

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の

# 長期優良住宅 認定制度

いつまでも  
安心・快適な住まいに暮らす  
の概要について

発行  一般社団法人 住宅性能評価・表示協会  
<https://www.hyoukakyokai.or.jp/>

## 長期優良住宅建築等計画等の認定に関する相談窓口（コールセンター）

TEL：03-5229-8136 ※おかけ間違いのないようご注意ください。

相談対応時間 9:30～17:30（土曜日・日曜日・祝日を除く）



このパンフレットは、令和4(2022)年10月1日現在で施行されている法令等に基づき作成しております。

202301URXXK

# 「長期優良住宅」とは…

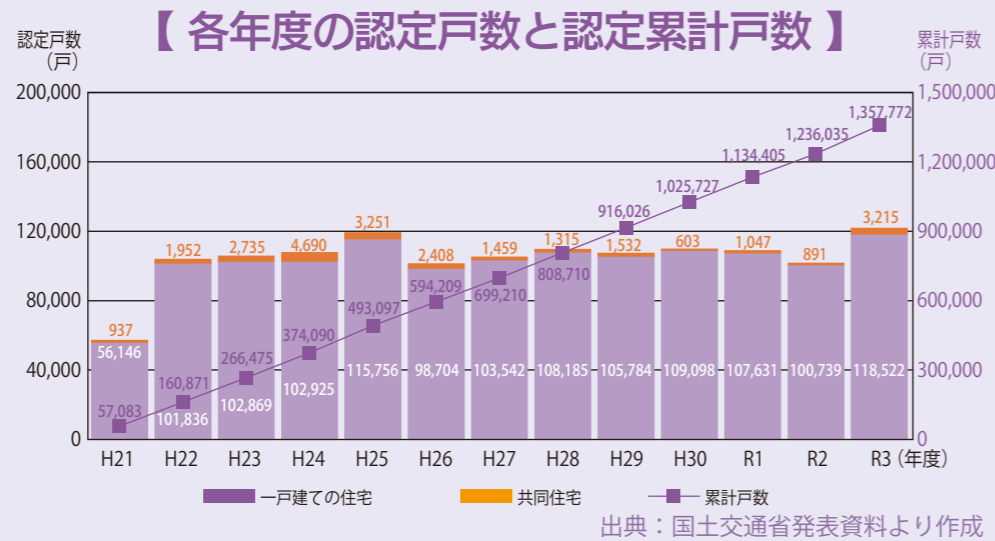
長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及に関する法律」に基づき認定するものです。平成21年6月4日より新築を対象とした認定が開始され、平成28年4月1日からは既存住宅の増築・改築を対象とした認定も開始されました。

また、良質な既存住宅を長期優良住宅として認定することを目的として、建築行為を伴わない認定（以下、「既存認定」といいます。）制度が令和4年10月1日に開始されました。

