

2025 年 7 月 22 日改訂 共同住宅等の変更料金の改訂他

< B E L S 評価業務 非住宅建築物に係る評価料金 >

別表 2

①【モデル建物法】

税抜金額（括弧内は税込金額）、単位：円

面積（㎡）	用途分類（別表 3 による）		
	A 種	B 種	C 種
100 未満	100,000×N (110,000×N)	67,000×N (73,700×N)	50,000×N (55,000×N)
100～300 未満	120,000×N (132,000×N)	80,000×N (88,000×N)	60,000×N (66,000×N)
300～500 未満	132,000×N (145,200×N)	88,000×N (96,800×N)	66,000×N (72,600×N)
500～1,000 未満	164,000×N (180,400×N)	99,000×N (108,900×N)	78,000×N (85,800×N)
1,000～2,000 未満	197,000×N (216,700×N)	110,000×N (121,000×N)	88,000×N (96,800×N)
2,000～3,000 未満	219,000×N (240,900×N)	132,000×N (145,200×N)	110,000×N (121,000×N)
3,000～4,000 未満	252,000×N (277,200×N)	164,000×N (180,400×N)	132,000×N (145,200×N)
4,000～5,000 未満	285,000×N (313,500×N)	197,000×N (216,700×N)	154,000×N (169,400×N)
5,000～10,000 未満	329,000×N (361,900×N)	242,000×N (266,200×N)	187,000×N (205,700×N)
10,000～20,000 未満	384,000×N (422,400×N)	285,000×N (313,500×N)	219,000×N (240,900×N)
20,000～50,000 未満	438,000×N (481,800×N)	352,000×N (387,200×N)	264,000×N (290,400×N)
50,000～100,000 未満	548,000×N (602,800×N)	428,000×N (470,800×N)	329,000×N (361,900×N)
100,000～200,000 未満	712,000×N (783,200×N)	526,000×N (578,600×N)	424,000×N (466,400×N)
200,000～300,000 未満	986,000×N (1,084,600×N)	691,000×N (760,100×N)	527,000×N (579,700×N)
300,000～	1,313,000×N (1,444,300×N)	941,000×N (1,035,100×N)	713,000×N (784,300×N)

N：計算に適用するモデル数による係数（※5 参照）

②【標準入力法（主要室入力法を含む。以下同じ）】 税抜金額（括弧内は税込金額）、単位：円

面積（㎡）	用途分類（別表 3 による）		
	A 種	B 種	C 種
100 未満	166,000 (182,600)	125,000 (137,500)	100,000 (110,000)
100～300 未満	200,000 (220,000)	150,000 (165,000)	120,000 (132,000)
300～500 未満	219,000 (240,900)	164,000 (180,400)	132,000 (145,200)
500～1,000 未満	274,000 (301,400)	187,000 (205,700)	154,000 (169,400)
1,000～2,000 未満	329,000 (361,900)	219,000 (240,900)	176,000 (193,600)
2,000～3,000 未満	384,000 (422,400)	264,000 (290,400)	219,000 (240,900)
3,000～4,000 未満	438,000 (481,800)	307,000 (337,700)	252,000 (277,200)
4,000～5,000 未満	493,000 (542,300)	362,000 (398,200)	285,000 (313,500)
5,000～10,000 未満	571,000 (628,100)	438,000 (481,800)	329,000 (361,900)
10,000～20,000 未満	658,000 (723,800)	527,000 (579,700)	384,000 (422,400)
20,000～50,000 未満	767,000 (843,700)	631,000 (694,100)	438,000 (481,800)
50,000～100,000 未満	941,000 (1,035,100)	746,000 (820,600)	548,000 (602,800)
100,000～200,000 未満	1,206,000 (1,326,600)	920,000 (1,012,000)	712,000 (783,200)
200,000～300,000 未満	1,589,000 (1,747,900)	1,206,000 (1,326,600)	931,000 (1,024,100)
300,000～	2,068,000 (2,274,800)	1,530,000 (1,683,000)	1,210,000 (1,331,000)

