

高性能な住まいづくり

～ 省エネ基準適合住宅、長期優良住宅、ZEH などの
高性能住宅の普及・促進に向けて ～

令和5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、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。一方、この法律は、個人の権利を尊重した、建築物の敷地、構造、設備等に関する**最低の基準**を定めたものでもあります。

現状

近年、東日本大震災や熊本地震などの大地震が続けて起き、大地震後も住み続けられる耐震性能の高い住宅が求められてきました。その後、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー性能の高い住宅が求められており、2025年度には全ての住宅に省エネ基準が義務化されます。

パンフレットの作成の目的

下記のとおり、建築基準法の必要最低限の基準に適合した住宅（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、電気・ガス併用仕様のZEH（太陽光発電等の創エネルギーにより、消費エネルギーが概ねゼロ以下の住宅）、オール電化仕様のZEHの性能が異なる5種類の住宅について「建設費などの費用」と「住宅ローン」、「補助金・減税等の支援制度」、「維持コスト」などを比較し、これからご自宅を建てる方々の参考にし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)

ZEH
(オール電化仕様)

低い

性能

高い

住宅の主な性能

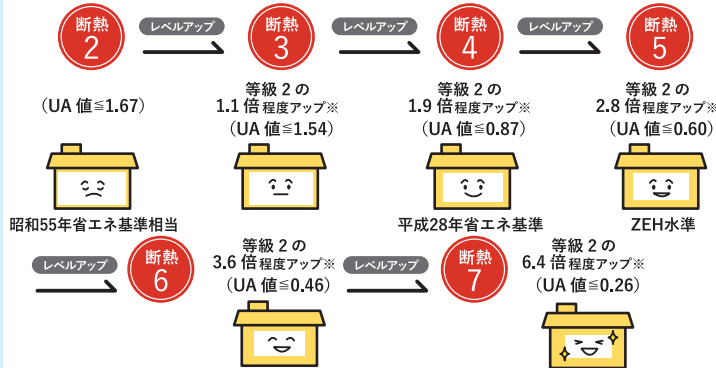
【耐震等級】

地震時の建物の倒壊・損傷のしにくさを評価



【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



※ 地域区分が6の場合における、各等級の基準値（外皮平均熱貫流率）と等級2の基準値とを比較した結果

【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



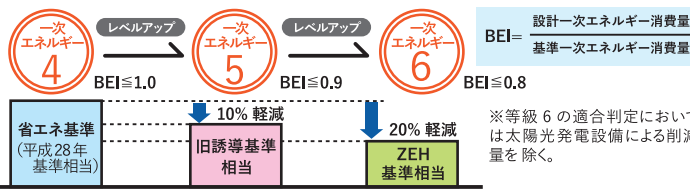
【維持管理対策等級（専用配管）】

給排水管・給湯管・ガス管の維持管理（点検・清掃・修繕）を評価



【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



建築基準法レベルの住宅



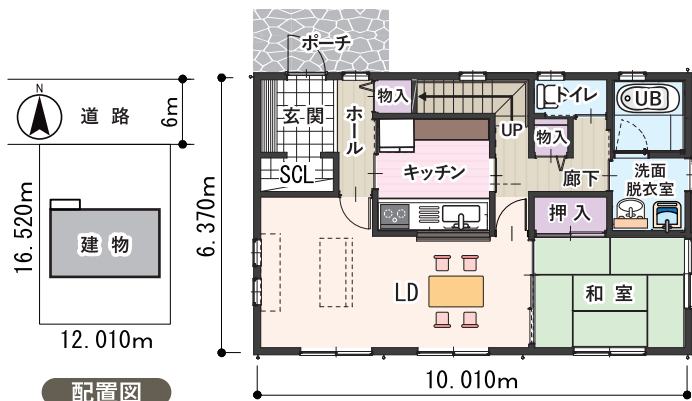
電気・ガス併用

静岡県建築基準法に適合

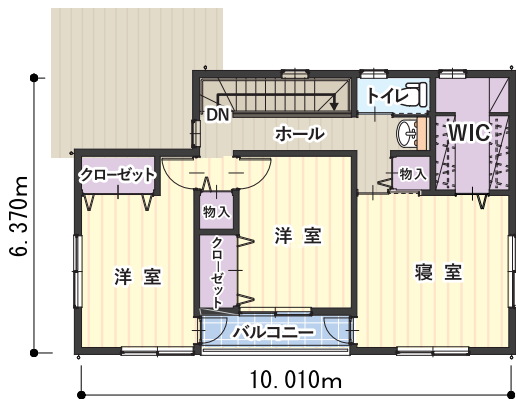
建築基準法に定める最低基準に適合する住宅

- 耐震性能は、大地震による損傷レベルは「倒壊」(次頁の図参照)はせず人命は守れるが、「全壊」(次頁の図参照)する可能性があるため、住み続けることは保障されていない住宅
- 建築基準法には、断熱材を設置する規定はないが、一般的に断熱材は使われており断熱等性能等級3の性能を有する断熱材を設置した住宅

■建物計画



1階平面図



2階平面図

SCL: シューズクローゼット

WIC: ウォークインクローゼット

■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	29,667,000 円
申請手数料	確認申請、中間検査、完了検査	77,000 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	170,831 円

■住宅ローン：A社固定金利プラン

住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合しないためフラット35は利用できない

借入額	26,700,000 円 (頭金 2,967,000 円を用意するものとする)	
