

未来が描けていないあなたに

賃貸併用住宅

「稼げるマイホーム」のすすめ

株式会社Best Stage
代表取締役社長

椿内 学

はじめに

今20～30代の若者が80歳になったとき、ほとんどの人は非常に貧しい生活を強いられる……皆さん、この事実をご存じでしょうか。ひどいパターンでは完全に赤字の家計になり、貯金を食い潰しながら細々と老後を生きなければいけなくなるのです。

この恐ろしい未来図の根拠となる試算については、本書で存分に紹介していきますが、そもそも皆さんは、自分が80歳になったとき、年金やその他の収入がどれくらい入ってくるかを知っているでしょうか？ また、生活費はいくら・どのようにかかってくるか、計算していますか？ さらに、80歳の皆さんの暮らしぶり、住まい……それらがどのようなスタイルになっているのか、イメージはできていますでしょうか？

おそらく、明確にこれらの問いに答えられる人は、ほとんどいないのではないかと思います。遠い先の生活はそのときになってから考えれば



いいや、という気持ちもあるかもしれませんが。ニュースでは老後のお金の問題などが盛んに報道されていますが、実態として、きっちり計算して老後の生活に備えている人を、私の知る範囲ではほとんど見たことがありません。

このような話をする、「自分はそんなに長生きしないから少し貯金があれば大丈夫」といつて逃げる人もいます。

そんな人に忘れないでほしいのが、「人生1000年時代」というフレーズ。人生1000年時代とは、簡単にいうと2007年に生まれた子どもの半数は100歳以上まで生きる、という学術的試算に基づく、社会的な提言です。その信憑性はかなり高く、すでに厚生労働省も人生1000年時代を見据えた政策の検討をオフィシャルに始めています。

つまり、望む・望まないにかかわらず、皆さんの多くは100歳まで「生きてしまう」未来が想定されるのです。そうなると「老後の資金」という課題ががぜん、深刻みを帯びてきます。人間が生きるのに

はどうしてもお金が必要だからです。

想像してみてください。定年まで一生懸命頑張って働いてきたのに、老後は極貧。孫にお小遣いをあげるどころか我が子の稼ぎで自分の生活の面倒を見てもらわなければならず、趣味に生きる悠々自適の余生は夢のまた夢。そんな生活が人生終盤の20年以上も続く……せつかくの長生きが、リスクになる。老後のお金を緻密に計算して対策を講じなければ、この悲しい未来図は現実のものになってしまうのです。

それでもいい、という人はさすがにいないのではないのでしょうか？

しかし、安心してください。

先ほど示した悲しい未来図の実現を防ぎ、悠々自適の老後の人生に向けて備えるシンプルな方法を具体的に示すのが、本書の目的です。

ここで簡単に私の自己紹介をしましょう。私は株式会社BestStageという会社を経営している、椿内学といます。



私の会社は、不動産の販売から、土地の上に建てる建物の建築までを一貫して行っています。そのうえで、老後の資産を形成する有効な方法として多くのお客さんに支持されているのが、『稼げるマイホーム』というサービスです。

『稼げるマイホーム』とは不動産用語でいうと、「賃貸併用住宅」を指します。賃貸併用住宅とは、一つの二戸建てをいくつかの区分に区切って賃貸アパートとして貸し出し、そのうちの一室にオーナーも居住するという住宅です。そう、『稼げるマイホーム』を建てれば、入居者からの家賃収入を得られる状態を作りつつ、オーナー自身の家も確保できるのです。

本書では、カツノくんという一人のキャラクターのストーリーを紹介합니다。皆さんの老後の資金問題の深刻さ、資産形成の必要性、さらに『稼げるマイホーム』という手法のすごいパワーについて、カツノくんを通じて追体験してもらえれば幸いです。若い皆さんが豊かな老後を過ごすための答えを見出す助けができれば、著者としてとても嬉しく思います。

目次

はじめに 2

プロローグ

老後の資産形成、考えないとヤバイ事態に？ 13

第1章

対策なしでは貧乏老人まっしぐらの
人生100年時代 27

老後の収入と支出はどうなるの？ 28

年金収入は本当に頼れるのか 28

老後支出の厳しい現実 33

「人生100年時代」はマネーの面からは大問題!? 37

「資産形成」を考える 41

貯金で解決はできるのか？ 41

投資は生きるために必須になる 43

賃貸派？ 持ち家派？

「家」について考える……………49

家賃支払いが老後も続けば生活は完全破綻……………50

持ち家前提なのにこんなに足りない!?

