



TOKIO MARINE
ASSET MGT

販売用資料／2020.9

H EALTHCARE



東京海上・グローバルヘルスケアREITオープン
(毎月決算型)
(年1回決算型)
(為替ヘッジあり)(毎月決算型)
(為替ヘッジあり)(年1回決算型)

追加型投信／内外／不動産投信

R EIT

【お申込みの際は、必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」をご確認ください。】
【課税上は株式投資信託として取り扱われます。】

■お申込み、投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は



A member of MUFG

商号等：auカブコム証券株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第61号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

■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

ファンドの特色

1

世界(日本を含みます。)の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されているヘルスケア関連の不動産投資信託証券(以下、「ヘルスケアREIT」といいます。)を実質的な主要投資対象とします。

- 運用にあたっては、流動性、配当利回り、配当の安定性・成長性等を勘案して投資対象候補銘柄の選定を行います。
- バリュエーション面、ファンダメンタルズ面、ヘルスケア関連の業界動向や各国の政策動向等を勘案してポートフォリオの構築を行います。

ファンドにおけるヘルスケアREITとは、以下のようなものをいいます。

- 主として高齢者向け施設、医療用ビル、病院、看護施設およびライフサイエンス[※]等のヘルスケア関連施設に投資するREIT
- ヘルスケア関連施設への投資割合が高いまたは今後のヘルスケア関連の成長を享受することが期待できると判断するREIT

※ライフサイエンスとは、主に基礎研究を行うバイオテクノロジー企業等向けの施設

2

ヘルスケアREITの実質的な運用は、メロン・インベストメンツ・コーポレーションが行います。

- 個別銘柄選択、国別投資配分の決定および海外市場に上場している銘柄の発注はメロン・インベストメンツ・コーポレーションが行い、国内市場に上場している銘柄の発注は東京海上アセットマネジメントが行います。

3

<東京海上・グローバルヘルスケアREITオープン(毎月決算型)/(年1回決算型)の場合>

外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。

<東京海上・グローバルヘルスケアREITオープン(為替ヘッジあり)(毎月決算型)/(為替ヘッジあり)(年1回決算型)の場合>

外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行うことにより為替変動リスクの低減を図ります。

※ 為替ヘッジを行うことで、為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。

※ 一般的に、円金利がヘッジ対象通貨の金利よりも低い場合、これらの金利差相当分のヘッジコストが発生します。

ただし、為替市場における需給の影響等によっては、金利差相当分以上のヘッジコストがかかる場合があります。

4

毎決算時に分配方針に基づいて収益分配を行います。

<東京海上・グローバルヘルスケアREITオープン(毎月決算型)/(為替ヘッジあり)(毎月決算型)の場合>

毎月18日(休業日の場合には翌営業日)に決算を行い、分配方針に基づいて収益分配を行います。

<東京海上・グローバルヘルスケアREITオープン(年1回決算型)/(為替ヘッジあり)(年1回決算型)の場合>

毎年10月18日(休業日の場合には翌営業日)に決算を行い、分配方針に基づいて収益分配を行います。

※ 分配対象額が少額の場合等には、分配を行わないことがあります。

※ 将来の分配金の支払いおよびその金額について、示唆・保証するものではありません。実際の分配金額は運用実績に応じて決定されます。

※ 19ページの「収益分配金に関する留意事項」をご覧ください。

資金動向および市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

ヘルスケアREITとは

ヘルスケアREITのイメージ



一般的な例を紹介したイメージであり、必ずしもこの通りとならない場合があります。

- ① オペレーターは、専門的で付加価値の高いヘルスケアサービスの提供等に専念できます。その結果、施設利用者の拡大が期待できると考えます。
- ② ヘルスケアREITは、専門性が必要となる医療施設や、高齢者向けに付加価値の高いヘルスケアサービスを提供できる施設等を賃貸しているため、賃料が施設への投資額に対して相対的に高くなる傾向があります。加えて、米国等では、ヘルスケアREITがオペレーターとパートナーシップ契約を締結し、施設運営により生じた利益の一部を受け取る場合もあります。

*施設利用者とオペレーターで締結する施設利用契約とオペレーターとヘルスケアREITで締結する賃貸借契約は異なる契約であるため、施設利用料と賃料は同一とはなりません。

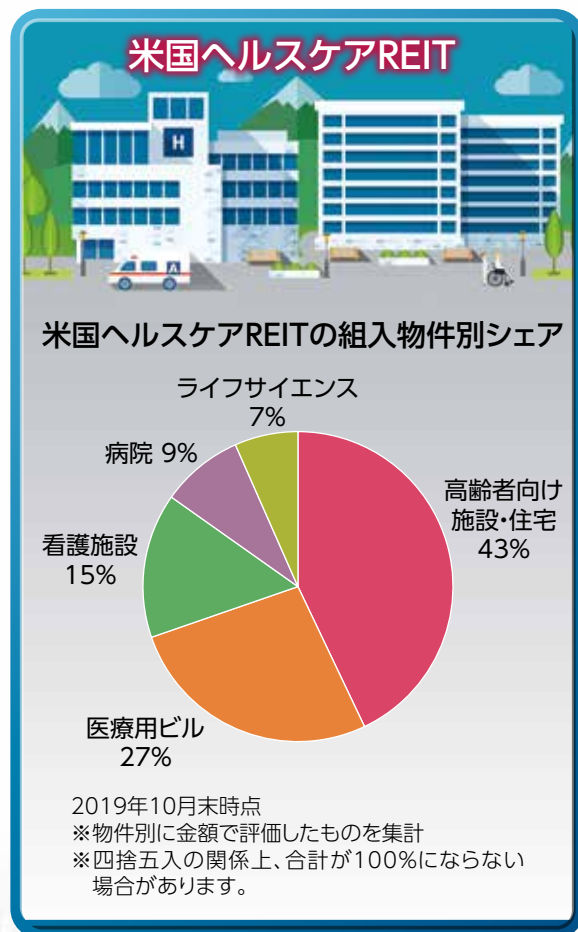
(出所) NAREIT、メロン・インベストメンツ・コーポレーションが提供する資料を基に東京海上アセットマネジメント作成

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

ヘルスケアREITの組入物件

※ヘルスケアREIT市場の約8割(2020年4月末時点)を占める米国ヘルスケアREIT市場を参考にしています。

ヘルスケアREITの組入物件の概要



高齢者向け
施設

高齢者向け
施設・住宅

健康者向け高齢者住宅、軽介護付き老人ホーム等が該当します。
2008年に法制度が変更され、REITとオペレーターが事業リスクの一部を共有して運営されるケースが、他のヘルスケア施設に比べて多くあります。



医療用ビル

日本の医療モールに相当しますが、米国での規模はより大きなものになります。
患者はひとつの場所で多数の医師から選択できるメリット等があります。



病院

医師が常駐し、高度な医療的なケアが可能な施設です。



医療系施設

看護施設

資格をもつ看護師が常駐し、医療的なケアができる施設です。
高齢者に限らず、手術後のリハビリ目的で若者も利用します。



ライフ
サイエンス

主にバイオテクノロジー企業向けの基礎研究等を行う施設です。



※ヘルスケアREITの組入物件は、上記に限定されるものではありません。
(出所)メロン・インベストメンツ・コーポレーションが提供する資料を基に東京海上アセットマネジメント作成

※写真はイメージです。

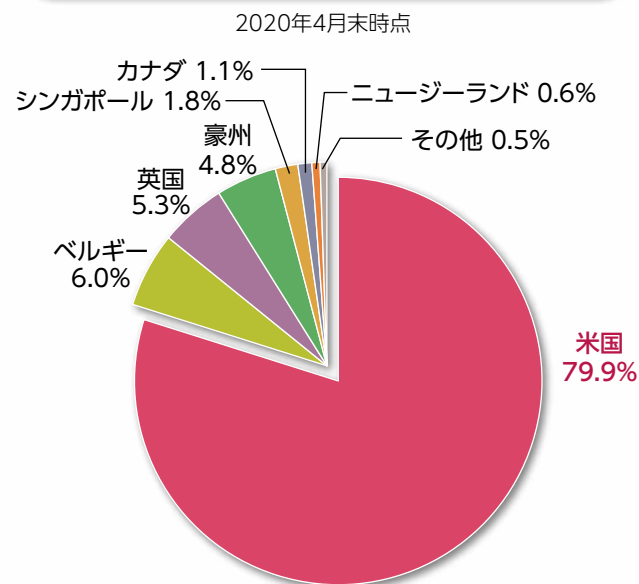
最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

ヘルスケアREIT市場の概要

※ 当ページで使用する指数の詳細は、23ページをご覧ください。

- 世界のヘルスケアREIT市場の規模は約1,079億米ドル(約11.6兆円)となっており、そのうち約8割を米国の銘柄が占めています。
- 米国でみると、米国ヘルスケアREIT市場は、米国REIT市場の約8%を占めています。
- 米国ヘルスケアREIT市場は、今後も高齢化やヘルスケア施設に対する需要拡大等を背景に、新規上場、合併、買収を繰り返しながら、拡大が続くとみえています。

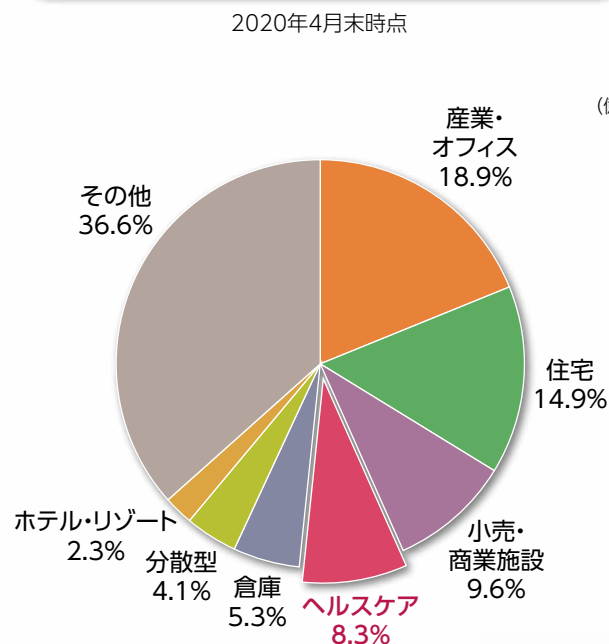
世界のヘルスケアREIT市場の地域別割合



世界のヘルスケアREIT市場:約1,079億米ドル(約11.6兆円*1)

