



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。

2024年のヘルスケアREITの振り返りと今後の見通し

ヘルスケアREIT市場の振り返り

2024年のヘルスケアREIT市場

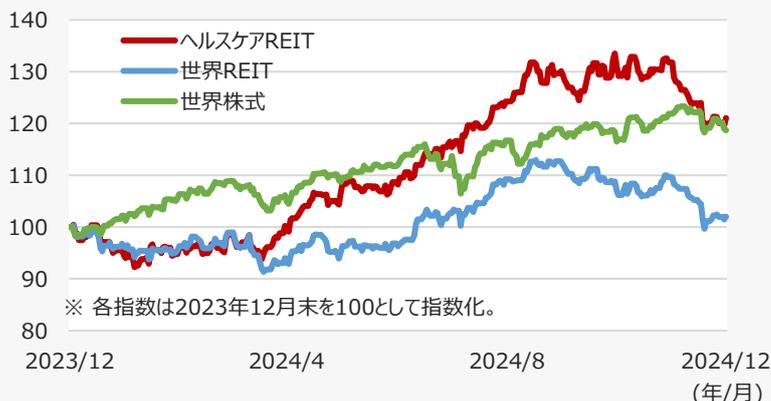
（2023年12月末～2024年12月末）

利下げペースの鈍化が上値を押さえたものの、年初来では大幅な上昇

- ヘルスケアREITは、**年初来で21.0%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。
- 2024年の年初から3月頃にかけては、堅調な米国の経済指標の発表を受けて早期利下げ観測が後退し、長期金利が上昇したことなどからREITは全般的に上値の重い動きとなり、世界株式に劣後する展開となりました。しかし、4月以降はインフレ圧力が緩和され主要中央銀行による利下げ期待が高まったことなどからREITに対する楽観的な見方が強まり、FRB（米連邦準備制度理事会）が利下げを開始した9月中旬にかけて上昇が続きました。
- その後、ヘルスケアREITは米国の金利が上昇して推移したことから揉み合う展開となりました。12月にFRBが今後の利下げに対して慎重な姿勢を示すと下落に転じたものの、**高齢化による需要等を背景に2024年初来では世界REITを上回る上昇**となりました。

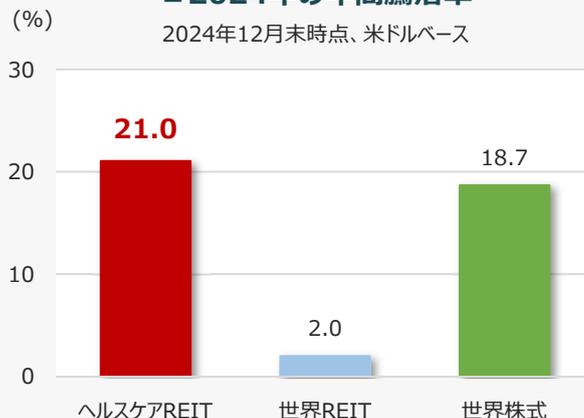
■ 年初来の各資産の推移

2023年12月末～2024年12月末、日次、米ドルベース



■ 2024年の年間騰落率

2024年12月末時点、米ドルベース



出所：ブルームバーグ

※ 上記で使用した指数については、3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。

今後の見通し

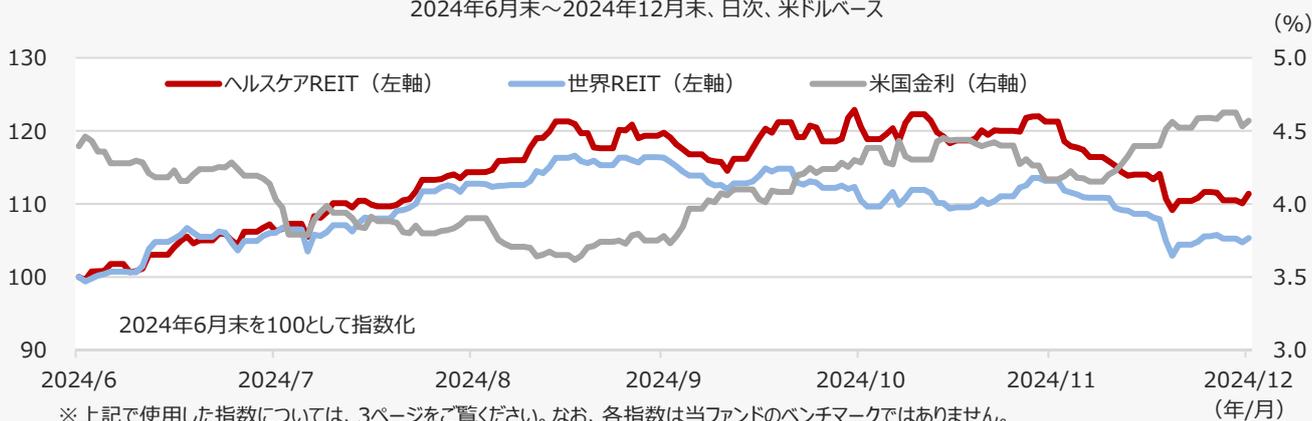
金利の影響について

長期的には金利は緩やかに低下し、REITにとって良好な環境となる見込み

- 2024年9月中旬以降、米国金利は上昇して推移しています。一般的に金利が上昇すると金利に敏感なREITは下落する傾向にあり、今回の金利上昇局面でもREITは下落する展開となりました。
- しかし足もとの環境がそうであるように、金利上昇局面ではインフレ環境にあることが多く、物価の上昇を賃料へ価格転嫁できる契約となっているヘルスケアREITは、他のREITセクターよりも金利上昇に対する許容度が高い傾向にあります。
- また、2024年12月のFOMC（米連邦公開市場委員会）の政策金利見通しを見ると、利下げペースは鈍化したものの中立金利に向けて継続的に利下げが行われる見込みです。長期的には利下げに連れて金利も緩やかに低下すると予想されるため、ヘルスケアREITを含むREIT全般にとって良好な環境になるとみています。
- なお、足もとのヘルスケアREITの下落により、2024年12月末時点のヘルスケアREITのFFO倍率*は過去平均対比で低い水準となっており、割安度から見て投資妙味が出ています。

