【更新情報】
・26/8/4　共同住宅の報告方法について更新
（タイプ毎の登録方法、報告方法 ii のファイル名称の注意点）
・26/9/9　算定結果PDFをアップロードする場合の注意事項（P6）を更新

住宅トップランナー報告について

住宅トップランナー制度の概要

国土交通省

制度の目的

規格化された住宅を大量に供給し性能を効率的に向上することが可能な大手住宅事業者に対して、市場で流通するよりも高い省エネ性能の目標を掲げ、その達成に係る取り組みを促すことにより、省エネ性能の向上に係るコストの縮減・技術力の向上を図り、中小事業者が供給する住宅も含めた省エネ性能の底上げを図る。

制度の対象

構造・設備について規格化された住宅を、年間に一定戸数供給する事業者が対象。

建売戸建住宅（150戸以上）　注文戸建住宅（300戸以上）
賃貸アパート（1,000戸以上）　分譲マンション（1,000戸以上）

制度の対象

- 国が目標年度と省エネ基準を超える水準の基準（トップランナー基準）を制定。
  対象事業者には、トップランナー基準の達成に係る努力義務。
- 目標年度において、達成状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して性能の向上を図るべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、命令（罰則）が可能。

※　命令は、事業者に正当な理由がなく、かつ、住宅の省エネ性能の向上に著しく害する場合に限って、社会資本整備審議会の意見を聞いた上で実施。

住宅トップランナー基準

		旧基準			現行基準			
建て方	年間供給戸数	外皮基準	一次エネ基準 BEI（再エネ**含み**）	目標年度	外皮基準	一次エネ基準 BEI（再エネ**除き**）	太陽光発電設備設置率※2	目標年度
建売戸建住宅	150戸以上	省エネ基準	0.85	2020年度	断熱等級５相当のU_A値・η_{AC}値	0.80	37.5%	2027年度
注文戸建住宅	300戸以上	省エネ基準	0.80	2024年度	断熱等級５相当のU_A値・η_{AC}値	0.75	87.5%	
賃貸アパート	1000戸以上	省エネ基準	0.90	2024年度	断熱等級５相当のU_A値・η_{AC}値	0.80	-	
分譲マンション	1000戸以上	－	－	－	断熱等級５相当のU_A値・η_{AC}値	0.80※1	-	2026年度

※1：分譲マンションのBEIについては、再エネ含む水準。

※2：多雪地域、都市部狭小地、その他周辺環境等により設置が困難な住宅を除くこともできる。

報告方法について

報告対象事業者と報告時期

国土交通省

■報告対象事業者

各年度内に供給した住宅の戸数が住宅の区分ごとの要件を満たした事業者が報告対象事業者となります。

例）　A社　分譲マンション 1,000戸、注文戸建 500戸、賃貸 1,000戸、建売戸建 300戸
⇒ **全て報告**
B社　分譲マンション 100戸、注文戸建 500戸、賃貸　100戸、建売戸建 100戸
⇒ **注文戸建について報告**
C社　分譲マンション 0戸、注文戸建 500戸、賃貸　100戸、建売戸建 300戸
⇒ **注文戸建、建売戸建について報告**
D社　分譲マンション 300戸、注文戸建 200戸、賃貸　500戸、建売戸建 100戸
⇒ **報告対象外**

