

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

2016年3月11日

 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

1. 目的

■ 1. 目的

「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「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」（以下「ガイドライン」という。）が告示として定められた。

当ガイドラインにおける第三者認証制度の一つとして、BELSが位置づけられた。

本内容は、ガイドラインに基づき第三者機関が業務として省エネルギー性能の評価及び表示を公正かつ的確に行うために必要となる共通ルール、考え方について定めた「建築物省エネ法第7条に基づく建築物省エネルギー性能表示制度のための第三者機関による評価業務実施指針」に基づくものである。

■ 1. 目的

「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針
(ガイドライン) 【国土交通省】

建築物省エネ法第7条に基づく
建築物省エネルギー性能表示制度のための
第三者機関による評価業務実施指針
【評価協会】

第三者機関が審査を
行うために必要となる
共通のルール、考え方を
定める。

建築物省エネルギー性能表示制度
(BELS) 【評価協会】

上記指針に基づき
評価協会が実施する
省エネ性能表示制度

2. 評価に用いる 指標、手法

■ 2. 評価に用いる指標、手法

・評価に用いる指標及び手法は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（以下「基準省令」という。）（平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号）によることとする。

評価手法に応じた評価指標（非住宅）		
用いる評価方法	一次エネルギー消費量 における指標	外皮性能における指標
通常 of 計算法 （標準入力法、主要室入力法）	一次エネルギー消費量 及びBEI（※1）	年間熱負荷係数及びBPI （※2）
モデル建物法	BEI	BPI

（※1）BEI＝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）／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）

（※2）BPI＝年間熱負荷係数（設計値）／年間熱負荷係数（基準値）

■ 2. 評価に用いる指標、手法

評価手法に応じた評価指標(住宅:一戸建ての住宅、共同住宅等の住戸部分)

用いる評価方法	一次エネルギー消費量 における指標	外皮性能における指標
性能基準	一次エネルギー消費量及びBEI (※1)	UA及び η AC
仕様基準(※3)	(BEI=1.0)	(省エネ基準への適否)

(※3)一次エネルギー消費量において仕様基準を用いる場合は、外皮性能の省エネ基準への適合が必要となる。

- 共同住宅等は、住宅に含まれることとなり、住戸部分については、住宅の評価手法が、共用部分については非住宅の評価手法のうちモデル建物法を除いた部分が適用されることとなる。
- 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。

3. 評価機関による評価 の実施体制

■ 3. 評価機関による評価の実施体制

法の施行時期に応じて異なることとなる。

(1) 平成29年3月31日までの評価の実施体制

① 評価の実施機関に必要な要件

業務として建築物に係る省エネルギー性能の評価を実施する機関については、

(1)建築物に係る評価業務の経験を有していること及び(2)当該評価内容の公正性の確保を行うことが重要である。

よって、上記(1)の条件を満たす機関として、以下の機関が該当すると考えられる。

a) 現行省エネ法に基づく登録建築物調査機関

b) 品確法に基づく登録住宅性能評価機関

c) 建築基準法に基づく指定確認検査機関（非住宅のみ）

上記（2）の条件を満たすため、品確法に規定する業務の公正な実施に関する内容を遵守することとする。

■ 3. 評価機関による評価の実施体制

② 評価の実施者に必要な能力

(ア) 非住宅建築物の評価員

一定規模の建築物に係る設備機器等及び外皮性能に係る知識が必要となる。

よって、前ページ各機関の評価員等(建築基準法第七十七条の二十四に定める確認検査員、品確法第十三条に定める評価員(一級建築士のみ)、省エネ法第七十六条の九に定める調査員、建築士法第二条第1項に定める一級建築士及び同法第二十条第5項に定める建築設備士。)を対象とし、第三者機関による講習を受講し、修了した者が、評価を行うことが必要となる。

(イ) 住宅の評価員

住宅に係る設備機器等及び外皮性能に関する知識が必要となる。

よって、品確法第十三条に定める評価員、または、当協会が実施する住宅に係る設備機器等及び外皮性能に関する住宅用途の評価に特化した講習などの過程を修了した者が、評価を行うことが必要となる。

また、上記に加えて、機関が当該評価員に関して、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、継続した研修を実施することも必要となる。

