



建設中

183+ MW

“デジタル基盤に対する公共投資の拡大は、地方でもハイパースケール開発を加速させていくでしょう。”

お問い合わせ

小木 康資

取締役 エグゼクティブ・ディレクター

投資運用・投資企画部

Tel: +81 3 3596 7088

kosuke.ogi@cushwake.com

熊谷 真理

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング

Tel: +81 3 3596 7804

mari.kumagai@cushwake.com

亀井 佑子

リサーチアナリスト、リサーチ&コンサルティング

グローバル・データセンター・アドバイザリー・グループ

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。

©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. 本レポートに掲載されている情報は、信頼できると思われる複数の情報源から収集したものです。この情報には誤りや脱落が含まれている可能性があり、その正確性を保証するものではありません。

市場概況

新規投資先として引き続き東京圏が目立った。日本初進出としては、ゾーホー、STテレメディア・グローバル・データセンターズ、スタックインフラストラクチャーが開発に着手し、マーケット全体で計183MWを超える開発が建設中である。テナント需要は「ハイパースケーラー」と呼ばれる公共・民間のデータ・インフラ基盤向けに拡張プラットフォームを提供するクラウド企業に牽引されている。用地の取得は容易ではないものの開発向け用地としては大規模に整備されており、様々な制約が急速に強まる海外諸国に比して日本は引き続き有利な状況にある。対外投資に目を向けると、エクイニクス、デジタル・リアルティに次ぐ世界第3位のグローバルデータセンタープロバイダーであるNTTは、インドネシアで最大規模の45MW、ベトナムで6MWのデータセンター開発を進めている。また、マッコーリー・アセット・マネジメントと戦略的パートナーシップを結び、欧州および米国におけるデータセンター開発をさらに加速させると発表した。マッコーリーは、NTTが欧米で展開する複数のDC保有会社の株式の過半を約1000億円で取得し、NTTは約25～49%の出資比率を維持することとなる。

デジタル・エコシステムの進展に関するヘッドライン

- 内閣府は「[デジタル田園都市国家構想](#)」の下、地方のIT実装推進のため2022年度までに5.7兆円の予算を投入することを決定した。今後5年程度で十数か所の地方データセンター拠点を整備、3年程度で日本を周回する海底ケーブルネットワークを完成、2030年までに光ファイバーのユニバーサルサービス化することを掲げている。これらのデジタル基盤の整備を通じてMaaS (Mobility as a Service) などのサービス構築を目指す。
- 日本GLPは国内でデータセンター事業への本格参入を決定した。今後5年間で約1.5兆円の投資により電力容量900MW規模の供給能力を目指している。注力する首都圏・近畿圏において既に合計600MWの供給電力を確保した複数の適地を取得し2023年より順次着工を予定している。
- 大和ハウス工業はデータセンターブランド「DPDC (ディーププロジェクト・データセンター)」を立ち上げた。千葉県印西市で2020年10月より着手している開発プロジェクト「DPDC印西パーク」では、2025年までに14棟、総延べ床面積約33万㎡の開発を進める。また、2025年までに1000億円規模の投資を行い、国内数カ所においてデータセンター開発プロジェクトを展開する予定としている。
- インドのゾーホー (ZOHO)、シンガポールのSTテレメディア・グローバル・データセンターズ (STT GDC)、米国コロラド州のスタックインフラストラクチャー (STACK) は日本のデータセンター市場への共同参入を発表した。ZOHOは、公共クラウドサービス強化のため初の国内データセンターを2022年2月に東京と大阪に開設した。STT GDCは印西市のグッドマンビジネスパークに合計60,000㎡、60MWのデータセンター2棟を開発し、1棟めは2024年第2四半期に運用を開始する。STACKは2棟、計36MWのデータセンターを印西市に建設し、第1フェーズは2024年第4四半期に完成予定としている。
- オーストラリアのマイクロデータセンター企業Zella DCは、日本初のマイクロデータセンターを千葉県のIIJ白井データセンターキャンパスに展開した。今回設置された小型の屋外ユニットは、UPSや冷却装置、物理的セキュリティなどデータセンターに必要な設備が装備され、既存の建物の屋上などどこにでも設置することができ、5Gインフラ事業者向けの小規模で汎用性の高い「エッジコンピューティング・プラットフォーム」としての機能の普及が期待される。

