

令和7年人事院規制緩和を好機とする、 東京都特別区職員のための戦略的資産形成

インフレ時代を乗り越え、公務員としての信用力を最大限に活用する実践ガイド

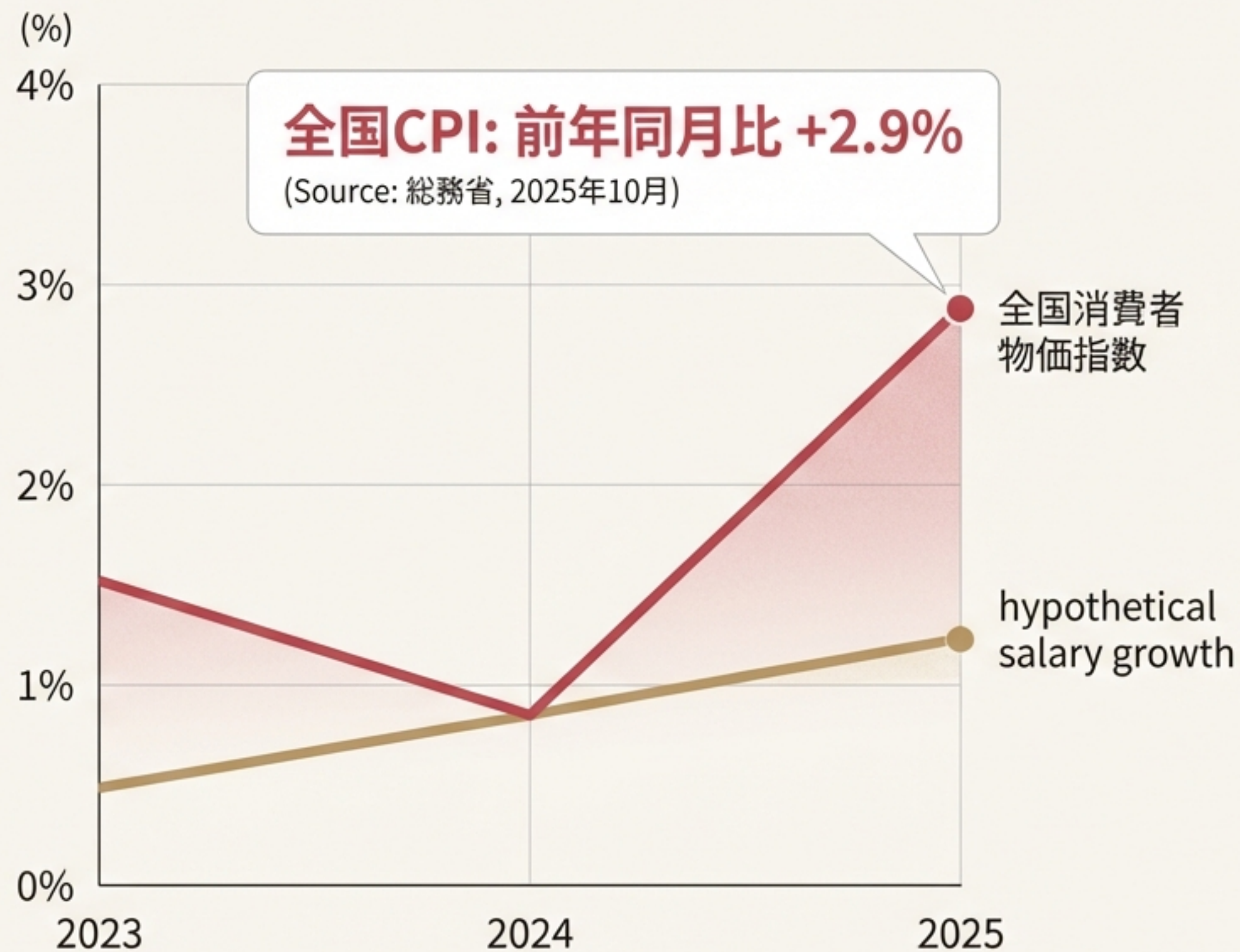


皆様の安定した給与が、 インフレによって実質的に 目減りしているという現実

「何もしないこと」が最大のリスクとなる時代が到来しました。2025年、物価上昇は給与の伸びを上回り、皆様の資産価値は日々失われています。



迫りくるインフレの波



しかし、公務員には「全体の奉仕者」として、厳格な兼業規制が課せられています

地方公務員法第38条は、職務の公正性と信用確保のため、皆様の経済活動を制限してきました。インフレから資産を防衛しようにも、選択肢が極めて限定的だったのがこれまでの実情です。

