

住宅トップランナー制度（分譲マンション）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

No	ご質問内容	ご回答
1	目標年度の解釈について、目標年度である2026年度に供給した住宅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。	目標年度である2026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。
2	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。
3	寄宿舎や下宿は対象となるのか。	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。
4	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。
5	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。
6	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が良いか。	貴見の通りです。
7	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。
8	報告方法①（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。
9	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。
10	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。
11	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。
12	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せんが、保留床住戸（余剰床住戸）は報告対象となります。
13	「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。
14	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。