

オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査 (2023年6月まで)

2023年9月11日

ザイマックス不動産総合研究所

エネルギー単価・コストの上昇が続く

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調査」を2010年1月から毎年発表している。エネルギー問題への社会的関心が年々高まっていることから、本レポートについても発表期間を見直し、半年に1度にする事とした。リニューアル初回の今回は、2023年6月までの調査結果について公表する。

調査の結果、前回（2022年12月まで）に比べてエネルギー単価が158pt→181pt、コストが109pt→124ptとなり、昨年からの上昇が続いていることが分かった。

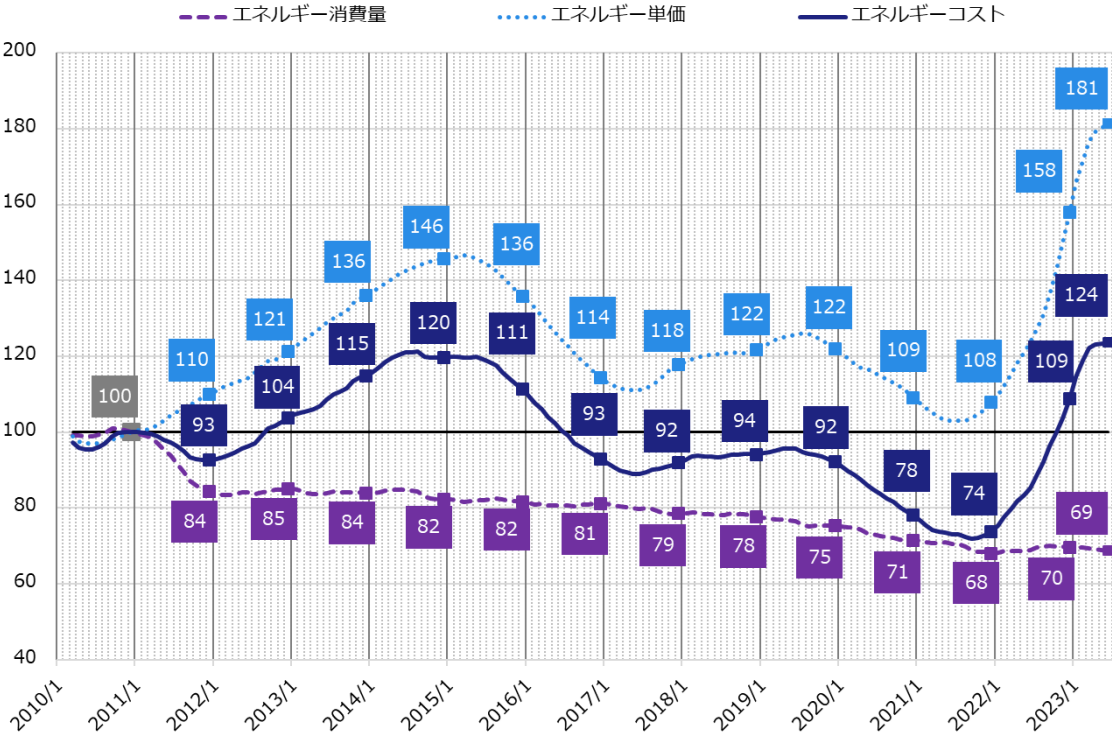
2023年6月時点の調査結果

エネルギー消費量	69pt (-1)
エネルギー単価	181pt (+23)
エネルギーコスト	124pt (+15)

