

【名古屋市】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19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. 名古屋市全体のストックの構造と推移
4. 都心3区の平均築年数の推移
 - 4.1. 名古屋市全体の平均築年数の推移
 - 4.2. 都心3区（中区、中村区、東区）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：2026年5月 平均築年数：2026年5月
調査地域	愛知県名古屋市
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、2026年5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

オフィスピラミッドについて

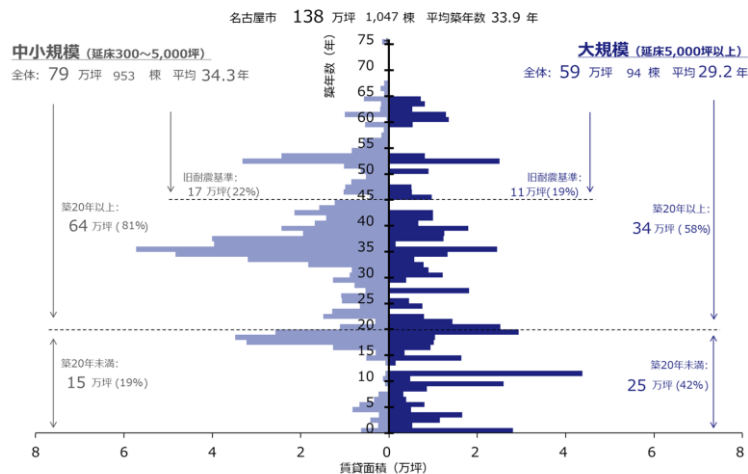
ザイマックス総研では、2014年から東京23区、2015年からは大阪市の「オフィスピラミッド」を作成し、賃貸面積ベースと棟数ベースを公表している。

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

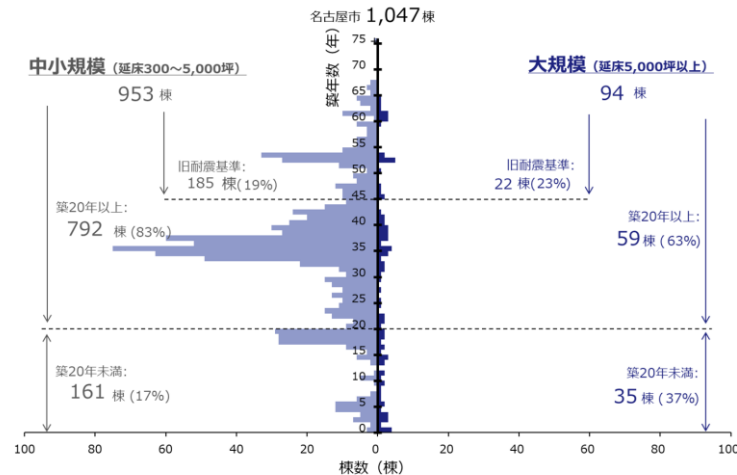
オフィスピラミッドは、男女別に年齢ごとの人口を表した「人口ピラミッド」に倣い、オフィスビルを大規模と中小規模に分け、築年ごとにストック量（賃貸面積、棟数）を比較したもので、大規模ビルと中小規模ビルのバランスやそれらの築年構成などをみることができる。

本稿では、新たに公表した「[オフィスピラミッド・新規供給量 2026 名古屋市](#)」をもとに、都心3区（中区、中村区、東区）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】名古屋市オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）



