

# AI普及やデータ通信量の増加が追い風となるデータセンター系リート

## 北米リート・セレクトファンド 愛称:ほくと星

Aコース(定額目標分配型/為替ヘッジあり)  
Cコース(定率目標分配型/為替ヘッジあり)  
Eコース(資産成長型/為替ヘッジあり)

Bコース(定額目標分配型/為替ヘッジなし)  
Dコース(定率目標分配型/為替ヘッジなし)  
Fコース(資産成長型/為替ヘッジなし)

追加型投信/海外/不動産投信

■ 北米リート市場の動き、注目セクターと組入銘柄の紹介、及び当ファンドの運用経過と運用方針についてご説明致します。

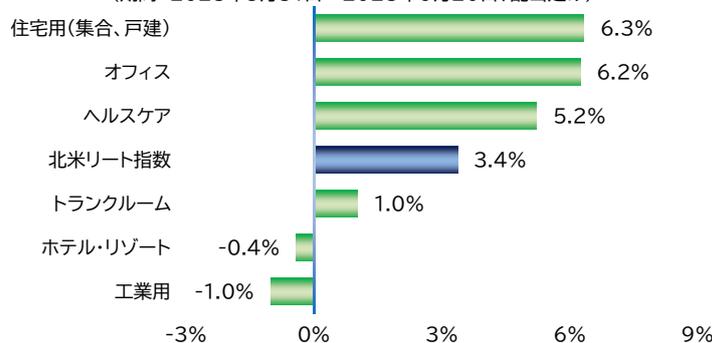
## 1. 6月のマーケットの動き

### 債務上限問題の払拭や底堅い景気を背景に上昇

6月の北米リート市場は上昇しました。金融引き締め長期化への懸念が重石となったものの、債務上限停止法案の成立が好感されたほか、経済指標で消費の底堅さが示され、景気への過度な懸念が後退したことなどが相場上昇の要因となりました。(6月20日現在)

主要国である米国のセクター別の騰落率では、季節的な需要期に入った住宅用(集合・戸建)や、相対的にシクリカル性が高いオフィスなどが上位となりました。一方、前月に上位となった反動もあり、工業用やホテル・リゾートなどが下位となりました。(図表1)

図表1 北米リート市場のリターンと  
米国主要セクター別リターン上位下位3セクター  
(期間 2023年5月31日~2023年6月20日、配当込み)



※北米リート指数:FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs TR Index  
※米国セクター別指数:FTSE NAREIT ALL Equity REITS TR Index

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

## 2. 注目セクターの紹介

### 情報通信機器の安定運用に不可欠なデータセンター

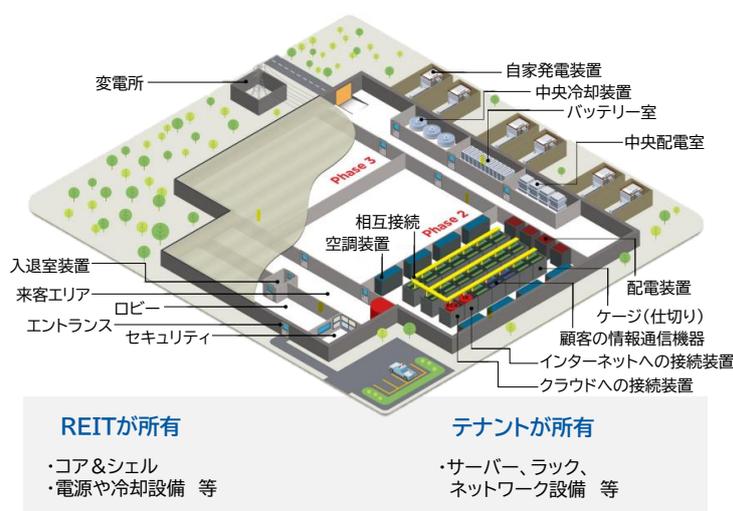
データセンターは、顧客にサーバーなどの情報通信機器を設置する場所を提供する施設です。大規模な通信回線や冷却装置、大容量電源など機器を安定的に運用するための環境やサービスも提供します。(図表2)

### 機器の消費電力量で賃料が変動、新規供給は限定的

データセンターの賃料は設置する機器の電力消費量で変動するため、データ通信量の増加に伴う機器設置台数の増加に加え、設置した機器のアップグレードによる電力消費量の増加が賃料の上昇要因となります。

供給面では、通信遅延の低減のため利用者に近い大都市圏で、自然災害リスクが低く、大規模な受電環境が必要なことから、データセンターの立地は限られます。また、建設許可から完成までに数年を要することや、足元の建設費用の上昇もあり、新規供給は限定的です。

