



2021年初来からの振り返りと今後の見通し

当資料は、当ファンドの実質的な運用を行うNewton Investment Management North America, LLC社の当資料作成日時点の見解を含み、内容は将来予告なく変更されることがございます。

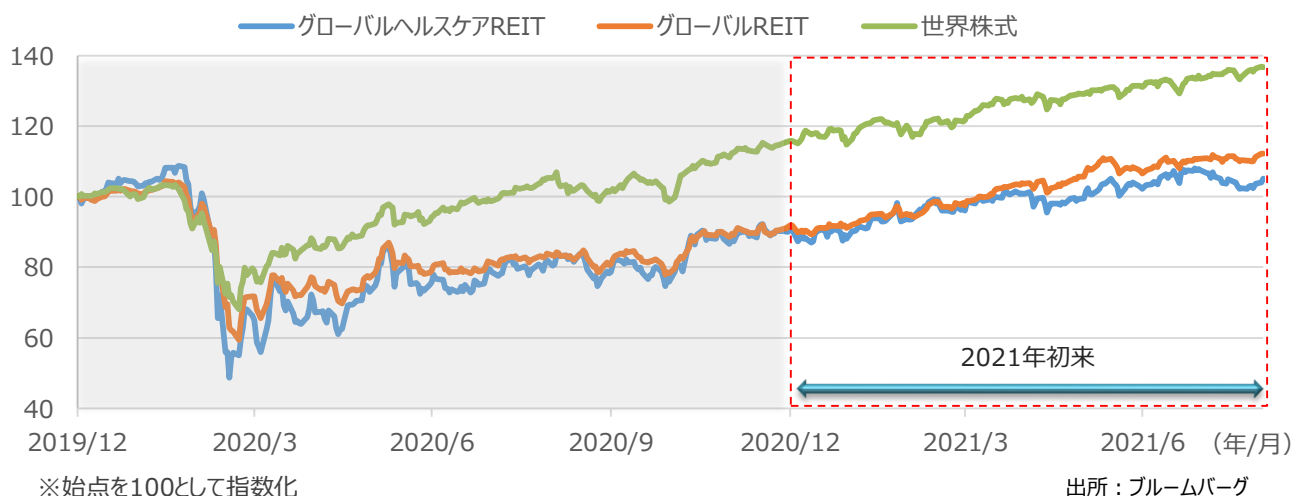
グローバルヘルスケアREIT市場の振り返り

～ 経済正常化期待のなか、グローバルヘルスケアREITは回復傾向 ～

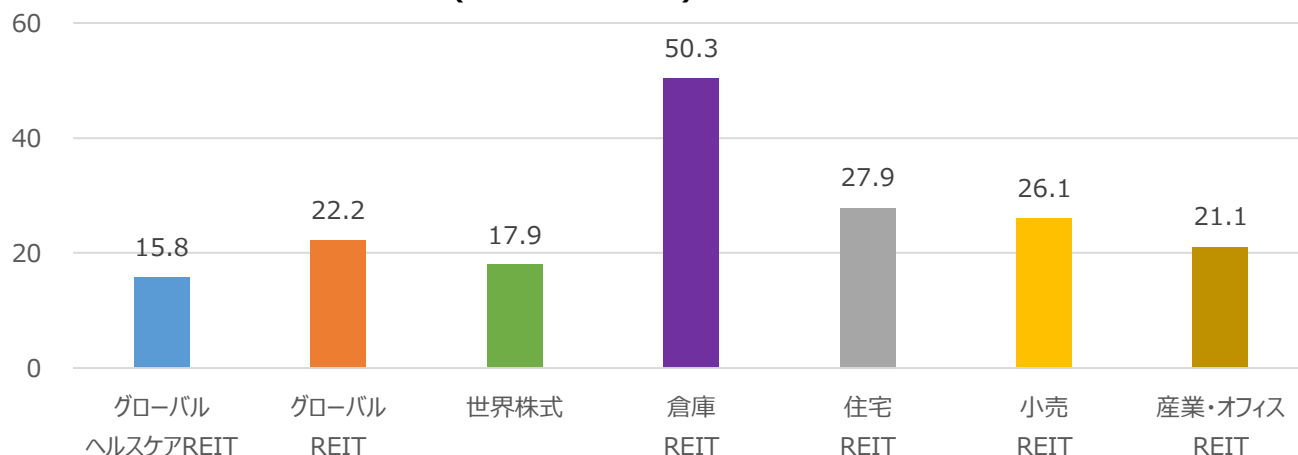
- グローバルヘルスケアREIT市場は、2020年3月のコロナショックにより大きく下落したものの、2021年は新型コロナウイルスワクチン接種の進展などによる経済正常化期待などを受け、緩やかながら回復傾向となっています。しかし、コロナショック前の水準までは回復していない状況となっています。
- グローバルREITをセクター別で見ると、在宅勤務による自宅スペースの確保や行動変化による転居などにより需要が増加傾向にある倉庫REITや住宅REIT、経済正常化期待により業績の回復が期待される小売REITが堅調に推移する一方、グローバルヘルスケアREITはグローバルREITを下回りました。
- 今年の春以降のグローバルヘルスケアREITでは、高齢者施設の需要回復や医療用ビル等の需要増を見込み、新たな物件の取得や開発などといった、資産拡大に向けた動きをみせた銘柄もありました。

<グローバルヘルスケアREIT・グローバルREIT・世界株式のパフォーマンス推移>

期間：2019/12/31～2021/8/31、日次、米ドルベース



<2021年初来(2021年8月末まで)の各資産の騰落率(単位:%)>



