

UOB APAC グリーン・リート ETF (GRN)

APAC地域リートの成長性に、サステナビリティ向上の「バリュー」投資。円換算パフォーマンスも相対的に安定傾向
 シンガポール市場 | 間接 不動産 | ETF

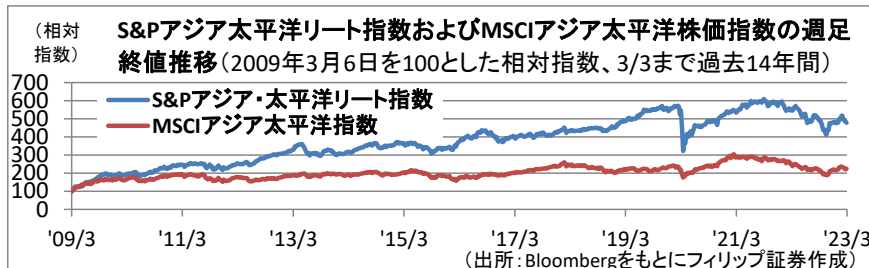
フィリップ証券株式会社

BLOOMBERG GRN:SP | REUTERS GRN.SI

 終値 (SGD) **0.787** 2023/3/7

1. APAC (アジア太平洋地域) のリート

シンガポール市場に上場する **UOB APACグリーン・リートETF** はアジア太平洋 (APAC) 地域に特化したリート (不動産投資信託) を50銘柄組入れている。APAC地域のリートは長期に渡って同地域の株式市場をアウトパフォームしている。代表的なリート指数のS&Pアジア太平洋 (AP) リート指数と代表的な株価指数のMSCIアジア太平洋 (AP) 指数についてリーマンショック後の2009年3月上旬を100とした相対指数で比較すると、足元ではリート指数が株価指数の2倍以上に上る。



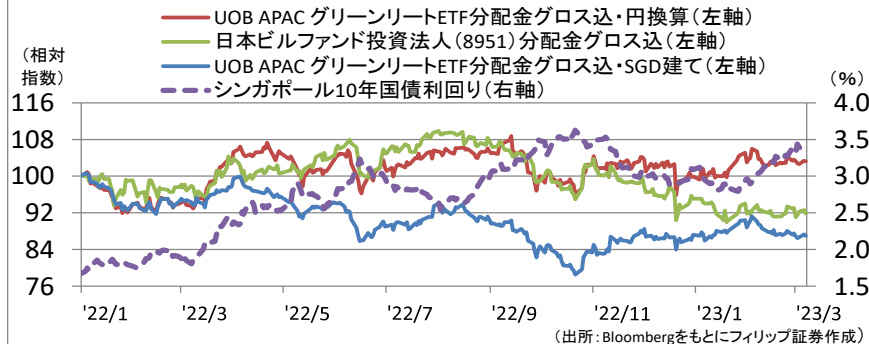
2. グリーン・リート

グリーンビルディング認証を受けている「グリーンビル」はそうでないビルと比較して売却価格・賃料ともに高いことに加え、追加コストおよび管理・運営コストの削減を通じたキャッシュフロー増の「バリュー」を提供しやすい。更に昨今はCO2削減といった環境負荷軽減・サステナビリティ向上も投資の「バリュー」と見なされる傾向が強まっている。UOBアセットマネジメントによれば、22年12月現在、同ETFはS&Pアジア太平洋リート指数に対し、温室効果ガス排出量が2%、エネルギー消費量が3%改善し、水消費量が5%削減されたという結果が出ている。

3. プライマリー通貨がシンガポールドル建てのリート

東証上場の代表的オフィス主体型J-REITである日本ビルファンド投資法人 (8951) と同ETFの22年初からのパフォーマンスを分配金込みで比較すると、現地通貨ベースで日本ビルファンド投資法人の方が優っている。これはシンガポールの金利上昇が影響しているとみられる。これに対し、円換算ベースでは同ETFが優っている。シンガポールの金利上昇が通貨高に繋がることでパフォーマンスの安定に寄与している面がある。バリュー投資の新潮流に加えて投資検討のうえで重視すべき点だろう。

UOB APACグリーンリートETFのSGD建と円換算、および日本ビルファンド投資法人の22年以降権利落ち分配金 gross 込みの日足終値 (21年末を100とした相対指数)、並びに、シンガポール10年国債利回りの日足終値の推移 (22年初～今年3/7まで)



分配金推移

※参考レート 1SGD=101.27円

分配金権利落ち日	2022/4/1	2022/6/29	2022/9/29	2022/12/29
1単位当たりGross分配金 (SGD)	0.009548	0.008256	0.008148	0.007890

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成)

ファンドの概要

シンガポール取引所 (SGX) に2021年11月23日に上場したアジア太平洋 (APAC) 地域に特化したリート (不動産投資信託) のETF。

APEC地域に上場する全てのリートの中から高い配当利回りを提供し且つ「グリーン度 (環境スコア)」の高いリートに投資する「iEdge-UOB APAC Yield Focus Green REIT Index」に連動する投資成果を目指している。同指数はSGXとUOBアセットマネジメントが共同開発した。スクリーニングによって選別された結果、現時点 (3月8日) で同ETFが投資するリートはオーストラリア、日本、シンガポール、香港の4か国となっている。

同リートの特徴として以下の3点が挙げられる。

第1に、APAC地域のリートである。APACのリートは同地域の株式市場を長期間にわたってアウトパフォームしてきた実績がある。

第2に、主に「グリーンビルディング認証」を受けている「グリーンビル」に投資するグリーン・リートである。同ETFが参照する指数は不動産資産や不動産ファンドに特化してESG評価を提供するリサーチ会社のGRESB (GRESB) のESG (環境・社会・統治) データを基にグリーン度の高いリートを選択する。

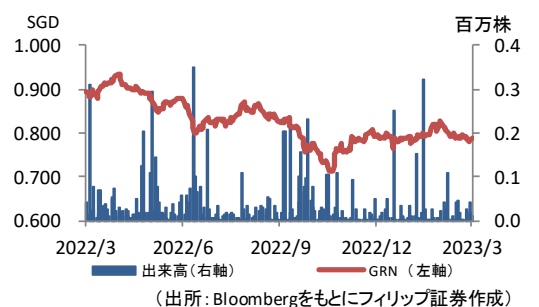
第3に、シンガポールドル (SGD) クラスとして、プライマリー通貨をシンガポールドル (SGD) とし、セカンダリー通貨を米ドル (USD) とする点である。

基本情報 (2023/3/7)

名称	UOB APAC Green REIT ETF
主要投資対象	アジアパシフィック (APAC) のリート
ベンチマーク	iEdge-UOB APAC Yield Focus Green REIT Index
信託報酬	年率0.45% (2023年2月末現在)
配当ポリシー	年率上限4% (四半期ごとに支払い、2023年より半期ごとに支払い)
運用会社	UOB Asset Management Ltd
受託会社	State Street Trust (SG) Limited

ファンドデータ (2023/3/7)

時価総額 (百万SGD)	68.4
総資産 (百万SGD)	69.2
NAV (SGD)	0.79



リサーチ部

笹木 和弘
 +81 3 3666 6980
 kazuhiro.sasaki@phillip.co.jp

【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元: フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町4番2号

TEL: 03-3666-2101 URL: <http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者: 公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員、国際公認投資アナリスト 笹木和弘

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。フィリップ証券は、レポートを提供している証券会社との契約に基づき対価を得る場合があります。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として筆者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じたいかなる損失・損害についても責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。

<日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則 平14.1.25」に基づく告知事項>

・本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。