空き家を賃貸活用しよう！契約方法の違いについてご紹介します！

空き家の活用方法に、賃貸物件として貸し出す方法があります。空き家を賃貸契約するには「普通借家契約」と「定期借家契約」があります。この2つにはどういう違いがあるのでしょうか。「普通借家契約」と「定期借家契約」の特徴やメリットを見て、少しでも有利に貸す方法を探ってみます。

□普通借家契約と定期借家契約の違い

空き家を貸し出すには、普通借家契約と定期借家契約の違いを、しっかり把握しておく必要があります。普通借家契約は期限を決めないで貸す方法です。普通の賃貸アパートなどは、この契約方法で貸し出されています。

1年とか2年ごとに契約更新しながら貸し出すもので、借主が住み続ける限り貸し続けることになります。ただし、契約更新を1年未満にすると、「期間の定めのない契約」とみなされます。これ

は契約期間の満了のない契約ということになり、更新しないので更新料がもらえなくなってしまうのです。

普通借家契約では、借主はいつでも契約を解消して退去できますが、貸主が解約を申し入れる場合は正当な理由が必要です。つまり、普通借家契約では借主の権利が守られており、借主が住み続けたければずっと住むことができるのです。このため、貸主の都合で急にその物件を他に利用したいと思っても、借主に退去してもらうことはできません。

定期借家契約は、契約期間を自由に決められる契約で、契約更新はありません。そのため更新料は入りませんが、決まった年数が経過したら借主に退去してもらうことができます。将来その家に住むつもりで、それまでの間賃貸として貸したい場合に利用できる契約です。

決まった期間だけ貸して確実に退去してもらえるので、次の利用方法が決まっていれば便利な契約です。ただし、定期借家契約は貸主の都合で賃貸年数を決めてしまうので、その分家賃は少し安めの設定になることが多く、しかも期間限定なので借り手が見つからないこともあります。ちなみに、貸主と借主の双方の合意があれば再契約することもできます。

□普通借家契約がおすすめの理由

空き家を貸し出して家賃収入を得たいなら、長期間借りてもらえる普通借家契約がおすすめです。ただし、将来その家に自分や子供が住む予定なら、定期借家契約のほうがいいでしょう。

□まとめ

空き家を貸すには、普通借家契約と定期借家契約があります。普通借家契約は期限を定めないで賃貸するもので、通常の賃貸契約と同じです。1年か2年ごとに更新することが多く、更新のたびに更新料が入ります。

定期借家契約は期限を決めて貸し出す契約です。契約満了とともに退去してもらう契約で、更新もなく家賃も少し安めになります。空き家を貸すには、普通借家契約のほうがおすすめです。