設立30周年記念特集 不動産学の30年の成果と将来展望【論説】

日本大学における不動産教育

—理工学部建築学科企画経営コース及び大学院不動産科学専攻の30年

Real Estate Education in Nihon University

Akio NEGAMI : Nihon University

根上 彰生*

1. はじめに

1985(昭和60)年4月、日本大学は理工学部建築学科に「企画経営コース」を設立した。名称に「不動産」とは冠していないものの、大学での不動産教育のスタートとして当時注目された。それから日本不動産学会とはほぼ同じ道のりを歩み、今年(2015年)3月でちょうど満30年を迎える。本稿では、1992(平成4)年4月に日本大学大学院理工学研究科に設立した「不動産科学専攻」とあわせ、理工系発の独自の立場で不動産教育を実践してきた日本大学の実績を振り返り、理工系分野における不動産教育を展望したい。

2. 日本大学における不動産教育導入の経緯

1980年代初め、日本における不動産に関する教育・研究の場が必要との議論が産官学を巻き込んで起こり、不動産学会の設立や大学での不動産教育の導入の動きに結びついた経緯については諸文献で紹介されており、本特集の他の記事とも重なるであろうから割愛する。日本大学で不動産教育が導入されたのは、当時日本大学経済学部教授であり後の第3代日本不動産学会会長となった故田中啓一氏存在によるところが大きい。当初は経済学部での不動産教育導入を模索していたものの、諸条件が整わずに断念し、理工学部に進出した。

と語っていたことを筆者は記憶している。建築は、「土地」と「建物」からなる不動産の一翼を担っているものの、建築が「不動産」であるとの認識が建築教育の関係者の間では低く、むしろ新領域として捉えられ、文系学部より抵抗が少なく(「不動産」という言葉に対しては別であるが)迅速に対応できたのではないかと推測する。本学と同時に不動産教育をスタートした東洋大学も「建築学科建築経営コース」であった。「不動産」という言葉の持つマイナスイメージへの懸念から、いずれの大学でもコース名称に「不動産」を用いるのは避けているが、不動産教育を意図していたことは当時の設立の趣意文等をみれば明らかである。

企画経営コース第1期生が卒業した1989年、大学院建築学専攻に不動産関連科目を新設し進学者への受け皿とし、さらに3年後の1992(平成4)年に不動産科学専攻(修士課程)を設立、1994年に博士後期課程を設置し、一連の不動産教育プログラムが完成することになる。

3. 建築学科企画経営コースの教育目標および教育プログラム

企画経営コース設立にともない、理工学部建築学科を、通常の建築教育を行う「建築学コース」と、建築教育に加えて不動産教育を行う「企画経営コース」の2コース制とし、学生は2年前期の導入科目を受講後にコースを選択し、2年後期か

ら企画経営コースに所属することとした。当時、高校生が不動産分野に憧れを抱いて大学を受験するということは考えにくかったであろうから、建築学科を志望して入学した学生に、教育によりこの分野の必要性を認識させたことで無理のない導入を図ることができた。設立当時に教育目標として明文化されたものはないが、通常の建築学科が、建築の計画・設計から施工までの段階においてかわる設計者、技術者の育成を目標としているのに対し、設計以前の企画・開発段階から、建築物竣工後の経営・維持・管理まで、建築のライフサイクル全般において建築にかかわることのできる技術者・専門家の育成を目指した。

当時のカリキュラム体系図を図1に示す。建築学の主要分野である建築構造、材料・施工、建築計画・設計、建築史、建築環境工学、建築設備といった科目に加え、不動産開発・地域開発、不動産経営・維持管理といった分野の科目群と、その基礎として経済学特論や民法を企画経営コースの専門科目として設置している。

その後、数回のカリキュラム改正を経ているが、その間に日本技術者教育認定機構（JABEE）の教育認定の試行や建築士受験資格の学歴要件認定

の厳格化などもあり、建築技術者に要求される知識や能力が拡大してきたことで、企画経営コースの教育プログラムも建築色が強くなっている。コース選択は設立当初の2年前期終了時から、2年後期終了時と半期遅くし、3年前期までに一級建築士受験に必要な一般的な建築教育科目を設置し、3・4年次に企画経営コースの科目群を設置している。もともと建築教育は4年間で修めるのが困難なほどの内容を含み、加えて不動産関連科目も習得する必要があるため、学生の取得単位は多くなるが、設計・演習科目を中心に据えることで、講義科目で修得した知識の総合化を図っている。

学習・教育目標としては、建築学科に共通する「ホリスティックな建築教育」「『ものづくり』を重視した基礎的建築教育」「多様な専門領域に対応した基礎的建築教育」に加え、企画経営コース独自のものとして以下の2点を掲げている。

