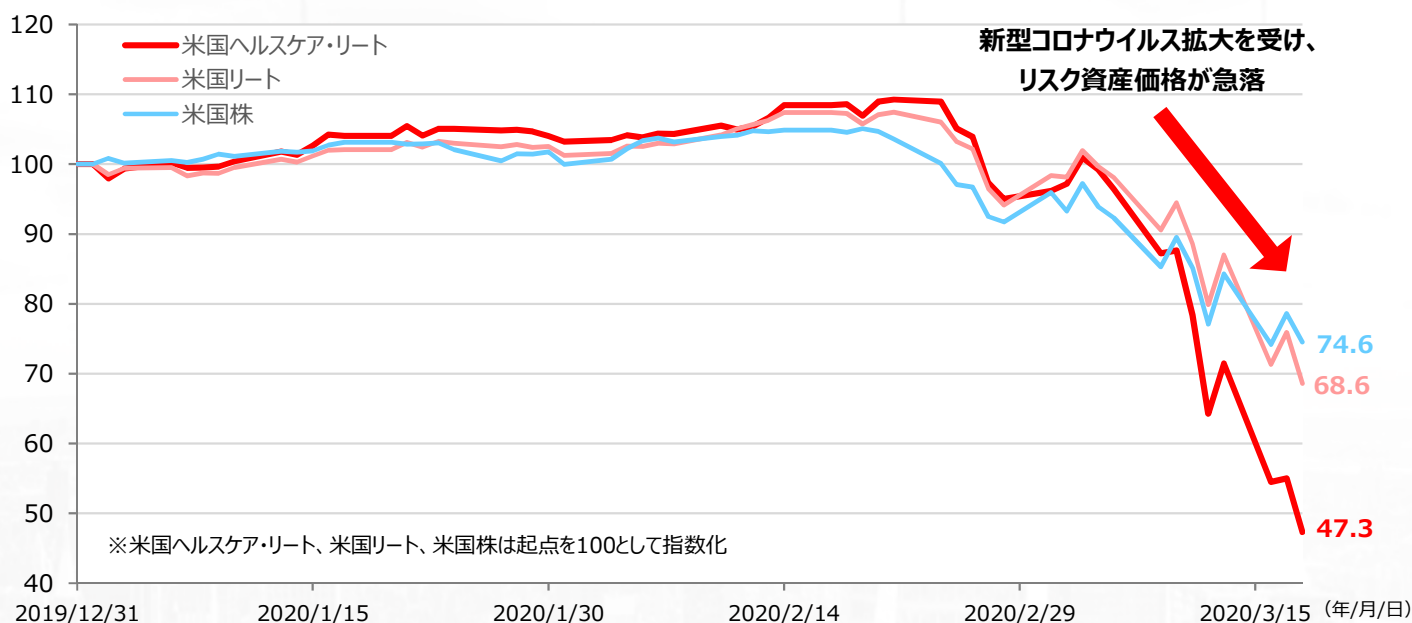


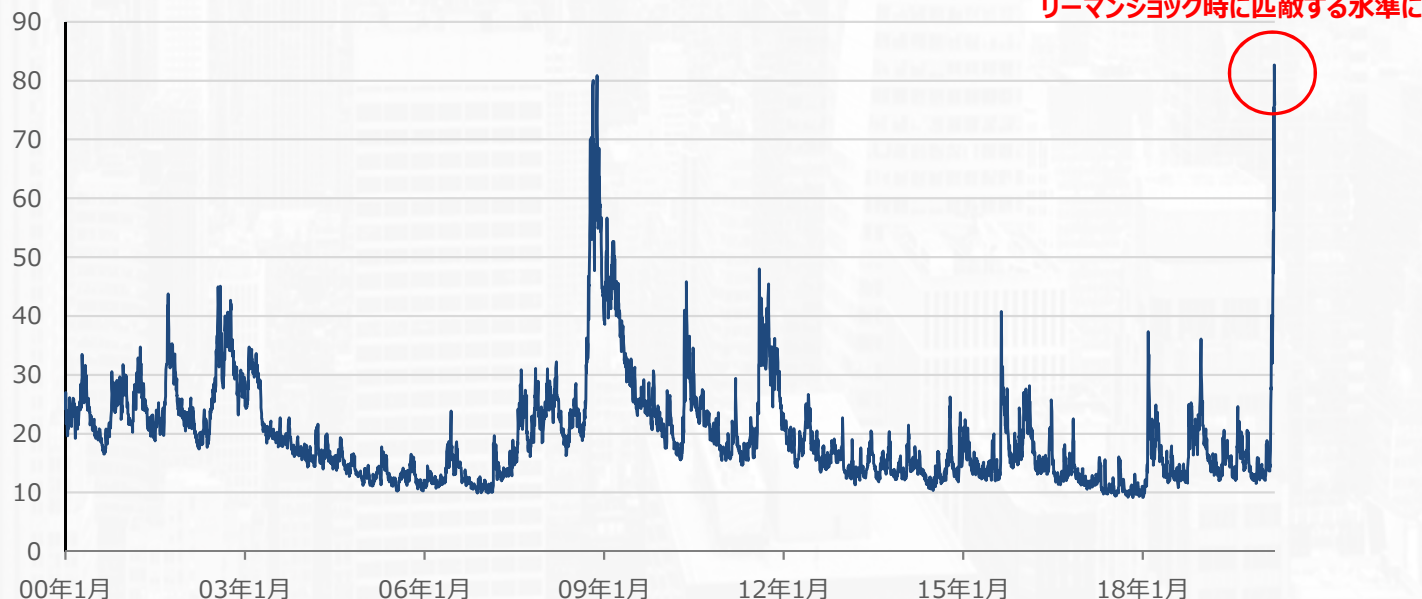
新型コロナウイルス拡大を受けて、ヘルスケア・リート市場は急落

2020年に入り、世界の株式・債券市場は波乱の展開となっています。中国をはじめ、世界各国で感染の拡大が見られる新型コロナウイルスは収束の兆しが見えず、世界の経済活動を停滞させるとの懸念から、リスク資産を中心に資金流出が見られます。市場のボラティリティ（価格の変動性）を示すVIX指数は、2008年のリーマンショック時に匹敵する水準に達しています。このような環境下、ヘルスケア・リートからも投資家のリスク回避の動きにより資金流出が続いており、年初来高値をつけた2月21日から3月18日までの米国ヘルスケア・リートの騰落率は-56.7%となりました。

米国ヘルスケア・リート、米国リート、米国株の年初来の推移
(2019年12月31日～2020年3月18日、米ドルベース)



VIX指数の推移
(2000年1月3日～2020年3月18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（配当込み）、米国リート：FTSE NAREIT・オール・エクイティREIT指数（配当込み）、米国株：S&P500指数（配当込み）

※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。

出所：ブルームバーグのデータを基にBNY Mellon・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・リート市場の下落要因 ー高齢者向け住宅への影響が懸念される

