

ヘルスケア・リート市場の動向



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6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。

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

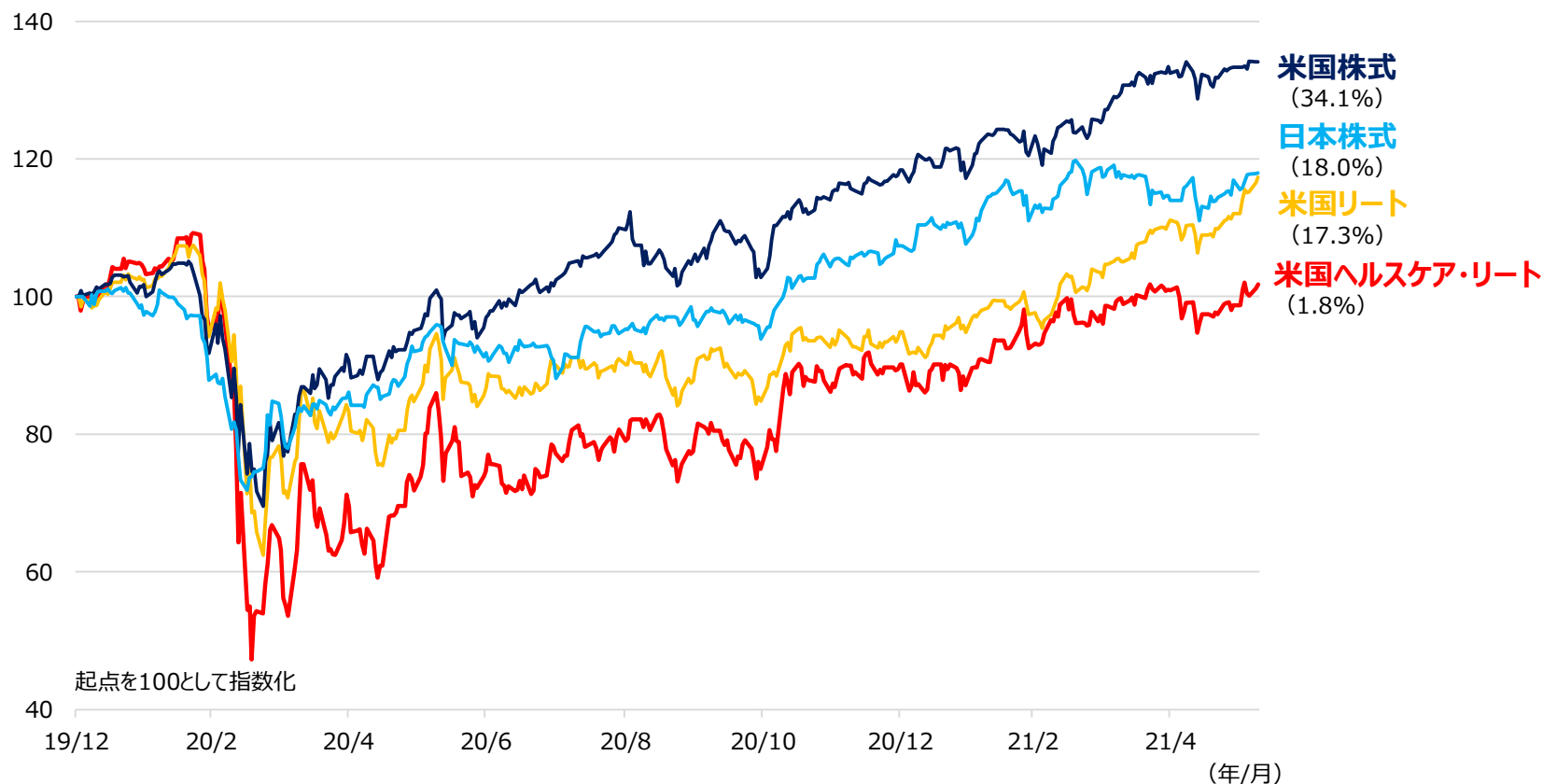
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

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く、その後も世界的に感染者数が増加したことなどにより値動きの大きい状況は続きましたが、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り、足下では2019年末の水準を回復しています。

2020年以降のパフォーマンスの推移

(2019年12月31日～2021年6月8日、現地通貨ベース)



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。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等が新規感染者数の減少に貢献したと考えられます。

