

事業名称	空き家活用伝道師の育成と空き家活用モデルの実証実験
事業主体名	NPO 法人あまみ空き家ラボ
連携先	奄美群島広域事務組合 奄美市根瀬部集落 奄美市佐仁集落 東京奄美会青年部長・奄美パブリックリレーションズ原田尚樹氏 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 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 一般社団法人あまみかーさりリゾート日高啓琢氏
対象地域	奄美群島
事業概要	①将来の相続人に向けた空き家伝道師講座の開催（東京、大阪） ②集落と連携した交流型空き家活用モデルづくり（奄美市佐仁集落） ③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。
事業の特徴	奄美群島 12 市町村や出身者の会、集落など地元の関係者に加え、まちづくりコンサルタント、弁護士、不動産コンサルティングマスターなど空き家活用における多様かつ専門的な関係者と協力して実施した事業。
成果	空き家伝道師講座の開催（計 4 回） 集落運営型サブリース着手（根瀬部集落） 学生インターンのしくみづくりと集落の教科書づくり（佐仁集落）
成果の公表方法	NPO あまみ空き家ラボの WEB サイトでの公開 (https://npo-nr.org/)
今後の課題	「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 不動産の権利（特に相続登記）に関するわかり易い対象別コンテンツの制作

1. 事業の背景と目的

コロナ禍や世界自然遺産登録も相まって、奄美群島に移住したいというニーズが高まっているが、不動産の流通が少なく、中には賃借料が相場をはるかに上回るなど、住民、特に島の若い世代の住宅確保が困難になるなどの弊害をもたらしつつある。そうしたなか不動産流通の解決策として始めた空き家サブリース事業は、取り扱い件数が増えるに従い権利上リスクが高い物件（＝所有者不明不動産）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と考え、将来の相続人に向けた空き家伝道師講座の開催、また地域にあった空き家活用を活発化させるため、集落と連携した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。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

①集落基礎調査及び教科書作成（モデル集落－奄美市佐仁集落）

転借人、大家、住民、三方良し実現のため、集落の構成、住民が大切にしている場所、ルール、日常の暮らしなどを調査し、移住者向けに「集落の教科書（仮称）」を作成した。

集落と連携した交流型空き家活用モデル検討の一環として、学生インターンによる実施とした。

②空き家活用伝道師育成のための講座開催とコンテンツ制作

空き家（予備軍含む）を所有する大家に対し空き家活用を促す、集落や相続人になる可能性のある娘、息子、孫たちを「空き家活用伝道師」と呼ぶこととし、空き家活用伝道師をメインに育成する講座の企画・開催。

周知については、NPOのWEBサイトやSNSでの発信のほか、奄美群島広域事務組合から奄美群島内の自治体関係者及び関西奄美会への周知、及び奄美パブリックリレーションズによる東京及び関西奄美会青年部を中心とした情報発信を行った。

- ・弁護士講座（東京1回、大阪1回）
- ・NPOあまみ空き家ラボ空き家活用講座（東京1回、大阪1回）

また、「相続人」という新たな対象への普及啓発を試みながら、並行して今後必要になると考えられる大家及び相続人向けのコンテンツを考えた。

コンテンツとして、これまでNPOが相談を受けた約130物件のなかで、そのまま放置すると所有者不明不動産になる可能性が高い物件を2つ取り上げ、今後大家及び相続人向けの講座において活用するためのコンテンツとして、弁護士協力のもとにモデル的なQ&Aを作成した。

※企画時は「所有者不明予備軍の対策モデル」として事業内容を分離していたが、空き家活用伝道師育成に深くかかわるものであり、②の事業内容に含めることとした。

③空き家活用の実証実験

地域に根差した空き家活用をより一層加速させるため、モデル的な活用を実施した。

③-1 集落運営型サブリースモデル（モデル集落-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、集落で空き家を活用する方法に苦慮していた集落をモデルに、サブリースという活用方法を紹介しながら、物件探しなどを一緒に行い、集落でサブリースできるかたちを実践的に模索した。

③-2 集落と連携した交流型空き家活用モデル（モデル集落-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。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を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（①）を行った。

事業項目	具体的な取組内容									
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①	集落基礎調査及び教科書作成							—		
②	弁護士講座						★1/28	★2/11		
	NPOあまみ空き家ラボ講座				★11/26	★12/4				
	所有者不明予備軍の対策モデル	★8/12F邸	★9/7F邸	★10/2F邸 10/26N邸	★11/27N邸	—				
③-1	集落運営型サブリースモデル検討			★10/8	★11/11	—	—	—	—	—
③-2	交流型空き家活用モデル検討		—	—	—	—	—	—	—	—
	//(実践)	★8/15~21インターン					★12/11オンライン交流会	★3/13~19インターン		

(2) 事業の取組詳細

①集落基礎調査及び教科書作成（モデル集落－奄美市佐仁集落）

転借人、大家、住民、三方良し実現のため、集落の構成、住民が大切にしている場所、ルール、日常の暮らしなどを調査し、移住者向けに「集落の教科書（仮称）」を作成した。

集落と連携した交流型空き家活用モデル検討の一環として、学生インターンによる実施とした。

8月の学生インターン時は新型コロナウイルスの感染が拡大傾向にあったため実施できず、2月の学生インターン時に実施。

1) 手法の検討

<担い手の確保>

武蔵野美術大学建築学科研究室の協力を得て、8月のインターンシップの成果物であるチラシや動画を学生に告知し、また、あまみ空き家ラボのSNSなどにも掲載することで、集落の教科書作りに取り組みたい学生が志願してきた。

<事前学習>

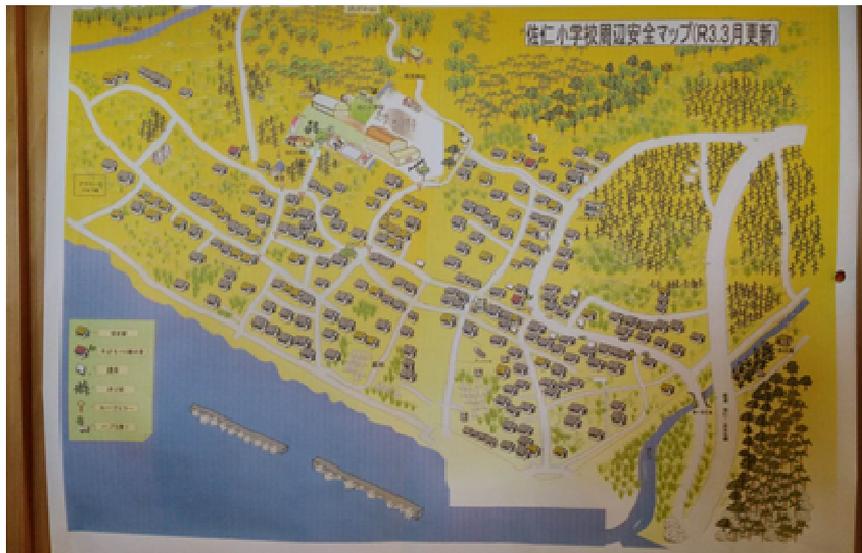
学生たちにオンラインで事前に「集落の教科書とはなにか、何のために必要かというレクチャーをした上で、自分たちならばどのようなことができるか考えてもらった。



