



# VOID'S SERIES

土地の資産価値を最大化

## 土地条件に応じた建築計画や収益物件の価値向上サービス

土地の条件に対して適切なVOID'S建物を選択し、不動産の資産価値を最大化致します。

それぞれの土地条件に対して高さや広さなど制限の多い空間を最大限に活かした建物を可能に!!

不動産事業最適化

設計プラン・建物金額の精査

『VOID'S』はお客様に最適な不動産事業を実施頂く様、弊社で事業開発を致しました。

土地条件に応じて適切な『VOID'S SERIES』から建物を選択し、あらゆる可能性を追求し、不動産の資産価値を最大化致します。

土地をスピーディに正確に検証して欲しい

自社設計事業の提案では収支が合わない

最適なプラン・建築費用を最速で欲しい

構造設計事務所  
(多数企業提携)

VOID'S NETWORK

仕事依頼

事業プラン提供

個人投資家様  
不動産会社様  
デベロッパー様  
etc...

設計・施工会社  
(多数企業提携)



不動産・設計・施工  
コンサルタント

各専門家が事業精査

不動産・設計・構造・施工のスペシャリストがVOID'Sネットワークで事業を構築しております。



# VOID'S SERIES

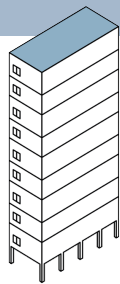
単なる企画設計のご提供ではなく、法律・構造・コスト等を総合的に検証した建物シリーズのご提供で不動産価値の最適解を導きます。

壁式とラーメンの混構造や、10階建て壁式構造など様々な土地条件に対して最適な鉄筋コンクリートをご提供させていただきます。



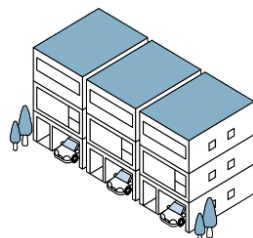
VOID'S  
W10F

特殊壁式構造10階



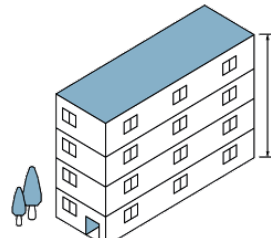
VOID'S  
PLUS

壁式構造+ラーメン構造



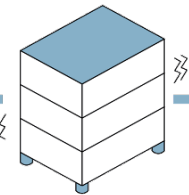
[VOID'S CORE]

戸建て住宅  
薄肉ラーメン構造(多能工)



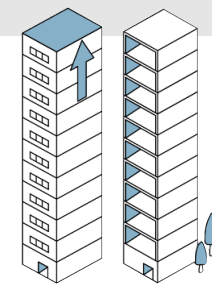
[VOID'S X]

10m以下4階建て 壁式構造



[VOID'S 免震]

免震構造



[VOID'S HIGHT]

壁式ラーメン構造 / 高層型薄肉ラーメン構造  
(~11階) (11階以上)

# VOID'S

パース

池袋PJ  
W9F



青砥PJ  
PLUS



神田北乗物町PJ  
HIGHT



西早稲田PJ  
W8F

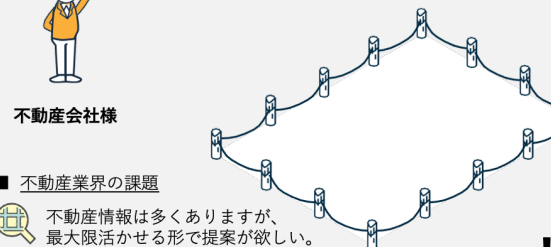


三軒茶屋PJ  
W6F



## 多様な土地条件に最適提案を実施

？  
 最適なプラン・建築費用を最速で欲しい...  
 自社設計事業の提案では収支が合わない...  
 土地をスピーディに正確に検証して欲しい...



弊社では様々な土地条件について、  
 その土地の資産価値を最大限活かした  
 RC建物をご提案させて頂いております。

株式会社TYING

→ 土地に対して最大限の建物提案を実施致します。

## VOID'S建物で最適な事業の検討

御社のVOID'S建物とは何でしょうか？  
 収益向上が見込まれるとお聞きしました...

