



注目が集まる米国高齢者向け施設

ヘルスケアREITが投資対象とする施設には、主に「高齢者向け施設」「看護施設」「医療用ビル」「病院」等があります。当資料では、米国ヘルスケアREITの組入物件別シェアで4割以上を占め、高齢化の進展により注目が集まる「高齢者向け施設」についてご紹介いたします。

米国高齢者向け施設の分類について

米国の代表的な高齢者向け施設は、高齢者住宅とCCRC（終身介護コミュニティ）に分類することができます。各施設の主な入居対象者と提供サービスについては以下の表の通りとなっています。

＜施設タイプ別の入居対象者と提供サービスの分類＞

| 施設区分             |                              | 入居対象者                                  | 提供サービスの分類 |                |           |    |            |           |
|------------------|------------------------------|----------------------------------------|-----------|----------------|-----------|----|------------|-----------|
|                  |                              |                                        | 不動産       |                | サービス      |    |            |           |
|                  |                              |                                        | 住居        | アクティビティ、<br>娯楽 | 清掃、<br>洗濯 | 食事 | 介護<br>サービス | 専門的<br>介護 |
| 高齢者住宅            | アクティブシニア賃貸住宅                 | 主に55歳以上のアクティブシニア層                      | ○         | ○              |           |    |            |           |
|                  | インディペンデントリビング<br>(自立高齢者賃貸住宅) | 自立性の高い高齢者                              | ○         | ○              | ○         | ○  |            |           |
|                  | アシステッドリビング<br>(軽度要介護者賃貸住宅)   | 日常生活における軽度の介護を要する高齢者                   | ○         | ○              | ○         | ○  | ○          |           |
| CCRC（終身介護コミュニティ） |                              | 65歳以上の高齢者（看護サービスも含めた全てのサービスを一カ所の施設で提供） | ○         | ○              | ○         | ○  | ○          | ○         |

＜ 高齢者住宅 ＞

高齢者住宅には、以下の3つのタイプの施設が存在し、施設により提供されるサービスが異なります。

■ アクティブシニア賃貸住宅

- ✓ アクティブシニア層向けの住宅コミュニティ。主なターゲット年齢層は55-65歳。
- ✓ 居住者は住居のほか、クラブハウス（ラウンジ、映画館、プール、フィットネスジム等を含む）等の共用娯楽施設を利用できる。基本的に生活支援・介護サービスはない。

■ インディペンデントリビング（自立高齢者賃貸住宅）

- ✓ 比較的自立性の高い高齢者向けの賃貸住宅。主なターゲット年齢層は65-75歳。
- ✓ 居住と生活支援サービスの割合はおよそ9：1で、生活支援サービスは食事や清掃、洗濯等の基礎的サービスに限定される。ベビーブーマー世代の退職に伴う需要が期待されている。

■ アシステッドリビング（軽度要介護者賃貸住宅）

- ✓ 日常生活における軽度の介護を要する高齢者向け賃貸住宅。主なターゲット年齢層は75歳以上。
- ✓ ベビーブーマー世代の高齢化に応じ、将来的に市場規模の緩やかな拡大が見込まれる分野。軽度の介護サービスが付加されていることから、平均月額賃料はインディペンデントリビングより高い。



## < 高齢者住宅(インディペンデントリビング)の物件事例：Atria at the Arboretum >

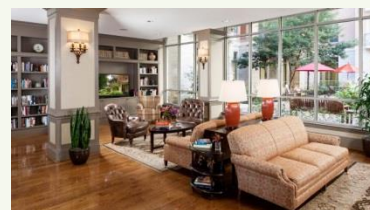


保有リート：Ventas

オペレーター：Atria Senior Living

所在地：テキサス州オースティン

画像出所：Atria Senior Living



## < CCRC（終身介護コミュニティ） >

CCRCは、高齢者住宅で提供している食事や軽度介護等のサービスに加え、病院並みの高いレベルの看護を含めたサービスを一カ所の施設内で提供する総合型シニア住宅です。

- ✓ 高齢者が健康なうちに移り住み、継続的に医療介護サービスまで受けられる居住コミュニティ。  
CCRC：Continuing Care Retirement Community の略。
- ✓ 居住者は月額賃料に加え、入居時に多額の入会金を求められる。持家を売却して施設に入るケースが多く、高齢者向け施設のなかでは比較的、景気変動や住宅価格の影響を受けやすい。

