

Life
Plan
Advisor

一般社団法人
ライフプランアドバイザー協会

News²⁰²³ Letter

9

vol.88

■ 特別巻頭記事

「住宅市場が変わった!？」～10年後のために工務店戦略をどうすればいい? Vol.2～

■ 今月のトピックス

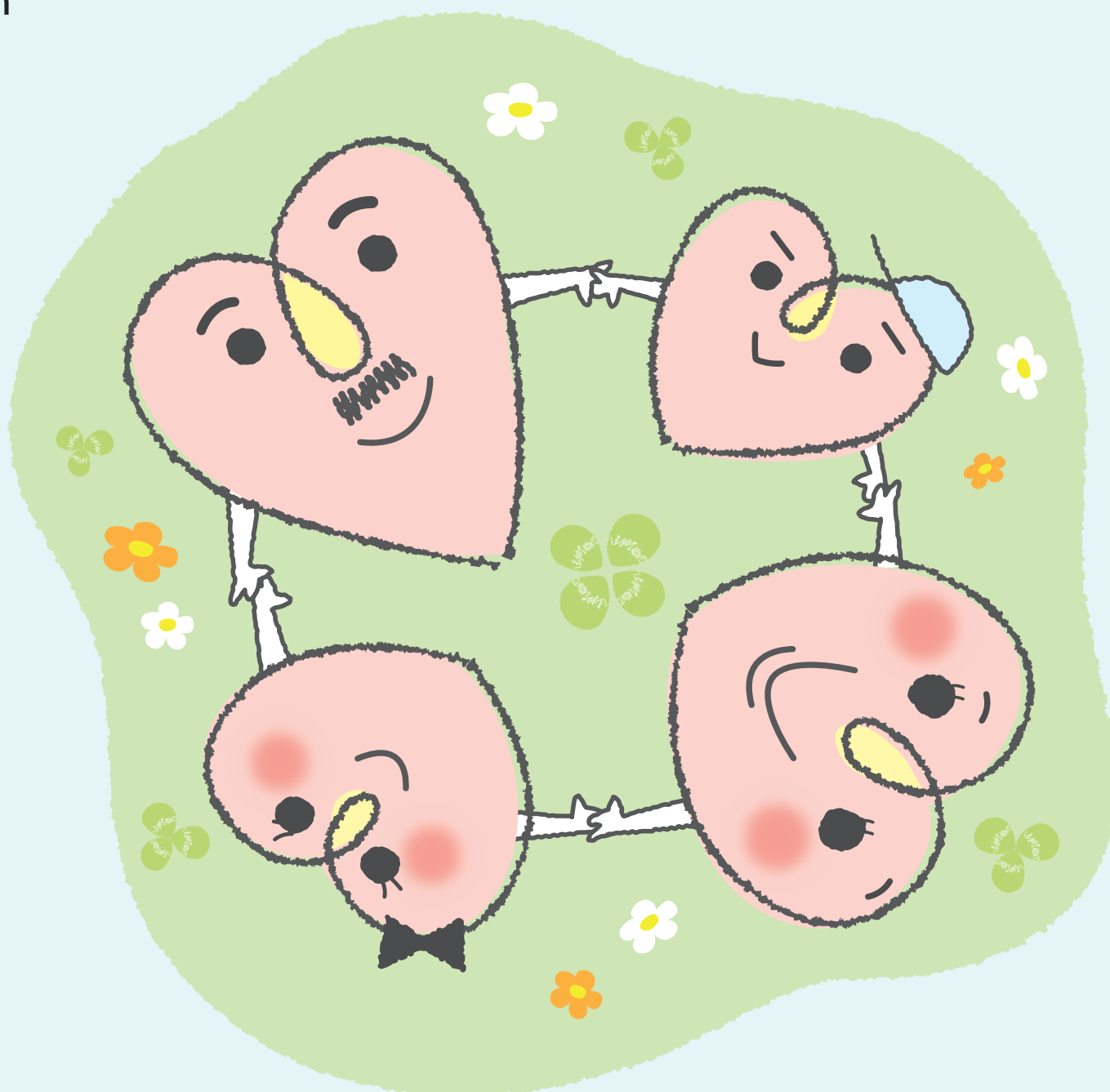
※今月はお休みです

■ お客様向けニュースレター

「住宅購入 VS 生涯賃貸住宅」

■ Information

■ 編集後記



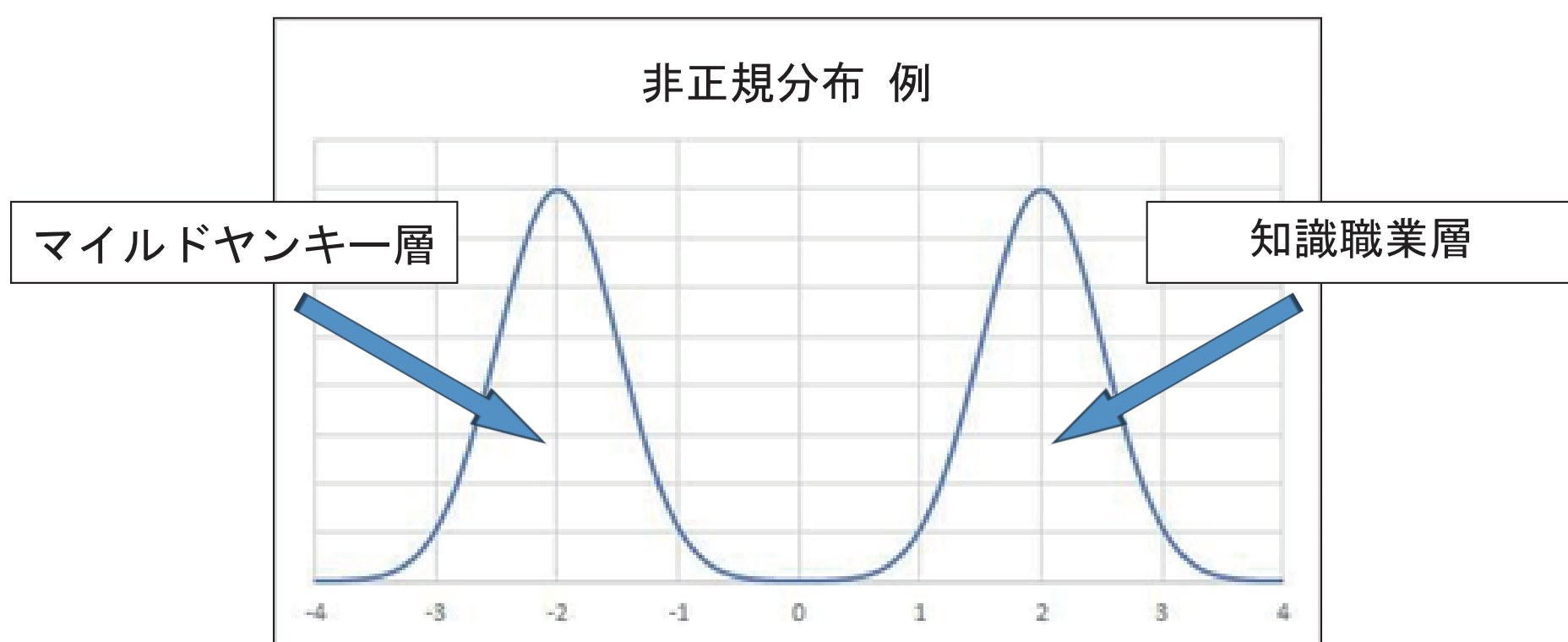
「家族」

特別巻頭記事

「住宅市場が変わった!？」

～ 10年後のために工務店戦略をどうすればいい? Vol.2 ～

前回、住宅購入に急ブレーキがかかっている原因について考えてみました。



コロナ以降の住宅価格の高騰で、今まで比較的高単価な住宅を求めている「知識職業層」が住宅を躊躇し、「マイルドヤンキー層」は手が届かなくなった。

という現象が起きているのではないのか?という仮説です。

住宅は感情消費です。よく考えたら買うことなんてできません。

ですから、将来について真面目に考える層(知識職業層)から購買意欲がなくなっていったのだと推測するのです。

○ 持ち家の経済合理性から考えてみた

持ち家は贅沢なのか？

こんなに家が余っている時代に、必要なのか？

ネット世界で、色々な専門家という人たちの主張が飛び交う中で、見込み客は住宅購入の是非について調べようと試みます。

