image photo

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。

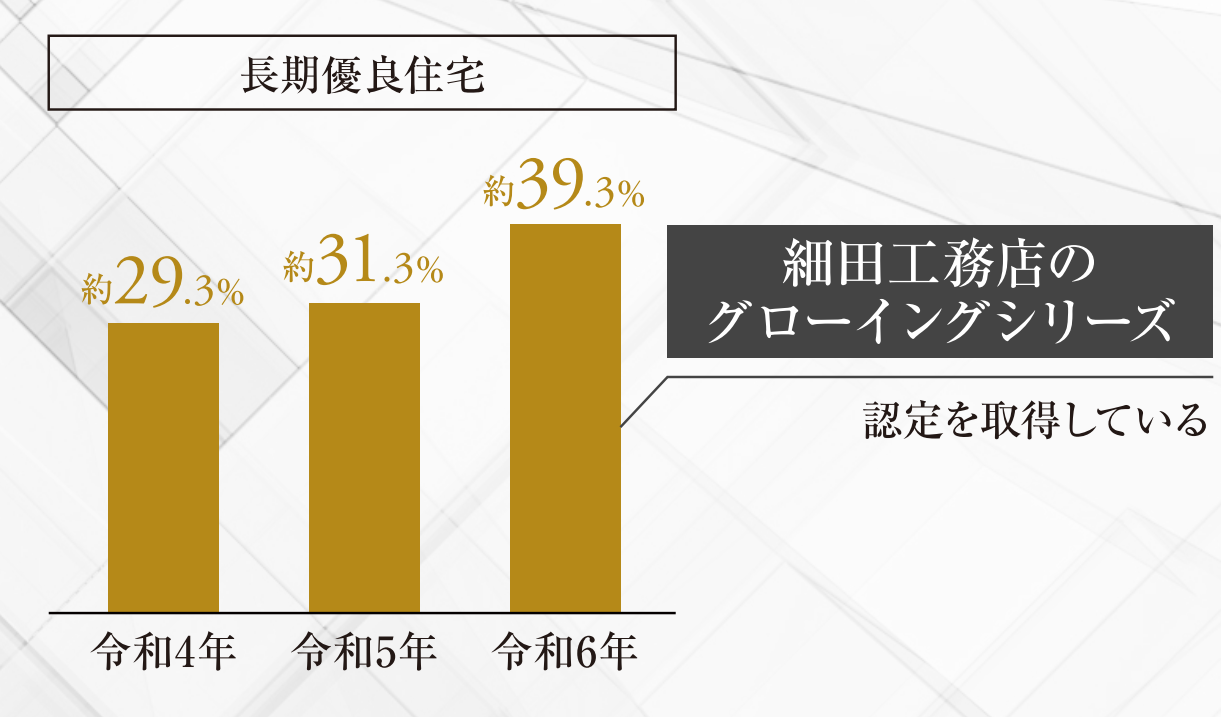
耐久性・耐震性に優れ
税制や金利優遇が受けられる　長期優良住宅

長期優良住宅認定

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。

「グローイングスクエア杉並下井草グランネオ」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つの認定基準に対しての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。	耐震性 （階数が2以下の木造建築物等で壁量計算による場合） 耐震等級（倒壊等防止） 等級3	CLEAR ✓ 耐震等級（倒壊等防止） 等級3 耐震等級（損壊防止） 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（構造躯体等） 等級3 かつ 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	CLEAR ✓ 劣化対策等級（構造躯体等） 等級3 かつ 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
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・補修・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	CLEAR ✓ 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。	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）	CLEAR ✓ 90㎡以上 ※一部該当しないものがあります。
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。	断熱等性等級 等級5 かつ 一次エネルギー消費量性能等級 等級6	CLEAR ✓ 断熱等性等級 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	CLEAR ✓ 地区計画、景観計画、条例、建築協定、景観協定への配慮 ※一部該当しないものがあります。
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・補修等に関する計画が策定されていること。	定期的な点検・補修等に関する計画を策定	CLEAR ✓ 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 ・住宅の雨水の侵入を防止する部分 ・住宅に設ける給水又は排水のための設備
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の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	CLEAR ✓ 土砂災害特別警戒区域内に建物等がないことを確認

