

賃貸マンションの 窓の断熱改修 のすすめ



不動産価値の向上
▶入居率・家賃収入アップ



暑い夏寒い冬も快適・健康生活
▶入居者へPRできます

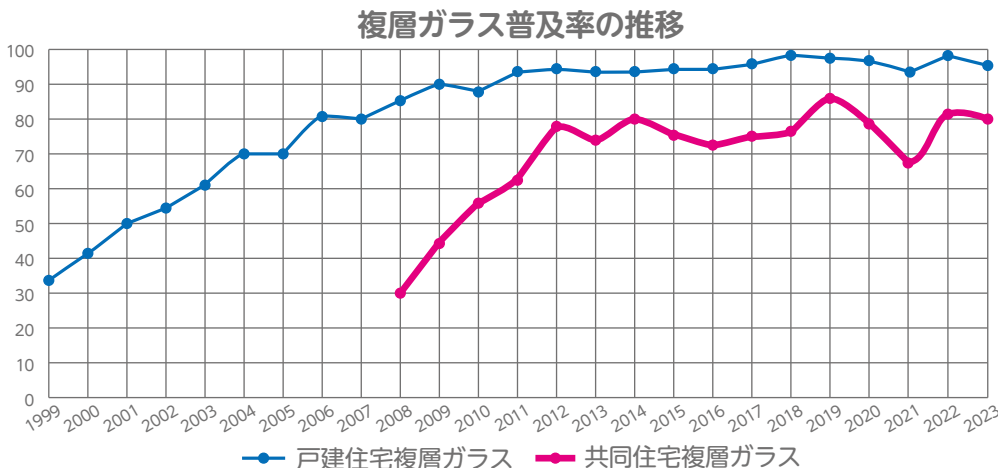


補助金の活用
▶改修費用を削減できます

マンションの窓の現状と改修効果

近年まで多くの共同住宅で断熱性能の劣る窓が多数

2009 年まで共同住宅の半分以上の窓は断熱性能に劣る単板ガラス。
2012 年にかけて複層ガラスの割合が増加し断熱性能は向上しましたが、その後も 7 割～8 割にとどまっています。



出典：一般社団法人 板硝子協会

注1) 共同住宅には、マンションの他、低層、賃貸住宅等も含まれます。

注2) 複層ガラス：P6 参照

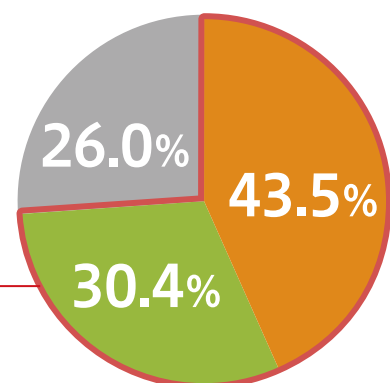
注3) 複層ガラス普及率：
全ガラス出荷面積に対する
複層ガラスの出荷面積率

賃貸住宅居住者は断熱性能の高い家を希望

「断熱性」や「気密性」について 気になることがある人の割合

- 引っ越したいほど気になることがある
- 引っ越したいほどではないが、気になることがある
- 気になることはない

気になることがある
74.0%



MINI COLUMN

株式会社リクルート SUUMO 編集長 池本 洋一氏



賃貸にお住まいの方に「断熱性」「気密性」について気になることがあるか聞いてみたところ、なんと 74%の人が「何かしら気になる」と答えています。さらに **43.5 %の人は「引っ越したいほど気になる」と**答えています。

具体的には「冬場、床が冷たく底冷えする」「お風呂場・脱衣所が寒い」「結露でカビが発生し、建材が腐食している」といった声が多いのです。

だから、賃貸物件を窓断熱リフォームして快適性を高めることで物件満足度を高めることはとても重要です。賃貸物件を断熱住宅にリフォームすることで、賃料アップしても満室稼働するケースも生まれています。

出典：環境省「窓断熱リフォームのメリット（賃貸集合住宅版）」広報用チラシより

今がおすすめ！賃貸マンションの窓の断熱改修

手厚い窓の断熱改修への補助

窓の断熱改修を行った場合は手厚い補助金が用意されています。
(先進的窓リノベ事業では、補助率 1/2 相当等で一戸あたり
最大 200 万円。

2025 年度の補助金概要は 8 ページをご覧ください。

補助金を活用することで投資金額の回収が早まります。



建築物の省エネ性能表示制度がスタート

2024 年 4 月から、新築の住宅・建築物等を販売・賃貸する事業者に対して、販売等の対象となる住宅・建築物の省エネルギー性能を表示することが努力義務化されました。

