

Life  
Plan  
Advisor

一般社団法人  
ライフプランアドバイザー協会

News<sup>2022</sup>

Letter

11

vol.78

■ 特別巻頭記事

「これから10年。どう変わっていくのか!?!」Vol.1

■ 今月のトピックス

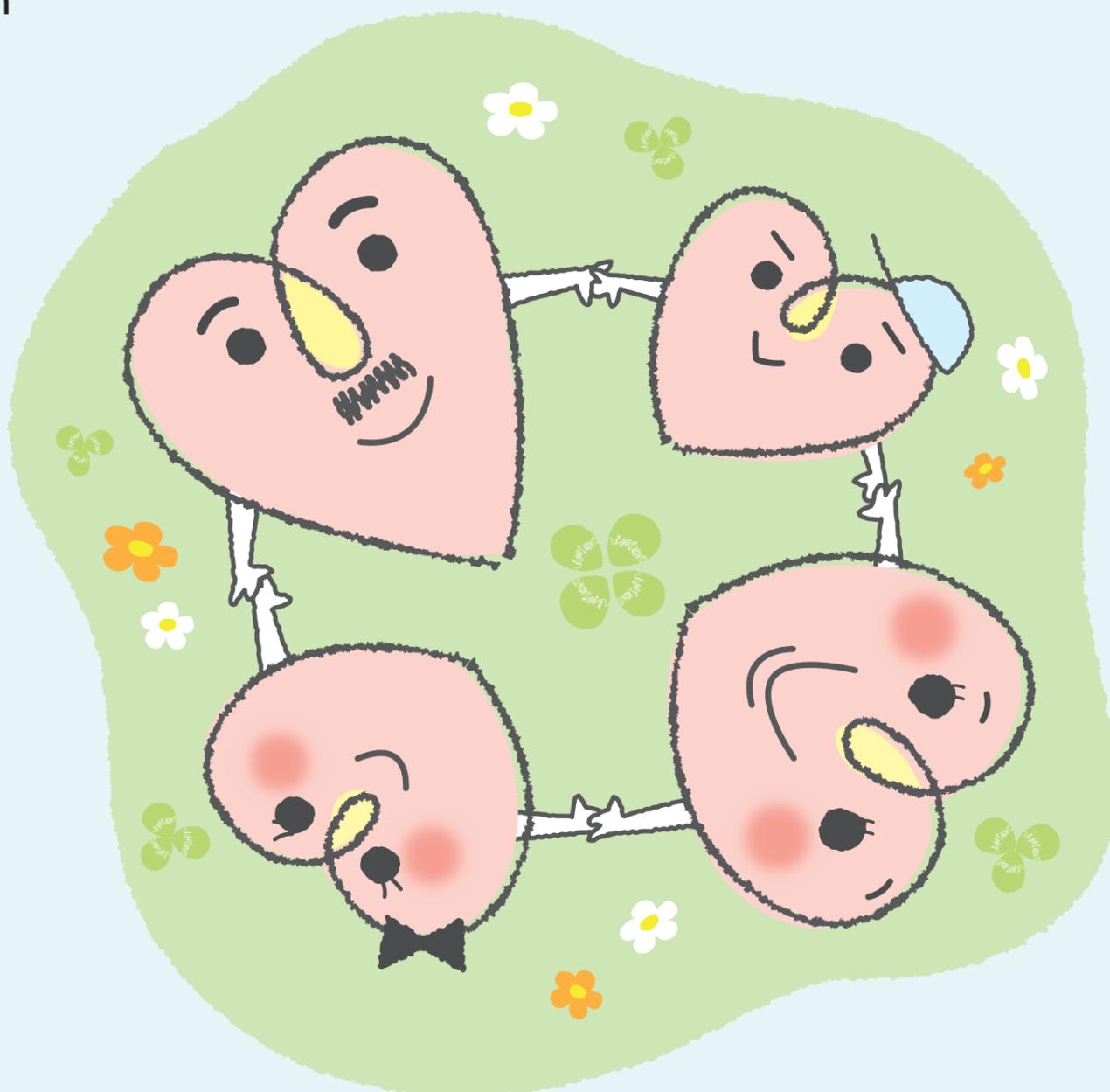
今月のトピックスはお休みです。

■ お客様向けニュースレター

「金利が上昇すると、住宅ローンの70%が破綻するって!?!」

■ Information

■ 編集後記



「家族」

## 特別巻頭記事

## 「これから10年。どう変わっていくのか!?!」Vol.1

先月まで、この10年で何が変わったのか? という特集を2ヶ月連続でお届けしました。

今月からは2ヶ月に渡り「これから10年。どう変わっていくのか!?!」という話をしていきたいと思います。

① 金融環境の変化、② マーケットの変化、③ 世代意識の変化と、この3つの切り口で予測していきながら、最後に工務店のこの先の戦略について考えていくことにしましょう。

