長期優良住宅 新築 のメリット

長期優良住宅（新築）の認定を受けた住宅は、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引、容積率の緩和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 35 S（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 0.75%引き下げ

フラット35子育てプラスを利用すると、若年夫婦世帯※1または子ども※2 1人のご家族の場合には、

当初5年間　　年1.0%引き下げ

※1 借入申込時に夫婦であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子をいいます。

●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

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（新築）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）に基づく耐震等級を有している建物であること。

⇒（割引率）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に「耐震診断割引」「建築年割引」もありますが、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

税の特例措置

長期優良住宅の認定を受けることで、税の特例措置が拡充されています。

＜2030 年 12 月 31 日までに入居した場合＞

●所得税（住宅ローン減税）：限度額の引き上げ

控除対象借入限度額　4,500万円
子育て世帯または若者夫婦世帯※ の場合は
控除対象借入限度額　5,000万円

※19 歳未満の子を有する世帯または夫婦のいずれかが 40 歳未満の世帯

（控除率 0.7%、控除期間最大 13 年間 ⇒ 最大控除額 455 万円）

＜2028 年 12 月 31 日までに入居した場合＞

●所得税（投資型減税）

標準的な性能強化費用相当額（上限：650 万円）の10% を、その年の所得税額から控除

※住宅ローン減税と投資型減税は、いずれかの選択適用（併用は不可）

＜2027 年３月 31 日までに新築された住宅＞

●登録免許税：税率の引き下げ

① 保存登記　0.15%⇒ 0.1%
② 移転登記［戸建て］　0.3% ⇒ 0.2%
［マンション］0.3% ⇒ 0.1%

＜2031 年３月 31 日までに新築された住宅＞

●不動産取得税：課税標準からの控除額の増額

控除額 1,200万円 ⇒ 1,300 万円

●固定資産税：減税措置（1／2減額）適用期間の延長

［戸建て］　1～3年間 ⇒1～5年間
［マンション］1～5年間 ⇒1～7年間

お問合せ先　国土交通省
03-5253-8111（代表）

容積率の特例

敷地面積が一定規模以上である長期優良住宅のうち、特定行政庁が許可したものは、建築基準法の容積率制限の緩和を受けられます。

お問合せ先　住宅建築予定地の特定行政庁

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

長期優良住宅建築等計画の認定に関する相談窓口
（税の特例措置等については、パンフレット内の各「お問い合わせ先」にご連絡ください。）

TEL：03-5229-8136　※おかけ間違いのないようご注意ください。
MAIL：chouki@hyoukakyoukai.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）

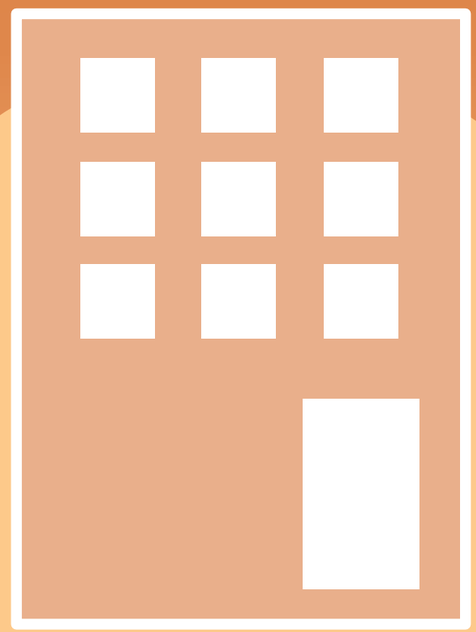
このパンフレットは、令和８(2026) 年４月１日現在で施行されている法令等に基づき作成しております。

