

山本卓也が語る リノベ協議会への想い

インテリックスを創業し、東証上場にまで導いただけでなく、現在の不動産業界で「買取再販」を時代を中心へと導いた山本氏。業界の開拓者として、またリノベーション協議会を創立したファウンダーとして、理事長退任の心境を聞いた —



講演会は福岡市の「アクロス福岡」で開催。1995年に作られた当時から、60年後に『山になる』をコンセプトに施工された。

協議会はまだ成長すべき 自分自身の力不足を感じる

理事長を退任するにあたって一言申し上げるとするならば、本音は「力不足で、皆さんに申し訳ない」と思っています。本来はもっと会員数も増えているべきだと思うし、行政にも提言できるような会になっているはずだった。正直、情けない。

30年以上前に予想した通り、時代は新築の供給から中古住宅のリノベーションへと変化している。だからこそ、協議会はまだもっと力を発揮しなければならない。そのためには、生意気な言い方かもしれないけど、僕が身を引くことで意欲を持った人たちが前に出てきて欲しい。そうすることで、より会員のためになる協議会へ生まれ変わると思い、退任を決意しました。また、理事長と併せて事務局長も交代することで、人事の刷新が成長につながると思っています。

入会するメリットを高め 会員でいることの魅力を増す

いまの時代、協議会はまだ脚光を浴びていいはずなんです。そのためには、もっと「入会する目的や意味」を明確にすべきです。基本的にビジネスというのは、互いにメリットを求めている。協議会も「モノづくり」の伝授だけでなく、会員が享受できる「何か」を提供しなければならない。

たしかに協議会が成長する中で、R1など消費者が安心できる統一基準や金融機関からの金利優遇など、一定のサービスは提供できています。だけど、まだ足りない。例えば、不動産業者のほとんどは宅



定員70名の会場は、早々に満席となった。非会員の不動産事業者も多数来場し、RBSとしても有益な会となった。

建協会（宅地建物取引業協会）または全日（全日本不動産協会）に加盟することで、巨額な供託金の支払いを免除されていますよね。これこそ、わかりやすいメリットです。

そういう意味では国に対する提言や政策づくりへの関与も、もっと積極的に動くべきなのかもしれない。まあ、僕自身がそういった政治とのコネクションをあまり良しとしない考え方なんだけど、これからの成長には必要かもしれないね。

リノベビジネスの黎明 経済的不況が活路を開いた

少し昔話をするなら、買取再販ビジネスの黎明期には、いまでは信じられないくらい銀行からも信用がなくて、本当に苦労しました。特にバブル崩壊後は僕自身も大きな借金をし、社会全体も大変な状況だった。その中で、ある意味追い詰められて「中古物件をリノベーションして売る」というビジネスを始めたんですよ。

銀行も、最初はビジネスモデル自体を認めてくれ



懇親会でも多くの事業者が発言し、貴重な情報交換の場となった。パーティー形式の会場はくだけた雰囲気、山本氏も笑顔で質疑応答に応えていた。誌面には載せられない貴重な話も聞くことができ、リアルな会合の魅力を感じられる2時間だった。

なかった。それに、当時の大手不動産会社は「中古物件の売買はリスク」とすら思ってたんじゃないかな。いまでは、信じられないでしょ。

しかも、そういう時代のリフォームって、単に「壊れたところを修繕する」というレベルだったんですよ。そこで僕は再販物件に、新築ですら導入されていないような最新設備やおしゃれなデザインを取り入れたんです。建築の知識もまったくなかったけれど、作業着で現場にも出ましたよ。元々僕は理数系の人間でモノづくりが好きだったから、そういった仕事も苦じゃなかったですけどね。

伸びていくには競争が必要 上場はメリットだけではない

いまの若い営業さんは信じられないかもしれないけど、当時はいろんな不動産会社から月に1,000件くらいの買取希望があったんですよ。ライバルと言える会社もなかったしね。しばらくして、少しずつ同業と呼べる会社が生まれてからも、僕は本当にたくさんさんのノウハウを提供してきました。インテリッ

