

【大阪市】オフィスピラミッドを深掘りする ＜詳細版＞

平均築年数から読み解くストック形成の違い

2026年6月2日

ザイマックス総研

1. 調査概要
2. オフィスピラミッドと平均築年数の算定
 - 2.1. オフィスピラミッドについて
 - 2.2. 棟数ベースと賃貸面積ベースの平均築年数の計算方法の相違
3. 大阪市全体のストックの構造と推移
4. 都心4区とその他の区の平均築年数の推移
 - 4.1. 大阪市全体の平均築年数の推移
 - 4.2. 都心4区（北区、中央区、西区、淀川区）の平均築年数の推移
 - 4.3. その他の区の平均築年数の推移
5. まとめ

1. 調査概要

1. 調査概要

調査時点	オフィスピラミッド：2025年12月 平均築年数：2026年3月
調査地域	大阪府大阪市
対象物件	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）
集計対象	<大規模ビル>延床面積5,000坪以上 <中小規模ビル>延床面積300坪以上5,000坪未満のオフィスビルの棟数およびオフィス賃貸面積（坪）
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
備考	<ul style="list-style-type: none">● 建替えや滅失したケースは把握できたものを集計に反映している。端数処理のため、合計が一致しない場合がある。● 2026年に関しては、2025年12月時点で竣工予定日が判明しているものを対象とした。● 賃貸面積は、公表されている場合は当該面積を採用し、公表されていない場合は延床面積から統計的手法により推計した面積を採用した。● 本稿では新耐震設計法が施行される1981年以前に竣工したビルを旧耐震基準世代のビルとして集計している。

※当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。

2. オフィスピラミッドと平均築年数の算定

2.1. オフィスピラミッドについて

2.2. 棟数ベースと賃貸面積ベースの平均築年数の計算方法の相違

2.1.オフィスピラミッドについて

オフィスピラミッドについて

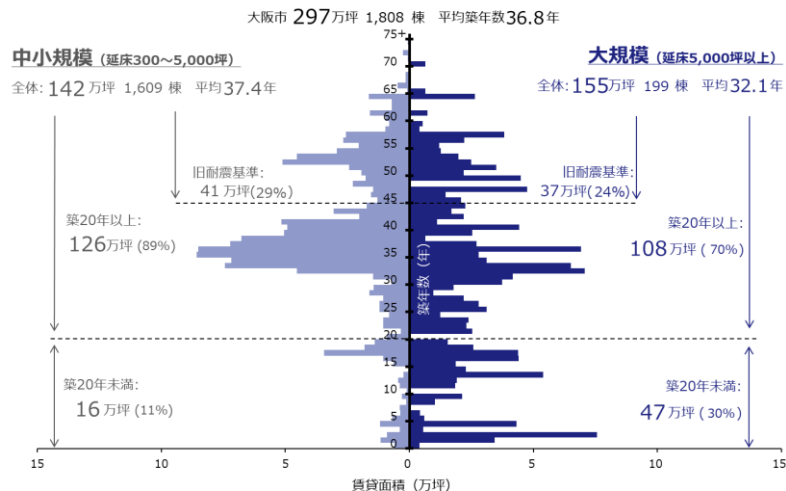
ザイマックス総研では、2015年から毎年、大阪市の「オフィスピラミッド」を作成し、賃貸面積ベース【図表1】と棟数ベース【図表2】を公表している。

<https://soken.xy max.co.jp/survey/regularsurvey/stockpyramid/index.html>

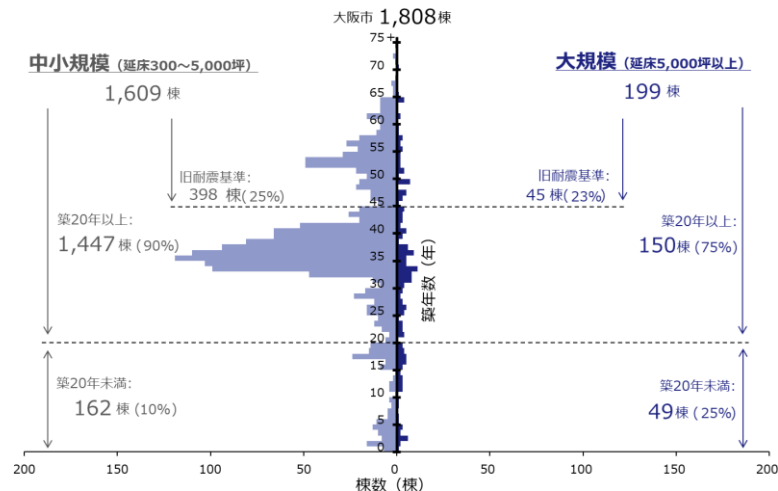
これは、男女別に年齢ごとの人口を表した「人口ピラミッド」に倣い、オフィスビルを大規模と中小規模に分け、築年ごとにストック量（賃貸面積、棟数）を比較したもので、大規模ビルと中小規模ビルのバランスやそれらの築年構成などをみることができる。

