

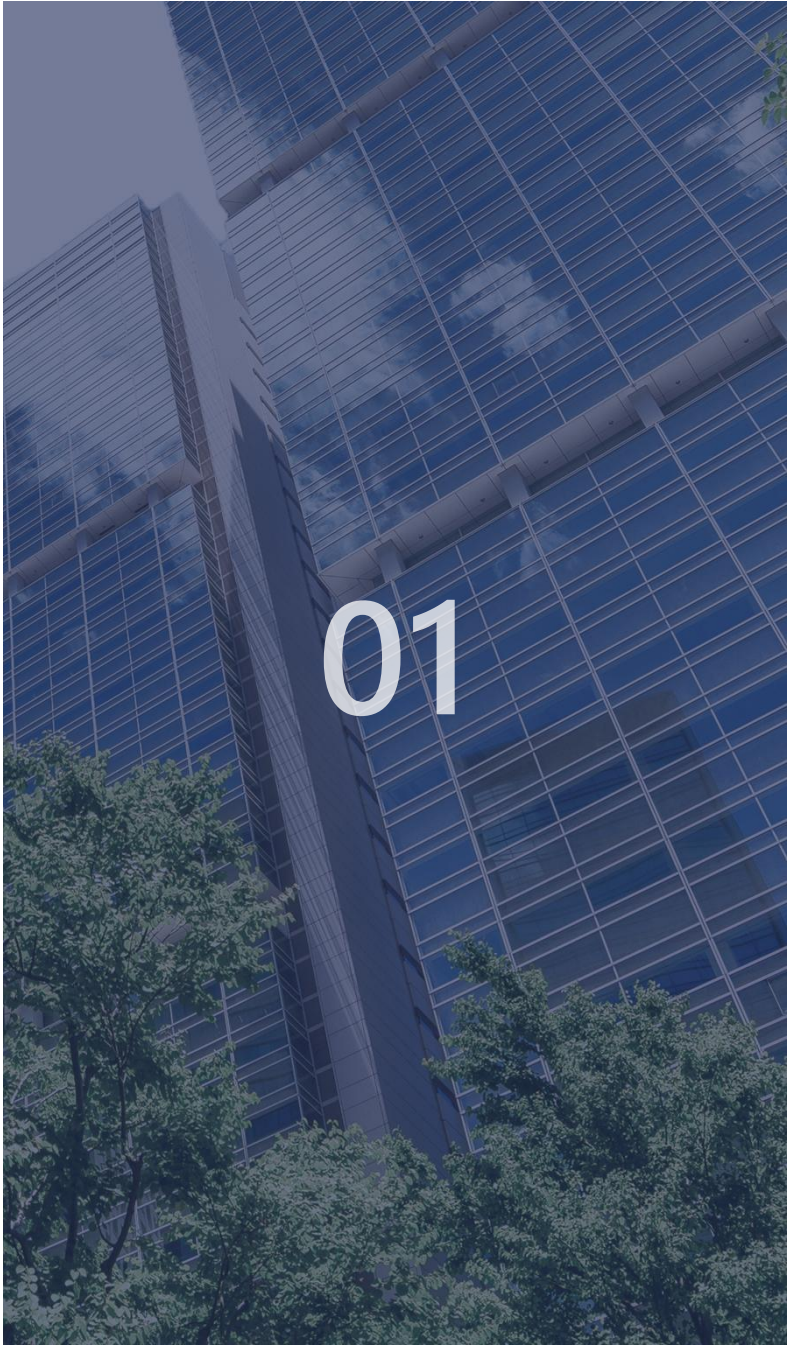
エリアマーケットレポート/関西

～2025年11月～

TABLE OF CONTENTS

01. 市場サマリ	P.03
02. 不動産売買マーケット	P.05
03. 不動産賃貸マーケット	P.17
04. マクロ経済指標	P.26
05. 三菱地所リアルのご紹介	P.34





01

市場サマリ

関西のマーケットサマリ

不動産売買マーケット

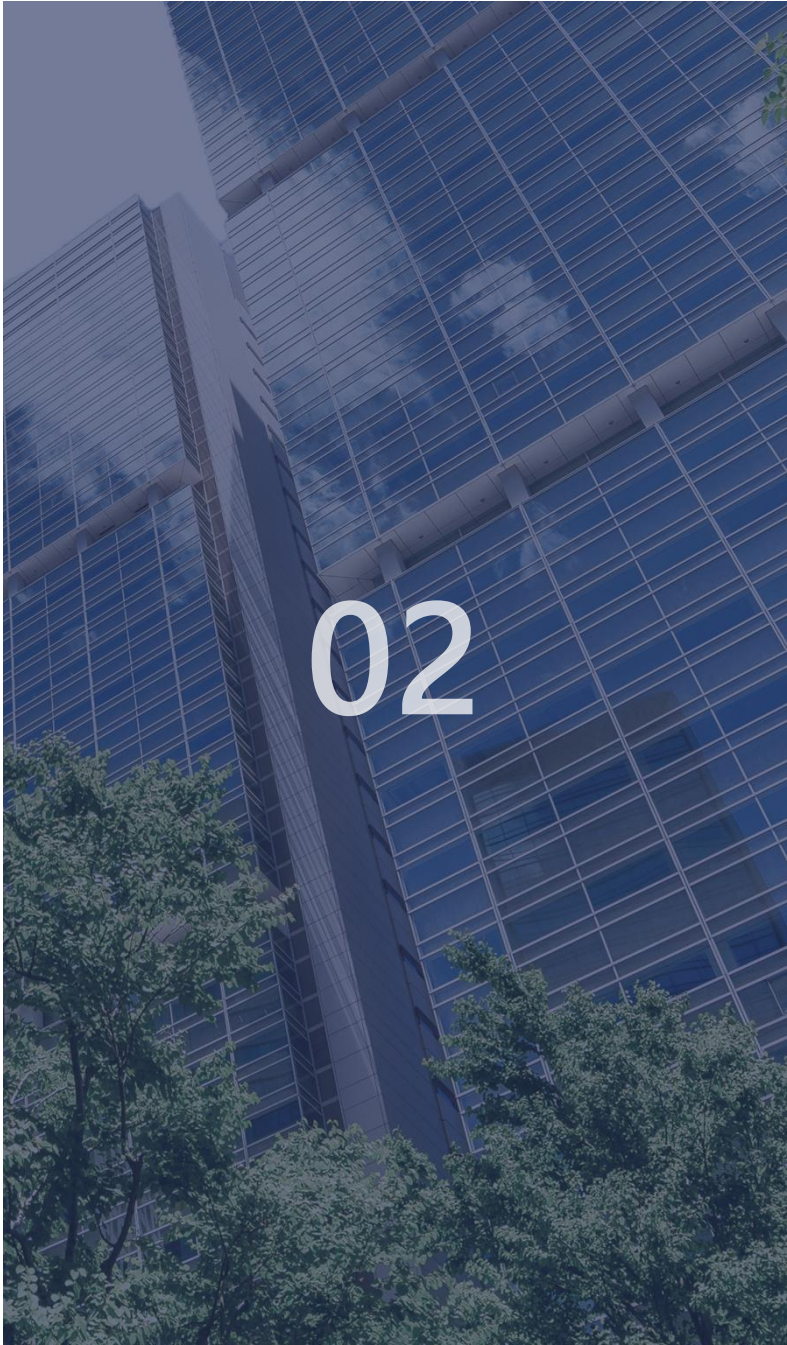
- 京阪神圏における**不動産取引件数**は2020年以降増加傾向にある。2024年は**全アセット**において前年比で増加した。
- 大阪市、京都市、神戸市の**投資家期待利回り**は低下傾向。商業施設（郊外型）は5%を超えているが、その他のアセットは全て4%台となっている。
- 近畿圏の**新築マンション平均坪単価**は上昇傾向となっており、2024年は直近10年で初めて300万円/坪を超えた。平均専有面積は2017年以降、概ね60㎡台を推移している。

不動産賃貸マーケット

- オフィス空室率は大阪市、京都市は低下傾向、神戸市は横ばい傾向。募集賃料は大阪市、神戸市は上昇傾向、京都市は横ばい傾向。
- 大阪市では2025年12月に淀屋橋駅周辺エリアに大型物件が竣工予定となっており、空室率が一時的に上昇する可能性がある。
- 関西圏の**物流施設の2025年における新規供給量**は既に100万㎡を超えており、過去最大の供給量となる見通しとなっているが、需要も堅調で需給バランスは比較的安定して推移している。空室率、募集賃料ともに上昇傾向。

マクロ経済指標

- 大阪市における**建築費指数**は2017年以降上昇傾向にあり、2021年から上昇率が高くなっている。直近では「設備」以外の項目が上昇した。
- 大阪府の**宿泊施設客室稼働率**は万博の影響もあり、2025年は前年同月を上回る水準で推移している。2024年以降の延べ宿泊者数は季節要因を除き概ね横ばいに推移。
- 京都府の**宿泊施設延べ宿泊者数**について、外国人が過半数を占める状況が継続しており、直近では全体の約56%を占めた。一方、日本人延べ宿泊者数は減少傾向にある。



