

引き渡し後に長期優良住宅制度を知った、税金や補助でいくら損をしたのか

相談内容	<p>住宅を建築して引き渡しを受けたが、「長期優良住宅制度」を最近になって知った。税制優遇や補助制度の適用があり、知っていればこの制度を利用したかもしれない。設計や工事の契約段階でもこうした制度があることは業者からは何も情報の提供がなかった。完成した住宅にはこの制度は適用できないのか。また、情報提供しない業者に不満があるが、適用できないとすれば、いったいいくら損をしているのか知りたい。</p>
回答内容	<p>長期優良住宅制度は平成 21 年 6 月から関係法律が施行され、一定の基準に適合し、認定を受けた住宅は補助金をはじめ、融資、税制等の優遇措置を受けられる制度となっています。</p> <p>こうした制度については、スクラップアンドビルドを改め、長期に使用し続けることができ、地球温暖化対策にも貢献する住宅のストックを促進する施策として国や地方公共団体において周知をしてきていますが、受け手である消費者や住宅産業に係わる業者に十分浸透しているとは限りません。こうした制度に対して何処かの場面で認知されていれば、選択肢として検討ができたものと思われます。しかし、設計段階から認定を受ける制度となっており、たとえ完成した住宅がこの制度の基準に適しているとしても、すでに完成した住宅にはこの制度は適用することはできません。</p> <p>長期優良住宅の優遇措置については、①補助金、②優遇税制、③住宅ローンの金利優遇、④地震保険の保険金優遇、⑤各種検査制度の手数料優遇の実質的な経費軽減に加え、建築後における省エネ性能や耐震性、あるいは維持管理の容易性の高さに応じて、冷暖房費、地震後における修繕費用や通常の維持管理費の軽減が図れるといった利点があります。その反面、長期に使用することのできるために、住宅の質を高めるための工事費や認定のための手続き費用が嵩むことを考慮しなければなりません。</p> <p>補助金などの助成や税制等の優遇措置を受けなかったことによる損失がいくらになるかについては、たとえば 100 万円の補助を受けられる制度（地域型住宅グリーン化事業）があり大幅な助成額となっています。単純に受けられなかった補助金額は試算できますが、さらに、建築時の費用と建築後の必要となる費用の算出は様々なケースが考えられることから算出は困難です。なお、減税額については、個々の住宅の設計内容や所得金額などによって異なりますので、詳しくは建築士にご相談ください。</p>