

助成金を利用した省エネ改修工事
(建物価値向上投資 + 節税提案)

ご存じですか？【省エネ性能ラベル】

建築物の販売・賃貸時に省エネ性能の表示が求められています

(努力義務)

2024年4月スタート!

これからよろしく。
省エネ性能ラベルです。

住宅の販売・賃貸広告に「省エネ性能ラベル」が表示され、
省エネ・断熱のレベルや年間の光熱費の目安など、
省エネ性能が一目でわかるようになります。



at home
CHINTAI

SUUMO
スーモ
LIFULL
HOME'S

※各社様のロゴをお借りしております

ラベルを用いた広告イメージ

不動産検索サイト等で物件関係画像の一つとして表示することをイメージ



省エネ性能が高い家を選ばれる時代に

大手ポータルサイトでも省エネ性能ラベル掲載物件多数

3月27日より「不動産情報サイト アットホーム」にて省エネ性能表示が可能に
—2024年4月より「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」開始—

～省エネ関連物件(※1)の掲載数は、新築戸建で約7倍、賃貸居住用で約12倍に～

■図 1:「不動産情報サイト アットホーム」における省エネ関連物件の掲載数推移
(2019年12月を100とした場合)



3年で
12倍
7倍

※2:「低炭素住宅」「BELS 省エネ基準適合」のいずれかにチェックがある物件が対象

省エネ性能表示制度

<省エネ性能ラベル(新築住宅を対象)>



<省エネ部位ラベル(既存住宅を対象)>



☑ 主たる項目(必須)

☐ 副次的項目

1 2024年4月から、新たな省エネ性能表示制度が始まります。

●改正建築物省エネ法(R4.6公布)に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が一部見直しされ、2024年4月から施行されます。

2 建築物の販売・賃貸事業者は、販売等の際に省エネ性能の表示が求められます*。*努力義務

3 新築建築物の販売等の際は、所定のラベルを広告等に表示する必要があります。(既存建築物についても表示を推奨)

省エネ性能ラベルについて

建築物の種類によって使用する省エネ性能ラベルが異なります。こちらでは住宅／非住宅の該当建築物を記します。



住宅

- 分譲一戸建て
- 分譲マンション
- 賃貸住宅
- 買取再販住宅等



※2023年9月時点



※2023年9月時点



非住宅

- 貸し事務所ビル
- 貸しテナントビル等



※2023年9月時点

省エネ住宅に需要はあるのか？

2024.10.28 ニュースリリース コーポレート

シェアする 印刷

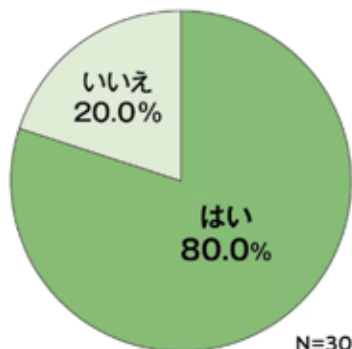
「不動産情報サイト アットホーム」、既存住宅の省エネ性能を設備や建具ごとに評価する「省エネ部位ラベル」の表示を開始

～消費者の8割以上が「住まい選びにおいて、省エネ性能は重要だと思う」と回答～

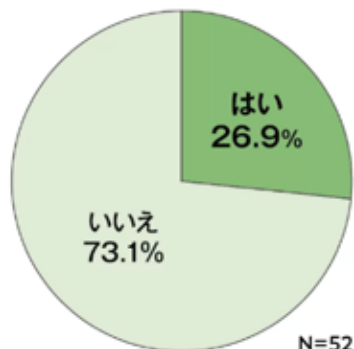
省エネ性能部位ラベルを見たことがある？

Q 住宅の省エネ性能ラベルを見たことがありますか。
※2024年4月以降に住宅を購入または賃貸物件を契約した人

新築一戸建て(建売住宅)