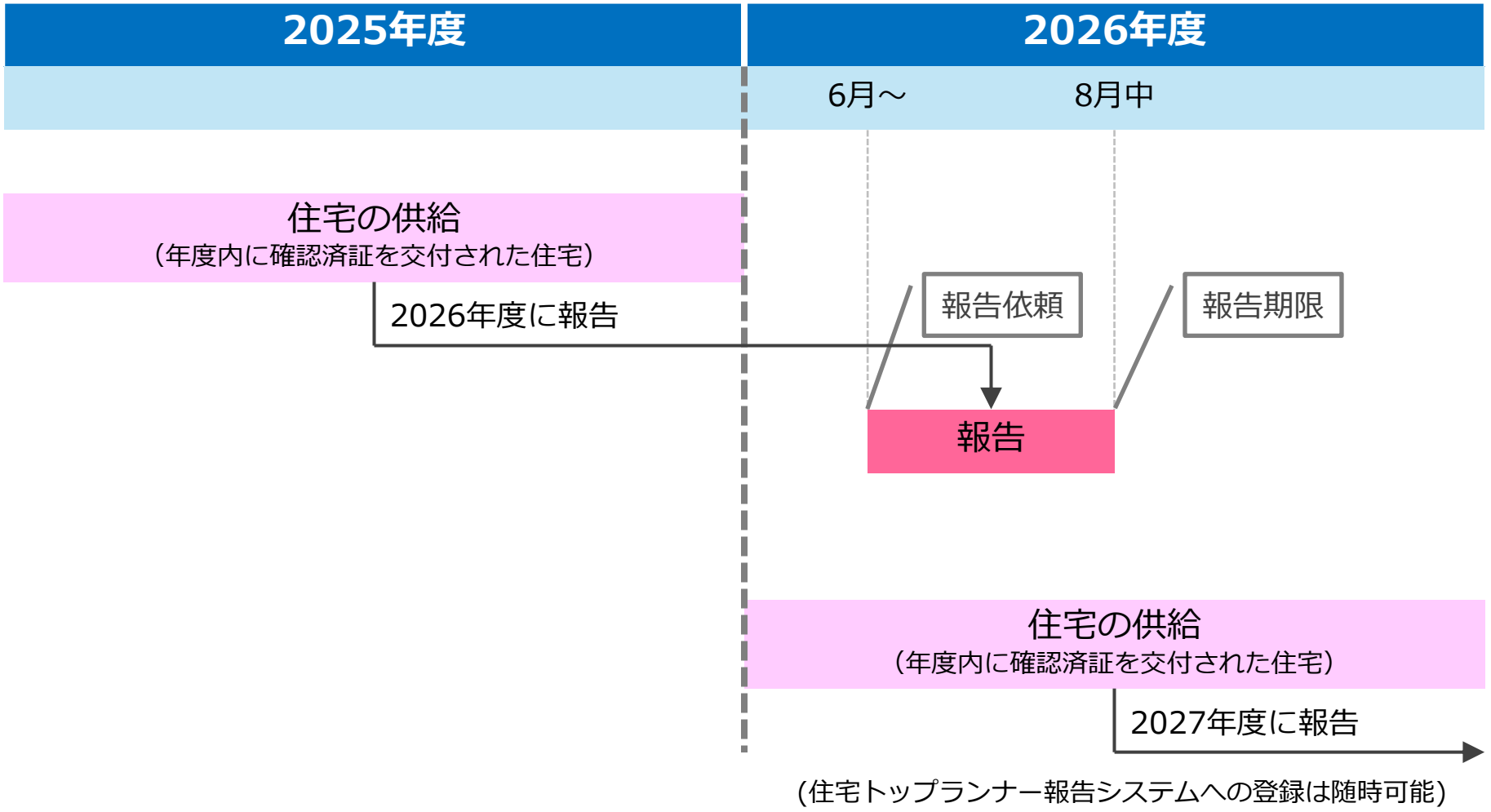
＜「供給した住宅」の考え方＞

各年度内に「確認済証」が交付された住宅を対象として戸数のカウントやその省エネ性能の報告を行います。

■報告時期

国交省から報告依頼を毎年6月頃に発出し、8月中に報告いただきます。
（詳細は、４、５ページ参照ください）

具体的な報告スケジュール（例）



報告の流れ（2025年度供給分報告の場合）

国土交通省

25年度

（事業者）省エネ計算の実施 → （事業者）ＴＲ報告システムへの登録

注意点

・登録は随時可能です。確認申請のタイミングで計算結果を登録いただくことで、翌年度報告の際（7~8月頃）にまとめて登録する必要がなくなりますので、活用ください。
・計算結果に大きな変更があれば差し替えをお願いします。

26年度　※時期はいずれも予定

4~5月頃実施

（国）25年度実績見込み数調査依頼 → 1ヶ月程度で回答 → （事業者）回答 → （国）該当事業者を確定

（国）24年度実績で目標未達事業者に対して、目標未達理由や改善計画の提出依頼、ヒアリング等を実施

・過年度に報告対象であった事業者は、25年度実績が基準戸数未満の場合でも調査への回答をお願いします。
・供給した住宅の戸数が新たに住宅の区分ごとの要件を満たした事業者については、国土交通省に連絡をお願いします。
宛先：hqt-juutaku-tr@ki.mlit.go.jp

6~8月頃実施

（国）25年度実績報告依頼 → （事業者）報告

・計算結果に大きな変更があれば差し替えをお願いします。

9~11月頃実施

（修正が必要な事業者のみ）

（国）25年度実績報告修正依頼 → （事業者）修正報告

報告方法の概要

国土交通省

（2026年9月9日更新）

■報告方法と報告項目

次の提出項目に該当する内容を、住宅トップランナー報告システム（TR報告システム）により報告します。
また、**省エネ計算結果登録システムとの連携により省力化が可能です**。

TR報告システム：https://trfilecheck.net/
省エネ計算結果登録システム：https://regist.lowenergy.jp/

報告項目

①報告の基礎となる事項（法人名等）
②住宅又は住宅タイプごとのエネルギー消費性能算定結果（誘導仕様基準に適合する住宅については戸数のみを報告）
③太陽光発電設備設置状況（設置数、設置が困難である物件戸数、後載せ戸数、設置形態内訳）

※省エネ計算結果登録システムとの連携を行わず、TR報告システムに直接、エネルギー消費性能算定結果PDFをアップロードする場合の注意事項

- 計算プログラムは、建築研究所HPに掲載される「エネルギー消費性能計算プログラムまたは共同集計プログラム（いずれもバージョンは、Ver.3.6.0以降のもの）」を使用してください。
  ※共同集計プログラムは、共同住宅の報告方法 iii （住棟一括）のみで使用可能
- 提出するPDFデータのファイル名は、全て異なる名称としてください。
- 集計は算定結果PDFのQRコードを活用しています。スキャンや編集等が加えられていない無加工のPDFファイルでないと正しくQRコードを読み込むことができません。
- Microsoft Edgeの場合、「PDFを出力する」を押下した際に、内蔵のPDFビューアが起動すると思いますので、ダウンロード「オリジナルのダウンロード」を押下し、「名前を付けて保存」にて保存してください。印刷画面でMicrosoft Print to PDF等の仮想PDFプリンタで保存しないようお願いします。
- オリジナルのダウンロードにて正しく保存された場合、ファイルサイズは70~80KB程度になりますファイルサイズが70~80KB程度よりも大きい場合等、正しく保存されていなかったり、スキャン等の加工されたデータである可能性が高いため、再確認の上、適切に保存していただくようお願いします。　（住戸単位の計算書の場合）
- 適判用スタンプを消す・ページを結合するなど、PDFを加工すると登録できません
- 登録時に不備（読み取りエラー）となった場合は、計算プログラムから再ダウンロードしたPDFを登録してください

報告項目②の詳細

※ TR報告システムマニュアル(TR報告システム内よりアクセス可)も併せて参照してください。

誘導仕様基準を満たす住戸の取り扱い

国土交通省

誘導仕様基準を満たす住戸で、エネルギー消費性能算定結果PDFを取得していないものについても、**「誘導仕様基準により報告する戸数」欄にその戸数を入力することで報告が可能です。**なお、注文戸建住宅については、トップランナー基準引き上げに伴い2027年度以降誘導仕様基準による報告が不可となるためご注意ください。