クスのことだけを考えると、リノベーション協議会も作らない方が良かったかもしれないね（笑）

それでも本音を言えば、情報を提供しても簡単には真似できないだろうと思ってたんです。協議会を作ろうと動いていた頃はリーマンショックの少し前で、会社にも余裕があった。しかも、もっと言えば「伸びていく業界」には競争が必要だと思っていた。だから、あえてライバルが生まれることも必要だと思ったんですよ。

ところが、その直後にリーマンショックが起こり、当社もかなり大変な状況になりました。特に上場していたので、単年度ごとの決算で評価されるし、所有不動産に含み益があっても、決算が赤字になると融資継続も難しい。非上場であればもっと楽だったんですが、上場していることのリスクが生じたのがこの時かな。

これからも続くチャレンジ 成長のためにできることを続ける

今後取り組みたいのは、やっぱり省エネや高断熱

の良さを社会に伝えること。実際、僕もそういう家に住んでるけど、めちゃくちゃ快適ですよ。技術的には、中古マンションのリノベーションでもZEH基準をクリアする開発は終わっています。あとは、いかにコストを下げるかですね。

それから、期待しているのが「スマビュー」とか「フリエ de 物確」の伸び代です。業務効率を上げるだけでなく、不動産業界内にあるさまざまな課題の解決にもつながるはずです。正直、ここでは言い難いけど、国土交通省も目指している「不動産ビジネスの公平性」を高める結果にもつながると思います。お客さまの安全や安心をきちんと考える会社が増えると共に、協議会が活性化していくために、今回のような講演が役立つのなら、遠慮なく声をかけてください。皆さんとお会いできること、楽しみにしています。

※ 今回の記事は、福岡支部が2026年6月11日(木)に開催したRBSでの山本名誉会長の講演と、その後の懇親会でのインタビューを踏まえて作成しました。



インテリックス
ホールディングス
取締役会長
リノベーション協議会
名誉会長(前理事長)
山本卓也

1954年生まれ。10代後半から不動産ビジネスを経験し、1995年にインテリックスの前身となる企業(プレスタージュ)を創立。中古不動産の価値が低く見られていた時代に、リノベーションを活用したビジネスの可能性をいち早く見抜き、業界を牽引。2009年に一般社団法人リノベーション協議会を創立し、長らく理事長を務めた。2026年6月に退任後、名誉会長へ就任。

先達に学ぶ

〈インタビュー〉
九州沖縄エリア部会
事務局長
山崎大亮(株式会社はびりの)



これまで、山本名誉会長との接点はほとんどありませんでした。売上高500億円を超える上場企業の創業者で、協議会設立の中心人物。正直、地方で個人からのリノベ請負を主業とする自分とは、無関係の世界だと思っていました。

失礼を承知で書きますが、結果的に人間としての山本卓也にとっても惹かれました。私も協議会の現況に、大きな課題を感じています。もっともっと、魅力ある会にできるはずです。講演の中で、何度もご自身の年齢に言及されていましたが、成長を希求する想い、自己を省みる心。若い世代以上に、とてつもない熱量を感じました。

だからこそ、私も自分にできるチャレンジを続けていきます。株式会社はびりのの代表として、協議会の福岡支部長として、そして九州沖縄エリア部会の事務局長として。私だけでなく、会員一人ひとりが「より良い協議会へ向けたアクション」に取り組めば、協議会はいまよりもっと社会に必要とされる組織に成長できるはず。社長は社員のために、協議会の役員は一般会員のために。メリットを互いに提供できる組織へと変化していくことが、私たちに強く求められています。

Column

Renovation Timesは全国版になりました

Renovation Timesは2023年5月に生まれ、今回で14号となります。協議会の活動内容を伝えることはもちろん、会員に「こんな面白い会社やヒトがいるんだよ」ということを、もっと知ってもらいたいという想いもあります。これまで、九州・沖縄エリア内の情報を中心にさまざまな会社やヒトを紹介してきましたが、それだけでなく「協議会活動の課題」も取り上げています。こういった記事が、皆さまの成長や考えるヒントになっていると信じています。

ご存知のように、前号までは九州沖縄エリア向けでしたが、今号からは

全国（関西版については、前号から先行発行）の皆さまにお届けできる体制となりました。全国版となった初号の特集は、インテリックスの山本会長（協議会の前理事長）が、福岡支部の講演会で話された内容をまとめたものです。講演ではここに書ききれなかった内容もあり、懇親会でのアフタートークも非常に楽しいものでした。ぜひ、他エリアでも企画していただければと思います。

山本前理事長は協議会の設立と発展に大きく貢献いただき、先日の社員総会で代表理事を退任され、名誉会長とされました。長い間、本当にお疲れさまでした。一旦の区切りとなりますが、これまでありがとうございました。



リノベーション協議会
理事
馬越重治

TOPIC!

