

COLUMN

時流を
読む

#11

「夢のマイホーム」はもう売れない 住宅は「生活防衛商品」になった

文：MSJグループ代表 鷗澤 泰功

エンゲル係数28.5%が示す、家計の厳しさ

総務省から2024年の家計調査が公表され、エンゲル係数が43年ぶりの高水準となりました。外食普及などの要因もあるものの、2015年以降日本だけが急伸する点は、家計の厳しさを年々感じている我々の肌感覚に近いと感じています。食費以外の支出を削らざるを得ないなかで、高価な住宅を購入できる層が一体どれほどいるのでしょうか。

一方で都心マンションだけは、投資マネーが流れ込み好調です。モノとお金を交換する実体経済より、モノを介さない金融経済の方がはるかに儲かり、一握りの人が富を独占するようになりました。まるで日本にふたつの世界が存在するかのように、実体経済と金融経済の格差が巨大化しています。

夢から現実へ。消費者心理の変化をつかめ

消費者の住宅購買力は、今後も低下し続けるでしょう。我々はこの残酷な現実を直視しなければなりません。

消費者心理は大きく変化しています。「この先どうなるか

分からない」という不安、そして「リスクを避けたい」という防衛本能…。高価な「夢のマイホーム」では、これらのニーズに応えることは難しいでしょう。

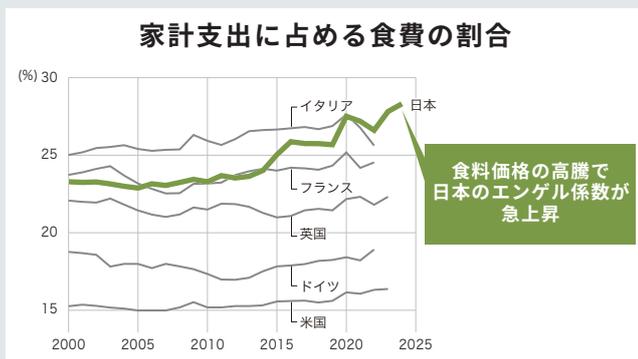
「生活防衛」という視点で新たな商品開発を

いま消費者が求めるのは、リスクに備え生活を守る「生活防衛商品」としての住宅です。厳しい家計のなかで住宅費用の負担をできるだけ抑え、長きにわたって安心して暮らせること。夢物語をつくるのではなく、現実寄り添うことが、住宅会社には求められていると私は考えています。

もっとも、高価な住宅を買うのが難しいのであって、良質な住環境で暮らしたいというニーズは旺盛です。断熱・耐震改修を施した中古住宅、地方など土地が安いエリアの木造住宅などは、今後も成長が期待できる分野です。

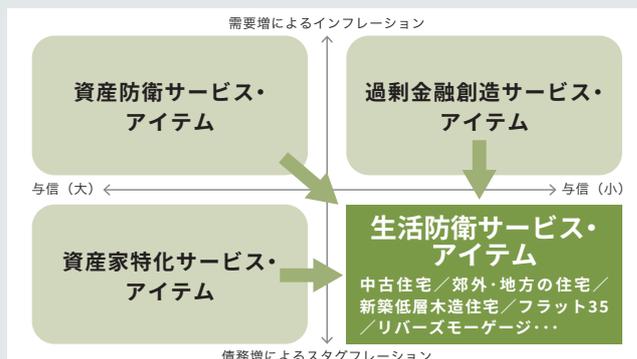
MSJグループでも、金利上昇リスクがない固定金利型住宅ローンや、シニア向けのリバースモーゲージなどの提供を進め、住宅会社の支援に力を入れていきます。

食費が家計を圧迫、消費はますます鈍る傾向に



出所：社会実情データ図録(資料：総務省統計局「家計調査」、OECD Data Explorer)よりMSJグループ作成

消費者がリスクに備える「生活防衛サービス」が拡大



▶ (住宅かし保険) 補償オプション

ハウスジューメンでは昨年、等級2以上の耐力性能、省エネ性能、結露の補償オプションを提供開始。これらを導入いただいている2社の住宅会社にお話を伺いました。

株式会社
HausLernen
(埼玉県川越市)

貪欲に学び高性能の家づくり追求 最大限の保証充実でより一層の安心提供を

— 真摯に「超高性能」にこだわった家づくりをされています

個人事業主として創業し、法人化してから6期目を迎えました。競合先として多いのは、超高性能をうたう大手ハウスメーカー。当社のような小規模の会社で、このレベルの高性能住宅を扱っているのは珍しいかもしれません。

— 補償オプションを導入いただいていますがいかがですか

お客さまにとっては、保証が手厚いほど安心です。自社の施工に不安があるわけではありませんが、導入に迷いはなかったです。高气密・高断熱の住宅は、結露も起こりやすいため、結露補償オプションは特に有益です。



続きはWebで



崎山建設
株式会社

(長崎県五島市)

リモート検査や瑕疵保険の補償オプション 駆使し事業の課題を解決へ

— 貴社の強みを教えてください

ZEH基準を標準仕様とするなど、高性能住宅に力を入れています。断熱性能と気密性能のレベルは五島の工務店の中でもトップクラスだと自負しています。この度の法改正に関しても、問題なくスムーズに対応できていますね。

— 補償オプション導入に関してハー

ドルはありましたか？

いいえ。新築住宅かし保険の申込時に、追加するオプションを選択するだけで追加書類も検査も必要ありません。新しいサービスなので、まだ竣工物件があるわけではありませんが、事業のリスクヘッジとして安心材料が増えたと思っています。



続きはWebで



補償オプション活用術

「各種瑕疵保険+補償オプション」で住宅会社のさまざまな長期保証プログラムを充実させる活用術をご紹介します

続きはWebで
ご覧ください



デジタル版のご案内

<https://mirai.msj-group.jp/>

Webでも記事をご覧いただけます

未来通信 DIGITAL
For Innovation of the Housing Industry



MSJ GROUP
Housing for next

MSJ Mortgage Service Japan Limited
日本モーゲージサービス株式会社

株式会社 ハウスジューメン

株式会社 住宅アカデミア

JGK 一般社団法人 住宅技術協議会