結果色々な情報が錯綜し、家の購入を躊躇してしまう。

なので、まず、持ち家を経済的合理性から考えてみました。

今回のお客様向きニュースレターにも書きましたが、売り手がまず持ち家の経済合理性を明確に自信持って説明することが必要です。

例えば、姫路市の賃貸マンションを調べてみました。



賃貸マンション

J R姫新線 播磨高岡駅 7階建 新築

兵庫県姫路市田寺東2	J R姫新線/播磨高岡駅 歩38分 J R姫新線/余部駅 歩52分	新築 7階建
------------	--------------------------------------	-----------

	階	賃料/管理費	敷金/礼金	間取り/専有面積	お気に入り
☐ 	2階	9.8万円 6000円	敷 - 礼 -	3LDK 77m ²	詳細を見る 追加 お問い合わせ (無料)

新築で家賃9.8万円＋管理費6,000円。77㎡で3LDK。姫路でも少し小ぶりの物件です。駅近でもないのので必ず車が必要なエリア。そこで駐車場を調べると、1台7700円。2台で15,400円です。

結果的にこのマンションにかかる費用は1ヶ月で約12万円となります。

ということは、35年間賃貸に住み続ける費用は、更新費用込みで5200万円ほどになります。

ちなみに、4000万円(35年固定1.5%)での返済総額は5144万円。
固定資産税が35年間で350万円。借入諸経費+保証料100万円とした場合、5594万円ですが、住宅ローン控除が364万円(最高で)ほどになるので、結果5230万円。