金利	固定 2.20% (R5 年 3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)	91,212 円 / 月 (38,309,040 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

※参考 変動金利 (0.95%) プランの場合返済額: 74,749 円 / 月、総返済額: 31,394,580 円 ただし、変動金利における金利上昇のリスクあり

■維持コスト

35年間総額

冷暖房費	電気・ガスの年間費用(41,000 円/年) 一定の仮定において国土交通省にて試算	1,435,000 円
固定資産税 (建物のみ)	当初 1~3 年: 92,102 円 / 年 4 年以降: 154,272 円 / 年	3,018,659 円
保険料 (補償金額)	火災保険: 31,946 円 / 年 (建物 2,967 万円・家財 200 万円) 地震保険: 55,062 円 / 年 (建物 1,483 万円*・家財 100 万円*) (割引 10%)	1,118,110 円 1,927,170 円 (割引 10%)
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 273 万円) (2023 年に建築確認取得済 2024~2025 年居住の場合: 期間 10 年間、最大 140 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)	2,072,505 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。

■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: 198.39m ² (60.1 坪) 延べ面積: 119.24m ² (36.13 坪) 建築面積: 66.24m ² (20.1 坪) 1 階: 63.76m ² 2 階: 55.48m 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: べた基礎 (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: クッションフローア) 玄関: タイル 和室: 畳 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 W750 × 2 ヶ所、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 × 5 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 35mm 壁・天井: グラスウール 10K 75mm	
耐力壁	構造用合板 厚さ 9mm、筋かい 45mm × 90mm	

省エネ基準適合住宅

耐震 3

断熱 4

一次エネルギー 4

劣化対策 3

維持管理 -

電気・ガス併用

仕様規定による

フラット35技術基準に適合

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、配管設備の点検のしやすさの性能を向上させた住宅

- 耐震性能は、建築基準法に定められている耐震強度の1.5倍の耐震強度を有する耐震等級3の住宅
- 断熱性能が高い断熱等性能等級4に向上させた住宅
- 耐久性能は、住宅に使う材料がシロアリや湿気で腐ったりさびたりすることを防ぐ対策がされ三代(75~90年間)の耐久性を保持できる劣化対策等級3の住宅
- 配管設備の点検のしやすさの性能は、フラット35Sの技術基準に適合し、点検や清掃をしやすい点検口を設けた住宅
- 建築物省エネ法の省エネ基準に適合した一次エネルギー消費量等級4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