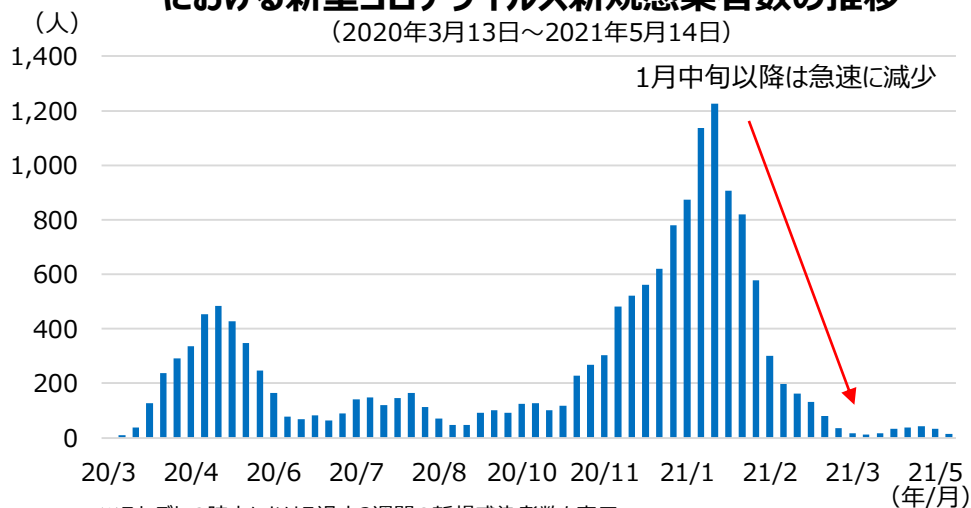
米国の新型コロナウイルス新規感染者数の推移

(2020年3月1日～2021年6月8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5月14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。

※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。

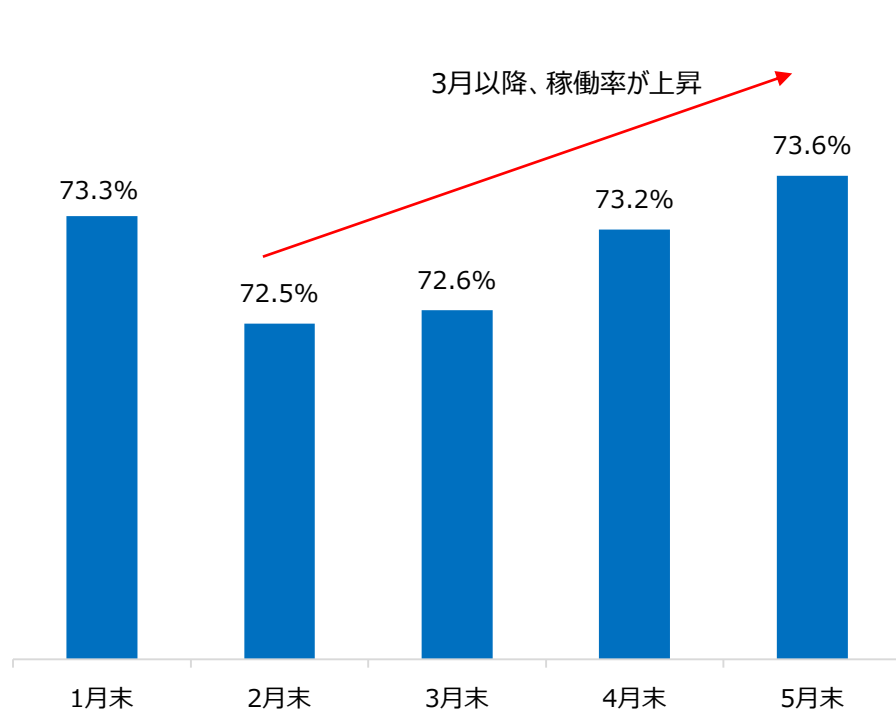
新型コロナウイルスのヘルスケア・リートへの影響

- ウェルタワースの状況を鑑みると、高齢者向け住宅の稼働率はコロナショック以降低下してきましたが、2021年3月以降は上昇へと転じています。米国における新規感染者数の減少等を受け、高齢者向け住宅への新規入居者数が増加していることなどが背景にあると考えられます。今後新型コロナウイルスが収束すれば、稼働率の上昇が続くとともにヘルスケア・リートの業績が改善す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

