



グローバル・ヘルスケアREIT市場の見通し

グローバル・ヘルスケアREITの特徴

特徴① 金利低下に強い

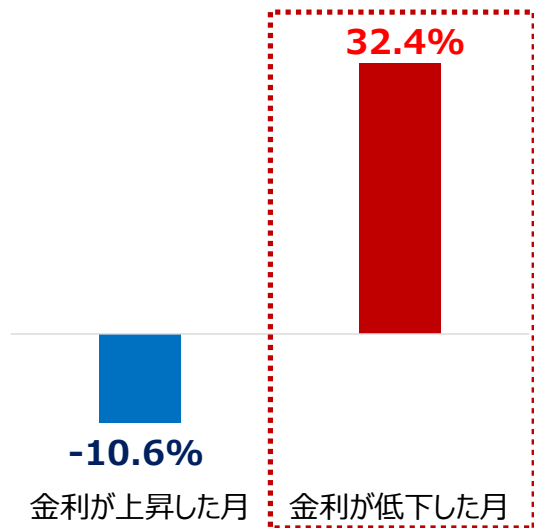
特徴② 株式との相関が相対的に低い

特徴③ 業績改善が期待される

特徴① 金利低下に強い

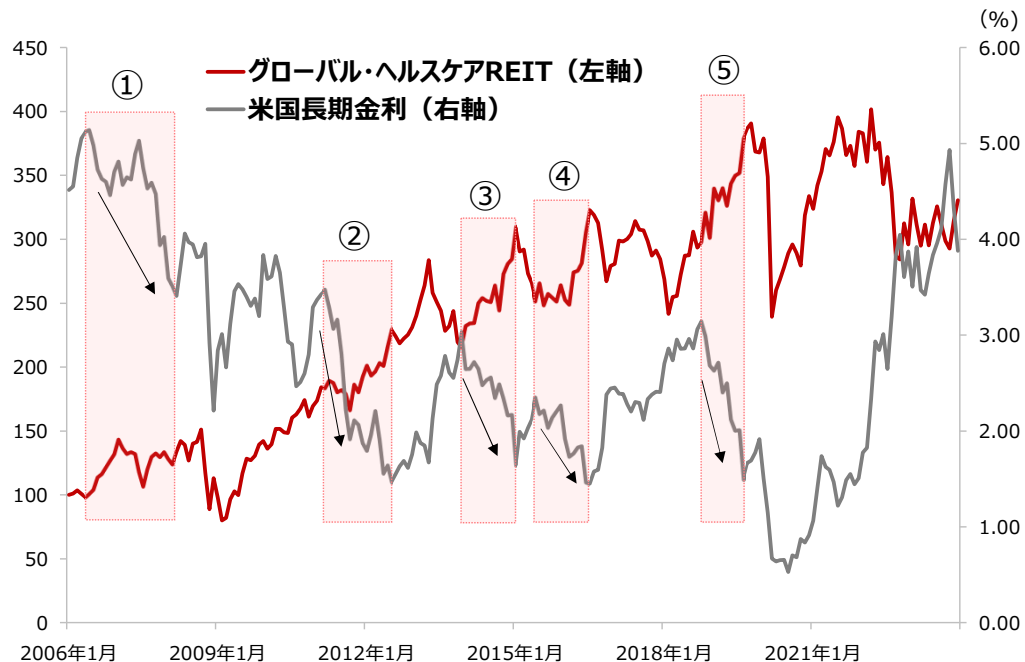
米国長期金利動向別 グローバル・ヘルスケアREITの平均リターン（年率）

（2006年1月末～2023年12月末、米ドルベース）



グローバル・ヘルスケアREIT、米国長期金利の推移と 金利低下局面の例