一方、省エネ性能の把握が困難な既存住宅では、窓などの省エネ改修について表示する「省エネ部位ラベル」が定められました。それにより、共通のルールに従って改修内容をアピールできます。

「省エネ部位ラベル」： 省エネ性能の向上に資する改修等を行った部位（断熱性能の高い窓や、高効率の給湯器など）を表示するためのラベル
省エネ性能の把握が困難な既存住宅が対象

「省エネ性能ラベル」： 建築物の省エネ性能を表示するためのラベル
省エネ性能の把握が可能な新築住宅等が対象

[詳細はこちら] <https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>



省エネ部位ラベルの表示例

既存住宅

再エネ設備なし

建築物省エネ法に基づく
省エネ部位ラベル

窓

リビング・ダイニング
その他居室

アルミ樹脂製サッシ
二重複層ガラス
(Low-E)
(2024年3月)

給湯器

外壁
(2004年3月)

玄関ドア
(2024年3月)

節湯水栓

高断熱浴槽

空調設備
(2024年3月)

太陽光発電

太陽熱利用

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に [] を表示
※各部位の設置・改修時期を () 内に表示 (把握している場合)

自己評価 ○○○○○マンション○○号室 評価日2024年6月1日
このラベルは○○○○の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

省エネ性能ラベルの表示例

住宅(住戸)

再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能

断熱性能

目安光熱費
約○○.〇万円/年

ZEH水準
エネルギー消費性能で☆3つ(太陽光発電は考慮しない)。かつ断熱性能で☆3を達成

省エネ性能は、住宅の省エネ性能と全国一律の断熱率の両方を測って算出したものです。
実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社・太陽光発電の発電量も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

第三者評価 BELS ○○○○○マンション○○号室 評価日 2024年〇月〇日

窓を改修するメリット

住環境が改善されることにより、高付加価値な物件となることで資産価値が向上し、家賃収入の増益のチャンスが期待できます。



① 寒さ・暑さ対策

〔窓の室内側 表面温度の比較〕 ※内窓設置の例

窓の断熱性能を上げることで、外気温の影響を受けにくく快適な室内環境を実現できます。

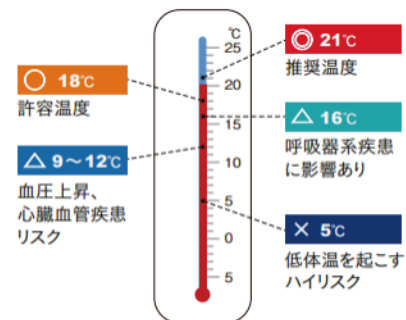
(試験条件：室外 0℃、室内 20℃)



② 健康リスクの低減

冬、室温が 18℃ 未満になると健康リスクが高まると言われています。
窓の断熱性能が向上すると夜間の室温の低下を抑えることができます。

出典：英国保健省 2009 年次報告書より



③ 結露の抑制

窓の断熱効果により、結露の発生を大幅に抑え、お掃除ラクラクの快適な生活に！
結露を抑えることでカビ・ダニの発生の予防につながります。



④ 防犯性の向上（内窓設置の場合）

二重窓にすることで侵入にこずる窓になり安心

(侵入・盗難防止等、防犯を保証するものではありません)

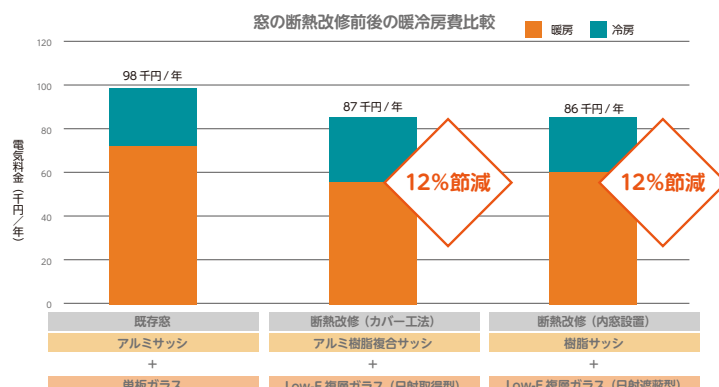
いまある窓 (アルミフレーム)