出典：NPO 法人テダス作成の集落の教科書

<既存の集落調査への積み重ね>

佐仁集落の校長先生が作った集落マップを元に、学生がヒアリングした内容を取りまとめ追加掲載することで、情報の積み重ねを図ることを目指した。



写真：既存の集落マップ

年間スケジュール

- 5月15日 浜おれ
- 5月29日 バレい大会
- 6月3日 端午の節句
- 未定 アース散布
- 7月24日 六月灯
- 8月10日～12日 お盆
- 8月31日、9月1日 八月踊り（アラセツ踊り）
- 9月23日 八月踊り（シバサン踊り）
- 9月28日 敬老会
- 未定 小学校、校区運動会
- 10月16日 相撲大会
- 10月20日 笠利地区市民体育祭
- 11月20日 奄美市民体育祭
- 11月27日 笠利町内一周駅伝競走大会
- 1月3日 笠利地区成人式
- 1月13日 中学校卒業式
- 3月17日 幼稚園卒園式
- 3月23日 小学校卒業式

八月踊り



集落の人と仲良くなるには
近所を散歩して話をしたり、集落の行事や取り組みに積極的に参加することで少しずつ仲良くなっていくことができます。仲良くなりたい、馴染んでいきたいという気持ちがあれば、まずは挨拶から始めてみましょう。あいさつから話が始まって、趣味の話や、お酒は飲めるのといった話になり、自然と仲良くなっていきます。

左仁集落特有の習慣や食文化はあるの？
食文化 「なべおれれい」という、うぶと料理や、あまの湯の湯の心を器で干し、切り平にして食べたりします。これは船中や山で食べるものが無く、野暮を工夫して食べた名産で、他にも朝晩はソリの葉を粕にして灰汁を抜き、お米の代わりとしてお粥のようにして食べたりしました。左仁には土地が少ないためお米を育てる場所がなかったという理由のひとつです。

住居の特徴について
左仁集落の住居の屋根は、台風対策としてトタンで出来ている家が多く見られます。また、風の抵抗を受けにくくするため屋根の角度が緩やかで、柱の間隔とになっています。家の前には草を高く植たり木を植えたりすることで台風から家を守っています。（イラスト）

子供のいる家庭について
左仁集落には現在12人の小学生がいます。集落には公園がないため、道路や海などあらゆる場所を遊び場とし、学年関係なくみんなで遊んでいます。集落内の道路は幅が広く、車の車道と歩道を区別してはありますが、常に近所の人たちが子供を見守り、危険な時には声をかけてくれます。左仁集落には左仁保育園という保育園がありましたが今は閉鎖しており、保育園は隣の笠利町にある聖母保育園へ通うこととなります。

交通

左仁集落では、昔は大島船が通って、女の人は後の0時を回る頃まで船乗りをしていたといわれています。夏は稲刈りのため、2時間ほど稲刈をし、その後夜遅くまで作業をしていました。その名残で、今でも左仁では稲刈をする習慣があります。左仁集落では冬場に雨や風が強くなることにより家の中に指音や風音が響き、人の声が届かなくなることがあります。そしてそれに伴って声が大きくなり、同時に荒い口調になっていくため、その様子を初めて見た人や他の集落の人には「喧嘩をしている」と思われることもあります。【イラスト】大きな声で丁寧な言葉を話すのは大変で、自然と荒い口調になるんだ！



交通手段について

左仁集落にはバスが通っていますが、1日5.6本と少なく中学生が通学する時間に合わせた時刻となっています。そのため基本は車移動で、車を持っていないお年寄りの人はご近所さんに乗せてもらったりと、助け合って生活しています。

買い物はどこです？

集落の中にはひとつだけ左仁マートというお店があります。7:00-19:00まで開いていて、車を持っていないお年寄りを中心に利用しています。ただ、この左仁マートは買入が少ないため品数が無く、それによってさらに買入が減る、売れないから値段を上げる、の悪循環に陥っています。【イラスト】トビックスに似たような店が1本15分くらい離れていますが移動距離の車が急な道を回っており、お年寄りの方の買い物が増えてきています。若い人は仕事帰りに龍眼町にあるドンクという何とも売っている大きなスーパーで、買い物したり、笠利にあるAコープで野菜を買ったりしています。

情報について

回覧板

他の地域と同様に左仁集落にも回覧板などの情報伝達手段があります。ただ会話での情報共有が主なため、回ってくることはほとんどありません。

ケーブルテレビ

自宅に海側からケーブルを引いてこない、テレビを視聴することができません。このケーブルを引いてくるのに7万円ほどかかります。ケーブルテレビ（5チャンネル）が見れます。

マイク放送

17時の夕焼け放送、20時冬の火災防止放送があります。奄美市の朝6時のラジオ体操は入ってきません。

喪報もマイク放送を使用します。また喪報の場合は奄美新聞に掲載しお知らせすることも可

図 集落の教科書（仮称）

②空き家活用伝道師育成のための講座開催とコンテンツ制作

1) 空き家伝道師講座の開催

空き家（予備軍含む）を所有する大家に対し空き家活用を促す、集落や相続人になる可能性のある娘、息子、孫たちを「空き家活用伝道師」と呼ぶこととし、空き家活用伝道師をメインに育成する講座を企画、開催した。

- ・弁護士講座（東京1回、大阪1回）
- ・NPO あまみ空き家ラボ空き家活用講座（東京1回、大阪1回）

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）
開催時間 15時～18時 その後別途懇親会

 **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
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
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） 2022年12月4日（日）

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） 2023年2月11日（土）

 あまみ
空き家ラボ

QRコードで申込フォーム
にご記入ください。



【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

<開催結果>

(1) 東京1回目 2022年11月26日

ア) 告知方法

奄美群島郷友会（東京あまみ会、若沖州会など）や今まであまみ空き家ラボに相談にいらした方々などを中心にお声掛けをし、8名の方が参加した。

イ) 開催結果の概要

場所	みしょーれ奄美 東京都品川区西五反田1丁目16-1
日時	2022年11月26日 14:00~17:00 (その後個別相談) 14:30~16:30 勉強会 空き家事情とサブリース
	16:30~17:00 あまみ空き家ラボ個別相談 (ZOOM)
参加人数	講師・スタッフ: 3名 (佐藤・田邊・原田) オブザーバー: 奄美群島広域事務組合担当者 参加者: 12名 (現地)、1名 (オンライン)



ア) 空き家で故郷を元気にするにはワークショップ

空き家で故郷を元気にするためにはどんなことが考えられるか各人が考え、発表した。

意見の一覧
<ul style="list-style-type: none"> ・家主さん・大家さんのイメージのハードルを下げる <ul style="list-style-type: none"> →NPOの紹介 (そもそも存在を知らない可能性) →管理状態が悪くても希望者がいる (リフォーム・修繕しなくてもOK) →わがままを聞いてくれる存在 (どんな人に貸したい・どんなことに使ってほしい・こんなことに使いたい) →ここと希望者のマッチング 長期的に貸すのは、エアビーで短期貸してみる
<ul style="list-style-type: none"> ○空き家の会員制にして、自由に各島を利用できるように ○長期に安く利用可能にする (食事も含めて用意) ○海のレジャーと組み合わせて利用可能に
<ul style="list-style-type: none"> ○郷に入れば、郷に従え 令和版教育 ○名瀬市での需要は? ②の方がありそう? <ul style="list-style-type: none"> ・空き家→リフォーム→空き家貸す ・空き家→家の取り壊し・駐車場→月極駐車貸 ○空き家・土地の一括管理できる方法 ○空き家の土地に家屋を立てて有効利用 (活用) ←これは実施中 ○ネット環境の充実←これは関係ないか?