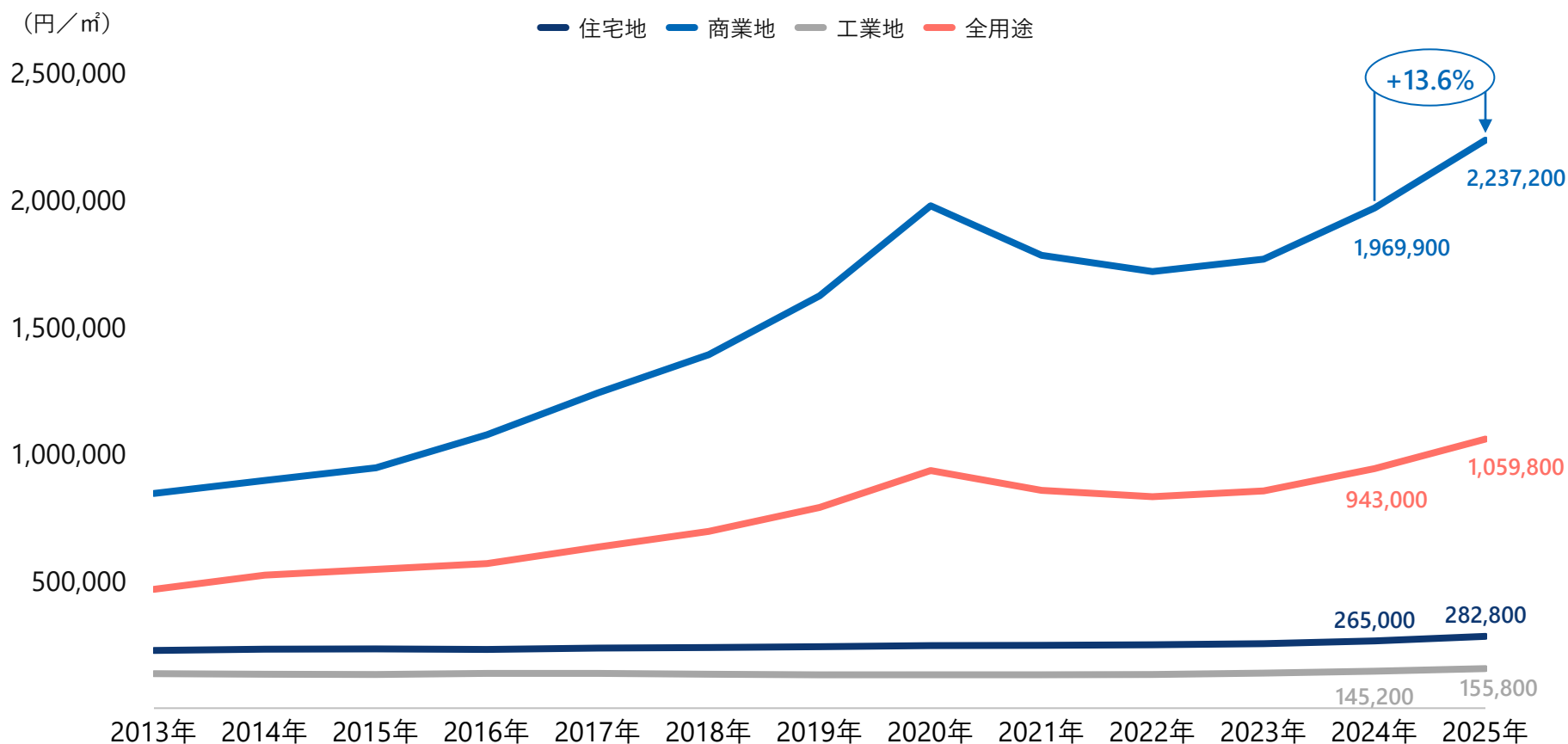
02

不動産売買マーケット

公示価格推移

大阪市の公示価格はコロナ禍で一時的に下落したものの、**全用途において上昇傾向**となっている。特に商業地の上昇率が高く、直近では13.6%の上昇が見られる。

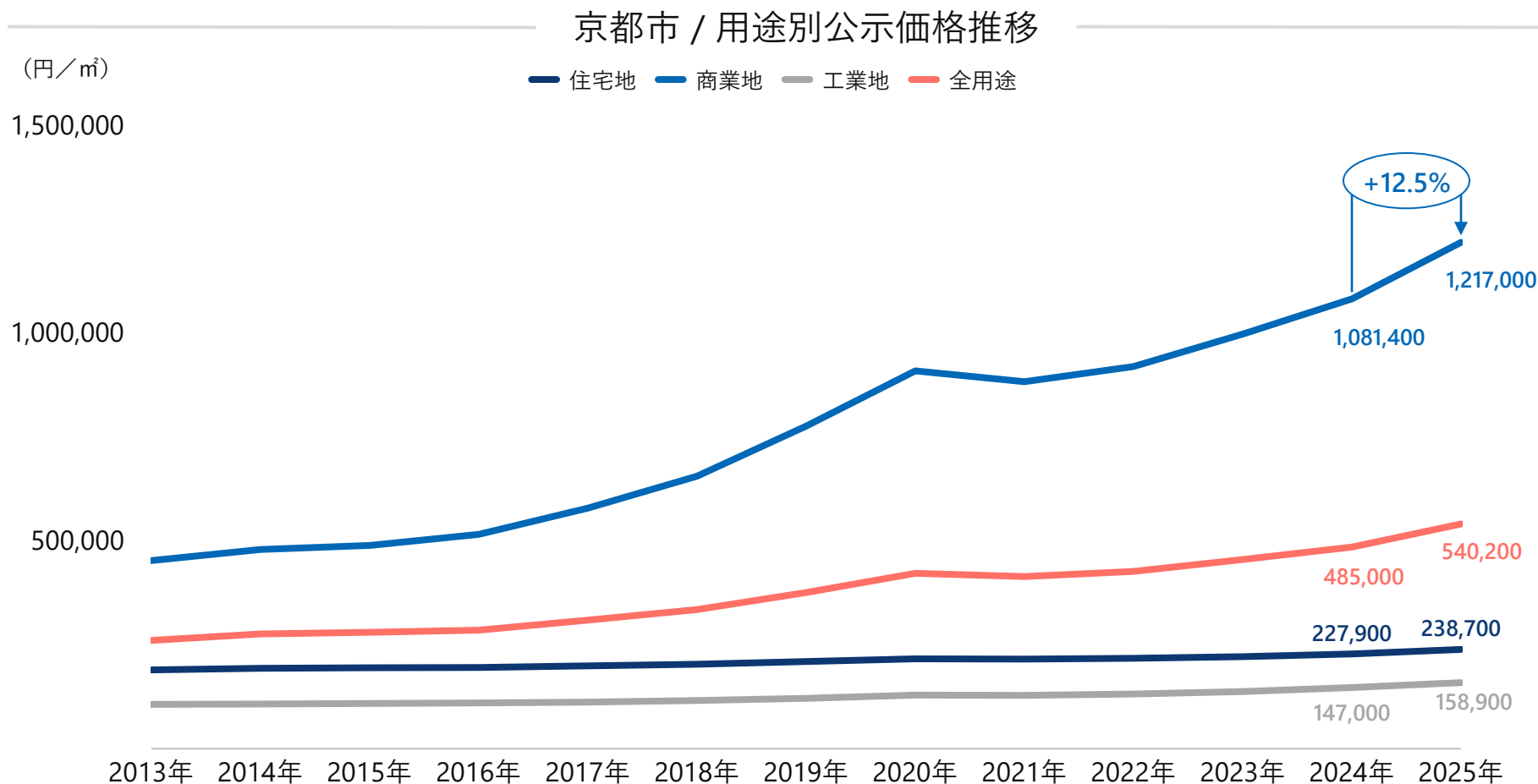
大阪市 / 用途別公示価格推移



出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2025年3月19日

公示価格推移

京都市の公示価格は全用途において上昇傾向となっている。特に商業地の上昇率が高く、直近では12.5%の上昇が見られる。

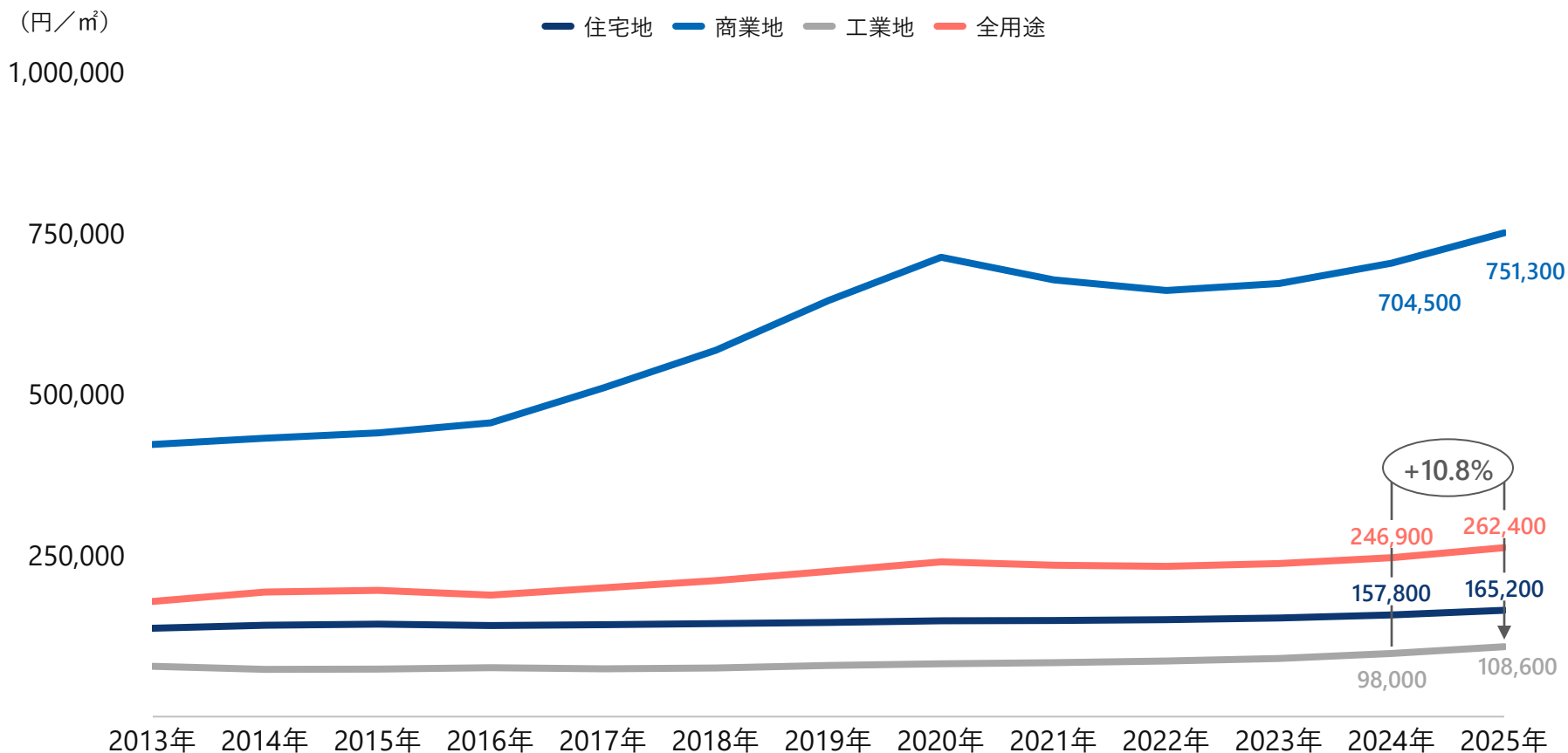


出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2025年3月19日

公示価格推移

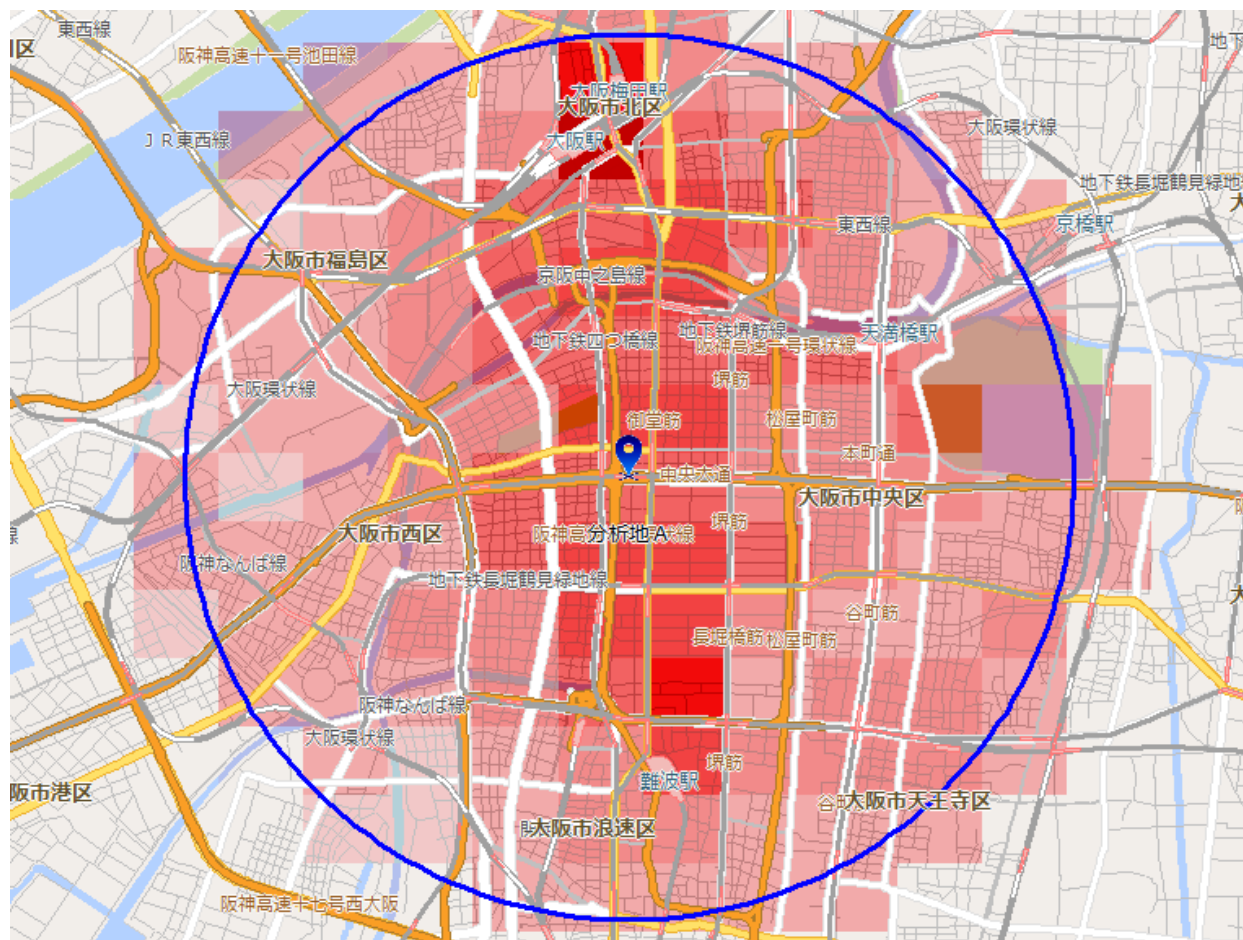
神戸市の公示価格は全用途において上昇傾向となっている。㎡単価で見ると「商業地」の価格が突出しているが、上昇率で見ると「工業地」が最も高かった。

神戸市 / 用途別公示価格推移

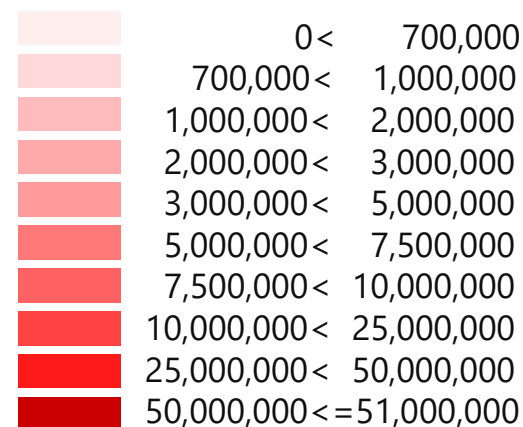


出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2025年3月19日

地価分布図：大阪市中心部



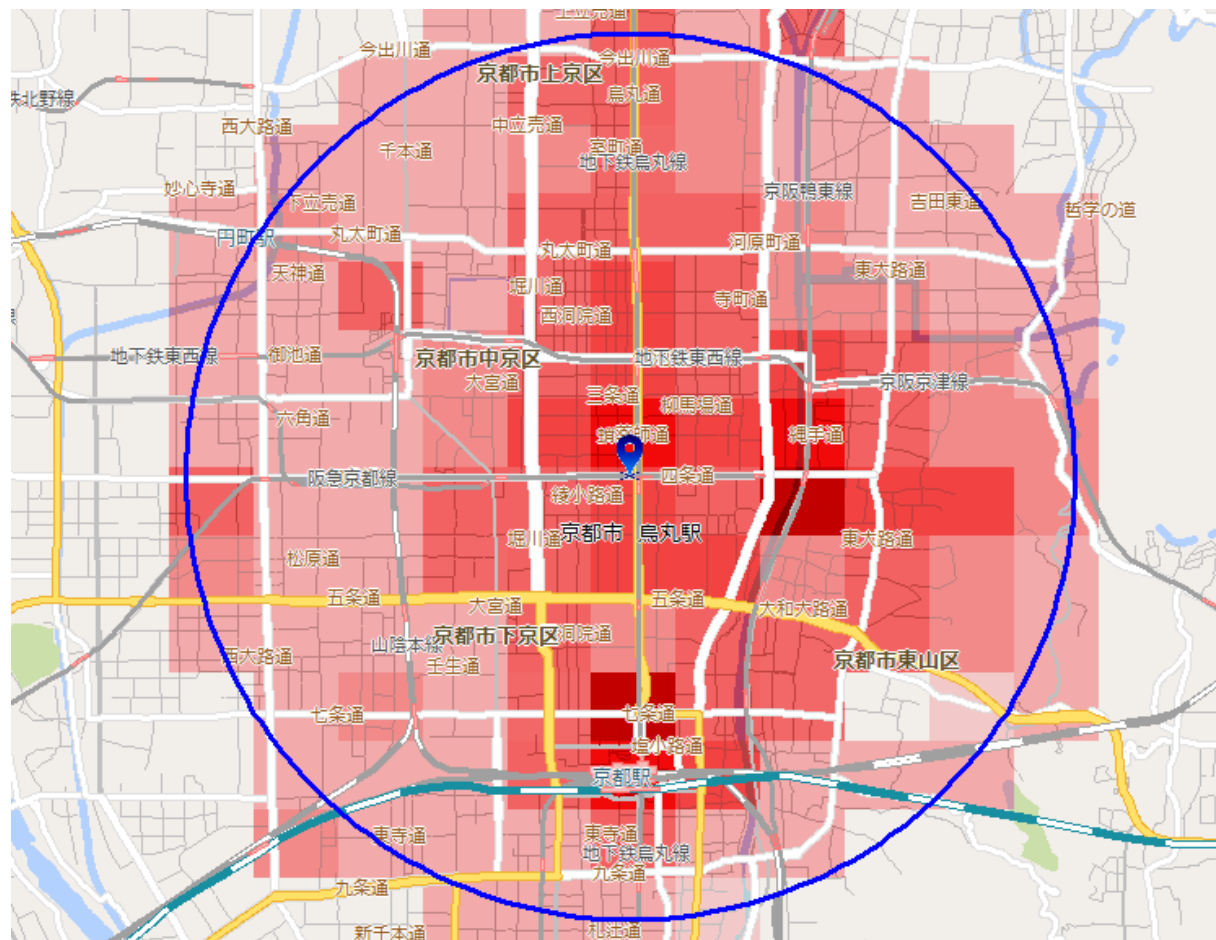
平均地価（円/坪）



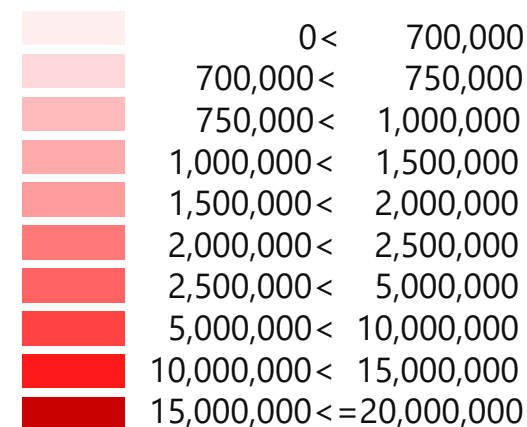
（※）本町駅を中心に半径約3km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2024年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

出所：技研商事インターナショナル「MarketAnalyzer™」

地価分布図：京都市中心部



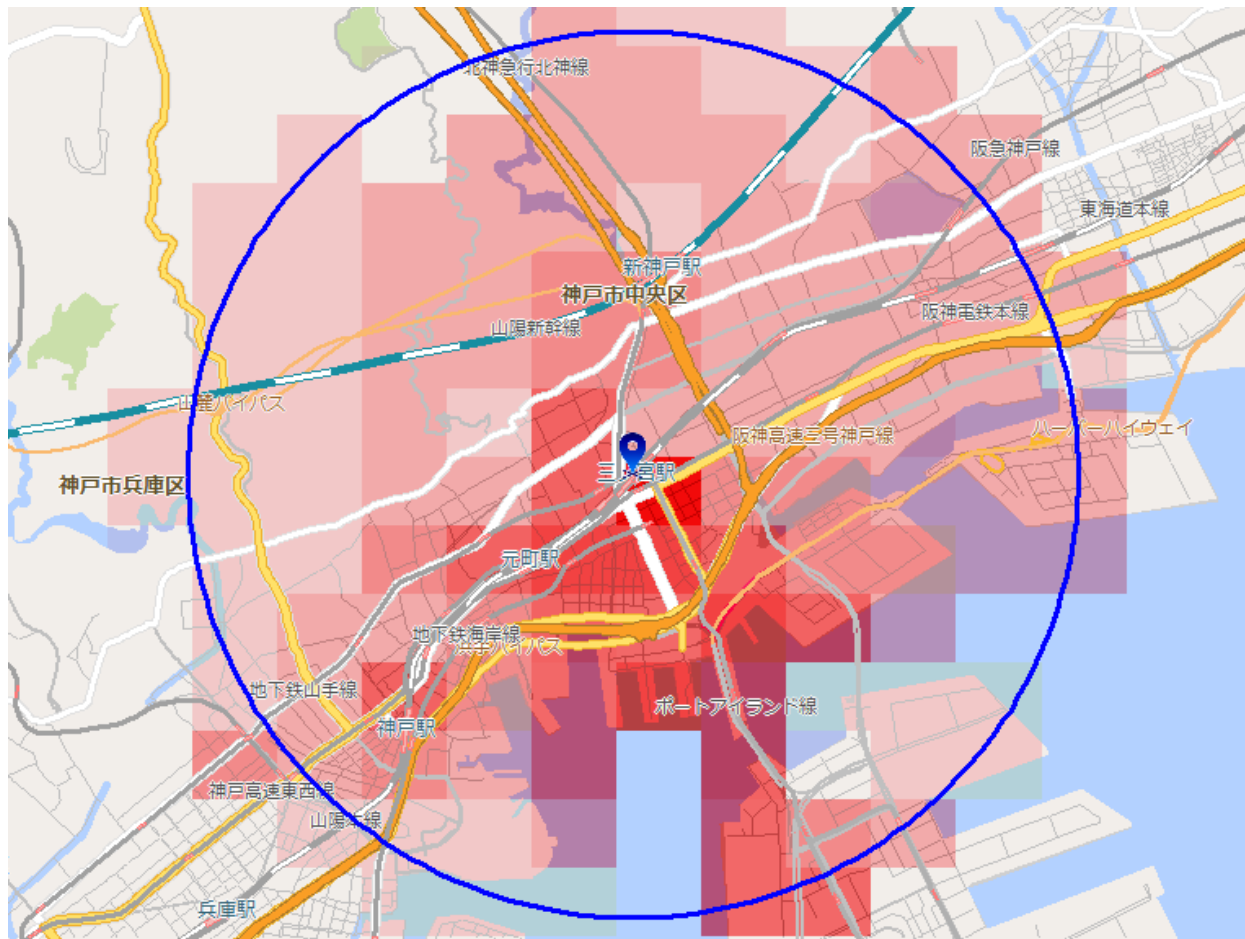
平均地価（円/坪）



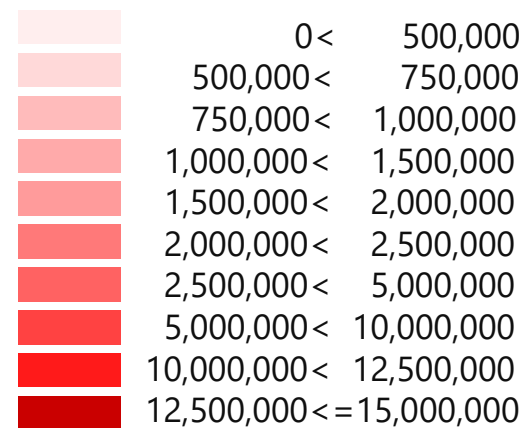
（※）烏丸駅を中心に半径約3km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2024年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