【図表2】名古屋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. 名古屋市全体のストックの構造と推移

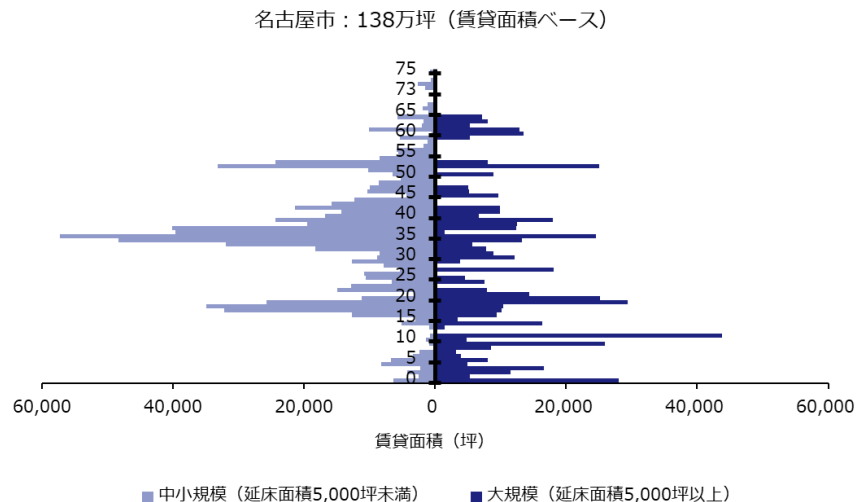
3. 名古屋市全体のストックの構造と推移

供給トレンドは大規模ビルへシフトし、賃貸面積ベースの平均築年数増加を緩和する要因に

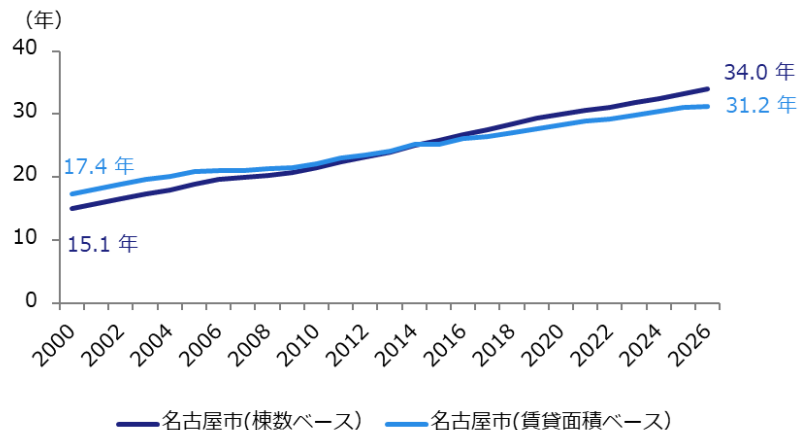
【図表4】のオフィスピラミッド（賃貸面積ベース、以下省略）をみると、大規模ビル（延床5,000坪以上、以下省略）と中小規模ビル（延床300～5,000坪未満、以下省略）で、規模に関わらず築50年前後、築35年前後、築20年前後のビルが多く、これらの時期に供給が集中していることがうかがえる。ただし、中小規模ビルでは築10年以内のストックが少ない一方で、大規模ビルでは近年も継続的な供給がみられる。従来は高度経済成長期やバブル期などの市場変動に応じた供給が規模を問わず行われてきたが、近年では大規模ビルを中心とした供給へと変化している。

【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15.1年から2026年の34.0年まで18.9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17.4年から2026年の31.2年と増加幅は13.8年となり、棟数ベースに比べて5.1年短い。

