

# 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。

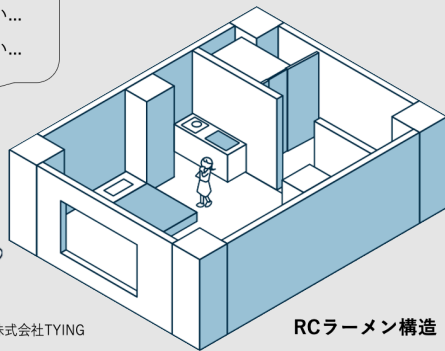
空間をスッキリさせたい...  
家賃向上を実現したい...  
高さ制限を回避したい...



買主様

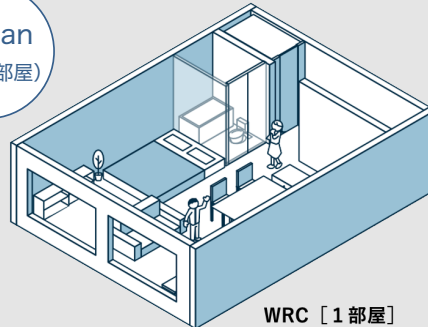


株式会社TYING



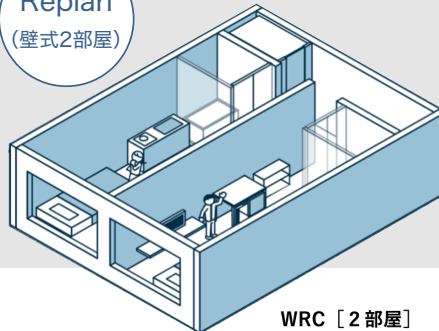
RCラーメン構造

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)



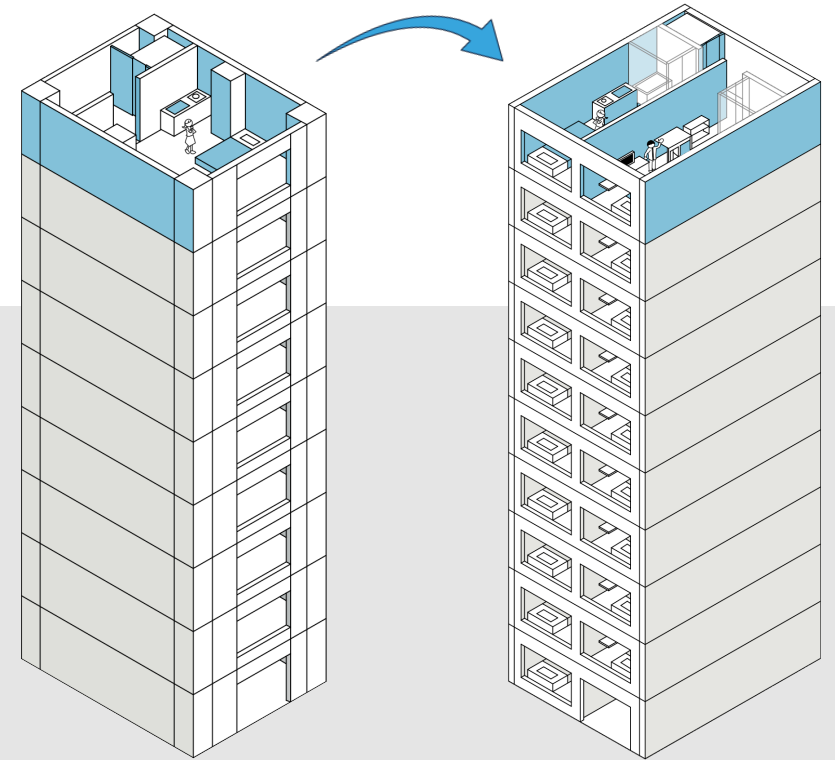
WRC [2部屋]  
2部屋確保で家賃収入増大が実現!!

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



[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

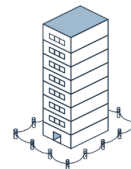
階高差異から  
同じ高さで1層分  
増大検証可能

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。



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



転用型枠を  
使用することで  
低コスト化

鉄筋の数量  
減少により  
低コスト化

コンクリート  
数量の減少で  
低コスト化

壁式構造に  
慣れた職人が  
現場施工

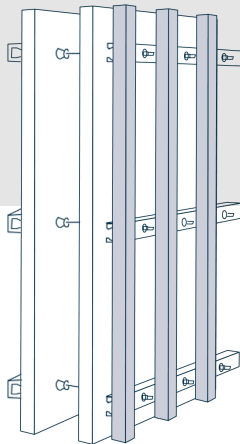
弊社が独自で数量・人工等の見積検証に、  
基づいて各躯体工事の  
低コスト化を実現致しました。

