

# 2022 年度 不動産学研究（ゼミ） 2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「2022年度不動産学研究（ゼミ）  
に関するアンケート（2次募集）」への回答

募集期間 : 3月1日（火）～3月21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11名とする。
- ・ 教員の裁量によって、ゼミの定員は増減することができる。

### 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/> ) で発表する。
- ・ 応募者数が教員の定める定員を超過するゼミについては、選抜の上、所属を決定する。

### 4. 履修手続き

- ・ 4月中旬の履修登録期間中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(火)～3/21(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「2022年度不動産学研究(ゼミ)に関するアンケート(2次募集) ( <https://forms.gle/2PYxkPKqzQWb24xr6> ) に回答してください。

# 兼重 賢太郎 ゼミ 4601 研究室

【メールアドレス】 kkaneshi@meikai.ac.jp

## 講義内容：テーマ：「都市空間の法社会学的研究」

都市空間を形成する上で、法は様々な役割を果たしています。このような都市空間と法との関係を、実定法の解釈や判例研究とはやや異なる、社会学的観点からアレコレ悩みながら考えていくのが、このゼミの目的です。とはいえ、あまりにも抽象的だと「雲をつかむような話」にもなりかねないので、現実の都市空間を対象に考えていきます。

前期は、テキストの輪読を通じて、「要約(レジュメ)の書き方」「報告・議論の仕方」などを身に付けてもらいます。後期は、各自でテーマ・対象を設定し、調査・研究を行い、ゼミ論を皆さんと一緒に取りまとめたいと考えています。

また、受講生の皆さんの希望があれば、自主的な活動なども行いたと考えています。

## 本ゼミにおいて求める学生像

本ゼミでは、本や論文などを積極的に読んでいきますので、新書レベル(岩波新書、ちくま新書など)を読むことが苦にならない程度の文章読解力と人文社会科学系書籍への関心があるとよいでしょう。

また、ゼミ論(レポート)として、5,000字以上を書いてもらう予定なので、文章を書くことを苦にしない方がよいでしょう。文章を読むことや書くことが苦手な人は避けた方が無難かもしれません。

いずれにせよ、ゼミ希望の提出締め切り前まで、随時、相談等に応じます(メール、対面どちらでも)。

## ゼミ生(先輩)からのひと言

- ・学生の意見をしっかりと聞いてくれるゼミです。
- ・先生が良い方なので、全体的に優しい雰囲気があります。自分の学びたいテーマをじっくり学びたい人におすすめです!!
- ・しっかり調べ物ができて、学べる環境だと思います。
- ・住まいとは何かをまず学び、昔と今ではどのくらい違うかを学びゼミになっています。  
本を読みまとめ、みんなで考え合うゼミです。ぜひ入ってみてください!
- ・自分の興味があるテーマを自由に選べます!
- ・都市環境などを知りたい学生にはオススメです。
- ・先生がとても優しく、わかりやすく教えてくれます。
- ・とても自分のためになる講義です。
- ・人に恵まれ、有意義な時間を過ごせました!!ゼミを決めたときは、自分のやりたいこともよくわかっていなくて不安だったけれど、先生、先輩、同級生からたくさんのことを学んで、自分の興味も見えてきました。毎週ゼミに行くのが楽しみでした!
- ・マイペースなゼミ。
- ・アットホームなゼミです!

# 金 東煥ゼミ 4613 研究室

【メールアドレス】 donghwan-kim@meikai.ac.jp

## 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。

## 本ゼミにおいて求める学生像

- ・本ゼミでは、自分の考えと主張を文章でまとめて、他の人の前で、明確に発表して、伝える能力を身につけたい学生の参加を求めます。

## ゼミ生（先輩）からのひと言

- ・金ゼミでは、国際的な不動産情勢の資料を基に Excel 等で長文要約を行いそれを PowerPoint でまとめてプレゼンを行います。
- ・社会に出てから役に立つプレゼン能力や知識を得ることができます。難しい内容もありますが必ず身のためになると思います。
- ・就活で使える不動産市場について知れます。また、投資の勉強もできるため、それらを利用して企業の有価証券報告書を読み取り、面接で活用しましょう。

