



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。

# 利下げ局面到来! 今後更なる上昇が期待されるヘルスケアREIT

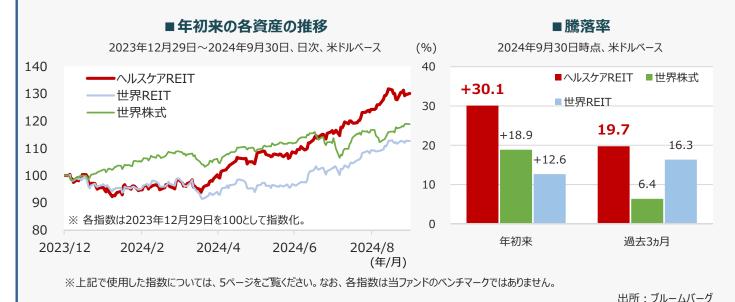
### ヘルスケアREIT市場の振り返り

年初来のヘルスケアREIT市場の状況

(2023年12月29日~2024年9月30日)

### 米国の金利低下を受けて、ヘルスケアREITは大きく上昇

- ヘルスケアREITは、年初来で30.1%上昇し、世界株式および世界REITを上回るパフォーマンスとなりました。
- 年初は米国金利が上昇したことから、ヘルスケアREITは世界株式対比で軟調な推移となりましたが、4月以降は中東 情勢の悪化や米景気の減速が懸念されるなか、ヘルスケアREITの地政学リスクや景気動向に左右されにくい特性が 注目され堅調に推移しました。
- 6月半ば以降、米景気の減速を示す経済指標の発表が相次ぐと、市場は9月の米国利下げ開始や年内の複数回の 追加利下げを織り込む流れとなりました。これを受けて**米国の長期金利が低下したことから、ヘルスケアREITは大きく** 上昇しました。





# 今、注目されるヘルスケアREITの魅力

米国の利下げ局面が到来し、更なる金利低下も見込まれる環境下、投資妙味が高まるヘルスケアREITの魅力 についてお伝えします。

#### 金利低下局面で堅調なパフォーマンス

- ヘルスケアREITは、コロナショック時(下グラフ⑤の期間) 以外の過去の金利低下局面で良好なパフォーマンスを 獲得してきました。
- 2024年6月中旬以降、米国の利下げ観測が高まり、9月に 実際に利下げが開始されたことで、米国金利は低下しました。 足もとの金利低下局面でも、ヘルスケアREITは世界株式 や世界REITを上回るパフォーマンスとなっています。
- 今後複数回の利下げが見込まれ、更なる金利低下が予想 されるなか、引き続きヘルスケアREITが堅調に推移する ことが期待されます。

### ■金利動向別ヘルスケアREITの 平均リターン(過去10年、年率)



#### ■ヘルスケアREIT、米国長期金利(3ヵ月移動平均)の推移と金利低下局面



※米国長期金利は米国10年国債利回りを使用。

#### ■金利低下局面における各指数の騰落率(%)

月次、米ドルベース

	1	2	3	4	(5)	足もとの金利 低下局面	
ヘルスケアREIT	25.7	14.9	19.2	25.9	-9.9	19.7	
世界REIT	-7.6	10.9	11.2	21.0	-5.4	16.3	
世界株式	-7.1	3.1	1.9	11.5	16.5	6.4	
米国長期金利*	-1.3	-1.1	-1.8	-0.7	-2.5	-0.6	

- \* 米国長期金利は変化幅を表示。
- ※金利低下局面は、米国長期金利(3ヵ月移動平均)が、継続して6ヵ月以上低下した局面を含む一連の金利低下期間を抽出。
- ※金利低下局面の①~⑤の期間は以下の通り。
  - ①2007年7月末~2008年3月末、②2010年4月末~2010年10月末、③2011年3月末~2012年9月末、
  - ④2014年1月末~2015年3月末、⑤2018年11月末~2020年7月末
- ※足もとの低下局面は2024年6月末~2024年9月末で計算。
- ※上記で使用した指数については、5ページをご覧ください。なお、各指数は当ファンドのベンチマークではありません。

