情報提供資料 2019年11月

成長性とディフェンシブ性を併せ持つ ヘルスケア・リートの魅力





2019年、米国では「ベビーブーマー世代」と呼ばれる人々が73歳を迎え、本格的な高齢化時代に突入しました。ヘルスケア・リートは、今後、高い需要が見込まれる病院や高齢者向け施設といった成長性の高い施設を主な投資対象としています。

一方、ヘルスケア関連施設は景気動向に左右されにくいため、収益が相対的に安定しているディフェンシブ性の高い資産とも言えます。

このように、ヘルスケア・リートは、高い成長性とディフェンシブ性の2つの側面を併せ持つ魅力的な資産と考えられます。当資料では、ヘルスケア・リートが有する成長性とディフェンシブ性についてご紹介させて頂きます。

ヘルスケア・リートが持つ二面性

高い成長性

高いディフェンシブ性

ベビーブーマー世代の 高齢化

拡大するマーケット

良好なパフォーマンス

景気変動の影響を 受けにくい

安定した収益

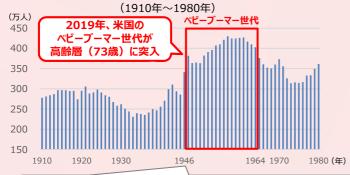
高い配当利回り

ヘルスケア・リートは、成長性とディフェンシブ性の 両面を併せ持つ魅力的な資産

ヘルスケア・リートの「高い成長性」

ベビーブーマー世代の本格的な高齢化

米国の出生数の推移



米国の高齢化はこれからが本番!

ヘルスケア施設への需要がいっそう 高まる見込み

ベビーブーマー世代とは?

米国で出生率が大きく上昇した第二次大戦後の 1946~64年に生まれた世代

(ご参考) 米国ベビーブーマー世代の1年目にあたる1946年生まれの米国人

トランプ大統領、ジョージ・ブッシュ前大統領、ビル・クリントン前大統領、スティーヴン・スピルバーグ氏

拡大するマーケット

米国ヘルスケア・リートの時価総額の推移

(2009年9月末~2019年9月末)



市場規模は10年で4倍以上に拡大!

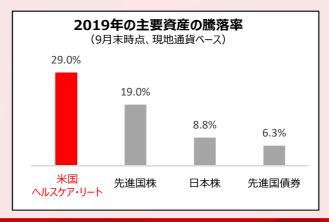


良好なパフォーマンス

年初来のパフォーマンスの推移



年初来のパフォーマンスは、 他の主要資産を大きく上回る



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(配当込み)、日本株:東証株価指数(配当込み)、先進国株: MSCIワールド・インデックス(配当込み) 先進国債券: FTSE世界国債指数 出所: ブルームバーグ、メロン・インベストメンツ・コーポレーション、「Omega Healthcare Investors, Inc.」が公開するデータを基にBNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

ヘルスケア・リートの「高いディフェンシブ性」

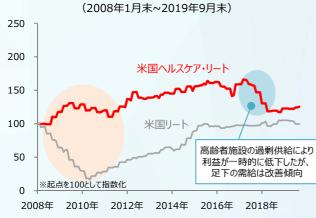
景気変動の影響を受けにくい投資対象

投資対象はヘルスケア関連施設のため、業績が景気動向に左右されにくい



収益は安定的に推移

リート1口あたりの利益の推移



ヘルスケア・リートの利益水準は 相対的に安定している

オフィス、商業施設、工場といった一般的なリートでは、景気が悪化すると、入居企業の業績に悪影響が及び、賃料の引き下げや退去などが起こりやすいため、利益変動が相対的に大きくなる。

一方、ヘルスケア・リートでは、病院や高齢者向け施設が対象のため入居企業の業績が相対的に安定している。さらに、物件の契約期間が10年~20年程度と他のセクターよりも長いため、長期で安定した賃料収入を確保しやすい。







高い配当利回り

主要資産の利回り



高い配当を安定的に提供できる 収益構造を持つ

高齢者施設や病院では、通常の賃料に加え、食事や医療 サービス等の付加価値の高いサービスが含まれた高めの賃料 設定となっているため、高い配当が安定的に提供されやすい。

ヘルスケア・リートの収益構造のイメージ

施設利用者

(入居者)

施設運営者

(オペレーター)

ヘルスケア・リート









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 米国投資適格社債:ブルームバーグ・バークレイズ・米国・アグリゲイト社債指数 ※写真はイメージです

