

# 実際の現場で学べる社会実践教育!

## CASE 1 不動産鑑定に関する授業



不動産鑑定に関する授業では、実践的教育として、現場の視察→ヒアリング→PC演習→議論・プレゼンテーションのサイクルのもとに授業を構成します。授業を通じて、土地建物一体の証券化評価、資産運用のコンサルティングを行うための高度な専門知識と実践力を養います。具体的には、オフィスビル、ホテルの視察を通じて、稼働状況、長期修繕計画の内容、リーシングマネジメント（テナント誘致・交渉）の内容等についてヒアリングし、得られた最新の情報をもとに、不動産証券化業務に必須とされる鑑定評価手法（DCF法・直接還元法）について、PC演習を通じて具体的に学びます。

1年次に担当いただいた先生の専門が不動産鑑定評価であったこともあり、この分野に興味を持ち受講しました。授業では、まず教室にて対象となるホテルやオフィスビルの鑑定評価を調べ、現状確認を行います。その後、実際に現地に足を運び、外観、設備、内装、稼働率などを調べ、疑問が出た場合はその場で施設の担当者にヒアリングを行い、各種データをそろえます。そして最後に、エクセルを用いて各項目の数値を計算し、調査報告をプレゼンするという実践的な内容でした。不動産鑑定評価は建物自体の価格ではなく、経済的価値を評価するため、時代の流れによって変わる顧客ニーズに合わせて改装するなど、稼働率を上げる経営努力も重要であることを知り、外観だけではわからない不動産価値の面白さを知りました。実際に現場に足を運び、稼働中の不動産を見て学ぶことは、教科書で学んだ知識を具体的にイメージしやすくなり、理解度が深まったと思います。



不動産学科4年 佐野 可純さん

## CASE 2 木更津プロジェクト



本学は千葉県木更津市と連携協定を結び、中心市街地等の活性化、市有不動産の利活用などに取り組んでいます。アクアラインの開通により、移動手段が鉄道から車に移り、人口が中心市街地から郊外に流れる現状を踏まえ、学生たちが考える市の不動産再編案などを市役所の方々に提案しました。本プロジェクトは多様な専門領域の教員による指導のもと、学問を横断し、実践的な学びを提供しています。

1、2年次は講義が中心で実際の不動産に触れる機会が少なかったため、実践的な取り組みをしたいと考え、先生に相談したところ、木更津プロジェクトについて教えていただきました。プロジェクトでは木更津市の不動産の現状を経済の視点から分析しました。東京駅を中心に同一半径の4つの地域と比較し、戸建て住宅の価格がどのように変化しているかを洗い出しました。プロジェクトに参加する前は木更津市も自分の実家がある地方都市と同じような、過疎化が進むよある都市のイメージでしたが、実際に何度も足を運び、現地を見ていく中で、地域ごとに異なる問題を抱え、解決方法も様々であることを知りました。プロジェクトに参加するメンバーはみな意識が高く、その点でもとても良い刺激となりました。引き続き自分の研究を進めつつ、後輩たちをサポートしていきたいと思っています。



不動産学科4年 塩原 琉維さん

**NEWS! 「2025 高校生が考える  
空き不動産活用コンテスト」開催!**

コンテストのテーマは「豊かな暮らしを支える空き不動産活用」。暮らしを豊かにし、皆が笑顔になるような提案をお待ちしています。

募集期間 2025年4月1日(火)～7月25日(金)

※応募資格や提出物等の詳細は、不動産学部HPからご確認ください。



大学HP



不動産学部HP

不動産学部って  
「何を学ぶの?」  
とギモンを持ったら。

▶ さあ、表紙をめくって...

# 「街のシンボル」を建て替えるなら… 6つの視点で考えてみよう!

東京駅の  
復元工事費用は  
500億円!

2012年に保存・復元工事が完成した東京駅・丸の内駅舎。  
その美しい赤レンガの外観は、訪れる人の目を楽しませています。  
この改築費用はなんと500億円。  
その費用の捻出のため、JRは東京駅上空の「空中権」を周辺地権者に売却しました。  
これはJRも東京都も周辺ビルも、皆が得をする驚きの手法\*でした。

こうした「街のシンボル」を建て替える際の難題をクリアするのも不動産学。  
そんな不動産学を6つの視点で探ってみましょう!

