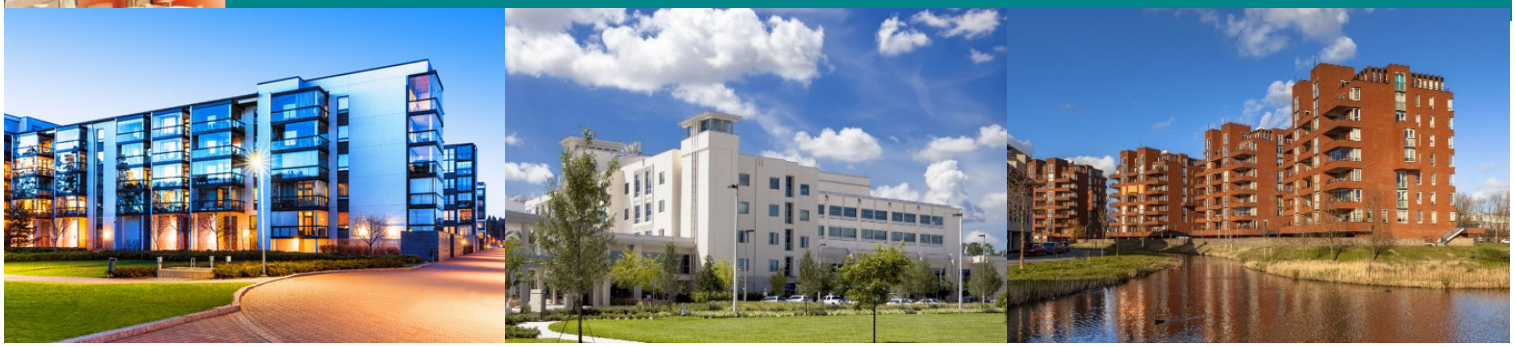
東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

追加型投信/内外/不動産投信

販売用資料
2023年9月



画像はイメージです。

当資料は、当ファンドの実質的な運用を行う「ニュートン・インベストメント・マネジメント・ノースアメリカ・エルエルシー」（以下、ニュートン社）の当資料作成時点の見解を含み、内容は将来予告なく変更されることがあります。

回復の兆しが見え始めたヘルスケアREIT市場

2023年初来のヘルスケアREIT市場の振り返り（2022年12月30日～2023年8月31日）

施設稼働率の改善等によりプラスのリターンとなったものの、金利上昇の影響から世界株式対比では小幅な上昇にとどまる

マーケット全体

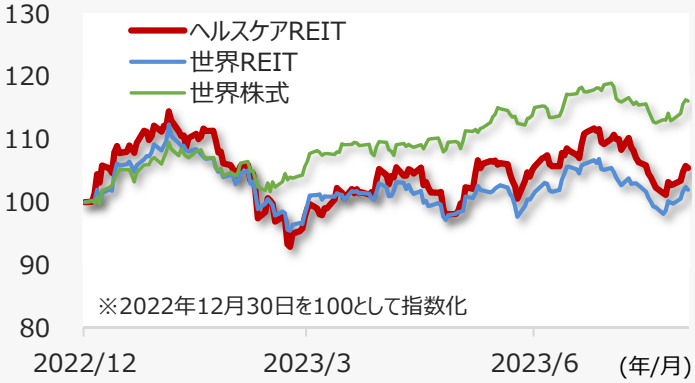
- 2023年初以降、上昇していた世界株式およびREIT市場は、2月に入り米国の利上げ継続懸念が高まったことや、3月に米地方銀行が破綻し金融システム不安が高まったことから下落しました。それ以降は、米国の金利動向に振らされる局面があったものの、物価上昇の沈静化や堅調な経済指標の発表を背景に世界経済のソフトランディング（軟着陸）期待が高まる中で、概ね堅調に推移しました。