報告画面イメージ

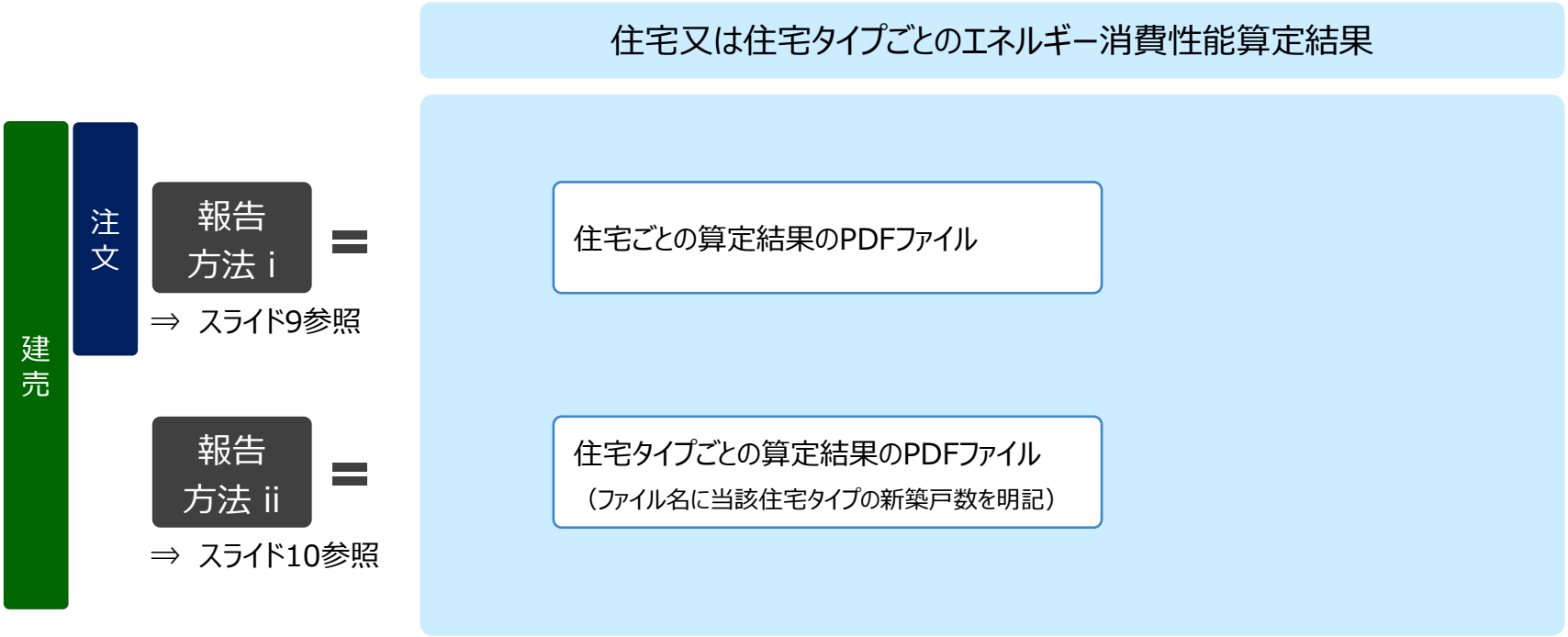
注文戸建住宅、建売戸建住宅の報告方法

国土交通省

以下、エネルギー消費性能算定結果により報告する住宅について述べます。なお、省エネ計算結果登録システムとの連携によりTR報告システムへの登録を行う場合は、報告方法ｉによる報告となります。

■報告方法

・注文戸建住宅は、報告方法ｉによって報告を行います。
・建売戸建住宅は、報告方法 i, ii のいずれかの方法によって報告を行います。

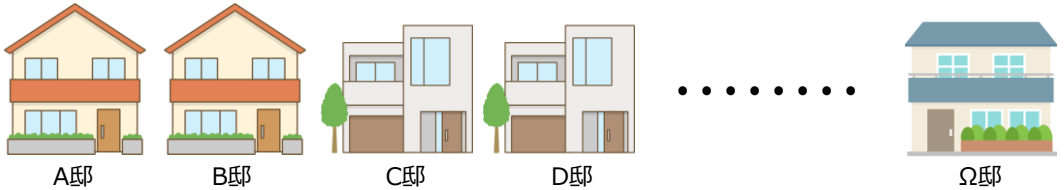


注文戸建住宅、建売戸建住宅の報告方法ⅰ

国土交通省

住宅ごとの算定結果のPDFファイル

△年度に供給した住宅



住宅ごとにエネルギー消費性能を算定

【住宅ごとの算定結果のPDFファイル】

(1ファイル)
ファイル名
『A邸』

(1ファイル)
ファイル名
『B邸』

(1ファイル)
ファイル名
『C邸』

(1ファイル)
ファイル名
『D邸』

(1ファイル)
ファイル名
『Ω邸』

注意点

○出力されたPDFデータは、1住宅1ファイルで保存してください（ファイル数＝当該年度の供給戸数）

○出力されたPDFデータは、編集せずに提出してください

建売戸建住宅の報告方法 ii

国土交通省

住宅タイプごとの算定結果のPDFファイル　（ファイル名に当該住宅タイプの新築戸数を明記）

△年度に新築した住宅

住宅タイプ①　住宅タイプ②　住宅タイプX

住宅タイプごと地域区分別にエネルギー消費性能を算定

【住宅タイプごとの算定結果のPDFファイル】

結果 ファイル名『住宅タイプ①[2]』（1ファイル）

結果 ファイル名『住宅タイプ②-6[1]』（1ファイル）

結果 ファイル名『住宅タイプ②-7[1]』（1ファイル）

結果 ファイル名『住宅タイプX[**]』（1ファイル）

注意点

○ファイル名は、下記のように設定してください

『住宅タイプX[**].pdf』

- **住宅タイプの戸数**
  ※[]を含め、全て半角
- **住宅タイプの名称**
  ※原則、算定結果に表示される「(1)住宅／住戸(タイプ)の名称(建て方)」と同じにしてください

