
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 年省エネ基準）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の1つ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。

2024年4月には、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制度についても改正され、エネルギー消費性能の基準や表示方法などが変更されました。

評価対象

新築及び既存の建築物が対象となります。

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の住戸単位）で行うことが可能です。

評価結果

エネルギー消費性能に関する評価結果は、建築物の用途ごとにエネルギー消費量の削減率に応じて多段階評価されます。

一次エネルギー消費量の多段階評価（再生可能エネルギーを考慮しない場合）

建築物の種類	一次エネルギー消費量の削減率（%）	多段階評価
非住宅建築物 又は 複合建築物*	50以上	6
	40以上 50未満	5
	30以上 40未満	4
	20以上 30未満	3
	10以上 20未満	2
	0以上 10未満	1
	0未満	0
住宅	30以上	4
	20以上 30未満	3
	10以上 20未満	2
	0以上 10未満	1
	0未満	0

※複合建築物：店舗等併用住宅を除く、住宅及び非住宅で構成された建築物。

（住宅性能評価・表示協会「BELS評価業務方法書(2024年4月1日)」をもとに作成）

評価項目

- ・エネルギー消費性能（一次エネルギー消費量に係る多段階評価）
- ・断熱性能（外皮性能）の多段階評価
- ・再エネ設備の有無
- ・目安光熱費
- ・ZEB 水準又は ZEH 水準

省エネ性能を計算するツールとしては、従来から、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（<http://www.kenken.go.jp/becc/index.html>）している WEB プログラムによる、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）」か、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」のいずれかが活用されていましたが、2020 年 10 月 26 日以降は、各評価機関において審査体制が整備され次第、一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター（IBECs）が公開している「BEST 省エネ基準対応ツール」（https://www.ibec.or.jp/best/tec_info.html#eco）の活用も可能となっています。

なお、WEB プログラムでは、2021 年 4 月の建築物省エネ法の改正施行に伴い、建物用途に応じて簡易計算メニューが追加用意されていますが、BELS の認定にあたっては、非住宅建築物では「小規模モデル建物法」、共同住宅では「フロア入力法」の活用が出来ないことに留意が必要です。

一次エネルギー消費量の削減率は、次のように求めます。

$$\text{一次エネルギー消費量の削減率} = \frac{\text{基準一次エネルギー消費量} - \text{設計一次エネルギー消費量}}{\text{基準一次エネルギー消費量}} \times 100$$

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 年省エネ基準）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

評価結果は評価書及び省エネ性能ラベルとして交付されるほか、申請者の希望に応じ、本制度に基づくプレートやシール等により表示を行うことも可能です。

また、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）やZEH-M（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション）、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の基準を満たした建築物は、分類に応じたマークを表示することも可能です。

BELS 評価書及び省エネ性能ラベルの表示例



住宅(住戸) 再エネ設備あり

**建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル**

エネルギー消費性能

★★★★★

太陽光発電(自家消費)分

★★★★★

断熱性能

1 2 3 4 5 6 7

目安光熱費

約〇〇.〇万円/年

ZEH水準
エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能で5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

第三者評価 BELS ○○○○○○マンション○○○号室評価日 2024年○月○日

(一般社団法人住宅性能評価・表示協会のHPより)

評価実績等

2014年4月25日に評価業務が開始され、2026年3月26日時点で119の実施機関が登録されています（<https://www3.hyoukakyokai.or.jp/cases/organizations>）。

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、評価件数は2026年2月末時点で、非住宅用途が7,672件、住宅用途が1,049,608件、複合用途が53件となっています（<https://www3.hyoukakyokai.or.jp/cases>）。