

放置空き家・空き地問題の 解決に挑む

NPO法人あまみ空き家ラボ 理事長 さとう りえ 佐藤 理江

1. はじめに

鹿児島県奄美群島は、沖縄本島の北に位置し、八つの有人島から成ります。人口は約10万人で、奄美大島には都市圏からの直行便が毎日就航し、2014年にはLCCも参入しました。さらに、2021年に奄美大島と徳之島が「世界自然遺産」に登録されたことで知名度が高まり、観光客や移住希望者が年々増加しています。

NPO法人あまみ空き家ラボは、2017年7月、奄美群島の空き家・空き地問題の解決に取り組むために設立した民間団体で、「空き家所有者」、「住む人」、「地域」の三方よしの空き家活用をモットーに活動しています（図-1）。

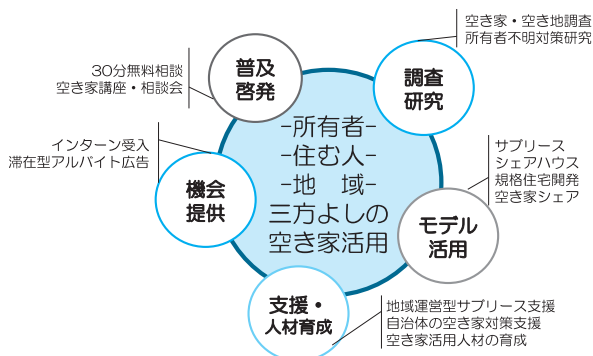


図-1 あまみ空き家ラボの事業概要

2. 設立の背景

奄美の出身ではない筆者が奄美でNPO法人を立ち上げたきっかけは、30年近く前、学生時代に訪れた加計呂麻島に惚れ込み足しげく現地に通ううち、2010年頃からコンサルタントとして奄美で移住定住に関わる事業を請け負うようになったことでした。

移住体験ツアーの企画・運営などを行う中で、空き家は増え続けているのに、移住者はもちろんのこと地元住民でさえも住まいが見つからないという現実を目の当たりにしました。

片付けや修繕などの労力がかかる割に家賃が安価なことから、所有者も不動産会社も半ばあきらめ状態で、行政もマンパワーや財源が不足していることから、空き家の活用には限界がありました。

この問題を解決し、奄美群島に必要な人材を流入させたいと思い、一念発起して仲間とともにNPO法人を立ち上げました。

3. 島に普及していなかった 空き家・空き地の活用を実践

(1) 大家負担の少ない「空き家サブリース」への挑戦
空き家の多くが、荷物が残っていたり、未修繕

のままだったりするため、空き家所有者は貸したい気持ちはあっても貸すことへの面倒くささや不安が先に立ち、なかなか活用に至りません。そこで私たちは、空き家所有者からそのままの状態での空き家を借り受け、NPOが大家として住みたい人に転貸する「サブリース」への挑戦をはじめました（図-2）。

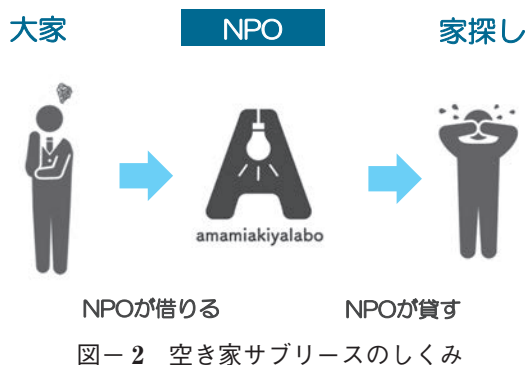


図-2 空き家サブリースのしくみ

家を探す人の中には、空き家を安価で借り自分好みにリフォームしたいという方が少なくありません。そこで借り主とは「改修自由」、「原状回復義務なし」とする契約書を交わしています。2017年には1軒だったサブリース物件は、2023年10月現在、60軒を超えています（図-3）。

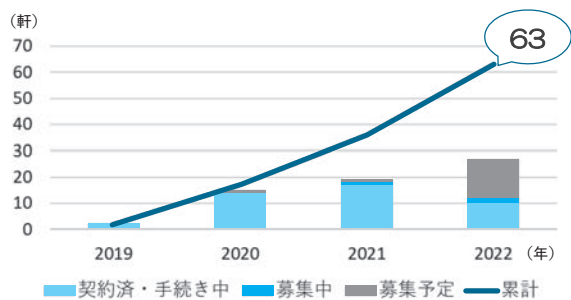


図-3 サブリース物件数の推移

(2) 改修費程度で新築できる規格住宅の企画・提供

空き家サブリースで扱う物件のほとんどが、修繕が必須の物件です（写真-1）。理想の家に改修しようとする、1,000万円を超えることもあります。また、部屋数が多い空き家が多いため、単身者やカップル世帯とのミスマッチもありました。



写真-1 修繕が必要な空き家の内部

そこで、NPOでは地元の建築士や施工会社と協業し、改修費程度で建設可能なシングル・カップル向けのコンパクトな規格住宅を考案。自治体所有の遊休地を建設用地として借り受け、そこにモデルハウス兼お試し暮らし住宅の「match guest house」（龍郷町龍郷集落）を建設し、運営しています。台風被害などを受けた住宅困窮地区での避難住宅や観光客用の宿、農業など住み込み求人のための社宅やサテライト住宅といった、さまざまな用途に活用できると考えています（写真-2、図-4）。