20260401

分譲マンション 版

「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の概要について



一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

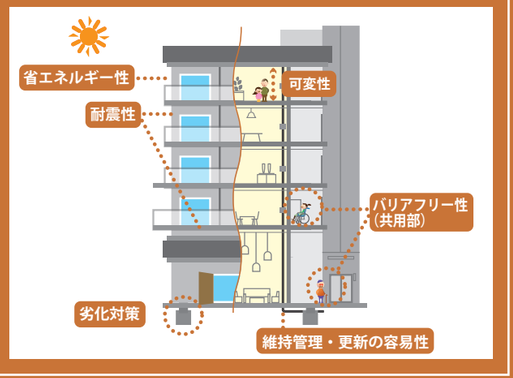
「長期優良住宅」とは…

●長期優良住宅とは、**長期にわたり住み続けられるための措置**が講じられた優良な住宅として、**所管行政庁の認定**を受けた住宅です。

●「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく制度です。

・耐震性や省エネ性など一定の性能
・住戸面積
・居住環境、災害配慮
・維持保全の計画があること
　等の基準を満たすことが必要です。

●長期優良住宅は、税の特例措置や保険料の割引等を受けることができます。



長期優良住宅の認定基準［概要］

性能項目等	新築基準の概要（鉄筋コンクリート造・共同住宅の場合）	
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等）等級３＋α（水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増す）	P.2
耐震性	次のいずれかに該当する場合 耐震等級（倒壊等防止）等級２ 耐震等級（倒壊等防止）等級１ かつ 安全限界時の層間変形を1/100以下 耐震等級（倒壊等防止）等級１ かつ 各階の張り間方向及びけた行方向について所定の基準※に適合するもの 品確法に定める免震建築物	
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級５ かつ 一次エネルギー消費量等級 等級６	P.3
可変性	躯体天井高さ 2,650mm 以上	
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級（専用配管）等級３	P.4
	維持管理対策等級（共用配管）等級３ かつ 更新対策（共用排水管）等級３	
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（共用部分）等級３ ※一部の基準を除く	
住戸面積	40㎡以上	
維持保全計画	建物・設備について定期的な点検・補修等に関する計画を策定	P.5
居住環境	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。	
災害配慮	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。※申請先の所管行政庁に確認が必要	

※： 各階の張り間方向及びけた行方向について、それぞれDsが0.3かつ各階の応答変位の当該高さに対する割合が1/75以下であること又はDsが0.55であること。
認定基準の詳しい内容は「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。（検索については下記参照）

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

認定基準のポイント

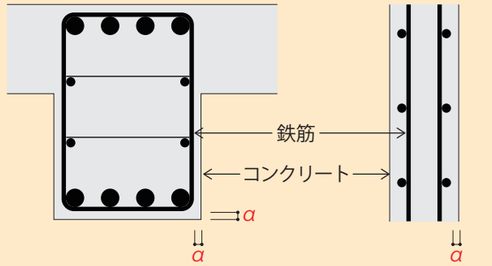
共同住宅（鉄筋コンクリート造）における、基準適合のためのポイントを紹介します。

劣化対策

建物が長持ちするよう、**材料の劣化を軽減するための対策**がとられています。

対策例①　鉄筋が腐食しにくくするための対策
⇒コンクリートの**かぶり厚さ**の確保

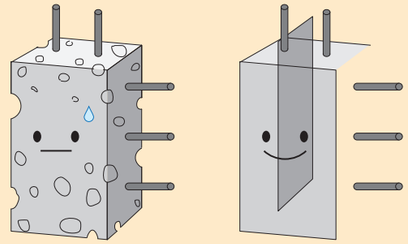
〈梁の断面図〉　〈壁の断面図〉



α＝かぶり厚さ
・コンクリートの表面から、鉄筋の表面までの距離
・厚くすることで中性化を遅らせ、鉄筋の腐食を抑制

対策例②　コンクリートの耐久性を高めるための対策
⇒コンクリートの**水セメント比**を小さくする

〈水セメント比 大〉　〈水セメント比 小〉



水セメント比
・コンクリート内の水とセメントの比率
・小さくすることで強度や耐久性が向上

その他の対策例（鉄筋コンクリート造）

■ セメントの種類 ／ コンクリートの品質
・日本産業規格に規定される一定のセメントが使用されている
・コンクリートの堅さ、含水量等が適正なコンクリートが使用されている

