

ASIA PACIFIC DATA CENTRE H1 2024 UPDATE

アップデートの概要

- **主要市場**：東京、シンガポール、シドニー、香港、ムンバイ、ソウル、ジャカルタ、ジョホール
- **新興市場**：マニラ、バンコク、オークランド、ホーチミン
- **APACデータセンター市場成熟度指数**：30市場を網羅

Better never settles

OUR PEOPLE

CONFIDENTLY GLOBAL, EXPERTLY LOCAL

アジア太平洋データセンターアドバイザーチーム：2004年に設立された当チームは、グローバルなデータセンターアドバイザーグループの一員として、世界中のクライアントに最適なソリューションと立地戦略を提供してきました。私たちは、データセンター市場に関わるさまざまな分野の専門家による包括的なサービスを提供しています。ユーザー、コロケーション事業者、ハイパースケーラー、投資家、デベロッパーなど、それぞれ異なるニーズに対応するため、当チームは、各クライアントに合わせた長期的な戦略策定をサポートし、賢明な投資判断をいち早く促してきた実績があります。

氏名クリックでメールを送信



ASIA PACIFIC DATA CENTRE ADVISORY TEAM (APAC DCAT)



VIVEK DAHIYA
Head of Asia Pacific
Data Centre Advisory
Team



TODD OLSON
Executive Sponsor,
APAC DCAT & Managing
Director, Japan & Korea



REBECCA JUNG
Associate Director,
Data Centre Business
Development, Asia Pacific



KOSUKE OGI
小木康資
Japan
日本



KUSHALAPPA KP
Director, Data Centre
Strategic Consulting &
Insights, Asia Pacific



JAMES NORMANDALE
Alternative Assets Lead,
Project & Development
Services, Asia Pacific



GORDON MARSDEN
Head of Capital Markets,
Asia Pacific



TIFFANY GOH
Malaysia



SHIVANI JADON
Assistant Vice President,
Data Centre & Cloud
Advisory



CHRIS CUFF
Data Centre Account
Management, Asia Pacific



AMY KELLY
Associate Director,
Data Centre PR & Media,
Asia Pacific



THERESE CASTRO
Philippines



JACOB ALBERS
Head of Alternatives
Insights, Global Think Tank



ANDREW FRAY
Head of EMEA Data
Centre Advisory Team



JESSICA HOWE
Vice President, Global
Growth Verticals



GARETH POWELL
Thailand



TRANG BUI
Vietnam

APAC DCAT LOCAL MARKET LEADS



ALEX MOFFATT
Australia



JOHN SIU
Hong Kong, China



ANDREW CHAN
Chinese Mainland



DAVID CHEN
Taiwan, China



GAURAV PANDEY
India



WIRA AGUS
Indonesia



JOHN PRITCHARD
South Korea



TODD HANRAHAN
New Zealand



BRENDA ONG
Singapore

アジア太平洋地域（APAC）データセンター市場概要

2024年上半期の時点で、アジア太平洋地域のデータセンター市場は、稼働容量が12GWに達し、新たに約1.3GWの供給が追加されました。これは過去最大の規模拡大であり、同時に需要も同程度増加しており、市場の健全な成長を示しています。また、地域全体で建設中の容量は4.2GW、計画中の容量は12.0GWに達しており、2023年下半年から2.8GWの増加を見せています。

アジア太平洋地域の14市場のうち、上位6市場が全体の85%を占めています。具体的には、中国大陸（4.2GW）、日本（1.4GW）、インド（1.4GW）、オーストラリア（1.2GW）、シンガポール（0.98GW）、韓国（0.65GW）がこの上位に位置しており、それぞれ力強い開発計画も進行中です。さらに、香港（0.58GW）とマレーシア（0.35GW）もこれらに続いています。特に、マレーシア（主にジョホール）とインドは、2023年下半年から2024年上半期にかけて大きな成長を遂げ、マレーシアは80%、インドは28%の増加を記録しました。今後数年間も成長ベースが継続することが見込まれています。日本、インド、オーストラリアでは、クラウドサービスプロバイダーとコロケーション事業者の両方が引き続き投資を拡大しており、これらの国々では4GW以上の容量が見込まれています。オーストラリアは3.5GW、中国大陸は6.5GWと、各市場で顕著な成長が見られます。一方、韓国市場は新しい規制や電力使用の制限により、短期的には成長率が一桁台に鈍化する可能性があります。