出所：ブルームバーグ

※ グラフに記載の倉庫REIT、住宅REIT、小売REIT、産業・オフィスREITはグローバルREITのセクター別指数を使用。

※ 当ページで使用する指数の詳細は、7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。



2021年初来の当ファンドの投資行動

各国政府の財政・金融支援策や新型コロナウイルスワクチン接種の進展を受けた経済正常化期待に加え、変異株による感染拡大の動向などが高齢者施設、医療用ビル、ライフサイエンスなどに与える影響を考慮しつつ、投資対象銘柄の選定を行なってまいりました。

寄与上位銘柄

▶ ニュー・シニア・インベストメント・グループ（高齢者施設など）

3大ヘルスケアREITの一角であるベントスによる、買収発表（2021年6月28日）を受けて上昇しました。

▶ アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ（ライフサイエンス*など）

市場予想を上回る2021年第2四半期の決算内容が好感されて上昇しました。稼働率が上昇したことや、賃料も増加傾向にあることなどが、同社の業績成長を支えました。

*ライフサイエンス：主にバイオテクノロジー企業向けの基礎研究等を行う施設



※写真はイメージです。

寄与下位銘柄

▶ ディバーシファイド・ヘルスケア・トラスト（ライフサイエンス、医療用ビル、高齢者施設など）

手元資金確保を目的とした借入を実施したことや、メインオペレーター*の変更が懸念事項となり下落しました。オペレーターの変更では、人件費やコストが高騰するなかで収益改善に繋がる優良なオペレーター選定の可不可が不安視されました。

