

分類	No.	ご質問内容	ご回答
a.総論	1	住宅トップランナー制度に基づき国に報告している旨が分かる資料を発行してもらえるのか。（エンドユーザーに報告している旨を開示したい。）	報告している旨が分かる資料を発行することは予定しておりませんが、各社の責任において、報告を行っている旨を開示することを妨げるものではありません。
a.総論	2	確認済証を受けたが、結果建築を行わなかった建物は必ず対象から除かなければならないのか。（棟数が多いため、できればそれも含めて報告できるようお願いしたい。）	実際に供給した住宅が報告対象となるため、除いていただく必要があります。
a.総論	3	確認済証の発行がされない地域（着手届）は、報告の対象外となるのか。	報告対象となります。
a.総論	4	省エネ性能は目標年度に達成すれば良いのか。目標年度以前に不達成の住宅タイプがある場合、年度ごとに何か改善する必要があるのか。また、国から指示等が出るのか。	目標年度において住宅トップランナー基準を達成していればよく、それ以前の時点において目標を達成していないことをもって、国から指示等を行うことはありません。
a.総論	5	住宅トップランナー制度における賃貸アパートの対象は、年間1,000戸以上供給とあるが、例えば2019年度が900戸前後、2020年度見込みも900戸程度、2021年度に1,000戸を超えた場合は、2022年6月頃に対象となる賃貸アパートの報告が必要となる。この場合の目標達成年度も2024年時点と考える。また、翌2022年度に再び1,000戸未満となった場合は、報告は不要であり、以降、2024年度の戸数が1,000戸未満の場合は、報告及び目標達成は不問と考えて良いか。	貴見の通りです。
a.総論	6	外皮基準を満たしていない物件が1つでもあった場合は、どう対応すればいいのか。	トップランナー基準を満たしていないことになりますので、目標年度までの達成に向けて外皮性能の向上を図っていただく必要があります。
a.総論	7	報告時以降に設備が変更になる場合もあると思うが、設備が変わったら再度一次エネルギー消費量を計算し報告しなければいけないか。	報告した時点以降に計画変更があった場合であっても、大きな変更でなければ、計画変更後の仕様に基づいて計算をやり直し、報告していただく必要はありません。
a.総論	8	計算を確認済証の段階で行った場合、着工時までの変更点で「大きな変更」の基準（〇%悪化等）となるものはあるのか。	明確な定義づけはしていませんが、太陽光パネルや床暖房等を新たに採用して、設計一次エネルギー消費量が大きく変化する場合は、あるいは、暖冷房設備をエアコンから全館空調に変更して基準一次エネルギー消費量が大きく変化する場合があります。
a.総論	9	住宅ごとの算定結果だが、図面や設備仕様書、外皮性能の根拠がないと整合性がなく、WEBプログラムだけではいくらでも調整できてしまう。また、間違った結果になっている可能性もあるが、チェックできるのか。	実際に供給した住宅とは異なるなど虚偽の報告をした者（又は報告をしない者）は、50万円以下の罰金となる可能性があります。また、必要に応じて、建築物省エネ法に基づく事務所等への立入検査等を実施して、事実関係を調査することも可能です。
a.総論	10	供給戸数のカウントを行う際、計画変更を行った物件については、当初の確認済証の交付の日付で判断するのか。	貴見の通りです。
a.総論	11	一次エネルギー消費量について、全住戸の平均の計算は国で行うとのことだが、その結果を各社にフィードバックいただけるのか。	基準を達成していない事業者に対しては国から個別に通知及び改善計画の提出要求を行います。達成済の事業者について個別の連絡は行いませんが、フィードバックを希望される場合はご連絡ください。
a.総論	12	展示場のモデルハウスは供給する住宅としてカウントする必要があるのか。	展示場のモデルハウスはカウントする必要はありません。
a.総論	13	目標年度の解釈について、目標年度に供給した住宅のみがトップランナー基準を達成する必要があるということか。	目標年度に「確認済証」が交付された住宅がトップランナー基準として定められた水準を達成していることに加え、目標年度以後も当該水準を達成し続けることを求めています。