出所：技研商事インターナショナル「MarketAnalyzer™」

地価分布図：神戸市中心部



平均地価（円/坪）



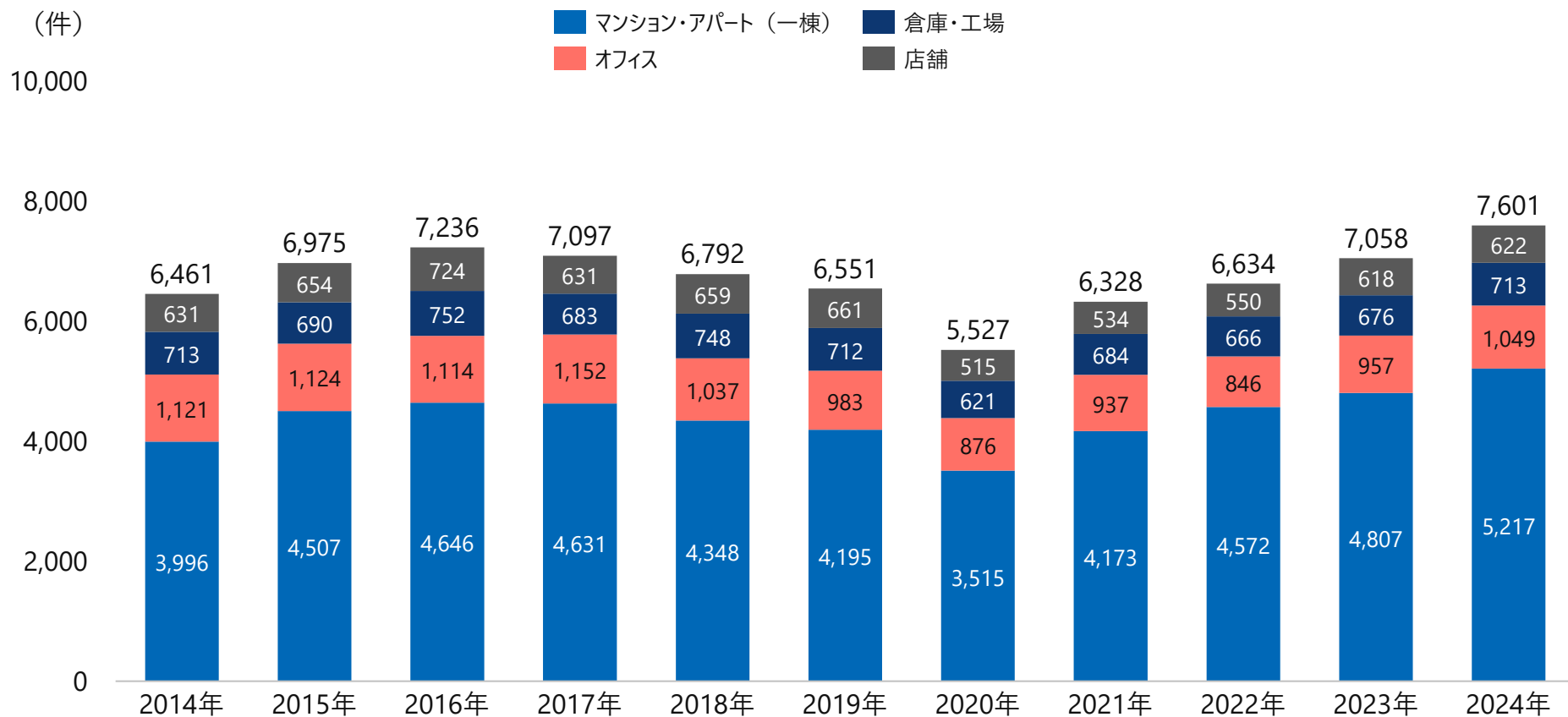
（※）三ノ宮駅を中心に半径約3km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2024年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

出所：技研商事インターナショナル「MarketAnalyzer™」

不動産取引件数推移

京阪神圏における不動産取引件数は2020年以降増加傾向となっており、2024年は7,601件であった。全アセットにおいて前年比で増加した。

京阪神圏／不動産取引件数推移



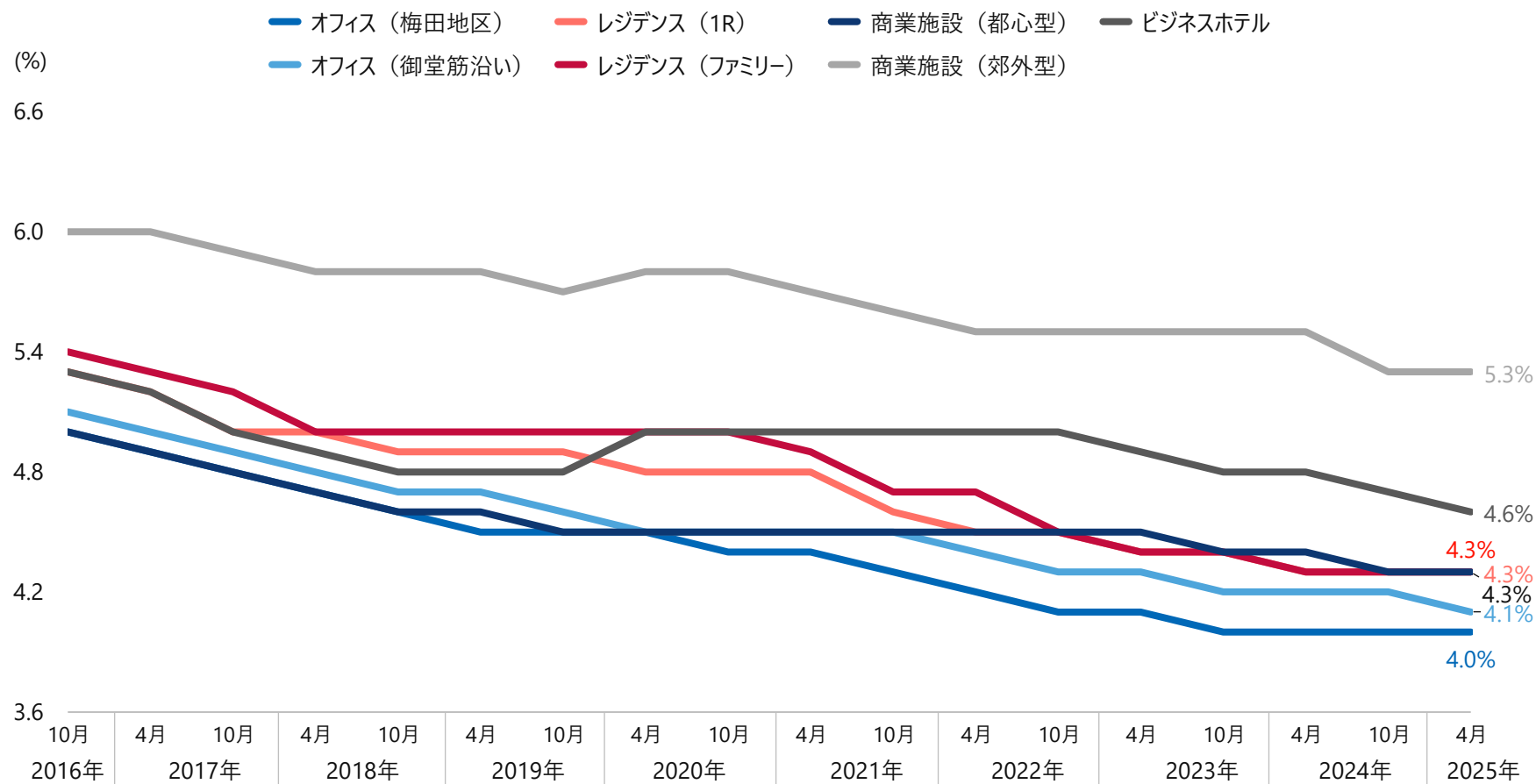
※京阪神圏：大阪府・京都府・兵庫県

出所：国土交通省「不動産取引件数・面積」を基に当社作成
公表日：2025年7月30日

期待利回り推移

大阪エリアの投資家期待利回りは低下傾向となっており、商業施設（郊外型）を除き、概ね4%台前半となっている。

大阪市／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成

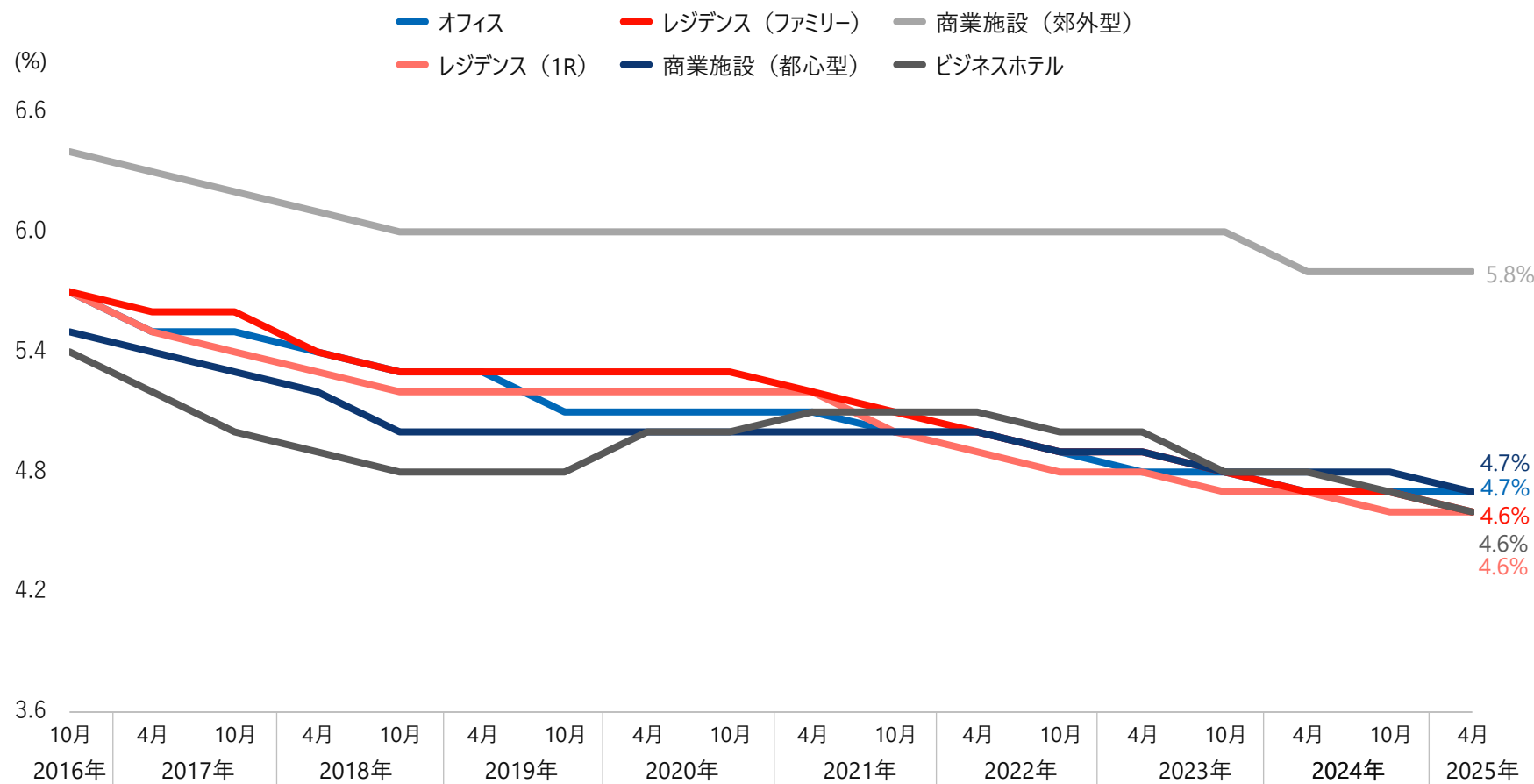
公表日：2025年5月28日

※大阪エリア：オフィス／梅田地区、御堂筋沿い、レジデンス・商業施設／大阪、ビジネスホテル／JR新大阪駅周辺

期待利回り推移

京都エリアの投資家期待利回りは低下傾向となっており、商業施設（郊外型）を除き、4%台後半となっている。

京都市／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



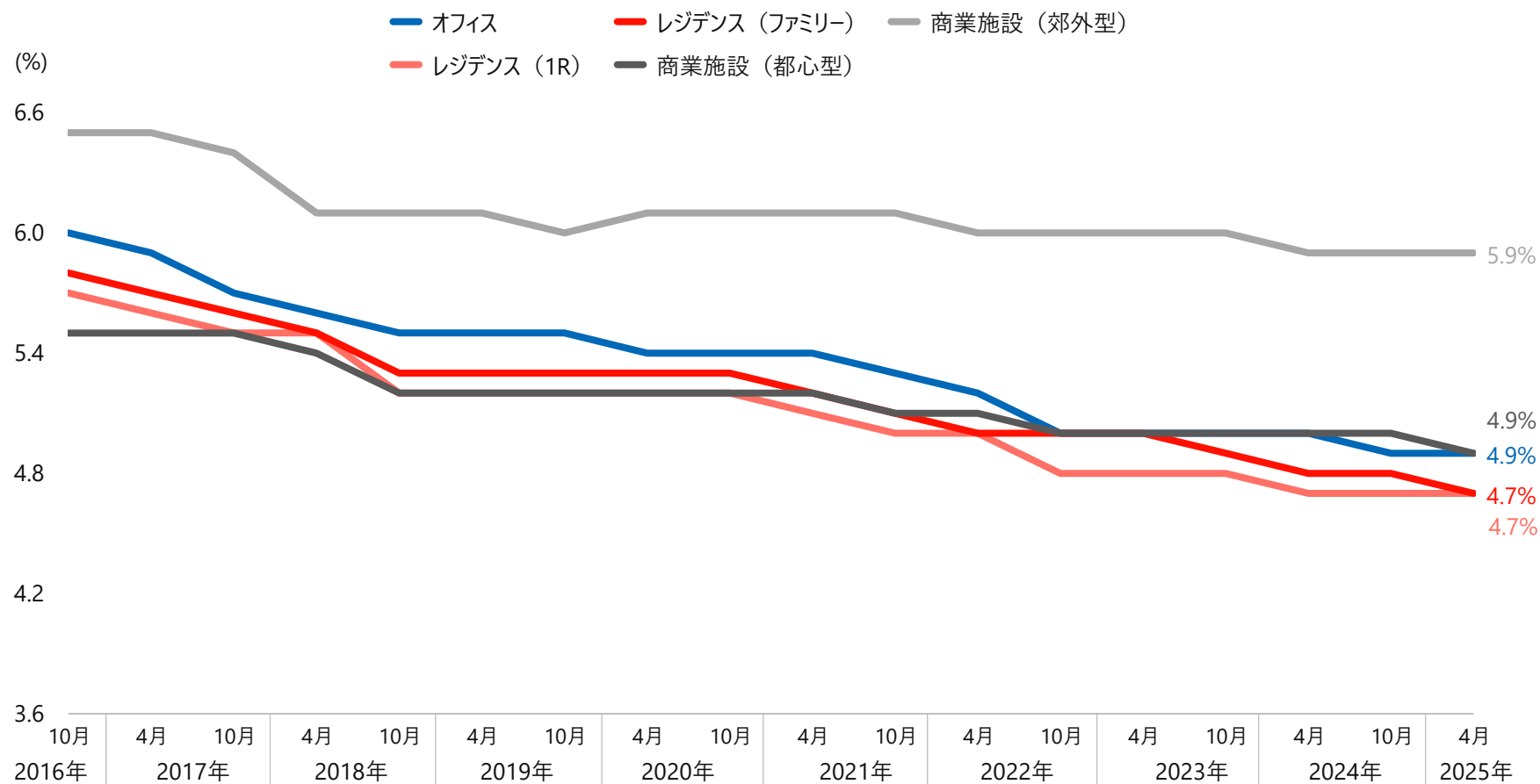
※京都エリア：オフィス／四条烏丸周辺、レジデンス・商業施設／京都、ビジネスホテル／JR京都駅烏丸口周辺

