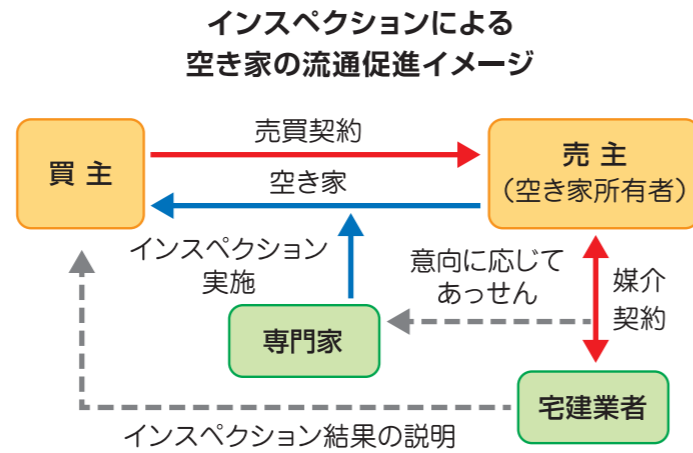


3 支援制度

1 空き家の利活用に役立つ制度

① インスペクション制度 (建物状況調査)

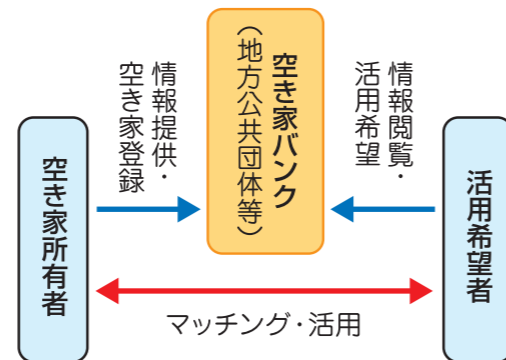
- ・住宅の設計・施工に詳しい建築士が、建物の劣化状況や欠陥の有無を調べ、補修すべき箇所や時期を検査する制度です。
- ・平成30年4月1日に行われた宅建業法の改正により、宅建業者は媒介契約時にインスペクションについて、依頼者に説明する事が義務付けられました。近年では利用するケースが増えてきており、さらに普及していくと考えられます。
- ・インスペクションを実施することで賃貸、売却の際でもお互いが安心して取引を行うことができます。



問合せ ・鳥取県住宅政策課 TEL:0857-26-7397

② 空き家(情報)バンク制度

- ・空き家バンクとは、地域への定住を狙いとして地方公共団体が空き家物件情報を広く収集し、移住希望者や空き家を活用したい方に向けホームページなどで紹介する制度です。(市町村によっては民間の不動産会社と媒介契約等を交わしていない物件が登録の対象となります。)



問合せ ・各市町村の担当窓口 (P16参照)

※各自治体が運営するサイトとは別に、全国版のサイトにも情報を掲載している自治体もあります。

【全国版空き家・空き地バンク】
<https://www.homes.co.jp/akiyabank/> (株式会社LIFULL)
<https://www.akiya-at-home.jp/> (アットホーム株式会社)

■ とっとり暮らし住宅バンクシステム

- ・市町村が運営する空き家バンクのほか、鳥取県では、移住希望者等に向けて県全域の田舎暮らしに適した空き家情報を提供する、「とっとり暮らし住宅バンクシステム」を運営しています。
- ・田舎暮らしのための条件(「古民家風の家に住みたい」「海辺暮らし」「温泉が近い」等)に応じ、希望に応じた物件の検索が可能です。



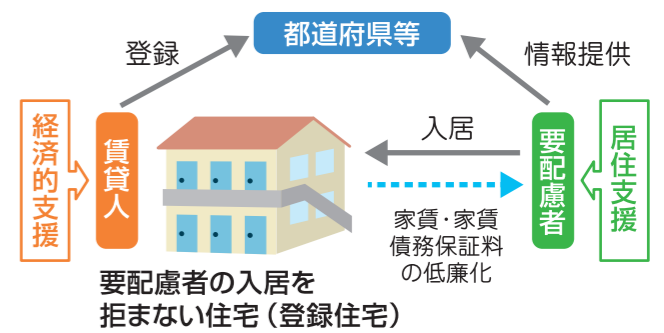
問合せ ・鳥取県人口減少社会対策課 TEL:0857-26-7639

【URL】 <https://www.ietoti.jp/IJU/> (とっとり暮らし住宅バンクシステム)