<別表2 注意事項>

【計算方法】

※1 モデル建物法を使用する場合は別表2①、標準入力法を使用する場合は別表2②を適用する。

【用途分類】

※2 A種、B種、C種の用途分類の適用については別表3による。

※3 一つの申請の対象とする範囲（以下「申請範囲」という。）に用途分類が複数ある場合は次のとおり適用する。

①一部にでもA種が含まれるときはA種

②A種が全く含まれず、一部にでもB種が含まれるときはB種

【面積】

※4 別表2の面積は、申請範囲の非住宅部分の床面積とし、その算定は建築基準法に基づき行う。

【割増加算】

※5 モデル建物法を使用する場合、使用するモデル数に応じ、表2-1で示す係数を別表2①記載の料金に乗じた額とする。ただし、モデル数が2以上の場合、工場モデルは1モデルとして計上しない。

表2-1

モデル数	1	2	3	4	5	6以上
係数N	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5

【併願申請】

※6 併願申請対象業務は、ERIで行う適合性判定（軽微変更該当証明申請を含む。）、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とする。

※7 次の条件の全てに該当する場合は、別表2記載の料金によらず、一律35,000円（税込38,500円）とする。

①ERIの定める方法により併願申請対象業務の申請が申告されていること。

②併願申請対象業務の申請が本業務の申請より前、又は同日に行われていること。

③本業務の申請内容が※6記載の併願申請対象業務のいずれかと同じ申請範囲・計算内容（本業務の申請時点で国立研究開発法人建築研究所のHPに公開されている計算プログラムを利用して同一の入力内容で再計算したものを含む。）であり、併願申請対象業務と重複する添付図書を省略するものであること。

④電子申請でない場合にあっては、同一の窓口へ申請すること。

※8 ※7が適用される場合において、次に該当する場合にはそれぞれに記載の額を加算する。

①標準入力法を使用し、外皮性能の審査を新たに追加して行うときは、別表第2②記載の料金の10分の1の額。

②本業務の申請において、新たに太陽光発電設備の設置を考慮して同一の計算プログラムで再計算した場合には10,000円（税込11,000円）。

【ZEB表示への適用】

※9 ZEBの表示を希望する場合は、その申請範囲によらず、当該申請範囲を含む非住宅部分全体の用途分類、面積に応じて適用される別表2記載の料金に、表2-2の申請範囲等の別に定める加算倍率を乗じる。ただし、※7が適用される場合は、これによらず表2-3の料金を加算する。

表 2-2

申請範囲	希望する表示項目	計算方法	加算倍率
建築物全体及び非住宅部分全体	ZEB Oriented 以外	指定なし	1.0 (加算なし)
	ZEB Oriented	モデル建物法	1.0 (加算なし)
		標準入力法	$1.0 + (K - 1) \times 0.1$
建物用途	各種 ZEB	モデル建物法のみ	1.0 (加算なし)
		標準入力法のみ	$1.0 + (K - 1) \times 0.1$
		モデル建物法+標準入力法	見積り

表 2-3

申請範囲	希望する表示項目	評価対象 建築物の 用途数	計算方法	加算額
建築物全体及び非住宅部分全体	ZEB Oriented 以外	指定なし	指定なし	10,000 円 (税込 11,000 円)
	ZEB Oriented	単一	モデル建物法	
			標準入力法	
		複数	モデル建物法	30,000 円 (税込 33,000 円) $\times$ $(1.0 + (K - 1) \times 0.1)$
建物用途	各種 ZEB	複数	標準入力法	
			モデル建物法のみ	10,000 円 (税込 11,000 円)
			標準入力法のみ	30,000 円 (税込 33,000 円) $\times$ $(1.0 + (K - 1) \times 0.1)$
			モデル建物法+標準入力法	見積り

・表 2-2 及び 2-3 中の「モデル建物法+標準入力法」とは、建築物全体と用途の計算方法が異なる場合をいう。

・表 2-2 及び 2-3 中の「用途数」及び「K」は、建築物省エネ法上の用途の数を示す。K が 6 以上となる場合は $K = 6$ とする。

【計画変更】

※10 計画変更の評価料金は、変更後の面積・用途・モデル数（モデル数はモデル建物法を適用する場合に限る。）・ZEB の表示に応じて適用される別表 2 記載の料金の 10 分の 6 の額とする。ただし、次の場合はそれぞれに記載のとおり適用することができる。

- ①計算に係らない申請者情報等の評価書記載事項（ZEB の表示に関する事項は除く。）のみの変更については、10,000 円（税込 11,000 円）。
- ②新たに ZEB の表示を行う場合又は ZEB の種別を変更する場合は、変更後の面積・用途・モデル数（モデル数はモデル建物法を適用する場合に限る。）に応じて適用される別表 2 記載の料金の 10 分の 6 の額に※9 表 2-2 を適用した額。
- ③※7 を適用する場合において、ZEB の表示を希望する場合は、※7 の額に※9 表 2-3 の額を加算した額。