コスト  
削減

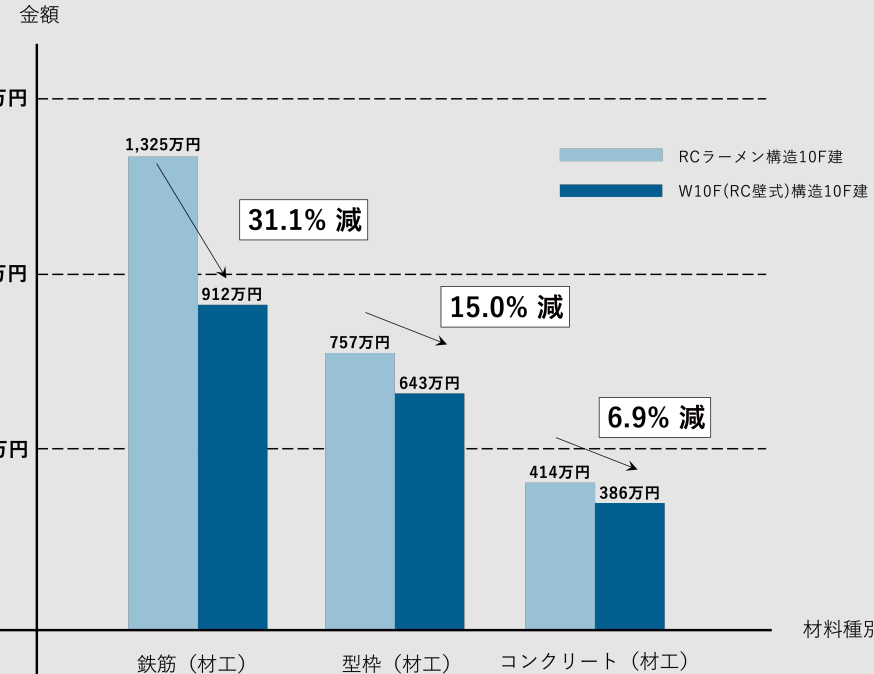
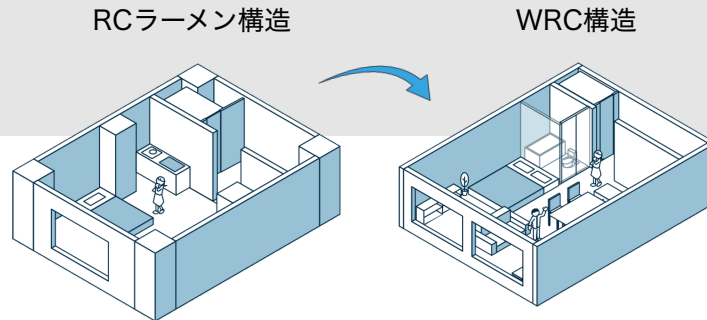
鉄筋工事  
- 31.1%削減

型枠工事  
- 15.0%削減

コンクリート工事  
- 6.9%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。

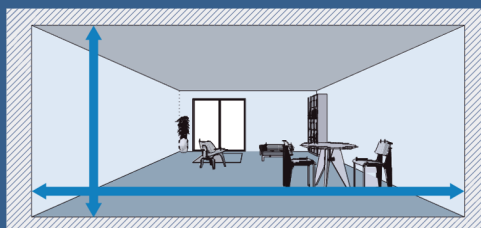
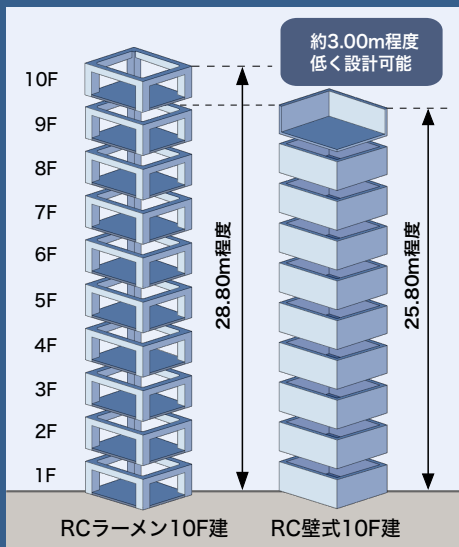
壁式鉄筋コンクリート造建物は地上階数5階までと制限されていますが「VOID'S W10F」は特殊な構造計算を実施することで壁式6~10階建までの建築を実現致しました。

#### 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。

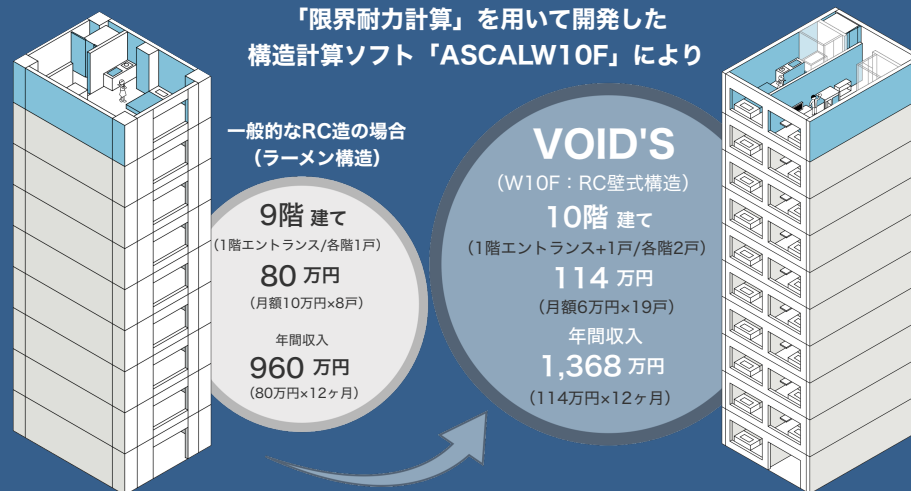
→室内の空間的制約が多い...

#### 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。

