

インベスコ 米国不動産インカム戦略

相対的に高いインカムに裏打ちされた攻めの運用

当社の米国不動産インカム戦略は、良好な需給バランス、相対的に高い利回りかつインカム成長が見込めるセクター、成長性の高い都市に所在するクオリティの高い不動産への投資を通じて、**高いインカム・リターン**の創出と**安定的なトータル・リターン**達成に寄与しています。

93.2%
の稼働率

※2025年3月末時点

7割超を
住居および
物流施設へ配分

※2025年3月末時点

1件のみ
オフィスへ
投資

※2025年3月末時点

年率5%超
のインカム

※2025年3月末時点の1年間のインカムリターン(運用報酬控除前)、米ドルベース。

年率10%程度の
トータル・リターンを実現

※2014年~2025年3月(設定来)のトータル・リターンは9.63%となっています(年率換算、運用報酬控除前、米ドルベース)。

◎当資料は年金基金等の機関投資家に対する情報提供を目的として、当社グループの運用に関してインベスコ・アセット・マネジメント株式会社(以下、「当社」)が作成したもので、法令に基づく開示書類でも金融商品取引契約の締結の勧誘資料でもありません。内容には正確を期していますが、必ずしも完全性を当社が保証するものではありません。また、当資料は信頼できる情報に基づいて作成されたものですが、その情報の確実性あるいは完結性を表明するものではありません。当資料に記載されている内容は既に変更されている場合があり、また、予告なく変更される場合があります。当資料には将来の市場の見通し等に関する記述が含まれている場合がありますが、それらは資料作成時における作成者の見解であり、将来の動向や成果を保証するものではありません。また、当資料に示す見解は、インベスコの他の運用チームの見解と異なる場合があります。過去のパフォーマンスや動向は将来の収益や成果を保証するものではありません。当社の事前の承認なく、当資料の一部または全部を使用、複製、転用、配布等することを禁じます。ご紹介している運用戦略は当社および当社グループが提供するすべてを網羅しているわけではありません。当資料は特定の銘柄の運用助言あるいは売買推奨のために用意されたものではありません。

【受託資産の運用に係るリスクについて】

受託資産の運用にはリスクが伴い、場合によっては元本に損失が生じる可能性があります。各受託資産へご投資された場合、各受託資産は価格変動を伴う有価証券に投資するため、投資リスク(株価の変動リスク、株価指数先物の価格変動リスク、公社債にかかるリスク、債券先物の価格変動リスク、コモディティにかかるリスク、信用リスク、デフォルト・リスク、流動性リスク、カントリー・リスク、為替変動リスク、中小型株式への投資リスク、デリバティブ(金融派生商品)に関するリスク等)による損失が生じるおそれがあります。ご投資の際は、各受託資産の契約締結前書面、信託約款、商品説明書、目論見書等を必ずご確認ください。

【受託資産の運用に係る費用等について】投資一任契約に関しては、次の事項にご留意ください。

【投資一任契約に係る報酬】当戦略の運用は外国籍リミテッド・パートナーシップ(以下「投資先ファンド」といいます)で行い、国内特定(金銭)信託口座から投資先ファンドに出資します。投資先ファンドでは純資産額に対して最大1.2%の運用報酬がかかります。申込み手数料、信託財産留保金はかかりません。投資一任契約に係る報酬は純資産額に対して年率0.22%(税込)を上限とする料率を乗じた金額が契約期間に応じてそれぞれ異なります。なお費用の合計額については運用状況などによって変動するものであり、事前に料率、上限額などを表示することができません。

【特定(金銭)信託の管理報酬】当該信託口座の受託銀行である信託銀行に管理報酬をお支払いいただく必要があります。具体的料率については信託銀行にご確認ください。【組入る有価証券の売買時に発生する売買委託手数料等】当該費用については、運用状況や取引量等により変動するものであり、事前に具体的な料率、金額、上限または計算方法等を示すことができません。【費用合計額】上記の費用の合計額については、運用状況などによって変動するものであり、事前に料率、上限額などを表示することができません。

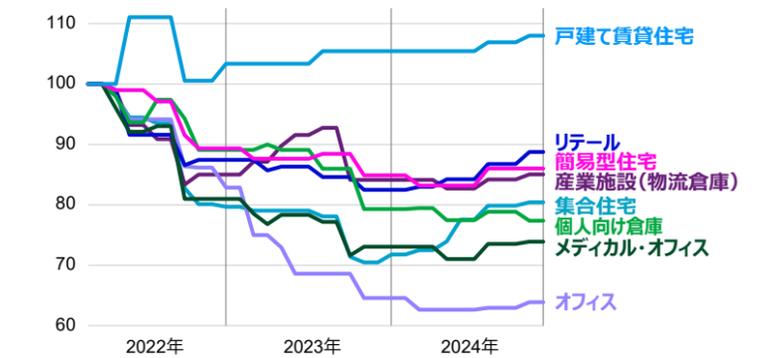
Q 米国の不動産市場についてどのように見えていますか？

米国の不動産市場は全体として明るさを増しています。一部セクターで需要減退が残りますが、全体としては均衡がとれた需給バランスとなっています。取引量はFRBが金融緩和に転じた事で増加傾向にあります。不動産価格に底打ち感が見られる中で、投資家の不動産に対する選好度は改善傾向にあります。