*オペレーター＝ヘルスケア施設運営者

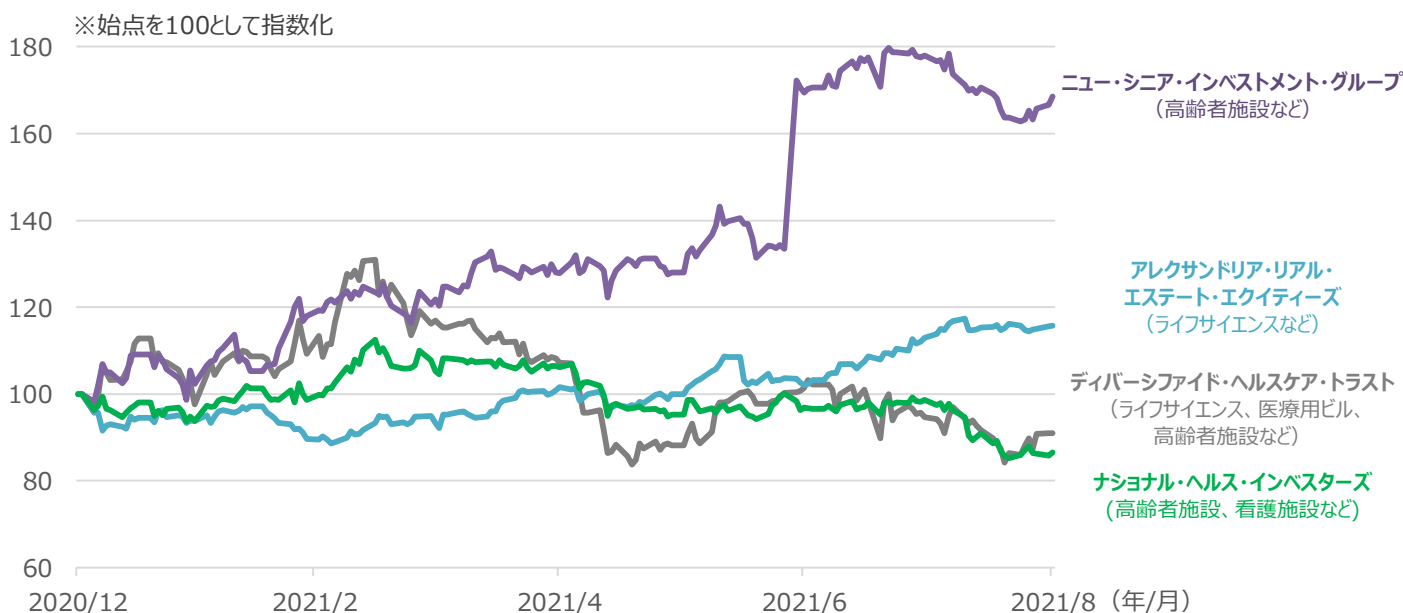
▶ ナショナル・ヘルス・インベスターズ（高齢者施設、看護施設など）

軟調な2021年第2四半期決算が嫌気されて下落しました。稼働率は改善傾向にあるものの、一部オペレーターによる賃料支払いの遅延などが同社業績の下押し材料となりました。

※寄与上位銘柄、寄与下位銘柄は、2020年末から2021年8月末までの期間で、当ファンドのマザーファンドの騰落率に対して各銘柄がどのくらい影響したかを計算し、上位・下位それぞれ5銘柄のうち2銘柄を紹介したものです。

<主要銘柄のパフォーマンスの推移（主な保有不動産）>

期間：2020/12/31～2021/8/31、日次、米ドルベース



※ 上記記載の銘柄は、2021年8月末時点の当ファンドの保有銘柄です。

※ 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。

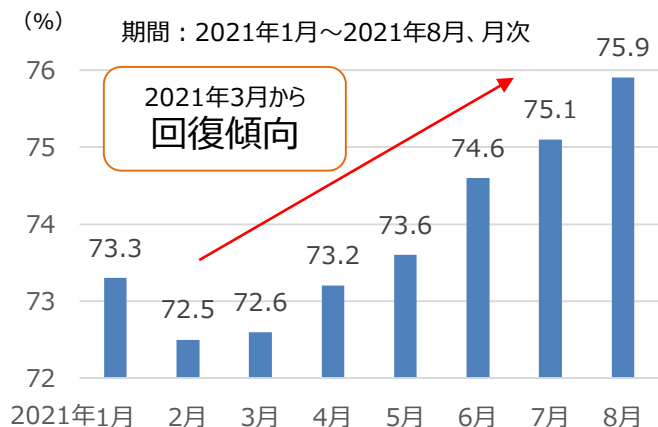
※ 上記は過去の情報であり、将来の動向や運用実績を示唆・保証するものではありません。



