

解体 | 16:35~17:15

知ってよかった！ 空き家の解体工事チェックポイント

～売却、利活用、土地活用にも関わる解体工事を解説～

株式会社クラッソーネコンストラクション 取締役

堀口 晃司





株式会社クラッソーネコンストラクション 取締役

堀口 晃司 Koji Horiguchi

愛知県出身。南山大学経営学部卒業後、
2008年にセキスイハイム中部株式会社に入社。

2012年より10年以上、
解体工事のマッチングサービスに従事。

アスベストに関わる資格を所有しており、
日本アスベスト調査診断協会 理事や
石綿調査の国家資格の講師を務める。

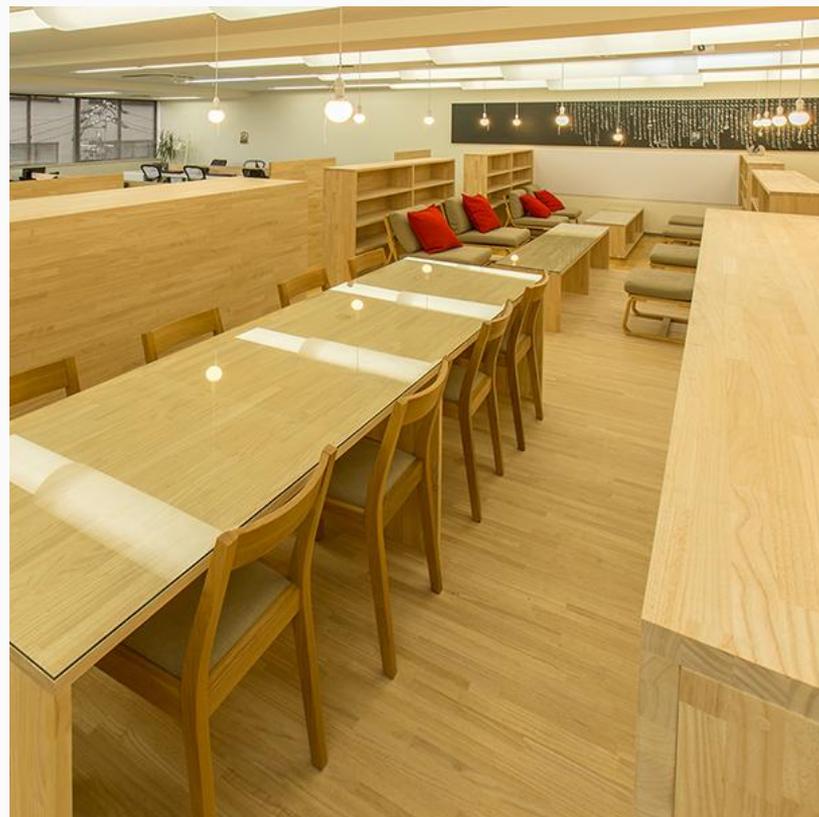
※資格等: 石綿調査診断士
石綿作業主任者
(一社) 日本アスベスト調査診断協会 理事 (中部ブロック責任者)
(公社) 愛知県労働基準協会
石綿含有建材調査者講習 講師
中央労働災害防止協会
石綿含有建材調査者講習 講師

会社概要



- 会社名 株式会社クラッソーネ
- ビジョン 「街」の循環再生文化を育む
- 事業内容 解体工事のプラットフォーム運営
- 資本金 1,552,984,770円（資本準備金含）
- 株主 経営陣、JIC（産業革新投資機構）他
- 事務所 東京・名古屋
- 従業員数 81名
- 受賞歴等 国交省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」に採択、メディア掲載歴900以上

情報管理



「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、
私たちは建物の解体が適正に、安^く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、建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てていきます。
未来のずっと先まで、みんなが笑顔でいられる社会を^{めざ}指して。



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)



木くず
↓
燃料チップ
製紙原料 等



がれき類
↓
再生碎石
(路盤材)



石膏ボード
↓
石膏ボード原料



廃プラ類
↓
固形燃料
(RPF)

