



2020年の振り返りと2021年の見通し

本レポートでは、新型コロナウイルスの影響を相対的に大きく受けたヘルスケアREITの足元の運用状況や、今後の見通しについてワクチン接種の動向も含めてお届けいたします。

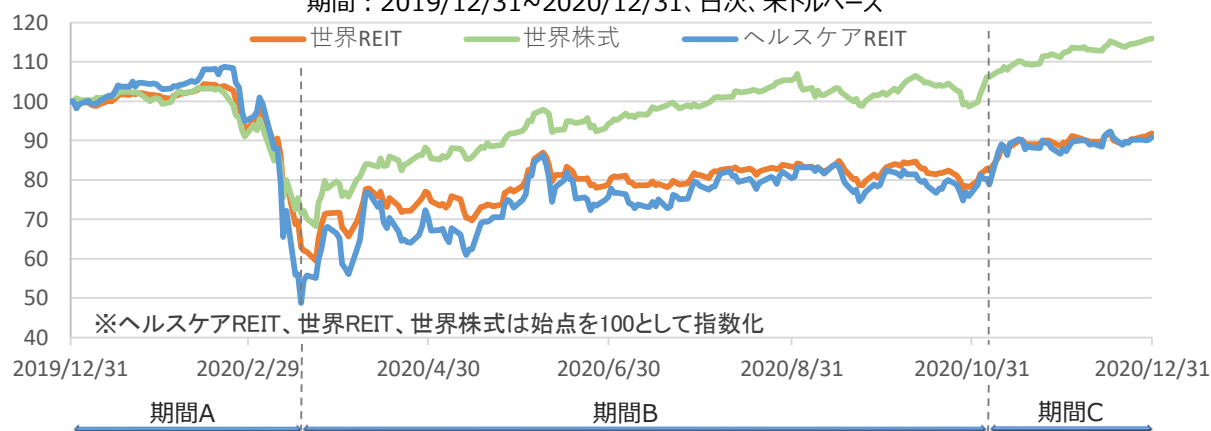
ヘルスケアREIT市場および当ファンドの運用状況について

【市場環境】～ 新型コロナウイルスの影響を受けた第1四半期から、経済の正常化期待をうけ市場は反発 ～

2020年のヘルスケアREIT市場は、新型コロナウイルスの影響などをうけて値動きの大きい1年となりました。3月下旬には、投資家のリスク回避姿勢が強まったことに加え、高齢者向け施設や看護施設における稼働率低下や新型コロナウイルス対策費用の増加などが懸念され、大きく下落しました。4月から10月にかけては世界的に過去に例のない規模で実施された金融・財政支援策が市場を支えたことに加えて、11月以降は開発中の新型コロナウイルスワクチンについて有望な臨床試験データが発表され、景気回復期待が高まったことなどから上昇基調で推移しました。

