

# オフィスビル・新規供給量 2026

---

名古屋市

2026年6月19日

ザイマックス総研

# 主な調査結果

## 1. 【名古屋市】オフィスピラミッド2026

- ・ 2026年末時点のオフィスストックは賃貸面積ベースで**138万坪**、うち中小規模ビルが**79万坪（57%）**、大規模ビルが**59万坪（43%）**と、中小規模ビルの占める割合が高い。
- ・ 棟数ベースでは**1,047棟**、うち中小規模ビルが**953棟（91%）**、大規模ビルが**94棟（9%）**。
- ・ 平均築年数はストック全体で**33.9年**、中小規模ビルが**34.3年**、大規模ビルが**29.2年**と、中小規模ビルにおいて特にストックが高齢化している。

## 2. 【名古屋市】オフィス新規供給量2026

- ・ 2026年のオフィス新規供給量（以下、供給量）は賃貸面積ベースで**3.4万坪**と、**過去10年平均の1.1万坪を上回る**見込み。
- ・ 2026年から2029年の供給量は、合計**5.9万坪**、年平均**1.5万坪**と、**過去10年平均の1.1万坪を上回る**見込み。
- ・ 2026年から2029年の年平均供給量**1.5万坪**は、東京23区の年平均供給量16.1万坪の**9.3%**である。
- ・ 2026年から2029年の供給量（**5.9万坪**）の2025年末オフィスストック（134万坪）に対する割合（新規供給率）は、**4.4%（年平均1.1%）**程度になる見込み。

# 1. 【名古屋市】オフィスピラミッド2026

---

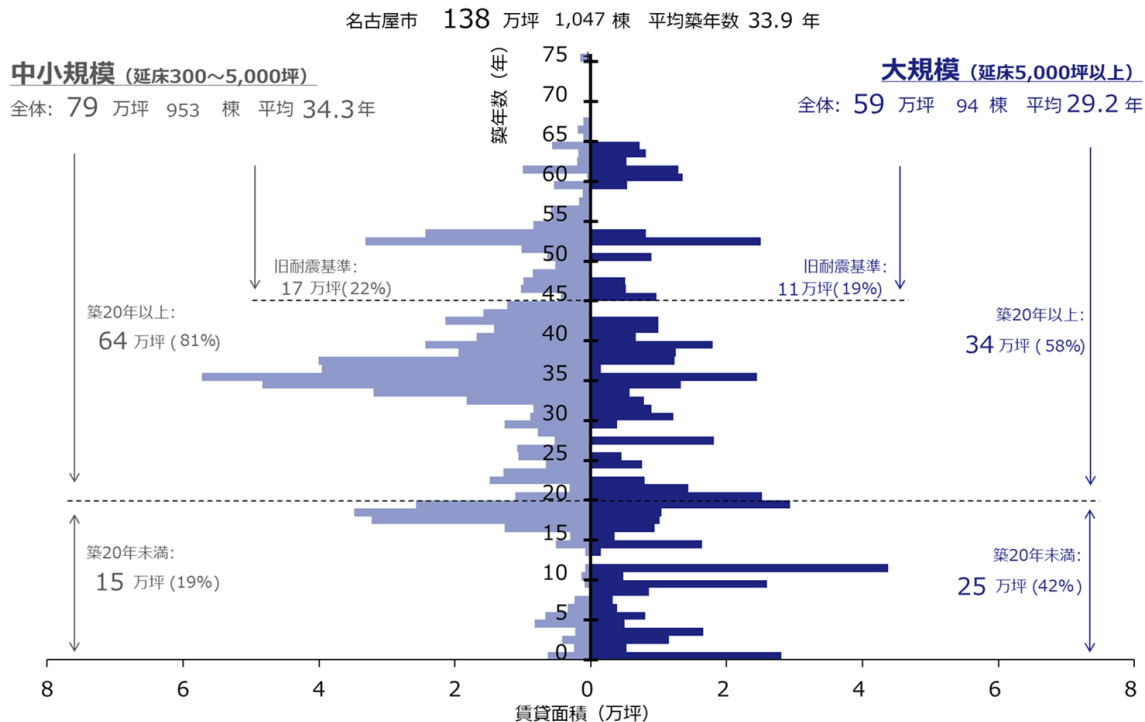
## 【賃貸面積】名古屋市の2026年末時点オフィスストックは138万坪、平均築年数は33.9年

