

安心、安全な住まいづくりをお手伝いして25年



令和7年版

高性能な住まいづくり

～ 長期優良住宅、ZEHなど、
高性能な住宅の普及・促進に向けて ～



令和7年6月

発行 一般財団法人 静岡県建築住宅まちづくりセンター
監修 静岡県くらし・環境部建築住宅局

はじめに

建築基準法（住宅等の建築物を建てる時に守らなければならない法律）

建築基準法は、国民の生命、健康及び財産を保護し、公共の福祉の増進を図るために、建築物の敷地、構造、設備等に関する**最低の基準**を定めて、個人が自由に住宅等の建築物を建てる権利に一定の制限をかける法律です。

住宅に求められる性能

これまでの住宅は、相次ぐ大地震に備えて、地震後も引き続き住み続けられるような高い耐震性能を目指してきました。近年では 2050 年のカーボンニュートラル実現に向け、より高い省エネルギー性能も併せて求められており、2025 年度からは全ての新築住宅に対して、省エネ基準への適合が義務化されました。更に 2030 年には ZEH 水準への適合義務化が予定されています。

パンフレットの作成目的

法で定める必要最低限の基準に適合した「建築基準法レベルの住宅」を基準に、「長期優良住宅」、「ZEH」、「ZEH+」など、さらに高い性能を持つ住宅を段階的に紹介し、「建設費」、「住宅ローン」、「補助金・減税等の支援制度」、「維持コスト」を比較するなど、これからご自宅を建てる方々の参考にさせていただくために本パンフレットを作成しました。

このパンフレットで比較する住宅

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)・(オール電化仕様)

ZEH+

(オール電化仕様)

低い

性能

高い

住宅の主な性能

【耐震等級】地震時の建物の倒壊・損傷のしにくさを評価



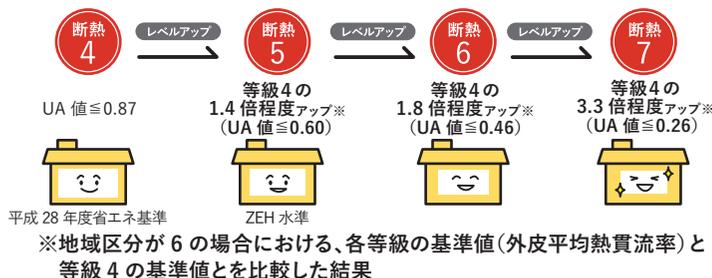
【劣化対策等級（構造躯体等）】木材の腐朽など建物の劣化を軽減させるための対策を評価



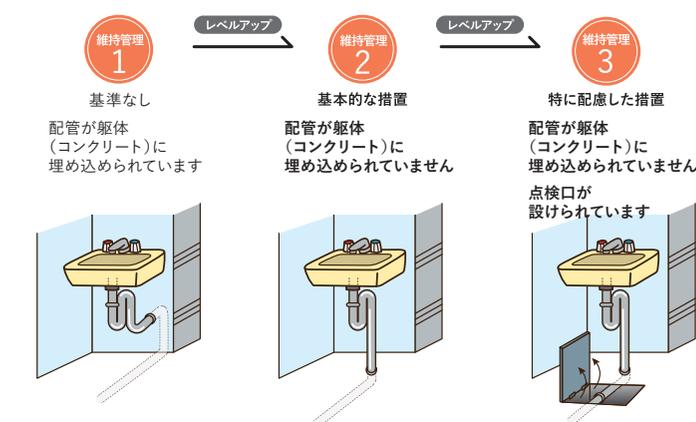
【一次エネルギー消費量等級】冷暖房、給湯、照明などの機器のエネルギー消費量を削減するための対策を評価



