

# 放置して いませんか？ 空き家



## 家がない問題

大和村の人口は、毎年約20名ずつ減少しています。豊年祭などの集落行事で人口の減少を感じている人も多いのではないのでしょうか？

人口が減少すると、集落内の行事はもちろん、学校の存続や消防団の確保など様々な問題が起きます。

人口減少の要因はいろいろありますが、そのひとつに「住む家がない」という問題があります。

大和村では毎年約20組の移住相談があるものの、倍率の高い村営住宅以外に民間賃貸住宅がほとんどないため、紹介できる物件がなく移住につながることが多いです。また、出身者が帰ってきてくても家がないといった話を耳にします。

## 公の取組だけでは 解決できない

役場では、定住促進住宅を建設して大和村に住みたい人が住めるように整備を行っています。しかし、住宅の建設には多額の建設費と維持管理費がかかりますが、住めるのは一族のみ。公共の住宅対策だけでは限界があります。

## しかし、空き家はある！

しかしながら、大和村には空き家が多数あります。もしそれを活用することができたら、もっと多くの人が住むことができ、集落の活性化につながるのではないのでしょうか。

集落名	総世帯数	非住家	廃屋
国直	66	1	0
湯湾釜	49	5	3
津名久	81	5	5
思勝	75	2	1
大和浜	152	10	4
大棚	140	20	14
大金久	40	8	2
戸円	84	14	17
名音	103	7	12
志戸助	6	4	4
今里	46	14	15
合計	842	90	77

※火災予防の観点から消防職員が確認した数（R6年2月現在）

## 空き家を放置すると？

- ・住んでいない家を放置しているとこんなリスクがあります。
- ・家が傷み廃屋化が進む
- ・外壁や屋根が劣化し落下の危険がある
- ・ネズミやシロアリが大量発生する
- ・集落の景観を損ねる
- ・ゴミや動物の糞尿で悪臭が発生する
- ・隣や道路に庭木の枝がはみ出す
- ・不法侵入者の出入りにより治安が悪化する

## 空き家にしないために

空き家の発生を抑制するため、大和村では以下の助成金制度の実施と民間との連携を行っています。

### ①家を直して住み続けたい

↓大和村住宅改修助成金 上限50万円

家は、老朽化や災害等で損傷を受けることもあり得ます。またライフステージに応じてバリアフリー化等の改修をする必要があることも。

### ②家を解体したい

↓大和村廃屋等対策助成金 上限50万円

空き家の状態が続くと、防災、防犯上の危険が出てきます。また廃屋化すると景観も悪くなります。

### ③空き家を活用したい

↓サブリース形式で活用

空き家にしておくと、管理や手入れが必要で、人が住まないと状態が悪くなりやすいです。家にとっては、人に住んでもらうのが一番！しかし、いざ誰かに貸そうと思っても、不安や面倒が先立つもの。大家さんの負担が少ないサブリース形式で空き家を活用しませんか。



2月14日、空き家のサブリースを行っているNPO法人あまみ空き家ラボと連携協定を締結しました。

写真左：代表 佐藤理江氏

## 空き家サブリースとは？

簡単にいうと又貸し。サブリース契約は、空き家ラボが空き家の所有者から家を借り、空き家ラボが大家となって入居者へ貸すという仕組みです。

## NPO法人あまみ

## 空き家ラボについて

奄美群島の空き家や空き地問題の解決に向けて、地域の方と一緒に活動している団体。空き家の相談や、移住を検討している方へのお試し住宅の運営、沖永良部島ではシェアハウス運営などを行っています。事務所は、奄美大島の他に、徳之島や沖永良部島にもあります。空き家ラボはサブリース契約した物件に対して、入居者との契約、トラブル対応などを行っており、所有者の負担を下げる取り組みも行っています。

## サブリースの仕組み



### 空き家のオーナー

- <大家さんへお願いすること>
- ・登記事項証明書等の権利関係がわかる書類の提出
  - ・未入居時の建物管理
  - ・原状回復義務の免除
  - ・空室時の家賃免除
  - ・残置物の空き家ラボへの譲渡もしくは処分依頼
  - ・親族等に対して家を貸すことを可能な限り周知

### 契約

- 契約前にすること
- ・土地にかかる規制を確認
  - ・権利者を確認
  - ・建築物の状況を確認
  - ・契約について話し合う
  - ・修繕費用の見積り
  - ・費用負担者の決定
  - ・転借人の家賃決定



### NPO法人 あまみ空き家ラボ

- <空き家ラボが担う主な業務>
- ・入居者選定
  - ・入居者へのリスク説明
  - ・家賃回収  
(家賃が未納でも大家さんには支払う)
  - ・入居者のトラブル、緊急事態対応

### 契約

### 空き家を借りたい人



- <入居者決定までの手順>
- ①入居者の募集
  - ②NPO会員（有料）登録
  - ③役場の移住促進係による大和村紹介／集落案内
  - ④物件案内
  - ⑤入居者との契約
  - ⑥修繕のノウハウサポートなど

