

# 出張セミナーのご案内

2020年以来不動産業界は、東京を中心に活気を帯びてこようとしていますが、この波は東京周辺部から地方にも広がってきている気配も感じさせています。

また、コロナ禍が長引き、WITHコロナの時代が余儀なくされ、AFTERコロナを見据えて時代の変化をとらえてビジネスを行わなければなりません。

一方、グローバル化に向けての時代の流れにも目を向ける必要があります。グローバル化の波は、良悪しは別に全ての業界に覆い被さってきており、新たな考えをもって動かないと、時代に取り残されることは必至だと思われます。

これからは、なぜそうなのかといった「原理・原則」を理解したうえで、現実の仕事を推進していくという姿勢が重要であり、やみくもに仕事をこなすのとは、とりあえずの結果はおなじでも、長い目で見た場合には違うと考えられます。

ソフトにおいてはグローバル化（共通した事業の考え方）、ハードにおいてはリージョナル化（地域に根ざしたデザインの考え方）の考えを持ってこそ、これからの時代の流れに即した、不動産・建築の事業展開が可能なのです。

そこで、弊社では第一線でお仕事を行なっている皆様に、社員研修セミナーという形で、ご希望の企業様の社員研修を行なうものです。

研修講師には、1989年より35年以上の間、増刷・改訂が続いています業界のバイブルといわれています「実践・建築の企画営業」や、好評をいただいています「建築のプロが教える知恵と工夫“建物の基礎知識”」の著者である弊社代表の秋山英樹が直接務めます。

代表の秋山は、実際の仕事をするなかで必要不可欠な企画業務を経験しながら、建築はもとより税金・法律・金融・不動産事業に広く精通しており、上記の他にも不動産専門家向けの本の執筆やセミナーを広く行なっております。

今回、貴社の社員の方々に不動産・建築業界のこれからを理解して頂き、知識を高める事により、企画営業のインセンティブを高めることを目的としています。

社員研修セミナーの他に、土地所有者向けのセミナーも承りますので、ご検討頂きますよう、よろしくお願い申し上げます。

## 出張セミナー講師料金

セミナー講師料 = 18万円 + 東京23区外の場合 (概算往復時間 × 1万円)

(消費税別)

基本セミナー時間1時間、受講者50人まで一律です。  
50人を超える場合は、下記の料金表によります。  
セミナー時間の延長は6万円/30分となります。  
レジメは原稿をお渡ししますので、貴社でコピーをお願いします。  
東京23区外の場合は交通費(実費)が別途必要になります。  
尚、前日泊が必要な場合は宿泊費等が別途必要になります。

受講者人数	加算金額
50人を超える人数	1人につき1,400円
100人を超える人数	1人につき700円
200人を超える人数	1人につき500円
300人を超える人数	1人につき400円
400人を超える人数	1人につき300円
500人を超える人数	1人につき200円

※上記の出張セミナーでの概算往復時間は、ヤフー(Yahoo)の路線情報検索を基に弊社から御社またはセミナー会場までを検索した時間を基本とし(地方の場合は飛行機または新幹線で一番早い交通機関を使用)、1時間を控除します。

