

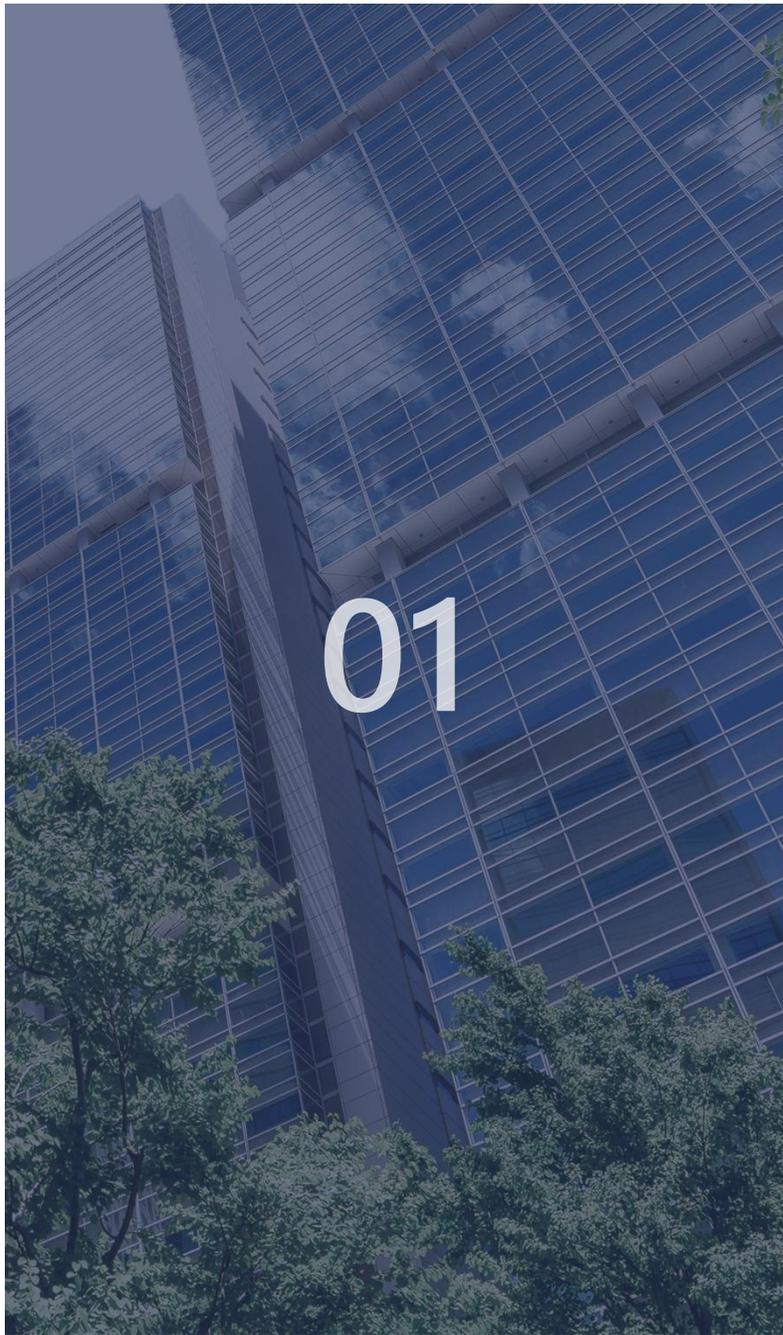
エリアマーケットレポート/関西

～2026年2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.20
04. マクロ経済指標	P.29
05. 三菱地所リアルのご紹介	P.37





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

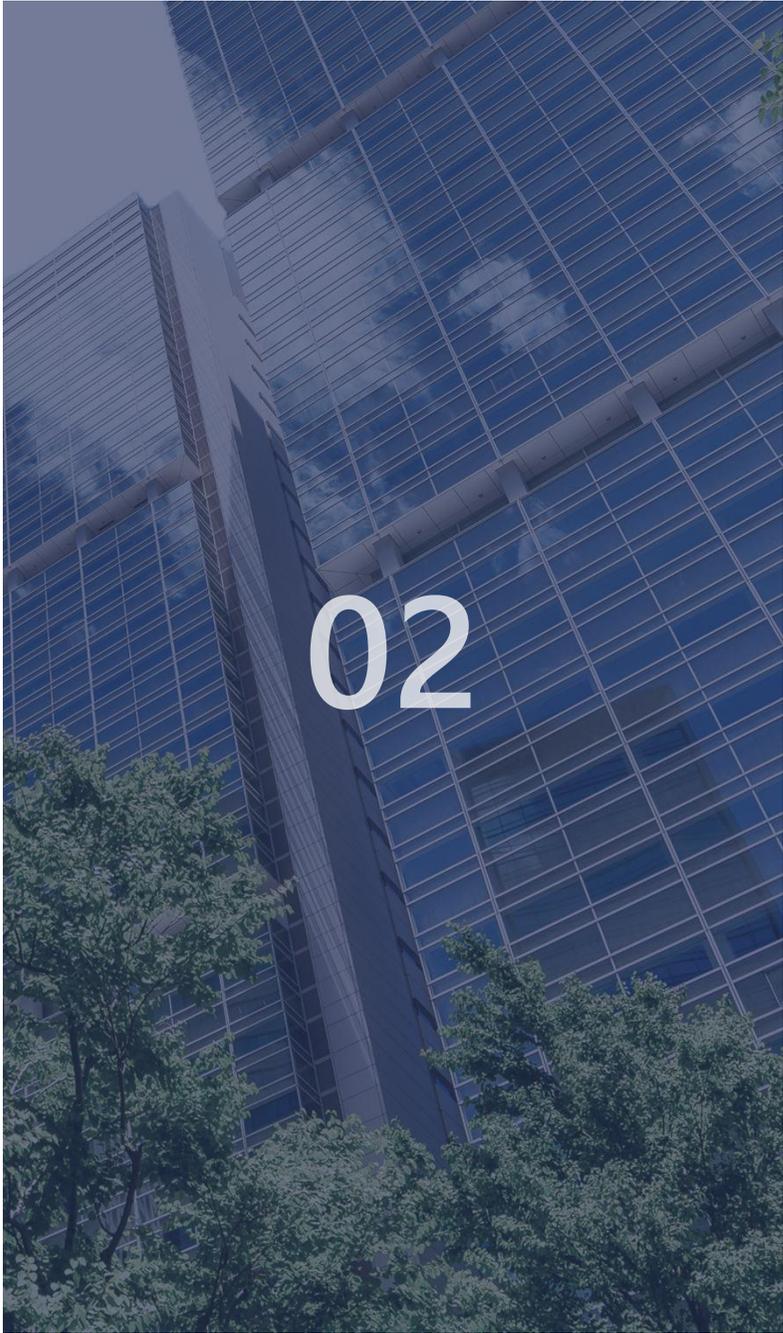
- 京阪神圏における不動産取引件数は2020年以降増加傾向にある。2024年は全アセットにおいて前年比で増加した。
- 大阪市の投資家期待利回りはほぼ横ばい傾向となっているが、ビジネスホテルについては2023年から低下傾向となっている。
- 近畿圏の新築マンション平均坪単価は上昇傾向となっており、2024年は直近10年で初めて300万円/坪を超えた。平均専有面積は2017年以降、概ね60㎡台を推移している。

不動産賃貸マーケット

- 大阪市、京都市、神戸市のオフィス空室率は低下傾向。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。
- マンション賃料インデックスについて、大阪市では全タイプ、京都市ではシングルタイプが2009年以降の最高値となった。
- 2025年の関西圏における物流施設の新規供給量は150万㎡を超えており、2008年以降で最大の供給量となった。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おり、賃料も上昇傾向にある。

マクロ経済指標

- 大阪市における建築費指数は上昇傾向にあるが、直近では全ての項目が概ね横ばいに推移。
- 大阪府の客室稼働率は前年同月を上回る高い水準で推移している。昨年と比較し、日本人の宿泊者数が増加しており、割合も上昇している。
- 京都府の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58%を占めた。兵庫県についても、10月の外国人延べ宿泊者数は2019年1月以降の最高人数となった。



