ＢＥＬＳ

評価業務規程

2026 年 11 月 1 日改定

株式会社 都市居住評価センター

第１章　総　　則

（趣　旨）

第１条　この評価業務規程（以下「規程」という。）は、株式会社 都市居住評価センター（以下「当機関」という。）が、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「法」という。）第 27 条に基づく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。）、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。）及び一般社団法人　住宅性能評価・表示協会（以下「協会」という。）が定めた BELS 評価業務方法書（以下「方法書」という。）に順守して建築物の省エネルギー性能の評価（以下「評価」という。）を行うにあたり必要な事項を定める。

（基本方針）

第２条　評価の業務は、ガイドライン並びに指針及び方法書のほか、この規程に基づき、公正かつ適確に実施する。

（評価の業務を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務区域）

第３条　評価の業務を行う時間は、次項に定める休日を除き、午前９時から午後５時までとする。

２　評価の業務の休日は、次に掲げる日とする。

(1)日曜日及び土曜日

(2)国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)に定める国民の祝日

(3)12 月 29 日から翌年の１月３日まで

(4)前各号に掲げるほか特に会社が指定する日

３　評価の業務を行う時間及びその休日については、緊急を要する場合その他正当な事由がある場合又は事前に申請者等との間において評価の業務を行う日時の調整が図られている場合は、前２項の規定によらないことができる。

４　事務所の所在地は、次に掲げるとおりとする。

(1)所 在 地　〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目１番 21 号

(2)事務所名　株式会社都市居住評価センター

５　業務区域は日本全域とする。

（評価の業務を行う建築物の種類及び範囲）

第４条　当機関は、評価の業務を以下に掲げる建築物の種類及び範囲において行うものとする

(1)建築物の種類　非住宅、住宅、複合建築物の新築及び既存建築物

(2)建築物の構造　非住宅：全ての構造

住　宅：木造を除く、但し、同一敷地内（建築基準法第 86 条に基づく一団地内の敷地を含む）にある木造建築は含む

(3)建築物の規模　全て

第２章　評価業務の実施方法

第１節　申請手続き

（建築物省エネルギー性能表示の申請）

第５条　建築物省エネルギー性能表示(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System、以下「BELS」という。）に係る評価の申請をしようとする者（以下「申請者」という。）又は申請の手続きに関する一切の権限を申請者から委任された者（以下「代理者」という。）は、当機関に対し、原則として、次の各号に掲げる図書（以下「評価用提出図書」という。）を提出しなければならない。

(1)BELS に係る評価申請書　正副

(2)設計内容（現況）説明書　２部

(3)申請添付図書　2 部

(4)一次エネルギー消費量および外皮計算書

（申請する評価手法により異なる）　2 部

(5)その他必要な書類　2 部

(6)BELS に係る評価物件　掲載承諾書　2 部

2　評価用提出図書の受理については、あらかじめ申請者と協議して定めるところにより、電子情報処理組織（当機関の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。）と申請者の使用に係る入出力装置とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。以下同じ。）の使用又は磁気ディスク（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ものを含む。以下同じ。）の受理によることができる。

3　法第 14 条第１項に規定する登録建築物エネルギー消費性能判定機関として行う法第 11 条第１項に規定する建築物エネルギー消費性能適合性判定（以下「適合性判定」という。）において適合判定通知書等を当機関で交付している建築物について、BELS に係る評価の申請をしようとする場合、第１項(2)から(5)までの評価用提出図書のうち、適合性判定と重複する書類については、次の各号に掲げるいずれかの書類を添付することで、省略することができる。

(1)建築物エネルギー消費性能の向上等に関する法律施行規則（以下「施行規則」という。）様式第一「計画書」（写し）及び、施行規則様式第七「適合判定通知書」（写し）

(2)施行規則様式第二「変更計画書」（写し）及び、施行規則様式第七「適合判定通知書」（写し）

(3)適合性判定業務規程別記様式第１「軽微変更該当証明申請書」（写し）及び、同別記様式第２「軽微変更該当証明書」（写し）

(4)その他当機関が必要と認める図書

（評価書が交付された後に行う計画の変更に係る評価の申請）

第６条　申請者は、省エネ性能ラベル及び BELS 評価書（以下「評価書等」という。）の交付を受けた建築物の計画を変更する場合において、当機関に BELS に係る変更評価申請をすることができる。この場合、申請者は当機関に対し、次の各号に掲げる図書を提出しなければならない。ただし、従前の評価書等が他の機関で交付されたものについて当機関に変更申請を行う場合は、新規の申請として取り扱う。

