



REIT

UNITED STATES OF AMERICA

情報提供資料 2022年9月

の目利き

「こんな★REITあるんだ!?!」 ~メディカル オフィスビルREIT編~

今回は・・・
**メディカル
オフィスビルREIT**
(Medical Office Buildings REIT)

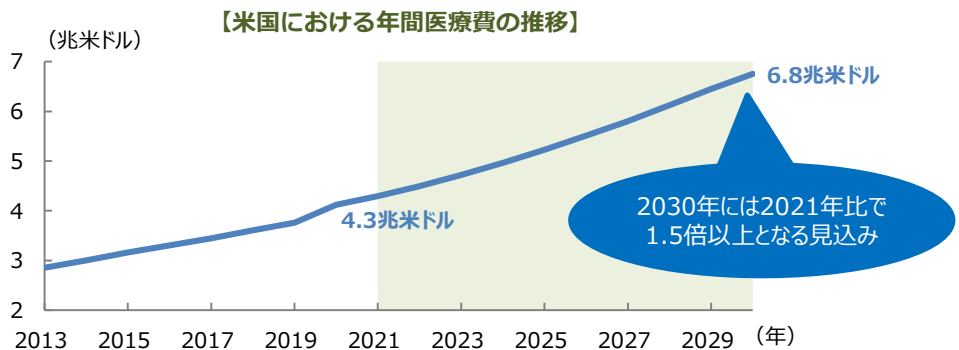
メディカルオフィスビル (MOB) REITは、日本でいえば医療モールにあたるものなどを保有・運営する、外来診療に特化した医療施設REITの一種です。
外来診療に対する高い需要、人口動態による追い風、さらに参入障壁が高いことから、着実な成長を遂げています。

MOB発展
の歴史

社会福祉予算の上昇と効率化ニーズが成長を後押し

- メディカルオフィスビル (MOB) は外来診療専門の医療施設で、同じ物件に複数のテナントが入居するタイプ (日本でいえば医療モール*) もあれば、単独テナントの物件もあります。その他にも、病院に併設されたタイプや独立して立地しているタイプも存在します。近年、健康で豊かな生活を送ることへのニーズと医療費削減意識が高まるなかで誕生・成長しました。医療施設REITのうち、MOBに特化して事業を展開しているREITもみられます。また、全米のMOBのうち、約10%は上場REITが保有・運営を行っています。
- 米国では高齢化による社会福祉予算の増大が財政の圧迫につながり、今まで以上に安価で医療サービスを受けられる民間運営の医療機関に対する需要が高まっています。その環境下で低コストで運営を行うMOBへの需要が高まっています。
- MOBでは、医師が診療サービスを行いますが、手術や入院などには対応しません。このように、外来診療を専門としているため、医療施設側の事業集中・効率化と患者側の待ち時間短縮化というそれぞれのニーズがマッチして成長してきました。

*同じ建物やエリアに、複数の診療科目の開業医や調剤薬局が集積して、医療サービスを提供する施設を指します。



※期間：2013年～2030年（年次）、ただし2021年以降は予測値。

出所：The Centers for Medicare & Medicaid ServicesのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

【MOBのイメージ (病院併設タイプ)】

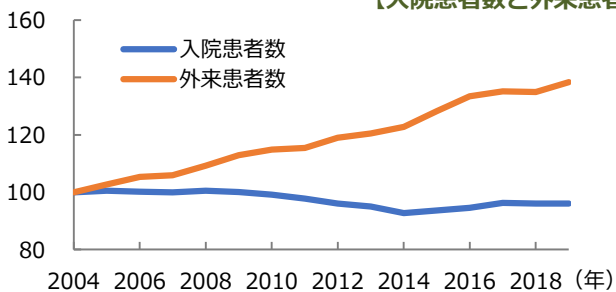


堅調な需要

外来特化型診療の成長と人口動態による追い風

- 政策的な後押しもあり、外来診療に特化したMOBは持続的な成長がみられます。過去15年間の患者数の推移をみると、入院患者数が約4%減少したのに対し、外来患者数は38%以上増加しており、外来特化型の診療サービスへの需要が高いことが確認できます。こうしたトレンドは継続するとみられています。
- 医療機関等の需要増は、長期的な人口動態による影響が大きいことがポイントです。ベビーブーマー世代が、医療サービス利用が増えるとされる65歳に差し掛かり、長期的に外来患者数の増加が見込まれるため、MOB需要の追い風とみられています。
- 患者の診察料金は、公的保険ではなく民間保険によって賄われることから、制度改革による政治リスクが相対的に低いという特徴もあります。

【入院患者数と外来患者数の推移】



	外来患者数	入院患者数
2019年の総患者数	5.95億人	0.25億人
2004年～2019年の患者数変化率	+38%	-4%

※期間：2004年～2019年（年次） ※2004年を100として指数化

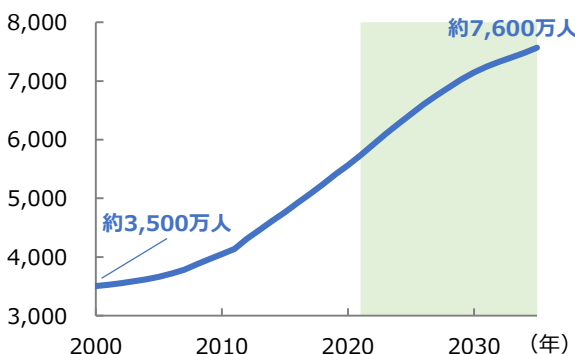
出所：全米保健医療統計センターおよび米国病院協会のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

高い 参入障壁と 安定成長

高めの参入障壁と安定的な業績成長

- MOBの参入障壁が高い理由…
 - ・運営にあたっては優良な医療機関などと緊密な関係構築が不可欠
- MOBの安定的な業績の背景…
 - ・人口動態による需要の増加や医療の臨床部門における分業トレンドの進展
 - ・民間保険の加入者の増加
 - ・年間2～3%の賃料上昇条項がついたリース契約
 - ・医療機器へ多額の設備投資を行う医療テナントへの高い定着率

(万人) 【米国における65歳以上の人口推移】



※期間：2000年～2035年（年次）、ただし2021年以降は予測値
出所：Moody's AnalyticsのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

【MOBの物件イメージ】





投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

●投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

●投資信託に係る費用について 【ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。】

■お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.85%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■お客さま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）：上限 年率2.09%（税込）

※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：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。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるためあらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※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、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となる場合があります。

【ご注意事項】

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

●当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

●投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。

2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。

3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。



アセットマネジメントOne

商号等：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324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