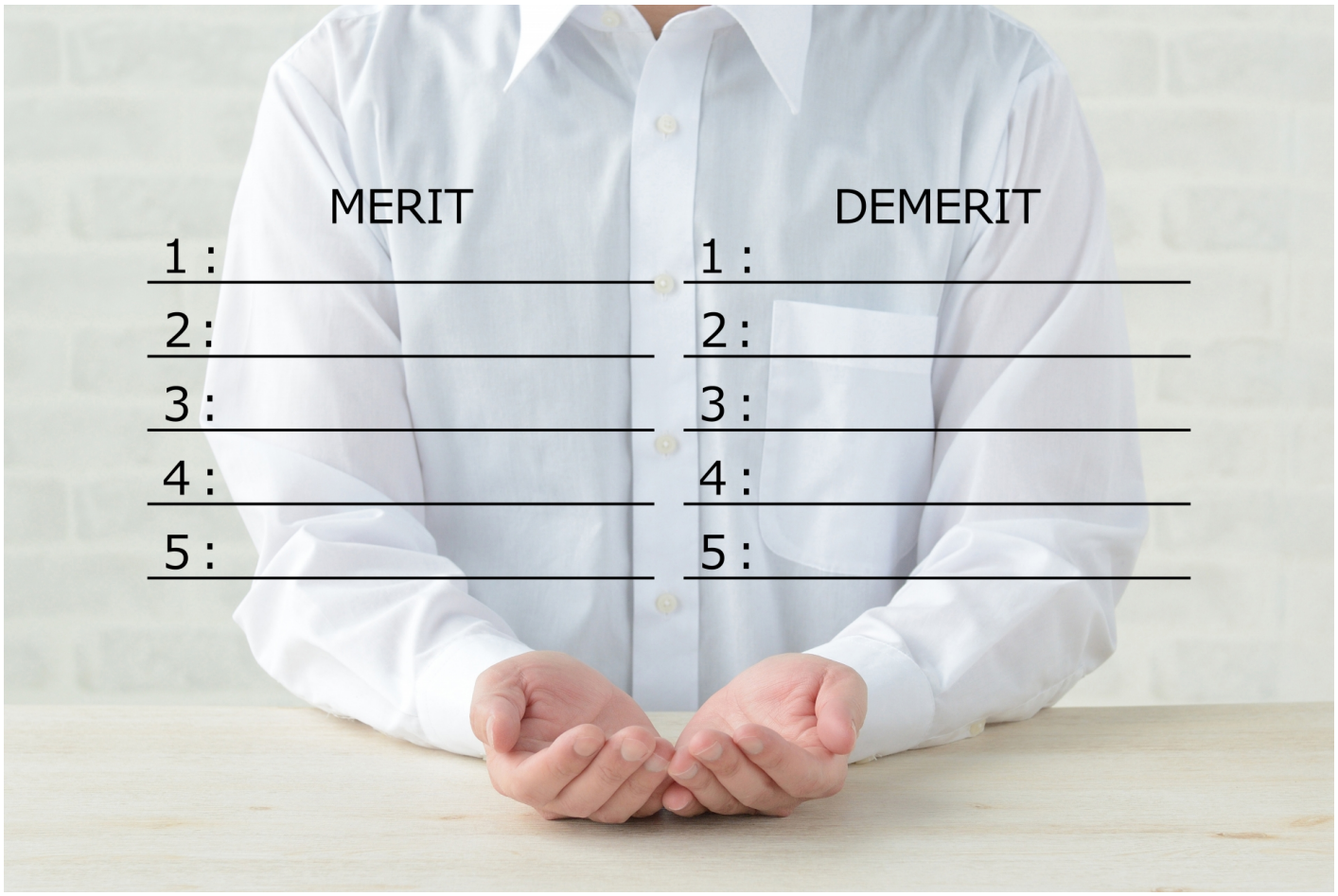
空き家の活用方法！賃貸と売却のメリットとデメリット



空き家を有効活用するには、どのような方法があるのでしょうか。空き家は相続しても住まない家ですから、そこに経費がかかっては困ってしまいます。しかし、現実には固定資産税をはじめ、いろんな項目の管理費がかかってしまうのです。空き家の活用方法には売却と賃貸がありますが、それぞれのメリットとデメリットを見てみましょう。

□売却と賃貸のメリット・デメリット

空き家を売却すると、一時的にまとまった金額を手にできますが、売却益に対して譲渡税がかかります。売却益を預金すれば将来の備えになりますが、将来の貨幣価値はわからないため、本当の意味で備えになるかは不明です。つまり、一時的な売却益では資産形成は困難なのです。

一方で賃貸で貸し出す場合は、初期設備投資が必要な上に、急な修繕に備えて余剰金をプールしておく必要があります。また、年数がたてば物件の資産価値が目減りすることも、考慮しなくてはなりません。

つまり、売却と賃貸にはどちらも一長一短あるということです。売却すればその後一切の面倒がなく、賃貸なら手間はかかりますが、定期的な収入源を確保することができます。

□空き家を賃貸にするメリット

空き家を賃貸にすると、継続的に家賃収入を得ることができます。比較的新しい空き家なら、そのまま賃貸物件として活用できるでしょう。物件が古ければ、リフォームして資産価値をアップさせた上で賃貸すると、高い賃料を設定することができます。

空き家を賃貸にするメリットは、家賃収入が入ること以外にもあります。多くの場合、空き家は親が住んでいた実家であることが多いのです。空き家になったからといって実家を売却すると、子供の頃住んでいた家がなくなってしまいます。

しかし、賃貸にすれば物件は残りますから、将来その家に住むといった選択も可能となります。もちろん、将来売却することもできるわけですから、まずは賃貸で貸し出す道を選んで物件を残すことをおすすめします。

売却すると、その時点で実家が他人の手に渡ってしまいます。売却するということは、その時点ですべての空き家の活用方法を放棄することになりますから、よく考えた上で行ったほうがいいでしょう。

□まとめ

空き家の活用方法には売却と賃貸があります。売却と賃貸には一長一短あり、どちらが優れていると決めつけることはできません。ただ言えることは、売却すれば空き家（実家）が他人の手に渡ってしまうということです。

賃貸にすれば、思い出の詰まった実家を残すことができます。どうしても売却したいなら、あとでもできるわけです。空き家を有効的に活用するには、売却よりも賃貸がおすすめです。