長期優良住宅

長期優良 | 耐震 3 | 断熱 5 | 一次エネルギー 6 | 劣化対策 3 | 維持管理 3

電気 ガス ガス

電気・ガス併用

「省エネ基準適合住宅」より耐久性能（長期優良住宅として要求される劣化対策）、省エネ性能、維持管理・更新がしやすい性能を向上させた住宅

- ZEH 水準と同じ断熱性能が高い断熱等性能等級 5、省エネ基準の一次エネルギー消費量を 20% 削減した一次エネルギー消費量等級 6 に向上させた住宅（所轄行政庁の認定を受けることが必要）
- 「省エネ基準適合住宅」は給排水の配管設備の点検や清掃のしやすい点検口を設けているが、より維持管理・更新がしやすい維持管理等級 3 に向上させた住宅。

■建物計画

省エネ基準適合住宅よりアップした性能

長期優良

小屋裏点検口設置

断熱 5

断熱材、窓ガラス等断熱性能の向上

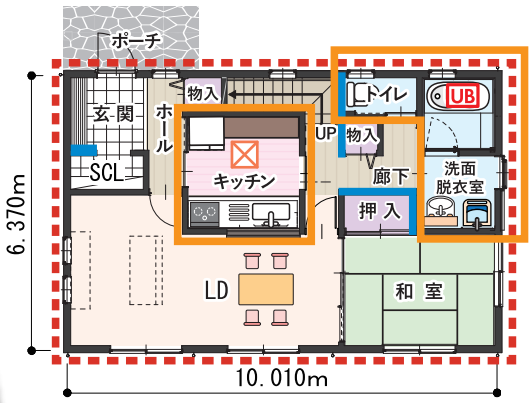
一次エネルギー 6

調光、節水、給水給湯ヘッダー一次エネルギー消費量が省エネ基準適合住宅より20%削減

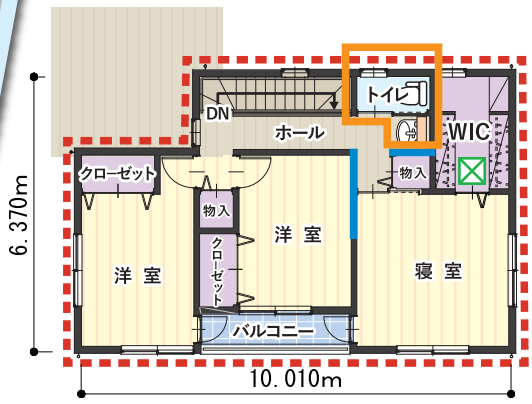
維持管理 3

構造躯体と仕上げに影響なく、配管の点検・清掃、補修が行える

配管点検口設置



1 階平面図



2 階平面図

耐力壁追加部分

床　：押出法ポリスチレンフォーム保温材 3 種 bA90mm
天井・壁　：高性能グラスウール 16K105mm（天井は 2 重）
窓ガラス　：アルミ樹脂複合サッシ＋遮断 Low-E ペアガラス

小屋裏点検口　床下点検口　維持管理等級 3

UB 高断熱浴槽

■建設費及びその他経費（税込）

建設費	長期優良住宅	32,215,700 円
	「建築基準法レベルの住宅」からの増額分	2,548,700 円
	内訳 「耐震等級 3」適合 UP	(352,000) 円
	内訳 「断熱等性能等級 5」適合 UP	(701,800) 円
	内訳 「劣化対策等級 3」「フラット 35+ 長期優良技術基準」適合 UP	(79,200) 円
	内訳 「維持管理対策等級 3」適合 UP	(220,000) 円
	内訳 「一次エネルギー消費量等級6」適合UP	(365,200) 円
	内訳 設計料 UP	(830,500) 円
申請手数料	確認申請、中間検査、完了検査	77,000 円
	フラット35S 物件検査（構造計算審査含む）	66,000 円
	長期使用構造等確認	41,800 円
	長期優良住宅認定	15,000 円
税金その他費用	印紙代（契約書）、不動産取得税、都市計画税、表示登記、保存登記	164,819 円

