

遠隔地空き家相談テレビ会議
システム運用手引書

令和3年2月

(一社) 全国不動産コンサルティング協会

はじめに

空き家のある地域では、空き家問題を解決するために空き家所有者等への意識啓発が重要になります。しかし、空き家の所有者や相続人などが、空き家のある地域に居住しているとは限らず、都市部等の遠隔地に居住することも多く見受けられます。このことから、空き家所有者に対する都道府県を超えた広域的な空き家対策情報の提供や相談体制の整備は、空き家問題解決に向けた全国的な課題となっています。

私たちは、広域的な空き家相談体制の整備の研究や実証調査に令和元（2019）年度から取り組んでいますが、事業開始当初から、電話相談「全国空き家相談ホットライン」を設置して、広域的な空き家相談窓口を運営しています。地方の市町村から「空き家相談ホットライン」を紹介された空き家の遠隔地に居住する所有者等が、この電話相談を通じて問題解決しているケースは、着実に増加していますし、ポストコロナの時代において「空き家相談ホットライン」が今後もますます活用されることでしょう。

これまで私たちが実施してきた空き家相談の経験から、電話相談は、面談と同等に効果的に活用することができると考えていますが、面談を希望される相談者は、少なからずいらっしやいます。しかし、遠隔地にある空き家の相談では、地理的な問題やコロナ禍で外出や面談が制約されることなどから、面談にこだわるばかりに「相談ができない」ことになってしまいかねません。

そこで、空き家相談に面談、電話相談以外の新たな手法として「WEB 相談」を追加し、令和2年度事業において実証調査研究を行った結果を運用手引書をまとめました。

1. 空き家相談の種類

実施する空き家相談の種類を確認します。

①面談

対面式の相談です。相談窓口を常時開設していない場合は、事前に時間と場所の確認（予約）が必要です。

②WEB相談「空き家相談ツナグくん®」

WEBによる対面式の相談です。面談と同様に常時開設していない場合は、事前に時間と場所の確認が必要です。

③電話相談「全国空き家相談ホットライン」

電話相談です。基本的には、営業時間中は常時開設となります。

遠隔地にある空き家の相談窓口

全国空き家相談 ホットライン

相談料 無料

東京 03-6826-1170
大阪 06-4708-6778

平日 午前10時～午後4時

親の家や田舎の家 —
自分に必要のない空き家の対策に困っていませんか？

- 親から相続した家を長年空き家している。
- 空き家や農地の処分をしたいけれど、相談窓口が分からない。
- 故郷の空き家管理をしてくれるところを紹介してほしい。
- 地方に所有している空き家の中で、その自治体から手紙が届いた。対応の仕方が知りたい。
- 特産品で、実家の空き家をそのままにしている。住んでいる町で相談して、建物の解体や売却などの話を進めたい。
- 空き家対策の選択肢と、それぞれのメリット・デメリットを知りたい。
- 空き家になる前に、しておくことがあれば教えてほしい。
- いくつもの県に空き家を所有しているが、まとめて相談にのってほしい。
- 被後見人が所有する、地方の空き家に関する相談先を知りたい。

こんなことがあれば、一度お電話ください。

RECA 一般社団法人全国不動産コンサルティング協会
大阪駅前センター1大阪府中央区東土庫1丁目4番11号エンパイヤビル3階 TEL:06-6210-3746
FAX:050-3606-7678 / mail:staff@jreca.jp / HP:http://www.jreca.jp/

令和元年度・二年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」実施団体

全国空き家相談ホットラインチラシ

令和元年度・令和2年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」補助事業

広域地区 合同 相談会

地方の空き家・空地など
悩める不動産の

相談料 無料

日時 令和3年1月24日(日)
時間:13:30～16:30(朝飯もご覧ください)

会場 移住・交流情報ガーデン
東京都中央区京橋1-1-6 錦洲ビル1F
東京駅(八重洲中央口)より徒歩4分

地方にある空き家のお悩みをワンストップで解決する「無料相談会」を開催いたします。遠隔地の空き家問題解決支援に詳しい相談員や、地方で空き家相談を受けている相談員などがご相談に対応します。ぜひこの機会にお越しください。