出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2025年5月28日

期待利回り推移

神戸エリアの投資家期待利回りは低下傾向となっており、商業施設（郊外型）を除き、4%台後半となっている。

神戸市／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



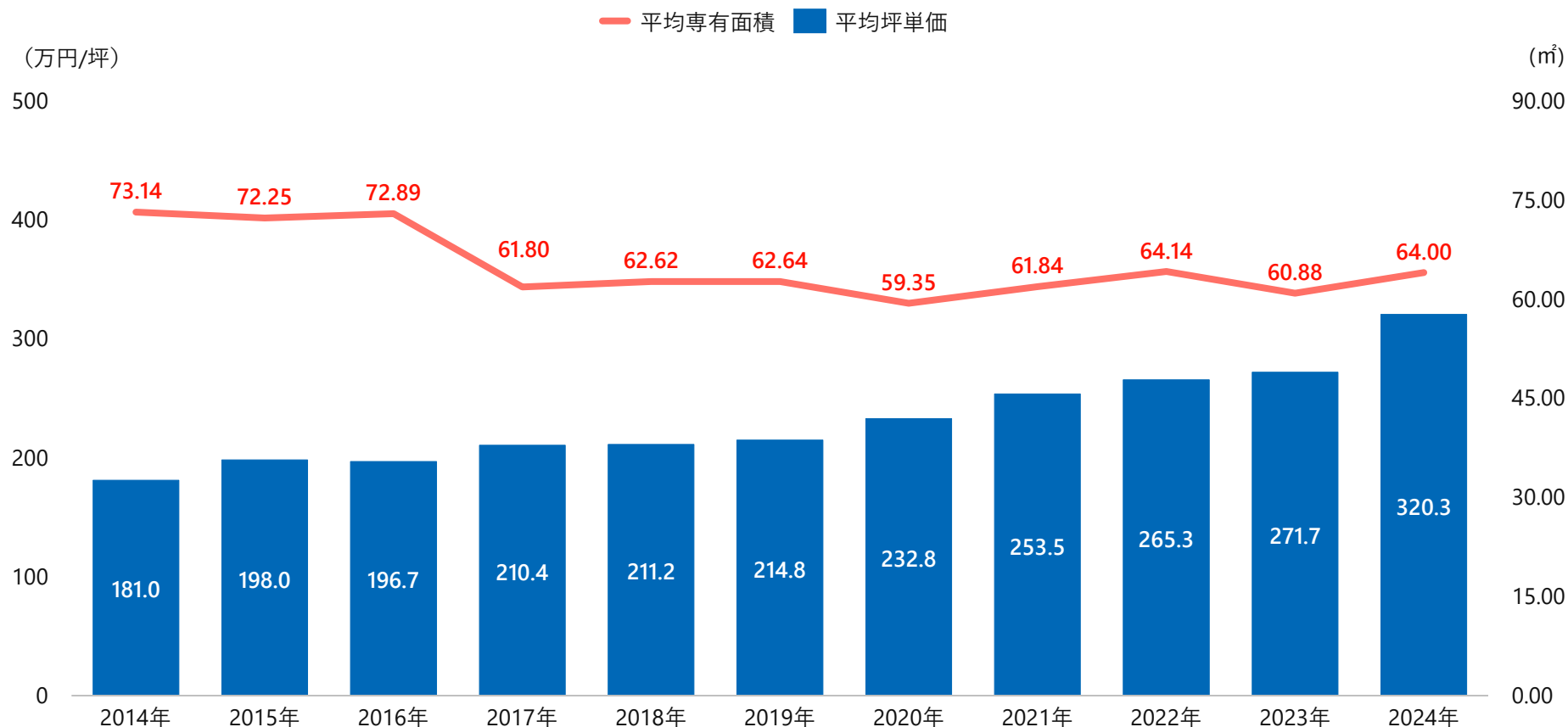
※神戸エリア：オフィス／三宮地区、レジデンス・商業施設／神戸、ビジネスホテルはデータなし

出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2025年5月28日

新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移

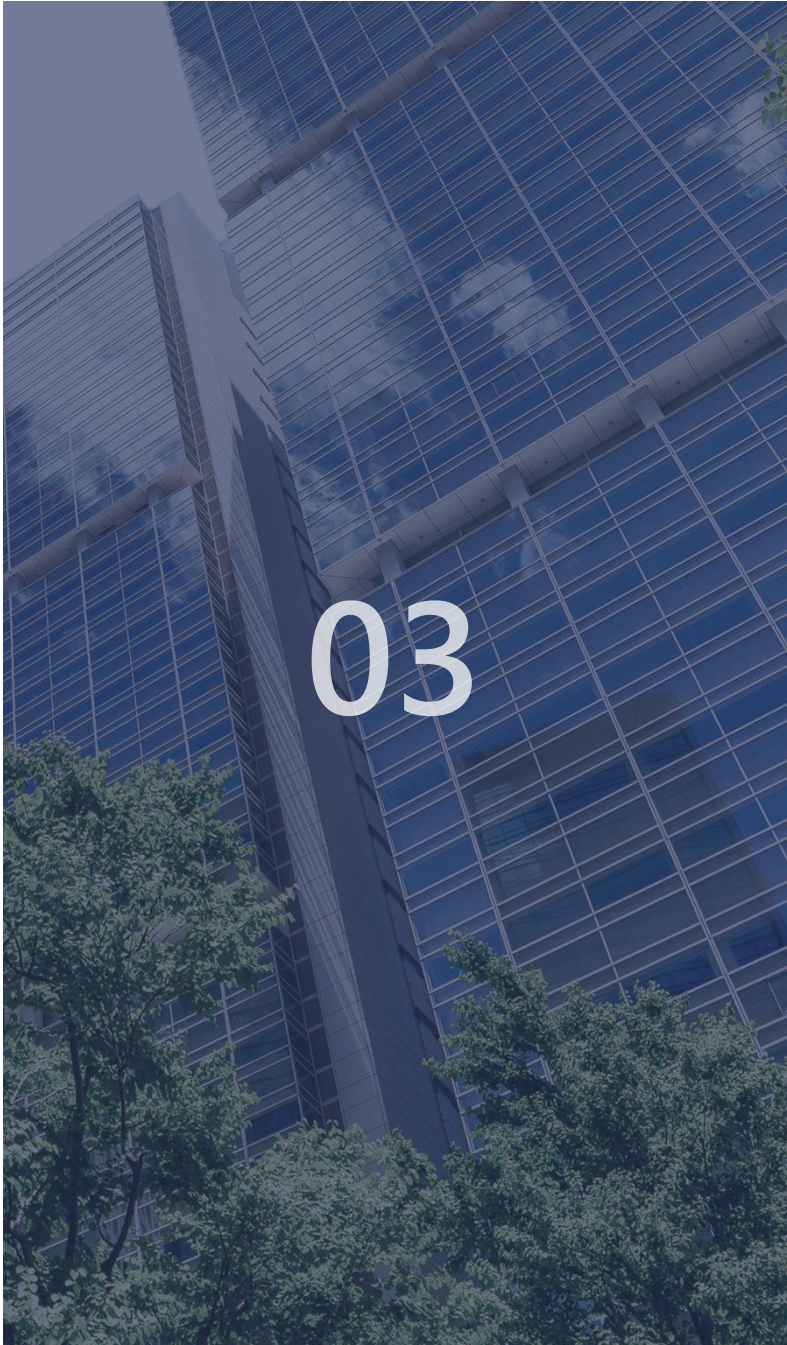
近畿圏の新築マンション平均坪単価は上昇傾向となっており、2024年は直近10年で初めて300万円/坪を超えた。平均専有面積は2017年以降、概ね60㎡台を推移している。

近畿圏／新築マンション 平均坪単価、専有面積の推移



※近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

出所：株式会社東京カンテイ「Kantei eye Vol.121」を基に当社作成



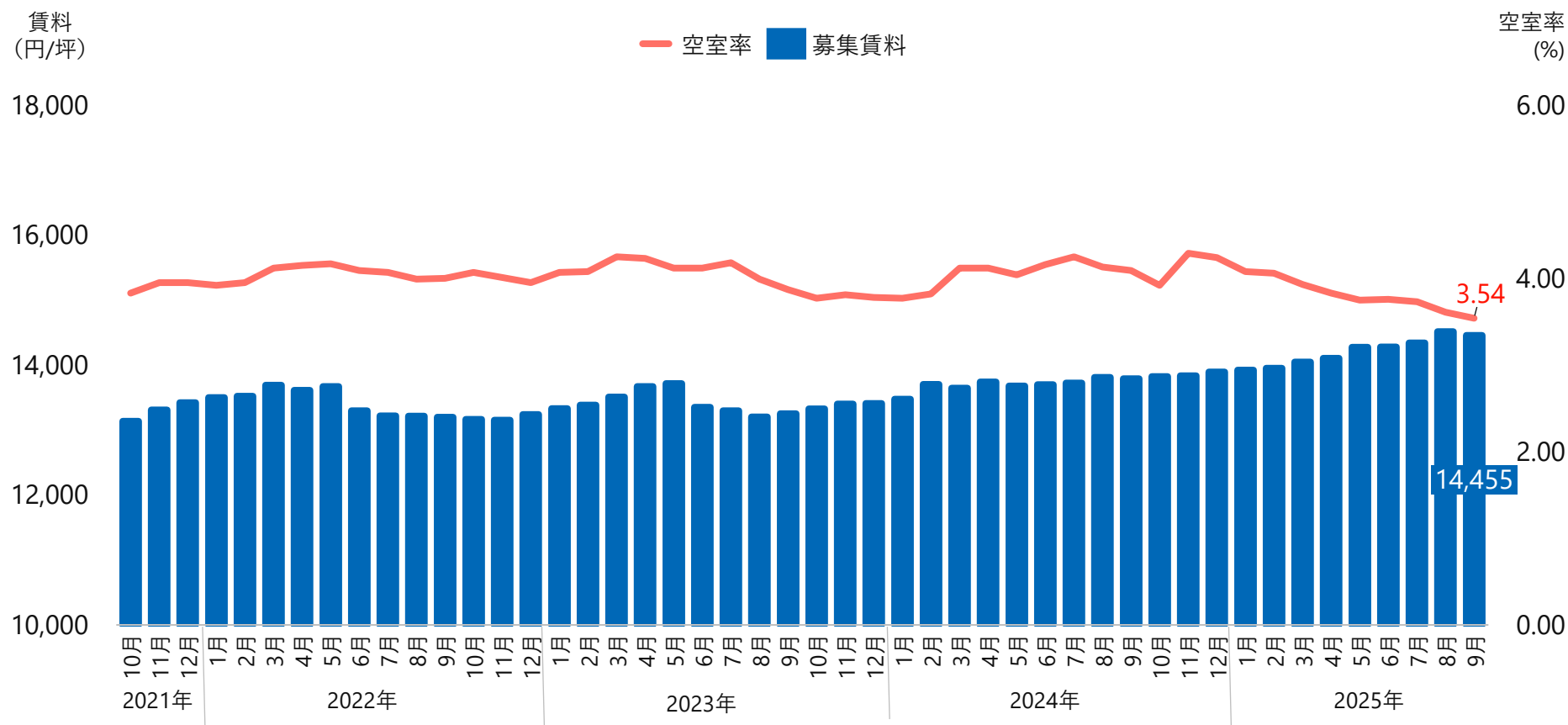
03

不動産賃貸マーケット

オフィス空室率・募集賃料推移

大阪市（主要3区）のオフィス空室率は2024年11月以降は低下傾向となっており、直近では3.54%となっている。
募集賃料については緩やかな上昇傾向にあり、直近では14,455円/坪となった。

大阪市（主要3区）／オフィス空室率・募集賃料推移



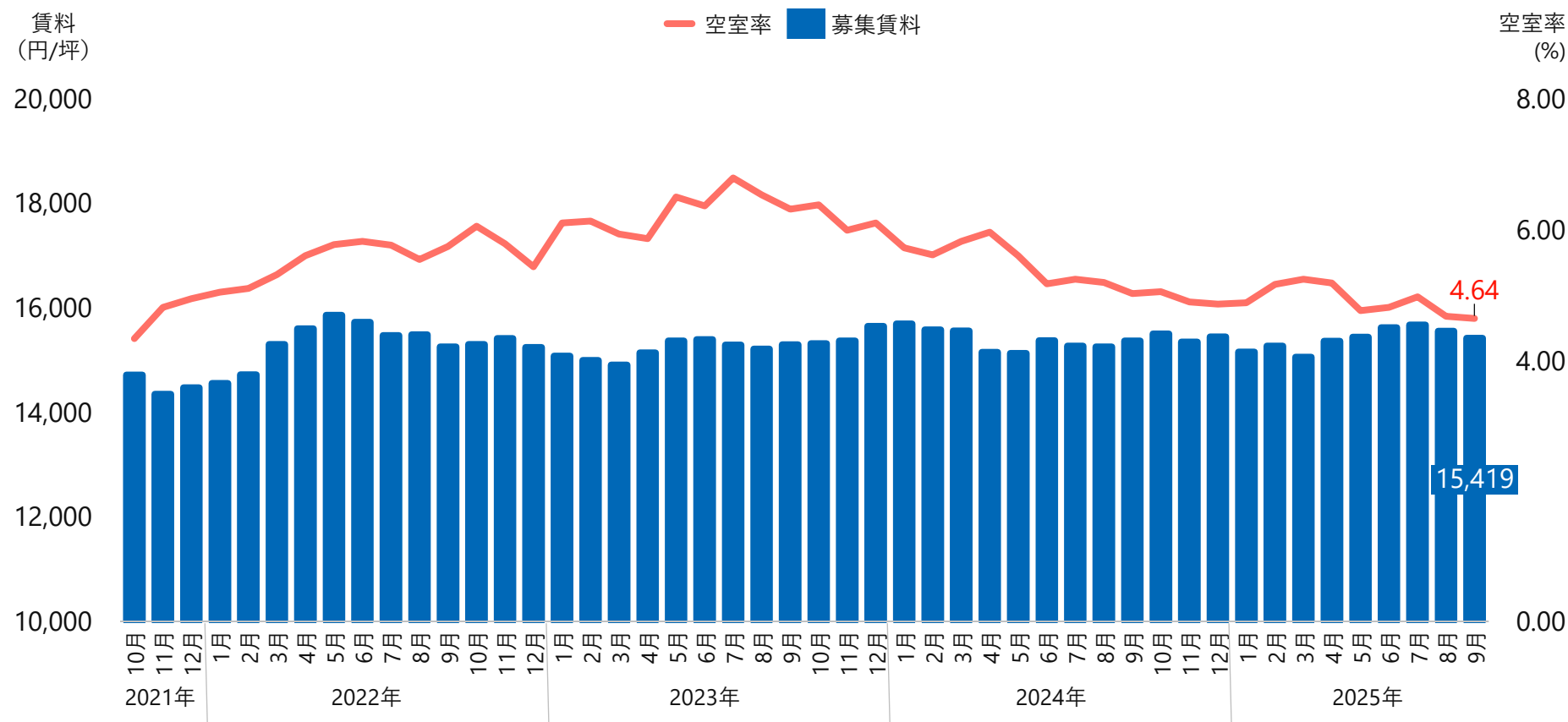
※主要3区：大阪市北区、中央区、西区

出所：三幸エステート「相場データ：大阪エリアのレポート・データ」を基に当社作成
公表日：2025年10月8日

オフィス空室率・募集賃料推移

京都市のオフィス空室率は2023年7月以降は概ね低下傾向となり、直近では4.64%であった。
募集賃料は変動はあるものの横ばい傾向にあり、15,000円/坪台を推移している。

京都市／オフィス空室率・募集賃料推移

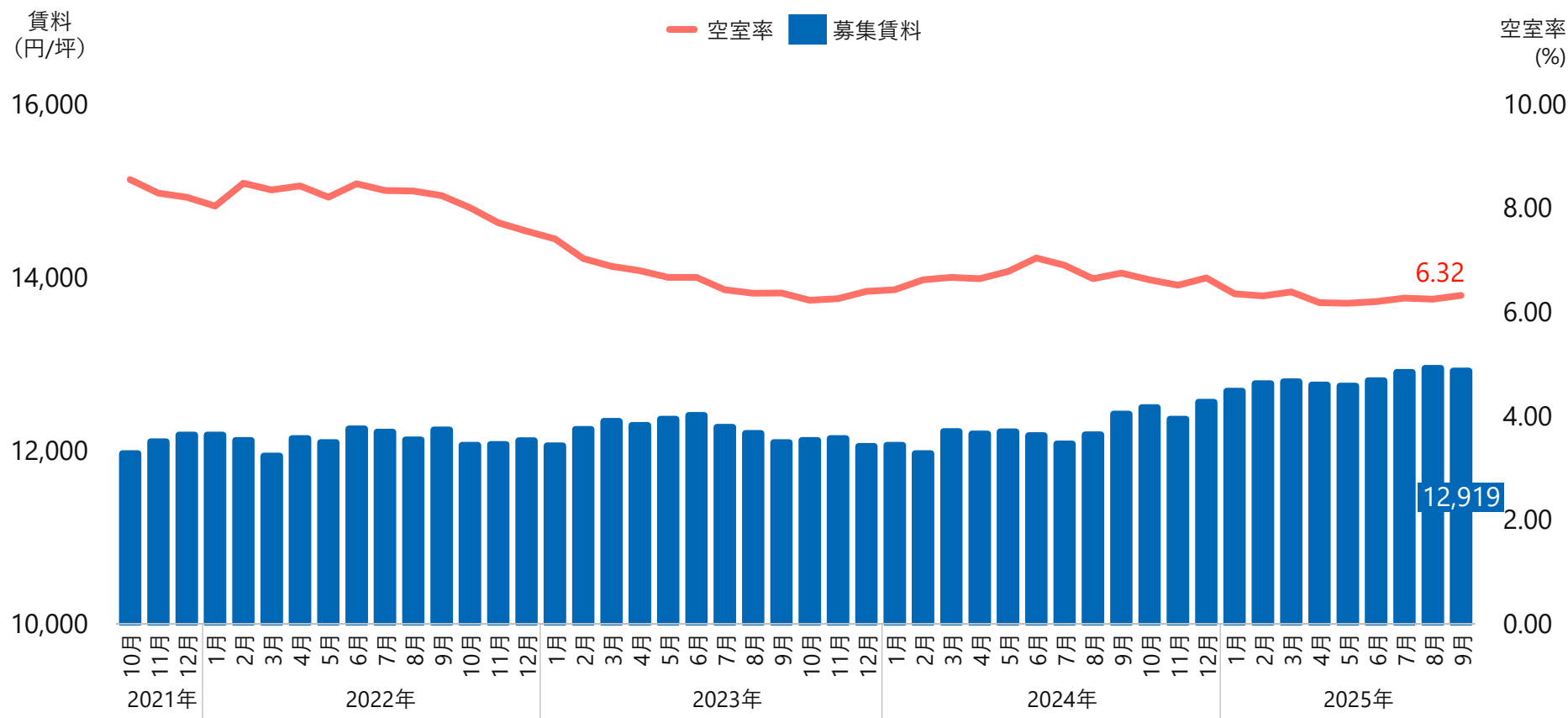


出所：三幸エステート「相場データ：大阪エリアのレポート・データ」を基に当社作成
公表日：2025年10月8日

オフィス空室率・募集賃料推移

神戸市のオフィス空室率は緩やかな低下傾向にあったが、2025年4月頃より横ばいに推移している。募集賃料は2024年頃から上昇傾向が見られ、2025年に入ってから12,000円/坪台後半を推移している。

