

優先とした。

・UI/UXの整備

空き家所在地が番地までわからなくても、概算費用がその場で確認できること。

登録内容の変更修正ができ再試算できること。

経年で相場推移を見せること。

解体に関わる補助制度情報の表示すること。

例) 自治体版解体費用シミュレーター

横浜市版 <https://www.crassone.jp/simulator/kanagawa/yokohamashi>

例) 自治体版 すまいの終活ナビ

横浜市版 <https://www.crassone.jp/simulator/navi/kanagawa/yokohamashi>

自治体より配布する空き家所有者向けのフライヤー

(2023年7月末現在 31万部の発行部数)

所有者が何から着手していいかわからないといった手順が不明瞭であるため、解体工事の進め方を紹介し、シミュレーターを利用する機会を増やす為QRコードの紹介や自治体の空き家対策支援情報をセットにしたフライヤーを制作した。自治会経由による配布や、納税通知書に同封、管理不全空き家所有者の助言・指導通達に同封、空き家実態把握アンケートに同封、窓口や相談会で相談者へ配布、ラック配架等で、啓発を図っている。

また、不良家屋所有者の個別指導時にシミュレーターを通じた概算提示など合わせて自治体職員に活用いただいている。

シミュレーターの利用アンケート

解体動機や解体希望時期の比率などアンケート回答データを通じ、利用状況を定量的に把握している。空き家処分に関する課

題分析に今後は転用を期待する。シミュレーター全体の回答傾向は以下の通りだ。

利用者の工事動機についての回答内容は、空き家処分が過半数の53%を占めた。

自己所有の継続を決めている方もいるが、まだ出口(更地のままか売却等どうするか?)が

不明瞭な方も存在している。売却が21%、建て替え13%と出口が明確な所有者は少ないと言える。空き家という不動産をどうすれば良いか?選択肢を提示し最適解へ導くサポートに可能性を感じる。空き家を新たな資産に転換できれば、民間事業者の収益化も可能になり期待できる。空き家の資産価値が期待通りでない現実を空き家所有者が理解すれば意思決定も早くなる。

利用者の希望工期についての選択肢は、時期未定が44%であった。近隣迷惑をかけたくない配慮が含まれているのか、具体工期の予定時期が1年以内の回答は48%も存在した。3か月以内の回答は26%を占めた。実際に直近約100件のシミュレーター経由の契約状況を見ると、依頼から63日で契約に至っており、シミュレーター概算に対して、資力の備えがあれば、空き家の除却を早期に進めているがわかる。

自治体連携がきっかけに除却されたお客様の声

電話やZoomでインタビューしたポイントを記載する

A) 行動きっかけは、行政から指導通達や罹災、空き家関連報道など外部刺激であること

B) 除却補助制度や固定資産税の減免措置延長などインセンティブは有効であること

クラッソーネは横浜市と空き家の解体促進についての連携協定を結んでいます
※解体工事の一括見積りや不動産仲介等のご紹介はクラッソーネが提供するサービスです。

横浜市内で活用できる補助制度等のご案内

空き家を解体したい	相談したい	その他
住宅除却補助制度 建設局 建築防災課 ☎045-671-2943	建築物不燃化推進事業補助 【木造密集地域・のり限定】 都市整備局 防災まちづくり推進課 ☎045-671-3595	空家の譲渡所得 3,000万円特別控除 (税控除)
建設局 建築防災課 ☎045-671-2943	都市整備局 防災まちづくり推進課 ☎045-671-3595	横浜市住宅供給公社 住まいるイン ☎045-451-7762

併壊等のおそれのある空家や耐震性が低いと判定された木造住宅などの解体費の一部を補助します。

火災被害の危険性がある木造密集地域において、老朽建物の解体費や耐火性の高い建物の新築工事費の一部を補助します。

空家所有者からの相談に対し、電話又は窓口で簡単なアドバイスを行っています。(無料)

相続した空家(敷地を含む)又は取り壊し後の敷地を譲渡した場合、税務署への申告により譲渡所得から最大3,000万円の特別控除を受けられる可能性があります。

※ 制度を活用するには条件があるため、解体工事の開始前には必ず担当部署にご相談ください。

空き家の解体

急ぐべき3つの理由

解体費用の高騰化

ご近所さまへの迷惑

罹災や倒壊の可能性

低コストで良心的、安心安全な解体工事会社の探し方

費用削減、見積り把握、評判重視、悪サポート

クラッソーネなら、安心・簡単・便利!

