

すまいの終活（空き家除却） に関わる連携について

株式会社クラッソーネ
山田浩平
080-6842-3733
kohei_yamada@crassone.jp

空き家対策の悩み

除却に関わる
専門的相談に応えられない

指導通達文書を送っても反応がない

不適切な空き家が増加傾向である

今日お話する解決事例

**除却支援による
空き家の解決事例**

**米子市における
空き家対策の実例**

1. 空き家除却事情について
2. 株式会社クラッソーネについて
3. 官民連携事例について

(R3, 4, 5年度 国土交通省「空き家対策モデル事業」採択実績あり)

4. 米子市 x クラッソーネ

空き家等の適切な除却を促進するための連携協定について

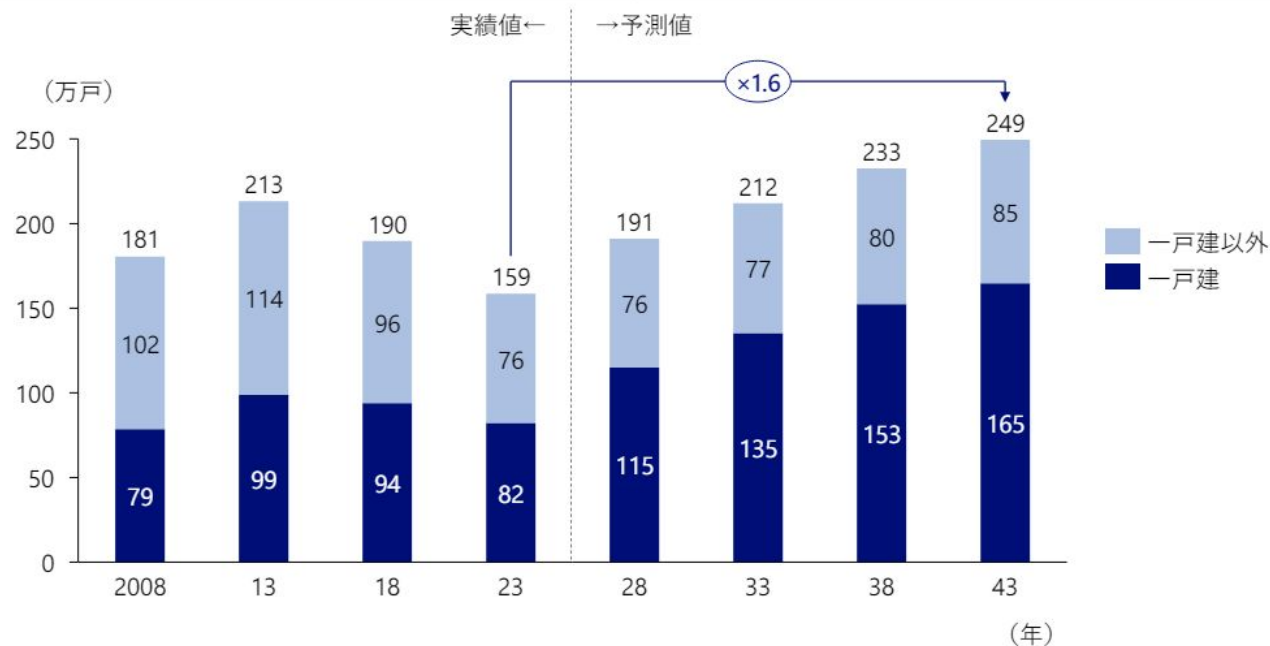
空き家除却事情について

安全上の問題が大きい腐朽・破損ありの空き家の総数が 20年後は2倍に

腐朽・破損あり空き家数の予測

- ・ 単独世帯以外の減少に伴い、
一戸建ての空き家は急増。
- ・ 一戸建ての空き家は
腐朽・破損アリの割合が高い。

**一戸建ての空き家の増加は
「危険な空き家」の増加に
繋がりをうる**



法改正に伴い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



養生	無し
リサイクル率	50%
40坪	100万円



養生	有り
リサイクル率	95%以上
40坪	200万円

- 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
- 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
生んでいる。



株式会社クラッソーネについて

クラッソーネについて - 解体工事DXプラットフォーム

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
設立	2011年4月1日
資本金	27億7,298万円（資本準備金含む）
株主	産業革新投資機構（経産省のファンド）、JPインベストメント等
本社所在地	愛知県名古屋市中村区名駅5-7-30
解体相談窓口	0120-479-033（平日9:00～18:00）
営業エリア	全国47都道府県（一部離島地域除く）
受賞歴等	国土交通省「空き家対策モデル事業」2021～2023年度採択 経済産業省 行政との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件以上の報道実績
その他	全国空き家対策コンソーシアム 代表理事

