

B E L S 評価業務方法書

2024年4月1日改正

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

目 次

序章 本制度の位置付け等

1章 評価業務の実施方法

- 1-1 評価に用いる手法
- 1-2 評価対象単位
- 1-3 評価を実施する機関
- 1-4 評価業務の実施

2章 エネルギー消費性能等の表示の方法

- 2-1 表示する事項
- 2-2 表示する方法（様式）
- 2-3 評価対象とする事項
- 2-4 BELS 事例紹介のホームページ公開

3章 評価業務に係る事務等

- 3-1 必要となる事務処理
- 3-2 評価機関の責務
- 3-3 評価業務の流れ

(別紙1) 別記様式一覧

(別紙2) 「ZEHマーク」、「ZEH-Mマーク」及び「ZEBマーク」一覧

序章 本制度の位置付け等

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（建築物省エネルギー性能表示制度）が開始された。

また、平成 28 年 3 月に「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）」が公布され、平成 28 年 4 月以降に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。

さらに、2050 年カーボンニュートラル等の実現に向け、建築物の省エネ性能の一層の向上が求められる中、令和 4 年 6 月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 69 号）」により、「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。）」が改正され、建築物省エネ法第 33 条の 2 に基づき、「建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（令和 5 年国土交通省告示第 970 号。以下「表示告示」という。）」が公布されるとともに、令和 5 年 9 月に「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドライン（以下「ガイドライン」という。）」が公表され、新しい省エネ性能表示制度が令和 6 年 4 月から施行されることとなった。

BELS は、上記の改正に対応し、建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を機関が公正かつ適確に実施することを目的とした、表示告示で規定される第三者による評価である。

この評価業務方法書は、一般社団法人住宅性能評価・表示協会（以下「協会」という。）が表示告示及びガイドラインに基づき、機関が BELS 業務を公正かつ適確に実施するために必要となる統一的な方法を定めるものである。

機関は、本業務方法書を順守して BELS 評価業務を実施することとし、以降において、その詳細を示す。

1章 評価業務の実施方法

1-1 評価に用いる手法

BELS における評価（以下「評価」という。）に用いる手法は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省令・国土交通省令第 1 号。以下「基準省令」という。）で規定されるもののうち、表 1.1～表 1.3 とする。なお、評価においては、建築物省エネ法第 24 条第 1 項に規定する特殊の構造又は設備を用いる建築物のエネルギー消費性能に関する評価の結果（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行規則（平成 28 年国土交通省令第 5 号）別記様式第 31 による評価書に記載された結果）を活用することができる。

また、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。

表 1.1 評価手法（非住宅）

	評価手法
(1)	通常の計算法 (標準入力法・主要室入力法)
(2)	モデル建物法
(3)	BEST 省エネ基準対応ツール（以下「BEST」という。）(※)

(※) BEST については、各機関において審査体制が整備され次第の運用開始とする。

表 1.2 評価手法（住宅：一戸建ての住宅、共同住宅等の住戸部分等）

	評価手法
(1)	性能基準
(2)	仕様基準（※1）
(3)	誘導仕様基準（※2）
(4)	断熱性能（外皮性能）：仕様基準 一次エネルギー消費量：性能基準
(5)	断熱性能（外皮性能）：誘導仕様基準 一次エネルギー消費量：性能基準

（※1）住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成 28 年国土交通省告示第 266 号。以下「仕様基準」という。）

（※2）住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準（令和 4 年国土交通省告示第 1106 号。以下「誘導仕様基準」という。）

（注）建築物のエネルギー消費性能の算定に係る運用について（技術的助言）（令和 5 年 10 月 11 日国住参建第 2270 号・国住生第 197 号）に従い、上記表の評価手法に加え、住宅部分の建築物エネルギー消費性能基準又は建築物エネルギー消費性能誘導基準への適合性の評価において、断熱性能（外皮性能）を性能基準により評価し、一次エネルギー消費量に係る基準への適合を仕様基準又は誘導仕様基準により評価することもできる（表 1.3 においても同じ。）。

表 1.3 評価手法（住宅：共同住宅等の住棟、複合建築物の住宅部分全体等）

	評価手法
(1)	性能基準（※1）
(2)	仕様基準（※2）
(3)	誘導仕様基準（※2）
(4)	断熱性能（外皮性能）：仕様基準 一次エネルギー消費量：性能基準（※1）
(5)	断熱性能（外皮性能）：誘導仕様基準 一次エネルギー消費量：性能基準（※1）

（※1）住戸部分は表 1.2 の性能基準、共用部分の評価を行う場合は、表 1.1 の通常の計算法（標準入力法）を使用する。

（※2）共同住宅等及び複合建築物の住宅部分全体で共用部分が存在し、共用部分の評価を行う場合は、一次エネルギー消費量の評価手法に仕様基準（又は誘導仕様基準）を用いることはできない。

1-2 評価対象単位

この業務方法書における評価対象単位と申請の対象とする範囲の関係性を表 1.4 に示す。申請者の求めに応じ、これらの評価対象単位で新築・既築を問わず評価を実施する。

また、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（注）の住戸単位等）も可能とする。

（注） 住宅部分のみで構成された建築物（一戸建ての住宅を除く）

表 1.4 評価対象単位と申請対象範囲の関係

評価対象単位	申請の対象とする範囲
住宅	建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）別紙の表の用途の区分における「一戸建ての住宅」
住戸	共同住宅等（下宿、寄宿舎を除く。）における単位住戸
	建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）別紙の表の用途の区分における「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（以下「店舗等併用住宅」という。）」における単位住戸
	住宅及び非住宅で構成された建築物（以下「複合建築物」という。）における単位住戸（店舗等併用住宅における単位住戸を除く。）
住棟	共同住宅等
建物	非住宅のみの建築物全体
	複合建築物全体（店舗等併用住宅を含む。）
フロア	非住宅の任意の階（建築物全体が 1 フロアで非住宅用途である場合を除く。）
テナント	任意の店舗等部分（建築物全体が 1 つの店舗等である場合を除く。）
建物用途	非住宅のみの建築物及び複合建築物の非住宅部分のうち単一の用途（※1）の部分
部分	複合建築物の住宅部分全体（複合建築物（店舗等併用住宅を含む。）で単位住戸が一つの場合を除く。）
	複合建築物の非住宅部分全体
	非住宅の任意の部分（上記評価対象を除く。）（※2）

（※1） 基準省令第 10 条第 1 項第 1 号イに定める各用途をいう。

（※2） 住宅の任意の部分での評価はできない。

1-3 評価を実施する機関

（1）評価機関の要件

BELS の評価を実施する機関（以下「評価機関」という。）は、当協会の正会員又は準会員であり、次の各項に該当し、当協会に登録する必要がある。

ア 評価機関は評価対象単位に応じて次に該当すること。

（ア）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

（イ）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。以下「品確法」という。）に基づく登録住宅性能評価機関

イ 評価機関は、次に該当する者の中から評価員を選任し、当該評価員に BELS 評価を実施させること。

(ア) 非住宅部分 建築物省エネ法第 50 条に定める適合性判定員

(イ) 住宅部分 品確法第 13 条に定める評価員で、かつ、共同住宅共用部分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