※相談料等により、ご相談時間や開催できない場合がございます。

お申し込み・お問合わせ
FAX 050-3606-7678 mail staff@jreca.jp
主催：一般社団法人全国不動産コンサルティング協会 後援：新潟県・大阪府・大分県・和歌山県・東京都
RECA 一般社団法人全国不動産コンサルティング協会
大阪府中央区東土庫一丁目4番11号エンパイヤビル3階(事務局) TEL:06-6210-3746 http://www.jreca.jp/

遠隔地の空き家相談会

2. WEB 相談「空き家相談ツナグくん®」の種類（手法別）

この手引書では、WEB 相談を ZOOM で実施することを想定しています。

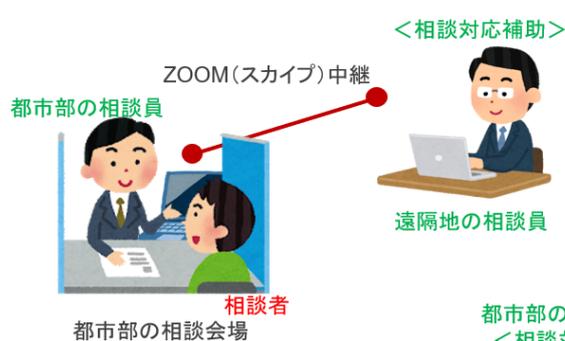
①相談会でツナグくん

相談会に機器を持ち込み、空き家のある遠隔地の空き家相談員などと ZOOM でつないで相談します。

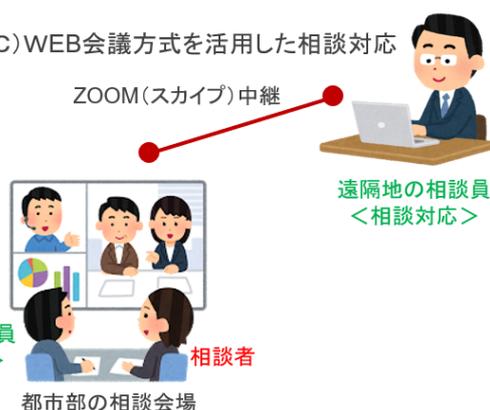
A) 都市部相談窓口から遠隔地相談員への直接相談



B) 遠隔地相談員による都市部相談員へのサポート



C) WEB会議方式を活用した相談対応



- ・接続準備や操作、記録のために、相談会場に補助員を配置しておくことが望ましいでしょう。
- ・コロナ禍では、相談者と補助員が近づきすぎたはいけません。そこで、外付けモニターを追加するとともにイヤホンを 2 セット使えるようにするか、相談会場で相談者と補助員、遠隔地で相談員の 3 者による ZOOM 会議にする方法が考えられます。なお、PC2 台を同じ部屋で使う場合は、音の干渉を避けるため、イヤホンをつけるか補助員の PC をミュートにします。
- ・WEB 相談では、通常の対面相談と比較して声が大きくなりがちです。会場のスペースを広くとる必要があります。
- ・高齢の相談者で、イヤホンが苦手の方がいらっっしゃいます。（骨伝導のイヤホンにより対応できる可能性があります。）

②WEBでツナグくん

WEBによる対面式の相談で、相談者が ZOOM 等のテレビ会議システムを使うことができる場合には、効果的な手法です。

D)WEB相談(予約制)



私たちは、WEB でツナグくんや面談の予約に、TimeRex の日程調整を利用しています。

空き家相談ツナグくん

日程選択 1 情報入力 2 日程調整完了 3

1. 日程選択

ZOOMを利用した空き家相談（空き家相談ツナグくん）の予約サイトです。
ご希望の時刻（一箇所のみ）をご指定下さい。

以下の中からご都合の良い日時を選択してください（所要時間45分）

	1/18 (月)	1/19 (火)	1/20 (水)	1/21 (木)	1/22 (金)	→
10:00				10:00 - 10:45		10:00
11:00		11:00 - 11:45		11:00 - 11:45		11:00