(1)BELS に係る変更評価申請書　正副

(2)申請添付図書のうち、当該変更に係るもの　２部

下記内容の変更の場合、(1)は第三面までとすることができる。

第二面：申請者等の概要

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】

(3) その他当機関が必要と認める図書

2　第５条第２項の規定は、変更に係る申請について準用する。

（申請の受理及び契約）

第７条　当機関は、第５条又は第６条の申請があったときは、次の事項を確認し、当該評価用提出図書を受理する。

(1)申請に係る建築物の所在地が、第３条の業務を行う区域内であること。

(2)申請に係る建築物の区分が、第４条の業務を行う区分に該当するものであること。

(3)評価用提出図書に形式上の不備がないこと。

(4)評価用提出図書に記載すべき事項の記載が不十分でないこと。

(5)評価用提出図書に記載された内容に明らかな虚偽がないこと。

2　当機関は、前項の確認により、評価用提出図書が同項各号のいずれかに該当しないと認める場合においては、その補正を求める。

3　申請者が前項の求めに応じない場合又は十分な補正を行わない場合においては、当機関は、受理できない理由を明らかにするとともに、申請者に評価用提出図書を返却する。

4　当機関は、第 1 項により申請を受理した場合においては、申請者に申請受付票を交付する。この場合、申請者と当機関は別に定める建築物省エネルギー性能表示制度に係る評価業務約款

（別紙）に基づき契約を締結する。

５　前項の評価業務約款又は申請受付票には、少なくとも次の各号に掲げる事項について明記する。

(1)申請者は、提出された書類のみでは評価を行うことが困難であると当機関が認めて請求した場合は、評価を行うのに必要な追加書類を双方合意の上定めた期日までに当機関に提出しなければならない旨の規定

(2)申請者は、当機関が申請に関する是正事項を指摘した場合は、双方合意の上定めた期日までに当該部分の評価用提出図書の修正その他必要な措置をとらなければならない旨の規定

(3)評価書等の交付前までに、申請者の都合により申請内容を変更する場合は、申請者は、双方合意の上定めた期日までに当機関に変更部分の評価用提出図書を提出しなければならない旨の規定及びその変更が大幅なものと当機関が認める場合にあっては、申請者は、当初の申請内容に係る申請を取下げ、別に改めて評価を申請しなければならない旨の規定

(4)当機関は、評価書等を交付し、又は評価書等を交付できない旨を通知する期日（以下「業務期日」という。）を定める旨の規定

(5)当機関は、申請者が(1)から(3)までの規定に反した場合には、前号の業務期日を変更することができる旨の規定

(6)当機関は、不可抗力によって、業務期日までに評価書等を交付することができない場合には、申請者に対してその理由を明示の上、必要と認められる業務期日の延期を請求することができる旨の規定

(7)申請者が、その理由を明示の上、当機関に書面をもって業務期日の延期を申し出た場合でその理由が正当であると当機関が認めるときは、当機関は業務期日の延期をすることができる旨の規定

(8)当機関は、申請者の責めに帰すべき事由により業務期日までに評価書等を交付することができないときは、契約を解除することができる旨の規定

（申請の取下げ）

第８条　申請者は、前条の評価書等の交付前に申請を取り下げる場合においては、その旨を記載した取下げ届を当機関に提出する。

２　前項の場合においては、当機関は、評価の業務を中止し、評価用提出図書を申請者に返却する。

３　申請の取下げの受理については、あらかじめ申請者と協議して定めるところにより、電子情報処理組織の使用又は磁気ディスクの受理によることができる。

第２節　評価の実施方法

（評価の実施方法）

第９条　当機関は、申請を受理したときは、速やかに、第 13 条に定める評価員に評価を実施させるものとする。

２　評価員は次に定める方法により評価を行う。

(1)評価用提出図書をもって評価を行う。

(2)評価用提出図書が申請書に記載されている性能を有しているかどうかを方法書に従って確認する。

(3)評価を行うに際し、書類の記載事項に疑義があり、提出された書類のみでは当該建築物が申請書に記載されている性能を有しているかどうかの判断ができないと認めるときは、追加の書類等を求めて評価を行う。

