



ヘルスケア・リート市場の動向



BNY Mellon・インベストメント・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

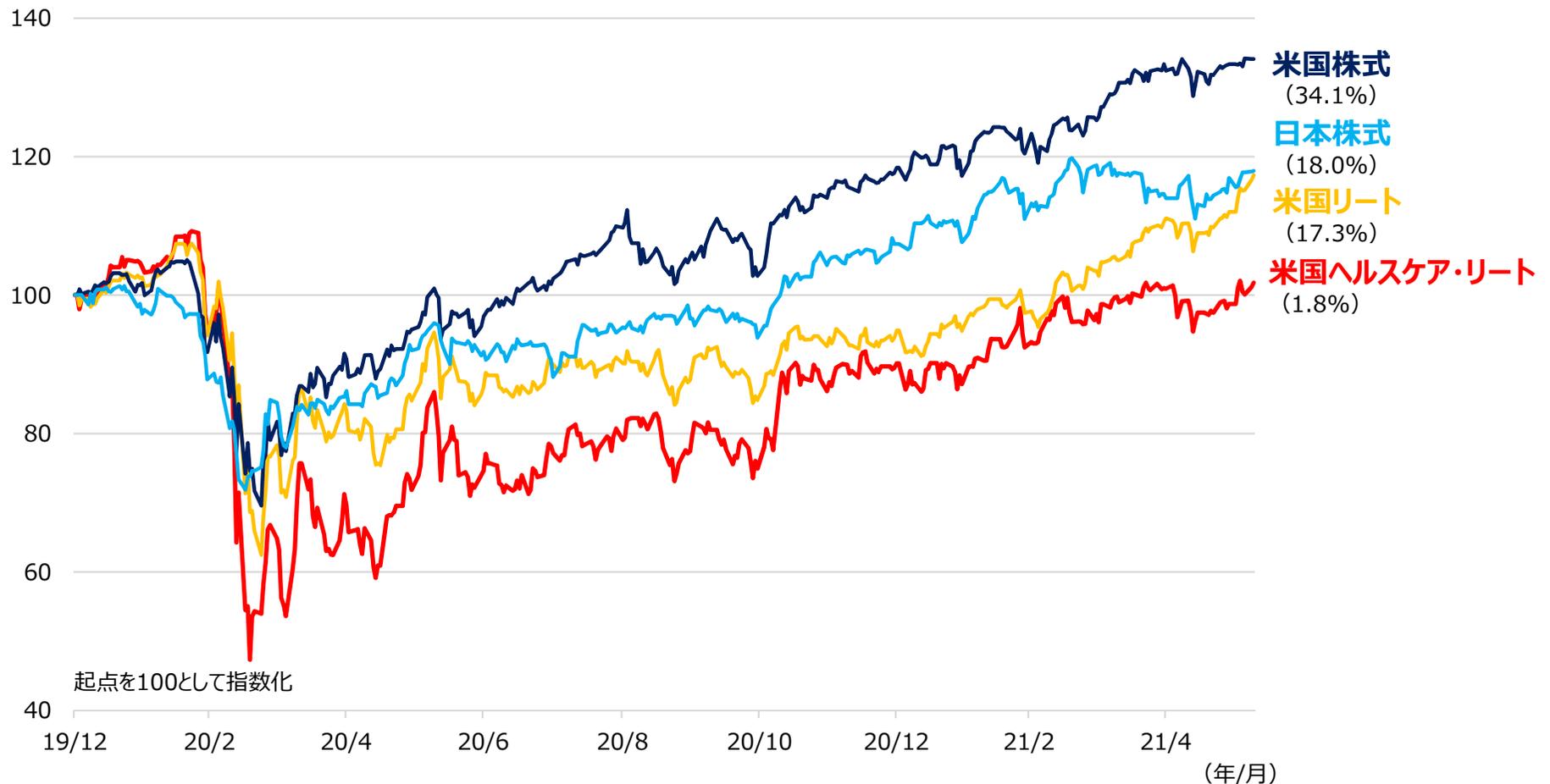
2020年以降のパフォーマンス

2020年2月中旬以降、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大を受け、多くのリスク資産が大幅に下落しました。3月中旬以降は、主要各国で迅速に金融政策および財政政策が発動されたことや、新型コロナウイルスワクチンの開発が進んだことなどを受け、市場は概ね上昇基調を辿っています。

米国ヘルスケア・リートは、他資産と比較するとコロナショック時の下落幅が大きく、その後も世界的に感染者数が増加したことなどにより値動きの大きい状況は続きましたが、新型コロナウイルスワクチンの開発・普及などを背景に2020年11月以降は概ね回復基調を辿り、足下では2019年末の水準を回復しています。

2020年以降のパフォーマンスの推移

(2019年12月31日～2021年6月8日、現地通貨ベース)



新型コロナウイルス 新規感染者数の推移

米国の新型コロナウイルス新規感染者数は、2021年1月中旬以降、急速に減少しました。ウェルタワースの状況を鑑みると、ヘルスケア施設における新規感染者数も1月中旬以降同様に減少しました。ヘルスケア施設内では以前から徹底した感染防止策が実施されていることに加え、2020年12月以降入居者およびスタッフへのワクチン接種が進められていること等が新規感染者数の減少に貢献したと考えられます。

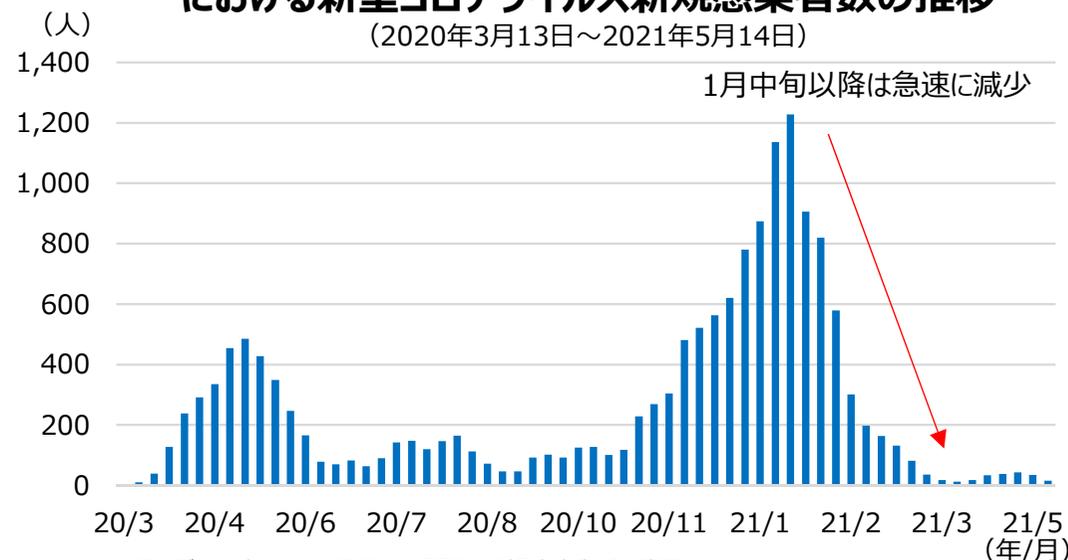
米国の新型コロナウイルス新規感染者数の推移

(2020年3月1日～2021年6月8日、7日移動平均)



