

ヘルスケア・リート市場の動向

東京海上・グローバルヘルスケアREITオープン

(毎月決算型)

(年1回決算型)

(為替ヘッジあり) (毎月決算型)

(為替ヘッジあり) (年1回決算型)

追加型投信／内外／不動産投信

【お申込みの際は、必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」をご確認ください。】

【課税上は株式投資信託として取り扱われます。】

BNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社（以下、BNY Mellon社）が2021年4月に作成した資料を基に、東京海上アセットマネジメントが作成しております。
当資料中のコメント等は、作成時点のBNY Mellon社の見解になります。また、今後変更になることがあります。

設定・運用は

東京海上アセットマネジメント

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

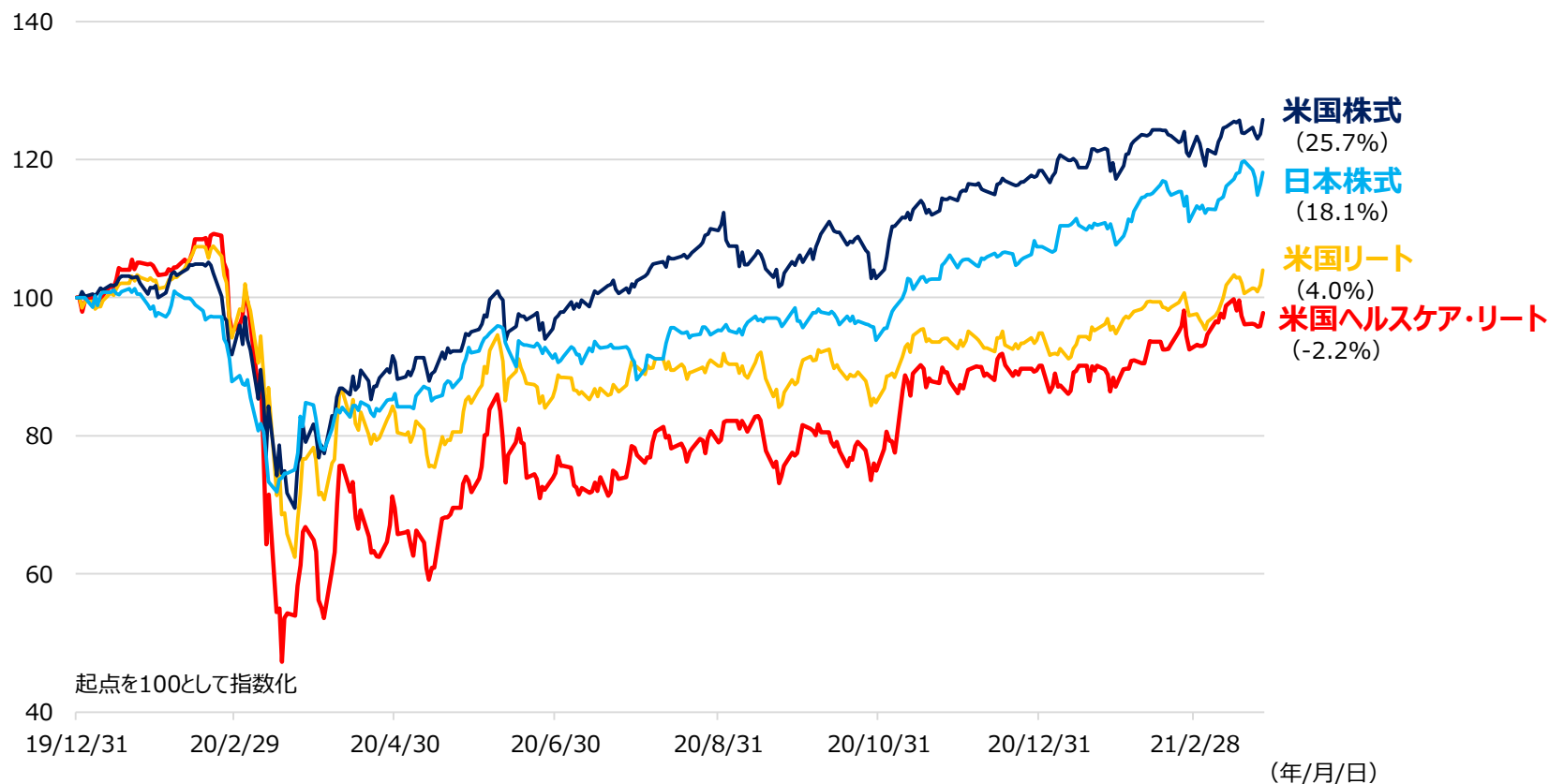
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

2020年以降のパフォーマンス

- 2020年2月中旬以降、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大を受け、多くのリスク資産が大幅に下落しました。3月中旬以降は、主要各国で迅速に金融政策および財政政策が発動されたことや、新型コロナウイルスワクチンの開発が進んだことなどを受け、市場は概ね上昇基調を辿っています。
- 米国ヘルスケア・リートは、他資産と比較するとコロナショック時の下落幅が大きかったものの、新型コロナウイルスワクチンの開発・普及などを背景に2020年11月以降は概ね回復基調を辿っています。

2020年以降のパフォーマンスの推移

(2019年12月31日～2021年3月26日、現地通貨ベース)



米国ヘルスケア・リート：FTSE NAREIT ヘルスケア・プロパティ・セクター指数（配当込み）、米国リート：FTSE NAREIT・オール・エクイティREIT指数（配当込み）、米国株式：S&P500指数（配当込み）、日本株式：TOPIX（配当込み）

出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記記載の指数は、当ファンドのベンチマークではありません。

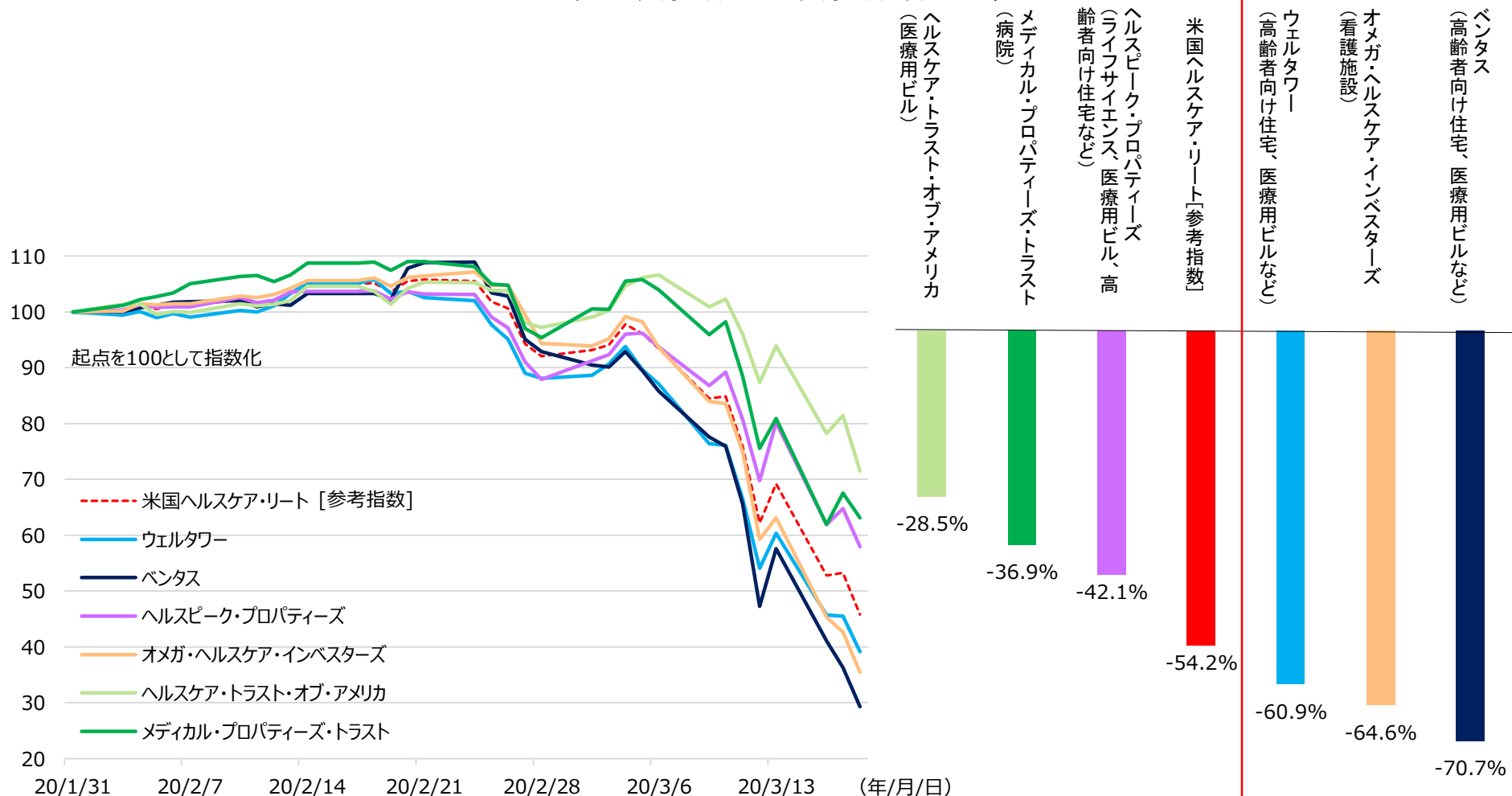
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