このような市場成長の中、アジア太平洋地域では、各国固有の政策やインセンティブ、エネルギー効率向上策、カーボンフットプリント削減の取り組みが進められています。

精緻な手法と追加のデータ検証によって補完された当社のアジア太平洋データセンター市場成熟度指数は、地域内の30市場の今後10年間の成長ポテンシャルを予測しています。本レポートでは、東京、シンガポール、シドニー、香港、ムンバイ、ソウル、ジャカルタ、ジョホールの8つの主要市場と、マニラ、バンコク、オークランド、ホーチミンの4つの成長市場についても包括的に概観します。

各国の主な政策アップデート

- シンガポール**では、サイバーセキュリティ（改正）法案が可決され、クラウドサービスやデータセンターを含む、国内デジタルインフラ基盤のサイバーセキュリティが新たに規制対象に加わりました。この法律の改正により、機密情報や重要な公的機能を担う企業や公的機関は、より厳格なサイバーセキュリティ対策を講じなければなりません。
- オーストラリア**では、デジタルトランスフォーメーション庁（DTA）が、連邦政府の掲げる2050年までの「ネットゼロ」の実現に向けて、持続可能なデータセンターの運用を推進するための諮問委員会が改編されました。従前から、登録されたデータセンター事業者には、再生可能エネルギーから供給されるグリーンパワーの活用、5つ星のNABERS評価、PUE（Power Usage Effectiveness）目標を1.4未満に設定することなどを通じて脱炭素対策を遂行することが求められてきました。今回の組織再編は、国内事業者のサステナビリティへの取り組みをさらに強化するものです。
- 韓国**では、エネルギー省の専門委員会が、2038年までに電力供給の30%以上を再生可能エネルギーで賄い、原子力を最大の電力供給源とする新たなエネルギー政策が提出されました。この政策は、韓国が脱炭素化を進める中、既存インフラを近代化し、電力網を拡張しなければならないと指摘しています。2030年代末までの電力需要は倍増すると予測されているため、2038年までは再生可能エネルギーのシェアを3分の1まで増加させ、原子力発電を最大の発電源とすると掲げられた重要な政策が可決されることとなります。
- マレーシア政府は、データセンターに対する対内投資を促進するため、税制優遇や助成金、規制緩和をさらに強化しています。なかでも、マレーシア国立電力公社（TNB）による「グリーンレーンパスウェイ」プログラムでは、電力供給が12ヶ月以内に利用可能になるとされており、外資参入を容易なものにしています。こうした公的支援により、マレーシアはデータセンター市場の主要プレーヤーとしての地位を確立しつつあります。

都市別のストックを比較する

アジア太平洋*は、2024年上半期に1.3GWの供給が追加され、稼働容量が11.6GWに急速に拡大。

稼働容量の約85%は地域内の上位6都市、**中国大陸**（4.2GW）、**日本**（1.4GW）、**オーストラリア**（1.2GW）、**インド**（1.4GW）、**シンガポール**（0.98GW）、**韓国**（0.65GW）に集中。

都市別の容量（既存及び確定された開発計画）でみると、**東京**（2.7GW）が**北京**（2.9GW）に接近し、**シドニー**（2.0GW）と**上海**（2.0GW）が2GWを超える。

マレーシアは引き続き地域内で最も急成長している市場。ジョホール（231MW）が市場拡大に寄与している。開発計画を加算すると、**ジョホール**（1.9GW）と**ムンバイ**（1.8GW）は2GWを超える上位4都市に急接近中。

シドニーは市場の成熟度や建設キャパシティでも最高水準の評価。空室率が一桁であることを考慮すると、北京、東京に次いで上海とともに第3位の市場に位置する。

インドネシアでは、中央政府のデータセンターがサイバー攻撃を受け、公的サービスの一部、特に空港での出入国審査が中断されました。Lockbitと称されるサイバー犯罪グループにより、身代金として800万ドルが要求されました。影響を受けたデータの多くがバックアップされていないため、インドネシア大統領は公的データを取り扱うデータセンターに対する監査を漏れなく指示しましたが、データセンター関連のインフラが脆弱であることが浮き彫りになる事件となりました。