出所:ブルームバーグ



# 今、注目されるヘルスケアREITの魅力

### 低相関なヘルスケアREITと株式

- ポートフォリオのリスクを抑制し、効率的なリターンを獲得するためには、値動きの異なる資産への分散投資が 有効ですが、REITと株式との相関は相対的に低い特性があり、分散投資の対象として相性がよい資産である と考えます。
- 特にヘルスケアREITは、株式との相関が米国REITと比べても低く、投資対象として人気の米国株式や日本株式と併せて保有することでリスク分散効果が期待されます。

#### ■ヘルスケアREITと各資産の相関係数

2014年9月末~2024年9月末、月次、円換算ベース

2011   37370   2011   37370   374										
	世界株式	米国株式	日本株式	インド株式	ヘルスケアREIT	米国REIT	日本REIT			
世界株式	1									
米国株式	0.99	1								
日本株式	0.85	0.80	1							
インド株式	0.67	0.65	0.58	1						
ヘルスケアREIT	0.62	0.61	0.42	0.60	1					
米国REIT	0.78	0.79	0.55	0.61	0.88	1				
日本REIT	0.49	0.48	0.39	0.42	0.59	0.54	1			

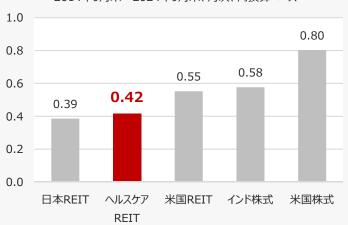
#### ■米国株式と各資産の相関係数

2014年9月末~2024年9月末、月次、円換算ベース



### ■日本株式と各資産の相関係数

2014年9月末~2024年9月末、月次、円換算ベース



- ※上記で使用した指数については、5ページをご覧ください。なお、各指数は当ファンドのベンチマークではありません。
- ※相関係数は、各指数の円換算ベース指数を使用して算出しています。

出所:ブルームバーグ

# 今、注目されるヘルスケアREITの魅力

### ヘルスケアREITの割安性と業績改善期待

- ヘルスケアREITの価格上昇を受け、ヘルスケアREITのFFO倍率\*は上昇しているものの、依然として過去 平均を小幅に下回る水準となっており、過熱感はみられません。
- コロナ禍においてヘルスケアREITの足かせとなっていた施設の稼働率低下と労働コストの上昇は時間の 経過とともに改善しつつあります。また、賃料収入もインフレに応じた価格転嫁により安定的に上昇していること から、業績面からのサポートが期待されます。

#### ■ <参考>主要ヘルスケアREITの予想FFO倍率\*の推移



※上記は、ブルームバーグが選択した主要ヘルスケアREIT(11銘柄)の予想FFO倍率の中央値の推移を示したもの。 ※過去平均は、グラフ期間における平均値。

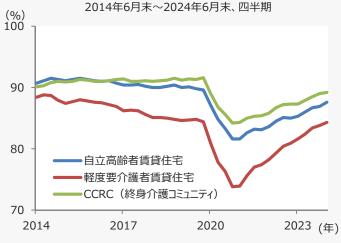
\*FFO倍率:株式のPER(株価収益率)と同じ概念で、値が小さいほど収益力に対して市場の評価が低く、割安とされる。 投資口価格(REIT価格)÷1口当たりFFOで計算。

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あらわす指標で、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ます。

出所:ブルームバーグ

#### ■ <参考>米国高齢者向け住宅の稼働率の推移

## D推移 ■ <参考>米国高齢者向け住宅の月額平均賃料の推移 2014年6月末~2024年6月末、四半期





※ 全米31都市ベース、自立高齢者賃貸住宅、軽度要介護者賃貸住宅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。

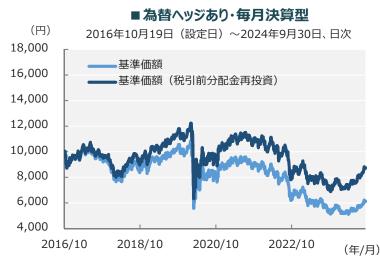
出所:ブルームバーグ

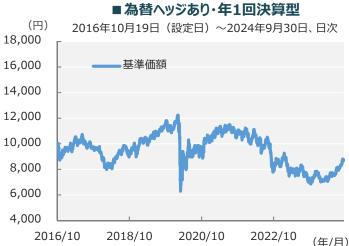


# ファンドの基準価額の推移









- ※ 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。
- ※ 年1回決算型、為替ヘッジあり・年1回決算型は、2024年9月30日時点で分配実績がないため、基準価額(税引前分配金再投資)は表示していません。

