

解体工事で 失敗しないための 手順書



私たちあんしん解体業者認定協会は、解体業界の健全化を目指して活動しております。
当協会でも、ご相談や、全国の優良な解体業者さんの紹介を承ります(無料)。
お急ぎの方、お困りの方、お忙しい方も、どうぞお気軽にご連絡ください。



一般社団法人
あんしん解体業者認定協会



0120-978-952

8:00~20:00 年中無休



はじめに

解体工事のことを考え始めたあなたは、まず、

誰に工事を頼めばいいの…？

自分は何をすればいいんだろう…？

お金はどれくらいかかるのかな…？

と、気になったのではないのでしょうか。そして、少しずつ解体工事について知っていくうちに、
このように思い始めたのではないのでしょうか？

「解体工事はやり方次第で安くできそうだな。
でも、安すぎはなんとなく怖い…」

安くて、しかも安全な解体工事はどうすればできるの？
何から始めたらいいの？」

この資料は、単に、“解体費用を安くする方法”や“いい解体業者の選び方”がわかるだけの説明書ではありません。

「賢く（安く）」「安心できる」解体工事を行うための手順書です。



一般的に言われている「解体費用を安くする方法」は、

- ・ ハウスメーカーや不動産屋を通さずに、直接業者に工事依頼すると費用が安くなる
- ・ 解体物件から遠くの業者より近くの業者の方が安くなる
- ・ 自社施工の解体業者に頼んだ方が中間費用を削減できる

また「安心な解体業者の選び方」としてよく紹介されているのが、

- ・ 業者を選ぶ前に、許可証や賠償保険加入状況を確認しましょう
- ・ 見積書の内容が具体的に記載されている業者を選びましょう
- ・ 近隣住民に配慮した工事をしてくれる業者を選びましょう

こういった方法ではないでしょうか。

…残念ながら、このような方法だけでは、
「賢く（安く）」「安心できる」解体工事はできません。

この資料では、前述のような一般的な方法を踏まえ、私たちが、過去 10 年間で 11 万件を超える解体工事のご相談対応実績を通して培った経験や、実在する解体業者の工事实績、実際に工事を終えたお客様直筆の業者評価アンケート、解体工事現場での視察活動の結果等をもとに、

解体工事を最も「賢く（安く）」、かつ「安心して」 終えるための方法

とは何なのか？さらに、初めて解体工事を行う方々が、全国に約 75,000 社も存在する解体業者の中から、何を基準に業者を選び、具体的にどんな事に注意して、いつ、どういった順番で進めれば、最も安く、かつ安心して解体工事を行うことができるのか？その失敗しない進め方を一冊の手順書にまとめました。



あなたは、この先にどういった目的があって 解体工事を計画されていますか？

解体工事そのものは「ゴール」ではなく、その先のご計画を成功させるための「手段」です。
新築、土地売却、土地活用、借地返却…将来のご計画は様々ですが、解体工事はそれらが
大成功するか、失敗してしまうかを大きく左右します。

一生に一度経験するかしないかの解体工事です。

ご自身だけでなく、ご家族やご親族にも関わる一大行事です。

しかも、安い買い物ではありません…

あなたが、解体工事を最も安く、かつ安心して行い、将来のご計画もスムーズに、思い描
いた通りに進むよう、この手順書をどうぞお役立てください。

それでは早速、具体的にお話していきたいと思いますが、

「解体工事を最も安く、かつ安心して行う」ために、依頼者がまずやるべきことは何なのか、
そのあたりから順番にお伝えしていきます。



手順書目次

はじめに — 2

“ちょっと待って！「解体工事の直接発注(分離発注)」の落とし穴” — 7

解体工事計画スタート～完了まで【10の手順】

手順 1 解体業者を探す

～嘘だらけのインターネットで優良解体業者を見抜く方法～ — 11

1-1. インターネットで解体業者の情報を収集する — 12

1-2. 調べた解体業者に電話で問い合わせする — 13

手順 2 見積りをとる

～最適業者を選ぶためには正確な見積書が必要不可欠～ — 16

2-1. 正確な見積りをとるために「現地測量の立ち会い」をする — 17

2-2. 現地測量時にチェックすべきこと — 18

2-3. 必ず複数の解体業者と現地測量立ち会いし「見積り比較」をする — 19

手順 3 見積書を比較する

～安いのに解体技術が高い！優解体良業者はここが違う～ — 21

3-1. 見積り内容とあわせて比較すべきポイント — 22

3-2. 見積り内容比較 8つのチェックポイント — 23

3-3. 金額比較の注意点 — 24

手順 4 解体業者と工事契約する

～見落とすと危険…！工事契約時のトラブル回避方法～ — 25

4-1. 契約の手順と注意点 — 26

4-2. 契約書の基礎知識とチェックポイント — 27

4-3. この記載が無いと危険！契約書の必須4項目 — 28

4-4. 取り壊し範囲について業者と認識をすり合わせておきましょう — 29

4-5. 工事スケジュールを明確にしましょう — 29



手順 5 工事前の準備をする

～契約後ひと安心…うっかり忘れに要注意～ - 31

5-1. ライフライン（電気、ガス、水道）の停止手続き - 32

5-2. 建設リサイクル法の事前申請 - 33

5-3. 道路の使用許可申請 - 33

手順 6 工事前に近隣トラブル対策をする

～最悪の場合、工事中断や住民との訴訟も…絶対に避けたいトラブルの回避方法～ - 34

6-1. 解体工事前のトラブル対策（解体現場で起きているトラブルの実態） - 35

6-2. 近隣トラブルの発生を格段に低くする方法 - 36

手順 7 工事中の進捗状況を確認する

～解体業者任せは危険！進捗状況を確認すべき理由と依頼者のメリット～ - 38

7-1. 工事の進捗状況を把握しておく - 39

手順 8 解体後の更地を確認する

～解体業者の工事次第で雲泥の差が…仕上がり確認はここに注目～ - 41

8-1. 土地の仕上がり確認ポイント - 42

8-2. 粗悪な解体工事が与える影響 - 43

手順 9 工事代金を支払う

～無事に工事完了するために～ - 44

9-1. 工事代金支払いのタイミング - 45

9-2. 建物滅失登記に必要な書類一式を解体業者から受け取る - 46

手順 10 建物滅失登記申請をする

～最悪の場合、罰金も…最後の最後で失敗しない申請方法～ - 47

10-1. 怠ると10万円以下の罰金も…滅失登記申請の注意点 - 48

10-2. 自分で簡単にできる！滅失登記申請方法 - 48

無事解体工事終了です！ - 50



“ちょっと待って！ 「解体工事の直接発注(分離発注)」の落とし穴”

解体業者紹介会社や解体業者のホームページで、「中間マージンゼロ！」「直接発注でコスト削減！」とうたわれているように、**解体費用は、解体業者に直接工事を依頼すると、たしかに安くなります。**

普段の買い物や旅行予約と同じで、解体工事業界も、中間業者を通さない方が余分なコストがかからないからです。

例えば、ハウスメーカーや不動産屋などの中間業者を介せずに、直接業者に工事を依頼すると、解体費用が20%～30%も安くできます。これを解体工事の「分離発注」といいます。私たちあんしん解体業者認定協会でも、分離発注を推奨しています。

実際に、分離発注で解体業者を選ぶ際、私共にご相談いただいたお客様の**94.0%**が、平均で**309,441 円**安い金額で工事を行うことができます。また、お客様の中には、ハウスメーカーや不動産屋の担当者から、「解体工事は自分で業者に発注した方が安くなりますよ」とオススメされてお問い合わせいただくケースも少なくありません。

※金額が安くなったお客様…94.0%、金額が高くなったお客様…6.0%

※アンケート結果：あんしん解体業者認定協会に解体工事のお問い合わせをいただいた809名様を対象に電話ヒアリングを行い、247名様から有効回答を得ました。詳細：<https://www.kaitai-guide.net/voice/questionnaire/>

このように、余計な費用を支払うことなく、たくさんのお金を節約できる堅実な方法「分離発注」は、解体工事業界で主流になりつつあります。

また、**最近ではこの「分離発注」で、最初から一社の解体業者に絞らず、複数社を比較して決める方々が年々増えています。**そう経験することがない解体工事ですから、あとで後悔しないように…と慎重に解体業者を選ぶ方が多いようです。