○出力されたPDFデータは、編集せずに提出してください

○同じ住宅タイプでも地域区分が異なる場合は、それぞれのPDFデータを提出してください

賃貸アパート、分譲マンションの報告方法

国土交通省

（2026年8月4日更新）

■報告方法

・賃貸アパート及び分譲マンションは、報告方法 i, ii, iii のいずれかの方法によって報告を行います。

賃貸アパート・分譲マンション

住宅又は住宅タイプ（住棟）ごとのエネルギー消費性能算定結果

報告方法 i	＝	住戸ごとの算定結果のPDFファイル
報告方法 ii	＝	最不利側住戸※の算定結果のPDFファイル （ファイル名に当該住棟の新築住戸戸数を明記） ※最不利側住戸とは、住棟の中で最も省エネ性能が低い住戸のこと
報告方法 iii	＝	住棟一括（共同集計プログラムでの集計結果）のPDFファイル ※共用部を含めた評価が可能 （ファイル名に当該住棟の新築住戸戸数を明記）

R８年度限り

住宅タイプ（パターン）毎の計算書の報告については、
スライド16を参照ください。

賃貸アパート、分譲マンションの報告方法ⅰ

国土交通省

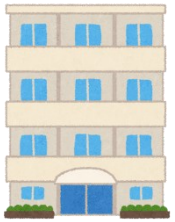
住戸ごとの算定結果のPDFファイル

△年度に新築した共同住宅

Aハウス

201 号室	202 号室	203 号室
101 号室	102 号室	103 号室

・・・



Zアパート

401 号室	402 号室	403 号室
301 号室	302 号室	303 号室
201 号室	202 号室	203 号室
101 号室		103 号室

・・・

住戸ごとにエネルギー消費性能を算定

注意点

○出力されたPDFデータは、1住戸1ファイルで保存してください（ファイル数＝住戸数）

○出力されたPDFデータは、編集せずに提出してください

【住戸ごとの算定結果のPDFファイル】

結果 ～ 結果 ※Aハウスのファイル数は6コ

(1ファイル) ファイル名『Aハウス-101』

(1ファイル) ファイル名『Aハウス-203』

結果 ～ 結果 ※Zアパートのファイル数は11コ

(1ファイル) ファイル名『Zアパート-101』

(1ファイル) ファイル名『Zアパート-403』

賃貸アパート、分譲マンションの報告方法 ii

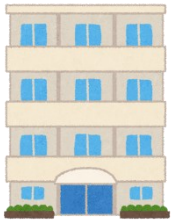
国土交通省

（2026年8月4日更新）

最不利側住戸の算定結果のPDFファイル　（ファイル名に当該住棟の戸数を明記）

△年度に新築した共同住宅

Aハウス



Zアパート

最不利側住戸

201 号室	202 号室	203 号室
101 号室	102 号室	103 号室

401 号室	402 号室	403 号室
301 号室	302 号室	303 号室
201 号室	202 号室	203 号室
101 号室		103 号室

住棟ごとに最不利側住戸のエネルギー消費性能を算定

【最不利側住戸の算定結果のPDFファイル】

結果　ファイル名『Aハウス[6]』（1ファイル）

結果　ファイル名『Zアパート[11]』（1ファイル）

注意点

○ファイル名には、部屋番号などの情報を含めて構いませんが、**以下の情報が分かるように設定**してください。

※ファイル名称末尾は、必ず[戸数]にすること

『Zアパート　[11].pdf』

- **住棟の戸数**
  ※[]を含め、全て半角
- **住棟の名称**
  ※原則、算定結果に表示される「(1)住宅／住戸(タイプ)の名称(建て方)」と同じにしてください

○出力されたPDFデータは、編集せずに提出してください

賃貸アパート、分譲マンションの報告方法 iii

国土交通省

住棟一括（共同集計プログラムでの集計結果）のPDFファイル

△年度に新築した共同住宅

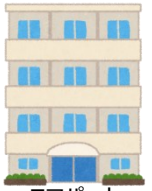
共用部なしのケース

Aハウス

＝

201号室	202号室	203号室
101号室	102号室	103号室

共用部ありのケース



Zアパート

＝

401号室	402号室	403号室
301号室	302号室	303号室
201号室	202号室	203号室
101号室	共用部	103号室

住戸もしくはパターンごと（共用部は任意）にエネルギー消費性能を算定

↓

共同住宅等の計算結果集計プログラムにて計算結果を集約（共用部を含めた評価が可能）

↓

判定方法

	外皮		一次エネ		
	Ua	ηAC	基準(MJ)	設計(MJ)	BEI
101	0.4	2.3	300	210	0.7
103	0.6	3.0	300	210	0.7
・・・					
403	0.46	2.7	600	360	0.6
共用部【任意】	–	–	2,000	2,000	1.0
合計			**4,000**	**3,000**	**0.75**

外皮は各住戸毎の値で判定

BEIは全ての住戸について、住棟平均値で判定

【共同集計プログラムの集計結果のPDFファイル】

全住戸分の計算結果あり

（1ファイル）
ファイル名
『Aハウス[6]』

全住戸分の計算結果＋共用部の計算結果あり

（1ファイル）
ファイル名
『Zアパート[11]』

注意点

○出力されたPDFデータは、編集せずに提出してください

○出力されたPDFデータは1住棟1ファイルで保存してください

○ファイル名は、以下の情報が分かるように設定してください

『Zアパート [11].pdf』

住棟の名称

住棟の戸数

※[]を含め、全て半角

※原則、算定結果に表示される「(1)住宅／住戸(タイプ)の名称(建て方)」と同じにしてください

R８年度限り

住宅タイプ（パターン）毎の計算の場合について

国土交通省

（2026年8月4日追加）

- 住戸単位毎ではなく、住宅タイプ（パターン）毎に計算書を作成する場合には、本システムでは対応していないため、報告方法 iii の方法で登録するようにお願いします。
- また、**Ｒ８年度報告に限り、報告方法 ii による登録でも可能**とします。その際、**以下の注意点に留意の上、登録するようにお願い**します。
- なお、既に物件登録が完了している場合は、差し替えて頂く必要はありません。