35年で比較すれば変わらない計算になります。

日本人の平均寿命が男女ともに80歳を超えている今、65歳以降の人生は20年から30年はある。

家を躊躇している人は、老後不安だからという人が多いようですが、逆に

「老後の住まいはどうするつもりですか？」
「年金で家賃を払うのですか？」

と聞いてみたい。

仮に65歳以降20年間、少し狭い賃貸(家賃+駐車場8万円)にかかる家賃は更新料を併せ、2000万円はかかります。

もちろん、持ち家に住み続けるためにリフォームやメンテナンスは必要かもしれません。

しかし、それを考慮しても、経済合理性では、持ち家の圧勝です。
これは、低金利と寿命の長さプラスなんといっても「ローン控除」が大きな要因。

ですから、住む地域を固定するのであれば「家は買うべきだ」ときちんと伝えるべきなのです。

○ 選択肢が多い地域ほど、家が売れない

ということは、大きな問題は、「住み地域を固定する」というのみがリスクとなります。

マンションや中古マンションが選択肢に入る地域は、マンションは売ることができるという理由で、選好されることがあります。

また、そもそも自分達のキャリアアップや子どもの教育環境を考慮して定住がリスクだと考える。

特に知識職業層には、この考えが今や多数派と考えても差し支えないと思ってください。

そして、選択肢が大きければ大きいほど、固定資産に対しての割引率が大きくなり、収入はあっても「家にはお金をかけたくない」という考えになるのです。

○ 知識職業層の価値観

つまり、「家は絶対建てるもの」ではなく「家を建てない生き方もある」ようになってきています。

しかし、ここで重要なことがあります。

知識職業層でも
「一戸建てが欲しくないか？」と言えばそうでもない。
ということです。

「絶対ではないが、どちらかと聞かれれば欲しい。」

これが、本音。
そして、もし建てるのであれば、いいものが欲しい。

つまり、知識職業層は、

- 一戸建てが建てられるなら建てたい。
- 建てるなら、いいものがいい(いいものが高いのは分かっている)。
- でも、将来のことを考えると金額が高すぎるのは嫌。

となる訳です。つまり「金額の閾値」と「センス」さえ合えば住宅購入の導火線に火がつけられるのです。

○ 金額の閾値とは？

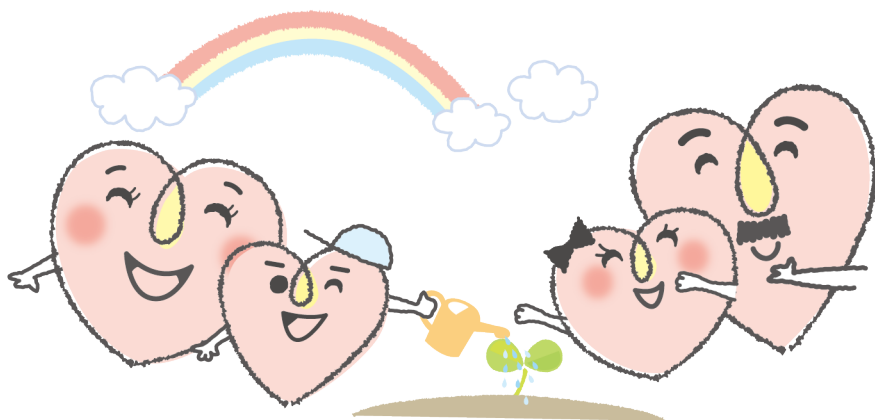
閾値と限界値という表現でもいいでしょう。
つまり、住宅購入を断念する限界の金額。
ということになります。

算出の仕方は、先ほど「姫路市のマンション」の例で出したのが1例です。
色々な不安や選択肢がある中で「もし一戸建てがこの金額で手に入るなら」という金額が目安です。

