

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 提案資料

(一社)リノベーション住宅推進協議会

内山 博文

2014.03.27

空き家問題への対応策

～ドイツのハウスハルテンの仕組み～

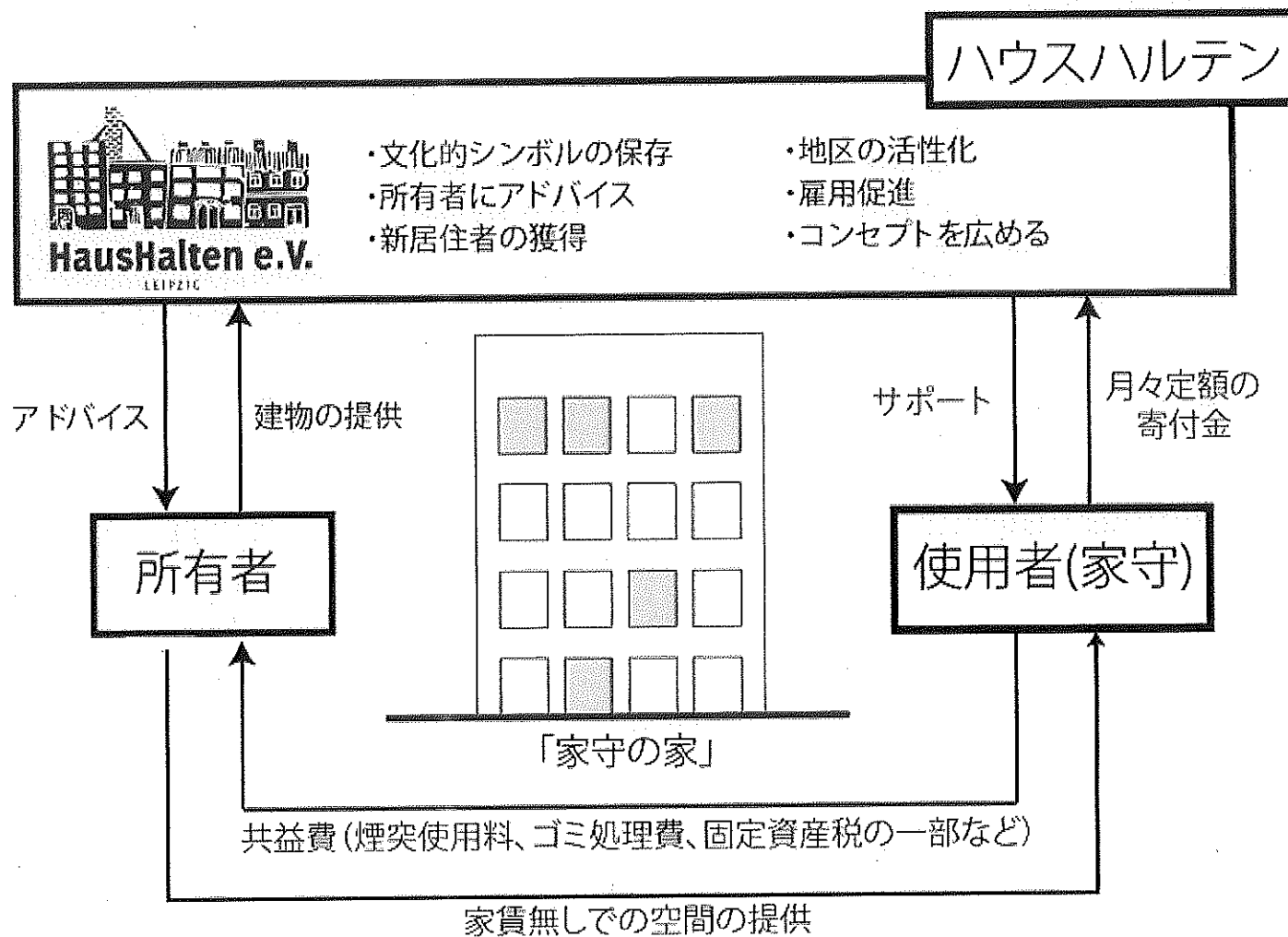
ドイツのハウスハルテンについて

- ・ドイツのライプツィヒでは、人口減少に伴い、街が衰退し、空き家が増加。増加した空き家に対してバンダリズムと呼ばれる破壊行為が横行し、社会問題となった。バンダリズムへの対応策として、家守を募集し、所有者と使用者(家守)とを結びつける「ハウスハルテン」という仕組みにより問題解決を図った。
- ・ハウスハルテンが所有者と使用者をつなぎ、使用者が決まった段階で、無償で借り上げ、期限付き(5年)で無償で転貸する。使用者はランニングコストのみを負担し、家守となって生活を始める。
- ・使用者は実質家賃負担なしで自由な空間を得られ、所有者は維持管理コストの負担がなくなり双方にメリットがある。
- ・使用者は物件を好きなように改変することができ、原状回復義務は負わない。ただし、契約は賃貸借契約ではなく使用契約であるため、建物の維持管理責任は使用者が負う。

空き家問題への対応策について

- ・ハウスハルテンの事例と同様に、NPO等の地域活性化を目指す団体が間に入り貸主と借主を結びつける。
- ・貸主ではなく、借主がリフォームの実施主体となってリフォーム費用を借入し、地方公共団体がリフォーム補助を行う。空き家問題の多い地域で、貸主が借入をすることはハードルが高い。
- ・ハウスハルテンの事例においては、JTIのように賃料リスクを負う団体が不要。リフォーム費用が借主に対して融資されれば、その返済が家賃代わりとなる。また、借主自らが考えるリフォームもしくはセルフビルドで行う改装となるため、途中解約リスクは低減される。
- ・借主と貸主双方にメリットがあるだけでなく、融資する金融機関側のリスク低減となる。

ドイツ ライプツィヒ市の「ハウスハルテン」家守の仕組み



出典: 嵯峨山 瑛「旧東ドイツ地域における空家活用サポートサービスに関する研究 ―ライプツィヒ市のHausHalten e.V. を事例として―」
千葉大学2012年度修士論文を筆者が一部修正、加筆