神戸市／オフィス空室率・募集賃料推移

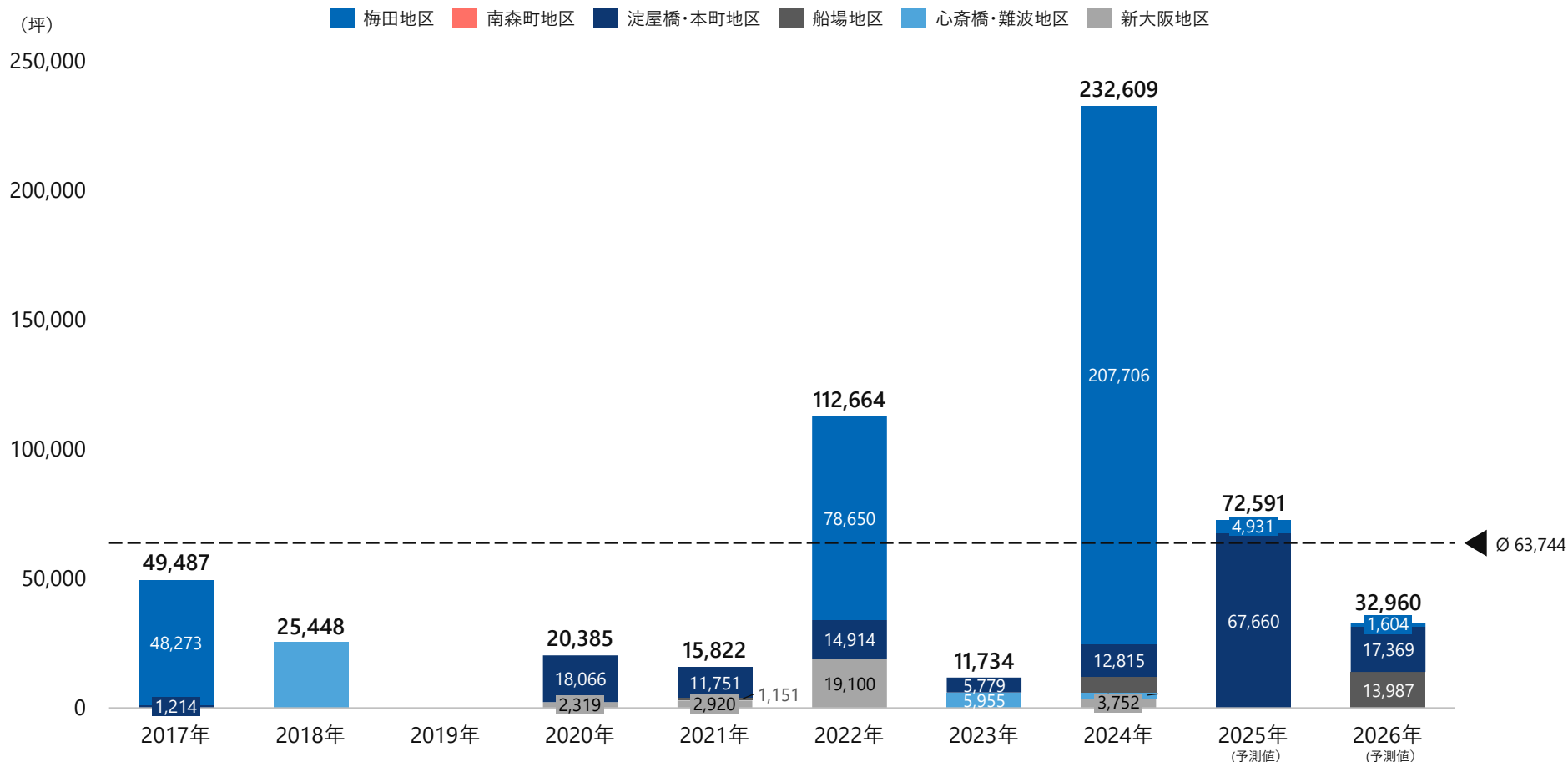


出所：三幸エステート「相場データ：大阪エリアのレポート・データ」を基に当社作成
公表日：2025年10月8日

オフィス新規供給量

2024年の大阪市におけるオフィスの新規供給は、梅田駅周辺で大規模ビルが複数竣工したため例年を大きく上回った。2025年12月には淀屋橋駅周辺エリアにおいて延床面積4万坪超の大型物件が竣工予定となっている。

大阪ビジネス区（主要6区）／大型オフィス新規供給量

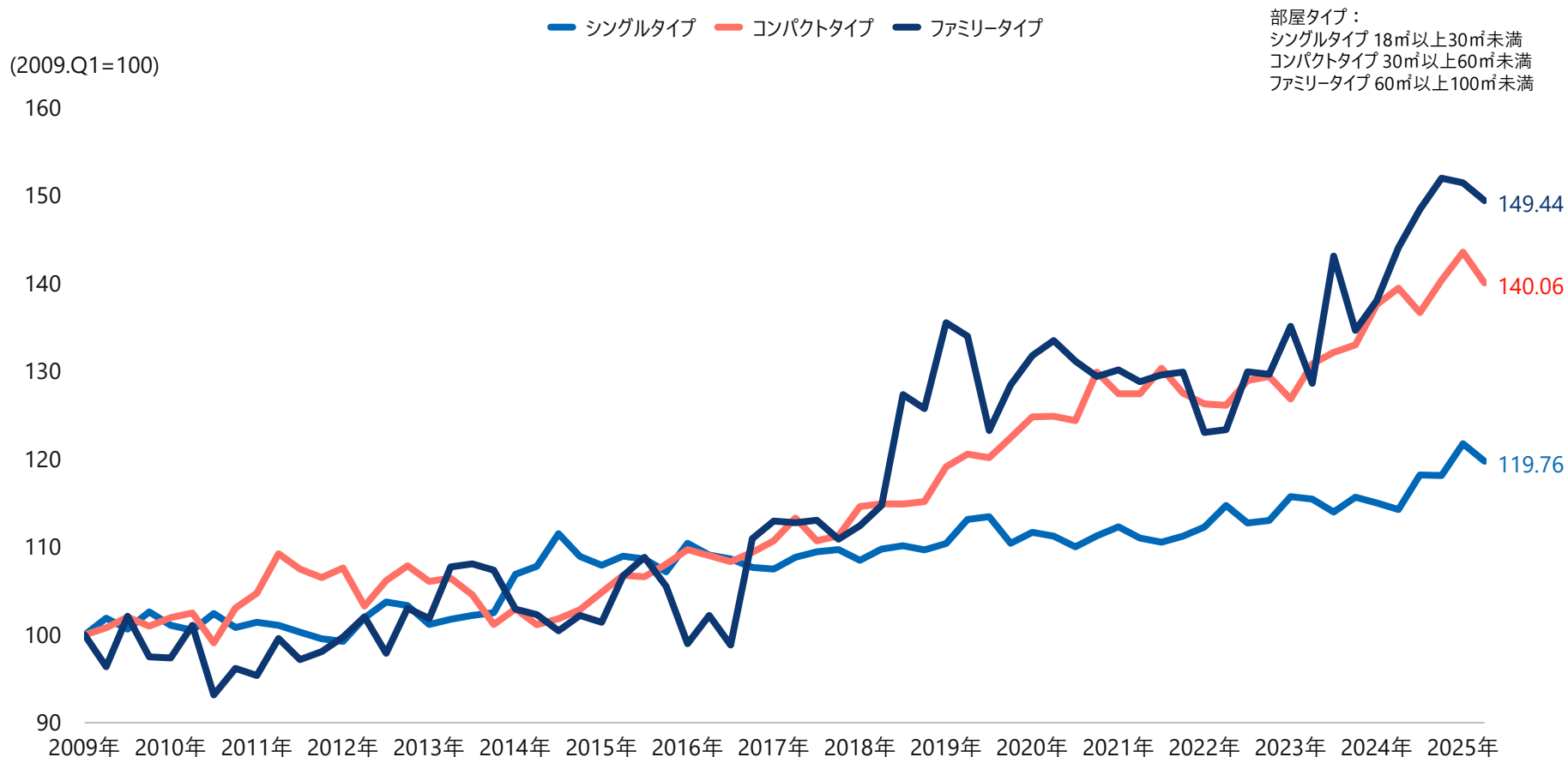


出所：三鬼商事「OFFICE REPORT」 2025年9月時点を基に当社作成
対象：延床面積1000坪以降の主要貸事務所ビル

マンション賃料指数

大阪市のマンション賃料指数は2025年Q2において各タイプとも低下したものの、上昇傾向が続いている。

マンション賃料インデックス／大阪市

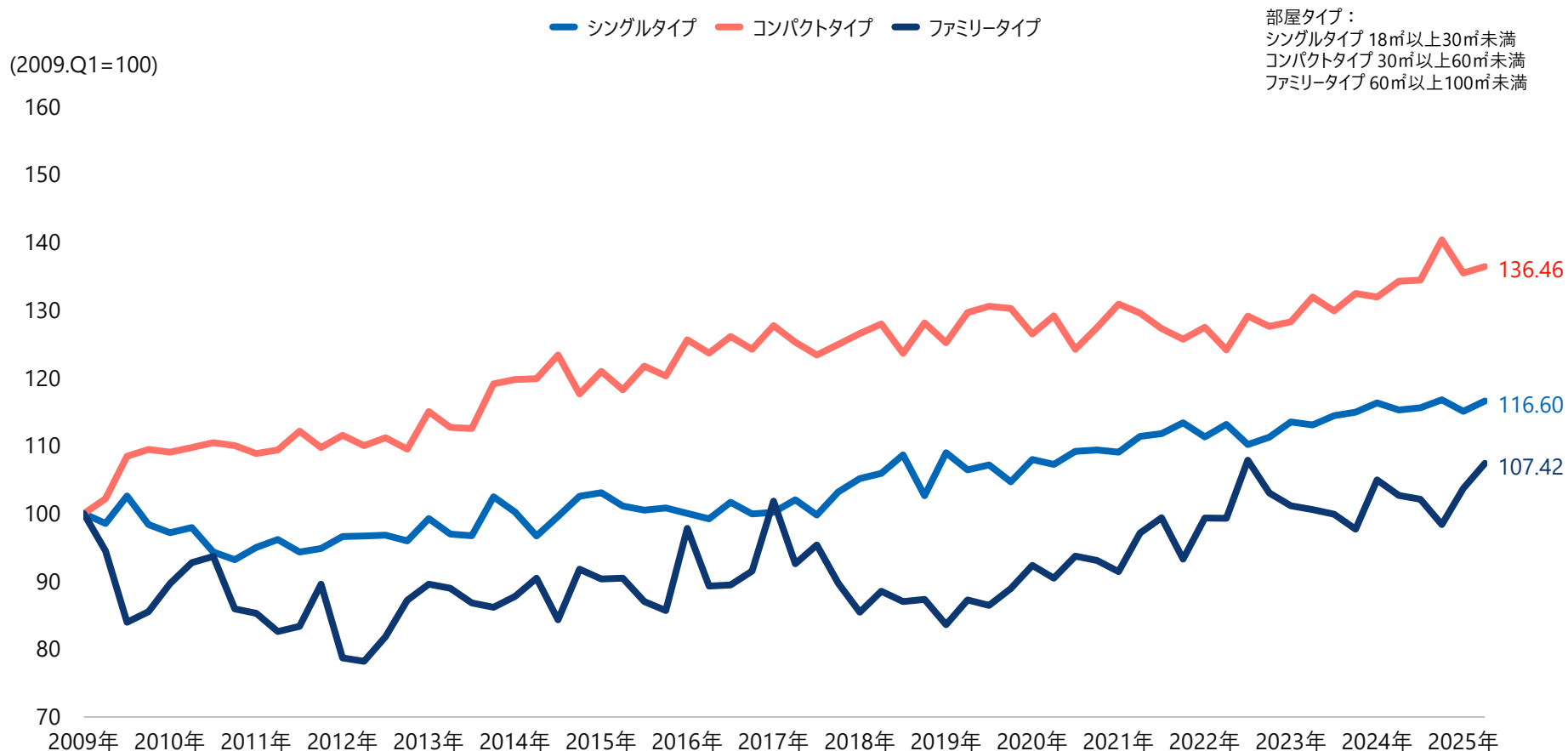


出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
 公表日：2025年9月22日

マンション賃料指数

京都市のマンション賃料指数は全タイプにおいて上昇傾向が見られる。「ファミリータイプ」については基準となる2009年Q1を下回る状況が続いていたが、直近では107.42まで回復している。

マンション賃料インデックス／京都市

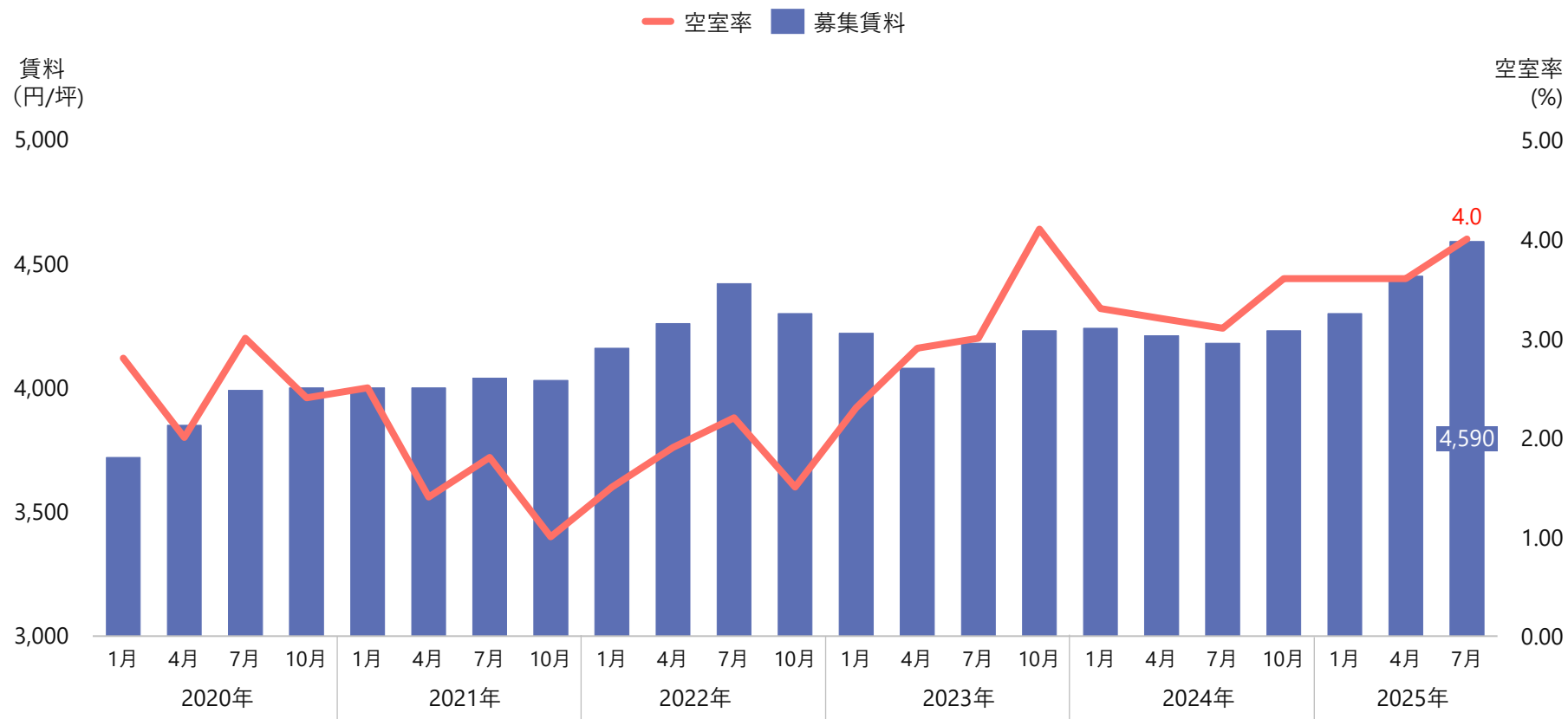


出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
 公表日：2025年9月22日

物流施設空室率・募集賃料推移

関西圏の物流施設の空室率は2021年10月以降上昇傾向にあり、2025年7月時点では4.0%となった。募集賃料は2024年夏頃より上昇傾向にあり、直近では2020年1月以降で初めて4,500円/坪を超えた。

