

穴吹不動産流通株式会社 広島店 市況レポート 〈2022年6月〉

『円安と不動産の関係』

世界中が新型コロナウイルスによる禍にさらされ、あらたにロシアのウクライナ侵攻によってもたらされた世情不安は、過度のインフレーション（インフレ）を引き起こしました。その中で今の日本は急激な「円安」になっています。今回はこの状況についてレポートしました。

- 【表1】は、2022年6月28日9時30分頃の米ドルに対する円の価格です。135.50円くらいです。

【表1】



2022年の3月頃より円安が進み、6月にはいってからさらに加速しています。

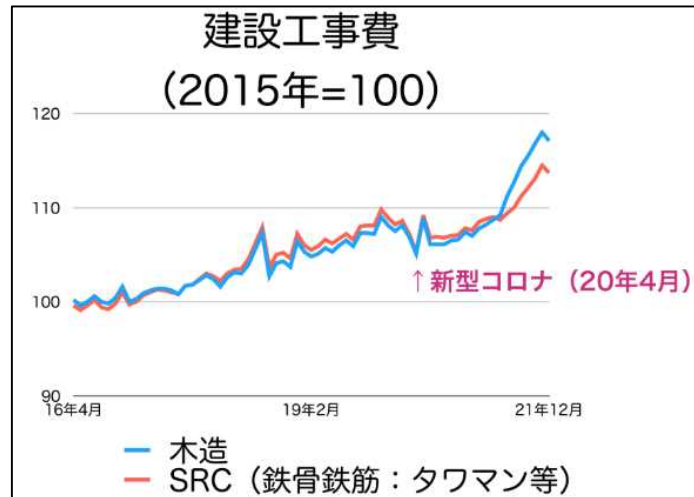
3月といえばロシアのウクライナ侵攻がはじまった時期です。

6月はアメリカの中央銀行にあたる連邦準備制度理事会（FRB）がさらに政策金利の引き上げを発表をしました。

簡単に説明します。アメリカは国内でおこっている過度のインフレを抑制するために政策金利を引き上げます。貸すお金の金利を高くして借りにくくすれば、人はあえてモノを買わなくなります。「お金が市場で流通しない=インフレが止まる」となります。ところが世界全体で考えた場合、特に投資家は米国債（ドル）は金利が高いからドルを買おう、日本国債（円）は持っても金利が低いから円をドルに替えよう、となります。ますますドルの価値が上がります。これが現在の急激な円安のおもな原因です。

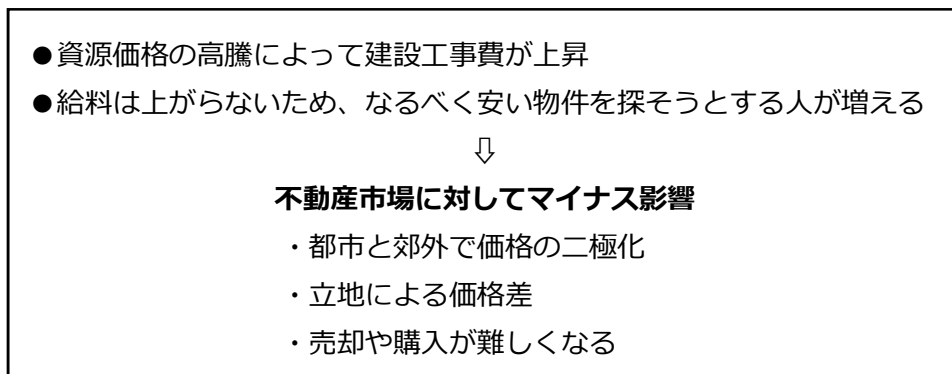
- 【表2】は、建設工事費の推移です。円安は輸出には有利ですが、日本は建設資材の多くを輸入に頼っています。実は日本の建設工事費は以前から上昇傾向にありました。中国などの新興国が豊かになっていくことで建設需要が上がってきたところに、新型コロナウイルス禍で働き手の確保ができなくなったり、輸送が滞ったりしてしまい、木材や鉄鉱石そして原油などの資源価格の上昇が止まらなくなりました。そこに今回の円安が重なりました。さらに建設工事費が上昇することは避けられないでしょう。

【表2】



※「国土交通省 建築工事費デフレーター」より

- 建設工事費の上昇分が販売価格に転嫁できればよいのですが、例えば3月の東京都の消費者物価は、前年比で1.3%の上昇していますが、国内企業の物価指数（企業間で取引される商品価格）は、前年比で9.5%も上昇しています。原材料は1割近く上昇しているのに対して、消費者に売るときには1.3%分しか値上げをしていないわけです。企業は利益を削ってなるべく値上げをしないようにしてきたことが分かります。これでは社員の給料が上がるわけがありません。



こんな図式になる可能性はあると思います。

- 今回は円安と不動産の関係にスポットをあててみました。貨幣の価値は高ければよく安ければ悪いわけではありません。その反対も同じです。その時の情勢にあわせた適切な相場が大事です。（何事も行き過ぎはいけませんね。）

現在の円安もどこかで必ず転換期が訪れるはずで、景気や株価も同様です。明けない夜はありません。できることならひとつの事象に一喜一憂しない、長期的な目線で市況を見極めたいですね。



コロナ禍・ウクライナ情勢・円安だけでなく、環境問題・人口問題・軍事面も含めた各国のパワーバランスなどさまざまな要因が重なり合っ世の中が動いています。日本の国内事情だけではどうしようもないグローバルな現代社会において、ひとりひとりが協力し助け合う気持ちで、安定した住みよい世の中にしたいですね。（了）

不動産に関するご相談は
『あなぶき不動産流通』にお任せください！