③ 住宅セーフティネット制度

- ・空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅、又は専用住宅として登録することで、登録された住宅の情報が、全国共有のWEBサイトで公開され、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供されます。
(※住宅確保要配慮者：高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者など、住宅の確保に特に配慮を要する者)
- ・専用住宅として登録された住宅は改修費や家賃の支援が受けられる場合があります。



問合せ ・鳥取県住宅政策課 TEL:0857-26-7408
 【URL】 <https://www.pref.tottori.lg.jp/270330.htm> (県ホームページ)



④ 既存住宅を活用したゲストハウス等への転用

- ・既存ストックの活用を進めるため、既存住宅をゲストハウス等に転用する場合、一定の要件を満たす建築物については、建築基準法上の用途を「住宅」として扱い、同法を適用します。
 - ・建築基準法以外の消防法・旅館業法等については、各法令の取扱いによりますので、関係機関との協議が必要です。
- ※既存住宅をゲストハウス等へ転用する場合、計画の早い段階から所管する特定行政庁へご相談ください。

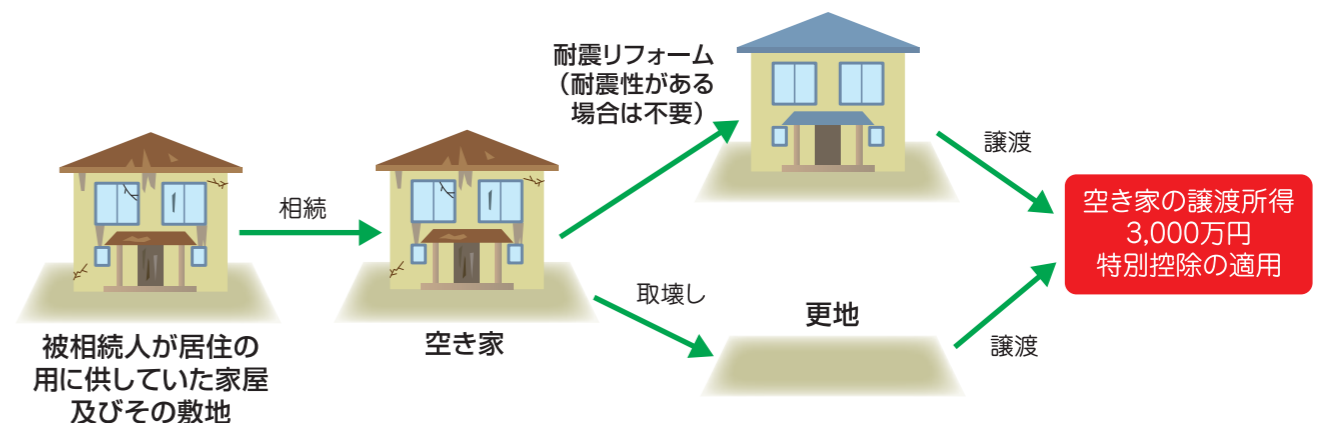
問合せ ・管轄の特定行政庁 (建築確認の窓口)
 ・鳥取県住宅政策課 TEL:0857-26-7391
 【URL】 <http://db.pref.tottori.jp/Kenchikukijyunhou2.nsf/index.htm>
 (県ホームページ (鳥取県建築基準法取扱い))



⑤ 空き家譲渡所得の3,000万円特別控除

- 相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地について、相続人が一定の要件を満たして売却した場合には譲渡所得から3,000万円を控除することができる制度です。
- 【主な要件】・昭和56年5月31日までに建築された家屋であり、耐震改修を行うこと。
・相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。
- 【手続きの流れ】①家屋所在地の市町村にて「被相続人居住用家屋等確認書」の交付申請
②お住まいの管轄税務署にて確定申告 ⇒ 特例適用