・2026年末時点の名古屋市オフィスストックは賃貸面積ベースで**138万坪**で、東京23区のオフィスストック（1,323万坪）の**10%**。

・延床面積300坪以上5,000坪未満の中小規模ビルは**79万坪（57%）**、延床面積5,000坪以上の大規模ビルは**59万坪（43%）**。中小規模ビルの割合は、東京23区（45%）・大阪市（47%）では半数を下回る一方、名古屋市では57%と半数以上を占めている。

・オフィスストック全体の平均築年数は**33.9年**。規模別では、中小規模ビルが**34.3年**、大規模ビルが**29.2年**。東京23区の平均築年数（中小規模ビル36.0年、大規模ビル26.4年）と比較すると、中小規模ビルでは下回る一方、大規模ビルでは上回っている。

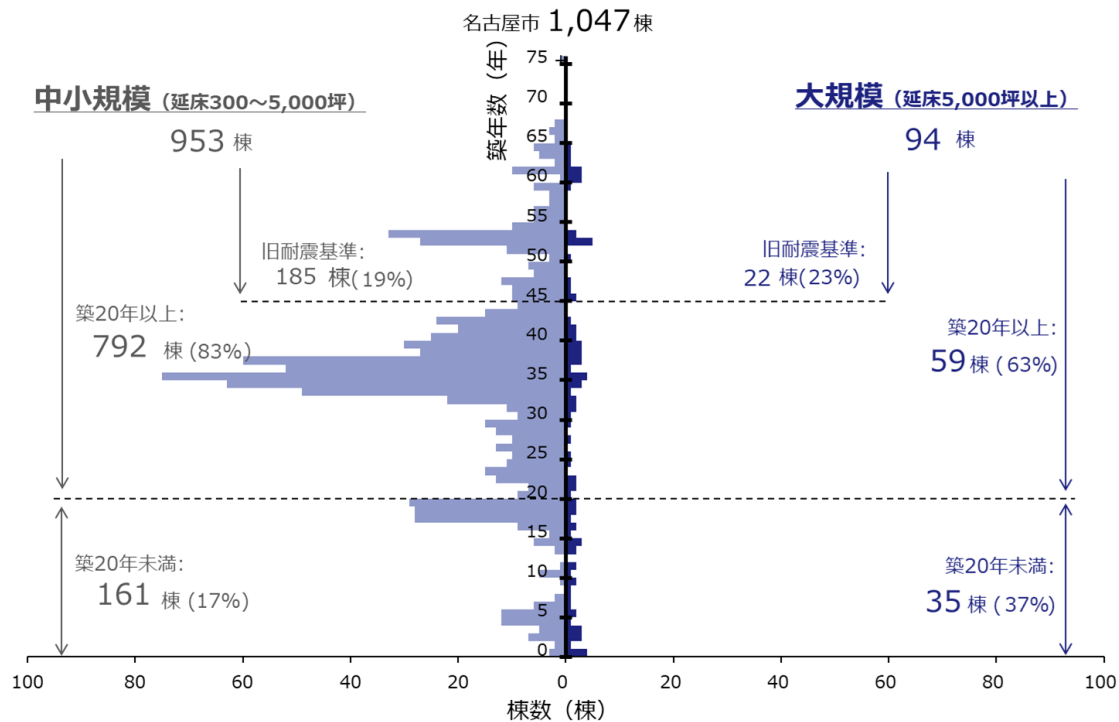
【図表1】名古屋市オフィスビルピラミッド2026（賃貸面積ベース）



## 【棟数】名古屋市全体で1,047棟、中小規模ビルが953棟、大規模ビルが94棟

- 棟数ベースでは名古屋市全体で**1,047棟**、うち中小規模ビルが**953棟 (91%)**、大規模ビルは**94棟 (9%)**。
- 中小規模ビルは築20年以上が**792棟**、築20年未満が**161棟**。
- 大規模ビルは築20年以上が**59棟**、築20年未満が**35棟**。