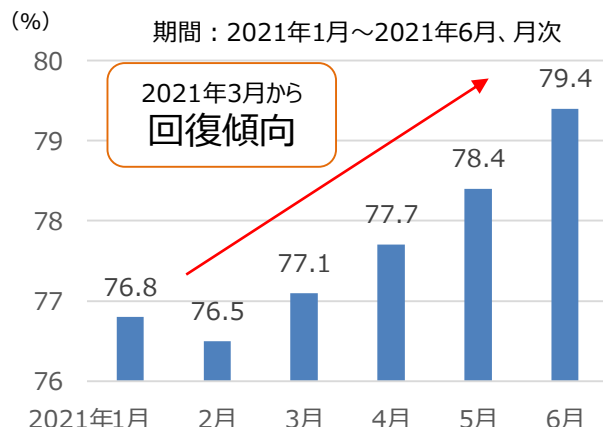
米国3大ヘルスケアREITにおける稼働率の推移

< 主な運用物件：高齢者施設 >

ウェルタワース



ベントス

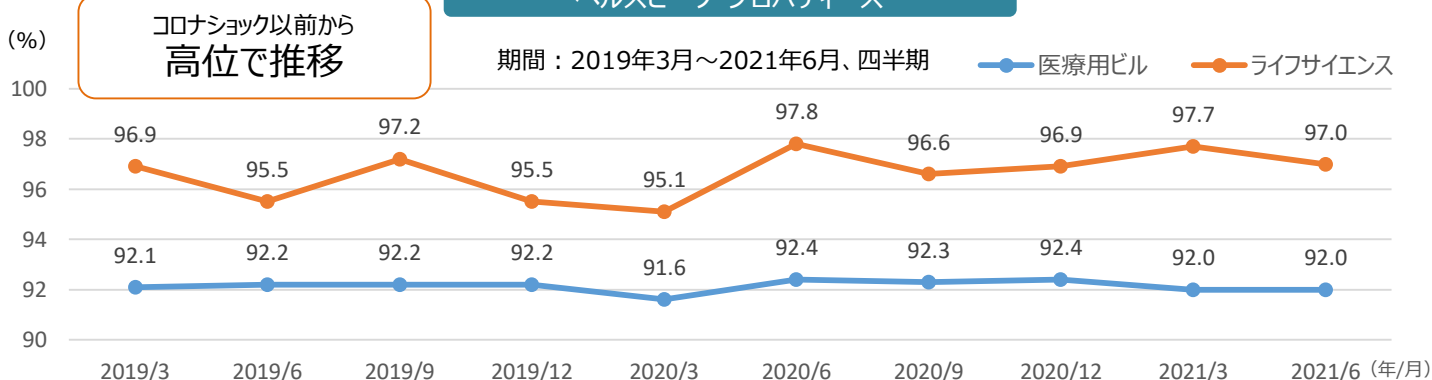


< 主な運用物件：医療用ビル・ライフサイエンス >

ヘルスピーク・プロパティーズ

期間：2019年3月～2021年6月、四半期

医療用ビル ライフサイエンス



※各REITの開示情報をもとに作成。ベントスの稼働率判定日は、21日時点。その他は、月末時点。

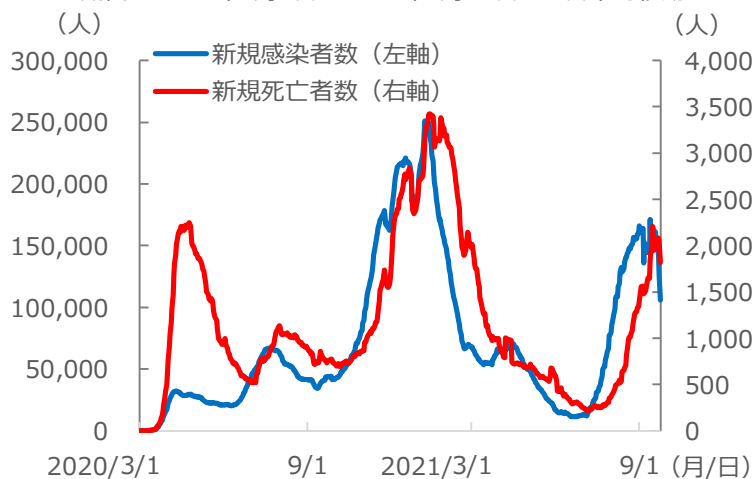
米国の新型コロナウイルス感染者数・死亡者数の推移

米国では、新型コロナウイルスの変異株（デルタ株）の流行により、2021年7月以降の感染者数・死亡者数は増加傾向にあります。

しかし、米国の65歳以上の高齢者のワクチン接種率が8割を超えていることなどを背景に、ウェルタワースでは94%の高齢者施設において、9月3日時点の感染者数はゼロとなっています。さらに同社の高齢者施設では新規入居者の受け入れを再開しています。（ウェルタワースの2021年9月9日の公表資料より）

また、高齢者施設では従業員に対してワクチン接種を義務付ける動きも見られ、高齢者施設に対する安心感が高まるにつれ、稼働率もさらに回復すると考えられます。

期間：2020年3月1日～2021年9月24日、7日平均移動



出所：ブルームバーグ

