

〈令和 7 年 4 月の主な認定基準改正のポイント〉

耐震性 (壁量計算による場合)	耐震等級（倒壊等防止） 等級 3 ↓ 耐震等級（倒壊等防止） 等級 2 または 等級 3 ※令和 7 年 4 月 1 日以降の壁量基準による場合
--------------------	--

「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.hyoukakyoukai.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

(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)



一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

このパンフレットは、令和 7(2025) 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。

「長期優良住宅」とは…

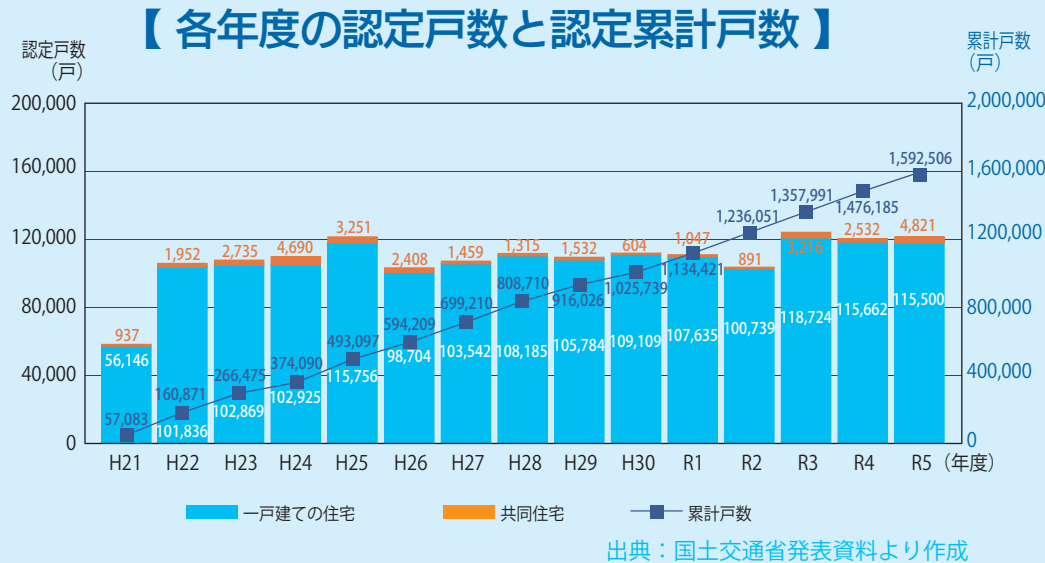
長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するものです。平成21年6月4日より新築を対象とした認定が開始され、平成28年4月1日からは既存住宅の増築・改築を対象とした認定も開始されました。

さらに、令和4年10月1日には既存住宅について建築行為を伴わない認定が開始されました。

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、新築を対象とした長期優良住宅認定制度について、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5年度末で累計159万戸以上が認定を受けています。（実績数は新築、増築・改築および既存の合計）

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

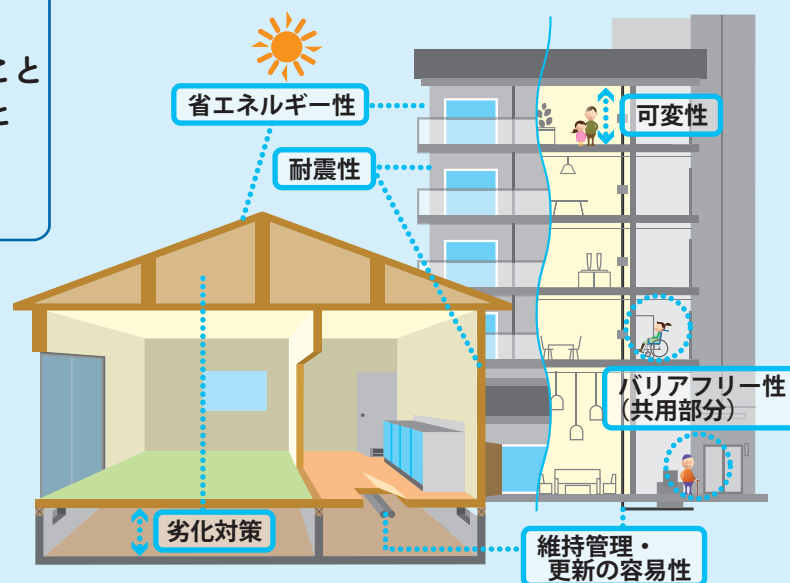
➡ 詳しくは、③④ページ

「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、工事が完了すると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

【長期優良住宅の主な「認定基準」】



お問合せ先 国土交通省



●●● 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、補助金、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※21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



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。

＜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）：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455万円控除）

＜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%**

＜2025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）

＜2026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）



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（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。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