# 小杉 学 ゼミ 4616 研究室

【メールアドレス】 kosugi@meikai.ac.jp

## テーマ：都市再生フィールドワーク&プレゼンテーション

ストック社会、人口減少社会、少子高齢社会、そしてアフターコロナ・ウィズコロナ。不動産の価値基盤である都市、そしてその都市を取り巻く社会状況は目まぐるしく変化しています。都市や不動産はその影響をモロに受け、放置すればその価値は低下します。都市や不動産の再生活用は大きなテーマですが、具体的にはどうすればよいのか。残念ながら、これまであなたが学修してきた不動産に関する知識や技術は、直接その問いに答えてくれるわけではありません。

このゼミでは、問題を抱える都市や不動産の中に、実際にあなたの身を投じてもらいます。誰かに教わるのではなく、不動産学部で修得した知識や技術と、あなたの人間力を総動員して、現場の状況や関係者の思いを理解し、問題点を抽出し、改善策を提案してもらいます。フィールドワーク（現地調査）とプレゼンテーション（企画提案）という実践力のトレーニングです。これらの力は、不動産に関わらず、どんな仕事でも、仕事以外の生活面であっても、必ず役に立ちます。

知識や技術に自信がなくても、興味とやる気があれば大歓迎です。学生のレベルに応じて、個別に課題と目標を設定します。

具体的なフィールドとして、明海大学不動産学部が連携協定を結んでいる山形県上山市と大分県玖珠町の地方都市再生があります。また、小杉が参画している東京や千葉のマンション再生もあります。もちろん、それら以外をフィールドにしても構いません。

## 本ゼミにおいて求める学生像

「求める学生像」というよりは、本ゼミに向かない学生像を書いた方が分かりやすいかもしれません。

- ・資格さえあれば生きていけると思っている学生
- ・就職に有利なゼミを探している学生
- ・単位がほしいだけの学生
- ・不動産業でお金持ちになりたい学生
- ・文章の読み書きが嫌いな学生。

## ゼミ生（先輩）からの一言

教室での授業に飽きた学生、不動産でもっとワクワクしたい学生、新しいことにチャレンジしたい学生は、ぜひこのゼミで、現場を知り、仲間とともに解決策を考え、提案する作業の面白さを体験してください。この経験は一生の宝になるはずです。

## 注意

小杉は今年度、国内研修のため大学に不在です。ゼミ説明会はありませので、ゼミを希望する学生は、必ず上記メールアドレスに連絡を下さい。ミスマッチ（思ったのとちがう！）を防ぐため、日時を調整のうえ、研究室で事前面談を行います。

## 小松 広明 ゼミ 4604 研究室

【メールアドレス】hiro-komatsu@meikai.ac.jp

### 「不動産学研究」(ゼミ) 不動産マーケティング・リサーチ技法

本ゼミでは、消費者行動論及び不動産評価論を基礎として、不動産の価格形成に与える影響を定性的・定量的に捉える手法について学びます。

具体的には、共通の研究テーマ(本年度は「既存住宅再生事業」)のもとに、自分の考えや意見を集約するキーワードを大きな模造紙に記載しながら、課題の解決に向けた糸口を探ります(**BS法、KJ法**)。次に、研究テーマに即応する論文を収集し、当該論文の概要をA4用紙1枚程度にまとめ、順次ゼミで発表



し、受講者全員でこれまでどのような研究がなされてきたのか、情報の共有化を図ります。当該情報は、テキストデータとして集約する方法(**事例-コード・マトリックス**)を用いて、受講者全員で意見を出し合いながら、一覧表に取りまとめます。さらに、消費者行動の仕組みを解き明かす手法(**手段目的連鎖モデル、ラダリング**)を用いて、研究テーマのもとに消費者の意識の仕組みについて考察します。

そのうえで、**SWOT分析**や地価公示データ等の市場データをもとにヘドニック分析(後学期のファイナンスコース選択必修科目「不動産ファイナンス」)を行いながら、不動産の価格形成要因に対する理解を深めることをめざします。

### 本ゼミにおいて求める学生像

- ・ゼミの仲間と一緒に討議することができる学生を求めます。
- ・12月14日(火)14時40分よりゼミ室No.5(4階のエレベータの前の部屋)でゼミを行います。希望者は見学に来てください。また、募集期間中に面談を受け付けます。いずれも事前にメールで連絡を取りましょう。