【図表2】名古屋市オフィスビルピラミッド2026（棟数ベース）



## 2. 【名古屋市】オフィス新規供給量2026

---

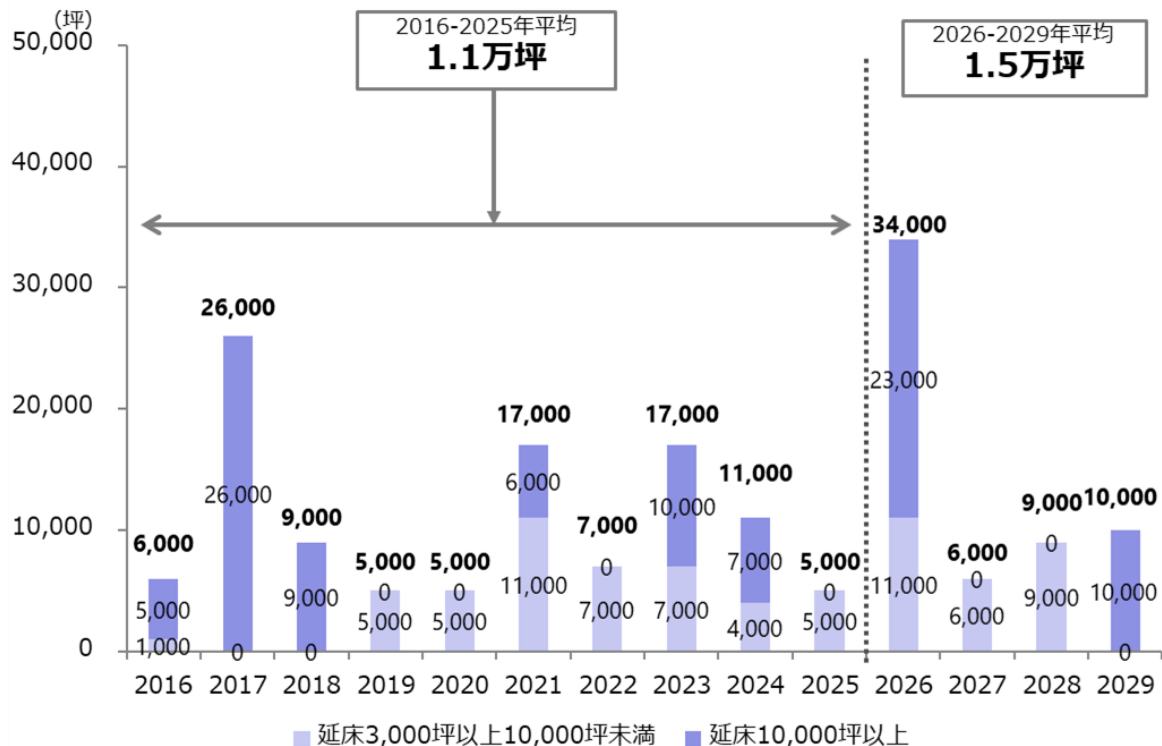
## 2026年のオフィスビル新規供給量は3.4万坪

・2026年の供給量は賃貸面積ベースで**3.4万坪**と、**過去10年平均（1.1万坪）の約3倍の大量供給**となる見込み。

・2026年から2029年の合計供給量は**5.9万坪**となる予定であり、年平均では**1.5万坪**と、**過去10年平均（1.1万坪）を上回る**見込み。これは東京23区の2026年から2029年までの年平均16.1万坪の**9.3%**である。

