

SOMPOリスケアマネジメント  
上席コンサルタント  
橋本 幸夫氏

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律により、2016年4月以降、建築物の省エネ性能の表示をすることが可能となった。

新築時等に、優れた省エネ性能をアピールするラベリング制度として、国土交通相の定める性能指標であるBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）があり、同法の省エネ性能表示の第三者認証制度として位置付けられている。建築物の設計1次エネルギー消費量が国の定める省エネ基準以上の省エネ性能を有する場合、その省エネ性能を表示し、アピールすることが可能となった。

省エネ性能に応じて、5段階で星マークが表示される。第三者認証を取得するには、一般社団法人

# 星の数で省エネ性能表示

建築物のラベリング制度の表示例

| CASBEE | BELS                      |            |
|--------|---------------------------|------------|
| 環境性能評価 | 設計1次エネルギー消費量/基準1次エネルギー消費量 |            |
| Sランク   | ★★★★★                     | ★★★★★      |
| Aランク   | ★★★★                      | ★★★★       |
| B+ランク  | ★★★                       | ★★★ (誘導基準) |
| Bランク   | ★★                        | ★★ (省エネ基準) |

人住宅性能評価・表示協会に登録されたBELS評価機関から評価・認証を受ける必要がある。1次エネルギー消費量とは、電力使用量、ガス使用量等を単位発熱量等によりエネルギー換算したものである。BELSの評価が高い建築物は、1

次エネルギー消費量が低い建築物であり、一般的に電気代等のエネルギーコストが低廉な建築物と言える。

また、建築物のラベリング制度としては、不動産の環境配慮を評価する建築環境総合性能評価システム(CASBEE、キャスビー)がある。CASBEEは、01年に国交省が主導して現在の一般社団法人

日本サステナブル建築協会が開発された建築環境効率(環境品質/環境負荷)の多寡で格付けする日本独自のツールである。12年には海外投資家への配慮から、主

要な世界の評価ツールとの整合性、評価ツールの使い勝手の向上等を基本方針に、CASBEE不動産マーケット普及版(2016年の評価対象用途追加改定時にCASBEE-不動産へ改称)が公表された。CASBEE-不動産での評価は、「エネルギー/温暖化ガス」「水」「資源利用/安全」「生物多様性/敷地」「屋内環境」の5分類での得点により星マークが表示される。

近年、環境や社会、企業統治への取り組みである「ESG」の観点から、テナントの入居や日本国内・海外投資家による不動産投資の際に、建築物の環境性能が強く意識される傾向にある。建築物の省エネ・環境ラベリング制度が普及するこ