

事業名称	「移住希望者・空き家所有者・住民、三方よし」奄美群島の空き家活用プログラムの持続可能なモデルづくり
事業主体名	NPO法人ねりやかなやレジデンス
連携先	(奄美群島内)龍郷町、和泊町 (首都圏)旅するうなぎのねどこ、AMAMI パブリックリレーションズ株式会社
対象地域	奄美群島全域
事業概要	<p>空き家の流動化を加速させるとともに、移住希望者に奄美群島の暮らしや住まいの現状への理解を深めてもらうことで、移住希望者・空き家所有者・住民の三者が幸せになる空き家活用のモデルをつくる事業です。</p> <p>主なとりくみは、以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家探しの選択肢が広がる「移住者向け住まい講座」 ・空き家を放出したくなる「大家向け住まい講座」 ・移住希望者の助け合いネットワークの構築 ・移住希望者向けに、空き家のDIYを紹介するオンラインコンテンツづくり ・移住希望者向け「奄美群島の空き家の暮らし方」パンフレット作成
事業の特徴	<p>移住希望者と大家(≒奄美出身者)、住民が交流できる場をつくることで、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移住希望者の理想をリアルな移住計画に変える(理想と現実のギャップを埋める) ・奄美群島出身者の空き家活用の意識を醸成 ・こういう人になら家を貸してあげたいと思う機会を増やし、貸すイメージを具体化してもらう
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者や移住希望者向けの住まい講座(DIYイベント含む)の実施によって、効果的な情報伝達内容、伝達方法を把握しパンフレットや映像等に反映するとともに、講座継続の課題と可能性をつかんだ。
成果の公表方法	当団体の公式サイト (https://npo-nr.org/) で公開

1. 事業の背景と目的

- ・ 奄美群島に住みたい人が増加傾向にある一方で住まいがなかなか見つからないという現実と、相反して増加する空き家。家が見つかって憧れの奄美に暮らしを手に入れたのに理想と現実の違いで悩み苦しむ島を離れる移住者。
- ・ 当団体ではこうした問題に対し本事業を通じて、移住希望者、空き家オーナー、島民の三方にとって幸せな移住を実現する機会の創出とそのプロセスを提供するための継続的なしくみをつくることを目的としている。
- ・ 具体的には、空き家を貸すことに不安な空き家オーナーに対して空き家の貸し方、トラブル回避のためのレクチャー、移住希望者に対して移住前に奄美の暮らしや住まい事情、空き家をDIYして暮らす方法などのレクチャーや、移住関連のイベント等で配布するパンフレット、放映する映像の制作を行う。また、継続的、恒常的に移住希望者、空き家オーナー、島民が交流し、移住前に一定のコミュニティがつけられることで生まれる移住希望者、空き家オーナー、島民の三方よしのしくみを試行する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

事業全体の概要と手順は下図のとおり。赤字が本事業で実施したもの。

図1 事業の概要と手順

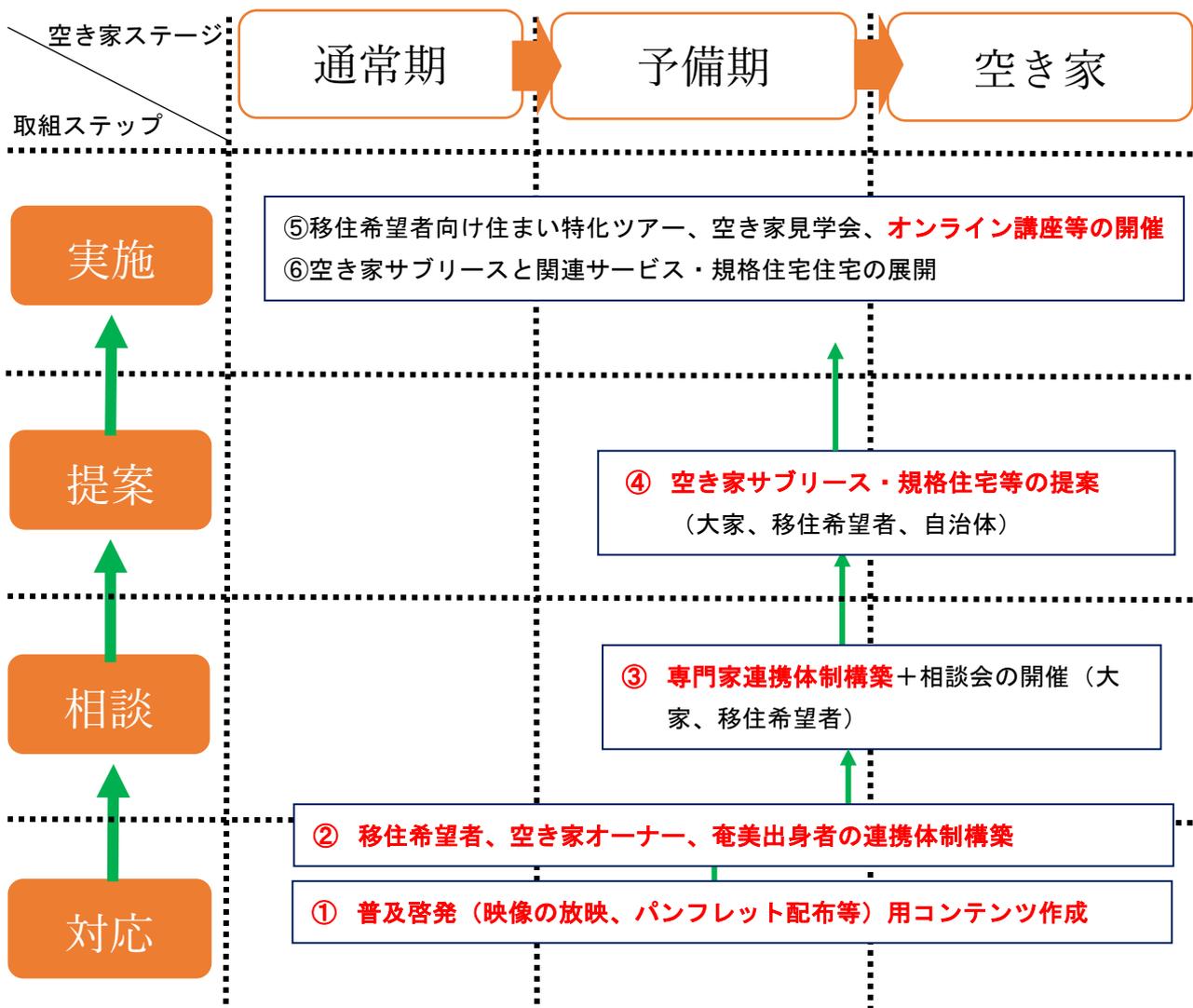


図1 本事業で実施した内容とスケジュール

事業項目	具体的な取組内容	令和2年度								
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
②	移住希望者の助け合いネットワークの構築		9/27 ●	—————						
					キックオフイベント					
③④⑤	家探しの選択肢が広がる「移住者向け住まい講座」			10/11.25 ●	11/28 ●	12/13 ●				
③④⑤	空き家を放出したくなる「大家向け住まい講座」					12/6 ●	2/11 ●			
⑤	空き家の片付け、掃除、DIYのリアルイベント開催						1/24 ●	2/25 ●		
①⑤	移住希望者向けに、空き家のDIYを紹介するオンラインコンテンツづくり	—————								
①⑤	移住希望者向け「奄美群島の空き家の暮らし方」パンフレット作成		—————							

