

大好評につき第10回目を開催!

## 不動産事業者が知っておきたい

3/13 10:00  
金 ~17:00会場●都市センターホテル(東京・永田町)  
講師●秋山 英樹氏(株)ユニ総合計画建築の基本知識と  
物件コンサル鉄筋コンクリート造・木造などの  
[構造][性能][設備]の見方について、  
[模型]を使ってわかりやすく解説!

建築に関する知識を学ぶことで“不動産価値”を正しく把握する!

## ご案内

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、土地の価格は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。

また、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みなされていましたが、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、近年では中古物件の取引数が新築物件を上回ってくるなど、「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は、建築に関する基礎知識を習得して、「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を身に付けておけば、顧客からの信頼が一層増すことでしょう。

本セミナーは、一級建築士で不動産コンサルタントの秋山英樹氏(株)ユニ総合計画により、不動産事業者であればこそ知っておきたい建築の基本知識と、一歩先を行く物件コンサルへの道程を解説いただきます。

## FAX用 参加申込書 「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) 当日現金支払い希望□ 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	

開催日時 2026年3月13日(金) 10:00~17:00

会場 都市センターホテル

東京都千代田区平河町 2-4-1 ☎03-3265-8211(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 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)

※テキスト・昼食代を含む。

主催 総合ユニコム(株) 〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2  
ぬ利彦ビル南館6F ☎03-3563-0025(代表)ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。  
<https://www.sogo-unicorn.co.jp>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]

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

## ●お申込み方法

- 【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
- 【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」に記入後、上記FAX番号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」を郵送いたします。
- 【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
- 当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。

## ●参加費のお支払について

## 【インターネットでのお申込み】

- 弊社HP経由でのお申込みに限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジット決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。

当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。

## 【FAXでのお申込み】

- 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(お振込済みの場合)」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3,000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て指定させていただきます。
- 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、使用の際には周囲へのご配慮を願います。
- ご記入いただいた個人情報は、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。
- 開催中止の場合に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・キャンセル料の負担はいたしかねます。

不動産事業者が  
知りたい

# 「建築の基本知識」と 物件コンサル

3/13

金

10:00~17:00

会場

都市センターホテル  
(東京・永田町)

## PROGRAM

※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 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／わが国が目指す住宅資産形成の将来像／インスペクションとは／エンジニアリングレポートとは／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／諸外国でのインスペクションの実施状況／将来はインスペクションが必須になる／業界構造から知る鉄骨造などの検査の弱体事情／造った建物は簡単に壊さないのが世界標準／米国はなぜ建物の存続年数が長いのか／なぜ日本の建物は耐用年数が短いのか／日米の不動産価値観の違い

### II. 知りておき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（模型で解説）在来木造、ツーバイフォー、軽量鉄骨造 ●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？／鉄筋コンクリート（RC）造、鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造、鉄骨（S）造 ●年代で知る耐震設計の変遷と地震被害 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／構造体試験（鉄骨造・コンクリート造）の本当の姿 ●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？／五重塔とスカイツリーは構造形式が同じというウソとホント ●地震・地盤の性質の違いによる地震被害 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／能登半島地震で見えてきたもの

### III. 建物の性能を考える

●住宅性能表示制度 ●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／なぜ結露が起きるのか、その解消法 ●騒音の防ぎ方 音の考え方と防ぎ方／外部騒音の防ぎ方／内部騒音の防ぎ方

### IV. 建物平面図の見方

●面積の読み方 建築可能面積には道路幅が重要／延べ面積・容積対象床面積・専有床面積・施工床面積 ●建築可能面積は容積率や道路幅だけでは決まらない 都市計画で決められた規制／建設可能面積に関わる要素／天空率とは ●平面図の記号と略語 建築意匠図・機械設備図の記号／平面図の略語 ●いろいろな図面の役割 募集図面・確認申請図面・設計図面・竣工図面とは／平面図・断面図・配置図の見方／設計の進め方と図面の役割 ●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／バリアフリー住宅とユニバーサルデザイン ●知っておきたい中古住宅リフォームの注意点 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・インフルエンザでの換気の考え方 ●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4方式 ●消防用設備の基礎知識 連結送水管と屋内消火栓／スプリンクラー設備／自動火災報知設備

### 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／既存建物の耐震性能の簡易確認法／鉄骨造・コンクリート造の自己診断フローチャート／自己診断結果をビル経営にどう活用するか／耐震改修工事費の目安 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で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／構造体は100年以上の耐久性とSDGsを考える／デザインのよさ・質のよさと工事費は比例しない ●100年コンクリートの作り方 コンクリートの強度は何で決まる／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年建築に早わりさせる方法／工事期間を短くさせない ●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

#### 秋山 英樹

株式会社ユニコム代表取締役  
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）ユニコム  
計画を設立。不動産コンサル21研究会や  
100人の女性インテリアコーディネーターによる「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と  
して活躍。その他、通算79回・延べ2,200  
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（プログレス）  
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。

#### 過去セミナー参加者の主な声

基礎から応用まで体系立てて解説いただき、初学者でも理解しやすい内容に満足した（不動産開発）／盛りだくさんの内容で大変勉強になった（不動産開発）／過去の経験も踏まえた実務的な内容を中心とした解説が、非常に参考になった（金融）／いつ、何をもって、建替え・リノベーションを考えて建物の維持・管理をすべきか理解できた（不動産賃貸）／模型を使った視覚的な説明がわかりやすく、建築知識を知るセミナーとして最適な内容だった（AM）／不動産を新たな角度から検討することができるようになり、今後の業務につながる説明だった（リース会社）