

〈令和 7 年 4 月の主な認定基準改正のポイント〉

省エネルギー性	【住戸全体】
	断熱等性能等級 等級 4 以上 または
	断熱等性能等級 等級 3 以上 かつ 一次エネルギー消費量等級 等級 4
	↓
	■新築時期：令和 4 年 9 月 30 日以前
	【住戸全体】
	断熱等性能等級 等級 4 以上 かつ 一次エネルギー消費量等級 等級 4
	【増改築部分】
	断熱等性能等級 等級 5 以上 かつ 一次エネルギー消費量等級 等級 6
	■新築時期：令和 4 年 10 月 1 日以降
	【住戸全体】
	断熱等性能等級 等級 5 以上 かつ 一次エネルギー消費量等級 等級 6

「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/>

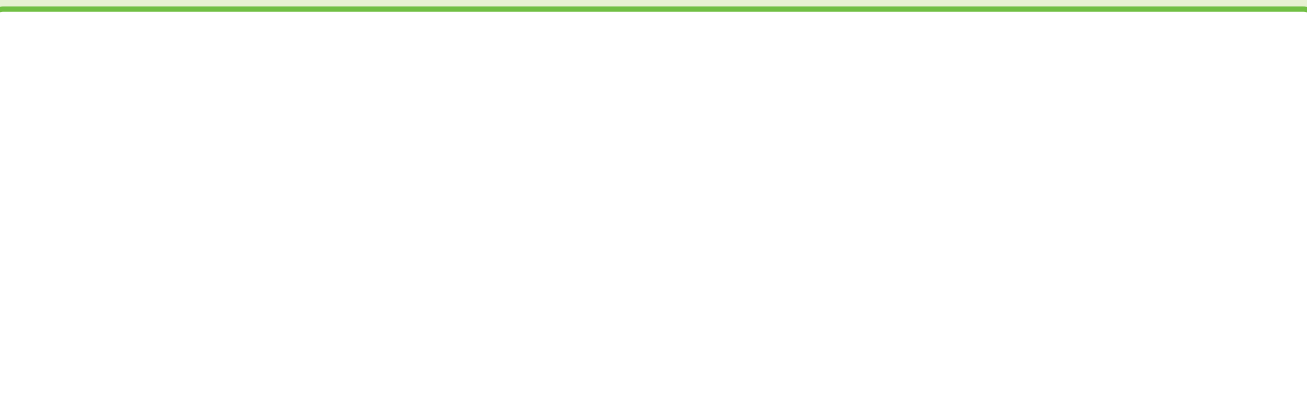
長期優良住宅建築等計画等の認定に関する相談窓口

（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）



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。



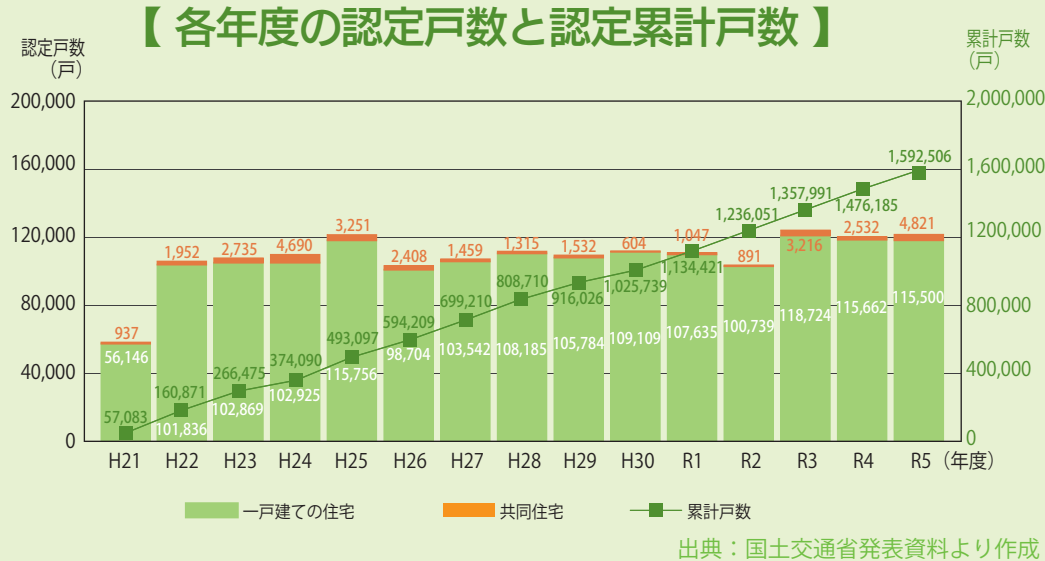
「長期優良住宅」とは…

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、既存住宅の増築・改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

