

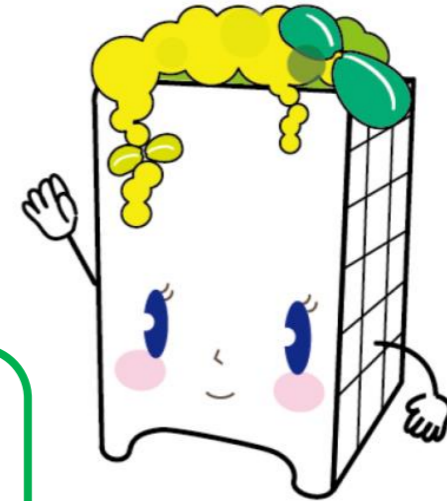
# BELSの改定について



## BELS(ベルス)とは

- ① **B**uilding-**H**ousing **E**nergy-efficiency **L**abeling **S**ystem  
= 建築物省エネルギー性能表示制度
- ② 2014年4月非住宅のみで開始、2016年4月住宅へ拡大

新築・既存の別を問わず、**全ての建築物**を対象とした  
省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う**任意**の制度



ベルサちゃん  
(BELSの公認キャラ)



非住宅



住宅


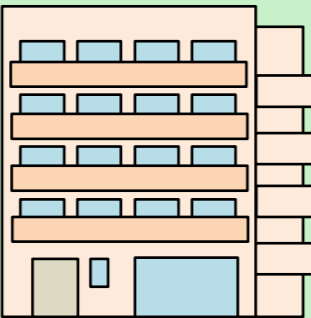
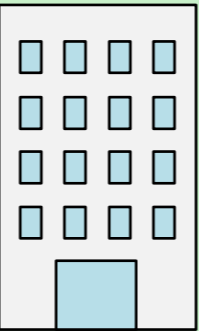
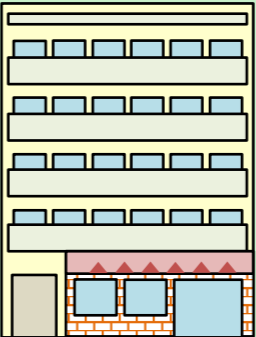
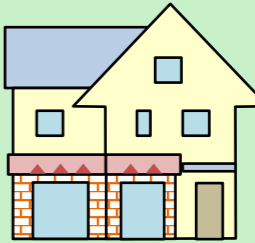
**任意の制度だが**

- ・建築物省エネ法「表示の努力義務」
  - ・各種補助金の要件
  - ・フラット35Sの要件
- 等へ活用可能であり、取得する案件が増加している。

## BELSの評価対象について

➡ 自由度が高い

- ① 建物用途はフリー ⇒ 非住宅でも、住宅でも評価の対象となる。
- ② 申請範囲はフリー ⇒ 建物全体でも、一部でも評価の対象となる。例えば、共同住宅の場合、住棟全体で申請しても、住戸単体で申請してもよい。非住宅のテナントやフロアのみでの申請も可。
- ③ 申請時期はフリー ⇒ 申請された図面に基づく審査となるので、設計段階、施工段階、竣工後のどの段階でも申請できる。(完了検査は無し)

申請の対象とする範囲						
住宅(一戸建て)	住宅(共同住宅等)		非住宅		複合建築物	
						 店舗等併用住宅は複合建築物
全体	全体	部分	全体	部分	全体	部分
・一戸建ての住宅	・住棟	・住戸※	・建築物全体	・フロア ・テナント	・建築物全体 (複合建築物の全体)	・非住宅部分全体 ・住宅部分全体 ・住戸 ・フロア ・テナント

※下宿、寄宿舎を除く

## BELSの評価方法

➡ 評価がシンプルかつビジュアル

- ① 評価はBEIの結果のみで決まる。

ここで、省エネを示す指標BEIとは、省エネ適判で使用されているBEIと同じ定義で、計算方法も同じである。

$$\text{BEI} = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量(その他除く)}}{\text{基準一次エネルギー消費量(その他除く)}}$$

- ② BEIの結果により「星」の数が決まる。星の数が多いほど、省エネ性能に優れていることになる。

## BEIの計算方法

### 非住宅の場合

モデル建物法  
標準入力法  
BEST(省エネ基準対応ツール)