不動産会社様

弊社が構築した企画建物をご提案します。  
 「VOID'S建物」をご採用頂けますと  
 多くが収益性の高いPROJECTになります。

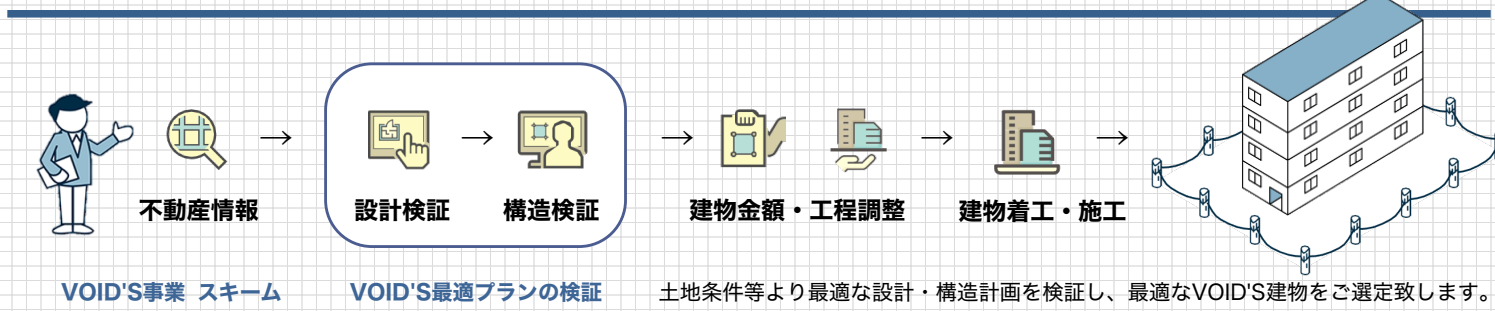
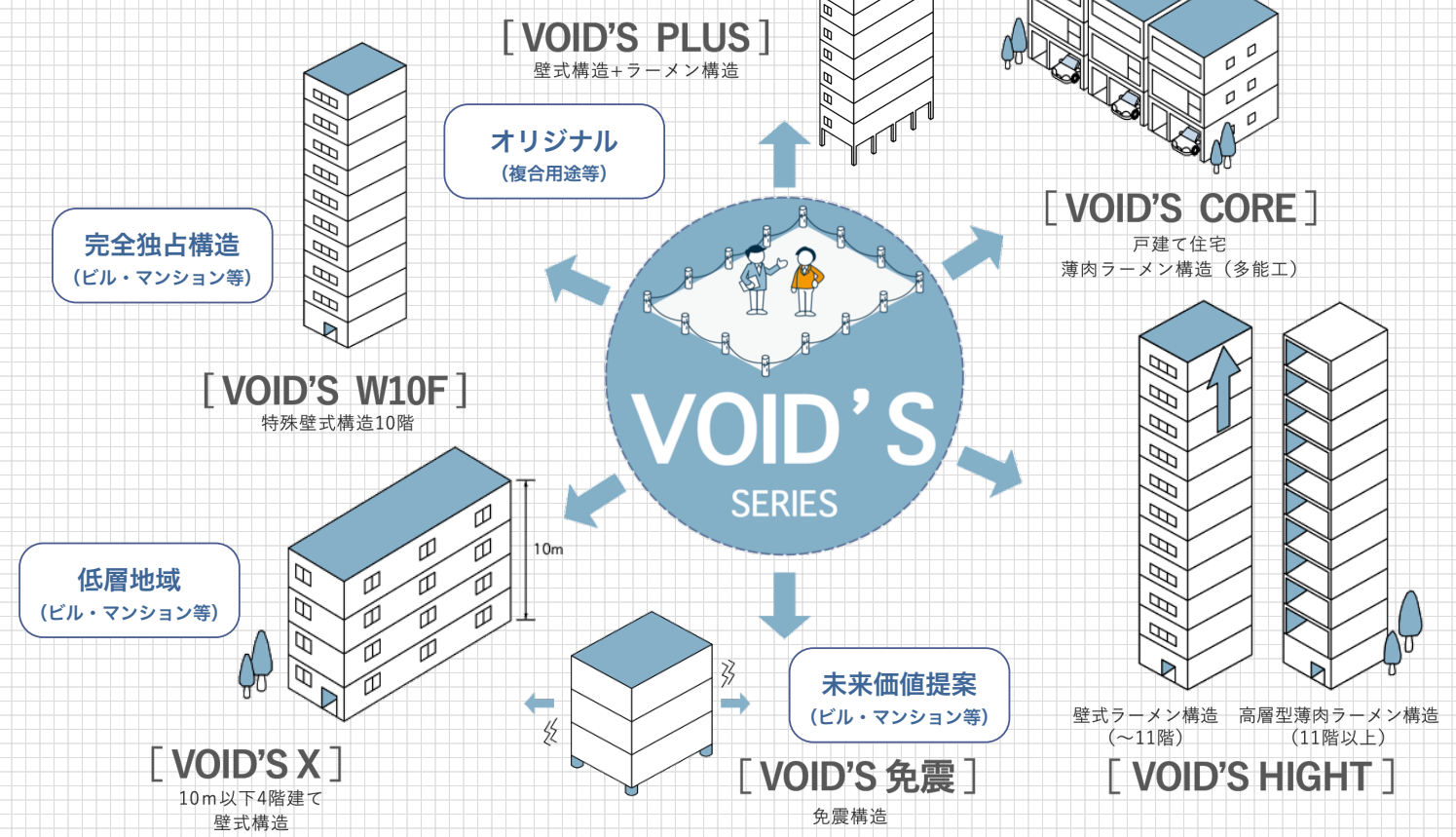
株式会社TYING

