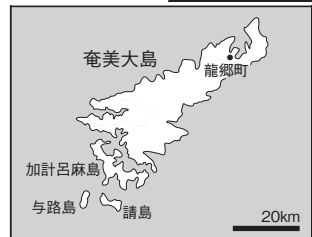


空き家・空き地問題の解決に 挑む——お試し住宅・サブリース・規格住宅の運営

ねりやかなやレジデンス 代表理事 佐藤 理江



奄美大島：鹿児島県本土の南約380km、沖縄本島の北約300kmに位置する亜熱帯海洋性の島。龍郷町は、奄美大島の東部、奄美空港と名瀬港の中間的な位置にある自治体で、大島紬の代表的な柄の発祥地として知られている。人口5,997人(令和元年11月末日現在)。

「住みたい人がいるのに空き家が増える」課題に直面

NPO法人「ねりやかなやレジデンス」は、奄美群島の空き家・空き地問題の解決に取り組み民間団体です。筆者が仲間とともに二〇一七年七月に同社を設立してから、はや三年目を迎えました。

なぜ奄美出身でもない筆者が奄美でNPO法人を立ち上げたのか。それは二三年前、学生最後の夏に訪れた加計呂麻島が端緒となります。豊年祭で三線を弾き、太鼓を叩き、唄い、踊るおじいやおばあ、還暦を過ぎても青年団で活動しているおじさん、入り江ごとに発達した集落は、言葉も違えば踊りも違うこれまで経験したことのないもので、出会った人、見るもの聞くものすべてが衝撃的でした。島で生きる覚悟とともに、島を元気にしたいという情熱あふれる

移住者もおり、彼らと地域住民がつながることから生まれる新たな取り組みや動きに強く惹かれました。

それから足繁く奄美へ通うこと十数年。まちづくりコンサルタントとして、地元の行政が取り組み移住定住促進事業に関わる機会をいただきました。その内容は、移住希望者を案内する体験ツアーの企画・運営が中心で、事業を進めるうちに「島に住みたいのに家が見つからない」という大きな課題があることに気づきました。島内を見渡すと空き家や空き地は散見されるのに、イターンはもろろんのこと、Uターンや地元住民でさえも住まいが見つからないという状況でした。

奄美に限らずビジネススペースに乗りにくい空き家の活用は、最終的には行政任せになっているのが現状です。しかし、家主の特定から交渉、改修、賃貸管理など時間と労力、

費用がかかる空き家活用は、マンパワーに限られる小さな自治体単独で取り組むには限界があります。奄美の定住促進住宅（定住・移住を促進するため自治体が整備）を例にとると、「虫が出た」「雨漏りした」「水が出ない」「（建物のゆがみで）扉が開かない」など、入居者の対応に職員が日々追われている状況です。また、空き家の老朽化が進んで思わぬ改修や修繕が発生するなど、定住促進住宅を一気に増やせない事情も散見されます。このほか公的予算を個人資産に使うことになるため、高い公共性などが求められ、進むはずの事業がすぐには進展しないことも少なくないようです。

課題解決の推進役となるNPO法人を設立

このような状況に対し、喜界島・徳之島・沖永良部島では、地元青年団を中心とした集落組織やNPO法人などが主体となり、二〇一三年から三年ほどかけて空き家調査、家主探し・交渉、空き家の改修、ゲストハウスやサブリース物件としての運用までを、行政の力を借りながら実現させました。筆者もコンサルタントとして、この取り組みに関わってきましたが、現在ではこの三地域の事業は軌道に乗っているようです。

空き家の貸し出しができない理由（龍郷町龍郷集落の空き家調査〈2018年、NPOねりやかなやレジデンス〉から）

■空き家の状態が悪い

- ・確認された空き家（13軒）のほとんどが5年以上放置された状態。
- ・外観だけで判断するとその半数は軽微な修繕（100万円未満）で住めそうだったが、聞き取り調査を進めると雨漏りやシロアリ被害、床の抜け落ちなど数百万円レベルの修繕が必要なものが多かった。
- ・軽微な修繕で住める空き家は3軒程度。

■物件が未登記

- ・相続登記済物件はたった1軒。残りは相続未登記（登記名義人の死亡後の相続登記が未了。4軒）、未登記（8軒）だった。
- ・未登記の場合、地縁血縁がない人は、登記簿から家主を特定することが困難。
- ・仮に空き家の周辺に住む人から家主を教えどもらえたとしても、その人が本当の権利者かどうか確認する術がない。
- ・未登記の物件を借りてしまい、さらに土地も未登記だった場合、真の家主が現れ退去を命じられると従わざるを得ない場合がある。
- ・やっと住める状態にした労力と費用が水の泡になってしまうリスクは大きい。

