

APACのデータセンター： 投資価値を見極める（日・豪に注目）

機関投資家による投資機会は、市場を選別する段階へと移行



要約

アジア太平洋地域（以下、APAC）のデータセンターは、クラウドの導入、AIの計算処理量の増加、企業のデジタル化、データを国内で保管・管理するニーズの高まりに支えられ、**構造的な成長機会**が継続するだろう。一方で、市場の規模や取引の活発さ、電力の確保しやすさ、規制、事業遂行能力がリスク調整後リターンを左右する度合いが増しており、**投資対象としての選別の難易度が高まっている**。

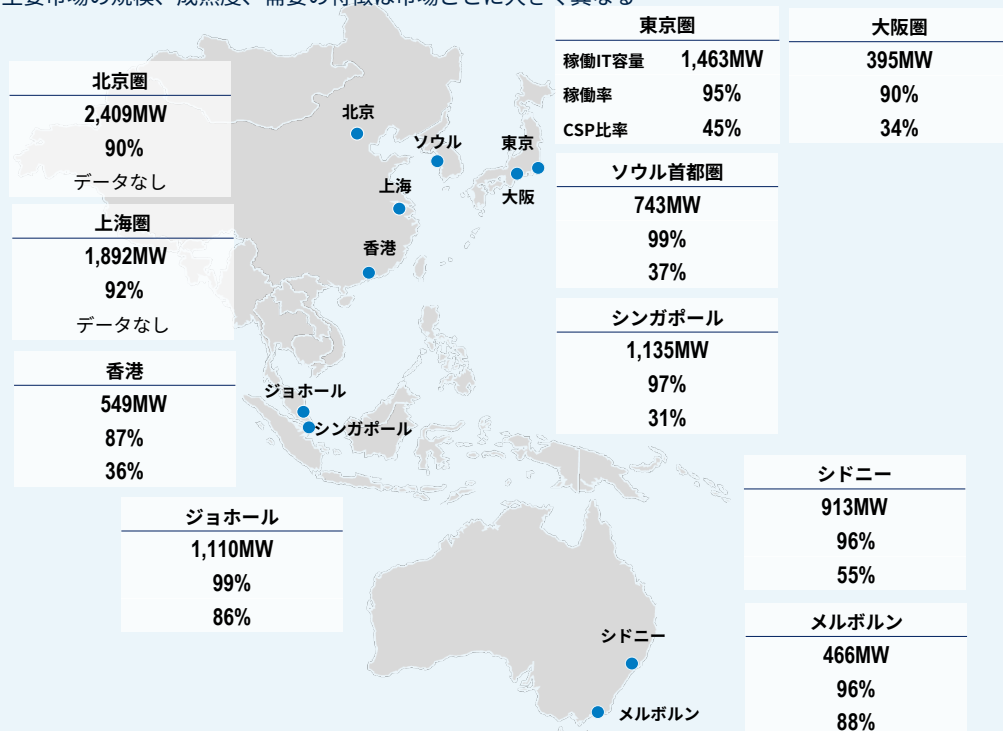
機関投資家にとって、投資機会は、データセンターというセクター全体へ幅広く投資するものから、市場を選別し投資対象を絞り込むものに移行しつつある。その際には、**流動性が高く売却しやすい先進国市場と、成長性が高い一方で案件審査上のリスクも抱える新興国市場との間で、バランスを取ることが求められる**。その上で、電力が確保されたデータセンターの集積地や、AI向けの高性能サーバーを限られたスペースに多数設置できるよう電力供給と冷却の能力を高めた施設へと、投資先を戦略的に移していく。それによって、長期的なリターンを実現していくことが重要となろう。

APACのデータセンター市場の全体像

- APACで稼働中のデータセンター容量は**現在約10GW**であり（図表1）、**2030年には18GWに拡大すると予測**される。これは年平均成長率（CAGR）12%に相当する。
- 日本とオーストラリアは、インフラが充実し、政策の枠組みが比較的明確で、売却時の流動性も高いことから、データセンターの主要拠点としての地位を確立している**。ただし、電力、土地、許認可をめぐる制約は強まっている。
- どのような企業が需要の中心かも重要である。**クラウドサービス事業者（CSP）が主導する市場は、規模が大きく、新たに供給された施設も早く埋まるが、特定の大口テナントへの依存が高まりやすい**。**国内企業が主導する市場は、需要がより安定している一方で、テナントが決まるまでに時間がかかる**。

図表1：APACの主要データセンター市場*

主要市場の規模、成熟度、需要の特徴は市場ごとに大きく異なる



注：（*）稼働率は、サーバーなどに電力を供給できる稼働中の容量を基準とした、2026年上半期時点の値です。CSP比率は、2026年上半期時点の市場に占めるクラウドサービス事業者（CSP）の割合です。

出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

需要の高度化に応じてデータセンターは進化

クラウドなど、AI以外の従来型の計算処理は、引き続き需要の中核を支えている（図表2）。特にAPACでは、AIの活用はまだ初期段階にあり、従来型の需要に取って代わるのではなく、上乘せされる形で需要を押し上げている。

とはいえ、AIには、サーバーラック当たりのより大きな電力供給、高い冷却能力、同じ敷地内で段階的に増設できる大規模な施設群が必要となるため、データセンターに求められる仕様は大きく変わりつつある。特にAIの学習と推論の用途が広がるにつれて、2030年にかけてデータセンター容量全体に占めるAI需要の割合は高まると予想される。

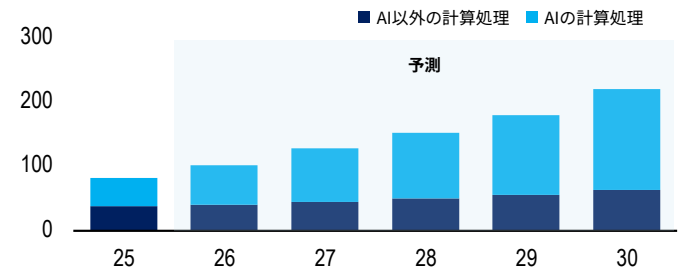
需要の中心が、従来のクラウド、ソーシャルメディア、eコマース向けの計算処理から、より多くの電力と冷却を必要とするAIの学習・推論へと移るにつれ、旧来型の施設よりも、電力を確保できる市場や技術力の高いオペレーターの方が有利になる流れが明確になっている。

建設投資額の増加は、専門性の高いインフラへの戦略的な転換を反映している（図表3）。ハイパースケーラーがAI向けに専用設計した大規模施設群を通じて価値を生み出す一方、施設を複数の企業に貸し出すコロケーションは、従来型の企業向けサービスやクラウドサービスを支える安定した基盤であり続けている。

需要の大きさは今後も都市ごとに異なる可能性が高い。情報通信分野の経済活動の規模（図表4）、クラウドの普及度、データを国内で保管・管理するニーズ、電力の確保しやすさによって左右されるためである。デジタル需要がある市場であっても、そのすべてが同じように投資に値する成長につながるわけではない。

図表2：世界のデータセンター容量需要の予測（GW）

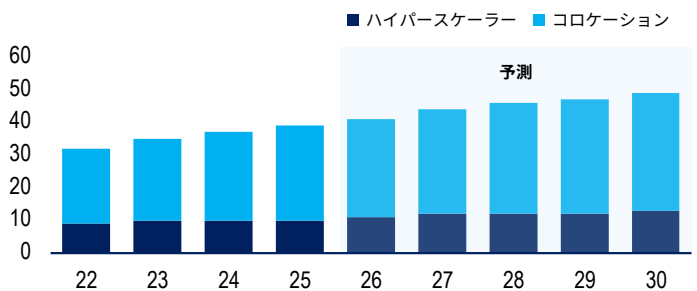
世界のデータセンター容量のうち、AI向けの割合が拡大する見込み



出所：ガートナー、IDC、NVIDIAキャピタル・マーケット、マッキンゼー・データセンター需要モデル、PGIM、2026年7月現在。

図表3：世界のデータセンターの建設投資額*（10億米ドル）

投資額の増加は、AIなど次世代の計算処理に必要な規模と専門性を反映

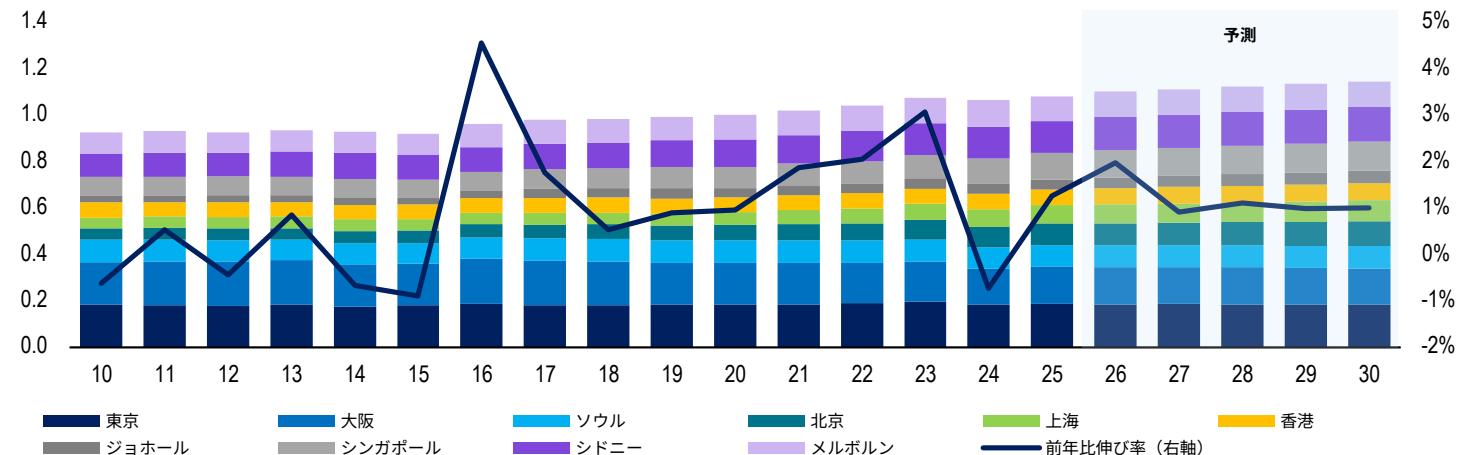


注：（*）事業者による建設投資額を含み、企業の支出および建設以外の資本的支出（設備など）は除きます。

出所：シナジー・リサーチ・グループ、マッキンゼー、PGIM、2026年7月現在。

図表4：都市別の情報通信技術分野の1人当たり実質粗付加価値（100万米ドル）と前年比伸び率（%）

情報通信分野の経済活動規模は、各都市の長期的なデジタルインフラ需要を測る目安となる



出所：オックスフォード・エコノミクス、PGIM、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

供給は低水準から回復も、電力確保と許認可が竣工時期を左右

APACのデータセンターは過去10年間で急速に増えたものの、人口当たりの容量で見ると欧米より依然として少なく（図表5）、今後も長期にわたって拡大する余地がある。

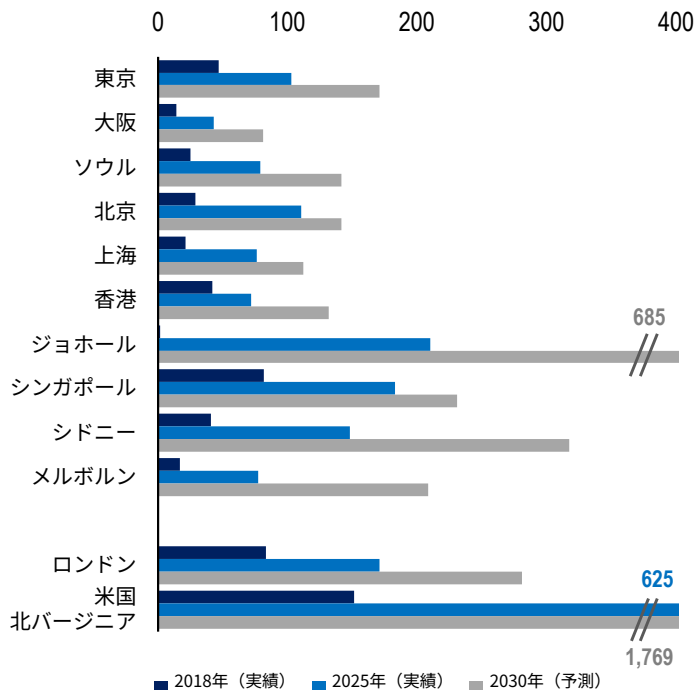
主要都市では計画・建設中の案件の拡大が続く見込みだが、実際の竣工時期は、送電網への接続、許認可、用地の準備状況、電力供給の開始時期といった要因に大きく左右される。これらのいずれかが滞れば、竣工は予定より遅れる。

国内の大企業と海外のCSPによる継続的な需要に支えられ、APAC全体の稼働率は中期的に90%前後で安定すると予想される（図表6）。ただし、これらの大口テナントへの依存度が高いため、特定テナントへの集中、賃料交渉、契約更新をめぐるリスクが高まる。

主要都市ごとにテナントの顔ぶれが大きく異なるため、投資見通しにも差が生じている。その結果、需給が良好でインフラ整備が進んだ市場ほど投資先としての評価が高まる流れが加速しており、市場と用地を慎重に選ぶことが一段と重要になっている。

図表5：人口当たりの稼働容量（人口100万人当たりのMW）

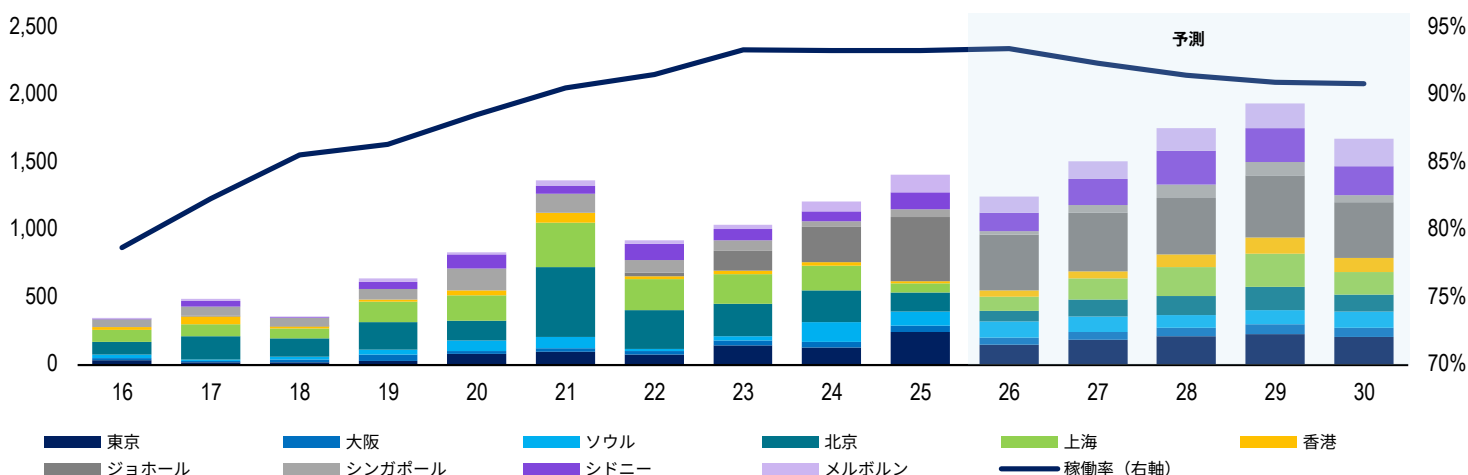
人口当たりの容量は欧米の主要市場を下回っており、APACには今後数年にわたる成長余地がある



出所：DCバイトとオックスフォード・エコノミクスデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

図表6：都市別のデータセンターの新規供給（MW）とAPAC全体の稼働率（%）

2030年にかけて主要都市のデータセンター容量は拡大が続く見込み



出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

開発の成否を分ける電力と送電網の容量

データセンターが電力を確保できるかどうかは、開発の可否を左右する重要な要因である。APACでは、電力需要全体に占めるデータセンターの割合は他地域と比べて依然として小さいが（図表7）、だからといって地域全体で新たなデータセンターに回せる余剰電力があるとは限らない。

多くの場合、制約は発電能力ではなく、既存のデータセンター集積地における送電設備、変電所、送電網への接続にある。また、データセンター向けの電力余力は、理論値で見ても市場によって大きな差がある（図表8）。

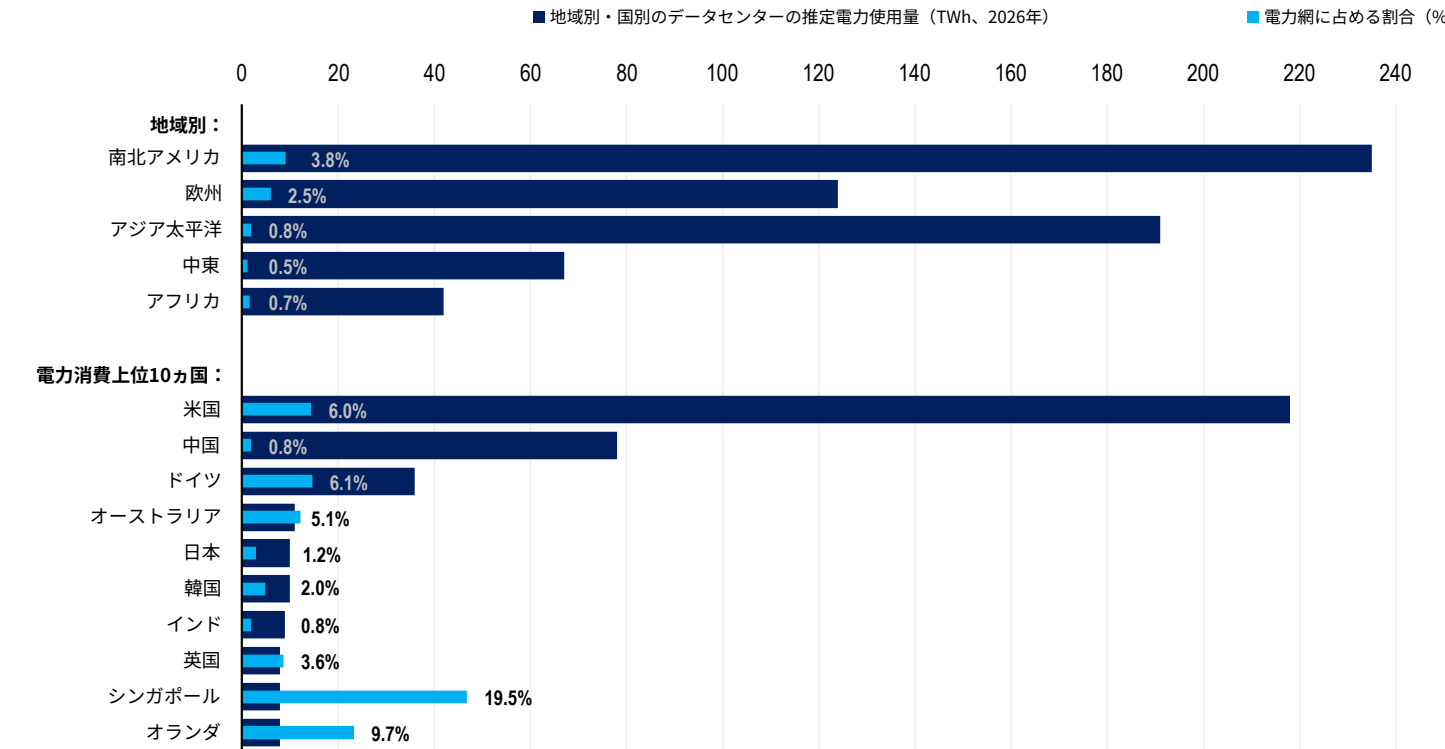
- 中国や日本など余力の大きい市場は、理論上は拡大の余地が大きい。ただし、許認可や、電気・水道などが整った用地を確保できるかといった他の要因にも左右される。
- シンガポールや香港などの市場では、送電網の制約が成長を抑え、土地不足がそれに拍車をかける。
- オーストラリアは長期的には拡大の余地があるが、実際にどれだけ供給できるかは、送電網への接続、電力の調達、接続までにかかる期間に左右される。

図表8：APACの主要市場におけるデータセンター向け電力余力*（GW）
実際に使える余力は、地域のインフラと送電網への接続次第

主要国・地域のデータセンター向け電力余力（GW）	
中国	58.9
日本	6.7
韓国	3.2
オーストラリア	1.4
香港	0
マレーシア	0
シンガポール	0

注：（*）データセンター向け電力余力は、新たな電源を開発することなく、少なくとも1GWのデータセンターを新設できる仮想的な容量を指します。
出所：IDCA、PGIM、2026年7月現在。

図表7：地域別・国別のデータセンターの電力消費量（TWh、2026年）と地域／国の電力網に占める割合
APACの電力需要に占めるデータセンターの割合は依然として小さいが、一部の地域では制約が顕在化



出所：IDCA、PGIM、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

建設コストは上昇する一方、賃料転嫁には濃淡

建設コストの上昇（図表9）と空室率の低下が、賃料の上昇を支えている（図表10）。ただし、上昇の余地は市場によって一様ではなく、電力の確保しやすさ、施設の仕様、CSPや国内企業の交渉力によって左右される。

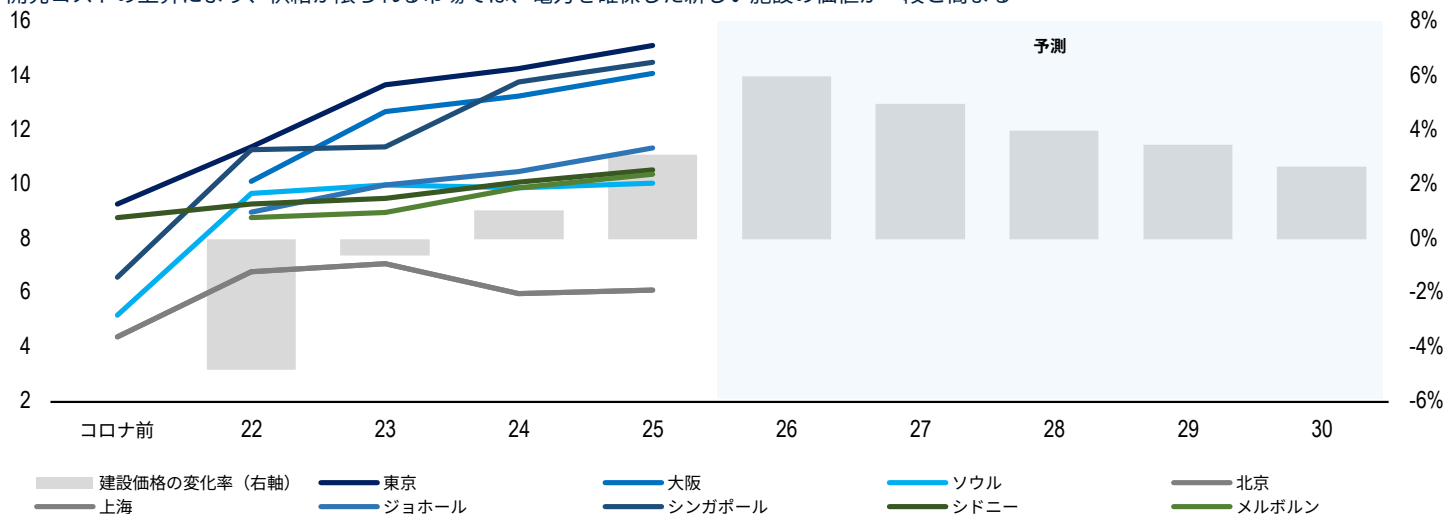
建設コストと設備コストの上昇により、同じ施設を新たに建てる場合の費用が上がっている。これが、供給が限られる市場において、電力を確保した新しい施設の賃料を下支えしている。

設備の更新や増床の需要が、AI向けの高性能サーバーに対応し、より多くの電力を供給でき、拡張しやすいインフラへと移る中、築年数が古い施設、供給できる電力が少ない施設、電力効率の低い施設は、陳腐化リスクが高まっている。

新しい施設が需要を取り込み、価格決定力を持つようになり、仕様の進化についていけない施設からはテナントが離れ、空室が増えるおそれがある。そのため、古い施設は、競争力を保つためにより多くの設備投資が必要になるか、そうでなければテナントの確保が難しくなる。

図表9：都市別のデータセンター建設コスト（米ドル/W）*とAPACの建設価格の変化率（年率、%）

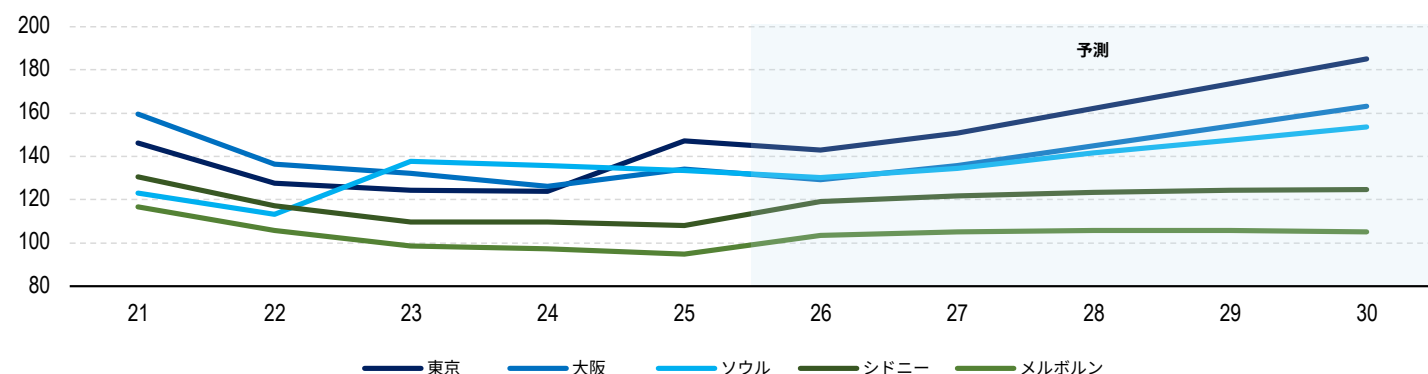
開発コストの上昇により、供給が限られる市場では、電力を確保した新しい施設の価値が一段と高まる



注：（*）2024年より前の大阪の建設コストは、東京の変化率を用いて推計しています。ジョホールはクアラ Lumpur、北京は上海の値で代用し、「コロナ前」は2018年の価格で代用しています。香港は一貫したデータが得られないため除外しています。
出所：米国労働統計局、オックスフォード・エコノミクス、Turner and Townsend、世界銀行、PGIM、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

図表10：都市別のハイパースケーラー向けデータセンターの平均賃料*（米ドル/kW/月）

テナントがCSPに偏る市場では、CSPの交渉力が強く、賃料の上昇が抑えられる可能性



注：（*）賃料には電気料金は含まれません。電気料金は使用量に応じてテナントに別途請求されます。

出所：DCバイトとストラクチャー・リサーチのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。

予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

本資料は金融機関、年金基金等の機関投資家およびコンサルタントの方々を対象としたものです。

すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。

キャップレートの差を生む、内装・設備の範囲と事業・市場のリスク

APACのデータセンターのキャップレートは、構造的な需要の伸び、機関投資家が投資できる水準の物件の少なさ、デジタルインフラへの投資家の旺盛な意欲に支えられ、比較的安定的に推移すると予想される。

政策金利の動き（図表11）は、引き続き不動産価格を考えるうえでのマクロ面の重要な目安となるが、キャップレートは、電力を確実に確保できるか、リース契約の内容、テナントの信用力、設備投資をオーナーとテナントのどちらが負担するかといった、物件ごとの要因にも左右される。

内装・設備を含まないコア・アンド・シェルの物件が価格の基準となる一方、内装・設備工事まで済ませて稼働している施設では、オーナーが多額の初期投資、技術的な設備工事、長期にわたる維持・更新の義務を負うため、その見返りとして利回りの上乗せが求められる（図表12）。

安定稼働している施設は、賃料収入の見通しが立てやすく、機関投資家にとって魅力が大きい。一方で、設備、内装、性能の維持に関するオーナーの負担が大きい場合は、投資家が求めるリターンは引き続き高くなる。

APACでは物件価格の差が広がっており、利回りの差は、市場の流動性、テナント層の広がり、電力の確保しやすさ、規制リスク、施設の仕様、オーナーが負担すべきインフラ整備の範囲の違いを反映している。

図表11：各国・地域の政策金利の推移

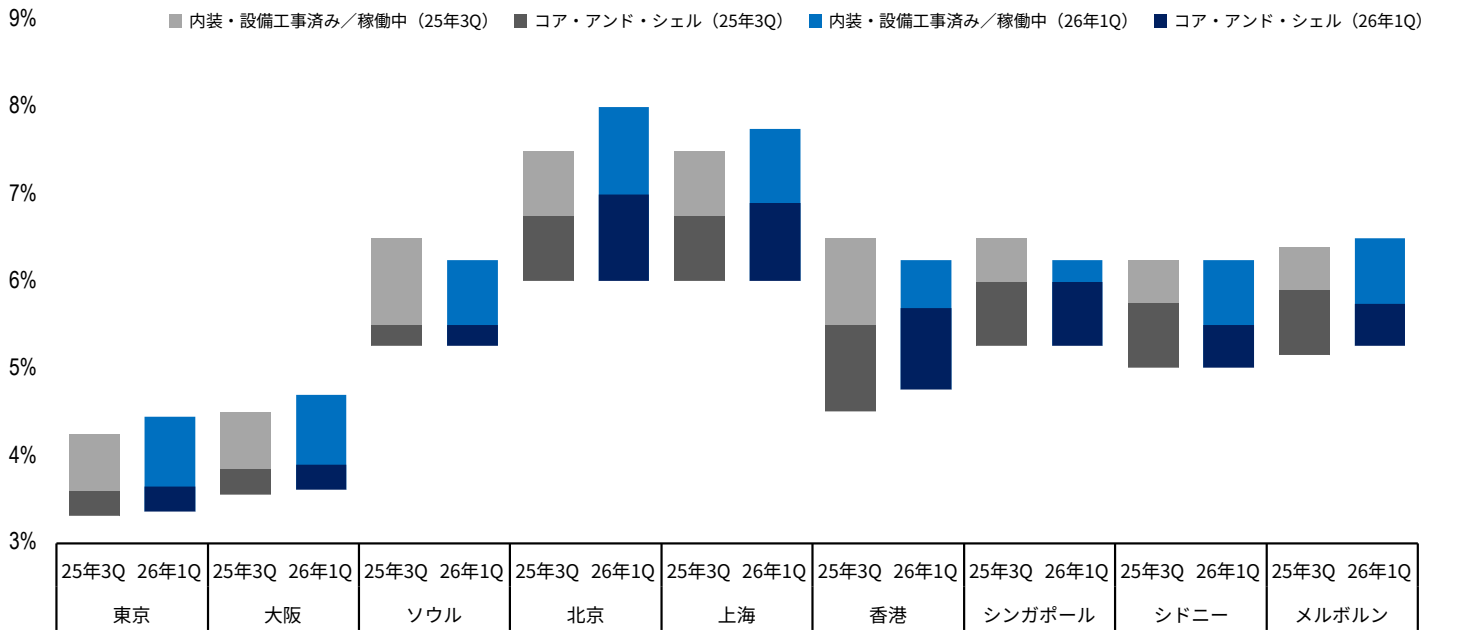
APACの政策金利の方向性は国・地域によって異なる

国・地域	2025年12月	2026年6月	2026年12月の見通し
日本	0.75%	1.00%	◀▶
韓国	2.50%	2.50%	▲
中国	1.40%	1.40%	◀▶
香港	4.00%	4.00%	▼
シンガポール	0.90%	0.95%	▲
オーストラリア	3.60%	4.35%	◀▶

出所：オックスフォード・エコノミクス、PGIM、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

図表12：都市別のハイパースケーラー向けデータセンターのキャップレートが目安レンジ（2025年第3四半期と2026年第1四半期の比較、%）

利回りの差は、市場の流動性の違いと、内装・設備工事済みで稼働中の施設に求められる利回りの上乗せを反映



出所：CBRE、PGIM、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

投資戦略：市場選別とオペレーターの運営能力が重要

データセンターへの投資には、安定稼働している収益物件への投資から、開発を伴う投資、運営会社への投資まで、リスクとリターンの異なる幅広い選択肢がある。クラウド、企業、急拡大するAI向けの需要の構造的な成長は、この資産クラス全体で引き続き価値を生み出している。しかし、データセンターは技術的に複雑で、多額の資本を必要とし、運営も難しいため、投資成果は市場の成長と同じ程度、開発・運営を着実に進める力にも左右される。

価値創造：構造的な成長に加えて、運営能力で収益につなげる

- 構造的な需要の伸びは、安定稼働物件への投資、開発を伴う投資、運営会社への投資のいずれの戦略でも投資機会を生む。ただし、セクターの成長を投資リターンに結びつけるには、引き続きオペレーターの運営能力が極めて重要である。
- この成長を取り込むには、電力の調達、開発、テナントとの事前契約、内装・設備工事、日々の運営のすべてを着実に進める必要がある。

評価が高まる市場の見極め：エリア単位の分析に基づく慎重な市場選別

- PGIMの市場評価（図表13）では、需給が良好で、市場の規模と流動性があり、デジタルインフラが整い、許認可手続きの見通しが立てやすいゲートウェイ都市を優先している。
- APACの主要市場の間では、需給や市場環境に大きな差がある。日本やオーストラリアなどの先進国市場は、機関投資家の参加が多く、売却時の流動性も見通しも立てやすく、案件審査に必要な情報の透明性も高い。
- 成熟度の低い市場や供給に限られる市場にも、より高い超過リターンが期待できる投資機会はある。ただし、電力の確保、許認可、テナントとの事前契約、運営について、より確かな見通しが必要となる。

この評価から、すべての項目で最も魅力的な市場は存在しないことが分かる。構造的な需要が投資機会を生み出すものの、価値がどれだけ生まれるかは市場によって大きく異なる。投資成果は、きめ細かな市場選別と、セクターの成長を実際のリターンに結びつける運営能力とを、いかに組み合わせるかにかかっている。

図表13：APACのデータセンター市場の総合ランキング

主要市場を、電力の確保しやすさ、用地の準備状況、需要の大きさ、政策支援、投資の流動性の観点から評価

都市	総合 順位	総合 スコア	データセンター 整備度 ¹	市場 規模	供給 予定	賃料 成長	投資 適性 ²	トータル・リターン (26～30年平均) *
東京	1.0	14.5	1.5	3.0	4.0	4.0	1.0	6.8%
シンガポール	2.0	27.0	9.0	4.0	2.0	5.0	2.0	-
シドニー	3.0	28.5	3.5	6.0	7.0	2.0	6.0	7.0%
大阪	4.0	31.5	1.5	10.0	8.0	7.0	3.0	6.2%
ソウル	5.0	34.0	5.0	7.0	6.0	6.0	4.0	9.2%
メルボルン	6.0	34.5	3.5	9.0	10.0	1.0	8.0	6.4%
ジョホール	7.0	35.0	6.0	5.0	9.0	3.0	5.0	-
北京	8.0	36.5	7.5	1.0	1.0	9.0	9.0	-
上海	9.0	40.5	7.5	2.0	3.0	10.0	10.0	-
香港	10.0	47.0	10.0	8.0	5.0	7.0	7.0	-

注：（*）内装・設備工事済みのデータセンターの、レバレッジなし、手数料控除前、税引前のリターンの目安です。一部の都市で情報が不足しているため、リターンの目安は参考値とし、総合ランキングには反映していません。（1）IDCAの「Sigma Index」で代用しています。同指数には、電力網と水資源のひっ迫度、電力余力、社会経済的要因など、データセンター整備度の主要な構成要素が含まれます。（2）投資の流動性、アクセス、開発上の考慮事項を含み、CBREの「DC Development Bottleneck Scorecard」で代用しています。
出所：PGIM、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

投資規律は、市場選別に加え、物件レベルまで

市場選別によって投資機会の範囲は決まるが、投資成果は物件ごとの条件やプロジェクト実行力にも左右される。APAC全体で、案件審査では、エリア単位の需給分析といった表面的な分析にとどまらず、プロジェクトが予定どおり竣工できるか、テナントの要件を満たせるか、底堅いリスク調整後リターンを生み出せるかを見極める必要がある。

投資にあたっての検討事項



電力へのアクセスと拡張性

送電網の容量の確保、変電所への接続、将来の拡張に使える電力余力は、開発を実現できるかどうかと、物件が長期にわたって需要に応え続けられるかにとって極めて重要である。



用地の準備状況と許認可の見通し

電気・水道などが整った用地、見通しの立てやすい許認可手続き、開発を後押しする都市計画は、竣工までの期間を短くし、計画どおりに進まないリスクを大きく減らし得る。



施設の仕様と陳腐化リスク

競争力を維持するには、施設が大量の電力を必要とする計算処理に対応できる能力を持ち、効率的な冷却や将来の改修にも対応できなければならない。



コスト、資金調達、地域社会の理解

建設コストの上昇、人手の確保、資金調達コスト、地域社会の理解は、プロジェクトの採算性、実施時期、リターンに影響し得る。



運営能力

技術仕様、テナント募集、内装・設備工事、長期にわたる設備投資といった要件を踏まえると、経験豊富なオペレーターとの提携は最も有効な手段の一つである。

構造的な需要を、施設規模を広げても安定して得られる投資リターンに変えられるかどうかは、最終的に上記の検討事項で決まる。市場選別に加えて、規律ある投資判断によって、プロジェクトを計画どおりに進められるかと、各物件が長い使用期間を通じてテナントや技術の要件の変化に対応できるかの両方を確かめなければならない。

次の「**注目市場**」では、この枠組みの中でPGIMが確信度の高い市場と判断した東京圏、大阪圏、シドニー、メルボルンの4市場を取り上げる。

クラウドの主要市場に、AIによる新たな需要が加わる

東京圏は日本の主要なデータセンター市場であり、CSPが障害に備えて複数箇所に分けて置くデータセンター群が既に整い、1,463MWの稼働容量を持つ。稼働容量の80%超はコロケーションである（図表14）。

AI専用の需要はまだ見通しにくいいため、CSPは既存のデータセンター群に、より柔軟に使えるインフラや、隣接するGPU対応の設備を追加している。

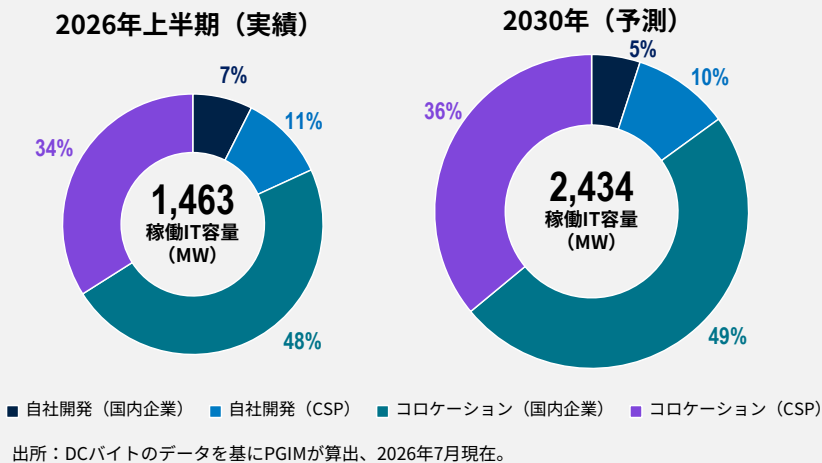
そのため、50MW未満の施設が大半を占め（図表15）、計画中的の案件の半分近くは既存施設の拡張である。ただし、初期段階にある開発案件を見ると、より大規模な施設へと徐々に移りつつある。

需要の拡大は引き続き、データセンター群の新設や大型化につながっているが、実際に供給できるかは、主に東京西部と北部に残る限られたエリアで電力を確保できるかどうかにより一層左右されるようになっている。

市場の稼働率は2020年以降上昇しており、今後は需要が新規供給と概ね同じペースで増える中、90%超で安定すると予測される（図表16）。

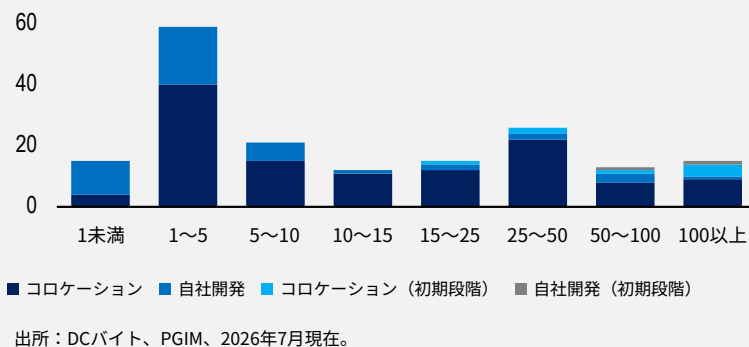
図表14：東京圏の市場規模（MW）と構成比（%）

総容量は2030年にかけて50%拡大する見込み



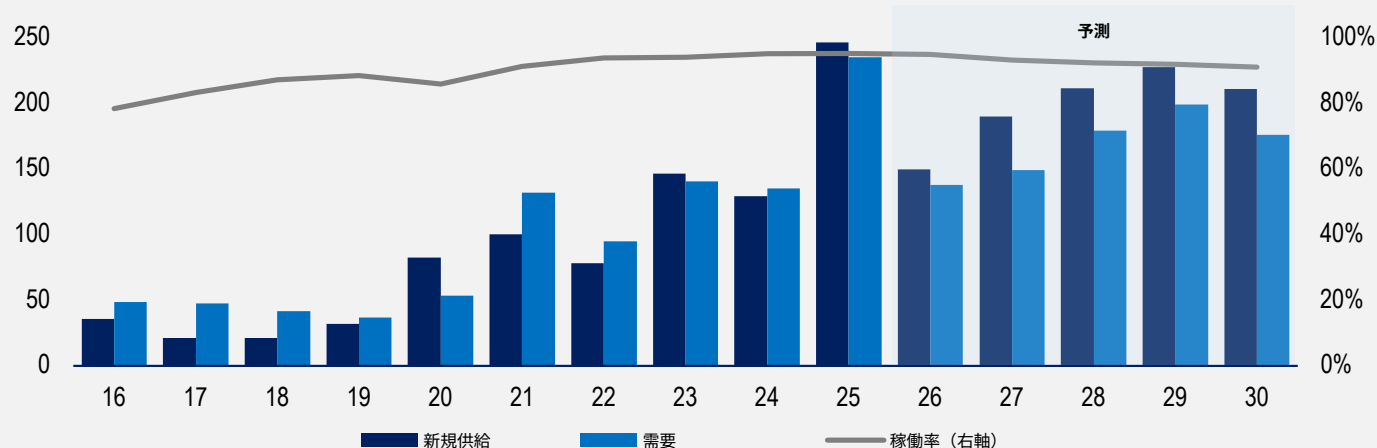
図表15：東京圏の規模別施設数

今後の開発計画は、より大規模な施設への緩やかなシフトを示唆



図表16：東京圏のデータセンターの需給（MW）と稼働率（%）

供給計画が増える中でも、今後数年間の稼働率は90%超で安定する見込み



電力確保の制約から供給増は段階的、賃料は底堅く推移

新規供給は東京東部と西部に集中しており（図表17）、両エリアの容量は今後5年間で約67%増える見込みだが、竣工の大半は後半に集中している。

供給予定の半分近くは既にテナントが決まっているものの、建設中の案件は約12%にとどまる。用地に電力が届くまでの遅れ、設備の納期の長期化、サプライチェーンの混乱により、竣工がある程度遅れることは避けられないとみられる。

CSPの容量は2030年にかけて倍近くに増加すると予測され、急速に増える総容量の中でも、現在の45%という市場シェアを概ね維持

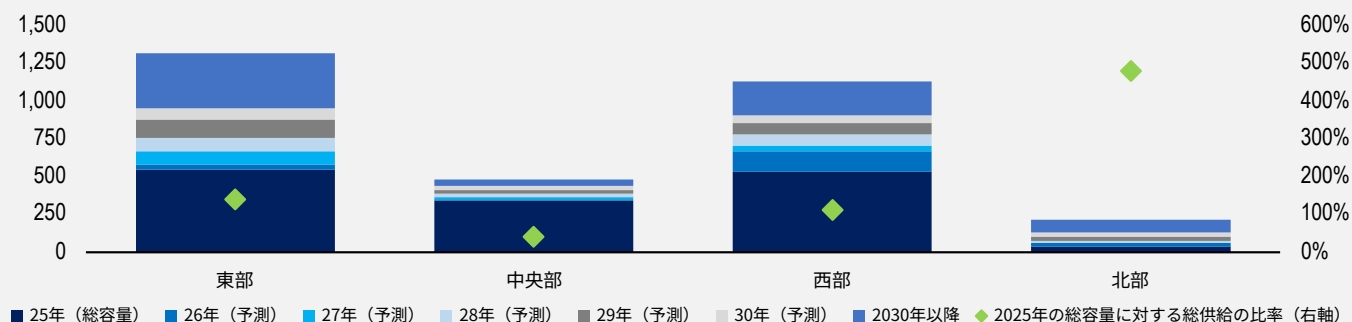
する見込みである（図表18）。これにより、日本の主要なデジタルインフラ拠点としての東京圏の役割は一段と強まる。

賃料は、高い稼働率、段階的な供給、建設コストと電力コストの上昇に支えられ、今後着実に上昇すると予想される。ただし、CSPが大きなシェアを持ち、調達コストを厳しく管理し、交渉力も強いことから、上昇の余地は限られる可能性がある。

機関投資家の旺盛な需要と安定稼働物件の少なさに支えられ、利回りは抑えられて推移すると予測される。ただし、価格はエリア、電力確保の確実性、テナント構成、施設の仕様によって異なる。

図表17：東京圏のエリア別の総容量（MW）、供給予定（MW）、2025年の総容量に対する総供給の比率（%）

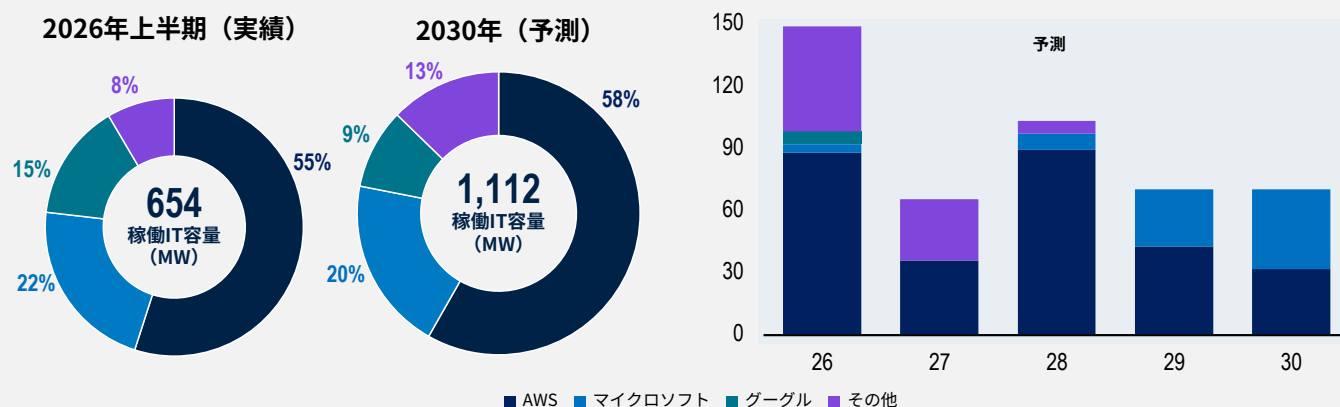
今後の供給は東京東部と西部に集中するが、竣工が遅れるリスクは依然として高い



出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

図表18：東京圏のCSP別の市場構成比（2026年上半期と2030年予測の比較、%）とCSP別の新規供給（MW）*

AWSが優位を占め、CSPの容量は大幅に拡大する見込み



注：（*）「その他」には、アリババ、オラクル、テンセントが含まれます。

出所：DCバイトとストラクチャー・リサーチのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

東京圏外へのクラウド拠点の分散を追い風に、コロケーション容量が拡大

大阪圏は日本で2番目に大きいデータセンター市場である。データセンター群を東京以外にも分散させたいCSPにとって、東京とは別のクラウドの地域拠点や、災害時のバックアップ拠点としての役割を担っている。

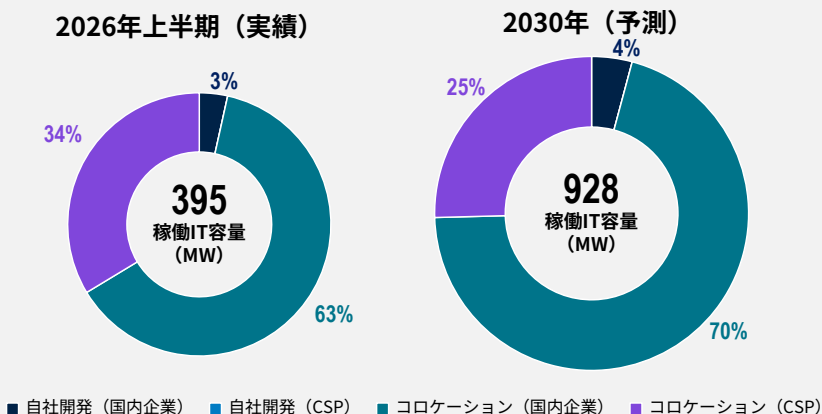
大阪の稼働容量は395MWで（図表19）、2030年までに2倍超に増えると予測される。今後も供給形態はコロケーションが主流である。これは、他社の施設を借りて柔軟に容量を増やしたいという需要が続いていることを反映しており、自社開発の割合は引き続き小さい。

大阪の施設構成は東京と概ね同様で、容量の半分超を10MW未満の施設が占める（図表20）。計画中の案件を見ると、より大規模な施設へと徐々に移りつつあるが、50MW超のハイパースケーラー向け施設の集積は東京の方が大きい。

大阪の成長は今後も続く見込みである。大口の一括賃貸の需要に支えられ、中期的には需要が新規供給と概ね同じペースで増え、稼働率は90%前後で安定すると予想される（図表21）。

図表19：大阪圏の市場規模（MW）と構成比（%）

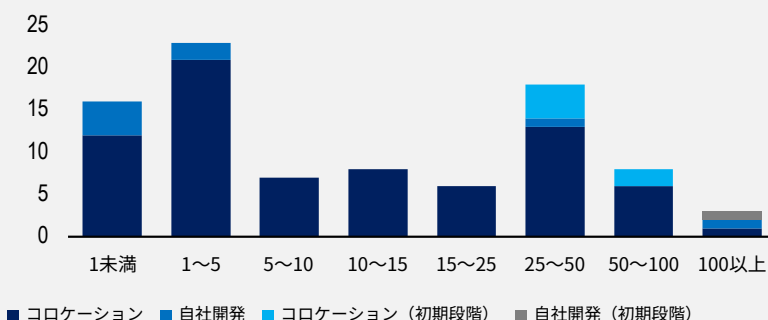
国内企業向けコロケーション主導で、容量は2030年までに2倍超に拡大する見込み



出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。

図表20：大阪圏の規模別施設数

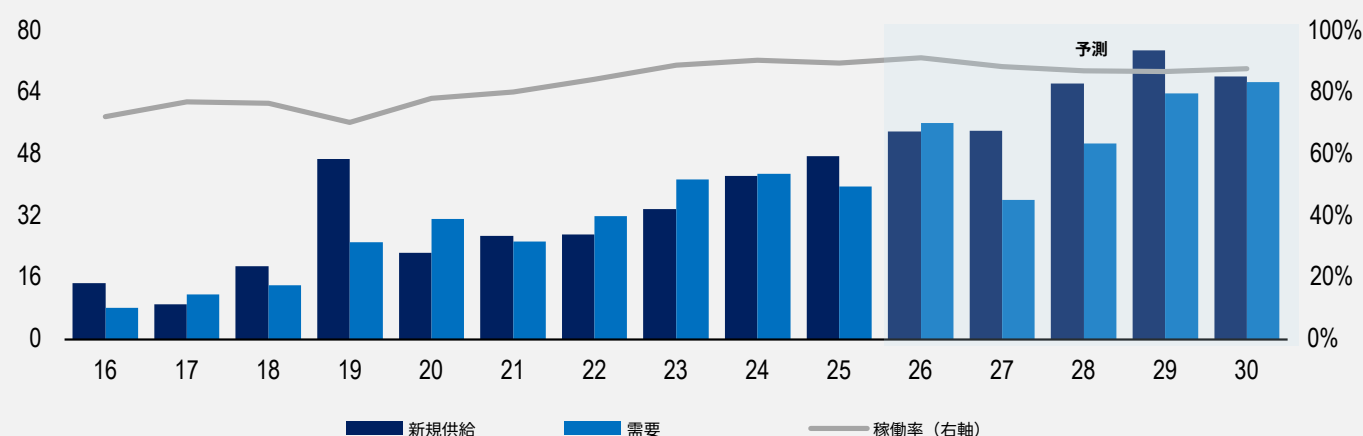
施設は小規模なものが中心だが、大規模施設も出現しつつある



出所：DCバイト、PGIM、2026年7月現在。

図表21：大阪圏のデータセンターの需給（MW）と稼働率（%）

新規供給は概ね需要で埋まり、稼働率は長期的な平常水準とされる80%を上回って推移する見込み



出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

テナント未定の開発案件が多く、事前の契約確保が課題に

大阪圏の供給予定案件は東京圏に比べ、テナントが決まらないまま開発する案件の比率が高い。東京圏では半分近くが事前契約済みであるのに対し、大阪圏は約19%にとどまる。また、今後の供給のうち、既存施設の拡張ではなく新規開発の割合が大きく、テナントが埋まらないリスクを高める可能性がある。

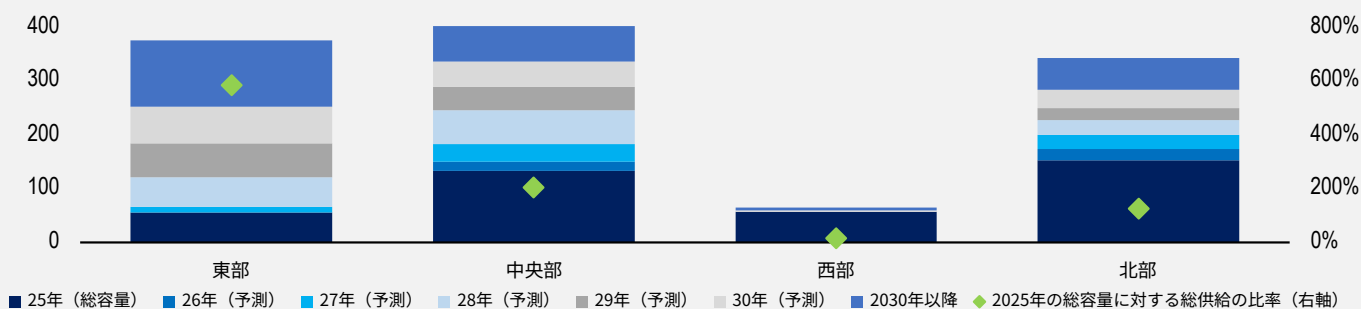
CSPの需要はコロケーションで満たされており、施設を提供するサードパーティー・オペレーターの役割は一段と大きくなっている。自社開発が少なく、テナント未定の案件が多いことから、個々の要望に合わせた提案、内装・設備工事、契約の工夫で空室リスクを抑えることが鍵となる。

計画中の案件のうち建設中は約13%にとどまり、当面の竣工ペースは緩やかになるとみられる。テナント未定の供給が2020年代後半に集中していることから、事前契約がどれだけ進むかが、今後の竣工の時期と規模を左右する。

供給が比較的段階的に増えることから、賃料は着実に上昇すると予測される。ただし、CSPと国内企業の立場が強いことに加え、供給予定の大半がテナント未定であることから、上昇の余地はより限られる可能性がある。

図表22：大阪圏のエリア別の総容量（MW）、供給予定（MW）、2025年の総容量に対する総供給の比率（%）*

今後の供給は大阪東部、中央部、北部に集中し、大半の竣工は2020年代後半以降に

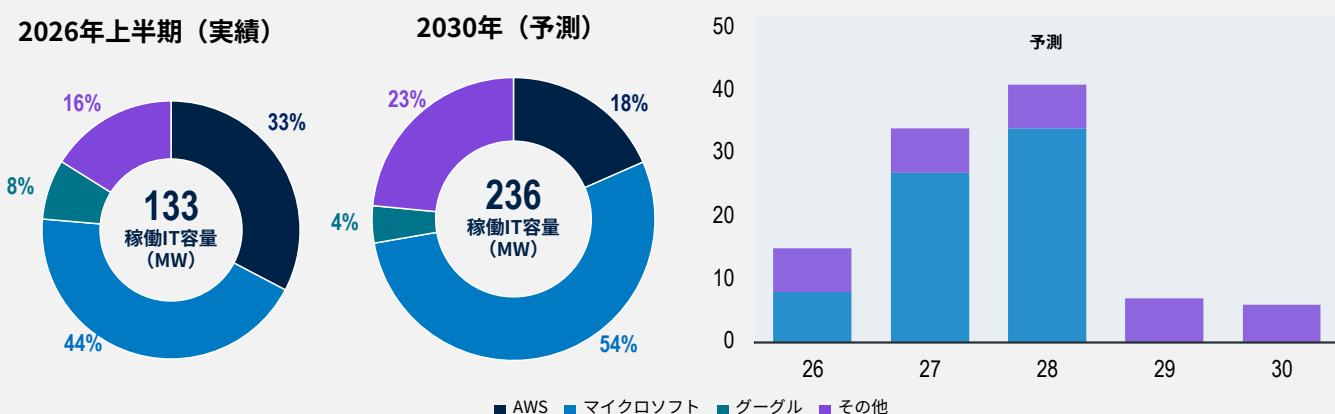


注：（*）京都に所在する2施設を東部エリアに含めています。

出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

図表23：大阪圏のCSP別の市場構成比（2026年上半年と2030年予測の比較、%）とCSP別の新規供給（MW）*

CSPはコロケーションを通じて2030年にかけて容量を拡大



注：（*）「その他」には、メタ、オラクル、セールスフォースが含まれます。

出所：DCバイトとストラクチャー・リサーチのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

オーストラリア最大のデータセンター市場は大規模施設が中心

シドニーは、クラウド、企業、通信ネットワーク関連の旺盛な需要に支えられた、オーストラリアで最大かつ最も成熟したデータセンター市場である。

市場の容量は、2027年以降の竣工の加速により、2026年上半期の913MWから2030年までに1,895MWへと2倍超に拡大すると予想される（図表24）。

東京や大阪とは異なり、シドニーは大規模施設が中心で、容量の半分超が50MW超の施設にあり、100MW以上の施設の比率も際立って高い（図表25）。

供給形態は引き続きコロケーションが主流であるが、CSPの規模拡大に伴い、自社開発の容量も増加すると見込まれる。

新規供給は概ね需要で埋まり、高い稼働率が続くと予測される（図表26）。

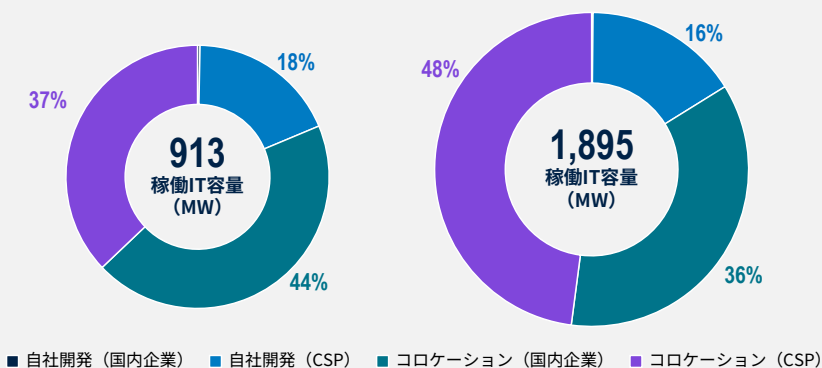
ただし、CSPが自社開発を増やすと、特にテナント未定の施設が需要より先に完成した場合、コロケーション事業者にとってテナント確保のリスクが高まり得る。

