

## ◆「家主」、「居住者」、「地域」三方よしの空き家活用◆

—最終回—

## 空き家シェアリングの試み

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

私たち、NPO 法人あまみ空き家ラボは、空き家問題の解決を第一義の目的としています。活動する奄美群島は、家を借りたいという需要が供給量を圧倒的に上回っているため、前々回（2024年11月号）でお話しした「空き家サブリース」の活動を中心に空き家の流動化を進めてきました。しかし、奄美群島においても近い将来、「減少する人口と増加する空き家」という問題に直面することになります。

そこで当 NPO も遅ればせながら、空き家サブリースと並行し、空き家を何世帯かでシェアする「空き家シェアリング」の試みに着手しました。

## 2. いつか使う、たまに使う「留守宅」に着目

## (1) きっかけは大家やサブリース入居者からの相談

新型コロナウイルス感染症の騒動が明けた頃から、「盆と正月にしか使わない家が島にあるので、宿として運用できませんか」という相談が相次ぎました。掃除をすればすぐに住める留守宅は、初期費用をあまりかけずに滞在施設として稼働させることが可能です。大家にとっては、盆や正月に実家に戻った際、掃除や草むしりに追われ

ることがなく、さらに収入を得ることができます。

次に相談がきたのは、当 NPO のサブリース物件に暮らす二地域居住をしている入居者でした。入居者は、風通しや庭の管理の大変さ、雨漏りなどの修繕が必要な箇所をいち早く察知することの大切さを実感したようでした。前出の大家と同じように、留守にしている期間は宿として貸し出し、管理の手間を軽減するとともに、移住希望者に島の家での暮らしを体験してもらえたらという思いからの相談でした。

このように“いつか使う、たまに使う空き家”いわゆる「留守宅」をうまく活用したいと思っていた当 NPO にとっては、渡りに船の相談でした。これらの施設をネットワークすることで、移住希望者や多拠点居住する方に、奄美群島のさまざまな場所に滞在しながら自分にあった居場所探しをしてもらうことができるのです。

そして盆や正月しか使われていない空き家は、当 NPO にとっては、将来の上等なサブリース物件にもなるわけです。

この一石三鳥ともいえる需要と供給をマッチさせるべく、「空き家シェアリング倶楽部（仮称）」（以下、「本倶楽部」という）を立ち上げ、移住希望者や二地域居住希望者の方にモニターになっていただき、試行を進めています。

●空き家シェアリング倶楽部の理念

奄美群島の空き家数は、4,000軒\*を超えると推計されています。当NPO法人は、空き家シェアリング倶楽部に施設を提供くださるオーナーさんや利用者（空き家シェアリング倶楽部員）の方とともに、増え続ける空き家を減らしながら、地域に明かりを灯していきたいと考えています。

\* 2023年奄美群島広域事務組合による調査結果

(2) ターゲットにした利用者

図-1は、2023年6月から2024年10月までの間に当NPOに家探しの相談に来た個人の方を分類したものです。相談者のうち移住(転勤含む)と多拠点居住を希望される方は約75%、そのうち来島経験が分かる66人をみると数回程度しか奄美への来島経験がない方が約半数、来島経験がない方をあわせると約75%に上ります。何度もリピートしている方に比べ、「暖かい南の島で海が見える一軒家に暮らし、畑をしながら、のんびり暮らしたい」という方が多い印象です。

現実には、冬は晴れ間が少なくしんと冷え、場所によっては日本海側気候、オーシャンビュー＝台風が当たりやすい、畑はちょっとほったらかすと草が繁茂し、行事に追われてのんびりどころかプライベートなし、なんてことも当たり前なのです。

本倶楽部は、このように理想を描いてしまっ

ている方をメインターゲットにしています。

幸いなことに、奄美群島は八つの有人島に300を超えるシマと呼ばれる集落が点在し、それぞれに気候や利便性、歴史、気質、慣習や行事の数も言葉までも違います。

こうした多様なシマがあることを理解し、さまざまな場所に滞在しながら施設のオーナーや地域の方との交流を深め、自分の理想とする島暮らしを描き直し、本当に自分にあった場所を見つけてもらうための本倶楽部なのです。

(3) しくみの特徴と既存施設との連携

本倶楽部は、移住希望者や多拠点居住する方に、奄美群島のさまざまな場所に滞在しながら自分にあった居場所探しをしてもらうことを目的にしています。そのために、次のようなサービスを考えています。