■ 3. 評価機関による評価の実施体制

(2) 平成29年4月1日からの評価の実施体制（予定）

① 評価の実施機関に必要な要件

業務として建築物に係る省エネルギー性能の評価を実施する機関については、

(1) 建築物に係る評価業務の経験を有していること及び(2) 当該評価内容の公正性の確保を行うことが重要である。

よって、上記(1)の条件を満たす機関として、以下の機関が該当すると考えられる。

a) 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（非住宅建築物のみ）

b) 品確法に基づく登録住宅性能評価機関（住宅のみ）

上記（2）の条件を満たすため、建築物省エネ法に規定する業務の公正な実施に関する内容を遵守することとする。

■ 3. 評価機関による評価の実施体制

② 評価の実施者に必要な能力

(ア) 非住宅建築物の評価員

一定規模の建築物に係る設備機器等及び外皮性能に係る知識が必要となる。

よって建築物省エネ法第四十五条に定める適合性判定員で、さらに、登録講習機関が行う非住宅の外皮性能に関する講習を受講した者が、評価を行うことが必要となる。

(イ) 住宅の評価員

住宅に係る設備機器等及び外皮性能に関する知識が必要となる。

よって、品確法第十三条に定める評価員、または、当協会が実施する住宅に係る設備機器等及び外皮性能に関する住宅用途の評価に特化した講習などの過程を修了した者が、評価を行うことが必要となる。

また、上記に加えて、機関が当該評価員に関して、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、継続した研修を実施することも必要となる。

4. 評価の実施方法

■ 3. 評価機関による評価の実施体制

③ 評価の実施方法

審査に関しては、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。）に基づき実施する。

申請図書等	
申請書	申請に必要な事項を記載する定型様式
設計内容(現況)説明書	設計内容(現況)の概要を記載した説明書
図面等	建築士等が作成した意匠図、設備図で、評価に必要なとなる図面
計算書	評価に必要なとなる計算書をいい、一次エネルギー消費量計算プログラムによる結果を含む
その他	その他評価に必要なとなる資料など

5. 表示の方法について

■ 4. 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、申請者あるいは評価機関が当該建築物に対するエネルギー消費性能の表示を行う場合の事項（（ア）及び（エ）は必須）を明示している。

（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、以下によるものとする。用途については用途によって達成のし易さが異なるため、住宅と非住宅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に注意を要する。

☆数	住宅用途	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

※設計BEIが各☆のBEI値の水準以下となる☆数。

※エネルギー消費性能基準に適合しない場合は、表示は行わない。

※評価方法に住宅の仕様基準を用いる場合は、星の数が☆☆の表示となる。

■ 4. 表示の方法について

(イ)ZEBに関する表示

ZEBについては、エネルギー政策基本法に基づき策定された「エネルギー基本計画」(2014年4月閣議決定)において「建築物については、2020年までに新築公共建築物等で、2030年までに新築建築物の平均でZEBを実現することを目指す」とする政策目標の設定がなされています。BELSにおいてZEBは以下の通り表示できるものとします。なお、本項目については、「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)に基づき作成されている。

a) 対象範囲: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	一次エネルギー消費量水準	
	再生可能エネルギー除いた数値	再生可能エネルギー加えた数値
『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パーセント未満の削減
ZEB Ready	基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減	—

※設計時での評価とする。

※一次エネルギー消費量は、「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、売電分も対象に含めることとする。

■ 4. 表示の方法について

(ウ)住宅の「ゼロエネ相当」に関する表示

BELSにおいて、住宅のゼロエネ相当に関する表示は以下の水準を満たす場合、「ゼロエネ相当」の表示をすることができる。なお、「ゼロエネ相当」の表示を行う場合は、外皮基準の U_A 値の記載は必須とする。

a) 対象範囲: 住宅とする

b) 表示項目と一次エネルギー消費量水準

表示項目	一次エネルギー消費量水準	
	再生可能エネルギー除いた数値	再生可能エネルギー加えた数値
ゼロエネ相当	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

※設計時での評価とする。

※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。

※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。

■ 4. 表示の方法について

(エ)「法第7条ガイドライン」に定められているもののうち以下の表示事項

- ・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

削減率＝(基準一次エネルギー消費量－設計一次エネルギー消費量)／基準一次エネルギー消費量×100(一未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)