※ 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。

※ 上記記載の銘柄は、2021年8月末時点の当ファンドの保有銘柄です。

※ 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。



米国金利やインフレ率の見通しと米国ヘルスケアREITへの影響

※ ヘルスケアREIT市場の約8割を占める米国ヘルスケアREITの見通しを記載しています。

Q. 米国金利の見通しと米国ヘルスケアREITへの影響は？

A. 緩やかな金利上昇を予想するものの、米国ヘルスケアREITの成長に向けた動きへの影響は限定的と考えます。

- 8月に、中央銀行関係者や経済学者が参加した、ジャクソンホール会議にて、パウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長が、年内の量的金融緩和縮小（テーパリング）を開始することを示唆しましたが、市場における反応は限定的でした。
- 今後の米国金利（10年国債利回り）の見通しについては、FRB関係者がこれまでもテーパリング開始について示唆していたことで、市場においては一定程度織り込んでいられることなどから、2013年のバーナンキショックやテーパリング開始決定時のような急激な金利上昇の可能性は低いと考えており、緩やかな金利上昇を予想します。
- 米国ヘルスケアREITにおいては、新規物件取得など今後の資産規模拡大に向けた取り組みが見られ始めており、緩やかな金利上昇であれば、米国ヘルスケアREITの資金調達面での影響は限定的なものにとまると考えます。

