

(愛称) 未来インフラ

パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド

なぜ今、未来インフラが 知っておきたい4つのポイント

- 1 魅力的なキャッシュ・フローが期待できる不動産市場(テクノロジー・インフラ)にプロの資金が流入
- 2 M&Aの買収対象としても今注目。プロの投資家が狙うテクノロジー・インフラ
- 3 インフレへの備えにも有効。実物資産を裏付けとするREITへの投資の強み
- 4 国際社会が押し進める法人課税強化。注目される法人税実質免除のREITの強み

①プロ投資家にも魅力的に映る実物資産(テクノロジー・インフラ)

- ✓ 機関投資家調査によると、国内外の私募不動産ファンドへの投資意欲の高まりが確認されている状況ですが、成長力まで兼ね備えるテクノロジー・インフラは更に注目度が高まっています。
- ✓ コロナ・ショック前の調査においても、旧来型不動産と比べてデータセンターや物流施設への投資意欲の高まりが確認できます。

国内機関投資家が投資している不動産商品等の用途

(複数回答 母集団=187、3年後は想定)

	3年前 (A)	現在	3年後 (B)	変化幅 (B-A)		3年前 (A)	現在	3年後 (B)	変化幅 (B-A)
ヘルスケア	4.8%	6.0%	7.0%	+2.2%	森林	0.2%	0.2%	0.3%	+0.1%
データセンター	2.5%	3.7%	4.6%	+2.1%	産業振興支援施設	0.8%	0.7%	0.9%	+0.1%
物流施設	12.9%	13.3%	14.4%	+1.5%	電波塔・基地局	0.8%	0.8%	0.6%	▲0.2%
個人用倉庫	0.0%	1.2%	0.8%	+0.8%	賃貸住宅	14.1%	13.3%	12.7%	▲1.4%
ホテル・旅館	12.9%	13.5%	13.6%	+0.7%	オフィスビル	20.4%	19.3%	18.7%	▲1.7%
その他	1.7%	2.5%	2.4%	+0.7%	商業施設	17.9%	16.7%	15.3%	▲2.6%
公共施設	1.9%	2.2%	2.4%	+0.5%	該当なし	9.1%	6.7%	6.3%	▲2.8%

(出所) 国土交通省「令和元年度不動産投資家アンケート調査」のデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成
赤字はテクノロジー・インフラ。調査対象：企業年金、リート・私募リート・私募ファンド、金融機関、事業会社。調査期間：2020年2月5日～2月21日。

②M&A市場でも注目を集めるテクノロジー・インフラ

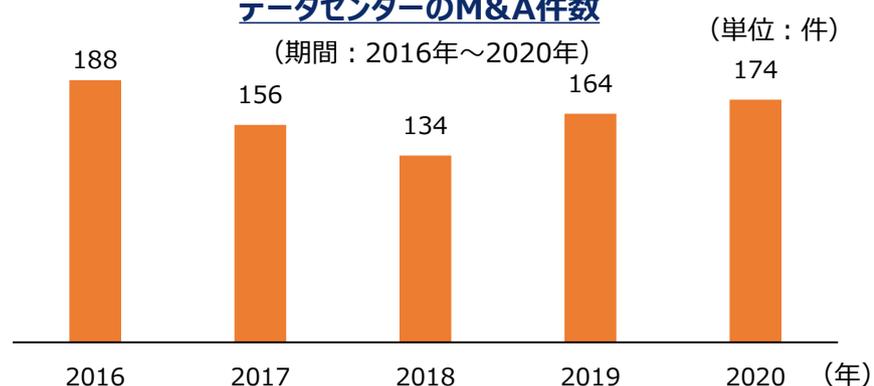
- ✓ 将来に亘って高い成長が期待できるテクノロジー・インフラはM&A市場でも注目されています。
- ✓ データセンターのM&A件数が2018年に底入れし、増加傾向にあることが確認できます。
- ✓ データ量の飛躍的な拡大が見込めることから、現市場価格を割安と判断する向きもあります。

2021年6月7日(月)、米投資会社ブラックストーン・グループは米データセンターQTSリアルティ・トラストを買収すると発表しました。買収規模は約100億米ドル(約1.1兆円)となりました。