図表2 データセンターの概念図



(出所)EQINIXの開示資料を基に岡三アセットマネジメント作成

### データ通信量の増加が追い風

需要面では、データ通信量の爆発的な増加がデータセンター市場の追い風になると考えられます。社会や企業のデジタル化の進行を背景に、世界のデータ通信量(月間)は2020年から2026年までに約3.4倍に増加すると予想されています(図表3)。

### AIの普及も賃料を押し上げる要因に

AIの活用には膨大なデータを高速で処理できるデータセンターが不可欠です。AIを高度化するための機械学習に必要な画像処理半導体(GPU)は、一般的に中央演算処理装置(CPU)の2倍程度の電力を必要とします。そのため、GPUを増設する動きが、消費電力量の増加に繋がり、データセンターの賃料を押し上げる可能性があります。

図表3 世界のデータ通信量の予測



※エクサバイト:データの容量を表す単位で、10億ギガバイトに相当します。

(出所)国連貿易開発会議(UNCTAD)のデータを基に岡三アセットマネジメント作成

## 3. 個別銘柄の紹介

### グローバルベースでの企業間の相互接続に強み

エクイニクスはデータセンター系の大手リートです。日本を含む世界32カ国、248カ所でデータセンターを展開し、10,000社を超える世界的な主要企業、及び5,000社以上のネットワークプロバイダーやクラウド・IT関連企業にサービスを提供しています(図表4)。

企業のデジタル化が進む中、同リートのデータセンターにおいて顧客間を直接接続することによって低コストで安全に速くデータを転送できる、**インターコネクション(企業間の相互接続)サービス**をグローバルベースで提供できることが強みです。

### 安定した事業基盤

顧客の異動が少ないため、既存顧客からの収入が売上の約95%を占めています。また、地域別売上構成比は北米44%、欧州、中東及びアフリカ35%、アジア太平洋21%であり、地理的な分散に加え、**最大の顧客でも売上構成比率は3%弱**にとどまり、顧客の業績動向の影響を受けにくいように分散されています。

負債の約96%が固定金利による借入れです。そのため、金利上昇による業績への影響は限定的です。

図表4 エクイニクスのデータセンター



千葉県印西市のTY12x:世界規模でクラウドサービスを展開する事業者専用のデータセンター

(出所)岡三アセットマネジメント撮影



米国マサチューセッツ州ボストンのBO2:データセンターの内部

(出所) EquinixのHP

### 中長期的に業績拡大が続く見込み

2023年1-3月期決算では、リートの収益性を表す1口当たりFFOは市場予想を上回り、旺盛な需要を背景に通期予想が上方修正されました。

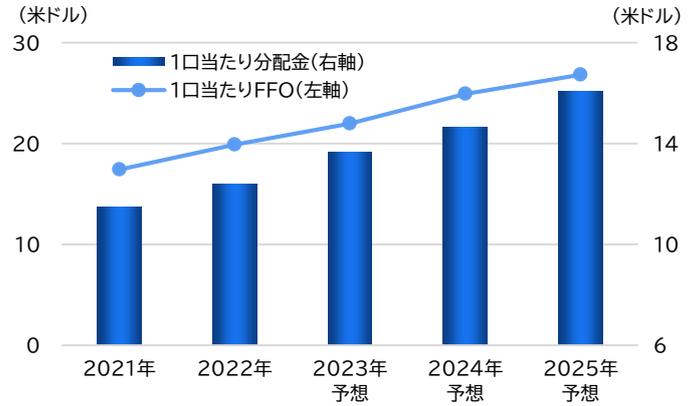
契約期間中に賃料が毎年、段階的に上昇する条項を賃貸借契約に付けているほか、企業のデジタル化に伴うインターネットコネクション手数料の増加や、顧客の機器アップグレードに伴う消費電力増加に応じた賃料の上昇により、今後も安定的な収益増加が見込まれます。

また、既存施設の拡張を中心にグローバルで約50の開発プロジェクトが進行中であり、今年は約26億ドル(約3,600億円)程度の設備投資を行う計画です。

限定的な新規供給に加え、データ通信量の増加に伴う旺盛な需要を背景として、中長期的に既存施設の賃料上昇や開発案件の寄与などで業績拡大が続くと考えられます(図表5)。

図表5 エクイニクスの1口当たりFFOと分配金の推移

(期間 2021年~2025年、年次)



※データは2023年6月20日時点

(出所) Bloomberg のデータを基に岡三アセットマネジメント作成

※FFO(Funds From Operation):

リートが賃料収入からどれだけのキャッシュフロー(現金収入)を得ているかを示す数値で、リートの収益力を表すものと考えられています。不動産売却損益を除いたリートの純利益に、減価償却費を加算した金額になります。FFOを利用すると同一基準でリートごとのキャッシュフローが比較できます。

