

◆「家主」、「居住者」、「地域」三方よしの空き家活用◆

—第1回—

離島での空き家サブリースという取り組み

NPO 法人あまみ空き家ラボ 理事長 さとう りえ 佐藤 理江



「空き家問題」は、日本各地が抱える身近で深刻な問題です。令和5年10月現在の空き家件数は900万戸で過去最多、空き家率も13.8%で過去最高を記録するなど増加の一途をたどっており、各地でその対応に追われています。

この問題を解決するには、空き家の発生を抑制するとともに、空き家を適正に管理し、使える場合は積極的に活用する視点が必要ではないでしょうか。

今号から2025年1月号までの3号にわたり、NPO法人あまみ空き家ラボ 理事長の佐藤理江氏より、奄美群島での空き家所有者と居住希望者のマッチング活動を紹介します。

空き家を活用したにぎわい創出の取り組みが、空き家問題を抱える地域の皆さまにとって解決のヒントとなれば幸いです。

1. はじめに ～NPO 設立背景～

鹿児島県奄美群島は、沖縄本島の北に位置し、八つの有人島に約10万人が暮らしています。

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

ために発足した民間団体です。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、その道のプロや住民、行政と一緒にやってかたちにし、普及させていくことを目指して活動しています。

学生時代から奄美ファンだった筆者は、現地に足しげく通ううち、奄美での移住体験ツアーを運営する機会を得ました。そこで目の当たりにしたのは、移住者はもちろんのこと住民でさえも住まい探しに苦労するという現実でした。

散見される空き家を流通させることで、住まい不足を解消できないものか。そこで一念発起し、仲間とともにNPO法人を立ち上げました。

※当NPOへの相談者のうち、2年以内に住まいが見つかったのは約27%（2022年6月～2024年5月末）。

2. 大家負担の少ない「空き家サブリース」への挑戦

(1) サブリースのしくみ

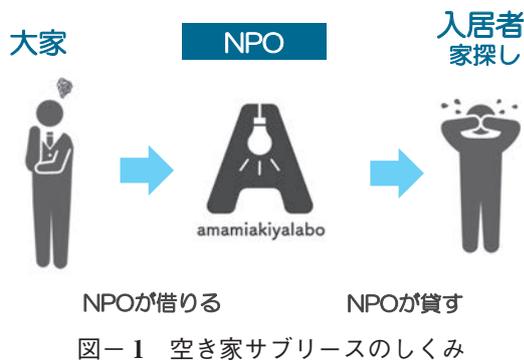
空き家の活用が進まない理由の一つに、「片付けや修繕などの労力がかかる割に家賃が安価で儲からない」ということがあります。そのため、所有者も不動産業者も貸すことに二の足を踏みます。

行政はマンパワーや財源が不足している上、個人の資産（特に空き家のような未登記物件）には

なかなか手が出せません。既存の流通のしくみには限界がありました。

そこで私たち NPO は、空き家所有者からそのままの状態でも空き家を借り受け、NPO が大家として住みたい人に転貸する「そのままサブリース」への挑戦を始めました（図－1）。

荷物があっても、雨漏りしていても、権利関係が複雑でも、そのまま転貸するのです（大家とは普通借家契約、入居者とは定期借家契約）。NPO の儲けは、入居者からいただく家賃と借り上げ家賃との差額になります。



大家にお願いするのは、権利関係を明確にしてもらうこと（登記簿の取得等）、親族などの関係者に貸すことを周知してもらうこと、改修を自由にさせてもらい「原状回復義務なし」の条件で契約を交わしてもらうこと、契約時点で残っている家具や家電は NPO に譲渡もしくは処分を依頼してもらうこと、などです（表－1）。

(2) サブリース事業のリスク

① 土地・建物ともに登記済みはわずか4分の1
空き家サブリースで扱う物件のほとんどが、残

置物あり、雨漏りあり、シロアリの被害あり、設備不良ありなど、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とも1,000万円を超えることもあります。しかし、大家の負担を限りなく少なくすることで空き家流通を促進させる当 NPO のサブリースは、改修費用を入居者が負担することがほとんどです。



写真－1 サブリースで扱う空き家

しかし、放置されてきた空き家は、未登記や相続登記が未了の土地建物が多いのも事実です。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（大家）、転貸人（NPO）、転借人（入居者）が各々リスクを覚悟で空き家を活用している状況です。

これまで NPO に相談があった物件のうち、登記簿を確認した133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25%、約40%は土地が相続

表－1 大家へのお願い

1. 土地建物の登記簿謄本、未登記の場合は名寄帳をご準備ください。
2. 相続関係者などに家を貸すことを可能な限り周知してください。
3. 空室時の家賃免除をお願いします。
4. 入居までの間の管理は、大家様でこれまでどおりお願いします。
5. 原状回復義務は「なし」
6. 残置物は、NPO への譲渡もしくは処分依頼をお願いします。
7. 当 NPO の「貸したい会員（5,000 円）」に入会をお願いします。