【断熱等性能等級】外壁、窓等の断熱化等による省エネルギー対策を評価



【維持管理対策等級（専用配管）】給排水管・給湯管・ガス管の維持管理（点検・清掃・修繕）を評価



設計概要

設計条件	家族構成	40歳代前半夫婦+子供2人
	敷地設定(静岡市の住居系用途地域内)	敷地面積: 231.31m ² (69.98坪) 建築面積: 62.92m ² (19.03坪) 延べ面積: 110.95m ² (33.56坪) 1階: 61.27m ² 2階: 49.68m ²
	構造	木造住宅2階建(在来工法) (柱105mm、通柱120mm 無垢材)
屋外仕上表	屋根: ガルバリウム鋼板葺き 外部建具: アルミサッシ+ペアガラス 外壁: サイディング張り 厚さ15mm 基礎: ベタ基礎(スラブ厚15cm)	
屋内仕上表	床: フローリング(トイレ・洗面脱衣所・ウォークインクローゼット・ランドリー: クッションフロア) 玄関: タイル 壁・天井: ビニールクロス(壁下地: プラスターボード 厚さ12.5mm 天井下地: プラスターボード 厚さ9.5mm)	
設備機器	システムキッチン、ユニットバス1616、洗面化粧台W1800、トイレ(シャワートイレ付)×2ヶ所、ガス給湯器(都市ガス)、エアコン×4台、照明器具×26ヶ所	
断熱材	床: 押出法ポリスチレンフォーム保温材1種 bC 65mm 壁・天井: 高性能グラスウール10K 100mm 耐力壁: 構造用耐力面材 厚さ9mm、筋かい45mm×90mm	

建築基準法レベルの住宅 (省エネ基準適合住宅)



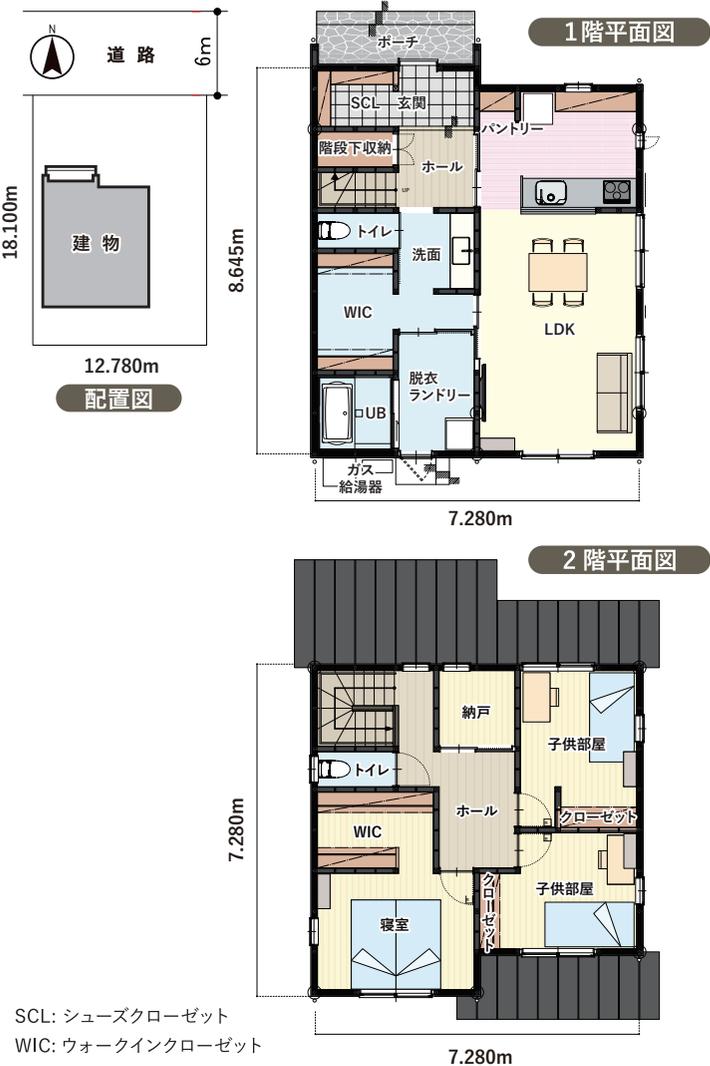
静岡県建築基準条例に仕様規定適合

電気・ガス併用

建築基準法に定める基準に適合する住宅

- 震度6～7の大地震に対して「倒壊」せずに人命を守ることはできるが、大きく「損傷」する可能性があるため、そのまま住み続けることが保障されない住宅
- 2025年4月から全ての新築住宅に義務化された省エネ基準(H28年基準)に適合するよう、「断熱等性能等級4」及び「一次エネルギー消費量等級4」に性能を向上させた住宅