## < 物件事例：Lake Port Square >



保有リート：Healthpeak Properties

オペレーター：Brookdale Senior Living

所在地：フロリダ州リースバーク

画像出所：Healthpeak Properties

出所：三井住友トラスト基礎研究所の資料、各物件のHPを基に東京海上アセットマネジメント作成

※ 上記はヘルスケアREITが保有する主なヘルスケア関連施設についてご理解を深めていただくための例示です。  
※ 個別銘柄への投資を推奨するものではありません。また、当ファンドへの将来の組入れを保証するものではありません。



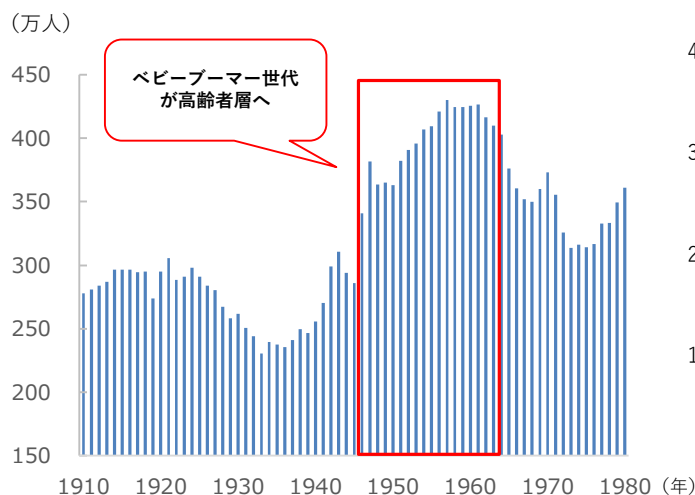
## 米国高齢者向け施設の状況について

## - 高齢化の進展により更なる需要拡大が期待される -

- ✓ 米国ではベビーブーマー世代（1946年～64年生まれ）の高齢化が今後本格化し、高齢者向け施設の需要が一層高まることが予想されています。
- ✓ アシステッドリビングの施設数は、ベビーブーマー世代の高齢化進展による需要拡大を見込み、増加傾向で推移しています。一方でインディペンデントリビング、CCRCの施設数は微増、横ばいで推移しています。

## &lt; 米国出生数の推移 &gt;

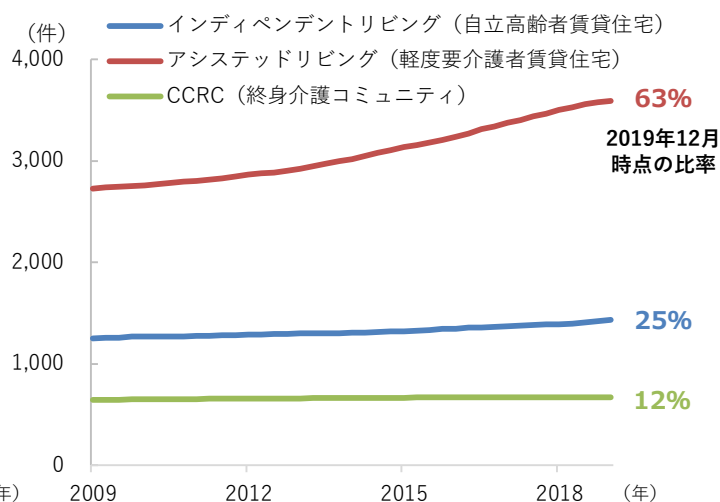
1910年～1980年、年次



出所：米国国立衛生統計センター

## &lt; 施設数の推移 &gt;

2009年12月末～2019年12月末、四半期

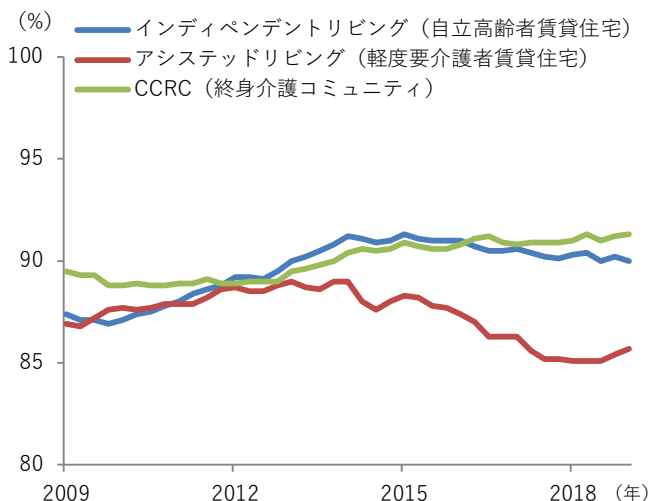


出所：ブルームバーグ（データ元はNIC MAP Data Service）

- ✓ 入居率は供給が増えているアシステッドリビングで低下傾向にありますが、足もとでは底打ちしています。一方で供給が抑制されているインディペンデントリビング、CCRCの入居率は緩やかに上昇しています。
- ✓ 月額賃料は全ての施設で上昇傾向が継続しています。高齢化進展による需要拡大を背景に、過去10年で約3割上昇しています。

