

長期優良住宅について

「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4年度末で累計147万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。

【各年度の認定戸数と認定累計戸数】



出典：国土交通省発表資料より作成

長期優良住宅認定基準のイメージ(新築:木造戸建住宅)

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。

断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の基準に適合すること。

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。

劣化対策等級3、かつ、構造の種類に応じた基準に適合すること

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。

7.5㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)、かつ、住戸内の一つの階の床面積が4.0㎡以上

※地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、5.5㎡(1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。

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。

計画的な維持管理

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。

- ・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水設備について点検の時期・内容を定めること。
- ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

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はかるため、損傷のレベルの低減をはかる。

- ・耐震等級(倒壊等防止)等級2の基準(新築住宅)に適合すること。(階数が2以下の木造建築物等で壁量計算による場合にあっては等級3)
- ・耐震等級(倒壊等防止)等級1の基準(新築住宅)に適合し、かつ安全限界時の層間変形を1/100(木造の場合1/40)以下とすること。
- ・免震建築物であること。

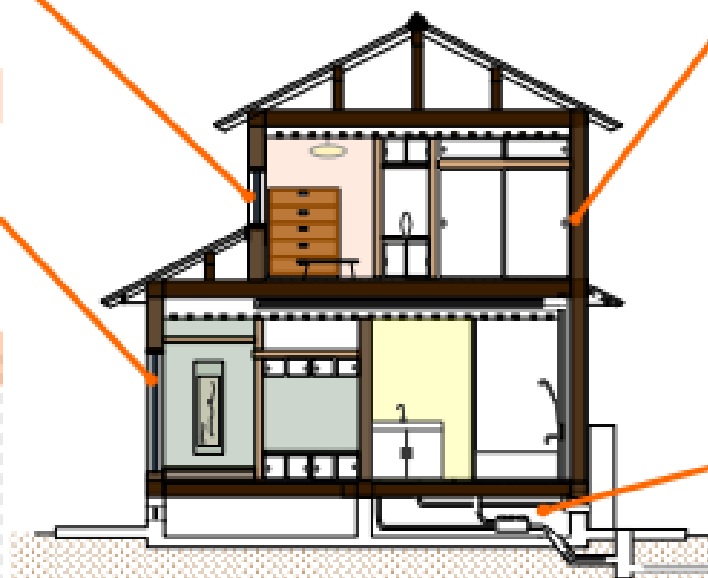
維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・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)等級3

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。



- ・ ZEH水準の等級として、断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6を、新たに設定する。
- ・ また、断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級両方を評価取得必須項目とする。

<断熱等性能等級>

等級	要求値※1
等級5(新設)	U_A 値※2 ≤ 0.60
等級4	U_A 値 ≤ 0.87
等級3	U_A 値 ≤ 1.54
等級2	U_A 値 ≤ 1.67
等級1	—

<一次エネルギー消費量等級>

等級	要求値
等級6(新設)	BEI ※3 ≤ 0.8※4 (省エネ基準 ▲20%)
等級5	BEI ≤ 0.9 (省エネ基準 ▲10%)
等級4	BEI ≤ 1.0 (省エネ基準)
等級1	—

※1 6地域(東京等)の場合

※2 外皮平均熱貫流率(住戸内外の温度差1度当たりの総熱損失量(換気による熱損失量を除く。))を外皮の面積で除した数値)

※3 基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の割合(その他一次エネルギー消費量を除く)

※4 太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない

【省エネルギー性能】

断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の基準に適合すること。(ZEH水準)

3. 誘導仕様基準の新設

- 現行では、省エネ基準の水準の外皮及び一次エネルギー消費量(設備)に関する仕様基準が定められている。
- ZEH基準の水準の省エネ性能については、性能基準だけが定められており、容易に評価・判定ができない。
 - **ZEH基準の水準の省エネ性能を容易に評価・判定ができる、誘導仕様基準を設定する(詳細は、資料9別添参照)。**
 - ・ 本誘導仕様基準案は、一般的に供給されているZEHの仕様^{※1}を踏まえて設定した。
 - ・ 外皮については、基準策定モデル住宅を前提に、熱損失の多い開口部や面積の広い壁を優先的に断熱化する仕様案とした。
 - ・ 設備については、誘導仕様基準に適合する外皮性能を有する基準策定モデル住宅を前提に、BEI \leq 0.8となる高効率な設備仕様案とした。

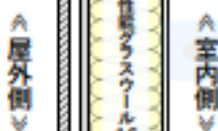
※1 HEAT20設計ガイドブック(HEAT20)、ZEHのつくりか(建産協)等

誘導仕様基準の一例(6地域)

対象部位	部位仕様(戸建の場合)
屋根	高性能グラスウール32K相当 200mm厚以上
天井	高性能グラスウール16K相当 168mm厚以上
壁	高性能グラスウール16K相当 105mm厚以上
窓	アルミ樹脂複合サッシ Low-E複層ガラス(ガス14mm厚以上) (JIS断熱性等級H-5、★★★相当 ^{※2})
ドア	金属製の枠 金属製フラッシュ構造の戸
外気床	高性能グラスウール32K相当 119mm厚以上
その他床	高性能グラスウール32K相当 77mm厚以上
基礎壁(外気側)	押出法ポリスチレンフォーム3種 48mm厚以上
基礎壁(床下側)	押出法ポリスチレンフォーム3種 20mm厚以上

アルミ樹脂複合サッシ
Low-E複層ガラス

断熱材厚さ105mm



躯体の高断熱化

LED照明

対象設備	設備仕様(戸建・共同共通)
暖房設備	ルームエアコンディショナー 区分(い)
冷房設備	ルームエアコンディショナー 区分(い)
換気設備	壁付け式第三種換気設備
照明設備	すべてLED
給湯設備	ガス潜熱回収型給湯機 モード熱効率86.6%以上 に所定の省エネ対策 ^{※3} を講ずること