今般、2015年以降継続して作成している「大阪市オフィスピラミッド」をもとに、都心4区とその他の区における平均築年数について、賃貸面積ベース、棟数ベースのそれぞれで2000年～2026年までの経年変化をみた。

【図表1】 大阪市オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）



【図表2】 大阪市オフィスピラミッド2026（棟数ベース）



棟数ベースと賃貸面積ベースの平均築年数の計算方法の相違について

平均築年数に関しては、従来、「棟数ベースの単純平均」で計算し、賃貸面積ベースの図表に掲載してきた。今回の分析にあたっては、棟数ベースの平均築年数は従来どおり「単純平均」を採用したが、賃貸面積ベースに関しては「賃貸面積による加重平均」を採用している。これにより、各区におけるオフィス市場の変容の違いがより鮮明に浮き上がる。

【図表3】 平均築年数：棟数ベース（単純平均）と賃貸面積ベース（加重平均）算出方法と変化の違い

	築年 (年)	賃貸面積 (坪)	(築年×賃貸面積)
物件A	1	10,000	10,000
物件B	10	3,000	30,000
物件C	20	8,000	160,000
物件D	30	4,500	135,000
物件E	40	1,000	40,000
物件F	50	500	25,000
6物件	151	27,000	400,000

棟数ベース： $151 \div 6 = 25.2$ 年

賃貸面積ベース： $400,000 \div 27,000 = 14.8$ 年

3. 大阪市全体のストックの構造と推移

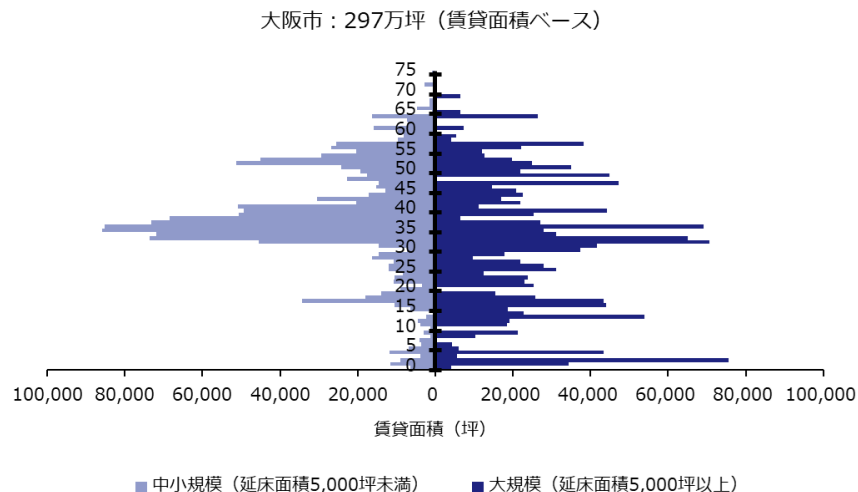
3. 大阪市全体のストックの構造と推移

大規模ビルの継続的な供給が、賃貸面積ベースの平均築年数の上昇を抑制

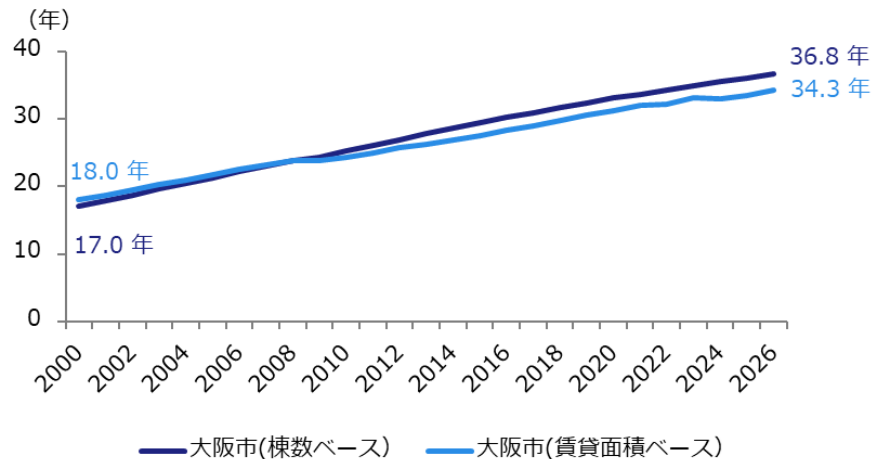
【図表4】のオフィスピラミッド（賃貸面積ベース、以下省略）をみると、大規模ビル（延床5,000坪以上、以下省略）と中小規模ビル（延床300～5,000坪未満、以下省略）とでは、築年構成に差が見られる。規模に関わらず築30年以上のビルが多く、中小規模ビルでは約8割、大規模ビルは約6割を占めている。しかし、中小規模ビルはバブル期にあたる1985年～1995年頃の大量供給以降の供給は少なく、一方大規模ビルは、継続的な供給が行われている。