ウェルタワースの保有する高齢者向け住宅 (SHOP形態*) における新型コロナウイルス新規感染者数の推移

(2020年3月13日～2021年5月14日)



※それぞれの時点における過去2週間の新規感染者数を表示。

* SHOP形態：リート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リートが負担するビジネスモデル

ヘルスケア施設の新型コロナウイルスへの対応

- 手指消毒、マスク着用、ソーシャルディスタンスの確保など感染を防ぐ行動の実施 (すべてのヘルスケア施設)
- 入居者、スタッフへの幅広い検査実施により、無症状の方を含めた感染者を迅速に把握 (高齢者向け住宅、看護施設)
- 施設への来訪者を制限。インターネットを通じたテレビ電話による、家族等との顔の見えるコミュニケーションを推進 (高齢者向け住宅、看護施設)
- 体温測定等により、新型コロナウイルス感染が疑われる患者を受付でチェック (医療用ビル、病院)



※上記は主に米国におけるヘルスケア施設の新型コロナウイルスへの対応の一例であり、すべてを網羅するものではありません。写真はイメージです。

出所：ブルームバーグ、ウェルタワースのデータを基にBNY Mellon Investment Management Japan株式会社作成

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

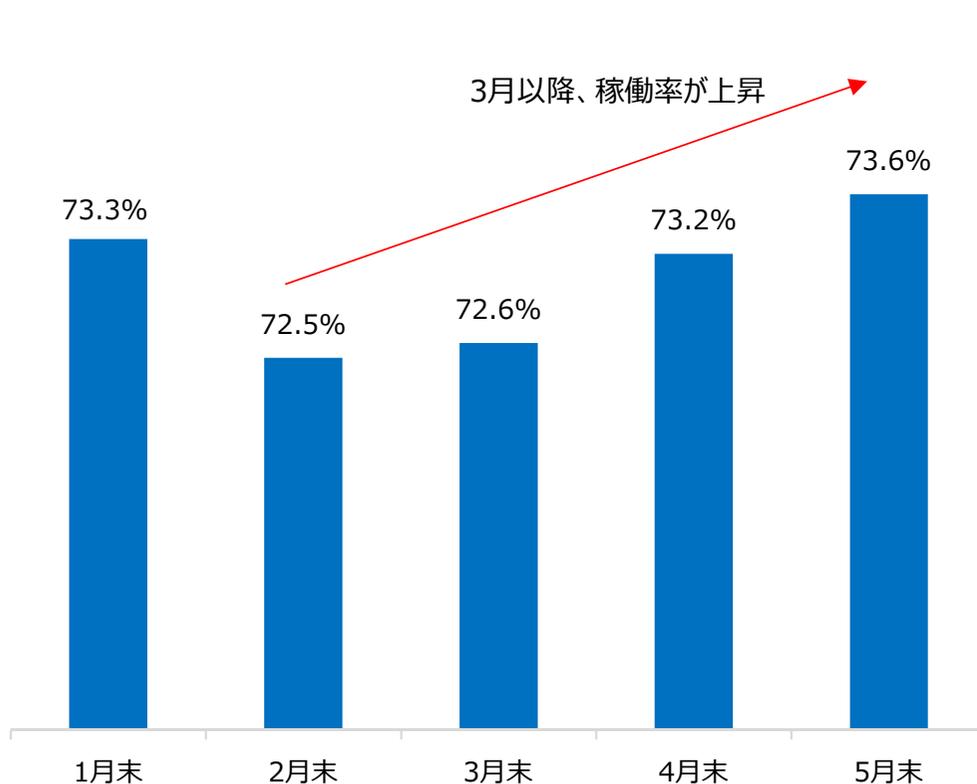
新型コロナウイルスのヘルスケア・リートへの影響

ウェルタワ-の状況を鑑みると、高齢者向け住宅の稼働率はコロナショック以降低下してきましたが、2021年3月以降は上昇へと転じています。米国における新規感染者数の減少等を受け、高齢者向け住宅への新規入居者数が増加していることなどが背景にあると考えられます。今後新型コロナウイルスが収束すれば、稼働率の上昇が続くとともにヘルスケア・リートの業績が改善することが期待されます。

