



耐震建築家による  
不動産再生



【お問い合わせ】 さくら構造株式会社 リポビル事業部  
〒001-0033 北海道札幌市北区北33条西2丁目1-13 SAKURA VILLAGE  
TEL:011-214-1651 FAX:011-214-1652

[rebld.jp](http://rebld.jp)

耐震コンサルティング | 改修計画のご提案 | リポビルトリプル設計 | 環境に優しい工法

# 古い建物を、 価値ある資産に変える。

REBORN BUILD

日本では、巨大な地震が幾度も人々の命を脅かしてきました。  
そして、多くの人々が住む家や財産を失っています。

さらに近年は建築資材の高騰や人材不足により、  
新築や建て替えにかかる経済的負担は増え続けています。

こうした現状に目を向け、私たちさくら構造では、  
構造設計を専門とする「耐震建築家」として、  
建て替えではない手段によって、耐震性・耐久性はもちろん、  
デザインや機能性も向上させ、  
“大切な資産である建物を未来に残すサービス”を開始します。

耐震建築家による不動産再生「リポビル」

「リポビル」という名称は“リポーンビルド”を略したもの。  
既存の建物をそのまま活用することで解体するコストを抑え、  
さくら構造が独自に体系化した耐震補強技術によって、  
低コストによる高耐震化を実現します。

解体をしないことで、環境への負荷も軽減。

さらに、地震に強い安心安全な建物に蘇らせることで、  
古い建物を価値ある資産に変え、街に、未来に残します。

私たちは、耐震建築家の使命として、

日本全国に不動産再生「リポビル」を展開し、  
不動産オーナーの「大切な建物を、次世代に残したい」という  
想いの実現に貢献していきます。

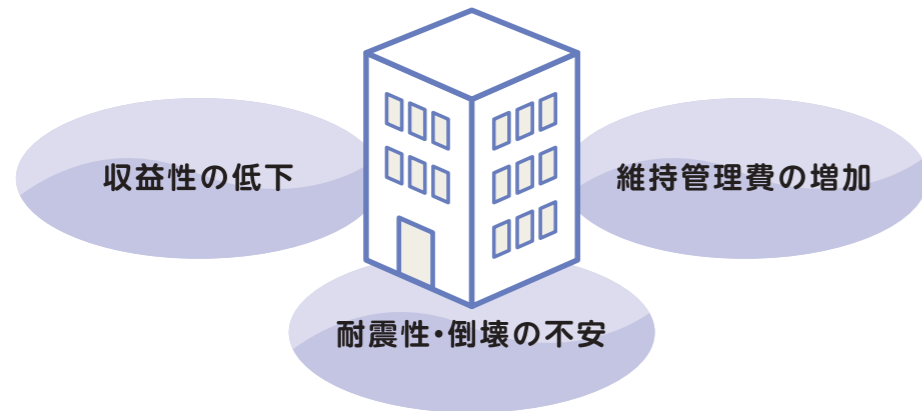




# 古い建物を所有するオーナーの選択肢とは

所有しているマンションやオフィスビルが古くなり、さまざまな問題に頭を悩ませているオーナー様も多いのではないのでしょうか。大切な不動産とご自身にとって最善の選択をするために、知っていただきたいことがあります。

耐震性・耐久性・収益性に不安を抱える古い建物



古い建物を所有している場合、抱えている課題を解決するために考えられる選択肢は限られています。

従来の  
選択肢

建て替え (解体+新築)	築古物件を解体して新しい建物を建てる方法。市場価値を向上させて収益性を高めることができますが、建て替え工事に加えて解体工事や廃材処理などの費用がかかります。
リノベーション リフォーム	外観や内装、設備などを新しくする方法。比較的低コストで見目のイメージを良くすることができますが、構造躯体はそのままのため、耐震性・耐久性は改善できません。
売却	築古物件を売却してほかの資産に投資する方法。物件管理に伴う手間やコストを削減できるメリットもありますが、築年数が古くなるほど売却価格は割安に。入居者がいる場合は立ち退きに伴う手続きや費用も発生します。
そのまま使用	現状のまま使用し続けることも選択肢の一つです。費用がかからないため投資リスクは抑えられますが、耐震性・耐久性への不安や収益性の改善は見込めません。

しかし、「大切な不動産を手放したくない」オーナー様にとって不動産価値を向上させ、安心して継続的な利益を生むためにはこれまでは「建て替え」しか選択肢がないのが実情でした。

