

建築と不動産の間をつなぐ

建てる過程を知り、使い続けるための最善を探る



未来を 創る 研究室

総研
Presents
Vol.31

建設業の次世代を担う
大学研究室訪問

建設物価調査会の総合研究所では、次世代を担う若者の育成・支援や様々な研究を通して建設事業の健全な発展と活性化に寄与する研究支援プロジェクトを行っています。その一環として、広く建設に関係する研究室を紹介します。

明海大学不動産学部不動産学科

MAEJIMA AYAKO
前島彩子 教授

1999年 東京理科大学理工学部建築学科 卒業
2001年 株式会社ジェーエスディー 入社
2012年 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修了（博士〈工学〉）
2014年 明海大学不動産学部不動産学科 着任
2026年 明海大学不動産学部 教授（現在に至る）

専門分野 | 建築構法、建築生産

研究テーマ | 建物がどのようにつくられ、どのように使い続けられるのかを、構法（ハード）と権利・マネジメント（ソフト）の両面から探る。



1



2



3



4

- 1 | ゼミのリフォーム学習で作成された机と椅子
- 2 | ゼミの構法模型作成中
- 3 | ドゴン族の集落
- 4 | 不動産学部のある浦安キャンパス

建物の価値を正確に知ることで
その建物を活かす最善の道が見えてくる

建築学や土木工学に関わる学問は一般的に理系に分類されるが、明海大学不動産学部は、法学・経済学・工学・経営学の4分野を融合した文理一貫として、建物と不動産に関する人の生活環境全てを「不動産学」として幅広くとらえる、日本で唯一の「不動産学部」だ。

前島ゼミでは、なぜその建物がそういうかたちになっているのか、なぜそのように使われているのかを自分の目で見極め、使い続けるための最善の方法を探ることを目標としている。空室アパートのリフォーム、テーブルや椅子の制作、学内施設の補修など、手を動かすことでその空間にどれだけの手間とコストがかかっているかを学ぶ。取材時には、浦安の古民家のミニチュア模型を製作する作業が行われており、どんな材料がどのように組み立てられて建物になっているのかを体得していた。

これまでの日本では作り上げるまでが建築、その後は不動産とそれぞれの世界で完結しており、本来は両者を一貫して見られる人材が必要だと前島先生は言う。前島ゼミはまさにその両側を学ぶ場として設計されている。

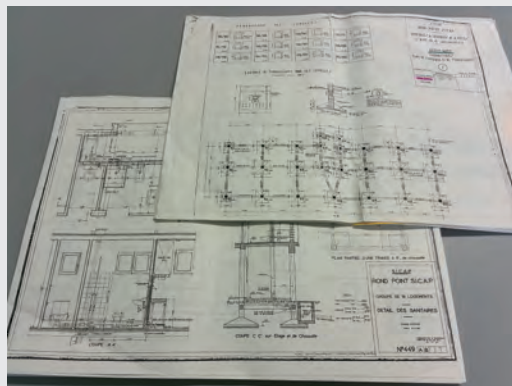
建築学科の学生だった前島先生が建物の維持管理に興味を持つようになったのは、学生時代に偶然目にした、西アフリカ・マリ共和国のドゴン族の住居写真がきっかけだった。切り立った崖の中腹に断崖と一体化するように建てられた土造りの家々。「なぜこの場所にこのかたちなのか」「数百年にわたりどう受け継がれたのか」その疑問が、建物だけでなく運用まで研究する前島先生の学問の原点となっている。

不動産学部だからこそ「建物を建てるだけでなく、どう運用してつきあっていくか」を探ることができる。「文系志望の学生が建築の面白さに目覚めて建設会社へ進んだり、建築系志望の学生が不動産デベロッパーへ転じたり、文理を越えたクロスオーバーが起きる。そういった化学反応が起きるのもこの学部の面白いところです」と前島先生は言う。



1 脱植民地期のアフリカ都市に建てられたRC造集合住宅の環境特性評価

脱植民地期のアフリカ都市に建てられ、現在も住み続けられている築60年超の鉄筋コンクリート造集合住宅を対象に、図面資料と現地調査をもとにBIMモデル化を行い、熱帯地域への近代構法定着の試みを環境特性の面から定量的に評価しています。建物の構法だけでなく、所有権や維持管理の仕組みにも着目し、建築と不動産を一体的に捉える視点で取り組んでいます。(構法史)



