

BELS 評価業務実施指針

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
平成 29 年 4 月 1 日制定

1. 目的

平成 25 年 10 月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン (2013)」が国土交通省において制定され、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的とした BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) (建築物省エネルギー性能表示制度) が開始された。

今般、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。)」が公布され、同法第 7 条において、住宅事業建築主その他の建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示をするよう努めなければならないことが位置づけられた。

これに伴い国土交通省では、建築物のエネルギー消費性能の見える化を通じて、性能の優れた建築物が市場で適切に評価され、選ばれるような環境整備等を図れるよう「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」(平成 28 年国土交通省告示第 489 号) (以下「建築物の省エネ性能表示のガイドライン」という。) を告示として制定した。

本指針は、BELS を、建築物の省エネ性能表示のガイドラインに基づき住宅を含めた建築物の評価が可能なものとして、第三者機関が建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を公正かつ適確に実施するために必要となる共通ルール、考え方について定めたものである。

2. 評価に用いる指標及び手法

評価に用いる指標及び手法は、原則として建築物の省エネ性能表示のガイドラインに基づくものとし、評価は建築物全体又は部分 (非住宅のフロア、テナント又は共同住宅等の住戸単位等) で行なうことも可能としている。

なお、既存建築物における実績値は、当該建物の運用状況に応じ一次エネルギー消費量の値が大きく異なると予想されるため、評価の範疇には含めないこととする。

3. 評価機関の要件

建築物に係るエネルギー消費性能の評価を実施する機関 (以下「評価機関」という。) は、当協会の正会員又は準会員であり、次の各項に該当し当協会に登録することとする。

① 評価機関は次に該当すること。

(ア) 非住宅部分においては、建築物省エネ法に基づく登録建築物エネルギー消費性能判定機関

(イ) 住宅部分においては、品確法に基づく登録住宅性能評価機関

② 評価員は、次に該当すること。

(ア) 非住宅部分においては、建築物省エネ法第四十五条に定める適合性判定員

(イ) 住宅部分においては、品確法第十三条に定める評価員で、かつ共同住宅共用部における一次エネルギー消費量の算出についての知識を有する者。

③ 前②各号の評価員は、2名以上とする。但し、同一の評価員が兼務することは可能とする。

④ 前②の評価員は、適切な評価を実施するために必要となる知識を維持、確保するため、継続的に①の機関で行う研修を受けるものとする。

4. 評価の実施方法

評価に関しては、申請者から提出された申請書及び図書等（以下申請図書等という。）にて行うこととする。

5. 表示の方法について

(1) 表示マークの表示方法について

評価機関が行った評価結果に基づき、表示を行う場合には、次の事項（(ア)及び(エ)は必須）を明示して、様式1又は様式2により表示することとする。ただし、広告物、宣伝用物品等において、表示スペースが著しく制約される場合は、様式3～様式6により表示することができる。

(ア) 星による5段階のマーク

星による5段階のマークとそのBEI値の水準は、表5.1によるものとする。用途については、住宅1種類と非住宅2種類の計3種類に分類することとする。

星の判断には、一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）のみを用い、外皮基準は含まれないこととする。

表 5.1 星による 5 段階マークとその BEI 値の水準

用途 星の数	住宅	非住宅 用途 1 (事務所等、学校等、 工場等)	非住宅 用途 2 (ホテル等、病院等、 百貨店等、飲食店等、 集会所等)
☆☆☆☆☆	0.8	0.6	0.7
☆☆☆☆	0.85	0.7	0.75
☆☆☆ (誘導基準)	0.9	0.8	0.8
☆☆ (省エネ基準)	1.0	1.0	1.0
☆ (既存の省エネ基準)	1.1	1.1	1.1

※1：住宅、非住宅用途 1、非住宅用途 2 が混在する場合は、建築物全体の星の数に応じた基準一次エネルギー消費量を算出した上で、設計一次エネルギー消費量と比較を行い星の判断をすることとなる。

- ① 住宅用途、非住宅用途 1、非住宅用途 2 の各基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）を算出。
- ② ①で算出した値に、それぞれ上表の星の数に応じた BEI を乗じ算出された値を合計し、各星の基準一次エネルギー消費量を算出。
- ③ 設計一次エネルギー消費量が、各星の基準一次エネルギー消費量以下となる星数を判断。