成長性の高い銘柄例

ケアトラスト・リート





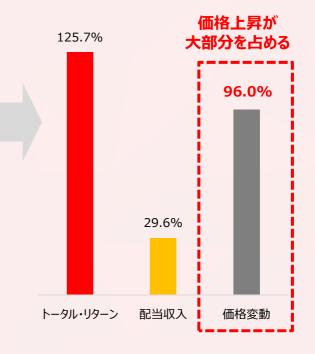
ケアトラスト・リートが保有する看護施設「カスケディア・オブ・ナンパ」

- 高度看護施設に特化し、全米28の州で不動産 を保有する米国のヘルスケア・リート。
- 米国での高齢者増加を見据えて積極的に投資 を行ってきた結果、ベビーブーマー世代の高 齢化を受けて、足下の収益と配当は市場平均 を大きく上回る伸びを示しており、リート価 格も大きく上昇している。

累積リターンの内訳

(2015年1月2日~2019年9月30日、米ドルベース)



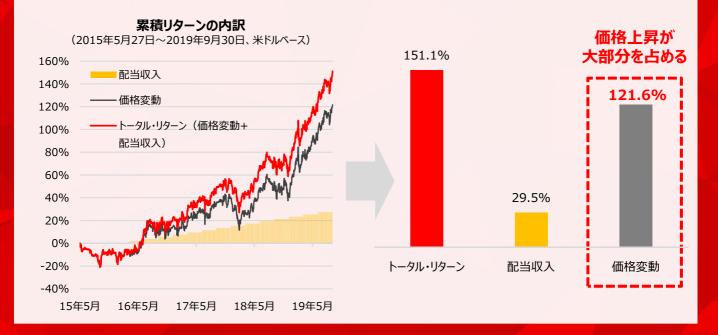


画像出所:ケアトラスト・リート 出所:ブルームバーグのデータを基にBNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

[※]グラフは2015年1月2日を起点として計測 ※複利効果等その他の要因により、上記グラフのトータル・リターンの値とリターン内訳(配当収入、価格変動)の合計値は必ずしも一致しません。 ※上記は個別銘柄に関する推奨や投資判断等を示すものではありません。

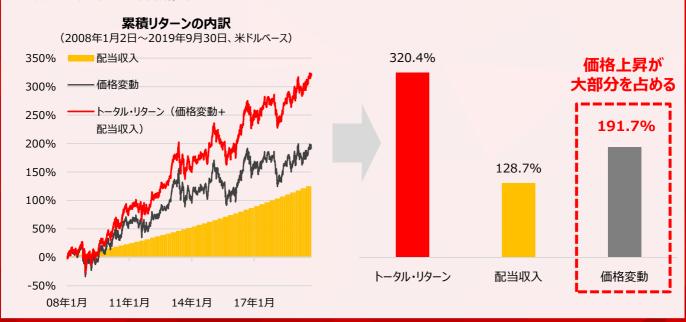
コミュニティ・ヘルスケア・トラスト

- 医療用ビル、リハビリ施設、病院など幅広い物件を全米30の州で保有する米国のヘルスケア・リート。
- 割安な物件の取得などによる外部成長や、良質なコーポレートガバナンスの発揮を背景に、同社の収益 はヘルスケア・リート市場の平均を大きく上回る伸びを示しており、今後も成長が期待できる。



ナショナル・ヘルス・インベスターズ

- 米国内で高齢者向け施設・住宅、長期療養施設などを保有する米国のヘルスケア・リート。
- 幅広いオペレーター(施設運営者)との戦略的な提携などにより、業界平均を大きく上回るFFO*成 長率および配当成長率を実現している。
- *FFO (Funds From Operations) とは、不動産売却などの影響を除いた賃貸事業からどれだけのキャッシュフローが生み出されているかを測る指標です。



※コミュニティ・ヘルスケア・リートのグラフは2015年5月27日を起点として、ナショナル・ヘルス・インベスターズのグラフは2008年1月2日を起点として計測。 ※複利効果等その他の要因により、上記グラフのトータル・リターンの値とリターン内訳(配当収入、価格変動)の合計値は必ずしも一致しません。 ※上記は個別銘柄に関する推奨や投資判断等を示すものではありません。 出所:ブルームバーグのデータを基にBNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

ディフェンシブ性の高い銘柄例

メディカル・ プロパティーズ・トラスト





メディカル・プロパティーズ・トラストが保有する病院 「センティネラ・ホスピタル・メディカル・センター」

- ◆ 米国のみならず、ドイツやイタリアなどの 欧州でも病院施設を保有している米国のヘルス ケア・リート。
- 病院施設に特化して経営を行っているため、 業績は長期的に安定しており、足下の配当利回 りは5.2%とヘルスケア・リートの中でも高い 水準となっている。(2019年9月末時点)