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 登録免許税の軽減

所有権保存登記	所有権移転登記
0.1% （一般住宅：0.15%）	0.2% （一般住宅：0.3%）

※2027年3月31日までに取得した場合

メリット 2 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：1,200万円控除）
※2026年3月31日までに新築した場合

メリット 3 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 4 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 5 【フラット35】S

当初5年間0.5%
引き下げ
※金利Aプラン

※諸条件につきましては、係員にお尋ねください。また簡易な表現で説明しており、お客様の個別の具体的なご相談につきましては、販売スタッフではお受けできない場合がございます。実際のお取り扱いにつきましては、税務署または税理士等の専門家にご相談ください。
※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」より抜粋。
※2026年1月1日現在の情報につき税制措置は変更となる場合があります。

東京ゼロエミ住宅
TOKYO ZERO EMISSION HOUSE

水道・光熱費を最大
40%削減
image photo

都が認めた省エネ性能の高い住まい—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。

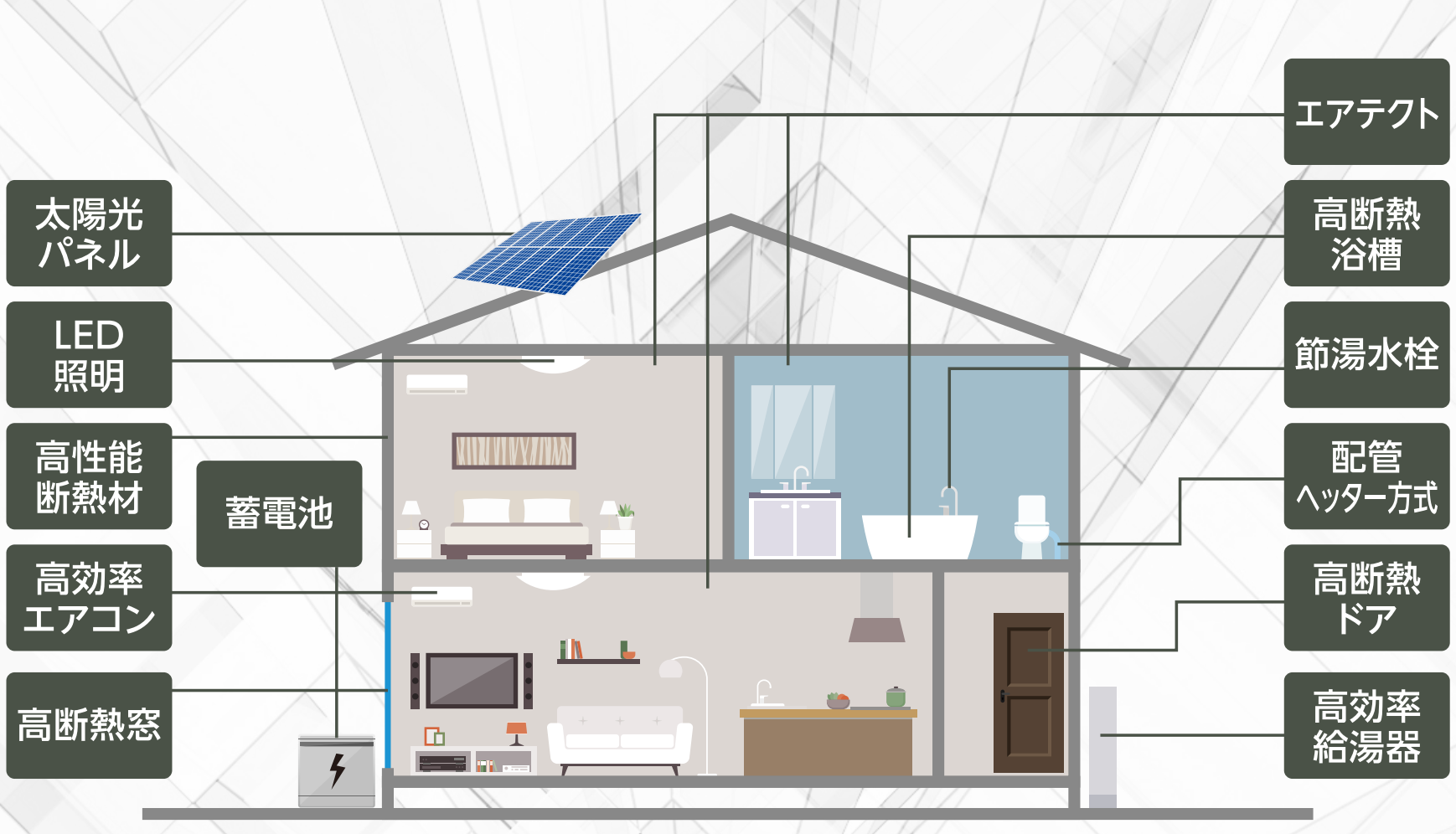
「東京ゼロエミ住宅」とは、東京都が独自に定めた省エネ・環境性能の基準を満たした住宅に与えられる認定制度です。
断熱性能や省エネ設備、再生可能エネルギーの導入などが評価され、
東京都が公式に“環境性能の高い住まい”と認めた住宅であることを示しています。