※3 ヘッダー方式で配管径が13A以下、浴室シャワー水栓に手元止水機能及び小流量吐水機能を有する節湯水栓、高断熱浴槽を採用すること



ガス潜熱回収型給湯機



節湯水栓



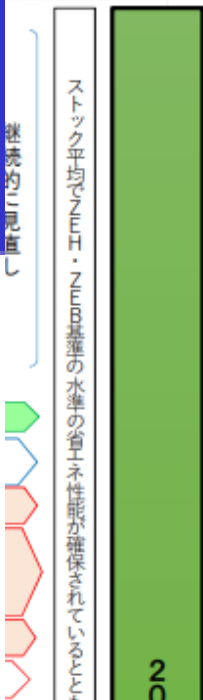
高断熱浴槽

※2 経済産業省 窓の性能表示制度に関するとりまとめ
<https://www.meti.go.jp/press/2022/06/20220620001/20220620001.html>

2030年度 (中期)

省・環境省

2050年度
(長期)



省エネルギーの徹底

新築

遅くとも2030年までに義務
基準をZEHレベル(強化外皮
基準 & BEI=0.8)に引上げ

等級
3

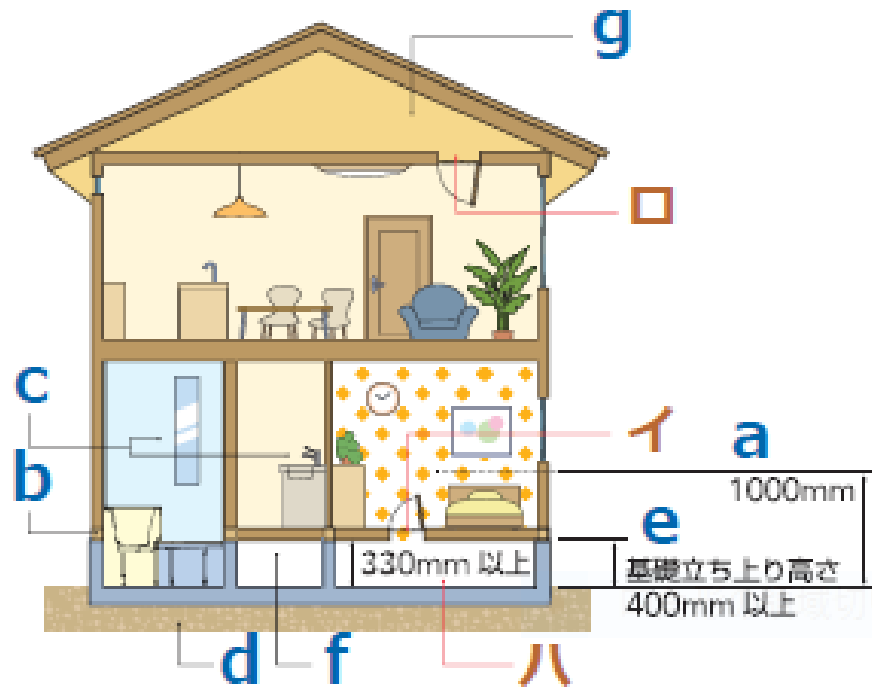
+ α =

長期優良住宅認定基準

住宅性能表示制度の最高等級

長期優良住宅は、劣化対策等級3に加え、追加措置を求めています。

3世代の耐久性 75~90年です



認定基準

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できる

a 外壁の軸組等

外壁の軸組等の地面から1m以内に対する劣化対策措置

b 土台

土台の劣化対策措置

c 浴室及び脱衣室

水廻り（浴室及び脱衣室）の壁、床及び天井の劣化対策措置

d 地盤

基礎内周部及びつか石周囲の地盤の防蟻措置

e 基礎

雨のはね返りによる土台等の木部の劣化を防止することを目的とした基礎の立ち上りの高さの基準

f 床下

床下の防湿及び換気措置

g 小屋裏

天井断熱を施工している場合の小屋裏換気措置

追加措置

イ 床下点検口

□ 小屋裏点検口

八 床下有効空間の確保

【劣化対策】

a. 外壁の軸組等

木造住宅の場合、地面から 1m 以内の外壁の軸組等¹で、次の構造・材質・薬剤処理の (i)~(iii) のいずれかの組合わせを採用すること。

(i) 通気構造等²+次の (イ)~(ニ) のいずれか

- (イ) 製材、集成材等又は構造用合板等を使用+薬剤処理（現場処理可）
 - (ロ) 製材、集成材等を使用+小径 13.5cm 以上
 - (ハ) 製材、集成材等を使用+心材の耐久性区分 D₁ の樹種³+小径 12.0cm 以上
- (二) その他同等のもの

(ii) K3 以上の薬剤処理（工場処理に限る。）

(iii) その他同等のもの

1 「外壁の軸組等」とは

	室内側に 露出していない部分	室内側に 露出した部分
外壁の軸組	柱・間柱・梁・筋かい・耐力面材 真壁構造の耐力壁の受材・貫	真壁構造の柱・梁
下地材	下地材（外部側） 下地材（室内側）	
土台	土台・火打ち土台	

2 「通気構造等」とは

壁の中に通気経路を設けた構造で、軸組等が雨水に接触することを防止するための有効な措置が講じられているものをいいます。

3 「D₁ の樹種」とは

日本農林規格（JAS）の構造用製材規格等に規定する樹種の区分で、次に挙げるような樹種をいいます。

- 針葉樹の構造用製材等：ヒノキ、ヒバ、スギ、ベイヒバ、ベイスギ、ベイマツなど
- 広葉樹製材等：ケヤキ、クリ、クヌギ、ミズナラ、イベなど
- 枠組壁工法構造用製材等：ダグラスファー、ウェスタンラーチ、カラマツ、ヒバ、ヒノキ、スギ、ウェスタンレッドシダーなど

b. 土台

土台部分には、外壁下端への水切り設置及び次の(i)~(iii)のいずれかの措置が必要。

- (i) 土台にK3相当以上の防腐・防蟻処理
- (ii) 心材の耐久性区分D₁の樹種のうち、ヒノキ等の高耐久樹種⁴により構成される集成材等の使用
- (iii) その他同等のもの

