

2023 年度

不動産学研究（ゼミ）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 フォームに回答
<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSe05ViB2Pwk56dvv7yCRiDCfrL9Nqwo7eR7MjDumHube9BgDQ/viewform?vc=0&c=0&w=1&flr=0>

募集期間 : 一次募集 10 月 17 日（月）～12 月 16 日（金）

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ある。

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：10/17(月)～12/16(金) 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」を適宜閲覧してください。ゼミを公開し、またはゼミ成果発表会を予定している教員もいますので、是非それに参加して、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(<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSe05ViB2Pwk56dvv7yCRiDCfrL9Nqwo7eR7MjDumHube9BgDQ/viewform?vc=0&c=0&w=1&flr=0>)に回答してください。

上地 聡子ゼミ 4511 研究室

【メールアドレス】 uechistk@meikai.ac.jp

講義内容

【目標】

本ゼミでは、現代の都市や街並み、景観を歴史的に分析する視点と方法の取得を目標としています。私たちが普段目にし、生活し、歩いている街並みには、そのような景観となった過程があり、過去に住んでいた人々の痕跡があります。専門書の読解を通して過去に遡り街と都市を考察することによって、現在の私たちの住環境の成り立ちを立体的に理解し想像することを目指します。

【内容】

前期は松平誠『東京のヤミ市』（講談社学術文庫、2019年）を読みます。敗戦直後の新宿、池袋、新橋などに出現した「ヤミ市」で売られていたモノ、売っていた人、テキヤと呼ばれた人々の論理などを考察することを通じて、新宿や渋谷、新橋などにかつて広がっていた風景やそこでの人々の営みについて理解を深めていきます。

後期は中川理編『空想から計画へ：近代都市に埋れた夢の発掘』（思文閣）から関心のある研究論文を選び、グループごとに報告をしてもらいます。

毎回、報告者とコメンテーターが論点（疑問点）を含めたレジュメ（MS Word、Power point）を作成し、全員で内容の確認と疑問点に関するディスカッションを行います。報告者、コメンテーター以外の人でもテキストを読んで意見を準備してくることが前提です。

【その他】

- ・レジュメの作成方法、資料の調査方法、プレゼンテーションのやり方は随時指導します。
- ・無断での欠席・遅刻は厳禁です。必ず連絡するようにしてください。
- ・ゼミでの積極的な発言、レジュメ、パワーポイントの内容などを総合的に評価します。

本ゼミにおいて求める学生像

- ・都市史や地域史など歴史に関心を持っていて、長い文章を読むことが苦にならない方。
- 「間違ってもいい、まずは発言してみる」という気持ちで、率直にディスカッションに参加してくれる方。

ゼミ生（先輩）からの一言

歴史的な背景をよく知ることができる。／レジュメの作成を行うので、要約するのが上手くなる。／インターネットで確かな情報を得る為のポイントが分かる。／本を読むことと歴史が好きな人に向いています。／不動産を「歴史」と交えて、新しい視点から学ぶことができます！／要約したり、自分で考えて調べる力がつきます！／報告書やディスカッションが上手くできなくても怒られたりはしません。／1週間で本を20ページほど読める人でないと厳しいです。／先生が学生の意見に親身に寄り添ってくれます。／都市の歴史について、教材をベースに各自の意見・考えを話し合っています。／本を読んで議論するゼミ。／歴史が好き、興味がある人にお勧めです。文章を読むのが苦手な人はつらいかもしれないです…／レジュメを書き、文章をまとめ、みんなが分かりやすいようにするのは大変ですが、発表し終わったあとは達成感があります。

以 上

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てい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

