

オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査 (2023年12月まで)

2024年3月1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も年内後半からはやや落ち着き

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月から定期的に発表している。今回は、2023年12月までの調査結果について公表する。

調査の結果、2022年12月時点に比べてエネルギー単価が158pt→170pt、コストが109pt→116ptとなり、昨年からの上昇が続いているものの、年内後半からはやや落ち着き始めた傾向も確認できた。

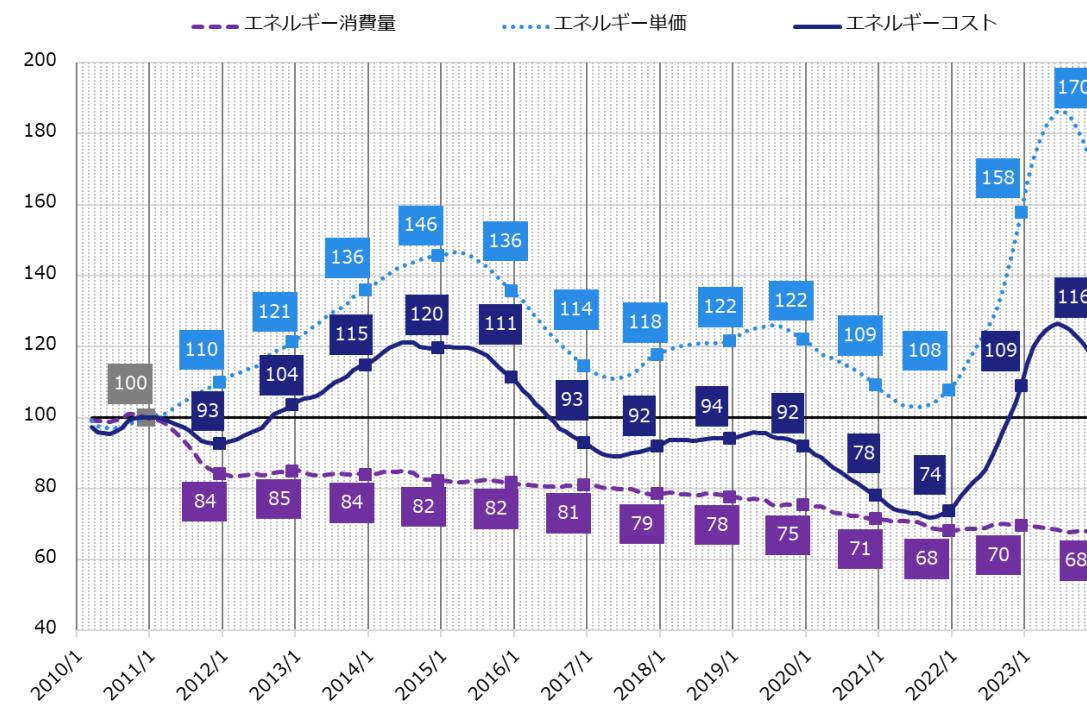
2023年12月時点の調査結果

エネルギー消費量	68pt (-2)
エネルギー単価	170pt (+12)
エネルギーコスト	116pt (+7)

※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2022年12月調査時点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 (MJ/m²・月) の推移

