ザイマックス総研
RESEARCH REPORT

【東京 23 区】時代とともに変化するオフィス仕様 2026<詳細版>

2026 年 3 月 26 日

東京 23 区オフィスピラミッドを深堀りする

近年、働き方の多様化や DX の進展により、企業がオフィスに求める要件は劇的な変化を遂げている。単なるスペックの高さだけでなく、ワーカーの創造性を引き出す快適性や災害時の安全性、さらには周辺環境を含めた利便性（ウォーカビリティ）が重視されるようになっている。また、東京 23 区のオフィスストックが成熟期を迎える中で、旧耐震ビルの耐震化や既存ストックの機能更新は、都市の競争力を維持する上での重要課題である。

本レポートでは、東京 23 区の最新のオフィスピラミッド 2026(*1)のデータを基に、時代とともに変化してきたオフィス仕様の変遷を詳細に分析し、今後のオフィス戦略に資する知見を提供することを目的とする。

なお、当該調査では東京 23 区 9,362 棟のビルデータを用いているが、データ収集時点からビルの仕様に変更（例えば、リニューアルによって電気容量を増強した等）があった場合に、現時点の数値と異なる可能性がある点を留意いただきたい。

*1 2026 年 1 月 26 日公表「【東京 23 区】オフィスピラミッド 2026」
https://soken.xymax.co.jp/report/2601-stock_pyramid_2026.html

＜調査概要＞
調査時点：2025 年 12 月
調査対象：2026 年末時点において、延床面積 300 坪以上、1946 年以降に竣工した（予定含む）主な用途が事務所のオフィスビル（原則、自社ビルを除く）
調査地域：東京 23 区
調査方法：新聞記事など一般的に公開されている情報を基に、一部現地調査ならびに事業者にヒアリングを実施して集計

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

1. 使用したデータとビルの年代区分について

【ビルの仕様データ】

東京 23 区オフィスピラミッド 2026（棟数ベース）と同様、以下のビルを対象としている。

- 東京 23 区における延床面積 300 坪以上の主な用途が事務所のオフィスビル 9,362 棟
- 1946 年～2026 年竣工
- 中小規模ビルは延床面積 300～5,000 坪未満、大規模ビルは延床面積 5,000 坪以上

この中から、テナント募集用資料等で観測できた各仕様のデータ（収集時点）を用いている。

【Walkability Index データ】

本レポートでは、各ビルの立地環境を定量的に把握するため、Walkability Index（*2）を用いる。Walkability Index は日建設計総合研究所が作成した指標であり、対象地点から徒歩圏内に存在する各種施設の集積状況等をもとに、周辺環境をスコア化したものである。今回の分析では、ビル所在地に対応する Walkability Index を付与し、仕様データとあわせて集計・比較を行う。

なお、Walkability Index には用途特性を踏まえた複数の指標があり、本レポートでは「オフィス」と「住宅」の 2 種類のスコアを用いる。オフィス指標は就業者の利用が想定される施設等（カフェ、書店など）への近接性を、住宅指標は生活利便施設等（スーパーマーケット、公園など）への近接性を主に反映する。両指標を併用することで、オフィス立地としての特性に加え、周辺の生活環境としての特性もあわせて把握する。

また、今回の調査にあたっては日建設計総合研究所の協力のもと、Walkability Index データ（2025 年 7 月版）の提供を受けた。

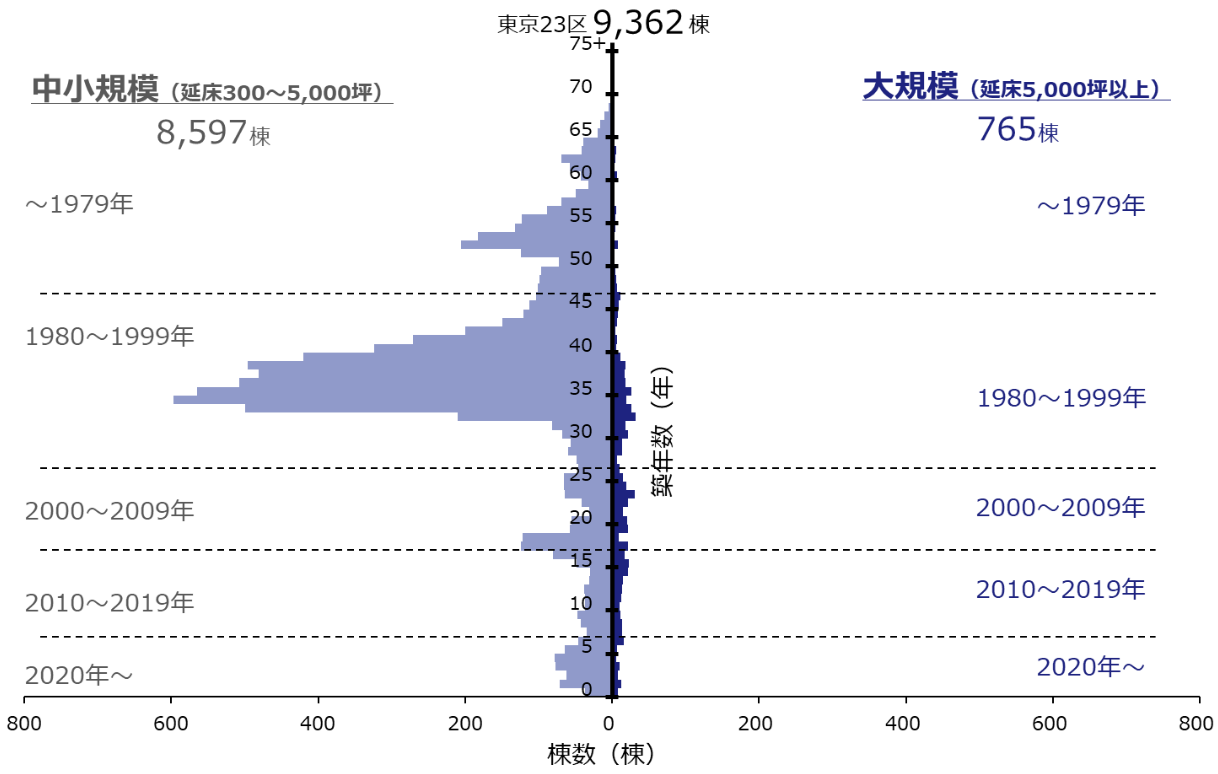
*2 Walkability Index（日建設計総合研究所）: https://www.nikken-ri.com/services/wi/index.html

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

【年代区分】

竣工年により、1979 年以前、1980～1999 年、2000～2009 年、2010～2019 年、2020 年～の 5 年代に区分した【図表 1】。

【図表 1】オフィスピラミッド 2026（棟数ベース）



本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

2. 各仕様の平均値（規模別、年代別）

各仕様について、中小規模ビルと大規模ビルの年代別の平均値を示す【図表 2、3】。

【図表 2】中小規模ビル：各仕様の平均値

	1979年以前	1980～1999年	2000～2009年	2010～2019年	2020年以降
階数	8F	8F	9F	9F	10F
延床面積	966坪	934坪	1,367坪	1,635坪	1,072坪
基準階	101坪	100坪	126坪	140坪	106坪
天井高	2,499㎜	2,518㎜	2,699㎜	2,748㎜	2,837㎜
床荷重	327kg/㎡	345kg/㎡	411kg/㎡	474kg/㎡	469kg/㎡
駅徒歩	3.1分	3.5分	3.4分	2.8分	2.9分
WIスコア（オフィス）	86	83	84	86	85
WIスコア（住宅）	89	87	87	89	88

【図表 3】大規模ビル：各仕様の平均値

	1979年以前	1980～1999年	2000～2009年	2010～2019年	2020年以降
階数	15F	18F	23F	23F	27F
延床面積	16,034坪	13,571坪	19,555坪	21,936坪	33,755坪
基準階	665坪	478坪	527坪	635坪	757坪
天井高	2,597㎜	2,618㎜	2,777㎜	2,860㎜	2,888㎜
床荷重	311kg	378kg	476kg	485kg	500kg
駅徒歩	2.5分	3.8分	2.7分	2.5分	2.0分
WIスコア（オフィス）	86	78	81	83	82
WIスコア（住宅）	88	82	84	86	85

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

中小規模ビル・大規模ビルともに、竣工年代が新しくなるほど天井高は上昇し、床荷重も概ね増加している。また、大規模ビルでは竣工年代が新しくなるほど高層化が進んでおり、2020 年以降は平均 27 階まで上昇している。

特に大規模ビルをみると 1980～1999 年年代は他年代と比べて延床面積および基準階面積が小さく、駅徒歩が長い傾向がみられる。この年代に比較的小さいビルの供給や相対的に駅距離のある立地の供給が一定程度増えた可能性を示唆している。背景として、バブル期前後の大量供給期という当時の供給構造により、規模・立地条件の分布が他年代と異なった影響が考えられる。

なお、中小規模ビルでは 2020 年以降、天井高は上昇している一方で、延床面積・基準階面積は 2010～2019 年より縮小している。これは、中小規模の新規供給が「高仕様化」と「大規模化」が必ずしも同時に進んでいないことを示している。

