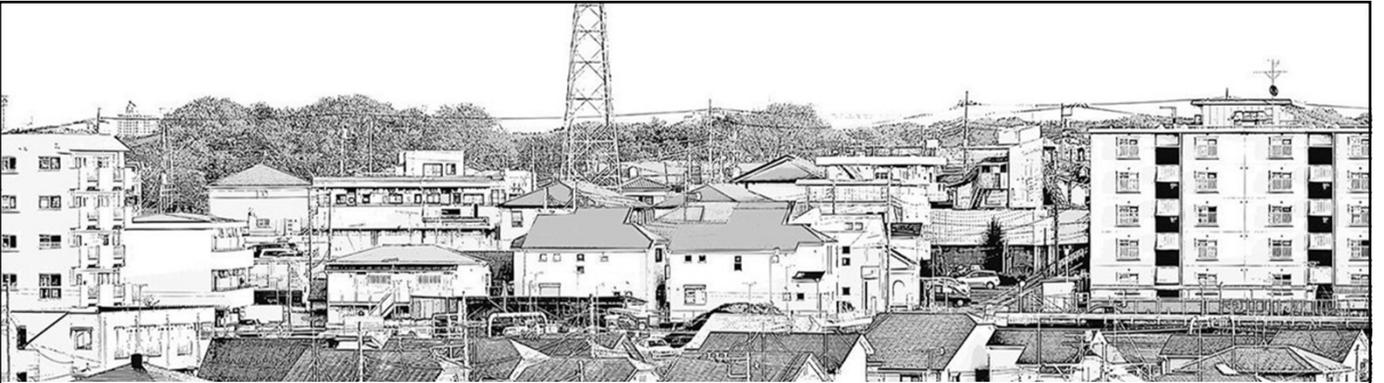


 那須塩原市 ×  crassone

空き家セミナー



1



「街」の 循環再生文化を育む

いま生きている人も、これから生まれてくる人も、みんなが豊かに暮らせる。
そんな社会を実現する最初のステップとして、私たちの解体が適正に、
安心して行われるプラットフォームをつくります。

建物としてそのまま使えるものは、再活用する。
使えないものは、資源へと生まれ変わらせる。
そもそも、立てる段階で先のことまで考え抜かれたものであるといい。

「街」の循環再生を、社会のあたりまえに。
この新しい認識と考えに賛同してくれる人たちとともに文化へと育んでいきます。
未来のずっと先まで、みんなが笑顔でいられる社会を目指して。

2

会社概要



コンセプト映像

愛知テレビ
取材動画

会社名 株式会社クラッソーネ
本社所在地 愛知県名古屋市中区栄2-11-30 セントラルビル5F
設立 2011年4月1日
従業員数 96名（グループ合計、役員を除く、派遣社員を含む）
資本金 1億円
事業内容 解体工事DXプラットフォームの運営
代表者 代表取締役CEO 川口哲平
サービス 提供全国47都道府県（一部離島地域のぞく）
受賞 歴国土交通省「空き家対策モデル事業」採択
経済産業省 行政と連携実績のあるスタートアップ100選
J-Startup CENTRAL2022 選定
NHK・日本経済新聞などのメディアで1000件以上の記事露出
関連子会社 株式会社クラッソーネコンストラクション
（建設業 愛知県知事許可（特一五）第110918号）
認証取得 状況情報セキュリティマネジメントシステム（ISO27001）認証
プライバシーマーク承認取得
設立団体 全国空き家対策コンソーシアム



3



越宮 茜

2015年 日本大学大学院 生産工学研究科 建築工学専攻 卒業

- ・商店街の再生に関する研究
- ・空き家対策と地域創生・シェア文化の関係に関する研究

【 経歴 】

- ・新築注文住宅の設計
- ・中古マンションの売買仲介とリノベーションのプロデュース
- ・事故物件等のお困り案件、不動産の相続に関するコンサルティング

【 現在 】

株式会社 クラッソーネ アライアンス部 所属

- 解体工事のマッチングプラットフォームを運営
- 自治体との連携実績166事例達成
- 空き家対策担当課と連携を取りながら、家じまいに関するアドバイスを自治体・所有者などに行い 空き家対策の推進をはかる

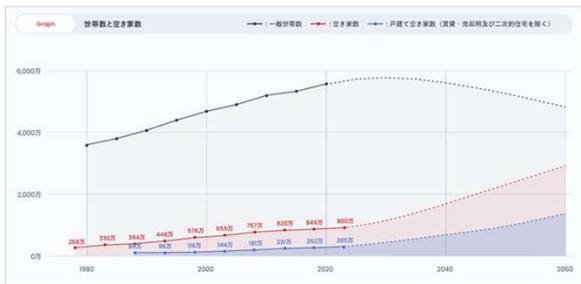
4

目次

- 1, 空き家問題の概要
- 2, 実例をもとに未来を考える
- 3, 不安定な解体事情
- 4, 解体費用を抑えるコツ



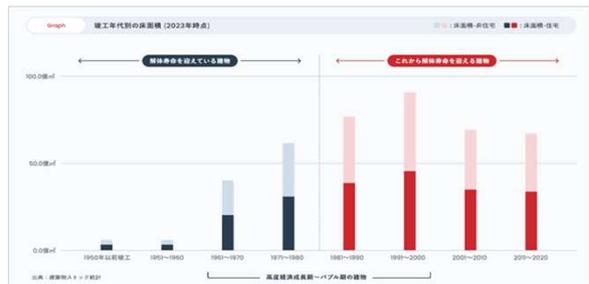
空き家総数は900万件を突破 人口減少局面で住宅の供給過多



空き家は増加の一途をたどっており、2023年発表の総務省「住宅・土地統計調査」では実に900万件を突破しました。今後、世帯数が減少局面に転じて行くと空き家の数が爆発的に増えていくことが懸念されています。

