

北海道・札幌「GX金融・資産運用特区」

データセンターREITの促進に関する提案 説明資料

令和7年(2025年)6月23日
札幌市・北海道

データセンターを取り巻く背景

北海道の再エネポテンシャル

- 北海道には、多様な再生可能エネルギーがあり、太陽光、風力、中小水力、地熱のポテンシャルは全国随一。
- 北海道は、冷涼な気候、豊富な再生可能エネルギー、首都圏との同時被災リスクの低さなどからデータセンターの立地に最適な環境。

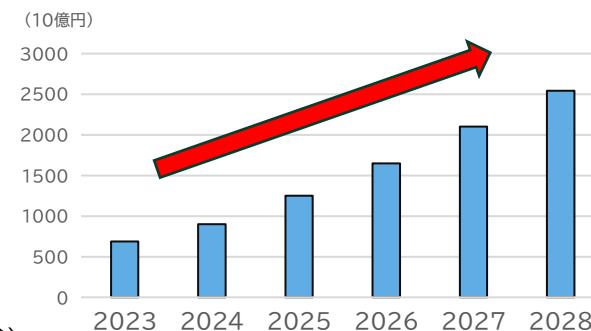
北海道の再エネポテンシャル



生成AI需要の高まり

- 生成AIの登場により、データセンターの規模(受電容量)が急拡大。大規模なデータセンターの立地が進む。
- 日本のAIシステム市場規模(支出額)は、2023年に6,858億7,300万円(前年比34.5%増)となっており、今後も成長を続け、2028年には2兆5,433億6,200万円まで拡大すると予測されている。

国内AIシステムの市場規模(支出額)及び予測

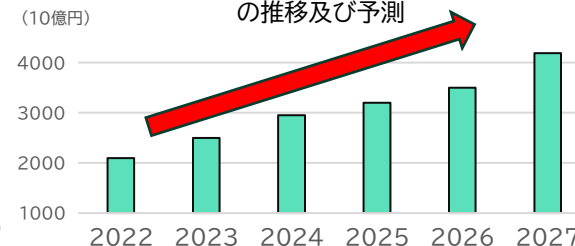


※出典: 令和6年度版情報通信白書(総務省)

データセンター市場の伸び

- 日本のデータセンターサービスの市場規模(売上高)は、2022年に2兆938億円であり、2027年に4兆1,862億円に達すると見込まれている。

日本のデータセンターサービス市場規模(売上高)の推移及び予測



※出典: 令和6年度版情報通信白書(総務省)

※デジタルインフラ(DC等)整備に関する有識者会合「中間取りまとめ3.0」(総務省・経済産業省)では、生成AIの台頭などの最近の環境変化を踏まえ、GX政策と連携し、脱炭素電源を確保しつつ、既存の電力インフラを活用可能な場所や、将来的に電力インフラが立地する見込みがある場所の近傍にDCの立地を誘導することが有効であると指摘。

北海道内の主なデータセンターの立地状況



@さくらインターネット提供



@石狩再エネデータセンター第1号提供



④ホワイトデーセンター提供



@アルゴグラフィックス提供



再エネ100%利用、最大100万KWを目指す日本最大級のAIデータセンター

@ソフトバンク提供

現状・課題

現状 ・ 課題

- データセンター投資には巨額の初期投資が必要であり、投資資金の調達が課題。

※道内最大級のデータセンターの事業規模は650億円超

※出典:デジタルインフラ(DC等)整備に関する有識者会合 第7回事務局説明資料(総務省・経済産業省)

- データセンターは、土地や建物に比べて、インフラ設備(電源、空調)、IT設備(サーバ等)などの設備にコストがかかる。

※出典:データセンター利用に関する国内外の動向に係る調査研究(総務省)

- 今までのデータセンターの投資対象は土地・建物のみであり、現行のREITはデータセンター投資に合っていない。(インフラ設備(電源、空調)を含めると、投資対象が拡大される。)

- データセンターのインフラ設備(電源、空調)の電力ファシリティがREITの対象不動産に含まれるか明確化されていない。

(不動産は投信法施行令において特定資産として規定されている一方、不動産の解釈を示した指針はなく、電力ファシリティが不動産に含まれるか否か明らかではない。)

投資資金の流動性を高め、新たな設備投資を促すにはREITの積極的な活用が有効

参考事例

NTTデータグループは、グローバルなデータセンター需要の拡大を事業機会と捉え、積極的な投資を進めており、連結子会社におけるデータセンターについて、シンガポール証券取引所へ新規上場を予定するシンガポール法上の不動産投資信託NTT DC REITへの譲渡を決議(データセンター専門のREITは国内企業では初)。

※出典:株NTTデータグループHP

提案内容及び必要な規制改革事項

【現状・課題】

- データセンターは土地、建物(不動産)に対して「電源設備」や「空調設備」などの設備の構成比率が高い資産である。
- 国内のREITは、投信法により、主として(50%超)特定資産(不動産等)に対する投資を行う必要がある。
⇒ 不動産に「電源設備」や「空調設備」等が含まれるか必ずしも明確ではなく、REIT化の課題となっている。

【提案】

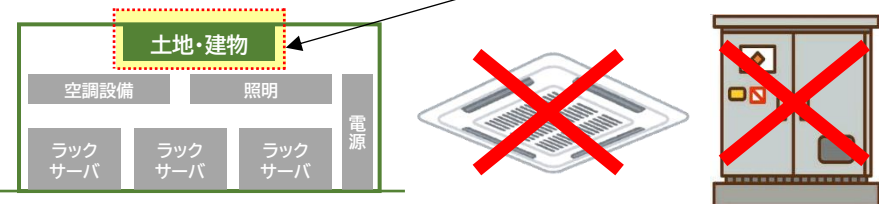
- REITの対象資産である不動産に「電源設備」や「空調設備」等が含まれることを明確化する。
- ⇒ データセンターREITの組成が促進され、データセンターへの投資拡大につながる。

<関連法令>

- ・投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項
- ・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

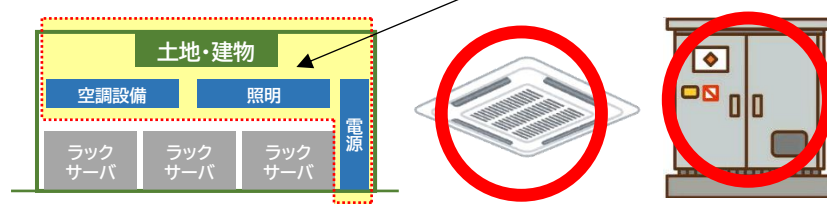
現状

「不動産」に「電源設備」や「空調設備」が含まれるか、必ずしも明確でない



提案

「不動産」に「電源設備」や「空調設備」等が含まれることを明確化



実現される姿

- データセンター事業者が資産をREITに売却することで早期の資金回収が可能となり、次のデータセンター建設に必要な資金の確保が可能となる。
- データセンター事業者はREITに売却し資産を流動化することで、資産がバランスシートに計上されることによる資本効率が改善され、融資の獲得が有利となる。

北海道のポテンシャル×投資・資金調達の促進 により、データセンターの集積を更に加速

