

【大阪市】時代とともに変化するオフィス仕様 2026

<詳細版>

大阪市オフィスピラミッドを深掘りする

2026年5月15日

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（ウォークアビリティ）が重視されるようになってきている。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、大阪市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た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、当該調査では大阪市1,808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「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：大阪市

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ヒアリングを実施して集計

※本レポートに関して、図表10、19および一部文章を修正しました（2026年5月29日、6月12日）。

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】

大阪市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。

- 大阪市における延床面積 300 坪以上の主な用途が事務所のオフィスビル 1,808 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（WI 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、周辺的生活環境としての特性もあわせて把握する。

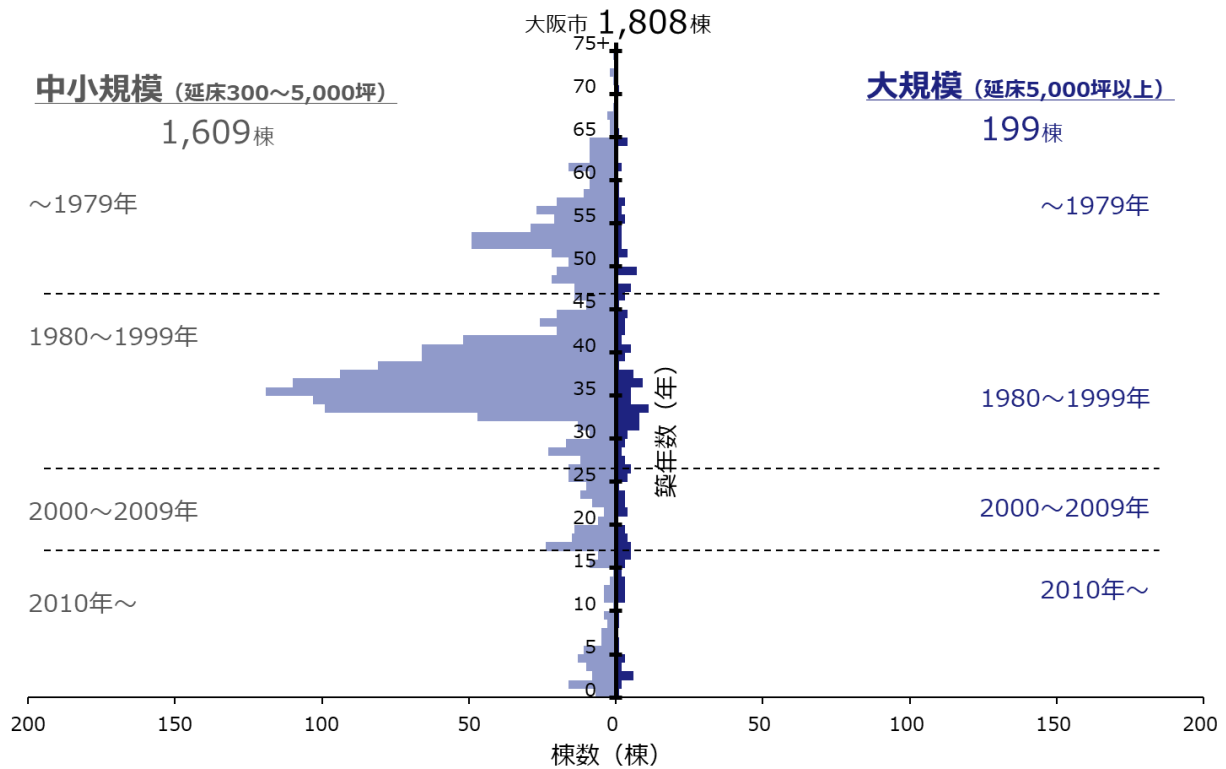
また、今回の調査にあたっては日建設計総合研究所の協力のもと、Walkability Index データ（2025 年 7 月版）の提供を受けた。

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

【年代区分】

竣工年により、1979年以前、1980～1999年、2000～2009年、2010年～の4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）



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年以降
	9F	9F	10F	10F
	延床面積 1,478坪	延床面積 1,225坪	延床面積 1,624坪	延床面積 1,502坪
	基準階 147坪	基準階 105坪	基準階 136坪	基準階 107坪
天井高	2,483mm	2,510mm	2,671mm	2,714mm
床荷重	310kg/m ²	324kg/m ²	392kg/m ²	423kg/m ²
駅徒歩	2.9分	3.3分	3.2分	3.2分
WISコア（オフィス）	86	84	85	85
WISコア（住宅）	89	88	89	89

【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年以降
	15F	19F	21F	27F
	延床面積 13,047坪	延床面積 12,639坪	延床面積 14,189坪	延床面積 29,323坪
	基準階 523坪	基準階 411坪	基準階 429坪	基準階 539坪
天井高	2,494mm	2,597mm	2,803mm	2,840mm
床荷重	297kg	335kg	442kg	500kg
駅徒歩	2.5分	3.6分	2.3分	2.1分
WISコア（オフィス）	88	85	87	90
WISコア（住宅）	90	88	89	92

【大阪市】時代とともに変化するオフィス仕様 2026 <詳細版>

中小規模ビル・大規模ビルとも、竣工年代が新しくなるほど天井高は上昇し、床荷重も増加している。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、駅徒歩分数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。さらに2000年以降になると、御堂筋の高さ制限や容積率の緩和の影響もあり、ビルの大型化が進んだと思われる。

なお、中小規模ビルでは2010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2000～2009年より縮小しており、規模の大型化は連続して進行しているわけではない。