建物計画



建設費及びその他経費(税込)

建設費	建築工事、設備工事、屋外給排水設備工事、地盤調査、設計料	29,744,000円
申請手数料	確認申請、中間検査、完了検査	167,000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	262,001円

住宅ローン:A社固定金利プラン

借入額	26,700,000円(頭金3,044,000円を用意するものとする)	
金利	固定2.75%(R7年4月時点)	
返済期間	35年(ボーナス併用なし)	
返済額	通年(総返済額)	99,066円/月 (41,607,720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	876,161円

維持コスト

35年間総額

冷暖房費	電気・ガスの年間費用(40,000円/年) 一定の仮定において当センターにて試算	1,400,000円
固定資産税 (建物のみ)	当初1～3年: 90,962円/年 4年以降: 152,362円/年	2,725,457円
保険料 (補償金額)	火災保険: 33,720円/年 (建物2,708万円・家財200万円) 地震保険: 53,780円/年 (建物1,353万円 ^{※1} ・家財100万円 ^{※1})	1,180,200円 1,882,300円 (割引10%)
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(期間は居住年数による)	2,097,683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

「建築基準法レベルの住宅(省エネ基準適合住宅)」とは

令和7年4月から、すべての住宅に対して、**一定水準以上の省エネルギー性能**が求められる事になりました。

建築基準法レベルの住宅(省エネ基準適合住宅)とは、断熱等性能等級4、一次エネルギー消費量等級4の性能を持つ住宅で、冷暖房費(電気、ガスの使用量)を年間40,000円程度に抑えることができるため、従前の住宅と比べて一年あたり12,000円程度(月1,000円程度)の節約になり、35年では総額**420,000円**の節約となります。

断熱等性能等級



高断熱でエネルギーを
極力必要としない
(夏は涼しく、冬は暖かい住宅)

基準ごとの断熱仕様等の比較

▼建築基準法レベル

項目	S55年以前	H4年基準	「改正」H28年基準	誘導基準 (ZEH基準の水準)
断熱等性能等級		断熱等性能等級3相当	断熱等性能等級4相当	断熱等性能等級5相当
仕様 基準 (例)	断熱材(外壁)	なし	グラスウール 40mm	高性能グラスウール 16K 相当 84mm厚以上
	断熱材(天井)	なし	グラスウール 55mm	高性能グラスウール 16K 相当 152mm厚以上
	開口部(窓)	アルミサッシ +単板	アルミサッシ +単板	アルミサッシ +複層ガラス
冷暖房費	約82,000円/年	約52,000円/年	約40,000円/年	約30,000円/年

※「S55年以前」と「H4年基準」の欄は一定の仮定において国土交通省にて試算したのに対して当センターにて補正
※「「改正」H28年基準」と「誘導基準(ZEH基準の水準)」の欄は一定の仮定において当センターにて試算
※上記冷暖房費は令和7年現在の電気料価格(34円/Kwh)に全て置き換えて計算

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3



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

断熱5

耐震強度向上 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省エネ基準適合住宅より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

■ 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「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)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	28,000,000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})	1,216,950円 1,086,050円 (割引50%)
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。



ZEH(電気・ガス併用仕様)

ZEH (オール電化仕様)

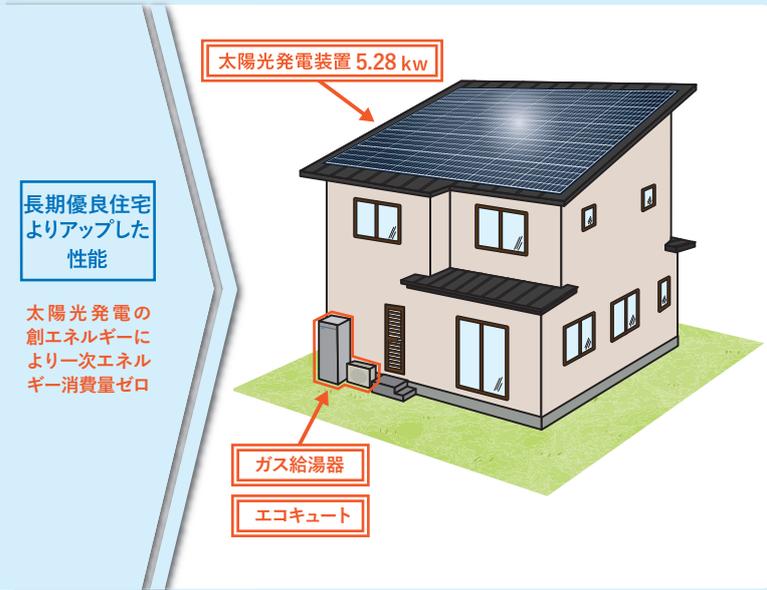
長期優良 3 耐震 3 断熱 5 一次エネルギー 6 劣化対策 3 維持管理 3