耐震 3

耐震強度1.5倍

断熱 4

断熱材、断熱性能の向上

一次エネルギー 4

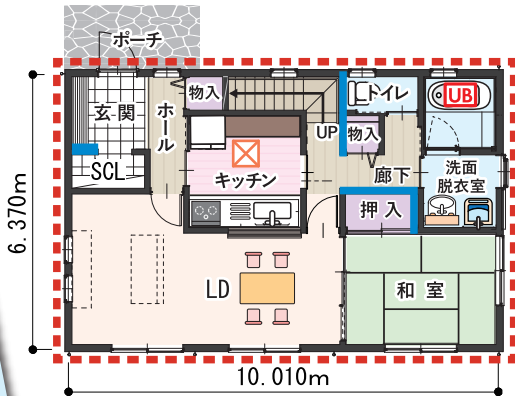
高断熱浴槽

劣化対策 3

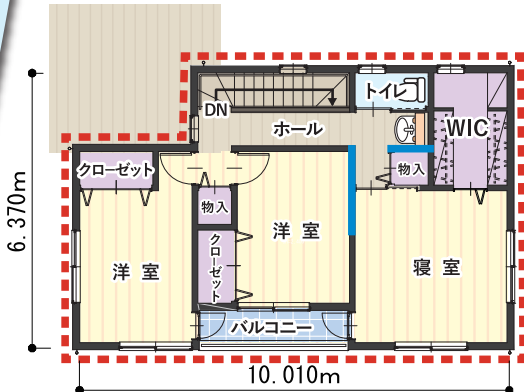
小屋裏換気措置

維持管理 -

床下点検口設置



1階平面図



2階平面図

床: 押出法ポリスチレンフォーム保温材3種bA65mm(仕様規定)
天井・壁: 高性能グラスウール14K155mm(壁は90mm)(仕様規定)

床下点検口 UB 高断熱浴槽

建設費及びその他経費(税込)

建設費	省エネ基準適合住宅	31,078,520円
内訳	「建築基準法レベルの住宅」からの増額分	1,411,520円
	「耐震等級3」適合UP	(352,000円)
	「断熱等性能等級4」適合UP	(492,800円)
	「劣化対策等級3」「フラット35技術基準」適合UP	(48,620円)
設計料UP	「一次エネルギー消費量等級4」適合UP	(16,500円)
	設計料UP	(501,600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(構造計算審査含む)	77,000円 66,000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	186,305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	27,900,000円(頭金3,178,520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1.71%	
返済期間	35年(ボーナス併用なし)	
返済額	当初10年	88,324円/月
	11年以降(総返済額)	90,917円/月 (37,873,689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	803,987円

維持コスト

35年間総額

冷暖房費	電気・ガスの年間費用(29,000円/年) 一定の仮定において当センターにて試算	1,015,000円
固定資産税 (建物のみ)	当初1~3年: 94,991円/年 4年以降: 159,110円/年	3,113,327円
保険料 (補償金額)	火災保険: 33,172円/年 (建物3,108万円・家財200万円)	1,161,020円
	地震保険: 31,954円/年 (建物1,554万円*・家財100万円*)	1,118,390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364万円) (2024~2025年居住の場合: 期間13年間、最大273万円) (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)	2,197,471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

- 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。
- 耐震等級3により地震保険が50%割引され、35年間で808,780円軽減されます。
- 断熱等性能等級4・一次エネルギー消費量等級4により、冷暖房費(電気・ガスの使用量)は年間29,000円となり、年間で12,000円(月1,000円程度)節約されます。35年では総額420,000円の節約になります。



削減 0%

【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】

参考: 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%)	2棟(12.5%)	14棟(87.5%)

赤枠は建築基準法で許容される損傷ランク

熊本地震による益城町市街地の調査では、昭和56年以降の新耐震基準の住宅の1割弱が住み続けることが困難な「全壊」であった

基準ごとの断熱仕様等の比較(仕様規定)

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65,000円/年	約41,000円/年	約29,000円/年	約27,000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