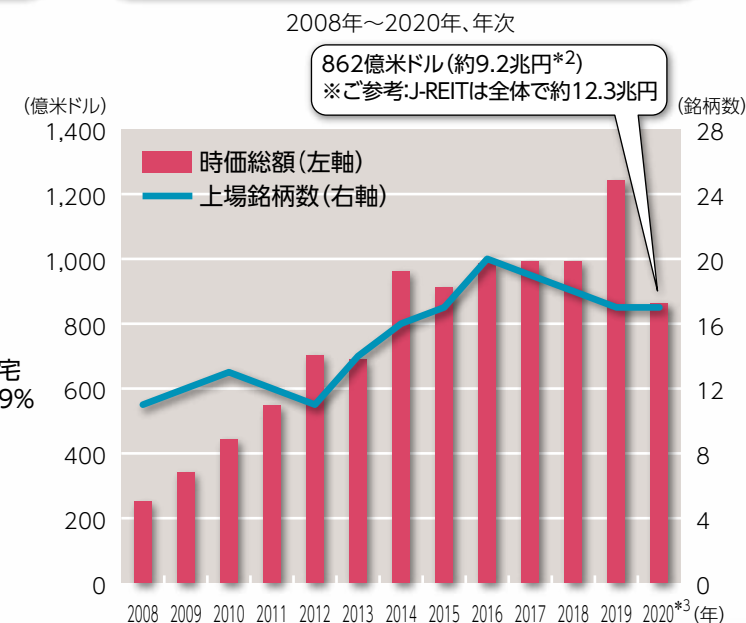
*1 1米ドル=107.18円で円換算
 ※ファンドにおけるヘルスケアREITの定義に基づき、メロン・インベストメンツ・コーポレーションが算出
 ※四捨五入の関係上、合計が100%にならない場合があります。
 (出所)メロン・インベストメンツ・コーポレーション

米国REIT市場のセクター構成



※米国REIT指数に占めるセクター別の比率
 ※四捨五入の関係上、合計が100%にならない場合があります。
 (出所) ブルームバーク

米国ヘルスケアREITの銘柄数と時価総額推移



*2 1米ドル=107.18円で円換算
 *3 2020年は4月末時点
 ※米国ヘルスケアREIT指数における銘柄数と時価総額
 (出所) ブルームバーク

※ 上記は、過去の実績であり、将来の動向を示唆・保証するものではありません。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

ヘルスケアREITの魅力

1

ヘルスケア市場の成長性

- さらなる高齢化が進む先進国では、ヘルスケア需要が拡大
➡世界的なヘルスケア市場の成長期待

2

相対的に高い配当利回り

- ヘルスケアREITは、一般的なREITが行う賃貸事業に比べて、付加価値の高い施設を賃貸しているため、賃料が施設への投資額に対して高めに設定される傾向があります。
➡結果として、他のREITセクターより相対的に高い配当利回り

3

中長期的に良好なパフォーマンス期待

- 拡大するヘルスケア需要がヘルスケアREITの業績を下支え
➡良好なパフォーマンス期待

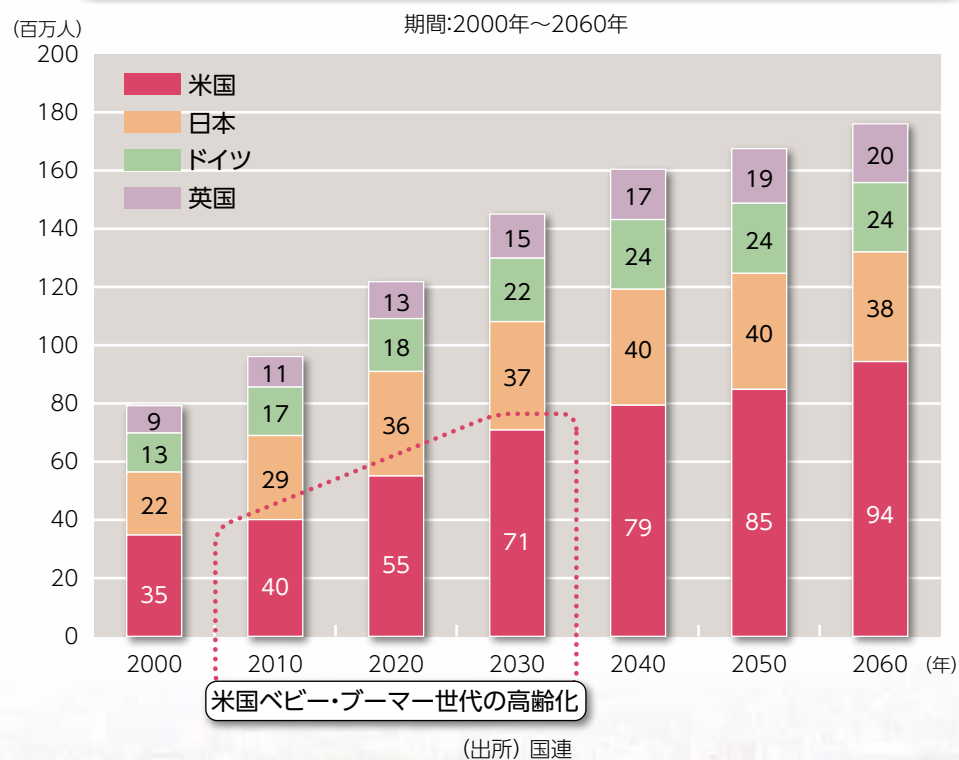


※写真はイメージです。

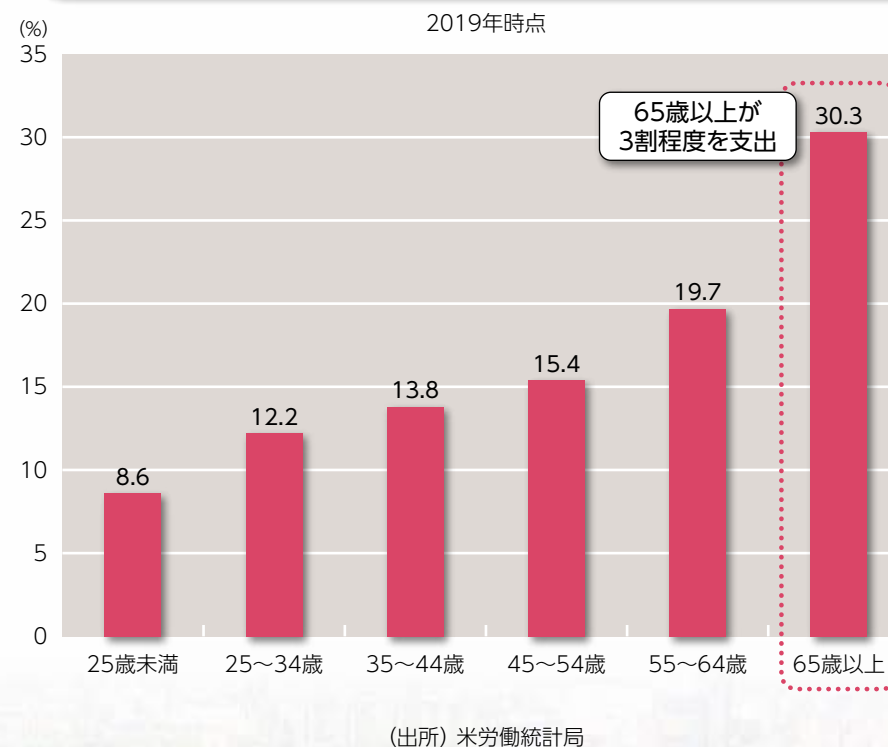
ヘルスケア市場の成長性

- 今後本格化する米国ベビー・ブーマー世代*1の高齢化など、先進国の高齢化の進展を背景に、医療や介護などのヘルスケア関連市場の成長が続くとみています。
- 米国では、人口の約15%程度にすぎない65歳以上がヘルスケア関連支出の3割程度を占めており、今後の高齢化に伴い、ヘルスケア関連支出がさらに増加すると予想しています。

主要先進国の65歳以上の人口の予測*2



米国のヘルスケア関連支出の世代別内訳



*1 米国ベビー・ブーマー世代とは、1946～64年生まれ世代

*2 2000年、2010年は推定値、2020年以降は予測値

※ 上記は、過去の実績および将来の予想であり、将来の動向を保証するものではありません。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