それは単なる企画設計のご提供ではなく、  
 法律・構造・コスト等を総合的に検証した  
 建物シリーズのご提供で最適解を導きます。

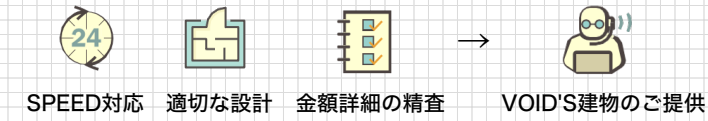


→ VOID'S建物採用で不動産資産価値最大化の実現へ

## VOID'Sシリーズ 不動産価値は構造選択で決まる!!



土地条件に応じて適切なVOID'S構造を選択し、  
 投資不動産収益向上の各サービスをご提供致します。



# 不動産は、”構造の選択“で資産価値を上げる。

今まで叶えることが出来なかった

10階建壁式鉄筋コンクリート構造を実現致しました。



一般的なRC造の場合  
(ラーメン構造)

9階 建て  
(1階エントランス/各階1戸)

80 万円  
(月額10万円×8戸)

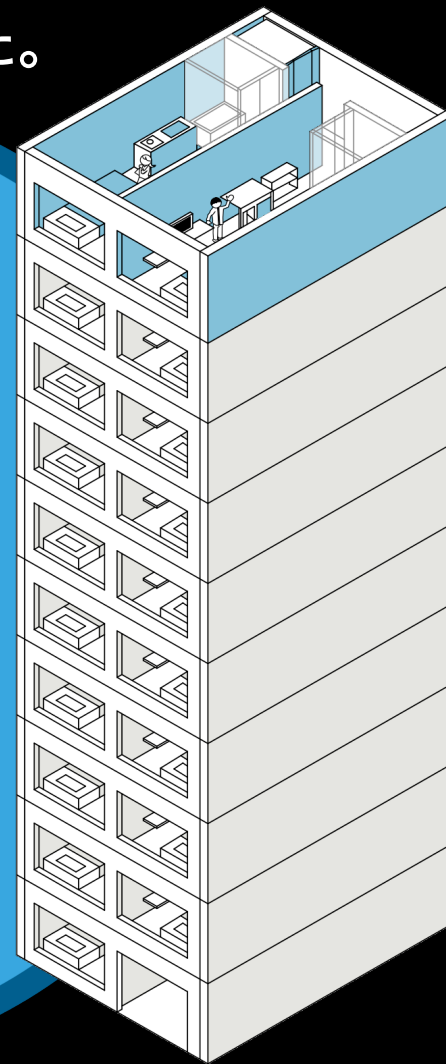
年間収入  
960 万円  
(80万円×12ヶ月)

**VOID'S**  
(W10F：RC壁式構造)

10階建て  
(1階エントランス+1戸/各階2戸)

114 万円  
(月額6万円×19戸)

年間収入  
1,368 万円  
(114万円×12ヶ月)



**VOID'S独自の構造選択**

同じ「RC造」なのに、『VOID'S』の採用で大きく変わります。

# VOID'S SERIES

土地の資産価値を最大化

## RC壁式10階建から低コスト化・空間優位の向上を実現

投資用不動産における資産価値最大化の実現を目指し、W10F特殊壁式構造の開発を実施

今まで実現不可能だった  
壁式10階建の鉄筋コンクリート構造を  
完全独自の構造計算ソフトで実現!!

投資用不動産を検証する際、その土地が持つ最大限の  
資産価値を活かした提案が必要不可欠になります。  
W10F構造は土地を最大限活かす独自構造となります。

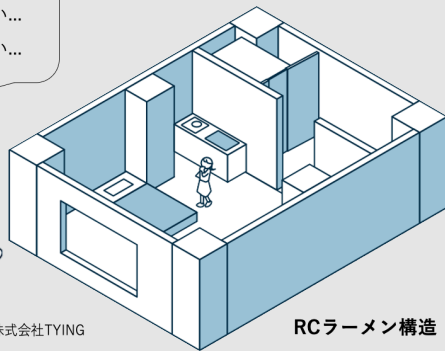
空間をスッキリさせたい...  
家賃向上を実現したい...  
高さ制限を回避したい...



買主様



株式会社TYING



RCラーメン構造

弊社はW10F構造実現の為、独自の構造計算を実施の上、  
弊社独占で壁式10階建物のご提供が可能となっております。

RC造はラーメン構造からW10F壁式構造に転換し、  
空間優位・家賃向上等の不動産価値増大を実現致します。

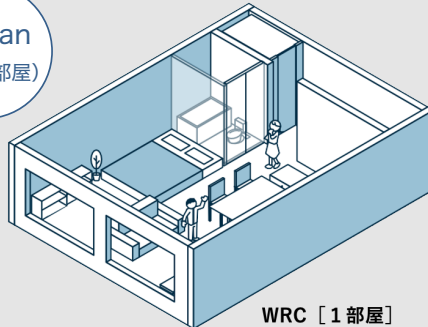
W10F構造  
メリット

建物高さの抑制

空間の自由度向上

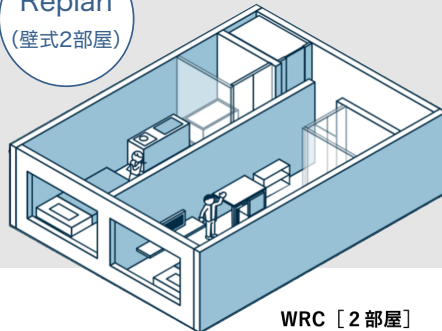
建物の低コスト化

Replan  
(壁式1部屋)