【図表5】の平均築年数の推移（2000年～2026年、以下省略）をみると、棟数ベース（単純平均、以下省略）では2000年の17.0年から2026年の36.8年まで19.8年増加している。これに対し、賃貸面積ベース（加重平均、以下省略）では2000年の18.0年から2026年の34.3年と上昇幅は16.3年となり、棟数ベースに比べて上昇幅は3.5年少ない。この差は、近年の中小規模ビルの供給減と大規模ビルの継続的な新規供給が賃貸面積ベースでの平均築年数の上昇を抑えているためである。

【図表4】 大阪市オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）



【図表5】 平均築年数の推移（棟数ベース、賃貸面積ベース）

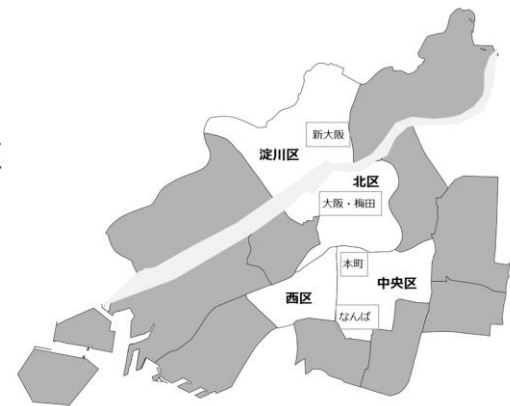


4. 都心4区とその他の区の平均築年数の推移

4.1. 大阪市全体の平均築年数の推移

4.2. 都心4区（北区、中央区、西区、淀川区）の平均築年数の推

4.3. その他の区の平均築年数の推移



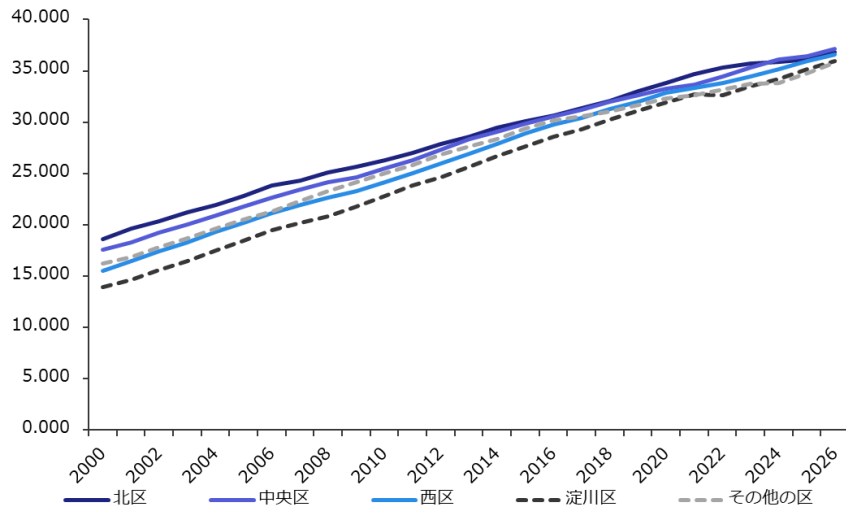
4.1. 大阪市全体の平均築年数の推移

棟数ベースでの平均築年数は一様に右肩上がり、賃貸面積ベースでは区ごとのペースは様々

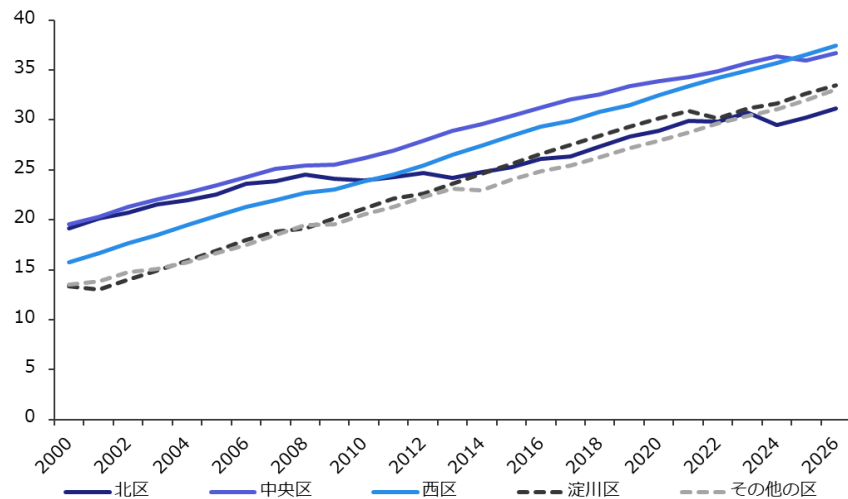
大阪市のオフィス市場を都心4区（北区、中央区、西区、淀川区）とその他の区に分け平均築年数の推移をみた。【図表6】の棟数ベースの推移をみると、集計対象としたすべての区において右肩上がりで推移しており、ストック全体の経年化が着実に進行している。一方、【図表7】の賃貸面積ベースをみると、棟数ベースに比べて区ごとの平均築年数の開きが大きく、右肩上がりのペースは緩やかである。また、大規模ビルの新規供給の影響で平均築年数が一時的に低下する区もある。

