

Monthly Report

東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

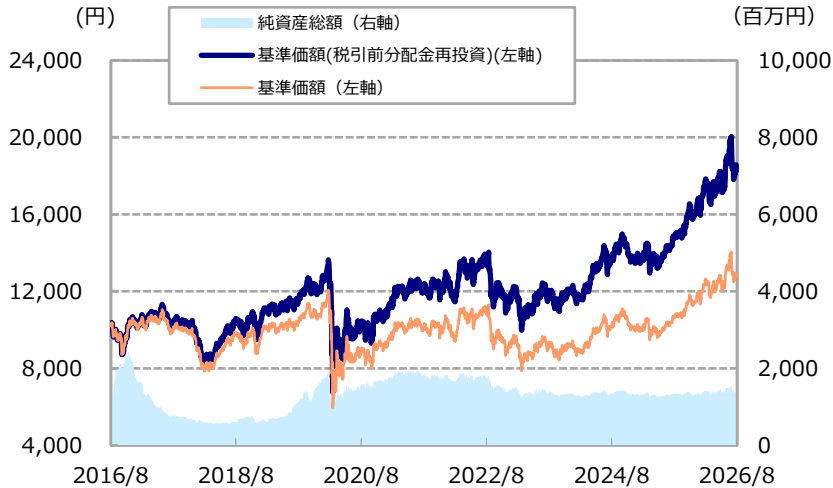
追加型投信／内外／不動産投信



日経新聞掲載名：世Hリート毎

基準価額、パフォーマンス等の状況

基準価額・純資産総額の推移



※基準価額は信託報酬控除後のものです。後述の信託報酬に関する記載をご覧ください。

※上記グラフは過去の実績であり、将来の運用成果をお約束するものではありません。

※基準価額は1万口当たりで表示しています。

※設定日は2016年8月16日です。

基準価額・純資産総額

基準価額	12,786 円
純資産総額	1,344 百万円

騰落率（税引前分配金再投資、%）

	ファンド
1ヵ月	-4.64
3ヵ月	+1.55
6ヵ月	+3.04
1年	+23.69
3年	+51.72
設定来	+82.82

※ファンドの騰落率は、税引前分配金を再投資したものと計算しているため、実際の投資家利回りとは異なります。

分配の推移（1万口当たり、税引前、円）

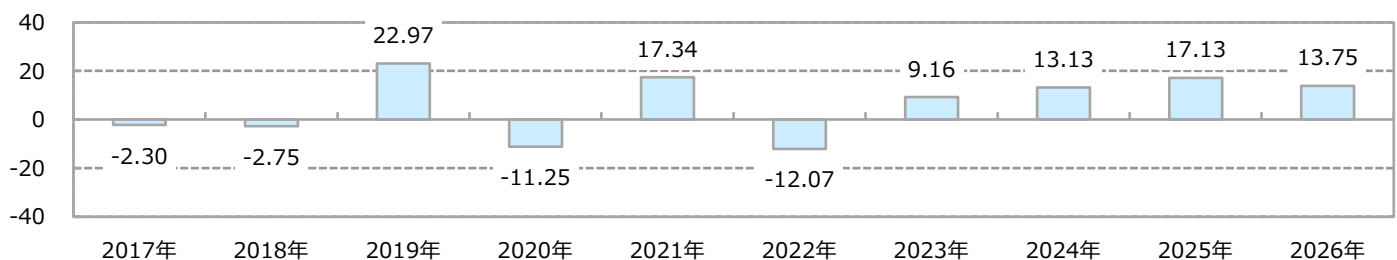
決算日	分配金	決算日	分配金
2025/9/18	30	2026/3/18	30
2025/10/20	30	2026/4/20	30
2025/11/18	30	2026/5/18	30
2025/12/18	30	2026/6/18	30
2026/1/19	30	2026/7/21	30
2026/2/18	30	2026/8/18	30
設定来累計		3,540	

※分配金額は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。

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。

年間収益率の推移（%）

※ファンドにはベンチマークがありません。



※ファンドの収益率は、税引前分配金を再投資したものと計算しています。

※当年は昨年末と基準日の騰落率です。

※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。

※8ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

Monthly Report

東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

主要な資産の状況

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、東京海上・世界ヘルスケアREITマザーファンドの資産の状況を記載しています。

