

『変動金利適性診断ツール活用術 マスター講座！』

第2期 2日目

住宅ローンを語ると保険が売れる。
お客様にも感謝され、売り上げUP！

日本一住宅ローンに詳しい、ホームロンドクター淡河氏が
開発したツールを活用し、〇〇提案につなげる！



一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会

営業とは？

目の前の人の

『○○○○○』と『○○○○○』のお手伝いを

自分の取り扱っている商品や、サービスを使って

行うこと！

営業とは？

目の前の人の

『問題解決』と『願望実現』のお手伝いを

自分の取り扱っている商品や、サービスを使って

行うこと！

感動営業とは？

目の前の人の潜在的な問題や願望を浮き彫りにし、

その『問題解決』と『願望実現』のお手伝いを

自分の取り扱っている商品や、サービスを使って

行うこと！

『変動金利適性診断ツール活用術！マスター講座』

- ①変動金利適性診断ツールをお配りし、使い方をレクチャー
- ②具体的な事例、サンプルを使い、実践。(返済予定表回収)
- ③住宅ローンのフロとしての貸す側からみた住宅ローン解説
- ④住宅ローン＝金利の話から、生命保険ニーズを引き出す手法
- ⑤お客様向けのミニセミナーのPPTをお配りして、セミナー内容解説
- ⑥マーケティング(チラシ作成)サポート

本日のメニュー

- ①ふりかえり 課題確認
- ②変動金利適性診断ツールの使い方！（実践編）
ツールの入力練習
- ③本日の課題（youtube動画の確認）
- ④まとめ

講座日程のご案内

①6月14日(金)13時30分～17時	個別質問	18時まで
②6月24日(月)13時30分～17時	個別質問	18時まで
③7月11日(水)13時30分～17時	個別質問	18時まで
④7月26日(金)13時30分～17時	個別質問	18時まで

8月27日(火)13時30分～16時00分
(講座終了後、フォローアップグルコンあり)

本講座のコンテンツについて

受講生専用のツール置き場ページ

コンテンツ置き場

<https://jyutakuconsul.com/hendou2ki/>

パスワード hendou2ki

本講座のコンテンツについて

ツールの動作環境

<https://jyutakuconsul.com/lp/hendou-shindan-dl/>

エクセルVer：2020以降（Microsoft365が望ましい）

PC推奨環境：メモリ8GB以上、SSD256以上搭載

本ツール使用中はブラウザ等を極力使用しないことをお勧め

本講座のコンテンツについて

FBグループの作成

招待をお送りしますのでご参加ください。

ご質問は原則FBグループへの投稿にてお願いいたします。

プロフィール写真

チラシへ掲載するプロフィール写真が必要になります。

出来れば写真館等で撮影したものが理想ですが、お持ちでない場合はスマホで撮影したもので結構です。

データの受け渡しについては後日ご説明します。

ツールの活用方法

① 専用チラシ
プロフィールを変えるだけ

お客様に配る
相談カウンター置く
HP、SNSに載せる

チラシ・ポスター・配布物

あなたの住宅ローンは大丈夫？ 家族と財産を守るための住宅ローン診断セミナー

こんなお悩みございませんか？

- ・マイナス金利解除って住宅ローンに影響するの？
- ・変動金利で借りているけど金利って上がらないの？
- ・もし金利が上がったらうちはどうなるの？
- ・勧められるがままに組んでしまったローンだけど大丈夫かな？

参加費
無料

もし、一つでも当てはまれば是非診断セミナーへご参加下さい！

「マイナス金利が解除された」というニュースを聞いたことはありませんか？
これって実は住宅ローンに影響のある見逃せないニュースなんです！
詳しくはセミナーでお話ししますが、金利上昇の可能性が高くなっていく中で
本当に金利が上がったとしても返せるか？を今のうちに診断しておくことは大切です！
金利が上がったとしても取れる防衛策に興味のある方はぜひセミナーにご参加下さい。
あなたの家族と財産を守る手段をお伝えします！

講師紹介



稲毛 宏行 (CFP資格保有・キャリア20年以上)
バブル期より金融業界にて住宅ローン業務に従事。
その後、生命保険会社・保険代理店にて総合コンサルティング業務を担当。
豊富な経験と確かな知識を持つFPとしてお客様の人生全体に寄り添う。
そのプランニングは福岡No1とも言われ、大学の特別講師としても活躍。
現在はお客様の相談に乗りつつ、FPの教育・指導にも注力している。

セミナー日程・会場のご案内

開催日	会場
6月1日(土) 10:30~12:00	アクロス福岡 会議室601
6月8日(土) 13:30~15:00	福岡市中央区天神1-1-1

ご予約はコチラ



株式会社Do it プランニング福岡支社
092-791-8864
平日9時~17時(12時~13時除く)

参加を希望される方はメール又はお電話でご予約下さい

既契約者様限定のご案内

返済中の住宅ローン返せる自信ありますか？ あなたの家族と財産を守るための診断セミナー

こんなお悩みございませんか？

- ・マイナス金利解除というニュースを見たけどどんな影響があるの？
- ・変動金利で借りているけど金利って上がらないの？
- ・もし金利が上がったらうちはどうなるの？
- ・勧められるがままに組んでしまったローンだけど大丈夫かな？

もし、一つでも当てはまれば是非診断セミナーへご参加下さい！



益田政勝 1961年4月11日
住宅ローンアドバイザー
住宅FPエキスパート資格保有

いつも大変お世話になっております！
ファイナンシャルプランナーの益田政勝です。
昨年より住宅ローンの固定金利が少しずつ上がってきました。
詳しくはセミナーでお話ししますが、マイナス金利解除の影響もあり変動金利も今年は上がって行くかもしれません。
それも今借りている人含めてです。
もし、金利が上がってしまった場合、皆さんは返済していく自信があるでしょうか？ 金利が上がったとしても
取れる防衛策に興味のある方はぜひセミナーにご参加下さい。
皆様のご参加を心よりお待ちしております

セミナー日程・会場のご案内

開催日	会場
6月22日(土) 10:00~11:30	レソナックドーム
7月6日(土) 10:00~11:30	B1-202会議室(地下1階)
7月13日(土) 10:00~11:30	大分市横尾1351

参加費
無料

ご予約はコチラ



お電話のご予約は
070-4220-5711 (10:00~18:00)

参加を希望される方はLINE又はお電話でご予約下さい

ふりかえり

変動金利適性診断ツールの動作確認

開発意図、コンセプト

住宅ローンの借り換え(見直し)診断の入力

ツールの使い方



本提案は、現在確認できる情報をもとに試算しておりますが、完全性を期するものではありません。また、将来の金利や運用利回りは、実際の値ではなく仮定の数字を基にしており、将来の資産や負債の金額を保証するものではありません◎

課題確認

住宅ローンの変動金利利用者から返済予定表を3件以上回収する

回収時に、ヒアリングシートの必要事項を確認する

2日目の講座(6/24)で、入力練習するのに使います

感想(お客様の反応等)を、FBグループに投稿してください

期限 6月21日(金)

変動金利型ローンご返済予定表

平素はくちば興銀をご利用いただきまして、ありがとうございます。
 お借入れいただいております 変動金利型ローン (新長プラ基準) の返済予定は
 下記の通りとなっております。ローン利率につきましては、毎年4月1日と
 10月1日現在の基準利率により見直しされ、引下げまたは引上げられる
 お約束で、お借入れいただいております。
 以後、基準金利変更の際、新しいご返済予定表をお送りします。

ご返済金額については、毎年10月1日を基準日とする基準金利5回目見直し
 時の、新借入利率により右記「次回ご返済金額変更日」から変更となります。

ローン名称 全国保証住宅ローン
 銀行整理番号 1010052 1018469 (440979)

ご返済予定日				ご返済金額 (円)	ご返済金額			内 訳	ご返済後残高		未払利息 発生額 (円)	未払利息残高 (円)
年(西暦)	月	日	休日		元 金 (円)	利 息 額 (円)	未払利息 内入額(円)		(円)			
2024	1	16		36709	29819	6890		10669	176			
2024	2	16		36709	29838	6871		10639	357			
2024	3	16	*	36709	29858	6851		10609	519			
2024	4	16		36709	29877	6832		10579	661			
2024	5	16		36709	29896	6813		10549	784			
2024	6	16	*	36709	29915	6794		10519	888			
								10489	973			

(お願い) ご返済用預金口座の残高が当日ご返済額に不足する場合は
 お早めにご入金下さい。

(ご注意) 万一ご返済予定日までにご入金がない場合は、年14%の割合で
 遅延損害金をお支払い願うこととなりますのでご注意下さい。

ご融資日	2015	11	5	20501016	ご返済期限	13500000	ご融資額	うち増額分ご融資額
増額月	16	返済日	普通預金	1117668	ご返済用預金口座			
現在利率	0.775	利率変更日			変更後利率		次回ご返済金額変更日	2026 116
毎回の返済額		増額分の返済額			作成日			
旧		36709	新					20231225

〈住宅ローンご利用のお客様へ〉

金利優遇等有利な条件でリフォームローンをお申込みいただけます。また
 当行の一定条件のもとに、一定期間に限り毎月のご返済元金を据置きする
 お取扱いもございます。詳しくは取扱店窓口にてご相談ください。

課題確認

返済予定表を見せて欲しい！（回収）

と言った時に

①お客様の反応は？

②皆さんの心理的ハードルは？

本日の課題①

住宅ローンの変動金利利用者から返済予定表を

もう1枚、(合計4件以上)回収する

回収時に、ヒアリングシートの必要事項を確認し、

入力練習してください

感想(お客様の反応等)を、**FBグループ**に投稿してください

期限 7月7日(日)

ツールの使い方(実践編)



本提案は、現在確認できる情報をもとに試算しておりますが、完全性を期するものではありません。また、将来の金利や運用利回りは、実際の値ではなく仮定の数字を基にしており、将来の資産や負債の金額を保証するものではありません◎

淡河さん有難うございました！

次回に向けての予習！

変動金利推進派 VS 固定金利推進派

世の中には、ポジション(スタンス)によって

変動金利の金利が

上がらない派(変動金利推進派)と

上がる派(固定金利推進派)がいます！

それぞれどんなことを言っているのか？

知っておく必要があります！

将来の金利予測！

上がらない派(変動金利推進派)

VS

上がる派(固定金利推進派)

将来の金利予想についての参考資料

①変動金利推進派！

モゲ澤先生！（モゲ澤理論）

②みずほリサーチ&テク/ロジーズ

Youtubeで分かりやすく解説されています！

https://youtu.be/786Rc00L8iQ?si=z00d9-m89_b70DML

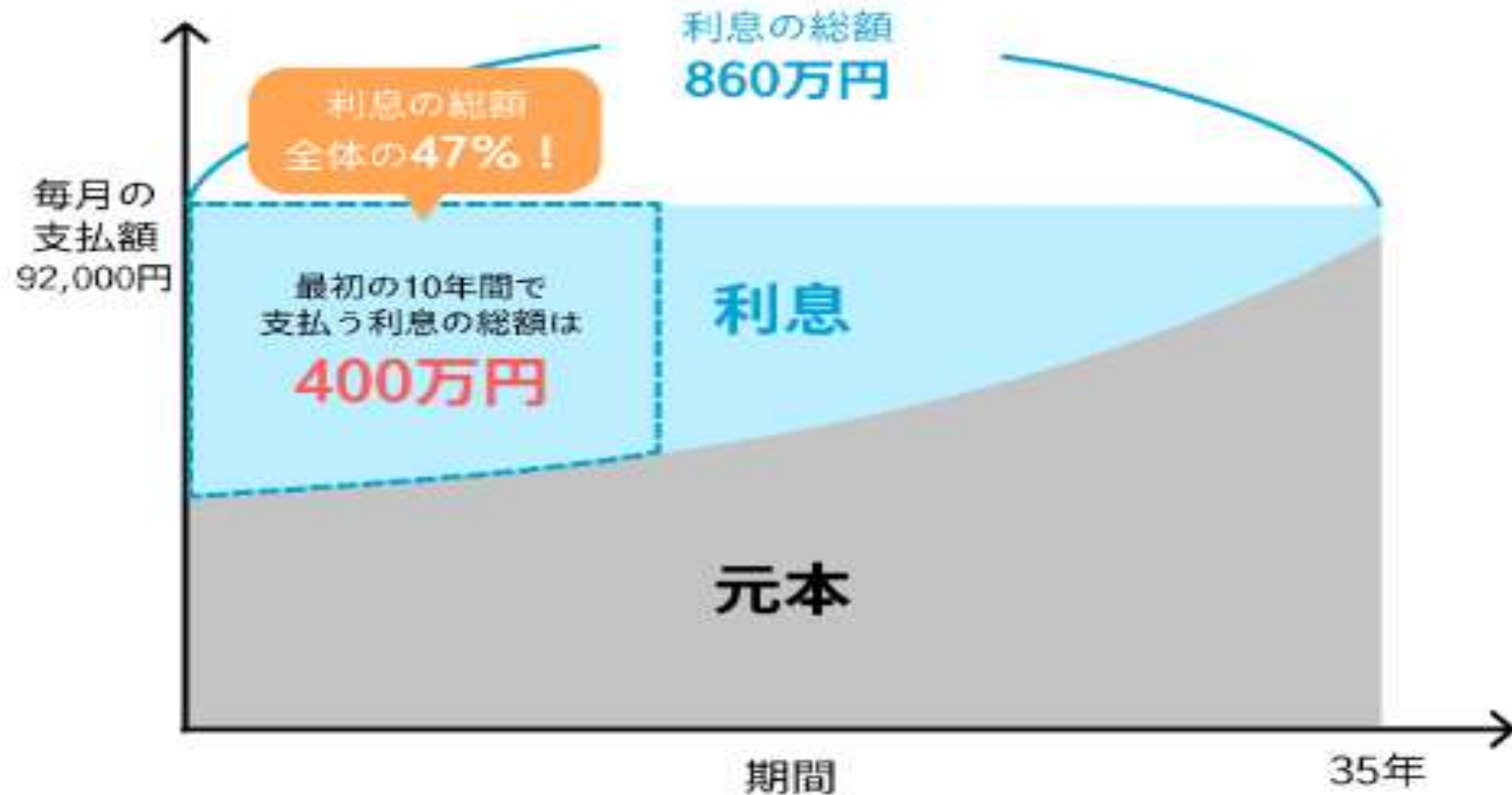
変動金利推進派の主張（最近修正）

- ①変動金利は、当初10年間で、全利息の半分くらい払うので、その10年間の金利をいかに、低く抑えるかが重要！
- ②日銀は、「持続的なインフレ2%」を達成するまでは金融緩和を続ける」と言っている
この「持続的なインフレ2%」とはこれは賃金上昇→需要増大→インフレの
良い経済サイクルが回っている状態。まだそういう状態ではない！
- ③変動金利の上昇は早くて2035年と考えており 今後上昇したとしても1%程度のわずかな
上昇にとどまるでしょう。理由は、バブル世代の退職とタイムラグ。
- ④変動金利の上昇は、年8.5%にならないと現在の全期間固定金利の総支払利息を上回らない。
そんなこと（バブル経済）には、ならないから、**変動金利の方がお得**です。

