

データセンターのオフバランス化は‘技術革新’と‘長期契約’が鍵に

2016年3月29日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 副主任研究員 菅田 修

(E-mail: sugata@smtri.jp)

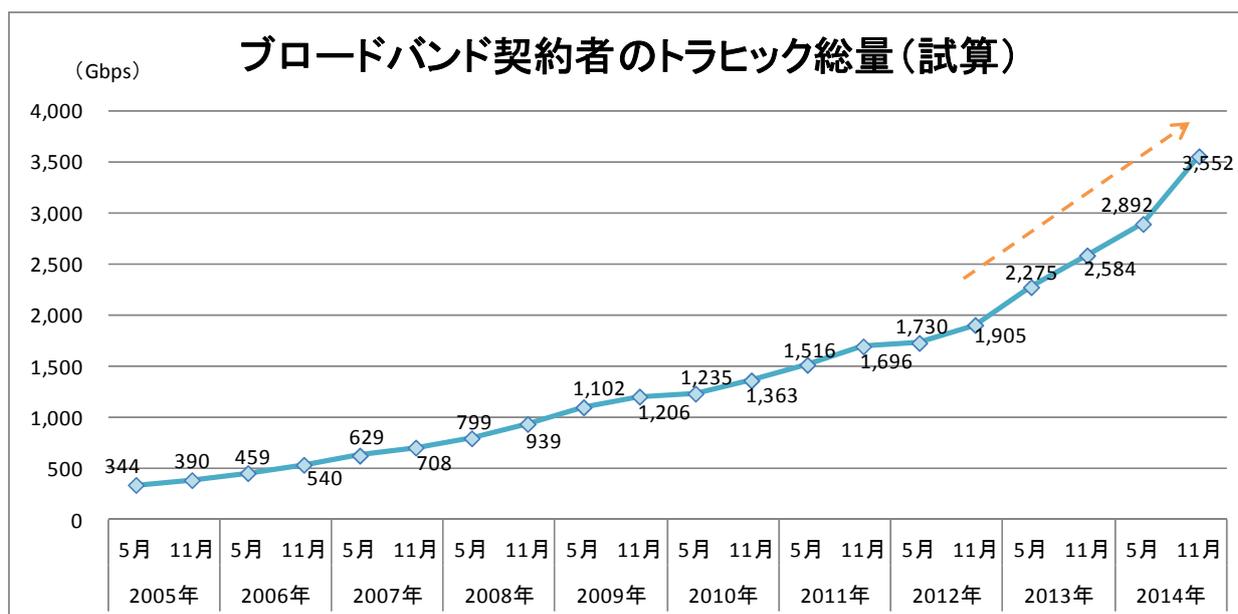
- 新しい設備を利用できることや、堅牢性・安全性の観点から、個々の企業で管理していた情報やシステムなどを専門の事業者がマネジメントするデータセンターに移行する流れは、今後より一層顕著になると考えられる。
- 2013年時点のデータによると、データセンター事業者が運営するデータセンターの約半数近くが土地と建物のどちらも所有していないものであった。しかし、大手のデータセンター事業者ほど土地・建物を所有する傾向が強い模様である。
- J-REITが保有するデータセンターは10年の賃貸借契約が多く、データセンター事業者にとっても一度開設すると移転や閉鎖をしにくいことから、長期契約を結ぶことに伴う弊害が比較的少ないものと推察される。そのため、データセンターは、事業性リスクが伴うものの安定したインカムを期待できる投資対象であると言える。
- データセンター事業者にとっても、“箱”としてのデータセンターと“サービス”に必要な設備機器の両面に一度に投資するとなると、投資規模が肥大化し迅速な事業規模の拡大を阻害する恐れがあり、データセンターを保有から賃借する傾向が今後より鮮明になると見込まれる。

■ ‘技術革新’によりデータ通信量が飛躍的に増加し、データセンターの重要性が増している

通信ネットワークや携帯デバイスなどの発達に伴い、電車に乗りながら動画のニュースを見たり、写真やウェブサイトをシェアしたりすることが容易になった。それに伴い、やり取りされる情報量も飛躍的に増加し、それを管理・運用するために専用施設やサービスの必要性が増している(図表1参照)。

その一翼を担うのがデータセンターであるが、一般企業が保有する稼働中のデータセンターは建物が築古のものも多く、建替などによる更新時期を迎えるケースも目立ち始めている。その一方で、ストレージなどの技術革新は年々加速的に進展している。新しい設備を利用できることや、堅牢性・安全性の観点から、個々の企業で管理していた情報やシステムなどを専門の事業者がマネジメントするデータセンターに移行する流れは、今後より一層顕著になると考えられる。

