HOT TOPICS

NOVEMBER 2026

APREAの年次会議が開催 DCが投資家の再注目資産に

アジア太平洋のDC開発 有望エリアは日本

アジア太平洋リアルアセット協会（APREA、本部：シンガポール）は10月中旬の3日間、リアルアセット事業者向けのAPREA「リーダーズ・コングレス」を東京で開催し、アジア太平洋諸国を中心に不動産金融関係者180人余が参加した。会議では、新たなインフラ投資資産として注目されるデータセンター（DC）を中心に活発な議論と情報交換が行われた。

MSCIの調査データによれば、世界的に需要が高まるDCの取引額は2024年以降116億USDに達する勢いをもつ。アジア太平洋地区では2030年までに24GW、資産価値にして2,860億USDの容量が新規供給される見通しだ。APREAのCEO、シグリッド・ジアルシタ氏はDC開発投資の講演で「かつては特殊不動産であったが、今は最も成長力のあるインフラセクターに育っている」と話し、アジア太平洋エリアでの有力な開発適地として日本を挙げる。実際、2025年のDCのグローバルな直接取引において日本は米国に次ぐ世界2位を記録した。日本が適地となる理由は単純だ。DC開発には安定した電力供給、ネットワークへの接続性、設備の運用能力が大前提となるが、アジア太平洋地区でそれを満たす国は限られる。安定・成熟した環境を持つ日本には結果として投資が集まり、今後もDCの開発適地として、ハイパースケーラー型から地方分散型まで、投資家の注目を集め続けるとみられている。

ちなみに日本以外では、マレーシア、インド、豪州、タイ、インドネシアに投資資金が流れ始めている。これらに含まれないシンガポールはどうか。アクセス、法規制、経済環境が強みだが、電力供給の弱さと土地活用に制約があることがネック。そのため隣接するマレーシアのジョホール・バルが存在感を高める状況にある。これと話は逸れるが、シンガポールではNTTの資産を組み込んだものを含め、3銘柄のDC-REITがあり健闘している。一方、ブラックストーン傘下のAirTrunkはS-REIT上場に向け20億USDの融資確保を目指しているが、銀行は慎重な姿勢だという。

中国はどうか。「現在は価格調整と需給吸収の局面にあり、ハイパースケーラー型DCのキャップレートは北京で8%、上海で7.8%に。香港では大型の機関投資家案件など27億USD規模のパートナーシップも成立している」（ジアルシタ氏）。

DCの課題は資金調達

MSCIは、DCの投資家構造の変化も指摘している。2025年末時点でDCの株式の57%をインフラファンドが所有し、不動産ファンドは約7%にとどまる。不動産投資家は単独保有ではなく、個別施設単位で運営事業者と組む共同出資（JV）やDC運営会社そのものへの出資を通じて参入している。一方で、昨今は保険対象価値が巨大化して保険会社の引受限度を超えるケースもあり、銀行の融資余力にも限界が指摘されている。

「アジアでは、これまでにない規模のハイパースケーラー型DCが求められるようになり、その資金調達が課題となっている。広い投資家基盤にアクセスできるREITは、DC資産に適しているともいえる。しかし、従来のREITが保有・運用している収益不動産と異なり、DCは減価償却と継続的な設備投資が求められる特殊なインフラであり、投資家は持続可能なキャッシュフロー指標を重視すべきだ」（ジアルシタ氏）。

急速なDC供給拡大に対し需要の持続性も問われるが、現状のところ何ら不安はないようだ。「AIのニーズはますます高まるだろう。AIのROI分析がそれに拍車をかけるはずだ」（ジアルシタ氏）という。



シグリッド・ジアルシタ氏
APREAのCEO

APREAについて

投資家、運用会社、デベロッパーなどで構成される会員が保有・運用する総資産額は20兆USD。シンガポールを本部に、日本、中国・香港、オーストラリア、インド、マレーシアなどに支部を置き、アジア太平洋地区のリアルアセット投資の振興に取り組む。

近年のアジア太平洋地区における直接取引

Date	Property / Deal	Market	Price (US$)	Capacity (MW)	Buyer
Mar 2026	Colt DCS Keihanna	Japan	$997M	45.9	CLAR / Mitsui & Co.
Nov 2025	Colt DCS Inzai 4	Japan	$533M	19.8	Keppel DC REIT / Keppel Corp
Jun 2025	TIM Portfolio (3 DCs)	Philippines	$180M	12.2	Equinix
Mar 2025	Gotemba	Japan	c. $664M	18.0	Mitsui & Co
Dec 2024	Global Switch Sydney W&E	Australia	$1,260.5M	43.6	DigiCo Infrastructure REIT

Source: MSCI RCA