- ・自分の好きなことができます。本が好きな人はおすすめです。
- ・兼重先生が優しく、とてもタメになる事を教えてくれるので、とてもありがたいです。資料をまとめたりするのが得意な方におすすめです。
- ・とてもすごしやすいゼミです。迷っているならここにすべきです。とても勉強になります。
- ・自分の学びたい事、興味のある事が見つけられるゼミだと思います。
- ・不動産の歴史について焦点を当てたゼミで、先生も優しく気楽にやれます。特にやりたい事が決まっていない方にはおすすめです。
- ・兼重先生のゼミは優しく、後期には、各自研究したいテーマを決めて、進めることができるので、おすすめです。
- ・各自レポートを書く機会があり、様々な知識を身につけられるゼミです。
- ・課題の締め切りに追われたりすることはないので、マイペースでやっていけるゼミとなっております。
- ・面白くて優しいゼミです。不動産を多角的に学ぶことができます。

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：文献を読み解き、文章でまとめる。発表・討論する。

①数回のゼミでは、国内外の経済・不動産の市況レポート、記事、ニュース等を紹介・分析・作成実習等をする。②エクセル等の統計データ分析ツールについて学修し、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修する。③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。また、グループワークでのレポート作成・発表・討論もする。



本ゼミにおいて求める学生像

本ゼミは、自分の考えと主張を文章で明確にまとめて、他の人の前で、発表・討論する能力を身に付けたい学生の参加を求めます。

ゼミ生（先輩）からの一言

①国際的観点から不動産市場をテーマにするゼミ。②グローバル不動産市場と経済について勉強し、文献読解力やデータ分析力などを身に付けて、レポートを作成、プレゼンする（話し掛けやすい雰囲気）。③このゼミでは社会情勢を見るととき新たな気づきがあるかもしれません。④毎回海外の経済ニュースや文献を読み、レポートとしてまとめる。経済の動きに興味ある人にとっては良いと思います。⑤このゼミから身に付ける内容は、社会でも役立つと思います。⑥毎回毎度、経済レポートを読んで内容をまとめて発表するので読むのが好きな人や世界経済を学びたい方などに向いていると思います。⑦ゼミ選びは、担当教員との相性が重要です。（好きな授業を選ぶような感じで!）ゼミ選択時に参考してください。

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&ディスカッション

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。テキストもマニュアルもありません。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、問題点を整理し、状況を正確に伝え、仲間と共に意味のある議論をする訓練を行います。

フィールドワーク（現地調査）とディスカッション（議論）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、明海大学が連携協定を結んでいる山形県上山（かみのやま）市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横浜のマンション再生もあります。その他、ゼミ生で企画して行うフィールドワークもあります。

不動産学部の学生は、発表や議論をする授業が少ないためか、一般の大学生と比べて他人と大人の会話をすることが苦手な印象を受けます。宅建士資格をもっている、見た目を整えても、中身が幼稚では社会では相手にされません。ここから少しでも脱却するために、たくさんの議論の場、学外の人と会う機会を設けています。

本ゼミにおいて求める学生像

自分を変えようと思える人。前向きにチャレンジできる人。信頼を構築できる人。ゼミ活動を面白がろうと思える人。教室を飛び出て現場を体験したいと思える人。他人への配慮ができる人。「都市計画」の授業に面白さを感じていただけた学生は大歓迎です！

ゼミ生（先輩）からのひと言

①自分から興味があることを深掘りしていくひとは向いていると思います。②フィールドワークや調査対象のプレゼンテーション、通常の授業では経験できない活動を行えるゼミです。メンバーとの意見交換や発表は就職活動や他の学修に対しても活かせる部分が多く有意義な経験となります。③自分の研究テーマをとことん調べるのが好きな人、楽しめる人におすすめです。④発表の仕方や議論の進め方を学ぶことができる。小杉先生は学生の負担にならないように課題調整をしてくれます。⑤小杉ゼミは、座学だけではなくフィールドワークを通して外部の方と関わる機会が多くつくれるゼミです。学内での活動にとどまらず、学外に目を向けてみたい学生におすすめです。