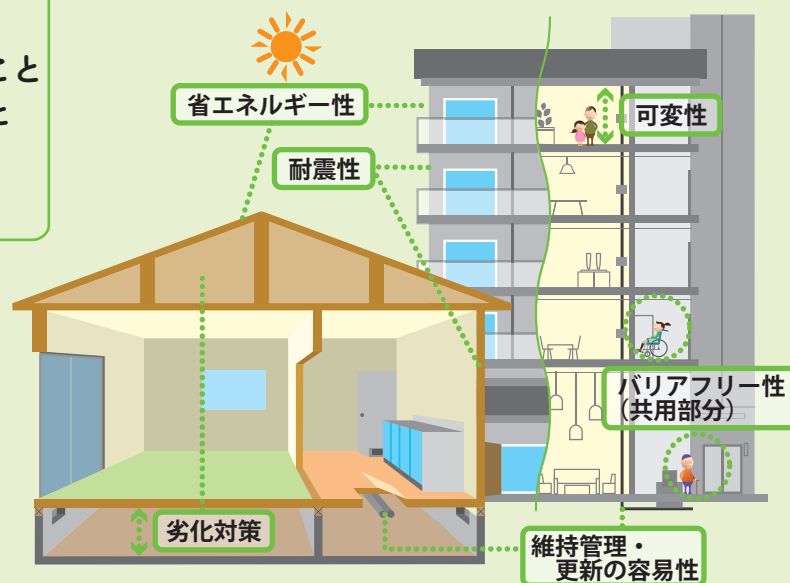
➡詳しくは、③④ページ

「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 増築・改築 のメリット

長期優良住宅（増築・改築）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。

長期優良住宅化リフォーム推進事業

既存住宅の長寿化に資するリフォーム等を行い、長期優良住宅の認定を取得する場合、補助金を受けることができます。

補助率 対象となる工事費用の1/3

限度額 160万円/戸

（次のいずれかに該当する場合は +50万円/戸 加算）
○若者・子育て世帯による工事の実施
○三世帯同居対応改修工事の実施
○既存住宅を購入し工事を実施
○一次エネルギー消費量が省エネ基準比▲20%となる工事の実施

※令和6年度事業について掲載しております。

交付申請等の手続きに関するお問合せ先

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室
03-5229-7568



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※1、住宅ローンの金利の引き下げを受けることが可能です。※2

- フラット35S（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リノベ（金利Aプラン）：フラット35の借入金利を当初5年間 年1.0%引き下げ

※1 長期優良住宅の認定を取得していない既存住宅を取得し、リフォーム工事を実施して増改築認定を取得する場合も利用可能。

※2 子どもの人数等に応じて金利を引き下げるフラット35子育てプラス等、他の金利引き下げメニューとの併用も可能です。

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

既存住宅のリフォームに係る税の特例措置が拡充されます。

＜2025年12月31日までに入居した場合＞

●所得税：標準的な工事費用相当額の10%等を下記の通りその年の所得税額から控除

必須工事：耐震＋省エネ＋耐久性

- ① 500万円（600万円※1）まで 控除率10%
- ② ①の超過分※2 控除率5%

その他工事

- ③ ①と②の合計額と同額まで※2 控除率5%
⇒ 最大控除額 75万円（80万円※1）

※1 省エネ工事と併せて太陽光発電設備を設置する場合

※2 ①、②、③の合計額で1,000万円まで

必須工事：耐震・省エネのいずれか＋耐久性

- ① 250万円（350万円※1）まで 控除率10%
- ② ①の超過分※2 控除率5%

その他工事

- ③ ①と②の合計額と同額まで※2 控除率5%
⇒ 最大控除額 62.5万円（67.5万円※1）

＜2026年3月31日までに対象の工事がおこなわれたもの＞

●固定資産税：一定割合を減額※3

対象 長期優良住宅化リフォームを行った住宅 [耐震・省エネのいずれかを行うことが必須]