次ページ以降では、これら5エリアそれぞれのオフィスピラミッドと平均築年数の棟数ベース・賃貸面積ベースの推移をみて、具体的なストック構造の形成過程の違いについて深掘りしていく。

【図表6】 平均築年数の推移：棟数ベース



【図表7】 平均築年数の推移：賃貸面積ベース



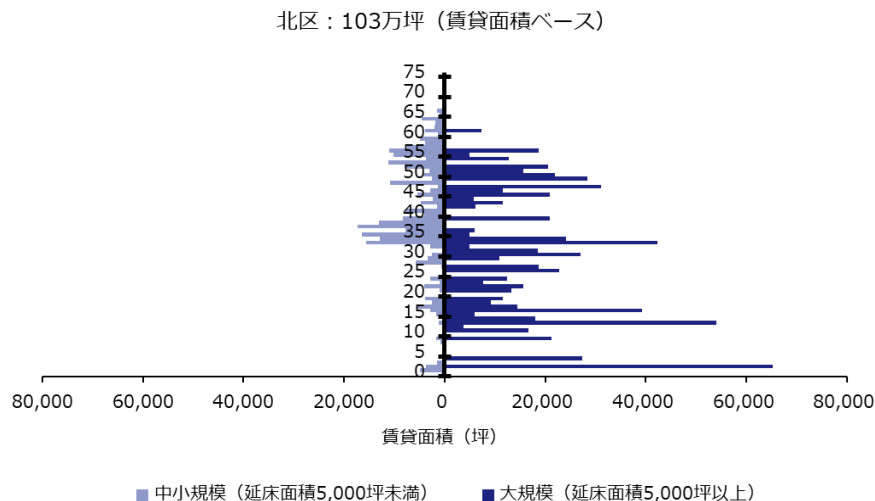
4.2. 都心4区（北区、中央区、西区、淀川区）の平均築年数の推移

北区：大規模ビルの継続的供給により賃貸面積ベースの平均築年数の上昇は鈍化

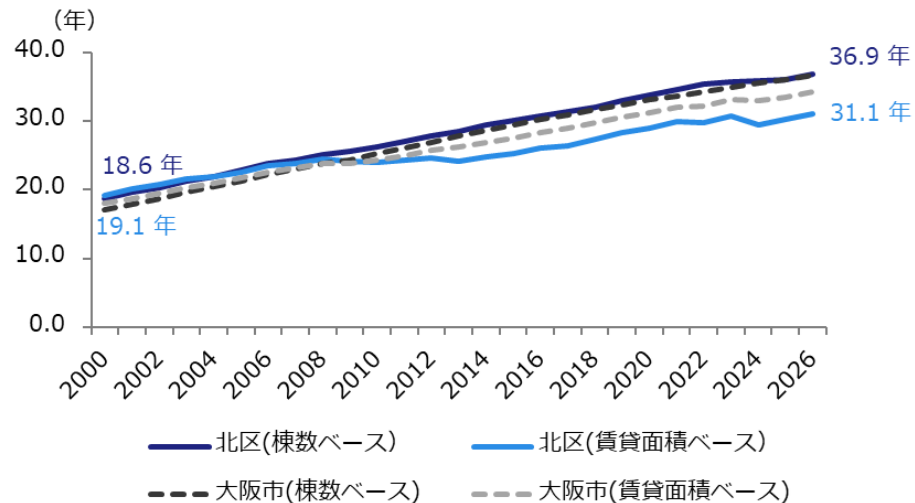
北区は、大阪最大のターミナルである大阪駅を中心に発展してきたエリアである。1987年国鉄（日本国有鉄道）の民営化により北ヤードを中心に大きく土地利用が変化している。【図表8】のオフィスピラミッドをみると、大規模ビルと中小規模ビルとでは、築年構成に明確な差が見られる。中小規模ビルは築30年以上が8割以上に達しており、それ以降の供給は少ない。一方、大規模ビルは継続的な供給が行われており、ストック量は中小規模ビルの約3倍で、民営化以降の供給は大規模ビルストックの7割になる。

【図表9】の平均築年数の推移をみると、棟数ベースの単純平均では2000年の18.6年から2026年の36.9年へ18.3年増加している。これに対し、賃貸面積ベースでは2000年の19.1年から2026年の31.1年へ12.0年の増加にとどまっている。特に、2008年以降、大阪ツインタワーズ、グランフロント大阪、グラングリーン大阪などの供給があり、築年数増加の傾きは緩やかである。