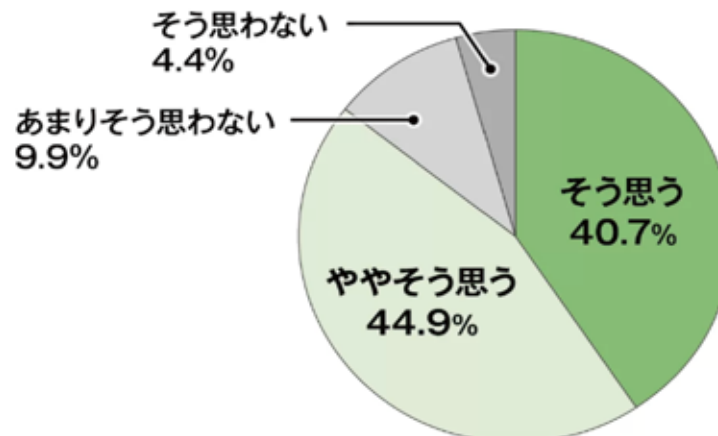
賃貸マンション・アパート・一戸建て



『部位ラベル』が制度開始前の
10/28時点で**26.9%**の認知

家選びに省エネ性は重要？

Q 住まい選びにおいて、省エネ性能は重要だと思いますか。



住まい選びで省エネ性重視が
85%超

将来予測

衆院選2024 各政党選挙公約 「既設住宅の断熱改修促進」等の公約有無

言及あり

自民党

省エネ性能の高い住宅の整備・耐震化を進めるとともに、安心して暮らせる住まいの確保と整備をし、子育て世代への住居支援等を推進

 **公明党**

断熱性能に優れた窓への改修や高効率給湯器の購入等の支援。
省エネ性能の高い改修を支援する事業」を推進。

 **立憲民主党**

建物の断熱化・ゼロエミッション化を推進。改修の際の補助金・税制優遇、金融支援、省エネ努力の「見える化」等により、2030年に全建物の10%のゼロエミッション化を実現。補助制度を拡充することにより、高効率機器への切り替え促進、建物の断熱化、ZEH住宅の拡大、省エネ家電への買換え促進を図ります。

 **日本維新の会**

大胆な省エネ推進策を打ち出します。そのために、事業者への補助金投入ではなく需要家への直接給付、最終消費者の省エネ・節電へのインセンティブが働く激変緩和制度の導入、一過性の対策ではなく、持続的に省エネ・節電に資する設備・家電への投資の促進

 **日本共産党**

「新築・改築時の省エネ・再生エネ化を規制と助成一体にすすめます。一定規模の建物建設に断熱化、太陽光パネル設置などの脱炭素化対策を義務化するとともに、住宅建設への省エネ減税・住宅ローン減税の上乗せなどを行います。