会社紹介映像



コンセプト映像



テレビCM映像



解体工事の マッチングプラットフォーム

解体工事は一生のうち1度あるかないかのイベント。どう進めればいいのか、いくぐらいが妥当なのかわかりません。そんな生活者と解体工事会社をダイレクトに結びつけるプラットフォームを提供。手間を掛けずに安くて安心な解体工事が実現できます。



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。



すまいの終活ナビ

土地建物の情報から、解体費用と土地売却価格の概算費用を算出。解体費用や売却学の見通しが立たずに空き家の処分を躊躇している所有者に、意思決定に必要な情報を提供し、解体への一歩を後押しします。

クラッソーネについて - 「不」の解消

✓ 顧客接点の合理化とサプライチェーンマネジメントのDX化でコストと品質を両立

お客様の課題

01 いくらかかるのか？

02 どう進めるのか？

03 誰に依頼するのか？

工事会社パートナーの課題

01 現調/積算が大変！

02 書類申請が煩雑！

03 原価を下げたい！



クラッソーネがバリアフリーに双方解決

官民連携事例について

令和3, 4, 5年度 国土交通省「空き家対策モデル事業」採択実績あり

官民連携について - 協定締結実績 82自治体

2024年8月1日時点

兵庫県 神戸市
 兵庫県 尼崎市
 兵庫県 豊岡市
 兵庫県 播磨町
 大阪府 堺市
 大阪府 泉南市
 大阪の住まい活性化フォーラム
 大阪府 羽曳野市
 大阪府 和泉市
 京都府 亀岡市
 奈良県 川西町
 奈良県 広陵町
 滋賀県 (大津市, 彦根市, 草津市, 甲賀市, 愛
 荘町)
 滋賀県 米原市
 滋賀県 長浜市
 三重県 多気町
 三重県 鈴鹿市
 三重県 伊勢市
 三重県 四日市市

愛媛県 伊予市
 香川県 坂出市

長崎県 西海市
 長崎県 波佐見町
 大分県 別府市 (都市計画課)
 鹿児島県 霧島市

新潟県 南魚沼市
 石川県 かほく市

鳥取県 米子市
 島根県 安来市
 広島県 安芸高田市
 広島県 三原市

長崎 佐賀 福岡 大分 熊本 宮崎 鹿児島

沖縄

山口 島根 鳥取 兵庫 京都 滋賀 岐阜 長野 山梨 東京 神奈川 愛知 静岡 三重 奈良 大阪 和歌山 徳島 高知 香川 愛媛

愛知県 岡崎市
 愛知県 南知多町
 愛知県 大府市
 愛知県 西尾市
 岐阜県 郡上市
 静岡県 富士宮市
 静岡県 牧之原市
 静岡県 南伊豆町
 山梨県 北杜市

北海道

青森

秋田

岩手

山形

宮城

石川

富山

新潟

福島

群馬

栃木

茨城

埼玉

千葉

東京

神奈川

愛知

静岡

三重

奈良

大阪

和歌山

徳島

高知

香川

愛媛

鹿児島

宮崎

熊本

大分

福岡

佐賀

長崎

東京都

福生市

横濱市

茅ヶ崎市

川崎市

相模原市

常総市

神栖市

取手市

香取市

山武市

神奈川県

横浜市

川崎市

相模原市

常総市

神栖市

取手市

香取市

山武市

神奈川県

横浜市

川崎市

相模原市

常総市

神栖市

取手市

香取市

山武市

神奈川県

横浜市

川崎市

相模原市

常総市

神栖市

取手市

香取市

山武市

茨城県

常総市

神栖市

取手市

香取市

山武市

千葉県

市川市

船橋市

流山

市川市

船橋市

流山

市川市

船橋市

千葉県

市川市

船橋市

流山

市川市

船橋市

流山

市川市

船橋市

千葉県

市川市

船橋市

流山

市川市

船橋市

流山

市川市

船橋市

千葉県

市川市

船橋市

流山

市川市

船橋市

流山

市川市

船橋市

北海道 札幌市
 北海道 釧路町
 北海道 妹背牛町

福島県 塙町
 宮城県 名取市
 宮城県 色麻町
 岩手県 八幡平市
 秋田県 大館市

栃木県 壬生町
 栃木県 上三川町
 埼玉県 川越市
 埼玉県 熊谷市
 埼玉県 吉見町
 埼玉県 久喜市
 埼玉県 朝霞市
 埼玉県 行田市
 埼玉県 上尾市
 埼玉県 松伏町
 埼玉県 寄居町
 埼玉県 日高市
 埼玉県 嵐山町
 埼玉県 鳩山町
 埼玉県 さいたま市
 埼玉県 飯能市
 埼玉県 本庄市
 埼玉県 坂戸市

