

オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査

(2017年12月まで)



エネルギー消費量・コストは減少するも、単価は上昇に転じる

2018年6月6日

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、昨年3月には、2010年1月から2016年12月までの結果を発表した。今回は、さらに2017年12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：

前回調査（2016年12月まで）から2pt減

■エネルギー単価：

2015年より下落傾向であったが、2017年は上昇に転じ、前回調査（2016年12月まで）から4pt増

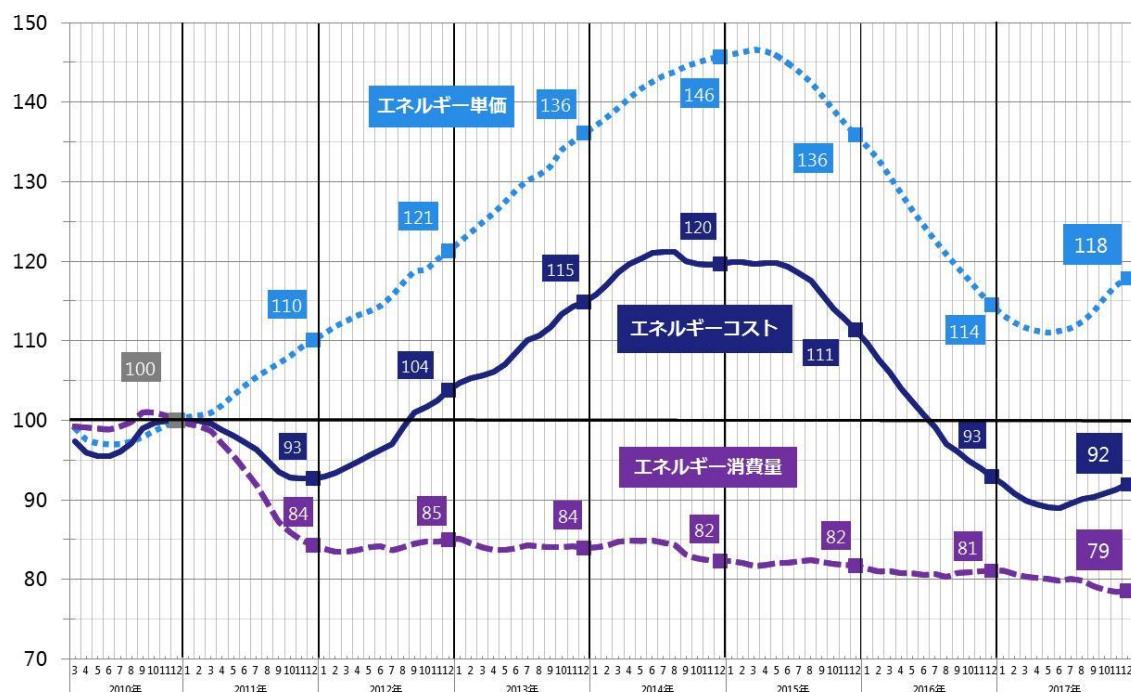
■エネルギーコスト：

前回調査（2016年12月まで）から1pt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年から減少を続けてきたが、2017年より上昇に転じた。エネルギー消費量（破線）は前回から2pt減。エネルギーコストは1ptの減であった。