電気・ガス併用 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」に太陽光発電装置を搭載した住宅
- 電気・ガス併用仕様とオール電化仕様についてそれぞれ記載

■建物計画



■建設費及びその他経費(税込)

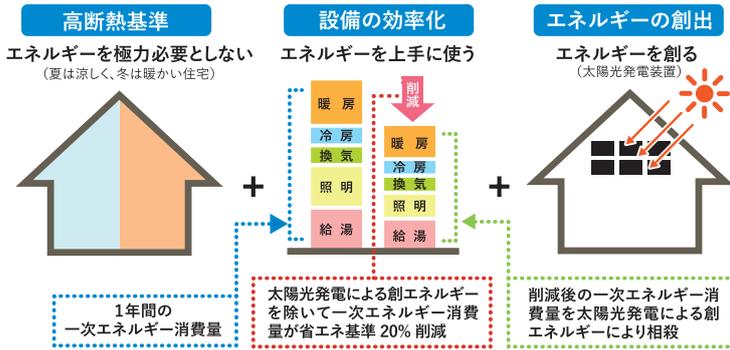
		電気・ガス併用仕様	オール電化仕様
建設費	ZEH	32,895,500円	33,160,600円
	「建築基準法レベルの住宅」からの増額分	3,151,500円 (1,051,600円)	3,416,600円 (1,051,600円)
	内「長期優良住宅」仕様		
	ゼロエネ化(太陽光発電)		
電気・ガス併用仕様	{ 潜熱回収型ガス給湯器	(1,636,800円)	(1,884,300円)
	オール電化仕様 { エコキュート	(463,100円)	(480,700円)
申請手数料	確認申請、中間検査、完了検査	159,000円	159,000円
	フラット35S物件検査(審査省略有り)	66,000円	66,000円
	長期使用構造等確認	48,400円	48,400円
	長期優良住宅認定	15,000円	15,000円
	BELSの認定(併願割引)	12,100円	12,100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	274,907円	304,890円

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

借入額	上段: 借入金	29,600,000円	29,800,000円
	下段: 頭金	(3,295,500円が必要)	(3,360,600円が必要)
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1.44%
返済期間	35年(ボーナス併用なし)		
返済額	当初5年	82,731円/月	83,290円/月
	6~10年	88,791円/月	89,391円/月
	11年以降(総返済額)	94,116円/月 (38,525,824円)	94,751円/月 (38,786,149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	811,487円	824,487円

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)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



■維持コスト

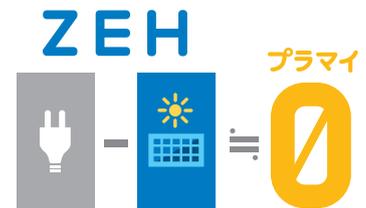
		電気・ガス併用仕様	オール電化仕様	35年間総額	
冷暖房費	電気の年間費用(約0円/年)			約0円	約0円
固定資産税(建物のみ)	当初1~5年	99,995円/年	100,827円/年	2,832,366円	2,855,921円
	6年以降	154,993円/年	156,282円/年		
保険料(補償金額)	火災保険	36,390円/年 (建物2,977万円・家財200万円)	34,850円/年 (建物3,001万円・家財200万円)	1,273,650円	1,219,921円
	地震保険	32,710円/年 (建物1,488万円※1・家財100万円※1)	32,970円/年 (建物1,500万円※1・家財100万円※1)	1,144,850円 (割引50%)	1,153,950円 (割引50%)
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)			2,298,540円 (13年間の総減税額)	2,314,071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

