

第1章

「解体業者」の選び方で、
工事の質は劇的に変わる

解体業者を厳選するメリットを知る

本書『知るだけで100万円安くなる！令和版・解体工事の新常識』は、「解体工事に全く馴染みのない方でも『安心』『安全』『安価』に解体工事を進めてほしい！」という想いのもとで制作されました。

とはいえ、「解体工事って、ただ重機で家を壊すだけでしょ？」「それならどこに頼んだって一緒だよ」と思われるかもしれません。

しかし、解体工事はそんなに単純なものではないのです。

工事の過程ひとつ取っても……自治体への書類申請や近隣への挨拶回り、埃や騒音の対策、廃棄物の細かい分別や土地活用に向けた準備など、その作業は多岐にわたります。

また、解体業者はそれぞれ技術力や経験値、資金や設備などに大きな違いがあり、同じ現場であっても異なる方法で建物を取り壊します。

そういった工事の複雑さや「解体業者のよしあし」を知らないばかりに、依頼者が損をしたり、トラブルに巻き込まれたりしてしまうことがあるのです。

本章では「解体業者による違い」や「解体工事の常識」に着目しながら、解体業者を厳選するメリットをお伝えしたいと思います。

1 解体業者によって見積金額は変わる！ 数百万円の金額差が生まれる理由とは

解体業者によって見積もりはなぜ違うのか

これまで当協会には「解体工事の見積金額が高すぎる」「本当にこの金額で適正なのか？」といったご相談が多く寄せられてきました。そして、厳選した業者で見積もりを比較した結果、94%の方が平均30万円以上の費用を抑えられています。

どうして同じ現場なのに見積金額に大きな差が生まれるのか。それは、解体業者によってそれぞれ「職人の技術」「会社としての経験」「所有する資産や機材」「人員の数や質」が異なるためです。

これらのリソースの違いによって、それぞれの業者には「得意分野」や「苦手分野」が生まれます。そのため、現場や建物の状況によって最適な業者が異なるのです。

また、良心的な業者であれば、依頼主側の負担を軽くするためにできるだけ安価に抑えようと努めてくれます。

実際に、解体業者独自の提案によって費用を抑えられた事例を見てみましょう。

業者独自の提案！ 450万円の見積もりが190万円に

これは、東京都在住である鈴木さん（仮名）のケースです。鈴木さんは、古い民家を取り壊して新築を建てる「建て替え」を計画されていました。

取り壊す建物は、52坪の木造2階建て住宅。平均的な戸建住宅は30坪前後なため、やや大きめの日本家屋となります。

鈴木さんは、ざっくりとした相場感として「この建物の解体費用は200万円くらいだろう」と想定されていたそうです。

しかし、ハウスメーカーから提示された見積金額は「350〜450万円」でした。ハウスメーカーに見積もりの内訳を聞いてみると、「自然石の撤去費用」が費用の大部分を占めていると言います。

どうして自然石を撤去しなければならないのか。それは、敷地の境界線を変更する作業が発生していたためです。

現在の建築基準法では、道路の中心から敷地まで2mの距離を設けないといけない規

【鈴木さんが所有する石垣】



定が存在します。

鈴木さんが所有する建物が建てられた時代は、現代よりも規定が厳しくなかったため、解体の後に新築を行うのであれば、敷地の境界線を後退させる作業「セットバック」が必要になります。

その作業の障害になるのが、「ブロック塀」や「自然石」の存在です。境界線を新たに引くにあたり、これらの外構は取り壊さなければなりません。ハウスメーカーは、この費用を解体工事に含めていたため、400万円近い費用を算出したのです。

しかし、その理由を聞いても腑に落ちない鈴木さんは、別の解体業者から新たに見積もりを取り寄せました。すると、見積金額は

190万円だと言います。

詳しく話を聞いてみると、その解体業者は「鈴木さんが問題なければ、自然石は撤去せずに庭先に移動させましょう。そうすれば撤去費用を抑えられますよ」という提案をしてくれたのです。ハウスメーカーからは提案されなかったアドバイスに感心した鈴木さんは、快くその金額で依頼を決めました。