■住宅ローン：フラット 35S(A)（フラット35S(A)で以下の金利では融資率 9 割以下のため頭金が必要）

借入額	28,900,000 円（頭金 3,315,700 円が必要である）	
金　利	固定 1.96%（R5 年 3 月時点、融資率 9 割以下） 当初 5 年は 1.46% 6～10 年は 1.71%	
返済期間	35 年（ボーナス併用なし）	
返済額	当初 5 年 6～10 年 11 年以降 （総返済額）	87,922 円 / 月 91,017 円 / 月 93,689 円 / 月 （38,842,737 円）
諸費用	印紙税、融資手数料、ローン保証料 登記費用（抵当権保存登記）、つなぎ融資手数料	824,987 円

■維持コスト

		35年間総額
冷暖房費	電気・ガスの年間費用（27,000 円 / 年） 一定の仮定において当センターにて試算	945,000 円
固定資産税（建物のみ）	当初 1～5 年：　97,604 円 / 年 6　年　以　降：151,286 円 / 年	3,198,970 円
保険料（補償金額）	火災保険：34,154 円 / 年 （建物 3,222 万円・家財 200 万円） 地震保険：33,052 円 / 年 （建物 1,611 万円*・家財 100 万円*）	1,195,390 円 1,156,820 円 （割引 50%）
ローン減税（所得税）	毎年末の住宅ローン残高の 0.7% を所得税から控除（期間は居住年による） (2022～2023 年居住の場合：期間 13 年間、最大 445 万円) (2024～2025 年居住の場合：期間 13 年間、最大 409.5 万円) (所得税から控除されない額は住民税から控除最大年間 9.75 万円)	2,205,779 円 （13 年間の総減税額）

＊ 地震保険の補償金額は火災保険の 50% である。

■「建築基準法レベルの住宅」と比較したメリット

「省エネ基準適合住宅」のメリットに加え、以下のメリットがあります。

1. 税制の優遇が受けられます。

登録免許税

所有権保存登記の税率は 0.1% になります。
（建築基準法レベルの住宅は 0.15% であり、減税額は 5,000 円程度増額される）

不動産取得税

課税標準（固定資産税評価額）からの控除額が 1,300 万円になります。
（建築基準法レベルの住宅 1,200 万円）

固定資産税

減税措置（1/2 減額）の期間が 5 年に延長されます。
（建築基準法レベルの住宅は 3 年であり、減税額は 140,000 円程度増額される）

2. 長期優良住宅は ZEH 基準の水準と同じ性能（断熱等性能等級 5、一次エネルギー消費量等級6）を有します。
3. 地域型住宅グリーン化事業補助金 135 万円（こどもエコ活用時上限）を受けられる場合があります。（通常タイプの上限は 105 万円）
4. こどもエコすまい支援事業補助金 100 万円が受けられます。

長期優良住宅とは

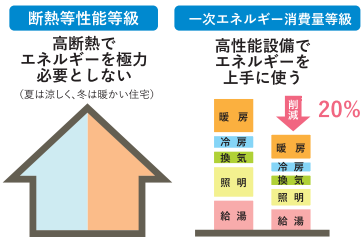
長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅であり、一戸建て住宅については

- 耐震性（耐震等級 3 以上）（壁量計算による）
- 省エネルギー対策（断熱等性能等級 5＋一次エネルギー消費量等級 6）
- 劣化対策（劣化対策等級3）
- 維持管理・更新の容易性
  （維持管理対策等級3）（専用配管）