累計ご利用者数

13万件

※2024年3月1日時点

登録工事会社数

2,000社以上

※2024年3月1日時点

自治体協定締結数

76自治体

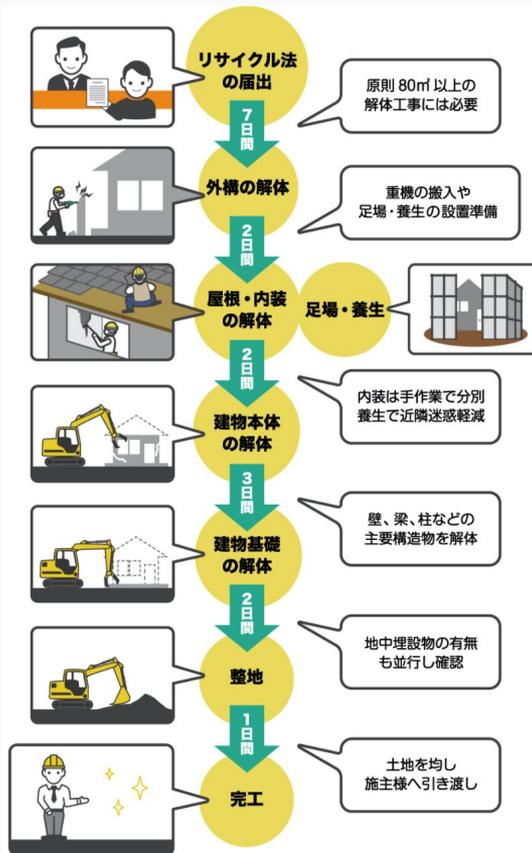
国土交通省 空き家対策モデル事業 3年連続採択

全国空き家対策コンソーシアム

代表理事会社

- 01 解体工事の進め方
- 02 解体工事会社の選び方
- 03 実例から見る解体工事に必要なお金の話

01 解体工事の進め方



アスベスト事前調査：

着工前には調査と事前調査結果の報告義務(2022年4月～)がある

※アスベスト有無の判断に必要な分析は数日を要するため、7日程度は余裕を持つとよい。

申請関係：

リサイクル届・特定建設作業実施届・石綿建材調査報告書・道路使用許可等

※80平米を超える建物は、着工までどれだけ早くても**7日**を必要とします。

※公道を使用する解体工事の場合は、道路使用許可等で2-3週間必要とする場合があります。

アスベスト撤去 **2週間以上**

※事前調査の結果、外壁塗装材にアスベストが含有されていた場合

解体工事：比較的施工条件の良い場合の一般的な期間

(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～

地中埋設物

※発生量と内容に応じて期間は様々

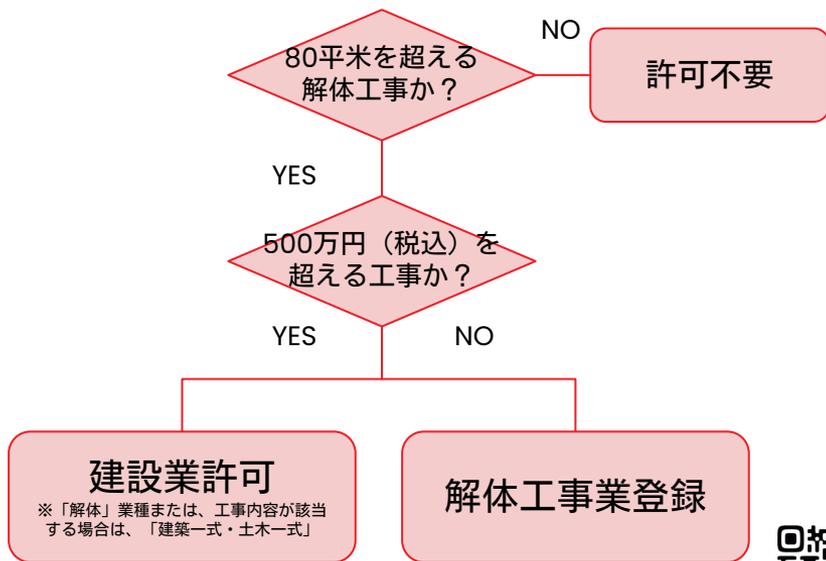
解体工事の進め方 - 検討～完了までの流れ



02 解体工事会社の選び方

- ✓ 会社は信頼に足るか？
- ✓ 見積書の内容が細かく丁寧であるか？
- ✓ 対応や報告はしっかりしていそうか？
- ✓ アスベストについて

✔ 80平米を超える解体工事の場合には必ず許可または登録が必要



国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
建設業者・宅建業者等企業情報検索システム

データ閲覧 > 建設業者 [メニュー画面に戻る](#)

建設業者 宅地建物取引業者 マンション管理業者 賃貸住宅管理業者 業者総括検索 [HELP](#)

建設業者検索

商号又は名称（全角カナ検索）
 商号又は名称（漢字検索）

※商号又は名称は株式会社・有限会社等を除いた名称で入力してください。

AND条件 OR条件

許可番号 許可第 号～ 号

所在地検索指定 都道府県選択

業種指定 業種（略号）

営業所キーワード

※本店選択メニュー空欄時は営業所所在地も検索対象となります。

結果をソート 許可行政庁 検索結果表示 10 件ずつ表示 検索 クリア

昇順 降順

(補足説明)
「保険加入状況」は大臣許可業者を先行して掲載いたします。
知事許可業者については準備が整い次第、掲載する予定です。
※保険の加入状況に係る情報は、過去の許可申請等の際に、許可行政庁において確認した結果であり、現在の加入状況を保証するものではありません。現在の加入状況については、各事業者あてご確認をお願いいたします。



