

空き家 ガイドブック

とっとり

今は空き家の所有者でなくても、
今後あなたも空き家の所有者(管理
者)になるかもしれません。

このガイドブックは、空き家を持ち
続けること、利活用すること、手放
すことについて考える一助となる
よう、そのメリットやデメリット、支援
情報、相談先等をまとめています。

その空き家
どうしますか？



もくじ

1. 空き家の問題

- ① 鳥取県の空き家の現状 P1
- ② 空き家を放置するリスク P2
- ③ 空き家になったら状態に応じた対応を考えましょう P3

2. 空き家の管理

- ① 空き家になる前に考えておきましょう P4
不動産登記制度が見直されます!! P6
- ② 空き家は適正に管理しましょう P7
- ③ 空き家を活用しましょう P8

3. 支援制度

- ① 空き家の利活用に役立つ制度 P10
- ② 空き家のための補助制度等 P12

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 P14

5. 相談窓口

- ① ワンストップ相談窓口 P15
- ② 専門家等の相談窓口 P15
- ③ 行政の相談窓口 P16

↑ 空き家の問題

① 鳥取県の空き家の現状

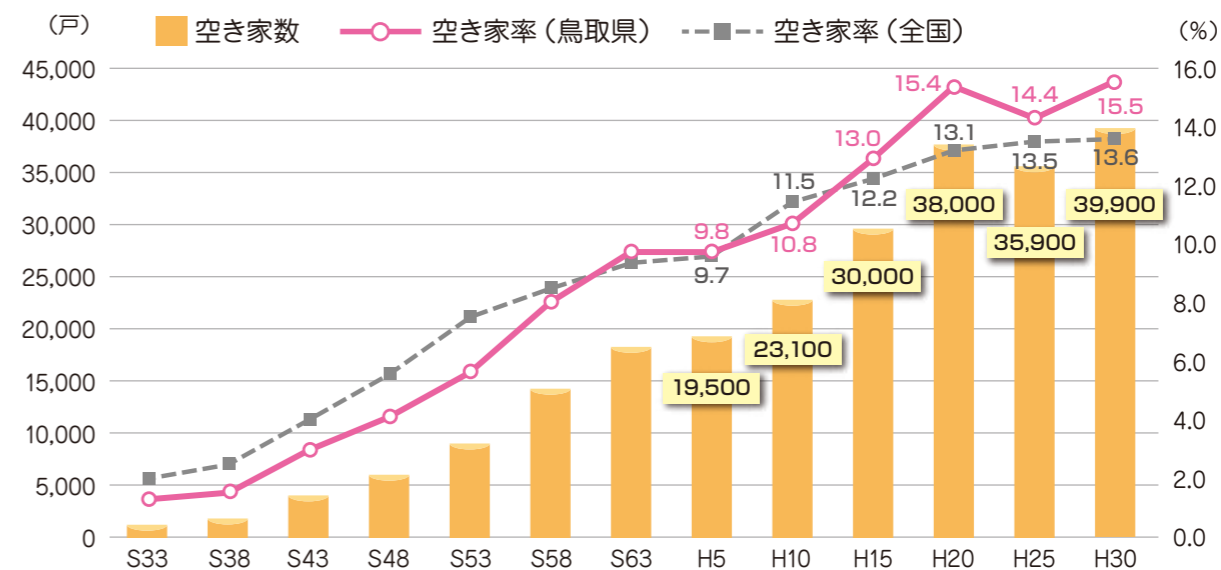
総務省「平成30年住宅・土地統計調査」によると鳥取県の空き家数は約4万戸、住宅総数に占める空き家数の割合は15.5%と過去最高を更新、全国平均を上回り、年々その数は上昇しています。

また空き家を種類別にみると、別荘等にあたる二次的住宅や賃借・売却のための事業用空き家に比べ、市場に流通していない「その他の住宅」の比率が最も大きく、全国でも11番目に大きい割合となっています。

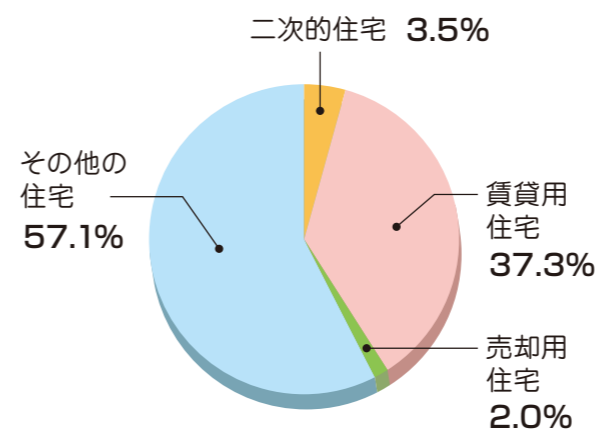
住宅総数・空き家数・空き家率 (H30)

