

賃貸住宅の断熱性向上や遮音対策のための 大家向けガイドブック



国土交通省住宅局参事官[マンション・賃貸住宅担当]付

賃貸住宅の断熱性向上や
遮音対策のための
大家向けガイドブック

目次

Part 1

断熱性向上や遮音対策で得られるメリットを
マンガと共にご紹介します。

断熱性や遮音性アップのメリットとは?..... P3

Part 2

断熱・遮音改修の取組方法の具体例をもとに、
工事費の目安などを紹介します。

実際の例を見てみよう!.....P9

改修の具体例..... **P11**

その1——鉄骨造[全住戸全面改修]..... P12

その2——木造[全住戸全面改修]..... P14

その3——鉄筋コンクリート造[全住戸全面改修]..... P16

その4——鉄筋コンクリート造[住戸]..... P18

その5——木造[住戸]..... P20

生活音に関するコラム..... **P22**

Part 3

断熱・遮音改修を支援する補助事業・認定制度・
融資制度等をご紹介します。

断熱改修や遮音改修のための支援制度を紹介... P23

補助事業..... **P24**

認定制度・融資制度..... **P28**

相談先..... **P28**

お役立ち情報..... **P29**



断熱改修



遮音改修

Part

1

断熱性や

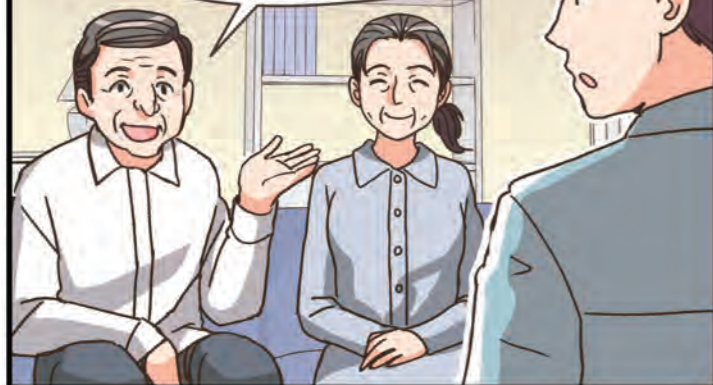
遮音性アップの

メリットとは?

俺もう75歳だ

50歳のときに建てた
アパートをお前に引き継ぐよ

改修も好きなように
やってくれ



気持ちは
うれしいけど...



他にも2棟...

築25年

鉄筋コンクリート造

鉄骨造

そしてオーナーチェンジ...



アパートの改修
どうするか決めたの?

なにしろ
初めてのことで
だからなあ...



水回りは新しく
したほうが
いいですよ



管理会社は
こう言ってた
けど...

それだけで
いいのかな?



せっかくなら環境に
配慮したいわ

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT GOALS

SDGsの実現にも
貢献したいね



そうだ!

知り合いの
工務店さんに
一度聞いて
みましょうよ

そうしてみるか



...というわけで

環境にも配慮した
部屋にしたいんです



工務店

よくわかりました
初めてのことで
不安ですよ

具体的にはどんなお部屋を
イメージしていますか?

入居者さんにとっての
メリットも
考えてみましょう

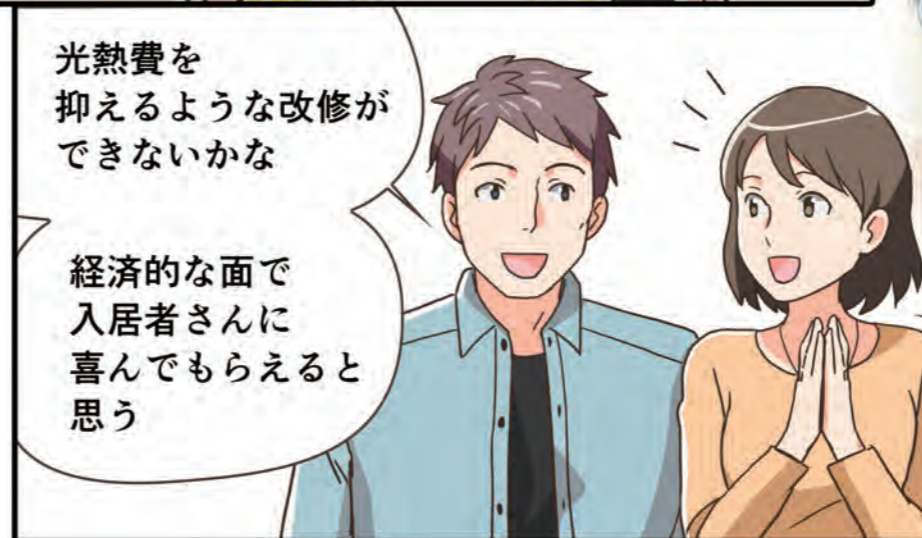


そうか!



光熱費を
抑えるような改修が
できないかな

経済的な面で
入居者さんに
喜んでもらえると思
う



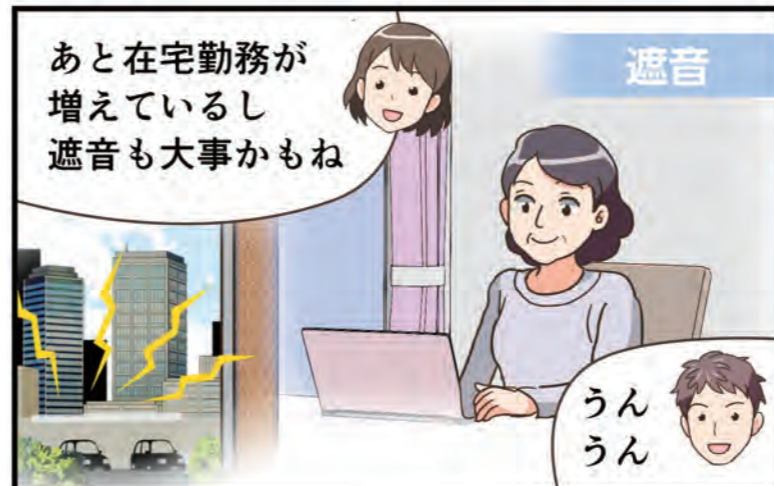
それいいわね

...となると
断熱なんか
必要になるのかしら



あと在宅勤務が
増えているし
遮音も大事かもね

遮音



うん
うん

断熱や遮音に関心のある
入居者さんは増えてますよ

いいですね!



断熱・遮音改修にはこんなメリットがありますよ

健康づくりにもつながります

光熱費削減

断熱(省エネ化)改修のメリット

結露を防いでカビ対策

温暖化対策

ヒートショック対策

高血圧症対策

熱中症対策

子育て世代にも高齢者にも過ごしやすい住まいですね

遮音改修のメリット

騒音トラブル軽減

長く住んでもらえる部屋になりそう!

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

3 すべての人に健康と福祉を

7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに

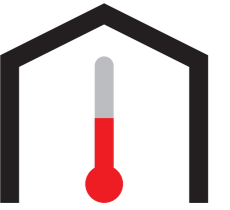
11 住み続けられるまちづくりを

13 気候変動に具体的な対策を

SDGsにもつながるね

だいぶイメージができてきたぞ!

