

2021 年度 不動産学研究（ゼミ） 二次募集要項

募集対象 : 不動産学部 2 年生
及び 3 年生以上で本科目未履修者
※2016 年度以降入学生は「必修」の講義です

応募方法 : Google フォーム
「 <https://forms.gle/yUZ7F5Txea9cX9P76> 」に回
答

募集期間 : 3 月 1 日（月）～3 月 22 日（月）

所属ゼミ発表 : 3 月末の新 3 年生向けオリエンテーションの日

不動産学研究の履修について

1. 履修上の注意

- ・ 「不動産学研究」(以下、ゼミという。)は3年次科目であり、この履修要項に掲げられたもののうち、1つのみ選択することができる。
- ・ 「不動産学研究」は、少人数で教員の指導を受ける機会であるから、講義内容をよく検討して履修することが望ましい。下に挙げる「Webによる募集」を確認すること。
- ・ 4年次に設置される「卒業論文」(選択科目・卒業論文、卒業制作の作成)を履修する場合には、原則として、「不動産学研究」の担当教員の指導を受けることになる。
- ・ 「不動産学研究」の開講時間帯は、火曜4限を予定している。

2. ゼミ定員

- ・ 各ゼミの定員は、原則10名とする。
- ・ 教員の裁量によって、ゼミの定員は増やすことができる。

3. 志望結果の発表

- ・ 志望結果は、3月末の新3年向けオリエンテーション日に、明海大学不動産学部ホームページ(<https://meikai-re.jp/>)及び第2管理・研究棟4Fエレベーター前掲示板で発表する。
- ・ 応募者数が10名以下のゼミは、応募者全員の所属が決定する。
- ・ 応募者数が11名以上のゼミは、選抜の上、所属を決定する。

4. 履修手続き

- ・ 4月の履修登録修正期間までに各自で登録を行うこと。
- ・ 指導教員の許可なくして履修登録をした場合、履修登録は、無効となる。

Webによる募集：3/1(月)～3/22(月) 不動産学部ホームページ

まずは、明海大学不動産学部ホームページ(<https://meikai-re.jp/>)にアクセスしてください。

次に、新着情報に掲載されている「不動産学研究(ゼミ)の募集について」を確認のうえ、不動産学部ホームページに掲載されている「教員紹介」を適宜閲覧し、希望するゼミを選定してください。

最後に、Google フォームの「2021年度不動産学研究(ゼミ)に関するアンケート(二次募集)(<https://forms.gle/yUZ7F5Txea9cX9P76>)に回答してください。

小川 清一郎 ゼミ 4701 研究室

講義内容

本ゼミは、民法の重要な判例の分析・検討と基本的論点に関する問題演習を通じて、民法の基礎的理解を深めることを目指します。

民法は膨大な量があるので、重要なテーマをピックアップして、それに即した判例を割り当て担当する判例については詳細に調べて報告してもらいます。それについて問題点を全員で討論し、理解を深めます。

テーマとしては、権利の濫用事例、法人の目的とその範囲、取締役規定違反の契約の効力の問題、表見代理の事例、消滅時効の起算点、取得時効と登記の関係、抵当権の効力の問題、契約締結交渉の破棄の事例、詐害行為取消権の性質、将来債権の譲渡の問題、特定物売買と瑕疵担保の事例、信託関係破壊の法理の事例、景観利益の侵害、建築士の不法行為責任などです。各人の希望を尊重し、自分で見つけてきた判例も歓迎します。

また、これと並行して問題演習も行い、民法の全体像がつかめるように配慮します。

テキスト：

「民法判例百選Ⅰ（総則・物権）」 有斐閣

「民法判例百選Ⅱ（債権）」 有斐閣

成績評価：

各自の発表が 50 パーセント（レジュメと口頭報告）、ゼミでの討論が 30 パーセント、レポートの内容が 20 パーセントで評価します。

相談日：

オフィスアワー（金 2 限）に研究室にいます。

学生へのひと言：

意欲と熱意のある参加者を期待します。

金 東煥ゼミ (新任)