4 「D₁の樹種のうち、高耐久樹種」とは

- ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシダーその他これらと同等の耐久性を有するもの

c. 浴室及び脱衣室

浴室及び脱衣室の壁・天井及び床組に、防水上有効な(i)~(iii)のいずれかを採用すること。

- (i) 防水上有効な仕上げ
- (ii) 日本産業規格 A4416 に規定する浴室ユニット
- (iii) その他同等のもの

脱衣室の床組の基準に適合する仕様例

- シーリングせっこうボード張り
- ビニルクロス張り
- 構造用合板(特類)+フローリング
- 耐水合板(普通合板1類、構造用合板特類または1類)

d. 地盤

基礎内周部及びつか石周囲の地盤に対して、次の (i)~(iii) のいずれかの防蟻措置を行うこと。(基礎断熱の場合は、(i) に適合させること)

- (i) べた基礎又は布基礎と鉄筋で一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの(右図)
- (ii) 有効な土壌処理
- (iii) その他同等の防蟻性能を持つもの

布基礎と鉄筋で一体となって基礎の内周部地盤上に一様に打設されたコンクリート(例)



e. 基礎

地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが400mm以上必要。

f. 床下

◆基礎断熱工法の場合

以下のいずれかの防湿上有効な材料で床下を覆うこと。
(基礎断熱工法で床下換気を設けない場合)

- (i) 厚さ 100mm 以上のコンクリート
- (ii) 厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルム
(重ね幅 300mm 以上、厚さ 50mm 以上のコンクリート又は乾燥した砂で押さえたものに限る)
- (iii) その他同等の防湿性能の材料

◆基礎断熱工法以外の場合

以下のいずれかの防湿上有効な材料で床下を覆うこと。

- (i) 厚さ 60mm 以上のコンクリート
- (ii) 厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルム
- (iii) その他同等の防湿性能の材料

◆床下の換気措置

外壁の床下部分に、以下のいずれかの換気口を設けること。

- (i) 壁長さ4m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気口
- (ii) 《ねこ土台の場合》壁の全周にわたって1m当たり有効面積75cm²以上の換気口
- (iii) その他同等の換気性能のもの

● 四角形の領域切り取り(R)

g. 小屋裏

次のいずれかの換気措置(給排気口)を行うこと。

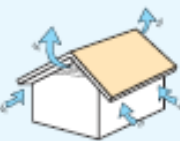
- (i) 小屋裏給排気
天井面積の 1/300 以上



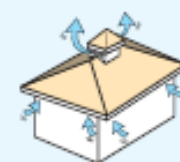
- (ii) 軒裏給排気
天井面積の 1/250 以上



- (iii) 軒裏給排気・小屋裏排気給気口・排気口ともに
天井面積の 1/900 以上

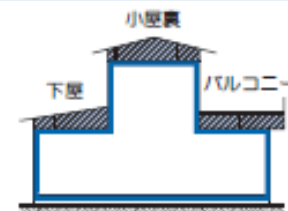


- (iv) 軒裏給気・排気塔排気
給気口：
天井面積の 1/900 以上
排気口：
天井面積の 1/1600 以上



小屋裏換気口の
基準の適用範囲

■ 断熱範囲
▨ 小屋裏換気範囲



追加措置

長期優良住宅においては、劣化対策等級 3 の基準以外に、**上乘せの基準**として、次のイ～ハまでの基準に適合することが必要です。

イ 床下点検口

区分された床下空間ごとに点検口を設けること

(人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間を1の部分と見なします)

※脱衣室等に点検口を1ヵ所設け、基礎の各所に人通孔を設けて対応することが一般的です。

※玄関等の土間部分で、床下空間が存在しないもしくはモルタル等で充填されている場合は、本規定を適用しません。

ロ 小屋裏点検口

区分された小屋裏空間ごとに点検口を設けること

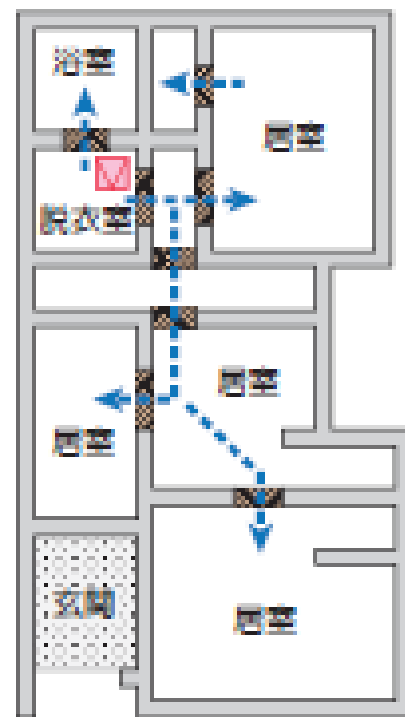
(人通孔等により接続されている場合は、接続されている小屋裏空間を1の部分と見なします)

※押入れ等の天井裏の一部を外して点検口とすることが一般的です。

ハ 床下有効空間の確保

床下空間の点検を行うため、床下空間の有効高さ 330mm 以上とすること

床下点検口の設置例



〈基礎伏図〉

☑ ... 点検口 ☒ ... 人通孔

長期優良住宅認定基準

=



1.25倍

等級1で想定する地震力の1.25倍の地震力に耐えられます。
(長期優良住宅認定の基準値)



1.5倍

等級1で想定する地震力の1.5倍の地震力に耐えられます。

住宅性能表示制度の最高等級

耐震

耐震性能が高い家
(ゆれにたえる)



建物の柱や壁などを強くして、地震の振動に
耐えられるようにします。

認定基準

耐震性能が高く、地震の振動に耐えられる

次のいずれかに該当すること（木造の場合）

a 限界耐力計算による場合

- イ．各階の安全限界変形の高さに対する割合が1/40以下
- ロ．各階の安全限界変形の75%以下とした状態を安全限界変形と読み替えて検証
- ハ．等級2・3かつ各階の安全限界変形の高さに対する割合が1/30以下

b 保有水平耐力計算等による場合

耐震等級（倒壊等防止）等級2または等級3の基準に適合

c その他の計算による場合

【木造（階数2以下）・枠組壁工法】

耐震等級（倒壊等防止）等級3の基準に適合

※PV（太陽光発電設備）等を載せた場合は、仕様に関わらず重い屋根の壁量基準を満たすものとする。

【それ以外の工法】

耐震等級（倒壊等防止）等級2または3の基準に適合

d 免震建築物であること

- 四角形の領域切り取り(R)

