

長期優良住宅 —— メリットとは！？



長期優良住宅とは

長期優良住宅とは、「長期優良住宅の普及に関する法律」の基準を満たした住宅です。

この法律は2009年（平成21年）から施行されました。

長期優良住宅の認定条件

劣化対策

数世代にわたって構造躯体が使用できること。
→構造躯体が少なくとも100年継続使用するための措置が講じられている。

【劣化対策等級3】 + α

床下空間高さ330mm以上確保
床下空間・小屋裏点検口設置

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・設備の維持管理がしやすいこと。
→給排水管などの点検・補修・更新がしやすい。

【維持管理対策等級(専用配管・共用配管)3】

【更新対策等級(共用排水管)3】

耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続して住むための改修の容易化を図るため、損傷レベルの低減を図ること。

【耐震等級2以上】または【免震建築物】

省エネルギー性

必要な断熱性能などの省エネ性能が確保されていること。
→省エネルギー判断基準に適合する。

【省エネルギー対策等級4以上】

居住環境

地域の良好な景観形成に配慮されていること。
→地域の街並みに調和する。

災害配慮

自然災害による被害の発生の防止または軽減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があること。
→戸建ては75㎡以上、少なくとも1つのフロアの床面積が40㎡以上あること。

維持保全計画

定期点検、補修の計画がつけられていること。
→少なくとも10年毎に点検を実施すること。



長期優良住宅のメリット

○税の特例措置が受けられる

ローン控除の控除額が増える

住宅ローンを借りて新築住宅を建築／購入した場合、年末ローン残高の0.7%が所得税・住民税から13年間控除されます。長期優良住宅の場合、年末ローン残高の限度額は5000万円。13年間の最大控除額は「455万円(5000万円×0.7%×13年)」となり、住宅ローン控除の対象住宅の中では最も高い金額です(2025年12月31日までに入居する場合※)。
※限度額5000万円は、子育て世帯(子の年齢19歳未満)と夫、妻のいずれかが40歳未満の夫婦世帯が対象。その他の世帯の限度額は4500万円。
※中古の長期優良住宅の場合、買取再販は新築と同じ。それ以外はいずれの世帯も限度額3000万円、控除期間10年。
※最大控除額がその年の所得税等を超える場合、所得税等の額が控除限度額となる。

固定資産税

住宅・土地の所有者が支払う税金です。

【減税措置(1/2減額)適用期間の延長】

3年間 → 5年間

不動産取得税の減税

不動産取得税とは、住宅・土地の購入時に支払う税金です。

【課税標準からの控除額の増額】

一般住宅1200万円→長期優良住宅1300万円

※2026年3月31日まで

なお、2027年3月31日までに宅地を取得した場合、土地の課税標準額が2分の1に軽減されます。また、住宅用の場合、

登録免許税

登録免許税とは、住宅・土地の購入時や新築時に、所有権を登記する際に払う税金です。

【税率の引き下げ】

保存登記0.15% → 0.1%

移転登記 0.3% → 0.1%

※2027年3月31日までに新築



○住宅ローン金利が引き下げられる

長期優良住宅の場合、住宅ローンについても2つの優遇があります。

【①フラット35の金利優遇が受けられる】

フラット35とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利の住宅ローン。長期優良住宅の場合金利の優遇が受けられます。

- ・当初5年間年0.5%引き下げ
- ・6年目～10年目：0.25%引き下げ

例えば借入額4000万円、金利1.91% (フラット35・2023年12月金利) で計算すると35年間金利1.91%で支払い続けると総額支払いが5488万円になります。

これが長期優良住宅の金利優遇の場合5334万円になります。(差が154万円)

【②フラット50の利用が可能かつ金利条件の引継ぎができる】

- ・最長50年の全期間固定金利ローンの利用が可能
- ・住宅ローン付きで売却できる
- ・住宅売却の際、購入者が借入当初の金利を引き継げる

長期優良住宅は長きにわたり良好な住宅をつくっていくための制度です。

認定を受けることでその考えに合わせた50年間の住宅ローンも組むことができます。

金利は経済情勢などさまざまな状況に応じて変わりますが、途中で売却した場合もその時の金利と当時の金利を比べて安い金利を引き継げるのも利点といえます。

○地震保険料の割引が受けられる

長期優良住宅が「耐震等級2以上」を満たしていることから、割引の対象となります。耐震等級2の割引率は30%、耐震等級3（最高等級）であればより高い割引率である50%が適用されます。

○国や自治体の補助金がもらえる

住宅省エネ2025キャンペーンの子育てグリーン住宅支援事業から補助金が受け取れます。（予算に達次第終了）。国が交付する他の補助金制度との併用は制限されるものの、地方自治体が自主的・主体的に行う単独事業費による補助金であれば併用可能です。

○資産価値が落ちにくい

長期優良住宅を購入することで、将来的な資産価値の向上にもつながります。

高品質な住宅は、省エネルギー性や耐震性などの優れた特性を持っているため、建物の価値が長期間にわたって維持されます。

長期にわたって安全で快適な生活を送れるだけでなく、複数世代にわたって居住することも可能です。

長期優良住宅は定期点検と調査・修繕・改良が義務

長期優良住宅は、維持保全計画書を元にした定期点検および、調査・修繕・改良が義務化されます。定期点検や調査・修繕・改良を行う期間は30年以上、点検の間隔は10年以内です。地震や台風などの大規模災害があったときには、随時点検を実施する必要があります。また、点検の結果を踏まえ、必要に応じて修繕や改良を行います。

実施したすべての点検・修繕・改良の内容は調査記録として保管し、次回の点検に役立てます。長期優良住宅は、これらの義務によって点検や修繕が定期的に行われるため、いつまでも安心して暮らし続けることができます。

