



細田工務店が約束する確かな基本構造

目に見えない部分だからこそ徹底したクオリティを追求すること、それが細田工務店の使命。
地震に強く、いつも快適であることを基本とし、
長く安心して住み続けられる高品質な長寿命邸宅をお届けします。

長期優良住宅認定

耐久性・耐震性に優れ
税制や金利優遇が受けられる

長期優良住宅とは

長期優良住宅とは、環境負荷の軽減や良質な社会資産として継承されることを目的に、
国が定めた長期優良住宅認定制度の基準をクリアし、
行政の認定を受けた住宅のことです。
長期にわたり良好な状態で使用するために、
大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅を指します。
また、その認定基準は、低炭素住宅に比べて
長期優良住宅のほうが劣化対策や耐震性などより多くの項目があります。



国土交通省「長期優良住宅の認定状況について（令和6年3月末時点）」より

長期優良住宅は、国の定めた認定基準を満たした認定住宅です。

- 1 長期に使用するための構造及び設備を有していること
- 2 居住環境等への配慮を行っていること
- 3 一定面積以上の住戸面積を有していること
- 4 維持保全の期間・方法を定めていること
- 5 自然災害への配慮を行っていること

上記のうち1は建築物に関する技術的な基準で構成されており、
その多くは住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の基準（以下「評価方法基準」といいます。）を準用しています。

MERIT1

国が定めた8つの認定基準を満たした安心できる快適な住まい。

「グロウイングスクエア練馬岡町グランネオ」は、長期優良住宅として認定を受けるために、
国が定めた8つの認定基準をクリアしています。

〈8つの認定基準に対する細田工務店の取り組み〉

性能項目等	認定基準	細田工務店の取り組み
1 耐震性	地震に強い安心の家 極めて稀に発生する地震に対し、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。	耐震等級 (無敵が2以下の木造建築物等で、重畳計算による等価) 耐震等級 (倒壊等防止) 等級3
2 劣化対策	長く住み継いでいける家 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。	劣化対策等級 等級3 (構造躯体等) かつ 床下空間の有効高さ確保及び床下・小室裏の点検口設置など
3 維持管理・更新の容易性	メンテナンスがしやすい家 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・修繕・更新）を容易に行うことができること。	維持管理等級 等級3
4 住戸面積	住みやすい広さが確保された家 良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。	7.5㎡以上 ※少なくとも1部屋の床面積が4.0㎡以上（階段部分を除く面積）
5 省エネルギー性	環境に配慮したエコな家 必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。	断熱等級 等級5 かつ 一次エネルギー消費量性能等級 等級6
6 居住環境	近隣景観に配慮した家 良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。	所管行政庁が審査
7 維持保全計画	将来まで考えられている家 建築時から将来を見据えて、定期的な点検・修繕等に関する計画が策定されていること。	定期的な点検・修繕等に関する計画を策定
8 災害配慮	自然災害に配慮した家 自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること。	所管行政庁が審査

MERIT2

税制面で優遇が受けられる。

長期優良住宅として認定を受けることで、税金面の優遇や住宅ローンの金利優遇が受けられるなど、
金銭的なメリットがあります。

メリット 1 住宅ローン控除 一般住宅 長期優良住宅 ローン額 0円 ▶ 5,000万円 最大控除額 0円 ▶ 455万円 ※2027年3月31日までに取得した場合	メリット 2 登録免許税の軽減 所有権 保存登記 0.1% 所有権 移転登記 0.2% (一般住宅:0.15%) ※2027年3月31日までに取得した場合	メリット 3 不動産取得税の控除 課税金額から 1,300万円控除 (一般住宅:1200万円控除) ※2026年3月31日までに新築した場合
メリット 4 固定資産税の軽減 建物にかかる税金が 3年間1/2軽減 5年間1/2軽減に ※2026年3月31日の新築まで	メリット 5 贈与税の非課税措置 住宅取得等資金に係る贈与税が 1,000万円まで非課税 ※一般住宅の場合は500万円	メリット 6 【フラット35】S 当初5年間 0.5% 引き下げ ※金利プラン

