


一幸建設は昭和53年の設立以来、三河エリアで地域密着の建築と不動産に携わる会社です。本来ならば直接ご挨拶申し上げるべきところ不躰ではございますが、私どもの会社を知っていただきたいとの思いから、一度でも名刺交換などご縁を賜りました方に、ニュースレターを送付しております。『みんなの幸せをカタチにする』仕事を通じて関わる全ての人との幸せと社員の日々成長を糧に、地域の皆様に必要とされるお役立ち企業を目指しております。東三河での建築と不動産に関することでしたら、小さなことでもお気軽にご相談ください。

## NEXT50ビジョン『築古事業用建築物の“延命”という選択肢』第4章



### ■建替え VS 延命(ZEB 改修)コスト比較 ~当社 ZEB 化ショールームの実例に基づく~

当社本社オフィスは、第8回事業再構築補助金に採択され、既存建築物を活用した ZEB 化実証ショールームとして生まれ変わりました。既存建築物の ZEB 化の有用性についてこれまでお話してきましたが、当社の実例を踏まえた、比較検証を行い、「建替え」だけではない選択肢を、実例を通してお伝えしたいと考えています。

**解体・建替えには、想像以上のコストが発生します。**※詳細はバックナンバーNo.79をご参照ください → 

■事業用建築設備投資比較 注:評価はあくまで一例として、諸々諸条件により異なりますので内容保証するものではありません

| 事業建築投資<br>(オフィス・店舗・工場) | まるごと省エネ<br>改修(ZEB化) | 一般的な改修<br>修繕・設備更新 | 建替  | 移転  |     | 要素・要因   |
|------------------------|---------------------|-------------------|-----|-----|-----|---|
|                        |                     |                   |     | 新築  | 既存  |   |
| イニシャルコスト               | ◎※                  | ○                 | △   | △   | ○   | ※既存建築物の有効活用で解体・廃棄コストを抑制し、新たに掛かる建築資材・設備コストを軽減                  |
| ランニングコスト               | ◎                   | △※                | ◎   | ◎   | ○   | ※一時的な老朽化への対応、修繕・設備更新のみの改修では後々のコスト負担が増大する可能性あり                 |
| 事業期間(工期)               | △※1                 | ○                 | △※1 | ◎※2 | ◎※2 | ※1業務・営業を行いながらの建替・改修は新築と比べ工期は倍<br>※2移転用地・物件取得済なら改修・建替と比べ工期は1/2 |
| 付帯経費コスト                | ○                   | ◎                 | △※  | ○   | ○   | ※工事期間中の仮設事業所の確保や休業を伴う場合は負担大                                   |
| 業務への影響                 | ○                   | ○                 | △   | ◎※  | ◎※  | ※完成後の引越となるため移動は1回、業務への負担は最小限                                  |
| 環境への影響                 | ◎※                  | ○※                | △   | △   | ◎※  | ※事業建築設備再利用『リユース』は社会環境への貢献度は高い                                 |
| トータルコストパフォーマンス         | ◎※                  | △                 | △   | ○   | ○   | ※業種や諸々の諸条件に左右されるのであくまで一例として                                   |

今回は、「建替え」と「ZEB 改修(延命)」で大きく変わる、解体・廃棄コストの違いに注目します。当社ショールームの実例をもとに、既存建築物を活かした場合、どの程度コスト圧縮につながるのかを比較しました。

| 建替え VS 改修(解体・廃棄費用)コスト比較<br>(オフィスビル延床330m <sup>2</sup> ) | 1. 建替え(建物全解体)<br>※市場単価を参考      | 2. ZEB 改修(部分解体)<br>※当社実例 |
|---|--------------------------------|--------------------------|
| 解体工事費(人工、重機、工具損料など)                                     | 約7,500,000円(解体処分費含む)           | 約70万(部分解体工事費)            |
| 廃棄物処理費(産廃物処理、アスベスト調査)                                   | 鉄骨造 延床m <sup>2</sup> 単価23,000円 | 約130万(事務機器の処分含む)         |
| 仮設・付帯費(仮囲い養生、整地費用など)                                    | 50万円~90万円(杭撤去別途)               | 軽微または不要                  |
| 合計  | 約800万円                         | 約200万円                   |

如何でしょうか。解体・廃棄費用だけでも、これだけの価格差が生まれます。

ZEB 改修では、**建物状況調査を実施**したうえで、「撤去しなくても使える部分」と「更新が必要な部分」を見極めます。既存の躯体や設備をすべて撤去してしまえば、廃棄コストは大きくなります。しかし、適切な補強工事や断熱改修、設備更新を行うことで、解体・廃棄コストを抑えながら、新たに必要となる建築資材・設備コストを軽減することが可能になります。

また、ここ2年ほどで、新築の建築費はざっくり15%~30%前後上昇、解体処分費なども、地域や条件差は大きいですが20%~50%近く上昇したケースも珍しくないという感覚です。人手不足、燃料費高騰なども要因に拍車をかけています。

今、求められているのは、「壊して建てる」だけではなく、「既存のストック資源をどう活かすか」という視点です。

まずは建物状況調査を通じて、「残せるもの」と「更新すべきもの」を見極めることが重要になります。

地元密着東三河での不動産と建築のことなら小さなことでもお気軽にご相談下さい！

※ニュースレターをご不要な場合はお手数ですが0532-46-9336まで

# 49期 経営指針発表会を開催しました。

2028年6月、一幸建設は設立50周年を迎えます。当社では、この節目を「第二創業期」と位置づけ、2050VISIONを全社員で共有しました。建設業界は今、大きな転換期を迎えています。人口減少や建設資材価格の高騰、既存建築物の老朽化など私たちを取り巻く環境は大きく変化しています。その中で私たちは、「建てて終わり」ではなく、地域資産を活かしながら未来へ価値をつないでいく企業を目指しています。既存建築物の延命・ZEB化、人材育成、地域インフラ維持などを通じ、地域と共に歩み続けてまいります。



第49期経営指針発表会・決起大会  
豊橋市民センター/一福食堂 4月24日



豊橋商工会議所  
第13回 環境経営賞  
『優秀賞』受賞



## ZEB・ZEH 化リモデルショールーム

『ZEB化リフォームによる既存建築物の有効活用事業』  
第8回事業再構築補助金（通常枠）採択



未来を先取りした  
ZEB化ショールーム  
築32年のオフィスビルの  
リユースを実現

| 特徴と機能          |  |
|----------------|--|
| 快適性の比較         | 社員満足度や業務効率向上したかのデータの比較。  |
| エネルギーコストの比較    | 光熱費をどの程度削減（カーボンニュートラルの実現）できたかの具体的なデータを示すことが可能。                     |
| リフォーム工程の説得性    | 仮設事務所を併用し「ワンフロア、ツーフロアずつ改修を行うことで、事業を継続しながらも建物全体をリニューアルできる」という事例の検証。 |
| 工事過程と実際の建物との比較 | 「既存建築物」建物調査+長寿命化工事+ZEB化リノベーションの過程と実際の建物と比較。ビフォー・アフターを体感。           |
| ZEB化に必要な技術の説明  | 省エネ化のために必要な改修工事や設備更新、創エネ設備等、実物を見ながら理解を深めてもらう。                      |

常時見学可能！お気軽にお問い合わせください。 ☎ 0120-150-564