

# 不動産マーケットリサーチレポート

VOL.257 2024.09.30

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

## 注目されるデータセンター投資 - 落とし穴はないか? <<前編>>

- データセンター市場規模は従来予想を上回るペースで拡大し、不動産市場でもデータセンター関連の取引が増加
- データセンターに不可欠な電力確保が長期化する傾向にあり、計画～稼働までの先行き不透明さが課題
- データセンターの立地要件は物流・工場と類似するが、電力・通信インフラや災害リスク等特有の要件にも留意

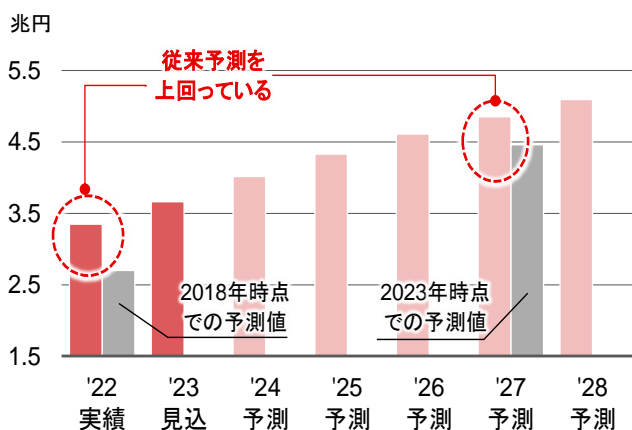
本レポートは、前編（データセンター市場動向・開発）と後編（運営・出口）に分かれた二部編成ですが、それぞれ単独でもご覧いただけます。

## 注目されるデータセンター市場

足許の不動産市場は、金利や株式市場の動向が注視されつつも市況悪化には至っておらず、オフィス賃料は上昇に転じ、ホテルの客室稼働率やADRがコロナ禍前を上回る等、回復基調だ。そのような中、新たな投資対象の一つとしてデータセンター（以下、DC）が注目されている。

クラウド、5G・6G、生成AI等の技術の発展・拡大によりデータ通信量が世界的に増加しており、それに伴いDCの需要も増加していることは論を俟たない。コロナ禍をきっかけに、動画コンテンツやリモートワーク等の利用が飛躍的に増加したことで、通信インフラであるDCの市場規模は従来予想を上回るペースで拡大中だ（図表1）。昨今のDC需要を牽引しているとされるAI市場規模の年間平均成長率は30%と大きい（図表2）。

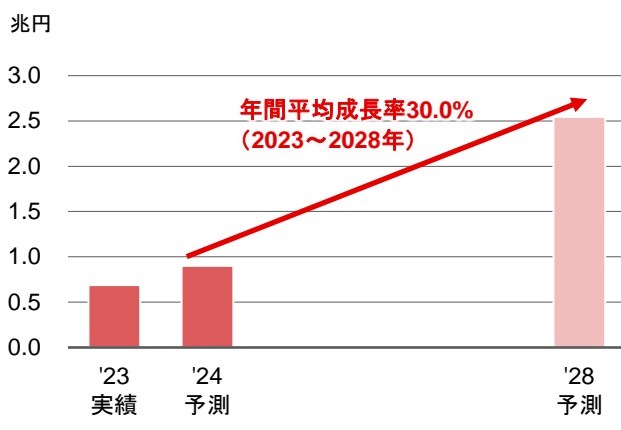
図表1: DC市場規模



出所 富士キメラ総研「データセンター市場調査総覧 2024年版」を基に三菱UFJ信託銀行が作成（2018年時点の予測値は同2018年版、2023年時点での予測値は同2023年版より）

注上図はDCサービスの売上規模を示す。DCサービスには、クラウド、ハウジング（ユーザー所有のサーバーを設置するスペースを貸出）、ホスティング（ユーザーにサーバーを貸出）、通信回線サービス（ユーザーの拠点間やDC間を接続）、共同利用（金融機関や公共団体等が共同で使うシステム）等を含む。