コストの増大

長期間の工事

愛着のあるものが解体される



そこで

## リボビルが日本の不動産に「建て替え」以外の**選択肢**をつくる

建て替えではないリボビルなら、解体工事が不要になり、コストと環境負荷を大幅に削減。

建て替え  
の場合

### ① 解体工事

一度目の工事として、既存の建物を取り壊し土地を更地にする工程が発生します。

+

### ② 建て替え工事

解体後の土地に新しい建物を建設するために二度目の工事を行います。基礎工事や地盤の改良なども含まれます。

### 新築

内装や外装も整い、使用・入居が可能な状態となった最終段階です。建て替えの場合は二度の工事をもって新しい建物の建設が完了します。

リボビル  
の場合



### 既存建物の高耐震化 & リノベーション工事

既存の構造躯体を生かして耐震性を向上させる独自の手法により、建物を解体せずに活用。耐震建築家による設計で、デザイン性と機能性を両立しながら耐震性と耐久性を向上させ、建物への愛着と歴史的価値を次世代へ継承します。

建て替えコストの  
最大60%程度

環境への  
負荷を軽減

### 不動産再生



不動産の市場価値が大幅アップし、継続的に利益を生み出せる収益性の高い物件へと生まれ変わります。

大切な建物を  
未来に残せる

歴史や愛着のある建物を未来へ残す。  
それがリボビルという新しい選択肢です。



# 不動産再生「リボビル」の3つの特徴

リボビル（REBORN BUILD）は既存の建物を生かして、強く、美しく生まれ変わらせる、さくら構造オリジナルの耐震補強。地震に強い構造設計のプロフェッショナルだから実現できる、築古物件の新しい選択肢です。



## Point 1 高耐震・高耐久化による建物の長寿命化

### 耐震建築家による耐震コンサルティング

さくら構造は一級建築士の上位資格「構造設計一級建築士」保有者が集結するプロフェッショナル集団。高度な知識と豊かな経験を持つ「耐震建築家」として緻密な耐震コンサルティングを行い、最適な耐震補強プランをご提案します。



#### プラン提案

耐震構造の知識と経験を持つ専門家が既存建物の耐震診断を実施。性能やコスト面で最適な耐震補強プランをご提案します。



#### 工事業者の選定 工事の進捗管理

工事業者の選定はもちろんのこと、耐震偽装のリスクを最小限に抑えるため、現場での工事監理も行います。



#### 的確なアドバイス

高度な知識と豊かな経験を生かし、プロの目線で建築基準法および消防法適合を踏まえたアドバイスをを行います。

## Point 2 時代のニーズに沿ったデザインと機能性

### 耐震性・機能性・デザイン性を兼ね備えたトリプル設計

むやみに耐力壁を増設する、外壁に鉄骨ブレースを設置するだけでは間取りやデザイン性に難が生じることも少なくありません。リボビルなら、耐震性はもちろん機能性や見た目の美しさまで納得のいく仕上がりに。



耐震補強ではRCの耐震壁を増設することが多いですが、飾り壁のように設置することで、ファサードデザインの一部として取り入れました。



鉄骨耐震ブレースはそのまま使用すると野暮ったさを感じられ、デザイン性が損なわれてしまいますが、部屋を区切ることなく通り抜けできるタイプを選び、耐震補強土台にベンチや棚を造作することで、建物の機能を妨げることなく高耐震化を進めることができました。

## Point 3 圧倒的なコスト削減

### 徹底的な調査で使える部分は残す工法（工事計画）

既存建物を徹底的に調査して耐震診断を実施。使える部分は可能な限り残すことで廃材を減らし、資材のムダ使いを食い止めます。環境負荷も削減し、最大で新築の1/5以下にコストカットが可能です。

※当社によるシミュレーション ※詳細はP9-10をご覧ください

■ Point2で紹介した建物の場合

建て替えの場合

**4.3億円**

リボビルの場合

**0.5~2.7億円**

# 不動産再生「リボビル」 導入のメリット

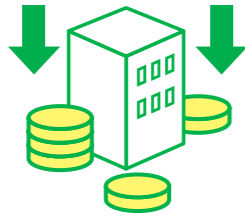
建て替えより低コストで、リノベーションより大きな安心を。

築古物件をお持ちのオーナー様に、  
リボビルをお勧めしたい理由があります。

## 1

### 新築よりも リーズナブル

リボビルは、既存の建物を活用するため、新築よりもコストを抑え、高耐震・高耐久を実現した価値ある建物に再生可能。骨組みのみ再利用するスケルトン工事でも、少なくとも建て替えより3割のコストカットが可能です。