<米国10年国債利回りの推移>

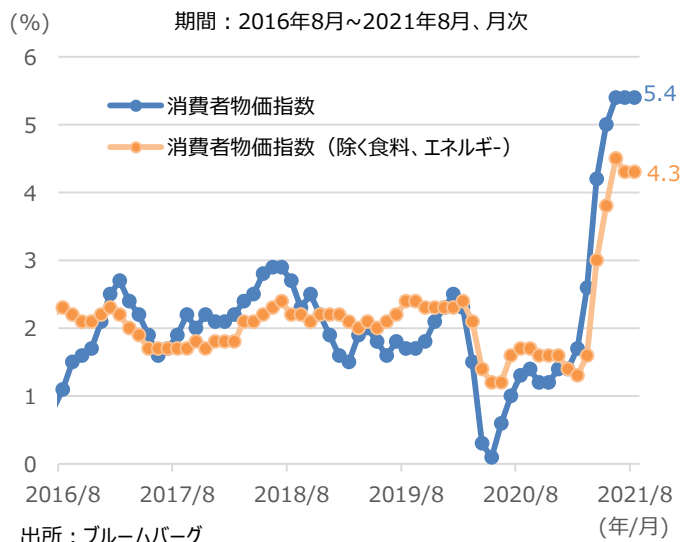


Q. 米国のインフレ率の見通しと米国ヘルスケアREITへの影響は？

A. インフレ率は緩やかに低下を予想するものの、米国ヘルスケアREITはインフレ率の変動による影響を受けにくいと考えます。

- 米国のインフレ率（消費者物価指数）は、2020年5月を底に上昇しており、経済正常化期待が高まった2021年以降、伸び率はさらに加速しています。足もののインフレ率の上昇は、コロナ禍によりインフレ率が低下した2020年との比較による上昇要因もあり、今後は緩やかに低下する可能性が高いと考えられます。
- 米国ヘルスケアREITは、賃貸契約において賃料が物価変動に連動する内容になっていることから、インフレ率の変動による影響は受けにくいと考えます。

<米国消費者物価指数（前年同月比）の推移>





当ファンドの運用方針

Q．今後の運用にあたって注目する施設は？

A．医療用ビルやライフサイエンス施設に着目

ヘルスケアREITの組入物件の一つである高齢者施設の稼働率の状況は、一部の銘柄において回復が見られるものの、依然コロナショック前の水準を下回っています。今後、新型コロナウイルスワクチン接種の更なる進展や経済正常化などによる稼働率のさらなる回復が、ファンドのパフォーマンスを押し上げると考えますが、コロナショック前の水準に戻るまでにはもう少し時間を要すると思われます。

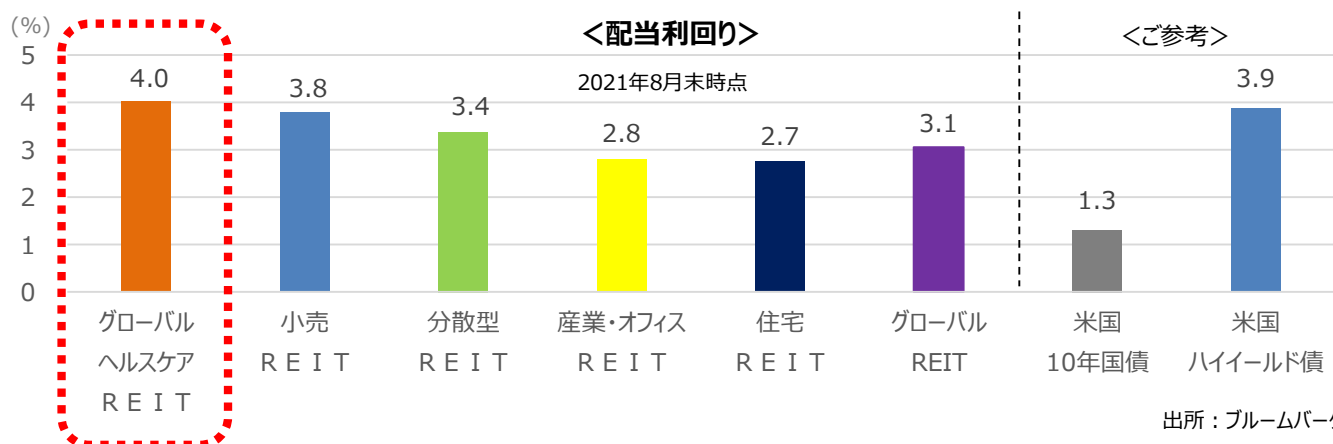
ファンドの運用にあたっては、需要の伸びが予想される医療用ビルやライフサイエンス施設を保有する銘柄を選好する予定です。特にライフサイエンス施設は、高齢化社会に適応した創薬開発やバイオテクノロジーの進展などの医療革新に注目が集まっており、医療研究施設の必要性から今後も需要が高まると考えています。