- 投資先の奄美空き家プロジェクトは？
- 海と空の加計呂麻の魅力をアピールできないのか？
- 遠隔アイランドテレワーク基地としてアピールしたら！
- アイランドテレワークセンターとしての

○奄美でゆっくり自由な生活（毎日きれいな夕陽を見る）を送れる＋仕事ができる

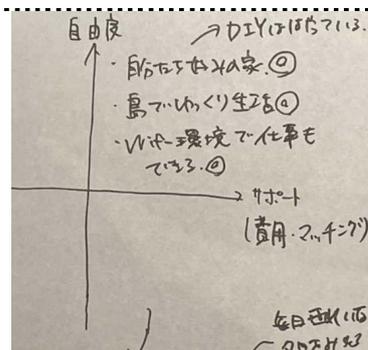
↓何が出来る？

○一つの家でいいから、めっちゃめっちゃカスタムした家を紹介

↓役場・フェイスブック、インスタ、SEOを意識する「おしゃれ・家・あまみ」で検索をすると出てくる

マトリックス：自由度の高さ（自分好みの家、島でゆっくり生活、Wi-Fi環境で仕事もできる）、サポート（費用・マッチング）

○シェアハウスが増えてほしい



ウ) まとめ

出席者が、空き家所有者と借りたい人、および知識レベルが初心者から中級者が混在することで、メリットと課題がみえてきた。

メリット：空き家所有者が、借りたい意識のある層と出会うことで、活用の可能性などの幅が広がる。

借りたい方は、貸してもらえらる可能性の出会いとなる。

空き家問題を皆で解決して、ふるさとを良くしようという心やチームワーク感が芽生える

課題：相談内容が多岐にわたり、深い話し合いなどにつながらない。

昨今の奄美ブームにより、単に不動産を流通させることに対して警戒する発言もあった。講座の目的や内容が移住者を警戒する地元の方にとって安心できるものであるよう配慮する必要がある。

エ) 考察

次年度以降も、勉強会を続けることで、空き家活用伝道師を増やしていきたい。

増やし方として

- ・一物件をモデルにした活用検討プレストワークショップ
- ・知識段階別（初級編・中級編）

等テーマを絞って行い、参加者ニーズに合わせた開催をすることが期待されている。

また、開催に当たっては、この会の目的「空き家活用で奄美を元気に」ふるさとを想う方の会であることをしっかりと伝えることが必要である。

1)テーマを考える10分
お題:

空き家が故郷を元気にするには？

ご自身ができること？・誰ができるか？
なども一緒に考えてください

11

12

1グループ3分で発表します
テーマ・話し合った内容

13

本日の感想を漢字一字で表現すると？

その理由を書いて下さい。

14

(2) 東京 2 回目 2023 年 1 月 28 日

ア) 告知方法

前回の参加者、奄美群島郷友会（東京あまみ会、若沖州会など）や今まであまみ空き家ラボに相談にいらした方々などを中心に声掛けし、11名が参加した。

イ) 開催結果の概要

場所	みしょーれ奄美 東京都品川区西五反田1丁目16-1
日時	2023年1月28日 15:00~17:00 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による、家や土地活用に関わるトラブルの実例を踏まえ、活用にあたってのポイントや相続のお話など
参加人数	講師・スタッフ：5名（鈴木弁護士・菅野弁護士・佐藤・田邊・原田） オブザーバー：奄美開発基金（俵氏）・オンライン参加広域事務組合2名 参加者：9名（現地）、2名（オンライン）



講義後の質疑応答	
Q. 祖父の土地の所有権を明確にして自分の土地にしたい	A. 相続人にあたる親族の皆さんに連絡して承諾をもらう必要があり、それが厳しい場合は裁判所の手続きを経てご自分の土地にするのが良い。→相続人は残念ながら想像以上に存在する。過去の事例では 50 人以上、家系図は一畳分にもなった。今のうちに手続きをしておかないと次の世代に移った時に恐ろしいほど労力が必要になってしまう。
Q. では固定資産税を払っていた場合はどうなのか	A. たとえ固定資産税を払っていても自分のものとは証明できない。 →書面での証明がされていないために所有者不明の土地に分類される。ただ長く暮らしてしるので名義は時効取得などでそれに合わせる形になっていくと考えられるが、土地の活用が少し難しくなっていく。
Q. 財産放棄はどこで裁判所か	A. 家庭裁判所。正確には「相続放棄」という。
Q. 財産放棄した後にその土地で問題が起きた時、責任は自分にあるのか	A. その財産をまだ占有しているときは注意義務がある→当該の財産を引き渡した後は責任を問われないが集落や村の人々にはかなり迷惑がかかってしまうので注意はすべきである
Q. 放棄された土地はどうなるのか	A. 理想は国庫帰属になるが、簡単ではない。通常は、相続財産管理人を家庭裁判所に選任してもらい土地を管理してもらい、その人が土地を売ってその金を国に治めるとというのが法律上の流れ。ただその相続財産管理人の選任にも費用がかかるため選任されないこともあり、相続放棄+国に帰属しない所有者不明の土地ができることになる。
Q. 固定資産税を払う人の選出の基準は	A. 原則、登記の名義が基準となる、亡くなっている場合は相続の代表者になる。
Q. 20 年間固定資産税を払い続けていたのに自分の土地でないことが判明した場合はどうすればよいか	A. 相続人かどうかを調べて相続人全員に書類などで連絡を取り承諾を得る。すんなり話が進めば良いが音信不通や、取りあってくれない場合がある。そうした場合は、裁判所に手続きを行ってもらう方法がある。相続人でない場合は条件によっては時効取得制度の活用が可能。→原則 20 年であるが、落ち度が全くない場合は 10 年でも出来る場合がある。
Q. 相続の話になった時、最初から裁判所に言った方が良いのでは	A. 裁判は証拠が全てなので、その時に合う方法で相続の方法は決めた方が良い 事案によっては、裁判をいきなり起こしたことで相手側を不機嫌にしまい相続が上手くいかないケースも存在している。→顔と顔の関係を大切に。
Q. 共有財産の場合、財産はどうなるのか	A. 亡くなった方の相続人と話さなければいけない、世代が重なっていた場合、思い入れも変わってくるので相続が上手くいかない場合もある、最近奄美群島は人気が高くなっているので都会暮らしの相続人が皮算用をしまい欲のままに來られてしまい相続がややこしくなることも。
Q. 相続の順番は	A. まず、配偶者、次に子供、その次に故人の両親、その両親の兄弟へと移る。

ウ) まとめ・考察

東京の講座の参加者は、不動産の権利関係の知識が十分でない参加者が多く、参加者と弁護士、参加者同士の談話によって、より知識を深めるような会を心がけた。鈴木弁護士のように、奄美群島の地域の実情に詳しいこと、相手の知識量を見抜き最適なレベルで説明することが重要であると感じた。

