

ヘルスケアREIT市場の動向について

～ 新型コロナ・ウイルスの感染拡大への懸念からヘルスケアREITは大幅に下落 ～

- 高齢者向け施設での稼働率の低下懸念やコスト上昇等が嫌気されヘルスケアREITは大幅に下落
- 今回の下落を受け、配当利回りは9.1%まで上昇しており、利回り面から見て魅力的な水準にあると考えられる

足もとの動向について

新型コロナ・ウイルスの世界的な感染拡大を受けて、リスク回避的な動きが急速に強まったことで、世界的に株式のみならずREIT等のリスク性資産は軒並み下落しました。

そうした中、ヘルスケア REIT は年初来で▲44.1% (※) の大幅な下落に見舞われました。ヘルスケアREIT固有の下落要因については、以下の点が挙げられます。

- 米国での新型コロナ・ウイルスの感染者数が1,000人を超え、高齢者向け施設での稼働率の低下懸念や、消毒・清掃に伴うコスト上昇が嫌気された
- 一部のヘルスケア REIT が保有する施設において新型コロナ・ウイルスの感染者が出たとの報道が投資家心理を冷やす格好となった

上記の要因に加え、ヘルスケアREITのパフォーマンスは昨年来堅調に推移していたこともあり、足もとの株式市場の下落を受け、利益確定の動きが強まったことも影響いたしました。

※ 2020年3月16日時点

今後の見通しについて

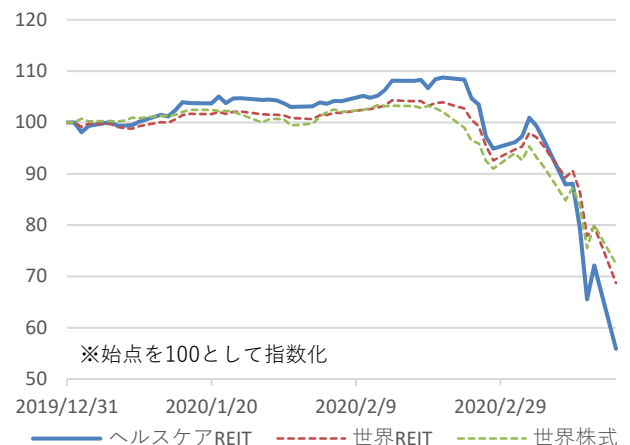
米国内で新型コロナ・ウイルスがより一層猛威を振るうことになれば、医療用ビル施設などに一時的な上昇余地がある一方で、死者数の増加や利用を控える動き等から、高齢者向け施設や看護向け施設全般で稼働率が低下する可能性があります。

一方で、過去の傾向を見ても、このような状況はインフルエンザでも見られますが、通常は数ヶ月で収まっており、依然として未知の部分が多いものの新型コロナ・ウイルスにも、同様の状況が当てはまると考えられます。

また、足もとの下落を受け、3月16日時点の米国ヘルスケアREIT市場の配当利回りは9.1%に上昇し、米国10年国債との利回り差は8%超に拡大しています。依然として予断は許さない状況ではあるものの、中長期的な目線で見ると、ヘルスケアREITは相対的に高い利回りを有する資産として見直されることが考えられます。

ヘルスケアREIT・世界REIT・世界株式の年初来パフォーマンス推移

期間：2019/12/31～2020/3/16、米ドルベース

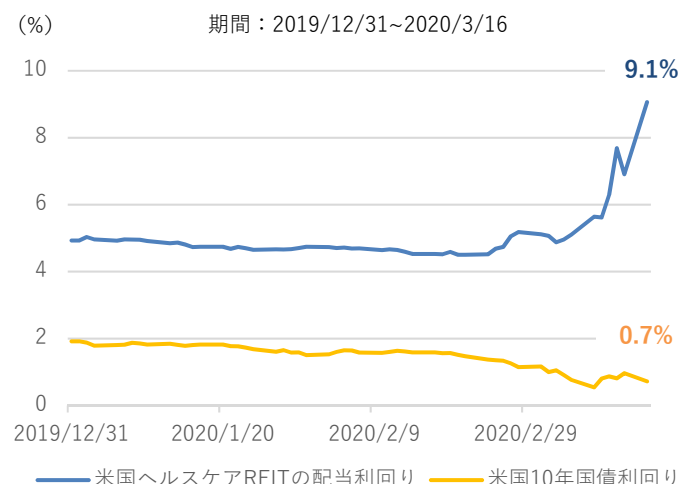


出所：ブルームバーグ

ヘルスケアREIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index TR
世界REIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Index
世界株式：MSCI World Net Total Return Index

米国ヘルスケアREITの配当利回りと米国10年国債利回りの年初来の推移

期間：2019/12/31～2020/3/16



出所：ブルームバーグ

米国ヘルスケアREIT：FTSE NAREIT Health Care Property Sector Total Return Index

投資信託に係るリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等値動きのある証券に投資をしますので、これら組み入れ資産の価格下落等や外国証券に投資する場合には為替の変動により基準価額が下落し、損失を被ることがあります。

投資信託は、**預貯金や保険と異なります**。また、**投資元本が保証されているものではなく**、基準価額の下落により損失を被り、**投資元本を割り込むことがあります**。個別の投資信託毎にリスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面等をよくご覧ください。

投資信託に係る費用について

- 購入時に直接ご負担いただく費用・・・購入時手数料 **上限3.3%(税込)**
- 換金時に直接ご負担いただく費用・・・信託財産留保額 **上限0.5%**
- 保有期間中に間接的にご負担いただく費用・・・信託報酬 **年率上限2.09%(税込)**
- その他の費用・手数料・・・監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、信託事務等に要する諸費用等をファンドの信託財産を通じて間接的にご負担いただきます。

詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)、契約締結前交付書面等をよくご覧ください。

※お客さまにご負担いただく手数料等の合計金額については、お客さまの保有期間等に応じて異なりますので表示することができません。

<ご注意>

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しています。費用の料率につきましては、東京海上アセットマネジメントが運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しています。費用の詳細につきましては、個別の投資信託毎の投資信託説明書(交付目論見書)、契約締結前交付書面等をよくご覧ください。

投資信託にかかるリスクや費用は、投資信託毎に異なりますので、ご投資をされる際には、事前に投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面をよくご確認ください。

東京海上アセットマネジメント株式会社

<https://www.tokiomarineam.co.jp/>

サービスデスク 0120-712-016
(土日祝日・年末年始を除く 9:00~17:00)

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

- 当資料は、情報提供を目的として東京海上アセットマネジメントが作成したものであり、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)をご覧の上、ご自身でご判断ください。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。