令 和 8 年 度　第 3 回 分 科 会

令和８年９月４日（金）　13：30～15：00

（14:30頃～対面参加者のみの意見交換）

第３回分科会　マンション住戸の改修促進について

1．テーマ設定の趣旨説明　　**1．13:30~（5分）**

東京都住宅政策本部

2．マンション住戸における窓リフォームの課題と対応　　**2．13:35~（15分）**

エコ窓普及促進会　田尻いくみ様

3．高効率給湯機のマンション設置における課題と対応　　**3．13:50~（15分）**

一般社団法人 日本ガス石油機器工業会

ガス石油高効率給湯機普及促進会議 運営専門委員 委員長　多田浩之様　　**4．14:05~（15分）**

4．15年間、施主12,429名の口コミから見える「省エネ改修」の実像と事業者選びの課題

（一財）住まいづくりナビセンター　専務理事　河田崇様　　**5．14:20~（10分）**

5．まとめ

全体質疑応答等　14:20~14:25

（対面参加者のみ）

（対面参加者のみ）　　**6．14:30~（30分）**

6．取組み事例等の共有に関する意見交換

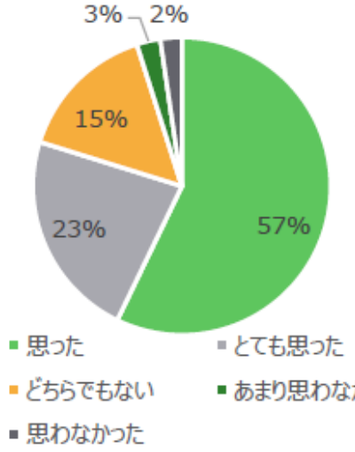
1．テーマ設定の趣旨説明

○ 点検アドバイザー派遣（R7年度837件）からみた居住者の改修意向

オ. 当日アンケート結果(実際に改修してみたいと思ったか)

- 回答総数は817件であった。
- 「とても思った」「思った」が半数を越え合計で80%(652件)であった。
- 改修をしてみたいと「とても思った」「思った」のうち、窓を希望部位とする回答が最も多く60%(470件)であった。

実際に改修をしてみたいと思ったか



改修意思と改修希望部位

実際に改修してみたいと思ったか	窓	玄関ドア	給湯器
とても思った	152	14	66
思った	318	27	206
どちらでもない	82	7	47
あまり思わなかった	7	1	10
思わなかった	3	0	12
未回答	3	0	0
合計	565	49	341

ア. 当事業アンケート・フォローアップ　※点検実施後１～２か月後に実施

ア・フ完了件数
191

点検実施後の行動(改修を実施したか)　アンケート:ア　フォローア

	実施した	検討している	当面実施しない
	9	132	50
どの部位を改修したか	窓 7 玄関ドア 0 給湯器 2		予算 7 補助金期限 6 管理組合 6
その理由は	断熱性能 2 補助金 2 その他 5	予定 93 見積進行 18 業者選定 10 工事実施日 5 その他 6	メリット 4 施工業者 4 予定 2 理由なし 8 その他 13

点検アドバイザー派遣を受けた方

○ 窓・（高効率)給湯器の改修意向は8割

○ 点検後のフォローアップでは「検討しない」＋「検討している（予定＝行動未）」は７割以上

窓や給湯器の改修動向や、施工業者選びにおける状況から課題を共有し、さらなる促進に向けた今後の取組みを検討する

東京都 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム　令和８年度 第３回分科会

マンション住戸における窓リフォームの課題と対応

開催日：2026年9月4日

地球温暖化対策地域協議会
環境省登録番号 第00351号
エコ窓普及促進会

エコ窓普及促進会のご紹介

エコ窓普及促進会とは

環境省登録団体　地球温暖化防止対策地域協議会。
ガラスの卸売会社「マテックス株式会社」が事務局となり、2009年に立ち上げました。
省エネ効果の高いガラス・サッシを使った窓「**エコ窓**」の普及促進を図り、
地球温暖化防止を推進する社会貢献団体です。

エコ窓とは…？

高い断熱・遮熱性能をもったエコ窓は、窓からの熱の出入りを防ぎ室内を快適に保つとともに、暖冷房効率をアップさせることで、CO2排出量を削減する効果がある環境にやさしい窓やガラスのことです。

私たちの取組み「脱炭素社会・持続可能社会に向けた活動」

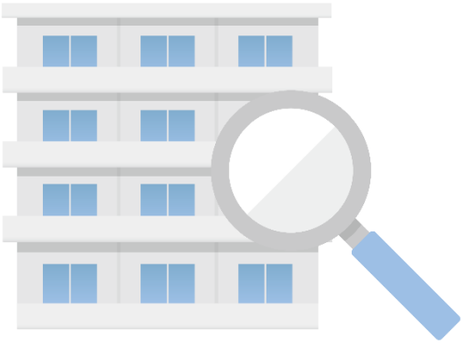
「窓」からのエネルギーロス対策について広く知らせると同時に、生活者の環境リテラシー向上を目的として活動しています。
生活者様向けに一都三県 各自治体の環境系イベントに出展したり、自治体様向けに窓断熱リフォーム補助事業導入の推進をおこなっています。

本日お伝えしたいこと

- 省エネ点検後、マンションの窓リフォームが工事へ繋がりにくいと考えられる要因
- マンションにお住まいの方が個人で窓リフォームを実施するには
- 省エネ点検後、工事へ繋げるための理想的なステップ

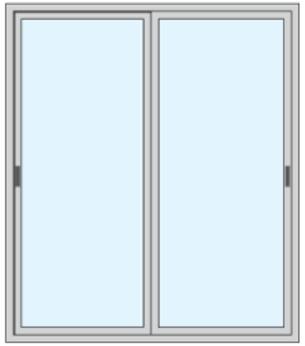
省エネ点検における窓リフォームの現状

省エネ点検



ご自宅の課題を認識

「窓の省エネ改修」に☑



なかなか工事に至らない…

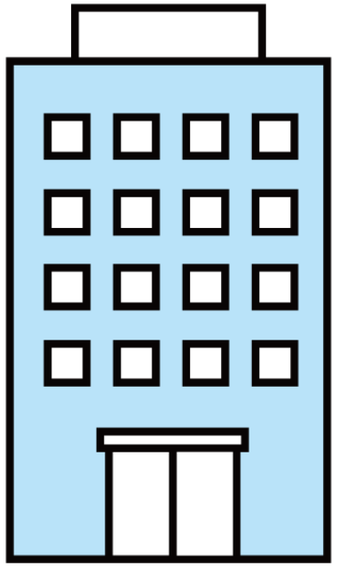
実際の工事につながらない２つ要因

①情報の壁

「工事は何日かかる？」
「費用はいくら？」

②マンションの壁

「勝手に工事していいの？」



「①情報の壁」における内容

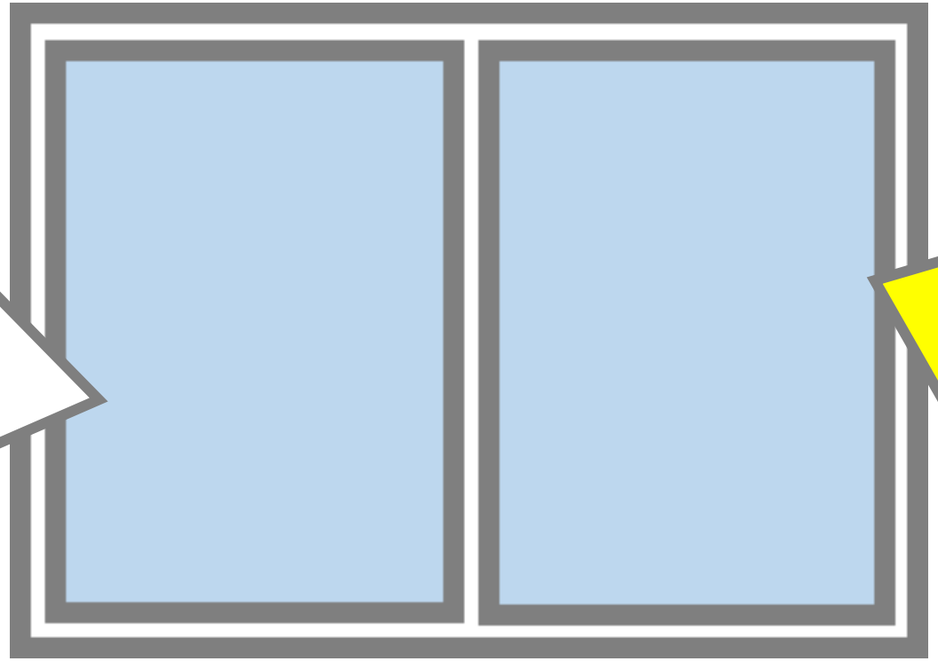
- 工事の方法
  我が家の窓はどんな工事？
- 工事費用
  いくらくらいかかる？補助金はあるの？
- 工事後の効果
  どのくらい節約になる？騒音が気になる時は？
- 発注先
  誰に頼めばいい？相見積も検討したい。