流通

街のブランドを強化し  
新たなニーズを生み出そう

街ならではの歴史や観光資源を活かして地域のブランド力を強くできれば、注目度や期待度が上がって、お店を出したい、住みたいといったニーズが向上するかも。

金融

資産価値を見極め  
不動産市場を活性化

近隣の土地やビルを不動産証券化すれば、不動産市場の活性化につながるかも。不動産関連の法律もどんどん変わっているから勉強しない!

開発

さまざまなニーズを  
取り込んで

いつまでも活気のある街に

通勤や買い物が便利といった“暮らしやすさ”のほかにも、高齢者や子どもへの支援が充実などソフト面も大切。行政とも連携しなくちゃね。

投資

投資で店舗を再生し、  
人気スポットをプロデュース

立地を活かしたテイストを取り入れたビルに改装・建て替えし、テナントとして貸し出せば、観光客に人気のお店が集まる話題のスポットを作り出せそう!

経営

アイデアを活かして  
不動産を上手に活用!

片隅にある小さな土地でも、有効に活用すれば収益性が見込めます。また、古い建物でもリノベーションしてホテルやカフェにするなど、アイデア次第で収益性の高い不動産にできるかも!?

管理

これからもずっと  
この景観を維持したい

建物や公共空間の整備・保全を行い、美しい景観や歴史ある建物を維持すれば、街の魅力はずっとあせない。安全で清潔な街を維持することも、住人の安心や旅行者の楽しみに結びつくんじゃないかな。

\*丸の内駅舎は3階建て。その上空部分の権利を周辺ビルに売却し、購入したビルは本来よりも高層の建物にすることができたのです。

# 土地・建物にかかわる幅広い領域を 実践的かつ総合的に学ぶ。

不動産学科では、不動産の流通・金融・開発・投資・経営・管理にかかわる実践的な知識を総合的に学んでいきます。  
専門領域を深く学ぶゼミ科目や、社会課題に取り組む実践プログラムなど、様々な手法を取り入れたカリキュラムで、不動産のスペシャリストを育成します。また、宅地建物取引士などの資格取得のサポートも充実させています。

## 2つの専攻

### 社会デザイン専攻

社会で活躍する  
不動産のスペシャリストを育成

6分野（流通・金融・開発・投資・経営・管理）を総合的に学び、不動産を多面的にとらえる能力を養うとともに、実践教育により課題解決力を身につけます。また、4年間の学修の成果として、不動産関連ビジネスに不可欠な宅地建物取引士などの取得をめざします。

### 不動産鑑定専攻

不動産鑑定士をめざす  
教育を展開

不動産鑑定士資格を持つ実務経験豊富な教員によるきめ細かな指導のもと、不動産鑑定士をめざします。土地や建物といった不動産の鑑定、評価、コンサルティングを行うための高度な専門知識と実践力を養い、即戦力となるスペシャリストを育てます。

### 01 目標に応じて専門領域を 選べるカリキュラム

不動産を扱う上で必要不可欠な知識と能力を育成するため、1、2年次に不動産学の基礎を学び、3年次より目標に応じて選んだ専門領域で、高度で実践的な専門能力の養成を図ります。また、不動産鑑定士をめざす学生のための専攻も用意しています。

### 02 社会問題に取り組む 実践的プログラム

不動産学部では自治体や民間組織などと連携し、空き家問題や地域再生など不動産関連の課題解決に向けた社会的取り組みを行っており、学生の「主体性」「課題設定・解決能力」を養う実践的プログラムを用意しています。

### 03 海外短期研修

独特な土地・建物の利用が発達しているハワイでの実地学習とハワイ大学で学ぶ機会があります。また、姉妹校である韓国の建国大学校、釜山外国語大学とも、交流を図っています。成績優秀者は、渡航費、授業料、宿泊費など、研修に係る費用をすべて大学負担で参加することができます。