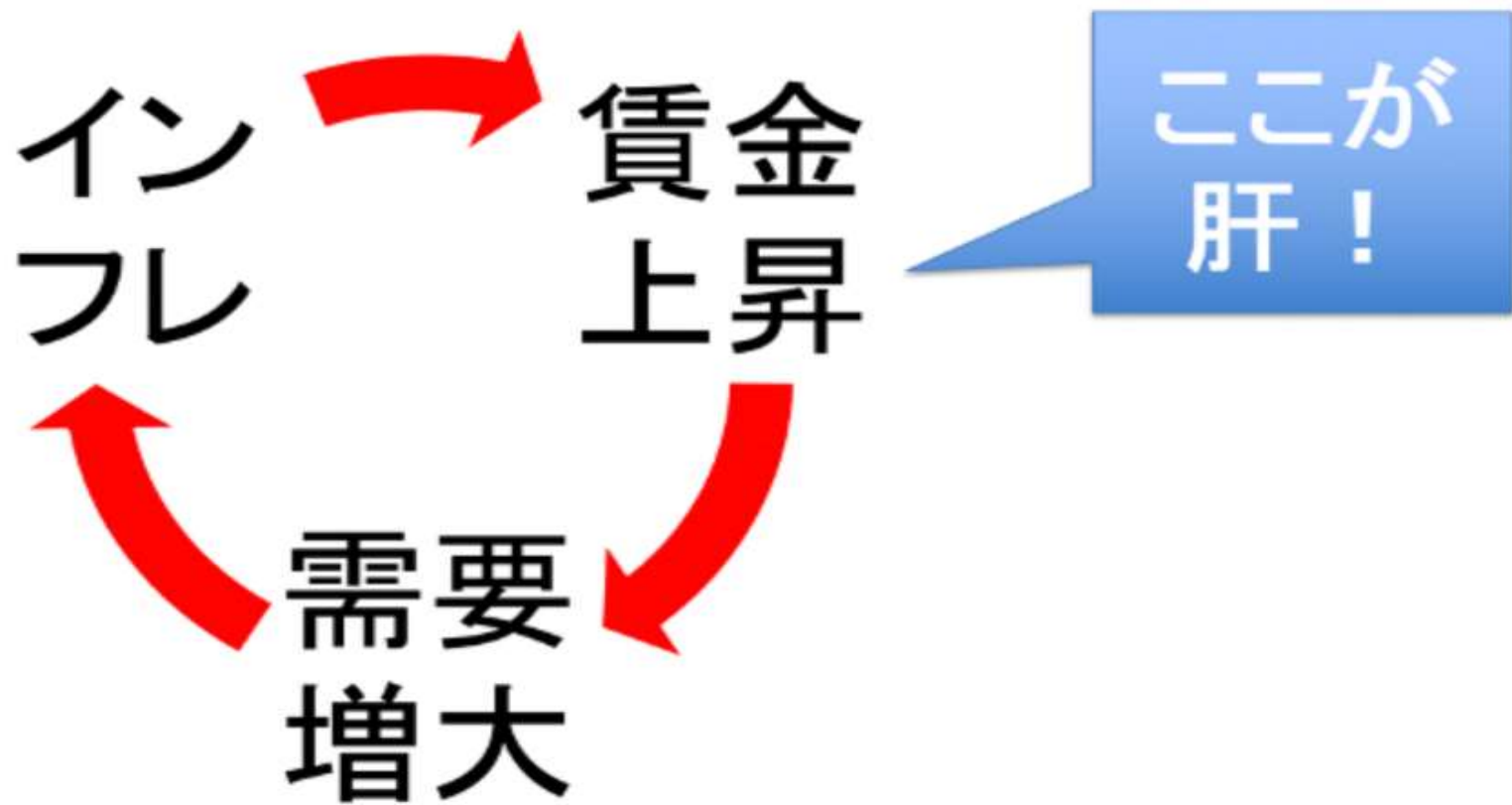
～<事例 1> 毎月返済額における利息負担の変化～

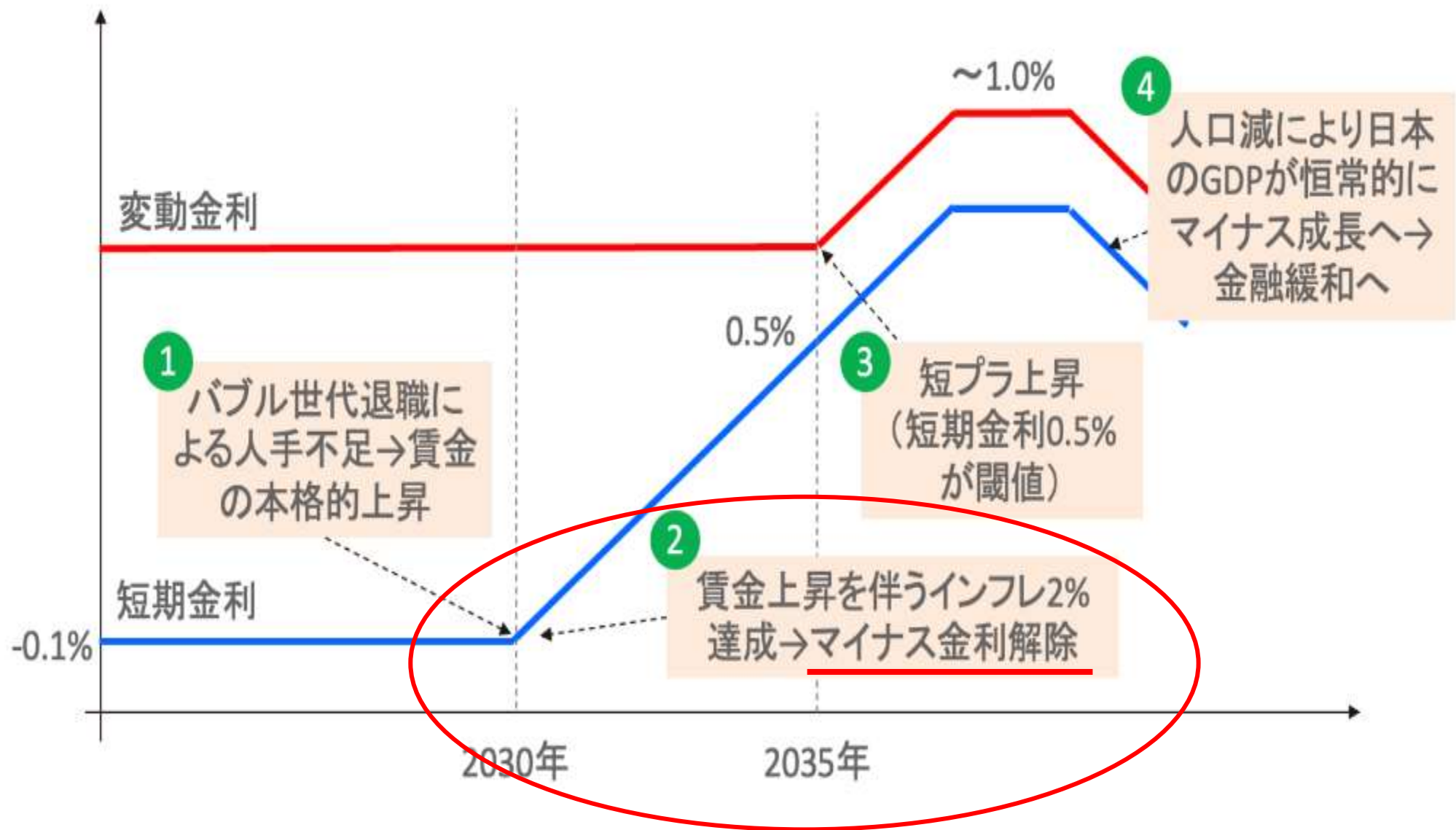
① 毎月返済額に占める、元本と利息の割合の変化

—— 借入金額3,000万円 金利1.5% 35年返済の場合 ——

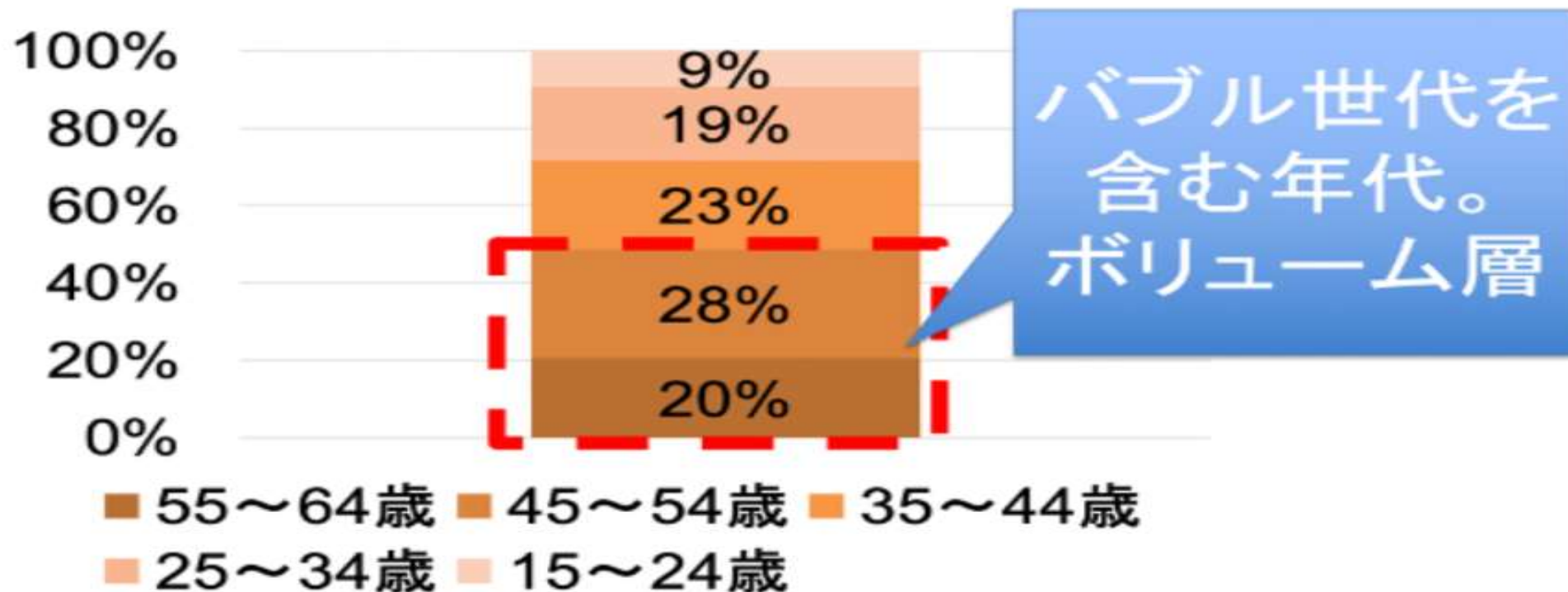


「持続的なインフレ2%」の具体イメージ





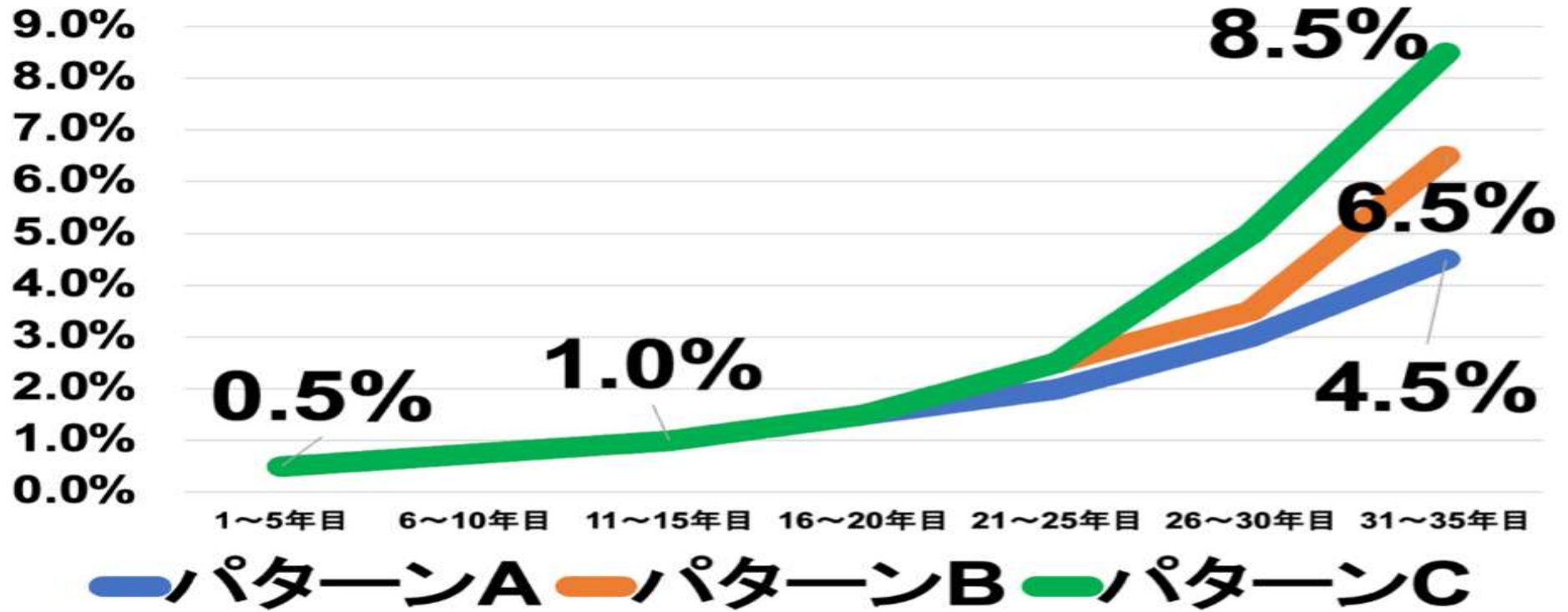
バブル世代の退職で、労働市場の需給が引き締まる可能性



ここまでの話をまとめますと、賃金が上昇するまではマイナス金利を続けることが想定されますので、マイナス金利解除は早くてもバブル世代退職の2030年以降となるでしょう。

金利の総額が固定金利と同じになるのはどれ？

変動金利 上昇シナリオ



答えはCです。 Cでようやく860万円となります。他のケースでは100万円～200万円ほど金利の総額は少ないです。

金利上昇シナリオ	金利の総額
A: 0.5% → 4.5%	680万円
B: 0.5% → 6.5%	760万円
C: 0.5% → 8.5%	860万円

変動金利と固定金利 どちらがお得？

金利8.5%？まさにバブル時代



まさにバブル時代の金利

【住宅ローン】変動金利VS固定金利どっちがお得か！シミュレーションで徹底解説！

変動金利推進派の主張（最近修正）

- ①変動金利は、当初10年間で、全利息の半分くらい払うので、その10年間の金利をいかに、低く抑えるかが重要！
- ②日銀は、「持続的なインフレ2%」を達成するまでは金融緩和を続ける」と言っている
この「持続的なインフレ2%」とはこれは賃金上昇→需要増大→インフレの
良い経済サイクルが回っている状態。今は、そんな状況ではない。
- ③変動金利の上昇は早くて2035年と考えており 今後上昇したとしても1%程度のわずかな
上昇にとどまるでしょう。理由は、バブル世代の退職とタイムラグ。
- ④変動金利の上昇は、年8.5%にならないと現在の全期間固定金利の総支払利息を上回らない。
そんなこと（バブル経済）には、ならないから、**変動金利の方がお得**です。

マイナス金利解除でも
実は変動金利
上昇しない!?

そして最後に

【住宅ローン】最短で2024年〇月にマイナス金利解除!?その後の金利はどうなる?



住宅ローンアナリスト塩澤
チャンネル登録者数 2.39万人

登録済み

82



共有

オフライン

クリップ

保存



変動金利が上がる可能性について！

みずほ|サーチ&テク/ロジーズ

2026年度

住宅ローン金利(変動金利)は、

年4.0% となると言っています！

https://youtu.be/786Rc00L8iQ?si=z00d9-m89_b70DML

【みずほレポート】

「金利のある世界」への日本経済の適応力

2023.11.21