３　評価員は、評価上必要があるときは、評価用提出図書に関し申請者に説明を求める。

（BELS 評価書の交付等）

第１０条　当機関は、評価が終了した場合においては、次に掲げる場合を除き、速やかに評価書等を申請者に交付する。

(1)評価用提出図書に形式上の不備があり、又はこれらに記載すべき事項の記載が不十分であるとき

(2)評価用提出図書に記載された内容が明らかに虚偽であるとき

(3)評価料金が支払期日までに支払われていないとき

２　前項の評価書の交付番号は別途協会が評価機関に公開する方法による。

３　当機関は第１項各号に該当するため BELS 評価書を交付しないこととした場合においては、その旨の通知書を申請者に交付する。

４　当機関はすでに評価書等の交付を行っている建築物に対し、当該建築物の関係者より再交付の申請があった場合は、評価書等の交付を行う。この場合、当機関は当該申請者が当該建築物の関係者であることについて書面をもって確認する。

（プレート等の交付）

第１１条　当機関は、第 10 条の評価書等に加えて、方法書に定めたプレート、シールの交付を行うことができる。

２　申請者は、前項のプレート等の交付がある場合は、当機関の HP 上に掲載された「BELS プレート等発注依頼書」にある料金を支払わなければならない。

第３章　評価料金

（評価料金の収納）

第１２条　申請者は、別紙に定める BELS 評価業務料金を銀行振込により納入する。ただし、やむを得ない事由がある場合は、別の収納方法によることができる。

２　前項の納入に要する費用は、申請者の負担とする。

３　BELS 評価業務料金表は、当機関のホームページ上に公開を行うものとする。

第４章　評価員

（評価員）

第１３条　当機関は、次に該当する者を評価員として選任する。

(1)非住宅の評価を行う場合は、法第 42 条に定める適合性判定員。

(2)住宅の評価を行う場合は、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。）第 13 条に定める評価員で、かつ、共同住宅共用部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。

（評価員の教育）

第１４条　評価員の資質を向上するため、評価員に対し、年 1 回、当機関の行う評価業務に関する研修を受講させるものとする。

（管理者）

第１５条　当機関は役員又は職員の中から、BELS 業務の管理者となる者を任命する。

２　管理者は、評価の業務を統括し、評価の業務の適正な実施のため、必要かつ十分な措置を講ずるものとし、全ての評価書等の交付について責任を有するものとする。

（秘密保持義務）

第１６条　当機関の役員及びその職員（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。

第５章　評価業務に関する公正及び適正性の確保

（評価業務に関する公正の確保）

第１７条　当機関は、当機関の役員又はその職員（評価員を含む。（以下本条において同じ））が、申請を自ら行った場合又は代理人として申請を行った場合は、当該建築物に係る評価を行わない。

２　当機関は、当機関の役員又はその職員が、申請に係る建築物について次のいずれかに掲げる業務を行った場合は、当該建築物に係る評価を行わない。

(1)設計に関する業務
(2)販売又は販売の代理若しくは媒介に関する業務
(3)建設工事に関する業務
(4)工事監理に関する業務

3　当機関は、その役員又は職員（過去2年間に役員又は職員であった者を含む。）のいずれかが当機関の役員又は職員である者の行為が、次のいずれかに該当する場合（当該役員又は職員が当該申請に係る評価業務を行う場合に限る。）は、当該申請に係る評価を行わないものとする。
(1)申請を自ら行った場合又は代理人として申請を行った場合
(2)申請に係る建築物について、前項の(1)から(4)までのいずれかに掲げる業務を行った場合

4　当機関は、評価ミスや不正評価を抑制するために協会の行う調査を受ける。

第6章　雑　　則

（帳簿の作成及び保存方法）

第１８条　当機関は、次の(1)から(4)までに掲げる事項を記載した評価業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成し事務所に備え付け、施錠のできる室又はロッカー等において、個人情報及び秘密情報が漏れることがなく、かつ、評価業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存する。

