

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 448

2026 7

CONTENTS

視点・論点	マッチングサービス		1
寄稿	不動産イノベーション研究センター (CREI) について		2
研究所から	第31回日韓建設経済ワークショップ		12
研究員ノート	古道具はどこから来るのか —解体・改修で手放される 古材・古建具のリユース—		24



一般財団法人 **建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-25-33 フロンティア御成門 8F

Tel: 03-3433-5011 Fax: 03-3433-5239

URL: <https://www.rice.or.jp/>

マッチングサービス 特別研究理事 藤井 賢一

ウェブを見ると、様々な分野でマッチングサービスが展開されている。ビジネスで使われるものもあれば、個人の出会いなどでも利用され、企業の生産性向上や、生活の利便性向上に大きく寄与している。

最近では、建設業の分野でもウェブサイトでのマッチングサービスが展開されており、発注者・受注者の立場で取引先を探すものもあれば、求職・求人に使われているものなど様々である。

建設業では信頼のおける者との継続的取引を志向する傾向があることから、建設業のマッチングサービスが利用者に継続利用してもらうのが容易ではない面もある。

サービス事業者は利用者の継続的利用につながるよう、利用者のニーズを踏まえながらきめ細かなサービス展開を図っている。

さらには、職人の権利保護の観点からの様々な法規制があり、職業安定法の職業紹介事業・情報等提供事業の規定に抵触するとの懸念が生じないように丁寧な運用を図っている。

【他分野のサービス】

一方、不動産業では、数十年前から、情報提供事業者により物件情報（特に賃貸住宅情報）の公開がされている。宅地建物取引業法では契約締結の仲介業務は免許を受けた宅建業者により行われる必要があり、宅建業者は、重要事項説明・契約締結事務に関与している。情報提供事業者と宅建業者の業務は競合せずに、両者がうまく役割分担して、共存共栄の関係になり、しかも消費者に対するサービスの向上につながっている。

さらに個人間のマッチングサービスである結婚相談所には許可は不要であるが、情報提供のみならず、仲介人によるサポートを丁寧に行い、質の高いマッチングにつなげることにより、顧客満足度を向上させている。現在では数百億円程度の大きな市場規模のサービスとなっている。

【今後について】

他分野と比べて建設業特有の事情もあり、現在の建設企業間の取引が建設業のマッチングサービスによる取引に一気にとってかわることにはならないと思われるが、建設企業の新規開業時やエリア開拓時には、このサービスは有効である。また、需給が大きく変動するときにも利用ニーズが高まることも考えられる。今後の建設業の市況次第では、建設業界でマッチングサービスの需要が拡大する可能性はあるだろう。

【キャリアアップシステム（CCUS）】

マッチングサービスの中には CCUS の情報が登録できる仕様のものもあるが、現在のところ CCUS を登録している利用者は限られているものの、登録の有無がマッチング率の向上に繋がっている面もあると聞く。今後、CCUS の登録・利用が広がれば、マッチングサイト上でも一定程度能力の見える化がされ、マッチングの質が上がると思われる。

建設業は元請・下請間の専属性が高いなど、情報が閉鎖的である部分があり、マッチングサービスの見える化により、情報が少しずつオープンになることで、企業が適正に評価され、能力の高い職人の処遇が良くなることに資すると考えられるため、マッチングサービスの建設業に果たす役割に期待したい。

不動産イノベーション研究センター（CREI）について

東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター
特任研究員 田中 和氏

1. はじめに

東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター（CREI）は、不動産に関する分野横断的な研究を推進するため、2020年に産学官連携による研究拠点として設置された。当初は、東京大学内でも不動産学に関する認知度は低い状況にあったようだが、CREI設立から7年目を迎え、多くの研究成果を上げるとともに、政策形成への貢献等も増えつつある。ただ、研究実績等に比べると、CREIはまだ十分認知されているとはいえないことから、本稿ではCREIの研究活動について紹介することとしたい。

なお、私は、2年前にCREIに着任し、特任研究員としてCREIの運営事務等を担うとともに、その傍らで不動産価格等に関する研究を行っている。私自身は、国土交通省で行政事務に長年従事し、研究とは無縁の生活を過ごしていたが、5年前の国土交通政策研究所の配属を契機として、経済学の学び直しを行った。当時、理解ある上司に恵まれたこともあって、勤務時間外に一橋大学大学院経済学研究科の博士後期課程に進学し、2026年3月に博士号（経済学）を取得した。GISを活用した不動産価格の分析等の研究を行っていることもあって、CREIの勤務は、自身の研究を推進する上でも、また、研究成果をそのまま業務で生かすことができるという点で、大変ありがたい環境といえる。本稿の後半では、個人的見解であるが、CREIの不動産研究の意義と内容について簡単に解説している。

2. 不動産イノベーション研究センター（CREI）の概要

近年、少子高齢化、AI、IoTの進展等の社会経済情勢が大きく変化し、不動産業へのニーズが多様化したことを踏まえて、不動産に関する学術的な研究拠点として2020年4月にCREIが設立された。東京大学の経済学研究科、工学系研究科、総合文化研究科、情報理工学系研究科、公共政策学研究部、未来ビジョン研究センター、空間情報科学研究センターの横断的な組織である。

背景・目的

- 少子高齢化、AI・IoTなど新技術の進展、グローバル化など、社会経済情勢等の急速な変化に伴い、不動産に対する社会ニーズも多様化。
- 不動産へのニーズの多様化に適確に対応した新たな不動産市場の形成や業態の育成・発展に資するよう、産学官の効果的な連携により不動産分野のイノベーションをリードすることが重要。



産学官連携による研究拠点として、東京大学に
“不動産イノベーション研究センター” (Center for Real Estate Innovation)
を設置（2020年度～2029年度末）

CREI は、大手不動産企業や不動産関係団体、国土交通省等の多大な支援の下で運営されており、「不動産」を核として、経済学、工学、公共政策学等の多様な学問を連携させ、アカデミズムと実務や政策が連携して研究できる拠点である。柳川範之 CREI 機構長（経済学研究科教授）、浅見泰司 CREI 副機構長（東京大学執行役・副学長／空間情報科学研究センター特任教授）、城山英明 CREI 副機構長（未来ビジョン研究センター教授）の下、2026 年 6 月時点で 44 名の研究者が CREI に参画している。

（１）CREI の学術成果

CREI では、①不動産等に関する制度的研究、②不動産データ活用・分析、③社会変革と不動産・まちづくりのあり方、④（共通）都市再生等に関する分析の 4 分野について重点的に研究を進めている。

2020 年の設立から、不動産研究に関する 33 本のワーキングペーパーを CREI ホームページで公開しており、うち、19 本が学術誌に論文として掲載されている。また、CREI の研究を補足し、概観する CREI レポートもこれまで 16 本ホームページで公表している。

なお、CREI の研究成果については、書籍の出版や雑誌等へ寄稿により公表される場合もある。例えば、不動産に関する制度的研究の成果は、2025 年に『不動産ガバナンス：権利調整と合意形成からみる持続的な地域のあり方』¹として出版されている。2026 年には、空き家、空き地等の遊休不動産について、『人口減少時代の遊休不動産の流通・活用を考える』²が出版され、私をはじめ多数の CREI 参画教員が執筆に参加した。

（２）研究成果の発信

研究成果等を広く社会に発信し、不動産・都市分野の学術研究に対する一般の理解を深めもらうため、これまで CREI ではセミナーやシンポジウム等を 16 回開催してきた。

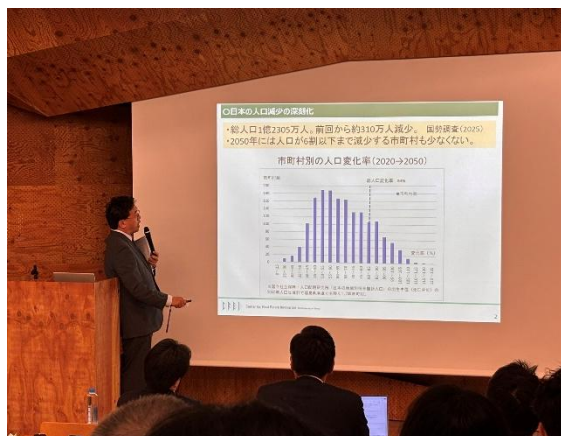
直近では、2026 年 6 月 26 日に、シンポジウム「人口減少下の遊休不動産の流通・活用にむけて」（後援：国土交通省）を開催した。遊休不動産の流通・活用についてアカデミアの最新の知見と実務の現場から展望したもので、筆者も発表者の一人として講演を行っている。同シンポジウムには、約 280 名（現地 60 名、オンライン 220 名）の参加申し込みがあり、学生から社会人、研究者も含めて多くの人に参加いただいた。

一般向けのシンポジウムは、2026 年 1 月に「成熟社会における魅力ある都市の再生」（後援：国土交通省）、2 月に「不動産金融フォーラム 2026」を開催している。これらシンポジウムでは、CREI の参画教員だけでなく、大手不動産企業の執行役員や国土交通省の不動産業課長等にも登壇いただき、産・学・官のそれぞれの立場から講演、議論いただいた。都市

¹ 中島弘貴、城山英明、浅見泰司編著（2025）『不動産ガバナンス：権利調整と合意形成からみる持続的な地域のあり方』東京大学出版会

² 浅見泰司編著（2026）『人口減少時代の遊休不動産の流通・活用を考える』株式会社プログレス

再生、遊休不動産など、社会的に関心が深いテーマということもあって、最近では、毎回、200名から300名近くの方に聴講いただいている。



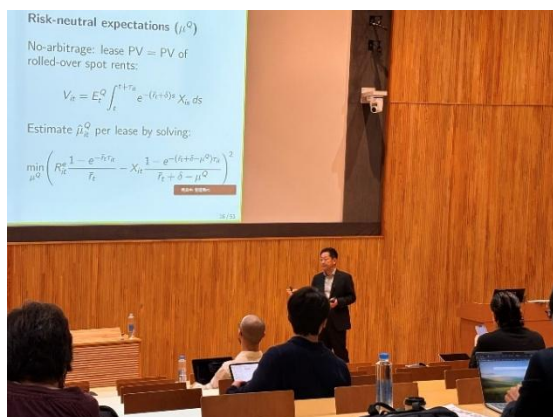
○人口減少下の遊休不動産の流通・活用
に向けて（2026年6月）



○不動産金融フォーラム2026(2026年2月)