<ヘルスケアREIT・世界REIT・世界株式の年初来のパフォーマンス推移>

期間：2019/12/31～2020/12/31、日次、米ドルベース



<各期間における各資産の騰落率（単位：%）> ※各期間は資産の下落前の高値や反転に合わせて設定

期間A 2019年12月31日～2020年3月18日

2月下旬より新型コロナウイルスの懸念が顕在化



期間B 2020年3月18日～2020年11月6日

景気刺激策のなか米国では病院、介護施設も支援をうける



期間C 2020年11月6日～2020年12月31日

ワクチン効用・実用化の報道をうけ、さらなる回復



出所：ブルームバーグ

※ 当ページで使用する指数の詳細は、6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。



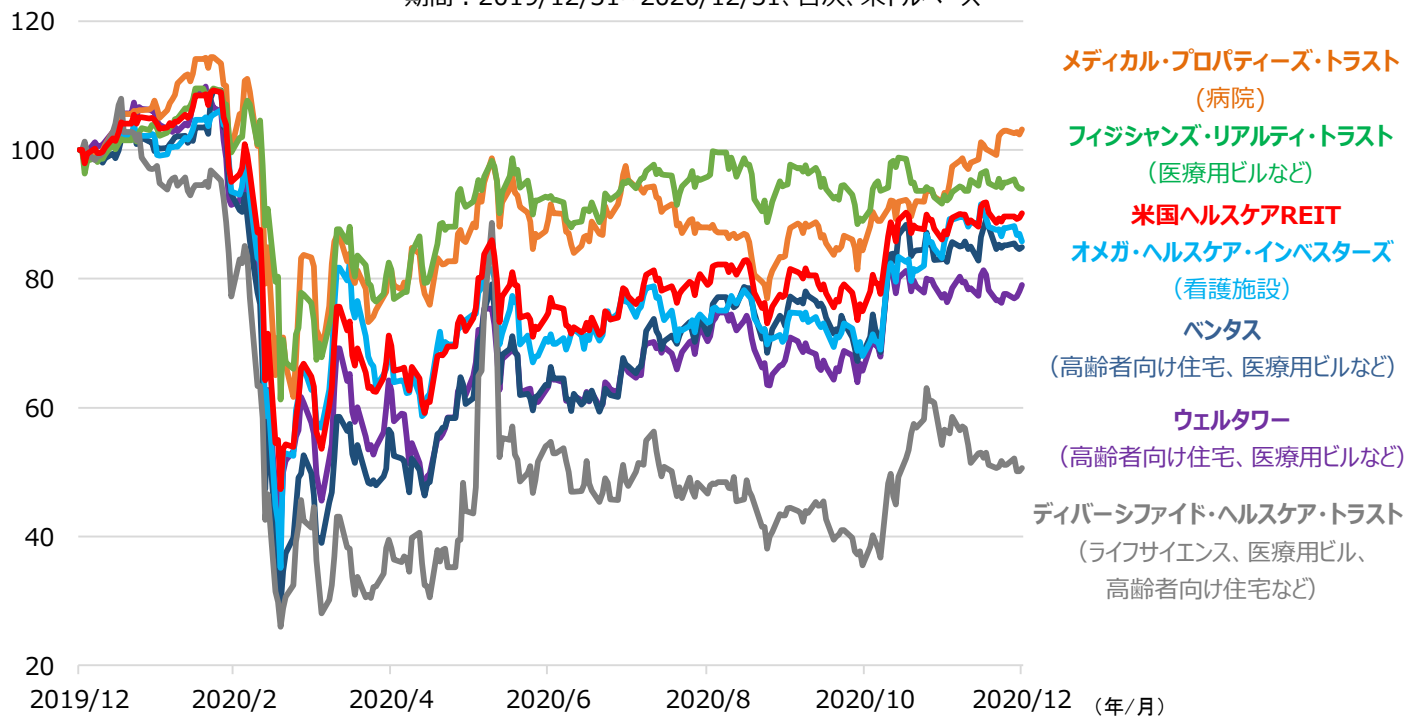
【当ファンドの投資行動】

～ 新型コロナウイルス対策の進展から、年後半にかけ高齢者向け施設を保有する銘柄も徐々にウェイトを高める ～

2020年3月の市場混乱のなか、新型コロナウイルスの影響を受けやすい高齢者向け施設の保有率が高い**ベントス**や**ウェルタワー**のウェイトを下げる一方、相対的に新型コロナウイルスの影響が限定的で、財務体質が強く、収益の安定性が見込まれる医療用ビルを手掛ける**フィジシャンズ・リアルティ・トラスト**などのウェイトを上げました。その後新型コロナウイルスのワクチン開発・普及期待のもとパフォーマンスが回復傾向にある、**ベントス**や**ディバーシファイド・ヘルスケア・トラスト**などの**高齢者向け施設を保有する銘柄のウェイトを高める**といった、機動的なポートフォリオ調整を行いました。