本パンフレットでは、制度の紹介や利用を促す普及資料としてご活用いただくことを目的に、既存認定制度について、その概要と手続きの流れを説明しています。

長期優良住宅認定制度は平成21年6月4日より施行され、令和3年度末で累計135万戸以上が認定を受けています。（実績数は新築と増築・改築の合計）

認定戸数は年間10万戸程度で推移しており、新築される一戸建て住宅の約4戸に1戸は長期優良住宅の認定を取得しています。

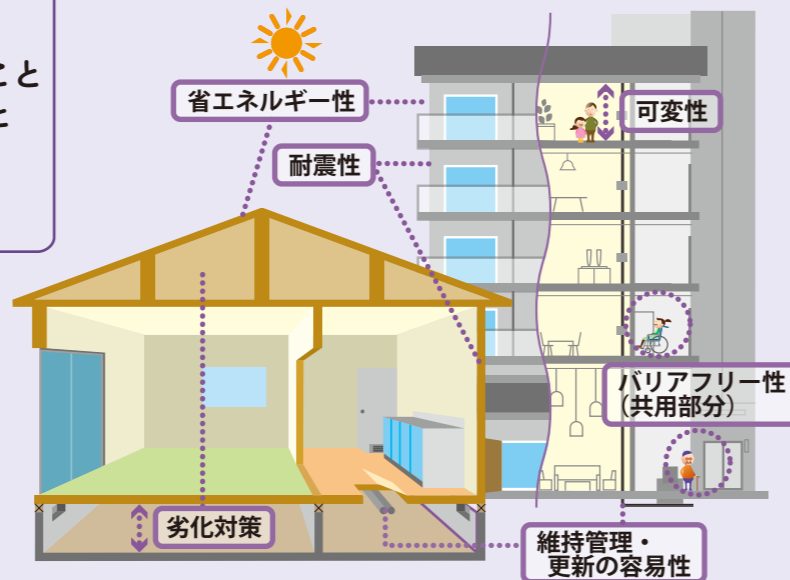


「長期優良住宅」とは、大きく分けて以下A～Eの5つの措置が講じられている住宅を指します。

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

→ 詳しくは、③④ページ

## 【長期優良住宅の主な「認定基準」】



「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Eの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請することが必要です。

認定後、維持保全計画に基づく点検などが求められます。

→ 詳しくは、⑤⑥ページ

お問合せ先 国土交通省



# 長期優良住宅「既存」のメリット

長期優良住宅（既存）の認定を受けた住宅は、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例等を受けることができます。条件等の最新の情報については各お問合せ先にてご確認ください。

## 住宅ローンの金利引き下げ

長期優良住宅を取得する場合、住宅ローンの金利の引き下げ等を受けることができます。

- フラット35S<金利Aプラン>及び維持保全型フラット35の借入金利を  
**当初5年間 年0.5%引き下げ**  
**6年目～10年目 年0.25%引き下げ**

- フラット50  
 返済期間の上限が**50年間**。住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能です。

お問合せ先 (独)住宅金融支援機構お客様コールセンター 0120-0860-35



## 税の特例措置

長期優良住宅の認定を受けることで、一般住宅に比べて税の特例措置が拡充されています。

<2025年12月31日までに入居した場合>

- 所得税（住宅ローン減税）  
**借入限度額を省エネ基準に適合しない住宅より1,000万円引き上げ**（控除率0.7%、控除期間10年間）

お問合せ先 国土交通省 03-5253-8111（代）



## 地震保険料の割引

長期優良住宅では、認定基準に定める耐震性が求められます。所定の確認資料を提出することで、住宅の耐震性に応じた地震保険料の割引を受けることが可能です。そのため、長期優良住宅（既存）の認定を受けた場合は、地震保険を取り扱う損害保険代理店または損害保険会社にお問合せください。

<住宅が次のいずれかに該当する場合>

- 耐震等級割引  
 住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）または国土交通省の定める「耐震診断による耐震等級の評価指針」に基づく耐震等級（倒壊等防止）を有している建物であること。  
**⇒（割引率）耐震等級1：10% 耐震等級2：30% 耐震等級3：50%**

- 免震建築物割引  
 品確法に基づく免震建築物であること。

⇒（割引率）50%

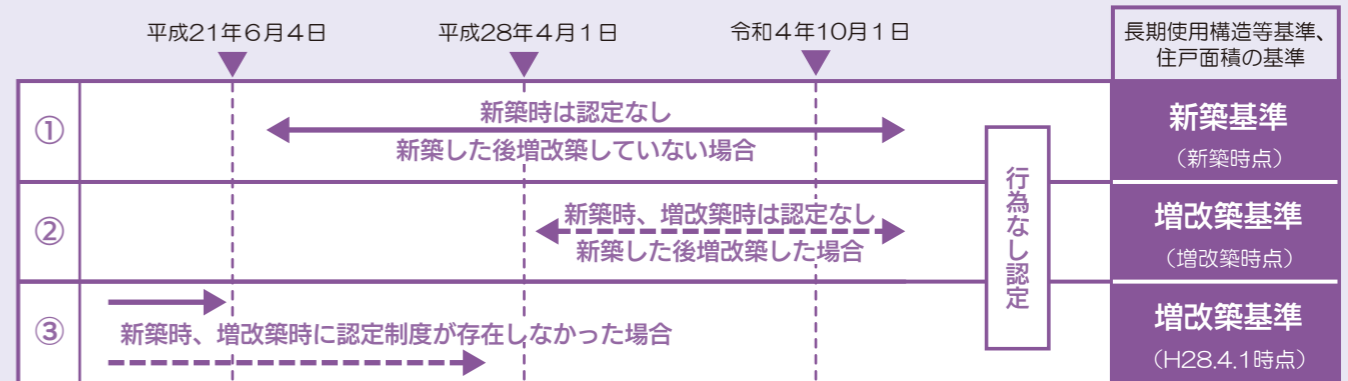
※耐震等級割引、免震建築物割引のほか「耐震診断割引」「建築年割引」もあります。いずれの割引も重複して適用を受けることはできません。