## 2

### 収益性と 節税効果を最大化

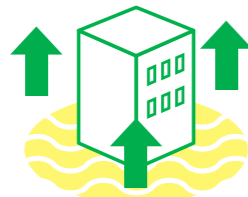
新築建て替えでは、建築基準法改正により建ぺい率・容積率が減少し、収益性が低下する可能性があります。リボビルは既存の基準を維持することが可能。面積を確保したまま収益性や間取りを最適化でき、さらに減価償却や固定資産税の軽減といった節税効果も期待できます。



## 3

### 建物の寿命が 長くなる

リノベーションだけでは耐震性や耐久性までは考慮されません。リボビルは地震リスクや構造躯体の老朽化に備える耐震補強設計で、地震大国日本で長生きできる建物を実現します。



## 4

### 工期を 短縮できる

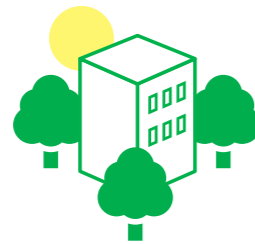
リボビル(改修工事)の工事期間は建て替え(解体+新築工事)の1/2~1/3程度。工期短縮により近隣地域への影響を軽減できるうえ、スピーディーに再活用することができます。



## 5

### 環境と健康に 優しい

リノベーションだけでは地震による倒壊リスクが避けられず、建て替えは解体によって大量の廃材が発生します。古い建物を再利用して耐震補強するリボビルは資材を無駄にせず、健康被害につながるアスペスト対策も行う、環境と健康にやさしい建物再生です。



## 6

### 思い入れのある 建物を守る

築年数の古い建物はオーナーや住民の愛着も深いもの。リボビルは耐震設計のプロフェッショナル「耐震建築家」が、古い建物を強さと美しさを備えた建物に再生。思い入れのある建物をオーナーと街の未来に継承します。



## リボビル・建て替え・リノベーションとの比較

	リボビル	建て替え (解体 + 新築)	リノベーション リフォーム
工事費用	○ 建物の骨組みや基礎を残して活用できる	✕ 解体費と建設費が発生するため高額になる	◎ 予算次第で工事内容を減らせる
収益性	○ 工事費用を抑えることで投資コストの回収期間も短縮可能。建ぺい率・容積率の維持により収益性を担保できる	△ 工事費・解体費の高騰により、投資コストが増加。建築基準法改定により建ぺい率・容積率が減少することがある	○ 工事費や工期が抑えられ、投資コストを短期間で回収できる
長期融資	○ 「既存躯体耐用年数評価」を取得することで長期融資も検討できる	◎ 長期融資可能	✕ 長期融資は困難
節税効果	○ 構造躯体をそのまま用いた場合、建物本体以外の費用割合が増え、減価償却期間が結果として短くなるため、節税効果が高い(固定資産税の軽減措置が受けられる場合もある)	△ 建設費用が大きく、減価償却期間も長くなるので、節税効果は低い	○ 改修の規模や内容によって大きく違いがある
耐震性	◎ 耐震建築家による設計で、高耐震を実現	◎ 最新の耐震基準を満たす	✕ 旧耐震基準の建物は耐震性の保証なし
耐久性	○ 耐久性調査を用いて高耐久を実現	◎ 新築のため、耐久性は高い	✕ 旧耐震基準の建物は耐久性の保証なし
工期	○ 建物を解体する必要がないため、工期が比較的短くなる	✕ 現状の建物を解体して新たに建設するため、工期が長くなる	○ 工期は短いことが一般的だが、大規模な改修が必要な場合は長期化する
環境負荷	◎ 建物の解体作業がなく、寿命も伸びるため、環境負荷は小さい	✕ 解体と新築により環境負荷は膨大	◎ 環境負荷は変わらない。ただし、震災等により補修できず解体される場合は環境負荷が増大する
思い入れ	◎ 既存の建物を残せる	✕ 似たデザインは可能だが全く新しい建物になる	◎ 既存の建物を残せる