断熱性アップのメリットは？ 「暑い・寒い」のない快適で健康的な空間に



健康面

断熱性を高めることで、「健康を守る」ことにつながります

室温、部屋間の温度差、部屋の中の温度差などが入居者の健康に影響する可能性が、近年の調査結果で報告されています。



断熱性向上で得られる健康面のメリット

- ヒートショックの防止
- 高血圧症の防止
- 循環器疾患の防止
- 熱中症の防止
- 結露によるカビ・ダニの抑制

経済面

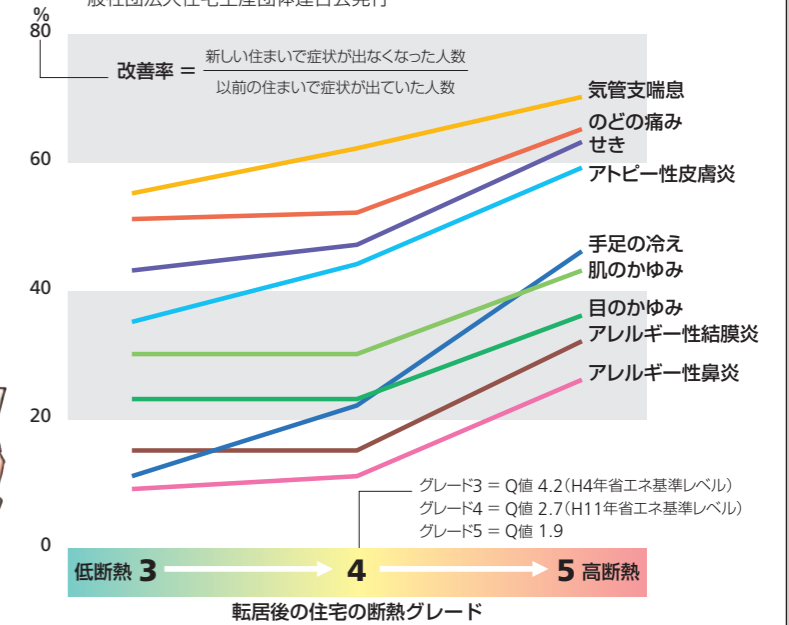
断熱性を高めることで光熱費を下げることができます

断熱性能の向上を図ることは、ランニングコストの面でもメリットがあります。家の断熱性能の違いによって年間の冷暖房費は大きく変わります。



各種疾患の改善と住宅の断熱性能との関係

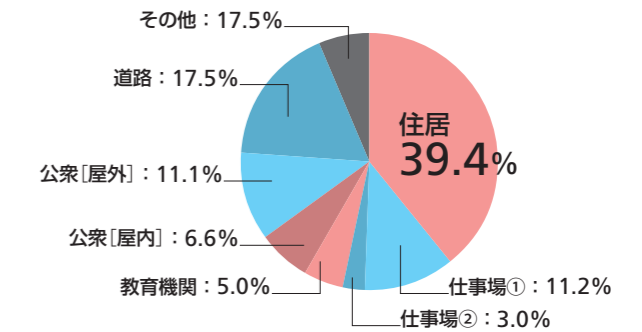
出典：近畿大学 岩前篤教授「快適・安心な住まい なるほど省エネ住宅」
一般社団法人住宅生産団体連合会発行



夏の熱中症救急搬送者の発生場所は、「住居」が第1位で、全体の4割を占めています。

熱中症救急搬送者の発生場所

出典：消防庁「令和3年(5月から9月)の熱中症による救急搬送状況」



省エネ基準に適合させるために必要な追加的コストの試算例

出典：国土交通省「社会資本整備審議会 建築分科会 建築環境部会」(2018)

建物概要	追加的コスト	総建築費に占める追加的コストの割合	光熱費の低減額	回収期間
大規模住宅 (30F×70m ² = 2,100m ² の共同住宅)	約22万円/戸	約1.3%	約1.1万円/戸・年	約20年
中規模住宅 (9F×70m ² = 630m ² の共同住宅)	約26万円/戸	約1.5%	約1.6万円/戸・年	約17年

※新築の共同住宅の試算例である。

※断熱等級を3から4に上げるための措置は以下の通り：

- 【屋根】 硬質ウレタンフォーム2種2号・10mm ▶ 硬質ウレタンフォーム2種2号・30mm
- 【外壁】 吹付け硬質A種1・10mm ▶ 吹付け硬質A種1・40mm
- 【床】 A種押出法ポリスチレンフォーム保温板3種b 20mm ▶ A種押出法ポリスチレンフォーム保温板3種b 45mm
- 【開口部】 アルミサッシ・単板ガラス ▶ アルミサッシ・複層ガラス

遮音性アップのメリットは？ 生活音のトラブルを防いで、安心できる住まいに

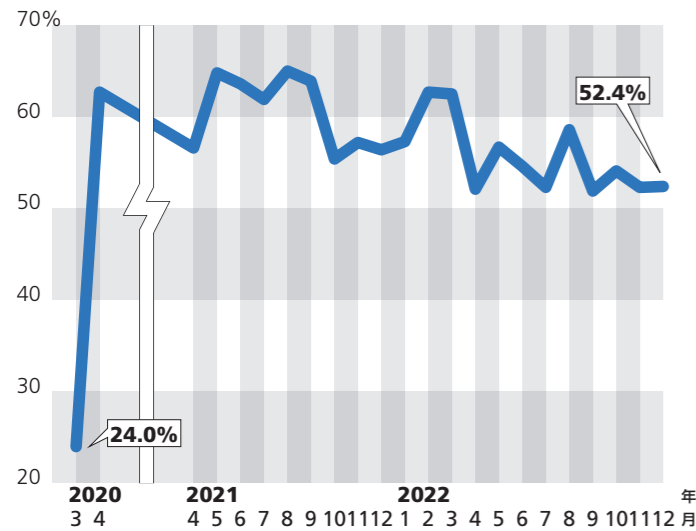


入居者にとって
遮音性は
非常に関心が
高いです。



遮音性を高めることは、
快適な在宅勤務につながります。

テレワーク実施率の推移(従業員30人以上の東京都内企業)
出典:東京都産業労働局 2022年



賃貸住宅に暮らす人の43%は
遮音性に不満を感じています。

現在の民間賃貸に対する不満
出典:一般財団法人住宅改良開発公社 2020年
「賃貸住宅市場の動向と将来予測(展望)調査」



(注)「満足」、「やや満足」、「普通」、「やや不満」、「不満」の5択で回答。
図中の「満足」は「満足」と「やや満足」の合計、「不満」は「やや不満」と「不満」の合計。

断熱性 遮音性アップとSDGs

SDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)は、2015年9月に国連総会で採択された2030年を年限とする国際目標で、17のゴール(目標)と169のターゲットで構成されています。日本政府もSDGsアクションプランを策定し、2050年までに温室効果ガスを実質ゼロにするカーボンニュートラルを掲げるなど、具体的な取り組みを進めています。