・戸建て空き家数（賃貸・売却用及び二次住宅を除く）：2023年までの実績値は総務省「住宅・土地統計調査」を元にした。それ以降の予測値は、NRI社「2040年の住宅市場と課題」を参考に自社推計した。
 ・空き家数：2023年までの実績値は「住宅・土地統計調査」を元にした。2023年～2043年の予想値はNRI社「2024年の住宅市場と課題」を元に、それ以降はNRI社「2040年の住宅市場と課題」を参考に自社推計した。
 ・世帯数：2020年までの実績値は総務省「国勢調査」を元にした。それ以降の予測値は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国統計）」を参考に自社推計した。

本格的な老朽化フェーズに突入する建物が増加



高度経済成長期に建てられた建物が寿命を迎え、次々と取り壊されている中、今度は更にバブル期に建てられた建物も寿命を迎えるフェーズに突入。今後数十年にわたって解体の需要は伸び続けると言われています。

出典：NRI「2040年の住宅市場と課題—「危険な空き家」倍増の恐れ、空き家問題は次のステージへ」

高齢者の単身世帯の増加で、戸建て空き家が急増老朽空き家も2.6倍以上に

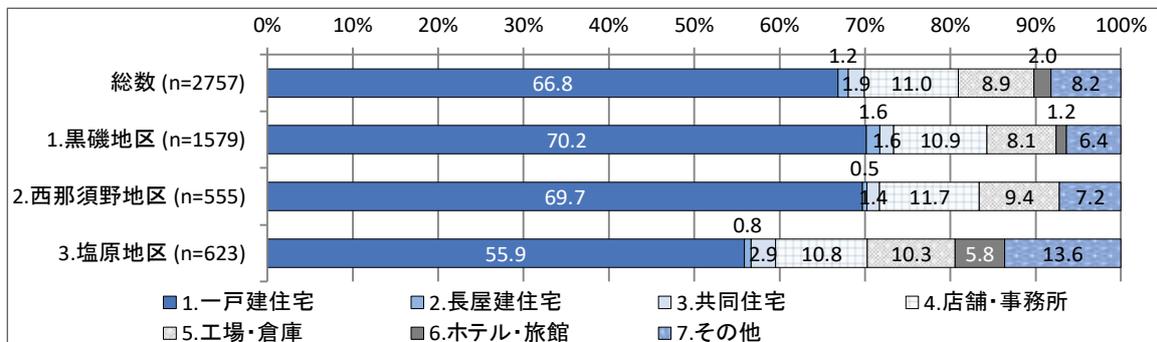


高齢者の単身世帯が増加しているところから、戸建ての空き家は今後急増することが考えられており、その数2043年には2023年の2倍以上になり、その中でも腐朽や破損のある老朽化した空き家も2倍以上に増加する予想が建てられています。今対応ができていて近い将来対応しきれなくなることが懸念され、準備を始める自治体様も多くいらっしゃいます。

出典：NRI「2040年の住宅市場と課題ー「危険な空き家」急増の恐れ、空き家問題は次のステージへ」

那須塩原市の空き家の実態

- 令和3年度「那須塩原市空き家等実態調査」により空き家等と判定した件数は2,941件
※空き家率 3.78%
- 一戸建て住宅が7割弱。
共同住宅や店舗・事務所、工場・倉庫、ホテル・旅館などの空き家等も存在

