

# 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

2023年上半期

**主要市場:**

東京、ムンバイ、シンガポール、ソウル、ジョホール、ジャカルタ、香港

**成長市場:**

マニラ、バンコク、オークランド、ホーチミン

## OUR PEOPLE

# CONFIDENTLY GLOBAL, EXPERTLY LOCAL

2004年に設立された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角として、世界各地のクライアントの非常に複雑な要件に対応すべく、最適なソリューションと立地戦略を提供してきました。

データセンター市場に関わる様々な分野の専門家で構成されるこのチームは、途切れることのない包括的なサービスを提供しています。ユーザー、コロケーション事業者、ハイパースケーラー、投資家、デベロッパー、それぞれで求められている内容は異なります。弊社チームには、各社独自の要件に合わせて賢明な投資判断を促す長期戦略を策定してきた実績があります。

## ASIA PACIFIC DATA CENTRE ADVISORY TEAM & GLOBAL PARTNERS

### ASIA PACIFIC



**VIVEK DAHIYA**  
Head of Asia Pacific  
Data Centre Advisory  
Team (APAC DCAT)



**TODD OLSON**  
Executive Sponsor,  
APAC DCAT & Managing  
Director, Japan & Korea



**PRITESH SWAMY**  
Director, Data Centres  
Research & Advisory,  
APAC & EMEA



**TIFFANY GOH**  
Country Manager,  
Malaysia



**TODD HANRAHAN**  
Head of Project &  
Development Services  
New Zealand



**REBECCA JUNG**  
Associate Director,  
Business Development  
Services, Asia Pacific



**SHIVANI JADON**  
Assistant Vice President  
Data Centre & Cloud  
Advisory



**DEEPENDRA SHUKLA**  
Director, Data Centre &  
Cloud Advisory



**THERESE CASTRO**  
Director, Head of  
Tenant Advisory Group,  
Philippines



**BRENDA ONG**  
Executive Director,  
Logistics & Industrial,  
Singapore



**CHRIS CUFF**  
Data Centre Account  
Management, Asia Pacific



**JESSICA HOWE**  
Vice President, Global  
Growth Verticals



**ANDREW FRAY**  
International Partner &  
Head of EMEA Data  
Centre Advisory Team



**GARETH POWELL**  
Country Head,  
Thailand



**TRANG BUI**  
General Manager,  
Vietnam

### AUSTRALIA



**ALEX MOFFATT**  
Director,  
Logistics & Industrial,  
Australia

### GREATER CHINA



**JOHN SIU**  
Managing Director,  
Hong Kong



**ANDREW CHAN**  
Managing Director,  
Head of Valuation & Advisory  
Services, Greater China



**DAVID CHEN**  
Assistant Manager,  
Valuation Services,  
Taiwan

### INDIA



**GAURAV PANDEY**  
Associate Director,  
Leasing Agency,  
India

### INDONESIA



**WIRA AGUS**  
Director,  
Industrial & Land Sales,  
Indonesia

### JAPAN



**TIMOTHY GREGERSEN**  
Senior Manager,  
Investment Sales,  
Japan

### KOREA



**JOHN PRITCHARD**  
Head of Tenant  
Advisory Group,  
Korea

### MALAYSIA



**TIFFANY GOH**  
Country Manager,  
Malaysia

### NEW ZEALAND



**TODD HANRAHAN**  
Head of Project &  
Development Services  
New Zealand

### PHILIPPINES



**THERESE CASTRO**  
Director, Head of  
Tenant Advisory Group,  
Philippines

### SINGAPORE



**BRENDA ONG**  
Executive Director,  
Logistics & Industrial,  
Singapore

### THAILAND



**GARETH POWELL**  
Country Head,  
Thailand

### VIETNAM



**TRANG BUI**  
General Manager,  
Vietnam

## イントロダクション

### アジア太平洋地域（APAC）データセンター アップデート

アジア太平洋地域\*では、データセンター市場は依然として積極的に拡大しており、弊社調査対象の市場では、9.7GWが稼働中、3.3GWが建設中、8.5GWが計画段階にあります。

