

# 長期優良住宅に お住まいの方へ



# 「長期優良住宅」とは…

長期優良住宅は、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です。

住宅の長寿命化のために、大きな地震に対する倒壊のしにくさ、点検・修繕等のしやすさ等に配慮されています。また、長く使い続けられる社会的な資産として、省エネルギー性能等についても配慮されています。さらに、維持保全計画が具体的に定められていることが認定の要件とされています。

長期優良住宅に認定された後は、良好な状態の住宅に長く住み続けるために、維持保全計画にしたがって定期的な点検・修繕等を行い、その記録を残すことが不可欠です。



## 住宅の長寿命化のために必要な性能

- ①劣化対策
- ②耐震性
- ③維持管理・更新の容易性
- ④間取り等の変えやすさ（可変性）  
（共同住宅のみ）

## 社会的資産として求められる性能

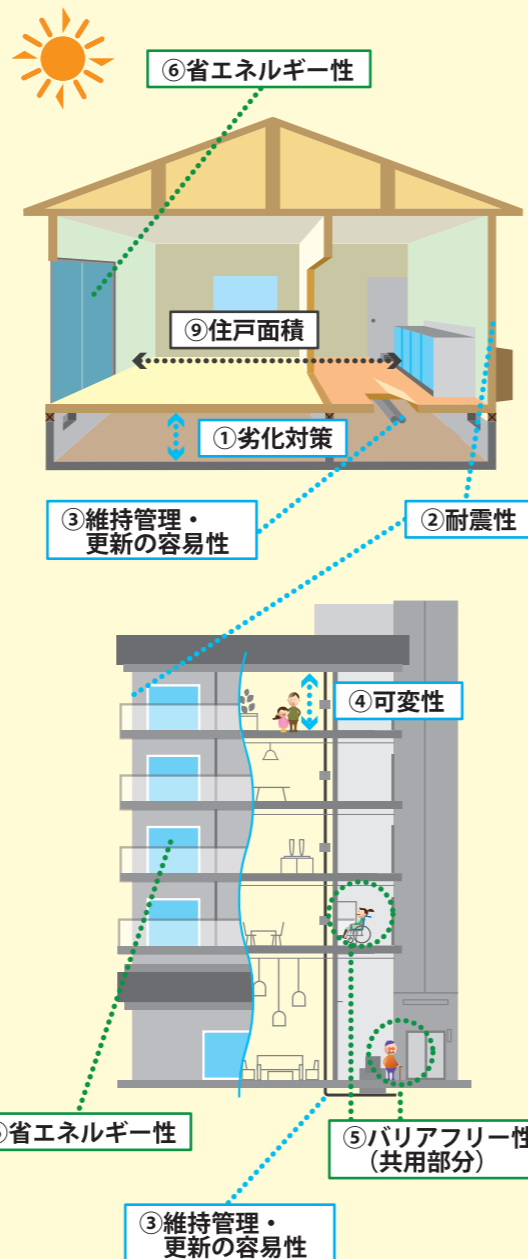
- ⑤バリアフリー性  
（共同住宅のみ）
- ⑥省エネルギー性

## 長く使っていくために必要な要件

- ⑦維持保全計画の作成

## その他必要とされる要件

- ⑧住環境への配慮
- ⑨住戸面積
- ⑩災害への配慮



# 長期優良住宅を取得したら

長期優良住宅に長く住み続け、その良好な状態を維持していくためには、定期的な点検・修繕等を行うことが不可欠です。

また、実施した点検・修繕等の結果は、以降の点検・修繕等を行う際や住宅を相続・売却等する際に活用できるため、大切に保存しましょう。

維持保全計画書を確認しましょう。



長期優良住宅は、認定を受けるときに維持保全計画書が作成され所有者の方に引き渡されています。引き渡された書類の中に、維持保全計画書があることを確認しましょう。

### POINT 維持保全計画書とは？

点検・修繕等の維持保全を的確に実施するため作成された計画書をいいます。

維持保全計画書にしたがって、定期的に点検・修繕等を行いましょ。

長期優良住宅を長く維持していくためには、維持保全計画どおりに点検・修繕等を行うことが大切です。



### POINT 点検・修繕等はいつ行うの？

最初の点検・修繕等は、工事の完了\*から10年以内に、以降は10年以内ごとに30年以上行う必要があります。  
\*既存認定の場合は認定後から

点検・修繕等の結果の記録を残しましょう。

長期優良住宅は点検・修繕等を行った際に、その結果を記録として残すこととされています。また、リフォームを行う場合は、計画変更等の手続きが必要となる場合があります。



### POINT どんな記録を残すの？

認定に関する書類や維持保全の状況に関する記録などを保存する必要があります。また、リフォームを行った際にもその記録を残す必要があります。

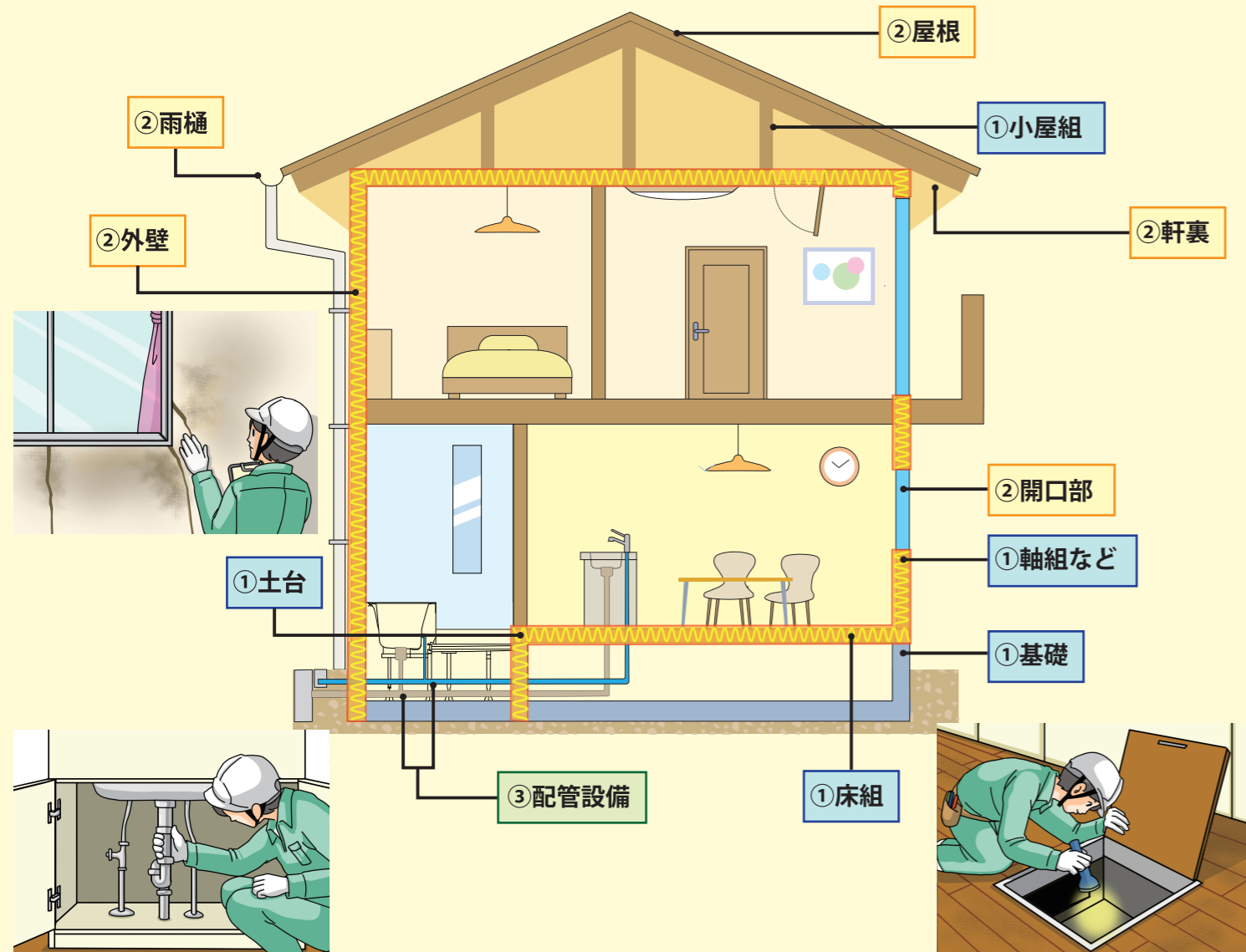
相続・売却等の際には次の所有者に記録を引き継ぎましょう。