■ZEHのメリット

「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 太陽光発電装置を設置しています。
 - 2 断熱性能向上及び太陽光発電による発電(創エネルギー)で光熱費を賄い、1年間で消費する電力量が正味で概ねゼロになります。
 - 3 ZEHの補助金55万円が受けられます。
 - 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。
- (2025年度補助制度による)



ZEH+(オール電化仕様)

長期優良

耐震3

断熱6

一次エネルギー6

劣化対策3

維持管理3



オール電化

「ZEH」より更に省エネルギー性を向上させ、再生エネルギーの自家消費拡大を図った住宅(ZEH+)

- 「ZEH」より更に省エネルギー性能を向上させた住宅
- 「一次エネルギー消費量削減率 30%以上」、「断熱等性能等級6以上」に加え、「再生可能エネルギーの自家消費拡大措置」または「高度エネルギーマネジメントシステム」のいずれか1つ以上を設置した住宅

■建物計画

ZEHよりアップした性能

- 断熱 6
- 一次エネルギー 6

1次エネルギー消費量が省エネ基準より30%削減

太陽光発電装置 5.28 kw

エコキュート

電気自動車用充電器と充電コード

再エネ自家消費拡大: 電気自動車充電設備

床: フェノールフォーム保温版1種2号D90mm
 天井・壁: 高性能グラスウール16K105mm(天井は2重)
 窓ガラス: 樹脂サッシ+遮熱Low-Eペアガラス

■建設費及びその他経費(税込)

建設費	ZEH+(オール電化仕様) 「建築基準法レベルの住宅」からの増額分 「長期優良住宅」仕様 「ゼロエネ化(オール電化仕様)」: ZEH+仕様 設計料UP	34,940,400 円 5,196,400 円 (1,051,600)円 (1,884,300)円 (1,664,300)円 (596,200)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 BELSの認定(併願割引)	159,000 円 66,000 円 48,400 円 15,000 円 12,100 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	337,163 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	31,400,000 円 (頭金 3,540,400 円が必要)	
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1.44%
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)	87,762 円/月 94,190 円/月 99,839 円/月 (40,868,618 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	860,487 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: 106,419 円/年 6年以降: 164,949 円/年	3,014,316 円
保険料 (補償金額)	火災保険: 36,410 円/年 (建物 3,168 万円・家財 200 万円) 地震保険: 34,680 円/年 (建物 1,583 万円 ^{*1} ・家財 100 万円 ^{*1})	1,274,350 円 1,213,800 円 (割引50%)
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)	2,438,317 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

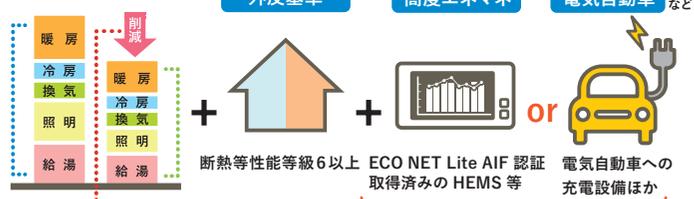
ZEH+(プラス)とは

戸建住宅における「ZEH」の定義を満たし、かつ、次の要件 1、2、3を満たす住宅

1. 一次エネルギー消費量削減率(再エネ除く) 30%以上
2. 外皮基準 断熱等性能等級6以上
3. 以下の①、②のうち、1つ以上を導入
 - ① 高度エネルギーマネジメントシステム
 - ② 再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置
「ヒートポンプ/ハイブリッド給湯器」、「蓄電池」、「電気自動車充電設備」、「太陽熱利用システム」

設備の効率化

エネルギーを上手に使う



太陽光発電による創エネルギーを除いて一次エネルギー消費量が省エネ基準の30%以上削減

いずれかの1つ以上を導入する

■ZEH+のメリット

「ZEH」のメリットに加え、以下のメリットがあります。

- ① ZEH+の補助金 90 万円が受けられます。(ZEH は 55 万円)
- ② 以下の要件を全て満たすと「GX 志向型住宅」として、子育てグリーン住宅支援事業の補助金 160 万円を受けられます。



- ・ 断熱等性能等級 6 以上
- ・ 再生エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率を 35% 以上
- ・ 再生エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率を 100% 以上

