

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

9/8
金
10:00~17:00

明治記念館
会場
(東京・信濃町)

PROGRAM

※12時間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/インスベクションとは /エンジニアリングレポートとは /ホームインスベクションとは /宅建業法改正でのインスベクション/造った建物は簡易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本知識。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わかったこと ●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? /古建築から知る日本建築の隠れた技 ●住宅(戸建て・マンション)の耐震性 同じ建物でも地震の違いで揺れ方が大きく異なる /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 平面図・断面図の見方 /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. 設備の基本知識

●給水設備の基本知識 給水4方式の考え方 ●排水設備の基本知識 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 ●換気設備の基本知識 換気の基本原則 /キッチンの換気 /シンクハウズと24時間換気 /コロナ焔での換気の考え方 ●電気設備の基本知識 直流・交流の違い /单相・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? 修繕費増加と資料低下のバランス 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いい建物規模が大きい、等) ④耐用年数が近いので不安 → いろいろある場合(既存不適格建築の考えか? 経済耐用年数とは? ●建替えの場合の注意点 新築建物の工事に解体工事費が加算される /リースとリターン /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SDGSを考える /テナインのよさ /質のよさと工事費は比例しない /賃貸住宅のメリットを活かす /メンテナンス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 ●コソバーンション(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・シェアハウスにコソバーンションするときの留意点 /オフィス・店舗にコソバーンションするときの留意点



秋山英樹

株式会社工二総合計画 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 建築研究所修了・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計画代表取締役。不動産コンサルタ21所 研究会代表や100人の女性インテリゲンチアをメンバー「IC21」を組織化し、暮らしやすさをデザインに取り込んだりノベーションを提案している。100年建築と健康建物を主トーンに、住宅設計をはじめ土地活用にも絡む建築企画・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74回、延べ2,000名超の受講者を教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 実務・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) /「建築のフロカ教える知恵と工夫」[O&A] 建物の基礎知識(フロカプレス)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

前回セミナー(2023年3月開催)
参加者の主な声

わかりやすい資料で模型を使ったお話も良かったです(不動産売買) /まとめて学ぶことの少ない事例を幅広く取り上げていただき、非常に有意義だった(物流・不動産業) /専門的な内容から身近な生活に影響するお話まで、興味深く拝聴しました(不動産コンサル) /ご経験の中からの情報がたくさんあり、勉強になりました(不動産業) /非常に充実した内容です全般のお話を伺い、非常に勉強になりました(不動産AM) /体系的にレビューいただき、参考になった(不動産売買)

お問合せ先

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)

チラシダウンロードの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにて要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX:03-3564-2560)迄ご連絡ください。