■ 部材の設計･配筋 ／ 施工計画
・設計誤差を考慮して設計かぶり厚さが設定されている
・コンクリートを密実に充填するための方法等が指定されている

■ 雨水の浸透対策
・鉄筋コンクリート組石造の場合には、パラペット等の上端部がアルミニウム製笠木等で覆われている

耐震性

大地震があっても一定の補修により使い続けられるよう、**建物の損傷・変形を抑制するための対策**がとられています。

建築基準法で求められる性能
・数十年に１度の地震で損傷しない
・大地震（数百年に１度の地震）に対して倒壊や崩壊しない

長期優良住宅で求められる性能
・大地震に対しても、軽微な補修により使用が継続できるよう、損傷・変形の発生を抑える

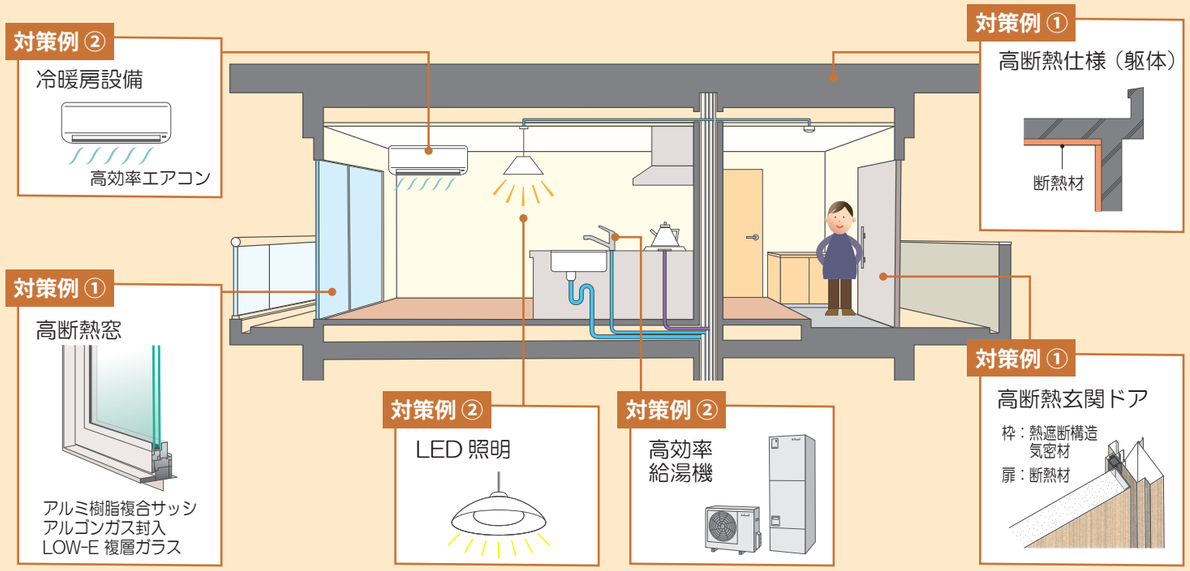
耐震性能の向上や免震装置の導入など

省エネルギー性

2050 年カーボンニュートラルに向けて、ZEH 水準（再生可能エネルギーを除く）の **高い断熱性** や **エネルギー消費量を低減するための対策** がとられています。

