

オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査 (2025年6月まで)

2025年9月10日

ザイマックス総研

エネルギー単価・コストは引き続き高水準を維持

ザイマックス総研は、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、2025年6月までの調査結果を公表する。

調査によると、エネルギー単価は直近で162から166へ、エネルギーコストは108から112へと上昇した。単価は2023年初頭の急激な高騰からは落ち着きを取り戻しつつあるものの、依然として2021年以前を大幅に上回る水準で推移している。

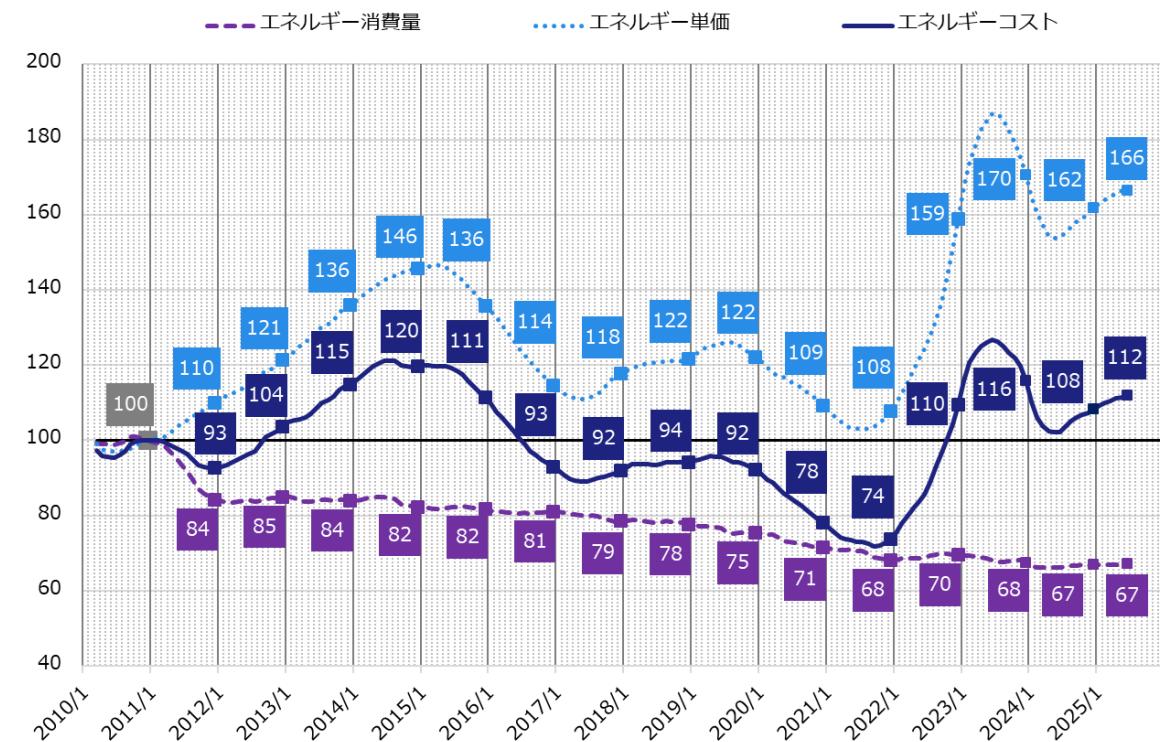
2025年6月時点の調査結果

エネルギー消費量	67 (0pt)
エネルギー単価	166 (+4pt)
エネルギーコスト	112 (+4pt)

※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2024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