ヘルスケア・リート市場下落の要因には、金融市場全体の要因とヘルスケア・リート市場固有の要因があると考えられます。前者については前ページの通り、中国だけでなく世界各国で新型コロナウイルスの感染拡大が見られ、世界の経済活動を停滞させるとの懸念から、ヘルスケア・リートを含めリスク資産からの急激な資金流出が見られることが下落要因となっています。

ヘルスケア・リート市場固有の要因としては、ヘルスケア施設の中でも高齢者向け住宅などが新型コロナウイルスの感染拡大により悪影響を受けるとの懸念が高まっていることが挙げられます。現在、高齢者向け住宅は入居者の健康維持を最優先し、徹底した衛生管理や、施設訪問者の厳しい制限などを行っています。これにより、高齢者向け住宅の運営コスト上昇や、稼働率の一時的な低下が見込まれます。施設訪問者の厳しい制限により、施設見学や新規入居の受け入れが難しくなることが想定されるため、入居者数の減少などにより稼働率の低下が発生し得ると考えられます。

ヘルスケア・リートが高齢者向け住宅を保有する形態には、稼働率変動などの経営状態のリスクをリートが負わない「トリプルネットリース」形態と、稼働率変動などの経営状態のリスクをリートが負う「SHOP (senior housing operating portfolio)」形態があり、特に「SHOP」形態の部分でヘルスケア・リートは新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けやすいと考えられます。