しかし…

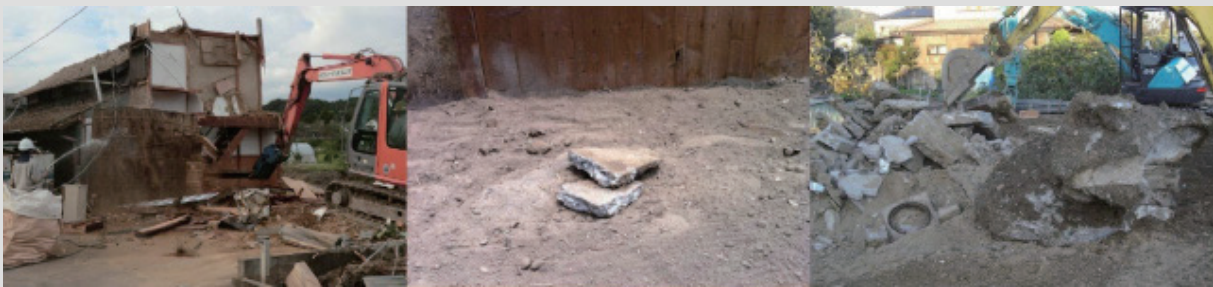
本来なら大幅に費用を安くできる「分離発注」で、
結果的に大損をするケースが多発している事実をご存知でしょうか…？



「解体費用を安くできると思ったのに……」

過去に、あんしん解体業者認定協会に寄せられた実際のお声です。

「安さに惹かれて依頼したら、後で**多額の追加費用**を請求された」
「解体業者と音信不通になり、別の業者に急遽依頼し**費用負担が倍増**してしまった」
「工事後1ヶ月以内に書類提出しなかったため**罰金を課せられ**てしまった」
「契約書をきちんと確認しなかったことが原因で多額の**トラブル賠償金**を支払うことになってしまった」
「工事が原因で**近隣住民とトラブルに発展し工事が中断**…新築工事の時期が大幅に遅延してしまった」



※トラブルになった実際の解体現場です。

解体工事を賢く安くできるはずだった方々には、 何が欠けていたのでしょうか？

大失敗した人たちに共通していたのは……

- × 実際の工事実績や品質、実態を知らないまま見積りをとった
- × とにかく「安さ重視」で見積り金額だけを比較し安価な業者に依頼した
- × 解体業者探しや準備・手続きは、いつどのタイミングで行っても費用や工事後の予定に何ら影響は無いだろうと、成り行きで工事を行った

その反対に、安くて、かつなんのトラブルもない、安心して満足できる解体工事に成功した方々は…



大成功した方の共通点は…

1. ただ安いだけではなく、「適正な工事をする優良な解体業者」複数社を比較し、
その中から最も低価格な解体業者に工事を依頼した
2. 確実な情報や比較基準を元に、「適正な工事をする優良な業者」を選んだ
3. 早めに業者探しをスタートし、いつ何をやるべきか、工事完了まで計画的に進める
ことができた

※当協会に解体工事のご相談をいただいたお客様のご感想のほんの一部です。



「建築会社が紹介してくれた解体業者と同じ条件で比べたら、40万円も安くなったんです」
東京都武蔵野市 舟橋様



「10年間の空き家管理は大変でした。3社とも対応が素晴らしく、安心して依頼できました」
東京都墨田区 高田様



「3社の比較は、良心的価格の解体業者だと証明する唯一の方法だと思いました」
神奈川県川崎市 武井様



解体工事で成功した人たちは、この3つのポイントを徹底することで「賢く（安く）」「安心して」解体工事を行うことができます。

とはいえ「、適正な工事をする優良解体業者を比較するための『確実な情報や比較基準』って、どうやって入手すればいいの？」と、多くの方は思われることと思います。



私共、あんしん解体業者認定協会では、過去10年間で11万件を超える解体工事に関するお問い合わせをいただき、解体工事で成功する事例、失敗する事例を多く見てきました。

また実際の解体工事現場の視察活動や、実在する解体業者への聞き取りを通して、解体業界の表裏、業界特有の悪しき慣習も多く知りました。

この「解体工事で失敗例しないための手順書」では、表面ではわからない解体業界の実態や、解体業者の工事品質／価格／顧客評価等、当協会独自の情報をもとに、解体工事の計画から終わりまで、どのように進めていけば「失敗しない解体工事」ができるのか、そのための確実な情報の入手方法や正しい比較基準を、実際の手順に沿ってお伝えしていきます。

私たちあんしん解体業者認定協会でも、全国の優良な解体業者さんの紹介を承ります(無料)。全国の解体業者75,000社のうち、当協会独自の審査基準やお客様評価、工事実績で選ばれた全国1,000社だけが登録しています。お急ぎの方、お困りの方、お忙しい方も、どうぞお気軽にご連絡ください。



0120-978-952 8:00~20:00 年中無休

注意 解体業者紹介サービスの中には、業者を十分に審査・選別することなく、解体現場付近の業者にFAXで一斉に工事依頼し、仕事に飛びついた業者のうち安値上位3社をお客様に紹介している会社もあるのでご注意ください。

それでは、解体工事計画スタート～完了までの
おおまかな流れを見ていきましょう。



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

手順 1

解体業者を探す

～嘘だらけのインターネットで優良解体業者を見抜く方法～

手順2 見積りをとる

手順3 見積書を比較する

手順4 解体業者と工事契約する

手順5 工事前の準備をする

手順6 工事前に近隣トラブル対策をする

手順7 工事中の進捗状況を確認する

手順8 解体後の更地を確認する

手順9 工事代金を支払う

手順10 建物滅失登記申請をする

無事、解体工事終了です！



1-1. インターネットで解体業者の情報を収集する

スマホ、パソコンの利用が当たり前になった今、解体業界でもインターネットへの対応が進みつつあります。他の業界と比べるとまだまだ普及率は低いものの、一般的に普及しきれていない現状だからこそ、現在ホームページを持っている解体業者はインターネットで問い合わせるお客様から工事依頼をもらうために努力している解体業者が多いです。

もともと解体業界は、ハウスメーカーや工務店、不動産屋との仕事の付き合いで工事依頼をもらっているケースが多いです。解体業者にとっては、顔見知りから仕事がもらえるというメリットがある反面、仕事の付き合い上、“中間マージン”をのせて見積りしなければなりません。中間マージンを上乗せして金額が高くなると、工事が決まらないというデメリットがあります。

一方、一般のお客様から直接依頼を貰うことができれば、解体業者は中間マージンのない適正な金額で見積りが出来ます。

ポイント

ホームページの工事实績欄や実際の施工写真があるか、確認してみましょう

過去の工事实績を確認すると、優良な解体業者かどうかをふるいに掛けることもできます。悪徳業者の中には、虚偽の工事实績を掲載している解体業者も少なからずいます。実績ページを見る際は、解体作業現場や更地の写真等も載せているか、あわせてチェックしてみてください。

当協会運営「解体無料見積ガイド」でも各市区町村のオススの解体業者を調べることができます。解体現場の地域にどんな解体業者がいるか、一度に複数社の情報を知ることができますので、どうぞご参考になさってみてください。



解体無料見積ガイド 全国エリア別解体業者情報ページ

↓ こちらをクリック ↓

<https://www.kaitai-guide.net/kaitaikoujigyousya/>



1-2. 調べた解体業者に電話で問い合わせする

解体工事を依頼する際、連絡のやり取りを行う窓口になる人がどのような対応かを把握することで、業者の会社運営がしっかりしているかを確認できます。



ここで注意！

業者のホームページで「中間マージンゼロ!」「最安値!」と宣伝していても要注意

激安の見積りをお客様に出しておきながら、後になって高額な追加費用を請求してくる業者もいます。専門用語をならべ、それらしい理由をつけて請求してくるため、言われるがまま支払ってしまう依頼者が多いです。

電話が繋がりにくい業者は、緊急時に繋がらない可能性が高い

ホームページに記載してある電話番号は、ほとんどが解体業者の事務所の電話番号です。3～4回電話をしても応答がない会社は、万が一のトラブル時など、急な対応をお願いしたい時に繋がりにくい可能性があります。従業員全員が解体現場に出払っていて電話に出られない、という場合もありますが、お客様対応をしっかりと考えている優良な業者であれば、事務所への電話を携帯電話に転送するなどの対策をとっています。万が一の場合に備えて、迅速に対応する体制をとっているかが重要です。また、留守番電話に見積りを取りたい旨の伝言を残し、返答があるかどうか対応を見てみると良いでしょう。

電話対応ができない業者は、工事完了までのやり取りに苦勞する

ホームページがしっかりと作られていたとしても、その業者がお客様対応をしっかりと出来るとは限りません。依頼者とコミュニケーションを円滑にできるかどうか、工事を最後まで無事に進めるうえで重要なポイントです。