 **国民民主党**

断熱リフォーム支援など、省エネ住宅構築支援策を拡充し、既存住宅の断熱改修の促進を含む省エネ化を進めます。

 **れいわ**
新選組

既存住宅の断熱改修を支援するとともに、断熱性の高い空き家や空いている集合住宅を優先的に借り上げ、公共住宅として提供

言及なし

 **社民党**

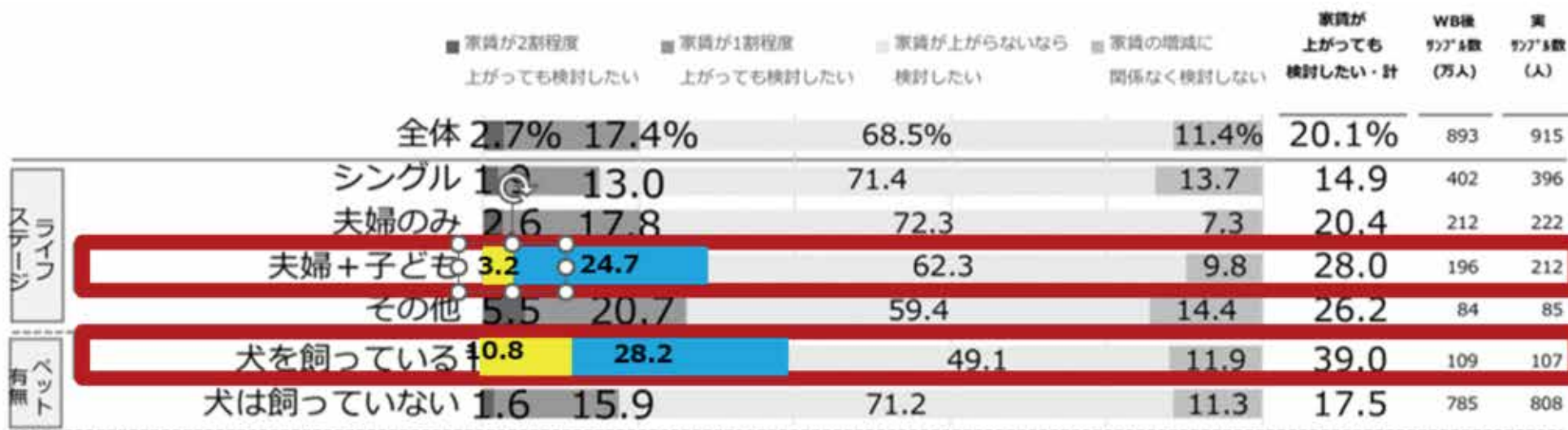
 **参政党**

 **みんなてつくる党**

どの政党が連立や部分連合の
選択をしても
「既存住宅の省エネ化」の
重要度はあまり変わらず！？

省エネ住宅を強く求める層 = 長期入居候補

賃貸住宅を探す場合、ZEH住宅賃貸を検討したいですか？

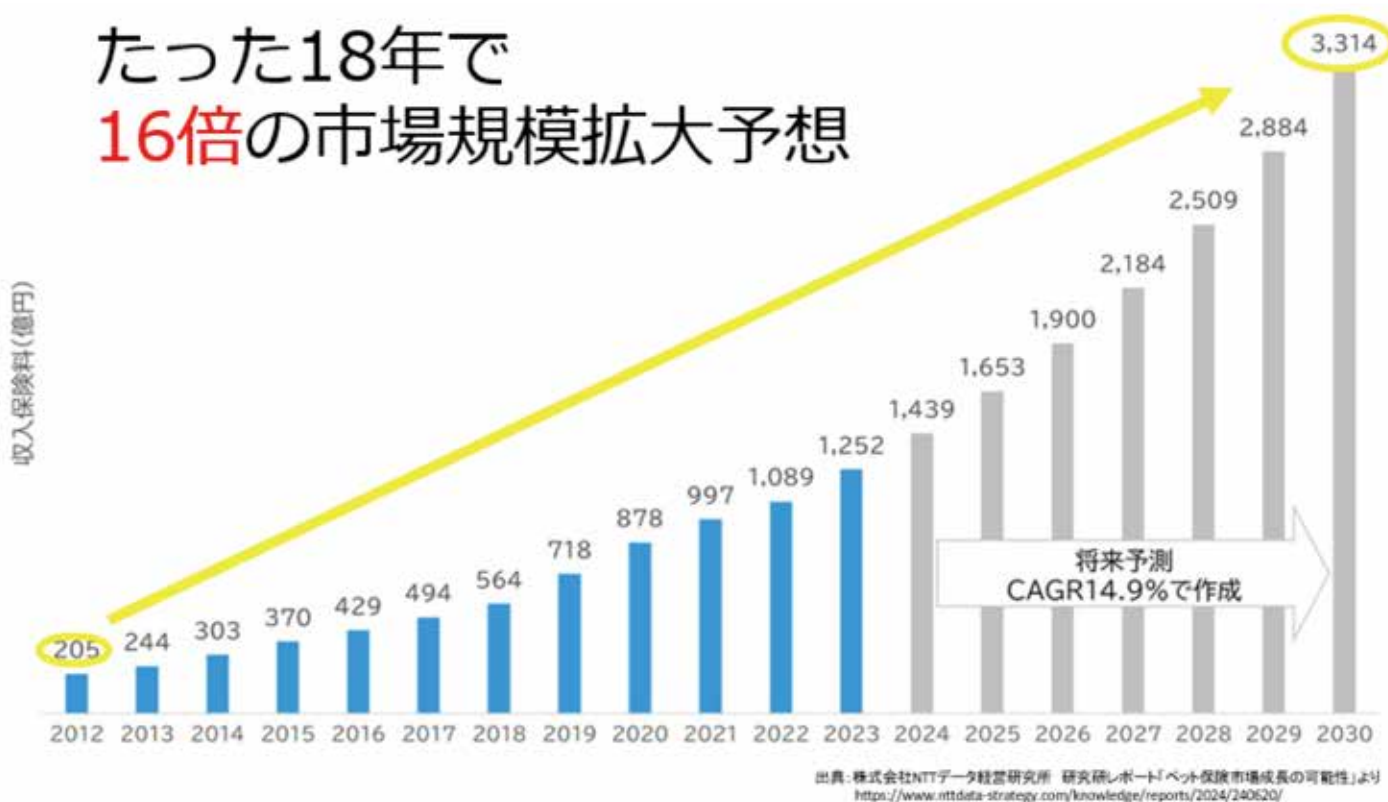


出典：リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」（2022年4月）

**子育て層やペットを飼っている層は
家賃が1～2割上がっても、省エネ賃貸を検討する！**

ペットの健康・快適のために

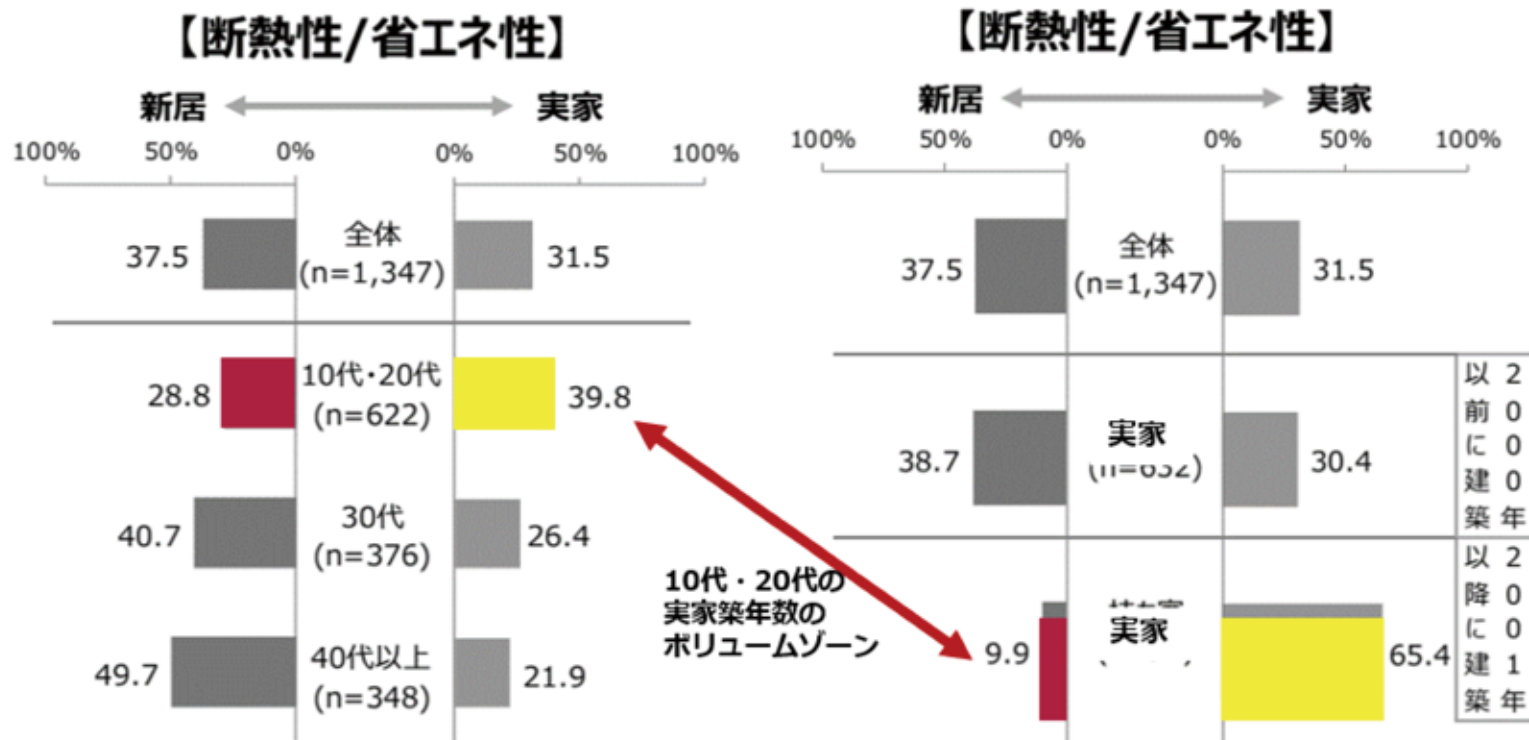
ペット保険市場規模



さらに家にペットがいる家庭は、**1年中エアコンを稼働**している場合が多数。
省エネ住宅が光熱費削減につながります。

省エネ住宅に改修すべき理由（若年層）

実家と比較した断熱性の低さで**単身者層**の**早期退去**の要因にも…



10代・20代の40%が
実家の方が断熱性が
高いと感じている

実家が築20年以内の人は
実家の方が断熱性が
高いと感じている

クールネット東京賃貸について（要件）

- ① 都内 1 棟所有のオーナー様向け
→ 全戸を改修しなくても可
- ② 省エネ性能診断・表示必須
→ 100%補助
- ③ 内窓設置がメイン
→ 国の補助金併用にて98%補助の事例あり
- ④ 玄関ドア改修は内窓設置が必要
