

科目番号	科目名	配当年次	授業形態	単位	担当教員
M301	不動産ビジネス論 / 不動産・環境ビジネス論	3年	講義	2	吉田 肇
授業概要 安心して暮らせるシティライフの実現には、一人ひとりが私たちを取り巻く住まいや生活環境に目を向けることが必要である。そこで、本講義は、都市・地域に生起する住宅問題・土地問題を比較検討、分析するとともに、具体的な課題に対する解決方向を考える能力を育成するため、日本の不動産ビジネスを取り上げ、その背景にある土地、建物、まちや都市生活者のライフスタイルやニーズを学ぶとともに、さまざまなビジネス形態を読み取る視点について学ぶ。					
到達目標(学習の成果) ① 生活者の視点から、不動産学の基礎とビジネスの方向性を習得する。(DP2) ② 不動産についての学際的・実践的な知識を有し、都市・地域に生起する住宅問題・土地問題を分析・比較検討し、それを解決するための対応策とビジネスの方向性を考えることができること。(DP3) ③ 地域資源や経済環境と調和した地域開発のしくみや取り決めに理解し、自分の思いを述べるができること。(DP3)					
授業計画					
回	表 題	学修内容			
1	不動産という財	「不動産ビジネス論」のアウトラインとその考え方とともに、経済学的に見た「不動産」という財の特性とそのビジネス展開について学ぶ。			
2	不動産業の概要	日本の不動産(土地、建物)の種類や数量を把握するとともに、市場動向、価格動向、居住者の動向、住宅政策の動向について学ぶ。			
3	不動産ビジネスのしくみ	不動産取引の形態と取引に必要な専門家(宅地建物取引業者)の知識や不動産ビジネスに関わる様々な業種業態について学ぶ。			
4	不動産の価格と評価	不動産価格がどのように決定されるのかその特徴と動向、また、原価法、取引事例比較法、収益還元法など、基本的な鑑定評価のしくみ、価格データについて学ぶ。			
5	不動産ビジネスのとらえ方	「ハイリスク・ハイリターン」とされる、不動産投資のメリットとデメリットを整理し、さまざまな事業開発手法について学ぶ。			
6	不動産の開発ビジネス	開発用地を取得し建造物を完成させる都市開発プロジェクトを例に、都市計画法に基づく都市開発制度の概要と企画・プランニングから売却までの手順について学ぶ。			
7	不動産の有効利用ビジネス	土地利用を制約する要素と土地利用方策などを踏まえ、不動産の収益物件化に当たり、用途が多様な不動産事業の特徴と事業開発手法について学ぶ。			
8	不動産の管理ビジネス	不動産の所有と経営の分離により、建物管理と賃貸管理など、不動産経営及び不動産管理に係わる様々なプレーヤーとその役割分担について学ぶ。			
9	不動産証券化と不動産投資ビジネス	中間試験(範囲:講義第1~8回)を実施し、その解説を行う。 また、不動産を証券化し、市場から直接資金調達することで、不動産が株式や債券と同様の金融商品とみなされることについて学ぶ。			
10	住宅建築の基本	建物の建築に当たって、対象地に該当する法規制(都市計画、建築基準法で定められた形態制限等)について学ぶ。			
11	中古住宅とリフォーム	新築住宅と比較して利点も多い中古住宅の流通が進んでおり、中古住宅購入時のチェックポイントや法規制、価値を高めるリノベーションなどについて学ぶ。			
12	さまざまな住宅ビジネス(その1)	民泊、コーポラティブハウス、シェアハウス、タイムシェアなどの新しい住宅ビジネスのしくみや事例について学ぶ。			
13	さまざまな住宅ビジネス(その2)	定期借地権付き住宅、サービス付き高齢者向け住宅などの新しい住宅ビジネスのしくみや事例について学ぶ。			
14	環境と不動産ビジネス	低炭素社会の構築に向けて不動産の環境性能向上が課題となり、環境リスクとの両面が不動産価格に影響するなど、不動産と環境との関わり合いについて学ぶ。			
15	不動産ビジネスの課題と将来展望	不動産投資のメリットとデメリットを整理し、不動産ビジネスのための地域分析の方法、環境配慮など、不動産ビジネスの最近の動向と今後のトレンドについて学ぶ。			

準備学修(授業外の自己学修)

- ・新聞折込やポスティングなどから不動産チラシを入手し、様々な物件の所在地区、規模、形質、価格、交通条件、環境条件などの表示事項についてチェック、複数の物件を比較検討するなど不動産の有する価値(値づけ)について興味を持つこと。
- ・テレビの経済報道番組(例:、テレビ東京⑦の『カンブリア宮殿』木曜 22pm～、NHK 総合①の『サキどり↑』日曜 8:25am～など)から、身近なヒット商品や新しいサービスのトレンドを探り、新しい時代の価値観とビジネスについて考えてみる。

成績評価の方法・基準(%表記)

学期末の定期試験(60%)、中間試験・小テスト(10%)及び出席・授業態度(30%)に基づいて、絶対評価で判定する。

観点	S	A	B	C
不動産学の基礎とビジネスの方向性の習得	完全に理解できている。	ほぼ完全に理解できている	十分に理解できている	一定程度理解できている
不動産についての学際的・実践的な知識を有し、住宅問題・土地問題への対応策とビジネスの方向性を思考	完全に理解できている。	ほぼ完全に理解できている	十分に理解できている	一定程度理解できている
地域資源や経済環境と調和した地域開発のしくみについて、自分の思いの表現	完全に表現できている。	ほぼ完全に表現できている	十分に表現できている	一定程度表現できている

教科書

本科目では使用しない。毎回、講義内でコピー資料を配付する。

参考書等

- ・「ビジネス図解 不動産のしくみがわかる本」, 中山聡(著), 同文館出版, 2013年, 1,836円(税込)
- ・「これだけは知っておきたい! プロのための住宅・不動産の新常識 2017-2018」, 田村 誠邦(著), 甲田 珠子(著), エクスナレッジ, 2017年, 3,024円(税込)

履修上の注意・学修支援

- ・人間の「空間」に対する飽くなき欲望がある限り、不動産という「空間」や人類を取り巻く環境へのニーズは常に高まり続けている。また、不動産ビジネスは新しい分野であるが、これから人類が生存するためには「生活空間」も「居住環境」も避けて通れない社会環境であり、意欲を持って取組んでほしい。
- ・従って、欠席や遅刻、私語やスマホ操作が多い場合には意欲がないものと解釈される。
- ・学修内容に関する質問や意見など、毎回配付する「聴講カード」に具体的に記入すること。カードへの記入内容を出席・授業態度の判断材料の1つとするとともに、寄せられた質問や意見は、実際に講義の中でも取り上げ、受講者全体にフィードバックします。
- ・国内市場がほとんどである不動産ビジネスであるため、日本の商習慣や住宅問題・土地問題などについての基礎知識を有していることを前提とする。