- 競争入札で費用が安くなる!
- 厳しい審査をクリア。安心して任せられる!
- 万全の保証がもれなく付いて安心!

クラッソーネなら、しっかりとした保証が無料で付いてきます。着金保証、工事完了保証、転倒危険保険の3つの保証で万が一の対応が可能です。

失敗しない解体工事は **crassone** クラッソーネ

サービス・掲載情報に関するお問合せは **0120-479-033**

株式会社クラッソーネ 愛知県名古屋市中村区名駅5-7-30名駅ビル4F 受付時間 9:00-18:00 (定休日:土・日・祝)



先送り、百害あって一利なし。

解体工事で膨大な量の廃棄物が出ます。それら産業廃棄物の処分費用は年々上昇しており、今後もこの傾向は続いていくことが予想されます。深刻な人手不足による人件費の高騰も重なって、解体費用は上昇の一途を辿っています。

また、放置による近所迷惑や、震災による倒壊のリスクも、火災はもちろん、屋根瓦の落下や壁の崩壊などで隣家を破損してしまった場合には、当然ながら賠償責任が生じます。トラブル回避のためには問題を先送りにしないことが大切です。

まずは空き家の資産価値を調べてみよう!

簡単な質問に答えるとあなたの空き家の資産価値

- 土地の売却査定価格
- 空き家の解体費用

をAIで算定します。また、必要な方は解体工事の一括見積りや不動産仲介等のご紹介もいたします。

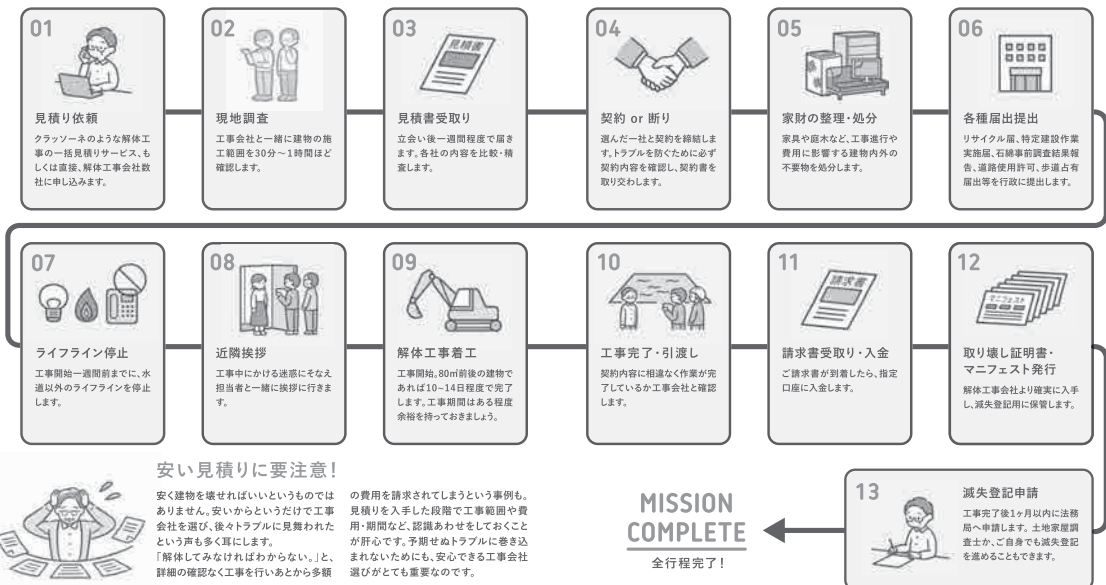
すまいるの終活ナビ 2022年度の国土交通省 空き家対策モデル事業に採択

スマホのカメラでこちらのコードを読み込んでください

そもそも解体工事って、どう進めればいいんですか?

A. スムーズな進行のために、一連の流れを把握しよう。

つまづきなく円滑に空き家の処分を行うためには、解体工事全体の流れを把握するのが大切。どのタイミングで何をすればよいかを理解しておくことで不要なトラブルを回避できます。



安い見積りに要注意!