官民連携について - ソリューションパッケージ (0円)

空き家の検知

お困り空き家の 連絡フォーム

空き家周辺の方より
空き家に関する通報フォームで
業務生産性を高めます



お困り
空き家
の
連絡FORM

お困り空き家の連絡フォーム

この街の安全のために、私たちができること

いくらくらい？を解消

すまいの終活ナビ・ シミュレーター 14万件

空き家の解体費用・売却査定額の
地域相場が分かります



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



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

どうすすめる？を解消

無料リーフレット・ セミナー 47万部

解体工事の進め方、必要手続きな
どが分かる

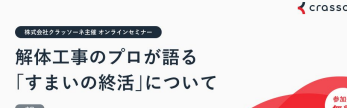


空き家の解体
急ぐべき3つの理由

- 1. 解体費用の削減
- 2. 危険性の低減
- 3. 売却価格の向上

失火し、安否あて一軒なし

まずは解体工事にかかる費用額を確認してください



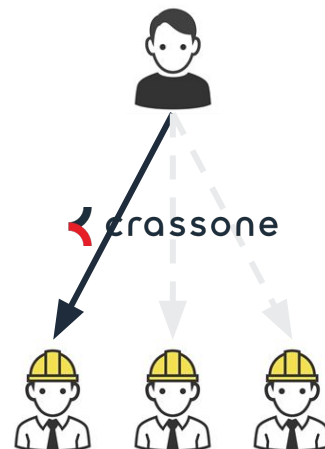
crassone

解体工事のプロが語る
「すまいの終活」について

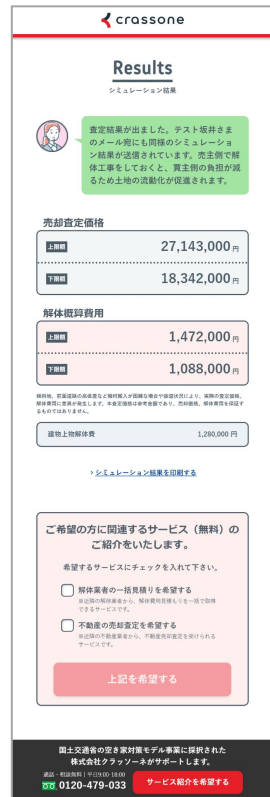
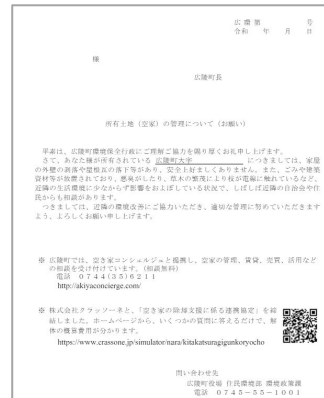
参加費 無料

誰にたのむ？を解消

解体サービスのご提供



官民連携について - 代表的な啓発手段について



バリアフリーに個別レポート対応も開始。

物件情報から試算した結果、あなたの土地には下記のような資産価値がある可能性があります。

物件情報	
住所	愛知県名古屋市千代田区5-7-30
階数	2階建て
構造	木造
土地面積	30坪〜35坪
延床面積	51坪〜60坪

土地を売却する場合の試算金額	
土地代金	4,464,000円
建物代金	2,860,000円

参考)一般的な空き家の1年間の維持費	
水道光熱費	月額基本使用料 約14,000円+12か月=約17,000円
火災保険料	約20,000円(東京都・保険金額2,000万円・延床面積100㎡・期間5年)
固定資産税	約93,000円(土地評価価格1000万円、建物評価価格500万円、税率1.4%)
都市計画税	約25,000円(土地評価価格1000万円、建物評価価格500万円、税率0.3%)
維持費の合計	約155,000円

管理不全空き家として認定されてしまうと
約210,000円(土地評価価格1000万円、建物評価価格500万円、税率1.4%)

管理不全空き家として認定されてしまうと
約45,000円(土地評価価格1000万円、建物評価価格500万円、税率1.4%)