などの構造・設備条件と、

- 住宅規模（75 ㎡以上）
- 景観・住環境への配慮
- 維持保全計画の策定
- 災害配慮

について国が定めた基準を満たした住宅である。



ZEH（電気・ガス併用仕様）

長期優良 | 耐震 3 | 断熱 5 | 一次エネルギー 6 | 維持管理 3 | 劣化対策 3

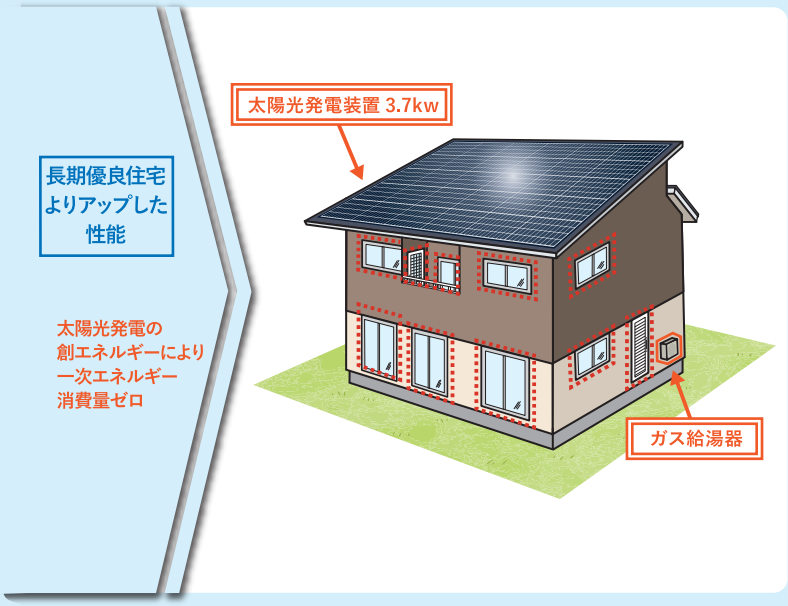
電気 ガス ガス 太陽光発電

電気・ガス併用

「長期優良住宅」より省エネルギー性能を向上させた住宅（ZEH）

- 「長期優良住宅」に太陽光発電装置を搭載した住宅

■建物計画



■建設費及びその他経費（税込）

建設費	ZEH（電気ガス併用仕様）	34,157,200 円
	「建築基準法レベルの住宅」からの増額分	4,490,200 円
	内訳 「長期優良住宅」仕様	（1,718,200）円
	ゼロエネ化（電気・ガス併用仕様）・太陽光発電・潜熱回収型ガス給湯器	（1,815,000）円
	設計料UP	（957,000）円
申請手数料	確認申請、中間検査、完了検査	77,000 円
	フラット35S 物件検査（構造計算審査含む）	66,000 円
	長期使用構造等確認	41,800 円
	長期優良住宅認定	15,000 円
	BELS の認定（外皮・一次エネルギー省略）	5,500 円
税金その他費用	印紙代（契約書）、不動産取得税、都市計画税、表示登記、保存登記	197,489 円

■住宅ローン：フラット 35S(A)

（フラット35S(A)で以下の金利では融資率9割以下のため頭金が必要）

借入額	30,700,000 円（頭金 3,457,200 円が必要である）	
金　利	固定 1.96%（R5 年3月時点.融資率9割以下）当初 10 年は 1.46%	
返済期間	35 年（ボーナス併用なし）	
返済額	当初 10 年	93,398 円 / 月
	11 年以降	98,994 円 / 月
	（総返済額）	（40,905,683 円）
諸費用	印紙税、融資手数料、ローン保証料 登記費用（抵当権保存登記）、つなぎ融資手数料	863,987 円