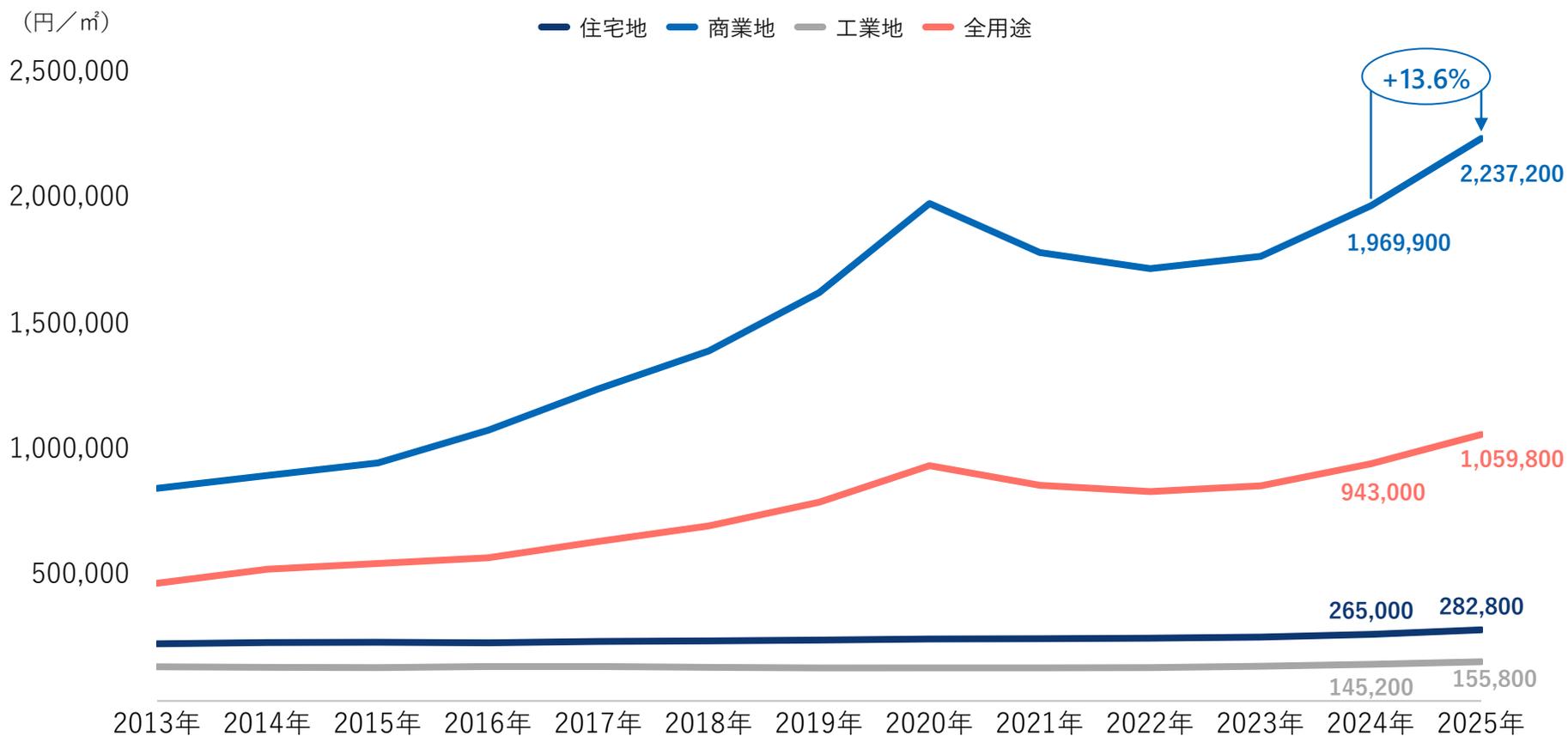
02

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

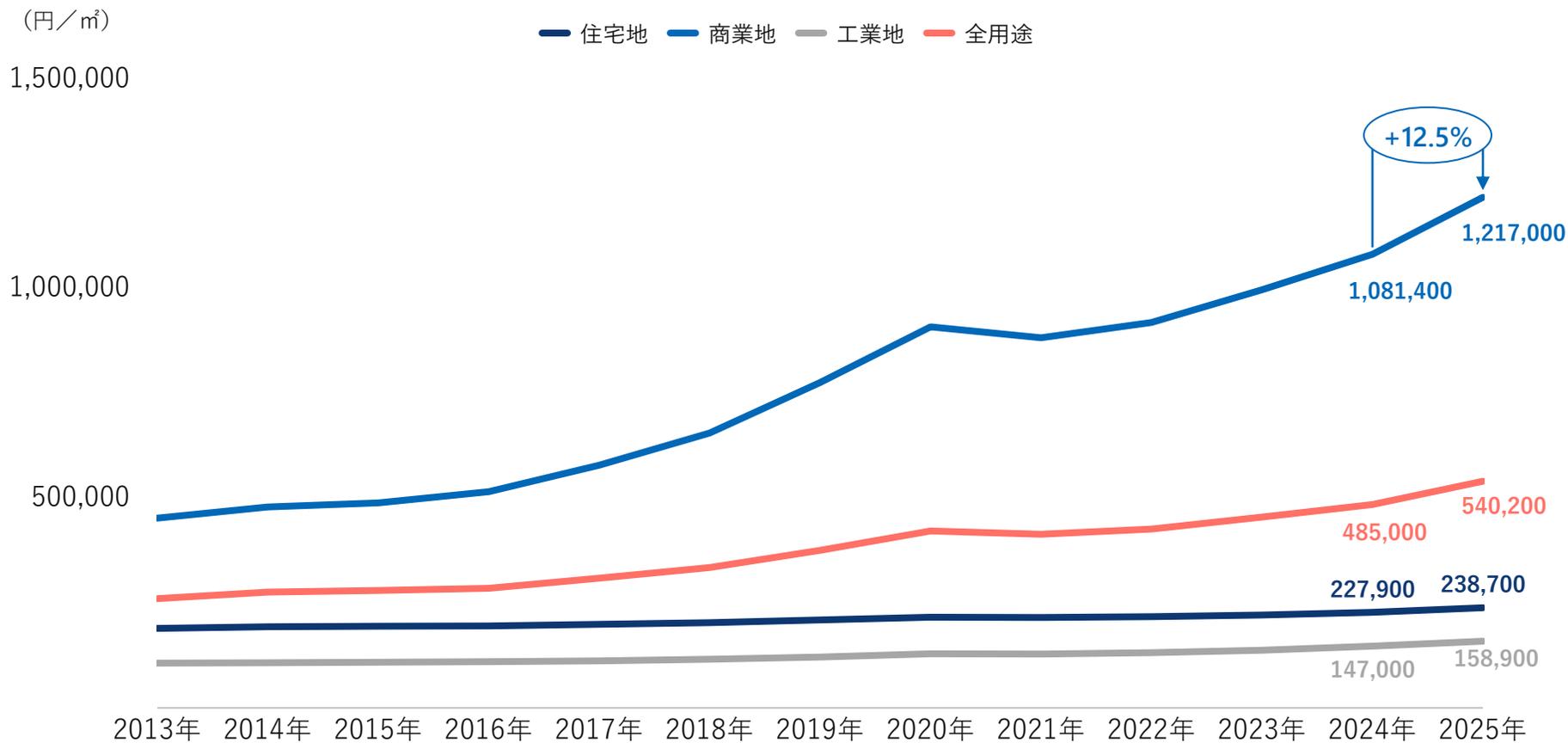


出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2025年3月19日

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。

京都市 / 用途別公示価格推移

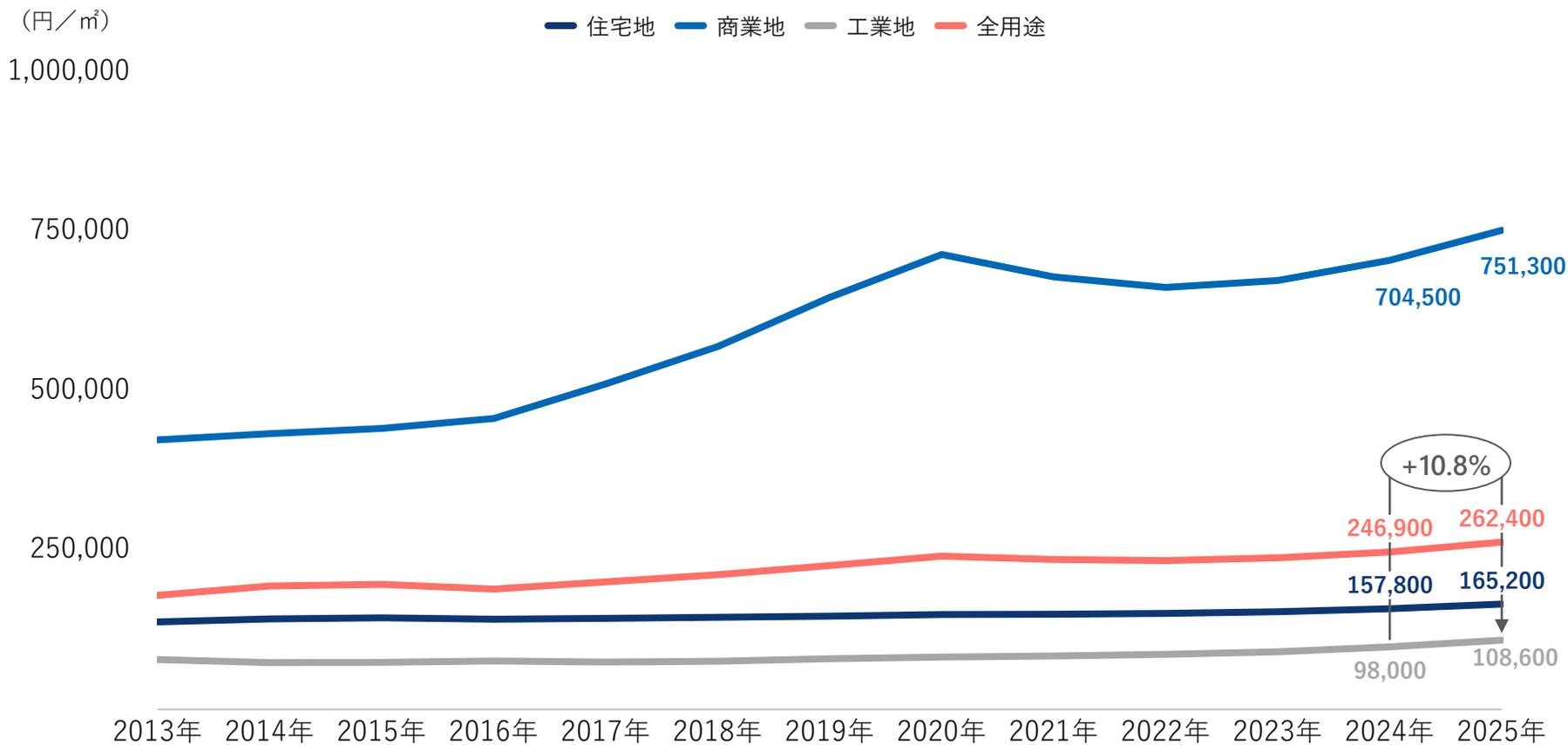


出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2025年3月19日

公示価格推移

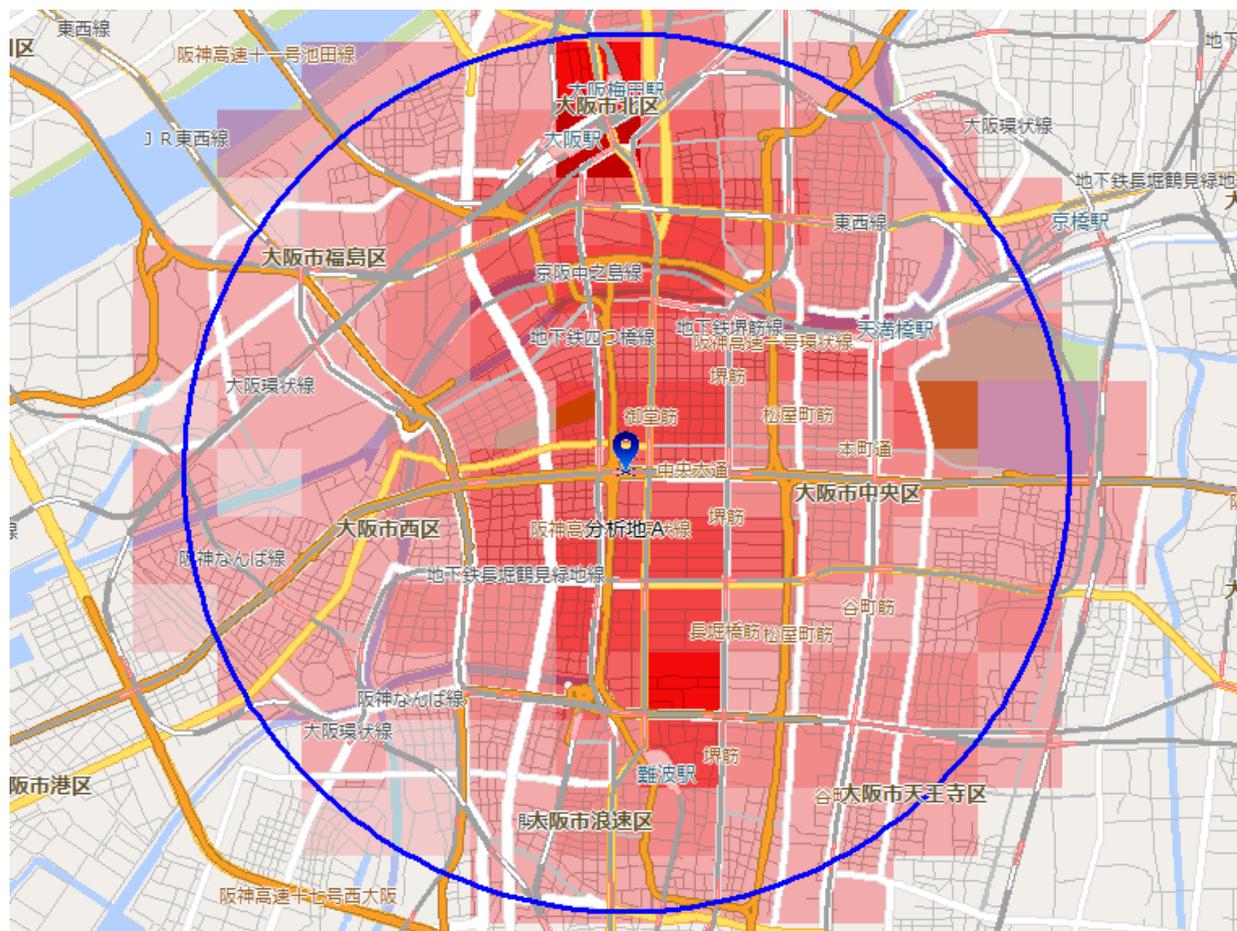
神戸市の公示価格は全用途において上昇傾向となっている。㎡単価で見ると「商業地」の価格が突出しているが、上昇率で見ると「工業地」が最も高かった。