銘柄別のパフォーマンス① コロナショック時

■ 2020年2月中旬から3月中旬のコロナショックによる下落局面においては、新型コロナウイルスの影響がより大きいと懸念されたことなどを背景に、高齢者向け住宅や看護施設を中心に保有する銘柄の下落率が相対的に大きくなりました。

主要銘柄のパフォーマンスの推移・騰落率

(2020年1月31日～2020年3月18日、米ドルベース)



米国ヘルスケア・リート：FTSE NAREITヘルスケア・プロパティ・セクター指数（配当込み）

出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記記載の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組み入れ等を示唆・保証するものではありません。なお上記記載銘柄は2021年3月31日時点では、当ファンド(マザーファンドベース)の保有銘柄です。当ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行っており、東京海上・グローバルヘルスケアREITマザーファンドを通じて、世界のヘルスケア・リートに投資を行っています。

※上記記載の指数は、当ファンドのベンチマークではありません。

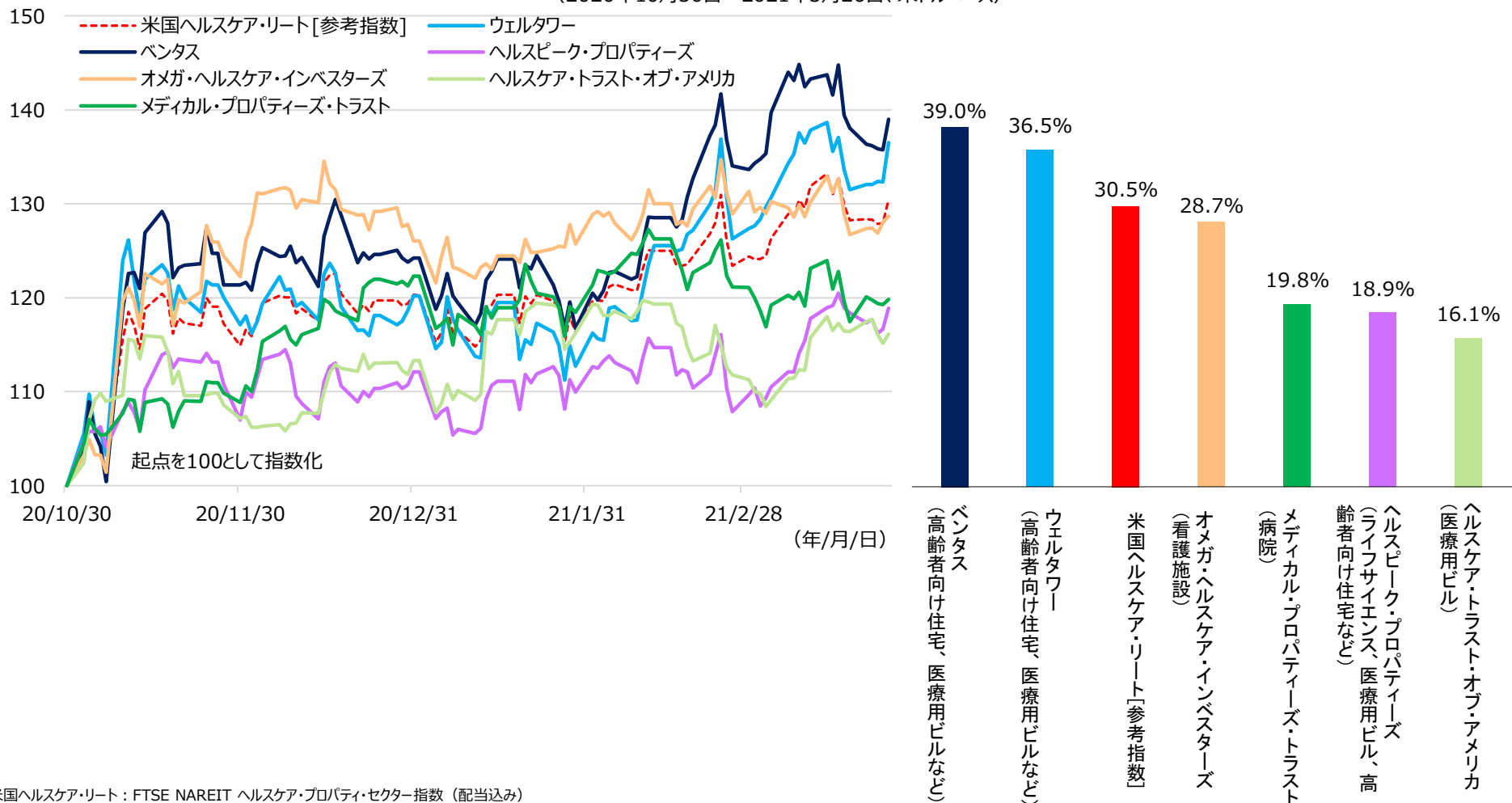
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

銘柄別のパフォーマンス② ワクチン開発をきっかけとした反発局面

- 新型コロナウイルスワクチンの良好な治験結果が発表されたことなどをきっかけとした2020年11月以降の反発局面では、高齢者向け住宅や看護施設を中心に保有する銘柄の上昇率が大きくなっています。ワクチン接種が進展することなどにより新型コロナウイルスが収束に向かうとともに、高齢者向け住宅や看護施設の稼働率が回復することが期待されていると考えられます。

主要銘柄のパフォーマンスの推移・騰落率

(2020年10月30日～2021年3月26日、米ドルベース)



米国ヘルスケア・リート：FTSE NAREIT ヘルスケア・プロパティ・セクター指数（配当込み）

出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon Investment Management Japan株式会社が作成

※上記記載の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組み入れ等を示唆・保証するものではありません。なお上記記載銘柄は2021年3月31日時点では、当ファンド(マザーファンドベース)の保有銘柄です。当ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行っており、東京海上・グローバルヘルスケアREITマザーファンドを通じて、世界のヘルスケア・リートに投資を行っています。

※上記記載の指数は、当ファンドのベンチマークではありません。

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

新型コロナウイルス 新規感染者数の推移

- 米国の新型コロナウイルス新規感染者数は、2021年1月中旬以降、急速に減少しました。ヘルスケア・リートの1つであるウェルタワースの状況を鑑みると、ヘルスケア施設における新規感染者数も1月中旬以降同様に減少しました。ヘルスケア施設内では以前から徹底した感染防止策が実施されていることに加え、2020年12月以降入居者およびスタッフへのワクチン接種が進められていることなどが新規感染者数の減少に貢献したと考えられます。

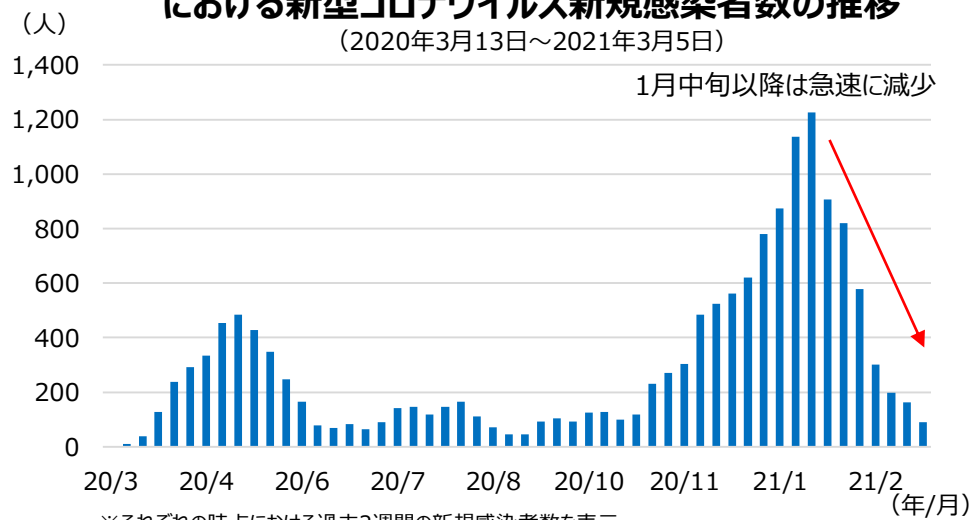
米国の新型コロナウイルス新規感染者数の推移

(2020年3月1日～2021年3月26日、7日移動平均)