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

3. 各仕様の変化

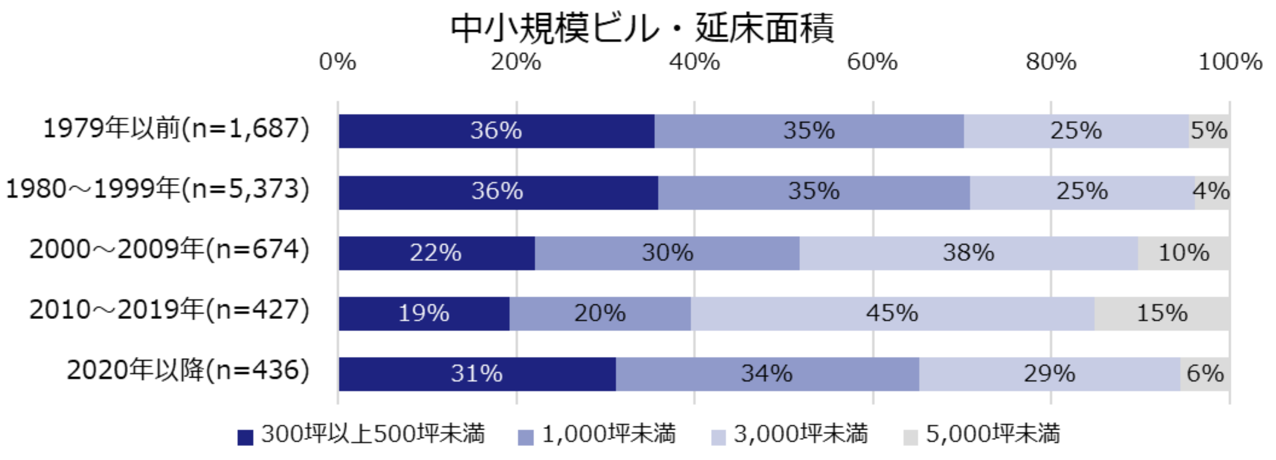
ビルの基本的な仕様について、規模別に各年代の変化を示す。

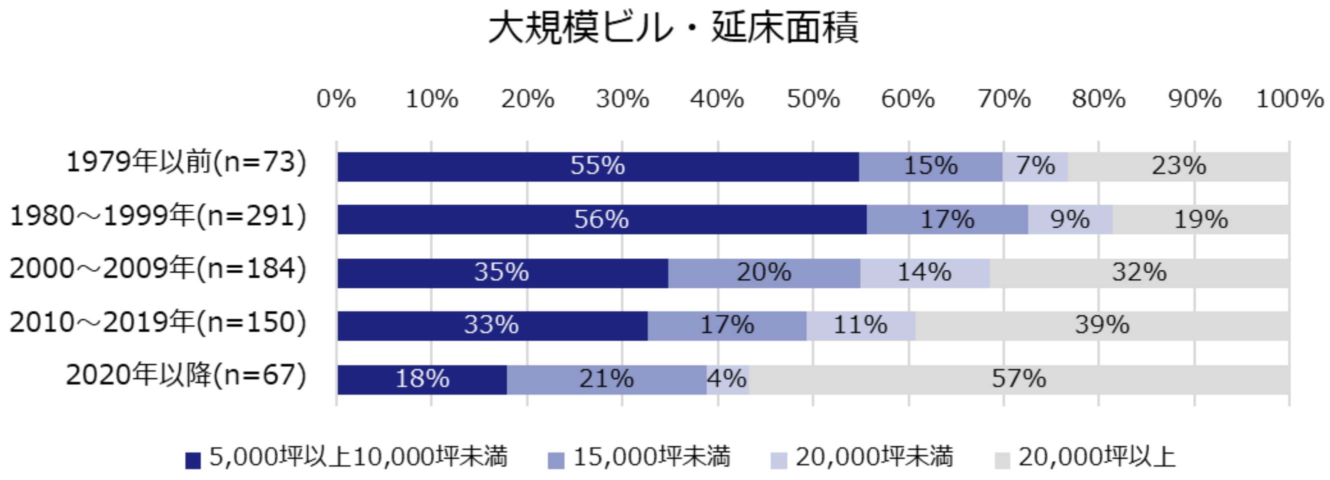
（1） 延床面積

延床面積 300～5,000 坪未満の中小規模ビルの面積分布をみると、1979 年以前および 1980～1999 年では 1,000 坪未満がいずれも 7 割超を占めている【図表 4】。これに対し、2000～2009 年は 52%、2010～2019 年は 39%まで低下しており、2000 年以降は相対的に小規模なビルの比率が縮小している。一方、2020 年以降は 1,000 坪未満が 65%まで再び上昇しており、直近の供給は小規模側の構成比が高まっている。

延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルの分布は、1999 年までは 10,000 坪未満のビルが 5 割超を占めていたが、2000 年以降は 20,000 坪以上のビルが増加しており、2020 年以降は半数以上を占めている。このことから、大規模ビルでは 2000 年以降に大型化が進展していることがわかる。

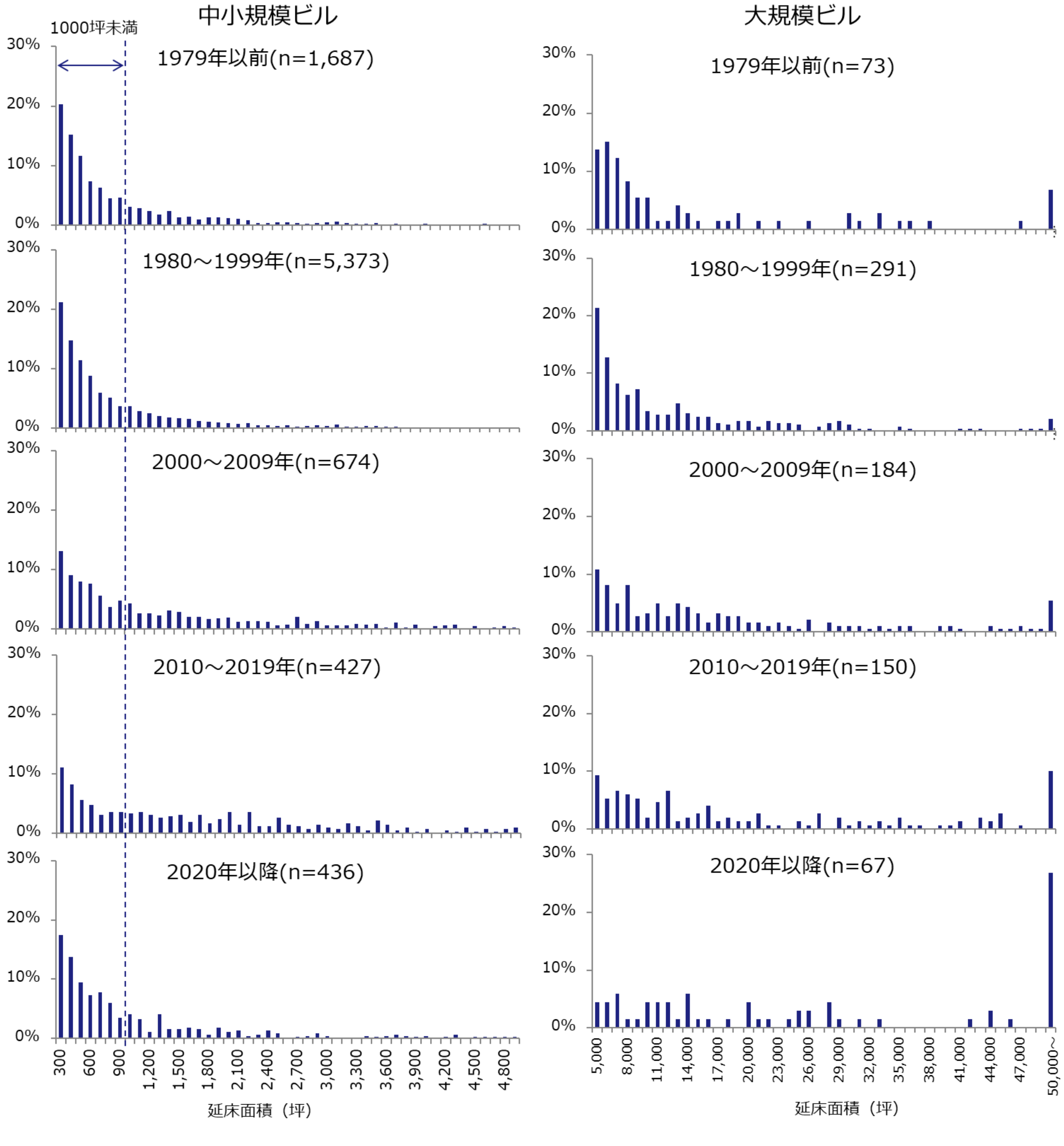
【図表 4】規模別・年代別の延床面積の割合





本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

【図表 5】規模別・年代別の延床面積の分布



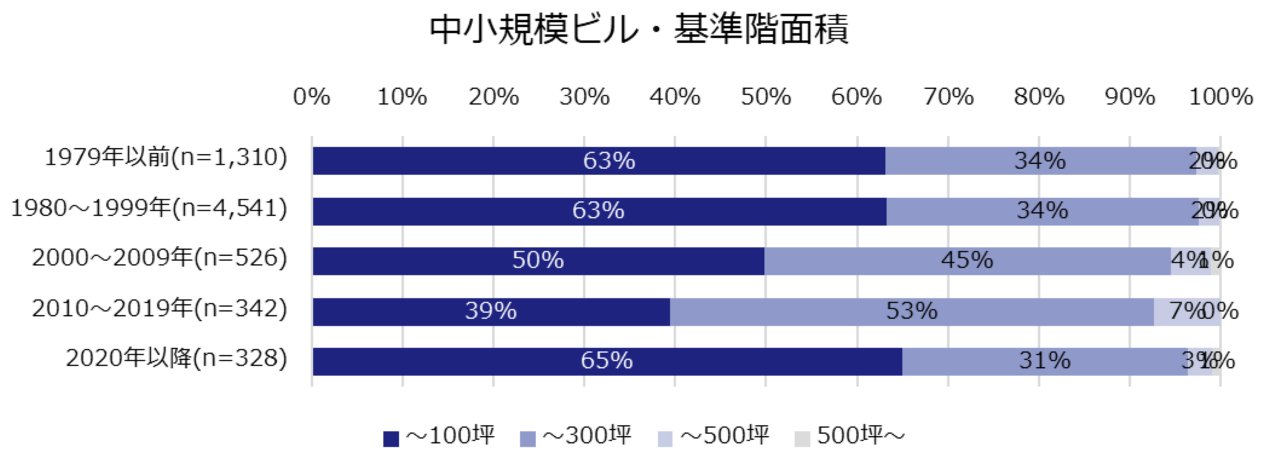
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

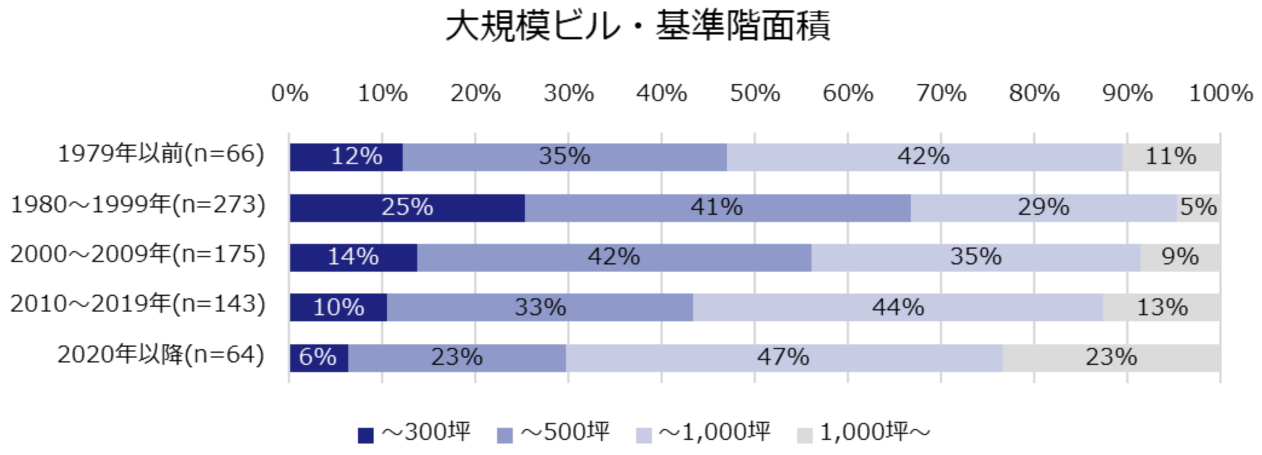
（2）基準階面積

基準階面積の分布をみると、中小規模ビルでは 1979 年以前および 1980～1999 年において 100 坪未満がいずれも 6 割超を占めている【図表 6】。2000～2009 年は 100 坪未満が 50%まで低下し、2010～2019 年は 39%と半数を下回ったものの、2020 年以降は再び過半数を占めるまで上昇しており、直近では小規模な基準階の構成比が高い。

