

オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査 (2024年6月まで)

2024年9月17日

ザイマックス不動産総合研究所

エネルギー単価・コストは前回調査より減少

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、2024年6月までの調査結果について公表する。

調査の結果、2023年12月から2024年6月の推移はエネルギー単価が170→153、コストが116→101となった。単価は過去に比べ高い傾向は続いているものの、エネルギー消費量の経年的な減少により、エネルギーコストは調査開始時点とほぼ同水準となっている。

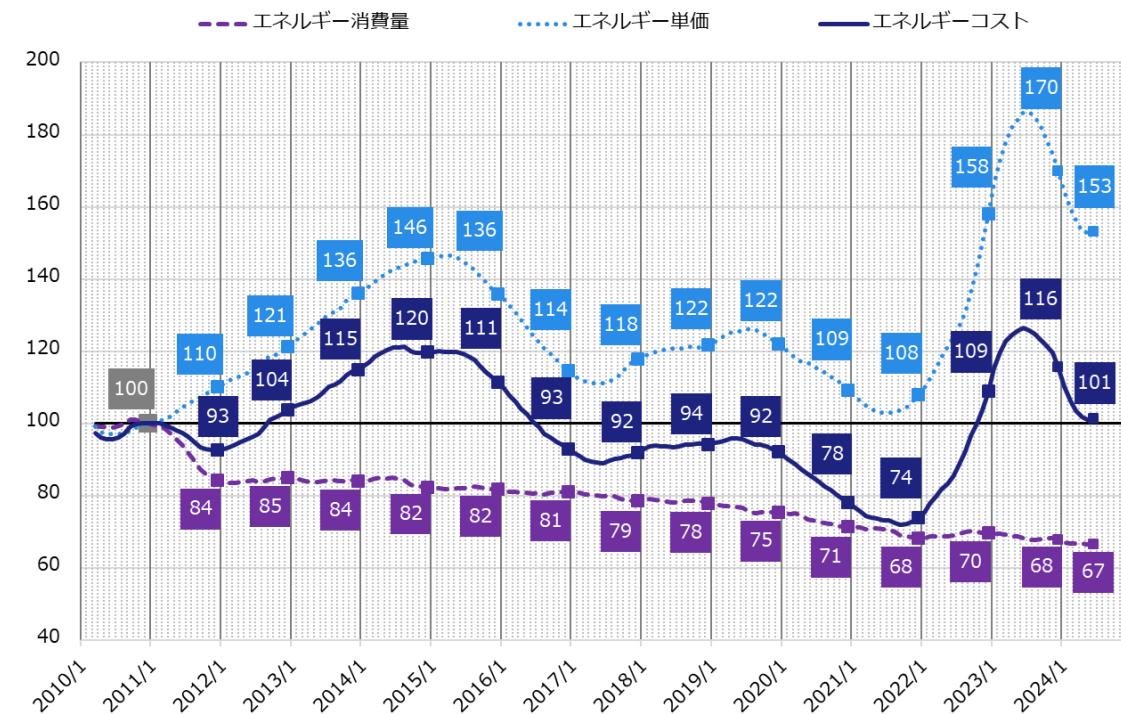
2024年6月時点の調査結果

エネルギー消費量	67 (-1pt)
エネルギー単価	153 (-17pt)
エネルギーコスト	101(-15pt)