※セミナー内容につきましては、講師の提案しているセミナーが基本です。

ご依頼のセミナー時間にあわせて内容を調整させていただきます。

セミナーの内容の一部を、世情の変化や法令改正に合わせて変えることがありますのでご了解下さい。

また、ご希望がある場合には、希望内容をセミナーに加えたり、新たにセミナーの内容やレジュメを作成することも可能ですので、費用はお問い合わせ下さい。

その他、ご希望があればお申し付け下さい。

# 講師プロフィール

## 秋山 英樹

東京藝術大学大学院美術研究科建築専攻修了

(株) 村田政真建築設計事務所入所

(株) ユニ総合計画設立 代表取締役就任

現在に至る

一級建築士・公認不動産コンサルティングマスター

日本建築学会会員

(財)不動産流通近代化センター不動産コンサルティング制度検討委員会委員

### 主な著書

平成元年 12 月	「実践・建築の企画営業（初版）」 清文社刊
平成 4 年 10 月	「不動産・建築企画提案書作成のテクニック」 清文社刊
平成 7 年 3 月	「定期借地権と定期所有権」 ダイヤモンド社刊（共著）
平成 7 年 7 月	「超高齢化時代へのライフデザイン」 税務経理協会刊（共著）
平成 7 年 10 月	「定期借地権マンションは得か損か」 住宅新報社刊
平成 8 年 9 月	「土地活用の知恵」 東海総合研究所刊
平成 10 年 10 月	「実践・不動産事業の企画提案」 清文社刊
平成 11 年 3 月	「建築リフォームの企画提案」 日刊建設通信新聞社刊（監修）
平成 12 年 3 月	「定期借家権・実用ガイドブック」 清文社刊（共著）
平成 14 年 8 月	「建築費のヒミツ」 PHP 研究所
平成 17 年 3 月	「実践・賃貸住宅の企画と建設知識」 週刊住宅新聞社刊
平成 18 年 8 月	「実践・建築事業の企画提案」 清文社刊
平成 18 年 10 月	「都市開発の法律実務」 清文社刊（共著）
平成 20 年 2 月	「空室ゼロにするリフォーム&リノベーション」 週刊住宅新聞社刊（共著）
平成 23 年 1 月	「事業用借地契約書の作り方」 清文社刊（共著）
平成 23 年 2 月	「《使える》定期借地契約書の実務応用プラン」 プロGRESS 刊（共著）
平成 24 年 3 月	「あなたの住まいの震災対策」 清文社刊（共著）
平成 24 年 9 月	「不動産事業収支の計算手法 12～13 年版」 総合ユニコム刊
平成 26 年 10 月	「固定資産税は見直せる」 清文社刊（共著）
平成 2 年 2 月	「建築のプロが教える Q&A 建物の基礎知識」 プロGRESS 刊
令和 8 年 6 月	「実践・建築の企画営業／第 14 版（全訂版）」 清文社刊

## 知って得・知って安心 “迫りくる大地震にどう対応する” 「模型なら分かる建物構造と耐震構造の基礎知識」

講演内容

90分、120分（模型で解説付）

- (1) 地震と耐震設計の歴史  
新耐震基準（1981年）以降の建物でも、年により耐震性はこんなに違う
- (2) 新耐震設計の考え方  
新耐震基準は大地震で建物が損傷しない基準ではない
- (3) 阪神淡路大震災の教訓  
①間取り図の見方・動線の捉え方 ②居室として重要な採光規定と室名の相違 ③天井高とロフトの注意点
- (4) 新耐震基準なら大地震が来ても大丈夫？  
阪神淡路大震災における建物の世代別被害状況
- (5) 同じ建物でも地盤の違いで揺れがこんなに違う
- (6) 地震被害は地震の大きさより地震の周期が重大  
過去～最近の地震の性質比較／熊本地震での木造建築物の地震被害れ
- (7) 在来木造住宅とツーバイフォー住宅、どちらが地震に強いのか？
- (8) 壁式構造・ラーメン構造って何？どちらが地震に強いのか？
- (9) 地震に強い間取り・弱い間取り／地震に弱い建物形態とは
- (10) 新聞などで見聞きする免震構造・制震構造って何？
- (11) コンクリート造・鉄骨造の自己診断フローチャート
- (12) 自分で評価する自宅（木造）の耐震性の見方
- (13) 新耐震基準の木造でも耐震性に問題あり

不動産の仲介時に役立つ

## 「知っておきたい建物の平面図・面積の読み方とクレーム対応」

講演内容

90分（1～6）、120分（1～7）

- (1) 面積の読み方  
①敷地・道路・配置図の確認事項 ②延べ面積と容積対象面積 ③専有（契約）床面積 ④施工床面積
- (2) 平面図の記号  
①建築意匠図の記号 ②機械設備図の記号 ③電気設備図の記号 ④消防設備図の記号 ⑤平面図の略語
- (3) 間取り図の読み方  
①間取図の見方・動線の捉え方 ②居室として重要な採光規定と室名の相違 ③天井高とロフトの注意点
- (4) 間取り図から読むライフスタイル  
①子供中心の場合 ②DINKSの場合 ③シングルの場合 ④二世帯住宅の場合
- (5) 間取り図から読み取るクレーム予測  
①扉の開き方 ②スイッチ・コンセントの位置 ③オープンキッチン
- (6) 住宅クレームにどう対処するか  
①道路・隣室や上階からの騒音 ②結露とカビ ③天井からの水漏れ ④吹き抜けのある家  
⑤コンクリート打ち放しの家 ⑥石張りの床
- (7) 知らなければならぬ中古住宅リフォームの注意点  
①木造住宅はまず建物構造がどうなのか ②中古マンションリフォーム時の注意点 ③収納量の計り方  
④簡単にできる収納の増加法 ⑤リフォームで要望の多いキッチンの考え方の基本

