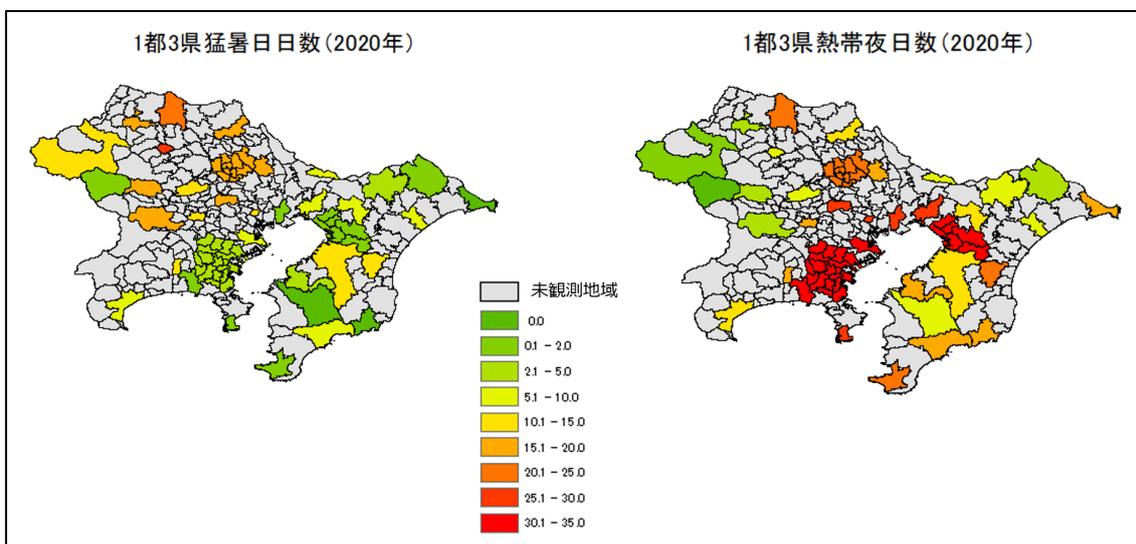


## ●最近の研究テーマ

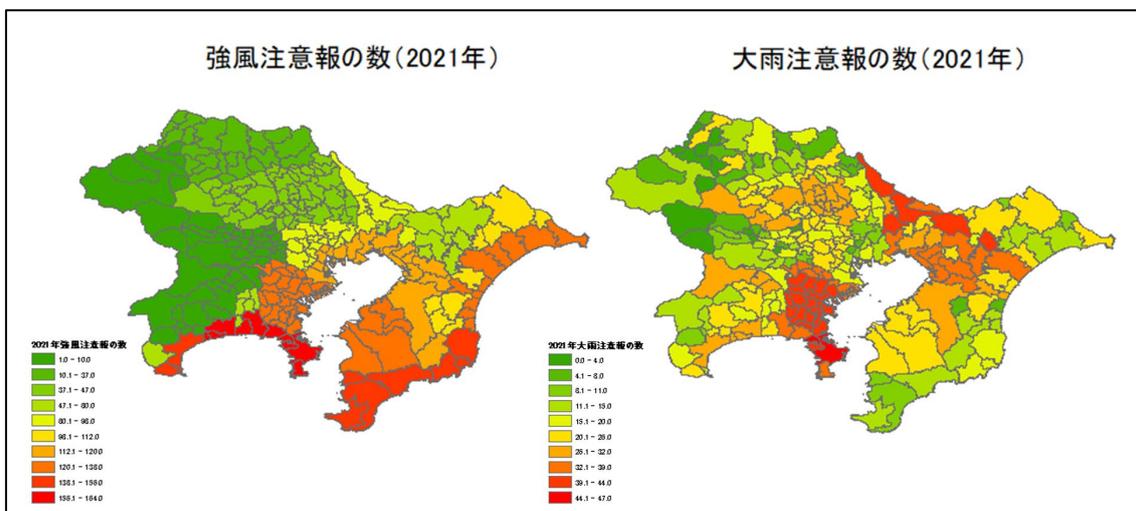
明海大学不動産学部 教授 表 明榮

### 「気候リスクを考慮した住みやすさ指数の開発」

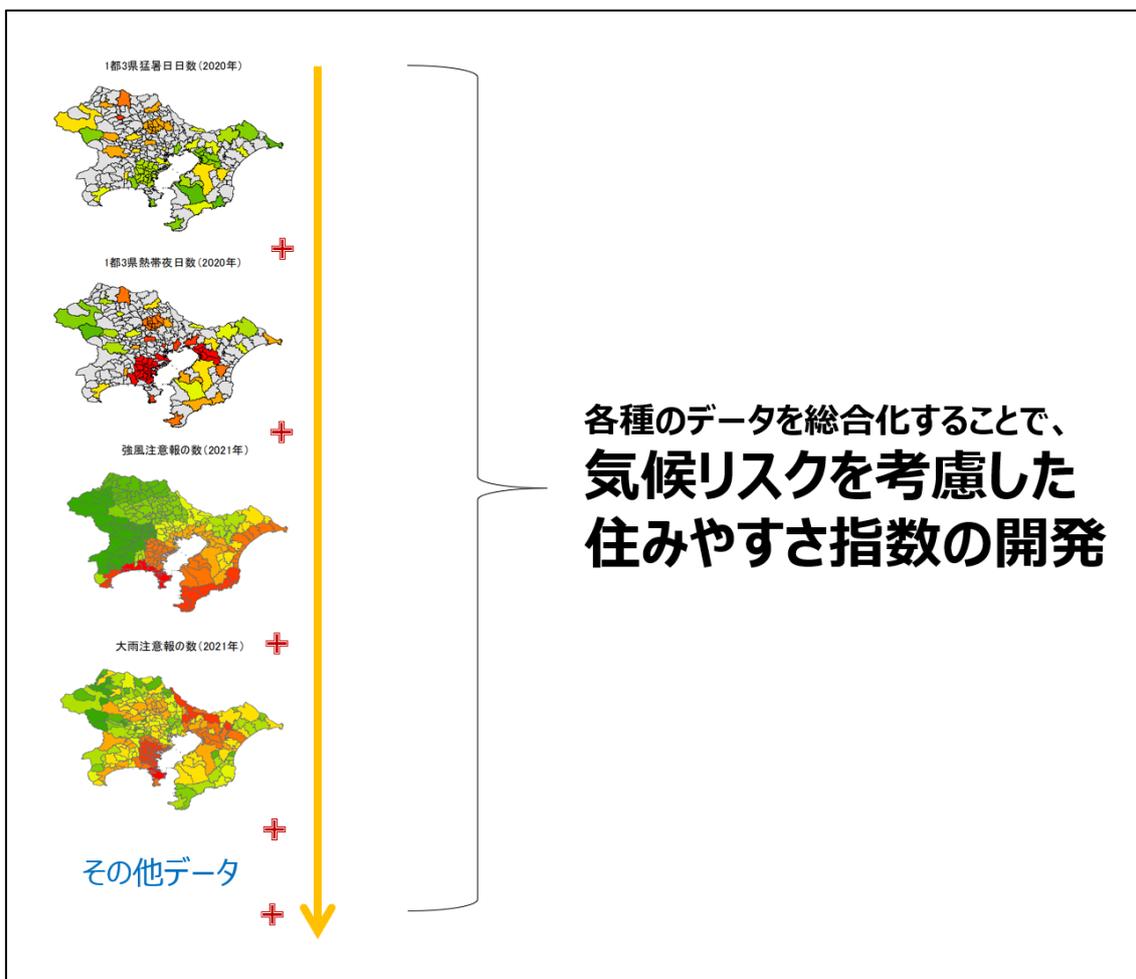
今までの地域の住みやすさの指標は、主に「交通」、「買い物」、「医療」、「子育て」、「教育」などの地域の「利便性」に主眼を置いたものである。しかし、最近の気候変動に伴い、気候は暮らしに関わるファクターとして、その重要性が増し続けている。このようなことから、今後は気候も住まい選択の重要ファクターの一つになる可能性が十分ある。このような背景から、最近の関心研究として「気候リスクを考慮した住みやすさ指数の開発」に取り組んでいる。まだ完成していないが、一部の成果を紹介すればは以下のものがある。



上記の図から猛暑日日数は「フェーン現象」や「ヒートアイランド現象」などが強い埼玉県地域が多いことがわかるが、熱帯夜は東京湾に面している地域が多いことが面白い。これは今後分析を進める内容だが、現段階ではおそらく東京湾の海面温度が、陸地と比べて、夜になってもそれほど下がらないことに起因することではないかと考えられる。



上記の図から、一般的な予想通り、強風注意報は太平洋沿岸地域が多く、内陸に行くことにつれて少なくなることがわかる。しかし、大雨注意報は強風注意報に比べて不規則なパターンが見える。これも今後分析を進める内容だが、現段階ではおそらく大雨は局地的な地形の影響を強く受けているのではないかと考えられる。



上記で例として挙げた4つの気象データ以外のデータも含めて気象データを総合化することで、「気候リスクを考慮した住みやすさ指標の開発」が最近の関心研究テーマである。

## ● 「ゼミ活動について」

明海大学不動産学部 教授 表 明榮

「不動産学研究の表明榮クラス（表ゼミ）では、下記のような内容でゼミを行っている。

- ・ゼミテーマ： **不動産学の総合格闘技を学ぼう。**
- ・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**擬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にする**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の意味をもっと深めたい学生が本ゼミで求めている学生像である。



ゼミで各自が入札した競売結果の分析説明に注目している学生たち