(年/月)

※ 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ワールド指数(配当込み)、米国株式: S&P500種指数(配当込み)、日本株式: 東証株価指数(TOPIX)(配当込み)、

インド株式:SENSEX指数(配当込み)、米国REIT:FTSE NAREIT オール・エクイティREIT・インデックス(配当込み)、

日本REIT: 東証REIT指数(配当込み)

#### 【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。



#### 収益分配金に関する留意事項

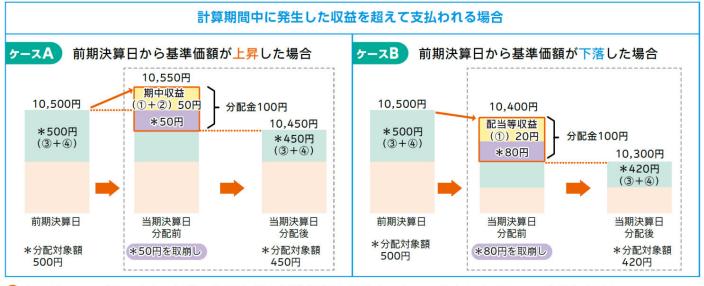
分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。



- 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。



※ 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<u>預貯金や保険と異なります。</u>
- 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
Ind   Ind > 247 / / /	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。



# 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。

#### ■ 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 <u>3.3%(税抜3.00%)</u> 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、 <u>年1.749%(税抜1.59%)</u> 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。

- ※「ファンドの費用」に記載する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。

### 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。

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
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。
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
信託期間	為替ヘッジなし・毎月決算型:2030年10月18日まで(2015年11月13日設定) 為替ヘッジなし・年1回決算型:2044年10月18日まで(2015年11月13日設定) 為替ヘッジあり・毎月決算型:2030年10月18日まで(2016年10月19日設定) 為替ヘッジあり・年1回決算型:2044年10月18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。 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。 ※分配対象額が少額の場合等には、分配を行わないことがあります。 ※将来の分配金の支払いおよびその金額について、保証するものではありません。
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、一定の条件を満たした場合に少額投資非課税制度「NISA」の適用対象となります。 「為替ヘッジなし・年1回決算型」と「為替ヘッジあり・年1回決算型」は、「NISA」の「成長投資枠(特定非課税管理 勘定)」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。 「為替ヘッジなし・毎月決算型」と「為替ヘッジあり・毎月決算型」は、「NISA」の対象ではありません。 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、2024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。
スイッチング	各ファンド間でスイッチングが可能な場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。



### 販売会社等

■ お申込み、投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は

			加入	協会		お取扱いファンド			
商号(五十音順)	登録番号	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
アイザワ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第3283号	0	0		0	0	0	0	0
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第67号	0	0	0		0	0	0	0
株式会社 イオン銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関 関東財務局長(登金)第633号	0					0		0
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	0	0	0	0	0	0	0	0
SMBC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	0	0	0	0	0	0	0	0
株式会社 SBI証券	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第44号	0		0	0	0	0	0	0
株式会社 SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社 SBI証券)	登録金融機関 関東財務局長(登金)第10号	0		0		0	0	0	0
株式会社 SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関 関東財務局長(登金)第10号	0		0			0		0
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	0				0		0	
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	0				0			
株式会社滋賀銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第11号	0		0		0			
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	0				0	0	0	0
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	0				0	0		
十六TT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	0				0			
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	0				0			
ちばぎん証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第114号	0				0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0		
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	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0			0	0	0	0
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	0		0		0	0	0	0
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第165号	0	0	0	0		0		0
丸八証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第20号	0				0	0	0	0
株式会社 三菱UFJ銀行 (インターネット専用)	登録金融機関 関東財務局長(登金)第5号	0		0	0	0	0	0	0
水戸証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第181号	0	0			0	0	0	0
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	0			0	0		0	
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	0	0	0	0	0	0	0	0

■ 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

【ホームページ、お問い合わせ先】

https://www.tokiomarineam.co.jp/

サービスデスク 0120-712-016

※営業日の9時~17時