このように、解体業者によって工事の方法はそれぞれ。その業者ならではの知見や経験、そして依頼主に寄り添う姿勢から「このように工事することもできますよ」と提案してもらえれば、場合によっては数百万円のコストカットに繋がります。

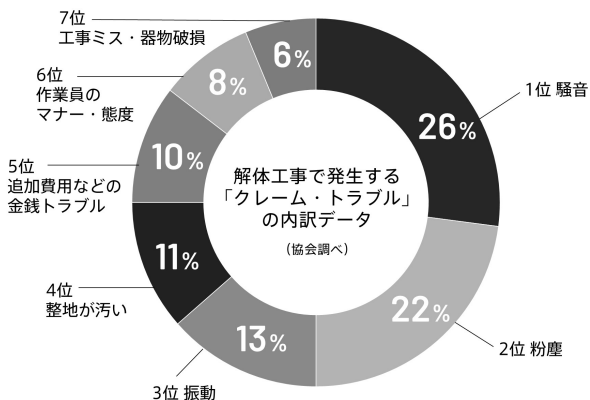
2 業者の対応次第でご近所トラブルは限りなくゼロに！

トラブルを起こしたときに迅速な対応をしてくれる業者に頼む

解体工事では、建物を取り壊す際に発生する「騒音」「振動」「粉塵（ふんじん）」が付き物です。

まず認識していただきたいのは、これらは少なからず近隣住民へ迷惑をかけてしまう

【協会が実施したアンケート結果】



ということ。騒音や振動は住民の生活に支障をきたしますし、粉塵の飛散によって洗濯物や車が汚れてしまうかもしれません。

また、工事中に予期せぬ事故が発生することもあります。例えば隣家のブロック塀と一緒に取り壊してしまったり、隣家の壁に傷を付けてしまったり。そんなときには迅速な謝罪、補対応が求められます。

近隣との関係を良好に保つには「近隣に配慮した工事を行ってくれる業者」「トラブルが起きたときに迅速な対応をしてくれる業者」に依頼することが大切です。特に建て替えを予定している場合は、解体工事後もその地域に住み続けることも踏まえて、近隣トラブルをなるべく起こさないよう努めることが大切です。

業者の技術や配慮によって「騒音」「振動」「粉塵」は抑えられる

決してゼロにはできない「騒音」「振動」「粉塵」ですが、優良な解体業者はこれらの影響や被害をなるべく小さくできるように努めています。

業者によってどのような違いがあるのかを見ていきましょう。

■職人の技術や丁寧さの違い

解体工事で取り扱う重機は国土交通省で「騒音基準値」が定められており、騒音基準値を上回る重機を使用している業者はほとんどありません。差が出やすいのは、重機を操縦しているオペレーターの技術力です。腕のいいオペレーターは解体作業で生じる騒音や振動をより抑える技術を持っており、周囲への被害に大きく影響します。

また、職人の仕事の丁寧さも重要です。例えば屋根の瓦を取り外す際に、屋根の上から直接トラックに投げ入れる職人がいますが、そんなことをすれば瓦が落下した衝撃でかなりの音が響き渡ります。本来であれば瓦は、衝撃を弱める機材を使用して飛び散らないよう丁寧に扱う必要があります。

他にも、窓ガラスを割る際に周囲に配慮して静かに割るか、無理やり叩きつけて割るかで騒音のレベルが異なります。

【近隣に配慮した解体作業】



周囲に不快感を与えない作業・身だしなみ

【配慮不足の解体作業】



道路の無断使用・防具不着用

■養生や散水の違い

養生とは、騒音や粉塵を防ぐために建物の外側をシートで囲むことです。

養生に使うシートはボロボロでない綺麗な状態で、シート同士が隙間なく張られていなければいけません。稀に建物の高さに対して不十分な丈になっているケースがあるので注意が必要です。

