

## Event REPO • A-Style Forum Vol.12

A-Style Forum VOL.12 開催!  
新築メインの工務店様必見!! リノベで遅れをとるな!!

### 今後の市場動向を見据えた リノベーションの極意

#### Lecture Speakers

アクティブ・プロパティマネジメント 代表 伊藤優一 氏  
株式会社アンジェ・リュクス 代表取締役 森下純子 氏  
ハウスプラス住宅保証株式会社 西日本営業部長 都出卓男 氏



住宅着工件数が減り続け新築からストック住宅へのシフトが加速するなか、リノベーション&リフォーム市場が緩やかな成長を続けています。他方では「4号特例」縮小や省エネ適合の義務化の流れはもはや待ったなしとなっています。今回の住宅情報発信イベント A-Style Forum Vol.12では、こうした激動の時代にフォーカス。最強の講師3人を招き対応へのヒントを発信しました。ここでは3セミナーと福井コンピュータアーキテクトの新商品紹介の抄録をお届けします。

#### セミナー①「快適空間の総合プロデュースを実現! ARCHITREND ZERO のリノベーション活用事例」

まず登壇したのは一級建築士事務所 アクティブ・プロパティマネジメントの代表 伊藤優一氏です。独自の不動産ソリューションビジネスを展開する同社では、不動産業者や買主からインスペクションと耐震診断の依頼も多く、そこからの紹介受注が全体の約80%を占めています。そして、その中核に伊藤氏流の ARCHITREND ZERO 活用があると言います。

「インスペクションも耐震診断も、そしてリノベーションも私は現況図の作成に一番力を入れます。それが終われば計画図作成。併せてフルリノベーションはもちろん部分的リフォームの場合も耐震診断を一通り行い、断熱改修も併せて検討しています。依頼されてなくてもです。現状では現況図作成は手描き中心ですが、これは「りのべっち」導入で変わるかも知れないと興味津々のご様子です。

「インスペクションは現況図から報告書を作るので、ここから ARCHITREND ZERO を使います。この段階で不動産業者と話せばリフォームへ移行しそうな物件は何となく分かるので、ZERO 化してしまうことが多いですね」。インスペクションや耐震診断を引き受けた物件とか、不動産仲介業者から依頼され買主の要望があれば内覧に同行し、その時は不動産会社の持つ間取を元にその場でリフォーム金額を概算。買主の購入意欲を高めることで、当然のように設計監理の依頼も来る、と伊藤氏は言います。現況図から ZERO 化して計画図を作り 3D モデルをお客様と共有。時には VR まで用いて打合せ、その属性データを活かして耐震改修や断熱改修等の計画。もちろん積算にも連携……。ZERO のデータを縦横に活用し、多様な業務の効率的な運用手法が詳細に紹介されました。

「私は ARCHITREND ZERO を“こうあるべきだ”という使い方はしておらず、自分が使いやすいように使っているに過ぎません。皆様もそれでもいいのではないのでしょうか?」。

#### セミナー②「二度と散らからない! 収納 & デザインリノベーションセミナー」

続いては「インテリアと収納を通じて人生が豊かになる住まい」を提案し続けているアンジェ・リュクスの代表 森下純子氏の登場です。森下氏は、新築して2年ほどのお客様から「二度と散らからない暮らし」作りを依頼されることが多いのだ、と語り始めました。

「せっかく家を建てたりリフォームしたりしたけど、やはり収納が片付かない。散らかってしまう。そういったお客様がとても多くいらっしゃいます。二度と散らからない暮らしを手に入れるには、どうしたら良いのか? どんな家を建て、どんなリフォームをすれば良いのか。森下氏は収納とインテリアに関する3つのポイントを上げました。まずインテリアでデザイン価値を上げる空間を作ること。次にそのお客様に合った収納計画。さらにお客様の片付けスキルを上げるノウハウの提供。この3つが重要だと森下氏は語ります。



ARCHITREND ZERO のリノベーション活用事例 (セミナー画面より)



アクティブ・プロパティマネジメント 伊藤優一氏

#### 【A-Style Forum VOL.12 Summary】

##### 今後の市場動向を見据えたリノベーションの極意

セミナー①アクティブ・プロパティマネジメント 伊藤優一氏

「快適空間の総合プロデュースを実現! ARCHITREND ZERO のリノベーション活用事例」

セミナー②株式会社アンジェ・リュクス 森下純子氏

「二度と散らからない! 収納 & デザインリノベーションセミナー」

セミナー③ハウスプラス住宅保証株式会社 都出卓男氏

「いよいよ迫る! 四号特例縮小と省エネ適合義務化の最新動向」

製品紹介① iPad/iPhone 専用リノベーション現況調査アプリ「りのべっち」

製品紹介② ARCHITREND ZERO Ver.10 バージョンアップ内容のご紹介

- 開催日時 / 2023年9月22日 13:30 ~ 16:30
- 参加費 / 無料 (事前申込制)
- 開催方式 / YouTube LIVE 配信

「なぜ片付けても散らかってしまうのか? よくお客様はおっしゃいます。そして、理由として挙げるのは、モノが多い。捨てられない。収納が使いづらい。……散らかる原因はとても複合的で、住まう人により家により変わるものです。だからリノベーション・リフォームする時は、モノの物量やその方の片付け方、癖に合わせた収納計画が必要になります」。そう言って森下氏は、具体的な事例を上げながらさまざまな「対策」を紹介していきます。

