



TOPICS

住宅ローンの「二極化」が進行中!?

今後の不動産投資にどう影響するのか?

最近、住宅ローンの返済期間が「二極化」しているってご存じですか?これは、ローン返済期間が極端に長い人と短い人に分かれてきている現象を指します。特に都市部での物件価格が上昇している影響で、月々の返済額を抑えたい人が増えているため、返済期間を35年から50年に延ばす人が増加しています。実際、2023年度下期のデータでは、返済期間が35年以上のローンを選ぶ人の割合が3年前の8.6%から16%に倍増しています。

その一方で、金利上昇を見越して、10〜20年など比較的短期間でローンを組む人も増えていきます。特に、夫婦共に高収入の「パワーカップル」と呼ばれる人たちの間では、短期返済志向が強まっているようです。



◆長期ローンのメリットとデメリット

長期ローンには、一見すると月々の返済額を大幅に減らせるメリットがあります。例えば、住信SBIネット銀行のシミュレーションによれば、世帯年収1000万円の夫婦が6000万円の新築マンションを購入し、35年ローンと50年ローンを比較すると、月々の返済額が約4万円も減額されます。ただし、返済総額は400万円ほど増えるため、長期的には負担が増えることとなります。地銀でも50年ローンの取り扱いが広がっており、特に九州・沖縄や東北地方での需要が高まっているようです。住宅価格が上昇していることが、こうした長期ローンの需要を押し上げている要因の一つです。

◆短期ローンの魅力とリスク

一方、短期ローンを選ぶ人たちは、金利上昇に備えて早期に返済を終わらせたいと考えています。専門家によると、20年未満のローンを選ぶ人が2023年頃から増えているそうです。短期間でローンを返済することで、金利負担を最小限に抑え、総返済額を減らすことができます。

ただし、短期ローンには月々の返済額が高くなるリスクがあります。特に、変動金利でローンを組む場合、将来的な金利上昇が家計に大きな負担

を与える可能性があります。そのため、金利動向をよく見極め、固定金利に切り替えることも考慮すべきです。

◆今後の不動産投資への影響

不動産投資に関心がある皆さんにとって、この「二極化」はどのように影響してくるのでしょうか?まず、住宅ローンの長期化が進むことで、購入者の返済負担が減少し、不動産需要が持続する可能性があります。特に都市部では、物件価格が高騰しているため、長期ローンを活用してでも物件を購入しようとする層が増えるかもしれません。

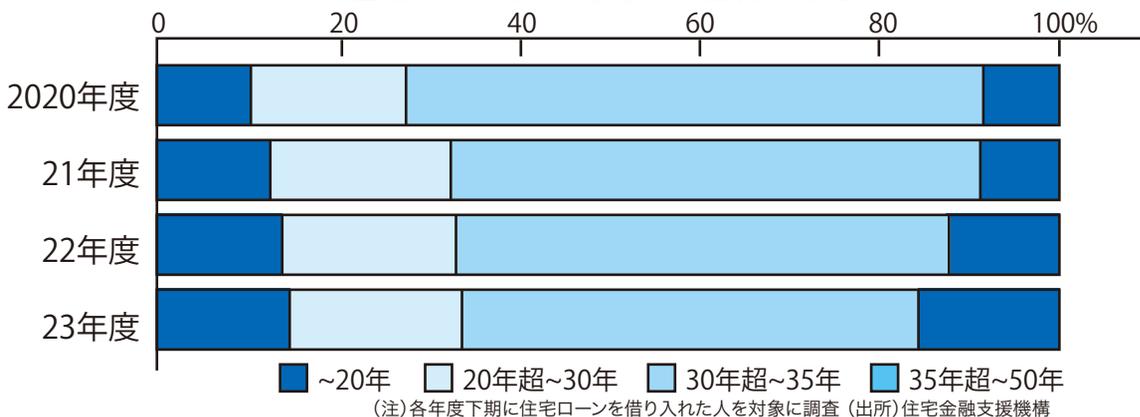
一方で、短期ローンを選ぶ投資家は、金利上昇リスクを考慮し、資産の回収を早期に行うことを目指します。これは、キャッシュフローの安定性を重視する不動産投資家にとって、リスク管理の一環として有効な戦略です。