	総住宅数 (A)	空き家数 (B)	空き家率 (B/A)	その他の住宅数 (C)	その他の住宅率 (C/A)
全国	6,240.7万戸	848.9万戸	13.6%	348.7万戸	5.6%
鳥取県	25.7万戸	4.0万戸	15.5%	2.3万戸	8.9%

空き家数・空き家率推移 (S33~H30)



鳥取県の空き家の種類別内訳 (H30)



〈空き家の種類〉

- ・二次的住宅
別荘及びその他たまに宿泊まりする人がいる住宅
- ・賃貸・売却用住宅
新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家となっている住宅
- ・その他の住宅
上記のほか、転居等により長期間にわたって居住者が不在の住宅など、市場に流通せず放置されている空き家

2 空き家を放置するリスク

空き家を放っておくと…

近隣・通行人への危害

- 建物や塀が傾いて倒れる恐れ
- 強風等で屋根や外壁等が飛散する恐れ

生活・衛生・景観環境の悪化

- 立ち木や雑草が生い茂り敷地を越境
- 動物や虫の発生(死骸・糞尿・汚物)
- 景観への悪影響

防犯性の低下

- 不審者の侵入
- 放火等による火災の発生
- ゴミの投棄

倒壊の危険

樹枝

屋根・外壁の落下

不審者

雑草

虫・動物

ゴミの散乱

空き家の放置が長期化すると、さらなるリスクが発生します!

■ 損害賠償への発展

空き家の管理不全が原因となって隣家や近隣住民等に危害が及んだ場合、空き家所有者は損害賠償責任を負う可能性があります。

- 〈危害の可能性〉
- ・外壁飛散等による近隣や通行人への危害
 - ・倒壊による隣家や通行人への危害
 - ・シロアリ等による隣家被害

■ 法に基づく指導・勧告

建物が危険な状態や管理不全な状態が続くと、市町村による指導や勧告の対象となり、固定資産税等の特例除外(負担増)や改善命令を受ける可能性があります。(P14参照)

3 空き家になったら状態に応じた対応を考えましょう

利活用されず手入れされなくなった建物は急速に劣化(老朽化)が進みます。利活用が難しく長期に渡り空き家状態になる場合は、建物の状態に応じた対応を検討しましょう。

1 建物の老朽化を防止する(適切な維持・管理)

- ・空き家を定期的に管理することで建物の老朽化を防止し、資産価値を維持していくことで、将来的に家族や親族等が気持ちよく居住することももちろん、売却や賃貸等で建物を利活用することも可能となります。
- ・ご自身や縁者での管理が難しい場合は、空き家管理の代行サービス等への依頼を検討するなど、建物が老朽化しないよう適切な維持管理を心掛けましょう。



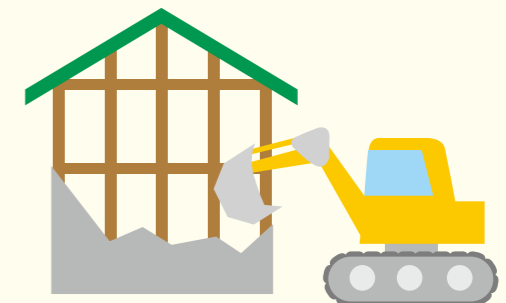
2 使える空き家は利活用する(事業活用・賃貸・売却)

- ・近年は、新築住宅ではもの足らず、古民家や昭和レトロな雰囲気での暮らしを楽しみたい人も増えています。
- ・また、規制緩和等により住宅としての用途のまま観光客等に宿泊してもらうことができる「民泊事業」への活用等も可能となっています。
- ・ご自身や親族、知人等による利活用が見込めない場合は、自治体が運営する空き家バンクや不動産事業者等を通じた賃貸や売却も検討してみましょう。



3 利活用が難しい空き家は解体・除却する(跡地の利活用)

- ・老朽化の進行等により利活用が見込めない場合は、建物を解体することも検討しましょう。空き家を管理する必要がなくなり、維持管理に係る費用や心理的な負担の軽減につながります。
- ・老朽化して危険な状態になった空き家を放置していると、行政による指導や勧告の対象となり、建物が建った状態であっても、固定資産税等を減額する特例の適用が解除されたり、必要な措置を命令されたりすることもあります。
- ・建物を解体し更地にすることで、跡地を有効に活用することも考えましょう。



2 空き家の管理

1 空き家になる前に考えておきましょう

空き家になる前には誰かがその土地建物を使用しています。その家の実情をよく知っている人がいるうちに、次のような事を考えてみましょう。

また、現状の把握と今後の対応について検討するためには、弁護士、司法書士、税理士等の専門家に相談することも大切です。

CHECK! 登記上の名義人が前所有者名義のままになっていませんか？

空き家を引き継ぐ、処分、利活用を考えた時に、登記簿上の名義人が前所有者名義のままになっていると、その時期、機会を逃すことがあります。

相続権を有する方が数十人に及んだり、認知症になってしまっている方がいたり、連絡が取れない状態になっているかもしれません。早めの名義確認と現状に合わせた登記の変更を行きましょう。