⑤ 冷暖房費の削減

既存窓と代表的な窓の改修工法である「カバー工法」と「内窓設置」(2タイプの仕様)により断熱改修を行った場合の暖冷房費(電気料金)の比較(一定の条件で試算※)を右図に示します。
窓の断熱改修により、約 12% の暖冷房費の節減となります。

※計算方法等の詳細については、当協会ホームページに掲載しています。また、地域中間階中住戸以外の計算結果、窓の工法や仕様(サッシやガラスの種類)を変えた計算結果についても、当協会ホームページに掲載しています。



⑥遮音性能の向上（内窓設置の場合）

窓の気密性が高まり騒音を約 15db 低減

（人間の耳は 10db 下がれば、音が約半分に減ったように感じると言われています。）



⑦美観の向上

古くなった窓枠が
リニューアルされ、
美観が向上します。



//// 工事は入居したままでも行えます

工事は入居したまま行う事が出来るので、

一時的な仮住まいの費用負担や退去時期に合わせた工事日程で調整する必要がありません。

（工事は、退去時期に合わせて行う事も出来ます。）

また、1 住戸の工事は半日ないし 1 日で完了するので、全体でも短期間で工事が終了します。



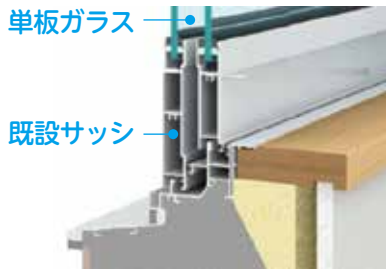
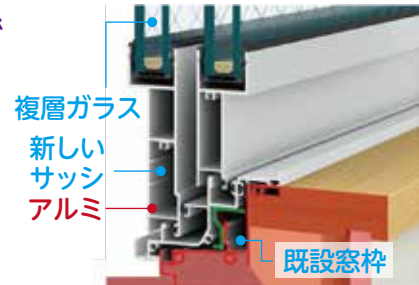
窓の断熱改修工法の分類と特徴

外窓改修 (カバー工法)