資料を渡したり情報サイトを伝えることで疑問の解決へ

2．マンション住戸における窓リフォームの課題と対応

特にマンションでは「②」が大きい

窓リフォームしたい



・管理規約
・共用部・専有部

マンションの窓は自分の意志だけでは工事ができない！

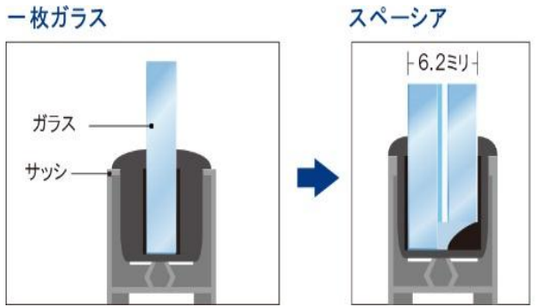
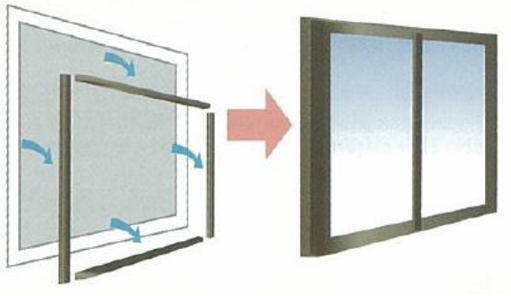
マンション窓リフォーム実現方法の選択肢

窓は基本的には共用部

大規模修繕としての全戸改修の予定があるかどうか

- **予定はない（全戸改修難しい）** → **戸別改修（工法に制限無し）**
  - 管理規約または理事会判断で戸別窓改修承認
- **予定はあるがかなり先（または時期未定）** → **専有部でできる戸別改修（＝内窓）**
  - ※将来の全戸改修時にどうするかの想定
  - 戸別改修は承認されていない。
- **近々予定あり（合意形成可能・資金あり）** → **管理組合による全戸改修（工法に制限無し）**

マンションの窓リフォームの方法

内窓新設	ガラス交換	カバー工法
		
既存窓の室内の「樹脂内窓」を追加取付し、二重窓にする	既存窓のガラスを「真空ガラス」や「複層ガラス」に取り替える	既存窓を枠ごと「断熱窓」に交換する

各種工事について

マンションの窓は共用部にあたるため、個人で勝手に工事することはできません。

	内窓設置	窓ガラス交換	窓サッシ・ガラス交換 （カバー工法）
位置づけ	**専有部**	**共用部**	**共用部**
全戸工事	可能	可能	可能
戸別工事	可能	原則不可 ※管理規約に規定あれば可能 （標準管理規約22条2項）	原則不可 ※管理規約に規定あれば可能 （標準管理規約22条2項）
備考	工事申請が必要な場合が あります		

マンションの窓を個人で改修するには、工事を認める旨が管理規約に記載されている必要があります。

マンション標準管理規約22条

通常マンションの窓は共用部にあたるため個人で勝手に工事することは禁止されています。
ただし、管理規約にマンション標準管理規約第22条の条文が組み込まれている場合は個人での工事が可能になります。

マンション標準管理規約 第22条

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

第２項　区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受け取ることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

第３項　前項の申請及び承認の手続きについては、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」と読み替えるものとする。

※開口部の改修工事は原則大規模改修で実施するというのは変わりません。
※第2項以降を管理規約に組み込むことで戸別による窓改修工事を承認することができます。
※平成16年に制定され、平成28年に改定されました。

マンション標準管理規約22条

通常マンションの窓は共用部にあたるため個人で勝手に工事することは禁止されています。
ただし、管理規約にマンション標準管理規約第22条の条文が組み込まれている場合は個人での工事が可能になります。

マンション標準管理規約 第22条

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕のしかたを実施するものとする。

第１項

区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施しない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受け取ることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

第３項

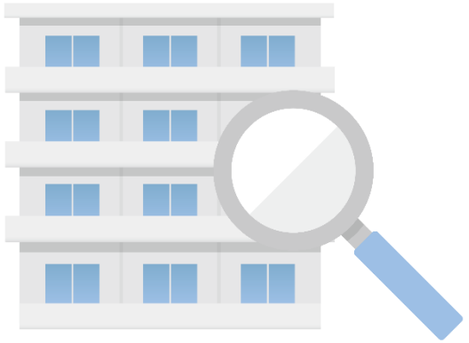
前項の申請及び承認の手続きについては、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、第3項中「第22条第1項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」と読み替えるものとする。

マンションの窓は「共用部分」だが、断熱等の性能向上を目的とした改良工事については、一定の条件・手続きを満たせば、区分所有者が自らの負担で実施できる。という条文

※開口部の改修工事は原則大規模改修で実施するものとしてはなりません。
※第2項以降を管理規約に組み込むことで戸別による窓改修工事を承認することができます。
※平成16年に制定され、平成28年に改定されました。

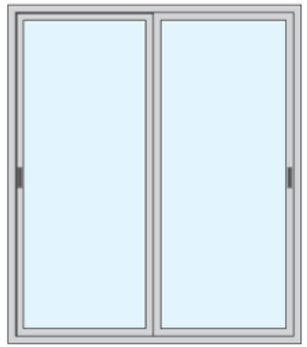
省エネ点検から工事への理想的なステップ

省エネ点検



ご自宅の課題を認識

「窓の省エネ改修」に☑



お住いのマンションの
管理規約の確認を促す

点検結果と同時に工事方法、
概算費用、効果等を認識

業者へ依頼

本日のまとめ

- マンションの窓リフォーム 最大の壁は共用部・管理規約
- 個人で勝手に工事できなくて諦める率が高いとみられる
- お住まいのマンションの管理規約の確認を促す
- 内窓なら専有部なので個人でできる場合も
- 点検後に費用や効果など知ってもらう仕組みも必要

マンションの窓リフォームをすることで、
人にも環境にもやさしい空間に
＝心地いい快適な暮らしへ

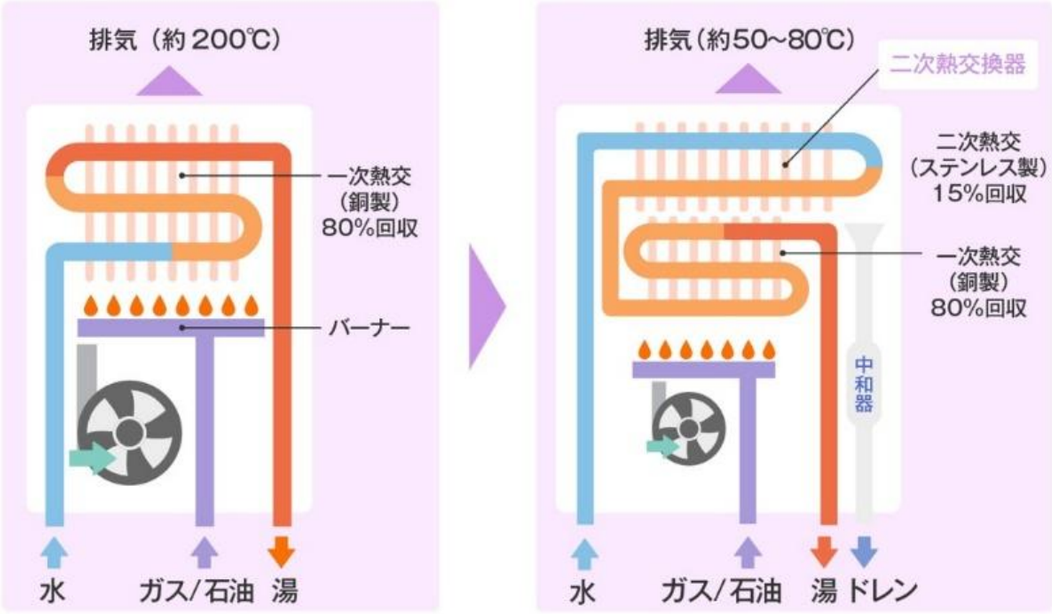
令和８年度 第３回分科会

３．高効率給湯機のマンション設置における課題と対応

一般社団法人 日本ガス石油機器工業会

3．高効率給湯器のマンション設置における課題と対応

1）高効率給湯器の紹介
・潜熱回収型ガス給湯器（エコジョーズ）



お湯を沸かすときに発生する給湯機の排熱を上手に利用することで、省エネを実現しています。一次熱交換器を通った後の約200℃の排気の熱（排熱）を利用し、二次熱交換器で水を温めることで、熱効率（定格）を従来の78～83%から95%程度まで大幅に向上しました。二次熱交換器を通る際に、1日に1～2ℓ程度のドレンが発生します。

