

# BELS 評価業務規程

株式会社都市建築確認センター

## 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、株式会社都市建築確認センター（以下「TKC」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年度国土交通省告示第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、表示告示、ガイドライン及び方法書のほか、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、休日を除き、午前9時から午後5時までとする。

2 前項の休日は、次のとおりとする。

- (1) 日曜日並びに土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
- (3) 12月29日から翌年の1月3日までの日（第1号及び第2号に掲げる日を除く。）
- (4) その他TKCが定める日

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（第5条に定める申請者及びその代理者をいう。）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 評価の業務を行う主たる事務所の所在地は、東京都文京区湯島1丁目9番地15号とする。

5 評価の業務区域は、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県及び長野県とする。

(評価の業務を行う建築物の区分)

第4条 TKCが、評価の業務を行う建築物の区分は、新築又は既存を問わず全ての用途、規模の建築物とする。

## 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制度 (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、TKC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 (方法書別記様式第26号)

(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及び外皮計算書 (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 (TKC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又は軽微変更該当証明書をTKCが交付した建築物について、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)までに掲げる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、提出を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に関する法律施行規則 (平成28年国土交通省令第5号。以下「施行規則」という。)様式第一「計画書」(写し)及び様式第七「適合判定通知書」(写し)

(2) 様式第二「変更計画書」(写し)及び様式第七「適合判定通知書」(写し)

(3) 建築物エネルギー消費性能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)及び別記様式第2「軽微変更該当証明書」(写し)

(4) その他TKCが必要と認める図書

4 設計住宅性能評価、長期使用構造等確認、低炭素建築物認定技術的審査、性能向上計画認定技術的審査及び認定表示技術的審査 (以下総称して「設計住宅性能評価等」という。)に係る申請をBELSに係る評価の申請と同時にTKCに申請する場合においては、評価用提出図書のうち設計住宅性能評価等の添付図書と重複するものは提出を省略することができる。

5 設計住宅性能評価等の評価書、確認書又は適合証が既に交付されている建築物 (TKCが交付しているものに限る。)について、BELSに係る評価の申請をする場合においては、評価用提出図書のうち設計住宅性能評価等の添付図書と重複するものは提出を省略するこ

とができる。

- 6 前2項の場合において、評価用提出図書と重複する設計住宅性能評価等の添付図書は、評価用提出図書として扱う。

(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、第10条第1項のBELS評価書(以下「評価書」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、TKC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TKCに対し、次の各号(TKCにおいて直前の評価を行っている場合にあつては、第3号に掲げる図書を除く。)に掲げる図書を提出しなければならないものとする。ただし、直前の評価書が他の機関で交付されたものについて、TKCに変更申請を行う場合は、新規の申請として取扱うものとする。

(1) BELSに係る変更評価申請書 正副(方法書別記様式第29号)

(2) 申請添付図書のうち、当該変更に係るもの 2部

(3) 直前の評価の結果が記載された評価書又はその写し 1部

ただし、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。

① 第二面：申請者等の概要

② 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】

(4) その他TKCが必要と認める図書

- 2 第5条第2項から第6項の規定は、前項の変更申請について準用する。

(申請の引受及び契約)

第7条 TKCは、第5条又は第6条の申請があつたときは、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条の業務を行う建築物の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 TKC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、その補正を求めるものとする。

- 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、TKCは、申請を引受けることが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 TKCは、第1項各号を確認できた場合は、申請を引受け、申請者に引受承諾書を交付する。この場合、申請者とTKCは、別に定めるBELS評価業務約款(以下「評価業務約款」という。)に基づき契約を締結する。

5 評価業務約款又は引受承諾書には、少なくとも次の各号に掲げる事項について明記するものとする。

- (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TKC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TKCに提出しなければならない旨の規定
- (2) 申請者は、TKC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TKC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TKC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り下げ、別に改めて評価を申請しなければならない旨の規定
- (4) TKC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) TKCは、申請者が（1）から（3）までの規定に反した場合には、業務期日を変更することができる旨の規定
- (6) TKCは、TKCの責めに帰することのできない事由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、TKC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TKCが認めるときは、TKCは業務期日の延期をすることができる旨の規定
- (8) TKC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、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（方法書別記様式第30号）をTKCに提出する。