## 4. 足元の運用経過

足元の運用につきましては、金融引き締め長期化に伴う景気減速リスクなどを勘案し、ディフェンシブ性を重視したポートフォリオを維持しました。

セクター配分については、一部の銘柄を利益確定のために売却して工業用セクターなどの組入比率を引き下げました。一方、夏場に需要期を迎える住宅用(集合・戸建)セクターなどの組入比率を引き上げました。

## 5. 運用方針

セクター配分については、デジタル化の進展など構造的な成長要因が業績の支えになると考えられる工業用セクターとデータセンターセクターや、長期契約による業績の安定性に加え、買収等により外部成長が期待できるネットリース系リート(店舗用、各種など複数のセクターに属します)に加え、良好な需給環境を背景に業績の堅調な推移が見込まれるトランクルームセクターなどを強気に見て組入比率の調整を行う方針です。

一方、在宅勤務の定着や企業業績の減速を背景に需要低迷が続くと懸念されるオフィスセクターのほか、景気減速に伴う裁量的支出の抑制による業績への影響が懸念される店舗用セクターやホテル・リゾートセクターなどに対しては慎重な姿勢で臨みます。

# 運用状況 (作成基準日 2023年6月20日)

## 設定来の基準価額の推移

(2018年6月20日～2023年6月20日、日次)

### Aコース(定額目標分配型/為替ヘッジあり)



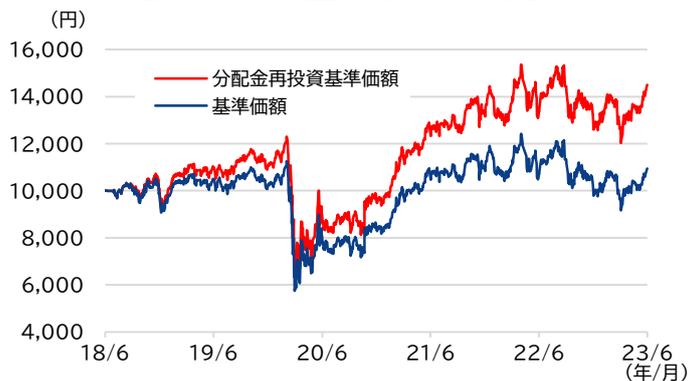
### Bコース(定額目標分配型/為替ヘッジなし)



### Cコース(定率目標分配型/為替ヘッジあり)



### Dコース(定率目標分配型/為替ヘッジなし)



### Eコース(資産成長型/為替ヘッジあり)



### Fコース(資産成長型/為替ヘッジなし)



※基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。  
 ※設定日の基準価額は、1万口当たりの当初設定元本です。  
 ※分配金再投資基準価額とは、分配金(税引前)を当該分配金(税引前)が支払われた決算日の基準価額で再投資したものと計算した基準価額です。  
 ※グラフは過去の実績であり、将来の成果を示唆または保証するものではありません。

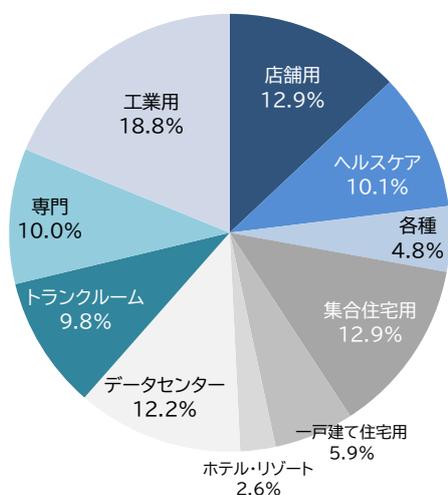
# 運用状況（作成基準日 2023年6月20日）

## マザーファンドのデータ

REIT組入比率	組入銘柄数
97.7%	34 銘柄

※銘柄数は、新株等がある場合、別銘柄として記載しております。

### 保有リートのセクター別構成比率



※比率は、北米リート・マザーファンドの保有リート全体に占める各セクターの構成比です。  
 ※比率は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

### 組入上位10銘柄

銘柄名	国	セクター	比率
1 プロロジス	米国	工業用	8.4%
2 エクイニクス	米国	データセンター	7.7%
3 アバロンベイ・コミュニティーズ	米国	集合住宅用	6.0%
4 デジタル・リアルティ・トラスト	米国	データセンター	4.2%
5 STAGインダストリアル	米国	工業用	3.6%
6 ウェルタワー	米国	ヘルスケア	3.6%
7 Apartment Income REIT Corp	米国	集合住宅用	3.4%
8 ミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティーズ	米国	集合住宅用	3.3%
9 エクイティ・ライフスタイル・プロパティーズ	米国	一戸建て住宅用	3.2%
10 キューブスマート	米国	トランクルーム	3.1%

※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として記載しております。  
 ※比率は、マザーファンドの純資産総額に対する組入比率です。  
 ※セクターは、GICSによる分類を使用しています。