(登記の手続きは、法務局へ)

参考

相続登記にかかる費用 ⇒ 登録免許税 + 司法書士に依頼した場合の費用

○登録免許税：固定資産税評価額×0.4%

〈例〉固定資産税評価額が1,000万円の場合

1,000万円×0.4%=4万円

○司法書士に依頼した場合の費用(報酬)

〈例〉所有権移転登記：相続

土地1筆、建物1棟(固定資産税評価額合計1,000万円)

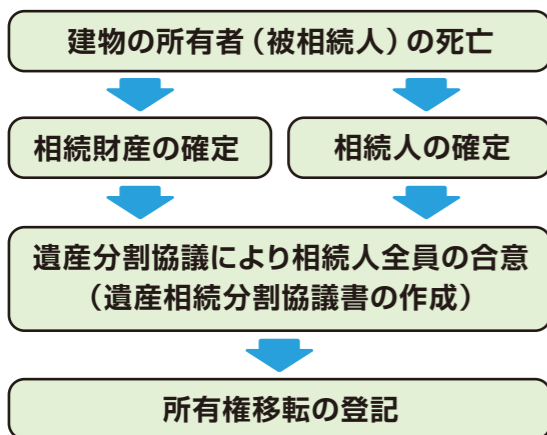
戸籍謄本等5通交付請求、登記原因証明情報の作成

法定相続人3人、うち1人が単独相続した場合

65,670円(中国地方の報酬額の平均)



相続と登記の流れ(例)



※登記に必要な「戸籍謄本」は、本籍地の市町村で交付請求ができます。なお、婚姻や転籍などで本籍地が変わっている場合は、従前の本籍地と現在の本籍地のそれぞれの市区町村から交付請求を受ける必要があります。

※戸籍が紙で編成されている場合には「戸籍謄本」、電子化されている場合には「全部事項証明」と呼びます。

お知らせ

※平成29年5月に相続手続に係る相続人負担を軽減し、相続登記を促進するための法定相続情報証明制度が新設されました。

預貯金・不動産等の相続手続の際に、戸籍謄本等の束を何度も出し直す必要がなくなります。

法定相続情報証明制度に関すること

○鳥取地方法務局(本局) 電話:0857-22-2293

倉吉支局 電話:0858-22-4108

米子支局 電話:0859-22-6162

【URL】<http://houmukyoku.moj.go.jp/>(法務局ホームページ)



CHECK! 遺言書は作成していますか？

遺言書を残し、誰に不動産等を引き継いでもらいたいか明確にしておきましょう。遺言書には、遺言者自らが作成する「自筆証書遺言」、公証人が作成する「公正証書遺言」等があります。有効な遺言とするには、民法のルールを守ることや必要な手続きがありますので、司法書士等の専門家に相談しましょう。

相続、登記、遺言に関すること 無料電話相談

○鳥取県司法書士会 電話:0857-27-4165

毎週月曜日～金曜日(祝祭日を除く)

13時～16時まで当番司法書士が相談にお答えします。

【URL】<http://www.tottori-shihoshoshi.jp/>(鳥取県司法書士会ホームページ)



CHECK! 土地の境界が不明確になっていませんか？ 建物が登記されていない状態ではありませんか？

土地境界が不明確であったり、建物の登記がされていないと、その土地建物を売買、賃貸等する場合に差し支えが出てくる場合があります。

境界のこと、登記のない建物に関すること

○鳥取県土地家屋調査士会 電話:0857-22-7038

【URL】<http://tottori-chosashikai.com/>(鳥取県土地家屋調査士会ホームページ)



CHECK! 子ども世代等と相談できていますか？

家主の死亡、高齢者施設に入所することにより、空き家になってしまうことが多数あります。誰が持ち家を相続するのか、誰が管理するのか、費用負担をどうするのか、引継ぎ方を話し合っておくことも大切です。



CHECK! 家財等について

家主の意向がわかるうちに、家財の処分についても話をしてみましょう。現在、あなたが家主でしたら、断捨離を考えることも必要かもしれません。

不要な家財等は、建物のある市町村のゴミの収集ルールにしたがって処分しましょう。一般廃棄物の収集・運搬は市町村の許可を受けた業者等しか行えません。許可業者の確認は、建物のある市町村に問い合わせてください。



CHECK! 仏壇、神棚について

先々、仏壇、神棚をどのようにしたいか、家主に聞いておくことも大切かもしれません。具体的に処分を検討する際には、菩提寺、神社等に相談してみると良いでしょう。

不動産登記制度が見直されます!!

所有者不明土地(※)の発生を予防するために、不動産登記に関するルールが変わります!