＜主要銘柄のパフォーマンスの推移（主な保有不動産）＞

期間：2019/12/31～2020/12/31、日次、米ドルベース



出所：ブルームバーグ

米国における新型コロナウイルスワクチンの現況

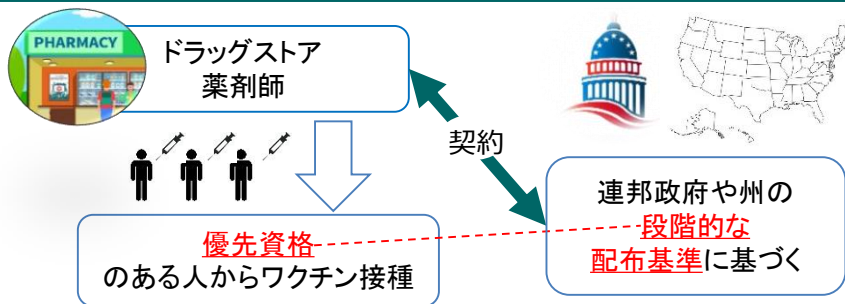
- 米国では12月に、ファイザー社とビオンテック社が共同開発したワクチンに加えてモデルナ社の開発した2種類のワクチンが、米食品医薬品局より使用許可の承認が下りる。
- 早期普及に向けて政府は米国の大手ドラッグストアチェーン(CVSやウォルグリーン)とワクチン投与支援契約を締結。
- ワクチンはヘルスケア関連施設職員、長期療養施設の入居者、高齢者が優先して接種。

👉 ワクチン普及拡大に伴い、特に影響の大きい高齢者向け施設や看護施設の施設運営安定化に期待

ドラッグストアでワクチン接種？

日本では想定し難いですが、米国では一般の人がワクチンを薬局で薬剤師に接種してもらうことができます。

ドラッグストア経由でのワクチン接種により、人々のワクチンへのアクセス拡大を図っています。



「上図はイメージ図です」

※ 当ページで使用する指数の詳細は、6ページをご覧ください。

※ 個別銘柄への投資を推奨するものではありません。また、今後の組み入れを保証するものではありません。なお、ファイザー、ビオンテック、モデルナ、CVS、ウォルグリーンは当ファンドの保有銘柄ではありません。

※ 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。



2021年の見通しについて

【市場の見通し】 ～ ワクチン接種の普及や、バイデン新政権による景気刺激策やヘルスケア施設支援が後押しに ～

- 足もとの新型コロナウイルスの感染再拡大をうけて、短期的にはヘルスケア施設における人件費の増加やコロナ対策費用の増加、一部では賃料支払い猶予などのリスク要因はありますが、**2020年の春に経験したような大きな逆風にはならないと考えています。**
- 一方で、ヘルスケア関連施設職員、長期療養施設の入居者、高齢者が**優先してワクチン接種を受けることができる状況**や、**バイデン新政権による大規模な景気刺激策**に加え、ヘルスケア施設への支援や、高齢者の長期ケアの利用を促進するため、税額控除の拡大といった提案が行われれば、ヘルスケアREITの後押しになる可能性もあります。
- 新型コロナウイルスの収束に伴い、人々の移動が再開される局面では、**医療モールの営業再開や延期されていた手術が実施されたり、高齢者向け施設への入居が増加することが予想され、ヘルスケア関連施設の収益の改善**が期待されます。
- 配当面では、新型コロナウイルスによる影響が低減し、保有施設の稼働率の穏やかな回復が見込まれることから、今後の配当成長につながると見ています。
- また市場環境や個別要因によりますが、一部のヘルスケアREITにおいては物件取得活動の再開も予想されます。