- 2 前項の場合においては、TKC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 TKCは、申請を引受けたときは、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) 申請者から提出された評価用提出図書をもって評価を行う。
  - (2) 評価用提出図書に記載されている内容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ものとする。

(評価書の交付等)

第10条 TKCは、評価が終了した場合において、次に掲げる場合を除き、速やかに評価書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 前項により評価書を交付する場合の交付番号は、別表1に定める方法に従って付するものとする。
- 3 TKCは、第1項各号に該当するため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(方法書別記様式第28号)を申請者に交付するものとする。
- 4 TKCは、TKCが既に評価書の交付を行っている建築物について、当該建築物の関係者より当該評価書の再交付の申請があった場合は、その交付を行うものとする。この場合、TKC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により確認するものとする。
- 5 TKCは、前各項に規定する図書の交付については、電子情報処理組織の使用又は磁気ディスクの交付(以下「電子交付」という。)とすることができる。なお、第5条第2項による電子情報処理組織を使用した申請(以下「電子申請」という。)がされた場合における評価書又は前項の図書の交付については、電子交付とすることができる。

(プレート等の交付)

第11条 TKC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、前項のプレート等について、次条の評価料金とは別にプレート等の交付に係る料金を支払うものとする。

### 第3章 評価料金

(評価料金)

第12条 申請者は、別に定める評価料金を、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、別の納入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 TKCと申請者は、別途協議により、一括納入その他別の納入方法をとることができるものとする。
- 4 TKCは、効率的に評価を行うことができる等の合理的理由がある場合、第1項に定める

評価料金を減額することができるものとする。

- 5 TKCは、評価の業務に要する時間が想定している時間を超える場合等においては、第1項に定める評価料金によらず、別途評価料金を定めることができるものとする。この場合において、TKCは、申請者に対し、見積もりを提示する。
- 6 第10条第4項の場合における評価書の再交付料金は、別の定めによるものとする。
- 7 料金規程はTKC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 TKC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知識を有する者、または法第42条に定める適合性判定員。
- 2 前項の評価員は、TKCの職員から選任するほか、TKCの職員以外の者に委託して選任できるものとする。

(評価員の教育)

第14条 TKCは、評価員の資質を向上するため、評価員に対し、年1回、TKC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 TKCはTKCの職員の中から、評価の業務の管理者となる者を任命する。

- 2 前項の管理者は、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 TKC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、評価の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 TKCは、TKC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、当該申請に係る評価を行わないものとする。
- 2 TKCは、TKC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ものとする。

- (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 TKCの役員又は職員がその役員又は職員（過去2年間に役員又は職員であった者を含む。）である者が、次のいずれかに該当する業務を行った場合（当該役員又は職員が当該申請に係る評価の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、前項各号のいずれかに掲げる業務を行った場合
- 4 TKCは、不適切な評価を抑制するために協会の行う調査を受けるものとする。

## 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BEI<sub>m</sub>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 $U_A$ 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。「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 $\eta_{AC}$ 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 BPI<sub>m</sub> 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することができるときは、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 TKC は、評価用提出図書（以下本章において「書類」という。）を、評価中であっても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保存する。

- 2 前項の保存は、書類を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し、当該記録を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することができるときは、当該ファイル又は磁気ディスク等を保存する方法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 評価の業務を廃止するまで

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

- 2 TKC が評価の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ものとする。

（事前相談）

第 21 条 申請者は、申請に先立ち、TKC に相談をすることができる。この場合において、TKC は、誠実かつ公正に対応するものとする。

(電子情報処理組織に係る情報の保護)

第 22 条 T K C 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つては、情報の保護に係る措置について別に定めることとする。

(協会への報告等)

第 23 条 T K C 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、判断根拠その他の情報について報告等を行うこととする。

(附則)

1. この規程は、2025年4月1日より施行する。

制定：令和7年4月1日

改訂：令和8年6月1日

別表1 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)

※ 第6条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による交付番号は、変更前と異なるものとする。