



싱가포르

2026년 9월 2일 | 글로벌 산업분석

글로벌 리츠

일본으로 확장하는 데이터센터 리츠

일본 데이터센터 2개 인수 발표

싱가포르 데이터센터 리츠인 케펠 DC 리츠(AJBU.SI)는 스폰서 케펠과 함께 일본 수도권 인자이시에 위치한 Tokyo Data Centre 4·5의 지분 90%를 1,900억엔에 인수하기로 했다. 각 자산의 실질 지분 88.62%를 보유하게 되며, 취득금액은 1,684억엔(\$13.72억)이다. 두 자산은 부지의 소유권을 포함한 하이퍼스케일 코로케이션 데이터센터로, 기존 운영자가 각각 10% 지분을 보유한 채 운영할 예정이다. 거래가격은 외부평가액 1,940억엔 대비 약 2.1% 할인된 수준이다.

일본을 제2의 코어 시장으로

싱가포르와 일본은 AI-클라우드 수요 확대로 데이터센터 투자가 확대되는 대표 시장이다. 다만 공급 여건에는 차이가 있다. 싱가포르는 정부가 전력용량 배정과 환경기준을 통해 신규 공급을 제한적으로 허용하고 있는 반면, 일본은 도쿄권을 중심으로 민간 주도의 증설이 진행되고 있으나 전력 인프라와 부지 확보가 공급 확대의 제약으로 작용하고 있다. 양국 모두 전력을 확보한 운영자산의 희소성이 높아지고 있다.

이 같은 환경에서 케펠 DC 리츠의 일본 데이터센터 인수는 싱가포르 내 제한적인 개발과 일본 내 운영자산의 투자기회를 동시에 활용하는 전략으로 해석된다. 특히 인자이시는 도쿄 데이터센터 클러스터 가운데 하나로 전력 인프라와 통신 환경을 갖춘 핵심 입지로 평가된다.

거래 완료 후 케펠 DC 리츠의 일본 임대수익 비중은 약 9%에서 23%로 상승하고, AUM은 약 \$63억에서 \$76억(약 7.8~8.2조원)으로 확대될 전망이다. 이에 따라 이번 거래는 단순한 자산 규모 확대를 넘어 싱가포르 중심 포트폴리오의 각종 규제 및 공급계약 리스크를 완화하고 일본 데이터센터 시장에 대한 노출을 확대하는 계기가 될 것으로 판단된다.

인수 이후 임대료 상승 기대

두 자산은 계약상 연평균 2.8%의 임대료 인상 조항을 보유하고 있다. 또한 현 임대료가 시장 임대료 대비 최소 30% 낮은 수준으로 제시돼 있어, 향후 계약 갱신 시 임대료 재조정에 따른 추가 성장 여력도 존재한다. 다만 증자와 엔화차입을 병행하는 만큼 단기적으로는 자금조달 조건이 중요하다. 인수 이후 실질적인 투자자 수익 개선 여부는 증자, 엔화 차입금리 및 환헤지 비용, 인수 완료 시점 등에 따라 결정될 전망이다.



Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

Compliance Notice

- 당사는 2026년 9월 2일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(하민호)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(하민호)는 2026년 9월 2일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.