※各スコアは12か月移動平均値であり、2010年12月時点の数値を100として各指標を指数化している

※括弧内は前回調査（2022年12月）からの変化量を表す

【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



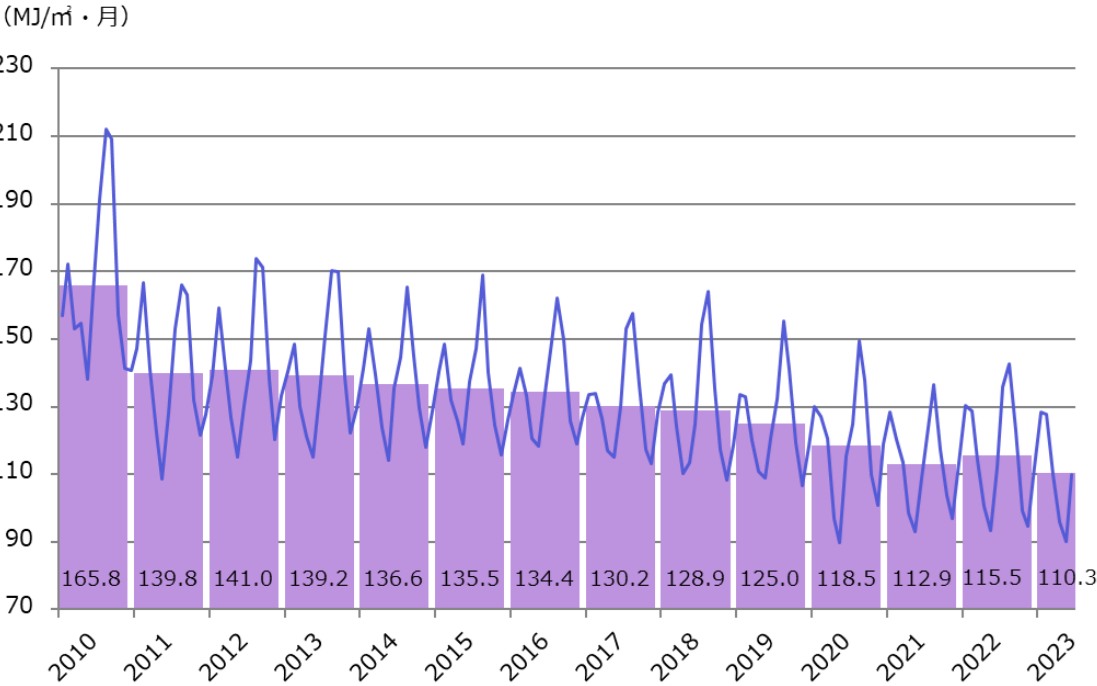
エネルギー消費量: 2023年1～6月は平均110.3MJ/m²・月 (年換算1,324MJ/m²)

エネルギー消費量の2023年1～6月は平均110.3MJ/m²・月 (年換算1,324MJ/m²) であり、2010年 (165.8MJ/m²・月、1,990MJ/m²・年) 比で約33%の減少、2020年比で約7%の減少、2022年比では約4%の減少となっている。

【参考】直近18か月のエネルギー消費量 (MJ/m²・月)

22/01	130.5	22/07	136.0	23/01	128.3
22/02	130.8	22/08	142.7	23/02	127.9
22/03	114.1	22/09	123.0	23/03	110.0
22/04	100.4	22/10	99.1	23/04	95.8
22/05	93.3	22/11	94.5	23/05	90.0
22/06	112.2	22/12	112.1	23/06	109.7

【図表2】エネルギー消費量 (MJ/m²・月) の推移



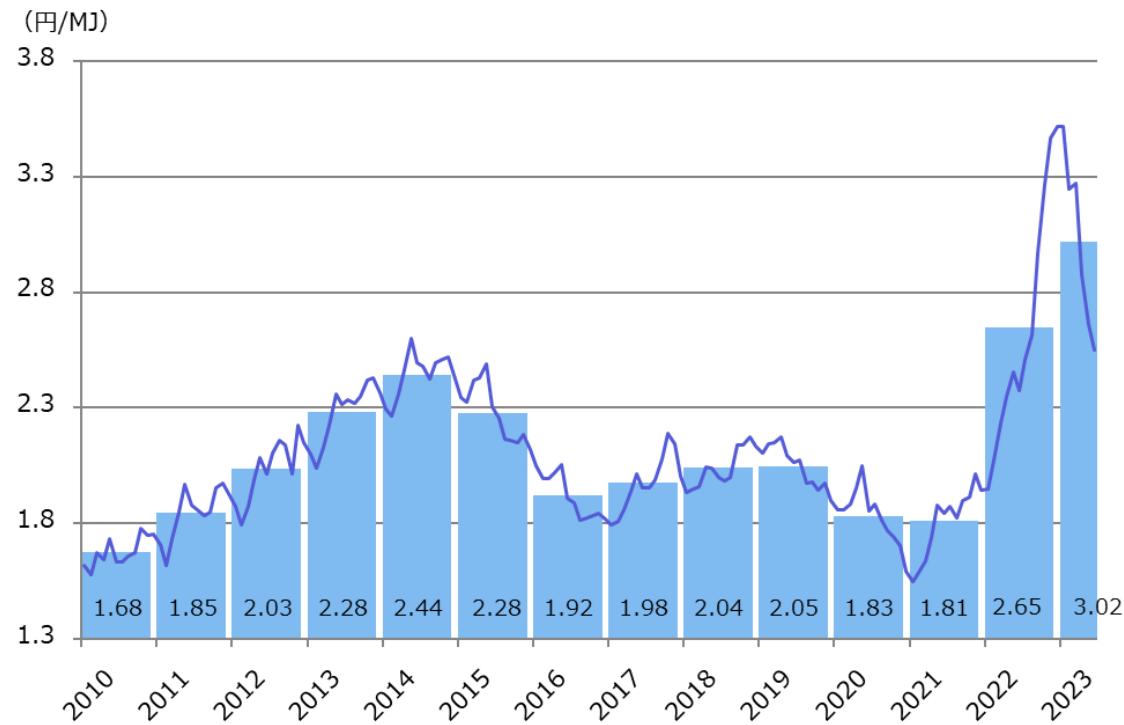
エネルギー単価: 2023年1～6月は平均3.02円/MJ。最新月は2.55円/MJ

