

オーナーの
みなさま!

少額投資でできる 物件差別化 ご存知ですか?

～省エネ部位ラベル&内窓設置のご提案～

＼ こんなお悩みありませんか? /

- ☐ 空室がある。入居者の出入りが多い。
- ☐ 入居者から“夏エアコンが効かない”“冬寒い”と言われたことがある。
- ☐ 幹線道路沿いなので、外の騒音が気になる。
- ☐ 最近物騒なので、防犯対策が気になる。
- ☐ 近くに建った新築物件と比較される。

そんな時は

コスパの良い“内窓設置”と“省エネ部位ラベル”でお悩みを解決!
今なら補助金もらえます!! ※先進的窓リノベ2026事業で補助額最大100万円/戸

ご存知
ですか

国土交通省の
「建築物の省エネ性能表示(省エネ性能ラベル)制度」

省エネ部位ラベル

2024年11月1日から「省エネ部位ラベル」の運用が始まりました。中古住宅や賃貸住宅のための制度で、すでに不動産ポータルサイト各社が表示方法を発表し運用を開始しています。

「省エネ部位ラベル」とは省エネ性能を把握していない場合や、評価に活用できる情報がない場合でも、省エネ改修を行ったときにそれをラベルとして表示できるようにしたものです。

また賃貸事業者は、貸主(オーナー)やサブリース事業者から省エネ性能の向上についての情報を得て省エネ部位ラベルを発行。その旨を仲介事業者や広告媒体に伝える努力義務があります。

省エネ・断熱のレベルが一目で分かる

既存住宅		再エネ設備あり
建築物省エネ法に基づく 省エネ部位ラベル		
☒ 窓 アルミ樹脂製サッシ 二層複層ガラス (Low-E) (2024年3月)	☒ リビング・ダイニング ☒ その他居室	☒ 給湯器 ハイブリッド給湯器 (2024年3月)
☒ 外壁 (2024年3月)	☒ 玄関ドア (2024年3月)	☒ 節湯水栓 (2024年3月)
☒ 空調設備 (2024年3月)	☒ 太陽光発電 (2024年3月)	☒ 太陽熱利用 (2024年3月)
※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11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。		

空室改善にコスパの良い内窓はいかが？
少額投資で入居者が喜ぶ部屋づくりへ

省エネ部位ラベルの貼

省エネ部位ラベルのメリット

近年、各社のアンケートなどによると、省エネ性能によって住宅を選ぶ意識はかなり高まっています。そんな中、不動産検索サイトで【ラベルの表示】が始まりました。物件検討時に省エネ性能が比較できるため、今後『省エネ性能が低い＝光熱費が高い 等』の印象で検討から外れる可能性が高まることが懸念されます。



3年以内に引越しを検討している1,000人を対象「物件の省エネ性能に関する意識調査」

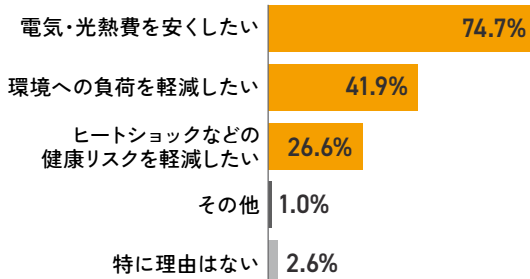
▶ 引越し先を探す際、物件の「省エネ性能」は意識しますか

賃貸物件 アパート マンション 戸建て	とても意識する 21.4%	やや意識する 36.5%	どちらとも言えない 17.3%	あまり意識しない 13.2%	全く意識しない 11.7%
------------------------------	------------------	-----------------	--------------------	-------------------	------------------