※11 計画変更の申請において、次のいずれかに該当する場合は、別表 2 記載の料金を適用する。

- ① E R I が評価書を交付した物件で、新築時の検査済証交付日又は当該評価書の交付日のいずれか遅い日から1年を経過したもの(※10①の場合を除く。)
- ② モデル建物法を標準入力法に変更する等、計算方法を変更して申請するもの。
- ③ 直前の評価において※7 を適用した物件で、計画変更の申請において※7 を適用せずに申請するもの。

【その他】

- ※12 直前の評価を他の機関で行っている場合は、業務規程第6条第1項により新規の申請として取り扱う。
- ※13 一の申請に対し、複数の申請範囲の評価書の交付を希望する場合は、交付希望枚数から1を減じた数に10,000円(税込11,000円)を乗じた額を加算する。
- ※14 電子申請以外の申請による場合は一の申請につき2,000円(税込2,200)を加算する。
また、電子申請の場合において、評価書の電子交付に加え、紙面での発行を希望する場合も同様に加算する。ただし、複合建築物において別表4注意事項※10が適用される場合については適用しない。
- ※15 第10条第4項に定める再交付の料金は、評価書一通につき10,000円(税込11,000円)とする。
- ※16 第11条第1項に定めるプレート等を希望する場合は、別に定めるプレート等の料金を評価料金とは別に請求する。
- ※17 B E S T (省エネ基準対応ツール) を利用した計算方法による場合の料金は別途見積もりとする。

別表 3 用途分類

申請対象となる建築物又は部分の用途区分コード（確認申請書第四面に記載する用途）により以下の分類とする。

分類	B E L S 評価の対象となる建築物の確認申請書第四面に記載される用途	用途区分コード
A 種	図書館その他これに類するもの	08140
	博物館その他これに類するもの	08150
	美術館その他これに類するもの	08152
	老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	08170
	助産所（入所する者の寝室があるものに限る。）	08190
	児童福祉施設等（入所する者の寝室があるものに限る。）	08210
	公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。）	08230
	診療所（患者の収容施設のあるものに限る。）	08240
	病院	08260
	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	08370
	体育館又はスポーツの練習場（前項に掲げるものを除く。）	08380
	ホテル又は旅館	08400
	映画スタジオ又はテレビスタジオ	08480
	劇場、映画館又は演芸場	08530
	観覧場	08540
	公会堂又は集会場	08550
	展示場	08560
	ダンスホール	08590
	個室付浴場に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休息の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの	08600
B 種	住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの	08060
	幼稚園	08070
	小学校	08080
	義務教育学校	08082
	中学校、高等学校又は中等教育学校	08090
	特別支援学校	08100
	大学又は高等専門学校	08110
	専修学校	08120
	各種学校	08130
	幼保連携型認定こども園	08132
	神社、寺院、教会その他これらに類するもの	08160

B 種	保育所その他これに類するもの	08180
	助産所（入所する者の寝室がないものに限る。）	08192
	児童福祉施設等（入所する者の寝室がないものに限る。）	08220
	診療所（患者の収容施設のないものに限る。）	08250
	巡査派出所	08270
	公衆電話所	08280
	郵便法（昭和 22 年法律第 165 号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設（郵便局）	08290
	地方公共団体の支庁又は支所	08300
	税務署、警察署、保健所又は消防署その他これに類するもの	08330
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの又はカラオケボックスその他これに類するもの	08390
	自動車教習所	08410
	日用品の販売を主たる目的とする店舗	08438
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（前項に掲げるもの、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うもの並びに田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とするものを除く。）	08440
	飲食店（次項に掲げるもの並びに田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農作物を材料とする料理の提供を主たる目的とするものを除く。）	08450
	食堂又は喫茶店	08452
	理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農作物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものを除く。）で作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）又は学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	08456
	銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗	08458
	物品販売業を営む店舗以外の店舗（前 2 項に掲げるものを除く。）	08460
B 種	事務所	08470