例えば、現地測量時に解体工事の進め方を話し合う際、お客様対応に慣れていない業者の場合、自ら作業工程の提案を出来ないかもしれません。そのような解体業者の殆どが、普段は下請けで解体工事を行っていて、元請けのハウスメーカーなどから作業指示を受けて仕事をしています。指示された通りの工事が出来たとしても、現場の状況や作業効率、周辺地域への影響を考慮して安全な工事を進めなければ、工事トラブル発生に繋がる可能性があります。近隣挨拶などの周辺地域への配慮を行わずに壊してしまい、埃や騒音でクレームが発生してしまったケースも少なくありません。



建物を確認せず口頭のやりとりだけで金額を提示する業者は注意

解体業者に問い合わせると、「建物の大きさ」「建物の構造」「解体を終わらせたい時期」について質問を受けます。自社の施工技術的に対応可能か？スケジュール的に請けても問題ないか？を確認するためです。

中には、その会話だけで「〇〇円で出来ますよ」と安価な金額を提示してくる解体業者もいます。このような業者は後々追加費用が発生する危険が高いです。確実な見積りを出すためには、実際に建物を見て測量する「現地測量」が必須です。同じ大きさの建物でも、立地条件や家屋の状態で作業工程が変わってしまうためです。口頭のやりとりだけで金額を伝えるような解体業者は、工事が始まった後、もっともらしい理由をつけて追加費用を請求してくる可能性が高いので注意が必要です。

逆に、依頼者からの質問に詳しく状況確認し、丁寧に対応する解体業者は良心的

前述の内容を踏まえて、『この建物だと見積りはいくら位になりますか？』と業者に質問してみましょう。金額を言い切る返答ではなく、建物の細かな部分を質問してきたり、解体工事がどのように進む等、話をしてくれる解体業者は工事完了までの対応がしっかりしている可能性が高いです。

問い合わせの電話にどれだけ丁寧に対応してくれるかで、その後の対応も予測できます。解体業者の対応に注目しましょう。

ポイント

インターネットで解体業者を探している方々の不安や手間を解消するために、解体業者の紹介サイトが増えています。手軽に良い業者が見つかり便利そうですが、紹介サイトを選ぶうえでも気を付けるべきポイントがあります。

紹介サイトの中には、解体業者を選別せずに、依頼者の解体物件情報を一斉の解体業者にFAX送信し、空いている業者の中から安価な業者をお客様に斡旋している紹介サイトもあります。そうして紹介された業者に工事を依頼後、業者と音信不通になってしまった被害の例もあります。

そのような被害に遭わないために、紹介サイトを選ぶ際には以下5つに注目すると良いでしょう。



- ① 解体工事の専門性があるか？
- ② サイトで提供されている情報に信憑性はあるか？
- ③ 解体工事の料金設定がどのようになっているか？安さだけを売りにしていないか？
- ④ ご利用されたお客様の直筆アンケートやご本人写真が掲載されているか？
- ⑤ 会社概要がわかりやすい位置に明瞭に記載されているか？

最も安くかつ安全に解体工事を終えるためには、数多くの解体業者の中から全うな工事をする優良な解体業者同士を、正しい基準で比較することが重要です。

その第一段階として、まずやらなくてはいけない事は、どこの解体業者に見積りをしてもらうのが賢明か？の判断です。

注意点を抑えてチェックすることで、その業者が全うな工事をしているか、トラブルに繋がる危険性が高いか、の判断材料になります。優良な業者を見極めることができれば、トラブルが起こる確率が格段に低くなります。

もう一点重要な事は、適正低価格で全うな工事をする優良解体業者ほど仕事が頻繁に入るため、すぐに予定が埋まってしまう可能性が高い、という点です。

その結果、こういった事態が想定されるので注意が必要です。

▲**解体現場から遠くの業者しか空いておらず解体費用が高くなる**

(廃材運搬費用や人件費が増額します)

▲**比較対象がないまま業者を選ばなくてはいけない**

(常に仕事がない解体業者にはそれなりの理由があります)

▲**希望の時期に工事開始出来ないと、解体を完了させたい時期に間に合わなくなる**

(新築建設や売却の計画変更が発生し大きな影響が出てしまいます)

解体工事をする日にちが明確に決まっていなくても、見積りをとることは出来ます。解体業者探しは、工事時期から逆算して早めに進めると良いでしょう。(解体業界にも繁忙期があるため、依頼時期には注意が必要です)



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

手順1 解体業者を探す

手順2

見積りをとる

～最適業者を選ぶためには、正確な見積書が必要不可欠～

手順3 見積書を比較する

手順4 解体業者と工事契約する

手順5 工事前の準備をする

手順6 工事前に近隣トラブル対策をする

手順7 工事中の進捗状況を確認する

手順8 解体後の更地を確認する

手順9 工事代金を支払う

手順10 建物滅失登記申請をする

無事解体工事終了です！



2-1. 正確な見積りをとるために「現地測量の立ち合い」をする

建物の構造により作業方法と手順が変わるため、正確な見積もりを出すためには、解体現場での測量調査が重要になります。この調査のことを「現地測量」や「現地調査」といいます。建物の構造は表面を見ただけではわからない部分が多く、優良な解体業者ほど、詳細に現地測量を行い、工事の内容について確認と説明をきちんと行います。

⚠️ ここで注意

他社の見積りを気にし過ぎるのは自社に自信がない証拠

追加費用の説明や、依頼者からの質問に対して返答せず「他の見積りはいくらで出てるの？」「いくらなら解体するの？」など、他社で取った見積りの金額を聞き出そうとする業者がいます。このような業者は、自分で工事金額が計算できないため、提示する金額に自信が無く、他社の金額よりも下げて見積ることで、依頼をもらおうとしている可能性があります。また前途のような、普段下請けで解体工事を行っている業者の可能性が高いです。不法投棄や追加費用、近隣トラブル発生等の危険性が高まります。

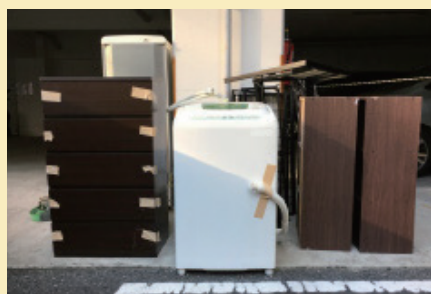
ポイント

建物内に荷物がある場合は、一緒に処分できる物・出来ない物を聞いておきましょう。解体費用を節約できるかもしれません！

解体する建物内に、処分に困る荷物が残ってしまうことがあります。解体工事と一緒に荷物の処分も依頼できますが、解体業者ごとに処分できるものが違います。

処分するには古物商許可や、一般廃棄物許可等の資格が必要だからです。生活していた状態の荷物をそのまま残していた場合、解体業者に依頼できない物が出てしまう可能性があるので荷物が残っている状態で測量を依頼していたら、必ず確認しましょう。

サービスで処分してくれる物が出てくることもあります。





2-2. 現地測量時にチェックすべきこと

現地測量では解体業者に下記を質問してみましょう。事前に確認しておくことで、トラブル回避や費用節約に繋がる可能性があります。

Q. 家財道具など、無料で処分して頂けるものは何がありますか？

建物内に荷物がある場合は、一緒に処分できる物・出来ない物を聞いておきましょう。解体費用を節約できるかもしれません。

解体工事と一緒に荷物の処分も依頼できますが、解体業者ごとに処分できるものが違います。処分するには古物商許可や、一般廃棄物許可等の資格が必要だからです。生活していた状態の荷物をそのまま残していた場合、解体業者に依頼できない物が出てしまう可能性があるため荷物が残っている状態で測量を依頼していたら、必ず確認しましょう。サービスで処分してくれる物が出てくることもあります

Q. 工事契約～完了までは大体何日間かかりますか？

解体工事は、天候の影響を受ける可能性があるため、確実に○日間で終わる、とは言い切れません。ただ、工事が問題なくスムーズに進んだ場合の完了日数は答えてくれます。ここで、あやふやな回答をしたり、反対に○日間で終わると言い切る業者は、工事を下請け業者に丸投げしている等、現場をしっかりと把握していない可能性が高いです。

Q. 追加費用がかかるとしたらどんな物がありますか？

見積りの段階で安価な金額でも、工事終了後、理由をつけて多額の追加料金を請求してくるという悪徳業者もいます。しっかりした業者であれば、追加費用がかかる可能性があるものは事前に説明してくれるはずです。庭木の処理や物置き撤去を考えている方は、その旨が業者に伝わっているか必ず確認しましょう。