### 住宅の場合

住宅に関する省エネルギー基準  
に準拠したプログラム

申請者は建築物  
省エネ法における  
省エネ適判や届出  
の申請書類とほぼ  
同じもので申請で  
きる

審査は省エネ適判と  
ほとんど同じ

審査は住宅性能評価と  
ほとんど同じ

## 建築物省エネ法と異なる点

再生可能エネルギーを売電とする場合

省エネ適判 ~ 評価に含むことができない

BELS ~ 売電があっても評価に含むことができる。(余剰がある場合)

# 2024年4月、BELSが変わる！

背景 2022年の建築物省エネ法改正

省エネ性能表示制度の改正に伴いBELSも変更

改正概要	施行時期
住宅トップランナー制度の拡充	2023年 4月1日施行
建築物の販売・賃貸時における 省エネ性能表示	2024年 4月1日施行予定
省エネ改修や再エネ設備の導入に支障 となる高さ制限等の合理化等	
再エネ利用促進区域制度	
建築士の再エネ導入効果説明義務	
原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ 基準適合を義務付け	2025年 4月施行予定

# 省エネ表示制度の改正(2024年4月1日施行予定)

現行法では、「建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、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に努めなければならない**」という努力義務が課せられている。

## 改正概要

### ➡ 努力義務の強化

国土交通大臣名で下記①～④を実施(当面は社会的影響が大きい場合を対象)

- ① 建築物の省エネ性能に関して**販売・賃貸業者が表示すべき事項および表示に際して遵守すべき事項を告示**
- ② ①の告示に従って表示していない場合は、表示するよう**勧告**
- ③ ②の勧告を受けたものが、その勧告に従わなかったときはその旨**公表**
- ④ ②の勧告を受けた者が正当な理由なく、その勧告に従わなかった場合、建築物の省エネ性能の向上を著しく害すると認めるときは、審議会を意見を聞いて、勧告に従うよう**命令**

対象	2024年4月1日以降確認申請を行ったすべての建築物に関して省エネ性能を表示する場合は告示に従った評価書とラベルが必要
表示を行う者	建築物の販売・賃貸を行う事業者 (事業者であるかは反復継続して販売等行っているか等で判断)

# 省エネ性能表示制度における省エネ評価の方法

改正後の省エネ性能表示制度では省エネ性能評価書と省エネ性能ラベルが必要になります。作成方法は、自己評価と第三者評価の2つの方法があります。

## 自己評価

自己評価とは、販売・賃貸事業者が自ら、国が指定するWEB プログラム、もしくは仕様基準に沿って、建築物の省エネ性能の評価を行うことを指します。ZEHマーク、ZEBマークは使用できません。

## 第三者評価

第三者の評価機関に依頼し、建築物の省エネ性能を評価することを指します。第三者評価制度のBELS(ベルス)では、ラベルや評価書にBELSマークを表示できます。表示内容の客観性・信頼性を向上できるほかに、ZEHマーク・ZEBマークが評価書等に記載されます。

省エネ性能表示制度の開始に伴い、BELSの☆の評価が、2024年4月1日から変更となります。



# 現状のBELSの評価方法

- ① 評価はBEIの結果のみで決まる。
- ② BEIの結果により「星」の数が決まる。星の数が多いほど、省エネ性能に優れている。

現行のBELS (2024年3月31日まで)

★評価	住宅 非住宅 (BEI)	非住宅 (BEI)	
		事務所・学校 ・工場等	ホテル・病院 ・百貨店・飲食 店・集会所等
★★★★★	0.80	0.6	0.7
★★★★	0.85	0.7	0.75
★★★	0.90	0.8	0.8
★★	1.0	1.0	1.0
★	1.1	1.1	1.1

# 新BELS(2024年4月1日以降)ー1

## 再エネ設備のない住宅の場合

基本的なルールに変更なし。★の評価が変更

★ 1つでエネルギー消費量の削減率10%分

	基準一次エネルギー消費量からの削減率	BEI	省エネ基準等との関係
レベル 4 ★★★★★	30%以上	$0.7 \geq \text{BEI}$	
レベル 3 ★★★★★	20%以上30%未満	$0.8 \geq \text{BEI} > 0.7$	
レベル 2 ★★★★★	10%以上20%未満	$0.9 \geq \text{BEI} > 0.8$	
レベル 1 ★★★★★	0%以上10%未満	$1.0 \geq \text{BEI} > 0.9$	
レベル 0 ★★★★★	0%未満	$\text{BEI} > 1.0$	

