

ASIA PACIFIC DATA CENTRE UPDATE

アジア太平洋地域 (APAC) データセンター アップデート

2022年下半期

主要市場:

シンガポール、香港、シドニー、ソウル、東京、ムンバイ

成長市場:

ジョホール、ジャカルタ、ハイデラバード、バンコク、マニラ、ホーチミン

GREATER TOKYO (東京圏)

主な指標*



25の 運営業者, 93の データセンター拠点



865MW 稼働中



1,105MW 建設中/ 計画中



12% 空室率

*調査範囲の定義：稼働中データセンターのうちハイパースケールのクラウド業者、コロケーション向け、エッジ・コンピューティング関連とします。稼働中データセンターのラックタイプ（専有）と情報通信業者（ICT）向けは調査対象から除外。

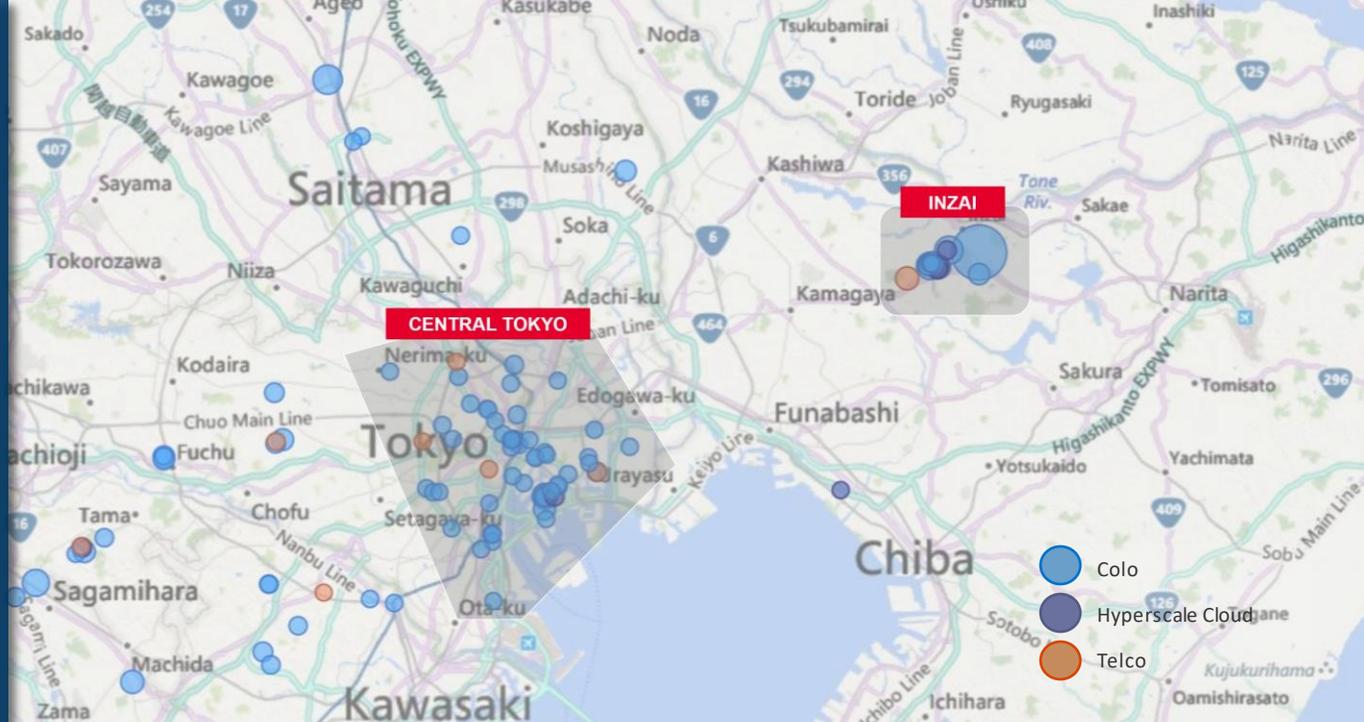
市況の概要

データセンター業界大手数社の大規模な開発の発表も重なり、東京圏の市場拡大は2022年の終わりまで続きました。昨年初めはESRやGaw Capitalといった大手投資家が参入、下半期にはAirTrunkとGoogleがプロジェクトの大きな節目を超えることとなりました。クラウドサービスの世界のトップであるAWS、Microsoft、Googleに代表されるインターネット大手（ハイパースケーラー）も自社向けネットワーク構築の足並みを早めており、市場占有率も着々と増加しています。