ウェルタワ-の保有する高齢者向け住宅（SHOP形態*）における

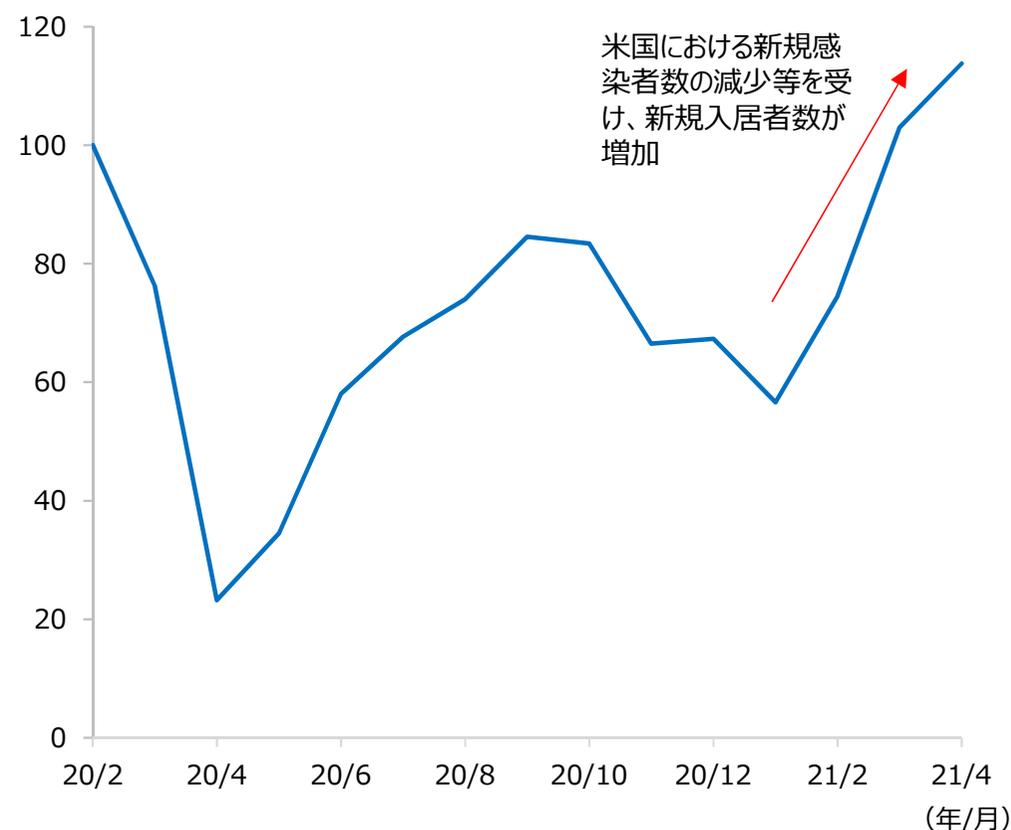
稼働率の推移

（2021年1月末～2021年5月末）



新規入居者数の推移

（2020年2月～2021年4月、2020年2月を100として指数化）



* SHOP形態：リート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リートが負担するビジネスモデル

出所：ウェルタワ-のデータを基にBNY Mellon Investment Management Japan株式会社作成

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。写真はイメージです。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

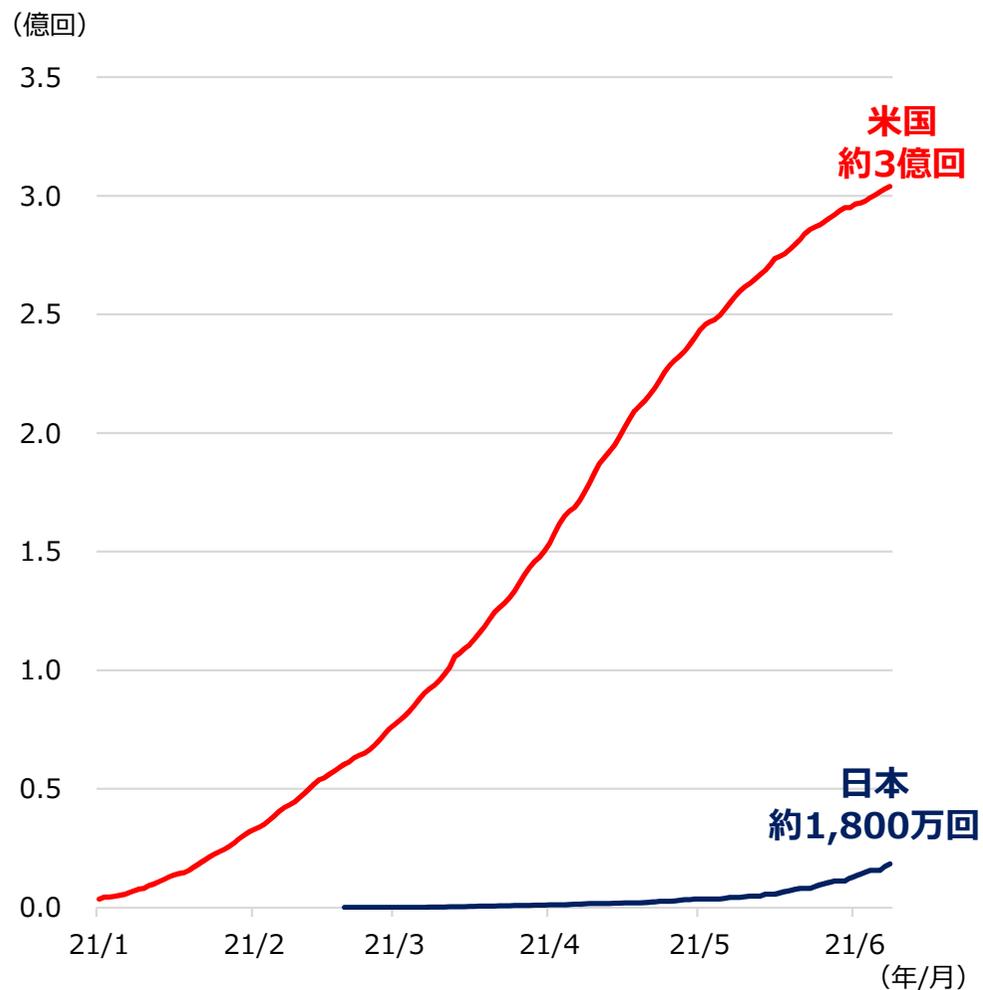
新型コロナウイルス ワクチン接種の状況

米国では新型コロナウイルスワクチンの接種が進捗しており、2021年6月8日時点ですでに約3億回の接種が行われています。まだ約1,800万回しか接種が行われていない日本とは対照的な状況です。

高齢者向け住宅や看護施設の利用者の中心層である高齢者は、優先的にワクチン接種を受けており、75歳以上のワクチン接種率はすでに8割を超えています。そのため、とりわけ高齢者の間では新型コロナウイルスに対する脅威が和らいでいると考えられます。