【注意点】タイプ（パターン）毎の算定結果のPDFファイルを登録する場合

△年度に新築した共同住宅

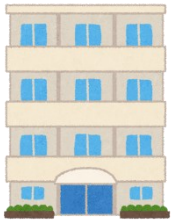
Aハウス

＝

タイプ（パターン）

	A	B	C
	201 号室	202 号室	203 号室
	101 号室	102 号室	103 号室

・・・



Zアパート

＝

タイプ（パターン）

	A	B	C
D	401 号室	402 号室	403 号室
	301 号室	302 号室	303 号室
	201 号室	202 号室	203 号室
	101 号室		103 号室

・・・

タイプ（パターン）毎の
エネルギー消費性能を算定

【タイプ（パターン）毎の算定結果のPDFファイル】

結果 ～ 結果 ※Aハウスのファイル数は3コ

（1ファイル）ファイル名『Aハウス　A [2]』

（1ファイル）ファイル名『Aハウス　C [2]』

結果 ～ 結果 ※Zアパートのファイル数は6コ

（1ファイル）ファイル名『Zアパート　A [3]』

（1ファイル）ファイル名『Zアパート　F [1]』

注意点

○ファイル名には、部屋番号などの情報を含めて構いませんが、**以下の情報が分かるように設定**してください。

※ファイル名称末尾は、必ず[戸数]にすること

『Zアパート　A　[3].pdf』

- **住棟の名称**
  ※原則、算定結果に表示される「(1)住宅／住戸(タイプ)の名称(建て方)」と同じにしてください
- **タイプ名称**
- **対象戸数**
  ※[]を含め、全て半角

○出力されたPDFデータは、編集せずに提出してください。

（参考）共同住宅（複合建築物含む）のデータ登録、省エネ適判の流れ

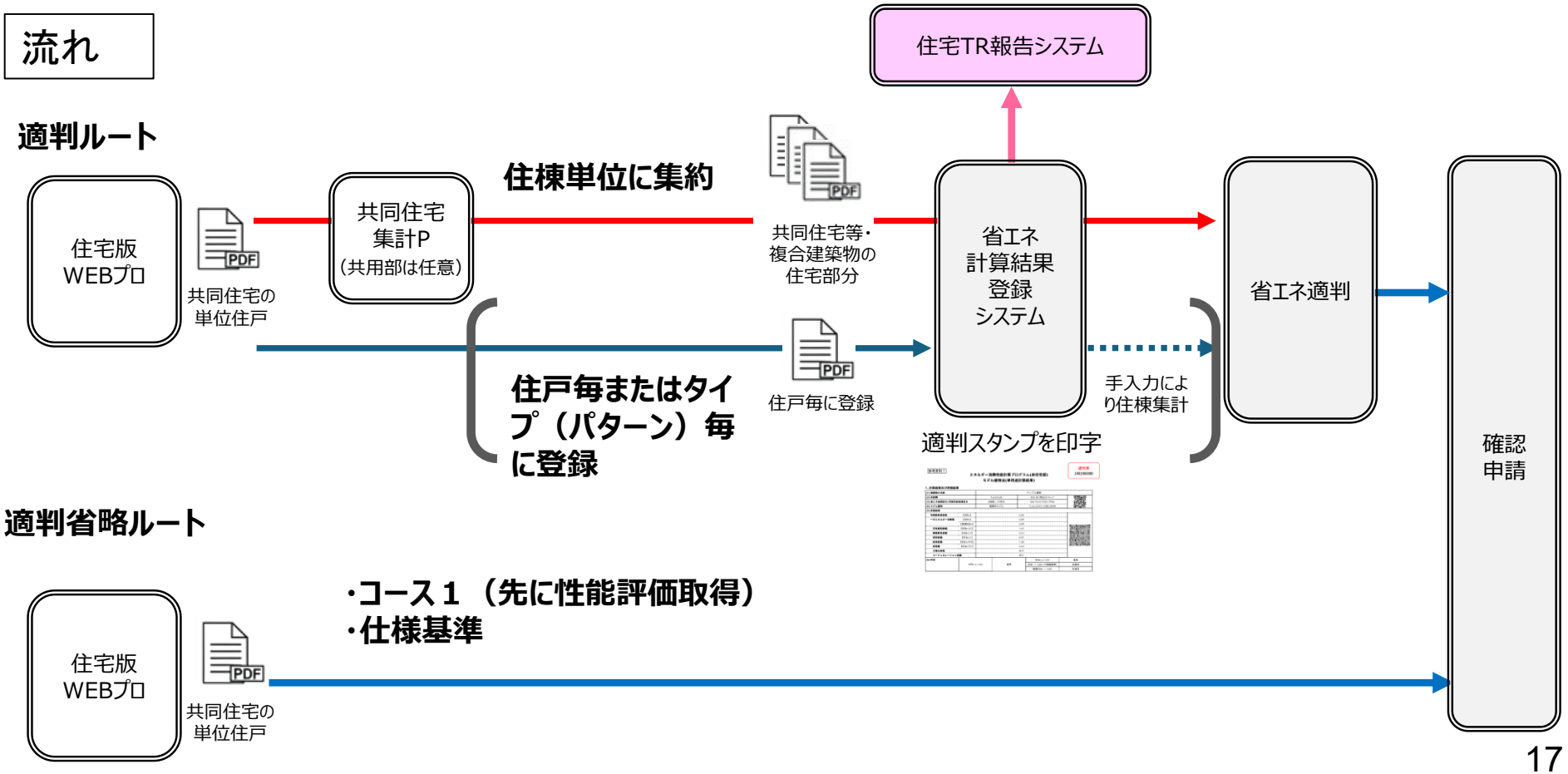
国土交通省

基準適合方法

● 共同住宅の省エネ評価

外皮性能　　：単位住戸ごとで省エネ基準に適合すること
一次エネルギー消費量性能：単位住戸の設計一次エネルギー消費量の合計が省エネ基準に適合すること
（共用部の評価は任意）

