

ヘルスケアREIT市場の動向

～ リーマン・ショック時との比較について ～

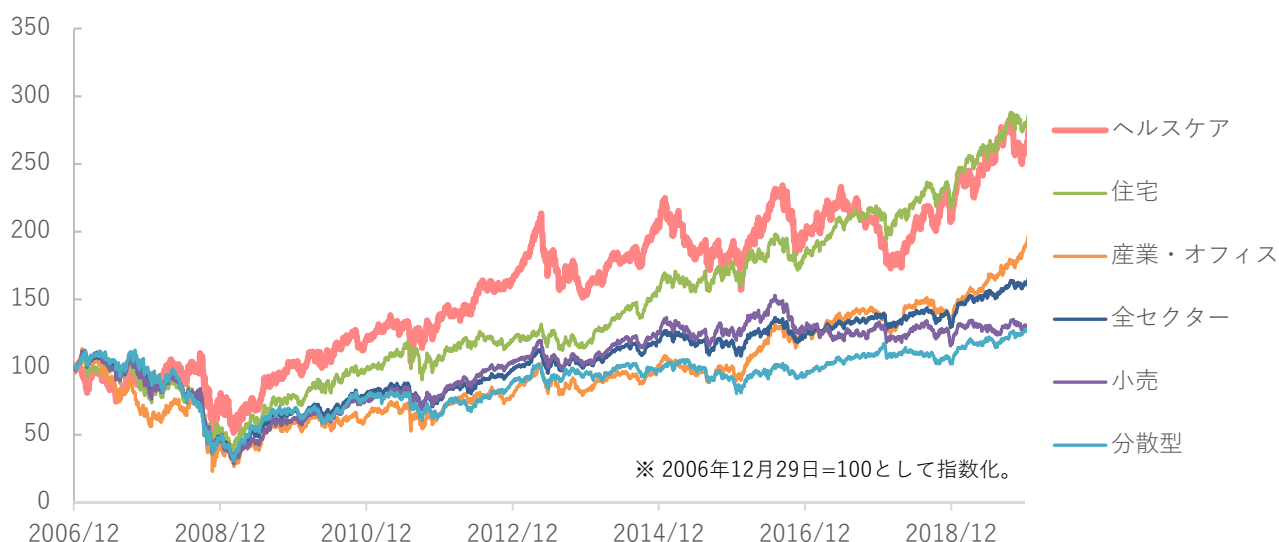
ヘルスケアREITはリーマン・ショック後、いち早く反発しその後も堅調に推移

新型コロナ・ウイルスの感染拡大を受けて世界経済の後退懸念が広がっており、ヘルスケアREIT市場を含め、グローバルREIT市場は大幅な下落に見舞われております。

今回の下落以前にグローバルREITが大幅下落したリーマンショック時を振り返ってみると、ヘルスケアREITは他の資産や他のREITセクターと同様に大幅に下落しました。一方で、下落後の戻りの局面では、ヘルスケアREITは相対的に安定した配当成長などが見直され、他のセクターよりも早くリーマン・ショック前の高値を回復し、その後も堅調に推移しました。

REITセクター別指数のパフォーマンス推移

期間：2006/12/29 ～ 2019/12/31、日次



	リーマン・ショック前の 高値から安値までの下落率	リーマン・ショック前の 高値に戻るまでの期間 (単位：年)	リーマン・ショック前の 高値から30%上昇 するまでにかかる期間 (単位：年)	リーマン・ショック前の 高値から50%上昇 するまでにかかる期間 (単位：年)
ヘルスケア*	-53.8%	1.5	3.4	4.3
産業・オフィス	-79.6%	9.2	11.4	12.6
住宅	-64.5%	4.2	7.3	7.9
小売	-74.3%	6.1	9.4	未到達
分散型	-72.9%	10.2	未到達	未到達
全セクター	-71.7%	6.2	11.5	13.0