関西圏/物流施設空室率・募集賃料推移



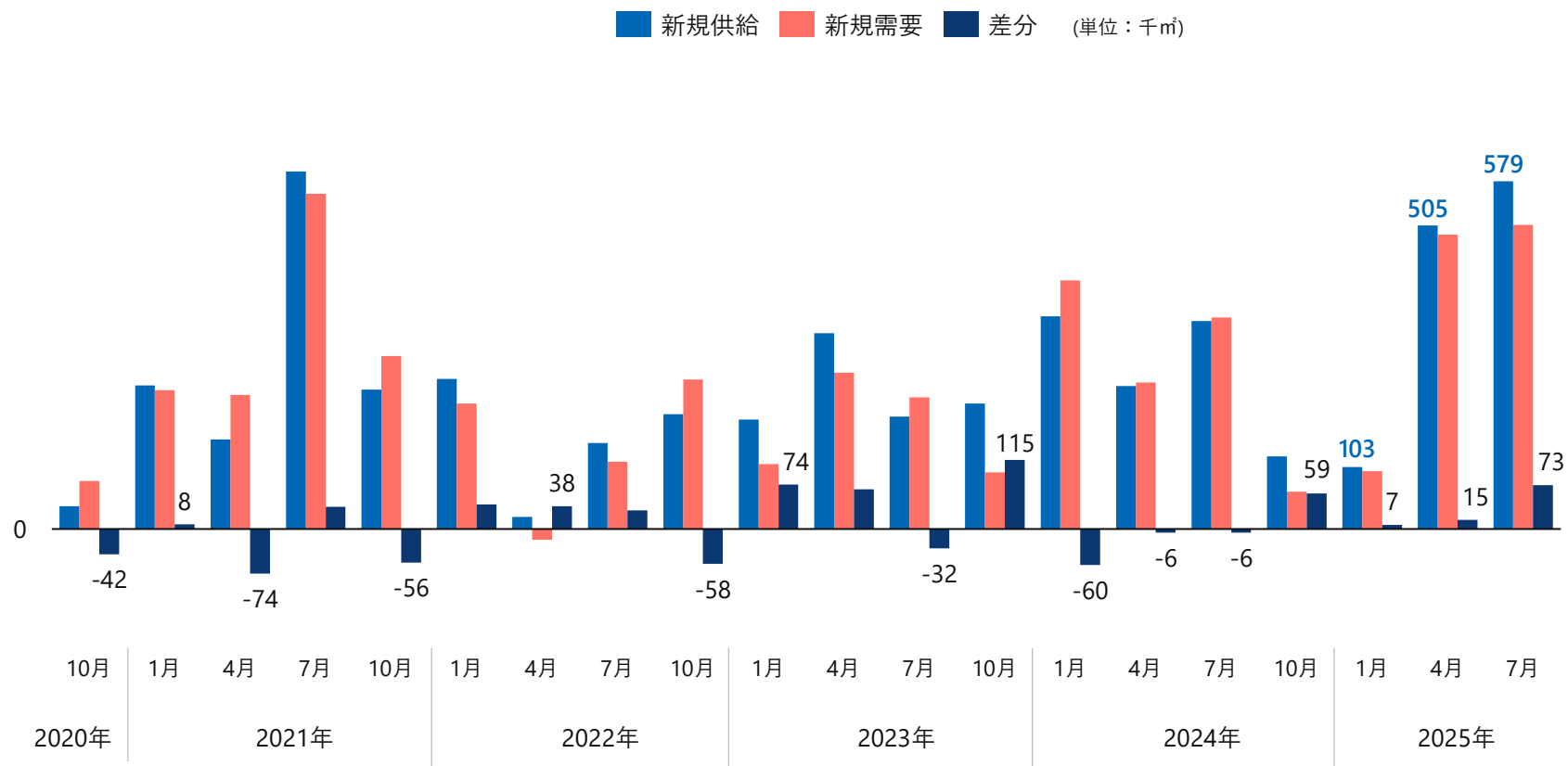
※関西圏：大阪府・京都府・兵庫県

出所：株式会社一五不動産情報サービス「関西圏の賃貸マーケット動向：データ集」を基に当社作成
公表日：2025年8月29日

物流施設需給バランス

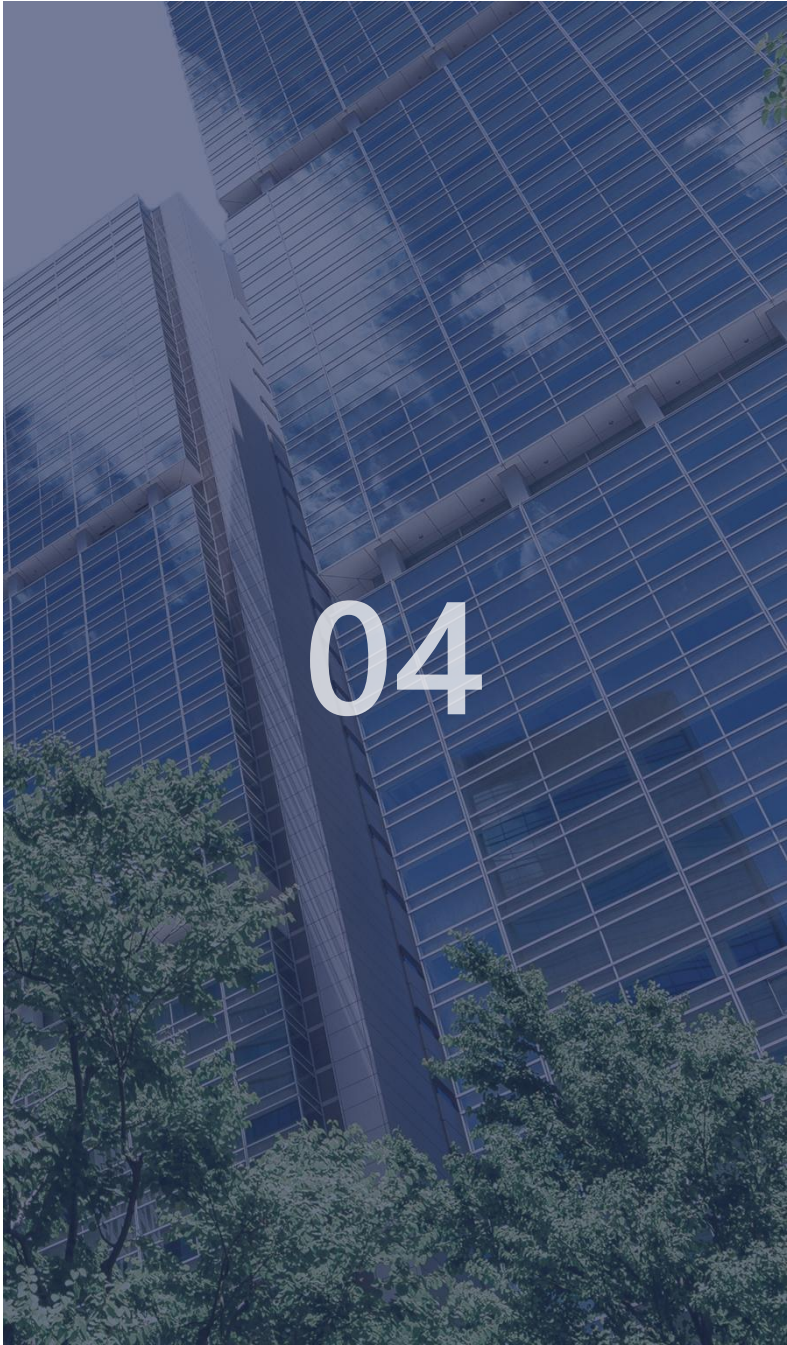
関西圏の物流施設の2025年における新規供給量は既に100万㎡を超えており、過去最大の供給量となる見通しとなっている。一方で需要も堅調で需給バランスは比較的安定して推移している。

関西圏/物流施設需給バランスの推移



※関西圏：大阪府・京都府・兵庫県

出所：株式会社一五不動産情報サービス「関西圏の賃貸マーケット動向：データ集」を基に当社作成
公表日：2025年8月29日



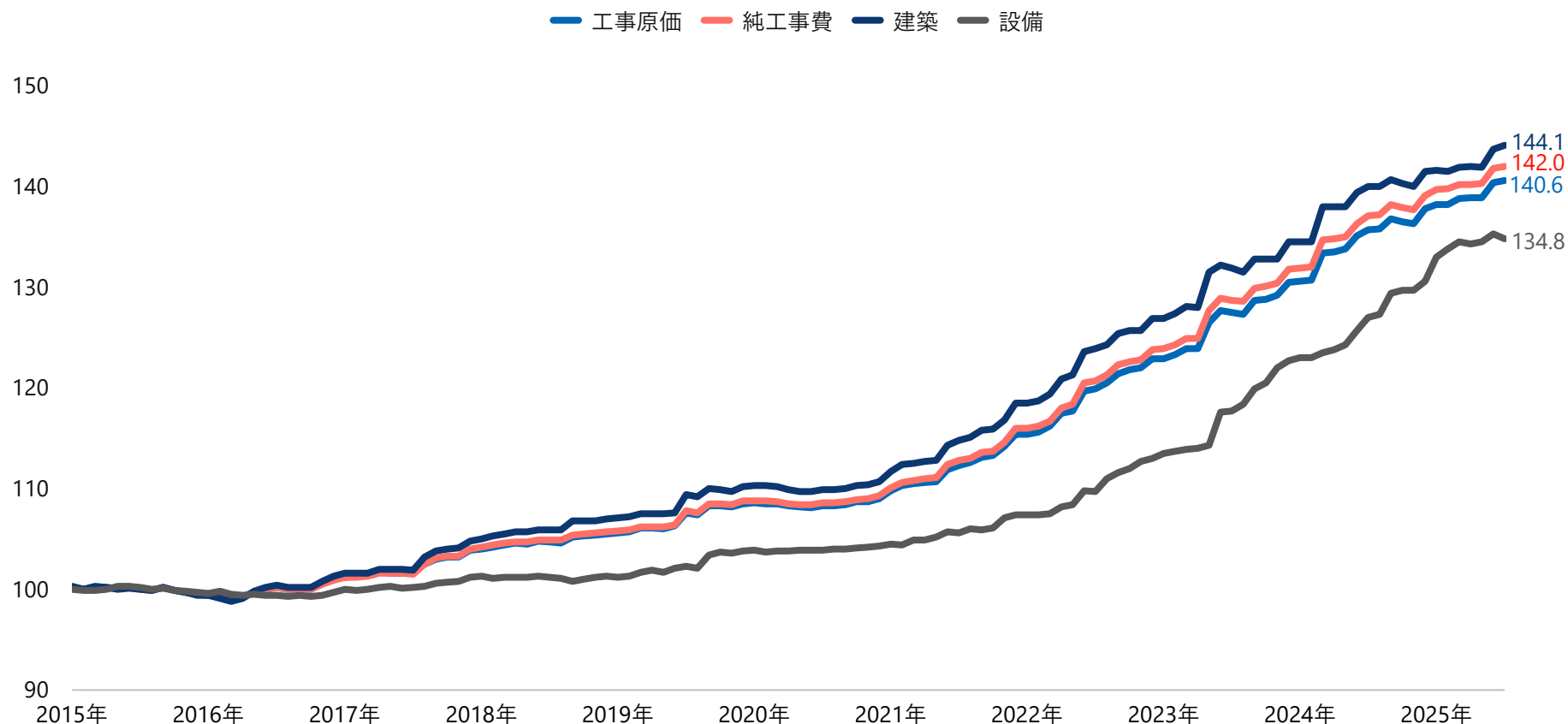
04

マクロ経済指標

建築費動向

大阪市における建築費指数は2017年以降上昇傾向にあり、2021年から上昇率が高くなっている。直近では「設備」以外の項目が上昇した。

大阪市／建築費指数



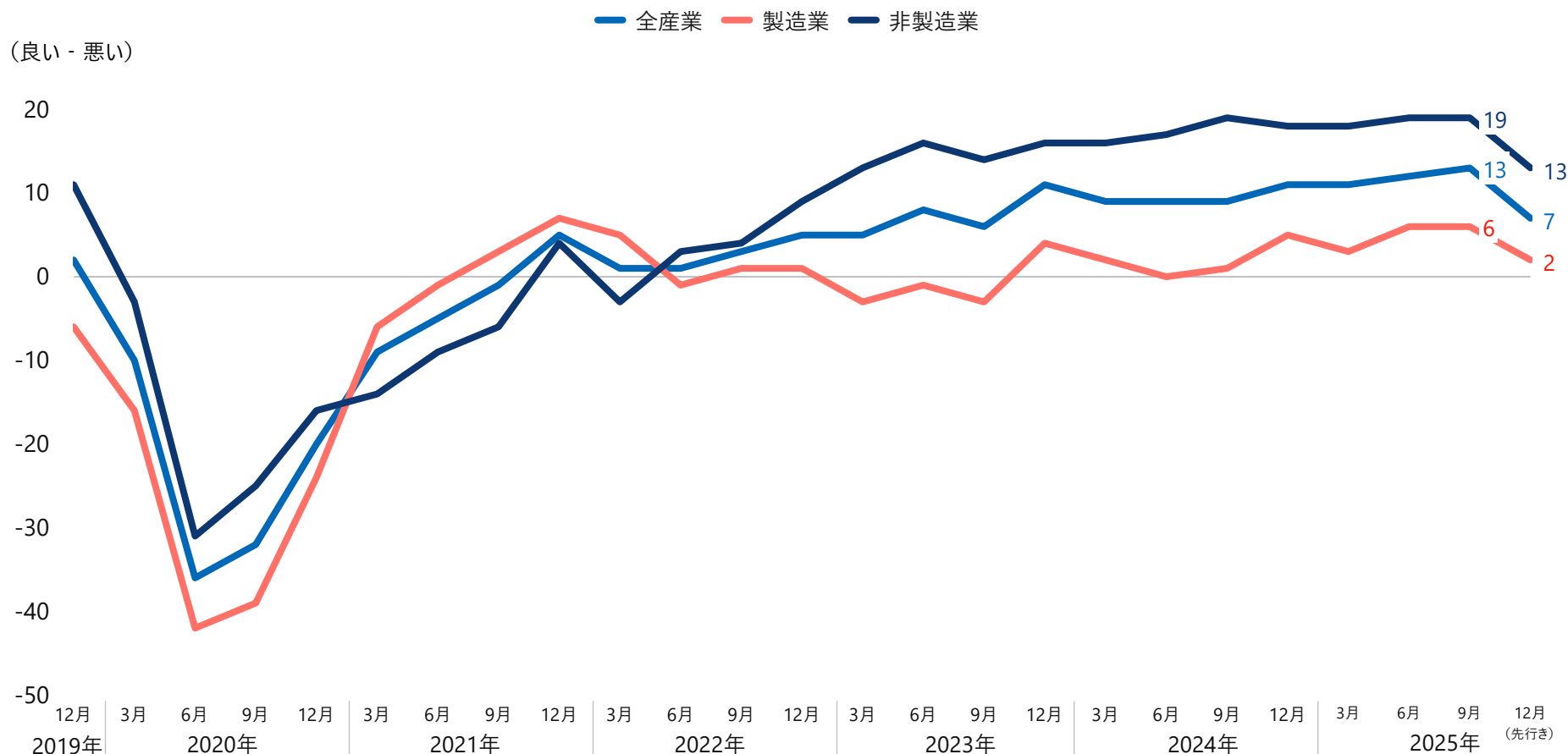
(※) 2015年平均を100とした場合の大阪市における鉄筋コンクリート造集合住宅の建築費指数

出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」を基に当社作成
公表日：2025年10月10日

業況指数（DI値）推移

近畿地区の業況指数(DI値)について、2023年以降は概ね横ばいに推移している。2025年12月の予測では「製造業」、「非製造業」共に下落予測となっている。

近畿地区／業況判断 (全規模)



