

---

# BELS

---

BELS は、国土交通省が 2013 年 10 月に示した「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）」に基づき、住宅をのぞく建築物を対象として 2014 年 4 月より開始された制度です。

建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）に基づく表示制度の施行（2016 年 4 月）に伴い、BELS は「建築物の省エネ性能表示のガイドライン」に基づく第三者認証として位置づけられるとともに、住宅を含むすべての建築物が評価対象になりました。

## 名 称

---

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）

## 分 類

---

建築物の省エネルギー性能の評価ツール  
環境に配慮した不動産の価値を高めるツール（ブランディングツール）

## 目 的

---

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ことを目的としています。

## 運 営

---

一般社団法人住宅性能評価・表示協会

## 沿 革

---

一次エネルギー消費量を指標とした新たな省エネ基準（平成 25 年基準）が導入されたことを踏まえて、国土交通省が 2013 年 10 月に示した「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）」に基づき、住宅性能評価・表示協会が非住宅建築物を対象として 2014 年 4 月より BELS を開始しました。

2015 年 7 月に建築物省エネ法が公布され、第 7 条で販売・賃貸事業者に対する建築物の省エネ性能の表示の努力義務が規定されたことに伴い、国土交通省は、住宅・ビル等の省エネ性能表示のガイドラインを策定しました。

2016年4月、BELSはガイドラインに基づく第三者認証として位置づけられるとともに、住宅を含むすべての建築物が評価対象になりました。

## 評価対象

既存・新築の別を問わず、全ての建築物。

建築物、一戸建ての住宅、共同住宅等の住棟に加え、非住宅部分のテナントやフロア、共同住宅等の住戸などの部分評価も申請可能です。

## 評価結果

建築物の用途と BEI（後記）の値に応じて、星による 5 段階のマークを表示します。

BELS のランク

ランク表示	BEI の値			備考
	非住宅用途 1	非住宅用途 2	住宅	
★★★★★	BEI ≤ 0.6	BEI ≤ 0.7	BEI ≤ 0.8	
★★★★	0.6 < BEI ≤ 0.7	0.7 < BEI ≤ 0.75	0.8 < BEI ≤ 0.85	
★★★	0.7 < BEI ≤ 0.8	0.75 < BEI ≤ 0.8	0.85 < BEI ≤ 0.9	新築の誘導基準
★★	0.8 < BEI ≤ 1.0	0.8 < BEI ≤ 1.0	0.9 < BEI ≤ 1.0	新築の省エネ基準 既存の誘導基準
★	1.0 < BEI ≤ 1.1	1.0 < BEI ≤ 1.1	1.0 < BEI ≤ 1.1	既存の省エネ基準

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

誘導基準：容積率の緩和特例を受けられる基準（所管行政庁の認定が必要）

省エネ基準：2,000 m<sup>2</sup>以上の非住宅建築物の新築時等に適合が求められる基準

★ 1 つは、既存建築物にのみ付与されます。

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ります。

## 評価項目

---

- ・一次エネルギー消費量における指標（一次エネルギー消費量、BEI）
- ・外皮性能における指標（★の判断には用いません。）

評価は、国立研究開発法人建築研究所（協力：国土交通省国土技術政策総合研究所）が公開しているWEBプログラムを使います。<http://www.kenken.go.jp/becc/index.html>。

用いる評価方法は、建物の詳細な情報を入力する「通常の計算法（標準入力法、主要室入力法）」と、建物の外皮及び設備の仕様を選択肢から選択する「モデル建物法」があります（非住宅建築物の場合）。

BEI は、次のように求めます。

$$\text{BEI} = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量（家電・OA 機器の消費量を除く）}}{\text{基準一次エネルギー消費量（家電・OA 機器の消費量を除く）}}$$

## 評価者

---

申請者が、WEB プログラム等を用いて省エネ性能を計算して実施機関に申請します。

省エネ基準（平成 28 年基準）に準じた評価手法が採用されているため、申請者は建築物省エネ法に基づく届出書類等を活用して申請することができます。

## 認証等

---

評価・表示は、一般社団法人住宅性能評価・表示協会会員である次の機関のうち、BELS 業務を実施する機関として以下に該当することが必要となります。

- ・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
- ・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）に基づく登録住宅性能評価機関

## 評価の特典

評価結果は評価書として交付されるほか、申請者の希望に応じ、本制度に基づく表示マークにより、建築物にプレート又はシール等により表示を行うことも可能です。

### BELS の表示例

プレート表示(非住宅 BELS)

**BELS** Building-Housing Energy-efficiency Labeling System  
建築物省エネルギー性能表示制度

この建物の  
対し一次エネルギー消費量 25%削減  
0 ← 少ない → 多い

一次エネルギー消費量基準 適合  
削減基準 (20%削減) 適合  
省エネルギー基準  
0000 MJ/m<sup>2</sup>・年

〇〇ビル  
201〇年〇月〇日交付  
国土交通省告示に基づく第三者認証(評価機関名)

- BELS (ベルス) とは Building-Housing Energy-efficiency Labeling System (建築物省エネルギー性能表示制度) の略称であり、新築・既存の建築物において、**第三者評価機関が省エネルギー性能を評価し認証する制度**です。性能に応じて5段階で★表示がされます。  
※(一社)住宅性能評価・表示協会が運用する制度
- 平成28年4月より評価対象に住宅が追加されます。
- BELS を取得するには、第三者の評価実施機関 (BELS 評価機関) による評価・認証を受ける必要があります。

広告表示イメージ

**BELS** Building-Housing Energy-efficiency Labeling System  
建築物省エネルギー性能表示制度

この建物の  
対し一次エネルギー消費量 12%削減

〇〇ビル  
201〇年〇月〇日交付  
国土交通省告示に基づく第三者認証(評価機関名)

※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、表示事項を一部省略可。

評価スキーム

建築主  
建物所有者

申請  
WEBプログラム  
等を用いて省エネ  
性能を計算

評価の実施  
評価書交付、  
表示プレート発行

評価実施機関

## 評価実績等

2014年4月25日に評価業務が開始され、2019年2月25日現在95の実施機関が登録されています (<https://www2.hyoukakyukai.or.jp/bels/info/>)。

認証実績は、一般社団法人住宅性能評価・表示協会のウェブサイトにまとめて掲載されており、平成31年1月までのBELS評価件数は、非住宅が1,188件、住宅が72,005件となっています (<https://www2.hyoukakyukai.or.jp/bels/info/jireishokai.php>)。