小松 広明 ゼミ 4604 研究室

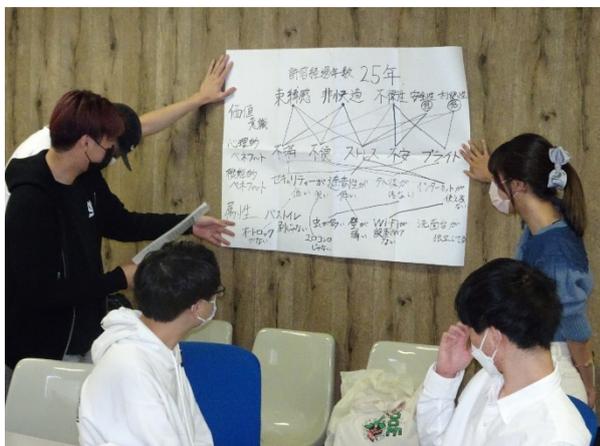
【メールアドレス】hiro-komatsu@meikai.ac.jp

「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、まず受講生の共通の研究テーマを選定します。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、受講生全員の興味関心を凝縮体现するキーワードを探り出し、当該キーワードを基に研究テーマ(本年は「既存住宅再生事業」)を設定します(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

- ・ゼミの仲間と楽しくディスカッションできる学生。

ゼミ生(先輩)からのひと言

【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。／日本の既存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。

齋藤 千尋 ゼミ 4816 研究室

【メールアドレス】csaito@meikai.ac.jp

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。プログラミングでは JavaScript*を使用します。また、ゼミ生で相談してどこかの具体的な街を選び、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。(2022年度はゼミで川越の蔵の街、横浜みなとみらい・関内地区に見学に行っています。状況次第で各自での見学、調査になることがあります。)

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、データを視覚化したり、問題に対する解決策を視覚的に提案したりして、レポートにまとめます。

*JavaScript は Web ページのデザインの為に使うことが多いです。このゼミでは Web ブラウザが最も身近なプログラム実行環境であることを生かして、JavaScript により空間情報処理のプログラムを学びます。

本ゼミにおいて求める学生像

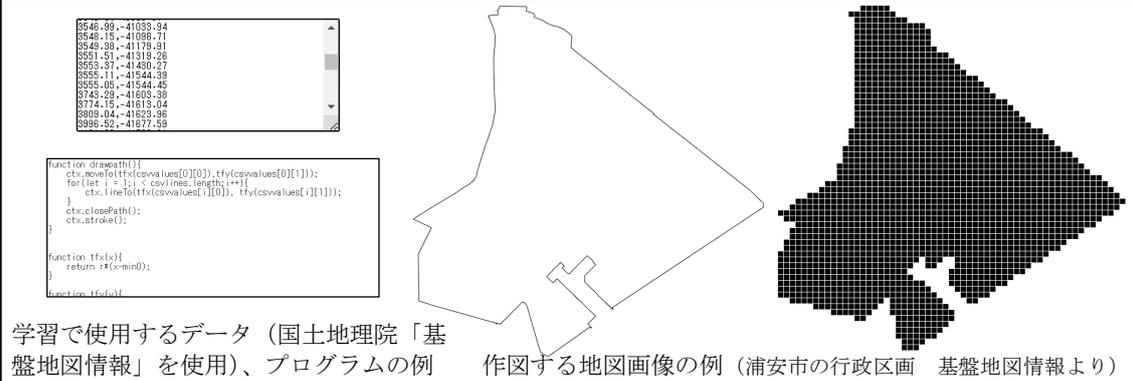
建物の図面、街の地図を見て、実際に訪ね、写真をとったり、絵が好きならスケッチをしたりして、自分が好きな建物、街を表現することに興味のある人を求めています。

ゼミの見学

火曜日 4 時限 (2601 教室) ただし、11/8, 11/29 を除く

ゼミ生 (先輩) からの一言

プログラミングをしっかりと学べる／楽しいです!／プログラミングの基礎を学ばます／プログラミング経験や知識は全くなく、「プログラミングの知識が付いたら強そう」という考えでゼミを選択しました。はじめは謎の文字配列が並び、自分に出来るのか心配になりました。しかし、先生や友達と教え合いながら行っていくことで理解できるようになり、上手く動作した時には達成感も感じました。IT 世界のこれからは、プログラミングの知識が今後活かせるかもしれません。／パソコンが得意な人は勿論、あまり得意でない人でも丁寧に教えてもらえるため、少しずつスキルを習得することができると思います。プログラムを書いて思い描いた動作ができるととても達成感があります。



