

データセンターの事業特性や賃料・利回りの考え方を整理したうえで、  
今後の投資市場拡大に伴う需要予測をふまえた投資評価のポイントを解説!

# データセンター事業の 投資評価研究【基礎講座】

## 投資判断の ポイントを 整理&解説!

- データセンター(DC)の「事業構造」と「施設タイプ別」の特性  
—— ハイパースケーラー向けDC、エッジDC、AI向けDC、コンテナ型DC、等
- 「価値評価」の手法と、「賃料設定」「利回り算定」のポイント  
—— 資産区分、立地、施設規模、建物スペック、設備、PUE(電力使用効率)、等
- “DC投資市場拡大”に向けた課題と将来展望  
—— 需要拡大(通信量増加・AI普及等)、投資アセットとしての流動性向上、等

### ご案内

生成AIの進展やデータ通信量の増加に伴い、データセンター(DC)に注目が集まっています。REITやファンドへの組入れが期待されるほか、国策である「DC地方分散」「ワット・ビット連携」の推進をはじめ、急増するデータ需要への対応や、データプライバシー規制強化による国内回帰の動きが加速するなか、施設需要の変化やセカンダリーマーケットの成長が予想されています。

しかし、投資・開発にあたっては、安定した電力供給や通信環境、災害リスク低減等に留意した立地選定が求められるほか、設備割合が大きいため減価償却が利益を圧迫する等のDC特有の留意事項や今後の需給をふまえた投資判断が必要となります。

本セミナーは、まずDC事業の最新動向(国内の需給状況、国内のDCに関する規制・法改正、主要プレイヤーの動向、投資動向)を整理したうえで、事業特性について施設タイプ別(ハイパースケーラー向けDC、エッジDC、AI向けDC、コンテナ型DC等)や、管理・資産区分別(ホールセール、コロケーション、ハウジング、ホスティング等)に解説。さらに、投資評価にあたってのDC特有のチェックポイント(立地、施設規模、建物スペック、受電容量、PUE等)や、賃料や利回り算定のポイントをわかりやすく解説いたします。

### 開催概要

開催日時 2025年12月17日(水) 13:30~17:00

会場 都市センターホテル  
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211(代)  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 57,200円(1名様/消費税及び地方消費税を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
49,500円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)  
※テキスト代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社  
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代) FAX. 03-3563-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

- お申込み方法  
・【インターネットでのお申込み】 弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。  
・【FAXでのお申込み】 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。  
・【開催直前や当日の申込受付】 開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。  
・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名前1枚」と共にお渡しください。

- 参加費のお支払について  
【インターネットでのお申込み】  
・弊社HP経由でのお申込みに限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。  
・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。  
【FAXでのお申込み】  
・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。  
・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。  
・お振込手数料は貴社にてご負担願います。  
・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。

- お申込者が参加できない場合について  
・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

- キャンセルについて  
・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

- その他ご連絡事項  
・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。  
・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。  
・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮をお願いします。  
・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。  
・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。  
・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

### 参加申込書

## データセンター事業の投資評価研究【基礎講座】

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| ●会社名(フリガナ)   | ●貴社業種                                  |
|              | ●振込予定日(月日)                             |
|              | ●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> |
|              | ●ご担当者名( )                              |
| ●所在地(〒 )     |                                        |
| TEL. ( )     | FAX. ( )                               |
| ●出席者名①(フリガナ) | ●所属部署・役職名                              |
| ●E-MAIL      |                                        |
| ●出席者名②(フリガナ) | ●所属部署・役職名                              |
| ●E-MAIL      |                                        |

## データセンター事業の投資評価研究【基礎講座】

## セミナープログラム

13:30～17:00（※途中休憩を挟みながら進行いたします）

## I. データセンター（DC）事業の最新動向

- 国内外のDCの事業環境
- 海外におけるDC投資の最新動向
- 国内DCの市場動向
  - ・主要なプレーヤーとポジショニング
  - ・施設需要と新規供給動向
  - ・先行する国内取引事例

## II. DCの事業特性

- DCの事業構造
- 施設タイプの分類
  - …ハイパースケーラー向けDC、エッジDC、AI向けDC、コンテナ型DC、等
- 施設構成と必須設備
  - …IT設備（サーバー、ストレージ、ネットワーク）、電源設備、冷却設備、等
- 管理・資産区分による分類
  - …ホールセール、コロケーション、ハウジング、ホスティング、等

## III. 価値評価におけるチェックポイント

- 鑑定評価にあたっての基本知識
  - …評価手法、資産区分の考え方
- 具体的なチェックポイント
  - …立地、施設規模、建物スペック、受電容量、PUE（電力使用効率）、等
- 想定される事業リスク

## IV. 賃料・価格の決定メカニズム

- 賃料設定の考え方
  - …収益構造、賃貸借範囲の考え方、収入項目、賃料水準、投下資本、ラック貸しとの関係、等
- 価格決定の考え方
  - …収益項目、収益価格、等
- 利回りの考え方

## V. 投資市場拡大に向けた課題と展望

- 今後想定される需要の変化
  - …データ通信量の増加、AI普及の影響、ESGへの対応、等
- 設備・技術発展による影響
  - …冷媒、サーバー、電力設備、等
- 投資市場における流動性の向上
  - …フルスペック物件の取引、セカンダリー市場の発展、等

## 講師プロフィール



平山 大介

（ひらやま だいすけ）

株式会社谷澤総合鑑定所  
東京本社 鑑定本部 鑑定5部 部長  
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
事務委員会 委員

ハウスメーカーでの営業職を経て、2000年より鑑定評価業務に従事。国内インベスターで不動産デューデリジェンス、ローン債権評価業務等に従事した後、04年に（株）谷澤総合鑑定所入社。近年は、証券化案件を中心に、オフィス、住宅等の主要アセットのほか、特にヘルスケア関連施設、データセンター等の事業用不動産を対象とした鑑定評価業務に従事している。主な著書に、『不動産鑑定評価の課題と展望』（共著、住宅新報出版）、『事業用不動産のマーケット分析と評価』（共著、清文社）、『ヘルスケア施設の事業・財務・不動産評価』（共著、同文舘出版）があるほか、「データセンター市場と鑑定評価」（住宅新報出版、『月刊不動産鑑定2022年8月号』掲載記事）等での執筆がある。