→ 78%補助の事例あり

オーナー様からの懸念点

① 工事費を一旦全額支払い = 手元資金減少

→ 国の補助金は工事後 3 か月後、東京都は更に 4 か月後

→ 銀行・金融支援機構（1%）の融資、
小規模企業共済の貸付（1, 5%）検討

② 入居者対応（採寸・工事の計 2 回在宅必要）

→ PM 会社様の御協力必要

→ 内窓工事は 30 分/窓、玄関ドアは 150 分/台

③ 補助金申請は補助事業者が対応

オーナー様メリット

- ①少額投資（補助金活用）にて建物バリューアップ
→入居者の光熱費削減・省エネラベルによる差別化
- ②工事費は減価償却費として計上可能
→黒字経営の節税可能
→少額減価償却資産特例（年間300万一括償却）
- ③工事費消費税分は課税売上に掛かる消費税から控除可能
→節税＝実施負担なし

管理会社様メリット

①新たな売上・高粗益（40%）

→サッシ業者による責任施工＝常駐不要

②他社との差別化

→市場認知低い・未活用

→特に玄関ドア改修で補助率2/3は提案必須

③補助金申請のスキルアップ＝稼ぐ業務

■補助金を利用した建具改修

Before



After



■補助金を利用した建具改修

Before



After



補助金を利用した建具改修

建築物省エネに基づく

建築物の省エネ性能の評価書

住宅(住戸)

自己評価

物件概要	建物名称	パークレジデンス大森プラン8:改修後 (201-301-401-501-601-701-801-901-1001-1101号室)			
	所在地	東京都大田区	地域区分	6地域	
	構造	鉄筋コンクリート造	階数	地上12階、地下0階	
評価概要	評価日	2025年3月26日			
	評価対象	住戸 (共同住宅等・集合建築物の住戸部分)			
備考	再工事設備	再エネ	なし	種類	-
	評価手法	エネルギー消費性能	評価方法	評価基準	評価
		評価方法	評価基準	評価	

建築物省エネに基づく
省エネ性能ラベル

1

2