大規模ビルでは、500～1,000 坪の比率が各年代で 3～5 割程度を占め、年代を通じて中心的なレンジとなっている。また、1,000 坪以上は年代が新しくなるにつれて割合が増え、2020 年以降は約 2 割まで上昇している。一方、1980～1999 年は 300 坪未満の割合が他年代より高く、相対的に小さい基準階の比率が高い。

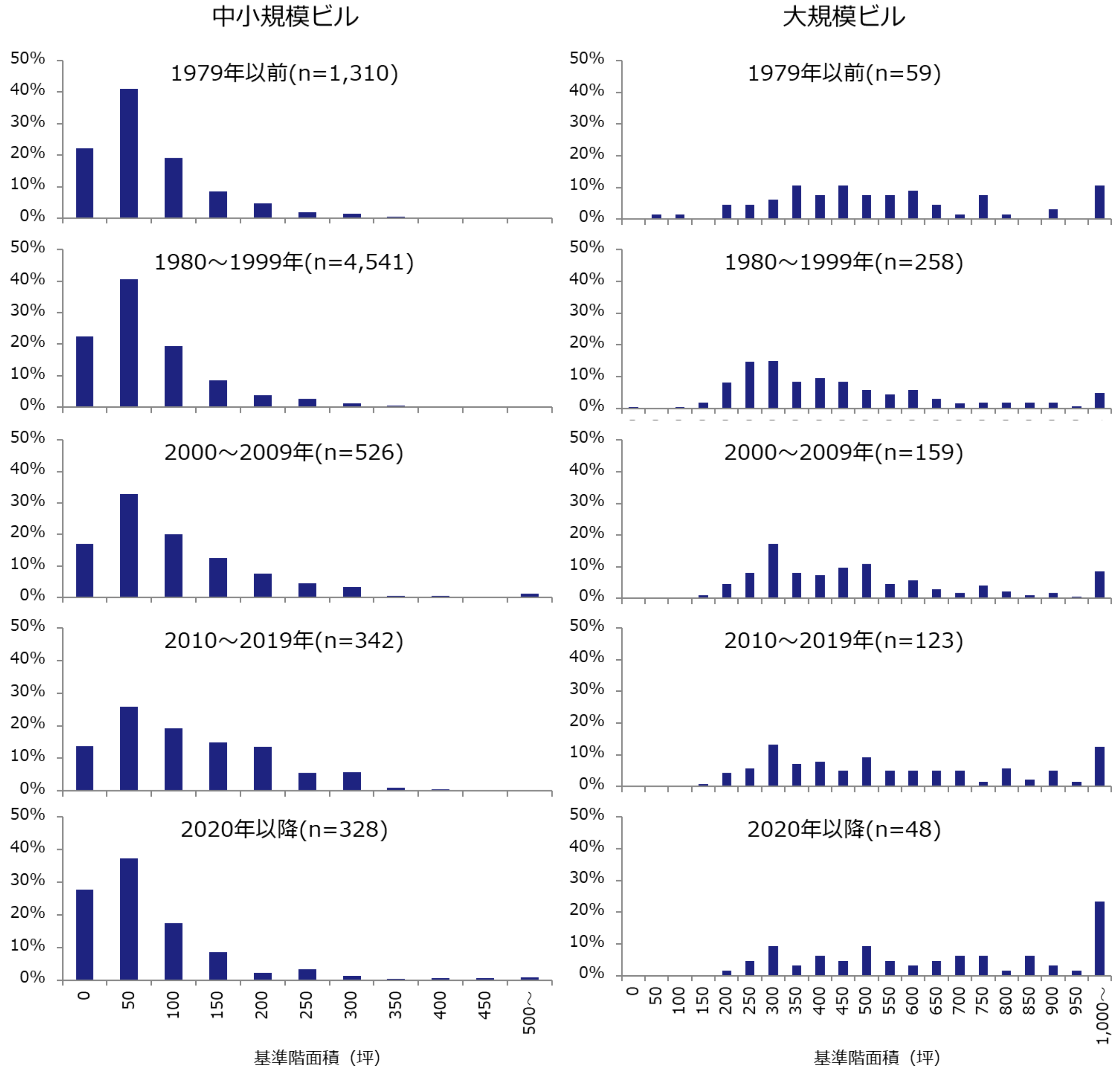
【図表 6】規模別・年代別の基準階面積





本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

【図表 7】規模別・年代別の基準階面積の分布



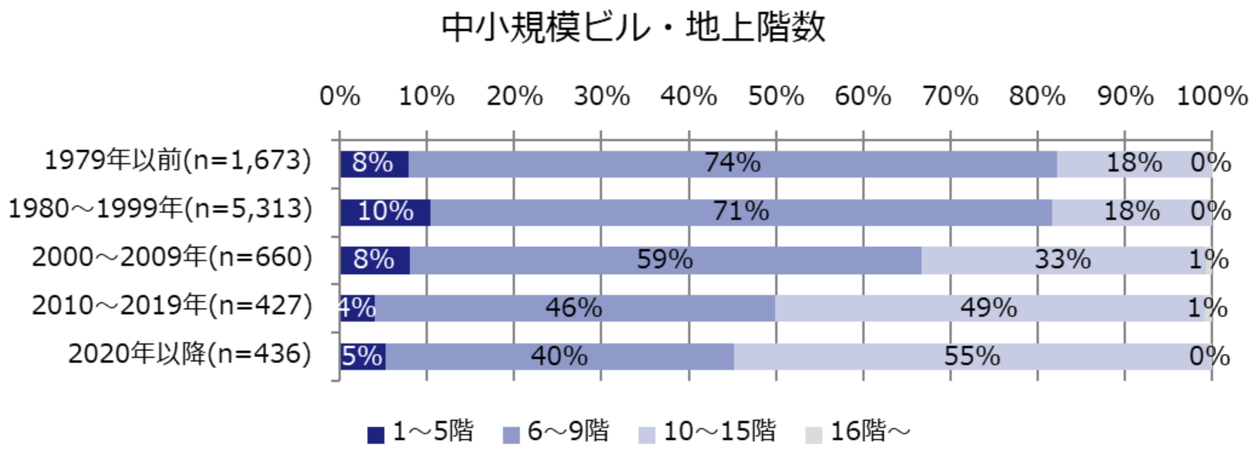
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

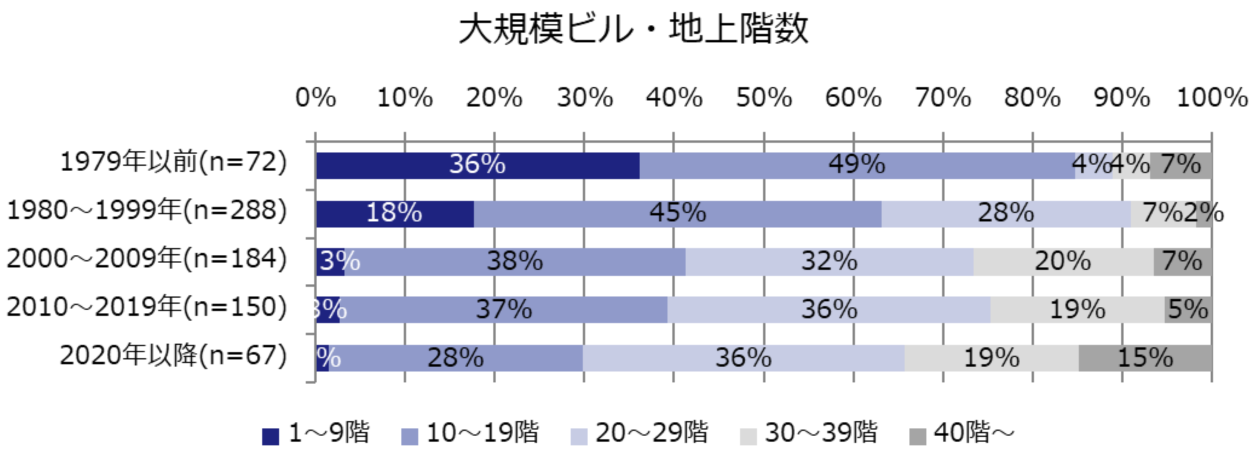
（3）地上階

地上階数の分布をみると、1979 年以前の年代では中小規模・大規模とも 9 階付近に山があり、9 階建てが最も多くみられる【図表 9】。これは高さ 31m 規制（いわゆる 100 尺規制）が設計上意識されたためと考えられる。

大規模ビルでは、1980～1999 年以降は 9 階以下のビルが減り、20 階前後を中心に分布が広がる。2000 年以降は高層側の裾がさらに伸び、2020 年以降は 30 階台に加えて 40 階付近にも一定の分布がみられ、超高層の供給が増加していることが確認できる。