総額は、土地の価格にもよりますが、住宅価格は2800万円ぐらいが閾値のケースが多いのではないかと思います。(あくまでも岡崎の感覚ですが)

つまり税込3000万円を超えると急に尻込みを始めます。

金額の話になると、どうしても「コミコミ価格」の呪いにかかっている人が多いので、最終価格と考えがちですが、そうではありません。



この価格はあくまでも「エントリー価格(入口価格)」です。
つまりマーケティング価格ですね。

この話をすると、営業マンから「結局は総額のお話をしなくてはいけなくなるので、営業がし辛い」というご意見をいただくのですが、

正直「ふざけるな!」と言っておきましょう。

この集客がドン詰まりに悪い状況では、まず新規を確保しなくてはいけません。

来場されたお客様に「好き」になってもらって、多くの金額を払ってもらうのは営業マンの仕事です。

もし、金額だけで売るのであれば、営業マンはいりません。

2800万円はあくまでも閾値ですから、2500万円ぐらいからの商品があればいいと思っています。

そして、価格はホームページで表示していきましょう。

○ 不安な時代には予測可能性を！

重要なのは、マーケティングの基本。予測可能性です。

特にネット時代は、調べることが可能なので予測可能性ができる会社へ集客が偏ります。

商品ラインナップをする時は、まずは一番推しの商品を全面に出した上で、一部機能などをシンプルにしたシンプルモデルとして、金額を下げた商品を見せる。

もしくはベーシックグレードはこの金額からという表現にすると予測可能性が立ちやすくなっていいと思います。

重要なのは、金額がお値打ちグレードでも、御社のこだわりは必ず実現することです。

「全館空調」や「省エネ基準」、「素材」「構造」など、なんでもいいのですが、顧客があなたの会社で「ここがいいなあ」と思っている部分は、いくらお値打ちグレードでも担保してあげることが一貫性を出していく上で重要です。

安かろう＝悪かろう では売れないのです。

○ センスは超重要

知識職業層は、安くてもセンスの悪いものは購入しません。
ここがマイルドヤンキー層との決定的な違いです。

いいものは高いのは分かっていますから、質やデザインは妥協しないで、コンパクトで、シンプルなものを選好される傾向があります。



WALLET 2023/01/04 442433 VIEWS

【2023年】今売れている「ミニ財布」ハイブランド30選！

Photo by : www.buyma.com

一粒万倍日などの開運日・吉日にあわせて買い替えたいコンパクトで小さい財布、通称「ミニ財布」。今回は20代、30代、40代の女性(レディース)に実際に人気のハイブランドを調査。大人かわいいタイプから、一生モノまで。お札は折らない?カード・小銭は入る?など疑問にもお答え!



