

# テック インフラ Tech Infraだより

## 早わかりデータセンター

### ～データセンターはAI社会の重要インフラ～

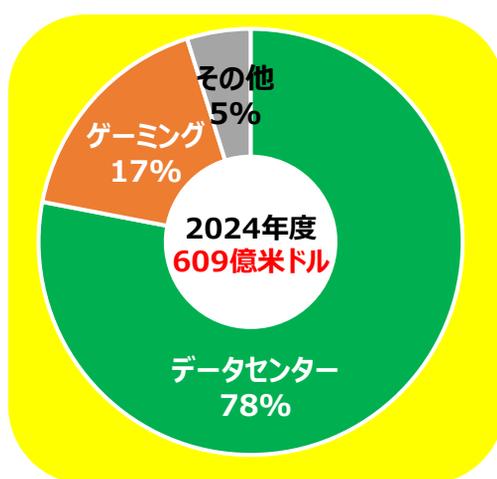
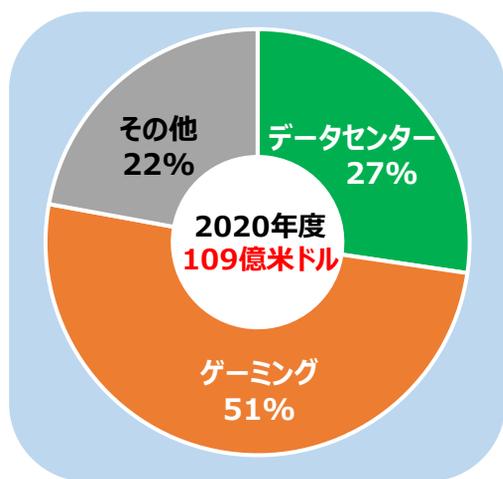
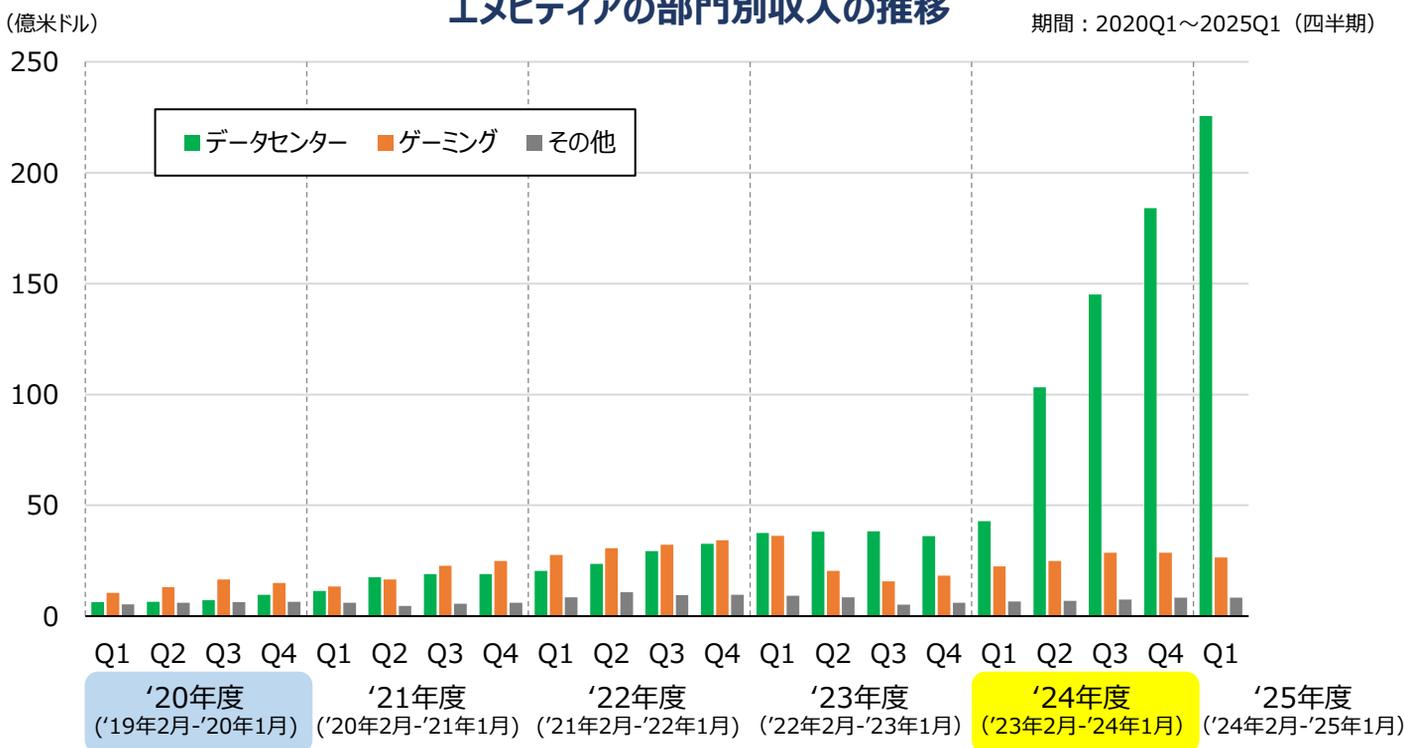
作成日：2024年5月29日