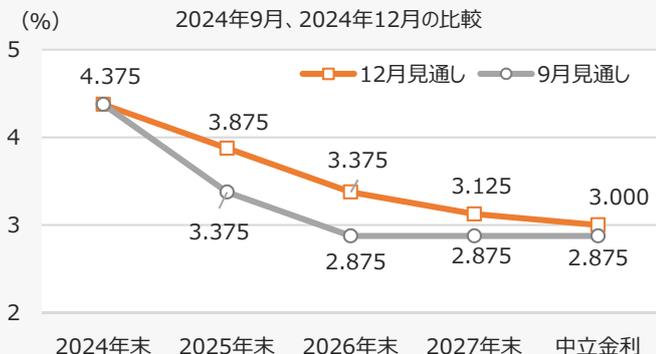
■ 足もとのREITおよび米国金利の推移

2024年6月末～2024年12月末、日次、米ドルベース



■ 米国の政策金利見通しの推移

2024年9月、2024年12月の比較



■ <参考> 主要ヘルスケアREITの予想FFO倍率*の推移

2014年12月末～2024年12月末、四半期



※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です。
 ※過去平均は、グラフ期間における平均値。

出所：ブルームバーグ、FRB

* 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。

今後の見通し

トランプ政権による影響について

オバマケアの存続が見込まれるため、ヘルスケアREITへの影響は限定的

- トランプ新大統領がヘルスケアREIT市場に与える影響として、オバマケア（医療保険制度改革法）*の存続の有無が挙げられます。2010年に成立したオバマケアは、ヘルスケアREITの歴史における最大の追い風の一つとされています。オバマケア成立によって医療保険の適用範囲が貧困層へ拡大されたため、それまで医療費の回収が難しかった病院や看護施設の収益は大きく改善しました。
- これまでの選挙戦でトランプ新大統領はオバマケアの廃止を公約に掲げていましたが、2024年の選挙ではポピュリスト（大衆迎合主義者）という立場に立って選挙戦を展開しました。そのため、すでに保険に加入している人々（特に経済的に弱い立場の人々や高齢者等、トランプ氏の支持者の一部）から医療保険を取り上げることは政治的に不可能で、**保険適用範囲は維持されるとみえており、影響は限定的**と見込まれます。

* オバマケアとは、オバマ元米大統領が推進した医療保険制度改革法で、無保険者の増加に歯止めをかけるために、最低限必要な民間医療保険の加入を原則として義務化した法律。

各セクターの見通し

高齢化や需要の増加を背景に、各セクターとも安定成長が期待される

高齢者向け施設・住宅	<ul style="list-style-type: none"> コロナショックからの回復や高齢化を背景に、12四半期連続で稼働率が上昇するなど、良好な業績が見込まれます。 新規に建設される高齢者住宅戸数は過去10年間で最も低い水準となっており、供給の減少により、稼働率の更なる上昇や賃料の上昇が期待されます。
ライフサイエンス	<ul style="list-style-type: none"> ライフサイエンス分野で、IPO（新規株式公開）の活発化や雇用者数の増加、製薬会社の研究開発費の増加などのポジティブな動きが見られます。 これらの動きを背景に、ライフサイエンス分野で新たな需要が拡大する見込みで、ライフサイエンス施設の追い風になるとみえています。
医療用ビル	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口の増加に伴い、医療用ビルの需要が促進され、開発および新規物件取得の機会が豊富に存在しています。 また、オフィスを医療用ビルに転換する動きや、小売施設や住宅地の近くに位置する医療用ビルの開発も進んでおり、良好なアクセスを背景とした利用者の増加が期待されます。
病院 看護施設	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化に伴い利用者が増加しており、安定成長が見込まれます。 しかしながら、米国の共和党が実権を握った環境下、新政権発足後に補助金や追加的な給付金の支払いに影響が出る可能性があるため、市場はその影響を注視する必要があります。ただし、看護施設は病院と比較し低コストで運営されているため、影響は小さいと見えています。

※ 上記は当資料作成時点のニュートン社の見解であり、将来予告なく変更される場合があります。

<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）



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）～2024年12月30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。

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、

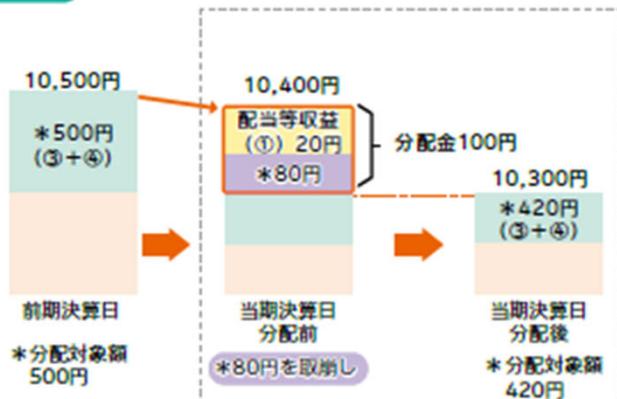
- ①配当等収益(経費控除後) ②評価益を含む売買益(経費控除後) ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。

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場合があります。 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。

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30分までに、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。なお、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。
	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、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。 ファンドは、「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10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。

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。
	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%)	
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。		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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



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。