従来の主要市場である北京、香港、ムンバイ、ソウル、上海、シドニー、東京は、成長を続けていますが、用地不足や電力供給の不足による逆風も存在します。その結果、拡大戦略の余波として付随的な立地が評価されはじめました。開発の一時停止（モラトリアム）によってシンガポールのITキャパシティに上限が課されたため、市場にあふれた需要は、隣接する市場のジョホールなどにも影響を及ぼしており、大規模な開発計画や開発用地の取得などが目立ち始めました。同様に、ジャカルタ圏での大規模な開発計画は、東南アジアの中心に位置する有利な地理的条件を背景とするものですが、インドネシアの将来人口成長の可能性も、大手投資家・運用業者を魅了し続けています。

グローバルなクラウドサービスプロバイダー（CSP）は、成長市場に明確な関心を示し続けています。ハイパースケールのCSPは、オークランド、バンコク、釜山、クアラルンプール、大阪、ブネー、台北の成長市場に進出を計画しています。こうした動きに追随して、コロケーション事業者やデベロッパー、投資家も、自らのデータセンターを開発していく傾向があるため、今後数年間に及ぶ市場参加者の拡大を通じて、急速に市場は成長していくでしょう。

アジア太平洋データセンターを構成する各市場の発展スピードは様々であることから、今回初めて「アジア太平洋データセンターマーケット成熟度指数」を導入しました。四半期ごとに、注目すべき数多くの市場の動向を追跡していきます。本レポートでは、東京、ムンバイ、シドニー、シンガポール、ソウル、ジョホール、ジャカルタ、香港、マニラ、バンコク、オークランド、ホーチミンの計12の注目市場について詳しく説明していきます。

（四半期ごとの最新情報については、当社のデータセンターサービス実績概要をご覧ください。）

9.7GW が現在アジア太平洋地域で稼働中、  
3.3GW が建設中、8.5GW が計画中。

80%以上の稼働容量が地域内  
5つのトップ市場、**オーストラリア、  
インド、日本、中国大陸、  
シンガポール**に集中している。

シンガポールとインドでは  
2024年までに稼働容量が  
**1GW**を超える見込み。

アジア太平洋地域の8市場、**北京、香港、ムンバイ、ソウル、  
上海、シンガポール、シドニー、東京**は2024年までに  
**500MW**以上の稼働容量に達する見込み。

**ジョホール、ジャカルタ、メルボルン、ハイデラバード**は、  
今後数年間でそれぞれ500MWの稼働容量を超える見込み。

**中国本土**はアジア太平洋地域で最大の  
**3.8GW**の稼働容量を有し、地域全体の  
40%を占めている。続いて**日本**（1.1GW）、  
**オーストラリア**（1.1MW）となっている。

**北京と上海**は、地域内で1GW超の稼働容量  
を持つ唯一の2都市。

**インド**は、アジア太平洋地域で最も建設中の容量が多く、地域  
全体の建設中容量の4分の1以上、ほぼ1GWを占める。

**東南アジア**は、アジア太平洋地域の中  
でも重要なサブリージョンとなっており、  
シンガポールからの需要の受け皿となるだ  
けでなく、急速な人口増加、CSPからの  
関心、政府の好意的な支援制度といっ  
た追い風が、**ジョホール、ジャカルタ、  
マニラ**といった市場の需要を後押しして  
いる。

\*すべての分析において、アジア太平洋地域の調査対象はオーストラリア、中国大陸、香港、インド、インドネシア、日本、マレーシア、ニュージーランド、フィリピン、シンガポール、韓国、台湾、タイ、ベトナムのみ。

# アジア太平洋市場 成熟度指数

当該指数では、アジア太平洋地域\*全体で29のデータセンター市場を対象としており、現在のステータスと今後5～7年間の見通しを比較します。都市別に稼働中、建設中、計画中、土地保有中などの開発段階におけるIT電力容量（MW）を含む21の指標を用いて定量的評価し、総合評価指数をグラフ上の各市場の円のサイズで示します。都市別の指数は空室率、ステータスごとのデータセンターの拠点数と平均規模、稼働中データセンターを有する運用業者数、市場参入が予定されている運用業者なども考慮しています。こうしたデータポイントをマトリックス化し、総合スコアを算出するために要因別に比重付けされているため、同スコアが高いほど成熟度合いが高いことが示されます。また、データセンター市場を説明する際、一般的に主要市場と成長市場に区分されますが、以下の4つのサブカテゴリーを追加しました：