Timezone: (UTC+09:00) アジア/東京

相談希望者
日程調整のウェブサイト(Time Rex)からWEB相談を申し込み



相談員
開始時刻2分前にZOOM招待状をメール配信

<空き家相談ツナグくん・WEB>
最大45分間の無料相談

③相談会とWEB相談、電話相談

WEB相談や電話相談を相談会の補完目的で利用すると、相談のキャンセルが劇的に減少します。

令和2年度事業で遠隔地の所有者のための空き家相談（面談+WEB相談、電話相談）事業を実施しましたが、併用の効果は抜群でした。

3. WEB相談の流れとポイント

①業務開始前の準備

- ・WEB相談の受付場所に相談受付用品（「電話相談受付票」、カレンダー、筆記用具、メモ用紙、関連情報を取得するためのパソコン、スマホなど）があることを確認します。
- ・全国空き家相談窓口情報は、[コチラ](http://akiyahotline.jp/) です。 <http://akiyahotline.jp/>
- ・インターネットに関して、有線または安定したWi-Fi環境が必要になります。
- ・ZOOMの招待状を事前に相談者に送ります。
- ・無料のZOOMを2名で利用する場合、時間制限（40分）はありません。

②相談業務

- ・「電話相談受付票（別添資料）」に定められた内容に沿って聞き取りを行います。ただし、「電話相談受付票」に記載された項目の全ての情報を聞き出す必要はありません。まずは相談者の話を聞くことに傾注します。受付票の項目に空白部分があっても構いません。
- ・必ず相談者の許可を得ない限り、相談内容を録音してはなりません。
- ・WEB相談を想定した個人情報保護指針は、本書の末尾に添付します。
- ・全国の地図情報や空き家の風景の情報は、ゼンリン住宅地図スマートフォンやGoogleマップ・ストリートビューなどから入手します。
- ・空き家の相談の場合、その空き家を特定することが重要です。住所や地番、住宅地図、Googleのストリートビューなどを利用して、相談者に質問をしながら空き家の場所を特定します。この際、相談者から必ずしも適切な情報が入手できるとは限りませんので、自治体、現地、登記情報などの補足調査や相談者に情報の提供を依頼することがあります。
- ・一通り聞き終えたら相談内容を整理し、相談者に確認します。
- ・相談内容の整理が困難な場合、新たな情報を必要とする場合、その場で回答することが難しい場合などは、改めて電話することにするか、面談による相談を行います。例えば一週間程度の調査時間を申し出て、調査後に相談を継続することもあります。

- ・その場で回答が可能な相談については、必要な助言や紹介等を行います。
- ・面談を行う場合は、面談日時を取り決め、その際に持参して頂くものを連絡します。
- ・面談日程の調整及び変更、また面談時に持参するものの追加がある場合など、受付後に相談者と連絡を取ることが必要になる場合がありますので、連絡先・連絡方法を確認しておきます。

③その他ポイントや注意点

- ・事前調査資料や相談者の持参資料などがある場合は、共有方法も決めておくとうよいでしょう。例) カメラに資料を映して確認する。PDF 化して Zoom 画面で共有する。

一般社団法人全国不動産コンサルティング協会作成

令和3年2月作成

電話相談受付票

2021年 月 日 : ~ :

1	相談者お名前: _____ 様		<input type="checkbox"/> 男・ <input type="checkbox"/> 女	年齢: _____ 歳代	受付担当者:(_____)					
	所有者との関係 : <input type="checkbox"/> 本人(全部) <input type="checkbox"/> 法定相続人(他無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>) <input type="checkbox"/> その他親族(_____) <input type="checkbox"/> 共有者 <input type="checkbox"/> 隣家等(_____) <input type="checkbox"/> その他(_____)									
	相談者住所: 〒 _____				TEL _____					
					携帯 _____					
	メールアドレス _____				FAX _____					
相談窓口はどちらで知りましたか。		<input type="checkbox"/> ホームページ <input type="checkbox"/> 窓口周知チラシ <input type="checkbox"/> 市区町村(_____)の広報誌 <input type="checkbox"/> 市区町村(_____)窓口の紹介 <input type="checkbox"/> 連携団体からの紹介(_____) <input type="checkbox"/> セミナー等 <input type="checkbox"/> 新聞・雑誌・テレビ等 <input type="checkbox"/> その他(_____)								
2	所在地 住居表示 地番 _____ 家屋番号 _____				最寄駅 _____					
3	所有者名: _____ 様 <input type="checkbox"/> 相談者と同じ <input type="checkbox"/> 親族(_____) <input type="checkbox"/> 不明									
	所有形態	<input type="checkbox"/> 単独所有 <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 相続登記未登記			所有者の意思能力	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 問題あり				
その他所有者に関する事項:										
4	建物形態	権利形態	階数	敷地面積	床面積	建築年	建物の状態			
	<input type="checkbox"/> 戸建住宅	<input type="checkbox"/> 全部	<input type="checkbox"/> 平屋建	_____ m ²	_____ m ²	<input type="checkbox"/> 不詳	<input type="checkbox"/> 危険、朽廃			
	<input type="checkbox"/> 長屋建て	<input type="checkbox"/> 借地	<input type="checkbox"/> 2階建	約 _____ 坪	_____ 坪	築 _____ 年	<input type="checkbox"/> 利用可			
	<input type="checkbox"/> 集合住宅	<input type="checkbox"/> 底地	<input type="checkbox"/> () 階建				その他(_____)			
行政の指導等の有無		無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> (_____)			家財等の有無		無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> (_____)			
5								①空き家の場合 期間(_____)年(_____)月 ②接道 幅員(_____)m <input type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道 <input type="checkbox"/> 接道なし <input type="checkbox"/> 未確認 <input type="checkbox"/> 2m以上 <input type="checkbox"/> 2m未満 ③登記 <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> 所有者以外 <input type="checkbox"/> 未確認 ④境界 <input type="checkbox"/> 確定 <input type="checkbox"/> 未確定 <input type="checkbox"/> 未確認 ⑤維持管理 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ⑥空き家の背景 <input type="checkbox"/> 転居 <input type="checkbox"/> 転勤・転職 <input type="checkbox"/> 施設等へ入居 <input type="checkbox"/> 売却等が不成立 <input type="checkbox"/> その他(_____)		
	面談予約 <input type="checkbox"/> 有 (_____ 月 _____ 日 _____ 時 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他(_____)) <input type="checkbox"/> 調整中 <input type="checkbox"/> 無									
	分類	A 所有者	B 本人以外	C 利用者	1 管理	2 売買	3 賃貸	4 解体	5 その他	6 複合