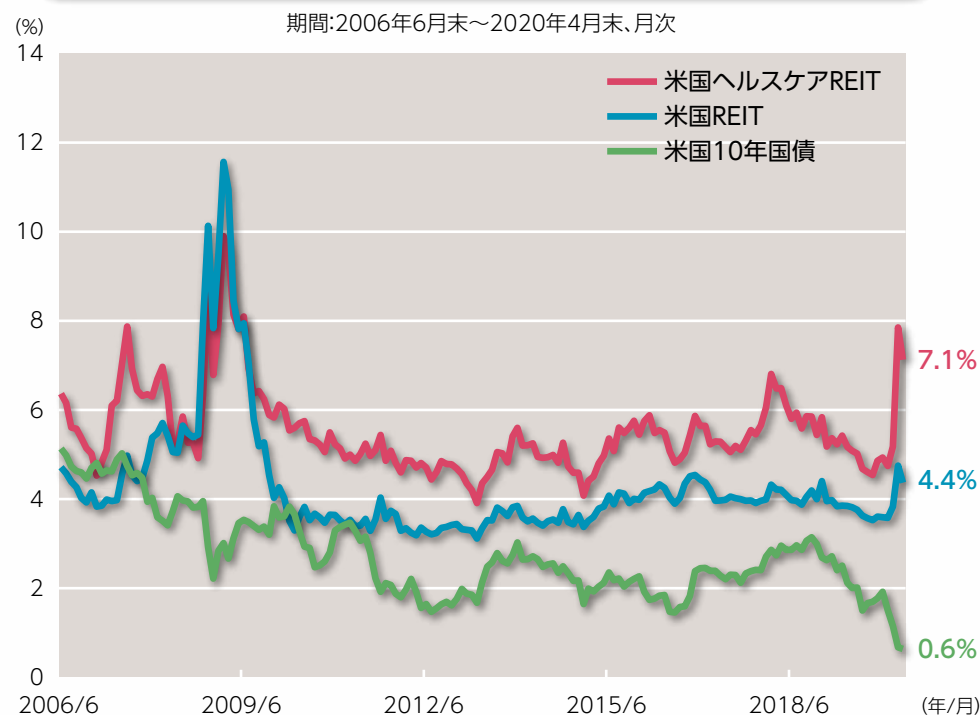
相対的に高い配当利回り

※ ヘルスケアREIT市場の約8割(2020年4月末時点)を占める米国ヘルスケアREIT市場のデータを使用しています。

※ 当ページで使用する指数の詳細は、23ページをご覧ください。

● 過去において、米国ヘルスケアREITの配当利回りは、相対的に高く推移しています。

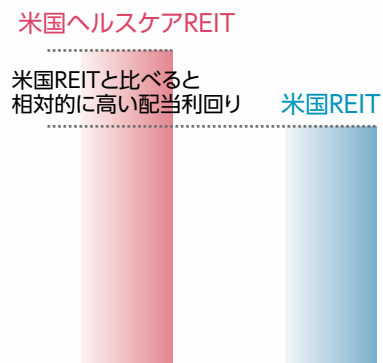
REITの配当利回りと米国10年国債の利回りの推移



(出所) ブルームバーク

ヘルスケアREITの配当利回りの特徴

配当利回りのイメージ



※上記はイメージ図です。

※配当利回りが相対的に高くなる背景は、次ページをご参照ください。

上記は、ヘルスケアREITの一般的な配当利回りの特徴について説明したものであり、全てを示したものではありません。

配当支払いの原資となる賃料が施設への投資額に対して高めに設定される傾向あり

長期契約に基づくものが多く、安定した賃料水準となる傾向あり

※ 上記は、過去の実績であり、将来の動向を示唆・保証するものではありません。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

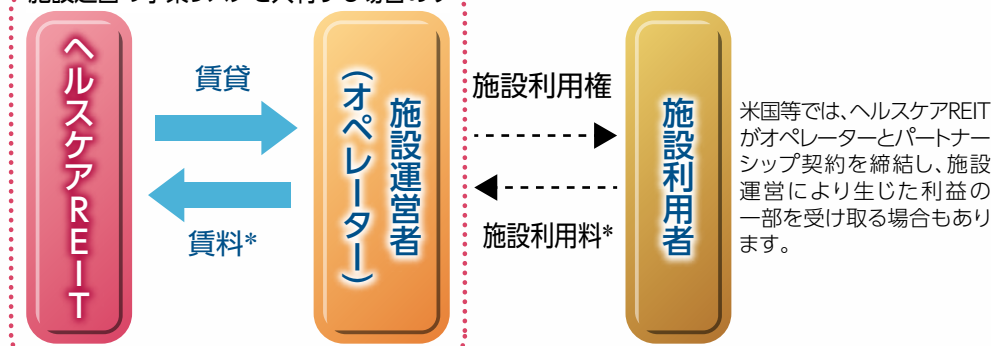
配当利回りが相対的に高くなる背景

※ ヘルスケアREIT市場の約8割(2020年4月末時点)を占める米国ヘルスケアREIT市場のデータを使用しています。

- ヘルスケアREITは、一般的なREITが行う賃貸事業に比べて、付加価値の高い施設を賃貸しているため、賃料が高めに設定される傾向があると考えています。また、施設運営者(オペレーター)と共同でヘルスケア施設を運営することにより、施設運営事業から得られる収入も、不動産賃貸から得られる賃料収入に上乗せされることがあります。以上により、施設への投資額に対して、賃料は相対的に高くなると考えます。
- オペレーターと長期契約を結ぶことができるため、受け取る賃料水準は安定しやすくなります。

ヘルスケアREITの仕組み

施設運営の事業リスクを共有する場合あり



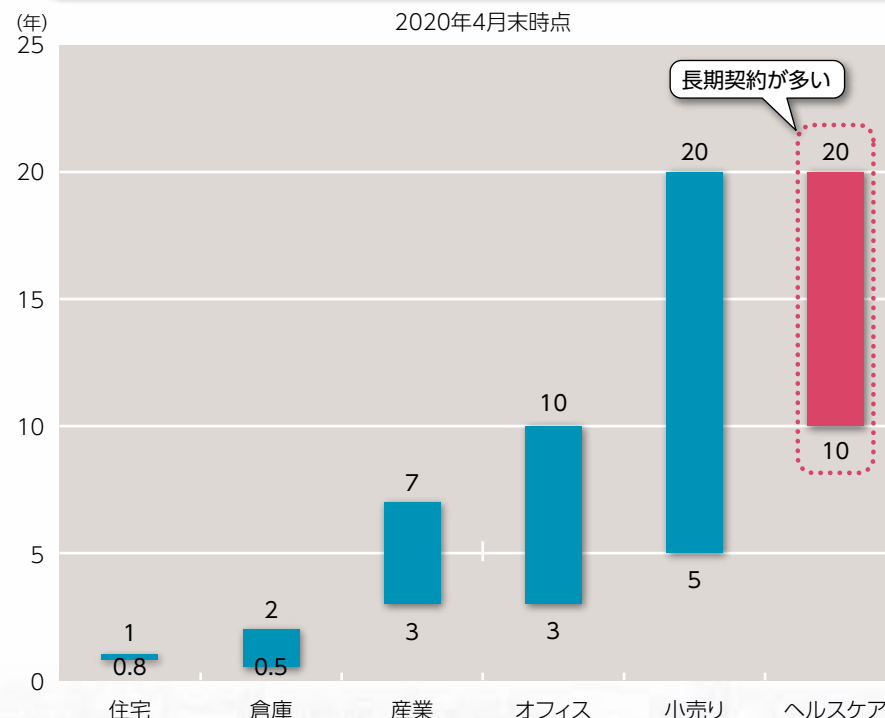
*施設利用者とオペレーターで締結する施設利用契約とオペレーターとヘルスケアREITで締結する賃貸借契約は異なる契約であるため、施設利用料と賃料は同一とはなりません。

一般的なREITの仕組み



一般的な例を紹介したイメージであり、必ずしもこの通りとならない場合があります。
(出所) NAREIT、メロン・インベストメンツ・コーポレーションが提供する資料を基に東京海上アセットマネジメント作成

各REITが保有する物件の契約期間



※各REITの契約期間は最長のものと最短のものを示しておりますが、各REITの契約期間を理解いただくためにメロン・インベストメンツ・コーポレーションが簡易的に作成したものです。一般的な傾向を表したものであり、必ずしも全ての場合に当てはまるものではありません。

(出所) 各REITが公表するデータを基にメロン・インベストメンツ・コーポレーションが作成

※ 上記は、過去の実績であり、将来の動向を示唆・保証するものではありません。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

長期では相対的に良好なパフォーマンス

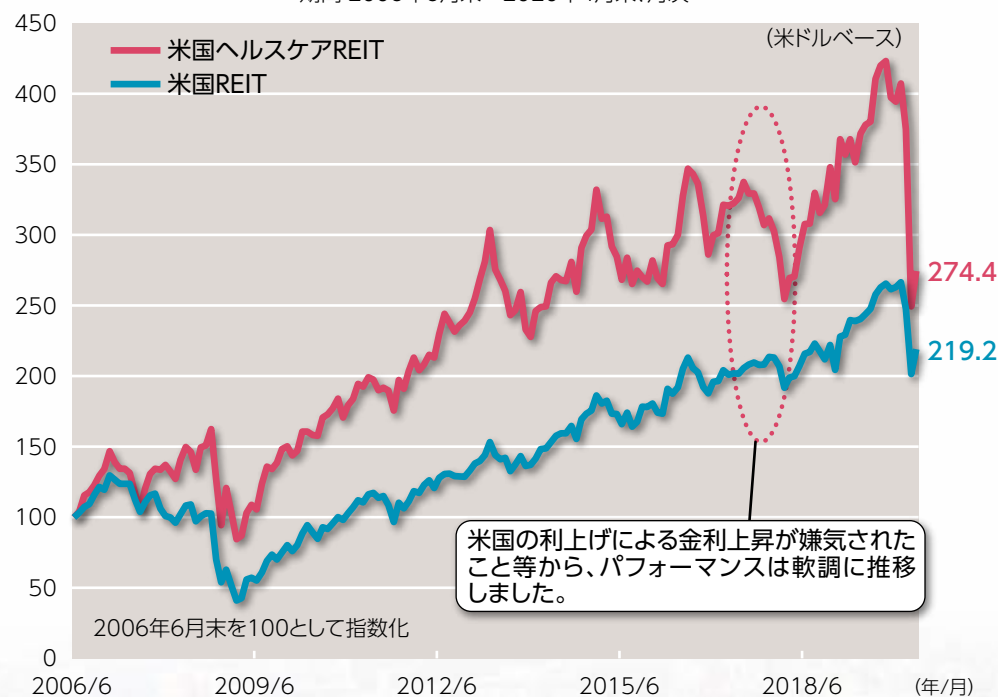
※ ヘルスケアREIT市場の約8割(2020年4月末時点)を占める米国ヘルスケアREIT市場のデータを使用しています。