※所有者不明土地とは… (1) 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
(2) 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地

ポイント その1 相続登記申請の義務化→令和6年4月1日施行

相続により(遺言による場合も含みます。)不動産を取得した相続人は、その**所有権を取得したことを知った日から3年以内**に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

また、遺産分割協議の成立により、不動産を取得した相続人は、**遺産分割協議が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記申請をしなければならないこととされました。

なお、正当な理由(※)がないにもかかわらず登記申請をしなかった場合には、10万円以下の過料の適用対象となります。

※正当な理由の例 (1) 相続登記が放置されたため相続人が極めて多数にのぼり、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要する場合
(2) 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われている場合
(3) 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情がある場合 など

ポイント その2 改正法施行前の相続も登記が必要!!

相続登記の義務化は、令和6年4月1日以降の相続だけではなく、過去の相続にも及びますので、ご注意ください。

ポイント その3 相続人申告登記→令和6年4月1日施行

相続人申告登記とは、①登記簿上の所有者について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を相続登記申請義務の履行期間内(3年以内)に登記官に対して申し出ることことで、申請義務を履行したものとする制度です。

全ての相続人を把握するための資料は必要ではなく(申出をする相続人自身が登記簿上の所有者の相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出することで足りる)、申出を受けた登記官は、所要の審査の上、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記します。

この申出をすることで、正式に相続登記を完了していなくても「相続登記の義務を履行した」とみなされますので、ポイントその1記載の過料適用はありません。

→登記簿を確認することで、相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に!

ポイント その4 住所等の変更登記の申請の義務化→令和8年4月までに施行

登記簿上の所有者については、その住所・氏名等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記を申請しなければならないこととされました。正当な理由がないにもかかわらず申請義務に違反した場合、5万円以下の過料の適用対象となります。

住所・氏名等の申請義務化については、経過措置があり、施行日前に住所・氏名等の変更が発生していた場合にも適用され、施行日から2年間が申請義務の履行期間となります。

法務局が職権で住所・氏名等の変更登記をする仕組みも新たに導入されます。法務局の登記官が、個人の場合は「住民基本台帳ネットワークシステム」、法人の場合は「商業・法人システム」から取得した情報に基づき、職権で変更登記ができるようになります。

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要(法務省民事局)