【図表8】 北区オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）



【図表9】 平均築年数の推移（棟数ベース、賃貸面積ベース）



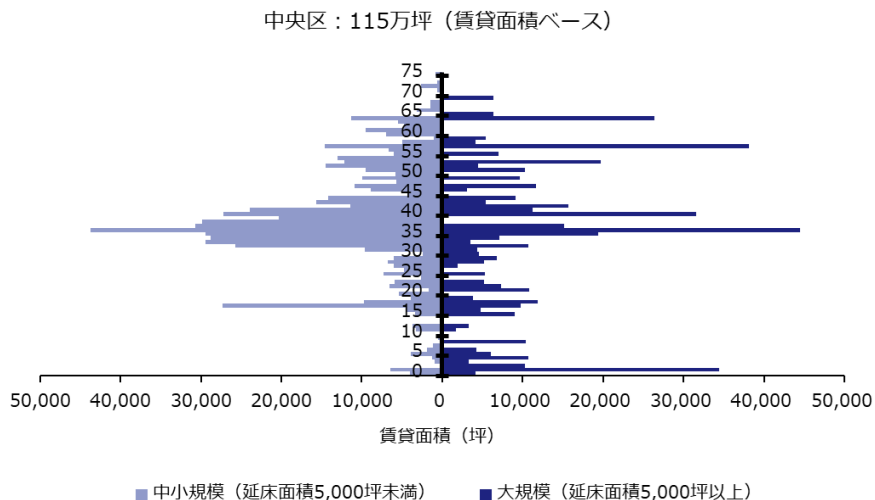
4.2. 都心4区（北区、中央区、西区、淀川区）の平均築年数の推移

中央区: 規模に関わらず、大量の築古ストックが平均築年数を押し上げ

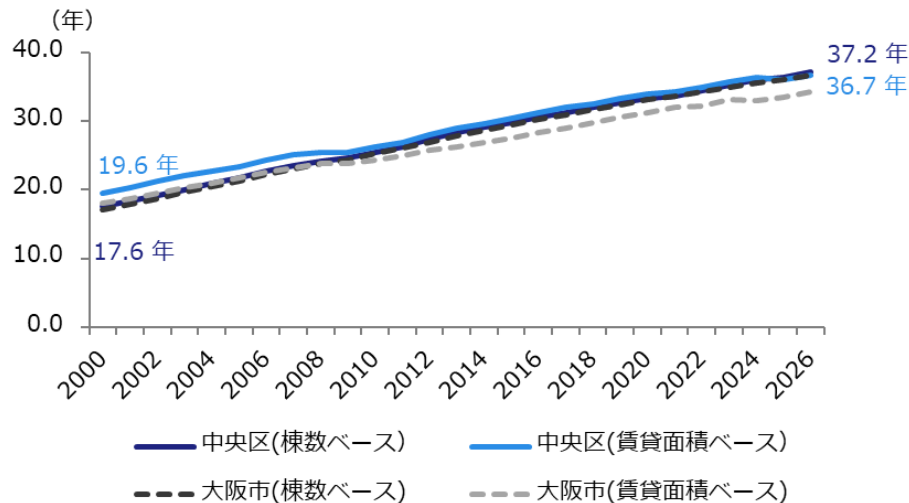
中央区は古くから商業の中心地として栄え、中小規模ビル・大規模ビルともに集積しているエリアである。【図表10】のオフィスピラミッドをみると、中小規模ビル・大規模ビルともに築30年以上（バブル期以前）の供給が多く、大規模ビルでは約7割を占めている。特に築30～40年前後のストックが突出しており高経年化が顕著である。また、大規模ビルでは、TWIN21やクリスタルタワーなどの大阪ビジネスパーク（OBP）再開発が目立つ。

【図表11】の平均築年数の推移をみると、棟数ベースでは2000年の17.6年から2026年の37.2年へ19.6年増加している。これに対し、賃貸面積ベースでは17.1年（19.6年→36.7年）の増加となっており、棟数ベースと賃貸面積ベースで同水準で推移している。直近では、2025年竣工の淀屋橋ゲートタワーや淀屋橋マンションワンの供給により賃貸面積ベースの築年数が棟数ベースに比べて若干低くなっているが、大規模ビルは築30年以上のビルが多く、大阪市全体の平均と比較すると高い水準となっている。

