

奄美群島において、「所有者不明不動産」の増加抑制の取り組みとして、将来の相続人にも向けた「空き家伝道師講座」の開催、新たな空き家流通のしくみづくりとして「交流型空き家活用」、「集落運営型サブリース」に取り組んだ。

■ 事業概要

事業部門	部門3 ポストコロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組を行う事業
事業地域	奄美群島
背景・課題	奄美群島での『所有者不明不動産』は4割程度と推測されています。コロナ禍で奄美群島に移住したいというニーズが高まっているが、前記問題などで不動産の流通が少なく、流通している物の中には賃借料が相場の3倍程度など、地域のバランスがくずれつつある。島の若い世代や帰島希望者・既移住者などが住み続けることができなくなるなどの弊害をもたらせつつある。不動産流通の解決策として始まった空き家サブリース事業は、件数が増えるに従い権利上リスクが高い物件数が増えており、NPOも転借人も高いリスクを覚悟の上で契約をしている現状がある。 今後、世代交代の中で益々増えることが予想される『所有者不明不動産』を、予備軍の段階で抑制、問題の解決を図ることが課題である
目的	奄美群島において、所有者不明不動産の増加抑制の取り組みとして、将来の相続人に向けた空き家伝道師講座の開催、また、地域に根差した流通の在り方として、交流型空き家活用モデルづくり、集落運営型サブリースを試行し、継続できるしくみ、よりよい方法を検討することを目的として実施した。
連携する団体・役割	弁護士法人空と海そらうみ法律事務所浦添事務所鈴木穂人弁護士(空き家伝道師講座の講師、所有者不明不動産の解決策の検討) 田辺コンサルタント・グループまちひとこと総合計画室田邊寛子氏(交流型空き家活用、集落の教科書作りアドバイザー) 東京奄美会青年部長・奄美パブリックレーションズ原田尚樹氏(島外出身者への広報、講座の運営サポート) 一般社団法人あまみかーさりリゾート日高啓琢氏(集落運営型サブリースサポート) 奄美群島広域事務組合(空き家伝道師講座の後援)

将来の相続人にも響け「空き家伝道師講座」

あまみ空き家ラボ住まい講座 2022



参加費無料

空き家活用伝道師講座

＼空き家活用で「ふるさと」を元気に／

その家はアナタに所有権が無いかも？！

● 大家負担ほぼゼロの貸し方がある？！

● 短期間だけ貸せるの？！



東京会場

みしょ～れ奄美

東京都品川区西五反田1丁目16-1

対象者 奄美群島にルーツのある方 ※オンライン受講もできます

20名(先着) 30名(先着)

開催時間 15時～18時 その後別途懇親会

テーマ：奄美の空き家事情

講師：佐藤理江（NPO法人あまみ空き家ラボ理事長）

2022年11月26日（土）



大阪会場

ハイビスカス

大阪市都島区東野田町5丁目7-2

テーマ：空き家の相続、空き家の活用の心構え

講師：鈴木穂人（弁護士）（事前申込制の個別相談時間も設けます）

2023年1月28日（土）

あまみ
空き家ラボ

【問い合わせ・申し込み】各開催日の2日前まで
あまみ空き家ラボ（佐藤）
メール：sato@npo-nr.org 電話：070-6656-0278

東京開催：令和4年度 国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」
大阪開催：奄美群島広域事務組合主催

QRコードで申込フォーム
にご記入ください。





空き家活用伝道師講座には、20代～70代、奄美群島出身者、奄美2世、不動産所有者、いつかの相続人、家を借りて地域の役に立ちたいという人など、幅広い層が参加。
東京会場は、2回延べ29名が参加。
大阪会場は、2回延べ32名が参加。
※大阪開催の開催にあたっては、本業務から弁護士を派遣した。

