

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。

協議会はもっと成長すべき 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、協議会はもっともっと力を発揮しなければならない。そのためにも、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、協議会はもっと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ものは、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

〈インタビュアー〉
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。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!

2025年ROY最優秀賞に見るリノベーション市場の新境地

建築確認の特例制度がもたらした
不自由からの開放知恵と工夫で突破する
広大な未開拓市場

国内に約250万戸存在するとされる大手ハウスメーカーの型式適合認定住宅。これらは優良なストックでありながら、構造計算などの資料が非公開であるため、地域の中小事業者がリノベーションを手掛けることは事実上不可能とされてきました。さらに、4号特例縮小をはじめとした法規制の厳格化に伴い、業界に閉塞感が生まれています。そのような状況の中、2025年の「リノベーション・オブ・

ザ・イヤー(ROY)」の1500万円以上部門で最優秀賞を受賞した「ガリバーを解き放て!」は、この巨大な障壁に対する明快な解答です。

ポイントは国交省発出の
ガイドラインだった

突破口は「主要構造部の過半を超えなければ大規模の修繕には該当しない」という建築基準法関連のガイドラインの精査と適法な運用です。具体的には、主要構造部である2階床や外壁は解体せず、既存に仕上げ材を重ねるカバー



リノクラフト株式会社 代表取締役 今泉幸崇
(リノベーション協議会 東海部会長)

工法を採用。シンプルな手法ですが、大手ハウスメーカーの躯体(ガリバー)を傷つけることなく、競売寸前だった空き家を、豊かな暮らしを紡ぐ住まいへと再生できました。この手法は、巨大な制度に縛られた住宅を、中小企業(小人)の知恵と工夫で解き放つ一筋の光です。同業者の垣根を越えてこのプロセスを共有すれば、250万戸と言われている広大な未開拓市場が動き出すはずです。

そして、適正価格で質の高い住まいを供給し、若い世代が希望を持てる社会環境づくりに貢献することは、リノベーションビジネスを手がける私たちの使命ではないでしょうか。



競売寸前だった空き家が素敵な住まいに

TOPIC 2

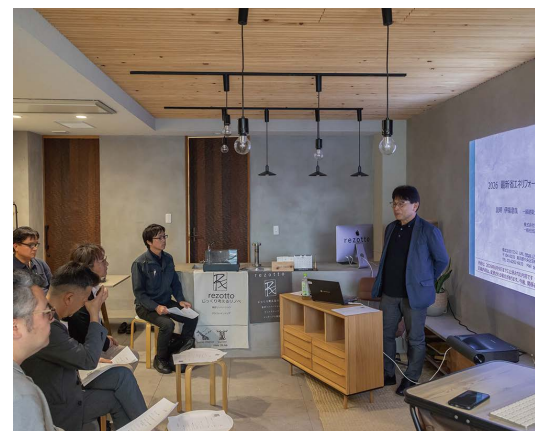
省エネでつなぐリノベーションの輪

備えあれば憂いなし
ZEH水準とカーボンニュートラル

2025年の建築基準法改正に伴い、新築住宅及び非住宅の省エネ基準適合が義務化されました。このことによる影響が、ストック市場に波及するのも時間の問題です。いまのところ、業界水準はやや鈍い様子ではありますが、国策として着実に省エネ基準の引き上げが行われているのは周知の事実です。また、2030年にはZEH水準の省エネ性能義務化も予定されており、省エネ性能の担保はデューデリジェンス(当然払うべき努力、最低限の基準)になってくることが予想されます。

現在、当部会では、未来への備えとして省エネ

計算の自動化を目指しており「BIMソフトウェア」と連動する省エネ計算プログラムの開発に取り組んでいます。また、その過程で省エネへの理解も深まるので「省エネプログラムをつくる会」を開催し、業種を問わず仲間と集まり情報共有をしています。「リノベーション協議会に加盟しているから省エネ対策に自信をもって臨める」そう確信していただける強固なプラットフォームであり続けるため、一丸となって研鑽を重ねていきます。省エネについてご興味のある方は、どうぞお気軽にご連絡ください。



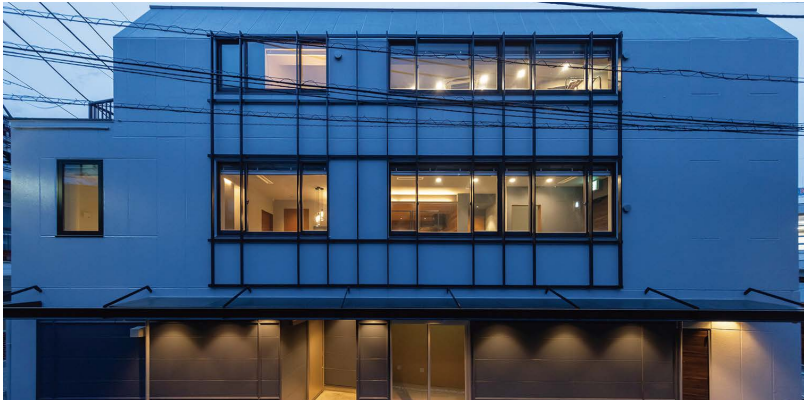
省エネプログラムをつくる会が開催した研修会

Pick Up! ダイバーシティ コンバージョン「ACCESS BASE ATAMI」

海・山・温泉・レトロカルチャー
多様性を読み解くりノベーション

昨今、若い観光客や外国人の注目を浴び、熱海が活気のあるエリアに生まれ変わっています。その次なる拠点として期待されているのが、今夏、熱海駅の近くにオープン予定のホテル「ACCESS BASE ATAMI(熱海市桃山町16-3)」です。こちらは診療所をコンバージョンした宿泊施設で、海や山などの豊かな自然と、昭和レトロな文化が徒歩圏内に広がる熱海の特徴を活かし、異なる滞在目的を持つゲストが街の魅力を感じられる環境を整備。多様な人々が、中長期滞在でも快適に過ごせます。