3

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12.5万円/年

ZEH水準
エネルギー消費量が★3つは光熱費は考慮しない、かつ断熱性能で☆を満足

目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全館一律の燃料等の単位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・方法などにより異なります。

自己評価 | パークレジデンス大森プラン8:改修後 (201-301-401-501-601-701-801-901-1001-1101号室) | 評価日 2025年3月26日

1

エネルギー消費性能

国が定める省エネ基準からどの程度エネルギー消費量を削減できているかをみる指標(BE)を、星の数で示しています。

★ エネルギー消費量の削減率 (10%)

★ 太陽光発電(自家消費分)でのエネルギー削減率 (10%)

芙蓉マンション 203号室

若荷谷駅徒歩4分

定期借家契約：2年 (再契約相談可)

有楽町線江戸川橋駅 徒歩14分
有楽町線護国寺駅 徒歩15分

定期借家契約：2年 (再契約相談可)

敷金 75,000円
礼金 5,000円
保証金 100,000円
管理費 7,312円(税込)※

所在地 東京都大田区若荷谷4丁目4-10
構造 地上4階建
物件 賃貸マンション
築年数 1974年月 | 総戸数 100戸
階数 12F | 向き 西向き

保証会社 株式会社アールエス
保証料 毎月1,000円
保証料は別途請求
保証料は別途請求
保証料は別途請求
保証料は別途請求

※詳細と現状が異なる場合は現状を優先いたします。

見積額 (税込)

$$¥11,000,000 = ¥10,000,000(\text{税抜}) + ¥1,000,000(\text{消費税})$$

¥10,000,000

窓断熱改修(内窓設置)

