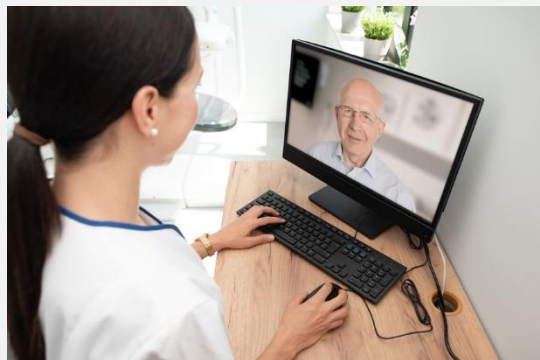




ヘルスケアREIT ～ニューノーマル（新常態）への適応～

コロナ禍を超えた、ヘルスケアの現場

2月下旬以降新型コロナウイルスの感染拡大からその後の収束に向かう中、ヘルスケア関連施設ではどのような変化が生まれたのでしょうか。



※写真はイメージです。

◆IT化によるオペレーションの進化

・ 遠隔医療

遠隔治療は、一人でも多くの傷病者に対して最善の治療を行うため、傷病者の緊急度に応じた搬送や、治療の優先順位を判断し、入居者・患者、職員をより安全に保つことを可能にしました。今後もこのようなIT化が進展するとみています。

・ バーチャルテクノロジー

人々の移動が制限されるなか、バーチャル空間にて、高齢者施設等のサービスやアドバイス、ケアを効果的に提供することが可能になりました。例えば、多くのオペレーターが新規入所希望者のためのバーチャルのツアーを開始した他、施設利用者が施設外の社会とのコミュニケーションを維持するためのテクノロジーが導入されています。

医療用ビル・病院、高齢者向け住宅では、感染者ケア、予防・安全対策強化等、迅速な対応が迫られるなか、オペレーターは、適切な人員配置、検査、物資供給、感染状況の管理等に取り組んできました。これらの新しいオペレーションを駆使することで、今後感染の第二波がきても、ネガティブな影響を軽減する体制が整いつつあるとみています。

◆今後の成長が期待されるライフサイエンス

ライフサイエンス分野の不動産では、バイオテクノロジー企業や製薬企業等がテナントとして入居し研究開発等を行っています。

ヘルスピーク・プロパティーズやベンタスは以前よりライフサイエンス分野を重要な成長分野と位置付け、重点的に投資を行ってきました。新型コロナウイルスの拡大を受け、今日における感染症の脅威が一層世界的に認識されたと考えられ、感染症のワクチンや治療開発の領域でもライフサイエンス分野の不動産需要が高まることが期待されます。



ヘルスピーク・プロパティーズの保有する
ライフサイエンス施設
「The Cove at oyster point」
(米国カリフォルニア州サンフランシスコ)

※ 上記記載の銘柄は、2020年5月末時点の「東京海上・世界ヘルスケアREITマザーファンド」の保有銘柄です。

※ 上記は過去の情報であり、将来の動向や運用実績を示唆・保証するものではありません。

※ 上記は当資料作成時点における、当ファンドの実質的な運用を行うメロン・インベストメンツ・コーポレーションの見解を含みますが、内容は将来予告なく変更されることがございます。