※比率は、純資産総額に占める割合です。

※予想配当利回りは課税控除前です。ブルームバーグのデータを基に記載しています。

資産構成（％）

資産	比率
不動産投資信託証券	95.5
その他有価証券	-
短期金融資産等	4.5
合計	100.0

※短期金融資産等は、組入有価証券以外のものです。

※予想配当利回りは、年間予想配当利回りを時価評価額で加重平均して計算しています。（ブルームバーグのデータを基に委託会社が作成）

純資産総額	1,345 百万円
-------	-----------

予想配当利回り	4.7%
---------	------

セクター別構成（％）

セクター	比率
高齢者向け施設・住宅	39.0
医療用ビル	13.6
病院	4.2
看護施設	24.6
ライフサイエンス	14.2

※セクター分類は、ニュートン社の分類に基づきます。また、各銘柄の主要な保有施設等を勘案して分類しています。

組入上位5カ国（％）

	国	比率
1	アメリカ	80.4
2	ベルギー	6.6
3	イギリス	5.9
4	シンガポール	1.7
5	カナダ	0.9

組入上位10銘柄

	銘柄	比率（％）	予想配当利回り（％）
1	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	8.5	5.8
2	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS INC	7.9	5.9
3	CARETRUST REIT INC	7.3	4.0
4	AEDIFICA	6.6	5.9
5	SABRA HEALTH CARE REIT INC	6.6	5.8
6	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	6.4	1.8
7	NATIONAL HEALTH INVESTORS INC	6.1	5.2
8	VENTAS INC	5.9	2.3
9	ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES INC	5.7	5.6
10	HEALTHCARE REALTY TRUST INC	5.3	5.1

組入銘柄数 22

※8ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

Monthly Report

東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

ファンドマネージャーコメント

<市場概況>

【ヘルスケアREIT市場：下落】

8月のヘルスケアREIT市場は下落しました。決算発表を受けて銘柄ごとの値動きが大きくなるなか、高齢者向け施設・住宅分野では稼働率の改善が続き、需要の底堅さが示されたものの、セクター全般では金利上昇への警戒感などを背景として、ヘルスケアREIT市場は軟調に推移しました。

【為替市場：対米ドルで小幅に円高が進行】

米ドル円為替レートは小幅に円高米ドル安となりました。月初、7月末に実施された日米当局による協調円買い介入を受けた断続的な為替介入への強い警戒感から、円高が進む展開となりましたが、その後、実需の米ドル買いや、日本の財政規律への懸念から円安米ドル高基調で推移しました。月末にかけては、ジャクソンホール会議でウォーシュFRB（米連邦準備制度理事会）議長が利上げの可能性を示唆したことを受けて、円安米ドル高が進行しましたが、月を通しては小幅に円高米ドル安となりました。

<運用状況>

バリュエーション（投資価値を測るための指標）やファンダメンタルズ（各REITの財務および収益状況）に加えて、ヘルスケア関連や各国の政策の動向などを勘案して運用しました。

個別銘柄では、高齢者向け施設・住宅関連銘柄などが上昇した一方で、医療用ビル関連銘柄などが下落しました。

以上のような運用の結果、保有銘柄の価格下落がマイナス寄与し、基準価額（税引前分配金再投資）は4.64%下落しました。

<今後の見通しと運用方針>

ヘルスケアREITの長期的な魅力として、堅調な利回りと成長性の組み合わせが挙げられますが、その下支えとなっているのが安定したキャッシュフローやディフェンシブな特性です。そのため、経済の先行き不透明感のある環境においてヘルスケアREITは相対的にリスクが低く魅力的な投資先であると考えます。その理由としては、ヘルスケアREITが提供するサービスは人々の生活に必要不可欠であることや貿易摩擦の影響を受けにくいこと、加速化する高齢化社会において長期的な需要の増加が見込まれていることなどが挙げられます。

高齢者向け施設・住宅は引き続き安定した稼働率とキャッシュフローの見通しを示しており、大手の総合型ヘルスケアREITでは人口動態に基づく収益の獲得を目的とした同分野へのシフトの動きが拡大しています。また、メディカルオフィス分野は、概してファンダメンタルズが健全であり、賃貸契約の勢いに支えられています。ライフサイエンス分野では短期的な逆風が続いているものの、バイオ医薬品業界の資金調達環境には安定化の兆しがみられています。加えて、セクター全体のセンチメント改善を背景に、一部資産では回復の兆候もみられます。

当ファンドでは、引き続き、流動性、配当利回り、配当の安定性・成長性などを勘案して投資対象銘柄の選定を行います。また、バリュエーションやファンダメンタルズに加えて、ヘルスケア関連の業界動向や各国の政策動向などを勘案しながら、中長期的に安定した収益の獲得を目指した運用を行います。

※ニュートン社の情報を基に記載しています。

※8ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

Monthly Report

東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

ファンドの特色（詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。）

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。

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^{※1}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があり、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^{※2}

※1 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 当REITへの投資割合は、マザーファンドの純資産総額の30%未満とします。

2. ヘルスケアREITの実質的な運用は、「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」（ニュートン社）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ニュートン社が行い、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. 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。

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。

※8ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

Monthly Report

東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

ファンドの主なリスクについて（詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。）

- ・ 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。
■ 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可能性があります。
■ 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。