【URL】<https://www.moj.go.jp/content/001375307.pdf>

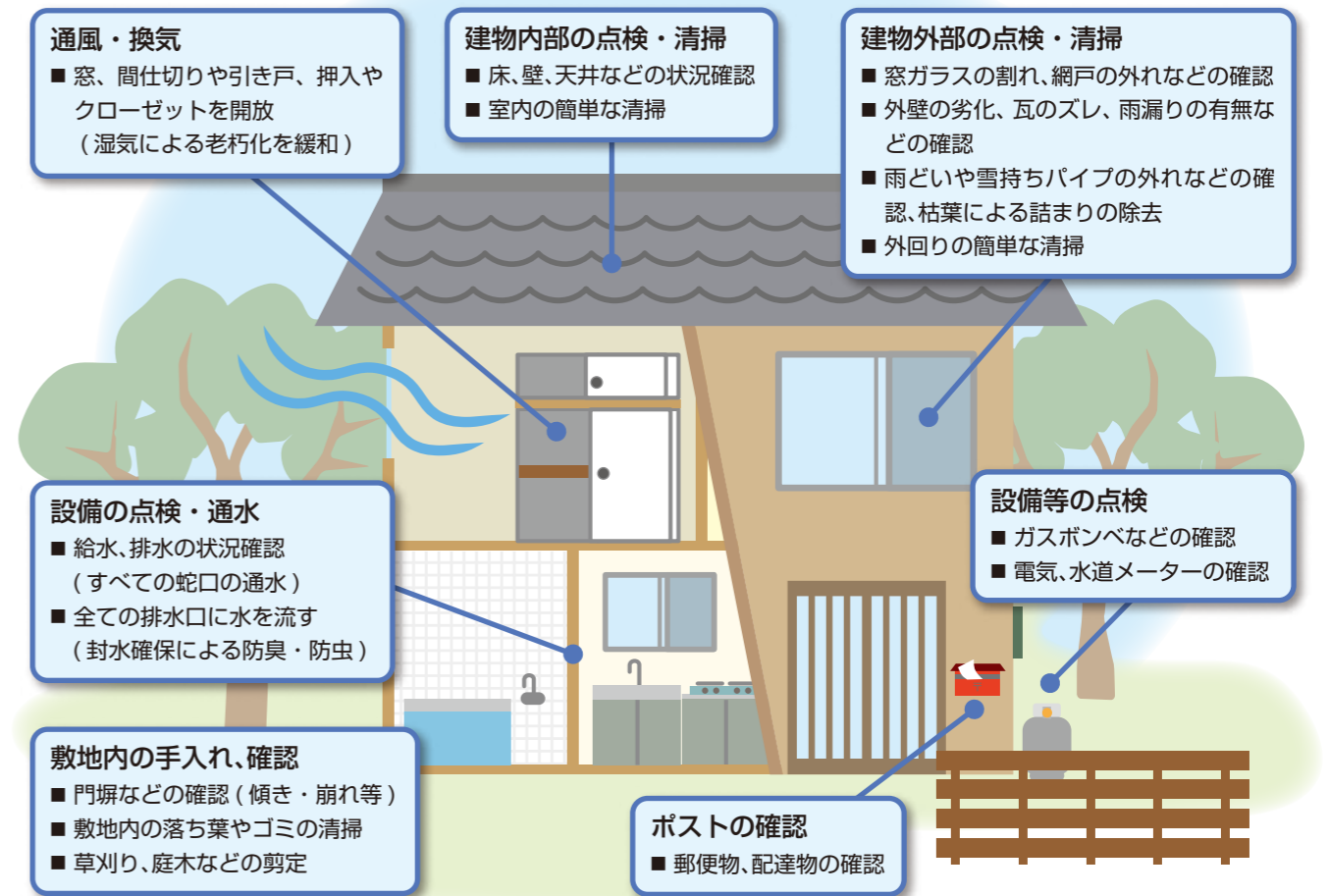


2 空き家は適正に管理しましょう

建物は使わないまま放置すると、急速に劣化が進みます。建物の劣化や衛生面の悪化等は近隣とのトラブルに発展してしまう場合もありますので、定期的に清掃を行ったり、通風や換気といったメンテナンスや傷み具合の確認などを行い、出来るだけ建物を良い状態で「維持」していくことを心がけましょう。

空き家管理の主なポイント

定期的なメンテナンス・早期の不具合(雨漏りなど)の発見で老朽化の進行を遅らせる!



自分でできる管理の方法

	作業項目	作業内容
建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう。		
内 部	通風・換気(60分程度)	すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放、換気扇の運転
	通水(3分程度)	各蛇口の通水 各排水口に水を流す
	清掃	室内の簡単な清掃
ご近所の迷惑にならないように念入りに行いましょう。		
外 部	郵便物整理	ポスト・玄関への郵便物・配布物の整理
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの清掃
	草取り 庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒
大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。		
点 検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック
	建物の傷み	建物に傷んでいるところがないかチェック
	設備の傷み	水漏れがないかチェック

3 空き家を活用しましょう

空き家を放置するのではなく、有効活用することも考えてみましょう。主な活用方法としては賃貸と売却があります。建物は住むことでコンディションを保つことができますので、放置するのではなく資産価値を維持した状態で運用することをお勧めします。

賃貸に出すメリット

1. 毎月賃料収入が確保できる。
2. 資産を保有し続けることができ、将来的に住むこともできる。
3. 換気や通水などの管理の手間がかからなくなる。

賃貸に出すデメリット・リスク

1. 入居が決まらないと収入を得ることができない。
2. 家賃滞納などの入居者トラブルが起こる可能性がある。
3. 設備の修繕費が発生する可能性がある。

賃貸するには（普通賃貸借契約の場合）

まずは不動産業者等に相談しましょう。需要があるエリアなのか、そのまま貸し出せるのか、またはリフォームが必要なのか等、建物を貸し出すにあたっての疑問を相談できます。

賃料査定（賃料相場を確認しましょう）

賃貸条件は立地と物件の状態で決まります。そのエリアの賃料相場を参考にし、どれぐらいの賃料であれば入居が決まるか検討しましょう。相場は不動産情報サイトや不動産業者ホームページで調べることができます。

賃貸募集依頼

ご自身で入居者を募集し契約することもできますが、広く募集するには不動産業者に依頼することも有効です。

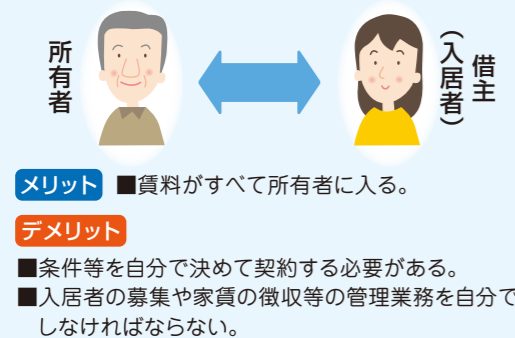


賃貸契約締結

- ・借主との契約締結
- ・不動産業者が仲介に入る場合、仲介手数料がかかります。（仲介手数料は上限が定められており、貸主・借主双方から合わせて賃料の1ヶ月分以内となります。負担の割合に規定はありません）

契約や管理の方法を確認しましょう

①貸主（入居者）と直接やり取りする場合



②不動産業者に仲介・管理に入ってもらおう場合



- 仲介手数料 賃料の1ヶ月分以内（貸主・借主の負担割合は規定なし。仲介手数料を貸主が全額負担し、空き家期間を短くするという選択も可能）
- 管理委託料（公財）不動産流通推進センターのアンケートによると、賃料の4～10%程度の場合が多い。