※ 当ページで使用する指数の詳細は、23ページをご覧ください。

- これまで、米国ヘルスケアREITのパフォーマンスは概ね堅調に推移しました。2020年に入り新型コロナウイルス感染拡大への懸念から大きく調整しましたが、高齢者人口や介護人口の増加等が米国ヘルスケアREITの下支えになると考えます。
- ヘルスケア関連の支出は景気変動の影響を受けにくく、米国ヘルスケアREITが安定的に配当成長を遂げてきたことが、過去の良好なパフォーマンスに寄与したと考えています。

パフォーマンス推移

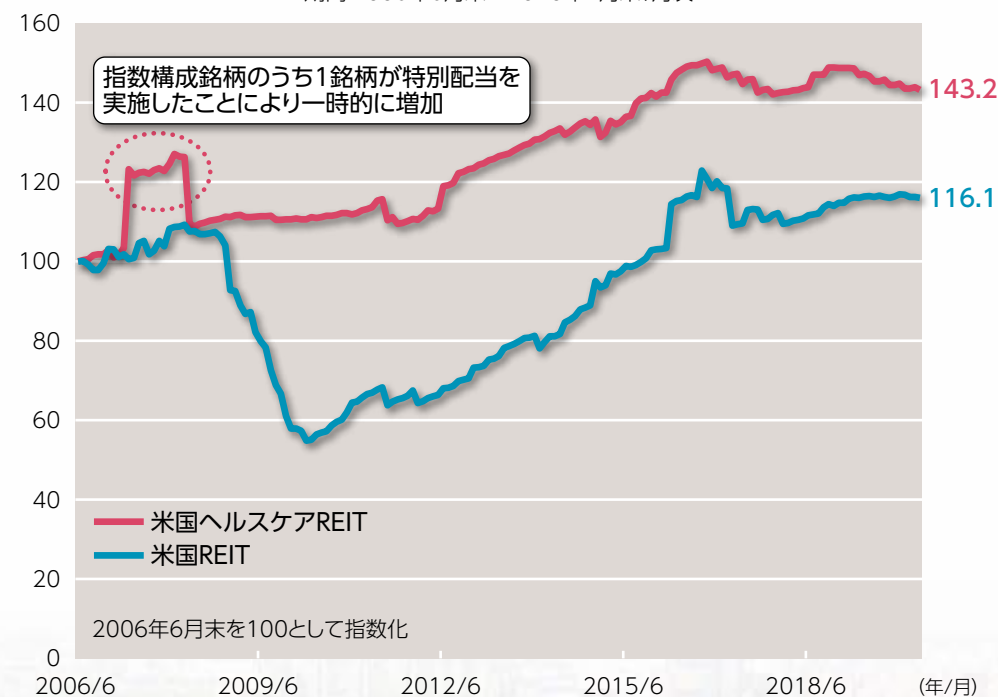
期間:2006年6月末～2020年4月末、月次



(出所) ブルームバーク

REIT指数の配当金の推移

期間:2006年6月末～2020年4月末、月次



※ 上記は、過去の実績であり、将来の動向を示唆・保証するものではありません。

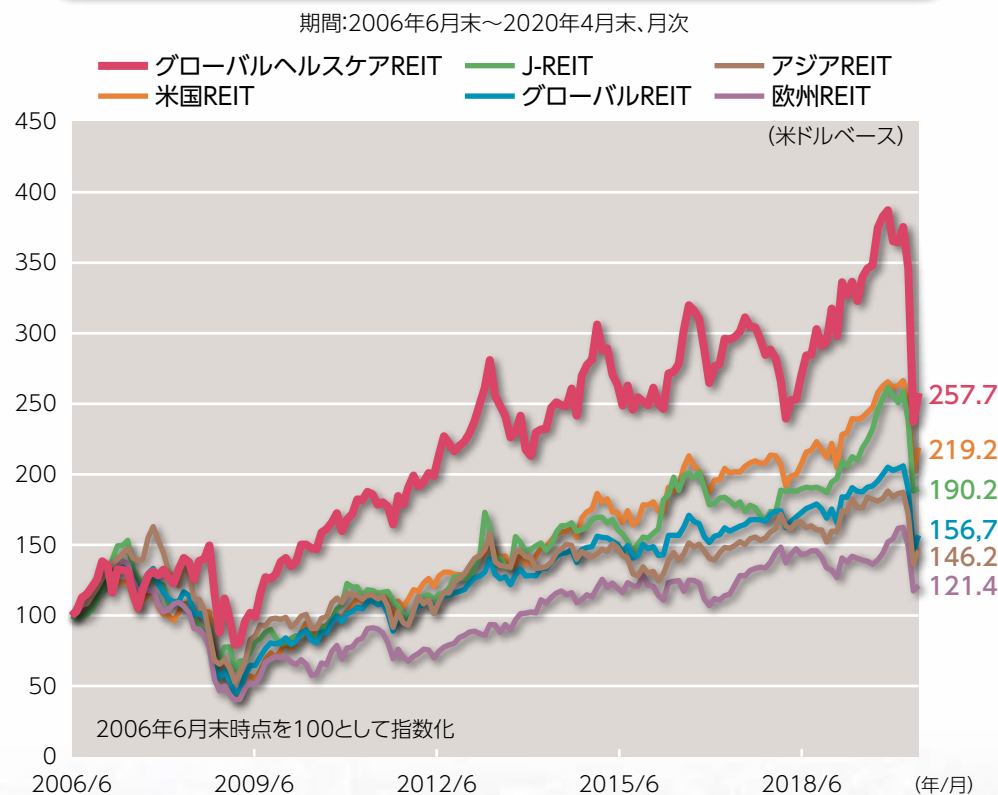
最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

(ご参考)国・地域別REIT指数

※ 当ページで使用する指数の詳細は、23ページをご覧ください。

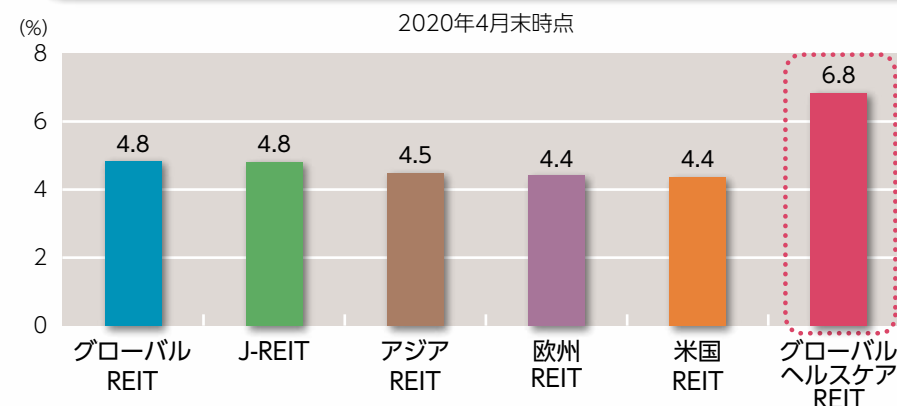
- 過去において、グローバルヘルスケアREITは、他の地域のREIT指数を上回るパフォーマンスとなりました。
- グローバルヘルスケアREITの配当利回りは相対的に高い水準にあります。また、足元の利回りの水準は過去と比べても高水準となっています。

パフォーマンス推移

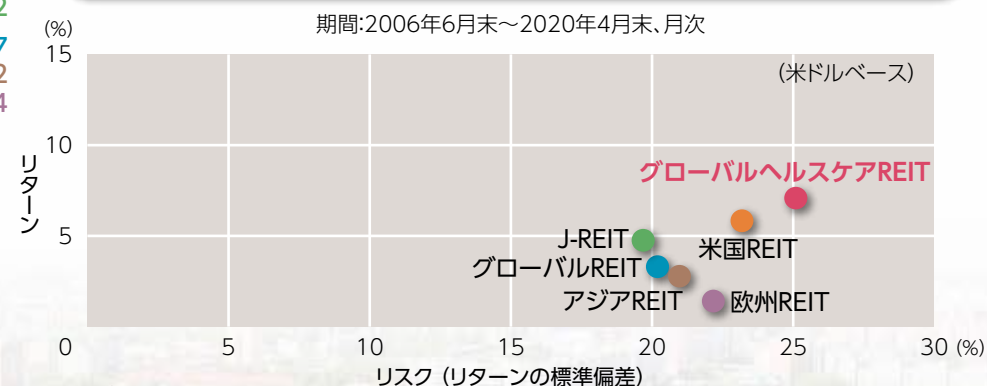


(出所) ブルームバーク

配当利回り



リターン/リスク(年率換算)



※ 上記は、ファンドの運用実績ではありません。
 ※ 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。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

