

いよいよ必要なインフレ対策

1990年代のバブル崩壊以降デフレが続いたわが国でも、このところ身の回りの品々の値上げが相次ぎインフレーションの様相が高まってきました。経済活動が新型コロナウイルス禍からの回復期に入った米国及び西欧では、既に昨年より物価高が進行していましたが、今年に入り更にロシアのウクライナ侵攻による資源高が加わり本格的なインフレーションに突入との見方がでてきています。一方、わが国でも極端に振れた円安要因もありますが、昨今の物価高は米欧と同様に一過性のものとは言えないように思われます。いよいよ資産防衛のためのインフレ対策を考える時期がきたのではないのでしょうか。

1、インフレ対策はなぜ必要か

インフレ経済においては、モノの値段が上がってお金の価値が下がります。仮に年間2%のインフレが毎年続いたとしましょう。もしあなたが今年の初めに1,000万円の現金を持っていたとします。お金の価値は毎年2%ずつ減っていくと、10年後にはその価値は800万円相当に減ってしまいます。これは預金でも同じことです。つまり、インフレのときは現金や預金で持っているとお金価値が下がってしまいます。そこで、現金や預金の価値を減らさないための対策が必要になります。

【一口メモ】

約9年前に第2次安倍内閣発足と前後して日銀総裁となった黒田さんは、それまでのデフレ経済を2年のうちに2%のインフレ体質に変えると明言しましたが、結局9年経ったごく最近まで達成できず、漸くこの4月に生鮮食料を除いた消費者物価指数が前年比2.1%になりました。もっとも黒田さんが意図した形とは異なるように思われます。

2、インフレ対策としての不動産

インフレ対策としては、現金や預金を価値が目減りの少ないモノに替えておくことでしょう。一般的に株式や不動産、金（ゴールド）などはインフレに強いと言われています。言い換えればインフレを反映して値上がりするということです。ただし、株式や金（ゴールド）はいわゆる相場商品であり、長い目で見れば右肩上がりの趨勢であったとしても、その時々では想定できなかったような要因によって乱高下するので、安定性を求めるインフレ対策には適さないように思われます。やはり、**不動産で持つのが安全**でしょう。

【一口メモ】

不動産は土地、建設資材、建設労働者の賃金、内装用の化学・電気製品等、多岐にわたる生産要素からなっています。そして各々の生産要素がインフレによる価格の上昇を反映するため、その総合体として物件価格も上昇基調となります。新築の物件価格が上がれば、既存の物件即ち中古物件の価格も上昇することが多いので、不動産はインフレに強いと言われるのではないのでしょうか。以上は私見です。

①立地が良いこと

インフレだからと言って、かつてのバブル期のように全ての不動産の価格が上がることはないでしょう。今後も価格の2極分化は続くでしょうから、やはり**立地が重要**です。

②無理なく買える価格であること

現金や預金の目減りの防衛策として購入するのですから、無理をして1戸や1棟単位で購入するのではなく、防衛したい金額に見合った価格で買えることが大切です。

●①、②の条件を満足するものは「都心」の「小口化不動産」です。

【一口メモ】

・東京山手線沿線などの都心マンションでは、10年前の分譲時の価格よりも現在の中古価格の方が高いところが少なくないようです。
・投資用ワンルームマンションでも都心では3,000万円～4,000万円します。小口化不動産であれば、防衛したい資金に見合う金額で購入できます。

3. 小口化不動産でも選択が必要

小口化不動産も色々ありますが、下表のAとBに大別されます。Aのタイプは基本的には1戸なり1棟の不動産なりの不動産を持っているのと同じことですから、インフレヘッジになります。Bのタイプの匿名組合型商品では、運用期間の満了時における元本の償還金額は出資額を上限とするものが多いので、その場合はインフレヘッジにはなりません。また、REITは不動産価値とは離れて上述2の株式と同じような相場変動をすることもある金融商品です。

【小口化不動産の種類】

小口化不動産のタイプ	A.小口化された不動産そのもの	B.小口化事業に出資するもの
小口化不動産の所有権	小口化不動産購入者	小口化事業運営企業
商品類型	・不動産特定共同事業法の 貸貸型商品、任意組合型商品	・不動産特定共同事業法の 匿名組合型商品 ・REIT（リート）

Aのタイプの商品としては「一口家主 iAsset」（貸貸型 事業者：クレアスライフ）、「コンシェルリア JAsset」（任意組合型 事業者：クレアスライフ）、「SELESAGE」（任意組合型 事業者：コスモスイニシア）などがあります。

【一口メモ】

Aのタイプでは所有権は購入者にありますが、小口化された共有持分を1個の不動産として束ねて運用するのは、多くの場合その小口化商品を販売した事業者です。その意味で事業者がしっかりした会社であることが重要です。昨今小口化商品が増えています。
Aタイプか、Bタイプか ②信用できる事業者かどうか、をよく見極めてください。