ウェルタワースの保有する高齢者向け住宅（SHOP形態*）における新型コロナウイルス新規感染者数の推移

(2020年3月13日～2021年3月5日)



※それぞれの時点における過去2週間の新規感染者数を表示。

* SHOP形態：リートがオペレーターと共同で施設を運営し、施設運営にかかわる経営リスクもリートが負担するビジネスモデル

ヘルスケア施設の新型コロナウイルスへの対応

- 手指消毒、マスク着用、ソーシャルディスタンスの確保など感染を防ぐ行動の実施（すべてのヘルスケア施設）
- 入居者、スタッフへの幅広い検査実施により、無症状の方を含めた感染者を迅速に把握（高齢者向け住宅、看護施設）
- 施設への来訪者を制限。インターネットを通じたテレビ電話による、家族等との顔の見えるコミュニケーションを推進（高齢者向け住宅、看護施設）
- 体温測定等により、新型コロナウイルス感染が疑われる患者を受付でチェック（医療用ビル、病院）



※上記は主に米国におけるヘルスケア施設の新型コロナウイルスへの対応の一例であり、すべてを網羅するものではありません。写真はイメージです。

出所：ブルームバーグ、ウェルタワースのデータを基にBNYメロン・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記記載の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組み入れ等を示唆・保証するものではありません。なお上記記載銘柄は2021年3月31日時点では、当ファンド(マザーファンドベース)の保有銘柄です。当ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行っており、東京海上・グローバルヘルスケアREITマザーファンドを通じて、世界のヘルスケア・リートに投資を行っています。

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

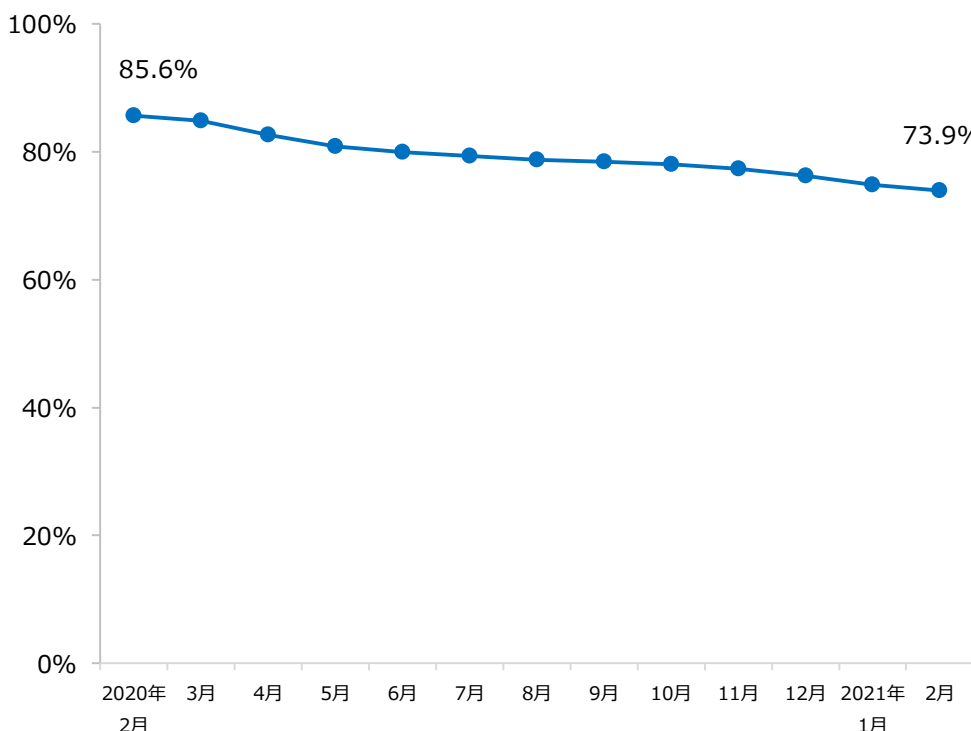
新型コロナウイルスのヘルスケア・リートへの影響

- ヘルスケア・リートの1つであるウェルタワースの状況を鑑みると、高齢者向け住宅は新型コロナウイルスの感染拡大を受け稼働率が低下しており、特にSHOP形態*の高齢者向け住宅については、稼働率の低下がヘルスケア・リートの経営へ悪影響を及ぼしてきました。
- 新規入居者数は一旦回復したものの、2020年10月以降低下してきました。しかしながら、2021年2月の新規入居者数は、米国における新規感染者数の減少などを受け、前月比で増加しました。今後、ワクチンの接種率上昇などにより新型コロナウイルスが収束へ向かえば、新規入居者数の回復が継続するとともに稼働率が下げ止まることが期待されます。

ウェルタワースの保有する高齢者向け住宅（SHOP形態*）における

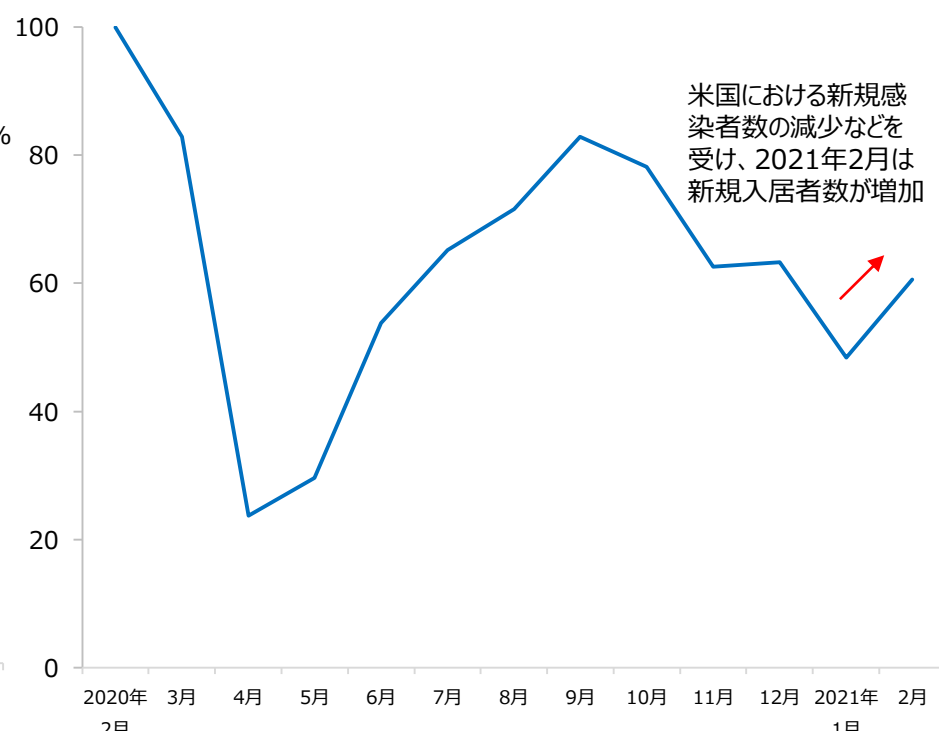
稼働率の推移

（2020年2月末～2021年2月末、月末ベース）



新規入居者数の推移

（2020年2月～2021年2月、2020年2月を100として指数化）



* SHOP形態：リートがオペレーターと共同で施設を運営し、施設運営にかかわる経営リスクもリートが負担するビジネスモデル

出所：ウェルタワースのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記記載の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組み入れ等を示唆・保証するものではありません。なお上記記載銘柄は2021年3月31日時点では、当ファンド(マザーファンドベース)の保有銘柄です。当ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行っており、東京海上・グローバルヘルスケアREITマザーファンドを通じて、世界のヘルスケア・リートに投資を行っています。