【図表4】名古屋市オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）



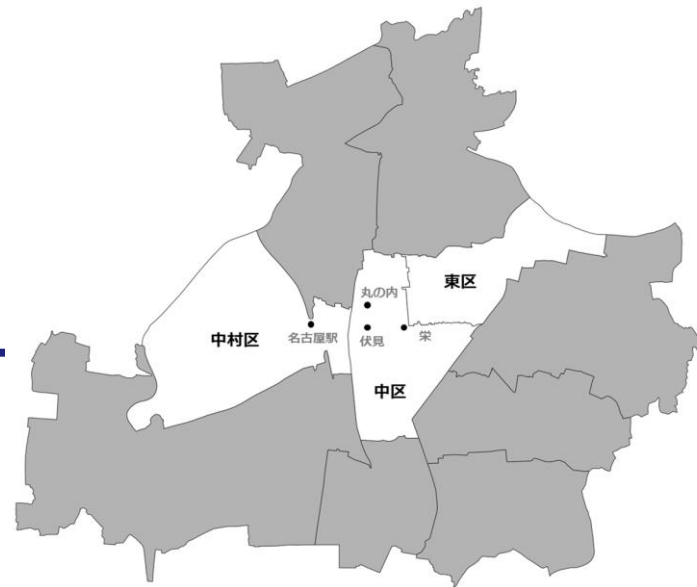
【図表5】平均築年数の推移（棟数ベース、賃貸面積ベース）



4. 都心3区の平均築年数の推移

4.1. 名古屋市全体の平均築年数の推移

4.2. 都心3区（中区、中村区、東区）の平均築年数の推移



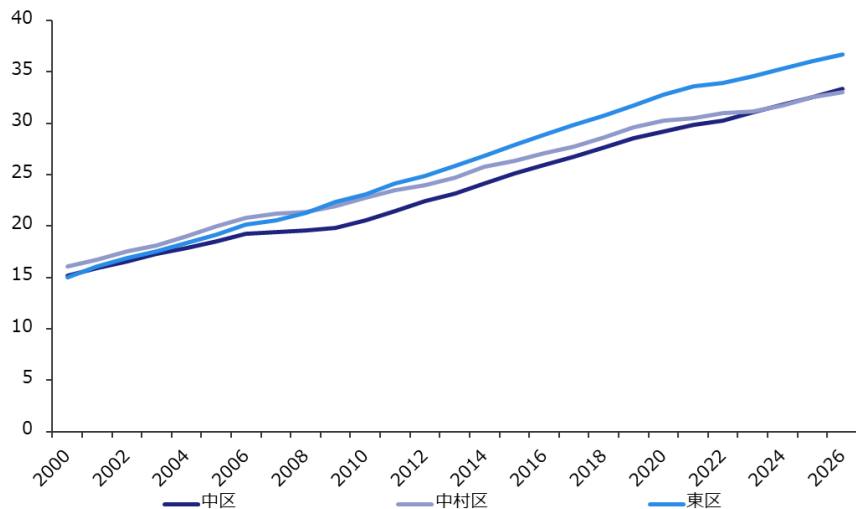
4.1. 名古屋市全体の平均築年数の推移

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

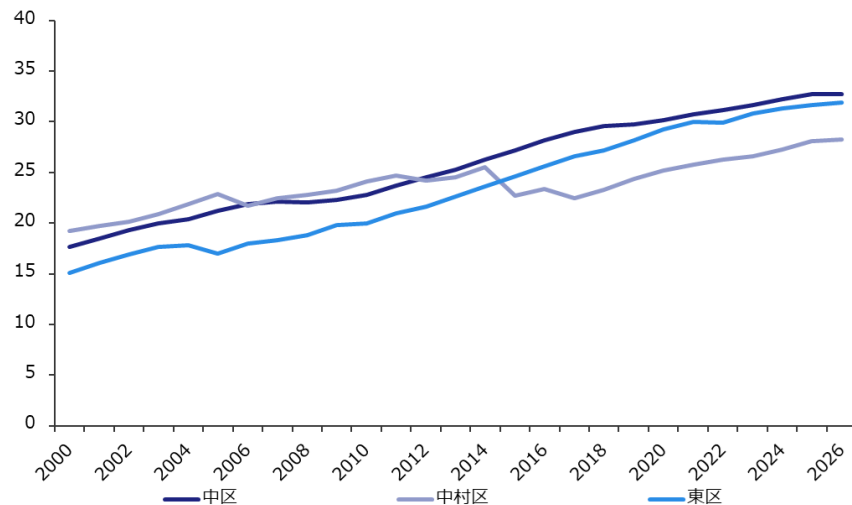
名古屋市のオフィス市場の中心である都心3区（中区、中村区、東区）の各区の平均築年数の推移をみた。【図表6】の棟数ベースの推移をみると、集計対象としたすべての区において右肩上がりで推移しており、ストック全体の経年化が着実に進行している。一方、【図表7】の賃貸面積ベースをみると、棟数ベースに比べて区ごとの平均築年数の開きが大きく、右肩上がりのペースは緩やかである。また、大規模ビルの新規供給の影響で平均築年数が一時的に低下する区もある。