(2) 事業の取組詳細

(3) 成果

移住希望者の助け合いネットワークの構築 (②)

9月27日、キックオフイベントとして、奄美出身者の方8名（東京奄美会青年部長、東京与論会会長、東京奄美会幹事長、東京奄美会青年部書記、東京瀬戸内会元青年部長、東京瀬戸内会青年部長、東京与論会青年部長）と、これまで共催の旅するうなぎのねこのネットワークで、移住者のサポーターとしての役割を担えそうな移住希望者2名に声をかけ集まっていた。

NPOから、奄美群島はどの島も住まいの供給が間に合っていないこと、空き家をそのまま貸すことができること、トラブル回避のためにNPOがサブリースをおこなっていること、空き家の改修費程度で建てられる規格住宅を設計したことなどを説明したのと、これからの講座のあり方や移住希望者同士、奄美出身者等による助け合いネットワークの構築のあり方について話し合った。

(成果)

- 首都圏在住の奄美群島の出身者の方々とネットワークを構築することができた。郷友会の役付きの方、20代30代の若手など少数精鋭など、小さいながらも、LINEグループに入ってくださった人たちの輪ができた。
 - 奄美会の会合等での広報を検討したが、コロナ禍で当面中止となるため、関係者が一番利用しているLINEを活用して「奄美のわアンバサダー」グループを開設。オンライン講座に出席された方を少しずつ加え、現在15名のアンバサダーグループとなっている。
- 大家や奄美出身者が空き家をどうにかしたいと思うためのトリガーを把握した
 - 奄美に住みたいという需要があること
 - 島の空き家が増えていること
 - 荷物などが入っているなど空き家をそのまま貸すことができること
 - 需要があるのに建売住宅や規格住宅がないこと（ビジネスチャンス）
- イベント参加者と地域とをつなぐ役割を担うネットワークの基礎をつくることができた。
- 東京奄美会青年部の協力により、20代、30代の奄美群島の若手出身者が「将来相続するから」「空き家活用そのものに興味がある」という理由で参加してくれたことに大変意義を感じている。

家探しの選択肢が広がる「移住者向け住まい講座」(③④⑤)

移住希望者向けには、全4回の住まい講座（10/11、10/25、11/28、12/13）と空き家DIY中継及び移住者交流（1/24、2/25）を実施した。

一般募集は、NPO及び旅するウナギのねこのSNSのほか世界中のイベントが集まるイベントプラットフォームpeatixで募集をかけた。

また、奄美のわアンバサダーの奄美出身者の方にもご参加いただき、講座の後に人数限定で懇親会を開催した。そのなかで、オンライン講座で聞けなかった情報を収集してもらったり、島の方とのネットワークをつくるきっかけとしてもらった。

図3 移住希望者向け住まい講座のテーマと日程

10/11(日)	第1回	奄美群島の住まい事情(概論) / ゲスト 先輩移住者
10/25(日)	第2回	住まいのかしこい探し方 / ゲスト 奄美の不動産会社のみなさま
11/28(土)	第3回	賃貸トラブルあるある / ゲスト そらうみ法律事務所 鈴木弁護士
		南国の家づくり / ゲスト 酒井一徳一級建築士
12/13(日)	第4回	建築士と語ろう / ゲスト 酒井一徳一級建築士
		空き家のDIY事例紹介
1月24日		空き家をリアルDIY！実況中継と移住者交流 @えんハウス／龍郷町
2月25日		空き家をリアルDIY！実況中継と移住者交流 @速形邸／瀬戸内町

(成果)

- 講座は、毎回 10 名前後の申込があり、講座後に奄美で長期滞在しながら不動産仲介以外の空き家も含めて家探しをする方（3 組）もみられ、お試し暮らしへの理解の促進、空き家探しの選択肢の幅を広げられたことは大きな成果といえる。
- 参加者のなかには「いつか奄美に移住したい、仕事の話も聞きたい」など、もっと幅広い移住情報を求めている人もみられたほか、「島の人が移住者のことをウェルカムなのか気になる。島の人の声も聞きたい」「各島の住まい事情の違い（空き家の状態の違いや相場感など）という声もあり、今後のオンライン講座を検討する上での参考意見も多くいただいた。

図4移住者向け住まい編講座の様子



- 移住希望者に奄美の空き家事情を伝える際に古い家でも借りてみようと思ってもらいインパクトを与えるコンテンツが把握できたことで、パンフレットの構成や伝え方をより効果的なものにすることができた。
 - スペックに対して家賃が高いこと（都市の郊外のほうが割安感）
 - 田舎の一戸建てはなかなかみつからないこと
 - 地形が入り組んだ場所に、低いトタン屋根の家が多い理由
 - 大家さんとの「直接取引」という契約形態があること
 - 改修を業者に頼むと高いこと
 - 素人でも空き家をDIYできること（ホームセンター、えんハウスの存在など）
- 空き家DIYに地元大工もサポートしたいと名乗りがあがり、リアルイベントで移住者と交流することでモチベーションアップにつながるということが分かった。

図5一緒にDIYする移住者たち

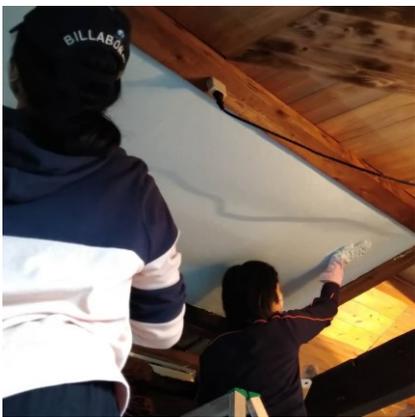


図6 漆喰の塗り方などを指導する大工



図7 2月25日開催空き家DIY中継と移住者交流会(告知)