神戸市 / 用途別公示価格推移

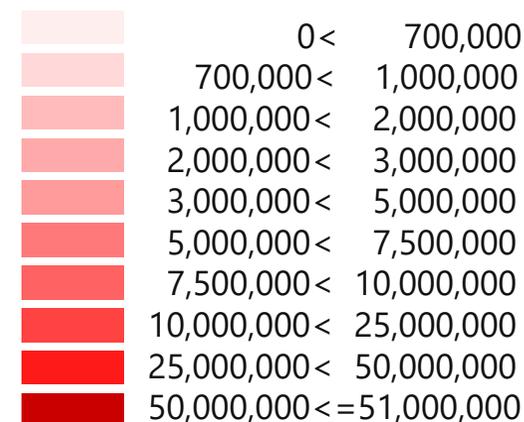


出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2025年3月19日

地価分布図：大阪市中心部



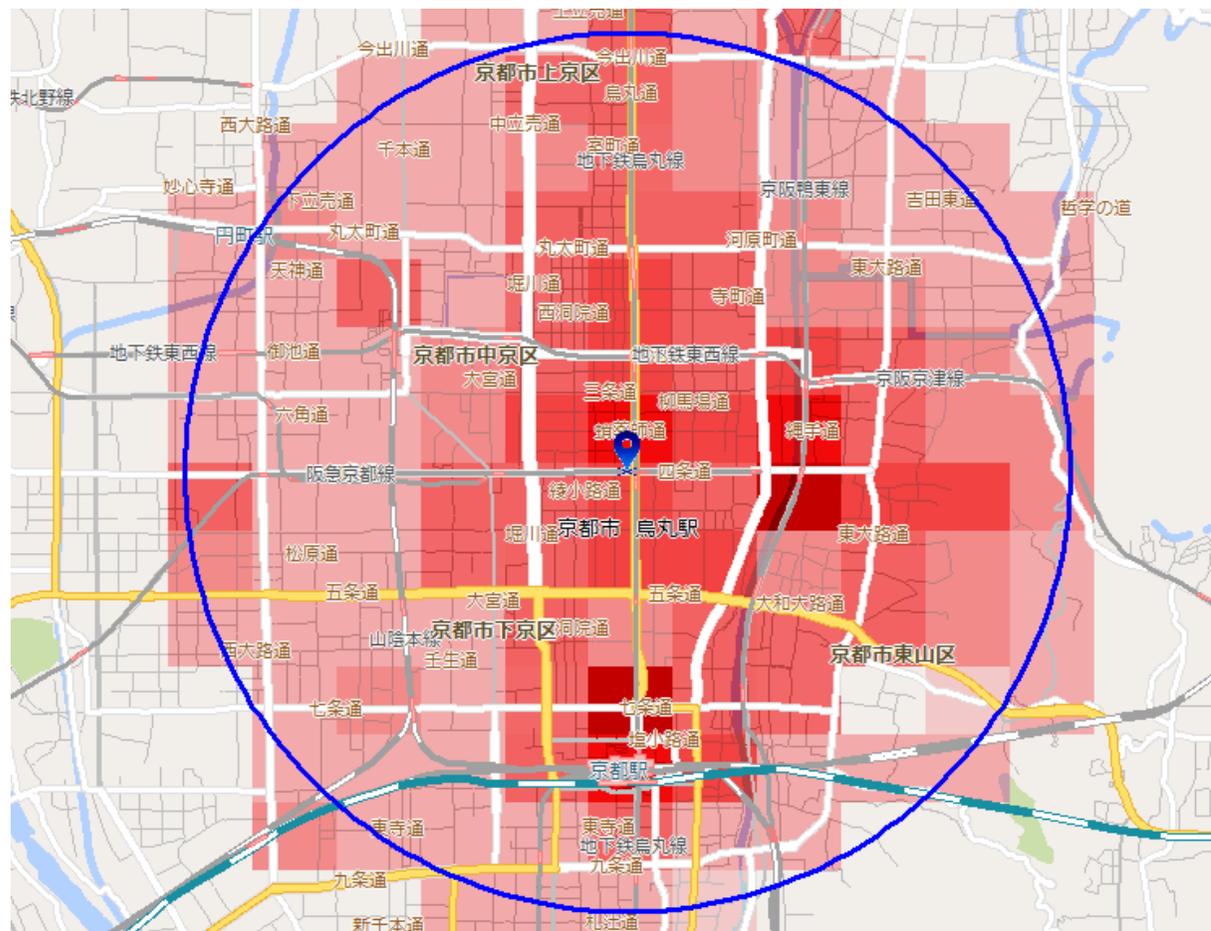
平均地価（円/坪）



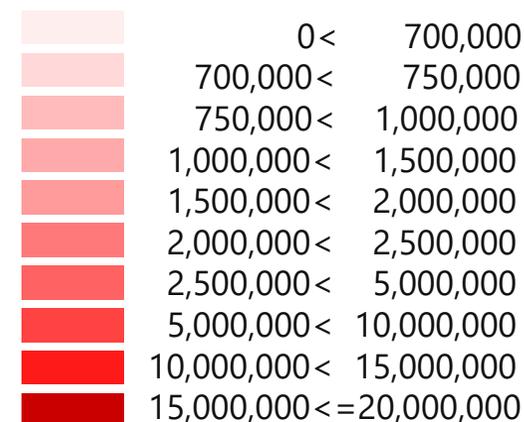
(※) 本町駅を中心に半径約3km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2024年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

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



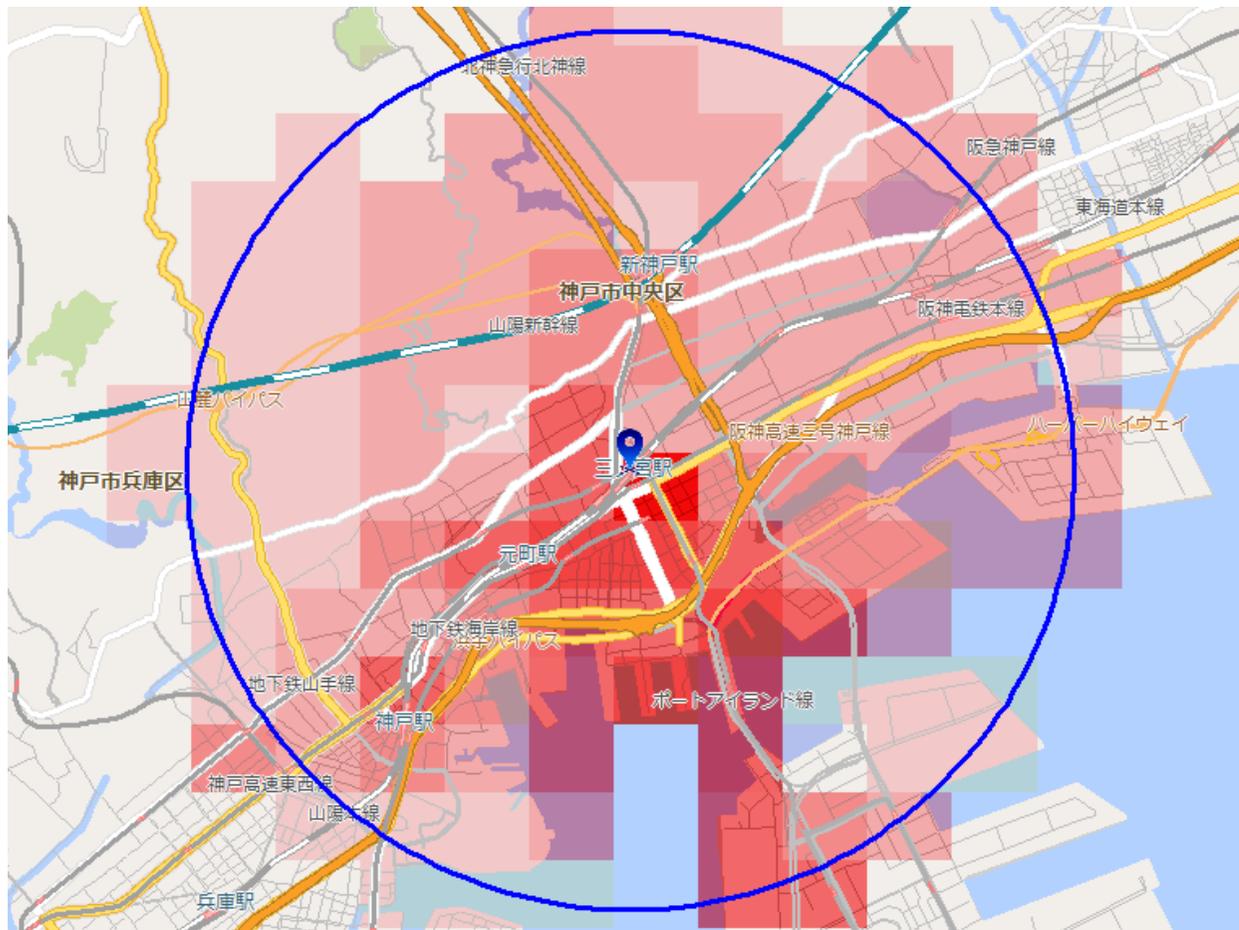
平均地価（円/坪）



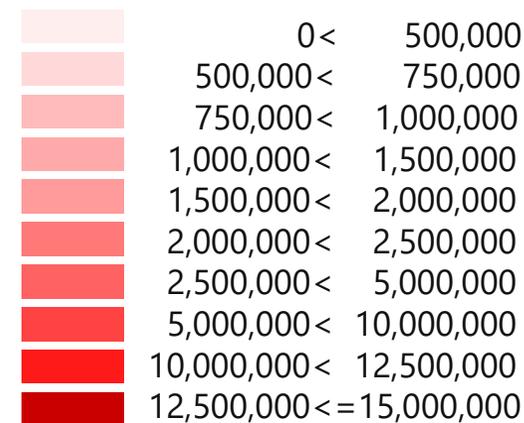
(※) 烏丸駅を中心に半径約3km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2024年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

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）



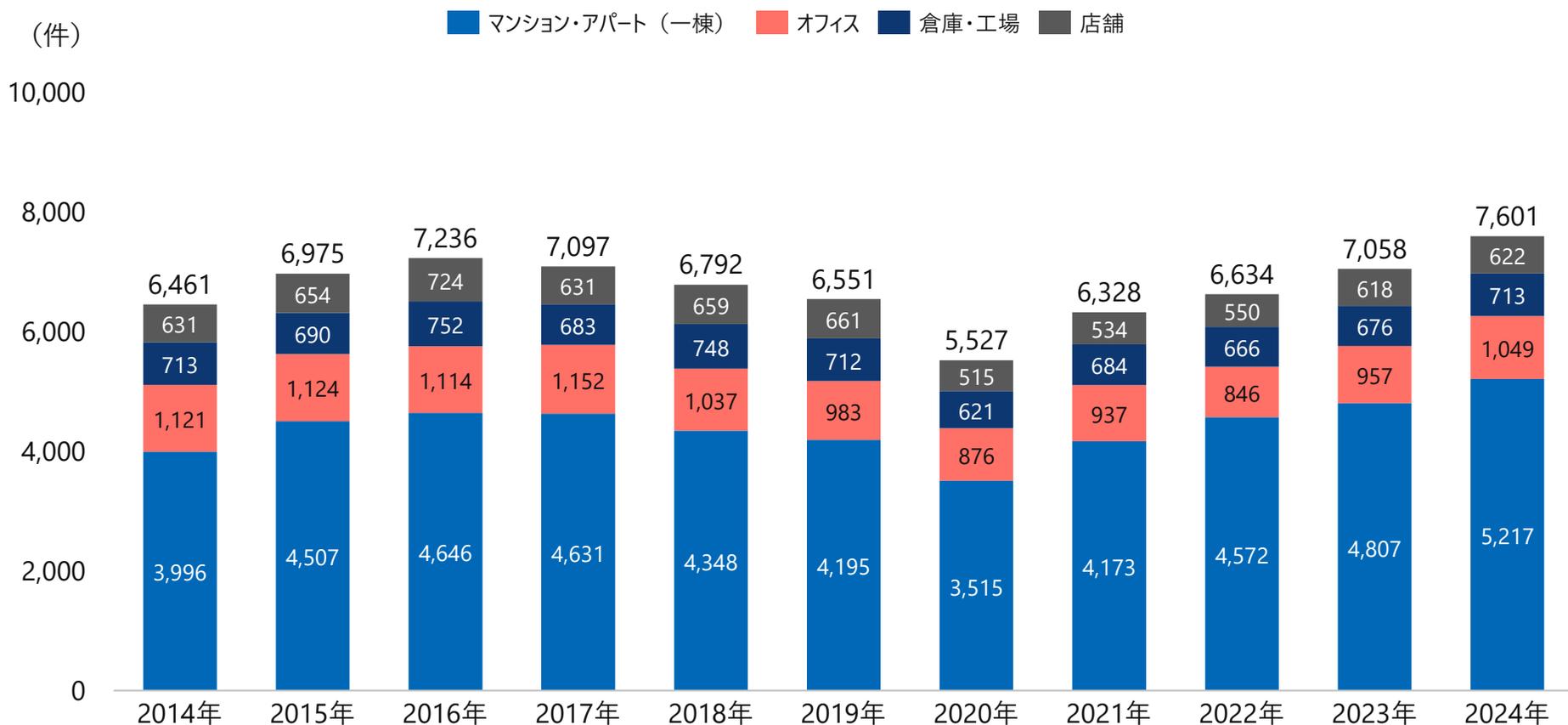
（※）三ノ宮駅を中心に半径約3km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2024年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