	料理店	08570
	キャバレー、カフェー、ナイトクラブ又はバー	08580
	田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗、当該農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店又は自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（当該農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。）で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）	08650
C種	公衆便所、休憩所又は路線バスの停留所の上家	08310
	建築基準法施行令第130条の4第5号に基づき国土交通大臣が指定する施設	08320
	工場（自動車修理工場を除く。）	08340
	自動車修理工場	08350
	危険物の貯蔵又は処理に供するもの	08360
	畜舎	08420
	堆肥舎又は水産物の増殖場若しくは養殖場	08430
	自動車車庫	08490
	自転車駐車場	08500
	倉庫業を営む倉庫	08510
	倉庫業を営まない倉庫	08520
	卸売市場	08610
	火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設	08620
	農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの	08630
	農業の生産資材の貯蔵に供するもの	08640

「その他 08990」の場合、モデル建物法を適用する場合に利用するモデルに応じて、次の通り判断する。

分類	モデル建物法を適用する場合に利用するモデル
A種	ビジネスホテル、シティホテル、総合病院、福祉施設、集会所（社寺を除く）
B種	事務所、大規模物販、小規模物販、学校、幼稚園、大学、講堂、飲食店、クリニック、集会所（社寺）
C種	工場

<BELS評価業務 住宅に係る評価料金>

別表 4

税抜金額（括弧内は税込金額）、単位：円

建築物の住宅部分（一住戸）	申請種別	料金	
	単独申請	45,000（49,500）	
	併願申請	15,000（16,500）	
住戸以上） 共同住宅等（共同住宅・長屋・複合建築物の住宅部分（二	申請種別	基本料金	戸当たり料金
	単独申請	120,000 (132,000)	3,000 (3,300)
	併願申請	60,000 (66,000)	1,500 (1,650)
	・共同住宅等の料金は、基本料金＋評価住戸数×戸当たり料金とする。 ・共用部を含めて評価を行う場合は、住戸数に応じて次の共用部料金を加算する。共用部が併願申請の対象となる場合は下表に示す額の10分の5の額とする。		
	住戸数	共用部料金	
	100 戸以下	120,000（132,000）	
	101 戸以上	次式で算出した額 $120,000 + (N - 100) \times 500$ N：対象となる建築物の住戸数	

<別表4 注意事項>

【減額等】

- ※1 一戸建ての住宅、複合建築物の住宅部分（一住戸）、若しくは、原則、木造又は鉄骨造（混構造は除く。）で、延べ面積1,500㎡以下かつ住戸数28戸以下の共同住宅等で、年間を通じて継続して申請が見込め、評価の業務を効率的に実施できるとE R Iが認める場合、それぞれ次の額とすることができる。

の住宅部分（一住戸）	申請種別	料金	
	単独申請	34,000（37,400）	
	併願申請	10,000（11,000）	
物の住宅部分（二住戸以上）	申請種別	基本料金	戸当たり料金
	単独申請	35,000 (38,500)	6,000 (6,600)
	併願申請	17,500 (19,250)	3,000 (3,300)
	・共同住宅等の料金は、基本料金＋評価住戸数×戸当たり料金とする。 ・共用部を含めて評価を行う場合は、共用部料金として35,000円（税込38,500円）を加算する。共用部が併願申請の対象となる場合は17,500円（税込19,250円）とする。		

【共同住宅等における加算】

- ※2 共同住宅等の新規申請及び計画変更申請において、住戸の評価書を発行する場合は、評価料金に、住戸評価書発行事務手数料として、評価書発行住戸あたり2,000円（税込2,200円）を加算する。ただし、※1が適用される新規申請においては適用しない。
- ※3 共同住宅等において、1住戸のみの申請の場合の料金は一戸建ての住宅の額とする。なお、この場合は※2の住戸評価書発行事務手数料は加算しない。

【併願申請】

- ※4 併願申請対象業務は、E R Iで行う適合性判定（軽微変更該当証明申請を含む。）、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とする。
- ※5 併願申請の料金は次の条件の全てに該当する場合に適用する。
- ①E R Iの定める方法により併願申請対象業務の申請が申告されていること。
 - ②併願申請対象業務の申請が本業務の申請より前、又は同日に行われていること。
 - ③本業務の申請内容が、※4記載の併願申請対象業務のいずれかと同じ申請範囲・計算内容（本業務の申請時点で国立研究開発法人建築研究所のHPに公開されている計算プログラムを利用して同一の入力内容（太陽光発電設備の設置の有無については除く。）で再計算したも