兼業許可の3原則

原則1：職務専念義務の確保

本業に支障をきたさないこと



原則2：職務の公正性の確保

利害関係を生じさせないこと



原則3：公務の信用の確保

品位を損なわないこと



「この『見えざる壁』が、多くの職員の資産形成を阻んできました。」

転換点：令和7年12月、 人事院が時代の変化に対応し、 規制運用を明確化

社会経済情勢の変化を受け、職員が安心して職務に専念できる環境を整備するため、人事院は兼業許可基準を一部緩和・明確化しました。
これは「副業解禁」ではなく、皆様の生活基盤を守るための「合理的合法的な資産防衛の道」を開くものです。



新ルールのコア：承認不要の「セーフゾーン」がどう拡大されたか

これまでの運用



「5棟10室」または「年収500万円」の
いずれかを超えると承認が必要

都心部では小規模でも年収500万円を超えやすく、
硬直的な運用が課題だった

令和7年12月からの新運用



規模（5棟10室未満）が最重要視されるように

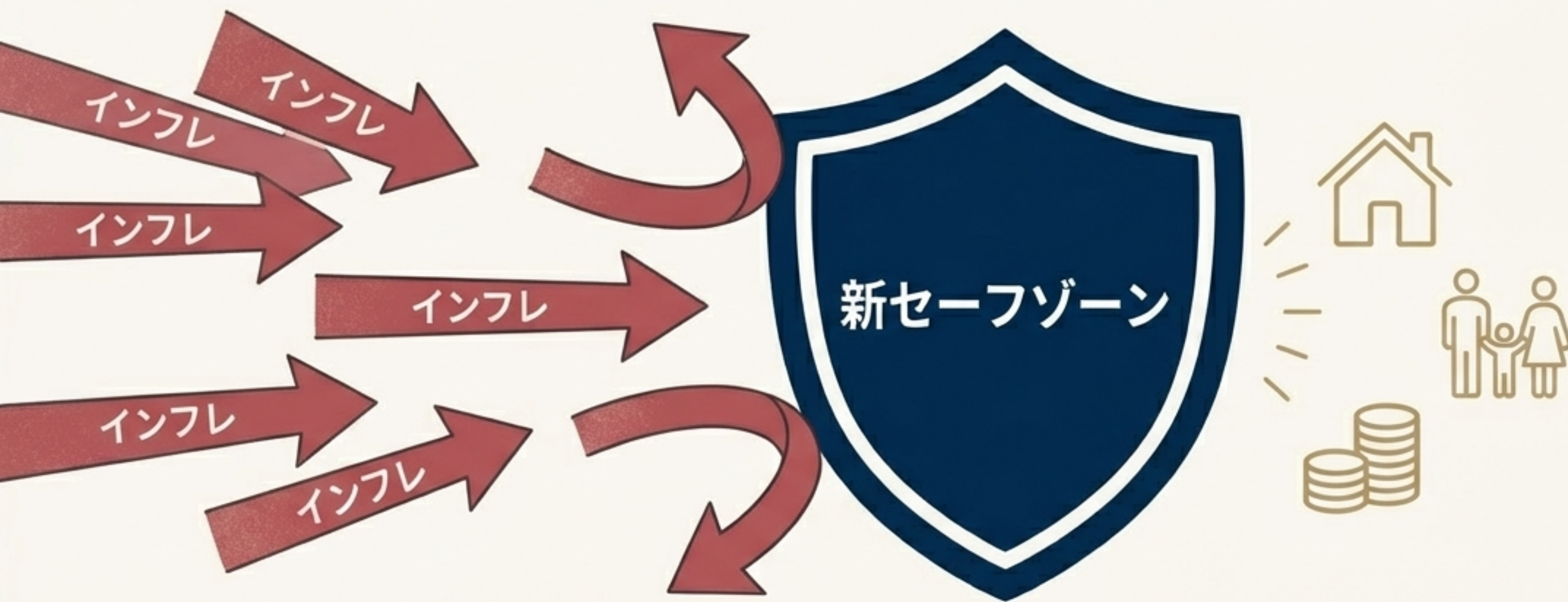
規模が小さく、管理を外部委託していれば、
形式的に年収500万円を超えても承認不要または簡易な
届出で可とする運用へ転換