# 新BELS (2024年4月1日以降) - 2

再エネ設備のある住宅の場合  
 非住宅の場合(再エネ設備にかかわらず)

- 凡例
- 住宅 ← 省エネ基準 (赤)
  - 住宅 ← 誘導基準 (紫)
  - 住宅 ← ZEH基準 (黄)
  - 非住宅 ← 中小規模建築の省エネ基準 (青)
  - 非住宅 ← 大規模建築の省エネ基準 (緑)
  - 非住宅 ← 誘導基準 (水)
  - ZEB Oriented基準 (赤)
  - ZEB基準(ZEB Ori.以外) (黄)

レベル	基準一次エネルギー消費量からの削減率※	BEI	省エネ基準等との関係				
			住宅 再エネ有	非住宅			
				工場等	事務所等 学校等	ホテル等 百貨店等	病院等 飲食店等 集会所等
レベル6 ★★★★★☆☆	50%以上	$0.5 \geq \text{BEI}$	↑↑↑	↑↑↑↑↑ 50%以上削減	↑↑↑↑↑ 50%以上削減	↑↑↑↑↑ 50%以上削減	↑↑↑↑↑ 50%以上削減
レベル5 ★★★★☆★☆☆	40%以上50%未満	$0.6 \geq \text{BEI} > 0.5$	↑↑↑	↑↑↑↑↑ 40%以上削減	↑↑↑↑↑ 40%以上削減	↑↑↑↑↑ 30%以上削減	↑↑↑↑↑ 30%以上削減
レベル4 ★★★☆☆★☆☆	30%以上40%未満	$0.7 \geq \text{BEI} > 0.6$	↑↑↑	↑↑↑↑↑ 25%以上削減	↑↑↑↑↑ 20%以上削減	↑↑↑↑↑ 20%以上削減	↑↑↑↑↑ 15%以上削減
レベル3 ★★★☆☆☆☆	20%以上30%未満	$0.8 \geq \text{BEI} > 0.7$	↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑
レベル2 ★★★☆☆☆☆	10%以上20%未満	$0.9 \geq \text{BEI} > 0.8$	↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑
レベル1 ★★★☆☆☆☆	0%以上10%未満	$1.0 \geq \text{BEI} > 0.9$	↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑
レベル0 ☆☆☆☆☆☆☆☆	0%未満	$\text{BEI} > 1.0$	↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑

# 新BELS評価により取得できる様式

## 従来からの書式

内容が改定されているが、従来から取得できる書式

### BELS評価書



### BELSプレート(希望者のみ)



### BELSシール(希望者のみ)



省エネ性能表示制度の  
評価書として利用できる。

## 今回の改定に伴い新たに用意された様式

住宅や非住宅の販売や賃貸で利用

### 省エネ性能ラベル(告示による様式)

住宅用



非住宅用



# 新BELSの評価書記載内容(住宅)

BELS評価書(住宅(住戸))では、省エネ性能ラベルには表示されていないBEIの数値や削減率などの詳細な情報の他、省エネ基準、誘導基準の達成状況、ZEH等に関する情報が記載されます。また、補助制度等において、住宅等の性能を証明する証明書類として、評価書を用いることができる場合があります。

**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**  
建築物省エネ性能表示制度

住宅(住戸)

**エネルギー消費性能**  
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(自家消費分)	再エネあり(自家消費分+太陽光)
削減率 20% BEI値 0.80	削減率 70% BEI値 0.30	削減率 125% BEI値 -0.25

**断熱性能**  
6地域における評価の値

地域	1	2	3	4	5	6	7
外気平均気温 UA値	1.67	1.54	0.97	0.60	0.45	0.26	
外気平均気温 日射熱取得率 UA値	—	—	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8

**再エネ設備**  
設備あり

種類	容量
太陽光発電設備	000W

**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
評価機関名	00000000000000000000	評価地番	
評価員氏名	00-0000		

**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。

**特記項目**  
ZEH等に関する項目を表示します。

**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**

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(※1)
省エネ基準	00000.0	00000.0	達成
誘導基準	00000.0	00000.0	達成