※2：エネルギー消費性能基準（「省エネ基準」という）に適合しない場合は、表示は行わない。

※3：仕様基準を用いる場合は☆☆とする。

(イ) ZEB に関する表示

BELS において ZEB に関する表示は、「ZEB ロードマップ検討委員会とりまとめ」（平成 27 年 12 月 経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー対策課）の ZEB の判断基準（定量的な定義）を満たした場合に行うこととする。対象範囲、表示項目と一次エネルギー消費量水準は以下の通りである。

a) 対象範囲は、建築物とし、住宅は含まないこととする。

b) 表示項目と一次エネルギー消費量水準

表示項目と一次エネルギー消費量水準は表 5.2 のとおりとする。なお、設計時での評価とする。

表 5.2 表示項目と一次エネルギー消費量水準

表示項目	一次エネルギー消費量水準	
	再生可能エネルギー除き	再生可能エネルギー加え
『ZEB』	基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減	基準一次エネルギー消費量 から 100%以上の削減
Nearly ZEB	基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減	基準一次エネルギー消費量 から 75%以上 100%未満の 削減
ZEB Ready	基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減	—
<p>※一次エネルギー消費量の対象は、空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及び昇降機とする。</p> <p>※再生可能エネルギー量の対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含めることとする。</p>		

(ウ) 住宅の「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」に関する表示

BELS において、「ZEH マーク」及び「ゼロエネ相当」に関する表示は、表 5.3 に基づき行うこととする。ZEH マークに関する表示は、「ZEH ロードマップ検討委員会とりまとめ」（平成 27 年 12 月 経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー対策課）に規定された ZEH 判断基準（定量的な定義）を満たした場合に表示を行うこととする。対象範囲及び表示項目と外皮基準及び一次エネルギー消費量水準は以下の通りである。

なお、当該表示を行う場合は、8 地域を除き UA 値の記載を必須とする。

- a) 対象範囲は、住宅とする
- b) 表示項目とそれに対する、外皮基準及び一次エネルギー消費量水準は表 5.3 の通りとし、設計時での評価とする。

表 5.3 表示項目とそれに対する、外皮基準及び一次エネルギー消費量水準

表示項目		外皮基準	一次エネルギー消費量水準	
			再生可能エネルギー除き	再生可能エネルギー加え
評価書	表示マーク			
『ZEH』	ZEH マーク ゼロエネ相当	U _A 値 1、2地域：0.4 [W/m ² K] 以下、3地域：0.5 [W/m ² K] 以下、4～7地域：0.6 [W/m ² K] 以下	基準一次エネルギー消費量から 20%以上の削減	基準一次エネルギー消費量から100%以上の削減
Nearly ZEH	ZEH マーク	U _A 値 1、2地域：0.4 [W/m ² K] 以下、3地域：0.5 [W/m ² K] 以下、4～7地域：0.6 [W/m ² K] 以下	基準一次エネルギー消費量から 20%以上の削減	基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の削減
ゼロエネ相当	ゼロエネ相当	(省エネ基準)	基準一次エネルギー消費量から 20%以上の削減	基準一次エネルギー消費量から100%以上の削減
<p>※省エネ基準に適合するものとする。</p> <p>※再生可能エネルギーを導入するものとする（容量不問）。</p> <p>※一次エネルギー消費量の対象は、暖冷房、換気、給湯、照明とする。</p> <p>※再生可能エネルギー量の対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含めることとする。</p>				

(エ) その他表示事項

「建築物の省エネ性能表示のガイドライン」に定められているもののうち次の事項を表示することとする。

- ・ 建築物の名称（テナント毎又は住戸単位等で部分評価を実施した場合は、当該箇所の特定が行える情報を記載）
- ・ 交付年月日
- ・ 評価機関名
- ・ 設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率
（設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量を超える場合においては増加率とする）
- ・ 基準一次エネルギー消費量と誘導基準一次エネルギー消費量と設計一次エネルギー消費量の関係が分かるような図示
- ・ 一次エネルギー消費量を計算した場合は、単位面積当たりの設計一次エネルギー消費量及び単位面積当たりの基準一次エネルギー消費量
- ・ 基準一次エネルギー消費量への適合（「適合」）又は適合以外（「－」）
- ・ 外皮基準への適合（「適合」）又は適合以外（「－」）
（住宅で適合の場合は U_A 値又は η_{AC} 値、非住宅で適合の場合は BPI 値の表示が可能）
※上記表示項目の設計、基準及び誘導基準一次エネルギー消費量については、その他一次エネルギー消費量を除いた数値とする。