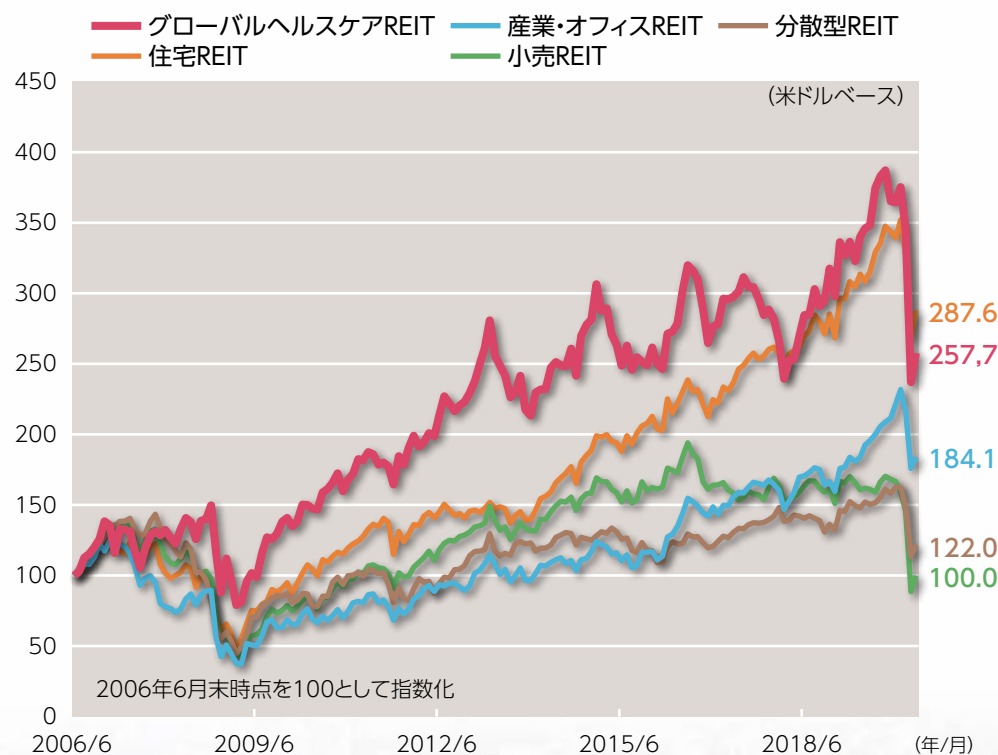
(ご参考)主なREITセクター別指数の比較

※ 当ページで使用する指数の詳細は、23ページをご覧ください。

- 過去において、グローバルヘルスケアREITは、他の主なグローバルREITセクターと比較するとパフォーマンスは良好でした。
- グローバルヘルスケアREITの配当利回りは、他の主なグローバルREITセクターと比較すると相対的に高い水準にあります。

パフォーマンス推移

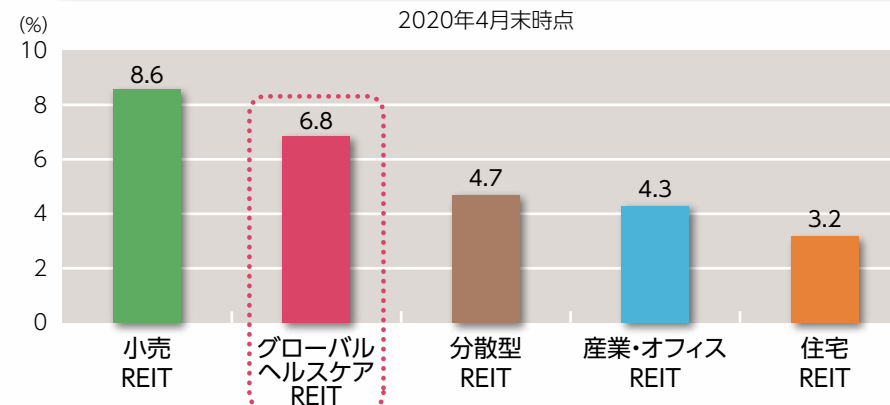
期間:2006年6月末～2020年4月末、月次



(出所) ブルームバーク

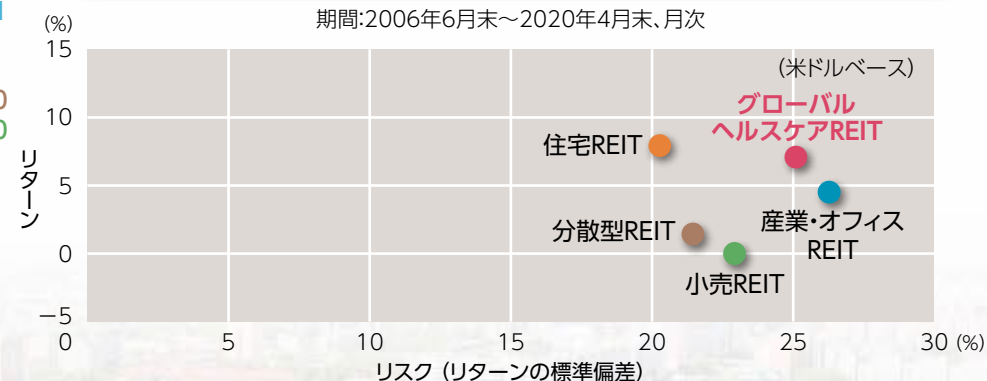
配当利回り

2020年4月末時点



リターン/リスク (年率換算)

期間:2006年6月末～2020年4月末、月次

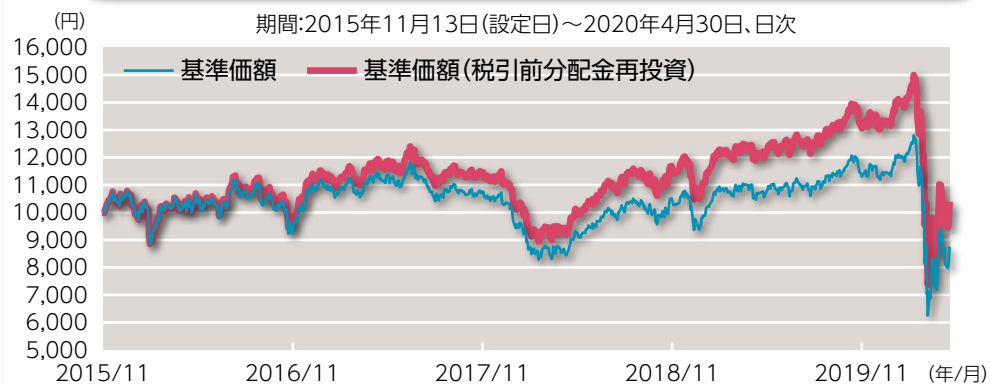


※ 上記は、ファンドの運用実績ではありません。
 ※ 上記は、過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

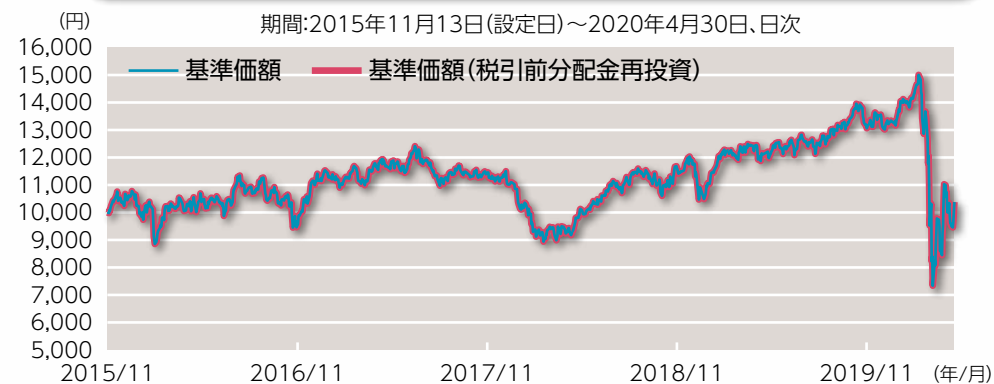
最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

運用状況(基準価額の推移)

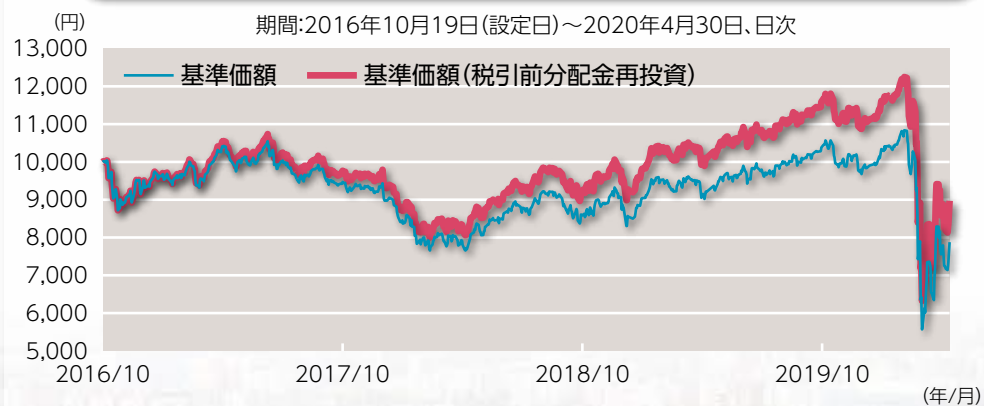
(毎月決算型)



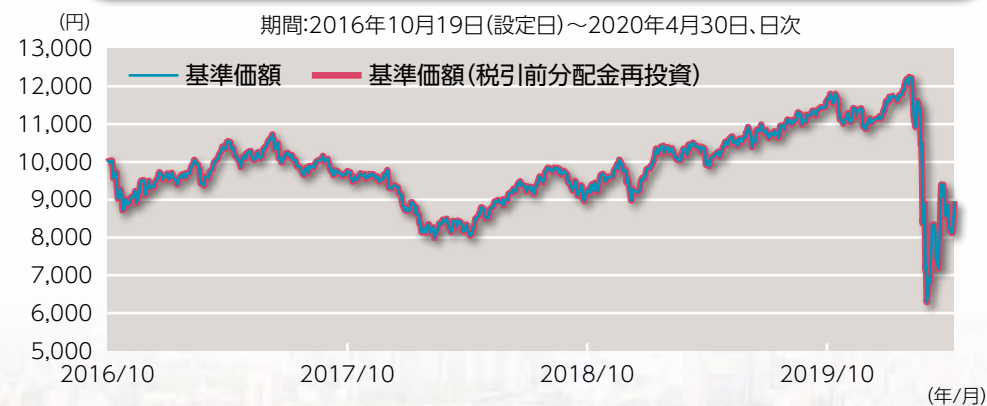
(年1回決算型)