ヘルスケアREIT市場

- ヘルスケアREIT市場は年初来で5.4%の上昇となりましたが、堅調な経済指標等を背景に米国の金融引き締め終了時期が後ずれするとの見方から金利上昇圧力がかかったことで、世界株式との対比では劣後しました。
- REIT市場全体との対比では、在宅勤務の進展により需要への懸念が見られたオフィスREIT等が下落する中、高齢者向け施設等の稼働率の改善がヘルスケアREITのサポート材料となりREIT市場全体を上回る上昇となりました。

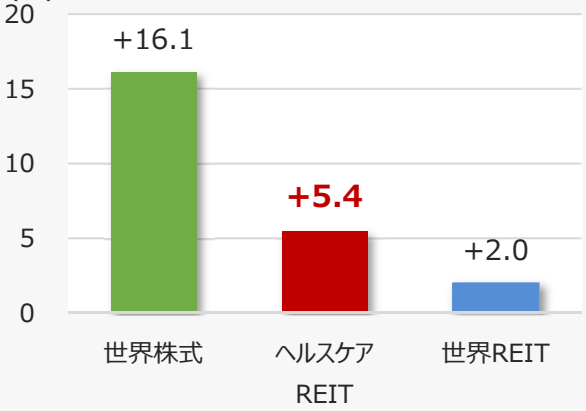
■各指数の推移

2022年12月30日～2023年8月31日、日次、米ドルベース



■各指数の年初来の騰落率

2022年12月30日～2023年8月31日、米ドルベース



※上記は指数の推移および騰落率であり、当ファンドの実績ではありません。また、各指数は当ファンドのベンチマークではありません。
※上記で使用した指数については、6ページをご覧ください。

出所：ブルームバーグ

※ 上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証す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

今後の見通し

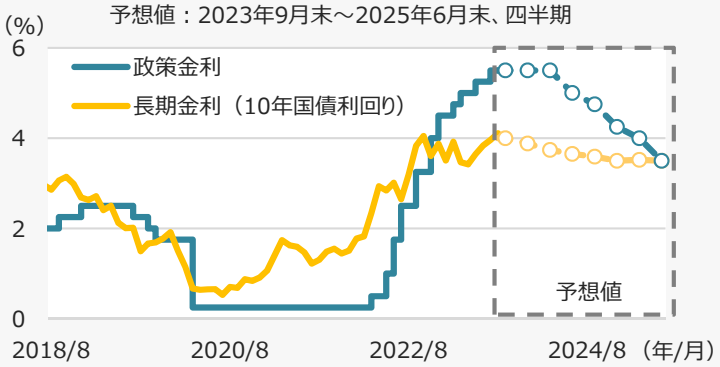
■ 米国の金融引き締めの終了や業績改善への期待により、ヘルスケアREITは堅調な推移が見込まれます。

米国の金融引き締め終了への期待

- これまでは、急ピッチで進む金融引き締めがヘルスケアREITに対する懸念材料となってきましたが、市場では金融引き締めの終了が意識されはじめています。FRB（米連邦準備制度理事会）の政策が緩和に転換する局面となれば、過去の金利低下局面で上昇する傾向にあったヘルスケアREITのサポート材料になると見ています。