減額割合 2/3

減額期間 1年間※4

※3 工事完了後3ヶ月以内に当該家屋が所在する市区町村の窓口への申告が必要

※4 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は1年目2/3減額、2年目1/2減額

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（増築・改築）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）または国土交通省の定める「耐震診断による耐震等級の評価指針」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1：10% 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。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。

また、長期使用構造等※とするための増築・改築工事を実施することが要件となります。
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。

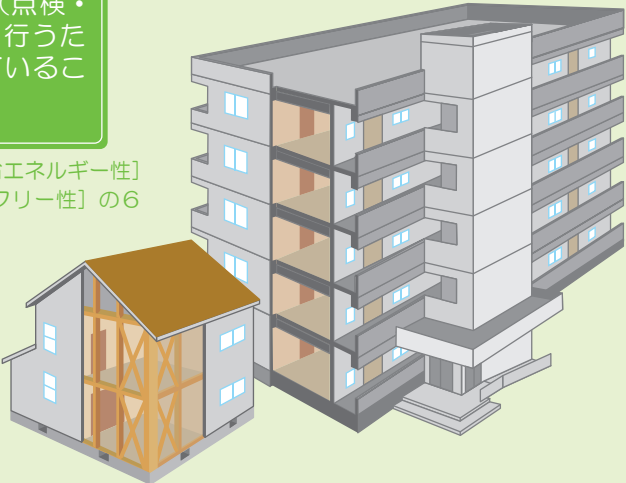
※「長期使用構造等」とは、[劣化対策] [耐震性] [省エネルギー性] [維持管理・更新の容易性] [可変性] [バリアフリー性] の6つの性能項目です。

一戸建ての住宅

一戸建ての住宅で人の居住の用以外に供する部分を有しないものに限ります。

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。



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）

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。

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。

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。

長期優良住宅（増築・改築）の認定基準〔概要〕

性能項目等	増築・改築基準の概要		一戸建て の住宅	共同 住宅等	性能項目等	増築・改築基準の概要		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		○	○	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 ※各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、両側に手すりを設置した場合、エレベータに関する基準を適用しない。		—	○
	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 （一定の条件を満たす場合は床下空間の有効高さ確保を要しない）							
	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			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		○	○
	鉄筋コンクリート造	・水セメント比を減する ・かぶり厚さを増す （中性化深さの測定によることも可能）							
耐震性	耐震等級（倒壊等防止） 等級 1 （新耐震基準相当） または 品確法に定める免震建築物		○	○	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	○	○
省エネルギー性	新築時期が 令和4年 9月30日以前	住宅全体：断熱等性能等級 等級 4 かつ 一次エネルギー消費量等級 等級 4 増改築部：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	○	○		共同住宅等 40㎡以上			
	新築時期が 令和4年 10月1日以降	住宅全体：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〕		○	○
	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 または 居室天井高さ 2,400mm 以上		—	○ （共同住宅及び 長屋に適用）	災害配慮	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。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要		○	○

