



NO&T Real Estate Legal Update

不動産ニュースレター

2025 年 7 月

不動産ニュースレター No.13

インフラ・エネルギー・環境ニュースレター No.51

データセンター開発・運営プロジェクトの法的留意点②

～カスタマー契約の性質・許認可・電力調達の観点～

弁護士 齋藤 理

弁護士 洞口 信一郎

弁護士 渡邊 啓久

1. はじめに

前号において、データセンターの開発・運営に関する主要な法的留意点のうちストラクチャリング上の留意点について解説したが¹、本ニュースレターでは、データセンターの運営（オペレーション）に関連する事項について整理する。

データセンターは、不動産に関連する事業であるとともに、様々なサービスの集合体であり、これを規制する単一の法律があるものではなく、そのサービス内容、ストラクチャー、物理的構造等に応じて様々な法令が適用され得る。また、データセンター自体が比較的新しい事業であり、かつその事業内容も急速に進化していることから、各種の法令を適用する上で従来は検討されていなかった新しい論点を生じさせることも少なくない²。

本ニュースレターでは、データセンター事業の中核となるカスタマーとの契約の法的性質及びデータセンター事業に適用される主要な規制について概観するとともに、議論の前提を整理することを試みる。以上に加えて、データセンターの運営において不可欠の要素となる電力の調達に関する法的留意点についても解説していく³。

2. カスタマーとの契約の法的性質

データセンター事業に適用される規制について論じる前提として、データセンター事業についてデータセンター事業者とカスタマーが締結する契約の法的性質について述べる。

ハイパースケールデータセンターにおいて、データセンター事業者は、カスタマーに対して、データセンター内の空間の利用権限を付与するとともに、電力、空調等を提供するほか、各種の付随的なサービスを提供するのが典型であるが、これらの事項に関してデータセンター事業者がカスタマーとの間で締結する契約の法的性質は様々なものがあり得る。建物内の空間の利用権限の付与という点を重視すると建物賃貸借契約となるが、サービス提供という点を重視するとサービス契約（役務提供契約）ということになるところであり、実務上は必ずしもこのいずれ

¹ 「データセンター開発・運営プロジェクトの法的留意点①～ストラクチャリング上の論点～」不動産ニュースレター12号/インフラ・エネルギー・環境ニュースレター50号

² 特にメガクラウド事業者などグローバルに事業を展開する事業者については、オペレーションを国際的に統一する必要性が高く、統一的な運営の要請と日本特有の規制とをどのように整合させるかという点が問題になるところである。

³ 前稿と同様に、本ニュースレターにおいてもハイパースケールデータセンターを主に念頭に置いて議論を進めていく。

かであることを明示しないケースや、他の契約形態としているものも多いところである⁴。

もっとも、日本においては、契約が建物の賃貸借契約であるということになると借地借家法の強行規定が適用されることに注意する必要がある⁵。具体的には、定期建物賃貸借契約（借地借家法第 38 条）とする場合などを除き、賃貸人による更新拒絶について正当の事由（借地借家法第 28 条）が必要とされるため賃貸人側から契約を終了させることが制限され、また、賃借人に借賃減額請求権（借地借家法第 32 条）が認められるなどの効果が生じることになる。

この点、建物の一部であっても、障壁その他によって他の部分と区画され、独占的排他的支配が可能な構造・規模を有するものは、借地借家法上の「建物」であると解されているが⁶、建物の一部であっても借地借家法の適用を否定している事例も存する⁷。データセンターの場合、カスタマーが利用する対象の範囲、その独立性、変更の可否及び方法、外部から入館する方法及び態様、データセンター事業者の立入りの可否等の事実関係を踏まえて判断されることになると考えられる。

この点については、仮に、データセンター事業者とカスタマーの間の契約の名称をサービス契約、コロケーション契約、ライセンス契約などと定め、賃借権は発生しない旨、あるいは借地借家法は適用されない旨を規定したとしても、それにより借地借家法の適用を避けることができるとは限らず、実態に即して判断されることに留意する必要がある⁸。