大切に点検・修繕等を行ってきた記録は、地位の承継の手続きを行った上で次の所有者に引き継ぎましょう。



# 維持保全計画に基づいた定期的な点検・修繕等

点検・修繕等の維持保全を的確に実施するため、長期優良住宅は、あらかじめ維持保全計画書が作成され、所有者の方に引き渡されています。



## POINT どこを点検するの？

長期優良住宅で点検を行う部分は、大きく分けて次の3つです。

### ①構造耐力上主要な部分

基礎、土台、柱、梁、壁など、住宅自体の重さや、雪の重さ、風の強さ、地震力などから建物を支える大切な部分です。

### ②雨水の浸入を防止する部分

屋根、外壁、窓や玄関ドアなど雨水が浸入しやすい部分です。

### ③給水または排水の設備

給水管や排水管、共同住宅では受水槽や給水ポンプ、排水ポンプなどが含まれます。

## 木造戸建住宅 30年の標準的な維持保全計画書（点検・修繕等）（例）

| 点検部位          | 主な点検項目 | 点検の時期<br>(建築工事完了後より) | 定期的な<br>手入れ等                | 更新・取替の<br>時期、内容                    |                             |
|---------------|--------|----------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| ①構造耐力上主要な部分   | 基礎     | コンクリート基礎立ち上がり        | ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆び、蟻道、等 | 5、10、15、20、25、30年                  | 建替え時に更新                     |
|               | 土台     | 土台                   | 基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害       | 5、10、15、20、25、30年                  | 5年で防腐・防蟻処理<br>建替え時に更新       |
|               | 床組     | 大引き、床束、根太            | 腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、等       | 5、10、15、20(取替)、25、30年              | 5年で防腐・防蟻処理<br>20年で全面取替を検討   |
|               | 軸組     | 柱、間柱、筋かい、胴差          | 傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等             | 10、20、30年                          | 建替え時に更新                     |
