

インベスコ・アセット・マネジメント

いよいよ回復局面を迎えた米国不動産市場で 安定的に指数を上回る収益を狙うインカム戦略

金利上昇時に価格調整が続いた米国不動産市場は、2024 年後半から金利低下局面に入ったことで、足元では回復局面を迎えている。「米トランプ政権が推進する半導体をはじめとした製造業の米国本土回帰の動きは中長期的なファンダメンタルズの下支え要因で、米国不動産市場全体では改善傾向が続くとみています」とインベスコ・アセット・マネジメントのリアル・アセット部長の加藤秀康氏は語る。

セクター別では、住宅は、南部や西部の主要都市では企業の人材獲得の競争激化で人口流入が続いており、需要は極めて堅調だ。また、物流施設は昨年のトランプ関税で一時的に苦境を強いられたものの、1 年が経過したことから企業側も新たなマクロ環境に適応し、取引が戻ってきている。

その一方でオフィスセクターは低調

だという。ニューヨークやサンフランシスコといった一部の都市では需要が回復したものの、全米で見るとオフィス離れが続いているためだ。

足元で懸念されている米国の利下げ期待の後退については「ただちに利上げ局面に移行するわけではないでしょうから、不動産市場に与える影響は限定的と考えられます。大きな金利の変化が想定されなければ、より高いキャッシュフローを創出できるかが今後の優勝劣敗を左右すると言えます」（加藤氏）。

この視点から米国市場をみれば、人口 100 万人を超える大都市が 50 以上存在し、それぞれが独自の産業を抱えるほどの厚みと多様性を有しており、投資機会は豊富だ。「非伝統的なセクターの市場規模が拡大中で、割安な案件も多く眠っています。非伝統的なセクターまで投資の幅を広げれば、安定

的かつ十分なリターンを確保できる環境といえるでしょう」と機関投資家営業本部長の秋月孝雄氏は語る。

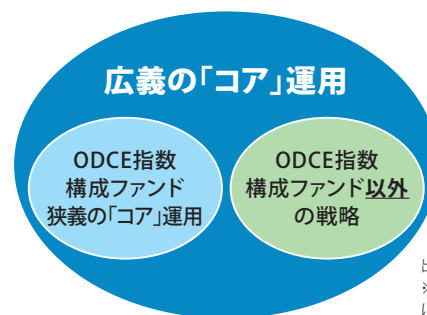
非伝統的セクターが好調 実物資産で分散効果に期待

こうした投資機会を捉え、安定的なリターンを実現する戦略として、インベスコの「米国不動産インカム運用戦略」は注目に値する。投資家が求めるオープンエンド、高分散、抑制されたレバレッジといったコア型の利点を網羅しつつ、成長都市や非伝統的セクターへの配分といった追加的なリスクを適切に取ることで、ダウンサイドリスクを抑制しながら一段高いリターンを追求する戦略だ（図 1）。

具体的にどのセクターに注目するのか。加藤氏は、その 1 つとしてシニア住宅やメディカルオフィスなど、医療関連の不動産セクターを挙げる（図 2）。



図1 コア運用の枠組みとインカム戦略の位置づけ



投資家が「コア」運用に求める要素

- ① 安定したインカム収入
 - ② 低減されたリスク
- #### 米国不動産インカム運用戦略
- ① ODCEを上回るインカム水準※
 - ② 分散されたセクター構成、高い稼働率

出所：インベスコ・アセット・マネジメント株式会社、例示目的のみ。
※ 2021 ～ 2025 年の累積インカムリターンは、ODCE 指数 3.86% に対して当戦略は 4.92%