■維持コスト

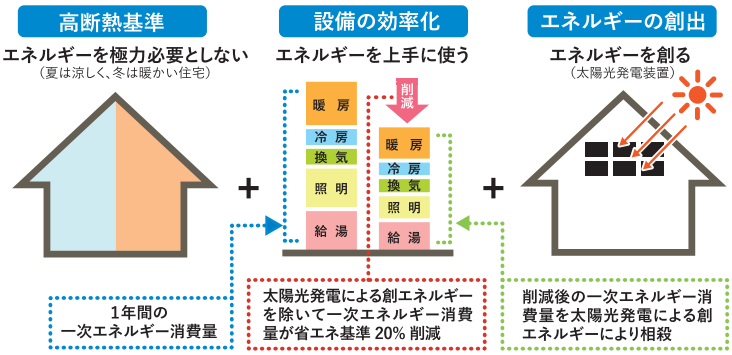
35年間総額

冷暖房費	電気の年間費用（約 0 円 / 年）	約 0 円
固定資産税（建物のみ）	当初 1～5 年：103,702 円 / 年 6　年　以　降：160,739 円 / 年	3,398,845 円
保険料（補償金額）	火災保険：35,834 円 / 年 （建物 3,416 万円・家財 200 万円）	1,254,190 円
	地震保険：34,928 円 / 年 （建物 1,708 万円*・家財 100 万円*）	1,222,480 円 （割引 50%）
ローン減税（所得税）	毎年末の住宅ローン残高の 0.7% を所得税から控除（期間は居住年による） （2022～2023 年居住の場合：期間 13 年間、最大 445 万円） （2024～2025 年居住の場合：期間 13 年間、最大 409.5 万円） （所得税から控除されない額は住民税から控除最大年間 9.75 万円）	2,340,959 円 （13 年間の総減税額）

＊ 地震保険の補償金額は火災保険の50% である。

ZEHとは

快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備により、できる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる住宅



■「建築基準法レベルの住宅」と比較したメリット

「長期優良住宅」のメリットに加え、以下のメリットがあります。

1. 断熱性能向上及び太陽光発電により光熱費が軽減されます。右表のとおり、太陽光による発電量（創エネルギー）により、1 年間で消費する電力量が正味で概ねゼロになっています。
2. ZEH の補助金 55 万円が受けられます。
3. 一次エネルギー消費量を省エネ基準住宅から 25% 以上削減し、更に・外皮性能の更なる強化
   - ・高度エネルギーマネジメント（ECHONET Lite AIF 認証を取得した HEMS など）
   - ・電気自動車への充電設備

   のうち 2 つ以上実施すると補助金 100 万円が受けられます。
4. 蓄電池の補助金 2 万円 /kwh（上限 20 万円かつ、補助対象経費の 1/3 以内）が受けられます。
5. 地域型住宅グリーン化事業補助金 140 万円（こどもエコ活用時上限）を受けられる場合があります。（通常タイプの上限は 110 万円）
6. こどもエコすまい支援事業補助金 100 万円が受けられます。

参考　令和元年に建築された ZEH の1年間の総消費電力量と太陽光発電量の実績

年	月	消費電力量 kwh	発電量 kwh
2020	4	413	480
	5	412	500
	6	380	425
	7	485	501
	8	512	492
	9	424	300
	10	422	373
	11	450	293
	12	556	256
2021	1	615	335
	2	497	312
	3	565	469
計		5731	4736

※ 発電量は天候による

ZEH（オール電化仕様）

長期優良 | 耐震 3 | 断熱 5 | 一次エネルギー 6 | 維持管理 3 | 劣化対策 3

電気 | IH | エコキュート | 太陽光発電

オール電化

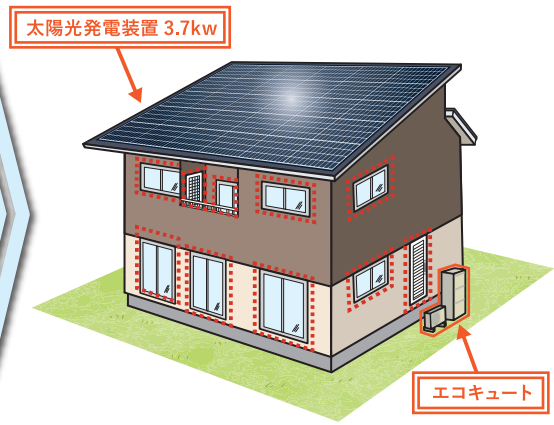
「長期優良住宅」より省エネルギー性能を向上させた住宅（ZEH）

- 「長期優良住宅」をオール電化にして太陽光発電装置を搭載した住宅

■建物計画

長期優良住宅よりアップした性能

太陽光発電の創エネルギーにより一次エネルギー消費量ゼロ



■建設費及びその他経費（税込）

建設費	ZEH（オール電化仕様）	34,305,700 円
	「建築基準法レベルの住宅」からの増額分	4,638,700 円
	内訳 「長期優良住宅」仕様	（1,718,200）円
	内訳 ゼロエネ化（オール電化仕様）・太陽光発電	（1,953,600）円
	内訳 ゼロエネ化（オール電化仕様）・エコキュート	（966,900）円
	内訳 設計料UP	
申請手数料	確認申請、中間検査、完了検査	77,000 円
	フラット35S 物件検査（構造計算審査含む）	66,000 円
	長期使用構造等確認	41,800 円
	長期優良住宅認定	15,000 円
	BELS の認定（外皮・一次エネルギー省略）	5,500 円
税金その他費用	印紙代（契約書）、不動産取得税、都市計画税、表示登記、保存登記	199,964 円