（四半期ごとの最新情報については、当社の [データセンターサービス実績概要](#)をご覧ください。）

アジア太平洋 成熟度指数

当該指数では、アジア太平洋地域全体における30のデータセンターを対象にしており、現在のステータスと今後10年間の成長予測を比較しています。

当該指数は、15の指標に基づいて市場を評価する統計的比較手法であり、ランキングはグラフで示されています。評価には全体の容量（稼働中、建設中、計画中）が含まれています。指標を以下の3つの主要カテゴリに分けることで、指数算出方法に変更を加えました：① 全体の容量及び空室率、② 通信事業者以外のコロケーション事業者及びハイパースケーラーの存在、③ 市場内の建設余力（個別のデータセンターの規模）、及び各市場におけるAI導入の影響を考慮しています。主要指標別に5つの副次的指標が含まれ、合計15の指標が市場の成熟度を指数化するために使用されます。各市場のデータは、指標マトリクスに基づいて比重スコアリングされ、スコアが高い市場ほど、今後の成長が期待されます。この成熟度指数は、現在の市場動態を示すと同時に、将来的な成長ポテンシャルも示しています。市場は以下の4つのカテゴリに分類され、スケールとダイナミズムの関連性が明確に理解できるように設計されています。

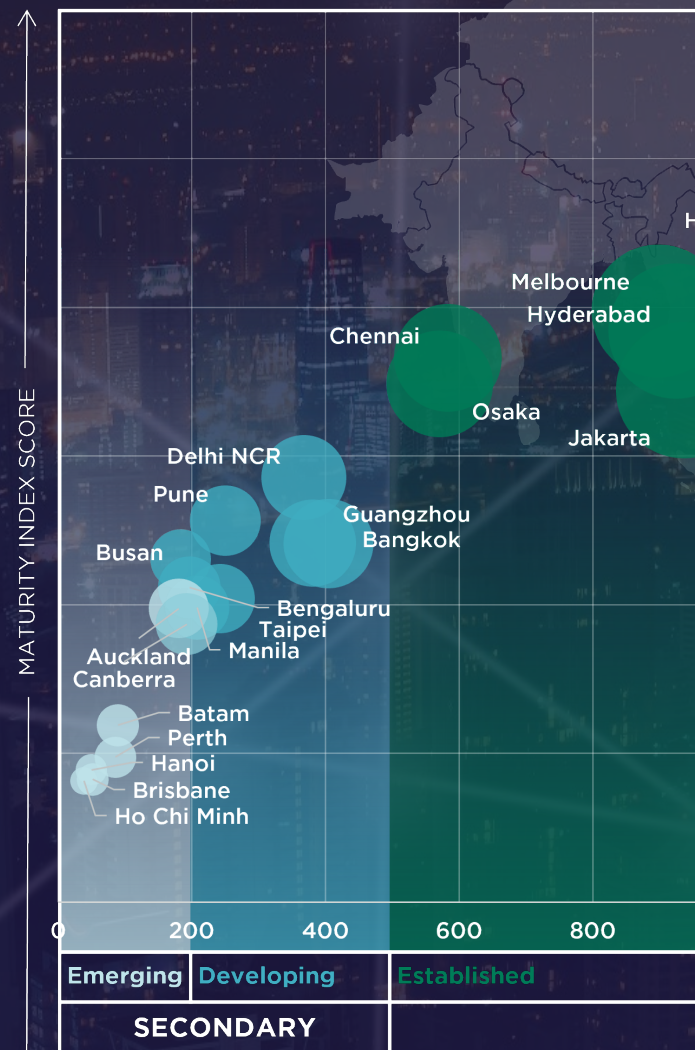
パワーハウス市場：この市場は、全体のデータセンター容量と開発計画の規模において地域内で最も大きな市場です。指数算出方法の変更により、シドニーは市場の成熟度で最高の評価を得ており、空室率が一桁台であること、北京と東京に次ぐ第3位の容量を誇ることで建設余力の高さが際立っています。北京と東京はより低い空室率を持っていますが、シドニーは建設余力の高さで高いスコアを得ており、AI導入において有利な立場を維持しています。ジョホールは、成熟度で第2位にランクされており、空室率は2%と非常に低く、全市場で最高の建設余力を有しています。続いて北京、東京、ムンバイ、上海がランクインしており、これら6つのパワーハウス市場は、アジア太平洋地域全体のデータセンター容量（稼働中、建設中、計画中）の約48%を占めています。稼働中容量においても、これらの市場は地域の稼働データセンター容量の53%、建設中、計画中の容量の約45%を占めています。北京と東京は3GWを超える市場になる見込みで、上海とシドニーはすでに2GWを超えており、ジョホールとムンバイも開発計画が実行されれば2GW規模に達するでしょう。

