

ポートフォリオ・レンズ：インフラと不動産を活用したインフレ対応

投資家の懸念

「インフレが長期化した場合、私のポートフォリオは購買力を維持し、長期的な投資目標の達成に向けて適切に構築されているのだろうか？」

インフレは、多くの投資家にとって大きな関心事となっています。物価上昇によって、支出や退職後の生活、長期的な資産計画における従来の前提が揺らぐ中、投資家は、自身のポートフォリオが購買力を維持するだけでなく、長期的な投資目標の達成にも適したものとなっているかを改めて見直しています。こうした懸念はもっともなものであると同時に、分散効果を高め、インフレ圧力に対するポートフォリオの耐性強化に寄与する、プライベート市場やその他の幅広い投資機会に目を向ける契機にもなっています。

会話のポイント

- 現在の市場環境について議論する
 - 脱グローバル化の動き（リショアリング、関税、エネルギー市場の変化や紛争）や AI インフラ需要の拡大により、世界的な事業運営コストは構造的に高い水準へと押し上げられています。特に米国経済はサービス業への依存度が高いため、こうしたマクロ環境の変化は、人件費の恒常的な上昇や保険料の上昇など、事業コスト全般の上昇につながり、企業が一度引き上げた価格を下げにくい要因となっています。
 - 投資面では、インフレ率が利回りを上回ると、伝統的な債券投資では購買力が低下する可能性があります。また、上場株式は投入コストの上昇による影響を受けやすく、企業の利益率が圧迫される可能性があります。
- プライベート・インフラストラクチャー不動産の投資機会に注目する

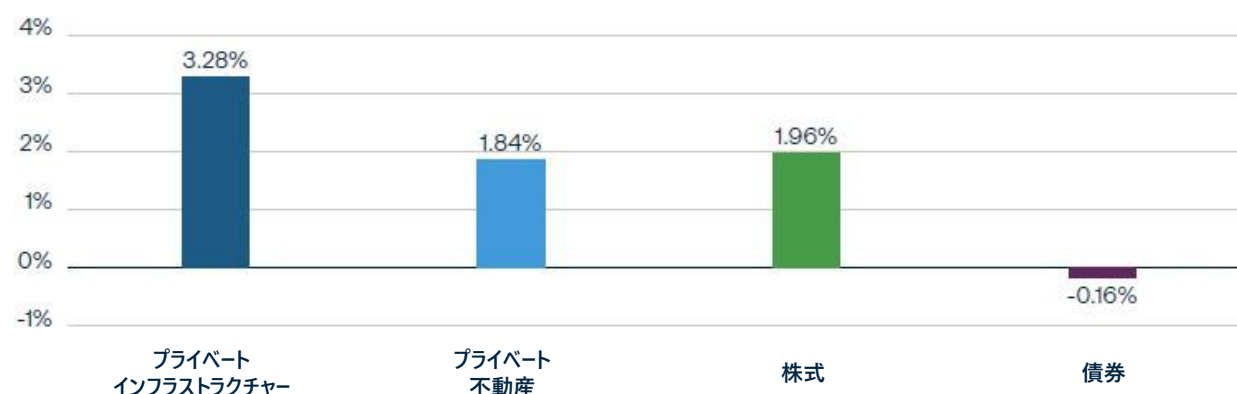
インフラストラクチャー（インフラ）

インフラは、電力網や有料道路など、景気の状態にかかわらず利用される必要不可欠なサービスを含むことから、歴史的に見て、景気や市場の変動に対する感応度は比較的低い傾向が示されています。また、多くのインフラ資産は契約に基づく収益を生み出すことから、市場のボラティリティが高い局面において、特に魅力的な資産クラスとなり得ます。

不動産

プライベート不動産は、従来からインフレに対する有効なヘッジ手段の一つと考えられてきました。トリプルネット・リースでは、税金、保険料、維持管理費などの上昇分をテナントが負担するため、オーナーのキャッシュフローはこうしたコスト上昇の影響を比較的受けにくくなります。さらに、契約に賃料の段階的な引き上げ条項が組み込まれている場合、賃料収入は市場環境だけに左右されることなく、定期的に増加します。こうした特性が相まって、NOI（純収益）の安定的な増加は、歴史的にさまざまな市場サイクルを通じて不動産価値を支えてきました。