■家主の費用負担や責任の回避

- ・修繕費用の負担は、家主が家を貸さない最大の理由。
- ・長年放置された空き家は、修繕にこのほか費用がかかる。1年放置するとシロアリが侵入

し、さらに放置すると梁や床、柱までもがベーパークラフトのように内側がスカスカの状態になってしまう。このほか雨漏り、外壁の破損、落ちた床の修繕、場合によっては建物のゆがみを調整する必要もある。

- ・10年ほど放置された空き家の修繕には、最低でも数百万円はかかる。建物のゆがみもなく不動産会社が扱えるような状態にするためには、500万円程度が必要。
- ・家に残置された荷物の処分費用も大きい。「家財道具や荷物があるから」と貸し出しを断る家主がいるが、これにはそのコスト負担がきつという本音が含まれている。
- ・このほか、これまで家を貸した経験がなく、知らない人に貸すのが不安という声も聞かれる。

■島外に住む家主が島の住宅需要を知らない

- ・「なぜ空き家を貸さないのか」という質問に対し、「住んでくれる人がいない」「自分がたまに帰るから」「一旦貸してしまうと出て行つとは言いづらい」という返答が多い。これは、島の住宅需要を知らない不在家主が増えていることを示している。
- ・島外の家主に、家を探している人がいること、家探しをする期間の滞在を希望する人がいることなど島の住宅需要を伝えると、期間限定などの条件つきで貸してくれる家主も現れる。
- ・また、普通賃貸以外の貸し方があることなどを説明することで、貸し出しの可能性は高まる。

この事業の成果が少しずつ見えるようになっていくともない、空き家活用に関心を持つ人たちと一緒に活動しようと言ってくれる仲間が増えていきました。しかし、この取り組みを周辺の集落、町全域、島全域、奄美群島全域へと発展させたくても、コンサルタントという立場では、事業契約期間の終了と同時に関わりが薄れてしまいます。コンサルタントであり続けるべきか、会社を辞めて仕事として成り立つか分からない空き家活用事業に手を出しているものだろうか、夫の住む東京と奄美の二地域暮らしは現実的なのかなど、悶々とした日々を過ごしました。最終的には、仲間たちに背中を押され、「住みたい人がいるのに、空き家が増える」問題解決の推進者になろうと決め、NPO法人「ねりやかなやレジデンス」（以下、NPO）を起業しました。「ねりやかなや」とは、奄美の方言で「海のかなたの楽園」という意味です。

住宅戸数の一割を超える空き家件数

人口減少が進む奄美ですが、移住希望者も少なくありません。例えば、私たちNPOの活動の中心となっている奄美大島の龍郷町をみると、空き家バンク利用者の登録件数は、平成二四〜三〇年度の七年間で約九〇名になっています。空き家バンクの存在を知らず自力で家探しをする人を含めると、ゆうに一〇〇名は超えていると思われます。しかしながら、空き家バンクに登録されている物件数は七年

間で延べ一八軒。新聞やネットに掲載される町内の不動産物件（主に貸家）も、数えるばかりです。奄美では、顔見知り間での相対取引が主流ですが、じつは、地元住民も家を探しているのが現状です。

二〇一八年に龍郷町龍郷集落で私たちが独自に行なった空き家調査では、集落の建物総数の一割超が空き家でした。空き地の調査もしましたが、四〇区画以上、集落の全宅地面積の約二割が空き地であることが判明しました。しかし、これらのほとんどは流通に乗っていません。所有者にうかがった貸し出しできない理由を前頁の表に整理しました。

また、過去に実施した空き家調査から、奄美群島には五〇〇軒をゆうに超える空き家があることが推計されています。平成二七年の国勢調査の世帯数が約四万九五〇〇世帯であることを考えると、その多さが実感できるはずですよ。

空き家活用の新たな手法を考案・実践

こうした空き家調査結果をもとに、NPOでは、空き家・空き地を活用するため、これまで島で実践されてこなかった手法を考え、実践しています。主な取り組みとして、以下の三つがあげられます。

①家主や地域が関わる「お試し暮らし住宅」の運営

お試し暮らし住宅は、移住を希望する人に、事前にその



写真1：しま暮らし体験ハウス「なかほ」。家の中には大島紬の機織り機が残る。

地域性や厳しい自然環境、田舎の濃い人間関係などを知ってもらう機会を提供する目的で、簡易宿所として運営しています。移住者のなかには理想を持って移住し、たまたま見つけた家で暮らしはじめ、理想と現実とのギャップから集落で摩擦を起こしたり、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。お試し暮らし

住宅は、何度も島に通って、いろんな場所に滞在して、自分にあった住まいを見つけたら一助になると考えています。

また家主の側に立つと、普通賃貸とは違い特定の人がずっと住み続けるわけではないので、「他人に貸すの家をとられてしまうのでは」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したい」と考えている人にお勧めの活用方法です。

「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ほうがいい人々と出会って面白そうだと、私たちNPOに貸してくださった空き家です（写真1）。

