

窓の断熱改修（内窓設置）による 公社賃貸住宅の価値向上と脱炭素

～国の支援策（先進的窓リノベ事業）を活用した原状回復工事の予算内での断熱化と管理受託する民間マンションへの展開～

全車室にEV用充電機を設置



非常時利用出来る蓄電池を設置



公用車を順次EVに入れ替え



管理事業部における主要業務の概要

🏢 公社所有の賃貸住宅の管理

公社自らが所有している賃貸住宅の日常管理および修繕・原状回復業務を実施しています。

地域の安心な居住環境を支えるセーフティネットとして、長期的な資産価値向上と住み心地の両立が求められています。

民間オーナー賃貸マンションの管理

民間オーナー様から受託した賃貸マンションの総合的なプロパティマネジメントおよび建物管理業務を展開しています。

公社が長年培った管理ノウハウを活用し、築年数が経過した物件の空室対策や価値向上提案も行っています。



原状回復タイミングを活かした内窓設置の経緯

■ 2023年より取り組みを本格スタート

入居者の退去時に発生する「原状回復工事」の予算内で、国の支援策（先進的窓リノベ事業補助金）を活用して内窓設置を開始しました。

■ 特段の追加予算を組まない持続可能な手法

公社としての追加予算を個別に確保することなく、通常の前状回復工事枠の範囲内で工事を収める運用を確立しました。

■ 資産価値と入居者満足の向上

部屋全体の断熱性能・結露防止・防音性能が大きく向上し、設置した住戸の入居者から非常に高い評価を獲得しています。



年間改修計画と事業方針

20戸～/年

内窓設置実績

計画的かつ着実な断熱化の推進

当公社では、年間で概ね60～80戸ほどの退去に伴う原状回復工事を実施しています。（公社所有物件）

そのうち平成以降に竣工した物件を中心に、年間約20戸程度について、補助金の申請状況や現場の状況に応じ積極的に内窓リノベを導入しています。

退去のタイミングを逃さずに少しずつ断熱住戸を増やすことで、平成物件を中心に、ポートフォリオ全体の住環境向上を目指しています。

民間オーナー物件への展開

一定の築齡を迎えたマンションへの提案

公社物件での確かな手ごたえ（入居者評価・コスト効果）をもとに、受託している民間オーナー様のマンションへも窓リノベを積極的にご提案しています。

【全戸改修の実例】アースウインド北原台

補助金をフル活用することでオーナー様の自己負担額を最小限に抑えられる試算を提示。入居中住戸も含めた全住戸の「北側廊下側窓」へ一斉に内窓を設置し、マンション全体の価値を高めました。

ご入居者からの評判も上々で、オーナーと入居者の双方にとっても満足していただける結果となっています。



予算内に収める発注の工夫と埼玉公社の規模ならではの仕組み

内装工事と分離した専門業者への「直発注」

従来の「退去修繕一括発注」ではなく、内窓設置工事を分離してサッシ専門業者へ直接発注することにより中間マージンをカット。

コストダウンを図ることで、限られた原状回復工事予算内での内窓設置工事の収まる仕組みを作りました。

丁寧で機動的な手間を惜しまない対応

大規模事業者では申請業務等の事務負担から躊躇されがちな個別の補助金申請手続きですが、当公社は比較的小規模な組織体制であることその他、リフォーム事業を通して、多くの実績があります。

その機動力を活かし、管理受託物件においても手間を惜しまず1戸ずつ手続き・現場管理を行うことで「先進的窓リノベ事業」の補助金をフル活用しています。

出来る省エネ施策：最新家電と窓の断熱改修

対象項目	比較基準	令和8年度（最新）導入時の効果	CO2・エネルギー削減の特徴
エアコン	10年前の標準モデル	約 13%程度省エネ	主に冷暖房使用時の電力消費カット（季節変動あり）
冷蔵庫	10年前の標準モデル	約 15%～24% 程度省エネ	24時間365日連続稼働に伴う年間ベース電力の削減
二重サッシ （窓の内窓設置）	単板ガラス・アルミサッシ （既存）	開口部熱損失を 約 60%～70% カット	部屋全体の暖房・冷房負荷そのものを根本削減。家電の効率向上と相乗効果を生む

※資源エネルギー庁データを参考。窓断熱は開口部からの熱流出入（冬期約60%流出・夏期約70%流入）の抑制効果による。

住宅の熱の大部分は「窓」から出入りしています。最新家電への買い替え効果に加え、「内窓設置で建物自体の熱負荷を下げておくこと」が、住まい全体のエネルギー消費量とCO2排出量を削減する最大の鍵となります。

公社としての住環境向上・脱炭素（GX）方針



脱炭素（GX）社会の牽引

ストック住宅の断熱化を加速させ、地域全体の家庭部門CO2排出量削減に貢献。公的住宅事業者として脱炭素推進の姿勢を示します。



健康で快適な住環境の提供

断熱性の向上はヒートショックの予防や室内結露・カビの抑制に直結。居住者の健康増進と快適な生活の場を提供します。



賃貸ストックの長期価値向上

築年数が経過した物件でも「寒くない・光熱費が抑えられる・静かに過ごせる」付加価値を付与し、空室率低減と賃貸経営の安定を実現します。

「小規模から始める、 持続可能な賃貸リノベーション」

「全社的な方針決めに時間がかかる」「追加予算がない」「手続きが煩雑」とあきらめる必要はありません。
退去時の原状回復工事の工夫と国の制度活用により、どの地域・事業者でも断熱改修は実現可能です。

ご清聴ありがとうございました

窓の断熱改修(内窓設置)による
公社賃貸住宅の価値向上と脱炭素