みずほリサーチ&テクノロジーズ

本コンテンツに関する
アンケートにご協力を
お願いします



https://mizuhobank.au1.qualtrics.com/jfe/form/SV_41qDnsHnU8PUCQS

2%物価が持続的・安定的に実現する 「金利のある世界」を想定

景気・株価	→	力強く拡大・上昇
労働生産性(実質賃金)	→	上昇
金融正常化プロセス	→	段階的な利上げ

シミュレーション：2%物価が持続的・安定的に実現する「金利のある世界」を想定



(出所)みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

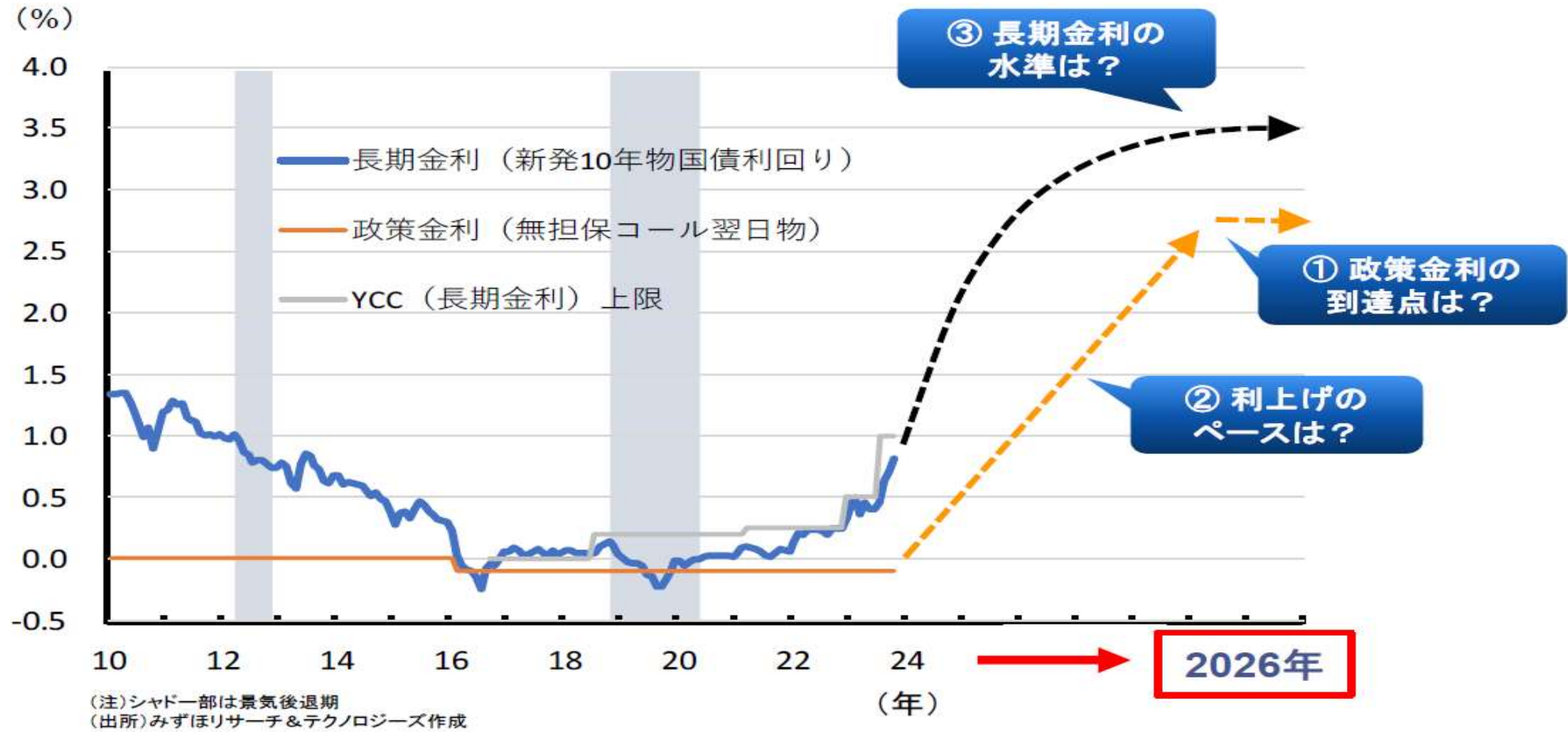
「金利のある世界」でマーケットはどう変わる？

利上げの想定

- 2024年から2026年にかけて、
年4回・0.25%ずつの段階的な利上げを想定
- 2026年10～12月期に政策金利は2.75%に到達

みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

政策金利・長期金利の想定経路



各種金利指標の想定

		2023年度	2026年度	金利感応度
家計部門	預金金利 (普通)	0.001%	0.4%	0.2
	預金金利 (10年定期)	0.4%	2.5%	0.7
	住宅ローン金利 (変動)	0.3%	4.0%	1.0
	住宅ローン金利 (固定)	1.8%	4.8%	1.0

※住宅ローンの変動金利は各種の優遇措置適用後の数値。金利感応度について、普通預金金利・住宅ローン変動金利は政策金利に対する、10年定期預金金利・住宅ローン固定金利は長期金利に対する感応度。政策金利は無担保コールレート翌日物、長期金利は10年物国債金利を想定

※預金金利の感応度は過去30年程度、住宅ローン金利の感応度は2000年代初頭～マイナス金利導入までのデータ等をもとに算出

日本銀行、各社資料より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

① 政策金利の到達点は2.75%

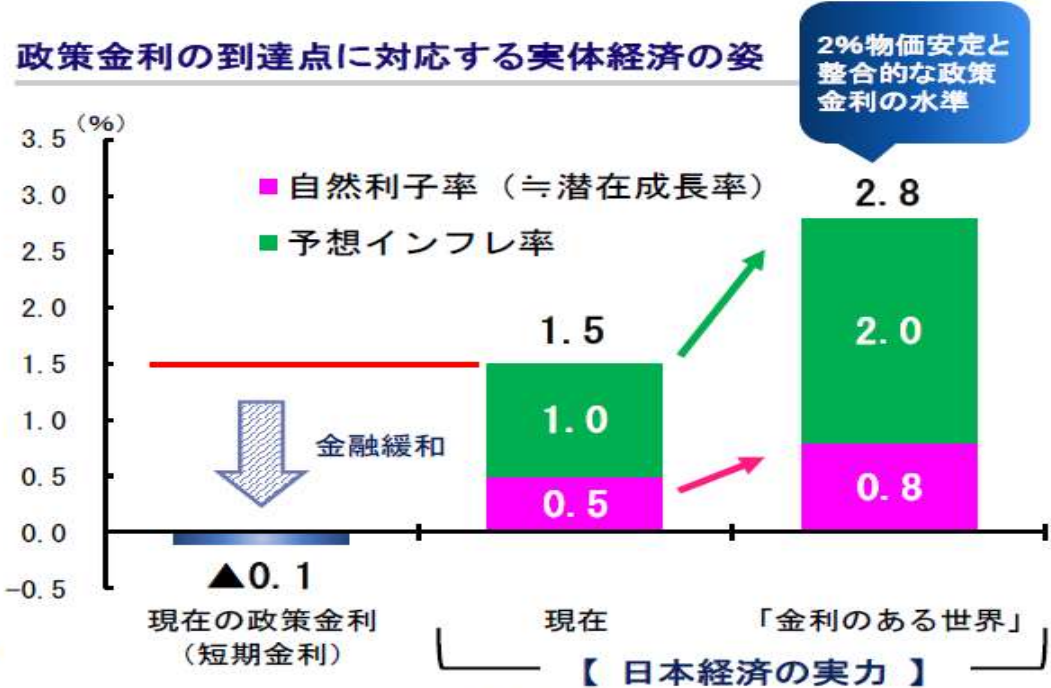
- **予想インフレ率の上昇**などを背景に**将来の金融政策予想が上方シフト**
- **自然利子率(潜在成長率)と予想インフレ率**をもとに「金利のある世界」で想定する日本の政策金利を算出
 - 予想インフレ率は**物価目標の持続的・安定的達成**により2.0%を想定
 - 自然利子率(潜在成長率)は**生産性の上昇**を加味した0.8%を想定

市場の金融政策予想と予想インフレ率の推移



(注) 短期金利予想はOIS1年先1ヵ月金利、短期金利は無担保コール翌日物金利、
 予想インフレ率はBEI10年。直近は2023年11月14日までの月中平均
 (出所) Bloombergより、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