9月部会の見どころを紹介 京都フィールドワークの魅力

建物ではなく、まち全体を見る——
梅小路で学ぶエリアリノベーション

中央卸売市場の様子。鉄道引き込み線を備えたプラットフォーム型の市場として、全国各地のモデルとなった建物が並び

歴史と市場、文化が交差する
京都の梅小路エリアを歩く

次回開催する関西部会フィールドワークの舞台は、京都の梅小路エリアです。本企画を立案したアトリエハウズの大池義和氏は「これまでの京都フィールドワークでは、寺社や歴史的建築など文化的な場所を訪れることが多かったのですが、今回は少し違った京都を見ていただきたい」と意気込みを語る。

梅小路エリアには、京都の食文化を支える中央卸売市場をはじめ、歴史ある花街の島原、市



民の憩いの場である梅小路公園など、多彩なスポットが集まっている。一見すると無機質な倉庫街に感じるものの、リノベーションのベースという視点では、魅力的な建物が数多く残っている。梅小路は歴史と新しい挑戦が共存する、京都でも貴重なエリアだ。市場が生み出す活気や季節、時間帯によって表情を変える街の様子も、このエリアならではの魅力と言える。

約10年にわたる取り組みを
実際に現地で学ぶ

今回、案内役を務めていただく京都R不動産の水口貴之氏は、約10年にわたり梅小路エリアのまちづくりに携わっている。その間、ゲストハウスやクラフトビール醸造所、カフェ、ホテルなど多くの拠点が生まれ、その変化は現在も続いている。建物を見るだけでは分からない、その場所で生まれたストーリーや背景などを聞くことができるのは、水口氏のフィールドワークがあってこそだ。

企画した大池氏は「今回学べるのは、一つひとつの建物だけではなく、エリア全体をどのような考え方でリノベーションしていくかという視点だろう」と語る。

今回のフィールドワークでは、実際に現地を歩くことで、それぞれの建物や街並みが持つ意味をより深く理解できるのではないだろうか。

株式会社アトリエハウス
代表取締役 大池義和

2002年創業。京都市を拠点に、無垢材や自然素材を活かした注文住宅やリノベーションを手掛ける。高い断熱と耐震性能にこだわり、日本初となる木質断熱材を用いたサステナブルリノベーションを実施。土地探しから設計と施工までワンストップで行うほか、自家焙煎コーヒーショップも運営。地域に根ざした豊かな暮らしを提案している



9月部会案内 9月15日(火)開催

9月の部会は、京都で水口貴之氏(京都R不動産)のアテンドによるフィールドワークを開催。朝から活気あふれる中央卸売市場をはじめ、歴史ある町並みが残る島原、豊かな緑が広がる梅小路公園を巡る。個性の違う3つのエリアを歩きながら「梅小路まちづくりラボ(梅ラボ)」が進めるエリアリノベーションを学べるチャンスだ。

注目の市場エリアでは「音と匂いに寛容な地域」をコンセプトに、3Dプリンター事業者やクラフトビール醸造所の誘致、シェアキッチンやアートホテルの運営など、新たな挑戦が次々と生まれている。京都らしさを守りながらも新しい価値を育むまちづくりの現場をぜひご体感ください。

詳細については、改めてメールでご案内予定となっている。参加希望者は右のQRコードから、9月4日(金)までにエントリーを。

申込



ベンチャー企業の支援拠点「KYOTO MAKERS GARAGE」
歴史ある街並みに新しい活気を生んでいる



水口貴之氏 (京都R不動産)

Pick Up! 6月の関西部会レポート

旧グッゲンハイム邸で学ぶ
「ともにつくる」住まいとまちづくり

6月16日(火)、神戸にある塩屋の海辺に佇む築100年超の洋館「旧グッゲンハイム邸」にて関西部会を開催しました。つみき設計施工社の河野直氏を講師に迎え「ともにつくる」参加型リノベーションについて話を聞くことができました。河野氏は「住む人、つくる人、設計する人が同じ方向を向けていない」という疑問を出発点に、施主自身が床張りや塗装、ボード貼りなどへ参加する取り組みを行っています。