**断熱性能**

項目	UA値	基準(UA値)	σAC値	基準(σAC値)	判定(※2)
省エネ基準	0.00	0.00	0.0	0.0	達成
誘導基準	0.00	0.00	0.0	0.0	達成

**総合判定**

判定(※1)結果	判定(※2)結果
省エネ基準	達成
誘導基準	達成

**特記項目**

再生可能エネルギーを備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(※4)	20%	「ZEHマーク」の要件(※5)の1・2・3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(※4)	125%	

**参考情報**

建築物の竣工・改修時期  
竣工時期: 0000年0月0日 改修時期: —

二次エネルギー消費量に関する項目

太陽光発電による削減率(※6): 0.0000%/年  
オール電化による削減率(※7): 0.0000%/年  
電力(消費量)(※8): 電力: 0.0000kWh/年 ガス: 0.0000kWh/年 石油: 0.0000kWh/年  
二次エネルギー消費量(※9): 電力: 0.0000kWh/年 ガス: 0.0000kWh/年 石油: 0.0000kWh/年

**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: 0000000000株式会社 代表取締役社長0000  
所在地: 0000000000

申請者3  
氏名又は名称: 0000000000株式会社 代表取締役社長0000  
所在地: 0000000000

申請者4  
氏名又は名称: 0000000000株式会社 代表取締役社長0000  
所在地: 0000000000

申請者5  
氏名又は名称: 0000000000株式会社 代表取締役社長0000  
所在地: 0000000000

# 新BELSの評価書記載内容(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。

**建築物の省エネ性能の評価書**  
第三者評価 BELS

非住宅

物件概要  
建物名称: ○○○○ビル計画  
所在地: 東京都○○○区○○○  
地域の区分: B地区  
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○○○  
〒東京都○○○区○○○  
所在地: ○○○区○○○

評価概要  
評価対象: 建物  
評価手法※1: 通常の計算法(平成25年基準)  
※1: 平成25年基準とは、建築物エネルギー消費性能基準など定める省エネ率(平成25年経済産業省「国土交通省令第1号」に基づく)を指します。

エネルギー消費性能  
★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。

再エネなし	再エネあり(自家消費分)	再エネあり(自家消費分+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  
 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  
 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
太陽光発電設備	003kW

評価情報  
評価年月日: 2024年4月1日 評価書交付番号: ○○○○-○○○-○○○○○  
評価機関名: ○○○○評価機関  
評価員氏名: ○○○○

**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 (kJ/㎡・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(算定)
省エネ基準	0000.0	0000.0	達成
省エネ基準(大規模建築物)	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

	U値	U値の基準値	判定(算定)
省エネ基準	1.1	1.0	非達成
誘導基準			

総合判定  
判定(算定)結果

	判定(算定)
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

項目	達成率	ZEBマークの要件
再生可能エネルギーを軸と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%	①再生可能エネルギーを軸とした削減率が50%以上
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%	②再生可能エネルギーを含む削減率が100%以上

ZEBマークの要件  
①再生可能エネルギーを軸とした削減率が50%以上  
②再生可能エネルギーを含む削減率が100%以上

参考情報  
建築物の竣工・改修時期  
加工時期: ○○○○年○月○日 改修時期: ○○○○年○月○日  
目安となる  
対象外  
その他の項目  
なし

申請者情報(申請者が複数ある際に表示)

申請者 2  
氏名又は名称: ○○○○○○○株式会社 代表取締役社長○○○  
所在地: ○○○区○○○

申請者 3  
氏名又は名称: ○○○○○○○株式会社 代表取締役社長○○○  
所在地: ○○○区○○○

申請者 4  
氏名又は名称: ○○○○○○○株式会社 代表取締役社長○○○  
所在地: ○○○区○○○

申請者 5  
氏名又は名称: ○○○○○○○株式会社 代表取締役社長○○○  
所在地: ○○○区○○○

# 省エネ性能ラベルの記載内容(住宅)

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。

## ZEHマーク

BELS(第三者評価)の場合のみ使用できます。

**ご清聴ありがとうございました。**