

投資対象として価値は高まり続ける —需要が急増するデータセンター市場

コロナ禍によるネットワーク需要の増大を背景に、データセンター投資への注目が高まっている。特に、外資系事業者の積極的な参入が目立ち、ハイパースケールデータセンターといわれる高スペックな施設が続々と建設される。国内事業者やデベロッパーも新設を加速させ、データセンター市場は活況だ。拡大を続けるデータセンター市場の足元と、投資アセットとしての課題を探った。

開発型ファンドで大規模な DC の新設 DC 集積エリアに外資系企業の参入が相次ぐ

「需要の急増に対して供給のスピードが追い付かず、メガクラウド事業者は自社でデータセンター施設を作り保有するといった流れも出ている」（クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (C & W) 鈴木英晃リサーチ&コンサルティング部門統括責任者)。コロナ禍以前から供給不足感があったデータセンター（以下、DC）。IT 専門の調査会社 IDC Japan によると、2020 年の国内 DC 市場は前年比 2.9% 増の 1 兆 4518 億円となる見込み。今後も高い成長率を維持し、2024 年には 2 兆 1828 億円になると予測している。こうした中、多くの DC が集積する千葉県・印西や大阪府・彩都では、外資系事業者によるハイパースケールデータセンター（以下、HSDC）が建設ラッシュだ。

HSDC は、およそ「5000 サーバー以上を格納している 1000 m²以上の施設」という巨大なもの。そのため DC の開発には、特別高圧の受電、光ファイバーの敷設といった特有の設備が必要なうえ、データ遅延を防ぐために人口の密集する都市圏から 50 km 圏内に立地することが望ましい。ただ、自然災害リスクの回避からも DC の適地は限られ、近年では物流施設と開発用地が競合する。用地取得価格は高騰し、各開発事業者は、開発型ファンドを組成して新設を進めている。

なかでも外資系事業者の動きが活発だ。アメリカで DC 特化型リートとして上場するエクイニクスは、

日本で HSDC を事業展開するため、今年 4 月にシンガポールのファンドである GIC と 10 億 US ドル超規模の合弁会社を設立。東京に 2 カ所、大阪に 1 カ所の HSDC を開発および運用する。今年中に開設される東京の 1 カ所は、千葉県・印西に 8 月末に竣工した地上 5 階建て、延床面積約 1 万 7000 m² (5142.5 坪) の HSDC とみられる。また、デジタル・リアルティ（米・DC 特化型リート）が三菱商事と設立した合弁会社 MC デジタル・リアルティは、現在 400 億円で東京、大阪の DC を運用。2022 年までに 2000 億円規模までファンドを拡大するとし、千葉県・印西で 4 棟の HSDC を建設する計画だ。印西エリアでは、豪エアランクが大和ハウス工業と共同出資する特別目的会社を設立し、15 棟で構成する日本最大の HSDC 団地を開発することを発表。1 棟目は、2022 年 3 月の竣工を目指し建築中だ。さらに、グーグルは自社で DC 建設を予定するが、その用地として 2019 年に印西エリアを取得済み。現在拡張工事が行われている敷地内に建設される可能性もある。こうした旺盛な需要に応えるため、東京電力も電力施設の増強に動く。最大 1000MW の供給が可能な超高圧変電所を設け、2024 年の秋には共用が開始される見通しだ。

HSDC が印西エリアにこれほど集積する理由は、空港や都心からの利便性の良さに加え、北総台地という地盤の強さが災害リスク回避に適していることが大きい。現在では、電力の増強を見通せるなどインフラが整い、DC の新設がさらに新たな DC を呼ぶといっ

た状況になりつつある。

一方で、国内のプレーヤーも開発を加速している。国内通信事業では、KDDI が7月1日に東京・多摩市でHSDCを新設しており、今後敷地内での拡張が可能な用地も確保済み。NTTコミュニケーションズも、9月18日にHSDCを東京・武蔵野市に開設した。両社は自社で保有するネットワークを活かし、大容量かつ高速な回線を提供することで今後も多用途の需要を取り込んでいく姿勢だ。

国内デベロッパーとしては、三井不動産が2019年に印西エリアで地上4階建て、延床面積約3万152㎡(9120.98坪)のHSDCを着工。さらに、2021年2月の完成を目指して東京・多摩市で「多摩テクノロジービルディング(仮称)」を建設中だ。DC新設は郊外の大型HSDCばかりではない。都心にDCを新設するのは、三菱地所と丸紅が出資する丸の内ダイレクトアクセス。2021年7月に「大手町第2データセンター」を開設する予定。同センターは、大手町地区常盤橋再開発エリアに立地する。同社は、「オフィスや主要駅から徒歩で駆け付けることのできるデータセンターに対する評価はますます高まっている」とみており、自社の光ファイバー網が大丸有エリアの多くのビルと直結している強みを生かし展開する考えだ。

既存DCのバリューアップには限界も 専門オペレーターの確保が投資拡大に

新規DCが活発に開発される一方で、既存DCには問題点も見受けられる。1つ目は、既存DCの流動化市場が依然として小規模であることだ。国内のDC事業者である通信キャリアや、富士通、野村総合研究所などのシステムインテグレーターは、自社の土地でDCを開設し保有してきた。しかし、現在各社の積極的な新設が続く中、今後はCREの推進などからオフバランスニーズが増え、流動化市場が活性化される可能性がある。2つ目は、1990年代頃に建設され設備更新の時期を迎えたDCの活用方法だ。

近年、需要が拡大しているDCは、電力容量や床荷重、セキュリティ、空調設備などにおいて高スペックの施設だ。クラウド系はもちろん、底堅い需要を持つ非クラウド系であっても同様である。C&Wアセットマネジメントの小木康資営業部門統括取締役兼エグゼクティブ・ディレクターは、「オフバラ化されたDCを投資家がバリューアップさせる案件は少なくないが、実際はテナントを付けるのに非常に苦戦している」と指摘する。老朽化したDCのバリューアップは、敷地と躯体の両面で限界がある。一方で、バブル経済期に建てられた物件の中には、ゆとりのある敷地や堅牢な躯体を保有し、価値を維持できるDCもある。投資案件には慎重な見極めが必要だ。

旺盛な需要を背景に、今後も息の長い成長が見込めるDCアセット。その市場としての課題について、三井住友トラスト基礎研究所菅田修新規事業開発部部長は、「データセンターは個別性が強く、ベンチマークがないことがハードルになっている。また国内には専門のオペレーターが少なく、投資をしたくても実行できない要因となっている」と指摘する。エンドユーザーのニーズに対応するためには、施設や設備のハード面を整えると同時に、オペレーターとなり得る人材確保などのソフト面の強化も必要だ。実際に、外資系企業を中心に大規模な開発を進める事業者は、専門オペレーターを傘下に確保し運用までを一体的に担うケースも多い。「オペレーター企業を傘下に確保し一体的にDCを運用することで収益機会が多様化する。そういう目線を持つプレーヤーが増えれば投資機会は増えていく」(菅田新規事業開発部部長)。

今後、日本政府がDXを押し進め、自治体クラウドの利用など地方にもDCの需要が波及、投資機会が創出される可能性がある。DCアセットは、ますますインフラアセットとしての要素を強める方向だけに、新たな投資機会が生み出されるという好循環につながれば、さらに市場の成長が期待される。