投資・売買関連：海外投資家が大型物件取得の需要を牽引

2021年12月にデジタルエッジは、伊藤忠テクノソリューションズから、新たに5拠点のデータセンターを260億円（26億米ドル）、単価275米ドル平方フィート¹で取得した。東京、横浜、神戸に位置する18.5MW 規模の5拠点が加わることで、同社の日本での事業総規模は38MWとなる。その他、レンドリースはプリンス・デジタル・グループと740億円（6億米ドル）で初のハイパースケール向け共同投資プラットフォームを立ち上げ、当該ファンド資本の80%が外部投資家による出資となっている。

注目のマーケット：クラウド系オペレーター²

クラウドサービス市場は、2019年から2021年にかけて42.1%増加し、2027年までの7年間で年平均成長率20%程度でさらに拡大すると予測されている。日本政策投資銀行の最新調査によると、2020年には約65%の企業がデータセンター業務にクラウドサービスを導入しており、クラウドサービス事業者の成長見通しがさらに高まっている。

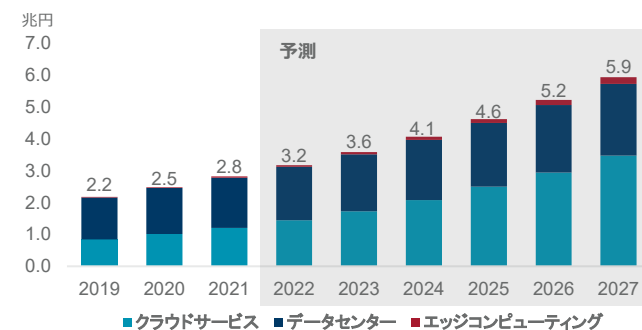
今後5年間は、以下、最近の実例に代表されるクラウドサービス事業者が、需要の伸びを牽引していくと予測している。

- **Amazon Web Services (AWS) とGoogle Cloud Platform (GCP)** は、イスラエル政府への公共データ・プラットフォーム提供に続いて、日本政府の共通クラウド基盤となる「ガバメントクラウド」構築プロジェクトをデジタル庁から受注した。併せて、両社は、地方自治体で先行する神戸市や盛岡市など8自治体へもマルチ・クラウド型データ基盤を提供することとなる。選定においては、情報管理、データセンターの立地や仕様などのBCPを含む、デジタル庁の350にも及ぶ選定基準を満たしたことが決め手となった。
- **グーグル・クラウド・ジャパン** はみずほフィナンシャルグループとデジタルトランスフォーメーション（DX）分野における戦略的提携に合意した。2社が共同で、Google Analyticsと連携したデジタルマーケティング基盤やデジタル金融サービスをGoogle Cloud上に構築する予定である。

アウトロク

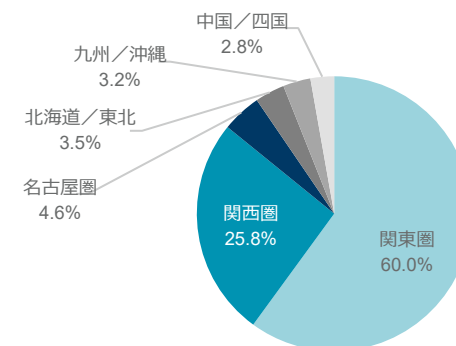
- 需要においては、主要クラウドサービスオペレーターが、引き続きアウトパフォームする見込み。データ接続性の向上やクラウドサービスの拡充により、2023年以降も引き続き高い成長が期待されている。
- 立地条件においては、データセンターの約6割は、大消費地に近い地理的条件、大規模電力設備へのアクセス、ケーブルインフラ設備の優位性などから首都圏に立地してきた。しかし、全国を網羅する海底ケーブルを中心とした公共インフラの構築を目指す政府の「デジタル田園構想」などを背景に、地方都市においても、緩慢ながらも着実なデータセンター投資の拡大を見込む。
- 小規模投資家におけるDC開発のハードルは、依然として高い。多額の資本支出要件や開発適地が数少ないことなどから参入障壁は高い。また、DC運営の複雑さ、資産の陳腐化リスクに対する価格付けも難しい。また、技術革新のスピードに対比して、リース契約が長期に及ぶため、テナント入れ替え時のリスクも相対的に高い。このため、国内外を問わず、巨大企業による規模経済のメリットが働きやすく、少なくとも2025年までは優良立地物件を中心に買取規模も拡大が予想される。