たとえば、片付け動線の重要さ。ウォークインクローゼットの中は動作寸法を75cm取るべきであること。死蔵品を作らない提案の大切さ。さらにはマトリクスを活用したインテリアスタイル打合せや企画、配色バランス等々に至るまで、豊富な現場経験に裏付けられたアイデアが惜しくもなく紹介されました。

「新築後あるいはリフォーム後、1年も悩んでしまうのは、時間も人生も本当にもったいないと思います。私はそんなお客様の収納とデザインにまつわるモヤモヤを“はびはび”にするため、これからも活動していきます」。



株式会社アンジェ・リュクス 森下純子氏

### セミナー③ 「いよいよ迫る! 四号特例縮小と省エネ適合義務化の最新動向」

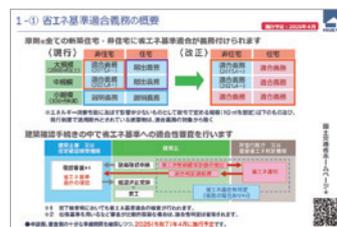
三番目の、最後のセミナーはハウスプラスの都出卓男氏が登壇。建築物省エネ法の改正と建築基準法の改正、それを受けて2025年度以降のように対応すればよいのか、具体的な対応策(案)について講演下さいました。

「まず2025年4月からどのような省エネ基準の適合が義務化されるのか? と言えば、原則全ての新築住宅・非住宅に、省エネ基準適合が義務付けられます。現時点では小規模の住宅で

あれば説明義務に留まっており、中規模住宅であっても届出義務まででしたが、25年4月以降は全て適合しない限り建築確認が下りません」。そう語った都出氏は、その省エネ基準適合で求められる評価方法はどのようなものなのかについて説明。さらに2025年度の義務化は実はゴールではなく、その先に置かれている「2030年までにZEH水準仕様の標準化」をゴールとすべきだと提言します。

続いて建築基準法の改正ですが、まず建築確認検査の見直しということで2025年4月(予定)には4号特例が変わり、そもそも4号建築物の名称自体無くなる予定です。そして木造2階建であれば新2号建築物に、平屋建200平米以下なら新3号建築物となるのです。一般に普及している2階建木造住宅は新2号建築物に該当し、全地域(都市計画区域外であっても)で建築確認検査が必要となるという訳です。なお、新2号建築物は構造・省エネだけではなく法規LVSの審査も増える(予定)とのこと。都出氏はさらに基準法改正の2つ目として、新たに必要な壁量や柱小径に関する規定についても具体的に解説していきま

「最後に2025年以降の対応策(案)ですが、とにかく審査する側にとっては審査する棟数が増え、書類も増えることになりま



四号特例縮小と省エネ適合義務化の最新動向(セミナー画面より)

ハウスプラス住宅保証株式会社 都出卓男氏



### 製品紹介① iPad/iPhone 専用リノベーション現況調査アプリ「りのべっち」

セミナー間の新製品紹介コーナーでは、まず福井コンピュータアーキテクトの山本義人が登壇。本年9月にリリースしたリノベーション現況調査アプリ「りのべっち」をご紹介します。

「りのべっちなら現況調査はiPad/iPhoneのカメラで部屋の中の壁や床、天井、建具、家具等を3Dスキャンするだけで、ワンボタンで現況図を作成。手間や時間のかかる大変な現況調査業務をこれ一つで完結し劇的に効率化することができます」。3Dスキャンの様子や現況図入力、下図読込、さらに建材シミュレーションなど実演を交え解説しました。また実際の空き家で、りのべっちとアナログそれぞれの現況調査時間を検証。りのべっちでは約1/3に短縮できたことをご紹介します。

### 製品紹介② ARCHITREND ZERO Ver.10 バージョンアップ内容のご紹介

次に福井コンピュータアーキテクトの下口大吾がARCHITREND ZERO Ver.10のバージョンアップ内容を紹介しました。

「ARCHITREND ZERO Ver.10では新オプション“リノベーション”をリリース。現地調査から計画積算まで、リノベーション業務をトータルに支援します」。りのべっちのデータ取り込みや耐震診断、現況図・計画図を並べて表示などのリノベーション機能をはじめ、省エネナビやV-styleの強化機能を解説しました。「新築もリノベも一気通貫! ARCHITREND ZERO Ver.10をぜひご利用ください」。



福井コンピュータアーキテクト(株) 住宅建材事業部住宅商品開発室 山本義人(左)と下口大吾(右)



## 福井コンピュータアーキテクト株式会社

本社/福井県坂井市丸岡町磯部福庄5-6 <https://archi.fukuicompu.co.jp>  
札幌・盛岡・仙台・水戸・宇都宮・高崎・新潟・長野・さいたま・千葉・東京・静岡・名古屋・岐阜・福井・京都・大阪・神戸・岡山・高松・松山・広島・福岡・熊本・別府・宮崎・鹿児島・那覇

●導入に関するお電話でのお問合せ・ご相談は  
【福井コンピュータグループ総合案内】  
**0570-039-291**



●体験版ダウンロード・資料請求はHPから  
**福井コンピュータアーキテクト** **検索**  
[archi.fukuicompu.co.jp](http://archi.fukuicompu.co.jp)

### ARCHITREND ZERO ではじめるリノベーション! リノベーション特設サイト開設中!



リノベーション特設サイト **検索**