政策金利の到達点に対応する実体経済の姿

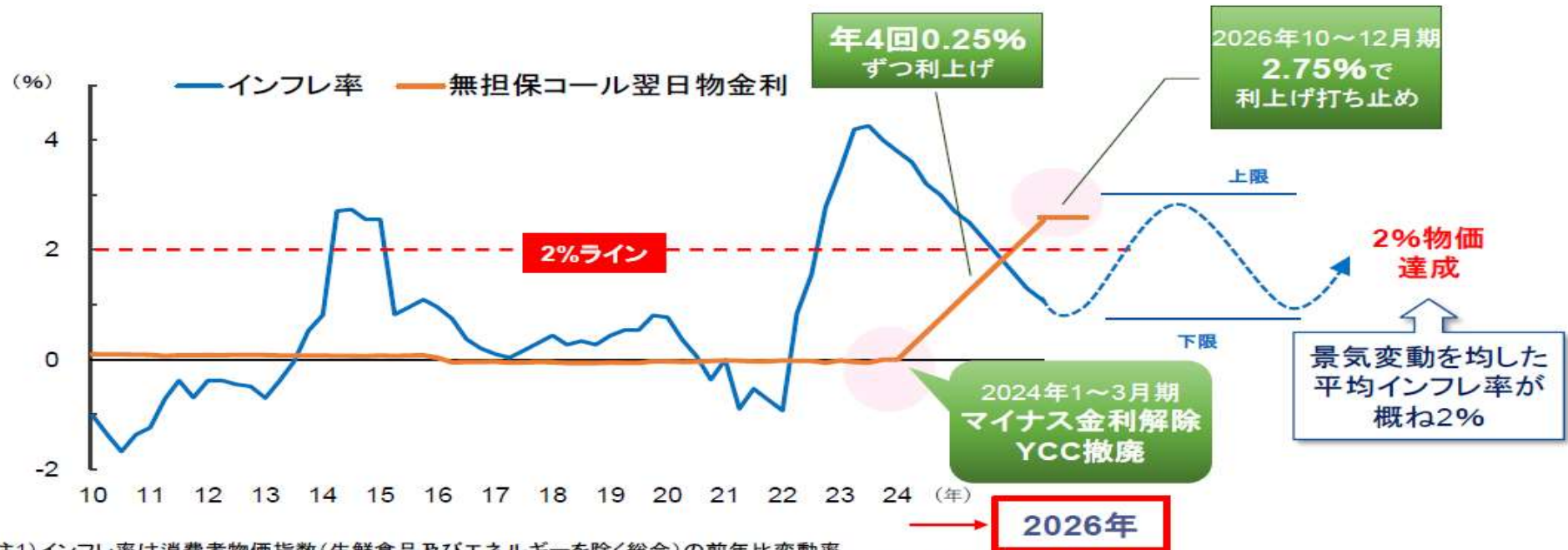


(出所) みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

② 2024年から2026年にかけて、年4回・0.25%Ptずつの段階的な利上げを想定

- **金融正常化を目的とした利上げ**であり、米欧のようなインフレ急伸に対応する利上げとは異なる
 - 日本は**インフレ減速下**でもあり、急速な利上げは困難
- **2026年10～12月期に政策金利は2.75%に到達**

インフレ率と政策金利の推移



(注1) インフレ率は消費者物価指数(生鮮食品及びエネルギーを除く総合)の前年比変動率

(注2) 日銀当座預金残高への適用金利は一律に政策金利と同水準 (準備預金制度に基づく所要準備額は0%)

(出所) 総務省、Refinitivより、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

金利の上昇が实体经济に及ぼす影響

～ 力強い景気拡大と、2%物価安定を実現した日本経済を想定 ～

マーケットおよび各種金利指標の想定

		2023年度	2026年度	変化幅
マーケット	政策金利	▲0.05%	2.8%	+2.9%Pt
	長期金利	0.7%	3.5%	+2.8%Pt
	ドル円レート	—	—	▲35円
	株価上昇率 (日経平均株価)	(1990~2022年平均) +0.7%/年	+4.3%/年	+3.6%Pt (累計: +4,500円)
		2023年度	2026年度	金利感応度
家計部門	預金金利(普通)	0.001%	0.4%	0.2
	預金金利(10年定期)	0.4%	2.5%	0.7
	住宅ローン金利(変動)	0.3%	4.0%	1.0
	住宅ローン金利(固定)	1.8%	4.8%	1.0
企業部門	負債利子率	1.0%	3.6%	—
	資産利子率	2.9%	4.4%	—

金融環境に応じて
変化する(次ページ)

(注1) 住宅ローンの変動金利は各種の優遇措置適用後の数値。金利感応度について、普通預金金利・住宅ローン変動金利は政策金利に対する、10年定期預金金利・住宅ローン固定金利は長期金利に対する感応度。政策金利は無担保コールレート翌日物、長期金利は10年物国債金利を想定。日経平均株価の変化幅(円)は2023年11月15日終値を起点に算出

(注2) 預金金利の感応度は過去30年程度、住宅ローン金利の感応度は2000年代初頭~マイナス金利導入までのデータ等をもとに算出

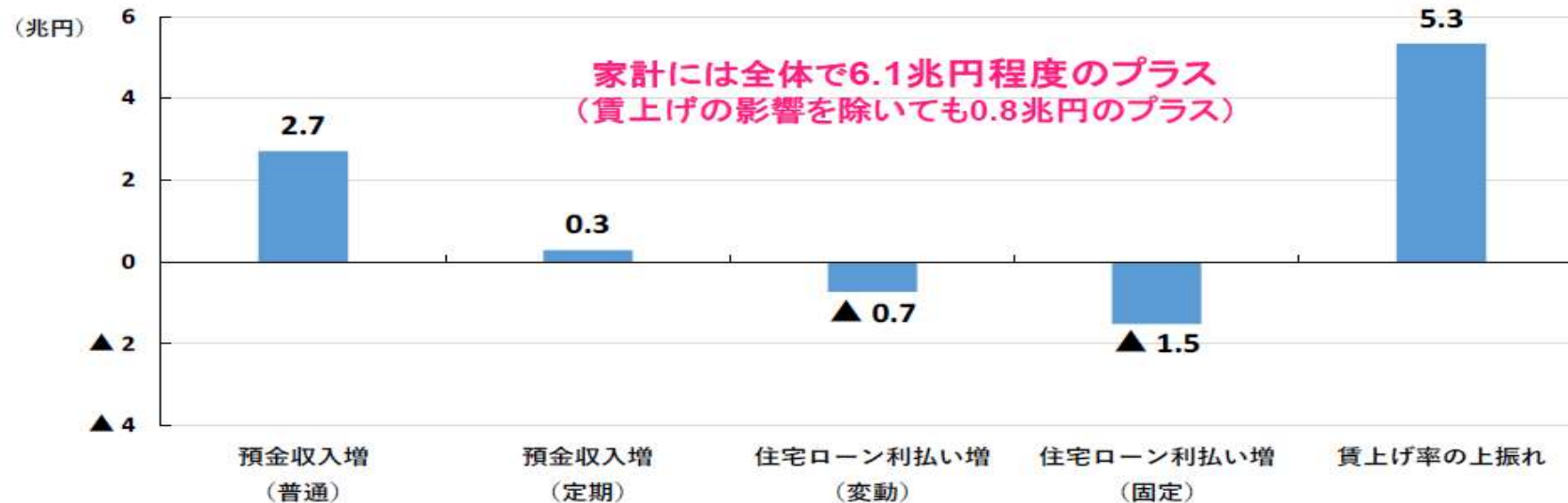
(出所) 日本銀行、各社資料より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

家計部門：住宅ローン負担増を預金収入増等が上回り、家計全体にはプラス影響

■ 家計全体には6.1兆円程度のプラス影響

- 2026年の住宅ローン負担は年間2.2兆円程度増加する見通し。ただし、預金の利子収入が3兆円上振れることで、家計には0.8兆円程度のプラス影響
- 住宅ローンについては、固定金利で借り入れる世帯の増加に加え、既存の変動金利分も毎月返済額を5年間不変とする「5年ルール」が順次終了することで返済額は増加。中期的には、住宅ローン負担増によるマイナスが預金利子収入のプラスを上回っていくことに
- 経済成長に伴う賃金上昇により、可処分所得は2026年には年間で5.3兆円程度上振れ

家計の預金収入・住宅ローン負担増、賃上げ率上振れによる可処分所得への影響（2023年度→2026年度）



(注)賃上げ率については、生産性上昇率やインフレ率が上振れた場合(5%弱程度)とそうでない場合(4%弱程度)の差を取って可処分所得への影響を計算
(出所)日本銀行、国土交通省、内閣府、厚生労働省より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

将来の金利予測！

上がらない派(変動金利推進派)

VS

上がる派(固定金利推進派)

本日の課題②

マーケティングの基本 = お客様の頭の中に入れ！

①モゲ澤理論

変動金利を選択したお客様が、参考にしていたモゲ澤先生の理論！

②みずほリサーチ&テクノロジーズ

2%物価が、持続的・安定的に実現する『金利のある世界』の金利予測！

youtube動画、参考資料をみて感想を、**FBグループに投稿**してください

期限 7月7日(日)

本日の課題③

次回セミナーの内容解説をします！

ほけんの窓口で6月23日に行ったウェビナーを見ておいてください

一般消費者向けセミナーPPTの内容の予習！

youtube動画、セミナーPPTをみて

感想を、**FBグループ**に投稿してください

期限 7月7日(日)

本日のまとめ

本日の講座の振り返り

- ① 第2日目の感想！
- ② 適性診断ツール、誰に使いますか？
使うイメージ出来ましたか？

質問があれば、受け付けます！

本日の課題①

住宅ローンの変動金利利用者から返済予定表を

もう1枚、(合計4件以上)回収する

回収時に、ヒアリングシートの必要事項を確認し、

入力練習してください

感想(お客様の反応等)を、**FBグループ**に投稿してください

期限 7月7日(日)

本日の課題②

マーケティングの基本 = お客様の頭の中に入れ！

①モゲ澤理論

変動金利を選択したお客様が、参考にしていたモゲ澤先生の理論！

②みずほリサーチ&テクノロジーズ

2%物価が、持続的・安定的に実現する『金利のある世界』の金利予測！

youtube動画、参考資料をみて感想を、**FBグループ**に投稿してください

期限 7月7日(日)

本日の課題③

次回セミナーの内容解説をします！

ほけんの窓口で6月23日に行ったウェビナーを見ておいてください

一般消費者向けセミナーPPTの内容の予習！

youtube動画、セミナーPPTをみて

感想を、**FBグループ**に投稿してください

期限 7月7日(日)



**皆様のお仕事に、
少しでもお役に立つことが
出来れば幸いです！**

**変動金利 利用者 救済運動！
ひとりでも多く、救ってあげましょう！**

第2日目お疲れ様でした！

【みずほレポート】

「金利のある世界」への日本経済の適応力

2023.11.21

みずほリサーチ&テクノロジーズ

本コンテンツに関する
アンケートにご協力を
お願いします



https://mizuhobank.au1.qualtrics.com/jfe/form/SV_41qDnsHnU8PUCQS

<https://www.mizuho-rt.co.jp/publication/report/research/rpt/2023/report231121.html>

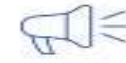
みずほリサーチ&テクノロジーズ：「金利のある世界」への日本経済の適応力 (mizuho-rt.co.jp)



みずほリサーチ&テクノロジーズ



サービス・ソリューション



セミナー・イベント



ナレッジ・オピニオン



事例・身

[ホーム](#)> [オピニオン](#)> [Report](#)> [調査レポート](#)> [みずほレポート](#)> 「金利のある世界」への日本経済の適応力

みずほレポート

[📄 全文ダウンロードはこちら \(PDF/2,105KB\)](#)

▶ [レポートに関するアンケートにご協力ください \(所要時間：約1分\)](#)
(クアルトリクス合同会社のウェブサイトへ移動します)