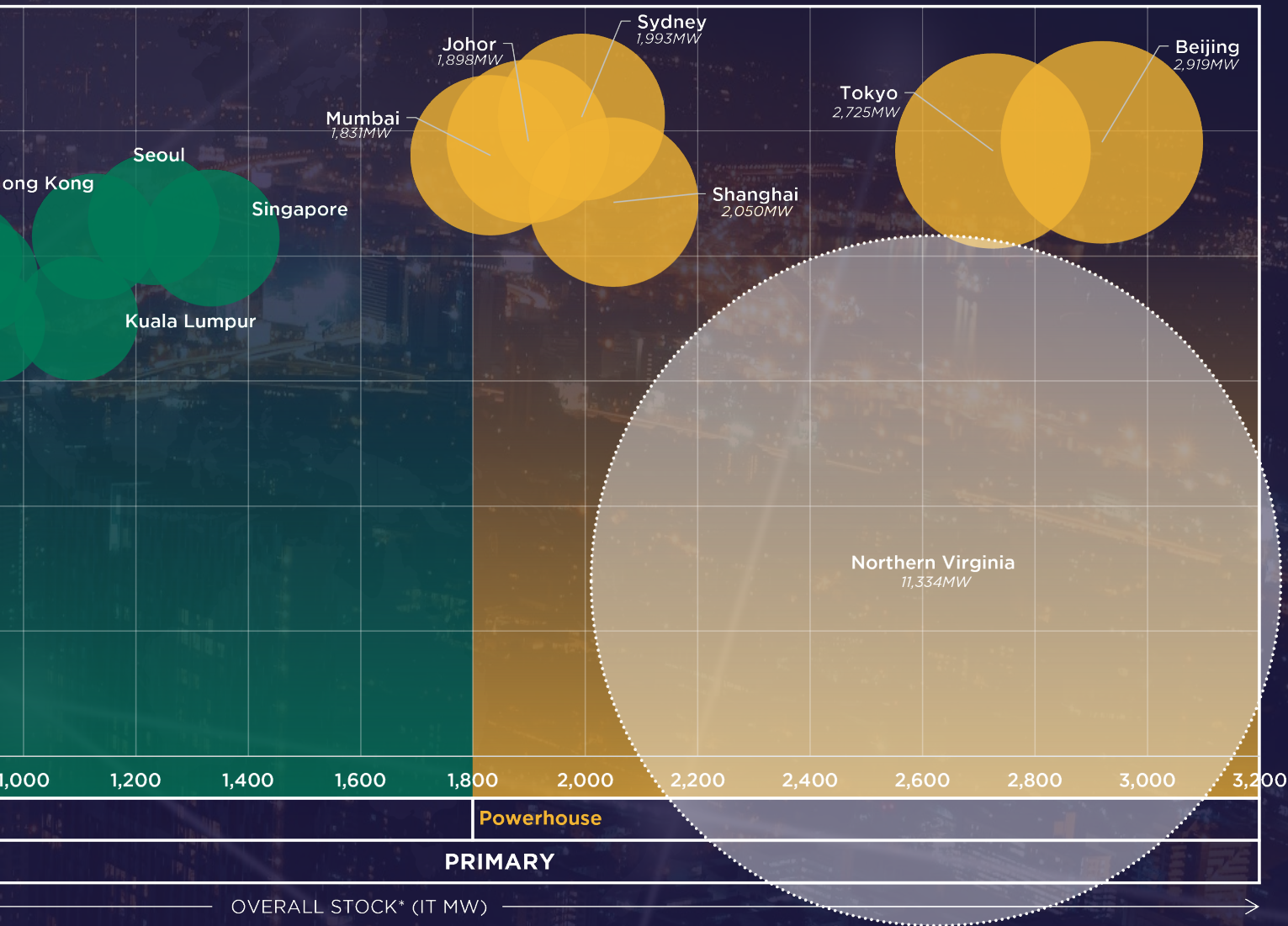
その他主要市場：

ソウル、香港、シンガポール、メルボルン、ハイデラバード、チェンナイ、クアラルンプール、大阪、ジャカルタが、1GW以上の規模、または戦略的な地理的位置とアクセスの容易さにより、1GWに近く可能性を持っている市場として挙げられます。これら9つの市場は、アジア太平洋地域全体の稼働済み容量の約28%、および建設中・計画中の容量の33%を占めています。こうした確立した市場には、米国のハイパースケールクラウド事業者から引き続き高い関心を集めており、少なくとも1つまたは2つの事業者が存在または確定しています。特にシンガポールは、米国のハイパースケールクラウド事業者3社が全て存在することが特徴です。これらの市場の建設余力は、アジア太平洋地域の上位15市場の中位を維持していますが、例外的にクアラルンプールとジャカルタの建設余力は限定的となっています。

新興市場：

デリー、プネ、広州、バンコク、ベルガルール、台北、マニラが含まれます。これらの市場は一般的に稼働容量が小さく、アジア太平洋地域全体の稼働容量の約7%、及び建設中、計画中の容量の約8%を占めています。新興市場の稼働データセンターの約90%は10MW未満の容量です。しかし、国内の需要が増加しており、オペレーターは将来の要求に応えるために前倒しで計画を進めています。このため、これらの市場では新規供給の吸収が遅く、通常、空室率が高くなる傾向があります。





新興市場：

当カテゴリーで追跡している8つの市場全体の稼働容量の約3%を占めています。キャンベラ、釜山、オークランドはそれぞれ、稼働中及び確定済み開発計画の合計が約200MWに近いものの、新規供給は限られています。新興市場で建設中の開発計画は一桁MWの規模であり、オペレーターは市場進出に保守的な姿勢を維持しており、確固とした需要が証明されるまでは、計画中の容量を稼働中に転換する試みは行われていません。

成長の見通し：