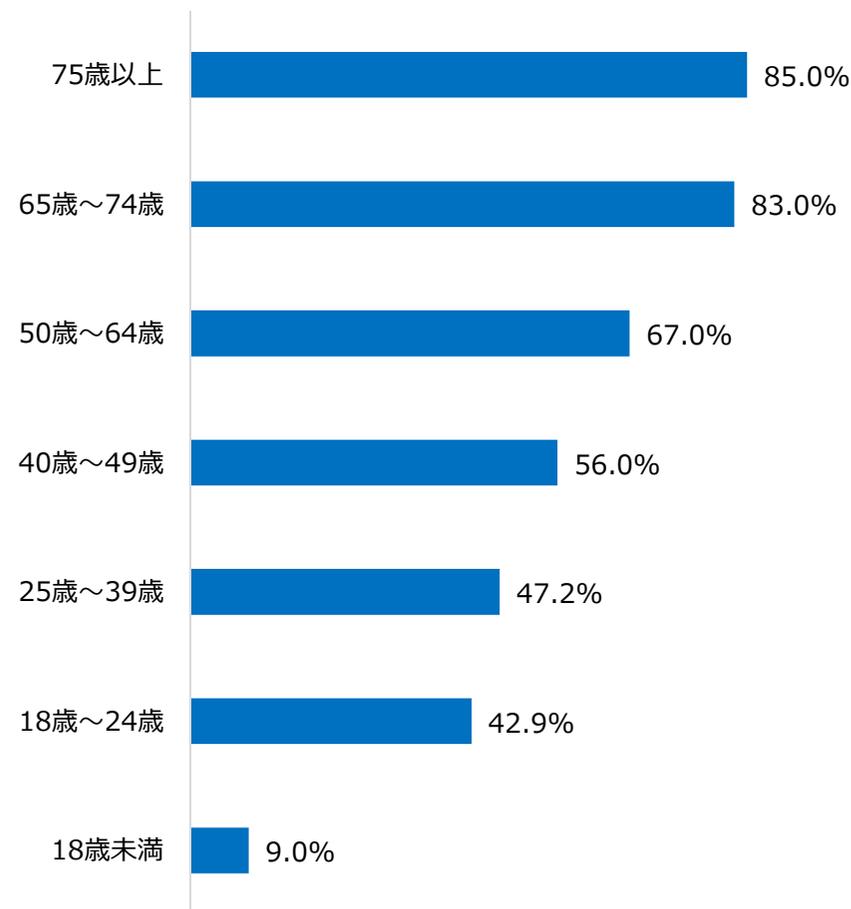
米国の新型コロナウイルスワクチン接種回数の推移

(2021年1月1日～2021年6月8日)



米国における年代別ワクチン接種率

(2021年6月9日時点)



※1回以上のワクチン接種を受けた人数を集計。

出所：ブルームバーグ、米国国勢調査局、疾病予防管理センターのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

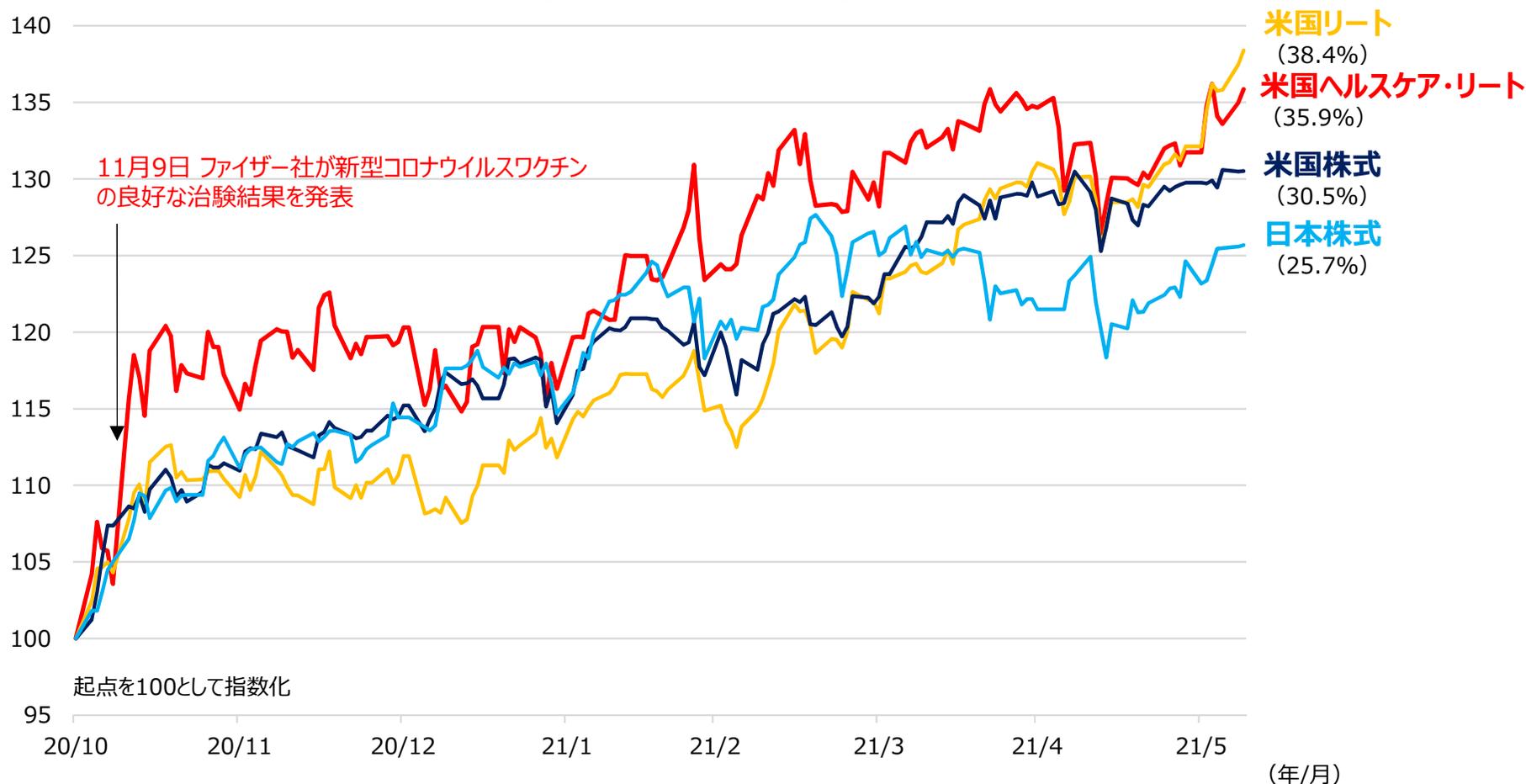
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づいたものであり、今後予告なく変更されることがあります。

2020年11月以降のパフォーマンス

2020年11月以降は、新型コロナウイルスワクチンの良好な治験結果が発表されたことなどをきっかけとして、米国ヘルスケア・リートは概ね堅調に推移しています。2021年1月下旬以降は、米国でワクチンの接種が進むとともに新規感染者数の急速な減少がみられたことが支援材料となっています。2021年5月頃からは、米国における経済活動の再開や人々の長距離移動が本格化したことを背景に、米国リート全体が堅調に推移しています。