2）ガス給湯器の交換時期

ガス給湯器は使用すると必ず経年劣化します。当工業会では、安全・適正なご使用をいただくことを目的に、10年を目安に点検・取替えをお奨めしています。

このような時期になる前に、高効率給湯器への取替えを、ご検討準備をしてみてはいかがでしょうか？

3）マンション設置における課題と対応

① 認知度不足

消費者が省エネ給湯器の存在や経済的メリット（トータルコストの低減）を知らない

② オーナーテナント問題（賃貸）

ランニングコスト低減メリットが賃貸オーナーの動機につながらない

③ ドレン水処理の判断の不統一

自治体によって雨水排水への判断が異なる、可とする際の条件不明瞭

④ ドレン水排水工事のハードル

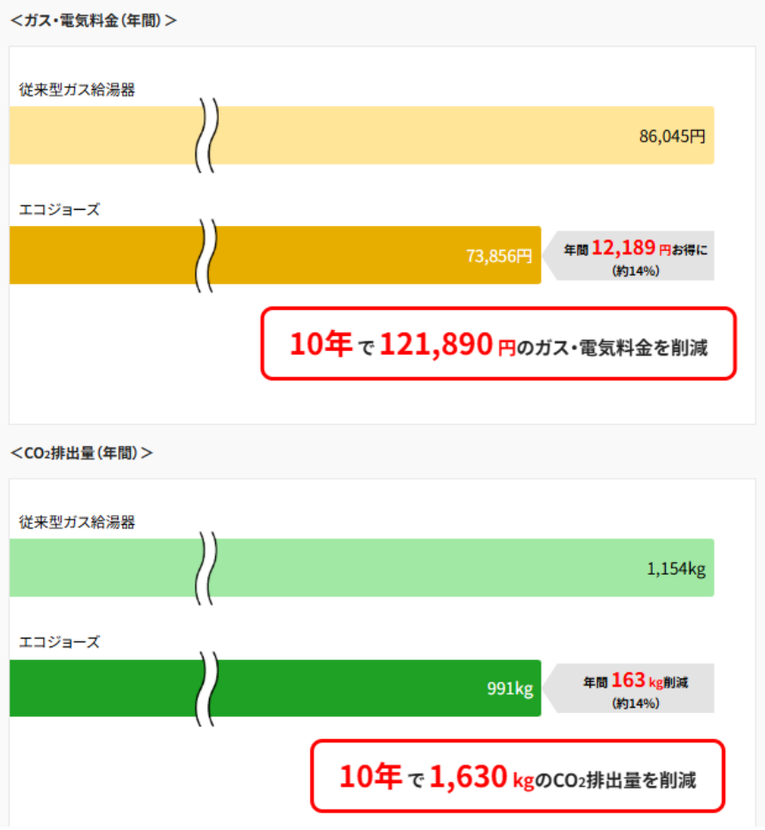
工事が難しい、施工方法の周知不足、施工事業者の心理的負担

3）マンション設置における課題と対応

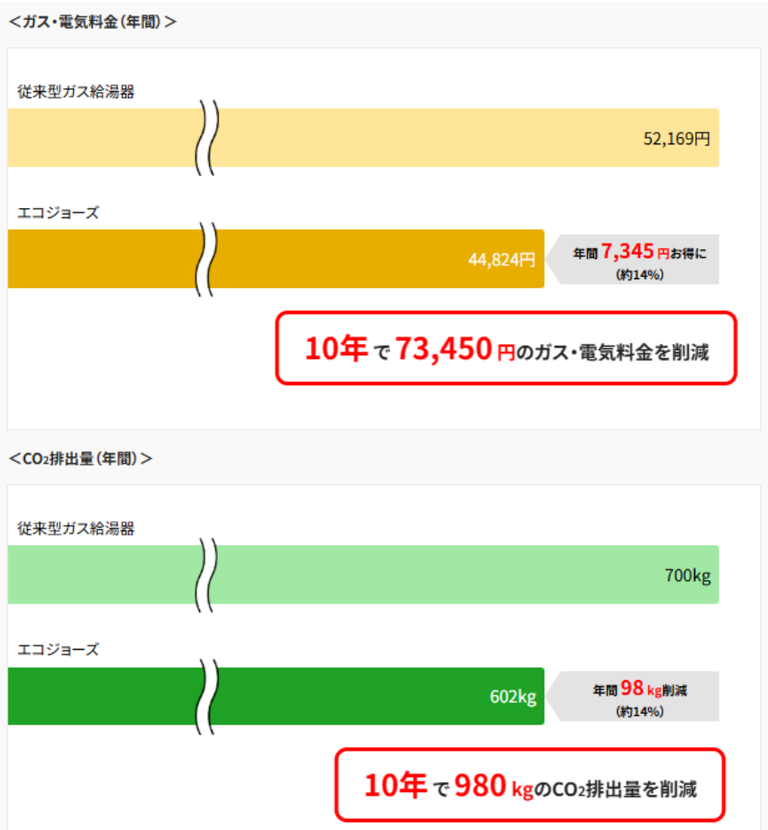
① 認知度不足

消費者が高効率給湯器の存在や経済的メリット（トータルコストの低減）を知らないため、壊れるまで使い続けしまい、故障時にはすぐ交換できるものを選択してしまう。経済的メリットは当工業会のシミュレーターを活用下さい。

■４人世帯（都市ガス）



■２人世帯（都市ガス）



■１人世帯（都市ガス）

3）マンション設置における課題と対応
② オーナーテナント問題（賃貸）

ランニングコスト低減メリットが賃貸オーナー・管理会社の動機につながらない。

■ 住宅オーナー様での課題

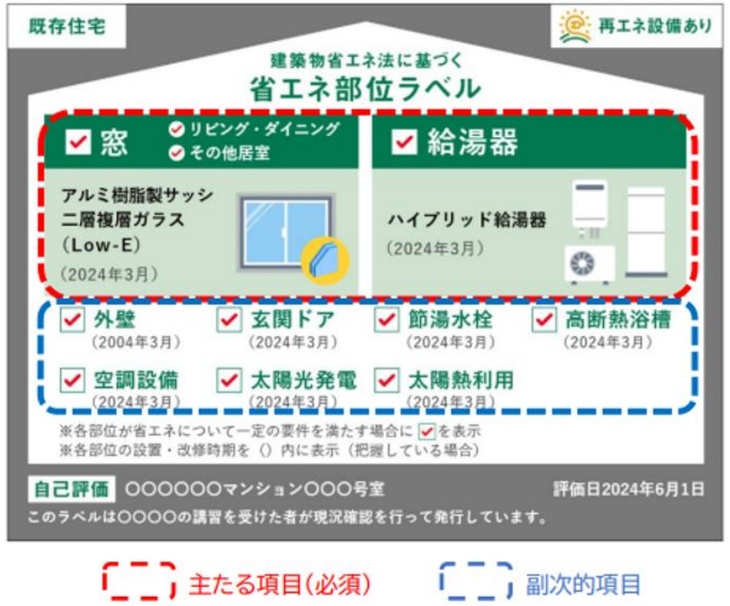
コストをかけて物件を省エネ化しても、家賃でのコスト回収をどうしていくか？ 先行投資は必要？
関係行政での活用補助金情報が良く分からない？

■ 管理会社様での課題

入居者へ省エネ化した物件の差別化ＰＲをどうしていくか？
経年設備の故障時対応の実情　即応要請からの処置を行わざるを得ない

☞ **物件価値向上による空き室低減、**
今なら賃貸集合給湯省エネ支援事（経産省）活用によるイニシャル抑制。

＜省エネ部位ラベル(既存住宅を対象)＞



3）マンション設置における課題と対応
③ドレン水処理の判断の不統一

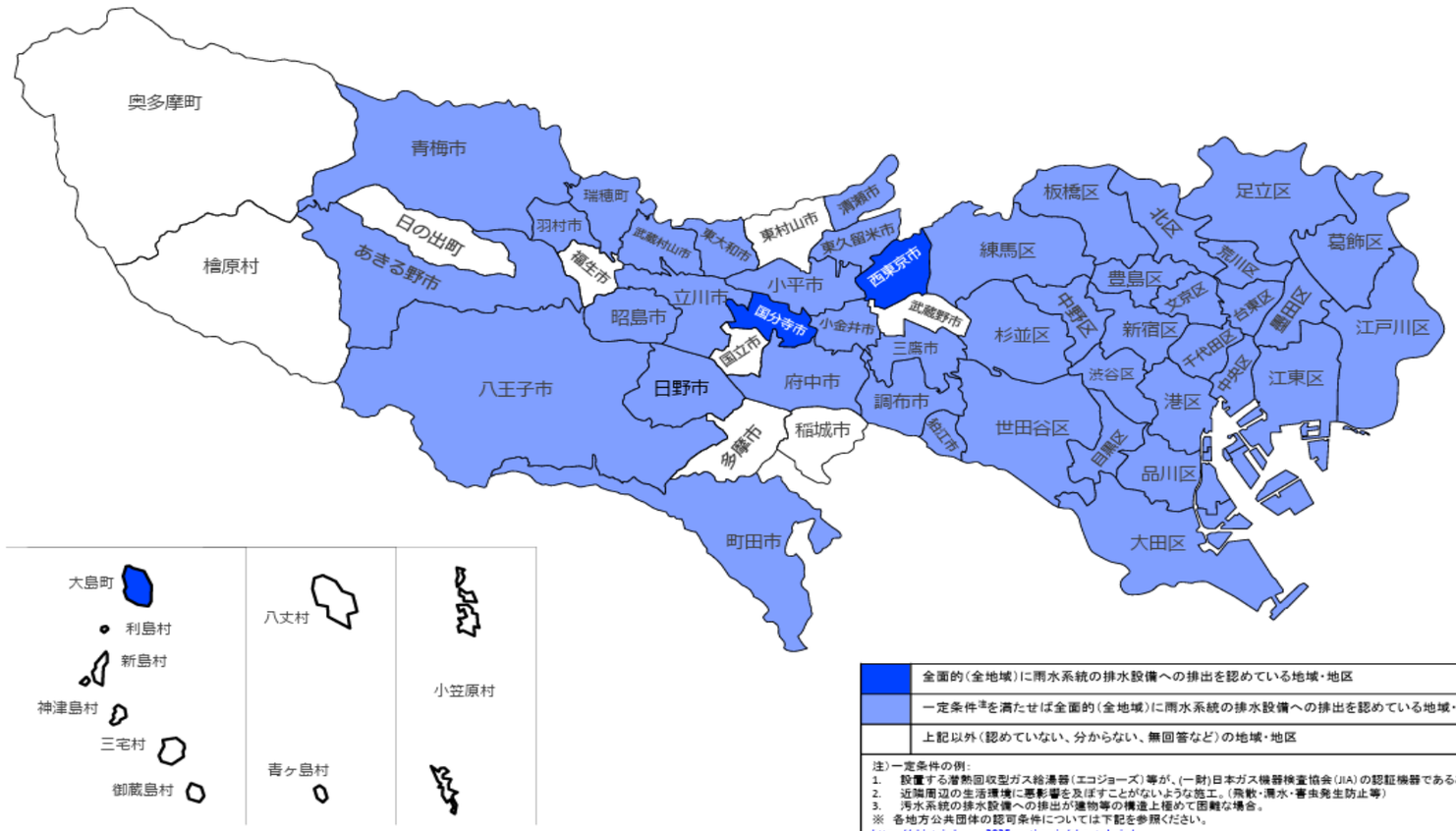
自治体によって雨水排水への判断が異なる。

また、可とする際の条件が不明瞭な場合もある。

※当工業会では都道府県ごとに
　取扱いマップを作成しています。

ドレン排水取扱マップ
13東京都

データ更新日：2026年02月27日
（一部修正：2026年05月27日）
編集：（一社）日本ガス石油機器工業会



	全面的（全地域）に雨水系統の排水設備への排出を認めている地域・地区
	一定条件注を満たせば全面的（全地域）に雨水系統の排水設備への排出を認めている地域・地区
	上記以外（認めていない、分からない、無回答など）の地域・地区

