

オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査 (2024年12月まで)

2025年3月3日

ザイマックス不動産総合研究所

エネルギー単価・コストは前年より減少も高水準を維持

ザイマックス不動産総合研究所は、首都圏のオフィスビルを対象に「オフィスビルエネルギー消費量およびコスト調査」を2010年1月から定期的に発表している。今回は、2024年12月までの調査結果を公表する。

調査によると、2023年12月から2024年12月にかけてエネルギー単価は170→161、コストは116→108に減少。単価の急上昇は落ち着いたが、2021年以前と比較すると高水準な状態が続いている。消費量は減少傾向にあるものの、コスト全体は依然としてやや高めで推移している。

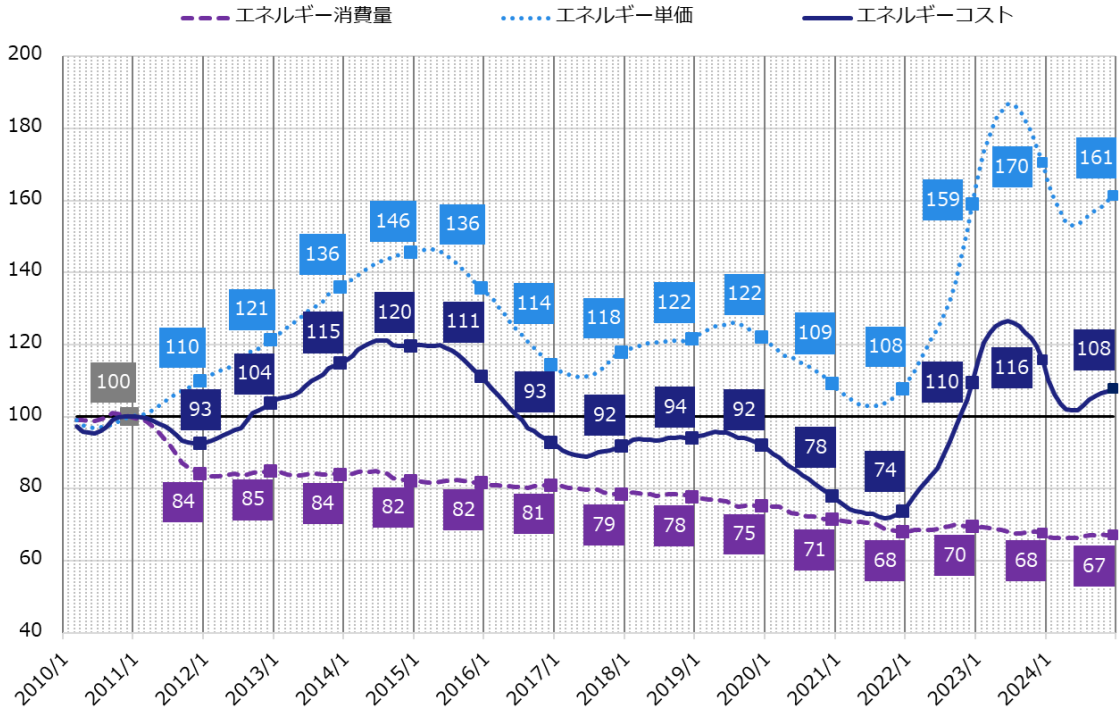
2024年12月時点の調査結果

エネルギー消費量	67 (-1pt)
エネルギー単価	161 (-9pt)
エネルギーコスト	108 (-8pt)