不動産の仲介・評価・管理時に役立つ

## 「建物の基本性能の考え方と建築・消防設備の基礎知識」

講演内容

依頼項目数により 60～120分

### I 建物の基本性能を考える

- (1) 住宅性能表示制度
- (2) 断熱材とは
- (3) 快適な住環境は熱容量の大きい材料
- (4) 結露の原理と解決法
- (5) 外部騒音の防ぎ方
- (6) 内部騒音の防ぎ方

### II 建築設備の基礎知識

- (1) 給水設備の基礎知識
  - ①給水方式の考え方 ②水道本管の圧力 ③水道本管の管径 ④受水槽給水方式 ⑤直結増圧給水方式
- (2) 排水設備の基礎知識
  - ①下水道の方式 ②排水経路と桝の仕組み ③臭気対策のトラップと排水対策の通気管の役割
  - ④中古マンションリフォームの換気・排水の注意点
- (3) 換気設備の基礎知識
  - ①法律で定めている換気基準 ②キッチンの換気と24時間換気③コロナ・インフル禍での換気の考え方
- (4) 電気設備の基礎知識
  - ①直流・交流の違い/単相・三相とは ②オール電化住宅とスマートハウス③太陽光搭載住宅の注意点
  - ④ 照明の使い方 ⑤建築化照明(間接照明)の4方式
- (5) 消防用設備の基礎知識
  - ①連結送水管と屋内消火栓の違い②連結送水管設備③屋内消火栓設備④スプリンクラー設備⑤自動火災報知設備

知って納得・知って得する・実務に役立つ

## 「建物のホントの知識を知って実務に活かす法」

講演内容

90分(1～13)、120分(1～14)

- ①ハウスメーカーや分譲マンションが自然素材を使わないホントの理由→自然素材で稼ぐ法
- ②木のぬくもり、実は木目模様の紙貼りの現実→ホンモノが得な理由を知ってもらい差別化を図る法
- ③省エネを推進していても24時間換気で省エネにならないこんな理由→省エネにする法
- ④日本ではビニールクロス海外ではなぜペンキ→ペンキでコストダウンする法
- ⑤米国では違うバリアフリーのホントの理由→高齢者にあえてバリアを作り差別化を図る法
- ⑥日本の借家契約は世界の非常識→定期借家契約で変わる賃貸建物経営
- ⑦地価は下がるのに固定資産税はなぜ上がる→固定資産税を下げるコンサルでビジネスチャンスに
- ⑧木造の耐震診断が正確にできないこんな理由→昔の建物と今の建物とはこんなに違う
- ⑨簡単に分かる住宅の耐震性→ともかくバランスの良い建物に
- ⑩本来のインスペクションは買い手側が行うこんな理由→売り手が行うインスペクションは禁止の米国
- ⑪建築費を上げて性能を上げれば得な理由→これからは長期の単位で建築事業を考える時代に
- ⑫リノベーションのホントの意味→3つのRからひも解くリノベーションの意味
- ⑬賃料を下げずにリフォームをしない家主の説得策→何もしない選択肢も家主の自由
- ⑭定期借地権付マンションが幸せな理由→分譲マンションのスラム化を防ぐ定借マンションの考え方

住宅インスペクションをビジネスチャンスに変える

## 「宅建業法改正／住宅インスペクション」

講演内容

120分

- (1) 宅建業法に盛り込まれた住宅インスペクションの背景とは
- (2) 住宅インスペクションって何！
- (3) 宅建業法改正における住宅インスペクション（既存住宅状況調査）の概要
- (4) 買主にとってのメリット・売主にとってのメリット
- (5) 専任媒介契約と調査会社の斡旋の注意点
- (6) 重要事項説明書の書き方
- (7) インスペクションは誰がどこを検査するのか
- (8) 戸建住宅の検査項目と報告書の見方
- (9) 共同住宅（マンション）の検査項目と報告書の見方
- (10) 検査はどのように行われるのか
- (11) インスペクションと既存住宅売買瑕疵保険
- (12) 中古住宅売買の将来の姿
- (13) 住宅インスペクションをビジネスチャンスに変える以上