#### エヌビディア「1強」の背景はデータセンターにおける半導体需要増

米半導体大手のエヌビディアの業績が急伸し、株価が大きく上昇してきたことはご存じの通りです。その力強い業績の背景にあるのは、生成AIの出現に伴いデータ処理量が飛躍的に増大し、その結果、高精度な半導体需要が急増していることです。この需要先がデータセンター（DC）であり、同社のデータセンターからの収入は急増し、2024年度決算におけるデータセンターの占める割合は8割弱にまでなっています（5月22日に発表された、直近の2025年度第1四半期決算では87%まで拡大）。

#### エヌビディアの部門別収入の推移

期間：2020Q1～2025Q1（四半期）



出所：ブルームバーグのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。

上記は過去の実績、または現時点の見通しであり、将来の市場の変動を示唆・保証するものではありません。

## クラウド大手がデータセンター投資を活発化

クラウドサービスは、インターネットを経由した仮想環境下でのサービスです。ユーザーにとってはサーバーなどが不要で利便性の高いサービスですが、クラウドサービスのサーバーはデータセンターに設置されていることが多いため、クラウドサービスを利用するユーザーは、間接的にデータセンターを利用していることになります。

### データセンター・インフラの活用イメージ

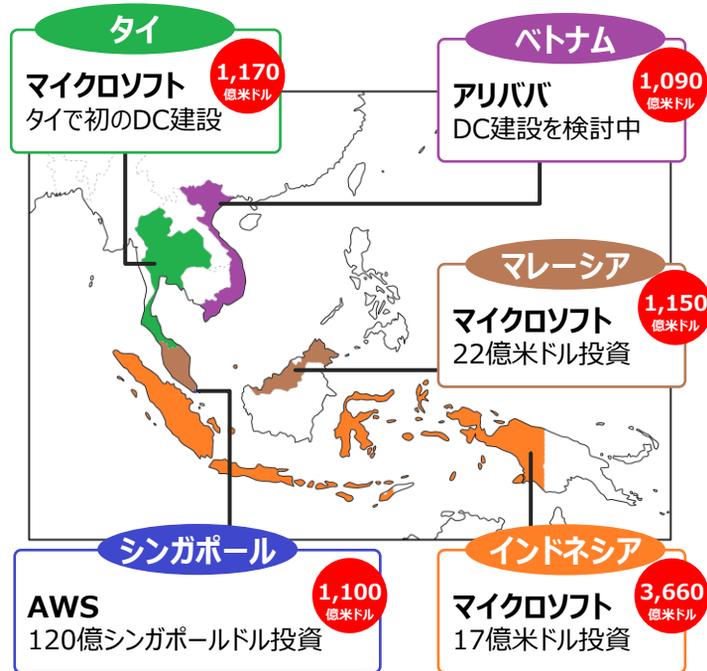


クラウド大手は、AI時代を見据えてデータセンター増強の動きを活発化させており、特に、アジア地域では大型投資案件の発表が相次いでいます。

### 日本でのデータセンター投資計画事例

企業名	投資額
オラクル	約1兆2,000億円 (’24~’33年)
AWS	2兆2,600億円 (’23~’27年)
マイクロソフト	約4,400億円 (’24~’25年)
グーグル	1,000億円