流れ



JVにより供給した住宅の考え方(分譲マンション)

国土交通省

JV（共同企業体）により供給した住宅については、下記の取り扱いとしています。

報告対象への該当有無を判断する**年間供給戸数については、JVへの出資比率を加味した戸数により判断します**（下図）。
なお、幹事社・非幹事社の別は問いません（非幹事社であっても年間供給戸数にカウントする必要があります）。
ただし、**TR報告システムにおいては、自社が出資しているJVにより供給した全ての住宅を登録・報告してください。**

報告画面イメージ

計算イメージ（例）

下記のようなケースの場合、
①TR報告システムにおいて報告する戸数は
700戸 ＋ 400戸 ＋ 500戸 ＝ **1600** 戸

②報告対象への該当有無を判断する、
JVへの出資比率を加味した戸数は
700戸 ＋ 320戸 ＋ 150戸 ＝ **1170** 戸

自社のみで供給した住宅

700戸

JVにより供給した住宅

Aプロジェクト（出資比率80%）

320戸

総供給戸数：400戸

Bプロジェクト（出資比率30%）

150戸

総供給戸数：500戸

報告項目③の詳細

※ TR報告システムマニュアル(TR報告システム内よりアクセス可)も併せて参照してください。

太陽光発電設備設置状況の報告方法①

国土交通省

建売戸建・注文戸建については太陽光発電設備設置率について、PV設置数に加えて、
2026年度報告(2025年度供給分)より設置形態別の内訳を追加でご報告を頂く予定です。

報告画面イメージ

2026年度報告(2025年度供給分)より追加

⇒次ページ参照

太陽光発電設備設置状況の報告方法②

国土交通省

建売戸建・注文戸建については太陽光発電設備設置率が目標として定められています。ただし、**設置が困難な住宅についてはその全部または一部をのぞくことが可能**です。（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第八条第四項、第九条の二第四項）

これについて、2026年度報告(2025年度供給分)では下記の通り、TR報告システムの報告画面上で概数での入力をお願いしています。

報告画面イメージ

入力項目の定義

追加

項目	定義	
①雪	建築基準法施行令第86条第3項の規定による垂直積雪量が1メートル以上の地域内に建てられた住宅（融雪機能付き太陽電池モジュールを用いることで、対応した場合を除く）	
②高度制限	敷地面積85平米未満の住宅であって、建築基準法第58条の規定により高度地区が定められた地域内において各部分の高さの最高限度が定められた地域内に建てられた住宅（平屋建てのものを除く。）	
③北側斜線かつ狭小地	敷地面積85平米未満の住宅、かつ建築基準法第56条第1項第3号の規定により建築物の各部分の高さの最高限度が定められた地域内に建てられた住宅	
④日影規制	建築基準法第56条の2の規定により、地方公共団体の条例で指定する区域内で北側に高さ制限を受ける住宅	
⑤日照条件	周囲に高層の建築物や傾斜地があり、日照条件が著しく低下する可能性のある住宅	
⑥関係法令等の規制	景観法に基づく景観地区等、建築物の形態・意匠について一定のルールが課せられており、太陽光発電設備の設置が困難な住宅	
⑦光害	周囲より低い住宅や隣地と高低差がある住宅等で、太陽光発電設備を設置した場合に隣接する住戸に光害を与える可能性がある住宅（防眩仕様の太陽光発電設備を用いることで光害を防止した場合を除く）	
⑧台風災害又は風速制限	右記の理由により、太陽光発電設備メーカー等における保証対象外の地域に建てられた住宅	頻繁に台風による飛来物で太陽光発電設備の破損の可能性のある地域に建てられた住宅又は風速制限を超える可能性のある住宅
⑨塩害		塩害を受ける可能性のある住宅
⑩降灰		降灰の影響を受ける可能性のある住宅
⑪標高制限		太陽光発電設備メーカーが定める設置可能な標高の制限を受ける地域に建てられた住宅
⑫屋根制約	建築計画において屋根の形状が不整形もしくは設置可能面積が小さい住宅	
⑬その他理由（理由を入力）	上記以外（自由記述）	