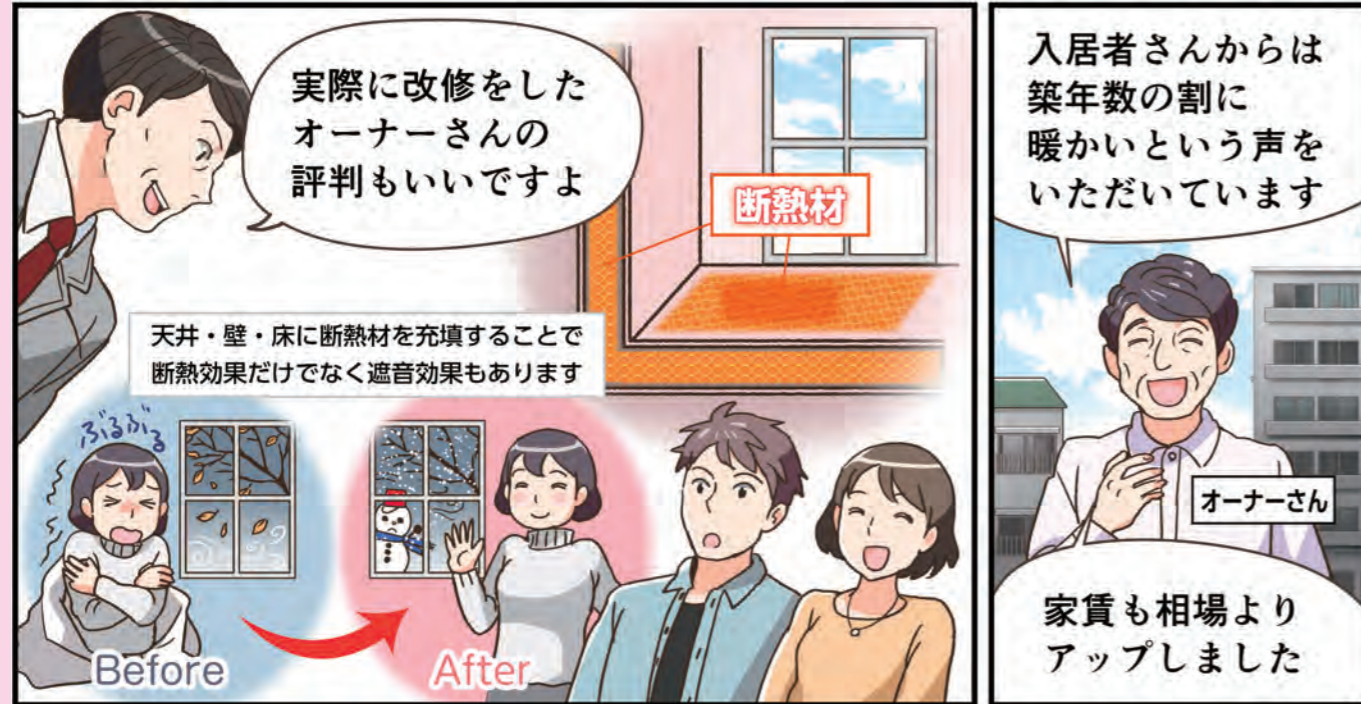
断熱・遮音改修と関係するSDGsの目標

- SDGs3** 室内環境(音・温熱など)やサービス性能(建築物の環境品質)に配慮
 - SDGs7** 冷暖房の使用エネルギーの削減
 - SDGs11** 室内環境(音・温熱など)やサービス性能(建築物の環境品質)に配慮
 - SDGs13** CO2排出量の削減
- 出典:環境省「持続可能な開発目標(SDGs)活用ガイド」

Part

2

断熱改修や
遮音改修を
見てみよう!



断熱・遮音改修の具体例



断熱改修は、建物が外気に接する屋根、外壁、床下、開口部周りに断熱材を入れ、気密性を高めることが基本です。同時に、外気(冷気・暖気)の影響を受ける窓やドアを高断熱のものに替えたり室内側に内窓をつけると、さらに効果的です。断熱方法には建物の外側に断熱材を施す「外断熱」と、建物の内側に断熱材を施す「内断熱」があります。



遮音改修は、床、壁、天井に、遮音材、吸音材、防振材などを入れ、防音性を高めることが基本です。断熱改修と合わせて遮音材、吸音材、防振材などを施工することで防音効果を高めることもできます。断熱改修と工事する部分が似ているので一緒に改修することは効率的です。

賃貸住宅の場合、断熱改修や遮音対策のための工事は、工事期間を考慮し、入居者が入れ替わるタイミングで行うなど、計画的に行う必要があります。また、改修後の家賃を競争力のある水準にするためにキッチンや洗面所などの水回り設備を更新したり、内装や外観をきれいにする工事をあわせて行うこともあります。これから紹介するのはそのような事例で、工事期間は断熱改修で2~4ヶ月、遮音対策のための改修で10数日です。

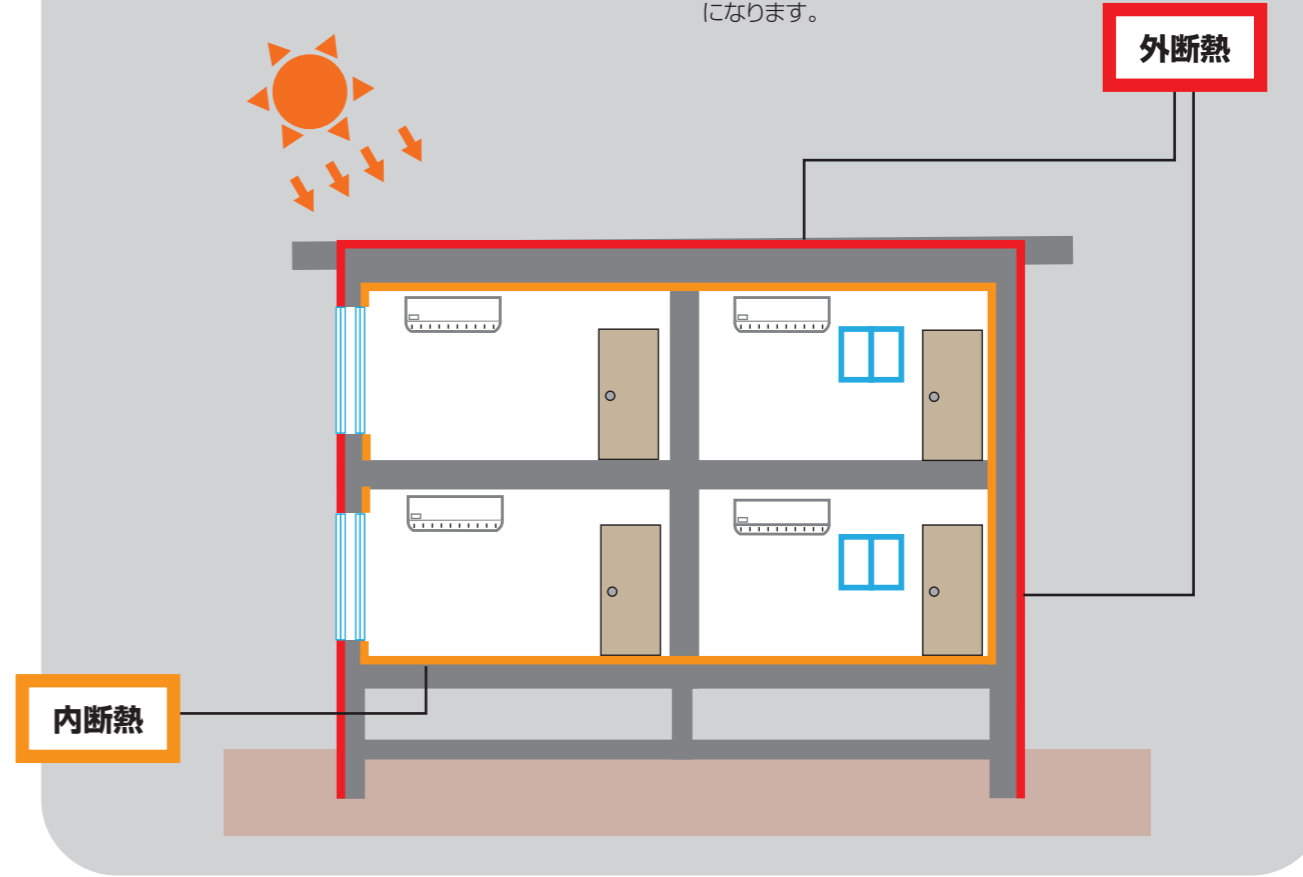
コラム

内断熱

【内張断熱改修】 既存内装材を撤去し、断熱パネル(発泡プラスチック系断熱材と内装下地ボードの一体型)などを施工した上で内装仕上げを施します。主にRC造で用います。
【充填断熱改修】 既存内装材を撤去し、柱や間柱の間に繊維系断熱材または発泡プラスチック系断熱材を充填した上で内装仕上げを施します。主に木造在来工法で用います。