※写真はイメージです。

【今後の運用方針】

～ バイデン新政権の政策を注視し、新型コロナウイルスの影響を受けた銘柄のウェイトを高め、アップサイドを狙う ～

- **REIT価格の上昇余地や割安感に注目し、新型コロナウイルス感染拡大からの回復の恩恵を受ける銘柄への配分を増やす**予定です。
- 新型コロナウイルスの影響が小さく相対的に好調なパフォーマンスとなった銘柄のウェイトを落とす一方で、高齢者向け施設や看護施設といった**影響の大きかった銘柄のウェイトを高めていく方針**を継続していく予定です。
- ヘルスケア関連の業界動向や、特に上下院ともに民主党が主導権を握る**バイデン新政権における、政策内容などに注視**しつつ判断します。例えば、**新型コロナウイルスの一層の影響拡大を防ぐ対策**や、入居テナントの支援につながる景気刺激策に目を向けます。また、バイデン新政権の下では、**高齢者の長期ケアへのアクセスを支援するため、税額控除の拡大といった提案も行われる可能性**があるため、動向を見守っています。

※ 上記は過去の情報および将来の予想であり、将来の動向を示唆・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。



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

【投資妙味①】 ～ コロナ禍以前からの特性に変化はなし ～

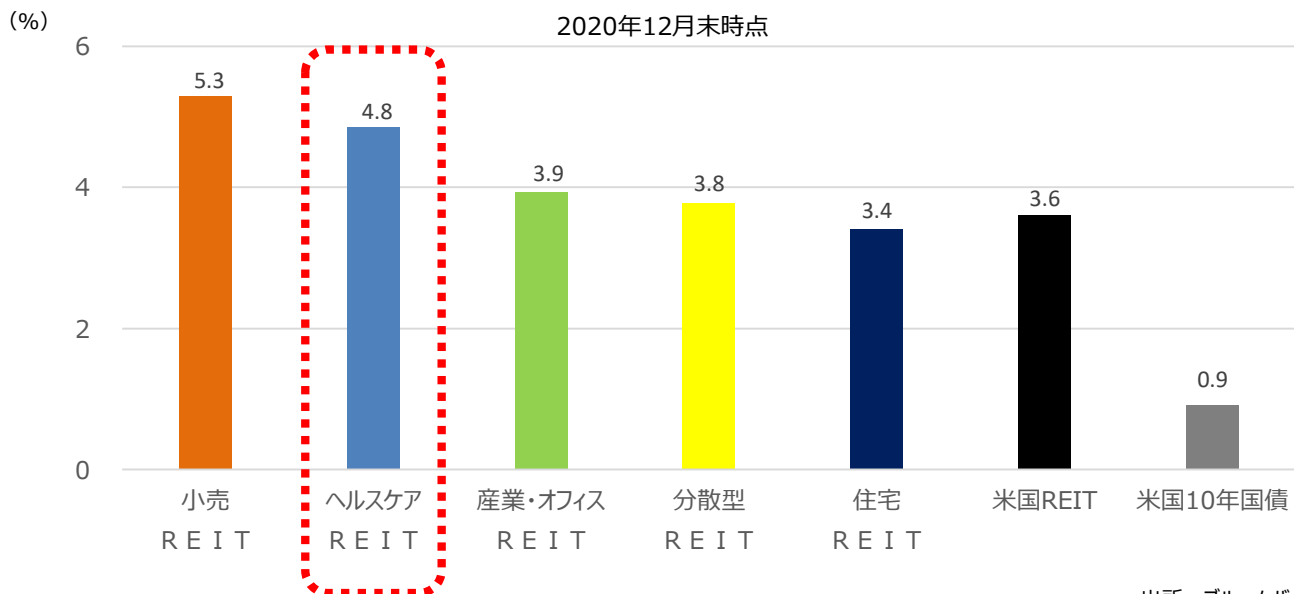
1. 魅力的な利回り水準
2. グローバルでの人口動態トレンドと、ヘルスケアREITの長期契約がもたらす安定的な賃料水準