(提供) 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会

個人情報保護指針

個人情報の取り扱いについての考え方

一般社団法人全国不動産コンサルティング協会（以下「本会」）は、ここに個人情報に関する考え、取り扱いを公表し、相談者の個人情報について以下の事を厳守いたします。

本会は、個人情報保護法および関連する法令、国が定める指針等を遵守します。また、本会の相談者の個人情報は、本会が定める下記の個人情報保護方針に添い、下記利用目的の範囲で取り扱い、個人情報を適切に管理する体制を確立するとともに、本会会員に周知し、その遵守徹底に努めるとともに、外部への流用などがないよう徹底した管理をいたします。

個人情報保護方針

1. 個人情報を取得する方法

本会が空き家相談に関連する個人情報を受け取る方法は以下の通りです。

- 相談会などの面談、相談受付担当者もしくは相談員を介する方法
- WEB相談等電磁的媒体を介する方法
- 相談窓口電話を通じて相談受付担当者もしくは相談員を介する方法
- 本会のウェブサイト中のお問い合わせフォーム等による方法
- 相談会申込書等に記載され、本会へFAX送信、郵送、メール送信等される方法
- 行政、社会福祉協議会、地域活動拠点ほか他機関から依頼され、開示を受ける方法

2. 個人情報の種類

本会が受け取り、空き家相談に関連する個人情報として管理する情報は以下の通りです。

- 相談者情報
 - ①住所、②氏名、③年齢、④職業、⑤メールアドレス、⑥本籍地
- 親族・相続人にかかる上記①乃至⑥の情報
- 代理人にかかる上記①乃至⑤の情報

- 相談対象となる物件情報
所在地・建築年・構造・面積等
権利状況
登記状況
- 他提供された資料
不動産情報・位置図・建築確認・間取図・相続資料・契約書・課税明細書・その他
- WEB相談で記録した映像等に含まれる相談者本人や物件情報等のうちで相談者本人を特定する情報

3. 個人情報の利用目的

上記の個人情報は、本会が以下の目的で利用するものとし、他の目的で使用する事はありません。

- 本会（本会会員を含みます。）及び本会と連携する専門職者・専門事業者が、ご相談者のご相談事案を検討し問題解決に結びつけるための行為で使用する目的
- 本会が本会の空き家相談業務改善のために分析、検討をする目的
- 本会内で開催する事例検討会で利用する目的
- 本会内で使用する相談者管理データベースで利用する目的

4. 個人情報の第三者への開示

本会は、原則として、ご提供いただいた個人情報を第三者に開示することはいたしません。但し、以下のような場合、個人の情報を開示することができるものとします。

- 相談者から同意があった場合
- 人の生命、身体、財産の保護のために必要がある場合であって、利用者本人の同意を得ることが困難である場合
- 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき
- 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、利用者本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがある場合
- その他の法令により本会による開示又は提供義務が定められている場合