3. 各仕様の変化

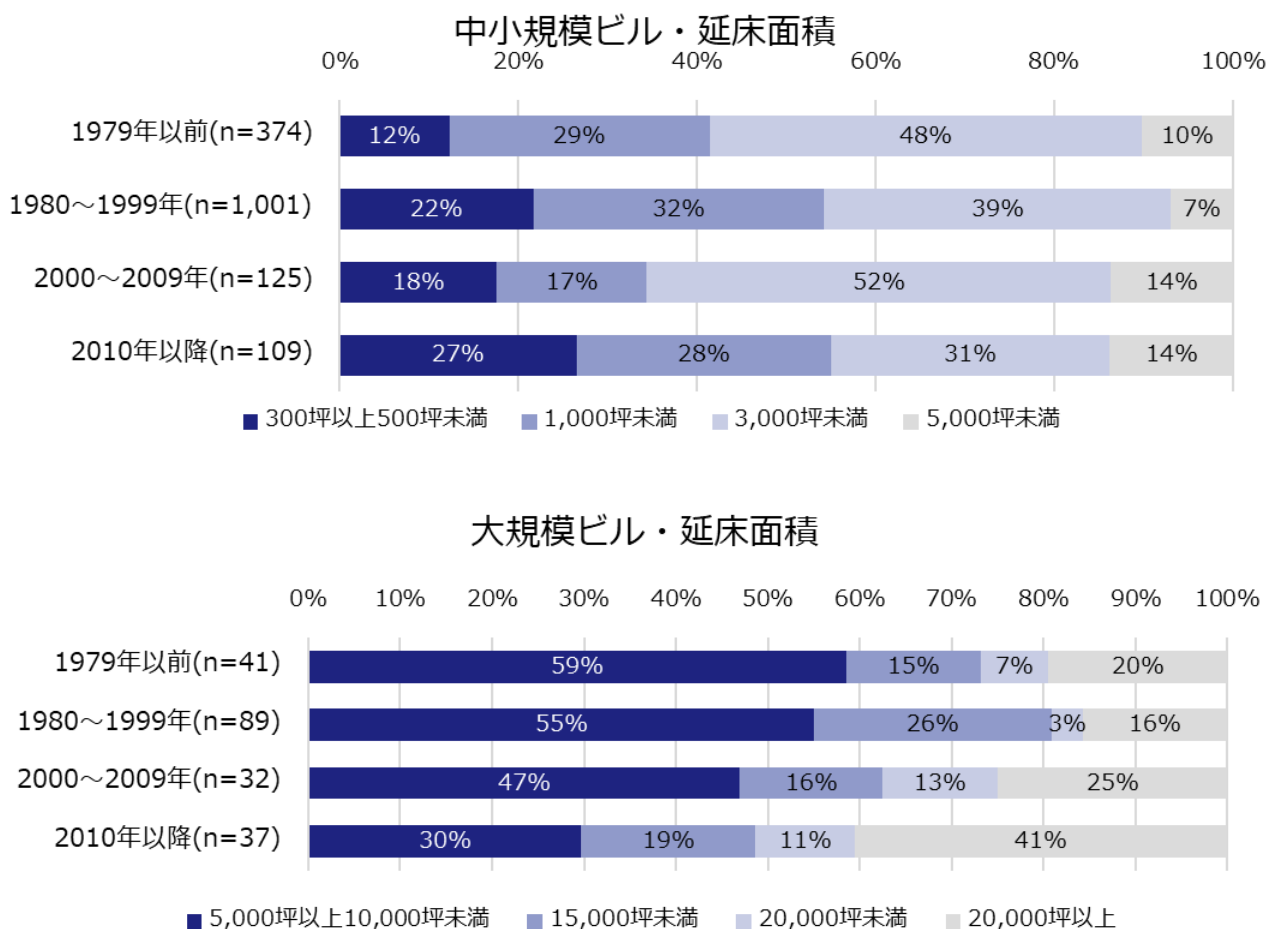
ビルの基本的な仕様について、規模別に各年代の変化を示す。

(1) 延床面積

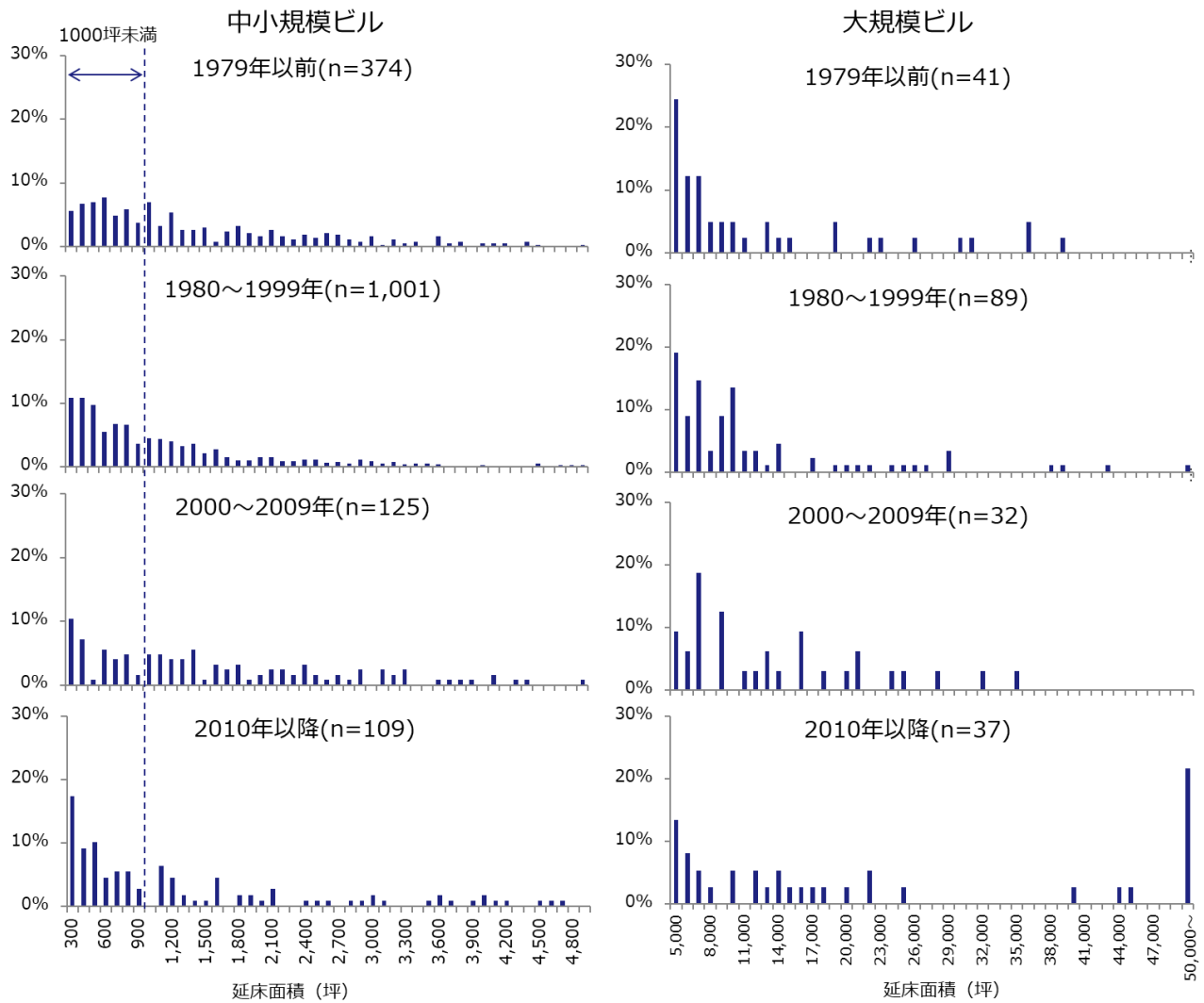
規模別・年代別の延床面積の分布をみると、中小規模ビルでは各年代とも「1,000～3,000 坪未満」が中心レンジとなっている【図表 4】。特に 2000～2009 年は同レンジの比重が最も高く、中小規模の中でも相対的に大きいゾーンに分布が厚い。一方、2010 年以降は「300～500 坪未満」および「500～1,000 坪未満」の比重が高まると同時に、「3,000～5,000 坪未満」も一定程度みられ、分布が両側に広がっている。ヒストグラムでも、1979 年以前・1980～1999 年は小規模側に度数が集まりつつ右裾が長い形であるのに対し、2000 年以降は 1,000 坪前後を超えるレンジにも分布が広がり、供給される物件タイプが多様化していることが示唆される【図表 5】。

大規模ビルでは、年代が新しくなるにつれて大型化が進んでいる。1979 年以前および 1980～1999 年は「5,000～10,000 坪未満」が過半を占め、比較的コンパクトな大規模ビルが中心である。これに対し、2000～2009 年は「20,000 坪以上」の比重が上昇し、2010 年以降は「20,000 坪以上」が最も大きな割合を占める。ヒストグラムでも、年代が新しいほど高い延床面積側の度数が厚くなり、右側の裾が伸びていることから、超大型の供給が増加していることが確認できる。

【図表 4】 規模別・年代別の延床面積の割合



【図表 5】 規模別・年代別の延床面積の分布



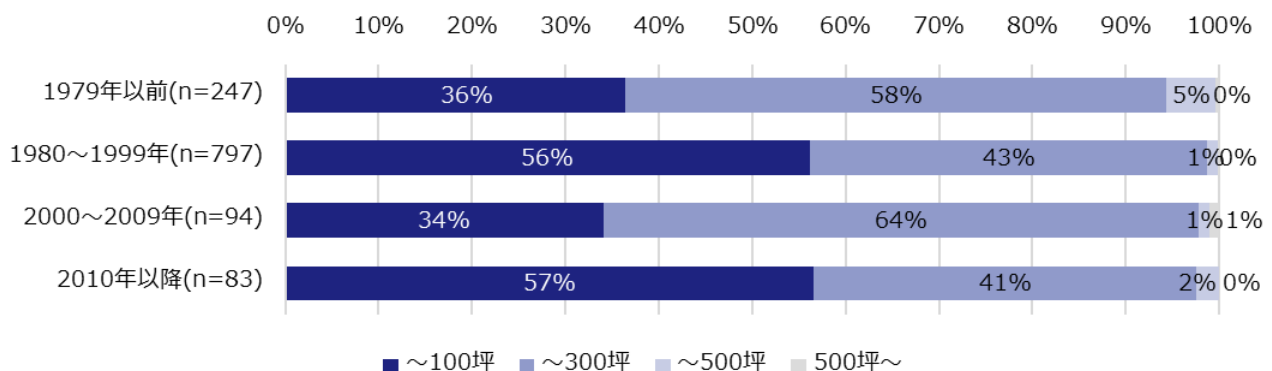
(2) 基準階面積

規模別・年代別の基準階面積の分布をみると、中小規模ビルでは各年代とも 300 坪未満が中心であり、特に「100～300 坪」のレンジに厚みがある【図表 6】。経年変化をみると、1980～1999 年および 2010 年以降で「100 坪未満」の比率が相対的に高く、2000～2009 年は「100～300 坪」の比重が高い。ヒストグラムでも、各年代とも 50～200 坪付近に山が形成されている【図表 7】。

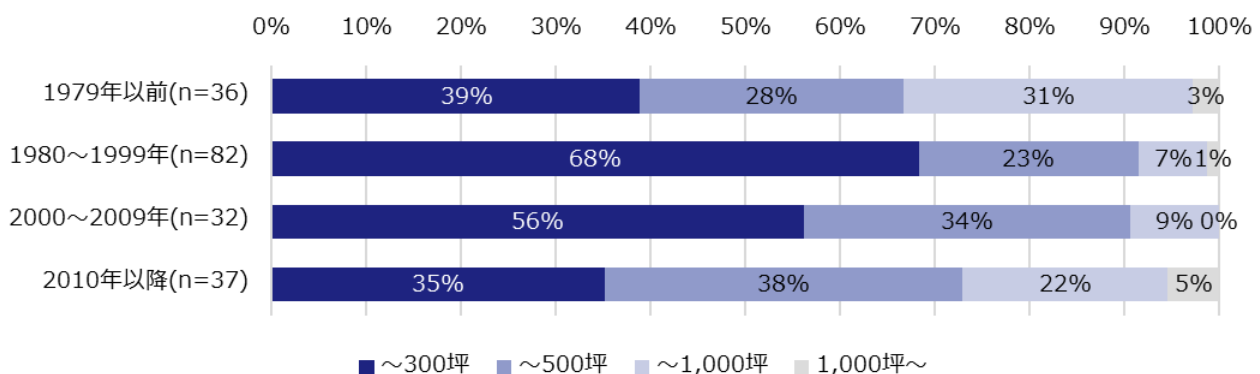
大規模ビルでは、年代によって分布の形が変化している【図表 6】。1980～1999 年および 2000～2009 年は「300 坪未満」の比率が高く、相対的に小さい基準階の大規模ビルが中心となっている。一方、2010 年以降は「500 坪未満」や「1,000 坪未満」の比率が高まり、分布が大きいレンジへ広がっている。ヒストグラムでも、2010 年以降は 300～500 坪付近の山に加え、700 坪以上にも一定の度数がみられ、基準階面積の大きいビルが増えていることが確認できる【図表 7】。