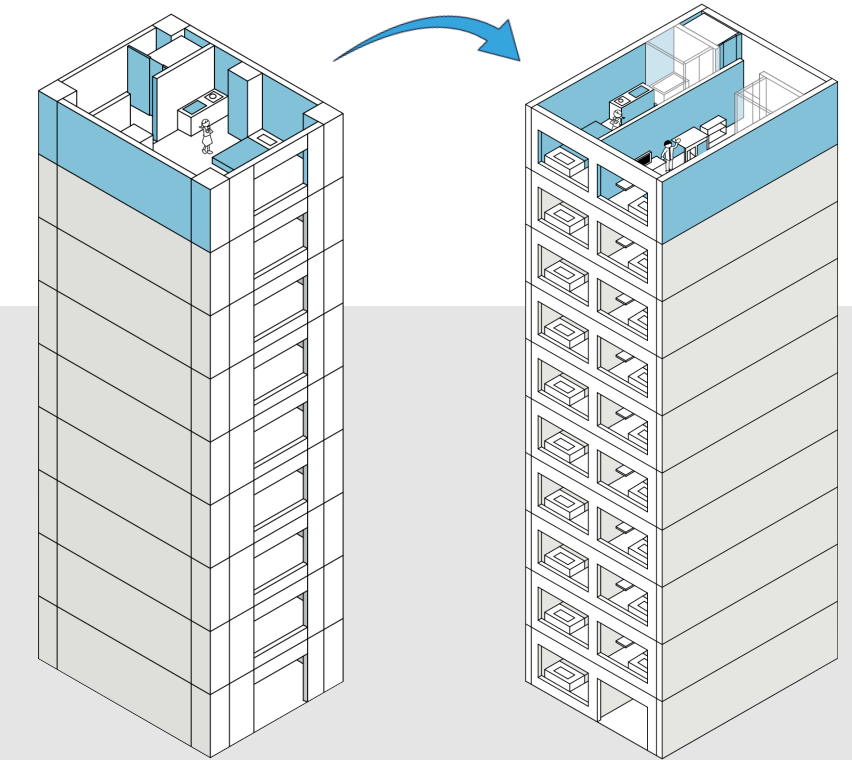


WRC [1部屋]  
柱梁がないスマートな形状が実現!!

Replan  
(壁式2部屋)



WRC [2部屋]  
2部屋確保で家賃収入増大が実現!!



[RCラーメン構造9階建]

(共同住宅 居室：1DK・8部屋)

[VOID'S W10F / RC壁式10階建]

(共同住宅 居室：1K・19部屋)

比較

(W10F構造強み)

構造部材が  
比較的少ないため  
低コストを実現

空間の優位性で  
家賃向上の  
可能性を追求

階高差異から  
同じ高さで1層分  
増大検証可能



株式会社TYING

W10F構造の開発・提供により、多様な土地条件に対して  
資産価値向上を最大限可能としたご提案実施が可能となります。

# W10F VOID'S

土地の資産価値を最大化

## 躯体の低コスト化でRC壁式10階建構造の優位性を実現

壁式10階建構造でラーメン構造とのコストの差別化を実現

2022年9月現在 作成内容

壁式10階建構造を採用することで  
躯体価格・総建設費用の低下を実現し、  
不動産の資産価値向上を実現!!



躯体工事  
-22.0%削減

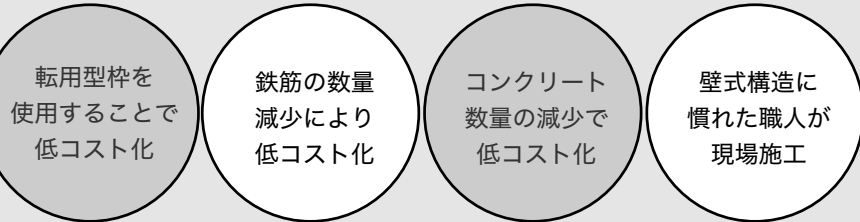
弊社が独自検証した結果で、  
建物規模等によって変動が御座います。

■躯体数量比較表 / ● (A)壁式10F ● (B)RCラーメン10F

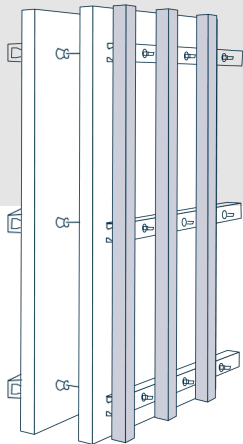
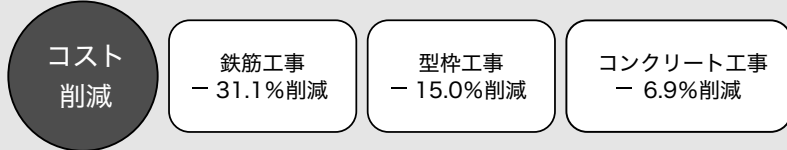
	(A)壁式構造	(B)ラーメン構造	比率	備考
	・高さ=27,000 ・階高=2,700 (×10F)	・高さ=26,150 ・階高=3,000 (1F) =2,900 (2~9F) =2,850 (10F)		
鉄筋	49.378 t	62.347 t	79.2%	総t数
型枠 (1~10F)	934.625 m <sup>2</sup>	1041.875 m <sup>2</sup>	89.7%	
コンクリート (1~10F)	214.650 m <sup>3</sup>	230.437 m <sup>3</sup>	93.1%	Fc=36で統一