【耐震性能】

品確法、長期優良住宅法の2階建て以下の木造建築物等の壁量計算に係る基準についても変更されるのか。

品確法について、建築基準法施行令等の見直しを踏まえ、新たな壁量基準等に対応した基準に見直します。また、長期優良住宅の2階建て以下の木造建築物等の壁量基準について、令和4年10月1日より暫定的に現行の耐震等級3への適合を求めているところ、建築基準法施行令等の改正を踏まえ、新たな壁量基準等に対応した基準(改正後の新耐震等級2等)へと見直しを行います。いずれも建築基準法施行令等の改正と同様に令和7年4月1日から施行されます。

(参考) 現行の壁量基準と検討中の基準案との比較

- ・ 現行の耐震等級3の必要壁量は、現行の耐震等級2に重量化を反映した場合の必要壁量と概ね同等。現行の耐震等級3を満たせば、概ね長期優良住宅の求める性能を有する見込み。

【現行の必要壁量】

【ZEHの重量化を反映した必要壁量 (案)】(cm/m)

	仕様等	平家	2階建て	
			1階	2階
耐震等級3 ※1 今後の長期優良住宅の基準案	重い屋根	30	69	41.1
	軽い屋根	22	54	30.14
耐震等級2 ※1 現行の長期優良住宅の基準	重い屋根	25	58	34.3
	軽い屋根	18	45	24.7

	仕様等	平家	2階建て		
			1階	2階	
耐震等級3 ※1	重い屋根	38	80	48	
	軽い屋根 ※2	PV有	32	72	42
		PV無	29	68	38
耐震等級2 ※1 建物の重量化を反映	重い屋根	32	67	40	
	軽い屋根 ※2	PV有	27	60	35
		PV無	24	57	32

● 四角形の領域切り取り(R)

※1 総2階、Z(地震地域係数)=1.0の場合

※2 実荷重に応じて計算した場合の必要壁量。あくまで、一定の仮定をおいて計算した場合であり、当該必要壁量が見直し後の耐震等級の基準となるわけではない。

【維持管理・更新の容易性】

3

特に配慮した措置
配管が躯体に埋め込まれていない 点検口が設けられている 等

長期優良住宅認定基準

II

住宅性能表示制度の最高等級



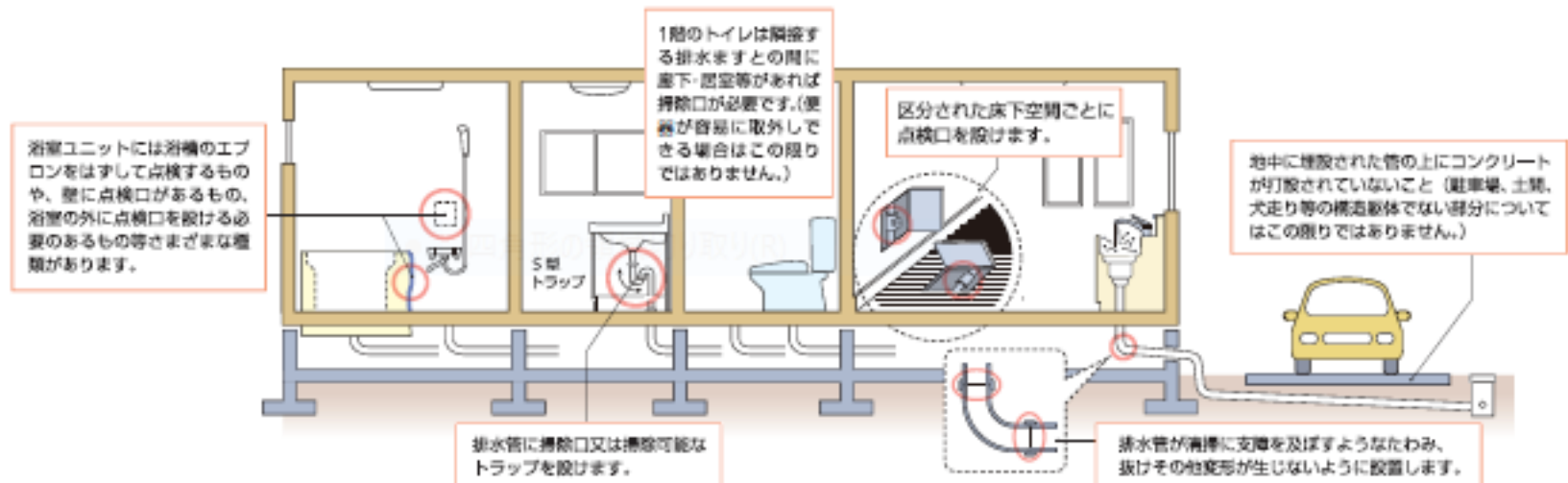
認定基準

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理を容易に行うことができる

次の基準に適合すること

- a コンクリート内埋込配管がないこと
- b 地中埋設管上にコンクリートを打設しないこと
- c 配管等の内面仕様、たわみ、抜け防止
- d 排水管の清掃措置・掃除口の点検措置
- e 主要接合部等の点検措置

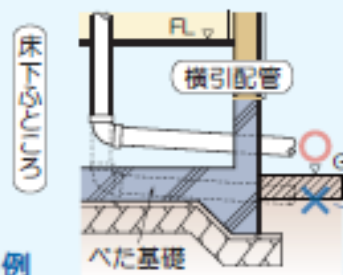
※共同住宅等には、この他、専用配管が他住戸専用部に設置されていないことが加わります。



a. コンクリート内埋込配管がないこと

コンクリート内に専用配管を埋設しないこと。

※壁、床、柱はり又は基礎の立ち上り部分を局部的に貫通する場合は除きます。



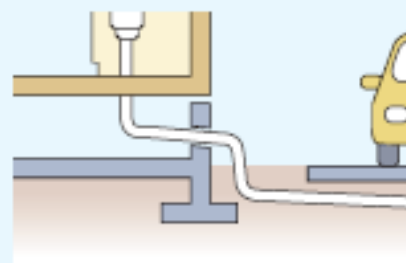
配管がコンクリートに埋め込まれている。
(さや管に内面が平滑な配管を挿入した場合を除く)