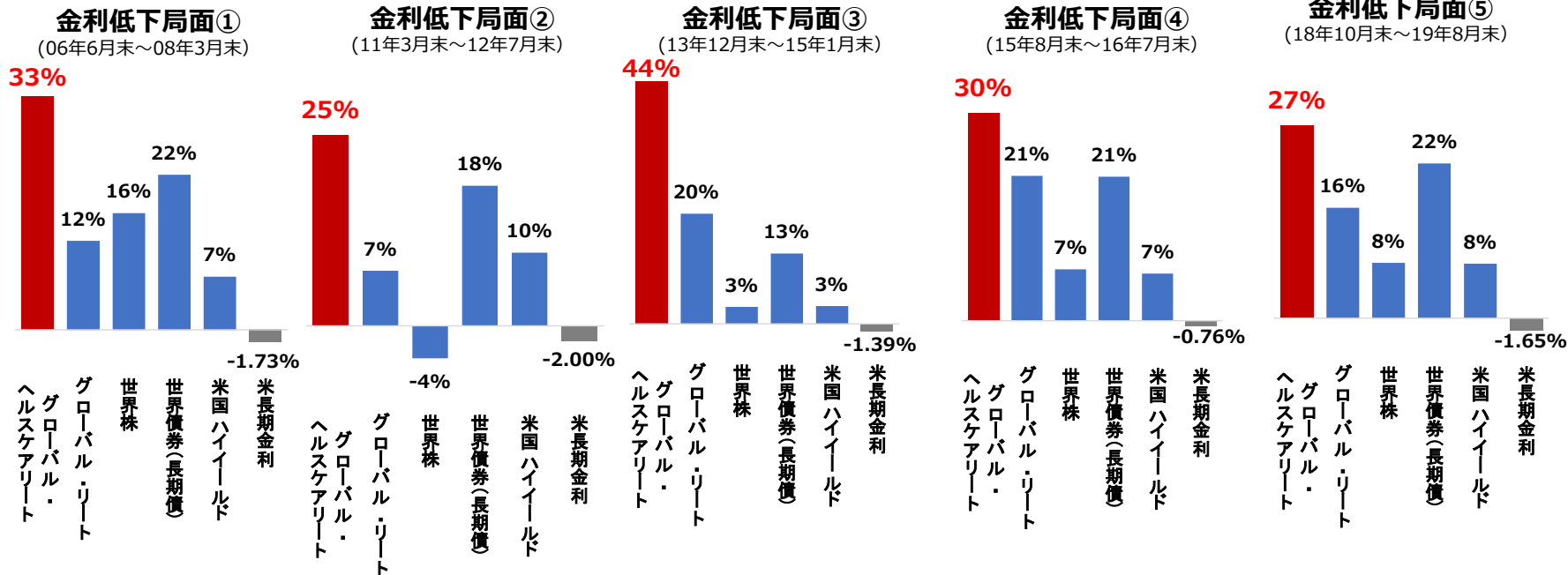
（2006年1月末～2023年12月末、米ドルベース）



右グラフのグローバル・ヘルスケアREITは起点を100として指数化。グローバル・ヘルスケアREIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index（配当込み）、米国長期金利：米10年国債利回り。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、将来の傾向、投資成果等を示唆・保証するものではありません。