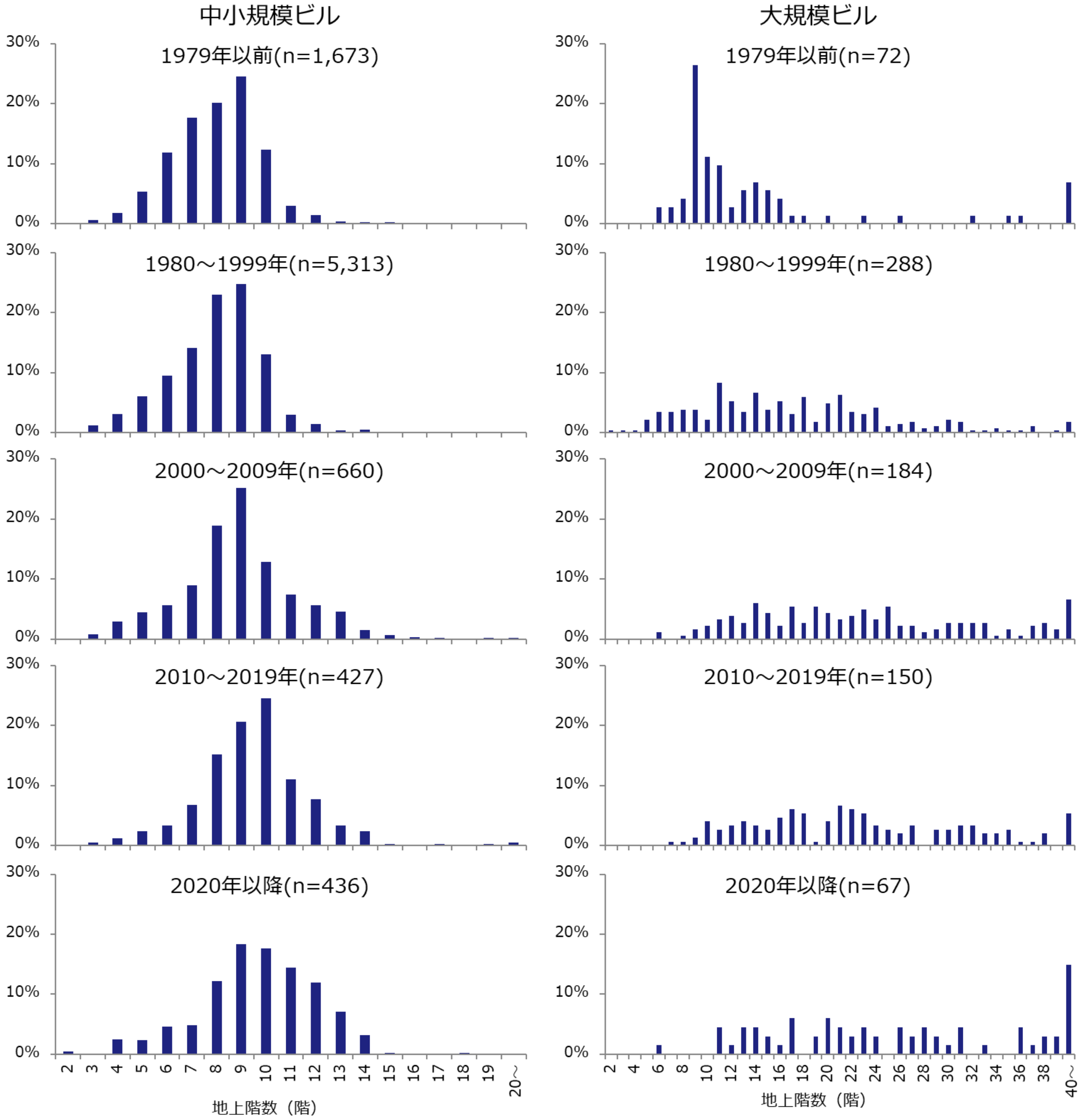
【図表 8】規模別・年代別の地上階数





本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

【図表 9】規模別・年代別の地上階数の分布



本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

（4） 天井高

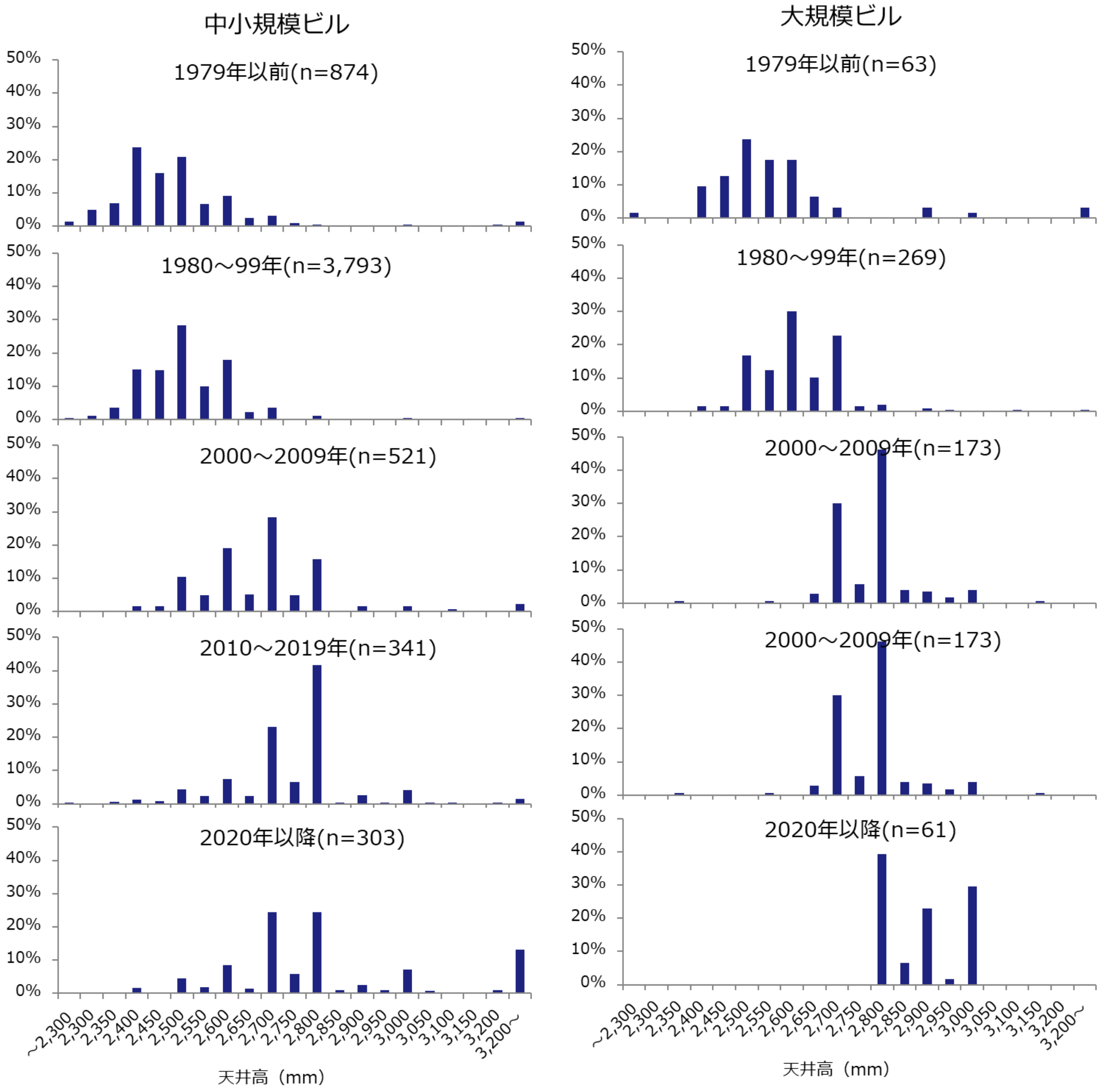
天井高の分布をみると、規模を問わず年代が新しくなるにつれて分布の中心が高いレンジへ移行している【図表 10】。中小規模ビルでは、1979 年以前および 1980～1999 年は 2,400～2,600mm 付近に集中しているのに対し、2000 年以降は 2,700～2,800mm 付近へ山が移り、2010～2019 年および 2020 年以降は 2,800mm 前後の比重が高い。

大規模ビルでは、この傾向がより明確である。～1979 年は 2,500～2,700mm 付近に分布がみられるが、1980～1999 年以降は 2,700mm 台へ移行し、2000 年以降は 2,800mm 前後に分布が集中している。さらに 2020 年以降は、2,900～3,000mm 台にも一定の分布がみられ、天井高の上限側が広がっている。

天井高の上昇は、OA 床やシステム天井の普及などにより、設備更新への対応など、貸室内の床下・天井内スペース確保の必要性が高まったことが背景にあると考えられる。さらに、以前は高さ制限のもと、階高を抑えて階数を増やし床面積を増やす建築を行っていたが、高さ制限が容積率制限に変わったことにより、階数を抑えずに天井高を高めて圧迫感の緩和することが可能になったことも要因の一つと考えられる。また、基準階面積が大きい大規模ビルでは、無柱空間化を含む計画・施工面の工夫が取り入れやすく、結果として天井高の確保が進んだ可能性がある。

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

【図表 10】規模別・年代別の天井高の分布



本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

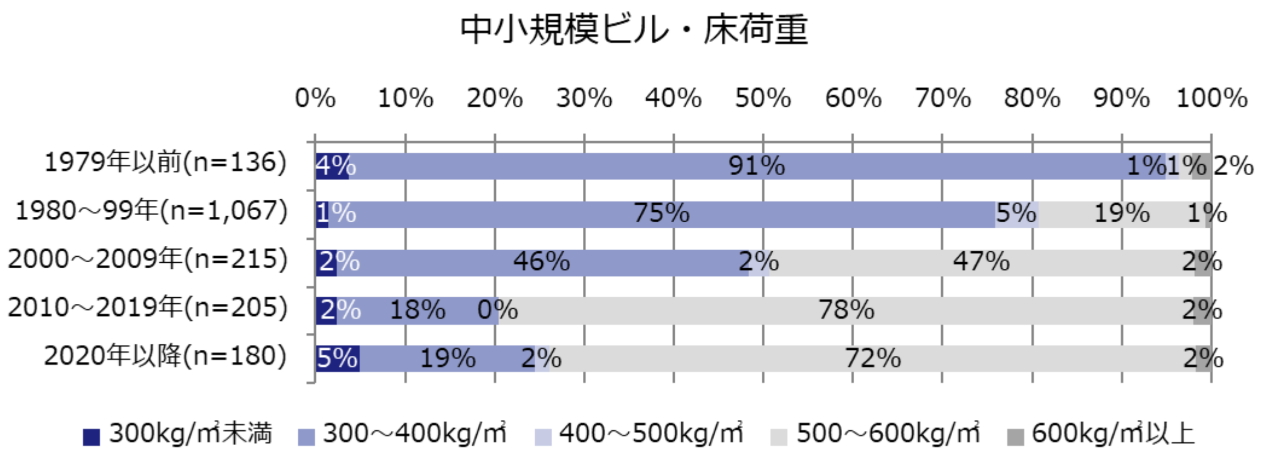
（5） 床荷重

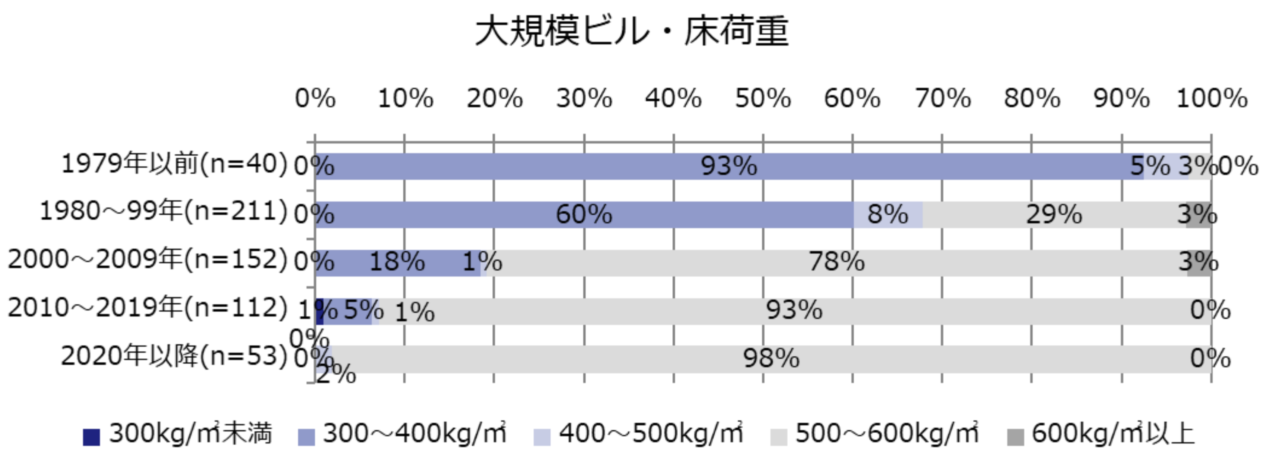
1 ㎡あたりの床が耐えられる重さを示す床荷重の分布をみると、中小規模ビルは年代によって構成が大きく変化している【図表 11】。～1979 年および 1980～1999 年は 300～400kg/㎡が中心であるが、2000～2009 年以降は 500～600kg/㎡の比率が急上昇しており、床荷重の高いビルが中心となっている。