左の写真は、適切な養生シートと不適切な養生シートの施工例です。「丁寧な養生」のほうは養生シートが隙間なく張られ、布部分も綺麗な状態であることがわかります。しかし「不適切な養生」のほうは、シートの高さが不十分で建物が剥き出しになっています。しかもシート自体がボロボロで、これでは埃や振動をほとんど防ぐことができません。

見積もりを依頼する前には解体業者の現場を見学し、丁寧な養生が行われているか確認できると安心です。

また、工事前や工事中には埃が舞わないように「散水」を行います。この散水が不十分だと不必要に埃が舞う原因となり、近隣の車や洗濯物に被害が及び、訴訟やクレームに繋がる恐れがあります。

例えば車好きの方が近隣に居た場合、「黒いボディがホコリで汚れて許せない」と責任

【丁寧な養生】



隙間なく丁寧に張られた養生シート

【不適切な養生】



高さ不足、破れのある養生シート

【散水あり】



十分な水量での散水作業

【散水なし】



散水をせず粉塵をまきちらしての解体

を追及されることもあります。

■清掃と挨拶の違い

当協会では、解体工事を終えた方から「ご近所から業者さんの評判がとてもよかった」というお声をいただくことがあります。

その理由の多くは「工事中の清掃がちゃんと行き届いていた」「挨拶や対応がハキハキしていて誠実そうだった」「現場から遠いのに挨拶回りに来てくれた」というものです。

どちらも人として基本的なことですが、清掃と挨拶を徹底するだけでも近隣からの印象は良好になります。

反対に休憩前後や作業後に現場が汚く散らかっていると、近隣の方々は不快に感じます。また、釘を踏み抜いて自動車がパンクしたり、通行人が転んで怪我をしたりする原因にもなります。

作業を終える前には現場を綺麗にし、道路に飛び出した汚れもしっかり掃除する。この丁寧さの積み重ねが信頼感を生み、いざという時でも大事に発展しない関係性づくりに繋がるのです。

【作業後の清掃】



毎日の作業後の清掃

【清掃せず作業終了】



接道を清掃せずに作業を終了

■近隣への声かけや配慮の違い

解体工事は、30坪程度の木造家屋でも取り壊しに1週間ほどの期間を要します。現場の職人や監督は、この1週間の中で特に埃が舞う工程がいつ行われるかを把握しています。

そのため優良な業者は、「今日は特に埃が舞う」という日に近隣の状況を確認し、洗濯物や車が外に出ているお宅に声かけを行います。声かけの際には車カバールームを提供したり、洗車券を渡したりなど、トラブルにならないような配慮を欠かしません。

また、休憩時間に作業員が談笑する声がクレームに繋がることもあります。工事中の音は仕方ないとしても、作業員たちがあまりに大声で話しているのは許容できない方が多いようです。

そのため、優良な業者は休憩時間にも周囲に配慮をします。現場の職人への指導・教育が行き届いている業者は、休憩中であつても羽目を外すことはありません。

業者によって近隣配慮への態度も様々なのです。

優良な業者は丁寧かつ迅速な対応をしてくれる

円滑に解体工事を進めるためには、近隣の方々への配慮やコミュニケーションが欠か

【車カバー】



粉塵対策の車カバーの提供

【粉塵対策なしで車よこれ】



近隣への配慮がない工事

せません。

まずは工事前の挨拶回り。工事中にご迷惑をかけてしまう断りを兼ねて、工期や工事内容の説明をしに伺います。優良な業者は事前に依頼主とのすり合わせを念入りに行うため、独断で挨拶回りを行うことはしません。「どこのお宅まで訪問すべきか」「特に配慮すべき隣人はいるか」など、近所との関係を確認した上で実施されます。