■米国の政策金利および長期金利の推移

実績値：2018年8月末～2023年8月末、月次
予想値：2023年9月末～2025年6月末、四半期



※予想値はブルームバークの予想値（中央値）

■米国長期金利動向別ヘルスケアREITの平均リターン（年率:%）

2013年8月～2023年8月、月次、米ドルベース

※上記は指数の騰落率であり、当ファンドの実績ではありません。
※上記で使用した指数については、6ページをご覧ください。

出所：ブルームバーグ

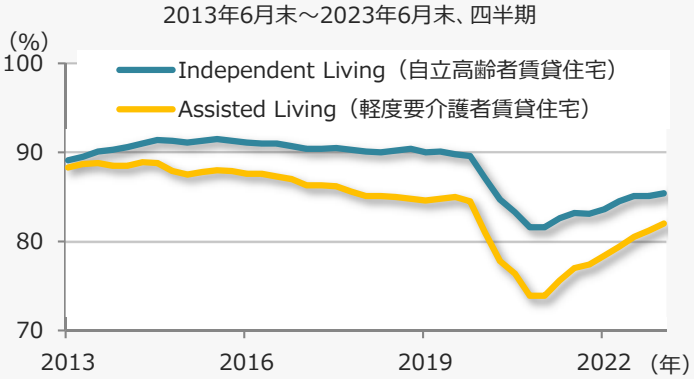
業績改善期待

- 新型コロナウイルスの影響による施設稼働率の低下が、ヘルスケアREITの業績下押し要因となっていましたが、経済活動再開により施設稼働率は改善基調となっています。
- 短期的には、金利および建設コストの上昇に伴い新規建設が減少していることや、2024年の米国大統領選挙に向けて高齢者世代の支持獲得のために米国政府からの支援が期待されること、また労働力不足等による賃金上昇が緩和されつつあることが追い風として挙げられます。
- 長期的には、世界的に高齢化社会の進展が予想されますが、特に米国では第二次世界大戦後に生まれた「ベビーブーマー世代」*1が徐々に高齢化していくため、ヘルスケアREITに対するニーズはいっそう高まることが期待されます。

＊1 米国で出生率が大きく上昇した第二次世界大戦後の1946～64年に生まれた世代

■米国高齢者向け住宅の稼働率の推移

2013年6月末～2023年6月末、四半期

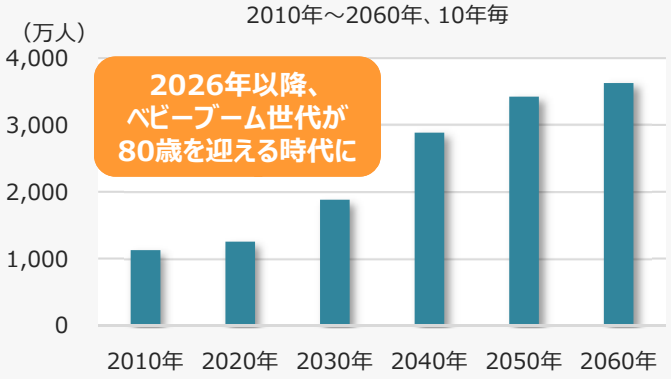


※全米31都市ベース。Independent Living、Assisted Livingとも施設の大部分が各タイプを占めるものを対象とする。

出所：ブルームバーグ（データ元はNIC MAP Data Service）

■米国の80歳以上の人口の予測

2010年～2060年、10年毎



※2010年、2020年は推定値、2030年以降は予想値

出所：国際連合

※ 上記は過去の実績および将来の予想であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

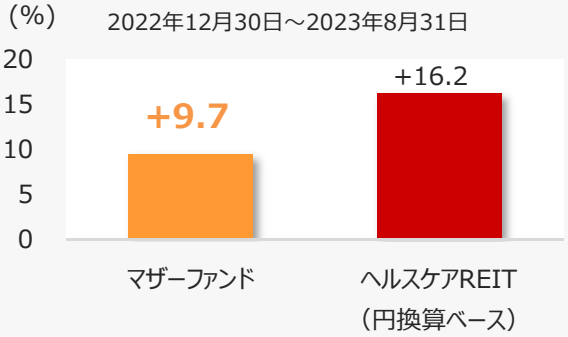
年初来のファンドの運用状況

年初来の運用実績

- 当ファンドのマザーファンド*は、為替市場で円安が進行したことを主因に9.7%の上昇となったものの、REITの価格要因は小幅なマイナスとなり、ヘルスケアREIT指数を下回る結果となりました。
- 指数への影響度が相対的に大きいウェルタワーが大きく上昇しましたが、当ファンドのマザーファンドでは分散投資の観点から同REITの保有比率を指数対比で低く抑えていたこと等が指数対比でマイナスに影響しました。

