

資産防衛の時代になってきました

～預金から実物へ～

“失われた“●年”と言われる時代が30年続きました。その間経済成長はほとんどなく、物価は下がる一方のデフレ基調の経済でした。

銀行利息はないに等しかったのですが、物価が下がったので現金や預金の価値は相対的に増しました。

しかし、状況は変わってきました。

ウクライナ戦争を発端とする資源高と日本のみの金融緩和の継続を主因とする極端な円安といった政府や日本銀行の意図しない原因により物価高が始まりました。ここ2年数か月インフレ基調が続いています。大企業を中心に賃金の上昇も始まっています。経済の大きなうねりとしてはデフレーションからインフレーションにトレンドが変わったというのが一般的な見方だと思います。

では、私たちの生活にはどのような影響があるのでしょうか。また、それに対し何をしたらよいのでしょうか。

<デフレからインフレで変わること>

今40歳～50歳代の方は、もの心がついてからモノの値段が上がるという経験はほとんどないのではないのでしょうか。家電製品でも1年経たないうちに型落ちで安くなり、メーカーは絶えず機能を追加した新商品を出すことによりその商品ラインの価格を維持してきました。

ファッション性をあまり考慮しない実用品としての衣類などは値段が上がるということはほとんどなかったでしょう。

ところが昨年あたりから日用品や食材・加工食品などの価格が上がり始めました。デフレ時代の名残で価格を抑えてきた生産者が高騰する原材料や賃金上昇の圧力に耐えかねて原価の上昇分を販売価格に転嫁し始めたからです。

今後全産業的に賃金が上がってくると人件費のウェイトが高いもの、例えばタクシー、飲食店、旅館・ホテル、宅急便の料金なども上がり始めるでしょう。

農産物、工業製品そしてサービスなどの値段が上がるのがあたりまえの世の中になってきます。実際ここ1～2年はお金の減り方が速い、同じお金で買えるものが減ってきたと感じている方が少なくないのではないのでしょうか。つまりお金の価値が下がってくる。これがインフレです。

【一口メモ】

デフレが30年も続いたので「家賃が上がるの？」と首をかしげる方が多いのですが、現在70歳代以上の方は若いころ地代や家賃が更新のたびに上がったことを覚えておられると思います。諸物価が上がる時代ではあたりまえのことなのです。

<これからは資産防衛の時代です>

デフレのときはモノの値段が下がるので同じ金額でも買えるものが増えました。何もしなくてもお金の価値は高まりました。

ところがインフレ経済の下では反対にモノの値段が上がるので同じ金額を使っても買えるものは少なくなってしまう。お金の価値は下がってしまいます。

このようなとき、給与収入がある方は給与も上がるのでインフレの影響は緩和されます。しかし預貯金を取り崩している方や年金生活者はインフレの波をまともに被ってしまいます。現金や預金を老後の生活資金として蓄えている方はその資産防衛を考える必要があります。

財産をお金で持っているのが安心との考えから、モノで持つ方が安心との発想の転換が必要になってきました。

<現金・預金から実物へ>

インフレの時代にはモノの値段が上がってお金の価値が下がるので、インフレとともに値段が上がる「インフレに強い」資産を持つことが大事です。

金 (GOLD)、不動産などの実物資産や株式などはインフレに強いとされます。

- 株式の場合はそれを発行する企業はインフレのときには製品の価格を上げて、収益を増やせます。そのため、物価上昇に連動して株価も上昇する傾向があります。ただしインフレを価格転嫁できるような銘柄を選ぶことが大事です。
- 不動産の場合もインフレで物価が上がると、不動産の価格や家賃も上昇する可能性が高くなります。不動産投資は不動産を取得して第三者に貸し付け、賃料を得る方法です。家賃の上昇で運用収入の増加が期待できるし、値上がりした不動産を売って、売却益を得ることもできます。

不動産はインフレヘッジに適しているのですが、不動産の取得には多額の資金が必要なため、誰でも簡単に不動産投資をできるわけではありません。

しかし、まとまった資金はないけれど不動産投資がしたい場合、当社の iAsset や JAsset のような小口化された不動産を活用する方法があります。

【インフレ対策に有効な不動産とは】

不動産はインフレヘッジに適していますが何でもよいということにはなりません。インフレからの資産防衛にはとりわけ有効となる条件があります。人流が活発なエリアの物件を選ぶことです。例えば、再開発などでにぎわいが創出されるエリアに立地していることなどが重要です。人流が活発で街の成長性があると、資産価値の向上が見込まれます。現在 JAsset で販売中の コンシェルシア池袋 などはその条件を満たす典型例です。参考までにこの資料の裏ページに池袋の再開発等の概要を載せております。