奄美で暮らす
オンライン
D.I.Y.& 移住者交流会
2月25日(木) 18:00~

がやがや わいわい
トントン
ガリガリ
私たちの家で暮らします!
素人大工 佐藤拓磨 (オーシャン・イット)
カメラワーク 遠形豪 & 智江ご夫妻 (水中カメラマン)
ツッコミトーク
学びのプラットフォーム 旅するうなぎのねどこ
AMAMIパブリックリレーションズ 株式会社

図8 2月25日空き家DIY中継と移住者交流会(開催の様子)



空き家を放出したくなる「大家向け住まい講座」の開催 (③④⑤)

図9 大家向け住まい講座のテーマと日程

12/6(土)	第1回	賃貸トラブルあるある / ゲスト そらうみ法律事務所 鈴木弁護士
2/12(木)	第2回	空き家サブリースという貸方

大家向けには、全2回の住まい講座(12/6、2/11)を実施した。

奄美のわアンバサダーのロコミのほか奄美出身者や奄美ファン約2,600名が参加する「奄美ふるさと100人応援団」のFBグループにも投稿し募集した。

第1回は、空き家の賃貸トラブルあるあると解決編として、奄美市に拠点を置くそらうみ法律事務所の鈴木弁護士によるレクチャー。東京奄美会、東京沖州会、東京与論会から各2名が東京会場に出席したほか、移住希望者、地元新聞社も同席した。

第2回は、キックオフイベントで紹介し関心が高かったNPOのサブリースについて、サブリースの話を聞きたいという徳之島伊仙町の女性連(婦人会の連合組織)の幹部と地元不動産会社の方向けに現地でレクチャーを行い、オンラインでも発信した。

図10 告知用チラシ

あまみ空き家ラボ住まい講座 2020
疑問や悩みをひとつずつ解決する講座です!

空き家を借りたい人はいるの?

貸したことが無いから不安...

どうやって貸せばいいの?

第1回
日 時：2020年12月6日(日) 15時~17時
会 場：まさぬむ(港区新橋2-16-1 ニュー新橋ビル 3F)
※オンライン参加可能です。
テーマ：**奄美の住まい事情、よくある空き家の賃貸トラブル**
講師：鈴木穂人弁護士(弁護士法人空と海そらうみ法律事務所)
対象者：現在奄美群島に空家を所有される方、今後相続の可能性のある方

弁護士法人空と海そらうみ法律事務所
2016年に開設した弁護士法人です。現在、大手(久保、松野高田、東京、奄美、沖縄(減価・云仙))の各地に事務所を開設しています。奄美事務所 電話：0997-54-5588


鈴木穂人弁護士

1977年東京都生まれ
2011年に奄美に赴任してから奄美群島を日々駆け回る。2020年からは減価事務所を拠点に沖縄と奄美を往き来。1995年、高校3年生の冬、熊本県熊本市で発生、ボランティア活動で多くの困難に直面したことが、弁護士を志すきっかけに、積極的に地域や国庫を歩む。人の営みや暮らしを愛し、弁護士として一人でも多くの方のお役に立ちたいと日々研鑽。

あまみ空き家ラボが行う
サブリースや
自治体の空き家活用を
ご紹介します!

あまみ空き家ラボ
代表理事

第2回
日 時：2021年2月11日(木・祝)
会 場：オンライン
テーマ：空き家を買すには?

お申込み、問い合わせ：学びのプラットフォーム 旅するうなぎのねどこ
メール：nedokounagino@gmail.com 070-5462-8200 (田邊寛子)
お名前・メールアドレス・参加方法・先生への質問事項をお知らせください。

主催：AMAMIハブクリエイションズ株式会社
メール：amami@ammi.co.jp TEL:090-4628-7692(担当 原田 尚樹)
あまみ空き家ラボ(株式会社)法人よりやりとりしアドレスからお問い合わせください
株式会社伊勢屋(代表取締役田辺寛子) 奄美支店(代表取締役田辺寛子)
メール：info@ammi.co.jp tel:070-6666-0278(佐藤理江)
学びのプラットフォーム 旅するうなぎのねどこ
後援：建設局、松島



※本事業は奄美群島移住地域の活性化の促進、利用に関するデジタル事業の発展を促すためです。

図 11 鈴木弁護士によるレクチャー



図 12 伊仙町での女性連向け講座



図 13 空き家サブリースの説明チラシ

空き家リースについて

発行日：2020年11月1日

□空き家リースのしくみ



NPOが空き家の大家さんから家を借り、その空き家をNPOが住みたい人に貸すしくみです。

修繕、荷物処分、入居者との契約、トラブル対応など大家さんの負担を限りなくゼロにすることを目標としています。

大家さんが入居者と直接契約する相対取引や、不動産仲介に比べ、大家さんの負担が少ない分、お支払いする家賃は少額になります。固定資産税や管理費、火災保険料などが係る程度です。

Ⓜ・・・大家の責任

方法	業務							大家の受取家賃	
	荷物整理	清掃	入居募集	契約	集金	管理	修繕※		苦情対応
相対 ※入居者と直接契約	Ⓜ	Ⓜ	Ⓜ	Ⓜ	Ⓜ	Ⓜ	Ⓜ	Ⓜ	Ⓜ
不動産仲介 ※電業の一助産特約	Ⓜ	Ⓜ				Ⓜ	Ⓜ	Ⓜ	Ⓜ
NPOのサブリース	Ⓜ	Ⓜ				Ⓜ			Ⓜ

□大家様へのお願い

- ・土地建物の登記簿謄本をご準備ください。
- ・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。
- ・故障している家電リサイクル品の処分、破損設備撤去、草刈り等をお願いします
NPOによる請負も可能です。ご相談ください。
- ・原状回復義務は「なし」とさせていただきます。
- ・空室時の家賃免除をお願いします。
- ・残置物のNPOへの譲渡をお願いします。
- ・是非、当NPO法人の「貸したい会員（5,000円/年）」にご入会をお願いします。

A あまみ 空き家ラボ

あまみ空き家ラボ (NPO法人ねりやかなやレジデンスから名称変更中)
 沖永良部事務所 (和泊町和泊121-1) 奄美大島事務所 (龍郷町内726)
 メール info@npo-nr.org tel 070-6656-0278 (佐藤雄江)

□奄美群島に住みたくて空き家を探している人が大勢います

NPOには、年間約40組を超える方が、家が見つからないという相談に来られます。奄美在住の方の相談も増えています。

なかには、不動産屋にいてもみつからず、100を超える集落を自分の足でめぐり、空いていそうな家を探したという方もいます。

年間相談に来る40組のうち家が見つかるのは、1割未満です。探し続ける人、ホテルなどで住み込みのアルバイトをしながら家を探す人もいますが、なかには移住を断念する方も少なくありません。