「金利のある世界」への日本経済の適応力

2023年11月21日

調査部 総括・市場調査チーム 主席エコノミスト 宮崎 浩

上席主任エコノミスト 上村 未緒

エコノミスト 白井 斗京

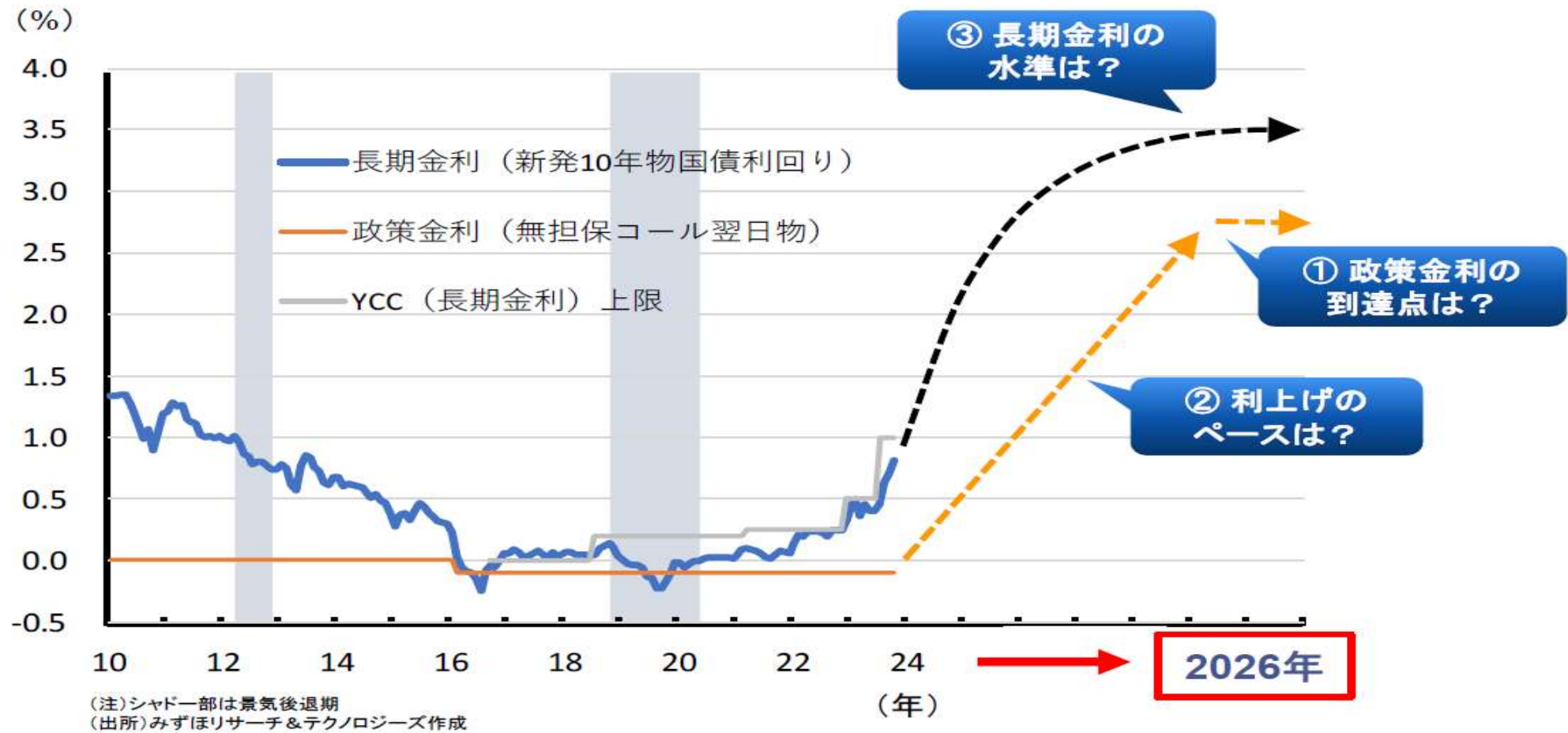
調査部 経済調査チーム 主席エコノミスト 酒井 才介

主席エコノミスト 服部 直樹

エコノミスト 中信 達彦

「金利のある日本」の政策金利・長期金利

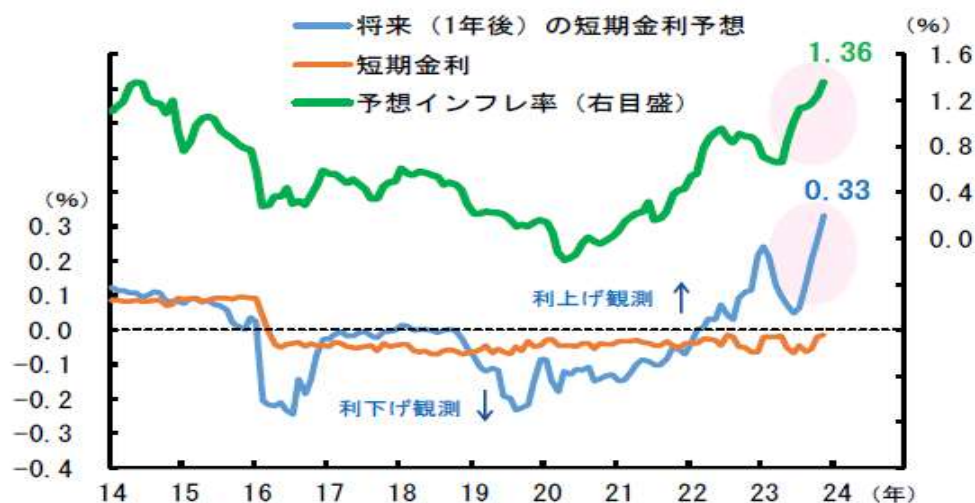
政策金利・長期金利の想定経路



① 政策金利の到達点は2.75%

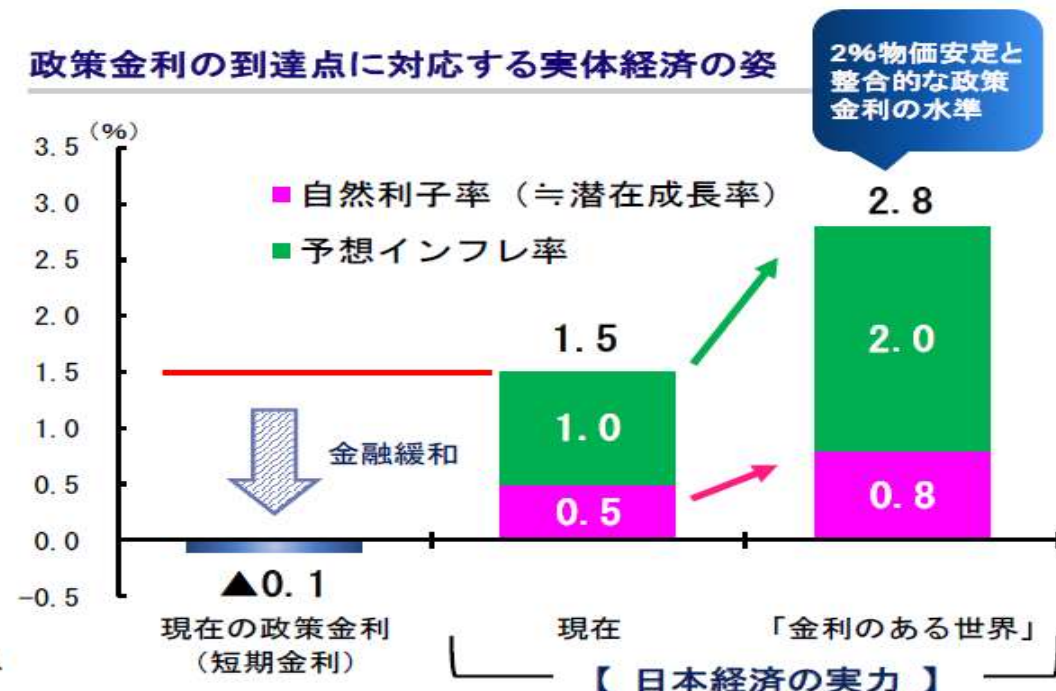
- 予想インフレ率の上昇などを背景に将来の金融政策予想が上方シフト
- 自然利子率(潜在成長率)と予想インフレ率をもとに「金利のある世界」で想定する日本の政策金利を算出
 - 予想インフレ率は物価目標の持続的・安定的達成により2.0%を想定
 - 自然利子率(潜在成長率)は生産性の上昇を加味した0.8%を想定

市場の金融政策予想と予想インフレ率の推移



(注) 短期金利予想はOIS1年先1ヵ月金利、短期金利は無担保コール翌日物金利、
 予想インフレ率はBEI10年。直近は2023年11月14日までの月中平均
 (出所) Bloombergより、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

政策金利の到達点に対応する実体経済の姿



(出所) みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

① 政策金利を押し上げる「成長力の強化」

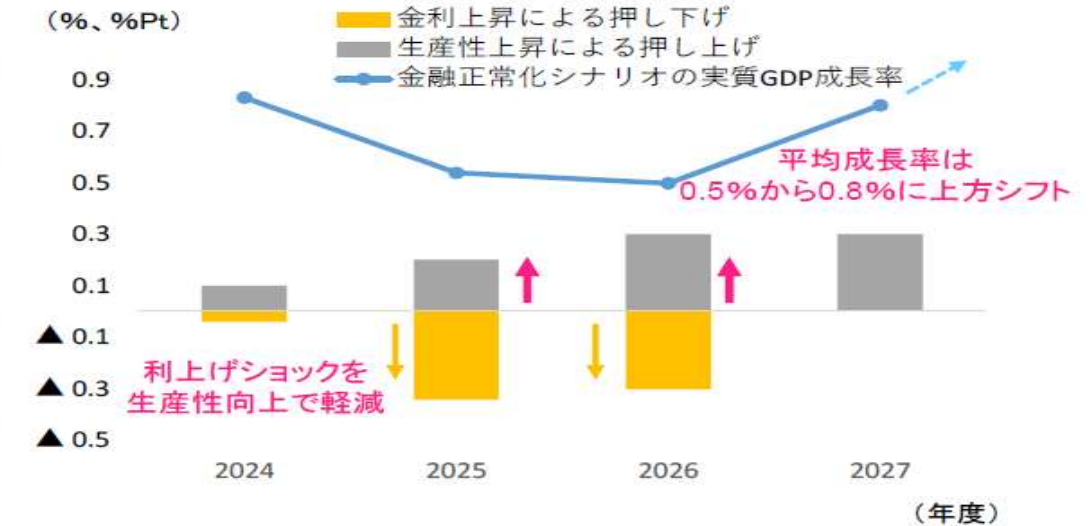
- **利上げと経済成長の両立**には、企業の投資活発化が不可欠
 - 生産性の上昇に向けた**企業の省力化投資・人的資本投資**が、金利上昇の下押し圧力を軽減
- 中期的な実質GDP成長率(潜在成長率)は0.3%Pt上昇
 - 生産性の上昇により、**潜在成長率は0.5%から0.8%**になると想定
 - 日本経済の成長力の強化は、自然利子率の上昇を通じて、政策金利の到達点を押し上げる

生産性上昇をもたらす企業の投資活動

	手段	成長率 押し上げ効果
省力化投資	・各種ロボット(製造・運搬・介護等)の活用 ・デジタル化の推進(各種ソフトウェア、AI等)	+0.2%Pt
人的資本投資	・教育訓練投資(特にOff-JT) ・リスキリング(学び直し)による人材の再配置	+0.1%Pt
計	生産性の上昇	+0.3%Pt

(出所) 各種資料より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

実質GDP成長率の想定経路(試算)



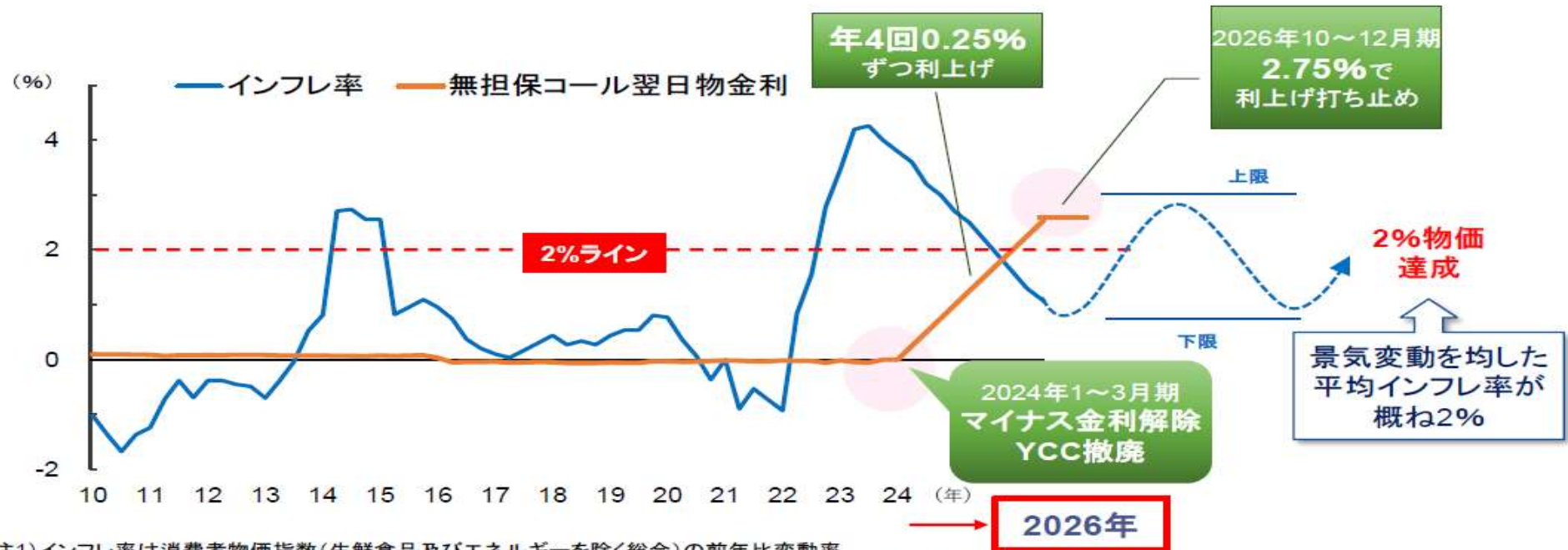
(注) 生産性上昇や金利上昇がない場合に比べ、2026年度までかけて生産性上昇・金利上昇の影響が発現した場合の実質GDPへの影響と、それらを反映した実質GDP成長率のパスを図示

(出所) 各種資料より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

② 2024年から2026年にかけて、年4回・0.25%Ptずつの段階的な利上げを想定

- **金融正常化を目的とした利上げ**であり、米欧のようなインフレ急伸に対応する利上げとは異なる
 - 日本は**インフレ減速下**でもあり、急速な利上げは困難
- **2026年10～12月期に政策金利は2.75%に到達**

インフレ率と政策金利の推移



(注1) インフレ率は消費者物価指数(生鮮食品及びエネルギーを除く総合)の前年比変動率

(注2) 日銀当座預金残高への適用金利は一律に政策金利と同水準 (準備預金制度に基づく所要準備額は0%)

(出所) 総務省、Refinitivより、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

③ 長期金利は、政策金利にプレミアムを上乗せした水準に

- **量的緩和導入後(2001年3月～)の長短スプレッドの中央値0.75%Pt**を、政策金利に対する長期金利のプレミアムと想定
 - 量的緩和導入以前の長短スプレッドは1.5%Pt前後
 - 包括的金融緩和および量的・質的金融緩和の導入以降は、長短スプレッドが0%Pt前後まで縮小
 - 金融正常化後の長短スプレッドについては、日銀による国債大量保有が続く下、大幅な拡大は想定しにくい
- 利上げ打ち止めとなる2026年に、**長期金利は3.5%に到達する**と想定

短期金利(政策金利)と長期金利の見通し



(注) 長期金利は10年国債利回り
 (出所) 日本銀行、Refinitivより、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

長短スプレッドの推移



(注) 長短スプレッドは、長期金利と無担保コールレートの差
 (出所) 日本銀行、Refinitivより、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

