

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

3/3
金
10:00~17:00
会場●明治記念館

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動産だ／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／インスベクシオン・建物履歴が建物価格に大きく影響する時代に／インスベクシオンとは、エンジニアリングレポートとは、ホームインスベクシオンとは、宅建業法改正でのインスベクシオン／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、ソーバイフオー、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？ ●**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／シンクハウスと24時間換気／コロナ捨ての換気の考え方 ●**電気設備の基礎知識** 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. 建替えが改修か？ 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建物の腐蝕化不安 → 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？ ●**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、リスクとリターンのバランス／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／デザインの高さ・質の高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

**新型コロナウイルス
感染予防対策を徹底しています**
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。ご参加のお客様にのみましては、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。



秋山英樹

株式会社ユニ総合計画 代表取締役
一般建築士／不動産コンサルタント

あきやま ひでき ●東京経済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、一級建築士事務所村田政真設計代表取締役。不動産コンサル21研究会代表や100人の女性エンテリಾಗコナーチネーター「IC21」を組織化し、暮らしやすさをデザインに取り込んだりノバ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関わり建築企画・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「基礎講座」(総合ユニコム主催)の講師を長年務める。王な著書に、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』(通文社)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)、『建築のノウハウが教える知恵と工夫』(IOGA)建物の基礎知識(ノウハウ集)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。

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)
お問い合わせ先

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 (FAK03-3564-2560) 迄ご連絡ください。

前回セミナー(2022年9月開催)参加者の主な声

「建物についての基本を学び直せたと新たな学びもあり満足」「不動産業」／「今まで学んできた分野の基礎知識を模型や図形にてわかりやすく学べた」「不動産AM」／「建物の基礎知識を身に付けることができました」「不動産開発・賃貸業」／「内容が充実しており、情報がいっぱいでした」「設計・施工会社」／「網羅的に把握できて大変よかったです」「不動産業」／「実践的で次代の流れを汲んだ内容で実務とのつながりが見えました」「不動産開発」／「不動産側からの視点で内容がわかりやすかった」「(無記名)」／「現在の仕事を踏まえ、腹落ちすることも多く、再確認することができた」「(不動産開発・賃貸業)」／「模型を使った構造の説明がわかりやすかった」「(無記名)」