①建築・地域の企画・開発提案能力

建築・不動産に関わる法律学、経済学の基礎的知識を理解した上で、建築の企画、地域の開発に関する専門知識を習得し、地域社会の要求を満たす建築・地域の企画・開発の提案を行い得る技術

図1 企画経営コースカリキュラム体系図（設立当初）

者を育成する。

②建築・不動産の経営・維持・管理の知識

建築・不動産に関わる法律学、経済学の基礎的知識を理解した上で、建築の経営・維持・管理に関する専門的知識を習得し、建築・不動産の合理的かつ健全な利用に貢献する建築技術者を育成する。

育成する人材は「建築技術者」であり、不動産の専門家とはしていない。「法律や経済を理解し、マーケット感覚を持ち、社会制度にも明るい建築技術者の育成」というようなわかり易い表現で学生に説明することもある。

4. 大学院不動産科学専攻の教育目標および教育プログラム

大学院不動産科学専攻は、建築学科企画経営コースとは異なり、「不動産」を名称に関し、学際的、総合的な不動産教育を目指して設立した。博士前期課程及び博士後期課程それぞれの教育目標は以下のとおりである。

①博士前期課程

不動産にかかわる環境創造、運用・評価、制度・政策に関する高度な専門知識とそれを実社会で適用する応用力を持ち、わが国の不動産科学の専門家として自立した指導的立場に立つ人材を養成する。

②博士後期課程

社会基盤としての不動産に関する高度な専門知識と総合的な視野を有し、それを実社会で適用する応用力を持つ、わが国の不動産科学全般に関する豊かな学識と必要な能力を備えた研究者、実務家となる人材を養成する。

図2に不動産科学専攻の設置科目一覧を示す。理工学部建築学科が設立母体となり理工学研究科に置かれていること、建築学科企画経営コースからの進学者が多いこともあり、やや工学系に軸足を置いた不動産教育プログラムとなっている。

指導においては研究に重点を置き、博士前期課程においては、修士1年で1回、修士2年で3回

の中間指導を経て修士研究の最終審査会に臨む体制を取っている。この5回の研究指導においては、専任教員と非常勤講師が一堂に会し、それぞれの専門の立場から学生の発表に対し質疑やコメントを加えることで、不動産科学研究としての学際性、総合性を確保している。研究テーマは、専任教員の研究分野にもかかわるため、工学系、特に都市計画分野が多くなる傾向にあるが、環境配慮、遊休不動産の活用、景観形成、防災・災害復興、不動産価値、都市や地域の再生、不動産開発史など多岐にわたっており、修士論文の発表会においては毎回活発な議論が行われている。

図2 大学院不動産科学専攻設置科目

5. 30年の教育実績

表1に、この30年間の建築学科企画経営コースの卒業者数および大学院不動産科学専攻の修了者数の推移を示す。建築学科企画経営コースは、

表1 建築学科企画経営コース卒業生数および大学院不動産科学専攻修了者数の推移

年		建築学科企画経営コース			大学院不動産科学専攻						特記事項
		期	卒業生数	うち大学院 不動産科学 専攻進学者	博士前期課程			博士後期課程			
					期	修了者数	うち社会人	うち留学生	修了者数	学位取得者	
1984	昭和59										社団法人日本不動産学会設立
1985	昭和60										建築学科に企画経営コース設立
1986	昭和61										
1987	昭和62										
1988	昭和63										
1989	平成元	1	48								企画経営コース第1期生卒業 大学院建築学専攻に不動産関連科目開講 土地基本法公布
1990	平成2	2	49								
1991	平成3	3	49								バブル崩壊
1992	平成4	4	55	6							大学院不動産科学専攻設立(修士課程設置)
1993	平成5	5	53	8							
1994	平成6	6	34	4	1	10	2				不動産科学専攻博士前期課程第1期生修了 同専攻に博士後期課程設置
1995	平成7	7	49	7	2	11	2	2			
1996	平成8	8	24	2	3	11	5				
1997	平成9	9	37	4	4	13	6		1	浅利 隆文	
1998	平成10	10	35	5	5	11	3	1	1	李 民和	(論文博士:片山 律)
1999	平成11	11	33	4	6	11	4	1			学校法人日本大学が、日本不動産学会特別功績賞受賞
2000	平成12	12	28	4	7	12	4		2	川島 和彦 吉澤 光三	(論文博士:廣田 篤彦)
2001	平成13	13	32	4	8	10	2		1	劉 銑鍾	(論文博士:土岐 悦康、金 昇東)
2002	平成14	14	26	2	9	12	2				(論文博士:伊豆 宏)
2003	平成15	15	42	6	10	7	1	1	1	吉田 誠	カリキュラム改正により建築学科が3コース(環境・構造コース、設計・計画コース、企画経営コース)制へ
2004	平成16	16	17	4	11	6	1	1			
2005	平成17	17	29	2	12	11	2				田中啓一先生ご逝去
2006	平成18	18	25	3	13	9	2				韓国全北大学校工科大学と日本大学理工学部(不動産科学専攻)間の学術交流に関する覚書締結 社団法人日本不動産鑑定協会(当時)の認定を受け、不動産鑑定士実地演習を開始
2007	平成19	19	46	8	14	5		1	1	大越 正之	
2008	平成20	20	49	7	15	5			1	チナルグリ ウシュル	リーマンショック
2009	平成21	21	50	7	16	13	1				日本大学理工学部において東アジア不動産学三大学セミナー開催
2010	平成22	22	45	5	17	13		1			(論文博士:木田 悟)
2011	平成23	23	48	11	18	9	1		1	梁 太植	カリキュラム改正により建築学科が2コース(建築学コース、企画経営コース)に再編
2012	平成24	24	40	5	19	16	1	1			(論文博士:川田 佳子)
2013	平成25	25	22	4	20	18	2				
2014	平成26	26	52	5	21	6			1	鄭 秀卿	
合計			1017	117		219	41	9		10	