外断熱

【外張断熱改修】 RC造の場合は、既存外装材を撤去し、躯体に発泡プラスチック系断熱材などを連続的に施工した上で外装仕上げ材を施します。木造在来工法の場合は、既存外装材を撤去し、柱の外側の下地に発泡プラスチック系断熱材などを連続的に施工した上で外装仕上げ材を施します。足場を組む大掛かりな工事になります。

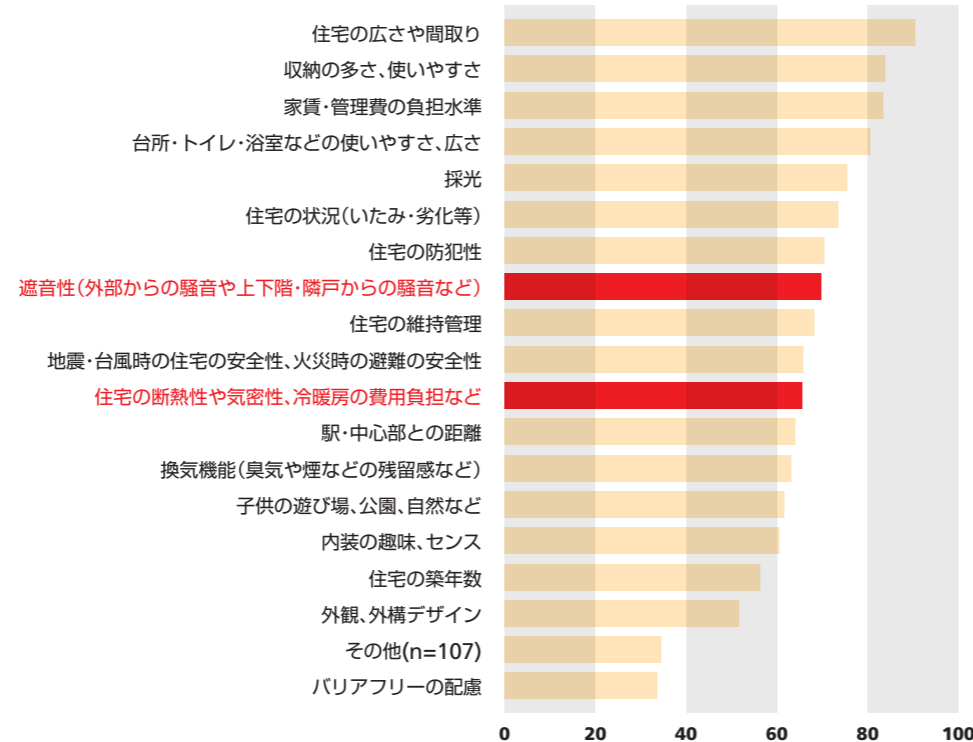


住まいを選択する際、遮音性、断熱性を重視する子育て世帯

一般財団法人住宅改良開発公社が、民間賃貸住宅入居者に対し実施したアンケート調査によると、子育て世帯が住替え先を選ぶ際に重視する内容として、遮音性は約70%、断熱性は約66%となっており、遮音性や断熱性は、子育て世帯にとって住まいを選択する上で非常に関心が高いです。

転居先を選ぶ際に重視する点[25~45歳の親と子世帯]

出典：一般財団法人住宅改良開発公社 2020年「賃貸住宅市場の動向と将来予測(展望)調査」



(注)「とても重視する」、「重視する」、「どちらともいえない」、「重視しない」、「まったく重視しない」の5択で回答。図中の「重視」は「とても重視する」と「重視する」の合計。

実際に断熱改修した話を聞いてみよう! 鉄骨造 [全住戸全面改修]



✓改修した建物の状況

- 場所：東京都
- 構造：鉄骨造 ● 階数：2階建て
- 建築年：1975(昭和50)年
- 延床面積：168m²(1階84m²、2階84m²)
- 改修工事：築40年目で全住戸全面改修を実施
- 工事期間：3ヶ月
- 工事後の戸数：全6戸
- 工事後の住戸面積：24m²~36m²

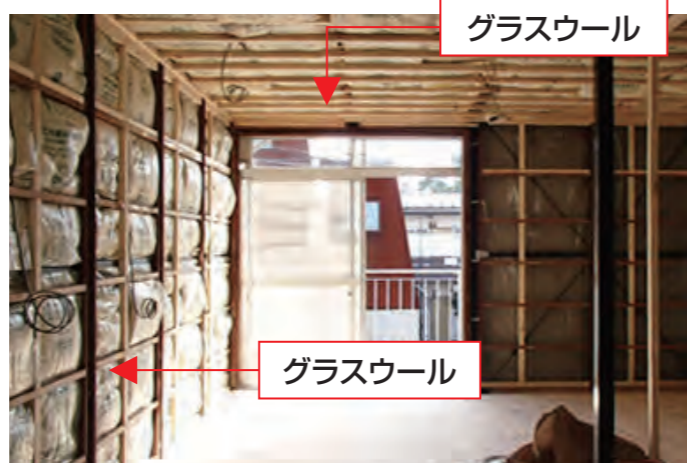
✓断熱改修の工事内容

- 住宅性能表示の「省エネルギー対策等級4※」を目標に、全ての外壁に接する壁、天井に断熱材を充填しました。
- 屋根は劣化している部分を補修の上、建物が受ける熱の影響を軽減させる遮熱塗装を行いました。
- 断熱改修にあわせて、住戸内のリノベーション(間取り変更、水回り設備交換、床・壁・天井材貼替え)、外壁塗装し直しを実施しました。

※ 省エネルギー対策等級：使用するエネルギーの削減対策を講じた住宅に与える等級で、1~5の等級があり、等級が高いほど性能が高い。



仕上げ材を撤去して、グラスウールを充填する前の状態



グラスウールを充填した状態

✓改修後



改修後の室内 [間取り変更、水回り設備交換、床・壁・天井材貼替え]

✓大家さんの声

- 工事段階から特設サイトを開設し、物語性のあるコンセプトやアパート周辺の街の紹介、プロジェクトのプロセスなどを発信した結果、募集と同時に入居希望が多く集まり、短期間のうちに満室となりました。
- 築40年ながら、周辺の新築物件と同等の水準です。

✓断熱改修に要した工事費

参考概算見積(税別)

仮設工事	743,700
解体工事	778,000
断熱工事	269,240
内装工事	1,771,200
屋根遮熱塗装工事	650,000
電気設備工事	120,000
現場経費	400,000
合計	4,732,140

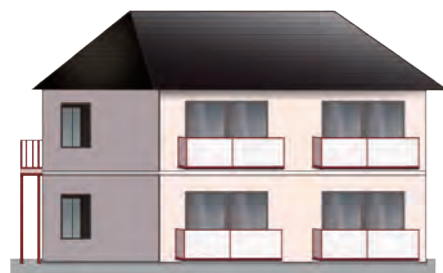
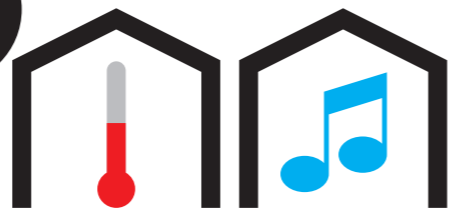
※参考概算見積は、事例と同じ工事を現在(2023年1月時点)東京都内で行なった場合の見積額です。 単位：円

このくらいの費用が必要なんだね

とてもおしゃれな部屋になったわ!