＊東京海上・世界ヘルスケアREITマザーファンド

■マザーファンドおよび指数の騰落率
2022年12月30日～2023年8月31日



※上記で使用した指数については、6ページをご覧ください。

出所：ブルームバーグ

上位・下位寄与銘柄

2022年12月30日～2023年8月31日

➢ 上位寄与5銘柄（円換算ベース、マザーファンドベース）

銘柄	セクター
ウェルタワー	高齢者向け施設・住宅
オメガ・ヘルスケア・インベスターズ	看護施設
ケアトラスト・リート	看護施設
サブラ・ヘルスケア・リート	看護施設
ディバーシファイド・ヘルスケア・トラスト	高齢者向け施設・住宅

➢ 下位寄与5銘柄　（円換算ベース、マザーファンドベース）

銘柄	セクター
メディカル・プロパティーズ・トラスト	病院
ノースウェスト・ヘルスケア・プロパティーズ・リアルエステート・インベストメント・トラスト	医療用ビル
ヘルスピーク・プロパティーズ	ライフサイエンス
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
エディフィカ	高齢者向け施設・住宅

※セクターは、ニュートン社の分類
※上記記載の銘柄は、2023年8月末時点の当ファンドの保有銘柄です。上記は、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。

※ 上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証す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

年初来のファンドの運用状況

上位寄与銘柄のご紹介

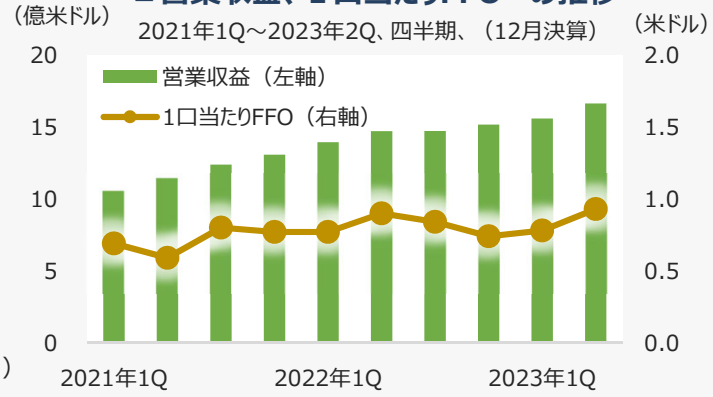
※ 下記記載の銘柄は、2023年8月末時点の当ファンドの保有銘柄です。下記は個別銘柄への投資を推奨するものではありません。また、今後の組み入れを保証するものではありません。

ウェルタワー

- ビッグ3*1の一角である同REITは、稼働率や賃料収入の増加、また支出の伸びの低減などが好感され上昇しました。
- 直近の四半期決算においては、SHOP*2事業が好調で、通期業績見通しの引き上げを発表しました。施設見学の問い合わせなどの需要は根強く今後の稼働率上昇についても期待が持てるなど事業環境は良好で、物件取得機会を通じた成長も期待されます。