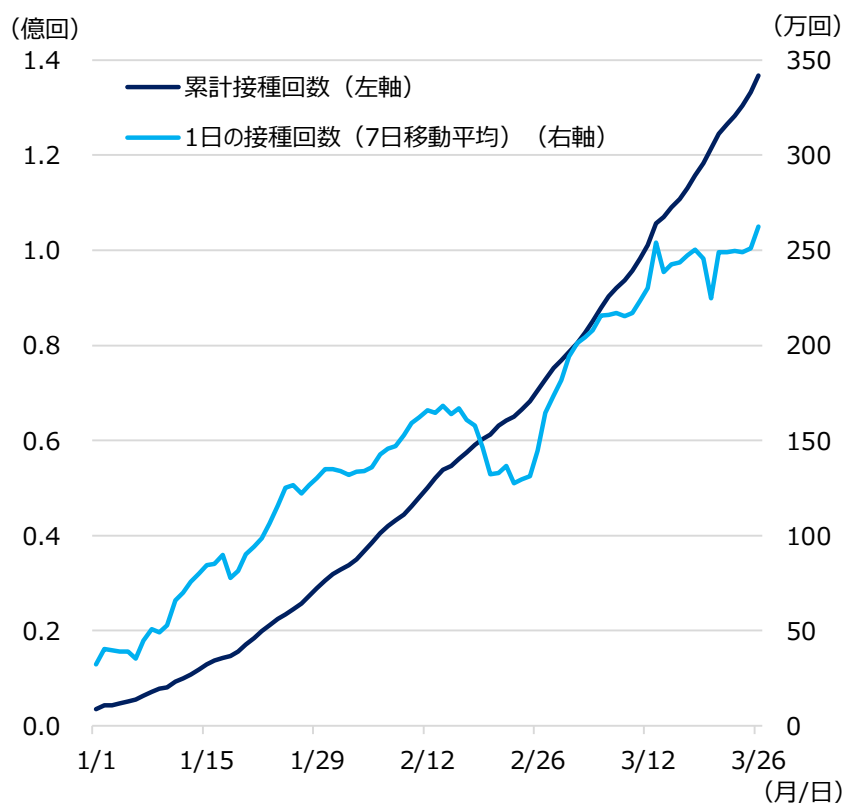
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。写真はイメージです。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

新型コロナウイルスワクチン接種の状況

- 米国では、新型コロナウイルスワクチンの接種スピードが加速しており、2021年3月26日時点では1日に約250万回接種が行われています。また、累計接種回数は既に1億3千万回を超えています。
- 高齢者向け住宅や看護施設の利用者の中心層である高齢者は、優先的にワクチン接種を受けており、75歳以上のワクチン接種率はすでに7割を超えています。そのため、とりわけ高齢者については、ワクチン接種の完了により新型コロナウイルスに対する脅威が和らぐという状況が着実に近づいていると考えられます。

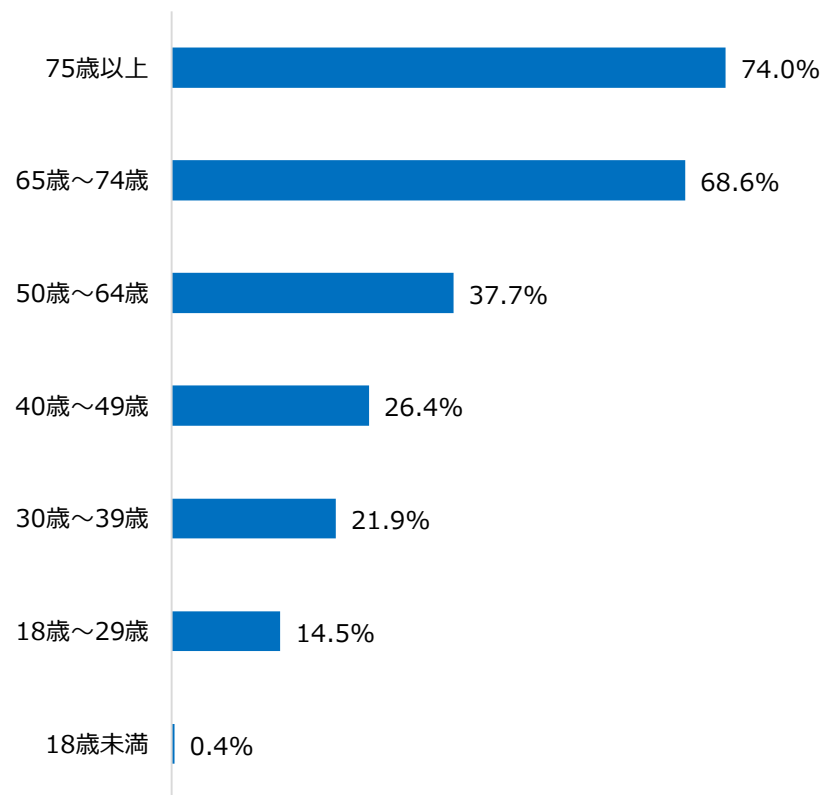
米国の新型コロナウイルスワクチン接種回数の推移

(2021年1月1日～2021年3月26日)



米国における年代別ワクチン接種率

(2021年3月30日時点)



※1回以上のワクチン接種を受けた人数を集計。

出所：ブルームバーグ、米国国勢調査局、疾病予防管理センターのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

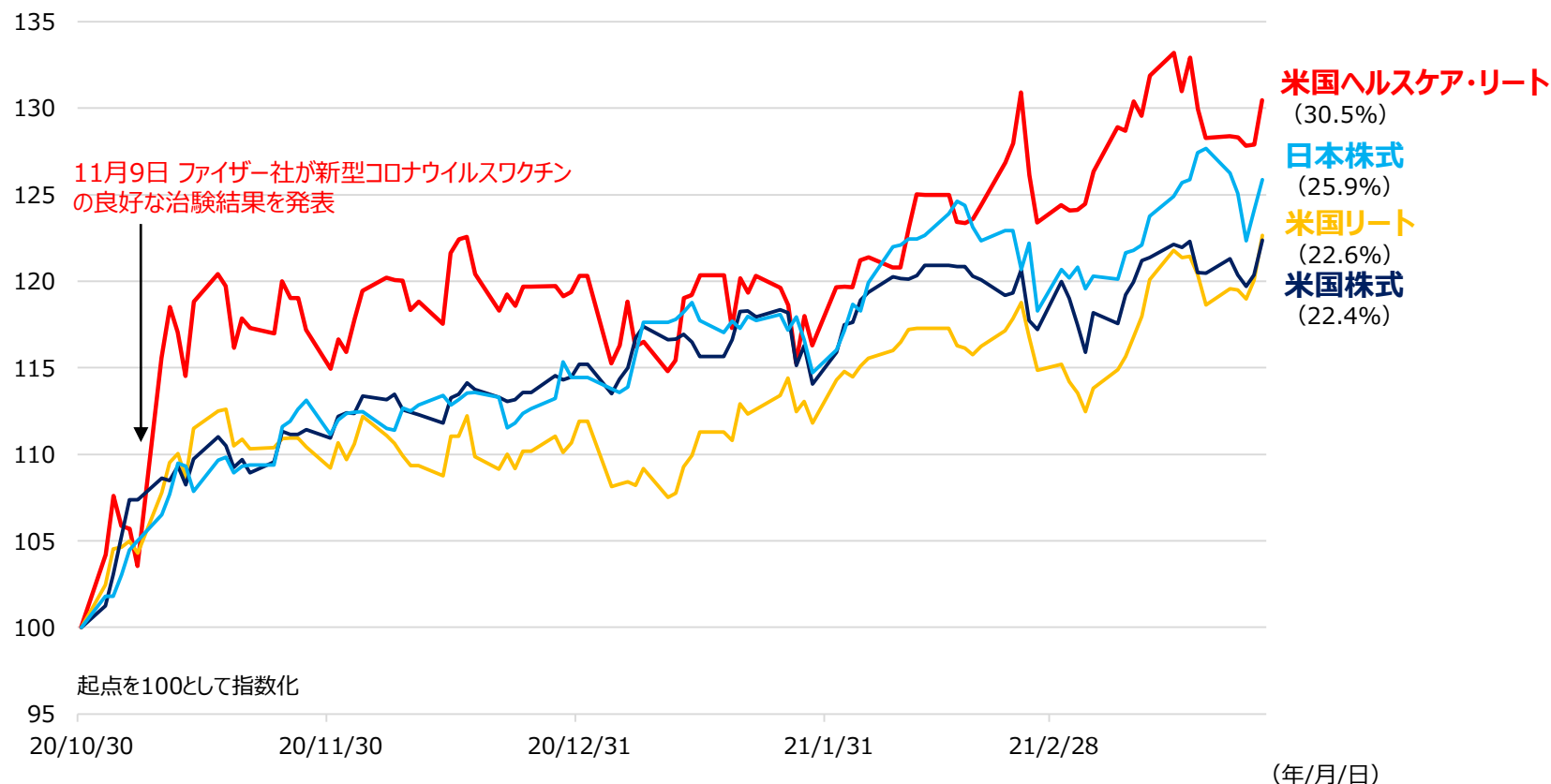
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

2020年11月以降のパフォーマンス

- 2020年11月以降は、新型コロナウイルスワクチンの良好な治験結果が発表されたことなどをきっかけとして、米国ヘルスケア・リートは概ね堅調に推移しています。2021年1月下旬以降は、米国でワクチンの接種が進むとともに新規感染者数の急速な減少がみられたことが支援材料となっています。

2020年11月以降のパフォーマンスの推移

(2020年10月30日～2021年3月26日、現地通貨ベース)

