

空き家の賃貸経営をお考えの方へ！失敗しない空き家の活用法とは

空き家はそのままで維持費がかかるだけですが、賃貸にして貸し出すと利益が出ます。しかし、空き家の賃貸経営は、必ずしも成功するとは限りません。では、空き家の賃貸経営で失敗するのは、どのようなケースなのでしょう。空き家活用の失敗事例を見ながら、空き家を貸す場合の注意点を考えてみましょう。

空き家活用の失敗事例

空き家を貸し出すには、リフォームして家をきれいにする必要があります。しかし、リフォームに費用をかけすぎると、収支がマイナスになってしまうこともあるので注意してください。また、リフォーム代が高いとその分家賃も高くする必要があり、長期間借り手が見つからないこともあるでしょう。

リフォーム費用がかさんだり家賃が高くなったりするのを防ぐには、最低限のリフォームに抑えることが大切です。水回りや傷が目立つ箇所、壁紙などの汚れが目立つ場所に限定して、リフォームすれば安くできます。空き家活用方法の1つとして、空き家をリフォームしてシェアハウスにもできますが、入居者どうしのトラブルで悩まされるケースも出てくるでしょう。

シェアハウスは知らない人どうしが共同生活するため、どうしてもトラブルが起こりがちです。このような場合は、管理会社に運営を委託するとトラブル対応もしてもらえます。

空き家を貸す場合の注意点

空き家を貸す場合は、「普通借家契約」と「定期借家契約」の2つがあるので、違いをしっかり理解しておきましょう。普通に家を貸すだけなら「普通借家契約」で問題ありません。しかし、期間限定で貸し出す場合は「定期借家契約」が適しています。

期間限定で貸し出すとは、例えば、近い将来その家に、自分や子供が住みたい場合などがこれに当たるでしょう。つまり、5年だけ貸し出す定期借家契約を結べば、5年後に借主に家を明け渡してもらえます。普通借家契約を結んでしまうと、借主が借りたい間は原則として貸し続ける必要があります。

また、転勤などで家を空けるので貸し出す場合なども、定期借家契約にしておかないと、転勤から戻っても自分の家に住めないといった事態が起こるかもしれません。

ただし、定期借家契約は普通借家契約に比べて、家賃が低めになる傾向があります。それは期間が限定されるため、借りる側にデメリットがあるからです。また、貸し出す期間が限定されてしまうと、借り手が見つかりにくいというデメリットもあります。

まとめ

空き家を貸す場合、リフォーム費用をかけすぎると赤字になる可能性があります。また、リフォーム費用を考慮して家賃を設定するため、家賃が割高になって、借り手がつきにくくなる恐れもあるので注意が必要です。空き家を貸す場合は、「普通借家契約」と「定期借家契約」があるので、その違いを理解しておきましょう。