問合せ ・申請について：各市町村の担当窓口 (P16参照)
・税制について：管轄の税務署



2 空き家のための補助制度等

① 空き家の改修への補助

・空き家を改修し利活用しようとする場合、その経費の一部を行政が支援(補助)する制度があります。
 ※改修後の用途や目的等に応じて要件や補助額等が異なります。
 ※市町村により補助制度を設置していない場合があります。
 ※詳しい内容についてはお住いの市町村の担当課へお問い合わせ下さい。

問合せ ・各市町村の担当窓口 (P16参照)
 ・鳥取県中山間・地域振興課 TEL:0857-26-7364

② 空き家の耐震化への補助

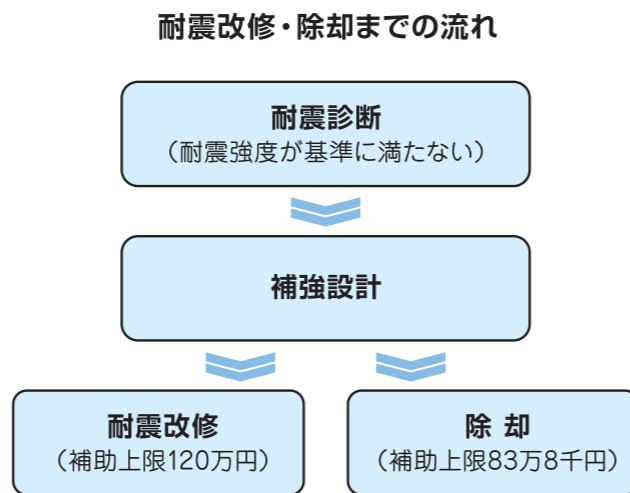
・空き家を耐震化して活用する場合に、耐震診断から耐震改修までの一連の費用の一部を行政が支援(補助)する制度があります。
 補強設計、耐震改修等の補助を受ける場合には耐震診断を行っている事が必要です。

【補助対象となる住宅】

木造:平成12年5月31日以前に建てられたもの
 非木造:昭和56年5月31日以前に建てられたもの

※詳しい要件についてはお住いの市町村の担当課へお問い合わせください。

問合せ ・各市町村の担当窓口 (P16参照)
 ・鳥取県住宅政策課 TEL:0857-26-7697



参考

・建物の構造に不安がある場合は耐震改修を考えましょう。
 ・鳥取県では一般的な工法に比べ5割程度の工事費で施工でき、耐震改修補助金も活用することが可能な「低コスト耐震改修工法」を推奨しています。

■ 低コスト工法とは…

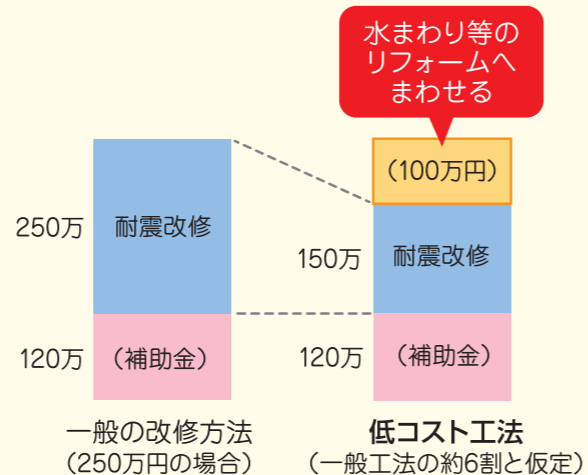
- ・既存の壁や床、天井を壊さずに補強できる。
- ・外壁撤去を行わずに外部から補強できる。

■ 「低コスト耐震改修工法」を使った耐震改修を依頼できる事業者

・鳥取県では「木造住宅の耐震診断と補強方法」の技術者向け講習会を平成20年度から開催しており、講習会を受講済みの技術者が所属する事業者リストを公表しています。
 ・リストには、低コスト工法による改修実績も掲載しておりますので、耐震改修を検討される際の参考としてください。