■金額比較

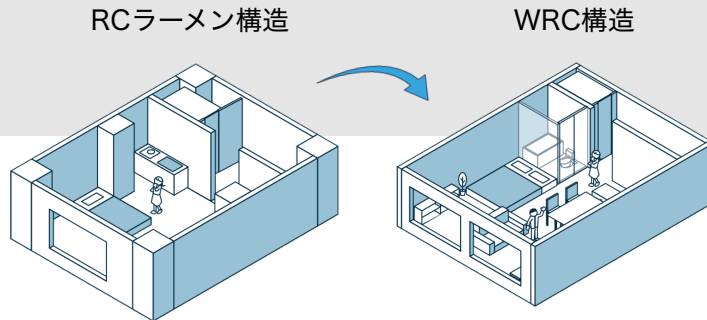
	(A)壁式構造	(B)ラーメン構造	比率	備考
鉄筋	9,125,000 円	13,250,000 円	68.9%	業者見積り比較 (加工、組立、運搬費)
型枠	6,437,500 円	7,575,000 円	85.0%	単価 @6,000/㎡ (一律)
コンクリート	3,863,700 円	4,147,875 円	93.1%	Fc=36 18,000円 (比較のため統一)
合計	19,426,200 円	24,972,875 円	77.8%	大凡22%躯体工事費の削減



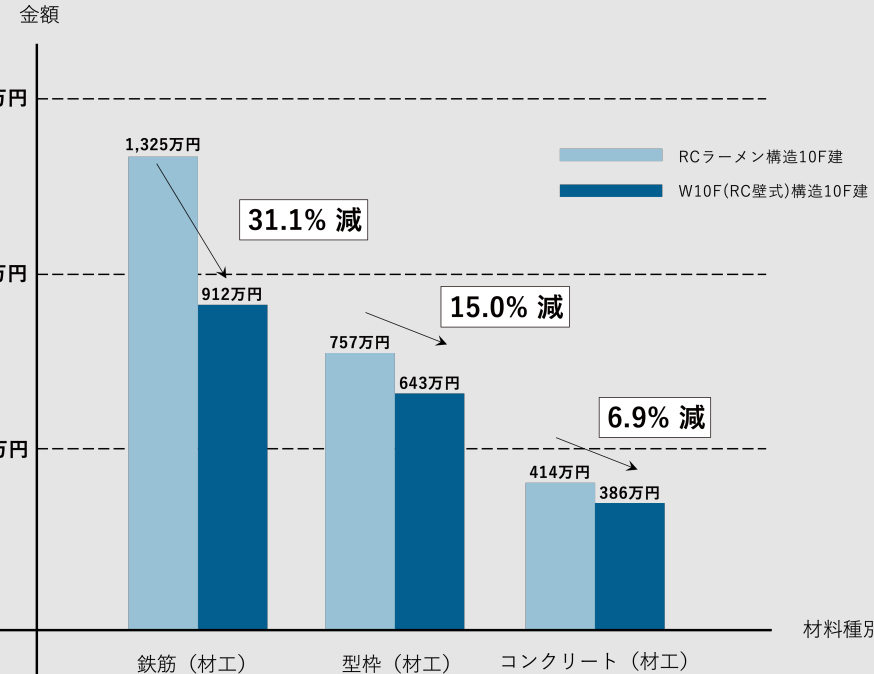
弊社が独自で数量・人工等の見積検証に、  
基づいて各躯体工事の  
低コスト化を実現致しました。



