

# 2024年4月以降のBELS(第三者評価)制度

【2024年1月版】

※本資料は2024年1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  
なりません。

# 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
		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
		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**  
建築物省エネルギー性能表示制度

非住宅

**物件概要**

建物名称：〇〇〇〇ビル計画  
(不動産ID：000-0000-00-00000)

所在地：東京都〇〇〇〇区〇〇〇

地域の区分：6地域

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地上2階/地下1階

用途：事務所等

延べ面積：1000.08㎡

申請者

氏名又は名称：株式会社〇〇〇〇  
一般建築士事務所  
代表取締役社長〇〇〇〇〇

所在地：〇〇〇〇〇〇区〇〇〇

**評価概要**

評価対象：建物

評価手法※1：通常の計算法（平成28年基準）

※ XMLID：000-0000-00-00000

※1 平成28年基準とは、建築物省エネルギー消費性能基準などを定める省エネ（平成23年省エネルギー省令）に基づき算出しています。

**エネルギー消費性能**

（簡易表示の読み方）国が定める省エネ基準※は★1つです。削減率が10%向上する毎に★が1つ増加します。★の数が多いほど高い省エネ性能を有します。

★★★★★

★省エネなしの一次エネルギー消費削減率 ★大規模建築物の一次エネルギー消費削減率

再エネなし	再エネあり (自家消費)	再エネあり (自家消費+売電)
削減率 50%	削減率 105%	削減率 105%
BEI値 0.50	BEI値 -0.05	BEI値 -0.05

**達成項目** ※達成した場合のみ、チェックマーク✓からZEBマークが表示されます。

ZEB水準 エネルギー消費性能が、事務所等の用途で★5つ、病院等の用途で★4つを達成  
※取組用途の場合は、対象建築物に存在するすべての用途を含めた建築物全体で評価します。

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**

設備あり	種類	容量
〇	太陽光発電設備	000kW

**評価情報**

評価年月日	2024年4月1日	評価書交付番号	000-0000-00-00000
評価種別名	〇〇〇〇〇〇評価機関		
評価員氏名	〇〇〇〇		

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/非達成を  
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

**一次エネルギー消費性能**

判定(算定)結果 (GJ/㎡・年)

	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(※2)
省エネ基準	0000.0	0000.0	達成
省エネ基準 (大規模建築物) (※1)	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

	EPH値	SPH値の基準値	判定(※3)
省エネ基準	1.1	1.0	非達成

**総合判定**

判定(算定)結果	判定(※4)
省エネ基準	達成
省エネ基準 (大規模建築物)	達成
誘導基準	非達成

**特記項目**

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(※5)	50%	『ZEBマーク』の 条件 ※1)・※2 全てを満たす
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)	105%	
『ZEBマーク』に関する事項	『ZEB』	

**参考情報** ※以下については、評価対象外の項目となります。

建築物の竣工・改修時期

竣工時期	〇〇〇〇年〇月〇日	改修時期	—
------	-----------	------	---

自然光動員

対象外

その他の項目

なし

**申請者情報** (申請者が複数いる際に表示)

申請者 2

氏名又は名称：〇〇〇〇〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長〇〇〇〇〇

所在地：〇〇〇〇〇〇市〇〇〇

申請者 3

氏名又は名称：〇〇〇〇〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長〇〇〇〇〇

所在地：〇〇〇〇〇〇市〇〇〇

申請者 4

氏名又は名称：〇〇〇〇〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長〇〇〇〇〇

所在地：〇〇〇〇〇〇市〇〇〇

申請者 5

氏名又は名称：〇〇〇〇〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長〇〇〇〇〇

所在地：〇〇〇〇〇〇市〇〇〇

※1 削減率とは、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）からの削減率をいいます。また、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、売電分も対象に含まれます（ただし會對売電に限り、）。

※2 本評価書について本評価書は、「建築物のエネルギー消費性能に関する建築物のエネルギー消費性能の表示及び表示の方法その他の建築物のエネルギー消費性能の表示に関する省令（平成28年国土交通省令第170号）」に基づき「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法令等の適合を判断するものではありません。また、住宅の高気密化の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価書ではありません。基準の達成・非達成の判定は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の変換や有効数値の扱いにより削減率の算出と整合しない場合があります。

## 4 今後のスケジュール

No	日程	事項
1	2024年1月24日	2024年4月以降のBELS(第三者評価)制度の情報を公開 (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)、住棟、非住宅【試用版】を評価協会のHPにて公開済 ( <a href="https://www.hyoukakyukai.or.jp/">https://www.hyoukakyukai.or.jp/</a> )
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。