【図表10】 中央区オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）



【図表11】 平均築年数の推移（棟数ベース、賃貸面積ベース）



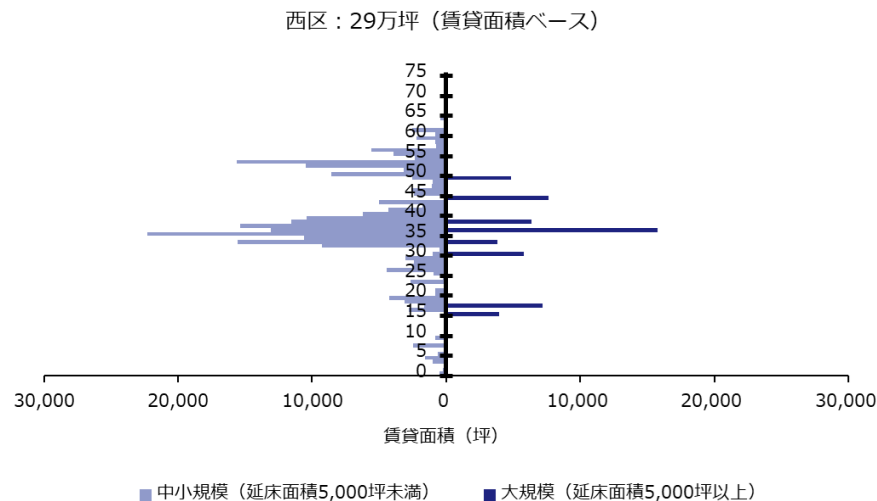
4.2. 都心4区（北区、中央区、西区、淀川区）の平均築年数の推移

西区: オフィスの新陳代謝の停滞が、経年化を早めている

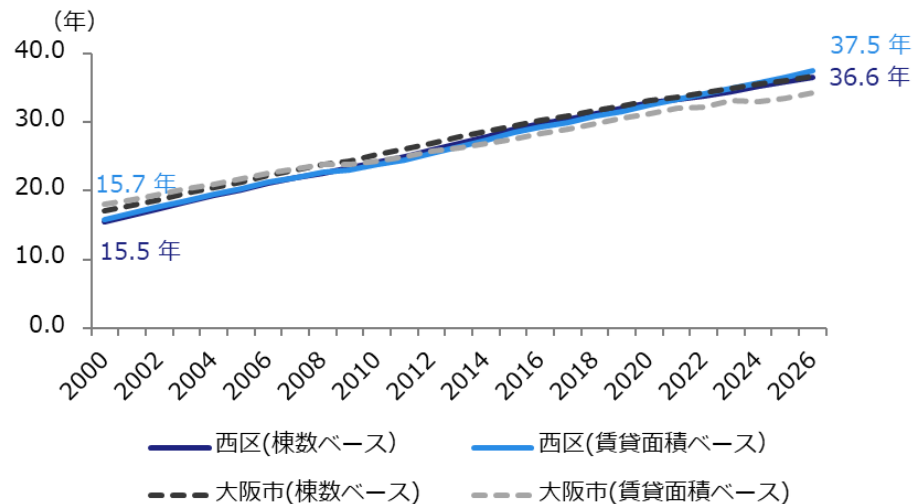
西区は問屋から栄えた商業のまちで、材木・鉄鋼・繊維などを中心とした中小企業のビジネス街として発展してきた。しかし近年は、住環境の良さからタワーマンションの建築が増加し「住みたいまち」に変貌している。【図表12】のオフィスピラミッドをみると、中小規模ビルが圧倒的に多く、大規模ビルの供給は限られる。しかし、中小規模ビルは、築35年前後のバブル期供給物件がボリュームゾーンとなっているが、その後の供給は少ない。

【図表13】の平均築年数の推移をみると、棟数ベースでは2000年の15.5年から2026年の36.6年へ21.1年増加している。賃貸面積ベースでは2000年の15.7年から2026年の37.5年へ21.8年の増加となり、両者ほぼ同水準で推移している。また、中央区同様に賃貸面積ベースにおいては大阪市全体よりも平均築年数は高くなっており、オフィス街の経年化は進行している。