# 販売会社

受益権の募集の取扱い、投資信託説明書(交付目論見書)、投資信託説明書(請求目論見書)及び運用報告書の交付の取扱い、解約請求の受付、買取請求の受付・実行、収益分配金、償還金及び解約金の支払事務等を行います。なお、販売会社には取次販売会社が含まれる場合があります。

商号	登録番号	日本証券業協会	加入協会		
			一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会
<b>(金融商品取引業者)</b>					
岡三証券株式会社	関東財務局長(金商)第53号	○	○	○	○
岡三にいがた証券株式会社	関東財務局長(金商)第169号	○			
アーク証券株式会社	関東財務局長(金商)第1号	○			
今村証券株式会社	北陸財務局長(金商)第3号	○	○		
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
島大証券株式会社	北陸財務局長(金商)第6号	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(金商)第1号	○			
大熊本証券株式会社	九州財務局長(金商)第1号	○			
播陽証券株式会社	近畿財務局長(金商)第29号	○			
益茂証券株式会社	北陸財務局長(金商)第12号	○			
楽天証券株式会社	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
愛媛証券株式会社	四国財務局長(金商)第2号	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			
JIA証券株式会社	関東財務局長(金商)第2444号	○			○
野畑証券株式会社	東海財務局長(金商)第18号	○			○

※岡三証券株式会社は、一般社団法人日本暗号資産取引業協会にも加入しております。

<本資料に関するお問合わせ先>  
 フリーダイヤル 0120-048-214 (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)

## 留意事項

### 岡三アセットマネジメントについて

商号: 岡三アセットマネジメント株式会社

岡三アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引業者として投資運用業、投資助言・代理業および第二種金融商品取引業を営んでいます。登録番号は、関東財務局長(金商)第370号で、一般社団法人投資信託協会および一般社団法人日本投資顧問業協会に加入しています。

### 投資リスク

●投資者の皆様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。投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者の皆様へ帰属します。ファンドは、米国およびカナダの不動産投資信託証券等値動きのある有価証券等に投資しますので、組入れた有価証券等の価格の下落等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、外貨建資産に投資しますので、為替相場の変動により損失を被ることがあります。

●ファンドの主な基準価額の変動要因としては、「不動産投資信託証券のリスク(価格変動リスク)、(分配金(配当金)減少 リスク)」、「為替変動リスク」があります。その他の変動要因としては、「不動産投資信託証券のその他のリスク(信用リスク、業績悪化リスク、自然災害・環境問題等のリスク、法律改正・税制の変更等によるリスク、上場廃止リスク、流動性リスク)」、「カントリーリスク」があります。

●為替ヘッジあり(Aコース)(Cコース)(Eコース)では、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を目指しますが、為替ヘッジの対象となる外貨建資産は市況動向により変動することから、為替変動リスクを完全にヘッジすることはできません。

※基準価額の変動要因は上記のリスクに限定されるものではありません。

### その他の留意点

●ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリングオフ)の適用はありません。

●投資信託は預金商品や保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。

●ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金申込の受付が中止となる可能性、換金代金の支払が遅延する可能性があります。

●分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。分配金は、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があるため、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。また、投資者の購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり率が小さかった場合も同様です。

●ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。ファンドが投資対象とするマザーファンドを他のベビーファンドが投資対象としている場合に、当該他のベビーファンドにおいて追加設定および一部解約等がなされた場合には、その結果として、マザーファンドにおいても売買等が生じ、ファンドの基準価額に影響を受けることがあります。

●取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金申込みの受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込みの受付を取消することがあります。

●詳しくは、「投資信託説明書(交付目論見書)」の「投資リスク」をご参照ください。

### お客様にご負担いただく費用

<お客様が直接的に負担する費用>

#### ■購入時

購入時手数料 : 購入金額(購入価額×購入口数)×上限3.30%(税抜3.0%)  
詳しくは販売会社にご確認ください。

#### ■換金時

換金手数料 : ありません。  
信託財産留保額 : ありません。

<お客様が信託財産で間接的に負担する費用>

#### ■保有期間中

運用管理費用(信託報酬) : 純資産総額×年率1.65%(税抜1.50%)

#### ■その他費用・手数料

監査費用 : 純資産総額×年率0.0132%(税抜0.012%)

●有価証券等の売買に係る売買委託手数料、投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、海外における資産の保管等に要する費用等を投資信託財産でご負担いただきます。なお、マザーファンドの当該費用につきましては、間接的にご負担いただきます。(監査費用を除くその他費用・手数料は、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。)

●お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。なお、上場不動産投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託の費用は表示していません。

●詳しくは、「投資信託説明書(交付目論見書)」の「手続・手数料等」をご参照ください。

#### <本資料に関してご留意いただきたい事項>

●本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社で作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。●本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。●本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。●投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。