|               | 小屋組    | たる木、もや、棟木、小屋づか       | 雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ           | 10、20、30年                          | 建替え時に更新                     |
| ②雨水の浸入を防止する部分 | 屋根     | 瓦ふき                  | ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形、等       | 5、10、15、20(葺替)、25、30年              | 20年で全面葺き替えを検討               |
|               | 外壁     | サイディング壁(窓素系)         | 割れ、欠損、はがれ、シーリング材の破断、等       | 3、6、12、15(全面修繕)、18、21、24、27、30年    | 3年でトップコート吹替え<br>15年で全面修繕を検討 |
|               | 雨樋     | 雨樋                   | 破損、詰まり、はずれ、ひび、軒樋の垂れ下がり      | 3、7(取替)、10、14(取替)、17、21(取替)、24、30年 | 7年で全面取替を検討                  |
|               | 軒裏     | 軒裏天井                 | 腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ         | 3、6、12、15(取替)、18、21、24、27、30年      | 15年で全面取替を検討                 |
|               | 開口部    | 屋外に面する開口部            | 建具周囲の隙間、建具の開閉不良、等           | 5、10、15、20(取替)、25、30年              | 20年で全面取替を検討                 |
| ③給水または排水の設備   | 給水管    | 給水管                  | 漏水、赤水、給水流量の不足など             | 5、10、15、20(取替)、25、30年              | 水漏れは直ちに修繕<br>20年で全面取替を検討    |
|               | 排水管    | 排水管                  | 漏水、排水の滞留                    | 5、10、15、20(取替)、25、30年              | 水漏れは直ちに修繕<br>20年で全面取替を検討    |