・2025年末オフィスストック（134万坪）に対する供給量（2026-2029年）の割合である新規供給率は**4.4%（年平均1.1%）**程度となる見込みであり、これは**東京23区の新規供給率（年平均1.2%）に匹敵する。**

【図表3】名古屋市供給量（賃貸面積）



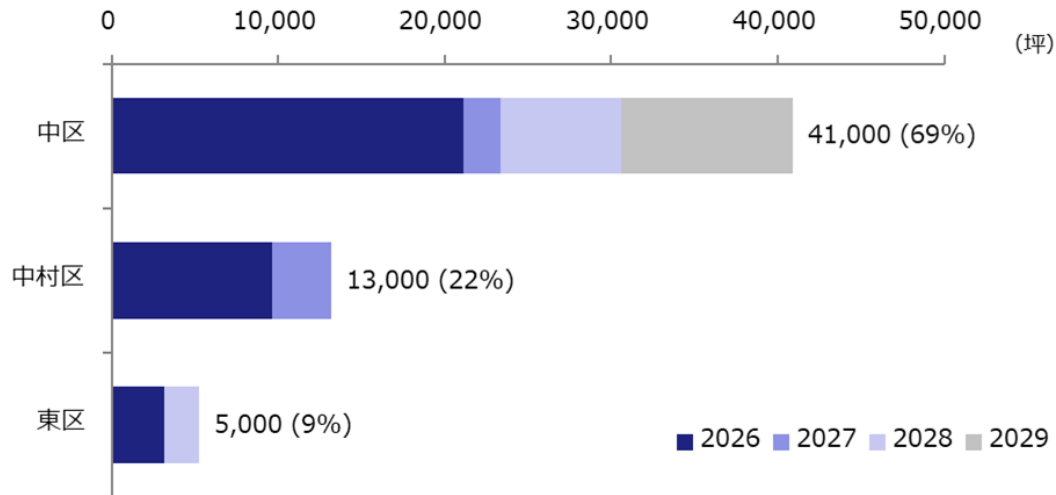
## 2026-2029年の新規供給のうち、69%が中区、22%が中村区、9%が東区

・2026年から2029年の供給量を区別にみると、**4.1万坪（69%）**が中区、**1.3万坪（22%）**が中村区、**0.5万坪（9%）**が東区に供給される予定。

・中区では、2026年3月に竣工したザ・ランドマーク名古屋栄、栄トリッドスクエアに加え、2029年に（仮）三井住友銀行名古屋支店建替計画による供給が予定されている。

・中村区では、2026年8月に（仮）明治安田生命名古屋駅前ビル建替計画による供給が予定されている。

【図表4】 区別供給量（2026-2029年）



※主要エリアを抜粋

※カッコ内は2026-2029年の供給量に占める割合

## 調査概要 オフィスピラミッド

調査時点	2026年5月
調査地域	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>延床面積5,000坪以上 <中小規模>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"><li>● 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。よって、全体および特定の築年においてはストック量が前年調査から減少する場合がある。</li><li>● 端数処理のため、合計が一致しない場合がある。</li><li>● 本調査は調査時点での集計値であり、日々情報が追加、更新される。</li><li>● 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。</li><li>● 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。</li><li>● 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。</li></ul>

# 調査概要 オフィス新規供給量

調査時点	2026年5月
調査地域	名古屋市
対象物件	延床面積3,000坪以上、主な用途がオフィス（原則、自社ビルを除く）
集計対象	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"><li>● 本調査は新たに供給される建物の面積を対象としている。また、全数調査ではないことに留意。</li><li>● 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。</li><li>● 本供給量は調査時点での推計値であり、日々情報が追加、更新されるため、供給量の数値は変動する。</li><li>● 端数処理のため、合計が一致しない場合がある。</li></ul>

※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。