講義内容

テーマ：グローバル不動産市況分析

- 目的：本ゼミは、グローバル不動産市場で活躍する人材育成のために、世界の主要都市・地域の不動産市場動向のレポートを作成し、情報発信する能力を身につけることを目的とする。
- 問題意識：社会人にとっては、あるテーマに対し、様々な情報を収集して、必要とする重要情報をまとめて、意思決定権者及び利害関係者に情報発信（報告）する業務が重要である。そのためには、多くの情報を効率的に抽出して、コアなる内容を簡単明瞭に伝える必要がある。本ゼミでは、これからグローバル不動産市場で活躍する人材の社会生活に必要なスキルの一環として、グローバル不動産市場を対象に、情報収集、分析（統計等）、整理、報告するスキルを共に考察する。
- ゼミの進行方法：
 - ①数回のゼミでは、国内外の経済・不動産の市況レポートを紹介・分析・作成実習等をする。
 - ②エクセルやR等統計データ活用ツールについて紹介・勉強し、実際のデータを用いてデータ整理、グラフ化、統計分析、アンケート調査・集計方法等のレポート作成に必要な手法を学習する。
 - ③（個人課題）各参加学生は、興味を持っているグローバル不動産市場（ニューヨーク、ロンドン、シンガポール、ソウル等）と分析テーマ（住宅、オフィスの空室率、価格等）を選んで、経済・不動産市況レポートを作成する。なお、当該レポート発表し、質問を受けて討論する。
 - ④（グループ課題）参加学生がグループを作って、対象のグローバル不動産市場と分析テーマを選んで、適宜分析を含む不動産市況レポートを作成する。当該市況レポートをグループ内の役割分担で発表・討論する。
- テキスト：必要に応じて配布・提示する（国土交通省（不動産価格指数）、JLL（New York Office InsightQ4 2020）等の市場レポート、日経新聞記事、パーフェクトR（Rサポーターズ）等）
- 成績評価：文献要約（1P程度）20%、討論10%、個人市況レポート発表・討論30%、グループ市況レポート作成・発表40%で成績評価を行う。
- 相談日：随時対応（事前にメール等で連絡要望）
- 学生へのひと言：グローバル不動産市場を分析するために、海外の英文レポート等を読むことが好ましいが、東京や大阪等もグローバル不動産市場の一部であるため、国内不動産市場も分析対象として選択可能。不動産以外の分析テーマについても考慮可能。特に、学生は自ら、分析テーマを決定して、利害関係者に説明する感覚で市況レポート作成・発表していただく。なお、膨大な資料を簡潔に整理して報告することは、多くの企業や組織内で、重要かつ大変難しい業務であり、就職後に直面する難関をいち早く経験して、慣れることを目指す。

齋藤 千尋 ゼミ 4816 研究室

講義内容

コンピュータのプログラミング、特に図形データに関する情報処理を学習します。

また、ゼミ生で相談して、どこかの具体的な街を選び、その歴史や計画上の目標などを調べ、現地での見学、調査をすることから問題発見や魅力発見をします。

その上で、調べた結果をデータ化し、学習した情報処理技術を活用して、視覚化したり、問題に対する解決策をビジュアルに提案したりして、レポートにまとめます。

テキスト：

ゼミ中に指示

成績評価：

プログラミングの課題の到達度

- ・ 動作するか。安定しているか。簡潔に書けているか。

課題として選んだ街について問題発見、魅力発見をした成果のレポート

- ・ 問題意識は明確か。卒業論文、卒業設計に発展するようなアイデアがあるか。
- ・ 見学や調査の結果、資料をデータ化できているか。
- ・ 指定された形式にのっとった成果物になっているか。

その他

- ・ 毎回のゼミで発言をしたか、アイデアを出したか、まとめ役をつとめたか。を評価します。

相談日：

オフィスアワー（月 3 時限）。遠隔での相談を希望する場合や月 3 時限以外の相談を希望する場合はメールで連絡をください。アドレスは不動産学部のホームページの教員紹介欄に記載しています。

学生へのひと言：

いろいろな建物、いろいろな街を、たくさん、学生時代に実際に訪ねてみてください。写真をとったり、絵が好きならスケッチをしたりして、まちなみに対する自分なりの趣味を育ててください。

