

所有不動産を賃貸する場合の注意点



家賃収入
があるから
収入も
増えるし、



人に貸して
綺麗に使って
もらってほうが
お得よね？

…本当にそうかな？

○ メリット

- 家賃収入が見込めるので、住宅ローンがなければ収入増が見込める
- 住まいとして使っていた時に普通に払っていた管理費、修繕積立金、固定資産税、住宅ローン金利等の費用が経費計上できるため、確定申告すれば控除の対象になりやすい

× デメリット

- 敷金・礼金や家賃の集金などの作業が発生し、賃貸管理を管理会社に任せれば手間は減るが、コストが発生する
- 借主が退去した場合、敷金返却、クリーニング代、広告費等が発生する場合があります、さらに水周り等の修繕費はオーナー負担になる。借主退去後、新しい借主が入居するまでに1ヶ月～数ヶ月かかり、その間の家賃収入はない（空室リスクがある）
- 新居購入時に住宅ローンが残っている場合は、新たな融資が受けにくく、買いたいときに買えない場合がある
- 賃貸中の物件は「収益物件」となり、居住することが出来ない為、売却する際には住居の相場価格では売却出来ない。よって、賃貸収入が少なく、費用が多いような場合に利回りが低くなれば、厳しい評価（安い価格）になる。さらに、賃借人に退去してもらうには、多額の「退去費用」が発生する場合がある
- 収益物件が黒字か赤字かに関わらず、所得が発生する為、所得税などの税金が増える可能性がある



ポイント！

- ・所有不動産を賃貸する場合はローンがある場合、黒字化しにくい
- ・メンテナンス、維持修繕費、空室リスクをふまえて現金をプールしておく必要がある