### 東南アジアでのデータセンター投資計画事例



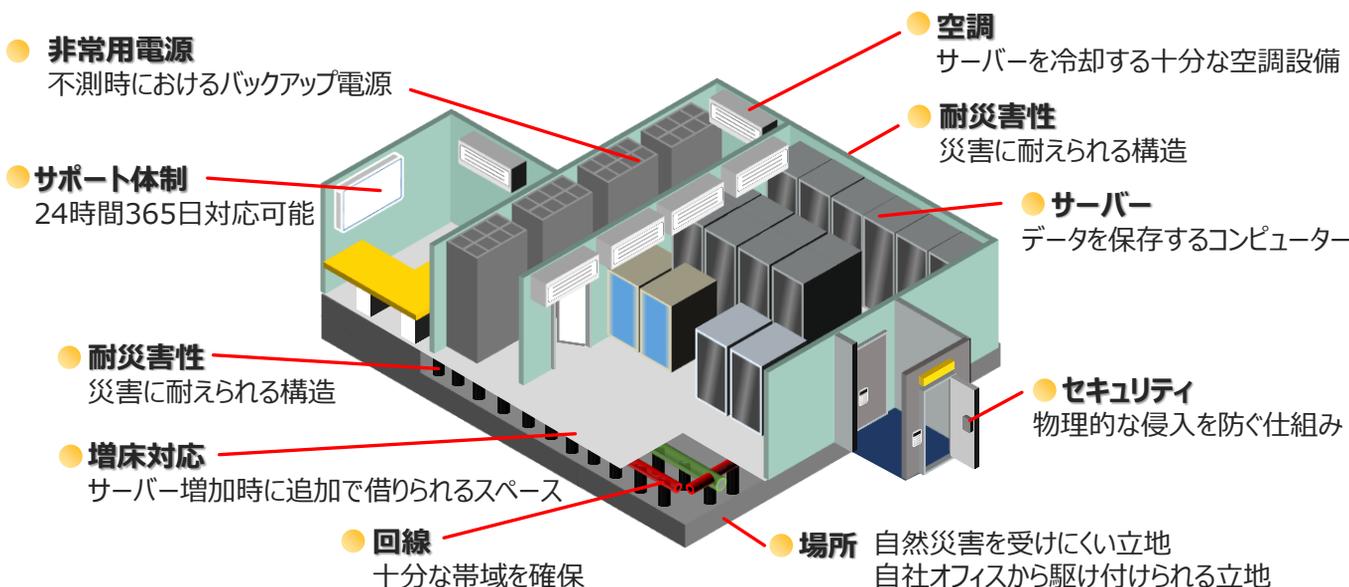
※赤丸の数字は、2030年のAI関連経済効果

# テック インフラ Tech Infraだより

## データセンターとは

データセンターは、サーバーやネットワーク機器を設置するために特別に作られた建物です。内部にはサーバーを収納するラックが並び、ネットワーク機器を設置するスペースも用意されています。また、インターネットなど外部と接続できる高速回線、冷却装置、大容量電源や、強固なセキュリティー、災害対策、非常時のバックアップなど、サーバー設置に必要なすべての設備や機能が整えられています。AIの普及、進化に伴うデータ処理量の飛躍的な増加で、大量の電力を消費することが見込まれており、国や地域によってはデータセンター新規建設の認可に時間がかかるケースもあります。これらには、専門的な知見やノウハウが必要になることから新規参入には高い障壁があると言われています。

