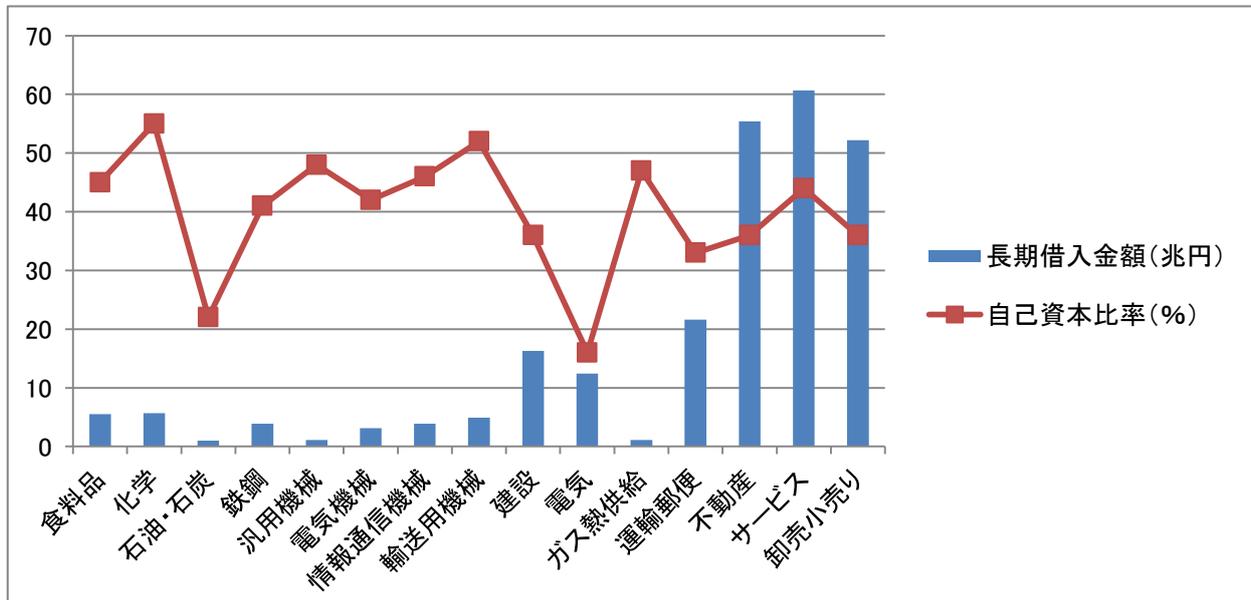


去る6月13日、米国連邦準備理事会(FRB)は、底堅い景気回復が続く中、景気の過熱やインフレを未然に防止するため、政策金利をサブプライム問題発生後、ゼロ金利から最初に引き上げを行った2015年12月から数えて7回目となる0.25%の金利引き上げ(1.75%~2.0%)を決定した。

FRBが利上げを続ければ、米国の長期金利も上昇に向かう一方、日本のマイナス金利政策は物価上昇率が確実に年率2%を超えるまで継続されるというのが、現在の日本の金融政策の基本スタンスである以上、日米金利差が拡大し、円安傾向が生じ安いことから、日本の輸入物価が上昇に向かい、日本の金利体系もいずれ上昇に転ずるという見解がある。このほか、人口減少から人手不足が深刻化し、賃金上昇が促され期待インフレ率が引き上げられて、長期金利に波及することなどを指摘する向きもある。

こうした中で、日本の長期金利の上昇の上昇が生ずるとすれば、不動産業の経営にはどの程度の影響が及ぶであろうか。2016年度の法人企業統計により、業種ごとの長期借入金額を見ると、不動産業の金額は、サービス業に次いで大きく、業種全体ではボリューム的に見て、かなり長期金利上昇の影響を受けやすいと考えられる。さらに、業種ごとの自己資本比率を見ても、不動産業は主たる製造業である化学、各種機械などに比して低く、その分、金利上昇に対する抵抗力が弱く、影響度は相対的に大きいということも言える。また、不動産業は、年間の経常利益額に対する長期借入金の倍率が高く、金利上昇による利益の削減の影響を受けやすい業種であるということもできる。

(図表) 財務省「法人企業統計」に見る業種別の長期借入金額と自己資本比率(2016年)(単位:兆円、%)



(注) 各業種の年間経常利益額に対する長期借入金の倍率は以下の通り(倍率が高いほど金利上昇時の利益の減殺に対する影響度が強いことを示す)

食料品 2.8	化学 1.4	石油等 2.5	鉄鋼 9.8	汎用機械 2.2	電気機械 1.6	情報通信 2.3	輸送 0.8
建設 2.5	電気 13.8	ガス等 5.5	運輸郵便 6.1	不動産 10.5	サービス 4.1	卸小売 4.7	

(荒井 俊行)