このすり合わせの際、「何を持参して」「どのタイミングで」訪問を行い、隣人が不在の際には「どのような対応を」するかまで詳細に伝えてくれる業者は誠実です。この説明がいい加減な場合、実際の挨拶回りも適当な可能性があります。

そのため事前のすり合わせでは、依頼主側から挨拶回りの詳細を聞いておくことをおすすめします。

答えをはぐらかされたり、適当に答えられたりした場合は注意が必要です。

そして、実際にトラブルが起きた際には、とにかく迅速な対応が求められます。クレームや苦情は放置すればするほど相手の不満を増幅させるため、大きな問題に発展しやすくなります。

普通の業者であれば、何かトラブルが起きた際はすぐに連絡をし、訪問の上で謝罪を

行います。しかし対応の悪い業者の場合、苦情が入っていても対応を後回しにしたり、最悪の場合そのまま放置したりすることもあるため注意が必要です。

近隣への対応は主に現場監督の有無や質に関係します。作業員からの情報収集や指示管理がしっかりとされており、監督と作業員できちんとコミュニケーションが取れている現場が理想です。

しかし現実問題として、1人の監督が2つ以上の現場を掛け持ちしているケースもあるため、時として監督が不在になることがあります。

何かトラブルがあったときに監督が不在だと対応が遅れる原因にもなるため、ちゃんと現場で指揮を取っており、なおかつ連絡のつきやすい監督がいる現場が好ましいと言えます。

3 悪徳業者に依頼してしまうとトラブルの恐れあり

違法工事や手抜き工事の例

解体業界の一部には、違法工事や手抜き工事を行う「悪徳業者」も存在しています。

場合によつては大事故を引き起こし、それによつて多くの人に被害を与えることもあります。

なお、違法工事や手抜き工事の例として、次のようなものが挙げられます。

- ・ 極端に安い見積もりで契約を取り、後に追加費用を請求する
- ・ 山中や池に不法投棄を行い、廃材の処分費用を抑える
- ・ 自社が保有する敷地だと偽り、第三者の土地に廃材を投棄する
- ・ 不十分な養生や横着な解体など、安全性の低い工事を行う
- ・ 基礎や木材をミンチ解体によつて取り壊す
- ・ 基礎や埋設物の撤去を行わずに土を被せて整地する
- ・ アスベストの調査を怠る
- ・ 解体工事を途中で放棄する

これらの悪意を持った、あるいは不誠実な姿勢による仕事は、依頼主を含めた周囲の方々に大きな被害を及ぼします。

まず、違法工事により解体作業が中止・変更になった場合は、当然工期が遅れが出ます。解体後に土地の売却や新築を考えている方にとって、解体作業の遅れは致命的です。

解体工事が遅れることで不動産取引の好機を逃したり、新築着工の遅れから遅延損害金を請求されたりすることがあります。

また、トラブルを起こすことで近隣と仲が悪くなる原因にもなり得ます。その後新築を建ててその土地に住み続ける方にとつては、大きなデメリットと言えるでしょう。このような被害が発生しないよう、誠実な業者を見極めることが大切です。

安全性を著しく欠いた工事が発生している

建設工事でも解体工事でも、現場では「安全第一」が原則です。

しかし悪徳業者の中には、安全性よりも利益を優先した危険な工事を行う者もいます。

例えば2023年に起きた東京都品川区での解体工事。不十分な養生と横着な工事による凄惨な解体現場が、SNSで拡散されニュースにも取り上げられました。

この現場では不適切な養生の張り方をしており、建物の躯体が剥き出しの状態になっています。それにより、廃材のコンクリートが隣のマンション側へなだれ込んでフェンス

【品川区に工事停止を命じられた危険な解体現場】



写真提供：石井孝明 様

を破損しています。

これは歩行者に怪我を負わせかねない危険な状態で、小さな子どもや高齢者に被害が及べば、大怪我を招きかねません。

さらに言うと、この建物は無理のある工法で取り壊されています。

本来、狭い敷地で建物の上部を取り壊す際は、「揚重解体」と呼ばれる吊り下げ式の解体か「手壊し解体」と呼ばれる手作業での解体が一般的です。

しかし、揚重解体や手壊し解体は手間や費用がかかるため、狭い敷地で無理やり重機を使って取り壊しているのがこの現場です。結果、取り壊した廃材を土台にして乗り上げるような形になっており、重機の安定性が取れず非常に危険な状態になっています。