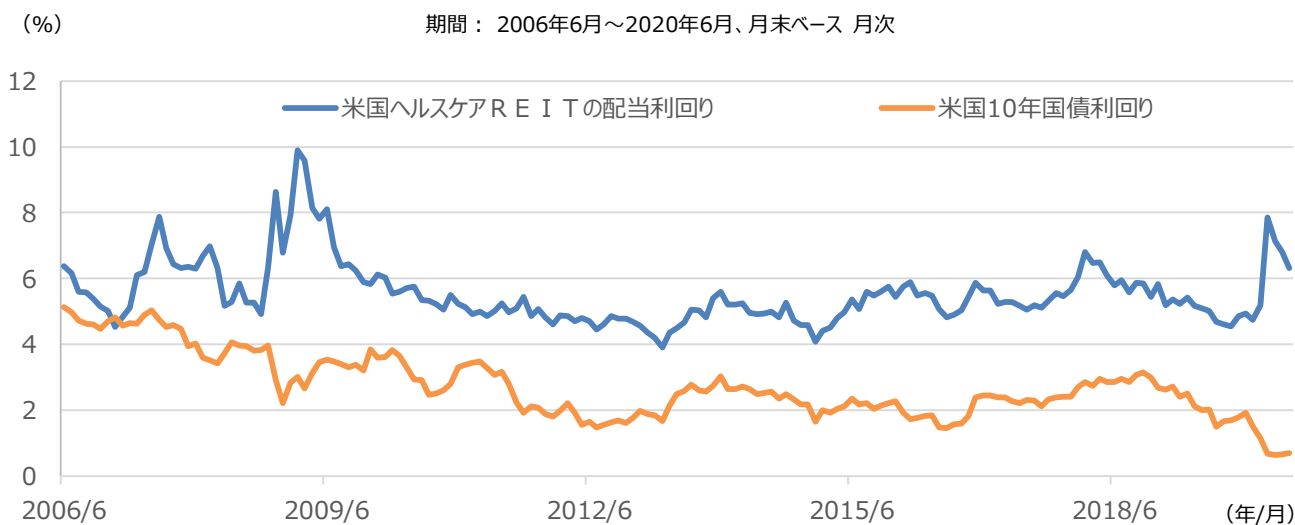
ヘルスケアREITの投資環境

新型コロナウイルスの世界的な流行により、ヘルスケアREITの保有する物件への影響もみられますが、ヘルスケアREITおよびオペレーターは、保有施設およびその運営を強化するための積極的な行動をとっており、投資環境は新型コロナウイルス感染拡大初期と比較し、少しずつ改善されているとみています。

◆米国ヘルスケアREITの配当利回り

- 2020年2月中旬以降、新型コロナウイルスの拡大を背景にREIT価格が大幅に下落したことにより、**配当利回りは大幅に上昇しています。**
- その後、REIT価格の反発により配当利回りは低下傾向にあるものの、**依然としてREIT価格は割安な水準にあると考えています。**

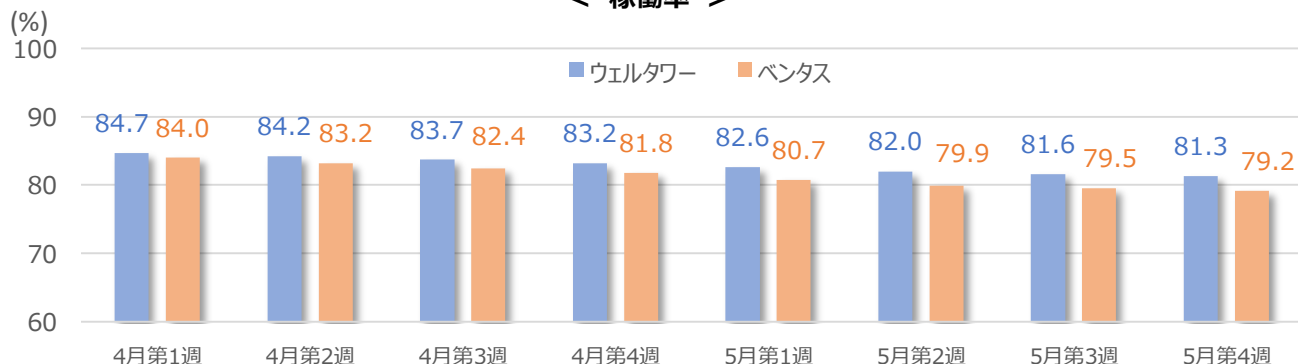
< 米国ヘルスケアREITの配当利回りと米国10年国債利回りの推移 >



◆稼働率

- 一部のヘルスケアREITの開示情報では、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、新規入居者の減少等により稼働率は低下しましたが、依然80%程度を維持しています。
- 5月以降は新規入居者数が若干増加していること等を背景に、稼働率の低下スピードが緩やかになってきています。