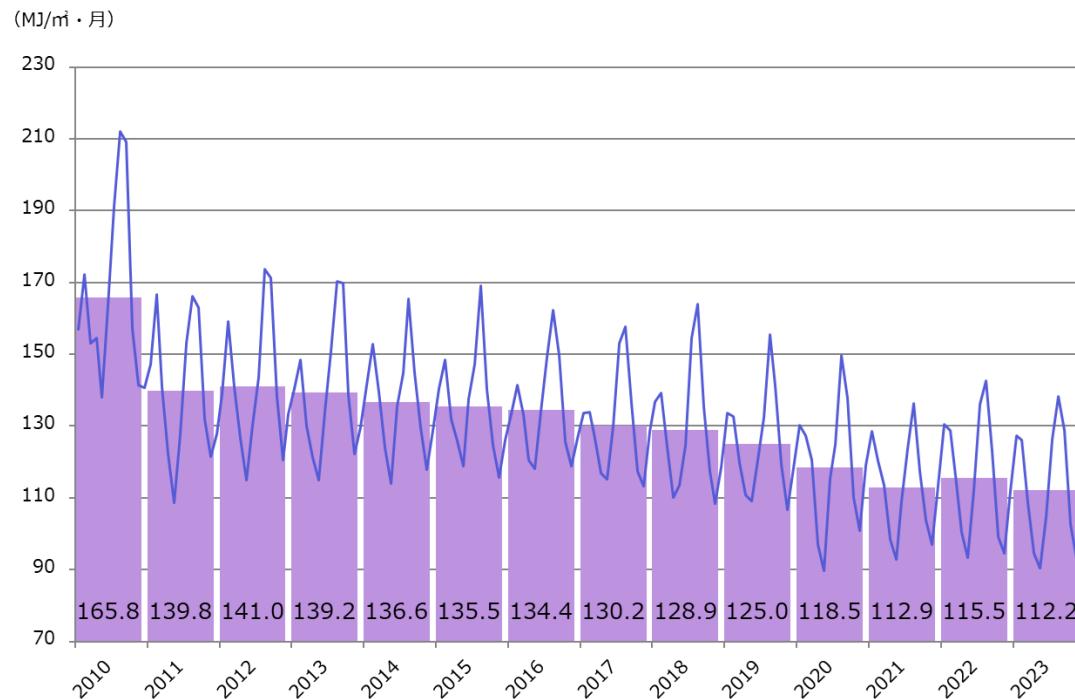
エネルギー消費量: 2023年は平均112.2MJ/m²・月 (年換算1,346MJ/m²)

エネルギー消費量の2023年は平均112.2MJ/m²・月 (年換算1,346MJ/m²) であり、2010年(165.8MJ/m²・月、1,990MJ/m²・年)比で約32%の減少、2020年比で約5%の減少、2022年比では約3%の減少となっている。コロナ禍が明け、出社人数も増加している状況の中でエネルギー消費量が減少していることが確認できる。

【参考】直近18ヶ月のエネルギー消費量 (MJ/m²・月)

22/07	136.0	23/01	127.2	23/07	126.5
22/08	142.7	23/02	126.0	23/08	138.3
22/09	123.0	23/03	108.7	23/09	128.8
22/10	99.1	23/04	94.6	23/10	102.5
22/11	94.5	23/05	90.4	23/11	93.1
22/12	112.1	23/06	104.9	23/12	105.5

【図表2】エネルギー消費量 (MJ/m²・月) の推移



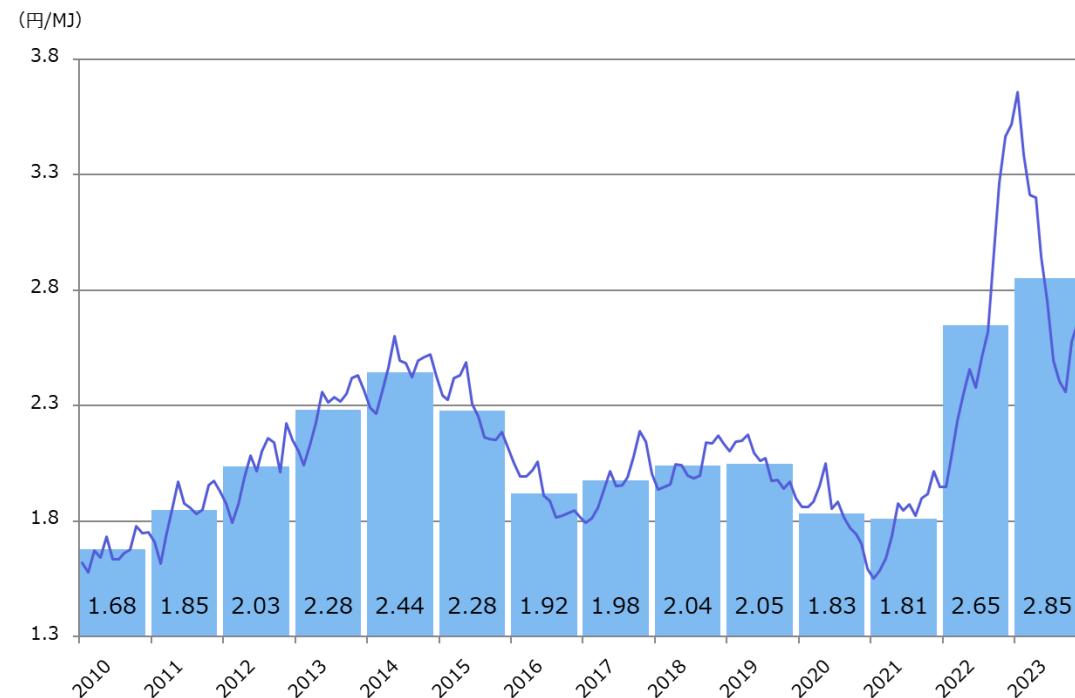
エネルギー単価: 2023年は平均2.85円/MJ

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、2023年1月に最高で3.66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年の平均は2.85円/MJで最高値となっている。