※1:子育て世帯または若者夫婦世帯（19歳未満の子を有する世帯）又は「夫婦いずれかが40歳未満等」の場合、住宅ローン最大控除額は年々減額（上限5,000万円）×0.7%×13年間の最大455万円となり、
※2:上記を除く世帯の場合の住宅ローンの最大控除額は、年々減額（上限4,000万円）×0.7%×13年間の最大409.5万円となります。（2025年入居まで）
※3:その取得要件については、税務官にお尋ねください。また、取得後の変更等については、お尋ねの税務官の具体的な指導に基づき、必要に応じてお尋ねください。
※4:一部の税務官により、税務官または税理士等の専門家に相談ください。
※5:一般社団法人住宅性能評価・表示協会発行「長期優良住宅認定制度の概要」について12月更新。
※2025年4月1日現在の情報に基づく税制優遇は変更となる場合があります。



都が認めた省エネ性能の高い住まいー東京ゼロエミ住宅水準B

Tokyo Zero Emission House

東京ゼロエミッションハウス

東京ゼロエミ住宅水準Bの領域へ。

「東京ゼロエミ住宅」とは、東京都独自に定めた省エネ・環境性能の基準を満たした住宅に与えられる認定制度です。

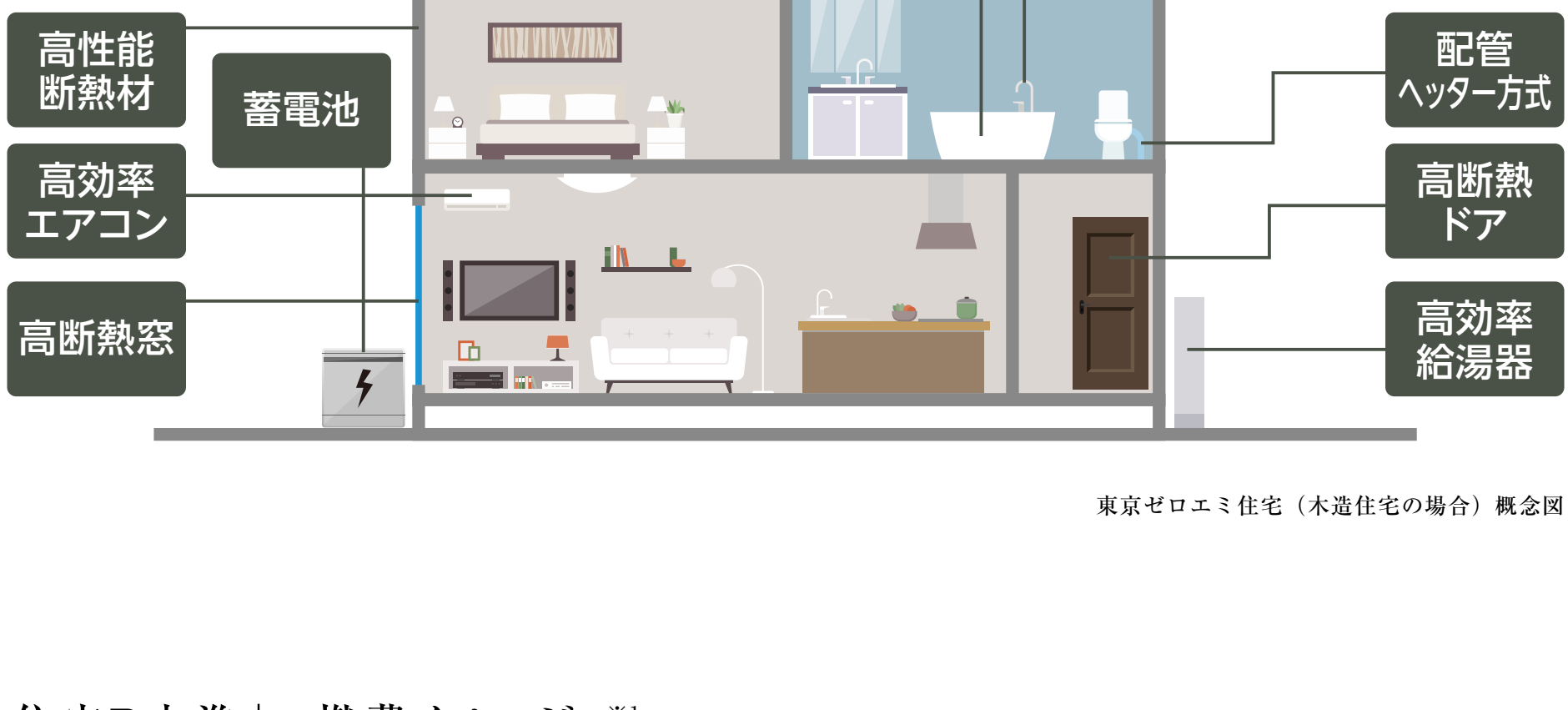
断熱性能や省エネ設備、再生可能エネルギー設備の導入などが評価され、
東京都が公式に「環境性能の高い住まい」と認めた住宅であることを示しています。