※借り上げ家賃が2万円以上かつ火災保険未加入の場合は、原則修繕費用は大家負担となります。

表-2 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	33	2	1	36
	相続登記未了	1	8	0	9
	未登記	22	55	5	82
	他人名義	2	2	2	6
	計	58	67	8	133

2017/9～2024/8

未了で建物が未登記です。なかには、登記簿上は他人の物である土地・建物もあります(表-2)。

相談者はみな口を揃えて「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」、「この家をあなたに譲ると言われたから」、「僕は長男だから」、「専門家に(登記を)お任せしたから」など理由はさまざまですが、登記簿を取得して初めてそれらが思い込みであることが判明します。サブリースは、まずこの思い込みを払拭することから始めなければなりません。

② 突然現れる見知らぬ親族

空き家をそのままにする大半の理由は、相続の話し合いがまとまらない(関係が悪く話し合う機会すら持てない)から、というのが実際のところではないでしょうか。

相続関係者は島を離れ、島に残った相続人や親せきが残された家を管理し、墓参りをし、誰かに貸したくても、他の親族から「正月に戻った時に泊まりたい」、「先祖代々の家だから貸すな」と言われる。80歳を超えて、バスで1時間以上かかる実家のあった集落に行き、月2回墓参りをし、空いたままの実家の風通しや掃除をする。そこには誰も帰ってこない。こうした状況は島のあちこちで見られます。

ある日、高齢の方が「自分が責任を取るから、管理している空き家を貸したい。管理に疲れた」と相談にいられました。そして、リスクを承知でサブリースしたことがありましたが、入居者が決まった直後、「自分も相続人だから貸す権利がある」と一度も管理に協力したことの無い相続人が

弁護士とともに現れ、結局契約はご破算となりました。

サブリースの相談時には、可能な限りの相続人を聞き取ります。しかし、都合の悪い方の名前を出すことは控えたいというのが本心でしょう。ですので、周辺の方から相続関係を聞き取ることも重要な作業の一つとなります。

3. サブリース事業を通して見えてきた課題

2017年には1軒だったサブリース物件数は、2024年8月末現在、80軒を超えました(図-2, 3)。急増したのは、サブリースを活用された大家の口コミによるところが多く、最近では、未登記物件のため空き家バンクに登録できずに、相談に来られる方も増えてきました。

NPOでは登記簿や名寄帳をもとに、相談者から権利関係の聞き取りをします。しかし、「登記簿や名寄帳を見せてください」だけでは通じないことも多く、書類を取得する方法から説明しなくてはなりません。

取得するだけでも時間を要しますが、登記簿の

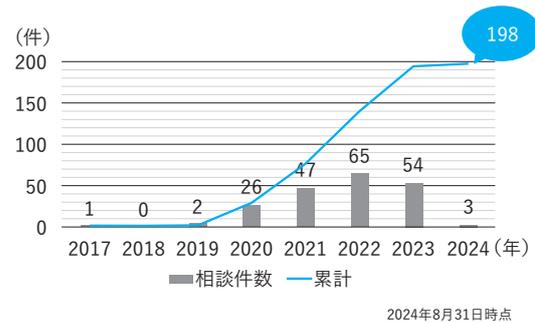


図-2 大家からの相談件数の推移

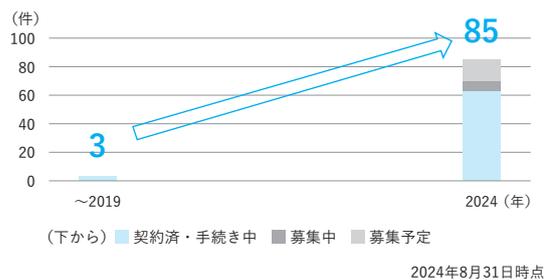


図-3 サブリース物件数の推移

地番と課税台帳に記載のある住所が合致していなかったり、地籍調査が完了していないエリアでは、該当物件の特定すらままならないこともあります。

また、ようやく該当物件を特定しても、前述のような「私が所有者」という思い込みを払拭するのに労力がかかります。

さらにワンステップ進んで、土地家屋調査士や司法書士などを紹介しても、普段なじみのない専門家には相談しにくかったり、費用が高額と思いついで相談に行かなかったりします。また、相談したくても奄美群島には専門家が少ない（島によってはほぼいないに等しい）ため、断られることもあります。

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、相続する（相続した）不動産について気軽に確認できる、相談できる環境づくり、不動産に関心を持ってもらえるような啓発活動が必要だと切に感じています。

4. おわりに

奄美群島に不動産を持つ方の多くが、島外に暮らしています。そして、将来不動産を相続する若者は島外で生まれ育ち、なかには「奄美」という場所すら知らない方もいます。今後、ますます増えることでしょう。

奄美群島の先祖への思いがある方が存命のうちに、この問題の解決を前に進めることができればと思います。

〈今後の連載予定〉

第2回：空き家と地域のマッチング「続・サブリースのしくみ」+「お試し暮らし住宅」

第3回：空き家シェアリングの取り組み(留守宅活用)

(プロフィール)

佐藤 理江 さとう・りえ

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一地域暮らし。