【図表12】 西区オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）



【図表13】 平均築年数の推移（棟数ベース、賃貸面積ベース）



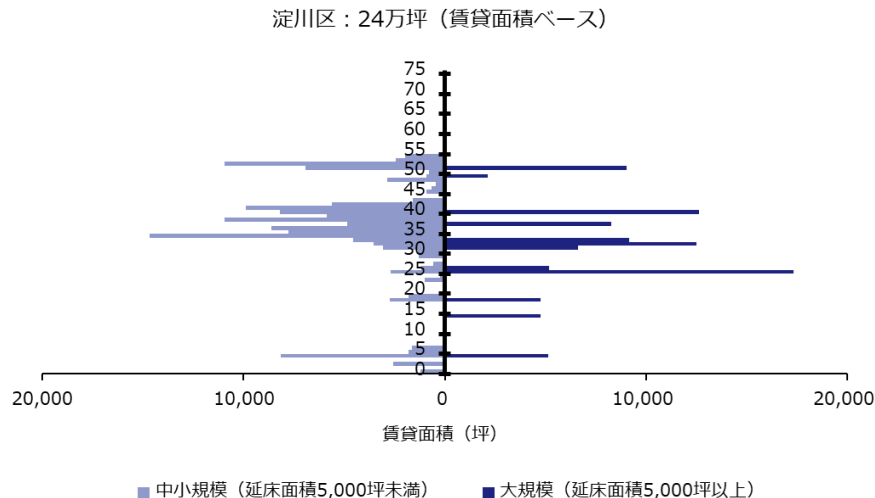
4.2. 都心4区（北区、中央区、西区、淀川区）の平均築年数の推移

淀川区: 再開発による大規模ビルの供給が平均築年数に影響する一方、全体の経年化は進行

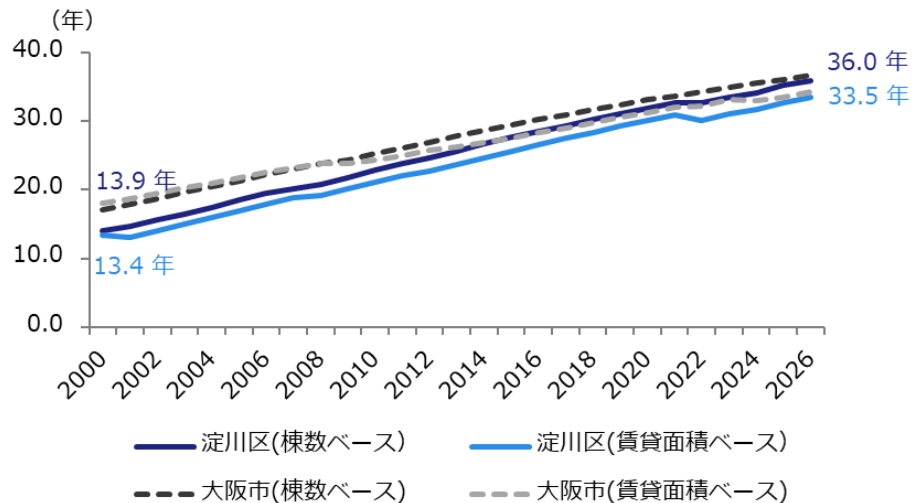
淀川区は、新幹線が停まる大阪の北玄関口であり、交通の利便性と下町情緒、そして再開発による近代的な街並みが共存しているエリアである。【図表14】のオフィスピラミッドをみると、中小規模ビルは築30～55年層に偏っており、大規模ビルは、新大阪駅前ビル（1974年）、新大阪トラストタワー（1994年）、ニッセイ新大阪ビル（2001年）、新大阪第2NKビル（2022年）など定期的に供給が続いている。

【図表15】の平均築年数の推移をみると、棟数ベースでは2000年の14.0年から2026年の36.0年へ22.1年増加している。賃貸面積ベースでは2000年の13.4年から2026年の33.5年へ20.1年の増加となる。両者とも2000年時点では大阪市よりも低かったものの、新規供給の停滞から2026年には大阪市の水準まで築年数は上昇している。