ウ 評価機関が選任する評価員は 2 名以上とする。なお、同一の評価員が非住宅部分の評価員と住宅部分の評価員を兼務できる。

エ 評価機関は評価員が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、継続的に研修を実施すること。

(2) 評価機関登録の申請について

登録を受けようとする機関は、評価業務を実施する日の 1 週間前までに、別記様式第 1 号「BELS に係る評価機関登録申請書」に次の書類を添付して、協会に提出し、登録を受けなければならない。

ア 表 1.5 に定める機関の種別に応じた提出書類

イ BELS 評価業務規程（以下「業務規程」という。）

ウ BELS に係る評価員の名簿及び当該評価員が上記（1）イに定める要件を満たしていることを確認できる資料

エ BELS 評価業務に係る組織図（BELS 評価業務の管理者を示すこと。）

表 1.5 機関の種別に応じた提出書類

機関の種別	提出書類
登録建築物エネルギー消費性能判定機関	登録建築物エネルギー消費性能判定機関の登録証（写）
登録住宅性能評価機関	登録住宅性能評価機関の登録証（写）

なお、上記（1）に定める要件に適合しなくなった場合は、評価機関としての資格を失う。

「BELS に係る評価機関登録申請書」の記載事項、ア及びイ（アの変更に係る記載がある場合）に係る事項に変更が生じた際は、遅滞なく別記様式第 2 号「BELS に係る評価機関変更届出書」に変更に係る事項の書類を添付し、協会に届け出なければならない。

また、イ（アの変更に係る記載以外の場合）からエに係る事項に変更が生じた際は、機関においてその変更を反映したものを作成・保持しなければならない。なお、協会は必要に応じてイからエの書類を求めることができる。

(3) 登録の更新

評価機関の登録は 5 事業年度以内（登録した年度を含む。）に更新を受けなければ、

その期間の経過によって登録を抹消される。評価機関が登録を更新する場合は、別記様式第3号「BELSに係る評価機関登録更新申請書」を協会に届け出なければならない。この時協会は必要に応じて、上記(2)のアからエを求めることができる。

(4) 評価業務の休廃止

評価機関は、評価業務の全部又は一部を休止し、又は廃止（以下「休廃止」という。）しようとするときは、休廃止する日の1カ月前までに、別記様式第4号「BELSに係る評価業務休廃止届出書」を協会に提出しなければならない。

また、評価機関が評価業務を廃止したときは、帳簿及び申請書類を協会に引き継がなければならない。

なお、評価機関が評価業務の全部又は一部を他の評価機関に譲渡又は承継する場合は、別記様式第5号「BELSに係る評価業務譲渡・承継届出書」を協会に届け出なければならない。

1-4 評価業務の実施

評価機関は、業務の開始前に次の事項を定めた評価業務規程を制定し、これに基づき業務を実施する。

なお、業務規程はインターネット上に開設した各機関のホームページにおいて公表しなければならない。

- (1) 評価業務を行う時間及び休日に関する事項
- (2) 事務所の所在地及びその事務所が評価業務を行う区域に関する事項
- (3) 評価する建築物の区分（非住宅又は住宅、規模、新築又は既存の別をいう。）その他業務の範囲に関する事項
- (4) 評価業務の実施の方法に関する事項
- (5) 評価業務に関する料金及びその収納の方法に関する事項
- (6) 評価員の登録に関する事項
- (7) 評価業務に関する秘密の保持に関する事項
- (8) 評価員の教育に関する事項
- (9) 帳簿その他の評価業務に関する書類の管理に関する事項
- (10) 評価業務に関する公正の確保に関する事項

2章 エネルギー消費性能等の表示の方法

2-1に定める表示する事項について、2-2に定める表示する方法により、エネルギー消費性能等の表示を行う。

なお、評価対象単位、評価手法、使用される建築物省エネ法に基づく一次エネルギー消費量の計算を行うツールとして国立研究開発法人 建築研究所から提供されている WEB プログラム（以下、「WEB プログラム」という。）のバージョン等によっては、表示されない項目（「-」などの表示）がある。

2-1 表示する事項

(1) 省エネ性能ラベルに表示する事項

ア エネルギー消費性能

(ア) 一次エネルギー消費量に係る多段階評価（再生可能エネルギーを考慮しない場合）

- ・「建築物の種類」及び「一次エネルギー消費量の削減率」に応じ、表 2.1、に定めるところによる。ただし、誘導仕様基準に適合する場合の多段階評価は「3」と、仕様基準に適合する場合は「1」とみなす。
- ・再生可能エネルギーとは太陽光発電の創エネルギーのうち、当該建築物で消費される自家消費分の創エネルギーをいう。

表 2.1 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 (注 1) (単位 パーセント)	一次エネルギー消費量に係る 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
(注 1) 本表における一次エネルギー消費量の削減率は、次式により算出した数値（その数値に 1 未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とする。 $X = (Y - Z) / Y \times 100$ この式において、X、Y 及び Z は、それぞれ次の数値を表すものとする。 X 中欄の一次エネルギー消費量の削減率 Y 基準一次エネルギー消費量(※1) (※1)その他一次エネルギー消費量を減じた値とする。 Z 設計一次エネルギー消費量(※2) (※2)その他一次エネルギー消費量を減じた値とし、再生可能エネルギーによる削減率を考慮しない。		

(イ) 一次エネルギー消費量に係る多段階評価（再生可能エネルギーを考慮した場合）

- ・一次エネルギー消費量の削減率に応じ、表2.2のとおりとする。
- ・再生可能エネルギーを考慮しない削減率と、再生可能エネルギーを考慮した削減率との差分を可視化するため、星の形状の差異（前者を星、後者を強調マーク付きの星とする。）及び注釈（強調マーク付きの星に「太陽光発電（自家消費）分」と付記。）により表現する。
- ・一次エネルギー消費量の評価手法に誘導仕様基準もしくは仕様基準を採用する場合は、再生可能エネルギーを考慮しない表示となる。
- ・再生可能エネルギーとは太陽光発電の創エネルギーのうち、当該建築物で消費される自家消費分の創エネルギーをいう。

表2.2 一次エネルギー消費量に係る多段階評価（再生可能エネルギーを考慮した場合）

一次エネルギー消費量の削減率（注1） （単位パーセント）	再生エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量に係る多段階評価
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

（注1） 本表における一次エネルギー消費量の削減率は、次式により算出した数値（その数値に1未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とする。

$$X = (Y - Z) / Y \times 100$$

この式において、X、Y及びZは、それぞれ次の数値を表すものとする。

X 左欄の一次エネルギー消費量の削減率
Y 基準一次エネルギー消費量(※1)
(※1)その他一次エネルギー消費量を減じた値とする。
Z 設計一次エネルギー消費量(※2)
(※2)その他一次エネルギー消費量を減じた値とし、再生可能エネルギーによる削減率を考慮する。

イ 断熱性能（外皮性能）の多段階評価

- ・住宅部分に限り表示することができる。
- ・品確法に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）の「外皮平均熱貫流率に関する基準」及び「冷房期の平均日射熱取得率に関する基準」における等級を1～7の数字が付された住宅マークの数により表示する。なお、住棟評価の場合は、評価対象住戸のうち、最も等級が低い住戸の等級を表示する。ただし、誘導仕様基準に適合する場合の多段階評価は5、仕様基準に適合する場合は4とみなす。