ミニマリストという流行に乗って、ハイブランドのミニ財布が売れています。ハイブランドでも、10万円前後で購入できるのが人気の理由です。しかも一生物です。

車もそうですね。

2022年の外国メーカー車モデル別新規登録台数順位			
順位	ブランド	モデル	登録台数
1 (1)	BMWミニ	ミニ	19,207 (5.5)
2 (一)	メルセデス・ベンツ	Cクラス	14,111 (363.3)
3 (5)	フォルクスワーゲン	ゴルフ	9,241 (21.1)
4 (4)	ボルボ	60シリーズ	7,569 (▲5.6)
5 (2)	フォルクスワーゲン	Tクロス	6,570 (▲28.3)
6 (7)	フォルクスワーゲン	ポロ	6,368 (▲10.0)
7 (9)	ボルボ	40シリーズ	6,343 (▲1.7)
8 (6)	フォルクスワーゲン	Tロック	5,123 (▲29.3)
9 (3)	BMW	3シリーズ	5,117 (▲40.9)
10 (12)	メルセデス・ベンツ	Gクラス	4,807 (▲10.6)
11 (11)	メルセデス・ベンツ	GLB	4,790 (▲17.6)
12 (17)	BMW	2シリーズ	4,452 (2.8)
13 (18)	アウディ	Q3	4,215 (▲1.4)
14 (16)	フィアット	500/500C	3,843 (▲20.9)
15 (8)	ジープ	ラングラー	3,816 (▲44.9)
16 (19)	アウディ	A3シリーズ	3,751 (▲8.9)
17 (14)	BMW	1シリーズ	3,483 (▲33.0)
18 (13)	メルセデス・ベンツ	Sクラス	3,476 (▲34.7)
19 (10)	メルセデス・ベンツ	Aクラス	3,302 (▲44.9)
20 (一)	BMW	4シリーズ	3,225 (35.8)

単位:台、%、カッコ内は前年同期比増減率%。▲はマイナス。順位のカッコ内は前年順位、一はトップ20圏外
日本自動車輸入組合の資料を基に作成

MINIが圧倒的1位です。

つまり、2500万円から2800万円のエントリー価格で安売りしてください、と言いたい訳ではありません。2500万円から2800万円で買える、高級品を用意できないか？ということです。

今ひそかに「タイニーハウス」に注目が集まっています。



PRICE

マニュアル付きコンプリーキット販売

コンプリーキット一式価格

2タイプ共通価格

180万円

(税込:198.0万円)

※配送費は別途となります。
※表記の税込価格は標準10%です。

BESSの家にお住まいの方と、
これからBESSの家をご契約される
お客さま対象

2タイプ共通価格

163万円

(税込:179.3万円)

※配送費は別途となります。
※BESSの家をご契約の方で、BESSポイント特典をお持ちの方は、ポイント分を費用の一部に充当することもできます。
※表記の税込価格は標準10%です。

※建築基準法22条区域(※)に対応した防犯仕様オプションを標準としています。

家自体を小さくコンパクトにし、値段を押さえて、不足の機能をタイニーハウスで補っていく。

こんな提案ができれば集客も増えそうです。

お客様向けのニュースレター素材としてご活用下さい！



「住宅購入 VS 生涯賃貸住宅」

ひと昔前までは、「結婚して子どもが出来たら家を買う。」これが当たり前でした。しかし、このところのインフレで住宅価格が高騰。空き家が増えていく環境。

「本当に家は買うべきものなのか？」と悩む人も少なくないのではないのでしょうか？
そもそも賃貸住宅に住み続けるのと、住宅を購入するのはどちらが得なのでしょうか？

仮に、4500万円の新築住宅を住宅ローンで購入したとしましょう。

○ 条件

借入金額：4500万円 35年返済 金利1.5%（35年固定）
ボーナス返済：なし 毎月の返済額：137,782円
固定資産税：100,000円（年平均） 修繕費：1,000,000円（10年ごと）

この条件で、35年間に支払う住宅ローンの総額はいくらになると思いますか？
なんと、57,868,440円にもなります。

つまり、4500万円の返済に必要なだった利息はなんと1,286万円もあるということがお分かりでしょうか。

また、ローンを借りるにあたって、保証料や団体信用生命保険料を支払う必要もありますので、その経費がおおよそ100万円。

住宅の場合それ以外に修繕費や固定資産税もかかってきます。
それが35年間でおよそ650万円。

つまり、35年間でローンやその他経費を合計すると、約6540万円かかる計算になります。しかし、今なら住宅ローン控除が約410万円ありますから、実際にかかる費用は6030万円。