注）一定条件の例：
1. 設置する潜熱回収型ガス給湯器（エコジョーズ）等が、（一財）日本ガス機器検査協会（JIA）の認証機器であること。
2. 近隣周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことがないような施工。（飛散・漏水・害虫発生防止等）
3. 汚水系統の排水設備への排出が建物等の構造上極めて困難な場合。

※ 各地方公共団体の認可条件については下記を参照ください。
https://chintai-shoene2025.meti.go.jp/about-drain/

3）マンション設置における課題と対応
④ドレン水排水工事のハードル

高効率給湯器の設置にはドレン水の排水工事が必要です。
雨水側溝に接続するドレン排水ガイドの敷設（図①）、浴室内排水口に接続する三方弁方式（図②）、三本管方式（図③）、給湯器の種類に加え、現場にあった接続方式を選択する必要があります。

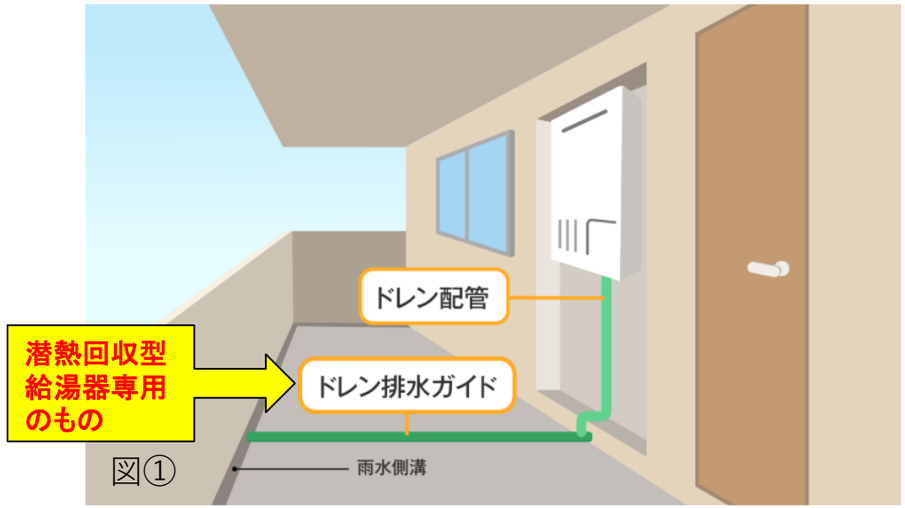
■ 分譲マンション・一部賃貸マンションの場合

共用部における工事では、管理組合・所有者の合意了承が必要になります。
躯体貫通部工事で変更が伴う場合もご注意下さい。

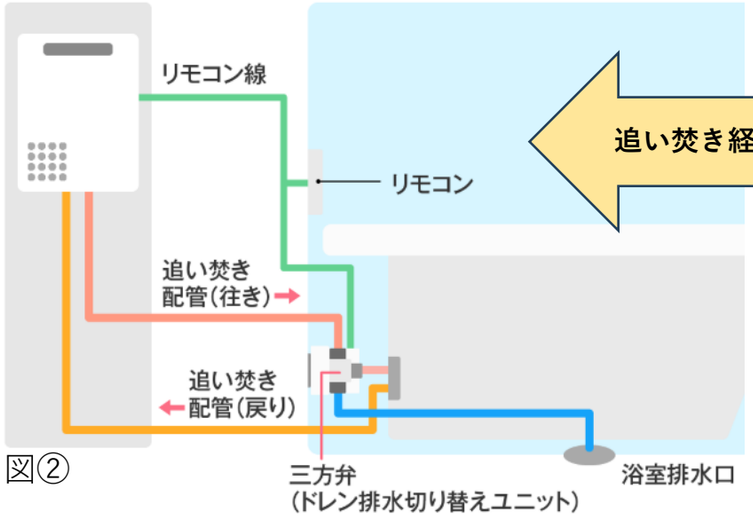
■ 賃貸マンションの場合

オーナー・所有者様の了承が、管理会社の合意のもと必要です。

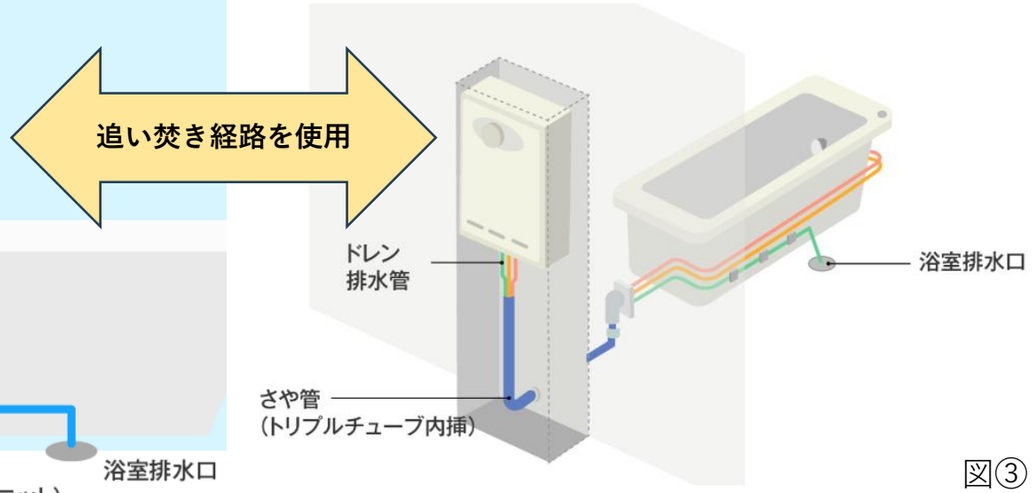
【ドレン水排水 工事例】



図①



図②



図③

4）省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム参加団体様との協業について

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、政府は2035年度60％削減、2040年度73％削減（いずれも2013年度比）という温室効果ガス削減目標を掲げています。
その中でも家庭部門においては、給湯分野がエネルギー消費の約3割を占めており、同分野における排出削減にはガス石油省エネ給湯機の普及が不可欠です。ガス石油省エネ給湯機を使用することで、年間約13％～52％のCO2削減が期待されています。

この家庭部門におけるガス石油省エネ給湯機の普及推進においては、2050年カーボンニュートラルの実現および2035年度・2040年度の温室効果ガス削減目標への貢献を目的として、給湯機メーカーのみならず、エネルギー事業者、ならびに関連する流通、住宅、消費者の各団体様との協業連携が必須となっています。

当工業会は、5月19日に官民連携・業界連携した「スマいる給湯プロジェクト」を設立し、2035年度にガス石油省エネ給湯機を設置スペース等の制約がない全物件に普及させる「スタンダード化（市場の75%を想定）」の実現を目指します。

一方で、機器名称や経済的メリット、環境貢献に関する消費者認知の不足、ドレン水処理の自治体ごとの判断差や排水工事方法が十分周知されていないこと、賃貸住宅におけるオーナーや管理会社の導入動機の不足など、普及を妨げる要因が存在しています。

これらの要因を解消し、あらゆるステークホルダーに高効率給湯器が選ばれることが普通となることを目指し、省エネ・CO_2削減が都民の方へ定着していくことを協業して推進していきます。

5）官民連携・業界横断 スマいる給湯プロジェクトについて

スマいる給湯プロジェクト

～ガス石油省エネ給湯機の普及を目指して～

すまい　すまいの省エネと快適な給湯をはじめとする住生活価値の向上、そして住宅のエネルギー多様性やお湯の確保などレジリエンス向上にも貢献します

スマート　給湯だけでなく発電を含めたエネルギー全部を賢くスマートに使って、省エネ、CO_2削減、光熱費低減を実現。家庭そして社会全体にも貢献します

スマいる　すまいのスマート化を推進、実現して、みんながスマイル、ハッピーに♪

【プロジェクトの目指すところ】
2035年度ガス石油省エネ給湯機のスタンダード化※を実現
※設置条件、経済合理性の制約等から設置が困難なケースを除く全ての物件に対し、省エネ給湯機の設置を標準化する。（対象は市場の75％を想定）

座長：秋元孝之　芝浦工業大学 建築学部長

記者発表会　参加者

運営管理団体：
（一社）日本ガス石油機器工業会、（一社）日本ガス協会、日本LPガス団体協議会、（一社）全国LPガス協会、（一社）日本コミュニティーガス協会、燃料電池実用化推進協議会

参画団体（五十音順）：
（一財）コージェネレーション・エネルギー高度利用センター、（一社）JBN・全国工務店協会、（一財）住宅生産振興財団、（一社）住宅生産団体連合会、（一社）住宅リフォーム推進協議会、（一社）全国住宅産業協会、（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会、（一社）日本住宅リフォーム産業協会、（公社）日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会、（公財）日本賃貸住宅管理協会、（一社）日本ツーバイフォー建築協会、（一社）日本木造住宅産業協会、（一社）不動産協会、（一社）プレハブ建築協会、（一社）ベターライフリフォーム協会、（一社）マンションリフォーム推進協議会、（一社）輸入住宅産業協会、（一社）リビングアメニティ協会