長期優良住宅

長期優良住宅とは？

長期優良住宅とは、将来にわたり安心して快適に住み続けられるよう、国が定めた基準に適合する住宅のことです。長期優良住宅に認定されると、税制面や金利の優遇、各種補助金制度など多くの特典を受けることができます。認定を受けるためには、主に以下の4つの基準に適合する必要があります。

長期優良住宅の主な認定基準

① 耐震性(耐震等級 2)

極めて稀に発生する大地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。

※ 本パンフレットでは、昨今の大地震の発生を鑑み、長期に安心して住めるように長期優良住宅の認定基準よりさらに耐震性能を高めた耐震等級 3 にて設計、試算しております。

② 省エネルギー性

(断熱等性能等級 5・一次エネルギー消費量等級 6)

必要な断熱性能等の省エネルギー性が確保されていること。

③ 劣化対策(劣化対策等級 3)

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

④ 維持管理・更新の容易性(維持管理対策等級 3)

構造躯体に比べて耐用年数が短い設備配管について、維持管理(点検・清掃・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

参考【平成 28 年の熊本地震における耐震等級 3 の住宅の被害状況】

大きな被害を受けた益城町の中心部に 16 棟の耐震等級 3 の住宅があり、その被害は半壊と一部損壊が 2 棟、無被害が 14 棟であった。

損傷ランク	倒壊	全壊	大規模半壊	半壊	一部損壊	無被害
耐震等級3の住宅	0棟(0%)	0棟(0%)	0棟(0%)	2棟(12.5%)	14棟(87.5%)	
損傷イメージ						

※ 一般社団法人 くまもと型住宅生産者連合会「耐震等級 3 のススメ」より転載



これらの基準を満たすほか、さらに「**居住環境への配慮**」、「**一定以上の住戸面積**」、「**30年以上の維持保全計画**」、「**自然災害への配慮**」などが必要となります。

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、必要書類を添えてお住まいの地域の行政庁(県・市など)に申請することが必要です。認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。



長期優良住宅(新築戸建)の認定基準

性能項目等	認定基準の概要	性能項目等	認定基準の概要	
劣化対策	劣化対策等級 ③ かつ 構造の種類に応じた基準	居住環境	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの基準に適合するもの ※ 申請先の所管行政庁に確認が必要	
	木造 床下空間の有効高さ確保及び床下・小屋裏の点検口設置 など		住戸面積	一戸建ての住宅 75㎡以上 ※少なくとも1階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積) ※地域の実情を勘案して所管行政庁が別に定める場合は、その面積要件を満たす必要がある
	鉄骨造 柱、梁、筋かいに使用している鋼材の厚さ区分に応じた防錆措置または上記木造の基準に準ずる			RC造 水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増す
耐震性	次のいずれかに該当する場合 ・耐震等級 ② 以上(階数が2以下の木造住宅で壁量計算を旧基準で実施する場合には③ R7限りの暫定措置)	維持保全計画	以下の部分・設備について定期的な点検・補修等に関する計画を策定 ・住宅の構造耐力上主要な部分 ・住宅の雨水の浸入を防止する部分 ・住宅に設ける給水又は排水のための設備	
	・耐震等級 ① かつ安全限界時の層間変形を1/100(木造の場合1/40)以下 ・耐震等級 ① かつ各階の張り間方向及びけた行方向について所定の基準に適合するもの ・品確法に定める免震建築物(RC造等の場合に限り)		政令で定めるものについて仕様並びに点検の項目及び時期を設定	
省エネルギー性	断熱等性能等級 ⑤ かつ一次エネルギー消費量等級 ⑥	災害配慮	災害発生リスクのある地域においては、そのリスクの高さに応じて、所管行政庁が定めた措置を講じる。 ※ 申請先の所管行政庁に確認が必要	
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級 ③			