< 稼働率 >



※ 当ページで使用する指数の詳細は、4ページをご覧ください。

※ 上記記載の銘柄は、2020年5月末時点の「東京海上・世界ヘルスケアREITマザーファンド」の保有銘柄です。

※ 上記は過去の情報であり、将来の動向や運用実績を示唆・保証するものではありません。

※ 上記は当資料作成時点における、当ファンドの実質的な運用を行うメロン・インベストメンツ・コーポレーションの見解を含みますが、内容は将来予告なく変更されることがございます。

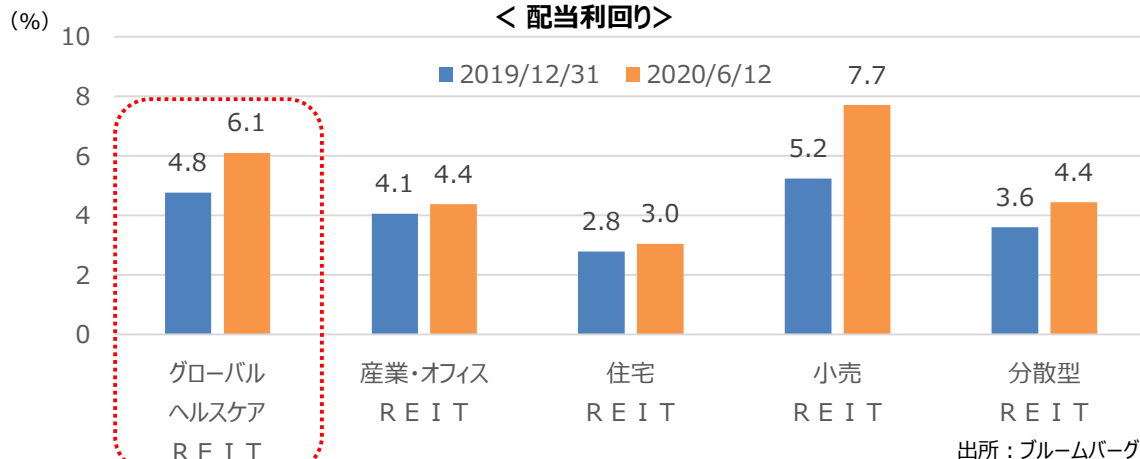


ヘルスケアREITの優位性・投資妙味

◆他セクターとの比較・優位性

配当

グローバルヘルスケアREITの配当利回りは、2019年12月末時点との対比でも、小売REITに次ぐ水準となっており、依然高い水準にあります。



高齢化社会

米国では今後20年間、80歳以上の人口増加が予測されており、この人口構造がヘルスケア関連施設への需要をさらに高め、米国ヘルスケアREITの成長を後押しするとみています。