当社の米国不動産インカム戦略にも、今後の成長局面をとらえることを目指す複数の機関投資家様からの申し込みが届き始めており、3億ドルを超える設定キュー(キャピタルコールを待つ申込済み資金、2025年6月時点)が生じています。多くのオープン・エンドの不動産ファンドでは解約キューが残っていますが、当社の米国不動産インカム戦略は、価格調整がなされた不動産に対する積極的な「攻めの投資」を行っています。

GSA商業用不動産価格の推移

多数のセクターで価格が底打ちつつあり、投資を開始するのに魅力的なタイミング



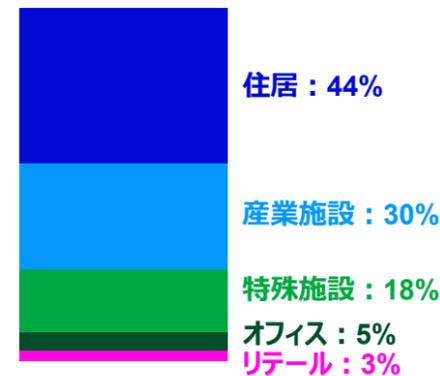
出所: Green Street社のデータをもとにインベスコ・リアル・エステートが作成、2024年12月時点。2022年3月を起点として100で指数化

Q どのようなセクターや都市に投資機会を見出していますか？

様々な住居関連のセクターに重点的に投資しています。特に、一戸建て賃貸住宅、組立型住宅(簡易住宅)の需給は良好な状態が続いています。物流倉庫については、過去数年の価格調整を経て投資魅力(利回り)が高まっています。また、医療機関向けビル(メディカル・オフィス)や個人向け倉庫といった特殊用途施設にも注目しています。

都市としては「サンベルト」と称される南部・西部に注力します。同地域は先端技術産業の集積地としての発展による雇用/人口増加に支えられ、不動産の投資環境が相対的に良好に推移しています。一方で、人口動態、経済成長の観点による投資先選別の結果、たとえ代表的な大都市であっても投資を全く行っていない都市もあります。

セクター配分: 2025年3月末時点

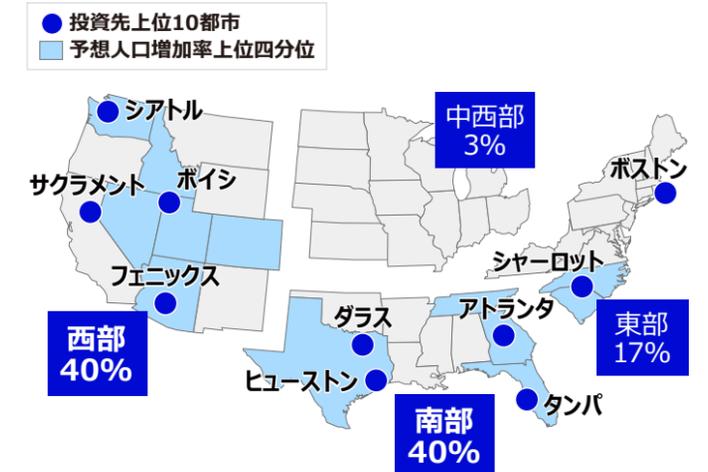


各セクターの内訳

- 住居セクター:** 集合住宅(20%)、戸建て賃貸住宅(12%)、低所得者向け住宅(10%)、簡易型住宅(2%)
- 産業施設セクター:** 物流倉庫(26%)、冷蔵倉庫(4%)
- 特殊施設セクター:** メディカル・オフィス(10%)、個人向け倉庫(4%)、生命科学研究施設(4%)

出所: インベスコ・リアル・エステート、2025年3月31日時点。

地域配分: 2025年3月末時点



出所: インベスコ・リアル・エステート、2025年3月31日時点。ジョイントベンチャー投資における持ち分に応じた投資額を含みます。一部の都市圏は近接する都市圏を統合して集計。2024年9月時点のMoody's Analyticsのデータによる、2023年から2033年までの州別人口絶対増減分布に基づく人口増加率上位四分位(毎年更新)。