ウ 再エネ設備の有無

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行規則（平成28年国土交通省令第5号）第80条の2に掲げる再生可能エネルギー利用設備の有無。

エ 目安光熱費

- ・評価対象単位が住宅または住戸の場合に限り表示することができる。なお、目安光熱費の表示を希望しない場合は「なし」を表示する。
- ・この事項は評価の対象に含まれない。
- ・目安光熱費の算出方法、表示の方法、算出に用いる燃料単価、その他の留意事項等はガイドラインに基づくものとする。

オ ZEB水準またはZEH水準

(ア) 評価対象建築物がZEB水準またはZEH水準を達成する場合、チェック欄に「✓」が入る。

(イ) ZEB水準またはZEH水準とは、以下の水準をいう。

- ・ZEB水準：一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーによる自家発電・自家消費を加味しない）を省エネ基準から建物用途に応じて※40%又は30%削減。

※事務所等、学校等及び工場等の建物用途：40%削減

ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等及び集会所等の建物用途：30%

- ・ZEH水準：強化外皮基準に適合及び一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーによる自家発電・自家消費を加味しない）を省エネ基準から20%削減。

なお、後述するカ及びキの基準とは異なる。

(ウ) 複合建築物では、ZEH水準及びZEB水準の表示は行わない。複合建築物においてこれらの表示を行う場合には、当該建築物の住宅部分と非住宅部分のそれぞれの性能について表示する。

カ 「ZEB マーク」に関する表示

「令和元年度ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（令和 2 年 4 月）、「平成 30 年度ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（平成 31 年 3 月）、「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）（以下「ZEBとりまとめ等」という。）のZEBの判断基準（定量的な定義）を満たした場合に表示できる。「ZEBマーク」を表示する場合の評価対象単位、表示項目及び一次エネルギー消費量水準は、表 2.3 のとおりとし、設計時での評価とする。

表 2.3 表示項目と一次エネルギー消費量水準
【非住宅建築物・複合建築物（非住宅部分全体）】

評価対象単位	表示項目		一次エネルギー消費量水準 (BEI)	
	評価書	表示マーク	再生可能エネルギーを除く	再生可能エネルギーを含む
建物又は部分 (※1)	『ZEB』	『ZEB』マーク	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
	N e a r l y ZEB	N e a r l y ZEBマーク	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%未満の削減
	ZEB Ready	ZEB Ready マーク	基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減	—
	ZEB Oriented ^{※2}	ZEB Oriented マーク	A) 事務所等、学校等、工場等は 40%以上の一次エネルギー消費量の削減 B) ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等は 30%以上の一次エネルギー消費量の削減	—
建物用途	『ZEB』	『ZEB』マーク	<ul style="list-style-type: none"> ・本表の評価対象単位「建物又は部分 (※1)」における各表示項目の水準をみたすこと。 ・建物全体（評価対象外を含む非住宅部分）(※3)において、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量の削減を行なうこと。 	
	N e a r l y ZEB	N e a r l y ZEBマーク		
	ZEB Ready	ZEB Ready マーク		
	ZEB Oriented (※2)	ZEB Oriented マーク		
<p>(※1) この表における「建物」、「部分」の定義は次のとおり 建物 : 非住宅のみの建築物全体 部分 : 複合建築物の非住宅部分全体 (※2) ZEB Orientedの要件である、「建築物（非住宅部分）（評価対象単位が「建物用途」の場合は、対象範囲の建物用途）の延べ面積が 10,000 m²以上であること」かつ</p>				

「未評価技術（公益社団法人空気調和・衛生工学会において省エネルギー効果が高いと見込まれ、公表されたものが対象）を導入すること」については、申請者からの自己申告によるものとし、評価の対象外（評価機関が確認しない事項）とする。

(※3) 評価対象単位「建物用途」ZEBの要件である、「建物全体（非住宅部分）の延べ面積が10,000 m²以上であること」については、申請者からの自己申告によるものとし、評価の対象外（評価機関が確認しない事項）とする。

注1 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。

注2 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。（但し、余剰売電分に限る。）

キ. 「ZEHマーク」及び「ZEH-Mマーク」に関する表示

「ZEHマーク」の表示は、「令和元年度ZEHロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（令和2年3月）、「ZEHの定義（改定版）＜戸建住宅＞」（平成31年2月）かつ「ZEHロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（平成30年5月）（以下「ZEHとりまとめ等」という。）に規定されるZEH判断基準（定量的な定義）及び「ZEHの定義（改定版）＜集合住宅＞」（平成31年3月）かつ「集合住宅におけるZEHロードマップ検討委員会とりまとめ」（平成30年5月）（以下「集合住宅ZEHとりまとめ等」という。）に規定される定量的な定義（判断基準）を満たした場合に表示できる。ZEH-Mマークの表示は、集合住宅ZEHとりまとめ等に規定される定量的な定義（判断基準）を満たした場合に表示できる。

「ZEHマーク」及び「ZEH-Mマーク」を表示する場合の評価対象単位、表示項目、外皮基準及び一次エネルギー消費量水準は表2.4及び表2.5のとおりとし、設計時での評価とする。

ク ネット・ゼロ・エネルギーに関する表示

- ・かまたはキに該当する表示マークを表示する場合はその旨を表す。
- ・かまたはキに該当する表示マークが表示された場合はチェック欄に✓が入る。

表 2.4 表示項目に応じた外皮基準及び一次エネルギー消費量水準
 【戸建住宅（一戸建ての住宅・店舗等併用住宅の住戸部分）】

評価対象単位	表示項目		要件					備考
			外皮基準 (U_A) (※5) [W/($m^2 \cdot K$)]			一次エネルギー消費量水準 (基準一次エネルギー消費量からの削減率) (BEI)		
	評価書	表示マーク	1・2地域	3地域	4～7地域	再生可能エネルギー等を除く	再生可能エネルギー等を含む	
住宅又は住戸(※1)	『ZEH』	『ZEH』マーク	0.40以下	0.50以下	0.60以下	20%以上	100%以上	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー等未導入も可能 都市部狭小地(※2)及び多雪地域(※3)に建設された住宅に限る
	Nearly ZEH	Nearly ZEHマーク				20%以上	75%以上 100%未満	
	ZEH Oriented (※4)	ZEH Oriented マーク				20%以上	—	

- (※1) この表における「住戸」とは「店舗等併用住宅における単位住戸」をいう。
- (※2) 「ZEH Oriented」の評価にあたっては、誘導仕様基準を用いることもできる。
- (※3) 「北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線規制が定められている地域）」であって、敷地面積が 85 m^2 未満である土地。ただし、住宅が平屋建ての場合は除く。なお当該要件（用途地域・地区及び敷地面積）については、申請者からの自己申告によるものとし、評価の対象外（評価機関が確認しない事項）とする。
- (※4) 建築基準法で規定する垂直積雪量が 100cm 以上に該当する地域。なお当該要件については、申請者からの自己申告によるものとし、評価の対象外（評価機関が確認しない事項）とする。
- (※5) 強化外皮基準は、1～8地域の平成28年度省エネルギー基準 (η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項)を満した上で、 U_A 値1・2地域：0.4W/ m^2K 以下、3地域：0.5W/ m^2K 以下、4～7地域：0.6W/ m^2K 以下とする。
- (注1) 「ZEH Oriented」を除き、再生可能エネルギーを導入するものとする（容量不問。全量売電を除く。）。考慮する再生可能エネルギー等によるエネルギー供給量の対象は、敷地内（オンサイト）の発電設備からのものに限る。再生可能エネルギー等とは、太陽光発電システム、コージェネレーションシステムの逆潮流によるエネルギーをいう。ただし逆潮流分を的確に計量できることを条件とする。
- (注2) この表では、ZEHとりまとめに規定されるZEH判断基準（定量的な定義）の内容のうち、一部要件を省略して記載している。BELS 評価においては、この表に記載している事項のみを評価することとする。