また、特に GK-TK ストラクチャーや TMK ストラクチャーを採用する場合には、各エンティティに適用される規制（典型的には TMK における他業禁止規制）等の事情に加えて、カスタマーに提供する各サービスに適用される、後記 3.において解説するような各種の規制を踏まえて、各サービスをどのエンティティにおいてカスタマーに提供すべきかが問題となることから、カスタマーとの契約の構成、当事者、内容等に工夫が必要となり得るところである⁹。

3. データセンター事業に適用される主要な規制

データセンター事業には様々な規制が適用され得るが、以下ではデータセンターの開発・運営プロジェクトにあたり論点となることの多い、カスタマーに対するサービスの提供に関連する主要な規制を概観する¹⁰。

⁴ この点、海外においては、国及び地域にもよるところであるが、空間の使用について、lease としているケースと license（非排他的な使用許諾契約）としているケースのいずれも存在する。

⁵ なお、建物（建物の一部を含む。）の賃貸借ということになると、その契約の媒介行為は宅地建物取引業（宅地建物取引業法第 2 条第 2 号）に該当し、宅地建物取引業法が適用され得ることに留意する必要がある。データセンター事業者が自らカスタマーと契約交渉をする場合には宅地建物取引業には該当しないところであるが、ストラクチャーによっては、カスタマーとの契約の当事者となるエンティティと実際にカスタマーと交渉をするエンティティが異なることもあり得る。この場合、宅地建物取引業に該当し、カスタマーと交渉をするエンティティには免許（宅地建物取引業法第 3 条第 1 項）が必要になり得るほか、重要事項説明（宅地建物取引業法第 35 条）等が必要となり得ることに留意する必要がある。

⁶ 借家法に関する判例ではあるが、最判昭和 42 年 6 月 2 日民集 21 巻 6 号 1433 頁が参考となる。

⁷ 駅ビルレストラン街の一区画について、契約面積中に賃料の対象とならない通路等の部分が含まれていること、独自の施設設備や独立した外部からの出入口はないこと、出店区画を移動し、契約面積も増加させるなどしている経緯などを踏まえて借地借家法の適用を否定した事例として東京地判平成 20 年 6 月 30 日判時 2020 号 86 頁が存在する。他方で、スーパーマーケット内のパン売り場について、スーパーマーケットの入口とは別に直接公道から出入りできる独自の入口を持っており、スーパーマーケットの他の売り場とは扉等はなく自由に行き来できるものの一応独立した区画となっていることなどを踏まえて借家法の適用を肯定した事例として東京地判平成 8 年 7 月 15 日判時 1596 号 81 頁も存在する。なお、デパートのいわゆるケース貸しについては、基本的に借地借家法は適用されないと考えられている（最判昭和 30 年 2 月 18 日民集 9 巻 2 号 179 頁参照）。

⁸ 前掲東京地判平成 8 年 7 月 15 日、東京地判平成 26 年 11 月 11 日 WLJPCA11118015 参照。

⁹ ハイパースケールデータセンターについては、カスタマーとの契約についても国際的に標準化することが求められ得るところ、日本におけるストラクチャーや規制に起因する事情によりカスタマーとの契約を変更・調整することができるかについてはカスタマーとの交渉事項となる。また、複数のエンティティを関与させる場合、各エンティティの信用力も問題となり得ることに留意する必要がある。

¹⁰ 本ニュースレターでは触れないが、建築基準法、消防法、電気事業法等データセンターの建物及び設備に関連する各種の規制についてもストラクチャリングの際には留意する必要がある。

