2026 年 11 月 26 日

ターナー＆タウンゼント株式会社

ターナー＆タウンゼントがデータセンター建設コスト指数に関するレポートを発表

東京・大阪が世界 1・2 位、高コストでも選ばれる理由は「確実性」

電力・人材の制約を越えて選ばれ続けるための戦略を、メディア向けラウンドテーブルで議論

英国の建設マネジメント会社、ターナー＆タウンゼント株式会社（本社：東京都港区、以下「ターナー＆タウンゼント」）は 2026 年 10 月 28 日（水）に今回で第 10 版を迎える「2026-27 データセンター建設コストレポート」を発表し、合わせて 11 月 26 日（木）にメディア向けラウンドテーブルを開催しました。同レポートは、世界 62 市場・500 件超の建設プロジェクトをもとに、標準的な 60MW のデータセンターの 1W あたり建設コストを比較したものです。

今回のレポートでは東京（18.28 ドル/W）と大阪（17.15 ドル/W）が世界 1・2 位となり、ラウンドテーブルでは高コストの背景と、一方で日本が建設先として選ばれている理由について解説しました。加えて、AI 対応施設のコスト、電力・人材・立地をめぐる課題とその対応策について意見を交わしました。議論からは、日本は高コストであっても、市場規模やインフラの信頼性といった「確実性」によって投資先に選ばれていること、そして選ばれ続けるには、コスト・工期・電力の見通しを発注者側で示せる体制づくりが鍵になることが見えてきました。



■グローバル傾向：AI 対応施設で高まるコストと電力・人材の制約

同イベントでは、登壇したディレクターの小林潤より、同レポートの内容を解説しました。

全体的にデータセンターのコストは上昇傾向にあり、回答者の 52%が 2026 年に 6%を超えるコスト上昇を経験し、2027 年も上昇が見込まれています。特に北米・欧州における 1W あたりの建設コスト

が前年比 13%上昇し、世界平均の 6%を上回ることが示されました。
さらに米国では、AI 対応施設が従来型のデータセンターより約 10%割高とされ、建設コストは通常施設における米国平均の 12.08 ドル/W に対して 14～16 ドル/W となっています。

コスト増の背景としては、電力・人材の制約が主に注目されました。
レポート回答者の 52%は、今後 12 か月の案件の半数超が AI 向けの高密度・液冷環境を含むと見込んでいます。高密度ラック、液冷設備、電力需要の増加、短工期への対応などがコストに影響しています。
また、人材面では、81%が熟練労働者の不足を「中程度」または「深刻」と回答。
電力面では、56%が電力を主要な障害と指摘し、52%が電力系統接続に通常 1～2 年、32%が 2 年以上を要すると回答しています。
コストの上昇だけでなく、電力調達と専門人材の確保が、データセンターの計画・建設を左右する構造的な課題として浮き彫りになりました。

小林は、こうした複数の制約を横断し、構想段階からコスト・工程・調達・電力を見通す専門的なプロジェクトマネジメントの重要性が高まっているとの見方を示しました。

■東京・大阪が世界 1・2 位となる背景と、アジアでの立地差

東京 18.28 ドル/W、大阪 17.15 ドル/W は、世界 62 市場のなかで 1・2 位となりました。東京は 2025 年版の 15.20 ドル/W から約 2 割上昇し、4 年連続の首位です。3 位はチューリッヒ（15.93 ドル/W）、4 位はシンガポール（15.39 ドル/W）でした。

また、同イベントで注目された点としては、同じアジアでも、東京のデータセンター建設費は最安の上海（5.79 ドル/W）の 3 倍以上であることです。小林は、日本における高コストの背景には、データセンター特有の専門人材の確保、電力接続の長期化、設備・資材の調達環境などがあると説明しました。
一方、東京圏は稼働容量 1,160MW とアジア太平洋最大の市場として評価され、年間停電時間が約 20 分（英国 73 分、フランス 67 分）という停電の少なさ、データ主権、期待利回り約 4%と借入コスト 1%強の約 3pt の利回り差を背景に、海外大手 4 社が合計約 5 兆円の対日投資を表明しています。東京は高コストである一方で、大きな需要と制度の安定性を持つ「データの安全地帯」と評価されていることを確認しました。

