

Life
Plan
Advisor

一般社団法人
ライフプランアドバイザー協会

News²⁰²⁵ Letter

7

vol.110

■ 特別巻頭記事

「これから5年の新築戦略Vol.4」

■ 今月のトピックス

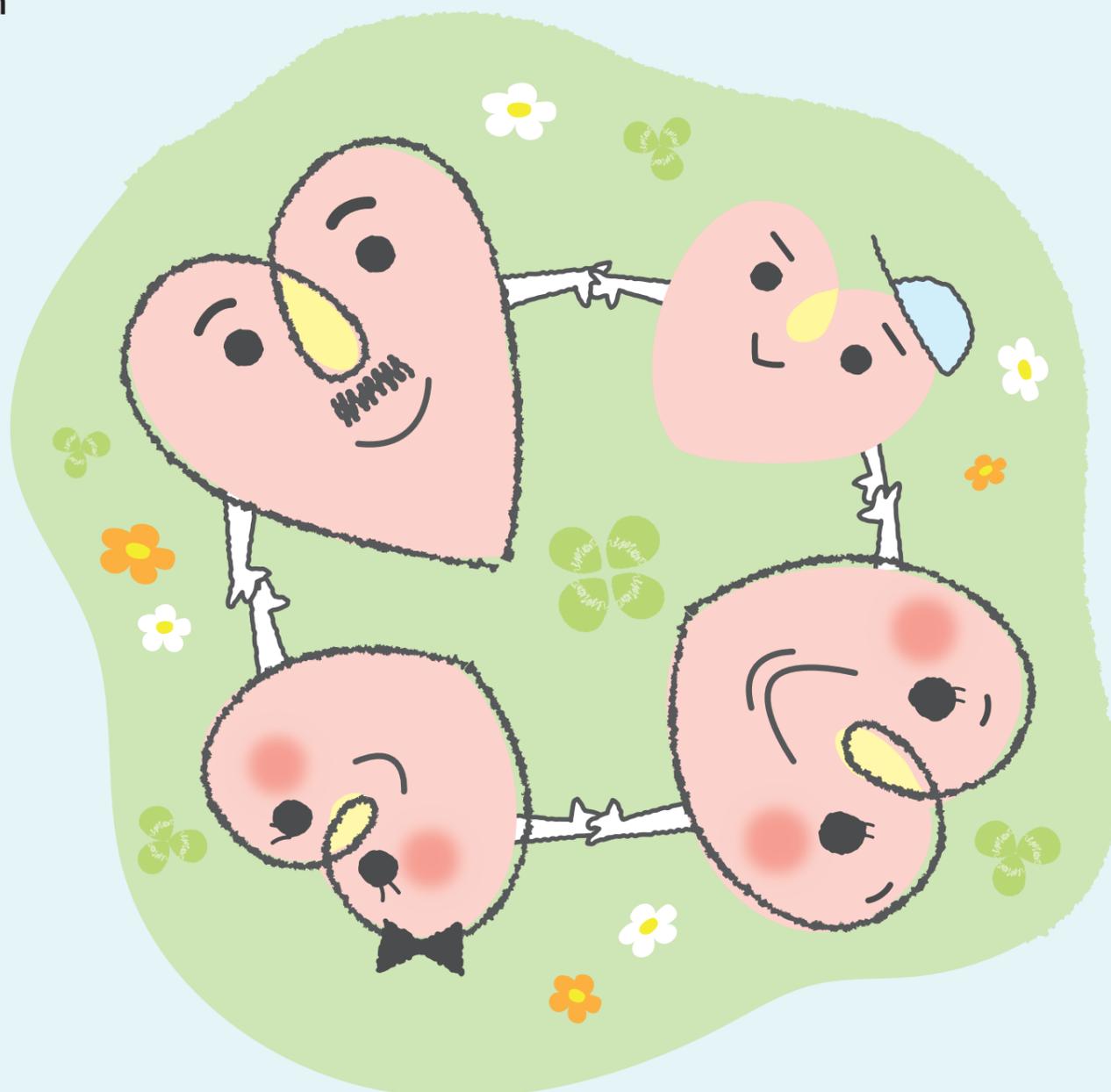
※今回はお休みです。

■ お客様向けニュースレター

「フラットの金利引継ぎ特約を知っていますか？」

■ Information

■ 編集後記

