

報道関係者各位

日本、APAC 最大のデータセンター投資市場へ
2030 年までに約 691 億米ドル（約 10 兆円）の投資需要、
地域全体の約 4 分の 1 が日本に集中

- ・ 将来の投資の 77%以上が、日本、マレーシア、オーストラリア、インド、インドネシアに集中する見込み
- ・ 2030 年までにコロケーションサービスの年間賃料収入は 660 億米ドルを超えると予測
- ・ 竣工前の賃貸契約内定規模（プレリース契約量）が前年比 115%増



グローバル不動産総合サービス会社のクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（グローバル本社：米国イリノイ州シカゴ、日本本社：千代田区永田町、C&W）が発表した「[2026 年アジア太平洋データセンター投資動向](#)」によると、日本は 2030 年までに約 691 億米ドルの設備投資が必要となるアジア太平洋最大のデータセンター投資市場になる見通しです。APAC 全体の設備投資需要の約 25%を日本が占めます。

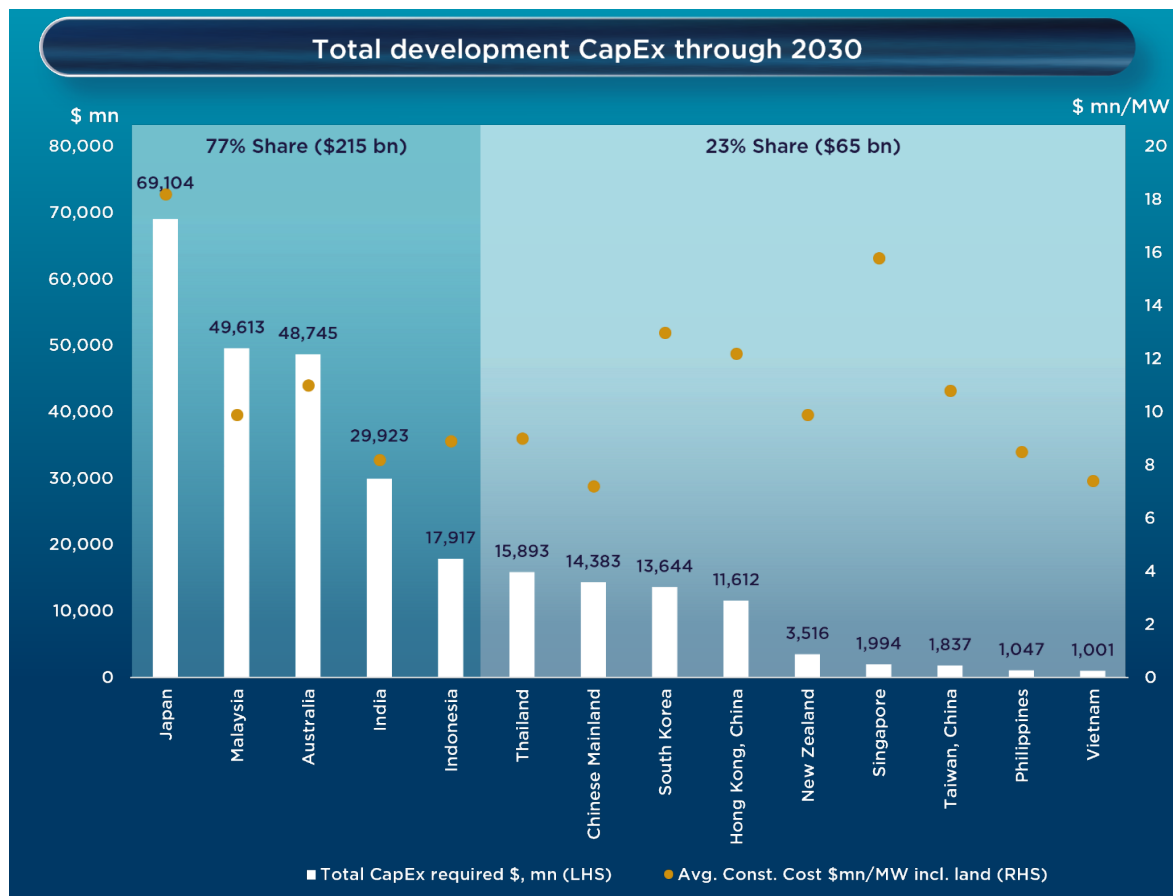
同調査結果によると、アジア太平洋地域のデータセンターセクターは、世界最大級のデジタルインフラ資産クラスの一つになると予測されており、2030 年までに稼働中の資産価値が 9,500 億米ドルを超えると見込まれています。この 10 年の終わりまでに、同地域で急速に拡大している開発パイプラインを支えるために、2,800 億米ドル以上の設備投資が必要になると見込まれています。