対策例 ① **高断熱でエネルギーを必要としない建物とする対策**

対策例 ② **高効率でエネルギー消費の少ない設備とする対策**



※ 上記の設備・仕様は、一例を紹介したものです。

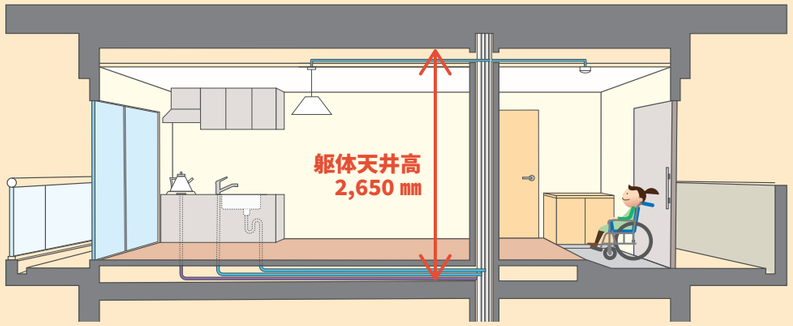
参 考 **ZEH について**

ZEH（ゼッチ）とは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略。住宅の断熱性能を高め、エネルギー効率の高い設備の導入で「省エネ」を図り、太陽光発電などで生み出す「再エネ」でエネルギー収支を「ゼロ以下」にする住宅のことです。

	住棟での評価			住棟での評価における目指すべき水準
	断熱性能 ※全住戸で以下を達成	省エネ率 ※共用部を含む住棟全体で以下を達成		
		再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』	強化外皮基準（ZEH 基準）	20%	100%以上	1～3 階建
Nearly ZEH-M			75%以上 100%未満	
ZEH-M Ready			50%以上 75%未満	4～5 階建
ZEH-M Oriented			再エネの導入は必要ない	6 階建以上

可変性

間取りの変更を行いやすいよう、**躯体天井高さについて 2,650 ㎜以上** を確保しています。

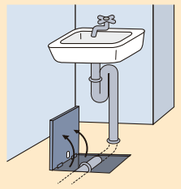


十分な躯体天井高さを確保することにより、バリアフリー化やキッチンレイアウトの変更などの間取り変更が容易になります。

維持管理・更新の容易性

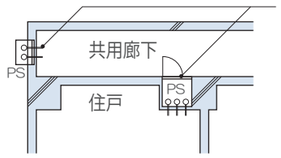
日常の点検・清掃・補修などの **維持管理を容易にするための対策** がとられています。

対策例 ① **配管の点検・更新を可能にする対策**



・配管がコンクリート内に埋め込まれていない
・点検口が設けられている

対策例 ② **住戸専用部に立ち入らずに共用配管の点検・更新を可能にする対策**



共用配管が、住戸専用部に立ち入らないで補修が行える、開口を持つパイプスペースに設けられている

など

その他の対策例

■ 専用配管

・専用配管が他住戸の専用部分に設置されていない
・排水管に掃除口又はトラップが設けられている

など

■ 共用配管

・地中埋設管の上にコンクリートが打設されていない
・共用排水管の内面が平滑で、清掃に支障を及ぼす変形等が生じないように設置されている

など

■ 共用排水管

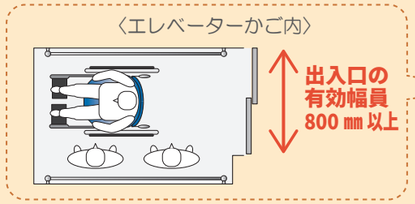
・地中埋設管の上にコンクリートが打設されていない
・共用排水管の更新について必要な配慮がされている