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



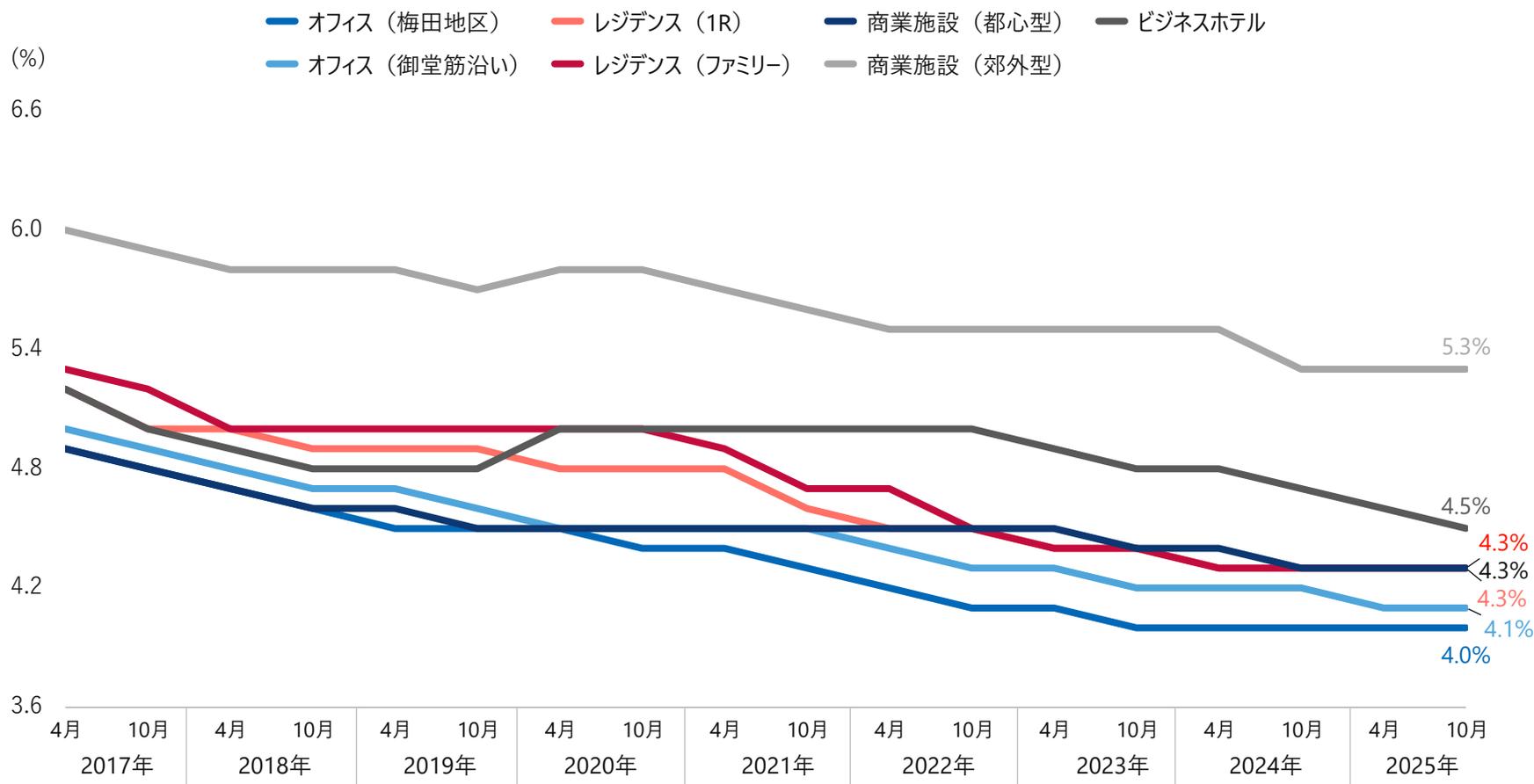
※京阪神圏：大阪府・京都府・兵庫県

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

大阪市の投資家期待利回りはビジネスホテルが2023年から低下傾向となっているが、それ以外のアセットに関しては、ほぼ横ばい傾向となっている。

大阪市／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



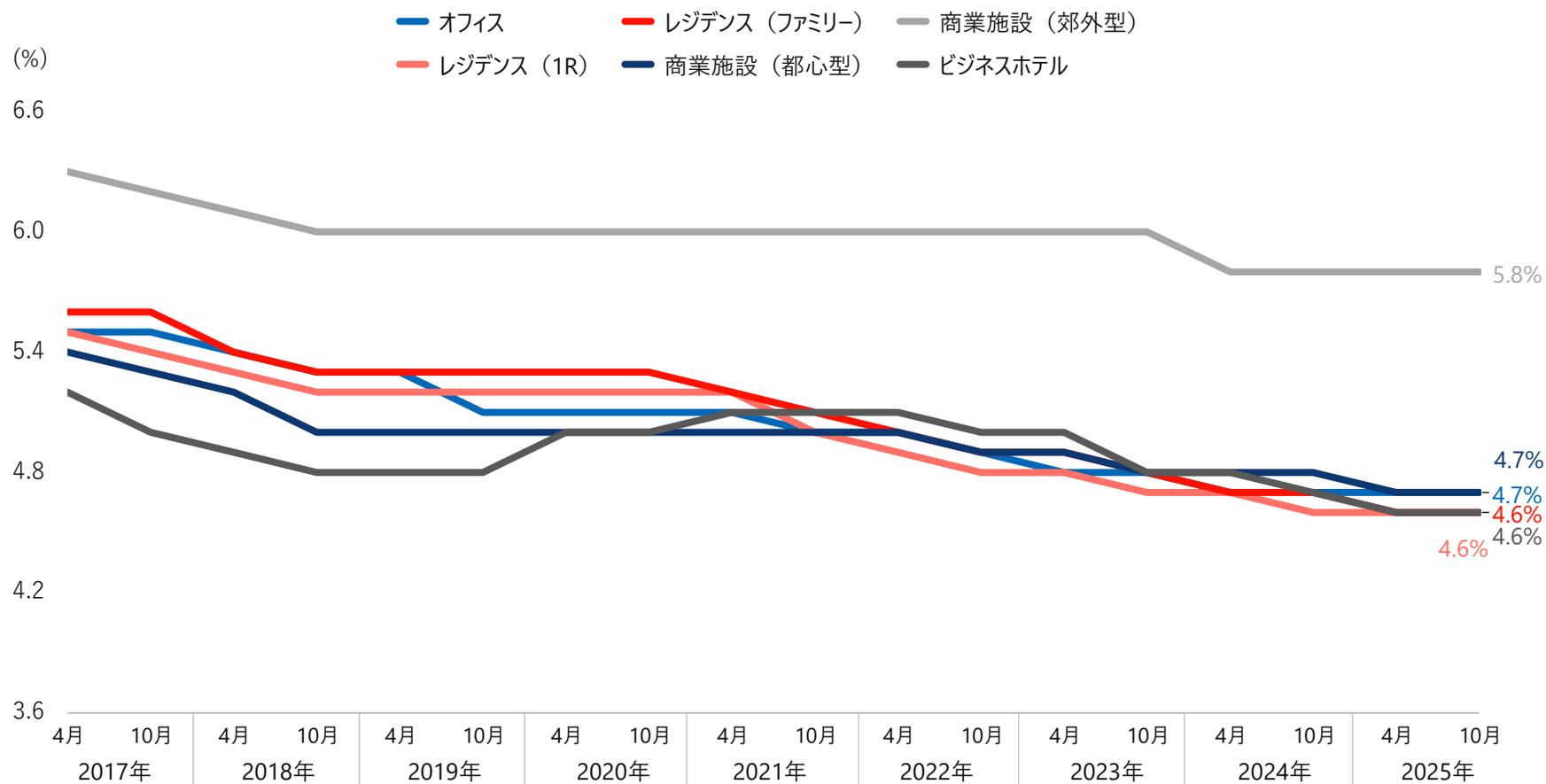
出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2025年11月27日

※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

京都市の投資家期待利回りは足元ではすべてのアセットで横ばい傾向となっている。

京都市／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



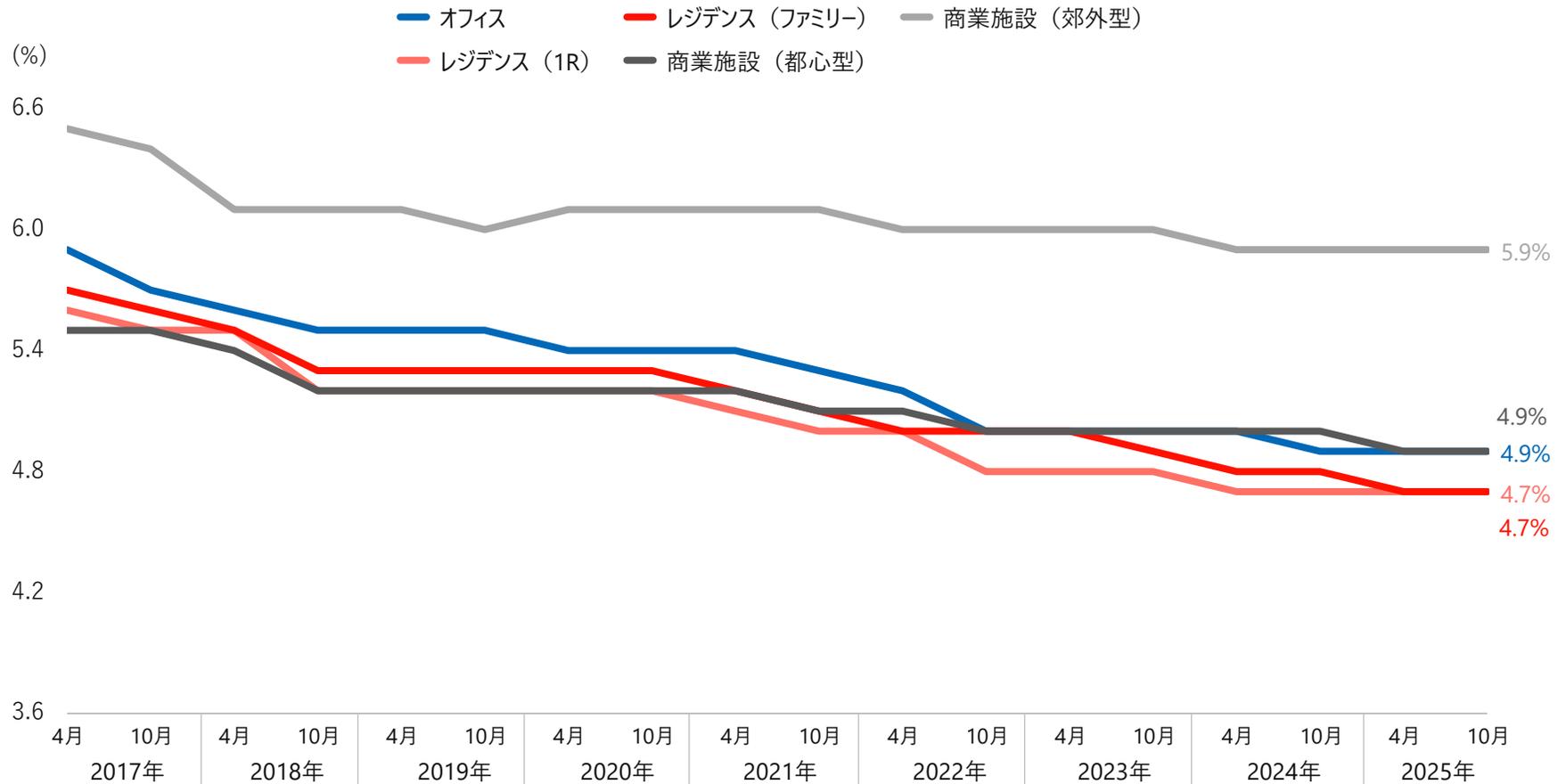
※京都エリア：オフィス／四条烏丸周辺、レジデンス・商業施設／京都、ビジネスホテル／JR京都駅烏丸口周辺

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11月27日

期待利回り推移

神戸市の投資家期待利回りは足元ではすべてのアセットで横ばい傾向となっている。

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

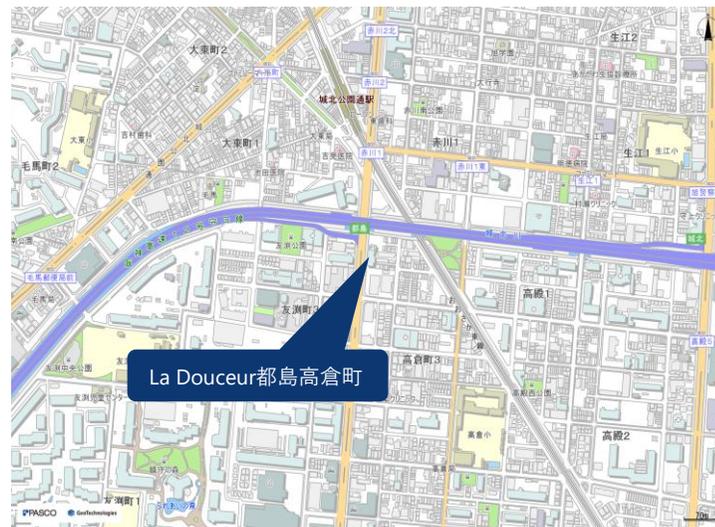
出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2025年11月27日