この投資機会は、同地域全体で加速する人工知能（AI）の導入、クラウドの拡大、およびデジタルトランスフォーメーションによって支えられています。アジア太平洋地域（APAC）は世界人口の 60%以上を占める一方で、現在、世界の稼働中のデータセンター容量に占める割合はわずか 22%にとどまっており、将来のインフラ投資と開発には大きな余地があることが浮き彫りになっています。

「APAC は、世界的に見ても最も魅力的なデジタルインフラ投資機会の一つであり続けています」と、**APAC データセンターグループ リサーチ&コンサルティング責任者のプリテッシュ・スワミー**は述べています。「このセクターの成長は、もはやデジタル化の進展のみによって牽引されているわけではありません。投資家たちは、AI やクラウドコンピューティング、そして地域全体で急速に拡大するデータ消費を支えるために必要なインフラの規模に、ますます注目しています。需要と利用可能なインフラとの不均衡は、引き続き資本投入のための大きな機会を生み出しています。」

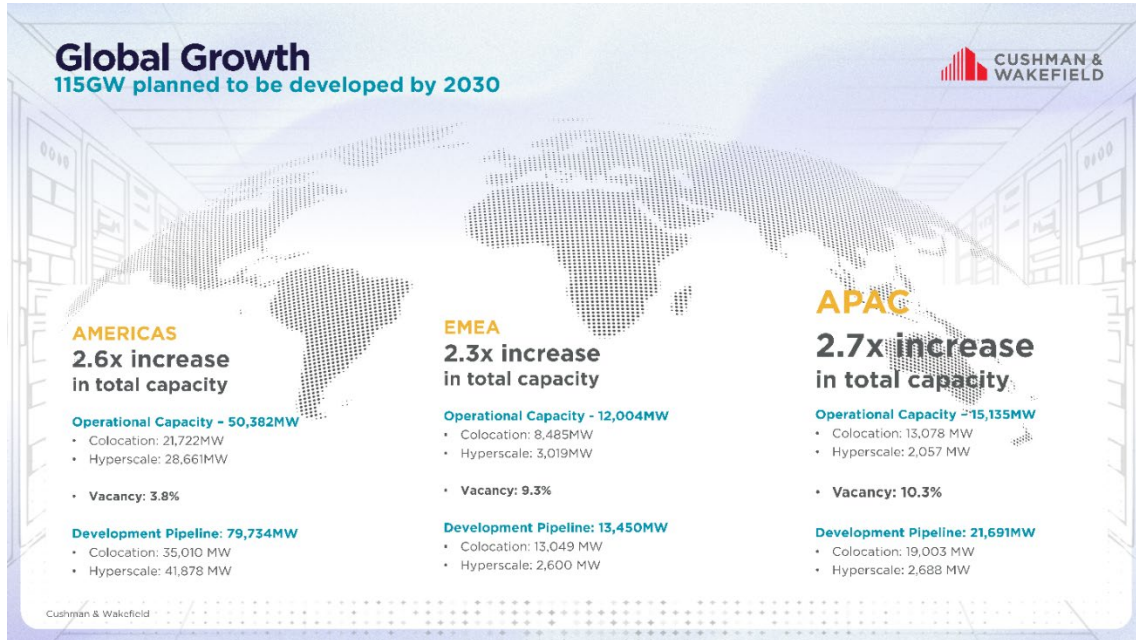
資本投資は 5 つの主要市場に集中

投資需要は、特定の市場群にますます集中しつつあります。2030 年までの APAC 地域の予測資本支出の約 77%は、日本、マレーシア、オーストラリア、インド、インドネシアの 5 カ国に投入されると見込まれており、これは約 2,150 億米ドルの投資機会に相当します。日本だけで同地域の予測資本需要総額の 4 分の 1 近くを占めています。



日本は、市場規模の大きさや成熟した賃貸市場、低いキャップレートを背景に、2030 年までに資産価値が 2,500 億米ドルを超えるアジア太平洋地域最大のデータセンター投資市場であり続けると見込まれています。さらに、同期間中に約 691 億米ドルの設備投資が必要と予測されており、地域全体の設備投資需要の約 25%を占めます。年間のコロケーションサービス賃料収入は 2030 年までに約 135 億米ドルに達する見通しで、これはアジア太平洋地域で最大規模です。また、日本は 820MW 超の容量規模の賃貸が竣工前に内定（プレリース）している地域有数のテナント需要の高い市場である一方、高い開発コストを背景に、開発利回り（Yield on Cost）は約 7.4%と地域で最も低い水準となっています。