■住宅ローン：フラット 35S(A)

（フラット35S(A)で以下の金利では融資率9割以下のため頭金が必要）

借入額	30,800,000 円（頭金 3,505,700 円が必要である）	
金　利	固定 1.96%（R5 年3月時点 融資率9割以下）当初 10 年は 1.46%	
返済期間	35 年（ボーナス併用なし）	
返済額	当初 10 年	93,702 円 / 月
	11 年以降	99,316 円 / 月
	（総返済額）	（41,038,966 円）
諸費用	印紙税、融資手数料、ローン保証料 登記費用（抵当権保存登記）、つなぎ融資手数料	866,487 円

■維持コスト

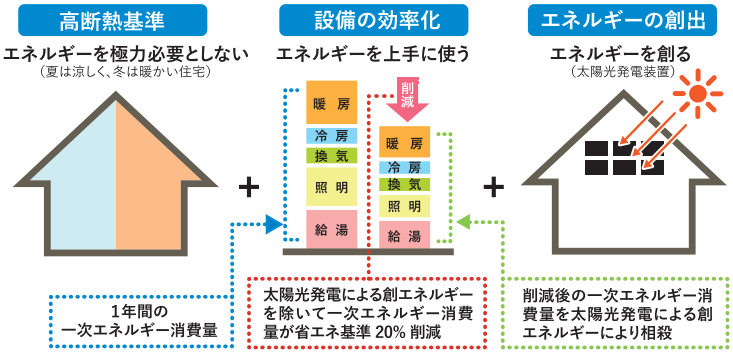
35年間総額

冷暖房費	電気の年間費用（約 0 円 / 年）	約 0 円
固定資産税（建物のみ）	当初 1～5 年：104,164 円 / 年 6　年　以　降：161,455 円 / 年	3,413,987 円
保険料（補償金額）	火災保険：34,214 円 / 年 （建物 3,430 万円・家財 200 万円）	1,197,490 円
	地震保険：35,070 円 / 年 （建物 1,715 万円*・家財 100 万円*）	1,227,450 円 （割引 50%）
ローン減税（所得税）	毎年末の住宅ローン残高の 0.7% を所得税から控除（期間は居住年による） （2022～2023 年居住の場合：期間 13 年間、最大 445 万円） （2024～2025 年居住の場合：期間 13 年間、最大 409.5万円） （所得税から控除されない額は住民税から控除最大年間 9.75 万円）	2,345,569 円 （13 年間の総減税額）

＊ 地震保険の補償金額は火災保険の 50% である。

ZEHとは

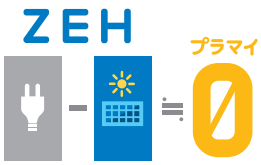
快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備により、できる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる住宅



■「建築基準法レベルの住宅」と比較したメリット

「長期優良住宅」のメリットに加え、以下のメリットがあります。

1. 断熱性能向上及び太陽光発電により光熱費が軽減されます。右表のとおり、太陽光による発電量（創エネルギー）により、1 年間で消費する電力量が正味で概ねゼロになっています。
2. ZEH の補助金 55 万円が受けられます。
3. 一次エネルギー消費量を省エネ基準住宅から 25% 以上削減し、
   更に・外皮性能の更なる強化
   ・高度エネルギーマネジメント（ECHONET Lite AIF 認証を取得した HEMS など）
   ・電気自動車への充電設備
   のうち 2 つ以上実施すると補助金 100 万円が受けられます。
4. 蓄電池の補助金 2 万円 /kwh（上限 20 万円かつ、補助対象経費の 1/3 以内）が受けられます。
5. 地域型住宅グリーン化事業補助金 140 万円（こどもエコ活用時上限）を受けられる場合があります。（通常タイプの上限は 110 万円）
6. こどもエコすまい支援事業補助金 100 万円が受けられます。