**パワーハウス：**IT電力容量（MW）基準で最大の市場規模を有し、幅広い供給計画も持ち合わせています。**北京、ムンバイ、上海、シドニー、東京**は、計画中の拠点が完成すれば、2GW以上の市場に発展する見通しであり、パワーハウスとして分類されています。こうした5つの都市の合計は、A地域全体の稼働中DCの容量の50%以上、同建設中・計画中DCの容量の約45%を占めています。最も需要の規模も大きいため、空室率も低くなっています。既に様々な大規模開発が進行中のため、さらなるデータセンター用地を確保することは容易ではありません。

**確立した市場：**チェンナイ、香港、ハイデラバード、ジャカルタ、ジョホール、メルボルン、ソウル、シンガポールは、地域全体の運用容量の約25%を占めています。近年の開発一時停止などにより成長が妨げられていたシンガポールを除いたすべての都市は急速に成長しています。複数の運用業者が現地事業の拡大、または市場参入の途上にあります。一般的に、こうした市場はパワーハウス市場よりも多くの開発用地を有しています。

**発展中の市場：**大規模なデータセンター容量があるわけではありませんが、運用業者にとって戦略的に重要な市場です。該当するバンコク、デリー首都圏、広州、クアラルンプール、マニラ、大阪の6都市合計は、地域全体の運用容量の10%未満に相当します。こうした都市では、10MW未満のサイズが稼働中データセンターのほぼ90%を占めます。総じて、データセンターのサイズは小さいものの、新規供給との対比でみると需要が追いついていくペースが遅いため、空室率が高まる傾向にあります。

**新興市場：**成熟度はまだまだ初期段階にありますが、地域内のエンタープライズおよびコロケーション業者の需要、引揚局の存在、地理的な優位性、ハイパースケaler参入などの要因により、データセンター運用業者の関心を高めています。オークランド、ベンガルール、プリズベン、釜山、キャンベラ、ホーチミン、ハノイ、ブネー、パース、台北の合計は地域全体の運用容量の約6%を占めるのみです。市場開発にかかる運用業者の数も少ないため、新規供給も限られています。