◆柔軟な戦略とリスク管理の徹底が大切

住宅ローンの二極化は、今後の不動産投資にさまざまな影響を与える可能性があります。長期ローンを活用して物件を購入し、将来的なキャピタルゲインを狙う戦略もあれば、短期ローンで早期に資産を回収し、リスクを最小限に抑える戦略もあります。いずれにせよ、金利動向や不動産

市場の変化に注意を払い、自分に合ったローンの選択をすることが重要です。不動産投資においても、柔軟な戦略を持ち、リスク管理を徹底することで、成功への道を切り開いていきましょう。

住宅ローン返済期間の二極化が進む



引用:千代田区マンション情報館 <https://chiyodaku-mansion.net/news/>



ハウストウ二の宮

ハウストウ 白樺通

ハウストウ 帯広

アパマンショップ 釧路店

アパマンショップ 音更店

アパマンショップ 帯広南店

アパマンショップ 帯広西店

(株)賃貸管理

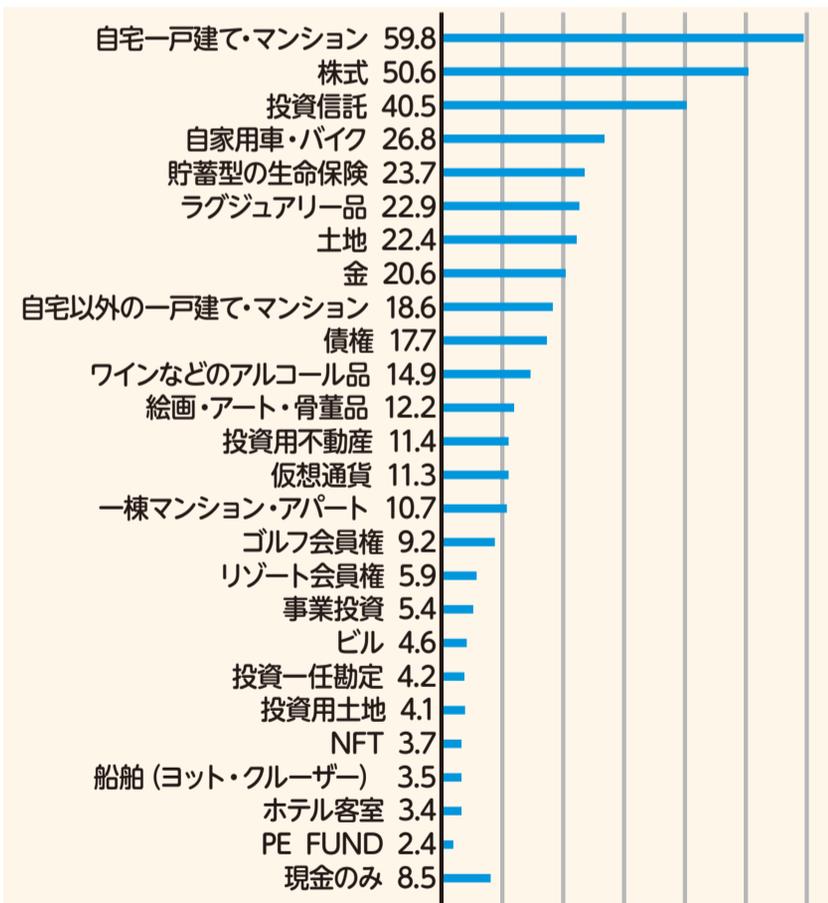
▼生活に関する価値観(%)