## &lt; 入居率の推移 &gt;

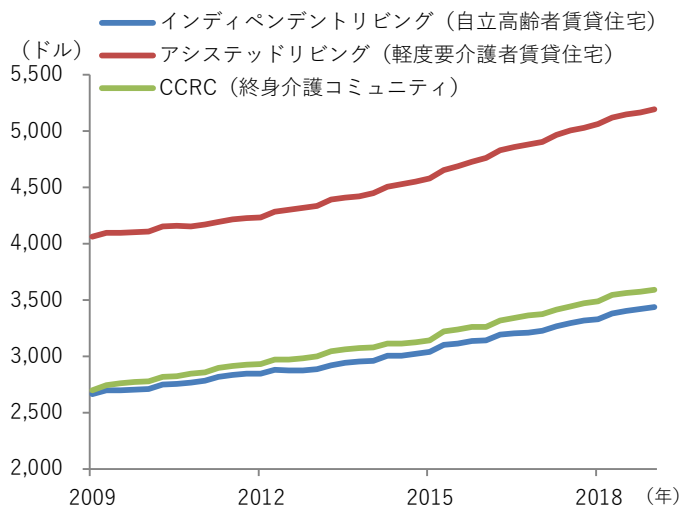
2009年12月末～2019年12月末、四半期



出所：ブルームバーグ（データ元はNIC MAP Data Service）

## &lt; 月額賃料の推移 &gt;

2009年12月末～2019年12月末、四半期



※ NIC MAP Data Serviceのデータは全米31都市ベース。施設の大部分が各タイプを占めるものを対象としています。  
※ 上記は過去の実績であり、将来の動向や運用成果等を示唆・保証するものではありません。



## 収益分配金に関する留意事項

- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

## 分配金が支払われるイメージ



- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

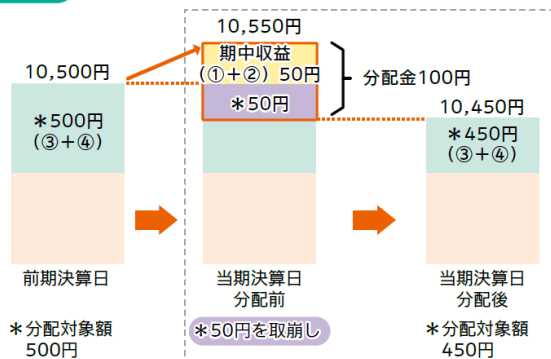
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、

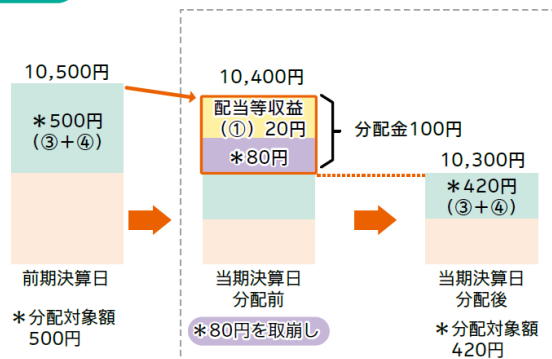
①配当等収益（経費控除後） ②評価益を含む売買益（経費控除後） ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。

## 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

## ケースA 前期決算日から基準価額が上昇した場合

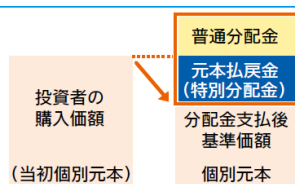
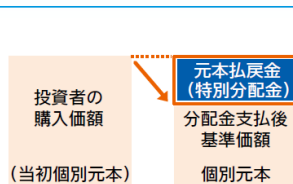


## ケースB 前期決算日から基準価額が下落した場合



① 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が  
元本の一部払戻しに相当する場合分配金の全部が  
元本の一部払戻しに相当する場合

※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

普通分配金 個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金(特別分配金) 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。



ファンドの主なリスク

詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

- 投資する有価証券等の値動きにより基準価額は変動します。したがって、投資元本は保証されているものではなく、投資元本を割り込むことがあります。
- 運用による損益は、全て投資者に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険と異なります。
- ファンドへの投資には主に以下のリスクが想定されます。