住みたい人に家を提供したいと「空き家バンク」という制度を設けている自治体もありますが、なかなか家を提供してくれる人がいません。

奄美大島の奄美市や龍郷町の空き家バンク登録者数と空き家バンク登録物件の数を見ると一目瞭然です。



龍郷町空き家バンク



奄美市空き家バンク



2019年1月1日～2020年10月25日時点

□NPOの空き家リース実績

■第1号 シロアリの家 (龍郷町円田)
 5年間家を探し続けた神奈川県出身の30代夫婦。NPOの空き家リース物件に約1年間仮住まい。いまは家族で同じ町集落内に家を見つけて楽しく暮らしています。



■第2号 荷物満載の家 (龍郷町龍郷)
 海の近くに住みたくて家を探していた熊本からの50代カップル。満載の荷物を自分たちで片付けし、徹底掃除して暮らしています。集落のお年寄りの多さに度肝を抜かれたそうです。



■第3号 雨漏りだらけの家 (笠利町須野)
 いつか自然豊かな南の島に住みたい。国内外の島の間で一番悪かったのが奄美大島。定年を迎えた旦那様は、家族を大阪に残し単身奄美大島へ。集落の方と浜辺で飲み会をするのが楽しいそうです。



(成果)

- 大家の心を動かすコンテンツが把握できつつある
 - 需要がある
 - 地域が空き家の増加に困っていること
 - そのまま貸せること (参加者のなかにリフォームして賃貸にする予定だが、離島が故に処分費や改修費用が高いにもかかわらず賃料を周辺の安い相場に合わせないといけないため悩ましいとの声)
 - 定期借家契約という期間を限定した貸方で、ずっと住まわれる不安を払拭できること

- 講座についてのアドバイス、出身者への広報戦略についてアドバイスをいただいた
 - 講座では、実際に移住している人がどうやって家を見つけたのか、どんな暮らしをしているのか、なぜ移住したのかなど直接話をしてみたい
 - 奄美会として広報支援を行うためには12市町村の後援が必須であること
 - 地元新聞掲載や自治体の広報誌に掲載されることが有効であること
- 奄美市議会で勉強会、奄美市笠利校区活性化委員会、徳之島伊仙地区などで講師として招聘を受け、地域や大家向けにサブリースなど空き家の活かし方を紹介。新たに他自治体から集落向けのサブリースレクチャーなどの依頼を受けるなど、活動の認知が高まりつつある。また、奄美群島全体で「大家向け空き家の活かし方講座」の開催を検討している。

図 14 奄美市議会チャレンジ奄美での講演



図 15 佐仁小学校区活性化委員会での講演



移住希望者向けに空き家のDIYを紹介するオンラインコンテンツづくり (①⑤)

奄美群島実際に移住して素人ながらも空き家を借りてDIYして暮らす人たち取材し、移住希望者に、その暮らしぶりを伝えることで、家探しの選択肢の幅を広げてもらうことを目的に制作。また、どこでどんな道具や材料を買い揃えればよいのか、どうやって道具を使えばよいのか分からない人が相談できるDIY工房「えんハウス」(NPOの奄美大島事務所)の紹介をしている。

図 16 DIY 教室紹介編



本編 URL : <https://youtu.be/9pskdaT6wNA>

短縮版 URL : <https://youtu.be/0ezAfuBHSS8>

移住希望者向け「奄美群島の空き家の暮らし方」パンフレット作成 (①⑤)

家探しをする段階にあって理想の住まいを夢見ている方を対象としたパンフレット。A4版12ページ(カラー)、マップ面と読み物面で構成。

マップ面は、インフラ情報のほか、島の暮らしに直結する役所や総合病院、子育て世代にとって重要な高等教育機関など情報に加え、集落ごとに方言や風習、人柄も違う奄美群島の特性を踏まえ全集落名を入れた。奄美群島では稀な全集落名入りマップ。読み物面は、家探しを不動産会社に頼るのが当たり前の都市圏在住の方に、直接取引の方法や空き家をDIYして住む方法など、家探しの新たな選択肢を提供できるものとした。

図15 パンフレット





奄美大島 加計呂麻島 請島・与路島

アマミオオシマ

1市2町2村/人口約6万人
 周長約614km(奄美大島)・143km(加計呂麻島)・
 25km(請島)・18km(与路島)
 沖縄本島(佐渡島)に次ぐ国内で3番目に大きな島で、
 奄美大島北部が中央部西部の島土層(にじや)まで東で
 約2時間の距離があります。
 奄美市名瀬の市街地には約3万人が暮らしています。
 北部は平野で、南に半信託心算の町域の一部
 が摩多自然遺産登録候補地に指定されています。

奄美群島の中心地(奄美市)にだけ集中する
 奄美市立中央図書館(奄美市)の1階(2階も2階)



喜界島

キカイジマ

1町/人口約1千人/周長約49km
 サング�が産出してできた島でいま
 も残っています。
 サング�とびとの産出が盛んで、
 日本最大産のサング�(オオゴマクラ)
 の生育する北限にあたります。

喜界島産出のサング�は
 喜界島の産出が盛んで、
 日本最大産のサング�(オオゴマクラ)
 の生育する北限にあたります。



奄美群島 集落マップ

大小8つの有人島、12市町村、300を超える集落
 からなります。奄美では、集落のことをシマと呼び、
 シマごとにその成り立ちや、方言、行事、慣習、
 人情などが違います。あなたにあった
 集落(シマ)を見つけて
 ください。

徳之島

トクノシマ

3町/人口約2.2万人/周長約99km
 徳之島は地味に約1万人が暮らしています。
 島の中央に500mを越える山があり、その
 一部が世界自然遺産登録候補地に指定
 されています。
 島内では数少ないコーヒー栽培、赤い緑茶
 サンプルジュなどの産地としても注目されつ
 つあります。

徳之島にも山脈が横たわっています。
 徳之島の山脈は、徳之島の山脈が
 横たわっています。



与論島

ヨロシマ



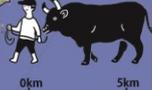
1町/人口約5千人/周長約24km
 島全体がコーラルリーフに覆われた島。
 標高約100mの平地帯帯帯が少ないこともあり、東海
 の密度が高いのが特徴です。
 奄美群島屈指の観光の島で、日本陸上競技連盟公認のヨ
 ロアマランも人気を持っています。

沖永良部島

オキノエラシマ



2町/人口約1.2万人/周長約56km
 沖永良部島は島の花畑、山をいも、サトウ
 ケビなどの栽培が盛んです。
 特産サング�の島で、近年は繁殖した種乳洞
 を探検するダイビングが注目を集めています。