(2) 評価書の表示方法は、次のとおりとする。

(ア) 評価書に記載すべき事項

評価機関が申請者に交付する評価書には、上記表示内容と併せ次の事項を記載するとともに、当該事項を帳簿等に記録し保管を行うこととする。

- ・ 申請者の連絡先及び申請者の氏名又は名称（※）
- ・ 建築物の所在地及び基準省令第 1 条第 1 項第 2 号イ（1）に定める地域区分（※）
- ・ 建築物の階数、延べ面積、構造（※）
- ・ 新築・改修の竣工時期（計画中の場合は予定時期）（※）
- ・ 申請対象部分の用途（※）
（住宅又は非住宅部分の用途（建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）別紙の表の用途の区分）のうち、主要用途をできるだけ具体的に記載）
- ・ 採用した評価方法（※）
- ・ BEI の値（※）
- ・ 単位面積当たりの設計一次エネルギー消費量
- ・ 単位面積当たりの設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）
- ・ 単位面積当たりの基準一次エネルギー消費量

- ・単位面積当たりの基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）
- ・各設備の単位面積当たりの設計一次エネルギー消費量又はBEI
- ・各設備の単位面積当たりの基準一次エネルギー消費量
- ・ZEB又は住宅の「ZEHマーク」、「ゼロエネ相当」に関する表示
- ・再生可能エネルギーを除いた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率（その他一次エネルギー消費量を除く）
- ・再生可能エネルギーを加えた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率（その他一次エネルギー消費量を除く）
- ※再生可能エネルギー量の対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含む。
- ・評価書の交付番号（※）
- ・評価機関名及び印（※）
- ・評価員氏名（※）

（※）は必須項目とする。必須項目以外については、評価手法に応じ記載することとし、値が算出されない場合は空欄とする。

（イ）参考情報の記載等（申請者から申し出があった場合に限る。）

本指針において一次エネルギー消費量基準の評価に用いる指標は、「BEI」及び「一次エネルギー消費量」としており、建物の稼働時間や在室人数など、運用（使い方）によって大きく値が変わる実績値（エネルギー使用実績）については、評価の対象外としている。

ただし、既存建築物に関しては、実績値を参考情報として併せて記載することができるものとし、その場合、評価書内に参考情報として記載するか、若しくは別紙の参考資料として記載するものとする。なお、実績値を併せて表示する場合にあつては、建物規模や建物用途を併記するとともに、必要に応じ DECC（非住宅建築物のエネルギー消費に係わるデータベース）等のデータを参考として記載するなど、分かりやすい記載とするものとする。

また、設備機器等の改修に伴う改修前後の省エネルギー性能に関する内容など、その他省エネルギー性能等に関する参考情報や、災害対策に関する情報（非常用電源の有無等）、建築物の販売又は賃貸を行う上で参考となる情報（空調使用時間や入居率等）などの所有者にとって有益な情報について記載することができる。

なお、本指針に定める事項以外の事項を併せて記載する場合は、その旨を明示すること等により、当該表示が本指針に基づいたものであるとの誤解を招くことがないようにすること。

附 則

- 1 この指針は、平成 26 年 3 月 11 日から施行する。
- 2 この指針は、原則として、民間建築物等について第三者機関が行う評価についての実施指針であるが、国や省エネ法の所管行政庁等（以下「国等」という。）が所有する公共建築物について、国等が自ら本実施指針に基づき評価を行った場合に様式 1 等の表示等を行うこともで

きるものとする。

- 附 則 この指針は、平成 27 年 2 月 5 日から施行する。
- 附 則 この指針は、平成 28 年 3 月 11 日から施行する。
- 附 則 この指針は、平成 28 年 8 月 18 日から施行する。
- 附 則 この指針は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

- 2 この指針は、原則として、民間建築物等について第三者機関が行う評価についての実施指針であるが、国や建築物省エネ法の所管行政庁等（以下「国等」という。）が所有する公共建築物について、国等が自ら本実施指針に基づき評価を行った場合に様式 1 等の表示等を行うこともできるものとする。ここで、各様式の「国土交通省告示に基づく第三者認証（評価機関名）」とある部分については、「国土交通省告示に基づく自己評価（国等の名称）」とすることとする。