表 3.4 表示項目に応じた外皮基準及び一次エネルギー消費量水準

【共同住宅等・複合建築物（住宅部分全体）】

評価対象 単位	表示項目		要件		
			外皮 基準	一次エネルギー消費量水準 (基準一次エネルギー消費量からの 削減率) (BEI)	
				再生可能エネルギー 一等を除く	再生可能エネルギー 等を含む
①住棟 又は 部分 (※1、 3、5、 6、7)	『ZEH-M』	ZEH-M マーク	強化外皮基準 (※4)	20%以上	100%以上
	Nearly ZEH-M	Nearly ZEH-M マーク		20%以上	75%以上 100%未満
	ZEH-M Ready	ZEH-M Ready マーク		20%以上	50%以上 75%未満
	ZEH-M Oriented (※8)	ZEH-M Oriented マーク		20%以上	—
②住戸 (※2、 3、5、 7)	『ZEH』	『ZEH』 マーク		20%以上	100%以上
	Nearly ZEH	Nearly Z EHマーク		20%以上	75%以上 100%未満
	ZEH Ready	ZEH Ready マーク		20%以上	50%以上 75%未満
	ZEH Oriented (※8)	ZEH Oriented マーク		20%以上	—

(※1) この表における「部分」とは「複合建築物の住宅部分全体」をいう。

(※2) この表における「住戸」とは「共同住宅等における単位住戸」及び「複合建築物における単位住戸」をいう。

(※3) ①住棟又は部分と②住戸は別々に評価する。

(※4) 強化外皮基準は、1～8 地域の平成 28 年度省エネルギー基準(η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項)を満たした上で、 U_A 値は 1、2 地域：0.4W/($m^2 \cdot K$)以下、3 地域：0.5 W/($m^2 \cdot K$)以下、4～7 地域：0.6W/($m^2 \cdot K$)以下とする。

(※5) 一次エネルギー消費量の評価手法は、住戸部分は性能基準又は誘導仕様基準(①住棟又は部分の場合で共用部分が存する場合は不可)、共用部分は通常の計算法(標準入力法)とする。

(※6) ①住棟又は部分の評価は、次のとおりとする。

外皮性能：住戸評価

一次エネルギー消費量：共用部分は評価対象(共同住宅等・複合建築物(住宅部分全体)で共用部分が存する場合に限る)とする。

(※7) 「ZEH-M Oriented」又は「ZEH Oriented」を除き、再生可能エネルギーを導入するものとする(容量不問)。再生可能エネルギー等によるエネルギー供給量の対象は敷地内(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(ただし、余剰売電分に限る。)。再生可能エネルギー等とは、太陽光発電システム、コージェネレーションシステムの逆潮流によるエネルギーをいう。ただし逆潮流分を的確に計量できることを条件

とする。

(※8) 「ZEH-M Oriented」(共同住宅等・複合建築物(住宅部分全体)で共用部分が存しない場合に限る)又は「ZEH Oriented」における評価にあたっては、誘導仕様基準を用いることも可能。

(注1) この表では、集合住宅ZEHとりまとめに規定される定量的な定義(判断基準)の内容のうち、一部要件を省略して記載している。BELS 評価においては、この表に記載している事項のみを評価することとする。

ケ 建物名称（不動産 ID の併記もできる）

- ・部分評価（評価対象単位「住戸」、「フロア」、「テナント」、「部分」、「建物用途」）を実施した場合は、建築物全体の評価ではなく、建築物の一部の評価である旨が建物名称から分かるようにすること。

コ 評価日

(2) 評価書に表示する事項

ア 物件概要

(ア) 建物名称（不動産 ID の併記もできる）

(イ) 所在地

(ウ) 地域の区分

- ・建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成 28 年国土交通省告示 265 号）に定める地域の区分（以下、「地域の区分」という。）をいう。

(エ) 構造

(オ) 階数

(カ) 延べ面積

(キ) 住戸数（住棟及び複合建築物の場合）

(ク) 用途（※1 非住宅及び複合建築物の場合、※2 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成二十八年経済産業省・国土交通省令第一号）に規定される用途）

イ 申請者

(ア) 氏名又は名称

(イ) 所在地

ウ 評価概要

(ア) 評価対象

- ・表 1.4 の評価対象単位に従い表示する。
- ・共用部分の評価（住棟及び複合建築物の場合）

(イ) 評価手法

- ・表 1.1、表 1.2、表 1.3 に従い表示する。なお、断熱性能（外皮性能）の評価手法に関しては、住宅の場合に限る。

(ウ) XML ID

- ・WEB プログラムの計算結果に表示される XML ID を表示する。
- ・WEB プログラムを用いない場合は表示されない。

エ エネルギー消費性能

- ・ 2-1 (1) ア(ア)及び(イ) 参照
- ・ 再生可能エネルギーを考慮しないもの、自家消費分の再生可能エネルギーを考慮するもの、自家消費分に加え売電分の再生可能エネルギーを考慮するものの3種類の BEI 値及び削減率を表示する。
- ・ 一次エネルギー消費量の評価手法が仕様基準で適合の場合、3種類すべての BEI は 1.0 となる。
- ・ 一次エネルギー消費量の評価手法が誘導仕様基準で適合の場合、3種類すべての BEI は 0.8 となる。
- ・ 評価手法がモデル建物法の場合、BEIm 値として表示される。

オ 断熱性能（外皮性能）

- ・ 2-1 (1) イ参照
- ・ 外皮平均熱貫流率 U_A 値及び冷房期平均日射熱取得率 η_{AC} 値を表示する。

カ 達成項目

- (ア) ZEB 水準または ZEH 水準
 - ・ 2-1 (1) オ参照
- (イ) ネット・ゼロ・エネルギー
 - ・ 2-1 (1) ク参照

キ 再エネ設備

- (ア) 再エネ設備の有無
 - ・ 1 (1) ウ参照
- (イ) 種類
 - ・ (ア) が有の場合にその種類を表示することができる。
 - ・ 再生可能エネルギー利用設備のうち、太陽光発電設備、太陽熱利用設備に限り評価対象とし、それ以外は申請者の申告によるものとし、評価の対象外（評価機関が確認しない事項）とする。
- (ウ) 容量
 - ・ (ア) が有の場合にその容量を表示することができる。
 - ・ 再生可能エネルギー利用設備のうち、太陽光発電設備、太陽熱利用設備に限り評価対象とし、それ以外は申請者の申告によるものとし、評価の対象外（評価機関が確認しない事項）とする。