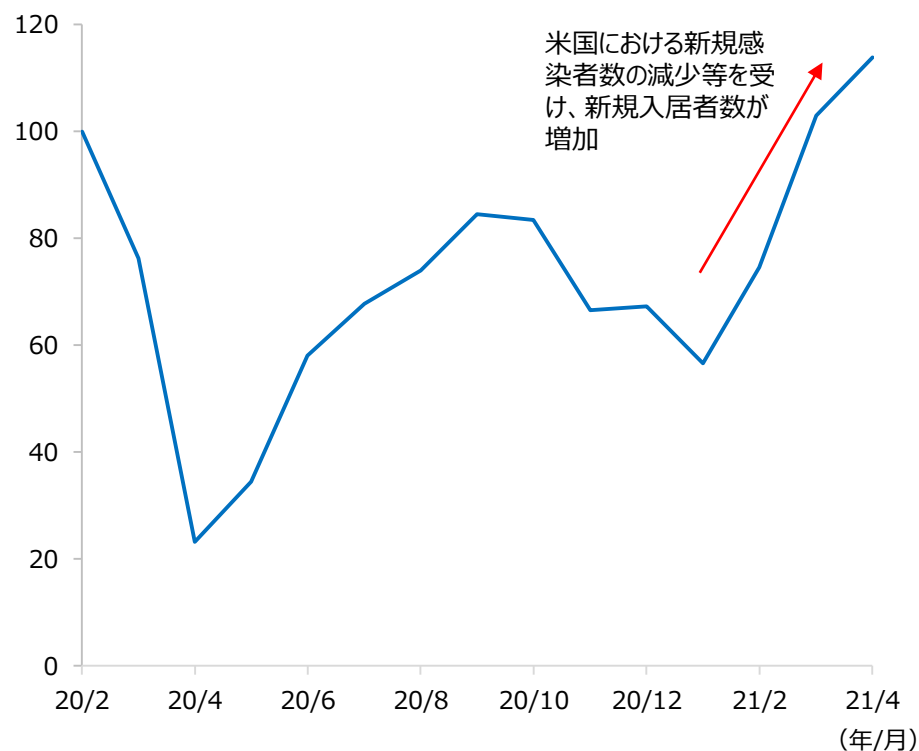
稼働率の推移

（2021年1月末～2021年5月末）



新規入居者数の推移

（2020年2月～2021年4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。

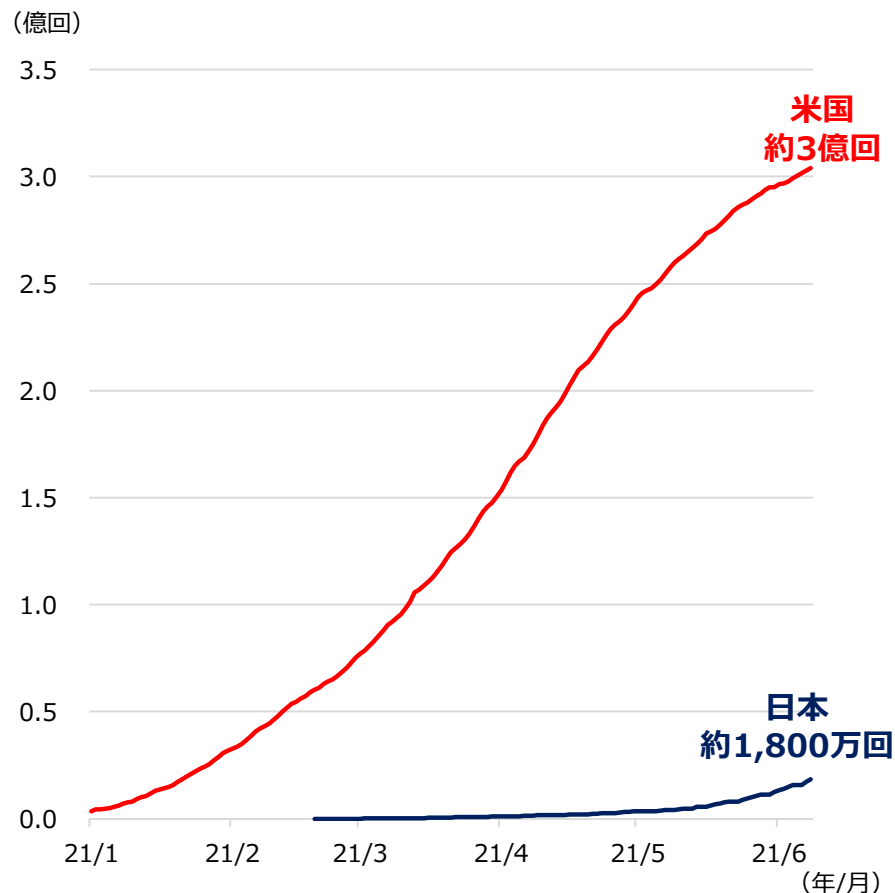
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。写真はイメージです。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

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が進捗しており、2021年6月8日時点ですでに約3億回の接種が行われています。まだ約1,800万回しか接種が行われていない日本とは対照的な状況です。
- 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8割を超えています。そのため、とりわけ高齢者の間では新型コロナウイルスに対する脅威が和らいでいると考えられます。

