

オーナー様とネットワークを結ぶコミュニケーションペーパー

KAZUSAYA TIMES



2025年
Vol 4

巻頭特集

建築物の省エネ基準

「全面」適合義務化スタート

◆今号のピックアップ◆
～記事～

- ・ 外部講師を交えたAI研修セミナー実施
- ・ 外国人賃貸需要拡大中！

目次

建築物の省エネ基準「全面」適合義務化スタート …2

外部講師を交えたAI研修セミナー実施 …3

外国人賃貸需要拡大中！ …4

リーシング部「昼休憩」導入のご案内とご理解のお願い …5
弊社Instagram本格運用について

今号の法律相談・スタッフ紹介・オススメ販売物件 …6

建築物の省エネ基準「全面」適合義務化スタート

前回のKAZUSAYAタイムズでも少し触れましたが、今回は詳しく説明していきます。

建築物省エネ法とは？



正式名称を「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」と言い、法律内で定められた一定以上の省エネ性能を有していなければ建物を建築できません。対象になるものは【住宅・ビル】になります。

この法律が制定された背景には現在日本が取り組む環境対策が関係しています。まず温室効果ガスの影響で地球温暖化が進行すると、海面の上昇や異常気象が発生。その結果、私たちの生活にマイナスの影響が及んでしまいます。

そして、温室効果ガスのひとつに挙げられるのが二酸化炭素（CO₂）です。日常的に利用する電気を生み出すために膨大なCO₂が排出されています。そのため、電気を使用する機器を極力利用しなくとも快適な生活が送れるよう、建築物の性能基準を設けてCO₂の削減のため、2015年に建築物省エネ法が制定されました。

2025年4月から建築物省エネ法の改正の3つのポイント

新築建物で省エネ基準適合が義務化

省エネ基準とは、家中の電力消費量から太陽光発電などの削減量を引いた「一次エネルギー消費量」、外壁や開口部の表面積から失われる熱の損失量である「外皮基準」の2種類のことを指します。

■ 一次エネルギー消費量（BEI）＝設計一次エネルギー消費量 ÷ 基準一次消費量

■ 外皮平均熱貫流率（UA）＝単位温度当たりの外皮総熱損失量 ÷ 外皮総面積

■ 冷房機の平均熱取得率（ηAC）＝（単位日射強度当たりの総日射量取得量 ÷ 外皮総面積）×100

省エネ基準の場合、一次エネルギー消費量（BEI）は1.0以下に収め、外皮基準（UAおよびηAC）は地域に準じた値以内に収める必要があります。

2025年の建築物省エネ法改正で、例外なくすべての建物が省エネ基準に適合していなければなりません。以前よりも高気密・高断熱な家づくり、そして省エネを実現できる性能が必要となります。

木造戸建て住宅の建築確認手続きが見直し

2025年4月から改正される建築物省エネ法では、

住宅の建築確認の内容や条件が変化します。

■ 建築確認が必要になる建物の条件が広がる

■ 今まで対象外だった木造建物で建築確認が必要になる

■ 新2号建築物の建築確認では「構造関係規定等の図書」

「省エネ関連の図書」の提出が必要になる



木造戸建て住宅の壁量計算等が見直し

2025年4月から改正・施行される建築物省エネ法では、**木造建築物の仕様ごとに設定されていた壁量基準等の条件**が見直されました。

「軽い屋根」「重い屋根」という区分で壁両計算をせず、木造建築物の仕様に合わせて必要壁量・柱の小径を算定する仕組みへと見直された

3階建て以下かつ高さ16m以下の建築物の高度な構造計算が不要となり、二級建築士でも設計・工事監理ができるようになった

まず壁量は「軽い屋根」「重い屋根」という2つの基準で計算するのが一般的でした。しかし計算がシンプルであるがゆえ、太陽光発電の設置による重量の増加、断熱性能の向上などの状況を考慮できず、必要以上に壁量が増えるという問題が発生していました。一方で、**建築物省エネ法の改正では、建物の状況に応じて必要壁量や柱の小径を計算できるように改善**。これにより、壁量の制約を受けにくくなりました。