■価格の推移

■営業収益、１口当たりFFO*3の推移



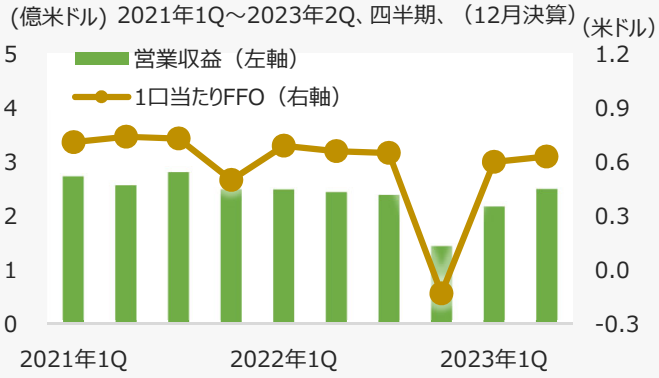
出所：ブルームバーグ

オメガ・ヘルスケア・インベスターズ

- 看護施設を手掛ける同REITは稼働率が上昇し、これまで業績の重石となっていた労働力不足等に改善の動きが見られること、業績悪化が懸念されていたオペレーター（施設運営者）の状況も改善していることなどが好感されて上昇しました。
- 直近の四半期決算においては、FFOが事前予想を上回る堅調な内容となりました。入居率の継続的な改善など看護施設の事業環境の改善が見られます。

■価格の推移

■営業収益、１口当たりFFOの推移



出所：ブルームバーグ

＊1 ビッグ3：上場米国ヘルスケアREIT大手3社（ベンタス、ウェルタワー、ヘルスピーク・プロパティーズ）のこと。
＊2 SHOP：REIT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REITが負担するビジネスモデル
＊3 FFO：ファンズ・フロム・オペレーションの略。REITが賃料収入からどれだけの現金を獲得しているかを表す指標で、REITの収益力を示す指標の一つ。
１口当たりFFOは、FFOを発行済み投資口数で割ったもので、値が大きいほど収益性が高いとされています。

※ 上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

年初来のファンドの運用状況

下位寄与銘柄のご紹介

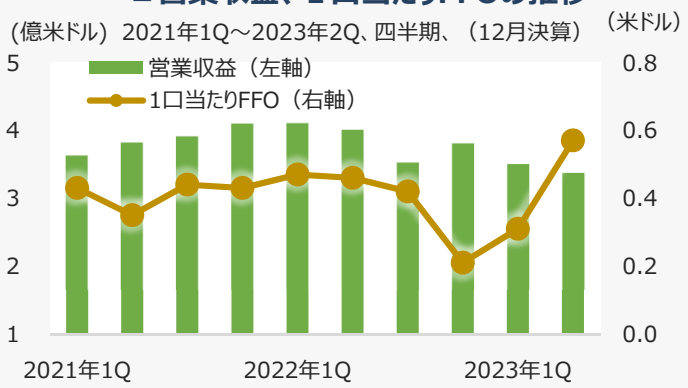
※ 下記記載の銘柄は、2023年8月末時点の当ファンドの保有銘柄です。下記は個別銘柄への投資を推奨するものではありません。また、今後の組み入れを保証するものではありません。

メディカル・プロパティーズ・トラスト

- 米国や英国を中心に病院などを手掛ける同REITの主要テナントであるスチュワード社が労働力不足による診察数の減少等により経営不振の状況にあり、スチュワード社の今後の経営戦略への不透明感が強まったことが嫌気されて下落しました。
- 直近の四半期決算においては、FFOは事前予想を上回ったものの、通年の業績ガイダンスの引き下げを発表しています。収益面に占めるスチュワード社の影響が相対的に大きいことから、同社を巡る動向を特に注視した上で投資判断を行います。