管理不全空き家として認定されてしまうと
約292,000円

一般的には、空き家の期間が長ければ空き家の資産価値は低下し、解体などの費用は上昇する傾向にあります。また、空き家は所持しているだけでも費用がかかります。早めに活用・売却・解体後土地売却などをご検討下さい。

固定資産税チェッカー

空き家維持に伴う、税負担額の可視化、比較を簡便化します。

解体後の固定資産税、どう変わる？



固定資産税 シミュレーター

シミュレーションへ ↓

提供会社について +

固定資産税 シミュレーターとは？

固定資産税は解体後の翌年以降に上昇します。
シミュレーターでは、解体前後の税額変化の概
算を簡単に比較できます。

まずは、解体前後の固定資産税の変化を事前に
把握しましょう！

シミュレーション結果

解体後の固定資産税の上昇額(②-①)

200,000 円/年

①現在の年間納税額	200,000円
②解体後の年間納税額	400,000円

ただし、空き家を長期間維持するより
早期に解体を遂めた方が
結果的に負担額が少なる可能性があります

空き家を
維持する場合

解体して
土地を売却する場合

空き家を維持し続ける場合

年間コストの計算

現在の年間納税額 200,000円 + 空き家の管理費 ① 76,000円

年数	累積額
20年目	5,552,000円
1年目	276,000円
2年目	552,000円
3年目	832,800円
4年目	1,110,400円
5年目	1,388,000円
10年目	2,776,000円

解体して、3年以内に 土地の売却が実現した場合

解体費用	2,000,000	円
土地売却	4,000,000	円

とした場合

① 解体費用	2,000,000円
② 解体後の納税額×3年	1,200,000円
③ 空き家の管理費×3年	0円
④ 土地の売却費	4,000,000円
利益(①+②+③-④)	400,000円

官民連携について - 新機能について ②

空き家の迷惑度診断

管理不全空き家の啓発を元に、適正管理の対応喚起を促します。



官民連携について - 解決例について



遠隔地の実家を、
リモート環境で
すまいの終活ナビが
除却を実現。

■ 広島県安芸高田市の事例

■ 愛知県南知多町の事例

■ 滋賀県米原市の事例

■ 埼玉県久喜市の事例

■ 神奈川県横浜市の事例

人口約26,000人



背景

線状降水帯の大雨で建物が被害を受けた。
親戚から連絡を受け、傷んだ状態を確認し、
このまま放置できない為、解体工事を決意。
知人経由で依頼できるが、**トラブルがあると厄介な為**クラッソーネから紹介された
3社から見積もりを取得し、罹災証明による市からの支援金も活用し、解体をした。

お客様の声

祖母との思い出がある建物。昔、司法書士に空き家を放置しても
罰せられないと言われ、そのままにしていた。
クラッソーネが行政と締結している報道から、ホームページを確認し、
信頼出来るため依頼。**都内在住だが、完工まで簡便にできた。**



事例概要

- ・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
(母屋)
- ・面積：80坪(母屋)
- ・離れと納屋2棟有り
- ・費用：約315万円

低価格の 見積もり提示で 行政代執行を回避

- 広島県安芸高田市の事例
- 愛知県南知多町の事例
- 滋賀県米原市の事例
- 埼玉県久喜市の事例
- 神奈川県横浜市の事例

人口約17,300人



背景

空き家の除却を自治体から勧告を行うが、相続人が経済的な理由により未対応。
代執行を検討するために、入札指名工事会社より見積書を徴収したところ、
解体工事費は638万円（重機が入らないのため高額）
相続人の親族にクラッソーネを紹介し、
3社から見積を取得
・A社：385万円
・B社：202万円 ※別途項目多数有り
・**C社：366万円**
相続人の親族がC社と契約し、除却完了。
行政代執行を回避することができた。



特定空き家等の概要

- ・所有者：死亡
（相続人有り）
- ・種類：居宅
- ・構造：木造瓦葺2階建
- ・面積：37坪

自治体様との提携事例

財産管理制度を利用
解体費用シミュレーター
で概算算定を実施。
隣人が購入し土地活用

- 広島県安芸高田市の事例
- 愛知県南知多町の事例
- 滋賀県米原市の事例
- 埼玉県久喜市の事例
- 神奈川県横浜市の事例

人口約38,400人



背景

自治会からのクレームで米原市が所有者不明の空き家の財産管理人を申立てし、解決。幹線道路沿いの立地で有用であったため、隣地住人に解体費用を負担し、譲り受けただく事前調整を成し得ていた。