a.総論	14	分譲マンションと賃貸アパートの違いを確認したい。	わかりやすさの観点から、便宜上「分譲マンション」、「賃貸アパート」と表現していますが、「分譲マンション」は自らが定めた共同住宅等（共同住宅又は長屋）の構造及び設備に関する規格に基づき共同住宅等を新築し、これを分譲することを行う建築主が当該規格に基づき新築する共同住宅等を指し、「賃貸アパート」は自らが定めた共同住宅等の構造及び設備に関する規格に基づき共同住宅等を新たに建設する工事を業として請け負う者が当該規格に基づき建設する共同住宅等を指します。
a.総論	15	トップランナー基準の適合状況はどのように確認するのか。	事業者からの提出物（報告様式及び一次エネルギー消費量計算結果のPDFファイル等）をもとにトップランナー基準の適否を確認します。
a.総論	16	一次エネルギー消費量の基準は、省エネ性能が低い住戸があっても、高い性能の住戸がこれをカバーし、事業者が供給する住戸の平均が目標水準を達成すれば良いのか。	貴見の通りです。
a.総論	17	一次エネルギー消費量は「共用部」を含めた数値で計算しても良いのか。	貴見の通りです。

分類	No.	ご質問内容	ご回答
a.総論	18	最不利側住戸は、全ての住戸を計算せずとも、住棟における断熱特性を勘案し、最不利側住戸を選択して良いのか。	貴見の通りです。
a.総論	19	グループ会社について、関連法人の実績をまとめて報告することは出来るのか。	住宅トップランナー報告システムのアカウントはトップランナー事業者となっている法人ごとに作成いただく必要がありますが、同一の担当者が登録作業を行うことは差し支えありません。
a.総論	20	対象となる事業者の年間供給戸数への該当は、注文戸建、賃貸アパート等の住宅種別毎に判断するのか。	貴見の通り、対象となる事業者の年間供給戸数への該当は、注文戸建、賃貸アパート等の住宅種別毎に判断します。
a.総論	21	対象事業者には連絡が来るのか。あるいは、自主的に報告が必要なのか。	国土交通省が報告対象事業者と想定している事業者には個別に報告の依頼をお送りしますが、その依頼がない場合であって、報告対象事業者に該当する場合は、国土交通省までご連絡ください。
a.総論	22	A社が建築主と設計施工の請負契約を交わした上で、実際の施工はA社からB社に委託契約を交わした上でB社が行っている場合、報告はA社が行うことになるのか。	貴見の通りです。
a.総論	23	300㎡以上の注文住宅や賃貸アパートについては、対象となるのか。また、増改築やリフォーム物件は報告対象か。	住宅トップランナー制度は、規模に限らず対象となります。また、報告対象は新築物件のみとなります。
a.総論	24	建築確認済証の交付を受けたが、建設していない住宅についても報告する必要があるのか。	実際に建設していない住宅については、報告の対象に含める必要はありません。
a.総論	25	住宅トップランナー報告システムを経由しない報告を行うことは可能か。	システム経由での報告をお願いしております。
a.総論	26	フランチャイズ契約を結んで、住宅を供給している場合、報告はグループ全体で行う必要があるのか。	フランチャイズ契約を結んでいる場合であっても、報告は法人単位で行うことになります。なお、グループ全体でまとめて報告いただいても差し支えありませんが、その場合、住宅トップランナー報告システムのアカウントは法人毎に作成いただく必要があり、目標年度において、トップランナー基準に照らして省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認められるときは、国土交通大臣は当該事業者に対して、省エネ性能の向上を図るべき旨の勧告等を行うことになります。なお、目標年度までは勧告等の対象にはなりません。
a.総論	27	どのような事業者が勧告等の対象となるのか。	
a.総論	28	報告にあたり、事業者側で集計を行う必要はないということか。	貴見の通りです。
a.総論	29	建売戸建住宅、賃貸アパート、分譲マンションについて報告方法iと報告方法iiを併用することはできるのか。	可能です。住宅トップランナー報告システムより、各報告方法についてそれぞれ報告を行ってください。
b.建売	30	建売戸建住宅について、2025年4月より新たな基準が2027年度の目標基準として設定されているが、2026年度供給分までの目標水準如何。	2026年度供給分までの目標水準は、全ての住宅が外皮基準に適合するとともに、省エネ基準に比べて一次エネルギー消費量15%削減となります。