＜今後に向けて＞

- 計4回の開催のなかで、「登記とは何か」「自分が所有者であることを証明するためにはどうすれば良いか」など、**不動産の権利に対する知識が、年代を問わず不足していることが講座を通して明らかとなり、複雑な登記や権利問題を、一般人にわかり易く伝えること、相続登記の必要性（＝地域を元気にすることにつながることを伝えるコンテンツづくりが必要）である。**
- また、「人口は増えているが集落運営に参加しない人が増えている。島を理解してから移住するプロセスづくりが重要。」「土地の流動化とともに地価の高騰が進んでいるが無秩序な開発に加担したくない。どうしたらよいか」という意見や質問が投げかけられたように、**単に空き家や空き地を流通させるだけではなく、まちづくりとセットにした不動産流通のしくみづくりが課題といえる。**
- 空き家問題解決には、様々な立場やニーズがあることから、今後は、テーマを細分化することでターゲットを絞り込んだ講座、有料講座も企画していきたいと考える。

所有者不明不動産発生抑制対策の検討(あるある問題の解決策の弁護士Q & A)

■固定資産税納税者と土地所有者の違いの認識不足

「相続人が全員島外に暮らしている」、「相続人の誰とも連絡が取れなくなった」などの理由で、相続関係にない人が空き家を管理していることは多く、その管理実態を元にして固定資産税を請求されている場合も多い。また、固定資産税を支払うことで所有が自分にあると思っている人も少なからず存在する。

■口約束や口承、専門家任せによる「所有」の誤認識

先代からここは自分の土地だと聞いていたなどの口約束や口承、専門家に登記手続きを任せたという安心感などから、登記簿を確認することなく自分の土地建物だと思い込んでいることは、少なくない。

不動産の権利にかかる次のふたつのよくある事例を踏まえ、実際同じ問題に直面する方の問題解決の手掛かりとしていただくほか、不動産を所有する方やその相続人に対して注意を喚起する意味もこめて、弁護士によるよくあるトラブルQ & Aとしてとりまとめた。

今後の空き家講座のコンテンツとして活用する。

あるある事例①

Aさんが亡くなった。Aさんの相続関係者は事情があり葬儀をあげることができなかったため、相続人にあたらぬ親戚のBさんが、葬儀を行った。

すると自治体からBさんに、固定資産税の納付書が届き、Bさんは支払いを始めた。

さらにBさんは、近所の人の手前、管理を続けてきたが、年齢もあり管理できなくなり、家を貸したいとNPOに相談した。

あるある事例②

家を貸したいと思いNPOに相談にきたCさん。登記簿を取得すると、以前購入したはずの建物の名義が変わっていなかったことを知る。司法書士にお任せしたので安心していただいたという。

新たな活用①集落運営型サブリースサポート(奄美市根瀬部集落)

集落として空き家活用に関心が高いものの、やり方が分からないという集落をモデルに、物件探し、大家交渉などを一緒に行い、集落でサブリースできるかたちを模索したもの。本業務では、集落の半分以上が空き家になってしまうと危惧を抱いた根瀬部集落(地縁団体)が、より良い集落づくりのために集落運営のサブリースを希望。サブリースのリスク、リスク負担、手順の説明などを行いながら一件目となる物件を交渉中。



10/8 根瀬部集落役員とともに空き家悉皆調査
全14軒の空き家を確認

11/11 根瀬部集落運営委員

サブリースの概要説明や活発な意見交換が行われる。

リスクを知る中で様々な不安の声もあがったが、「まずはやってみようよ。やらないと何が問題かわからない。」という声が多数で、集落としてサブリースへのスタートを切った。

- 住めない状態の家を借りる人は、変わり者ではないか？
- 地縁団体のしくみを整理してルールを決めたほうがいい(資金調達や資金の使い方など)
- 定住者だけでなく、二地域居住やワーケーション、お試し暮らしできる住宅などの活用もどうか。
- 年内に、貸してくれそうな3軒の大家に趣旨を伝え、貸す条件などをヒアリング。あわせて登記簿を確認する。
- 家賃滞納や簡単なリフォーム等を見越して、集落の特別会計で十数万円の経費を計上を検討。

新たな活用②交流型空き家活用と集落の教科書づくり(奄美市佐仁集落)