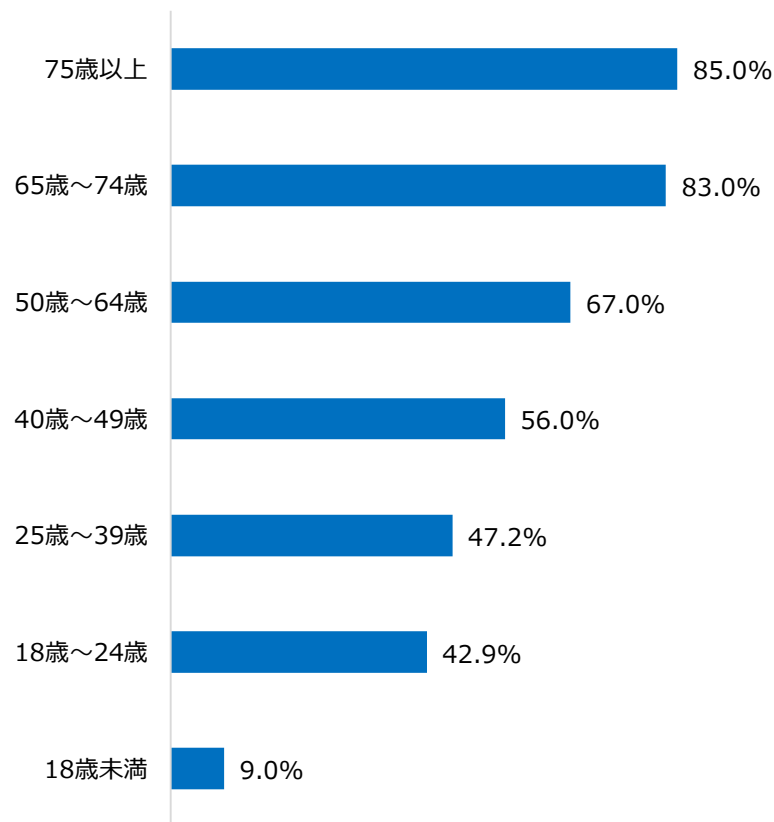
米国の新型コロナウイルスワクチン接種回数の推移

(2021年1月1日～2021年6月8日)



米国における年代別ワクチン接種率

(2021年6月9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

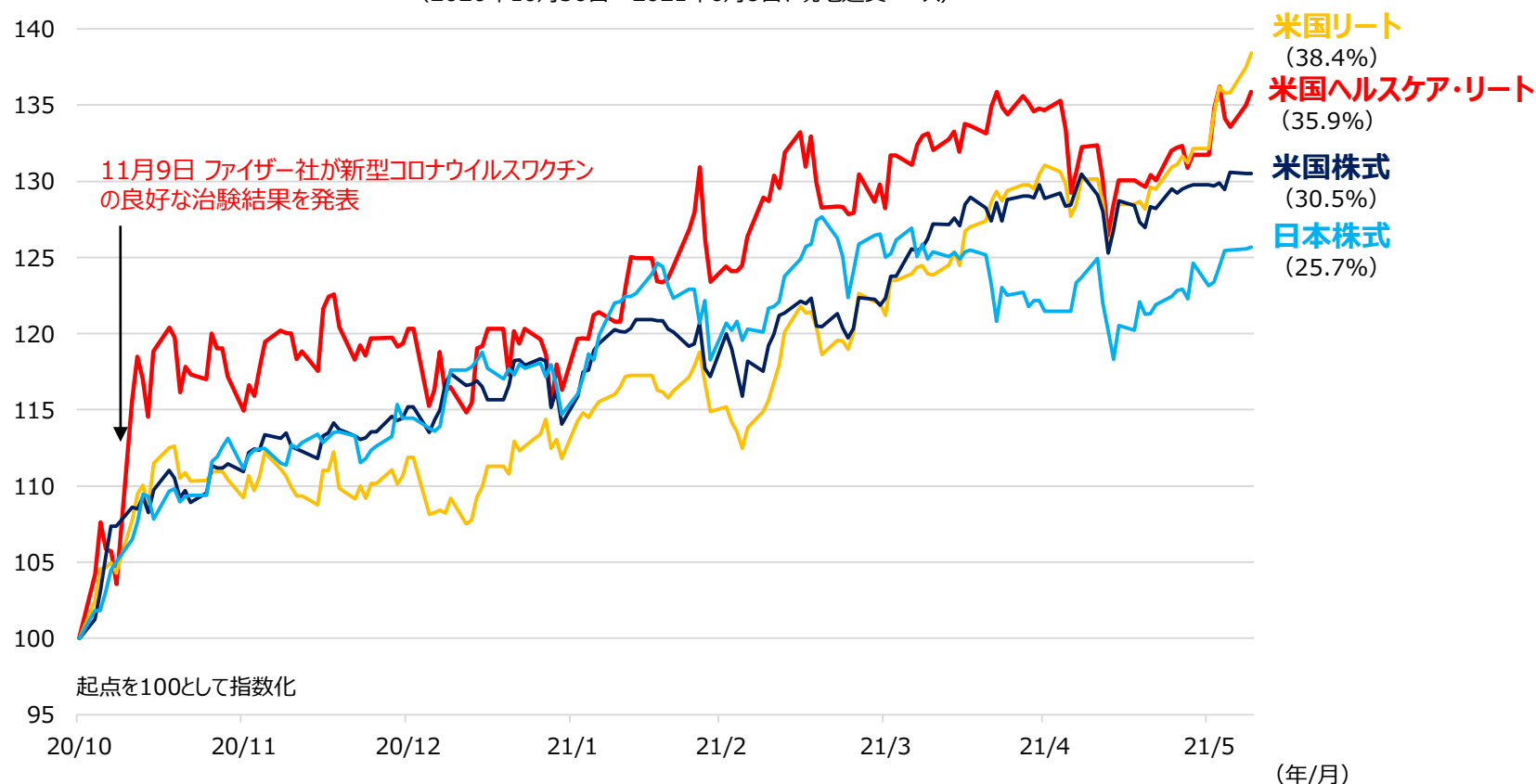
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

