

CSOP iEdge S-REIT リーダーズ指数 ETF (CSOP)

S-REITの上位銘柄へ投資。賃料上昇の運行性、シンガポール不動産を巡る環境、分散投資メリット、為替面の優位性
 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 SRT:SP | REUTERS CSOP.SI

終値 (SGD)

0.831

2023/6/13

1. シンガポール市場 (SGX) 上場リート

iEdge S-REITリーダース指数(以下、「同指数」)はシンガポール市場上場リート (S-REIT) の中から流動性・浮動株比率・浮動株時価総額の上位銘柄で構成される浮動株時価総額加重平均型指数である。J-REITと同様に利益の90%以上を配当することが当局から求められており、6/5終値基準での同指数の予想分配金利回りは6.1%と、シンガポール株のST指数の予想配当利回り5.2%、東証リート指数の予想分配金利回り4.05%を上回る。

Bloombergによれば、市場予想CPI(消費者物価指数)上昇率が2023年の4.9%から25年の1.6%へと低下見通しに対し、同指数の市場予想分配金利回りは23年の5.7%から25年の6.1%へ上昇見通しだ。賃料上昇のインフレへの運行性がS-REITへの投資に活きる局面を迎えるとみられる。

2. シンガポール不動産市場を取り巻く環境

S-REITの平均借り入れコストが22年1Q(1-3月)から23年1Qまで継続的に上昇傾向にあるものの、シンガポール通貨金融庁(MAS)は4/14、金融政策を維持すると発表。21年10月以降5回連続で引き締めてきたことからインフレ緩和を見込むスタンスへとシフトしている。

税制面でも、政府が今年4月、2件目以降の住宅購入に追加印紙税を2倍に引き上げた。また、富裕層資産を管理・運用する「ファミリーオフィス」が22年4月18日以降、管理資産の10%または1千万SGDの低い方の金額を国内に投資することが税制優遇条件となった。これらは住宅の直接投資よりもS-REITを通じた間接投資への資金シフトを後押ししよう。

シンガポール政府観光局(STB)は今年2月、2023年の外国人訪問者数を1200-1400万人と予測。これは新型コロナ禍前の2019年実績(1910万人)には及ばないものの、2022年実績(630万人)を大幅に上回る。そのような背景からホテルのRevPAR(販売可能な1客室当たり平均収益)の上昇が見込まれる。更に、シンガポール政府は国策として、高い医療水準を背景とした「医療ツーリズム(観光)」に注力しており、病院関連のホスピタリティ施設も同様にRevPARの上昇が期待されよう。

3. S-REIT 主要銘柄における多様なセクターおよび投資先地域

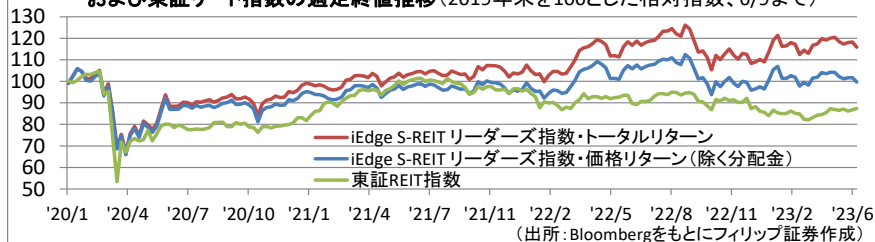
同指数を構成するREITのセクターは、物流や倉庫を含む「産業施設」、「オフィス」、「商業施設」、「データセンター」、「ヘルスケア」、「ホテル/ホスピタリティ」など多岐にわたる。その分散効果によりS-REITの個別銘柄よりも低い価格変動性(ボラティリティ)を投資家に提供できるメリットがある。

また、同指数を構成するREITが投資する不動産の所在地はシンガポールだけでなく、オーストラリア、米国、中国本土、英国などに跨る。海不動産への投資拡大により、狭い国内に限定されずに高品質物件を探すことが可能になるほか、REITの流動性拡大に資するとみられる。

4. プライマリー通貨がシンガポールドル (SGD) 建て

同指数について分配金を考慮したトータルリターン、分配金を考慮しない価格リターンの円換算ベース、および東証リート指数(分配金考慮せず)を2019年末100とした相対指数で見ると、堅調なシンガポールドル(対円)相場を受けて、価格リターンでも騰落率で東証リート指数を上回る。自国通貨購買力と労働者貯蓄価値を重視する一貫した金融政策の方針もあり、シンガポールドル建て資産の優位性も考慮されよう。

(相対指数) iEdge S-REITリーダース指数(価格リターンおよびトータルリターン)の円換算ベース
 および東証リート指数の週足終値推移(2019年末を100とした相対指数、6/9まで)



ファンドの概要

シンガポール取引所(SGX-ST)に2021年11月18日に上場。「iEdge S-REIT リーダース指数」の価格および利回り(手数料および費用控除前)のパフォーマンスに概ね連動する投資成果を目指している。

同指数構成銘柄はシンガポール市場(SGX-ST)上場リートであり、①流動性(日次平均売買代金、日次売買回転率)、②浮動株比率、③浮動株時価総額の3条件について、新規採用と既存銘柄ごとに異なる基準を満たす銘柄から選ばれる。

構成銘柄のウェイトは流動性調整後の浮動株時価総額の加重平均であり、1銘柄当たりのウェイト上限は10%である。

2023年3月末時点で構成銘柄は25銘柄であり、分配金は3月と9月の年2回が予定されている。

シンガポールドル(SGD)建てと米ドル(USD)建ての両方での投資が可能である。

23年3月末における構成銘柄の主なセクター構成比は、産業施設(Industrial)が41.5%、オフィスが23.2%、商業施設(Retail)が21.1%、データセンターが5.7%、ホテルが5.4%、ヘルスケアが1.0%。

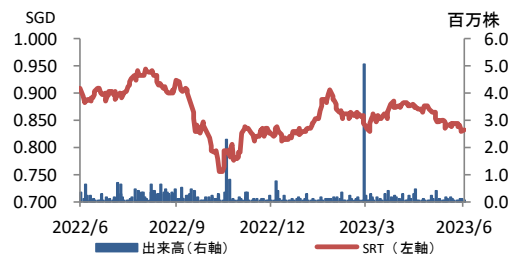
また、構成銘柄の営業収益における主な地域構成比は、シンガポールが59.9%、オーストラリアが12.4%、米国が7.6%、中国本土が4.3%、英国が2.6%である。

基本情報(2023/6/13)

名称	CSOP iEdge S-REIT Leaders Index ETF
主要投資対象	シンガポール市場(SGX-ST)上場のリート
ベンチマーク	iEdge S-REIT Leaders Index
総経費	年率0.5%(2023年5月末現在)、最大0.6%
配当ポリシー	半期ごと支払い、シンガポールドル建て
運用会社	CSOP Asset Management Pte. Ltd.
受託会社	香港上海銀行

ファンドデータ(2023/6/12)

時価総額(百万SGD)	84.4
総資産(百万SGD)	84.5
NAV(SGD)	0.83



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。