本買収は、データセンター事業者の現在の市場価格がとても魅力的であることを示しています。また、ブラックストーン・グループによる確信度が高いテーマの1つに、「データ量の飛躍的な拡大」があるため、本ニュースは、中長期的にテクノロジー・インフラ・セクターにもプラスに働くものと考えます。

データセンターのM&A件数

(期間：2016年～2020年)



(出所) S&Pグローバル・マーケティング・インテリジェンスのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成

■当資料の留意事項については最終ページをご覧ください。

(愛称) 未来インフラ

パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド

③過去のインフレ局面において堅調なREIT価格

- ✓ 物価が上昇するとREITの裏付け資産である不動産価格や賃料などの上昇が期待されます。
- ✓ そのため、インフレ懸念が高まる局面においても資産価値の上昇が期待されます。

期待インフレ率と米国REITの推移

(期間：2002年1月末～2021年6月末、月次、米ドルベース)



局面	期待インフレ率の上昇期間	期待インフレ率の上昇幅	米国REIT
①	2002年10月末～2005年3月末	+1.68%	+76.9%
②	2008年11月末～2011年4月末	+3.25%	+115.4%
③	2020年3月末～2021年3月末	+2.07%	+34.2%

(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オール・エクイティ・リート指数（米ドルベース、トータルリターン）、期待インフレ率：米ブレイク・イーブン・インフレ率（5年物）。

④注目される法人税実質免除のREITへの投資妙味

- ✓ 国際社会で高まる法人課税強化の動きがあり、法人最低税率15%以上でOECDは大枠合意しましたが、株式市場への影響も懸念されています。
- ✓ 一方、（一定の要件の下で法人税が実質免除となる）REITへの影響は相対的に小さくなるため、投資対象としての魅力が高まることが予想されます。

これまで

GAFANAなどの巨大IT企業は法人税が安い国に拠点を設けて取引を集中させることで法人税を大幅に節税

これからは

法人税の最低課税を導入し、「税金逃れ」を防止
節税してきた大企業に逆風になる公算
※2021年10月に最終的に決定予定

法人税の比較（税率は2020年時点）

一般企業（上場企業等）	REIT企業
フランス : 32.0%	利益の90%超を投資家に分配する等の一定の条件の下で法人税が免除
ドイツ : 29.9%	
日本 : 29.7%	
米国 : 25.8%	
英国 : 19.0%	
ハンガリー : 9.0%	

(出所) OECDのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成
■当資料の留意事項については最終ページをご覧ください。