富裕層		一般消費者	
1 等身大の自分や飾らない自分でいたい	81.7	等身大の自分や飾らない自分でいたい	78.8
2 価格よりも機能性や耐久性を重視する	75.2	時間や手間をかけずに効率的な生活をしたい	72.0
3 自分の好きなことに対しては支出をいとわない	72.6	先行が不透明・不安なので節約や貯蓄をしたい	66.4
4 趣味や好きなことを深く極めたい	72.2	価格よりも機能性や耐久性を重視する	64.1
5 時間や手間をかけずに効率的な生活をしたい	70.5	趣味や好きなことを深く極めたい	63.1
6 ウェルビーイングな生活を重視したい	69.9	ナチュラルなモノに囲まれた生活を送りたい	57.8
7 少し高価でも上質なものを生活に取り入れたい	69.4	ウェルビーイングな生活を重視したい	55.2
8 ささいなことを気にせず前向きだ	67.6	生活に一手間をかけるのをいとわない	52.9
9 人生の価値を高める特別な体験を重視したい	65.3	ささいなことを気にせず前向きだ	49.3
10 ナチュラルなモノに囲まれた生活を送りたい	64.2	自分の好きなことに対しては支出をいとわない	49.3

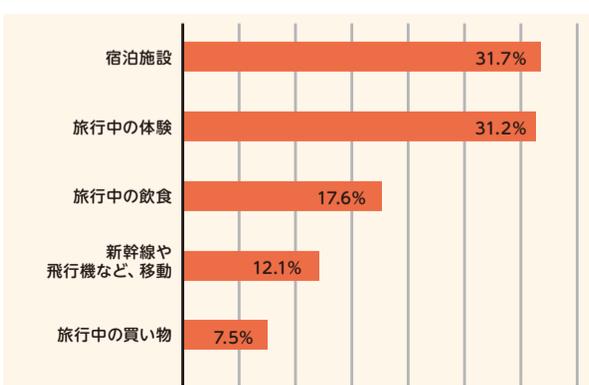
▼消費に関する価値観(%)

富裕層		一般消費者	
1 自分が気に入ればブランドや評判は気にしない	72.8	自分が気に入ればブランドや評判は気にしない	70.0
2 自分に合う商品・サービスを提案してほしい	66.3	情報に踊らされることにウンザリしている	60.1
3 これだと思う商品に出合ったら迷わず購入することがよくある	65.5	知らないものや実績がないものは安心して買えない	57.0
4 知らないものや実績がないものは安心して買えない	63.7	自分に合う商品・サービスを提案してほしい	56.7
5 自分向けにカスタマイズできる商品・サービスに魅力を感じる	62.6	何よりも値段やお得さを最優先したい	55.0
6 接客やサービスを受けるときのサポートの充実度を重視している	62.3	実際に利用・購入した人の評判や口コミを見て購入したい	53.0
7 情報に踊らされることにウンザリしている	60.5	自分向けにカスタマイズできる商品・サービスに魅力を感じる	48.7
8 情報を公開しているブランド・商品を選びたいと思う	59.1	これだと思う商品に出合ったら迷わず購入することがよくある	48.4
9 実際に利用・購入した人の評判や口コミを見て購入したい	58.0	情報を公開しているブランド・商品を選びたいと思う	46.9
10 高価な商品・サービスを利用・購入する時は、企業・ブランドを特に意識している	57.2	接客やサービスを受けるときのサポートの充実度を重視している	46.5

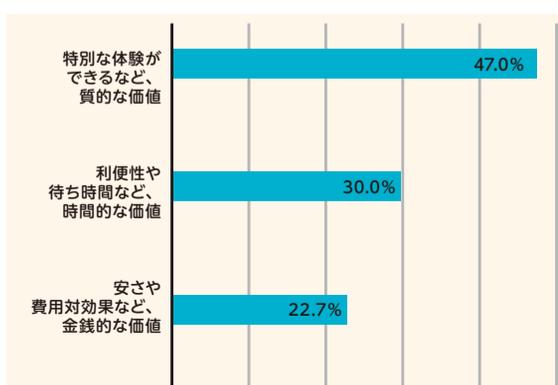
▼保有している資産(%)



