

アイデア賞

第二の人生を生き生きと過ごすライフスタイルの提案

外国人留学生のための下宿

松野 誠寛

夫婦2人の住宅と、外国人留学生のための下宿にリノベーションする。

目的は

1. 若者の異文化と接することで、ぼけ防止となる。
2. 家賃収入で、老後の看護介護費用を貯蓄する。
3. 2週に1度程度、近所の人を呼び、互いの交流をする。

リノベーション後の間取りは、別紙の通り。

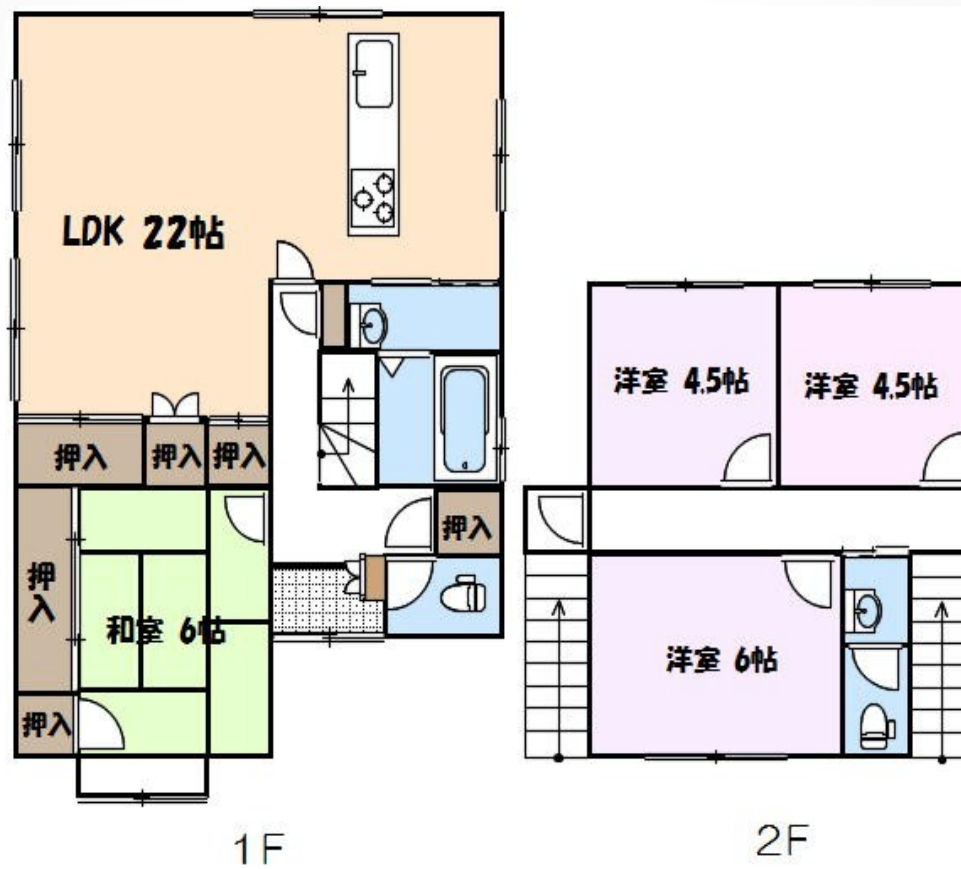
リノベーション方針としては

1. **規模は最小限度**とし、費用を多く掛けない。
2. 外部の変更は、西側に非常用階段を設けることだけ。
3. 外来者は外国人留学生も徒歩若しくは自転車を利用し、駐車場は不要。
4. 2階に、洗面場とトイレとを新設する。2階の和室を洋室へ変更。
5. 1階はLDK横の和室を洋室に変更し、一体利用する。

収支関係の予想は、別紙の通り。

期待する効果として

1. 投資額が、短期間で償却できる。
2. 留学生は短期間(1～4年間)の滞在となり、リフォームしやすい。
3. 冷蔵庫・テレビ等の必要家電は、据付としておく。
4. 顔見知りの出入りが多いため、防犯に役立つ。
5. 相続対策も考慮して、家族信託をしておく。受託者は、長男(不明)等の卑属を選任する。受益者は、建物所有者としておき、万一の場合にはその配偶者が引き継ぐものとする。



既存住宅のリノベーション計画				収入明細		
費用明細	共同	非常階段	500,000	家賃		20,000
	1階	和室から洋室へ	200,000	共益費		5,000
		テラスから物置へ	500,000	食事材料		30,000
		キッチン周り	400,000			
	2階	和室から洋室へ	200,000	ロス	空室等	5%
		新設トイレ	300,000			
	その他	予備費	300,000			
合計			2,400,000			
消費税			192,000			
総合計			2,592,000			

年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
新規投資額	0	0	1,000,000	0	0	500,000	0	0	50,000	0
投資額	2,592,000	1,737,000	882,000	1,027,000	172,000	-683,000	-1,038,000	-1,893,000	-2,748,000	-3,553,000
回収額	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000
ロス	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
差額	1,737,000	882,000	1,027,000	172,000	-683,000	-1,038,000	-1,893,000	-2,748,000	-3,553,000	-4,408,000

既存住宅のリノベーション計画