(1) 電気通信事業法

電気通信設備を用いて他人の通信を媒介し、その他電気通信設備を他人の通信の用に供することを電気通信役務（電気通信事業法第2条第3号）といい、他人の需要に応ずるために電子通信役務を提供する事業（電気通信事業¹¹⁾）を営む場合には、原則として、登録（電気通信事業法第9条）又は届出（電気通信事業法第16条）を行う必要があるほか、電気通信事業法上の規制に留意する必要がある。

不動産会社等が、電源設備や耐震設備等を備えた建物を設置し、電気通信事業者等にサーバ等の設置場所を貸し出すサービスについては、不動産業として、スペース・空間を貸し出しているにすぎないことから、電気通信役務に該当しないと判断されるものの、サービス提供者が、自ら調達した電気通信回線をサービス利用者に提供している場合は、電気通信役務の再販に該当し、登録又は届出が必要な電気通信事業と判断される¹²⁾。

登録と届出のいずれが必要とされるかについては、データセンターについては届出で足りるケースが多いところであるが、実務上は、ネットワーク構成図を示した上で管轄通信局と協議すべき場合が多い。

なお、特定目的会社については、他業禁止の観点から登録又は届出の主体となることは難しいと考えられることから、TMKストラクチャーにおいては、データセンター事業者又はマスターレシーとなるSPCにデータセンターを賃貸し、データセンター事業者又はSPCにて登録又は届出を行うことを検討することになる。

(2) 建設業法

データセンターにおいては、当初の建設工事が完了し、運営を開始した後においても、カスタマーの要請やカスタマーの入替え等に応じて電気工事等の各種の工事が必要となることが多い。これらの工事の完成を請け負う営業については建設業（建設業法第2条第2項）に該当し、工事一件の請負代金の額が500万円に満たないなど軽微なもののみを請け負うことを営業とする者を除き、建設業の許可を受ける必要がある（建設業法第3条、建設業法施行令第1条の2第1項）¹³⁾。

この点、データセンター事業者の資産となるものについてデータセンター事業者が、カスタマーの資産となるものについてカスタマーが、それぞれ直接建設業者に発注する場合は特段問題ないものの、ストラクチャーによっては、カスタマー、データセンター事業者、建物を所有するSPCなどの複数の当事者が発注に関与することになり、データセンター事業者又は当該SPCが元請けとして建設業に該当する行為を行うことにならないかが問題となり得る。データセンターの場合、様々な資産が最終的にどの当事者に帰属するのかが複雑になることも多いところであるが、工事の発注についてはデータセンター事業者等が一括して行う方が便宜であるといった実務上の要請もあり得るため、建設業法上のリスクを踏まえて建設業者への発注方法を検討する必要がある^{14) 15)}。

(3) 警備業

データセンターにおいては物理的なセキュリティを常時確保する必要があるが、データセンターにおける常駐警備については、いわゆる施設警備業務¹⁶⁾として、「他人の需要に応じて行う」場合には警備業務（警備業法第2条第1項）に該当し、これを営むには警備業法上の認定を受ける必要がある（警備業法第4条）。

建物全体を所有し又は賃借するデータセンター事業者が、自ら運営するデータセンターにおいて警備を行うことについては、「他人の需要に応じて行う」ものではなく自己の業務として行うものと整理し得るものであり、かかるデータセンター事業者が警備会社に警備業務を委託することについても同様に問題ないと考えられるところであるが、建設業の場合と同様に、複数の当事者が関与する場合には、データセンター事業者又はSPCが警備業務を受託すること（警備業者に再委託する場合を含む。）にならないかが問題となり得る。

¹¹⁾ 放送法第118条第1項に規定する放送局設備供給役務に係る事業は電気通信事業から除かれている（電気通信事業法第2条第4号）。

¹²⁾ 総務省「電気通信事業参入マニュアル[追補版]」平成17年8月18日（令和5年1月30日改定）22頁

¹³⁾ なお、電気工事については、工事一件の請負代金の額が500万円に満たないものを含めて、電気工事業の業務の適正化に関する法律に基づく登録、届出等の手続が必要となることに留意する必要がある。

