YKK AP
札幌市でのリノベーションフォーラムに200人が参加
各分野の専門家が取り組みやリノベーションの現状を語る

YKK APは8月8日、サッポロファクトリーホール（札幌市中央区）で「リノベーションフォーラム2019」を開催し、道内の工務店、建材流通業者など200人以上が参加した。同フォーラムは既存戸建住宅の性能向上リノベーションのさらなる普及、需要創造を図る目的で4年前から毎年、全国規模で開催されている。

「耐震」「断熱」性能向上を同時に叶える『フレームII』

フォーラムでは、まず、YKK AP執行役員リノベーション本部長の海老原功一氏と同北海道支社札幌住宅建材支店の赤松瑞穂氏がプレゼンテーションを行い、道内の既存住宅ストックの現状や同社が札幌をはじめ全国で取り組んでいる「戸建て性能向上実証プロジェクト」の事例などを説明し、新築では耐震性能の向上、樹脂窓の採用などによる高断熱化が進む一方で、道内の既存住宅の34%が旧耐震基準、約4割がアルミ単板＋内窓（木製・樹脂）という現状からまだまだ性能向上の余地は大きいというデータを示しながら、『住まいの価値は〝窓・開口部〟で変えられる』というテーマの下、「市場に対してチャレンジしていきたい」（海老原氏）と意気込みを語った。

基調講演ではLIFULL HOME'S総研の島原万丈氏が『住まいはこんなにも自由である』、平安建材㈱（京都市）企画部長の水嶋弘明氏が『京都の良さを活かした住文化の維持向上を推進』、J建築システム㈱（札幌市）代表取締役の手塚純一氏が『構造デザインと性能（耐震＋断熱）の見える化―建物は、どう壊れるか…?!―』と題してそれぞれ講演した。

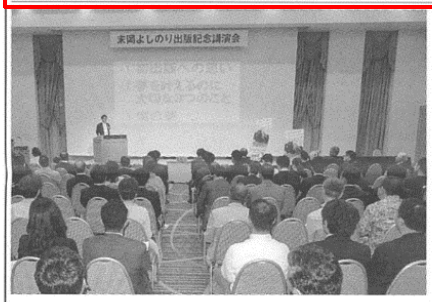
島原氏は欧米と逆で新築着工85%：既存住宅流通15%という比率である日本の住宅市場の特徴を説明した上で、今の「住宅は一生に一度の買い物」「新築住宅は約20年で資産価値がゼロ」という新築で成り立っているマーケットを続けていくと人口が減少している状況にあって住宅業界は衰退する産業になると指摘。中古住宅を買い、ライフスタイルが変化すればそれを売って別の中古住宅を購入して移り住むようにしていけば、リフォームの需要も発生し「人口が減少しても住宅産業全体が伸びる可能性がある」とし「それを実現する手段はリノベーションしかない」と断言した。

京都市で『京ぐらしネットワーク』を立ち上げ、工務店などと協力体制を築き、リノベーションで京町家の再生に取り組んでいる水嶋氏は、①2007年以降、建築基準法の改正により京都で多い木造3階建ての建築確認申請に時間がかかるようになったこと②京都市の景観条例で建物の高さやデザイン、色までも厳しく規制されていること③多くの京町家が路地奥に存在し現在の法律では新築不可で、新築する場合はセットバックにより土地も家も狭い状況でその半分以上を道路に持っていかれることがざらにあるケースであること④セットバックすると京都の町並みの風情が失われてしまうこと―など地域ならではの実情を紹介し、「リノベーションをしないとこれらの問題を解決できないし、それをネットワークで推奨している」と述べた。

YKK APの商品『FRAMEII』（フレームII）の耐震性能の部分を司る『J－耐震開口フレーム』を研究開発した手塚氏は、地震発生時に耐力壁のアンバランスからなる「ねじれ」によって木造建築物が倒壊するメカニズムと、開口部を残したまま耐震性を高められる『J－耐震開口フレーム』の機能を説明し、「開口部を減らさずに）断熱性能と耐震性能を同時に高められる商品は『FRAME II』しかない」と述べた。さらに、①基礎②接合③壁の量―をきちんと守らないと「安全な器づくりは望めない」と断言し、地盤については、「荒波を乗り越える船底、サーフボードのようであってほしい。そうでなければ建物をいくら強固にしても柔らかい木造住宅は壊れてしまう」と語り、地盤に関する考え方の重要性も強調するとともに、「安全なくして快適はないという考えの家づくりが必要」と指摘した＝写真。

