ＢＥＬＳ

評価業務規程

2025 年４月１日改定版

株式会社ガイア

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、株式会社ガイア（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、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　評価を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務区域は、当機関の住宅性能評価業務規程による。

（評価の業務を行う建築物の区分）

第４条　当機関が、評価の業務を行う建築物については、一敷地の延床面積が 10,000 ㎡以下のすべての用途で新築に係るものとする。

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、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ものとする。

(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、当機関に変更に係る BELS に係る評価の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 BELS 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

（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

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、申請者に引受承諾書を交付する。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。

(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（方法書別記様式第 30 号）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。
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。

（評価書等の交付等）
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評価書等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。
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持って確認する。

（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。

第３章　評価料金

（評価料金）
第 12 条　当機関は、評価の実施に関し、別に当機関において定める評価料金を徴収することができる。
2　前項に定める評価料金の規程（以下「料金規程」という。）には、以下の事項を含む。
(1)評価料金の収納方法
(2)評価料金を減額するための要件
(3)評価料金を増額するための要件
3　料金規程は当機関のホームページ上に公開を行う。

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、または法第 42 条に定める適合性判定員。

（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。

（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。

(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η_{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、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（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、大規模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 6 月 1 日より施行する。