## 「金融環境の変化」

これから10年。もっとも大きな変化が予測されるのは、金融環境の変化です。この話をするのに避けては通れない、少し難しいマクロの話からしていきます。

今年1月に1985年以降初めて日本は、2ヶ月連続の単月で「経常赤字」に転落しました。その後少し戻したものの6月に再度赤字に。2022年度は今までに類をみない状態となりそうです。



「日本の経常収支が、家を売するのにどんな関係があるの?」と思うかもしれませんが、もう少し話をつづけさせてください。

## ○ 経常収支とは?

経常収支とは、日本を1つの会社だとした時に、「使ったお金」より「稼いだお金」が少ないことを意味します。

もっと言えば「払ったドル」よりも「稼いだドル」が少ない訳です。

さらに、深刻なのがこの経常収支の内訳です。

「経常収支」というのは、「サービス収支」と「貿易収支」と「第1次所得収支」の合計です。

「サービス収支」というのは、主には旅行の収支やコンテンツからの収益になります。旅行は単純に、日本人が海外へ行く——つまり「円をドルに替える」金額と、外国人が日本へ来る——つまり「ドルを円に替える」金額との差額ですね。コンテンツは映画やアニメ、音楽などの売上。海外のコンテンツを買った金額と売った金額の差額になります。

残念ながらこの20年、サービス収支はほとんど黒字になったことがありません。

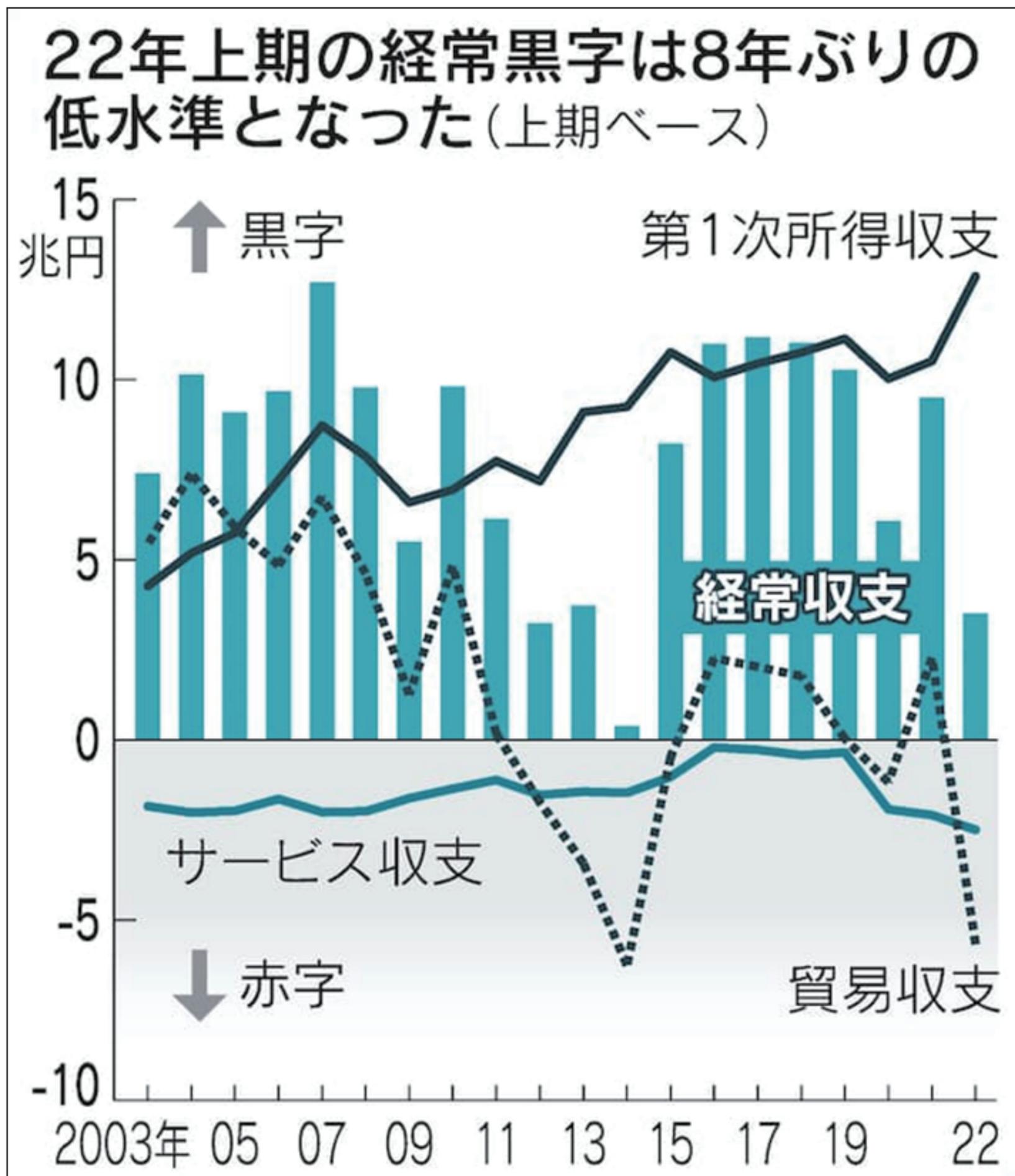
「貿易収支」とはその名前の通り、海外との貿易の収支。「海外へ物を売った金額」から「海外から物を買った金額」を差し引いた金額です。