0km 5km

1 あなたはどんな家に住みたいですか？

- 海が見える一軒家
- 家庭菜園ができる畑付き
- 自分好みにリフォームしたい！
- 古くても水回りは新しいのがいい！

そんな夢をかなえましょう！！

急ばば回れ。
現地に飛び込むのが
一番です～

奄美群島の空き家は
宝ですよ～。



特定非営利活動法人
あまみ空き家ラボ
(以下空き家ラボ)
代表理事
サトリエさん

2 目からウロコ情報

目からウロコ① 中心部と集落部で借り方が異なる

■中心部（気ままな都会ライフ）

人口約 6 万人を誇る奄美大島には 60 軒近い不動産事業者が有り、そのほとんどが中心地である「名瀬」にあります。取り扱い物件は約 9 割が都心部の集合住宅です。戸建てはほとんどなく、とても少ないですが近年シングル向けの一戸建シェア物件なども出てきました。各事業者の WEB サイトで物件情報を公開していますのでチェックしてみましょう。掘り出し物に出会えるかも。

不動産会社は奄美大島以外にもたくさんありますが、島民でも物件を見つけるのが難しいのが現状です。

	集合住宅	戸建て
築年数	10 年以上～ 非増築が多い	40 年以上が多い
家賃料相場	4～7 万円	3～5 万円
設備	風呂がバスタブ、 トイレが和式など スペックが古いものも	汲み取り式トイレ のことも
間取り	2K～3LDK の ファミリー向けが多い	4K 以上が多い
ペット可	1 割程度	要相談が多い

■集落部（つながり・支え合いライフ）

集落部で戸建て住宅を見つけるには、現地に足を運び情報を得るのが一番です。奄美群島では、顔と顔の人情づきあいを重視する社会性も影響して、相対契約（貸主（※）と借主が直接契約）することも多いです。（※）以下、大家といえます。

不動産仲介契約

大家との間に不動産業者が仲介し
賃貸契約締結と重要事項説明を行う
(根拠法：民法、借地借家法、宅建法)

直接契約

大家と借主が締結を行う
(根拠法：民法、借地借家法、個別の合意)
※通称「相対契約」ともいいます。

大家や周辺集落の方と信頼関係や助け合いの暮らしが好きな人には、直接契約物件も視野に入れてみてください。相対契約物件は知識を得て、きちんと手順を踏みしっかり契約書を交わし、大家や周辺の方とコミュニケーションをとっていただければ心配することはありません。集落部には空き家が多いので、あなた好みの素敵な暮らしを得る可能性が広がります。

「空き家バンク」や、移住者向けの「定住促進住宅」、最長半年から 1 年間お試し暮らしのための「移住体験住宅」などは各自自治体にお問合せ下さい。

目からウロコ② 直接契約だからこそその楽しさを味わう。

大家との信頼関係の上で成り立つ直接契約の内容は、大家とあなたと双方で内容を決めることができます。「自由に改修させて欲しい。」「最低 20 年間は借して欲しい。」「民泊やカフェにしたい。」など、希望を伝えながら相談しながら決めていくことができます。

また、「集落の方はおしゃべり好きだから、お話ししてね。」「思い出の家具だから使ってもらえると嬉しいな。」「古い島材の柱だけは残して欲しいな。」など、大家の思いも知ることができます。

「集落の人と自然に語り合える縁側をつくらうかな。」「家具はそのまま引き継いで大切に使う。」「DIY して自分好みのリフォームができるなら雨漏りもシロアリの跡も楽しんでみよう。」そんな風に大家や集落をめぐって暮らしのイメージが考えられたら、家探しはずっと楽になりますよ。

	不動産仲介契約	直接契約
集合住宅	● 中心部が多いよ	
戸建て住宅	●	●●● 集落部が多いよ

目からウロコ③

試しに住んでから家を見つける？！

空き家ラボに家探しの相談に来られた約70組（2019～2020年）のうち、家を見つけられた人は2割程度にとどまります。信頼関係の上に成立する直接契約は、あなたの人となりを知ってもらうことから始まります。集落毎に気候、人々の気質、助け合い方法が異なるので、急がば回れ、試しに奄美に住んでからお気に入りの集落や家を見つけることも考えてみてください。

ケース1

知人宅居候→仮住まい →島内転居→理想の家



Kさんの場合

2017年神奈川県から移住
30代ファミリー（会社員）
奄美大島のヘビーリピーターだった奥様。結婚を機に移住を決意しました。念願だった島の田舎の一戸建てを借り、庭に手作りのバーベキューグリルを作り、近所の方とバーベキューしたり、自然のなかで子育てをしながら島暮らしを楽しむ日々を送っています。

現在の家 東シナ海が見える・自然が豊かな田舎・5DK
集落の中にある一軒家

理想の住まい獲得までのストーリー

島の田舎の一軒家に住みたい！と、先に旦那だけ奄美大島の知人宅に居候し家探しをスタート⇒NPOが確保したボロボロの空き家に仮住まい⇒奥さまの出産とともに島の中心部名瀬のマンションに転居⇒仮住まいしていた集落の区長から「空き家が見つかった」との知らせを受けリターン。



集落を離れてからも集落行事に参加していたKさんファミリー。そのつながりがあったからこそ出会えた理想の家。改修作業も集落の方が手伝ってくれたそうです。

ケース2

住込みアルバイト→ 仮住まい→理想の家



Mさんの場合

2019年熊本県から移住
50代カップル（会社員）
魚突きが大好きでいつか南の島への移住を考えていたMさん。元気なうちに移住したいと考えていました。いまは、海遊びやDIY、趣味になったお菓子やパン作りで近所の方との交流を楽しみながら暮らしています。

現在の家 海まで徒歩1分・5DK・畑ができる
集落の中にある一軒家

理想の住まい獲得までのストーリー

住まいを探すためにNPO主催の住まいツアーに参加。その数か月後に奄美大島のホテルで住込みアルバイトをしながら仕事探しの傍ら理想の住まい探しをスタート。理想には程遠いものとりあえず住める家を見つけ約半年間の仮住まい。その後、NPOのサブリース物件に理想にピッタリの物件が見つかり転居。



