

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 5 月には、2010 年 1 月から 2018 年 12 月までの結果を発表した。今回は、さらに 2019 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。

なお、2010 年 12 月時点の数値を 100 としてエネルギー消費量及びコストを指数化し表記している。

《調査結果》

■エネルギー消費量：

前回調査（2018 年 12 月まで）から 3pt 減

■エネルギー単価：

前回調査（2018 年 12 月まで）からほぼ横ばい

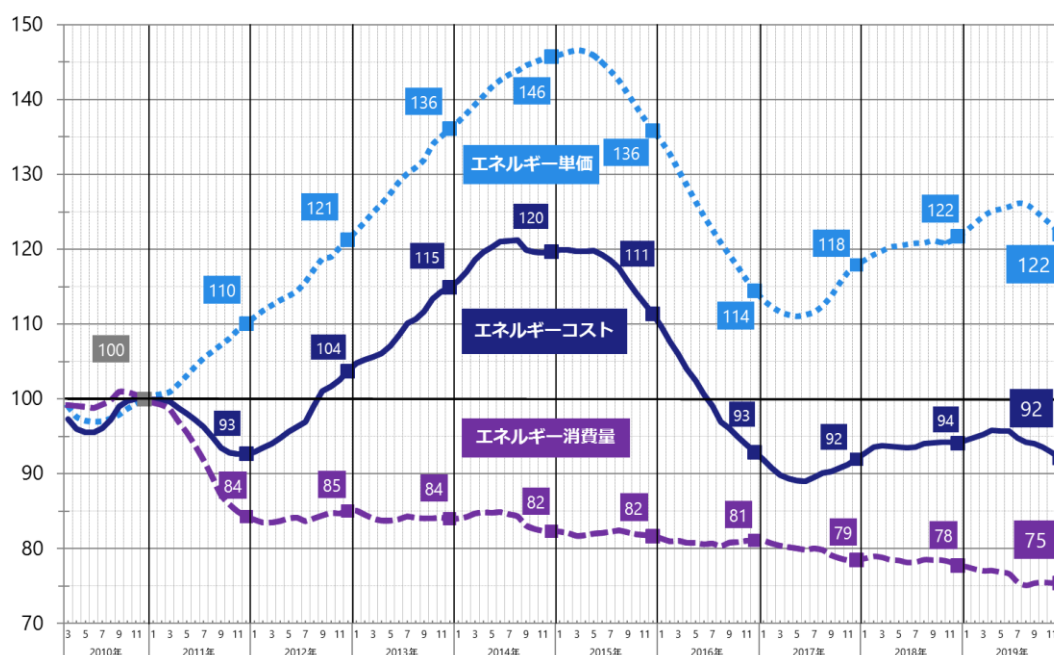
■エネルギーコスト：

前回調査（2018 年 12 月まで）から 2pt 減

1. オフィスビルエネルギー及びコストの 12 ヶ月平均値の推移

図表 1 はエネルギー消費量・単価・コストの 12 ヶ月移動平均の推移である。エネルギー消費量（破線）は前回から 3pt 減、エネルギー単価（点線）は前回からほぼ横ばい。エネルギーコスト（実線）は 2pt 減であった。