アジア太平洋地域の主要都市は、安定した成長が期待されています。北京と東京は、3GWを超える市場規模を確立する見込みで、上海とシドニーが早期に追随すると予測されています。この地域全体で、稼働中、建設中、計画中のデータセンター市場は、それぞれ顕著に市場が拡大しています。市場成熟度成長スコアを正確に反映するために、計画中および初期段階のデータセンターの数字は、市場の現状に合わせて検証および調整されています。

アジア太平洋地域と米国を比較すると、アジア太平洋では人口動態の利点に加え、経済的な負担の軽減や消費量の増加、そしてライフスタイルの継続的な質的向上が、データセンター容量のさらなる成長を十分に後押しする可能性を示しています。

技術進化の影響：

クラウドコンピューティング実装、5Gネットワークの展開、政府のデジタル化イニシアティブ、特に人口増加が著しい国におけるモバイル及びインターネットの急速な普及など、技術の進化がデータセンター市場に与える影響は世界的に需要拡大を加速させています。米国と比較してみると、アジア太平洋地域は、人工知能（AI）の活用や生成的AIの影響は総じて遅れています。しかし、データセンター容量の増加に対する需要は依然として強く、より大規模なデータセンターキャンパスの必要性が高まると予測されています。業界全体での主要な関心事コスト効率、持続可能性対策、カーボンフットプリント削減といった課題が挙げられます。しかし、データセンター業界のステークホルダーは、より優れた技術を活用していくことでこうした課題に対処しており、グローバルおよびアジア太平洋地域でさらに大規模な開発余力を確保しつつあります。

本レポートはアジア太平洋地域の8つの主要市場（東京、シンガポール、シドニー、香港、ムンバイ、ソウル、ジャカルタ、ジョホール）及び4つの成長市場（マニラ、バンコク、オークランド、ホーチミン）について、現在の稼働容量の規模に従ってデータセンター市場について包括的に概観していきます。

*総容量は稼働中、建設中、（確定された）計画中の容量

GREATER TOKYO (東京圏)