荷物満載の物件でしたが、ふたりでコツコツと荷物を処分し、掃除をされました。

目からウロコ④

奄美地域の建築の特徴

昔ながらの奄美の家は、自然と気候に寄り添って生きてきた先人たちの暮らしの知恵が詰まっています。築100年を超えるものも珍しくありません。

○防暴風林に囲まれた屋敷

台風の多い奄美群島では、防風林が家を守ってくれます。もちろん台風の前には余裕をもって雨戸や養生などが必要です。



○東石基礎

伝統的工法で台風時の風圧を逃がし建物本体が倒壊しないための工夫です。ずれても元に戻すことが可能です。



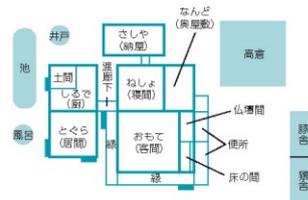
○低い屋根・トタン屋根

低い屋根で台風立ち向かわず、軽いトタン素材は万が一剥がれても修復しやすいなどの工夫です。



○独特な間取り

奄美の古い家は、母屋、台所、風呂などが別棟で作られています。



○防錆剤のみ塗布した杉板外壁

高温多湿の奄美群島は自然な換気が必須。カビの発生やシロアリの巣をとらないように、湿気を室内に籠らせない工夫です。



○イジュなどの良質な材をリユース

イジュは古来から奄美群島に自生するツバキ科の樹木でシロアリに強いなどの特徴があります。大変貴重なものでリユースなどされ100年を超える材も珍しくありません。その家のシンボルとして活かしていきたいですね。



目からウロコ⑤

建築工事費が高い！見積りは解体してから！

奄美群島は建材輸送費や建築系の職人さんの人数の問題があり簡易な工事でも、本土より2～5割増しになるといわれています。

また、改修工事は解体をして全容が明らかにならないと正確な工事内容や段取りが組めません。また工務店などは、一定の品質確保や瑕疵担保責任が課せられる工事計画により想定より高い見積もりになることがほとんどです。着工後に思わぬ修繕箇所が見つかり、さらに費用が高むことも少なくありません。

改築済みの物件を借りる	借主責任で改修を工事会社に依頼する場合
スペックのわりに賃料が高いと感じることも	・人件費が高い ・既製品が使えず特注対応工事費が高む ・解体工事をしてから工事内容と段取りを組むため工事金額が不明(結果、新築をおすすめされることも)

⚠ 島人は日増しに大工が当たり前、ホームセンターも多くあり、建材や道具はすぐ手に入るため、ちょっとしたことは自分たちで直します。

目からウロコ⑥

放置空き家には先客が住んでるかも？

放置空き家には、ネズミやシロアリ、ハブ（奄美大島、加計呂麻諸島、徳之島に生息する毒蛇）が住処としていたり、湿気によるカビの発生、建材の腐食で、外観よりも老朽化が進んでいることもあります。

⚠ 室内では少なくなったシロアリ界の王者イエシロアリによる被害が顕著に見られます。床下だけでなく、天井裏や2階まで家全体を食い尽くすほど。見ついたら、すぐに駆除を。

⚠ 広い庭は要注意。高温多湿の奄美群島では雑草が早くほど急成長し管理は大変です。家周辺の原は草刈草刈など自分が管理できる広さを。

目からウロコ⑦

微生物の力で水をきれいにする個別浄化槽

戸建ての家は敷地内の「個別浄化槽」で汚水処理し、保守点検と毎年1回清掃が義務付けられています。長期無清掃の浄化槽は、再利用時に専門業者による清掃や浄化槽装置の取り換えが発生することがあるので、必要経費として計画してください。

⚠ 喜界島、沖永良部島、与論島は隆起石灰岩地帯で、上水は地下水を利用しているため硬度が高く、石灰が多く含まれます。軟水器を設置する家も多いですよ。

3 空き家をDIYして住むという選択肢「借りる」

集落部の長期間空き家物件は、修繕などにも必要な場合が多く、大家はそのままで良いなら貸してくれることも多いです。自分の理想の暮らしを手に入れるために、価値観を柔軟にして、空き家をDIYして住む選択肢を増やしてみませんか？

良い集落だな。いい家だな。借りたいと感じたら、契約する前にやるべきことチェックリスト

その集落の特徴を調べましょう

・集落の一員となるので、どんな方々が住んでいるのか？どんな行事や地域活動があるかなど調べてみましょう。行政に相談したり、現地で住民の方にご挨拶して会話したり。

法務局で借りる建物と土地の登記を調べましょう

・建物が未登記、不動産の登記名義が被相続人（故人）名義、土地が第三者名義（大家と一致しない）、借地権がないといったことはトラブルの原因です。入居前に必ず調べましょう。
・建物が未登記の場合は大家や役場の税務課に要確認。

建物の状態を確認しましょう。

・建物の外観だけで判断しない。内見をお願いする。シロアリ被害、雨漏り、たぐさんの隙間、建物のゆがみ、浄化槽、水回り設備の状態や故障など確認しましょう。内見できる建物は、梁や柱をこぶしで叩いてみる<写真>空洞になっていたらそれはシロアリ被害にあっています。



近所の人に聞き取りしましょう。

・台風、豪雨時の様子、ハブやネズミの状況を聞いてみる
台風で屋根が飛ばされやすい、豪雨で浸水しやすい、がけ崩れが起こりやすい、ハブやネズミが出やすいなど、事前に家の環境を知っておくと急な被害にも対応できます。

必ず書面で契約を交わしましょう。

・顔と顔を重視する風土ではつい口約束が多くなりがちですが、口約束は時間の経過と共に薄れゆきます。約束は文書に残してお互いの署名押印を。

わずかでも賃料は払いましょう。

・島の方の心算や、条件付きで賃料不要と言ってくれる場合も多々あります。賃料は住む権利の対価と考えてお支払いするのが得策です、払っていないとトラブルのもとになることも。

(監修：弁護士法人空と海そらうみ法律事務所 鈴木穂人弁護士)

あまみ空き家ラボの「空き家サブリース」で家を借りる

あまみ空き家ラボでは、空き家の大家から家を借り、住みたい人に貸す、「空き家サブリース」事業を行っています。扱う物件は、借りたそのまま（荷物あり、未修繕、未清掃）の状態のものがほとんどですが、権利関係を調べ、大家にも入居者にもリスクを伝えた上で双方と契約を交わします。DIY教室、DIYの練習スペースの提供、DIY実践者によるサポートなども行っています。



[教室の場所] DIY工房えんハウス (NPO事務所兼用)



DIYイベントの様子



空き家サブリース物件 (一例)

4 空き家をDIYして住むという選択肢

「いざDIY」 えんハウスのピフォーアフター

丸のこ、インパクトドライバー、サンダー、さしがね、・・・
コンパネ、杉板、オイルステイン、漆喰、コーキング・・・

聞いたことはあるけど、見たことはない。そんな私にDIYなんてできるのかな？
そもそも、どこでどうやって買えばいいの？使い方、誰に聞けばいいの？
空き家ラボの代表のサトリエもそんなもんでした。

でも、思い切って借りた空き家を経験のある方の力をかりながらDIYすることにしました。ここは、奄美大島龍郷町にあるNPO事務所兼DIY工房「えんハウス」です。

島にはホームセンターや木材店があり、聞けば丁寧に教えてくれます。勇気をもって聞くことから始めましょう。ネット上にDIYの動画がたくさんアップされています。参考にしましょう。コツコツやっていたら助けられる人も現れます。ちゃんとお礼はしましょうね。