べた基礎におけるコンクリート内埋込み排水管の例

b. 地中埋設管上にコンクリートを打設しないこと

地中埋設管の上にコンクリートを打設しないこと。

※構造躯体に影響を及ぼさず、配管の点検・補修が行える場合は除きます。(布基礎と一体化されていない防湿コンクリートや、建築物外部に存する犬走り、駐車スペースなど)



地中埋設とみなさない
ただし書きの例


10

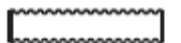
c. 専用排水管の内側が平滑で、たわみ、抜け等が生じないように設置されていること


排水管の内側については清掃に支障を及ぼすような凹凸がないものとする。

※排水管内面に凹凸のあるジャバラ管等や肉厚の異なる管同士の接合により配管内に高低差が生じ、滞留物が発生する恐れがあるものをを用いないこと。

専用排水管内側のイメージ

排水管内面に凹凸がない

ジャバラ管等で内面が平滑でない

配管内に高低差が生じている

●肉厚の異なる管同士を接合させる場合等、配管内に高低差が生じることによって滞留物が発生するおそれがあるものは適合しません。

d. 排水管における掃除口又は清掃可能な措置が講じられたトラップを設けること

清掃用具が挿入できる掃除口、及び排水管端部のトラップ等に清掃用具を挿入できる構造とすること。

参考 掃除口を設ける場合の留意点

- 一般的には、簡単に取り外しができる洋風便器を設置するため、掃除口を設ける必要はありませんが、排水管に設ける掃除口は、排水管の種類に応じて適切な位置に設けます。

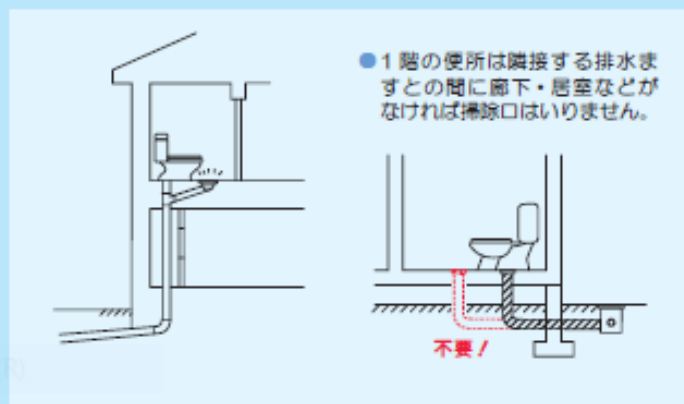
① 排水横引き管

- ・主要な排水管の最も上流部の延長線上に掃除口を設けることが有効です。



② 排水立管

- ・2階建て以上の住宅における排水立管では、掃除口を2階の床面近くの位置に排水管から分岐して設けることが有効です。
- ・2階以上の階にある便所で便器が容易に取り外しできない場合には、掃除口が必要です。



e. 主要接合部等又は排水管の掃除口において、点検又は掃除可能な開口が設けられていること

構造躯体と仕上げに影響を及ぼさずに配管の点検が行えるよう開口部を設置すること。

※設備機器と専用配管の接合部（ガス管を除く。）や専用配管のバルブ及びヘッダー又は排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合は、点検・清掃ができる開口を仕上げ材等に設置します。

※「点検」とは、目視や鏡・懐中電灯等の一般的な器具を用いた視認、触診による確認を行うことをいいます。

<p>居住環境</p>	<p>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。</p> <p>※申請先の所管行政庁に確認が必要</p>	
<p>住戸面積</p>	<p>一戸建ての住宅 75 m²以上</p>	<p>※少なくとも1の階の床面積が40 m²以上 (階段部分を除く面積)</p> <p>※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</p>
<p>共同住宅等 40 m²以上</p>		
<p>維持保全計画</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p style="text-align: right;">〔 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 〕</p>	
<p>災害配慮</p>	<p>災害発生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。</p> <p>※申請先の所管行政庁に確認が必要</p>	

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^{※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



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。

<2024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)

<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)

<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%**

<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い合わせください。



<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

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅 ^{※4}		160万円/戸
子育て世帯等 ^{※1}	長期優良住宅 ^{※4,5,6,7}	建替前住宅等の除却を行う場合 ^{※8}	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅 ^{※4,6,7}	建替前住宅等の除却を行う場合 ^{※8}	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸



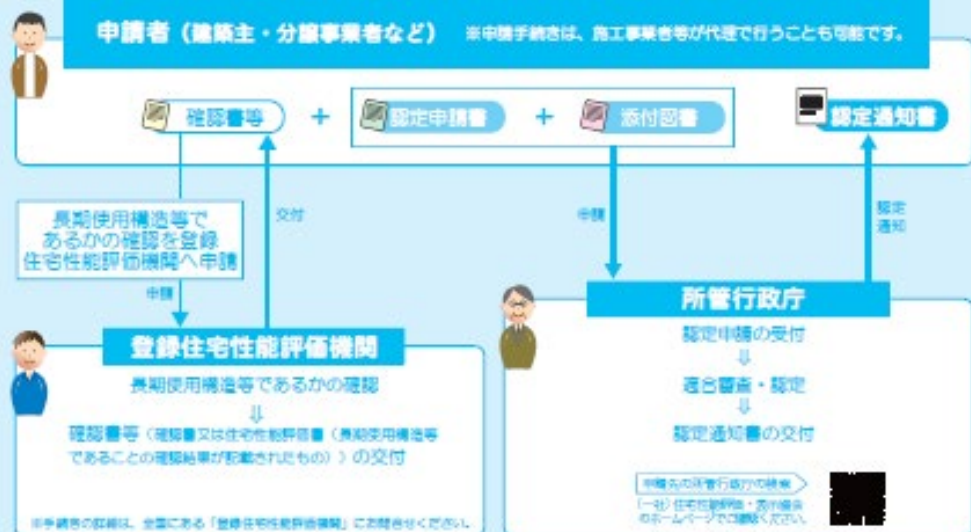
「認定手続き」から「工事完了後」の基本的な流れ

「認定手続き」の流れ

※申請は着工前までに行う必要があります



「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必要があります。

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。



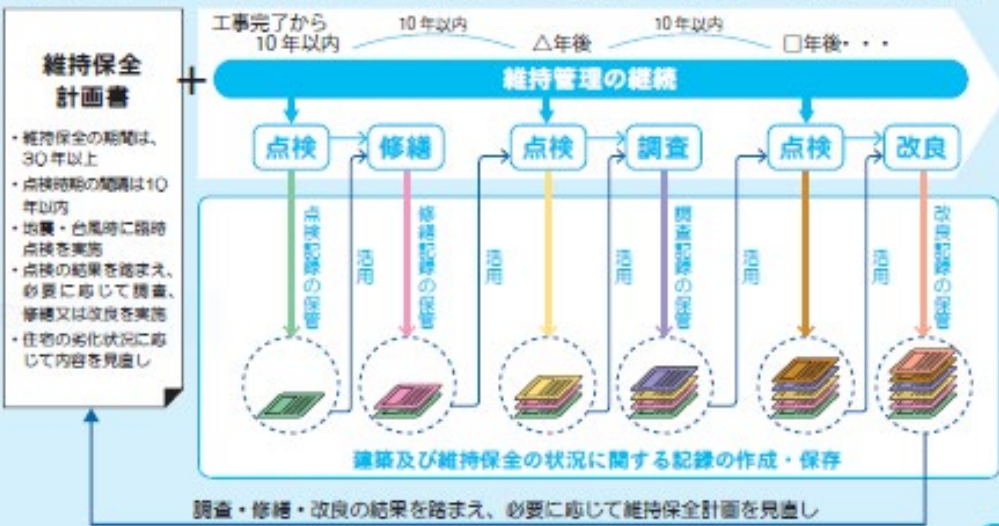
【登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等であるかの確認を申請する場合に必要な書類】