参考　令和元年に建築された ZEH の1年間の総消費電力量と太陽光発電量の実績

年	月	消費電力量 kwh	発電量 kwh
2020	4	413	480
	5	412	500
	6	380	425
	7	485	501
	8	512	492
	9	424	300
	10	422	373
	11	450	293
	12	556	256
2021	1	615	335
	2	497	312
	3	565	469
計		5731	4736

※ 発電量は天候による

まとめ（住宅の性能と各種コスト・メリットの比較）

			建築基準法レベルの住宅	省エネ基準適合住宅	長期優良住宅	ZEH（電気・ガス併用仕様）	ZEH（オール電化仕様）
住宅の性能			耐震 2相当（静岡県建築基準条例に適合） 劣化対策 – 断熱 3 維持管理 – 一次エネルギー –	耐震 3 劣化対策 3 断熱 4（仕様規定による） 維持管理 –（フラット35技術基準に適合） 一次エネルギー 4	耐震 3 劣化対策 3 断熱 5 維持管理 3 一次エネルギー 6 長期優良	耐震 3 劣化対策 3 断熱 5 維持管理 3 一次エネルギー 6 長期優良	耐震 3 劣化対策 3 断熱 5 維持管理 3 一次エネルギー 6 長期優良
建設費	「建築基準法レベルの住宅」の建設費		29,667,000 円	29,667,000 円	29,667,000 円	29,667,000 円	29,667,000 円
建設費	性能アップによる増額分		0 円	1,411,520 円	2,548,700 円	4,490,200 円	4,638,700 円
建設費	①計		29,667,000 円	31,078,520 円	32,215,700 円	34,157,200 円	34,305,700 円
住宅ローン	固定	借入額 フラット 35S（A）プラン活用	フラット 35 不可 【A社固定の場合】 26,700,000 円 （頭金 296,7 万円用意）	27,900,000 円 （頭金 317.8 万円必要）	28,900,000 円 （頭金 331.5 万円必要）	30,700,000 円 （頭金 345.7 万円必要）	30,800,000 円 （頭金 350.5 万円必要）
住宅ローン	固定	返済額（返済期間 35 年）	91,212 円 / 月	当初 10 年 88,324 円/月 11 年以降 90,917 円/月	当初 5 年 87,922 円/月 6～10 年 91,017 円/月 11 年以降 93,689 円/月	当初 10 年 93,398 円/月 11 年以降 98,994 円/月	当初 10 年 93,702 円/月 11 年以降 99,316 円/月
住宅ローン	固定	総返済額 ②（頭金＋総返済額）	38,309,040 円 （41,276,040 円）	37,873,689 円 （41,052,209 円）	38,842,737 円 （42,158,437 円）	40,905,683 円 （44,362,883 円）	41,038,966 円 （44,544,666 円）
住宅ローン	固定	③ 諸費用	876,161 円	803,987 円	824,987 円	863,987 円	866,487 円
住宅ローン	変動	返済額（返済期間 35 年） （頭金＋総返済額）	74,749 円／月 （34,361,580 円）	78,109 円／月 （35,984,300 円）	80,908 円／月 （37,297,060 円）	85,948 円／月 （39,555,360 円）	86,228 円／月 （39,721,460 円）
1. 総支払額（頭金＋総返済額＋諸費用）②＋③			42,152,201 円	41,856,196 円	42,983,424 円	45,226,870 円	45,411,153 円
メリット（35年間）	支援制度による経費節減	補助金等（④⑤⑥の併用不可） ④ ZEH 補助金	–	–	–	550,000 円	550,000 円
メリット（35年間）	支援制度による経費節減	補助金等 ⑤ 地域型住宅グリーン化事業補助金（契約条件あり）	–	–	1,350,000 円	1,400,000 円	1,400,000 円
メリット（35年間）	支援制度による経費節減	補助金等 ⑥ こどもエコすまい支援事業補助金	–	–	1,000,000 円	1,000,000 円	1,000,000 円
メリット（35年間）	支援制度による経費節減	税金の特例 ⑦ 所得税（ローン減税総額）	2,072,505 円	2,197,471 円	2,205,779 円	2,340,959 円	2,345,569 円
メリット（35年間）	支援制度による経費節減	税金の特例 ⑧ 登録免除税（税額）（建築基準法レベルの住宅と比較）	16,455 円 （0 円）	16,455 円 （0 円）	10,970 円 （5,485 円）	10,970 円 （5,485 円）	10,970 円 （5,485 円）
メリット（35年間）	支援制度による経費節減	税金の特例 ⑨ 固定資産税（減税分）	259,038 円	267,162 円	434,338 円	461,476 円	482,544 円
メリット（35年間）	支援制度による経費節減	⑩ 地震保険（保険料）（建築基準法レベルの住宅と比較:35年間）	55,062 円／年 （0 円）	31,954 円／年 （808,780 円）	33,052 円／年 （770,350 円）	34,928 円／年 （704,690 円）	35,070 円／年 （699,720 円）
メリット（35年間）	支援制度による経費節減	⑪ 光熱費（冷暖房費）（建築基準法レベルの住宅と比較）	41,000 円／年 （0 円）	29,000 円／年 （420,000 円）	27,000 円／年 （490,000 円）	太陽光発電で消費電力量ゼロ（注1） （1,435,000 円）	太陽光発電で消費電力量ゼロ （1,435,000 円）
メリット（35年間）	居住環境	大地震後の継続使用	保障されていません	ほぼ被害がなく住み続けられます			
メリット（35年間）	居住環境	ヒートショック	可能性があります	防ぐことができます			
⑫ メリット（35年間）⑥（選択）＋⑦＋⑧＋⑨＋⑩＋⑪（建築基準法レベルの住宅と比較:35年間）			2,331,543 円 （0 円）	3,693,413 円 （1,361,870 円）	4,905,952 円 （2,574,409 円）	5,947,610 円 （3,616,067 円）	5,968,318 円 （3,636,775 円）
メリット（35年間）を考慮した建設費【建設費①計－⑫メリット（35年間）】（建築基準法レベルの住宅と比較:35年間）			27,335,457 円 （0 円）	27,385,107 円 （+49,650 円）	27,309,748 円 （安 25,709 円）	28,209,590 円 （+874,133 円）	28,337,382 円 （+1,001,925 円）