▼旅行において重視する行動



▼旅行において優先する価値



国内富裕層のライフスタイルや消費志向

24年度「国内富裕層意識・購買行動調査」

旺盛な購買力が様々な業種の業績をけん引する「富裕層」。国内の富裕層を対象に今年実施したアンケート結果(※)から、そのライフスタイルや消費行動が浮き彫りになりました。一般消費者との比較を含め、その一部をご紹介します。

※「国内富裕層意識・購買行動調査」：2024年5月
世帯年収200万円以上の全国20歳～79歳男女
1821人 デロイト トーマツ調査

◆高品質な生活意識と個別化された消費ニーズ

生活に関する価値観では、節約や貯蓄を重視する意向が高い一般消費者に比べ、富裕層は「ウェルビーイング(身体的、精神的、社会的に良好な状態な生活を重視したい)」「他より少し高価であっても上質なものを生活に取り入れたい」などといった生活の質を高める意向が高く、また、7割以上が個人の興味を追求するために時間や資金

◆半数が「株式」を保有。上位に土地、一棟マンション

富裕層では、調査対象の富裕層の半数が「株式」を保有。上位に土地、一棟マンション

◆旅行は「質的な価値」を優先 市場は「ニーズに応えた提案を

富裕層において「今後消費額を増やしたいもの」の上位は「国内外旅行」。「旅行において優先する価値」は、金銭的価値や時間的価値よりも、性年代問わず特別な体験ができるなどの「質的な価値」が最も優先されました。しかし、若年層ほど安さや費用対効果などの「金銭的価値」を優先し、女性は年代が上がるほど利便

性など「時間的価値」を優先する傾向が見られました。また、年代が上がるほど「宿泊施設」の質にこだわりを持っていることも分かりました。消費市場では、富裕層ならではのこれらニーズに対して、今後さらに、情報やサービスの提供に重点を置くことが求められているようです。

気をつけよう、秋の気候変化と高血圧

暑い夏が過ぎ、ようやく過ごしやすい気候となりました。しかし、この時期は体の変化にも注意が必要です。特に、高血圧の方は秋の気候の影響を受けやすいのです。

◆秋の気候の特徴

秋は1日の気温差が大きくなる季節。朝晩は涼しく、日中はまだ暑い日もあります。寒暖差があると衣服を選ぶのが難しくなります。天気が良く、日中は気温が上がるからと薄着で出かけても、帰る頃には寒い思いをすることもあります。寒さは血圧が上がる大きな原因なのです。

◆高血圧のおさらい

高血圧は、血液が血管の壁にかかる圧力が、通常よりも高くなる状態を指します。「上の数字」と「下の数字」の2つの数字で示され、これが高くなると体に様々な問題が出てきます。