- 認定申請書 又は 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

【維持保全における定期的な「点検」と「調査」・「修繕」・「改良」の流れ】



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。

図表3 国別住宅平均寿命（国土交通省 平成8年「建設白書」より）



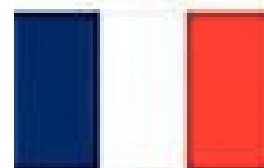
イギリス

141年



アメリカ

103年



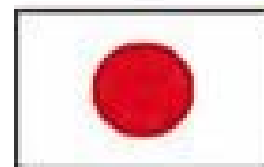
フランス

86年



ドイツ

79年

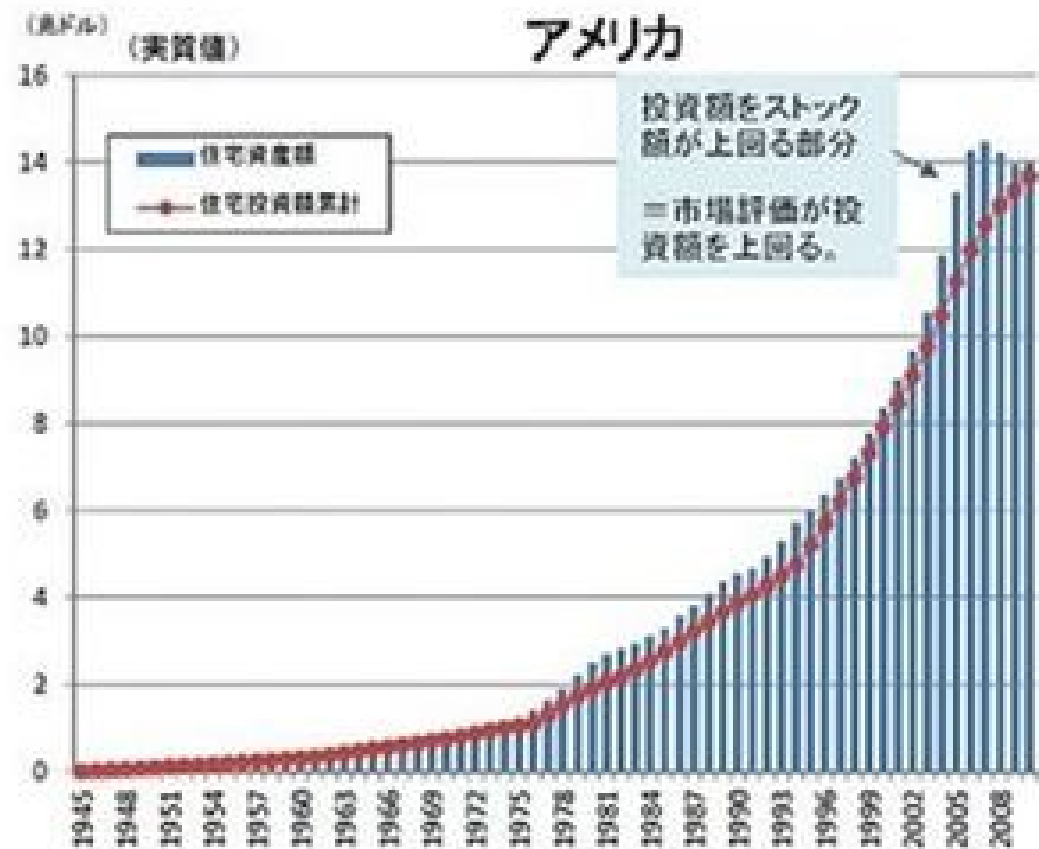


日本

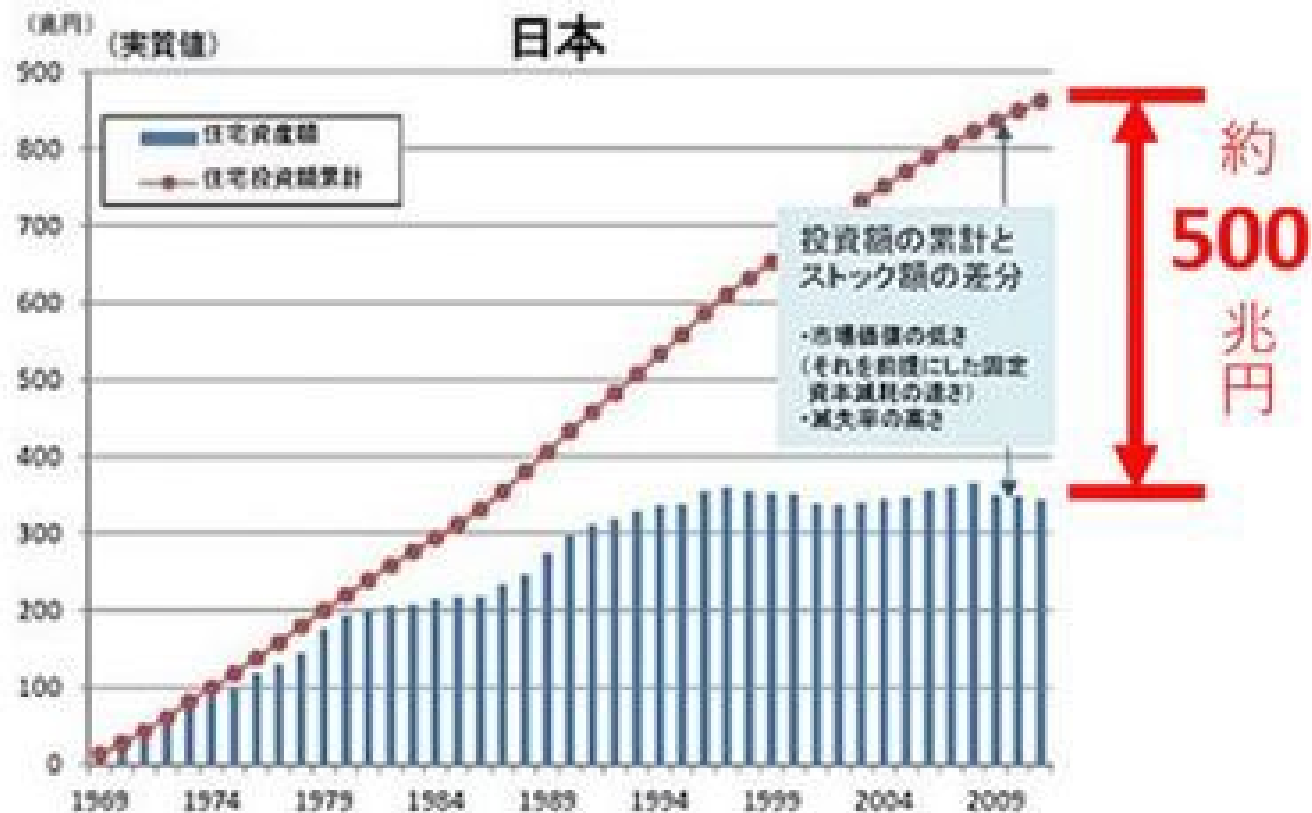
30年



図表1 日米の住宅投資額累計と住宅資産額



(資料) 住宅資産額: 「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
住宅投資額累計: 「National Income and Product Accounts Tables」(米商務省経済分析局)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成



(資料) 国民経済計算(内閣府)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計

(出典: 「中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)」2013年6月)