【図表 6】 規模別・年代別の基準階面積

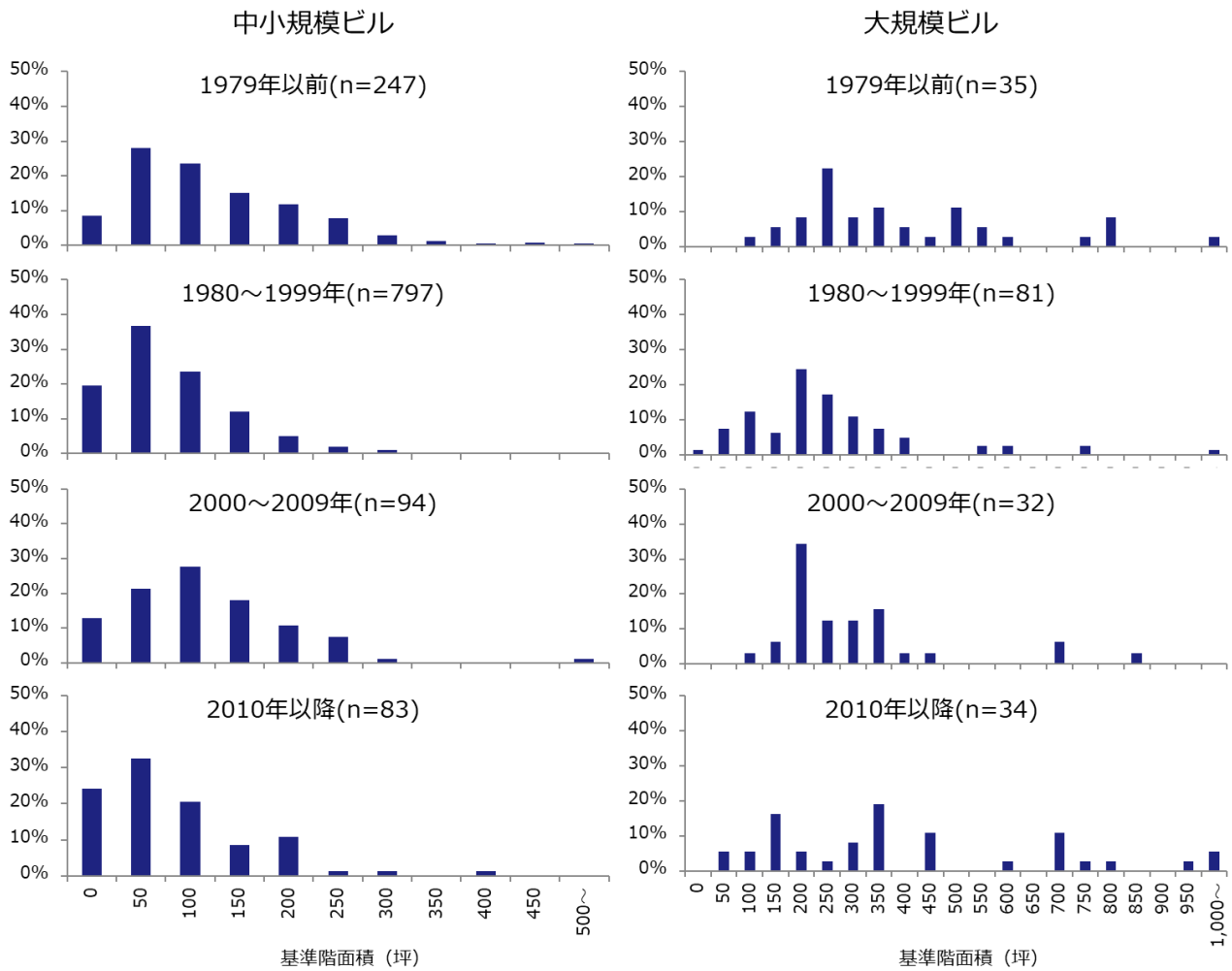
中小規模ビル・基準階面積



大規模ビル・基準階面積



【図表 7】 規模別・年代別の基準階面積の分布



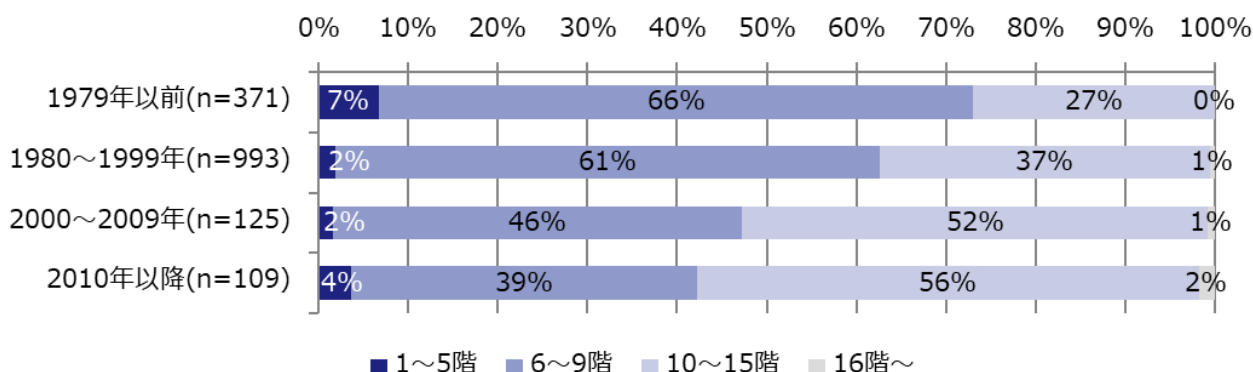
(3) 地上階

地上階数の分布をみると、中小規模ビルでは、1979年以前および1980～1999年は「6～9階」が中心であり、ヒストグラムでも9階付近に山が形成されている【図表8、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。2000年以降は分布の中心が高層側へ移行し、「10～15階」が過半を占めている。ヒストグラムをみると、10階前後に集中しつつ12～14階にも広がりが見られる【図表9】。

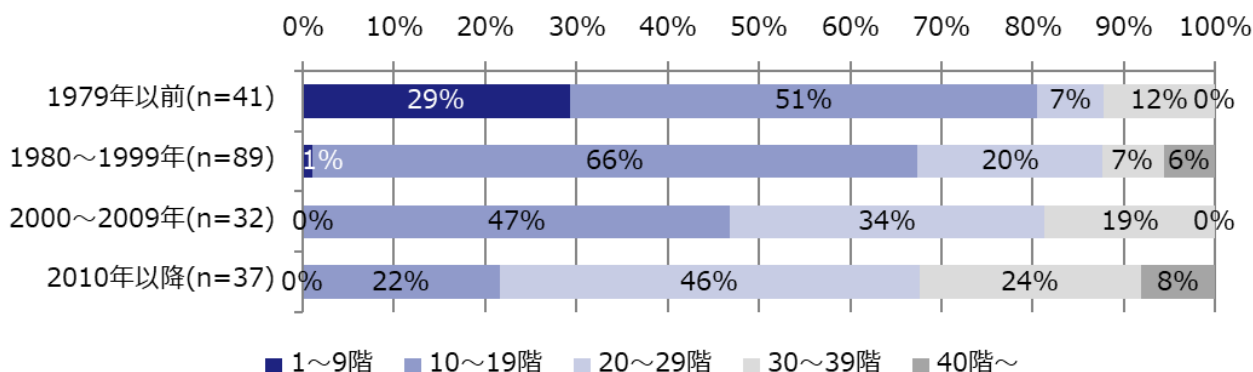
大規模ビルでは、年代が新しくなるほど高層化が進んでいる【図表8】。1979年以前は「10～19階」が中心であり、20階以上は限定的である。一方、1980～1999年以降は「20～29階」の比重が拡大し、ヒストグラムでも20階台の度数が厚くなっている。2000～2009年には30階以上が一定程度みられ、2010年以降は「30～39階」および「40階以上」の比率が上昇しており、超高層の供給が増加していることが確認できる。高さ31m規制（いわゆる100尺規制）に加え、御堂筋周辺で容積率が最大1300%～1600%まで緩和され、超高層化が促進した。