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。2021年5月頃からは、米国における経済活動の再開や人々の長距離移動が本格化したことを背景に、米国リート全体が堅調に推移しています。

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6月8日、現地通貨ベース)

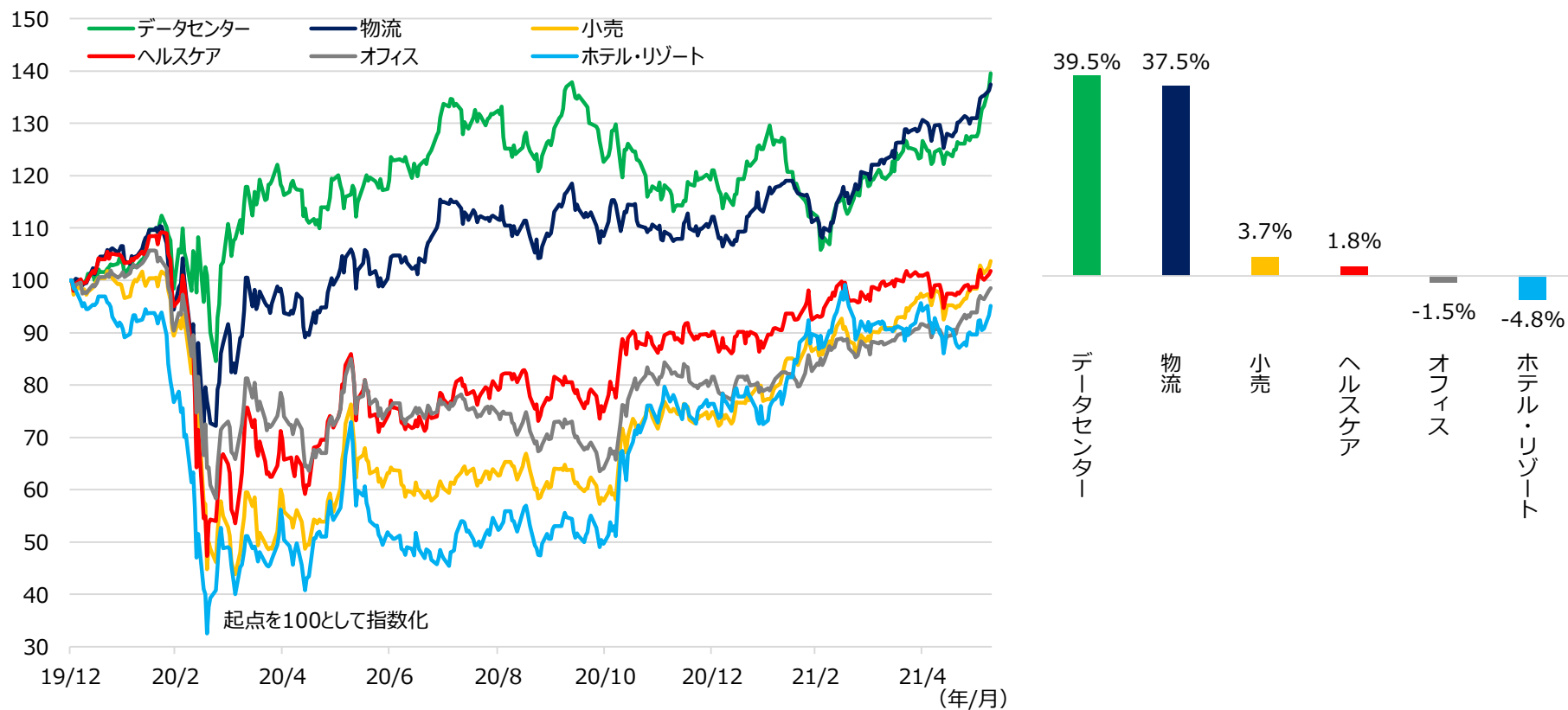


米国リート セクター別のパフォーマンス

- 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、米國小売リートや米国オフィス・リートとともに大幅に下落しました。しかしながら、その後の反発局面ではヘルスケア・リートは相対的に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するのに伴いヘルスケア施設の需要回復が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6月8日、米ドルベース)



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）、物流：FTSE NAREIT インダストリアル・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）、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）、オフィス：FTSE NAREIT オフィス・サブセクター指数（配当込み）、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（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

