

テック インフラ Tech Infraだより 特別編

インフラ・不動産関連運用のエキスパート センタースクエア社 訪問記

2018年10月22日

アカデミックな雰囲気漂うペンシルベニア州フィラデルフィアで、インフラ・不動産運用のエキスパート「センタースクエア」社を訪問。運用チームの安定感とポジティブな見通しを再確認。

2018年10月、パインブリッジ・インベストメンツ（以下、「当社」といいます）のプロダクト部門・運用部門が、インフラ・不動産関連運用に特化した独立系運用会社「センタースクエア」社を訪問しました。現地調査を通じて確認した情報について、ご報告します。

センタースクエア社があるフィラデルフィアは、名門ペンシルベニア大学をはじめとした学園都市として有名です。ニューヨークからAMTRAK（特急電車）に乗り込んで約1時間で着きました。（電車代は約200ドル（約2万2千円））

フィラデルフィアには、美術館や駅など歴史的な建物が多く立ち並ぶなか、独立記念館（アメリカ独立宣言が行われた建物）やアメリカ最初の銀行といった合衆国建国ゆかりの建造物も多く存在しています。メジャーリーグのフィリーズの本拠地としても有名です。



街並み

独立記念館

フィラデルフィア・フィリーズ



不動産やインフラ分野に特化した米国の運用会社。
1987年に設立され、運用資産残高は約100億米ドル
（2018年6月末時点）。



センタースクエア本社の様子。
左上の写真中央は、運用担当者エリック・ロスマン氏。

30thストリート駅からタクシーに乗り込み、陽気なドライバーからの「博物館に行くか？」という執拗な誘いを何度も断りながら30分ほど走ると、大学キャンパスのような光景が広がり、その一角に、センタースクエア社が入居する建物が見えてきます。同社は、とても快適な環境の中で、安定感の強い運用体制を構築しています。

センタースクエア社の運用チームの週次会議では、各セクター・銘柄ごとに、活発な議論が行なわれていました。運用者や担当アナリストだけではなく、他のセクターアナリストも各々の視点からの質問や意見が飛び交うなど、とても活発な議論が行われています。会議が終わっても、残って自分のアイデアを主張する人たちもいて、熱の入った話が尽きることはありませんでした。

センタースクエア社では、リスクを抑えながら、リターンを最大化を目指しているため、トップダウン、ボトムアップおよびリスクマネジメントの3つを重視しています。また、州によって経済の状況や不動産の規制・制度も異なることから、「どの地域・街のREITなのか」、という部分を理解していることは重要です。実物不動産での運用もカバーしているからこそ、深い分析が可能になっているともいえます。

足許の運用環境を踏まえ、テクノロジー・インフラ分野に対してどのように考えているのか、運用者にインタビューしました。

Q テクノロジーインフラ関連セクターの今後の見通しは？



当該セクターの需要トレンドについては、ポジティブです。

デジタル技術は既に日常生活の中に浸透してきていますが、デジタル化の進展と世界が相互に繋がっていく中で、今後はより深く影響を与えて、生活に関わってくると予想しています。AIは多くのビジネスで使われるようになっていきますし、スマートホームの技術、ヘルスケアの技術（アップルウォッチの健康管理機能）、クラウドコンピューティング、サービスとしてのソフトウェアなど様々な分野で非常に多くのデータが作られ、蓄積され、使用されています。そのデータ量は、これからも飛躍的に伸びていくため、データセンターへの需要は強い状況が続くでしょう。

通信タワーについての長期見通しも非常にポジティブです。5Gネットワークを取り入れることがインフラ投資の次の潮流と言えるでしょう。5G投資は、まだまだ始まったばかりです。有線よりもワイヤレスの方が、通信タワーを通して多くのデータを送ることができるというメリットもあります。将来的なことでは、衛星通信関連のインフラにも注目しています。

Q 米中貿易摩擦の影響をどのように考えますか？



現時点での影響は軽微です。

貿易戦争が産業需要に与える影響について懸念はありますが、テクノロジーインフラ関連銘柄のビジネスモデルの多くは内需で支えられており、輸出入とは直接関係がありません。

経済成長が鈍化することや、貿易戦争による景気減速の可能性については気がかりですが、現時点ではこのリスクは小さいとみています。

Q 新興国のテクノロジー・インフラ関連企業をどのように見えていますか？



現時点では慎重な見方をしていますが、将来的には成長が期待できます。

各国でかなり状況が違うので一概には言えませんが、通貨が弱含み、政府債務残高が大きく、リスク回避の動きもあるので、概ね厳しい環境にあります。新興国は、先進国と比べるとデジタル化の成長カーブが遅れがちですし、労働力の人口動態も異なりますので、テクノロジー・インフラも後から遅れて追いかける流れではないでしょうか。

しかしながら、投資機会としては継続的に分析しています。バランスシートがしっかりしており、米国に拠点を構えてアフリカ、インド、ラテンアメリカでも事業を行う企業には注目しています。ただ、価格変動が低い先進国企業（REIT）の投資を通じて、新興国へのエクスポージャーを米ドルやユーロ建てで間接的に取り、新興国企業へ直接投資を行うよりもある程度のリスクを抑制することができますと考えています。

例としては、インド、アフリカ、ラテンアメリカに資産があるアメリカンタワーや、ラテンアメリカにデータセンターを持つデジタルリアリティなどが挙げられます。サイラスワンは、最近ブラジルのデータセンターのオペレーターを買っており、また同社は個別に見た場合にも有望なGDSホールディングスへの投資を通じて中国データセンターへのエクスポージャーを取っています。

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