(愛称) 未来インフラ

パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド

米国における家主重視の賃貸借契約形態、それにより見込める安定したキャッシュフロー

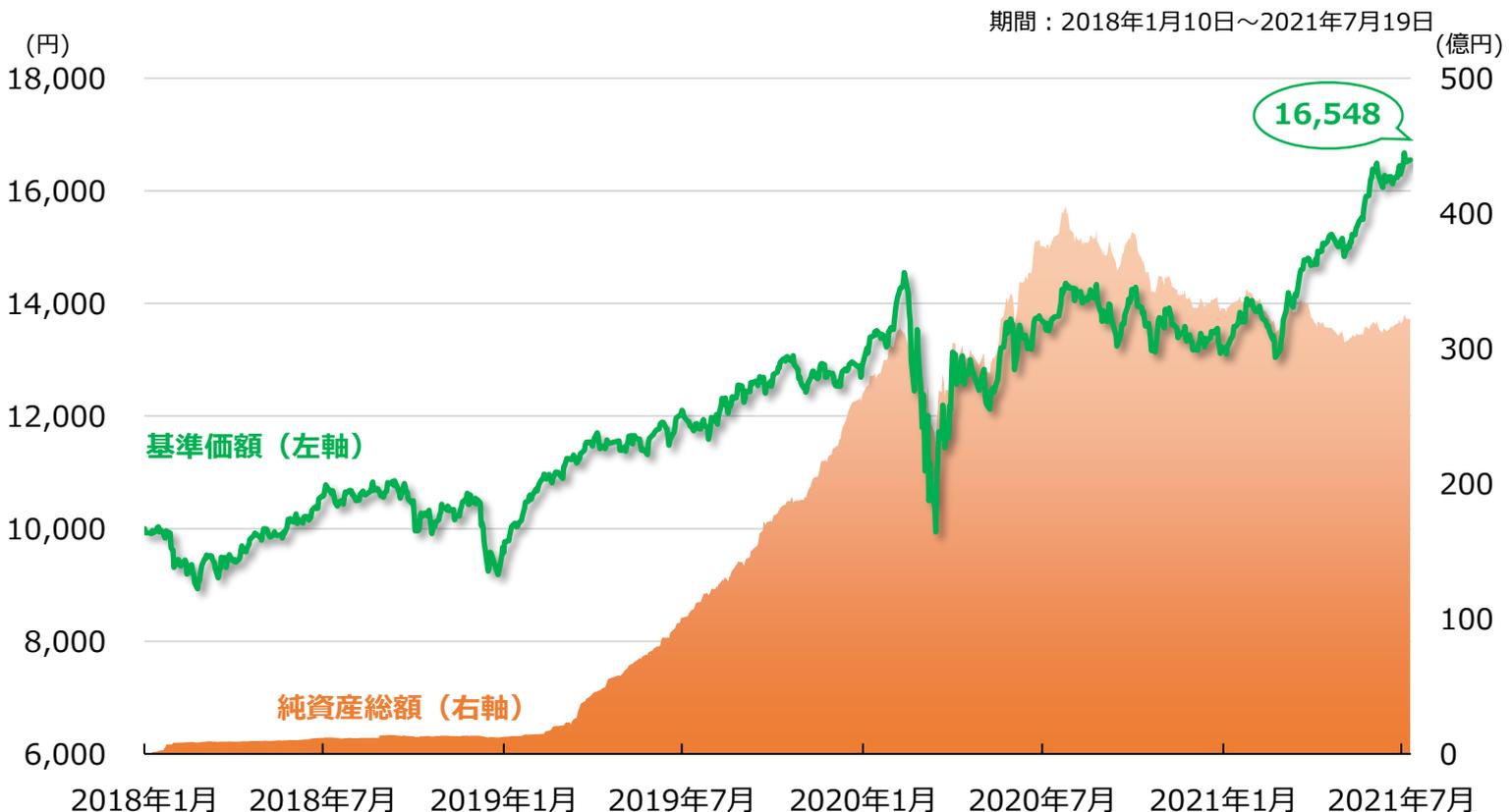
✓ 不動産の経済遅効性（実態経済よりも遅れてくる効果）は、賃貸借契約による堅いキャッシュフローが背景

米国における家主重視と、日本におけるテナント重視の契約形態

契約上の相違点	日本	米国	備考
賃貸借期間	2年	3~5年	米国：日本よりも長期
賃料改定	更新時期に市場水準に調整、または明らかに市場と乖離している場合に交渉あり	賃貸借期間終了まで、賃料が一定比率で毎年上昇	米国：一定のインフレを見込み、市場の賃料水準が凹んでも、既存契約の賃料は上昇
中途解約	6カ月前通知によりいつでも解約可能	中途解約不可	米国：契約の全うが前提で、継続できない場合は転貸等で穴埋め
立ち退き	家主（賃貸人）よりテナント（賃借人）の権利が強い【普通借家契約の場合】	テナント（賃借人）より家主（賃貸人）の権利が強い【定期借家契約に類似】	日本：賃料だけを理由に追い出すことは不可 米国：契約満了時に追い出しが可能

上記は一般的な関係を示したものであり、すべての場合に当てはまるとは限りません。

未来インフラのパフォーマンス推移



* 基準価額は信託報酬（年1.738%（税抜 年1.58%））控除後のものです。

■ 当資料の留意事項については最終ページをご覧ください。

(愛称) 未来インフラ

パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド

未来インフラの特色

- 1** 日本を含む世界各国の取引所に上場されているテクノロジー・インフラに関連するREITおよび株式を実質的な主要投資対象とし、中長期的に信託財産の成長を目指します。
※テクノロジー・インフラとは、データセンター、通信タワー、eコマース関連施設等を指します。
- 2** 実質的な資産の運用にあたっては、センタースクエア・インベストメント・マネジメント・エルエルシー（CenterSquare Investment Management LLC）に運用に関する権限の一部を委託します。
- 3** 実質組入れの外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。
- 4** 年1回（12月15日、休業日の場合は翌営業日）決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。