(3) 大阪1回目 2022年12月4日

ア) 告知方法

奄美群島の郷友会（東京あまみ会、関西奄美会）などの郷友会ネットワークの利用、メディアへの取材依頼など幅広い層への告知を図った。

奄美群島の郷友会	取材依頼メディア
東京あまみ会	南海日日新聞
関西奄美会	奄美新聞
若冲州会	

イ) 開催結果の概要

場所	ハイビスカス 大阪府大阪市都島区東野田町 5-7-2
日時	2022年12月4日 14:00~17:00 (その後個別相談) 14:30~16:30 勉強会 空き家事情とサブリース
参加人数	講師・スタッフ: 3名 (佐藤・田邊・原田) オブザーバー: 広域事務組合3名、鹿児島県大阪事務所2名 参加者: 12名 (現地)



ア) 空き家で故郷を元気にするにはワークショップ

趣旨説明時に「ご自分の持つもしくは、将来的に持つかもしれない空き家を「故郷」の役に立つために活用する。その知見を持つ方々、仲間を増やすことを目的として実施している旨を伝道した。

また、あまみ空き家ラボが地元集落や自治体との協働活動を行っていること、インプットレクチャーとして、佐藤理事長より奄美の空き家事業について紹介ののち意見交換を行った。

空き家伝道師講座 プログラム

15時～18時

1.挨拶・趣旨説明・自己紹介
15:00～(15分)
1)開催趣旨・伝道師とは
2)主催者 自己紹介
3)参加者 他ご紹介

2. インプット レクチャー
15:15～(40分)
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)

3. アウトプット OSTワークショップ
15:55～(35分)
お題:
空き家が故郷を元気にするには？

4. 発表 16:30～(15分)
各班5分×3

5. 本日の感想 16:45～(10分)
漢字1文字とその理由

6. 終わりの挨拶 16:55～(5分)

【個別相談タイム】佐藤理江
17:00～18:00 (予約制)

【懇親会】ご希望者 実費

奄美群島 空き家活用伝道師とは？

～空き家活用が「ふるさと」を元気に～



あまみ空き家ラボの群島自治体等との協働活動紹介



意見の一覧
・人材(就職)の受け入れ・農作物の受け入れ・観光客の誘致(MSGとして(奄美群島を元気にする会))
・空き家→新たな人が集まる場(海外・日本人)(奄美の産業・農業)、人と農業と文化、産業、住んで文化を育む仕組み
・ホテル的など民泊シェアするような所が良い。 もっと他分野、他の国の情報を取り入れて多方向の視点で活路を見つけるヒントを得られるかもしれない。 リセットの気持ちで新しい情報を勇気を出して一歩踏み出して聞いて、観た方がいい。 内部にいてだけで、自分の良さ外の状況とニーズ、益々わからなくなります。
・NPO 法人あまみ空き家ラボの活動の普及と具体的な成功事例の紹介 →島内：町内広報紙：具体的な広報方法があるので連携する。 →島外：各郷友会の総会への経緯報告
・ウィークリーマンション：中長期滞在観光客向けの民泊活用をサブリースしても面白いかと ・リフォームに関して：空き家リフォームコンテスト(DIY含めて)
奄美群島広域事務組合で事業計画のプロジェクトを市町村長で人材育成を立案して予算化していただいたら、高校生の就職を地元で人口流出をふさげるのかと覆います。

ウ) まとめ・考察

奄美群島をフィールドにした積極的に事業展開をしたいという、事業者やその関係者が多く、想定以外の参加者が多かった。そのためワークショップ内容を変更し、意見交換を中心とした会とした。奄美で事業を起こしていきたい方々は、ステークホルターとしては、大切な人材でもあるため、このご縁をどのように育んでいくかを考える必要がある。東京会場でも同様であったが、「空き家の活用」という大きなテーマで集まる方々と、個別案件を検討したい方のニーズは異なるため、テーマ別やレベル別などの様々な勉強会を行うことも必要であると考えます。

(4) 大阪 2 回目 2023 年 2 月 11 日

ア) 告知方法

関西奄美会への告知及びメディアへの取材依頼など幅広い層への告知を図ったほか出身の方が多いエリアに新聞広告を出稿した（新聞広告は効果なし）。

告知郷友会	取材依頼メディア	有料広告(新聞) 掲載費別事業
東京奄美会	南海日日新聞	 <p>空き家活用で奄美を元気にしませんか? 空き家活用講座 & 弁護士相談会 家の相続、空き家活用の心構え</p> <p>2023年 2月11日(土) 15時~17時 定員:30名 ※17時~18時…個別相談会 / 先着4名様(オンライン相談可)</p> <p>【開催場所】 ハイビスカス (大阪府大阪市東淀川区東野田町5丁目7-2)</p> <p>【対象者】 奄美に空き家をお持ちの方</p> <p>【講師】 鈴木穂人 弁護士 (沖縄弁護士会所属)</p> <p>家や土地活用に関するトラブルの実例を踏まえ、活用にあたってのポイントや相続のお話など、みなさんの将来、島の将来に役立つお話をします。</p> <p>〒90 NPO法人あまみ空き家ラボ、奄美群島広域事務組合 【お申し込み先】 〒901-0201 鹿児島県大島郡大島町大島2-2-2 【お申し込み先】 〒901-0216 伊佐市阿蘇橋1-1-1 【奄美大島事務所】 〒896-0324 和歌山県和歌山市7-2-6 【申込・お問合せ】 info@npo-nr.org TEL.070-6656-0278</p>
関西奄美会	奄美新聞	
若冲州会		

イ) 開催結果の概要

場所	三線カフェ喜界島 大阪府大阪市城東区成育 4-26-26
日時	2023 年 2 月 11 日(土) 15:00~17:00 (その後個別相談) 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による家や土地活用に関するトラブルの実例を踏まえ、活用にあたってのポイントや相続のお話など
参加人数	講師・スタッフ: 4 名 (鈴木弁護士・佐藤・田邊・原田) オブザーバー: 広域事務組合3名 (山下氏、宇田氏、田中氏)、オンライン参加: 奄美開発基金 依氏 参加者: 14 名 (現地)、4 名 (オンライン)



講義後の質疑応答

Q. 空き家活用でトラブルが起きた時どうすべきか

A. 協議での話し合いが良いが、訴えられた場合和解を目指すべき。裁判で負けて強制執行されることなどをなんとか避けて良い条件で出ていくことを考えると良い。

ウ) まとめ・考察

不動産の権利に関する予備知識を持つ年配者や事業家が多く、相続や土地の売買等について議論を深める会となった。一方で、若者の参加が少なく、呼びかけについては課題が残ることとなった。

<参加者の感想>

—鈴木弁護士の「奄美の不動産事情を楽しもう」との発言が印象に残りました。

登記をはじめ、借地権等事前に確認することは大切だけど、そう言っているはなかなか理想の物件は現れないし、「バランスを取ることが大切」というお話も心に残りました。

—空家ラボさんが取組んでいるのは本当に先進的に取組んでいられると実感いたします。そこに我々も常に参加し 大家さん相続人さんこういった場に集客していく意識が大事、島の活性化ということ、真剣に考えさせて頂きありがとうございます御座います。