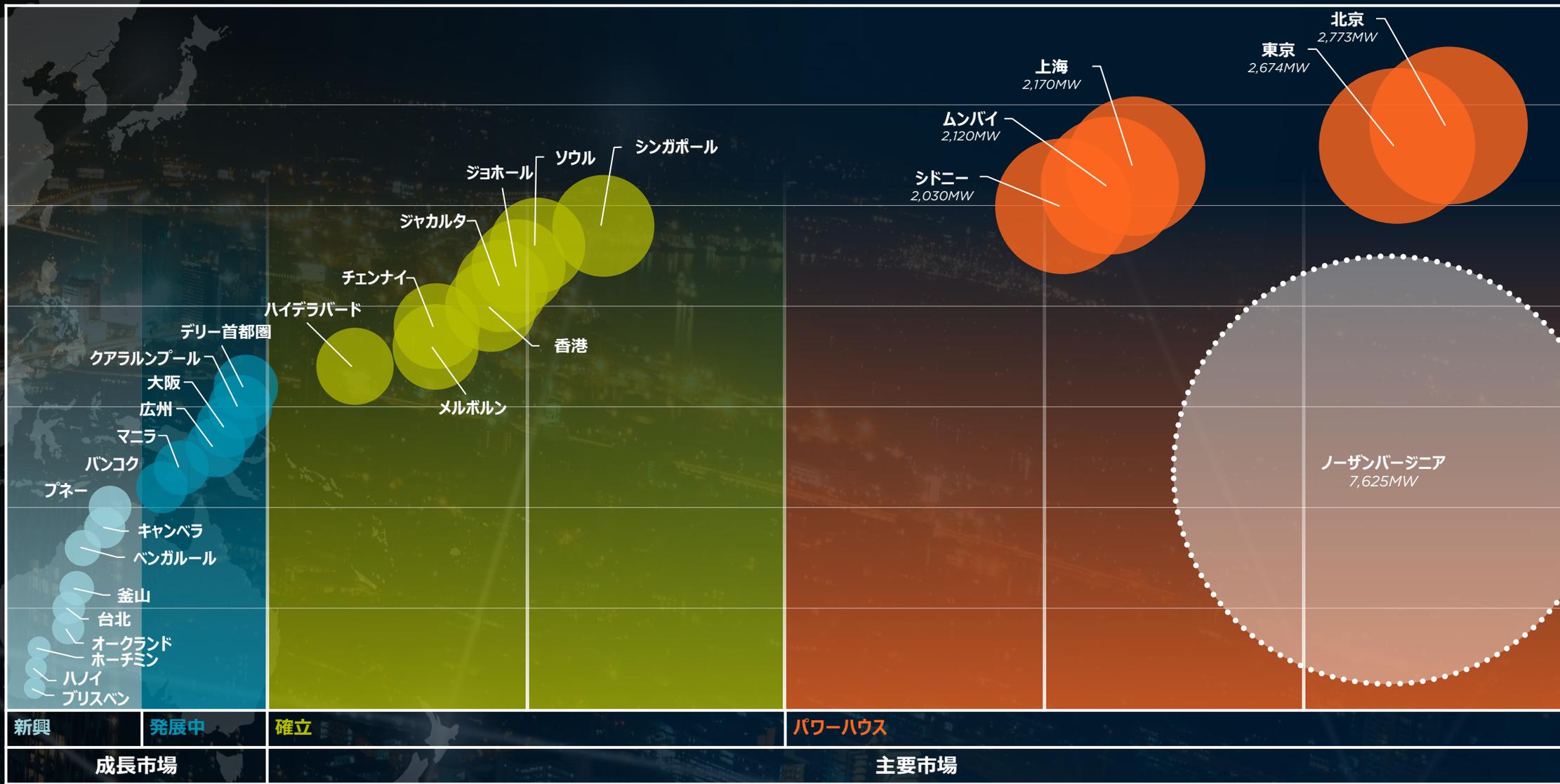
**ノーザンバージニア：**用地不足や電力供給で逆風が強まっているにもかかわらず、ノーザンバージニアは北米データセンター市場の首位を維持しています。データセンター容量ではグローバルリーダーとして認識されており、ノーザンバージニアの運用容量2.9GWは、アジア太平洋地域最大の市場である北京（1.8GW）を62%上回ります。さらに、ノーザンバージニア市場だけでアジア太平洋地域の合計運用容量の33%および建設中容量の45%に相当します。これだけの稼働中データセンター容量を持ちながらも、ノーザンバージニアは世界的に見ても極めて低い空室率1%の水準を維持しています。アジア太平洋のパワーハウス市場からみれば、今後も拡大していく道筋を示しているといえるでしょう。

注：成熟度指数グラフ上のノーザンバージニアのサイズは参考としてのみ表示されています。グラフを比例して拡大縮小した場合、ノーザンバージニアはさらに右側上部に位置することとなります。

**まとめ：**アジア太平洋の主要市場は急速に成長しているものの、ノーザンバージニアの供給規模（建設中、計画中、土地保有中の総容量）だけみても、アジア太平洋地域のパワーハウス市場の合計容量を上回っています。このため、ノーザンバージニアとの比較でみれば、アジア太平洋地域との規模の格差は知事◎傾向はみられません。アジア太平洋地域の成長市場においては、建設中および計画中のDCが全て竣工すれば、運用容量は1.3GWから2.9GWに倍増すると予想されています。

クラウドサービスやAIの採用、5Gネットワークの国境を越えた展開、モバイルとインターネットの普及率の向上、そして政府や企業のデジタル化イニシアティブの進行などの技術進化により、アジア太平洋全域の多くの市場が成長を加速していくでしょう。こうした要因が、どのような開発段階あるかを問わず、横断的に市場の発展を牽引していくでしょう。次頁以降では、アジア太平洋地域の主要なデータセンター市場について包括的に概観していきます。

成長スコア



総容量には、市場内のハイパースケールクラウド、コロケーション、エッジ、テレコムデータセンター施設における稼働中、建設中、計画中、土地保有中のIT負荷が含まれており、キャプティブおよびCT施設は除外されています。

## アジア太平洋のパワーハウス市場

# GREATER TOKYO (東京圏)

### 主な指標\*



27 の運業者、97 のデータセンター拠点



896 MW 稼働中



1,436 MW 建設中 / 計画中



8% 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うちキャプティブ（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