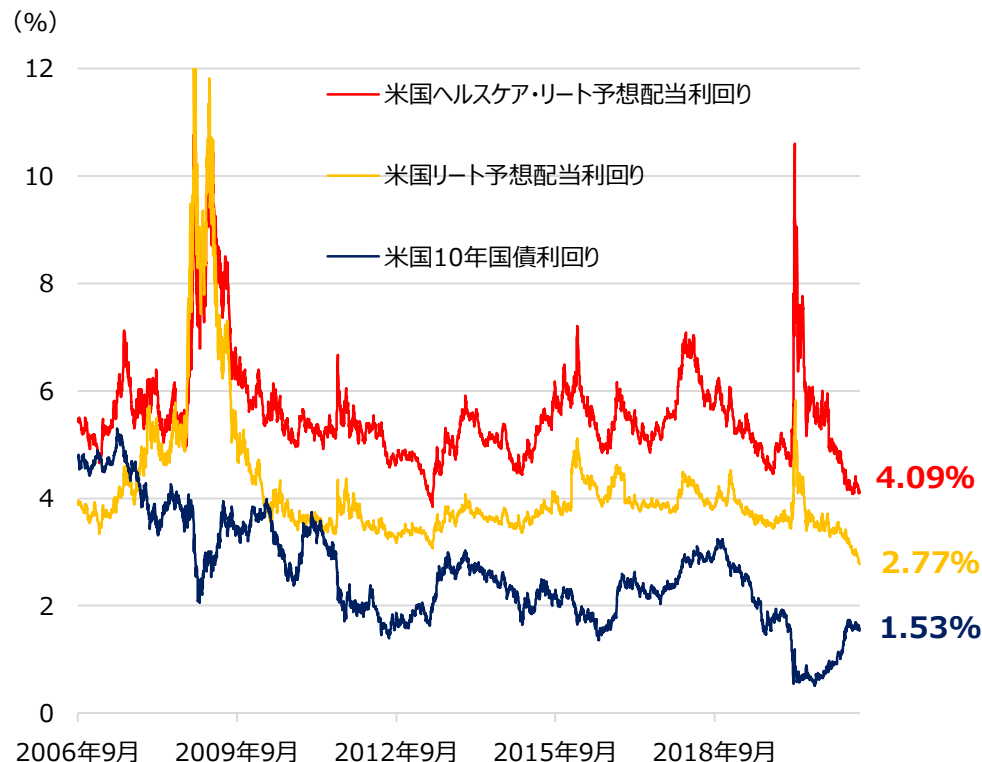
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

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セクターよりも概ね高い水準にあり、インカム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

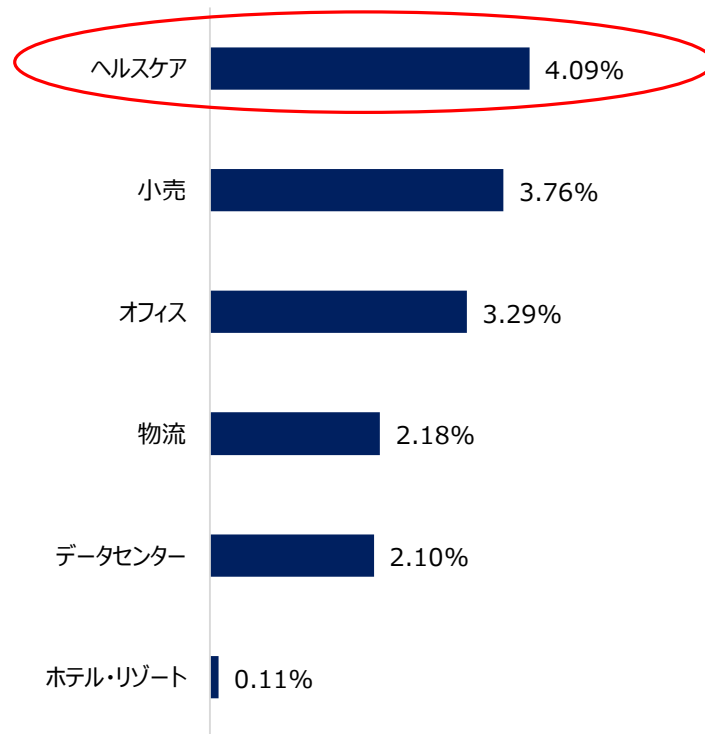
(2006年9月13日～2021年6月8日)



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6月8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、小売：FTSE NAREIT リテール・プロパティ・セクター指数、オフィス：FTSE NAREIT オフィス・サブセクター指数、物流：FTSE NAREIT インダストリアル・サブセクター指数、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