532人(3年以内に賃貸物件に引越し予定のある方)※資料抜粋 ※一都三県在住の20～49歳の男女 ※単一回答

▶ 物件の省エネ性能を「意識する」理由

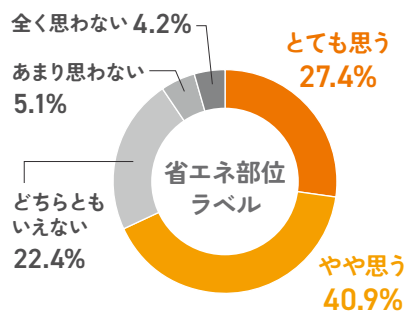
308人(3年以内に賃貸物件へ引越し予定があり、省エネ性能を「とても意識する」「やや意識する」と回答した方)
※一都三県在住の20～49歳の男女
※複数回答



賃貸物件への引越し検討者では74.7%が「電気・光熱費を安くしたい」と回答。賃貸は比較的若年層が多いため、より支出を減らしたいというニーズが推察されます。

不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」調べ <https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000579.000033058.html>

▶ 「省エネ部位ラベル」は住み替えの検討情報として活用できると思いますか



1,000人(3年以内に引越し予定のある方)※一都三県在住の20～49歳の男女 ※単一回答

約7割の方が「ラベルは住み替えの検討情報として活用できる」と回答。

内窓で差別化

性能を満たす内窓設置工事だけでラベルが発行できます

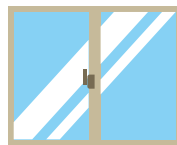
ラベル発行条件

窓と給湯器のどちらかが表示条件を満たしていないと省エネ部位ラベルを発行することができません。窓においてはリビング・ダイニングの窓がある一定の性能を満たす場合に表示できます。

必須項目

窓※1

※1
リビング・ダイニング以外のその他居室の窓は任意



給湯器※2

※2
マンションの場合はベランダが玄関横のパイプスペース



今なら！ 補助金活用もできてとってもお得！ 住宅省エネ2026キャンペーン

先進的窓リノベ 2026事業

窓・ドア※3の高断熱化リフォームに特化した補助金です。

一定の断熱性能を有する高断熱窓・ドアへの改修工事が対象で、工事内容に応じて補助金が交付されます。

※3 窓の改修と同一契約内で断熱性能の高いドアに改修する場合に限り、補助の対象になります。

窓・ドアの高断熱化リフォームで **最大100万円/戸**

「先進的窓リノベ2026事業」を活用した内窓設置の補助金額

集合住宅の場合	特大	4.0㎡以上	83,000円/箇所
	大	2.8㎡以上4.0㎡未満	57,000円/箇所
	中	1.6㎡以上2.8㎡未満	37,000円/箇所
	小	0.2㎡以上1.6㎡未満	24,000円/箇所

※改修後の窓の性能がSグレードの場合の補助額

※3
ドアも対象に！

事業内容の詳細

「先進的窓リノベ2026事業 事務局ホームページ」
<https://window-renovation2026.env.go.jp/>

賃貸集合給湯省エネ 2026事業

既存賃貸集合住宅（賃貸住戸）に対して、小型の省エネ型給湯器の導入を支援します。

給湯器に応じて
5～7万円/台
1住戸1台まで

事業内容の詳細

「賃貸集合給湯省エネ2026事業 事務局ホームページ」

<https://chintai-shoene2026.meti.go.jp/>

付と内窓の設置で物件を差別化

内窓設置のメリット

かんたん ウチリモ

Point 1 内窓設置で毎日がもっと快適に



断熱効果 寒い冬も暑い夏も室内は快適空間

空気層と樹脂フレームで窓からの温度の影響を遮断。

一年中快適に過ごせるお部屋に。

冷暖房費削減効果 冷暖房費がおトクに

10年間で約**24.4万円おトク!**

【算出条件】解析No:00092

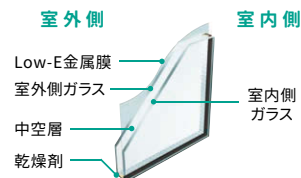
内窓なし	内窓あり
アルミサッシ (単板ガラス)	アルミサッシ(単板ガラス) +ウチリモ(Low-Eニュートラル)
803,360円	559,300円