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

確認書の交付

所管行政庁への
認定申請

認定／着工

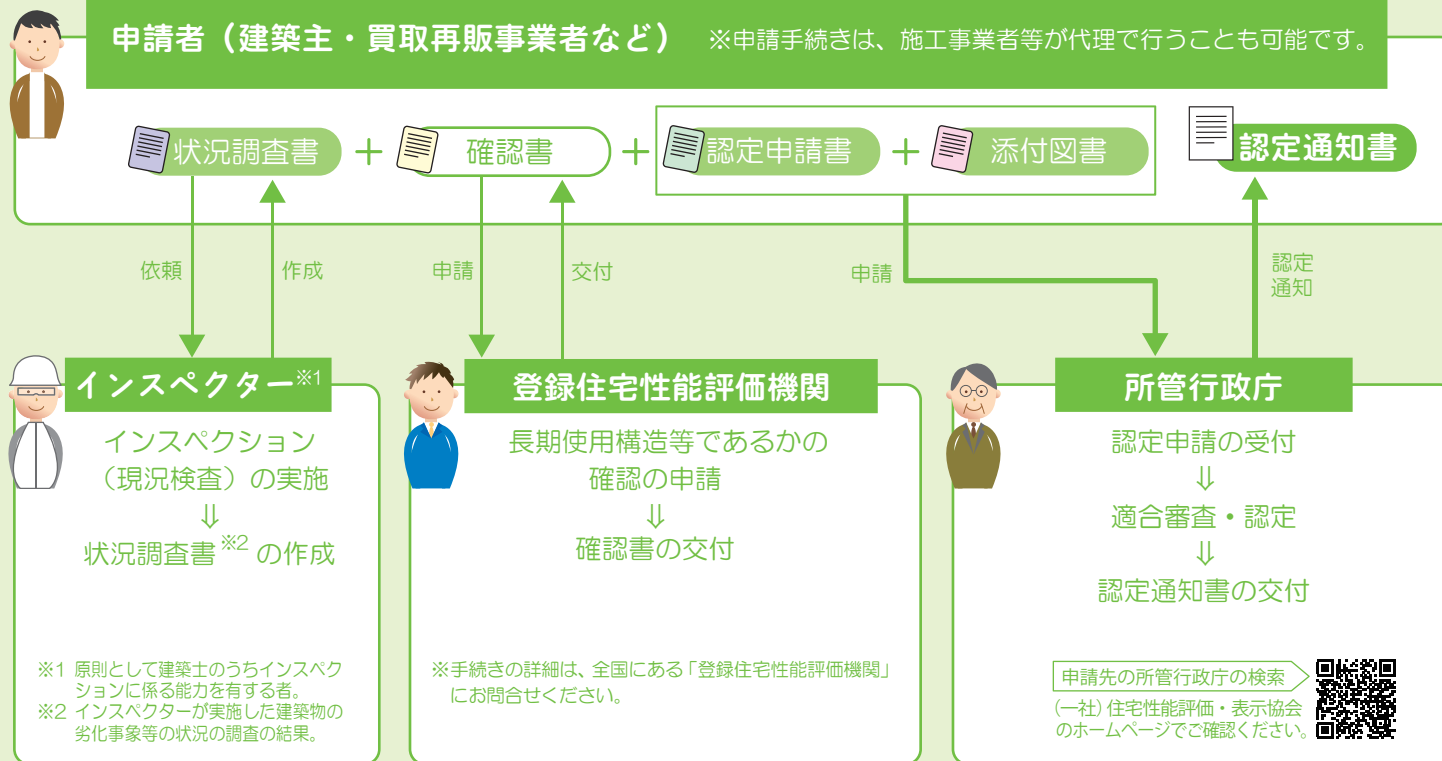
「工事完了後」の流れ

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



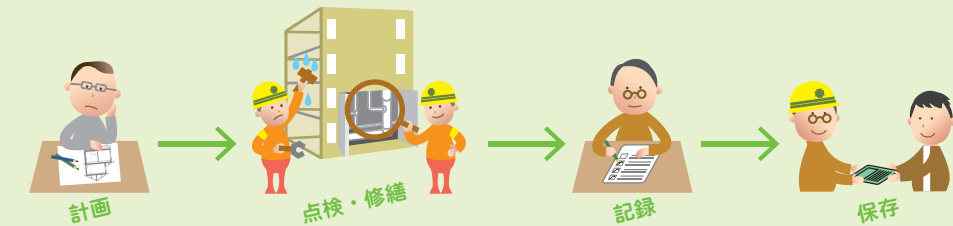
長期優良住宅化リフォーム推進事業を利用するには、認定通知書の提出が必要です。また、交付申請は工事着手前までに行わなければなりません。



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】

【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

添付図書

- ・設計内容説明書（建築士が作成）
- ・各種図面・計算書等
- ・状況調査書

【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
- ・各種図面
- ・状況調査書
- ・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。

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