複数社に見積もりを依頼したが、クラッソーネ経由で100万円以上抑えられた。隣地住人自ら、残置物を処分場に持込む工夫を行っている。

お客様の声

残置物の片付け手配から、近隣挨拶を含めた工事を丁寧にいただいた。駐車場の活用を見据えているが、家族のバーベキュースペースとして活用。整地も綺麗で助かった。



事例概要

- ・所有者：所有者不明物件
- ・種類：居宅
- ・構造：木造茅葺1階建（母屋）
- ・面積：30坪（母屋）
- ・費用：約190万円

自治体様との提携事例

賃貸の役目を終えた物件が、固定資産税の減免措置と売却先の紹介セットで解決。

- 広島県安芸高田市の事例
- 愛知県南知多町の事例
- 滋賀県米原市の事例
- 埼玉県久喜市の事例
- 神奈川県横浜市の事例

人口約152,300人



背景

賃貸で20年貸していたが、2018年から空き家の状態でカビが酷くリフォーム代と賃貸収益が釣り合わないため、高齢のお父様が元気なうちに処分を希望。

久喜市から除却補助制度の文書が届きシミュレーターを利用し、除却の選択肢が発生。
役所に相談し、補助制度対象外だが、固定資産税減免措置があり解体へ

お客様の声

フライヤーで解体工事の流れを確認できスムーズに進めた。
解体費と土地売却の相場観が出来たので早期決断が可能に。



事例概要

- ・施主様：50代女性
物件から車で10分の場所でお父様と同居
- ・所有者：施主様のお父様
- ・種類：居宅
- ・構造：木造瓦葺2階建
- ・面積：27坪
- ・解体費用：約150万円

相続未放棄案件で
廃墟検索の的になり
近隣住民のクレームが
多発。役所の手続きを
弊社でサポート

- 広島県安芸高田市の事例
- 愛知県南知多町の事例
- 滋賀県米原市の事例
- 埼玉県久喜市の事例
- 神奈川県横浜市の事例

人口約372万人



背景

5年前に妻の父が死去。相続放棄したつもりだが固定資産税を4年間滞納事実を滞納通知で認知。妻と妻の兄が分割遺産相続している事情が判明。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った。迷惑をかけている、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り解体工事を決意。市役所に相談し、補助制度と同時にクラッソーネに相談。「建築物不燃化推進事業」も活用し、手壊しで解体工事を実施。

お客様の声

車が無く、荒れた残置物処分は諦めた。傾斜地であり、隣地住人に購入を打診中。役所の申請手続きは煩雑で、工事会社に負担を強いた。



事例概要

- ・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

官民連携について - 安芸高田市の事例

人口 約2万6000人 空き家数 2,523件 (安芸高田市独自調査 2023年3月末時点)

シミュレーターも大変役に立っております。

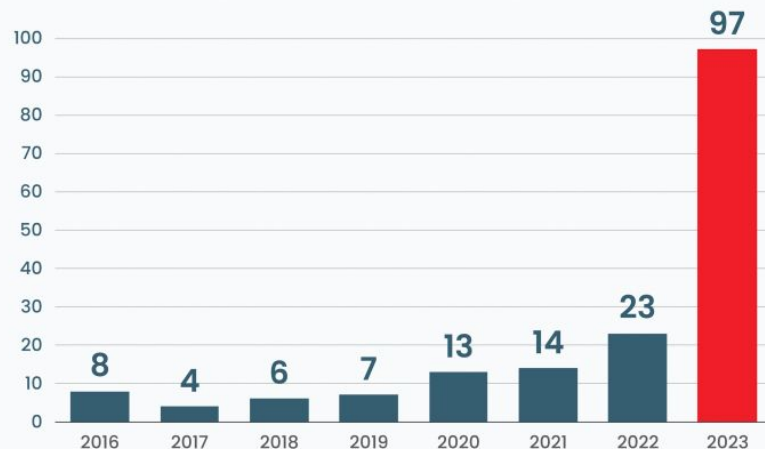
空き家所有者への資料での紹介なども行っていますが、所有者の方は高齢の方も多
いですし、**窓口で相談を受けたときにタブレットを使用して実際に一緒に使ってみ
ることもあります。**解体費用の大体の費用がその場で分かりますので、そのまま補
助金を使うとどのくらいの費用感かな…というところまでご案内ができるので、と
ても便利です。