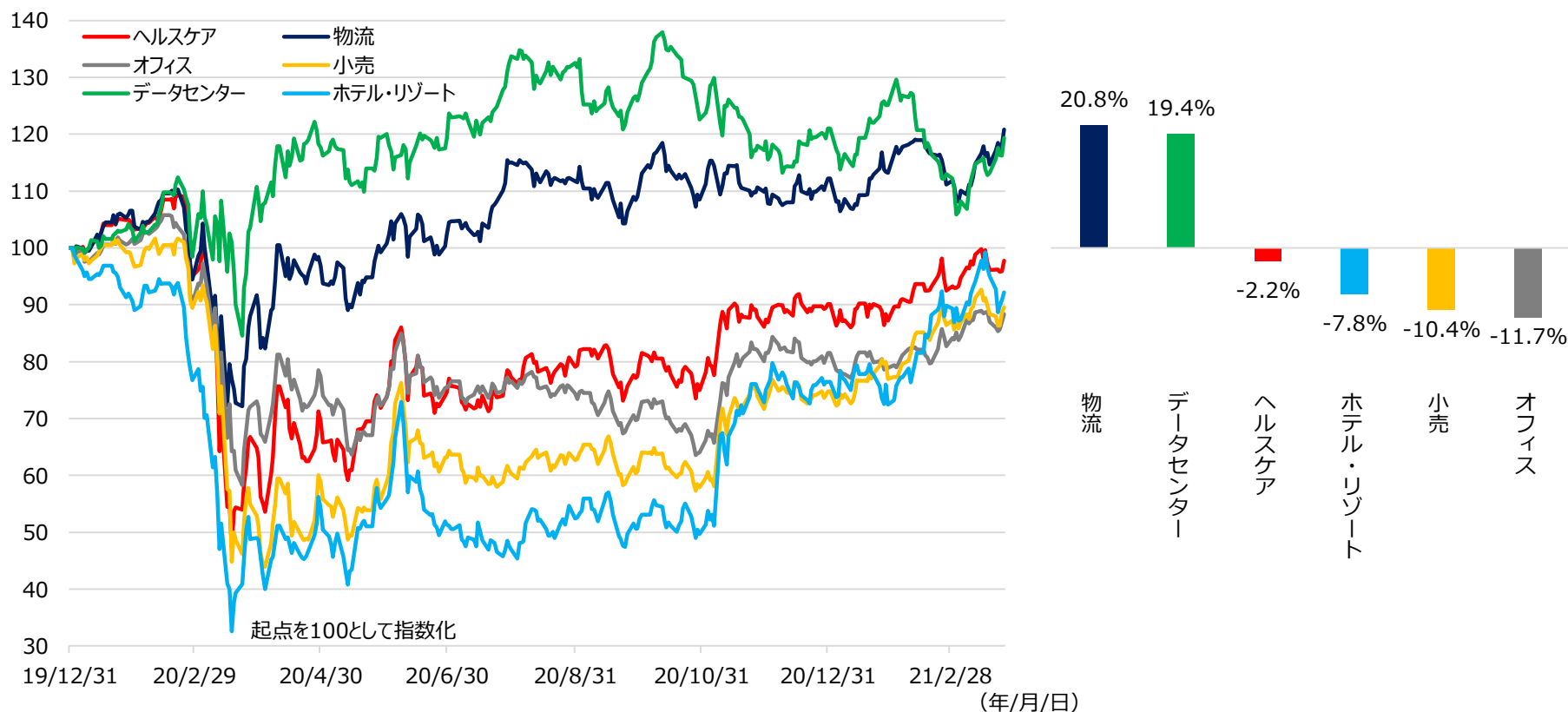


米国リート セクター別のパフォーマンス

- 米国ヘルスケア・リートは、2020年2月中旬から3月中旬にかけて、他のセクターと同様に大幅に下落しました。しかし、その後の米国ヘルスケア・リートは堅調に推移しています。
- ヘルスケア施設の提供する介護、医療、研究開発といった機能・サービスをIT化や非対面化するのは容易ではなく、新型コロナウイルスが収束へ向かえばヘルスケア施設の需要が回復すると期待されることがヘルスケア・リートのパフォーマンスを下支えしていると考えられます。

米国リート セクター別のパフォーマンスの推移・騰落率

(2019年12月31日～2021年3月26日、米ドルベース)



ヘルスケア：FTSE NAREIT ヘルスケア・プロパティ・セクター指数（配当込み）、物流：FTSE NAREIT インダストリアル・サブセクター指数（配当込み）、オフィス：FTSE NAREIT オフィス・サブセクター指数（配当込み）、小売：FTSE NAREIT リテール・プロパティ・セクター指数（配当込み）、データセンター：FTSE NAREIT データセンター・サブセクター指数（配当込み）、ホテル・リゾート：FTSE NAREIT ロジシング/リゾート・プロパティ・セクター指数（配当込み）

出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記記載の指数は、当ファンドのベンチマークではありません。

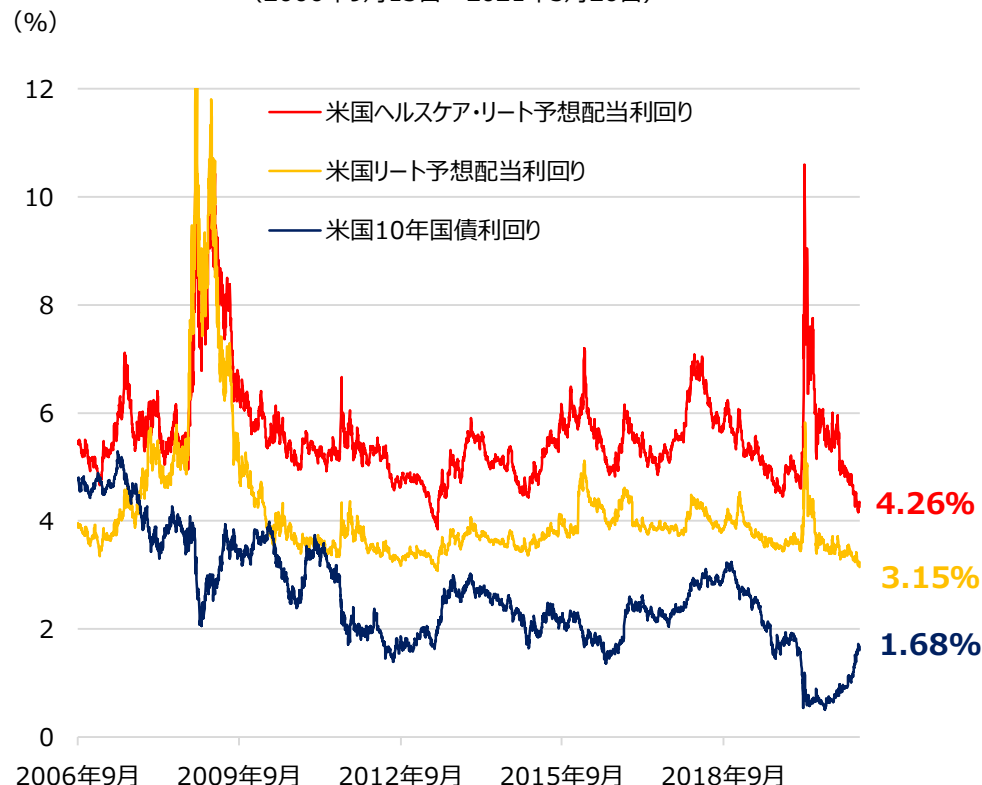
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

米国ヘルスケア・リートの利回り

- 米国ヘルスケア・リートの配当利回りは、継続的に米国リート全体の配当利回りを上回った水準で推移しています。ヘルスケア・リートの配当利回りは他のリートセクターよりも概ね高い水準にあり、インカム（配当）収入の獲得を期待するという観点から投資妙味があると考えられます。

米国ヘルスケア・リートの予想配当利回りの推移

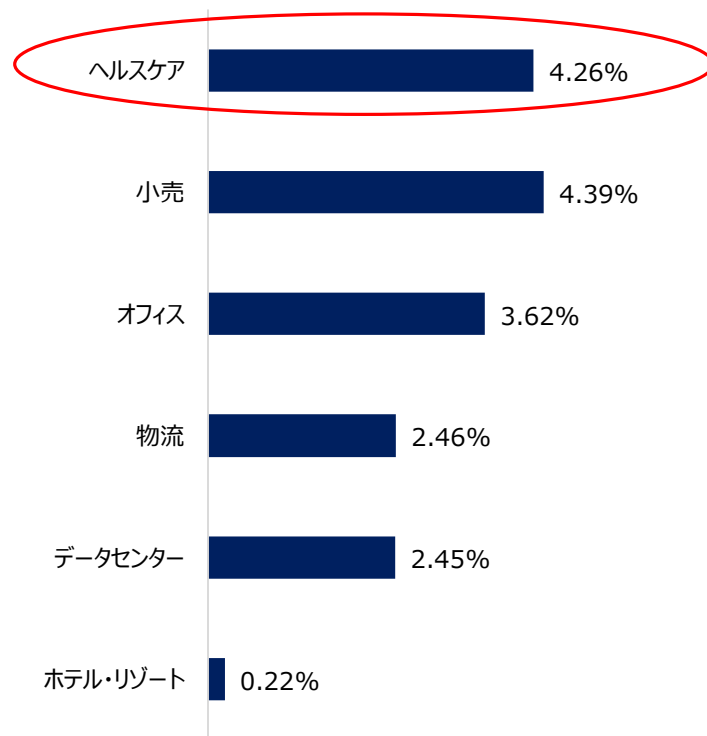
(2006年9月13日～2021年3月26日)