実際に断熱改修した話を聞いてみよう! 木造 [全住戸全面改修]

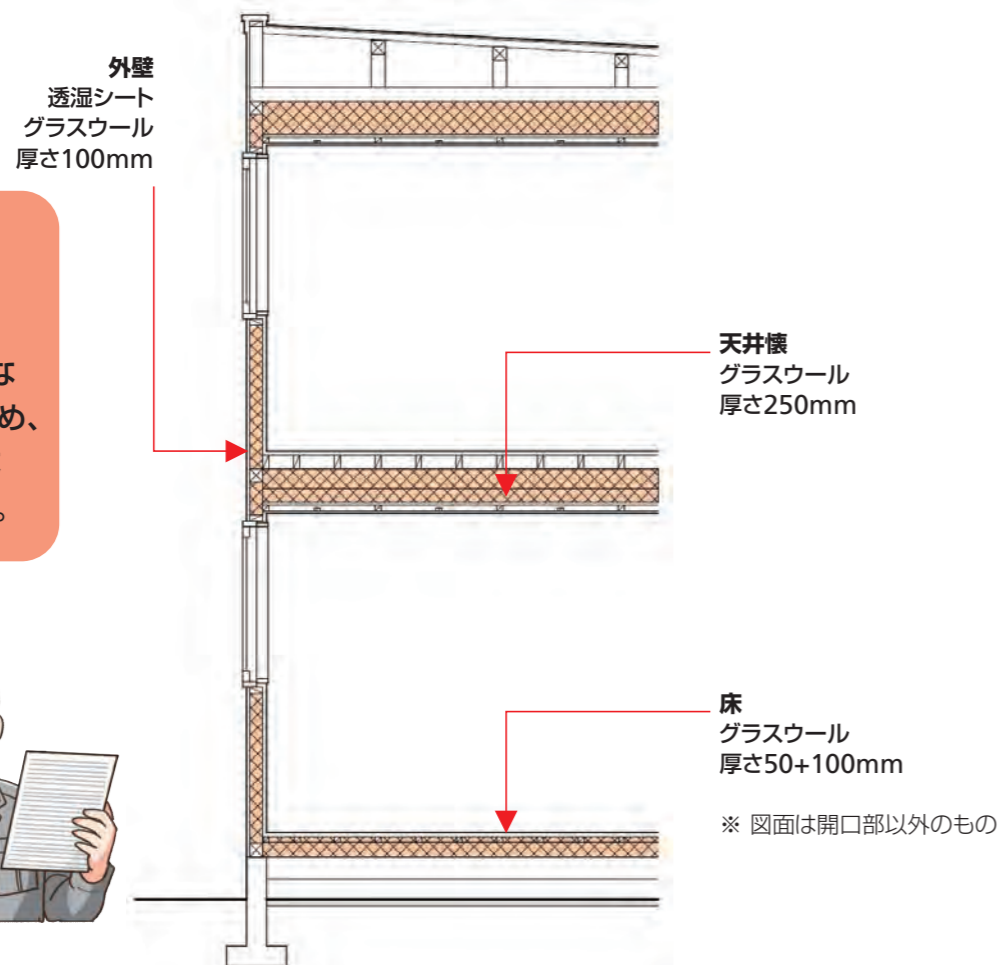


改修した建物の状況

- 場所：北海道
- 構造：木造 ● 階数：2階建て
- 建築年：1985(昭和60)年
- 延床面積：226m²(1階113m²、2階113m²)
- 改修工事：築26年目で全住戸全面改修を実施
- 工事期間：2ヶ月
- 工事後の戸数：全6戸
- 工事後の住戸面積：28m²、39m²、49m²

断熱改修の工事内容

- 寒冷地で十分な断熱性能を得るには、精度の高い気密工事を行う必要があるため、内断熱工法を採用しました。
- 外壁、床下、小屋裏、1階天井裏と2階床下の空間(天井懐)に断熱材を充填しました。
- 開口部は、既存サッシ、既存ドアを撤去し、断熱サッシ、断熱ドアに取り替えました。
- 小屋裏の外壁面は耐火ボードを二重貼りにしたり、1階天井裏と2階床下の空間に断熱材を充填して、防音効果を高めました。



全世帯退居した状態で改修できたことから、冬の寒さが厳しい北海道において、快適な居住空間を確保するため、内断熱工法で抜本的な断熱改修を行いました。



改修後 大家さんの声

- 断熱改修にあわせて、住戸内設備の交換、外観の変更を実施しました。
- 改修は、新築ほど費用をかけずに行える上、外観、内観、設備、居住環境などは新築と変わらない状態にでき、入居募集後すぐに全戸満室になりました。
- 築40年近いものの、周辺の新築物件と同等の水準です。
- 断熱改修によって、遮音性も高めました。



改修後の室内 [キッチン設備交換、開口部サッシ交換]



改修後の外観 [外装材全面貼替え]

断熱改修に要した工事費

- 総工事費のうち、断熱改修に要した工事費は以下になります。

参考概算見積(税別)

仮設工事	1,160,950
解体工事	1,842,300
サッシ工事	2,390,000
断熱工事	1,382,400
内装工事	5,125,000
電気設備工事	680,000
現場経費	1,200,000
合計	13,780,650

※参考概算見積は、事例と同じ工事を現在(2023年1月時点)東京都内で行なった場合の見積額です。単位：円

- 「既存住宅流通・リフォーム推進事業(既存住宅流通タイプ)」(この事業はすでに終了)の補助を活用したことにより、1戸当たり100万円の補助(6戸600万円)。

工事費用を補助してもらえると、凄く助かるね。





実際に断熱改修した話を聞いてみよう! 鉄筋コンクリート造 [全住戸全面改修]

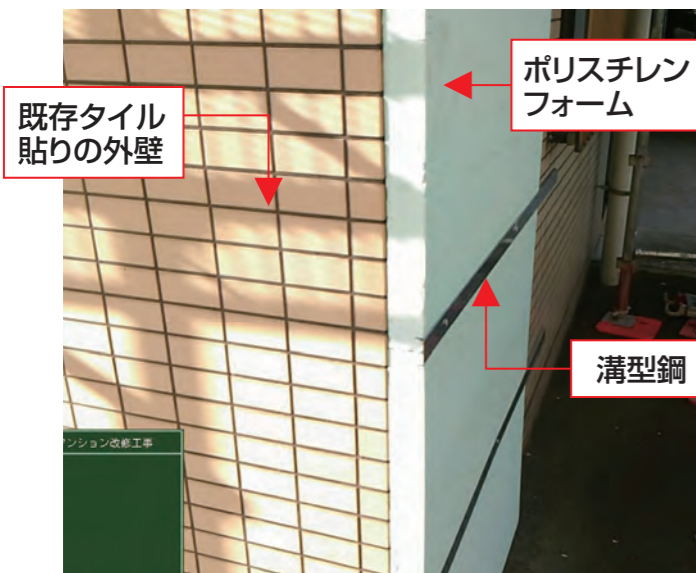


✓ 改修した建物の状況

- 場所：神奈川県
- 構造：鉄筋コンクリート造 ● 階数：3階建て(2棟)
- 建築年：1991(平成3)年
- 延床面積：478m²(2棟とも同じ)
- 改修工事：築25年目で全住戸全面改修を実施
- 工事期間：3ヶ月
- 工事後の戸数：全14戸(A棟9戸、B棟5戸に食堂、集会室、事務所)
- 工事後の住戸面積：28m²、39m²、49m²、53m²

