

ザイマックス不動産総合研究所は、首都圏オフィスビルを対象に、「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト」を継続的に調査しており、今年3月には、2010年1月から2015年12月までの結果を発表した。今回は、さらに2016年3月までのオフィスビルエネルギー消費量及びコストについて調査した結果を公表する。

### 《調査結果》

#### ■エネルギー消費量：

2011年以降継続した水準からやや減少、前年同期比2.8%減で過去最低

#### ■エネルギー単価：

2015年3月を境に下落傾向に転じ、前回調査（2015年12月まで）から5pt減

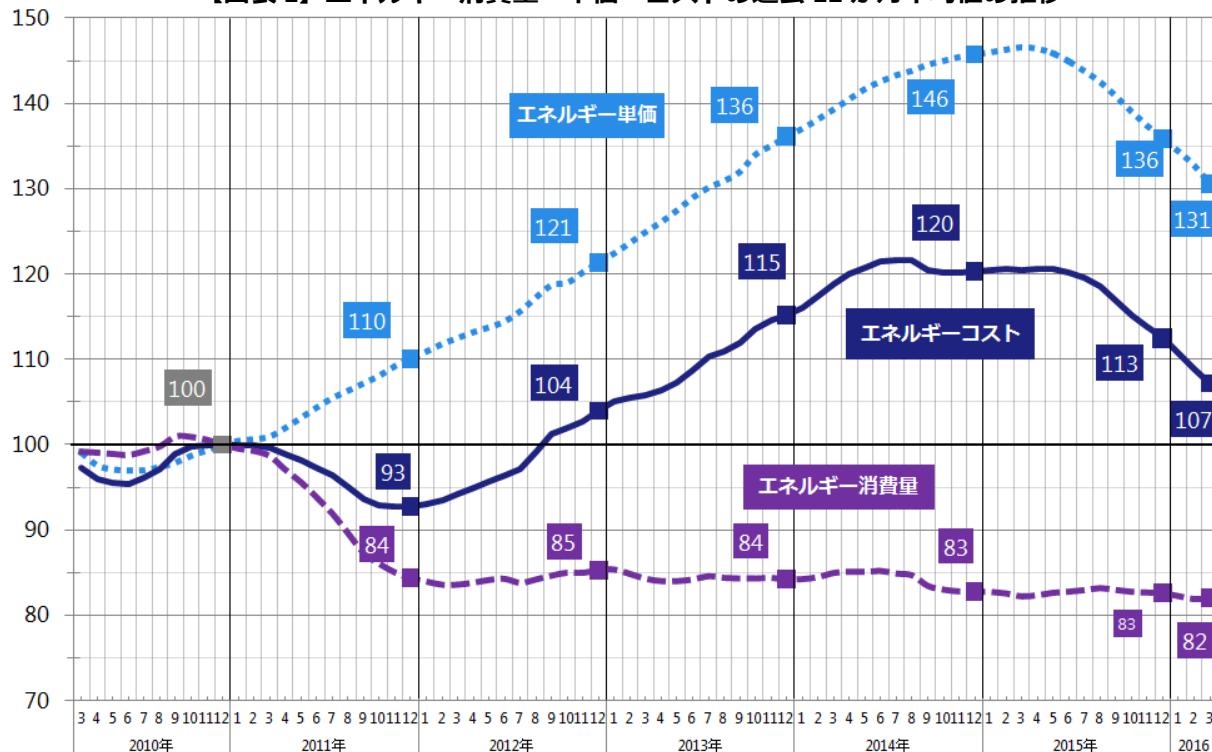
#### ■エネルギーコスト：

消費量・単価の下落に伴いコストも減少し、前回調査（2015年12月まで）から6pt減

## 1. オフィスビルエネルギー及びコストの12か月平均値の推移

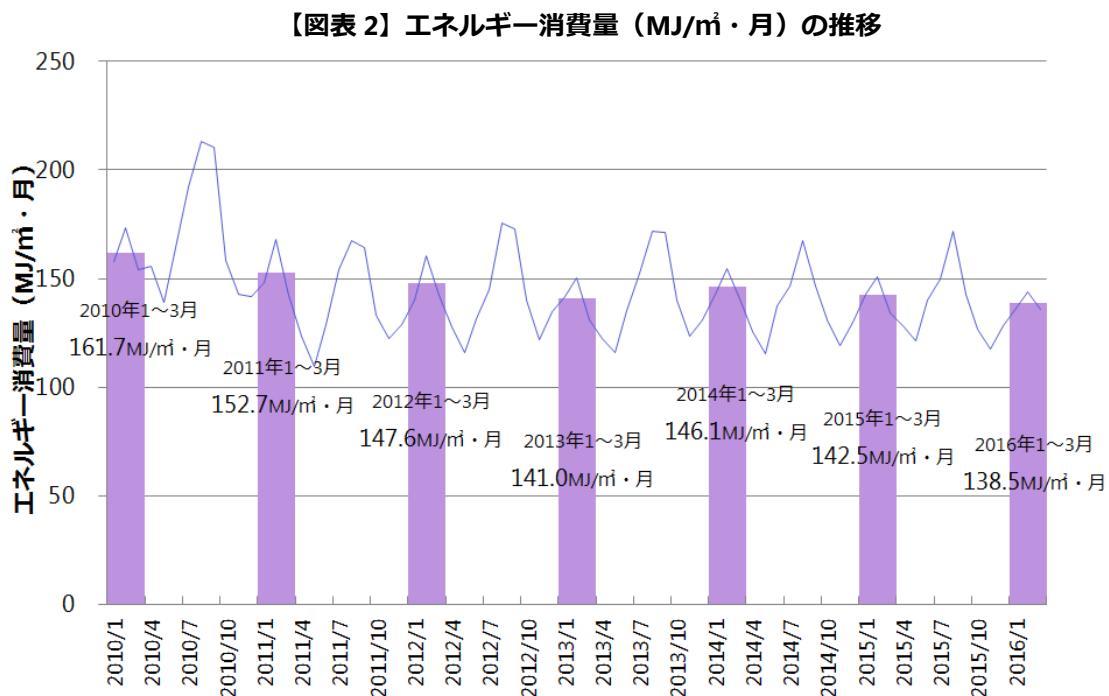
図表1はエネルギー消費量・単価・コストの12か月移動平均の推移である。エネルギー単価（点線）は2015年3月から減少を続けている。エネルギー消費量（破線）は前期からやや減少。単価及び消費量の減少に伴い、エネルギーコスト（実線）も減少を続けている。