【業者リスト】

<https://www.pref.tottori.lg.jp/94360.htm> (県ホームページ)



③ 県産木材を利用したリフォームへの補助 (とっとり住まいる支援事業)

・所有している空き家を鳥取県産木材を使用して改修する場合、その改修費用の一部を行政が支援(補助)する制度があります。 ※所有者本人が施主となり、また居住することが必要です。

【補助額】 最大50万円
 ① 鳥取県産材を使用する場合、使用量に応じて支援します。(上限25万円)
 ② 子育て世帯等に該当する場合10万円加算します。
 ③ 改修した空き家で新たに三世帯同居等をする場合10万円を加算します。
 ④ 伝統的な建築技能を活用する場合、使用面積に応じて加算します。(上限15万円)

【要件】 ①に該当する場合に②③④の加算が受けられます。

※詳しい要件については下記問合せ先にお問い合わせください。

問合せ ・(東部) 鳥取県東部建築住宅事務所 TEL:0857-20-3649
 ・(中部) 鳥取県中部総合事務所環境建築局建築住宅課 TEL:0858-23-3235
 ・(西部) 鳥取県西部総合事務所環境建築局建築住宅課 TEL:0859-31-9753

④ 省エネ改修への補助 (とっとり健康省エネ住宅改修支援事業)

・所有している空き家を省エネ改修する場合、その改修費用の一部を行政が支援(補助)する制度があります。

【補助額】 下図参照 (補助率1/3)

改修区分	最大補助額	改修内容
Re NE-ST改修	150万円	家全体を県独自基準の断熱性能まで改修
ゾーン改修	100万円	居間、寝室、台所、トイレ、浴室等を県独自基準の断熱性能まで改修
国省エネ基準改修	50万円	家全体を国の省エネ基準の断熱性能まで改修

問合せ ・鳥取県住宅政策課 TEL:0857-26-7398

【URL】 <https://www.pref.tottori.lg.jp/ne-st> (県ホームページ)



⑤ 伝統技能を活用したリフォームへの補助 (「とっとり匠の技」活用リモデル事業)

・所有している空き家を伝統技能を活用して改修を行い、店舗や宿泊施設などに利用する場合、その改修費用の一部を支援する制度があります。

※改修後の建物用途が住宅の場合は補助対象外です。

【補助額】 最大50万円 (補助率1/2)

【対象技能】 大工、左官、建具、畳、瓦 ※1級又は2級の技能士による改修工事が対象となります。

問合せ ・鳥取県住宅政策課 TEL:0857-26-7398

【URL】 <https://www.pref.tottori.lg.jp/220200.htm> (県ホームページ)



⑥ 空き家の解体 (除却) への補助

・老朽化の進行等により利活用が見込めない場合は、空き家の解体 (除却) も検討しましょう。

・一定の要件を満たす場合、住宅の解体(除却)費用等の一部を行政が支援(補助)する制度があります。

※補助額や詳しい要件等についてはお住いの市町村の担当課へお問い合わせ下さい。

※市町村により補助制度を設置していない場合があります。

問合せ ・各市町村の担当窓口 (P16参照)