学習で使用するデータ (国土地理院「基盤地図情報」を使用)、プログラムの例

```
8546.99,-41059.84
8546.15,-41098.71
8549.38,-41176.81
8551.51,-41319.26
8553.37,-41430.27
8555.11,-41544.38
8555.95,-41544.45
8745.29,-41803.38
8714.15,-41813.04
8809.04,-41823.96
8896.92,-41877.59
```

```
function drawpath() {
  ctx.moveTo(tfx(csvalues[0][0]),tfy(csvalues[0][1]));
  for(let i = 1; < csvalues.length; i++) {
    ctx.lineTo(tfx(csvalues[i][0]), tfy(csvalues[i][1]));
  }
  ctx.closePath();
  ctx.stroke();
}

function tfx(x){
  return r*(x-min0);
}

function tfy(y){
```

作図する地図画像の例 (浦安市の行政区画 基盤地図情報より)

杉浦 雄策 ゼミ 4808 研究室

【メールアドレス】 yusaku@meikai.ac.jp

杉浦 雄策 (領域：スポーツ医・科学) ゼミ ー不動産学リテラシーのための創造学習 (フィールドワークを含む)ー



人々の住まいや暮らしを支えるプロフェッショナルとして、
不動産学を「知る」ことで、自身のライフキャリアに何が必要であるかを
「気づき・学び」、将来に「活かす」ことのできるマネジメント能力を高めていきます

年間目標【自分史の作成】

主体的に学ぶ意味を
自らに問う力を
身につける

“なりたい自分”を
明確にする力を
身につける

共生・協働で問題を
乗り越える力を
身につける

求める人物像



宅建士を
取得する
気概がある

他者と協調し、自らが積極的に、
柔軟性のある考え・行動がとれる

先輩からの一言



「自分」を見つめ直すこと」ができます
「人として成長」できます

希望者は、募集期間中に
不動産学部棟4階共同研究室(杉浦)を
必ず訪問してください (話しをきかせてください)

中城 康彦 ゼミ 4502 研究室

【メールアドレス】 nakajo@meikai.ac.jp

講義内容

ゼミテーマ：**持続可能社会の不動産～SDGsの視点で考える～**

地球全体ではSDGs（持続可能な開発目標）の達成が、日本では人口減少・長寿社会の課題克服が求められています。不動産は両者と密接不可分に関係しており、国際未来社会で活躍する不動産学部の学生は、早い時点から**持続可能社会の不動産のあり方**を自らのこととして整理しておく必要があります。持続可能社会の実現は、新規・喫緊・学際的・国際的で、未だ正解を見いだせていない、“ワクワク”する課題であることから、各自テーマを設定して取り組みます。

地球環境では省エネや創エネ、国内社会では**建築ストックの長期活用**などが大きな課題で、Society5.0の**サイバー不動産**も新たな可能性を秘めています。より現実的な視点からは、**空き家再生**や**賃貸不動産の継続経営**など、成り行き任せでは悲観的な結末が予想される事象を改善することや、**新規住宅開発の工夫**、さらには仮想空間で不動産を再現する**デジタルツイン**もテーマとなりえます。

テーマ設定は自由ですが、研究ですので、最終成果物には有用性を検証する～不動産経営の改善に貢献する～視点を含むことを求めます。要するに、中城ゼミでは、“課題を克服して価値を高める”建築プロデュース研究に取り組みます。

本ゼミにおいて求める学生像

不動産学部は学際学部ですが、授業はどうしても縦割りになりがちです。本ゼミでは**法学、経済学、建築学、経営学を横断的に学修**し、不動産学の集約である**不動産経営を俯瞰し改善提案**する力を養います。不動産学とは何か、まず、自らに問いかけて答えを出していくことに興味を持っている学生を求めます。次に、そのプロセスの中に自分の可能性を感じることに喜びを感じる学生を求めます。さらに、誠実で着実に前進する努力を怠らない学生を求めます。他のゼミ生と意見交換して相互に高めあう姿勢も重視します。