本プロジェクトを手掛けるのは、名古屋の不動産およびアセットマネジメント企業・ネットプラザです。同社は不動産アセットマネジメントを主体にしながらもリノベーション工事を内製化しており、計画から完成・運営までのワンストップのノウハウをもとに、浅草や京都、大阪などで同様の宿泊施設をプロデュースしてきました。統括マネージャーであ



築30年とは思えない外観。外壁と開口部を意匠変更し、動線や設えをコンバージョンした

る同社の松原氏は、その知見を活かし、熱海での中長期滞在の拠点づくりに取り組んでいます。これは従来の通過型観光から、町に深く根を下ろす「滞在型観光」へのシフトを促す有意義な試みと言えます。

熱海が持つブランドや環境、土地の性質を最大限に活かし、訪れる人々の多様なニーズを一つの宿で受け入れ、収束(コンバージ)させる拠り所となることが期待されます。今後は、消えていた人の流れが夜の街へと巡り、新たな熱海の魅力が発掘されるはずです。

NEWS! 東海部会からのお知らせ

暮らしを彩る月替わりイベントを毎月開催中!

私たち岡崎製材は、大正6年の創業以来、100年以上にわたり愛知県岡崎市の地で「木からはじまる豊かな暮らし」の価値を実直にお届けしてまいりました。私たちがプロデュースする地域最大級の大型ショップ「リビングスタイル ハウズ」では、皆さまの何気ない日々の暮らしをより豊かに、そして快適にアップグレードする体験型イベントや、住まいのセミナーを毎月開催しています。

特に力を入れているのが、心に安らぎを与える「緑のある暮らし」です。毎回予約が殺到するほど大好評の本企画は、特別な知識のない初心者の方でも気軽に安心して楽しめる、魅力溢れるコンテンツばかりです。例えば、人気のガーデン・エクステリア専門店「エスティナ岡崎」に在籍するガーデニ

ングのプロが、すぐに実践できる心地よいお庭づくりのコツを伝授してくれる「ミニガーデンセミナー」は定番企画となっています。

ほかに、自宅のお庭やベランダで採れたばかりのフレッシュハーブを使った本格的なアウトドア料理体験や、季節の草木から抽出した天然の染料を使って染め上げる手拭いの草木染め体験など、自然の恵みを五感で贅沢に味わうことができるワークショップを続々と開催予定です。

詳しいイベント情報は、気軽にお問合せください。皆さまのご参加をお待ちしております。



特命係長 金原俊伸
(岡崎製材株式会社)

東海部会メンバー紹介

私の仕事はフォトグラファーで、施主のこだわりと建築の作り手が込めた想いやメッセージを、写真にする建築撮影を専門にしています。

私の原点は、写真の専門学校を卒業後、地元近くにある写真館で働いたことです。その時に写真の基礎を叩き込み、さらなるステップアップのために上京。スタジオに在籍してプロの最前線に身を置き、空間演出やライティングなどの技術を必死に磨き上げました。現在は、独立して地元に戻り、地域に根ざした建築や店舗の撮影を数多く手掛けています。

撮影で大切にしているのは、ただ空間を記録するのではなく、そこに流れる「物語」を写し出すことです。光と影で空間に奥行きをつくり、素材が持つ豊かな質感や設計士

が意図した家族の動線までも視覚的に伝える、そんな五感に訴えかけるカメラワークを心がけています。

プロの最前線で培った確かな技術と、建築の中にある想いを形にする表現力。この2つを大切にしながら、住まいの価値を伝えていきたいと思っています。建築物の撮影でお悩みや困りごとがありましたら、気軽にご相談ください。



賛助会員 田中寿治(タナカ コトジ)
(ビッグ28)

今後のスケジュール

9月11日(金)17:00～19:00
名古屋RBS「不動産×リノベ 情報こそが武器になる。業界の羅針盤と描く生存への道。」
場 所：日土地ビル10F リクルート会議室(名古屋市中区栄2丁目1-1)
登壇者：池本洋一氏(SUUMO編集長)/金子裕介氏(リフォーム産業新聞社編集長)
参加費：無料 定員：80名



参加申込

9月24日(木)
岡崎 RBS「リノベーションで新築水準の性能はスタンダードの時代へ 性能向上+αで強みを作る工務店経営」
登壇者：丸山勲氏(エフベース代表)
参加費：無料 定員：50名
※詳細は決まり次第お知らせします



参加申込

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(ハラプロ)	発行日	2026年8月10日
編 集 人	田中寿治(ビッグ28)(P3～4)	メー ル	y-imaizumi@reno-craft.jp 担当：今泉(東海エリア部会長/リノクラフト)

本紙は、九州・沖縄エリア部会が作成するRenovation Timesをベースに、情報を一部差し換えた東海エリア部会版です。エリア内正会員50社/賛助会員19社/2026年7月21日現在