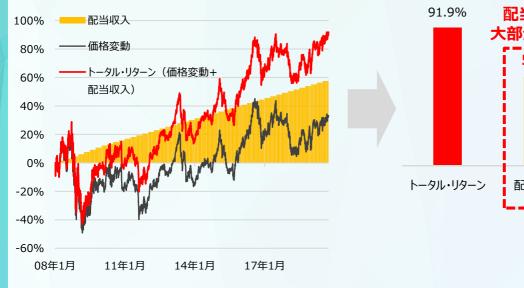
[※]グラフは2008年1月2日を起点として計測 ※複利効果等その他の要因により、上記グラフのトータル・リターンの値とリターン内訳(配当収入、価格変動)の合計値は必ずしも一致しません。 ※上記は個別銘柄に関する推奨や投資判断等を示すものではありません。 画像出所:メディカル・プロパティーズ・トラスト 出所:ブルームバーグのテータを基にBNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

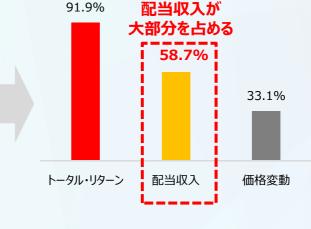
ヘルスケア・リアルティ・トラスト

- 米国内で主に医療用ビルを保有する米国のヘルスケア・リート。
- 稼働率などの点で相対的にリスクの低い物件を戦略的に保有することなどにより、中長期にわたり 安定した配当を実施している。

累積リターンの内訳

(2008年1月2日~2019年9月30日、米ドルベース)



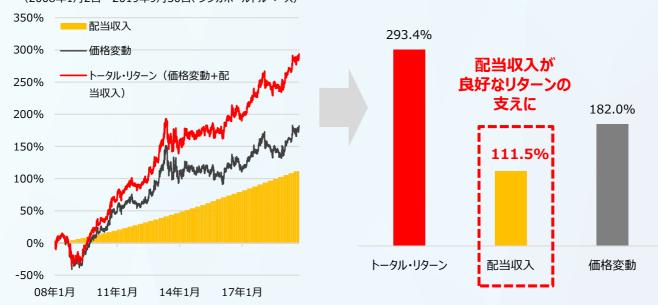


パークウェイ・ライフ・リート

- シンガポールの病院および日本の有料老人ホームなどを保有するシンガポールのヘルスケア・リート。
- 急速な高齢化によりヘルスケア施設に旺盛な需要があるシンガポールおよび日本の物件を保有すること などから、中長期にわたり安定した配当を実施している。

累積リターンの内訳

(2008年1月2日~2019年9月30日、シンガポールドルベース)



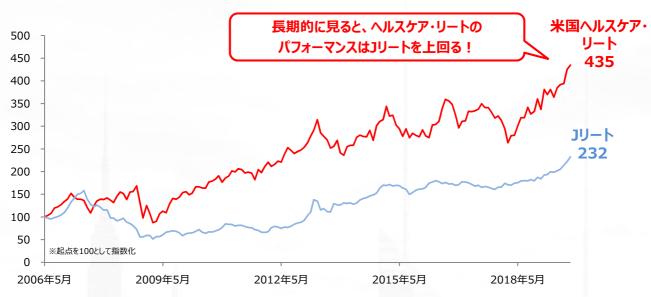
※複利効果等その他の要因により、上記グラフのトータル・リターンの値とリターン内訳(配当収入、価格変動)の合計値は必ずしも一致しません。 ※上記は個別銘柄に関する推奨や投資判断等を示すものではありません。 出所:ブルームバーグのデータを基にBNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

Jリートと組み合わせることで投資効果の向上が期待される ヘルスケア・リート

長期パフォーマンス

パフォーマンスの推移

(2006年5月末~2019年9月末、現地通貨ベース)



リスク・リターン分布

リスク・リターン分布

(2006年5月末~2019年9月末、現地通貨ベース)