「第1次所得収支」とは、対外金融債権・債務から生じる利子・配当金等の収支状況を表します。

具体的には親会社と子会社との間の配当金・利子等の受け取りと支払いである「直接投資収益」と、株式の配当金や債券の利子の受け取りと支払いをまとめた「証券投資収益」、これらに「その他投資収益」として貸し付けと借り入れ、預金等に係る利子の受け取り・支払いの収支を合算していた金額。

まあ一言で言えば、海外に投資した会社や株・不動産などから発生する利益という訳です。

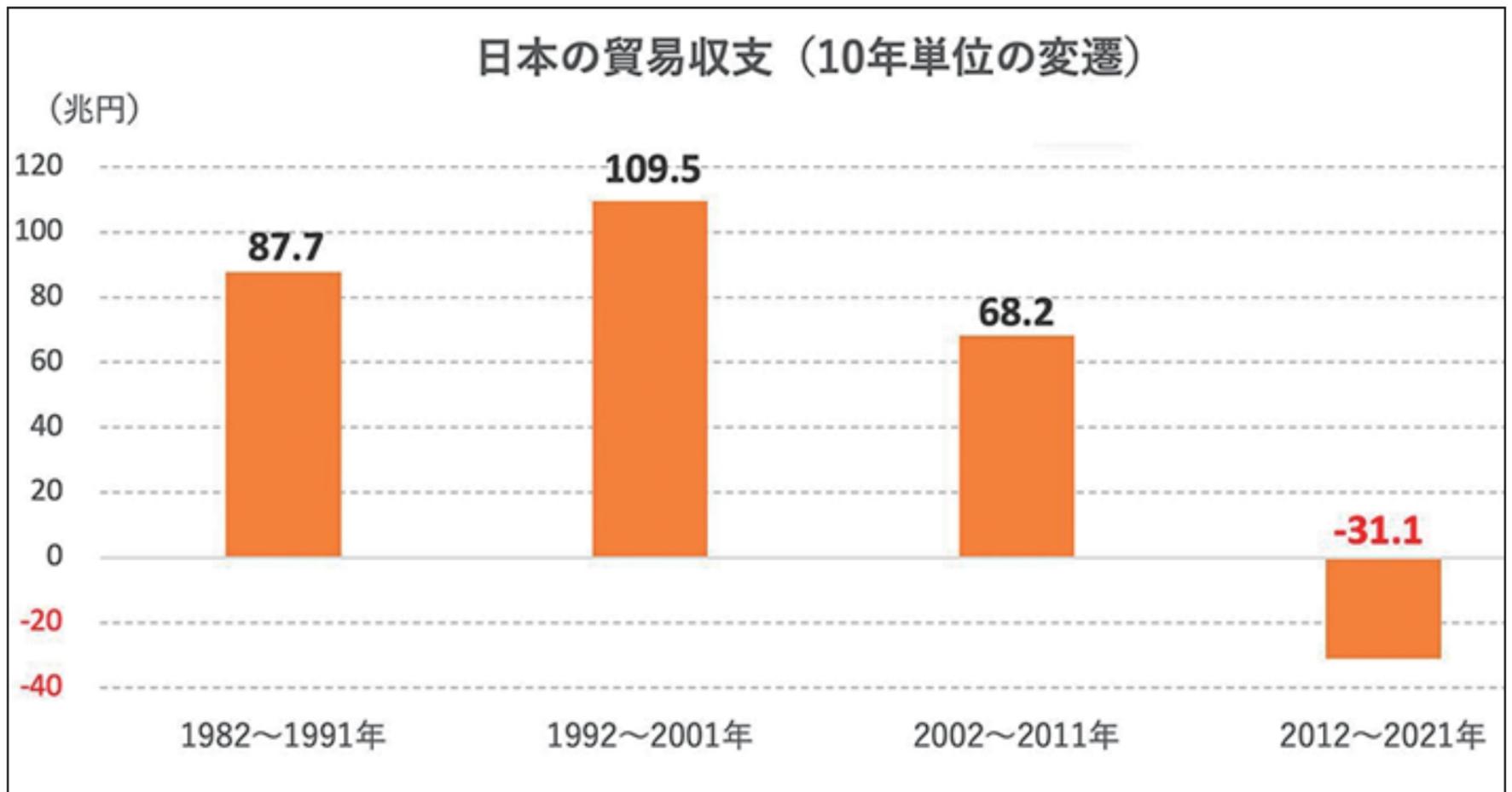
で何が問題なのかと言えば、「貿易収支」が大幅に赤字になっているというところなのです。