学術カンファレンスについても、2026年6月4日に、東京大学(不動産イノベーション研究センター/都市経済ワークショップ)・シンガポール国立大学・マサチューセッツ工科大学・ペンシルベニア州立大学の共催で、『UTokyo-NUS-MIT-PSU Quad Real Estate Conference 2026』を開催した。

米国ペンシルベニア州立大学の吉田二郎教授が企画され、国内外の著名な14名の研究者による不動産研究の発表、討論が行われた。また、同カンファレンスには、約160名(現地約60名、オンライン約100名)の研究者や学生、社会人等が参加している。CREIでは、2025年6月にも東京大学とマサチューセッツ工科大学の共催で「UTokyo-MIT Real Estate Workshop2025」を開催するなど、国際的な学術会議も開催している。



○「UTokyo-NUS-MIT-PSU Quad Real Estate Conference 2026」(2026年6月)

UTokyo-NUS-MIT-PSU
Quad Real Estate Conference 2026
Organizers:
 UTokyo Center for Real Estate Innovation
 and Urban Economics Workshop
 NUS Institute of Real Estate and Urban Studies
 MIT Asia Real Estate Initiative
 Penn State Borrelli Institute for Real Estate
 Studies

Date: June 4, 2026 (Thursday)
Venue: FUKUTAKE Learning Theater@The University of Tokyo

（３）表彰

CREI 参画教員による研究活動は、学術的に高く評価されており、近年、相次いで学会等で表彰されている。浅見泰司 CREI 副機構長は、2025 年に日本都市計画学会『国際交流賞』を受賞したほか、日本地域学会の第 34 回学会『著作賞』、2024 年度日本不動産学会『著作賞（学術部門）』を受賞している。

長谷川大輔 CREI 特任講師は、日本都市計画学会『2024 年年間優秀論文賞』を受賞している。鈴木雅智横浜市立大学准教授（CREI 特任研究員）は、応用地域学会『2025 年度坂下賞』を受賞し、菅澤武尊公益財団法人日本住宅総合センター副主任研究員（CREI 特任研究員）も、応用地域学会『2025 年度奨励賞』を受賞した。

また、齋藤直紀特任助教は、CREI の研究活動の傍ら、建築家としても活躍しており、齋藤特任助教が所属する建築設計事務所 GROUP は、大阪・関西万博で休憩所（夢洲の庭）を設計したほか、先駆的アーティストとして『GQ Creativity Awards 2025』を受賞し、建築メディア「アーキテクチャーフォト」で『第 12 回 ap 賞』を 2025 年に受賞した。



○大阪・関西万博の休憩所（夢洲の庭） （写真：Kei Murata）

（４）政策貢献

CREI では、近年、政策面での貢献も増えている。2025 年 6 月に設置された国土交通省「都市におけるイノベーション創発のあり方に関する検討会」では、柳川範之 CREI 機構長が座長として参画したほか、長谷川大輔特任講師や、岡本千草中央大学准教授（CREI 特任研究員）が委員として参加した。国土交通省が 2026 年 4 月に設置した「新たな不動産ビジネスを考える検討会」にも CREI は参加している。

また、国土交通省で 2024 年に公表された「土地政策研究会」の中間とりまとめ³では、CREI 参画教員の研究成果が引用されたほか、2026 年に公表された科学技術振興機構の報告書⁴においても CREI 参画教員の研究成果等が引用されている。筆者も、国土交通省等に

³ 国土交通省「土地政策研究会 中間とりまとめ～空き地等の利用転換による有効活用と適正管理～」
（2024 年 7 月 3 日） P.5

⁴ 国立研究開発法人科学技術振興機構「産学連携の構造的課題とその解決に向けた方向性」（CRDS－FY2025－PR－06）

よる「産学官連携インフラ戦略推進プラットフォーム」において、2025 年 11 月からストック効果分析に関する「分析支援サポーター」に就任している。

地域連携についても、CREI では、日本初の「イノベーション地区」の創出に向けて、2022 年 3 月に新潟県長岡市、内閣府と連携研究協定を締結した。CREI では、ミライエ長岡の NaDec BASE を中心に、活動や空間とイノベーション創発との関連性について研究を行っている（図 1）。新潟県長岡市では、市内 4 大学 1 高専の持つ専門性や、最先端工学からデザイン、マーケティング等の強みを生かして、学生起業家や大学発のベンチャー等が誕生しているとのことである。

2025 年 3 月には、同協定を 2030 年 3 月まで延長するとともに、イノベーション地区の更なる展開に向けたシンポジウムを開催し、柳川範之 CREI 機構長や長谷川大輔特任講師等が登壇した。2025 年度には、内閣府×CREI 共催で、7 月に中心市街地活性化プラットフォーム・オンラインセミナー、10 月に中心市街地活性化ラボ in 長岡を開催し、長谷川大輔特任講師がラボ長等を務めたほか、2026 年 3 月に開催された中心市街地活性化プラットフォーム・シンポジウムには、柳川範之 CREI 機構長が講演を行っている。

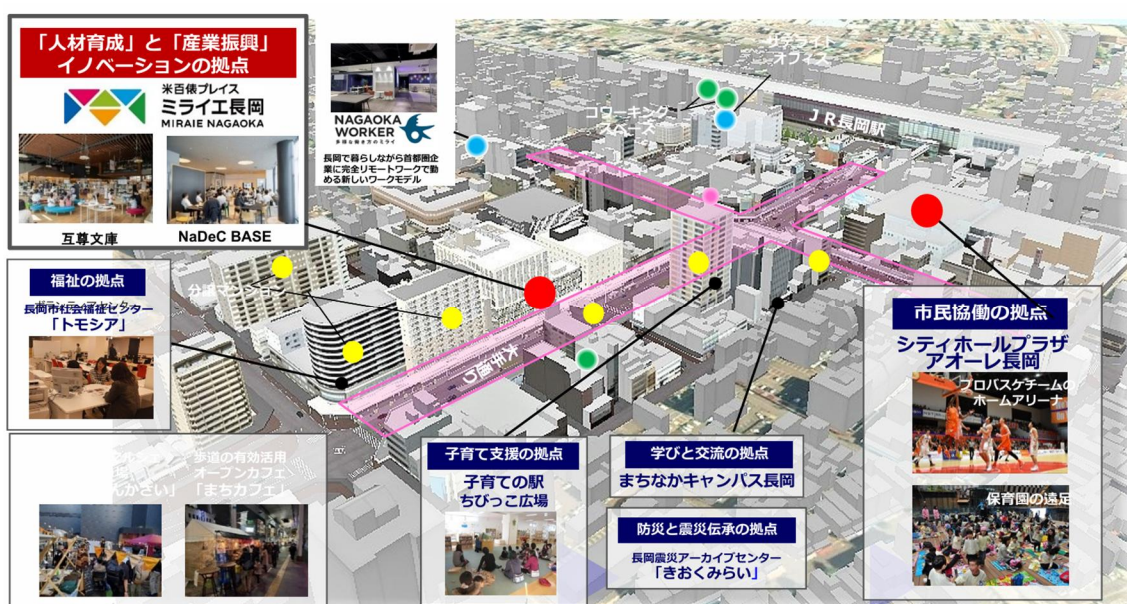


図 1 イノベーション地区（新潟県長岡市）⁵

ここまで CREI の研究活動を紹介してきたが、以下では CREI の不動産研究の意義と内容について簡単に概観することとしたい。なお、本稿は筆者の個人的見解であり、所属する組織の見解を示すものではないため留意されたい。

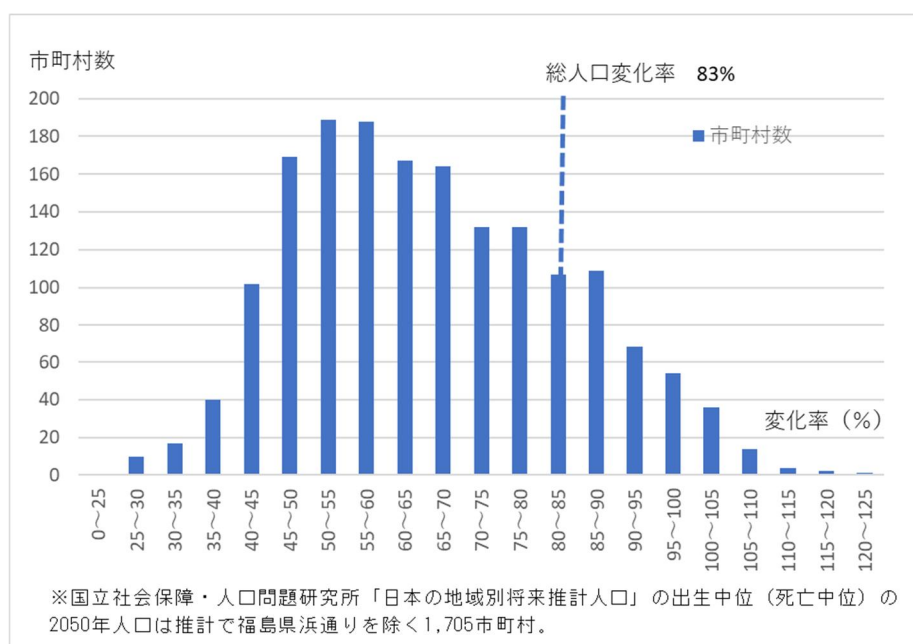
⁵ 国土交通省「都市におけるイノベーション創発のあり方に関する検討会」第 1 回資料 3 より引用（2025 年 6 月 17 日）

3. CREIにおける不動産研究の意義と内容について

我が国の少子・高齢化が深刻化しており、国立社会保障・人口問題研究所（2023）の出生中位推計によると、日本の総人口は2020年の1億2,615万人から2050年代には、1億人を下回ると予測されている。図2は、2020年から2050年における市町村別の人口変化率を示したものであるが、日本の総人口は約83%へ減少するのに対して、過半の市町村では6割以下まで人口が減少すると見込まれている。

人口減少等の進展に伴い、全国的に空き家、空き地の増加も大きな課題となっている。住宅・土地統計調査によると、世帯の保有する空き家は、1993年の約448万戸から2023年には約900万戸と30年間で2倍となっている。また、世帯の保有する空き地も、世帯土地統計によると、2008年の約632千㎡から2023年には約1,283千㎡と15年間で2倍になっている。