既設窓枠を残して
新しい窓を取り付ける工法

単板ガラスから複層ガラスにすることで
断熱性能を高め家の中を快適に

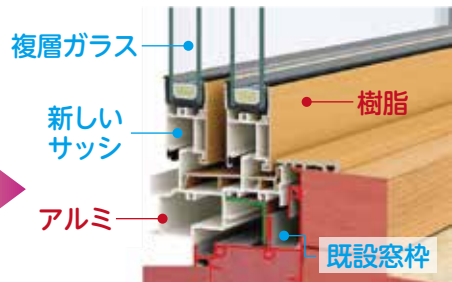
アルミサッシ
+
複層ガラス



窓だけの改修工事で壁その他
内装改修工事は発生しません

サッシの室内側を樹脂にすることで
更に断熱性能を向上し、
結露発生をも抑制

アルミ樹脂複合サッシ
+
複層ガラス



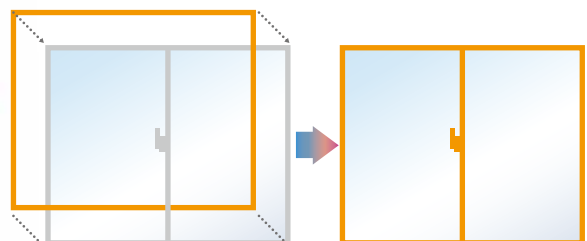
内窓設置

既設窓を残したまま
室内側に内窓を設置する工法

既設窓と内窓の間の空気層が断熱性を高め家の中を快適に



樹脂内窓



既設窓

既設窓に内窓の枠を取り付け、
内窓を設置する

ガラス交換

既設サッシのガラスのみ
高断熱性能の真空ガラスに交換する工法



窓の断熱改修工法の特徴一覧

		カバー工法	内窓設置	ガラス交換
主な改修効果等の比較	断熱性能向上	○	○	○
	結露の抑制	○	○	△ サッシ部分に結露の可能性あり
	工事期間	△ 約1日／戸	○ 約0.5日／戸	○ 約0.5日／戸
	使い勝手	○	△ 2つの窓の開閉が必要	○
その他の特徴		- 断熱性能向上、スムーズな開閉、遮音性向上など、すべての機能・性能が向上 - 室内と屋外の美観向上 - 改修費用は他工法に比べるとやや高め	- 断熱性能に加え、遮音性も向上 - 室内の美観向上 - 改修費用は比較的安価 - 大開口の窓等、構造上設置できない場合あり	- 改修費用は比較的安価 - ガラス重量の増加に既存サッシが対応できるかの検討が必要 - 防火戸（※）には適用不可 ※建築基準法で一定の窓に設置が義務付け
適用がふさわしい賃貸マンション		- サッシの劣化が見られるもの - 総合的に窓の性能を向上させたいもの	- サッシの劣化があまりないもの - 短い工期で費用を抑えて一定の性能向上を図りたいもの	- サッシの劣化があまりないもの - 短い工期で費用を抑えて一定の性能向上を図りたいもの



マンションの窓の断熱改修 主な補助事業概要 (2025 年度)

1 断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業 (先進的窓リノベ 2025 事業)

【環境省】

- ・住宅に行う開口部（窓）の断熱性能を向上する事業に対して補助を行います。
- ・工事内容に応じて定額交付（一戸あたり 5 万円から最大 200 万円までを補助、補助率 1/2 相当等）
- ・交付申請期間は、2025 年 3 月 31 日～予算上限に達するまで（遅くとも 2025 年 12 月 31 日まで）
- ・窓の改修と同一契約内でドア（開口部に取り付けられているものに限り）についても断熱性能の高いドアに改修する場合には、補助の対象となります。

<https://window-renovation2025.env.go.jp/>



2 子育てグリーン支援事業

【国土交通省】

- ・所有者等が、支援事業者と契約し対象となるリフォーム工事をする場合、リフォーム箇所に応じた補助を行います。
- ・対象工事は必須工事 3 種を行う S タイプ（上限 60 万円）と、必須工事 2 種を行う A タイプ（上限 40 万円）となります。
- ・開口部の断熱改修には、「防犯性の向上に資する開口部の改修」、「生活騒音への配慮に資する開口部の改修」または「防災性の向上に資する開口部の改修」に重複して該当する工事を含みます。
※「防犯性の向上に資する開口部の改修」、「生活騒音への配慮に資する開口部の改修」または「防災性の向上に資する開口部の改修」に重複して性能を満たしている場合であっても補助額は重複して計上できません。
- ・賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれます。
- ・対象工事の着手期間：2024 年 11 月 22 日以降に着手したもの
- ・交付申請期間：申請開始～予算上限に達するまで（遅くとも 2025 年 12 月 31 日まで）

<https://kosodate-green.mlit.go.jp/>



3 既存住宅における断熱リフォーム支援事業

【環境省】

- ・窓等の高性能建材を用いて居間等の断熱性能を向上する事業に対して補助を行います。
- ・工事内容に応じて定める補助対象経費の 1/3 以内を補助
- ・補助金の上限額は、15 万円 / 戸（集合住宅の場合。玄関ドアも改修する場合は上限 20 万円 / 戸）

<https://www.heco-hojo.jp/danref/>



4 既存住宅における省エネ改修促進事業 (高断熱窓)

【東京都】 既存住宅改修等

- ・災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業
- ・優れた機能性を有する太陽光発電システムの認定等【再掲】
(R6:優れた機能性を有する太陽光発電システムの支援)
- ・賃貸住宅の断熱・再エネ集中促進事業 (R6:賃貸住宅における省エネ化・再エネ導入促進事業)
- ・東京都既存住宅省エネ改修促進事業
- ・戸建住宅省エネ・再エネアドバイザー事業
- ・既存マンション省エネ再エネ促進事業
- ・マンション省エネ・再エネアドバイザー事業

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/sokusin-jigyo.html>



※上記以外にも各地域で補助制度がある場合があります。

お住いの地方公共団体等にお問い合わせください。



JBOA

一般社団法人 建築開口部協会

JAPAN BUILDING OPENINGS ASSOCIATION

〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-8-4 吹田屋ビル 6階

TEL : 03-6459-0730 FAX : 03-6459-0731