【図表14】 淀川区オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）



【図表15】 平均築年数の推移（棟数ベース、賃貸面積ベース）



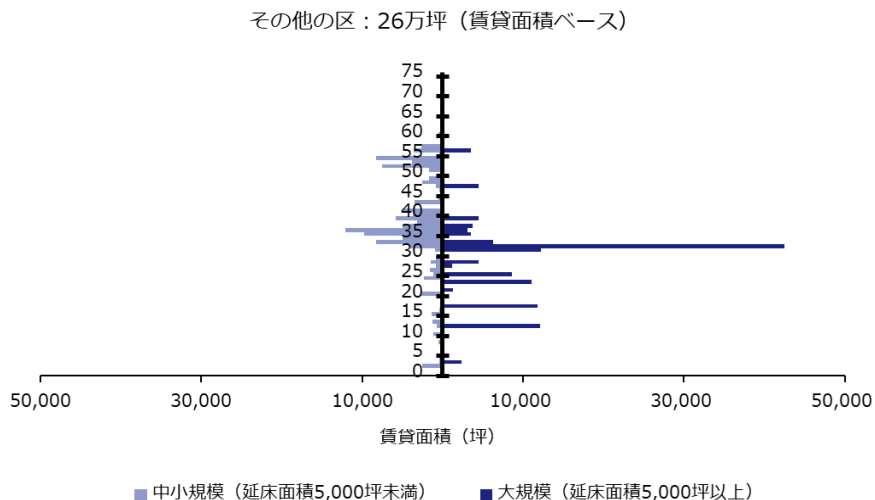
4.3. その他の区の平均築年数の推移

その他の区:新規供給が限定的で、既存ストックの経年化が進行

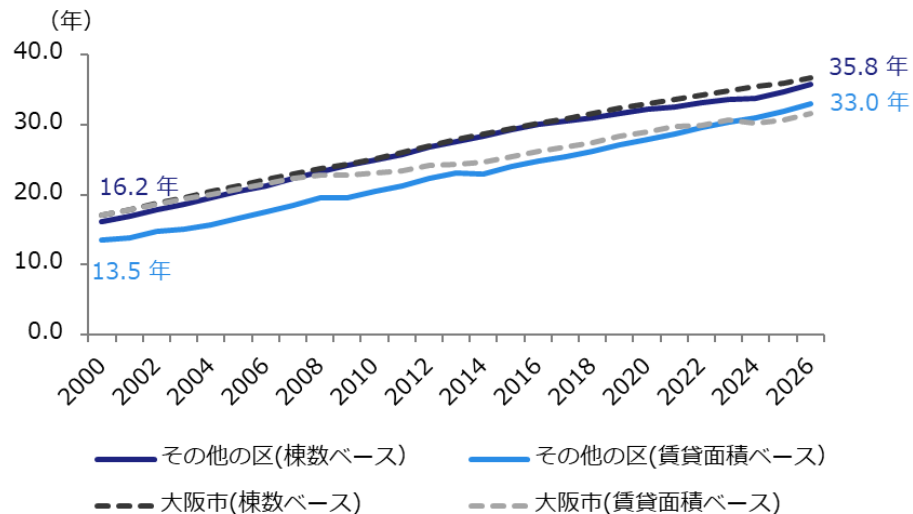
都心4区以外の大阪市は、オフィスの中心地ではないものの、港湾地域、天王寺などの再開発によるエリアの変化は見逃せない。【図表16】のオフィスピラミッドをみると、中小規模ビルは、他の区と同様、築30年～50年の間で多くの供給が見られる。大規模ビルでは、南港のアジア太平洋トレードセンター（1994年）、なんば南エリアのパークスタワー（2003年）、天王寺のあべのハルカス（2014年）など、主要な開発が散発的に進んできた。

【図表17】の平均築年数の推移をみると、棟数ベースでは2000年の16.2年から2026年の35.8年へ19.6年増加し、大阪市全体と同水準で推移している。これに対し、賃貸面積ベースでは2000年の13.5年から2026年の33.0年へ19.5年増加し、2000年当時大阪市全体と比較して低かったものの、経年化が進行しているのがわかる。

【図表16】 その他の区オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）



【図表17】 平均築年数の推移（棟数ベース、賃貸面積ベース）



5. まとめ

5.まとめ

本調査では、これまで公表してきた大阪市のオフィスピラミッドをエリアごとに深掘りして分析した。その結果、エリアごとに、オフィス市場の形成過程やストック更新のあり方に明確な違いがあることが明らかになった。

大阪市全体を俯瞰すると、2026年の賃貸面積ベースの平均築年数は34.3年と、棟数ベースの36.8年に比べて若干低く抑えられている。背景には、大規模ビルの継続的な供給がある。しかし、東京23区の賃貸面積ベース(*)の29.0年と比較すると5.3年の開きがあり、大規模ビルの供給の数、頻度に差がみられる。

こうした傾向を都心4区とその他の区に分けてみると、それぞれのエリアでのオフィス市場の形成の歴史や構造の違いにより、ストックの経年化に差が見られた。【図表18】をみると、北区、中央区は2026年に賃貸面積ベースが棟数ベースを下回る逆転現象がみられ、特に北区においては北ヤード周辺の大型再開発によりその傾向が顕著といえる。一方、オフィス中心地として発展してきた中央区は、大規模ビル・中小規模ビルともに相当の供給数があり経年化しているため、その傾向は小さい。西区は、中小規模ビルを中心とした商業のまちであるが、近年は住宅供給が中心となりオフィスの新陳代謝はあまり進まず、規模に関わらず経年化は進んでいる。淀川区は、比較的新しいオフィスエリアとして形成され、2000年時点では他の区より賃貸面積ベース、棟数ベースともに低かったが、新規供給が限定的で既存ストックの経年化が進行している。

今回の分析から、異なる形成過程と構造を持つ複数のエリアが構成されていることが示された。今後は、再開発の継続性やまちづくりに加え、経年化が進むビルの再生や活用が、エリア間の競争力や賃料形成にも影響を与えていく可能性がある。

ザイマックス総研では、今後もオフィスストックの動向について、多面的な視点から調査研究を行っていく。

* 2026年5月28日公表「東京23区オフィスピラミッドを深掘りする」
https://soken.xy max.co.jp/report/2605-stock_pyramid_analysis.html

【図表18】平均築年数と増加年数（大阪市）

	棟数ベース		賃貸面積ベース	
	2000 →	2026	2000 →	2026
大阪市	17.0年 →	36.8年 (+19.8年)	18.0年 →	34.3年 (+16.3年)
北区	18.6年 →	36.9年 (+18.3年)	19.1年 →	31.1年 (+12.0年)
中央区	17.6年 →	37.2年 (+19.6年)	19.6年 →	36.7年 (+17.1年)
西区	15.5年 →	36.6年 (+21.1年)	15.7年 →	37.5年 (+21.8年)
淀川区	13.9年 →	36.0年 (+22.1年)	13.4年 →	33.5年 (+20.1年)
その他の区	16.2年 →	35.8年 (+19.6年)	13.5年 →	33.0年 (+19.5年)