内窓設置前から約**30.4%ダウン!**

紫外線対策

Low-E 複層ガラス(断熱タイプ)なら、紫外線を76%※4カット。家具や床の色あせを防ぎます。

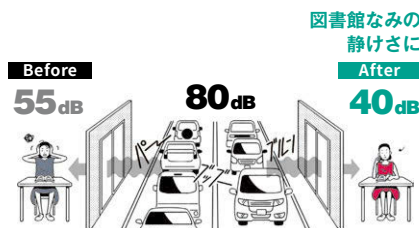
※4 外窓に内窓を取付けたときのガラス単体の性能値(ガラスカラー:ニュートラル)算出条件は「ウチリモ内窓 商品カタログ」をご覧ください



防音対策

外からの音を15dB低減。騒音が半分以下に聞こえる※5遮音効果です。

※5 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



侵入盗対策に効果的

泥棒は開けるまでに時間がかかる窓が大嫌い。二重窓にするだけで、泥棒に侵入をためらわせる効果が期待できます。

視覚的な効果

見た目に侵入が大変そうな二重窓にすることで侵入をためらわせる。

時間を稼ぐ

二重窓で破壊を手間取らせ、侵入をあきらめさせる。

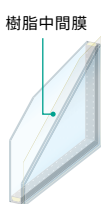


さらに、ガラスを選んで防犯

安全合わせ複層ガラス(30mil)

2枚のガラスの間に樹脂中間膜を挟みこんでいるため、破壊されにくく、こじ破り※6などの手口に対して有効です。

※6 「ガラス破り」の手口のひとつで、ドライバーなどを使って窓ガラスに穴を開けること



ガラス別破壊試験比較

ショットバッグによる破壊



安全合わせ複層ガラスは、衝撃などで万一ガラスが割れた場合でも、破片が飛散しにくく安全性に優れています。

Point 2 入居者全ての層の悩みを解消!



リモート会議が快適



受験勉強に集中



ペットの鳴き声対策



電気代高騰の対策



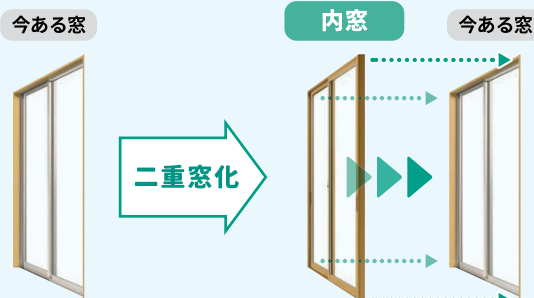
防犯性を高める

Point 3

内窓設置は短時間施工。入居者がいても施工可能

1窓約60分※7で内窓取付け

※7 施工時間は窓サイズや納まりによって異なります



今ある窓は
そのまま
内窓設置

ドアも交換できます

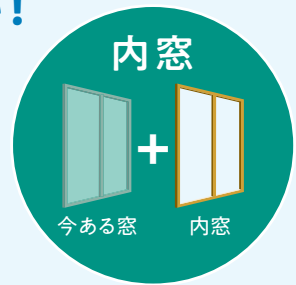
かんたん ドアリモ
マンションドア

詳しくはカタログへ



税理士に聞く 賢く節税してバリューアップする方法

内窓の設置が注目を集めています。「国の大型補助金」、「省エネ部位ラベル」と内窓に関連する様々な政策が影響し生活者にとって以前より身近なリフォーム工事となってきました。内窓は寒さ暑さ対策、結露の抑制、防音対策に優れているうえ、補助金を活用すれば低コストで設置することが可能です。そこで賃貸オーナーにとって賢く節税して内窓を設置する方法を、大家兼業税理士として活躍する渡邊浩滋税理士に話を聞きました。