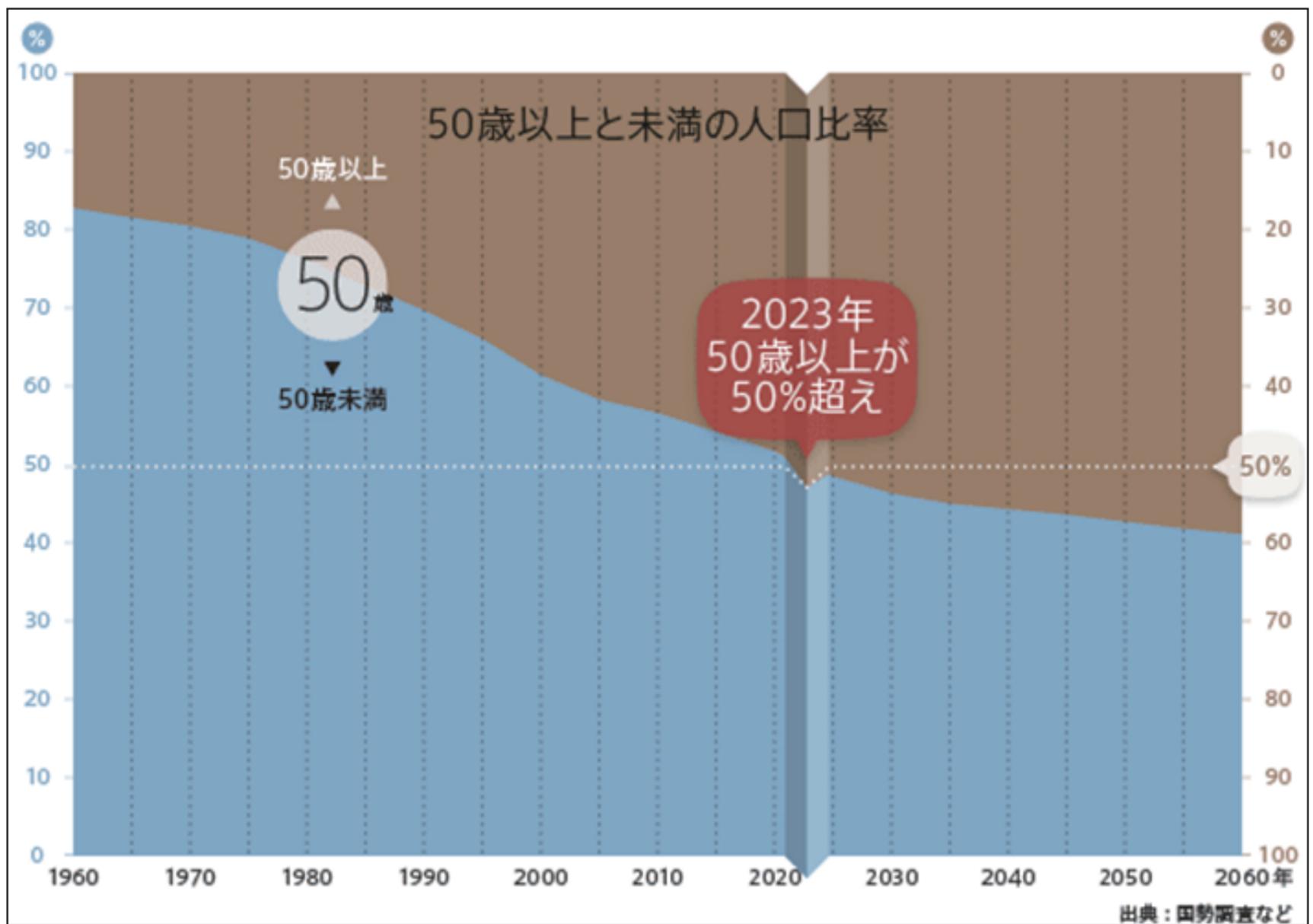


「家族」

特別巻頭記事

これから5年の新築戦略Vol.4 ～「新しい大人世代!？」～

○人口の50%以上は50歳以上



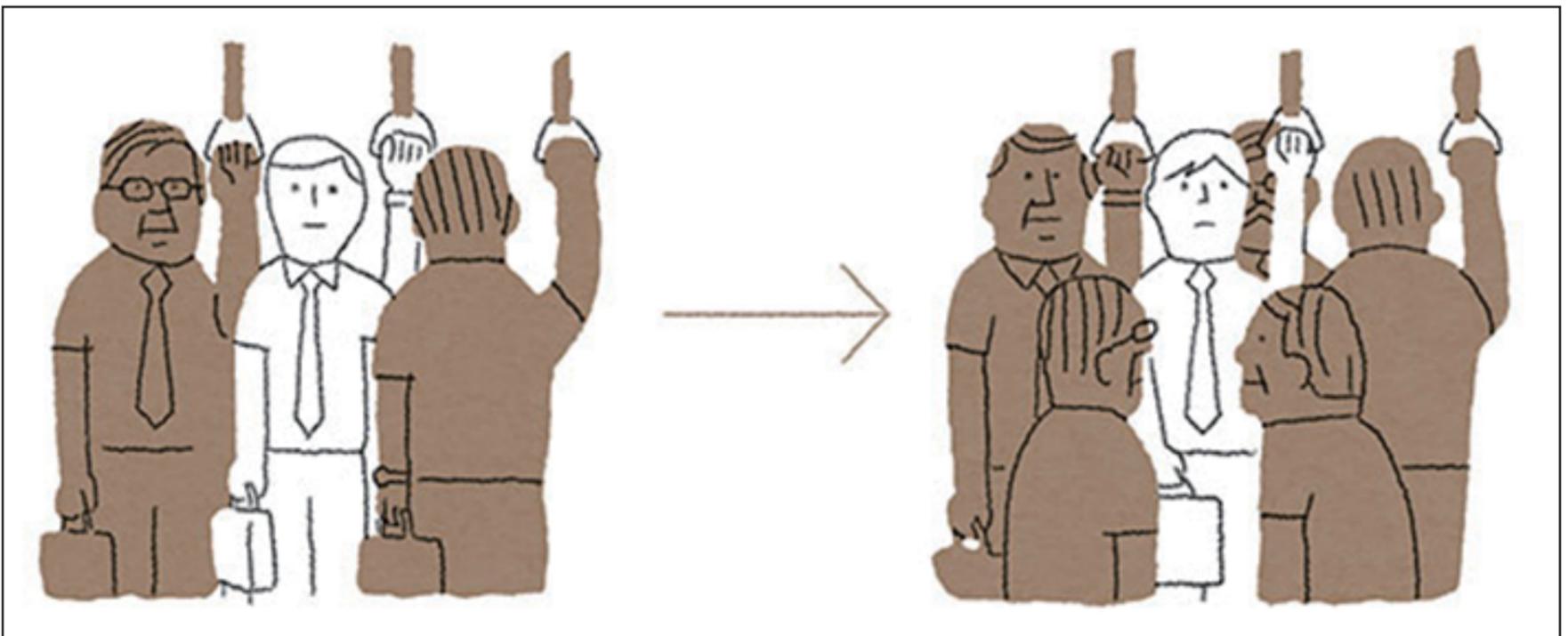
2023年から2024年にかけて日本では歴史的な事件が起きています。

それは、人口の50%以上が50歳以上になる。

社会人の中でも働き盛り、伸び盛りと言われる30代に対して、その先輩や上司にあたる50歳以上の方がどれぐらいの比率になるのかを計算