※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照のこと

※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



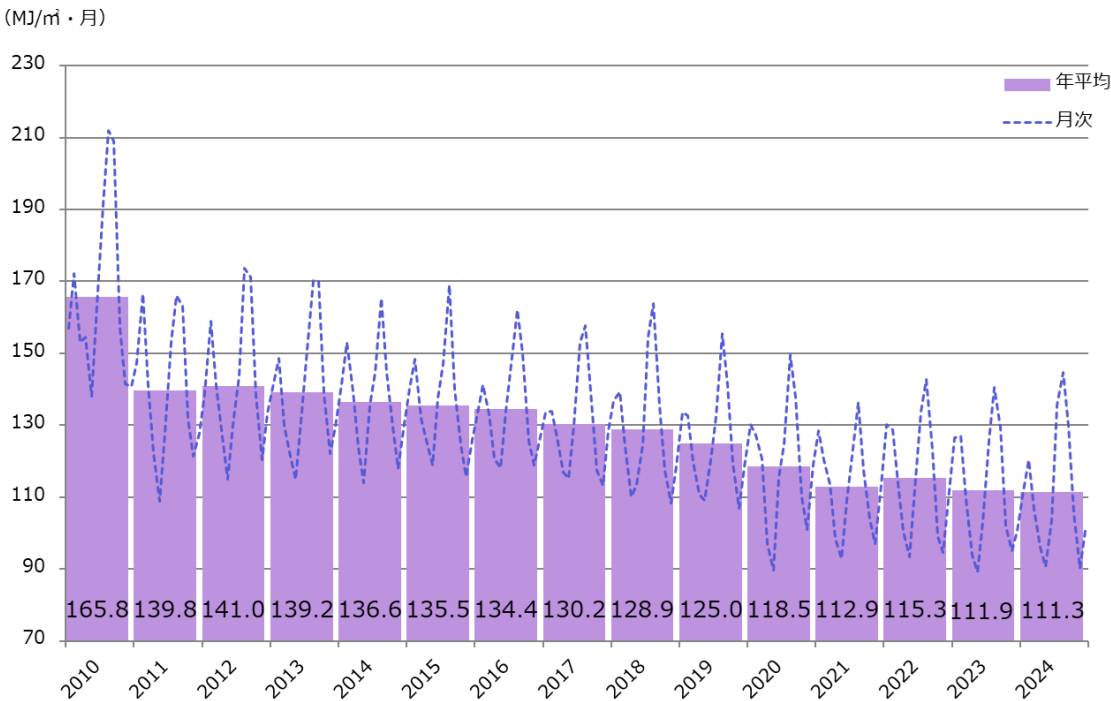
エネルギー消費量:2024年は平均111.3MJ/m²・月 (年換算1,336MJ/m²)

2024年のエネルギー消費量は、平均111.3MJ/m²・月 (年換算で1,336MJ/m²) だった。2010年比で約33%、2023年比で約1%の減少となり、調査開始以来の過去最低値を記録した。省エネ技術の向上や設備の高効率化に加え、リモートワークの普及などオフィス利用の変化が進んでいることが、消費量減少の主な要因と考えられる。

【参考】直近18ヶ月のエネルギー消費量 (MJ/m²・月)

23/07	125.7	24/01	111.7	24/07	135.7
23/08	140.5	24/02	120.5	24/08	144.7
23/09	129.3	24/03	106.5	24/09	129.7
23/10	101.9	24/04	96.1	24/10	105.6
23/11	94.9	24/05	90.7	24/11	90.3
23/12	100.8	24/06	103.7	24/12	100.7