【図表8】 規模別・年代別の地上階数

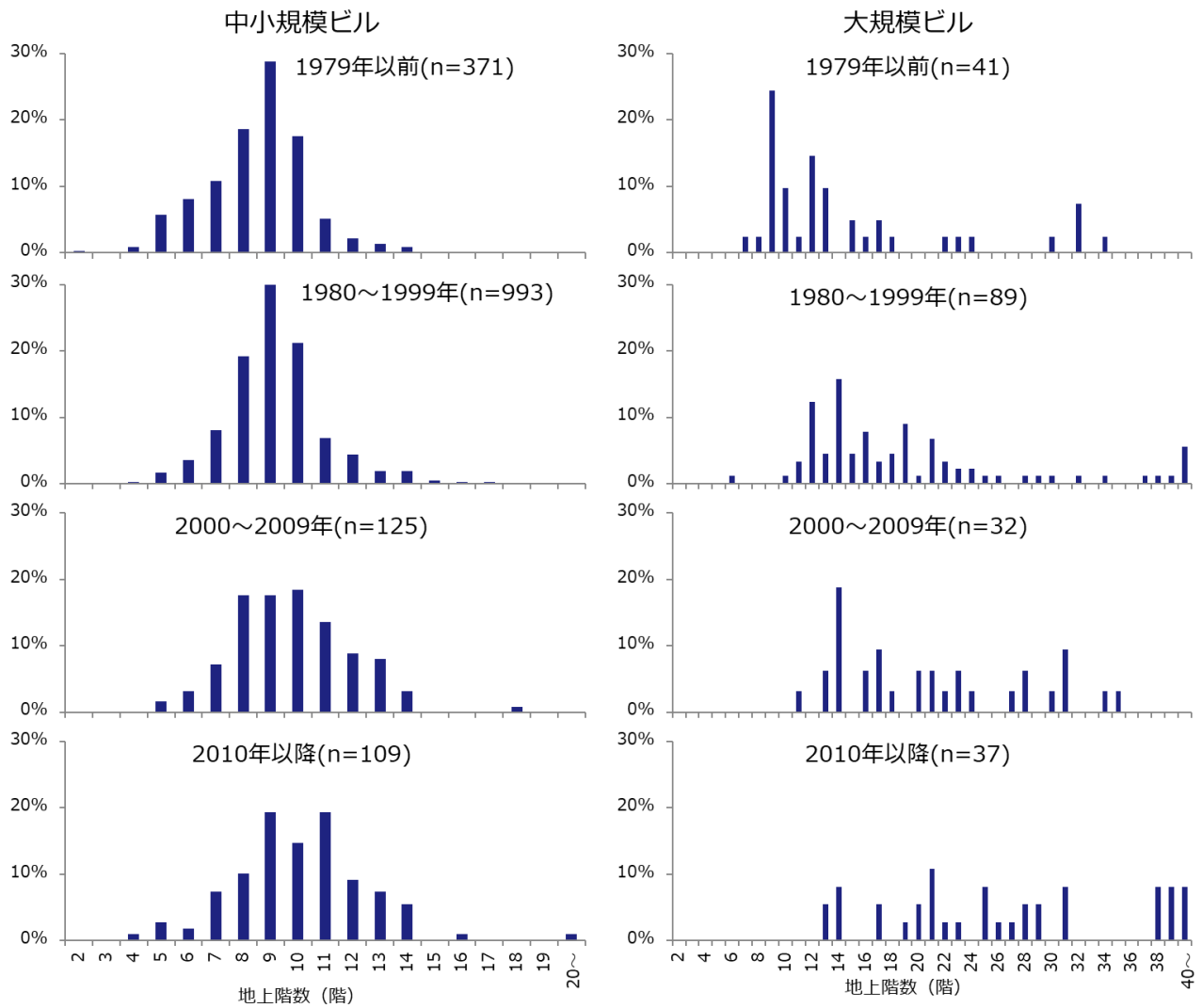
中小規模ビル・地上階数



大規模ビル・地上階数



【図表 9】 規模別・年代別の地上階数の分布



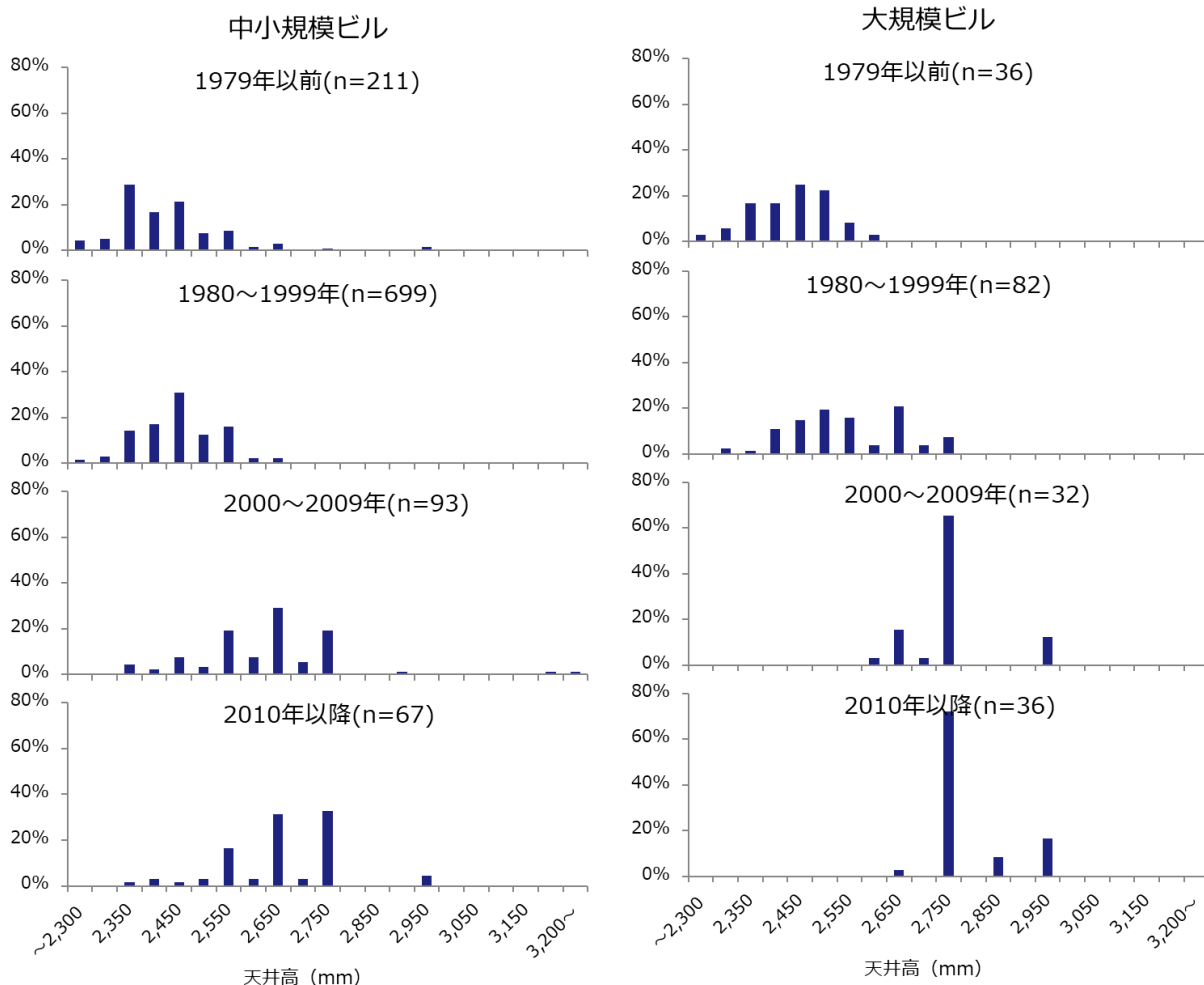
(4) 天井高

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 2,400～2,500mm 付近に度数が集中しているのに対し、2000～2009 年は 2,600mm 台に分布が移り、2010 年以降は 2,650～2,750mm 付近に山が形成されている。年代が進むにつれて低いレンジの比重が低下し、2,700mm 前後のレンジが中心となっていることが確認できる。

大規模ビルでも同様に、年代が新しくなるほど高いレンジへ分布が移行している。1979 年以前は 2,400～2,600mm 付近に分布がみられるが、1980～1999 年は 2,500mm 台に山が形成され、2000～2009 年以降は 2,700mm 台に集中している。2010 年以降は 2,700mm 台が中心となりつつ、一部で高いレンジにも分布がみられ、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、以前は高さ制限の下、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を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、2000 年以降は 2,750mm が約 8 割を占めており、標準化として定着している。