ク 評価情報

- (ア) 評価年月日
- (イ) 評価書交付番号
 - 評価書交付番号の付番方法は、別途協会が評価機関に公開する方法による。

(ウ)評価機関名

(エ)評価員氏名

ケ 一次エネルギー消費性能

(ア)設計及び基準一次エネルギー消費量

- ・設計及び基準一次エネルギー消費量は、基準省令に基づき、その他一次エネルギー消費量を含む数値を表示する。
- ・住宅の場合は省エネ基準及び誘導基準についてそれぞれ表示する。
- ・非住宅及び複合建築物の場合は省エネ基準、大規模非住宅建築物の場合の省エネ基準及び誘導基準についてそれぞれ表示する。なお、大規模非住宅建築物に該当するかの判断をするものではない。
- ・評価手法にモデル建物法を含む場合は設計及び基準一次エネルギー消費量を表示しない（判定のみ）。

(イ)判定

- ・設計一次エネルギー消費量が、当該建築物の基準一次エネルギー消費量以下となる場合に達成と表示し、超える場合には非達成と表示する。評価手法にモデル建物法を含む場合はWEBプログラム計算結果を表示する（以下同じ）。

コ 断熱性能（外皮性能）

住宅の場合は（ア）及び（ウ）を、非住宅の場合は（イ）及び（ウ）を、省エネ基準及び誘導基準についてそれぞれ表示する。なお、BPI 値は誘導基準の場合のみ表示する。

(ア)外皮平均熱貫流率 U_A 値及び冷房期平均日射熱取得率 η_{AC} 値、

(イ)BPI 値

- ・BPI 値＝設計 PAL*/基準 PAL*
- ・WEB プログラムに PAL*が表示されていない場合は表示されない。
- ・評価手法がモデル建物法の場合、BPI_m 値として表示する。

(ウ)判定

- ・ U_A 値及び η_{AC} 値は基準値以下の場合に達成となる。
- ・BPI 値は誘導基準で基準値以下になる場合に達成となる。

サ 総合判定

- ・住宅及び複合建築物の住宅部分の場合、ケ及びコの判定が共に達成している場合に「達成」となる。
- ・非住宅及び複合建築物の非住宅部分の場合、省エネ基準においては、ケの判定が達成の場合に達成となり、誘導基準においては、ケ及びコの判定が共に達成している場合に達成となる。

シ 特記項目

- (ア) 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
 - ・ 2-1 (2) エ参照
- (イ) 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
 - ・ 2-1 (2) エ参照
- (ウ) 「ZEBマーク」又は「ZEHマーク」及び「ZEH-Mマーク」に関する表示
 - ・ 2-1 (1) カまたはキ参照
- (エ) 「ZEBマーク」又は「ZEHマーク」及び「ZEH-Mマーク」の要件
 - ・ (ウ) を表示するための要件を表示する。

ス 参考情報

- (ア) 建築物の竣工及び改修工事の竣工時期
- (イ) 二次エネルギー消費量に関する項目
 - ・ 申請対象に住宅部分（共用部分を除く）が含まれ、かつ、WEBプログラムの計算結果が提出された場合、評価書の「参考情報」欄に以下の二次エネルギー消費量に関する項目を表示する。なお、算定結果の数値は評価の対象に含まない。
 - <設計二次エネルギー消費量>
 - a 太陽光発電による削減量 (kWh/ 年)
 - ・ 太陽光発電による発電量のうち、売電量を除く自家消費量
 - b コージェネレーションによる削減量 (kWh/ 年)
 - ・ コージェネレーションによる発電量のうち、売電量を除く自家消費量
 - c 電力（買電量）(kWh/ 年)
 - ・ 総電力消費量から、a 及び b を差し引いた電力消費量
 - d ガス (MJ/ 年)
 - ・ 総ガス消費量から、コージェネレーション設備の売電量に係るガス消費量（控除量）を差し引いたガス消費量
 - e 灯油 (MJ/ 年)
 - <基準二次エネルギー消費量>
 - ・ 基準二次エネルギー消費量は、J クレジット制度方法論 番号 EN-S-039 Ver. 5.0-「省エネルギー住宅の新築又は省エネルギー住宅への改修」に基づき算出
 - f 電力 (kWh/ 年)
 - g ガス (MJ/ 年)
 - h 灯油 (MJ/ 年)
- (ウ) 目安光熱費
 - ・ 2-1 (1) エ参照
- (エ) その他の項目
 - ・ この事項は申請者からの自己申告に基づき表示する。なお当該事項については、

評価の対象外。

- ・申請者からの情報提供に基づいて記載することができる事項は下記 a から c とする。その他の情報を併せて表示する場合は、当該表示が BELS によるものであるとの誤解を招くことがないようにすると共に、申請者からの情報提供に基づいて記載した事項であることを明記し、当該内容が評価対象でないことについて誤解を招くことがないようにしなければならない。

a その他省エネルギー性能に関する情報

- ・既存建築物におけるエネルギー消費に係る実績値※（建物規模や建物用途等の実績値に影響を及ぼす改修、変更等が行われている場合は当該内容を併記すること。）
 - ・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
 - ・一次エネルギー消費量計算の対象とならない売電する太陽光発電設備等の設置に関すること
 - ・地熱利用システムの使用
 - ・上記以外の省エネルギー性能に関する情報
- ※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備考欄に記載することもできる。

b 災害対策措置に関する情報

- ・地震対策の有無
- ・水害対策の有無
- ・防災備蓄倉庫等の有無
- ・非常時の電源確保措置の有無

c 建築物の販売又は賃貸に関して参考となる情報

- ・空調使用時間
- ・入居率 等

- ・「ZEBマーク」又は「ZEHマーク」、に関する表示を行う際、評価対象が表 2.6 の「評価対象単位」及び「表示項目」に該当する場合は、同表「記載事項」の内容を表示する。

表 2.6 評価対象単位及び表示項目に応じた記載事項（自己評価）

評価対象単位	表示項目	記載事項
住宅・住戸（店舗等併用住宅の住戸部分）	Z E H O r i e n t e d	Z E H O r i e n t e d の要件のうち、「都市部狭小地（北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線規制が定められている地域）であって、敷地面積が 85 m ² 未満である土地。ただし、住宅が平屋建ての場合は除く。）」及び「多雪地域（建築基準法で規定する垂直積雪量が 100cm 以上に該当する地域）」に関する事項については申請者からの自己申告によるものであり、評価の対象外である。
建物又は部分（※）	Z E B O r i e n t e d	Z E B O r i e n t e d の要件のうち、「建築物全体（非住宅部分）の延べ面積が 10,000 m ² 以上であること」かつ「未評価技術（公益社団法人空気調和・衛生工学会において省エネルギー効果が高いと見込まれ、公表されたものが対象）を導入すること」に関する事項については申請者からの自己申告によるものであり、評価の対象外である。なお、申告された未評価技術は、以下の通りである。 (以下、申告された未評価技術の列挙)
建物用途	『Z E B』 N e a r l y Z E B	(左記表示項目) の要件のうち、「建築物全体（非住宅部分）の延べ面積が 10,000 m ² 以上であること」に関する事項については申請者からの自己申告によるものであり、評価の対象外である。
	Z E B R e a d y	
	Z E B O r i e n t e d	Z E B O r i e n t e d の要件のうち、「対象範囲の建物用途の延べ面積が 10,000 m ² 以上であること」かつ「対象範囲の建物用途に未評価技術（公益社団法人空気調和・衛生工学会において省エネルギー効果が高いと見込まれ、公表されたものが対象）を導入すること」に関する事項については申請者からの自己申告によるものであり、評価の対象外である。なお、申告された未評価技術は、以下の通りである。 (以下、申告された未評価技術の列挙)