# リビルラインナップ

<b>工事総額目安</b>  <small>RC造 地上7階 延べ面積771m²(約233坪) 事務所ビル 竣工S47(築52年経過)による試算</small>	<b>リビル10</b>	<b>リビル30</b>	<b>リビル40</b>	<b>リビル60</b>	<b>建て替えの場合 (解体+新築)</b>
	<b>耐震補強のみ</b>	<b>耐震補強+</b> <b>内外装の小規模リニューアル</b>	<b>耐震補強+</b> <b>内外装の大規模リニューアル</b>	<b>耐震補強+</b> <b>骨組み以外全て新規工事</b>	
	建て替え 工事費の <b>5~20%</b>	建て替え 工事費の <b>20~40%</b>	建て替え 工事費の <b>30~50%</b>	建て替え 工事費の <b>50~70%</b>	
<b>土工・地業工事</b>	—	—	—	500万円	3500万円
<b>躯体工事(耐震補強含む)</b>	2000万円	2000万円	2000万円	2000万円	9100万円
<b>仕上げ工事</b>	1000万円	3000万円	4500万円	7700万円	7700万円
<b>設備工事</b>	—	3000万円	5000万円	7700万円	7700万円
<b>仮設・現場管理費、その他</b>	400万円	700万円	1000万円	1500万円	4200万円
<b>諸経費</b>	400万円	700万円	1000万円	2000万円	2800万円
<b>解体費</b>	200万円	600万円	1500万円	2000万円	5000万円
<b>設計・工事監理・コンサル費</b>	1500万円	2000万円	3000万円	3600万円	3000万円
<b>総 額</b>	建て替え 工事費の <b>13%</b> で実施可能! <b>0.55 億円</b>	建て替え 工事費の <b>28%</b> で実施可能! <b>1.20 億円</b>	建て替え 工事費の <b>42%</b> で実施可能! <b>1.80 億円</b>	建て替え 工事費の <b>63%</b> で実施可能! <b>2.70 億円</b>	<b>4.30 億円</b>

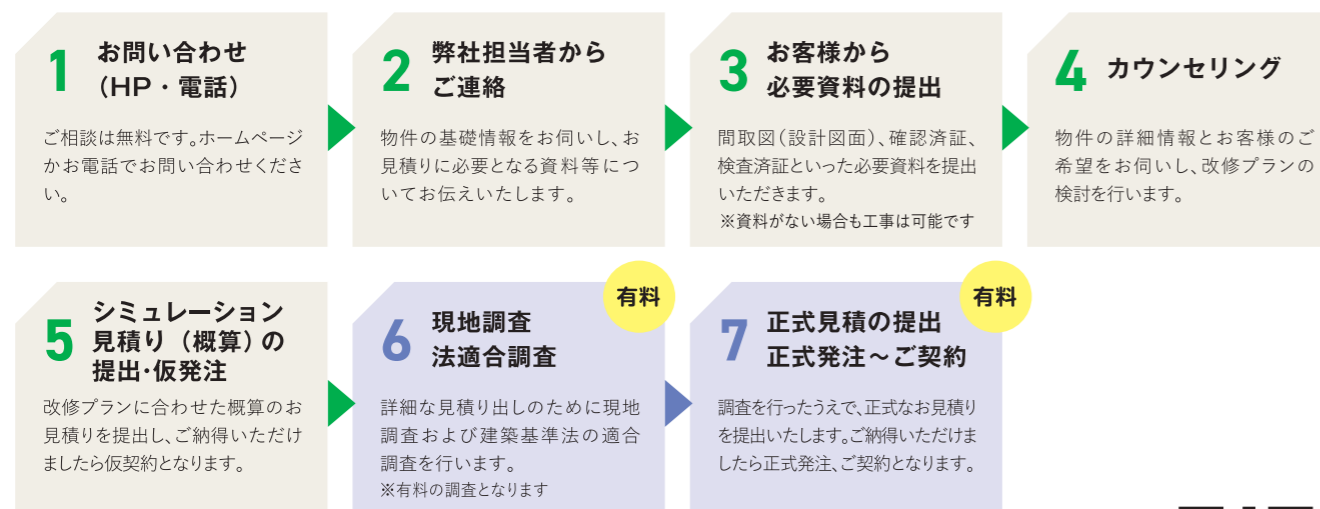
※金額は当社によるシミュレーションです。実際の金額とは異なる場合がございます。

## リビル導入フロー



## ご契約までの流れ

お問い合わせからコンサルティング、シミュレーション見積り（概算）まで無料対応いたします。お気軽にお問い合わせください。



お問い合わせ先

さくら構造株式会社 リビル事業部

TEL.011-214-1651 (受付: 平日9:00~18:00)