米国の消費者物価上昇率が平均を上回った局面における平均四半期リターン*



「平均を上回るインフレ」とは、米国 CPI の前年同期比上昇率が 2.57% を上回った期間としています。

過去の実績は将来の成果を保証するものではありません。インデックスのパフォーマンスは例示のみを目的としており、いかなる投資の運用成果を予測または示すものでもありません。プライベート・インフラはプレキン・インフラストラクチャー・インデックス、プライベート不動産はプレキン・プライベート不動産インデックス、株式は MSCI ワールド・インデックス、債券はブルームバーグ・グローバル総合債券インデックスを使用しています。

出所：ブルームバーグ MSCI、プレキン。2005 年 12 月 31 日～2025 年 12 月 31 日。

投資家の長期的な視点とリスクヘッジへの意向を再確認

当社独自の調査によると、富裕層投資家の大多数は、長期的な投資目標を達成するためであれば、市場のボラティリティを受け入れる意向を示しています。そのうち 78% は、現在のマクロ環境を背景に、オルタナティブ投資に際しては、リターンの最大化と同程度にリスクヘッジを重視するようになったと回答しています。こうした結果から、投資家が長期的な視点で投資を評価し、投資機会を検討する際に、より幅広い市場要因を考慮していることがうかがえます。

運用会社選定の重要性を伝える

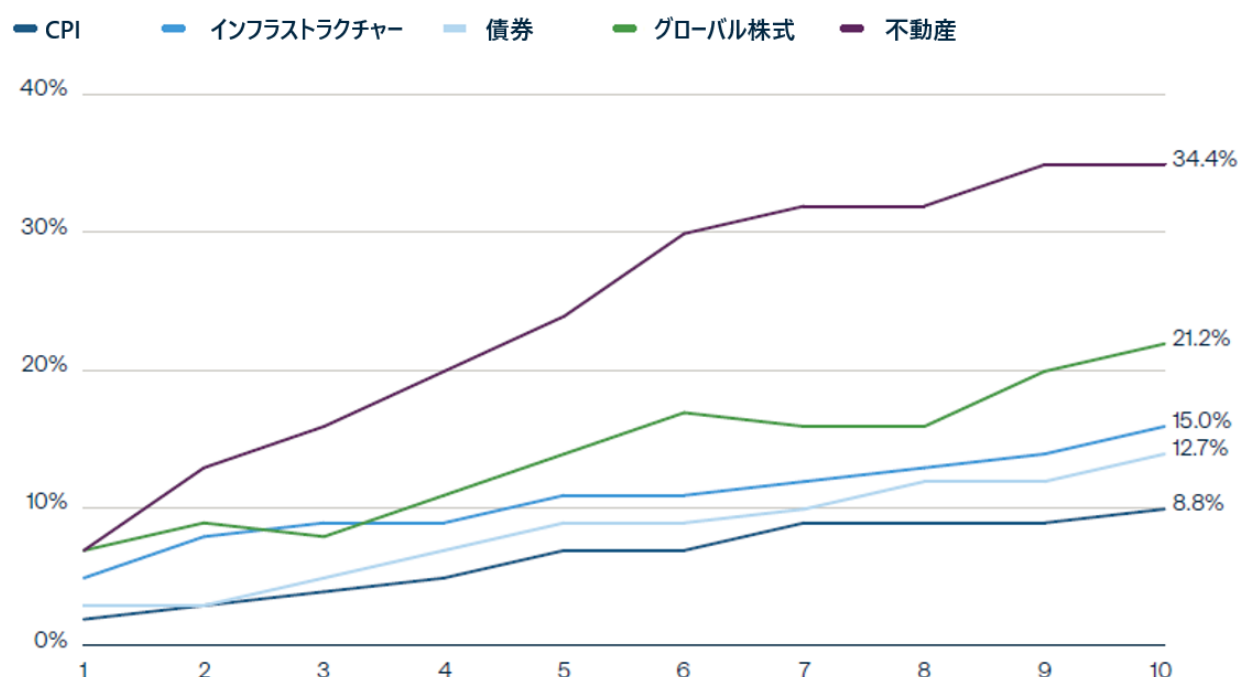
ブラックフィールドは、世界の投資機会へのアクセスと、投資家の目標達成を支援する幅広いソリューションを提供しています。世界有数の実物資産投資家として、長年にわたり、複数の市場サイクルを通じて価値創出の機会を見極めてきた実績を有しています。