つい人に話したくなる不動産・建築の知っ得知識

## 「建築のミニ知識からつかむ不動産営業トークのヒント」

講演内容

60～90分

### ■古建築から知る日本建築のかくれた技

1. 軒裏に秘められた古寺院の耐力アップの思想
2. 古建築の丸柱。実は角柱を丸くしているこんな理由
3. 日本の世界的発明の襖や障子は今やスタジオタイプマンションに。
4. 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
5. 茶室空間からヒントを得た世界的建築家FLライトの空間とは

### ■建築の知識を正確に知ると安心？それとも心配？

1. 新耐震設計以降の建物なら安心か？
2. 建物被害と地震の大きさより地震の周期が重大
3. 建築基準法は最低基準って知っていますか
4. シックハウス建材は今は販売されないが24時間換気が必要なのはなぜ？

### ■資産価値を長期に保つ方策

1. 資産価値を落とさない投資用建物の事前策・事後策
2. 少しの気遣いでコンクリート建物を100建築に早変わりさせる方法

### ■建物からひも解く不動産投資のヒント

1. 住宅をも投資商品と考えるアメリカ人
2. 西欧人と日本人の不動産投資の見方の決定的な違い
3. 最近よく聞くノンリコースローンって何
4. インスペクションが必須になるこんな理由

# 「相続コンサル時に知っておくとよい建築知識」

## 講演内容

90分(1~5)、120分(1~7)

### 1. 相続コンサルの基本

- ①相続対策資産は何か
- ②4代続くと試算が1/3になる仕組み
- ③相続対策の基本三対策と資産を考える
- ④残す土地と活用する土地を明確にする
- ⑤最近改正された身近な相続対策(二世帯住宅)
- ⑥最近改正された身近な相続対策(空家売却)
- ⑦相続税の節税対策貧乏にならないための建物建設の注意点
- ⑧土地活用の基本は「土地を売る」「土地を貸す」「建物を建てて貸す」

### 2. 土地優先から建物優先に考え方を变える

- ①何もしなければ土地は負債だ
- ②土地の価値・建物の価値
- ③造ったものは簡単に壊さないというのが世界標準
- ④旧耐震建物は価値がなく新耐震建物が価値があるのか
- ⑤それでも壊すことを決断するときの理由

### 3. 不動産で財産を残したほうがよい5つの理由

- ①不動産価値はインフレ連動
- ②相続時の資産評価額が圧縮できる
- ③事業用建物・自宅が建っていれば更なる相続評価減
- ④不動産は消滅しない財産
- ⑤安定収益が得られる

### 4. 不動産で財産を残すときの5つの注意点

- ①分割が難しい→分割できるようにしておく方策
- ②管理が難しい→所有と運営・経営の分離の注意点
- ③地震で壊れてしまう→耐震性能の高い建物で造る
- ④再投資して建物価値が下がらないようにする。劣化し難い材料で造る。
- ⑤老朽化で空室になる→変化に対応できるフレキシブルな建築にする

### 5. これからの土地活用の考え方ーストックを重視するー

- ①相続対策の基本はいかによい財産を残すか
- ③改修か建て替えかは何を基本に考えればよいのか
- ④新築に建替えるのは解体費などの費用が加算
- ⑤既存建物を活用するときの考え方
- ⑥建替えないほうがメリットがある場合も少なくない

### 6. 100年建築で相続・建築専門家でなくともできるこんなこと

- ①姉齒事件・杭事件から知る業界構造(元請と下請)
- ②建物の耐震規定から紐解く耐震性能
- ③構造体試験(鉄骨造・コンクリート造)のホントの姿
- ④建設期間を短くさせない

### 7. 新築をたてるなら、よい建築をよりリーズナブルに、そして維持する方法

- ①スペックをきちんと作り相見積もりをとる
- ②建物デザイン・建物性能は価格と比例しない
- ③これからはホンモノが重視される時代に
- ④新築建物を建てるなら考慮したほうがよい項目