b.建売	31	住宅タイプについて、同一タイプではないと判断される場合はどんな場合か。	床面積や外皮面積が異なる場合でも、同一の住宅タイプと見なすことができますが、地域区分が異なる場合や採用する設備や断熱材等の外皮性能や一次エネルギー消費性能に影響する仕様等が異なる場合は、同一の住宅タイプとは見なせません。
b.建売	32	各社の基準で「住宅タイプ」を決めて良いということだが、例えば、使用する断熱材とサッシなどが同仕様でも床面積、外皮面積が異なる住宅は同一タイプと判断しても良いということか。（当然、給湯器や照明設備なども同仕様である。）	貴見の通りです。 外皮性能や一次エネルギー消費性能に影響する仕様が同じであれば同一タイプと判断して差し支えありません。
b.建売	33	建売戸建住宅の算定結果の提出について 例えば、30戸の分譲地において、1 ファイルで提出する場合、一次エネルギー消費量算定結果について、30戸の平均住戸の数値を提出すれば良いのか。	例えば、同地域区分で採用する設備や断熱材の仕様等が同じであるとして同一の住宅タイプとみなせるものであれば、代表的な住戸の床面積や外皮面積により一次エネルギー消費量計算を行ったものを当該住宅タイプの算定結果として提出いただくことが考えられます。（一次エネルギー消費量の算定は代表的な住戸の基づき行うものであり、30戸の一次エネルギー消費量の算定結果を最後に平均して提出するというではありません。）

分類	No.	ご質問内容	ご回答
c.注文・賃貸	34	「請負型規格住宅」の具体的なイメージが沸かない。注文戸建住宅としてのくりに入るのか。	「請負型規格住宅」は、自らが定めた住宅の構造・設備に関する規格に基づき住宅を新たに建設する工事を業として請け負う事業者が、その規格に基づき新たに建設する住宅を指します。その際、新たに建設する住宅が、一戸建ての住宅の場合を「注文戸建住宅」といい、共同住宅・長屋の場合を「賃貸アパート」と位置づけています。
c.注文・賃貸	35	「請負型規格住宅」について、商品ごとに仕様は定めているものの、施主の希望により、当社仕様外からも選択することが可能であるが、このような場合でも該当するというのか。	貴見の通りです。
c.注文・賃貸	36	「請負型規格住宅」について、宅建業者である子会社の請負住宅は対象となるのか。ゼロから検討か否かの判断が難しい。（コストをかければ要望による建築が可能のため。）	宅建業者であるか否か、ある会社の子会社であるか否かに関わらず、規定の戸数以上の住宅を供給している場合には対象となります。
c.注文・賃貸	37	全計算結果の邸別ファイル名の記載方法の取り扱いはどう考えれば良いか。施主名など固有名詞を避ける必要はあるか。	任意のファイル名としていただいて構いません。
c.注文・賃貸	38	2世帯住宅の場合、戸建住宅と賃貸アパートのどちらで報告するのか。	建築基準法の戸建住宅に該当する場合は戸建住宅、共同住宅・長屋に該当する場合は賃貸アパートとして報告いただくことになります。
d.注文	39	注文戸建住宅の場合、断熱性能や設備が異なるため、ほとんどが「請負型規格住宅」にならないと思うが、こういった場合は報告しなくて良いのか。	断熱性能や設備が異なっているかどうかに関わらず、住宅を新たに建設する工事を業として請け負う事業者が、外皮やの仕様について、予め自ら定めた仕様やリストの中から選択するなど、ある規格に基づき新たに建設する住宅を「請負型規格住宅」と定義しています。このため、住宅事業者が、当該規格に基づき請負契約により建設する一戸建ての住宅であれば、注文戸建住宅として報告の対象となります。
d.注文	40	注文戸建住宅のフランチャイズ事業を展開している場合、対象となる戸数はどのようにカウントするのか。本店のみ、もしくは、本店と加盟店の合計なのか。	法人単位で報告いただくことになります。
d.注文	41	フランチャイズ契約を結んでいる会社が、単独で年間300戸以上の注文戸建住宅を供給している事業者の場合、その会社を含めて報告する必要があるのか。除いての報告で良いのか。	フランチャイズ契約を結んでいる場合であっても、報告は法人単位で行うこととなりますので、除いての報告となります。なお、グループ全体でまとめて報告いただいても差し支えありませんが、その場合、法人単位の内訳が分かる形でご報告いただく必要があります。