反対に、35年間賃貸住宅で生活した場合はどうでしょうか？

家賃・共益費込みで14万円だった場合、こちらは単純に35年間で5880万円となります。2年一度更新料が家賃の1ヶ月分かかりますから、17回の更新で約240万円。合計6120万円。

つまり、35年間で比べるとそれほど金額的に差はありません。
しかし、一つだけ住宅購入が賃貸よりも優れている点があります。

それは、ローン返済中に返済をしている人が亡くなった場合です。一般的には住宅ローンには、団体信用生命保険という生命保険がついています。

これは、住宅ローンを返済中に返済している人がなくなった場合、残りの返済額をチャラにしてくれるという保険です。

つまり、住宅ローンの契約を結べば、その翌日に亡くなっても住宅ローンはチャラ。残された家族に家が残るのです。

賃貸の場合、そのまま家賃を払い続けなくてはいけないのに対して、住宅ローンは無くなるというこの点についてのみ言えば、マイホームの方が賃貸よりも優れているとも言えるのです。

さら、ローンを完済した35年間以降はどうでしょうか？
日本人の平均寿命から考えて65歳以降20年間は人生があります。

年金生活で、賃貸の料金を支払っていくのは中々厳しいのは想像できることかと思います。

つまり、住む場所を固定化するのであれば、今の金利水準では「購入の方がメリットは多い」と言えます。

購入VS賃貸は結局金銭面ではなく、住む場所を固定化するかどうかという選択だということになる訳です。

ファイナンシャルプランナー 岡崎 充輝
年間 100 件以上のローン相談・保険の相談、
年間 20 回以上のセミナーを行う資金計画の専門家。
執筆本に「住宅ローンの相談を銀行に はいけません」
「知らない と ヤバイ お金 の 話」等があり、
累計発行部数 43 万部以上のベストセラーに。



Information

- ニュースレターは協会ホームページにアップしております。
URLは以下になります。ご自由に閲覧・ダウンロードください。
https://www.lifeplanadvisor.or.jp/members_downloadpage

編集後記

人口が増加する国家は、著しく経済発展を遂げると言います。

今年インドが人口で中国を抜き、世界一となりました。14億2千万人を超えているようです。平均年齢も28歳程と、人口ボーナス期に入っていると言えるでしょう。今後10年間、アメリカをアウトパフォームする経済成長率を叩き出しても何ら不思議ではありません。核兵器を保有し穀物生産量も世界トップクラスと、白人国家の圧力にも屈しない地力があります。投資対象としての優良条件は揃っています。

ただ、この国が世界一になる姿がどうしても想像できません。中国とは別方向でド底辺の民度、憲法で禁止したにも関わらず未だ市井に蔓延るカースト差別、文化面での国際競争力の意識の低さ(スポーツ・音楽等で国際的な活躍に乏しい)と、意識を世界に向けている印象を感じないのです。カーストのせいで、せっかく優秀な人材も英語を覚え出国してしまい、インドのためには活躍しません。

総じてよく分かん国です。…インドに進出しようとする先進国の企業の株は、これから狙い目かもと近所のおばあさんが言っていました。私は聞いただけです。

本ニュースレターの全ての情報は、著作権法により保護されています。
この情報を、一般社団法人ライフプランアドバイザー協会の許可なく
一般公開してはならないものとします。一般公開とは複製・コピー・
出版・講演・コンサルティング活動・電子メディア等による配信・
オークション等への出品、転売等のあらゆる形式を指します。
これに違反されますと、法的措置を取らせていただく場合があります
ので取扱いには充分ご注意ください。

発行

LifePlanAdvisor

一般社団法人

ライフプランアドバイザー協会

株式会社ヘルプライフオカヤ TEL 0584- 47 - 7121
〒503-0906 FAX 0584- 47 - 7122
岐阜県大垣市室町1-55 WEB lifeplanadvisor.or.jp