✓ 断熱改修の工事内容

- 内断熱工法は部屋が狭くなるので外断熱工法を採用しました。
- 既存外壁はそのままにし、断熱性能の高い樹脂製のポリスチレンフォーム(ボード)を張り、溝型鋼で押さえ、仕上げは金属の外壁(金属サイディング)を貼りました。
- 外断熱工法の既製品は、コストがかかり採算が合わないため採用しませんでした。今回の施工方法は13,000円/m²程度(改修時)。
- 長期優良住宅の認定取得。



既存外壁に断熱材を取り付けた状態



開口部の断熱は、サッシを取り替えるとコストがかかるのでそのままにし、室内側に内窓をつけました。

✓ 改修後 大家さんの声

- 改修後は、入居募集後すぐに満室となりました。
- 断熱改修後、結露もなくなり、クレームも出なくなりました。



工事前の共用部



工事後の共用部

光熱費も節約できています。省エネルギーというと設備機器など高価なものを導入するイメージがありますが、断熱改修はさほど費用をかけずに効果があるので、築年数が経っている建物には有効です。



省エネ化によって光熱費を節約できるのは入居者にとって大きなメリットだね。



✓ 断熱改修に要した工事費

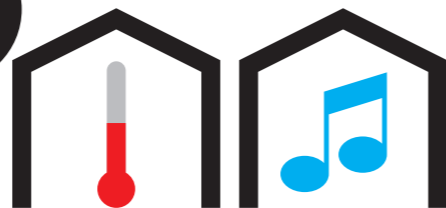
- 総工事費のうち、断熱改修に要した工事費は以下になります。

参考概算見積(税別)	1棟
共通仮設費	465,000
直接仮設工事費	1,943,000
外装断熱工事	(笠木・水切含む) 8,032,540
内窓工事	2,303,000
諸経費	1,000,000
合計	13,743,540

※参考概算見積は、事例と同じ工事を現在(2023年1月時点)東京都内で行なった場合の見積額です。単位：円

- 長期優良住宅化リフォーム推進事業(高齢者対応、省エネ)を利用しました。総工費の27%が補助金(ただし食堂は補助金なし)です。
- 1戸当たり最大200万円助成(一次エネルギー消費等級4 + 断熱等級3の組み合わせ)です。

実際に断熱改修した話を聞いてみよう! 鉄筋コンクリート造[住戸]



✓改修した建物の状況

- 場所：鹿児島県
- 構造：鉄筋コンクリート造 ● 階数：5階建て
- 建築年：1981(昭和56)年
- 改修工事：築30年目で全13戸中、2戸(5階)を改修実施
- 工事期間：4ヶ月
- 工事後の住戸面積：32m²、39m²

✓断熱改修の工事内容

- 天井、壁、床に断熱材を充填し、気密性を確保しました。
- 開口部は既存のアルミサッシ内側に、樹脂製内窓(ペアガラス)を設置しました。
- 断熱改修にあわせて、間取り変更、水回り設備交換を実施しました。



床に断熱材を敷き詰めている



天井の断熱材充填



壁に断熱材を充填した状態

✓改修後 大家さんの声

- 床、壁、天井に断熱材を充填したことで、断熱性が向上したのはもちろん、上下階(床・天井)や隣戸間の遮音性も向上しました。
- 内窓を設置したことで、断熱性がアップし、結露・カビを防止しました。また、遮音性も向上しました。
- 入居者の方からは、築年数の割にあたたかいという声をいただいています。
- 家賃も、空室だった時の相場家賃から6千円程度アップしました。(改修前：4万5千円、改修後：5万1千円)



改修後の室内[間取り変更、水回り設備交換]



内窓を設置



Before

After

✓断熱改修に要した工事費

参考概算見積(税別)	1住戸
仮設工事	280,850
解体工事	490,000
内装工事	1,142,400
内窓工事	246,000
断熱工事	629,390
設備工事	190,000
現場経費	300,000
合計	3,278,640

※参考概算見積は、事例と同じ工事を現在(2023年1月時点)東京都内で行なった場合の見積額です。単位：円

断熱性だけでなく遮音性も向上しているからとても住みやすそうね。



実際に遮音改修した話を聞いてみよう! 木造 [住戸]

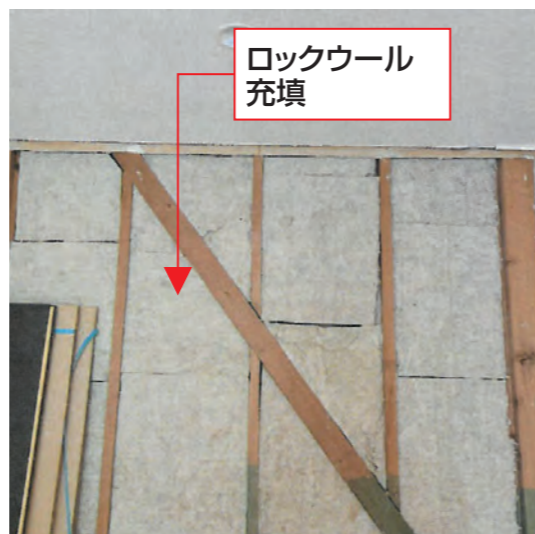


改修した建物の状況

- 場所：福岡県
- 構造：木造 ● 階数：2階建て
- 建築年：1987(昭和62)年
- 延床面積：162m²
- 改修工事：築33年目で全4戸中、1戸を改修実施
- 工事期間：12日間
- 工事後の住戸面積：41m²、34m²

遮音改修の工事内容

- トレーニングルームで使用している部屋と隣の住戸で騒音トラブルがあり、トレーニングルーム側から遮音工事を行いました。
- トレーニングルーム、シャワーユニット、脱衣室、トイレの壁を撤去、柱や間柱の間にロックウールを充填、さらに遮音パネルを施工しました。
- 天井は吸音材貼に、壁上部は吸音パネルを設置しました。



隣の住戸と接する壁を撤去



脱衣室



トレーニングルーム



遮音パネル貼

改修の効果



天井:
吸音材貼



壁上部:
吸音パネル設置

- トレーニングルームと接する壁の遮音・防音改修をしたことで、その後のトラブルはなくなりました。

遮音改修に要した工事費

- 総工事費のうち、遮音・防音改修に要した工事費は以下になります。

参考概算見積(税別)

解体工事	139,000
クロス張替工事	35,000
給排水、電気設備工事	65,000
諸経費	70,000
合計	309,000

※壁仕上げ材(クロス等)の費用がかかる。

単位：円

※参考概算見積は、事例と同じ工事を現在(2023年1月時点)東京都内で行なった場合の見積額です。

木造でも遮音改修をすることで騒音トラブルをなくすことができるんだね。



賃貸住宅のコミュニティづくり

～「お互いさま」と思える関係が、トラブルを未然に防ぐ～



賃貸住宅内の入居者のコミュニティづくりをする大家さんが増えています。

入居者のコミュニケーションが活発になることで、クレームを未然に防ぐことが期待できます。とくに生活音のトラブルを防ぐには、お互いさまと思える関係づくりが重要です。

ある賃貸住宅では、従来は大家や管理会社が行っていた仕事を入居者で分担して自発的にやってもらうことで、お互いさま、支え合い、助け合いの雰囲気を育んでいます。たとえば、落ち葉拾いを持ち回りで行ったり、ちょっとした修繕を住人同士で行ったりといったことです。大家さんがさまざまな交流の機会を用意することで、入居者同士のコミュニケーションが活発になっていきます。

