



建設中

130 MW

“ 関東全域で投資と  
ハイパースケール開発が  
継続するなか  
新規事業者も参入 ”

## 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 佑子

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、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.

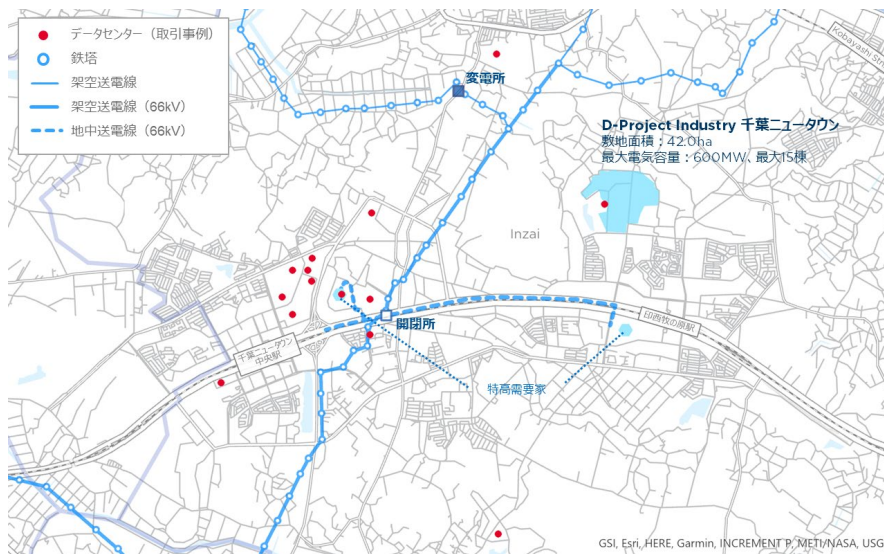
## 市場概況

東京は継続して新規投資を惹き付けており、プリンストン・デジタル・グループとVantageが初進出プロジェクトを開始した。さらに大企業や政府機関向けのプラットフォーム構築を進めるハイパースケール企業の計画を中心に、合計130MWの建設が進行している。土地取得に関しては決して容易なマーケットではないが、大規模な開発用地（および関連するゾーニングや許認可）が整備されており、アジア太平洋のみならず世界的にも各マーケットでの制約が急速に進むなか有利な状況にある。施設取引も今年前半と同様に継続しており、デジタルエッジによるアルテリアが入居する2棟の取得の他、産業ファンド投資法人によるNTTドコモと日立システムズが入居する施設の売却など、3棟の取引が見られた。コネクティビティの継続的な向上とクラウドサービスの選択肢の拡大により、2022年に向け更なる東京や関東エリアでの投資開発の進展が期待される。

## エコシステムの進展

- **アマゾン**は、三菱商事の子会社であるMCリテールエナジーを通じて22MWの太陽光発電プロジェクトでの電力購入契約を締結した。アマゾンは全事業を100% 再生可能エネルギーで賄う取り組みを進めており、本契約は日本で初めての再生可能エネルギー購入契約となる。
- **テンセント**は、東京に2か所目の拠点を開設し北東アジア太平洋地域の強化を進めている。その他、バンコク、フランクフルト、香港にもデータセンターを新設し、グローバルに拡大を続けている。
- ソフトバンクの子会社でインターネットエクスチェンジ事業を行う**BBIX**では、これまでのアマゾンウェブサービス（AWS）、Microsoft Azure、Google Cloudなどの主要プラットフォームに加えて、新たにIBM Cloudへのアクセスが可能となった。また、ソフトバンク東京第四データセンター内に拠点を設けIX接続サービスの提供を開始した。
- **Zenlayer**は、アトランタ、イスタンブール、広州に続いて今年半ばに東京に新たなベアメタルクラウド拠点を開設し、東京・シアトル間と東京・香港間を結ぶ2本のクラウドネットワークを開通した。
- **Vantage**は、アジア太平洋地域におけるAgile Data Centersの買収で東京、大阪、メルボルンの主要市場へのアクセスが可能となり、事業拠点は北米、ヨーロッパ、アジアの15都市へと拡大した。現在相模原で大規模なプロジェクトが進行している。
- **タタ・コンサルタンシー・サービス**とGoogle Cloudは、東京、ニューヨーク、アムステルダム、ロンドンの3都市に共同イノベーションおよび研究拠点「TCS Google Garage」を設立した。クラウドソリューションや人工知能（AI）などの提供により、企業の新規事業開発や価値創造を支援する。
- **アット東京**は、PCCWとのサービス連携により、同社の「Console Connect」プラットフォームを通じたアジア太平洋地域への接続サービスの提供を開始した。また、「アット東京Cloud Lab」ではMegaportへの対応が開始され、NaaS（Network-as-a-Service）の選択肢が拡大した。

### 印西マーケットクラスター



世界の主要データセンター市場が電力確保に悩まされる中、東京都心部から約40km離れた印西市のデータセンター集積地は、東京電力の継続的な支援および地域内の強固な送電線網により活況を見せている。Coltの印西3、エクイニクスとGICの合併によるメガクラウド事業者向けxScaleデータセンターTY12xに続き、三菱商事とデジタル・リアルティの合併によるMCデジタル・リアルティが9月にNRT10データセンターを開設、また年内にはエアトランクの日本初進出が予定されている。さいたま市や相模原市での開発計画もあるものの、ハイパースケール企業が国内でのシェア争いを続ける中、強固な接続性と電力供給を誇る印西エリアは今後も世界の注目を集めるだろう。

出所：東京電力、リアル・キャピタル・アナリティクス

### 主要売買（土地）

物件	面積（坪）	売買日	買主	売主
さいたま市北区日進町2-1917	9,982	2021年7月	プリンストン・デジタル・グループ	マレリ

### 主要売買（建物）

物件	面積（坪）	売買日	買主	売主
品川区西五反田4-31-18	3,170	2021年9月		産業ファンド投資法人
中央区日本橋堀留町1-5-3	1,101	2021年6月	デジタルエッジ	丸紅
新宿区歌舞伎町2-16-9	333	2021年3月	デジタルエッジ	丸紅

### 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
エアトランク	TOK1	56,000	60	建設中／Q4 2021
エクイニクス	TY12x（第2フェーズ）	8,000（推定）	10	建設中／Q1 2022
	TY11（第3フェーズ）	1,853	3（推定）	建設中／Q2 2022
プリンストン・デジタル・グループ Vantage	さいたま市	29,430	48.5	建設中／Q2 2024
	HND1	28,000	8	建設中／Q2 2024