「公務に支障があるか」という実質的判断が優先される

太陽光発電も緩和

定格出力10kW未満なら承認不要に

つまり、皆様には今、合法かつ倫理的に
資産を守り育てる道が開かれています



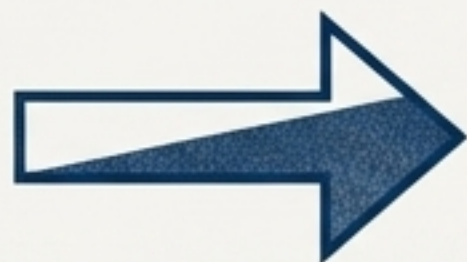
今回の規制緩和は、インフレ時代の資産防衛と公務員の職務専念義務のバランスを再調整するものです。
ルールを正しく理解し、その範囲内で行動することが、皆様のキャリアと生活設計を守る鍵となります。

皆様が持つ最大の資産、それは「公務員としての信用力」です

金融機関にとって、皆様は「倒産リスクがなく、給与が安定した最上級の顧客」です。
この信用力により、民間では不可能な好条件で、長期の資金調達が可能になります。



安定した雇用

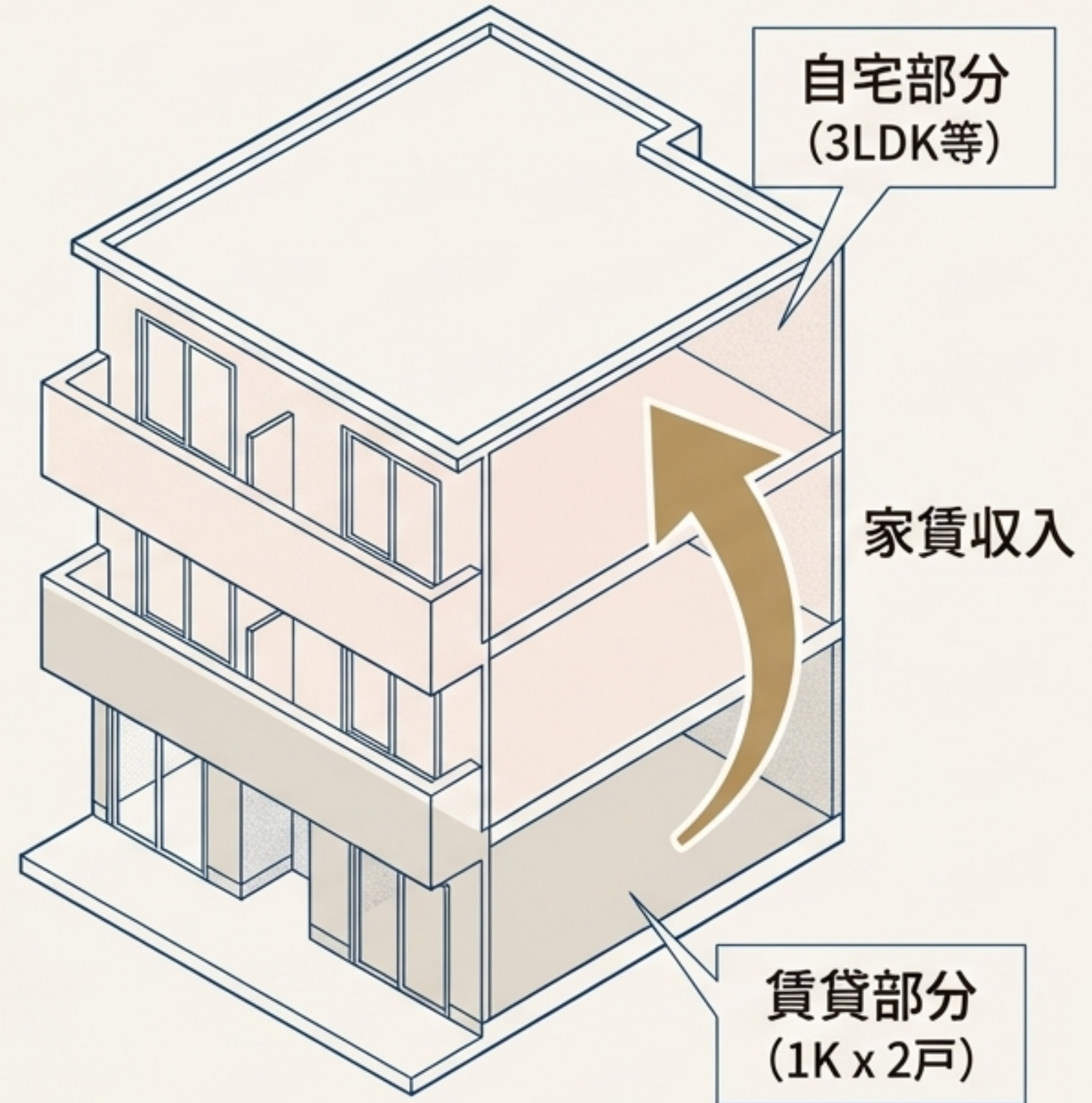


金融機関からの高い信用力（与信）

「インフレ下では、実質価値が目減りする『借金』を低金利でできること自体が、
圧倒的なアドバンテージとなります。」

その信用力を最大限に活かす最適解が 「賃貸併用住宅」です

一つの建物に「自宅」と「賃貸」を組み合わせることで、マイホームの快適性と、家賃収入による経済性を両立。人事院の新基準（10室未満）を余裕でクリアする、最も合理的かつ低リスクな手法です。



最大の鍵は「住宅ローン」の活用。アパートローンとの差は歴然です

「自宅部分の床面積が50%以上」という条件を満たせば、収益部分も含めて建物全体に、超低金利の住宅ローンを適用できます。これは公務員の皆様が最も優遇される領域です。

比較項目	住宅ローン	アパートローン
金利	超低金利（変動0.4%～）	高金利（2.0%～4.5%）
融資期間	最長35年	短い（20～30年）
融資比率	フルローンも可能	自己資金1～2割要
ローン控除	適用可	適用不可

「総額6,700万円の借入で、月々の返済額に約15万円もの差が生まれます。」

シミュレーション：都内9,000万円の新築住宅が、実質月額9.4万円の負担に

モデルケース



物件：東京都城南・城西エリア、
土地・建物総額 9,000万円



融資：自己資金0円、住宅ローン
(変動0.5%、35年)



構成：自宅（3LDK）＋ 賃貸
(1LDK x 1戸)