### 04 手厚い資格取得サポート

宅地建物取引士をはじめとした各種の資格取得をサポートする授業や模擬試験、オープンカレッジでの支援などを充実させています。

学びの  
ポイント

# 明海大学不動産学部で 「不動産学」を学ぶとは。

「法学・経済学・工学」の3つにまたがるハイブリットな授業で「流通・金融・開発・投資・経営・管理」の6分野を学び、「不動産」を総合的に考える力を身につけます！

## 金融

お金の専門家として  
経済の発展に貢献

### 不動産金融とは

不動産と金融を組み合わせることで、有価証券化による資金調達や、重要な資金計画の立案など、高収益を実現します。

### 学ぶこと

不動産の開発や購入にともなう資金計画の立案など、高収益を実現します。また、市場調査や投資スキルの身につけ方を学びます。

## 管理

### 超高齢社会・持続可能社会の 担い手になれる

#### 不動産管理とは

土地や建物の管理・メンテナンス、賃貸であれば家賃の集金管理などを行います。

#### 学ぶこと

建物をどうメンテナンスするか、居住者が高齢化する中で集合住宅のコミュニティをどう維持するかなど、安心して住み続けられる住環境の整備について考えます。

## 経営

### 組織・プロジェクトの リーダーになれる

#### 不動産経営とは

所有している不動産を活用したり、マンションやアパートを新築または購入したりして賃貸および売買業務を行います。

#### 学ぶこと

不動産に関する法制度や業務内容、ビジネスの仕組みを理解し、プロジェクト運営や企業経営などに必要な知識を修得します。

# 私たちが、この街

て  
できる

せた分野です。不動産  
調達、開発や購入に必  
、高い金融知識が求め

なう金融の仕組みを学  
投資評価を行う実践的

## 投資

### 資産形成の専門家として 豊かな社会を実現できる

#### 不動産投資とは

不動産を購入、保有、管理、販売することで利益を得る一連の活動で、市場の動向、法律、財務分析など、幅広い知識が求められます。

#### 学ぶこと

不動産投資に必要な市場調査や財務分析の手法や、税務、法などの知識を修得し、投資戦略を立案し、実行できるスキルを身につけます。

## 開発

### 社会（都市・地域・建築）を よくなる仕事につける

#### 不動産開発とは

用地取得・企画・開発・販売・管理を手掛け、商業施設やマンション、街やリゾートなど多岐にわたる不動産の開発に関わります。

#### 学ぶこと

いつまでも土地や建物の価値や魅力が持続するまちづくりを、住宅地の模型作成やプロジェクト管理などを学びながら考えます。

## 流通

### 不動産業の後継者として 活躍できる

#### 不動産流通とは

不動産オーナーと顧客を結ぶ仕事です。主に土地や建物の売買・賃貸の仲介、分譲マンションの販売代理などを行います。

#### 学ぶこと

購入にまつわる資金計画やローンの知識、取引に必要な法制度など、不動産を商品として扱う上で必要な知識やノウハウを修得。また、VR 内見などDX化が進む分野でもあり、最新事例も学びます。

## カリキュラム

1・2年次は不動産と社会や生活とのつながりを学び、不動産学の基礎を修得します。  
3年次からそれぞれの専門分野を定め、各分野の知識を深めるとともに、社会実践教育で、社会で活躍する不動産のスペシャリストを育成します。