5. 個人情報の管理責任者と問い合わせ先

ご提供いただいた個人情報は、以下の者が責任を持って管理するものとします。

ご提供いただいた個人情報の取扱いに関するご要望、お問い合わせ、開示の請求・利用目的の通知請求・訂正の請求、・追加の請求・消去の請求、・利用の停止または第三者提供の停止の請求に関するご連絡は、こちらまでお願いいたします。

一般社団法人全国不動産コンサルティング協会

〒541-0052 大阪市中央区安土町1丁目4番11号 エンパイヤビル3階

電話：06-6210-3746（平日10：00-16：00）

令和3年2月1日

空き家除却手順書

令和3年2月

(一社) 全国不動産コンサルティング協会

地方では、流通性が低く利用が困難で、危険防止や景観保全、所有者リスク回避等の観点から空き家相談の出口を「解体」にせざるを得ない空き家が多くあります。しかし、所有者が遠隔地に居住していたり、解体工事の発注に関して不安を抱いていた、解体に至るまでどのような手順を進めてよいかわからなかったりするなど、「信頼できる」業者選びに至らずに空き家が放置されたままになっていることも少なくありません。

本書は、そのような空き家所有者等をサポートし、トラブル等のリスクを最小にする「地方の空き家相談員のための空き家除却の手順書」として作成しました。

地方で活躍する空き家相談員が、地域の価値をたかめるために本書を活用して頂ければ幸甚です。

令和3年2月

一般社団法人全国不動産コンサルティング協会

1. 空き家除却コンサルティングとは

空き家相談において、所有者等の相談者から解体工事業者の紹介を依頼されることは少なくない。「遠隔地に居住していて地域の事情に詳しくない。」「解体工事の発注に関して不安を抱いている。」「解体に至るまでどのような手順で進めてよいか知識がない。」「解体工事費用の負担に問題がある。」などの理由により、所有者等が解体工事に着手できずに空き家が放置したままになっているところに、市区町村などからの助言や指導であわてて相談窓口を訪れることになる。

本書では、このような相談者に対して、空き家の解体に向けて適切な助言やサポートを行うコンサルティングを「空き家除却コンサルティング」と呼ぶ。

2. 空き家除却コンサルティングの基礎知識

1) 用語解説

●解体工事

建物や家屋といった建造物を取り壊す工事の事。それまであった建物や家屋を取り壊すことによって新たな事業ができる。（例：新築住宅の建設・駐車場等）

●除却

解体と同じ意味でつかわれる事もあるが、解体が建築物を物理的に取り壊すことを言うのに対し、除却は、帳簿上の処理を行なう時にも使われる。各自治体が解体に関する情報を出す場合は、「除却」が用いられる。

2) 解体工事と建築物除却届の関係

①建築物除却届の概要

建築物除却届は、建築基準法の規定により、家屋や建物を解体したりする場合に必要になる。

②建築物除却届の目的

建築物除却届は、国土交通省が、建築物の除却や災害による滅失統計を取得する為、1年間にどれくらいの家屋が取り壊されたか、或いは、災害などによって消失してしまったかを把握する為に管理している。

③提出書類と提出先

建築主が建築物を建築しようとする場合又は建築物の除却の工事を施工する者が建築物を除却しようとする場合においては、これらの者は、建築主事を経由して、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。ただし、当該建築物又は当該工事に係

る部分の床面積の合計が十平方メートル以内である場合には、この限りでない。（建築基準法第 15 条第 1 項）

④対象となる建物（届出者：工事施工者）

解体する建物の床面積が 10 m²を超える場合は建築物除却届を提出する必要があるが、80 m²を超える場合は建設リサイクル法第 10 条による届出書の提出が必要になる。

参考 1) 建設リサイクル法

特定建設資材にかかる分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進を目的として制定された法律。

参考 2) マニフェスト制度について（1997 年廃棄物処理法の改正により各業者に対するマニフェストの提出の義務付け）

マニフェストは廃棄物の運搬から始まり、最終処分業者が処理を完了するまでが、プロセス毎に管理表に記入・押印する形で記録されます。行政だけでなく施主側も、廃棄物が適正に処分された事を確認する事ができます。