また、これまで高さ13mまたは軒高9mを超える木造建築物を建てる場合には、高度な構造計算によって安全性を確認しなければなりません。また一級建築士でなければ設計・工事監理ができないという条件もあります。しかし、高層階の住宅ニーズが高まるほか、建築設計人材の不足などの影響により、業務が一部の建築士に集中するという問題が起きるようになりました。そこで**改正後は、各条件が緩和され、多くの建築事務所等で設計や工事監理ができるように改善**されました。

外部講師を交えたAI研修セミナー実施

AI研修概要

弊社は、業務効率を高めつつ対面での価値提供に一層の重心を置くことを目的に、外部講師三名を招いたAI研修を二度実施しました。実施日は第一回が2025年7月28日（月）10:00～16:30、第二回が2025年9月1日（月）10:00～16:30。各回とも部署ごと（リーシング・管理部）に編成し、現場課題を前提とした演習を中心に進行了。狙いは明確で、AIを文書作成や要点整理の“起点”として位置づけ、人が担うべき対面接客・提案・判断に時間を再配分することにあります。



AI研修実施内容

開講時にまず確認したのは、ChatGPTの基本操作と、正確な出力を引き出すための“話しかけ方（プロンプト設計）”でした。目的、対象、口調、文字数、出力形式を冒頭で明示し、必要に応じて追質問で精度を高める——この手順は全部署共通です。あわせて、個人情報の入力禁止、著作権・差別表現への配慮、最終判断は人が行うことを運用ルールとして共有しました。そのうえで、部署別に実務へ落とし込みました。リーシングでは、物件の特徴と周辺利便を踏まえた募集文のドラフト化、ポータル掲載の見出し・説明文・FAQの整備、内見後フォロー文の効率化に取り組みました。事実の羅列に留まらず、入居者像に沿った訴求へと文章を磨き込む過程を反復し、初稿作成の所要時間短縮を確認しました。管理では、断水・点検・工事等の通知文を「日時・理由・影響・お願い・問い合わせ先」という一定の型で生成し、現地事情を加筆して完成させる手順を標準化。クレーム一次対応は、状況整理→お詫び→初動対応→今後の流れの四段構成を用いて、感情に配慮しつつ初動のばらつきを抑える方法を検証しました。多言語対応については、英語・中国語・ベトナム語への骨子維持翻訳を確認し、最終チェックは人が担う前提としました。

総じて、AIは“即答”に強みがあり、私たちは“即断”の責任を担う——この役割分担を明確にしたことが、研修の最大の収穫です。文書の初稿立ち上げと情報整理をAIが担い、現場の温度や最終判断は人が仕上げる。この流れにより、作業時間の圧縮と品質の均一化が両立可能であることを、具体的な演習で確認することが出来ました。



AIで今後活かしていくこと

弊社はAIを、作業を置き換える道具としてではなく、価値の生まれる場所へ時間と注意を振り向けるための基盤として扱います。文書の初稿づくりや情報の要約・整理といった反復作業はAIに任せ、人は現場の文脈を与え、語調を整え、最終判断に責任を持つ。この役割分担を、業務全体の前提として定着させていきます。

その際に重視するのは、速さと品位の両立です。初動は素早く、しかし表現は過不足なく、相手への敬意と配慮を欠かさないこと。用途ごとに言葉の型を整え、部署や担当が変わっても品質とトーンが揃うよう、知見をテンプレートとして蓄積し続けます。多言語で同一の骨子を保った発信を可能にし、誰にとっても理解しやすい情報提供を標準にします。

同時に、プライバシーを守るためのルールを厳格に運用し、生成物は必ず人が点検します。現場で得た反応を次の指示の作法に還元することで、学習の循環を社内に根づかせます。こうした取り組みを通じて、私たちは作業時間を縮め、対面での提案や関係構築により多くの力を投じます。その積み重ねが、空室期間の短縮や入居満足の向上、そしてオーナー様への提案力の強化へとつながっていくと信じています。



