

BELS
評価業務規程

ハウスプラス住宅保証株式会社

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、ハウスプラス住宅保証株式会社（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に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「法」という。）第7条に基づく「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」（平成 28 年国土交通省告示第 489 号。以下「ガイドライン」という。）並びに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 評価業務実施指針」（以下「指針」という。）及び「BELS 評価業務方法書」（以下「方法書」という。）いずれも最新のものに従い行う、建築物の省エネルギー性能の評価（以下「評価」という。）の業務の実施について必要な事項を定めるものである。

(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ものとする。

(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ものとする。

(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、次の各号に該当する区分とする。

- | | |
|----------------|----------|
| (1) 住宅又は非住宅の区分 | : 住宅 |
| (2) 規模 | : 不問 |
| (3) 新築又は既存の別 | : 新築及び既存 |

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、次の各号に掲げる図書 (以下「評価用提出図書」という。)を正副2部提出しなければならないものとする。ただし、第1号に掲げる図書については、正1部を提出することができる。

- (1) 当機関が別に定めるBELS評価サービス申込書
- (2) BELSに係る評価申請書 (方法書別記様式第7号)
- (3) 設計内容 (現況) 説明書
- (4) 申請添付図書
- (5) 一次エネルギー消費量計算書及び外皮計算書 (申請する評価手法により異なる)
- (6) その他必要な書類
- (7) BELSに係る評価物件 掲載承諾書

2 評価における技術的内容を活用することができる設計住宅性能評価書等が既に当機関により交付されている場合においては、評価用提出図書のうち設計住宅性能評価添付図書等と重複するものは省略することができる。

3 前項の場合における設計住宅性能評価添付図書等は、評価用提出図書として扱う。

4 法第15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12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項第1号から第5号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)

(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、正副2部提出しなければならないものとする。ただし、第1号及び第4号に掲げる図書については、正1部を提出することができる。なお、従前のBELS評価書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ものとする。

- (1) 当機関が別に定めるBELS評価サービス申込書
- (2) BELSに係る変更評価申請書(別記様式第8号)
- (3) 評価用提出図書のうち、当該変更に係るもの
- (4) 直前の評価の結果が記載された評価書又はその写し

(申請の受理及び契約)

第7条 当機関は、第5条又は前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、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(以下「BELS評価業務約款」という。)に基づき契約を締結したものとする。

5 前項のBELS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遅滞なく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、速やか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) BELS評価書の交付前までに、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、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つては、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、BELS評価書を交付し、又は評価書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、申請者が第1号から第3号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を交付することができない場合には、必要と認められる業務期日を延期できる旨の規定
- (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、BELS評価書の交付前に申請を取り下げる場合においては、その旨を記載した申請等取り下げ願い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。

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。

(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BELS評価書を申請者に交付するものとする。

(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表に定める方法に従うものとする。

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(方法書別記様式第9号)を申請者に交付するものとする。

4 当機関はすでにBELS評価書の交付を行っている建築物に対し、当該建築物の建築主又は申請者から再交付の申請があった場合は、BELS評価書の再交付を行うものとする。この場合、当機関は当該申請者が当該建築物の建築主又は申請者であるかを書面をもって確認するものとする。

(プレート等の交付)

第11条 当機関は、当機関が別に定めるBELS評価サービス申込書により申請者から依頼があった場合、第10条のBELS評価書に併せて、協会が作成若しくは認めるプレート又はシール(以下「プレート等」という。)の交付を行うものとする。この場合において、当機関は、方法書別記様式第1号及び第2号についてはシール又はプレートを、方法書別記様式第3号から第6号についてはシールを申請者に交付するものとする。

2 当機関は、協会が認めるプレート等の交付を行う場合、プレート等の発行の有無について協会に報告を行うものとする。

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、以下の事項を含むものとする。

- (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（以下「評価員」という。）として選任する。

- (1) 非住宅の評価を行う場合は、法第50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ものとする。
- 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 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、前項の第1号から第4号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、次の各号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ものとする。