トイレの取っ手は流木、鍵はサンゴ、電気カバーは浜に流れ着いた竹で作成



お風呂と外からしか入れなかったトイレ。室内側の壁を壊して、ドアを付けました。



シロアリ被害で穴の開いた梁を、ガスバーナーで焼いた杉板で覆い、隙間は乾燥した竹で取めました。



化粧ベニヤに漆喰を塗り、絵をかきました。



床は、畳を外した後にコンパネを敷き、オイルステインを2度塗りし、さらにニスを塗布しました。
新築と違い、空き家は家の歪みが大きく、直角がなかなかとれません。既製品を少しずつのこぎりでカット。こっそりコーキングで隙間を埋めたりもします。



雨戸がなかった窓。台風時の飛来物防御のため、透明の波板スレートと角材で打ち付けました。

<所要時間>	
合計300人・時間	
・車列りや清掃等の管理：約50人・時間	
・改修：約250人・時間	
(うち、大工100人・時間 / 器用なサポーター30人・時間 / 素人120人・時間)	
<改修費用>	
合計約90万円	
・シロアリ駆除	20万円
・浄化槽清掃	10万円
・資材費	30万円
・道具・消耗品	10万円
・大工さんや器用なサポーターへのお礼	20万円
※業者による変動あり、概算で2~3倍の費用が発生します。	

現在も多くの方にサポートをいただながら、DIY 継続中です。
DIY 風景を生中継するオンラインイベントや、長期に滞在される方は現地での見学会やDIY工房「えんハウス」にご参加いただけます。

最後に

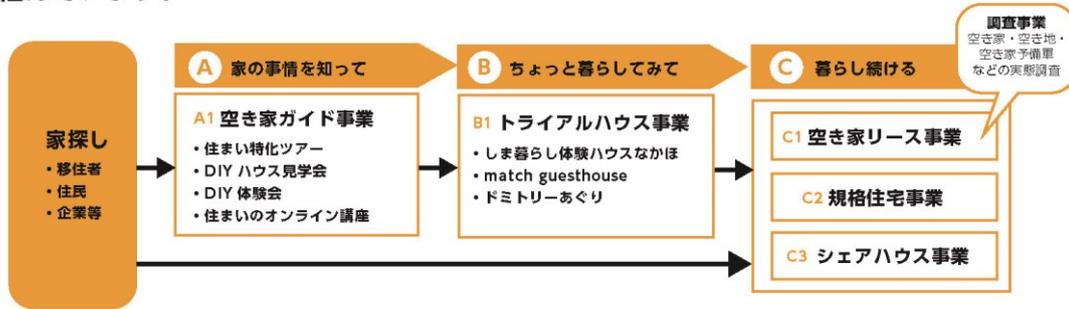
奄美群島の方々には優しく情に厚く、礼節を大切にされた暮らしをしています。

郷に入れば郷に従うなど、都会の価値観を押し付けず、柔軟な思考で、ゆっくりと顔と顔の見える信頼関係を築いていただきたいです。空家ラボは、あなたの理想の家が見つかるのを応援しています。



5 あまみ空き家ラボについて

2017年に設立したあまみ空き家ラボは、奄美群島の空き家・空き地問題の解決に向け、奄美群島の方、空き家・空き地の所有者の方と一緒に次のような活動に取り組んでいます。



A1 空き家のガイド事業

奄美群島の住まい事情を知ってもらうために、住まい特化ツアーや空き家の改修現場を見ることができるDIYハウス見学会を実施しています。

住まい特化ツアー



B1 トライアルハウス事業

奄美群島に移住する前に長期に暮らしながら、奄美の気候や風土、日常の暮らしや風習をリアルに経験し、自分にあった移住をイメージしてもらうための施設を提供しています。

<現在提供中の施設 (2021.1月現在)>

- ・しま暮らし体験ハウスなかほ (奄美大島龍郷町戸口)
- ・matchguesthouse (奄美大島龍郷町龍郷)

matchguesthouse



C1 サブリース事業

空き家ラボが空き家のオーナーから空き家を借り、住みたい人に貸す事業です。ラボが扱う物件は、借りたそのまま (荷物あり、未修繕、未清掃) の状態のものがほとんどですが、権利関係を調べ、オーナーにも入居者にもリスクを伝えたくうえで契約を交わします。

サブリースの情報



C2 規格住宅事業

奄美群島には、本土で一般的な建売住宅や規格住宅が少ないのが現状です。そこで、空き家の修繕 / 改修費程度で建てられる住宅を設計し、同じ設計なら同じ価格で提供できる「規格住宅」として奄美群島全域に展開する事業です。個人の住宅はもちろん、社員寮などにもご利用いただけます。

<ラボのオリジナル規格住宅>

第1弾 コンパクトなシンプルモダン住宅

規格住宅



C3 シェアハウス事業

初めての島暮らし、一人で住むのはちょっと不安。島で働くことが決まったけど、家が見つからない。従業員を島外から募集したいけど、提供できる住まいがない。空き家ラボでは、管理人付のシェアハウスを運営しています。

<現在提供中の施設 (2021.1月現在)>

シェアハウスあまた (鹿児島県大島郡知名町余多)

シェアハウスあまた



奄美群島家探し<実践編>

お金をかけずに島暮らしをはじめたいあなたへ

発行者: 特定非営利活動法人あまみ空き家ラボ

※特定非営利活動法人おりのりやがなやレジデンスから名称変更予定

発行年月: 2021年2月

ディレクション: 田邊寛子

デザイン・イラスト: 竹添星児

あまみ
空き家ラボ

特定非営利活動法人あまみ空き家ラボ

住所: 〒894-0324

鹿児島県大島郡龍郷町円726

mail: info@npo-nr.org

URL: https://npo-nr.org/



3. 評価と課題

移住希望者の助け合いネットワークの構築 (②)

- ・首都圏在住の奄美群島の出身者のコアメンバーの方々とネットワークを構築することができたこと、大家や奄美出身者が空き家をどうにかしたいと思うためのトリガーを把握したこと、イベント参加者と地域とをつなぐ役割を担うネットワークの基礎をつくることができたことは評価できる。今回のネットワークを絶やさず、拡大していくことが課題。

家探しの選択肢が広がる「移住者向け住まい講座」の開催 (③④⑤)