Q. 近隣への挨拶はどのように行いますか？

解体工事のトラブルで最も多いのが、近隣住民とのトラブルです。事前のご挨拶はトラブルを未然に防ぐための対策としてとても重要です。優良な業者ほど近隣挨拶や工事対策を怠らず入念に行います。工事開始直前ではなく、日にちに余裕を持って行っているか、何軒位を対象にどのように行っているかも、業者を比較するうえで重要なポイントです。



Q. マニフェスト票の控えを頂くことはできますか？

マニフェスト票は、施主が目で確認できない廃棄物の処理が適切に行われたかどうかを確認できる重要な証明です。確認しなければ、不法投棄などのトラブルに施主が巻き込まれ、責任を問われてしまう可能性もあります。工事前に確認することで、本当に信頼できる業者か否かを判断する材料にもなります。

2-3. 必ず複数の解体業者と現地測量立ち会い「見積り比較」をする

複数の見積りを取ることで、ハズレを引いてイチからやり直するような失敗を防ぎ、建物の相場がいくら位か把握もできます。現地調査では、各業者に同じ質問をぶつけてみましょう。対応の違いを比較することも出来ます。「3社立ち会うのは手間が掛かる…」と思うかもしれませんが、しっかり比較せずに業者を決めた結果トラブルに発展した場合に被る被害額や費やす時間には代えることはできません。最初から1社に絞らず、必ず2～3社は現地調査を立ち会い、正しい基準で業者を比較しましょう。

ここで注意

業者のホームページや電話対応を見ただけで決めるのは、危険

いくらホームページの作りがしっかりしていたり、電話応答の感じが良かったとしても、工事内容やお客様対応がずさんだった、というケースも少なくありません。中には、事前の連絡もないまま待ち合わせの時間より大幅に遅れて現場に来たり、現地測量の約束自体をすっぽかすような業者もあります。

十分に現地測量せず、後々追加費用として上乗せする業者に注意

正当な理由がないまま「壊してみないとわからない」とざっくり見積もって、後々高額な費用を請求する業者もあります。解体工事では、表面からは見えない地中に埋まっていたゴミなど、実際に取壊してから費用が発生することが往々にしてありますが、優良な業者は事前にそういったリスクを踏まえて依頼者への説明を怠りません。

複数の業者と現地測量することで、本当に壊してみないとわからないようなものなのか、判断することもできます。



解体業界の裏話

解体工事で出た産業廃棄物の処分にもお金がかかります。解体業者は、契約している産業廃棄物処分場に持ち込みますが、その処分単価は、廃棄物品目により異なり、さらに業者ごと契約単価も異なるそうです。長年付き合いがある解体業者とは「特別単価」で契約するケースもあります。

解体工事業として実績が多い業者さんほど、各エリアにある処分場単価と処分費用を抑える方法を熟知しています。実績が多く優良な解体業者が適正低価格で工事できる秘密はこの処分費用の抑え方にもあるのです。

解体費用のうち、産業廃棄物処理費用は約3割を占めています。優良な解体業者を選びは安全な工事だけでなく、大幅な解体費用削減にも繋がります。

⚠️ ここで注意

悪徳不用品改修業者に注意

不用品の処分方法として、解体業者に処分依頼する他に、不用品回収や古物買取専門業者に依頼する方法もあります。

路上を回収車で廻っていたりチラシ等で宣伝をしている回収業者の中にも、「無料で引取り」をうたいながら、でたらめな理由をつけて料金を請求する悪徳業者もいます。

チラシはホームページに“見積無料”と書かれていたので依頼をしたら、「隣の県から来た、この場合は見積りが有料で、引き取り料金もチラシにある金額よりも高くなる」と高額な料金を請求されたというご相談事例もありました。

依頼する前には必ず、会社所在地や連絡先、買取実績等を確認し悪徳業者に依頼することがないように十分注意しましょう。



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

手順1 解体業者を探す

手順2 見積りをとる

手順3

見積書を比較する

～安いのに解体技術が高い!優解体良業者はここが違う～

手順4 解体業者と工事契約する

手順5 工事前の準備をする

手順6 工事前に近隣トラブル対策をする

手順7 工事中の進捗状況を確認する

手順8 解体後の更地を確認する

手順9 工事代金を支払う

手順10 建物滅失登記申請をする

無事解体工事終了です!



3-1. 見積り内容とあわせて比較すべきポイント

建現地測量後、各解体業者から見積書が届いたら、各社を比較していきます。見積書には普段見慣れない専門用語が多く、また各業者ごと見積書の形式が異なるため何をどのように比較したら良いかわからない方が多いのではないのでしょうか？

そこでこの章では、見積り比較時のポイントと見積書の具体的なチェックポイントをお伝えします。すでにお手元に見積書をお持ちの方は、実物でチェックしてみてください。

見積りが出されたあとでも、その業者に工事を依頼しなければいけないことはありませんのでご安心ください。それでは、具体的なチェックポイントをみていきましょう。

ポイント

現地測量での調査内容が見積書に反映されているか？

見積書比較の大前提として、現地測量をしたうえで見積もってもらうことが重要です。概算や口頭だけでなく現地測量をした内容が確実に反映されて算出されているか、改めて確認しましょう。見積りに含まれていない追加費用は発生しないか？発生するとしたらどんな工事が考えられるかあらかじめ業者に質問した際、丁寧に説明してくれるかどうか、優良を見極めるポイントです。

見積内容の説明があるか？

職人さんの多い業界なので、見積書を提出するだけでフォローをしてくれない解体業者は未だに多いです。わからない部分をそのままにして比較を進めると、正確な比較ができません。説明がなかった場合は、こちらから質問してみましょう。お客様思いで優良な業者は、依頼者の立場になり親身になって詳細を聞いたり、問題を解決しようと誠実に対応してくれます。

見積到着までの日数は？

現地調査から見積書が届くまでに何日間かかったかも、重要な比較ポイントです。現地調査に立ち合い測量を行う人間は、解体工事を長年やってきている熟練の職人さんです。現場監督を兼任している方もいれば営業専門で1日に何件も現地調査を行う方もいます。見積書の作成とお届けをどれだけ迅速に行うかをみると、その業者の普段からの対応の速さを測れます。早い業者ですと依頼した翌日に見積書を届けてくれる解体業者もいます。現地測量後、1週間～10日以上待っても見積書が届かない解体業者は注意して下さい。



3-2. 見積り比較 8つのチェックポイント ✓

- ☐ **1.建物本体の解体に必要な費用とそれ以外（残置物撤去や付帯工事）の項目は分かれているか？**
(※項目が分かれていると何にいくらかかるのか各社を比較できます)
- ☐ **2.見積書の建物の坪数や平米数(m²)に実際の建物との大幅なズレがないか？**
(※この数字が誤っていると全体の金額に大きく影響します)
- ☐ **3.見積書の内訳項目に、養生シート費用(建物周囲を囲い埃の飛散を防ぐもの)、近隣対策費用(近隣住民への挨拶まわり)は含まれているか？**
(※近隣対策をずさんに行なうと、ご近隣から苦情が入る可能性が高いです)
- ☐ **4.整地費用は見積り内容に含まれているか？**
(※中には別途費用を請求する業者もいるため、事前に確認しましょう)
- ☐ **5.万が一の事故があった際の保証は含まれているか？**
(※解体業者が賠償保険に加入していると言っておきながら保険の有効期限が切れている、というケースがあり、トラブルや事故の際の責任所在の矛先が工事依頼者に向けられた事例もあります)
- ☐ **6.工事前のリサイクル法の届出(事前の届出)の費用は見積りに含まれているか？**
(※申請義務は工事依頼者にあります。届出を怠ると、発注者に20万～30万円の罰金が課せられてしまいます。業者をお願いする場合その費用が見積りに含まれているか見落としがないよう注意しましょう)
- ☐ **7.工事後の、取り壊し証明書の発行費用は見積りに含まれているか？**
(※取り壊し証明書は、工事後の滅失登記申請の際、必須書類です)
- ☐ **8.見積り費に含まれていない工事の案内があるか。**
(※見積りに含まれていないが工事が発生する可能性がある内容は事前に把握しておきましょう)

協会では、お手持ちの見積書に関するご質問やご相談も承っています。
すでにお見積りをとっている方も、見積内容に関してご不安点やわからない事がある際は
お気軽にお声掛けください。

社団法人 あんしん解体業者認定協会



0120-978-952 8:00～20:00 年中無休

0120-978-952 8:00 ~ 20:00 年中無休



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

手順1 解体業者を探す

手順2 見積りをとる

手順3 見積書を比較する

手順 4

解体業者と工事契約する

～見落とすと危険…!工事契約時のトラブル回避方法～

手順5 工事前の準備をする

手順6 工事前に近隣トラブル対策をする

手順7 工事中の進捗状況を確認する

手順8 解体後の更地を確認する

手順9 工事代金を支払う

手順10 建物滅失登記申請をする

無事解体工事終了です!



