

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 30 年 7 月 9 日改正

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。ただし、建築物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、表示マークの表示や評価書の交付をしないこととする。

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 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 住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号。以下「品確法」という。) に基づく登録住宅性能評価機関

② 評価機関は、次に該当する者の中から評価員を選任し、当該評価員に BELS 評価を実施

させること。

(ア) 非住宅部分 建築物省エネ法第 45 条に定める適合性判定員

(イ) 住宅部分 品確法第 13 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 評価機関が選任する評価員は 2 名以上とする。なお、同一の評価員が非住宅部分の評価員と住宅部分の評価員を兼務できるものとする。
- ④ 評価機関は評価員が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、継続的に研修を実施することとする。

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、建築物エネルギー消費性能等の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 B E I 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 段階のマークとその 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して星の判断をする。 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：省エネ基準に適合しない場合は表示しない。 ※3：仕様基準を用いる場合は☆☆とする。			

(イ)「ZEB マーク」に関する表示

「ZEB マーク」の表示は「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 Z E B の判断基準（定量的な定義）を満たした場合に表示できる。「ZEB マーク」を表示する場合の評価対象単位、表示項目及び一次エネルギー消費量水準は、表 5.2 のとおりとし、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

【非住宅建築物・複合建築物（非住宅部分全体）】

評価対象単位	表示項目		一次エネルギー消費量水準	
	評価書	表示マーク	再生可能エネルギーを除く	再生可能エネルギーを含む
建物 又は 部分※	『ZEB』	ZEB マーク	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	ZEB マーク	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	ZEB マーク	基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減	—
※ この表における「建物」及び「部分」の定義は次のとおり 建物 : 非住宅のみの建築物全体 部分 : 複合建築物の非住宅部分全体 注 1 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。 注 2 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。				

(ウ) 「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」及び「ZEH-M マーク」に関する表示

ZEH マークの表示は、「ZEH ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（平成 30 年 5 月 経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー対策課）（以下「ZEH とりまとめ」という。）に規定される ZEH 判断基準（定量的な定義）及び「集合住宅における ZEH ロードマップ検討委員会とりまとめ」（平成 30 年 5 月 経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー対策課）（以下「集合住宅 ZEH とりまとめ」という。）に規定される定量的な定義（判断基準）を満たした場合に表示できる。ZEH-M マークの表示は、集合住宅 ZEH とりまとめに規定される定量的な定義（判断基準）を満たした場合に表示できる。

また、「ゼロエネ相当」の表示は、表 5.3 又は表 5.4 に記載の要件を満たす場合に表示できる。

「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」及び「ZEH-M マーク」を表示する場合の評価対象単位、表示項目、外皮基準及び一次エネルギー消費量水準は、表 5.3 及び表 5.4 のとおりとし、設計時での評価とする。

なお、当該表示の際は、8 地域を除き UA の記載を必須とする。

表 5.3 表示項目に応じた外皮基準及び一次エネルギー消費量水準
【戸建住宅（一戸建ての住宅・店舗等併用住宅の住戸部分）】

評価対象単位	表示項目		要件					
			外皮基準（U _A ） [W/(m ² ・K)]			一次エネルギー消費量 水準 （基準一次エネルギー消費量からの削減率）		備考
	評価書	表示 マーク	1・2 地域	3 地域	4～7 地域	再生可能エネルギーを除く	再生可能エネルギーを含む	
住宅 又は 住戸※1	『ZEH』	ZEH マーク ゼロエネ相当	0.40 以下	0.50 以下	0.60 以下	20%以上	100%以上	・再生エネルギー未導入可 ・都市部狭小地※2に建設された住宅に限る
	Nearly ZEH	ZEH マーク				20%以上	75%以上 100%未満	
	ZEH Oriented					20%以上	—	
		ゼロエネ 相当	ゼロエネ相当	(省エネ基準)			20%以上	100%以上

※1 この表における「住戸」とは「店舗等併用住宅における単位住戸」をいう。

※2 「北側斜線の対象となる用途地域（第一種及び第二種低層住居専用地域並びに第一種及び第二種中高層住居専用地域）」又は「高度地区において高度斜線が設定されている地域」等であって、敷地面積が 85 m²未満である土地（住宅が平屋建ての場合を除く。）。ただし、当該要件（用途地域・地区及び敷地面積）については、申請者からの自己申告によるものとし、評価の対象外（評価機関が確認しない事項）とする。

注1 「ZEH Oriented」を除き、再生可能エネルギーを導入するものとする（容量不問。全量売電を除く。）。考慮する再生可能エネルギー量の対象は、敷地内（オンサイト）の発電設備からのものに限る。

注2 この表では、ZEH とりまとめに規定される ZEH 判断基準（定量的な定義）の内容のうち、一部要件を省略して記載している。BELS 評価においては、この表に記載している事項のみを評価することとする。