収益安定性

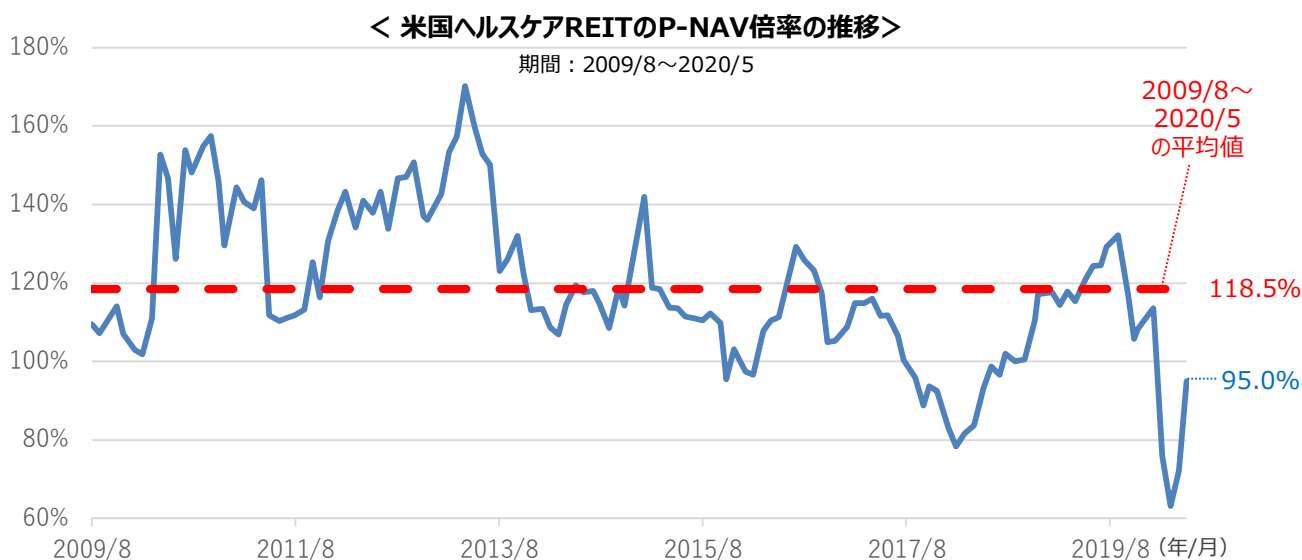
一般的にオペレーターとの契約期間がオフィスや小売りと比較し、長期間となっているため、安定した収入が見込めます。

政府の政策

コロナ禍の影響を踏まえて、連邦政府と州政府の両方からオペレーターへの助成金等の支援が行われています。

◆P-NAV倍率

- 2020年2月中旬以降、新型コロナウイルスの感染拡大を背景にREIT価格が大幅に下落したことにより、P-NAV倍率は大幅に低下しました。
- その後、REIT価格の反発によりP-NAV倍率は上昇傾向にあります。リーマンショック以降、ヘルスケアREITはP-NAV倍率が110%～120%程度の状態で取引される期間が長くなっており、そうした過去の傾向に照らすと、**現状のP-NAV水準は依然として割安な状況にあると考えています。**



※ 当ページで使用する指数の詳細は、4ページをご覧ください。

※ 上記は過去の情報であり、将来の動向や運用実績を示唆・保証するものではありません。

※ 上記は当資料作成時点における、当ファンドの実質的な運用を行うメロン・インベストメンツ・コーポレーションの見解を含みますが、内容は将来予告なく変更されることがございます。



ヘルスケアREIT市場の見通し

◆シナリオ別

メインシナリオ

新型コロナウイルスが順調に収束

ヘルスケアREIT市場は、当面回復傾向が続くとみられます。ただし、新型コロナウイルス流行以前のレベルに戻る時期は、各ヘルスケアREITの資産構成や地域によって異なる可能性があります。

ワーストシナリオ

感染拡大の第二波が到来

オペレーター側のキャッシュフローや経済活動への懸念が再び浮上するため、ヘルスケアREITは値動きの大きくなる状況が予想されます。しかし、オペレーターはそのような感染拡大の第二波に対して、適切な人員配置、検査、必要物資供給、感染状況の管理、各種プロトコル（例として、訪問者の制限や、ウイルス感染者のより効果的な隔離対策）等を準備する時間があり、**第一波と比較して、建物内での感染拡大を含め、ネガティブな状況を緩和することが出来ると予想しています。**

◆中長期的な見通し

米国ヘルスケアREITは、コロナショックによる価格下落を受け、配当利回りが上昇しており、割安感が高まっていますが、新薬の開発等により感染流行が収束に向かうにつれて、**コロナショック以前の傾向・トレンドを取り戻し、さらにはヘルスケアREITとしての収益成長が見込まれると予想しています。**

コロナショック以前からのトレンド

- 1 高齢社会の進展に伴う高齢者住宅や看護施設の需給の漸進的な改善
- 2 長期契約や良好な病院収益を源泉とする収入の安定性
- 3 オペレーター契約等の見直し継続によるコストの低減
- 4 戦略的な物件売却によるポートフォリオのリスク分散化