米国ヘルスケア・リート：FTSE NAREIT ヘルスケア・プロパティ・セクター指数、米国リート：FTSE NAREIT・オール・エクイティ REIT指数

米国リート セクター別の予想配当利回り

(2021年3月26日時点)



ヘルスケア：FTSE NAREIT ヘルスケア・プロパティ・セクター指数、物流：FTSE NAREIT インダストリアル・サブセクター指数、オフィス：FTSE NAREIT オフィス・サブセクター指数、小売：FTSE NAREIT リテール・プロパティ・セクター指数、データセンター：FTSE NAREIT データセンター・サブセクター指数、ホテル・リゾート：FTSE NAREIT ロジック／リゾート・プロパティ・セクター指数

出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記記載の指数は、当ファンドのベンチマークではありません。

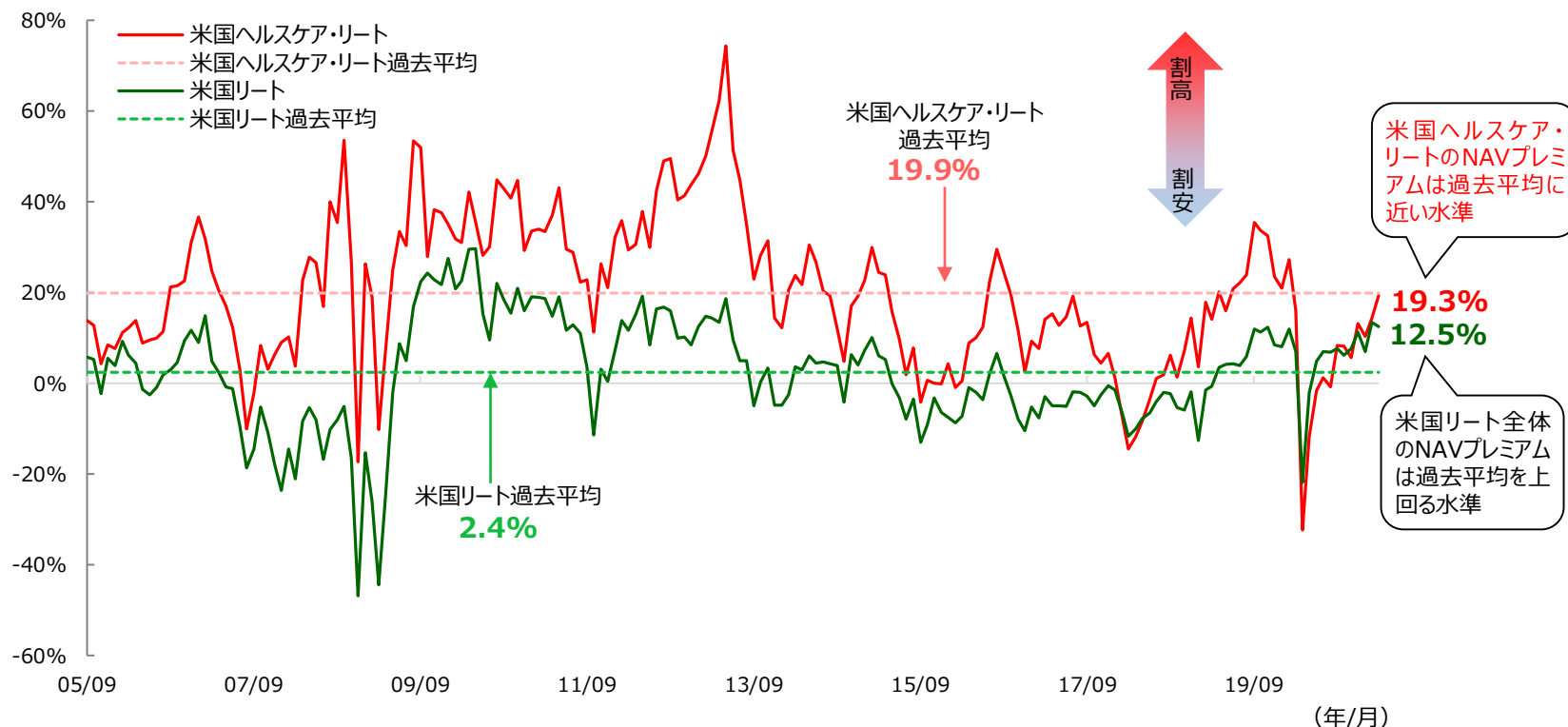
※上記は過去の実績および将来の予想であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

米国ヘルスケア・リートのバリュエーション

- 2021年3月初時点で、米国リート全体のNAVプレミアムは、過去平均*を上回る水準となっています。米国ヘルスケア・リートのNAVプレミアムは19.3%と、過去平均の19.9%に近い水準となっています。

* 平均期間：2005年9月1日～2021年3月1日

NAVプレミアムの推移
(2005年9月1日～2021年3月1日、月次)



※NAV（純資産価値：Net Asset Value）は、リートの保有資産の評価額から、負債額を差し引いた、リートの価値を表す指標です。

※NAVプレミアムはリート価格と1口あたりNAVの差で、リート価格の割高／割安度合いを測る指標の一つです。

リート価格÷1口あたりNAV-1

(計算例) $12,000円 \div 10,000円 - 1 = 0.2 (= 20\%)$ 割高
 $10,000円 \div 10,000円 - 1 = 0$
 $8,000円 \div 10,000円 - 1 = \Delta 0.2 (= \Delta 20\%)$ 割安

出所：グリーン・ストリートのデータを基にBNYメロン・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記記載の指数は、当ファンドのベンチマークではありません。

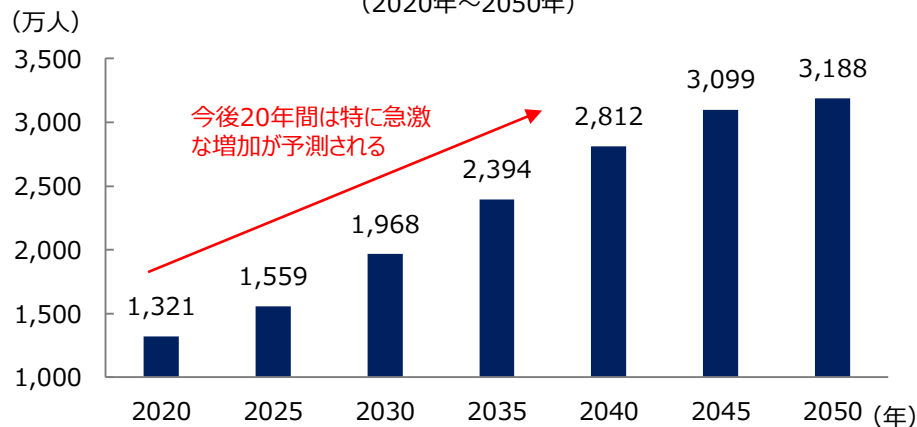
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

米国ヘルスケア・リートの長期的な成長を支える高齢者人口の増加

- 米国では、介護や医療などヘルスケアへの需要が相対的に高い80歳以上の人口が今後ますます増加すると予測されています。これを受け、米国の総医療費支出も増加し、2021年から2028年の7年間で約1.5倍になると予測されます。人口動態の変化を背景に、ヘルスケアへの需要は今後さらに高まると考えられ、長期的に米国ヘルスケア・リートの成長を支えると見込まれます。