すると、バブル経済絶頂期である1992年は、30～39歳の人口1700万人弱に対して50歳以上は約3700万人。

30代1人に対する50歳以上の割合は約2.23人となります。それが2000年には同2.8人に、2024年にはなんと同3.55人に増えました。

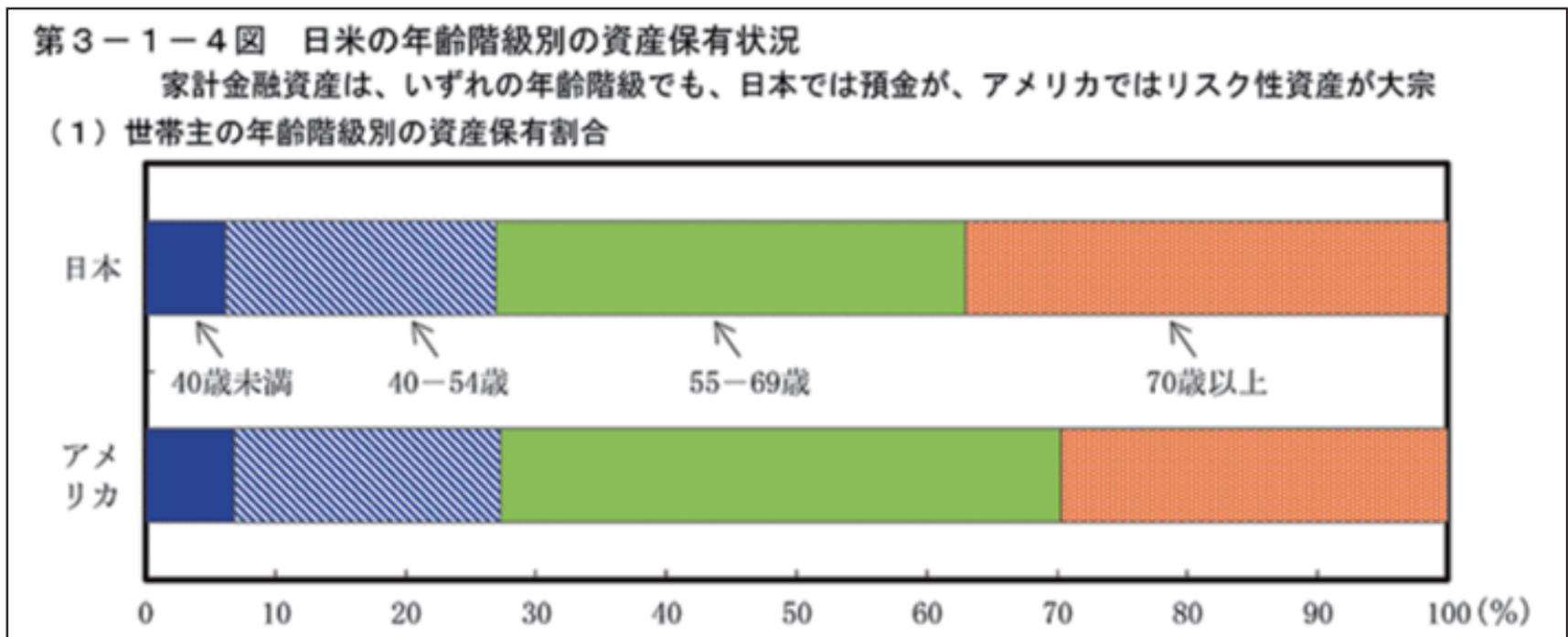
参考までに、5年後、2030年の30代1人に対する50歳以上の割合は5.09人、2040年は同5.35人、2060年には、なんと同6.44人まで増えます。



