

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 10 回

長期優良住宅

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 長期優良住宅とは
3. 主な認定基準（新築の場合）
4. 税制優遇・住宅ローン優遇
5. 認定取得の流れとスケジュール
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 長期優良住宅の認定要件を大枠で説明できる
- 税制優遇・住宅ローン優遇の内容を把握する
- 認定取得のスケジュール・注意点をお客様に案内できる

2. 長期優良住宅とは

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を、所管行政庁が認定する制度です。新築だけでなく、増改築でも認定を受けられます。

3. 主な認定基準（新築の場合）

項目	概要
耐震性	原則、耐震等級 2 以上（もしくは免震建築物）
省エネルギー性	断熱等級 5 以上・一次エネルギー消費量等級 6 以上
劣化対策	劣化対策等級 3（数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できる措置）
維持管理・更新の容易性	配管等の維持管理を容易にするための措置
住戸面積	一戸建ては原則 75 m ² 以上（少なくとも 1 階の床面積が 40 m ² 以上）
維持保全計画	将来の点検・補修等に関する計画の策定が必須

上記は代表的な項目の概要です。地域の気候風土に応じた別基準（バリアフリー性・可変性等）が追加される場合もあるため、詳細は所管行政庁の最新の認定基準を確認してください。

4. 税制優遇・住宅ローン優遇

- 住宅ローン控除：借入限度額の上乗せ（一般住宅より優遇された枠が適用される）
- 登録免許税：保存登記・移転登記の税率軽減
- 不動産取得税：課税標準からの控除額が一般住宅より大きい

- 固定資産税：新築住宅の減額適用期間が一般住宅より長い（戸建てで通常3年のところ5年など）
- フラット35：金利優遇（フラット35Sなど）の対象になりやすい

税制優遇の内容・金額は税制改正により毎年見直される可能性があります。提案時は必ず最新の制度内容を確認してください。

5. 認定取得の流れとスケジュール

- ① 設計段階で長期優良住宅の基準を満たす仕様を決定
- ② 登録住宅性能評価機関による技術審査（事前審査）
- ③ 所管行政庁へ認定申請（着工前が原則）
- ④ 認定通知書の交付後、着工
- ⑤ 完成後、定期的な点検・維持保全計画の実施（認定後の義務）

認定は着工前に取得する必要があります。着工後に申請しても認定を受けられないため、スケジュール管理が重要です。

6. 実務で確認すべきポイント

- 認定申請のタイミング（着工前）を施工会社・お客様と共有しているか
- 維持保全計画の内容（点検周期・項目）をお客様に説明したか
- 認定後の点検を怠った場合、認定取消しの可能性があることを説明したか
- 中古で長期優良住宅の認定を受けている場合、認定通知書・維持保全の実施記録の有無を確認したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：長期優良住宅のメリットを聞かれたとき

「長期優良住宅は、耐震性・省エネ性・劣化対策などで一定基準を満たした住宅として国に認定されるもので、住宅ローン控除の枠が広がったり、固定資産税の軽減期間が延びたりするメリットがあります。一方で、完成後も定期点検の実施が求められる点にご留意ください。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 長期優良住宅は必ず取得すべきですか？

- A. 税制優遇等のメリットは大きいですが、申請費用や設計上の制約（面積要件など）も発生します。お

お客様の希望する間取り・予算とのバランスで判断することをおすすめします。

Q. 認定後に点検を怠るとどうなりますか？

A. 維持保全計画に基づく点検が行われていないと判断された場合、認定を取り消される可能性があります。取消しになると、税制優遇の返還を求められることもあるため注意が必要です。

Q. 中古住宅でも長期優良住宅の認定は引き継がれますか？

A. 認定は建物に付随するため、適切に維持保全されていれば引き継がれます。売買時は認定通知書や点検記録の有無を確認しましょう。

9. ケーススタディ

ケース：着工後に認定を検討し申請できなかった

状況：お客様が契約後、着工直前になって「長期優良住宅にしたい」と希望されたが、着工前申請の原則に間に合わず、認定を受けられなかった。

原因：契約時点で長期優良住宅の希望有無をヒアリングしておらず、案内が遅れた。

教訓：新築の初回ヒアリング項目に「長期優良住宅・ZEH 等の認定希望有無」を必ず含める。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 長期優良住宅で原則求められる耐震等級はどれか。 ①等級 1 以上 ②等級 2 以上 ③等級 3 のみ

問2. 一戸建ての住戸面積要件（原則）はどれか。 ①50 m²以上 ②75 m²以上 ③100 m²以上

問3. 認定申請のタイミングとして正しいものはどれか。 ①着工前 ②竣工後 ③引き渡し後

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝①

12. 今日のまとめ

- 長期優良住宅は耐震性・省エネ性・劣化対策など複数基準を満たす住宅の認定制度
- 住宅ローン控除枠の拡大・固定資産税減額期間の延長など税制優遇が受けられる
- 認定は着工前申請が原則で、認定後も維持保全計画に基づく点検義務がある
- 中古住宅の売買では認定通知書・点検記録の有無を確認する

次回予告：第11回「インスペクション」－既存住宅状況調査の実務と重要事項説明での扱いを扱います。