3) 解体業者の種類

解体工事を行う為には、「建設業許可」か「解体工事業登録」のどちらかの資格が必要になる。

●建設業許可を保有している場合

500 万円以上の解体工事を請け負う事が可能。

●解体工事登録の場合

500 万円未満のみの工事

注) 解体業者が廃棄物の処理まで行う場合は、「産業廃棄物収集運搬業」の許可が必要になる。

4) 解体工事費用の内訳

①本体工事費

建物の解体に必要な費用で、総費用の大部分を占める。本件工事費は主に人件費に充てられる。本体工事費に瓦礫などを処分する廃棄処分費を合わせた 1 坪当たりの工事単価を「坪単価」という。坪単価をもとに計算するとおおよその解体費用が算出できる。

②付帯設備費

メインの建物以外を撤去する場合に必要な経費をいう。撤去物の状態によって大きく変わるので注意しておく必要がある。

③仮設工事費（足場養生費

工事に係る前に必要となる作業費(養生シートと呼ばれる防音シートで建物を覆う。

④廃棄処分費

解体工事や付帯工事で発生した廃棄物の処理費用をいう。

⑤整地費

解体後、重機などで土地を整える。

⑥重機回送費

解体工事で使用する重機は公道を走れない為、大きな車に乗せて重機を運ぶ必要がある。

⑦届け出・手続き費

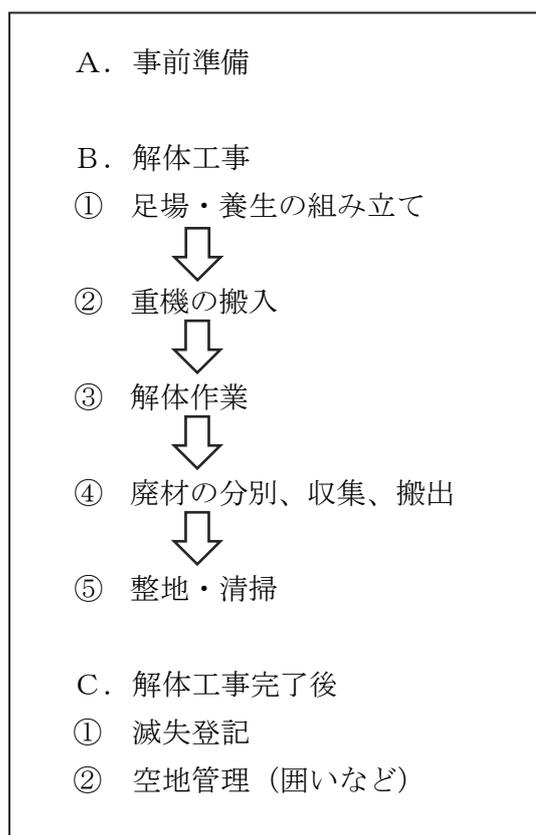
建設リサイクル法の届出や道路使用許可などが必要になる。

⑧その他の費用（諸費用）

近隣対策費などがある。

5) 解体工事の流れ

解体工事の流れは次のとおりである。



6) 解体工事費の支払い

解体工事費は、着手金、（中間金）、残代金のように2～3回に分割して支払われる場合が多い。

3. 空き家除却コンサルティング業務を行う場合の留意点

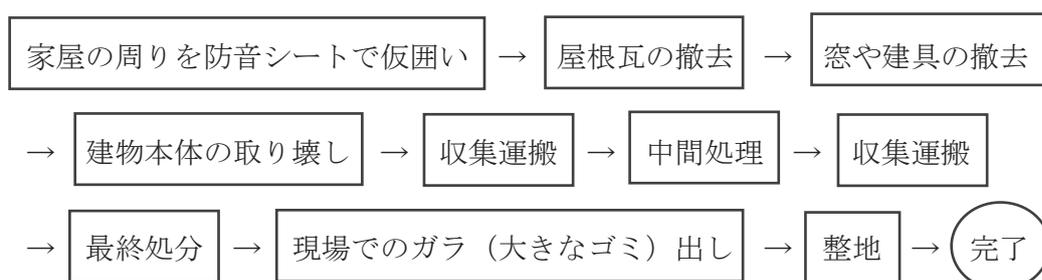
1) 事前準備における留意点

下記の条項について調査等を行い、相談者（依頼者）に説明する。

- ①解体工事の建物の種類
- ②対象になる解体現場の道路状況
- ③解体業者（建設業又は解体登録業社）の選定
2～3社の解体業者から見積書を取得する。
※解体業者については、あらかじめ許可（登録）や保険の加入状況、実績の確認などをチェックしておくこと。また、工事の規模や建物の種類に応じた業者を選定する。
- ④見積もりの内訳の精査と比較検討
- ⑤動産処理（遺品整理）に関する依頼者の希望を聞き取りと、業者の紹介（必要に応じて）
- ⑥アスベストの有無
検査機関に調査を依頼する。アスベストの含有が認められた場合、解体工事費用は高くなる。
- ⑦地中埋設物
地中埋設物が出てきた時、あるいは鉄筋・鉄骨の建物の解体等で地中埋設物があると想定される時の費用等について確認しておく。
- ⑧補助金等
解体工事に係る補助金の適用の可能性の有無を確認しておく。
- ⑨その他
境界情報、権利、建築基準法、資金調達に関する情報など、除却に係る固有の情報を入手する。

上記①～⑨から必要な情報をまとめて報告書を作成し、相談者に説明を行ない、施工業者を決める。