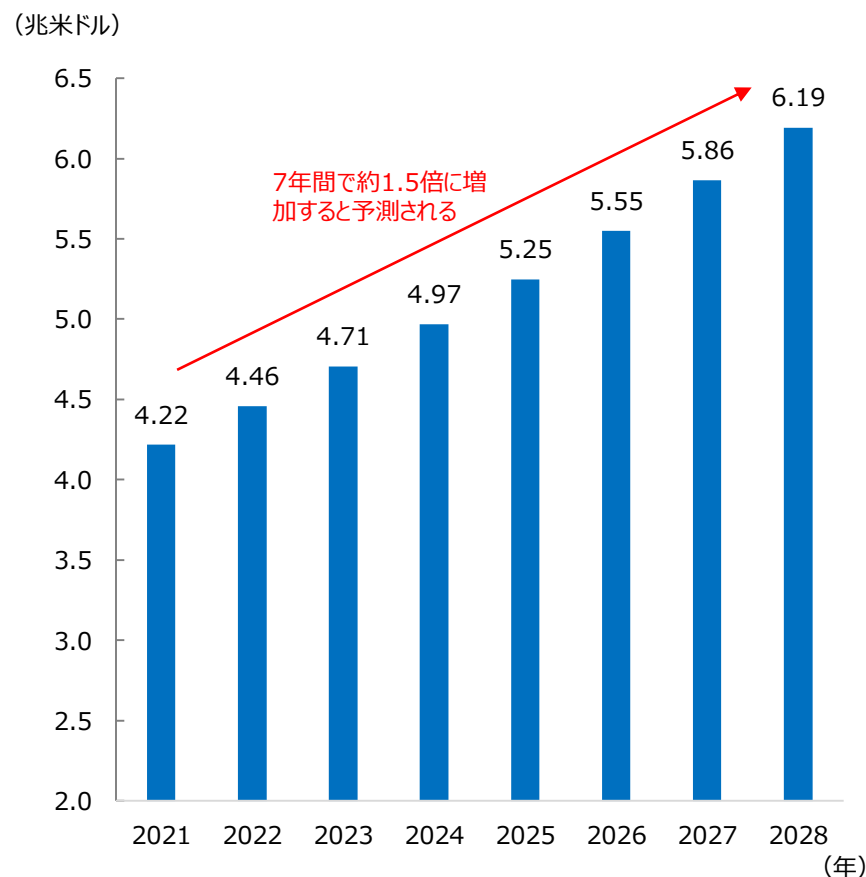
米国の80歳以上の人口の予測

(2020年～2050年)



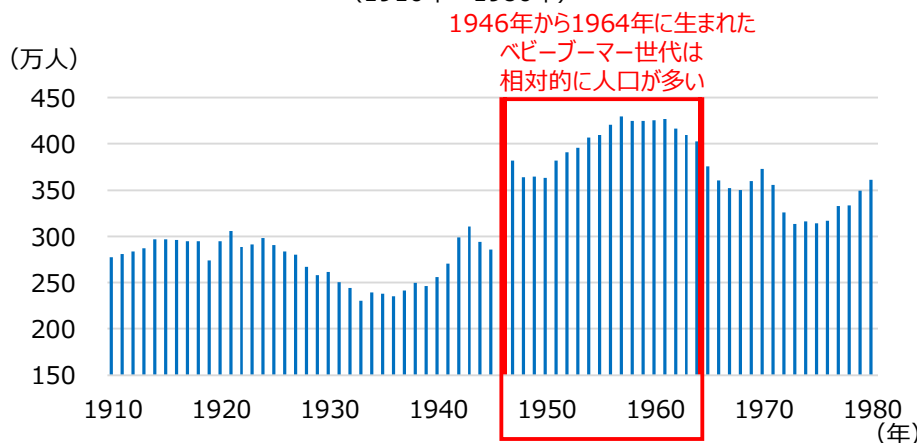
米国の総医療費支出の予測

(2021年～2028年)



米国の出生数の推移

(1910年～1980年)



出所：米国国勢調査局、疾病予防管理センター、メディケア・メディケイド・サービスセンターのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記は過去の実績および将来の予想であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

ヘルスケア・リートによる資産取得

- 新型コロナウイルス拡大を受けた業績悪化の見通しなどを背景に、ヘルスケア・リート各社は新規の資産取得に一旦慎重な姿勢をとっていました。しかしながら足下では、取得する不動産の価値を精査しながら、資産取得を再開しています。以下の通り、ライフサイエンス分野では、大規模な資産取得も実施されています。

ヘルスケア・リートによる大規模な資産取得の例

取得時期	資産取得を行った銘柄	セクター	取得額	概要
2020年8月	ベンタス	ライフサイエンス	約10億米ドル	ベンタスが20%を出資するファンドを通じて、米カリフォルニア州サウスサンフランシスコのライフサイエンス施設を取得。
2020年12月	ヘルスピーク・プロパティーズ	ライフサイエンス	約6.6億米ドル	米マサチューセッツ州ケンブリッジのライフサイエンス施設を取得。

～コラム～ 今後の成長が期待されるライフサイエンス

ライフサイエンス施設では、バイオテクノロジー企業や製薬企業などがテナントとして入居し研究開発などを行っています。新型コロナウイルスの発生以前より、製薬企業の研究開発費用の増加などを背景に、ヘルスピーク・プロパティーズやベンタスはライフサイエンス施設を重要な成長分野と位置づけ、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により、迅速なワクチンや治療薬の開発が求められていることもライフサイエンス施設への需要を押し上げていると考えられます。ライフサイエンス施設に特化したリート銘柄「アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ」の保有不動産には、新型コロナウイルスワクチンを開発したファイザー、モデルナ、アストラゼネカ、ジョンソン・エンド・ジョンソン等が入居しています。



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)

出所：グリーンストリート、ベンタス、ヘルスピーク・プロパティーズのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記記載の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組み入れ等を示唆・保証するものではありません。なおベンタス、ヘルスピーク・プロパティーズおよびアレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズは2021年3月31日時点では、当ファンド(マザーファンドベース)の保有銘柄です。当ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行っており、東京海上・グローバルヘルスケアREITマザーファンドを通じて、世界のヘルスケア・リートに投資を行っています。

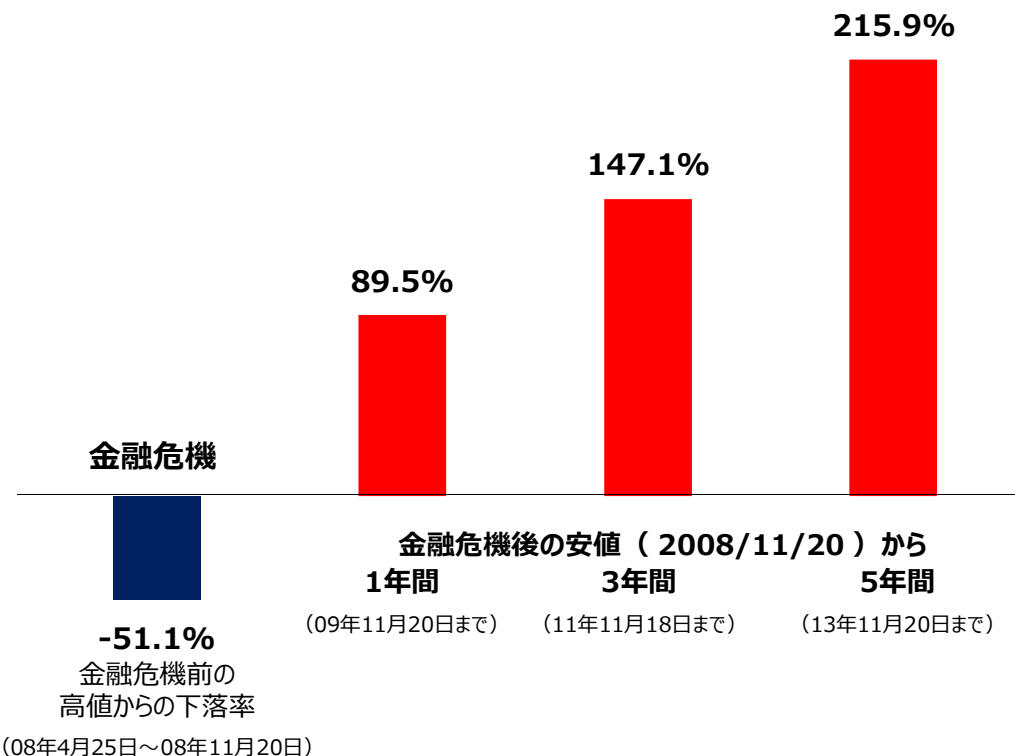
※ファイザー、モデルナ、アストラゼネカおよびジョンソン・エンド・ジョンソンは、当ファンドの主要投資対象ではありません。

