

住宅トップランナー制度に関する事業者向け説明会 ご質問内容等に対するご回答について

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はあるのか。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となりますので、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、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などが想定されます。
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、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。	各事業者の平均性能のフィードバックについては、対応の可否含めて今後検討いたします。
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。
b.建売	13	2018年度に供給した建売戸建住宅の報告は、2019年度の1～3月の間(2020年1月～3月の間)で行うとのことが良いか。	貴見の通りです。
b.建売	14	建売戸建住宅の2018年度供給分の目標水準は、省エネ基準に比ベ15%削減となるのか。	建売戸建住宅の2018年度供給分の目標水準は、省エネ基準に比ベ10%削減となります。なお、2020年度供給分の目標水準は、全ての住宅が外皮基準に適合するとともに、省エネ基準に比ベて一次エネルギー消費量15%削減となります。
b.建売	15	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の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	16	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が同仕様で床面積、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、給湯器や照明設備も同仕様である。)	貴見の通りです。

b.建売	17	建売戸建住宅の場合、2018年度供給分の報告を2020年3月までに行うとのことだが、その際もPDFの送付のみで、全体の集計はしなくて良いということか。	貴見の通りです。
b.建売	18	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ことではありません。）
b.建売	19	現在、「住宅事業建築主の判断基準における報告様式の作成支援プログラム（試行版）」を利用して平均のBEIの算出しているが、今回の報告方法変更後も利用できるのか。	2019年度までの建売戸建住宅のトップランナー基準を対象としたプログラムですので、2020年度供給分の建売戸建住宅及び注文戸建住宅と賃貸アパートには利用できません。なお、2018年度供給分と2019年度分供給の建売戸建住宅の報告については、報告方法③の集計表の代わりとして、本プログラムを利用して集計することも可能としております。
c.注文・賃貸	20	「請負型規格住宅」の具体的なイメージが湧かない。注文戸建住宅としてのくくりに入るのか。	「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	21	「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	22	「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。ゼロから検討が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	23	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。
d.注文	24	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、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	25	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	26	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	27	注文戸建住宅の一次エネルギー消費量基準について、「当面の間、省エネ基準に比べて20%削減」とはどれくらいの期間なのか。	詳細な時期については現時点では未定ですが、床暖房に関する設計一次エネルギー消費量の取扱いの見直しの検討等を踏まえ、移行する予定としております。
d.注文	28	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	29	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	30	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	31	賃貸アパートについて、説明会資料中の報告方法①と②の併用を検討してほしい。	複数の報告方法を併用することも可能としますが、その場合、①報告方法ごとに提出するメディアを分ける、もしくは②提出するメディア内で報告方法ごとにフォルダを分ける、としてください。

e.賃貸	32	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か。	貴見のとおりです。
e.賃貸	33	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。
f.計算方法	34	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。）
f.計算方法	35	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。
f.計算方法	36	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、「当該住戸の外皮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。
f.計算方法	37	説明義務制度においては、外皮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、外皮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、当社では大きな負担であるとする。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、外皮面積を用いない方法により計算を行うことも可能です。
f.計算方法	38	外皮計算については説明義務制度で説明に使用する外皮性能簡易計算シートを使用して良いか。	構いません。