参画団体（オブザーバー）：
（一財）ベターリビング

参画行政（オブザーバー）：
経済産業省資源エネルギー庁省エネルギー・新エネルギー部省エネルギー課、経済産業省製造産業局生活製品課住宅産業室、国土交通省住宅局住宅生産課、環境省地球環境局デコ活応援隊（脱炭素ライフスタイル推進室）、同局住宅・建築物脱炭素化事業推進室

15年間、施主12,429名の口コミから見える「省エネ改修」の実像と事業者選びの課題

リフォーム評価ナビ

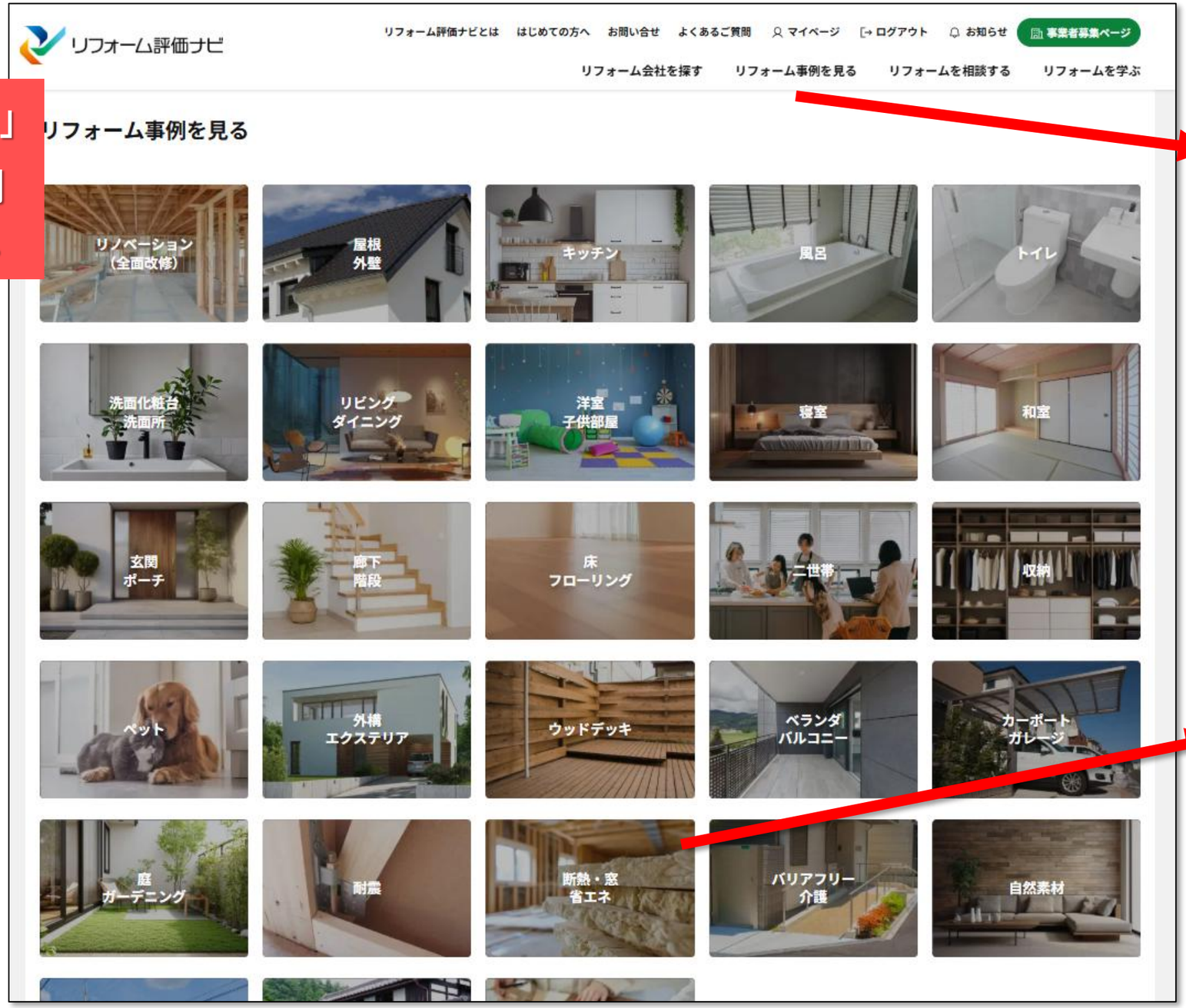
一般財団法人 住まいづくりナビセンター

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

リフォーム評価ナビ　→　リフォームを行ったお客様の「口コミ」や施工事例等、事業者の豊富な情報を掲載

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

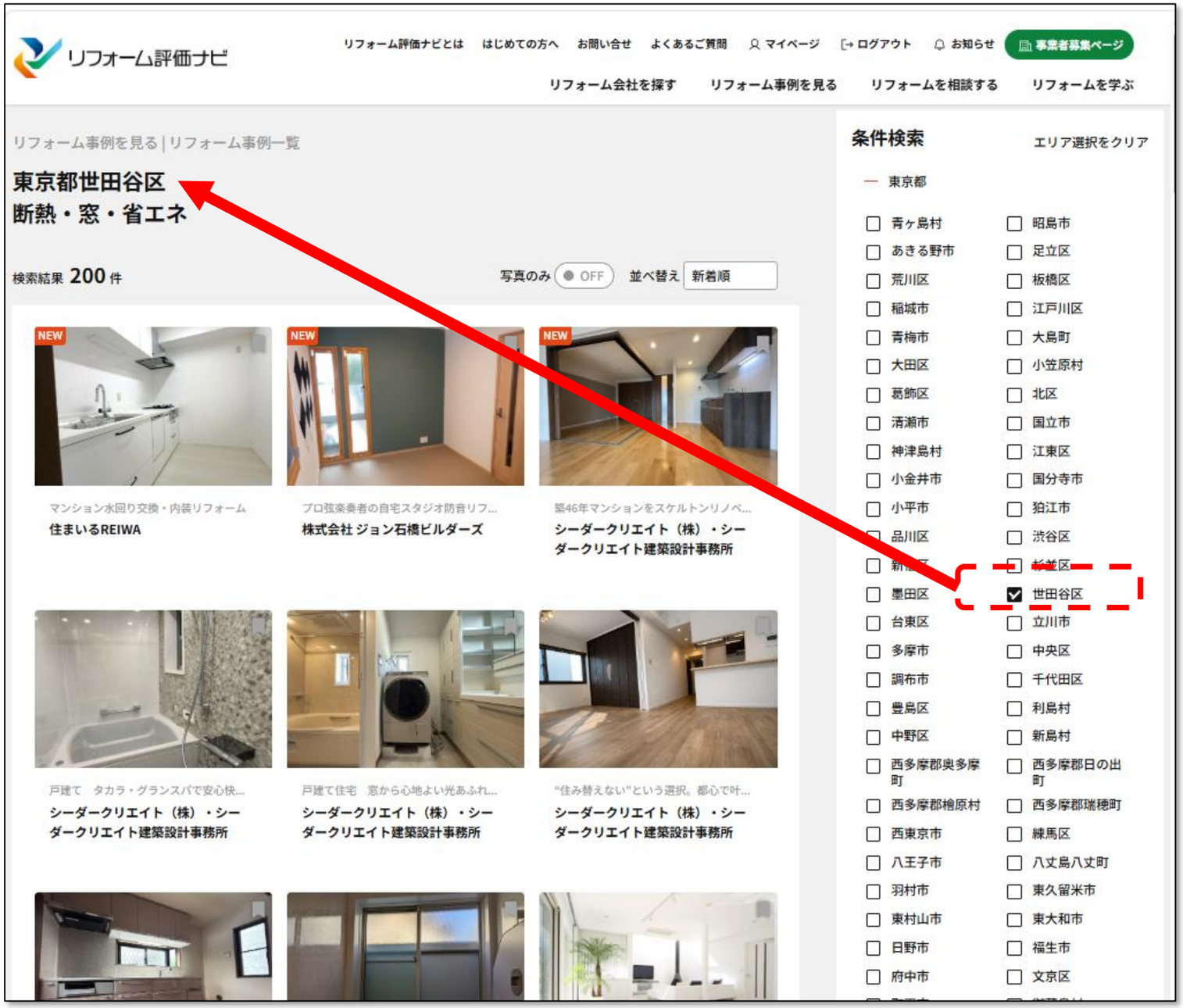
「断熱・窓・省エネ」
リフォームの事例
写真を見たい・・・



リフォーム事例を見る

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

世田谷区を営業エリアとしている
リフォーム事業者の
「断熱・窓・省エネ」リフォーム
の事例写真を見たい・・・



4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

世田谷区を
「営業エリア」とする
リフォーム事業者のうち、

「マンション」の
「断熱改修」を得意分野とし
ている事業者を探したい

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

会社情報　口コミ評価

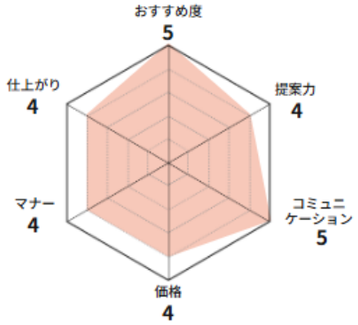
口コミ評価

口コミ掲載日：2022/11/04

Neroli さん (50歳代/女性/神奈川県 川崎市宮前区)