表 5.4 表示項目に応じた外皮基準及び一次エネルギー消費量水準

【共同住宅等・複合建築物（住宅部分全体）】

評価対象 単位	表示項目		要件		
			外皮 基準	一次エネルギー消費量水準 (基準一次エネルギー消費量からの 削減率)	
	評価書	表示 マーク			再生可能エネルギーを除く
①住棟 又は 部分 (※1、3、5、 6、7)	『ZEH-M』	ZEH-M マーク	強化外皮基準 ※4	20%以上	100%以上
	Nearly ZEH-M			20%以上	75%以上 100%未満
	ZEH-M Ready			20%以上	50%以上 75%未満
	ZEH-M Oriented			20%以上	—
②住戸 (※2、3、5、 6)	『ZEH』	ZEH マーク ゼロエネ相当		20%以上	100%以上
	Nearly ZEH	ZEH マーク		20%以上	75%以上 100%未満
	ZEH Ready			20%以上	50%以上 75%未満
	ZEH Oriented			20%以上	—
	ゼロエネ相当	ゼロエネ相当	※8	20%以上	100%以上

※1 この表における「部分」とは「複合建築物の住宅部分全体」をいう。

※2 この表における「住戸」とは「共同住宅等における単位住戸」及び「複合建築物における単位住戸」をいう。

※3 ①住棟又は部分と②住戸は別々に評価する。

※4 強化外皮基準は、 U_A は1、2地域：0.4W/(m²・K)以下、3地域：0.5W/(m²・K)以下、4～7地域：0.6W/(m²・K)以下とする。

※5 一次エネルギー消費量の評価指標は、住戸部分は性能基準、共用部は通常の計算法とする。

※6 「ZEH-M Oriented」又は「ZEH Oriented」を除き、再生可能エネルギーを導入するものとする（容量不問）。再生可能エネルギーの対象は敷地内（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（ただし、余剰売電分に限る。）。

※7 住棟の評価方法は次のとおり。

外皮基準：全ての住戸が基準に適合

一次エネルギー消費量水準：共用部含む住棟全体で評価

※8 省エネ外皮基準に適合すること。

注) この表では、集合住宅 ZEH とりまとめに規定される定量的な定義（判断基準）の内容のうち、一部要件を省略して記載している。BELS 評価においては、この表に記載している事項のみを評価することとする。

(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（テナントごと又は住戸単位等で部分評価を実施した場合は、当該箇所を特定できる情報を記載）
- ・ 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 又は η_{AC} 、非住宅で適合の場合は BPI の表示が可能)
- ・ 評価対象単位
※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。

- ・ 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B E I
- ・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 マーク」又は「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」及び「ZEH-M マーク」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及び一定の要件にあてはまる場合に限る。）

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、参考情報として、一定の条件にあてはまる場合、評価書に記載する事項や、申請者からの情報提供に基づいて記載することができる事項があり、それらをまとめると次のとおりとなる。

- a) 一定の条件にあてはまる場合、評価書に記載する事項
 - ・二次エネルギー消費量に関する項目
 - ・一戸建ての住宅で「ZEH Oriented」と表示する場合に記載すべき事項
- b) 申請者からの情報提供に基づいて記載することができる事項
 - ・その他省エネルギー性能に関する情報
 - ・災害対策措置に関する情報
 - ・建築物の販売又は賃貸に関して参考となる情報

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。

（ウ）表示事項の記録

評価機関が申請者に交付する評価書に表示した事項は帳簿等に記録し保管することとする。

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。

附 則 この指針は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 この指針は、平成 30 年 7 月 9 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。