次ページ以降では、都心3区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



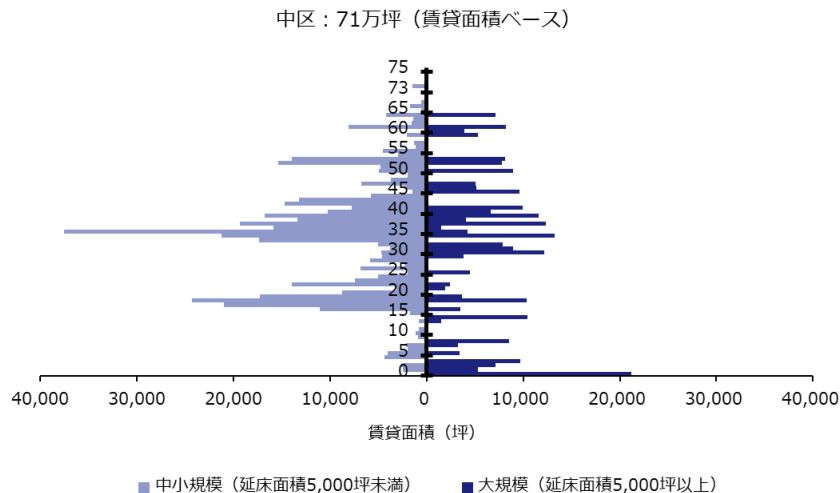
4.2. 都心3区（中区、中村区、東区）の平均築年数の推移

中区：大規模供給が築年数の増加を緩和するも、市全体を上回るペースで高経年化が進行

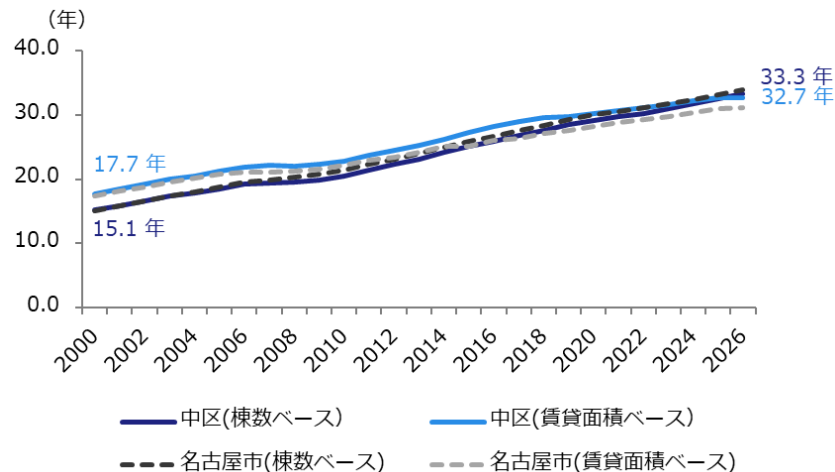
中区は、丸の内、伏見、栄といった名古屋市の主要オフィスエリアが集中しているエリアで、名古屋市のオフィスストックの半数以上が立地している。長期間にわたって中小規模・大規模ともに安定したオフィス供給が行われている。【図表8】のオフィスピラミッドをみると、中小規模ビルでは築35年頃、築20年頃のストックが多く、築15年以内のストックは少ない。一方、大規模ビルでは築5年以内でも多くのストックがあることから、近年の供給は大規模ビルが中心となっている。

【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15.1年から2026年の33.3年へ18.2年増加している。これに対し、賃貸面積ベースでは2000年の17.7年から2026年の32.7年へ15.0年増加している。2020年以降は、中日ビル（2023年）、ザ・ランドマーク名古屋栄（2026年）などの供給があり、これらの大規模ビルの供給が賃貸面積ベースの平均築年数の増加を緩和しているものの、2000年から2026年にかけての賃貸面積ベースの平均築年数の増加は市全体の平均よりも早いペースで進んでいる。

