



建設中

76 MW

“ローカル展開への高い  
関心から印西市での  
大型開発が継続”

## MORE INFORMATION

### ケビン インボデン

ディレクター・オブ・データセンター・リサーチ  
グローバル・データセンター・アドバイザリー・グループ  
Tel: +1 408 436 3622

[kevin.imboden@cushwake.com](mailto:kevin.imboden@cushwake.com)

### 鈴木 英晃

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング、日本  
Tel: +81 3 3596 7804

[hideaki.suzuki@cushwake.com](mailto:hideaki.suzuki@cushwake.com)

### 亀井 祐子

リサーチ&コンサルティング、日本

## GLOBAL DATA CENTER ADVISORY GROUP

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドのデータセンター・アドバイザリー・グループは、データセンターに関わるユーザー、オーナーそして環境に対する不動産ソリューションを提供する専門家グループです。高い実現可能性、信頼性そして守秘性を原動力に我々の専門家は、クライアントの効果的な経済的ゴールを達成することを支援しております。我々の専門知識は、コロケーション、コントロールセンター、開発、パワード・シェル、トレーディングフロアを網羅しており、現地市場と市場動向の深い洞察から付加価値を与えます。

©2021 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.

## 市場概況

東京は引き続き東アジアにおけるハイパースケール・データセンターのハブとして急速に成長している。2020年後半はColtとエクイニクスによる新しいハイパースケール・データセンターが竣工し、更にエクイニクスは地元のハイパースケーラーの賃貸需要の増加や前向きなコミットメントに呼応する形で第2フェーズの建設に着手した。国内外の多くのクライアントが、拡大する印西エリアを日本や地域への玄関口として捉え、その後大阪での2次展開を見据えている。また、投資市場では、年末にアクサ・インベストメント・マネージャーズが220億円でソフトバンクのデータセンターを買収するなど、稀に見る大規模な取引が行われた。これは東京でのトップレベルのテナントが入居する運用資産に対する需要を示しており、大規模なファンドがデータセンターへの投資戦略を立てる中で、さらなる投資が行われる可能性が考えられる。既存のREITが新たな接続オプションを追加、またAirTrunkが年内にキャンパス第1フェーズの建設を予定するなど、東京市場は過去数ヶ月間継続して前進しており、来年も引き続き成長が見込まれる。

## エコシステムの進展

- 三菱商事とデジタル・リアルティの合併会社MCデジタル・リアルティは、アルテリア・ネットワークスと契約を結び、現在建設中のNRT10キャンパスでの接続性向上を実現する。アルテリア・ネットワークスは印西全域でファイバーネットワークのアップグレードを行っており、NRT10では地域のケーブル陸揚局につながる専用接続を行っている。NRT10の第1フェーズは8月の稼働予定。
- エクイニクスは2021年に東京をはじめとする3つの国際拠点にてネットワークエッジサービスの提供を開始する。ネットワークエッジでは、仮想ネットワークサービスを利用することでハードウェアを追加することなく迅速な導入と拡張が可能となる。また同社は、ベアメタルサービスのEquinix Metalを東京含む7都市にて提供開始し、IaaS (Infrastructure-as-a-Service)の選択肢を増やすことを発表した。また、同社はGICリアル・エステートと合併に基づきTY12xに第2フェーズの建設を計画中で、2022年の早い時期の稼働予定となっている。
- アマゾンウェブサービス (AWS) は、大規模データセットのための高い帯域を必要とするユーザー向けにAWS Direct Connect 100Gbps 専用接続の提供を開始した。同サービスは、アット東京CC1、エクイニクスTY2、TY6、TY7、TY8で利用可能となる。

## 主要売買

物件	面積 (坪)	売買日	売買額 (円)	買主	売主
江東区新砂3-4-4	6,050	2020年12月	¥22,000,000,000	AXA Investment Managers	SoftBank

## 主要建設動向

オペレーター	サイト	面積 (坪)	電力量 (MW)	建設ステージ/予想竣工時期
MC Digital Realty	NRT10	11,450	6	建設中/Q3 2021
AirTrunk	TOK1	16,940	60	建設中/Q4 2021
Equinix	TY12x (Phase II)	2,420 (推定)	10	建設中/Q1 2022