【図表1】エネルギー消費量・単価・コストの過去12か月平均値の推移

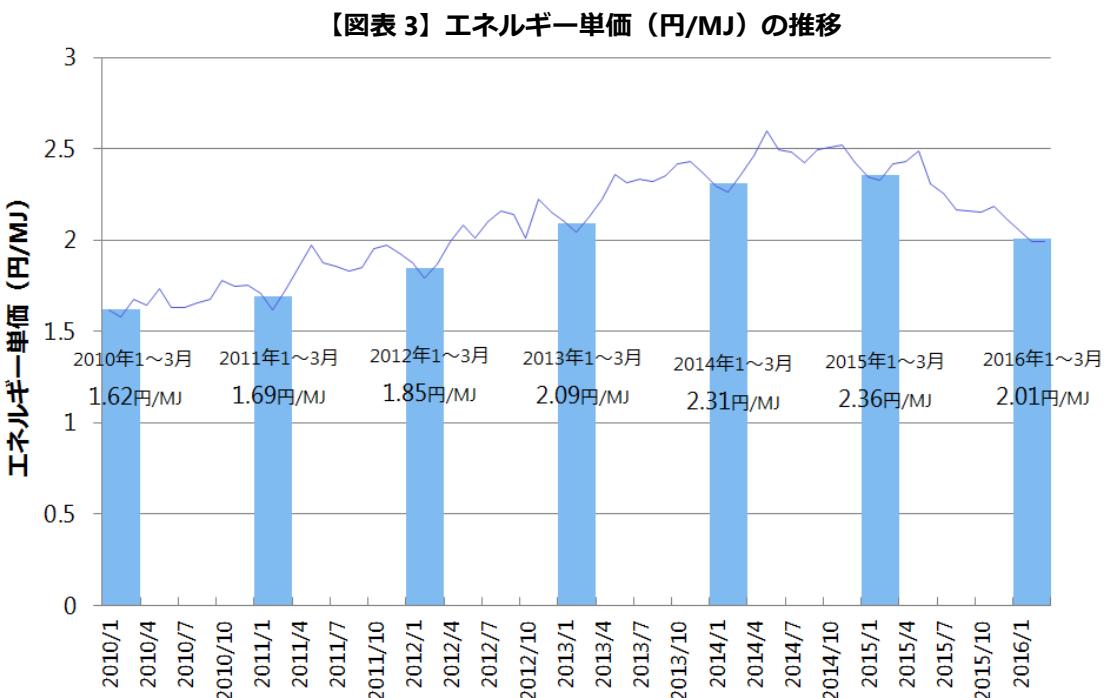


## 2. エネルギー消費量・単価・コストの単月値の推移

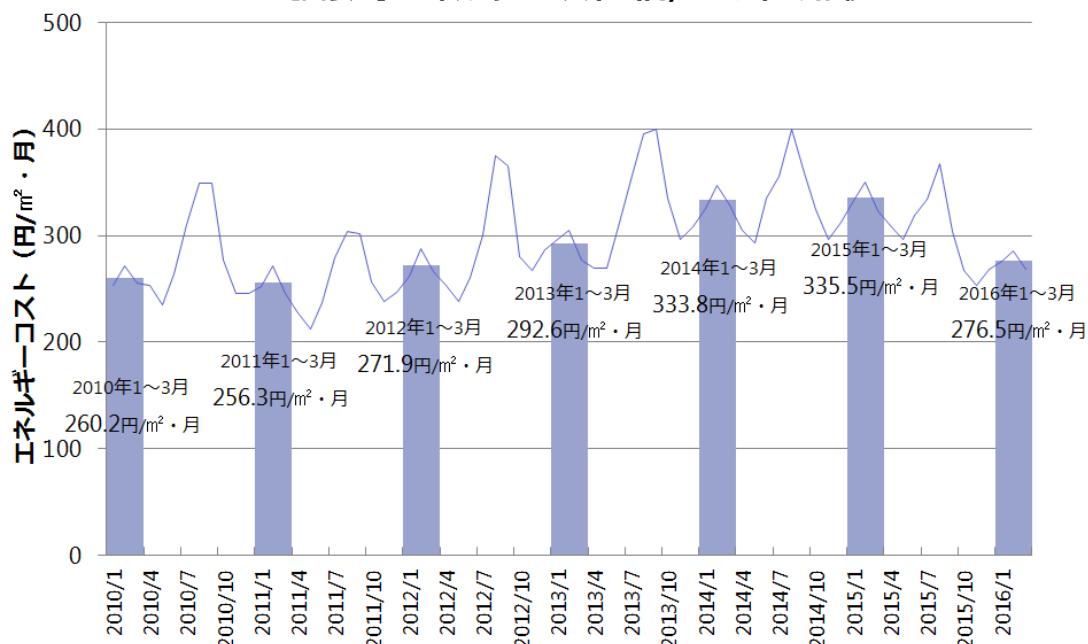
図表2は消費量の推移を示している。2016年1~3月は前年同期と比較して4.0MJ/m<sup>2</sup>・月の減少。エネルギー消費量は2014年以降、減少の傾向が続いている。過去最低の消費量となった。2015年の年末から2016年にかけての暖冬などが背景にあると考えられる。



図表3は単価の推移を示している。2016年1~3月は前年同期と比較して0.35円/MJの減少。2015年4月から継続して電気・ガスの原燃料調整費が下落している影響と考えられる。



図表4はコストの推移を示している。2016年1~3月は前年同期と比較して59.0円/m<sup>2</sup>・月の減少。消費量および単価の下落を受け、コストも下落に転じた。

【図表4】エネルギーコスト(円/m<sup>2</sup>・月)の推移

## 《調査概要》

調査期間	2009年4月～2016年3月（84ヶ月）
調査対象	ザイマックスグループが運営する首都圏の一般的な賃貸オフィスビルのうち、有効なデータが得られた約100棟
算出方法	<p><b>A 各月のエネルギー消費量・エネルギー単価・エネルギーコスト</b></p> <p>① ビル毎に電気・ガス・熱・油類の消費量及び支払金額（税抜）を集計</p> <p>② ①の各エネルギー消費量を MJ（一次エネルギー量）に換算し、合計する (換算係数は下記を使用)</p> <p>電気：9.76MJ/kWh 