しかも厄介なのは、高血圧は自覚症状に乏しいこと。知らないうちに体にダメージが溜まり、脳卒中、心臓病、腎臓病などの重大な病気に発展することもあります。

◆秋の気候が高血圧に及ぼす影響

①朝晩の冷えと血圧の上昇
気温が下がると体は体温を下げないよう、血管を収縮させることが多くなります。これが血圧の上昇につながります。

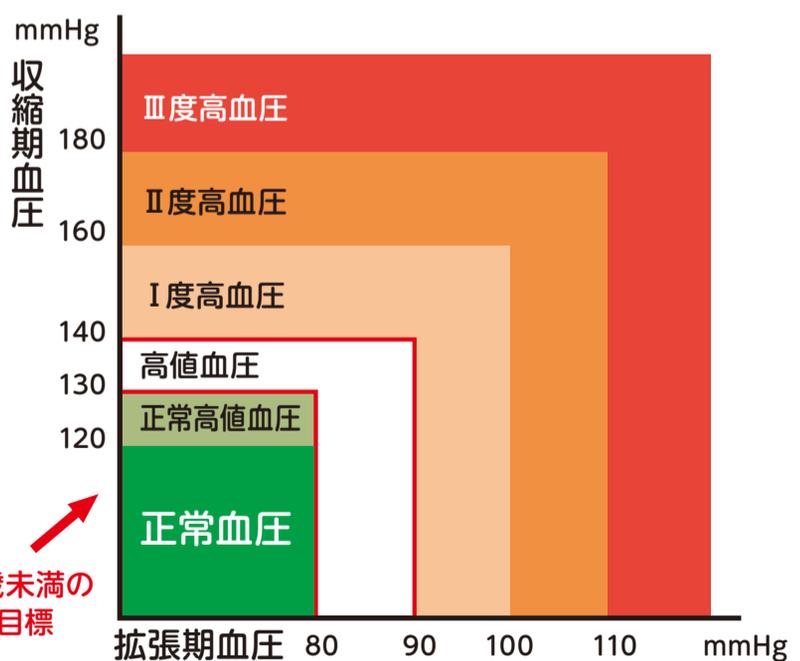
②日中と朝晩の気温差

急な気温の変動により体の調整がうまくいかず、それが高血圧の原因になることもあります。

③秋の季節の食事と塩分摂取

秋にはおいしい食べ物がたくさんあります。しかし、塩分摂取が多くなりやすい季節でもあります。塩分過多は高血圧のリスクを高めます。

▲血圧の分類 (高血圧治療ガイドライン2019)



- ◇高値血圧 = 生活習慣の改善が必要
- ◇I度高血圧 (軽度) = 生活習慣の改善や薬物治療が必要
- ◇II度高血圧 (中等度) = 早急な治療が必要
- ◇III度高血圧 (重度) = 直ちに治療が必要

不動産情報

中古住宅

- POINT① ▶省エネ給湯器 エコジョーズ仕様☆
- POINT② ▶寒冷地仕様のエアコン付き☆



帯広市南の森西10丁目43-78
 土地面積: 118.74㎡
 延床面積: 68.18㎡
 宅地: 2023年(令和5年)8月築
 十勝バス【南の森西9丁目】駅徒歩6分
 大空学園義務教育学校 / 大空学園義務教育学校



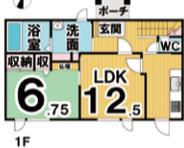
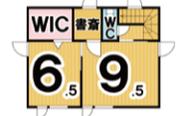
価格 2,000万円

中古住宅

- POINT① ▶閑静な住宅地で落ち着いた暮らし☆
- POINT② ▶暮らしに便利、スーパーまで徒歩約3分☆



中川郡幕別町札内文京町40-34
 土地面積: 212.85㎡
 延床面積: 94.29㎡
 宅地: 2005年(平成17年)2月築
 幕別町コミュニティバス【札内中学校前】駅徒歩2分
 札内南小学校 / 札内中学校



価格 1,550万円

▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

帯広市

利回り **13.96%**

戸数: 6戸
 築年数: 35年
 構造: 木造
 土地面積: 59.99坪



売約済

▲詳しくはアパマンショップ帯広南店 (☎0155-66-6123)までどうぞ!

