

2023

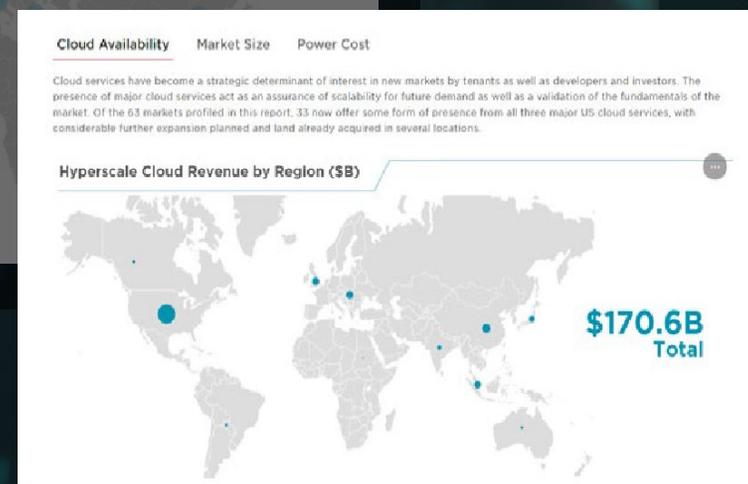
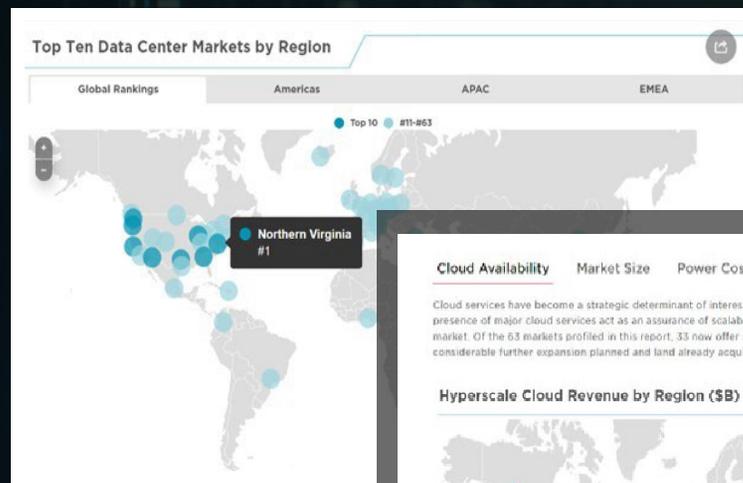
世界データセンター 市場比較

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド
データセンター・アドバイザリーグループ

主要マーケットのマップと連動した、ランキング基準、Americas、APAC、EMEAからの地域別ハイライトを、**Cushman&Wakefield**ウェブサイトのレポートランディングページに掲載しています。

Cushman&Wakefieldのデータセンターに関する最新情報を定期的に配信ご希望の方は、こちらからお申込みください。

[CLICK HERE TO VIEW INTERACTIVE FEATURES AND REGIONAL HIGHLIGHTS](#)



CONTENTS

Introduction	04
Methodology	05
Top Ten Markets	06
All Markets	08
Ten Markets to Watch	09
High-Weight Criteria	10
Market Size	12
Fiber Connectivity	14
Cloud Availability	15
Mid-Weight Criteria	18
Incentives	19
Taxes	20
Political Stability	22
Vacancy	24
Development Pipeline	26
Sustainability	28
Smart Cities	29
Low-Weight Criteria	30
Power Cost	32
Land Price	34
Environmental Risk	36



詳細は原文英語版をご参照ください。
評価手法を含めた全文翻訳については
[こちら](#)をご参照ください。

INTRODUCTION

コロナ後の世界を見据えたデータセンター市場の開発ラッシュは、2021年を通して見られましたが、景気後退と、主要国での資源問題にもかかわらず、2022年も継続しました。電力・用地の供給拡大と価格低下に後押しされ、ハイパースケールを追求するテナントは、新興市場などを中心に各地域で絶え間なく拡大し、コロケーション・プロバイダーや開発業者も、追随しています。

インフレによる市況混乱は、金利上昇とハイテク部門の規模縮小と相まって、データセンター業界全体に影響を及ぼしています。

上半期は、エネルギー価格の高騰が稼働中若しくは計画中のプロジェクトの両方に顕著な悪影響を及ぼしました。

一部の市場では、供給網の問題やロシア・ウクライナ戦争がもたらした情勢不安に乗じて、電力会社が利用可能エネルギー量に応じて電力料金を値上げする事例が散見されました。しかしその後、供給網は改善、政府の対応などにより、エネルギー価格は横ばいへ向かいつつあります。

執筆時点でのグローバル市場の電力価格は2021年第4四半期よりも中央値で約16%上昇しています。前回のレポートで予測したように、ハイパースケーラーの大規模拠点は、世界中で急速に拡大し続けています。