※点検の結果を踏まえ、必要に応じて調査・修繕または改良を実施  
※住宅の劣化状況に応じて内容を見直し

3~10年：工事完了または認定後10年以内に点検  
11~29年：以降10年以内に点検  
30年：30年以上維持保全を行う必要がある

## POINT 誰が点検するの？

住宅を建てた工務店やハウスメーカー等の信頼できる専門家に相談しましょう。また、点検をご自身で行うことも可能です。その場合は、点検した記録や修繕が必要な箇所等の記録を残し、修繕が必要なときは専門家に引き継ぎましょう。  
※長期優良住宅の認定申請書の控え第四面に記載されている場合があります。

## POINT 地震や台風が来たら？

地震や台風が来たら臨時点検をしましょう。



## POINT 点検・修繕等を行わなかったら？

計画に従って点検・修繕等を行わない場合は、認定を行った所管行政庁から改善を求められることがあります。それに従わない場合は、認定が取り消されることがあります。  
※長期優良住宅の認定取得を条件とする補助金や税の優遇措置等を受けている場合は、認定が取り消されると、返還を求められることがあります。



# 点検・修繕等の記録の保存について

維持保全計画書にしたがって点検・修繕等を行い、記録を残しましょう。

長期優良住宅を長く維持していくためには、維持保全計画どおりに点検・修繕等をするはもちろん、建築時や点検・修繕等の記録を大切に保管しておくことが重要で、法律でも義務づけられています。

また、将来、所管行政庁から長期優良住宅の維持保全の状況について報告等を求められる場合があります。

## POINT 保存しておかなければならない書類は？

認定通知書等の認定に関する書類や以下の書類を大切に保存しましょう。

- 認定に関する書類  
長期優良住宅建築等計画、認定通知書、認定申請に関わる設計図書等
- 維持保全に関する書類  
契約書（維持保全を委託した場合）、実施報告書\*等  
\*維持保全を行った旨及び年月日並びに当該維持保全の内容に関する記録
- 計画等の変更に関する書類  
変更認定申請書 / 通知書、変更認定申請に係る設計図書等
- 地位の承継に関する書類  
承認申請書 / 通知書

※所管行政庁からの求めに応じて報告等を行ったり、所管行政庁から命令等を受けた場合は、報告等の内容がわかる書類や命令等が記載された通知も保存しましょう。

記録を保存する方法は、紙による保存の他、電子データによる保存も可能です。工務店やハウスメーカー等が、設計図書や実施報告書等の保存、点検時期の連絡などのサービスを行っている場合があるので、記録を確実に保存するためにこうしたサービスの利用も考えられます。相続・売却等の際には、保存してきた記録を次の所有者に引き継いでください。