【図表8】 中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）



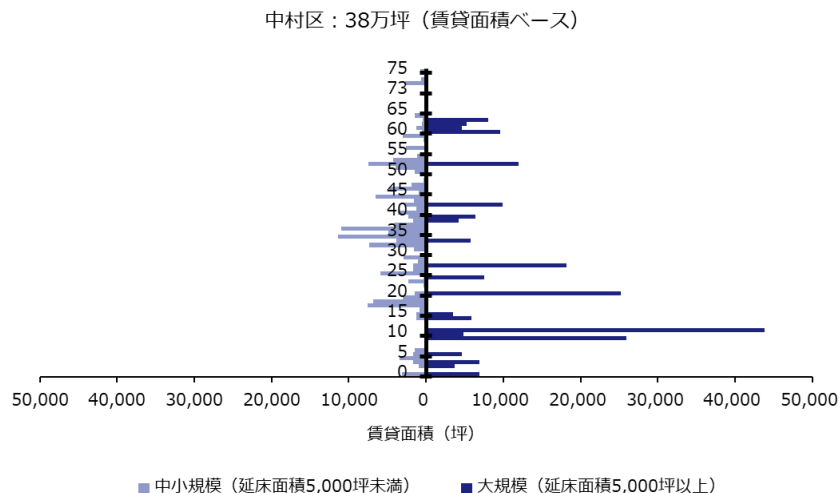
4.2. 都心3区（中区、中村区、東区）の平均築年数の推移

中村区:2015年頃の名古屋駅周辺の大規模供給が、平均築年数の増加を大幅に緩和

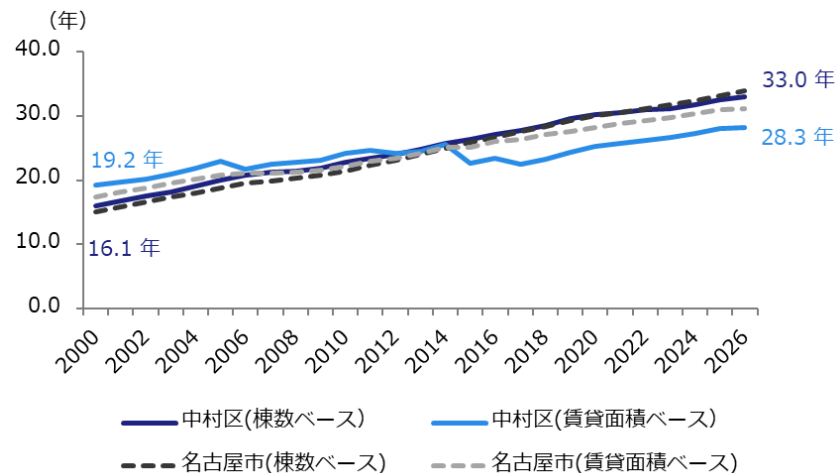
中村区は名古屋駅を擁するエリアであり、オフィスは名古屋駅周辺を中心に集積している。今後もリニア開業に伴う開発など、駅周辺を中心とした新規供給が予想される。【図表10】のオフィスピラミッドをみると、中小規模ビルはストックが大きく突出した時期がみられない。一方、大規模ビルは特定の時期に集中して供給されているのが特徴である。特に名古屋駅周辺の大名古屋ビルヂング（2015年）、JPタワー名古屋（2015年）、JRゲートタワー（2017年）など、築10年前後のストックが大きな割合を占めている。また、大規模ビルが全体に占める割合は都心3区の中で唯一半数以上を占めている。

【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16.1年から2026年の33.0年へ16.9年増加している。これに対し、賃貸面積ベースでは19.2年から28.3年へ9.1年の増加となっており、棟数ベースと比べて増加年数が少ない。賃貸面積ベースの平均築年数は2000年時点では名古屋市全体を上回っているのに対し、2026年には下回っており、名古屋駅周辺の大規模ビル供給を中心としたストック更新が継続的に行われている。

【図表10】 中村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）



5. まとめ

まとめ

本調査では、名古屋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に違いがあることが明らかになった。

名古屋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31.2年であり、棟数ベースの34.0年を若干下回っている。この背景には、近年は大規模ビルを中心に供給されてきたことがある。他エリアの賃貸面積ベースの築年数（*1、*2）と比較すると、東京23区（29.0年）と大阪市（34.3年）の両エリアの中間に位置している。

【図表14】より都心3区（中区、中村区、東区）それぞれで確認すると、従来からオフィスストックの中心であった中区は、継続的な大規模ビルの供給はあるものの、大規模・中小規模ともに既存ストックの規模が大きいため、全体としては高経年化が進んでいる。中村区は、2000年時点では両ベースともに最も平均築年数が高かったが、2015年頃に名古屋駅周辺で大規模ビルの供給が行われたこともあり、その後の平均築年数の増加は緩やかである。東区はオフィス街としての規模が比較的小さく、2000年時点では平均築年数は浅かったが、その後の新規供給が限定的であるため3区のなかで平均築年数の増加ペースは最も早くなっている。

今回の分析から、名古屋市は異なる形成過程と構造を持つ複数のエリアで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。

*1 2026年5月28日公開「【東京23区】オフィスピラミッドを深掘りする」
https://soken.xymax.co.jp/report/2605-stock_pyramid_analysis.html

*2 2026年6月2日公開「【大阪市】オフィスピラミッドを深掘りする」
https://soken.xymax.co.jp/report/2606-stock_pyramid_analysis-osaka.html

【図表14】平均築年数と増加年数（名古屋市）

	棟数ベース		賃貸面積ベース	
	2000	2026	2000	2026
名古屋市	15.1年	34.0年 (+18.9年)	17.4年	31.2年 (+13.8年)
中区	15.1年	33.3年 (+18.2年)	17.7年	32.7年 (+15年)
中村区	16.1年	33.0年 (+16.9年)	19.2年	28.3年 (+9.1年)
東区	15.1年	36.7年 (+21.6年)	15.1年	31.9年 (+16.8年)