4-1. 契約の手順と注意

解体業者の比較が終わり依頼先が決まったら、次はいよいよ業者との工事契約です。工事契約は業者と直接会って行うのが望ましいです。直接会うと、コミュニケーションが取りやすいため、書面や電話では伝わりづらい内容や取り壊し範囲等についても詳細に双方で確認しながら契約できます。

もし、解体業者とスケジュールが合わない場合は、契約書を郵送して契約を交わすことも可能です。優良な業者ほど、工事前に不明な内容や不安点を解消しようと出来る限り努めてくれます。

⚠️ ここで注意

契約日から工事着工までの期間がどのくらいかで、手順が入れ替わることがあります。

契約が工事開始の直前だった場合、ライフラインの停止など工事前の準備を契約前に行う必要があります。状況によって異なりますが、準備だけで1ヶ月以上掛かってしまうこともあります。準備が間に合わず工事期間が後ろ倒しになり、思わぬ追加依頼で解体費用が高くなってしまふ、等の事態に繋がってしまいます。



ポイント

契約日と工事開始日を業者と明確にしてスケジュールを組みましょう。

解体工事を完了するまでの期間が迫っている事を理由に近隣対策を省略する業者には注意が必要です。近隣対策を怠るとトラブルが発生する確率が高まります。

工事スケジュールは業者に任せきりにせず、やるべきことが確実に行われているか、確認しましょう。



4-2. 契約書の基礎知識とチェックポイント

解体工事の基礎知識

- 契約書は、解体業者が用意する(決まった書式はありません)
- 2部契約書を用意し、業者と依頼者で1部ずつ保管する
- 契約方法
直接会って契約する場合 ▶ 契約内容を読み合わせ、相違がないか確認後契約・押印
直接会って契約しない場合 ▶ 郵送で契約書が届き、ご自身で内容を確認、押印後返送

ポイント

契約書押印前に必ずチェックしましょう

- ☐ 工事内容が記載されているのか？
- ☐ 解体工事の総額金額が記載されているか？
- ☐ 工事期間などがしっかりと明記されているか？
- ☐ 工事中の損害、トラブルになった場合の対処と責任所在が記載されているか？
- ☐ 産業廃棄物処分証明(マニフェストE票)に関する記載がされているか？

工事实績が豊富かつお客様評価が高い業者は、記載の漏れが無いことはもちろん、依頼者への補足説明を怠りません。優良な業者ほど事前にあらゆるケースを考慮した対策をとります。

ここで注意

契約書の内容をしっかりと確認しないまま契約してしまい、解体工事中にトラブルが発生したが契約内容に含まれていなかったため損してしまった…というケースは珍しくありません。

契約書は、知らない単語や聞きなれない表現が多く記載されているので混乱されるかもしれませんが、契約前にしっかりと確認すればトラブル発生の確率を下げるすることができます。必ず見落とさずにチェックしてください。



4-3. この記載がないと危険！契約書の必須4項目

実際に使われている契約書記載文とその意味をご紹介します。ご自身の契約書と照らし合わせを行い、含まれていない場合は解体業者に追加するよう伝えて契約を交わしましょう。

“請負者は工事物件の引渡し迄は自己の費用を似て契約の目的物、工事材料その他工事の施工に関する損害並びに第三者に対する損害の防止に必要な処置をしなければならない”

意味

解体業者は、工事期間中に工事内容に必要な道具や器材、近隣の迷惑にならない処置を自己で行わなければならない。

”請負者は工事の施工に関し、乙の責に帰すべき事由により第三者に損害を及ぼした場合は速やかに処理解決しその賠償の責を負うものとする”

意味

解体業者は、解体工事の際に近隣の方に迷惑をかけてしまったら自己責任で問題解決を行わなければならない。

”当事者間に紛争が生じたときは、双方の承諾する第三者を選んでその解決を依頼するか、または建設業法に定める建設工事紛争審査会のあっせんまたは調停によって解決を図る”

意味

あなたと解体業者の間に問題が発生した場合、お互いが認める第三者を仲介に入れて、建設業法に基づいて問題解決をしなければならない。

”請負者は本件の解体工事完了後、甲よりマニフェストE票の提示を求められた場合、工事完了日から180日以内にマニフェストE票の写しを郵送・FAX・メール等の方法で送付し提示する”

意味

あなたが、解体工事で発生した産業廃棄物処分の処分証明を要求したら、解体業者はコピーを送付して見せなければならない。

※マニフェスト票は5年間の保管義務が法律で定められているので、原本を受け取ることは出来ません。

ポイント

契約書の中身まで細かく理解するのは、時間と労力が要ります。しかし、内容を確認しなかったがために、トラブルが発生した際、責任の所在が依頼者に向けられることも少なくありません。 そうならないためにも、前もって、契約時にきちんと説明してくれる良心的な解体業者かどうかを見極め、ご自身でも契約書の内容を理解しておくことが大切です。



4-4. 取り壊し範囲について業者と認識をすり合わせておきましょう

ここで注意

取り壊す予定がなかった部分を壊してしまった…というトラブルも起きます。

特に多いのが、フェンスや塀などの外構部分や、お隣の塀を間違えて壊してしまったというトラブルです。隣接する住宅との境界線を双方の認識が相違したまま工事を進めたことが主な原因です。工事開始までに、電話でのやり取りや口頭伝達ではなく、解体業者・依頼者・お隣の住人が一同に会し、現場で確認し合うと、認識の相違無くトラブルを防げるでしょう。

4-5. 工事スケジュールを明確にしましょう

工事スケジュールが明確になると、いつどんなトラブルが起きそうか、事前に把握できるため、万が一に備えた準備と適切な対処ができます。また工事後のスケジュールを立てやすくなるので早めに確認するといいいでしょう。

ここで注意

工事スケジュールが分らないと…

工事後の予定が立てられない

解体工事後に新築建設、駐車場施工、売却…など解体後の予定がある場合、解体工事完了目処が決まらなないと、その先の計画を立てることができません。

近隣住民の方々に迷惑がかかる

工事完了目処がわからなないと、近隣住民へも説明が出来ません。解体工事は、騒音や振動が発生することが避けられないため近隣住民へ工事の影響を周知しご理解を得ながら工事を進めることが大切です。また事前にお知らせすることで、苦情による工事中断等、不測の事態を避けることにもつながります。



ポイント

自然災害の影響や、地中埋設物の発見などでやむを得ず工期延長になる場合もあります。こういったケースは珍しいことではありません。重要なのは、依頼者だけでなく近隣住民に対しても、工期延長の可能性とその影響について事前の説明と対策を怠らないことです。

工期が延びる可能性が出た時点で業者に連絡してもらえると、工事後の予定調整もでき、安心ですね。具体的な工期についてうやむやにせず、「〇日で終わる予定ではいるが、悪天候や予定外の作業が発生することにより、延長する場合もある」と施工前に説明してくれる業者を選ぶようにしましょう。

解体工事をするお客様の多くが、業者さんとの契約を結ぶ際、確認漏れはないか？見落としていることはないか？…とご不安を持たれています。
私共では、最後まで安心して工事を進めることができるよう、解体業者をご紹介させていただいたお客様に契約時のフォローや内容に関するご相談も承っています。もしご心配の際は、どうぞお気軽にご相談ください。

社団法人 あんしん解体業者認定協会



0120-978-952 8:00~20:00 年中無休



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

- 手順1 解体業者を探す
- 手順2 見積りをとる
- 手順3 見積書を比較する
- 手順4 解体業者と工事契約する

手順 5

工事前の準備をする

～契約後ひと安心…うっかり忘れに要注意～

- 手順6 工事前に近隣トラブル対策をする
- 手順7 工事中の進捗状況を確認する
- 手順8 解体後の更地を確認する
- 手順9 工事代金を支払う
- 手順10 建物滅失登記申請をする

無事、解体工事終了です！



5-1. ライフライン(電気、ガス、水道)の停止手続き

解体工事をする前に、それまで契約していた電力会社・ガス会社・水道局に連絡をし、使用停止の手続きを行いましょう。ただし、実際に停止する日は解体業者との相談が必要です。

ここで注意

電気・ガス

多くの場合、解体作業中の事故の危険性を抑えるため工事前に停止手続きをします。場合によっては、家屋内の残留物の撤去など明かりが必要になるので解体業者に聞いてみましょう。

