

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

建築物省エネルギー性能表示制度

住宅（住戸）

物件概要

建物名称：
大津市際川3丁目222 新築工事

所在地：
滋賀県大津市際川三丁目222番13

地域の区分：5 地域

構造：木造

階数：地上3階

延べ面積：114.61㎡

評価概要

評価対象：
住宅

評価手法※1：

●一次エネルギー消費量
非住宅・住宅計算方法
（性能基準）（平成28年基準）

●断熱性能（外皮性能）
非住宅・住宅計算方法
（性能基準）（平成28年基準）

●XMLID：
bad95a4a-a2eb-4b71

※1 平成28年基準とは、建築物エネルギー消費性能基準などを定める省令（平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号）に基づく基準をいいます。

評価結果について

本評価結果は、BELS 評価業務方法書に従って評価を行ったものです。申請された図書により評価をしたものであり、評価年月日以降の計画変更や劣化等がないことを保証するものではありません。また、建築物に瑕疵がないことを保証するものではありません。

エネルギー消費性能

＜段階表示の読み方＞ 国が定める省エネ基準は★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。



★ 再エネなしの一次エネルギー消費量削減率 🌞 太陽光発電分の一次エネルギー消費量削減率

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＋売電分）	
削減率	BEI値	削減率	BEI値	削減率	BEI値
35%	0.65	58%	0.42	107%	-0.07

断熱性能

＜段階表示の読み方＞ 国が定める省エネ基準は 4 です。断熱性能が向上する毎に 1 の段階が上がります。1 の数が多いほど高い断熱性能を有します。断熱の良さ（UA値）と日射の取得・遮蔽（η AC 値）を地域の区分毎に定められた基準値をもとに評価します。



外皮平均熱貫流率 UA 値	冷房期平均日射熱取得率 η AC 値
0.45	1.5

5地域における評価の値

評価	1	2	3	4	5	6	7
UA 値	—	1.67	1.54	0.87	0.60	0.46	0.26
η AC 値	—	—	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0

達成項目

※達成した場合にのみ、チェックマーク✓とZEHマークが表示されます。



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

再エネ設備

設備あり

種類	容量
太陽光発電設備	5.28[kW]



評価情報

評価年月日	2025年4月30日	評価書交付番号	073-02-2025-00030
評価機関名	一般財団法人滋賀県建築住宅センター		
評価員氏名	山口 宏美		

一次エネルギー消費性能			
判定(算定)結果 [GJ/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(※1)
省エネ基準	50.8	93.2	達成
誘導基準	67.1	78.7	達成

断熱性能					
判定(算定)結果					
	UA値	基準(UA値)	η AC値	基準(η AC値)	判定(※2)
省エネ基準	0.45	0.87	1.5	3.0	達成
誘導基準	0.45	0.60	1.5	3.0	達成



総合判定	
判定(算定)結果	
	判定(※3)
省エネ基準	達成
誘導基準	達成

※1 設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量以下となる場合、「達成」となります。／※2 UA値及びη AC値が基準(UA 値)及び基準(η AC値)以下となる場合、「達成」となります。／※3 一次エネルギー消費性能及び断熱性能の判定が共に「達成」の場合に達成となります。／※4 断熱性能の評価方法が誘導仕様基準・仕様基準の場合、基準値が表示されます。(設計値が指定される場合を除く)」

特記項目 ※ZEH、ZEB ロードマップに基づく			
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(※4)	35%	『ZEH』マークの要件※①・②・③ 全てを満たす	①外皮性能(UA値)が地域区分ごとに定められた基準を満たす(※5) ②再生可能エネルギー等を除く削減率が20%以上 ③再生可能エネルギー等を含んだ削減率が100%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(※4)	107%		
ZEHマークに関する事項	『ZEH』		

参考情報 ※以下については、評価対象外の項目となります。			
建築物の竣工・改修時期			
竣工時期	2025年9月下旬	改修の竣工時期	—
二次エネルギー消費量に関する項目			
設計二次エネルギー消費量			
太陽光発電による削減量(※6)：1,670 kWh/年			
コージェネレーションによる削減量(※7)：0 kWh/年			
電力(買電量)(※8)：	ガス：	灯油：	
4,702 kWh/年	3,487 MJ/年	0 MJ/年	
基準二次エネルギー消費量(※9)			
電力：	ガス：	灯油：	
8,851 kWh/年	4,843 MJ/年	0 MJ/年	
目安光熱費			
なし			
その他の項目			

申請者情報	
氏名又は名称：橋本不動産株式会社 代表取締役 橋本 達雄	
住所： 滋賀県守山市梅田町15番9号	
氏名又は名称：	
住所：	
氏名又は名称：	
住所：	
氏名又は名称：	
住所：	

※4 削減率とは、設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量除く)の基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量除く)からの削減率をいいます。また、再生可能エネルギーの対象は敷地内(オンサイト)に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含みます(ただし余剰売電に限る。)。住宅の場合、再生可能エネルギーは再生可能エネルギー等とし、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います。／※5 1・2地域：0.40、3地域：0.50、4～7地域：0.60／※6 太陽光発電による発電量のうち、売電を除く自己消費量をいいます。／※7 コージェネレーションによる発電量をいいます。／※8 総電力から、(※6)及び(※7)を差し引いた電力をいいます。／※9 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」に基づき算出しています。／※10 コージェネレーション設備の売電量に係る消費量で、設計二次エネルギー消費量の内数

＜本評価書について＞本評価書は、「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が遵守すべき事項(令和5年国土交通省告示第970号)」に基づく「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律などの法令への適合を証明するものではありません。また、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価書ではありません。基準の達成・非達成の判定は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の換算や有効数値の扱いにより削減率等の数値と整合しない場合があります。