

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 28 年 8 月 18 日制定

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。

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、建築物省エネ法の施行時期に応じて以下によることとする。

(1) 平成 29 年 3 月 31 日までの評価機関は、次の各項に該当し当協会に登録すること。

① 次のいずれかの機関に該当すること。

(ア) エネルギーの使用の合理化等に関する法律 (昭和 54 年法律第 49 号。以下「現行省エネ法」という。) に基づく登録建築物調査機関

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

(ウ) 建築基準法に基づく指定確認検査機関（非住宅建築物のみ）

- ② 品確法第九条第 1 項第二号及び同法第十五条第 2 項を準用することで、評価の業務を公正に行うこと。
- ③ 建築物に係るエネルギー消費性能の評価の実施者（以下「評価員」という。）で、非住宅の評価を行う者は 2 名以上とし、次のいずれかに該当し、かつ所定の講習の課程を修了した者とする。こと。
 - (ア) 現行省エネ法第七十六条の九に定める調査員
 - (イ) 品確法第十三条に定める評価員（品確法別表に定める住宅性能評価を行う住宅の区分一に該当する者に限る。）
 - (ウ) 建築基準法第七十七条の二十四に定める確認検査員
 - (エ) 建築士法第二条第 2 項に定める一級建築士
 - (オ) 建築士法第二十条第 5 項に定める建築設備士
- ④ 評価員で、住宅の評価を行う者は 2 名以上とし、次のいずれかに該当すること。
 - (ア) 品確法第十三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。
 - (イ) 当協会が実施する設備機器等及び外皮性能に係る住宅用途の評価に特化した講習の課程を修了した者。
- ⑤ 前③④の評価員については、同一の評価員が兼務することは可能とする。
- ⑥ 前③④の評価員は、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①の機関で行う研修を受けるものとする。

(2) 平成 29 年 4 月 1 日以降の評価機関は、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。（予定）

- ① 評価機関は次に該当すること。
 - (ア) 非住宅部分においては、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) 住宅部分においては、品確法に基づく登録住宅性能評価機関
- ② 評価員は、次に該当すること。
 - (ア) 非住宅部分においては、建築物省エネ法第四十五条に定める適合性判定員
 - (イ) 住宅部分においては、品確法第十三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 前②各号の評価員は、2 名以上とする。但し、同一の評価員が兼務することは可能とする。
- ④ 前②の評価員は、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①の機関で行う研修を受けるものとする。

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、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を行い星の判断をすることとなる。

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。

⑤ 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。

⑥ 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：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。

※3：仕様基準を用いる場合は☆☆とする。

(イ) ZEB に関する表示

BELS において ZEB に関する表示は、「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)に基づき次の表示ができるものとする。ただし、対象範囲については、a) のとおり書き換えることとする。

a) 対象範囲は、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

表示項目と一次エネルギー消費量水準は表 5.2 のとおりとする。なお、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

| 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き | 再生可能エネルギー加え |
| 『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 | — |

※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。

※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。

参考

・ZEB

「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」

・『ZEB』（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）

年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロ又はマイナスの建築物

・Nearly ZEB（ニアリー・ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）

ZEB に限りなく近い建築物として、ZEB Ready の要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物

・ZEB Ready（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル・レディ）

ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物

(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表 5.3 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ものとする。なお、「ゼロエネ相当」の表示を行う場合は、外皮基準の UA 値を記載しなければならない。

a) 対象範囲は、住宅とする

b) 表示項目と一次エネルギー消費量水準

表示項目と一次エネルギー消費量水準は表 5.3 のとおりとする。なお、設計時での評価とする。

表 5.3 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き | 再生可能エネルギー加え |
| 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 |

※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。

(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
(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 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。

(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 (※)
 - ・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
 - ・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。

(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、既存建築物に関しては、実績値を参考情報として併せて記載することができるもの

とし、その場合、評価書内に参考情報として記載するか、若しくは別紙の参考資料として記載するものとする。なお、実績値を併せて表示する場合にあっては、建物規模や建物用途を併記するとともに、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、分かりやすい記載とするものとする。

また、設備機器等の改修に伴う改修前後の省エネルギー性能に関する内容など、その他省エネルギー性能等に関する参考情報や、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。

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。

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。

- 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)

- ・ 上記様式において、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となる。
- ・ 表示する建築物名称において、部分単位による評価を行った場合は、当該箇所の特定が行える情報の明示を行うこととし、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」、「この住戸の」又は「この部分の」とすることとなる。

(様式 1-2) 非住宅用



(注意)

- ・上記様式において、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となる。
- ・また *Nearly ZEB* と表示されている部分は、一次エネルギー消費量の水準に応じ、『ZEB』、*ZEB Ready* とすることとなる。

(様式 2) 住宅用



(注意)

- ・ 上記様式において、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となる。
- ・ 表示する建築物名称において、共同住宅の住戸若しくは住棟による評価を行った場合は、当該箇所の特定が行える情報の明示を行うこととし、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」又は「この住棟の」とすることとなる。
- ・ 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 3) 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となる。
- ・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」、「この住戸の」又は「この部分の」とすることとなる。
- ・一次エネルギー消費量が省エネ基準に適合している場合は、☆に代えて「省エネ基準適合」と表示することができる。

(様式 4) 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となる。
- ・共同住宅の住戸若しくは住棟による評価を行った場合は、「この住宅の」と記載されている部分は、「この住戸の」又は「この住棟の」とすることとなる。
- ・一次エネルギー消費量及び外皮性能が省エネ基準に適合している場合は、☆に代えて「省エネ基準適合」と表示することができる。

(様式 5) 非住宅、複合建築物用



この建物のエネルギー消費量 **25 %削減**

2010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)

- ・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となる。
- ・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」、「この住戸の」又は「この部分の」とすることとなる。
- ・一次エネルギー消費量が省エネ基準に適合している場合は、☆に代えて「省エネ基準適合」と表示することができる。

(様式 6) 住宅用



この住宅のエネルギー消費量 **12 %削減**

2010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)

- ・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となる。
- ・共同住宅の住戸若しくは住棟による評価を行った場合は、「この住宅の」と記載されている部分は、「この住戸の」又は「この住棟の」とすることとなる。
- ・一次エネルギー消費量及び外皮性能が省エネ基準に適合している場合は、☆に代えて「省エネ基準適合」と表示することができる。