## 点検・修繕等記録シート（例） ※下記のチェックシートの他に、記録日、記録者、点検事業者等を記載

| 点検部位<br>(対象部位となるところにチェック) | 点検項目<br>(点検項目にチェック→修繕が必要な場合は文字を○囲み) | 修繕確認                            | 特記           |
|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| 構造躯体                      | □基礎<br>コンクリート基礎立ち上がり                | □ひび割れ □欠損 □沈下 □換気口のふさがり □錆び □蟻道 |              |
|                           | □土台<br>土台                           | □基礎からのずれ・浮き □断面欠損 □腐朽・蟻害        | 5年で防蟻・防蟻処理   |
|                           | □床組<br>大引き、床束、根太                    | □腐朽・蟻害 □傾斜 □たわみ □床鳴り □振動        | 5年で防蟻・防蟻処理   |
|                           | □軸組<br>柱、間柱、筋かい、胴差                  | □傾斜 □断面欠損 □腐朽・蟻害                |              |
|                           | □小屋組<br>たる木、もや、棟木、小屋づか              | □雨漏り等の跡 □小屋組の接合部の割れ             |              |
| 屋根・外壁・開口部                 | □屋根<br>瓦ふき                          | □ずれ □はがれ □浮き □割れ □雨漏り □変形       |              |
|                           | □外壁<br>サイディング壁（窓素系）                 | □割れ □欠損 □はがれ □シーリング材の破断         | 3年でトップコート吹替え |
|                           | □雨樋<br>雨樋                           | □破損 □詰まり □はずれ □ひび □軒樋の垂れ下がり     |              |
|                           | □軒裏<br>軒裏天井                         | □腐朽 □雨漏り □はがれ □たわみ □ひび割れ        |              |
|                           | □開口部<br>屋外に面する開口部                   | □建具周囲の隙間 □建具の開閉不良               |              |
| 設備                        | □給水管                                | □漏水 □赤水 □給水流量の不足                | 水漏れは直ちに修繕    |
|                           | □排水管                                | □漏水 □排水の滞留                      | 水漏れは直ちに修繕    |



# 長期優良住宅を引き継ぐには

長期優良住宅を引き継ぐ場合は、地位の承継の手続きを行います。地位の承継の手続きは、必要書類を添えて所管行政庁へ申請します。



## POINT 地位の承継とは？

地位の承継とは、認定を受けた長期優良住宅の前の所有者から引き継ぐことをいいます。地位の承継を行ったあとは、維持保全計画にしたがって計画的に点検・修繕等を行い、長期優良住宅を維持しましょう。