※「「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

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・ガス併用

「省エネ基準適合住宅」より耐久性(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

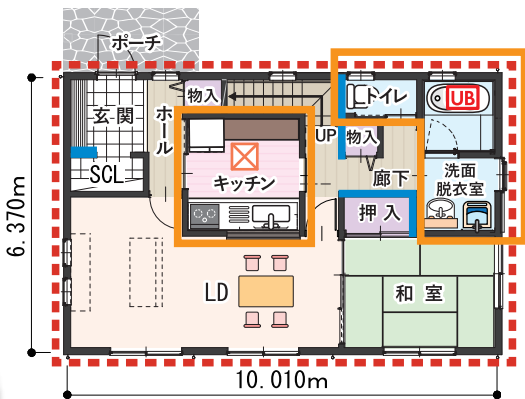
一次エネルギー6

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

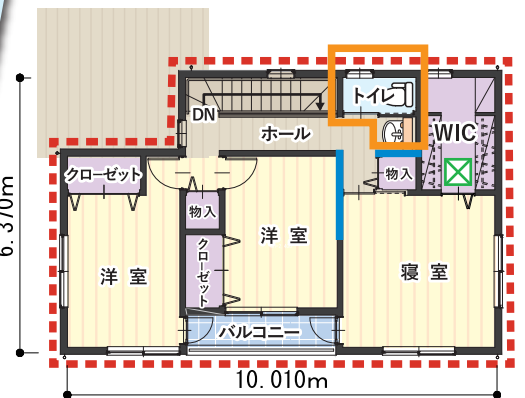
維持管理3

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
- 小屋里点検口
- 床下点検口
- 維持管理等級3
- 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 (352,000円) (701,800円) (79,200円) (220,000円) (365,200円) (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*) (割引50%)	1,195,390円 1,156,820円
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。

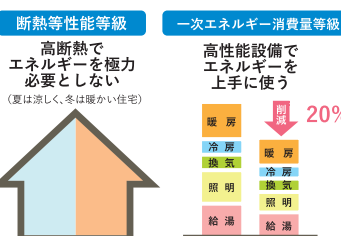
長期優良住宅とは

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

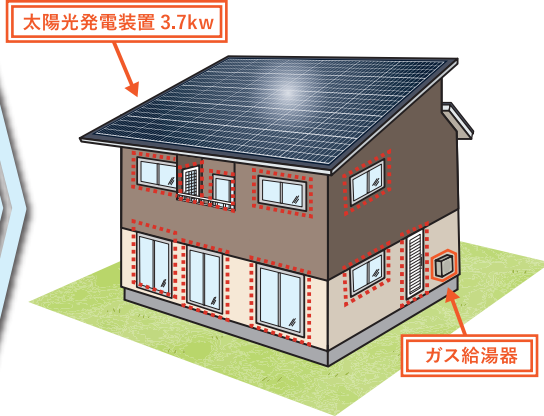
「長期優良住宅」より省エネルギー性能を向上させた住宅(ZEH)

- 「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

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)

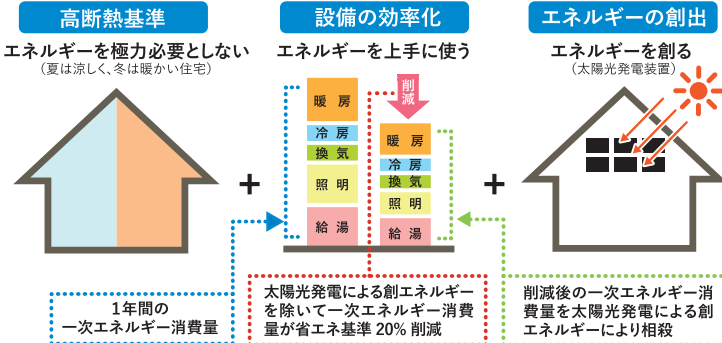
建設費	ZEH(電気ガス併用仕様)	34,157,200円
	「建築基準法レベルの住宅」からの増額分	4,490,200円
申請手数料	「長期優良住宅」仕様	(1,718,200)円
	ゼロエネ化(電気・ガス併用仕様)設計料UP	(1,815,000)円 (957,000)円
税金 その他費用	確認申請、中間検査、完了検査	77,000円
	フラット35S物件検査(構造計算審査含む)	66,000円
	長期使用構造等確認	41,800円
	長期優良住宅認定	15,000円
	BELSの認定(外皮・一次エネルギー省略)	5,500円
印紙代(契約書)、不動産取得税、都市計画税、表示登記、保存登記	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 11年以降 (総返済額)	93,398円/月 98,994円/月 (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