この物件の修繕や備品購入に必要な資金は、NPOがサイト上で独自のクラウドファンディングにより集め、二〇一九年八月に開業しました。名称は、家が立地する龍郷町中戸口集落の方言読み「なかほ」からとっています。運営は、家主とNPOによる共同運営です。入居の準備や片付け、庭の手入れなどの日常管理のほか、滞在者との接点を持っていただく目的で、チェックイン／アウトも家主にお願ひしています。近所の方々は、「高齢化で寂しくなった地区が明るくなる」と、開業準備の段階から大変期待を寄せてくれました。そこで地元の方には、集落の案内や郷土料理づくり体験など、滞在者との交流にご協力いただいています。

オープンから数カ月、リピーターが現れたり、集落に移住を希望する家族から「家が見つかるまでの間滞在したい」という相談も受けています。

②住宅のサブリースに挑戦

物件が流通しない要因の一つに、不動産会社を介さない

相対取引が多いことがあげられます。中心部から離れた場所に建ち、荷物が残っていたり、未修繕のままだったりする物件は、不動産会社が扱いにくいからです。そのため、貸したい気持ちはあっても貸すことが不安で、活用にいたっていない空き家もあります。また、高齢などのため修繕や荷物を処分してまで貸す気力がない、費用をあまりかけたくないという家主も増えています。

私たちNPOは、貸したい気持ちはあるものの躊躇している家主から、そのままの状態で空き家を借り受け、責任を持って住みたい人に転貸するサブリースにチャレンジしています。家主への家賃はNPOが支払います。仲介業ではないので宅建資格はいりません。

じつは、移住希望者のなかには、古い空き家を借りて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。そこで貸し手としては「改修可能物件」とし、原状回復義務を負わない契約を行なっています。

現在、NPOとして一軒のサブリース物件を確保しています。「月二回のお墓参りには自分で使いたい」「荷物の処分をお願いしたけど、引き取りたいものがある」「契約期間の満了後も居座られたらどうしよう」「ひどい使われ方をされたら」といった家主の不安に寄り添い、一緒に荷物整理をしながら、半年近くかけて契約にこぎつけました。私たちとしても「家を借りるのは本当に大変だ」と、改めて認識する良い機会になりました。

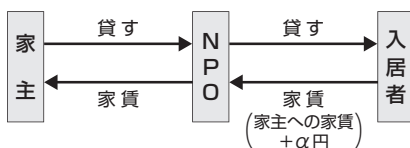
ちなみにこのサブリース物件は、家主との協議段階から、幸いにも「荷物はそのままの良いので貸してほしい」という移住希望者のオフアアを受けています。裏を返せば、それだけ流通物件が不足しているという証左かもしれません。

このように、私たちは一般流通物件とは異なるアプローチで、貸したい人と住みたい人の希望を叶える空き家の活用を生み出していきたいと思っています。

③規格住宅(空き地活用+新築モデル)の企画・提供

空き家の活用には限界があります。家主との交渉に進める物件は、空き家件数の約三割、交渉後に契約が成立する物件となると一割にも届きません。また私たちの調査では、空き家全体のうち放置期間が長く状態の悪い空き家が半数近くを占め、数百万円単位の改修費が必要となる物件が多いという現状が分かっています。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

サブリースにおけるNPOの役割



《NPOの仕事》

- 入居者募集/物件案内/契約
- 家賃の回収
- 入居者のトラブル対応
- 退去、入居時の清掃



写真2：龍郷集落の規格住宅モデルハウス兼お試し暮らし住宅の「match guest house」。

で建設可能な新築住宅を規格化、自治体所有の遊休地を建設用地として借り受け、モデルハウスを建設しました。第一号は龍郷町龍郷集落の規格住宅モデルハウス兼お試し暮らし住宅「match guest house」です(写真2)。建設資金は全額金融機関からの借入で調達しました。

今後は、台風被害などの住宅困窮地区での避難住宅や、観光や農業など住み込み求人のための社宅、サテライト住宅などを提案して

いければと考えています。

島を知るから島で暮らすまで「一貫サービスの実現を

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。新たな活用方法を考えては、その道のプロ(弁護士、司法書士、建築士、施工会社、不動産会社ほか)や住民、行政と一緒に頑張っていきます。

移住体験ツアーで島を知っていただき、さまざまな場所に点在するお試し暮らし住宅に滞在しながら、自分にあつた場所や暮らし方をイメージしてもらい、納得した上で物件を探してもらおう。そして、物件を探す人には、サブリース物件や規格住宅を選択肢として提案する。島を知るから島で暮らすまでを多様な方々と協力しながらパッケージ化し、奄美群島全域に普及させたいと思います。



佐藤理江(さとうりえ)

1975年香川県生まれ。学生時代に訪れた奄美に魅了され通い続けること20余年。現在、奄美群島を抱える“住みたい人がいるのに空き家が増える”問題の解決にむけ、放置模索家・空き地の活用策を2地域暮らし。