※解体工事業登録の取得状況については、大阪府のホームページで確認が可能です。

✔ ネガティブな口コミや重大な違反歴が存在しないか？

国土交通省 **ネガティブ情報等検索サイト** 

本サイトについて | 検索の使い方 | ご利用にあたっての注意

ネガティブ情報等検索サイトホーム > 建設工事（公共事業を含む） 建設業者

建設工事（公共事業を含む）
建設業者

ご利用にあたっての注意事項をよく読み、以下のメニューから検索条件を選択して検索ボタンを押してください。
※複数の条件を組み合わせて検索することも可能です。

処分を行った者	<input type="text" value="三重県"/>
年月別	<input type="text" value="年"/> 年 <input type="text" value="月"/> 月 ~ <input type="text" value="年"/> 年 <input type="text" value="月"/> 月
商号又は名称	<input type="text"/> を含む
所在地	<input type="text"/> を含む
代表者名	<input type="text"/> を含む
処分内容別	<input type="text" value="選択してください"/>
処分理由別	<input checked="" type="radio"/> OR条件 <input type="radio"/> AND条件 <input type="text" value="選択してください"/> <input type="text" value="選択してください"/>



Google
YAHOO!
JAPAN



会社名・代表者名等でチェック



一式工事ではなく、撤去物ごとの内訳が記載されているか？
(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)



特に備考欄や特記事項の記載チェックする。
(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





- ✓ 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**）



ケイカル板

軒天・耐火間仕切り



スレート

屋根材・外壁材



仕上げ塗材

セメントリシン凹凸上



聚楽じゅらく

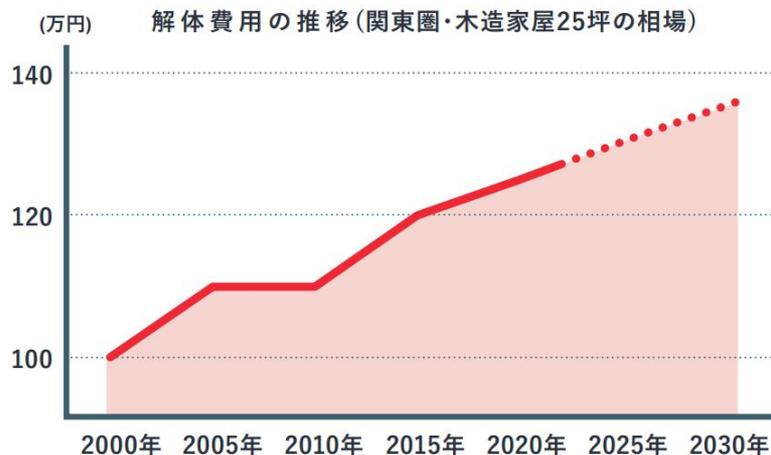
内装薄塗材

03 実例から見る解体工事に必要なお金の話

- ✓ 費用のトレンド
- ✓ 予算の立て方
- ✓ 解体費用を安くする方法

解体費用は年々**高騰し続けている**

- ・ 人件費の増大
- ・ 燃料費の増大
- ・ 廃棄物処理費用の増大



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

解体費用シミュレーターで 概算費用が把握可能

※以下の方は、現地確認の上での
詳細見積をお勧めしています。

- 道路の幅が2.5M以下
- 道路ギリギリに建物が建っている
- 隣家とほぼ密着している
- 道路から1M以上高低差がある



✓ 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

✓ 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、費用を下げることが可能です。



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

✓ 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。





米原市の事例

- ・ 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-100万円





✓ 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

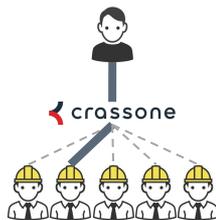
③ 箆筒や布団などの屋内残置物をお客様にて処分

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

さいごに

✓ 最適な工事会社を選定し、 適正かつ安価な見積を実現

全国2,000の工事会社のうち、最もコストパフォーマンスの良い工事会社を選定した上で見積金額を提示します。



✓ 事前挨拶や養生の上、 近隣に配慮した安全な工事を実施

着工前には近隣挨拶を行い、住民の方のご理解を得られるよう説明を行います。



✓ 検討中や工事中的ご不明点は コンサルタントに相談可能

見積の比較検討や工事中的ご不明点は、無料でコンサルタントに相談していただくことが可能です。



✓ 万が一に備えた賠償責任保険、 着手金保証、完工保証

クラッソーネで発注した工事には全て賠償責任保険、着手金等保証制度、工事完了保証制度が付帯されます。



✓ 家財処分、滅失登記、不動産会社の紹介サポート

解体工事にまつわる様々な手続きをワンストップで終わらせるようにメニューをご用意しています。

- 家財処分：提携業者が対応
- 土地活用：月極駐車場のご提案が可能
- 不動産売却：提携不動産会社が査定

家じまい・空き家解体 お気軽にご相談ください

相談フォームはこちら▶