- ・講座参加者が、講座後に奄美で長期滞在しながら不動産仲介以外の空き家も含めて家探しをする方もみられ、お試し暮らしへの理解の促進、空き家探しの選択肢の幅を広げられたことは、大きな成果であった。
- ・また、弁護士や不動産、大工、移住者がオンライン講座や空き家DIYイベントに報酬の多寡にかかわらず継続して関わりたいという意向を示してくれたことは高く評価できる。
- ・参加者のなかには「いつか奄美に移住したい」など、なんとなく移住を検討している人が半数近くおり、また、「島の人が移住者のことをウェルカムなのか気になるなど島の人の声も聞きたい」という声もみられ、これらの欲求を満たすための講座開催が課題となる。
- ・DIYイベントは、DIYの中継方法が確立できておらず、今後も継続して試行する。

空き家を放出したくなる「大家向け住まい講座」の開催 (③④⑤)

- ・大家の心を動かすコンテンツができつつあること、また、講座内容や出身者への広報戦略についてアドバイスをいただいたこと、大家向けの講座などを発信していたことで講座以外にも群島内各所から、特にNPOのサブリースについて話を聞かせて欲しいという依頼が増え始め、実際にサブリース物件を2軒獲得できたことも、成果のひとつといえる。
- ・空き家対策を進めるべき奄美群島内の各自治体を巻き込んでいくことが喫緊の課題といえる。

4. 今後の展開

移住希望者の助け合いネットワークの構築 (②)

- ・奄美会のイベントや会合が再開したときには、空き家活用などについて話をする機会をいただけるよう、コアメンバーに対し定期的な情報発信を行う。
- ・オンラインとオフラインの良さを生かしながら、気軽に且つ、多くの方に参加してもらえる場づくりを模索。

移住者向けオンライン空き家講座及びDIYイベントの開催 (③④⑤)

- ・今回の講座に参加した弁護士、不動産関係者、移住者、大工から次年度以降も継続して参加したいとの感想をいただいたことから、要望を聞きながら講座を継続する。
- ・参加費ひとり1,000円程度の講座にするための内容の充実、参加者サポートなどを試行。
- ・とくに、島民や大家との交流(意見交換)、島々の家事情の違い(空き家の状態や相場感など)についてプログラム構成も踏まえて見直しを行う。
- ・島暮らしになんとか憧れる漠然系の移住希望者には、株式会社ねりやかなや(奄美群島の移住情報を発信するサイトを運営)が行うオンライン交流会などに誘導するなど、他の類似イベントとの連携を強化する。
- ・本気で家探しをしている人に対しては、本事業で作成したパンフレットや映像を用いながら

普及につとめる。

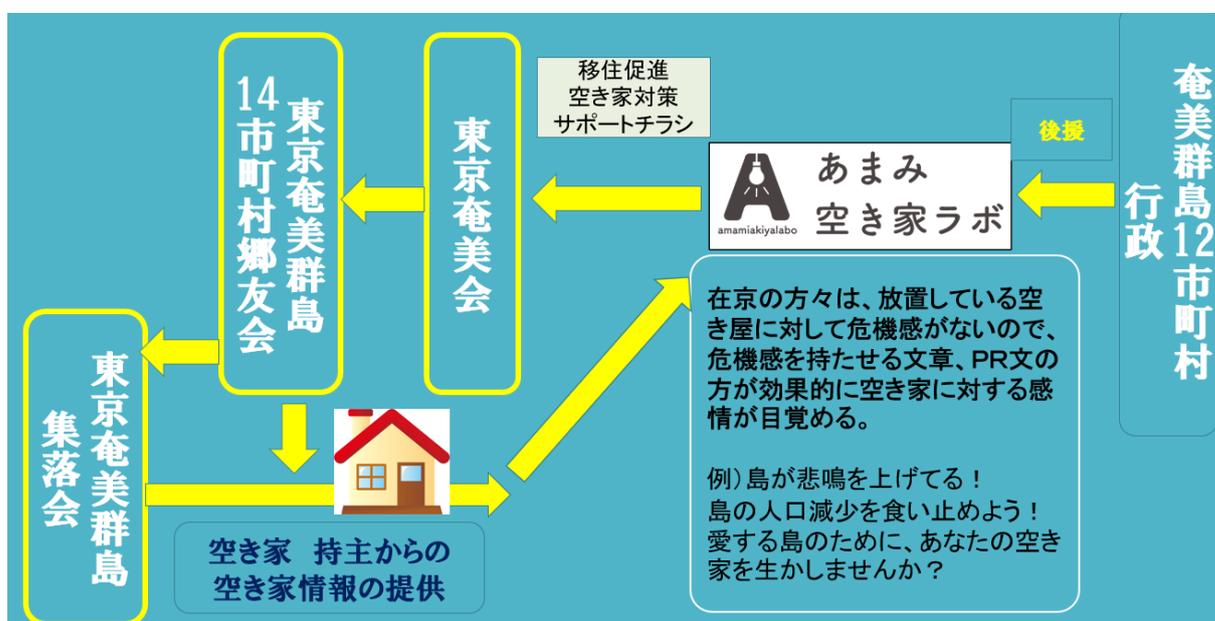
(設置・配布場所の候補)

都市圏の奄美の飲食店での映像放映、都市圏の奄美関連のイベントでの活用、ふるさと回帰支援センター窓口設置、奄美群島の市町村窓口を設置など

空き家を放出したくなる「大家向け住まい講座」の開催 (③④⑤)

- ・ 移住者の話を聞いてみたいという出身者や大家の要望に応え、来年度以降の講座では大家と移住希望者が意見交換できる機会を増やす。
- ・ 本事業の成果を 12 市町村に説明し、継続開催に向けた共催（少なくとも後援）依頼を行う。そして、奄美出身者が集まる各都市圏、奄美群島内の各市町村で大家向け講座を開催していくとともに、各自治体が空き家問題により具体的に取り組んでいけるようにサポートを行う。
- ・ 広報については、郷友会や安稜会等の出身者が多く集まる組織へのアプローチ、地元新聞への掲載等を積極的に行う。郷友会へのアプローチは下図のとおり。

図 16 島外の空き家所有者へのアプローチ案(東京編)



東京奄美会を中心に各群島の旧 14 市町村の郷友会（東京名瀬会・東京与論会・東京宇検村会 etc）、各市町村の郷友会、その下に各集落の集まりもある。まずは郷友会にアプローチし、空家の所有者を探し、空き家対策の提案、島の現状を伝えていくことが有効な手立てといえる。そして、東京奄美会での取り組みを、沖縄、鹿児島、福岡、中部、関西、関東、東北エリアの奄美会、へと広げていくことでかなりの空き家が放出されることが期待される。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2017年7月20日		
代表者名	佐藤理江		
連絡先担当者名	佐藤理江		
連絡先	住所	〒894-0324	鹿児島県大島郡龍郷町円726
	電話	070-6656-0278	
ホームページ	https://npo-nr.org/		