

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



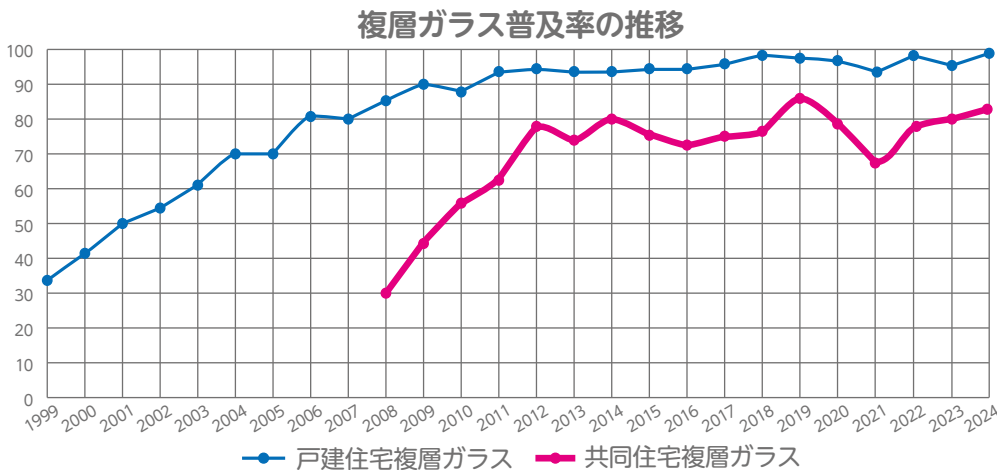
補助金の活用
▶工事費を削減できます

賃貸住宅の窓の現状

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

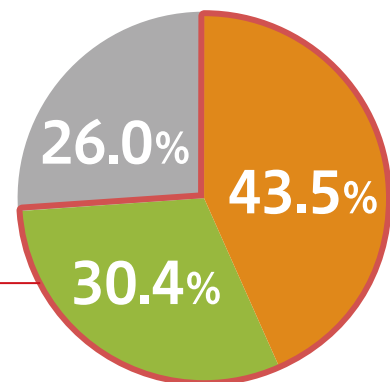
注3) 複層ガラス普及率：
全ガラス出荷面積に対する
複層ガラスの出荷面積率

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、補助金単価については一般的に要する費用の1/2以内で設定。最大100万円。)

2026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/images/guideline_honpen.pdf



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 1 2 3 4 5 6 7

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5以上を達成

省エネ設備は、住宅の省エネ性能と全国一律の断熱率の基準を用い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

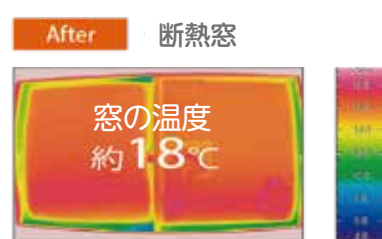
窓を改修するメリット

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℃)

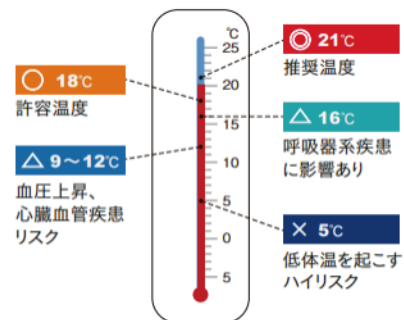


〔窓の室内側 表面温度の比較〕 ※内窓設置の例

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。

空室の話



アルミサッシ + 単板ガラス

断熱窓

※内窓設置の例

結露を抑えて健康な生活に！

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)



新たに設置する内窓

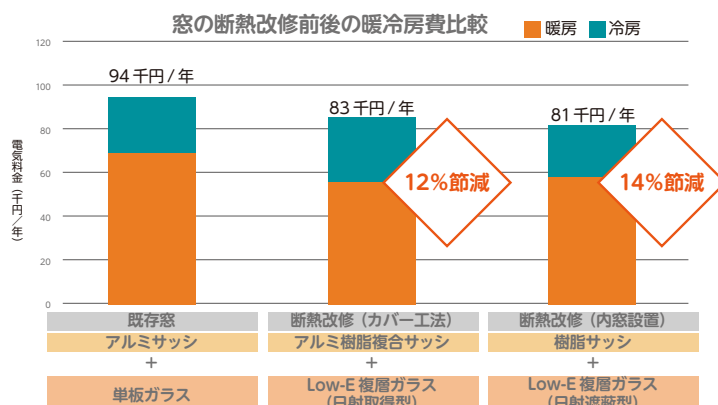
⑤ 冷暖房費の削減

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)の比較を右図に示します。

(一定の条件で試算、図は中間階中間住戸東京地域の場合※)

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、中間階中住戸以外の計算結果や窓の工法や仕様(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）