(為替ヘッジあり)(毎月決算型)



(為替ヘッジあり)(年1回決算型)



※ 基準価額は信託報酬控除後のものです。
 ※ 基準価額は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。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

運用状況(資産の状況)

ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行っており、マザーファンドの資産の状況を記載しています。

(以下は、2020年4月末の基準価額算定の基準で記載しています。)

組入上位10銘柄

	銘柄名	比率(%)	予想配当利回り(%)
1	ヘルスピーク・プロパティーズ	7.8	5.4
2	フィジシャンズ・リアルティ・トラスト	7.7	5.9
3	メディカル・プロパティーズ・トラスト	7.6	6.2
4	オメガ・ヘルスケア・インベスターズ	7.3	9.0
5	ヘルスケア・トラスト・オブ・アメリカ	7.1	5.1
6	ウェルタワ	6.5	6.6
7	ヘルスケア・リアルティ・トラスト	6.2	4.0
8	ベントス	5.2	9.7
9	サブラ・ヘルス・ケア・リート	5.1	13.6
10	コミュニティ・ヘルスケア・トラスト	4.6	4.2

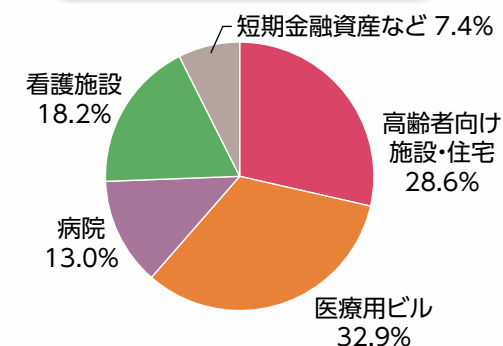
ポートフォリオの予想配当利回り(%)

6.6

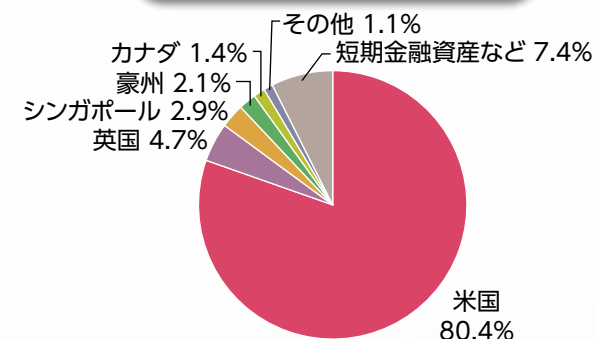
組入銘柄数

23

セクター別組入比率



国別投資比率



※ 個別銘柄への投資を推奨するものではありません。また、ファンドへの将来の組入れを保証するものではありません。

※ 比率は、純資産総額に占める割合です。四捨五入の関係上、合計が100%にならない場合があります。

※ セクター分類は、メロン・インベストメンツ・コーポレーションの分類に基づき行ったもので、保有する施設別にセクター分類を行ったものではありません。

※ 短期金融資産などは、組入有価証券以外のものです。

※ 予想配当利回りは課税控除前のもので、ブルームバークのデータを基に記載しています。ポートフォリオの予想配当利回りは、保有する有価証券の予想配当利回りを時価評価額で、委託会社が加重平均して計算しています。

※ 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。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

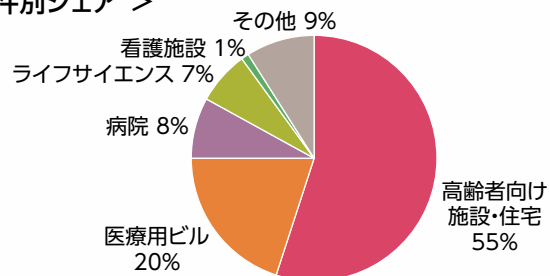
銘柄紹介①

ベントス

<企業概要>

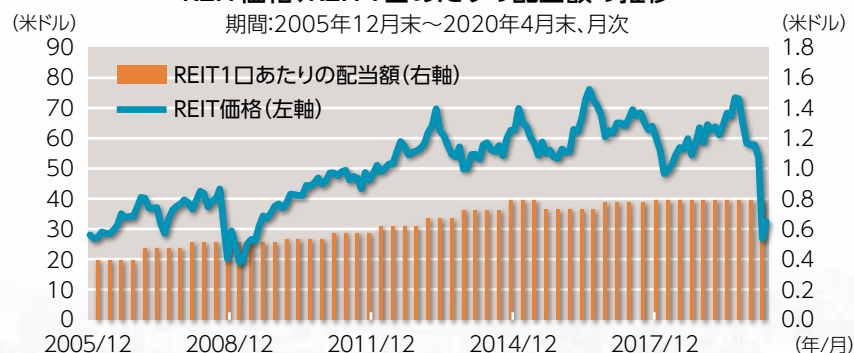
- 米国とカナダにおいて、高齢者向け住宅、専門看護施設、病院、医療用ビル等を保有し、大規模に事業展開を行っています。
- 時価総額：121.8億米ドル*
- 予想配当利回り：9.7%*

<組入物件別シェア*>



2020年3月末時点

<REIT価格、REIT1口あたりの配当額の推移>



(出所) ブルームバーグ、会社HP

*時価総額、予想配当利回りは2020年4月29日時点。組入物件別シェアは四捨五入の関係上、合計が100%にならない場合があります。

※上記は過去の実績であり、将来の動向やファンドの投資成果等を保証するものではありません。

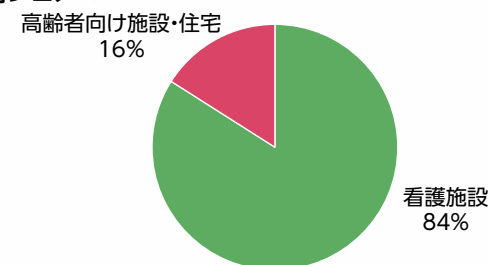
※個別銘柄への投資を推奨するものではありません。また、ファンドへの将来の組入れを保証するものではありません。

オメガ・ヘルスケア・インベスターズ

<企業概要>

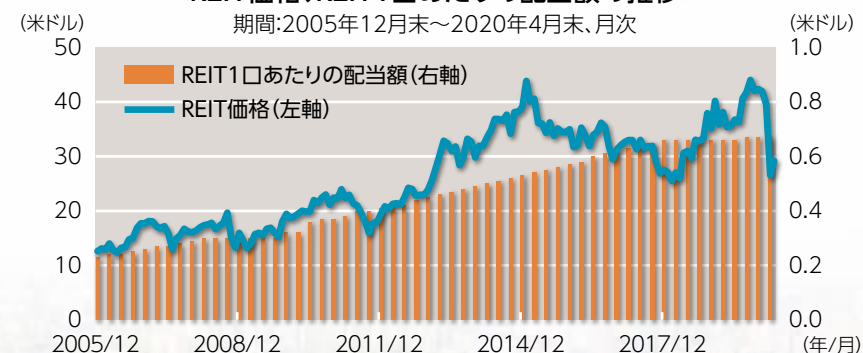
- 米国において長期介護分野を中心に投資および融資を行う。独立系介護会社が運営する介護施設を所有している。
- 時価総額：67.2億米ドル*
- 予想配当利回り：9.0%*

<組入物件別シェア*>



2020年3月末時点

<REIT価格、REIT1口あたりの配当額の推移>



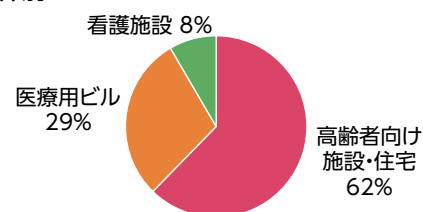
銘柄紹介②

ウェルタワ

<企業概要>

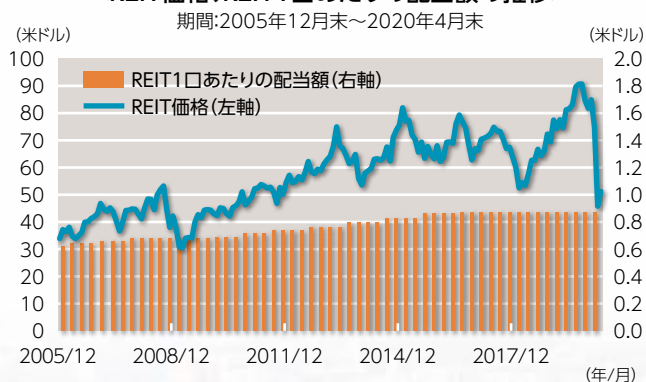
- 米国、カナダ、英国において、高齢者向け施設・住宅、看護施設等を保有する。主要都市のヘルスケア関連施設の建設や買収を進め、業容を拡大している。
- 時価総額：215.7億米ドル*
- 予想配当利回り：6.6%*

<組入物件別シェア*>



2020年3月末時点

<REIT価格、REIT1口あたりの配当額の推移>

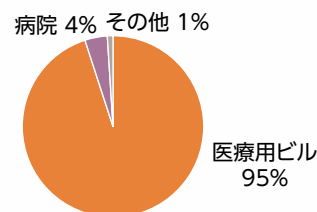


ヘルスケア・トラスト・オブ・アメリカ

<企業概要>

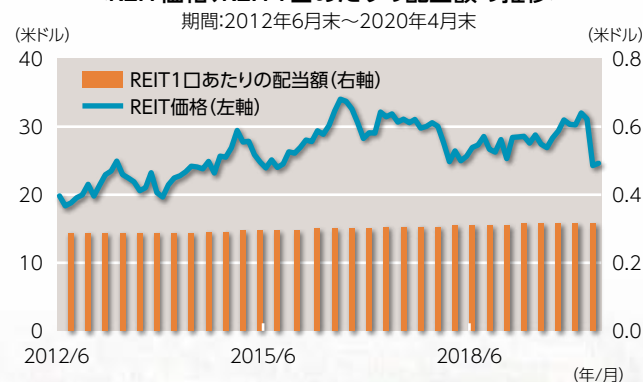
- 医療用ビルに特化して投資を行っています。大型の総合病院や高度な研究施設等を買収して業容を拡大しています。
- 時価総額：54.0億米ドル*
- 予想配当利回り：5.1%*

