**管理にかかる費用の一例**

**・空き家の固定資産税と解体した場合**
市町村が危険な空き家と判断して改善勧告をした場合、もしくは自主的な解体で土地の固定資産税は3倍～4倍に上がる一方で、解体すると家の固定資産税がなくなります。
トータルでは上がるケースの方が多いと思われますが、土地が安い地方では、解体した方が安くなるケースもないわけではありません。

**・光熱費**
給湯器がガスの場合を除き、空き家の維持でガスを利用することはないはずです。
しかし、電気は換気・掃除等で訪れる場合に使うかもしれませんし、水道は止めてしまうと封水切れと掃除に不便なので、共に基本料金程度の費用負担で継続でしょう。

**・管理サービス/管理・共益費**
仮に1ヶ月1回の管理だとしても面倒になってくるのは誰でも同じで、遠隔地に空き家があると、そもそも管理のために行くこと自体が負担です。
最近は月1万円程度出せば、室内までチェックしてくれる管理サービスもあります。
また、マンションの管理・共益費は所有する限り徴収される維持費です。

**・保険**
火災保険・地震保険・家財保険とありますが、空き家になると住宅用の保険は使えず、一般用（店舗等）を対象にした保険になります。
地震保険・家財保険は、必要なら火災保険に付帯して加入すれば大丈夫でしょう。

**・メンテナンスや修繕積立・大規模修繕費**
戸建ての大きなメンテナンスは、おおよそ10年周期で行う外壁と屋根の修繕です。
他に庭木の剪定もあり、いずれにしても業者に頼まなければできないメンテナンスで、大きな出費を覚悟しなくてはなりません。
マンションでは、修繕積立金でカバーされますが、足りなければ一時金徴収または値上げされることもあるので、現在の出費以上になる可能性があります。

これら具体的な費用の目安については個別の解説ページをご覧ください。



[**空き家・マンション・土地の維持費はいくら？**](http://www.tochikatsuyou.net/vacant/ijihi)

空き家の維持費は多くが固定資産税ですが、他にも電気・水道代、管理費、保険料、1年単位や10年単位では、剪定費用や修繕費もかかります。所有する不動産の種類と今後の意向よっても違うので、それぞれの内容と目安を紹介します。

www.tochikatsuyou.net

**４．売るか貸すか？**

使い道のない空き家を所有していると、維持費がかかる上に資産価値を落としてしまうので、多くの人は売って現金化するか、貸して収益を得たいと考えるはずです。
どちらにもメリットデメリットがあるので、よく確認しておきましょう。

**売る場合の条件とメリットデメリット**

極端なインフレが起きない限り現金の価値は下がらないので、売るメリットの1つは資産価値を下げないことであり、現金は所有していても維持費がかからず（むしろ預けることで利息を得られ）、使いたいときに使える流動性の高さも魅力です。

その代わり、売ることで発生する諸費用（仲介手数料、登記費用、クリーニング費用など）を考慮すると、空き家の価値と同じ現金を手にすることはできません。
つまり、価値よりも高く売れない限りは、売ると確実に目減りします。

また、住宅ローンが残っていると、諸費用を除いた売却金額と自己資金でローンを完済できることが条件になり、特にオーバーローン状態の空き家を売るのは大変でしょう。
他にも、共有名義の場合には共有人全員の同意が、家族名義の場合はその家族の同意が必要となり、代理して売るためには委任状が必要です。

**貸す場合の条件とメリットデメリット**

メリットはいうまでもなく、空き家という遊休資産が収益物件に変わる点です。
しかも、空き家で通常必要となる管理は、入居者が生活する上でも必要なことが多く、維持していく手間が大幅に省けます。

もっとも、借り手がいなければ貸せないですし、住宅ローンは賃貸を前提としていないので、ローンが残っている場合は金融機関の了承が得られるかどうか未知数です。
また、現状で内外装に不具合のある空き家は、修繕・リフォーム費用も発生します。
マンションであれば、管理規約で賃貸が許されるか確認も必要でしょう。

その他に、固定資産税等の税金や大規模修繕の費用は、維持した場合と同様に発生すること、徐々に資産価値は下がること、大家として入居者管理（委託は可能）が必要になることを踏まえ、家賃でプラスになる計算が成り立たないと難しいのも確かです。

**５．その他の活用**

賃貸住宅として長期的に貸すことができると経営は安定する一方で、賃貸の需要が乏しいと入居率が落ちて費用ばかりが発生してしまいます。
そこで、戸建て賃貸よりも効率のよい収益モデルが徐々に広がってきました。

また、空き家が古く建物としての活用が難しい状況であれば、解体して更地からの土地活用も選択肢として考えてみたいところです。
投資を伴うので手は出しにくいですが、放置しても何も得られないからです。

**・シェアハウス**
賃貸住宅の応用編で、部屋別に複数の入居者と賃貸契約する形態です。
1戸貸しよりも家賃収入が多く、主に都市部で盛んになってきていますが、入居者同士のトラブルが発生しやすいため、短期契約を余儀なくされるデメリットもあります。

**・ゲストハウス**
基本的には相部屋の素泊まりを安価（～3,000円程度）で提供する宿泊施設です。
バックパッカーやライダーが入れ替わり宿泊して、自由に交流を深める場所でもあり、宿泊にお金をかけたくない層には人気があります。

**・民泊**
旅行者等をターゲットに、1日単位で空き家を宿泊させるビジネスです。
Airbnbなどマッチングサイトを通じて物件情報を提供し、一般にはホテルより安い宿泊料で運営するのですが、営利目的では違法扱いです。
合法化に向けた法整備を進める動きがあるので、今後期待される分野です。

**・店舗**
典型的には古民家を利用した飲食店などの例があるように、住宅を利用した出店（賃貸）のニーズがまったくないわけではありません。
ただし、店舗の多くは改装が必要になるので、店舗閉鎖となった場合に、元の空き家で戻ってこないことから、貸す側にもリスクはあります。

**・土地活用**
価値が低い家なら建物の活用を諦め、解体して土地で活用するか、さらに新しい建物を建てて賃貸経営を始めます。
解体で空き家の管理・維持費負担が不要になるメリットもあります。

* アパートやマンション
* 駐車場
* トランクルームや貸し倉庫
* 太陽光発電
* 資材置き場等の貸地

また、更地にすることで土地の用途が広がり、売却の可能性も出てきます。
何が正解になるのかは、ニーズの違いや所有者の意向で異なるでしょう。