特徴① 金利低下に強い

金利低下局面における各資産の騰落率（米ドルベース）

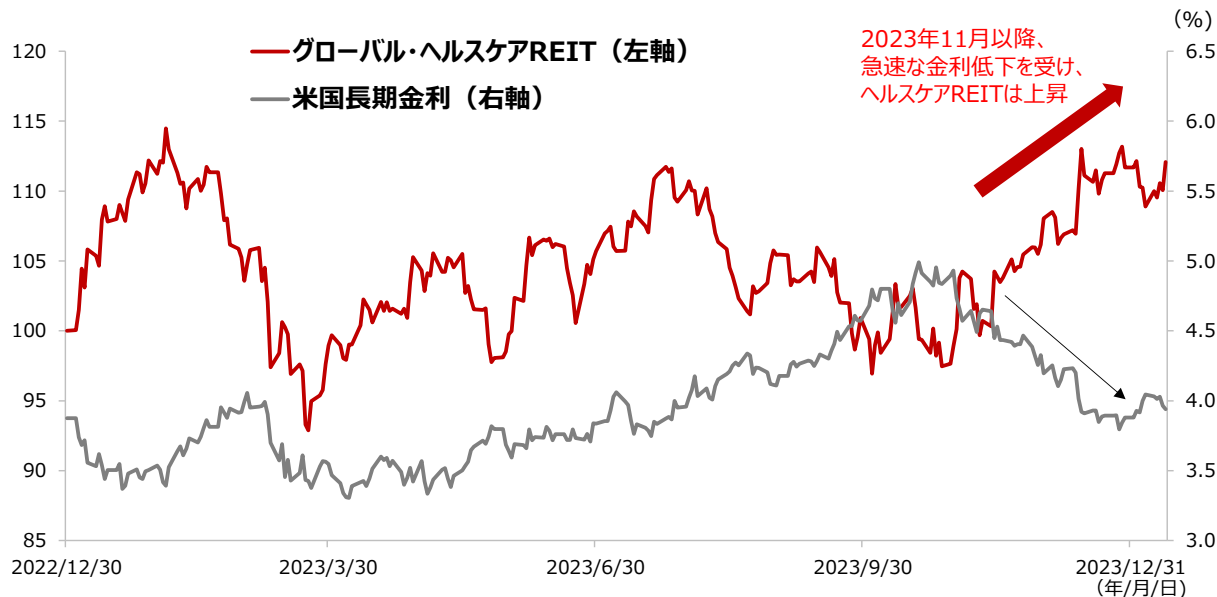


グローバル・ヘルスケアリート：FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index（配当込み）、グローバル・リート：FTSE EPRA/NAREIT Global Index（配当込み）、世界株：MSCI ACWI（配当込み）、世界債券（長期債）：Bloomberg Global Aggregate 10年超指数（トータルリターン）、米国ハイイールド：ICE BofA US High Yield Index（トータルリターン）、米長期金利：米10年国債利回り。出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社作成
 上記は過去の実績であり、将来の傾向、投資成果等を示唆・保証するものではありません。

特徴① 金利低下に強い

2023年年初来のグローバル・ヘルスケアREIT、米国長期金利の推移

(2022年12月30日～2024年1月12日、米ドルベース)

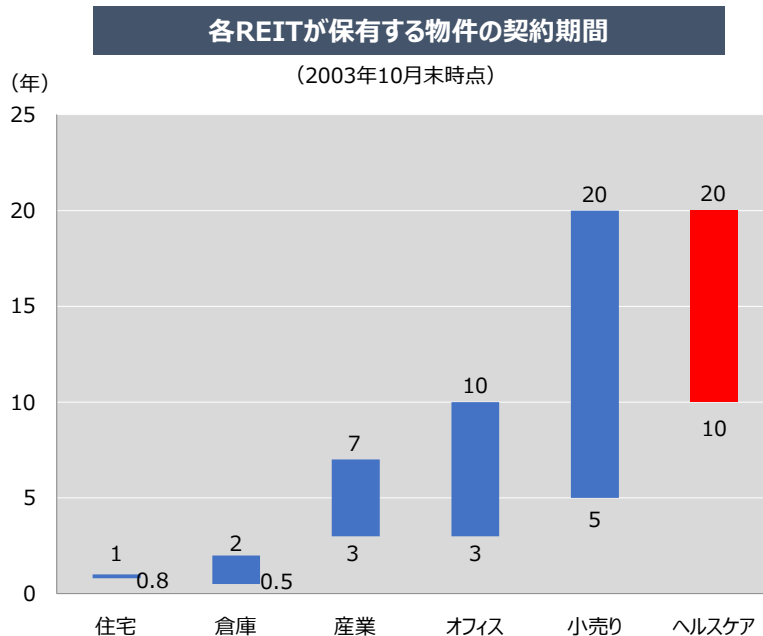


グローバル・ヘルスケアREITは起点を100として指数化。グローバル・ヘルスケアREIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index（配当込み）、米国長期金利：米10年国債利回り。出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成
上記は過去の実績であり、将来の傾向、投資成果等を示唆・保証するものではありません。