外国人賃貸需要拡大中！

茨城県在日外国人の推移

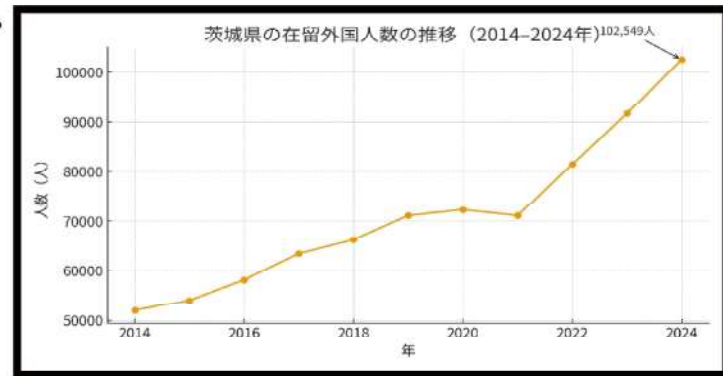
茨城県における在留外国人は、過去10年で着実に増加しています。

2024年12月末時点の在留外国人数は102,549人で、前年同月比+11.8%（+10,855人）と大幅に伸長し、県人口に占める比率は3.65%に達しました。市町村別にみると、つくば市が14,275人（前年比+8.9%）、土浦市が6,554人（同+16.1%）と、当社の営業基盤である両エリアが牽引役となっています。国籍構成はベトナム（20,287人）

中国（12,959人）、フィリピン（12,037人）

インドネシア（10,529人）が上位で、多様なバックグラウンド

の入居希望者が地域社会に定着しつつあります。年次推移（2014年：52,009人→2024年：102,549人）は約2倍で、右肩上がりのトレンドが明確です。



さらに、2024年の国外から県内への転入者は23,681人と、3年連続で2万人超、約10年でほぼ倍増となりました。人の流入そのものが底堅く、これが賃貸需要の母集団を押し上げる直接の要因となっています。

在留資格別の内訳をみると、永住者21,704人（21.16%）に加え、就労・就学系の層が厚く、技能実習18,833人（18.36%）、特定技能13,993人（13.65%）、技術・人文知識・国際業務9,665人（9.42%）、留学6,258人（6.10%）、家族滞在8,721人（8.50%）などが主要構成を占めます。企業受け入れや大学・研究機関に起因する入居需要が、季節を問わず発生している実態がうかがえます。

外国人受け入れのメリット

オーナー様にとって最大の利点は、募集の拡大による空室期間の短縮です。技能実習・特定技能など企業主導の受け入れでは、配属や契約のタイミングに合わせた即時入居ニーズが通年で発生します。つくば・土浦では大学・研究機関・企業の集積により、留学生・研究者・専門職まで需要の裾野が広く、繁忙期以外でも一定の成約機会が見込めます。さらに、技能実習から特定技能・就労系在留資格へのステップアップ、あるいは永住・家族帯同への移行により平均入居期間が延びやすい点も見逃せません。家賃保証会社の普及や法人契約の活用により与信面を確保しやすく、相場に沿った賃料設定を維持できる可能性も高まります。



外国人受け入れのデメリット

一方で、言語・文化差に伴うコミュニケーションコストは無視できません。契約・重要事項の理解や入退去時の説明、設備トラブル対応では多言語対応が求められる場面が想定され、生活ルール（ゴミ分別・騒音・禁煙・駐輪等）の周知が不十分だと、近隣トラブルに発展するリスクがあります。また、帰国・転職等により連絡が取りづらくなるケースでは支払遅延・連絡断絶の懸念が生じます。これらに対しては、図解・写真入りのハウスルールの多言語化、翻訳・通訳サービスの併用、外国人対応プランを持つ保証会社の利用、緊急連絡先の複線化（企業窓口や国内在住の保証人）、入居時写真記録と原状回復特約の明文化等の運用で、実務負担を管理可能な水準へ抑えることが有効です。