DC市場予測



出所：野村総合研究所

DC地域別立地 (%)



出所：富士キメラ総研

¹ 出所：リアル・キャピタル・アナリティクス

² クラウドサービスオペレーターを含む業界の4つのオペレーター分類は4ページに掲載。

データセンター 2022年春

主な賃貸取引

物件	サブマーケット	テナント	面積 (㎡)	面積 (坪)	電力 (MW)	種類
グッドマンビジネスパーク	関東圏	STテレメディア・グローバル・データセンターズ	60,000	18,150	60	長期賃貸借

主な竣工施設：2021年第4四半期～2022年第1四半期

物件	サブマーケット	オペレーター	面積 (㎡)	面積 (坪)	電力 (MW)	竣工日
OS3 (第1フェーズ)	関西圏	イクイニクス	3,070	929	10	2021年10月
TOK1 (第1フェーズ) *	関東圏	AirTrunk	56,000	16,940	60	2021年11月
OS2x (第1フェーズ)	関西圏	イクイニクス	3,200	968	10	2021年11月
九州第1センター (QC1)	九州	アット東京	N/A	N/A	N/A	2021年12月
TY12x (第2フェーズ) *	関東圏	イクイニクス	3,200	968	10	2021年12月
東京	関東圏	ソーホー	N/A	N/A	N/A	2022年2月
大阪	関西圏	ソーホー	N/A	N/A	N/A	2022年2月

主な開発プロジェクト：～2024年

物件	サブマーケット	オペレーター	面積 (㎡)	面積 (坪)	電力 (MW)	竣工予定
TY11 (第3フェーズ)	東京中心部	イクイニクス	1,853	561	3 (推定)	2022 Q2
鹿黒ビル*	関東圏	Google	99,600	30,129	N/A	2022 Q3
大阪第二データセンター 第1棟	関西圏	野村総合研究所	N/A	N/A	N/A	2023 Q1
白井DCC 第2期棟	関東圏	インターネットイニシアティブジャパン	N/A	N/A	N/A	2023 Q2
京阪奈データセンター	関西圏	Colt	42,000	12,705	45	2023 初頭
中央第3センター (CC3)	関東圏	アット東京	32,000	9,680	N/A	2023 Q4
TKY01*	関東圏	スタックインフラストラクチャー	N/A	N/A	18	2023 Q4
KIX13	関西圏	MCデジタル・リアルティ	23,432	7,088	17	2023
ESRコスモスクエア	大阪中心部	ESR	N/A	N/A	39	2023
TY1 (第1フェーズ)	関東圏	プリンス・デジタル・グループ	29,430	8,903	48.5	2024 Q2
Inzai (第1フェーズ) *	関東圏	STテレメディア・グローバル・データセンターズ	N/A	N/A	N/A	2024 Q2
HND1	関東圏	Vantage	28,000	8,470	8	2024 Q2
KIX1	関西圏	Vantage	45,000	13,612	5	2024 Q2
印西4	関東圏	Colt	N/A	N/A	N/A	2024