入居中

自分で管理をすれば賃料が全て入りますが、修繕手配はご自身ですする必要があります。手数料はかかりませんが管理会社に依頼することもできます。

退去

退去時の物件状況の確認、原状回復義務の有無確認、敷金精算、返還

※退去時に原状回復義務の範囲は契約時に予め決めておきましょう。国土交通省が発行している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、経年劣化・通常損耗は貸主の負担となっています。

借主が改修する賃貸借契約

一般的に、物件を賃貸に出すに当たり、入居者を確保するために貸主が改修を行います。賃料を安く設定する等の賃貸条件で、借主に補修や改修をしてもらう方法があります。

貸主は改修費を負担することなく、借主は自分の好みに合った内装にすることができ、家賃も安く抑えることができるので双方にメリットがあります。ただし、トラブルを避けるため、どこをどのように改修するのか等をしっかり確認しておくことが重要です。



普通賃貸借と定期借家契約

賃貸借契約には2種類あり、契約の更新がある普通賃貸借契約と、期間の定めがあり更新されることがない定期賃貸借契約があります。

賃貸に出してしまうと、もう自分では使えないのでは？と不安がある方は定期賃貸借契約を結ぶ方法があります。



売却するには…

空き家の管理に手間や費用をかけたくない場合は、空き家を売却し、次の所有者に居住してもらうことも活用方法のひとつです。売却するには不動産業者に仲介等を依頼することが一般的です。不動産業者は依頼を受けると、物件の調査、査定、広告等の販売活動を行います。

売却するメリット

1. まとまった収入を得ることができる。
2. 固定資産税等の維持費用や管理の手間がかからなくなる。

売却するデメリット

1. 不動産業者への仲介手数料、境界確定などに費用がかかる。
2. 物件の状況・立地によっては売却額が想定より低くなったり、売却に時間がかかる場合がある。

空き家の賃貸・売買に関すること

○（公社）鳥取県宅地建物取引業協会 TEL:0857-23-3569
【URL】<https://www.ietoti.jp/>（鳥取県不動産物件情報サイト『イエとち鳥取』）

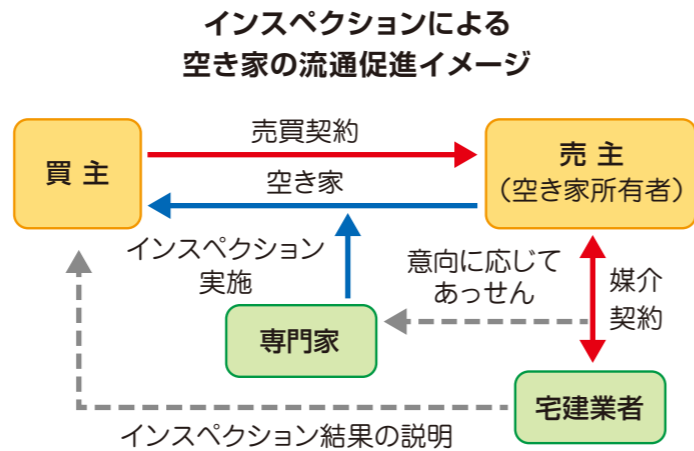


3 支援制度

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)

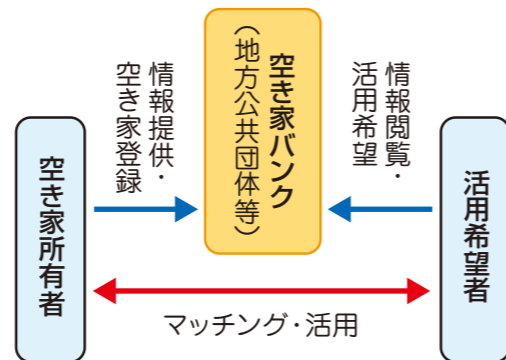
- 住宅の設計・施工に詳しい建築士などの専門家が、建物の劣化状況や欠陥の有無を調べ、補修すべき箇所や時期を検査する制度です。
- 平成30年4月1日に行われた宅建業法の改正により、宅建業者は媒介契約時にインスペクションについて、依頼者に説明する事が義務付けられました。近年では利用するケースが増えてきており、さらに普及していくと考えられます。
- インスペクションを実施することで賃貸、売却の際でもお互いが安心して取引を行うことができます。



問合せ ・鳥取県住まいまちづくり課 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利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、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-athome.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。