など

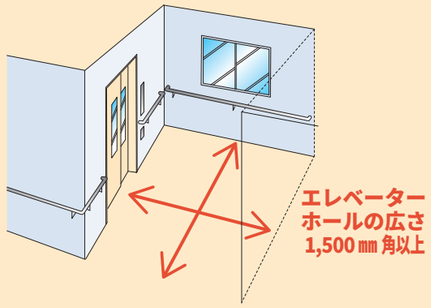
バリアフリー性

高齢者等が居住する場合に備えて、**共用部分などのバリアフリー化** がされています。

対策例 ① **エレベーターの設置・広さの確保**



対策例 ② **エレベーターホールの広さの確保**



その他の対策例

■ 共用階段

・階段の寸法が高齢者等の移動に配慮されたものになっている
・階段の最上段、最下段において通路等への突出部分が設けられていない

住戸面積

長期にわたって良好な居住水準を確保できるよう、**床面積が 40 ㎡ 以上※** となっています。

※ 地域の実情を勘案して所管行政庁が別に定める場合は、その面積要件を満たす必要があります。

維持保全計画

計画的な点検や、必要応じた補修がなされるよう、**必要な維持保全の計画** を定めています。

参考 維持保全の方法の例【共同住宅（RC 造）】〈維持保全計画（30 年間）〉

点検部位		（参考仕様例）	点検・補修の項目	点検の時期（建築工事完了後より）	臨時点検 地震時	臨時点検 台風時	更新の時期
主要な部分 構造耐力上	基礎・外壁・間仕切壁	RC＋仕上材	本体に亀裂・仕上材が剥落	10、20、30年	○	○	
	柱（目視可能なもの）	RC	本体に亀裂	10、20、30年	○	○	
	土台・梁（目視可能なもの）	RC	本体に亀裂	10、20、30年	○	○	
雨水の侵入を防止する部分	屋根防水	アスファルト防水（保護層あり）	コーチングふくれ・漏水	10、20年		○	25年で更新
		アスファルト防水（露出）/シート防水/塗膜防水/FRP 防水	ふくれ・漏水	10、25年		○	15、30年で更新
	開放廊下床	塗り床/ドレイン	漏水/溝の障害物撤去	10、20、30年		○	
		ビニールシート	ふくれ・漏水	10、30年		○	20年で更新
	バルコニー床	防水モルタル上防振塗装	漏水	10、20、30年		○	
		ビニールシート	ふくれ・漏水	10、30年		○	20年で更新
		FRP 防水	ふくれ・漏水	10、25年		○	15、30年で更新
	外壁	窯業系ボード貼り	割れ・剥落	10、20年	○	○	30年で更新
		タイル貼り	割れ・剥落	10、20、30年	○	○	
		吹きつけタイル	汚れ・ふくれ・亀裂	10、30年	○	○	20年で更新
		仕上塗材	ひび割れ・欠損・剥がれ	10、25年	○	○	15、30年で更新
	外部建具	アルミ製建具/鋼製建具	ガラス汚れ・ひび割れ・開閉動作/錆・塗装剥がれ	10、20、30年		○	
		ステンレス製建具	自動扉・フロアヒンジ動作	10、15、20、25、30年		○	
	外部廻りシーリング	シリコン系	弾力・亀裂	10、25年		○	15、30年で更新
給水設備及び排水設備	給水管	硬質ポリ塩化ビニル管（VP・HIVP）	漏水（接着不良）・弁不良・支持不良・防露材剥離	10、30年	○		20年で更新
		硬質塩化ビニルライニング鋼管（SGP-VA/VB/VD）/ポリエチレン粉体ライニング鋼管（SGP-PA/PB/PD）	漏水（継手腐食）・赤水・弁不良・支持不良・防露材剥離	10、20年	○		25年で更新
		ステンレス鋼管（SSP-SUS）/（※1）屋外・地中埋設管	漏水（継手パッキング劣化）・弁不良・支持不良・剥離/漏水（外部腐食・凍結破壊）・地盤沈下	10、20年	○		30年で更新
	給湯管	耐熱性硬質ポリ塩化ビニル管（HTVP）	漏水（接着不良・熱伸縮異常）・弁不良・支持不良・保温剥離	10、30年			20年で更新
		耐熱性硬質塩化ビニルライニング鋼管（SGP-HVA）	漏水（継手腐食・熱伸縮異常）・弁不良・支持不良・保温剥離	10、20年			25年で更新
		銅管（CUP）/ステンレス鋼管（SSP-SUS）	漏水（継手腐食・熱伸縮異常）・弁不良・支持不良・保温剥離/漏水（継手パッキング劣化）・地盤沈下	10、20年			30年で更新
	排水管	硬質ポリ塩化ビニル管（VP）/排水用鋳鉄管（CIP、共用部）	漏水（割れ・接着不良・継手腐食）・排水不良・支持不良・防露材剥離	10、20年	○		30年で更新
		排水・通気用耐火二層管（共用部）/（※2）屋外・地中埋設管	漏水（継手腐食）・排水不良・支持不良・耐火被覆材欠損・まず欠損・地盤沈下	10、20年	○		30年で更新
		排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（D-VA）排水用ノンタールエポキシ塗装鋼管（SGP-NTA）	漏水（継手腐食）・排水不良・支持不良・防露材剥離	10、20年	○		25年で更新
	受水槽・高置水槽	鋼板製水槽／FRP 製水槽	漏水・内外板塗装剥離・外板膨れ・パッキング劣化・架台腐食・配管接続不良・弁不良・水位制御不良	10、30年	○		20年で更新
		ステンレス製水槽	漏水・パッキング劣化・架台腐食・配管接続不良・弁不良・水位制御不良	10、20年	○		30年で更新
	排水層	汚水槽（コンクリート製）/雑排水槽（コンクリート製）	漏水・排水ポンプ不良・水位制御不良・通気管不良・吐出管つまり	10、20、30年	○	○	