1. 魅力的な利回り水準

ヘルスケアREITの配当利回りは、他セクターとの比較においても、小売REITに次ぐ高さとなっております。

<配当利回り>

2020年12月末時点

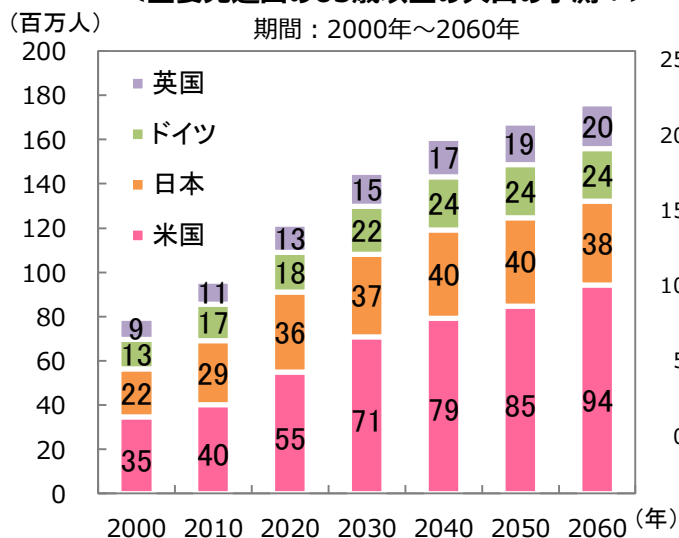


出所：ブルームバーグ

2. グローバルでの人口動態トレンドと、ヘルスケアREITの長期契約がもたらす安定的な賃料水準

<主要先進国の65歳以上の人口の予測 * >

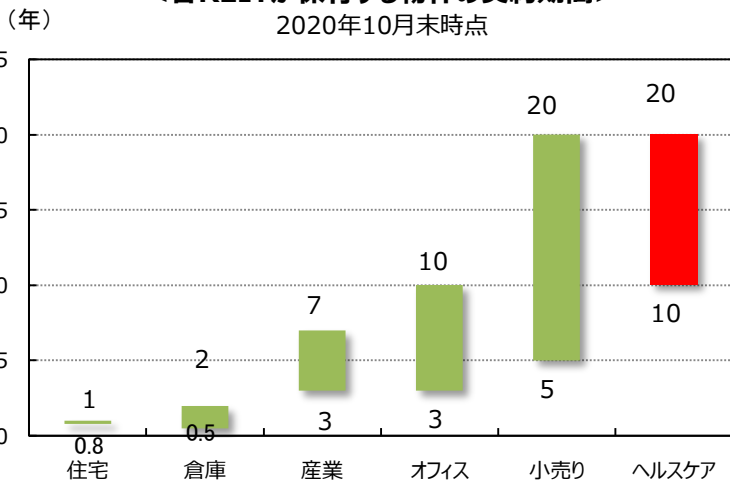
期間：2000年～2060年



* 2000年、2010年は推定値、2020年以降は予測値
出所：国連

<各REITが保有する物件の契約期間>

2020年10月末時点



※各REITの契約期間は最長のものと最短のものを示しておりますが、各REITの契約期間を理解いただくためにメロン・インベストメンツ・コーポレーションが簡易的に作成したものです。一般的な傾向を表したものであり、必ずしも全ての場合に当てはまるものではありません。

出所：各REITが公表するデータを基にメロン・インベストメンツ・コーポレーションが作成

※ 当ページで使用する指数の詳細は、6ページをご覧ください。

※ 上記は過去の情報および将来の予想であり、将来の動向を示唆・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。



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

【投資妙味②】 ～ 新型コロナウイルスの影響をうけつつも、ヘルスケアREIT市場の成長要素が見出される ～

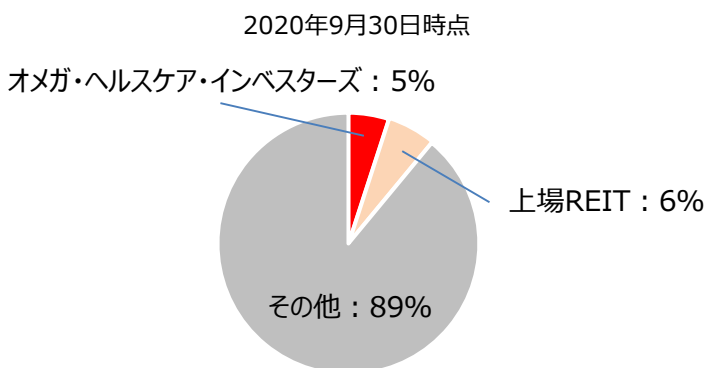
3. 新型コロナウイルス収束後の各REITの物件取得再開に期待
- 4 機関投資家によるヘルスケア関連施設への需要増加