## データセンターの様々な特徴

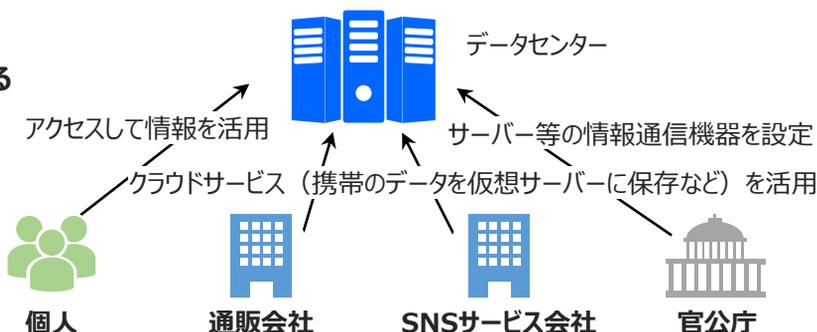


データセンターは自社で建設・保有するケースもあれば、事業者の運営するデータセンターのサービスを利用するケースもあります。サービスは大別すると自社サーバーをデータセンターに置く「**コロケーション**」と事業者のサーバーを借りる「**ホスティング**」の2つです。「**コロケーション**」は、データセンター内にある、サーバーを収納するラックや機器を設置するスペースを貸し出すサービスです。こちらは複数社がデータセンター内のスペースを共有する形態ですが、たとえば建物一棟を1社に対して貸し出すような大型形態は、「**ハイパースケール**」と呼ばれます。「**ホスティング**」は、データセンター側で用意したサーバーおよびネットワーク機器を貸し出すサービスで、「**レンタルサーバー**」と呼ばれることもあります。

データセンターの利用者（直接的および間接的）は、個人、法人、政府系団体など多岐にわたります。データセンター活用のメリットは、主に次のようなものがあります。

## データセンター活用のメリット

- 地震や火災などに十分な対策をしている
- 安定して電力を供給している
- 温度・湿度の管理をしている
- セキュリティー対策をしっかりとっている
- 高速通信を利用できる など



出所：各種資料を基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。

上記は過去の実績、または現時点の見通しであり、将来の市場の変動を示唆・保証するものではありません。

## データセンター・リートとは

データセンター・リートは、データセンターを保有し、ネットワーク・サーバーや通信機器などの設備を設置・運営することに特化しています。リート形態のメリットとして、国によって利益の90%以上を配当金として支払うなど一定条件を満たせば法人税の免除が受けられるなどの恩恵があります。主要なデータセンター・リートは以下のようなものがあります。

### エクイニクス（時価総額：675億米ドル）

データセンター系の大手リートとして世界最大級の規模を誇る米国リートです。日本を含む世界33カ国、71都市で260のデータセンターを運営し、世界中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。顧客数は10,000を超え、地域別売上構成比は米大陸44%、欧州、中東及びアフリカ34%、アジア太平洋22%と分散されています。

（米ドル） 期間：2014年4月末～2024年4月末（月次）（米ドル）



### デジタル・リアルティートラスト（時価総額：441億米ドル）

データセンター系の大手リートの1つで、買収と合併によって成長してきた米国リートです。日本を含む世界50超の都市で300超のデータセンターを運営しています。顧客数は5,000を超え、地域別売上構成比は北米が51%、欧州が30%超を占めています。日本では直接データセンターを保有するとともに、三菱商事との合弁会社を通じてデータセンターを展開しています。

（米ドル） 期間：2014年4月末～2024年4月末（月次）（米ドル）



### ネクストディーシー（時価総額：97億豪ドル）

オーストラリアのデータセンター・リート。主にオーストラリアで、通信事業者やシステムインテグレーターに依存しないデータセンターを開発・運営しています。現在オーストラリアで13のデータセンターを運営していますが、マレーシアやニュージーランドなどアジア地域への展開を図っています。

### ケッペル・DC・リート（時価総額：29億シンガポール・ドル）

シンガポール証券取引所に上場するアジア初のデータセンター専門リートです。アジアおよび欧州9カ国で23のデータセンターを運営しています。保有資産比率は72%程度がアジア太平洋、28%程度が欧州となっており、最も多いのはシンガポールで56%程度を占めています。

