

棟下式（むねおろしき）で思い出の詰まった家に
 「ありがとう」と「さようなら」

処分場の不足や人手不足で解体費用は上昇中

ICHIMAN INFORMATION & 最近のご相談事例



Photo

～今月の写真～

相続をきっかけに敷地の一部の売却と築59年の家の建て替えを決意されたオーナー様の「棟下式」。当日はオーナー様（奥様、ご子息様）とご親族、建物の解体業者、不動産業者などが出席。家族みんなで思い出を振り返り、昔話に花を咲かせたようです。個人宅だけでなく、ビルや商業施設でも行われているそうです。

むねおろしき
棟下式で思い出の詰まった家に
「ありがとう」と「さようなら」

2019年グッドデザ
 イン賞を受賞した「棟下式
 （むねおろしき）」。家を解
 体する前に家に感謝し、お
 別れをする儀式です。

「家を建てるときには棟
 上式があるのに、壊すとき
 には何もなくていいの？
 そんな疑問が棟下式を始
 めたきっかけです」と話す
 のはパッチワークスの唐
 品さん。空き家が問題化さ
 れる中で、建てるのが重
 要視され、壊すことには重
 きを置かないことに疑問
 を持ち、建物のお別れ会を
 考えました。「解体時は顔
 が見えない関係だと不安
 も大きい。近隣の人と顔を
 合わせ、安心してもらうこ
 とも必要だと思えます。こ
 の棟下式がその一端を
 担ってくれればとも思い
 ました。」

棟下式では上棟式のよ
 うに神主さんによる「清祓
 い」でこれまでの家に感謝
 の意を伝えます。壊すだけ
 でなく不要になった家具
 や雑貨などを持ち帰って
 もらったり、柱で家具を作

ったり、庭木でエンピツを
 作って配るなど、思い出を
 大切にしながら廃棄物を
 リユースする仕組みも。

長年暮らした家を取り
 壊すことは淋しいもので
 す。でも、棟下式をするこ
 とで家族が集まったり、近
 隣の方と交流したりする
 機会にも。「前の持ち主と
 新しい持ち主が一緒に参
 加して、近隣の人たちにお
 別れと、これからよろしく
 お願ひしますとご挨拶が
 できるといいですね。ア
 パートでも青春時代をこ
 こで過ごしたという人な
 どが参加出来たら、思い出
 話に花が咲くのではない
 でしょうか。」

新たなコミュニケーションシ
 ョンの機会になりそうです。



お話を
 伺った方
 合同会社パッチワークス
 アイデア係長
 唐品 知浩 さん

処分場の不足や人手不足で解体費用は上昇中

坪単価×坪数≠解体費用
個々の状態で異なる解体費用

近年、解体費用が値上がりしています。その理由は大きく2つ。「処分場の不足」と「人手不足」です。処分場の費用については、昨年1年のうちに3回も変更されました。解体費用は今後も上昇すると思われまます。

ところで、解体費用は何で決まるのでしょうか。一般的に解体費用の相場は「坪単価」で表示されています（左表「解体費用の相場」）。延べ床面積30坪の建物なら「坪単価×30坪」となるわけですが、そんなに単純ではありません。個々

の建物の構造・立地などによって、その金額は大きく異なってくるので注意が必要です。

解体工事期間は約1ヶ月
近隣への対応を忘れずに

解体の流れは下記のようになっています。工事期間は、構造や規模にもよりますが、1ヶ月程度、見ておくとよいでしょう。工事以前に現場調査、近隣へのあいさつ、建設リサイクル法の届出等の自治体への申請など、さまざまな準備も必要です。特に近隣へのあいさつは工事によるトラブルを避けるためにも丁寧に行っておきましょう。

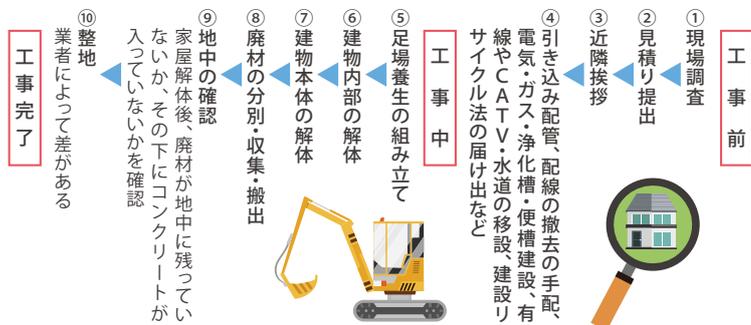
解体費用の相場

構造・規模	解体費用
木造2階建 100㎡（約33坪）	4万円～7万円 × 延床坪数
鉄骨3階建アパート 240㎡（約72坪）	5万円～8万円 × 延床坪数
R/C造5階建ビル 900㎡（約272坪）	5万円～9万円 × 延床坪数

解体費用が高額になるケース

- 住宅密集地や接道幅が狭いなど大型重機が使用できない立地
- 土地が狭く、現場で解体ゴミ（廃材）の分別ができない
- ベタ基礎、深基礎など基礎撤去費用がかかる
- 庭木、庭石、ブロック塀などがある
- ガラや浄化槽など地中埋設物がある
- 接道の交通量が多く複数のガードマンが必要
- アスベストなど有害物質がある

解体工事の流れ



取引が円滑に進むようサポートいたします



株式会社市萬 直海 弓恵
宅地建物取引主任士
初級システムアドミニストレーター

不動産売買に関する測量、解体、登記等の周辺業務や各種査定、契約書作成、底地の管理等、多岐に渡る業務を担当。お客様の売買取引が円滑に進むよう、業務を進行。

不動産経営アカデミー

ICHIMAN INFORMATION

第4回「不動産のお悩みまとめて解決セミナー」も好評のうちに終了しました

11月16日に開催した第4回。回を重ねるごとに、不動産に関するお客様の関心の高さを感じます。今後も、お客様のヒントになるようなセミナーを開催していきたいと思ひます。



第4回セミナーの様子

オーナーサイドに立った視点のセミナーは、具体例や解決策などたくさんの助言があり、参加してよかった。



不動産については全くの素人ですが、どのセミナーも具体的な説明がありとても分かりやすかった。



マンション経営に困っています。なかなか相談に乗ってくれなくて、このようなセミナーは大変助かる。



最近のご相談事例

賃貸経営、建物修繕、借地、土地の有効活用、相続、売買など、不動産のあらゆる問題を解決します。お気軽にご相談ください。

収益不動産が相続対策になると聞き購入を検討したい。進め方を教えて欲しい。

借地を保有しているが、地権者から底地を購入しないかと提案があった。購入したいがどのように対応すればよいか。

相続対策のため、未利用の更地を有効活用したい。活用方法のアドバイスが欲しい。

■2019年11月の入居率…96.83%

これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。