2020年11月以降のパフォーマンスの推移

(2020年10月30日～2021年6月8日、現地通貨ベース)



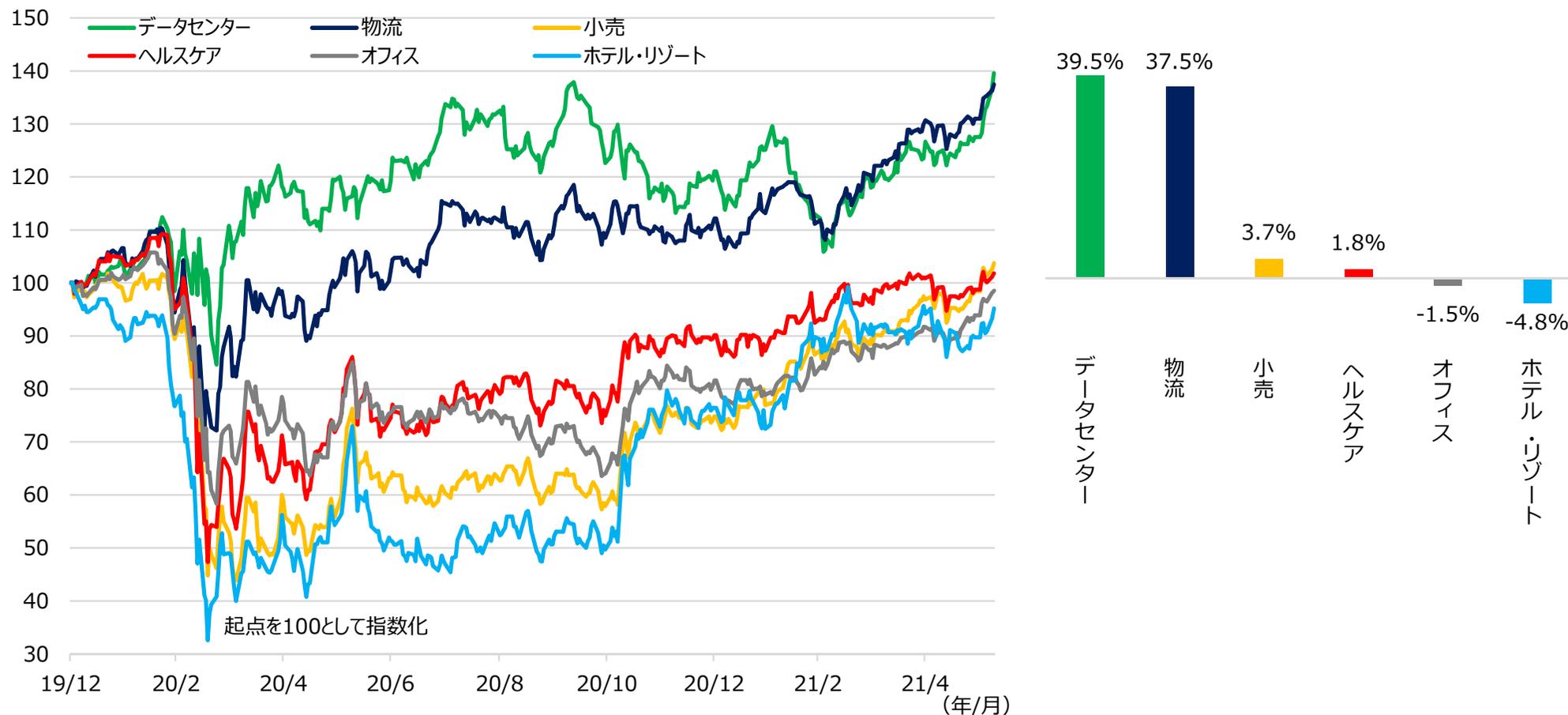
米国リート セクター別のパフォーマンス

米国ヘルスケア・リートは、2020年2月中旬から3月中旬にかけて、米国小売リートや米国オフィス・リートとともに大幅に下落しました。しかしながら、その後の反発局面ではヘルスケア・リートは相対的に堅調に推移しています。

ヘルスケア施設の提供する介護、医療、研究開発といった機能・サービスをIT化や非対面化するのは容易ではなく、新型コロナウイルスが収束するに伴いヘルスケア施設の需要回復が期待されることがヘルスケア・リートのパフォーマンスを下支えしていると考えられます。

米国リート セクター別のパフォーマンスの推移・騰落率

(2019年12月31日～2021年6月8日、米ドルベース)



データセンター：FTSE NAREIT データセンター・サブセクター指数（配当込み）、物流：FTSE NAREIT インダストリアル・サブセクター指数（配当込み）、小売：FTSE NAREIT リテール・プロパティ・セクター指数（配当込み）、ヘルスケア：FTSE NAREIT ヘルスケア・プロパティ・セクター指数（配当込み）、オフィス：FTSE NAREIT オフィス・サブセクター指数（配当込み）、ホテル・リゾート：FTSE NAREIT ロジック／リゾート・プロパティ・セクター指数（配当込み）