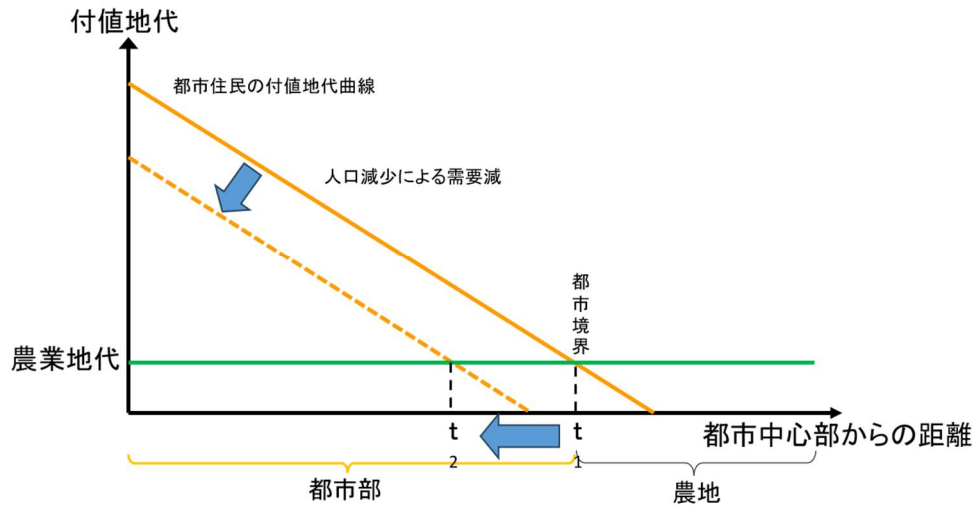
図2：市町村別の人口変化率（2020→2050）



このような人口減少の進展は、都市内の土地利用の需要を減少させ、都市の規模を縮小させることとなる。図3は、人口減少と都市の境界を示したもので、都市の中心部ほど土地に対する需要が高く、土地に対する支払い価格が高い状況を示している。

一般的には、人口減少が進むことで、都市内の土地需要が減少し、都市の境界が左側にシフトして都市の規模が縮小すると考えられる。しかし、空き家の除却や、空き地の農地等への転用には一定の費用を要するため、都市の縮退はただちに実現するわけではなく、都市の内部で多くの空き家や空き地を生じさせ、都市の人口密度を低下させることになる。

図3 人口減少と都市の境界⁶



人口減少による都市密度の低下は、何が問題なのであろうか。都市の集積の効果について、Ahlfeldt and Pietrostefani (2019)⁷は、人口密度の高まりは特許数や賃金の増加、財政支出の削減等のプラスの効果があるが、都市の混雑によって家賃上昇や交通混雑等のマイナスの効果をもたらすことを指摘した。人口減少の進展による都市の人口密度の低下は、都市空間を広く使えるという点では利点があるように思えるが、一方で、財政支出を非効率化させ、都市の生産性やイノベーションの低下等につながるという点でデメリットとなる。このため、都市のコンパクト化により、生産性を高めるとともに、イノベーションの拠点となるまちづくりを進めていくことが重要といえる。

一方、イノベーション産業については、他の産業に比べて雇用創出の効果が大きい、シリコンバレーやオースティン、ニューヨーク、ワシントン等の特定の都市・地域に集中していることが知られている (Moretti, 2012)⁸。日本でも、イノベーションは特定地域に偏在しており、ハイテク産業ほど集積の度合いが高い傾向にあることが指摘されている (Inoue, Nakajima and Saito, 2017)⁹。

では、なぜイノベーションは特定の都市に集中するのであろうか。都市に人が集まる理由について、Carlino and Kerr (2015)¹⁰は、Sharing、Matching、Knowledge spillovers の3つに大別している。すなわち、都市は、法務、税務、金融等の起業関連の専門的サービス

⁶ 山崎福寿・中川雅之 (2020)「経済学で考える人口減少時代の住宅土地問題」東洋経済新報社の第2章、第5章より作成

⁷ Ahlfeldt, Gabriel M., and Elisabetta Pietrostefani. (2019) "The economic effects of density: A synthesis", *Journal of Urban Economics*, 111, pp.93-107.

⁸ Moretti, Enrico. (2012) "The new geography of jobs", Houghton Mifflin Harcourt.

⁹ Inoue, Hiroyasu, Kentaro Nakajima and Yukiko Umeno Saito. (2017), "Localization of knowledge-creating establishments", *Japan and the World Economy*, 43, 23-29.

¹⁰ Carlino, Gerald, and William R. Kerr. (2015) "Agglomeration and innovation", *Handbook of Regional and Urban Economics*, volume 5A, edited by Gilles Duranton, J. Vernon Henderson and William C. Strange, 349-404

が集積しており、多くの企業等で利用しやすい環境が整っていること（Sharing）、また、専門性の高い労働者を探しやすい、厚みのある労働市場が成立していること（Matching）、更に、労働者の交流を通じて専門知識の蓄積や拡散が起きやすいこと（Knowledge spillovers）である。

イノベーション産業の地理的集積は、企業の立地選択や労働者の移動等により生じるものであるが、特に、イノベーションの創出では、専門性の高い労働者や研究者等が、Face to Face で密接に交流できること、地理的近接性が重要であることが知られている。（図 4）

図 4 イノベーションに必要な距離



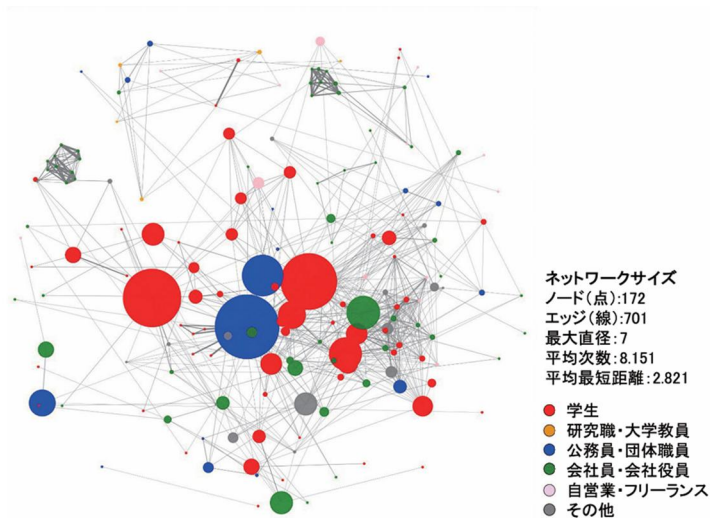
出典：柳川範之 CREI 機構長 講演資料（2025 年 3 月 28 日） P.8 より引用

人口減少が深刻化する中、都市においてベンチャー企業やハイテク産業の集積・発展を図っていくためには、イノベーション創発がおきやすい街づくりやイノベーションエコシステムの形成が不可欠といえる。

CREI では、イノベーションにおける Face to Face の交流の重要性を踏まえて、新潟県長岡市のオープンイノベーション拠点「NaDeC BASE」で対面交流のネットワークの状況について研究を行っている（図 5）。イノベーション創発の場としての都市空間の重要性について長谷川（2026）¹¹で解説しているため、ご関心のある方は一読されたい。

¹¹ 長谷川大輔(2026)「イノベーション創発の場としての都市空間」土地総合研究第 34 巻、第 2 号（2026 年春号）

図5 対面交流のネットワーク



出典：長谷川（2026） 図5より引用

一方、都市のコンパクト化については、2014年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画の制度が創設され、2025年末時点で650都市において計画が策定済みである。同制度では、税制や補助制度等の誘導的手法によりコンパクトシティの実現を図ることとしているが、居住地の選択において都市の暮らしやすさ（アメニティ）は大きな要因であり、街中の魅力を高めていくことは重要である。アメリカの高学歴の労働者は、賃金やアメニティの高い都市へ移住する傾向があり、特に、2000年以降は、アメニティの高い都市が選択されている。（Diamond and Serrato, 2025）¹²

街中の魅力の向上については、現在、関連法令の整備等を契機として、官民連携による公共空間（道路、河川、公園）を活用した取り組みが全国で大きく増加している。

- ・歩行者利便増進道路（ほこみち） 201 路線（2026 年 3 月時点）
- ・河川空間のオープン化 151 事例（2025 年 7 月時点）
- ・Park－PFI 203 事例（供用開始 131 事例）（2026 年 3 月時点）

例えば、愛媛県松山市花園町通りでは、2 車線を 1 車線に減少して歩道を拡幅し、ベンチの設置やマルシェ等を定期開催しているが、イベント 1 回あたりで 3 千～4 千人が来場するとのことである。このような公共空間の活用は海外でも多く行われており、ニューヨーク市ブライアント・パークは、従前は治安が悪い公園であったが、現在では、カフェ、アイススケート等が設置され、多くの人々が来場し、様々な活動が行われる場へと変貌している。

¹² Diamond, Rebecca, and Juan Carlos Suárez Serrato. (2025) “Spatial sorting and inequality”, *Handbook of Regional and Urban Economics*, Volume 6, edited by Dave Donaldson and Stephen J. Redding, 463-513.



○愛媛県松山市花園町通り

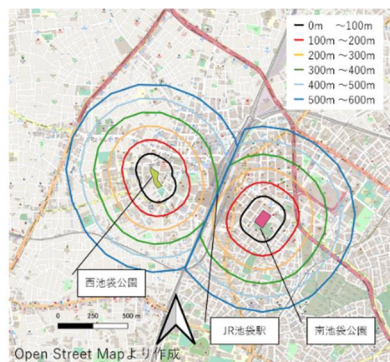


○ニューヨーク市ブライアント・パーク

このような魅力的な公共空間の形成は、多くの人を来訪させ、店舗の出店をもたらし、周辺地価を増加させるなど、エリアの価値を高めることとなる。例えば、東京都豊島区南池袋公園は、池袋駅から徒歩 5 分程度の距離にある公園で、従前は木々が多く薄暗い公園であったが、2016 年にカフェや芝生がある開放的な公園へリニューアルされており、多くの人々が来訪する賑わいの場となっている。田中（2025）¹³では、JR 池袋駅の東西の似た公園を比較することで、南池袋公園が一般的な公園から大規模リニューアルされたことにより、周辺 400m の地価に 7～10% のプラスの効果があったことを確認している。



○豊島区南池袋公園



図：田中（2025）より引用

4. まとめ

国土交通省が 2019 年に公表した「不動産ビジョン 2030」では、2030 年までの官民共同の目標の一つとして、産学官の連携による不動産研究の充実が掲げられている。紙面の都合上、個々の研究を紹介することはできないが、CREI では、他にも、水害リスクと不動産価格、空き家、空き地に関する研究など、社会的な課題に関する多くの研究を実施している。今後とも、産学官の連携拠点としての強みを生かしながら、不動産をめぐる研究を推進していくこととしているため、是非、CREI の活動に注目していただければ幸いである。

¹³ 田中和氏（2025）「公園の大規模リニューアルの経済効果～豊島区南池袋公園の事例」応用地域学研究, 2024 巻 28 号, pp.12-24.