浜島 裕美 ゼミ 4810 研究室

講義内容

ゼミテーマ；マンション法演習

マンション（集合住宅）をめぐる法律問題について、具体的に事例を取り上げ、マンション関連法の大枠を捉えることに努める。前学期は主に、基本的知識の体系的・横断的修得を目的とした演習を行い、後学期は各自でテーマを選び、判例研究を行い、ゼミレポートの提出と発表を行う。民法の特別法である区分所有法が対象となることが多いので、「物権法」・「債権法」・「借地借家法・区分所有法」の単位を修得済み、または修得中であることが必要である。

テキスト：

マンション法の判例解説（勁草書房、2017/2/22）

コンメンタールマンション区分所有法第3版（日本評論、2015/3/23）

その他、必要に応じて指示する。

成績評価：

課題の取り組み状況、討論参加への積極性、討論の内容、最終課題であるゼミレポートの内容を、総合的に評価する。

相談日：

オフィスアワー（金2限）、その他在室時に相談に応じます。

学生へのひと言：

学問に王道なし。思い立ったが吉日。千里の道も一歩から。ローマは一日にして成らず。

藤木 亮介ゼミ 4513 研究室

講義内容

テーマ：建物の維持・再生

日本の建築物は今、「スクラップ アンド ビルド」の時代から「ストック」の時代に移っています。当ゼミでは、古くなった既存建築物（マンション・賃貸アパート・戸建て住宅等、対象建物は都度相談の上で決めていきます）を、今後長期にわたって健全に使い続けるための方法を考えていきます。

- ・ 先ずは建築物の現状を把握する方法を学びます。対象とする建築物を可能な限り調査し、その建物の劣化状態や利用状況を把握した上で報告書にまとめます。
- ・ 古い建物を健全に使い続ける為には、建物を直すための基礎的な「修繕」のみならず、断熱性向上やバリアフリー化などの「改良」、安全性確保を目的とした「耐震改修」なども必要になります。このような工事が実際に行われた事例を調べ、今、社会では既存建築物に対してどのような対応がなされているかを把握します。
- ・ 長期的な視野に立った上で、対象建築物に最適な「修繕」や「改良」のあり方を考え、そのコストを算出し、将来に向けてより良い運営ができるように「維持・再生計画書」を作成します。

既知の考え方にとらわれない自由な発想に基づく、新たな維持・修繕・再生、ならびに運用方法を模索していきます

テキスト：

ゼミ中に指示します。

成績評価：

取り組み姿勢、報告書・計画書等の成果物、プレゼンテーションを総合的に評価し判断します。

相談日：

オフィスアワー（月曜日4限）に研究室にいます。その他、在室時に適宜対応します。

学生へのひと言：

物は必ず壊れます。しかし、なおし方を考えることは、とてもクリエイティブで楽しいことです。なおし方によってはさらに使いやすくなることもあります。建築物も同じです。いかにしてなおし、いかにして活かすかを、常に新しい視点で考える姿勢を養いましょう。

前島 彩子 ゼミ 4608 研究室

講義内容

このゼミでは、模型製作、生産現場の視察、フィールドワークといった活動を通して、建物のハードとソフトのしくみについて考えていきます。活動成果をポスターやリーフレットにまとめる作業を通して視覚的なプレゼンテーション技術を養います。

また、不動産分野の時事問題を考えるため、新聞等の記事をまとめ自分の意見を整理する小レポート作成（宿題）を5回程度行います。

【活動内容（初回に相談して決定）】

- ・住宅リフォームの提案と DIY
- ・構法模型製作を通した構造形式、建築生産活動の理解
- ・統計を用いた住宅生産の変遷・地域性の理解
- ・フィールドワークを通した住宅地の地域性・多様性の理解
- ・工業化住宅の増改築・修繕に関する調査
- ・住宅生産現場、エリアマネジメントの視察