50

持ち家のメリットはかなり大きい

53

家探しを考える……………56

一戸建てだとどんな家を買う？

56

新築マンションだと、どうなる？

59

中古マンションの落とし穴

61

持ち家を得ながら収益をあげる

賃貸併用住宅『稼げるマイホーム』とは？……………65

賃貸併用住宅『稼げるマイホーム』って？……………66

持ち家×賃貸住宅 66

ソコ世代とDINKs 69

賃貸併用住宅『稼げるマイホーム』のメリット……………72

低金利の住宅ローンが使える！… 72

ローン完済後は賃料がまるまる収入に 75

賃貸併用住宅『稼げるマイホーム』が持つ可能性……………78

収支をシミュレーションしてみよう 78

間取りの可変性が大きな武器に 82

「出口戦略」を考える 85

賃貸併用住宅『稼げるマイホーム』の
リスクも知っておこう……………89

リスクはないの?……………90

「空室リスク」が一番の問題 90

トラブルが起こる? 94

入居者の生活態度で問題が起きることも 97

賃貸併用住宅『稼げるマイホーム』は「事業」だ!……………100

投資ではなく経営として考える 100

実践！賃貸併用住宅

『稼げるマイホーム』を建てよう！……………103

賃貸併用住宅『稼げるマイホーム』、勝利の方程式……………104

勝てる立地のポイント 104

「入居者ファースト」の考えとは？ 108

入居者が集まりやすい間取り設計……………111

ワンルームなのに寝室がある！ 111

対面キッチンで友人とコミュニケーションを 115

居室が少ない住宅は設備の充実が大事 120

物件購入後の管理……………126

管理会社を選ぼう！ 126

管理業務はシステムの時代 129

事業としての収支を計算してみよう！…………… 132

かかるコストを考えて黒字を目指す 132

購入コストによって収支に大きな差が出る 134

3つのタイプの部屋割り 139

6つの方程式で事業を成功させよう 144

エピソード
希望が持てる未来へ…………… 149

おわりに…………… 153

本書の登場人物

カツノ ハヤトくん

埼玉県出身。年齢は35歳、独身。1部上場企業で営業職についており、年収は600万円。性格はコツコツ型で預金は800万円。投資には興味がなく副収入はありません。結婚は今のところ考えていないようです。仕事と遊びを両立させたく、職場に近い東京の1Rマンションに家賃7万円で住んでいます。最近テレビやネットで日本の貧困老人社会の報道を見て、将来への不安を感じています。

フジオカ サトシさん

東京都出身の67歳男性。カツノくんの勤める会社の元上役で、現在は顧問。起業家を目指して学習・セミナーへ参加し、新たな人生を目指している、元気おじさんです。カツノくんのことを可愛がっており、何かと気にかけてくれます。カツノくんも、フジオカさんの生き方を尊敬しており、仕事の悩みを相談してアドバイスを受けています。本書のテーマである賃貸併用住宅「稼げるマイホーム」の、最初の購入者です。

著者：椿内 学

株式会社BestStage代表取締役社長。BestStageは埼玉県を中心に2021年5月時点で2819戸の賃貸アパートの建築実績を持ち、99.2%という高い入居率を誇る、賃貸アパート建築請け負い・販売会社です。老後の資産形成の手段である賃貸併用住宅「稼げるマイホーム」の企画開発者です。この企画は、見えない未来に不安を持つ、若者世代の多くに共感を持たれています。趣味は釣り、ノドグロ（アカムツ）を釣らせたら、釣人の中では彼を知らない人はいないそうです。自称ノドグロ大王。