(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」)又は不適合(「－」)

- ・外皮基準への適合(「適合」)又は不適合(「－」)

住宅で適合の場合はUA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。

■ 4. 表示の方法について

②評価書の表示方法について

(ア)BELS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下記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(基準省令第8条第1号イの各用途)のうち、該当する用途を全て。)

- ・採用した評価方法(評価方法は、2による)(※)
- ・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

■ 4. 表示の方法について

- ・ZEB又は住宅の「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。

なお、本指針に定める事項以外の事項を併せて表示する場合は、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。

■ 4. 表示の方法について

表示マーク【非住宅・複合建築物】

●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。

【省エネ基準への適合可否】

●一次エネルギー消費量及び外皮性能の省エネ基準への適合可否の表示。

●外皮基準において適合の場合は、非住宅部分のBPIの値や住戸部分の U_A 値又は η_{AC} の表示が可能。

【複合：BPI値・ U_A 値の記載有り】

一次エネルギー消費量基準	適合
外皮基準	非住宅 適合 BPI=0.80 住戸 適合 $U_A=0.65$

【複合：BPI値・ U_A 値の記載無し】

一次エネルギー消費量基準	適合
外皮基準	非住宅 適合 住戸 適合

BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

建築物省エネルギー性能表示制度

建築物省エネルギー性能表示制度の名称

星水準に基づき算定された星数の表示。



●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（OA機器・家電等の消費量を除いた値とする）の表示。

●テナントもしくはフロア等による評価を行った場合は、「このテナントの」「このフロアの」等と表示。

テナント等による部分評価を行った場合は、当該箇所の特定が行える情報の表示。
例) ○○○ビル (●▲■店) 等



■ 4. 表示の方法について

表示マーク【一戸建ての住宅、共同住宅等】

●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。

【省エネ基準への適合可否】

●一次エネルギー消費量基準及び外皮基準の省エネ基準への適合可否の表示。

【UA値の記載有り】

一次エネルギー消費量基準	適合
外皮基準	適合 UA = 0.65

【「ゼロエネ相当」の表示】

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 UA = 0.59

BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System
建築物省エネルギー性能表示制度

建築物省エネルギー性能表示制度の名称

星水準に基づき算定された星数の表示。

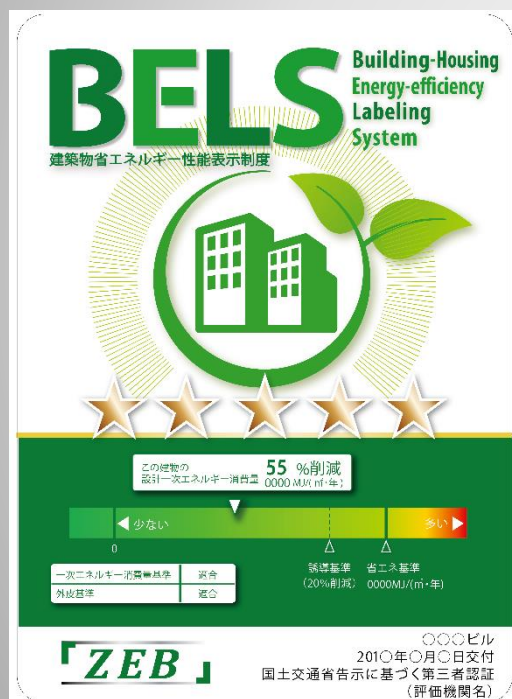
●設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）の基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）からの削減率
●共同住宅の住棟及び住戸による評価を行った場合は、「この住棟の」、「この住戸の」等と表示。

住戸等による部分評価を行った場合は、当該箇所の特定が行える情報の表示。
例) ○○○マンション
(●▲■号室) 等



■ 4. 表示の方法について

表示マーク【ZEBに関する表示】



■ 4. 表示の方法について

(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。)

本表示制度では、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、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表示することもできるものとし、その場合、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、評価書内に分かり易く参考情報として記載するものとする。

また、その他省エネルギー措置に関する情報や、災害時対策等の申請者に有益な情報、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。