

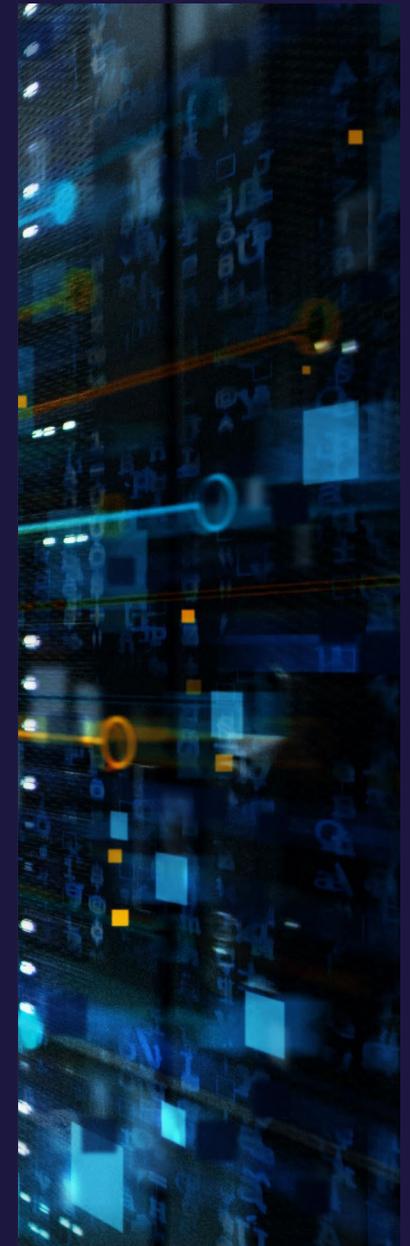
ASIA PACIFIC DATA CENTRE H2 2024 UPDATE

TOKYO

Better never settles

アジア太平洋地域（APAC）データセンターアップデート

2025年2月25日時点（2024下半期）



GREATER TOKYO (東京圏)

パワーハウス市場

主な指標*



運営業者 / データセンター拠点数

30 / 118



稼働中

1,136MW



建設中 / 計画中

233MW / 1,642MW



空室率

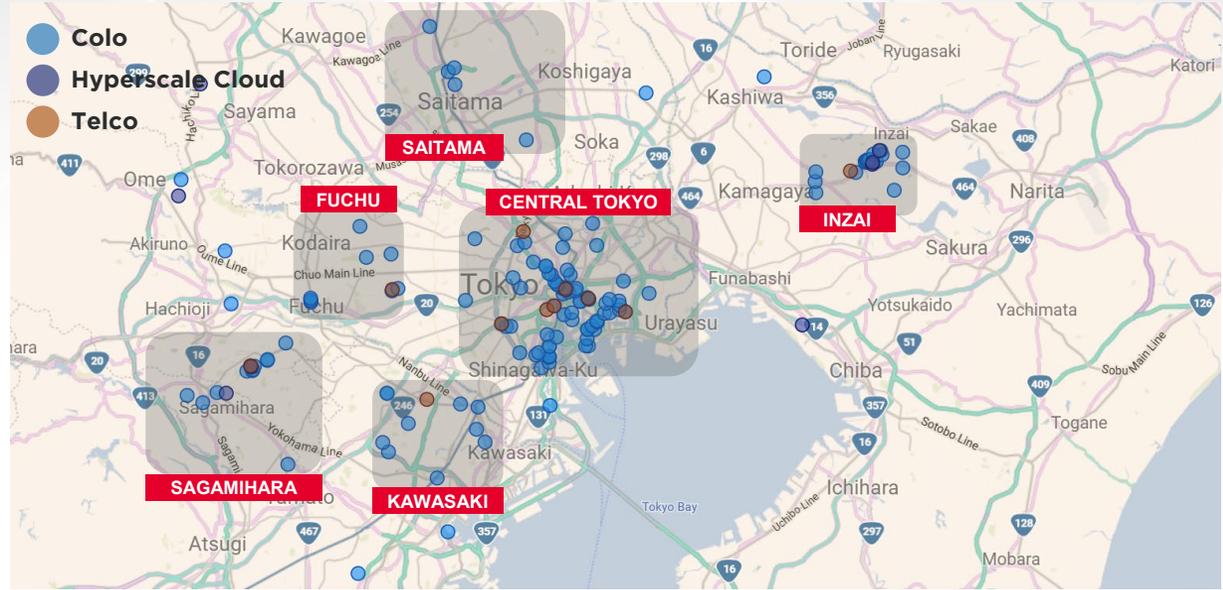
9%

*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。

市場概要

東京は、アジア太平洋地域において依然として最も活発なデータセンター市場の一つである。土地や電力供給といった課題があるものの、稼働容量は前年比11%増の114万kWに達した。また、建設中および計画中のプロジェクトを含む開発パイプラインは35%増の1.9GWに拡大した。空室率も9%と低水準を維持し、リース活動が安定的に推移し市場を牽引している。2024年下半年には、市場の動向を左右する三つのトレンドが顕著になった。人工知能（AI）技術の発展、持続可能性への取り組み、都市型小規模データセンターの台頭である。データセンター事業者各社は、これらを重視した事業展開を進めている。