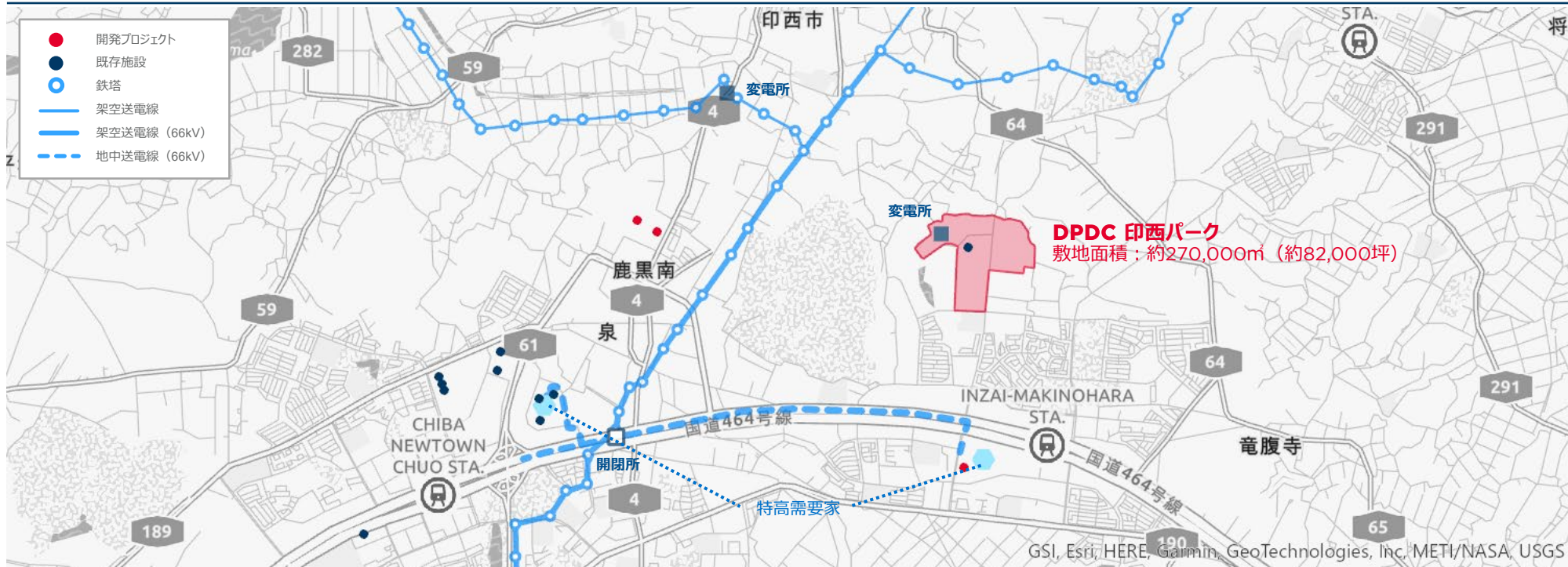
主な売買取引：2021年第4四半期～2022年第1四半期

物件	サブマーケット	売主/買主	面積 (㎡)	面積 (坪)	取引日
横浜市都筑区二の丸1-1	関東圏	伊藤忠テクノソリューションズ/デジタルエッジ	53,508	16,186	2021年12月

データセンター：オペレーターの分類

事業者分類	主な提供サービス	概要	DCの保有方法	事業者例
Sier系 (SI=Systems Integrator)	<ul style="list-style-type: none"> ホスティング マネージドサービス 	システム開発・運用管理サービスなどのITサービスを主業とし、サーバー等の製造・販売に付随してDC事業を展開している。	顧客にサービスを柔軟に提供するため、自社保有のDCが多かったが、近年は、他社のDCを賃借するケースも増加している。	NEC、富士通、野村総研、伊藤忠テクノソリューションズ、TIS等
通信キャリア系	<ul style="list-style-type: none"> ホスティング マネージドサービス ハウジングサービス 	自社保有の通信回線サービスの付帯価値として、旧通信局舎などを活用したDCサービスの提供を行っている。	旧通信局舎をDCに転用している。	NTT コミュニケーションズ、KDDI、Colt、NTT東日本、NTT西日本等
クラウド系	<ul style="list-style-type: none"> ホスティング 	インターネット等を通じてサーバー等のコンピューター資源を利用できるサービス（クラウド）を提供する事業者。必要な時に必要な量をオンデマンドで利用できる点に特徴があり、現在、急成長している。	（国内では）自社ではDCを保有せず、他社のDCを借りてサービスを提供する傾向にある。	AWS (Amazon Web Services)、Microsoft、Salesforce、Google、Oracle、IIJ等
DC特化（日系）	<ul style="list-style-type: none"> ハウジング 	DCを自社で開発・保有の上、テナントを誘致し、賃貸する、不動産賃貸業としての役割を担う事業者。	大規模なDCを自社で開発・保有・運営している。	アット東京、さくらインターネット、IDCフロンティア等
DC特化（外資）				イクイニクス、MCデジタル・リアルティ、AirTrunk等

印西マーケットクラスターアップデート



注：赤い物件については3ページに掲載