貿易収支は、先ほど説明した通り、「海外に売った物」と「海外買った物」の差額です。会社で言えば「売上」から「仕入」を引いた金額ですからこれが大幅に赤字だということは、本業売上がマイナスだということになるのです。

これは新型コロナだったからということではありません。

## ○ すでに貿易立国ではない日本



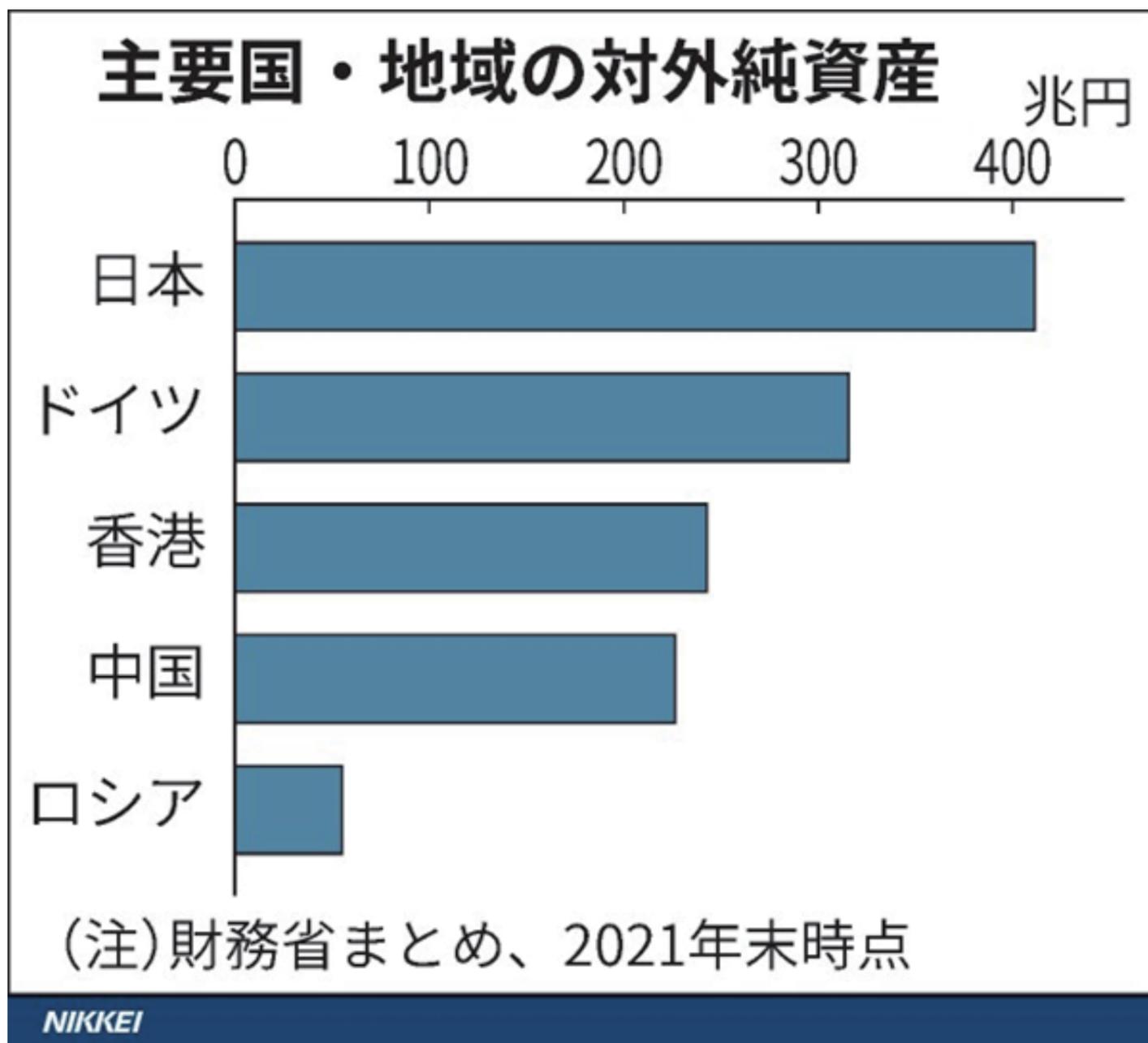
10年単位でみた時に2000年をピークに加速度をつけて、落ち始めます。2012年から始まったアベノミクスは結果的には貿易赤字を産んだ訳です。