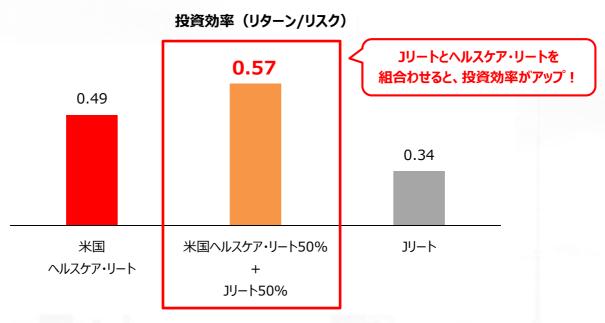


米国ヘルスケア・リート: FTSE NAREIT ヘルスケア・プロパティ・セクター指数(配当込み)、Jリート: 東証REIT指数(配当込み) 米国ヘルスケア・リート50%+J-リート50%: 月次でリバランス 出所:ブルームバーグのデータを基にBNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

湖口101日前1月

Jリートと組み合わせることで投資効果の向上が期待される ヘルスケア・リート(続き)

|投資効率(リターン/リスク)

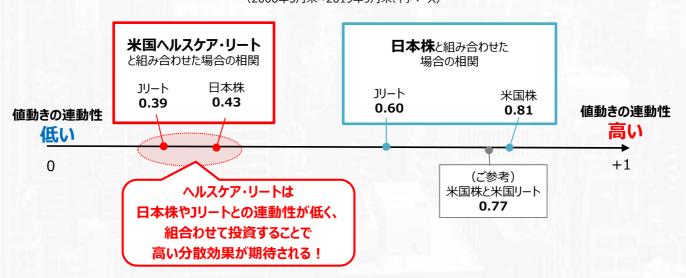


※上記は2006年5月末~2019年9月末の現地通貨ベースの年率リターンおよび年率リスクに基づく。

他資産との相関(値動きの連動性)

各資産の相関係数

(2006年5月末~2019年9月末、円ベース)



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(配当込み)、Jリート: 東証REIT指数(配当込み)、米国ヘルスケア・リート50%+J-リート50%: 月次でリバランス 米国リート: FTSE NAREIT・オール・エクイティREIT指数(配当込み)、日本株: 東証株価指数(配当込み)、米国株: S&P500指数(配当込み) 出所: ブルームパーグのデータを基にBNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

成長性とディフェンシブ性を併せ持つヘルスケア・リートの魅力



く投資信託に係るリスクについて>

投資信託は一般的に、株式、債券等様々な有価証券へ投資します。有価証券は市場環境、有価証券の発行会社の業績、金利の変動等により価格が変動するため、投資信託の基準価額も変動し、損失を被ることがあります。また、外貨建の資産に投資する場合には、為替の変動により損失を被ることがあります。そのため、投資信託は元本が保証されているものではありません。

又、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、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各投資信託の投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

く投資信託に係る重要な事項について>

- 投資信託によっては、海外の証券取引所の休業日等に、取得、換金の申し込みの受付を行わない場合があります。
- 投資信託によっては、クローズド期間として、原則として換金が行えない期間が設けられていることや、1回の解約金額に制限が 設けられている場合があります。
- 分配金の額は、投資信託の運用状況等により委託会社が決定するものであり、将来分配金の額が減額されることや、分配金が支払われないことがあります。

<投資信託に係る費用について>

投資信託では、一般的に以下のような手数料がかかります。手数料率はファンドによって異なり、下記以外の手数料がかかること、または、一部の手数料がかからない場合もあるため、詳細は各ファンドの販売会社へお問い合わせいただくか、各ファンドの投資信託説明書(交付目論見書)等をご覧ください。

- ■申込時に直接ご負担いただく費用・・・・・・・申込手数料 上限3.5% (税抜)
- ■換金時に直接ご負担いただく費用・・・・・・・ 信託財産留保額 上限0.70%
- ■投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用・・信託報酬 上限 年率1.87% (税抜)
- ■その他費用・・・・・・・・・・・・上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。
- ※上記費用の総額につきましては、投資家の皆様がファンドを保有される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。
- ※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、BNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しております。投資信託に係るリスクや費用は、夫々の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に良く投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面をご覧下さい。

くご留意事項>

- ■当資料は、BNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が情報提供を目的として作成した資料であり、特定の有価証券の勧誘を目的とするものではありません。
- ■当資料は信頼できると判断した情報に基づき作成しておりますが、情報の正確性・完全性について保証するものではありません。
- ■当資料に掲載されている数値、図表等は、特に断りのない限り当資料作成時点のものであり、事前の連絡なしに今後変更されることがあります。
- ■当資料中のグラフ、数値等は過去のものであり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。
- ■ファンドに生じた損益は、すべて受益者の皆様に帰属します。



BNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第406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