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。

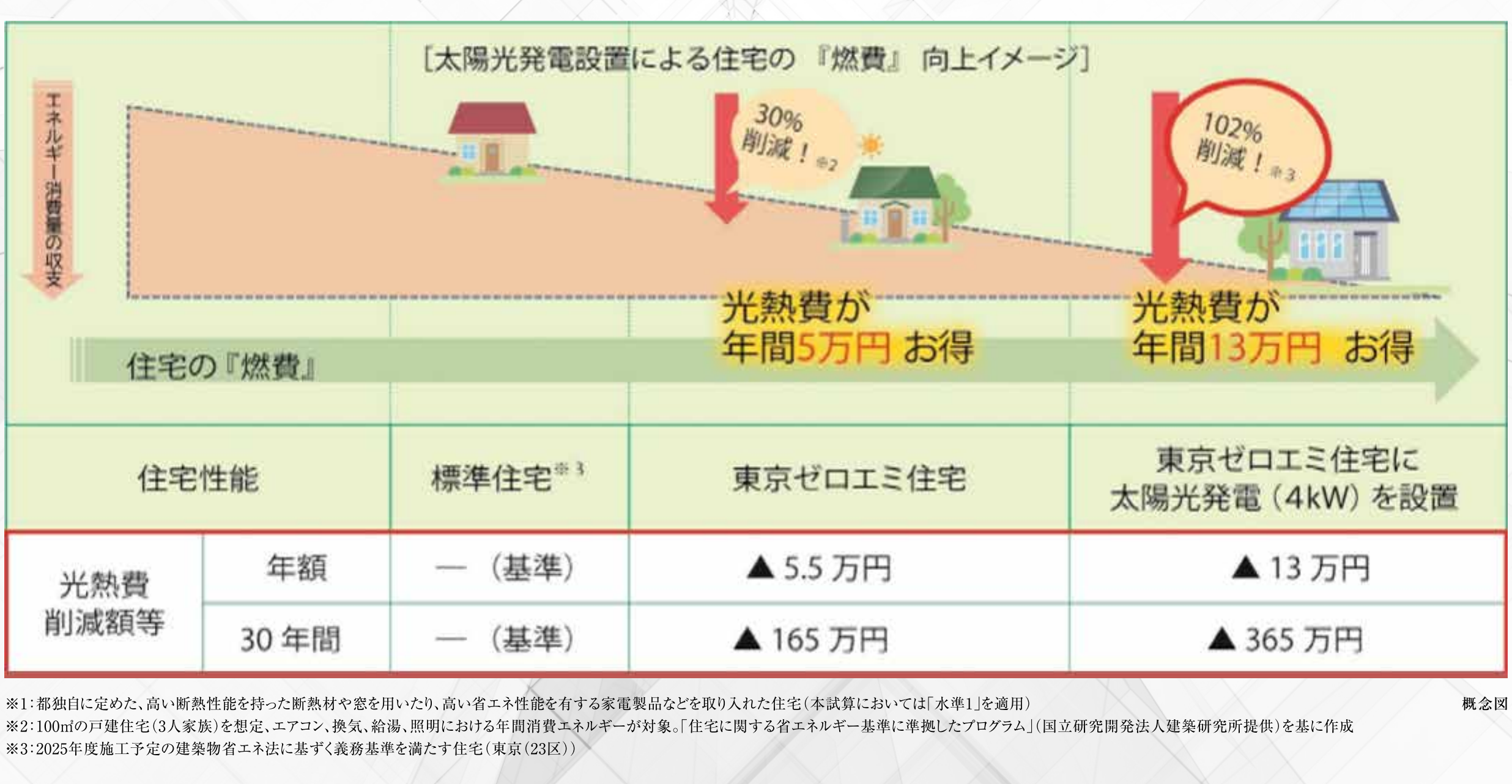
断熱性能（UA値）が0.46以下
一次エネルギー消費量（再エネ除く）を40%以上削減