「認定基準」について

「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を満たすことが必要です。

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。



劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。



耐震性

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。



省エネルギー性

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。



維持管理・更新の容易性

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。



可変性（共同住宅・長屋）

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。



バリアフリー性（共同住宅等）

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のスペースが確保されていること。



居住環境

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。



住戸面積

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。



維持保全計画

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。

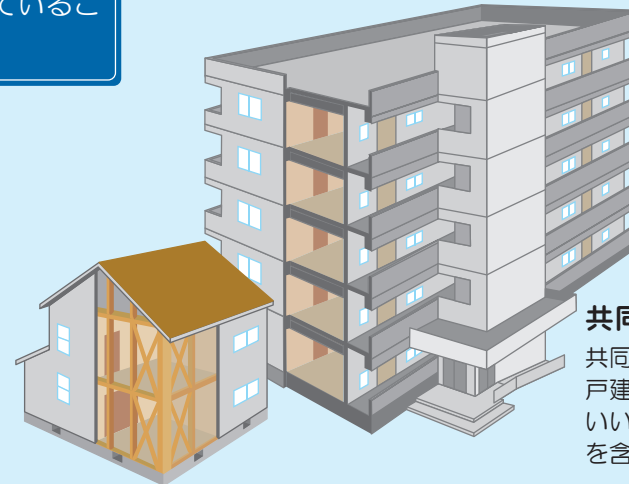


災害配慮

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。

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、適用されます。



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。

※「長期使用構造等」とは、[劣化対策][耐震性][省エネルギー性][維持管理・更新の容易性][可変性][バリアフリー性]の6つの性能項目です。

長期優良住宅（新築）の認定基準〔概要〕

性能項目等		新築基準の概要		一戸建て の住宅	共同 住宅等
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等） 等級3 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			
	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			
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 ^{※1} または 等級3 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（木造の場合1/40）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 ^{※2} に適合する 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		○	○	
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		○	○	
	維持管理対策等級（共用配管） 等級3		—	○	
	更新対策（共用排水管） 等級3				
可変性	躯体天井高さ 2,650mm 以上		—	○ （共同住宅及び 長屋に適用）	

性能項目等		新築基準の概要		一戸建て の住宅	共同 住宅等	
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			—	○	
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。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要			○	○	
住戸面積	一戸建ての住宅 75㎡以上	※少なくとも1の階の床面積が40㎡以上 （階段部分を除く面積） ※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る			○	○
	共同住宅等 40㎡以上					
維持保全計画	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 ・住宅の雨水の浸入を防止する部分 ・住宅に設ける給水又は排水のための設備 〔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〕					
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		○		○	

※1：壁量計算においては、令和7年4月1日以降の壁量基準による場合に限り（なお、壁量基準においては施行後1年間は旧基準によることも出来る）。
※2：各階の張り間方向及びけた行方向について、それぞれDsが鉄筋コンクリート造の場合は0.3（鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は0.25）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が鉄筋コンクリート造の場合は0.55（鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は0.5）であること。

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」から「工事完了後」の基本的な流れ

「認定手続き」の流れ

※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

長期使用構造等
であるかの
確認の申請

確認書等の交付

認定申請

認定／着工

工事
完了

維持保全計画に
基づく点検

調査・修繕・改良
(必要に応じて)

記録の作成・保存

申請者（建築主・分譲事業者など）

※申請手続きは、施工事業者等が代理で行うことも可能です。

確認書等

認定申請書

添付図書

認定通知書

長期使用構造等
であるかの確認を登録
住宅性能評価機関へ申請

登録住宅性能評価機関

長期使用構造等であるかの確認

確認書等（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））の交付

※手続きの詳細は、全国にある「登録住宅性能評価機関」にお問合せください。

所管行政庁

認定申請の受付

適合審査・認定

認定通知書の交付

申請先の所管行政庁の検索
(一社) 住宅性能評価・表示協会
のホームページでご確認ください。



【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 設計住宅性能評価申請書

添付図書

- ・設計内容説明書
- ・各種図面・計算書等

【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
- ・その他必要な書類（所管行政庁が必要と認める図書）

（建築確認審査を同時に希望する場合）

建築確認に関する申請図書

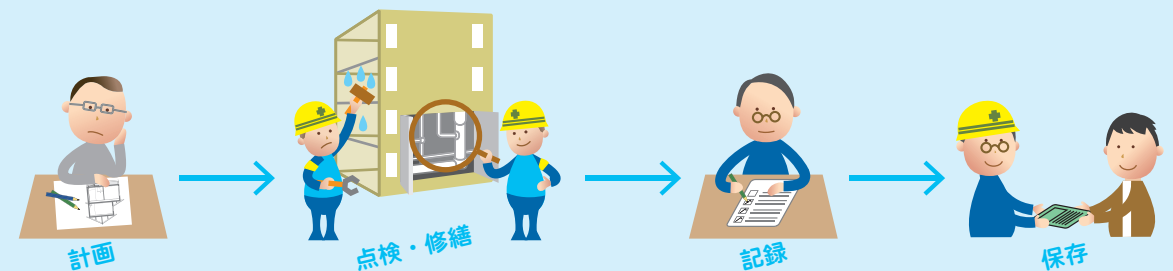
上記、登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等であるかの確認の求めを行わず、直接所管行政庁へ認定申請する場合は、長期法施行規則第2条第1項の表の通りです。

「工事完了後」の流れ

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。

住宅を長年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】