d.注文	42	店舗等を併用した注文戸建住宅は報告の対象となるのか。	店舗等を併用した注文戸建住宅については報告の対象ではありません。
e.賃貸	43	賃貸アパートの定義について、第三者（大家）が建設して、それを丸々1棟売り出し、または1戸ごとに分譲した場合も対象となるのか。	貴社が構造・設備に関する規格を定めており、第三者（大家）から、その規格に基づき設計・工事を請け負って建設する場合は、賃貸アパートであるか分譲住宅であるかによらず報告の対象となります。
e.賃貸	44	賃貸アパートは、請負契約による戸数が対象とのことだが、建売の賃貸アパートの場合は、対象外と解釈して良いか。	建売の賃貸アパートの場合、請負契約による建設ではないため、対象外です。
e.賃貸	45	賃貸アパートに太陽光発電設備を載せており一部の住戸にしか太陽光発電設備からの電力供給をしない場合、最不利側住戸は、太陽光発電設備から電力供給されない住戸と考えてよいのか。	貴見のとおりです。
e.賃貸	46	店舗等を併用した賃貸アパートは報告の対象となるのか。	店舗等を併用した賃貸アパートについては報告の対象となります。
e.賃貸	47	自社保有で賃料収入を得るような賃貸マンションは報告対象となるのか。また、賃貸運営を前提に一棟売却する「一棟売却マンション」は含まれるのか。	資産運営の形態に関わらず、自らが定めた規格に基づき共同住宅等を請負契約により建設する場合は「賃貸アパート」に該当し、トップランナー報告の対象となります。
f.分譲マンション	48	寄宿舎や下宿は「分譲マンション」に係るトップランナー報告の対象となるのか。	寄宿舎や下宿は分譲される住戸に当たりませんので、「分譲マンション」に係るトップランナー報告の対象になりません。なお、「賃貸アパート」に該当する場合は、別途「賃貸アパート」としてのトップランナー報告の対象となります。
f.分譲マンション	49	共同企業体(JV)により住宅を供給する場合、A社は報告方法①（住戸ごとの算定結果のPDFファイル提出）、B社は報告方法②（住棟ごとの最不利側住戸の算定結果のPDFファイル提出）のように報告方法が異なっても良いか。	同じ建物であっても事業者ごとに報告方法が異なっても構いません。

分類	No.	ご質問内容	ご回答
f.分譲マンション	50	再開発マンションや建替マンションの報告は保留床住戸のみとなっているが、保留床住戸の中で最不利側住戸の報告で良いか。報告のタイミングで権利床住戸が確定されていない場合は、権利床住戸を含めた最不利側住戸の報告で良いか。	貴見の通りです。
f.分譲マンション	51	分譲マンションの対象追加は2023年4月1日に施行されるため、2023年度に「確認済証」が交付された住宅について2024年度に報告を開始し、勧告対象となるのは目標年度である2026年度以降ということで良いか。	貴見の通りです。
f.分譲マンション	52	報告方法（住戸ごとの算定結果のPDFファイル提出）について、中間階で仕様等が同じで計算結果も全く同じとなる住戸は当該全ての住戸の計算を行っていないため、計算住戸のみの提出を検討していただきたい。	当該ケースの場合は、集計の都合上、計算された住戸のPDFファイルを未計算の住戸数分コピーし提出してください。その際に、PDFファイルはスキャン等の編集を行わず、無加工のままの報告をお願いします。なお、ファイル名は該当住戸を明示願います。
f.分譲マンション	53	等価交換事業における等価交換住戸は報告対象となるのか。	権利床住戸（権利者住戸・地権者住戸）として報告対象になりますが、保留床住戸（余剰床住戸）は報告対象となります。
f.分譲マンション	54	「規格住宅」の定義について、建売戸建住宅、注文戸建住宅の場合は「仕様等があらかじめ決められた建物（例えばカタログ等が整備されている建物）」と判断すると思うが、分譲マンションにおける「規格住宅」の定義も同様の定義と考えて良いのか。	貴見の通りです。外皮や設備の仕様について、予め自ら定めた仕様やリストの中から選択するなど、構造及び設備に関する規格に基づく共同住宅等を指します。
f.分譲マンション	55	「特定共同住宅等建築主」の定義とはなにか。	自らが定めた共同住宅等（共同住宅又は長屋）の構造及び設備に関する規格に基づき共同住宅等を新築し、これを分譲することを業として行う建築主を指します。