しかも、日本の金融資産の80%以上を50歳以上が持っているという極めて偏在した状況であることがわかります。

先月号で「シニアの住宅マーケットはそれほど大きくない市場かもしれませんが・・・」と表現したのですがきっと大間違い。

50代以上の住宅市場はかなり大きなもの。少なくとも地方の工務店が仕事に困らないほどはありそうです。



そもそも「シニア」という言葉がもう古いのかもしれませんが。ポールマッカートニーのコンサートは50歳以上だらけ、スポーツカーを買うのも高級バイクを買うのも50歳以上。

今、消費を動かしているのは50歳以上。もう「大人」と呼べるのは50歳以上といっても過言ではないのかもしれませんが。

博報堂のシンクタンク「新しい大人文化研究所」は、50歳以上を「新しい大人世代」と命名しました。

工務店は長い間「子育て世代の家づくり」をテーマにしてきました。それは、この世代が一番のボリュームゾーンだったからです。

「結婚して、子どもが出来れば、家を建てる」そんな「持ち家信仰」に、支えられた「人生スゴロク」に則って作られた住宅市場。

その主役だった団塊Jrが50歳を迎えたのです。50歳は、子どもが巣立ち、女性は男性より早く「セカンドライフ」に移行します。男性も55歳を過ぎると役職定年を経て「セカンドライフ」を考えるようになる。

つまり、ここから5年で「セカンドライフ市場」というものがものすごい勢いで形成され、ボリュームゾーンになる可能性があるのです。

もちろん、ハウスメーカーは目ざとく、このクラスターに商品を投下しはじめています。



ホームページを見る限りまだ実験段階。
トライアンドエラーの最中ということでしょう。

Focus VOICE of ICHIO

一条の「セカンドライフ」特集

その家は、未来を照らす。

世界有数の長寿国となった日本。日本人の平均寿命はどんどんと延び、「人生100年時代」がやってきています。定年退職や子どもの独立といったライフスタイルの変化は、新たなステージの幕開けのとき。趣味にフォーカスした暮らしや自然豊かな場所への移住など、選択肢が今まで以上に広がります。住みやすさを考えたバリアフリーの平屋の暮らしをはじめ、リフォームではなく建て替えを選んだご家族、趣味の世界を楽しむ家づくりをしたご夫婦など、「セカンドライフ」をテーマに、新しい毎日を謳歌している5組のご家族をご紹介します。