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（木造住宅の場合）概念図

■「東京ゼロエミ住宅B水準」の燃費イメージ。※1



住宅性能		標準住宅※3	東京ゼロエミ住宅	東京ゼロエミ住宅に太陽光発電（4kW）を設置
光熱費削減額等	年額	—（基準）	▲5.5万円	▲13万円
	30年間	—（基準）	▲165万円	▲365万円

概念図

※1：都独自に定めた、高い断熱性能を持った断熱材や窓を用いたり、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（本試算においては「水準1」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」（国立研究開発法人建築研究所提供）を基に作成
※3：2025年度施工予定の建築物省エネ法に基づく義務基準を満たす住宅（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

エコワン

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」— 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）

	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） ※（）内は木造以外の構造の集合住宅等の場合
水準3	0.46以下	40%（35%）以上
水準2	0.60以下	35%（30%）以上
水準1	0.70以下	30%（25%）以上

新基準（令和6年10月1日から）

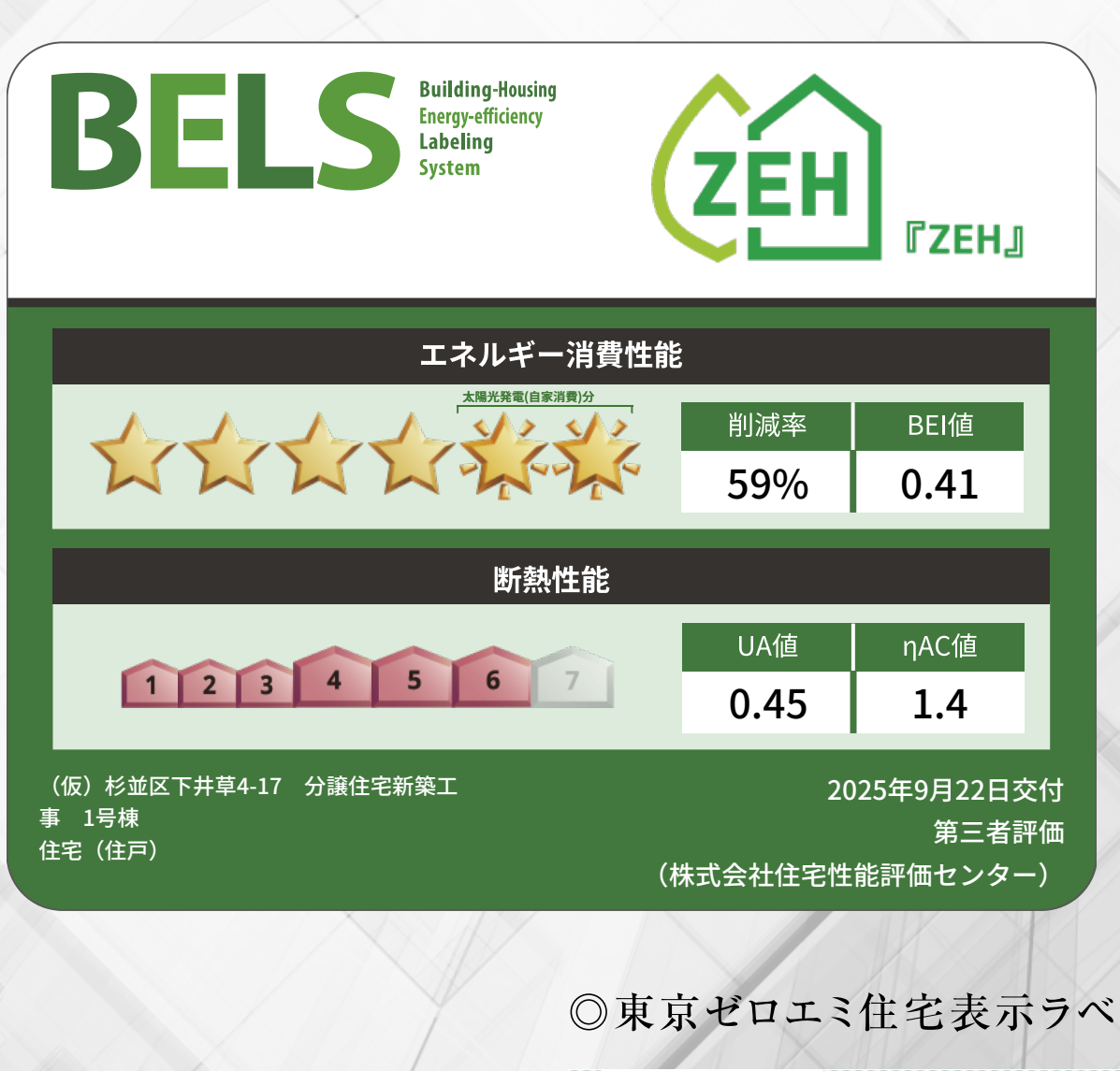
		外皮平均熱貫流率（単位W／㎡・K）	省エネルギー基準からの削減率（再エネ除く）	
			戸建住宅	集合住宅等
新設	水準A	0.35以下	45%以上	40%以上
移行	水準B（グランネオ）	0.46以下	40%以上	35%以上
統合	水準C	0.60以下	30%以上	30%以上