写真-2 規格住宅「match guest house」
（写真：石井紀久）

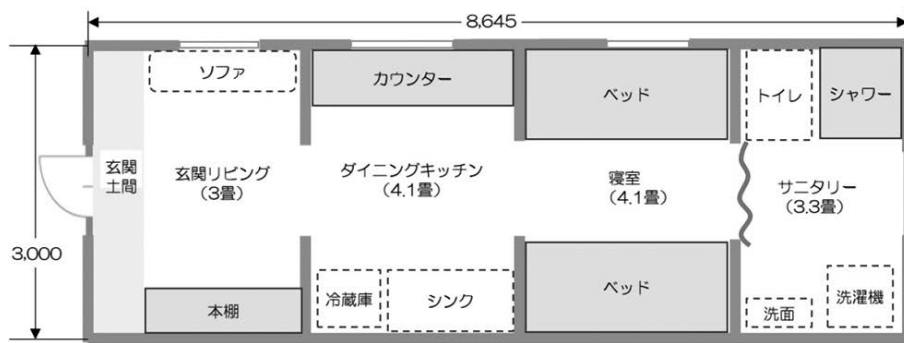


図-4 約8坪のワンルーム

(3) 家主や地域が関わる「お試し暮らし住宅」の運営

昨今の田舎暮らしブームは、これまで人の流入が少なかったエリアに都市的な価値観を持ったままの移住者を増やすことにもつながっており、しばしば住民とのトラブルを引き起こし、こんなはずではなかったと島を離れてしまう方も少なくないと聞きます。

私たち NPO は、移住を希望する人に、事前に地域性や想像以上に厳しい自然環境、田舎の濃密な人間関係などを知ってもらう機会を提供する目的で、しま暮らしの体験施設（簡易宿所許可）も運営しています。何度も島に通って、いろいろな場所に滞在し、自分にあった住まいを見つける一助になればと考えます。

また家主の側に立つと、お試し暮らし住宅は普通の賃貸とは違い、特定の人がずっと住み続けるわけではありません。そのため、他人に貸すと家を取り上げられてしまうのではないかと不安に思っている家主や、いずれ島に戻ってその家で暮らそうと考えている人にお勧めの活用方法です。

写真-3の「しま暮らし体験ハウス『なかほ』」は、家主さんが普通に家を貸すよりも、お試し暮らし住宅の方がいろいろな人と出会えて面白そうだと、我々に貸してくださった空き家です。

運営は、家主と NPO による共同運営です。滞在者の多くが、移住のための下見、リモートワークなどで長期に滞在しているため、近所の方々との交流も深まり、野菜を分けてもらったり、集落活動に参加したりしています。また、島外で暮ら



写真-3 しま暮らし体験ハウス「なかほ」

す息子や娘、親戚が里帰りしたときに、よく利用してくれています。

オープンから3年、同じような貸し方を希望する空き家所有者から相談を受けることも増えてきました。そのため、今後は、奄美群島内で同種の物件を連携し、移住や多地域居住を希望する人を対象とした会員制の空き家シェアリングサービスも提供していきたいと考えています。

4. 直面する新たな問題

嬉しいことに、空き家所有者からの相談件数は毎年増加傾向にあります。物件数が増えることで、ビジネスとして成立すると確証を持つこともできました。空き家の流通を促す手法の一つとして、私たちが取り組む大家負担の少ない空き家サブリースは有効な仕組みであると自負しています。

しかし、未登記や未相続の土地建物が多いため

事実です。所有権がはっきりしない上に要修繕物件であることから、貸主、転貸人（NPO）、転借人が各々リスクを覚悟で空き家を活用している状況です。

具体的な数字を見てみましょう。NPOが相談を受けサブリースの対象とした89軒の空き家について、土地と建物の登記を調べたところ、土地建物ともに登記がなされていたのは約27%、約40%は土地が相続未了で建物が未登記でした。

相談に来る空き家所有者は、みな口をそろえて「私が所有者です」と言います。固定資産税を払っているから登記している、と勘違いしている相続人がほとんどです。しかし、表-1を見て分かるとおり、登記簿上は他人の物である土地建物もあります。

表-1 サブリース物件の半数近くが未登記

		土地			計
		登記済み	相続登記未了	他人名義	
建物	登記済み	24	1	1	26
	相続登記未了	0	3	0	3
	未登記	17	35	2	54
	他人名義	2	2	2	6
	計	43	41	5	89

2017/9～2023/5/1

この状況を放置することは、後世に負の遺産を押し付けることと同義です。負の遺産を押し付けられた相続人は、相続を放棄するかもしれません。

そうすると、所有者不明になり、活用できない国土が増えることとなります。権利者を明らかに

し、安心して活用できる土地、建物を今のうちに確保しておくことが、日本全体に求められているように思います。

そのためにも、土地家屋調査士や弁護士、司法書士など不動産に通じる専門家と住民との距離を近くすると同時に、土業だけに頼るのではなく、空き家対策のための特別な権限を持つ人材を育成し、相続登記などの一部分野においては土業と同等の権限を与えるといったことも必要だと感じています。

5. おわりに

ここまでNPOの取り組みを紹介してきましたが、私たちは不動産業者でも建設業者でもありません。新たな空き家の活用方法を考えるには、その道のプロ（建築士、施工会社、不動産会社、弁護士、司法書士など）や住民、行政と一緒に頑張るかたちにし、普及させていくことを目指しています。全国で、同じ悩みを抱える自治体、団体等とネットワークを築きながら、スピード感をもって空き家問題の解決にあたっていきたいと思っています。

（プロフィール）

佐藤 理江

1975年香川県生まれ。建築や都市計画を学びに上京し、学生時代に訪れた奄美に魅了され通い続けること30年。東京で15年間の都市計画コンサルタント勤務の後、独立。奄美群島と神奈川県の二地域暮らし。