口コミ総合評価 ★★★★☆ 4.3 / 5.0

建物種別	マンション
参考価格	100〜300万円未満
築年数	31年以上
工期	〜1週間
完成年月日	2022年10月



＃風呂　＃トイレ　＃洗面化粧台・洗面所　＃断熱・窓・省エネ　＃バリアフリー・介護

項目別評価

おすすめ度 ★★★★★ 5/5	お見積りから工事完了まで迅速かつ丁寧な対応をしていただきました。初めてのリフォームでいろいろ不安でしたが、親身に相談に乗っていただき、おかげさまで最後まで安心して進めることが出来ました。
提案力 ★★★★☆ 4/5	こちらの要望を汲み取っていただきました。専門性は高いと感じました。自分調べではありますが、大手と比較して見積り工程の対応が迅速でフレキシブルでした。
コミュニケーション ★★★★★ 5/5	レスポンスが早いので助かりました。こちらの都合に合わせてメール、電話、対面でのコミュニケーションを適切に使い分けていただきました。

自由コメント

この会社に決めた理由、検討中の方へのアドバイス等

水回りリフォームに実績がある地元の会社であり、見積りの妥当性に加え、女性社長さんの親身な対応と、スピード感が私と合ったことが決め手でした。相見積もりで最安値の業者さんではなかったですが、発注後〜工事完了の期間中終始きめ細やかな配慮を感じ、不安なところは一切なく進めていただけたので、納得の価値を感じました。職人さんも皆さん比較的お若いながら精鋭揃いで、実直なお仕事振りを感じました。良いチームをお持ちの会社さんだと思います。お勧めしたいです。

リフォーム会社からのコメント

この度は、工事のご依頼をいただき、口コミコメントもいただき誠にありがとうございました。
ご生活しながらのタイトな工事日程でしたが、お客様のご協力のもと、工事申請からお打合せ、施工図面確認のチェックバック等、ご要望内容確認へのご返答を都度迅速にいただけた事で、無事完了することができました。
今後とも末永いお付き合いのほど、よろしくお願い申し上げます。

リフォーム写真を見る

リフォーム後

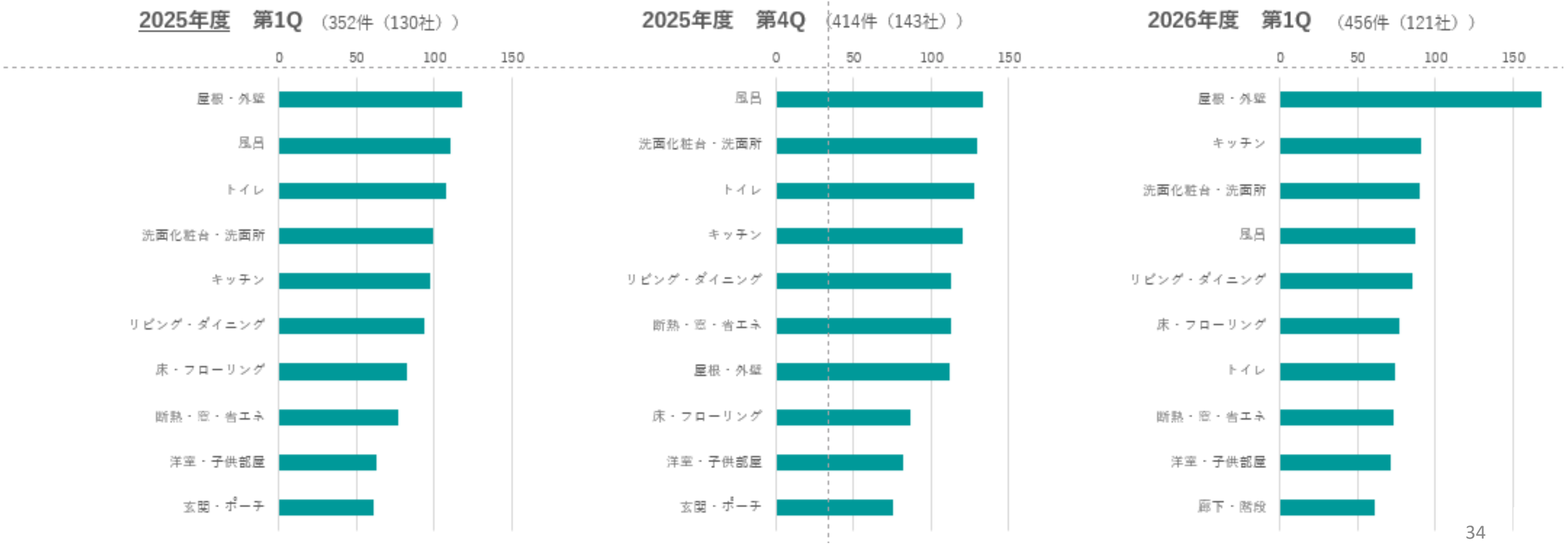
4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

サイトに掲載される「口コミ」では、以下から施主または施工業者が選択した「リフォーム部位・テーマ」（複数選択可）が表示されます。

リノベーション（全面改修）/ 屋根・外壁 / キッチン / 風呂 / トイレ / 洗面化粧台・洗面所 / リビング・ダイニング/ 洋室・子供部屋 / 寝室 / 和室
玄関・ポーチ /廊下・階段 / 床・フローリング / 二世帯 / 収納 / ペット / 外構・エクステリア / ウッドデッキ / ベランダ・バルコニー
カーポート・ガレージ / 庭・ガーデニング /耐震 / **断熱・窓・省エネ** / バリアフリー・介護 / 自然素材 / 中古住宅・空き家 / 古民家 /その他

※給湯というテーマは無し

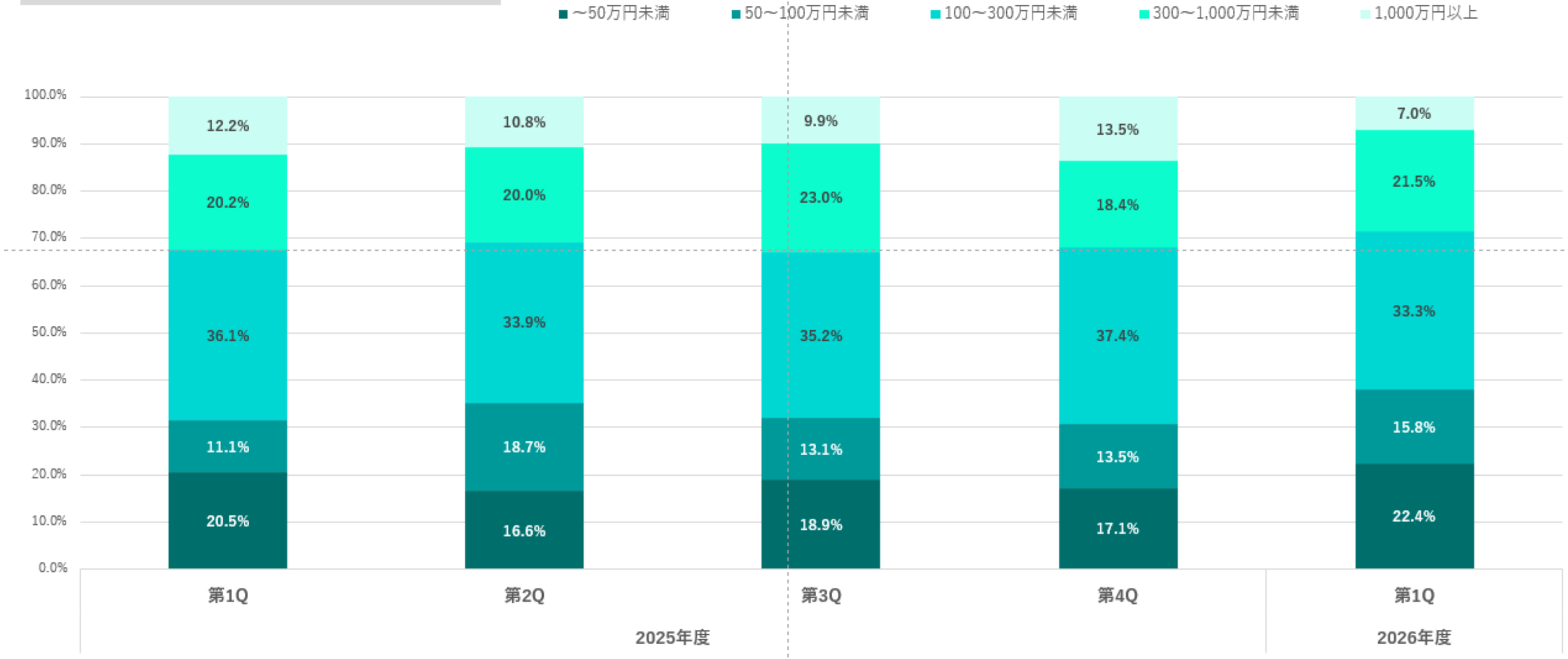
＜参考＞掲載口コミの工事内容 ・各期間で口コミ投稿のあった施工事例を基に集計



4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

＜参考＞ 掲載口コミの工事費

各四半期で掲載された口コミをもとに集計。



4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

掲載されている「口コミ」に関する留意点

Q1　財団（事務局）は、登録事業者の全ての工事内容を把握し、その口コミが掲載されているのですか？

登録事業者が財団に支払う金額は「定額の年会費」のみ

→　成約手数料、お客様紹介料等を財団が請求することはない。

→　評価ナビサイトを見たお客様は、財団（サイト）を介さず、直接、事業者に見積依頼、問い合わせを実施する仕組み

→　財団は**個々の事業者がどのような工事を、いくらの金額で受注していることの把握は一切していません**（できない）

Q2　掲載される「口コミ」は、どのような手順・ルールで選ばれるのですか？

登録事業者にリフォームを依頼し、施工が完了したお客様（施主）は、アンケート（口コミ）を投稿することが可能

なお、事業者を選択する際に、リフォーム評価ナビ以外のポータルサイトを活用した場合も投稿可能

→　掲載されている**口コミが多い事業者（サイトを有効活用している）と、少ない事業者のバラツキがあります**。

Q3　掲載される「口コミ」には、架空の工事、業者が施主になりすました内容などが含まれていませんか？

「口コミ」投稿があった場合には、サイトに掲載する前に、財団で記載内容・写真（必須）の審査を実施

加えて、投稿した施主に、謝礼（QUOカード）を財団から郵送（住所・氏名を特定）することで、なりすまし、架空工事を排除

→　フリーに投稿できる口コミ（例　Google）も普及していますが、事務局の審査を経た**確かな「口コミ」**です。

《窓リフォームに関する「口コミ」投稿の状況》

施主12,429名の口コミ

マンション　2,495件(20.1%)
　うち東京都　632件(25.3%)