水道は停止しない

近隣住民への配慮を怠らない業者は、解体工事中のホコリや粉じんの飛散を最小限に抑えるために散水をしながら解体作業を行います。また工事後に現場周辺を清掃する際も水を使用するため、水道だけは工事後に停止するケースが多いです。

いずれの場合も解体作業に関わることなので、業者と連携して手続きを進めましょう。

ポイント

予め自分がやるべき事、業者がやるべき事を把握しておけば慌てることなく着実に進められます

電気・ガス・水道の他にも、郵便物やインターネット等、定期契約していたサービスの停止、移転の届出が必要です。(電話については、以降使用しない場合は解約手続き、使用再開する場合は、一時中断手続きが必要)

停止手続きを忘れてしまったために、余分な料金を支払い続けてしまったり、郵便物が手元に届かなくて困ることの無いよう、事前に漏れなく手続きを進めましょう。

また、経験豊富でお客様思いの解体業者の中には、手続きについてアドバイスをしてくれる業者さんもいます。

解体工事をする方の多くが初めての経験です。工事完了までに自分がやるべき事の多さに驚かれる方は少なくありません。手続きや申請漏れで後々損することがないよう、気持ち的にもスケジュール的にも余裕を持った準備が、安全かつ最も安く工事を終える近道です。



5-2. 建設リサイクル法の事前申請

建設リサイクル法とは

正式名称…「建設工事に係る資材の再資源化に関する法律」

概要……建設資材のリサイクルを図るために作られた法律。

解体工事は必ずこの法律に則って工事を行わなくてはけない。

対象……延床面積が 80㎡以上の建物解体工事

請時期……工事開始の 1週間前までに必要書類に工事概要を記載し管轄の役所へ届出

注意事項…届出は依頼者に提出義務があるが、委任状があれば解体業者による代理提出が可能。
提出を怠ると20万円～ 30万円の罰金が工事依頼者に課せられる。

5-3. 道路の使用許可申請

解体する敷地内に廃棄物などの運搬車や重機が入る十分なスペースがある場合は、この申請は必要ありません。しかし、敷地内に十分なスペースが無い場合は、長時間道路を使用することになるため、道路使用許可申請が必須です。

使用する車の駐車方法を記した道路の図面と申請書を、所轄の警察署へ届け出ます。(証紙代として数千円が必要)この届け出は解体業者が行うのが一般的であり、解体工事の見積りにこの証紙代も含まれています。業者の中には、値引きに応じない代わりに証紙代をサービスしてくれるところもあります。もしかすると、交渉次第では無料にしてもらえるかもしれませんよ。

届け出の申請遅れや漏れが原因で、予定通り工事をスタートできなかった事例も

その結果、予定より工事日程が延長になり、解体費用の増額や工事後の予定に影響が出てしまいます。申請内容に不備があると、申請やり直しでさらに日にちが後倒しになってしまいます。また繁忙期は特に役所が混雑するので、スムーズに申請できない場合もあります。

自分で申請する際はもちろんですが、こういった申請手続きを正しく、かつ期日厳守で対応できる解体業者を選びましょう。



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

- 手順1 解体業者を探す
- 手順2 見積りをとる
- 手順3 見積書を比較する
- 手順4 解体業者と工事契約する
- 手順5 工事前の準備をする

手順 6

工事前に近隣トラブル対策をする

～最悪の場合、工事中断や住民との訴訟も…
絶対に避けたいトラブルの回避方法～

- 手順7 工事中の進捗状況を確認する
- 手順8 解体後の更地を確認する
- 手順9 工事代金を支払う
- 手順10 建物滅失登記申請をする

無事解体工事終了です！

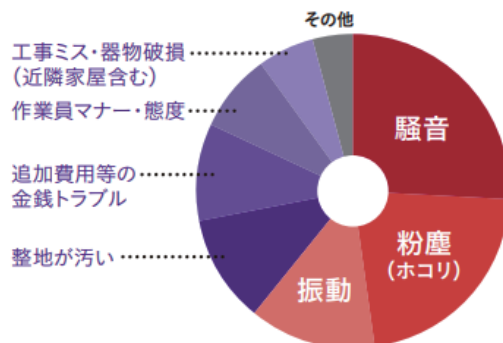


6-1. 解体工事前のトラブル対策（解体現場で起きているトラブルの実態）

実は、あらゆる工事の中で「もっともトラブルが発生する」のが、この解体工事とされています。そのトラブルの多くは、解体業者と依頼者とのトラブルではなく、解体工事現場の近隣にお住いの住民の解体業者もしくは依頼者とのトラブルです。

解体工事のトラブル、クレームの内訳

1位	騒音	26%
2位	粉じん(ホコリ)	22%
3位	振動	13%
4位	整地が汚い	11%
5位	追加費用等の金銭トラブル	10%
6位	作業員マナー・態度	8%
7位	工事ミス・器物破損(近隣家屋含む)	6%



(当協会に寄せられたトラブルのご相談内容の統計データより)

⚠️ ここで注意

トラブルが原因で、工事後の計画にも大きな影響が出る可能性も

クレームを対応してもなかなか話がまとまらず、トラブルが長引いたり場合によっては工事が一時中断してしまうケースもあります。最悪の場合、解体後の新築着工予定に間に合わなくなってしまう等、工事後の計画に大きな影響を及ぼします。

業者の工事内容が原因でも、クレームの矛先は依頼者に向けられる

たとえ、解体業者の作業内容に問題があっても、近隣住民のクレームや怒りの矛先は業者に留まらず、その業者に工事を発注した依頼者に向けられます。その結果、近隣住民と訴訟にまで及んだケースもあります。

ポイント

解体工事では、騒音、粉じん、振動はどうしても発生してしまいます。
重要なのは、工事の影響を最小限に抑える事前対策をする業者を選ぶことです。

- ホコリ飛散防止養生をしっかりと設置する
- 近隣住民へ想定される影響と工事期間を必ず工事前に周知する
- 近隣住民の生活に十分に配慮しながら工事を進める



6-2. 近隣トラブルの発生を格段に低くする方法

近隣住民への影響を最小限に抑えるためには、作業中の対策はもちろん、工事前に近隣住民へ周知し、ある程度理解を得ることが大切です。

きちんとした業者であれば、工事前に近隣住民への挨拶回りを必ず行います。挨拶回りのタイミングは余裕を持って工事開始から一週間～10日前に実施しているようです。

ポイント

近隣挨拶は、解体業者と依頼者が一緒に、必ず行う

解体業者に任せきりにして依頼者が挨拶に行かないと、住民の中には「施主なのに挨拶の一言もない！」と不信感を抱く方もいます。また、業者は挨拶まわりをすと言っていたのに、実際は行っておらず。後々トラブルにつながったケースもあります。

解体業者と依頼者が一緒に挨拶回りをすると、工事に関する専門的な質問を受けた場合にも業者に答えてもらえます。さらに依頼者自らが足を運ぶと、住民は事情を把握しやすく、解体工事への理解を得やすいため、後々のトラブル・クレーム発生の可能性を抑えることができます。

どうしても業者と日時の都合が合わず一緒に挨拶回りでできない場合は、解体業者からも挨拶に伺う旨を一言伝えておくとい良いでしょう。

近隣住民への挨拶まわりで最低限伝えるべき内容

- ◎ 解体現場の場所等の概要
- ◎ 工事日程と作業時間
- ◎ 工事による影響（騒音、ホコリ、振動等が出る）

工事による影響をあらかじめ伝えておくと、住民側も事前に対策できます

- 振動や騒音が発生する時間帯に家を空ける用事を済ませてもらう
- 粉塵が飛散する作業の時は、洗濯物などの家のものを外に出さないようお願いする
- 現場付近で車の出し入れが必要な場合、時間を考慮、調整してもらうなど



近隣対策は、優良な業者ほど丁寧に行っています。
しかし、本当にきちんと対策をしているかどうかはわかりづらいかもしれません。
当協会では、実際の解体現場での視察データや解体業者の工事品質情報を多数ストックしています。しっかりとした近隣対策をしている解体業者のご紹介や、業者情報を知りたい方は、お気軽にご連絡ください。

社団法人 あんしん解体業者認定協会

 0120-978-952 8:00~20:00 年中無休

ポイント

近隣挨拶は、解体業者と依頼者が一緒に、必ず行う

近隣住民とのトラブルが原因で、工事中断した場合に困るのは依頼者だけではありません。現場作業員の人件費や重機の稼働に関わるため、解体業者にとっても避けたい事態です。スムーズにかつ安全に解体工事を完了するために、解体業者が普段からどんな対策を行っているかも業者を比較する際の重要なポイントです。