大規模ビルでも同様に、1999 年までは 300～400kg/㎡が中心である一方、2000 年以降は 500～600kg/㎡が大多数を占める。

床荷重 300kg/㎡は建築基準法に基づく一般的な水準であり、500kg/㎡は書庫やサーバールーム等の重量物を貸室内に設置する場合に求められる水準を想定したものといえる。分布の推移からは、2000 年以降、規模を問わず 500～600kg/㎡が標準的なレンジとして定着してきたことが確認できる。

【図表 11】規模別・年代別の床荷重の割合





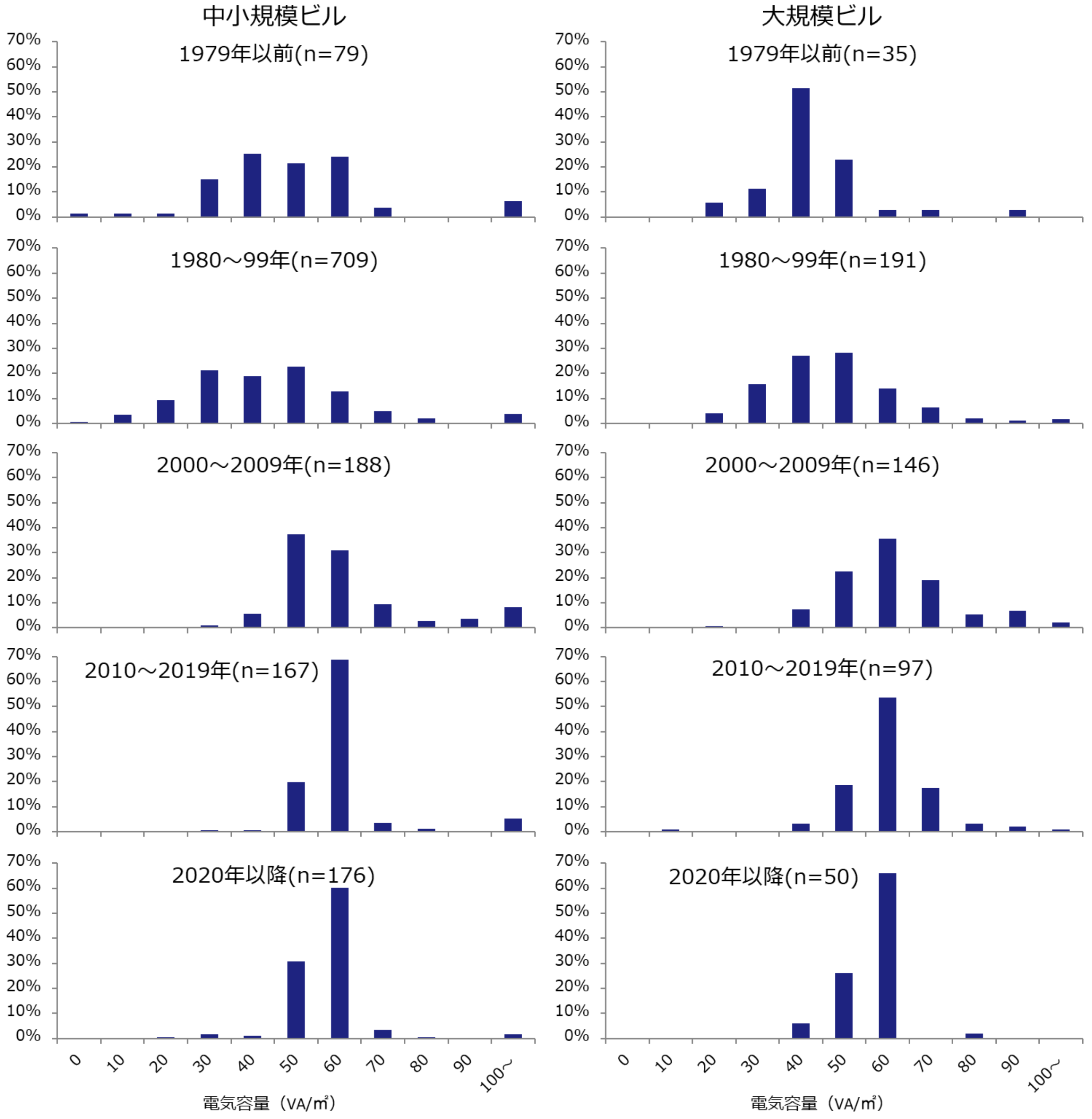
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

（6） 電気容量

電気容量の分布をみると、規模を問わず年代が新しくなるにつれて高いレンジへ移行している【図表12】。～1979 年および 1980～1999 年は 30～50VA/㎡付近に度数が集中しており、同レンジが中心となっている。一方、2000～2009 年以降は分布の中心が 50～60VA/㎡へ移り、2010～2019 年および 2020 年以降は 60VA/㎡に度数が強く集中している。

電気容量はテナントが使用する OA 機器等の利用に伴い増加してきたと考えられ、分布の推移からは、2000 年以降は規模を問わず 60VA/㎡が標準的な水準として位置づけられていることが確認できる。

【図表 12】規模別・年代別の電気容量

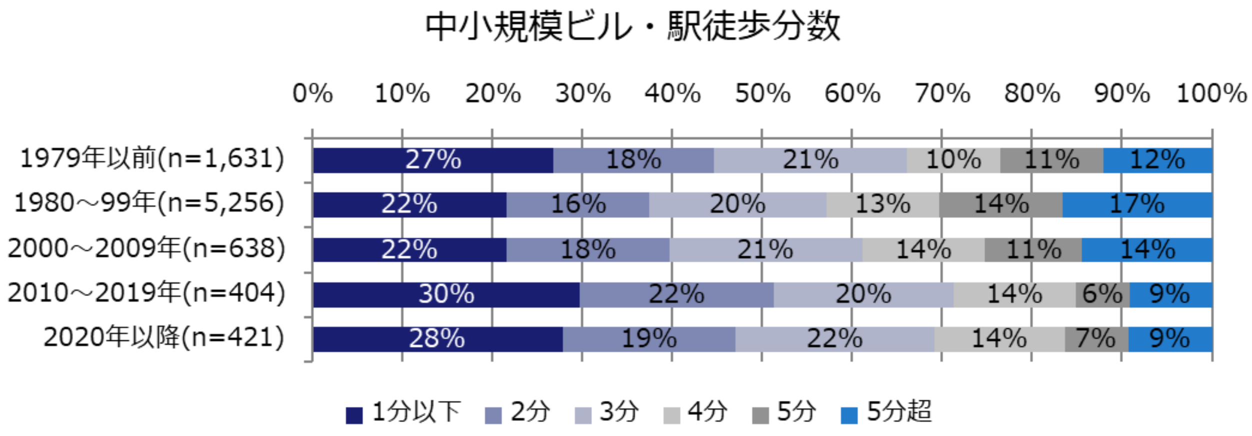


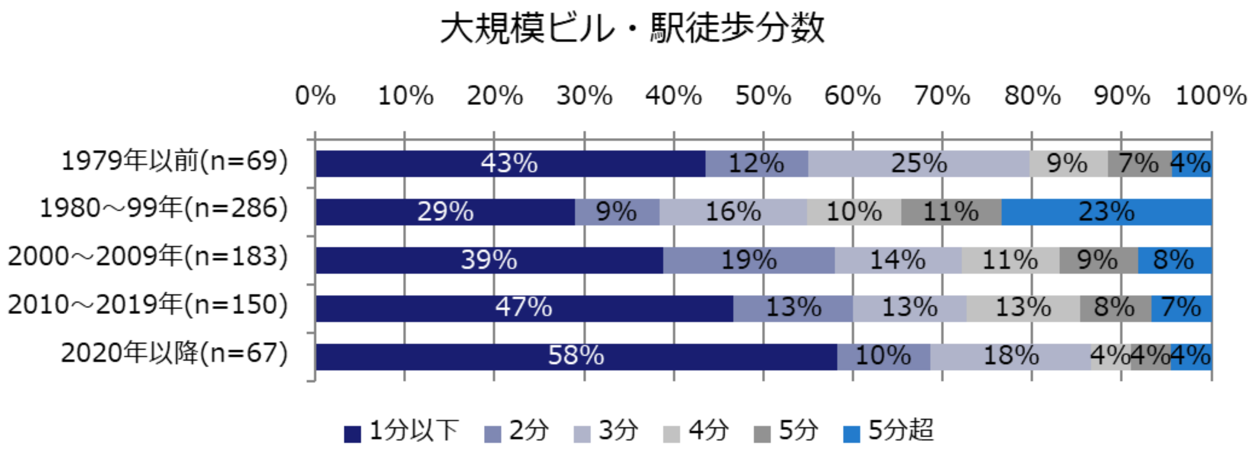
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

（7）徒歩分数

駅徒歩の分布をみると、中小規模ビル・大規模ビルともに、全体として 5 分以内に分布が集中している【図表 14】。年代別には、1980～1999 年は相対的に駅から距離のあるレンジ（5 分以上）の割合が高い一方、2000 年以降は駅近側への集中が強まっている。とくに大規模ビルでは、年代が新しくなるにつれて「1 分以下」付近の山が明確となっており、直近の供給ほど駅近立地が中心となっていることが確認できる。