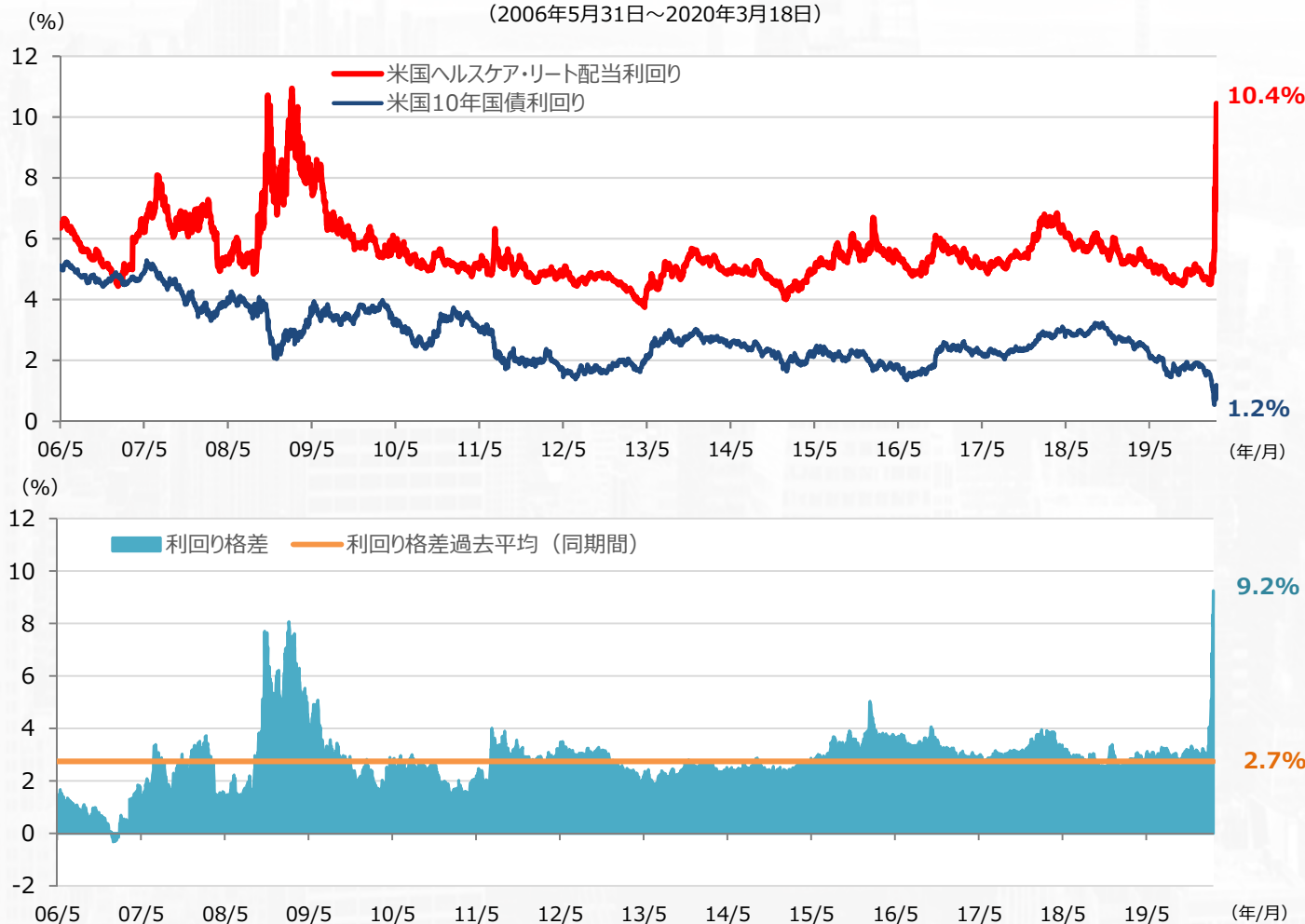
一方で、医療用ビル、病院、ライフサイエンスについては、新型コロナウイルス感染拡大による影響は相対的に小さいと考えられます。

ヘルスケア・リーートの配当利回りは大幅に上昇 ー今後の回復局面では高い配当利回りが大きな魅力に

足下では、米国10年国債利回りの低下と、リート価格下落によるヘルスケア・リート配当利回りの上昇により、両者の利回り格差は大幅に拡大し、リーマンショック時を上回る水準に達しています。今後、新型コロナウイルスの収束に目処が立ち、ヘルスケア・リートが回復へと向かう局面では、ヘルスケア・リーートの高い配当利回りが投資家にとって大きな魅力となると考えられます。

利回りの推移

(2006年5月31日～2020年3月18日)

