

# 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) 0.662 2024/7/2

### 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、2024年6月末で同ETFが投資するリートはオーストラリア (39.74%)、日本 (31.24%)、シンガポール (23.69%)、香港 (5.33%) の4か国である。

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 (GRESビー) 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。

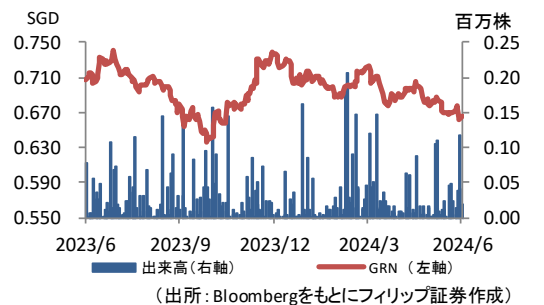
第3に、シンガポールドル (SGD) クラスとして、プライマリー通貨をシンガポールドル (SGD) とし、セカンダリー通貨を米ドル (USD) とする点である。

### 基本情報 (2024/7/3)

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% (2024年5月末現在)
配当ポリシー	年率上限4% (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 (2024/7/3)

時価総額 (百万SGD)	56.5
総資産 (百万SGD)	56.5
NAV (SGD)	0.66

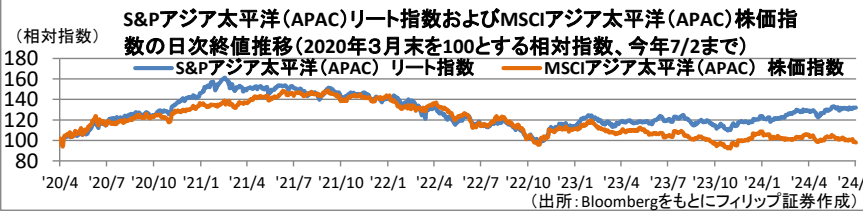
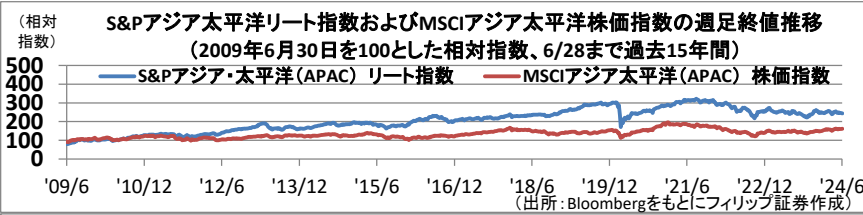


### リサーチ部

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

### 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) リート指数は、同地域の代表的な株価指数のMSCIアジア太平洋 (AP) 指数に対し、リーマンショック後の2009年6月末を100とした相対指数では足元で約51%上回る。コロナパンデミック時の2020年3月末を100とした相対指数では急激な金融引締め局面の落ち着きを反映し足元で約35%上回る。



### 2. グリーン・リート

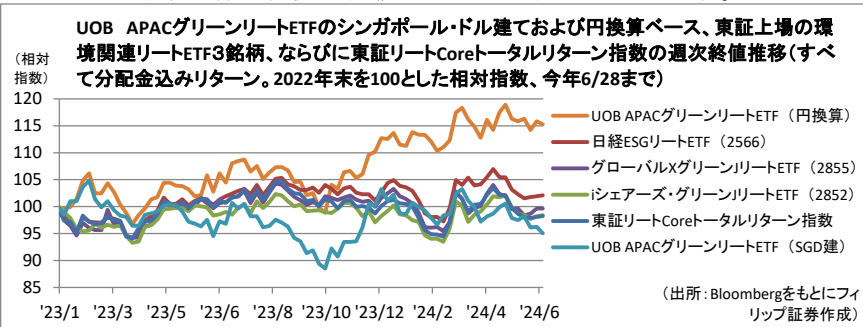
グリーンビルディング認証を受けている「グリーンビル」はそうでないビルと比較して売却価格・賃料ともに高いことに加え、温室効果ガス排出量やエネルギー消費量、および水消費量の削減を含め、追加コストおよび管理・運営コストの削減を通じたキャッシュフロー増の「バリュー」を提供しやすい。

国際金融公社 (IFC) の2019年のレポートによれば、新興国市場では人口の増加と急速な都市化に対応するためのグリーンビルが必要とされ、グリーンビルはそうでないビルと比べ、約31%高い売却価額、8%高い賃貸収入、12%のコスト削減、37%の運営コスト低下、23%高い稼働率を目指すべきものとされている。

### 3. プライマリー通貨がシンガポールドル建ての優位性

東証上場グリーン・リート関連ETFとして日経ESGリートETF (2566)、iシェアーズ・グリーンリートETF (2852)、グローバルXグリーンリートETF (2855) の3銘柄がある。分配金込みのトータルリターンで2022年末を100とする相対指数 (今年7/2現在) では、UOB APACグリーン・リートETFのパフォーマンスは、現地通貨 (シンガポールドル) 建てが昨年後半、中国の不動産不況が響き東証上場3銘柄に及ばないものの、円換算ベースで大きく上回る。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方針もあり、シンガポールドル建て資産の優位性は大きいだろう。

また、米国の政策金利も6月の米FOMC (連邦公開市場委員会) で中央値が年内1回、市場予想 (7/2時点) では年2回の確率が60%を超えている。利下げの方向に変化がない限り、米国長期金利の高止まりに伴ってリート市場全体が割安に評価されている面もあるだろう。



**分配金推移**

**分配金権利落ち月**   2022年12月   2023年6月   2023年12月   2024年3月

1単位当たりグロス分配金 (SGD)            0.007890      0.015412      0.015114      0.014356

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成)

**【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。