金利低下に強い理由

ヘルスケアREITが保有する物件の
契約期間は長い

そのため、
金利低下による恩恵を享受しやすい



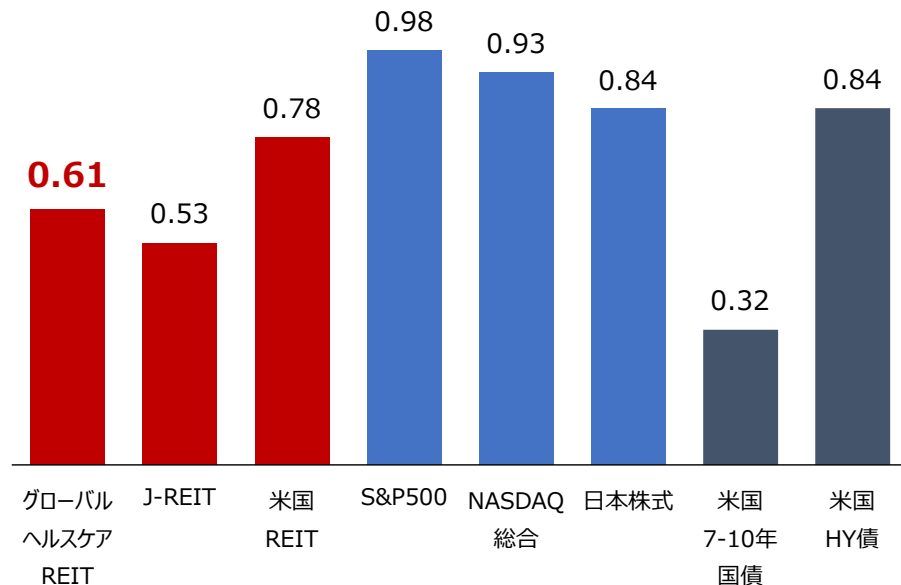
※上記の期間はニュートン・インベストメント・マネジメント・ノースアメリカ・エルエルシーが算出した目安であり、各セクターの契約期間が必ずしも上記の通りになるとは限りません。出所：ニュートン・インベストメント・マネジメント・ノースアメリカ・エルエルシーの情報を基にBNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が作成
上記は過去の実績であり、将来の傾向、投資成果等を示唆・保証するものではありません。

特徴② 株式との相関が相対的に低い

グローバル・ヘルスケアREITと 世界株式の相関は相対的に低い

過去10年における「世界株式」と各指数の相関

(2013年12月末～2023年12月末、円ベース)



世界株式：MSCI ACWI、グローバルヘルスケアREIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index、米国REIT：FTSE NAREIT All Equity REIT Index、J-REIT：東証REIT指数、日本株式：TOPIX、米国7-10年国債：Bloomberg US Treasury 7-10 Year Index、米国HY債：ICE BofA US High Yield Index

いずれの指数も、配当、金利等を含んだトータルリターン指数。

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

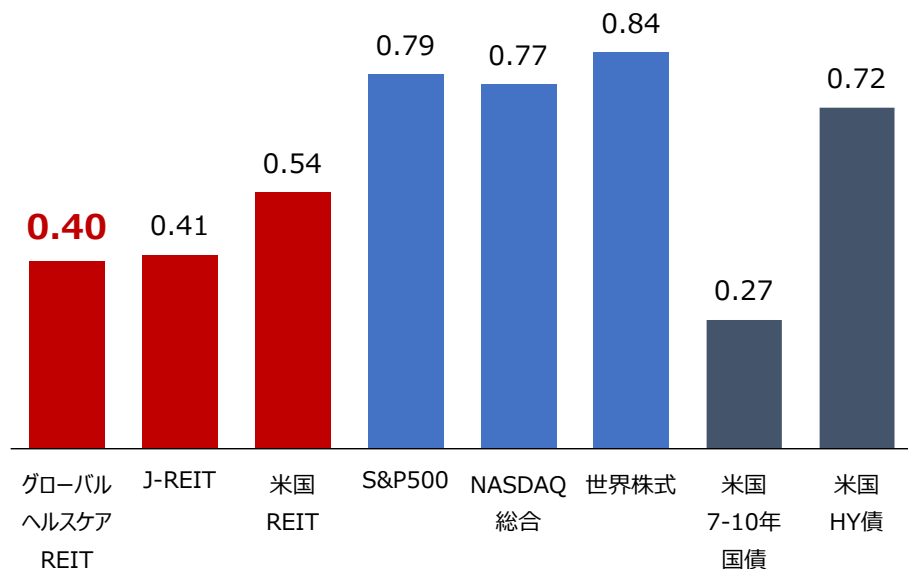
上記は過去の実績であり、将来の傾向、投資成果等を示唆・保証するものではありません。

特徴② 株式との相関が相対的に低い

グローバル・ヘルスケアREITと 日本株式の相関はさらに低い

過去10年における「日本株式」と各指数の相関

(2013年12月末～2023年12月末、円ベース)



世界株式：MSCI ACWI、グローバルヘルスケアREIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index、米国REIT：FTSE NAREIT All Equity REIT Index、J-REIT：東証REIT指数、日本株式：TOPIX、米国7-10年国債：Bloomberg US Treasury 7-10 Year Index、米国HY債：ICE BofA US High Yield Index

いずれの指数も、配当、金利等を含んだトータルリターン指数。

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、将来の傾向、投資成果等を示唆・保証するものではありません。