太陽光発電設備設置状況の報告方法③（後載せの報告方法）

国土交通省

通常の報告に加えて、後載せした件数が2026年度報告から入力可能（過去２年分まで報告可能）です。（２２ページ参照）

報告画面イメージ

(参考)計算の基礎とできる設置ケースについて

国土交通省

【計算の基礎とできる設置ケース】

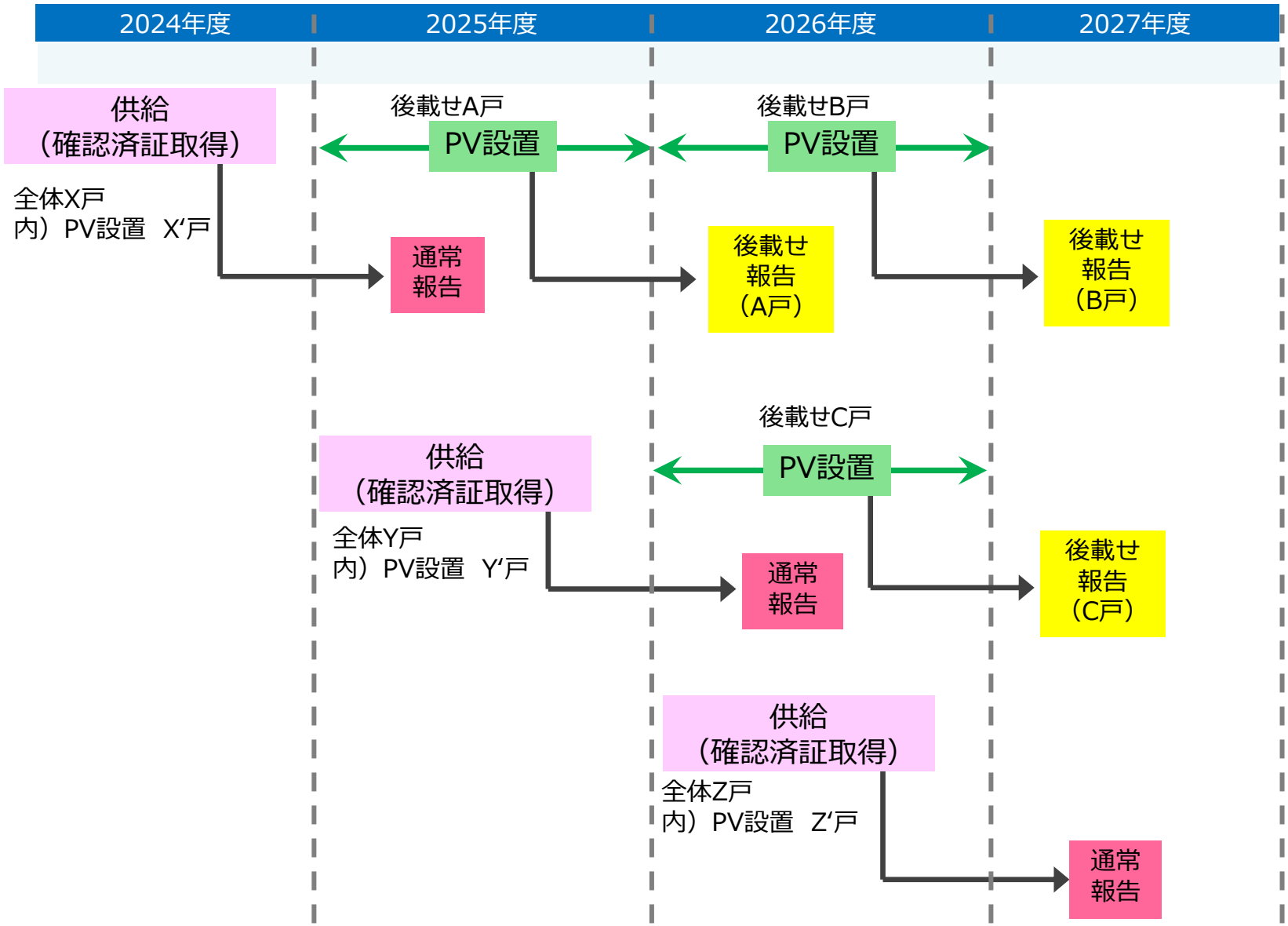
以下の場合については、新築する分譲型一戸建て規格住宅及び新たに建設する請負型一戸建て規格住宅として太陽光発電設備が設置されたものと取り扱うこととする。

- 新築する分譲型一戸建て規格住宅であって、特定一戸建て住宅建築主が、当該住宅の建設工事の完了から１年以内に太陽光発電設備を設置完了したものもしくは１年以内に設置することを請負契約書等において約定したもの
- 新たに建設する請負型一戸建て規格住宅であって、特定一戸建て住宅建設工事業者が、当該住宅の建設工事の完了から１年以内に太陽光発電設備を設置完了したものもしくは１年以内に設置することを請負契約書等において約定したもの

※建設工事の完了の日から起算して１年以内に太陽光発電設備の設置を行う場合もしくは建設工事の完了の日から起算して１年以内に設置することを請負契約書等において約定した場合、毎年度の報告においては設置形態や設置時期等を確認する資料の提出を不要とするが、特定一戸建て住宅建築主、特定一戸建て住宅建設工事業者にて設置状況に関する管理台帳を作成、保存（令和７年供給分以降の実績分について少なくとも現行目標年度である令和12年度まで保存）し、国土交通省からの求めに応じ報告するものとします。

設置が困難なケース、計算の基礎とできる設置ケースについて、技術的助言（脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の施行の準備について（令和8年4月24日国住参建第617号発出）において取扱いを示しておりますので、参考ください。
（本文）https://www.mlit.go.jp/common/001997357.pdf
（別紙４）https://www.mlit.go.jp/common/001997362.pdf