投資機会

現在の市場環境下では、インフレの長期化に対する懸念が高まる可能性があります。一方で、こうした環境は、顧客のポートフォリオ全体を見直し、長期的な視点の重要性を再確認するとともに、インフレ上昇へのヘッジに役立つ投資先を検討する機会にもなります。不動産とインフラへの戦略的な資産配分は、ポートフォリオに有意な分散効果をもたらす可能性があると考えられています。

不動産・インフラとインフレ耐性

高インフレ期後の累積トータルリターン平均[†]



[†] インフレ率は季節調整済み CPI で定義しています。高インフレ期とは、インフレ率が少なくとも 2 四半期連続で平均を上回った期間を含む 10 四半期の期間を指します。分析対象期間中、該当する期間は 4 回ありました。

過去の運用実績は、将来の運用成果を保証するものではありません。インデックスのパフォーマンスは例示のみを目的としており、いかなる投資の運用成果を予測または示すものでもありません。プライベート・インフラはプレキン・インフラストラクチャー・インデックス、プライベート不動産はプレキン・プライベート不動産インデックス、株式は MSCI ワールド・インデックス、債券はブルームバーグ・グローバル総合債券インデックスを使用しています。

出所：ブルームバーグ MSCI、プレキン。2005 年 12 月 31 日～2025 年 12 月 31 日

結論

現在の環境は、インフレリスクのヘッジに資する投資を通じてポートフォリオの分散を図る新たな機会をもたらしています。当社では、ボラティリティの抑制、長期的な資産価値の向上、ポートフォリオの分散を目指す投資家にとって、不動産とインフラを長期的な戦略的資産配分に組み入れることは、検討に値すると考えています。

その規制、契約条項、賃料の引き上げ条項などの特性を背景に、不動産やインフラへの投資は、歴史的に、インフレの影響を緩和する上で有効に機能してきました。ただし、こうした特性は各資産クラスのサブセクターによって異なるため、実物資産の種類によってインフレへの感応度も異なります。

複雑な市場環境の中、投資家は、こうした投資がポートフォリオにもたらし得るメリットを最大限に活用するため、アドバイザーからのサポートを求めています。また、それぞれの状況に適した実物資産の組み合わせや、パブリック市場・プライベート市場への適切な配分についても、専門的なアドバイスへのニーズが高まっています。これは、伝統的な投資の枠を超え、プライベート不動産やインフラを活用することで、インフレを「管理すべきリスク」から「活用し得る投資機会」として捉える方法を検討する機会でもあります。

顧客がプライベート市場への資産配分を検討する中、オルタナ研究所は、顧客向けの分かりやすい情報・教育コンテンツ、高度な資産配分に関するインサイト、ベストプラクティスを包括的に提供し、変化する投資ニーズに沿った適切なポートフォリオ判断を支援しています。

ポートフォリオ・レンズ：インフラと不動産を活用したインフレ対応

脚注

1. **調査方法**：コアデータ・リサーチ社への委託を通じて、2026 年 2 月から 4 月にかけて、米国、カナダ、英国およびスイスを対象にオンライン調査を実施しました。調査対象は、平均担当運用資産残高（AUM）が 6 億 5,700 万米ドルのウェルス・マネージャー600 名と、各地域およびグローバルで各社のプラットフォームに採用するオルタナティブ資産運用会社および商品の評価を担当するファンド・セクター60 名です。

オルタナティブ投資調査レポートの回答は、調査実施時点における回答者の見解を反映したものであり、すべての投資家の見解を代表するものではない場合があります。本資料に記載された調査結果は、将来の成果や投資行動を示唆するものではありません。本資料は、情報提供および教育のみを目的として提供されています。

重要な開示事項

ブルックフィールド・プライベート・ウェルス・エルエルシーは、米国証券取引委員会（SEC）にブローカー・ディーラーとして登録されており、FINRA および証券投資者保護公社（SIPC）の会員です。ブルックフィールド・プライベート・ウェルス・エルエルシーは、ブルックフィールドの完全子会社です。

本資料に含まれる情報は、教育および情報提供のみを目的として作成されたものであり、法務、税務または投資助言、推奨、あるいはブルックフィールド・コーポレーションおよびその関連会社（総称して「ブルックフィールド」）が提供する証券の売却提案または購入勧誘を意図したのではなく、そのように依拠されるべきものでもありません。ブルックフィールドは、本資料に含まれる情報（第三者から提供された情報を含みます）の正確性または完全性について検証していない場合があります、また検証義務を負うものではありません。したがって、ブルックフィールドが当該情報を検証済みであることを前提として依拠することはできません。本資料に記載された見通しまたは予測は、資料作成日時点のものであり、予告なく変更される場合があります。過去の実績は将来の成果を示唆または保証するものではなく、投資価値および当該投資から得られる収益は変動する可能性があります。