3.新型コロナウイルス収束後の各REITの物件取得再開に期待

米国におけるヘルスケア関連施設のうち、現在ヘルスケアREITが所有する割合は低水準であることから、新型コロナウイルスの影響が落ち着けば、コロナ禍以前のように**各ヘルスケアREITは、物件取得に再び意欲的になることが期待され、ヘルスケアREIT市場全体の成長につながると考えられます。**

<高度看護施設の所有割合>

高度看護施設の最大の所有者であるオメガ・ヘルスケア・インベスターズの所有率は市場全体の約5%になります。オメガ・ヘルスケア・インベスターズは、まだREITに組み入れられていない残りの物件を取得していくことは、今後の成長の機会の1つと捉え、今後10年で2倍になることを目指しています。



出所：REITが公表するデータを基に東京海上アセットマネジメントが作成

4.機関投資家によるヘルスケア関連施設への需要増加

機関投資家は、ヘルスケア関連施設への投資に依然として積極的であり、一部ではヘルスケアREITと合併でヘルスケア関連施設の取得を進める見通しです。こうしたことからヘルスケア関連施設に対する需要は依然として強いと考えられます。

<直近(2020年10－12月)報道のあったヘルスケアREITと機関投資家のジョイント・ベンチャー（合併事業）立ち上げ事例>

REIT銘柄 (報道順)	投資動向
ウェルタワ－	世界的な不動産投資家であるインベスコ・リアル・エステートと約4億米ドル規模のジョイント・ベンチャーの立ち上げを発表。同ジョイント・ベンチャーは20件の医療用ビルに投資を行う。
ベントス	世界最大級の政府系投資ファンドGIC（シンガポール政府投資公社）と先端医療研究センターに重点を置いたジョイント・ベンチャーの立ち上げを発表。初期投資規模は約9.3億米ドルとなる見通し。
ヘルスケア・リアルティ・トラスト	幅広く医療用ビルへ投資をするジョイント・ベンチャー契約を米国の大手年金基金TIAAと締結したことを発表。同ジョイント・ベンチャーは年間で2億米ドル程度の不動産を取得する見通し。
ウェルタワ－	ウェルタワ－がオルタナティブ分野の投資会社Wafraと24件の医療用ビルに投資を行うジョイント・ベンチャーの立ち上げを発表。投資規模は約5.5億米ドル。

※ 個別銘柄への投資を推奨するものではありません。また、今後の組み入れを保証するものではありません。

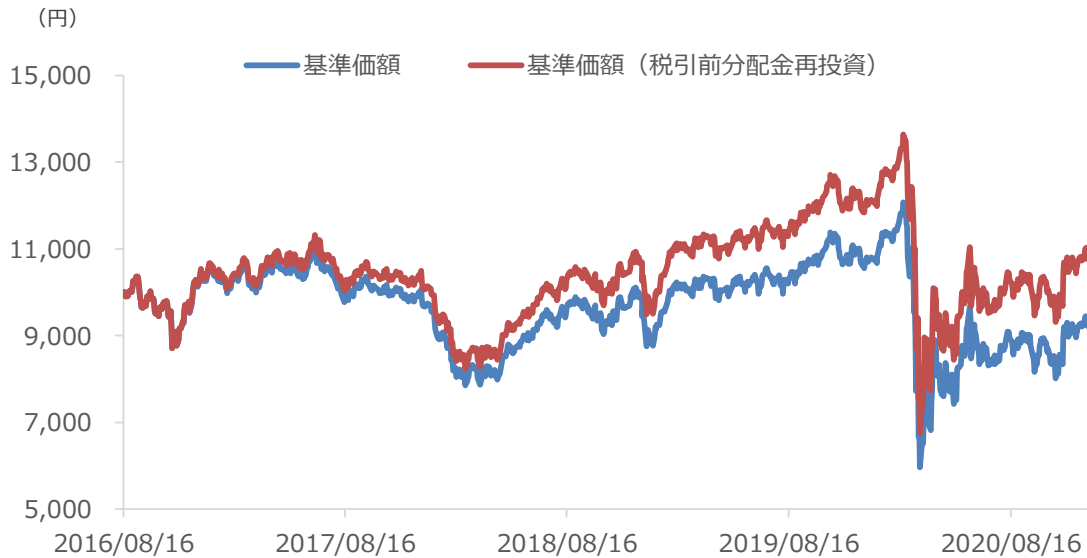
※ 上記は過去の情報であり、将来の動向や運用実績を示唆・保証するものではありません。