安く建物を壊せれば良いというものではありません。安いからというだけで工事会社を選び、後々トラブルに見舞われたという声も多く耳にします。「解体してみなければわからない」と、詳細の確認なく工事を行いあとから多額の費用を請求されてしまうという事例も、見積りを入力した段階で工事範囲や費用・期間など、認識あわせをしておくことが肝心です。予期せぬトラブルに巻き込まれないためにも、安心できる工事会社選びがとても重要なのです。

図7 フライヤー事例

- C) 行政の補助制度の申請手続きが煩雑であり、時間がかかること
- D) 不動産会社や解体会社等へ直接の相談は躊躇がみられること
- E) 残置物の整理・処分が自動車免許返納もあり往訪そのものが億劫であること

当事者として当たり前の意見だが、腹落ちする。外部刺激やペナルティ認知は有効である。年を重ねると人間ドッグの検査受診はした方が良いと十分に理解しているが受診まで至らないことと同じだ。家族や知人で癌が発覚した、勤務先や個人受診の健康診断で要精密検査の判定を下された、具体的なリスクを感知してはじめて重い腰を上げることになる。あとは除却の補助制度や固定資産税の減免措置延長のインセンティブ認知だ。個人の所有物である空き家に対し、公費投入のインセンティブ支援は是々非々の議論になるが、地域の外部不経済が明確と推察されるため、公費投入によるインセンティブ支援の用意・拡充は不可欠である。「仕掛け」と「仕組み」の掛け合わせでレバレッジが効き対策効果が出てくる。

すまいの終活ナビや解体費用シミュレーターは「仕掛け」であり、行政による空き家

対策計画に沿った施策や各補助支援制度は運用する「仕組み」である。

協定締結自治体職員の声
空き家除却促進につながっているとの回答が8割を超えた。

以下、自由回答記述を記載する。「仕掛け」を既存の仕組みに上手く活用いただけたことがわかる。

住民の方へ解体の案内をしやすくなった。不良住宅の解体に関する町の補助金があるが、解体費用の概算を参考に提示できることで担当者及び所有者の安心感につながっている。

ネットサービスにより、所有者の解体手続きの負担軽減になっていること。

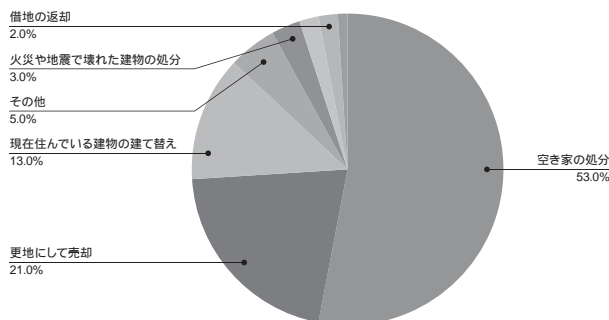
空き家について今後どうすればよいか分からない所有者の方にクラッソーネを案内できるようになった。

特に県外在住の所有者等の解体情報が共有できる。

フライヤー活用により、相談者に対して空き家解体の案内をしやすくなったこと。

解体にかかる費用や解体業者の紹介してもらいたいという問い合わせに対して回答し易くなった。

工事動機について



希望工期について

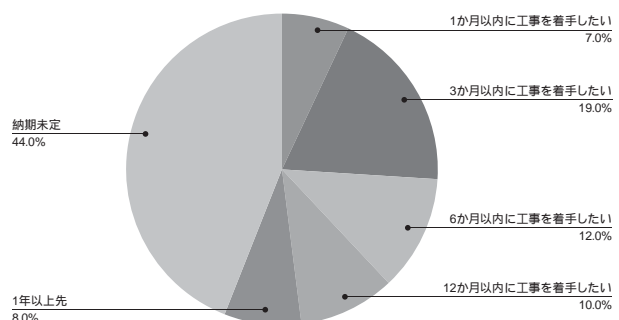


図8 解体費用シミュレーターのアンケート結果 2022年度

解体について困っておられる方に案内できるようになった。

空き家に対する所有者の意識調査

https://www.crassone.co.jp/news/chosa_release-7/

2021年8月実査 全国で空き家を所有する30歳以上の男女1,064名

調査の結果、居住地と空き家所在地の関係は、自治体の空き家支援施策の認知・活用度合いに影響を与えている実態が明らかになった。遠方の所有者への情報発信は改善が必要ということだ。

全体の7割が「所有する空き家の利活用/処分」への意向が高く、そのうち、「県外空き家」所有者の約4割は「何も行動していない」実態が分かり、7割強が何らかの行動に移している「近隣空き家」所有者と比べ、具体的な行動における差が顕著な結果となった。

空き家所在地域の自治体による空き家支援施策については、「近隣空き家」所有者の約4割が「内容を知らない」と回答したのに対し、「県外空き家」所有者は6割以上と高い結果となった。さらに「活用したことがある」と回答したのは、「近隣空き家」所有者は約7割であったのに対し、「県外空き家」所有者は3割強にとどまっている。今後の空き家対策として、各自治体外の居住する空き家所有者に対し、情報提供を行う重要性がわかる。電話・インターネット・郵送・訪問等を有効に活用し、補助制度等の支援策の発信など、具体的な行動転換を促すため、自治体の垣根を超えて横断的な対応を拡充していくことが鍵になる。