<組入物件別シェア*>



2020年3月末時点

<REIT価格、REIT1口あたりの配当額の推移>



(出所) ブルームバーグ、会社HP

*時価総額、予想配当利回りは2020年4月29日時点。組入物件別シェアは四捨五入の関係上、合計が100%にならない場合があります。

※上記は過去の実績であり、将来の動向やファンドの投資成果等を保証するものではありません。

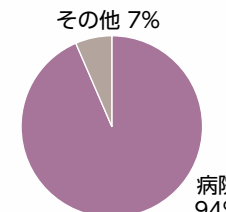
※個別銘柄への投資を推奨するものではありません。また、ファンドへの将来の組入れを保証するものではありません。

メディカル・プロパティーズ・トラスト

<企業概要>

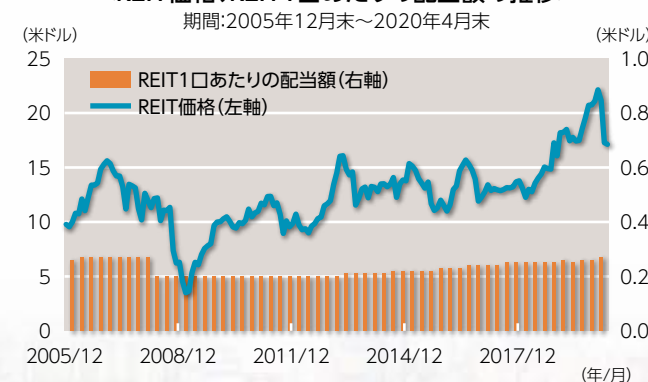
- 米国のみならず、ドイツやイタリアなどの欧州でも病院施設を保有。単独ではなく、ジョイントベンチャーのスキームを利用して、財務状況が良好な病院を多数保有している。
- 時価総額：90.7億米ドル*
- 予想配当利回り：6.2%*

<組入物件別シェア*>



2020年3月末時点

<REIT価格、REIT1口あたりの配当額の推移>



為替ヘッジについて

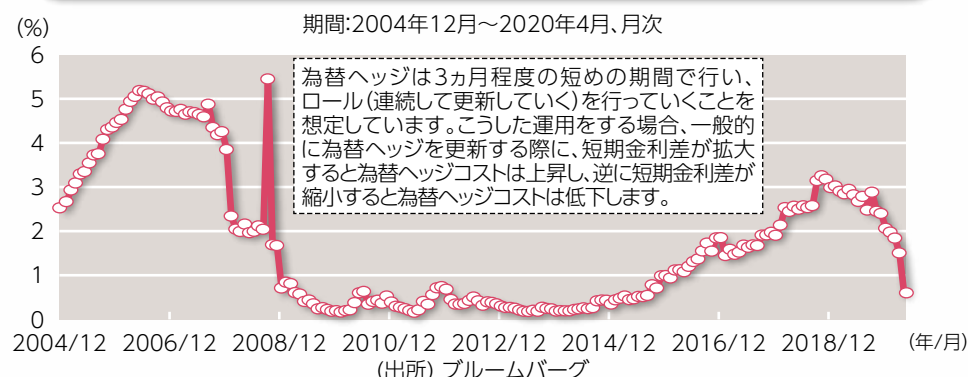
- 為替ヘッジは、為替変動リスクを回避（ヘッジ）する手段です。一般に為替予約取引を利用して、将来の為替レートを現時点であらかじめ予約する（確定する）ことにより、為替変動の影響を低減することができます。
- 為替ヘッジを行う場合、対象通貨の短期金利より円の短期金利が低い場合には、為替ヘッジコストがかかります。

「為替ヘッジを行わない場合」と「為替ヘッジを行う場合」のメリット・デメリット

	「為替ヘッジを行わない場合」	「為替ヘッジを行う場合」
メリット	・円安時には為替差益が得られる	・円高時に為替差損の低減を図れる*
デメリット	・円高時には為替差損を被る	・円安時に為替差益を得られない ・ヘッジ対象通貨の金利が日本の金利を上回る場合、ヘッジコスト（概ね対象通貨と円の短期金利差）分リターンが低くなる

*必ずしも為替差損が完全に排除されるとは限りません。

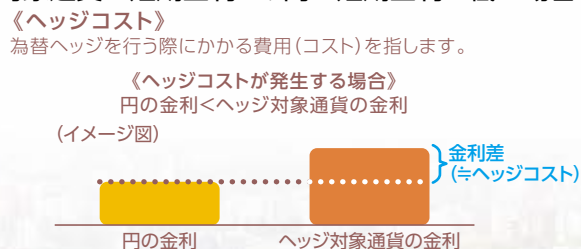
日本円と米ドルの短期金利差（≒ヘッジコスト）の推移



※短期金利差は、各時点の日本円とヘッジ対象通貨の3ヵ月先渡為替レートをスポットレートで割り、年率換算しています。
※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。また、ファンドにおける実際のヘッジコストを示すものではありません。

為替ヘッジとは

- 外貨建資産を組み入れた際に、為替変動リスクを低減するために用いられる手法です。
- 一般的に対象通貨の短期金利より円の短期金利が低い場合に、これらの金利差相当分と市場の需給要因等によるコスト（為替ヘッジコスト）がかかります。

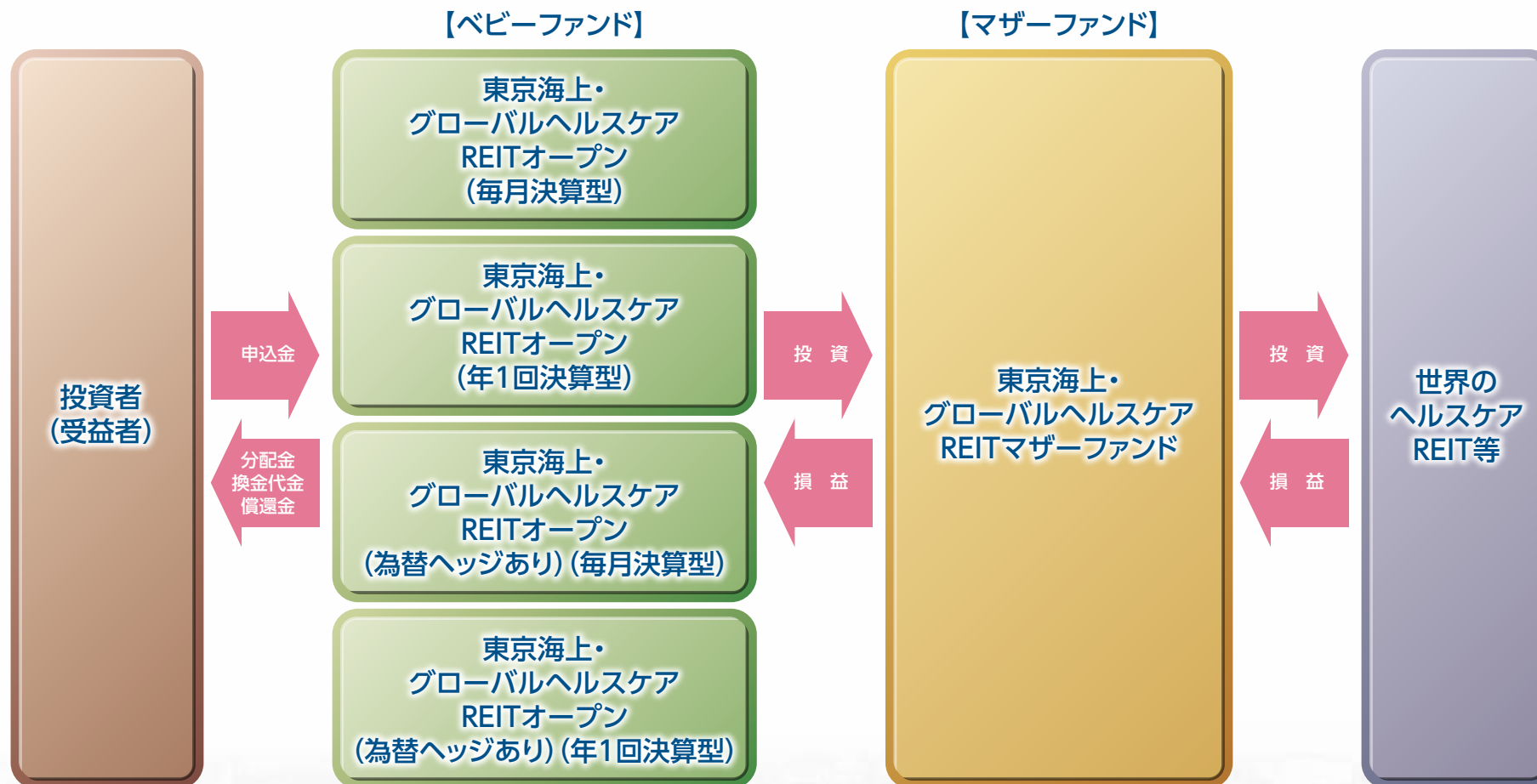


為替ヘッジを行うことで、為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。

※ 上図は為替ヘッジの仕組みをご理解いただくために例示したイメージ図であり、為替ヘッジに要する費用等を考慮しておりません。また、実際に上記のようにならないことがあります。