＋再エネ設備（太陽光発電設備等）を原則設置

■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 — 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評価の両方を取得しており、省エネ性能が確かであることを“ラベル”で確認できます。国と東京都、2つの制度から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


BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System
ZEH 『ZEH』

エネルギー消費性能
太陽光発電(自家消費)分

削減率	BEI値
59%	0.41

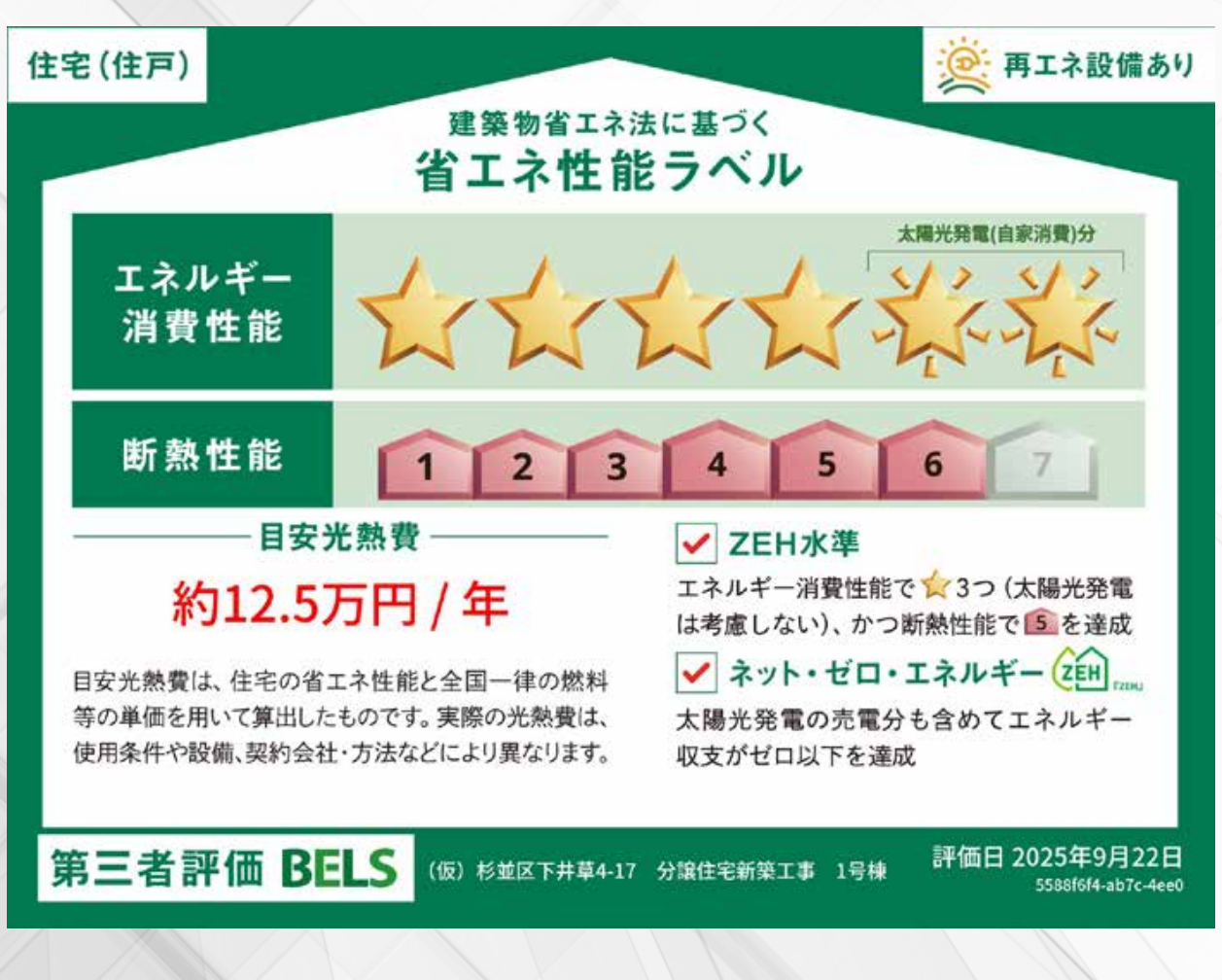
断熱性能

UA値	ηAC値
0.45	1.4

（仮）杉並区下井草4-17　分譲住宅新築工事　1号棟
住宅（住戸）

2025年9月22日交付
第三者評価
（株式会社住宅性能評価センター）

◎省エネ性能ラベル


住宅（住戸）　再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能　太陽光発電(自家消費)分
断熱性能　1 2 3 4 5 6 7

目安光熱費
約12.5万円／年

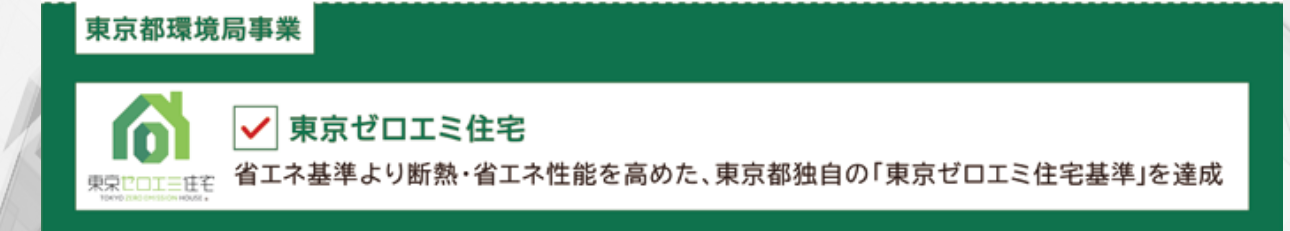
目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料等の単価を用いて算出したものです。実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。

