

インフレ時代に、不動産に投資する意味とは？

—— 定期預金の金利が上がっても“不動産の強み”が消えない理由

今の日本は、インフレ時代に入っています。今年6月の日銀の金融政策決定会合では、政策金利の誘導水準が1.0％程度へ引き上げられ、直近では新発5年国債利回りも2.18％（個人向け国債5年固定は2.06％）へ上昇しています。

一方、日銀は2％の「物価安定の目標」の持続的・安定的な実現を目指しており、現在の金融環境については、政策金利の変更後もなお「緩和的」としています。

今後についても、経済・物価・金融情勢に応じて政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整していく方針を示しています。

こうした「金利のある世界」に戻りつつある中で、定期預金などの金利商品にも改めて注目が集まっています。では、預金金利が上昇する時代に、あえて不動産を資産として持つ意味はどこにあるのでしょうか。そのポイントの一つが、「インフレとともに**価値が動きやすい**」という**実物資産**としての特徴です。



○「定期預金も金利が上がってきたのに、不動産は必要？」

最近では定期預金の金利が上昇してきています。メガバンクでも2024年時点では0.002％だった1年定期預金金利は、現在0.5％となっています。10年定期預金金利は1.25％です。これは良いニュースですが、「インフレ対策」としてはまだ十分ではありません。

たとえば、インフレ率2％で定期預金金利が1％であれば実質的には“1％のマイナス”です。つまり、定期預金は安全性は高いものの、インフレのスピードには追いつけないことが多いのです。そこで重要なのが、「インフレとともに価値が動く資産」を持つこと。その代表例が**不動産**です。

○インフレになると、なぜ不動産は強いのか？

インフレとは、モノやサービスの値段が全体的に上がっていくこと。これは不動産にとって追い風になりやすい状況です。

① **建築コストが上がる → 既存不動産の価値が上がりやすい**
インフレによる建築コストの上昇は、**新築価格の上昇**に直結します。それに伴い、既存（中古）不動産の需要が相対的に高まり、価格が上がりやすくなります。

② **インフレは賃料にも波及する**
物価が上がり、新築価格が上昇すると同時に新築物件の賃料水準も上昇します。その結果、**賃料を値上げしても入居者がつく市場**では、家賃が上がりやすくなります。現状、当社がJAssetとして運用・管理している不動産は需要の大きい東京都心中心です。これらの物件では、賃料の見直しを行い、新築時以上の賃料になっているものも多数あります。

賃料上昇 → 不動産収益アップ（NOI（純収益）の増加） → 収益還元法による評価額アップ
という“インフレに強い資産”の典型です。

一方で、金利上昇は不動産にとって必ずしも追い風にはなりません。借入金利の上昇は不動産価格に影響を与える可能性があります。だからこそ、インフレ・金利上昇局面では、賃料需要が底堅く、安定した収益が期待できる不動産を選ぶことがより重要になります。

○東京都心が特に強い理由

日本全国どこでも不動産投資はできますが、**東京の都心部**は希少価値の高さと需要の大きさに支えられ、**インフレに強く、資産価値が下がりにくいエリア**と言われています。

- **人口流入による底堅い賃貸需要**
- **土地供給に限界がある（希少性）**
- **需要と希少性と収入水準に支えられた賃料下落リスクの低さ**

特に、山手線内側のエリアは都内の3％しかなく、そのほとんどが商業エリアのため、新規供給はかなり希少で賃貸経営の最も大きいリスクである空室リスクが小さくなります。また、都心回帰の動きにより企業・個人ともに賃貸需要が見込まれ、借り手の収入水準も比較的高いため、高水準の家賃を維持しやすい環境となっています。

○“仕組みの違い”が安定性の違いを生む

とはいえ、都心一等地の不動産を一部屋購入しようとする数千万円が必要になります。小口化不動産の強みは、こうした都心の不動産に自分の予算に合わせて数万～数百万円単位で投資ができることです。

ですが、小口化不動産商品の中でも仕組みによって安全性は大きく異なります。昨今、分配金の遅延や元本の未償還などが報じられた商品は**匿名組合理型**という投資スキームが主流です。当社のJAsset商品（任意組合理型）とはそもそもの目的が異なりますので比較してみましょう。

	任意組合理型商品（JAsset）	匿名組合理型商品
事業目的	出資者が組合を通じて不動産を保有・運用する	事業者が不動産を保有し運用、開発して、出資者に還元
出資者の所有権	あり	なし（事業者の固有資産）
事業者リスク	比較的小さい（事業者が倒産しても所有権は残るので売却して資金回収が可能）	比較的大きい（所有権が事業者のため倒産したら資金回収が難しくなる可能性が高い）
運用期間	中長期（5年～）中心	短期（1～3年）中心
計画変更リスク	小～中 賃貸経営がメインのため空室リスクはあるが、限定的なことが多い	中～大 開発型や売却益を見込んだものも多く、計画通りにいかないこともある

○インフレ時代こそ、“実物資産 × 良い立地 × 透明な仕組み”

いまのようなインフレ時代には、金利上昇局面であるとはいえ預金しておくだけでは資産の実質価値がジワジワ目減りしてしまいます。

資産形成では、短期的な利回りよりも「**安心して長く資産を守り、育てる**」ことが大切です。JAssetは、“2口200万円”から、“東京都心の不動産”を対象に、“賃料収入”を基盤とした安定した運用ができます。また、任意組合スキームによって投資家（出資者）が不動産持分を保有できる仕組みとしています。インフレへの備えとして実物不動産を組み合わせることがこれからの資産形成において重要な選択肢の一つになるのではないのでしょうか。