東京圏は、アジア太平洋地域で最大のデータセンター集積を示しています。執筆現在、300MW以上のプロジェクトが建設中であり、今後1~2年以内にデータセンター市場の規模は1GWを超える見込みです。東京圏は、グローバルIT企業による中華圏外でのネットワーク拡大需要の恩恵を受けています。空室率は2022年下半期の12%から2023年上半期には8%に低下しました。クラウドを活用する業務の持続的な拡大、経済的および技術的な発展、デジタル社会の推進などによって、コロケーション施設への安定した需要が市場を支えています。

東京圏は日本の運用容量のほぼ80%を占めており、印西市と東京都心部においては用地獲得競争が引き続き予想されています。東京の東側、千葉県に位置する印西市は、首都圏に近いことと自然災害や停電のリスクが低いことから、Google、Amazon、NECなどのIT大手企業にとって好ましい立地となっています。また、政府は、データセンター立地の一極集中を緩和し、土地取得コストの削減、自然災害関連リスクを軽減するためにも、地方都市でのデータセンター開発に向けた奨励制度を導入しています。例えば、東京近郊の周辺地域においては、電力供給の面から余裕のある昭島や青梅などの東京郊外、また近接するさいたま市なども注目されています。

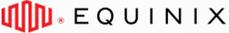
東京圏には、市場を牽引するアット東京やNTT、KDDIなどの国内プレーヤーと、市場参入のさまざまな段階にあるグローバルなプレーヤーが良いバランスを保っています。アット東京は、東京都心部に25MWのデータセンターを開発する計画を発表しました。デジタルエッジ（シンガポール）は、不動産開発業者のHulicと提携し、日本橋小舟町エリアにキャリア中立となるデータセンターTY07を建設する予定です。また、NEXTDC（オーストラリア）は、同社の日本初となるデータセンターを建設する計画を発表しました。ハイパースケーラーの市場シェアは、自社建設でアジア太平洋地域での存在感を高めようと競い合う中で拡大しています。年初にGoogleは、国内初の自社データセンターを印西市のグッドマンビジネスパークに開設しました。同じビジネスパーク内では、AWSの専用施設（BTS）も間もなく竣工予定とされています。



### 開発状況

- **@Tokyo** : アット東京は、東京都心部に25MWのデータセンターの開発計画を発表しました。同社が東京に所有する5番目の施設として、2025年上半期に竣工する予定です。
- **AirTrunk** : AirTrunkは、東京圏東部に位置する大手テクノロジー企業のニーズに応える300MW以上の規模の専用データセンタープロジェクトTOK1の第3フェーズを着工しました。同社は4億3,950万ドル（約63億円）のサステナビリティ・リンク・ローンを通じて資金調達、ESGに対するコミットメントを拡充します。併せて、同社は西東京にあるTOK2データセンターの第2フェーズも着工しました。
- **Colt Data Centre Services** : Coltデータセンターサービスは、5月に印西4を着工、2024年の竣工を予定しています。この開発は、開発・運営会社のコルトDCSと投資家のフィデリティ・インベストメンツ、三井物産との合弁会社下での事業となります。電力容量は20MWで、ハイパースケールのテナントが内定済みです。
- **CyrusOne** : サイラスワンは、関西電力と合弁会社を設立し、今後10年間で70億ドル相当（約1兆円）を投資し、日本全国にデータセンターを開発すると発表しました。
- **Digital Edge** : デジタルエッジは、ヒューリックと提携し、東京都心部に相互接続性に焦点をあてたコロケーションを提供するデータセンターTY07を着工しました。
- **Equinix** : エクイニクスは、2か所目のxScaleデータセンターTY13xを開設し、東京でのプレゼンスを高めています。事業拡張に伴い、大手クラウドサービスプロバイダーを含むハイパースケール企業特有の運用ニーズに対応することができます。
- **Internet Initiative Japan (IIJ)** : インターネットイニシアティブ（IIJ）は、7月に白井キャンパスにて10MWの2期棟を増設し運用を開始しました。同キャンパスには近年、太陽光発電設備が導入された他、テスラ製の産業用リチウムイオン蓄電池「Powerpack（パワーパック）」が設置されています。
- **Softbank** : 過去1年間、ソフトバンクは最新の「Nvidia GH200 Grace Hopper Superchip」を搭載したAI専用のデータセンターの分散型ネットワークを日本全国で展開する計画を進めています。