戸　建　9,919件(79.8%)
　うち東京都　1,259件(12.7%)

※他に建方形式不明15件有り

口コミに「窓」又は「開口部」という単語が含まれているもの
1,042件
(8.4%)

そのうち、
「断熱・窓・省エネ」に関する工事である
と投稿しているもの
546件
52.4%(=546/1,042)
※12,429件全体の4.4%
(=546/12,429)

マンション
117件
21.4%
(=117/546)

- 東京都内 71件
- 東京都以外 46件

戸　建
429件
78.6%
(=429/546)

- 東京都内 82件
- 東京都以外 347件

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

掲載事例　お客さまの口コミ（抜粋）

東京都内　マンション

築年数16～20年　工事費550,000円

（おすすめ度）

見積もりから施工まで迅速に丁寧に対応してくれた。

4社に見積もり依頼し、見積をもらった2社について検討し、適正価格であることと補助金申請の手数料を取らないことなどから発注した。

（提案力）

省エネの目的で内窓の取り付けを4社に見積もり依頼したのだが、サッシ取り付けだけに終わらない大工仕事が必要なためか、2社は断ってきた。その大工仕事の必要な2室に加え、サッシ取り付けのみで済む1室の施工をお願いして適切な提案をもらった。

（仕上がり）

美しい仕上がりに満足している。断熱効果もすぐに体感できた。

施工前

施工後

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

掲載事例　お客さまの口コミ（抜粋）

宮城県内　マンション

築年数1～5年　工事費565,000円

（おすすめ度）

内窓施工をお願いしました。

スピード、値段、品質すべてにおいて高評価です。

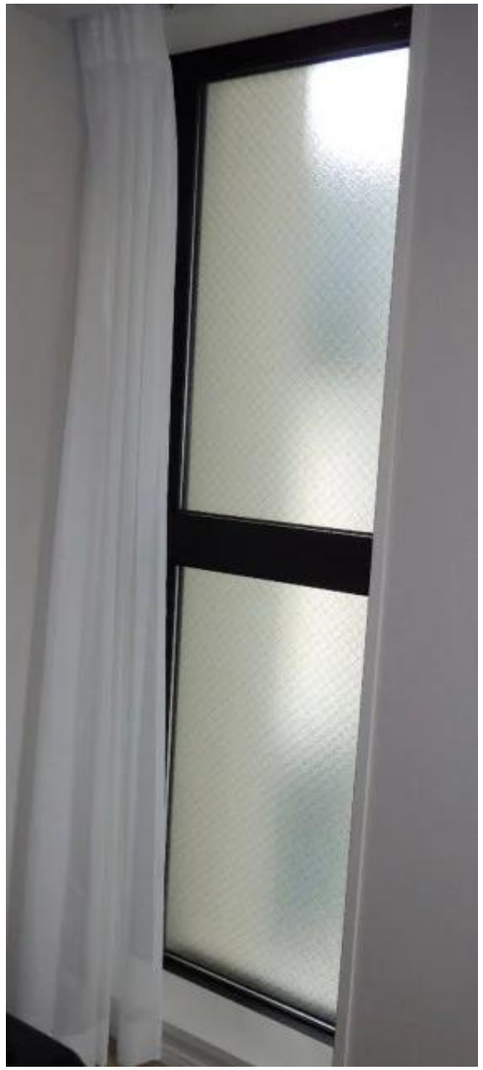
（提案力）

内窓の素材、色をおすすめしていただきました。仕上がり満足です。

（仕上がり）

内窓の見た目も防寒効果も十分です。

施工前



施工後

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

マンション居住者の「窓」に関するリフォームにおける口コミから①

内窓を取り付けた分、暑さが軽減されているように感じます。冬にどう感じるか楽しみです。補助金がなければ考えもしなかったので、今回付けることができて良かったです。

工事前に気になった羽田空港発着の飛行機音が聞こえなくなったほど、室内が静かになりました。サッシの見栄えも良く気に入っています。

工事前には気付かなかった外からの音が全くといっていいほどなくなりました。すぐ隣の緊急受け入れのある病院に頻繁に出入りしている救急車の音さえも気づかなくなり、夜の安眠ができるようになりました。

防音の目的で二重窓の問い合わせをしましたが、お話を進めていくうえで、こちらの住環境を考えて断熱性の高いものを提案して頂きました。本来の目的である防音（外からの騒音の遮断）はクリアされ、静かで快適です。断熱も、夏場はもちろん冬こそ真価を発揮しそうで楽しみです。

内窓は外の断熱が軽減され夜、静かになり良かったです。

冬の寒さ対策であったが（補助金の関係もあり後ろ倒しになり）夏前に実施してもらい、この早い夏の猛暑で効果を実感している。光熱費等の確認が楽しみです。

西側窓が西日でとても暑いと話したら、遮熱の内窓を提案して下さいました。

結露に悩んでおりましたが快適に過ごせる様になりました。

二重サッシの工事をお願いしたのですが補助金が出ることをおしえて下さり、ランクの高い二重サッシが補助金のおかげでとても安く出来ました。

窓の断熱対策と結露防止の為、二重窓に変更してもらいました。これからはカビの心配もないようなので安心して生活できそうです。

この金額で快適さが手に入るならばもっと早くに決断すべきでした

早速この夏、効果がわかって電気代下がってます。

【ポイント・気付き】

・防音対策が工事のきっかけとなる事例、あるいは、断熱のためと思ったら遮音面でのプラスを実感という評価がある。

・国、東京都の補助金は明らかに「後押し」

・「工事をしたのに効果がなかった」というマイナス側の評価は一切なかった（施主とのコミュニケーションにおける不満の声はあるが）

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

マンション居住者の「窓」に関するリフォームにおける口コミから②

足立区の補助金申請のため、足立区内の業者さんに依頼する必要があり、選びました。

助成金について詳しく助かりました。マンションのため、理事会や管理人への対応も必要だったのですが、その点はあまりやってもらえす苦労しました。

マンションの管理委員会への説明なども行っていただきました。

ずっと気になっていた窓（サッシ）が（古くて、固くて、汚れも落ちない）きれいになって良かったです。マンションのリフォームを自分でするのは初めてで理事会への対応など苦労もしましたが、お願いして良かったと思っています。ありがとうございました。

管理組合への提出書類の提出や、管理人さんへの挨拶などもしっかりと行っていただき、安心して進めていただけました。

マンションカバー工法の個人工事はマンション管理組合の規約改定を今年度の総会で承認され、1週間後に工事発注ができました。先進的窓リノベ補助があり、申請を無料で行っていただいたので、よかったです。

【ポイント・気付き】

・マンションでは専有部分の工事であっても管理組合への「届出」や「承認」が必要となる場面があり、リフォーム事業者のサポートが望まれる

・場合によっては、管理組合規約改定というハードルが生ずる。

※このような点が心理的ハードルとなって、マンションにおけるリフォームに多少、ブレーキがかかっているのではないか？

《給湯器交換に関する「口コミ」投稿の状況》

施主12,429名の口コミ

マンション 2,495件(20.1%)
　うち東京都 632件(25.3%)

戸　建 9,919件(79.8%)
　うち東京都 1,259件(12.7%)

※他に建方形式不明15件有り

口コミに「給湯器」又は「給湯機」という単語が含まれているもの
159件
(1.3%)

◆参考比較
口コミに「窓」又は「開口部」という単語が含まれているもの：1,042件

そのうち、「断熱・窓・省エネ」に関する工事であると投稿しているもの
44件
27.7%(=44/159)
※12,429件全体の0.4%
(=44/12,429)

◆参考比較
52.4%(=546/1,042)
※12,429件全体の4.4%
(=546/12,429)

マンション
6件
13.6%
(=6/44)

- 東京都内 1件
- 東京都以外 5件

戸　建
38件
86.4%
(=38/44)