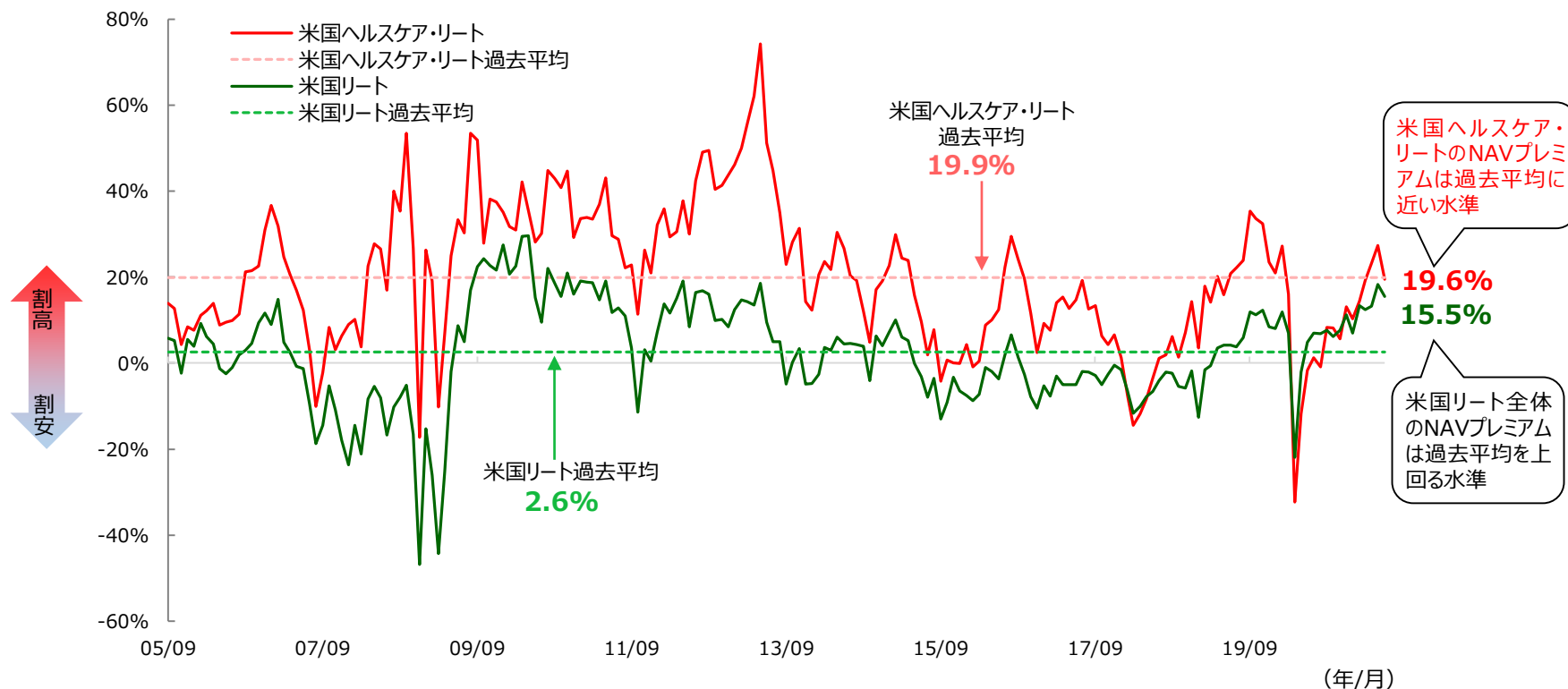
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

米国ヘルスケア・リートのバリュエーション

- 2021年6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19.6%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6月1日

NAVプレミアムの推移
(2005年9月1日～2021年6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

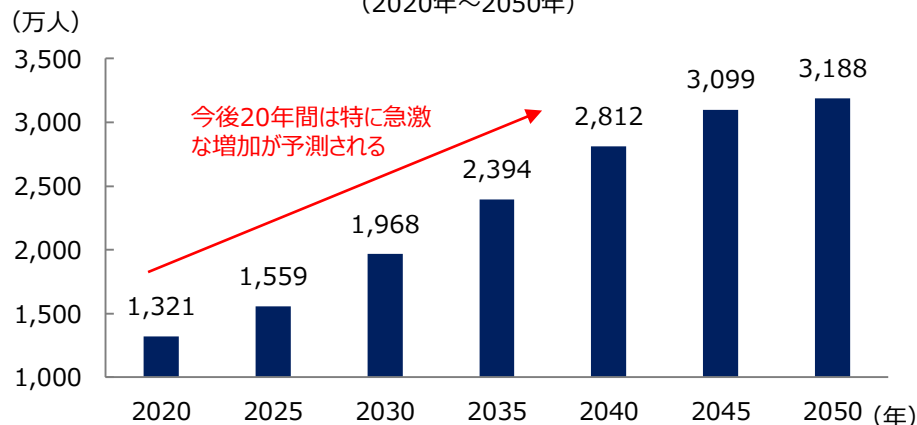
(計算例) $12,000円 \div 10,000円 - 1 = 0.2 (= 20\%)$ 割高
 $10,000円 \div 10,000円 - 1 = 0$
 $8,000円 \div 10,000円 - 1 = \Delta 0.2 (= \Delta 20\%)$ 割安