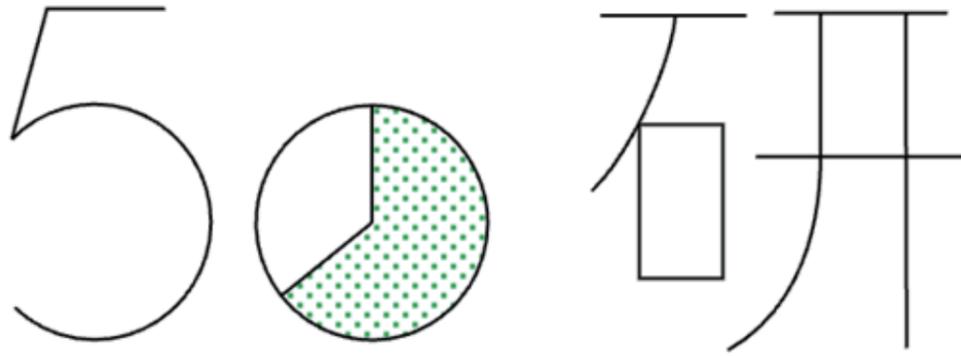


○ ヘーベルハウスの試み

新しく立ち上がる市場に、どんな商品を投入するのか？価格帯は？求められるスペックは？ペルソナは？販売方法は？
考えるべきことはたくさんあります。

そのハウスメーカーの中で、この分野に積極的に楔を打とうとしている会社があります。

それがヘーベルハウス。



50歳を見つめたら、なにが見えてくるんだろう。

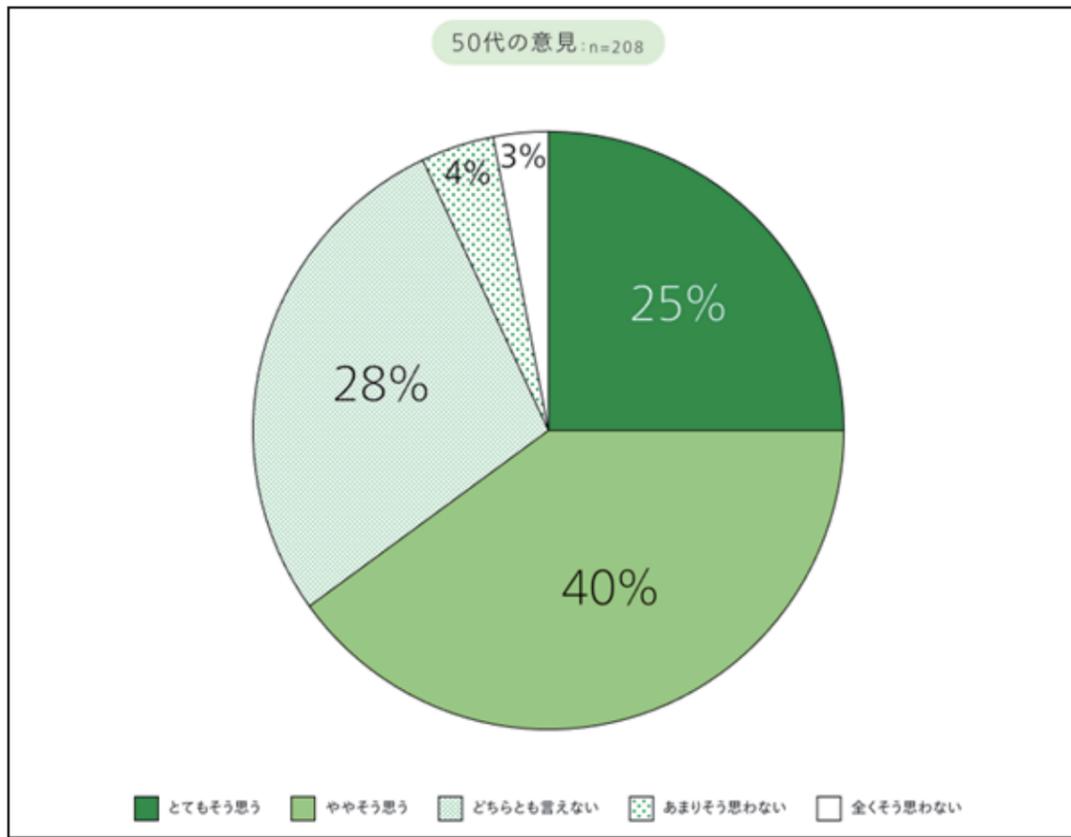
HEBEL HAUS
ALL for LONGLIFE

この会社は、会社の成り立ちがプロダクトアウトだっただけに、家売るのに苦勞した歴史があり、それ以来徹底的な「マーケットイン」で商品を語り、魅力をつくることを理念にしているので、面白い。