まちづくりに関心のある地域、人や団体などが一緒になって空き家活用を考え、実行する場づくりの試行。舞台は集落の25%が空き家という佐仁集落。小学校の存続という集落の関心が高いテーマのもと、佐仁校区活性化委員会と連携し活動をスタート。将来にわたる活動にする一方策として、学生インターンの受け入れとインターンがインターンと呼ぶしくみづくりを試行した。また、集落外の方と集落の方とをつなぐコンテンツ「集落の教科書(仮)」づくりを行った。



【1組目】8月7日～20日 3名のインターン生が来島。
武蔵野美術大学で講師を務める当NPO理事の講義でNPOの活動紹介とインターン生募集を行った。
奄美出身の3名の若者と移住希望者の学生1名が受け入れをサポート。
奄美大島の北部・奄美市笠利町佐仁集落を拠点に、空き家の草刈りや残置物の片付けを行いながら島の暮らしを体験。
何より、地元の同世代の若者たちが自分たちの日常に彼らをひきこんでくれたことが、インターン生にとって大切な記憶となったようだ。
こうした経験を生かして、インターン生募集の動画やチラシを制作し、学生向けに広報しているほか(次頁参照)、学生たちがインターン後も、当法人が島外で行うイベント等の活動の手伝いや、新たなインターン生のサポートなどを行っている。



【2組目】2月13日～19日 2名のインターン生が来島。
1組目のインターン生が作成・公開したインターン募集からの申し込み。
コロナも下火となり、佐仁集落区長をはじめ集落の方のサポートのもと、佐仁集落の暮らしを学びつつ、佐仁集落への理解を深め、集落外から訪れる人や移住希望者と佐仁集落との良縁をつくるためのツール(集落の教科書(仮))を作成した。

新たな活用②交流型空き家活用と集落の教科書づくり(奄美市佐仁集落)



あまみ空き家ラボ 実践型学生インターン...

後で見る 共有

見る YouTube



↑インターン生募集動画



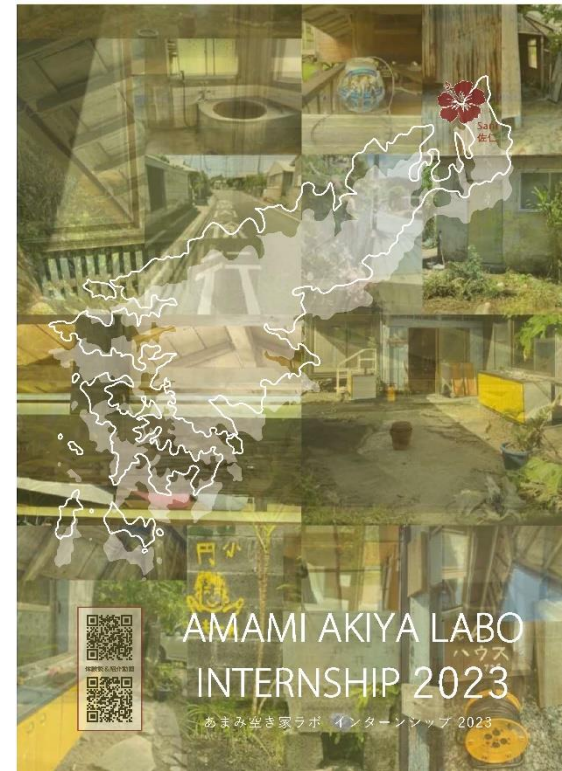
あまみ空き家ラボにインターンしてみま...

後で見る 共有



↓インターン生募集のチラシ

WEB募集→



AMAMI AKIYA LABO
INTERNSHIP 2023

あまみ空き家ラボ インターンシップ 2023



□■□島旅 × インターンシップ□■□

自然の鼓動が聞こえる豊饒の島で #奄美群島

サンゴに彩られた豊かな海や、希少な生き物を育む熱帯雨林と豊饒、そして中国の大陸文化がまじりあうユニークな文化・風景……。知れば知るほど広がる奥深い島、それが奄美群島です。古来から島人が大切にしてきた島の風景・食・言葉・習慣は、求道者の心にどこか懐かしいあたかさを感じさせます。それは、現代社会で失われつつある「豊かさ」がこの島に残っているからかもしれません。