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 価 格<br>変 動 リ ス ク              | REITの価格は、REITが保有する不動産の評価の下落、不動産市況に対する見通しや需給等、さまざまな要因を反映して変動します。組入REITの価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。                                                                                                                                                                                                              |
| 為 替<br>変 動 リ ス ク              | 外貨建資産の円換算価値は、資産自体の価格変動の他、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。為替レートは、各国・地域の金利動向、政治・経済情勢、為替市場の需給その他の要因により大幅に変動することがあります。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向にすすんだ場合には、基準価額が下落する要因となります。                                                                                                                                              |
| 金 利<br>変 動 リ ス ク              | REITは、金利が上昇する場合、他の有価証券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また金利の上昇は、金融機関等から借入れを行っているREITの場合、その返済負担が大きくなり、REITの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、金利の上昇に伴い基準価額が下落することがあります。                                                                                                                                                  |
| 信 用 リ ス ク                     | REITは、信用状況（経営や財務状況等）が悪化した場合、倒産等の状況に陥り投資した資金が回収できなくなる場合があります。また、こうした状況に陥ると予想される場合、当該REITの価格が下落する場合があります。したがって、信用状況の悪化に伴い基準価額が下落することがあります。                                                                                                                                                                         |
| 特定の業種・<br>銘柄への集中<br>投 資 リ ス ク | ファンドは、ヘルスケア関連のREITに集中的に投資するため、幅広い業種に分散投資を行うファンドと比較して、基準価額の変動が大きくなる可能性があります。また、ファンドでは、比較的少数の銘柄に投資を行う場合があるため、より多くの銘柄に投資を行うファンドと比較して、基準価額の変動が大きくなる可能性があります。                                                                                                                                                         |
| ヘルスケア<br>REIT固有の<br>リ ス ク     | ヘルスケアREITは、一般的なREITが行う賃貸事業に留まらず、ヘルスケア関連施設運営に伴う事業リスクを施設運営者（オペレーター）と一部共有している場合があります。また、オペレーターの変更等によりサービス内容や施設利用料等が変更される可能性があり、その影響でヘルスケアREITが投資する施設の事業等が悪化した場合には、当該REITの価格が下落し、基準価額が下落する要因となります。                                                                                                                   |
| カ ン ト リ ー<br>リ ス ク            | 投資対象国・地域において、政治・経済情勢の変化等により市場に混乱が生じた場合、または取引に対して新たな規制が設けられた場合には、基準価額が予想以上に下落したり、投資方針に沿った運用が困難となることがあります。<br>また、投資対象国・地域には新興国が含まれています。新興国を取巻く社会的・経済的環境は不透明な場合もあり、金融危機、デフォルト（債務不履行）、重大な政策変更や様々な規制の新たな導入等による投資環境の変化が、先進国への投資に比べてより大きなリスク要因となることがあります。<br>さらに、新興国においては市場規模が小さく流動性が低い場合があり、そのため証券価格の変動が大きくなる可能性があります。 |
| 流 動 性 リ ス ク                   | 受益者から解約申込があった場合、組入資産を売却することで解約資金の手当てを行うことがあります。その際、組入資産の市場における流動性が低いときには直前の市場価格よりも大幅に安い価格で売却せざるを得ないことがあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。                                                                                                                                                                                |
| 法 制 度 等 の<br>変 更 リ ス ク        | REITおよび不動産等に関する法制度（税制・建築規制等）が変更となった場合、REITの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、法制度の変更に伴い基準価額が下落することがあります。                                                                                                                                                                                                              |