売買トピック：大阪市／売買取引事例一覧

取引時期	アドレス	物件種別	土地面積	延床面積	築年	売主所在、属性	買主所在、属性
2025年8月	大阪市中央区鎗屋町2丁目	ビル	約151㎡	約751㎡	1990年	広島県 建物売買業	大阪府 建物売買業
2025年8月	大阪市中央区島之内1丁目	ビル	約89㎡	約195㎡	1998年	大阪府 土地売買業	大阪府 不明
2025年9月	大阪市中央区久太郎町3丁目	ビル	約148㎡	約3,829㎡	1986年	大阪府 不動産管理業	石川県 投資運用業
2025年9月	大阪市中央区日本橋1丁目	ビル	約524㎡	約1,982㎡	1961年	個人	大阪府 卸売業
2025年9月	大阪市中央区松屋町	マンション	約237㎡	約1,033㎡	2005年	大阪府 旅行業（旅行業者代理業を除く）	大阪府 その他の各種商品卸売業
2025年9月	大阪市中央区平野町1丁目	マンション	約340㎡	約1,840㎡	2025年	東京都 建物売買業	東京都 不明
2025年9月	大阪市北区長柄西2丁目	マンション	約358㎡	約1,267㎡	2023年	大阪府 不動産代理業・仲介業	東京都 貸事務所業
2025年9月	大阪市中央区平野町4丁目	マンション	約405㎡	約2,589㎡	2006年	東京都 建物売買業	大阪府 不明
2025年9月	大阪市中央区南船場2丁目	ホテル・旅館	約283㎡	約1,649㎡	2018年	東京都 普通銀行	大阪府 建物売買業
2025年8月	大阪市北区茶屋町	学校	約313㎡	約981㎡	1981年	大阪府 キリスト教教会、修道院	大阪府 貸事務所業
2025年9月	大阪市北区中津3丁目	更地	約800㎡	-	-	個人	大阪府 土地売買業
2025年9月	大阪市中央区伏見町2丁目	駐車場	約212㎡	-	-	大阪府 不動産代理業・仲介業	大阪府 建物売買業
2025年8月	大阪市中央区日本橋1丁目	店舗	約156㎡	約136㎡	1966年	大阪府 貸事務所業	大阪府 建物売買業

売買トピック：大阪府／大型売買取引事例

物件名称	La Douceur 都島高倉町
買主	NTT都市開発リート投資法人
売主	非公表（国内法人）
取得価格	1,140百万円
鑑定評価額	1,220百万円
還元利回り	3.7%
所在地	大阪市都島区高倉町三丁目14番24号
最寄駅	JRおおさか東線「城北公園通」駅 徒歩4分
竣工年月	2019年1月
規模	地上9階（構造：鉄筋コンクリート造）
延床面積	約577坪
総戸数	70戸
稼働率	95.7%（2025年10月末時点）
取引概要	<p>NTT都市開発リート投資法人は2025年12月17日、大阪市都島区の賃貸レジデンス「La Douceur都島高倉町」を取得することを決定した。取得価格は1,140百万円、鑑定評価額1,220百万円を下回る価格での取得となる。2025年2月の兵庫県西宮市物件に続く関西圏での投資拡大であり、従来の東京集中型から地方主要都市へ投資エリアを広げる動きといえる。</p> <p>物件は2019年1月竣工の築浅物件で、JRおおさか東線「城北公園通」駅から徒歩4分に立地する。同線は2019年に全線開通、2023年に「大阪」駅へ延伸しており、「新大阪」駅まで約8分、「大阪」駅まで約15分と交通利便性が向上したエリアに位置する。総戸数70戸のコンパクトタイプで単身者需要を取り込み、稼働率は95.7%と安定稼働を維持している。還元利回りは3.7%。（2025年12月22日時点）</p>



出所：estie不動産情報ポータル

売買トピック：大阪府／大型売買取引事例

物件名称	門真物流センター
売主	日本ロジスティクスファンド投資法人
買主	大成有楽不動産株式会社
譲渡価格	2,730百万円
鑑定評価額	1,890百万円
所在地	大阪府門真市殿島町9番7号
交通	京阪本線・大阪モノレール「門真市」駅 徒歩約7分
竣工年月	1993年3月
規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
延床面積	約2,244坪



日本ロジスティクスファンド投資法人は、北海道石狩市の「石狩物流センター」の準共有持分45%を約10億円で取得する。同時に、大阪府門真市の「門真物流センター」を約27億円で譲渡する。1口当たりFFOの成長に資する物件入替を目的としたキャピタルリサイクルの一環である。

取引概要

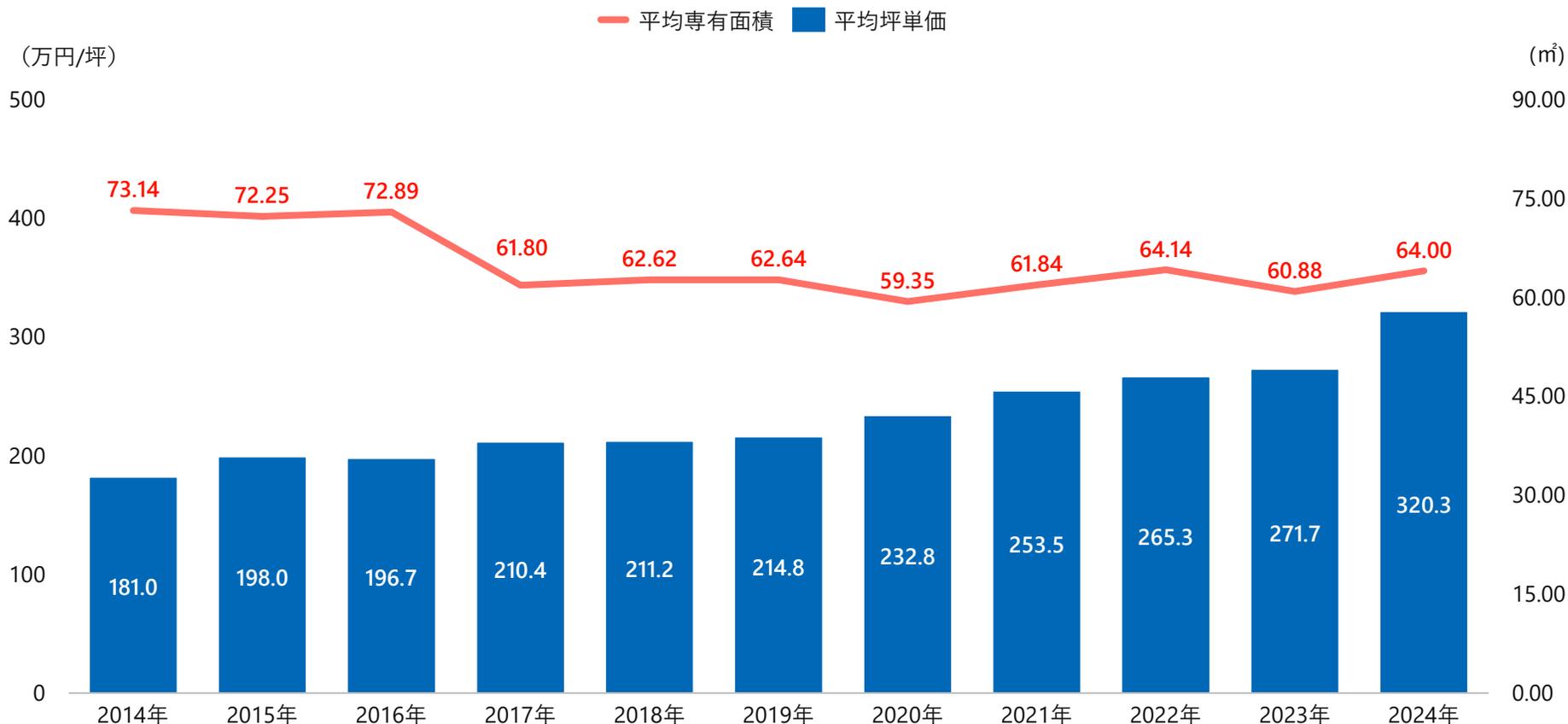
譲渡物件の「門真物流センター」は2007年の取得以降、資産価値の最大化を図ってきた。入居テナントとの賃貸借契約を市場賃料の上限レンジで再締結できたことから、譲渡を決定した。譲渡価格は鑑定評価額を44.4%上回り、保有期間中のIRRは9.1%となる見込み。

(2025年12月15日時点)

新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移

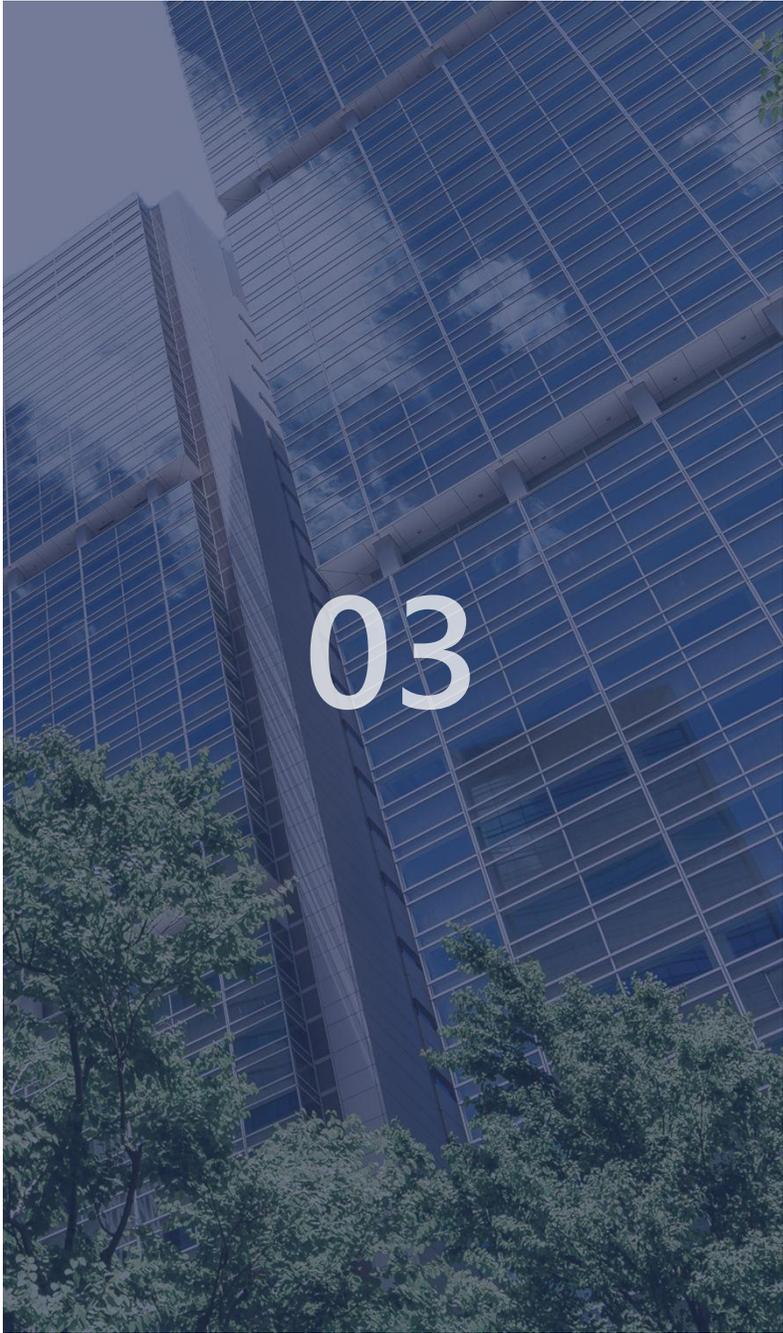
近畿圏の新築マンション平均坪単価は上昇傾向となっており、2024年は直近10年で初めて300万円/坪を超えた。平均専有面積は2017年以降、概ね60㎡台を推移している。