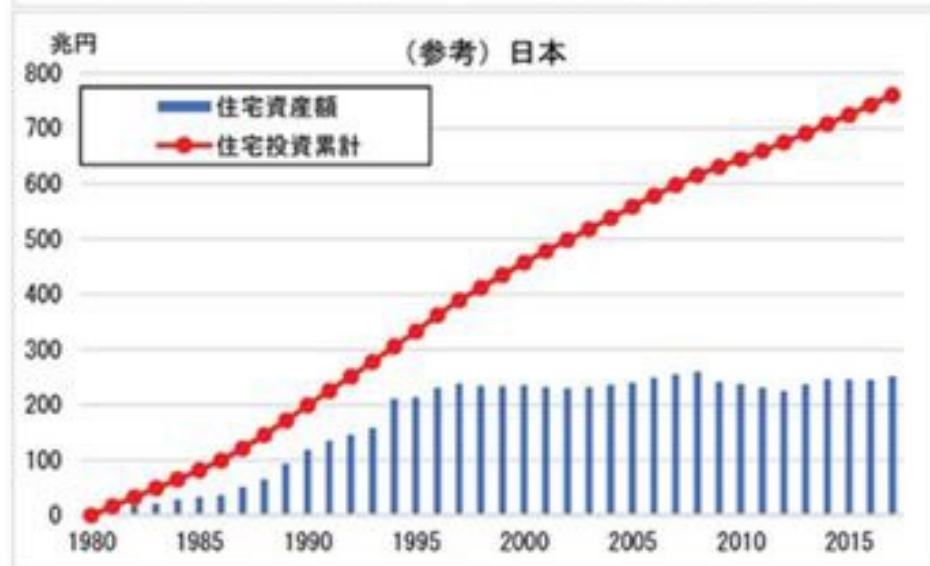
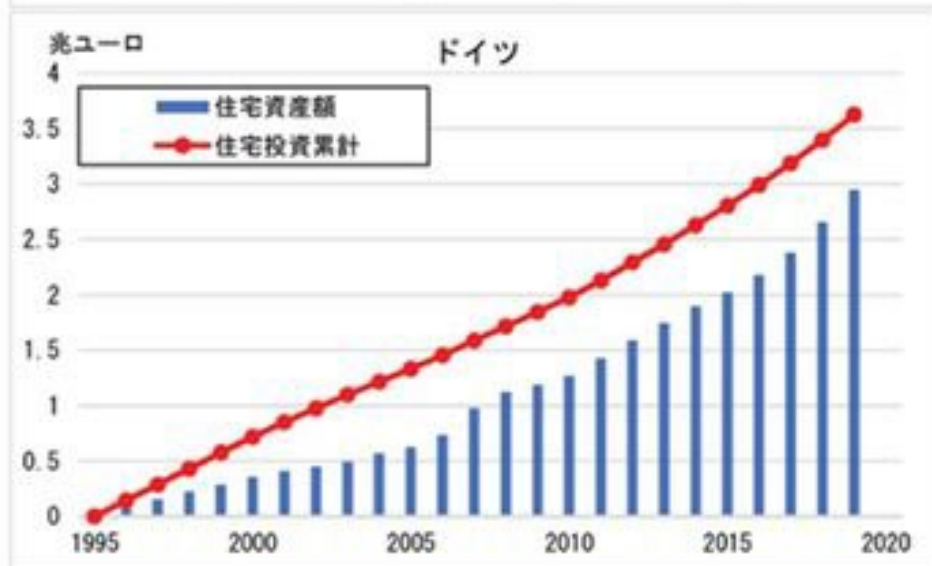
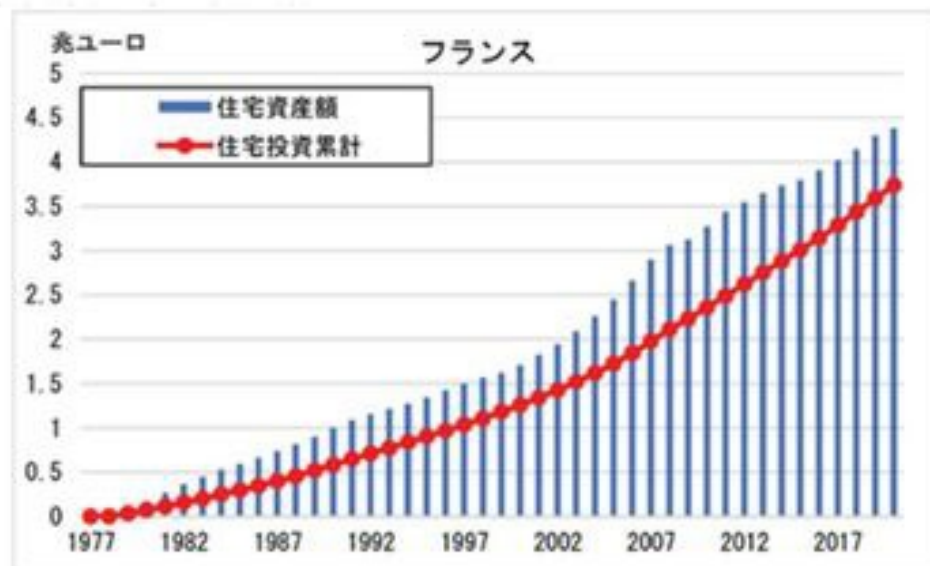
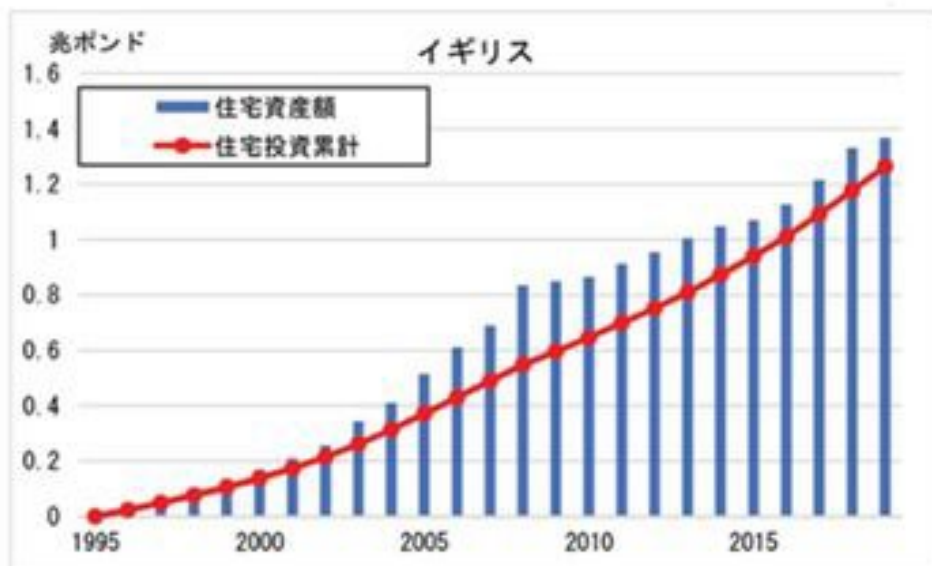
物件番号 SEA160H	Lynnwood Area	
一戸建 (新築)	延床面積：283㎡ (85.7坪)	敷地面積：702㎡ (212.7坪)
価格：\$449,950	(日本円で約3825万円 1\$：85円にて換算)	
5ベッドルーム ・ 2バスルーム ・ 1シャワールーム		
(2010/08/30)		
		

新築

築37年

物件番号 SEA210H	Redmond Area	
一戸建 (1975年築)	延床面積：182.6㎡ (55.3坪)	敷地面積：926.7㎡ (281坪)
価格：\$425,000	(日本円で約3528万円 1\$：83円にて換算)	
3ベッドルーム ・ 2バスルーム ・ 1シャワールーム		
(2012/03/12)		
		

図表2 イギリス・フランス・ドイツの住宅投資額累計と住宅資産額



(注)
 ・「住宅資産額」は、「Annual National Accounts」 「Detailed Tables and Simplified Accounts」 「9K. Balance sheets for non-financial assets」の「Dwellings」から、初年度分を控除した増加額。名目値。
 ・「住宅投資累計」は「Annual National Accounts」 「Detailed Tables and Simplified Accounts」 「8A. Capital formation by activity ISIC rev4」の「Dwellings」 (VL: Real estate activities)を基に累計。名目値。
 (出典) OECD. Stat (<https://stats.oecd.org/>)を基に作成。

出典：田嶋要事務所

【まとめ】

認定長期優良住宅を建てることは後々、資産価値を生む可能性がある住宅を建てるという事です。