おかしいですよ。アベノミクスはそれまでの「円高政策」から「円安政策」へ転換された訳です。

通常円安になれば、これまでの日本であれば、輸出業が活発になり貿易は黒字になるはずなのに。

もう、円高になろうが円安になろうが、黒字にならない。構造的に日本は、物の売買では黒字にならないのです。

それでも、経常収支が黒字だったのは、第1次所得収支がプラスだったからです。つまり、海外に投資した資産での利子や配当でプラスになっているのです。日本のこの所得収支は世界一位。日本は成熟した債権国家なのです。



現状、年間20兆円ほどの所得収支が還流してきているのが、貿易赤字を埋めています。

しかし、これも今のところは。

問題は、貿易収支の赤字がこれ以上膨らまないのかどうか。

しかし、これにはある程度の答えが出ています。

「円安」が進み「原油」等のエネルギー価格が上がれば、所得収支以上の貿易赤字がやってきます。

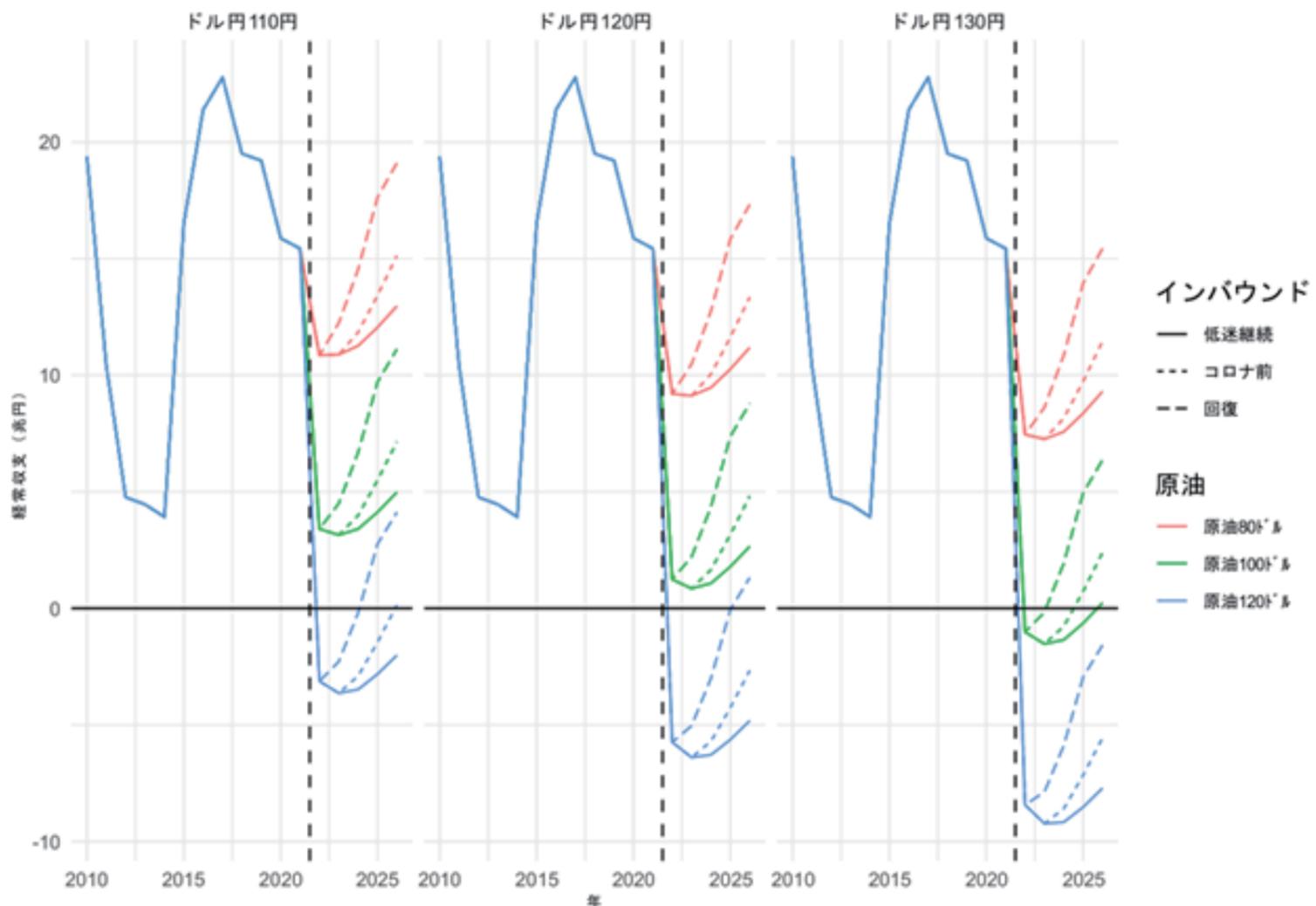
そして、この10年にそうなる可能性が近づいてきました。

では、経常収支が赤字になったらどうなるのか？

一般的には、「恒常的な円安」「長期金利の高騰」が起こります。

仮に経常収支が赤字にならなくても、ぎりぎりの状態になれば円の信用がなくなり、結果的に同じようなことが起こります。