※各スコアは12ヶ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。末頁の調査概要も併せて参考のこと

※括弧内は2023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



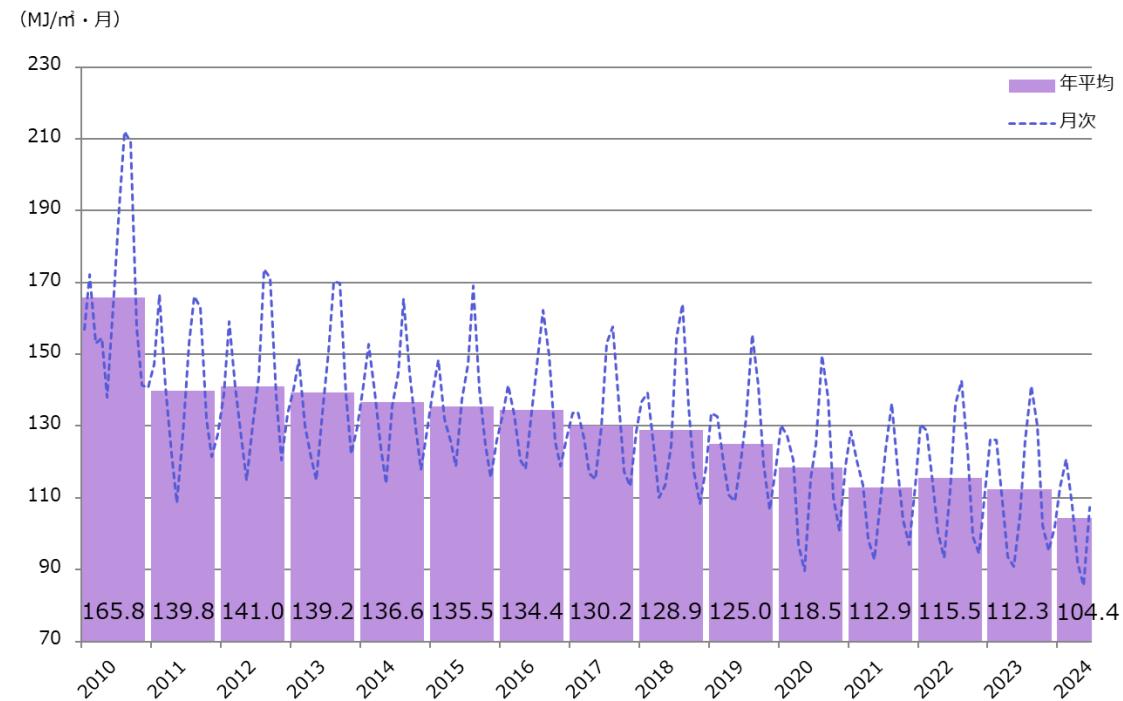
エネルギー消費量: 2024年1~6月は平均104.4MJ/m²・月 (年換算1,253MJ/m²)

2024年1~6月のエネルギー消費量は、平均104.4MJ/m²・月 (年換算で1,253MJ/m²) であり、2010年と比較して約37%の減少、2023年と比較して約7%の減少となった。これは、調査開始以来の過去最低値である。

【参考】直近18ヶ月のエネルギー消費量 (MJ/m²・月)

23/01	126.4	23/07	126.2	24/01	113.0
23/02	126.0	23/08	141.2	24/02	120.7
23/03	108.7	23/09	130.0	24/03	107.7
23/04	93.6	23/10	102.3	24/04	92.2
23/05	90.8	23/11	95.3	24/05	85.6
23/06	105.0	23/12	102.0	24/06	107.4

【図表2】エネルギー消費量 (MJ/m²・月) の推移



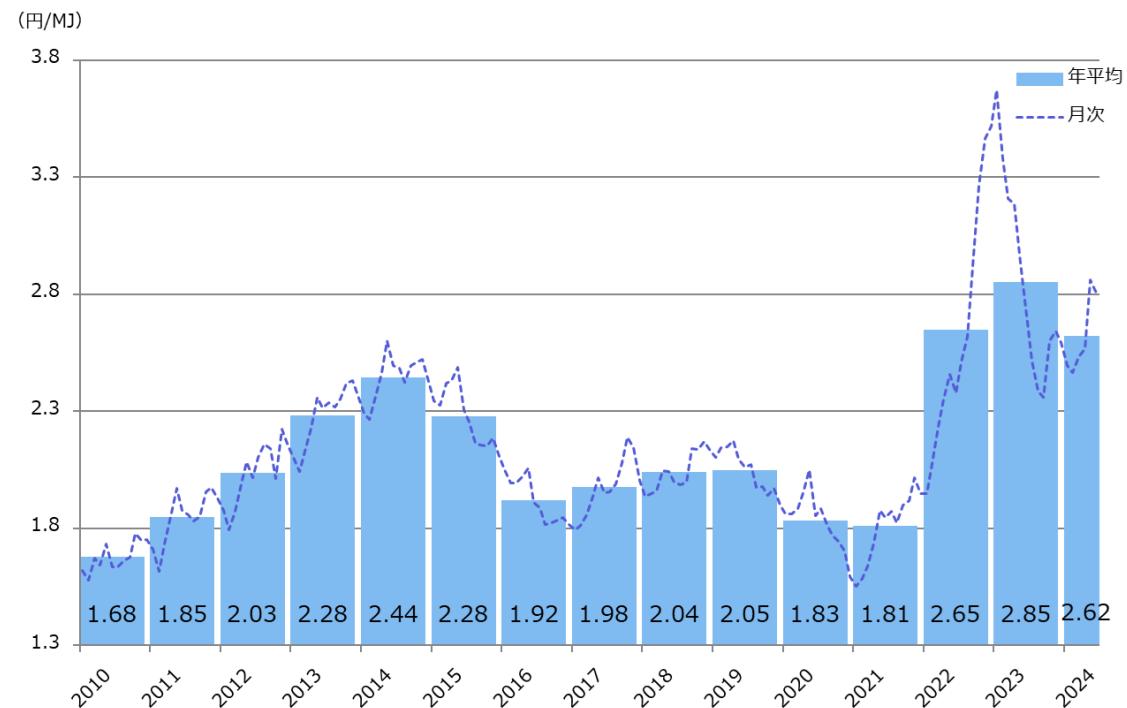
エネルギー単価: 2024年1~6月は平均2.62円/MJ

2024年1~6月の平均は2.62円/MJとなった。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年から急上昇し、2023年には調査開始以来最高値となった。しかし、2024年1月~6月平均では下落した。