## 開発状況\*

運営業者	データセンター名	拠点	延床面積	電力容量 (総電力容量 <sup>+</sup> )	開発段階 - 竣工予定
	TOK1 TOK2	印西 青梅	164,270m <sup>2</sup> 110,000m <sup>2</sup>	フェーズ3 : 31.5MW (300MW) フェーズ2 : 60MW (108MW)	建設中
	中央第3センター (CC3)	中央区	32,000m <sup>2</sup>	フェーズ1 : 12MW (25MW)	建設中 - 2025
	印西4	印西	18,000m <sup>2</sup>	19.8MW (19.8MW)	建設中 - 2024
	TY07	中央区	6,800m <sup>2</sup>	4MW (4MW)	建設中 - 2025
	TY11 TY15	江東区 港区	24,847m <sup>2</sup> 110,000m <sup>2</sup>	次フェーズ : 2.6MW (14.6MW) フェーズ1 : 3.6MW (11.1MW)	建設中 - 2023 建設中 - 2024
	府中キャンパス	府中	40,000m <sup>2</sup>	フェーズ1 : 19.5MW (39MW)	建設中
	HND1	相模原	55,650m <sup>2</sup>	フェーズ1 : 40MW (80MW)	建設中
	シラカミデータセンター	印西	40,255m <sup>2</sup>	フェーズ1 : 25.6MW (64MW)	建設中
	NRT11-13	印西	84,000m <sup>2</sup>	フェーズ1 : 12MW (84MW)	建設中 - 2023
	神奈川データセンター	相模原	30,984m <sup>2</sup>	フェーズ2 : 12MW (36MW)	建設中 - 2023
	未定	東久留米	20,900m <sup>2</sup>	20MW (20MW)	建設中 - 2025
	TY1	埼玉	58,860m <sup>2</sup>	フェーズ1 : 48MW (96MW)	建設中 - 2024
	GOTEMBAデータセンター	川崎	17,506m <sup>2</sup>	18MW (18MW)	建設中 - 2023
	TKY01	印西	44,032m <sup>2</sup>	フェーズ1 : 6MW (36MW)	建設中 - 2024
	印西キャンパス	印西	60,000m <sup>2</sup>	フェーズ1 : 15MW (60MW)	建設中 - 2024

\*キャパティビおよびICT施工の最新情報を除く  
\*総IT負荷

## CONTACTS

Click on each name to email them 



**KOSUKE OGI**

Executive Director,  
Data Centre Advisory Team, Japan  
[kosuke.ogi@cushwake.com](mailto:kosuke.ogi@cushwake.com)



**MARI KUMAGAI**

Director, Head of Research &  
Consulting, Japan  
[mari.kumagai@cushwake.com](mailto:mari.kumagai@cushwake.com)

## CONTACTS

For more comprehensive insights into Asia Pacific markets, contact our team. Click on each name to email them 



**PRITESH SWAMY**

Director, Research & Advisory, Data Centres,  
APAC & EMEA  
[pritesh.swamy@cushwake.com](mailto:pritesh.swamy@cushwake.com)



**JACOB ALBERS**

Head of Alternatives Insights,  
Global Think Tank  
[jacob.albers@cushwake.com](mailto:jacob.albers@cushwake.com)



**VIVEK DAHIYA**

Head of Asia Pacific Data Centre  
Advisory Team  
[vivek.dahiya@cushwake.com](mailto:vivek.dahiya@cushwake.com)



**TODD OLSON**

Executive Sponsor, Asia Pacific Data Centre  
Advisory Team & Head of North Asia  
[todd.olson@ap.cushwake.com](mailto:todd.olson@ap.cushwake.com)



**REBECCA JUNG**

Associate Director,  
Business Development Services, Asia Pacific  
[rebecca.jung@cushwake.com](mailto: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事業用不動産サービス会社です。世界約60カ国、400拠点に約52,000人の従業員を擁しています。施設管理、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、2022年の売上高は101億ドルを記録しました。受賞歴のある企業文化や、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン (DEI)、環境、社会、ガバナンス (ESG) へのコミットメントにより、業界内外から高い評価を頂いております。詳しくは、公式ホームページ [www.cushmanwakefield.com/](http://www.cushmanwakefield.com/) にアクセスするか公式Twitter @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。