## 経常収支のシミュレーション結果



(注) 貿易・サービス収支、第一次所得収支における受取額・支払額の対数階差について、各々原油価格（ドバイ）、為替レート、世界、日本のGDP成長率予測などで回帰した式をもとにシミュレーションした。シミュレーションにおけるGDP予測はIMF「World Economic Outlook」の値を利用。旅行収支は資料1の各シナリオの前提を用いている。諸々の前提を用いた試算であり、結果は幅を持ってみる必要がある。

(出所) 財務省・日銀、観光庁、IMF、Refinitivより第一生命経済研究所が推計。

## ○「円安」と「金利高騰」

つまり、これから10年の金融環境の予測はそれほど難しくありません。

1つは「円安」の定着です。

今年に入ってから急激な円安は、少し行き過ぎだと思えますが、多少揺り戻しがあったとしても、長期的に見て1ドル180円ぐらいになっても不思議ではないでしょう。

少なくとも今程度の円安は定着する、と考えるのが一般論ではないかと思われまます。

金利はどうなるのでしょうか？

これ以上金利を上げずにほかっておくと、どんどん円安が進んでしまいます。しかし、今の日本は金利を上げることができません。

それは、500兆円を超える国債を日銀が抱えてしまったという構造的な欠陥を持っているからです。

だから、この状態を改善していくために「金利機能を正常化」に回復させないといけません。

金利機能回復への第一歩は、「国債や金融商品の買い入れでの金融緩和」縮小し、調節の軸を「金利」一本に絞ることだろうと思われます。そのうえで、次のような順番で出口戦略を組み立てていくのだろうと予測されます。