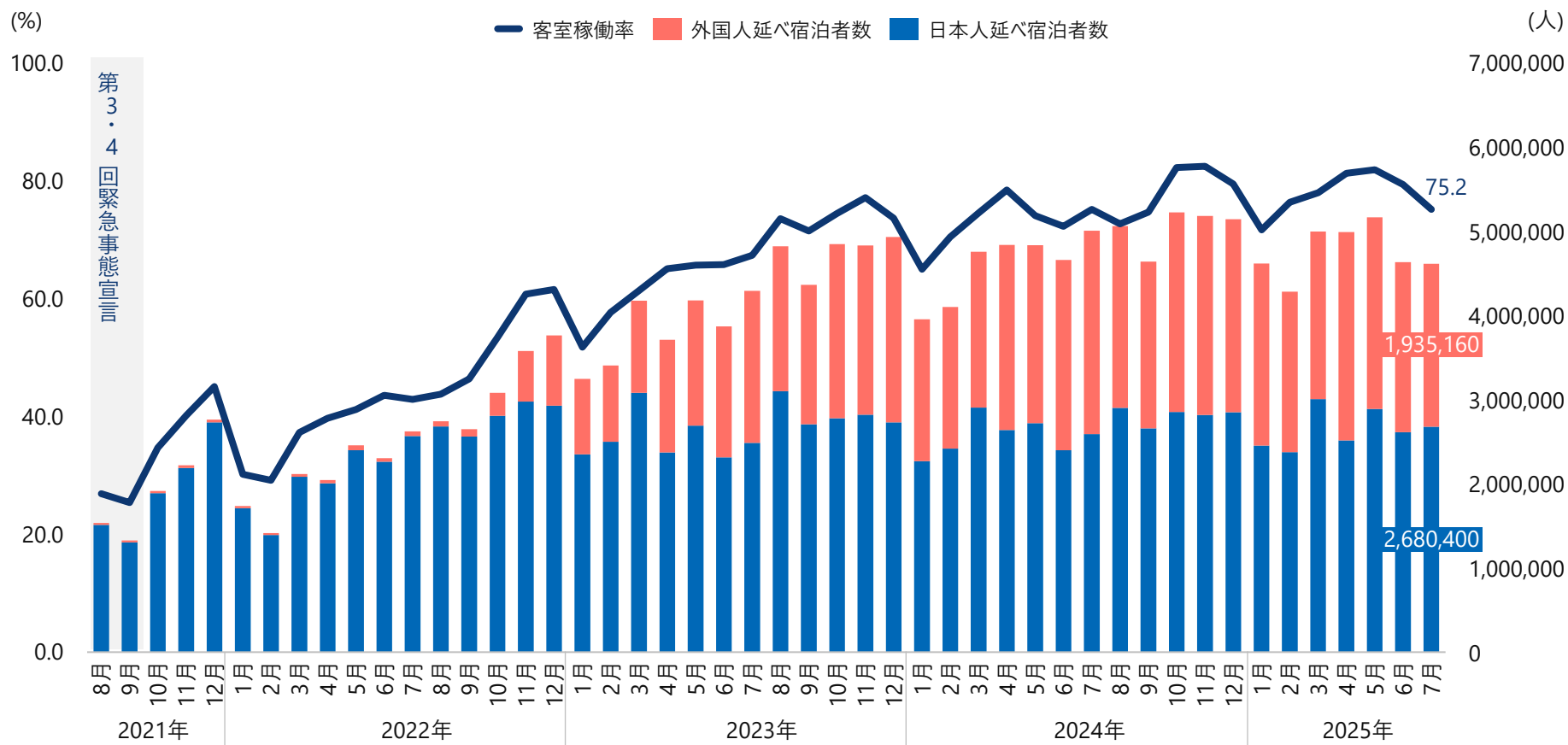
※近畿地区：大阪府・京都府・兵庫県・滋賀県・奈良県・和歌山県

出所：日本銀行大阪支店「短観（近畿地区）」を基に当社作成
公表日：2025年10月1日

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

大阪府の客室稼働率は万博の影響もあり、2025年は前年同月を上回る水準で推移している。2024年以降の延べ宿泊者数は季節要因を除き概ね横ばいに推移。外国人宿泊者数が約50%を占める状況となっている。

大阪府／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

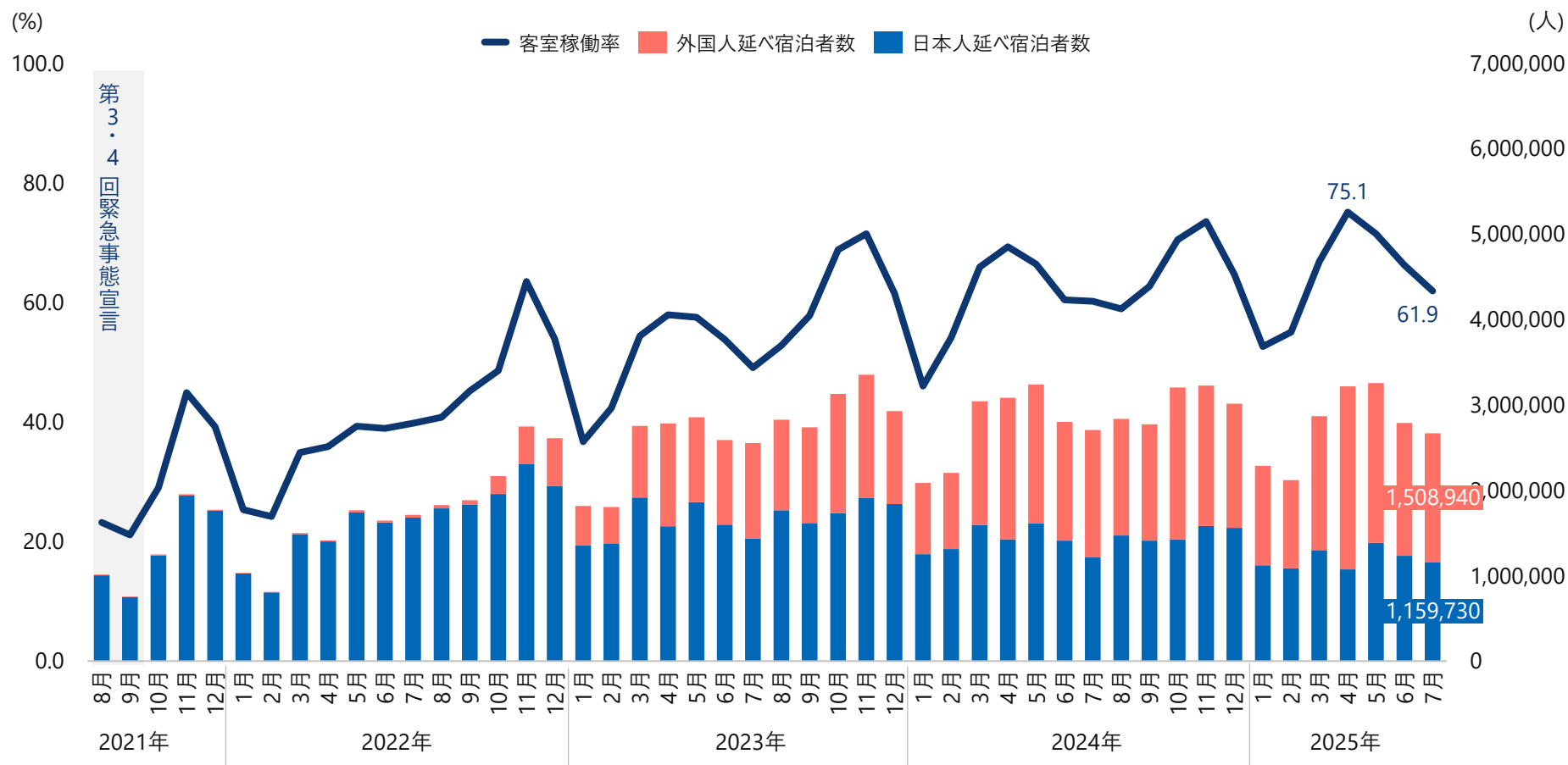


出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2025年9月30日

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

京都府の客室稼働率は2025年4月に2021年以降で最高値となった。外国人宿泊者数は直近では全体の約56%となっており引き続き全体の半数以上を占めた。一方、日本人宿泊者数は減少傾向となっている。