### ゼミ生(先輩)からの一言

#### 【学修内容について】

データを読み解き、分析ができるようになります。／論文要約ができるようになった。／日本の中古住宅市場をよく知ることができる。／リフォームに興味を湧いたので、それを活かした仕事に就きたいと思った。

#### 【ゼミの雰囲気について】

グループ討議の機会が多く、授業の雰囲気もいい。／交流できている感じが楽しい。／ワイワイしてて楽しい。／とても勉強の雰囲気がいいし、ゼミで仲間ができやすい。

# 原野 啓 ゼミ 4515 研究室

【メールアドレス】 harano@meikai.ac.jp

## 講義内容

このゼミでは、日本の不動産市場における問題に焦点を当て、経済学的な観点から調査・研究を行いつつ、報告書等にまとめることを目標としています。日本の不動産市場には、既存住宅市場の低迷など、不思議なことが沢山あります。こうした「なぜ？」を解き明かすことを目標として、出来る範囲で分析を行い、報告書の作成を目指します。研究テーマは、各自の興味関心にしながらって相談の上で決定します。調べてみたいテーマを事前に考えてみましょう。

報告書を作成するためには、資料の収集、文献の読み込み、データの収集と加工、原稿の執筆など多様なプロセスを経る必要があります。社会人になると、こうしたスキルが非常に重要になるので、こうしたスキルの習得も一つの目標です。授業で収集する資料・データ、それに基づく先行研究の整理・図表の作成などは、報告書の一部として利用するので、積極的な授業参加が必要です。

2021年度の授業は、全て対面で行っています。前期は、任意の教科書を輪読し、報告者毎にPPT作成とプレゼンが課題となりました。前期後半からは、2～3名で班になり、班ごとに研究テーマを設定して、データ解析を行い、分析結果をPPTとしてまとめる作業を行っています。現在進めている研究テーマは以下の通りです。

- 「高齢者と空き家率に関する研究—都道府県レベルでの実証分析—」
- 「コロナ感染者数が都心5区の不動産価格におよぼす影響」
- 「借地借家法の制度変更がサブリース物件の供給におよぼす影響」
- 「転入者が空き家率減少におよぼす影響—全国自治体レベルでの実証—」

## 本ゼミにおいて求める学生像

- ・ 計量経済学（3年次・前期）を履修しましょう
- ・ 現実の社会問題をデータ分析したい人が向いています

## ゼミ生（先輩）からのひと言

- 「データ分析」とあるだけで、遠慮してしまう学生がいるかもしれません。これまでの講義とは違った視点から不動産の問題点についてアプローチができるゼミはここしかないです。ぜひ、お待ちしております（男性）
- ゼミでは主に不動産市場について経済学的な観点から学んでおり、二年次までの学修から一步ステップアップした学びになります。また少人数のグループで課題に取り組むため、チームワーク力や発想力も養うことができます（女性）

# 藤木 亮介ゼミ 4513 研究室

【メールアドレス】 fujiki@meikai.ac.jp

## 講義内容

テーマ：建物劣化状況の把握、改修・再生・活用

今、日本の建物は“新しく造る”から“ストック活用”の時代に移っています。

本ゼミでは、実在の古い建物を対象に、劣化状況を調査した上で、改修・再生・活用について考えていきます。特に劣化状況の把握は重要です。劣化状況を判断できなければ、その建物を維持し、活用する価値があるかどうか判断できません。したがって、社会的にも劣化状況の判断スキルは求められています。そこで本ゼミでは、以下の内容を行います。

- ・対象建物は、閉校した富津市の旧小学校（築45年）を想定しています。（現時点での想定です。海沿いの気持ちの良い環境に建つ建物ですが、変更する可能性があります。）
- ・対象建物の「劣化状況調査報告書」、「維持・改修・活用計画書」の作成を行います。学生間で分担して作業を進めることを想定しています。したがって、チーム作業の重要性や難しさも、調査や計画の立案をとおして学んでいきます。これは社会に出た時に必ず役立つ経験です。
- ・対象建物の情報は、フィールドワーク（現地調査）によって集めることを基本とします。現地に赴いて建物の劣化状況を調査します。その上で、改修方法を踏まえた建物の維持計画・活用計画を検討します。
- ・上記とは別の建物を対象にしたい場合や、建物の改修・再生・活用に関する別の取組みに関心がある学生は、教員と相談の上で、極力希望を踏まえた内容に調整する予定です。