国内の AI 対応データセンターの IT 容量も、2025 年末の約 300MW から 2026 年末には約 600MW へ倍増する見込みです。小林は、選ばれ続けるための打ち手として、1MW あたり 29～30 億円という高コストを前提とした計画、長納期設備の先行発注、オンサイト発電や工場跡地・地方立地を含む電源の

選択肢の拡大、プロジェクトマネジメントが統括する分離発注の 4 点を挙げました。

■質疑応答で見えた AI データセンター需要の日本への波及と地方分散の可能性

質疑応答では、「米国で新たなデータセンターを建設しにくくなった場合、その需要がどこへ向かうのか、また日本には受け皿となるキャパシティがあるのか」について質問が寄せられました。これに対し小林は、「米系 AI 企業を含む日本進出は既に始まっており、アジア圏の AI 需要先として日本が選ばれ始めている」と説明。世界情勢が不透明さを増すなか、データセンターをどこに置くかの重要性が高まっているとの見方を示しました。

一方、適地や電力を従来のように確保することは難しくなってきていると指摘。首都圏や関西圏に加え、データセンター誘致に取り組む自治体との連携を通じた地方分散に可能性があると述べました。立地と電力を適切に結びつけられれば、国内には魅力的な立地候補が残されていること。加えて AI 用途の拡大により距離の制約が相対的に小さくなることで、地方の選択肢も広がるとの考えを示しました。

さらに、熊本や北海道で進む半導体工場建設と同様に、データセンターにおける地方での建設需要が増すことで、工事に必要な人材の確保・稼働にも新たな流れが生まれ得ると説明。半導体関連の整備とデータセンター建設が地域で連動する可能性にも言及しました。

■調査レポート「2026-27 データセンター建設コストレポート」概要

本レポートは、世界 62 市場・500 件超の建設プロジェクトをもとに、標準的な 60MW のデータセンターの 1W あたり建設コストを比較したレポートです。第 10 版となる今年は、500 件超のプロジェクトと、業界の専門家 401 人への調査に基づいています。今回はリオデジャネイロ、マニラ、台北など 12 市場を新たに追加しました。

- 日本：東京 18.28 ドル/W（1 位）、大阪 17.15 ドル/W（2 位）。東京は 4 年連続の首位で、2025 年版（15.20 ドル/W）から約 2 割上昇。
- コスト上昇：北米・欧州は 1W あたり前年比+13%で、世界平均（+6%）の約 2 倍。回答者の 52%が 2026 年に 6%を超えるコスト上昇を経験。2027 年は 28%が 1～5%の上昇、57%が 15%未満と予測。
- 人材：81%が熟練労働者の不足を「中程度～深刻」と回答。
- 電力：電力系統接続に 2 年以上かかるとの回答が 32%。56%が電力を主要な障害と指摘。系統以外の電源を検討する割合は 42%（2025 年は 14%）。
- AI 施設：米国では AI 対応施設が従来型より約 10%割高（14～16 ドル/W、米国平均は 12.08 ドル/W）。

■登壇者（ターナー&タウンゼント ディレクター：小林潤）



ターナー＆タウンゼントのディレクター。
日本におけるデータセンター事業の責任者として、全国のデータセンター開発・建設プロジェクトを統括。約 20 年にわたり建設・不動産業界に従事し、ニューヨークでの建設コンサルタント経験を含む国内外のプロジェクトに携わる。
データセンター開発に関する豊富な知見を有し、クライアントに実践的かつ戦略的なアドバイスを提供している。

ターナー&タウンゼント（Turner & Townsend）について

ターナー＆タウンゼントは、世界 64 か国で 23,000 人以上の社員を抱えるグローバル プログラム・マネジメント企業です。
不動産、インフラ、エネルギー、天然資源分野においてお客様と協働し、世界各地の市場において、大規模プログラム、プロジェクト、コストおよびコマーシャルマネジメント、プロジェクトコントロールおよびパフォーマンス、ネットゼロ、デジタルソリューションを専門としています。
ターナー＆タウンゼントは、世界最大の商業用不動産サービスおよび投資会社であり、重要インフラサービスの主要プロバイダーでもある CBRE Group, Inc.が過半数を保有しており、他パートナーが重要な少数持分を保持しています。

詳しくは、当社のウェブサイトをご覧ください： https://asia.turnerandtownsend.com/jp/