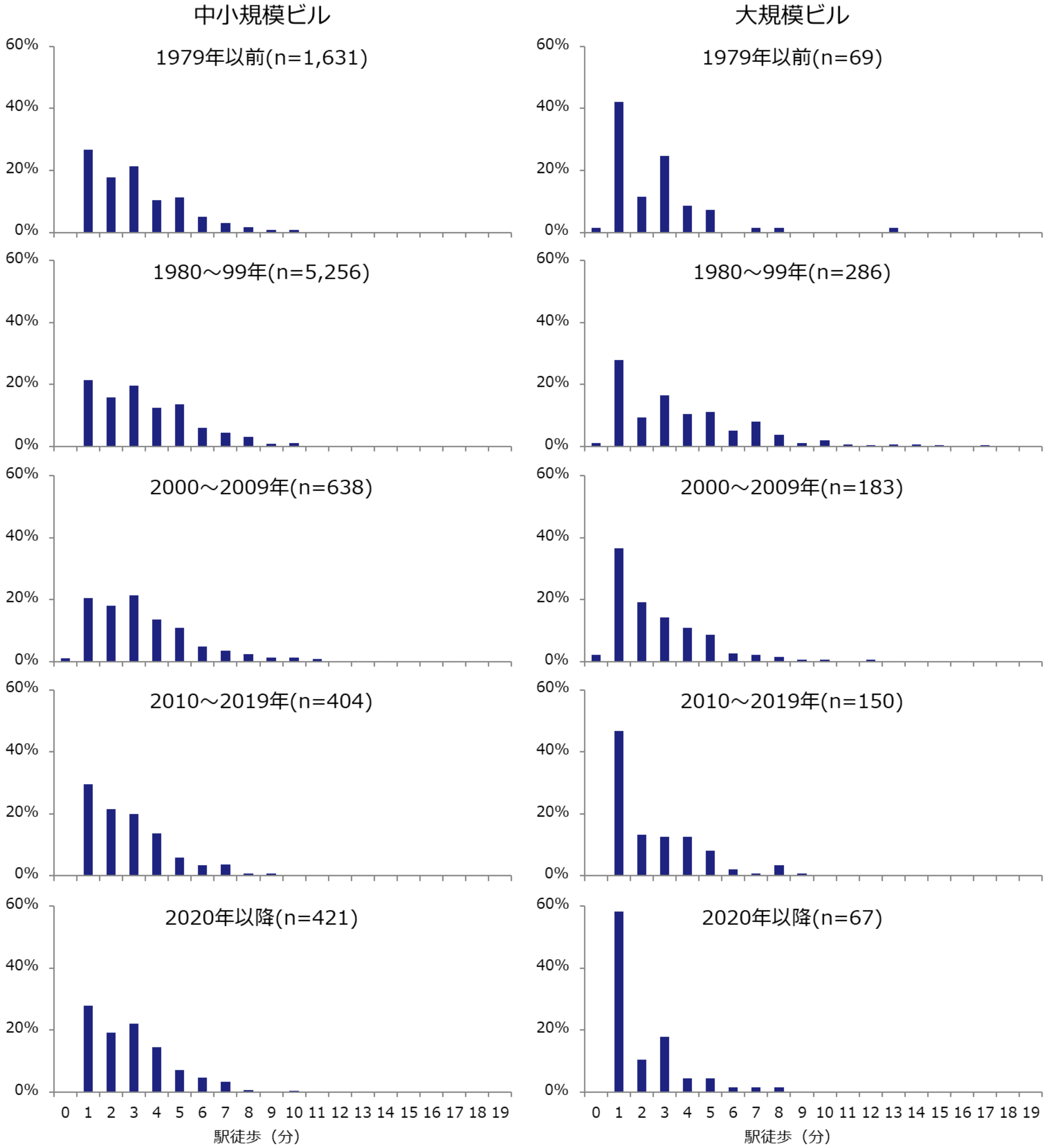
【図表 13】規模別・年代別の徒歩分数





本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

【図表 14】規模別・年代別の徒歩分数の分布

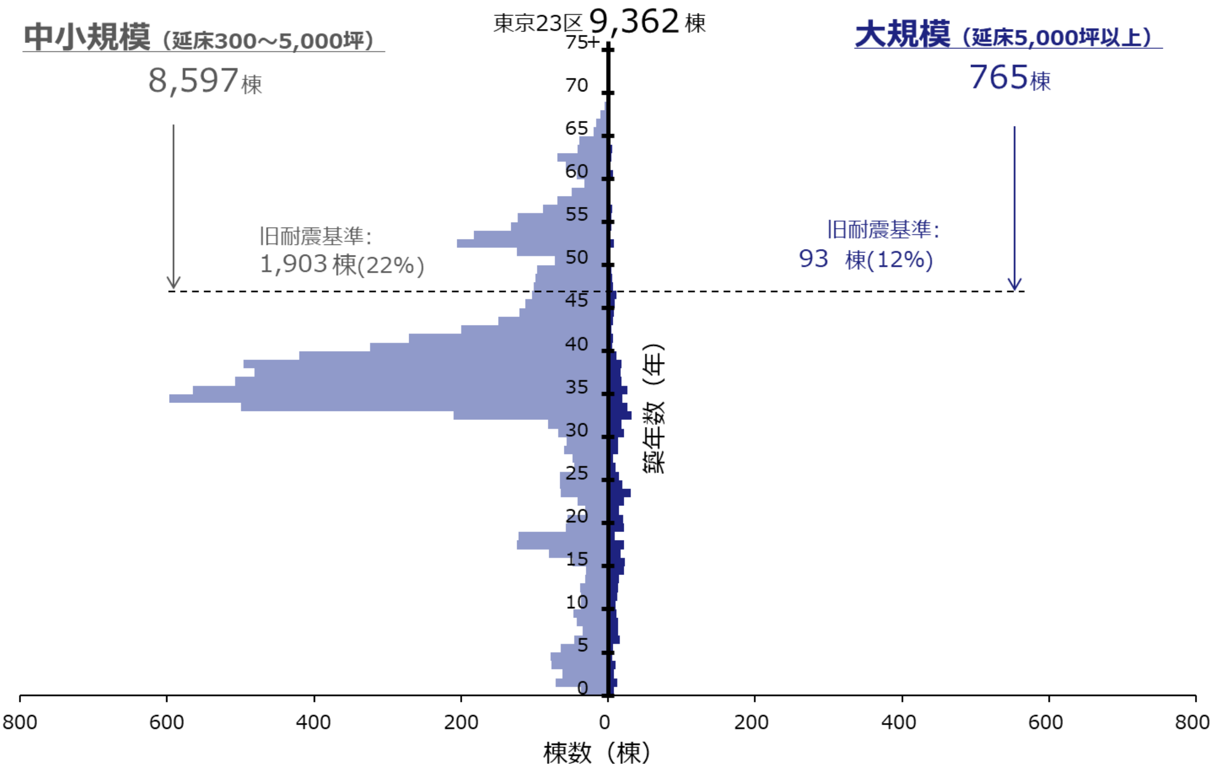


本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

4. 旧耐震ビルの耐震化の実態

東京 23 区オフィスピラミッド 2026（棟数ベース）では、旧耐震基準の時代である 1981 年以前に竣工したビルは全体の約 21%、1,996 棟（中小規模 1,903 棟、大規模 93 棟）あった【図表 15】。

【図表 15】東京 23 区オフィスピラミッド 2026（棟数ベース）

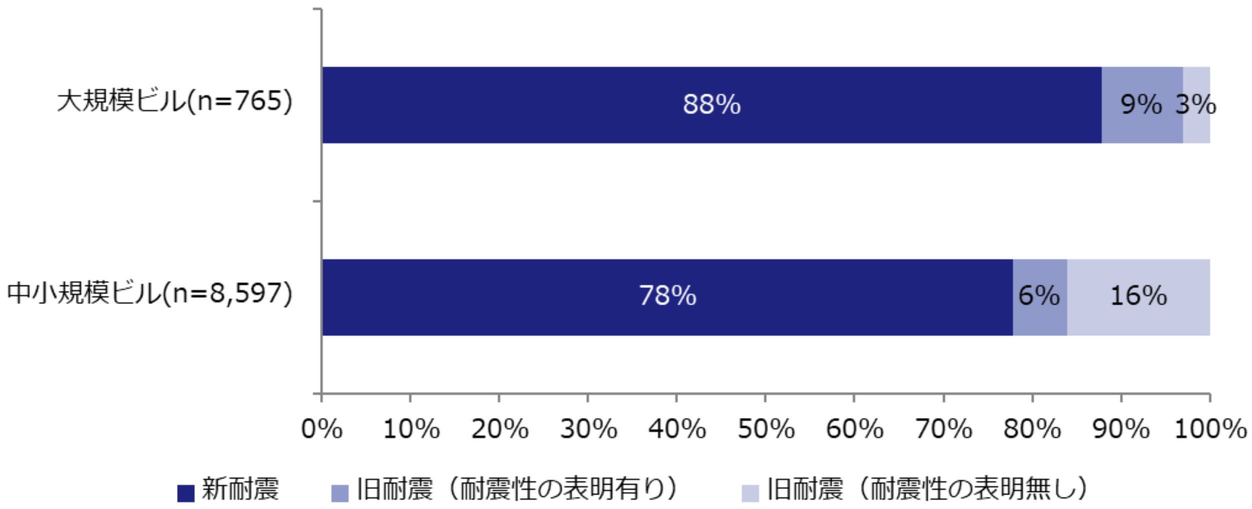


旧耐震のビルでは、新耐震基準を満たす耐震改修を行った、あるいは耐震診断により新耐震基準を満たすと判明した場合には、通常、テナント募集時に耐震性能を有していることを記載（表明）する。そこで、耐震性の有無について、竣工が 1982 年以降の物件を「新耐震」、竣工が 1981 年以前の物件のうち、耐震性能を有していることを表明している物件を「旧耐震（耐震性の表明有り）」、表明していない物件を「旧耐震（耐震性の表明無し）」として、規模別に棟数割合をみた【図表 16】(*3)(*4)。

「新耐震」およびテナント募集資料等で「耐震性を有している」旨の表記をしていたビルの割合は、大規模ビル 95%、中小規模ビル 79%となった。「旧耐震（耐震性の表明有り）」であったビルのうち、「耐震改修を行った」旨を表記していたものは、大規模ビルで全体の 3%、中小規模ビルで全体の 1%あり、大規模ビルでは中小規模ビルに比べて耐震改修の実施が進んでいる様子がうかがえた(*3)。また、新耐震基準が適用される以前であっても、高層ビルでは耐震面において十分な許容度を確保した設計が求められたことも、大規模ビルでは耐震性を有していたビルが多かった理由と考えられる。

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

【図表 16】耐震性の有無



*3　2006 年（H18）より、賃貸借契約を締結する前に行われる重要事項説明書において、1981 年（昭和 56 年）5 月 31 日以前に建築確認を受けた建物の場合、新耐震基準の耐震判断を受けている場合は、その結果の説明が義務付けられることになった。