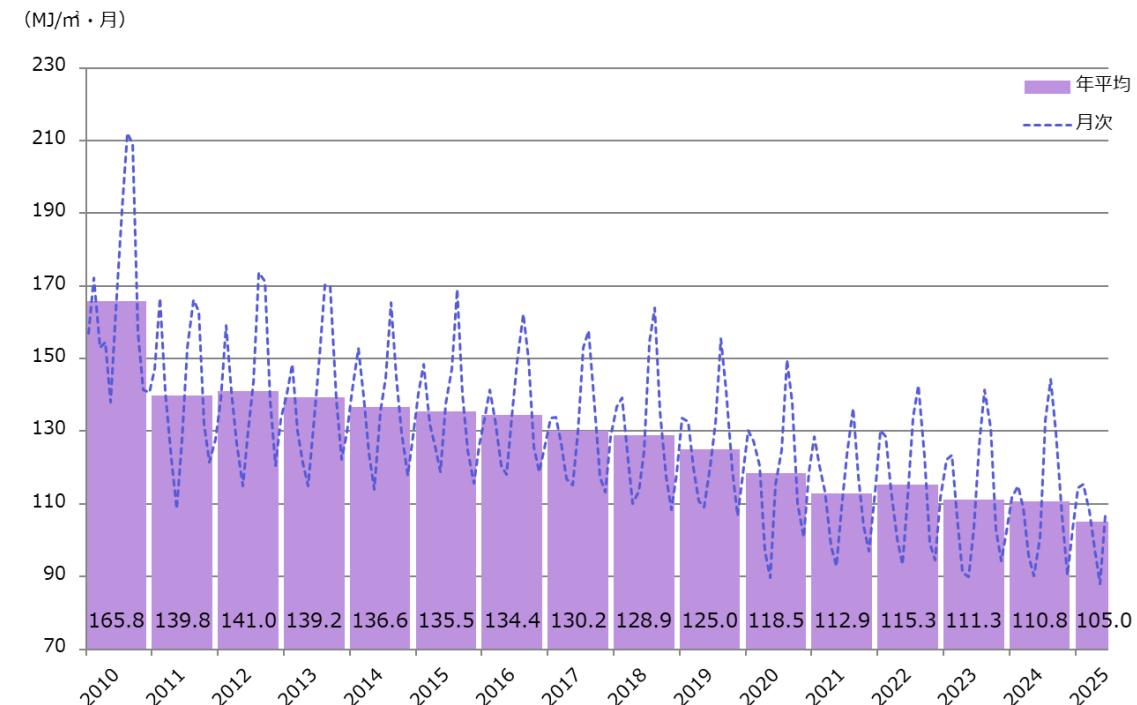


エネルギー消費量: 2025年1~6月は平均105.0MJ/m²・月 (年換算1,260MJ/m²)

2025年1~6月の平均消費量は105.0MJ/m²・月であった。今回の結果 (データ・数値・集計など) では前年平均110.8MJ/m²・月を下回っているが、これは電力消費のピークである夏季を含まない数値であることには留意する必要がある。各月の数値をみると、前年同月を上回っている月もみられるため、削減傾向が継続しているか判断するためには今後の動向を注視する必要があるだろう。

【参考】直近18ヶ月のエネルギー消費量 (MJ/m²・月)

24/01	111.7	24/07	133.1	25/01	114.4
24/02	115.0	24/08	144.2	25/02	115.3
24/03	108.8	24/09	129.6	25/03	107.8
24/04	95.9	24/10	106.4	25/04	97.4
24/05	90.1	24/11	90.3	25/05	87.9
24/06	100.8	24/12	103.3	25/06	107.2

【図表2】エネルギー消費量 (MJ/m²・月) の推移

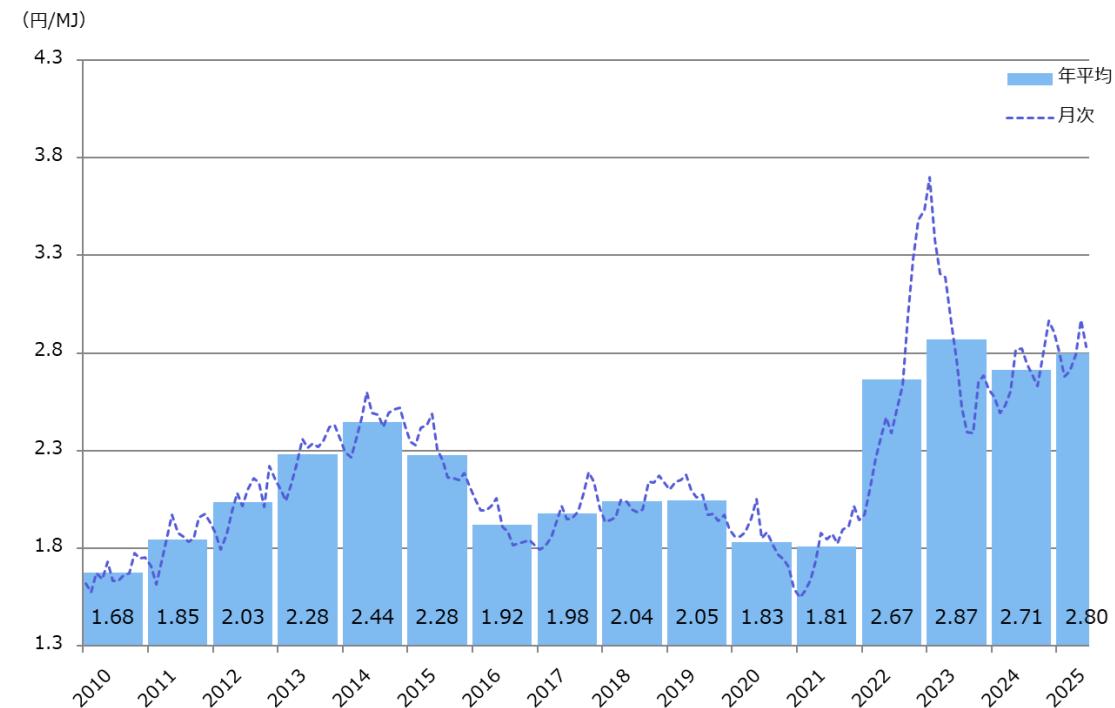
エネルギー単価: 2025年1~6月は平均2.80円/MJ

2025年1~6月のエネルギー単価は平均2.80円/MJとなり、2022年に急騰して以降続いている高水準を維持している。この背景には、依然として国際的な燃料価格が不安定であることに加え、継続する円安が輸入コストを押し上げているという構造的な要因がある。月次の推移をみると、2024年以降、中東の地政学リスクの高まりなどを背景とした単価の上昇が続いている。