出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

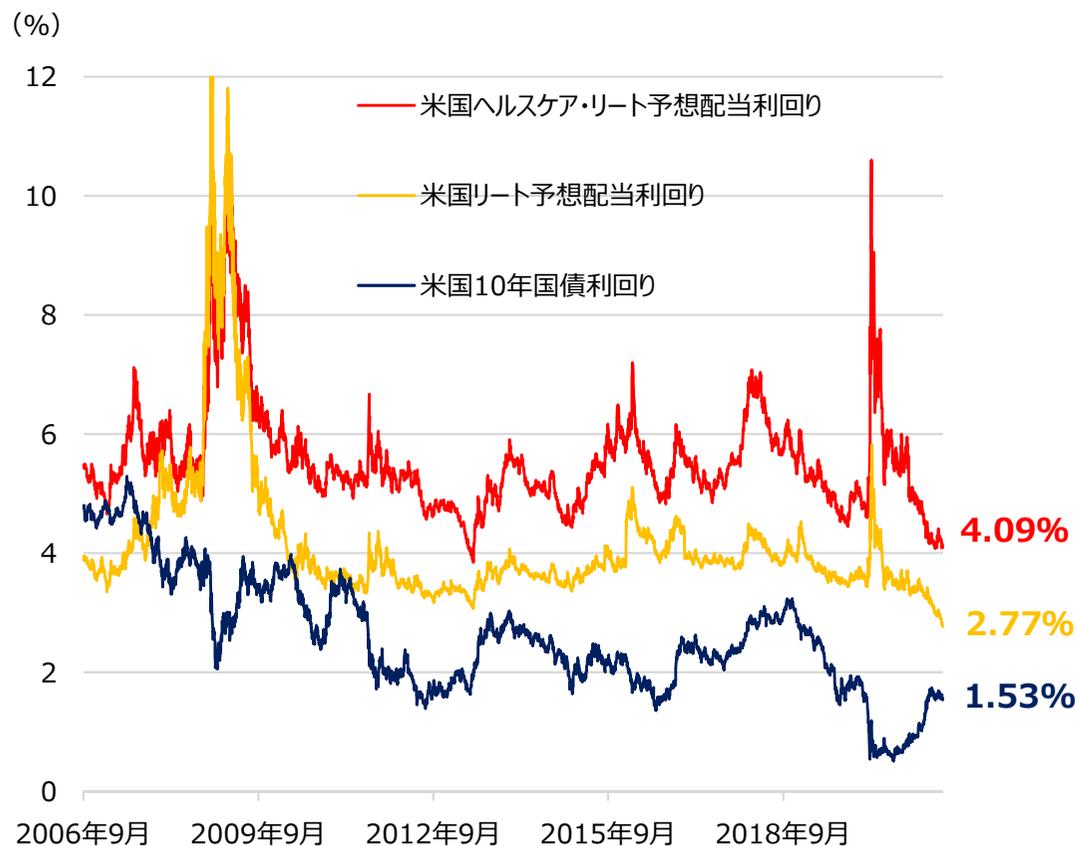
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

米国ヘルスケア・リートの利回り

米国ヘルスケア・リートの配当利回りは、継続的に米国リート全体の配当利回りを上回った水準で推移しています。ヘルスケア・リートの配当利回りは他のセクターよりも概ね高い水準にあり、インカム収入の獲得を期待するという観点から投資妙味があると考えられます。

米国ヘルスケア・リートの予想配当利回りの推移

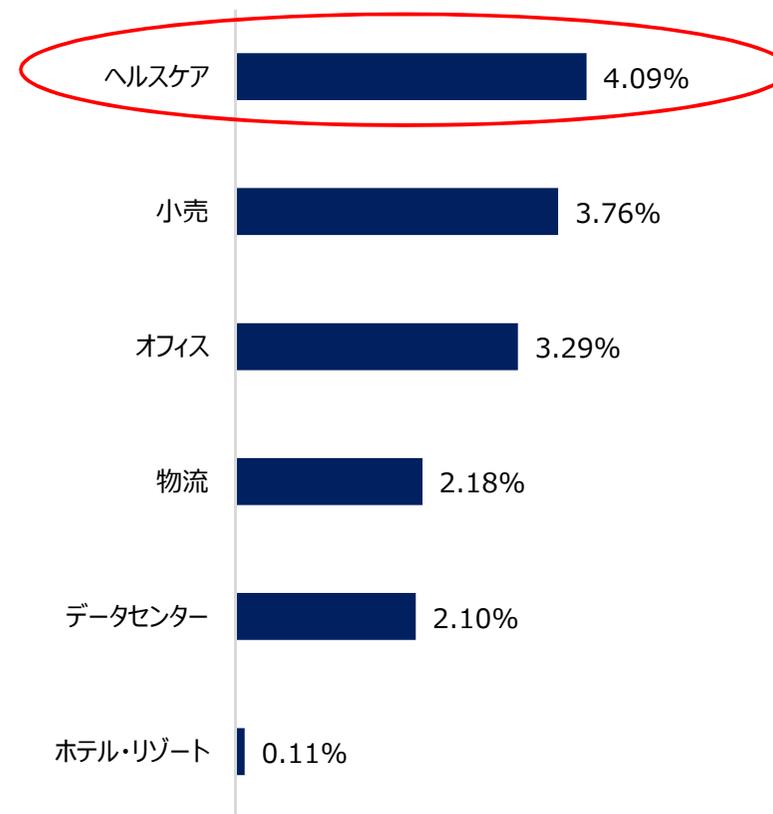
(2006年9月13日～2021年6月8日)



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

米国リート セクター別の予想配当利回り

(2021年6月8日時点)



ヘルスケア：FTSE NAREIT ヘルスケア・プロパティ・セクター指数、小売：FTSE NAREIT リテール・プロパティ・セクター指数、オフィス：FTSE NAREIT オフィス・サブセクター指数、物流：FTSE NAREIT インダストリアル・サブセクター指数、データセンター：FTSE NAREIT データセンター・サブセクター指数、ホテル・リゾート：FTSE NAREIT ロジック/リゾート・プロパティ・セクター指数