京都府／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

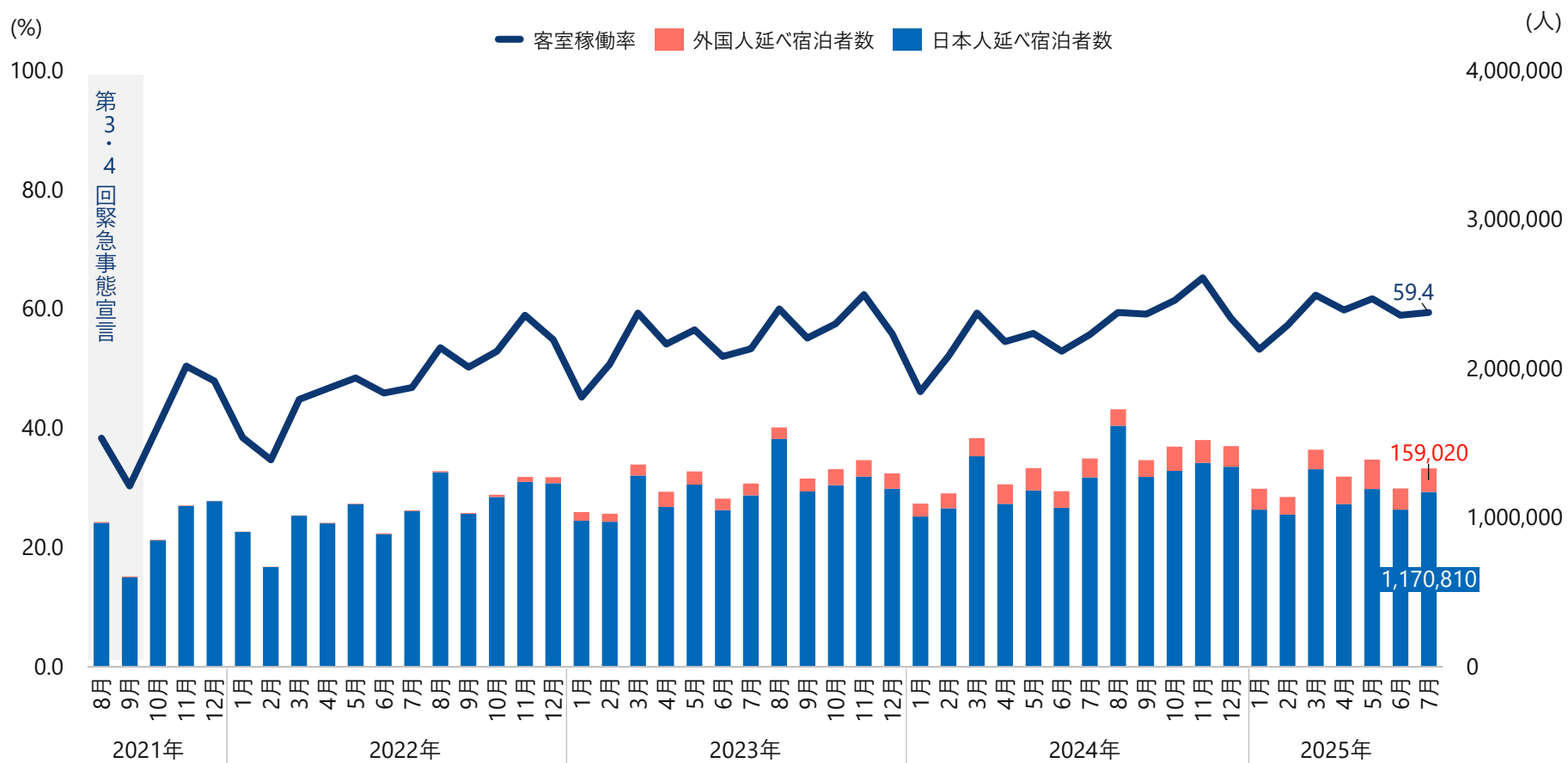


出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2025年9月30日

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

兵庫県の客室稼働率は横ばいに推移しており、直近で59.4%であった。宿泊者数は大阪府や京都府とは異なり、日本人宿泊者が大半を占めている。

兵庫県／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

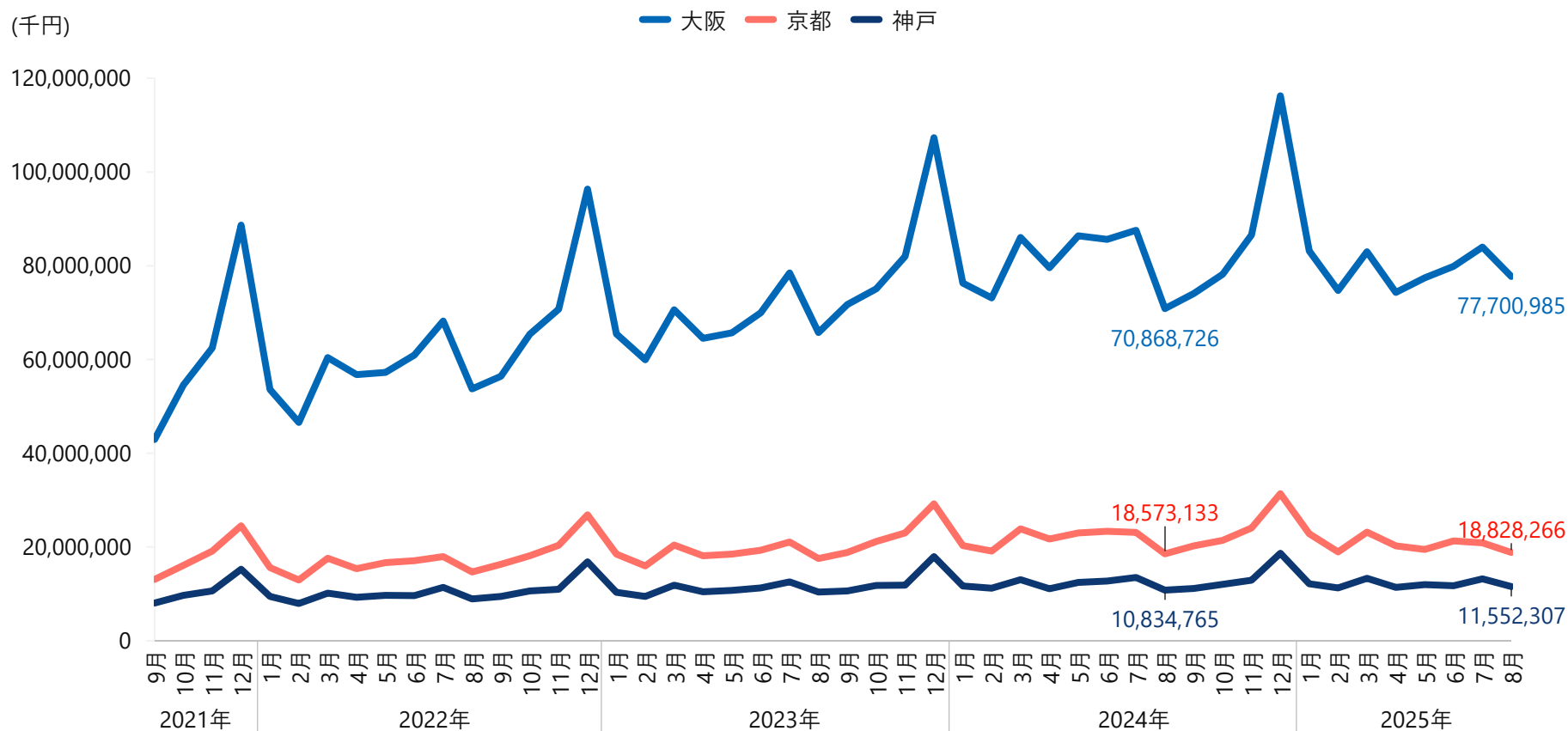


出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2025年9月30日

百貨店販売額推移

大阪市の百貨店販売額は季節変動はあるものの、緩やかな上昇傾向となっている。京都市、神戸市については横ばいに推移しているが、直近では各市とも前年同月を上回った。

大阪市・京都市・神戸市／百貨店販売額推移

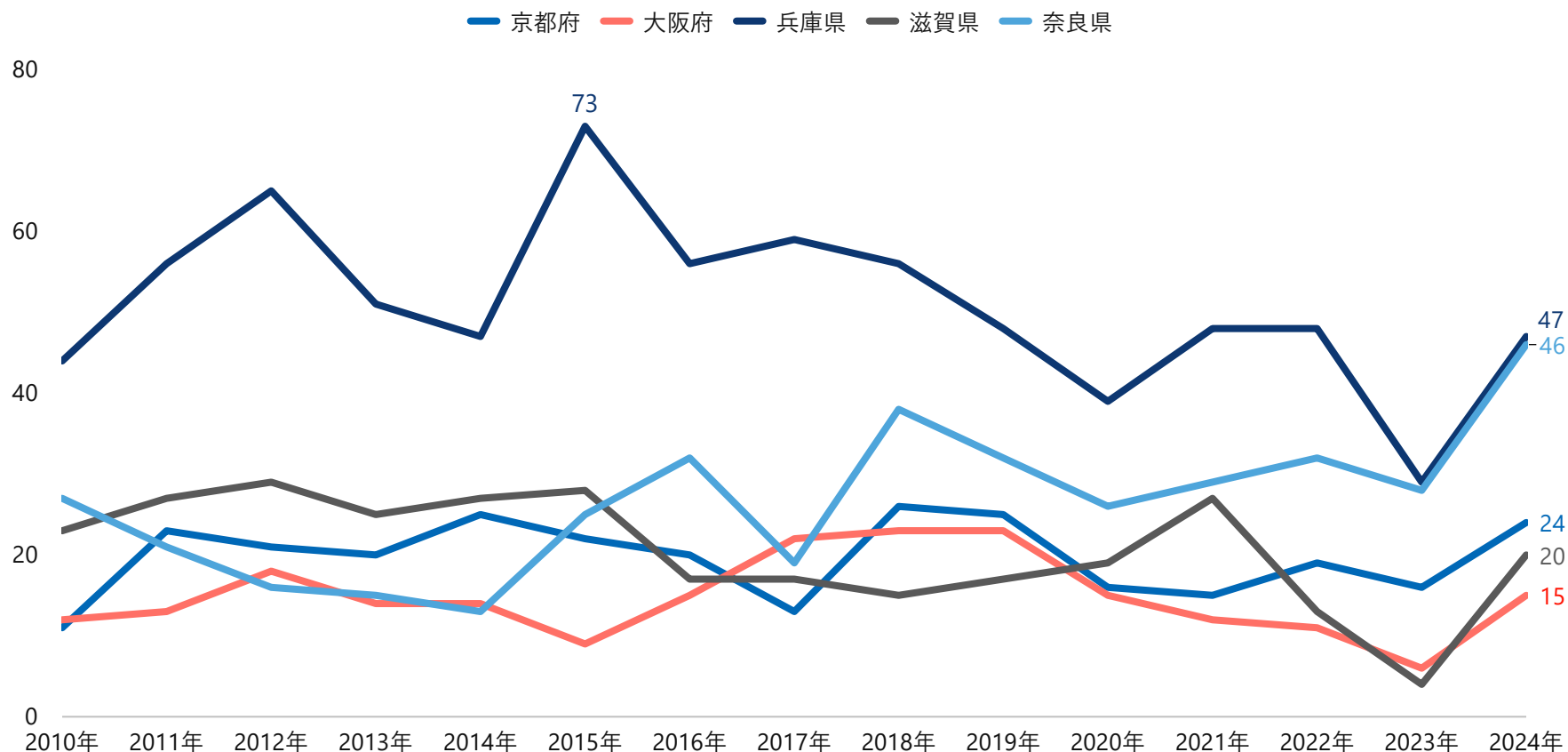


出所：日本百貨店協会「百貨店売上高」を基に当社作成
公表日：2025年9月25日

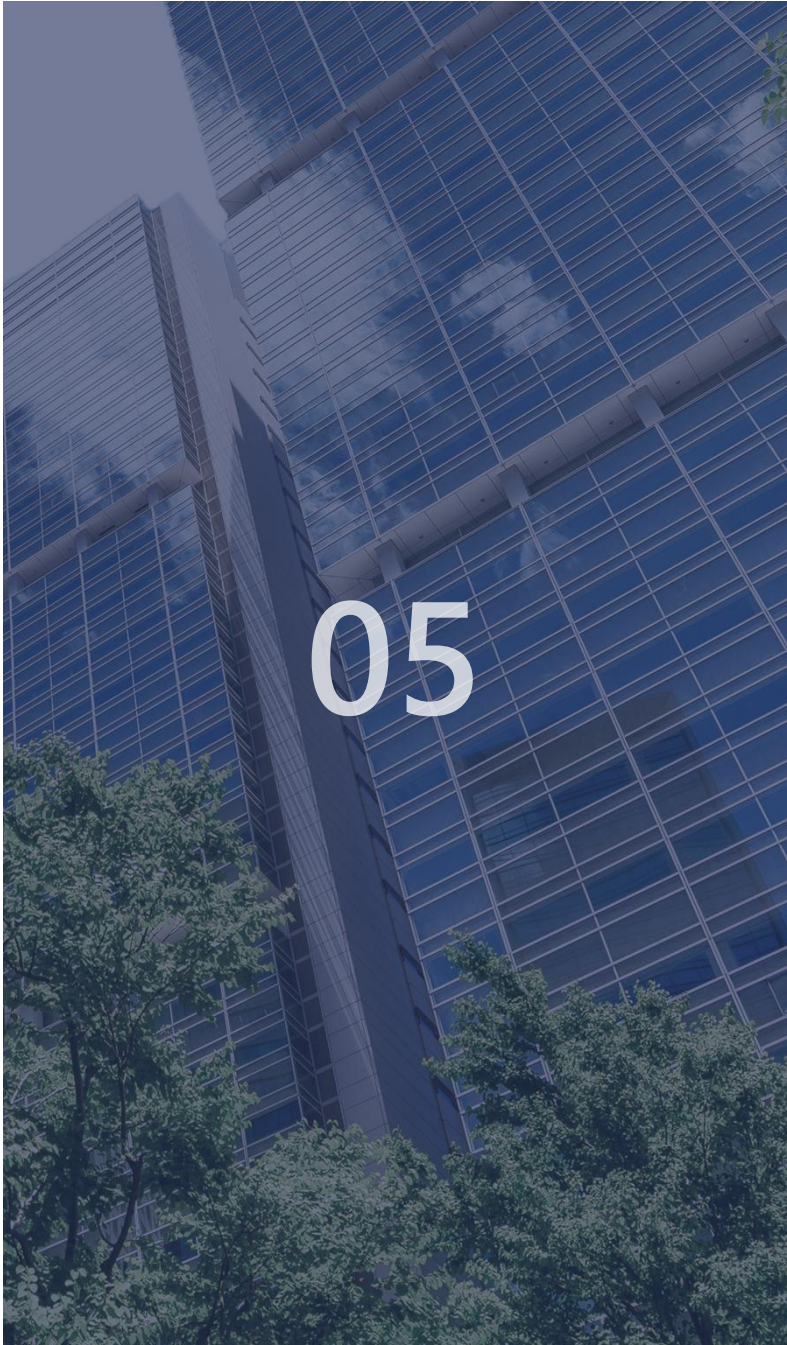
工場立地動向

近畿地方の工場立地件数については2府3県全てで増加した。2010年以降、兵庫県の工場立地件数が最も多い状況となっている。

近畿地方／工場立地件数推移



出所：経済産業省「工場立地動向調査」を基に当社作成
公表日：2025年5月30日

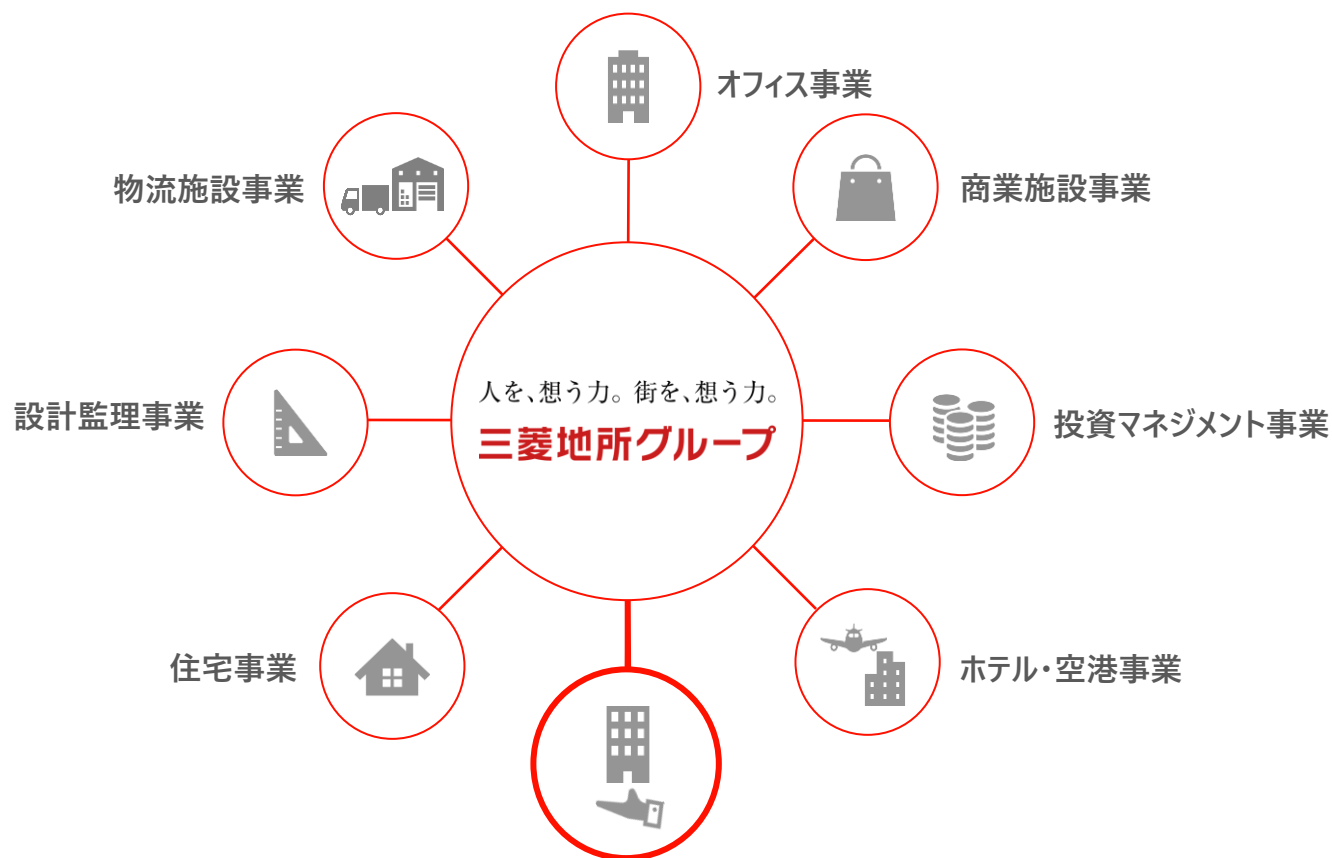


05

三菱地所リアルのご紹介

三菱地所グループについて

三菱地所グループの事業領域は、不動産サービス・ビル・商業施設・住宅・ホテル・投資・設計監理など多岐にわたり、事業所においても、日本国内外に広く展開しています。

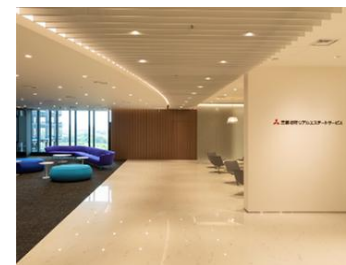


三菱地所リアルエステートサービス

基本情報

不動産への積極的な投資やオフィスニーズの変化等に伴い、不動産市場の環境に変化の兆しがみられるなか、不動産の価値最大化や最適活用という課題を解決してきました。

企業名	三菱地所リアルエステートサービス株式会社
代表者	代表取締役 清水 秀一
設立	1972年12月20日
資本金	24億円
取扱高	535,845百万円（2025年3月期）
従業員数	688名（2025年4月1日現在）
本社情報	〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ11階
事業内容	1. 不動産の売買、仲介及び鑑定 2. 不動産の管理、貸借及び売買の受託 3. 不動産の所有、管理及び貸借 4. 前各号に関連するプラットフォーム業務 5. 駐車場の管理及び運営 6. 駐車場の管理及び運営の受託 7. 前各号に関連する業務の開発、販売、企画及びコンサルティング業務 8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業 9. M&Aに関する仲介、斡旋及びアドバイザー業務



数値で見る当社の実績

1972年の創業以来、半世紀以上にわたって不動産領域で事業を拡大し続けてきました。

主要項目の数値



取扱高 …………… **5,358**億円

直近年度の取扱高は5,358億円となり、
1972年の創業以来着実に成長



クライアント数 …… **14**万以上

法人のお客様を中心に14万以上のお客様とお取引



年間取扱数 …… **82,820**件

売買仲介受託数 …… : 約14,200件

マンション管理戸数 …… : 約8,270戸

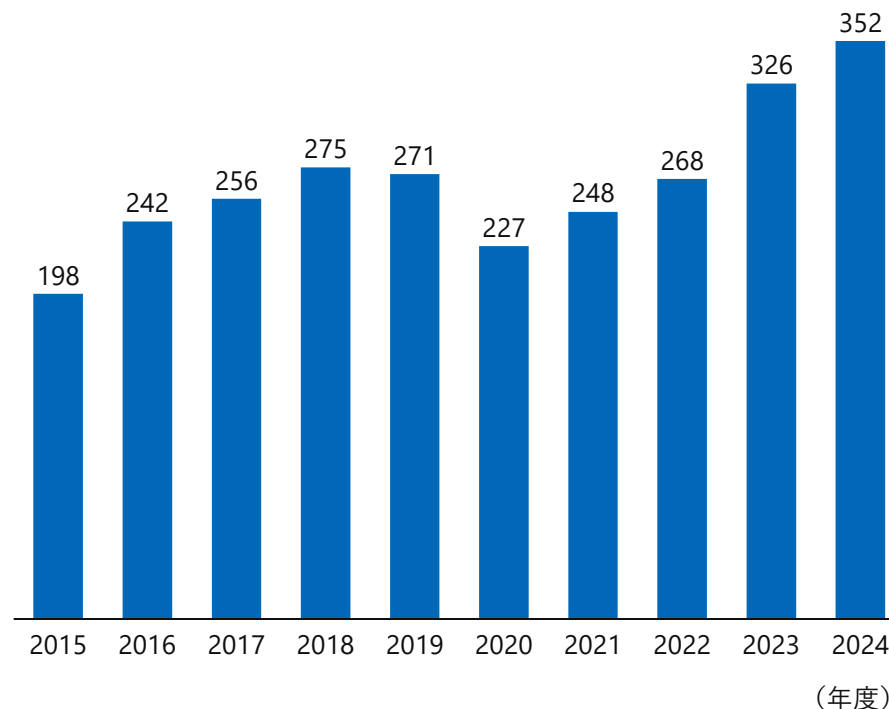
ビル管理棟数 …… : 約150棟

オフィス仲介登録棟数 …… : 約60,200棟

※2024年度

営業収益の推移（億円）

直近10年間、コロナ禍の影響を受けつつもお客様の
事業用不動産パートナーとして、堅調に事業を拡大してきました。



提供サービス一覧

人材・ネットワーク・サービスを組み合わせ、お客様それぞれの課題解決につながるコンサルティングサービスを提供しています。



不動産売却サポート

顧客目線の全エリア全アセット対応で豊富な法人仲介実績



不動産購入サポート

豊富な情報ストックと三菱ブランドが約束する堅実性が強み



不動産M&Aサポート

不動産価値の観点からお客様ニーズに合うM&Aをサポート



企業再生サポート

幅広い知識や専門性を併せ持つ人材でサポート



不動産投資サポート

高品質な物件情報、精緻で豊富なデータ提供により投資判断をサポート



不動産鑑定サービス

売買価格・市場賃料等のリアルな市場感を基礎とした鑑定評価



オフィス移転サポート

独自の賃貸オフィスマーケットデータによる適切なご提案



賃貸不動産経営マネジメント

収益性や安定性、不動産の価値や安心感を高めるお手伝い



ビル賃貸経営サポート

空室保証型マスターリース提供と物件計画段階からのサポート



マンション賃貸経営サポート

ボリューム・間取・収支等レジデンスの有効活用提案可能



CRE戦略実行サポート

不動産情報一元化による的確でタイムリーな意思決定をサポート



駐車場運営マネジメント

戦略策定から運営上の課題、管理まで幅広くサポート

不動産ソリューション

お客様の抱えている様々な経営・組織課題を複数の不動産サービスによるカスタムメイド型ソリューションにより解消、企業価値の最大化に寄与します。



拠点再編コンサルティング

課題の分析から戦略立案・実施、移転元物件の売却・有効活用、アフターフォローまで、不動産情報のご提供に留まらない課題解決を実現するコンサルティングサービス



不動産バリューアップ コンサルティング

物件課題、ポテンシャルや顧客ニーズを的確に捉えた市場調査・商品企画が強み
リーシング、管理運営までワンストップのサービスで資産価値の最大化を実現



CRE戦略策定・実行マネジメント

“CRE@M”で一元化した物件情報を分析し経営課題解消に繋がるCRE戦略を策定
個別施策の円滑な実行を実現するプロジェクトマネジメントを提供



不動産賃貸事業立上げ支援

お客様のビジネスを下支えする新規事業としての「不動産賃貸事業」という選択肢
必要なリソースを迅速にご提供することで、早期の事業立上げを低負荷で実現



ワークプレイス最適化サポート

「働き方改革」、「ニューノーマル」や「SDGs」への対応など、
お客様のオフィス課題を深掘りし、時代に則す理想のオフィスへの最適解を提案



不動産財務マネジメント

資産オフバランス、損益コントロールやキャッシュフロー確保など、
お客様の経営計画に即した財務面の効果・メリットを実現するマネジメントを提供

お問い合わせ

当社のホームページでは、不動産に関連する情報を積極的に配信しております。ぜひ情報収集にお役立てください。

ホームページを見る



不動産に関するお問い合わせ



相談する



実際の売却の流れを知りたい



事例を見る



他のサービス情報が知りたい



お役立ち情報を見る



本資料に関する留意事項

【留意事項】

- ◆ 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- ◆ 本資料に使用しているデータは、発行月の前月20日締めのものを使用しています。
- ◆ 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエースサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

お問い合わせ

三菱地所リアルエースサービス株式会社

マーケティング部

03-3510-8037（代）



不動産の売却・購入等のお問い合わせ

<https://www.mecyes.co.jp/contact/brokerage>

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 **三菱地所リアルエースサービス**