

# 2024年4月以降のBELS(第三者評価)制度

【2023年11月版】

※本資料は2023年11月時点の情報で作成しており、今後変更される場合があります。また、第三者評価の省エネ性能ラベル等は現時点のイメージとなります。



一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

# 2024年4月以降のBELS（第三者評価）について

2024年4月に建築物の省エネ性能表示制度の告示が改正・施行されることに伴い、第三者評価であるBELS制度も新しくなります。

本資料では、新しいBELS制度における、ZEH・ZEH-M・ZEBマークの表示、省エネ性能ラベル、BELS評価書、今後のスケジュールについてご紹介します。

## BELS評価により取得できる様式

### 告示による様式



### 【省エネ性能ラベル】

※広告等に表示する場合はこちらを使用してください。

### BELS評価書等の様式



### 【BELS評価書】



### 【BELSプレート】

※任意による取得



### 【BELSシール】

※任意による取得

# 1 ZEH・ZEH-M・ZEB (1)

BELSでは、より高い省エネ性能を有することが確認できた場合に優れた省エネ性能を有する住宅・建築物であることを示すZEH・ZEH-M・ZEBマークを表示することができ、積極的に省エネ性能をアピールすることができます。

住宅（住戸）にて  
『ZEH』を取得した場合

非住宅建築物にて  
『ZEB』を取得した場合



# 1 ZEH・ZEH-M・ZEB (2)

これまでのBELS評価書ではZEHやZEBの詳細な分類がマークだけでは判別できませんでしたが、『ZEH』や『ZEB』などの分類がマークに加わり、マークだけでその判別が可能になります。

## 【現行】

『ZEH』	Nearly ZEH	『ZEH-M』	Nearly ZEH-M	『ZEB』	Nearly ZEB
ZEH Ready	ZEH Oriented	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented	ZEB Ready	ZEB Oriented



## 【2024年4月以降】

『ZEH』	Nearly ZEH	『ZEH-M』	Nearly ZEH-M	『ZEB』	Nearly ZEB
ZEH Ready	ZEH Oriented	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented	ZEB Ready	ZEB Oriented

## 2 省エネ性能ラベル

建築物の販売・賃貸を行う事業者は、建築物の販売・賃貸の際には、告示で定めるラベルを用いて省エネ性能を表示することが必要となります。

BELSでは、第三者の評価機関が審査することにより、表示内容の客観性・信頼性を向上させることができ、ラベルの左下に「第三者評価 BELS」と表示されます。



### エネルギー消費性能

星のマークが増えるほど、省エネ性能が高いことを示しています

### 断熱性能

家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています

### 目安光熱費

年間にかかる光熱費の目安を記載しています。  
※目安光熱費は任意項目です

### 第三者評価 BELS

第三者の評価機関により評価されたことを示しています



# 3 BELS評価書（非住宅）

BELS評価書（非住宅）では、住宅と同様にBEI値（モデル建物法の場合はBEIm値）、削減率、任意で再エネ設備の種類、容量などが表示されるほか、省エネ基準、誘導基準の達成状況も表示します。

建築物省エネ法に基づく  
建築物の  
省エネ性能の  
評価書

第三者評価  
**BELS**  
建築物省エネ性能評価制度

非住宅

物件概要  
建築物名称：東京副都心レジデンスマンションダミー  
所在地：東京都千代田区有明2-1-3中央  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
用途：事務所等  
延べ面積：1000.08㎡

申請者  
氏名又は名称：株式会社 代表取締役社長〇〇〇〇

評価概要  
評価対象：建築物全体（非住宅建築物の全体）  
評価手法※1：通常の計算法（平成28年基準）  
※1 平成28年基準とは、建築物エネルギー消費性能基準などを定める省令（平成29年経済産業省令（国土交通省令第1号）に基づく基準をいいます。

評価結果について  
下記の建築物に関して、BELS評価方法に基づいて評価を行いました。申請された図書により評価をしたものであり、実際の建物の性能や経路などによる変化、変化等がないことを保証するものではありません。また、建築時に機能がないことを保証するものではありません。

エネルギー消費性能  
<段階表示の読み方> 階が定める省エネ基準を★1つです。削減率が10%向上する毎に★が1つ増加します。★の数が多いほど省エネ建築物です。

太陽光発電（自家消費）分  
★再エネなしの一次エネルギー消費削減率 ★太陽光発電分の一次エネルギー消費削減率

再エネなし	再エネあり (省エネ基準分)	再エネあり (自家消費分+省エネ)
削減率 50%	削減率 70%	削減率 125%
BEI値 0.50	BEI値 0.30	BEI値 -0.25

達成項目  
 ZEB水準  
 ネット・ゼロ・エネルギー  
 太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