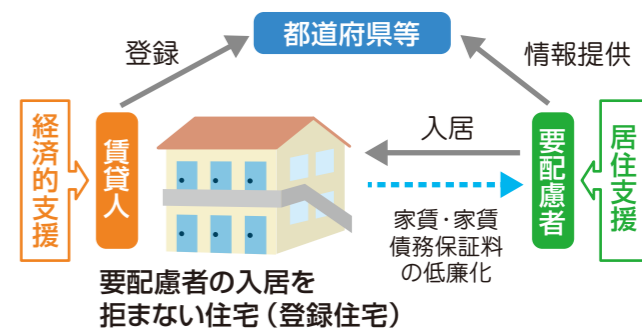
問合せ ・鳥取県ふるさと人口政策課
 TEL:0857-26-7639

【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、障害者、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 ・鳥取県住まいまちづくり課 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)

・鳥取県住まいまちづくり課 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))

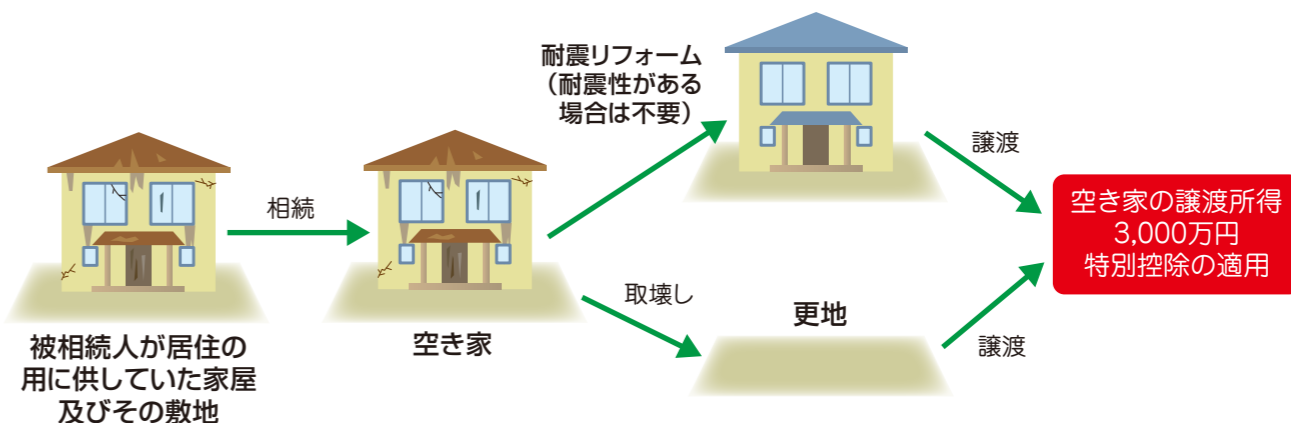


⑤ 空き家譲渡所得の3,000万円特別控除

- 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)
 ・鳥取県中山間地域政策課 TEL:0857-26-7390

② 空き家の耐震化への補助

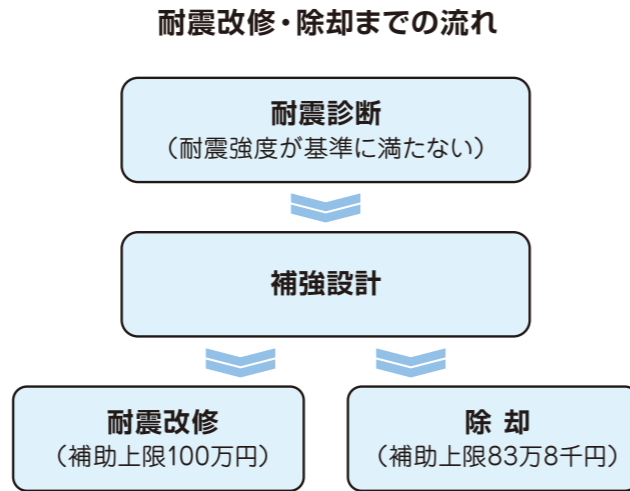
・空き家を耐震化して活用する場合に、耐震診断から耐震改修までの一連の費用の一部を行政が支援(補助)する制度があります。
 補強設計、耐震改修等の補助を受ける場合には耐震診断を行っている事が必要です。

【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)
 ・鳥取県住まいまちづくり課 TEL:0857-26-7639



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…

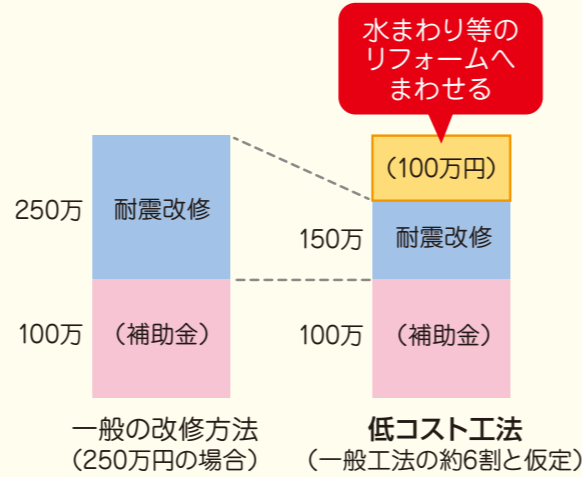
- ・既存の壁や床、天井を壊さずに補強できる。
- ・外壁撤去を行わずに外部から補強できる。