2011年の東日本大震災以降、増加傾向にあったエネルギー単価は2015年に下落に転じた。2016年以降は比較的安定して推移していたが、2022年より急上昇し、2022年12月に最高で3.52円/MJと調査開始からの最高値となった。その後下落傾向となっているものの2023年6月時点でも2.55円/MJ、2023年1～6月までの平均で3.02円/MJとなっている。

【参考】直近18か月のエネルギー単価（円/MJ）

22/01	1.95	22/07	2.51	23/01	3.52
22/02	2.07	22/08	2.62	23/02	3.24
22/03	2.24	22/09	2.97	23/03	3.27
22/04	2.35	22/10	3.26	23/04	2.87
22/05	2.46	22/11	3.46	23/05	2.66
22/06	2.38	22/12	3.51	23/06	2.56

【図表3】エネルギー単価（円/MJ）の推移



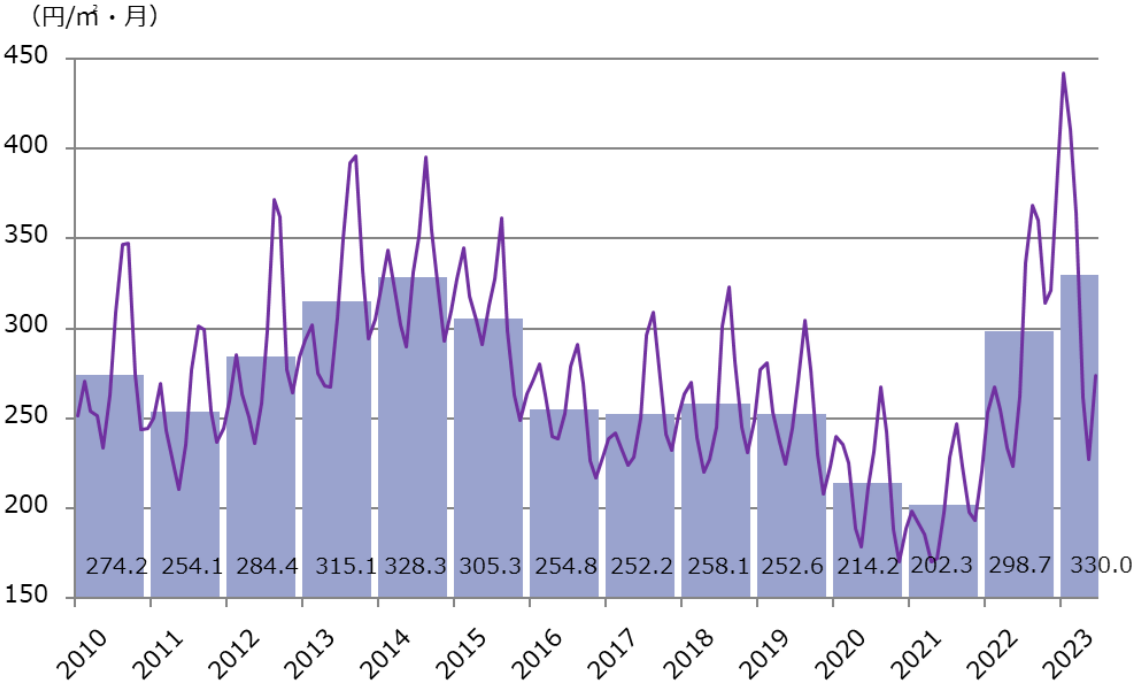
エネルギーコスト:2023年1～6月は平均330.3（円/㎡・月）

2011年の東日本大震災以降、増加傾向にあったエネルギーコストは2015年に下落に転じた。2020年以降は、出社制限などにより一段と下落基調が強くなったが、エネルギー単価の急上昇によりコストも増加し、2022年の平均は298.7円/㎡・月、2023年1～6月までの平均で330.0円/㎡・月となっている。

【参考】直近18か月のエネルギーコスト（円/㎡・月）

22/01	253.6	22/07	336.7	23/01	441.7
22/02	272.3	22/08	368.8	23/02	410.8
22/03	254.9	22/09	360.1	23/03	364.1
22/04	233.4	22/10	314.0	23/04	262.9
22/05	223.7	22/11	321.0	23/05	227.3
22/06	262.3	22/12	386.0	23/06	265.3

【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～2023年6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物件。毎月約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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 各指標は速報値であり、算出にあたっては調査時点毎で得られたデータを使用しているため後日公表される数値と異なる場合がある