地域への貢献 奄美への貢献を純粋に考え、アイデア拾っていきたい。

—本土にいらっしゃる奄美と縁を持った方々の思いや意見を聞けるととてもいい機会となりました。

もっと聞きたい内容：課題解決には各市町村が空家ラボさんへたよりつきりにするのではなく、自ら条例、規定を見つめ直すなど空き家への対策、そのアクションが必須となるので、もっと役場の上席レベルも参加してほしいと個人的に思った。

金融機関の担保物件も、名義変更や売買をしなくても、当面の管理保護が見込められれば、サブリース登録し運用するのも可能ではないかと思いました。

2) 所有者不明不動産予備軍をモデルとした対策検討（コンテンツ制作）

「相続人」という新たな対象への普及啓発を試みながら、並行して今後必要になると考えられる大家及び相続人向けのコンテンツを考えた。

コンテンツとして、これまでNPOが相談を受けた約130物件のなかで、このまま放置すると所有者不明不動産になる可能性が高い物件を2つ取り上げ、今後大家及び相続人向けの講座におい

て活用するためのコンテンツとして、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協力のもとにモデル的なQ&Aを作成した。

奄美群島でよくある権利に関する問題

■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くない。

■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い安心感などから、登記簿を確認することなく自分の土地建物だと思いついでいることがある。

今回取り上げるふたつの事例

■あるある事例①

Aさんの隣地に住むBさんが亡くなり、相続人のいないBさんのためにAさんが家の管理をしていた。しかしBさんも高齢になり管理が大変になったため、管理している家を貸したいとNPOに相談に来た。

■あるある事例②

家を貸したいと思いNPOに相談に来た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けだという。

■所有権編■

Q 隣地にある亡くなった太郎さん名義の空き家を人に貸すことは出来ますか？太郎さんには若い頃に別離した子供が内地にいと聞いています。

A 貸すことは出来ます。ただし、その空き家の所有権は、相続を原因として太郎さんの相続人(内地の子供)に移転しています。ですから他人物賃貸という形で貸すこととなります。この場合、相続人から明け渡しを求められたり損害賠償を請求されるリスクがありますので注意して下さい。

Q 私は晩年の太郎さんの食事掃除、通院支援など色々とお手伝いをしてきました。また、太郎さんは、生前、自分が亡くなれば、この空き家を私に譲ると良く言ってくれていました。この空き家の名義を私名義に出来ますか？

A 太郎さんの相続人の方がその口約束を理解してくれるのであれば問題はありません。相続人の方の協力を得て法務局で空き家の所有権移転登記をすれば、晴れてあなたの建物になります。

他方、相続人の人が理解してくれない場合は、口約束だけではあなたの建物にはなりません。口約束は、人や年月、記憶の移り変わりとともに流れていきます。この場合は他に太郎さんの生前の意思や特別縁故者であることを証明する証拠等を探して裁判所の手続きを経るなどして解決する必要があります。

Q 集落内の空き家を放置すると倒壊したり、ハブが寄りついたりして集落も困ります。ですから、太郎さんの内地にいる子供に連絡をして理解と協力を求めたいと思いますが、どこに住んでいるのか分かりません。どうすれば良いですか？

A 正当な目的があれば弁護士や司法書士であれば相続人や住所を調べることが出来ます。内地に住む相続人に事情を説明すれば意外と理解してくれることもありますので、諦めずに弁護士や司法書士に相談して下さい。

■売買取引編■



Q 20年前に土地建物を知人から購入しました。最近、その建物を活用しようと思って法務局で登記を調べたところ名義が知人の弟名義になっていました。どうすれば良いですか？知人や弟は既に亡くなっています。全て売主の知人に任せていたので、私には理由は分かりません。A 残念ながら今のままでは建物をあなたの物だと主張することは容易ではありません。登記名義人の弟さんの相続人に理解を協力を求めて登記を変更する必要があります。理解や協力を得ることができない場合は、売買の事実を証明する契約書や領収書などの証拠をもとに裁判所の手続きを経る必要があります。

Q こんなことになった原因はどこにあったのか、私は何に注意をすべきだったのでしょうか？

A 不動産の売買、贈与、賃貸などの取引をするときは必ず法務局で不動産登記を調べて下さい。登記名義人と契約の当事者が一致していることが取引の安全のための大前提です。人任せにするのではなく、弁護士、司法書士の専門家、宅地建物取引業者などに相談して下さい。口約束も注意して下さい。契約書や領収書などの書類を残すことが大事です。



弁護士協力のもと講座で活用するコンテンツを作成

③空き家活用の実証実験

地域に根差した空き家活用をより一層加速させるため、モデル的な活用を実施した。

③-1 集落運営型サブリースモデル（モデル集落-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、集落で空き家を活用する方法に苦慮していた集落をモデルに、サブリースという活用方法を紹介しながら、物件探しなどを一緒に行い、集落でサブリースできるかたちを実践的に模索した。

10/8 根瀬部集落役員とともに空き家悉皆調査し、全 14 軒の空き家を確認



空き家調査後の意見交換

- ・ あと 5 年もしたら集落の半分は空き家。
- ・ どんどん人がいなくなる。
- ・ まだ自分たちが動けるときに、集落でサブリースを始めたい。
- ・ 危機感を持ったある集落の役員から相談を受けたのは 1 年前。
- ・ 空き家調査、大家の意向調査は、集落役員のみなさんが行いとりまとめていました。
- ・ 集落の歴史解説も聞きながら、集落の空き家をめぐる。
- ・ 空いたばかりの家もあり、まだまだ使える家がたくさん。
- ・ 意外と貸したい大家もいる。
- ・ 1 軒ずつ動かしていこう（交渉する物件を 3 件抽出）

11/11 1900~2000 根瀬部集落役員会においてサブリースの講習会を開催

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。



役員会での意見交換

- ・ そのまま借りるような人は、お金がないか問題があるのでは。変なのが出来たらどうするのか。
→NPO でサブリースしている物件はどれもひどい状態で、そのまま貸しているが、想像されているような方の入居はなく、逆に集落の方とうまく付き合っている。NPO では、「有料の会員になる」「集落の代表者などと一緒に集落を案内する」などのフィルターをきちんとかけていて、集落に合わない方は断れるしくみを作っている。
- ・ 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。
→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。（全員）
- ・ 年内に、まずは貸してくれる3軒の大家に今回の趣旨を伝え、貸す条件などをヒアリング。あわせて登記簿を確認しよう。
- ・ 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したいと考えている。
- ・ 次回は、2022年12月15日19時～具体的に話を進める。