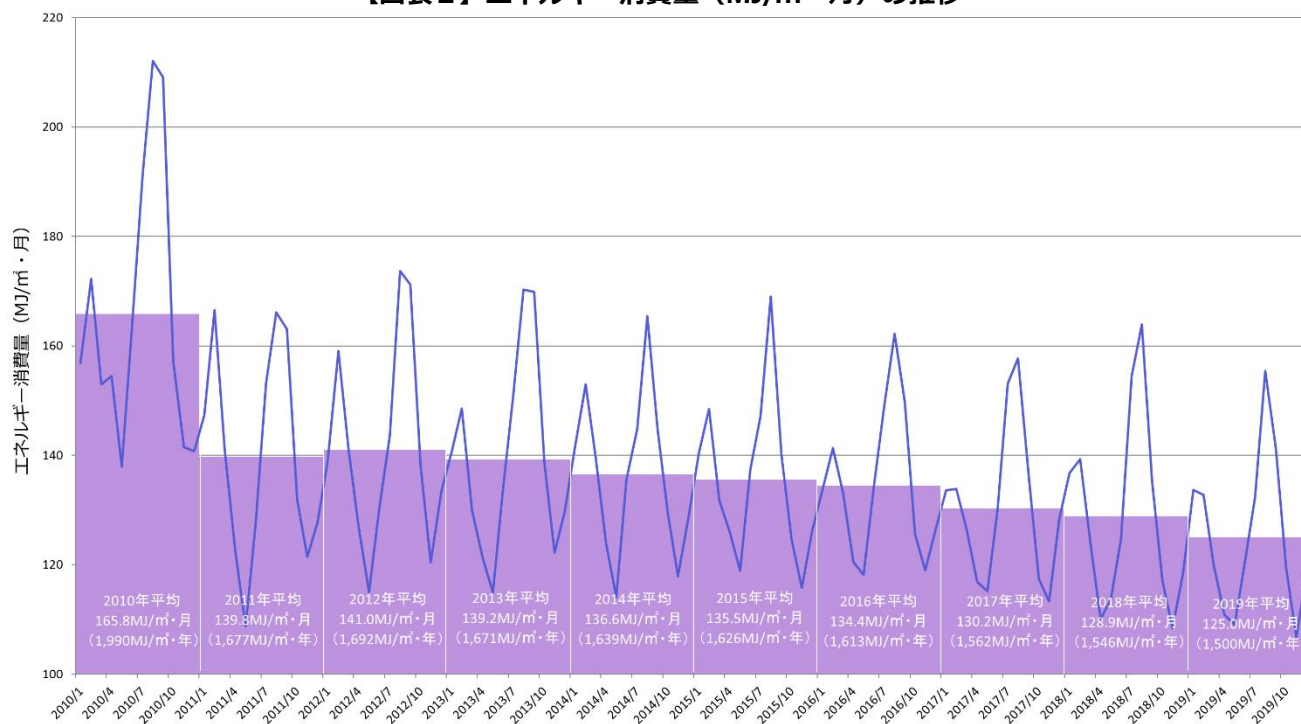
【図表 1】エネルギー消費量・単価・コストの過去 12 ヶ月平均値の推移



2. エネルギー消費量・単価・コストの年平均の推移

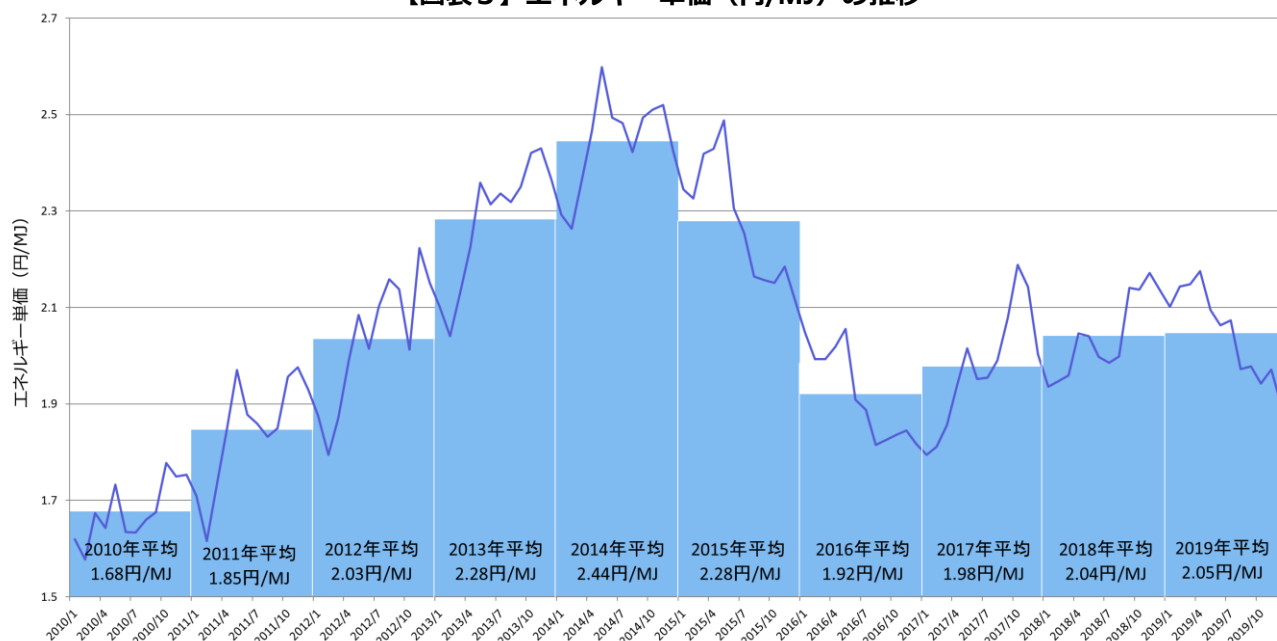
図表 2 は消費量の推移を示している。2019 年平均は $125.0\text{MJ}/\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ($1,500\text{MJ}/\text{m}^2 \cdot \text{年}$) と、2010 年比で約 25% 程度の消費量減少となっている。また、2018 年比では $46\text{MJ}/\text{m}^2 \cdot \text{年}$ (約 3%) の消費量減少である。

