

長期優良住宅 **新築** のメリット

長期優良住宅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を受けられます。

●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



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「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、一般住宅に比べて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※の場合には、
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)

<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

マンション分譲事業者・
マンション管理組合 向け

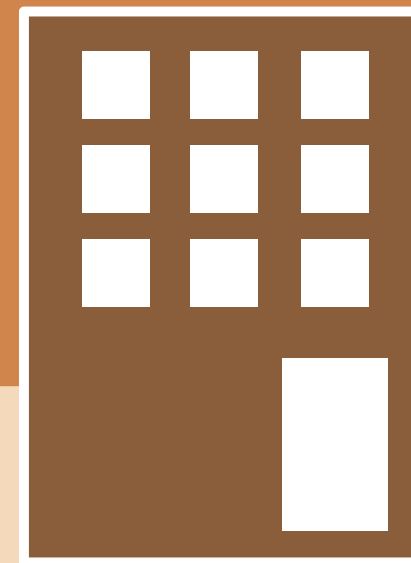
長期優良住宅における

住棟単位の 認定申請 について

~区分所有マンション等における認定手続きが合理化されました~

制度の見直しにより、区分所有マンション等で長期優良住宅の認定を受ける場合の手続きが下記のように合理化されました。

- 管理組合の管理者等が一括して認定を受けるため、各区分所有者が認定申請の手続きをする必要はありません。
- 建築後の維持保全の状況に関する記録の作成・保存は、管理組合の管理者等が一括して実施します。



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@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)

このパンフレットは、令和6(2024)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。

20240401

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

住棟単位の認定申請のポイント

ポイント 1

分譲後の変更認定は「管理者等」がまとめて申請

区分所有住宅では着工前（認定）と管理組合設立後（変更認定）の2段階で申請が必要です。区分所有住宅の場合、これらの申請は、**建築主や管理組合の管理者等が住棟全体で一括して行います。**

STEP1 着工前

建築主（分譲事業者）が住棟全体の認定申請

STEP2 管理組合設立後

管理組合設立総会で管理組合の**管理者等**を選任
建築主と管理者等が共同で住棟全体の**変更認定申請**

区分所有者が
決まるたびの
手続きは
不要

※「管理者等」とは、管理組合の決議で選任された管理者（理事長）のほか、管理組合法人の理事のことを指します。

ポイント 2

維持保全実施者は「管理者等」に集約

認定された長期優良住宅では、工事完了後、計画的なメンテナンスを行い、その記録を作成し保存することが求められます。区分所有住宅の場合、**管理組合の管理者等が一括してこれらを実施します。**

認定を受けられた方に行っていただくこと

- 維持保全計画（申請時に作成）に沿った**計画的な点検の実施**
- 必要に応じた**調査・修繕・改良の実施**
- 調査・修繕・改良の内容の**記録の作成及び保存**
- 所管行政庁からの**報告徴収への対応**

区分所有住宅の場合

管理組合の**管理者等**が一括して実施

「認定手続き」から「工事完了後」の基本的な流れ

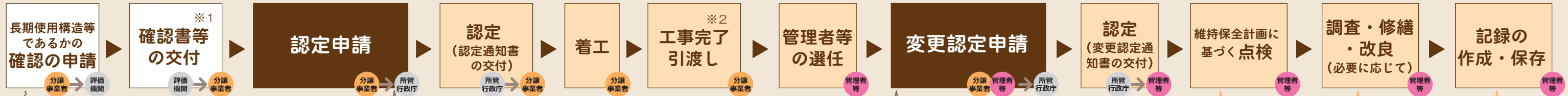
分譲事業者：建築主（分譲事業者） 管理者等：管理組合の管理者等 所管行政庁：所管行政庁 評価機関：登録住宅性能評価機関

認定 手続き

※申請は着工前までに
する必要があります

管理者等の選任に伴う 変更認定 手続き

工事完了後



【必要な書類】(長期使用構造等であるかの確認の申請)
提出先: 登録住宅性能評価機関

- 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

【必要な書類】※3 (認定申請)
提出先: 所管行政庁

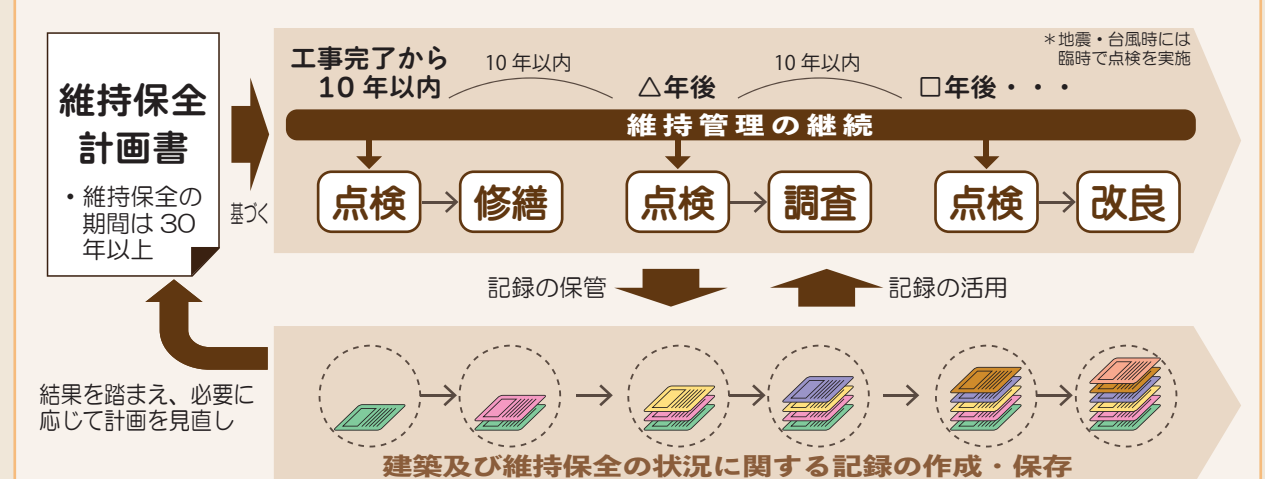
- 認定申請書
- 添付図書
 - 各種図面・計算書・確認書等の写し
- (建築確認審査を同時に希望する場合)
建築確認に関する申請図書

【必要な書類】(変更認定申請)
提出先: 所管行政庁

- 変更認定申請書

住棟全体で一括して申請
(上記ポイント①参照)

【維持保全における定期的な「点検」と「調査」・「修繕」・「改良」の流れ】



※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 登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等であること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の必要書類は、長期法施行規則第2条第1項の表の通りです。