引用

・経済学者の恩返し～島々への提言~叶芳和

・いま、奄美群島では、地域振興、産業興しにとっての一番の制約は人手不足である。若い人が本土に流失し、労働力が枯渇しているのだ。つまり、少子高齢化、過疎化が地域の発展を妨げているわけだ。しかし、ようやく、突破口が見つかった。

・新しい潮流が出ている。実は人手不足から住宅不足に陥る面もある。奄美に移住したい人はたくさんいるが、住居がないため奄美に移れないのだ。一方、空き家は無数にあるが利用されていない（この問題は全国共通）。

・そこに目を付けたのが、空き家を改修し、必要な人に「又貸し」するサプリース事業会社だ（注＝サブリースとは管理会社がオーナーから建物を丸ごと借り上げ、賃貸経営を一手に引き受ける方法）。

・事業才能のある民間人による「空き家サブリース」事業が、奄美で展開され始めた。NPO法人あまみ空き家ラボ（佐藤理恵理事長）の活動がそれだ。

・NOPO空き家ラボは、空き家の大家から家を借り、住みたい人に貸す。その場合、扱う物件が借りたままの状態では住めない事

が多く、DIYとは修繕等を自分でやること)。不動産屋の代わりを行っているのではない。

・不動産屋はトイレ、風呂などが完備している物件扱っている。これに対し、NPO空き家ラボは、空き家を丸ごと借り上げてトイレや風呂の設置、修理して住めるようにして賃貸している。シロアリ対策も行う。不動産屋が手を付けられない物件を扱っているわけだ。

・持ち主が本土に出て空き家になっている家屋は、古いものが多く、リフォームしないと住めないものが多い。NPO空き家ラボの佐藤氏はこれを扱っているわけで、不動産屋の代替ではない。行政も、誰も扱わない物件を扱っている。

・空き家需要は多い。「このボロ屋を借りる人がいるか」思っても、Okする。住む人が自分で修理する。それでも住みたがる人がいるようだ。

・家を借りたい相談は、年１５０件ある。大半は移住者であるが、３分の１は島内の人である。例えば、市街地の名瀬ではなく自然のある笠利に住みたい、職場転勤に伴う移転（例えば笠利～住用）等。住居が見つかり移転できれば、転入者が増え、人手不足が緩和に向かい、産業興しにつながる。佐藤さんのサブリース事業の

目的は、「産業興し」なのだ。

・空き家は増え、大家側からのサブリース物件は急増している（図参照）。奄美大島だけではなく、徳之島、沖永良部島からも相談の声がかかっている。それでも、１年～１年半で、家を見つけることが出来る確率は３５％程度。つまり、需要超過だ。これまでの契約実績は、２０１９年度が２件、２０年度は１４件、２１年度は１１までの半年で２０件に達した。うなぎ上りだ。

・ビジネスの仕組みは、家賃は従来は月１～２万円だったが、最近は３～４万円が中心。ここから、大家に払う地代家賃、等を差し引いた残りが、NPO空き家ラボの利益となる（５０００円がNPO、約７～８割が大家へ。現状のNPOの収入は８０件で月４０万ほど）。修繕等の初期費用が大きいので、当初は赤字だが、年数が経てばこの控除費用がなくなるので、やがて利益が出てくる仕組みだ。物件によるが３～１０年（平均５年）で償却できる。

・佐藤さんは（香川県出身、１９７５年生）は、空き家問題解決の救世主である。と言うことは、産業を興し、地域振興の救世主でもある。あきやをかいしゅうし、又貸しをするとによって、人手不足を解消しているからだ。佐藤さんは半移住者だ。米国第１６代大統領リンカーンのゲティスバーク演説によれば、「移住者の、移住者のため」の空き家問題解決である。移住者が、自立自興の地域振興の担い手になっているわけだ。

（

地域担当制は - 「自立自興」の精神を呼び起こし - 枕崎市
枕崎市
https://www.city.makurazaki.lg.jp › attachment
「*自立自興*」の精神を呼び起こし．地域活動を再生・活性化する制度です. サポート役 ... 取り組むという「*自立自興*」. 域でできることは地域自らが. 政頼みになるのではなく ...）

・どの市町村でも、空き家が増え、一方、住宅不足で移転できないという矛盾を抱えている。この課題の解決を実践している佐藤さんに対し、「移住先に奄美を選んでくれて有り難う」言いたい。

・もちろん、佐藤さんの空き家サブリース事業には、大家さんを始め地域の人たちの協力がある。行政も空き家問題に解く組むため、佐藤さんの力を借りてしている。龍郷町は「空き家対策等に関わる連携協定」を締結し、移住定住促進に役に立てている。徳之島町は一歩進めて、調査研究を含めて同町北部地域の「空き家活用計画策定」を委託した。（**れんけい【連携】《名・ス自》同じ目的で何事かをしようとするものが、連絡をとり合ってそれを行うこと。**）

・佐藤さんは、学生の頃から「島好き」人間である。早稲田大学建築学科修士卒。卒業後、コンサルタント会社「メッツ」に勤務、２０１３年、初めて奄美に来た。「メッツ奄美支部」みたいな存在でメッツから移住･定住促進の仕事を請け負っていたが、１７年にNPOとして独立した。当初、NPOの拠点は沖永良部島だった。農業は人手不足、繁忙期に人を探したが、人がいない。それで、農

業で働く人の寮をつくり、簡易宿泊所としての農業バイトの受け入れをした。

・移住･定常促進の仕事をして分かったのは、紹介できる家がない、しかし空き家はある。なぜ空き家を貸せないのか、これがスタートだという。

・現在、東京、奄美大島、沖永良部島の移住多極点の生活である。大半は奄美。一人でDIYをしながらのサブリース事業であるため、実に多忙。それに島間の移動であるから、出張は全て飛行機だ。国際ビジネスマン的だ。八面六臂の活躍である。

(「*八面六臂*」とは多方面において、めざましい活躍をすることです。 【*八面六臂*：はちめんろっぴ】 仏像などが八つの顔と六つの腕をもつこと。)

・人手不足を解消し作業興しにつながる仕事なので、今奄美にとって一番重要な仕事である。行政も出来ない仕事を佐藤さんが肩代わりしている。佐藤さんが地域の協力を得てうまく活躍できる地域が否かで、これから市町村間の格差が発生しよう。よそ者（移住者）が活躍出来る地域が「勝つ」ということであろう。

（下拓殖大学教授･奄美在来種研究所長）

1/19/2024 12:35:36 PM・

1/19/2024 7:21:52 AM

・第23回日本の未来を創る勉強会「消費税の本質を知る」講師、安藤・第23回日本の未来を創る勉強会　「消費税の本質を知る」講師　安藤裕先生（youtube.com）

1/19/2024 2:04:32 PM・