第 31 回日韓建設経済ワークショップ

1. 日韓建設経済ワークショップについて

2026 年 5 月 27 日から 29 日にかけて、韓国・慶州にて、第 31 回日韓建設経済ワークショップが開催された。当研究所、韓国国土研究院（以下「KRIHS」という。）及び韓国建設産業研究院（以下「CERIK」という。）の 3 機関が参加した。

日韓建設経済ワークショップは、当研究所と KRIHS 及び CERIK との協定に基づき、原則年 1 回開催されており、日本と韓国が建設産業の質の向上を目指し、より一層の協力と連携を図っていくことを目的としている。1990 年に第 1 回の会議が開催されて以降、日本と韓国で開催国を交互に担当し、今回は韓国側の主催となった。



2. 今回のワークショップの概要

27 日の歓迎会を経て、28 日、ホテル・ヒルトン慶州の会議室にて会議が開催された。今回は「Strategies for Poly-Crises in the Construction Industry（建設業における複合危機“ポリクライシス”への対策戦略）」を全体テーマとし、両国の参加機関から計 6 件の報告が行われ、各報告を踏まえてディスカッションが実施された。

また、同日の夕方からは KRIHS の案内により、慶州市内でフィールドツアーが行われ、翌 29 日の閉会挨拶をもって公式日程は終了した。なお、公式日程終了後、当研究所の参加者は釜山へ移動した。

➤ 参加機関

日本	一般財団法人建設経済研究所 Research Institute of Construction and Economy (RICE)
韓国	韓国国土研究院 Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS)
	韓国建設産業研究院 Construction and Economy Research Institute of Korea (CERIK)

➤ 報告テーマ

共通報告	マクロ経済と建設産業の概況 (KRIHS、RICE)
個別報告	能登半島地震の復旧復興の現状と地域建設業の対応・課題 (RICE)
	AI時代における建設業の変革戦略：低生産性の克服と産業競争力の向上 (CERIK)
	建設業向けインテリジェント早期警戒システム「EWS」の紹介 (KRIHS) 建設業界の働き方に関する変化と課題 (RICE)

➤ フィールドツアー

慶州	国立慶州博物館及び東宮と月池の見学
----	-------------------

3. 会議内容

会議における各セッションの概要は以下のとおりである。

3.1 Session1 マクロ経済と建設産業の概況（共通テーマ）

【KRIHS 報告】

（1）韓国経済の概況

- 韓国の GDP は拡大を続け、2025 年には 2,315 兆ウォン規模に達した。建設投資額は同年 262 兆ウォン（約 27.6 兆円）である。
- 建設投資の対 GDP 比率は 1990 年代の約 30% をピークに低下し、2025 年は 11.3% まで縮小している。建設投資額は 2017 年の 325 兆ウォンをピークに減少傾向にある。
- 住宅投資が建設投資全体に占める比率は、住宅市場の動向と連動し、2019 年の 39.6% をピークに、2025 年には 32.5% まで低下している。一方、非住宅・土木分野の比率は相対的に上昇している。
- 2025 年の経済成長率は 2.0～2.5% と見込まれるが、建設投資は他の需要項目ほど伸びず、公共投資による拡大余地も限定的である。

（2）韓国の建設業界の課題

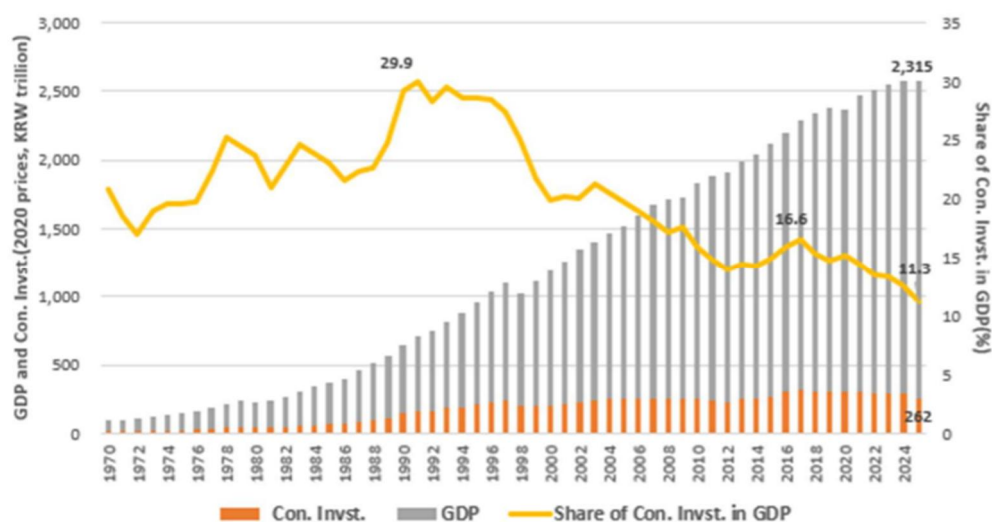
- 建設就業者は 2023 年末の 215 万人から 2025 年末には 193 万人へ減少し、高齢化が進行している。また、労働生産性指数は 2013 年の 127.5 から 2025 年には 88.9 へ低下し、コスト上昇や品質低下の要因となっている。

- 地下駐車場崩壊事故の報道などから施工不良や構造欠陥への関心が高まり、政府は施工不良の多い企業の公表などの対策を実施している。労働災害は減少傾向にあるものの、死亡率は製造業の約 4 倍と依然高水準にある。
- 地域間格差が拡大し、特に地方の建設市場は縮小傾向が強まっている。

(3) 建設業界と需要構造の変化

- 住宅投資の比重は住宅市場の景気に強く依存し、市況変動が建設投資全体の動向に影響している。新たな需要として、データセンターや再生可能エネルギー関連施設、交通インフラ（GTX・自動運転など）、気候変動対応インフラの拡大が期待される。
- 建設需要は、成熟市場の縮小圧力と新分野創出の両面で変化しており、住宅依存からの転換が重要である。

図表 1 韓国における建設投資の対 GDP 比



(出典) KRIHS 報告資料

【RICE 報告】

(1) 日本経済の概況

- 日本経済は 2025 年度も緩やかな回復が続いた。米国の通商政策による影響は自動車産業を中心にみられるが、景気全体としては回復基調を維持している。
- 賃金と物価については、人手不足や雇用・所得環境の改善を背景に名目賃金は伸びた一方、食品・エネルギーを中心とする物価上昇が続いており、実質賃金はなお弱い動きにある。また、金融政策面では、日本銀行が 2024 年にマイナス金利を解除し、2025 年 12 月には政策金利を 0.75% 程度へ引き上げた。

(2) 建設投資の見通し

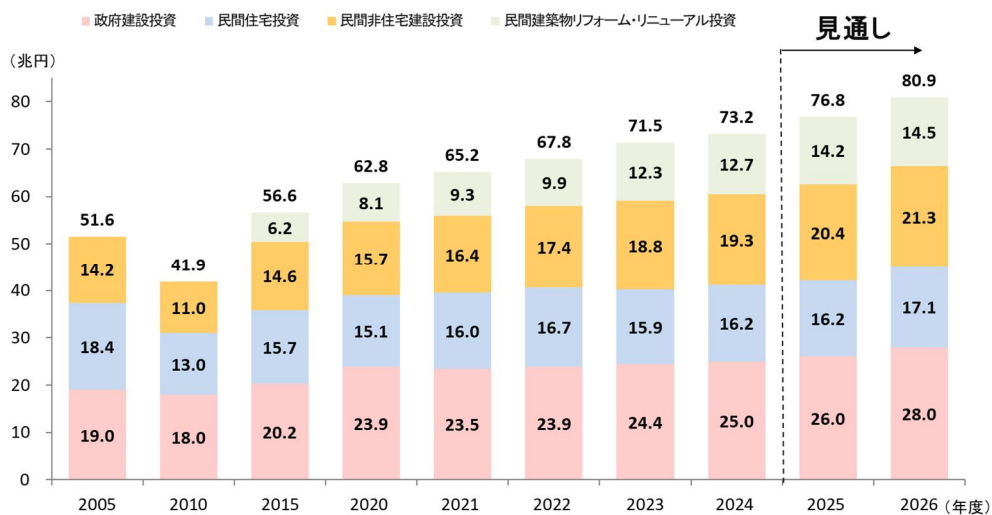
- 名目値では、2025 年度が前年度比 4.9% 増の 76.8 兆円と予測されている。2026 年度も前年度比 5.4% 増の 80.9 兆円と、増加が続く見通しである。実質値でも、2025 年度が 58.5 兆円、2026 年度が 60.4 兆円と、緩やかながら増加基調となっている。

- 政府分野は底堅く、民間非住宅分野も堅調に推移している。建築補修分野も好調が見込まれる。

(3) 主要建設企業決算分析

- 2024 年度決算については、世界的な物価上昇などが影響し、売上高は前年度比 7.6% 増の 19 兆 6,348 億円と、前年度に続き過去 10 年間の最大値を更新した。
- 低下傾向にあった営業利益は回復の兆しがみられ、対象企業の総計で 49.7% 増と、2017 年度以来の増加に転じた。資材価格や労務費の上昇に伴う工事原価の増加に対し、適切な価格転嫁が進められた結果とみられる。

図表 2 日本における建設投資の見通し



(出典) 国土交通省「建設投資見通し」、RICE「建設経済モデルによる建設投資の見通し」を基に当研究所にて作成

3.2 Session2 (個別報告)

【RICE 報告】能登半島地震の復旧復興の現状と地域建設業の対応・課題

(1) 地震の概要と特徴

- 2024 年 1 月 1 日、能登半島北部を震源とするマグニチュード 7.6 の地震が発生し、最大震度 7 を観測した。津波や大規模火災、広範なインフラ被害も生じた。
- 死者・行方不明者は 700 人に達し、断水・停電・通信障害、道路寸断などにより多数の孤立集落が発生するなど、対応が極めて困難な災害となった。また、地理的特性から従来の災害とは異なる課題が顕在化した。