テキスト：

必要に応じて配布します。

成績評価：

模型、ポスター等の作成課題への取組状況 50%と小レポートの内容 50%を総合して評価します。

相談日：

オフィスアワー（月2限）の他、研究室が開いている時に声をかけて下さい。

学生へのひと言：

身近な建物を観察することで、その個性を判断する目を鍛えてみてください。建物を補修・改修して使い続ける社会では、不動産の価値を判断する力の1つになるものと思います。授業やゼミを通して、時代・地域の異なる建物を参照し、そうした判断の幅を広げ、深めるきっかけを作っていきたいと思っています。

山本 卓 ゼミ 4612 研究室

講義内容

本ゼミの目的は、将来のビジネスパーソンとして不可欠となる「会計」「経営分析」の基礎を確かにし、それを踏まえたうえで、不動産と経営・会計に関するテーマを選び、掘り下げた学びを行う。

前学期は、主として「会計」「経営分析」の基礎固めを行う。標準的な経営分析のテキストの輪読や新聞記事を活用し、企業が開示する会計情報の意味を読み取る訓練を行う。

後学期は、前学期の学びを踏まえたうえで、ゼミ参加者が関心のあるテーマを選び、さまざまな調査を行い、その結果をレポートにまとめてもらう。テーマの選択は自由だが、「経営」、「会計」、「企業不動産」のいずれかに、少しでも関連しているものが想定される。また、まとめたレポートを適宜発表してもらい、プレゼンの力をつけることも重視する。参考まで、ゼミレポートの例として以下のものがある。

「鉄道会社の企業不動産戦略」「投資不動産保有と企業経営」「環境経営と企業不動産」「減損会計と投資家評価」「事業承継と不動産」「空き家の決定要因」「失敗する不動産投資とは？」等

※1 上記に加え、ゼミは社会人として通用するための基礎力を身につける場であると考えており、当たり前ですが無断での欠席・遅刻は厳禁とします。

※2 現時点で対面での運営を予定していますが、遠隔での運営によらざるを得ない場合には、内容や成績評価に変更があることをご了承下さい。

テキスト：

桜井久勝『財務諸表分析』中央経済社

徳賀芳弘『京都企業 歴史と空間の産物』中央経済社

山本卓(2013)『不動産会計と経営行動 ―公正価値と環境リスクを背景に一』創成社

成績評価：

平常点(毎回のレジュメ作成、発表、討論)50%、レポート 50%で成績評価を行う。

相談日：

オフィスアワー（月曜1限）（平日午前、昼休みはほとんど在室していますので気軽に相談に来て下さい）、メールでのご相談も歓迎します。（連絡先:takashiyamamoto1961@yahoo.co.jp）

学生へのひと言：

ゼミ生の希望に応じて、資格試験受験や大学院進学に向けた指導（早大院、東北大院等に合格実績あり）も積極的に行います。不動産鑑定士志望者は2月から短答合格に向けた指導を行います。卒論履修者や大学院希望者は、他大学主催の研究会等への参加や、財務系や不動産系の学会の聴講を促し、視野を広げてもらいます。できれば卒業後もゼミ活動を行い、皆さんでその成果を書籍として出版しましょう。このような経験はプロフェッショナルとして活動していくうえでの自信につながります。

劉 一辰ゼミ 4814 研究室

講義内容

建築・都市計画分野は人の暮らしに密接に関わっており、学生には広い視野を持ちながら、具体的な課題、目的について、取り組む力を身につけてほしい。指導可能な分野については主に以下の3つである

①建築意匠・歴史研究

例：近代のロシア（ソ連）人建築家の中国における活動について

②都市計画研究

例：伝統的建造物群保存地区について、空家、空き地の出現実態について

③都市計画史研究

例：戦前・戦後期における都市計画理論の連続性について

指導のできる範囲内で、他のテーマについても考慮する。特に、学生には自分自身で課題を見つけ、研究テーマを決定してほしい。

成績評価：

評価方法について、取り組み態度、成果物、特に論文の執筆状況を元に判断する。参考資料は随時配布する

相談日：

随時対応する。事前にメールしてください。

学生への一言：

大学・大学院で過ごす期間に身につける能力の差は一生分の差です。特に、企業や行政に就職してしまえば、時間が限られ、興味のあることに費やす時間はありません。人間万事塞翁が馬、先のことはわかりません。その時点で全力を尽くしましょう。

以 上