資料：

サブリース契約の手順	サブリース契約の手順
<p>①貸してもらえる家を見つける</p> <p>②権利者を確認する</p> <ul style="list-style-type: none">・ 公図+登記簿謄本（土地、建物）取得 ※未登記の場合は名寄帳から情報確認・ 相続人確認 <p>③契約に関すること</p> <ul style="list-style-type: none">・ 貸主決める（なるべく相続人の連名が良い）・ 家賃の振込先決める・ 契約期間・ 大家への支払賃料・ 賃料支払い開始条件・ 使用目的（店舗も可?）・ 室内/屋外ペット飼育可?・ リフォーム条件はある?（やってほしくないこと）・ 普通賃貸借契約（よほどの理由がない限り無期限更新）であることの確認・ サブリース契約であることの確認（ぎょっとする事前の重要事項説明あり） <p>④修繕費用見積もり</p> <ul style="list-style-type: none">・ 荷物処分・ シロアリ駆除（必要であれば）・ 電気配線（漏電ブレーカー設置したほうがいいのかも）・ 給湯設備（給湯器取替?）・ 上水道設備（漏水はない?）・ 汲取り槽全汲み取り・ 最低限の改修想定額 <p>*このほかテレビ、インターネット引込状況確認が必要です。</p> <p>⑤費用負担者決定～家賃決定</p>	<p>⑥各種契約（NPOでは、複雑な契約については弁護士チェックが入ります）</p> <ul style="list-style-type: none">・ 大家の残置物処分依頼書作成・ 大家への重要事項説明書・ 大家との賃貸借契約 <p>⑦募集準備</p> <ul style="list-style-type: none">・ 集落情報作成（集落概要、集落費、集落の活動や行事、集落の組織、教育や暮らし等の情報） <p>⑧募集開始</p> <ul style="list-style-type: none">・ 問い合わせ対応・ 案内・ 修繕等の業者紹介・ 入居者決定 <p>⑨入居者との契約</p> <ul style="list-style-type: none">・ 重要事項説明・ 入居者との定期借家契約・ 鍵の引き渡し・ 借家人賠償保険加入の確認 <p>⑩賃料支払い開始～管理</p> <ul style="list-style-type: none">あるある対応・ 家の修繕相談・ 庭の管理（大家からの相談）・ 家賃滞納対応・ 緊急搬送対応

図 サブリースの手順

空き家サブリースについて

発行者：NPO法人あまみ空き家ラボ
発行日：2022年4月20日

□空き家サブリースのしくみ



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指しています。

期間を限定して貸すこともできます。

大家さんが入居者と直接契約する「直接取引」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、火災保険料などが賄える程度です。

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	緊急事態対応	
直接取引	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	高
不動産仲介 管理会社	😊	😊				😊	😊	😊		
NPOの サブリース	😊	😊					😊			安

□大家様へのお願い

- ・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。
※未登記の場合、遺産分割協議書のご準備などもお願いすることがあります。
- ・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。
※難しい場合は、ご相談ください。
- ・原則電気、水道は使える状態にしてください。
- ・空室時の家賃免除をお願いします。
- ・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。
- ・契約後の水道光熱費は、NPOが負担します。
- ・火災保険（風水害付）への加入をお願いします。
- ・原状回復義務は「なし」とさせていただきます。
- ・残置物はNPOへの譲渡をお願いします。 ※必要なものは事前にお引き取り、保管ください。



あまみ
空き家ラボ

NPO法人あまみ空き家ラボ
事務所：沖永良部（知名町余多586-2）、徳之島（伊仙町検福185）、奄美大島（龍郷町円726）
メール info@npo-nr.org 電話 070-6656-0278（佐藤理江）

□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

不動産会社でも、市町村の空き家バンク（右図）でも家が見つからず、自ら空き家を探して大家に直接お願いしても貸してもらえない。

そんな方がNPOに相談に来られます。相談件数は年々増加し、現在は年間約100組を超えます。奄美群島在住の方も25%程度います。

「リフォームは自分でするからそのままが良い」「汲み取りトイレでも構わない」という方も意外といいます。

それでも、相談に来る方のうち1年以内に家が見つかる方は3割強です。

辛抱強く探し続ける人もいれば、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、移住を断念する方も少なくありません。

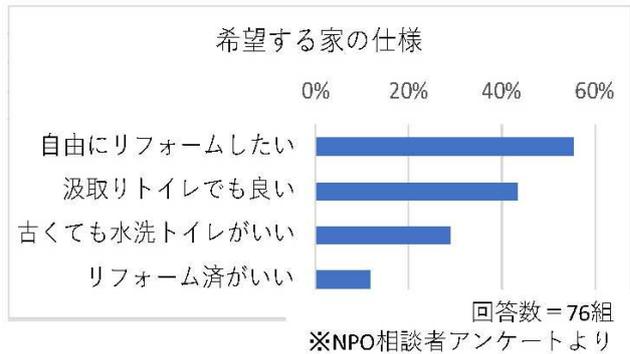
□NPOの空き家サブリース実績

2022年4月20日現在、サブリース物件数は奄美群島で47軒（交渉中含む）。荷物があっても、荷物満載でもまずはご相談ください。

1年間だけ貸したい！そんな相談も可能です。

NPO相談件数 176組
 ※うち奄美群島在住者46組（約25%）
 家獲得数（率） 59組（約35%）
 2019/6/1～2022/4/20時点

空き家バンクのしくみ



■第1号 シロアリの家

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

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。住み込みバイト、仮住まいの後、理想の家に巡り合う。満載の荷物を自分たちで片付けし、徹底掃除し、各所をリメイクしながら暮らしています。



■第3号 雨漏りだらけの家

いつか南の島に住みたいと国内外をめぐり奄美大島を選択。早期退職し、奥様を大阪に残し単身移住。業者が600万円と見積もった修繕を素人ながら120万円で修繕。



大家さん必見！
 ゼロから始める
 空き家活用ガイド



③-2 集落と連携した交流型空き家活用モデル（モデル集落－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。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を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（①）を行った。

2) 実践型インターンシップモデルの企画、告知方法の模索

(1) 実践型インターンシップモデルの企画

ア) 地元若者とのコラボレーション

地元若者が空き家活用について興味及び実践をしていきたいという動きがあり、それに対して奄美空き家ラボとして協力を模索した。

具体的には東京在住の学生を連携させることで、地元若者のプロジェクトの実現と、相乗効果のあるインターンシップの仕組み構築を模索した。

「田舎合宿プロジェクト」 ～奄美を帰る場所に～

実施主体: Light house

協力: あまみ空き家ラボ+佐仁集落(予定)

今後の活動目標

佐仁集落の移住者を
1組以上増やす！

- ・「あまみ空き家ラボ」への移住相談件数は一年で100件以上！
- ・相談に来る人たちは田舎ならではの物件を探している

屋 広夢
Oku Hiromu



- ・ 2000年 鹿児島県龍郷町出身
- ・ 2018年 奄美高校 電気科 卒業
- ・ 2018年 九州の電気会社に就職
→ 佐賀で5ヵ月研修後、奄美営業所へ配属
- ・ 2021年 会社を退職
- ・ 2022年 父と電気工事業

どのように増やすか？

田舎合宿に来た参加者で、佐仁集落にある
空き家を貸し出せるくらいに整備する



NPOに相談に来る人たちに
佐仁の空き家を紹介する



佐仁集落にピンポイントで移住者を増やせる！

1年間の活動予定

2022年	2月～4月	「Light house」メンバーを中心に受け入れ準備 ・集落の方へ活動の内容説明 ・宿泊拠点準備（第一回は佐仁予定） ・プログラム内容作り、集客
	5月	第一回 田舎合宿
	6～8月	次回のプログラム作成、集客
	8月末	第二回 田舎合宿
	9～11月	次回のプログラム作成、集客
	12月	第三回 田舎合宿
2023年	1月～2月	一年の振り返り、来年のプログラム作成