過去には「ロングライフ住宅」や「2世帯住宅」そして「共働き世帯のための住宅」というキャッチも最初に言語化した会社です。

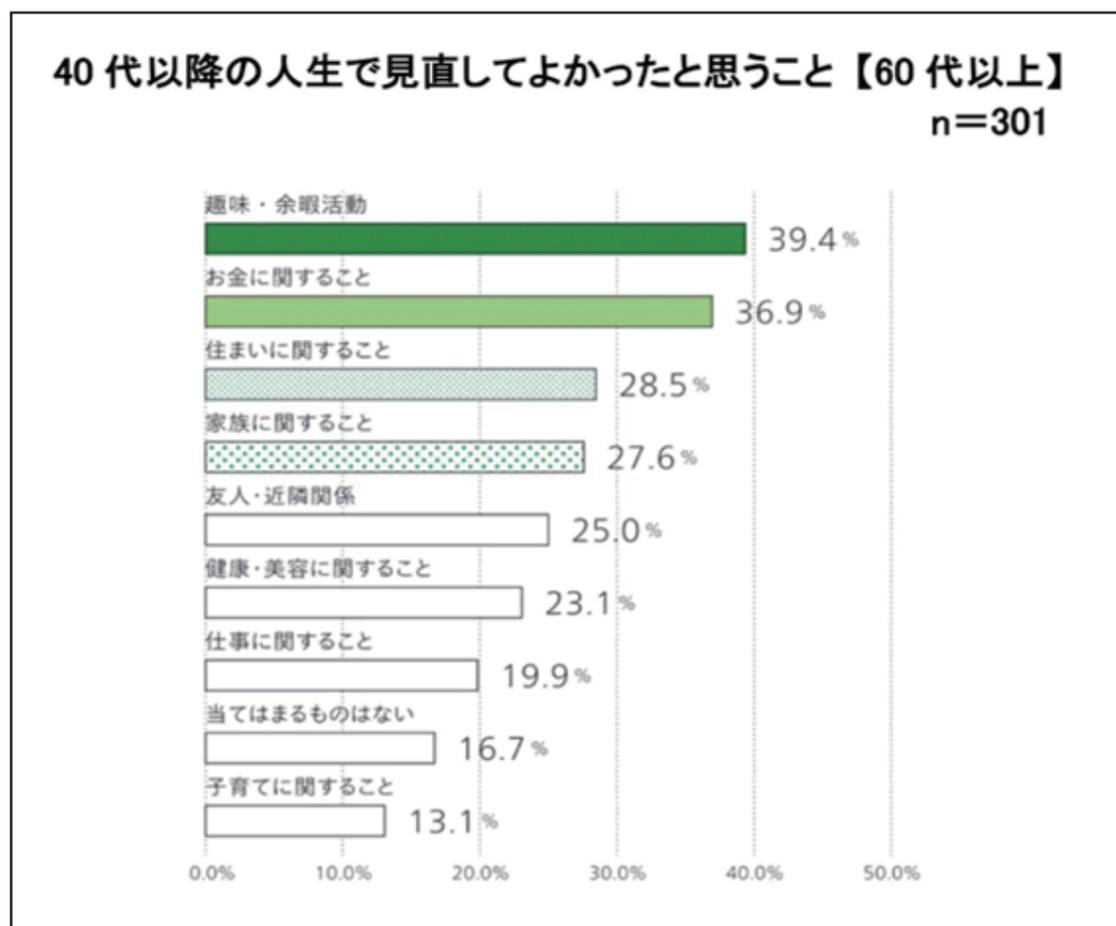
その会社が昨年に出し上げたプロジェクトが「50研」。

主に50歳以降のライフスタイルを住まい中心に考えるシンクタンクらしい。
その「50研」がこんな調査結果を公表しています。



約3人に2人にもなる65%の人が「住まいを見直したい」と感じていることがわかりました。かつて想像していた50代からはイメージが異なり、想像以上に余裕のない日々を過ごしている現代人にとって、「人生を見直す」きっかけとして、「住まい」を見直すという選択肢は必要かもしれません。

もちろん、ハウスメーカーのシンクタンク調査なので、ある程度は割り引いて見る必要がありますが、かなり有望な市場だということが見えてきます。さらに、



60歳以上の人に「40代以降の人生で見直してよかったと思うこと」という質問に対して、「趣味や余暇活動の使い方」と「お金に関すること」に次いで「住まいに関すること(リフォームや建て替え)」と約30%の人が回答しています。