※将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではなく、分配対象額が少額の場合等、委託会社の判断により、分配を行わないこともあります。

資金動向、市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

運用会社について

パインブリッジ・インベストメンツ・グループについて

個人投資家および機関投資家に対し、上場株式、債券、オルタナティブ戦略等の多様な投資商品とサービスを提供するグローバルな運用会社です。運用資産残高は約1,330億米ドル（2021年3月末時点）となっています。



センタースクエア・インベストメント・マネジメントについて

※マザーファンドの運用の指図に関する権限の委託を受け、マザーファンドの運用の指図を行います。

不動産やインフラ分野に特化した米国の運用会社です。1987年に設立され、運用資産残高は約130億米ドル（2021年3月末時点）となっています。



お問い合わせは・・・パインブリッジ・インベストメンツ株式会社

[https:// www.pinebridge.co.jp/](https://www.pinebridge.co.jp/) TEL : 03-5208-5858（営業日の9：00～17：00）

■当資料の留意事項については最終ページをご覧ください。

(愛称) 未来インフラ

パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド

投資リスク

当ファンドは、主としてマザーファンドへの投資を通じて、日本を含む世界各国の取引所に上場されている（これに準ずるものを含みます。）テクノロジー・インフラに関連するREITおよび株式に投資しますので、基準価額は変動します。また、外貨建資産には為替変動リスクもあります。したがって、当ファンドは預貯金とは異なり、元本が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。これらの運用による損益は、すべて投資者の皆様へ帰属しますので、お申込みにあたりましては、当ファンドの内容・リスクを十分ご理解のうえ、お申込みください。当ファンドが有する主なリスク要因は、次の通りです。**価格変動リスク、為替変動リスク、信用リスク、流動性リスク、REIT固有の投資リスク、特定の業種・テーマへの集中投資リスク**です。詳しくは投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。基準価額の変動要因は上記に限定されるものではありません。

収益分配金に関する留意点

収益分配は、計算期間中に発生した運用収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて行う場合があります。したがって、収益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唆するものではありません。また、投資者の個別元本の状況によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。なお、収益分配金はファンドの純資産から支払われますので、分配金の支払いは純資産総額の減少につながり、基準価額の下落要因となります。計算期間中の運用収益を超えて分配を行った場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。

投資信託に関する留意点

◆投資信託をご購入の際は投資信託説明書（交付目論見書）を必ずご覧ください。◆投資信託は元本保証および利回り保証のいずれもありません。◆投資した資産価値の減少を含むリスクは、投資信託をご購入のお客さまが負うこととなります。◆投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、貯金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。◆証券会社以外でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。◆投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。◆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。

お申込みメモ

信託期間	2027年12月30日（木）まで（2018年1月10日（水）設定）
購入単位	販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額（※基準価額は1万口当たりで表示しています。）
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して6営業日目からお支払いします。
申込受付中止日	ニューヨーク証券取引所の休業日、またはニューヨークの銀行休業日のいずれかと同じ日付の場合
申込締切時間	原則として毎営業日の午後3時まで
換金制限	信託財産の資産管理を円滑に行うため、大口の換金請求に制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	運用の基本方針などの観点から受益者にとって不利益と判断する場合は、委託会社の判断で購入の申込を受付けない場合があります。委託会社は、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・換金の申込の受付を中止すること、およびすでに受付けた購入・換金を取消すことができます。
繰上償還	受益権の総口数が20億口を下回るようになった場合は、委託会社は受託会社と合意のうえ、この投資信託契約を解約し、信託を終了させることができます。
決算日	12月15日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年1回、収益分配方針に基づいて分配を行います。収益分配金は、原則として決算日から起算して5営業日までにお支払いします。※将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではなく、分配対象額が少額の場合等、委託会社の判断により、分配を行わないこともあります。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度および未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。

