



不動産  
事業者が  
知って  
おきたい

# 建築の基本知識と 物件コンサル

12.2/18

13:00~17:00  
会場●明治記念館

PROGRAM ※随時休類を挟みます

## I. 土地から建物の時代へ

●なぜ、不動産事業者に「建築の基本知識」が必要なのか 何もなければ土地は自動車だ/土地の価値・建物価値とは/収益物件の価値は、近隣相場や建物の築年数だけでは決まらない/インスベクシヨ  
ン・建物履歴が建物価格に大きく影響する時代に/造った建物は簡単に壊さないのが世界標準

## II. 知っておくべき建築の基礎知識。建物構造と耐震性の関係

- 建物の建築工法 在来木造、ツーバイフォー、軽鉄骨造、鉄筋コンクリート(RC)造(模型で解説)、鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造、鉄骨(S)造
- 建物の構造形式(模型で解説) 壁式構造とラーメン構造、どちらが地震に強いのか?
- 年代で知る耐震設計の変遷 建設時期で違う建物価値/新耐震設計の考え方/阪神・淡路大震災から学ぶ危険な建物と安心な建物の違い
- 建物の耐震工法(模型で解説)「制震構造」「耐震構造」は?
- 住宅(戸建て・マンション)の耐震性 同じ建物でも地盤の違いで揺れ方は大きく異なる/地震被害は地震の大きさより地震の周期が重大/過去の地震の性質比較からみた地震被害/地震に強い間取り・弱い間取り/地震に弱い建物形態とは

## III. 建物平面図の見方と設備の基礎知識

- 面積の読み方 敷地・道路・配電図の確認事項/延べ面積・容積対象床面積・専有床面積・施工床面積/マンションの容積率における算定対象外の部分
- 建築可能面積は容積率や道路幅だけでは決まらない
- 平面図の記号と略語
- 給水設備の基礎知識
- 排水設備の基礎知識 下水道の方式/臭気対策のトラップと排水対策の通気管の役割
- 換気設備の基礎知識 換気の基本原則/キッチン換気/シツクハハウスと24時間換気/コロナ掃での換気の考え方
- 電気設備の基礎知識 单相・三相/直流・交流/オール電化とスマートハウス/照明の使い方の具体例

## IV. 間取りの読み方とリフォームの注意点

- 間取り図から何を読み取るのか 間取り図の読み方と動線の捉え方/居室に重要な採光規定と室名の相違/天井高とフロアの注意点/間取り図から読むライフスタイル/間取り図から読み取るクレーム予測
- 知っておきたい中古住宅リフォームの注意点 木造住宅はまず建物構造がどうか/中古マンションリフォーム時の注意点/収納量の計り方、簡単にできる収納の増加法

## V. 建替えか改修か? 選択のポイントと考え方

- 建替えを考える4つの理由と解決策 1. 耐震不安 → 耐震補強で解決できないか? 耐震診断前に絶対すべきこと/2. 建物の老朽化不安 → 大規模修繕で解決できないか? 修繕費増加と賃料低下のバランス/3. 建物の陳腐化不安 → リノベーションで解決できないか? リノベーションが困難になる時期とは/4. 耐用年数が近いので不安 → いろいろある耐用年数の考え方。経済耐用年数とは?
- 建替えの場合の注意点 新築建物の工事費に解体工事費が加算される/リノベとリフォームのバランス/構造体は100年以上の耐久性を考える/デザインの下さ、質の下さど工事費は比例しない/建て替ええない場合がメリットのある場合(既存不適格建築のままのほうが建物規模が大きい、等)
- 改修の場合のデザイン手法 リノベーションの基本手法/キッチンスペース・洗面所・トイレ・収納の工夫
- コンバージョン(用途変更)で建物の価値を増大させる 必要不可欠の条件とは/マンション・シェアハウスにコンバージョンするときの留意点/オフィス・店舗にコンバージョンするときの留意点

### 前回セミナー(2021年10月開催)参加者の主な声

- 「初めての事を分かりやすく知ることができました」(不動産賃貸)
- 「物件管理をしているので、建物の理解が深まってよかったです」(不動産管理・PM)
- 「図やイラストが多く、大変わかりやすかった」(不動産AM)
- 「模型を使った説明で建物構造と耐震性の関係がとてよもよく理解できました」(不動産仲介)
- 「空調や給排水など設備関連の知識が深まりました」(不動産開発)
- 「日頃なんとなく思っていたことを、明確な説明を聞いて良かったです」(不動産賃貸)
- 「建替えか改修かの選択のポイントがためになりました」(無記名)



### 秋山英樹

株式会社ユニコム企画 代表取締役  
一級建築士/不動産コンサルタント

あきやま・ひでき ●東京藝術大学大学院建築研究科修了。村田政真建築設計事務所を経て、一級建築士事務所株式会社総合企画代表取締役、不動産コンサル21研究会代表や100人の女性インテリクォーター「1021」を組織化し、暮らしやすさをデザインに取り込んだリノベーションを提案している。100年建築と健康建物をモットーに、住宅設計をはじめめ土地活用にも建築企画/不動産コンサルから建物の建築費・減算/0回/延べ2,000名超の受訓者を数えるオンラインセミナー「不動産事業収支計画の立て方と計画手法」(基礎講座)「総合ユニコム主催」の講師を長年務める。主な著書に、「建築・不動産営業担当者のバイブル」になっている、実践「建築の企画営業」(清文社)をはじめ、「実践賃貸住宅の企画と建築知識」(週刊住宅新聞社)、「築地・不動産事業の企画提案」(清文社)、「建築のプロが教える知識と工夫」(O&A)建物の基礎知識「フローレス」等のほか、「新築」不動産事業収支の計算手法「総合ユニコム」がある。日本建築学会正会員。

### 新型コロナウイルス 感染予防対策を実施しています

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。ご参加のお客様におかれましては、会場での手指の消毒の励行、ならびにマスク着用をお願い申し上げます。

総合ユニコム(株) 企画事業部  
〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2  
ぬ利彦ビル南館6階  
☎03-3563-0099(直通)

オンラインメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(AAX03-3564-2560)までご連絡ください。