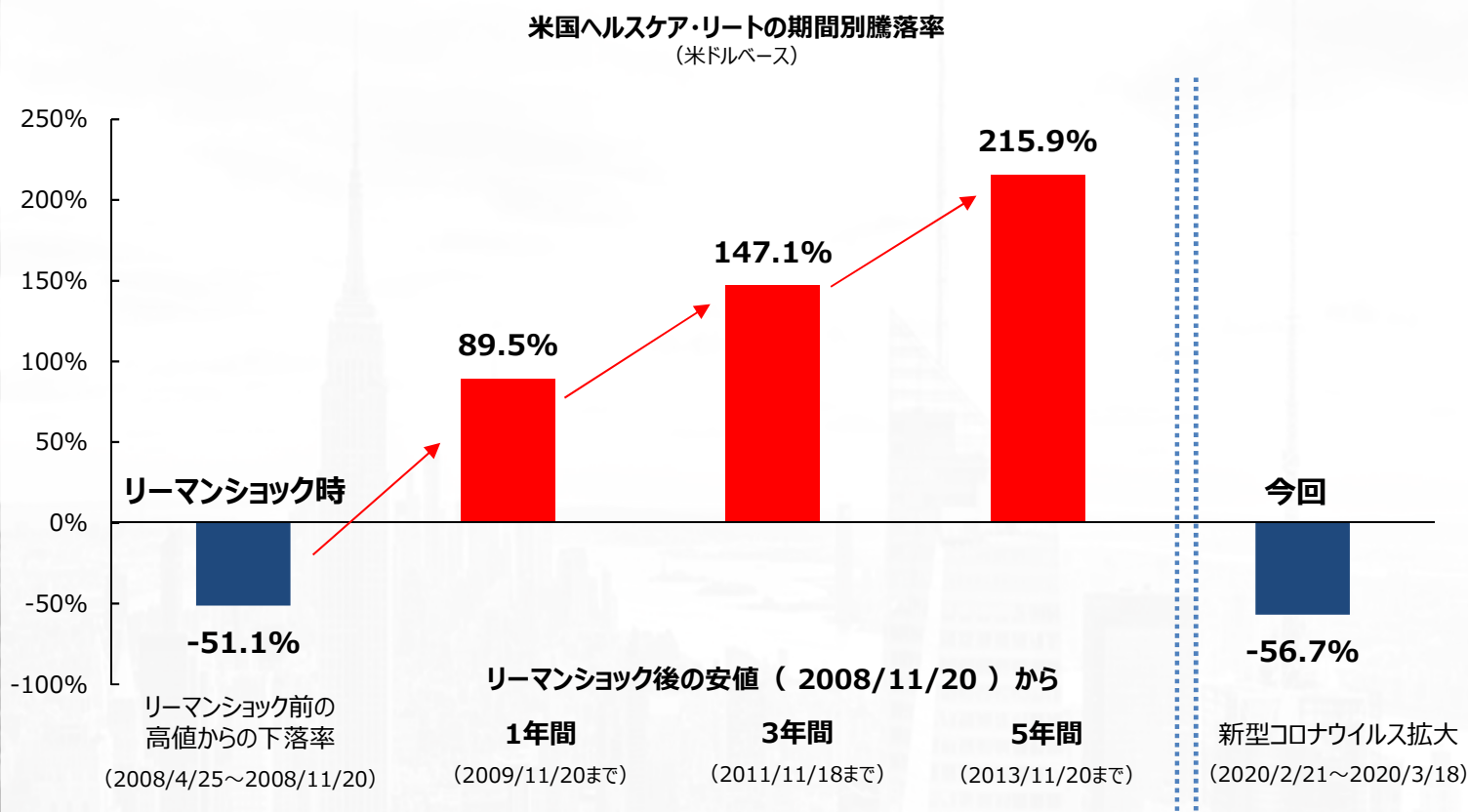


米国ヘルスケア・リート：FTSE NAREIT ヘルスケア・プロパティ・セクター指数
※上記は、過去の実績であり将来の運用成果等を保証するものではありません。
出所：ブルームバーグのデータを基にBNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社が作成

今後の見通し ー新型コロナウイルスの収束が重要

ヘルスケア・リート市場が反転上昇するためには、投資家のリスク回避の動きが和らぎ、ヘルスケア・リートも含めリスク資産へと資金が戻る必要があります。また、前ページの通り、ヘルスケア・リートに関しては新型コロナウイルスの感染拡大による高齢者向け住宅への悪影響が懸念されていることから、多くのヘルスケア関連施設を抱える米国において新型コロナウイルスの収束に目処が立ち、高齢者向け住宅の運営、入居・退去が通常通りに戻っていくことが重要だと考えられます。

今回の下落局面における米国ヘルスケア・リートの下落率は-56.7%となっており（3月18日時点）、リーマンショック時に匹敵する大きさです。リーマン・ショック後の米国ヘルスケア・リートの動きを振り返ると、1年、3年、5年と長期にわたって上昇を継続しました。このことから、新型コロナウイルスの収束に目処が立った後には、ヘルスケア・リート市場の中長期的な上昇が期待できると考えられます。



<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3.5%（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 Mellon・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ください。

<ご留意事項>

- 当資料は、BNY Mellon・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 Mellon・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社は、2020年4月1日をもって商号を「BNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社」に変更する予定です。2020年4月1日以降、当社名を表す記載につきましては、「BNY Mellon・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社」とお読み替えください。



BNY MELLON
INVESTMENT MANAGEMENT

BNY Mellon・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