(2) 地域建設業の役割と初動対応

- 大手建設会社が主に幹線道路の復旧を担い、地域建設業は生活道路の確保や道路啓開などに対応し、約 2 週間で約 9 割の幹線道路の応急復旧が完了した。
- 災害協定に基づき県内外の業界団体が連携し、被災地域への応援体制が構築された。

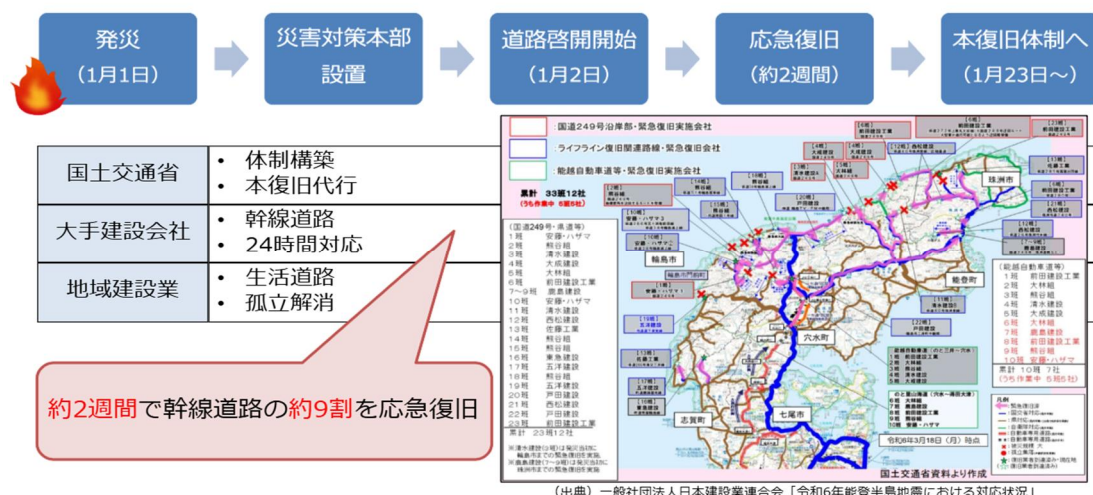
(3) 現場で直面した課題

- 被害が大きい地域では、通信障害により安否確認や指揮命令系統が機能せず、BCP も十分に機能しないなど、初動体制の構築に課題が生じた。
- 従業員自身が被災し、避難生活を送りながら復旧作業に従事するなど、人員面・心理面での負担が大きく、経営判断上の葛藤も生じた。
- 応援側の企業においても、資機材の自力調達や現地の渋滞、行政側の被災による調整遅延など、活動上の制約が多く発生した。

(4) 今後に向けた示唆・課題

- 災害時には、被害状況に応じて被災地域の建設業者を「被害が大きい地域」と「被害が小さい地域」に区分し、それぞれの役割分担を明確化することが重要である。
- 隣接地域間の連携や民間企業同士の協力体制、資機材管理・情報共有の仕組みを平時から整備する必要がある。
- 道路網や通信インフラの強靱化に加え、災害協定の見直しを通じて行政と業界団体が継続的に制度改善を図ることが求められる。

図表 3 令和 6 年能登半島地震における建設業としての初動対応



(出典) 一般社団法人日本建設業連合会「令和 6 年能登半島地震における対応状況」を基に当研究所にて作成

【CERIK 報告】AI 時代における建設業の変革戦略：低生産性の克服と産業競争力の向上

(1) 建設産業における AI パラダイムの変化

- 建設産業は、第 4 次産業革命 (AI・クラウド・ロボティクス) の進展により転換期にあり、従来の部分的 DX から、産業構造の抜本的変革が求められている。
- AI は、生成 AI からエージェント AI、物理 AI (ロボット) へ進化し、計画・判断・実行を自律的に担う方向へ発展している。建設分野でも「Copilot (支援)」から「Autopilot (自律)」へ移行し、現場・設計・管理のあり方が変化しつつある。

(2) AI 導入による建設産業の変革方向

- 従来の断片的な工程・データ管理から、BIM やデジタルツインを活用したライフサイクル全体の統合へと進展し、意思決定も経験依存からデータ駆動型へ転換していく。
- 労働力不足・技能者減少への対応として、ロボティクスや AI による省人化・安全性向上・品質安定化が重要となる。また、単発プロジェクト型の知見蓄積から、データ資産の継続活用による「学習型産業」への転換が期待される。

(3) AI 活用の現状と課題

- 建設業は他産業と比較して AI 活用の高度化が遅れており、実証・個別技術導入段階にとどまっている。業務全体への統合は進んでいない。
- データの分散・未整備、業務プロセスの標準化の遅れが、AI 導入の主な障害となっている。多くの企業は PoC（実証）段階にあり、本格導入・収益化に至っていない。

(4) 今後の戦略と示唆

- 企業には、データ戦略の確立、AI 導入の優先順位付け、全社展開が求められる。
- データ基盤（CDE）の構築や自社データ資産の蓄積により、競争力の源泉は、従来の受注残や売上から「データ・自動化能力」へと変化していく。
- 今後は、企業単独ではなく、IT・機械・通信などとのエコシステム形成や官民連携を通じ、産業全体として AI 実装を進める必要がある。

図表 4 デジタル格差解消のための成長プロセスと相互利益システムモデル

Building a Win-Win Model and Growth Ladder for the AX/RX Transition of SME Construction Firms
→ Essential support for SMEs making up 98% of the industry but lacking tech resources



(出典) CERIK 報告資料

3.3 Session3 （自由テーマ）

【KRIHS 報告】建設業向けインテリジェント早期警戒システム「EWS」の紹介

(1) 研究背景・問題認識

- 韓国の建設投資額の対 GDP 比率は近年低下傾向にあるものの、2025 年時点でも約 11%を占めており、建設産業は依然として経済への影響が大きい基幹産業である。
- 不動産市場の低迷、資材価格上昇、金融環境悪化により企業の財務リスクが増大している。労働面では高齢化と若年層不足、安全面では事故リスクの高さが課題である。

- こうした状況を踏まえ、関係主体が危機の兆候を事前に把握し、迅速な政策対応につなげる「建設業早期警戒システム（EWS）」の構築が必要と考えられる。

（2）建設業における危機の定義と特徴

- 建設業の危機は、市場環境の悪化、財務不安、労働災害を含む安全上のリスク、不正行為などの複合的要因により発生するため、単一の指標で把握することは難しい。
- 本研究では、危機を「内外要因により企業・労働者に悪影響が及び、正常な工事遂行が困難となる状態」と定義している。危機の共通帰結は、工事の遅延・中断・中止であり、プロジェクト単位での影響把握が重要である。

（3）主要リスク要因と需要構造の課題

- 建設業のリスクは、①プロジェクトリスク、②施工者リスク、③安全リスク、④労働供給リスクの4類型に整理される。
- 不動産市場低迷や資材価格上昇による採算悪化、収益性低下や資金調達悪化による倒産、事故による工事停止、人手不足や生産性低下による工程遅延などが主なリスク要因である。
- これらのリスクは、マクロデータ（投資・受注・金利・資材価格等）とミクロデータ（PF 案件情報・企業財務・現場情報）を組み合わせる必要がある。

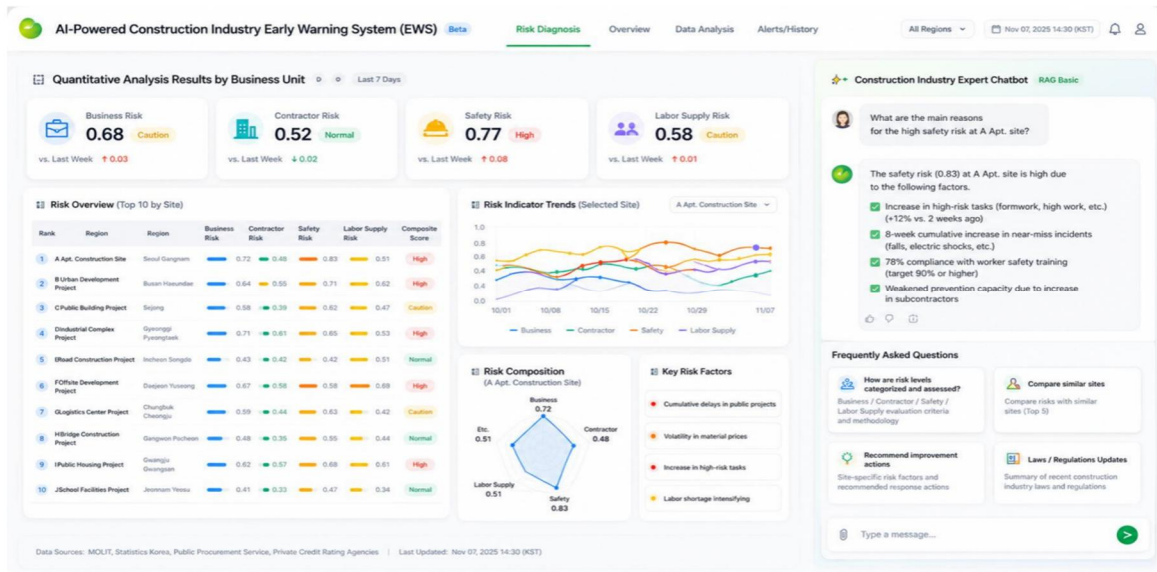
（4）EWS の設計思想

- 建設業は、プロジェクト・企業・労働・外部環境からなる多層的構造であり、マクロ統計に加え、プロジェクト単位・企業単位・地域単位のミクロデータを統合したリスク診断が必要である。
- 市場・金融・資材・労働環境の変化に対応するため、高頻度・リアルタイムのモニタリングや、ニュース・レポートなどの非構造データを活用した評価が重要である。

（5）EWS の構造と今後の展開

- EWS は、①現状診断モデル（リスク評価）、②モニタリング・警報モデル（AI による早期警戒）から構成される。
- リアルタイムの非構造データから新たなリスク要因を検出し、プロジェクト単位で統合評価を行うことで、高リスク案件の特定と事前の政策対応・リスク低減を図る。
- 2026～2028 年の3か年計画で、①基盤構築、②実証実験・機能拡張、③制度化へと段階的に展開する予定である。