【参考】直近18ヶ月のエネルギー単価（円/MJ）

22/07	2.51	23/01	3.66	23/07	2.49
22/08	2.62	23/02	3.38	23/08	2.40
22/09	2.97	23/03	3.21	23/09	2.36
22/10	3.26	23/04	3.20	23/10	2.58
22/11	3.46	23/05	2.94	23/11	2.66
22/12	3.51	23/06	2.75	23/12	2.57

【図表3】エネルギー単価（円/MJ）の推移



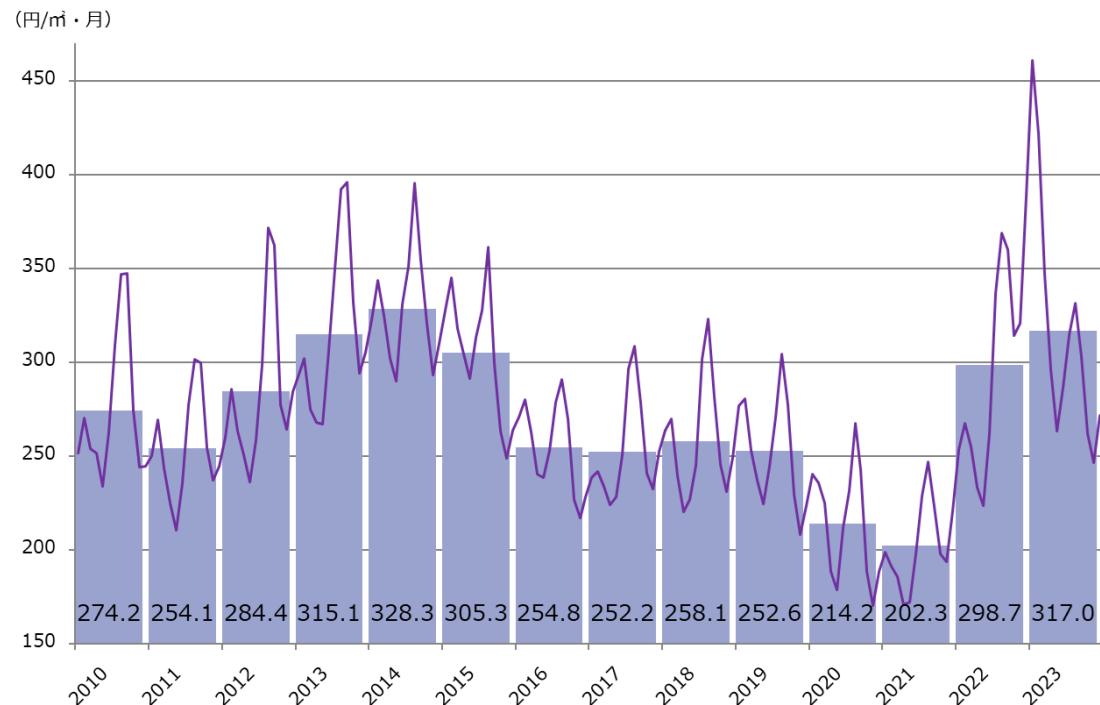
エネルギーコスト：2023年は平均317.0（円/m²・月）

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、テレワークの普及等によるエネルギー消費量の緩やかな減少とともにコストも減少していたが、2022年からエネルギー単価が急上昇することでコストも急増し、2023年の平均は317.0円/m²・月となった。

【参考】直近18ヶ月のエネルギーコスト（円/m²・月）

22/07	336.7	23/01	460.8	23/07	314.5
22/08	368.8	23/02	421.7	23/08	331.6
22/09	360.1	23/03	346.8	23/09	302.5
22/10	314.0	23/04	296.2	23/10	261.9
22/11	321.0	23/05	263.2	23/11	246.4
22/12	386.0	23/06	286.5	23/12	271.8

【図表4】エネルギーコスト（円/m²・月）の推移



調査概要

調査期間	2009年4月～2023年12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