¹⁴⁾ カスタマーとの契約においても、当該発注方法との整合性に留意する必要がある。

¹⁵⁾ TMKストラクチャーにおける特定目的会社については、建設業に該当する行為を行っていることになると、建設業法違反の問題に加えて、他業禁止規制違反として導管性要件への影響も生じ得ることとなる。

¹⁶⁾ 事務所、住宅、興行場、駐車場、遊園地等における盗難等の事故の発生を警戒し、防止する業務（警備業法第2条第1項第1号）。

(4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

データセンターにおいて排出される廃棄物については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃掃法」という。）の規制に従って処理をする必要がある。

事業者は、その事業活動に伴って生じた廃棄物を自らの責任において適正に処理しなければならない（廃掃法第3条第1項）とされており、産業廃棄物（廃掃法第2条第4項）に該当するものについては「自ら処理しなければならない」（廃掃法第11条第1項）とされ、産業廃棄物の運搬又は処分を他人に委託する場合には、廃掃法第14条第12項に規定する産業廃棄物収集運搬業者、産業廃棄物処分業者その他環境省令で定める者にそれぞれ委託し、委託に係る産業廃棄物の引渡しと同時に管理票（マニフェスト）を交付しなければならないとされている（廃掃法第12条の3）。

前述のとおり、データセンターにおける様々な資産がどのエンティティに帰属するかはケースバイケースであり、かつ複雑な帰属関係となることも多いことから、データセンターにおける廃棄物についてどのエンティティが排出事業者となるかは難しい問題となることも少なくない。また、廃掃法上、産業廃棄物の収集、運搬又は処分を第三者に再委託することは原則として禁止され、厳格な基準を満たす場合にのみ許容されるに過ぎない点にも留意する必要がある（廃掃法第14条第16項）。カスタマーが産業廃棄物の排出事業者となる場合には、カスタマーにおいて産業廃棄物収集運搬業者又は産業廃棄物処分業者にそれぞれ委託するなどの対応をとる必要があり得るところであり、また、データセンター事業者の業務についてカスタマーから産業廃棄物の処理を委託されているとみなされ廃掃法上の許可（廃掃法第14条第1項、第6項）が必要とならないかについて留意する必要がある。

4. 電力の調達

データセンターの運営に際しては、莫大な量の電力を消費する。データセンターの設備・建物関係、人件費等も含めた運営コストの原価内訳に占める電気代の占める割合は25%にも上るとの試算もなされている¹⁷。また、脱炭素電源の調達を求めるハイパースケーラーの誘致にあたっては、データセンター自体の省エネ化だけでなく、外部から再エネ由来の脱炭素電源を大量かつ安定的に調達する必要性に迫られる局面も増加している。

再エネ由来の電力を調達する方法にはいくつかの手法があるが、近時注目されているのは、特定の需要家である企業（データセンター事業者等）が、特定の再エネ発電事業者から直接再エネ電力を調達する仕組み（コーポレートPPA）である。データセンターとの関係では、特に、距離的に離れた場所にある第三者たる発電事業者が運用する発電施設（例えば、地方にある風力発電所）で生み出された再エネ由来の電力を、首都圏近郊のデータセンターに供給するようなオフサイト型のPPAの取組みが想定される。

コーポレートPPAには、①フィジカルPPA（電力系統を介して需要家に電力を供給する方法であり、電力と環境価値が一体として発電事業者から需要家に移転する形態）と②バーチャルPPA（発電事業者は電力を市場や他の事業者へ売電し、需要家も発電事業者以外の小売電気事業者から電力を物理的に調達する一方で、環境価値¹⁸のみを電力と切り離して発電事業者から需要家に移転する形態）の二つの形態がある。