## POINT 誰が申請するの？

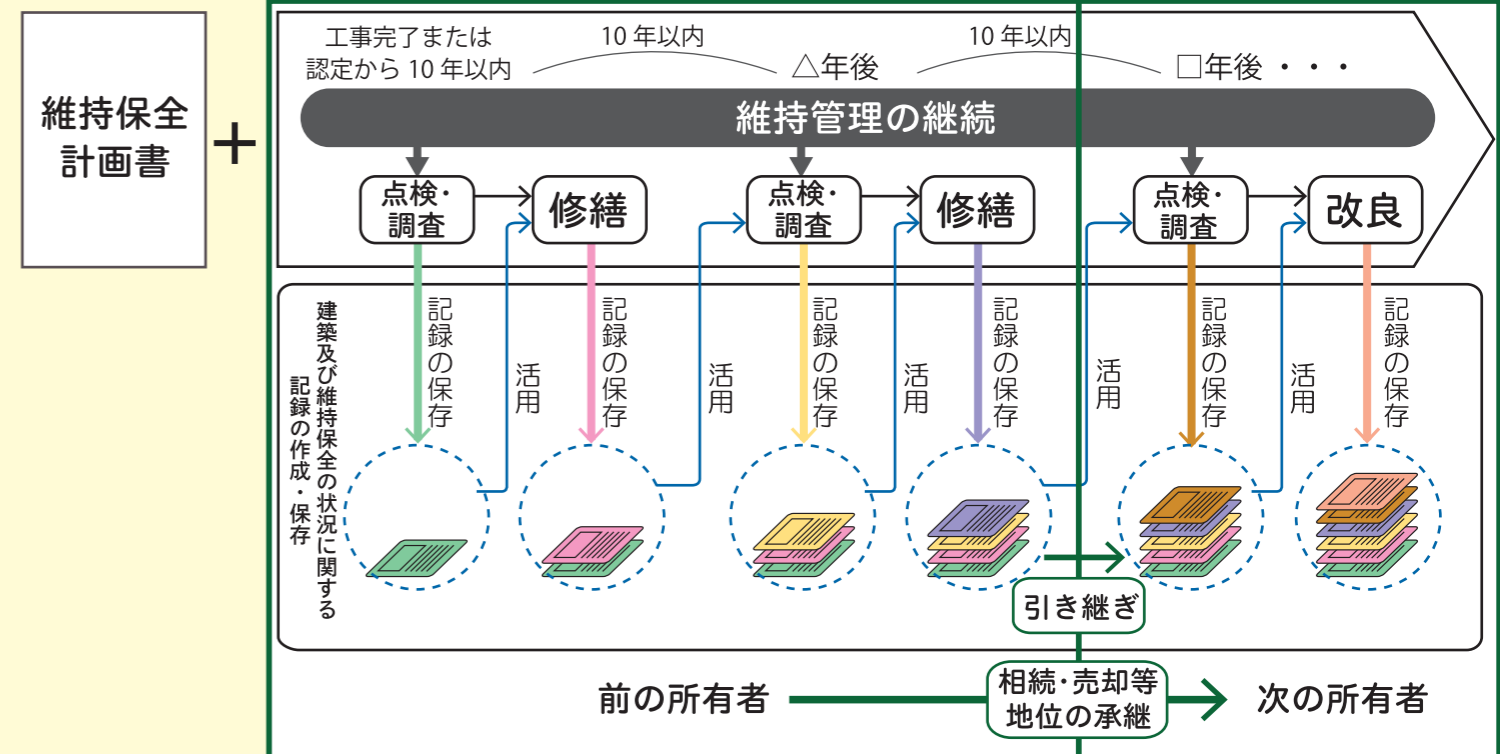
新しく長期優良住宅を所有する事になる方が所管行政庁に申請します。前の所有者は、新しく所有することになる方に、書類を引き継ぎましょう。



## POINT 地位の承継を行うメリットは？

地位を承継したあとは、引き続き維持保全の計画にしたがって点検・修繕等を行うことで、引き継がれた住宅に長く住み続けることができます。また、地位の承継を行うことで、税の特例措置等の支援を受けられます。

## 維持管理の継続と地位の承継



# 長期優良住宅に関する お問合せ先一覧

○維持保全計画書の変更など維持保全の計画に関することや地位の承継に関するご質問は

お問合せ先 → 認定通知書に記載されている所管行政庁へ

○リフォーム（エアコンの増設や太陽光パネルの設置など）をする際の手続きに関するご質問は

お問合せ先 → 認定通知書に記載されている所管行政庁、または長期使用構造等である旨の確認書などに記載されている登録住宅性能評価機関へ

○税の特例措置に関するご質問は

お問合せ先 → 国土交通省へ  
03-5253-8111（代）



○フラット35やフラット50の住宅ローン金利の引き下げに関するご質問は

お問合せ先 → 独立行政法人 住宅金融支援機構 お客様コールセンターへ  
0120-0860-35



○住宅の不具合やトラブルに関して電話相談や専門家の対面相談\*をご希望の場合は

\*弁護士・建築士による対面相談は、建設住宅性能評価書が交付された住宅、住宅瑕疵担保履行法に基づく瑕疵保険が付された住宅の所有者の方などが対象です。


お問合せ先 → 住まいるダイヤル®  
（公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター）へ  
0570-016-100 または 03-3556-5147



○その他の長期優良住宅に関するご質問は

お問合せ先 → 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会へ



発行：  一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

<https://www.hyoukakyokai.or.jp/>

03-5229-8136 ※おかけ間違いのないようご注意ください。

[chouki@hyoukakyokai.or.jp](mailto:chouki@hyoukakyokai.or.jp)

相談対応時間 9:30～12:00、13:00～17:30（土曜日・日曜日・祝日を除く）