現在、建設中のDC総容量は221MWと推定され、印西市と都内のいずれにおいても用地取得の競争が続いています。都心部では電力が不足しているため、立地条件よりも電力供給能力を重視して開発が進められていますが、周辺のクラスターではそうでもありません。用地取得が難しくなり、政府も飽和状態のハブからデータセンター拠点を拡散させようとしているなか、新規参入企業も、埼玉などを含む郊外のサブマーケットや大阪など他都市圏において、新しい視点から立地条件を評価しようと試みています。

世界の主要都市を対象に人口一人当たりのデータセンター拠点面積を比較すると、東京圏はシンガポールの約5%未満相当に過ぎず、依然としてデータセンターのストック量としては全く不十分です。このような傾向は、クラウドの普及、地方都市のデジタル変革などを目指す日本政府の「デジタル田園都市」構想も相まって、大手クラウドサービス業者からの需要をさらに高めていく見通しです。

2023年からの見通しとしては、テナント需要の増加に足並みを合わせて、市場における選択肢も拡大しつつあり、投資家・運営業者の双方にとって記録的なパフォーマンスを予測しています



開発状況

- **AirTrunk**：AirTrunkは、開発資金として、日本のグリーンファイナンス枠に基づく融資を確保し、西東京市に110MW超のハイパースケールデータセンターを着工しました。昨年末に印西市にオープンしたTOK1に続く、都内2番目のデータセンターとなり、竣工時容量は60MW、最終的には計7棟で、300MWまで拡張可能。
- **BBIX**：インターネット・エクスチェンジ・プロバイダーのBBIX(ソフトバンクの子会社)は、NECと提携し、オープン・コネクティビティ・エクスチェンジ・プラットフォーム（OCX）の一環として、NECの印西および神奈川データセンターに接続拠点を追加します。
- **Equinix**：エクイニクスは、東京圏で15拠点目となるInternational Business ExchangeTM (IBX) データセンター（TY15）の開発計画を決定、初期投資額として1億1,500万ドルを投じることを発表。このデータセンターは、東京にあるネットワークとクラウドが集積している既存のIBXキャンパスに隣接しており、2024年上半期に開設される予定です。
- **Google**：Googleは2023年内に印西市に日本初となる自社データセンターを開発する予定です。これまで、東京と大阪の既存拠点は、Equinixのような外部のパートナーによって運営されているコロケーション施設でホスティングされてきました。
- **NEC**：NECは、神奈川と神戸のデータセンターの開発計画の拡大を公表しています。うち、神奈川データセンターの第2期計画は、下半期の竣工が予定されています。ともに100%再生可能エネルギーで稼働する予定です。
- **NTT**：NTTは、品川データセンターでトルソー車輪型ロボットを使った設備点検業務のトライアルを実施し、成功させました。今後、全国15ヶ所のデータセンターでもれなく実証実験を行う予定です。
- **Starlink**：スターリンクは2022年10月に国内サービス提供を開始しました。東アジアで初の事業拠点となります。スターリンクはKDDIと提携し、遠隔地のモバイルタワー1,200カ所に高速・低遅延のブロードバンドインターネットを提供していきます。

主な用地売買

用地の場所	面積	売却日	売却額(米国\$換算)	買主	売主
東久留米市	20,234㎡	2022年4月	(社外秘)	ESR ケイマン	(社外秘)
旧 KDDI府中ビル	4,047㎡	2022年3月	\$63,406,714	ガウ・キャピタル	ユナイテッドアーバンREIT

開発状況*

運営業者	データセンター名	拠点	敷地面積	電力容量	開発段階 - 竣工予定
	TOK2	青梅	110,000m ²	TOK 2 Phase 1: 12MW	建設中
	CC3	印西	32,000m ²	フェーズ1: 10.65MW	建設中-2024
	吉川	吉川	35,000m ²	35MW	建設中- H2 2025
	府中キャンパス	府中	40,000m ²	フェーズ1: 19.5MW	フェーズ1:建設中
	データセンター	印西	10,000m ²	15MW	建設中-2023
	白井キャンパス	印西	37,474m ²	フェーズ2: 10MW	建設中- Q1 2022
	Tokyo NRT11-13	印西	84,000m ²	フェーズ1: 30MW	建設中- H2 2023
	さいたまキャンパス	さいたま	58,860m ²	フェーズ1: 48.5MW	建設中- Q2 2024
	TKY01	印西	32,000m ²	フェーズ1: 18MW	建設中- Q4 2023
	印西キャンパス	印西	60,000m ²	フェーズ1: 15MW	建設中- Q2 2024
	HND1	神奈川	56,000m ²	フェーズ1: 8MW	建設中- Q2 2024