### デジタル・コア・リート・マネジメント（時価総額：8億米ドル）

米大手データセンター・リートのデジタル・リアルティートラストがスポンサーとなり、2021年12月にシンガポールでIPO（新規株式公開）したデータセンター・リート。デジタル・リアルティートラストが開発したデータセンターを保有し、米国、カナダ、ドイツなどの6地域で10のデータセンター（大阪の物件の部分権益を含む）を運営しています。

出所：ブルームバーグ（2024年5月24日時点）、各種資料を基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。2024年以降のEPSは推計値。時価総額は4月末時点。

上記は過去の実績、または現時点の見通しであり、将来の市場の変動を示唆・保証するものではありません。

## データセンター・リート・セクターの利益成長見通し

データセンター・リート・セクターの利益成長見通しは、リート市場全体と比べて高くなっています。データセンターの賃料は設置する機器の消費電力量で変動するため、データ通信量の増加に伴う消費電力量の増加が賃料の上昇につながると予想されます。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。加えて、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などにより、新規供給は限定的であることも、既存リートの強気の賃料設定が可能となっています。

## 米国リート・セクター別利益成長率の見通し

	2020	2021	2022	2023	2024 (推計値)	2025 (推計値)	2026 (推計値)	コロナ以降 (過去4年)	翌3年
データセンター	3.4%	3.1%	1.0%	5.4%	6.8%	7.7%	10.4%	3.2%	8.3%
その他セクター*	▲4.8%	11.1%	11.7%	3.4%	1.7%	4.3%	4.6%	5.1%	3.5%

\*その他セクターは、物流施設、通信タワー、オフィス、集合住宅、個人向け倉庫、ネットリース、ヘルスケア、モール、ショッピングセンターの単純平均。

## クラウド大手とデータセンター・リートは共存共栄

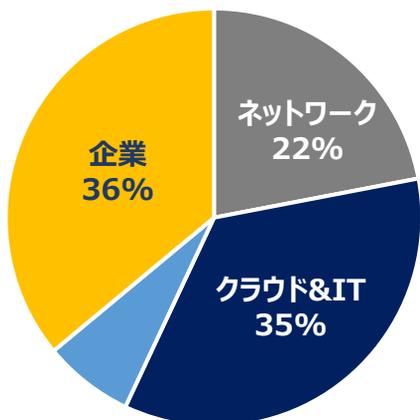
クラウド大手では、自社でデータセンター投資、増強の動きも見られますが、これは研究開発を柔軟に行うことなどに活用され、通常のクラウドサービスにおいては、低コスト、他プロバイダーとのネットワーク接続性、電力バックアップや冷却装置などを備えた最新設備などの観点から、引き続き他社が運営するデータセンターの併用が見込まれます。

エクイニクスの収益に占めるクラウド部門収益は35%、デジタル・リアルティ・トラストについては48%となっており、クラウド大手の成長の恩恵をデータセンターは受けていることがわかります。

今後も、クラウド大手とデータ・センター・リートの共存共栄関係は続くと考えられます。

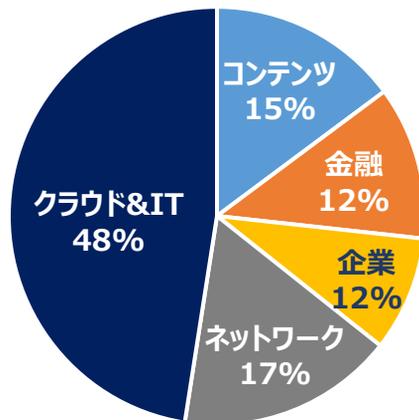
## セグメント別比率

エクイニクス  
(2024Q1)



コンテンツ、デジタルメディアプロバイダ  
7%

デジタル・リアルティ・トラスト  
(2023Q4)