リノベビジネスの鍵を握る不動産業

講演者3名が参加したトークセッションでは、水原氏が「当初、リノベーションの話を不動産会社に提案しても、性能の話は二の次でコストはいくら、費用が今までと一緒なら採用するという話にしかならず、そうであれば諦めて自分たちでやった方が早いと思ったのが本音」と話したのに対し、島原氏は「リノベーションビジネスの鍵を握るのが不動産業だが、工務店と不動産流通の世界は意外と溝がある」と実態を報告した。また、「東京では不動産会社が買い取ったマンションをアウトソースの工務店にリフォームさせてリノベーションといって売っているケースもあり、リノベーションの品質がバラバラな状態になってきている」と危惧すると、手塚氏は積雪寒冷地という土地柄、「北海道のスノーダクトの家（無落雪住宅）の屋根に雪が積もったまま地震が起きるとどうなるのかという不安があり、リノベーションにも力学の関係からアプローチする方法があるのではないか」と提言した。



パーフェクトパートナー 末岡由紀社長の出版記念パーティーを開催

収益物件の建築や売買仲介などを行うパーフェクトパートナーは7月5日、同社社長の末岡由紀氏が著書『お金持ち列車』の乗り方（東邦出版）を出版したことを記念し、「出版記念パーティー」を札幌プリンスホテル（札幌市中央区）で多くの関係者が出席する中、盛大に開催した。

同パーティーでは、来賓の挨拶の後、末岡氏が講演を行った。

末岡氏は、著書について「自分の分身」と表現した上で、「日本ではお金のリテラシーが低い。そのため、経済的に困っている人も多い」と訴えた。その上で、同氏が「金持ち父さん貧乏父さん」の著者として知られる実業家の日系アメリカ人であるロバート・キヨサキ氏に憧れながら不動産会社に勤務していた。

その後、末岡氏がキヨサキ氏に会えるようになったきっかけや夢を実現する重要性を説明すると共に、夢を実現するためには資金計画を持つことと優れたビジネスパートナーを得ることが大事だとした。

そして、現在の夢については「良いお金の稼ぎ方、良いお金の使い方を教える『お金の学校』を作りたい」と話した。

また、自身が仕事を頑張ることができる原動力については、6人の子供たちに恵まれたこと、自身が子供の頃、血の繋がらない父親が一生懸命に自分を育ててくれたことを挙げた。

講演の後は、懇親会が開催され、末岡氏は参加者との交流を楽しんだ。

空間を自在にクリエイト　斬新な発想力でマンションをコーディネート
自社ブランド「グランファーレ」マンションシリーズ
GRAND FARE SERIES
日本グランデ株式会社
NIPPON GRANDE
本社所在所
〒060-0042 札幌市中央区大通西5丁目1番地1 大通ビル 7F
TEL：011-210-0073　FAX：011-210-0081
東京支店
〒105-6027 東京都港区虎ノ門4丁目3番1号 城山トラストタワー 27F
TEL：03-5404-8160　FAX：03-5404-8161
■宅地建物取引業免許 国土交通大臣(1)第7575号　■一級建築士事務所登録 北海道知事登録(石)第4681号
■建設業許可 北海道知事許可(特-27)石第19392号　■公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会会員
■公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会会員　■社団法人 北海道宅地建物取引業協会会員
■一般社団法人 北海道不動産公正取引協議会会員　■財団法人 東日本不動産流通機構会員
■社団法人 北海道建築士事務所協会会員
■国際環境マネジメントシステム規格ISO14001認証取得
■チャレンジ25 地球温暖化防止活動

ふれあいの心を大切に、豊かなマンションライフを創造する――。
CLEAN RIVER
of Finesse
クリーンリバーの高品位マンション フィネスシリーズ
求む マンション用地
担当　向江・照井
詳しくはクリーンリバーホームページをご覧ください。
クリーンリバー　検索
http://www.117cr.com
北海道知事石狩(11)第2831号
株式会社クリーンリバー
〒063-0031 札幌市西区西野1条1丁目10-2
TEL.011-663-8088 FAX.011-663-7875