（＊1）給水用地中埋設管には、内外面ライニングをした硬質塩化ビニルライニング鋼管、硬質ポリ塩化ビニル管、ポリエチレン管などが使用される。
（＊2）排水用地中埋設管には、硬質ポリ塩化ビニル管、ヒューム管などが使用される。

〈留意事項等〉
- ●地震時や台風時の後、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。
- ●各点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うものとする。
- ●構造躯体等の劣化対策について新築基準と異なる基準を適用した場合にあっては、1年ごとに点検を行い、点検の結果を踏まえ、著しい劣化事象が認められない場合に点検の間隔を徐々に伸ばすものとする。
- ●各点検において、劣化の状況等に応じて適宜維持保全の方法について見直すものとする。
- ●長期優良住宅建築等計画に変更があった場合、必要に応じて維持保全の方法の変更を行うものとする。
- ●点検の時期は、認定にあたっての増改築を実施した時点からの年数で記載するものとする。
- ●コンクリート内に埋め込まれている部分は、点検、補修が行える位置に更新する。
- ●地中埋設された配管の上にコンクリートが打設されている部分は、配管取替の際、配

居住環境

景観など、地域のまちづくりのルールに沿っています。

災害配慮

災害時の被害を軽減するため、**災害リスクの高い地域に立地していないこと** や、**被害を軽減するための対策** などがとられています。

※ 地域の実情を勘案し、所管行政庁により基準が定められています。

認定を受けるための手続き

「認定手続き」から「工事完了後」の基本的な流れ

分譲：建築主（分譲事業者）　評価機関：登録住宅性能評価機関
管理：管理組合の管理者等　行政庁：所管行政庁

認定手続き

- 長期使用構造等であるかの確認の申請（分譲→評価機関）
- 確認書等の交付※1（評価機関→分譲）
- 認定申請（分譲→行政庁）
- 認定／着工（行政庁→分譲）
- 工事完了引渡し※2（分譲）