【参考】直近18ヶ月のエネルギー単価（円/MJ）

23/01	3.67	23/07	2.51	24/01	2.49
23/02	3.38	23/08	2.39	24/02	2.46
23/03	3.21	23/09	2.36	24/03	2.53
23/04	3.19	23/10	2.60	24/04	2.57
23/05	2.93	23/11	2.64	24/05	2.86
23/06	2.74	23/12	2.59	24/06	2.80

【図表3】エネルギー単価（円/MJ）の推移



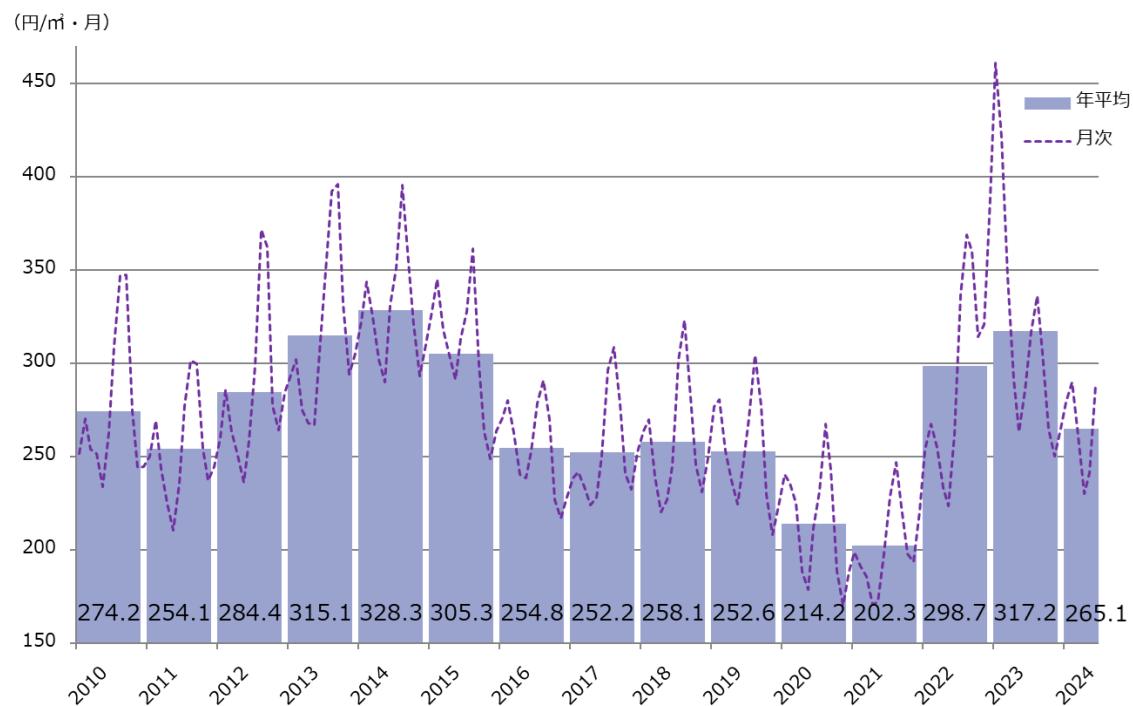
エネルギーコスト: 2024年1~6月は平均265.1(円/m²・月)

2024年1~6月の平均は265.1円/m²・月となった。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年を境に減少に転じた。2022年にはエネルギー単価の急上昇に伴いコストも急増し、2023年の平均は317.2円/m²・月となつたが、その後再び減少傾向に転じた。

【参考】直近18ヶ月のエネルギーコスト (円/m²・月)

23/01	460.8	23/07	317.0	24/01	279.4
23/02	421.2	23/08	336.0	24/02	290.0
23/03	346.5	23/09	305.4	24/03	261.6
23/04	291.4	23/10	264.7	24/04	230.1
23/05	263.2	23/11	250.2	24/05	241.4
23/06	285.5	23/12	265.0	24/06	288.7

【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～2024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)</p> <p>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）</p> <p>⇒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）</p> <p>⇒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）</p> <p>⇒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