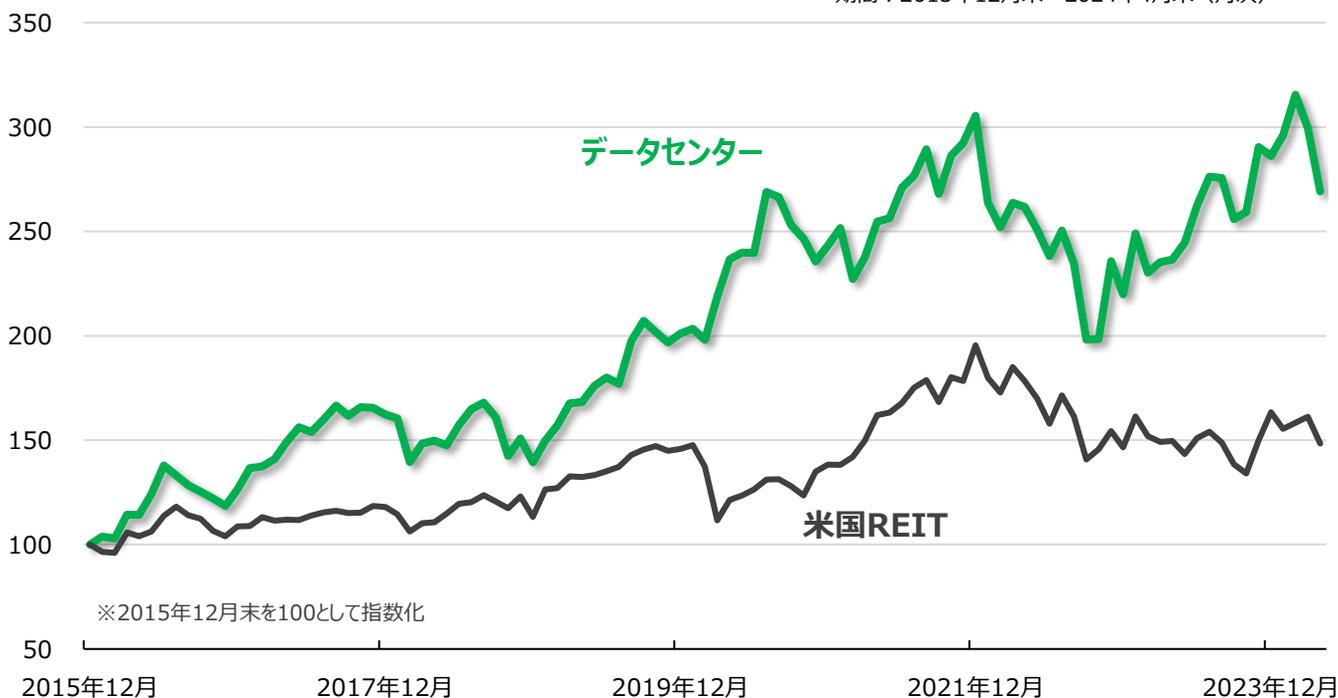


## 堅調なパフォーマンス

データセンター・セクターの株価は リート各セクターの中でも特に堅調に推移してきており、良好な利益成長見通しから今後も相対的に堅調なパフォーマンスが期待されます。

### データセンターのパフォーマンス（米ドル）

期間：2015年12月末～2024年4月末（月次）



出所：ブルームバーグのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。

米国REIT：FTSE Nareit All Equity REIT Index、データセンター：FTSE Nareit Equity Sub-Sector Data Center Index、指数はすべてトータルリターン、米ドルベース。

上記は過去の実績、または現時点の見通しであり、将来の市場の変動を示唆・保証するものではありません。

## ご留意事項

- 当資料は、情報の提供を目的として、パインブリッジ・インベストメンツが作成した参考資料です。金融商品取引法に基づく開示書類ではありませんし、特定の有価証券の売買、ファンド、商品を勧誘、推奨するものではありません。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。当資料中の記載事項、数値、図表等は、当資料作成日時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。なお、当資料中のいかなる記載事項も、将来の投資機会または運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。



パインブリッジ・インベストメンツ株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第307号  
加入協会：一般社団法人投資信託協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会