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



■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) 地震保険: 34,928円/年 (建物1,708万円*・家財100万円*) (割引50%)	1,254,190円 1,222,480円
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。

「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。

- 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。
- ZEHの補助金55万円が受けられます。
- 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。
- 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。
- 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)
- 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 3 耐震 3 断熱 5 一次エネルギー 6 維持管理 3 劣化対策 3

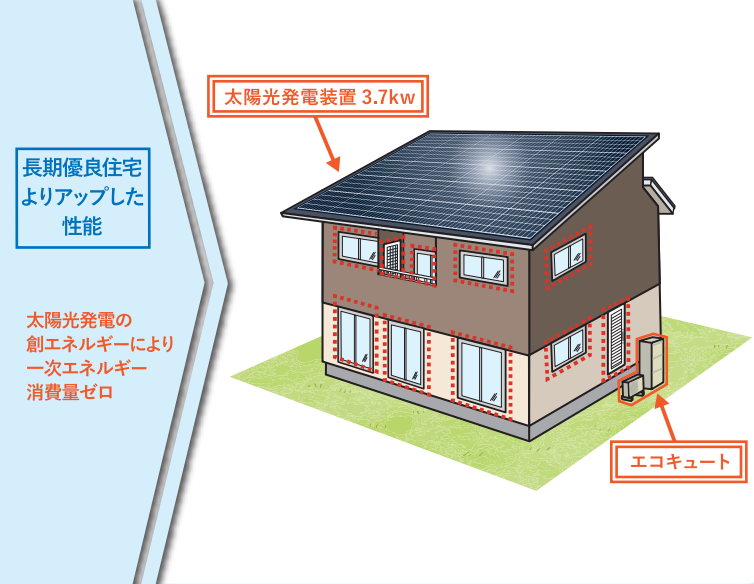


オール電化

「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



■建設費及びその他経費(税込)

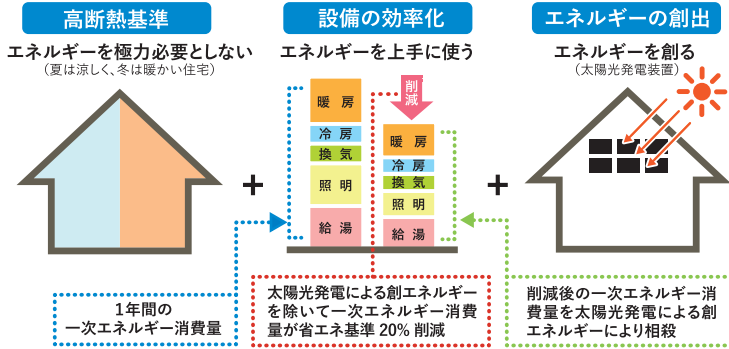
建設費	ZEH(オール電化仕様)	34,305,700 円
	「建築基準法レベルの住宅」からの増額分	4,638,700 円
申請手数料	「長期優良住宅」仕様	(1,718,200) 円
	ゼロエネ化(オール電化仕様) {・太陽光発電 設計料UP ・エコキュート	(1,953,600) 円 (966,900) 円
税金 その他費用	確認申請、中間検査、完了検査	77,000 円
	フラット35S 物件検査(構造計算審査含む)	66,000 円
	長期使用構造等確認	41,800 円
	長期優良住宅認定	15,000 円
	BELS の認定(外皮・一次エネルギー省略)	5,500 円
	印紙代(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 11年以降 (総返済額)	93,702 円 / 月 99,316 円 / 月 (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

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



■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) 地震保険: 35,070 円 / 年 (建物 1,715 万円*・家財 100 万円*)	1,197,490 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。

■「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。

- 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。
- ZEHの補助金55万円が受けられます。
- 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。
- 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。
- 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)
- 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							
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	
	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	
	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	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)	
	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	
	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)	
	③諸費用	876,161円	803,987円	824,987円	863,987円	866,487円	
	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	④ ZEH補助金	-	-	-	550,000円	
		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
		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
		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
		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)
		⑨ 固定資産税(減税分)	259,038円	267,162円	434,338円	461,476円	482,544円
	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)	
	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)	
	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			
	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



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

QRコードからアクセス