また、ハイパースケーラーは、地元の自治体や通信会社と提携するだけでなく、垂直統合型で自社開発にも取り組み、新興市場にもいち早く参入しています。2022年、ハイパースケーラーは、東南アジア、オーストラリア、南アジア、サブサハラ・アフリカ、ラテンアメリカ全域で大規模開発の発表を行いました。

もちろん、プロジェクトが中断・中止されたケースも少なくありませんが、世界的危機を受けて、事業拡大が完全に停止されるのではないかという懸念は、杞憂に終わりました。主要市場が利用可能な資源の制約から、電力使用量と持続可能性をより厳しく問われるようになり、二次市場の重要性もますます高まると予想されます。

成熟した市場では、政府介入と利用可能な電力と用地の枯渇から、逆風が強まっています。世界最大のデータセンター市場である米国バージニア州北部では、電力会社が巨大な開発計画への準備を優先させたため、地区内の開発が数年間停止するという前例のない事態となりました。利用可能な区画をめぐる競争激化、記録的に低い空室率と相まって、データセンター運営業者はバージニア州とメリーランド州にまたがる周辺市場などにも目を向けるようになり、全米の他の地域にも再び力を注いでいます。

米国以外では、チャレンジに直面していた市場でも光明が見えてきました。例えば、シンガポール政府は、データセンター開発モラトリアム（一時停止）を解除し、エネルギー・グリッドが対応できる範囲内で、開発を持続可能なものとするための新しい提案書を発表しました。

運営業者は地方政府との協業を深めており、フランクフルト、ダブリン、アムステルダムなどのような欧州の都市では、高まるエネルギー需要に対する持続可能性への懸念が強まっています。さらに、世界中で、新しい冷却技術や浮体式や水中施設などを含む新しいデータセンター設計手法が試みられています。

2023年版グローバル・データセンター市場比較は、2022年版で紹介したすべての要素を再検証し、さらに地域ごとに解説を加えました。前回同様に、世界各地のデータセンター市場を13のカテゴリーに分類して評価し、総合トップと各カテゴリーのトップパフォーマーを決定しています。今回の第4版では、データセンター業界の皆様は、業界が世界中でどのように急速に変化し、拡大しているかについて、より深くご理解いただけるものと期待しています。

ハイパースケールを追求するテナントは、二次市場や新興市場に対して高い関心を寄せており、絶え間ない拡大を続けています。

Hyperscale tenants continued their relentless expansion across regions, with specific interest toward secondary and emerging markets.

32

対象
調査ソース

1,600+

対象
データセンター

63

対象都市

評価手法

「2023年版グローバル・データセンター市場比較」では、過去2年間のレポートと同じ要素で検証しています。各データセンターを13の重点カテゴリで採点し、都市別に総合的な市場スコアを算出しました。

比重が高い	比重が中程度	比重が低い
ファイバーケーブルの接続	政府の補助金	電力費
市場規模	税金	地価
クラウドの利用可能性	政治的安定	環境リスク
	空室率	
	開発計画	
	持続可能性	
	スマートシティ	

2023年度レポートには一部変更点やアップデートが含まれています。当該評価システムの目的とは、データセンター市場がどのように実務上機能しているかを正しく反映させ、データセンターの投資家、所有者、運営業者、およびテナントがどのような要素を重視しているかを明らかにすることにあります。また、2023年度レポートでは、南アジア、東南アジア、南米、北米、地中海の8つの市場を新たに調査対象に加えました。

ALL MARKETS

* 2023年度新たに追加した市場

Amsterdam	Dallas	Johor*	Munich	Santiago
Atlanta	Northern Virginia	Kuala Lumpur	Nairobi	Sao Paulo
Austin*	Delhi	Lagos	Nashville	Seattle
Bangkok*	Denver	Las Vegas	NYC-Northern NJ	Seoul
Silicon Valley	Dublin	London	Osaka	Shanghai
Beijing	Frankfurt	Los Angeles	Oslo	Singapore
Bengaluru	Ho Chi Minh*	Madrid	Paris	Stockholm
Berlin	Hong Kong	Manila*	Phoenix	Sydney
Bogota*	Hyderabad*	Marseille	Portland	Tokyo
Boston	Istanbul*	Melbourne	Queretaro	Toronto
Chennai	Jakarta	Milan	Reykjavik	Vancouver
Chicago	Johannesburg	Montreal	Salt Lake City	Warsaw
Columbus		Mumbai		Zurich

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (C&W) はニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の不動産サービス会社です。約60カ国400拠点に50,000人の従業員を擁しています。売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2021年の売上高は94億ドルを記録しました。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com にアクセスするか公式ツイッター [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) をフォロー下さい。

Contacts

Jacob Albers

Research Manager

jacob.albers@cushwake.com

© 2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