（注1）太陽光発電により消費電力量の総計はゼロになるが、この事例では冷暖房費のみをゼロとして 35 年間のメリットを 1,435,000 円としている。しかし、実際は冷暖房費以外の照明器具、冷蔵庫、調理器などの電気料金もゼロとなり、これらを含めて計算すると、建築基準法レベルの住宅と比較した 35 年間の光熱費のメリットは約 5,858,160 円となる。
（5,858,160 円≒13,948 円／月 ×12 ヶ月 ×35 年間［13,948 円： 4 人家族ひと月の電気代平均額（2022 年総務省統計）］）

※ 本パンフレットの建設費やその他の金額は、取り上げた事例に基づき積算または積み上げたものであり、あくまでも参考値です。　※ 本パンフレットの申請手数料は当センターに申請した場合の金額です。
※ 本パンフレットは消費税 10% を適用しています。　※ 上記金額には設備機器等の維持管理費は含んでいません。

高性能住宅のススメ

【長期優良住宅を選択した場合】
- 建設費は 32,215,700 円であるが、35 年間メリット 4,905,952 円を考慮した場合の建設費は 27,309,748 円となり、建築基準法レベルの住宅（建設費 27,335,457 円）より 25,709 円安くなります。
- 住宅金融支援機構の住宅ローンフラット 35S(A) を活用することができ、返済額が軽減されます。
- 震度 6～7 の大地震後も住み続けられ、断熱性能向上によりヒートショックを防ぐことができ、安全・安心な生活、健康で快適な居住環境が得られます。

発行
一般財団法人
静岡県建築住宅まちづくりセンター
〒422-8067 静岡市駿河区南町 14 番 1 号 水の森ビル5 階
TEL：054-202-5570 ／ FAX：054-202-5285
http://www.shizuoka-kjm.or.jp
QR コードからアクセス

協力
公益社団法人 静岡県建築士会
特定非営利活動法人
静岡県建築物安全確保支援協会