最後に

移住者や観光客が奄美を好きになる事

+

地元の人達が地元の良さや問題を知る事

||

これが僕らの思う地方創生

出典: 地元若者との協働プロジェクト資料

(2) 大学への告知方法

ア) 武蔵野美術大学生

武蔵野美術大学の都市デザイン A の授業にあまみ空き家ラボの佐藤理事長をゲストとして呼びました。レクチャーの中で、あまみ空き家ラボの活動紹介と共に、実践型インターンシップを数名募集した。



出典：武蔵野美術大学都市デザイン A ゲストレクチャーでの告知資料

イ) その他の学生

奄美空き家ラボの理事の関係大学の教員へ告知協力を依頼した。

- ・ 関東学院大学建築学科
- ・ 東洋大学
- ・ 大正大学地域創造学部
- ・ 芝浦工業大学建築学科

(3) NPO 特設サイトの併設

インターンシップ募集に当たっては、あまみ空き家ラボのWEBサイトに特設ページを併設し、学生だけではなく「若者」を対象に常時募集を図ることにした。

募集の内容や対象の島については、それぞれの島や地域に必要とされることで、運用できるように、また申し込みに当たっては、応募者の基礎的な属性だけでなく下記を聞くことで、コーディネートしやすくなるように工夫した。

参加者の個性を活かす工夫

- ・希望する島
- ・来島経験のありなし
- ・参加希望理由／特にやってみみたいことなど(200～300 字程度)

空家インターンin奄美の申し込みフォームです。
下記項目に必要事項を記載の上、「送信」ボタンをクリックしてください。
追って、担当者よりメールまたは電話にてご連絡致します。

なお、この申込フォームに記載の情報はイベント関係者に配信されますこと、あらかじめご了承ください。

期間タイプ (必須)
 長期 (10泊以上) 短期 (5泊以上10泊未満)

お名前 (必須)

ふりがな (必須)

年齢 (必須)

メールアドレス (必須)

	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樂落、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・ヴィラあむとら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。 ※作業しやすい恰好を持参ください。 ※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。 ※滞在中の事故等に備え、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	

出典：奄美空き家ラボ WEB サイトより

3) インターンシップ受け入れの実施 2022年8月16～18日

- (1) 集落住民の受け入れ態勢の構築 (学生自己紹介シートの作成)

現地インターンシップの開始前に、学生たちに自己紹介シートを作成してもらい、区長さん含めて、集落住民とコミュニケーションしやすい土壌づくりを行った。



(2) プログラム

ア) インプット

空き家の現状の確認、清掃の手伝い、庭の雑草抜きと開墾、地域の方々との触れ合いを重視した。



イ) アウトプット

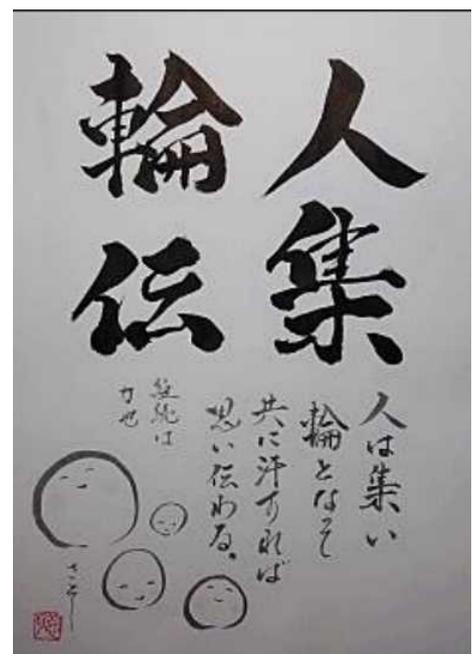
学びの目標設定（40字以内）

毎日よる寝る前本日の感想の漢字一文字とその理由
（40字以内）

終了後提出物の説明とプレスト

終了後の提出物に対するイメージ確認と準備等の確認
（オンラインミーティング）

特に、自らが設定した学びの目標と一日1回の感想を
1文字にその理由を義務付けたことで、心理状態を把握
することができた。



	古川明利	田代綾乃	鈴木珠実
学びの 目標	空き家というコンパクトでありながら今後重要視されてくる独立した空間について自分の意見を見つけ出すことです	島の風土を感じ体験し、島の人と触れ合い吸収し、島の外に発信することです。	島独特の人柄や生活、街の個性を思う存分に感じ取り、東京という街を新たな視点で見つめ直せるようにすることです。
8月 16日	伸 今日は少し羽を休めてのびのびとすることができたように感じられます明日から本格的な作業をするので今はゆっくりとします	感 初めての奄美大島で大自然に触れ感動溢れる1日でした。そして今日の体験をさせてくれた、ひとみさんとひろむさんに感謝の気持ちを込めて「感」という漢字選びました。	美 奄美を愛する人たちによる、奄美スペシャルツアーは素晴らしいものでした。朝日から始まった奄美の美しい自然にはすっかり魅せられてしまい、一日とは思えないほど充実した時間となりました。ありがとうございました。
8月 17日	人 今日は様々な人間との出会いと交流がありました。考え方の違いや自論、それぞれの特異性があり、参考にすべきと感じることが多くありました。また、奄美の温かさを知れることができたように気がします。この経験は大切にしたいです	輪 今日の出会で、今までの自分にはない考え方や生き方を知り、人生観が変わるきっかけになりました。この輪の繋がりを大切にこれから生きていきたいと思いました。	集 今日は佐仁集落に初めて訪れ、みんなで汗を流しながら作業をしたり、夜は料理を囲みながらたくさんお話ししたりと、島の生活を味わいながら“集まって住む”ということについてじっくり考えさせられた一日でした。
8月 18日	明 大変なことが多いこの2年と半年楽しいことも、ありましたがこの奄美の雄大過ぎる自然の光景に目を奪われ、大きな安心感を抱くことが多くありました。荒み暗くなった心が少し照らされ和らいだように思えます	視 今日は昼間は曇りでしたが夜に澄んだ空に満点の星空を眺めることが出来ました。地元の星も十分に綺麗だと思っていましたが、その3倍以上の星が見え、環境によってこんなにも見える世界が変わるのかと言う事を強く実感した夜でした。	星 今日の夜に見れた壮大な星空の美しさには圧倒されました。星空を見ながら、島でのたくさんの出会いや経験を思いだし、東京のこと、そして自分自身のことを見つめ直しました。また世界はものすごく広く、自分は小さく、みんな支え合って生きていかねばならないということを改めて自覚しました。これから星空を見るたびに、今日感じたことを思い出し、自分のエネルギーに変えていけたら良いなと思います。

表：自らが設定した学びの目標と一日1回の感想を1文字理由

<終了後>

ア) 継続したあまみ空家ラボインターンシップ実現のためのツールづくり

あまみ空家ラボのインターンシップが継続的に「学生の学びの場」となり、「地域住民にとって学生との交流がエネルギーを感じる灯」となることを目指して、体験紹介とインターン募集のための告知ツールを作った。

イ) 制作の視点：ターゲットは武蔵野美術大学建築学科3年生以上

- i) インターン募集のフライヤー：A4 裏表フルカラー、PDF、用途（研究室前の掲示用）

□■□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琉球と薩摩、そして中国の大陸文化がまじりあうユニークな文化・風習……。知れば知るほど奥になる奥深き島、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・情景・背景は、来訪者の心にとどこか懐かしいあた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 #あまみ空家ラボ