## 本ゼミにおいて求める学生像

本ゼミを希望する学生は、必ず事前面談をしに来て下さい。面談に際しては上記メールアドレスに予約調整メールを送るか、4513 研究室を直接訪ねて予約調整をしてください。

本ゼミでは、“自発的な行動”と“自由な発想”ができる学生を求めます。本ゼミで行うことに、決まった正解はありません。だからこそ自分で考えて行動しないと、自分なりの正解にたどり着けません。重要なのは積極性です。「興味はあるけれどこういったことは苦手」といった学生でも、積極的な姿勢を示す学生は歓迎します。

## ゼミ生（先輩）からの一言

不動産を学ぶということは、建物を建て、それをどう活用していくかまでを考えることだと思います。その考えの下では、建物の改修はとても重要です。私は実家の調査を行いませんでした。建物は古く、最初は本当に改修できるかイメージできませんでした。劣化箇所を調べ、その改修費用を導き出せたときは楽しく、建物の状況の理解が深まり身の回りの建物への視野が広がりました。また、この知識は、今後様々な場面で役に立つと思います。

# 山本 卓 ゼミ 4612 研究室

【メールアドレス】 tamtak@meikai.ac.jp

## 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」の基礎を確実にし、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。

## 本ゼミにおいて求める学生像

- ・具体的な関心テーマを持っている学生を希望する。ゼミでは、その関心テーマに基づいたレポートを作成してもらうことになるため、文献や資料の収集、分析、考察、文書作成、口頭発表等の流れについて愚直に取り組む学生を求める。
- ・経済的に自立した人材を育成することが、大学教育の主たる目的と考えているため、就職活動に熱心に取り組む学生を希望する。本ゼミの履修に際しては、3年時に「キャリアデザイン」(キャリアサポートセンター管轄)を履修することを求める。

## ゼミ生(先輩)からのひと言

- ・現在、オフィスビルへの投資の課題について、レポートを作成しています。レポートのテーマを当初よりかなり変えましたが、先生はいつでも親身に相談にのってくれます。(現ゼミ生)
- ・学部在学中に不動産鑑定士論文試験に合格することができました。4年時には卒業論文の指導を受けました。現在は博士前期課程に在学しながら、不動産研究センターで実務修習を受けています。(先輩)
- ・ゼミでは、減損会計についてのレポート作成に取り組みました。その後このテーマを深掘したいと考え、大学院に進学しました。現在では、先生との共同での著書を複数出版しています。(先輩)

# 劉 一辰ゼミ 4814 研究室

【メールアドレス】liu@meikai.ac.jp

## 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4つである。

### ① 都市史、建築史研究

大火からの復興を通して見た近代の町並みの再評価

### ② 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

### ③ 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

### ④ 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。特に、2022年度は、山形県上山市におけるまちづくり関連の調査研究を行う予定です。興味のある学生には是非取り組んでもらいたい！！

## 本ゼミにおいて求める学生像

- ① 宅建を取得している。（ゼミは授業の一環であり、単位の取得が必要であるので、宅建試験に対する配慮はできません。）
- ② 研究に対して興味があり、大学に入学した以上、卒論もしくは報告書を作成してみたい学生を求める。（最低でも独自性のある報告書、A4、2ページ以上を作成すること）
- ③ パソコンは必須！作図ソフト（CAD、Vectorworks、Photoshop、illustrator等）が使える学生が望ましい。
- ④ 楽がしたい、簡単に単位が取れるゼミが良い、という学生は絶対に来ないでください！！2021年11月現在では既に3人のゼミ生が脱落しています。やる気があり、好奇心があり、自分の将来に責任を持てる学生のみを求めます。
- ⑤ 留学生は特にこのゼミに入りたい傾向があります。やる気があればいくらかでも指導はできます。ただし、自分が望んだのか、或いはそうじゃなくても、既に海外にいることを意識し、自分の立ち振る舞いを客観的に理解できる学生のみ受け入れます。

## ゼミ生（先輩）からの一言

都市計画、建築に興味のある学生にはもってこいのゼミです。また、必ず成果物を出すことで、達成感を味わえます。

以上