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



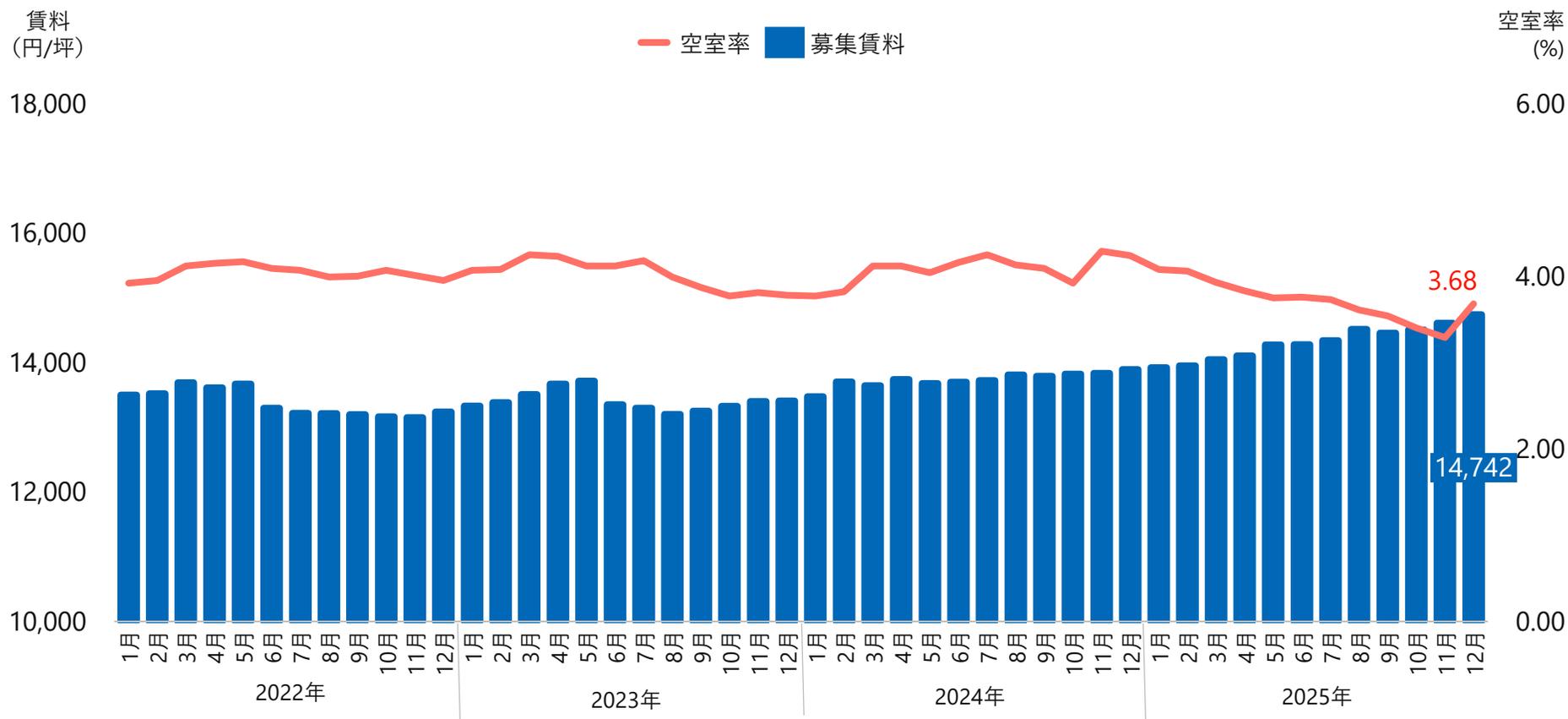
03

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いたが、直近では物件が竣工した影響もあり3.68%と上昇した。募集賃料については引き続き緩やかな上昇傾向にあり、直近では14,742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



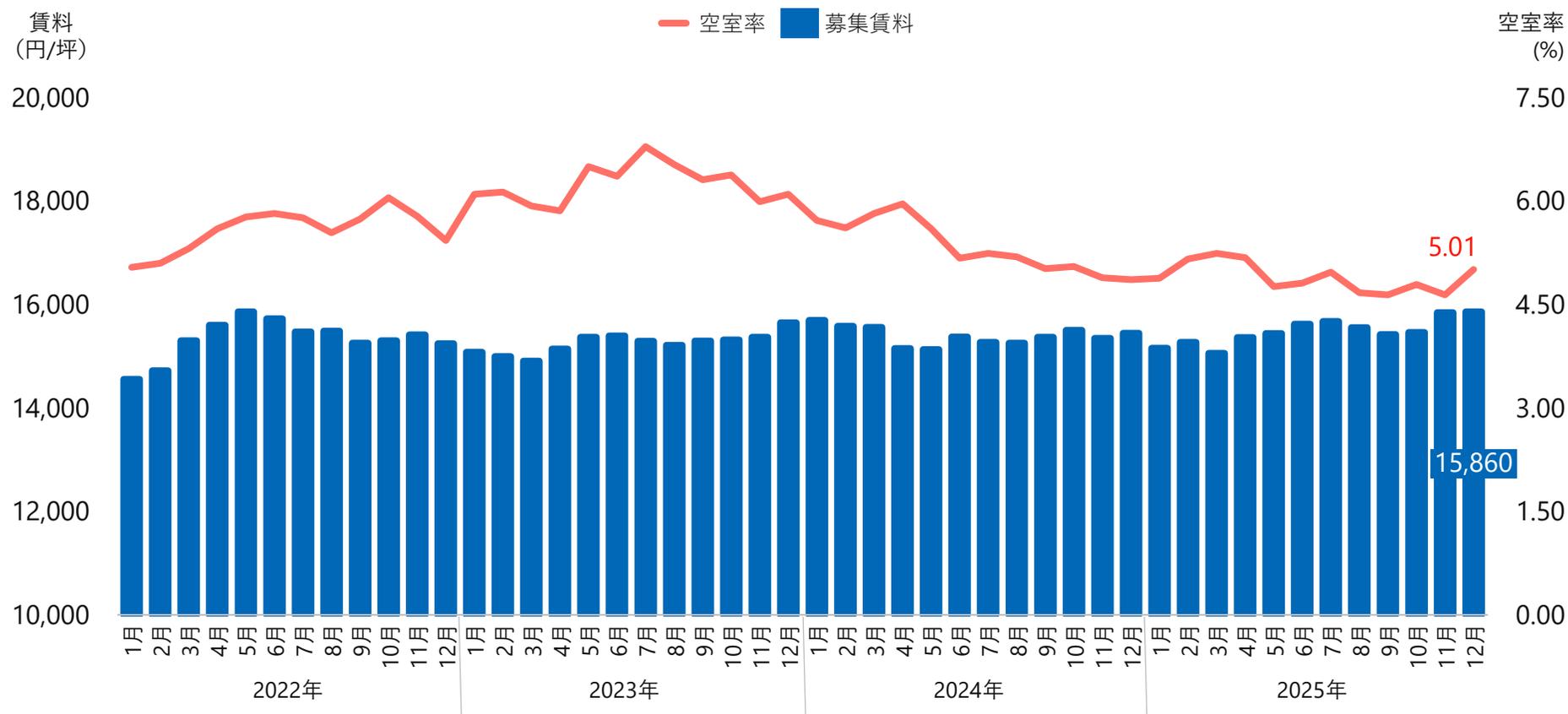
※主要3区：大阪市北区、中央区、西区

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：2026年1月13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であったが、直近では5.01%と上昇した。募集賃料は変動はあるものの概ね横ばい傾向となっており、2025年11月からは15,000円/坪後半を推移している。