※ 上記の数値は各セクターのリーマン・ショック発生日（2008年9月15日）を起点として、発生前の高値と発生後の安値を基準に計算。

*ヘルスケアセクターは、リーマン・ショック後間もない9月19日に高値を記録しているため、下落率および期間は同日を基準として計算。

出所：ブルームバーグ

足元の動向

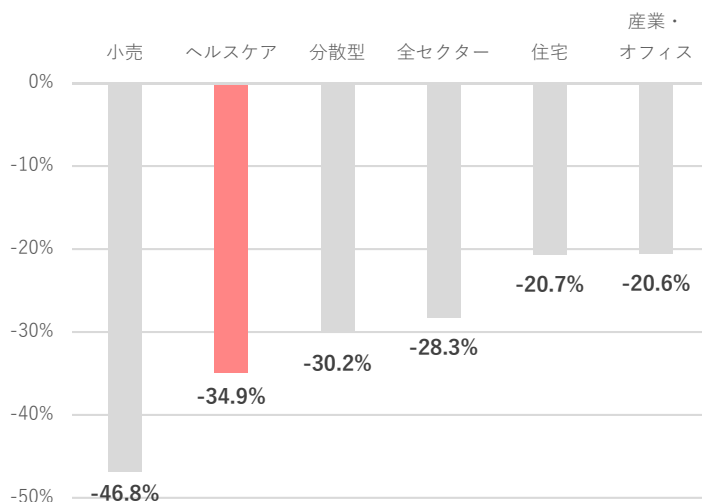
今回の新型コロナ・ウイルスを契機とした下落局面をみると、ヘルスケアREITは他のREITセクターに比べて下落幅は大きくなりました。ヘルスケアREITの年初来騰落率は3月末時点で▲34.9%となっております。

他のセクターに比べて下落幅が大きくなった要因としては、ヘルスケア施設の中でも高齢者向け施設において新型コロナ・ウイルスの悪影響を受けるとの懸念が高まっていることが考えられます。

現在、高齢者向け施設では入居者の健康維持を最優先とし、徹底した衛生管理や施設訪問者の厳しい制限などを行っています。これにより、高齢者向け施設の運営コスト上昇や、稼働率の一時的な低下が考えられます。また、施設訪問者の制限により、施設見学や新規入居の受け入れが難しくなることが想定されるため、入居者数の減少などにより稼働率の低下が発生し得ると考えられます。

REITセクター別指数の年初来騰落率

期間：2019/12/31～2020/3/31



出所：ブルームバーグ

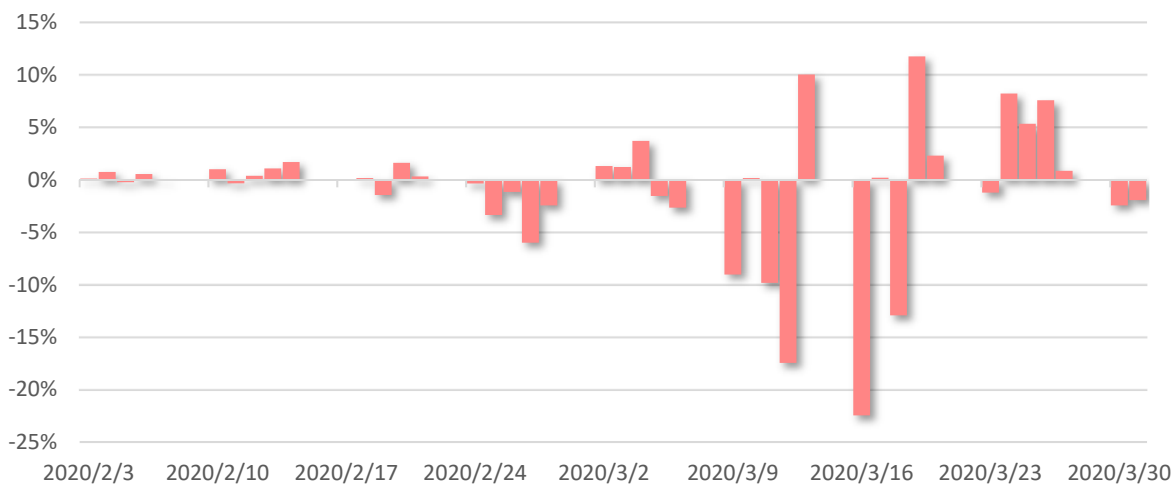
今後の見通し

ヘルスケアREITの日次の騰落率を見ると、世界的にリスク回避的な動きが急速に強まった3月中旬をピークとして、足元では値動きに落ち着きを取り戻しつつあります。

今後は、リーマン・ショック時と同様に、次に考えられる反発シナリオ（新型コロナ・ウイルスの終息、世界各国における金融緩和や財政政策の効果による景気後退懸念の緩和など）を想定して投資する投資家も出てくるものと期待されることから、足元の需給環境の悪化が一巡すれば、ヘルスケアREITはバリエーション面などの魅力から再度注目を集めることが期待されます。

ヘルスケアREITの日次騰落率

期間：2020/2/3～2020/3/31



出所：ブルームバーグ

< 使用した指数について >

グローバルREIT(全セクター)：FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Index

ヘルスケアREIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index TR

住宅REIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Residential Index TR

産業・オフィスREIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Industrial/Office Index TR

小売REIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Retail Index TR

分散型REIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Diversified Index TR

※ 指数は全て米ドルベース。

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2.035%(税込)**
※ファンド・オブ・ファンズでは、一部を除き、ファンドが投資対象とする投資信託証券の運用管理費用等を別途ご負担いただきます。
- 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。