・鳥取県中山間・地域振興課
 TEL:0857-26-7364

参考

■ 木造住宅の解体 (除却) 費用等の目安 1.7万円/m²

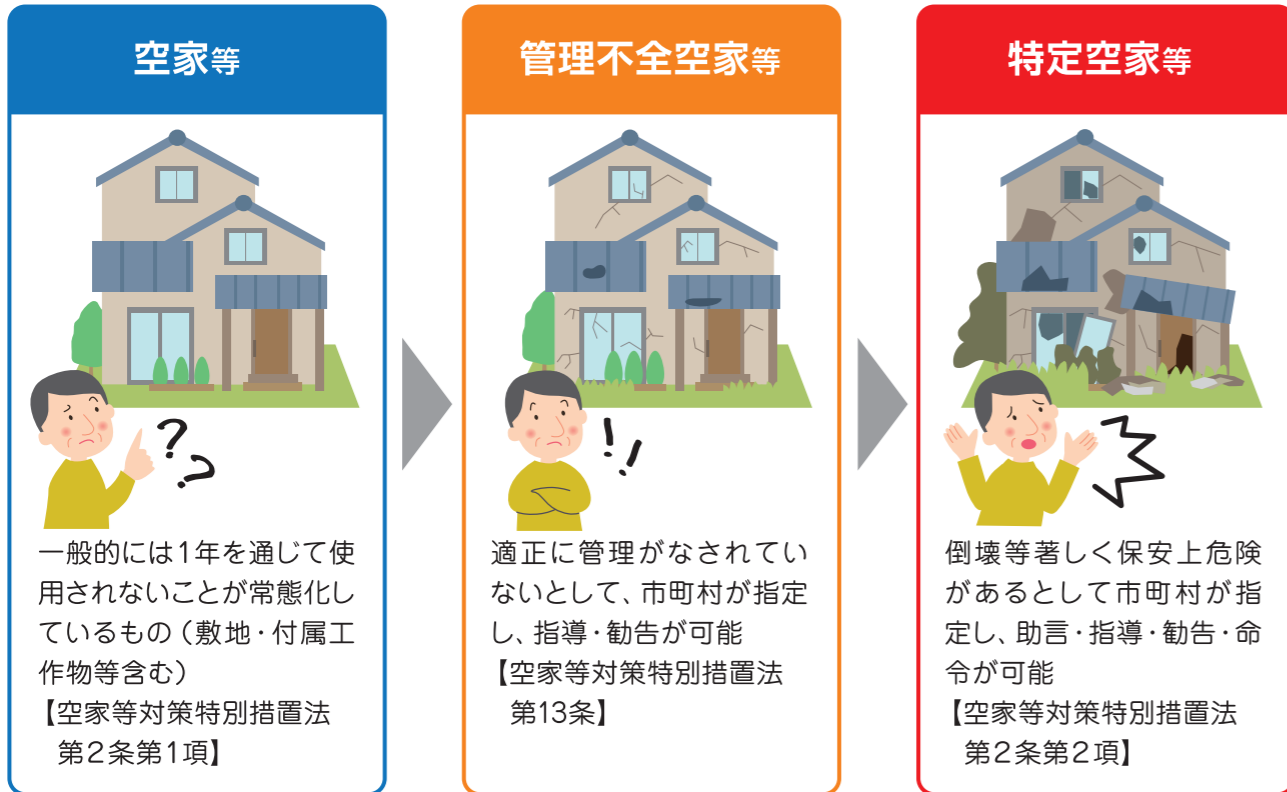
(令和5年度に鳥取県内の支援制度を利用した解体(除却)費用等の平均値)
 ※解体(除却)費用等は敷地や道路条件等により異なります。



4 空き家対策に関する法律

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

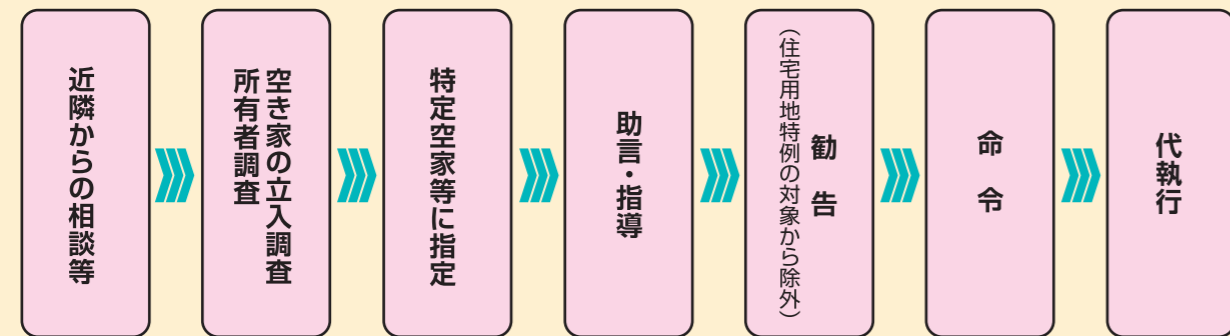
適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下：空家等対策特別措置法）が令和5年に改正されました。