- 2024年12月、**日本政府**は第7次エネルギー基本計画案を発表し、2040年までに再生可能エネルギー比率を40~50%に引き上げる方針を示した。これに伴い、データセンター事業者のカーボンニュートラル達成が一層求められることとなる。すでにアット東京やNTTなどの主要事業者は、持続可能性への取り組みを強化しており、アマゾンも9.5MWの太陽光発電の電力購入契約（PPA）を締結するなど、業界全体で脱炭素化の流れが加速している。
- 一方、AI技術の発展に伴い、データセンターの需要も急増している。**ソフトバンク、マイクロソフト、キンドリル、ルティレア、さくらインターネット**など、多くの事業者がAI特化型データセンターの開発計画を発表した。特に、さくらインターネットは急増するAI処理需要に対応するため、年間1万台以上のGPU取得を計画。さらに、日本の産業技術総合研究所（産総研）はヒューレット・パカード・エンタープライズ（HPE）を指名し、**Nvidia H200 Tensor Core GPUを搭載したスーパーコンピューター（ABC1 3.0）**の開発を進めている。
- 政府の規制やテクノロジーの進捗により、データセンターの立地戦略も変化しており、都市型の小規模データセンターの需要が高まっている。これに対応するため、**大林組**はMITASUNを立ち上げ、東京都心の周辺部に複数の小規模データセンターを開発する計画を発表した。MITASUNプロジェクトでは、各施設の容量は2~10MW、ラック数は300~800を予定し、総工費は50~150億円に及ぶ見込みである。



エコシステムの発展

- ソフトバンク株式会社**は、日本を拠点とする人工知能（AI）コンピューティング・プラットフォーム用に4,000個のNvidia H100 GPUを追加し、2025年末までにさらに10,000個まで拡張する計画である。同社は、当初、子会社のSBインテュイションズ専用とされるこのプラットフォームを「Infrastructure-as-a-Service」と位置づけ、企業や研究機関に提供する意向を示している。
- マイクロソフト**は、日本におけるクラウドとAIインフラを拡大するため、2年間で29億米ドルを投資する計画を発表した。この投資の一部は、300万人のAI人材の育成と、東京にリサーチ・アジア・ラボを設立するために使用される。
- Kyndryl**はデルのAIファクトリーと共同で、Nvidia Blackwell GPUを搭載した人工知能（AI）プライベートクラウドを立ち上げた。このAIクラウドは「Kyndryl Vital AI Lab」と呼ばれ、BFSI企業、製造業、小売業、学術機関がAIを活用したソリューションを展開させることを目的としている。
- グーグル**は2025年7月にProa海底ケーブルの建設を開始する予定である。ケーブルの第1セグメントは、三重県の志摩半島とフィリピン海の分岐ユニットを結ぶ。第2、第3区間はガムのタンギソンとマリアナ諸島のテニアンを結ぶ。
- アレスマネジメント**はGLPキャピタルパートナーズ（GCP）と、東京と大阪にある既存のデータセンターを含むGCPの国際事業を買収する契約を締結した。当該買収はGCPの中華圏における資産と事業を除いたものとされている。
- 内閣府**は、官民投資を通じて電力システムと通信インフラを統合する「ワット・ビット・連携コラボレーション」計画を発表した。この戦略では、データセンターを脱炭素電源の近くに設置する一方、データ伝送に費用対効果の高い光ファイバーを活用することで、光ファイバーの敷設費用が高圧送電線の約1%に過ぎないことから、コストのかかる送電網の拡張への依存を減らすことを目指している。

主な売買事例

データセンター施設	延床面積（平米）	取引年月	売買価格（US\$）	買主	売主
西東京、多摩市	30,154 m ²	2024年10月	9,500万米ドル	Mapletree Investments, Mapletree Industrial	Nagamaya TMK
東京都心、新砂3-4-4	20,431 sqm ²	2024年10月	非公開	第一生命ホールディングス、日本製鉄興和 不動産、芙蓉リースグループ	AXA IM - Real Assets

主な開発状況*

運営業者	データセンター名	拠点	電力容量（総電力容量 [†] ）	開発段階 - 竣工予定
Airtrunk	TOK1 E/A TOK2 B	印西・青梅	27.5MW / 12MW	建設中 建設中
Colt Data Centre Services	Inzai 4	印西	6.6MW	建設中
 Digital Edge ^{OC}	TY07	中央区	1.2MW	建設中 - 2025
Equinix	TY13x	港区	8MW	建設中 - Q3 2024
GLP	Akishima / Karakida1,2,3	西東京	36.8MW	建設中-2026
Goldman Sachs	Tokyo (HND1)	相模原	20MW	建設中
Goodman	Shirakami Data Centre	印西	26MW	建設中
 MC DIGITAL REALTY ^{MC} A Mitsubishi Corporation and Digital Realty JV	Tokyo NRT14	印西	30MW	建設中 - Dec 2025
Mitsui Fudosan	Data Centre	相模原	10MW	建設中
 PDG	TY1	埼玉	12MW	建設中 - Q4 2024

*キャプティブ（専用）及びICT向けの情報は除かれている
[†] 総IT負荷 容量 に相当する Load [^] 利用可能な状態

お問い合わせ先



TODD OLSON

タッド・オルソン
Executive Sponsor,
APAC DCAT & Managing
Director, Japan & Korea
todd.olson@ap.cushwake.com



KOSUKE OGI

小木 康資
Executive Director,
Capital Markets, Japan
Kosuke.Ogi@ap.cushwake.com



MARI KUMAGAI

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