材工  
削減



材料・人工のコスト削減



ラーメン構造と壁式構造を比較したところ、材料数量の低下や  
工事人工の減少が可能となり、コスト低下の実現が可能となりました。

ラーメン構造から壁式構造にする事で、低コスト化が実施可能となり、  
空間優位性・利回り向上も含めて、W10F建物をお薦めさせて頂いております。

# VOID'S W10F

特殊壁式構造

## 今までできなかった6~10階建の「鉄筋コンクリート壁式構造」を実現

RC壁式構造の特徴である、「ローコスト」「建物の高さ抑制」「空間の有効活用」「耐震性」を可能に

### ラーメン構造から壁式構造にすることで、 低コスト化、不動産の資産価値を最大化します。

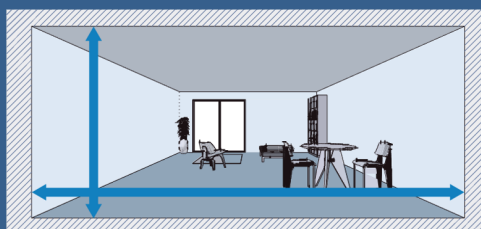
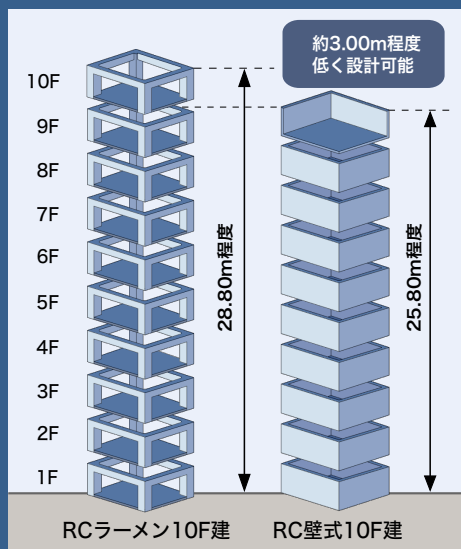
壁式鉄筋コンクリート造建物は地上階数5階までと制限されていますが「VOID'S W10F」は特殊な構造計算を実施することで壁式6~10階建までの建築を実現致しました。

#### 1. 建物の高さ抑制

壁式構造により建物階高を各階制御することで、全体の最高さを低く抑え、今まで不可能だった建築が可能になります。  
建物の高さを抑え、斜線制限や日影制限に対し、有利なプランが可能です。

#### 2. 空間の有効活用

W10F（壁式）構造では、RCラーメン構造に比べて柱梁型が室内に発生しないことや、平面上ではシンプルな箱型になるため、部屋の隅々まで活用が出来ます。  
柱・梁の見えない室内は、すっきりとした空間となります。



### ラーメン構造と壁式構造の比較

#### RC（ラーメン）構造

- 室内に圧迫感があり、家具の配置等に難あり。
- 構造上では壁式よりラーメン構造の方が揺れに弱い。
- 小規模敷地の場合、1部屋あたりの内法面積が壁式より小さい。

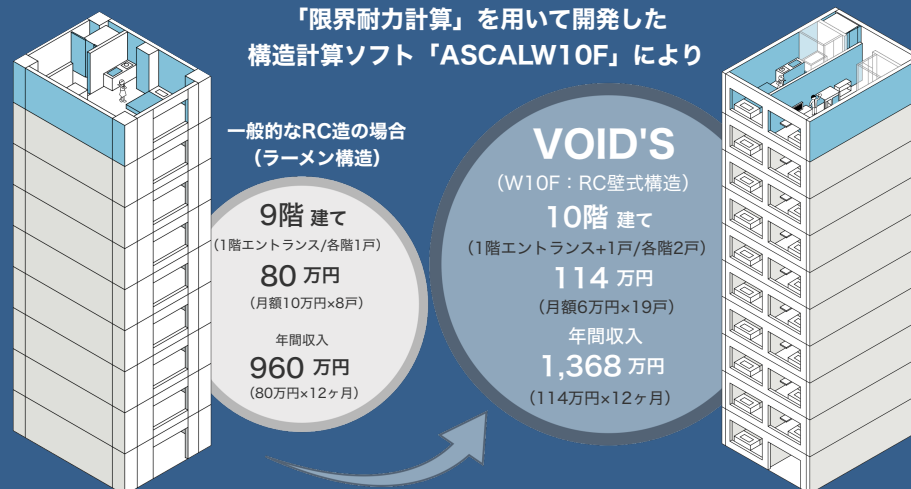
→室内の空間的制約が多い...

#### W10F（壁式）構造

- 柱梁型が室内にないため、家具の配置等に優位。
- 構造上では壁式の方がラーメン構造より地震等の揺れに強い。
- 小規模敷地の場合、1部屋あたりの内法面積がラーメン構造より広い。

→室内空間がラーメン構造より優位!!

### 同じ「RC造」なのに、少しの差でここまで変わります。



### W10F壁式構造とラーメン構造コスト比較

同一敷地 10階建て	RCラーメン構造	VOID'S W10F (壁式構造)	比率
鉄筋 (総t数)	62.347 t 13,250,000 円	49.378 t 9,125,000 円	79.2 % 68.9 %
型枠 (1~10F)	1,041.875 m <sup>3</sup> 7,575,000 円	934.625 m <sup>3</sup> 6,437,500 円	89.7 % 85.0 %
コンクリート (1~10F) ※Fc=36で統一	230.437 m <sup>3</sup> 4,147,875 円	214.650 m <sup>3</sup> 3,863,700 円	93.1 % 93.1 %
	24,972,875 円	19,426,200 円	77.8 %

■RCラーメン構造 高さ=23,800、階高=3,000 (1F)・2,900 (2~9F)・2,850 (10F)  
■VOID'S W10F (壁式構造) 高さ=21,600、階高=2,700 (×10F)

躯体工事  
-22%削減

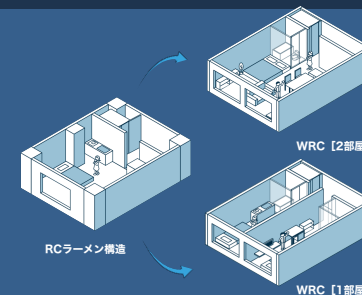
鉄筋の数量、コンクリート数量の減少により低コスト化  
壁式構造の方が施工性が向上し、作業費用（人工費）が安価