パワーハウス市場

主な指標*



運営業者 / データセンター拠点数
30 / 115



稼働中
1,054MW



建設中 / 計画中
261MW / 1,410MW



空室率
8%

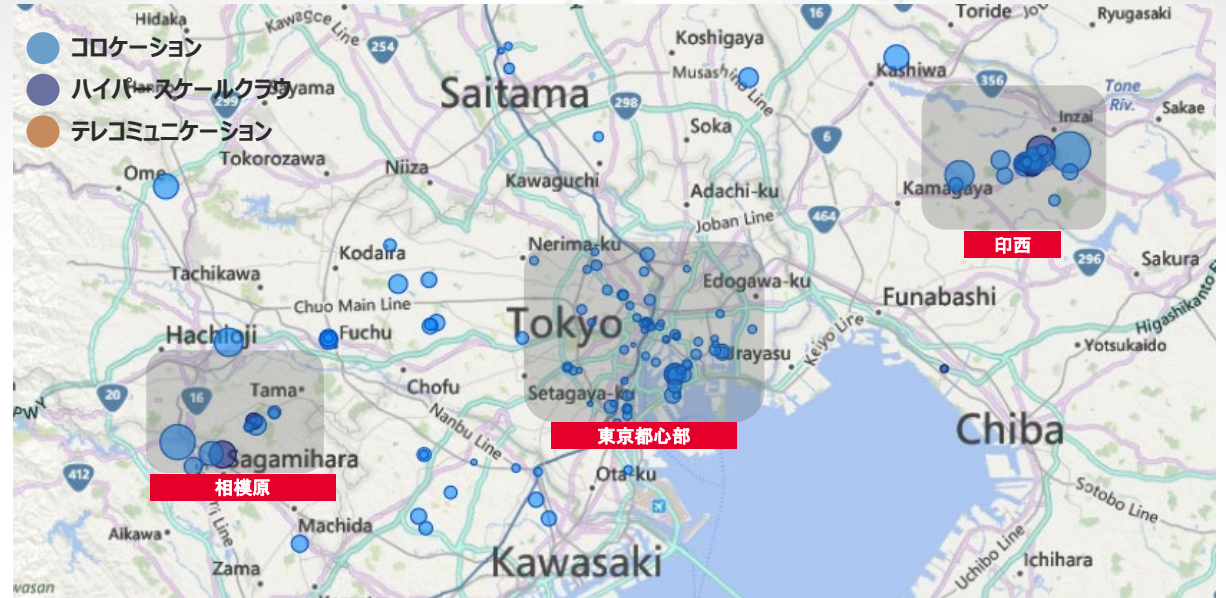
*調査範囲の定義：稼働中データセンターのうちハイパースケールのクラウド業者、コロケーション向け、エッジ・コンピューティング関連とします。稼働データセンターのうち、キャプティブ（専有）と情報通信業者（ICT）向けは調査対象から除外。

概要

2023年に東京圏のデータセンター市場は稼働容量が1GWを超え、2024年上半年にも安定的に市場の拡大が続いています。前年同期比で稼働容量は2023年第2四半期から14%増加しました。2023年末以来、ハイパースケール及びコロケーション施設の両方で、44MW相当の新規供給がありました。現在、稼働中のデータセンターの平均容量は9MW、計画中のものは平均40MWと規模が大型化しています。

しかし、東京圏では電力供給と熟練労働者の不足が課題となっており、開発プロジェクトに遅延が生じています。たとえば、小田原のデータセンター開発は電力供給の遅れにより、稼働開始が2027年から2028年に延期されました。これにより、2023年上半年の340MWから2024年上半年には236MWへと供給が減少していますが、計画中の容量は引き続き増加しています。2025年の大阪万博などの大型プロジェクトが完遂できれば、労働力不足はやや改善していく見通しです。また、東京都心部よりも参入障壁が低い印西や相模原エリアが注目されています。土地のコストは大幅に低く、印西や相模原エリアでは電力供給の制約も少ないため、こうした周辺エリアが今後の供給量の60%以上を占めることが見込まれます。