【図表2】エネルギー消費量 (MJ/m²・月) の推移



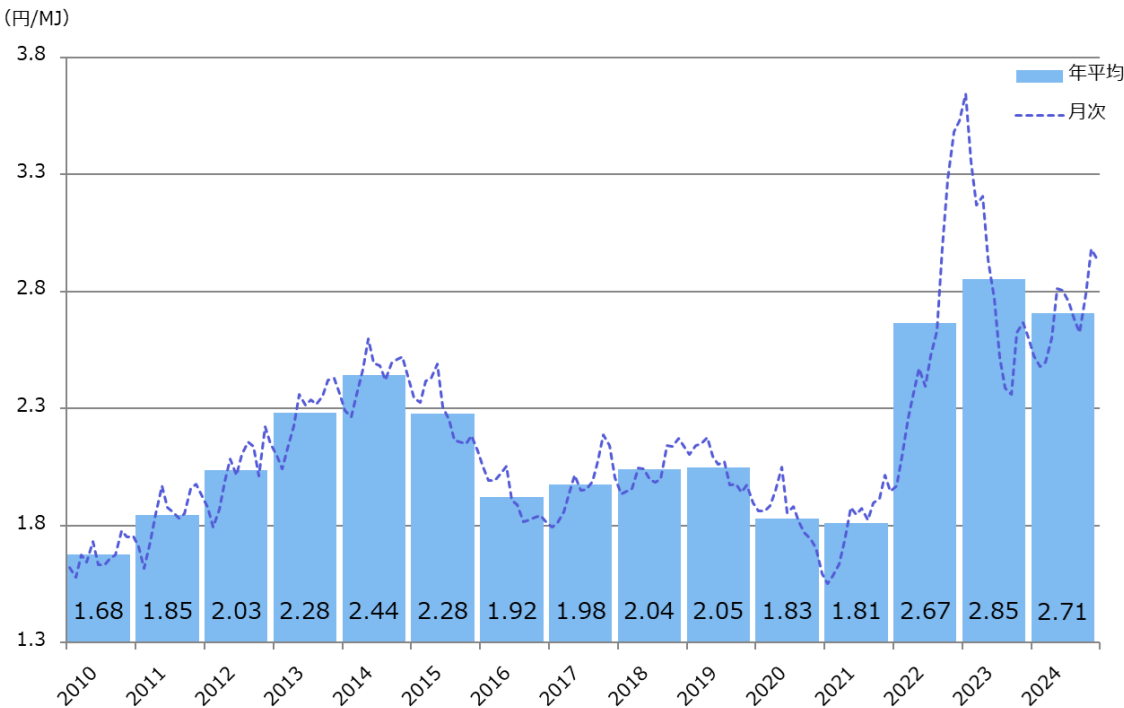
エネルギー単価:2024年は平均2.71円/MJ

2024年の平均は2.71円/MJとなった。2022年に急激に上昇した単価は、2024年も高止まりしている主な要因は、ウクライナ侵攻による燃料供給不安や、OPECの減産による原油・LNG価格の高騰、さらに円安進行による輸入コスト増などである。月次で見ると2023年後半には円高傾向やLNG市場の安定により一時的に単価は落ち着いたものの、2024年に入ると中東情勢の不安定化や政府の補助金縮小の影響を受け、再び上昇傾向が見られる。

【参考】直近18ヶ月のエネルギー単価（円/MJ）

23/07	2.52	24/01	2.52	24/07	2.75
23/08	2.39	24/02	2.48	24/08	2.68
23/09	2.36	24/03	2.50	24/09	2.63
23/10	2.63	24/04	2.60	24/10	2.79
23/11	2.67	24/05	2.81	24/11	2.98
23/12	2.60	24/06	2.80	24/12	2.94

【図表3】エネルギー単価（円/MJ）の推移



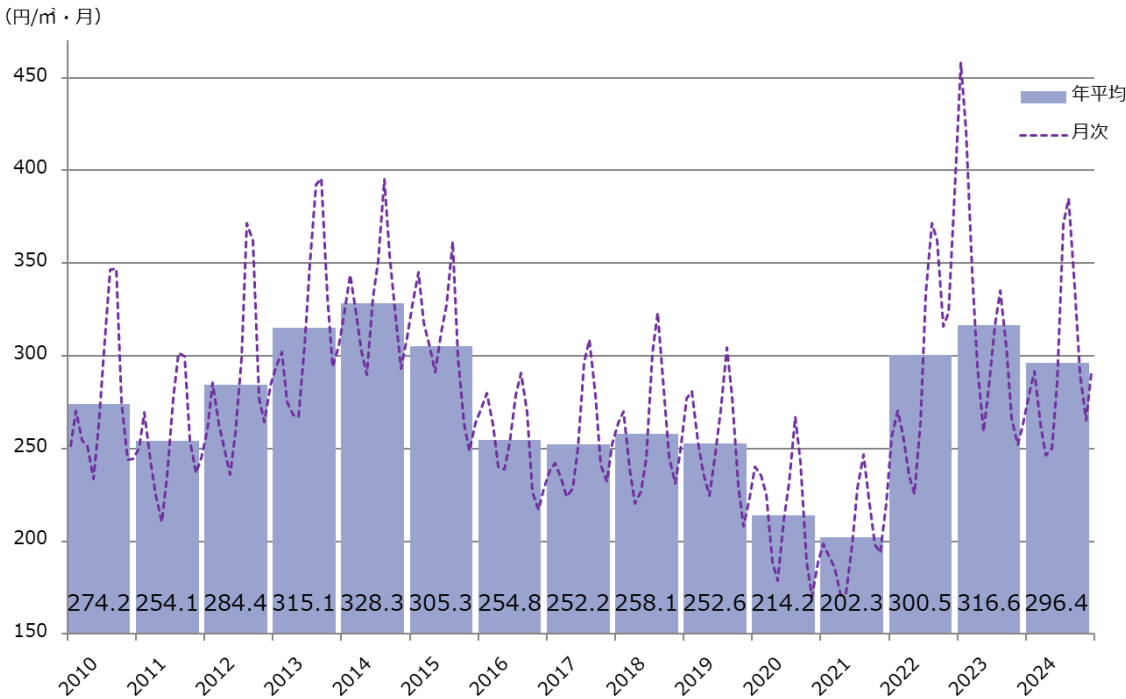
エネルギーコスト:2024年は平均296.4(円/㎡・月)

2024年の平均は296.4円/㎡・月となり、2023年よりは低いものの、依然として高い。エネルギー単価の高騰が主因であり、消費量の減少にもかかわらずコストは高水準を維持している。2022年より始まった急激な上昇は、2023年以降はやや落ち着いたものの、2024年も高止まりしており、今後のエネルギー価格や補助金の動向が重要となる。

【参考】直近18ヶ月のエネルギーコスト (円/㎡・月)

23/07	316.7	24/01	279.5	24/07	371.1
23/08	335.2	24/02	291.5	24/08	384.8
23/09	304.6	24/03	263.0	24/09	337.1
23/10	266.1	24/04	246.2	24/10	290.4
23/11	251.8	24/05	250.3	24/11	265.3
23/12	263.4	24/06	286.1	24/12	291.1

【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～2024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