

長期優良住宅

長期
優良

耐震
3

断熱
5

一次
エネルギー
消費量
等級
6

劣化対策
3

維持管理
等級
3



電気



ガス



ガス

電気・ガス併用

「建築基準法レベルの住宅」より耐震性能、省エネ性能、耐久性能（長期優良住宅として要求される劣化対策）、更新がしやすい性能を向上させた住宅

- 建築基準法に定められている耐震強度の1.5倍の強度を有する「耐震等級3」の住宅
- ZEHと同水準の「断熱等性能等級5」、「一次エネルギー消費量等級6」の住宅
- 住宅に使う材料がシロアリや湿気で腐ったり錆びたりすることを防ぐ対策がされ、三世代（75～90年間）の耐久性を保持できる「劣化対策等級3」の住宅
- 給排水配管設備の維持管理・更新や清掃のための点検口を設けた「維持管理等級3」の住宅

■建物計画

建築基準法
レベルの
住宅より
アップした性能

長期
優良

小屋裏点検口設置

耐震
3

耐震強度
向上

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
消費量
等級
6

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

劣化対策
3

小屋裏換気措置

維持管理
等級
3

構造躯体と
仕上りに影響なく、
配管の点検・
清掃、補修が行える
配管点検口
設置

耐力壁追加部分

維持管理等級3

小屋裏点検口

床下点検口

UB 高断熱浴槽

床 : 押出法ポリスチレンフォーム保温材3種bA65mm
天井・壁 : 高性能グラスウール16K105mm
窓ガラス : アルミ樹脂複合サッシ+遮断Low-Eペアガラス



■建設費及びその他経費(税込)

建設費	長期優良住宅 「建築基準法レベルの住宅」からの増額分合計 内訳 「耐震等級3」適合UP 「断熱等性能等級5」適合UP 「維持管理対策等級3」UP 「一次エネルギー消費量等級6」適合UP 設計料UP	31,144,300 円 1,400,300 円 (77,000) 円 (375,100) 円 (220,000) 円 (379,500) 円 (348,700) 円
申請手数料	確認申請、中間検査、完了検査 フラット35S 物件検査(審査省略有り) 長期使用構造等確認 長期優良住宅認定	159,000 円 66,000 円 48,400 円 15,000 円
税金 その他費用	印紙税、不動産取得税、 都市計画税、表示登記、保存登記	245,445 円

■住宅ローン: フラット35S(A) (フラット35S(A)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	28,000,000 円（頭金 3,144,300 円が必要である）		
金 利	固定 1.94％（R7 年 4 月時点、融資率 9 割以下） 当初 5 年は 0.94％ 6～10 年は 1.69％		
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）	78,259 円 / 月 86,951 円 / 月 89,506 円 / 月 （36,764,324 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		785,487 円

■維持コスト

35年間総額

冷暖房費	電気・ガスの年間費用(30,000 円 / 年) 一定の仮定において当センターにて試算	1,050,000 円
固定資産税 (建物のみ)	当初1～5年: 94,496 円 / 年 6年以降: 146,468 円 / 年	2,676,589 円
保険料 (補償金額)	火災保険: 34,770 円 / 年 (建物 2,813 万円・家財 200 万円) 地震保険: 31,030 円 / 年 (建物 1,406 万円 ^{※1} ・家財 100 万円 ^{※1}) (割引50%)	1,216,950 円 1,086,050 円
ローン減税 (所得税) ※2	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)	2,178,285 円 (13年間の総減税額)

※1 地震保険の補償金額は火災保険の50%である。

※2 所得税から控除されない額は住民税から控除最大9.75万円

■長期優良住宅のメリット

「建築基準法レベルの住宅」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、5,400 円程度、減税額が大きくなる)

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、150,000 円程度、減税額が大きくなる)

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 子育て世代または若者世帯は子育てグリーン住宅支援事業補助金80万円が受けられます。

④ 耐震性能が向上し、大地震後もほぼ被害がなく住み続けられます。

⑤ 耐震等級3により地震保険が50%割引され、35年間で807,100円軽減されます。