普段から挨拶回り時に配布している挨拶状を見せてもらったり、どんな粗品を配っているかを確認するのも良いでしょう。

優良な解体業者ほど、依頼者だけでなく近隣住民を十分に考慮し、工事の影響を最小限に抑える対策、努力を怠りません。また万全な事前対策をしたうえで、問題が起きた場合の適切な対処法を心得ています。

解体工事は重機や道具を使用して施工しますが、すべて「人」の手で行われます。何が起きるかわかりません。だからこそ、何か起きた際の「治療」より「予防」を万全にできる解体業者選びが大事です。

優良解体業者の近隣対策例

一部をご紹介します



ホコリの飛散を防ぐためにも、建物の高さ以上の養生を設置して作業しています。



解体現場の隣家だけでなく、騒音や振動、工事車両の通行が想定される付近のお宅にも事前に挨拶まわりを実施。在宅、不在宅をチェックし、現場内で情報共有する等、近隣への配慮を欠かすことなく工事を行っています。

(提供: あんしん解体業者認定協会登録解体業者様(千葉県))



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

- 手順1 解体業者を探す
- 手順2 見積りをとる
- 手順3 見積書を比較する
- 手順4 解体業者と工事契約する
- 手順5 工事前の準備をする
- 手順6 工事前に近隣トラブル対策をする

手順 7

工事中の進捗状況を確認する

～解体業者任せは危険！
進捗状況を確認すべき理由と依頼者のメリット～

- 手順8 解体後の更地を確認する
 - 手順9 工事代金を支払う
 - 手順10 建物滅失登記申請をする
- 無事解体工事終了です！



7-1. 工事の進捗状況を把握しておく

実際に解体作業が始まったからといって、全て業者任せにするのは危険です。特に、現在お住いの場所から解体工事現場が遠い場合、随時現場を見に行けないため、工事進捗もトラブル発生の実事も知ることができません。近隣住民とのトラブルになっているにもかかわらず、業者が依頼者に報告せずに工事を続け、近隣住民から直接苦情連絡が入る例も少なくありません。そのようなケースの大半は、トラブルが長引き、最悪の場合、訴訟に発展するケースもあります。

ポイント

工事進捗を把握できると…

□ 万が一トラブルが起きた場合、依頼者として迅速な対応が出来る

優良な解体業者は、事故が起こらないよう、作業員への安全指導・使用する重機や車両の点検などを確実に実行し、常に万全の対策を行った状態で作業をしています。

万が一、作業中に事故が起こってしまった場合は、解体業者が速やかに対処します。こういった場合に備えて、業者の賠償保険への加入は必須です。

依頼者が解体現場の状況を把握できていると、トラブルが起きた場合に、工事依頼者としてご迷惑をかけた住民への対応や、必要であればすぐに現場にかけつけることができます。常に解体現場に居れないからこそ、現場の進捗状況は業者に共有してもらった方が最後まで安心して工事を進められます。

□ 工事完了目処がわかるので現地での更地確認の予定が組みやすく、工事後の計画もスムーズに進む

天候や作業進捗によりやむを得ず工事完了時期が変更になることも珍しくありません。現場状況を把握しておけば、作業完了時期がわかるため、現地に足を運んで行う更地確認の予定が立てやすいです。また、新築工事や売却予定がある場合、ハウスメーカーや不動産屋の担当者に完了予定日を伝えておけば、その後の準備も滞りなくスムーズに進みます。

最終的に予定より早く全てが完了できるかもしれません。

□ 解体業者に工事の進捗状況を報告してもらいましょう

お客様思いの業者の中には、作業状況の報告に加え、取り壊し状況がわかる現場写真を撮影し、メール等で送ってくれる業者もあります。依頼者の不安な気持ちを理解して対応してくれる業者に工事してもらえると、安心して工事完了を迎えられそうですね。



実際の解体作業の様子（全作業工程の一部です）



建物本体作業

ホコリの飛散を最小限に抑えるために散水をしながら解体を進める様子。



建物基礎部分解体作業

硬いコンクリートを砕く作業は、振動や騒音が特に響く工程で苦情が発生しやすいです。



地中埋設物の現地確認

特に優良な業者は、予期せぬ埋設物が発見された際、勝手に作業を進めずに依頼者と現場確認を必ず行って工事を進めています。



近隣対策

誘導員を配置するなど、周囲の交通の妨げにならないよう配慮をして工事をしています。



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

- 手順1 解体業者を探す
- 手順2 見積りをとる
- 手順3 見積書を比較する
- 手順4 解体業者と工事契約する
- 手順5 工事前の準備をする
- 手順6 工事前に近隣トラブル対策をする
- 手順7 工事中の進捗状況を確認する

手順 8

解体後の更地を確認する

～解体業者の工事次第で雲泥の差が…仕上がり確認はここに注目～

- 手順9 工事代金を支払う
 - 手順10 建物滅失登記申請をする
- 無事解体工事終了です！



8-1. 工事の進捗状況を把握しておく

建物の解体自体が終わった後、敷地の凹凸を滑らかにするため重機などで踏み固めていきます。これを整地作業といい、これが終わると作業完了です。

解体業者から工事完了連絡がきたら、まずは現地で更地確認行います。

ポイント

業者と一緒に現地確認すると、双方の認識の食い違いが起きず詳細に確認できます

以下を必ず確認しましょう。

- 事前にすり合わせた内容通りに作業を完了しているか
- コンクリート破片、碎石、タイルやガラス等の欠片が落ちていないか
- 廃材やゴミが土地の表面だけでなく、中からもすべて撤去されているか（解体後の地中に廃材やゴミが埋められていないか）

！ ここで注意

解体業者の工事内容によって、土地の価値を上げることも下げることもあります。

そのため、解体後の土地の売却、新築工事に大きく影響が及んでしまいます。下記の写真をご覧いただくと、更地の仕上がりの違いが一目瞭然ではないでしょうか。



× 価値を下げる更地
コンクリートの破片やゴミが土地に散財したままになっている



○ 価値を上げる更地
ゴミやこぶし大より大きな石も落ちておらず、熊手で綺麗に整地されている

また、解体工事で発生した廃棄物を撤去するにもお金がかかります。悪徳業者の中には、この廃棄物撤去・処理費用を削減して安価な見積もりで仕事をとるために、廃棄物を地中に埋めてしまう行為をしている業者もいます。

このような粗悪な解体工事が、具体的にはどんな影響があるか、必ず前もって知っておく必要があります。次ページで詳しくお伝えします。



8-2. 粗悪な解体工事が与える影響

実際に解体作業が始まったからといって、全て業者任せにするのは危険です。特に、現在お住いの場所から解体工事現場が遠い場合、随時現場を見に行けないため、工事進捗もトラブル発生の実事も知ることができません。近隣住民とのトラブルになっているにもかかわらず、業者が依頼者に報告せずに工事を続け、近隣住民から直接苦情連絡が入る例も少なくありません。そのようなケースの大半は、トラブルが長引き、最悪の場合、訴訟に発展するケースもあります。

新築の場合：土地の仕上がり次第で最悪の場合、地盤沈下…家が傾いてしまう

万が一、廃材やゴミが地中に埋められていた場合、表面を綺麗に固めて整地しても意味がありません。月日が経つにつれて地中のゴミが腐敗し地中に空洞ができるため地盤が沈下し建物が傾いてしまいます。そうってからでの対処や建て替えには、さらに多額の費用がかかってしまいます。

家の建設は建物を支える基礎部分の工事が最も重要と言っても過言ではありません。そのためハウスメーカーや工務店は解体後の土地の仕上がり状態を重要視しています。

解体業界の裏話

当協会に解体業者の紹介依頼をくださるお客様の中には、建築会社や工務店の社長様もいらっしゃいます。そういった社長様の多くが、「いい加減な工事をする解体業者がホントに多い。うちの（自分の工務店の）評判を左右するから死活問題。建物の基礎や地盤に大きく影響するから最後の仕上げまでしっかりと責任を持って仕事してくれる解体業者を探している」と、解体業者の質の高さをとても気になさっています。

テレビCMや広告をみてもわかるように、近年建設業界の競争は激化しているため、そういった声は年々増えています。

売却の場合：売却後に地中ゴミが発覚した場合、

撤去費用・運搬費用等、多額の費用がかかる

土地の表面が綺麗に整地されていたのに、地中に廃材やゴミが埋まっていることが後々になって発覚するケースは珍しいことではありません。発覚した場合、土地の所有者はその地中ゴミをお金をかけて撤去しなければなりません。売却した後でもその責任の所在を問われることになりかねません。