また、現場前の道路には廃材が飛び出しており、それらが歩道を塞いでしまっています。これでは近隣住民に直接的な被害を与えかねませんし、クレーンによるトラブルも考えられます。

本件の工事は、危険性が高すぎるとみなされ、品川区からの命令で中断されました。

その後も、類似した危険な解体工事についてはSNSを中心に散見されており、品川区の件は冰山の一角と言えるでしょう。

手抜き工事は重大事故に繋がりがねない

2010年、岐阜県岐阜市の解体工事で大規模な事故が発生しました。アルミ工場の解体作業中に、高さ11メートル幅17メートルの壁が道路側に倒れ、通行していた高校生が下敷きとなってしまった死亡事故です。

本件で工事会社は「作業効率を優先させ、ワイヤーで固定するなどの防止措置を取らず、壁が不安定な状態になっていた」と認めており、明らかに重大な過失があるとして実刑判決を受けました。

これを受けて建設・解体業界の工事規定が見直され、業界全体での安全性向上が図られました。先述の通り現在も危険性の高い工事はなくなっています。

それはあらゆる規定を無視してでも利益を優先したいと考える業者が、一部ながら存在しているためです。

不法投棄をして費用を抑える業者が存在する

解体費用は年々高騰の傾向にあり、その大きな要因となっているのが「廃材の処分費」です。埋立に必要な土地の問題や、リサイクルに必要な分別にかかる人件費などが重なり、

【手口を変えて横行する不法投棄】



廃材の処分費用は上がり続けています。

そこで悪徳業者は「廃材を山中や池に捨てて、処分費を浮かせよう」と考えるのです。近年では「ゲリラ不法投棄」という新たな手口による不法投棄も横行し、問題となっています。

従来の不法投棄は山奥などの人目につかない場所で大量の廃棄物を捨てていましたが、最近では深夜や早朝などに道路脇へ少量の廃棄物をゲリラ的に投棄する手法が広まっています。

廃材を不適切に処分することにより「大幅な利益の確保」や「極端に安い見積もりの提示」が可能となります。不法投棄を行う業者に依頼しないために、相場に対して異常に安い見積もりには十分警戒してください。

見積書の各項目が詳細に書かれていない可

性能も高いので、不審に思った場合は業者に確認を取りましょう。

そこであやふやな返事をされたり、誤魔化されたりした場合は、他の業者に依頼をするのが無難です。

なお、極端に安い見積もりであると判断するためには解体費用の相場を理解する必要があります。やはり複数の業者からの見積もりは欠かせません。

4 知れば知るほど「安心」「安全」「安価」になる解体工事の世界

業者選びは見積書の比較で

解体工事の常識や解体業者のよしあしを理解するほど、工事を「安心」「安全」「安価」に進められます。

業者を決める際の判断材料が増えれば、それだけ業者選びで失敗しない可能性が高まるためです。

では、実際の見積書をもとに、解体業者を比較する方法を解説していきます。見積もりの金額だけに囚われず、様々な観点から優良業者のポイントを押さえましょう。

見積書3社比較（千葉県・齋藤さんの場合）

これは、3社の見積書を比較した、千葉県の齋藤さん（仮名）の例です。作業場や倉庫が併設された木造住宅を取り壊す予定でした。

それぞれの見積書を「A社」「B社」「C社」として見ていきましょう。

■ A社見積書

A社の工事費総額は373万円です。A社は見積書の他にも、現地調査で行った測量の結果を元に、全体の見取り図を作成しています。

見積書の項目番号と見取り図の番号が対応しているので、どこの作業にいくらかかるのかわかりやすくなっています。

また、建物の見取り図の鉄骨造建物に「屋根…スレート」と書かれています。

2006年以前に建てられた「スレート屋根」と呼ばれる屋根には、有害物質であるアスベストが含まれているケースが多く、見積書の段階で記載があると事後の追加費用に備えることができます。

