

# ポラスの賃貸経営パートナーズ

賃貸経営のお役立ち情報を**ポラス**がお届けします

2026  
July

7

## お役立ち情報

建物・設備のメンテナンス  
各周期と費用の目安

上手な活用でおトクに物件性能アップ！

「住宅省エネ2026キャンペーン」の  
解説とポイント





省エネ設備に切り替えるチャンス！ 宅配ボックス導入にも活用したい  
みらいエコ住宅2026事業 (Me住宅2026)

予算 300億円(リフォーム) 主幹 国土交通省、環境省



**概要**●高性能な住宅の新築やリフォームを支援する制度で、リフォームは世帯を問わず賃貸オーナーも利用可能。あらかじめ定められた組み合わせで実施される「要件化工事」を行うことで、家事負担軽減や防犯・防災性向上など幅広いリフォームも申請対象に。上限額は新築時期によって異なる。

活用例

①開口部の断熱改修で、性能区分Pの「内窓」設置と③特定エコ住宅設備の枠で高効率給湯器を設置し要件化。さらに補助対象工事として⑤子育て対応改修の宅配ボックスを導入

●対象となるリフォーム工事

対象住宅の「外皮に面する開口部を有する1つの居室(トリガールーム)」であらかじめ定めた組み合わせで実施する「要件化工事(A)」と、補助金額を算出するために必要な「補助対象工事(A・B)」に大別される。

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| A | ①開口部の断熱改修                        |
|   | ②躯体の断熱改修                         |
|   | ③特定エコ住宅設備の設置<br>(高効率給湯器、高効率エアコン) |
| B | ④エコ住宅設備の設置                       |
|   | ⑤子育て対応改修                         |
|   | ⑥防災性向上改修                         |
|   | ⑦バリアフリー改修                        |
|   | ⑧空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置            |
|   | ⑨リフォーム瑕疵保険等への加入                  |

※要件化工事は、「義務基準」に適合させる組み合わせと、「次世代省エネ基準」に適合させる組み合わせがある  
※補助対象工事にはトリガールームで実施する工事だけでなく、その他のリフォーム工事も含まれる

●補助額と上限額

| 対象となる住宅の新築時期 | 実施する要件化工事の基準                      | 上限額     |
|--------------|-----------------------------------|---------|
| ～平成3年        | 義務基準に相当する工事                       | 100万円/戸 |
| 平成4年～平成28年   | (①開口部の断熱改修+②躯体の断熱改修+③特定エコ住宅設備の設置) | 80万円/戸  |
| ～平成3年        | 次世代省エネ基準に相当する工事                   | 50万円/戸  |
| 平成4年～平成28年   | (①開口部の断熱改修+②躯体の断熱改修)              | 40万円/戸  |

●賃貸オーナー必見の対象工事の一例

|          |                 |          |
|----------|-----------------|----------|
| ④エコ住宅設備  | ・太陽熱利用システム      | ・節湯水栓    |
|          | ・節水型トイレ         | ・蓄電池     |
|          | ・高断熱浴槽          | ・第一種換気設備 |
| ⑤子育て対応改修 | ・ビルトイン食器洗機      | ・浴室乾燥機   |
|          | ・掃除しやすいレンジフード   | ・宅配ボックス  |
|          | ・ビルトイン自動調理対応コンロ |          |

賃貸住宅限定！お得に小型の省エネ型給湯器を導入  
賃貸集合給湯省エネ2026事業

予算 35億円 主幹 経済産業省

**概要**●1棟に2戸以上の賃貸住戸を有し、築1年以上経過した賃貸住宅に対象を絞り、省スペースで小型の省エネ型給湯器の導入に補助を行う。対象機器は潜熱回収型ガス給湯器(エコジョーズ)と潜熱回収型石油給湯機(エコフィール)。

活用例

複数の部屋で給湯器交換する際、追い焚き機能付きエコジョーズに交換し、バリューアップ。



●対象となる機器(性能要件)

|                            |            |             |
|----------------------------|------------|-------------|
| 潜熱回収型<br>ガス給湯器<br>(エコジョーズ) | 給湯単能機      | モード熱効率90%以上 |
|                            | ふろ給湯器      | モード熱効率90%以上 |
|                            | 給湯暖房機      | 給湯部熱効率95%以上 |
| 潜熱回収型<br>石油給湯機<br>(エコフィール) | 油焚き温水ボイラー  | 連続給湯効率95%以上 |
|                            | 石油給湯機(直圧式) | モード熱効率91%以上 |
|                            | 石油給湯機(貯湯式) | モード熱効率80%以上 |