(1) 申請受付年月日
(2) 評価書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対象外）
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）
ク　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
ケ　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
コ　評価対象
サ　評価手法
シ　削減率及び BEI 値（モデル建物法の場合は、削減率及び BEIm 値）
ス　住宅の場合は、断熱性能（外皮性能）の外皮平均熱貫流率UA 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。「セ」においても同じ。）
セ　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ηAC 値の設計値
ソ　再生可能エネルギー利用設備の種類
タ　評価書交付番号
チ　評価機関名
ツ　評価員氏名
テ　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（モデル建物法を含む場合は判定のみ）
ト　非住宅の場合は、中規模以上の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（モデル建物法を含む場合は判定のみ）
ナ　住宅の場合は、断熱性能（外皮性能）の地域区分に応じた省エネ基準及び誘導基準への判定
ニ　非住宅の場合は、断熱性能（外皮性能）BPI 値（モデル建物法の場合は BPIm 値）及び誘導基準への判定
ヌ　省エネ基準及び誘導基準への総合判定
ネ　非住宅の場合は、中規模以上の非住宅建築物の場合の基準への総合判定

ノ　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

ハ　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

ヒ　申請者の氏名又は名称及び住所

フ　建築物の新築竣工時期及び改修工事の竣工時期

(3)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

(4) 評価業務に関する料金の額

２　前項帳簿の保存は、帳簿を電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録し、当該記録を必要に応じ電子計算機その他の機械を用いて明確に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクを保存する方法にて行うことができる。

（書類の保存及び管理方法）

第１９条　評価用提出図書の保存は、評価中にあっては評価のため特に必要ある場合を除き事務所内において、評価終了後は施錠できる室、ロッカー等において、確実かつ秘密の漏れることのない方法で行う。

２　前項の保存は、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、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等の保存にて行うことができる。

（帳簿及び書類の保存期間）

第２０条　帳簿及び書類の保存期間は、次の各号に掲げる文書の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

(1)帳簿　評価業務を廃止するまで

(2)評価用提出図書　評価書等の交付を行った日の属する年度から 10 事業年度

２　当機関が評価業務の全部を廃止した場合においては、協会が帳簿及び書類の保管を引き継ぐ。

（事前相談）

第２１条　申請者は、申請に先立ち、当機関に相談をすることができる。この場合において、当機関は、誠実かつ公正に対応する。

（電子情報処理組織に係る情報の保護）

第２２条　当機関は、電子情報処理組織による申請の受付及び図書の交付を行う場合にあっては、情報の保護に係る措置について別に定める。

（協会への報告等）

第２３条　当機関は、公正な業務を実施するために協会から業務に関する報告等を求められた場合には、評価内容、判断根拠その他情報について報告等を行う。

（附則）１　この評価業務規程は、2026 年 11 月 1 日より施行する。

２　2026 年 10 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。

平成 28 年 7 月 1 日制定

平成 28 年 9 月 1 日改定

平成 29 年 4 月 1 日改定

平成 30 年 7 月 9 日改定

2019 年 4 月　15 日改定

2021 年 4 月　1 日改定

2022 年１月　１日改定
2022 年 10 月　１日改定
2023 年 10 月　１日改定
2024 年　４月　１日改定
2025 年　４月　１日改定
2026 年　５月 15 日改定
2026 年 11 月　１日改定

別表
「BELS 評価書交付番号の付番方法」

交付番号は、１４桁の文字を用い、次のとおり表すものとする。

『○○○－○○－○○○○－○○○○○』

１～３桁目　BELS の登録機関番号
４～５桁目　機関の事務所毎に付する番号
６～９桁目　評価書交付日の西暦
１０～１４桁目　通し番号（９桁目までの数字の並びの別に応じ、00001 から順に付するものとする）
※　変更申請による交付番号は、変更前と異なるものとする。

別紙

BELS評価業務　料金表

2026年11月1日改定

※全て税込表示

住宅

1.住棟評価の場合

（単位：円）

評価内容	①基本料金	②住戸評価料金（N＝住戸数）		③共用部評価料	合計評価料金
		住戸数区分	単価　×　N		
共同住宅等	55,000	1戸　～　50戸	5,500　×　N	110,000	住棟評価 ①+②+③
		51戸　～　100戸	3,850　×　N		
		101戸　～	2,750　×　N		

2.住戸評価の場合

（単位：円）

評価内容	④基本料金	⑤住戸評価料金（N＝住戸数）		—	合計評価料金
		住戸数区分	単価　×　N		
共同住宅等	110,000	1戸　～　50戸	11,000　×　N	—	住戸評価 ④+⑤
		51戸　～　100戸	7,700　×　N		
		101戸　～	5,500　×　N		