なお、事前にアスベストの有無が判明できていなくても、アスベストが含まれているとみなして見積もることも可能です。

第1章 「解体業者」の選び方で、工事は質は劇的に変わる

【A社見積書】

御見積書

PAGE 1
見積日 平成29年11月07日 見積No 00000419

〒 [] 株式会社 []
代表取締役 []
TEL []

下記の通り御見積申し上げます。

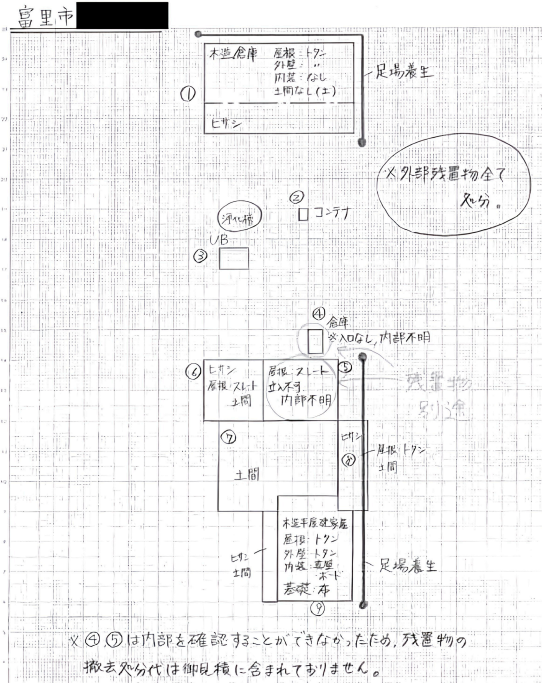
件名：富里市 []
納入期限： []
納入場所： []
取引方法： []
有効期限： []

担当者： []

御見積合計金額 ¥3,737,318-

商 品 名	単 位	数 量	単 価	金 額	備 考
①倉庫解体	坪	37	15,000	555,000	
倉庫解体（ヒサン部分）	式	1	50,000	50,000	
重機回送費	式	1	45,000	45,000	
足場養生	m ²	194.4	450	87,480	
②コンテナ撤去	式	1	30,000	30,000	
③U日撤去（浄化槽撤去込み）	式	1	200,000	200,000	
④倉庫撤去	坪	1.6	10,000	16,000	
⑤建物解体	坪	13	10,000	130,000	
⑥建物解体	坪	9.3	10,000	93,000	
アスベスト処分	式	1	90,000	90,000	
アスベスト撤去・運搬	式	1	30,000	30,000	
⑦建物解体	坪	30	20,000	600,000	
⑧ヒサン撤去	坪	8	2,000	16,000	
⑨家屋解体	坪	23	27,000	621,000	
土間撤去	m ²	220	500	110,000	
残置物撤去処分	式	1	787,000	787,000	
< 税抜合計金額 >				3,460,480	
< 消費税 >				276,838	
合 計				3,737,318	

【A社見取り図】



【斎藤さんの室内残置物】



■ B社見積書

B社の工事費総額は356万円です。後のC社を含め、見積金額が最も安価なのがB社です。

しかしB社の見積書では、A社が78万円ほどかかるの見積っていた残置物の撤去費を、「外回り残置物分別・運搬・処分費」として17万円ほどの金額で算出しています。

「外回り残置物」ということは、B社は室内の残置物を見積っていないことがわかります。本事例の建物は、住居の他にも倉庫などの建物がいくつかありましたが、現地調査の時点で室内を確認できない建物が2棟ほどありました。