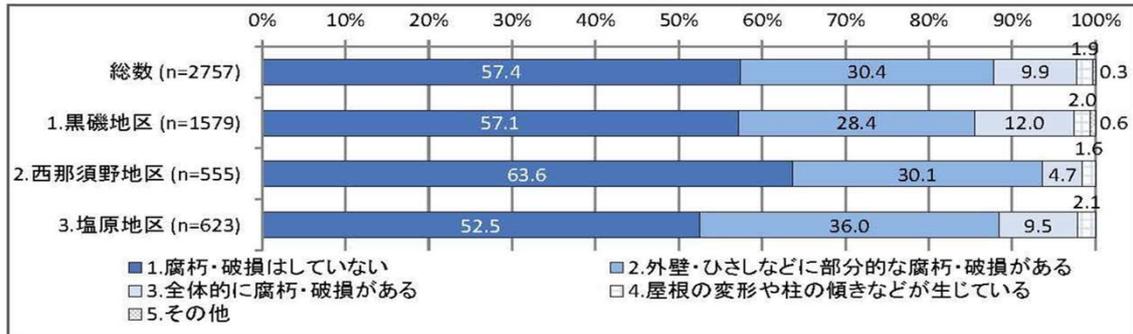


■ 空き家件数：2,941件（うち詳細調査可能件数：2,757件、詳細不明件数：184件）

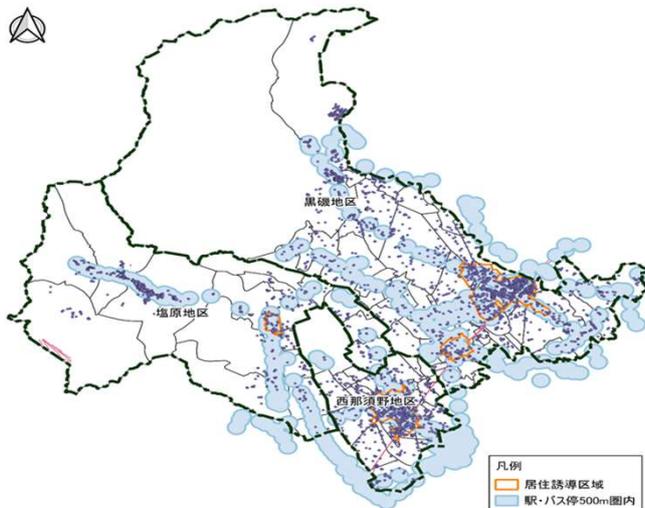
那須塩原市の空き家の実態

- 腐朽・破損はしていない空き家 57.4% (1,582件)
- 一部腐朽・破損 30.4% (839件)
- 全体的に腐朽・破損 9.9% (274件)
- 腐朽・破損が著しい空き家 1.9% (53件)

■ 腐朽・破損の状態 (地区別)



那須塩原市の空き家の実態



- 空き家等の件数は、平成28年度と比較してやや減少している。(H28年度 3,070件)
- 西那須野地区では、空き家だったものが「居住・使用実態あり」に変化している割合が高く、他の地区と比較すると空き家等の利活用が盛んであることがうかがえる。
- 空き家は居住誘導区域に約3割、居住誘導区域外に約7割分布しており、市内全域に空き家が点在していることがうかがえる。

凡例	総数	黒磯地区	西那須野地区	塩原地区
居住誘導区域				
駅・バス停500m圏内				
	2,941件	1,664件	585件	692件

リサイクルの手間とコストが大幅に増加解体費用は総額は年々右肩上がりに



平成12年に施行された建設リサイクル法により、リサイクル率を100%に近づけるための費用が解体費用全体を底上げしました。

さらに解体費用のうち約7割を占める人件費や産廃処理費用の高騰により、解体工事費用総額は年々上昇しております。費用の側面から逡巡する所有者が多く、老朽空き家の解体が促進されない状況を生んでいます。

出典：NRI「2040年の住宅市場と課題ー「危険な空き」急増の恐れ、空き家問題は次のステージへ」

長期空き家放置で周辺3.89兆円の経済損失と766万人のQOL低下



資料1 資料2 資料3 資料4



空き家の放置は周辺の不動産価値の低下を招き、経済損失を生む可能性があります。2018年から2023年の5年間で増えた26.4万戸の長期空き家により、3.89兆円の経済損失と766万人のQOLの低下を推計しています。

■ 経済損失について

- 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（CREI）の研究結果により、長期空き家によって半径50mの地価が3%下落するものとみなした。（資料1）
- 平均値は一般財団法人土地情報センターの「都道府県市区町村別・用途別 平均価格変動比率表」より125,000円/㎡とみなした。（資料2）
- 総務省「住宅土地統計調査 用語解説」及び国土省の「令和元年空き家所有者実態調査 集計結果」に基づき、その空き家（2018年から2023年で33万円増）のうち80%を近隣住民のいる長期空き家とみなした。33万件×0.8=26.4万件
- 影響範囲の内、50%が住宅地であるとみなし、それ以外は道路や雑種地等として考慮から除外した。影響金額 = (50m×50m×π×50%) × 125,000円/㎡×3% = 1,472万円

■ 影響人数について

- 総務省の「住宅・土地統計調査」によると1住宅あたりの平均延べ床面積が126.63㎡であることから、平均土地面積を150㎡とみなした。（資料3）
- 厚生労働省の「世帯数と世帯人数の状況」により、平均世帯人数は2.25人とした。（資料4）
- 「空き家」に関する住み心地調査により、QOLに影響を受ける割合は50%とした。影響人数 = (50m×50m×π×50%) ÷ 150㎡ × 2.25人 × 50% = 29人