ラーメン構造と壁式構造を比較したところ、材料数量の低下や工事人工の減少が可能となり、コスト低下の実現が可能となりました。

### 同じ面積で部屋数が増える可能性も

最高高さの差が殆どないため、容積率等に余裕があれば現実的に可能となります。

また、ワンルーム条例の適用にかからない地域等であれば、1フロアに2部屋計画できる可能性もあり、計画によっては6部屋→14部屋の計画が可能になります。





# PLUS

## VOID'S

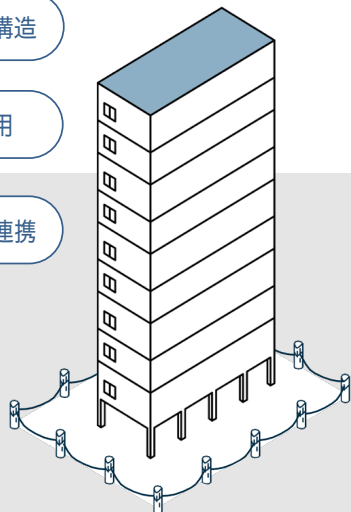
土地の資産価値を最大化

ラーメン構造+壁式構造

複合用途の有効活用

複数の構造事務所を連携

空間の優位性  
可能性を追求



構造の創意工夫により  
建物資産価値向上を実施

大空間が必要な用途と小空間が有効な用途の混構造で  
土地の可能性を最大限に活かした提案を実現



## ラーメン+壁式構造で空間優位性の大幅向上が実現

下階は大空間・上階は壁式で空間を最大限活かすRC混構造構造を実施



大空間  
(ラーメン構造)

+

最適空間  
(壁式構造)

ラーメン構造と壁式構造の混構造で、環境に応じた最適な用途計画が実現

# PLUS VOID'S

土地の資産価値を最大化

## ラーメン+壁式構造で空間優位性の大幅向上が実現

下階は大空間・上階は壁式で空間を最大限活かすRC混構造を実施



株式会社TYING

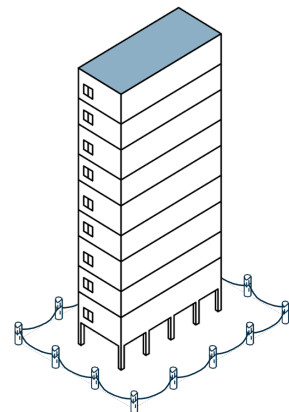


法人代表者様

建替案件のご依頼を受け、既に別会社様の設計者が作成した内容を改め、弊社の「VOID'S PLUS」をご提案させて頂き、プロジェクトが成立した案件をご紹介します。



設計検証 構造検証



別会社様の設計では柱位置が建物中央寄りであり、事務所・店舗として有効空間が減少するため、上階が壁式構造になる「VOID'S PLUS」を採用させて頂きました。

敷地条件

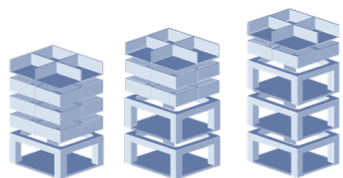
自社事務所使用

建替案件

ロードサイド用地

角地・防火地域

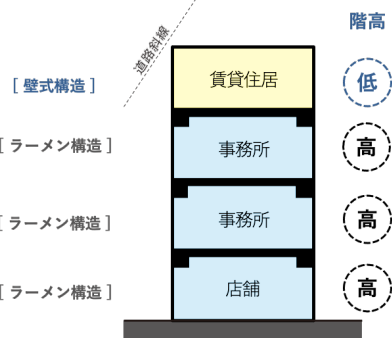
最適な VOID'S 構造提案を実施!!



[ VOID'S PLUS 構造イメージ ]



建物配置



[ 混構造の断面メリット ]

混構造を採用し、複数の建物用途の組み合わせを実現

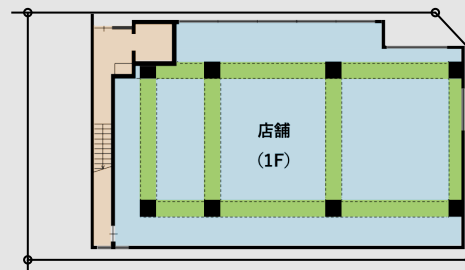
階高差による建物高さの圧縮で設計が実現

建物全体に空間制限を受けていた問題点を解消するのに、ラーメン構造と壁式構造の組み合わせが最も有効です。



### 1階を店舗とし、ローサイド用地を最大限活かす建物構成を実現

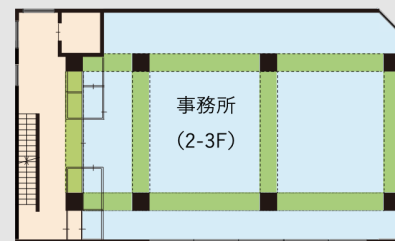
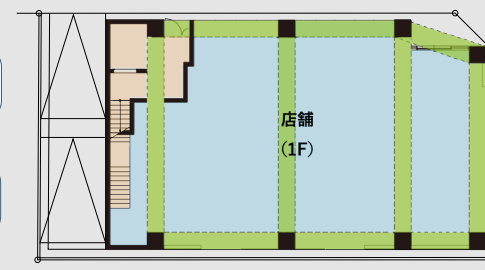
下階を店舗として収益を最大限取得できる形状で再設計し、2-3Fは自社事務所として空間有効を最も優位に確保致しました。下階の店舗（用途）は壁式構造ではスペース上成立し難い為、RCラーメン構造を軸とし、柱位置を最大限奥側に寄せ配置を検討致しました。