そこでB社は、室内残置物を後でまとめて見積ることになりました。そのため、見積書の注意書きに「室内残置物の撤去処分は別途となります」と記し

【B社見積書】

御見積書

標 平成28年11月14日

下記の通り御見積申し上げます
 受渡期日 年 月 日
 受渡場所 千葉県富田
 有効期限

電話
 FAX
 担当

税込合計金額		¥3,584,000		消費税額(8%)		¥284,000	
品名	単位	数量	単価	金額	備考		
解体工事							
不凍平屋面上物	解体処分	坪	59.25	16,000	948,000		
内外装分別	解体処分	m	195	2,200	429,000		
基礎	解体処分	m	195	2,700	528,500		
付足し倉庫 基礎共	解体処分	m	57	3,000	171,000		
ホ-ル音圧集荷場 基礎共	解体処分	m	181	3,800	687,800		
外回り建築物 分別・運搬・処分費	台	2.5	70,000	175,000	6mコンテナ		
シート養生	m	201	700	140,700			
電線・配管・管渠回送費	式	1		135,000			
経路費・安全管理費	式	1		98,000			貸所申請含む
値引					-9,000		
合計					3,300,000		

• 室内残置物の撤去処分は別途となります。
 • 機中残置物(ガラ、ゴミ、紙等)別途となります。

ています。

また、B社の見積書にはアスベストの撤去費用に関する記載もありませんでした。そのため斎藤さんは、追加料金を踏まえて比べれば、A社・C社との費用差はそれほどないだろうと考えたのです。

■ C社見積書

C社は見積書を2枚、見取り図を1枚作成しています。見積金額は490万円で、3社のうち最も高額でした。

C社の見積書は項目数が全部で33項目あり、最も漏れがなく詳細に記載されています。

例えば残置物に関しても、3社の中で唯一「室内残置物」と「室外残置物」で分けて見積もっています。

また、「木造平屋建て住居」の項目は建物ごとに「屋根」「本体」「基礎」「ひさし」と部分別に見積られています。

これは、リサイクル品目ごとに廃材の処分費が適正に見積もられていることを確認するためです。お客様に安心感を持ってもらうために、業者が詳細な根拠を記載しています。

齋藤さんは本工事にあたって、「対応や施工内容がしっかりしている業者」を探されていたため、最終的にC社へ依頼をされました。加えてC社の担当者は齋藤さんにこまめな連絡を入れ、何度も打ち合わせをしに現地を訪れていました。

そうした誠実な対応も相まって、依頼を決められたそうです。

このように解体工事を深く知り、複数の業者を見比べることで「パッと見の安さだけでは無い決め方」も可能になります。見積書の見方を知らなければ、複数社を比較しても結局「総工事費用」だけで決めることになりかねません。

業者を厳選すればトラブルのリスクが格段に下がり、かつ平均して30万円以上、時には100万円以上のコストカットに繋がります。

加えて、全く同じ解体現場は2つとありません。

取り壊す建物や敷地の状況を適切に把握し、現場それぞれで最適な解体業者を探すことが最も大切な考え方です。

本書で知識を付けることで、より「安心」「安全」「安価」な解体工事が可能になりますので、ぜひ最後までお付き合いください。

第1章のまとめ

- ① 解体業者はそれぞれに特徴が存在し、同じ現場でも見積金額が異なる。場合によっては100万円以上の金額差が生まれる。
- ② 近隣対応や工事の丁寧さにも違いがある。質の高い業者に依頼すれば、解体工事に関連するトラブルを抑えられる。
- ③ 見積書の比較材料は工事総額だけではない。見積書の記載内容からより多くの判断材料を読み解くことで、後悔のない解体工事が実現する。