図表1. ブロードバンド契約者のトラフィック総量



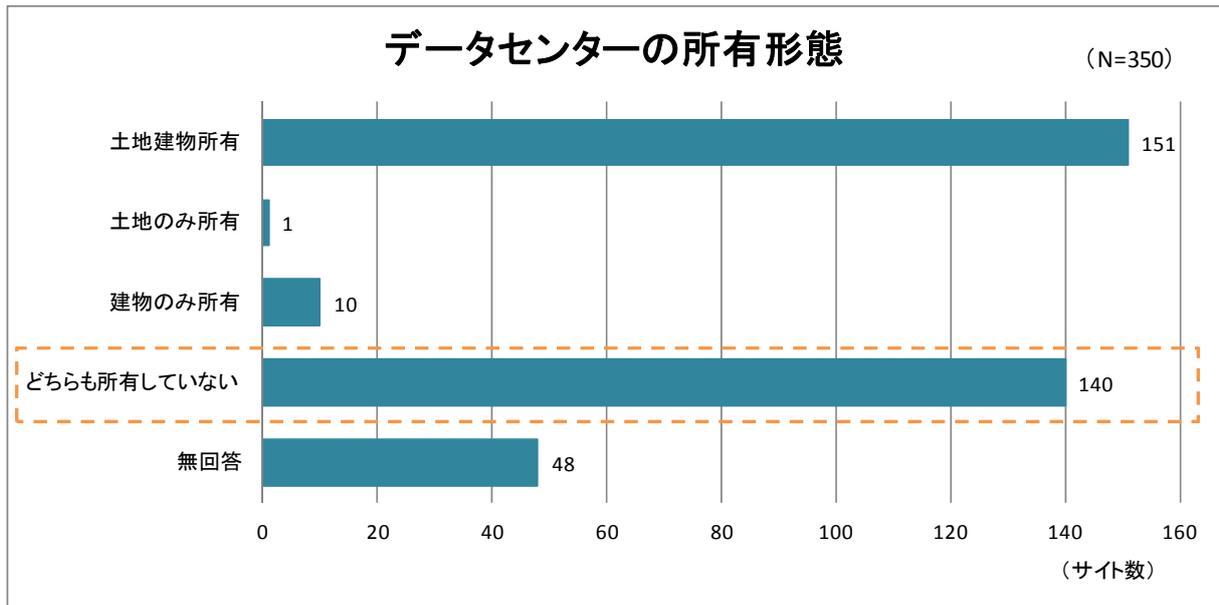
出所)総務省「情報通信データベース」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

■データセンターは半数近くがオフバランス化されているが、大手企業ほど所有する傾向が強い模様

データセンター事業者からすると、様々なシステムやデータなどのアウトソースにより需要が増していく中で、迅速に事業環境を整える必要性が生じている。2013年に日本データセンター協会が開示した資料によると、データセンター事業者が運営するデータセンターの約半数近くが土地と建物のどちらも所有していないものであった(図表2参照)。しかし、大手のデータセンター事業者ほど土地・建物を所有する傾向が強い模様である。データセンターは、安全性の観点から具体的な立地を明かさないケースが多いことから、自社保有したい大手のデータセンター事業者は多いと推察される。

海外に目を向けると、アメリカやシンガポールではデータセンター特化型ファンドが組成されており、投資対象となり得るアセットとして位置づけられる。国内においても、アメリカの Digital Realty Trust によるデータセンター建設や、J-REIT や私募ファンドによる取得など、国内外の投資家によって日本のデータセンターを開発・保有する動きが散見される。

図表2. データセンターの所有形態(2013年度)



出所) 日本データセンター協会の開示資料等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

■J-REIT が保有しているデータセンターは‘長期契約’が中心であり、安定したインカムを期待できるアセット

J-REITが保有するデータセンターのうち、産業ファンド投資法人が保有している5物件については、契約形態についての情報が同法人の開示資料から入手できる。これを見ると、10年間の長期契約を結び、その期中は解約不可であるものが多いことが分かる(図表3参照)。

近年では、野村総合研究所が開発している大阪・彩都のデータセンターにおいて、データセンター事業者であるTISと30年以上もの長期間で賃貸借契約を結ぶことが話題となった。データセンターで扱われるシステムはダウンタイム無く運用されることが求められるケースが多く、一度運用を開始すると簡単には移転や閉鎖が出来ないことから、データセンター事業者にとっても長期契約を結ぶことに伴う弊害が比較的少ないものと推察される。そのため、データセンターは、事業性リスクが伴うものの安定したインカムを期待できる投資対象であると言える。

図表3. J-REIT が保有するデータセンターの契約形態

投資法人名	産業ファンド投資法人				
	IIF 座間 ITソリューションセンター	IIF 品川データセンター	IIF 大阪 豊中データセンター	IIF 大阪 南港ITソリューションセン	IIF 品川 ITソリューションセンター
賃貸可能床面積	10,931.89㎡	19,547.11㎡	20,027.14㎡	18,429.14㎡	非開示
賃貸借契約の内容	定期建物賃貸借契約 (10年間) 期中改定および解約不可 再契約をする場合、本契約期間終了日の3年前から2年前までに再契約を締結	定期建物賃貸借契約 (10年間) 解約不可、5年間減額改定不可 5年経過後に賃貸人が保証料の継続またはバスルー型へ移行の選択可能	定期建物賃貸借契約 (10年間) 期中の任意解約不可 5年経過した時点で本契約の継続について協議可	定期建物賃貸借契約 (10年間) 期中改定および解約不可 -	普通建物賃貸借契約 -

出所) 投資法人開示資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

■急速な技術革新に対応するためにデータセンター事業者は建物への投資よりも設備投資を優先させるべき

IT 分野における飛躍的な技術革新によって現在の最新鋭設備でも早期に陳腐化してしまうリスクや、長期契約を締結している事業者の倒産リスクなど、不動産リスク以外のリスクはあるものの、データセンターはインカム重視のファンドとして投資対象となりうるアセットと言える。また、データセンター事業者にとっても、“箱”としてのデータセンターと“サービス”に必要な設備機器の両面に一度に投資するとなると、投資規模が肥大化し迅速な事業規模の拡大を阻害する恐れもある。

IoT や FinTech などのサービス領域の拡大、ストレージやネットワークの技術革新によって、“将来的に”と想定されていた事象の実現が“もうすぐそこ”にまで迫ってきてつつある。こういった急速な変化に対応するためにも、データセンター事業者が本業に資本を集中させるのも一つの経営戦略となるだろう。近年は物流施設やホテル、ヘルスケア施設などの特化型 REIT の組成が相次いだが、日本においてもデータセンター特化型 REIT が上場する日も“将来的に”ではなく“もうすぐそこ”にまで迫っているのかもしれない。

【お問い合わせ】投資調査第2部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。