(※) この表における「建物」、「部分」の定義は表 2.3 の通り

セ 申請者情報（申請者が複数名いる場合に表示）

(ア) 申請者の氏名又は名称

(イ) 所在地

2-2 表示する方法

2-1 に示した表示する事項を、省エネ性能ラベルに表示するための様式を(1)に、BELS 評価書に表示するための様式を(2)に示す。また、(3)にプレート、(4)にシールの様式を示す。各様式はBELS 評価書作成プログラムよりダウンロードしたデータを用いる。

なお、ダウンロードしたデータのうち、(1)の様式は建築物省エネ法第33条の2に定める販売等を行う建築物の広告等の表示（以下「広告等の表示」という。）に利用できる。一方、(2)～(4)の様式は広告等の表示には利用できず、(1)と併せての利用となる。かつ、(2)～(4)は別で定める「BELS 評価書・プレート・シールの電子データ取扱要領」に基づき、適切に取り扱わなければならない。

(1) 省エネ性能ラベルの様式

省エネ性能ラベルの様式は表示告示に定められた建築物の区分に応じた様式を利用する。

(2) BELS 評価書の様式

BELS 評価書の様式は表 1.4 の評価対象単位として非住宅建築物で建物、フロア、テナント、建物用途及び部分とされたもの並びに複合建築物で建物用途及び部分とされたものは別記様式第6号を、住宅及び住戸とされたものは「住宅（住戸）」の別記様式第7号を、住棟とされたものは「住宅（住棟）」の別記様式第8号を、複合建築物で建物とされたものは「複合建築物」の別記様式第9号をそれぞれ利用する。

なお、基準が設定されていない場合、値が算出されない場合、記載する事項がない場合等においては「－」などとする。

評価書には、表示する内容が申請図書に基づき評価した時点におけるものであること等を明記し、表示する内容について誤解を招くことがないようにしなければならない。

(3) プレートの様式

プレートの様式は表 1.4 の評価対象単位として非住宅建築物で建物、フロア、テナント、建物用途及び部分とされたもの並びに複合建築物で建物用途及び部分とされたものは「非住宅建築物」の別記様式第10号または11号を、住宅及び住戸とされたものは「住宅（住戸）」の別記様式第12号または13号を、住棟とされたものは「住宅（住棟）」の別記様式第14号または15号を、複合建築物で建物とされたものは「複合建築物」の別記様式第16号または17号をそれぞれ利用する。

(4) シールの様式

シールの様式は表 1.4 の評価対象単位として非住宅建築物で建物、フロア、テナント、建物用途及び部分とされたもの並びに複合建築物で建物用途及び部分とされたものは「非住宅建築物」の別記様式第18号または19号を、住宅及び住戸とされたものは「住宅（住戸）」の別記様式第20号または21号を、住棟とされたものは「住宅（住

棟)」の別記様式第 22 号または 23 号を、複合建築物で建物とされたものは「複合建築物」の別記様式第 24 号または 25 号をそれぞれ利用する。

2-3 評価対象とする事項

評価対象とする事項は、2-1 (1) で示した事項のうち、ア～ウ及びオ～クとする。また、2-1 (2) で示した事項のうち、アの(イ)から(カ)、ウ((ウ)を除く)からカ、キ((イ)及び(ウ)については、太陽光発電設備、太陽熱利用設備に限る。)、ケからシとする。なお、2-1 (2) ケ及びサで評価を行った建築物が大規模非住宅建築物に該当するかの判断は行わない。

2-4 BELS 事例紹介のホームページ公開

協会は、評価機関より省エネ性能ラベル及び評価書（以下「評価書等」という。）の交付があった場合、申請書（別記様式第 26）及び評価書等（別記様式第 6～9）に記載されている内容について協会ホームページ等にて公開することができる。ただし、個人や個別の建築物が特定される項目等については、協会の定める BELS に係る評価物件掲載承諾書（別記様式第 27）において、「公開する」が選択されている項目についてのみ公開する。

3章 評価業務に係る事務等

3-1. 必要となる事務処理等

(1) 帳簿の備付け等

評価機関は、本評価業務に関する以下の事項を記載した評価業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）を備付け、評価業務を廃止するまで保存しなければならない。

ア 申請受付年月日

イ 評価書等に表示する事項のうち次に定める事項（複合建築物の場合は、住宅と非住宅両方の項目を表示することとなるが、複合建築物の場合では表示されない項目については不要）

(ア) 一次エネルギー消費量に係る多段階評価

(イ) 住宅部分の断熱性能（外皮性能）の多段階評価

(ウ) 再生可能エネルギー利用設備の有無

(エ) 目安光熱費

(オ) ZEB・ZEH水準の判定

(カ) 「ネット・ゼロ・エネルギー」（表示された ZEB または ZEH マークを記載する。マーク表示がない場合は「-」とする。）

(キ) 建物名称（不動産 ID を除く）

(ケ) 建築物の所在地及び平成 28 年国土交通省告示 265 号に定める地域の区分

(コ) 構造、建築物の階数、延べ面積、住棟の場合は住戸数、非住宅・複合建築物の場合は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成二十八年経済産業省・国土交通省令第一号）に規定される用途

(サ) 評価対象

(シ) 評価手法

(ス) 削減率及び BEI 値（モデル建物法の場合は、削減率及び BEIm 値）

(セ) 住宅の場合は、断熱性能（外皮性能）の外皮平均熱貫流率 U_A 値の設計値。（住棟の場合は、最も性能値が低い住戸の値を表示する。（ソ）においても同じ。）

(ソ) 住宅の場合は、断熱性能（外皮性能）の冷房期平均日射熱取得率 η_{AC} 値の設計値

(タ) 再生可能エネルギー利用設備の種類

(チ) 評価書交付番号

(ツ) 評価機関名

(テ) 評価員氏名

(ト) 設計一次エネルギー消費量、基準一次エネルギー消費量及びその判定と、誘導設計一次エネルギー消費量、誘導基準一次エネルギー消費量及びその判定（評価手法にモデル建物法を含む場合は、各基準における判定のみとする。）

(ナ) 非住宅の場合は、大規模非住宅の場合の設計一次エネルギー消費量、基準一次エネルギー消費量及びその判定（評価手法にモデル建物法を含む場合は、基準の判定のみとする。）

(ヌ) 住宅の場合は、断熱性能（外皮性能）の地域の区分に応じた省エネ基準及び誘導基準への判定

(ネ) 非住宅の場合は、断熱性能（外皮性能）BPI 値（評価手法にモデル建物法を含む場合は BPIIm 値）及び誘導基準への判定

(ノ) 省エネ基準及び誘導基準への総合判定

(ハ) 非住宅の場合は、大規模非住宅建築物の場合の基準への総合判定

(ヒ) 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

(フ) 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

(ヘ) 申請者の氏名又は名称及び所在地

(ホ) 建築物の竣工時期及び改修時期

ウ 評価書等の評価年月日又は評価できない旨の通知書の交付年月日

エ 評価業務に関する料金の額

(2) 図書の保存

評価機関は、申請の際に受理した申請書、図書類、及び評価書等の写し又は評価できない旨の通知書の写し（以下「図書」という。）を、交付日の属する年度から 10 事業年度保存しなければならない（第三者から不法行為責任を追及される可能性があるため、20 事業年度保存することが望ましい）。