■ 「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、また居住する必要があります。

【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:0857-20-3648
 ・(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。
 ※所有者本人が施主となり、また居住する必要があります。

【補助額】 最高150万円 (補助率1/3)
 ① 家全体を県独自基準の断熱性能まで改修する場合、最大150万円を支援します。
 ② 居間、寝室、台所、トイレ、浴室等の生活空間を一体的に断熱改修する場合、最大100万円を支援します。
 ③ 家全体を国の省エネ基準の断熱性能まで改修する場合、最大50万円を支援します。

問合せ ・鳥取県住まいまちづくり課 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 ・鳥取県住まいまちづくり課 TEL:0857-26-7371

【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。

参考

■ 木造住宅の解体 (除却) 費用等の目安

1.6万円/㎡
 (令和4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。



問合せ ・各市町村の担当窓口 (P16参照)
 ・鳥取県中山間地域政策課
 TEL:0857-26-7390

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）が平成26年11月に制定されました。

〈空家等とは〉（第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう。

〈特定空家等とは〉（第2条第2項）

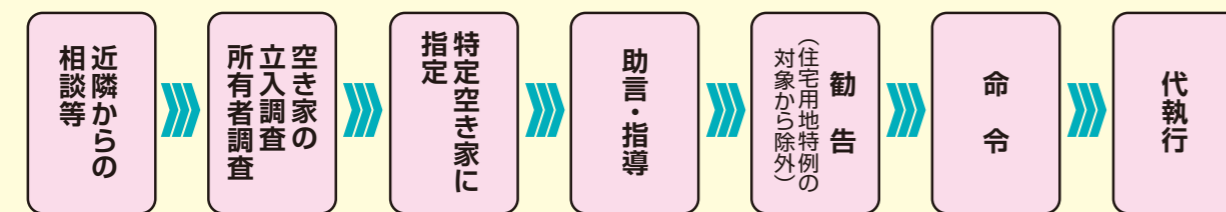
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ・建物の破損、塀、看板等の倒壊、飛散等のおそれによる危険性のある状態。
- 著しく衛生上有害となる恐れのある状態
 - ・ゴミの放置や異臭等により害獣や害虫等が繁殖し、衛生上有害となるおそれのある状態。
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ・立木の著しい繁茂、建物への落書きなどにより、周辺環境に悪影響を及ぼしている状態。
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
 - ・立木の倒壊や散乱、動物の鳴き声や臭気、不審者の侵入など、近隣住民の生活に悪影響を及ぼしている状態。

■「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。

さらなる空き家対策の強化に向け、法改正が検討されています！

特定空家化する前の段階で、「管理不全な状態」にある空き家に対する指導・勧告の制度化等（特定空家等と同様、「勧告」により固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます）

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）0857-27-4165（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5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
	中心市街地整備課	中心市街地の空き家利活用	0857-30-8331
	建築指導課	危険空き家対策、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	地域づくり支援課	空き家利活用	0858-22-8159
	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	観光交流課	空き家利活用	0858-43-3514
	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	企画課	空き家利活用	0858-35-5311
	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
	建設産業課	危険空き家対策	0859-27-5953
	総務課防災危機管理室	耐震改修	0859-27-5950
大山町	企画課	空き家利活用	0859-54-5202
	総務課	危険空き家対策、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	企画課	空き家利活用	0859-82-1115
	住民課住民生活室	危険空き家対策	0859-82-1112
	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
	建設水道課生活環境室	危険空き家対策、耐震改修	0859-72-0350
江府町	住民生活課	空き家利活用、危険空き家対策	0859-75-3223
	総務課	耐震改修	0859-75-2211

● 県の相談窓口

令和5年3月末時点

部局	担当課室	相談内容	電話番号
●本庁			
地域づくり推進部 中山間・地域交通局	中山間地域政策課	空き家利活用 危険空き家対策	0857-26-7390
生活環境部 くらしの安心局	住まいまちづくり課	建築基準法、耐震改修 住宅リフォーム	0857-26-7397
交流人口拡大本部	ふるさと人口政策課	移住定住推進	0857-26-7594
●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	0857-20-3663
●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	0858-23-3235
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	0859-31-9753
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

〈制作〉 **鳥取県**

地域づくり推進部 中山間・地域交通局 中山間地域政策課

TEL:0857-26-7390 FAX:0857-26-8107

〈協力〉 **とっとり空き家利活用推進協議会**

事務局:公益社団法人 鳥取県宅地建物取引業協会

TEL:0857-23-3569 FAX:0857-27-1854

ホームページ:<https://akiya-rikatsuyou.org>