出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

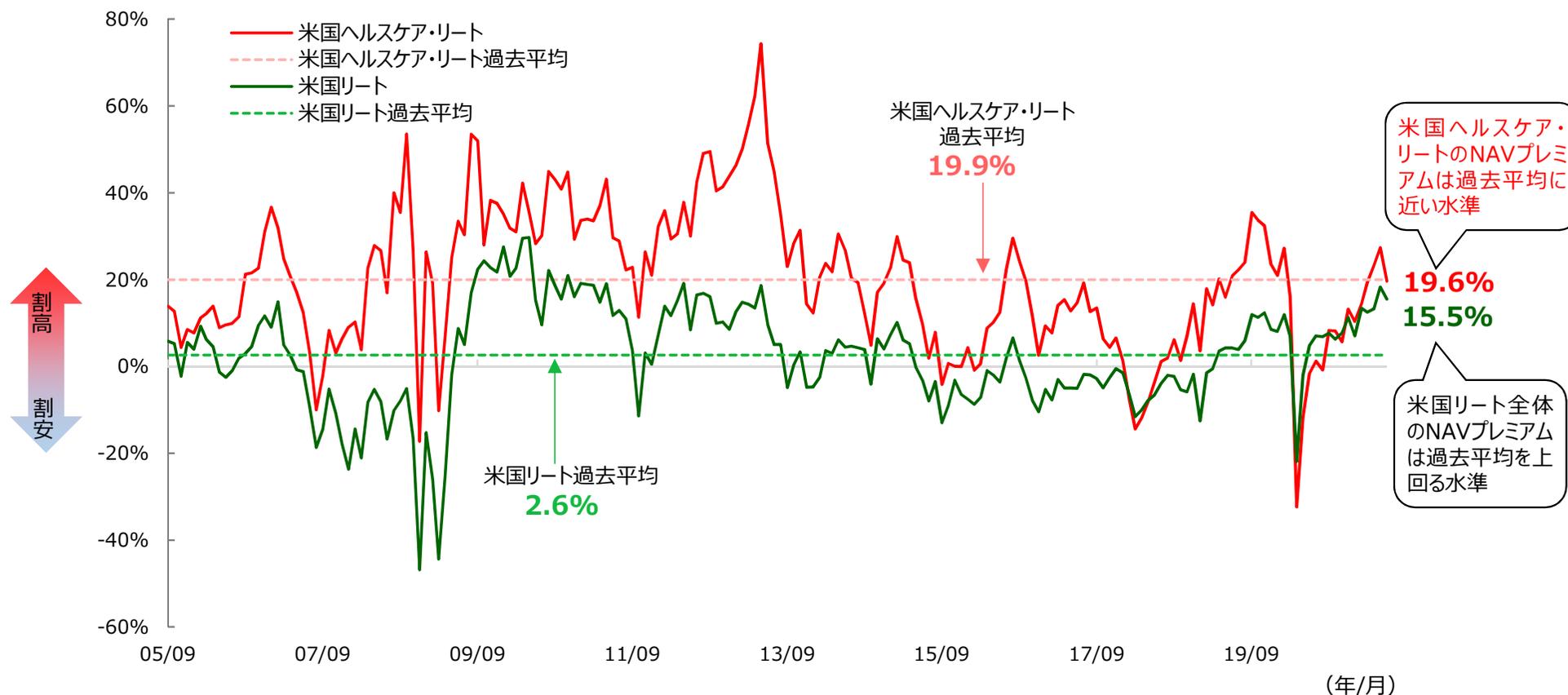
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

米国ヘルスケア・リートのバリュエーション

2021年6月初時点で、米国リート全体のNAVプレミアムは、過去平均*を上回る水準となっています。米国ヘルスケア・リートのNAVプレミアムは19.6%と、過去平均の19.9%に近い水準となっています。

*平均期間：2005年9月1日～2021年6月1日

NAVプレミアムの推移
(2005年9月1日～2021年6月1日、月次)



※NAV（純資産価値：Net Asset Value）は、リートの保有資産の評価額から、負債額を差し引いた、リートの価値を表す指標です。

※NAVプレミアムはリート価格と1口あたりNAVの差で、リート価格の割高／割安度合いを測る指標の一つです。

リート価格 ÷ 1口あたりNAV - 1

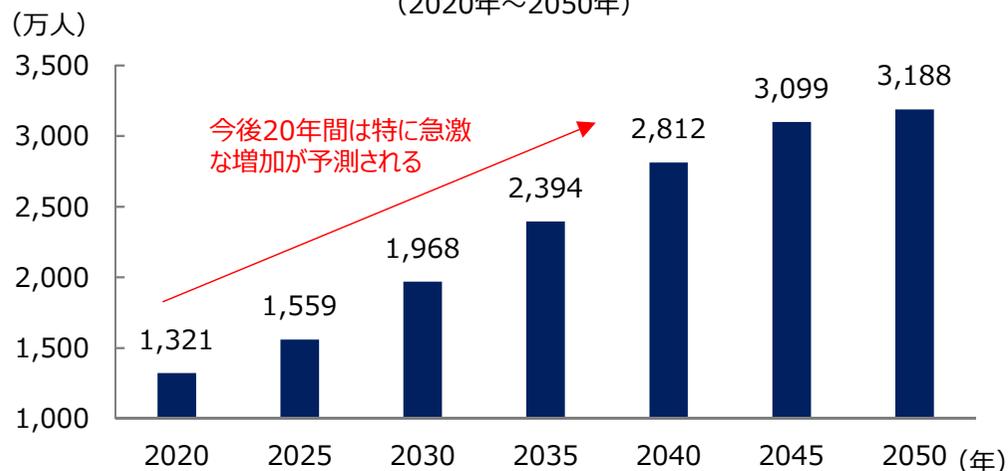
(計算例) 12,000円 ÷ 10,000円 - 1 = 0.2 (= 20%) 割高
 10,000円 ÷ 10,000円 - 1 = 0
 8,000円 ÷ 10,000円 - 1 = ▲0.2 (= ▲20%) 割安

米国ヘルスケア・リートの中長期的な成長を支える要因

米国では、介護や医療などヘルスケアへの需要が相対的に高い80歳以上の人口が今後ますます増加すると予測されています。こうした人口動態の変化が長期的に米国ヘルスケア・リートの成長を支えると見込まれます。また、高齢者向け住宅供給の伸び率は低下傾向にあり、既存施設への需要が高まりやすい環境にあると考えられます。