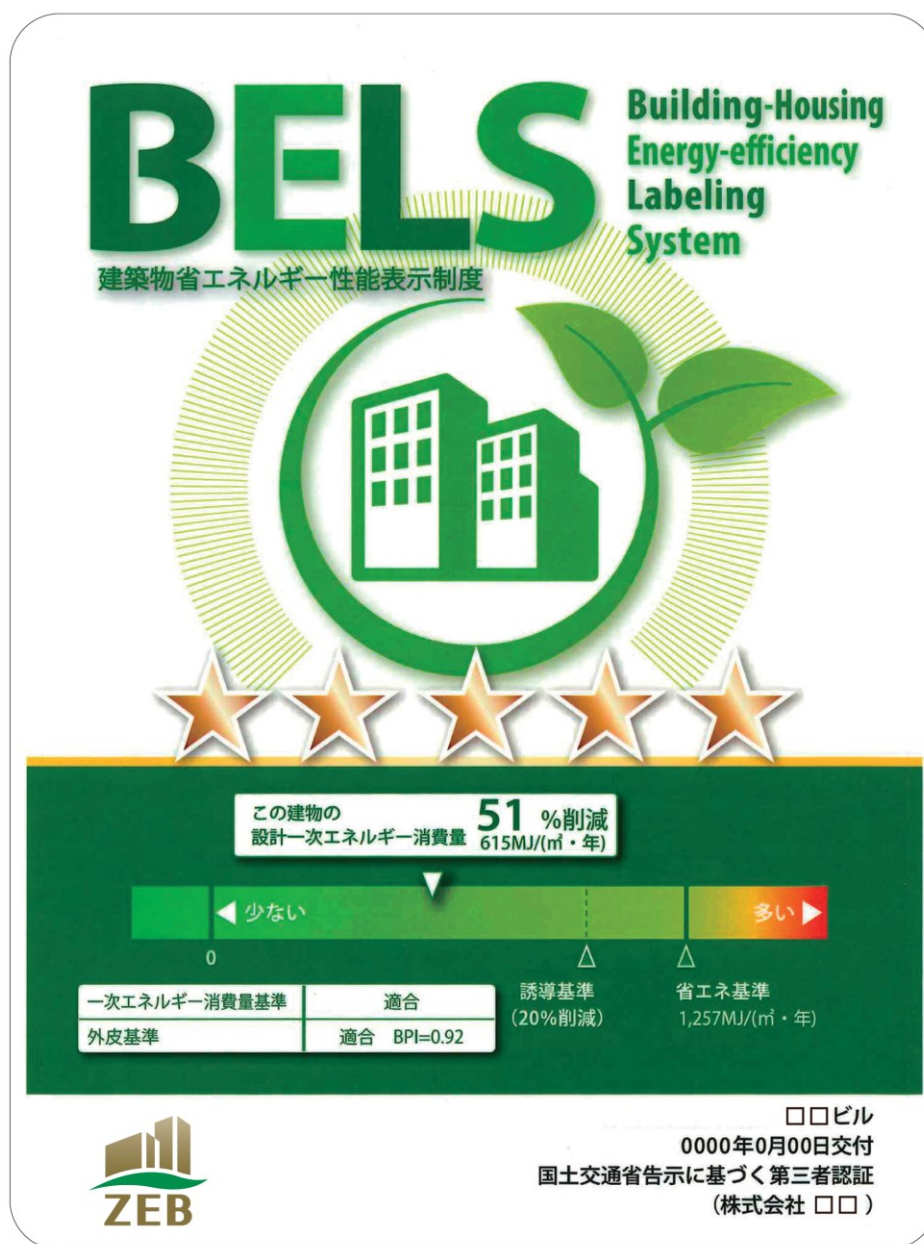
(様式 1-1) 非住宅、複合建築物用



(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、評価対象範囲を特定できる情報を明示すること。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



(注意)

- ・ 5. (イ)「ZEB マーク」に関する表示による場合、☆及び、『ZEB』、N e a r l y Z E B、Z E B R e a d y の表示については、本様式によること。
- ・ 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、「この部分の」とすること。

(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、評価対象範囲を特定できる情報を明示すること。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)「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」及び「ZEH-M マーク」に関する表示に規定された「ゼロエネ相当」を表示する場合は、「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・住戸用



(注意)

- ・ 5. (ウ)「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」及び「ZEH-M マーク」に関する表示に規定された「ZEH マーク」を表示する場合、☆、ZEH マークの表示は本様式によること。
- ・ 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」とすること。

(様式 2-3) 住棟用



(注意)

- ・5. (ウ)「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」及び「ZEH-M マーク」に関する表示に規定された「ZEH-M マーク」を表示する場合、☆、ZEH-M マークの表示は本様式によること。
- ・評価対象範囲に応じ、「この住棟の」と記載されている部分は、「この部分の」とすること。

(様式 3-1) 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。
- ・5. (イ)「ZEB マーク」に関する表示による場合、☆の表示については、様式 1-2 によること。

(様式 3-2) 非住宅用



(注意)

- ・5. (イ)「ZEB マーク」に関する表示による場合、☆及び、『ZEB』、Nearl y ZEB、ZEB R e a d y の表示については、本様式によること。
- ・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、「この部分の」とすること。

(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。

(様式 4-2) 住宅・住戸用



(注意)

- ・5. (ウ)「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」及び「ZEH-M マーク」に関する表示に規定された「ZEH マーク」を表示する場合、☆、ZEH マークの表示は本様式によること。
- ・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」とすること。

(様式 4-3) 住棟用



(注意)

- ・ 5. (ウ)「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」及び「ZEH-M マーク」に関する表示に規定された「ZEH-M マーク」を表示する場合、☆、ZEH-M マークの表示は本様式によること。
- ・ 評価対象範囲に応じ、「この住棟の」と記載されている部分は、「この部分の」とすること。

(様式 5-1) 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。

(様式 5-2) 非住宅用



(注意)

- ・ 5. (イ)「ZEB マーク」に関する表示による場合、☆及び、『ZEB』、Nearl y ZEB、ZEB R e a d y の表示については、本様式によること。
- ・ 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、「この部分の」とすること。

(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。

(様式 6-2) 住宅・住戸用



この住宅のエネルギー消費量 **55** %削減
20××年〇月〇日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

(注意)

- ・5. (ウ)「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」及び「ZEH-M マーク」に関する表示に規定された「ZEH マーク」を表示する場合、☆、ZEH マークの表示は本様式によること。
- ・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」とすること。

(様式 6-3) 住棟用



この住棟のエネルギー消費量 **55** %削減
20××年〇月〇日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

(注意)

- ・5. (ウ)「ZEH マーク」、「ゼロエネ相当」及び「ZEH-M マーク」に関する表示に規定された「ZEH-M マーク」を表示する場合、☆、ZEH-M マークの表示は本様式によること。
- ・評価対象範囲に応じ、「この住棟の」と記載されている部分は、「この部分の」とすること。