ファンドの費用

【購入時手数料】購入申込受付日の翌営業日の基準価額に**3.85%（税抜3.5%）**の率を乗じて得た額を上限として、販売会社が定めるものとします。【信託財産留保額】ありません。【運用管理費用（信託報酬）】信託財産の純資産総額に**年1.738%（税抜年1.58%）**の率を乗じて得た額とします。【その他の費用・手数料】有価証券売買時の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の保管費用等（REITは、市場の需給により価格形成されるため、REITの費用等は表示しておりません。）当ファンドの監査費用や印刷等費用（信託財産の純資産総額の年率0.11%（税抜年0.1%）を上限とします。）※購入時手数料、運用管理費用（信託報酬）およびその他の費用・手数料（国内において発生するものに限り。）には消費税等相当額が含まれます。※費用等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、表示することはできません。※手数料などの合計額については、購入金額や保有期間などに応じて異なりますので表示することができません。※詳細につきましては、投資信託説明書（交付目論見書）などをご確認いただけます。

税金

個人受益者については、収益分配時に普通分配金に対して、換金時および償還時に差益（譲渡益）に対して課税されます。なお、法人の課税は異なります。また、税法が改正された場合等には、変更となることがあります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

■当資料の留意事項については最終ページをご覧ください。

(愛称) 未来インフラ

パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド

委託会社、その他関係法人

委託会社	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		
受託会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資顧問会社	センタースクエア・インベストメント・マネジメント・エルエルシー
販売会社	委託会社の指定する金融商品取引業者および登録金融機関		

投資信託説明書（交付目論見書）のご請求・お申込みは

販売会社名	登録番号	日本証券業協会	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
株式会社愛知銀行	登録金融機関	東海財務局長 (登金)第12号	○		
株式会社池田泉州銀行	登録金融機関	近畿財務局長 (登金)第6号	○	○	
池田泉州TT証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長 (金商)第370号	○		
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長 (金商)第6号	○		
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商)第44号	○	○	○
極東証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商)第65号	○		○
岐阜信用金庫 岐阜信用金庫は信金中央金庫の取次販売会社です	登録金融機関	東海財務局長 (登金)第35号	○		
株式会社滋賀銀行	登録金融機関	近畿財務局長 (登金)第11号	○	○	
四国アライアンス証券株式会社	金融商品取引業者	四国財務局長 (金商)第21号	○		
十六TT証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長 (金商)第188号	○		
ちばぎん証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商)第114号	○		
株式会社中京銀行	登録金融機関	東海財務局長 (登金)第17号	○		
中銀証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長 (金商)第6号	○		
東洋証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商)第121号	○		○
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長 (金商)第75号	○		

(愛称) 未来インフラ

パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド

投資信託説明書（交付目論見書）のご請求・お申込みは

販売会社名		登録番号	日本証券業協会	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
八十二証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商)第21号	○	○		
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商)第1977号	○			
広島信用金庫 広島信用金庫は信金中央金庫の取次販売会社です	登録金融機関	中国財務局長 (登金)第44号	○			
百五証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長 (金商)第134号	○			
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商)第152号	○	○		
福岡ひびき信用金庫 福岡ひびき信用金庫は信金中央金庫の取次販売会社です	登録金融機関	福岡財務支局長 (登金)第24号	○			
株式会社北洋銀行	登録金融機関	北海道財務局長 (登金)第3号	○		○	
株式会社北洋銀行 (委託金融商品取引業者北洋証券株式会社)	登録金融機関	北海道財務局長 (登金)第3号	○		○	
北洋証券株式会社	金融商品取引業者	北海道財務局長 (金商)第1号	○			
株式会社三菱UFJ銀行 (インターネットバンキング専用)	登録金融機関	関東財務局長 (登金)第5号	○		○	○
株式会社三菱UFJ銀行 (委託金融商品取引業者三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)(インターネットトレードのみ)	登録金融機関	関東財務局長 (登金)第5号	○		○	○
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商)第2336号	○	○	○	○
三菱UFJ信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長 (登金)第33号	○		○	
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商)第195号	○	○	○	○

■当資料は、パインブリッジ・インベストメントによって作成された販売用資料です。■ご投資を検討される際には、必ず投資信託説明書（交付目論見書）等をご覧ください。また、ファンドの取得のお申し込みを行う場合には投資信託説明書（交付目論見書）等をあらかじめ、または同時に販売会社よりお渡しいたしますので、必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。■当資料の情報は信頼できると判断した情報に基づき作成されていますが、情報の正確性・完全性について保証するものではありません。過去の実績に関する数値は、将来の運用成果等をお約束するものではありません。■当資料に記述されている見解や意見は作成時の当社の見解であり、事前の予告無しに変更される事があります。