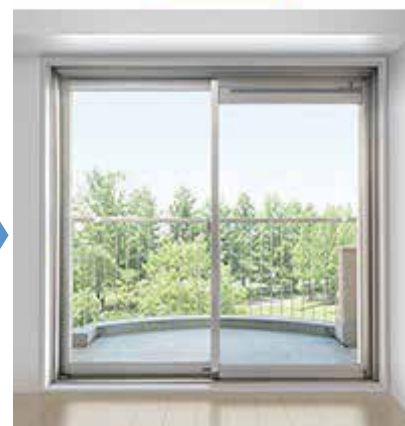
窓の気密性が高まり騒音を約 15db 低減

（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。



断熱改修工事には補助金が適用されます

補助金を活用しながら交換すれば、2025 年度は、お得に改修できます。

※補助金の詳細は P8 をご覧ください。

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 日でスムーズに工事を完了する事が可能です。

内窓と外窓の整理。



窓の断熱改修工法の分類と特徴

外窓改修 (カバー工法)

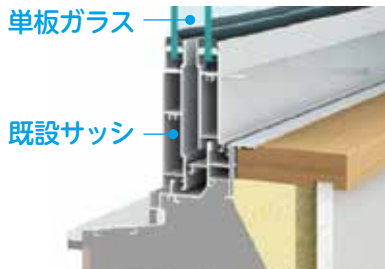
既設窓枠を残して
新しい窓を取り付ける工法

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

複層ガラス
新しい
サッシ
アルミ

既設窓枠



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

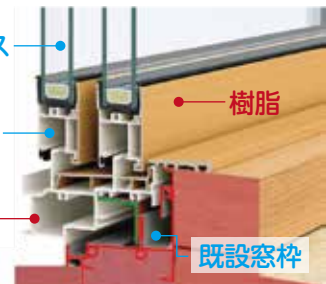
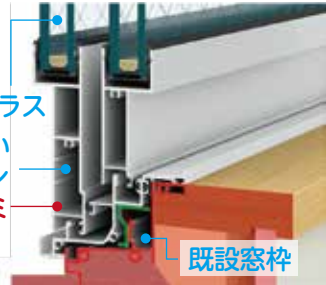
複層ガラス

新しい
サッシ

アルミ

樹脂

既設窓枠



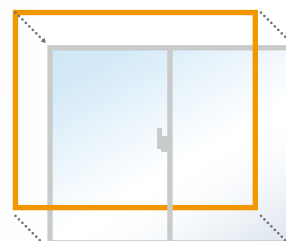
内窓設置

既設窓を残したまま
室内側に内窓を設置する工法

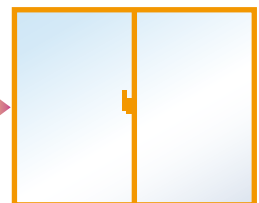
既設窓と内窓の間の空気層が断熱性を高め家の中を快適に



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 - 室内と屋外的美観向上 - 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 (2026 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 2026 事業) 【環境省】

- ・既存住宅等の窓・ガラスの断熱性能を向上する改修工事を支援します。
- ・製品の性能・大きさ、住宅の建て方等にに応じた定額補助で、住宅は1戸あたり上限100万円です。
- ・工事着手は2025年11月28日以降。交付申請は2026年3月31日から、遅くとも2026年12月31日まで（予算上限に達し次第終了）。
- ・窓の改修と同一契約内で同時に行うドアの断熱改修も、要件を満たす場合は補助対象です。

<https://window-renovation2026.env.go.jp/>

2 みらいエコ住宅 2026 事業 【国土交通省】

- ・原則として2016年12月31日以前に新築された住宅を対象に、省エネリフォームを支援します。
- ・開口部の断熱改修、躯体の断熱改修、特定エコ住宅設備の設置等が対象。補助額は対象工事ごとの定額の合計です。
- ・補助上限は住宅の新築時期と実施する要件化工事の組合せにより、1戸あたり40万円・50万円・80万円・100万円です。
- ・工事着手は2025年11月28日以降。交付申請は遅くとも2026年12月31日まで（予算上限に達し次第終了）。

<https://mirai-eco2026.mlit.go.jp/>

既存住宅の断熱リフォーム支援事業 【環境省】

- ### 3
- ・高性能な断熱材や窓・ガラスを用いた既存住宅の断熱改修を支援します。
 - ・補助率は補助対象経費の1/3以内。集合住宅は1住戸あたり上限15万円（玄関ドアも改修する場合は上限20万円）です。
 - ・2026年9月公募は2026年9月7日～12月11日。予算に達した場合は期間中でも終了します。

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

4 令和8年度 既存住宅における省エネ改修促進事業 (高断熱窓・ドア等) 【東京都】 既存住宅改修等

- ・都内の既存住宅における高断熱窓・ドア・断熱材・浴槽等への改修を助成します。
- ・高断熱窓・高断熱ドアは、対象製品の性能・大きさに応じた助成単価を合計。上限は1住戸あたり200万円です。
- ・国の住宅省エネキャンペーンで「断熱等+防犯窓」として登録された製品を改修する場合、上限は1住戸あたり300万円です。
- ・事前申込は2026年5月29日から受付。設備設置の契約・施工は事前申込受付後が条件です。

https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/ene_reform/ene_reform_r08/

※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