●補助額・補助上限\*

| 設置する給湯器 | 追い焚き機能 | 補助額(定額) | 補助上限                |
|---------|--------|---------|---------------------|
| エコジョーズ  | なし     | 5万円/台   | 1住戸<br>いずれか<br>1台まで |
|         | あり     | 7万円/台   |                     |
| エコフィール  | なし     | 5万円/台   | 1台まで                |
|         | あり     | 7万円/台   |                     |

※導入にあたり対象工事を行った場合、3万円/台の加算がある(追い焚き機能の有無によって加算対象となる工事は異なる)

1台からでも導入可能！お得に高効率給湯器を導入  
給湯省エネ2026事業

予算 570億円 主幹 経済産業省

**概要**●特に性能の高い高効率給湯器(ヒートポンプ給湯機、ハイブリッド給湯機、家庭用燃料電池)の導入を支援。リース契約も対象になる。また旧式の電気温水器や蓄熱暖房機の撤去にも補助。



活用例

古い電気温水器を撤去してヒートポンプ給湯器に交換。併せて9万円の補助金が出る。

●対象となる機器と基本補助額・補助上限

| 設置する給湯器                          | 補助額(定額) | 補助上限                                            |
|----------------------------------|---------|-------------------------------------------------|
| ヒートポンプ給湯機(エコキュート)*               | 7万円/台   | 戸建住宅:<br>いずれか<br>2台まで<br>共同住宅等:<br>いずれか<br>1台まで |
| 電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機(ハイブリッド給湯機)* | 10万円/台  |                                                 |
| 家庭用燃料電池(エネファーム)                  | 17万円/台  |                                                 |

※さらに高い性能を有する機種を導入した場合、性能加算額として2～3万円/台が補助される。また、上記の給湯器の設置に合わせて撤去工事を行う場合、「電気蓄熱暖房機の撤去」に4万円/台(2台まで)、「電気温水器の撤去」に2万円/台(補助を受ける台数まで)の補助が出る

上手な活用でおトクに物件性能アップ！

# 「住宅省エネ2026キャンペーン」の解説とポイント



環境省・国土交通省・経済産業省の3省がタッグを組む補助制度「住宅省エネ2026キャンペーン」。オーナー様にとって補助金を活用して物件の性能を高められる絶好のチャンスです。展開されている4つの補助事業について、活用例と合わせて解説します。

対象となる  
着工日の期間と  
手続きの期間

対象工事着手の期間

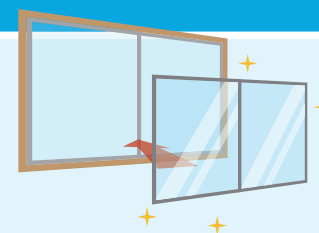
2025年11月28日以降に  
対象工事に着手したもの

交付申請期間

申請開始～遅くとも2026年12月31日まで  
(※予算上限に達した場合は当該時点まで)

## 先進的窓リノベ2026事業

予算 1,125億円 主幹 環境省



**概要**●住宅のなかでも特に熱損失が大きい窓の断熱性能を高め、省エネと光熱費低減を促す事業。内窓設置・外窓交換・ガラス交換の3つの工事が基本。あわせて行う外まわりのドア改修も対象。補助額が5万円以上から申請可能。上限は1戸当たり100万円。