フィジカルPPAは、発電事業者（再エネ発電施設の所有者等）から需要家（データセンター事業者等）に対して（環境価値が付帯した）電力の現実の移転を伴うところ、電気事業法上、小売供給（一般の需要に応じ電気を供給すること）を事業として行うには、小売電気事業者としての登録が必要になる。そのため、発電事業者と需要家の間に小売電気事業者を介在させる必要があり、発電事業者は一旦小売電気事業者に再エネ電力を供給し、需要家は小売電気事業者から再エネ電力を直接に購入する形態となる。

一方のバーチャルPPAは、発電事業者が電力から環境価値を切り離して環境価値のみを特定の需要家に提供する一方で、需要家との間で、ストライクプライス（基準価格）という固定価格を設定し、電力の市場価格と基準価格の差額を精算する方式である。近時の制度変更によって2022年4月以降に営業運転開始となる電源や卒FIT電

¹⁷ デジタルインフラ（DC等）整備に関する有識者会合（第2回） 配付資料 資料3「デジタルインフラ（DC等）整備に関する有識者会合（第2回）」（2021年11月15日）4頁

¹⁸ 一般に、①非化石価値：供給高度化法上の非化石電源比率算定時に計上できる価値、②ゼロエミ価値：温対法上のCO2排出係数が0kg-CO2/kWhである価値、及び③環境表示価値：小売電気事業者が需要家に対して付加価値を表示・主張することができる価値などをいう。

源に関する非 FIT 非化石証書に関しては需要家が直接購入することが可能となり、また、従来議論のあった商品先物取引法上の規制との関係では、経済産業省が、一般論として、契約上、少なくとも①取引の対象となる環境価値が実態のあるものであること、及び②発電事業者から需要家への環境価値の権利移転が確認でき、全体として再エネ証書等の売買と判断することが可能であれば、商品先物取引法の適用はないとの見解¹⁹を示したことから、実務的にも導入が進んでいる。

いずれのコーポレート PPA についても、導入に際して検討すべき論点は多い。例えば、フィジカル PPA の場合、データセンター事業者等の需要家からすれば小売電気事業者の信用リスクを一定程度負担せねばならないことになる。バーチャル PPA の場合、需要家は電力市場における価格変動リスクを負うことになるため、リスク低減策を検討しなければならない。さらに、コーポレート PPA の契約交渉には、通常、大きな労力を有する。発電事業者にとっては多大な投資をして開発する再エネ発電所の開発費を回収しリターンを確保するための鍵となるオフテーク契約であり、発電事業者がプロジェクトファイナンスを調達する場合にはそのレンダーの意向も反映する必要がある。需要家側としては、その点も理解した上で、契約期間、電力や環境価値の供給条件、支払条件、制度変更・不可抗力リスクの負担などの商務条件の交渉に臨まなければならない。

なお、データセンターの開発・運営に際しては、その他にも、受電設備の保有主体を誰とすべきか（SPC か否か等）、小売電気事業者との間で小売供給契約を締結する需要家をいずれとすべきか、ひとつの受電設備で受電（一括受電）した電力を複数の棟に所在するカスタマーに供給することが可能か²⁰など、具体的なプロジェクトに応じて、電気事業に加え、資産流動化法等の規律も踏まえながら判断しなければならない電力関連の論点も数多く存在するため、留意する必要がある。

¹⁹ 経済産業省ウェブサイト「バーチャル PPA の差金決済等に係る商品先物取引法上の考え方の公表について」

（<https://www.meti.go.jp/policy/commerce/b00/vppa.html>）を参照。但し、会計・税務上の取扱いについては別途留意する必要がある。

²⁰ なお、従来、マンションやオフィスビル等におけるいわゆる高圧一括受電による電気の提供は、当該マンションやオフィスビル等という一の需要場所における受電実態（設置された受電設備の所有や維持・管理）を有する高圧一括受電事業者が、当該需要場所におけるマンション各戸や各テナント等の最終的な電気の使用者に電気を提供するものに過ぎず、このような受電実態を有する高圧一括受電事業者から最終的な電気の使用者への電気の提供は、一の需要場所内での電気のやりとりとして、電気事業法上の規制の対象外とされてきた（経済産業省「電力の小売営業に関する指針」（令和 7 年 3 月 31 日最終改訂）42 頁）。

