

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

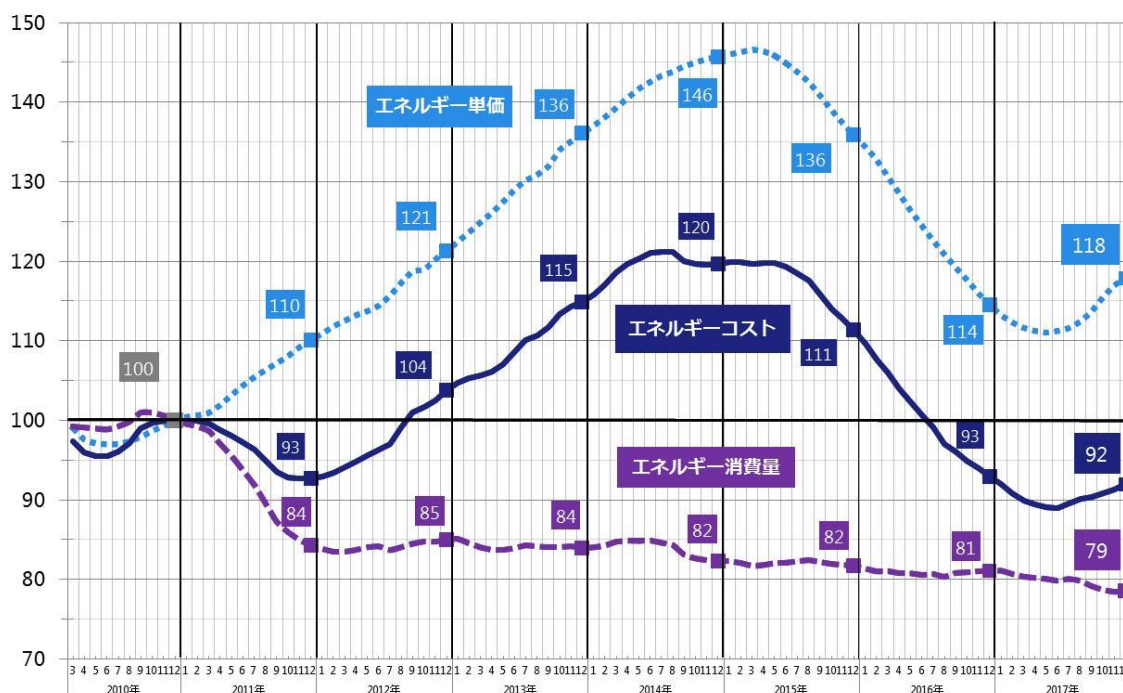
■エネルギーコスト：

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。

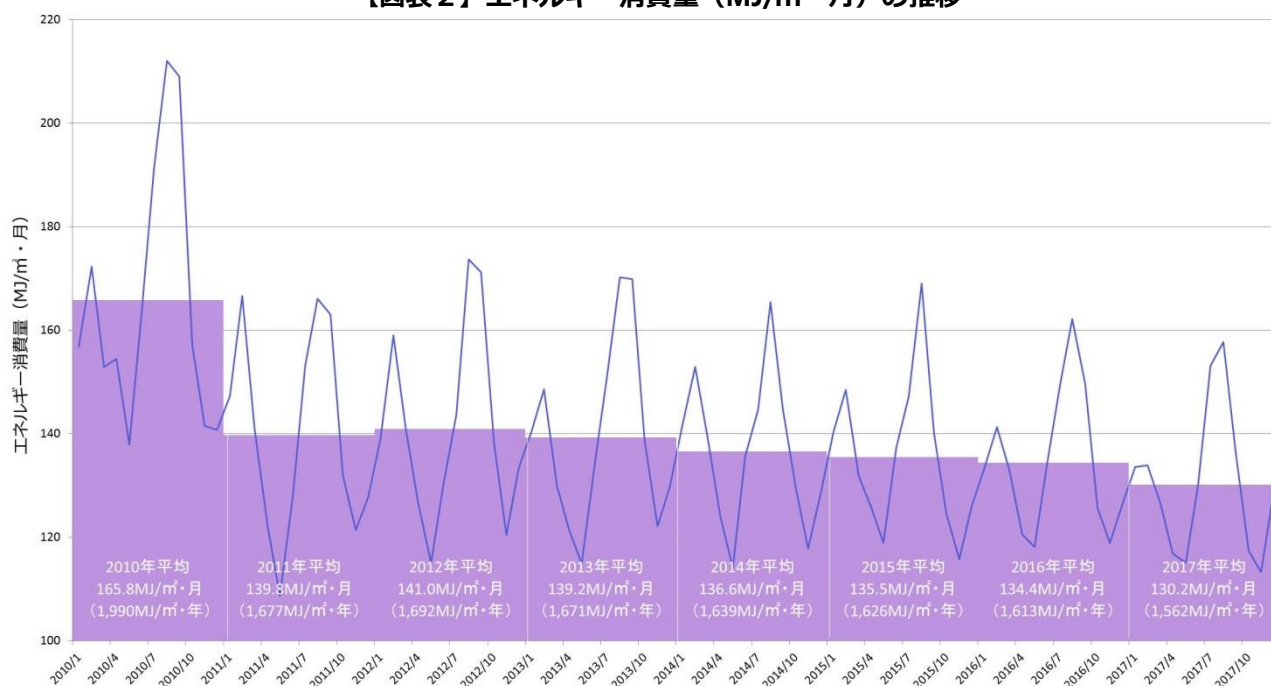
【図表 1】エネルギー消費量・単価・コストの過去 12 か月平均値の推移