(参考)後載せの補足方法・設置率算出の考えについて



TR事業者ごとのPV設置率達成状況の算出方法

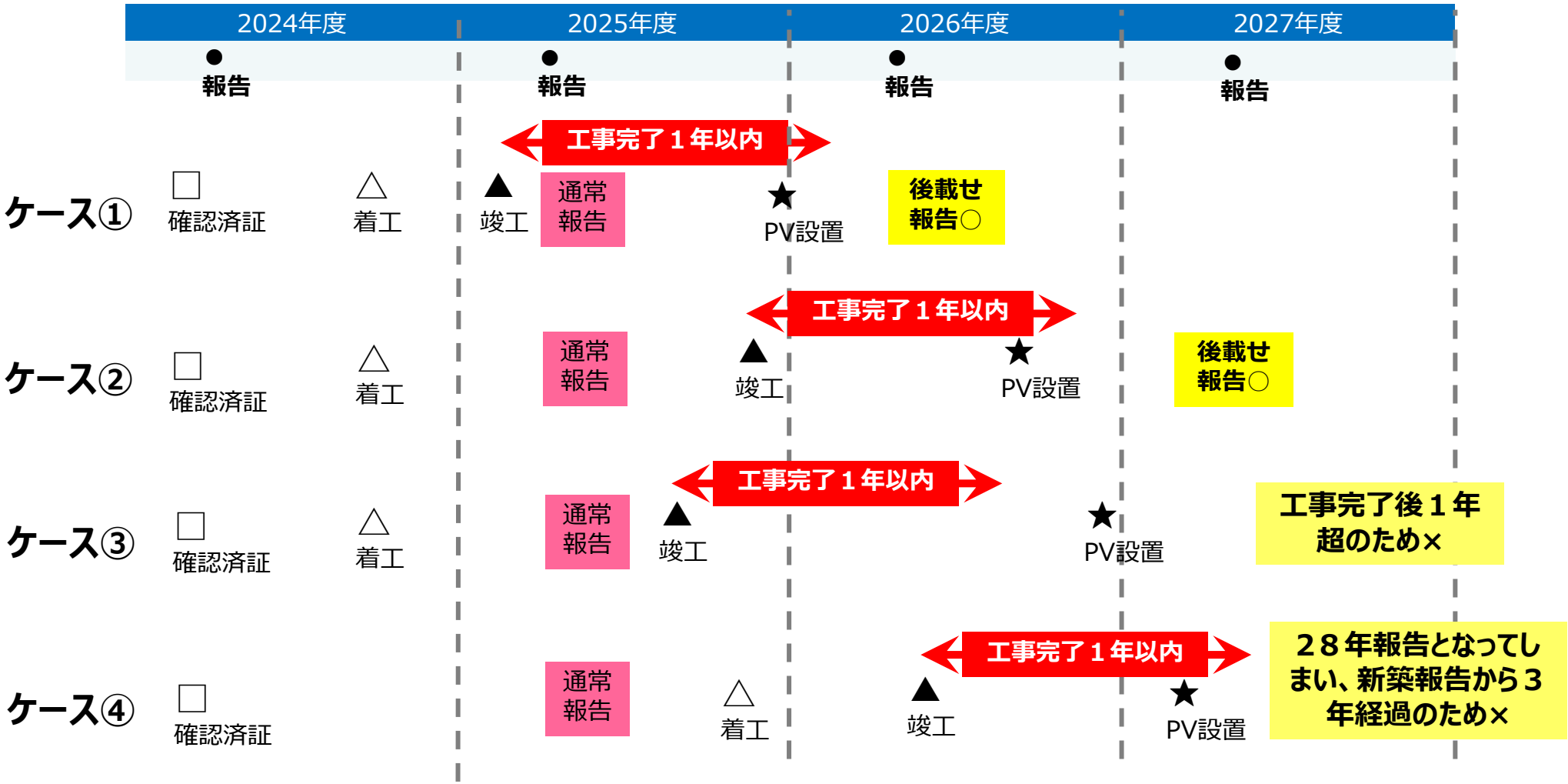
$$\frac{X' + A + B}{X} \text{戸}$$

$$\frac{Y' + C}{Y} \text{戸}$$

$$\frac{Z'}{Z} \text{戸}$$

(参考)ケース毎での後載せの報告可否

国土交通省

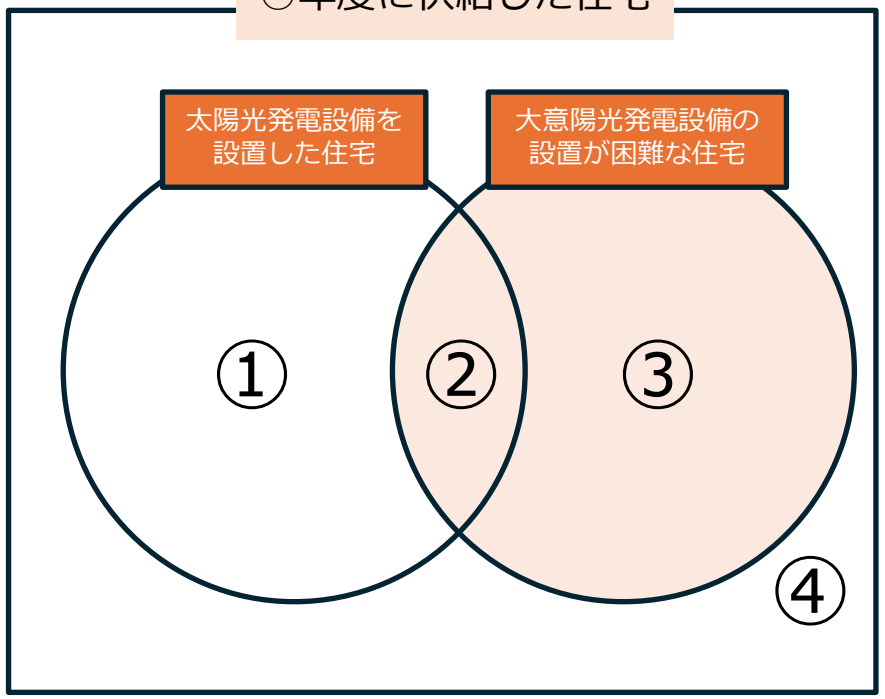


(参考)太陽光発電設備設置率の考え方

建売戸建・注文戸建については太陽光発電設備設置率が目標として定められています。
ただし、**設置が困難な住宅についてはその全部または一部を除くことが可能**です。
（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第八条第１項第４号ただし書き、第九条の二第１項第４号ただし書き）

これについて、下記の２通りの計算方法が考えられますが、制度の趣旨を鑑み、方法１での報告を推奨します。

○年度に供給した住宅



設置率の計算方法

【設置が困難な住宅③を母数から除く】
方法１：（①＋②）／（①＋②＋④）

【設置が困難な住宅③を母数から除かない】
方法２：（①＋②）／（①＋②＋③＋④）

※④は「設置は可能であるが設置しない住宅」を指す