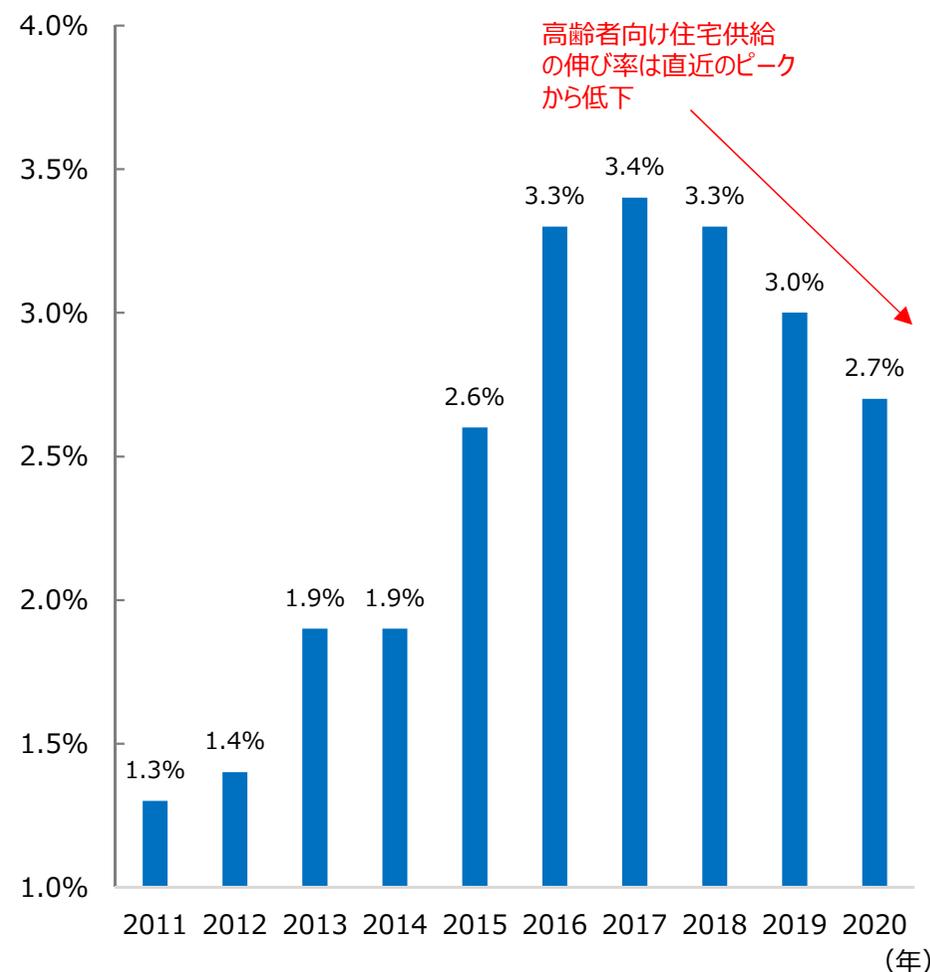
米国の80歳以上の人口の予測

(2020年～2050年)



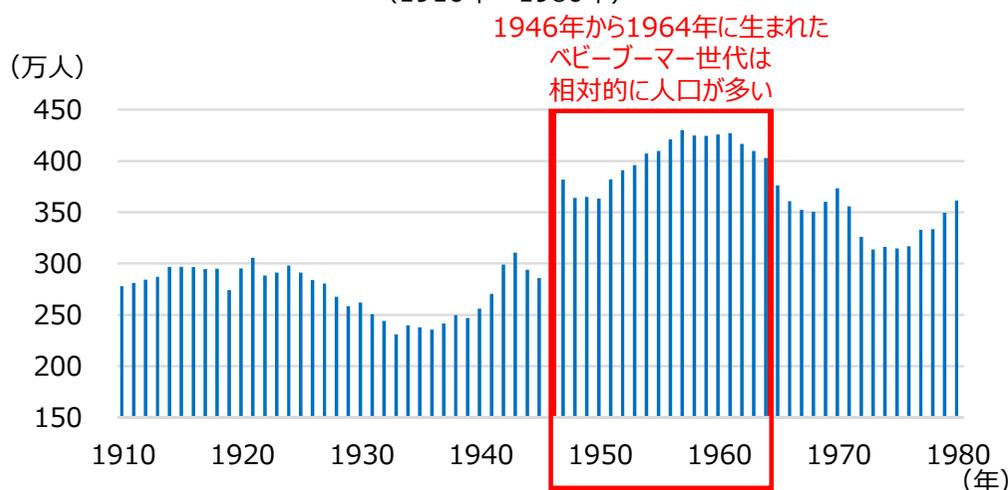
米国における高齢者向け住宅供給の伸び率（前年比）

(2011年～2020年)



米国の出生数の推移

(1910年～1980年)



出所：米国国勢調査局、疾病予防管理センター、グリーン・ストリートのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。記載されている内容は特に記載がない限り当資料作成時点の情報に基づくものであり、今後予告なく変更されることがあります。

ヘルスケア・リートによる資産取得

新型コロナウイルス拡大を受けた業績悪化の見通しなどを背景に、ヘルスケア・リート各社は新規の資産取得に一旦慎重な姿勢をとっていました。しかしながら2020年後半以降、取得する不動産の価値を精査しながら、資産取得を再開しています。以下の通り、ライフサイエンス分野では、大規模な資産取得も実施されています。

ヘルスケア・リートによる大規模な資産取得の例

取得時期	資産取得を行った銘柄	セクター	取得額	概要
2020年8月	ベンタス	ライフサイエンス	約10億米ドル	ベンタスが20%を出資するファンドを通じて、米カリフォルニア州サウスサンフランシスコのライフサイエンス施設を取得。
2020年12月	ヘルスピーク・プロパティーズ	ライフサイエンス	約6.6億米ドル	米マサチューセッツ州ケンブリッジのライフサイエンス施設を取得。
2021年3月	ベンタス	ライフサイエンス	約2.7億米ドル	米メリーランド州ボルチモアのライフサイエンス施設を取得。

～コラム～ 今後の成長が期待されるライフサイエンス

ライフサイエンス施設では、バイオテクノロジー企業や製薬企業などがテナントとして入居し研究開発などを行っています。新型コロナウイルスの発生以前より、製薬企業の研究開発費用の増加などを背景に、ヘルスピーク・プロパティーズやベンタスはライフサイエンス施設を重要な成長分野と位置づけ、重点的に投資を行ってきました。

新型コロナウイルスの拡大およびワクチンの普及を通じ、迅速な医薬品開発の重要性が意識されたこともライフサイエンス施設への需要を押し上げていると考えられます。ライフサイエンス施設に特化したリート銘柄「アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ」の保有不動産には、新型コロナウイルスワクチンを開発したファイザー、モデルナ、アストラゼネカ、ジョンソン・エンド・ジョンソン等が入居しています。



ヘルスピーク・プロパティーズの保有する
ライフサイエンス施設
「The Cove at Oyster Point」
(米国カリフォルニア州サンフランシスコ)

<投資信託に係るリスクについて>

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価値が変動します。従ってお客様のご投資された金額を下回ることもあります。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目論見書や契約締結前交付書面を良くご覧下さい。

<投資信託に係る費用について>

ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。

- 申込時に直接ご負担いただく費用・・・・・・・・・・申込手数料 上限3.85%(税抜3.5%)
- 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2.035%(税抜1.85%)
- 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。

※その他費用については、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※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・インベストメント・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。詳しくは各ファンドの投資信託説明書(交付目論見書)をご覧下さい。

■ 当資料は、BNYメロン・インベストメント・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記載事項は、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またはシミュレーションの結果であり、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。