図表2: 国内AIシステム市場規模



出所 IDC Japan プレスリリース「2024年国内AIシステム市場予測を発表」（2024年4月25日）を基に三菱UFJ信託銀行が作成

注上図はAIシステムに対するエンドユーザーの支出額ベースの市場規模を示す。

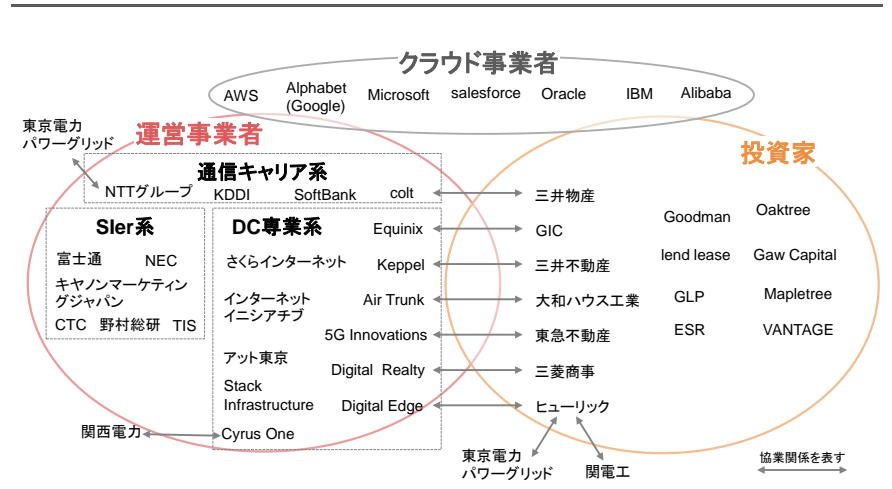
世界が進むチカラになる。

## DC 市場に増加するプレーヤー

デジタル社会を支えるインフラとして、DC は今後も底堅い需要が見込まれる。加えて、DC をホテルや商業施設と異なり景気変動の影響を受けにくい安定性のあるアセットタイプとして評価し<sup>1</sup>、DC 市場に新規参入するプレーヤーが増えている。例えば、もともと物流施設の開発・運営を手掛けていたデベロッパー等がそのノウハウを生かし<sup>2</sup>、DC 事業者との協業で DC 事業を始める例等だ（図表 3・

4)。また、好調な日本の不動産市場や円安といった外部環境に加え、グローバルでの DC 拠点としての注目も高まっており、海外の DC 事業者による日本への投資も活発だ。日本は大容量のデータを高速で通信できる海底ケーブルが多数敷設されているため海外との通信効率がよい、地政学的に安定している、電力・通信インフラが安定供給されている、少子高齢化等を背景に政府が DX を推進し、市場拡大余地が大きい、等が主な理由とされている<sup>3</sup>。

図表 3: DC の不動産取引市場における主なプレーヤー



出所 三菱 UFJ 信託銀行

注 上図は全プレーヤーを網羅しているものではなく、配置順は不同  
協業関係は公表されているもののみを記載。

- 注 1 景気変動の影響を受けにくい意味での安定性に加え、テナントと長期間の賃貸借契約を締結するケースが多い意味でも安定性があると言えるが、詳細は後編参照。
- 注 2 物流施設と DC は、床加重や天井高等の建物スペックや立地条件（P3 注 5 参照）が似ているため、ノウハウを生かしやすい。
- 注 3 一方で、日本は地震リスクが高いこと、英語圏ではないこと、電力等のエネルギーコストが高いこと等が他国比不利な点とされ、今後もグローバル拠点としての優位性が継続するとは限らないとの見方もある。

図表 4: 最近の国内 DC への投資事例

	企業名	内容
国内 不動産 会社	大和ハウス	2020 年より印西の DC を皮切りに、2025 年までに 14 棟開発 加えて、2025 年までに 1,000 億円規模の投資を行い、国内数ヶ所に DC を開発
	三井不動産	2030 年までに数千億円規模の投資。日野、相模原等に開発予定
	ヒューリック	2010 年代より DC 取得を進め、2022 年には初の開発も手掛ける 都心部での開発・運営ノウハウを生かし都心型 DC に注力
海外 不動産 投資家	ESR（香港）	大阪、東久留米、けいはんな、有明等で開発
	日本 GLP （シンガポール）	東京、大阪に複数の DC 開発 2024 年以降、キャンパス型注の大規模 DC を多摩、大阪内陸部に開発予定
	Gaw Capital（香港）	府中インテリジェントパーク内にて複数物件を取得、DC に建替予定
	Goodman Group（豪）	45ha のつくば市有地を取得、1,000MW の大規模 DC を開発予定
海外 DC 事業者	Google（米）	広島県、和歌山県の産業団地に DC 用地を取得
	AWS（米）	5 年間で日本に 2 兆 2,600 億円投資（ネットワーク機器・DC の保守運用含む）
	Oracle（米）	10 年間で日本のクラウド・AI 領域に 1 兆 2,000 億円投資（人員強化含む）
	Microsoft（米）	2 年間で日本の生成 AI 関連に 4,400 億円（サーバー増強、人材育成含む）