Q．投資妙味は？

A．相対的に高い利回りと高齢化が進む人口動態

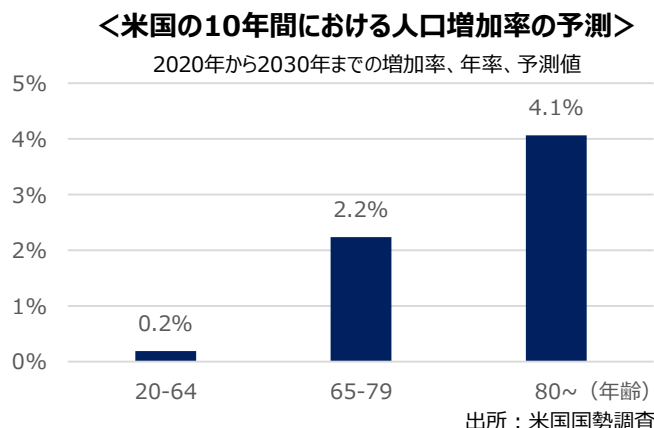
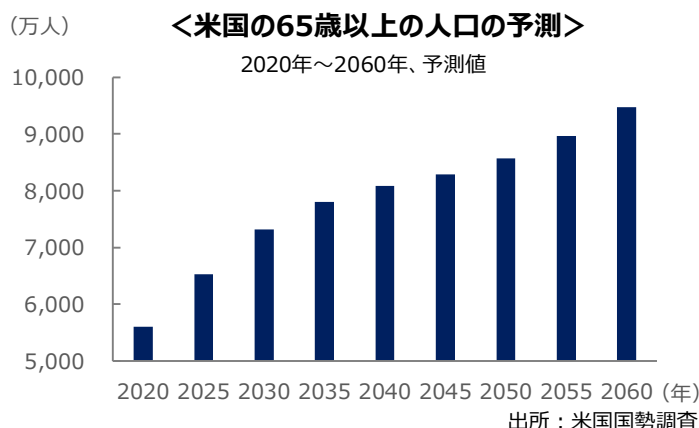
➤ 魅力的な利回り水準

グローバルヘルスケアREITの配当利回りは、他セクターとの比較において魅力的な水準となっています。



➤ 高齢者人口の増加は、ヘルスケアREITの成長要因

米国ベビー・ブーマー世代の高齢化などといった人口動態トレンドにより、高齢者人口の増加が見込まれます。



※ グラフに記載の小売REIT、分散型REIT、産業・オフィスREIT、住宅REITはグローバルREITのセクター別指数を使用。

※ 当ページで使用する指数の詳細は、7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。



物件のご紹介

※下記でご紹介する物件は、各ヘルスケアREITが保有する物件の一部です。すべてを表すものではありません。

買収による物件取得や開発など、資産規模の拡大に向けた動き

1 ベンタス

- 2021年9月に高齢者施設・住宅を中心とした米国のヘルスケアREITの「ニュー・シニア・インベストメント・グループ」を約23億米ドルで買収しました(2021年9月21日買収完了)。
- ライフサイエンス施設の開発にも注力しており、2020年にオープンした右記物件に加え、新たに3億米ドル規模の3施設が2022年～2023年にかけてオープンする予定です。

- ・ 高齢者施設
- ・ 自然豊かな環境に所在する、買収先であるニュー・シニア・インベストメント・グループの保有物件。



Holiday Hills Estates
米国サウスダコタ州

- ・ ライフサイエンス
- ・ 2020年オープン。
一流研究大学の1つであるアリゾナ州立大学の敷地に所在する。



Phoenix Biomedical Campus Phase I
米国アリゾナ州

2 ウェルタワー

- 大手オペレーターの1社である、オークモント・マネジメント・グループとのリレーションを拡大し、より高品質な物件の買収や開発を手掛けていく予定です。
- 不動産施設における革新的な開発力を強みとするパップスプロパティとプロジェクトを組み、2棟の次世代医療用ビルを建設しました。

