

CSOP iEdge S-REIT リーダーズ指数 ETF (CSOP)

S-REITの上位銘柄へ投資。インフレ鈍化の下で賃料上昇加速、データセンターとホテルの躍進、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) **0.719** 2024/6/24

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、6/25終値基準での同指数の予想分配金利回りは6.47%と、シンガポール株のST指数の予想配当利回り5.56%、東証リート指数予想分配金利回り4.57%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2024年の2.8%から25年の2.0%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24年の6.47%から25年の6.60%へ上昇見通し。賃料上昇加速とインフレ鈍化のコントラストはS-REITへの投資好機を示唆しよう。

2. シンガポール不動産市場を取り巻く環境

S-REITの加重平均借入れコストが23年4Q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4/12、金融政策を維持すると発表。23年4月以降4回連続、通貨の名目実効為替レートの誘導目標 (政策バンド) 上昇率を実勢水準、変動幅、中央値の調節を行わなかった。

SREITの中でも、カーボンニュートラルを実現する環境配慮型かつ節電・節水機能に優れた大型データセンター (DC) の開発に注力する動きがみられる。また、2月9日からシンガポールと中国が30日以内の訪問について相互にビザを免除する措置を始めたことが外国人観光客の増加に繋がり、ホテル事業を勢いづかせている。これらの動きがSREITのパフォーマンスへの追い風となっている。

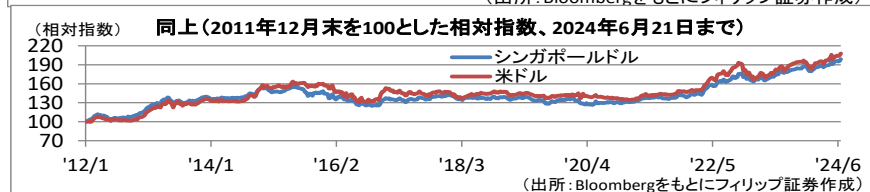
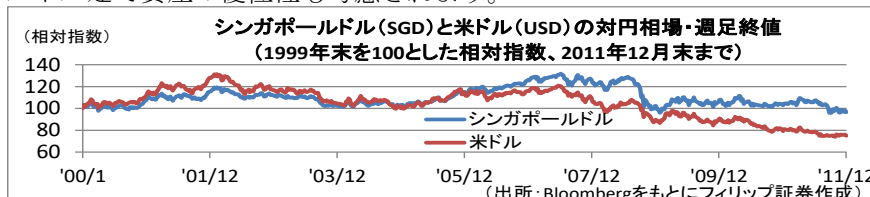
3. S-REIT 主要銘柄における多様なセクターおよび投資先地域

同指数を構成するREITのセクターの構成比 (24年3月末) は、物流や倉庫を含む「産業施設」が28% (前年比14ポイント低下)、「オフィス」が20% (同3ポイント低下)、「商業施設」が17% (同4ポイント低下) に対し、「データセンター (DC)」が15% (同9ポイント上昇)、新セグメントの「ビジネスパーク」が10%、「ホテル/ホスピタリティ」が9% (同4ポイント上昇) と、生成AI (人工知能) 普及に伴うDC需要、中国ほか海外観光客増加に伴う堅調なホテル需要が窺われる。

また、同指数を構成するREITが投資する不動産の所在地 (24年3月末) はシンガポールが51% (前年比9ポイント低下)、オーストラリアが11% (同1ポイント低下) に対し、米国、中国本土、欧州、香港、英国、日本などの海外の国の比率が上昇。海外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

当ファンドはシンガポールドル (SGD) 建てと米ドル (USD) 建ての両方での投資が可能であるなか、2000年以降を対円相場で見れば、SGDは米ドル建てと比較した場合、為替の円高傾向が堅調だった2011年末までの期間でもUSDに対して安定した推移をしていた。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。



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。

2024年4月末時点で構成銘柄は22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。

24年4月末における構成銘柄の主要な構成セクターは、上位順に、産業施設 (Industrial)、オフィス、商業施設 (Retail)、データセンター、ビジネスパーク、ホテル。

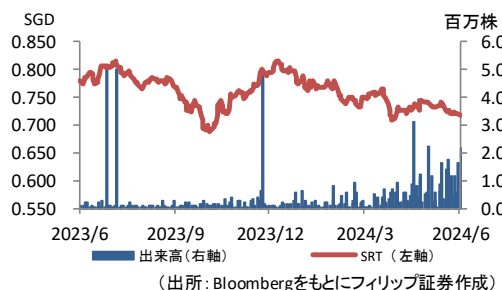
また、構成銘柄の営業収益における主な地域比は、過半数を占めるシンガポールのほか、オーストラリア、米国、欧州、中国本土、香港、英国、日本の順である。

基本情報 (2023/6/13)

名称	CSOP iEdge S-REIT Leaders Index ETF
主要投資対象	シンガポールのリート
ベンチマーク	iEdge S-REIT Leaders Index
信託報酬	年率0.5% (2024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 (2024/6/25)

時価総額 (百万SGD)	69.0
総資産 (百万SGD)	68.7
NAV (SGD)	0.72



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。