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

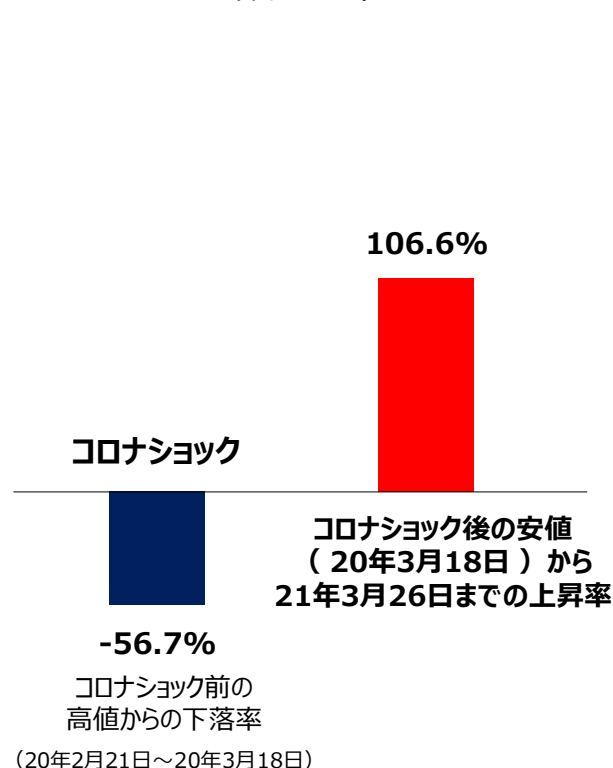
金融危機時とコロナショック時のパフォーマンスの比較

- 2008年の金融危機の際には、米国ヘルスケア・リートは-50%を超えて下落しました。しかしながら、その後は金融危機後の安値から1年、3年、5年と経過する中で概ね上昇基調を辿りました。
- 2020年のコロナショックでは、米国ヘルスケア・リートは-56.7%と大きく下落しました。コロナショック後の安値（2020年3月18日）から2021年3月26日までの上昇率は+106.6%となっています。2008年の金融危機とコロナショックでは危機の背景が異なりますが、今後新型コロナウイルスが収束へ向かうことで、経済が正常化し景気が持ち直せば、中長期的に上昇基調を辿ることが期待されます。

金融危機の前後における
米国ヘルスケア・リートの騰落率
(米ドルベース)



コロナショックの前後における
米国ヘルスケア・リートの騰落率
(米ドルベース)



米国ヘルスケア・リート：FTSE NAREIT ヘルスケア・プロパティ・セクター指数（配当込み）

出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記記載の指数は、当ファンドのベンチマークではありません。

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

ファンドの主なリスク

※リスクの詳細については、投資信託説明書（交付目論見書）でご確認ください。

- 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。

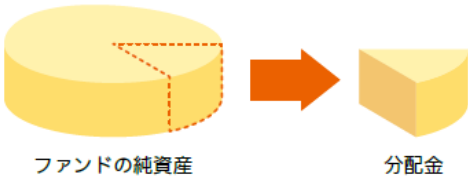
価格変動リスク	REITの価格は、REITが保有する不動産の評価の下落、不動産市況に対する見通しや需給等、さまざまな要因を反映して変動します。組入REITの価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。
為替変動リスク	外貨建資産の円換算価値は、資産自体の価格変動の他、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。為替レートは、各国・地域の金利動向、政治・経済情勢、為替市場の需給その他の要因により大幅に変動することがあります。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向にすすんだ場合には、基準価額が下落する要因となります。なお、「為替ヘッジあり・毎月決算型」および「為替ヘッジあり・年1回決算型」は原則として為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。また、円金利がヘッジ対象通貨建ての金利より低い場合、これらの金利差相当分のヘッジコストがかかります。ただし、為替市場における需給の影響等によっては、金利差相当分以上のヘッジコストがかかる場合があります。
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場合があります。
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。

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。
- 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。

分配金が支払われるイメージ



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。

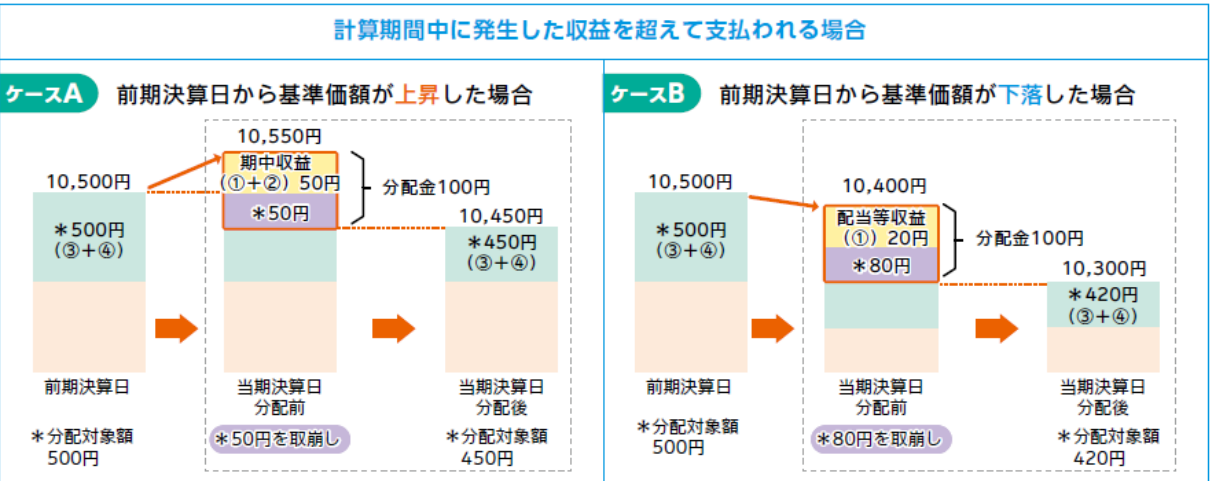
普通分配金 個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。
元本払戻金(特別分配金) 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

- 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。



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。

ファンドの費用

■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	購入価額に 3.3%(税抜3%) の率を乗じて得た額を上限として販売会社が個別に定める額とします。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。
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

運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの純資産総額に対し、 年1.749%(税抜1.59%) の率を乗じて得た額
その他の費用・ 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)を日々計上します。 支払時期については、以下の通りとします。 為替ヘッジなし・毎月決算型／為替ヘッジあり・毎月決算型 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。 為替ヘッジなし・年1回決算型／為替ヘッジあり・年1回決算型 毎計算期間の最初の6ヵ月終了日および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。

※上記の手数料等の合計額については、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。

※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。

 購入時	購入単位	販売会社やお申込みのコース等によって異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
	購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
	購入代金	販売会社が指定する日までにお支払いください。
 換金時	換金単位	販売会社やお申込みのコース等によって異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
	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	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	為替ヘッジなし・毎月決算型／為替ヘッジなし・年1回決算型：2025年10月17日まで(2015年11月13日設定) 為替ヘッジあり・毎月決算型／為替ヘッジあり・年1回決算型：2025年10月17日まで(2016年10月19日設定)
	決算日	為替ヘッジなし・毎月決算型／為替ヘッジあり・毎月決算型：毎月18日(休業日の場合は翌営業日) 為替ヘッジなし・年1回決算型／為替ヘッジあり・年1回決算型：10月18日(休業日の場合は翌営業日)
	収益分配	為替ヘッジなし・毎月決算型／為替ヘッジあり・毎月決算型：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。 為替ヘッジなし・年1回決算型／為替ヘッジあり・年1回決算型：年1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月末現在のものであり、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。

販売会社一覧

■ お申込み、投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は

商号（五十音順）	登録番号	加入協会				東京海上・グローバルヘルスケアREITオープンのお取扱いファンド			
		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	一般社団法人 第二種 金融商品 取引業協会	（毎月決算型）	（年1回決算型）	（為替ヘッジあり） （毎月決算型）	（為替ヘッジあり） （年1回決算型）
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第61号	○	○	○		○	○	○	○
S M B C日興証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2251号	○	○	○	○	○	○	○	○
株式会社 S B I 証券	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第44号	○		○	○	○	○	○	○
OKB証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第191号	○				○		○	
ぐんぎん証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2938号	○				○			
静銀ティーエム証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第10号	○				○	○	○	○
七十七証券株式会社	金融商品取引業者 東北財務局長（金商）第37号	○				○	○		
十六 T T 証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第188号	○				○			
株式会社大東銀行	登録金融機関 東北財務局長（登金）第17号	○				○			
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第140号	○		○	○	○	○		
野村證券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第142号	○	○	○	○	○	○	○	○
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第152号	○	○			○	○	○	○
松井証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第164号	○		○		○	○	○	○
むさし証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第105号	○			○	○		○	
楽天証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第195号	○	○	○	○	○	○	○	○

<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(外貨建て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。

※資料中に記載した、FTSE EPRA/NAREITのそれぞれの指数、FTSE NAREITのそれぞれの指数に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利はFTSEに帰属します。

【委託会社お問い合わせ先】東京海上アセットマネジメント株式会社

○ホームページアドレス <https://www.tokiomarineam.co.jp/>

○電話番号 0120-712-016(受付時間:営業日の9:00~17:00)