【参考】直近18ヶ月のエネルギー単価（円/MJ）

24/01	2.58	24/07	2.74	25/01	2.80
24/02	2.49	24/08	2.69	25/02	2.68
24/03	2.53	24/09	2.63	25/03	2.71
24/04	2.60	24/10	2.78	25/04	2.79
24/05	2.82	24/11	2.97	25/05	2.97
24/06	2.82	24/12	2.91	25/06	2.83

【図表3】エネルギー単価（円/MJ）の推移

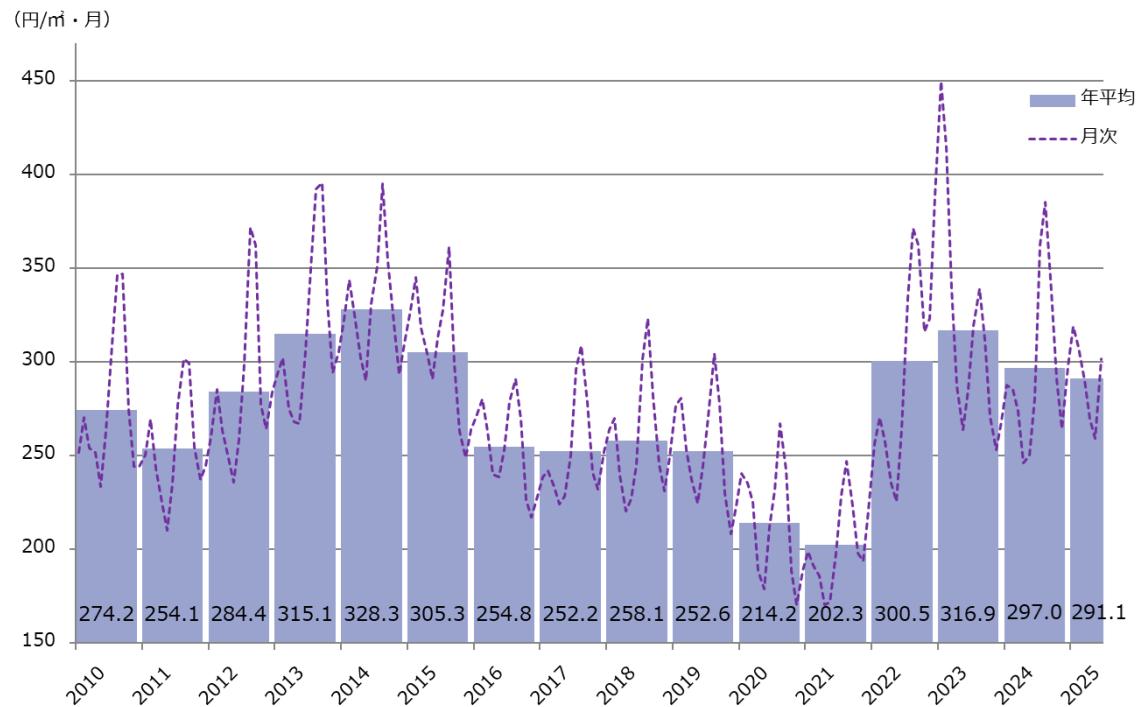


エネルギーコスト: 2025年1~6月は平均291.1(円/m³・月)

2025年1~6月のエネルギーコストは平均291.1円/m³・月となった。2023年のピークからはやや落ち着いたものの、コストは依然として高水準にある。エネルギー消費量の削減が進む一方で、単価の高止まりがコスト全体を押し上げる構図が続いている。今後の動向は、エネルギー価格と政府の支援策に大きく依存する状況だ。

【参考】直近18ヶ月のエネルギーコスト (円/m³・月)

24/01	287.8	24/07	362.6	25/01	319.1
24/02	285.6	24/08	385.2	25/02	307.9
24/03	273.9	24/09	337.7	25/03	289.8
24/04	246.2	24/10	291.0	25/04	269.4
24/05	250.2	24/11	264.2	25/05	259.0
24/06	280.8	24/12	298.1	25/06	301.5

【図表4】エネルギーコスト (円/m³・月) の推移

調査概要

調査期間	2009年4月～2025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 / m³・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 / m³・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