	社会デザイン専攻	不動産鑑定専攻
<b>基礎</b>		
1年	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産基礎演習</li> <li>●ライフプランと資産形成</li> <li>●土地と建物の金融</li> <li>●土地と建物の経営</li> <li>●キャリアプランニング*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地と建物の投資</li> <li>●土地と建物の流通</li> <li>●土地と建物の開発</li> <li>●土地と建物の管理</li> </ul>
2年	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産社会演習</li> <li>●法と社会</li> <li>●経済と社会</li> <li>●工学と社会</li> <li>●キャリアプランニングII・III*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産の統計*</li> <li>●社会生活と英語</li> <li>●都市と不動産の歴史</li> <li>●不動産取引論I</li> </ul>
<b>専門</b>	6つの分野から専門領域を選択（2つ以上）	
3年	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>流通</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産流通論</li> <li>●不動産流通演習</li> </ul> </li> <li><b>開発</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産開発論</li> <li>●不動産開発演習</li> </ul> </li> <li><b>経営</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産経営論</li> <li>●不動産アセットマネジメント演習</li> </ul> </li> <li><b>金融</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産金融論*</li> <li>●不動産金融演習</li> </ul> </li> <li><b>投資</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産投資論</li> <li>●不動産投資演習*</li> </ul> </li> <li><b>管理</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産管理論</li> <li>●不動産プロパティマネジメント演習</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産課題研究</li> </ul>
4年	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産プロジェクト研究</li> <li>●不動産取引論II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●鑑定評価理論II</li> <li>●民法</li> <li>●経済学</li> <li>●会計学</li> <li>●不動産鑑定論</li> </ul>

★のある授業ではデータサイエンスの利活用についても学びます。



### 建築士をめざす皆さんへ

建築士をめざす学生は、上記専攻で学修する科目にプラスして、建築士試験に関わる指定科目の授業を取れば、卒業時に建築士（一級・二級）の受験資格を得ることができ、必要な実務経験を積むことにより免許登録できます。

#### 主な授業

- 設計製図A・B
- 建築CAD演習
- 建築環境デザイン
- 住宅地計画演習

# 街を元気にします。

# 明海大学不動産学部で 「不動産学」を学ぶとは。

「法学・経済学・工学」の3つにまたがるハイブリットな授業で  
「流通・金融・開発・投資・経営・管理」の6分野を学び、  
「不動産」を総合的に考える力を身につけます！

## 金融

お金の専門家として  
経済の発展に貢献できる

### 不動産金融とは

不動産と金融を組み合わせた分野です。不動産の有価証券化による資金調達、開発や購入に必要な資金計画の立案など、高い金融知識が求められます。

### 学ぶこと

不動産の開発や購入にともなう金融の仕組みを学びます。また、市場調査や投資評価を行う実践的スキルを身につけます。

## 投資

資産形成の専門家として  
豊かな社会を実現できる

### 不動産投資とは

不動産を購入、保有、管理、販売することで利益を得る一連の活動で、市場の動向、法律、財務分析など、幅広い知識が求められます。

### 学ぶこと

不動産投資に必要な市場調査や財務分析の手法や、税務、法などの知識を修得し、投資戦略を立案し、実行できるスキルを身につけます。

## 開発

社会（都市・地域・建築）を  
よくする仕事につける

### 不動産開発とは

用地取得・企画・開発・販売・管理を手掛け、商業施設やマンション、街やリゾートなど多岐にわたる不動産の開発に関わります。

### 学ぶこと

いつまでも土地や建物の価値や魅力が持続するまちづくりを、住宅地の模型作成やプロジェクト管理などを学びながら考えます。

## 流通

不動産業の後継者として  
活躍できる

### 不動産流通とは

不動産オーナーと顧客を結ぶ仕事です。主に土地や建物の売買・賃貸の仲介、分譲マンションの販売代理などを行います。

### 学ぶこと

購入にまつわる資金計画やローンの知識、取引に必要な法制度など、不動産を商品として扱う上で必要な知識やノウハウを修得。また、VR内見などDX化が進む分野でもあり、最新事例も学びます。

## 管理

超高齢社会・持続可能社会の  
担い手になれる

### 不動産管理とは

土地や建物の管理・メンテナンス、賃貸であれば家賃の集金管理などを行います。

### 学ぶこと

建物をどうメンテナンスするか、居住者が高齢化する中で集合住宅のコミュニティをどう維持するかなど、安心して住み続けられる住環境の整備について考えます。

## 経営

組織・プロジェクトの  
リーダーになれる

### 不動産経営とは

所有している不動産を活用したり、マンションやアパートを新築または購入したりして賃貸および売買業務を行います。

### 学ぶこと

不動産に関する法制度や業務内容、ビジネスの仕組みを理解し、プロジェクト運営や企業経営などに必要な知識を修得します。

# 私たちが、この街を元気にします。