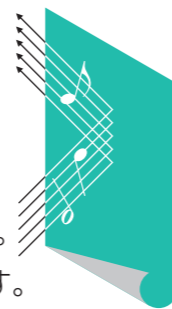
入居の際に、コミュニティを育む賃貸住宅であること、お互いさまの関係、支え合いの関係で暮らす場であることをあらかじめ説明して、このコンセプトに共感する人に入居してもらうようにします。そうすることでお互いさまの関係ができやすくなります。

こうして醸成されたコミュニティは楽しいときだけでなく、大変な時にこそ本領を発揮します。子育て世帯の関係づくりができていれば、急な仕事や病気のとくに、子どもを隣人に見てもらおうなどの交流がしやすくなります。ほかにも、治安の向上や災害時の助け合いなど多くのメリットが挙げられます。こうしたことから、コミュニティづくりは社会問題になっている「孤立」「孤独」の深化を防ぐ1つの解決法としても期待されています。

さらに、資金面でのメリットも挙げられます。コミュニティが成長すれば、お互い配慮し合う関係が、丁寧な住まい方につながり、やがてくる改修の費用を抑えることが期待できるからです。建物は時間とともに劣化しますが、コミュニティは時間とともに育つものです。

これからの賃貸住宅運営には、建物の改修などのハード面とコミュニティづくりなどのソフト面を組み合わせた複合的なアプローチが求められています。

入居者だけでもできる遮音の対応策



入居者だけでもできる遮音の方法を、音漏れしやすい箇所別に紹介します。

床や壁からの音漏れ対策としては、厚手の防音シートを貼る方法があります。

賃貸住宅では、貼ってはがせるタイプが使いやすいです。また、壁には防音効果の高い防音パネルをDIYで設置する方法もあります。

ドアや窓からの音漏れに対策としては、枠や床との隙間に防音テープを貼る方法があります。隙間を埋めることで気密性がアップします。加えて、窓全体を遮音カーテンで覆う方法もあります。

これらの防音材料はホームセンターや通販サイトで比較的簡単に入手することができます。大掛かりな工事をしなくても手軽に防音効果を得られるので、導入する人が増えています。

Part

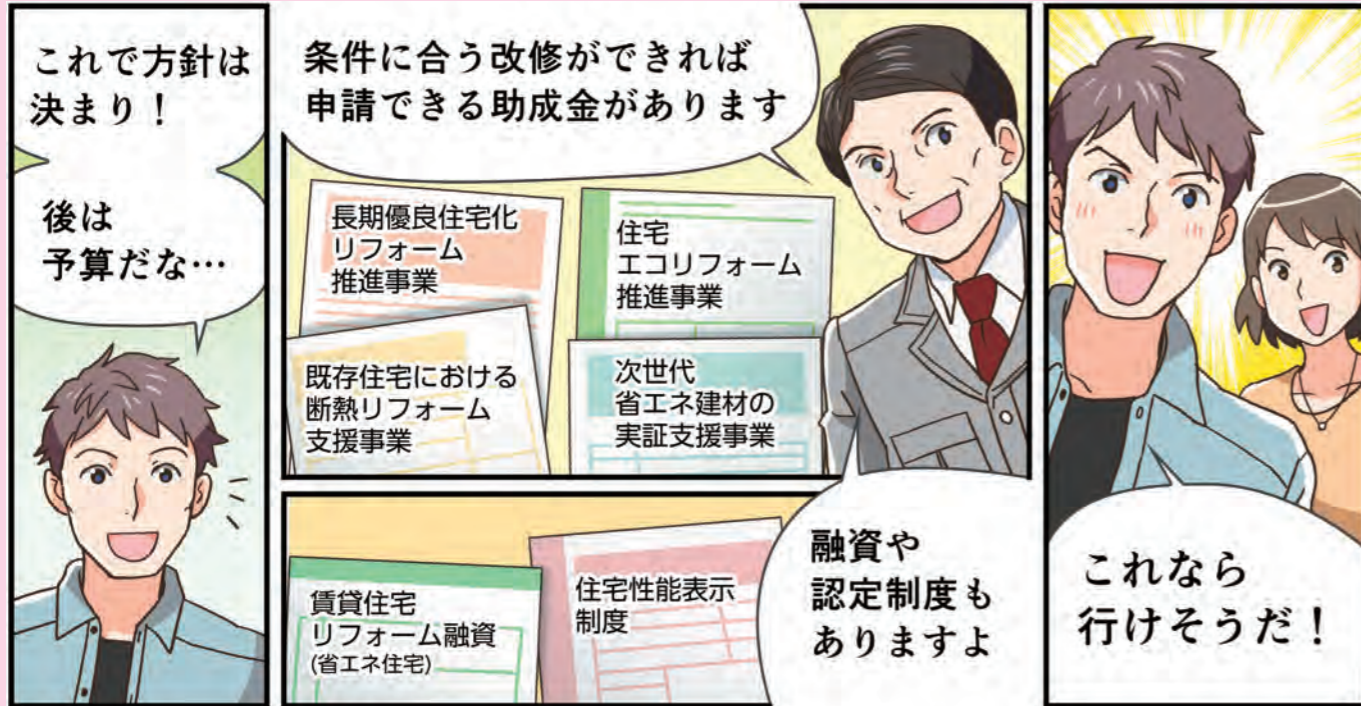
3

断熱改修や

遮音改修のための

支援制度の紹介

※ここで紹介するのは令和4年度末にとりまとめた補助事業です。それぞれ申請期限や工事期間等が定められていますので、活用を申請する際は募集要領等をよくご確認ください。



補助事業 ①

長期優良住宅化リフォーム推進事業 [国土交通省]



- 概要： 既存住宅の長寿命化、省エネ化などに資する性能向上リフォーム、子育て世帯向け改修等に対して支援する事業です。

- 補助対象費用： ① 長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用
② 三世帯同居対応改修工事に要する費用
③ 子育て世帯向け改修工事に要する費用
④ 防災性・レジリエンス性の向上改修工事に要する費用
⑤ インспекション等に要する費用

- 補助額： 補助率：工事費用1/3 以内
上限額：100～250万円 / 戸
ただし、戸あたり専有面積が40m²以上が対象

- 参考： 長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局
Tel.03-5805-0522
HP https://www.kenken.go.jp/chouki_rl

補助事業 ②

既存住宅における断熱リフォーム支援事業 [環境省]



- 概要： 省エネ効果(15%以上)が見込まれる高性能建材(断熱材、ガラス、窓、玄関ドア、LED)等を用いた住宅の断熱リフォームを支援する事業です。

- 補助対象費用： 省エネ効果(15%以上)が見込まれる高性能建材(断熱材、ガラス、窓、玄関ドア、LED) 家庭用蓄電システム、家庭用蓄熱設備、熱交換型換気設備等

- 補助額： 補助率：補助対象経費の1/3
上限額：戸建 120万円 / 戸
集合住宅 15～20万円 / 戸

- 参考： 公益財団法人北海道環境財団 補助事業部
Tel.011-206-1573
HP <https://www.heco-hojo.jp/danref/index.html>

補助事業 ③

次世代省エネ建材の実証支援事業 [経済産業省]



- 概要： 既存住宅の省エネ改修において、工期の短縮が可能な高性能断熱材や、快適性の向上に役立つ蓄熱・調湿材など次世代省エネ建材の効果の実証を支援する事業です。

- 補助対象費用： 断熱パネル、断熱材等同事業に登録されている製品を用いたリフォーム工事

- 補助額： 補助率：補助対象経費の1/2以内
上限額：集合住宅 20～125万円 / 戸

- 参考： 一般社団法人 環境共創イニシアチブ
次世代省エネ建材の実証支援事業
Tel.03-5565-3110
HP https://sii.or.jp/meti_material04/