図表5 「EWS」の利用イメージ



(出典) KRIHS 報告資料

【RICE 報告】建設業界の働き方に関する変化と課題

(1) 建設業界の現状

- 建設投資は 2011 年以降増加傾向にあり、1 人当たりの業務量も増加する中で、人手不足と高齢化が深刻化している。
- 就業者数は 1997 年のピークから 200 万人以上減少し、2024 年には約 477 万人となった。55 歳以上が 3 割を超え、29 歳以下は 1 割程度にとどまるなど、担い手不足が顕著である。
- 労働時間削減の流れと相まって、労働力確保が業界全体の構造的課題となっている。

(2) 法改正と働き方改革の動向

- 2024 年 4 月より時間外労働の罰則付き上限規制（年 720 時間以内等）が適用され、違反時には懲役や罰金が科されることとなった。これに伴い、「正確な労働時間管理」「生産性向上」「週休 2 日」「適正工期」の重要性が高まっている。
- 行政面では標準労務費の導入や公共工事設計労務単価の引上げ（14 年連続）など、技能労働者の処遇改善と労働環境整備が進められている。

(3) 建設業への影響（調査・分析）

- 建設企業等を対象としたアンケート調査では、長時間労働の主因は「書類作成の多さ」と「人手不足」であり、作業量過多と人員不足が大きな課題である。残業時間は減少傾向にあり、15 時間未満の割合が増加するなど改善がみられるが、現場の労働時間は依然として長い。
- 労働時間削減策としては、現場では週休 2 日制、事務所では定時退社の徹底などが有効とされる一方、工事種別・発注者により導入状況に差がある。

- 建設企業等へのヒアリングでは、法改正による影響は、ICT 導入や労務管理体制の整備などにより現時点では限定的である一方、人手不足、気候条件、資材・労務費の高騰といった外的要因の影響が、現場運営上の制約として大きいことが確認された。

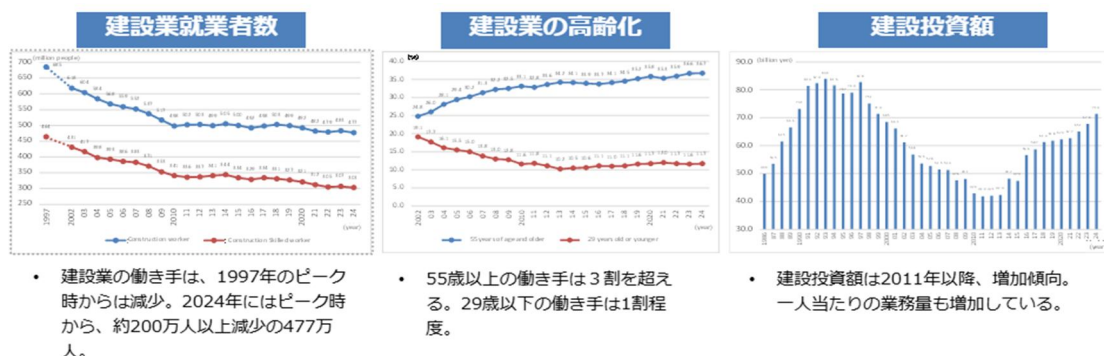
(4) 今後の見通しと課題

- 労働時間制約への対応として人員投入が増加し、企業が同時に対応できる工事量が減少するなど、供給力低下の懸念がある。また、人手不足やコスト上昇を背景に倒産件数は増加し、特に中小・零細企業のリスクが高まっている。
- 人件費・資材費の上昇に対する価格転嫁は進められているものの、民間工事や下請取引への十分な波及には課題が残る。

(5) 総括・まとめ

- 法改正による大きな混乱は現時点では見られず、生産性向上や週休 2 日制の取組効果が一定程度発現している。一方で、担い手不足や地域・季節要因、コスト上昇などの影響が大きく、長期的にはさらなる対応が必要とされる。
- 今後は、現場の実情に応じた柔軟な制度設計と、受発注者・行政・労働者の連携による持続可能な建設業の構築が重要である。

図表 6 建設業の現状



建設業の人手不足、高齢化は年々深刻化している。
労働時間削減の取組もあり、労働力確保が業界全体の大きな問題。

(出典) RICE 報告資料

3.4 会議の総括

- Session1 では、マクロ経済や建設業界の概況について報告が行われた。日本側からは、物価や海外情勢への警戒が残る中でも、建設投資の堅調な推移と経済の緩やかな回復を報告した。一方、韓国側は、建設投資の減少傾向や業界が抱える構造的課題を示した。

- Session2 では、日本側から能登半島地震の復旧復興の現状、韓国側から AI 時代における建設業の変革について報告が行われた。日本側は、被災状況に応じた関係主体間の役割分担の重要性を示した。韓国側は、AI やデータ活用を軸とした生産性向上と産業構造の変革の必要性を指摘した。
- Session3 では、韓国側から建設業向けインテリジェント早期警戒システム（EWS）、日本側から建設業の働き方改革について報告が行われた。韓国側は、複合的なリスクを事前に把握し、政策判断につなげる EWS の重要性を説明した。一方、日本側は、働き方改革には一定の進展がみられるものの、人手不足やコスト増加、供給力低下などの構造的課題が残ることを指摘した。
- 各報告を通じ、建設業の持続的発展には、制度整備に加え、データ活用や生産性向上、人材確保に向けた取組の強化が不可欠であることが確認された。両国が抱える課題の共通点や相違点についても活発な質疑応答が行われ、有意義な会議となった。



会議の様子

4. フィールドツアー

28 日の会議終了後、夕刻から夜間にかけて、慶州市内でフィールドツアーが実施された。慶州は古代新羅王国の都として栄えた歴史都市であり、韓国を代表する文化遺産が数多く残る地域として知られている。フィールドツアーでは、新羅時代の仏教美術や工芸品、王宮関連の出土品などを多く収蔵する国立慶州博物館と、新羅王宮の別宮跡とされる東宮と月池を見学した。

4.1 国立慶州博物館

国立慶州博物館は、新羅王国の歴史と文化を体系的に紹介する施設である。館内は本館をはじめ、考古館・美術館・月池館など複数の展示棟で構成されている。とりわけ新羅王陵から出土した金冠は見どころの一つであり、繊細な金板細工や垂飾に用いられた翡翠（まが玉）

など、当時の高度な工芸技術をうかがうことができる。加えて、仏像や装身具、土器、瓦などの出土品が、プロジェクションマッピングを含むさまざまな手法で展示され、来館者に立体的な歴史体験をもたらす構成となっていた。



館内展示の様子

4.2 東宮と月池

東宮と月池は、新羅王宮の離宮跡で、王族の宴や外交儀礼が行われた宮苑遺跡である。7世紀に文武王の命で造営されたとされ、人工池である月池を中心に楼閣や回廊が並び、優雅な宮廷文化を今に伝えている。池からは金銅製品や土器、木簡などが出土し、当時の生活や儀礼の様子を知る手掛かりとなっている。また、近隣には古代東アジアを代表する天文台の一つとされる瞻星台（せんせいだい）があり、石を積み上げた独特の円筒形構造から、新羅の科学技術や宇宙観をうかがうことができる。現在は復元建築とともに整備され、夜間にはライトアップにより幻想的な景観が広がる歴史観光地として賑わっていた。



ライトアップされた東宮と月池（左）、瞻星台（右）

5. 参考：釜山視察

公式日程終了後、当研究所の参加者は慶州から釜山へ移動し、現地視察を行った。釜山は韓国第二の都市であり、海と都市の魅力が調和する港町である。影島大橋や釜山港大橋、松島龍宮吊橋など、さまざまな海上橋梁を有し、その中でも全長 7.4km の海上複層橋梁である広安大橋は、海の青と橋体の白のコントラストが美しく、釜山を代表する景観の一つとなっている。市街地や海辺には飲食店や屋台が並び、港町としての活気ある都市の様子を体感することができた。



広安大橋と広安里海水浴場

6. おわりに

韓国・慶州で開催された本ワークショップは、「建設業における複合危機」を共通テーマとし、日韓双方の知見を深める大変有意義な機会となった。市場環境の変化や人手不足、災害対応といった多様な課題に対し、両国の現状と取組を共有することで、建設業の将来像について多角的な議論を展開することができた。

また、慶州という歴史的都市での開催は、議論のみならず文化的な交流の面でも貴重な経験となり、参加者相互の理解と信頼関係の深化につながった。こうした積み重ねは、両国の建設分野における持続的な発展を支える基盤になるものと思慮する。

今回のワークショップは日本での開催が予定されている。今後も相互交流を継続し、複合的な課題に対して協働で解決策を模索することで、日韓両国の建設業界にとってさらに実りある場となることを期待したい。

(担当：研究員 松田 祐貴)

古道具はどこから来るのか

—解体・改修で手放される古材・古建具のリユース—

1. はじめに

最近、「蚤の市」を週末のイベント情報などで目にする機会が増えた。昭和レトロやヴィンテージ、古着、リユース品への関心の広がりもあり、古いものを暮らしに取り入れることは、以前より身近な選択肢になっているように思う。偶然の出会いを楽しむこと自体が買い物の目的の一つにもなり、筆者自身も、使い込まれた木材や古いガラス戸、味わいのある建具などを見かけると、つい足を止めてしまう。

こうした古道具は、元々どこで使われていたのだろう。住宅や店舗などの一部として使われていたものも少なくない。役目を終えた建物から取り外され、再び別の場所で用いられる過程には、単なる中古品の売買にとどまらない、建物の「記憶」を引き継ぐ営みがみられる。