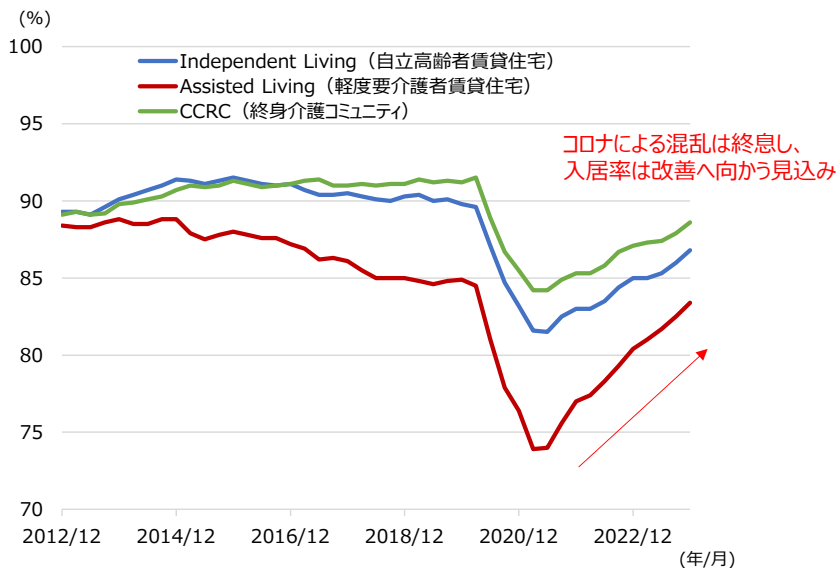
特徴③ 業績改善が期待される

コロナ後に大きく低下したヘルスケア施設の入居率は、リオープンの動きが本格化

ヘルスケアREITの利益回復期待の高まりと共に株価の上昇が期待される

米国の高齢者向け住宅・CCRCの入居率の推移

期間：2012年12月末～2023年12月末（四半期）

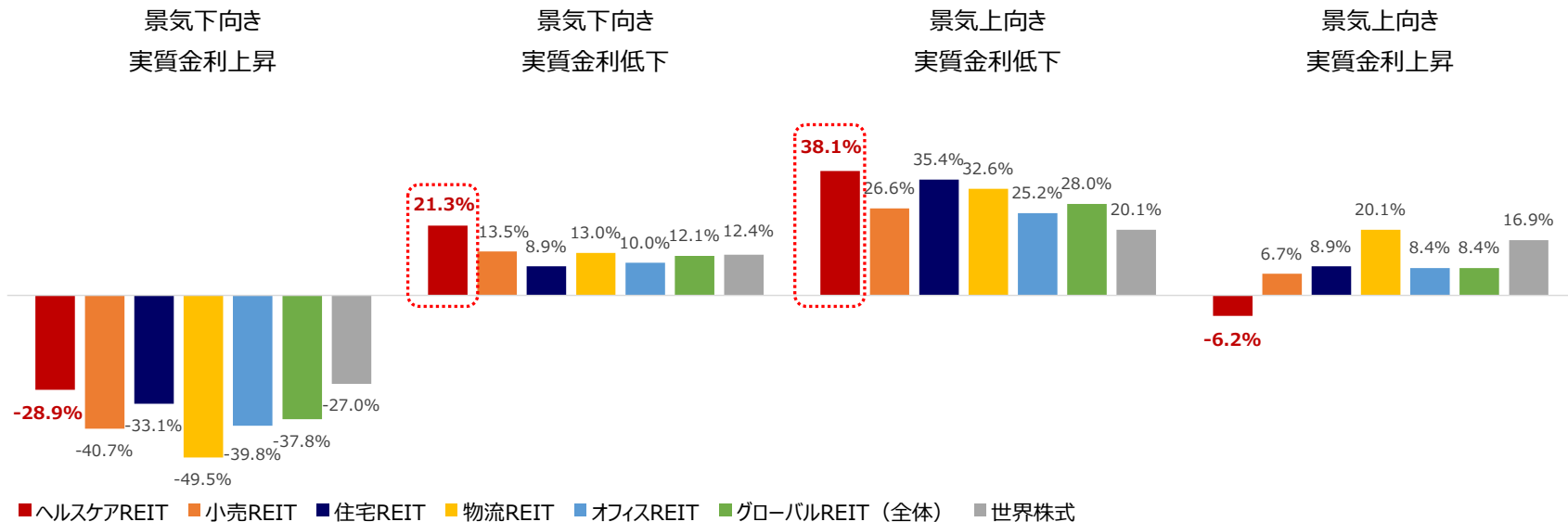


(ご参考) 景気／金利局面別のリターン

グローバル・ヘルスケアREITは実質金利低下局面で相対的に優れたパフォーマンスを発揮しています。

景気／金利局面別の平均リターン（年率）

（2006年1月末～2023年11月末、米ドルベース）



各REITセクター、グローバルREIT（全体）：FTSE EPRA Nareit Developed Index（配当込み）、世界株式：MSCI ACWI（配当込み）。景気は、米コンファレンス・ボード景気先行指数の月次データに基づき、前月比伸び率が0またはプラスの月を上向き、マイナスの月を下向きとして分類しています。実質金利は、実質金利（米10年国債利回りから米ブレーク・イーブン・インフレ率（10年）を差し引いたもの）が前月比で上昇した月を上昇、低下した月を低下として分類しています。期中214か月のうち、景気上向き/下向き、実質金利上昇/低下の4つの組み合わせは、景気下向き/実質金利上昇が41か月、景気下向き/実質金利低下が41か月、景気上向き/実質金利低下が73か月、景気上向き/実質金利上昇が59か月。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、将来の傾向、投資成果等を示唆・保証するものではありません。

グローバル・ヘルスケアREIT市場の見通し

ニュートン・インベストメント・マネジメント
副CIO
ジェームズ・ロイドタス



ヘルスケアREITは、**金利低下局面で良好なパフォーマンス**が期待でき、**世界株式、日本株式などの相関が低い魅力的なアセットクラス**であると考えています。
金利低下だけでなく、以下の様な好材料がヘルスケアREITの業績にとってプラスに働くと考えています。

ヘルスケアREIT：今後の業績をけん引する3つのポイント

1. 物件の需給引き締め

これまでの金利上昇や建設コストの上昇、労働力不足などを背景に、高齢者向け住宅をはじめとする**ヘルスケア施設の新規供給は抑制された状態が当面続く**と見られます。また、**看護施設については米国の約80%の州で新規開設・増床を一時禁止する措置**がとられています。一方、ヘルスケア施設の需要面に目を向けると、今後も世界的な高齢化が進行することは覆しようがなく、ヘルスケア施設への堅調な需要が見込まれます。また、**商業施設やオフィスで見られるような、オンライン化／リモート化による実物不動産への需要減少も発生しにくい**と考えます。以上のような、需要に供給が追いつかない状況を受け、ヘルスケアREITは稼働率および賃料の上昇が今後も継続的に見込まれます。