京都市／オフィス空室率・募集賃料推移

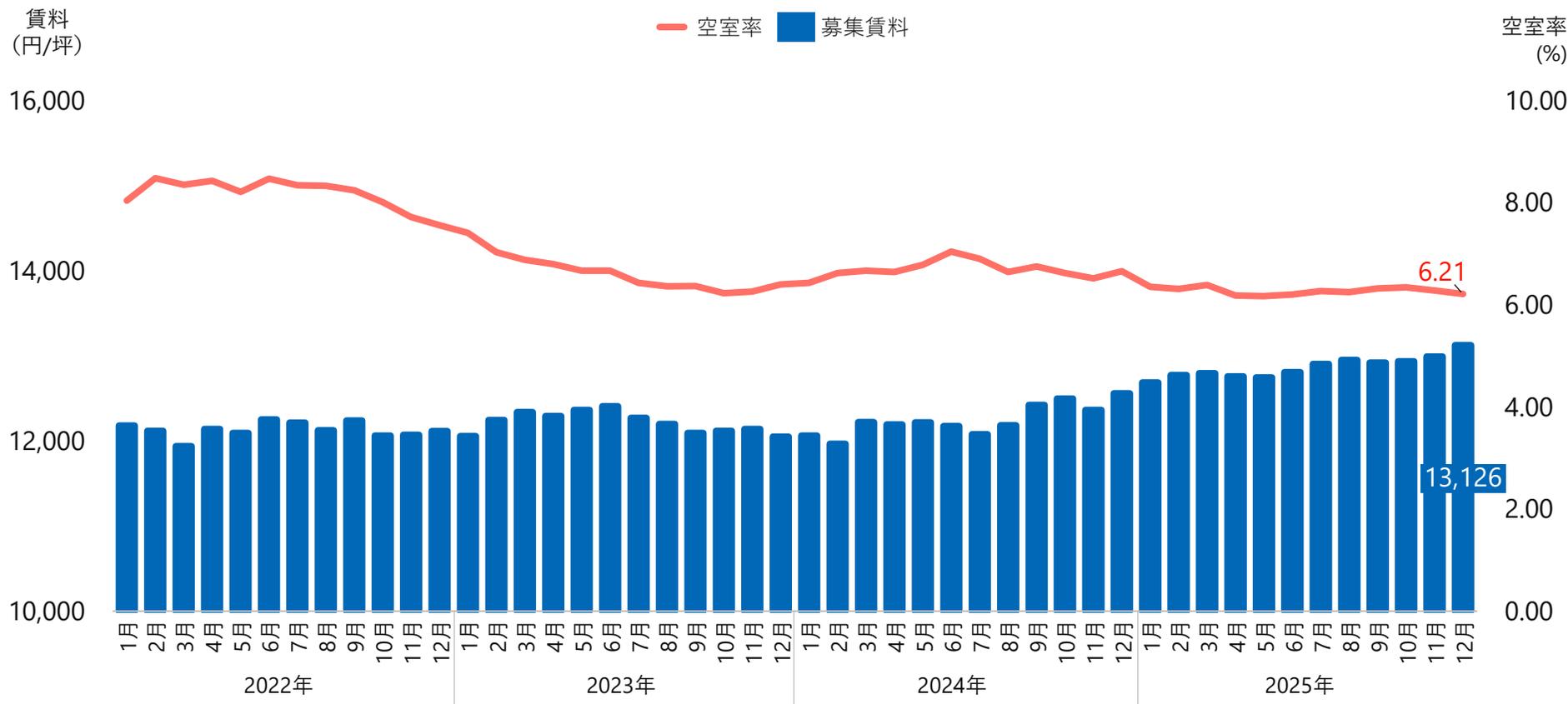


出所：三幸エステート「相場データ：大阪エリアのレポート・データ」を基に当社作成
公表日：2026年1月13日

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12月には13,000円/坪台となった。

神戸市／オフィス空室率・募集賃料推移

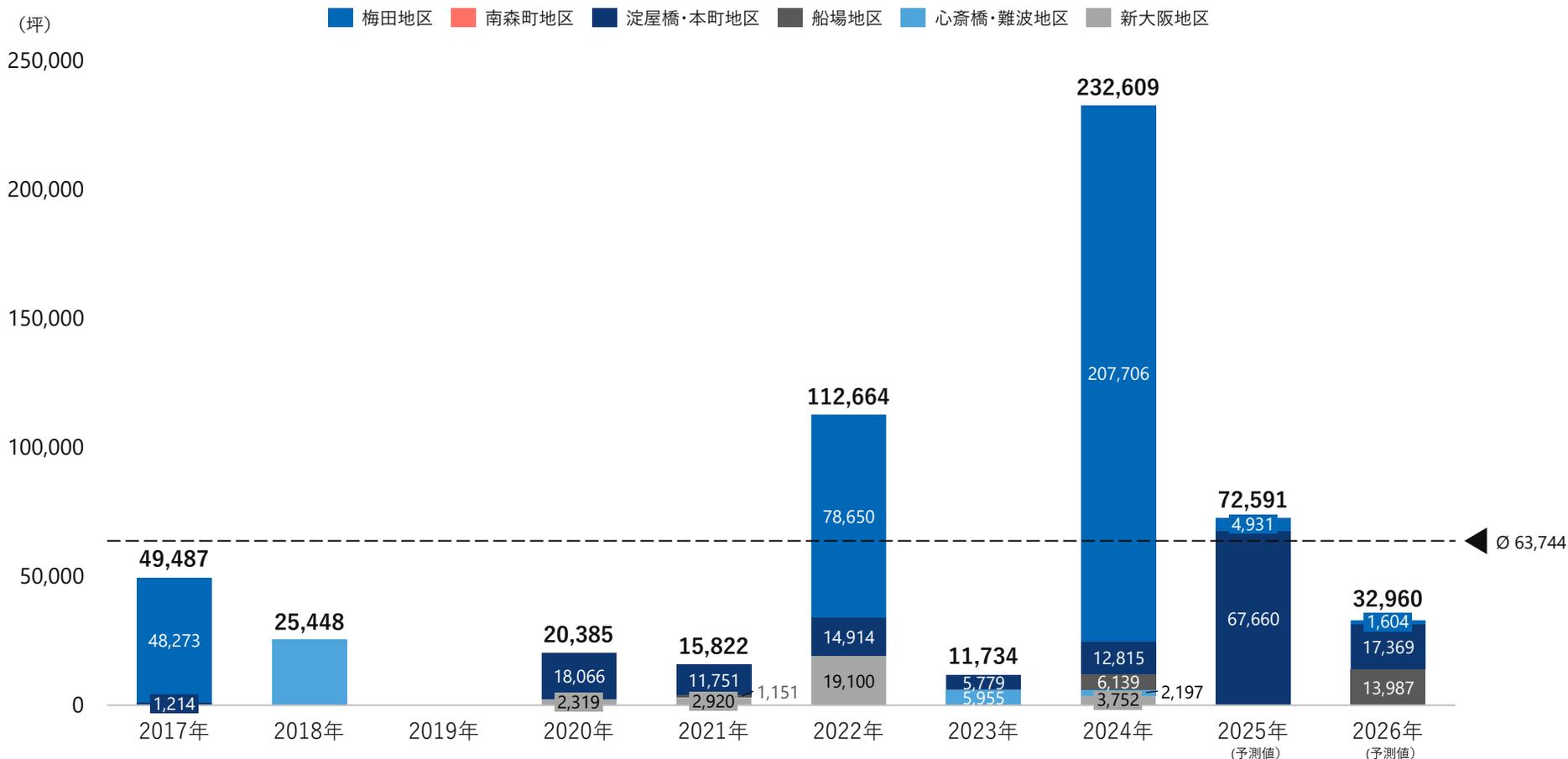


出所：三幸エステート「相場データ：大阪エリアのレポート・データ」を基に当社作成
公表日：2026年1月13日

オフィス新規供給量

2025年は淀屋橋・本町エリアを中心にまとまった新規供給があり、2017年以降の平均を上回る供給量となった。2026年の新規供給量は限定的となる見込みであり、今後さらに空室率が低下することが予想される。

大阪ビジネス区（主要6区）／大型オフィス新規供給量

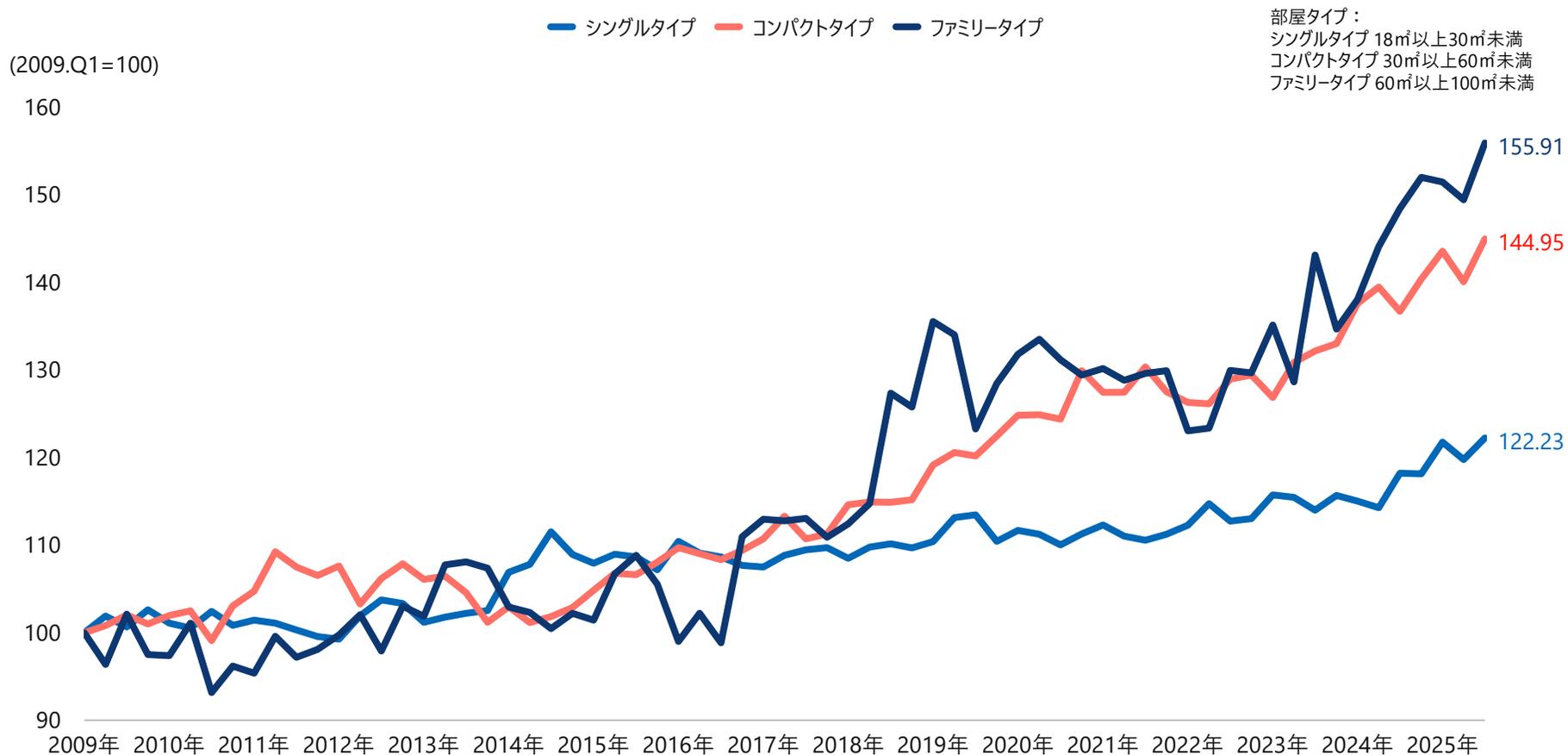


出所：三鬼商事「OFFICE REPORT」 2025年9月時点を基に当社作成
対象：延床面積1000坪以降の主要貸事務所ビル

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Q3において全てのタイプで上昇し、2009年以降の最高値となった。

マンション賃料インデックス／大阪市

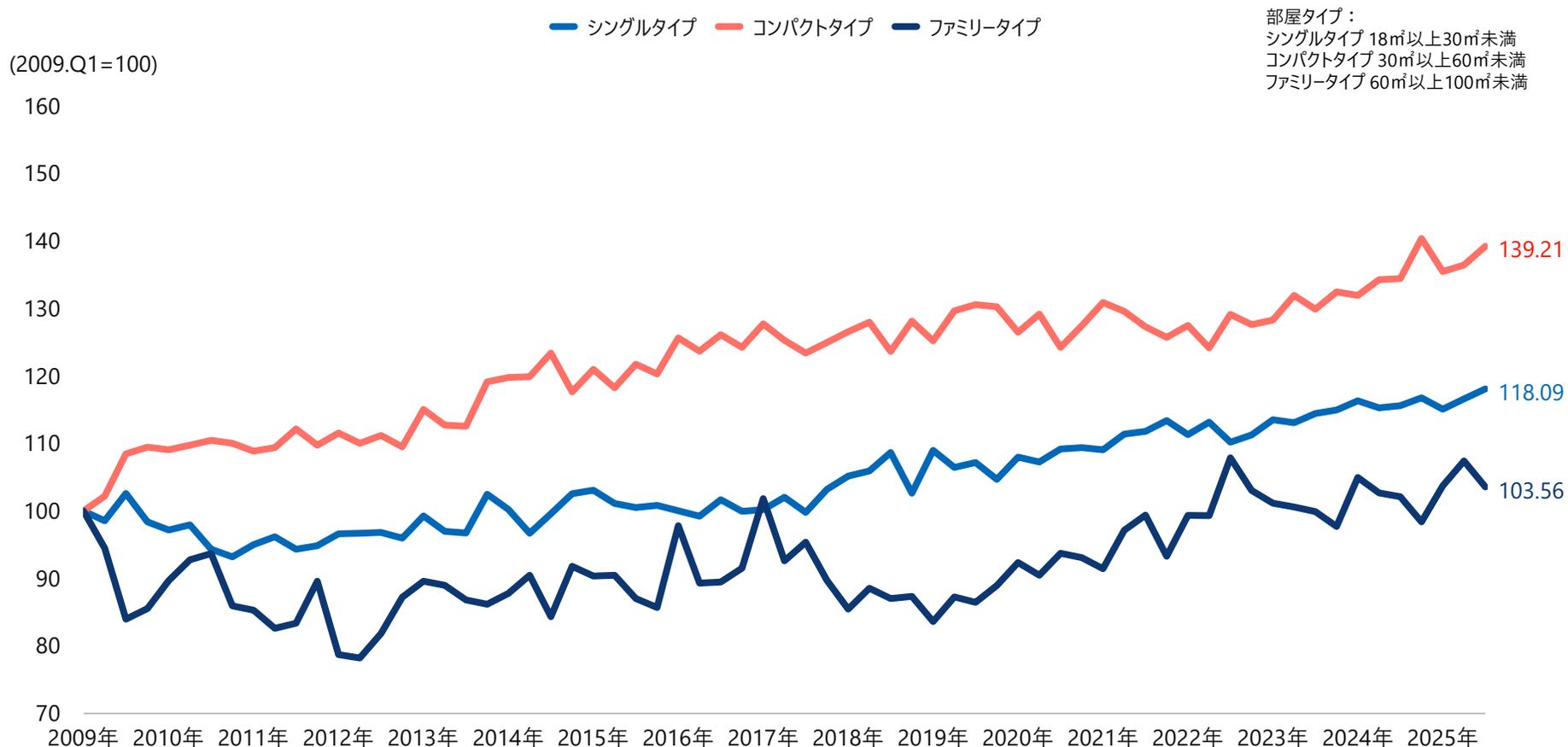


出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
 公表日：2025年12月22日

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。「シングルタイプ」については他タイプに比べ変動が少なく緩やかに上昇し、2009年以降の最高値となった。

マンション賃料インデックス／京都市

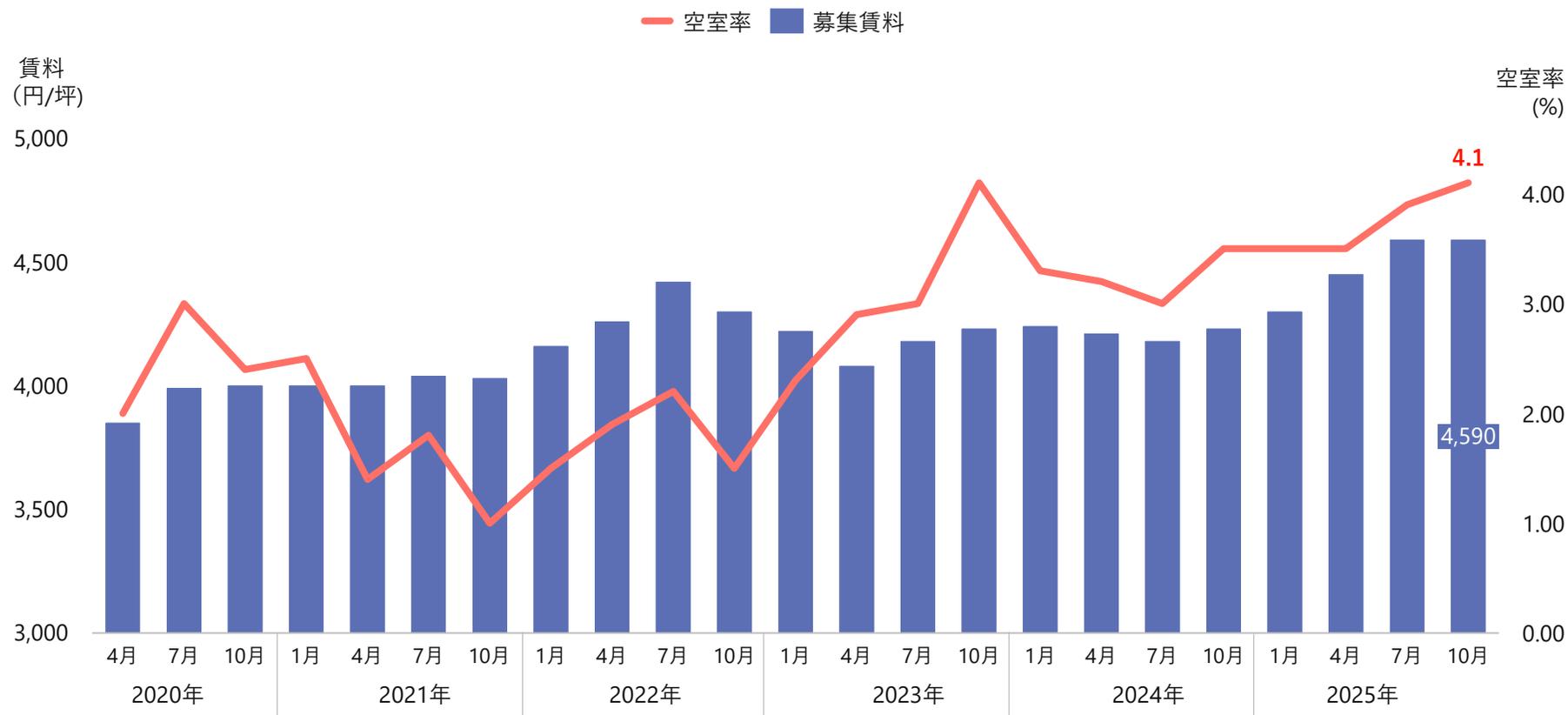


出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
 公表日：2025年12月22日

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10月時点では4.1%となった。募集賃料についても2024年夏頃より上昇傾向となっており、直近では4,500円/坪台を推移している。