ファンドの仕組み

ファミリーファンド方式により運用を行います。



※マザーファンドにおいて、世界のヘルスケアREIT等の運用の指図に関する権限をメロン・インベストメンツ・コーポレーションに委託します。

※「ファミリーファンド方式」とは、受益者の投資資金をベビーファンドとしてまとめ、その資金を主としてマザーファンドに投資することにより、実質的な運用をマザーファンドにて行う方式です。ベビーファンドがマザーファンドに投資するに際しての投資コストはかかりません。また、他のベビーファンドが、マザーファンドへ投資することがあります。

メロン・インベストメンツ・コーポレーションのご紹介

世界有数の総合運用会社

所在地：米国マサチューセッツ州ボストン市

- BNYメロン・グループ傘下の運用会社3社が2018年2月に統合して設立された運用会社です。
- 同社は株式や債券を含む様々な投資対象において、アクティブ運用やパッシブ運用を含む幅広い投資戦略を提供しています。



メロン・インベストメンツ・コーポレーションが拠点を置くボストン

<投資スタイル等の特色>

- トップダウンとボトムアップを組合わせたファンダメンタルズ分析に基づき、超過収益の獲得を目指す
- 業界でも有数の規模と経験を持つ株式投資に特化したチーム

運用プロセス

流動性などを考慮し、主としてヘルスケア関連施設に投資するREITに投資することに加え、ヘルスケア関連施設への投資割合が高いまたは今後のヘルスケア関連の成長を享受することが期待できると判断するREITに投資します。

投資対象ユニバース(グローバルヘルスケアREIT市場)

40銘柄程度*

銘柄分析

- 割安度
- ファンダメンタルズ分析
- ビジネスモメンタム
(景気サイクル、金利、法制度の変化等)

ポートフォリオ構築

確信度の高い銘柄
(ポートフォリオ:20~30銘柄*)

* 上記の銘柄数は2020年4月現在のものです。今後、市場の拡大とともに投資銘柄が増える場合があります。
(出所) メロン・インベストメンツ・コーポレーション

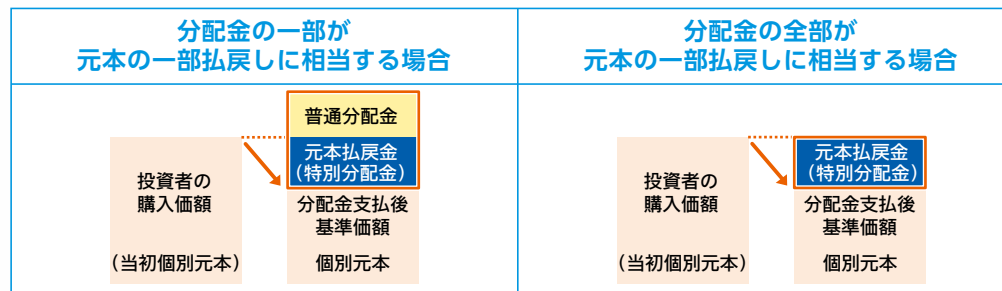
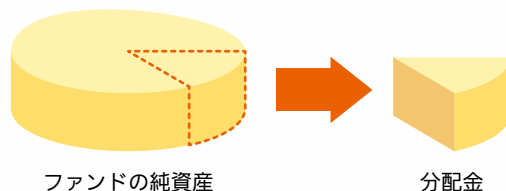
※ 上記は、過去の実績であり、将来の動向を示唆・保証するものではありません。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

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。
- 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払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。

分配金が支払われるイメージ



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、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。

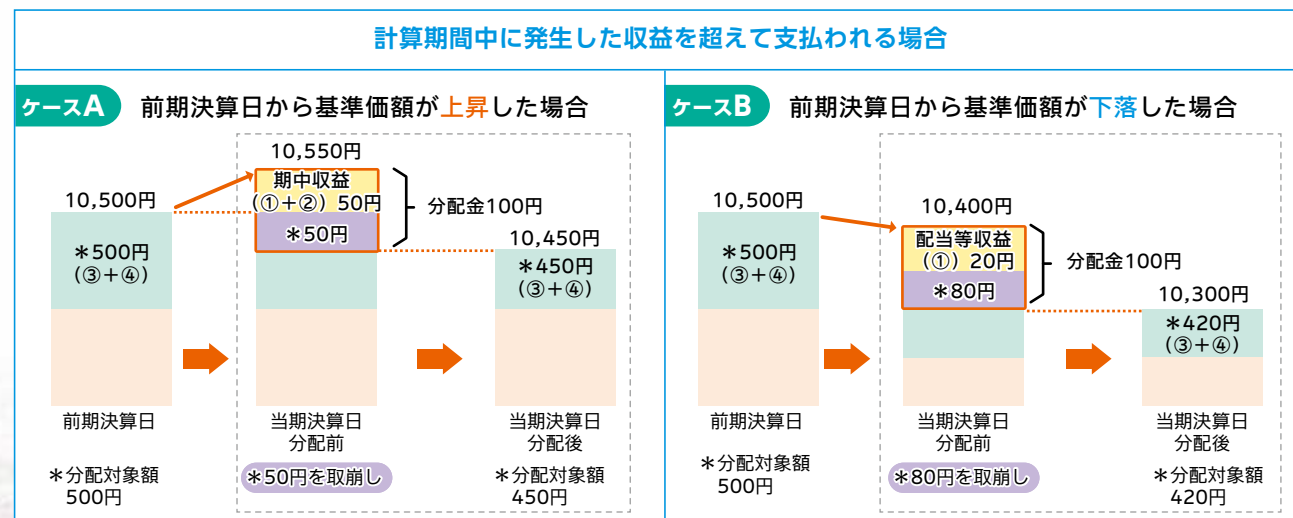
元本払戻金(特別分配金) 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

- 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。



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。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

ファンドの主なリスク

※リスクの詳細については、投資信託説明書(交付目論見書)でご確認ください。

- 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。なお、「為替ヘッジあり・毎月決算型」および「為替ヘッジあり・年1回決算型」は原則として為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。また、円金利がヘッジ対象通貨建ての金利より低い場合、これらの金利差相当分のヘッジコストがかかります。ただし、為替市場における需給の影響等によっては、金利差相当分以上のヘッジコストがかかる場合があります。
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ことがあります。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。

最終ページの「一般的な留意事項」を必ずご覧ください。

ファンドの費用

■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	購入価額に 3.3%(税抜3%) の率を乗じて得た額を上限として販売会社が個別に定める額とします。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。
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





運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの純資産総額に対し、 年1.749%(税抜1.59%) の率を乗じて得た額
その他の費用・ 手数料	<p>以下の費用・手数料等がファンドから支払われます。</p> <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)を日々計上します。 支払時期については、以下の通りとします。 為替ヘッジなし・毎月決算型／為替ヘッジあり・毎月決算型 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。 為替ヘッジなし・年1回決算型／為替ヘッジあり・年1回決算型 毎計算期間の最初の6ヵ月終了日および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 <p>※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。</p>

※上記の手数料等の合計額については、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。

※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。

お申込みメモ

※お申込みメモの内容は、作成日時点のものであり、変更になることがありますのでご注意ください。

 購入時	購入単位	販売会社やお申込みのコース等によって異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
	購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
	購入代金	販売会社が指定する日までにお支払いください。
 換金時	換金単位	販売会社やお申込みのコース等によって異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
	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。
 申込みについて	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
 その他	信託期間	為替ヘッジなし・毎月決算型／為替ヘッジなし・年1回決算型 ：2025年10月17日まで(2015年11月13日設定) 為替ヘッジあり・毎月決算型／為替ヘッジあり・年1回決算型 ：2025年10月17日まで(2016年10月19日設定)
	決算日	為替ヘッジなし・毎月決算型／為替ヘッジあり・毎月決算型 ：毎月18日(休業日の場合は翌営業日) 為替ヘッジなし・年1回決算型／為替ヘッジあり・年1回決算型 ：10月18日(休業日の場合は翌営業日)
	収益分配	為替ヘッジなし・毎月決算型／為替ヘッジあり・毎月決算型 ：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。 為替ヘッジなし・年1回決算型／為替ヘッジあり・年1回決算型 ：年1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、少額投資非課税制度「NISA」および未成年者少額投資非課税制度「ジュニアNISA」の適用対象です。 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、2020年4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。

<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(外貨建て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。

<使用した指数について>

当資料で使用した指数は、以下の通りです。なお、いずれもファンドのベンチマークではありません。

資産名	指数名
米国ヘルスケアREIT	FTSE NAREIT Health Care Property Sector Total Return Index
米国REIT	FTSE NAREIT All Equity REITS Total Return Index
グローバルヘルスケアREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Healthcare Index TR
グローバルREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Index
小売REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Retail Index TR
産業・オフィスREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Industrial/Office Index TR
住宅REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Residential Index TR
分散型REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Diversified Index TR
欧州REIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index TR
アジアREIT	FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia Index TR
J-REIT	東証REIT指数(配当込み)

- 資料中に記載した、FTSE EPRA/NAREITのそれぞれの指数、FTSE NAREITのそれぞれの指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はFTSEに帰属します。
- 東証REIT指数(配当込み)は、株式会社東京証券取引所(以下「東証」といいます。)に上場しているREIT全銘柄の動きを捉える指数で、基準日(2003年3月31日)の時価総額を1,000として算出され、東証に上場しているREIT全銘柄に投資した場合の投資成果(市場における価格の変動と分配金の受け取りを合わせた投資効果)を表します。なお、東証REIT指数は東証の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用等指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数の商標又は標章に関するすべての権利は、東証が有しています。なお、ファンドは、東証により提供、保証又は販売されるものではなく、東証は、ファンドの発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

※ 東証REIT指数(配当込み)を除き、指数は米ドルベースです。

【委託会社お問い合わせ先】 東京海上アセットマネジメント株式会社

○ホームページアドレス <https://www.tokiomarineam.co.jp/>
○電話番号 0120-712-016 (受付時間:営業日の9:00~17:00)