5 . 今後の展望

すまいの終活（空き家処分）の早期化を図る2つの仕掛けを紹介した。弊社は試験的に民間初の抽選式除却補助制度の実施や、すまいの終活セミナーを自治体と連携して個別に実施している。しかし、個別に自治体と実施していくスキームは自社リソース的に限界がある。また、除却関連以外の知見も属人的で組織知になっていない。このボトルネックを解消するために、社会課題である空き家問題を解決しながらビジネス成長を実現している有志の民間企業や学術機関と全国空き家対策コンソーシアム（JAC）を2023年9月に設立する。

参加会員企業はそれぞれに専門領域の知見、事例、データ、アイデアを保有している。可能な範囲に限られるが全国空き家対策コンソーシアム内で知見を吸収しあい、空き家所有者に対し、様々な解決策の提示やソリューションを創出し情報発信をしていくことを検討している。様々なシチュエーションの空き家所有者に該当する解決事例を幅広く啓発できれば、「仕掛け」として機能し、自主的な対応早期化へ拍車がかかる。本コンソーシアムをハブとして、全国1,700を超える自治体と協働して啓発活動を加速化していきたい。この取り組みは多くの方に対し、大きな意識改革につながると確信している。

近年、ESG経営が注目されている。「Environment（環境）」「Social（社会）」「Governance（管理体制）」の3語から成る略語だ。私は社会貢献を行い企業の持続的成長や中長期的収益重視した経営スタイルと解釈している。空き家問題でクラッソーネはIT技術やプロデュース力を活かし解体工事プラットフォームの価値提供を高め、社会貢

献を実現していく。弊社のビジョン「街の循環再生文化を育む」の担い手として社員やパートナー会社だけでなく空き家所有者も巻き込む世界はすぐそこにある。

Q 所有する空き家がある地域の自治体を実施する空き家対策支援の内容を知っていますか？

	n	インターネットやテレビなどメディアで情報収集	知人や友人から情報収集	空き家関連の書籍や雑誌を購入して情報収集	家族や親族と具体的な方向性を相談	空き家活用ノ処分に関する専門サービスの利用 <small>不動産屋、リフォーム、解体の業者など</small>	不動産会社に相談	銀行の金融機関に相談	税理士・司法書士・弁護士など専門家に相談	役所など行政に相談	何もしていない	その他
全体	747	32.5%	26.5%	23.0%	23.2%	23.0%	23.2%	10.4%	9.9%	8.4%	29.3%	0.0%
位置関係 現住所と空き家の	「近隣空き家」所有者	438	34.0%	31.1%	25.6%	24.2%	22.1%	18.7%	8.4%	7.5%	25.1%	0.0%
	「県内空き家」所有者	159	36.5%	23.3%	22.6%	26.4%	29.6%	28.3%	16.4%	10.7%	28.3%	0.0%
	「県外空き家」所有者	150	24.0%	16.7%	16.0%	16.7%	18.7%	30.7%	7.3%	8.7%	42.7%	0.0%

「近隣空き家」所有者の7割強（74.9%）は何らか行動している一方で、「県外空き家」所有者の約4割（42.7%）は何もしていない実態

図9 意識調査のトピックス

Q 空き家を直接確認しに行く頻度はどの程度ですか？

	n	ほぼ毎日	週に1〜数回	月に1〜数回	年に1〜数回	数年に1度程度	分からない	
全体	880	13.4%	18.3%	34.9%	25.7%	4.2%	3.5%	
位置関係 現住所と 空き家の	「近隣空き家」所有者	519	20.2%	25.2%	33.7%	13.5%	3.5%	3.9%
	「県内空き家」所有者	187	3.7%	11.8%	46.5%	34.8%	1.6%	1.6%
	「県外空き家」所有者	174	3.4%	4.6%	25.9%	52.3%	9.2%	4.6%

「月に1回以上」空き家を直接確認する頻度は位置関係別で大きく異なる結果に
 「近隣空き家」所有者で約8割（79.1%、全体平均より+12.5ポイント）
 「県内空き家」所有者で約6割（62.0%、全体平均より-4.6ポイント）
 「県外空き家」所有者で約3割（33.9%、全体平均より-32.7ポイント）

図10 意識調査のトピックス