やはり、これから先「住まいに関する」未完結のわだかまり市場は大きくなりそうです。

この5年でセカンドライフという用語が一般的になり、子育てのための「住まい」ではない、新しい住まいへの要望が市場を作っていくことになりそうです。

○セカンドライフの住宅市場

では、セカンドライフの住宅市場にはどんなニーズがあるのでしょうか？

いきなり「子育てが終われば“平屋”暮らし」なんてキャッチコピーは現段階では、まだまだ早過ぎる。

というのも、まだセカンドライフに対する「住まい」=「建替」というムーブメントにはなっていないからです。

セカンドライフに対しての住まいの要望はあるものの、それが「建替」には、なっていない。現段階では「リフォーム」についての要望の方がいいかもしれません。

もしかしたら、庭に「離れ」や「ガレージ小屋」を作ることや、「ウッドデッキ」なんかを充実するなんて要望からかもしれません。

まずは、小さな要望で惹きつけ、大きな要望に欲望を拡大していく。これが今は重要です。

女性には「ドッグラン」や「ペットと暮らす」なんていうニーズをセカンドライフへの住まいへの欲望に繋げやすいかもしれません。

実におもしろいこの市場。一緒に挑戦していきましょう。

お客様向けのニュースレター素材としてご活用下さい！

「ネット銀行の住宅ローン金利が上昇する!?!」

このところ「金利上昇」の話題にドキドキしている人も多いことだと思います。

昨年から今年にかけて日銀が2度の利上げを発表
これの影響で、住宅ローン金利は0.5%ほど上昇しました。

あまり脅したくはないのですが、今回も住宅ローン金利が上昇する可能性がありますよ。というお話です。

しかも今回は、ここまで住宅ローンを低金利を牽引してきたネット銀行が大きな影響を受けそうなのです。

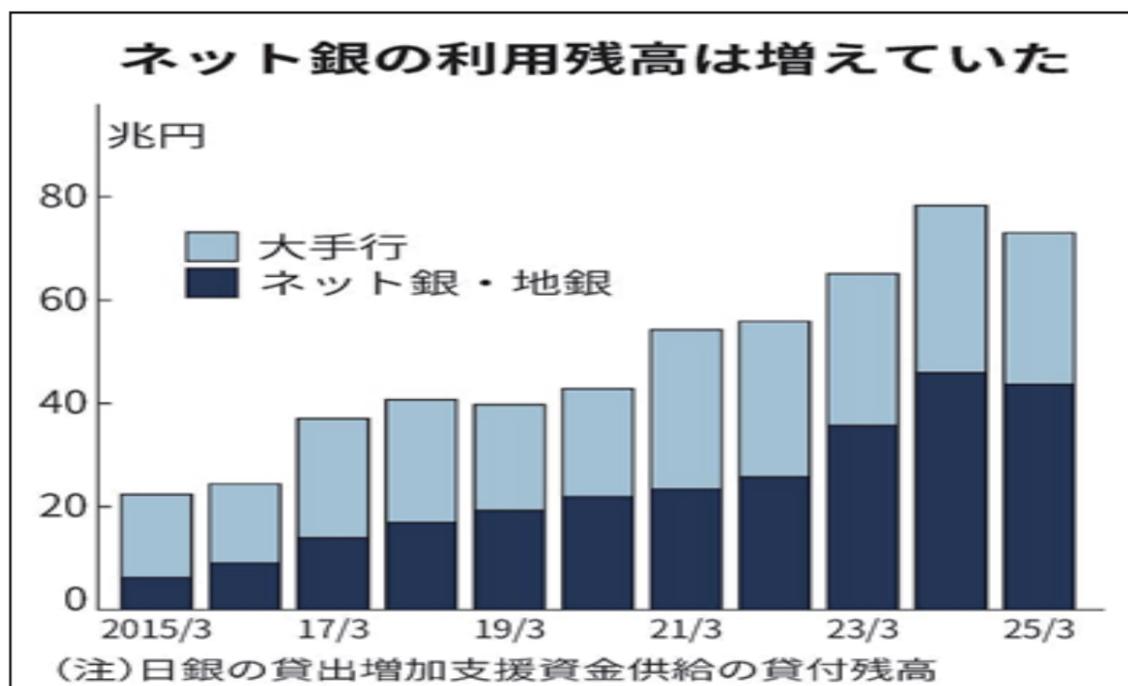
今年1月、日銀は「貸出増加支援資金供給制度」の新規貸し出しを6月末に終わると決めました。