安芸高田市の増額・増枠した補助金の推移

	Before 2016	Before 2022	After 2023
予算枠数	10 枠	40 枠	100 枠
一件あたりの 補助限度額	30 万円	30 万円	60 万円

補助金申請件数



米子市 x クラッソーネ - 空き家等の適切な除却を促進するための連携協定について

鳥取県米子市

(2022/01/24 連携協定締結)

人口…144,254人（住基R6.6.30現在）

- ・世帯数…68,810世帯（住基R6.6.30現在）
- ・空家数…11,770戸（H30住宅・土地統計調査）
- ・管理不全空家相当数…約400戸
- ・特定空家数…29戸（R6.6.30現在）
- ・特定空家等除却支援事業補助金 12件（R5年度）
- ・空き家利活用流通促進事業補助金 7件（R5年度）
- ・空き家・空き地所有者からの相談件数…58件
- ・上記所有者以外からの相談件数…116件

米子市の空き家課題

- ・利用目的のない（賃貸用でも売却用でも別荘でもない）空き家が増加している。
- ・実態調査の結果、約1割の空き家の管理が行き届いていないことが判明。
- ・空き家予備軍とも言える高齢者のみ世帯の増加が顕著。
- ・空き家所有者へのアンケートの結果、行政に求める支援のうち最も多いのは「売買・賃貸・解体する場合の費用比較情報の提供」であった。



米子市 x クラッソーネ - 空き家等の適切な除却を促進するための連携協定について

取組について

- ・解体費用シミュレーター/すまいの終活ナビのホームページ掲載
- ・各種SNS（X, Facebook, LINE@）でのご案内
- ・固定資産税の納税通知書でのサービス案内
- ・リーフレットの配架
- ・アクリルスタンドの設置



米子市
@yonago_city

【米子市内の空き家の解体費用が分かります！】
簡単な質問に答えるだけであなたがお持ちの空き家の解体費用を調べることができます。解体工事の一括見積りも可能です。
crassone.jp/simulator/tott...
#米子 #空き家 #空家

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

米子市
Yonago city

くらし・手続き 子育て・教育 健康・医療・福祉 防災・安全 観光・文化・産業 事業者向け情報 市政情報

トップ > 市の組織 > 都市整備部 > 住宅政策課 > 空き家・空き地 > 空き家・空き地の管理 > AIによる解体費用シミュレーターと土地の価格AI査定について

AIによる解体費用シミュレーターと土地の価格AI査定について

本市と連携協定を締結している株式会社クラッソーネが「AIによる解体費用シミュレーター」を開発して利用することができます。
また、令和4年度より解体費用のシミュレーターに合わせ、解体後の土地価格について価格AI査定を行うことができます（「すまいの終活ナビ」も無償で利用することが可能です）。
空き家の解体を検討されている方、住宅の建て替えを検討されている方は、是非ご利用ください。

空き家・空き地の管理
● 空き家の管理
● 空き地の管理

AIによる解体費用シミュレーターと土地の価格AI査定について
● 空き家・空き地管理事務所の業務・紹介について

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

【お知らせ】米子市都市AIによる解体費用シミュレーター（解体費用のシミュレーション）が完成しました。

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

【お知らせ】米子市都市AIによる解体費用シミュレーター（解体費用のシミュレーション）と土地価格の価格AI査定（※価格地、前面道路の高低差など地味収入が低額な後遺状況や商業地等、用途の別、市況変動等といった特殊条件にある物件は実際の資産価値に差が生じます。）
※査定価格は参考金額であり、売却価格を保証するものではありません。
※「AIによる解体費用シミュレーター」は株式会社クラッソーネが国土交通省の「令和3年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の採択を受けて実施している「AIによる解体費用シミュレーター活用促進事業」によるものです。「すまいの終活ナビ」は「令和4年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の採択を受けて開発されたものになります。
【お知らせ】「空き家等の適切な除却を促進するための連携協定」を締結しました（令和4年1月24日）。
掲載日：2022年11月15日

theme

米子市さんの 空き家課題について

theme

クラッソーネと 連携することになった背景

theme

クラッソーネと連携するにあたり、
ボトルネックになった部分と
どのように乗り越えて締結に至ったのか
教えてください。

theme

クラッソーネの 各サービスのご案内方法

theme

クラッソーネと締結して
良かったこと

theme

今後クラッソーネと
取り組んで行きたいこと

theme

自治体と民間企業が
どのように協力すべきか
ご意見聞かせてください

クラッソーネより

ありがとうございました



街の循環再生文化を育む