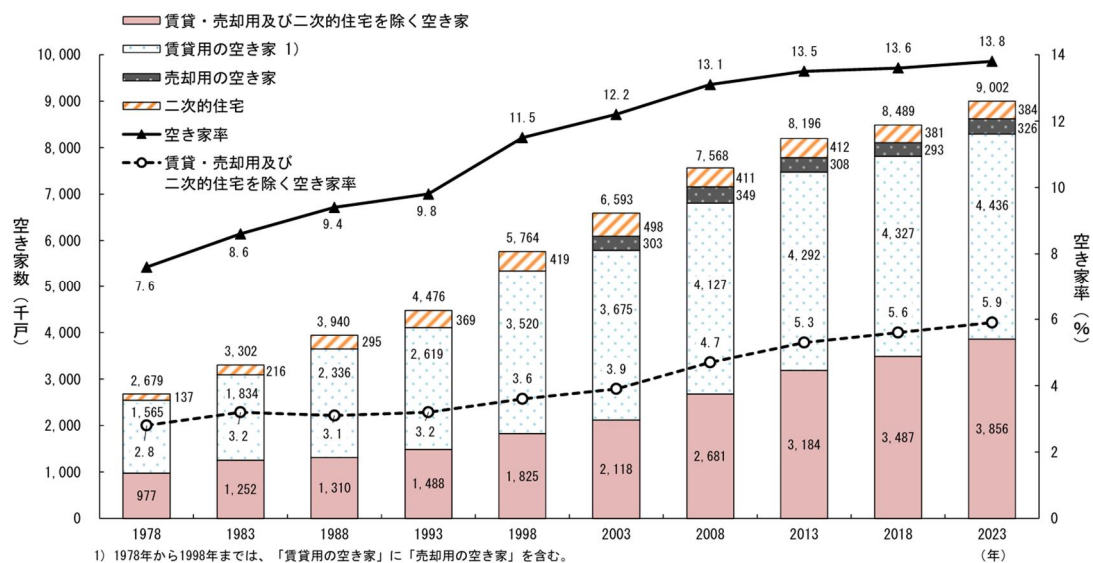
近年では、空き家の増加や老朽化を背景に、既存の建物を壊さずいかに使い続けるか、また、建設副産物の発生をいかに抑制し、再利用・再資源化していくかが重要な課題となっている。古材や古建具を、形や意匠を残したまま生かす動きは、既存ストック活用や資源循環を生活者に近い視点から捉える手がかりとなり得る。

そこで本稿では、古道具を入口に、解体・改修で取り外される古材や古建具のリユースについて考えてみたい。これらがどのように流通し、次の空間でどのように生かされているのかを整理するとともに、その魅力と課題を探る。なお、文中で述べる意見は筆者個人の見解に基づくものであり、当研究所の公式な見解でないことをあらかじめご留意いただきたい。

2. 住宅ストックと改修市場をめぐる状況

古材・古建具のリユースは、住宅ストックと改修市場の動きとも関わっている。わが国では、人口減少や少子高齢化が進む中、住宅総数が世帯総数を上回る状態が続いている。総務省「令和5年住宅・土地統計調査」によれば、2023年時点の空き家数は900万戸、空き家率は13.8%となり、いずれも過去最高となった。

図表 1 空き家数及び空き家率の推移（全国）



（出典）総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）結果」

空き家の増加は、管理不全や防災・防犯、景観の問題として語られることが多い。老朽化が進み、活用が難しい建物については、解体・除却が必要となる場合もある。一方で、建物の状態や立地、所有者の意向によっては、改修し、住宅や店舗として使い続けることも選択肢となる。

国土交通省は、既存住宅・リフォーム市場の活性化に向け、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」社会への移行が重要であるとしている。新築だけでなく、既存の建物を使い続けることや、使われなくなった建物を次の用途につなぐことが、住宅・建築分野の重要な論点となっている。

また、改修市場も一定の規模を有している。国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」によれば、2025 年度計の建築物リフォーム・リニューアル工事の受注高は 16 兆 4,104 億円であった。内訳は、住宅に係る工事が 4 兆 9,033 億円、非住宅建築物に係る工事が 11 兆 5,071 億円である。古材・古建具のリユースは、改修市場全体からみれば限られた領域であるが、既存の建物を使い続ける動きの一部といえる。

3. 建設リサイクルと「リユース」の違い

こうした状況の下、実際の解体・改修の現場では、建物を構成していた木材、コンクリート、金属、ガラスなどが建設副産物として生じる。その後の扱いは、部材として再び使う、材料として再資源化する、廃棄物として適正に処理するなどに分かれる。環境省「産業廃棄物の排出及び処理状況等」によれば、2023 年度実績における建設業からの産業廃棄物排出量は 7,991 万トンで、全体の 21.8%を占めている。建設副産物をできる限り資源として循環させることは、重要な課題とされてきた。

建設副産物の再資源化を進める代表的な制度として、建設リサイクル法がある。同法では、一定規模以上の解体工事や新築・増築工事などについて、コンクリート、アスファルト・コンクリート、木材などの特定建設資材を現場で分別し、これらに由来する廃棄物を再資源化することが求められている。国土交通省「建設副産物実態調査の概要」によれば、建設廃棄物の再資源化・縮減率は2018年度に97.2%となっており、建設リサイクルの取組は一定程度進展しているといえる。

ただし、ここでいうリサイクルは、部材をそのまま使うこととは限らない。建設発生木材であれば、破碎・チップ化され、ボード原料や燃料などとして利用されることがある。つまり、元の部材の形を残すというよりも、材料として再び利用することに重きが置かれている。

これに対し、古材・古建具の「リユース」は、部材の形や意匠、経年変化をできるだけ残したまま、別の場所で使い続けるものである。例えば、古民家の梁を店舗の内装材として取り入れる、古い引き戸を住宅リノベーションの間仕切りに生かす、といった活用である。材料としての再資源化とは異なり、部材そのものを次の用途へつなぐ点に、リユースの特徴がある。

図表2 リサイクルとリユースの違い

区分	リサイクル	リユース
主な考え方	材料として再び利用する	部材として使い続ける
建築発生木材の例	破碎・チップ化し、ボード原料や燃料などとして利用する	梁、柱、床板、建具などを、形を残して別の場所で使う

(出典) 国土交通省「建設リサイクル法」、「建設副産物実態調査の概要」などを基に筆者作成

4. 建物から取り出されるもの

古材・古建具といっても、性格は一樣ではない。建物の構造や仕上げに関わる古材と、開口部や間仕切りに用いられてきた古建具とでは、再び使う際に確認すべき点も異なる。

(1) 古材

古材は、梁、柱、床板など、建物を構成していた木材である。環境省等「古材リユースのすすめ」では、古民家の解体・改修時に、まだ使える材として取り出されたものを古材と説明している。取り出された古材は、構造材や内装材のほか、家具、DIY材料などとして活用されることもある。

もっとも、古材は新品の建材のように規格化されていない。構造材として使う場合には、強度や劣化状況の確認が欠かせない。内装材や家具として使う場合にも、割れ、反り、虫害、釘などの異物、触れる部分の安全性に注意が要る。元の用途を引き継げる場合もあれば、状態や寸法に応じ、別の用途を検討する方が適している場合もある。

図表 3 古材の例



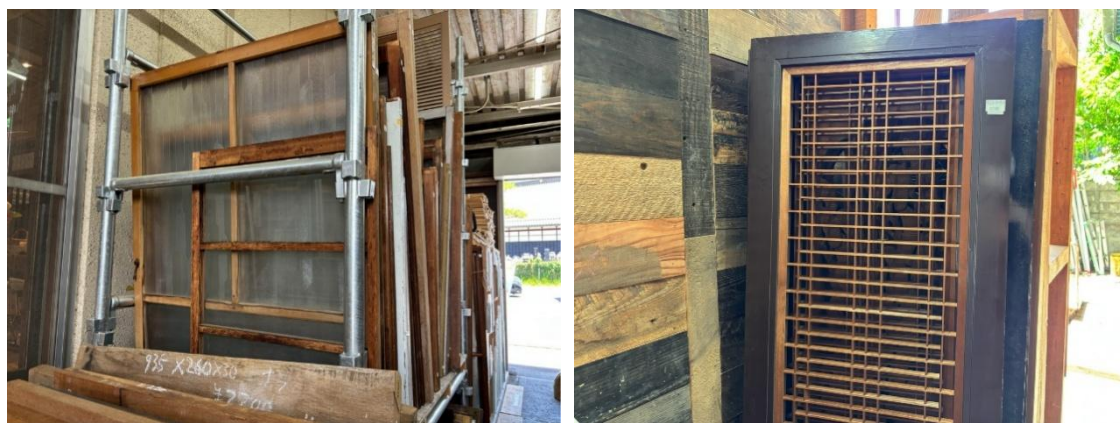
(出典) 筆者撮影 (2026 年 6 月 19 日)

(2) 古建具

古建具には、引き戸、障子、欄間、型板ガラス入りの窓などがある。これらは、空間を仕切る、光や風を調整する、室内に意匠を加えるといった役割を担ってきた部材である。

古建具は、使い方によって注意すべき点が変わる。引き戸を再び建具として使う場合には、開口部との寸法の合い方や建付け、戸車・レールの状態が重要となる。欄間や格子戸を装飾や什器の一部として使う場合には、固定方法や設置場所の安全性が問われる。

図表 4 古建具の例



(出典) 筆者撮影 (2026 年 6 月 19 日)

(3) 関連する道具類

古道具として扱われるものには、建物の部材だけでなく、室内で使われてきた家具・什器や設備小物もある。棚、学校家具、店舗什器、照明、取手、金物類などは、住宅や店舗、学校などの場で使われてきた道具である。ただし、本稿の中心はあくまで古材・古建具であり、これらの道具類は、建物の中で使われてきた周辺的な対象として扱う。

これらを別の場所で使う場合にも、見た目だけで判断することはできない。家具・什器であれば、耐荷重や使い勝手、動線への影響が問題となる。照明やスイッチなどは、電気設備としての安全性や現行の施工条件との関係も無視できない。

図表 5 関連する道具類の例



(出典) 筆者撮影 (2026 年 6 月 19 日)

古材、古建具、関連する道具類に共通するのは、寸法や状態が一つひとつ異なることである。どの程度の性能や安全性を求めるのかを踏まえ、それぞれに合った使い道を考える必要がある。

5. 古材・古建具がつくる空間価値

古材や古建具は、再利用材であると同時に、空間の印象を左右する素材でもある。新品の建材にはない表情を持ち、使い方によっては、住宅や店舗の雰囲気にも奥行きを与える。

図表 6 古材・古建具を活用した空間の例



(出典) ReBuilding Center JAPAN ウェブサイト<<https://rebuildingcenter.jp/2023/10/01/kotokotodou/>>