(様式 1-1) 非住宅、複合建築物用



(注意)

- 星の数や一次エネルギー消費量に関する性能を示す値や、建築物名称などの記載は、個別の内容に応じ変更すること。
- 表示する建築物名称において、評価対象範囲の特定が行える情報の明示を行うこと。また、このとき「この建物の」と記載されている部分は、評価対象範囲に応じ「このフロアの」、「このテナントの」、「この部分の」とすること。

(様式 1-2) 非住宅用



「ZEB」 Nearly ZEB ZEB Ready

(注意)

- ・5. (イ) ZEBに関する表示に基づく表示を行う場合、☆及び、『ZEB』、*Nearly ZEB*、*ZEB Ready*の表示については、本様式によること。

(様式 2-1) 住宅用



(注意)

- 星の数や一次エネルギー消費量に関する性能を示す値や、建築物名称などの記載は、個別の内容に応じ変更すること。
- 表示する建築物名称において、評価対象範囲の特定が行える情報の明示を行うこと。また、このとき「この住宅の」と記載されている部分は、評価対象範囲に応じ「この住戸の」、「この住棟の」、「この部分の」とすること。
- 5. (ウ) 住宅の「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」に関する表示に規定された「ゼロエネ相当」の表示を行う場合は、「一次エネルギー消費量 適合」表示の横に(ゼロエネ相当)と表示される。

一次エネルギー消費量基準	適合(ゼロエネ相当)
外皮基準	適合 U _A =●●●

- 表示する建築物名称が戸建て住宅である場合は、建築物の名称は省略可能とする。

(様式 2-2) 住宅用



(注意)

- 5. (ウ) 住宅の「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」に関する表示に規定された「ZEH マーク」の表示を行う場合、☆、ZEH マークの表示は本様式によること。

(様式 3) 非住宅、複合建築物用



(注意)

- ・上記様式において、星の数やエネルギー消費量に関する削減値などの記載は、個別の内容に応じ変更すること。
- ・評価対象範囲に応じ、「この建物の」と記載されている部分は、「このフロアの」、「このテナントの」、「この部分の」とすること。
- ・一次エネルギー消費量が省エネ基準に適合している場合は、☆に代えて「省エネ基準適合」と表示することができる。
- ・5. (イ) ZEB に関する表示に基づく表示を行う場合、☆の表示については、様式 1-2 によること。

(様式 4-1) 住宅用



(注意)

- ・上記様式において、星の数やエネルギー消費量に関する削減値などの記載は、個別の内容に応じ変更すること。
- ・評価対象範囲に応じ、「この住宅の」と記載されている部分は、「この住戸の」、「この住棟の」、「この部分の」とすること。
- ・一次エネルギー消費量及び外皮性能が省エネ基準に適合している場合は、☆に代えて「省エネ基準適合」と表示することができる。

(様式 4-2) 住宅用



(注意)

- ・5. (ウ) 住宅の「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」に関する表示に規定された「ZEH マーク」の表示を行う場合、☆、ZEH マークの表示は本様式によること。

(様式 5) 非住宅、複合建築物用



(注意)

- ・上記様式において、星の数やエネルギー消費量に関する削減値などの記載は、個別の内容に応じ変更すること。
- ・また、「この建物の」と記載されている部分は、評価対象範囲に応じ「このフロアの」、「このテナントの」、「この部分の」とすること。
- ・一次エネルギー消費量が省エネ基準に適合している場合は、☆に代えて「省エネ基準適合」と表示することができる。
- ・5. (イ) ZEB に関する表示に基づく表示を行う場合、☆の表示は、様式 1-2 によること。

(様式 6-1) 住宅用



(注意)

- ・上記様式において、星の数やエネルギー消費量に関する削減値などの記載は、個別の内容に応じ変更すること。
- ・評価対象範囲に応じ、「この住宅の」と記載されている部分は、「この住戸の」、「この住棟の」、「この部分の」とすること。
- ・一次エネルギー消費量及び外皮性能が省エネ基準に適合している場合は、☆に代えて「省エネ基準適合」と表示することができる。

(様式 6-2) 住宅用



(注意)

- ・5. (ウ) 住宅の「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」に関する表示に規定された「ZEH マーク」の表示を行う場合、☆、ZEH マークの表示は本様式によること。