出所 各社公表資料および報道資料等を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

注 グローバルなメガクラウド事業者の専用 DC や、膨大なデータ処理やストレージを必要とする生成 AI 向けに造られた、郊外や地方の大規模 DC。敷地内に十分な拡張余地を持ち、需要増加に合わせて段階的に複数棟の DC が建設されることが多い。

世界が進むチカラになる。

以上のように DC への注目度は高く、直近 3 年間の DC の不動産取引規模は年間 1,000 億円以上と推計される<sup>4</sup>。しかし、DC はサーバーを常時安定稼働させるために大量の電力を要する、建物・設備は他用途に転用しにくい、テナントの代替性が低いといったような特徴を持つ。DC に対する投資時のポイントについて、オフィスや住宅等の一般的な投資対象と異なる点を中心に、開発～運営～出口の各段階別に整理した。

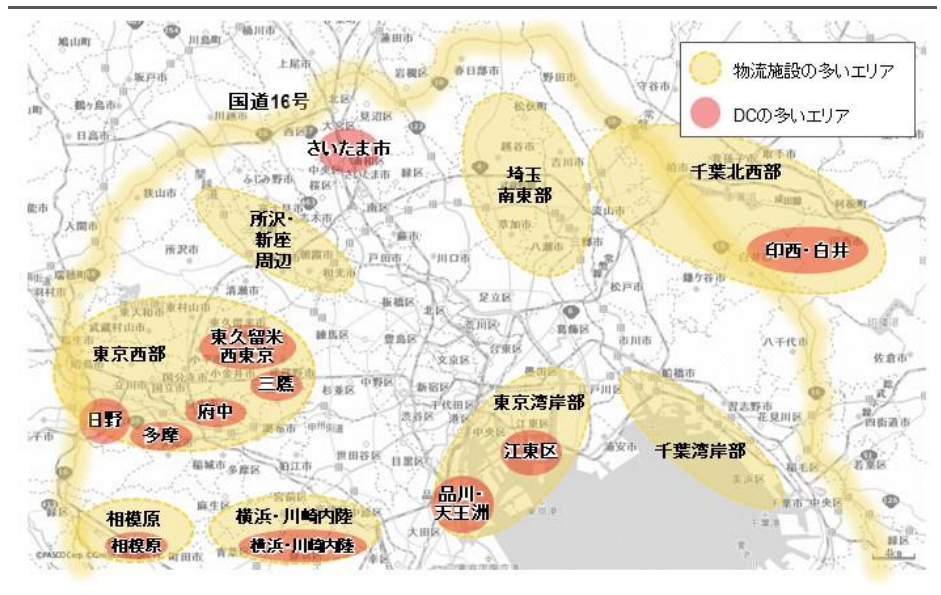
注 4 DC 用地、稼働中 DC の不動産取引価格の総計。三菱 UFJ 信託銀行の独自調査に基づき、非公開情報を含む。

## DC 用地の取引－開発－

### 物流用地が DC 用地として高く評価されるケースも

DC は、建築可能な用途地域や都市部との近接性が求められる等、物流施設と立地要件が近い傾向がある<sup>5</sup>（図表 5）。物流市場の需給バランスが緩和し市場見通しが不透明な足許では、物流用地に対する投資家の評価が慎重になっている一方、DC 市場の成長性に期待を持った投資家が物流適地とされていた土地を、DC 用地として高く評価するケースが散見されている。