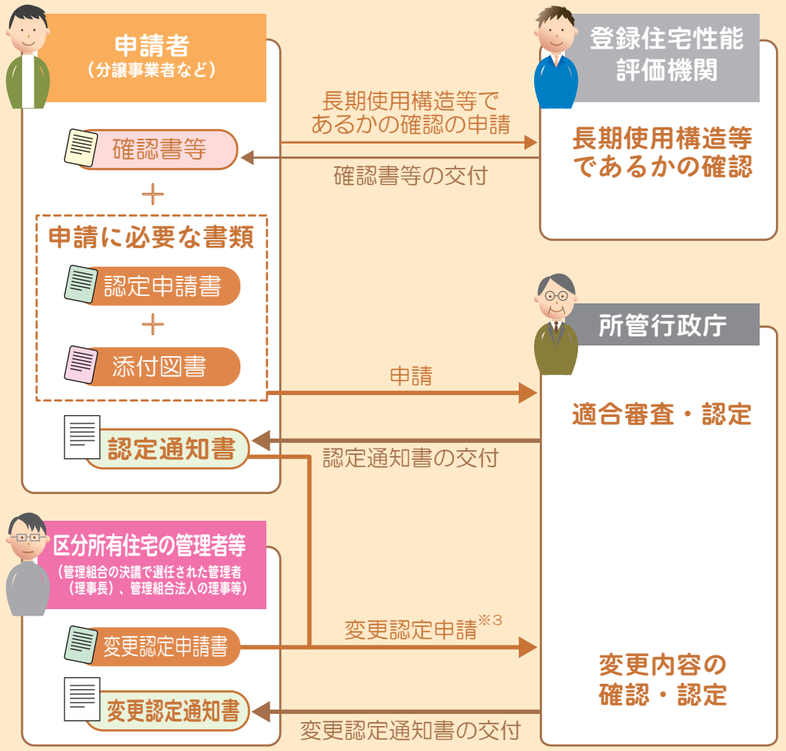
※行政庁への認定申請は着工前までに行う必要があります

変更認定手続き（管理者等の選任に伴う）

- 管理者等の選任（管理）
- 変更認定申請（分譲・管理→行政庁）
- 認定（変更認定通知書の交付）（行政庁→管理）

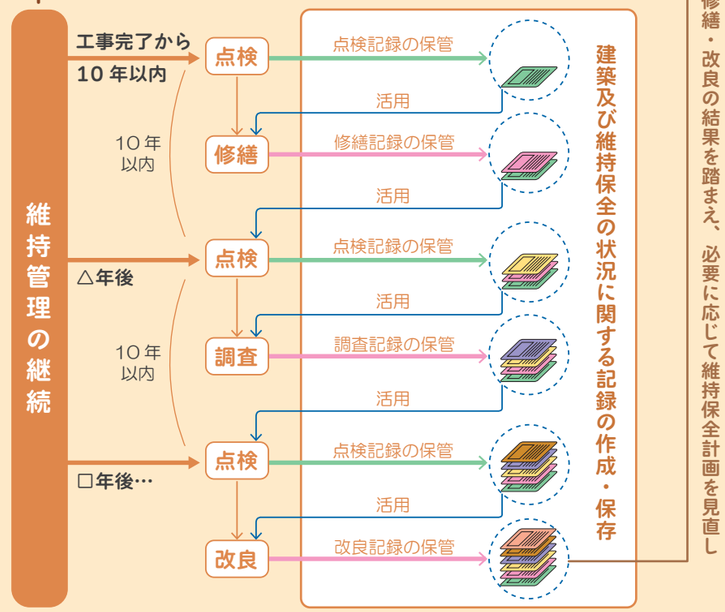
工事完了後

- 維持保全計画に基づく点検（管理）
- 調査・修繕・改良（必要に応じて）（管理）
- 記録の作成・保存（管理）



維持保全計画書
- 維持保全の期間は 30 年以上
- 点検時期の間隔は 10 年以内
- 地震・台風時に臨時点検を実施
- 点検の結果を踏まえ、必要に応じて調査、修繕又は改良を実施
- 住宅の劣化状況に応じて内容を見直し

＋



※1：「確認書等」とは、確認書又は住宅性能評価書（長期使用構造等であることの確認結果が記載されたもの）を指します。　※2：工事完了時には、原則として認定を受けた計画に基づいて工事が完了した旨の報告が必要となります。
※3：分譲事業者が申請・認定を受けた後、区分所有住宅の維持管理を行う管理組合等の設立後、分譲事業者と管理組合等が共同して区分所有住宅の管理者等の選任に伴う計画変更の申請を行うこととなります。