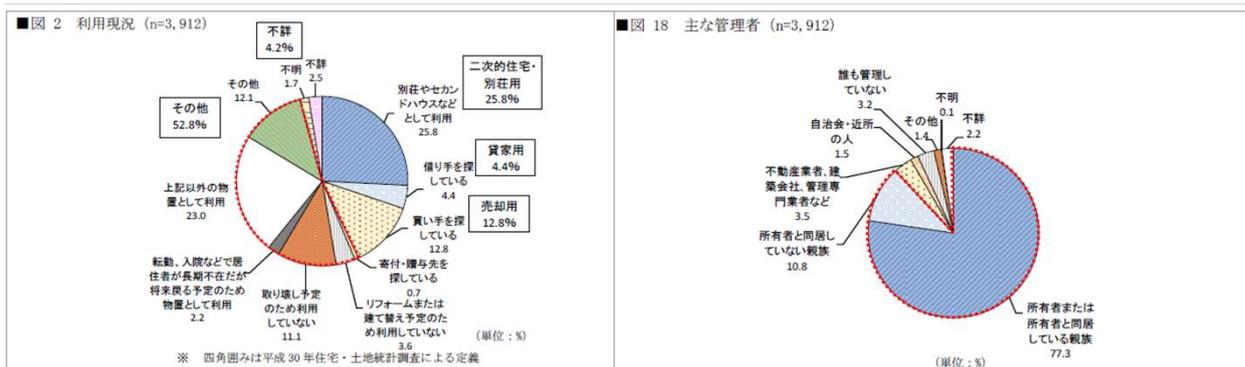
目次

- 1, 空き家問題の概要
- 2, 実例をもとに未来を考える
- 3, 不安定な解体事情
- 4, 解体費用を抑えるコツ



13

なぜ空き家になってしまうのか



令和元年空き家所有者実態調査報告書 令和2年12月 国土交通省住宅局

POINT

- ・ 半数以上が**相続**によるもの
- ・ 管理者の所在地から遠いところにある→**管理が行き届かない**ケースが多い
- ・ お困り案件として近隣のクレームになっている案件の特徴と合致している
- ・ 不動産を残された方も近所の方も困っているケースに発展し、**相続人と近所の関係**も悪くなる

14

空き家を相続したら 最初にすべきこと

1: 遺産分割協議や相続人の確認

- ・遺言の有無・相続人の確認等、誰がどのくらい何を相続するのか
- ・相続放棄する場合には**3か月以内**に行う

2: 遺言の有無の確認

- ・勝手に開封すると過料に課されるので注意
- ・公正証書以外の遺言書は家庭裁判所での検認が必要
- ・遺言執行者がいるかの確認
- ・遺言書が無い場合は遺産の分け方を決める→**遺産分割協議**

3: 名義変更（相続登記）

- ・2024年4月から相続登記が義務化され、相続登記を正当な理由なく怠った場合、「**10万円以下の過料**」が科される可能性があります。

4: 相続税の確定申告

- ・相続開始を知った日の翌日から**10か月以内**です。



ちょこっと小話 相続税

- 1: 基礎控除額（全員対象）
- 2: 小規模住宅等の特例（一定の条件を満たす場合）
- 3: 配偶者の税額軽減（すべての配偶者が対象）
- 4: 贈与税額控除（生前贈与の贈与税を払っている場合）
- 5: 未成年者の税額控除（相続人が未成年の場合）
- 6: 障害者税額控除（相続人が85歳未満の障害者の場合）

税金のことは税理士にご相談ください。

空き家を相続したら何をしなければならないか

- 1: 建物の状態を確認
- 2: 維持管理
 - ・ 固定資産税・都市計画税の支払い
 - ・ 定期的な換気、掃除
 - ・ 庭の手入れ（苦情が多いのは夏）
- 3: 活用方針の検討
 - ・ 売却、賃貸、自分で住む、解体、更地にする、寄付するなど

行政措置を受ける前に今すぐチェック！

空き家の迷惑度診断

crassone navi



その空き家がどのくらいメンテナンスが必要な状況なのかチェックできます



How To Use

① スタートページ



② 質問に回答する



③ 結果を見る



④ 方向性を検討する



老朽化

- 長年空き家で放置されていたことにより、建物の老朽化が著しい建物
→ 通常の解体に比べて金額が1.5倍ほどに上がってしまった。

※屋根が落ちていたため、屋根に登って瓦を剥がすことができなかった
→ 分別ができず、他の廃棄物との混合での搬出をせざるを得ず、瓦の処分費が4倍に

※雨漏りがひどく、畳や他の内装材が濡れた状態であり、処分費用が割高となった



不法侵入

- 7年ほど空き家状態で一度も行っていない状況で現地調査に行った際に、新しいコンビニ袋や弁当容器が散らかっていた。
→ 放火や他犯罪等の温床となる可能性があった。

※近隣等に被害が発生した場合は、建物の管理義務違反を問われる可能性がある。



火災

- 空き家で不審火があり、空き家と隣家が火災となった。
→ 30坪の木造住宅で400万円を超える解体費用となった。

※燃えた廃棄物は「燃え殻」扱いとなり、取り扱える処分会社が限定され、且つ産廃処分費用が高額となる。

※罹災案件に対して補助金や支援がない自治体であったため、自費での対応が必要となった。

※空き家のため火災保険に入れておらず、撤去費用がそのまま負担となった。

※類焼した隣家は隣家の費用負担で建て替えなければならなくなった。



獣害

- 直前まで生活していた家が空き家になって1年程度の状態
食材等が残っており、10匹以上の野良猫が住みついていた。
→衛生環境が悪化し、近隣との関係が悪くなった。