ポイント

土地の仕上がり次第で、今まで立ててきた計画が台無しになる可能性もあります

無事に解体工事を終え、その後の計画を思い通りに進めるためにも、最後まで責任を持ち、安全かつ適正な工事が出来る解体業者選びが重要です。



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

- 手順1 解体業者を探す
- 手順2 見積りをとる
- 手順3 見積書を比較する
- 手順4 解体業者と工事契約する
- 手順5 工事前の準備をする
- 手順6 工事前に近隣トラブル対策をする
- 手順7 工事中の進捗状況を確認する
- 手順8 解体後の更地を確認する

手順 9

工事代金を支払う

～無事に工事完了するために～

- 手順10 建物滅失登記申請をする

無事解体工事終了です！



9-1. 工事代金支払いのタイミング

解体業者により工事代金支払いのタイミングが二通りあります。
(業者により経営方針が異なるため、どちらが良いというものではありません)

- 工事着工前に半金、工事終了後に残りの半金支払い
- 工事終了後、全額支払い

いずれの場合も、最終支払いは
解体工事が全て問題なく終了してから対応しましょう

代金支払い後に整地のやり直しを訴えたとしても、対応してもらえないケースもあり得ます。中には、代金支払い後、業者と音信不通になってしまった事例もあります。作業完了の報告を受けたら、まず、当初の打ち合わせ通りの工事内容が最後まで行われたのかを確認し、問題がなかったら最終的に代金を支払いましょう。

ポイント

請求書の内訳を必ず確認してから支払いましょう

追加費用が発生していないかを確認しましょう。工事の途中で地中に埋まっていた過去のゴミや柱等が発見されるケースもあります。当初予期できなかった撤去作業が加わる場合、追加費用はやむを得ません。そのような場合も、良心的な業者なら、発覚した時点で依頼者に報告するはずです。中には、依頼者へ何の報告もせずに勝手に撤去工事を進め、後から不当な追加費用を請求する業者もいるので請求金額の内訳は必ず把握しておきましょう。



9-2. 建物滅失登記に必要な書類一式を解体業者から受け取る

解体業者から受け取る書類3つ

- ① 取りこわし証明書
- ② 解体業者の会社登記事項証明書
- ③ 解体業者の印鑑登録証明書

取りこわし証明書とは？

「その土地にあった建物は滅失した」ことを解体業者が証明するもの書類です。（建物があつた住所、滅失の理由、建物所有者の名前、工事完了日等が記載されている）工事後の滅失登記申請の際、解体業者の会社登記事項証明書、印鑑証明書とあわせて必ず必要な書類です。

ポイント

いつ書類を提出してくれるか？

業者に事前確認しておくとし事後の予定を組みやすい

お客様思いの業者さんほど、工事後の手続きがスムーズにいくよう配慮してくれます。事前に「いつ頃書類をもらえるか？」質問してみると業者さんの対応を見ることができ、ご自身のスケジュール管理もしやすくなるでしょう。



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

- 手順1 解体業者を探す
- 手順2 見積りをとる
- 手順3 見積書を比較する
- 手順4 解体業者と工事契約する
- 手順5 工事前の準備をする
- 手順6 工事前に近隣トラブル対策をする
- 手順7 工事中の進捗状況を確認する
- 手順8 解体後の更地を確認する
- 手順9 工事代金を支払う

手順 10

建物滅失登記申請をする

～最悪の場合、罰金も…最後の最後で失敗しない申請方法～

無事解体工事終了です！



10-1. 怠ると10万円以下の罰金も…滅失登記申請の注意点

工事作業が全て終わり、支払いが完了したところでホッとしたところですが、解体工事はこれで終わりではありません。最後に重要な手続き「建物滅失登記申請」があります。

「建物滅失登記」とは

建物の登記簿を閉鎖する手続きのこと。解体工事後の申請が義務付けられています。法務局に記録されている登記簿に、その建物がなくなったことを登記することを言います。建物の解体が完了したら建物滅失登記申請書を作成し、**1か月以内**に管轄の法務局へ申請しなければなりません。**申請を怠ると、10万円以下の罰金が課せられる等**、トラブルにつながります。必ず忘れずに申請し、無事に全てを完了させましょう。

いつすればいいの？

建物を取り壊してから1ヶ月以内

どこですればいいの？

建物がある地域の法務局

だれがするの？

原則、建物の名義人(又は、相続人)

建物滅失登記に必要な書類は？

1. 登記申請書(法務局で受け取り、もしくは法務局ホームページからダウンロード)
2. 取りこわし証明書(解体業者が発行してくれます)
3. 解体業者の印鑑証明
4. 解体業者の資格証明または会社謄本
5. 住宅地図
6. 登記申請書のコピーの1部

※1に解体業者の法人番号12桁の記載があれば
3及び4の書類は添付を省略できます。

⚠️ ここで注意

建物滅失登記申請は、法律で定められた義務となっているため、登記申請を怠った場合、以下のトラブルにつながります。

- ① 依頼者に**10万円以下の罰金**が課せられる
- ② 新築、建て替えができない(建築の許可がおりない)
- ③ 存在しない建物に固定資産税がかかってしまう



10-2. 自分で簡単にできる！滅失登記申請方法

手続きを司法書士または土地家屋調査士に委任することもできますが、3～5万円程度の費用がかかってしまいます。また、委任状を作成のうえ、必要書類、依頼者の印鑑証明が必要です。自分で申請すれば費用はかかりません。法務局に問い合わせると、建物滅失登記に必要な情報を教えてくれます。もしくは、法務局のホームページでも情報収集ができます

ポイント

必要書類の準備について、事前に解体業者に確認しましょう

業者が依頼者への提出を失念していたり、手配が遅れた等の理由で申請期限に間に合わなくなるケースもあります。その場合も依頼者が責任を負うことになります。最後の手続きで損しないためにも、業者からの提出日目を予め確認しておくトラブルなくスムーズに進むでしょう。

私共では、どなたでも簡単に滅失登記申請ができる
「オリジナルマニュアル」をお届けしています。

オリジナルマニュアル

- 簡単5ステップで初めての方でも10分程度で記入できる
- 期日までに余裕を持って準備でき、請遅れによる罰金等のトラブルも防げる
- 実際の請書式と記入見本付き

また、最後まで安心して工事を進めていただくために、滅失登記に関する
ご質問やご相談も承っています。もしご心配の際は、どうぞお気軽にご相談ください。

社団法人 あんしん解体業者認定協会



0120-978-952 8:00～20:00 年中無休



解体業者探し～工事完了まで 【10の手順】

- 手順1 解体業者を探す
- 手順2 見積りをとる
- 手順3 見積書を比較する
- 手順4 解体業者と工事契約する
- 手順5 工事前の準備をする
- 手順6 工事前に近隣トラブル対策をする
- 手順7 工事中の進捗状況を確認する
- 手順8 解体後の更地を確認する
- 手順9 工事代金を支払う
- 手順10 建物滅失登記申請をする

無事解体工事終了です！



最後に

ここまでお読みいただきありがとうございます。

解体業者探し～工事後の滅失登記申請まで、順を追ってご紹介してきました。解体業者選びには何が必要か、どんな手順で進めるのか、お読みになる前よりかは、いづれもお分かりいただけましたでしょうか？

はじめて解体工事を経験される方にとってわかりやすい手順書になるよう、心がけてお伝えしてきたつもりですが、ご不明な点はまだまだあるかもしれません。解体業者選びでわからない事、ご心配事等がございましたら、お気軽にお声掛けください。当協会へのご相談は完全無料です。

私たちは、解体業界の健全化を目指して活動しています。各地域専任のスタッフがおりますので、いつでもお手伝いさせていただきます。

一般社団法人 あんしん解体業者認定協会

 0120-978-952 8:00～20:00 年中無休

メール: info@anshin-kaitai.or.jp

※全国対応 携帯 PHS可です。

また、私共「あんしん解体業者認定協会」では、解体工事を行う皆様方のお手伝いをする「解体無料見積ガイド」を運営しております。全国75,000社の解体業者のうち、当協会独自の厳正な審査基準をクリアした約1,000社の優良解体業者の中から最適な業者選びができます。最大6社に解体業者に、完全無料で現地調査と見積り依頼ができますので、解体業者探しでお困りの際、どうぞご利用ください。

あんしん解体業者認定協会 公式運営サイト「解体無料見積ガイド」



こちらをクリック



<https://www.kaitai-guide.net/>