活用例

短時間で設置できる内窓を、入退きのタイミングで順々に交換。室内の気密性が高まり、冬も夏も快適な室内環境に。防音性もアップ。

●補助額の一例 戸建て住宅、低層集合住宅、中高層集合住宅

| 工種              | グレード  | 大きさの区分    |          |          |               |         |          |               |         |          |               |         |         |
|-----------------|-------|-----------|----------|----------|---------------|---------|----------|---------------|---------|----------|---------------|---------|---------|
|                 |       | 特大(4.0㎡～) |          |          | 大(2.8～4.0㎡未満) |         |          | 中(1.6～2.8㎡未満) |         |          | 小(0.2～1.6㎡未満) |         |         |
|                 |       | 戸建        | 低層       | 中高層      | 戸建            | 低層      | 中高層      | 戸建            | 低層      | 中高層      | 戸建            | 低層      | 中高層     |
| 内窓設置            | P(SS) | 140,000円  | 152,000円 |          | 89,000円       | 98,000円 |          | 58,000円       | 64,000円 |          | 36,000円       | 40,000円 |         |
|                 | S     | 76,000円   | 83,000円  |          | 52,000円       | 57,000円 |          | 34,000円       | 37,000円 |          | 22,000円       | 24,000円 |         |
| 外窓交換<br>(カバー工法) | P(SS) | 239,000円  |          | 302,000円 | 188,000円      |         | 229,000円 | 138,000円      |         | 156,000円 | 89,000円       |         | 92,000円 |
|                 | S     | 156,000円  |          | 202,000円 | 124,000円      |         | 153,000円 | 92,000円       |         | 104,000円 | 60,000円       |         | 62,000円 |
|                 | A     | 116,000円  |          | 174,000円 | 88,000円       |         | 133,000円 | 66,000円       |         | 92,000円  | 41,000円       |         | 54,000円 |

★各事業の詳細は「住宅省エネ2026キャンペーン」公式ホームページでご確認ください。

物件の収益力を維持するために知っておきたい

# 建物・設備のメンテナンス 各周期と費用の目安

きちんと対応していけば、長く収益を生み続けられるのが今の賃貸住宅です。  
建物や設備ごとの修繕周期やコストの目安を把握して、ぜひ長く活かすための参考にしてください。

## 主な建物の修繕周期と 設備の交換周期、各費用の目安

|            |                |    |                                               |
|------------|----------------|----|-----------------------------------------------|
| 屋上・屋根      | 傾斜屋根<br>塗装     | 周期 | 11～20年                                        |
|            |                | 費用 | 2,000～4,000円／㎡                                |
|            | 屋上防水<br>(露出防水) | 周期 | 8～15年                                         |
|            |                | 費用 | 4,000～8,000円／㎡                                |
| 外壁         | 外壁塗装・<br>補修    | 周期 | 11～20年                                        |
|            |                | 費用 | 1,600～2,800円／㎡                                |
| ベランダ、階段・廊下 | 鉄部塗装           | 周期 | 5～10年                                         |
|            |                | 費用 | 32,000円／戸前後(シングルタイプ)<br>40,000円／戸前後(ファミリータイプ) |
|            | 防水処理           | 周期 | 11～20年                                        |
|            |                | 費用 | 48,000円／戸前後(シングルタイプ)<br>70,000円／戸前後(ファミリータイプ) |
| 給排水設備(取替)  | 給水管            | 周期 | 30～40年                                        |
|            |                | 費用 | 38万円／戸前後                                      |
|            | 排水管            | 周期 | 30～40年                                        |
|            |                | 費用 | 36万円／戸前後                                      |

※修繕・交換周期と工事単価は、使用する部材・材料・設備等のグレードにより異なるため、幅を持たせて表記しています

出典：国土交通省 住宅局「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～」、  
(株)市萬「管理会社の一級建築士が教えるずっと安心!! 選ばれ続ける建物修繕」

**防水・防湿対策は最重要  
建物の状態を把握しよう**

建物修繕において最も重要な箇所は外壁や屋根の補修・塗装。規模が大きく重要性が高いためです。水にさらされれば、構造部分の性能や寿命に大きな影響を与えるため、防

水・防湿の対策が重要です。また、給排水設備やエレベーターなどの電気設備関係も注意が必要です。どちらも修繕周期が30～40年と長く、これまでは修繕前に解体や建て替えられていましたが、長期活用するには、この分野への準備も欠かせません。

左表の周期や費用は、あくまでも標準的な設備仕様の場合の目安。建物の立地・環境、利用状況で前後するので、建物の劣化状態を診断し、必要な内容とタイミングの精査が大切です。当初の修繕プランがずつと通用するわけではないので、5～10年に一度は見直しましょう。