※解体工事は近隣との関係性が重要であり、
近隣対策や一部借地しての解体工事に支障が出て、追加費用となる可能性がある。

※解体時に衛生上の配慮等追加費用が発生する可能性がある。

※近隣や自治体のやり取りなど、複数回現地に行き対応する必要があることがある。



固定資産税の滞納通知で、相続していたことを初めて知った



物件情報

物件所在：横浜市
所有者：横浜市在住
種類：居宅
構造：木造2階建
面積：20坪
費用：約264万円

所有者 市外在住	財産管理人 制度の活用
行政代執行 回避	災害・人災
再建築不可	生活困窮者 所有
国庫帰属 制度の活用	相続問題
	近隣からの クレーム

背景

5年前に妻の父が死去した際に相続していたことを知らないで過ごしており、固定資産税の滞納通知で認知。妻と妻の兄が分割遺産相続している状態が判明。昨年10月に家の確認へ出向くと、隣地の火事で長屋の半分はすでに解体されていた。「野良猫が住み、泥棒、廃墟探索のいいマトになって困る」と近隣住民からお小言もあり迷惑かけてしまっていた、地すべりで危害を加えた際の賠償リスク、売却したいが、更地にする必要があった。
状態が悪くなってしまっており、売却も難しく、解体の予定もなかったため資金の準備もできない。

空き家所有者が遠方に住んでいる



物件情報
物件所在：広島県
所有者：東京都在住
(26年前に相続)
種類：居宅
構造：木造瓦葺1階建
面積：80坪（母屋）
離れと納屋2棟有り
費用：約315万円

所有者 市外在住	財産管理人 制度の活用
行政代執行 回避	災害・人災
再建築不可	生活困窮者 所有
国庫帰属 制度の活用	相続問題
	近隣からの クレーム

経緯

線状降水帯の大雨で建物が被害を受けた際に、親戚から連絡を受け問題が発覚。

このまま放置できない為、解体工事を決意したが費用の捻出も難しく、所有者自身も高齢になってしまい広島まではいけない状況。

トラブルの回避方法や具体的な事例 - 土地売却成立

- 売却ができるような場所の土地ではなかったため、5年間空き家として管理していた。管理が大変になったため解体を決意、更地になった途端に近隣から駐車場利用のための購入相談があり、土地売買が成立した。

※近隣の方で購入を検討している方も比較的多い。

※更地になることによって、売却可能性を認識したり、土地利用のイメージが持ちやすくなる。



●利用用途の無い空き家を、物理的・精神的な管理負担を軽減するために解体。空地も防草シートにすることにより雑草も抑制。1年に1.2回様子を見に行くだけの訪問をする心労から開放された。

※解体後、上記のような感想を持たれるお客様は非常に多い印象。

※土地の固定資産税上昇の懸念も想定よりも低く、維持管理コストと比較しても良い選択となる場合がある。
(詳細は各自治体の固定資産税課にご相談ください)



相続した人がやる・相続人が複数いる というのは危険

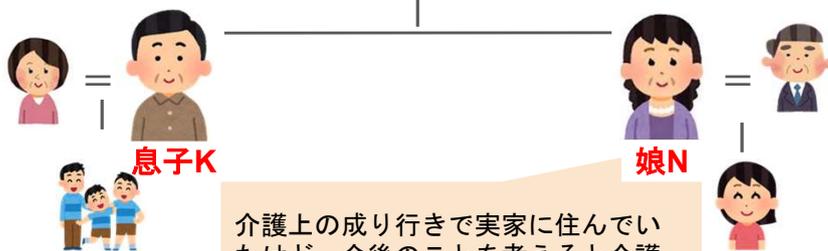
妹夫婦も介護がてら住んでいて生活の援助をしてもらっていたし、妹でどうにかするんじゃないか？いらぬといわれても、息子も3人いるので誰か住むかもしれない。



ワシらがいなくなった後は好きにして土地は500万円の価値があるから



物件情報
物件所在：館林市
建物種別：居宅
建物構造：木造瓦葺2階建
築年数：35年
延床面積：50坪
土地価格：500万円



介護上の成り行きで実家に住んでいたけど、今後のことを考えると介護が終わった後は駅近のマンションに引っ越したい。家の処分については、長男の兄が何か考えているだろう。

相続した人がやる・相続人が複数いる というのは危険

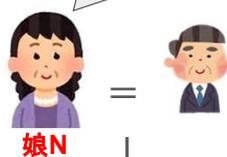
権利を1/2ずつ
兄妹で相続した



物件情報
 物件所在：館林市
 建物種別：居宅
 建物構造：木造瓦葺2階建
 築年数：35年
 延床面積：50坪
 土地価格：500万円

家を売却するのは長男として忍びない。
 いい材料を使っているのでリノベして
 使いたいが見積もりをとったら800万
 円超えたので悩んでいる。住むのも貸
 すのも妻の理解を得られそうになく、
 メンテナンスする人手もない。

不便なところだし、昔の家でメンテナ
 スも大変。これから娘も大学に進学する
 し費用の捻出は難しい。かといって向こ
 うの家がどうにかするとも思えない。
 売却するにしても、利活用しようとして
 いる兄さんたちと意見が合わない。



あれ？
親同士の仲が悪い？



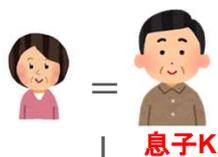
相続した人がやる・相続人が複数いる というのは危険

放置している間に
草木の繁茂
網戸・障子の張り替え
半月に1度の掃除
シャッターの修理
台風対策
雨漏り
 維持に30万円×5年
 売却費用500万円
 解体費用350万円