# サブリースを利用してゲストハウスをオープン 今里在住の森口さんご夫婦

森口さんは、東京からの移住者です。島への移住を考え、ゲストハウスの物件を探している際にNPO法人空き家ラボのホームページに出会ったそうです。

現在、オープンして2年目となる大金久の奄美大和宿は、空き家ラボのサイトで出会った物件でした。

「屋根と水回りがしっかりしていたので、ここを借りることにしました。」

家や集落を見学した後、空き家ラボの佐藤さんから「移住者



改修中の戸円の物件

でも過ぎやすい場所」というお墨付きをもらったとか。「海が近いことは分かっていたけど、泳いでみるととても綺麗なことに驚きました。近所も優しい人ばかりで良い環境でした。」

そして現在、戸円でもサブリースした物件を改修中。鴨居を外して床をフラットにしたり、壁に石こうボードを張ったりと作業を進めています。

「ゲストハウスにするので、大金久も戸円も、家賃は普通に借りるより少し高い値段で借りています。契約期間は、大金久が5年で戸円が10年。年数や家賃の交渉は、空き家ラボが大家さんとやりとりをしてくれます。」

本人同士が直接交渉するよりも、間に調整役が入った方がお互いに本音が伝えやすいかもしれません。

森口さんは「家は放置していたら傷んでしまうし、サブリー



大金久のゲストハウスにて

スとして貸すことできれいに保てるメリットがあると思います。」

森口さんが改修した大金久ゲストハウスは、欄間や床の間がそのまま活かされていて、もともと住んでいた人の生活も感じられる古民家という雰囲気。観光で宿泊する方にもこの島らしい環境が人気なのだそう。

## 代表理事の佐藤理江さん からひと言

2017年の設立以来「空き家所有者」、「住む人」、「地域」の三方よしの空き家活用をモットーに活動しています。特に、住む人と地域のマッチングを重視しています。大和村でも、大家さんの不安や負担を軽く、住む人の希望が叶い、集落が賑やかになる空き家活用のお手伝いができたらと思います。



あまみ空き家ラボ

理事 佐藤理江  
1975年香川県生まれ。学生時代に加計呂麻島を訪れたことで人生観が一変。奄美に魅了され通い続けること30年。東京で都市計画コンサルタント勤務の後、独立。

- サブリース形式での活用については
- 大和村企画観光課にお問合せください
- 電話 0997-57-2117

## サブリースQ&A

### 1 雨漏りしてるけどいいの？

問題ありません。移住希望者の中には空き家を安価で借り、自分好みに改修して住みたいという人も少なくありません。そのため、「改修自由」「原状回復義務なし」で契約をします。

### 2 大家になるとどんな負担がある？

直接取引だと、大家さんが入居者募集から清掃、管理、集金などすべての業務を行います。サブリースだと負担がぐんと少なくなります。

### 3 家賃はどうやって決まる？

家の状態や立地などを考慮して、大家さんとあまみ空き家ラボが話し合って決定します。現状のままNPOが借りて現状のままサブリースする場合は一般的で、住む人が安く借りて自由に改修します。そのため、大家さんの受取家賃も低くなります。

### 4 どんな人に貸すの？

住んでくれれば誰でもいいわけではありません。地域とのミスマッチを防ぐため、大和村の地域性を理解していただけるよう、事前に役場の移住担当者が島の生活環境や集落行事などをお伝えします。また、できる限り区長さんとも顔合わせをしたうえで契約します。

### 5 相続登記ってなに？

土地や建物の所有者が亡くなった場合に、その土地や建物の名義を相続する人に変更する手続きのこと。令和6年4月1日から、相続を知った日または、遺産分割が成立した日から3年以内に相続登記をすることが義務化されました。相続の発生から年数が経つほど相続関係が複雑になり、手続きに時間と労力がかかります。また不動産の売却や、担保にすることができなくなります。早めに対処するほうが良いでしょう。

## 大家さんの業務と負担

方法	業務								大家の受取家賃
	荷物整理	清掃修繕	入居者募集	契約	家賃集金	建物管理	苦情対応	緊急虫駆除	
直接取引	●	●	●	●	●	●	●	●	高
不動産仲介	●	●			○	○	○	○	
NPOのサブリース	○	○							安

- …大家さんがする業務
- …大家さんがすることもある業務

直接取引…大家さんが借主と直接やりとりをする。一番負担の大きい形式だが、家賃収入は多い。

不動産仲介…家賃が安いわりに手間がかかるため大和村の物件を扱う不動産会社はほとんどない。

サブリース…大家さんの負担が軽い分、家賃収入が少ない。

## もっと話そう

### 家のこと、家族のこれからのこと

自分の親や親せきが亡くなったたり、引越したりして、誰も住まない家は急に生まれます。もしかしたらいつか、家族の誰かが使うかもしれないし……と思うことも多いでしょう。しかし家を所有しているだけで維持費がかかります。また台風対策や草刈りなどの安全対策なども所有者の責任になります。しかも、家は人が住まないと急速に劣化が進むものです。

また、自分が家の持ち主だと思っけていても、実は未登記だったり、他人名義の物件だったりすることもあります。この状況を放置することは、後世に負の遺産を押し付けることとなります。権利者を明らかにし安心して活用できる建物を確保できるように自分や親が元気なうちに取組みましょう。

大切なのは、空き家になる前に家の将来の活用について決めておくこと。子や孫の世代の手に渡っても家が「価値ある財産」となるよう、今のうちから家族で家のこれからについて話し合いましょう。

放置すると  
宝の持ち腐れ！  
空き家活用始めませんか？