- ・奄美群島内のさまざまな提携施設に泊まれる
- ・各施設で会員限定のサービスが受けられる（長期割引プランなど）
- ・施設のオーナーから集落の情報や移住のアドバイスをもらえる
- ・会員の交流会に参加できる
- ・滞在日程や希望にあわせて、当NPOが滞在プランを提案し行程を組む

さまざまな場所に滞在し、地域を知ってもらうことをサービスの目的とするなら、できるだけ多くの施設と連携すること、現地にサポーターのような存在がいることが魅力になります。

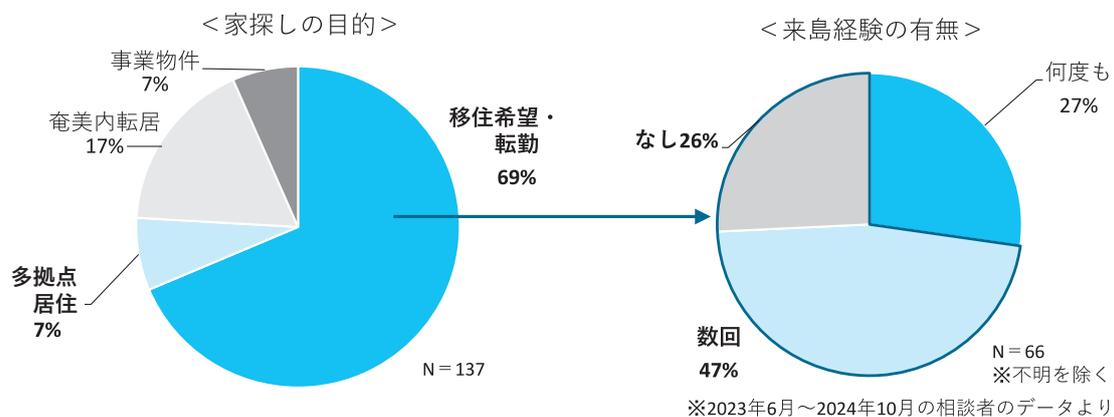


図-1 相談者の内訳



図－2 現在連携を検討中の施設

そこで、留守宅の活用に加え、この取り組みに理解のある既存の宿泊施設にも参画を依頼しました。先輩移住者が経営する宿、長期滞在サポート

をする宿やシェアハウス、空き家を再生した島暮らしを体験できる宿などです。現在、18の施設(図－2)と協力体制を構築中です。

既存の宿にとっては、当NPOのフィルターを通したお客さまだという安心感があること、梅雨時期や冬期の閑散期を長期滞在者で埋めることができる、といったメリットがあります。

### 3. 試行から見えてきた可能性と副産物

本倶楽部の試行にあたり、モニターに当NPOが提案する滞在プランを利用いただいています。複数の施設に滞在し、地元の方や先輩移住者と交流するというプランです(写真－1, 2)。

すると狙いどおり、これまで移住先の候補ではなかった場所が移住先集落としてリストアップされました。事前に施設のオーナーに利用者の情報を伝えておいたためか、オーナーが空き家を案内してくれたこともありました。



写真－1 地元の方と一緒に伝統行事に参加



写真－2 島の日常に触れる

さらに、実際に家が見つかった方が、二地域居住しながら空室期間を本倶楽部の提携施設として運営されるようになったほか、移住後または二地域居住しながら当NPOの活動に参加し、空き家の管理やDIY、宿の運営サポートをしたいという方が現れたり、たまたま出会った空き家の所有者を当NPOにつないでくれた方もいました。まさに「一緒に空き家に明かりを灯す」という本倶楽部の理念を具現化したのでした。

ただ、空き家をシェアし自分にあった場所を見つけることを目的とした本倶楽部とはサービス内容が異なるため、当NPOの空き家問題解決の取り組みを応援してもらう「あきやぴかり団」を新たに発足させることを検討しています。この話はまたの機会に皆さまにお披露目できればと思っています。

#### 4. おわりに

3回にわたる連載をお読みいただき、ありがとうございました。

NPO法人あまみ空き家ラボは、より多くの方が空き家活用に取り組める環境をつくるため、空き家活用のビジネスモデルを生み出す活動を行っています。法人発足7年目にしてようやく軌道に乗りはじめた「空き家サブリース」モデルは、目標の100軒達成も目前で、第2フェーズに突入しました。

今後は、空き家サブリース仲間を育成しながらネットワークを広げ、加速度的に空き家活用を進めていきたいと思っています。また、「空き家シェアリング倶楽部（仮称）」モデルも、数年でかたちにし、軌道に乗せていきたいと思っています。

読者の皆さま、ぜひ一度、私たちの活動にちょっかいを出しに奄美にいらしてください。お待ちしております。

（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二地域暮らし。