【参考】一般住宅の解体工事を行う場合の手順



2) 解体工事のメリットとデメリット

解体工事のメリットとデメリットを次にまとめる。

A. 解体工事を行うメリット

- ①管理する為の時間や費用が不要になる。
- ②売却しやすくなる。
- ③老朽化した建物の場合は損害賠償のリスクがなくなる。
- ④建物の老朽化や倒壊を防げる。⑤土地活用がしやすい。

B. 解体工事のデメリット

- ①解体費用がかかる。
- ②税制措置が受けられない（更地にする事によって固定資産税が高くなる）
- ③買い手が付きにくくなる場合がある。
（空き家がリノベーションをして活用できる場合、再建築不可な場合など）

【参考】売却方法には、「解体工事後の土地売買」「更地渡しの売買」「古家付土地の売買」がある。

【参考】土地の固定資産税課税標準額は、評価額に特例率を乗じて求められる。
小規模住宅用地の特例率は6分の1で、住宅でない土地（商業地、更地等）の特例率が70%である場合、固定資産税額は、解体後に4.2倍になる。

3) 騒音の苦情

騒音規制法により、工場・事業場・建設工事に伴って発生する騒音について、規制が設けられている。

（住宅地・商業地）：午前7時～午後7時 1日の作業時間：10時間以内

（工業地域）：午前6時～午後10時 1日の作業時間：14時間以内

この時間帯を守り近隣に作業時間の同意を得る。

4) 一般廃棄物と産業廃棄物の違い

一般廃棄物は、産業廃棄物処理法で規定された産業廃棄物以外の物。家庭から出たごみは一般廃棄物である（市町村が収集）。

産業廃棄物とは、事業活動に伴って生じた廃棄物の事。紙屑・木くず・プラスチック類・金属くずなどの20種類で、業者は、都道府県の許可必要である。

5) 地中埋設物

解体途中で「井戸や浄化槽」「以前の建物の基礎部分」など、予期しない埋設物が発見された場合、解体業者と十分に協議を行い、どの程度の撤去費用が必要か等を取り決めてから追加工事の依頼を行う。

6) 動産の仕分け

解体業者に動産処理を依頼すると、仕分けすることなくすべてゴミとして処分してしまう。一方、遺品整理を専門にしている動産処理業者は、丁寧に仕分けし、必要な物と不要な物を分けてくれる。

一般廃棄物収集運搬業の許可・及び古物証の許可を取得している業者を選んだ場合は、依頼者が所有している骨董品の売却に対応できる。

7) 土地境界の確定

隣との境界が不明で相談を受けた場合、建物が存在する解体する前の状態で測量を行う事を勧める。

8) 擁壁の上の建物

解体する建物が擁壁のある土地上の建物で、解体したら擁壁が壊れてこないか心配と相談を受けた場合は、専門家（一級建築士及び土木関係者）に調査を依頼する。

必要に応じて行政の指導を受ける。擁壁を再構築する場合でも、建物が存在する状態で工事ができないので、土留めをして解体工事を行う等、特別な作業が必要になる。

9) その他

解体工事を行う場合、ここに記載した以外にも多くの事柄に遭遇する可能性があるため、その都度、専門家に相談しながら依頼者に適切なアドバイスを行っていく事が大切である。