

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

2014.4.3

 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

1. 目的

■ 1. 目的

平成25年1月に省エネ法に基づく省エネルギー基準が改正され、複合用途を含めた建築物全体の省エネ性能を比較することができる「一次エネルギー消費量」を指標とした基準が同年4月に施行された。

国土交通省においては、上記基準を活用し、非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上及び不動産市場等における適切な情報提供に資するよう、平成25年10月「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)」を示したところである。

一般社団法人住宅性能評価・表示協会においては、上記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行うために、必要となる共通のルール、考え方についての指針を定める。

■ 1. 目的

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【国土交通省】

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
審査業務実施指針【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、手法はガイドラインに則り一次エネルギー消費量によることを基本とし、その評価の手法は様々な手法の乱立及び省エネ基準に基づく値との齟齬を防ぐため、国土交通省が定める手法による。

- ・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。

- ・上記手法においては、用いる手法に応じ評価結果に差があることから、用いた手法に応じ評価指標を次ページの表のとおり定める。

■ 2. 評価に用いる指標、手法

評価手法に応じた評価指標

用いる手法	適用範囲等	指標
通常計算法 (標準入力法)	全ての建築物	一次エネルギー消費量 及びBEI
主要室入力法	全ての建築物	一次エネルギー消費量 及びBEI
BEST	全ての建築物	BEI_B
モデル建物法	5,000m ² 以下の個別分 散空調採用の場合	BEI_m
既存建築物評価法	全ての既存建築物	BEI_{me}
平成11年基準からの 読み替え	旧ポイント法は適用対 象外	BEI_{ERR}

3. 評価の実施体制

■ 3. 評価の実施体制

① 評価の実施機関に必要な要件

業務として非住宅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、現状以下の3つの機関が該当すると考えられる。

- 1) 省エネ法に基づく登録建築物調査機関
- 2) 品確法に基づく登録住宅性能評価機関
- 3) 建築基準法に基づく指定確認検査機関

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. 審査の実施体制

② 評価の実施者に必要な能力

非住宅建築物に係る省エネルギー性能の評価を行う実施者（以下、「評価員」という。）については、一定規模の建築物における設備機器等に関する知識及びエネルギー消費量計算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。

また、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

4. 表示の方法について

■ 4. 表示の方法について

① 表示の原則

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非住宅建築物に対する省エネルギー性能の表示を行う場合には、建築物の名称や用途など最低限表示を行うべき事項の他に、当該建築物の省エネルギー性能を分かりやすく表示を行うことを定めている。

BEI の値	表示する星の数
$BEI \leq 0.5$	★★★★★
$0.5 < BEI \leq 0.7$	★★★★
$0.7 < BEI \leq 0.9$	★★★
$0.9 < BEI \leq 1.0$	★★
$1.0 < BEI \leq 1.1$	★（新築除く。）

■ 4. 表示の方法について

評価機関が申請者に評価書を交付する際は、評価結果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。

- ・新築又は改修等の時期
- ・申請者名及び連絡先
- ・建築物の所在地（地域区分）
- ・建築物の階数、延べ面積、構造
- ・評価を行った手法
- ・評価書の交付番号
- ・評価機関の印
- ・評価員名
- ・省エネルギーに係る参考情報で申請書に記載されている事項

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



建築物に対する表示
(表示マーク)

建築物省エネルギー
性能表示制度の名称

評価建築物の一次エネ
ルギー消費量を ☆ と
数値で分かり易く表示

建築物名称や評価年月
日等の必要事項を記載

■ 4. 表示の方法について

② 参考情報の記載等

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を、併せて評価書に参考情報として記載できることとする。

■ 4. 表示の方法について

本制度の活用想定ケース

- ビルオーナーが、テナントビルの設備更新に併せて省エネ改修を行い、テナントリーシングにあたって省エネ性能をアピールする。
- 企業が、本制度を活用し省エネへの取組みを対外的にアピールする。
 - 国内最高レベルの環境性能をアピールするため、CASBEEのSランクに加え、BELS五つ星を取得する。
 - 全国規模のチェーン店が、省エネへの貢献や自社のイメージアップのため、BELS四つ星以上を自社店舗の標準性能とする。
 - 金融機関がBELS三つ星以上を一般企業への融資基準とするなど、金融機関として環境に対する社会貢献への取組みを行う。
- テナントが、ランニングコストを抑えられ、かつ、快適なビルを選ぶ目安として、BELS四つ星以上を入居する際の条件として設定する。
- 設備設計者が、ビルオーナーに対し、設備改修工事の提案を行う際、BELSの取得も併せて提案する。設計者と施主との間で、ビルに求める省エネ性能のレベルについてのコミュニケーションツールとして利用可能。