1989(平成元)年に第1期生が卒業し、2014年3月の26期生まで卒業している。設立当初、建築学科の学生数約300名のうち、50名を企画経営コースの最大受入定員と定め、面談により選考してコースを決定していた。設立数年後には企画経営コース希望者も落ち着き、定員内で収まるようになり、学生の希望によりコースを決定している。年によるばらつきはあるが、30～50名が企画経営

コースを選択し、26期生まで1,000名を超える卒業生を輩出している。このうち、大学院不動産科学専攻への進学者が117名(約12%)である。建築学専攻や他大への進学者もいるため、進学率はこれより高い。

大学院不動産科学専攻は1994(平成6)年に博士前期課程の第1期生が卒業し、2014年3月の第21期生まで219名が修士(工学)の学位を取得し

修了している。このうち、社会人が41名（約19%）を占め、理工学研究科の他の専攻科より社会人の比率が高い。特に設置当初は社会人の関心が高く入学者の約半数を占めた年もあった。留学生は9人とそれ程多くない。

建築学科企画経営コースから大学院不動産科学専攻への進学者はこの期間内で117名と、不動産科学専攻前期課程入学者の半数以上は内部進学者であるが、逆に45%程度は社会人、留学生、他大からの進学者であり、理工系だけでなく文系学科出身者も含むなど、多様性も見られる。

博士後期課程は、設置3年後の1997年に第1号の修了者が生まれ、現在まで10名が博士の学位を授与され修了している。博士（工学）が9名、博士（学術）が1名である。また、論文博士も7名輩出している。

卒業、修了後の進路については、企画経営コースの学生の多くは住宅・不動産業に分類される企業に就職する。従来から不動産分野は建築学科学生の卒業後の主要な進路（4割前後を占める）であったが、育成する人材像としては明示されず、建築家や建築エンジニアが前面に出ていた。それを明示して建築教育を行ったのが企画経営コースであったともいえる。一般的な建築学科の学生とは違ったマインドを持つ学生を育成したことで、金融機関や不動産鑑定事務所などそれまであまり見られなかった分野に就職する者も現れている。

大学院不動産科学専攻においては、さらに多様な進路選択が可能である。修了の3月時点で就職先が把握できた者のみの累計数のグラフを図3に示す。不動産業が1位でコンサルタント、官公庁と続く。建設業、設計事務所が一定数占めているのは建築学科卒業者が多いことによるが、全体的には多岐にわたり、多様な分野で不動産に関わる専門的な人材を求めていることがわかる。

図3 大学院不動産科学専攻修了者の就職先（社会人を除く）

6. おわりに

日本大学が不動産教育をスタートさせた30年前と現在とは、建築と不動産を巡る状況は大きく変化した。建築の運用益が不動産価値を決定するようになり、建築分野においても不動産価値を意識し、それを維持・増進することが強く求められている。既に縮小社会に突入し、新規の開発や建設より既存ストックの再生や持続的な運営が重要な社会的テーマとなるなど、建築教育を根本的に見直す時期に来ている。一方で、不動産分野において「ものづくり教育」を受け空間が創造できる人材のニーズは今後さらに高まるものと予想している。

建築学科企画経営コースは、建築教育を受け不動産分野を志向する人材を継続的に送り出し既に1,000名を超え、初期の卒業生は、各分野の中核を担う人材として社会で活躍しつつある。また、200名を超える修士の学位を持つ人材が不動産関連分野に存在することも今までにはなかったことであり、今後の活躍を期待しているところである。これら卒業生、修了生も含め、学会、業界とも連携を図りながら、これからの社会の変化に対応した不動産教育の方向性を探って生きたいと考えている。