❗ 基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。



## お申込みメモ

詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

## 三井住友信託銀行でお申込みの場合

|                                                                                             |                            |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>購入時     | 購入単位                       | 1万円以上1円単位                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                             | 購入価額                       | 購入申込受付日の翌営業日の基準価額                                                                                                                                                                                                     |
| <br>換金時     | 換金単位                       | 1口以上1口単位または1円以上1円単位                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                             | 換金価額                       | 換金申込受付日の翌営業日の基準価額                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                             | 換金代金                       | 原則として、換金申込受付日から起算して、6営業日目からお支払いします。                                                                                                                                                                                   |
| <br>申込みについて | 申込締切時間                     | 原則として午後3時までに、販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。                                                                                                                                                                               |
|                                                                                             | 換金制限                       | ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金には制限を設ける場合があります。                                                                                                                                                                               |
|                                                                                             | 購入・換金<br>申込受付の中止<br>および取消し | 取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受け付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。                                                                                                                  |
|                                                                                             | 購入・換金<br>申込不可日             | 以下に該当する日には、購入・換金のお申込みができません。<br>・ニューヨーク証券取引所の休業日<br>・ニューヨークの銀行の休業日                                                                                                                                                    |
| <br>その他   | 信託期間                       | 2026年10月16日まで(2016年8月16日設定)                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                             | 繰上償還                       | 以下に該当する場合等には、繰上償還することがあります。<br>・受益権の総口数が10億口を下回ることとなったとき<br>・ファンドを償還することが受益者のため有利であると認めるとき<br>・やむを得ない事情が発生したとき                                                                                                        |
|                                                                                             | 決算日                        | 毎月18日(休業日の場合は翌営業日)                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                             | 収益分配                       | 年12回の決算時に収益分配方針に基づき、収益分配を行います。<br>※販売会社との契約によっては再投資が可能です。                                                                                                                                                             |
|                                                                                             | 課税関係                       | 収益分配時の普通分配金、換金時および償還時の差益に対して課税されます。<br>課税上は株式投資信託として取扱われます。<br>公募株式投資信託は、税法上、少額投資非課税制度「NISA」および未成年者少額投資非課税制度「ジュニアNISA」の適用対象です。<br>配当控除および益金不算入制度の適用はありません。<br>※上記は、2019年10月末現在のものですので、税法が改正された場合等には、内容等が変更される場合があります。 |



ファンドの費用

詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

三井住友信託銀行でお申込みの場合

■投資者が直接的に負担する費用

| 購入時・換金時 |                                                       |               |
|---------|-------------------------------------------------------|---------------|
| 購入時手数料  | 申込金額*に応じて、購入価額に下記の手数料を乗じて得た額とします。                     |               |
|         | 申込金額                                                  | 手数料率          |
|         | 1,000万未満                                              | 3.3%（税抜3.00%） |
|         | 1,000万以上1億円未満                                         | 2.2%（税抜2.00%） |
|         | 1億円以上                                                 | 1.1%（税抜1.00%） |
|         | *申込金額とは「購入価額×取得口数」に購入時手数料および購入手数料に対する消費税等相当額を加えた総額です。 |               |
| 信託財産留保額 | ありません。                                                |               |

■投資者が信託財産で間接的に負担する費用

| 保有時              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                    |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 運用管理費用<br>(信託報酬) | 日々の純資産総額に対して、下記に掲げる率を乗じた額とします。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |                    |
|                  | 純資産総額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 200億円以下の部分         | 200億円超の部分          |
|                  | 信託報酬率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 年率1.749% (税抜1.59%) | 年率1.694% (税抜1.54%) |
| その他費用・<br>手数料    | 以下の費用・手数料等がファンドから支払われます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                    |
|                  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用<br/>    ファンドの純資産総額に年率0.011% (税込) をかけた額 (上限年99万円) を日々計上し、<br/>    毎計算期末または信託終了の時にファンドから支払われます。</li><li>・ 組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料</li><li>・ 資産を外国で保管する場合にかかる費用</li><li>・ 信託事務等にかかる諸費用</li></ul> ※ 監査にかかる費用を除く上記の費用・手数料等は、取引等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません。 |                    |                    |

ファンドの手数料等の合計金額については、保有期間等に応じて異なりますので、事前に表示することができません。  
また、ファンドが実質的に投資するREITについては、市場の需給等により価格形成されるため、REITの費用は表示しておりません。

■お申込み、投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は

■設定・運用は



商 号 等：三井住友信託銀行株式会社  
登録金融機関 関東財務局長（登金）第649号  
加入協会：日本証券業協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会  
一般社団法人金融先物取引業協会

東京海上アセットマネジメント株式会社

商 号 等：東京海上アセットマネジメント株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第361号  
加入協会：一般社団法人投資信託協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

サービスデスク 0120-712-016 ※土日祝日・年末年始を除く9時～17時

【一般的な留意事項】

■当資料は、東京海上アセットマネジメントが作成した販売用資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。お申込みに当たっては必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。投資信託説明書（交付目論見書）は販売会社までご請求ください。■当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料は信頼できると考えられる情報に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に掲載された図表等の内容は、将来の運用成果や市場環境の変動等を示唆・保証するものではありません。■投資信託は、値動きのある証券等（外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本が保証されているものではありません。■投資信託は金融機関の預金とは異なり元本が保証されているものではありません。委託会社の運用指図によって信託財産に生じた利益および損失は、全て投資家に帰属します。■投資信託は、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。■投資信託は、預金および保険契約ではありません。また、預金保険や保険契約者保護機構の対象ではありません。■登録金融機関から購入した投資信託は投資者保護基金の補償対象ではありません。