

建物についての知識は、  
不動産業界では必要不可欠となった!

営業マンが建築の知識を持っていることは、  
顧客の信頼を獲得する重要なポイントである!

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

大好評セミナーを  
スケールアップ

いかにして**価値ある建物**をつくるのか。

どうすれば**建物の価値を存続**させることができるのか。

9/15 10:00  
木 17:00

会場●明治記念館 講師●秋山英樹氏



**不**動産事業者にとって建物の基本知識が不可欠な時代になってきました。なぜならば、不動産価値とは「土地+建物」の総和であり、土地の価格が経済指標に連動する相対価値であるため、建物の価値を知ることこそが真の不動産価値を理解することにつながるからです。

これまでわが国では新築重視の傾向が強く、数十年を経過した建物の価値はゼロと見なされてきましたが、2018年の宅建業法改正で中古建物の「インスペクション（建物状況調査）」が導入され、また近年は中古物件の取引数が新築物件を上回ってきており、「いかに既存建物の価値を存続させるか」に関心が高まっています。特にオーナー・家主などを顧客に抱える不動産会社の営業マンにとって、建築に関する基本的知識を習得しておくとともに、「改修か建替えか」をアドバイスできるコンサルティング能力も身に付けておけば、顧客からの信頼が一層増すことでしょう。

本セミナーでは、一級建築士・不動産コンサルタントである秋山英樹氏(株)ユニ総合計画 代表取締役)から、不動産事業者であればこそ知っておきたい建物の基本知識と、一步先を行く物件コンサルへの道程を解説していただきます。

開催日

2022年9月15日(木) 10:00～17:00

会場

明治記念館

東京都港区元赤坂 2-2-23 ☎03-3403-1171(代)

※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費(テキスト・昼食・コーヒー代含む)

66,000円/1名様 ※消費税及び地方消費税を含む

●同一申込書にて2名様以上参加の場合

58,300円/1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む

主催：総合ユニコム(株) 月刊プロパティマネジメント 月刊レジャー産業資料

**FAX**でお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
☎0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

**ネット**でお申込み 下記URLへアクセスして弊社ホームページよりお申込みできます。  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 ☎03-3563-0099(直通)

## FAX用 参加申込書 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

会社名(フリガナ)	貴社業種
振込予定日( )月( )日 当日現金支払い希望 <input type="checkbox"/> ご担当者名( )	

所在地(〒 )

TEL ( ) FAX ( )

出席者①	氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	
出席者②	氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	

### ●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
- ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

### ●参加費のお支払について

- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。

### ●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

### ●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。
- ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

### ●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
- ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮をお願いします。
- ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
- ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねます。

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



## PROGRAM

※12時過ぎの昼食休憩のほか、随時休憩を挟みます

### 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 何もしなければ土地は負資産だ/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/インスペクション・建物履歴が建物価格に大きく影響する時代に/インスペクションとは/エンジニアレポートとは/ホームインスペクションとは/宅建業法改正でのインスペクション/造った建物は簡単に壊さないのが世界標準/わが国が目指す住宅資産形成の将来像/なぜ日本の建物は耐用年数が短いのか

### 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、軽量鉄骨造、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/阪神・淡路大震災の時代別被害状況から分かったこと ●建物の耐震工法(模型で解説)「耐震構造」「免震構造」「制震構造」とは? ●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. 建物の性能を考える

●断熱と住環境 断熱材とは/快適な住環境は熱容量の大きい材料/結露とカビ・天井からの水漏れの原因 ●防音: 外部騒音をどう防ぐか 音の考え方と防ぎ方/外部騒音の防ぎ方/道路の騒音・隣室や上階からの騒音