*4　耐震改修を行っていてもテナント募集用資料に表記していない場合や、データ収集日以降に耐震改修を行った場合は当該割合には反映されていない。

5. Walkability Index

これまで、オフィスビルの価値を建物スペックおよび耐震性能の観点から整理してきた。しかし、オフィスの競争力は、建物内部の性能だけでなく、周辺の都市環境によっても大きく左右される。特に近年は、従業員の満足度や生産性との関連から、街の回遊性や利便性への関心が高まっている。

そこで本章では、規模・年代別に Walkability Index の分布をヒストグラムで示し、周辺環境の違いを明らかにする。

（1） オフィススコア

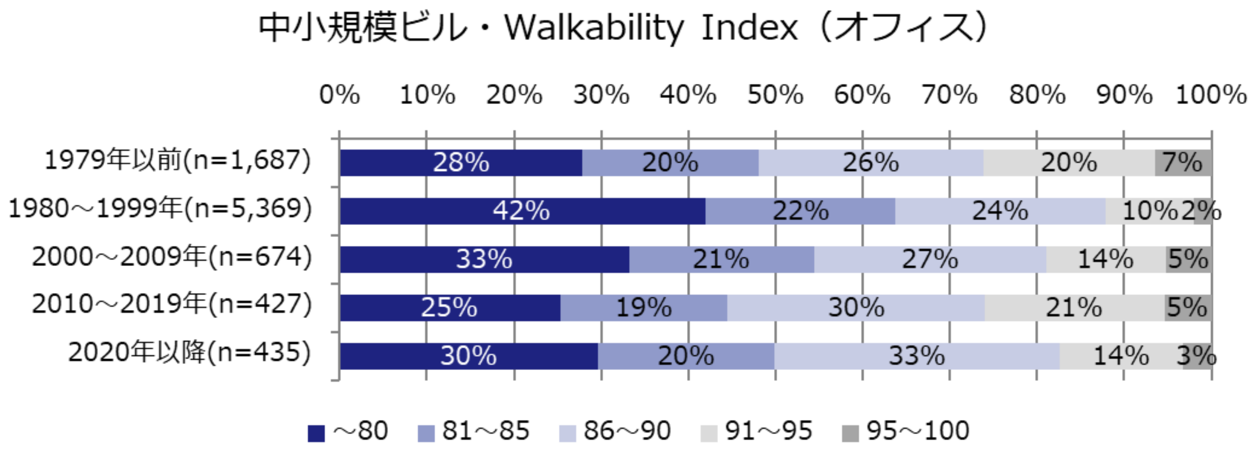
【図表 17、18】は規模別・築年別の Walkability Index（オフィス）の分布構成を表している。

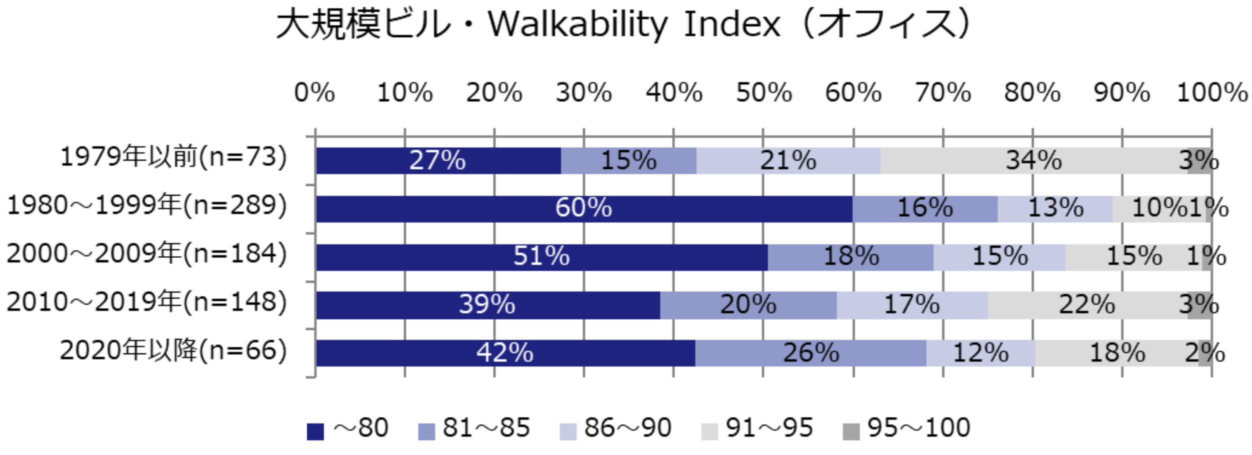
これをみると、規模・年代によって Walkability Index のスコアに差がみられる。中小規模ビルでは、各年代ともスコアが中位帯（おおむね 86～90 付近）に広く分布しており、極端に高い・低い水準への偏りは相対的に小さい。年代別では、1980～1999 年は低スコア帯の比重が高い一方、2010 年以降は中位帯の比重が高まっており、周辺環境のいい立地に建っているビルが増えたことが示唆される。ただし、2020 年以降も高スコア帯（95 以上）の比重は限定的であり、立地環境の底上げが一様に進んだというより、物件タイプや立地の構成によって分布が左右されているとみられる。

大規模ビルでは、年代による振れが中小規模より大きい。1979 年以前は高スコア帯の比重が相対的に高く、都心部のワーカーにとって利便性の高い施設が集積している立地に建設されたビルが多く含まれると推測できる。一方、1980～1999 年および 2000 年代は低スコア帯への偏りが大きく、就業地としての歩行利便性が相対的に低い立地の比重が高い。2010 年以降は低スコア帯の偏りがやや緩和し、中位帯の比重が増えるものの、直近年代でも分布は一方向に収斂しておらず、大規模開発が都心・周縁の双方で展開されていることを反映した結果と考えられる。

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

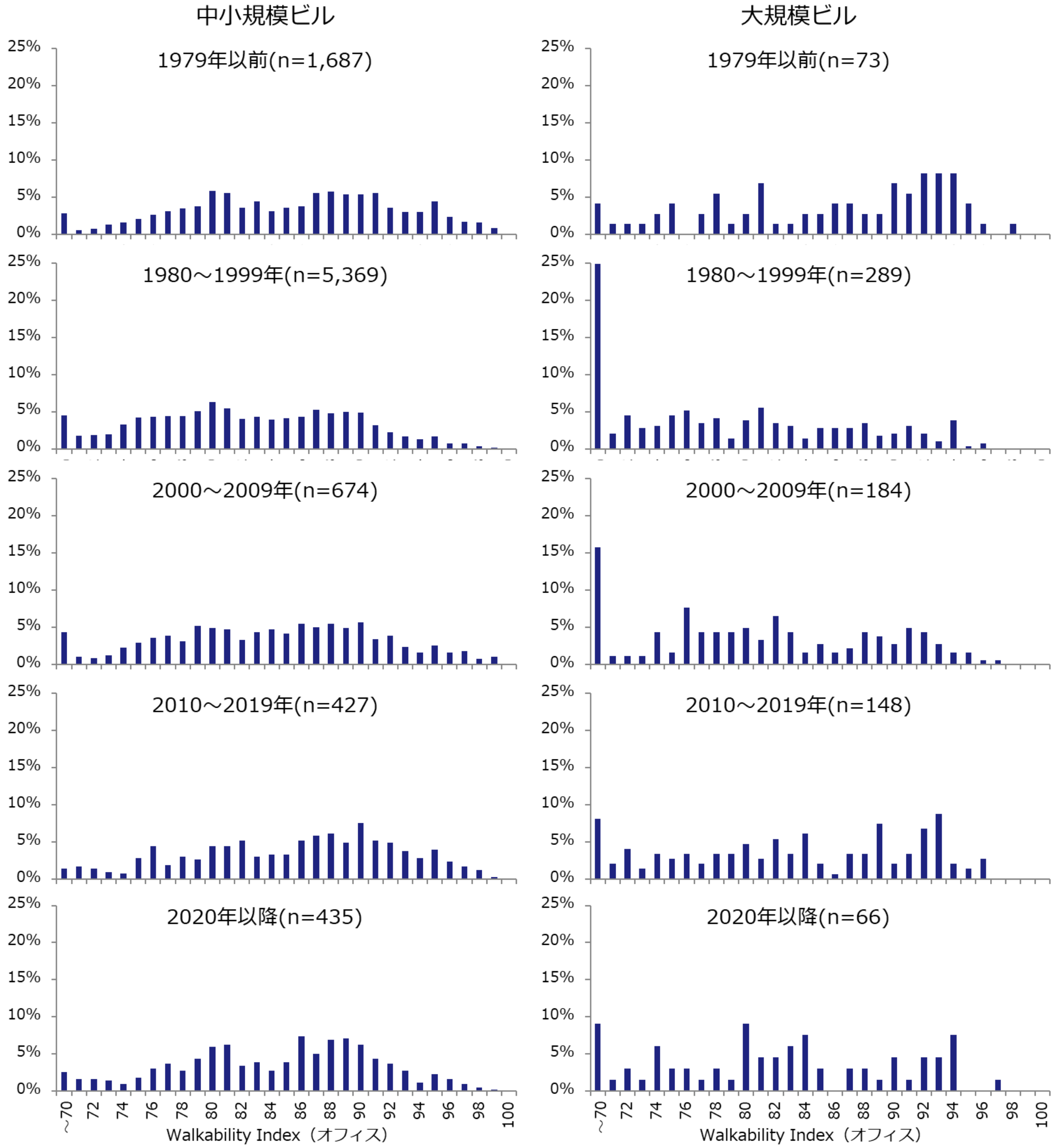
【図表 17】Walkability Index（オフィス）の分布構成（築年・規模別）