想定家賃：14.0万円/月

収支計算

月額返済額 **約23.4万円**

家賃収入 **- 14.0万円**

実質負担額 **= 9.4万円**

「同等の賃貸マンションを借りるより、遥かに低い負担で、資産となるマイホームが手に入ります。」

もちろんリスクは存在します。しかし、それらは管理・回避が可能です

リスク1：空室



懸念：入居者が決まらない期間は、ローン全額が自己負担に

対策：皆様の強みである「**地域の土地勘**」を活かし、駅近・賃貸需要の高いエリアを厳選

リスク2：金利上昇



懸念：変動金利の場合、将来の返済額が増加する可能性

対策：インフレ局面では「**フラット35**」等の固定金利が有利。リスクを完全に排除可能

リスク3：融資条件



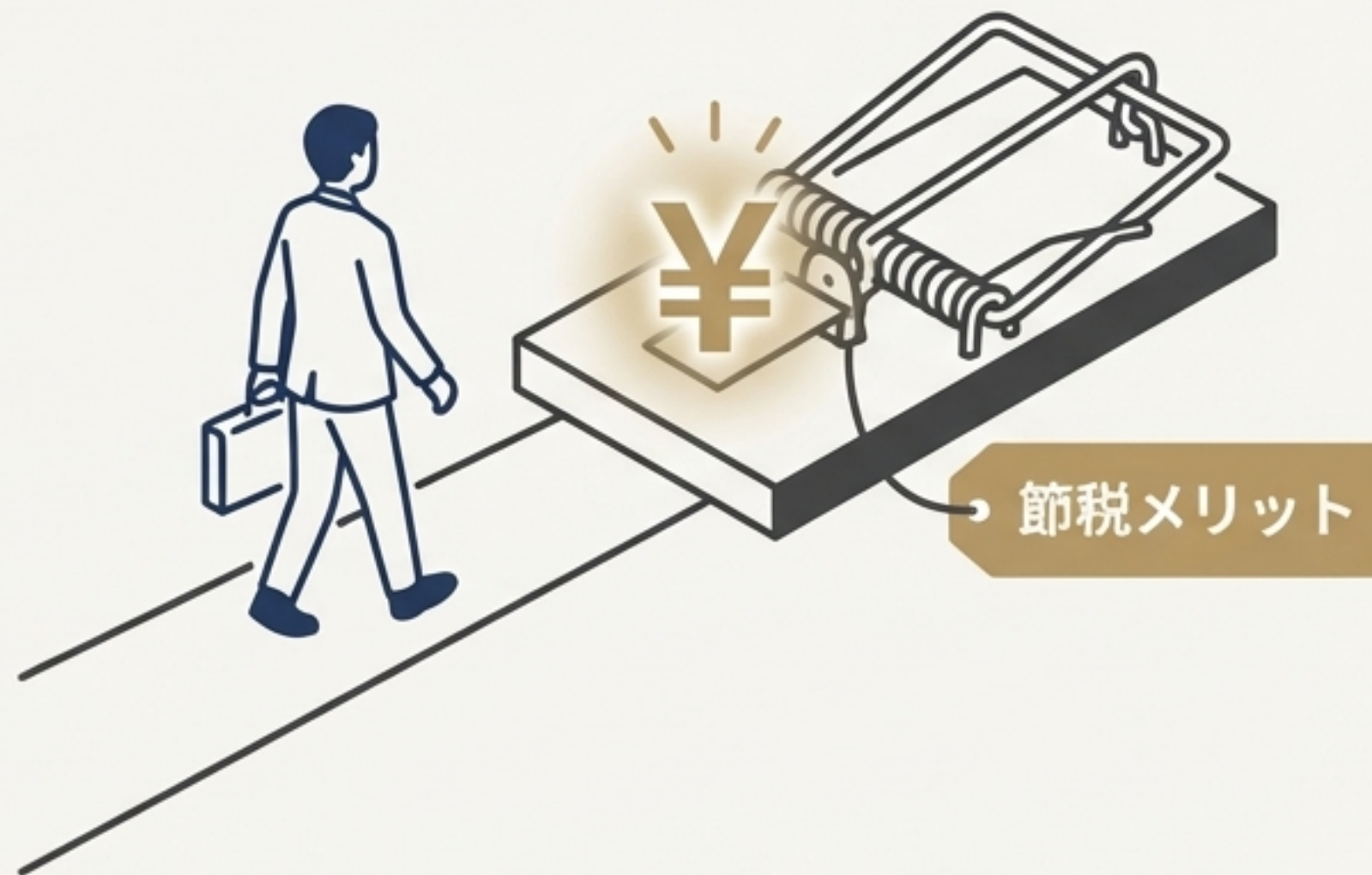
懸念：「**自宅部分50%以上**」の要件を満たせないと計画が破綻

対策：設計段階で、**金融機関と連携し**、要件を確実に遵守

警鐘：皆様を狙う「新築ワンルームマンション投資」という甘い罠



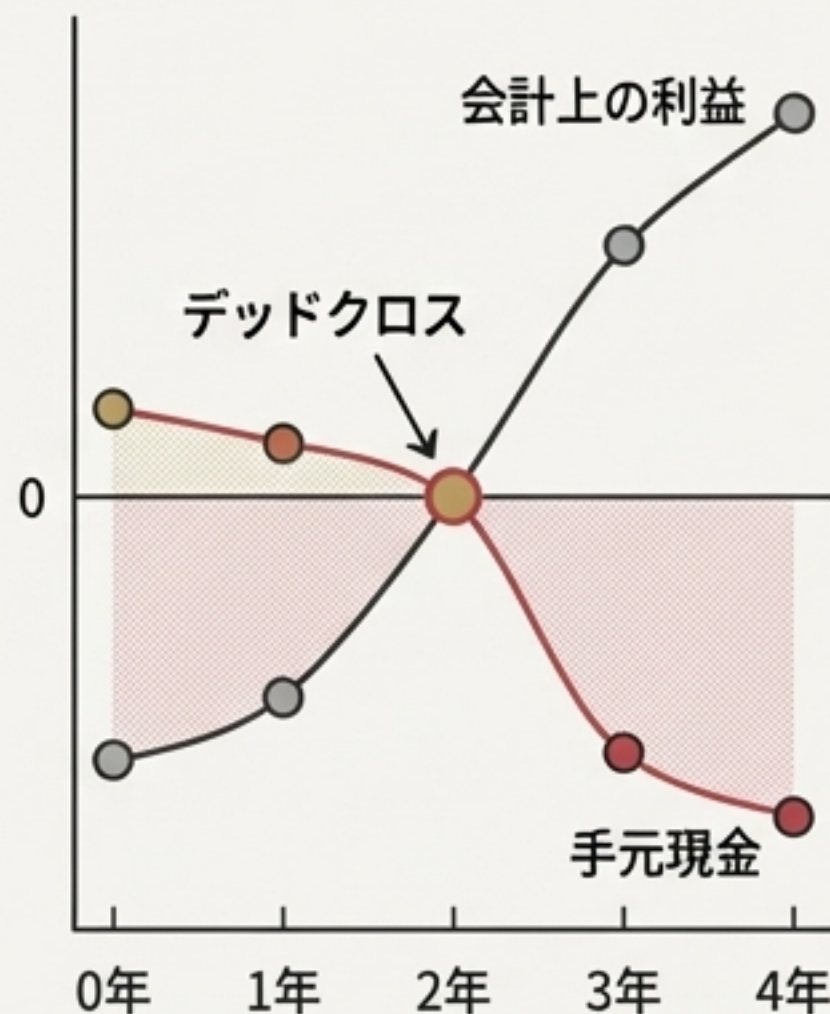
「公務員は与信が高いから」「節税一になります」という営業トークを鵜呑みにしてはいけません。その裏には、資産形成とは正反対の構造的欠陥が隠されています。