※ 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。



当ファンドの基準価額推移

期間：2016/8/16（設定日）～2020/12/30、日次



※ 基準価額、基準価額（税引前分配金再投資）は信託報酬控除後のもので、1万口当たりで表示しています。

※ 上記は、過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

<当資料で使用した指数について>

世界REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Index
世界株式	MSCI World Net Total Return Index
ヘルスケアREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index TR
倉庫REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Self Storage Index TR
ホテル・リゾートREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Lodgings/Resorts 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
米国ヘルスケアREIT	FTSE NAREIT Health Care Property Sector Total Return Index



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。

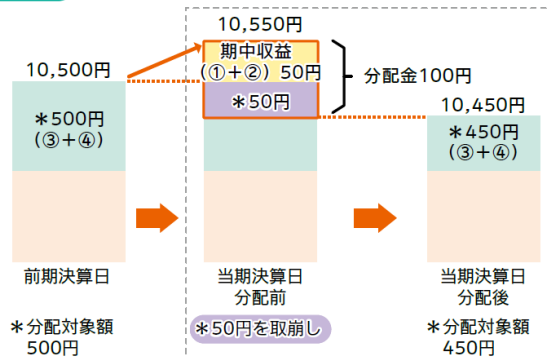
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、

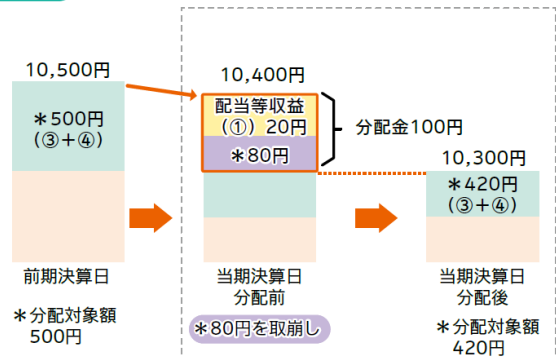
①配当等収益（経費控除後） ②評価益を含む売買益（経費控除後） ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。

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



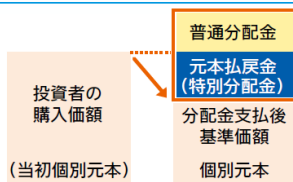
ケースB 前期決算日から基準価額が下落した場合



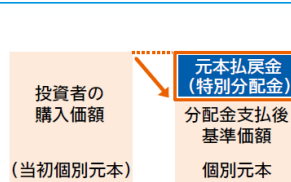
① 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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 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ます、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。

① 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
	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、2020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率を乗じて得た額とします。		*申込金額とは「購入価額×取得口数」に購入時手数料 および購入時手数料に対する消費税等相当額を加えた 総額です。
	申込金額	手数料率	
	1,000万円未満	3.3%(税抜3.00%)	
	1,000万円以上1億円未満	2.2%(税抜2.00%)	
	1億円以上	1.1%(税抜1.00%)	
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
その他の費用・ 手数料	信託報酬率	年率1.749% (税抜1.59%)	年率1.694% (税抜1.54%)
	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。 ・ 組入有価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



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

■ 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：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。