奄美の空き家問題に挑む #あまみ空き家ラボ

そんな奄美大島では、少子高齢化や機能的な人口流出により、集落の人口減少だけでなく、住居の空き家化が進行しています。あまみ空き家ラボは、この空き家問題について、奄美群島の人たちと一緒に解決しながら、住みたい人・滞在したい人・滞在してほしい人たちのニーズを満たしていく課題解決型 NPO です。住みたいのに借りられる空き家がない移住者、貸したくても貸せない大家さん、そして放棄される空き家。この悪循環を断ち切りたい私たちと一緒に、持続可能な解決策を考えませんか？

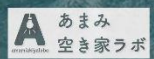
□■□プロジェクト内容□■□

①廃校になる小学校を空き家プロジェクトで救いたい！
②集落の教科書作り

今回の賛会は、奄美大島にある佐仁集落。10 年後には廃校になる可能性が大きい佐仁小学校。集落の人たちや小学校の人たちが必用に小学校存続に向けて取り組み始めました。島暮らしを体験しながら、奄美・佐仁集落がどんなところなのかを知るところから始め、プロジェクトを通し、課題を解決するための効果的な方法を見つけたいです。

■募集期間：随時募集 長期休みに合わせて開催
■受け入れ条件：建築学科都市デザイン A（田邊寛子講師）講師「ムサビの もったいない」を演出済み、または応募後提出
■アクセス：peach で成田空港から奄美大島直行便を利用する（6,890 円）

□受け入れ団体：NPO 法人あまみ空き家ラボ
□WEB サイト：https://npo-nr.org
□問い合わせ・申し込み：info@npo-nr.org



	長期インターン	短期インターン
滞在期間	10泊以上	5泊以上10泊未満
エリア	奄美大島北部地区円島集落、佐仁集落	奄美大島、徳之島、沖永良部島の希望地
内容	空き家DIY、古材を活用したアート作品制作、空き家管理のサポート等	
定員	1組3名まで	各島3名以内
特典	2万円の補助、奄美群島の特産品プレゼント（じゃがいも、タンカン、花など）	-
費用	参加費は無料です。 往復旅費及び滞在にかかる費用（宿泊代、食費、ガソリン代、バスやタクシーなどの移動にかかる費用、保険料等）はご負担ください。	
滞在先	・空き家：水道光熱費程度 奄美大島 ・matchguesthouse：ひとり4,000円/泊 徳之島 ・ヴィラあむとろ2番館：ひとり2,500円/泊（3名の場合） 沖永良部島 ・シェアハウスあまた：ひとり1,500円/泊（女性限定）	
NPOが提供できるコトやモノ	工具類、軍手、材料費、普通自動車 島に暮らすように旅する時間 島民の方との交流や楽しい時間	
その他	※対象年齢は、18歳以上30歳未満です。 ※あまみ空き家ラボの目的を理解し、活動をお願いします。 ※作業しやすい気持を持参ください。 ※ゲストハウス/シェアハウスの清掃や草抜き等のお手伝いをお願いします。 ※滞在中の事故等に伴い、旅行保険等にご加入ください。 ※自動車を運転する場合は、他車運転特約が含まれている自動車保険またはドライバース保険（1日800円程度）へ	

地域が幸せになるために秩序をもった空き地や空き家対策

- ・ 「まちづくり」を実現する一助としての空き家活用のしくみづくり
 - － 集落運営型サブリースの実現と周知・拡大
 - － 交流型空き家活用(学生インターン)の拡大
 - － 空き家、空き地の自治体への譲渡や寄付、活用のしくみづくり
 - － 抵当権設定された不動産のまちづくりにおける活用
- ・ 相続登記の必要性を伝えるコンテンツとしくみづくり
 - － 登記は地域をよくするためのものという意識の醸成
 - － 相続や登記をわかりやすく伝える対象別のコンテンツづくり
 - － テーマの細分化や即日実践型等の空き家活用講座のシリーズ化