コロナショックによる環境変化

- 5 米国10年債利回りの低下に伴う、資金調達コストの低減化
- 6 P-NAV倍率が依然として割安な状況
- 7 ヘルスケア関連施設のIT化による先進的な取り組みや、ライフサイエンス関連不動産の需要の高まり

<当資料で使用した指数について>

米国ヘルスケアREIT	FTSE NAREIT Health Care Property Sector Total Return Index
グローバルヘルスケアREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index TR
小売REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Retail Index TR
産業・オフィスREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Industrial/Office Index TR
住宅REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Residential Index TR
分散型REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Diversified Index TR

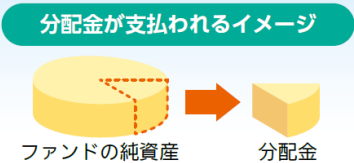
※ 上記は過去の情報および将来の見通しであり、将来の動向や運用実績を示唆・保証するものではありません。

※ 上記は当資料作成時点における、当ファンドの実質的な運用を行うメロン・インベストメンツ・コーポレーションの見解を含みますが、内容は将来予告なく変更されることがございます。



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。



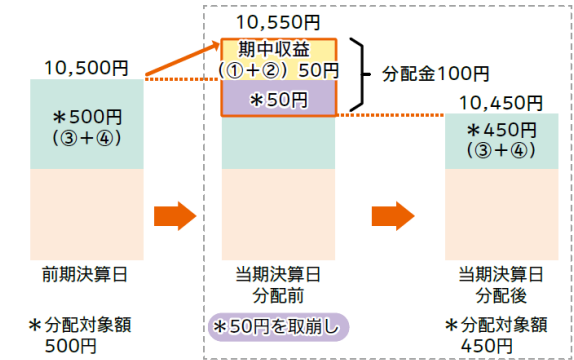
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

※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、

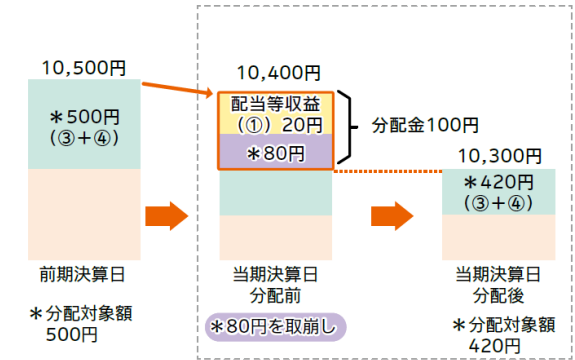
①配当等収益（経費控除後） ②評価益を含む売買益（経費控除後） ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。

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
投資者の 購入価額 (当初個別元本) 普通分配金 元本払戻金 (特別分配金) 分配金支払後 基準価額 個別元本	投資者の 購入価額 (当初個別元本) 元本払戻金 (特別分配金) 分配金支払後 基準価額 個別元本

※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。



東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

追加型投信/内外/不動産投信

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 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 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 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・ 銘柄への集中 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 REIT固有の 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 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。 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。 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 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。



東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

追加型投信/内外/不動産投信

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

 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
 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。
 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 申込受付の中止 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 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。 ・ニューヨーク証券取引所の休業日 ・ニューヨークの銀行の休業日
 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。 ・受益権の総口数が10億口を下回ることとなったとき ・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 ・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。 ※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。 課税上は株式投資信託として取扱われます。 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。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。 ※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。



東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

追加型投信/内外/不動産投信

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 （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・ 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。	
	・ 監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用 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、 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。	
	・ 組入有望証券の売買の際に発生する売買委託手数料	
	・ 資産を外国で保管する場合にかかる費用	
	・ 信託事務等にかかる諸費用	
	※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



東京海上アセットマネジメント株式会社

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

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

【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。