リーシング部「昼休憩」導入のご案内とご理解のお願い

昼休憩導入について

平素より格別のご高配を賜り、心より御礼申し上げます。

このたび弊社リーシング部（賃貸営業）では、従業員の健康保持とサービス品質の安定化を目的に、店舗一斉の「昼休憩（店休）」を導入いたしました。近年は来店動向が“飛び込み型”から、web・メール・SNS 経由の“予約・アポイント型”へと大きく変化しております。繁閑にかかわらず確実に休憩を確保し、心身のコンディションを整えることが、お客様対応の質の維持・向上、ひいてはオーナー様の資産運用の最大化につながると判断いたしました。

■ 店舗の昼休憩時間

平日・土曜 12:30–13:30

日曜・祝日 12:30–13:15

■ 休憩時間中の運用（概要）

正面入口は施錠し、店外に「昼休憩中」の掲示を行います。

本店：管理部が併設のため電話応答は継続

（リーシング宛は折り返し）

支店：留守番電話に切替え、専用アナウンスを流します。

休憩明けに速やかに営業再開いたします。



なお、休憩時間直前・直後のご来客や急を要するご連絡については、状況に応じて柔軟に対応し、万一休憩を取得できなかった社員には別枠で休憩を確保する社内ルールを徹底いたします。

短時間の店休ではございますが、従業員が健全かつ持続的に働ける環境を整えることで、内見・申込・審査・入居後フォローまでの一連の対応品質を底上げし、空室期間の短縮やトラブル抑止など、オーナー様の収益最大化に着実に資するものと確信しております。趣旨をご理解のうえ、引き続きのご支援を賜れますと幸いです。

弊社Instagram本格運用について

弊社は、既存のInstagramアカウントをPRの主軸として本格運用いたします。地域に根差した視点で、物件の魅力と暮らしの価値をタイムリーにお届けし、入居促進と資産価値の維持向上に一層取り組んでまいります。

第1に、地域密着の発信を強化します。土浦・つくばの旬の話題、生活利便、教育・交通・医療などの情報を、写真や短尺動画で分かりやすく伝え、「ここで暮らす」実感を喚起します。単なる募集告知に留まらず、街と住まいを一体で描くことで、転入・移住層を含む検討者の裾野を広げます。

第2に、オーナー様のメリットを明確化します。ポータル・自社サイトに加える第三の集客導線としてInstagramを活用し、認知から内見予約までの導線を磨き込みます。募集初動からの可視的なPRにより空室期間の短縮を図るとともに、統一感あるトーンと品質で管理物件全体の信頼感を高めます。リーチ、保存、サイト遷移、問い合わせ等の指標を月次で検証し、写真差し替えや条件見直しへ反映します。

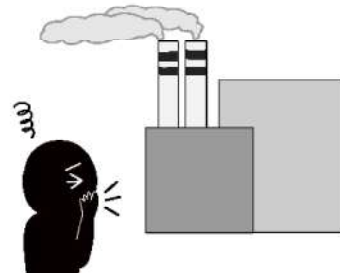
第3に、計画的な広告展開を行います。土浦・つくばおよび周辺エリアの居住検討層に絞って配信し、新着・リフォーム事例・入居者の声・暮らしのヒント等を、投稿・リール・ストーリーズで適時発信します。景表法・住情公正競争規約等を遵守し、安心できる運用を徹底します。費用は物件・時期・競合環境に応じ個別にご提案し、まずは小規模なテストから効果検証を進めます。