本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

【図表 18】Walkability Index（オフィス）の分布



本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

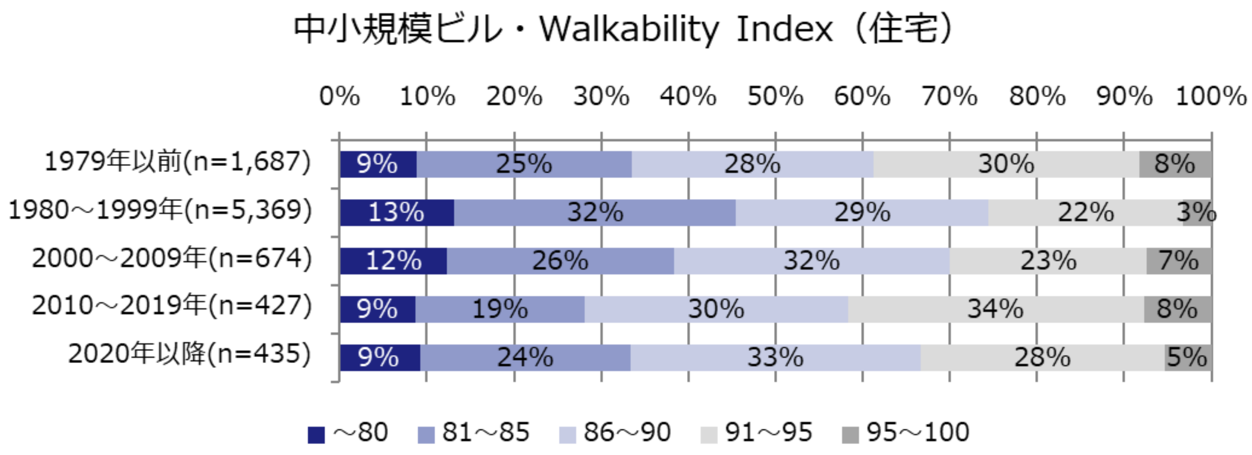
（2） 住宅スコア

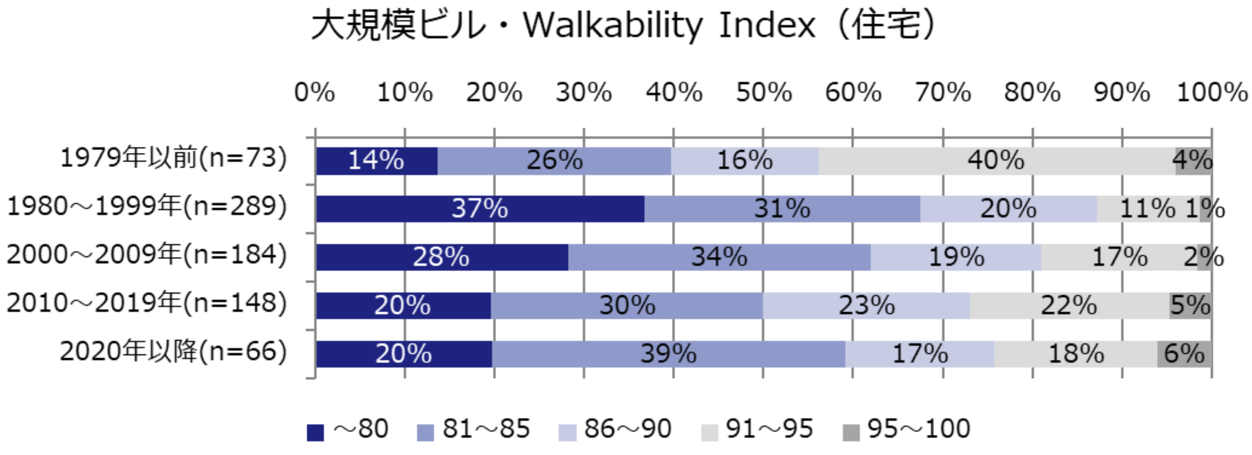
【図表 19、20】は規模別・築年別の Walkability Index（住宅）の分布構成を表している。

これをみると、規模・年代によってスコアに差がみられる。中小規模ビルでは、各年代とも 81～95 のレンジに広く分布しており、オフィス周辺の生活利便性は一定の水準に分散している。

大規模ビルでは、年代による構成比の変化が大きい。1979 年以前は高スコア帯（91～95）の比重が大きく、生活利便性の高い都心部に立地するストックが一定割合含まれていることを示唆している。一方、1980～1999 年は低スコア帯（～80、81～85）が過半を占め、生活利便性が相対的に低い立地の比率が高い。2000 年以降は低スコア帯の比率が低下し、81～90 のレンジが中心となるが、2010 年以降も低スコア帯が一定割合を占めるなど、分布は年代が新しいほど単調に改善する形にはなっていない。

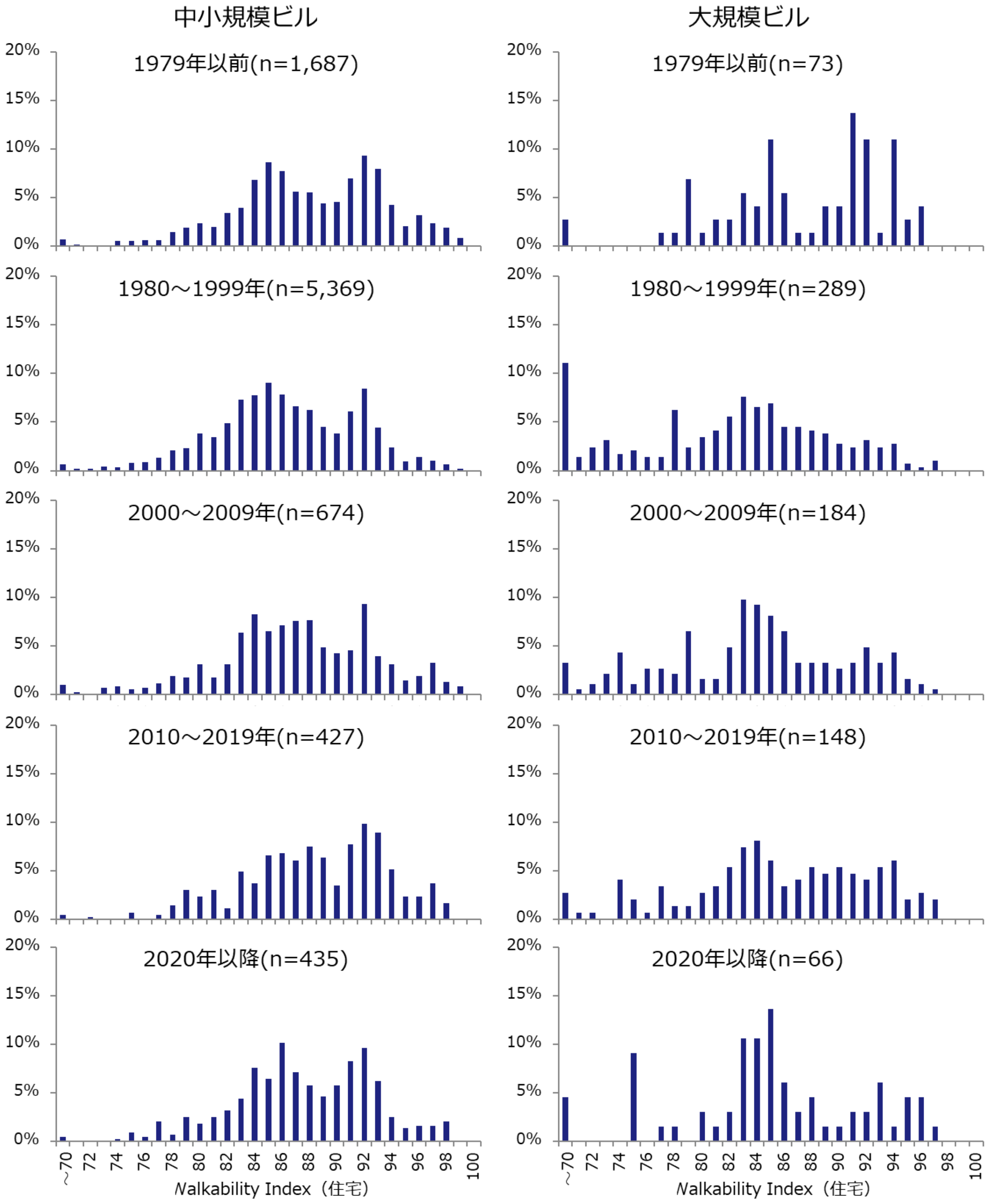
【図表 19】Walkability Index（住宅）の分布構成（築年・規模別）





本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

【図表 20】Walkability Index（住宅）の分布



本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

6. 考察

今回、ザイマックス総研が公表している東京 23 区オフィスピラミッド 2026（棟数ベース）をもとに、規模別・年代別にビルの仕様変化を整理した。分析の結果、オフィスビルの仕様は規模にかかわらず、竣工年代が新しくなるほど高度化していた。また、立地環境については規模・年代によって一定の違いがみられることが確認された。

この背景には、複数の要因がある。まず、法改正や規制緩和により、高層化・大規模化を含む建物計画の前提条件が変化したことが挙げられる。また、OA 機器の登場・普及に伴い、テナントがより大きな電力容量や OA フロアの整備を求めるようになり、ビル側でも電源・配線環境・床荷重の拡充が必要となったことや、環境（省エネ）への意識の高まりを背景として、高効率照明の導入や設備制御の高度化など、省エネ性能を重視した設備更新が進んだことも要因の一つである。加えて、災害リスクへの意識の変化を受け、受変電設備の強化や非常時の継続運用を見据えた整備など、BCP 対応の重要性も高まっている。このほか、女性就労者の増加や快適性志向の高まりを背景として、天井高の確保や共用部・アメニティの充実など、空間品質の向上も重視されるようになった。

こうした需要の変化に加え、設備計画や施工技術の進展によって高性能な設備を実装できるようになったことも、ビル仕様水準の底上げを後押しした要因といえる。

旧耐震の時代に建てられたビルの中で、大規模ビルは中小規模ビルと比べて耐震性を有するビルが多かった。また、耐震改修工事を行ったと表記している割合も大規模ビルの方が多かった。中小規模ビルを保有する多くは 1～2 棟保有の賃貸事業者であり(*5)、耐震改修に消極的な背景には、単なる資金力不足だけでなく、中小規模ビルでは多額の投資に見合う賃料上昇が見込めないという費用対効果の低さがあると考えられる。

*5 2025 年 6 月 2 日公表「ビルオーナーの実態調査 2025」
https://soken.xymax.co.jp/report/2506-building_owner_survey_2025_1.html

ビル事業者は、テナント誘致の競争で有利になるために、新築時にはより高いグレードの仕様を追及し、既存ビルでは新しい標準的な仕様水準をにらんだ設備改修を行って、テナントにアピールしてきた。

しかし最近はテナントが求めるオフィスの要素が多様化してきている。生産性向上のために、働く人が安心・安全に快適に過ごせるソフト面の充実が重要性を増している。また、PC は小型化・無線化し、OA 床を必要としないケースもみられる。サーバールームもクラウド化によって居室内に設置することも減っている。

こうした変化の下では、建物内スペックに加えて、就業者の移動や日常行動を支える周辺環境の質も、オフィス選択の重要な要素となり得る。今後は、駅距離のような単一指標に加え、徒歩圏内のアメニティ施設集積等を定量化した「Walkability Index」といった指標を併用して立地環境を把握しておくことも有効となるだろう。

今までビル事業者がテナントのオフィス選択の大切な要素として競った設備容量の拡大は落ち着きを見せ、時代の変化とともに場所や時間に捉われない働き方を導入する企業が増えて、技術革新も加速する中、今後求められるオフィスの仕様は一層変化するだろう。

ザイマックス総研では、引き続きオフィスストックに関して様々な視点から調査研究を行っていく。

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

レポート内のグラフに関して
・構成比（%）は、小数点第 2 位を四捨五入しているため内訳の合計が 100%にならない場合がある。

本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス総研
https://soken.xymax.co.jp | E-MAIL: **info-rei@xymax.co.jp**

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.