



公認不動産コンサルティングマスター  
上級相続アドバイザー (CFP®)

三澤 政興

## アスベスト有無に左右される

### 実家の解体費用

年老いた両親も次々亡くなり、この数年、都会に住む子供達が夏休みになると待ち望んで実家に行っていたがクラブ活動で忙しくなり、結局長男が庭の草取り、庭木剪定でたまたま帰るだけ。家族の想いがぎっしり詰まった実家を売却するのは本当に忍びないものです。都会にいて実家の売却となると余分な手順も出てきます。今回、同じ東京に住む同郷の高校同期生から実家の売却依頼を受け無事終了したのですが、その中での建物解体にまつわるお話をします。

#### 1. 建物解体迄の経緯

地方 M 市郊外の幹線道路に面した奥長の敷地 120 坪に木造瓦葺 2 階建、延床面積 35 坪、昭和 53 年築の建物があります。平成 24 年二次相続発生、兄妹二人が相続人で、東京に住む兄 (Y さん) が実家を相続し、M 市に住む妹が時折通風等行って言わば「半空き家」状態でした。

東京にいて M 市の不動産に対応できるのは、高校同窓会のネットワークのおかげです。不動産販売会社、測量士、建築会社、建築士、解体業者、司法書士に至るまで同じ高校の後輩達。最初から本音で何事も相談でき、費用も割引価格です。

昨年、Y さんから売却相談を受け、測量士、解体業者と一緒に妹ご夫婦立会で建物内見したところ、解体業者から M 市内でも昭和 50 年代の建物にアスベストが含まれているケースがあるとのこと。

#### 2. アスベストとは

アスベストは、別名「石綿 (いしわた)」とも呼ばれ、戦後の高度経済成長期には保温・断熱の目的で一般住宅にも屋根材、外壁材、内装材等々として利用されてきましたが、人体への有害性が指摘され、昭和 50 年に原則禁止、平成 18 年全面禁止となりま

した。が、その間、建物に石綿を含む建材が使われていた可能性が高く、M市でも解体現場10件に1件の割合でアスベストが見つかり、今後その割合が増えていく傾向にあるとのことでした。

### 3. 大気汚染防止法によるアスベスト規制

アスベストに関しての所轄官庁は、国交省、厚労省、環境省ですが、建物解体については「大気汚染防止法」に基づき、令和4年4月1日からアスベスト含有事前調査が義務付けられ、令和5年10月1日からは、有資格者による事前調査の実施が義務づけられます。

### 4. アスベストの事前調査結果

疑わしいと思われる外壁材の一部を削り、東京の調査会社に送り分析したところ、判定は「含有」、外壁材の表面ではなく、その下のモルタル層に0.1-5%の石綿が含まれているとの分析報告書です。

### 5. アスベスト含有の解体費用

Yさんは、銀行紹介の解体業者や、飛び込み営業の解体業者等、機会あるごとに解体費の相場を聞いて、約150万前後とっていました。

解体業者から①アスベストが「無」場合、②アスベストが「有」場合の見積書が出され、①アスベスト「無」見積額220万円(税込)、②アスベスト「有」見積額341万円(税込)、差額121万円アップとなりました。増額要因は主にアスベストの飛散防止対策工事費と廃棄処分場費用が倍くらいになっています。見積書には上記の事前調査費用4.5万円も含まれています。土地売却は建物等を解体し更地渡しが条件です。が、Yさんの敷地には中木、高木の庭木、庭石、物置、門扉等があり、建物内には仏壇やタンス等生活廃材もあり、それらの処分費全て含めての見積価格です。Yさんは150万円よりずいぶん高いなと思ったのですが、その見積にはこれらの処分費は含まれていませんでした。含めるとほぼ同じか割安です。解体見積もりを取る場合は敷地全体を更地状態にすること。浄化槽等地中埋設物も撤去することに注意が必要です。

建物解体工事も順調に進んだのですが、土間下から大量の屋根瓦が出てきたことでその処分費用75万円が予期せぬ追加費用となり、建物解体費用合計416万円となりました。当初Yさんは150万円位とっていた3倍近い費用です。屋根瓦は多分、以前の建物屋根瓦で解体の折、砕いて基礎固めに使用したのではないかと思います。

### 6. 最後に

今年6月大手不動産会社が収益アパート用地で購入し、Yさんも希望金額で売却できたことを喜んでいました。土間下から大量屋根瓦発生のように、長年住んでいても知

っているようで知らないのが実家の一面かと思います。また、売却にあたっては敷地の確定測量も重要です。境界もめ事、越境問題があるだけで大手不動産会社は検討しません。今後、実家の解体だけでなく、改修工事等の場合でもアスベストに関して有資格者による事前調査が義務付けられることで、建物解体については他人事ではない問題になってきます。今後の参考にしていただければ幸いです。

大気汚染防止法に基づく建物解体説明の HP を参考に添付しました。

<https://www.env.go.jp/content/000115183.pdf>

<https://www.env.go.jp/content/000066251.pdf>

以上