——内窓の設置費用が経費として計上できるのか気になります。

内窓を含む「窓」は建物の附属設備なので、原則として減価償却が必要です。ただし、10万円未満であれば、経費として計上できます。さらに青色申告者の場合は「少額減価償却資産の特例」により、設備1個あたり30万円未満であればその年の経費として認められます。

——「減価償却」でなく「経費」として計上できるほうが良いのでしょうか？

内窓の設置費用を資産計上した場合、償却期間は10年(設置する窓の仕様により異なる場合があります)です。手持ちの資金を少しでも多く確保したいため経費として計上したいと思う人は多いでしょう。

——経費計上であればどのくらい節税になりますか？

所得税の税率は、課税される所得金額によって異なります。経費として100万円を使った場合、税率が15%の人が節税できる金額は15万円ですが、30%の人は30万円です。税率が高い人ほど経費を使うことで割引を受けられると考えられます。経費を使うことは「節税効果」であり「割引効果」と言えると思います。

——内窓設置は入居者がいる場合はムズカシイ？

YKK APさんのショールームを見学し

た時に、工事に要する時間は内窓1カ所で1時間ほどと聞きました。これなら入居者の了承が得られれば、設置が可能です。しかも防音や断熱効果を入居者がすぐに体感できるので、入居者満足度の向上にもつながりやすいでしょう。

——内窓を設置する際、税務面で注意点はありますか？

少額減価償却資産の特例は、年間の合計で300万円以内と決められています。もし給湯器やエアコンの交換など他の修繕も必要になり総額で300万円を超えてしまうと適用対象から外れてしまうので注意が必要です。なお、補助金収入は一時所得なので合計50万円までは税金がかかりません。ただし、複数戸に内窓を設置し補助金の合計額が50万円を超える場合や他の一時所得がある場合には、補

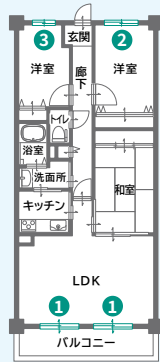


Knees bee 税理士法人

代表 渡邊浩滋 税理士・司法書士

税理士試験合格後、実家の大家業を引き継ぎ、経営改善に取り組む。大家兼業税理士として、2011年、税理士・司法書士事務所設立。税務・法律面の観点でトータル的にアドバイスを提供。

助金を差し引いた実質負担額で計上の方が有利になる場合があります。具体的には税理士への相談をお勧めします。



ウチリモ 内窓 工事例

(Low-E複層ガラス 透明 ガスなし 引違い窓の場合)

明細	サイズ (m)	数量	公表価格	補助金(S)	実質負担額
① はき出し	1,700×1,800	2	329,600円	114,000円	215,600円
② 腰窓	1,700×1,000	1	78,800円	37,000円	41,800円
③ 小窓	800×900	1	53,800円	24,000円	29,800円
合計		4	462,200円	175,000円	287,200円

2026年1月時点のYKK APの公表価格に基づき算出した価格例です。
※参考価格のため実際の金額と異なる場合がございます。

YouTube で動画公開!!

Knees bee 税理士法人が運営するYouTubeチャンネル「大家さんの知恵袋」とYKK AP公式YouTubeチャンネルで、渡邊浩滋先生がYPP APショールームを見学した際の動画を公開中!ぜひご覧ください。



大家さんの
知恵袋

YKK AP株式会社

●表示内容は2026年6月時点のものです。●改良のため予告なく商品の仕様を変更することがありますので、あらかじめご了承ください。●商品の色は、印刷特性上実物と多少差が出ます。ご了承ください。●本紙上で使用する「ウチリモ」、「かんたんウチリモ」はYKK AP (株)の出願登録商標です。●発行/2026年6月(1版)① Printed in Japan

●お問い合わせ、ご用命は……

業務用

www.ykkap.co.jp/

(NO)XAAAB-H26-571-1

* B H 2 6 - 5 7 1 - 1 *