なぜ罠なのか？「節税」のまやかしと「資産価値下落」の二重苦

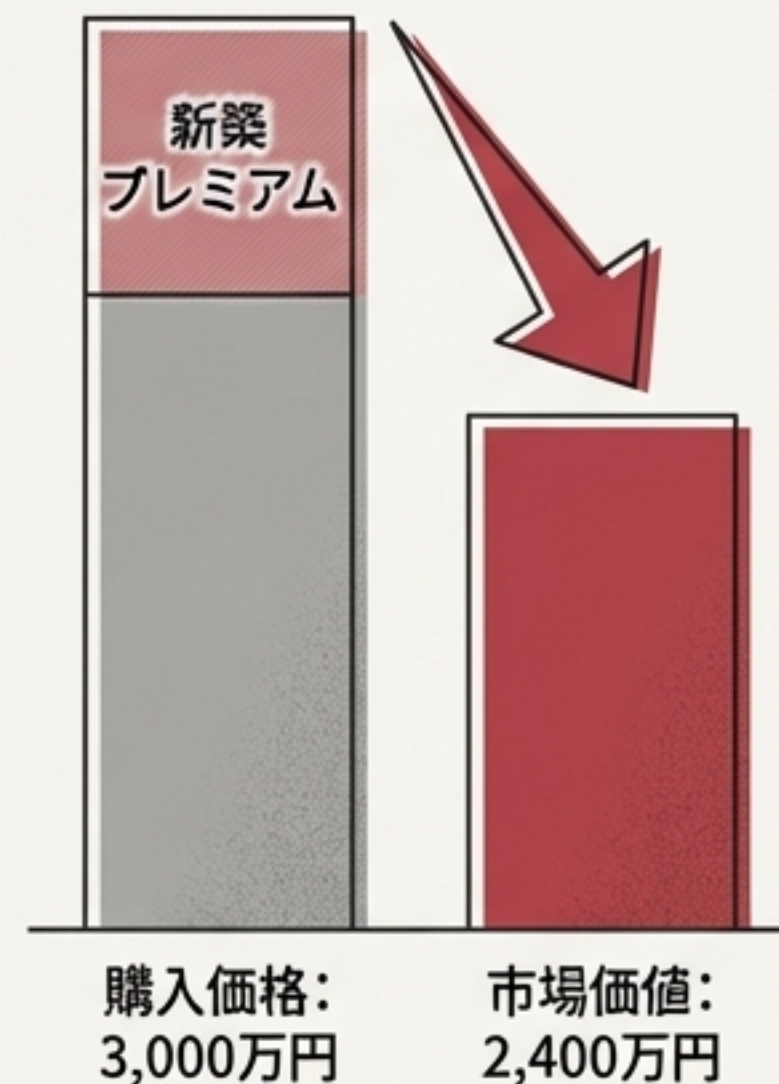
1. 「節税」の正体は、事業の赤字

「赤字で税金を取り戻す」ために「毎月数万円の現金を失い続ける」のは本末転倒です。数年後には会計上黒字化し、手出しの現金が増える「デッドクロス」に陥ります。



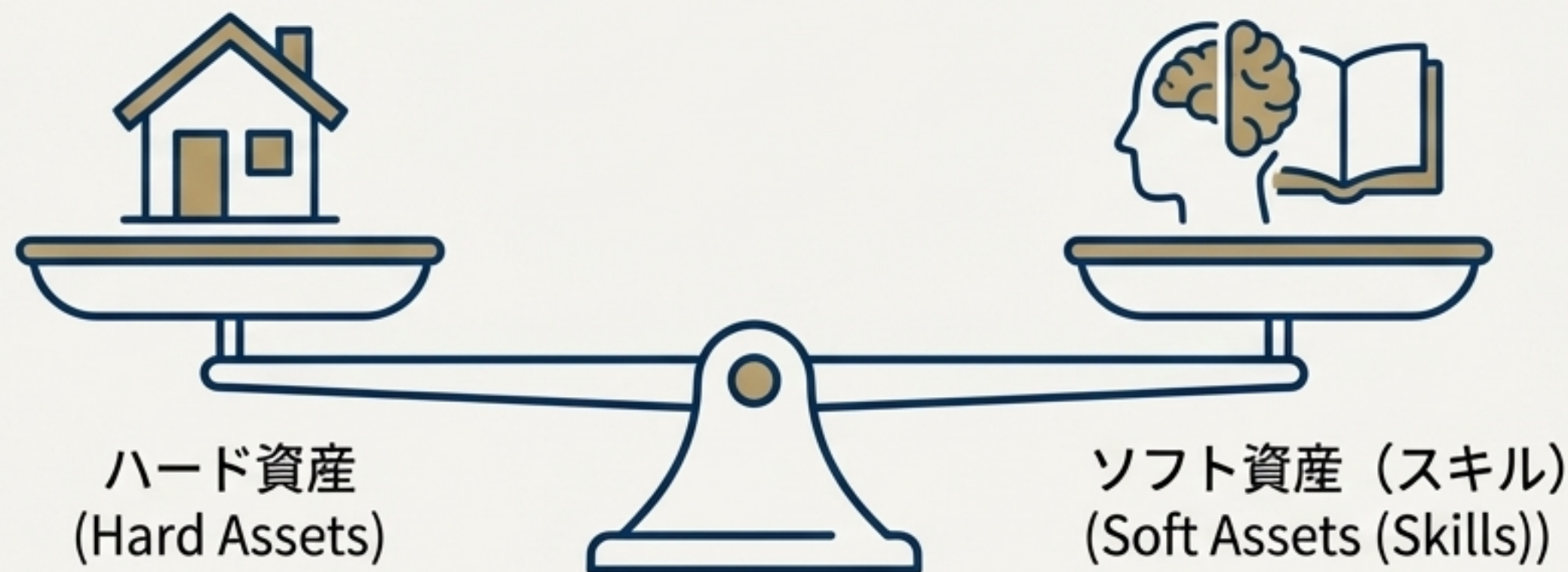
2. 購入した瞬間、価値が2~3割下落する

販売価格には多額の「新築プレミアム」（広告費・利益）が上乗せされています。売却しようにもローン残高を下回り、売れない「負債」と化します。



不動産は「守り」の手段。公務員にとって最大の資産は「人的資本」です

規制緩和の真の目的は、職員が経済的な不安から解放され、安心して本業に専念し、自己の能力開発に励む環境を整えることです。資産運用に過度な時間を費やすより、自己投資こそが最大の長期的リターンを生み出します。



DX推進



AI活用



データ分析



語学



都市計画

総括：令和時代を生きる特別区職員に求められる、4つの資産形成戦略

1

1 ルールの正しい活用

「10室未満・管理委託」を遵守し、セーフゾーン内で合法的に資産を運用する



2

2 推奨モデルの採用

公務員の信用力を活かし、インフレヘッジと住居費削減を両立する
「賃貸併用住宅」を第一に検討する



3

3 「節税」投資の拒絶

キャッシュフローの黒字化を最優先し、ワンルームマンション投資には手を出さない



4

4 人的資本の最大化

資産運用は「守り」と割り切り、「攻め」は本業での能力発揮とリスクリングで行う。
区民への貢献を通じて自身の価値を高める