なお、図書及び帳簿の保存方法について電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）に備え付けられたファイル又は磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物を含む。以下同じ。）に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクの保存にて行うことができる。

3-2 評価機関の責務

(1) 内部監査の実施

評価機関は、BELS 内部監査マニュアルに従い定期的に内部監査を実施しなければならない。

(2) 調査への協力

評価機関は、業務及び評価の適正な実施を維持するために協会が行う、BELS に関する調査等の実施を求められた場合には、これに応じなければならない。

(3) 罰則

(2) による調査の結果等により、当該評価機関が適正な業務を実施していないことが認められた場合において、協会から業務改善等の指導を受けた際は、評価機関は当該業務改善等について必要な措置を講じなければならない。

なお、調査等で認められた事項について、協会は必要に応じてホームページに掲載、公表することができる。

(4) 秘密保持義務

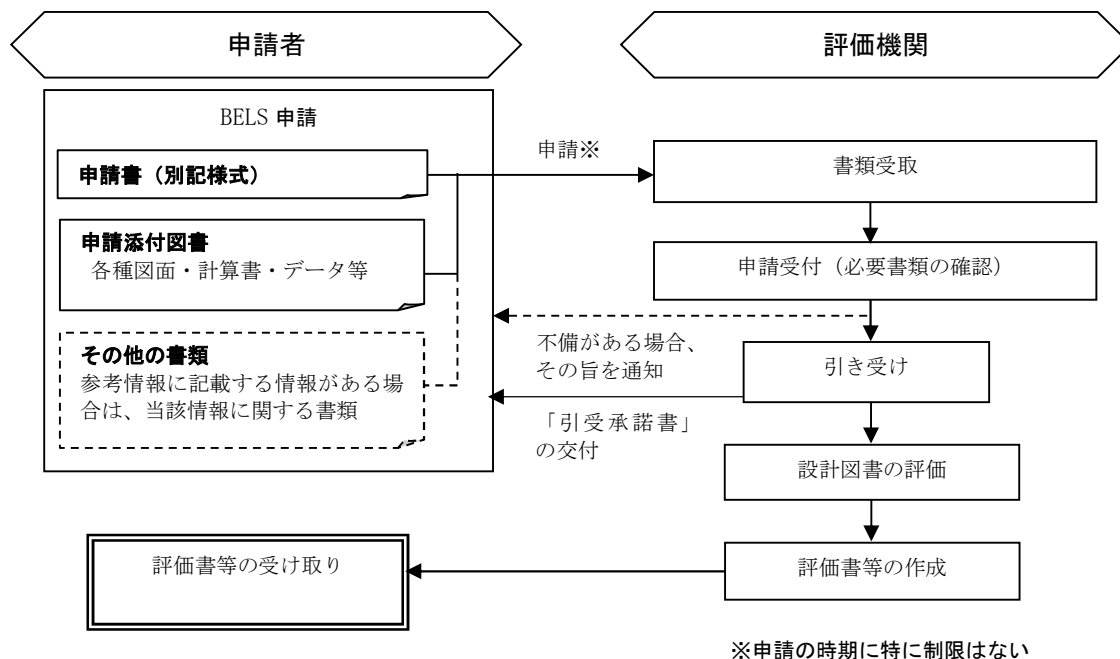
評価機関の役員及び職員（外部評価員を含む。）並びにこれらの者であった者は、評価業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

3-3. 評価業務の流れ

(1) 評価の流れ

申請者が評価機関に申請し、申請を受けて評価機関が行う業務の一般的な流れを以下に示す。

なお、申請の時期については特に制限はなく、着工前、建築中、竣工後いずれでも構わない。



(2) 評価の進め方

ア 申請の受付

申請者から申請があった場合は、原則として、以下の(ア)～(カ)の書類(以下「申請図書等」という。)がそろっていることを確認する。なお、書類の受理については、「住宅性能評価業務における評価申請書等の受理、評価書の交付、書類の保存に係る電子文書の利用に関する方針」に準じ、インターネットの使用又は電子媒体の受理によることができる。

- (ア) BELS に係る評価申請書 正副 (別記様式第 26 号)
- (イ) 設計内容 (現況) 説明書 (別記参考様式第 1) 2 部
- (ウ) 申請添付図書 2 部
- (エ) 一次エネルギー消費量及び外皮計算書 (申請する評価手法により異なる。) 2 部
- (オ) その他必要な書類 2 部
- (カ) BELS に係る評価物件 掲載承諾書 (別記参考様式第 27 号) 2 部

イ 業務の引き受け

アで提出された書類において、以下の(ア)及び(イ)事項について確認する。なお、申請図書等の信頼性の担保については、評価に際し建築士の作成した図面を使

用する等配慮しなければならない。

(ア) 提出図書に不足がなく、かつ、記載事項に漏れがないこと

(イ) 申請に係る計画の内容に明らかな齟齬や虚偽がないこと

- ・アで提出された書類の内容に疑義がある場合は必要に応じて申請者等に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求める。
- ・添付図書に不備を認めた場合は、申請者に対し申請の引受けができない旨とその理由を通知する。
- ・申請を引き受けた場合は、申請者に引受承諾書を交付する。

ウ 評価の実施

- ・イの後、評価が可能となった場合は、評価員は1) で提出された書類をもって速やかに評価する。
- ・アで提出された書類の内容に疑義がある場合は、必要に応じて申請者等に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求める。
- ・評価は以下の手順による。(申請する評価手法により異なる場合がある)

[手順1]評価手法の確認

(ア) 申請書により、建築物の用途、規模、建築物の所在地など、基本事項及び評価手法の適用の前提となる内容(以下「基本事項等」という。)を確認する

(イ) (ア)の基本的事項等に基づき、当該建築物に係る申請が適正な評価手法に基づくものであることを確認する

[手順2]図書と基準との照合

設計図書及び計算書と、[手順1]で確認した評価手法における基準との照合により、入力諸元、計算過程及び計算結果を確認し、基準への適合を判断する

[手順3]評価の確定と評価書の作成

(ア) 外皮基準の評価

a 申請図書等に記載された BPI 及び $U_A \cdot \eta_{AC}$ の数値どおりである場合

申請書に記載された BPI 及び $U_A \cdot \eta_{AC}$ の数値により、該当する表示事項を評価書に記載する

b 申請図書等に記載された BPI 及び $U_A \cdot \eta_{AC}$ の数値どおりでない場合

申請者に記載内容の修正(図面等も含む。)を求める。この時、申請時点と表示が変更になる場合は、申請者にその旨を説明する

(イ) 一次エネルギー消費量基準及び星による5段階のマークの評価

a 申請図書等に記載された BEI の数値どおりである場合

申請図書等に記載された BEI の数値により、該当する表示事項(一次エネルギー消費量に係る表示、星によるマーク等)を評価書に記載する

b. 申請書に記載された BEI の数値どおりでない場合

申請者に記載内容の修正（図面等も含む。）を求める。この時、申請時点と評価マーク等の表示等が変更になる場合は、申請者にその旨を説明する

エ 評価書等の交付

- ・評価が完了した場合は、申請者に対して評価書等を交付する。
- ・評価書等の作成は、協会サイト内で提供する BELS 評価書作成プログラム（以下、「本プログラム」とする。）による。
- ・交付の際は、申請書の副本及びその添付図書を 1 部添えて交付する。
提出図書等の不備などにより評価書が交付できない場合は、評価書を交付できない旨の通知書（別記様式第 28 号）を交付する。
- ・非住宅の評価手法にモデル建物法を採用し、かつ、旧 Ver の WEB プログラム（Ver3.6.0 より前の WEB プログラム）を用いた場合は、2 章 2-1 (2) ケ 一次エネルギー消費性能（イ）の判定が、評価に用いた WEB プログラム計算結果の判定と相違がないことを確認する（相違がある場合には協会へ連絡すること。）。

