

科目名	開講年次	開講期	単位数	科目区分
不動産論	3	後期	2	学科専門・選択必修
担当者名(ふりがな)	学生との連絡方法			
(ふりがな) はっとり えり 服部 映里	授業の初回時に詳細を説明します。Uniprove/CS(授業支援システム)を活用します。			

(英文科目名 The Study of Real Estate Business and Service )

#### 授業の概要

本科目の主題は、不動産事業とその社会的な役割を学ぶこと、不動産事業の状況と課題を概観すること、不動産に関する法令、理論を学ぶことです。また、それを通じて、多様な領域における不動産ビジネスとの交差を理解し、多角的な見方への気づきを促します。

授業ではまず、不動産事業に含まれる具体的な内容と社会的な役割、現在の我が国の不動産事業が置かれている状況を概観します。その上で第一に、具体的な業務内容(開発・賃貸・仲介・管理・付帯サービス等)について、どんな顧客に対してどんな内容のサービスを提供するのかを即物的に学びます。第二に、そのようなサービスが利益を生む事業として成立し得ているビジネスの仕組みを、経営的・社会制度的な観点から学びます。

#### 科目の位置づけ

この科目は、本学部のカリキュラム・ポリシー(3)、すなわち、グローバル経済コースの実践的で柔軟な専門性を修得する科目として位置づけられます。

企業にとって不動産は特殊性の強い経営資源であり、不動産業に限らず一般企業の諸活動においてもその理解は必須のものといえます。また、その公共性を帯びた側面からは、政策的な介入を受けるものでもあります。本科目は生活者として有用な知識から実務的な内容まで幅広く含むとともに、経営、及び政策に関わる領域の学問に関心を持つ学生にとって「不動産」に着目した新しい視野を得られる科目となるでしょう。また、宅建受験を検討している学生には、そのための学修の入り口ともなります。例年、住宅・住設・不動産・金融などの業界への関心が高い(高まる)履修生が多く見られる科目です。

#### ディプロマ・ポリシーと到達目標

修得できる能力(ディプロマ・ポリシー)	関与度	到達目標
(1)知識・理解 体系的な学修や多様な学修を通して、サービス経営学を構成する諸科学の学問内容及び方法を理解する。	◎	不動産に関わるビジネスの仕組み、具体的な業務内容について理解する。 不動産業に関する法令・諸制度等の知識、公共性との関わり、不動産価格・不動産市場に関するメカニズムを学ぶ。
(2)汎用的技能 学んだことや考察した結果を適切な手段によって適切に表現することができる。		
(3)態度・志向性 学問の論理や体系に関心を持つとともに、学問的な見方や考え方の良さを認識し、それらを事象の考察や実践に積極的に活用しようとする。	○	ビジネスとしての不動産業を経営的な観点から理解する。 多様なビジネス領域における不動産ビジネスとの交差への気づきを促す。
(4)総合的な学修経験と創造的思考力 ①教育課程の多面的、計画的な履修による学びの統合により、サービス産業の多様な課題を発見し、問題を解決する能力等の思考力を身につける。 ②社会の変化に対応できる力を身につけ、生涯にわたる自らのキャリア形成を含め、人生の目標に向かって努力実践できる。		

## 授業の方法・講義手法の概要

講義によります。ただし、履修人数と進捗状況によってはケースメソッドによる演習も導入します。講義はオリジナルのパワーポイント教材と、配布資料を元に進めます。時事問題は授業中でも扱いますが、各自の関心を高める目的から、授業各回のテーマに関する時事トピックス収集の課題を課します。

## 授業期間全体を通じた授業の進め方

回	内容	事前学修／事後学修
1	オリエンテーション／「不動産」とは・その特殊性／「地価」	事前学修: 不動産業界についての前調べ(90分) 事後学修: 「地価」についての調べ物課題／第1回授業のパワーポイントの復習(90分)
2	不動産に関わるサービスとは／業界概観・主要大手①	事前学修: 不動産業界地図の予習(90分) 事後学修: 第2回授業のパワーポイントの復習(90分)
3	不動産市場概観／業界概観・主要大手②／企業・職種概観	事前学修: 不動産に関わる資格についての前調べ課題(90分) 事後学修: 第3回授業のパワーポイントの復習(90分)
4	産業としての不動産業の位置付け	事前学修: 統計にみる「不動産業」の内訳についての調べ物課題(90分) 事後学修: 第4回授業のパワーポイントの復習(90分)
5	不動産の事業環境①: ユーザーサイドの変化に対応した不動産政策／住生活基本計画／市場動向	事前学修: 「住生活基本計画」についての前調べ課題(90分) 事後学修: 第5回授業のパワーポイントの復習(90分)
6	不動産の事業環境②: 不動産業界における環境対応／耐震問題	事前学修: 建物の耐震性の現状についての前調べ課題(90分) 事後学修: 第6回授業のパワーポイントの復習(90分)
7	不動産の事業環境③: 瑕疵問題	事前学修: 社会問題化した建物の瑕疵に関わる過去の事件について前調べ課題(90分) 事後学修: 第7回授業のパワーポイントの復習(90分)
8	不動産の事業環境④: 既存住宅(「中古住宅」)市場／リフォーム産業／リノベーション	事前学修: 「既存住宅」(中古住宅)の不人気要因についての考察(90分) 事後学修: 第8回授業のパワーポイントの復習(90分)
9	不動産の事業環境⑤: 不動産資産の活用／不動産投資	事前学修: 「REIT」についての調べ物課題(90分) 事後学修: 第9回授業のパワーポイントの復習(90分)
10	不動産サービス: 対個人／対事業者サービス	事前学修: 「オフィス物件」仲介をし

		ている企業・事業概要の調べ物課題(90分) 事後学修:第10回授業のパワーポイントの復習(90分)
11	不動産ビジネスの仕組み①:不動産に関する税金	事前学修:不動産の所有・相続にかかる税金についての調べ物課題(90分) 事後学修:第11回授業のパワーポイントの復習(90分)
12	不動産ビジネスの仕組み②:賃貸住宅経営	事前学修:「アパート経営」を検索して営業・勧誘広告が出て来る企業についての調べ物課題(90分) 事後学修:第12回授業のパワーポイントの復習(90分)
13	不動産ビジネスの仕組み③:集合住宅(マンション)分譲販売	事前学修:マンション分譲の広告チラシまたはサイトの調べ物課題(90分) 事後学修:第13回授業のパワーポイントの復習(90分)
14	不動産ビジネスの仕組み④:戸建ハウスメーカー	事前学修:上場大手「戸建住宅メーカー」の有価証券報告書の調べ物課題(90分) 事後学修:第14回授業のパワーポイントの復習(90分)
15	不動産ビジネスの仕組み⑤:不動産仲介/不動産情報の流通	事前学修:「土地総合情報システム」 「RMI」のサイトについての前調べ課題(90分) 事後学修:第15回授業のパワーポイントの復習(90分)

#### 成績評価の方法・基準

期末試験(90%)、レポート課題(10%)の2つによる評価。

#### 指定教科書

必要に応じて、文献・インターネットサイト等の資料を授業で配布・指示します。特に国土交通省のサイトからの資料を多く利用します。

#### 参考文献等

森島義博,『実践 不動産学教科書』,東洋経済新報社,2011

#### 履修上の留意点

授業で用いたパワーポイント教材、資料(リンク先含む)は後日 Uniprove/CS にアップします(※授業の全ての説明をカバーするものではありません)ので、万が一、欠席の場合は必ず Uniprove/CS の確認をしてください。アップロードした資料は再配布しません。

#### 実務経験