【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 年まで上昇していた単価は 2015 年より下落していたが、2017 年より再び上昇に転じ、2019 年の平均単価は 2.05 円/MJ と前年に比べ 0.01 円上昇した。

【図表 3】エネルギー単価 (円/MJ) の推移



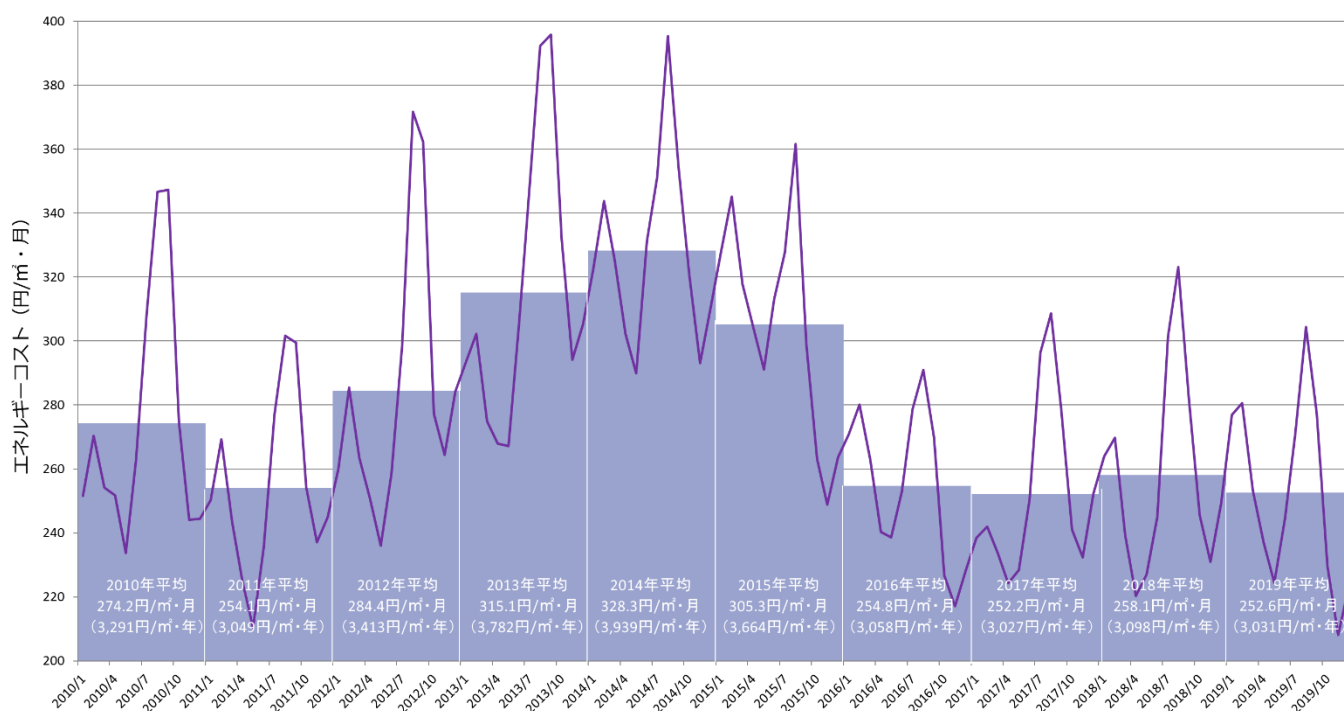
オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査 (2019 年 12 月まで)

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 © 2020 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、増加傾向にあったコストは2015年に下落した。2018年は上昇に転じたが、2019年は再び下落した。

【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～2019年12月（129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） 電気：9.76MJ/kWh 都市ガス：45MJ/m³ 冷水・温水・蒸気：1.36MJ/MJ</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ヶ月平均値</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ヶ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2019年5月15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（2018年12月まで）」を参照

https://soken.xymax.co.jp/2019/05/15/1905-energy_consumption_and_cost_in_office_building_2018/

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>

E-MAIL: info-rei@xymax.co.jp