こうした主要 5 市場を中心とした投資機会の拡大を支えているのが、急速に拡大する開発パイプラインです。APAC のデータセンター総容量は 2030 年までに現在の 2.7 倍へ拡大する見通しで、米州（2.6 倍）や EMEA（2.3 倍）を上回る成長が見込まれています。現在の稼働容量 15,135MW に対し、開発パイプラインは 26,455MW に達しています。



堅調な資本流入と需要の見通しの明確さが、投資のファンダメンタルズを後押し

このセクターへの資本流入は、加速したペースで続いています。2025 年および 2026 年に、アジア太平洋地域のデータセンター事業者全体で、公表された債務ファイナンスによる資金調達額が 430 億米ドルを超えました。これは、デジタルインフラ資産への投資機会を求める銀行、インフラ投資家、機関投資家からの強い需要を反映しています。

テナントからの旺盛な需要も、投資の妥当性を裏付けています。2025 年上半期から 2026 年上半期にかけて、賃貸契約内定量（プレリース）は 115%急増しました。これは、特に電力制約や開発期間の長期化に直面している市場において、事業者やハイパースケール企業が引き渡しに先立ち将来の容量を確保したためです。オーストラリア、マレーシア、インド、日本が契約済み容量の最大シェアを占めた一方、インドネシアとタイはそれぞれ 5 倍、9 倍と最も急速な成長を記録しました。同地域全体で、将来的な容量の約 7.8 ギガワット（GW）がすでに確保されています。

堅調な需要のファンダメンタルズと容量拡大に支えられ、アジア太平洋地域全体のコロケーションサービスの年間賃料収入は、2030 年までに 660 億米ドルを超えると予測されています。日本、オーストラリア、マレーシア、インド、中国

本土が地域全体の収益の約 71%を占めると見込まれており、同地域における最も重要な投資市場としての地位をさらに強固なものにするでしょう。

グローバル・キャピタル部門のアジア太平洋・EMEA 地域責任者であるゴードン・マースデンは、次のように述べています。「機関投資家の間では、データセンターがもはやニッチなオルタナティブ資産クラスではなく、現代のインフラポートフォリオにおける重要な構成要素であるという確信が高まっています。活発な資金調達活動、需要の見通しの明確化、そして長期的な収益成長が、同地域全体での継続的な資本投入を支えています。」

AI がデータセンターの投資戦略を再構築

また、AI は業界全体の投資要件も変革しつつあります。高度な冷却技術を備えた AI 対応施設は、従来のデータセンターに比べて 25%から 35%高い設備投資を必要とします。これは、より高い電力密度と特殊なインフラが必要であることを反映しています。AI の導入が加速するにつれ、投資家は次世代のコンピューティングワークロードをサポートできる能力に基づいて資産を評価する傾向が強まっています。

「インフラの整備状況が資本配分の重要な決定要因となる段階に入っています」と、**APAC データセンターグループ責任者のアンドルー・グリーン**は述べています。「投資家は、長期的な電力供給の安定性、拡張性、そして将来の AI 要件に対応できる能力を備えた資産や市場を、ますます優先するようになっていきます。これらの要因は、資本がどこに流れ、業界全体でどのように価値が創出されるかに、今後ますます大きな影響を与えるでしょう。」

『アジア太平洋データセンター投資動向レポート』について

『アジア太平洋データセンター投資動向レポート』は、アジア太平洋地域の 14 市場において、同地域のデジタルインフラセクターを形作る投資動向、成長要因、資本市場の動向について評価を行っています。

2026 年版では、以下のような主要指標を分析しています：

- 1 メガワットあたりの人口
- ブレリース動向およびテナントの行動
- 貸し手の視点と資金調達の動向
- 設備投資の要件

- 収益見通しおよびキャップレートの推定値
- 原価利回りおよび投資収益率
- 2030 年までの資産評価の見通し

詳細については [PDF レポート](#) でご覧いただけます。

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（NYSE: CWK）は、テナント・ビジネスおよび不動産投資ビジネスにおいて、包括的な事業用不動産サービスを提供する世界有数のグローバル企業です。約 60 か国において 350 拠点以上を展開し、約 53,000 名の従業員を擁しています。2025 年は、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・マネジメントおよびその他の主要事業分野において、売上高 103 億ドルを計上いたしました。「Better never settles（より高い価値の創出を追求し続ける）」という理念のもと、持続的な成長と企業価値向上に取り組んでおり、その企業文化は業界内外で高い評価を受けています。詳細につきましては、当社ウェブサイト（www.cushmanwakefield.com）をご参照ください。

メディア・コンタクト:

大谷 彩子

マーケティング & コミュニケーションズ

+81 3 6634 0017

<mailto:saiko.otani@cushwake.com>