長期金利が「プラスマイナス0.25%程度」の範囲内にある限り、国債の償還を優先させる。国債の買い入れは、長期金利が変動幅を超える場合に限る。その後、段階的に変動幅を「0.5%程度」、「1.0%程度」へと拡大し、いずれ長期金利のコントロールを完全停止させる。

金融調節のターゲットは短期金利のみとし、長期金利が市場金利へと回復に向かうこととなります。

ただし、財政赤字が大きければ、金利の動きが不安定になる可能性は残るので、並行して、財政赤字圧縮の道筋が示されることが求められると考え、現在日銀が抱える約520兆円の国債保有残高を、金融調節上必要な130兆円程度まで引き下げるには、少なくとも8年程度かかるのではないかと思います。

つまり、金利は「変動金利」が上昇するのは8年以降先になる。この8年間は固定金利のみが段階に引き上がっていくことになると見ています。

しかし、円安がひどくなりエネルギーなどの資源価格が上昇してくるとさすがに日本でもインフレが避けられません。

長期金利の調整と短期金利の調整を同時に行ってくる可能性もあります。

そうなれば、住宅ローンを組んで購入する人にはどちらにしても大打撃ですね。

## ○ 金融環境の変化が工務店にもたらすもの。

円安の定着は、輸入資材価格の高止まりを意味します。  
建築コストを下げるということは、現実問題無理ですね。  
エネルギー価格の高騰により、家の省エネ性能は今まで以上に求められることも間違いありません。

「資材は高止まり。」「性能は落とせない。」

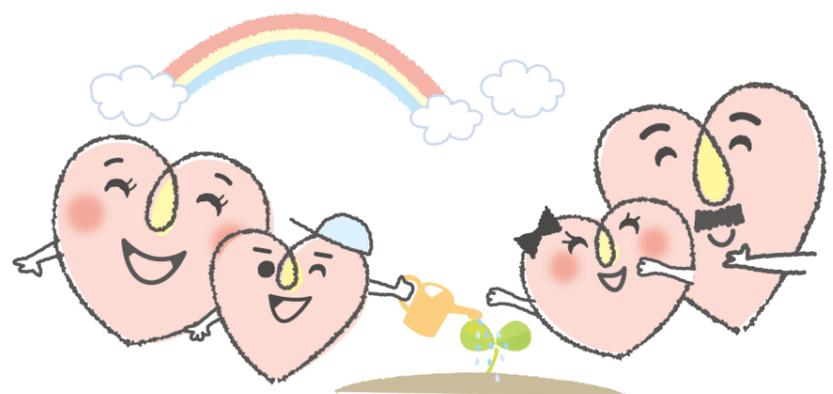
これは大きな問題です。

金利の上昇は、前半はそれほど問題にはならないかもしれませんが。  
フラット35を代表とする長期固定金利は上昇するものの、変動金利は低位のまま推移。  
現状70%の住宅ローンが変動金利ですが、この割合が90%近くになるでしょう。

そして後半になり変動金利も上昇。長期固定金利は3%後半から4%中盤。  
変動金利が2%前後という状態も覚悟しておいた方がいいでしょう。

ローンを組んで家を建てるのが、難しくなるでしょう。  
2023年から金融環境はまさに嵐の中に突入していくことになります。

そんな中で工務店は沈没しない舵取りを求められるのです。



**お客様向けのニュースレター素材としてご活用下さい！**

## 「金利が上昇すると、住宅ローンの70%が破綻するって!？」

ここに来て、さすがに皆様も住宅ローンが、今の低金利の状態が、このまま続くと考えている人は少ないでしょう。

ネットなどでは、もし日銀が今の低金利の政策を転換した場合、住宅ローンを借りている人の70%が破綻するのではないか? というセンセーショナルな記事まで出回るほどです。

この70%の根拠は「変動金利」というタイプで借入れをしている人が全体の70%を超えているという、日本特有の住宅ローン借り方にあるのだらうと思われま

### 「住宅ローンには三つの金利タイプがある」

住宅ローンには、大きく分けると三つの金利タイプがあります。

一番利用者が多いのが、先ほどの「変動金利型」借入後に世の中の金利が変動するとそれに合わせて適用金利が見直され、返済額も変化する。金利が上がった場合には、返済額が増加するリスクがあります。