注目すべきパートナーシップとして、ケッペル株式会社が三井不動産と共に日本及び東南アジアでのデータセンター開発、投資機会の検索に関する覚書（MoU）を締結したことが挙げられます。さらに、ケッペルデータセンターファンドII（KDCF II）は、三井不動産との間で西東京（相模原エリア）における300,000平方フィート（27,870平米）の専用データセンター開発コストに関する契約を締結しました。このプロジェクトは2027年の完成予定で、ケッペルにとって日本初のデータセンタープロジェクトとなります。








開発アップデート

- **ESRグループ**: 東京都心の江東区に60MWのデータセンターを建設する計画を発表しました。これは日本での4つ目の施設となり、2025年第2四半期に着工予定です。
- **ガウ・キャピタル・パートナーズ**: 府中インテリジェントパーク内の物件を取得し、解体後データセンターとして再開する計画です。この物件は数年前に当社が取得した名糖産業及び府中ビルディングの敷地に近接しており、特定の事業者依存しないTier III相当の複数のデータセンターとして開発されます。このプロジェクトは、同社の国内事業の規模を倍増させるもので、合計3棟のデータセンターのIT容量は78MWに達する見込みです。なお、ガ同社は**GDS**と、共同で開発投資することを発表しています。
- **グッドマン**: 国内最大となる1GWのIT容量を有するデータセンターの開発にかかる契約を締結。筑波市で自社初のデータセンター建設に着工しました。
- **グーグル**: 国内初となるPPA（電力購入契約）を2件締結し、クリーン・エネルギー・コネクト（CEC）社及び自然エネルギー社から合計60MWの電力を調達します。CEC社との契約は、伊藤忠商事と共同で、2026年9月までに全国各地で約800の小規模ソーラープラントを建設し、合計40MWが送電される予定です。一方、自然エネルギー社とのPPAでは、昨年開設された印西のデータセンター向けに太陽光発電ファームが開発され、共通する送電網を活用して20MWの電力が提供されることとなります。

主な売買事例

データセンター施設	延床面積（平米）	取引年月	売買価格（US\$）	買主	売主
府中市日鋼町1-40	12,141	2024年5月	（非公開）	ガウ・キャピタル	オリックス不動産
中央区相模原市	27,871	2024年3月	（非公開）	ケッペル・キャピタル	三井不動産

主な開発状況*

運営業者	データセンター名	拠点	電力容量（総電力容量†）	開発段階 - 竣工予定
Airtrunk	TOK1	印西	27.5MW（261MW）	建設中
	TOK2	青梅	12MW（84MW）	建設中
Colt Data Centre Services	印西4	印西	6.6MW（19.8MW）	建設中
 Digital Edge	TY07	中央区	1.2MW（5MW）	建設中 - 2025年
Equinix	TY15	港区	3.6MW（11MW）	建設中 - 2024年第三四半期
 GSI	府中キャンパス	府中	19.5MW（39MW）	建設中
 MC DIGITAL REALTY <small>A Mitsubishi Corporation and Digital Realty JV</small>	Tokyo NRT14	印西	31MW（31MW）	建設中 - 2025年12月
NEC	神奈川データセンター	相模原	9MW（36MW）	建設中
 PDG	TY1	埼玉	48MW（96MW）	建設中 - 2024年第4四半期
Stack Infrastructure	TKY01	印西	6MW（36MW）	建設中
 ST Telemedia Global Data Centres	印西キャンパス	印西	15MW（70.2MW）	建設中

*キャパティヴ（専用）及びICT向けの情報は除かれている

†総IT負荷容量に相当する

CONTACTS

Click on each name to email them 



KOSUKE OGI

小木 康資
Executive Director,
Capital Markets, Japan
Kosuke.Ogi@ap.cushwake.com



TIMOTHY GREGERSEN

Associate Director,
Capital Markets Japan
timothy.gregersen@ap.cushwake.com



YASUSHI OTOMO

大友 泰
Head of Project & Development
Services, Japan
Yasushi.Otomo@cushwake.com



KATSUAKI SHINOHARA

篠原 克明
Executive Director,
Valuation and Advisory Japan
katsuaki.shinohara@ap.cushwake.com



MARI KUMAGAI

熊谷 真理
Head of Research & Consulting,
Japan
mari.kumagai@cushwake.com



Click or scan the QR code below for more info on *What's Next for Data Centres Across Asia Pacific* 



ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Better never settles