【図表 10】 規模別・年代別の天井高の分布

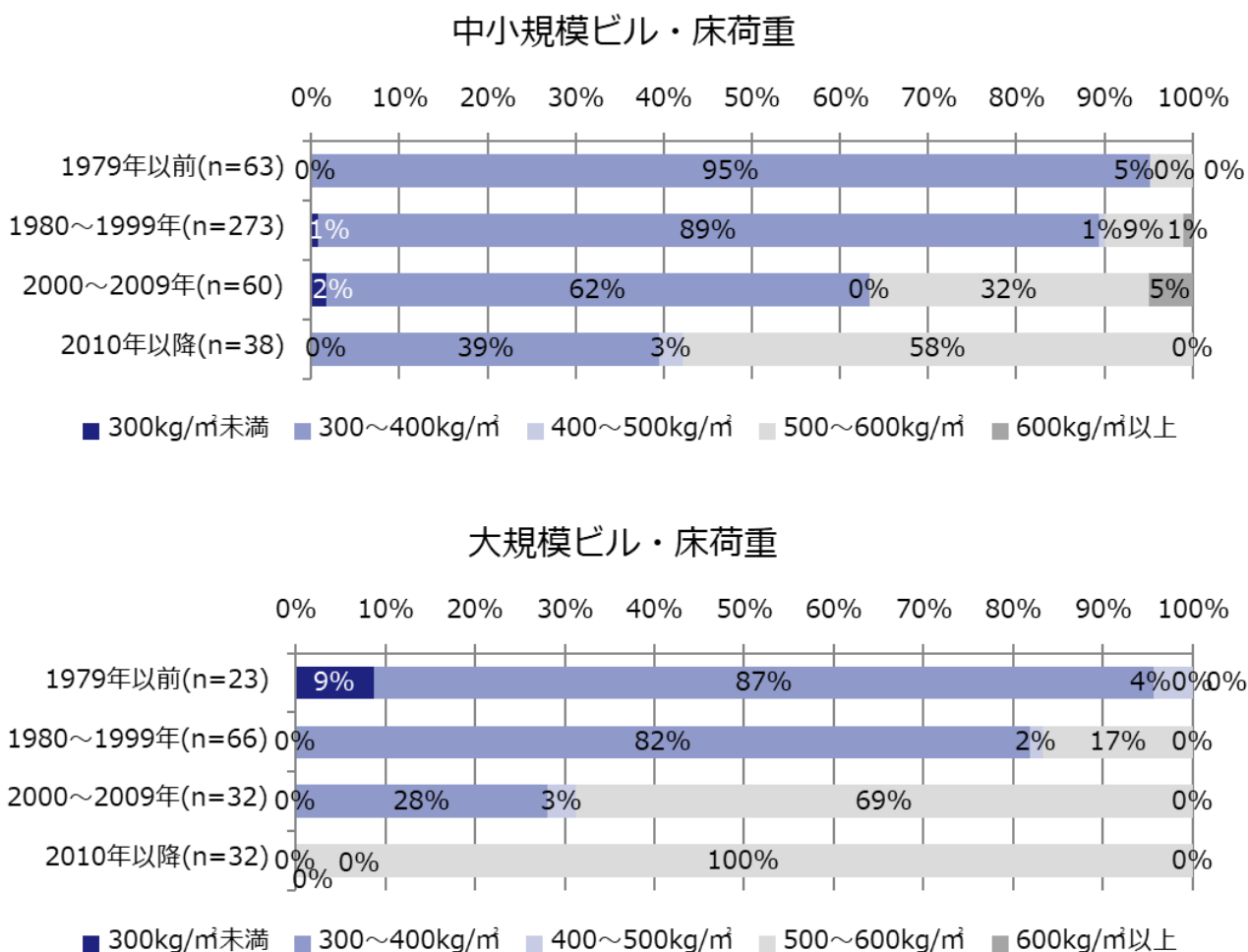


(5) 床荷重

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・大規模とも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 11】。中小規模ビルでは、1979 年以前および 1980～1999 年は「300～400kg/㎡」が大半を占めており、当時は同レンジが標準的であったことが示唆される。一方、2000～2009 年以降は「500～600kg/㎡」の比率が上昇し、2010 年以降は同レンジ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/㎡」が中心であるのに対し、2000～2009 年は「500～600kg/㎡」が大半を占め、2010 年以降はほぼ同レンジに収斂している【図表 11】。以上より、大阪のオフィスビルでも 2000 年代以降、規模を問わず床荷重の高い仕様が標準化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

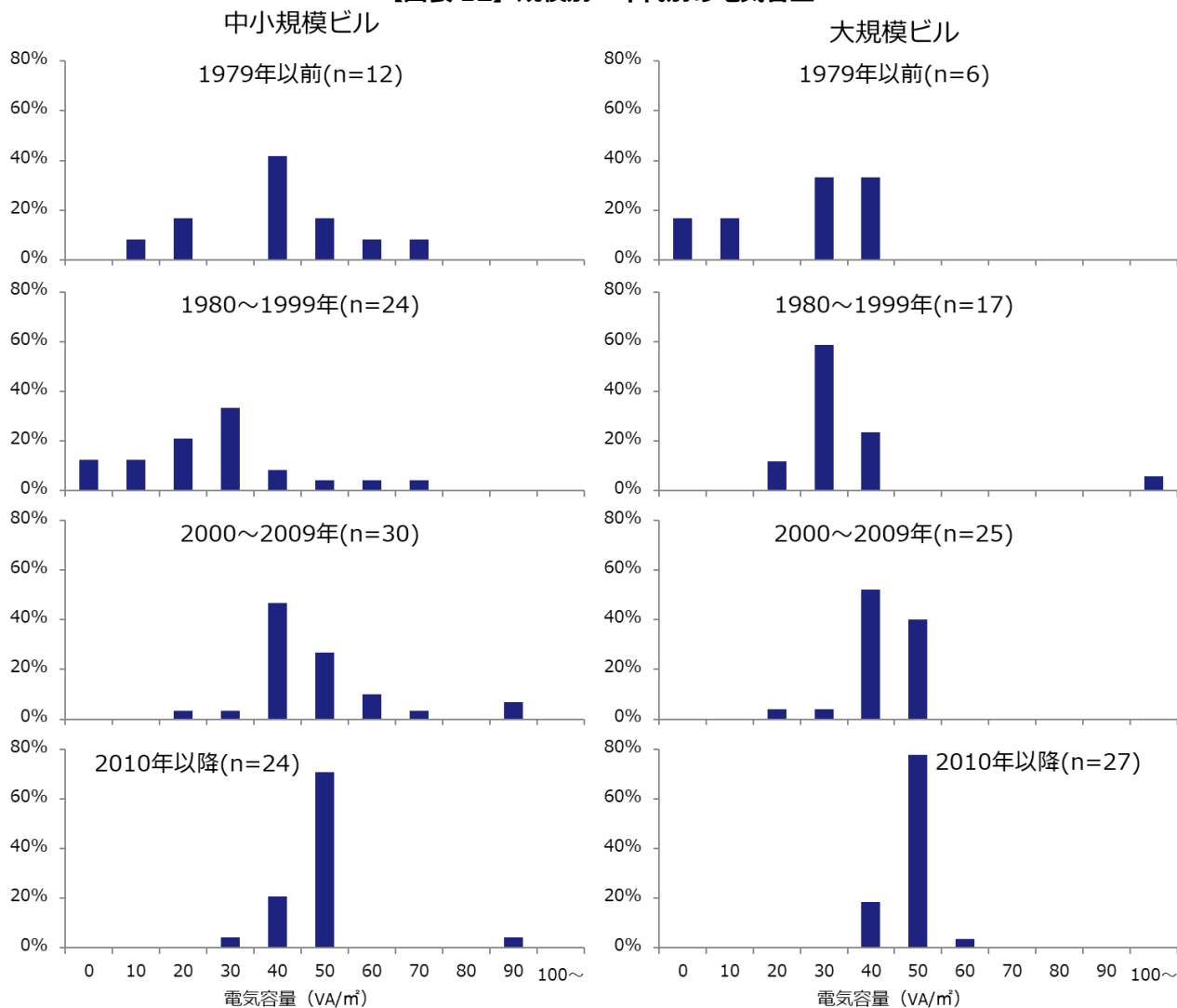


(6) 電気容量

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 年以前および 1980～1999 年は 20～40VA/m²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 40～50VA/m²へ移り 2010 年以降は 50VA/m²付近への集中が強い。

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 50VA/m²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



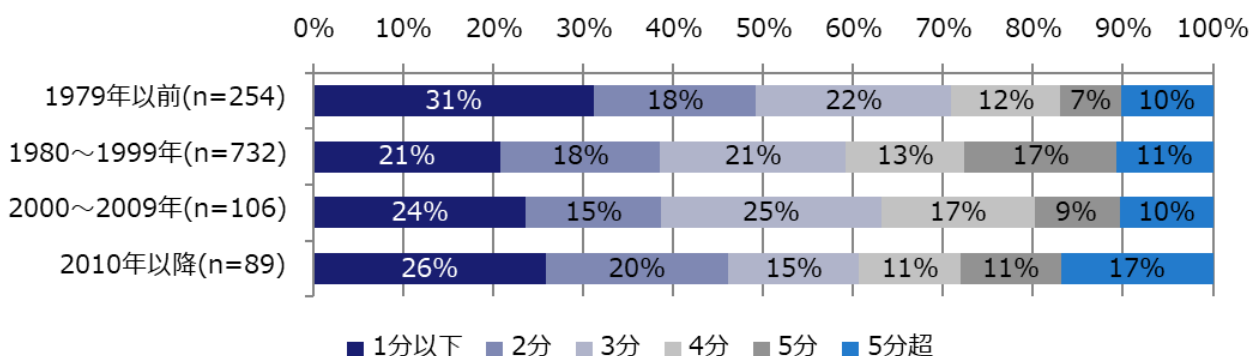
(7) 駅徒歩分数

駅徒歩分数の分布をみると、中小規模ビルでは各年代とも「1分以下～3分」を中心に構成されている一方、「5分超」も一定割合存在しており、年代によって駅近・駅遠の比重が変動している【図表13】。1979年以前は駅近側の比重が相対的に高いが、1980～1999年は「5分」および「5分超」の比率が高まり、駅から距離のある立地の構成比が大きい。2000年以降は再び駅近側が中心となるものの、2010年以降は「5分超」の比率が上昇しており、直近の供給が一様に駅近化しているとはいえない。

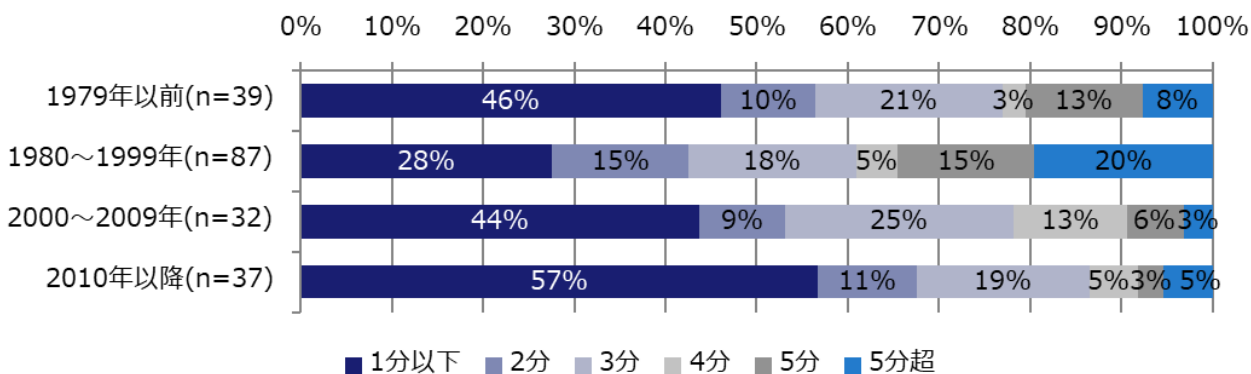
大規模ビルでは、年代を通じて駅近側の比重が高く、特に「1分以下」の割合が各年代で大きい【図表13】。一方で、1980～1999年は「5分超」の比率が相対的に高く、同年代に限って駅から距離のある立地の大規模ビルが一定程度含まれている。2000年以降は「1分以下」が再び高い水準となり、2010年以降は駅近立地への集中がより強い傾向が確認できる。