柱位置変更



募集枠拡大  
賃料増大



柱位置変更



空間優位  
自由度向上

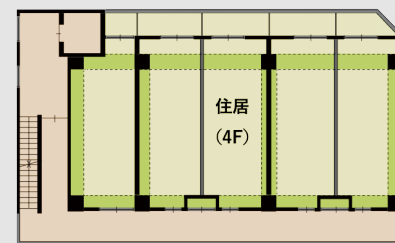


[ 従前のRCラーメン構造計画 ]

[ VOID'S PLUS (混構造) にて再設計 ]

### 4階を賃貸住居とし、空間を最大限活かした建物構成を実現

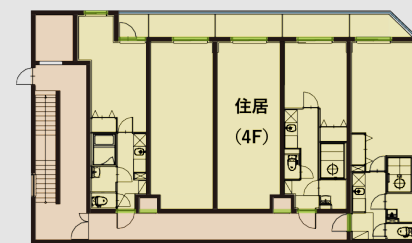
1-3階をラーメン構造・4階を同様ラーメン構造にすることで柱位置の関係上、設計上で下階に大きな制約がかかります。本件は4階のみ壁式構造とし、1-3階の柱位置を最大限離すことで空間優位性を構築し、住居空間も空間上優位な設計が実現されており。



柱梁型なし



賃料増大  
空間優位



[ 従前のRCラーメン構造計画 ]

[ VOID'S PLUS (混構造) にて再設計 ]

# CORE VOID'S

多能工で規格住宅を生産

## RC躯体提供サービス『VOID'S』で多能工施工を実現

RC躯体提供サービスVOID'Sをリリース致しました。

多能工施工で躯体を作り上げ、高品質・低コストのRC躯体をご提供致します。

貴社様がRC事業を独自ブランドとして展開できる仕組みを構築致しました。



RC戸建住宅は他の工法に比べ、コストが高く・ハイエンド層に好まれる商品でありました。弊社では、RC住宅に興味があるがコスト等により懸念されているお客様に対し、デザイン性に富み・低コストで高品質なRC住宅をご提供できるよう独自の仕組みを構築し、RC躯体提供サービス『VOID'S』を作り上げて参りました。



## ■ 土木コンクリート施工の仕組みを建築に応用し、新たなコンクリート建築をご提案

コンクリート建築を「インフラ事業の土木」の考えを持った仕組みで考察しました。建築の分業制を多能工化する重要性を改めて考え、躯体構造の中に「ライフライン」まで考察されたパッケージを企画し、より品質の高いコンクリート躯体をご提案致します。

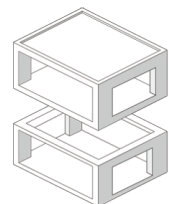
技術者にこのパッケージサービスの「説明書」を作成することで、不備のない・合理的で品質の高いコンクリート建築を確実に造り出すことができる仕組みとなっております。良質なものを造る意識を持つコンクリート躯体のサービスを「VOID'S (ボイス)」と名付けました。

## ■ VOID'Sのビジネススキーム

RC建築を新規事業として業界参入するシステムを「VOID'S」として仕組み化いたしました。高品質・低コストのRC躯体を多能工で作成し、弊社からOEM製品としてご提案し、展開することができます。

### 3つの特徴

高品質・低コスト化を実施し、躯体保証を下す事ができる質の高い躯体をご提供致します。



RC躯体をご提供

企業様の  
独自ブランド  
の誕生

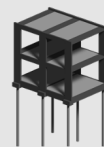
RC躯体提供サービス VOID'S

躯体の  
低コスト化  
[Low Cost]

躯体の  
高品質化  
[Quality]

10年の  
躯体保証  
[Guarantee]

## ■ 世代を超えて住み続けられるRC住宅をご提案



100年以上住めるRC躯体をご提供

コンクリート建築は他工法の建物に比べ、強固で長寿命な躯体であることから、末長く安心して住むことができます。スケルトン&インフィルを可能とするRC住宅をご提案いたします。



自由な間取りで多様なライフデザインが実現



シンプルな躯体構成であるため、内装に制限がかかることなく、自由なライフスタイルを構築できます。

世代や時代に合わせて住むことが出来ます。

新しい生活の  
始まり  
Now

新しい家族の  
始まり  
After 3 Years

新しい世代の  
始まり  
After 30 Years

次世代へ  
After 100 Years