お問合せ先 地震保険を取り扱う損害保険代理店または損害保険会社



## 既存認定における認定基準の適用について

増築・改築の有無や建築行為（新築又は増築・改築）の時期により適用される認定基準の内容が異なります。適用関係については次のとおりです。  
 ※居住環境、災害配慮、維持保全計画の基準については認定申請時の基準が適用されます。



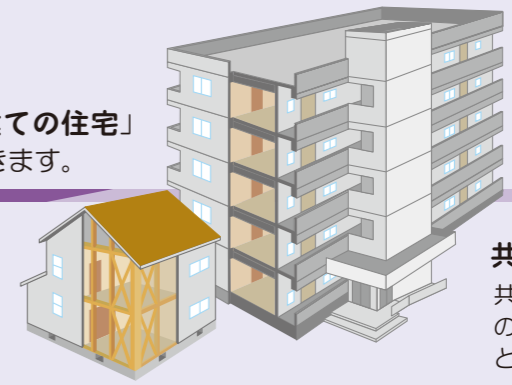
- ① 平成21年6月4日以降に新築した後、増改築していない場合
- ② 平成28年4月1日以降に増改築した場合
- ③ 平成21年6月3日以前に新築（②の場合を除く）し、又は平成28年3月31日以前に増改築した場合

次ページでは長期使用構造等基準について具体的に解説します。



# 「認定基準」について

長期優良住宅認定制度は、「一戸建ての住宅」「共同住宅等」のどちらも利用できます。



## 一戸建ての住宅

一戸建ての住宅で人の居住の用に供する部分を有しないものに限り、

## 共同住宅等

共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいい、店舗等との併用住宅を含みます。

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、次のような認定基準<sup>※</sup>を満たすことが必要です。

<sup>※</sup>長期使用構造等基準、住戸面積の基準については増築・改築の有無や建築行為（新築又は増築・改築）の時期により異なります。居住環境、維持保全計画、災害配慮の基準については認定申請時の基準が適用されます。

## 長期使用構造等基準

性能項目等	認定基準〔新築〕の概要 <small>（平成21年6月4日時点の基準）</small>	認定基準〔増築・改築〕の概要 <small>（平成28年4月1日時点の基準）</small>	一戸建ての住宅	共同住宅等
<b>劣化対策</b> 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） <b>等級3</b> かつ 構造の種類に応じた基準	劣化対策等級（構造躯体等） <b>等級3</b> かつ 構造の種類に応じた基準		
	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	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 <small>（一定の条件を満たす場合は床下空間の有効高さ確保を要しない）</small>	○	○
	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	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 <b>または</b> 上記木造の基準		
	鉄筋コンクリート造 水セメント比を減するか、かぶり厚さを増す	鉄筋コンクリート造 水セメント比を減するか、かぶり厚さを増す <small>（中性化深さの測定によることも可能）</small>		
<b>耐震性</b> 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（倒壊等防止） <b>等級2</b> または 耐震等級（倒壊等防止） <b>等級1</b> かつ 安全限界時の層間変形を1/100（木造の場合1/40）以下 <b>または</b> 品確法に定める免震建築物	耐震等級（倒壊等防止） <b>等級1</b> （新耐震基準相当） <b>または</b> 品確法に定める免震建築物	○	○
<b>省エネルギー性</b> 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。	断熱等性能等級 <b>等級4</b>	断熱等性能等級 <b>等級4</b> <b>または</b> 断熱等性能等級 <b>等級3</b> かつ 一次エネルギー消費量等級 <b>等級4</b>	○	○
<b>維持管理・更新の容易性</b> 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。	維持管理対策等級（専用配管） <b>等級3</b>	維持管理対策等級（専用配管） <b>等級3</b>	○	○
	維持管理対策等級（共用配管） <b>等級3</b> 更新対策（共用排水管） <b>等級3</b>	維持管理対策等級（共用配管） <b>等級3</b> 更新対策（共用排水管） <b>等級3</b>	—	○
<b>可変性（共同住宅・長屋）</b> 居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。	躯体天井高さ 2,650mm 以上	躯体天井高さ 2,650mm 以上 <b>または</b> 居室天井高さ 2,400mm 以上	—	○ <small>（共同住宅及び長屋に適用）</small>
<b>バリアフリー性（共同住宅等）</b> 将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要スペースが確保されていること。	高齢者等配慮対策等級（共用部分） <b>等級3</b> <small>※一部の基準を除く</small>	高齢者等配慮対策等級（共用部分） <b>等級3</b> <small>※一部の基準を除く ※各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、両側に手すりを設置した場合、エレベータに関する基準を適用しない。</small>	—	○