- (1) 申請者の連絡先及び申請者の氏名又は名称（※）
- (2) 建築物の名称（テナント毎又は住戸単位等で部分評価を実施した場合は、当該箇所の特定が行える情報を記載）（※）
- (3) 建築物の所在地及び建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号。以下「基準省令」という。）第1条第1項第2号イ（1）に定める地域の区分（※）
- (4) 建築物の階数、延べ面積、構造（※）
- (5) 申請対象部分の用途（※）
（建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）別紙の表の用途の区分）のうち、主要用途をできるだけ具体的に記載）
- (6) 新築・改修の竣工時期（計画中の場合は予定時期）（※）
- (7) 星による5段階のマーク（※）
- (8) 採用した評価手法（※）（評価手法は、BELS評価業務方法書に定めによる。なお外皮性能の評価手法に関しては、住宅の場合に限る。）
- (9) B E I の値（※）
- (10) 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（※）
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を超える場合においては増加率とする。
- (11) 単位面積当たりの設計一次エネルギー消費量
- (12) 単位面積当たりの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を除く。）
- (13) 単位面積当たりの基準一次エネルギー消費量
- (14) 単位面積当たり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を除く。）
- (15) 各設備の単位面積当たりの設計一次エネルギー消費量又はB E I
- (16) 各設備の単位面積当たりの基準一次エネルギー消費量
- (17) 基準一次エネルギー消費量への適合（「適合」又は不適合（「－」）（その他一次エネルギー消費量を除く。））（※）
- (18) 外皮基準への適合（「適合」又は不適合（「－」））（※）
住宅で適合の場合は、 U_A 値又は η_{AC} 値、非住宅で適合の場合は、B P I 値の表示を可能とする。
- (19) 「Z E Bマーク」又は「Z E Hマーク」、「ゼロエネ相当」、若しくは「Z E H-Mマーク」に関する表示
- (20) 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（その他一次エネルギー消費量を除く。）

(21) 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（その他一次エネルギー消費量を除く。）

※再生可能エネルギーは、住宅の場合は再生可能エネルギー等をいう。

※再生可能エネルギーによるエネルギー供給量の対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含む。（ただし余剰売電分に限る。）

(22) 申請を受けた年月日（※）

(23) 評価を行った評価員の氏名（※）

(24) 評価料金の金額（※）

(25) 第10条第1項のBELS評価書の交付番号（※）

(26) 第10条第1項のBELS評価書の交付を行った年月日又は第10条第3項の通知書の交付を行った年月日（※）

(27) その他BELS評価書に参考情報として記載した事項（※）

（※）は必須項目とする。必須項目以外については、評価手法に応じ記載することとし、値が算出されない場合は空欄とする。

2 前項に定める帳簿の保存は、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 評価用提出図書及びBELS評価書の写し等の保存は、評価中にあつ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) 評価用提出図書及びBELS評価書の写し BELS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 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ものとする。

3 当機関が評価業務の全部又は一部を他の機関に、譲渡又は承継する場合、その旨を協会に届け出るとともに、当該機関にその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、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ものとする。

(電子情報処理組織等による方法)

第22条 当機関が行う評価の業務に関し受理又は交付する書類について、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。)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物を含む。)の受理又は交付によることができる。

(電子情報処理組織に係る情報の保護)

第23条 当機関は、電子情報処理組織による申請の受付及び取り下げ並びに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こととする。

(協会への報告等)

第24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こととする。

(附則) この評価業務規程は、平成26年4月25日より施行する。

(附則) この評価業務規程は、平成28年4月1日より施行する。

(附則) この評価業務規程は、平成29年4月1日より施行する。

(附則) この評価業務規程は、平成30年7月9日より施行する。

(附則) この評価業務規程は、令和3年4月1日より施行する。

(附則) この評価業務規程は、令和5年2月7日より施行する。

(附則) この評価業務規程は、令和5年10月1日より施行する。

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）