2. エネルギー消費量・単価・コストの年平均の推移

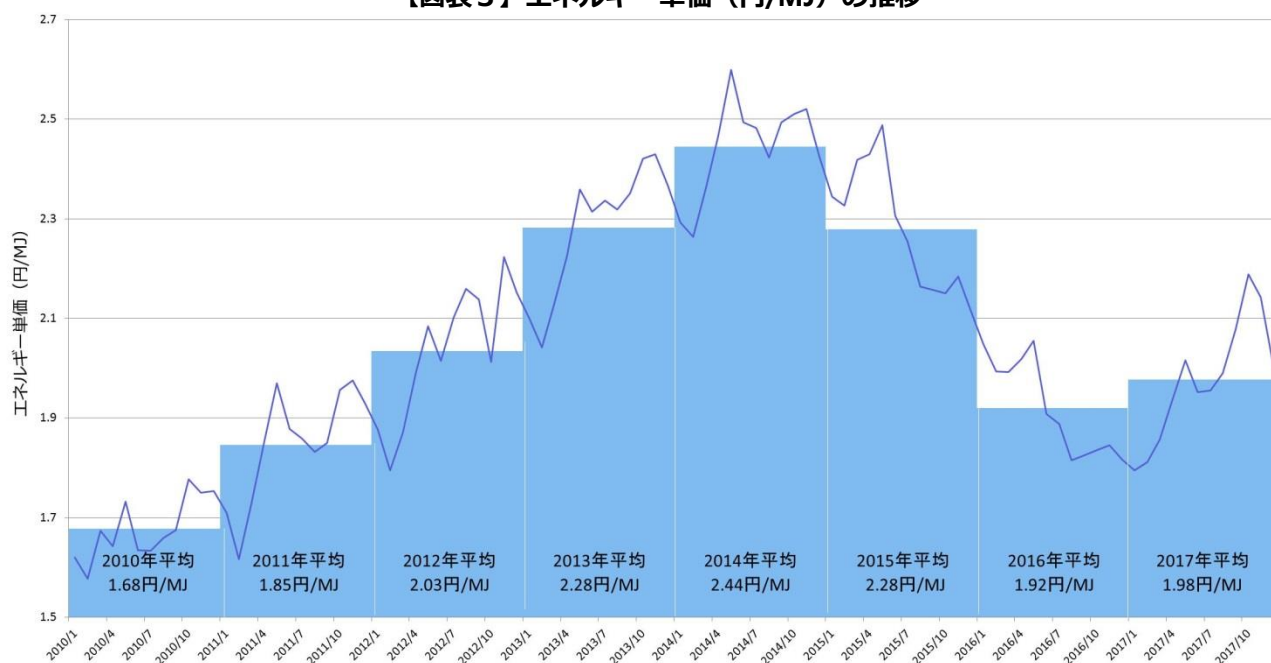
図表 2 は消費量の推移を示している。2017 年平均は $130.2\text{MJ}/\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ($1,562\text{MJ}/\text{m}^2 \cdot \text{年}$) と、2010 年比で約 22% 程度の消費量減少となっている。