【図表13】 規模別・年代別の駅徒歩分数

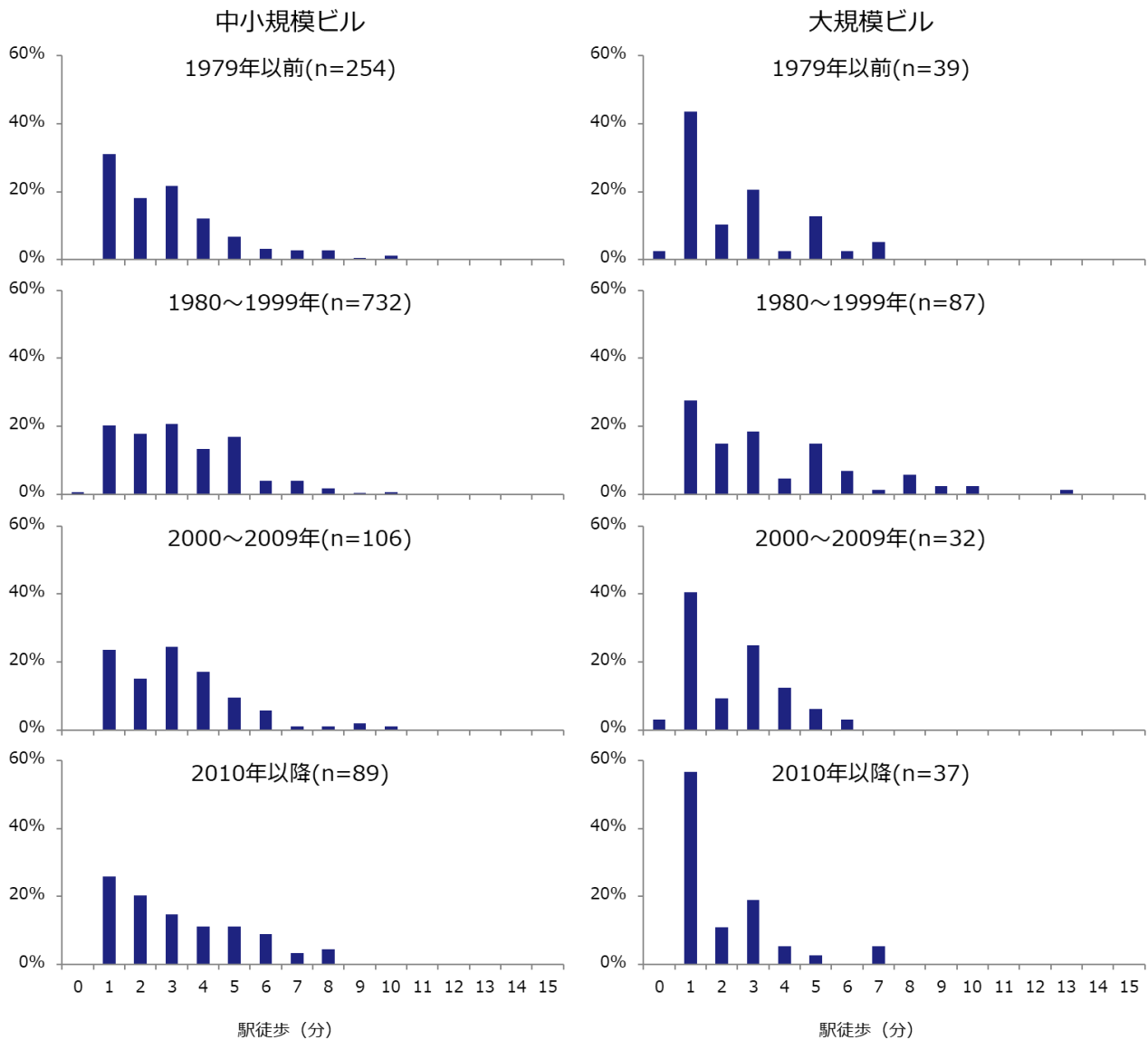
中小規模ビル・駅徒歩分数



大規模ビル・駅徒歩分数



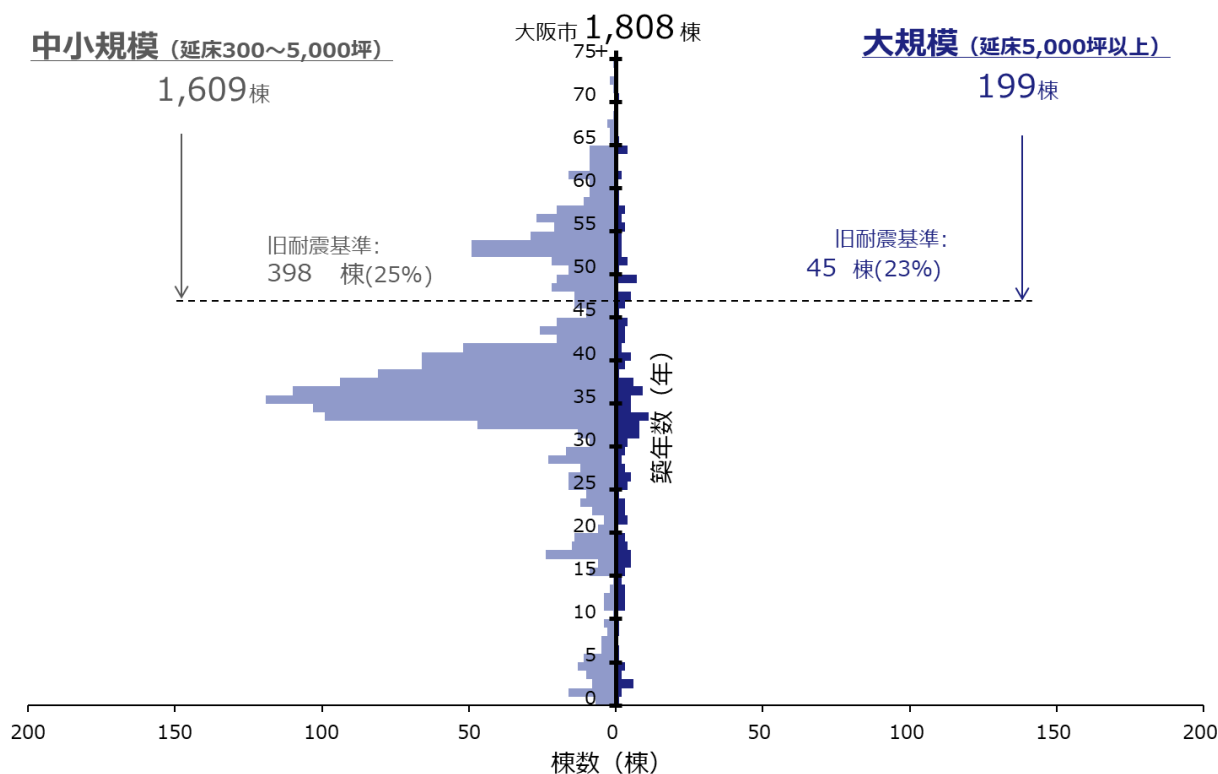
【図表 14】 規模別・年代別の駅徒歩分数の分布



4. 旧耐震ビルの耐震化の実態

大阪市のオフィスビルピラミッド 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 25%、443 棟（中小規模 398 棟、大規模 45 棟）あった【図表 15】。

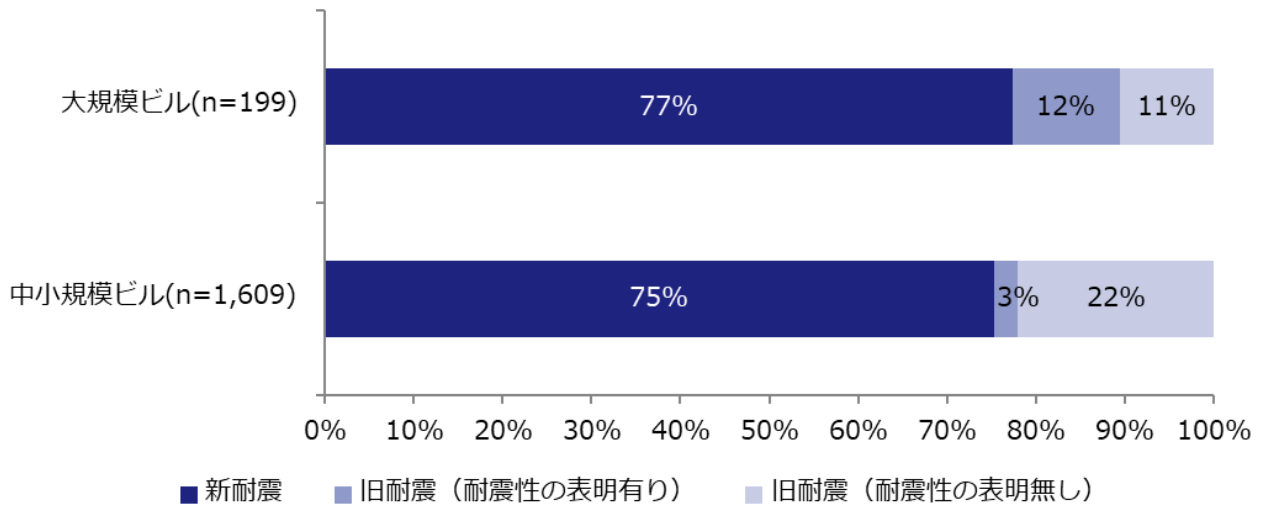
【図表 15】 大阪市オフィスビルピラミッド 2026（棟数ベース）



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 89%、中小規模ビル 78%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 5%、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。