*Captive & ICT建設の最新情報を除く

CONTACTS

Click on each name to email them



[TODD OLSON](#)

Executive Sponsor,
APAC DCAT & Managing
Director, Japan & Korea
todd.olson@ap.cushwake.com



[MARI KUMAGAI](#) (熊谷真理)

Director, Head of Research & Consulting,
Japan
mari.kumagai@cushwake.com

CONFIDENTLY GLOBAL, EXPERTLY LOCAL

アジア太平洋地域のデータセンター・アドバイザーチームは、グローバル・データセンター・アドバイザーグループの一員として、2004年以来、地域および世界各地の企業クライアントの非常に複雑なIT要件に対応すべく、最適なソリューションとロケーション戦略を構築してきました。

様々な分野の専門家で構成されるこのチームは、データセンター市場に特化し、シームレスなサービスを提供しています。企業ユーザー、コネクティビティプロバイダー、ハイパースケーラー、セクター投資家、デベロッパーの賢明な投資決定を促す長期戦略を立てています。

ASIA PACIFIC DATA CENTRE ADVISORY TEAM & GLOBAL PARTNERS

Click on each name to email them

ASIA PACIFIC



[VIVEK DAHIYA](#)
Head of Asia Pacific Data
Centre Advisory Team (APAC
DCAT)



[TODD OLSON](#)
Executive Sponsor,
APAC DCAT & Managing
Director, Japan & Korea



[JEREMY PEARSON](#)
Managing Director,
Tenant Advisory Group,
Asia Pacific



[REBECCA JUNG](#)
Senior Manager,
Business Development Services,
Asia Pacific



[PRITESH SWAMY](#)
Director, Research &
Advisory, Data Centres, Asia
Pacific



[DEEPEENDRA SHUKLA](#)
Director, Data Centres, Cloud &
IT Advisory,
Asia Pacific

EMEA



[ANDREW FRAY](#)
International Partner &
Head of EMEA Data Centre
Advisory Team

AMERICAS



[BRITTANY TAYLOR](#)
Head of Americas Data Centre
Advisory Team

GLOBAL



[JACOB ALBERS](#)
Research Manager,
Global Think Tank

GREATER CHINA



[JOHN SIU](#)
Managing Director,
Hong Kong



[ANDREW CHAN](#)
Managing Director,
Head of Valuation & Advisory
Services, Greater China

KOREA



[JOHN PRITCHARD](#)
Head of Tenant Advisory
Group,
Korea

AUSTRALIA



[ALEX MOFFATT](#)
Director, Logistics & Industrial,
Australia

SINGAPORE



[BRENDA ONG](#)
Executive Director,
Logistics & Industrial,
Singapore

INDONESIA



[WIRA AGUS](#)
Director,
Industrial & Land Sales,
Indonesia

VIETNAM



[TRANG BUI](#)
General Manager,
Vietnam

THAILAND



[GARETH POWELL](#)
Country Head,
Thailand

MALAYSIA



[TIFFANY GOH](#)
Country Manager,
Malaysia

PHILIPPINES



[THERESE CASTRO](#)
Director, Head of Tenant
Advisory Group, Philippines

JAPAN



[KOSUKE OGI](#)
Executive Director,
Capital Markets, Japan

INDIA



[SHIVANI JADON](#)
Assistant Vice President
Data Centre & Cloud Advisory,
India

CONTACTS

Click on each name to email them



JACOB ALBERS

Research Manager,
Global Data Centre Advisory Group
jacob.albers@cushwake.com



PRITESH SWAMY

Director, Research & Advisory,
Data Centres, Asia Pacific
pritesh.swamy@cushwake.com



VIVEK DAHIYA

Head of Asia Pacific Data Centre Advisory
Team
vivek.dahiya@cushwake.com



REBECCA JUNG

Senior Manager,
Business Development Services, Asia Pacific
rebecca.jung@cushwake.com

Click or scan the QR code below for more info on *What's Next for
Data Centres Across Asia Pacific*



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 をフォロー下さい。

免責事項：本レポートに含まれる情報は、信頼できると考えられる複数の情報源から収集したものであり、誤りや脱落が含まれる可能性があります。また、本レポートは、その正確性についていかなる保証や表明をするものではありません。

Copyright © 2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved.