

データセンターと不動産市場の動向について

1. はじめに

クラウドサービス、動画配信、AI 演算、EC サイト運営。これらすべてを支える基盤として、データセンターの役割は年々拡大しています。以前は一部の大都市圏や企業敷地内に限定されていたデータセンターが、近年では地方都市や郊外部を含む幅広いエリアに展開され、不動産市場に対しても確かなインパクトを与え始めています。

今回の豆知識では、データセンターの立地・施設特性を整理したうえで、近年の不動産市場との関係性、投資動向、地域開発への影響を多面的に取り上げます。

2. データセンターとは

データセンターは、サーバーやネットワーク機器を収容し、24 時間 365 日稼働し続けるために、強い電力基盤・安定した通信・冷却・セキュリティを整えて、データの保管・処理を行う施設です。

ChatGPT などの生成 AI（文章を自動生成する AI）や、YouTube・Netflix といった動画配信の利用者が急増しており、こうしたサービスを支えるには、大量のデータを素早く処理する設備＝データセンターが必要不可欠となっています。

用途や運用の仕方により、概ね次の 3 タイプに分かれます。

A: 外部委託型（コロケーション）

B: クラウド型（ハイパースケール）

C: 自社設置型（オンプレミス）

以下の表は上記三種類のデータセンターの分類を示したものになります。

種類	使い方	契約期間 (目安)	管理者	メリット	デメリット
A. 外部委託型 (コロケーション)	他社の施設内に自社サーバーを設置して運用	1~5 年 (更新前提)	サーバー：自社 インフラ：委託先	初期費用を抑えつつ、自社運用が可能	サーバーの設置・運用は自分で行う必要がある
B. クラウド型 (ハイパースケール)	AWS・Google Cloud など大規模 DC をネット経由で利用	5~10 年超 (長期)	サーバー：事業者 インフラ：事業者	設備不要で拡張性が高い。利用も容易	データの物理管理が不可。依存度が高い
C. 自社設置型 (オンプレミス)	自社拠点到内製（機密・低遅延）	自社資産運用	サーバー：自社 インフラ：自社	セキュリティと自由度が高い	初期・維持コストが大きく、災害リスクも有り

3. 不動産市場との関係

3-1. 都市近郊型デジタルインフラ立地の台頭

データセンターの立地には、

- ①安定した電力・通信インフラの供給体制
- ②地震・水害など自然災害リスクの低さ
- ③柔軟な土地利用規制
- ④障害発生時に迅速な復旧対応が可能なアクセス性

といった複合的条件が求められます。これらの条件をすべて満たす地域は全国的にも限られており、特に大都市圏の郊外・近郊部では供給可能な土地が希少化し、その希少性が地価上昇や賃料水準の上昇に直結する傾向が強まっています。最近では、首都圏・関西圏・中部圏において、都市中心部からおおむね 20～40km 圏の立地で開発案件が増加しており、「都市近郊型デジタルインフラ立地」が新たな市場カテゴリーとして形成されつつあります。代表例として、

首都圏：神奈川県相模原市、埼玉県和光市、千葉県印西市

関西圏：大阪府茨木市、京都府相楽郡精華町、兵庫県三田市

中部圏：愛知県春日井市・小牧市、三重県四日市市

などが挙げられます。これらはいずれも、都市圏への通信・輸送距離を確保しつつ、地盤の安定性、大規模電力受給・通信回線の増設余力、工業・物流用途に適した土地供給力などを備えており、大手 IT 企業や通信事業者による集積が既に進行しています。この動きは、クラウド需要や生成 AI の利用拡大によるデータ処理能力需要の急増を背景に、今後も継続的に拡大すると見込まれます。

以下の図は、日本のデータセンターの分布図です。



日本ではどこにある？データセンターの場所を比較解説 | 株式会社トントンの
(https://ton-ton.co.jp/office_labo/data-center/) より引用。

3-2. 投資市場への波及

不動産市場において、データセンターは REIT（不動産投資信託）を通じた投資対象の一つとして位置づけられています。

以前までは、日本において投資信託法における不動産比率規制と、データセンター特有の設備集約型資産構造との間に存在する制度的な矛盾により、日本のデータセンター REIT 市場は十分に発展してきませんでした。冷却システム、受変電設備、セキュリティインフラなどの設備投資は総投資額の 6～7 割を占めるのが一般的ですが、従来の法解釈ではこれらは「不動産」に含まれないとされ、不動産比率要件（上場 REIT では 70%以上）を満たすことが難しい状況でした。その結果、REIT による資金調達が使いづらく、国内外の投資機会は長期間にわたり制限されてきました。この構造的制約は、単一プロジェクトで数百億円規模の資金を必要とするデータセンター開発において、資本効率の低下と新規開発ペースの鈍化を招いていました。特に、生成 AI やクラウドサービスの急速な普及に伴い需要が急増する中で、資金調達手段の多様化は喫緊の課題となっていました。

こうした状況に対し、金融庁は 2025 年 6 月 27 日に「投資法人に関する Q&A」を改訂し、データセンター内の主要設備の一部を不動産と認める新たな基準を導入しました。

以下は公表内容を抜粋したものです。

「建物と一体として利用することを想定して設置され、分離によって損壊や過大な費用が生じ、経済的価値の損傷や社会経済上の不利益の程度が大きい場合」には、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 3 条第 3 号に規定する不動産に該当する（金融庁「投資法人に関する Q&A」令和 7 年 6 月 27 日改訂）

これにより、上記に該当する設備、具体的には受変電設備、非常用発電設備、空調設備などを投資対象資産に含めることが可能になりました。これらの明確化は、データセンターを含む特殊用途不動産への投資機会を拡大し、J-REIT 等による取得・運用の促進や市場の流動性向上につながることを期待され、資本効率の改善、新規開発の加速、ポートフォリオの多様化、海外投資家の参入拡大など、投資市場全体に波及効果が見込まれます。設備比率の高い特殊用途不動産でも同様のメリットが及ぶ可能性があり、REIT 市場全体の活性化に寄与することが予想されます。

3-3. 土地利用・地域構造との関係

データセンターの立地は、周辺の土地利用構造や都市機能に多面的な影響を及ぼします。特別高圧電力や大容量通信回線の引き込みに伴い、道路・電力・通信といった基幹インフラが強化されることで、周辺の住宅地や商業地への波及的な整備が進む事例があります。これにより、地域の利便性や地価が向上する一方で、交通量の増加や送電設備の設置による景観・環境面での配慮も必要となります。

近年は、AI やクラウドサービスの普及に伴い、データセンターの電力需要が急増しています。最新の大規模施設では、一つのキャンパスが小規模都市（数万世帯）に匹敵する電力を常時消費します。例えば延床面積約 1 万㎡規模の施設であれば、一般家庭およそ 4,000～5,000 戸分の電力を 24 時間使用し続ける規模となります。このため、立地選定では送電線や変電所の近さが重要条件となり、場合によっては新たな変電所用地や送電ルートの確保が地域計画に盛り込まれます。

冷却方式の選択も土地利用に影響を与えます。空冷式に加え、液冷や浸漬冷却など高効率方式が普及しており、これらは冷却塔や配管設備の設置スペース、水源確保を必要とします。特に液冷は大量の工業用水や排水処理能力との関係が深く、水利権や排水基準が立地判断の決定要素となります。

さらに、用途や需要特性に応じた立地戦略の違いも見られます。AI の学習処理では冷涼な気候や再生可能エネルギー活用が重視され、北海道や北陸など地方への分散立地が進んでいます。一方、応答速度を重視するサービスでは都市圏近郊型が選ばれ、都市周辺部の産業系土地利用の再編を促す要因となっています。

このように、データセンターの立地は電力インフラ整備、水資源利用、都市圏と地方の機能分担など複数の要素と密接に結びついており、今後の都市計画や地域構造の形成においても重要な役割を担っていくと考えられます。

4. 事例

4-1. 首都圏の都市近郊型デジタルインフラ立地の地価動向

首都圏の都市近郊型デジタルインフラ立地の中でも、象徴的な事例として挙げられるのが、千葉県印西市鹿黒南（標準地番号：印西 9-1）です。この地点は令和 5 年に地価公示の新規地点として設定されて以降、堅調な地価上昇を示しています。背後には、液状化リスクの低い強固な地盤、安定的かつ大規模な電力供給、広域光ファイバー網の整備といった物理的条件がそろい、さらに都心から適度な距離に位置し、広大で計画的な工業用地を確保できるという立地優位性があります。

これらの条件は、国内外のクラウド事業者や IT サービス企業にとって大規模データセンターの集積に適した環境であり、周辺では拠点整備や拡張が進行中です。近年は物流施設との複合開発も進み、用途の多様化と高度利用が加速しています。

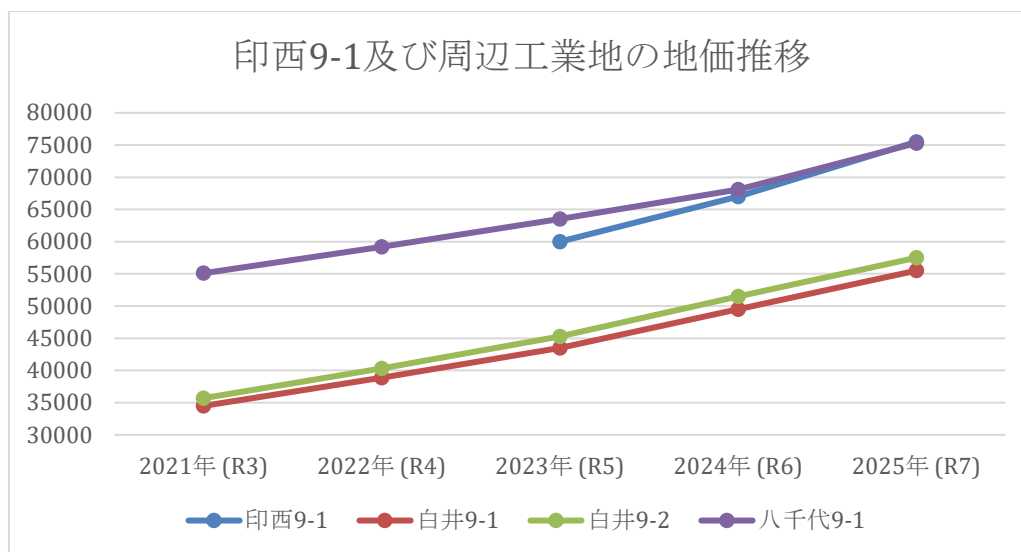
また、令和 7 年度の地価公示鑑定評価書には、物流施設と並び、データセンター需要が存在することが記され、その影響が地域の地価水準や推移にも表れていることが読み取れます。こうした背景から、印西 9-1 は首都圏におけるデジタルインフラ需要と地価変動の関係を分析する上で、極めて示唆的な事例といえます。

以下の図は、印西 9-1 を含む周辺地点の地価推移を示し、令和 5 年に新規設定された印西 9-1 の初年値から直近までの上昇幅や近隣地点との比較が視覚的に確認できます。印西 9-1 は他地点に比べて変化率が大きく、特に令和 6 年から令和 7 年にかけての上昇は、データセンター需要の強さを裏付けています。なお、欠測年（令和 3・4 年）は空白処理としており、系列間比較の際に誤解が生じないように留意しています。

標準地番号：印西 9-1

年度	価格（円/㎡）	前年比（％）
令和5年	60,000	－
令和6年	67,000	11.70%
令和7年	75,500	12.70%

出典：国土交通省「地価公示」標準地データ



4-2. 京都府相楽郡精華町の動向

全国的な動きの一環として、先日京都府相楽郡精華町を訪問し、複数のデータセンター建設現場を確認しました。精華町は、関西文化学術研究都市の一角として整備された都市基盤を活かし、災害リスクの低さや通信網の優位性を背景に、大手 IT 企業や電力会社の施設集積が進んでいます。

以下は、現地で撮影した写真の一部です。

建設中の関西電力のデータセンター（精華町光台 2 丁目 2-7）
2028 年第 1 四半期までに運用予定。



増築工事中の NTT データのデータセンター（精華町光台 2 丁目 4）
2026 年 4 月より運用予定。



KAGOYA のデータセンター（精華町精華台 7 丁目-4-5）



Colt のデータセンター（精華町光台 1 丁目 6-6）



5. 豆知識まとめ

- データセンターは、クラウド・AI・動画配信など現代のデジタル社会を支える基盤であり、立地条件には電力・通信・災害リスク・土地利用規制・アクセス性など複合的要素が求められます。
- 首都圏・関西圏・中部圏では、都市中心部から適度に離れた近郊エリアに「都市近郊型デジタルインフラ立地」が形成され、地価や賃料の上昇要因となっています。
- 従来の REIT 制度では設備集約型のデータセンターは不動産比率要件を満たしにくく、資金調達が制約されていましたが、2025 年の金融庁 Q&A 改訂により主要設備の一部が不動産と認められ、投資市場の拡大が期待されています。
- 大規模データセンターは小規模都市に匹敵する電力を消費し、冷却方式や水資源利用も立地判断に直結します。AI 用途では地方分散型、低遅延用途では都市近郊型が選好され、地域構造の再編を促しています。
- 京都府精華町のように、都市基盤・災害リスク・通信網の優位性を活かした集積事例は今後の地域開発や投資戦略のモデルケースとなり得ます。

6. 参考文献

- ・ CBRE「国内データセンター投資動向（2024 年版）」
(<https://www.cbre.co.jp/insights/reports/データセンター流動化の黎明>)
- ・ 総務省「情報通信白書」
(<https://www3.keizaireport.com/report.php/RID/586925/>)
- ・ 日本経済新聞（2023 年 10 月 5 日）「NTT、京都精華に AI 対応 DC を建設」
(<https://www.ntt.com/about-us/press-releases/news/article/2024/0912.html>)
- ・ 精華町 都市整備課 開発関連資料

- (<https://www.town.seika.kyoto.jp/kakuka/toshi/index.html>)
- ・原子力産業新聞「電気を爆食しているのはデータセンターではない」
(https://www.jaif.or.jp/journal/feature/itsociety/data_center/binge/)
- ・Osaka, Japan:OSK1 (関西電力)
(<https://www.cyrusone.com/data-centers/apac/osaka-japan>)
- ・データセンター (NTT データ)
(<https://www.nttdata.com/jp/ja/services/datacenter/>)
- ・KAGOYA データセンター
(<https://www.kagoya.jp/datacenter/>)
- ・グローバルデータセンター (ColtDCS)
(<https://www.coltdatacentres.net/ja-JP>)
- ・データセンター成長の障壁と解決策
(https://www.bcg.com/ja-jp/publications/2025/breaking-barriers-data-center-growth?utm_source=chatgpt.com)
- ・総務省 「デジタルインフラ整備計画 2030」
(https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01kiban07_02000077.html)
- ・内閣官房 「データセンター等のデジタルインフラ整備の現状と課題について」
(https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/gx_jikkou_kaigi/senmonka_wg/dai8/siryou3.pdf)
- ・国土交通省 「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン」
(<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001580522.pdf>)
- ・資源エネルギー庁 「局地的な大規模需要立地への対応について (ウェルカムゾーンマップ)」
(https://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity_and_gas/electric/summary/)
- ・電気事業連合会 「電力統計情報・電力需要実績」
(<https://www.fepc.or.jp/pr/data/tokei/>)
- ・金融庁 「投資法人に関する Q&A」の改訂について (令和 7 年 6 月 27 日公表)
(<https://www.fsa.go.jp/news/r6/shouken/20250627/20250627.html>)
- ・東京証券取引所 「投資信託及び投資法人に関する法律における不動産の明確化に伴う不動産投資信託証券に係る上場制度の見直しについて」
(<https://www.jpx.co.jp/rules-participants/public-comment/detail/d6/um3qrc000001r99d-att/um3qrc000001r9bm.pdf>)
- ・内閣官房 「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 2025 年改訂版」
(令和 7 年 6 月 13 日閣議決定)
(https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii_sihonsyugi/pdf/ap2025.pdf)
- ・不動産証券化協会 (ARES)
(<https://www.ares.or.jp/>)
- ・経済産業省／総務省関連資料
(https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01kiban07_02000077.html)
- ・資源エネルギー庁 「局地的な大規模需要立地への対応について (ウェルカムゾーンマップ関連資料)」
(https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denryoku_gas/saisei_kano/smart_power_grid_wg/pdf/001_05_00.pdf)
- ・一般社団法人 送配電網協議会 「各エリアのウェルカムゾーンマップ」
(<https://www.tdgc.jp/areainfo/zonemap/>)
- ・電気事業連合会 「電力統計情報・電力需要実績」
(<https://www.fepc.or.jp/pr/data/tokei/>)
- ・資源エネルギー庁 「電力需要実績 (統計表一覧)」
(https://www.enecho.meti.go.jp/statistics/electric_power/ep002/results.html)
- ・三井住友トラスト基礎研究所 「不動産市況から読み解く今後のデータセンター市場における注目ポイント」
(https://www.smtri.jp/report_column/report/2025_03_24_6508.html)
- ・CBRE Japan 「【日本経済新聞】首都圏でデータセンター建設ラッシュ 用地求め地方にも」
(<https://www.cbre.co.jp/press-releases/nikkei-20250328>)