2 共同住宅における一体化改修の空間的多様性と市場価値に関する研究

住宅ストックが豊富な現代、改修による共同住宅の魅力向上が期待される一方、共用部専有部を有することによる制約の解消検討や効果把握が課題です。40年前に2戸として設計され、1戸として販売された住宅を対象に、不動産広告やヒアリングから間取りの改修事例を収集しました。改修の空間的な多様性を明らかにするとともに、それが価格へ与える影響を探ることに取り組んでいます。(建築生産)



最近の研究テーマ

3 建築・不動産マネジメントのしくみに関する研究

日本建築学会の建築・不動産マネジメント小委員会の活動として、各地域の状況に合わせた不動産プロジェクトのあり方を検討しています。建設時に権利関係・管理・金融などのマネジメントが工夫された事例を収集・分析し、空間的な価値創出を後押しする要因を整理し、知見を広く共有できるよう、図解を取り入れた事例集の作成にも取り組んでいます。(不動産マネジメント)



指導方針

さまざまな人と接し、信頼を築く力を身につける
建物を介して多くの人が関わり合う不動産の仕事には、コミュニケーション力と、人からの信頼が欠かせません。そのため3年生のゼミでは、さまざまな学生たちと交流できるようグループワークを多用し、チームで協力して一つのことをやり遂げ、それが実現した時の喜びを体験できるように指導を心がけています。4年生以降の個人研究への入口として、まずは楽しみながら関心を広げ、人との関係性や、信頼を保つとはどういうことかということも、グループワークの中で体得して欲しいと思っています。

建設物価／2026・9月号

学生インタビュー

*「学年」は2026年6月の取材当時のものです



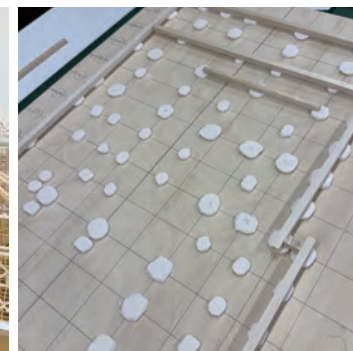
金子文子・日景 蘭・石塚仁美
カネコ アヤコ ヒカゲ ラン イシヅカ ヒトミ

机上の知識が実践的なスキルに結び付く瞬間が面白い

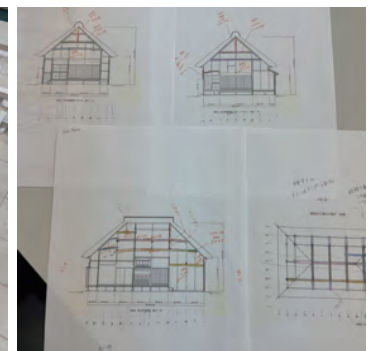
浦安市に実在する古民家を基にしたミニチュア模型を制作しており、私たちは屋根を担当しています。実際の設計図を基に部品を拾い出し、1/20のサイズで手作りしながら進めています。古民家の伝統的な工法に触れることで、現代の木造や他の構造との違いを考える指標になっています。また、手を動かしながら学ぶことで机上の知識が腑に落ちる瞬間があり、学んだことが将来の仕事に結び付いていくのを実感できますから、楽しく取り組んでいます。



過去の構法模型



東石の再現



部材のひろいだし



石川遼太郎・雨宮颯斗
イシカワ リョウ タ ロウ アメミヤ ハト

一人では限界を感じることもチームでなら突破できる

僕たちは壁を担当しています。最も苦労したのは墨出しの作業です。設計図を基に基準線を引くのですが、たわみが出ないよう工夫しながら引きました。昔のそのままの図面のため、縮尺の計算で端数のズレが出るなど、当時の大工さんが現場でズレを修正していたような作業を体験しています。また、一人では限界を感じるような時でも、仲間と支え合いながら進めるうちに「こうすればできるかも」という手がかりが生まれてきて、チームで進める協働の面白さも学んでいます。

建設物価／2026・9月号

ゼミ3年生の上半期で全員が体験する構法模型制作