◆秋の高血圧対策

- ①適切な服装で体温調整を行いましょう。
- ②バランスの良い食事、塩分過多に注意。
- ③血圧測定を定期的な習慣に。
- ④無理せずに暖をとりましょう。

出典:「高血圧治療ガイドライン2019」
 日本高血圧学会 2019.4.25より作成

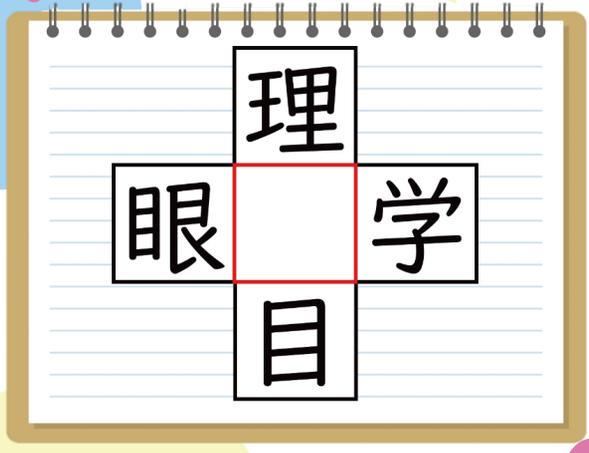
実りの秋、食欲の秋。十勝の美味しいものをたくさん食べて、もりもり元気に毎日を過ごしましょう！漢字クロスワードを出題します。今回もカンタンだったかな…。



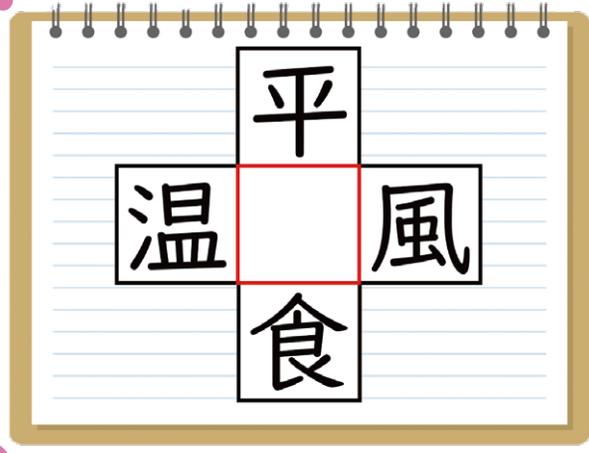
株式会社賃貸管理
中嶋 裕治

第2問

第1問



（左科・目科・科理・理科）科：理学



（風和・和食・和温・温和）和：平和

引用：クイズ王国 <https://quiz-oukoku.jp/>

池原<帯広ドットコム代表>が綴るブログから抜粋 **ハウストゥ海外研修**

2024年9月12日

アジア5万店舗を目指すハウストゥフランチャイズ。鼻息荒く、東南アジアでのフランチャイズ展開が始まってきました。そこで、成長続く東南アジアで「どのようにビジネスが展開されているのか」を学びにきました。研修には、ハウストゥ創業社長（この方、なかなかのセンスの持ち主です）、そし

て、全国から勉強熱心な（私も含め…笑）経営者が集まり、現地のビジネスの現状と今後の方向性などを確認したところです。

国内のフランチャイズも1,000店舗も見えてきており、この勢いで念願のアジア各国への出店加速中です。

加盟している分際としてはフランチャイズの勢いに乗りながら、会社も成長させていきたいと思っております。

それにしても、東南アジアの暑さは、ギアがひとつ上がります。帯広が恋しいです。。



販売されている物件。プール付きです。



室内の家具などのコーディネートも勉強になりました。



セミナーの後は勉強会も兼ねた食事会。ベトナム料理を満喫しました。



11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

麺処 三楽 三楽 三楽
らーめん酒屋 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円
割引

1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。有効期限24年10月31日まで。



北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス 帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-6367	株式会社釧路不動産ドットコム 釧路市中園町22番9号 ☎0154-64-5335
	有限会社帯広ドットコム	アパマンショップ釧路店
	アパマンショップ帯広南店 帯広市西5条南28丁目3-1 ☎0155-66-6123	株式会社福井不動産ドットコム 福井市幾代2丁目1413 ☎0776-43-6505
	アパマンショップ帯広西店 帯広市西18条南3丁目26-1 ☎0155-66-4466	アパマンショップ音更店 音更町木野大通東4丁目1-14 ☎0155-67-8100
	アパマンショップ音更店	株式会社賃貸管理 帯広市西5条南15丁目3 ☎0155-67-6579
ドットコム不動産株式会社	株式会社シェアリングINN 帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-1020	
ハウストゥ帯広	株式会社ダッシュ 帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-1020	
ハウストゥ白樺通		