図表24：シドニーの市場規模（MW）と構成比（%）

国内テナント向けの自社開発施設が少なく、コロケーション需要を支え

2026年上半期（実績）

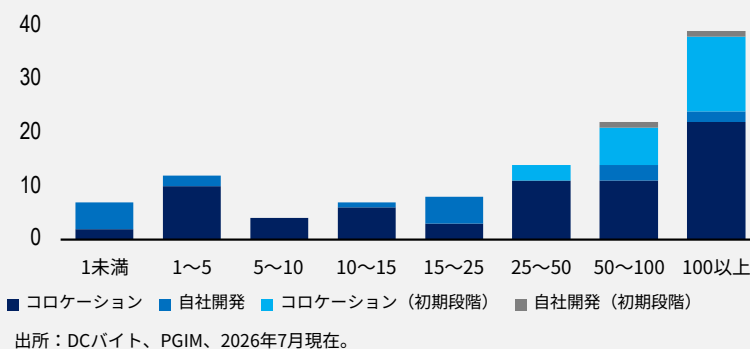
2030年（予測）



出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。

図表25：シドニーの規模別施設数

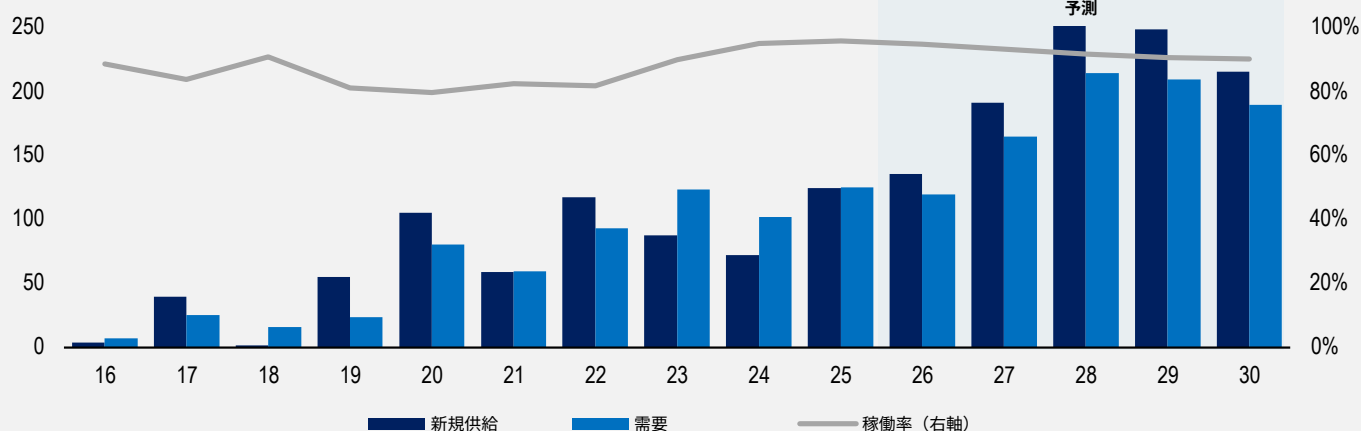
ハイパースケーラー向けの大規模施設が多い



出所：DCバイト、PGIM、2026年7月現在。

図表26：シドニーのデータセンターの需給（MW）と稼働率（%）

幅広い需要拡大に支えられ、需給はバランスが取れる見込み



出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

幅広い需要に支えられた中期的な成長

シドニーの既存施設と計画中の案件は西部エリアに集中している（図表27）。西部は既存の容量と今後の供給の大半を占めており、用地を確保しやすく、通信網への接続がよく、電力インフラも拡張しやすいことから、同市の主要なデータセンター集積地としての役割を強めている。

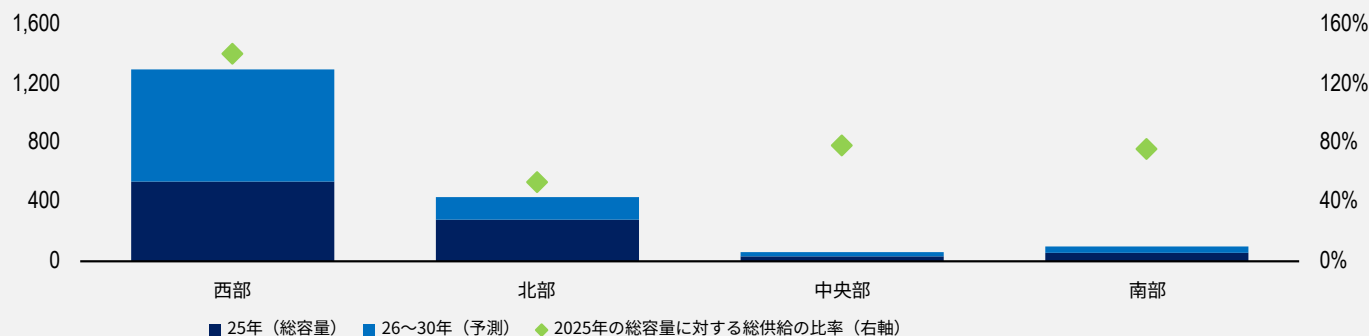
2030年までにシドニーで計画されている供給は現在の容量に比べて大きく、長期的な成長を支える。ただし、規模が大きいため、テナント需要に合わせて段階的に進めなければ、竣工の遅れや、テナントが埋まらないリスクが高まる。

大手CSPは引き続き需要の中心であり、パブリッククラウドとAIの計算処理量の増加が見込まれる中、その容量は2030年までに2倍超に拡大する見込みである（図表28）。

稼働率の安定、建設コストの上昇、ハイパースケーラーの継続的な需要に支えられ、賃料は安定的に推移する見込みである。ただし、エリアによって差があり、CSPの交渉力や大規模施設の竣工によって上昇の余地は抑えられる。

図表27：シドニーのエリア別の供給予定（2026～2030年、MW）と2025年の総容量に対する総供給の比率（%）

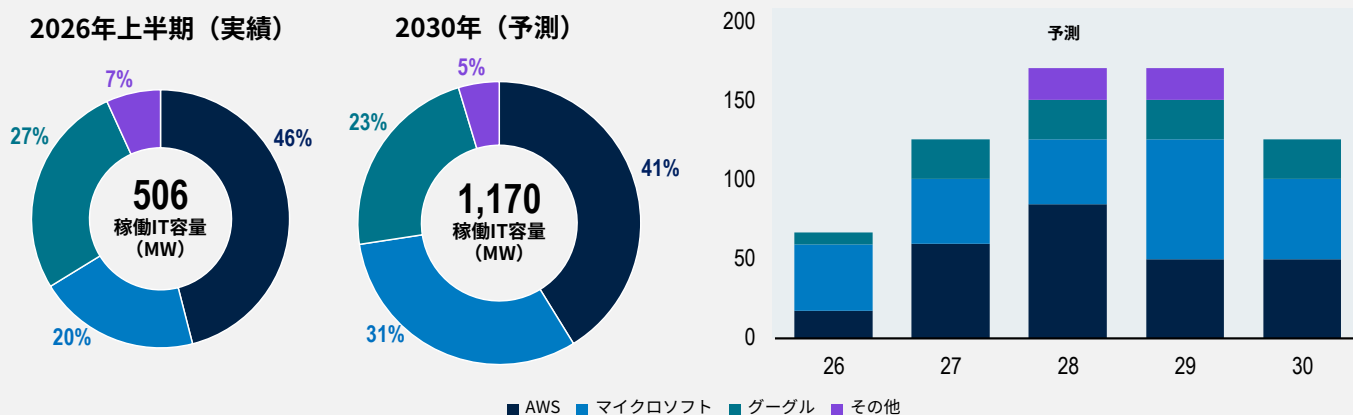
今後の供給の大部分をシドニー西部が占め、同市の主要な集積地としての役割が強まる



出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

図表28：シドニーのCSP別の市場構成比（2026年上半期と2030年予測の比較、%）とCSP別の新規供給（MW）*

AWSとマイクロソフトが最も大きく容量を拡大する見込み



注：（*）「その他」には、バイトダンス、Groq、メタが含まれます。

出所：DCバイトとストラクチャー・リサーチのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

CSPの高いシェアが市場動向を左右

メルボルンはシドニーに次ぐオーストラリア第2のデータセンター市場で、国内容量の20%超を占める。総容量の90%近くをCSPが占めており、今後もCSP中心の市場であり続ける見込みである。

稼働容量は、主にアマゾンとマイクロソフトに牽引され、2026年上半期の466MWから2030年までに1,408MWへと3倍超に急拡大すると予測される（図表29）。

メルボルンは100MW以上の施設の比率が際立って高く、計画中の案件には、ハイパースケーラー向けの大規模施設群の開発が複数含まれている（図表30）。

これらの大規模プロジェクトは主にコロケーションの開発案件で、シドニーよりも多い。これは主に、用地を確保しやすく、電力インフラの拡張性が高いことによる。

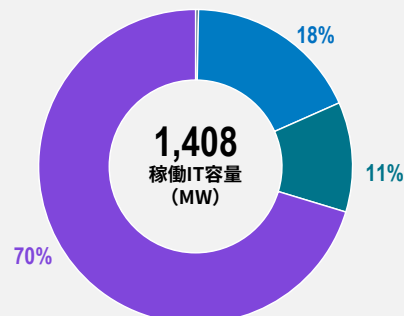
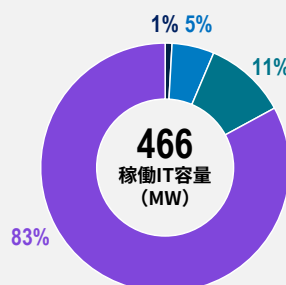
その結果、2027年以降はプロジェクトが段階的に竣工し、新規供給と需要はともに大幅に増えると予測される。一方、CSPによる約80%という高い事前契約率が、健全な稼働率を支える見込みである（図表31）。

図表29：メルボルンの市場規模（MW）と構成比（%）

CSPの優位が続く中、市場の容量は2030年までに3倍に拡大する見込み

2026年上半期（実績）

2030年（予測）

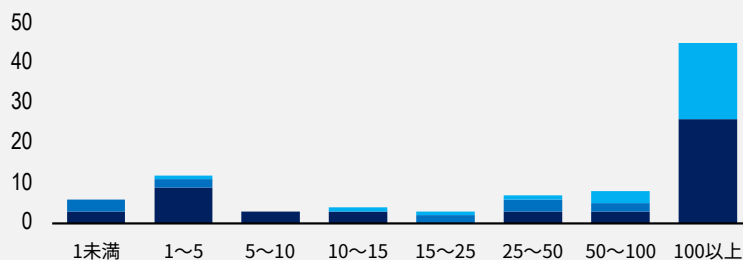


■ 自社開発（国内企業） ■ 自社開発（CSP） ■ コロケーション（国内企業） ■ コロケーション（CSP）

出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

図表30：メルボルンの規模別施設数

100MW以上の施設が多く、CSP向けの大規模開発を反映

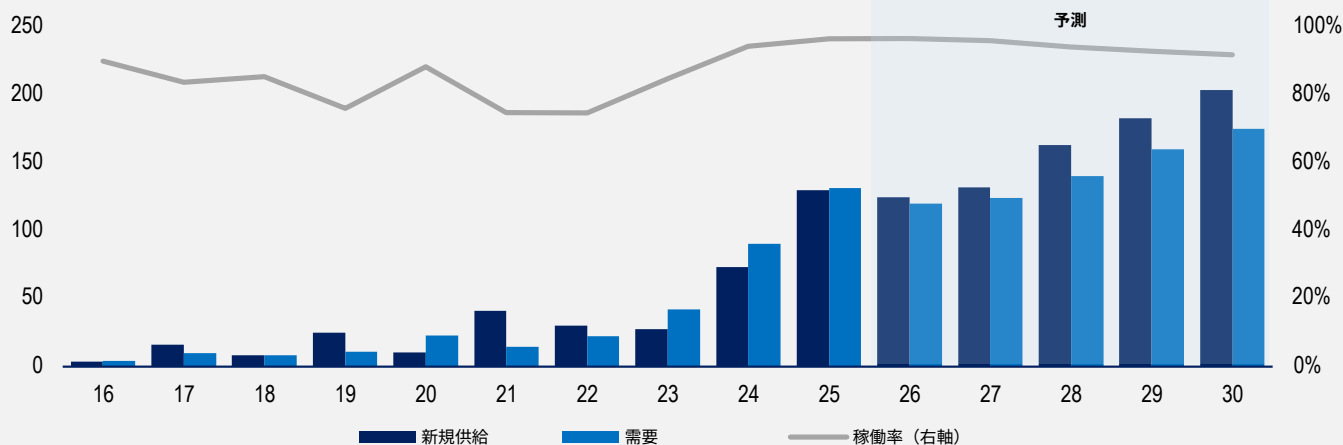


■ コロケーション ■ 自社開発 ■ コロケーション（初期段階） ■ 自社開発（初期段階）

出所：DCバイト、PGIM、2026年7月現在。

図表31：メルボルンのデータセンターの需給（MW）と稼働率（%）

CSPを中心とする高い事前契約率に支えられ、増える供給は概ね需要で埋まる見込み



出所：DCバイトのデータを基にPGIMが算出、2026年7月現在。予測は保証されるものではなく、将来の結果を示す信頼できる指標とはならない可能性があります。

開発は西部に集中、CSP中心の成長が続く

メルボルンのデータセンターは北部と西部のエリアに集まっており（図表32）、計画中の容量の80%超が西部に集中している。これにより西部は、同市のデジタルインフラの主な成長エリアとしての地位を強めている。

CSPは引き続き需要の中心であり、パブリッククラウドの大手であるアマゾンとマイクロソフトの2社で、過去10年間のリース契約量の約80%と、自社開発の予定容量のすべてを占めている。

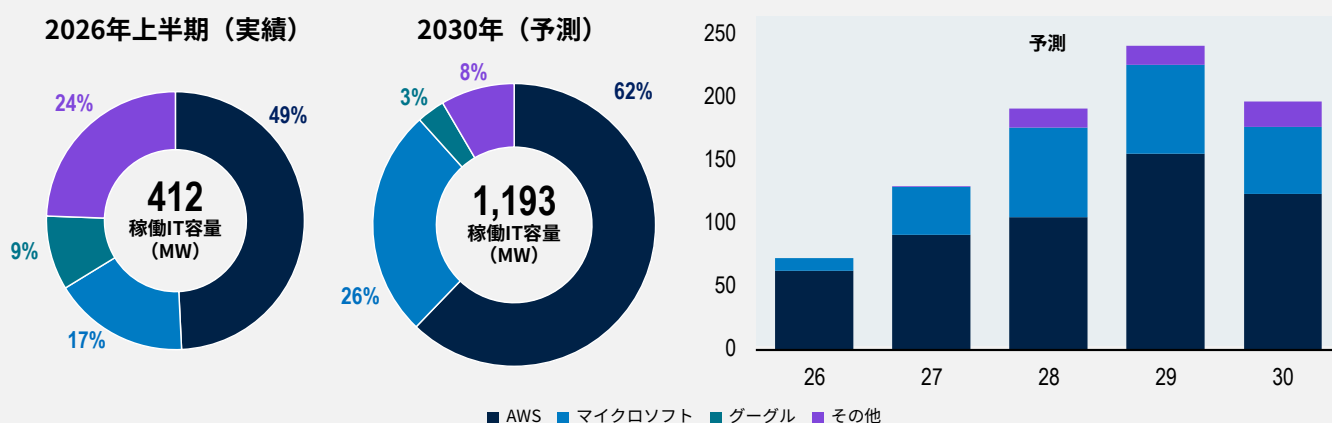
CSPの容量が急速に増えることで、CSP主導で成長するメルボルンの特徴は一段と強まる（図表33）。一方で、顧客が少数のCSPに集中するほど、CSPの拠点展開の判断に左右されやすくなり、コロケーション事業者にとってはCSPの交渉力が強まる可能性がある。

今後予定されているCSPの自社開発施設が竣工すれば、コロケーション事業者が獲得できる需要は減ると予想される。一方で、これはCSPがメルボルンを拡張可能なクラウドインフラ市場として引き続き評価していることの表れでもある。

図表32：メルボルンのエリア別の総容量（MW）、供給予定（MW）、2025年の総容量に対する総供給の比率（%）
今後の供給はメルボルン西部に集中し、同市の主な成長エリアとしての役割が強まる



図表33：メルボルンのCSP別の市場構成比（2026年上半期と2030年予測の比較、%）とCSP別の新規供給（MW）*
CSPの市場シェアは90%前後を維持する見込み



執筆者

ティファニー・タン（Tiffany Tan）

アソシエイト

Asia Pacific Real Estate Investment Research

留意事項

本資料は、海外グループ会社が作成した情報提供資料をPGIMジャパン株式会社（以下「当社」）が翻訳・編集したものです。原文（英語版）と本資料の間に差異がある場合には、原文（英語版）の内容が優先します。

本資料は、金融機関、年金基金等の機関投資家およびコンサルタントの方々を対象としたものです。

本資料は、当社グループの資産運用ビジネスに関する情報提供を目的として作成されたものであり、特定の証券や金融商品等の販売・勧誘・推奨を目的としたものではありません。本資料は、法務、会計、税務上のアドバイスを行うために作成されたものではありません。必要に応じて専門家にご相談ください。

本資料に記載された内容等は、今後変更されることがあります。

本資料に記載されている市場動向や見通し等は現時点での見解であり、事前の通知なしに変更されることがあります。また、その結果の確実性を表明するものではなく、将来の市場環境の変動等を保証するものでもありません。

過去の運用実績は、将来の運用成果等を保証するものではありません。

本資料に記載されている市場関連データおよび情報等は、信頼できると判断した各種情報源から入手したのですが、その情報の正確性、確実性について当社が保証するものではありません。

本資料に掲載された各インデックスに関する知的財産権およびその他の一切の権利は、各インデックスの開発、算出、公表を行う各社に帰属します。

当社による事前の承諾なしに、本資料の一部または全部を複製することは固くお断りいたします。

“Prudential”、“PGIM”、それぞれのロゴおよびロック・シンボルは、ブルデンシャル・ファイナンシャル・インクおよびその関連会社のサービスマークであり、多数の国・地域で登録されています。

当社は、世界最大級の金融サービス機関ブルデンシャル・ファイナンシャルの一員であり、英国法人のブルーデンシャルplc、および英国法人M&G plcの子会社であるブルーデンシャル・アシュアランス・カンパニーとは何ら関係がありません。

ブルデンシャル生命保険株式会社、ジブラルタ生命保険株式会社、PGF生命（ブルデンシャルジブラルタファイナンシャル生命保険株式会社）およびPGIMリアルエステートジャパン株式会社は当社のグループ会社であり、別法人です。

PGIMジャパン株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第392号

加入協会：一般社団法人資産運用業協会、日本証券業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

PGIMJ133504 6061476-PGIM-20261028

本資料は金融機関、年金基金等の機関投資家およびコンサルタントの方々を対象としたものです。
すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。