■価格の推移

■営業収益、１口当たりFFOの推移



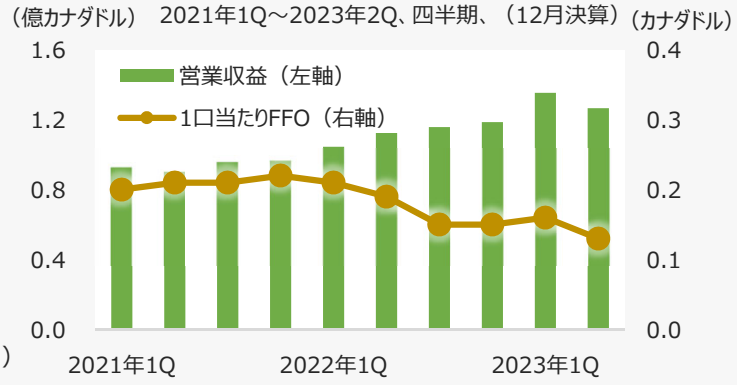
出所：ブルームバーグ

ノースウェスト・ヘルスケア・プロパティーズ・リアルエステート・インベストメント・トラスト

- カナダや米国を中心に医療用ビルや病院を手掛ける同REITは、債務削減のために進めていた英国資産の売却計画の中断を発表し、財務体質の改善に時間がかかるとの見通しが嫌気され下落しました。
- 直近の四半期決算においては、金利上昇による利払い費用の上昇などによりFFOが市場予想を下回りました。引き続き、同社の財務状況や事業戦略動向などを注視して投資判断を行います。

■価格の推移

■営業収益、１口当たりFFOの推移



出所：ブルームバーグ

※ 上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

当ファンドの運用実績

■基準価額の推移

2016年8月16日（設定日）～2023年8月31日、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>

ヘルスケアREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index TR
世界REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Index
世界株式	MSCI World Net Total Return Index
米国長期金利	米国10年国債利回り

- FTSE EPRA/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。
- MSCIワールド指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI社に帰属します。また、MSCI社は指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。MSCI社の許諾なしにインデックスの一部または全部を複製、頒布、使用等することは禁じられています。MSCI社は当ファンドとは関係なく、当ファンドから生じるいかなる責任も負いません。

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

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。

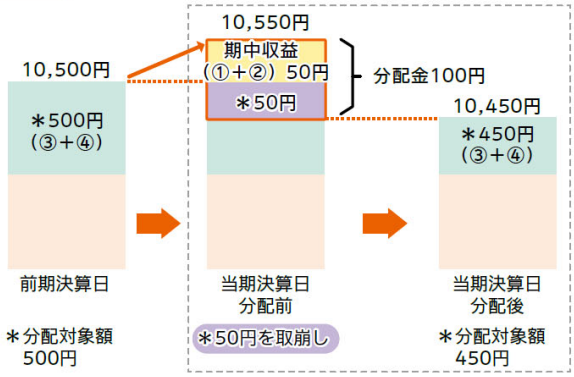
分配金が支払われるイメージ

- 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。

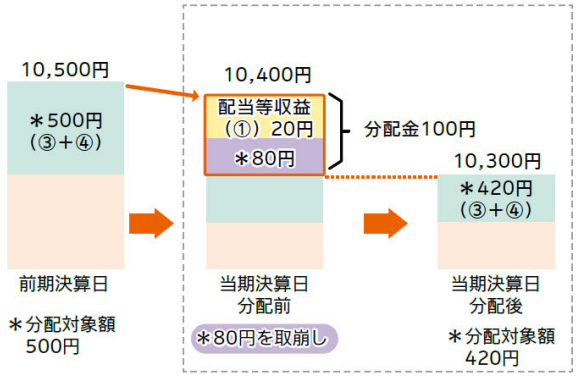
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
分配対象額とは、
①配当等収益（経費控除後） ②評価益を含む売買益（経費控除後） ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。

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

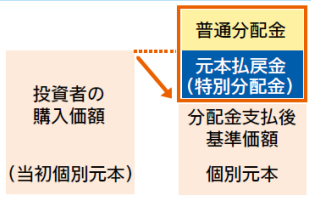
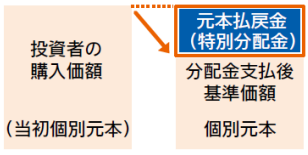


ケースB 前期決算日から基準価額が下落した場合



ⓘ 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留意ください。

- 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。

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ことがあります。
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」の適用対象であり、2024年1月1日以降は一定の条件を満たした場合に「NISA」の適用対象となります。 ファンドは、2024年1月1日以降は、「NISA」の対象とはなりません。詳しくは販売会社にお問い合わせください。 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、2023年4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	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

三井住友信託銀行

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。