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	長期優良住宅	ZEH (電気・ガス併用仕様)	ZEH (オール電化仕様)	ZEH+ (オール電化仕様)	
住宅の性能							
建設費	「建築基準法レベルの住宅」の建設費	29,744,000円	29,744,000円	29,744,000円	29,744,000円	29,744,000円	
	性能アップによる増額分	0円	1,400,300円	3,151,500円	3,416,600円	5,196,400円	
	①計	29,744,000円	31,144,300円	32,895,500円	33,160,600円	34,940,400円	
住宅ローン	固定	借入額 フラット35S(A) プラン活用	【A社固定の場合】 26,700,000円 (頭金304.4万円必要)	28,000,000円 (頭金314.4万円必要)	29,600,000円 (頭金329.5万円必要)	29,800,000円 (頭金336.0万円必要)	31,400,000円 (頭金354.0万円必要)
		返済額(返済期間35年)	99,066円/月	当初5年 78,259円/月 6~10年 86,951円/月 11年以降 89,506円/月	当初5年 82,731円/月 6~10年 88,791円/月 11年以降 94,116円/月	当初5年 83,290円/月 6~10年 89,391円/月 11年以降 94,751円/月	当初5年 87,762円/月 6~10年 94,190円/月 11年以降 99,839円/月
		総返済額 ②(頭金+総返済額)	41,607,720円 (44,651,720円)	36,764,324円 (39,908,624円)	38,525,824円 (41,821,324円)	38,786,149円 (42,146,749円)	40,868,618円 (44,409,018円)
		③諸費用	876,161円	785,487円	811,487円	824,487円	860,487円
	変動	返済額(返済期間35年) 月々返済額 (頭金+総返済額)	79,803円 (36,561,260円)	83,689円 (38,293,680円)	88,471円 (40,453,320円)	89,069円 (40,769,580円)	93,851円 (42,957,820円)
1. 総支払額(頭金+総返済額+諸費用) ②+③		45,527,881円	40,694,111円	42,632,811円	42,971,236円	45,269,505円	

メリット (35年間)	支援制度による経費節減	補助金等 (④⑤の併用不可)	④ ZEH補助金	-	-	550,000円	550,000円	900,000円
		⑤ 子育てグリーン住宅支援	-	800,000円	400,000円	400,000円	400,000円	
		税金の特例	⑥ 所得税(ローン減税総額)	2,097,683円	2,178,285円	2,298,540円	2,314,071円	2,438,317円
			⑦ 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)	10,970円 (5,485円)	10,970円 (5,485円)	10,970円 (5,485円)	10,970円 (5,485円)
			⑧ 固定資産税(減税分)	255,831円	420,506円	444,979円	448,680円	473,564円
		⑨ 地震保険(保険料) (建築基準法レベルの住宅と比較:35年間)	53,780円/年 (0円)	31,030円/年 (796,250円)	32,710円/年 (737,450円)	32,970円/年 (728,350円)	34,680円/年 (668,500円)	
	⑩ 光熱費(冷暖房費) (建築基準法レベルの住宅と比較)	40,000円/年 (0円)	30,000円/年 (350,000円)	太陽光発電で 消費電力量ゼロ(注1) (1,400,000円)	太陽光発電で 消費電力量ゼロ (1,400,000円)	太陽光発電で 消費電力量ゼロ (1,400,000円)		
	居住環境	大地震後の継続使用	保障されていません	ほぼ被害がなく継続使用が可能で、日常生活を営めます				
		ヒートショック	防ぐことができます	ヒートショック、熱中症の予防に加え、冷暖房費を節約できます				
	⑪ メリット(35年間) ⑤(選択)+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩ (建築基準法レベルの住宅と比較:35年間)		2,353,514円 (0円)	4,550,526円 (2,197,012円)	5,436,454円 (3,082,940円)	5,446,586円 (3,093,072円)	5,885,866円 (3,532,352円)	

メリット(35年間)を考慮した建設費 【建設費①計-⑪メリット(35年間)】 (建築基準法レベルの住宅と比較:35年間)	27,390,486円 (0円)	26,593,774円 (安 796,712円)	27,459,046円 (+68,560円)	27,714,014円 (+323,528円)	29,054,534円 (+1,664,048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1,400,000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4,994,640円となる。
(4,994,640円=11,892円/月×12ヶ月×35年間 [11,892円:4人家族ひと月の電気代平均額(2023年7月~2024年6月総務省統計局家庭調査)])
※ 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 31,144,300円であるが、35年間メリット 4,550,526円を考慮した場合の建設費は 26,593,774円となり、建築基準法レベルの住宅(建設費 27,390,486円)より796,712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。