3.住棟評価+住戸評価の場合

（単位：円）

評価内容	⑥基本料金	⑦住戸評価料金（N＝住戸数）		⑧共用部評価料	合計評価料金
		住戸数区分	単価　×　N		
共同住宅等	110,000	1戸　～　50戸	11,000　×　N	110,000	住棟評価 +住戸評価 ⑥+⑦+⑧
		51戸　～　100戸	7,700　×　N		
		101戸　～	5,500　×　N		

※1 住棟評価の評価料金は、①+②+③となります。

※2 住戸評価の評価料金は、④+⑤となります。

※3 住棟評価+住戸評価の評価料金は、⑥+⑦+⑧となります。

※4 住宅性能評価、長期使用構造等確認、低炭素建築物技術的審査業務のいずれかと併願の場合、
②、③、⑤、⑦、⑧の評価料金は50%割引となります。

※5 変更評価料金は次のとおりです。
住棟評価の変更評価料金＝① ＋（変更となる②または③の料金）×50%
住戸評価の変更評価料金＝④ ＋（変更となる⑤の料金）×50%
住棟評価+住戸評価の変更評価料金＝⑥ ＋（変更となる⑦または⑧の料金）×50%

※6 評価書を再発行する場合の再発行料金は、一通につき11,000円となります。

※7 記載事項の変更は、基本料金55,000円から別途お見積りとなります。

【BELS評価料金 算出例】　共同住宅101戸（住宅性能評価業務とBELS評価(住棟評価+住戸評価)業務の併願）

⑥110,000+⑦（50戸×11,000+50戸×7,700+1戸×5,500）×50%+⑧110,000×50%=635,250

非住宅

（単位：円）

延床面積（㎡）	a. ホテル･病院･老人ホーム･ 集会所等及び用途b･cを含む 複数用途の場合		b. 事務所･百貨店･学校･飲食店等及 び用途ｃを含む複数用途 （用途aを含む場合はａ）		c. 工場･倉庫 （用途a･ｂを含まないもの）	
	モデル建物法	標準入力法 主要室入力法 BEST	モデル建物法	標準入力法 主要室入力法 BEST	モデル建物法	標準入力法 主要室入力法 BEST
300未満	132,000	198,000	88,000	159,500	66,000	132,000
300～500未満	143,000	242,000	99,000	178,200	77,000	143,000
500～1,000未満	176,000	286,000	110,000	203,500	88,000	165,000
1,000～2,000未満	198,000	352,000	121,000	231,000	99,000	187,000
2,000～3,000未満	231,000	396,000	143,000	275,000	121,000	220,000
3,000～4,000未満	264,000	462,000	176,000	308,000	132,000	242,000
4,000～5,000未満	286,000	517,000	209,000	363,000	154,000	264,000
5,000～6,000未満	319,000	550,000	242,000	385,000	165,000	286,000
6,000～8,000未満	341,000	572,000	253,000	418,000	176,000	308,000
8,000～10,000未満	352,000	605,000	264,000	440,000	187,000	330,000
10,000～20,000未満	385,000	693,000	308,000	495,000	220,000	385,000
20,000～30,000未満	440,000	748,000	341,000	550,000	242,000	418,000
30,000～40,000未満	462,000	792,000	363,000	605,000	264,000	440,000
40,000～50,000未満	473,000	825,000	385,000	660,000	286,000	462,000
50,000～100,000未満	572,000	990,000	462,000	770,000	352,000	550,000
100,000～200,000未満	715,000	1,100,000	550,000	880,000	440,000	715,000
200,000～300,000未満	990,000	1,430,000	660,000	1,100,000	550,000	825,000
300,000以上	1,210,000	1,650,000	935,000	1,320,000	704,000	935,000

各種ＺＥＢ表示を希望する場合の加算額

※3または※4適用の場合	11,000
図書省略なし（モデル建物法）	11,000
図書省略なし（標準入力法）	非住宅料金の10%（下限 11,000円）

その他

※1　非住宅の変更評価料金は非住宅料金表の70%とします。

※2　評価書を再発行する場合の再発行料金は、一通につき11,000円とします。

※3　低炭素建築物技術的審査、性能向上計画認定いずれかの併願の場合、一律55,000円とします。

※4　省エネ適合性判定通知書を当機関で取得し、図書省略が可能な場合は、一律55,000円とします。

※5　申請者の名義など、計算に係らない評価書の記載事項のみの変更再交付については、11,000円とします。

※6　複合建築物（住宅・非住宅の用途が混在する建築物）は、住宅・非住宅それぞれの料金の合計とします。