再エネ設備  

種類	容量
太陽光発電設備	000kW

評価情報  

評価書交付年月日	2024年4月1日	評価書交付番号	000-0000-00-00000	機関印
評価機関名	BELS			
評価員氏名	建築 太郎			

BEI・削減率  
各項目ごとの  
BEI、削減率を  
表示します

達成状況  
各基準ごとの  
達成/未達成を  
表示します

再エネ設備  
再エネ設備の  
種類、容量を  
任意で表示し  
ます

エネルギー消費性能  
判定(算定)結果 [kJ/㎡・年]

項目	設計一次エネルギー消費量	基準一次エネルギー消費量	判定(※3)
省エネ基準※1	0000.0	0000.0	達成
省エネ基準(大規模非住宅)※2	0000.0	0000.0	達成
誘導基準	0000.0	0000.0	達成

断熱性能  
判定(算定)結果

項目	BEI値	BEI値の基準値	判定(※4)
省エネ基準	0.0	1.0	未達成

総合判定※5  
判定(算定)結果

項目	省エネ基準※1	省エネ基準(大規模非住宅)※2	誘導基準
達成	達成	達成	未達成

特記事項  
再生可能エネルギーを輸入し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(※6)  
50%

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(※6)  
125%

「ZEBマーク」に関する事項  
「ZEB」

「ZEBマーク」の要件 ※1・2を全て満たす  
 ① 再生可能エネルギー等を除く削減率が50%以上  
 ② 高効率エネルギー等を含まない削減率が100%以上

申請者情報(申請者が複数名いる際に表示)  
申請者 2  
氏名又は名称: 〇〇〇〇〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長〇〇〇〇  
所在地: 東京都千代田区有明2-1-3中央合同庁舎3階2-1-2号館東  
京副都心レジデンスマンションダミービル1階101号室

申請者 3  
氏名又は名称: 〇〇〇〇〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長〇〇〇〇  
所在地: 東京都千代田区有明2-1-3中央合同庁舎3階2-1-2号館東  
京副都心レジデンスマンションダミービル1階101号室

申請者 4  
氏名又は名称: 〇〇〇〇〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長〇〇〇〇  
所在地: 東京都千代田区有明2-1-3中央合同庁舎3階2-1-2号館東  
京副都心レジデンスマンションダミービル1階101号室

申請者 5  
氏名又は名称: 〇〇〇〇〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長〇〇〇〇  
所在地: 東京都千代田区有明2-1-3中央合同庁舎3階2-1-2号館東  
京副都心レジデンスマンションダミービル1階101号室

参考情報  
建築物の竣工・改修時期  
竣工時期: 20xx年0月0日 改修時期: -

特記事項補足  
「ZEBマーク」に関する項目:  
建築物(非住宅部)全体における、再生可能エネルギーを除く、基準一次エネルギー消費量からの削減率: 50%削減  
建築物(非住宅部)全体の評価手法: 通常の計算法(平成28年基準)

その他の項目  
ZEB Orientedの要件のうち、「評価対象用途の延べ面積が10,000㎡以上であること」、「実評価技術(公益社団法人電気協会)と衛生工学学会において省エネルギー効果が高いと見込まれ、公表されたものが対象」を導入すること。「」に関する事項については申請者からの自己申告によるものであり、評価の対象外である。なお、申告された実評価技術は、以下の通りである。照会への応答は別添。

## 4 今後のスケジュール

No	日程	事項
1	2023年11月17日	2024年4月以降のBELS(第三者評価)制度を公開 ※引き続きBELS制度の情報を公開予定  (参考) 省エネ性能ラベル等作成プログラム(自己評価)住宅(住戸)【試用版】のリリース 評価協会のHPにて公開済( <a href="https://www.hyoukakyukai.or.jp/">https://www.hyoukakyukai.or.jp/</a> ) ※住棟、非住宅の試用版も順次公開予定
2	2024年3月頃	新BELS制度に関する資料(チラシ、動画)の公開
3	2024年4月1日	新BELS制度の運用開始

※新しいBELS制度の申請開始時期などについては、後日、申請先のBELS評価機関にお問い合わせください(新しいラベル等の発行は2024年4月1日以降となります。)

※2024年3月31日までに申請受付された物件にて、新様式での交付を希望される場合は、再度申請が必要となります。

※現行のBELS制度の様式で評価書の取得を希望する場合には、2024年3月中に申請受付される必要があります。詳細については、後日、申請先のBELS評価機関にお問い合わせください。

※BELS評価の取得を希望する場合は、住宅性能評価・表示協会に登録したBELS評価機関にお問い合わせください。

BELS評価機関は、評価協会ホームページの「申請窓口の検索」(<https://www.hyoukakyukai.or.jp/>)から検索してください。