完成した空間だけでなく、作業を通じて生まれる愛着や人とのつながり自体が大きな価値を持ちます。現在、71件目のプロジェクトが進行しており、過去の施主が次の現場を手伝うなど、人の輪が連鎖的に広がっているとのこと。河野氏の「AIが進んでも、この楽しさはなくなる。ともにつくる仲間を増やしたい」という言葉からは、こういった取り組みを次の世代へつないでいこうとする強い意志が感じられました。

「すでにあるもの」を楽しむ
地域の魅力を育てる

続いて、旧グッゲンハイム邸を再生した森本アリ氏に、塩屋の歴史や地域の魅力をご紹介いただきました。塩屋は、細い路地や急坂、古い建物が多く残る



森本氏の講演は歴史を感じる素敵な空間で開催



個性的なエリアです。森本氏は「シオヤプロジェクト」と題して、塩屋を再開発するのではなく、地域に根付く風景や文化に面白さを見出す活動を続けています。

ユニークなスポットをまとめた地図を使った街歩きイベントや、地域にゆかりのある人々が出演する音楽イベントなどが代表例です。地域の魅力を再発見し、その魅力を人々と共有する取り組みは、河野氏の「ともにつくる」という考え方とも重なり、多くの学びを得る機会となりました。

関西エリア部会 事務局長 神崎英徳 (PRリンク)

NEWS! 関西部会からのお知らせ

素材を活かし、住まいを楽しむ
秋のリノベイベント

10月に関西部会では神戸、京都、大阪の三都市で合同イベント「関西暮らしのリノベ市」を開催します。資材不足や価格高騰が続くいま、注目されているのが「Reuse（再利用）、Recycle（再資源化）、Repair（修理）、Remake（作り直す）」という考え方です。

本イベントでは、アップサイクルをテーマにした多彩なイベントを実施します。解体現場で出た建材や、端材を使った雑貨や家具が並ぶ蚤の市をはじめ、暮らしを豊かにするセミナーやワークショップなどを開催。来場者が「かしこく、無駄なく、それでも暮らしを楽しむ」を体感できるイベントです。ぜひ足を運んでください。

開催スケジュール

- 蚤の市
10月10日(土) 神戸(東遊園地)
- 蚤の市、セミナー、ワークショップ、フード
10月11日(日) 京都(アトリエイハウス)
- 10月25日(日) 京都(ITAYA KOBO)
- 10月17日(土)～18日(日) 大阪(OSAKA FOOD LAB)



秋の視察旅行のご案内

他エリアの施工事例や取り組みを見学する、視察旅行を今年も開催します。今回の視察先は香川県です。2025年の「リノベーション・オブ・ザ・イヤー」で審査員特別賞を受賞した。しわく堂のスタッフに案内していただきます。空家だった古民家を、子連れで楽しめるカフェレストランへと改修した「おむすび座」なども見学予定です。事例からの学びだけではなく、エリア間の交流拡大などにもなりますので、ぜひ皆さまご参加ください。

秋の視察旅行

日時 2026年10月6日(火)～7日(水)
場所 香川県(三豊市、琴平町、高松市などを予定)
※詳細は決まり次第お知らせいたします。
申し込み QRコードより8月31日(月)までにお申込みください



Renovation Times Vol.14 2026年8月号

発行 一般社団法人リノベーション協議会 編集長 山崎大亮(九州・沖縄エリア事務局長／はびりの)

発行人 馬越重治(理事／エス・コンセプト) 制作 吉田千裕(はびりの)／土田芳史(平成広告宣伝事務所)

編集人 原文美(ハラブロ)

編集人 神崎英徳(関西エリア事務局長／PRリンク) 発行日 2026年8月20日

(P3～P4)

本誌は、九州・沖縄エリア部会が作成するRenovation Timesをベースに、関西エリア部会の情報に一部差し替えた関西エリア部会版です。エリア内正会員50社／賛助会員10社／2026年7月21日現在

次回の発行は2026年11月予定です