のを含む。)であり、併願申請対象業務と重複する添付図書を省略するものであること。
④電子申請でない場合にあっては、同一の窓口へ申請すること。

- ※6 共同住宅等における併願申請について、共用部の審査を本業務の申請で初めて行う場合は、基本料金及び戸あたり料金のみ別表4記載の併願申請の料金(※1が適用される場合は※1記載の併願申請の料金)とし、共用部料金は別表4で示す規模等に応じて適用される料金(※1が適用される場合は※1記載の共用部料金)とする。

【計画変更】

- ※7 計画変更の評価料金は、当初の申請において単独申請の料金が適用された場合は、単独申請の料金の10分の5の額とし、併願申請の料金が適用された場合は、併願申請の料金とする。なお、共同住宅等にあっては変更後の住戸数に応じて算定する(以下※7において同じ。)こととし、当初の申請において※6が適用された場合は、共用部の単独申請の料金の10分の5の額に、併願申請の基本料金及び戸当たり料金に住戸数を乗じた額を加算した額とする。また、次の場合はそれぞれに記載のとおり適用することができる。

①計算に係らない申請者情報等の評価書記載事項(ZEHの表示に関する事項を除く。)のみの変更は10,000円(税込11,000円)。

②共同住宅等における次のいずれかの変更の場合はそれぞれの額。

- 1) 変更が一部の住戸に限られる場合 変更する住戸数に10,000円(税込11,000円)を乗じた額
- 2) 変更が共用部に限られる場合 共用部の変更に係る額
- 3) 変更が一部の住戸と共用部に渡る場合 ②1)の額と②2)の額を合計した額

③共同住宅等において、当初の申請で住棟のみの評価を取得した場合で、新たに住戸の評価を追加する場合は、次の額。

- 1) 当初の申請における住戸及び共用部の評価から変更がない場合 10,000円(税込11,000円)
- 2) 1)に該当しない場合 ※7②のいずれかの額

④共同住宅等において、当初の申請ですべての住戸に係る評価を取得した場合で、新たに住棟の評価を追加する場合は、それぞれ次の額。

- 1) 当初の申請における住戸の評価から変更がない場合 10,000円(税別11,000円)。この時、共用部の審査を行う場合は、別表4に示す規模等に応じて適用される共用部料金(※1が適用される場合は※1の共用部料金)を加算する(共用部料金の取り扱いとは2)において同じ。)
- 2) 1)以外かつ変更が一部の住戸に限られる場合 ※7②1)の額

- ※8 計画変更の申請において、次のいずれかに該当する場合は、別表4記載の単独申請の料金を適用する。

①ERIが評価書を交付した物件で、新築時の検査済証交付日又は当該評価書の交付日のいずれか遅い日から1年を経過したもの(※7①の場合を除く。)

②共同住宅等において、評価対象とする住戸を新たに追加して評価するもの。

③評価手法を変更して評価するもの。

【その他】

- ※9 直前の評価を他の機関が行っている場合は、業務規程第6条第1項により新規の申請として取り扱い、別表4記載の単独申請の料金を適用する。

- ※10 電子申請以外の申請による場合は一の申請につき2,000円(税込2,200円)を加算する。また、電子申請の場合において、評価書の電子交付に加えて、紙面での発行を希望する場合も同様に加算する。

- ※11 一戸建ての住宅について、あらかじめERIが指定するソフトウェアを用いて申請書等を作成し、提出した場合(新規単独申請の場合に限る。)は、別表4記載の料金から2,000円

(税込 2, 200 円) を控除する。

※12 第 10 条第 4 項に定める再交付の料金は、評価書一通につき 10,000 円 (税込 11,000 円) とする。

※13 第 11 条第 1 項に定めるプレート等を希望する場合は、別に定めるプレート等の料金を評価料金とは別に請求する。

＜BELS 評価業務 複合建築物に係る評価料金＞

- ・複合建築物に係る料金は、非住宅部分については別表 2、住宅部分については別表 4 により算定される料金の合計の額とする。
- ・評価の対象となる範囲が非住宅部分と住宅部分のいずれか一方である場合にあっては、対象となる部分の用途に応じ、別表 2 又は別表 4 により算定される額とする。
- ・計画変更において、非住宅部分と住宅部分のいずれか一方の変更である場合にあっては、変更があった部分に係る変更の料金を適用する。