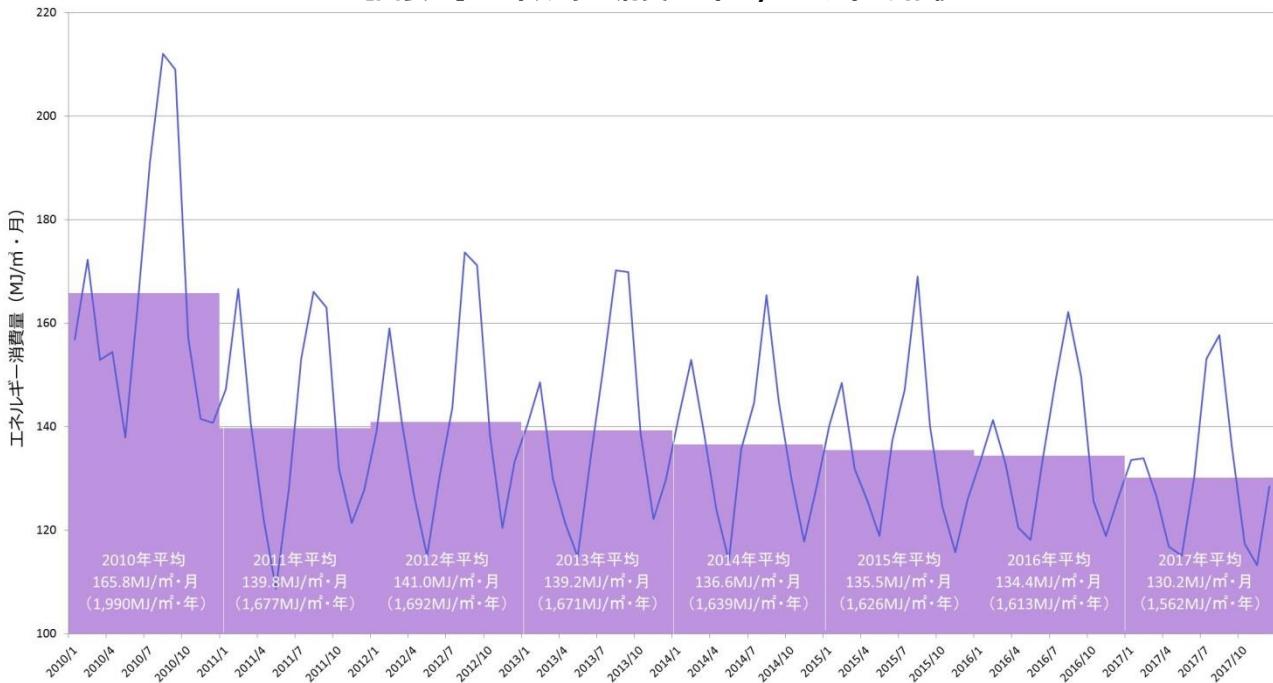
【図表1】エネルギー消費量・単価・コストの過去12か月平均値の推移



2. エネルギー消費量・単価・コストの年平均の推移

図表2は消費量の推移を示している。2017年平均は130.2MJ/m²・月(1,562MJ/m²・年)と、2010年比で約22%程度の消費量減少となっている。

【図表2】エネルギー消費量(MJ/m²・月)の推移



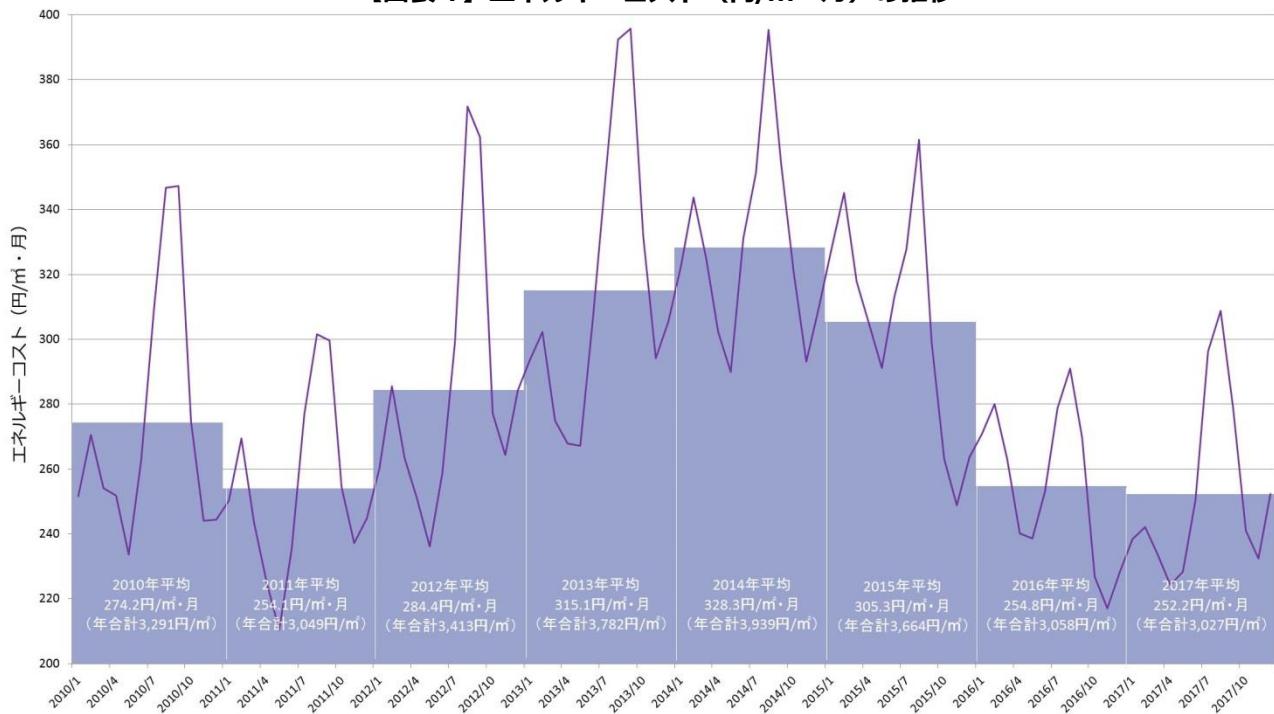
図表3は単価の推移を示している。2010年の調査開始以降、2014年まで継続して上昇していた単価は2015年より下落していたが、2017年は再び上昇に転じた。

【図表3】エネルギー単価(円/MJ)の推移



図表4はコストの推移を示している。震災以降の増加傾向が2015年では下落に転じ、2017年は計測開始以来最も少ない値となった。

【図表4】エネルギーコスト（円/㎡・月）の推移



《調査概要》

調査期間	2009年4月～2017年12月（105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>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</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/m³ 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 / m²・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</p> <p>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</p> <p>エネルギーコスト（円 / m²・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 12か月平均値</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2017年3月3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（2016年12月まで）」を参照

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