この制度は、企業や個人への融資を増やす狙いで2012年に導入が決まった制度です。

貸出残高を増やした金融機関に対して、日銀が低利で資金供給する仕組み。

6月時点の残高は約71兆円で、そのうち大手行が28兆4000億円。ネット銀行や地方銀行は42兆5000億円。

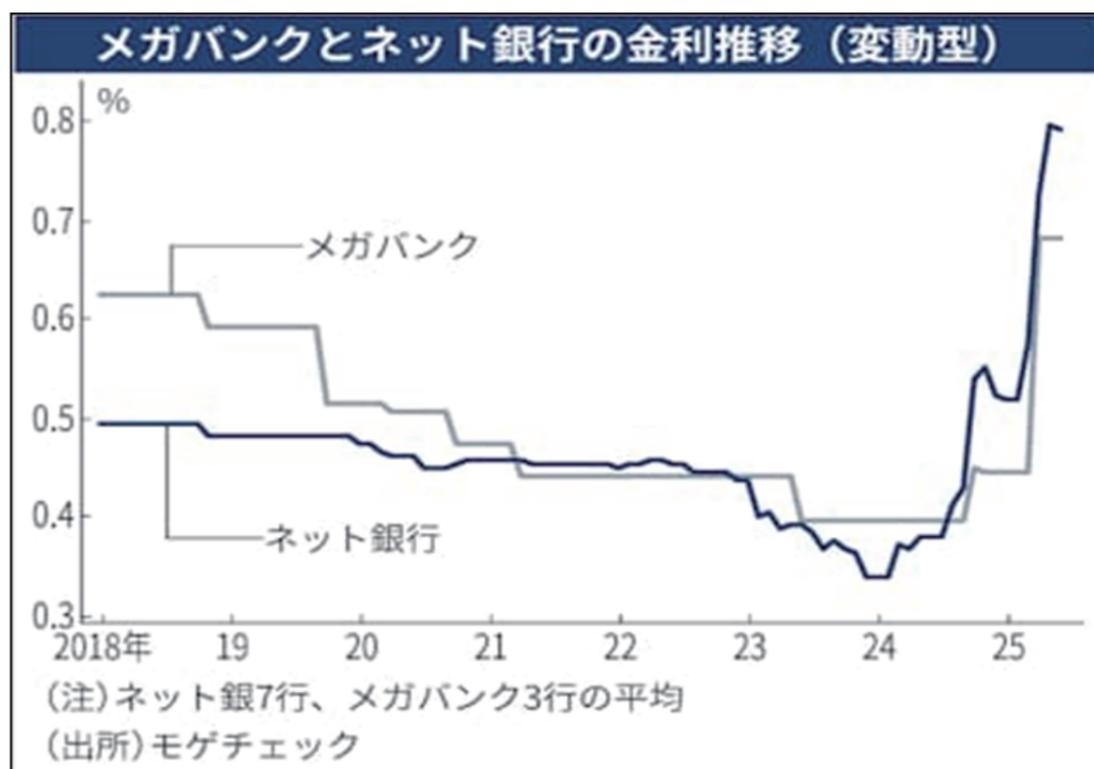
ネット銀行の方が倍近く恩恵を受けていることになります。



簡単に言えば、ネット銀行はこの制度を利用して、低金利の変動金利を融資してきたこととなります。

もちろん、大手金融機関も影響がないわけではないですが、資金力があるので、それほどの影響でもないと考えられています。ネット銀行の住宅ローン金利に影響を及ぼす可能性はかなり大きいと言われています。

すでに、2回の利上げで、ネット銀の優位性は薄れつつあり、体力に勝る一部の大手行が低い住宅ローン金利を維持する一方、ネット銀は低金利を保ちづらくなっています。



auじぶん銀行は基準金利の見直しで25年4月に変動型の金利を上げたが、6月にもさらに引き上げました。

今後さらに、ネット銀行の住宅ローン金利は上昇する可能性があります。それに伴い、住宅ローンの低金利戦争に終止符が打たれ、全体的に金利があがり始めるという世界が加速するかもしれません。

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

7月に入り、日差しが一段と強くなってきました。

保育園では水遊びの準備が始まり、子どもたちも毎日わくわくした表情で通っています。「今日はプールある？」と朝から何度も聞いてくる姿に、こちらもつられて笑顔になります。とはいえ、朝の支度は相変わらずバタバタで、水着にタオル、着替えに帽子と夏は荷物が増えて、忘れ物をしないよう毎晩チェックするのが日課になりました。保育園の先生方には感謝の気持ちでいっぱいです。

暑い中、子どもたちを安全に遊ばせてくれるだけでなく、一人ひとりの気持ちに寄り添ってくれる姿に、親として学ぶことがたくさんあります。

家では、暑さのせい子どもも少し疲れやすくなってきて、ぐずったり、抱っこをせがんだりすることも増えてきましたが、「無理もないよね」と思えるようになったのは、私自身の気持ちに少し余裕が出てきたからかもしれません。

笑って過ごせる時間が少しでもあれば十分だなと、日々感じております。

これから夏休みに入るご家庭も多いかと思えます。暑さに気を付けつつ、思い出に残る夏を過ごせたらと思います。皆様もどうぞ、笑顔溢れる7月をお過ごしください。

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