■「特定空家等」に指定されると…

保安上、衛生上または景観上の問題等を抱え、そのまま放置することが不適切な状態であると市町村が判断し「特定空家等」に指定された場合、空家等対策特別措置法に基づく立入調査や所有者等に対する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行（命令等に従わない場合）の対象となります。

特定空家等に対する主な措置の流れ



※勧告の措置が講じられると、住宅用地に対する固定資産税を減額する特例が適用されなくなります。
※立入調査の拒否等をした者は20万円以下の過料、命令に違反した者は50万円以下の過料に処される場合があります。

5 相談窓口

1 ワンストップ相談窓口

鳥取県では、県が設置する「とっとり暮らし住宅相談員」と、不動産に関わる民間団体等で作る「とっとり空き家活用推進協議会」が連携し、空き家に関するご相談を総合的に受け付けるワンストップ相談窓口を設置しています。空き家に関する困り事については、下記の相談窓口までお問い合わせください。

【電話番号】（東部）090-4659-1908 （中部）080-2929-8172 （西部）080-2929-8173

【受付時間】月～金/9:00～16:30

■ 電話窓口にくわえ、協議会のHPではメールによる相談受付フォームを設置しているほか、空き家の活用などに役立つ有益な情報を掲載しています。ぜひ、ご活用ください。

【URL】<https://akiya-rikatsuyou.org>（とっとり空き家活用推進協議会HP）



2 専門家等の相談窓口

● 空き家の賃貸・売買についての相談 ▶ 公益社団法人 鳥取県宅地建物取引業協会

住所：鳥取市川端2丁目125番地

TEL：（本部・東部支部）0857-23-3569 （中部支部）0858-23-2004 （西部支部）0859-32-8208

【無料相談】各支部で電話・来所受付/毎週月～金 9:00～16:00（祝祭日除く）（来所による場合は、事前にお電話等でご連絡ください。）

● 相続、登記、遺言についての相談 ▶ 鳥取県司法書士会

住所：鳥取市西町1丁目314番地1

TEL：（事務局）0857-24-7013 （無料相談窓口）0857-27-4165

【無料相談】電話受付/毎週月～金 13:00～16:00（祝祭日除く）

● 空き家の登記・敷地の境界についての相談 ▶ 鳥取県土地家屋調査士会

住所：鳥取市西町1丁目314番地1

TEL：0857-22-7038

【無料相談】随時受付（申込時に日程調整）

● 空き家の改修、解体についての相談 ▶ 一般社団法人 鳥取県建築士会

住所：鳥取市市場2丁目86-1 タウンアローズ86

TEL：0857-32-8777

【無料相談】随時受付

● 空き家・空き地の適正価格等についての相談 ▶ 公益社団法人 鳥取県不動産鑑定士協会

住所：鳥取市本町3丁目201番地

TEL：0857-29-3074（9:00～16:00）

【無料相談】随時受付

● 登記手続きについての相談 ▶ 鳥取地方法務局

住所：鳥取市東町2丁目302番地

TEL：（登記部門）0857-22-2293

【無料相談】要予約

3 行政の相談窓口

● 市町村の相談窓口

令和7年3月末時点

市町村	担当課室	相談内容	電話番号
鳥取市	地域振興課	中山間地域の空き家利活用	0857-30-8173
	まちなか未来創造課	中心市街地の空き家利活用	0857-30-8331
	建築指導課 空家対策係	危険空き家対策	0857-30-8364
	建築指導課 建築指導係	耐震改修	0857-30-8362
米子市	住宅政策課	危険空き家対策、空き家利活用	0859-23-5288
	建築相談課	耐震改修	0859-23-5227
倉吉市	しごと定住促進課	空き家利活用	0858-22-8129
	建築住宅課	危険空き家対策、耐震改修	0858-22-8175
境港市	都市整備課	空き家利活用、危険空き家対策	0859-47-1015
	建築営繕課	耐震改修	0859-47-1062