※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。

※8ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

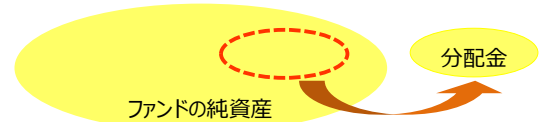
Monthly Report

東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

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。

分配金が支払われるイメージ

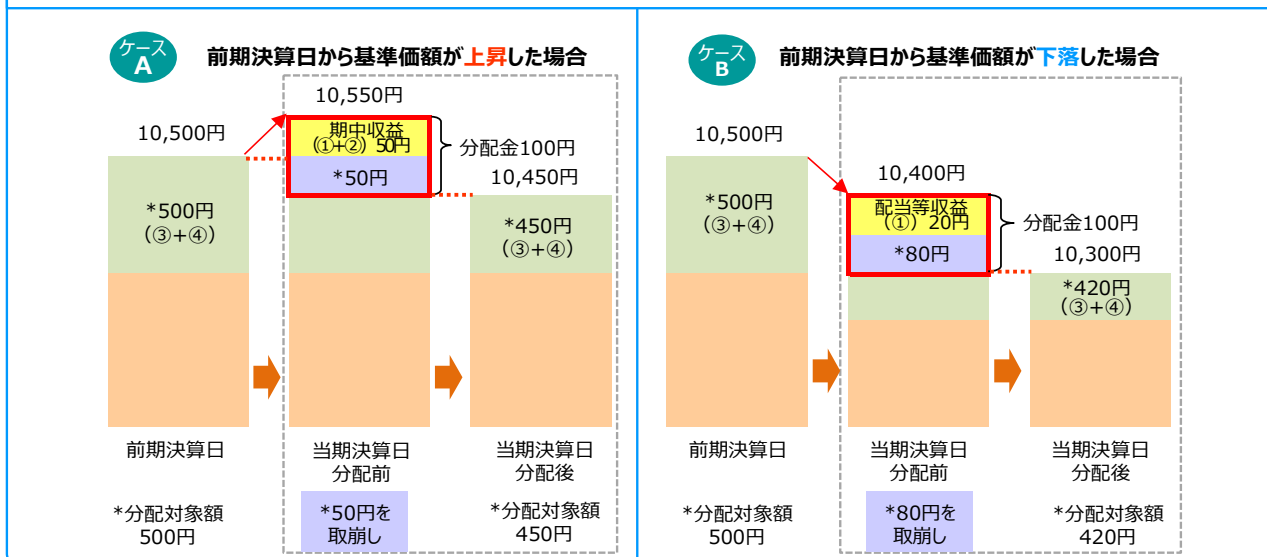


- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

※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。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



※上図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。

- 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小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合	分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合

※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。

（注）普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

※8ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

Monthly Report

東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

お申込みメモ（詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。）

購入単位	販売会社が定める単位。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
換金単位	販売会社が定める単位。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。
申込締切時間	原則として午後3時30分までに、販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。なお、販売会社により取扱いが異なる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
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
信託期間	2026年10月16日まで（2016年8月16日設定）
繰上償還	以下に該当する場合等には、繰上償還することがあります。 ・ 受益権の総口数が10億口を下回ることとなったとき ・ ファンドを償還することが受益者のため有利であると認めるとき ・ やむを得ない事情が発生したとき
決算日	毎月18日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	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。 ※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。
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、一定の条件を満たした場合に少額投資非課税制度「NISA」の適用対象となります。 ファンドは、「NISA」の対象ではありません。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。 ※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。

ファンドの費用（詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。）

■ 投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	購入価額に対して <u>上限3.3%（税抜3%）</u> の範囲内で販売会社が定める率をかけた額とします。 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信託報酬率をかけた額とします。	
	ファンドの純資産総額	信託報酬率
	200億円以下の部分	<u>年率1.749%（税抜1.59%）</u>
	200億円超の部分	<u>年率1.694%（税抜1.54%）</u>
その他の費用・ 手数料	以下の費用・手数料等がファンドから支払われます。 ・ 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） ・ 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 ※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。	

※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。

※8ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

Monthly Report

東京海上・世界ヘルスケアREITファンド（毎月決算型）

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は、東京海上アセットマネジメントが作成した資料であり、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。当資料に記載された運用実績は、過去の実績を示したものであり、将来の運用成果を示唆・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。

委託会社、その他関係法人

- 委託会社：東京海上アセットマネジメント株式会社
ファンドの運用の指図を行います。
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 資産運用業協会、一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
- 受託会社：三井住友信託銀行株式会社
ファンドの財産の保管・管理を行います。
- 販売会社

商号（五十音順）	登録金融機関	金融商品取引業者	登録番号	加入協会			
				日本証券業協会	資産運用業協会	一般社団法人 金融先物取引業協会	一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
三井住友信託銀行株式会社	○		関東財務局長（登金）第649号	○	○	○	

※販売会社によっては、現在、新規申込みの取扱いを中止している場合があります。

当ファンドの照会先

前掲の販売会社または下記までお問い合わせください。

東京海上アセットマネジメント

サービスデスク 0120-712-016

受付時間：営業日の9時～17時

ホームページ <https://www.tokiomarineam.co.jp/>

東京海上アセットマネジメント
YouTube公式チャンネル

ファンド・マーケット関連動画などを公開しています。