【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、新耐震基準の耐震診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

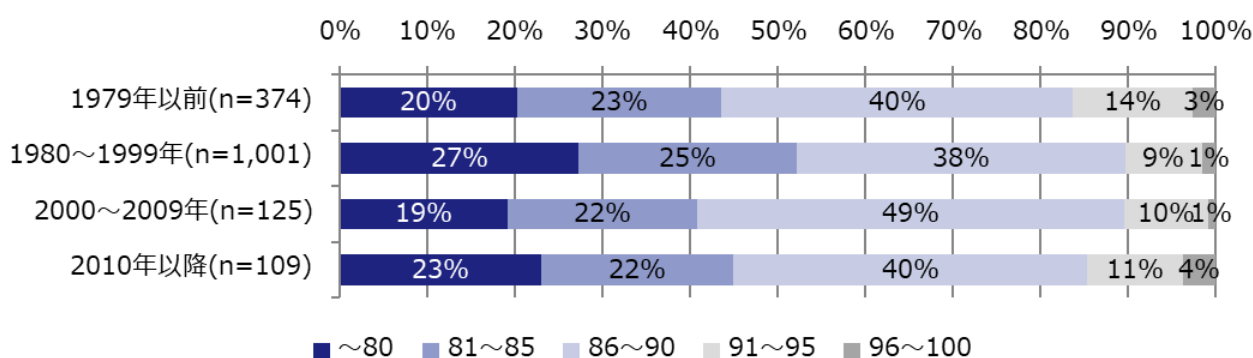
【図表 17、18】は規模別・年代別の Walkability Index（オフィス）の分布構成を表している。

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。中小規模ビルは各年代とも「86～90」が最も厚く、次いで「81～85」となっており、就業地としての歩行利便性は中位帯を中心に分布している【図表 17】。年代別には、2000～2009 年で「86～90」の比重が相対的に高い一方、1980～1999 年は「～80」の比率がやや高く、低スコア帯の物件が一定程度含まれている。もっとも、2010 年以降も「96～100」の比率は限定的であり、中小規模ビルでは高スコア帯への一方向のシフトというより、中位帯を中心とした分布が維持されている。ヒストグラムでも、各年代とも 86～89 付近に山が形成され、年代差は「山の位置の大幅な移動」よりも「裾の厚みの変化」として現れている。

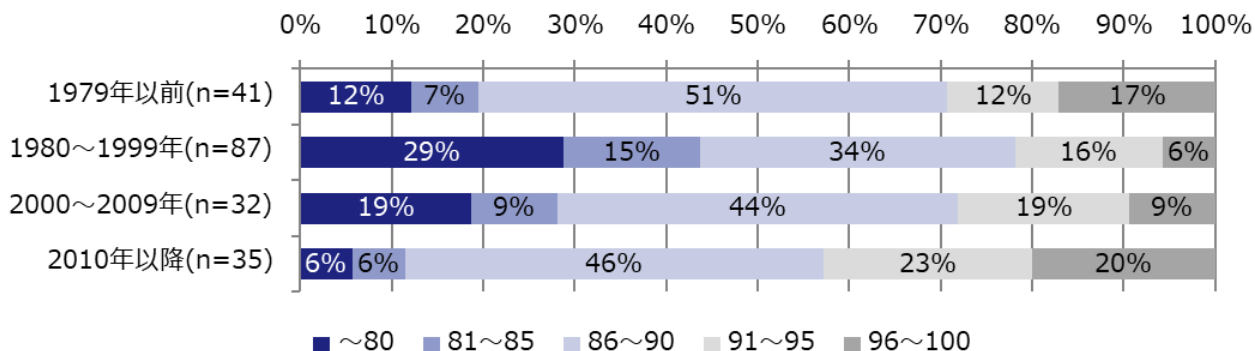
大規模ビルは、中小規模ビルに比べて年代による振れが大きい。1979 年以前は「86～90」が中心である一方、「96～100」も一定の比重を占めており、高スコア帯の物件が含まれている。これに対し、1980～1999 年は「～80」の比率が相対的に高く、分布が低スコア側に寄っている。2000～2009 年は中位帯が中心となるが、2010 年以降は「91～95」「96～100」の比率が再び高まり、高スコア帯が増加している。ヒストグラムでも、2010 年以降は 86～88 付近の山に加え、90 台後半にも度数がみられ、同じ年代の大規模ビルの中でも立地環境が多様であることが示唆される。

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

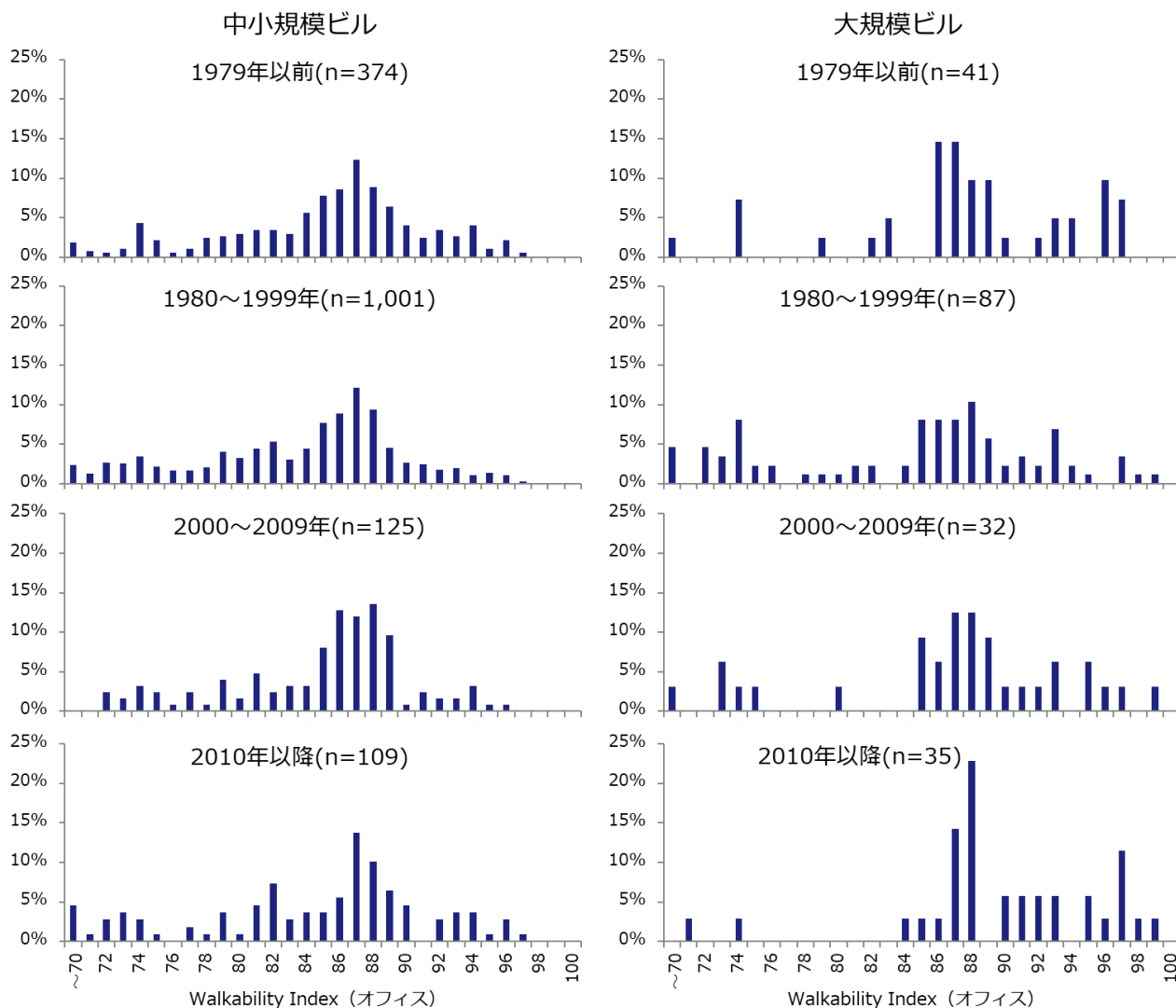
中小規模ビル・Walkability Index（オフィス）



大規模ビル・Walkability Index (オフィス)