[執筆者]

**齋藤 理**（弁護士・パートナー）

makoto_saito@noandt.com

1999 年 東京大学法学部卒業。2000 年第一東京弁護士会登録（53 期）、長島・大野・常松法律事務所入所。2006 年 The University of Michigan Law School 卒業（LL.M.）。2006 年～2007 年 Isuzu Motors America, Inc.（現 Isuzu Motors America, LLC.）勤務。

不動産取引、不動産ファイナンス、ヘルスケア、M&A 及びジョイントベンチャーを中心として、企業法務全般にわたりリーガルサービスを提供している。

**洞口 信一郎**（弁護士・パートナー）

shinichiro_horaguchi@noandt.com

2003 年 京都大学法学部卒業。2005 年 京都大学大学院法学研究科修了（法学修士）。2006 年第一東京弁護士会登録（59 期）、長島・大野・常松法律事務所入所。2012 年 Duke University School of Law 卒業（LL.M.）。2012 年～2013 年 Haynes and Boone, LLP（ダラス）勤務。

主な取扱分野は、不動産関連取引（J-REIT 及び私募ファンドの組成・運営、不動産ファイナンス、不動産証券化、不動産関連企業の M&A 等）、日系不動産関連企業の海外不動産開発案件、プロジェクトファイナンス、エネルギーその他のインフラ関連プロジェクト等

**渡邊 啓久**（弁護士・パートナー）

yoshihisa_watanabe@noandt.com

2007 年慶應義塾大学法学部政治学科卒業、2009 年慶應義塾大学法科大学院修了。2010 年弁護士登録。2016 年 University of San Diego School of Law にて LL.M.を取得。2016 年～2017 年 Slaughter and May のロンドンオフィスにて勤務。2023 年～慶應義塾大学法科大学院非常勤講師。

主な取扱分野は、資源・エネルギー、建設・インフラストラクチャー、プロジェクトファイナンス、証券化・ストラクチャードファイナンス、環境法、J-REIT、海外不動産投資その他不動産取引全般、M&A/企業再編、農林水産分野、カーボンニュートラル・サステナビリティ分野に関する法務。

本ニュースレターは、各位のご参考のために一般的な情報を簡潔に提供することを目的としたものであり、当事務所の法的アドバイス構成するものではありません。また見解に亘る部分は執筆者の個人的見解であり当事務所の見解ではありません。一般的情報としての性質上、法令の条文や出典の引用を意図的に省略している場合があります。個別具体的事案に係る問題については、必ず弁護士にご相談ください。

長島・大野・常松 法律事務所

www.noandt.com

〒100-7036 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 JPタワー

Tel: 03-6889-7000 (代表) Fax: 03-6889-8000 (代表) Email: info@noandt.com



長島・大野・常松法律事務所は、600名以上の弁護士が所属する日本有数の総合法律事務所であり、東京、ニューヨーク、シンガポール、バンコク、ホーチミン、ハノイ、ジャカルタ*及び上海に拠点を構えています。企業法務におけるあらゆる分野のリーガルサービスをワンストップで提供し、国内案件及び国際案件の双方に豊富な経験と実績を有しています。

(*提携事務所)

NO&T Real Estate Legal Update 〜不動産ニュースレター〜の配信登録を希望される場合には、
<https://www.noandt.com/newsletters/nl_realestate/>よりお申込みください。本ニュースレターに関するお問い合わせ等につきましては、<nl-realestate@noandt.com>までご連絡ください。なお、配信先としてご登録いただきましたメールアドレスには、長島・大野・常松法律事務所からその他のご案内もお送りする場合がございますので予めご了承くださいませいたします。