(1) 経年の痕跡と来歴を生かす

古材や古建具には、長く使われてきた痕跡が残っている。木材の色味、傷、釘跡、塗装の剥がれ、手触りなどは、新品の建材にはない表情を生む。

「古材リユースのすすめ」でも、古材には経年による味わいや、それぞれ固有の歴史を持つことが紹介されている。こうした痕跡や来歴は、建物が経てきた時間を感じさせる要素となり、古民家や町家、古いビルなどの改修でも、元の雰囲気を生かす上で重要な役割を持つ。

(2) 使い方の見立てによって価値を引き出す

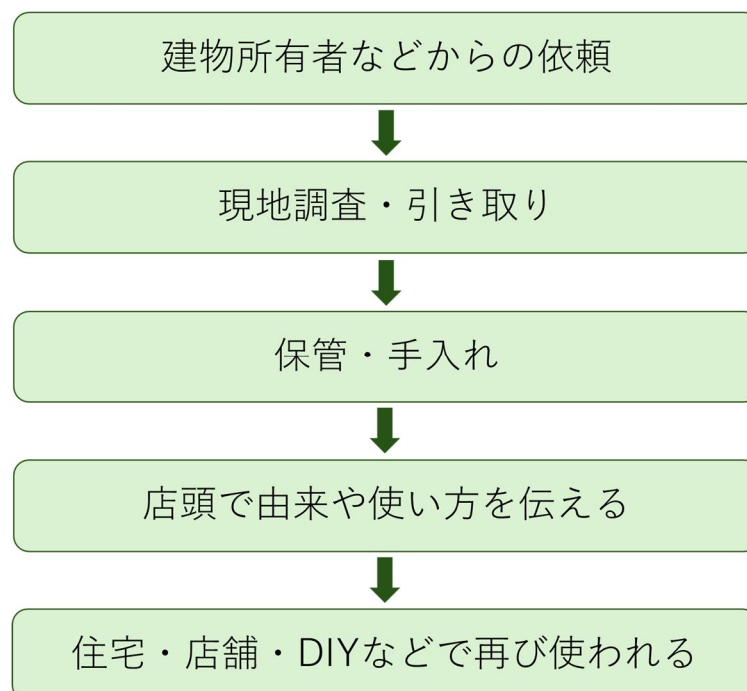
古材や古建具の魅力は、部材そのものだけで完結しない。寸法や傷、古い金物の跡なども、状態を読み取り、ふさわしい場所に用いることで、場の個性となる。

6. リユースを支える仕組みと担い手

古材や古建具のリユースは、取り外された部材を必要とする人に届ける仕組みがあって初めて成り立つ。専門店、工務店・設計者のネットワーク、解体・改修に関わる事業者、所有者からの直接譲渡など、その形はさまざまである。

ここでは、具体例として、長野県諏訪市の **ReBuilding Center JAPAN**（以下「リビセン」という。）を取り上げる。リビセンは、古材や古道具を扱う建築建材のリサイクルショップである。建物の解体が決まった際、まだ使える古材や古道具を引き取りに行く活動を「レスキュー」と呼んでいる。

図表 7 レスキューから次の使い手につながる流れ



（出典）ReBuilding Center JAPAN 店内展示資料及び現地訪問を基に筆者作成

(1) 解体・改修前に見極め、引き取る

レスキューは、建物所有者などからの依頼を受けるところから始まる。店内展示資料では、必要に応じて現地を確認し、引き取れるものを見極めた上で、店舗で販売し、新たな役目につなげる過程が紹介されていた。引き取ったものについては、買い取りのほか、古材を使った額やスツールなどを贈る「ギフト」という形で持ち主に返す場合もあるという。

レスキューするものの基準としては、「次の世代に残したいと思えるもの」や「使い方や活用方法を提案できるもの」が挙げられていた。単に古いものを残すのではなく、次の使い方を見通せるものを選び取っている点が印象的であった。

筆者がリビセンを訪問した際には、小学校からレスキューされた学校椅子や黒板などが並んでいた。子どもたちからの手紙も添えられており、ものの由来や、かつて使われていた場の記憶が伝わる展示となっていた。解体・改修に伴い不要になるものでも、どこで、誰に使われてきたのかが分かることで、単なる中古品とは異なる受け止め方が生まれる。

図表 8 小学校からレスキューされた古道具と子どもたちからの手紙



(出典) 筆者撮影 (2026 年 6 月 19 日)

(2) 店頭で価値を伝える

引き取られた古材や古建具は、次に使われるまでの間、保管され、必要に応じて手入れされる。リビセンの店内では、古材や古道具が手に取りやすい形で並べられており、来店者は実物を見ながら、色味、傷、寸法、手触りなどを確認できる。新品の建材のように品番や規格で選ぶのではなく、一点ごとの違いを見ながら選ぶことになる。

屋外には古材や古建具の売り場があり、店内には古道具のほか、カフェやワークショップのスペースも設けられていた。古材や古道具を購入するだけでなく、使い方を想像できる場にもなっていた。

図表 9 リビセンの店内の様子



(出典) 筆者撮影 (2026 年 6 月 19 日)

また、レスキュー品の由来やサイズ、使い方を記した表示もあった。使用材のうちレスキュー材が占める割合を重量比で示した「レスキュー率」の説明や、状態に関する注意書きも添えられており、古いものならではの特徴や不確実さも分かるようになっていた。

図表 10 レスキュー品の情報を伝えるポップ



(出典) 筆者撮影 (2026 年 6 月 19 日)

(3) 使い方を広げる

リビセンでは、店頭販売に加え、古材を使用した空間デザイン、オーダー家具の制作、地域から出る古材を使ったワークショップなども行っている。店内には、古材をアレンジして制作した家具や、レスキューされたものと作家とのコラボレーションによる商品も並んでいた。こうした取組は、古材や古道具の使い方の幅を示すものである。

リビセンの取組は、解体・改修を機に使われなくなるものを、もう一度必要とされる場所へ送り出す役割を担っている。

7. おわりに

「古道具はどこから来るのか」を考えると、そこには、かつてそれらが使われていた建物だけでなく、まだ生かせるものを見極め、手入れし、次の使い方へつなぐ人たちの存在があった。古材や古建具はそうした過程を経て、新たな場所で再び使われていく。

もちろん、古材・古建具のリユースが、空き家や建設副産物の問題を一举に解決するわけではない。強度や劣化状況、寸法、保管場所、搬出の手間、使い手とのマッチングなど、実際に活用する上での課題は少なくない。規格化された新品の建材とは異なり、一点ごとの状態を読み取り、ふさわしい用途を判断する力も求められる。

一方で、古い部材が形や意匠を残したまま使われることには、材料としての再利用とは違った面白さがある。傷や色味、古い金物の跡などには、かつての建物や、そこで過ごした人の気配が残る。それらを取り入れることは、古いものをただ懐かしむだけでなく、今あるものをどう受け止め、どう生かすかを考えることでもある。

建物を壊す、材料として再資源化する、という流れに加えて、部材として残し、別の用途に生かす選択肢がある。建物所有者や解体・改修に関わる事業者が、この選択肢を知っていれば、廃棄される前に残せるものを見つける余地が生まれる。古材・古建具のリユースは、解体・改修をきっかけに手放されるものを、もう一度必要とされる場所へつなぐ小さな実践である。古い建具や使い込まれた木材を目にしたとき、その向こう側にある建物や人の背景にも、少し目を向けてみたい。

(担当：研究員 大西 果帆)

先日、スペインのバルセロナにあるサグラダ・ファミリアの主塔「イエスの塔」が完成したというニュースを目にした。1882年の着工から実に140年以上の時を経てようやく主塔が完成したのだが、建物全体の完成にはまだ約10年もかかるようだ。いや、140年以上も未完成であることを考えると「たったの10年」と表現する方が適切なのかもしれない。

私はこれまで約10か国の国を訪れたことがある。訪れた国で印象に残っているものを振り返ってみると、ロシアのエルミタージュ美術館やクレムリン、イタリアのコロッセオやドゥオーモ、カンボジアのアンコール・ワット、トルコのブルーモスクやアヤソフィアといったように、建築物の記憶が蘇ってくる。スペインは訪れたことがないのだが、スペインと聞くと真っ先に頭に思い浮かぶのは先ほどのサグラダ・ファミリアである。私にとっては建築物がその国を象徴するものとして、強く結びついているようだ。訪れたことがない国でさえその国をイメージするものとして建築物が頭に思い浮かぶ。

では日本を象徴する建築物といえば何だろうか。私は日本を象徴する建築物は「城」だと考えている。単に私が城好きだという臆見加点もあるがそれはさておき、城にはそれぞれフォルムや色に個性があり、日本特有の美しさがある。中でも一つ挙げるとすれば迷わず「姫路城」を挙げる。日本に多くある城のうち、江戸時代以前に建設された天守が現在まで残っているものは全国で12城のみであり、「現存12天守」と呼ばれている。その中でも姫路城は、松本城、犬山城、彦根城、松江城と並んで国宝に指定されており、「国宝五城」と呼ばれている。ちなみに、観光地として人気のお城や名古屋城の天守は再建されたものであり、現存12天守には含まれていない。

姫路城は別名「白鷺城（しらさぎじょう）」とも呼ばれ、フォルムの美しさもさることながら、漆喰で塗られた白さがなんとも美しく、まぶしいほどである。2009年から2015年にかけて「平成の大修理」が行われ、現在もその白さが保たれている。姫路市といえば第二次世界大戦の際、2度の空襲を受け、焼夷弾により市街地は一面焼け野原になったのだが、そんな中、姫路城は奇跡的に戦火を免れ、そびえ立っていたという。実は戦時中、姫路城はその特徴である白さが目立つことが危惧され、攻撃の標的とならないよう黒く染められた網で覆われていた。現在もその網を掛けるために打ち込んだ釘が一部残されている。実際それ自体に効果があったのかどうかは定かでないが、結果として当時の姿が無事に守られた。外観の美しさだけでなく、いくつもの戦争や災害を乗り越えてきたその「強さ」も含めて、日本を象徴する建築物なのではないかと考えている。

最後に余談となるが、最近は多くの城で、御朱印ならぬ「御城印」が販売されており、収集癖がある私も購入し、集めている。一つの城でも何種類もの御城印が売られていることもあり、コレクター心をくすぐられる。当然、全種類買ってしまうわけで、出費が嵩む。

話は逸れたが、本稿を読んでくださった方が城に興味を持っていただき、日本の誇る城郭建築に触れてもらえると嬉しく思う。

(担当：研究員 富永 裕也)