そんな奄美大島では、少子高齢化や慣性的な人口流出により、集落の人口減少だけでなく、住宅の空き家化が進行しています。あまみ空家ラボは、この空き家問題について、奄美群島の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、そして放置される空き家。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

今回の舞台は、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の佐仁小学校。集落の人たちや小学校の人たちが必死に小学校存続に向け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てもらいます。

■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）課題「ムサビのもったいない」を提出済み、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～）

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

AMAMI AKIYA LABO
INTERNSHIP 2023
あまみ空家ラボ インターンシップ 2023

- ii) インターン 3~5 分程度の動画作成



どんなインターンに参加すればよいのか分からない…、そんなお悩みを抱える学生の皆さん!!あまみ空き家ラボはあなたに実践的で楽しく有意義なインターンを提供します! 空き家デザインや地域交流、奄美生活プロデュースや権利関係の取引など建築を含めた社会勉強を学ぶことができます。きっと楽しいこと間違いなし。ぜひ、NPO 法人あまみ空き家ラボにご連絡ください!! 愉快的なムサビ生 F.A より

<https://www.youtube.com/watch?v=r1Z8RjRC5Z>

I

この夏初めて奄美大島に訪れ東京には無いのびのびとした自然に感動しました。さらに、島のひととの新たな出会いで今までにない考え方や生き方を知り、人生観が変わるきっかけを得る事ができました。奄美大島の移動の車の中で聞いて印象的だった島唄「朝花節」にのせてあまみの自然や文化の豊かさを感じていただけると嬉しいです。

武蔵野美術大学 3年 A.T

https://www.youtube.com/watch?v=LvTPi_0eikY



それぞれの個性や感受性にあったアウトプットの作成の選択肢を創ったことで、それぞれが自分事として関われるのりしろができ、短期間であるが、学生にとっても、あまみ空き家ラボにとってもとても良い関係構築ができた。

3. 評価と課題

①集落基礎調査及び教科書作成（モデル集落-奄美市佐仁集落）

学生たちなりに集落の方々とふれあいの中で見えてきたもの、建築学科の学生として地域リサーチで見えてきたものなど多岐にわたり、アウトプットとしての精度は低い。

しかし、移住者も個々人で感じるものが異なるため多様な視点でのまとめ方は重要であると感じた。継続的かつ重層的に情報を重ねていくことができるようにすることを考える必要がある。

集落の教科書の構成や作り方として、冊子やマップなど考えられるが、変わらないもの、変わりゆくものなどを整理し、常に更新でき、新たな視点も入れられるようにすることも考えられる。

②空き家活用伝道師育成のための講座開催とコンテンツ制作

○内容について

- ・ 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）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。

○講座の在り方について

- ・ 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。
- ・ 2回目の大阪開催は、日程の確定が早かったため、実際は関西奄美会の役員会や瀬戸内会のイベントと重なることとなり、参加を希望する方の参加が叶わなかった。大家の可能性が高い出身者の方向けの講座は、出身者が集まる会合と抱き合わせるなどして開催日を決めることも大事。
- ・ 深い議論をする場合の人数は、現地に10名程度という参加がちょうどよい。弁護士だけでなく参加者同士で話し合う機会も作りやすく、その後、個人で詳しい話を聞ける時間が増えたのも、参加者にとって嬉しい結果であったといえ、リピートにもつながる。
- ・ オンラインで地元の行政や金融機関の方が参加し、内地の実情なども知れたことで今後の空き家、空き地活用に向け新たな視点が生まれ、効果があったと言える。

③空き家活用の実証実験

③-1 集落運営型サブリースモデル（モデル集落-奄美市根瀬部集落）

集落が主体となる空き家活用への一歩を踏み出せなかった集落において、NPOが蓄積したノウハウの提供はかなり有効であったといえる。手順もさることながら、それぞれがなんとなく不安に思っていることやリスクに対し、NPOがどのように対応しているかを説明することが有効であったと考える。

約半年間の成果としては、集落としてサブリースをやることを決め予算確保に向け動き出したこと。しかし、体制づくりに時間を要することから、まだ大家交渉に至っておらず、このままではモチベーションが維持できない可能性もあるため、引き続き、1軒目のサブリースを動かすまでは同伴が必要と考える。

④-2 集落と連携した交流型空き家活用モデル（モデル集落－奄美市佐仁集落）

実践型インターンは、体験にとどまらず、自分事として何に取り組めるか。という意識の醸成が大切である。放置も含めて自主性を育むプログラムや学生自身が自らの成長を顧みることができよう感想文のやり取りなどのツールの充実が必要である。

また、地域住民の方々との交流の機会を設けることやサポートを受けることで、地域への愛着の醸成につながり、そもそも、精神的にへこたれないケアとなった。

集落の方々とのふれあい、寛容さに触れることで、短期インターンシップで経験した学生にとって、その集落が第二第三第四のふるさとや行きつけの里山里海になれる可能性があるのではないかと、ということが実感できたため、それをプログラムに構築の大切なポイントにするべきと考える。

次年度以降に向けては、集落の方々とのインターンシップ受け入れ態勢の構築、インターンシッププログラム（成長をサポートするツール）の開発、中長期的なインターンシップの目指すべきビジョンなどを、地域住民や自治体とも議論の場を創っていくことなど取り組む必要がある。

4. 今後の展開

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として以下について検討、実施する。

■「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と有料化

5. 離島の地域性を踏まえた持続可能な空き家活用について

離島地域において共通する課題として、不動産にかかわる専門家不足、活動できる若者不足、空き家活用における費用（本土より高い処分費用、本土より高い人件費、本土より高い材料費など）があげられる。

こうした課題に対して本事業では、離島地域や地方に強いそらうみ法律事務所とタッグを組みそらうみ法律事務所のつながりで、奄美群島の空き家活用を応援してくれる土業の方とのつながりができ、講座にもアドバイザー的立場で参加いただくなど、ゆるいネットワークが構築できつつある。

若い人材としては、離島地域（地方）や空き家活用に関心を持つ学生インターン（有料プログラム）の受け入れのしくみを構築。島の人たちと交流しながら空き家の残置物処分や改修などを行うことは、学生たちにとっては集落や島を知る教材として魅力的で、学生が学生を呼び込む呼び水になることが分かった。島にとっては、島の魅力を将来にわたり伝え続け、新たな発想で地域づくりに関与する人材を確保できるツールとなり、空き家活用においては、労力や人件費の削減にもつながる。

また、強いコミュニティを形成する「集落」が存在するという特性を生かし、集落単位でまちづくりや空き家活用を考えることで、集落が主体的に空き家を発掘する動機付けとなり、空き家の放出にもつながっている。

空き家伝道師講座は、講座自体が収益をあげるものではないが、間口を広げた講座を開催することで、多様な参加者と出会い、ひとりひとりのニーズを知ることができ、新たな空き家活用のヒントやNPOの活動の振り返り、今後注力すべき分野やサービスの商品化にもつなげることができる意味で継続する意味合いが大きい。また、空き家のサブリースを主軸とするNPOにとっては、空き家や空き地が放出されることにつながり、ト

一タルの活動として持続可能なしくみとなっている。

■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/		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。