ただし、その分、金利は低く設定されています。ネット銀行などでは0.3%台金利もあるほどです。

その対局にあるのが「全期間固定金利型」完済まで金利が確定していて、借入れ後の金利動向を気にする必要はありません。返済額増額リスクがないので、安心して利用できますが、1%台半ばから後半と、金利は高め。

両者の中間的な位置付けなのが固定金利期間選択型。2年、3年、5年、10年などの特約期間中の金利は固定しており、特約期間終了時には、その時点の金利でもう一度固定金利期間選択型にするか、変動金利型に切り換えかを選択できます。金利水準は特約期間の短いタイプで0%台の後半、長いタイプは1%前後(同)などで、変動金利型と全期間固定金利型のほぼ中間的な位置付けだと言えます。

### 「直近では変動金利型利用者が7割を超える」

この三つの金利タイプの利用状況を住宅金融支援機構の調査からみると、2021年10月から2022年3月の間に住宅ローンを利用した人のうち、73.9%の人が変動金利型を利用しています。

その大きな理由として、短期金利に連動する変動金利型は適用金利が上がっていない——短期金利は政策金利であり、日本銀行は大規模金融緩和の意向を崩さず、この10年ほど短期プライムレートは上げていないことがあげられます。

でも、もっとも大きな理由は「毎月の返済額が少なくてすむから」ということではないかと思われま

3500万円の借入を35年返済で組んだ場合、0.38%であれば「89,010円」

しかし、1.5%であれば「108,887円」

2万円も毎月の支払いが増えます。さすがにこれだけ差があれば、いくら将来の金利があがるかもしれないと思いつつも、目先の支払いの楽さを選ぶのだと思います。

しかし、どうでしょうか？

「この先35年間の金利が上がらない。」なんてことはありえるのでしょうか？答えはNOです。

金利はあがる可能性大です。もし三年後の変動金利の金利が2%あがれば、毎月の返済は3万円。3%あがったとすると毎月の支払いは5万円ほど上昇します。もしこれが現実になれば70%の人が返済できなくなる、というのも頷けます。

では本当に金利があがるのでしょうか？

現状もっとも可能性が高いプランは、ここから5年から8年ぐらゐの期間で、固定金利が上がっていきます。35年固定で3.5%~4.0%ぐらゐまでの上昇は可能性があると思っています。

そして10年後前後から変動金利が上がってくる。2.5%ぐらゐまでの上昇は考慮した方がいいのではないかと思います。

つまり、固定金利の方が先に上がって、変動金利は最後にあがる。これが金融の常識です。

ですから、これからローンを組む人は、今のうちに35年固定を組むか、10年後の全額返済する計画で変動金利を組むか。どちらかの選択をした方がいいのではないかと考えられます。

金利が上がり始めてから、固定金利に切り替える。こんな理屈が罷り通らないことだけは知っておいた方がいいでしょう。

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

- ニュースレターはマイページにアップしております。  
マイページのURLはこちらです。  
<https://select-type.com/member/login/?mi=rtn83QJchN>
- 11月29日(火)に『第16回 集合研修セミナー』を開催いたします。  
今回も、多くの事業所様にご参加を表明していただきました。  
ありがとうございます。当日は、何卒よろしくお願い申し上げます。

## 編集後記

現在、テレビアニメで『ガンダム』が放送しております。毎週観ております。  
『ガンダム』は1979年に最初のシリーズが放送し現在まで続いている、バンダイナムコの株価を支える超巨大コンテンツです。『ガンダム』といえばロボットが出てくるイメージですが、ストーリーの根幹はそのロボットを用いた戦争と戦禍に巻き込まれた少年主人公のドラマを描く、基本的にはヘビーな物語です。  
今回の『ガンダム』はテレビシリーズ初の“少女が主人公”、“学園ドラマ”ということで異色を放っています。長寿コンテンツ故に、新しい試みには賛否が分かります。往年ファンの「『ガンダム』はこうであるべき」という意見は頑として存在し、そういった人々はネット上で否定的です。固定観念を刷新しないと新しいものを受け入れられず、自分自身で楽しみを減らしているなあと感じます。  
ただ、自分も胸に手を当てて思い返すと、『ドラえもん』の声優が大山のぶ代氏から現在の方へ変わった時、「こんなの『ドラえもん』じゃないっ!!」と強烈な拒絶反応を出してしまいました。『ドラえもん』についてはオールドタイプなのです。

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](http://lifeplanadvisor.or.jp)