インデックス提供者に関する免責事項

本資料に記載された各種インデックスは非運用型であり、投資家が直接投資することはできません。インデックス・パフォーマンスは例示目的のみに掲載されており、いかなる投資成果も予測または示唆するものではありません。また、表示されたインデックスとブルックフィールドの戦略、コンポジットまたはファンドへの投資との間には、ボラティリティの差異や規制・法的制約など、比較に際して重要となる要因が存在する場合があります。ブルックフィールドは、すべてのインデックス・データを第三者のインデックス提供者から取得しており、当該データは正確であると考えていますが、その正確性について表明または保証を行うものではありません。インデックスは非運用型であり、投資家が直接投資することはできません。

ブルックフィールドは、本資料で参照されるインデックスの保有、構築または日常的な管理に関与していません。本資料に記載されたインデックス情報は情報提供のみを目的としており、ブルックフィールドの商品が同様の成果を達成することを示唆または予測するものではありません。当該情報は予告なく変更される場合があります。本資料に記載されたインデックスには、手数料、費用、販売手数料または税金等は反映されていません。また、投資家がインデックスに直接投資することはできません。インデックス提供者は、各種インデックスおよび関連データを「現状有姿（as is）」で提供しており、これらに関するいかなる保証も行いません。また、インデックスまたは関連・派生データについて、その適合性、品質、正確性、適時性または完全性を保証するものではなく、これらの利用に関して一切の責任を負いません。さらに、インデックス提供者は、直接的損害、間接的損害、特別損害、付随的損害、懲罰的損害、結果的損害その他一切の損害（逸失利益を含みます）について責任を負いません。インデックス提供者は、ブルックフィールドまたはブルックフィールドの商品・サービスをスポンサー、推奨または推奨するものではありません。別段の記載がない限り、すべてのインデックスはトータルリターン・インデックスです。

インデックスの定義

ブルームバーグ・グローバル総合債券インデックス：米国で取引される中期の投資適格債を対象とする、幅広い銘柄で構成された時価総額加重型の債券市場指数です。

消費者物価指数（CPI）：一定の財・サービスで構成される固定された市場バスケットの価格が、時間の経過とともに平均してどの程度変化したかを示す指標です。

ブレキン・インフラストラクチャー・インデックス：投資家がインフラ・ポートフォリオに実際に投資した金額に基づき、投資家が得た平均リターンを示す指数です。

ブレキン・プライベート不動産インデックス：プライベート・キャピタル・パートナーシップに実際に投資された金額に基づき、投資家のプライベート不動産ポートフォリオにおける平均リターンを示す指数です。

MSCI ワールド・インデックス：23 の先進国市場の大型株および中型株で構成される指数です。各国の浮動株調整後時価総額の約 85% をカバーしています。

将来予想に関する記述

本資料は、米国連邦証券法令、具体的に米国 1934 年証券取引所法（その後の改正を含む）第 21E 条、そしてカナダ証券法令における意義の範囲内における将来の見通しに関する記述を含む情報やそれらに基づく情報が含まれています。将来の見通しに関する記述は、事業戦略や投資戦略もしくは戦略遂行のための措置、競争力、目標、事業の拡大および成長、計画、見込み、将来の成功への言及など、将来の行動、事象または動向に関して、過去の事実の記述以外のすべての記述を含みます。これらの記述は、過去または現在の事実と厳格に関連しないという事実によって特定することができます。「予測」、「推定」、「期待」、「予想」、「想定」、「計画」、「考え」やその他の類似する用語は、これらの将来の見通しに関する記述を特定するために用いられます。将来の見通しに関する記述は、不正確な仮定や既知もしくは未知のリスクおよび不確実性によって影響を受ける可能性があります。そうした要素の多くは、将来の実際の結果や成果を決定する上で重要となります。そのため、いかなる将来の見通しに関する記述についても保証はありません。実際の結果や成果は大きく異なることがあります。これらの不確実性を踏まえ、これらの将来の見通しに関する記述に不当に依拠するべきではありません。

© 2026 Brookfield

BPW-00740

Contact Us



privatewealth.brookfield.com



LinkedIn でフォロー