解体費用はNが持つべき。実家住まい
 で支援してもらっていたんだからそ
 のくらいのお金はあるだろう。
 うちは子供3人も大学に行かせなけれ
 ばならないんだぞ？

実家住まいの援助なんて、介護の大変さ
 に比べたらおつりが来てもおかしくない
 レベル。ここに住み続けるといった覚え
 はないし、長男なんだからKが責任をもつ
 て処分すべき。



あれ？
親同士の仲が悪い？



相続した人がやる・相続人が複数いる というのは危険

放置している間に
草木の繁茂
網戸・障子の張り替え
半月に1度の掃除
シャッターの修理
台風対策
雨漏り
維持に30万円×5年
売却費用500万円
解体費用350万円



これ以上持っても赤字になる。
妹から権利を買い取るために250万
リノベーションに800万
介護費用を折半するのに100万
年齢を考えると今からローンを組んで
までここに住みたいのかよく検討しな
ければ。



息子K

兄さんはなんで私の権利を買い取ってくれないの？
結局風通しなどのメンテナンスしているの私じゃないの！
介護の費用だって、200万円分こっちが負担しているのよ？



娘N



どんどん疎遠に



相続した人がやる・相続人が複数いる というのは危険

相続時の売却価格は500万円
すぐに売却をすればそれぞれが手出し0円にできた

↓ 先延ばしにすると

売却価格：300万円にダウン

- ・近所の評判が悪化、古家付き住戸は売りにくい

維持費：年間30万円

- ・メンテナンス項目も年々増えて増額に
- ・管理者も年齢を重ねて身体的にも負担に

トラブル対処のリスク 数百万円～

- ・自然災害で資材が飛んでけがをさせてしまった
- ・不審火や犯罪の温床になってしまった

相続人はさらに増えて手に負えない状況に

時間が経てば経つほど解決は困難になる一方

① 現在の所有者から、相続の可能性がある人に話をする

- ・自分から話しましょう。なぜなら次の所有者からは切り出しにくいのです。

② 具体的な方向性にかかる費用を出してみる

- ・誰かが住むのか？住むためにはリフォームなどは必要ないのか？
- ・維持費、解体費用、売却費用など

③ 誰が何を相続・負担するのかを決めて 合意形成を行う

- ・誰にどんな意思があっていくら負担できるかなどを話し合います。
- ・遺言書や公正証書などに残しましょう。

④ できるだけ負担を減らせるように準備する

- ・お荷物の整理や、譲渡先などを決めておくことによってかかる費用が安くなります。

家じまいの準備をすることは、大切な人たちにできる最後の贈り物です

何をするにもお金はかかる

利活用

- ・利活用できる物件かどうかを調査
- ・利益が立つかを試算
- ・維持費・人手を算出

POINT

- ・需要があるエリアかどうか
- ・他に類似物件がないか
- ・どのくらいの利益を出すか
(維持費が間に合えばいい)
(利益が出ないければやめる)

維持

- ・維持方法を調査
- ・維持費・人手を試算
- ・人手や工数を検討

POINT

- ・近隣に迷惑をかけない方法を検討
誰が・どのくらいの頻度で・何を
やらなければならないか
- ・現実的な案かどうか
- ・専門業者に依頼する

再流通

- ・価値・解体費用・手数料調査
- ・相続関係を整理
- ・流通できる会社を探す

POINT

- ・土地と建物の価値を調査
- ・解体費用に納得ができるか
- ・工事を依頼する会社の信頼と熱量
- ・相続人全員の承諾がとれるか

目次

- 1, 空き家問題の概要
- 2, 実例をもとに未来を考える
- 3, 昨今の解体事情**
- 4, 解体費用を抑えるコツ



33

解体の不安について

- ① いくらかかるのか
- ② どうやって進めるのか
- ③ 誰に依頼するのか



34

解体費用の注意点について — 調査後・解体後にわかる費用 —



アスベスト

アスベストの有無は調査してみないとわからない。含まれる場合には飛散防止のための養生が必要になり、処分にも費用がかかるため、建物のどこに含まれているかにより工事費用が変わる。