- ・ 高齢者施設
- ・ 2021年に取得した、オークモント・マネジメント・グループが数十年にわたる運用で築いたノウハウを生かした最新ブランドの物件。



Ivy Park at Otay Ranch
米国カリフォルニア州

- ・ 医療用ビル
- ・ 神経科学、感染症、緩和ケアなど幅広い医療サービスを提供する次世代医療用ビル。



Atrium Midtown
米国ノースカロライナ州

3 ヘルスピーク・プロパティーズ

- 2021年6月には、サンディエゴにてライフサイエンスの開発に着手することを発表しました。広大な敷地を生かした、効率的な設備設計により、テナント誘致力の高い施設開発に取り組むとしています。

- ・ ライフサイエンス
- ・ 2022年完成予定。既に入居者が決まっており、2021年の第4四半期に事前リースが開始予定。



Callan Ridge(完成予想図)
米国カリフォルニア州

※ 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。

※ 上記記載の銘柄は、2021年8月末時点の当ファンドの保有銘柄です。

※ 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。



当ファンドの基準価額推移

期間：2016/8/16（設定日）～2021/8/31、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。

<当資料で使用了指数について>

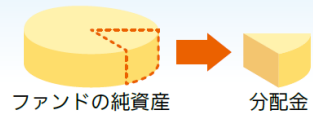
グローバルREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Index
世界株式	MSCI World Net Total Return Index
グローバルヘルスケアREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index TR
倉庫REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Self Storage Index TR
住宅REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Residential Index TR
小売REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Retail Index TR
産業・オフィスREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Industrial/Office Index TR
分散型REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Diversified Index TR
米国ハイイールド債	Bloomberg US Corporate High Yield Statistics 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。

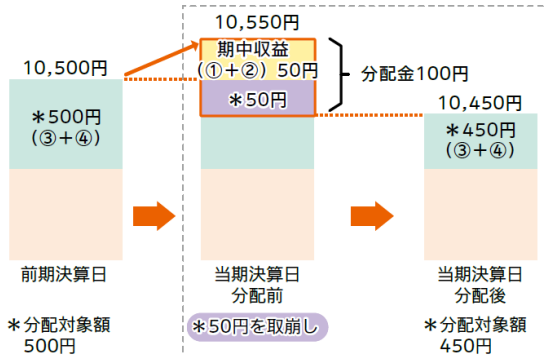
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、

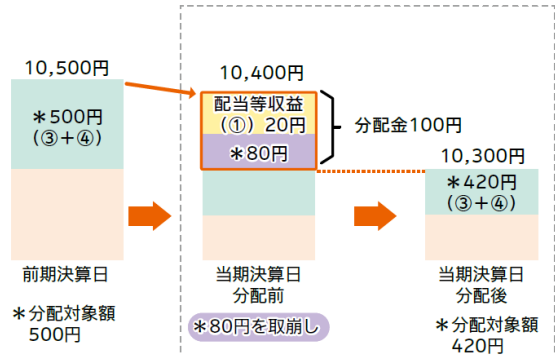
①配当等収益（経費控除後） ②評価益を含む売買益（経費控除後） ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。

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



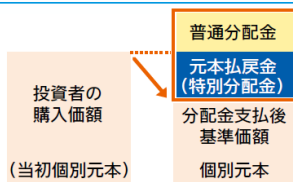
ケースB 前期決算日から基準価額が下落した場合



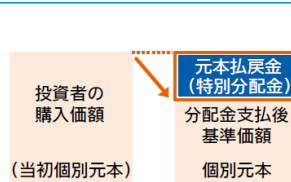
① 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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、2021年4月末現在のもので、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	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%)

*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。

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、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



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。