運用は社内で企画編集体制を整え、月間カレンダーに沿って制作・配信します。撮影・掲載に関しては、共用部・外観・室内等の掲載許諾へのご協力をお願い申し上げます。



今号の法律相談

【Q：入居後に判明した煙トラブルへの対応は？！？】



入居している単身入居の若い女性から「ベランダに干した洗濯物に煙のすすのようなものがついて困る」とのクレームがありました。その物件の近くには、早朝から営業している銭湯があり、毎朝5～6時頃に煙突から煙が大量に出ているようで、それが風に乗って部屋に入ったり、ベランダの洗濯物に煙のすすがついたりしているとのことでした。入居者は夜間に、洗濯物をベランダへ出して干していたようで、翌朝になり洗濯物が汚れていることに気づいたとのこと。他にも「寝ている間に部屋に煙の臭いが入ってくることもある。リラックスできる環境ではない」とも訴えています。入居前の内見は昼間に行い、その際、近くに銭湯があることをもちろん認知していますが、こうした煙の問題はまったく気づけなかったと主張されています。説明義務を怠っていたのだから「家賃を下げてほしい」「物件を変えるなど対応を考えてほしい」と入居者より強い要求を受けております。とはいえ、銭湯側は営業許可を得ており、煙突の設置状況にも特に違法性があるとはいえない状況です。その日の風向きなどによっても状況は変わると考えられます。近隣住民や他の入居者からは現時点で同様の苦情は寄せられていませんが、今回のように気づいていないだけで、煙の影響を感じている入居者が他にもいる可能性は否定できません。この場合、管理会社は家賃の減額や入居物件の変更に応じる必要はあるのでしょうか。また、今後の対応として、募集時や内見時に周辺環境をどこまで説明すべきでしょうか。

【A：弁護士の見解】

銭湯は事前告知すべき嫌悪施設ではなく、むしろ日常生活を補完する施設であり、加えて銭湯の排煙被害についての事前情報もなかったことからすれば、本件において管理会社に説明義務があったとは思われません。しかしながら、銭湯の排煙による健康被害などが既に問題視されていたとしたら、管理会社は被害状況について事前調査を行ったうえで借主に事前告知する必要があったとして、告知義務違反を問われる可能性も否定できません。排煙被害と補償を訴えてきた借主への対応にあたっては、できれば借主から被害状況の分かる写真などを提供してもらい、併せて他の入居者や各自治体の環境課にも問い合わせを行うなどして実態を把握する必要があります。調査の結果、銭湯の排煙と借主の被害との因果関係が限りなく明確であり、かつ、借主の日常生活にも支障をきたしていると推察される場合は、補完的な部屋干しやコインランドリー利用を要請した上で、入居物件の変更には応じられないまでも相応の賃料減額には応じるということも考えられます。本件のようなケースに遭遇した場合、銭湯の排煙と借主の被害との因果関係を明確に立証できない限りは、借主の要望に応じられないという選択肢もあり得るところですが、入居者満足という別の視点を考慮して柔軟に判断することも必要かもしれません。

スタッフ紹介

リーシング部：つくば支店



オーナー様との信頼関係を第一に考え、大切な資産の収益最大化を目指して頑張ります！
さいとう みき
齋藤 美貴



明るく笑顔で丁寧な接客を心がけています！
さくらい さとみ
櫻井 里美



お客様からの信頼を第一に、日々業務に励んでいます。
くるす だいき
来栖 大貴



迅速な対応を心掛け、親しみやすさを大切にしています。
わたなべ ゆうき
渡邊 優希

今号のオススメ販売物件

お問い合わせは029-855-1186販売部まで



売地

土浦市永国東
880万円
建築条件なし

- 交通/JR常磐線
「土浦駅」約2.5km
- 土地面積/182.97㎡
(55.34坪)
- 都市計画/市街化区域
- 用途地域/
第一種低層住居専用地域
- 取引形態/売主



売地

阿見町荒川本郷
1,080万円
建築条件なし 自由設計

- 交通/JR常磐線
「荒川駅」約1.8km
- 土地面積/402.52㎡
(121.76坪)
- 都市計画/市街化区域
- 用途地域/
第一種低層住居専用地域
- 取引形態/売主