金利の上昇が实体经济に及ぼす影響

～ 力強い景気拡大と、2%物価安定を実現した日本経済を想定 ～

マーケットおよび各種金利指標の想定

		2023年度	2026年度	変化幅
マーケット	政策金利	▲0.05%	2.8%	+2.9%Pt
	長期金利	0.7%	3.5%	+2.8%Pt
	ドル円レート	—	—	▲35円
	株価上昇率 (日経平均株価)	(1990~2022年平均) +0.7%/年	+4.3%/年	+3.6%Pt (累計: +4,500円)
		2023年度	2026年度	金利感応度
家計部門	預金金利(普通)	0.001%	0.4%	0.2
	預金金利(10年定期)	0.4%	2.5%	0.7
	住宅ローン金利(変動)	0.3%	4.0%	1.0
	住宅ローン金利(固定)	1.8%	4.8%	1.0
企業部門	負債利子率	1.0%	3.6%	—
	資産利子率	2.9%	4.4%	—

金融環境に応じて
変化する(次ページ)

(注1) 住宅ローンの変動金利は各種の優遇措置適用後の数値。金利感応度について、普通預金金利・住宅ローン変動金利は政策金利に対する、10年定期預金金利・住宅ローン固定金利は長期金利に対する感応度。政策金利は無担保コールレート翌日物、長期金利は10年物国債金利を想定。日経平均株価の変化幅(円)は2023年11月15日終値を起点に算出

(注2) 預金金利の感応度は過去30年程度、住宅ローン金利の感応度は2000年代初頭~マイナス金利導入までのデータ等をもとに算出

(出所) 日本銀行、各社資料より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

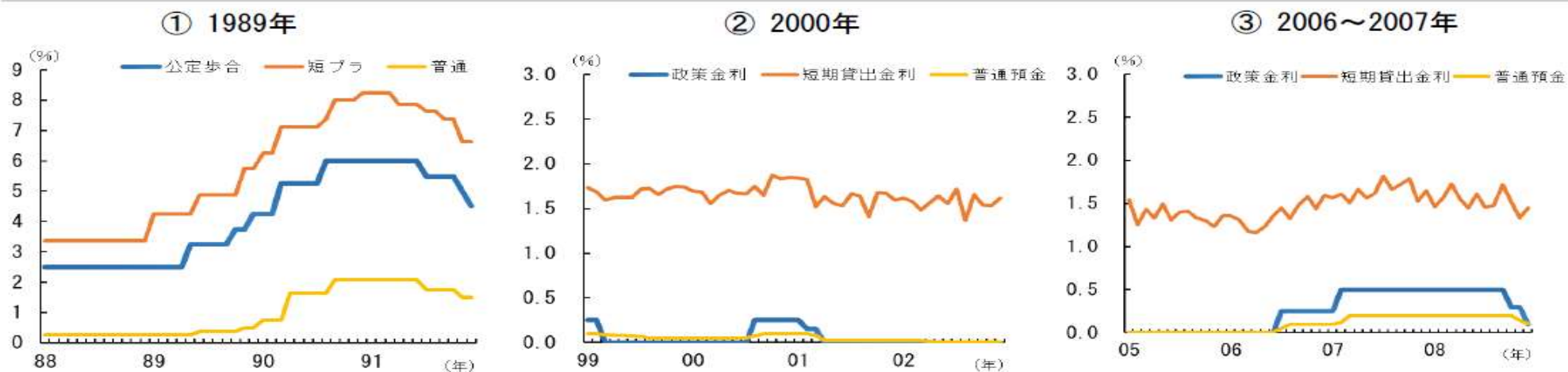
過去の利上げ局面における、政策金利に対する預貸金利(短期)の感応度

- 預金および貸出の金利感応度は、金融環境に応じて変化する傾向あり

	①1989年	②2000年	③2006～2007年
利上げ期間(回数)	16カ月(5回)	1カ月(1回)	8カ月(2回)
利上げ幅	+2.75%Pt	+0.25%Pt	+0.50%Pt
預金金利(普通)の感応度	0.39	0.10	0.23
貸出金利(短期)の感応度	0.89	0.33	0.52

(注) 利上げは公定歩合(①)および無担保コール翌日物金利誘導目標(②、③)。預金金利は普通預金、貸出金利は短期プライムレート(①)及び短期約定平均金利(②、③)

過去の利上げ局面における預金金利および貸出金利の推移(短期)



(出所) 日本銀行より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

実体経済への影響(2023年→2026年):家計への恩恵が相対的に大きい

	生産性 上昇	金利 上昇	全体の 評価	各セクター別の要素・論点
マクロ経済			○	(+)労働生産性の上昇により中期的にGDP成長率上昇 (-)金利上昇による借入コスト増が経済を下押し (-)円高進展により純輸出はマイナス → 全体としてはプラス効果が上回り、GDP成長率は上振れ
家計			◎	(+)労働生産性上昇に伴い実質賃金上昇 (+)預金からの利子収入が増加。高所得層や中年層でメリット大 (-)住宅ローンの支払い増加。中年層で負担大 → 全体としては賃金増、利子収支もネットで改善でプラス影響
企業			△	(+)労働生産性上昇により企業収益増加 (-)利子負担増。特に物品賃貸、電気・ガス、不動産、宿泊・飲食 (-)円高進展。特に輸送用機械、電気機械等の輸出産業に影響 → 全体としては利子負担増加要因でプラス効果は限定的
政府			▲	(+)労働生産性上昇・インフレによる名目GDP上振れで税収増加 (-)金利上昇で国債費(利払費)増加 → 短期的には概ね収支均衡。中期的には国債費増加が上回る

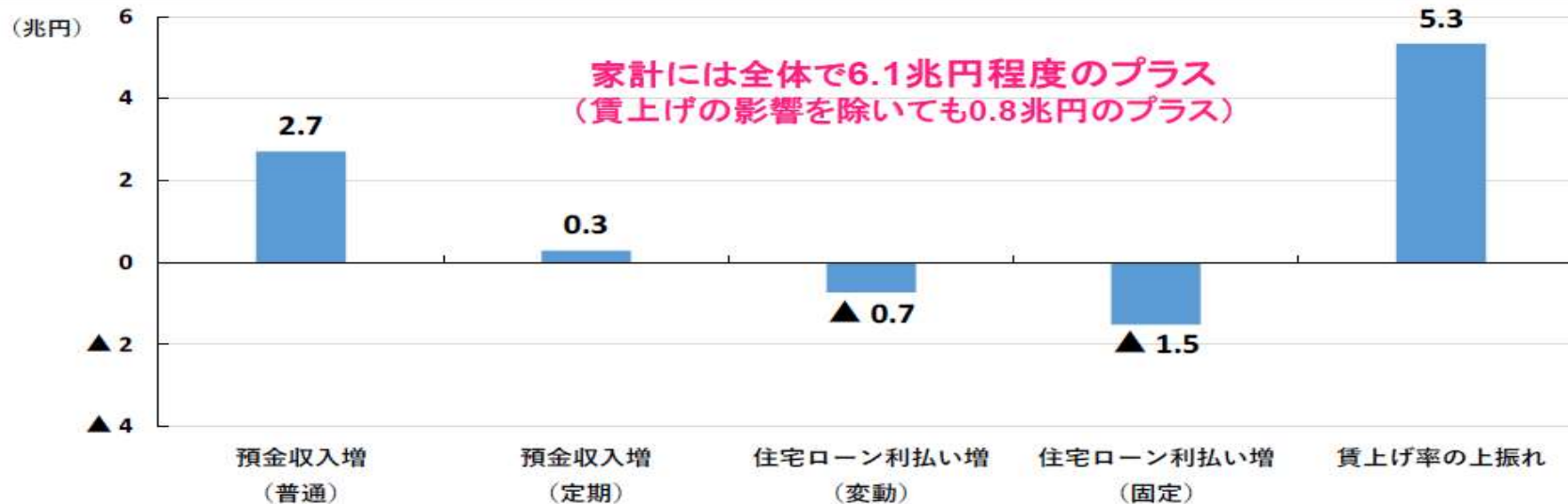
(注)▲は△よりも評価がやや劣っていることを意味している (出所)みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

家計部門：住宅ローン負担増を預金収入増等が上回り、家計全体にはプラス影響

■ 家計全体には6.1兆円程度のプラス影響

- 2026年の住宅ローン負担は年間2.2兆円程度増加する見通し。ただし、預金の利子収入が3兆円上振れることで、家計には0.8兆円程度のプラス影響
- 住宅ローンについては、固定金利で借り入れる世帯の増加に加え、既存の変動金利分も毎月返済額を5年間不変とする「5年ルール」が順次終了することで返済額は増加。中期的には、住宅ローン負担増によるマイナスが預金利子収入のプラスを上回っていくことに
- 経済成長に伴う賃金上昇により、可処分所得は2026年には年間で5.3兆円程度上振れ

家計の預金収入・住宅ローン負担増、賃上げ率上振れによる可処分所得への影響（2023年度→2026年度）

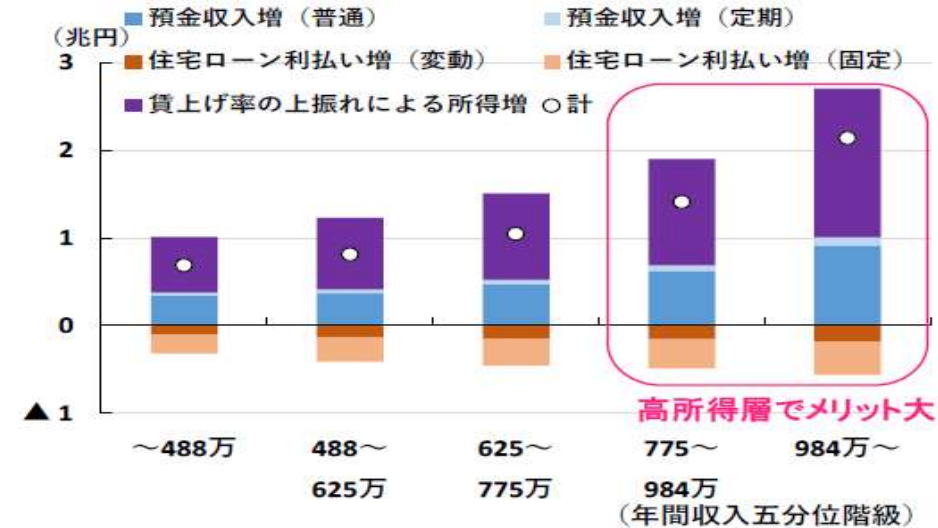


(注)賃上げ率については、生産性上昇率やインフレ率が上振れた場合(5%弱程度)とそうでない場合(4%弱程度)の差を取って可処分所得への影響を計算
(出所)日本銀行、国土交通省、内閣府、厚生労働省より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

家計部門：家計の属性別には、高所得層や中年層でメリット大

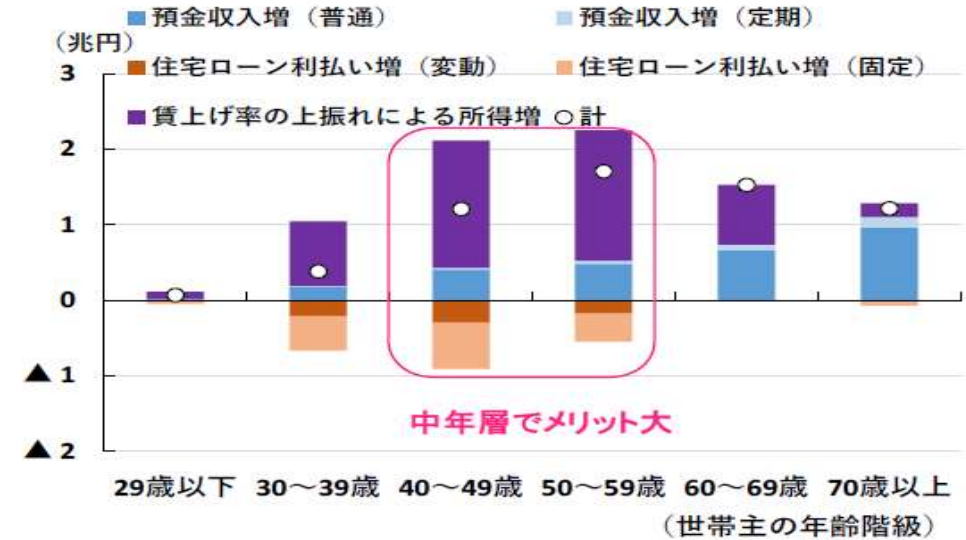
- 金利上昇・春闘賃上げ率の上振れによる**ポジティブな影響は高所得層・中年層に偏在**
 - 年間収入階級別にみると、家計全体のプラス影響（約6.1兆円）のうち**6割程度（3.5兆円）が年収775万円以上の世帯（全世帯の4割）で発生**
 - 世帯主の年齢階級別に試算すると、**中年層では住宅ローン負担が増加するも、賃上げ率上振れ効果や預金収入増のプラス効果が大きく、全体で見ればメリット大**

年間収入階級別の試算



（注）家計全体を二人以上勤労者世帯であると仮定して試算。年間収入階級の境界値は二人以上勤労者世帯の2022年平均
（出所）日本銀行、国土交通省、総務省より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