2. 労働問題の緩和

過去3年以上にわたり**ヘルスケアリートに対する下押し圧力となっていた労働問題が緩和されつつ**あることは**好材料**です。一例として3大ヘルスケアREITの一つであるベンタスを見ますと、契約社員が総労働コストに占める割合は2.6%と、コロナ禍のピーク時の8%超から減少しています。また同社においては、経費の60%が人件費となっていますが、契約社員に代わって正社員の比率が上昇しており、契約社員数を前年同期比で59%減少させています。同社は引き続きこの傾向が続くと見ており、**コスト削減および提供ケアサービスの継続性・品質向上にもつながる**ことが期待されると述べています。なお契約社員は、通常、正社員の2倍またはそれ以上のコストがかかります。また、**労働需給が緩和したことによりオペレーターは従業員の採用を増加させることができるようになり、稼働率上昇にも寄与**すると考えます。

3. 米国政府からのヘルスケア分野への支援

上記の様に施設の需給バランスが引き締まる中、**看護施設が受け取る2023年の医療サービスの対価は、実際には2%以上の引き上げ**となりました。当初は2%以上の引き下げが予想されていたため、**これは政府の支援姿勢が表れている象徴的な出来事であり、またREITのオペレーターの財務改善にとってプラス**であると考えます。2024年は米国大統領選挙が行われますが、米国の高齢者は最大かつ最も活発な有権者であり、民主党および共和党の両党は高齢者世代の支持獲得のために動くと考えられ、米国のヘルスケアREITにとってポジティブな材料となるでしょう。

ご留意事項

<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。

<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3.85%（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0.30%
- 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。

※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 Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社が発行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ください。

<ご留意事項>

- 当資料は、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。