ゼミ生（先輩）からのひと言

私たちの年は賃貸経営がテーマでした。賃貸経営と言っても範囲はとても広く、不動産の多くの知識が必要となります。基礎力をつけることに加えて、その中で自分が感じた賃貸経営の問題点や改善点を探求することができます。ゼミに入って不動産を見る目も少しずつ変わってくるのでなぜだろうという視点が増え、普段の学習も楽しくなると思います（不動産学部4年田地川美祐）。

中村 喜久夫 ゼミ 4514 研究室

注意

中村ゼミでは、2023 年度よりゼミの内容を一新します。宅建受験の指導はゼミでは行いません。賃貸管理業について学んでいきます。宅建に合格した学生も応募することができます。

■講義内容

賃貸住宅管理業について学びます。テキストとして「賃貸不動産管理の知識と実務」(大成出版社)を使用しますが、賃貸管理業者や業界団体を訪問し、実務を体験することも予定しています。良質な賃貸ストックの有効活用が求められる中、賃貸管理の知識は、開発業(デベロッパー)、不動産流通業に進む場合にも役立つはずです。

知識面だけでなく、コミュニケーション能力、プレゼンテーション能力など、「実社会で活躍できる人材」の育成を目指します。

■本ゼミで求められる学生像

苦手なことでも、積極的に取り組むことができる学生を求めます。「指示された資料をきちんと読んでくる」「レポートを(やっつけ仕事ではなく)考えて書く」「プレゼンしろと言われてたら苦手なりに準備する」などなど。「言い訳しない」「ベストを尽くす」。これは試験勉強以外でも重要なことです。また Word、PowerPoint が使えることが望ましいです(応募段階ではできなくても使えるよう努力できればそれでよい)。

これらの姿勢、スキルがないと社会では通用しません(その前に就職できない)。

なお賃貸住宅管理業者を訪問するため、土日または夏休みに講義を振り替える可能性があります。了解の上、応募してください(多少、交通費もかかる)

先輩からひと言

(宅建ゼミの学生のコメントです。ゼミの講義内容は変わりますが「厳しいがきちんとサポートしていく」という姿勢は変わりません)

中村ゼミでの授業は、合格するために必須の知識を定着させるため、授業中たくさん質問されます。この質問に答えられる様にしっかり予習し、授業後すぐに復習する勉強習慣を4月からしていれば必ず良い結果に結びつきます。

私は今、別の道を目指し勉強していますが、この勉強を習慣化させる経験が非常に役に立っています。中村先生は厳しい面もありますが、努力している人には全力でサポートしてくれる先生です。

浜島 裕美 ゼミ 4810 研究室

【メールアドレス】 hiromiy@meikai.ac.jp

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。

本ゼミにおいて求める学生像

マンションで居住することには、メリットも多いですが制約もあります。

このゼミでは、マンションに居住したことがある人もない人も、自分か快適と感じる居住空間とはどのようなもので、不快と感じるのはどのような場面か、財産として考えた場合、維持管理のコストとその負担についてどう考えるか、一棟の建物に複数の区分所有者がいることによる権利関係の複雑化をどう適切に処理するか、など、想像力を働かせて、問題点と解決策を模索していきます。

ですから、自分が何をどう感じるか、どうしたら他人を動かし、少しでも自分が良いと思う方向に持っていけるかなど、「自分」を見つめ、「他者」との関わり、「他者」の動かし方に興味がある人を求めます。

ゼミ生同士で意見を出し合いながら演習を進めるので、勉強だけしたい人にはあまり向いていないと思います。また、宅建にはあまり役立たないと思うので、その点では期待しないようにしてください。

ゼミ生（先輩）からのひと言

・ゼミに入るまではマンション法はよく知らず、一軒家に住んでいるためマンション事情の知識もなかったのが、最初はとても不安でしたが、ゼミ生同士で戸建て住宅と分譲マンションとの違いを比較しているうちに楽しくなりました。