岩美町	企画財政課	空き家利活用	0857-73-1412
	総務課	危険空き家対策、耐震改修	0857-73-1411
若桜町	企画政策課	空き家利活用	0858-82-2231
	町民課	危険空き家対策	0858-82-2233
	総務課	耐震改修	0858-82-2211
智頭町	企画課	空き家利活用	0858-75-4112
	税務住民課	危険空き家対策	0858-75-4114
	地域整備課	耐震改修	0858-75-4113
八頭町	企画課	空き家利活用、危険空き家対策	0858-76-0212
	総務課防災室	耐震改修	0858-76-0203
三朝町	企画健康課	空き家利活用	0858-43-3506
	総務課危機管理局	危険空き家対策	0858-43-3500
	建設水道課	耐震改修	0858-43-3502
湯梨浜町	デジタル・みらい戦略課	空き家利活用	0858-35-3141
	建設水道課	危険空き家対策、耐震改修	0858-35-5312
琴浦町	企画政策課	空き家利活用	0858-52-1708
	建設住宅課	耐震改修、危険空き家対策	0858-55-7805
北栄町	観光交流課	空き家利活用	0858-37-3158
	総務課	危険空き家対策	0858-37-5862
	地域整備課	耐震改修	0858-37-3117
日吉津村	総合政策課	空き家利活用	0859-27-5954
	総務課防災危機管理室	耐震改修	0859-27-5950
大山町	まちづくり課	空き家利活用、危険空き家対策	0859-54-5202
	総務課	耐震改修	0859-54-5201
南部町	企画政策課	空き家利活用	0859-66-3113
	建設課	危険空き家対策	0859-66-3115
	総務課	耐震改修	0859-66-3112

市町村	担当課室	相談内容	電話番号
伯耆町	企画課町づくり推進室	空き家利活用	0859-68-3113
	総務課総務室	危険空き家対策、耐震改修	0859-68-3111
日南町	地域づくり推進課	空き家利活用	0859-82-1115
	環境エネルギー課	危険空き家対策	0859-82-1717
	総務課	耐震改修	0859-82-1111
日野町	企画政策課	空き家利活用	0859-72-0332
	建設水道課	危険空き家対策、耐震改修	0859-72-0350
江府町	住民課	危険空き家対策、空き家利活用	0859-75-3223
	総務課	耐震改修	0859-75-2211

● 県の相談窓口

令和7年3月末時点

部局	担当課	相談内容	電話番号
● 本庁			
輝く鳥取創造部 中山間・地域振興局	中山間・地域振興課	空き家利活用 危険空き家対策	0857-26-7364
生活環境部 くらしの安心局	住宅政策課	建築基準法、耐震改修 住宅リフォーム	0857-26-8464
	くらしの安心推進課	住宅宿泊事業法(民泊)	0857-26-7185
輝く鳥取創造本部 とっとり暮らし推進局	人口減少社会対策課	移住定住推進	0857-26-7639
● 東部			
東部建築住宅事務所		建築基準法、耐震改修 住宅リフォーム	0857-20-3631
東部地域振興事務所	中山間地域振興チーム	空き家利活用 移住定住推進	0857-20-3664
● 中部			
中部総合事務所 環境建築局	建築住宅課	建築基準法、耐震改修 住宅リフォーム	0858-23-3234
	環境・循環推進課	住宅宿泊事業法(民泊)	0858-23-3279
中部総合事務所 県民福祉局	中山間地域振興チーム	空き家利活用 移住定住推進	0858-23-3298
● 西部			
西部総合事務所 環境建築局	建築住宅課	建築基準法、耐震改修 住宅リフォーム	0859-31-9750
	環境・循環推進課	住宅宿泊事業法(民泊)	0859-31-9322
西部総合事務所 県民福祉局	中山間地域振興チーム	空き家利活用 移住定住推進	0859-31-9606
● 日野郡3町			
日野振興センター 日野振興局	地域振興課	空き家利活用 移住定住推進	0859-72-2080