調査費用相場：5～10万円程度。検体数による



地中埋設物

建物を解体した後に土の中に埋まっているものの有無で費用がかかるか初めてわかる。埋まっているものの量や物によって費用が異なる。

発見した時点で、追加費用額を算出してほしいとお願いする必要がある。

解体費用の注意点について — 調査後・解体後にわかる費用 アスベスト —

当初の見積金額
1,650,000円



実際の工事金額
3,042,000円



軒天ケイカル板に含有

20万円の追加費用

※軒天の場合は高所作業になりますので、内装に使われている場合よりも高額となります。

外壁(103㎡)に含有
剥離材による剥離
作業

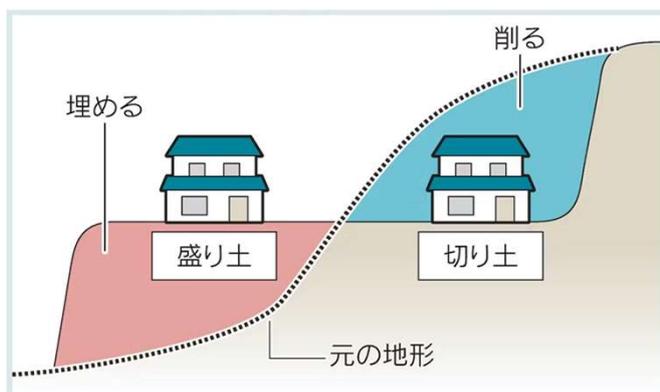
119.2万円の追加費用



解体費用の注意点について — 調査後・解体後にわかる費用 地中埋設物 —

当社経験に基づく、地中埋設物発生可能性は約10～20%

- ①地中埋設物が発生したタイミングで、すぐに工事会社に報告してもらう。
- ②想定金額や単価（前述）について、現地または写真で工事会社に確認し、撤去について協議する。
※全体数量が把握できない可能性もあるが、金額合意の上で撤出作業をすすめてもらう。



費用の目安（税抜）2トン車での作業

- 【ガラ撤去】
- 撤去手間：50,000円～70,000円/日（重機+1人工）
 - 運 搬：20,000円～25,000円/日
- +
- ガラ処分：30,000円～40,000円
 - ミンチ：60,000円（土壌汚染は除く）
 - 盛 土：10,000円～15,000円
- 【その他】
- 浄化槽：30,000円～50,000円
 - 井 戸：30,000円～40,000円
 - 杭：長さと同径により判断

安い業者に注意！！ 解体による廃材はゴミではない

<p>木くず 燃料チップ/製紙原料等</p>	<p>がれき類 再生砕石（路盤材）</p>
<p>石膏ボード 石膏ボード原料</p>	<p>廃プラ類 固形燃料（RPF）</p>

建設廃棄物の再資源化・縮減率
97%以上
 （建設リサイクル推進計画2020 国土交通省）

11 住み続けられるまちづくりを
 12 つくる責任 つかう責任

ちょっとまった その工事 解体費用が異様に安い業者に注意！
 正しくリサイクルが行われない可能性があります。

安いわね・・・

不法投棄・未分別埋設すればいいや

解体の不安について

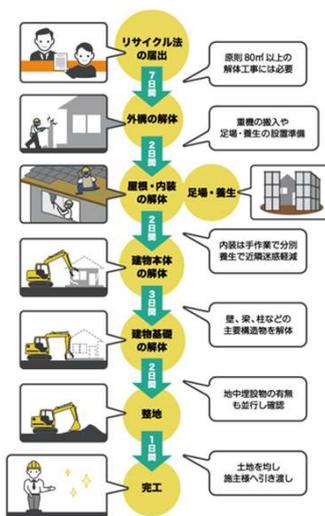
- ① いくらかかるのか
- ② どうやって進めるのか
- ③ 誰に依頼するのか



どのように進めたらいいの？



どのくらいの期間がかかるのか



(木造の場合)
30坪＝約10～14日
60坪＝約14～21日
それ以上 約21日～

(鉄骨造の場合)
30坪＝約14～21日
60坪＝約21～30日
それ以上 約30日～

(RC造の場合)
60坪＝約30～40日
90坪＝約40～60日
それ以上 約60日～

様々な要因で
工期の延長・工事内容の変更・金額の増加
の可能性がある。
一般的な工期・金額は正直あてにならない

- ・ 地形
- ・ 建物の大きさ・構造
- ・ 植栽の有無
- ・ アスベストの有無
- ・ 地中埋設物の有無
- ・ 公道の使用許可
- ・ その他特殊条件 などなど

解体の不安について

- ① いくらかかるのか
- ② どうやって進めるのか
- ③ 誰に依頼するのか



優良な会社の探し方

- ✓ ネガティブな口コミや重大な違反歴が存在しないかをチェック

国土交通省 ネガティブ情報検索サイト

<https://www.mlit.go.jp/nega-inf/>
過去の違反歴・指導歴が分かる



建設業者・宅建業者等 企業情報検索システム

工事内容によって必要な
許可の種類が異なるので注意。



Google
YAHOO!
JAPAN

- ・ 口コミ
- ・ 施行事例
をチェック



優良な会社の探し方

- ✓ 一式工事などの不透明な費用項目がないかを確認。
撤去物ごとの内訳が記載されていますか？
(撤去費用・廃棄物処理費用等が細分化されているとより丁寧)

- ✓ 仮設工事費（養生費用）の記載があり、
その範囲は適切であるか？
(基本的には建物の3方向以上)

- ✓ 備考欄や特記事項の記載を確認しましょう
(別途費用の記載が適切にされているか？)

- アスベスト除去
- 地中埋設物除去
- 残置物処理



優良な会社の探し方

対応や見積内容で
不透明な部分
違和感を感じる際には
依頼をしないように



- ✓ 現地調査日時や見積もり納期の約束は守られているか？
- ✓ 営業担当や会社はすぐに連絡がつながる状態か？
- ✓ 担当者の言動は横柄ではないか？
- ✓ 解体工事のプロとして専門的な回答ができているか？
- ✓ 相談内容について適切にメモを取っているか？
- ✓ 担当が複数人の場合、適切な連携が取れているか？
- ✓ **契約書締結の提案はあるか？**
- ✓ 近隣配慮の提案はあるか？（養生・挨拶）
- ✓ 報告書類について相談はあるか？（リサイクル届・**アスベスト**）