上記以外の認定基準（4項目とも「一戸建ての住宅」「共同住宅等」に適用）

<b>居住環境</b> 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。	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、これらの内容と調和を図る。 <small>※申請先の所管行政庁に確認が必要</small>	<b>維持保全計画</b> 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。	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  <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の構造耐力上主要な部分</li> <li>住宅の雨水の浸入を防止する部分</li> <li>住宅に設ける給水又は排水のための設備</li> </ul> <small>〔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〕</small>
<b>住戸面積</b> 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。	一戸建ての住宅 75㎡以上  共同住宅等 55㎡以上 <small>（令和4年9月30日時点の基準）</small>	<b>災害配慮</b> 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。	災害発生の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。 <small>※申請先の所管行政庁に確認が必要</small>

認定基準の詳細内容は「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年2月24日国土交通省告示第209号）」をご覧ください。また、認定基準は住宅性能表示制度の評価方法基準を引用しているため、そちらもあわせてご参照ください。

長期使用構造等・維持保全計画 について

長期使用構造等

検索



住宅性能表示制度の「評価方法基準」の 等級 について

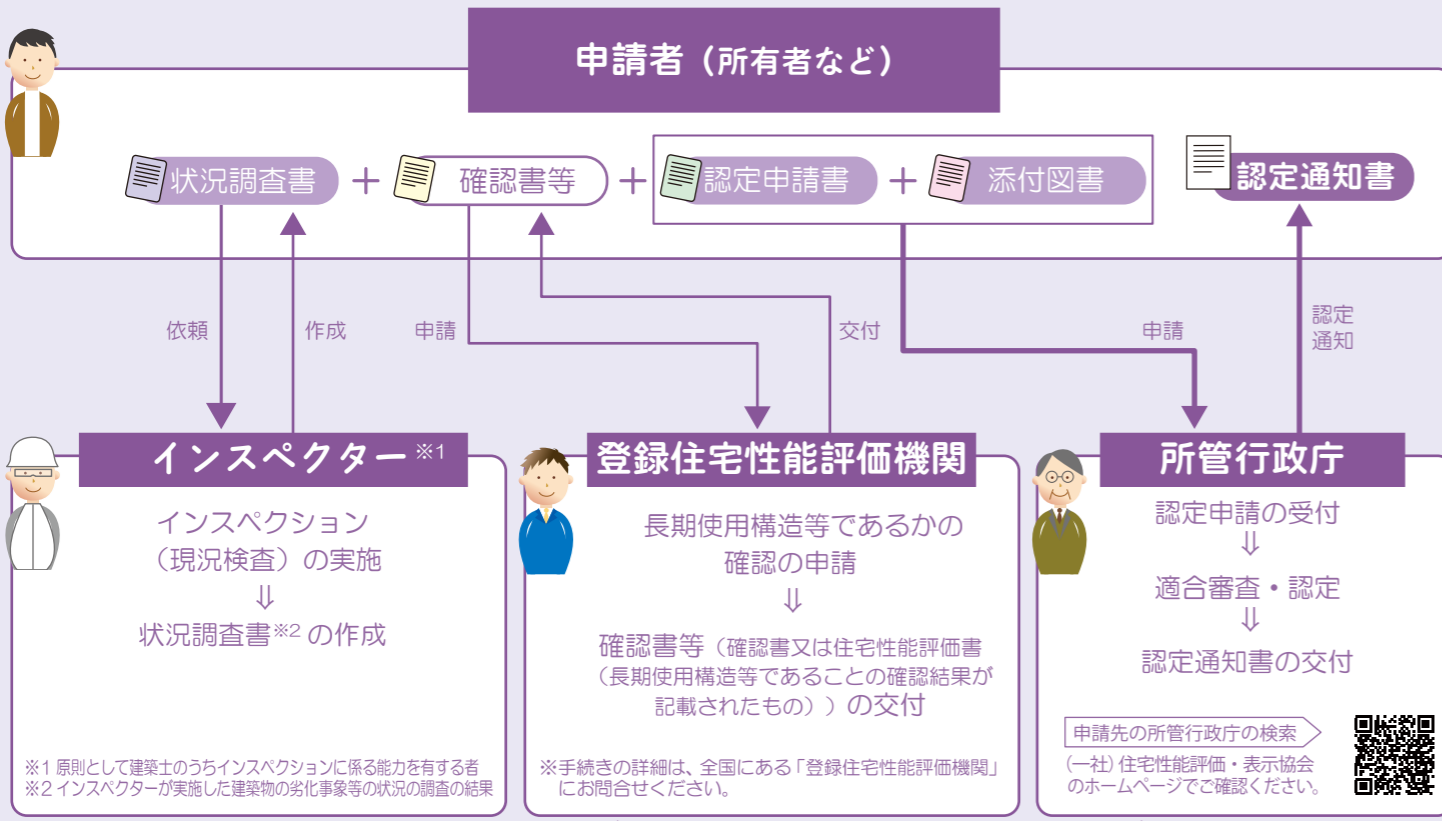
評価方法基準

検索



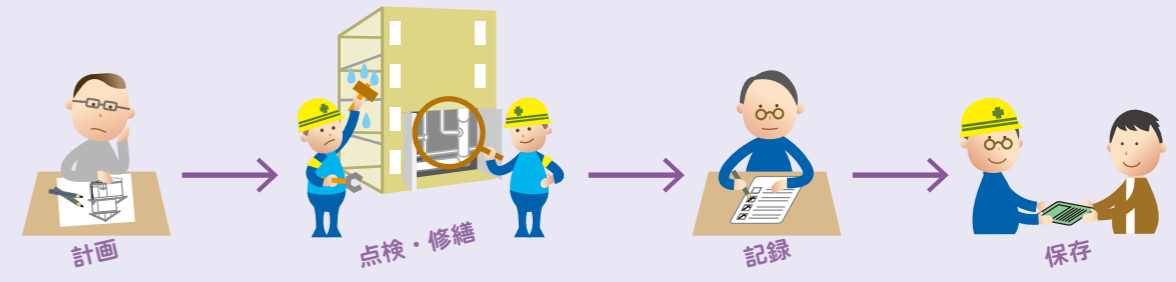


# 認定手続きの基本的な流れ

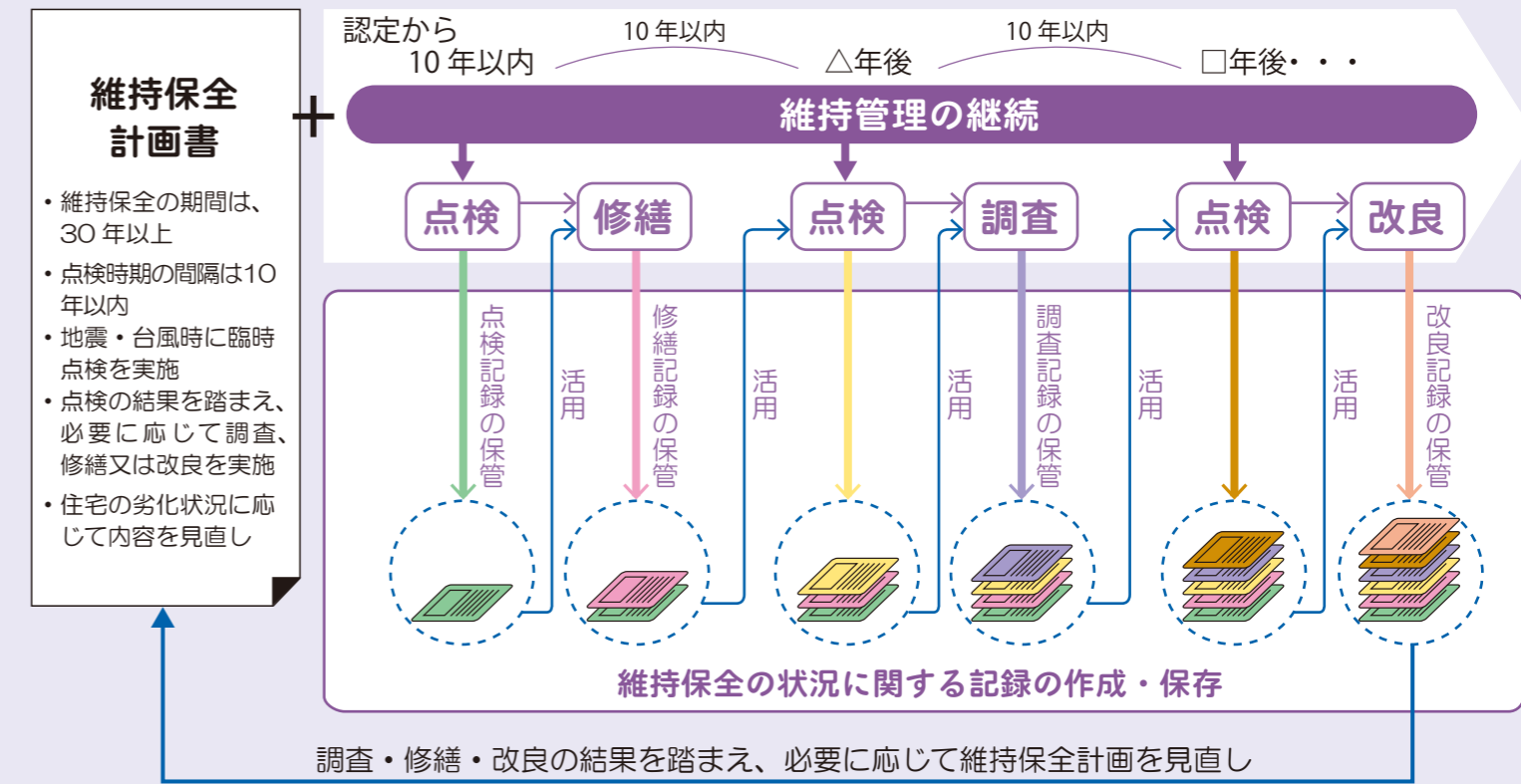


住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、建築時において耐久性を確保するとともに、工事完了後に計画的に点検を行い、適切に補修及び改良等を行うことが必要になります。

認定を受けられた方は、申請時に作成した維持保全計画に従って計画的に点検を実施し、必要に応じて調査・修繕・改良を行うこと、さらにその内容の記録を作成し保存することが求められます。



## 【維持保全における定期的な「点検」と「調査」・「修繕」・「改良」の流れ】



### 【登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等であるかの確認を申請する場合に必要な書類】

- 確認申請書 または 建設住宅性能評価申請書 (既存住宅)
- 添付図書
- 設計内容説明書 (建築士が作成)
- 各種図面・計算書等
- 状況調査書
- 工事履歴書 (新築、増築又は改築の時期及び増築又は改築に係る工事の内容)

### 【所管行政庁へ認定申請する場合に必要な書類】

- 認定申請書
- 添付図書
- 確認書等
- 各種図面
- 状況調査書
- 工事履歴書 (新築、増築・改築の時期及び増築・改築に係る工事の内容)
- その他必要な書類 (所管行政庁が必要と認める図書)

上記、登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等であるかの確認の求めを行わず、直接所管行政庁へ認定申請する場合は、長期法施行規則第2条第1項の表の通りです。