図表 5: 物流施設と DC の立地



注 5. DC と物流施設の立地条件は、広大な土地面積を要する、用途地域は主に工業系（DC は第二種住居地域以上で建築は可能）、人口集積地に近い等の共通点が多い。但し、DC は大量の電力確保（後述）やハザード等の条件を満たす場合に限る。なお、東京湾岸部の一部エリアは、浸水・液状化等ハザードの条件が良いわけではないが、堅牢・強固な建物とし、浸水深さ以上の階層や地階に重要設備を設置している点や、東日本大震災でも安定稼働を維持した実績がある点、東京証券取引所に近いため高速処理が必要な金融機関の DC の立地に適している点等から DC の集積地となっている。このように DC の機能や仕様により、優先すべき条件が異なることもあり、DC 適地か否かは総合的に判断する必要がある。

## DC で重要となる電力戦略

DC 用地の選定にあたり最優先となる条件が、電力確保である。DC1 棟に必要な電力量は数十 MW～数百 MW 以上とされ、諸説あるがオフィスの数十倍以上とも言われている。ネットワーク接続を重視した DC か、生成 AI 等将来の増棟も視野に入れた大規模 DC かなど、DC のタイプによって求められる電力量は異なるものの、必要な電力を確保できるかのチェックは欠かせない。地域によっては変電所や送電線の新設・整備も必要となり、敷地内において特別高圧受電設備<sup>6</sup>も必要となる。また、障害時・災害時にも安定稼働できるように、異なる変電所からの複数系統での電力引込が求められることもある。

注 6. 20,000V 以上の高圧の電力を受電する場合に必要な設備。大規模なオフィスビルや商業施設、病院、工場、空港等、消費電力が大きい施設で利用される。

## 先の見通しを立てづらい

このような電力にかかる条件を満たすためには、電力会社との協議が必要な上、DC 需要が増加していることもあり、電力が使用可能になるのが数年～10 年先になることも珍しくない。また、送電・受電設備の敷設コストも見積もっておく必要がある。一方で、AI 等技術革新のスピードが速くなる。

ピードが速く、DCを取り巻く環境変化が短期間のうちに起こる可能性もある。DCは一般的な不動産に比べ開発～稼働までの期間が長いため、当初の計画が陳腐化するリスクもあることは注意しておきたい。

その他、DCの立地要件として、自然災害リスクが低いこと、通信回線が整備されていること、データ通信速度や障害発生時のDCへのアクセスの観点から人口集積地に近いこと、等が挙げられる。但し、DCのタイプ（主たる機能）によってその優先度は異なるため、本稿では最も重視される電力についてのみ触れている。また、通信技術の発展やユーザーニーズの変化により、将来は立地要件が変化する可能性も想定される。

## DC 適地として注目される工場跡地

DCに求められる条件を全て満たす用地は非常に限定的であるが、工場跡地や産業団地等はインフラがある程度整っていることからDC開発を比較的検討しやすいと言えよう。例えば、製造業の中でも、機械、金属、化学、半導体等の工場は電力消費量が多いとされ、電源インフラが整っている可能性が高い。実際に、近年DC用地として取引された事例にはこれらの工場跡地が多い（図表6）。

事業戦略の変化や拠点再編の一環で見直し対象となった生産拠点等を、DCの成長性に期待する投資家がDC用地として高く評価する可能性もあるだろう。

図表 6: 工場跡地等がDC用地として取引された例

2022年	製造業の関東の工場跡地がDC用地として取得される
2022年	トーハンの大坂倉庫跡地をSKYデベロップメントが借地でDCを開発、その後メープルツリーが取得
2023年	日野自動車の日野市の工場跡地を三井不動産がDC用地として取得
2023年	Googleが広島県と和歌山県の産業団地を取得
2024年	シャープ堺工場の跡地をKDDIとソフトバンクがそれぞれDCとして転用
2024年	製造業の関東の工場跡地がDC用地として取得される

出所 各社公表資料および報道資料等を基に三菱UFJ信託銀行が作成

以上、本稿（前編）では、注目が集まるDC市場とDC用地の取引におけるポイントについて整理した。開発後の運営および出口戦略については後編をご覧ください。

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部  
藤森貴士・黒澤直子

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一した見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者はその正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家に相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお

客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。