### IV. 建物平面図の見方

●面積の読み方 敷地・道路・配置図の確認事項/延べ面積・容積対象床面積・専有床面積・施工床面積/建築可能面積に関わる要素 ●平面図の記号と略語 建築意匠図・機械設備図の記号/電気設備図・消防設備図の記号/平面図の略語 ●間取り図から何を読み取れるのか 間取り図の読み方と動線の捉え方/間取り図から読むライフスタイル(子供中心・DINKS・シングル・二世帯)/居室に重要な採光規定と室名の相違/天井高とロフトの注意点 ●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なのか/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. 設備の基礎知識

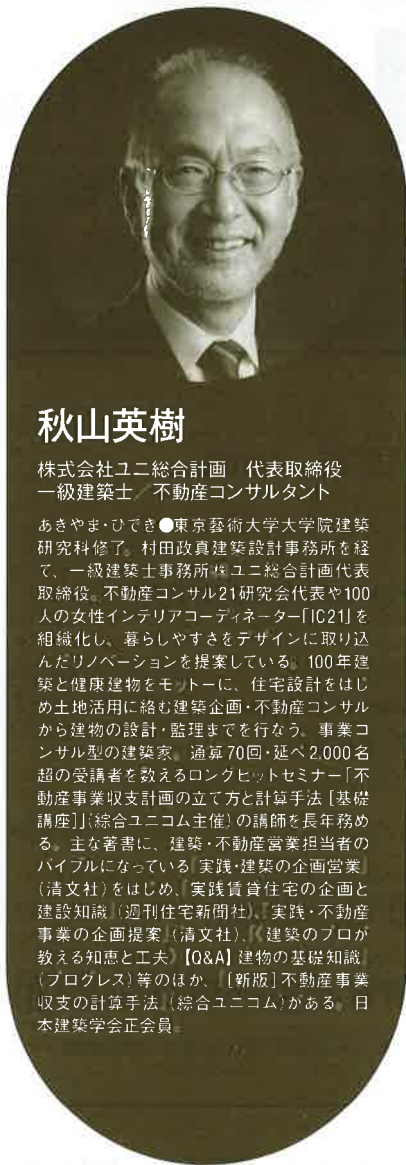
●給水設備の基礎知識 給水4方式の考え方 ●排水設備の基礎知識 下水道の二つの方式/臭気対策のトラップと排水対策の通気管の役割 ●換気設備の基礎知識 換気の基本原則/キッチンの換気/シックハウスと24時間換気/コロナ禍での換気の考え方 ●電気設備の基礎知識 直流・交流の違い/単相・三相とは/オール電化とスマートハウス/照明の使い方/建築化照明の具体例

### VI. 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/建て替えないほう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は大きい、等) 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? なぜ日本では建物の耐用年数が短いのか ●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/リスクとリターンとのバランス/住宅性能表示制度で性能を向上させる/構造体は100年以上の耐久性とSDG sを考える/デザインによさ・質によさと工事費は比例しない/コンクリート工事の現実を知って実務に活かす/少しの気遣いで100年建築に早変わりさせる方法 ●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・トイレの工夫実例 ●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/用途地域制限/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

#### — 過去2回セミナー参加者の主な声 —

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もよく理解できた(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(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)/模型等で実演しながらご説明いただき、とてもわかりやすかったです(不動産コンサル)/リノベーションの明確な定義が理解でき、大変参考になりました(証券会社)/実務的な話と実例を交えた内容で、興味深く拝聴することができました(不動産AM)



## 秋山英樹

株式会社ユニコム総合計画 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、一級建築士事務所ユニコム総合計画代表取締役。不動産コンサル21研究会代表や100人の女性インテリアコーディネーター「IC21」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、住宅設計をはじめ土地活用に絡む建築企画・不動産コンサルから建物の設計・監理までを行なう。事業コンサル型の建築家。通算70回・延べ2,000名超の受講者を数えるロングヒットセミナー「不動産事業収支計画の立て方と計算手法【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設知識」(週刊住宅新聞社)、「実践・不動産事業の企画提案」(清文社)、「建築のプロが教える知恵と工夫」【Q&A】建物の基礎知識(フログレス)等のほか、「新版」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)

お問合せ先

ダイレクト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(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。