【図表 2】エネルギー消費量 ($\text{MJ}/\text{m}^2 \cdot \text{月}$) 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



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)

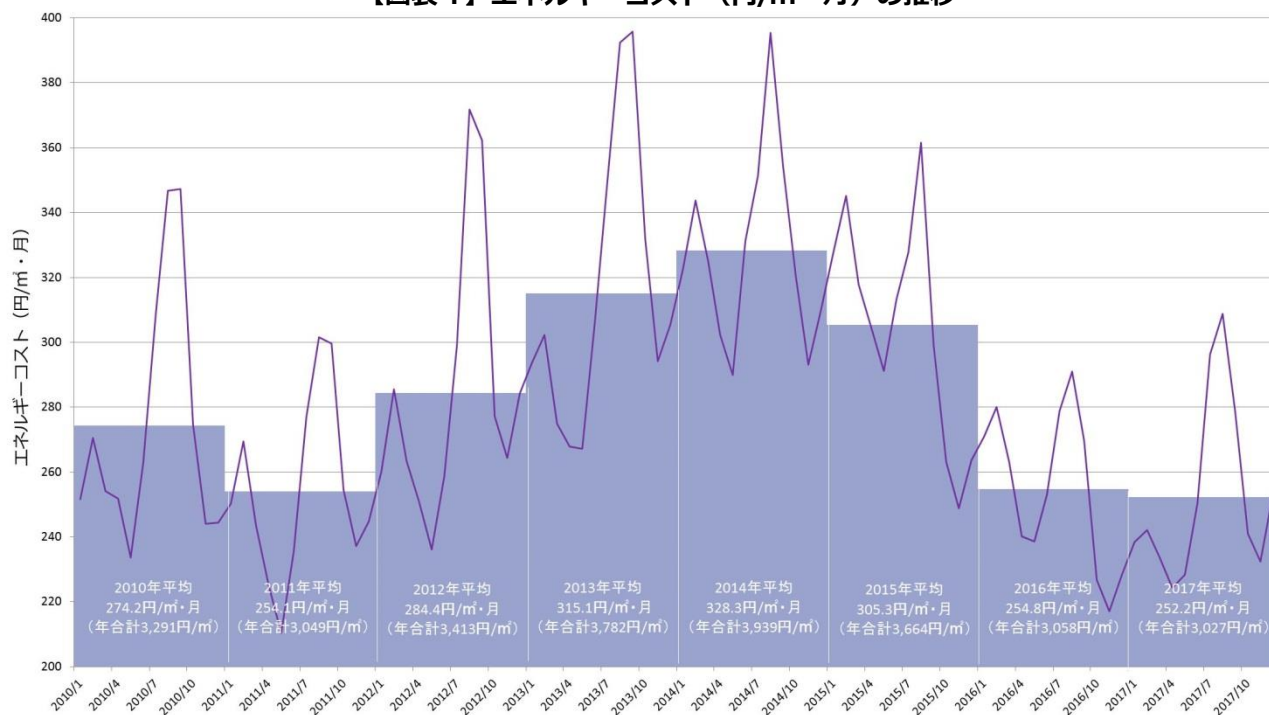
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。

Copyright © 2018 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

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



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)

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。

Copyright © 2018 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

《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 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 / 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・正確性を期するため、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