- 東京都内 11件
- 東京都以外 27件

→「省エネ」を意識した給湯器工事は少ない？

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

マンション居住者の「給湯器」に関するリフォームにおける口コミから

築年数の経ってるマンションの在来浴室（タイル貼り）のリフォームです。

築23年、劣化した水廻りを一新したいというのがはじまりでした。

長年使用していた給湯器の取替を依頼しました。

元々老朽していた所が現代風な風呂場に生まれ変わりとても喜んでいます。

15年近く経過している給湯器の交換工事でした。2人暮らしということもあり、エコジョーズより今までのタイプの給湯器の方で十分だとアドバイスいただきました。

ユニットバスの交換でしたが、まだ使用可能なガス給湯器も年数経過が長年のため、交換の提案をしていただきました。

助成金の手続きもやっていただき助かりました。

面倒な助成金の申請も対応頂き感謝しかありません。

（事業者側のコメント）
号数があっていないようでしたので、この機会に16号から20号にしてみましょうと言うことで今回の工事になりました。

築47年のマンションをフルリノベーションしました。バランス釜の為、お湯が不安定になっていた古い給湯器も新しいものに取替えました。

給湯器の不具合をきっかけに弊社に依頼して下さりました。

給湯器交換により、省エネにもなり、少しは月々のガス代が節約になればと思います。

施主様ご所有の賃貸アパートを、退去を機に一部屋ごと順にスケルトンリフォームを行っています。キッチン、トイレや浴室等の設備を一新し、間仕切りを取り払い、畳から、フローリングへ変更を行いました。以前のままではなかなか入居者が決まらなかったところ、リフォーム後はすぐに入居者も決まったそうです。

ユニットバスは追い炊き機能がありませんでしたが、追い炊き機能をご希望でしたので、給湯器交換と追い炊き機能付きユニットバス、そして追い炊き管を新規設置する事でご希望に沿う内容にて仕上がりました。

【ポイント・気付き】
・古くなったので、不具合で・・・がきっかけで、「省エネ」のためという施主側のコメントは一切なし。
・事業者が施主に「省エネ」「ガス代節約」を説明している事例あり

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

東京都内　**戸建住宅**　築年数26～30年　※「断熱・窓・省エネ」へのチェック無し

＜お客さまの口コミ（抜粋）＞

（提案力）

当初希望していなかった、暖房など提案して頂くにあたり、補助制度に精通していて、思いがけずワンランク上のリフォームになりました。

（自由コメント）

とにかく最初の見積もりに来てくれた時に受けた印象が決め手でした。在来工法からユニットバスへのリフォームは依頼する側も不安が多いので、どこよりも詳しく、丁寧に、時間をかけて説明して頂いたので、この会社なら任せても安心かなと感じました。

＜上記に対する事業者コメント＞

この度は工事のご依頼をいただき、ありがとうございました。これまでの在来のお風呂から衝撃的によくなったとのコメント、とてもうれしいです。

給湯器もエコジョーズになってお財布にも優しいと思います。

施工前

施工後

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

マンション住戸における省エネ改修（内窓設置・給湯器交換）　～　現場側の課題

→　（一財）住まいづくりナビセンター　住まいのナビゲーター等にヒアリングなど

○省エネ改修（内窓設置等）

・マンション、特に「中住戸」だと、温熱環境的に有利であり、窓改修のメリットは理解しつつも、「切実性」は弱い。

→　アルミサッシによる熱損失・結露発生から脱却できるメリットを粘り強く訴求することが必要

・改修すべき窓は戸建住宅と比べれば限定的であり、「補助金総額」が低い。その一方で、申請手間は金額にかかわらずかかるため、「慣れていない事業者」は、補助金を使わず「その分を値引きします」で対応することも。

・管理組合（修繕委員会）において窓交換も含めた大規模修繕の計画が進行中であることから、各住戸が窓改修に踏み出せない。「様子見」に。

○省エネ改修（給湯器交換）の実際

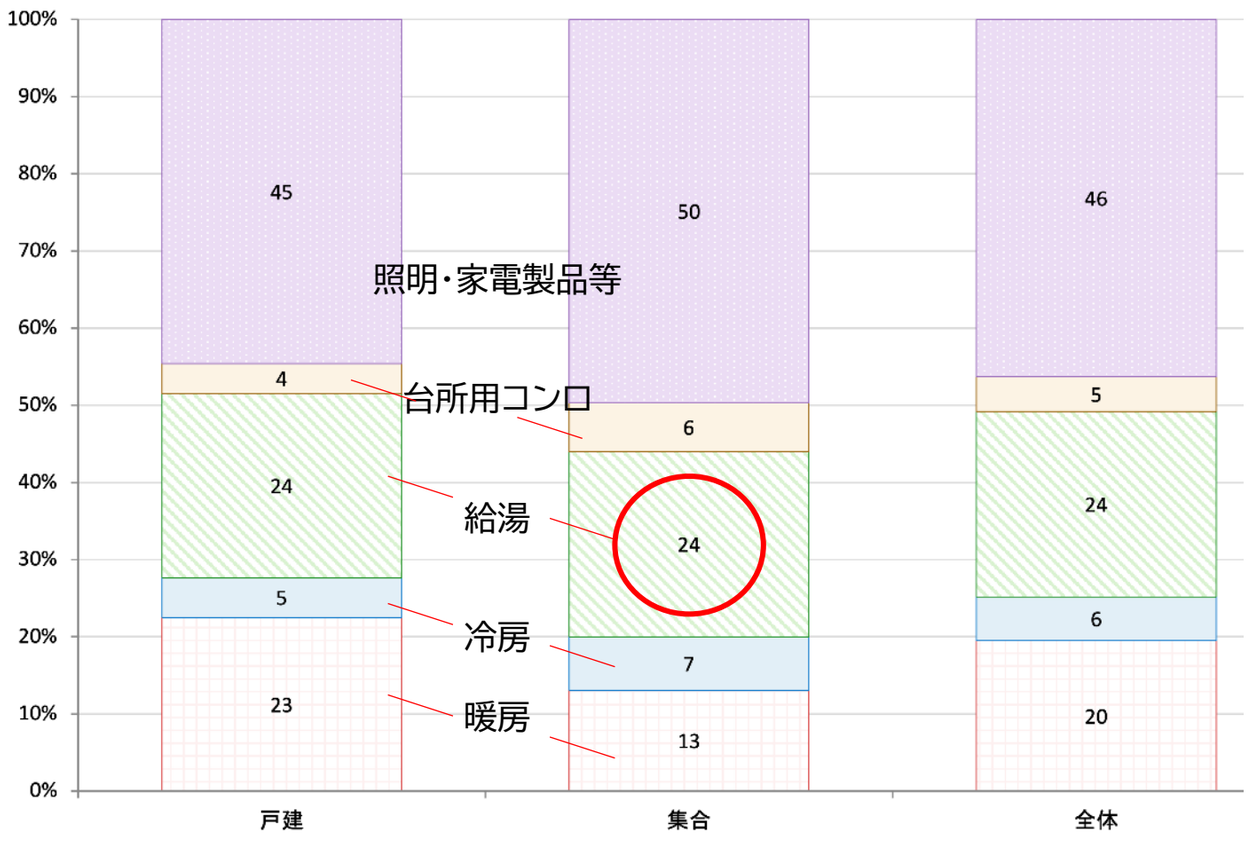
・「省エネのために給湯器交換」という意識は居住者にはない。

・エコジョーズ設置の場合の「ドレン排水処理」を施工事業者が回避しがち

4．「評価ナビ」口コミから見える「省エネ改修」の実像と課題

＜参考＞建て方別世帯当たり年間用途別CO2排出構成比（R5年度）

出典：環境省「令和5年度家庭部門のCO2排出実態統計調査 資料編（確報値）」



集合住宅では、「照明・家電製品等」を除けば、「給湯」によるCO2排出量が、「暖房」「冷房」よりも圧倒的に多い！！

＜参考＞リフォーム評価ナビ 「リフォームを学ぶ」コンテンツから

マンションで給湯器をエコジョーズに交換したい！ドレン排水がネックと言われたけど

変わってきたリフォーム事業者選び　「検索」から「AI」へ

	【過去】	【現在・未来】
行動	無数の情報を 自力で検索・比較	AIに条件を提示し、 回答を求める
心理	自分で優良業者を 見極めなければ	AIに安全な業者を スクリーニングしてほしい
結果	情報過多による疲労	AIの「おすすめ」が 信頼の証に

なぜ、AIが使われるのか？

- 時間がない、でも失敗したくない
- 画像やプランまで作ってくれる
- 何度質問しても、怒らず回答してくれる

- 考えを整理してくれる
- 難しい内容をわかりやすく説明してくれる
- 複数サイトを巡回する手間が減る

短時間で候補を整理してくれ、比較の負担が減少

AIは何を基準に、表示するリフォーム事業者情報を選ぶのか？

自社HP
☑ 所在地
☑対応エリア
☑強味

口コミサイト
☑ 所在地
☑対応エリア
☑強味

ポータルサイト
☑ 所在地
☑対応エリア
☑強味

SNS
☑ 所在地
☑対応エリア
☑強味

・会社名や所在地は一致しているか？
・対応エリアは正確か？
・得意分野に具体性はあるか？

情報の一貫性あり
おすすめ表示

矛盾・曖昧
→検索除外

「何でもやります」より「〇〇市の防犯リフォーム実績□件」など、
具体性と情報の整合性がAIの引用基準になります。

マンション住戸の省エネ改修（窓・給湯器）の受注を伸ばすには？

＜アイデア＞

1 戸建リフォームに埋もれがちな、マンションにおける「実績」をアピール！
「得意です！」だけではなく、実際の施工写真・口コミをお客様にもAIにもアピール

2 マンション特有の「不安」をあらかじめ解消
例 ：「管理組合、管理者への届け出なども、代行など、しっかりサポートします！」

3 同一マンション内の「友人」「知り合い」への拡散
誠実な、満足度の高い施工 → 「〇〇さんにもお勧めしておきますね！」
（個人情報保護に注意しつつ）施工・実績レポートをポスティング

4 賃貸マンションオーナーとの連携
空き住戸発生時に、速やかな性能向上リフォーム → 家賃UP → 成功事例の積み上げ