・防犯対策や維持管理コストなどの面で、マンションはメリットが大きいですが、専有部分でもリフォームや修繕が自由にできない場合があったり、集会で物事を決めなければならないなどの制約がある。よく比較した上で、(今年のゼミでは)マンションに住むメリットの方が大きいという結論になった。

・マンションは老朽化が進んでいるのが今の現状だが、建て替えが進んでいない。国の建て替え支援事業のほかに、自治体が独自で助成金などの制度を設けているが、自治体の支援制度に地域差があるのがわかった。マンションに住むなら、建替助成制度がしっかりしている地域に住むとよいと思う。

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、PPT 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、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たが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。

成果物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、PPT の作成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、それに基づく図表の作成などは、成果物として利用するので、積極的な授業参加が必要です。

前期は、任意の教科書を輪読し、報告者毎に PPT 作成とプレゼンを課題として設定しつつ、不動産市場に対して経済学的な観点から学修しました。前期後半からは、班(2名/組)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。

● 2022 年度に取り組んでいる研究テーマ

- 「マンション共同保有が取引価格におよぼす影響について」
- 「豊島区ワンルームマンション税が賃料におよぼす影響について」
- 「建て方別の住宅価格の乖離はなぜ生じているのか？交通利便性が価格水準に与える影響について」
- 「高齢者割合の変化が住宅価格におよぼす影響について—千葉県を対象とした実証分析—」

● 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解析によって客観的に把握したい人が向いています

● ゼミ生（先輩）からの一言

- ・ 「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歩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)

表 明榮 ゼミ 4606 研究室

【メールアドレス】 pior@meikai.ac.jp

●講義内容：

・ゼミテーマ： **不動産学の総合格闘技を学ぼう。**

競売は不動産分野の総合格闘技だと言える。本ゼミでは、このような総合格闘技を疑似体験させることで、不動産の知識を富に換える方法を身に付かせることを目標とする。

・ゼミのモットー： **不動産の付加価値を高め、社会を豊かにする。**

そのご褒美として自分の人生も豊かなものとする。

裁判所で行う競売は、裁判所によって強制的に売却されることで、売買価格は一般市場価格より格段に安いという点で、投資対象としても魅力が高い。この意味で、競売物件は投資分析を学ぶ資料としてもってこいの資料でもある。

なお、本ゼミでは各学生が関心ある物件について自分の入札価格を提示し、改札後の落札価格との比較・分析の検証という**疑似体験を行うことで不動産に対する実践的知識を身に付かせる。**

競売物件の適正入札価格の判断には、法律、経済、経営、都市計画、建築などの分野を網羅した総合的な検討が必要である。また、裁判所による強制売却なので一般市場ではあまり出回らない**特殊な物件を含む幅広い物件について勉強する機会がある。**その上で、最後の占有解除時には生身の人間とぶつかり合いながら退去交渉を進めていかなければならない点で、競売は、正に不動産分野の総合格闘技と言える。

本ゼミでは、**このような難関不動産に関する調査・分析をゼミ形式で一緒に検討・議論することで、不動産学部学生として知識や素養を高め、ゼミ参加者の将来を豊かなものとする**ことを目標とする。

●本ゼミにおいて求める学生像：① **自由知性は、経済的自立から生まれる。** ：② **富は3.5次元にあり。**

上記の①に同感し、②の意味を知りたい学生は、本ゼミにきてください。

●ゼミ生（先輩）からの一言：

①1回1回の授業がまるで映画を見ているようで面白い。しかも有意義！

②今までの授業では習わないリアルな不動産売買について知ることができます！

③競売サイトで擬似的に実践するのが楽しいです。

④楽しく不動産投資を学ぶことができ、将来の就職に役立つだけでなく、投資マインドも変わる。

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（廃小学校）の劣化状況の把握、改修・再生・活用

今、日本の不動産は“新しく造る”から“今ある建物の活用”の時代に移っています。

そこで本ゼミでは、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。

- ・対象建物は、**富津市にある廃小学校**を想定しています。（現時点での想定です。海沿いの自然豊かな気持ちの良い環境に建つ建物です。）

- ・対象建物の「**劣化状況調査報告書・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。**実際に現地（富津市にある廃小学校）に赴いて調査をします。**その上で、建物の劣化状況を報告書にまとめたり、維持保全計画を検討したりするとともに、廃小学校の利活用や将来の保全のあり方を考えます。
- ・上記とは別の建物を対象にしたい場合や、建築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、可能な限り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。