公式サイト rebld.jp

## よくあるご質問

**Q** 「リビル」では耐震診断は必須ですか？

**A** 昭和56年5月31日以前に建てられた旧耐震基準の建物は、耐震診断が必要です。耐震診断結果がNGとなった場合には、耐震補強工事が必要となります。私たちは耐震のプロであるため、効果的で経済的な耐震補強工事を提案できます。

**Q** 営業しながら、住みながら、工事できますか？

**A** 建物の外部補強（外壁面への補強部材設置）とすることで“居ながら工事”も可能です。建物の外壁や内部の補強作業を行う際に、作業するエリアを順番に区切りながら工事を進めることで営業しながら、住みながらでも工事を進めることが可能です。

**Q** 個人の住宅でも対応可能ですか？

**A** 非木造建物であれば、個人の住宅でも対応可能です。  
(非木造建物とは木造以外の鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の建物のこと)

**Q** 検査済証が見当たらないのですが対応可能ですか？

**A** 検査済証が無い場合は、紛失しているのか、完了検査を受けていないのかによって対応が変わります。市町村役場の建築指導課にて、台帳記載事項証明書により完了検査有無を確認できます。紛失ではなく完了検査を受けていない場合には、法適合確認が必要となり、基準に適合していない箇所がある場合には、是正対応が必要となることがあります。

**Q** 新耐震建物でも耐震診断（補強）が必要ですか？

**A** 昭和56年6月1日以降に建てられた新耐震基準の建物は、基本的に耐震基準に適合していますが、設計図通りに工事が行われていることが前提となります。現地調査の結果、改修や補強工事が必要となる場合もあります。  
また、新耐震基準制定後40年以上が経過し、地震被害に応じた基準の改正や、2007年の耐震偽装事件を受けて審査基準が大幅に強化されています。よって、当社としては2007年以前の建物については耐震診断をお勧めしております。

**Q** 既存図面が残っていないのですが対応可能ですか？

**A** 既存図面が無い場合には、現地調査を行い図面の復元が必要となります。弊社にて、現地調査から図面復元まで行いますのでご安心ください。

**Q** 分譲マンションの住民ですが対応可能ですか？

**A** 建物の一部となる1室だけではなく、建物全体での対応となります。分譲マンションの場合は管理組合様との契約となります。



さくら構造株式会社  
代表取締役

田中 真一

耐震建築家  
構造設計一級建築士  
構造計算適合性判定員

平素より格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。  
さくら構造株式会社 代表取締役の田中真一でございます。

これまで日本は幾度となく大地震に見舞われ、その度に多くの建物が被害を受けてきました。その結果、「古い建物は危険だから解体し、建て直した方が良い」という建築関係者の声が次第に多くなってきました。しかし、私たちはそのような「古い=使えない」という考えに一石を投じたいと考えております。構造設計を専門とする私たち耐震建築家が、耐震診断や補強、耐久性の向上を図ることで、皆様の建物を安全かつ快適に蘇らせることが可能なのです。

現在、建築資材の高騰や人材不足により、新築や建て替えの経済的負担は増加の一途をたどっています。また、使えるものをむやみに壊すことはSDGs（持続可能な開発目標）の観点からも適切ではありません。解体には高額な費用が必要で、廃棄物の処理も環境への負担となっており、現存する建物を最大限に活用し再生することが今後は最も重要だと考えています。

これまでは私たちと不動産オーナーの皆様との接点が少なく、このような可能性を広く伝える機会が限られておりました。不動産再生「リポビル」は、私たち耐震建築家とオーナー様が協力し、地震に強く、そして長く使える建物を共に創り上げるための新たな取り組みです。

地震大国である日本において、歴史や愛着のある大切な建物を次の世代へ引き継いでいくためには、私たち耐震建築家の知識と技術が必要不可欠です。全力でサポートいたしますので「建て替え」以外の選択肢を是非ご検討ください。

地震にこそ、強い自信を。

数多くの地震被害が発生している日本において、これからも安心して暮らしていくために、私たちが本当に届けたい商品は「日本の住まいを地震から守り、強い暮らしをつくる」こと。私たちは高い構造設計技術と「日本を変える」「構造設計の価値を上げる」という情熱を持ち、すべての人に期待以上の安心を届けられる「日本一の高耐震設計グループ」を目指しています。