グランネオは「東京ゼロエミ住宅水準B」に対応した邸宅です。

「東京ゼロエミ住宅の水準B」をクリアするためには、次のような性能が求められます。

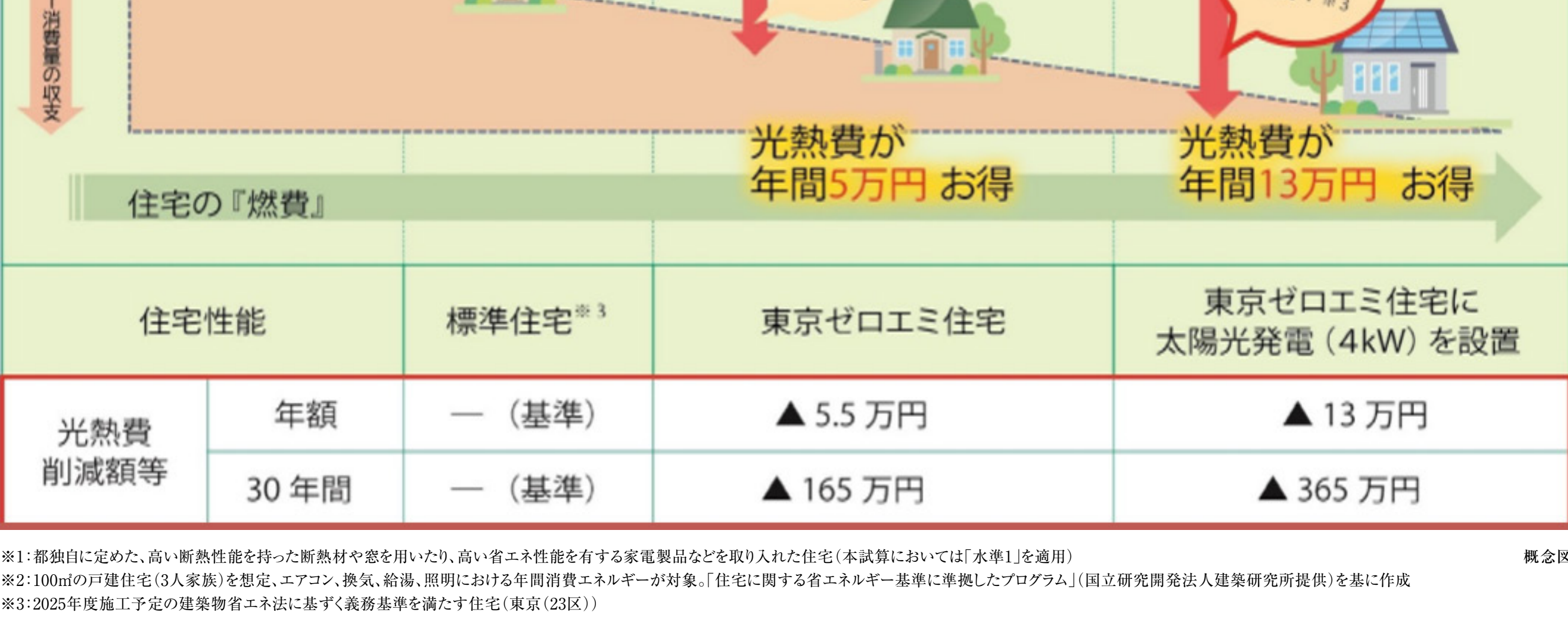
断熱性能 (UA値) が0.46以下
一次エネルギー消費量 (再エネ除く) を4%以上削減
さらに、下図のように照明や冷暖房設備にも省エネ性が求められるほか、
太陽光発電などの再生可能エネルギー設備の原則設置も必須となりました。