解体の不安について

- ① **いくらかかるのか**
- ② **どうやって進めるのか**
- ③ **誰に依頼するのか**



解体費用シミュレーターを使ってみよう

- AIを活用して答えをその場で**地域相場**をご案内
- **近くの適な優良企業**をご紹介します
- 補助金ご利用可能な**企業様**の選出
- **お見積りのチェック**
- クラッソーネの**安心保障パック**適応の工事

いくらくらいかかる
どう進める
誰に頼む
を一気に解決



01 賠償責任保険
(工事会社様向け)

解体作業によって万が一、人身事故や器物損壊が発生した場合、弊社が包括契約を行っている第三者賠償責任保険の利用が可能です。

02 着手金保証
(施主様向け)

お施主様と解体工事会社様の間で契約締結後、お施主様が着手金を支払ったにも関わらず工事が開始されない等のトラブルが起きた場合に支払済着手金を当社がお施主様へ全額返還いたします。

03 工事完了保証
(施主様向け)

倒産等で完工できない場合、代替の解体工事会社様をクラッソーネが選任し、完工を保証します。尚、元の解体工事会社様と代替会社様の工事金額に差額が生じた場合、差額はクラッソーネが補填します。

解体費用シミュレーター

スマートフォンやパソコンから10個の質問に答えるだけで、遠隔地からでも解体費用の相場が把握可能なサービスです。過去11万件の見積もりデータをもとに解体費用を算出しています。

お役立ちサービスと相談窓口について

すまいの終活 navi
crassone
空き家の資産価値を調べてみよう!
簡単AIシミュレーション



土地の売却査定価格
解体費用の地域相場
が確認できる
※個人情報の入力有

解体費用 シミュレーター
簡単AI査定
建物の解体費用が、
その場でスグに
わかります。
crassone



解体費用の地域相場
が確認できる
※個人情報の入力無

CRASSONE
家じまいの
相談窓口
空き家のこと
家じまいのこと
ワンストップでサポート!
完全無料
詳しく見る



空き家の相談をオペレーターに直接相談できます。
通話・相談無料 | 平日9:00-18:00

0120-479-033

■ 直通ホットライン ■

担当：越宮 茜

TEL：090-1106-2937

MAIL：akane_koyama@crassone.jp

家じまい伴走サービス（解決事例）



目次

- 1, 空き家問題の概要
- 2, 実例をもとに未来を考える
- 3, 昨今の解体事情
- 4, 解体費用を抑えるコツ



解体費用を抑えるコツ

✓ 撤去物の総量を減らす

→ 樹木や屋内外の家財道具等をご自身で処分することにより、撤去費用を削減することが可能です。



解体工事費用を 100万円 とした場合の内訳	工事会社利益 22.5万円
	重機・燃料代 6.5万円
	作業員人件費 34万円
	産業廃棄物 処理費用 37万円

解体費用を抑えるコツ

✓ 隣家併せての解体や、借地を検討する

→ 隣地部分の養生費用の削減や、諸経費の折半、解体の効率化により、費用を下げる事が可能です。



隣地境界部分の養生 : ▲5万円
諸経費（重機費用等） : ▲5万円



借地費用 : +2万円
解体費用 : ▲10万円

解体工事費用を 100万円 とした場合の内訳	工事会社利益 22.5万円
	重機・燃料代 6.5万円
	作業員人件費 34万円
	産業廃棄物 処理費用 37万円

解体費用を抑えるコツ

✓ 相見積もりによる価格競争や、閑散期を狙う

→ 工事会社は急遽予定現場が延期や中止となる場合も多いため、着工から完工まで相当な期間を定めて、価格交渉を試みる。



解体工事費用を 100万円 とした場合の内訳	工事会社利益	22.5万円
	重機・燃料代	6.5万円
	作業員人件費	34万円
	産業廃棄物 処理費用	37万円

解体費用を抑えるコツ



米原市の実例

- ・ 2023年10月ご相談案件
- ・ 木造94平米、茅葺屋根
- ・ 長年空き家として放置されていた
- ・ 隣家の方へ土地・建物を譲渡
- ・ 隣家より解体工事をご相談

既已取得済の見積金額

A社 4,020,000円
B社 3,674,000円



当社経由

2,600,000円
B社よりー100万円

解体費用を抑えるコツ



crassone

© Crassone co., Ltd. |

✓ 当初価格よりも安くなった要因

① 複数社に相見積もり

② 割高であった茅葺屋根の撤去費用を、
自治体に相談し合法的に安く処理する方法を検討

③ 箆筒や布団などの屋内残置物をお客様にて処分

④ 工事時期の調整

完工までに150日間の猶予を条件に価格交渉

55

お役立ちサービスと相談窓口について



土地の売却査定価格
解体費用の地域相場
が確認できる
※個人情報の入力有



解体費用の地域相場
が確認できる
※個人情報の入力無



空き家の相談をオペレータ
ーに直接相談できます。
通話・相談無料 | 平日9:00-18:00

0120-479-033

■ 直通ホットライン ■

担当：越宮 茜

TEL：090-1106-2937

MAIL：akane_koyama@crassone.jp

crassone

© Crassone co., Ltd. |

56