☑ ZEH水準
エネルギー消費性能で★3つ（太陽光発電は考慮しない）、かつ断熱性能で5を達成

☑ ネット・ゼロ・エネルギー ZEH
太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

第三者評価 BELS　（仮）杉並区下井草4-17　分譲住宅新築工事　1号棟　評価日 2025年9月22日
5588f6f4-ab7c-4ee0

◎東京ゼロエミ住宅表示ラベル


東京都環境局事業

☑ 東京ゼロエミ住宅
省エネ基準より断熱・省エネ性能を高めた、東京都独自の「東京ゼロエミ住宅基準」を達成

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つの公的ラ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。

※「image photo」の表記がある写真は全てイメージです。
※掲載の概念図・イラストはイメージです。実際とは異なる場合があります。
※掲載の写真は当社施工例及びメーカー参考写真です。実際とは異なる場合がございます。予めご了承ください。また、家具・調度品等は販売価格に含まれていません。
※掲載の図面は設計図を基に描き起こしたもので、施工上の理由により変更になる場合があります。予めご了承ください。
※掲載の外観完成予想CGは図面を基に描き起こしたもので実際とは異なります。敷地の植栽は特定の季節の状況を示すものではなく、竣工時には完成予想図程度には生長しておりません。また、敷地周辺の建物・電柱・架線等は表現上省略および簡略化しております。