米国ヘルスケア・リートの中長期的な成長を支える要因

- 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。こうした人口動態の変化が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。また、高齢者向け住宅供給の伸び率は低下傾向にあり、既存施設への需要が高まりやすい環境にあると考えられます。

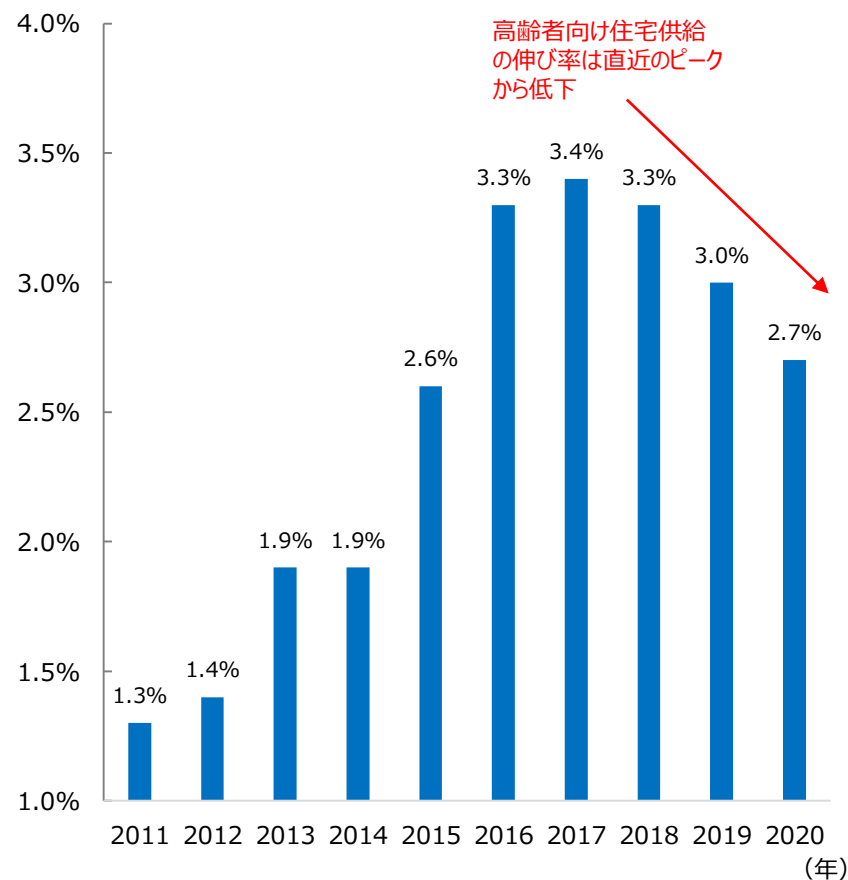
米国の80歳以上の人口の予測

(2020年～2050年)



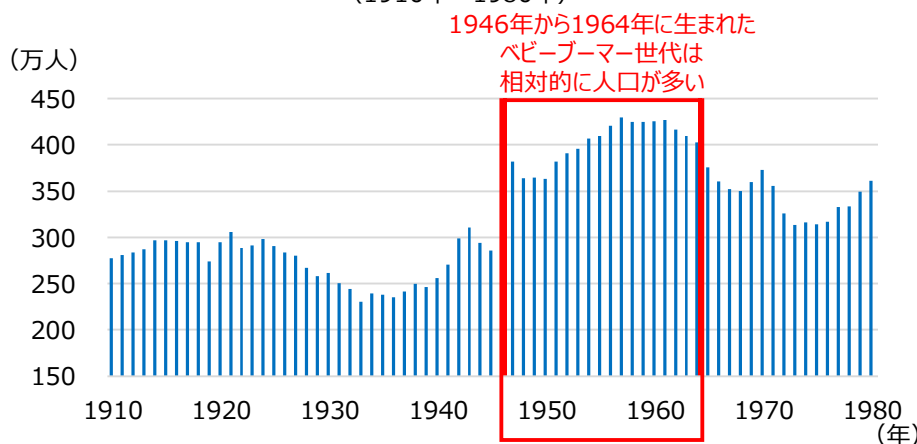
米国における高齢者向け住宅供給の伸び率（前年比）

(2011年～2020年)



米国の出生数の推移

(1910年～1980年)



1946年から1964年に生まれた
ベビーブーマー世代は
相対的に人口が多い

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2020年後半以降、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	ベントス	ライフサイエンス	約10億米ドル	ベントスが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。
2021年3月	ベントス	ライフサイエンス	約2.7億米ドル	米メリーランド州ボルチモア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ト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およびワクチンの普及を通じ、迅速な医薬品開発の重要性が意識された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、ベントス、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。

※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。

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・・・運用管理費用（信託報酬） 上限 年率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。

- 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。