f.分譲マンション	56	「分譲型規格共同住宅等」の定義とはなにか。	自らが定めた共同住宅等（共同住宅又は長屋）の構造及び設備に関する規格に基づき共同住宅等を新築し、これを分譲することを業として行う建築主が当該規格に基づき新築する共同住宅等を指します。
f.分譲マンション	57	共同企業体（JV）で分譲マンションを供給している場合の報告の考え方はどのようになるのか。	出資比率に応じて報告することになります。なお、報告対象事業者に該当するかどうかは、JV単位ではなく、個別の事業者単位で判断します。 ■共同企業体（JV）の戸数算出の考え方 ○ 出資比率 A社:50%、B社:30%、C社:20%で1棟500戸供給する場合 A社:500戸×50%＝250戸、B社:500戸×30%＝150戸、C社:500戸×20%＝100戸
f.分譲マンション	58	分譲が賃貸か決まっていない場合はどのように報告するのか。	判断がつかない場合は、全ての住戸を報告することが考えられます。
f.分譲マンション	59	一棟売却マンションは対象となるのか。	分譲される住戸ではないため、報告対象になりません。
g.計算方法	60	仕様基準適合による省エネ適判の省略を行っている場合、トップランナー報告では再計算が必要なのか。	再計算が必要です。ただし、誘導仕様基準適合の場合は再計算を不要とすることが可能です。なお、注文戸建住宅においては、トップランナー基準の引き上げに伴い、2027年度以降は誘導仕様基準を用いた場合であっても再計算が必要となりますのでご注意ください。
g.計算方法	61	主たる居室（LDK）において、空調や照明を何ヶ所か設置する場合、1ヶ所でも実装していれば「設置する」を選択して良いか。また、その他の居室においても、例えば4室あった場合、1室でも実装していれば「設置する」を選択して良いか。	貴見の通りです。（1ヶ所、1室でも設置している場合は、「設置する」を選択して対象設備を入力するというルールになっています。）
g.計算方法	62	一次エネ計算の内容について、確認済証時点では、例えば照明設備の設置が未定の場合、想定の内容で計算するのか、又は安全側（不利側）とするのか、もしくは、そのあたりのルール作りは各会社によって決めても良いのか。	設備の設置が未定の場合であれば、「設置しない」を選択して入力してください。
g.計算方法	63	注文戸建住宅の場合、エネルギー消費性能算定について、外皮計算は必須ではないのか。	外皮性能（UA値やη値）の計算は必須です。エネルギー消費性能計算プログラムの「外皮」の入力欄で、事前に別途計算した値を直接入力する、もしくは、「当該住戸の外表面積を用いず外皮性能を評価する（ここで計算）」を選択し、プログラム上で計算することができます。
g.計算方法	64	説明義務制度においては、外表面積を算定しない方法で計算が可能だと思うが、住宅トップランナー制度において、一次エネルギー消費量の計算プログラムには、外表面積が必要だと思う。それぞれに対する作業量や求められる性能には大きな差があると思われる、当社では大きな負担であると思う。外皮面積は必ず詳細に算定すべきなのか。	外皮性能については、外表面積を用いない方法により計算を行うことも可能です。

分類	No.	ご質問内容	ご回答
g.計算方法	65	一次エネルギー消費量基準の削減水準である▲10%、▲15%、▲20%、▲25%は、何をもちて判断するのか。	特定建築主が、各年度に新築する分譲型一戸建て規格住宅に係る設計一次エネルギー消費量の合計が、特定建築主基準一次エネルギー消費量の合計を超えていないか、又は特定建設工事業者が、各年度に新たに建設する請負型規格住宅に係る設計一次エネルギー消費量の合計が、特定建設工事業者基準一次エネルギー消費量の合計を超えていないかで判断されます。
g.計算方法	66	トップランナー基準における「エネルギー利用効率化設備による削減量」の扱いを知りたい。	設計一次エネルギー消費量の算出において、太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含みます。
g.計算方法	67	全て誘導仕様基準に適合させることとして建築する場合であっても省エネ計算を行い報告するのか。	誘導仕様基準に適合している場合は省エネ計算を再度行っていたく必要はありません。ただし、注文戸建住宅においては、トップランナー基準の引き上げに伴い、2027年度以降は誘導仕様基準を用いた場合であっても再計算が必要となりますのでご注意ください。