【図表 18】 Walkability Index (オフィス) の分布



(2) 住宅スコア

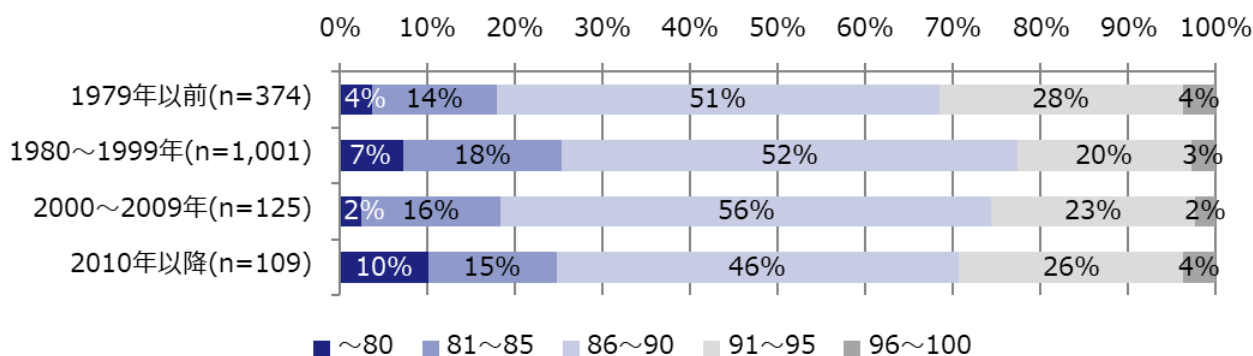
【図表 19、20】は規模別・年代別の Walkability Index（住宅）の分布構成を表している。

これをみると、中小規模ビルは各年代とも「86～90」が中心であり、次いで「91～95」が一定の比重を占めている【図表 19】。ヒストグラムでも 86～89 付近に山が形成されており、年代による大幅なシフトというより、低スコア側の裾の厚みが増えている。

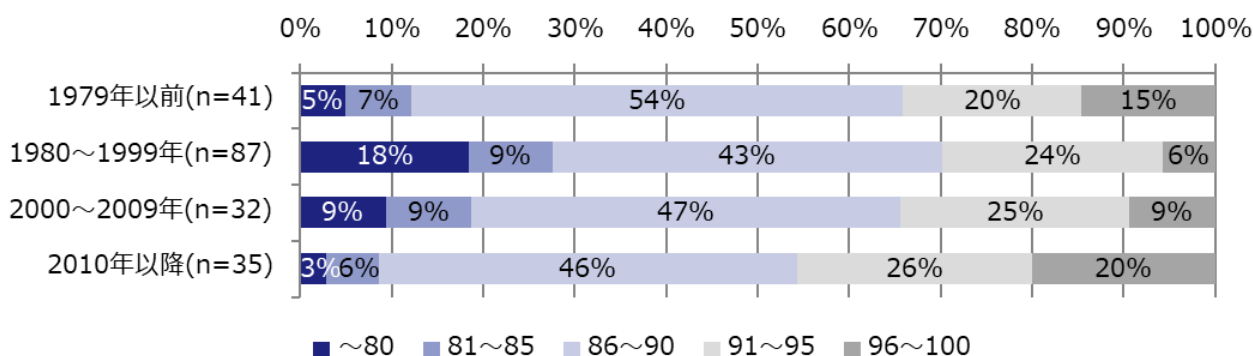
大規模ビルでは、年代による振れが中小規模より大きい。1979 年以前は「86～90」が中心である一方、「96～100」も一定の比重を占めており、高スコア帯の物件が含まれている。これに対し、1980～1999 年は「～80」の比率が相対的に高く、分布が低スコア側に寄っている。2000～2009 年は中位帯が中心となるが、2010 年以降は「91～95」「96～100」の比率が高まり、高スコア帯が増加している。ヒストグラムでも、2010 年以降は 86～90 付近の山に加え、90 台後半にも度数がみられ、同じ年代の大規模ビルの中でも生活利便性の水準が多様であることが示唆される。

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

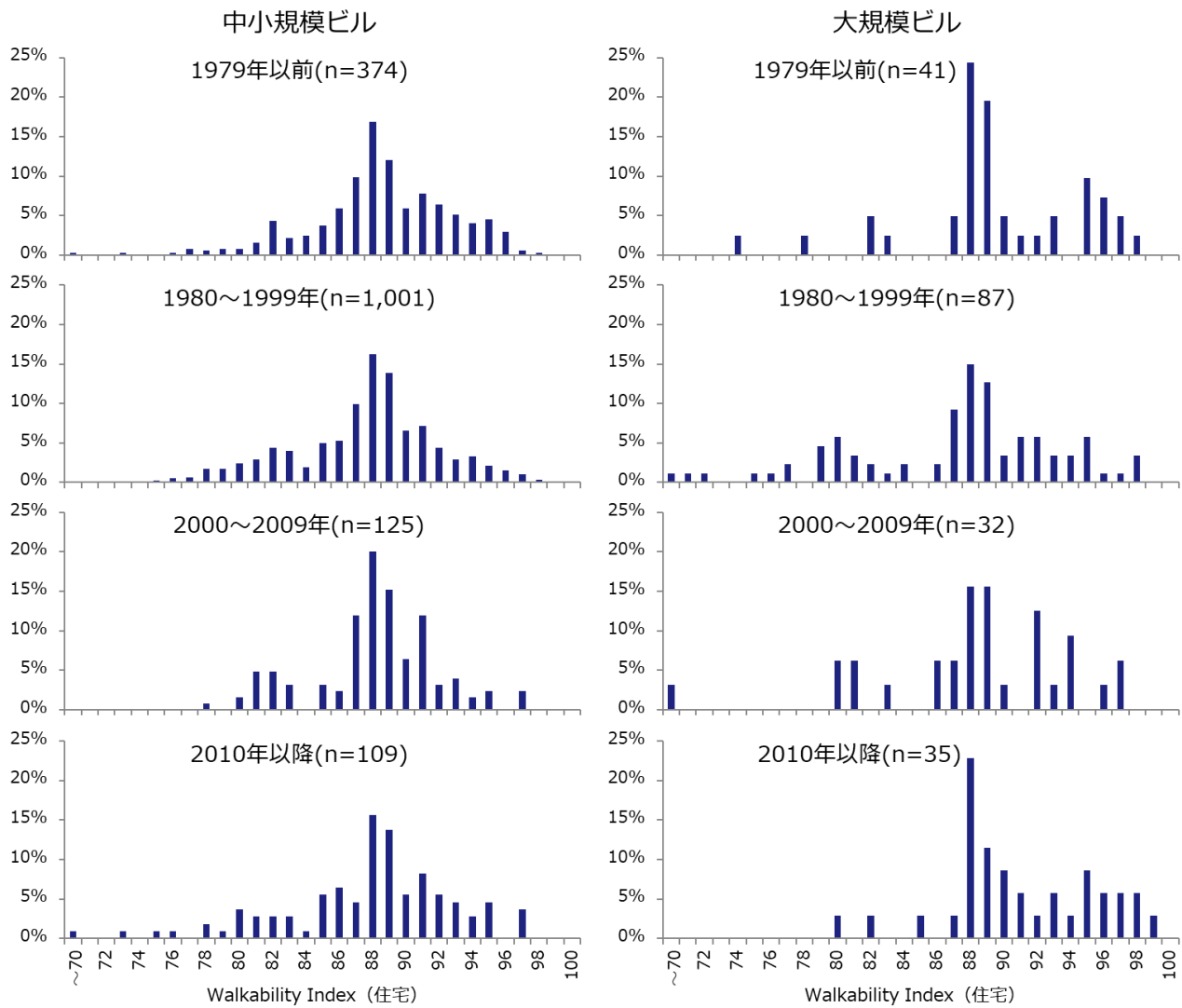
中小規模ビル・Walkability Index（住宅）



大規模ビル・Walkability Index（住宅）



【図表 20】 Walkability Index（住宅）の分布



6. 考察

今回、ザイマックス総研が公表している大阪市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ることが確認できた。また、立地環境については規模・年代によって分布に違いがみられ、年代が新しいほど一様に改善するとは限らないことが示唆された。

仕様水準が引き上げられてきた背景には、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。次に、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ようになり、ビル側でも電源・配線環境の強化や床荷重の拡充、余裕のある天井高の確保が必要となった。さらに、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である。加えて、災害リスクへの意識の変化を受け、複数回線での受電や非常時の継続運用を見据えた設備や備蓄品の整備など、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、採光など、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柔軟に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。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求し、既存ビルでは標準的な仕様水準をにらんだりリニューアル工事を行ってテナントに訴求してきた。

一方、旧耐震の時代に建てられたビルの中では、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く、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い。中小規模ビルを保有する主体の多くは 1~2 棟保有の賃貸事業者であり（*5）、耐震改修に消極的となり得る背景には、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課題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 2025①全体集計」

https://soken.xymax.co.jp/report/2506-building_owner_survey_2025_1.html

しかし近年は、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。生産性向上の観点から、働く人が安心・安全に快適に過ごせるソフト面の充実の重要性が増している。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が減っている。

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、オフィス選択の要素になり得る。今後は、駅距離のような単一指標に加え、徒歩圏内の施設集積等を定量化した「Walkability Index」といった指標を併用し、立地環境の特徴を補助的に把握しておくことも一案である。

これまでビル事業者が競ってきた設備容量や仕様の拡大は、一定の落ち着きを見せつつある。場所や時間にとらわれない働き方を導入する企業が増え、技術革新も加速する中で、今後求められるオフィスの仕様は一層変化していくだろう。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。

レポート内のグラフに関して

・ 構成比 (%) は、小数点第 1 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