都市ガス：45MJ/m<sup>3</sup> 冷水・温水・蒸気：1.36MJ/MJ 直接蒸気：2.68MJ/kg A重油：39.1MJ/L</p> <p>③ エネルギー消費量（MJ / m<sup>2</sup>・月） ⇒②で求めた消費量合計を、空室を除いた延床面積で除す エネルギー単価（円 / MJ） ⇒①で求めた支払金額合計を、②で求めた消費量合計で除す エネルギーコスト（円 / m<sup>2</sup>・月） ⇒①で求めた支払金額合計を、空室を除いた延床面積で除す</p> <p>④ ③で求めたそれぞれについて、調査対象の平均値を求める</p> <p><b>B 12か月平均値</b></p> <p>① 各月について、Aで求めた消費量・単価・コストの過去12か月間の平均値を算出</p> <p>② 2010年12月時点の数値を100として指数化</p>
備考	本データの「月」はエネルギー供給会社の検針作業上の月で、ビル毎・供給会社毎に異なる 本調査では、継続性・正確性を期すため、空室を除いた延床面積を用いている

※前回調査は2016年3月4日付けレポート「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査（2015年12月まで）」を参照

※データを見直した結果、一部数値を前回発表値より修正している。

## 本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス不動産総合研究所

<https://soken.xymax.co.jp>

TEL: 03 3596 1477 | FAX: 03 3596 1478 | E-MAIL: [info-rei@xymax.co.jp](mailto:info-rei@xymax.co.jp)