補助事業 ④

住宅エコリフォーム推進事業 [国土交通省]



- 概要： 住宅をZEH※レベルの高い省エネ性能へ改修する取組に対して支援する事業です。
※ZEH：net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略語で「エネルギー収支をゼロ以下にする住宅」
- 補助対象費用： 開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事
- 補助額：
 - 省エネ診断 補助率：1/3等
 - 省エネ設計等、省エネ改修(建替えを含む) 補助率：40%
上限額：35万円 / 戸
戸建住宅・共同住宅共通
- 参考： 住宅エコリフォーム推進事業実施支援室
Tel.03-6803-6684
HP <https://ecoreform-shien.jp/>



補助事業 ⑤

こどもエコすまい支援事業 [国土交通省]



- 概要： 子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能(ZEHレベル)を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援する事業です。
- 補助対象費用：
 - ①住宅のリフォーム(住宅の断熱改修、エコ住宅設備の設置)
 - ②子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等(①の工事を行った場合に限る)
 ※住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)又は高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)において併せて補助申請が行われている場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする。
- 補助額： リフォーム工事内容に応じて定める額を補助
上限額：30万円 / 戸
- 参考： こどもエコすまい支援事業事務局
Tel.0570-200-594
HP <https://kodomo-ecosumai.mlit.go.jp/>



補助事業 ⑥

住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等 [環境省・経済産業省]



- 概要： 高性能な断熱窓への改修に対して支援する事業です。
- 補助対象費用： 住宅所有者等※1がリフォーム事業者に工事を発注(工事請負契約※2)して実施するリフォーム工事
※1 住宅所有者等とは、本事業にてリフォームする住宅の所有者(法人を含む)、居住者又は管理組合・管理組合法人を指す
※2 工事請負契約等が結ばれない工事は対象外
- 補助額： 対象となるリフォーム工事の内容に応じて、定額を補助
上限額：200万円 / 戸
- 参考： 先進的窓リノベ事業事務局
Tel.0570-200-594
HP <https://window-renovation.env.go.jp/>



補助事業 ⑦

集合住宅の省CO₂化促進事業 [環境省・経済産業省]



- 概要： 集合住宅の省エネ・省CO₂化、断熱リフォームを支援するとともに、災害時のレジリエンスを強化します。
- 補助対象費用： 集合住宅の省エネ・省CO₂化、高断熱化に係る工事、既存集合住宅の断熱リフォーム
- 補助額：
 - 既存集合住宅の断熱リフォーム 補助率：1/3補助
上限額：15万円 / 戸(玄関ドアも改修する場合は上限額：20万円 / 戸)
- 参考： 環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室
Tel.0570-028-341
HP <https://www.env.go.jp/earth/earth/londankalenetoku/2023/>



融資制度

賃貸住宅リフォーム融資(省エネ住宅) [住宅金融支援機構]



- 概要： 入居者の健康面に配慮した賃貸住宅の供給を促進することを目的とした、省エネ性能を向上させるためのリフォーム工事の資金を対象とする融資制度です。
- 参考： お問い合わせは各支店の『まちづくり業務グループ』へ
HP https://www.jhf.go.jp/loanlyushilinfo/syoenechintai_reform/index.html



認定制度

住宅性能表示制度



- 概要： 法律に基づき、第三者機関による住宅性能評価が受けられる制度です。10分野・34事項から成り立っています。断熱・遮音改修に係る評価としては、暖冷房に使用するエネルギーの削減のための断熱化等による対策等級（省エネルギー対策等級）また床衝撃音や透過損失（空気運搬音を遮断する性能）など音環境に関する対策等級が決められています。
- 参考： 国土交通省
HP <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumij/hinkaku/070628pamphlet-new-guide.pdf>



認定制度

長期優良住宅認定制度



- 概要： 長期優良住宅は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置講じられた優良な住宅です。長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができます。
- 参考： 国土交通省
HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html



相談先

相談窓口

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

リフォームや住宅に関する相談、トラブル等に関する弁護士及び建築士による専門家相談、見積チェックサービスなど、電話や対面での相談を受け付けています。

HP <https://www.chord.or.jp>

地方公共団体におけるリフォーム相談窓口

お住まいの都道府県・市区町村のリフォーム相談窓口はこちらです。

HP <https://www.refonet.jp/trsm>

全国の消費生活センター

トラブル等に関する相談をすることができます。

HP <https://www.kokusen.go.jp/map>

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

リフォーム瑕疵（かし）保険の運営と契約責任履行の支援をしています。

HP <https://www.kashihoken.or.jp>

事業者情報提供

住宅リフォーム事業者団体登録制度

国土交通省が定めた要件を満たすリフォーム事業者の情報を提供しています。

HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000090.html



お役立ち情報

ガイドブック

住宅リフォームガイドブック [国土交通省]

リフォームの支援制度（減税、補助、融資）のほか、リフォームの種類やすすめ方を分かりやすく解説した冊子です。PDF版をダウンロードできます。

HP https://www.j-reform.com/publish/book_guidebook.html

民間賃貸住宅に係る留意点等掲載ページ [国土交通省]

居住者とのトラブル防止について、留意点をまとめたページです。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や「賃貸住宅標準契約書」など、各種ガイドブックや契約書のひな型をダウンロードできます。

HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000016.html

民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック [国土交通省]

安定的な賃貸経営のために、大規模修繕に備えた長期的な計画修繕やメンテナンスのメリット、費用などについて紹介しています。

HP <https://www.mlit.go.jp/common/001231404.pdf>

民間賃貸住宅計画修繕ガイドブック（事例編） [国土交通省]

建物を長期的かつ良好な状態で維持管理する「計画修繕」に取り組む事例を紹介しています。

HP <https://www.mlit.go.jp/common/001339104.pdf>

セミナー動画

賃貸住宅の計画修繕推進セミナー動画 [国土交通省]

国土交通省が実施するオンラインセミナーの動画です。

計画修繕の必要性や投資効果、定期的な点検の重要性について解説しています。

HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000118.html

調査報告書・事例集

賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について

～計画修繕を含む投資判断の重要性～

この報告書では、居住者のニーズの変化などを考慮して、賃貸住宅のオーナーが中長期的な視点で投資判断を行うことの重要性を述べています。判断のための基本的なプロセスや留意点、また、計画的な維持管理と性能向上を行っていく上での課題と今後の対応について、検討結果が示されています。

HP <https://www.mlit.go.jp/common/001285578.pdf>

民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集(追補版) [国土交通省]

おおむね築10～40年の賃貸住宅を対象に、リフォーム・リノベーションを実施した事例を紹介しています。賃貸住宅のオーナーが中長期的な投資判断をするにあたり、長期修繕計画の項目(修繕を行う部位、内容、周期、費用など)や、計画修繕の実施が賃貸経営に与える影響などについて、実例から知ることができます。

HP <https://www.mlit.go.jp/common/001414599.pdf>

リフォーム税制の概要 [国土交通省]

住宅のリフォームに利用可能な税制特例をまとめたページです。

HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

その他の参考事業

子育て支援型共同住宅推進事業 [国土交通省]

賃貸住宅や分譲マンションの改修や賃貸住宅の新築を対象に、

子どもの事故防止(バルコニーからの転落防止など)のための設備の設置等を支援する事業です。

洗面・脱衣室の床面をクッション床にする工事が補助対象に含まれています。

HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000127.html

賃貸住宅の断熱性向上や遮音対策のための 大家向けガイドブック

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3

TEL:03-5253-8111(代)