つまり「グランネオ」は、東京都の高い性能基準をクリアした、未来にふさわしい住まいであることが示されています。



東京ゼロエミ住宅（木造住宅の例）概念図

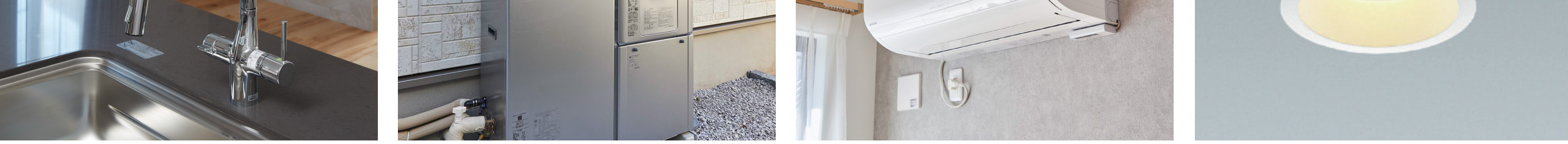
■「東京ゼロエミ住宅B水準」の燃費イメージ。*



※1: 都議会に定められた、高い断熱性能を持つ断熱材や窓などについて、高い省エネ性能を有する家電製品などを取り入れた住宅（本図表において「B水準」を適用）
※2: 100㎡の戸建住宅（3人家族）を想定、エアコン、換気・給湯、照明における年間消費エネルギーが対象。住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム（国土研究開発法人建築研究所提供）を基に作成
※3: 2025年度竣工予定の建築物省エネ法に基づく（最低基準を満たす住宅）（東京（23区））

グランネオでは東京ゼロエミ住宅水準Bを満たす、エコフレンドリーな先進設備を採用しています。

「食器洗い乾燥機」「高効率給湯器」「保温浴槽」「節湯水栓」「LED照明」「節水トイレ」



キッチンタッチレス水栓 エコフレッジ リビングにエアコン 調光照明装置

■旧制度の最高水準に相当する「東京ゼロエミ住宅B水準」ー優れた環境性能の証。

東京ゼロエミ住宅の評価基準は、これまでの「水準1〜3」から「A・B・C」へと改正されました。そのなかで「グランネオ」が取得したB水準は、従来の最上位である水準3に相当します。つまり、旧制度で最高ランクだった性能を、現行制度でもしっかりクリアしている、とても優れた環境性能を持つ住宅です。

旧 基 準（令和6年9月30日まで）			新 基 準（令和6年10月1日から）		
水準	外皮平均熱貫流率 (単位W/㎡・K)	省エネルギー基準からの 削減率(再エネ除く)	外皮平均熱貫流率 (単位W/㎡・K)	戸建住宅	集合住宅等 (再エネ除く)
水準3	0.46以下	40%(35%)以上	新設 改修 総合	水準A	0.35以下 45%以上 40%以上
水準2	0.60以下	35%(30%)以上		水準B	0.46以下 40%以上 35%以上
水準1	0.70以下	30%(25%)以上		水準C	0.60以下 30%以上 30%以上

■国と東京都が認めた省エネ性能。ダブルのお墨付きで安心ーBELS+東京ゼロエミ。

BELS（ベルス）とは、国が定める省エネ性能評価制度で、正式名称は「建築物省エネルギー性能表示制度」といいます。住宅の一次エネルギー消費量を計算し、その省エネ性能を星1〜5の段階で表示する仕組み。星の数で表されるわかりやすい指標により、購入者にとって住宅の「燃費性能」を安心して確認できます。一方、「東京ゼロエミ住宅」は東京都独自の基準で、断熱性能や省エネ設備、再生可能エネルギーの導入などを満たした住宅に与えられる認定です。「グランネオ」は東京ゼロエミ住宅（B水準）とBELS評価の両方取得しており、省エネ性能が確かであることを「ダブル」で確認できます。国と東京都、2つの制度で認められた客観的な評価により、高い省エネ性能が証明されています。

◎BELSシール	◎省エネ性能ラベル

◎東京ゼロエミ住宅表示ラベル



POINT

「グランネオ」は、東京都の「東京ゼロエミ住宅（B水準）」と、国の省エネ性能評価制度「BELS」の両方で高い評価を取得しています。これは、先進のエコフレンドリーな設備を採用し、断熱性能を徹底的に高めた住まいづくりへのこだわりがあるからこそ、国と東京都、2つの公的レベルに裏付けられた省エネ性能は、光熱費の削減と環境へのやさしさを数値と認証で証明しています。