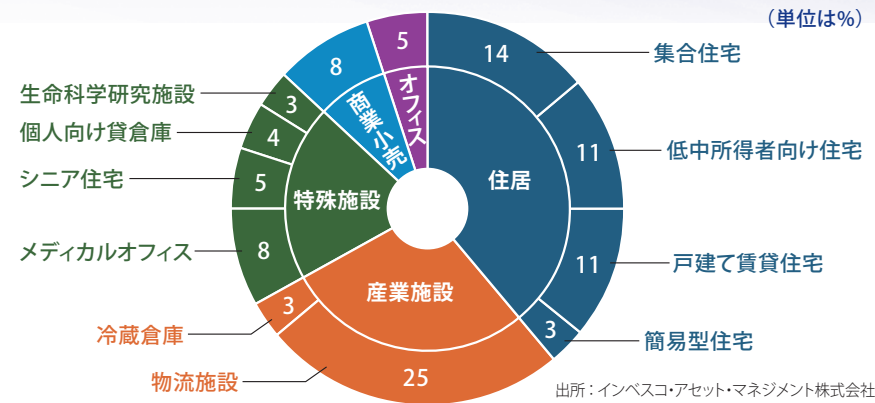
ベビーブーマー世代がシニア世代になるという人口動態の変化により、増大するこれらの医療関連の不動産需要を捉えることが狙いだ。

この他、投資を強化しているセクターとして「簡易型住宅」がある。広大な土地を区画ごとに分割し、入居者と借地契約を締結する。入居者は自ら選んだ簡易的な住居を設置し、その対価として地代を支払う仕組みである。建築コストの増大や高止まりする住宅ローン金利によって持ち家の取得が困難になる中、転職や子どもの進学に伴う転居といったニーズに対し、手頃に家を購入できる手段として関心を集めている。

こうした特殊なセクターの注意点として、加藤氏は物件そのものの管理体制を挙げる。「例えば簡易型住宅ではゴミ出しルールの徹底といった伝統的セクターとは異なるきめ細かな管理体制が必要です。物件価格の低下を防ぐためには欠かせない能力ですから、当社では専門の管理会社を抱えて協力体制を敷いています」。

また、非伝統的セクターにおける案件取得においては、長きにわたる全米

図2 米国不動産インカム戦略のセクター配分（2026年3月末）



各都市における投資実績を有しており、「雇用が伸びる都市圏を選別して取得を進めています」と加藤氏は胸を張る。

投資家の動向について秋月氏は、「利上げで価格調整が続いた際に米国不動産から離れる投資家もいましたが、回復局面を迎えたいま、少しずつ投資を検討する方が戻ってきています」と語る。オルタナティブ投資でダイレクトレンディングといったコーポレートリスクへの偏重が気になる投資家には、実物資産で手堅くリターンを確保できる当戦略は非常に有効な手段になるだろう。

サポート体制も充実しており、地方都市や非伝統的セクターへの投資に関して不安がある投資家には対しては、定期レポートに加え、加藤氏ら専任の

リアル・アセットのスペシャリストが国内に複数在籍しているのも安心感につながる。「国内不動産しか経験がない投資家にとっても、海外不動産投資の第一歩として最適な戦略だと自負しています」と秋月氏が語るように、本戦略には大きな期待を寄せることができるだろう。



●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ご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。ご投資の際には、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下さい。

【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】直接投資の場合の投資一任契約に係る報酬は契約資産額に対して年率 0.88%（税込）を上限とする料率を乗じた金額、投資先ファンドを組み入れる場合の投資一任契約に係る報酬は契約資産額に対して年率 0.605%（税込）を上限とする料率を乗じた金額が契約期間に応じそれぞれ異なります。また、投資先外国籍ファンドの運用報酬については契約資産額に対して年率 1.30% を上限とする料率を乗じた金額が契約期間に応じ異なります。一部の受託資産では投資一任契約に加えて成功報酬がかかる場合があります。成功報酬については、運用戦略および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す。【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下さい。【組入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。

お問い合わせ先 インベスコ・アセット・マネジメント株式会社 マーケティング本部
TEL:03-6447-3054 ad@tyo.invesco.com

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー 14 階 私書箱 115 号 〒106-6114

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第 306 号 加入協会：一般社団法人資産運用業協会、日本証券業協会

Invesco

5536845-JP