Aタイプ(16戸) ¥6,282,560

Bタイプ(4戸) ¥1,725,840

Cタイプ(4戸) ¥1,922,720

諸経費 ¥68,880(助成対象外)



窓断熱改修工事費用

=¥9,931,120(助成対象額)

Aタイプ内窓設置 ¥6,282,560

$$¥6,282,560 \div 16戸 = ¥392,660$$

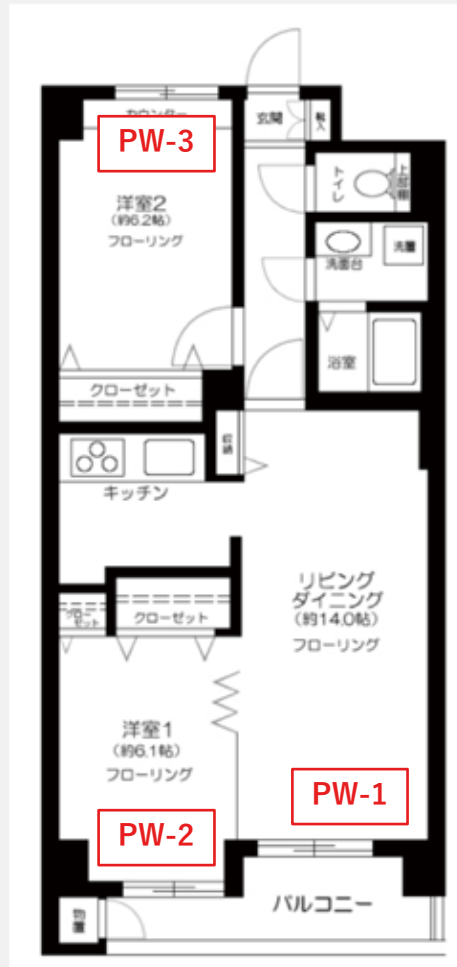
$$¥392,660 \times 2/3 = ¥261,000$$

※千円未満切り捨て

$$¥261,000 < ¥300,000(一戸あたりの上限額)$$

$$¥261,000 \times 16戸 = \underline{¥4,176,000}$$

Aタイプ内窓設置 ¥6,282,560



PW-1
補助金：¥65,000/箇所 × 1箇所 = ¥65,000

PW-2
補助金：¥44,000/箇所 × 1箇所 = ¥44,000

PW-3
補助金：¥28,000/箇所 × 1箇所 = ¥28,000

計：¥137,000 × 16戸 = ¥2,192,000

Aタイプ内窓設置 **¥6,282,560**

賃貸住宅における省エネ化・再エネ導入促進事業見込み

¥4,176,000

先進的窓リノベ事業見込み

¥2,192,000

内窓設置補助金見込み

¥4,176,000 + ¥2,288,000 = ¥6,464,000

助成対象経費 **¥6,282,560** を超過するため、
差額の**¥182,000**(¥181,440の千円未満切り上げ)が引かれ、

¥6,464,000 - ¥182,000 = ¥6,282,000 となります。 . . . ①

お支払額

¥10,000,000(税抜) +消費税 ¥1,000,000

内窓設置工事補助金見込み

¥9,867,000 (P4.①+P7.②+P10.③より)

実質負担額最安見込み

¥133,000 (約98.6% 補助金負担) +消費税 ¥1,000,000

- ①東京都助成金事前申請(見積書提出のみ)
→即日申請完了
- ②請負契約書作成(電子契約不可)
- ③現地調査実施(アポ取り含め1ヶ月ほど)
→現調日の初日を着工日とします。
- ④建具改修工事实施(アポ取り含め1ヶ月ほど)
- ⑤工事完了(工事金額お支払い)
- ⑥断熱診断実施(計算、報告書の作成含め1か月ほど)
- ⑦環境省助成金申請(⑥断熱診断と並行して進めます)
→申請から助成金振込まで約4ヶ月ほど
→元請業者の口座に入金、オーナー様へ送金。
- ⑧環境省の助成金振込完了後、東京都助成金実績報告
→申請から助成金振込まで約4ヶ月ほど
→オーナー様名義の口座へ直接入金(断熱診断費用含む)。