「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、**積極的な姿勢の学生**は歓迎します。また、**建築に興味がある学生**、**古い建物に興味がある学生**も歓迎します。

ゼミ希望上の注意事項

本ゼミでは、ゼミ成果発表会を12月9日（金）と12月13日（火）に予定しています。本ゼミを希望する学生は、**可能な限りどちらかのゼミ発表会に参加してください。発表会に参加できない場合は、必ず通常時のゼミを見学しにきて下さい。**また、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。**見学会参加・ゼミ訪問・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。

先輩からのひと言

- ・やらなきゃいけないことは多いけれど、その分、就活のエントリーシートのカクチカに書けるような、貴重で役に立つ研究ができていると思います。
- ・やる気のある学生には良いゼミだと思います。先生は厳しい所もありますが、学生それぞれに合わせて無理のないように考えてくれていて、嫌いな勉強も少し楽しくなり、今いろいろなことに挑戦したいと考えるようになりました。

前島 彩子 ゼミ 4608 研究室

【メールアドレス】mae4@meikai.ac.jp

講義内容

このゼミでは、模型製作、生産現場の視察、DIY、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CGやポスター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を5回程度行います。

【活動内容（①②③+いくつかを実施予定）】

- ① 建物リフォームの提案とDIY
- ② 構法模型製作を通じた構造形式、建築生産活動の理解、デジタルデータ（CG）処理
- ③ 住宅生産現場、エリアマネジメントの視察
- ④ 統計を用いた住宅生産の変遷・地域性の理解
- ⑤ フィールドワークを通じた住宅地の地域性・多様性の理解
- ⑥ 工業化住宅の増改築・修繕に関する調査



本ゼミにおいて求める学生像

目標を明確にして解決策を練り、予定をたてて思考・試行するといったプロセスの経験に共感を持たれる方に参加いただき、一緒に経験を積んでいければと考えています。

ゼミ活動に関する詳細は、ゼミ見学（10/25・11/15 以外いつでも）、4608 研究室、メール等でコンタクトください。

ゼミ生（先輩）からのひと言

グループ作業では自分と異なる取り組み方に触れたこと、意外な結果が生まれることが印象的でした。

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。

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)と「不動産キャリアデザイン」(不動産学部専門科目)の双方を履修することを求める。**

ゼミ生（先輩）からのひと言

・先生のすすめで、夏休みに一般財団法人公共用地補償機構にインターンシップに行きました。仕事の現場を見ることにより、説得力のあるレポート作成ができそうです。(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堀したいと考え、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。本研究室（ゼミ）では、研究論文の指導を行います。特に、フィールドを大事にしているので、年に数回は学生と共に、歴史的な街並みに出かけて、現地調査を行います。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み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、空き家、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します。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。

ただし、必ず成果物を求めます。楽がしたい学生には向かない研究室です。

本ゼミにおいて求める学生像

- ① まち歩きに興味のある学生を求めます。本研究室はフィールドワークを大事にしています。年に数回は歴史的なまち並みに出かけて、調査やヒアリングを予定しています（写真はどこでしょう？）。また、古民家再生活動も計画しています。
- ② 出来るだけ宅建を取得していることが望ましい。ゼミは授業の一環であり、単位の取得が必要であるので、成果物を出すことが必要です。したがって、宅建試験を控えていると、少なからず負担が増えると思います。
- ③ 研究に対して興味があり、大学に入学した以上、研究をしてみたい、と思う学生を求めます。
- ④ 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。現時点で使えない場合は、研究室に入ってから指導します。