世帯主の年齢階級別の試算

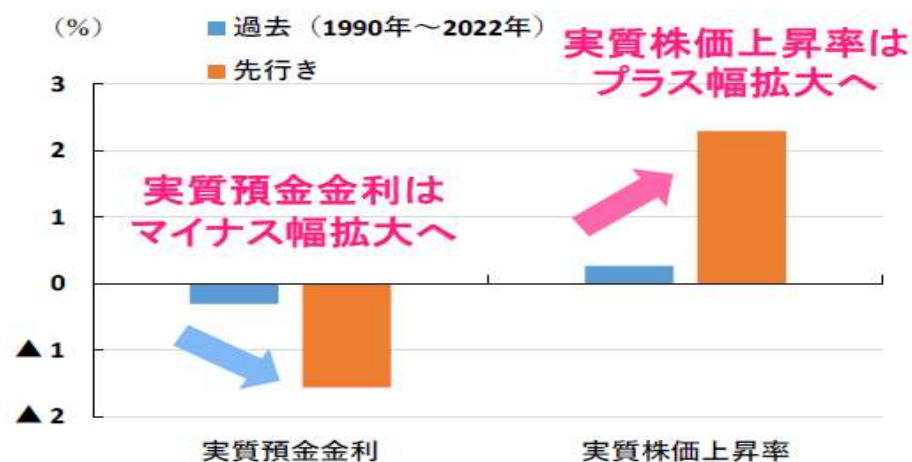


（注）預金収入の試算のみ二人以上無職世帯を含む。その他の項目は家計全体を二人以上勤労者世帯であると仮定して試算
（出所）日本銀行、国土交通省、総務省より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

家計部門：中長期的な家計の金融資産選択行動が変化する可能性

- インフレ率や生産性上昇率が上振れた世界では、**中長期的にリスク資産保有が進む可能性も**
 - インフレ率が2%程度で定着した場合、実質的な預金金利は▲1.6%程度に低下（過去約30年間平均：▲0.3%程度）
 - 対照的に、**名目経済成長率が高まることに伴い株価上昇率は上振れ**。実質的な株価上昇率は+2.3%に上昇（過去約30年間平均：+0.3%）
 - **リスク資産の相対的な魅力が高まり**、家計のリスク資産保有の機運は高まる見通し

預金金利と株価上昇率の実績・見通し



		過去 (1990～2022年)	先行き
預金金利 (%)	名目	0.2	0.4
	実質	▲0.3	▲1.6
株価 上昇率 (%)	名目	0.7	4.3
	実質	0.3	2.3

- 株価上昇率 (4.3%)
= 名目GDP経済成長率2.8% + EPSの名目GDP成長率超過幅1.5%
- 預金金利の想定はp.12を参照

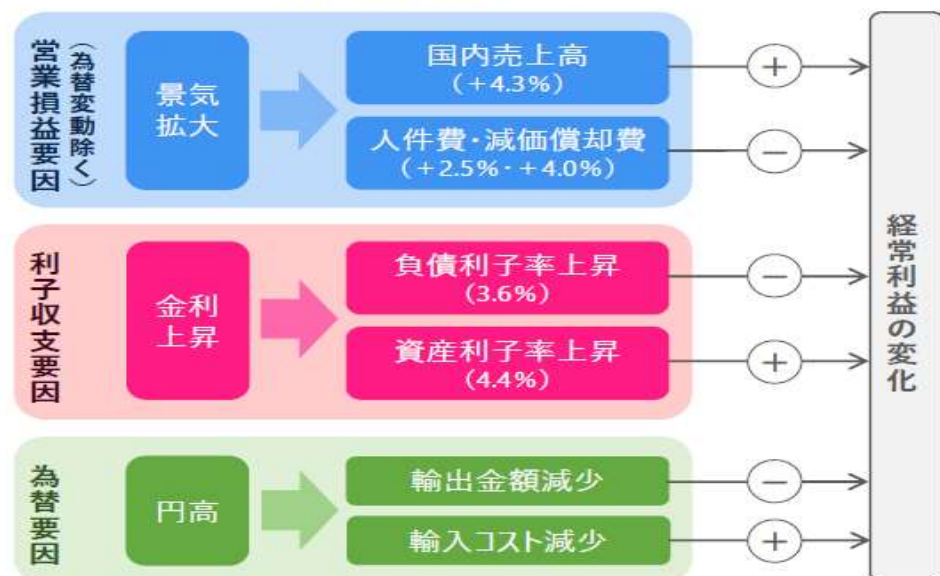
(出所) 日本銀行、総務省より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

企業部門：金利上昇による企業収益への影響試算

- 金利上昇による企業収益への影響を、**営業損益(除く為替変動)**、**利子収支**、**為替変動**の3つの要因に分けて試算
 - 営業損益要因(除く為替変動)では、名目GDPの拡大に伴い**売上高が順調に増加**。賃金も上昇傾向を維持するが、人手不足と生産性上昇により、**企業の総人件費は緩やかな伸びにとどまると想定**
 - 利子収支要因では、長期金利上昇により、**負債利率が1.0→3.6%、資産利率が2.9→4.4%に上昇**する見込み
 - 為替要因では、**日米金利差縮小により35円程度の円高圧力**が発生

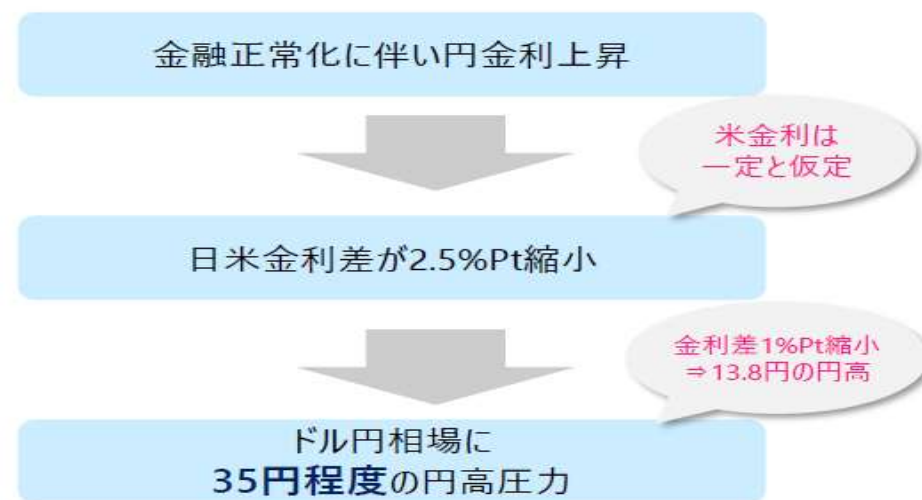
金利上昇が企業収益へ影響を及ぼす概念図

図中の数字は「金利のある世界(2026年度)」における想定値(前年度比変化率、水準)



(出所)みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

円高圧力の試算前提



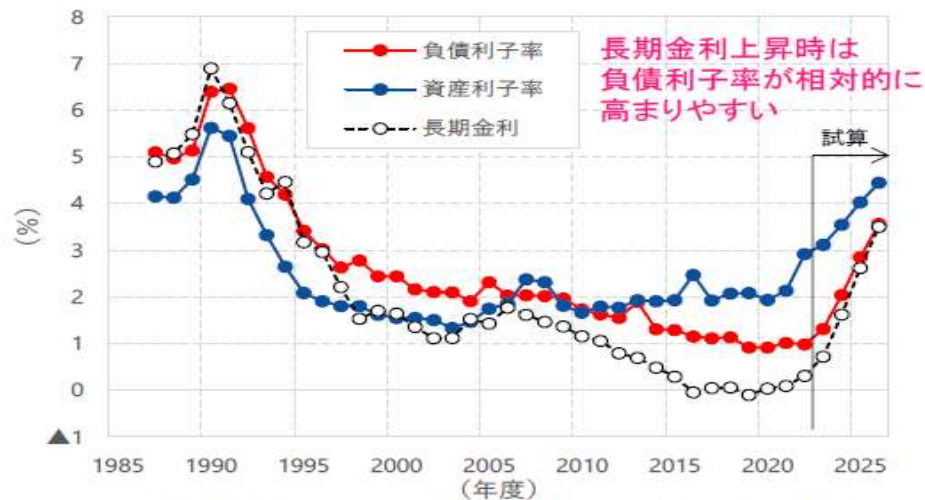
(注)5年国債利回り:0.5%→3.0%を想定

(出所)みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

企業部門：金利上昇・円高が下押し要因になるも、景気拡大に伴い企業収益が増加

- 長期金利の上昇を受け、**企業の負債利率が大きく上昇**する見込み
 - 法人企業統計から計算した**企業の平均負債利率は2022年度時点で1.0%**。今後、**金融正常化局面では平均負債利率が3.6%の水準まで急上昇**する見込み。一方、資産利率の上昇幅は緩やかなのものにとどまる想定
- 景気拡大による利益増が金利上昇・円高のマイナス影響を上回り、**企業全体の経常利益が4年間で約1割増加**すると試算
 - **名目GDPの拡大に伴い売上高が増加**することが主因。一方、負債利率の急上昇を受けて**利子収支は収益のマイナス要因に**。為替要因も円高が輸出金額の減少を通じ利益を圧迫

長期金利と企業の負債・資産利率の推移



(注) 負債利率＝支払利息等÷(短期・長期借入金＋社債＋受取手形割引残高の当期末・前期末平均)、資産利率＝受取利息等÷(現金・預金＋公社債＋長期貸付金＋株式)。受取利息等は配当金含む
 (出所) 財務省「法人企業統計(年次別調査、四半期別調査)」より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

金融正常化による経常利益への影響(23～26年度累積)

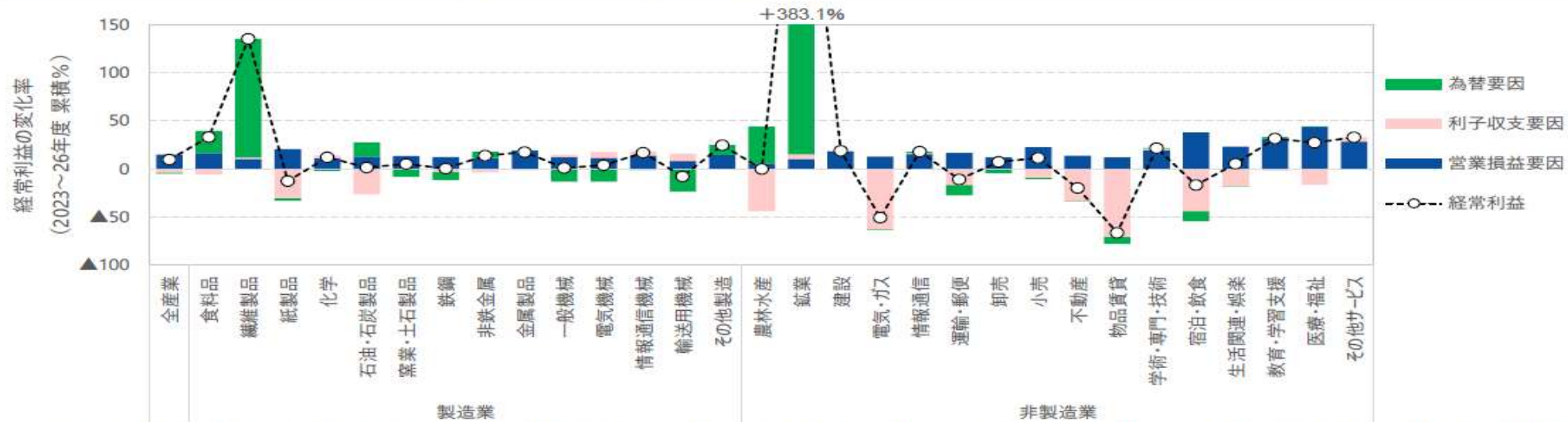


(注) 資本金1千万円以上の非金融民間法人企業が対象。変動費の伸びは売上高と同じと想定。限界利益＝売上高－変動費。変動費＝売上原価＋販管費－(固定費－支払利息)。固定費＝人件費＋減価償却費＋支払利息
 (出所) 財務省「法人企業統計(年次別調査、四半期別調査)」より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

企業部門：有利子負債が多い産業や輸出産業では、金利上昇・円高の悪影響大

- 企業部門全体では経常利益が増加するものの、**一部の産業では金利上昇・円高により大幅減益**になる可能性
 - 資産に比べ有利子負債が相対的に大きい**物品賃貸、電気・ガス、不動産、宿泊・飲食は、金利上昇により利子収支が大幅に悪化**する可能性
 - **輸送用機械、電気機械、一般機械、宿泊・飲食（インバウンド）等の輸出産業では、円高で輸出減のデメリットが発現**する見込み。一方、**鉱業（エネルギー）や繊維製品（アパレル）等は、輸入コスト減が増益要因**に

金融正常化による経常利益への影響（23～26年度累積、産業別）



(注) 資本金1千万円以上の非金融民間法人企業が対象。営業損益要因＝経常利益－受取利息＋支払利息。利子収支要因＝受取利息－支払利息。為替要因は2018年産業連関表の輸出・輸入金額と内閣府マクロモデル乗数を用い、23%円高(直近実績を150円とした場合の35円円高)による変化分を算出

(出所)財務省「法人企業統計(年次別調査、四半期別調査)」、経済産業省「延長産業連関表」、内閣府「短期日本経済マクロ計量モデル(2022年版)の構造と乗数分析」より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