オ 評価書の交付を受けた計画の変更申請

- ・ 評価書等の交付後に計画が変更された場合は、1) から 4) に準じて評価する。上記の場合の申請のための書類は以下とする。
 - (ア) BELS に係る変更評価申請書 正副 （別記様式第 29 号、第面以降は別記様式第 26 号）
 - (イ) 申請添付図書のうち、当該変更に係るもの 2 部
 - (ウ) 直前の評価結果が記載された評価書又は写し 1 部ただし下記内容の変更の場合、a は第三面までとすることができる。
 - (ア) 第二面：申請者等の概要
 - (ア) 第三面：【建築物の所在地】、【建築物の名称】【不動産 ID】、【建築物の新築竣工時期（計画中の場合は予定時期）】、【申請対象部分の改修の竣工時期】
 - (エ) その他機関が必要と認める図書
- ・ なお、従前の評価書等を交付した機関と異なる機関に変更申請をする場合は、新規の申請として取り扱う。

評価書等の再交付

申請者又は評価書等が交付された建築物の関係者より評価書等の再交付を申請された場合は、評価機関は評価書等を再交付することができる。

キ 申請の取り下げ

申請者が申請を取り下げた場合は、評価を中止し、提出された申請図書等一式を申

請者に返却することとする。

この場合、機関は申請者より申請を取り下げる旨を記載した取下げ届（別記様式第 30 号）の提出を受ける。

ク 評価結果等の集計報告

- 評価機関は、評価書等を交付した全ての物件について、申請書（別記様式第 26 号）及び評価書等に記載されている項目について協会に報告しなければならない。
- ただし、本プログラムを用いる場合はこれを要しない。
- このとき、本プログラムに入力する事項は、2-4 BELS 事例紹介ホームページの掲載に用いられることとなる。
- このため、本プログラム入力の際には、下記の事項に注意すること。また、評価機関は、毎月事例紹介ホームページに掲載される前までに、掲載予定の入力データに誤りがないことを確認しなければならない。

【事例紹介ページに用いられるデータについて】

事例紹介ホームページに用いられるデータは、公開時点における「評価書発行」ボタンが押されている物件のデータである。その後変更が生じ、「BELS に係る変更評価申請書」を受付し評価書を交付する場合は、当該変更内容が反映され公開される。

附 則

この業務方法書は、2014年4月3日から施行する。

附 則

この業務方法書は、2016年8月18日から施行する。

附 則

この業務方法書は、2017年4月1日から施行する。

附 則

この業務方法書は、2018年4月1日から施行する。

附 則

この業務方法書は、2018年5月15日から施行する。

附 則

この業務方法書は、2018年7月9日から施行する。

附 則

この業務方法書は、2019年4月15日から施行する。

附 則

この業務方法書は、2019年7月19日から施行する。

附 則

この業務方法書は、2019年11月18日から施行する。

附 則

1 この業務方法書は、2020年7月15日から施行する。

2 BESTに係る改正は、2020年10月26日からの適用とする。

附 則

この業務方法書は、2021年9月1日から施行する。

附 則

1 この業務方法書は、2022年10月1日から施行する。

2 誘導仕様基準及び外皮性能の住棟評価廃止等に係る改正は、2022年11月7日からの適用とする。

附 則

1 この業務方法書は、2023年10月1日から施行する。

2 新計算ルート（仕様・計算併用法）創設に係る改正は、10月2日からの適用とする。

附 則

1 この業務方法書は、2024年4月1日から施行する。

2 2024年3月31日までに申請受付されているものは、なお従前の例による。

3 施行日前に評価書が交付された後に計画の変更に係る評価の申請がなされるものについては、なお従前の例による。





別記様式一覧

	様式番号	様式名
1	別記様式第 1	BELS に係る評価機関登録申請書
2	別記様式第 2	BELS に係る評価機関変更届出書
3	別記様式第 3	BELS に係る評価機関登録更新申請書
4	別記様式第 4	BELS に係る評価業務休廃止届出書
5	別記様式第 5	BELS に係る評価業務譲渡・承継届出書
6	別記様式第 6	BELS 評価書（非住宅建築物、複合建築物（建物用途及び部分））
7	別記様式第 7	BELS 評価書（住宅及び住戸）
8	別記様式第 8	BELS 評価書（住棟）
9	別記様式第 9	BELS 評価書（複合建築物）
10	別記様式第 10	BELS プレート（非住宅建築物(1)）
11	別記様式第 11	BELS プレート（非住宅建築物(2)）
12	別記様式第 12	BELS プレート（住宅及び住戸(1)）
13	別記様式第 13	BELS プレート（住宅及び住戸(2)）
14	別記様式第 14	BELS プレート（住棟(1)）
15	別記様式第 15	BELS プレート（住棟(2)）
16	別記様式第 16	BELS プレート（複合建築物(1)）
17	別記様式第 17	BELS プレート（複合建築物(2)）
18	別記様式第 18	BELS シール（非住宅建築物(1)）
19	別記様式第 19	BELS シール（非住宅建築物(2)）
20	別記様式第 20	BELS シール（住宅及び住戸(1)）
21	別記様式第 21	BELS シール（住宅及び住戸(2)）
22	別記様式第 22	BELS シール（住棟(1)）
23	別記様式第 23	BELS シール（住棟(2)）
24	別記様式第 24	BELS シール（複合建築物(1)）
25	別記様式第 25	BELS シール（複合建築物(2)）
26	別記様式第 26	BELS に係る評価申請書
27	別記様式第 27	BELS に係る評価物件掲載承諾書
28	別記様式第 28	評価書を交付できない旨の通知書
29	別記様式第 29	BELS に係る変更評価申請書
30	別記様式第 30	取下げ届
31	別記参考様式第 1	設計内容（現況）説明書





「ZEHマーク」、「ZEH-Mマーク」及び「ZEBマーク」一覧

「ZEHマーク」、「ZEH-Mマーク」及び「ZEBマーク」については、次のとおり表す。



「ZEHマーク」

『ZEH』	Nearly ZEH
	
ZEH Ready	ZEH Oriented
	

「ZEH-Mマーク」

『ZEH-M』	Nearly ZEH-M
	
ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented
	

「ZEBマーク」

『ZEB』	Nearly ZEB
	
ZEB Ready	ZEB Oriented