政府部門：短期的には収支への影響がほぼ均衡。中期的には利払費増が財政負担に

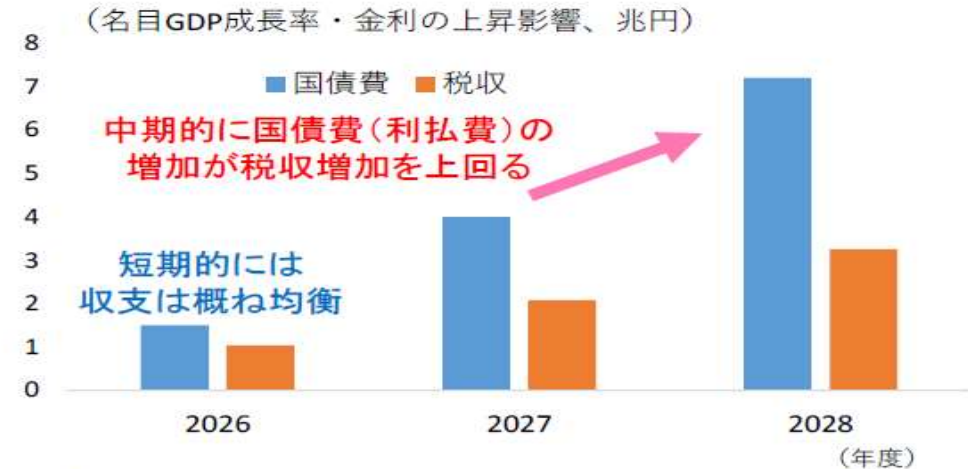
- **税収の増加**に伴い、2026年度時点での財政収支への影響はほぼ均衡
 - **国債の平均残存期間は9年超に長期化**。短期的には金利上昇が直ちに利払費増に直結せず
- 中期的には、名目GDP上振れに伴う税収増を金利上昇による利払い費増が上回る
 - **債務残高が巨額な日本では徐々に国債費(利払費)が増加**し、中期的には名目GDP上昇に伴う税収増を上回る
 - **家計のリスク資産投資の増加で、長期的に現預金が減少**。国債安定消化に懸念が高まれば、金利上昇リスクも

普通国債残高の期間別構成(2022年度末時点)



(出所)財務省等より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

政府の税収・国債費の影響



(注)生産性上昇や金利上昇がない場合に比べ、2026年度までかけて名目GDP成長率の累計+1.3%Pt上昇、長期金利の累計+2.0%Pt上昇の影響が発現した場合の2026年度以降の税収・国債費への影響を図示

(出所)財務省等より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

まとめ

- 前提となる経済のファンダメンタルズは？
 - ✓ 持続的・安定的な2%物価が実現。省力化投資・人的資本投資の活発化で実質成長率(潜在成長率)は0.3%pt上昇(0.8%)。インフレ率を上回る賃上げ率が定着し、安定成長へ
- 政策金利、長期金利の水準は？
 - ✓ 2026年にかけて政策金利(短期金利)は2.75%、10年国債利回りは3.5%に上昇
- 政策金利の想定経路は？
 - ✓ 2024年上期にYCC撤廃・マイナス金利解除を実施し、年4回0.25%ずつの段階的な利上げを実施。2026年後半に2.75%に到達
- 実体経済への影響は？
 - ✓ 金利上昇が投資を、円高が輸出を押し下げるも、労働生産性の上昇により成長力が拡大
 - ✓ 家計では、高所得層・中年層で収入増加。預金利子収入増が、住宅ローン負担増を上回る
 - ✓ 企業では、負債利子率上昇や円高のマイナスを、景気拡大による利益増がやや上回る
 - ✓ 政府では、経済成長にともない税収増も、中長期的に利払費の増加が財政を圧迫
- 金融機関への影響は？
 - ✓ 利ザヤは拡大へ。金利感応度は振れ幅があり、利ザヤのレベル感は幅を持つてみる必要
 - ✓ 預貸金残高は、家計・企業のキャッシュフロー改善や、資金需要の増加により拡大。ただし、手元預金を住宅ローン返済や設備投資の原資に充てる可能性も

日銀調査統計局

金利を上げたら、変動金利で住宅ローン利用者が大変だ！

家 計

負債 368兆円

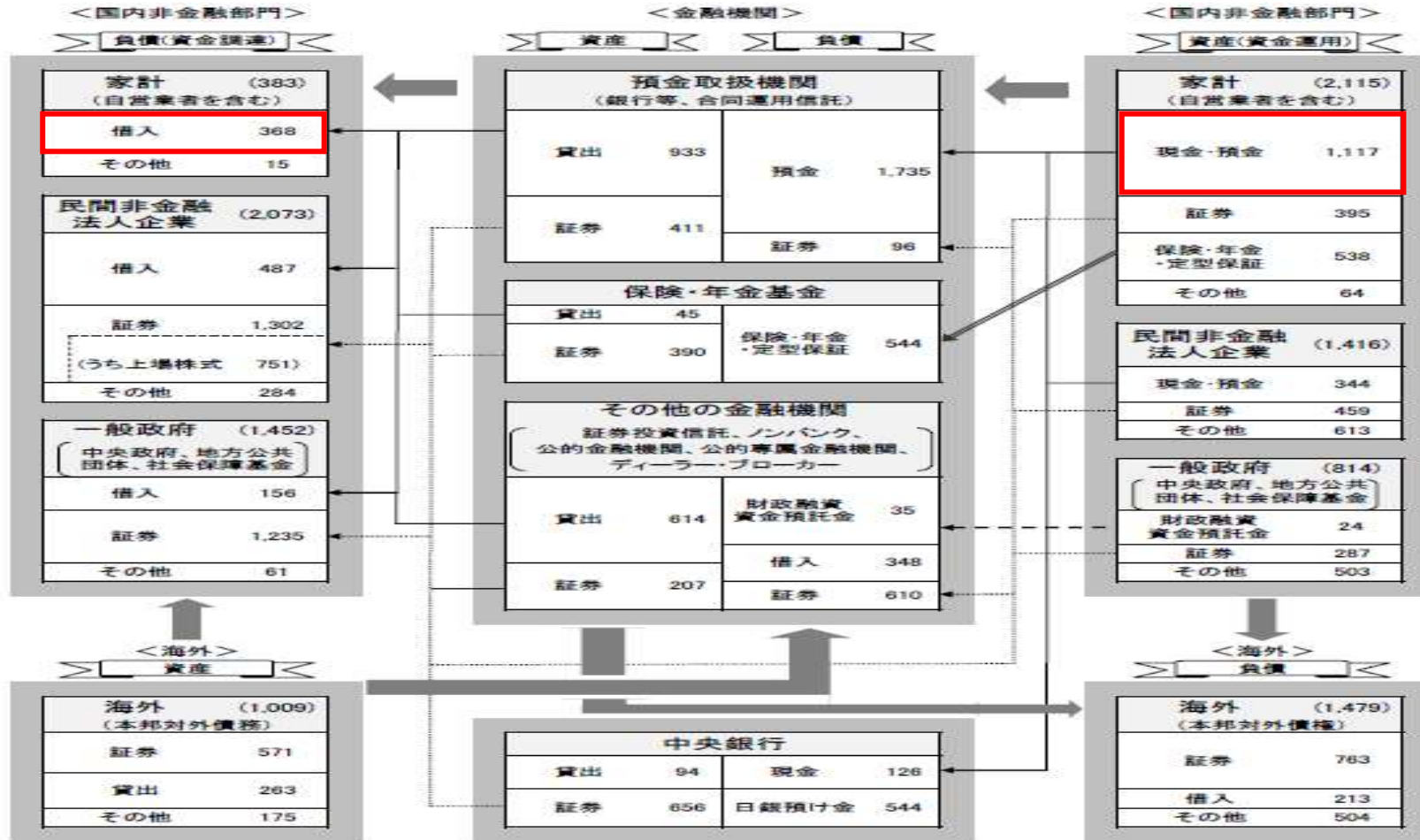
現金預金 1,117兆円

金利が1%上がったら

負担が、3.68兆円増える

利息収入が11.17兆円増える

(図表1) 部門別の金融資産・負債残高(2023年6月末、兆円)



- (注1) 主要部門、主要項目を抜粋して資金循環のイメージを示している。
 (注2) 貸出(借入)には、「日銀貸出金」「コール・手形」「民間金融機関貸出」「公的金融機関貸出」「非金融部門貸出金」「割賦債権」「現先・債券貸借取引」が含まれる。
 (注3) 証券には、「株式等・投資信託受益証券」および「債務証券」(「国債・財投債」「金融債」「事業債」「信託受益権」等)が含まれる(本邦対外債権のうち証券については、「対外証券投資」)。
 (注4) その他には、合計と他の表示項目の差額を計上している。

小ネタ集NO.1

- ①銀行員(支店)は住宅ローンのことは分かっていない!
(医者も弁護士も税理士も同じ)
- ②抵当権と根抵当権、金銭消費貸借契約書(きんしょう)。
- ③銀行エリートは半沢 直樹!
- ④団信も事前審査可。保険会社は銀行、年によって変わる!
- ⑤比較サイトは使えない!(信用してはいけない)
- ⑥年利と月利 金利と利息 (残高×金利×期間)
- ⑦変動金利(未払い利息)の恐怖!
- ⑧消費者物価指数の秘密! 開成高校の話!
- ⑨静岡のサッカー少年、娘のピア/発表会!
- ⑩SMAPとAKB

小ネタ集NO.2

- ①司法書士報酬も値切れる！
- ②神話の法則(自己紹介)
- ③フラット35の仕組み！(債権の流動化)
- ④元金均等も元利均等も結果は同じ！
- ⑤有能シェルパの話！
- ⑥連帯債務はみんな苦手！(連帯保証人との違い)
- ⑦平均点は信用出来ない！静岡県が全国ワーストになった訳
- ⑧ふるさと納税、iDeCo(イデコ)は営業(アブローチ)の武器！
- ⑨坪単価の高いハウスメーカー・工務店を狙う理由
- ⑩預金と貯金 宅急便と宅配便

小ネタ集NO.3

- ①ローンセンターの永年担当者は…なん！
- ②FB集客は今や常識！インスタ、LINEも使えるツール！
- ③銀行に紹介料をもらうのは無理！
- ④工務店・ハウスメーカーに紹介料は必要か？実態は？
- ⑤イオン(マック)トーク！投資初心者へ！
- ⑥ハウスメーカーの営業マンはOB訪問したくない！
- ⑦セオリーの話 野球orサッカーorバスケットボール
- ⑧住宅営業マン向けセミナーには積極的に参加しよう！
- ⑨変動金利が売れている理由は〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに出来た、新築アパートの話
- ③ねんきん定期便は最強ツール
- ④ノミのジャンプ力、水族館のイルカの話、ピラニアのジレンマ
- ⑤VAKとのコミュニケーション
- ⑥金鉱山の法則 ミドリムシの話
- ⑦冬の旭川の話
- ⑧火災保険の始期には、気を付けろ！
- ⑨ピストルとナイフ作戦
- ⑩新規開拓のマトリクス ①②③④

小ネタ集NO.5

- ① フルソングちえみトーク
- ② エビングハウスの忘却曲線トーク
- ③ カラオケ理論、自転車理論、一輪車理論、英会話理論
- ④ 示唆質問
- ⑤ GROWモデル
- ⑥ タモリのYESセット
- ⑦ フレーミング理論
- ⑧ 保険会社のズルい販売システム
- ⑨ Aさんの家はB工務店の作品
- ⑩ 平成、令和の話(過去の事実を述べるのは簡単)

小ネタ集NO.6

- ①変動VS固定 どちらがお得か？は、議論すべきでない！
- ②71歳で、ガンでなくなる人の話！
- ③飛んで火にいる夏の虫作戦
- ④孫正義に、医療保険は必要か？
- ⑤ライフプラン営業の歴史
- ⑥自動車の任意保険はいらない！
- ⑦火災保険の請求代行業者に気をつけろ！助成金とは？
- ⑧井上尚弥VS中学生横綱
- ⑨ケーキ屋さんトーク、ラーメン屋さんトーク
- ⑩虫歯治療とホワイトニング

小ネタ集NO.7

- ①変動金利VS固定金利！理系エリート之选
- ②自己紹介の4ステップ
- ③ダーウィン理論
- ④アポロ理論(アポロ11号)
- ⑤営業とは？言葉の定義！
- ⑥記憶の司令塔 海馬 を操れ！
- ⑦購買行動心理学の秘密 人は、何にお金を払うのか？
- ⑧ペットショップの最強クロージング法
- ⑨がんになった息子を想う父親の話！
- ⑩森の天才少年(数学)

小ネタ集NO.8

- ①スーパードクターと新米ドクター
- ②住宅を最も安く建てる方法！
- ③最高級絶品フランス料理を最も安く食べる方法！
- ④変額保険は、手数料が高いから損だ！という方への提案法
- ⑤コロンスの悲劇
- ⑥超高級日本料理(魚料理)を最も安く食べる方法！
- ⑦マジックナンバー7
- ⑧思考停止までの3カウント
- ⑨ウエディングプランナーとおくいびと
- ⑩アイドルグッズ販売

小ネタ集NO.9

- ①〇〇〇率には、気をつけろ！
- ②業界初とキャリアは、絶対に抜かれない！
- ③政治家支持率の簡単な上げ方
- ④ジャンケンで10戦10勝する簡単な方法
- ⑤住宅ローンを語ると保険が売れる！
- ⑥住宅ローン利息は、はじめの10年で約半分払うは本当か？
- ⑦宮内庁御用達！
- ⑧自分で使える死亡保険の話！
- ⑨住宅ローン比較サイトの罠！
- ⑩〇〇〇〇の窓口には、気を付けろ！

小ネタ集NO.10

- ①みんな大好き『おまけ!』の威力
- ②病院で白衣を着ると…
- ③ネームコーリングは、やはり最強!
- ④大昔、本屋でマネー雑誌を大量購入した話!
- ⑤変動金利の金利上昇リスクヘッジの裏技!メガバンク編
- ⑥宅配ピザ屋の営業戦略!
- ⑦認知的不協和 = ギャップ・インパクト・トーク
- ⑧ダムダム弾
- ⑨お菓子爆弾
- ⑩100人の集団の平均年収を2億円にする方法!

小ネタ集NO.11

①シン・団信トーク

②GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)をマネ(真似)ろ!

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

- <https://jyutakuconsul.com/merumaga-present/>
- <https://jyutakuconsul.com/hendoushingan-simulation/>