関西圏/物流施設空室率・募集賃料推移



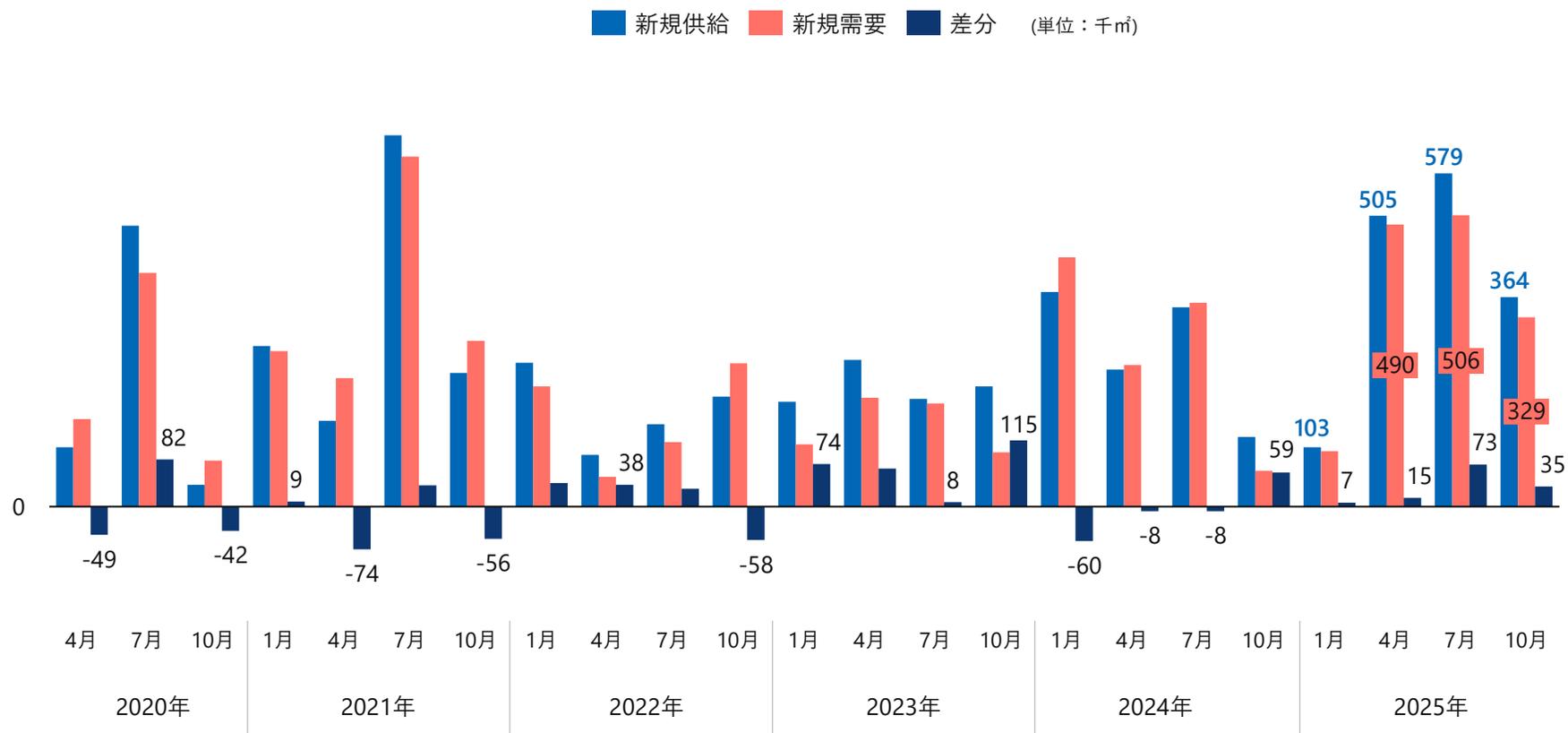
※関西圏：大阪府・京都府・兵庫県

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11月28日

物流施設需給バランス

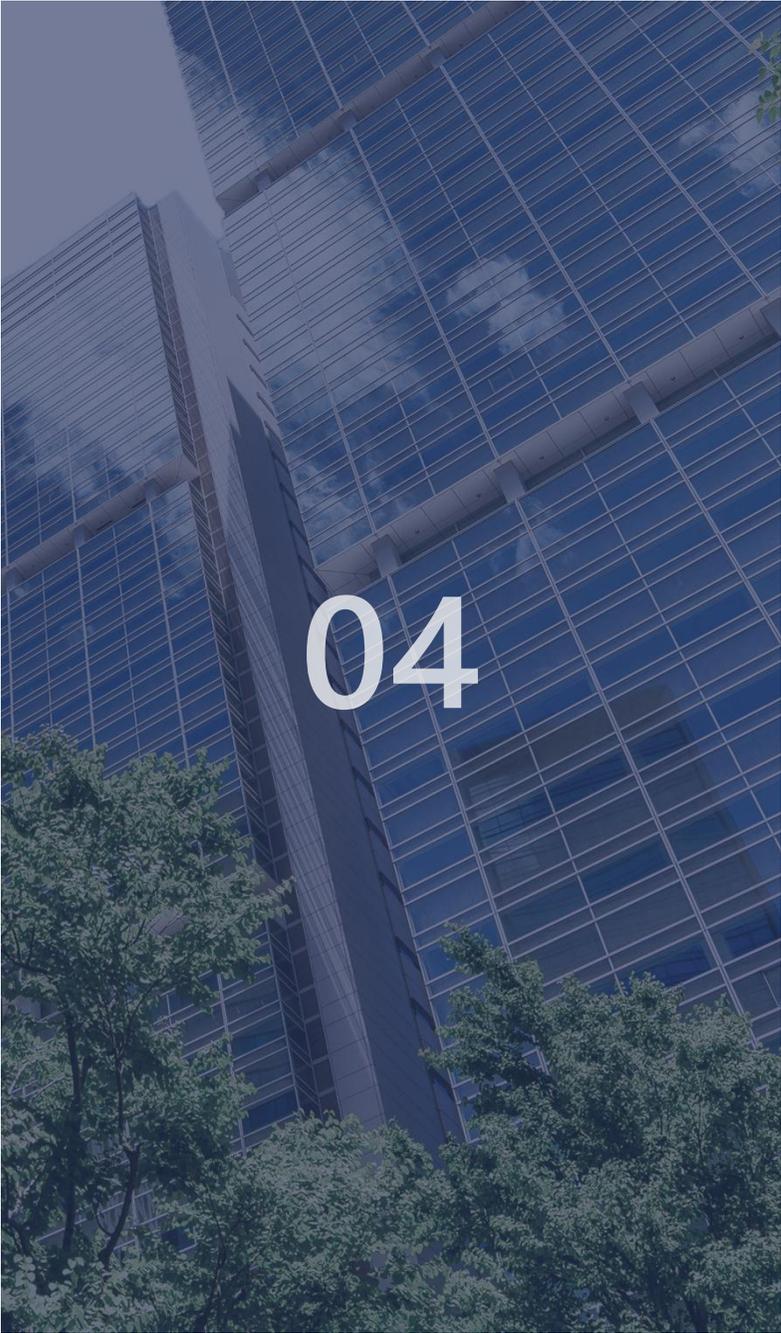
2025年における新規供給量は150万㎡を超えており、2008年以降で最大の供給量となった。一方で需要も堅調で需給バランスは比較的安定して推移している。

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11月28日



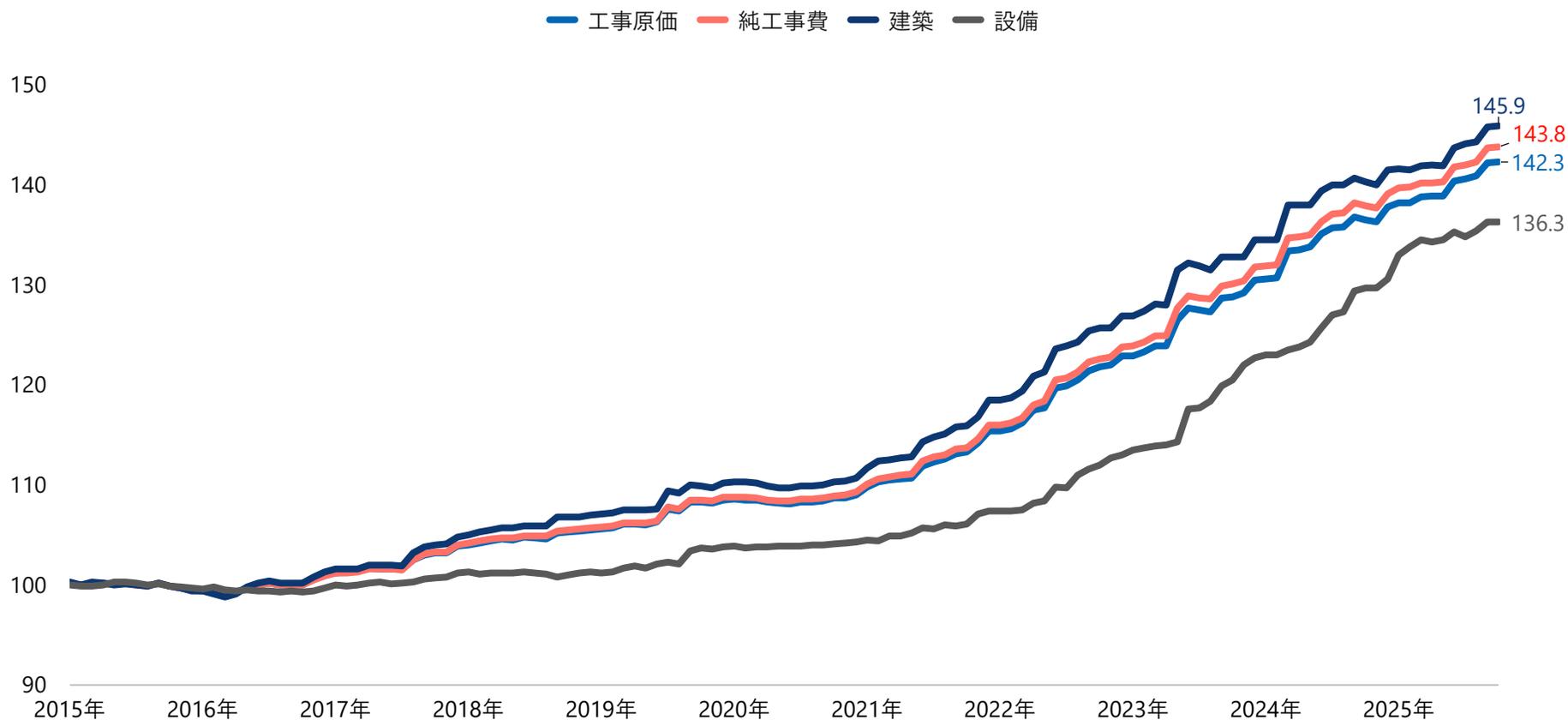
04

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。直近では全ての項目が概ね横ばいに推移している。

大阪市／建築費指数



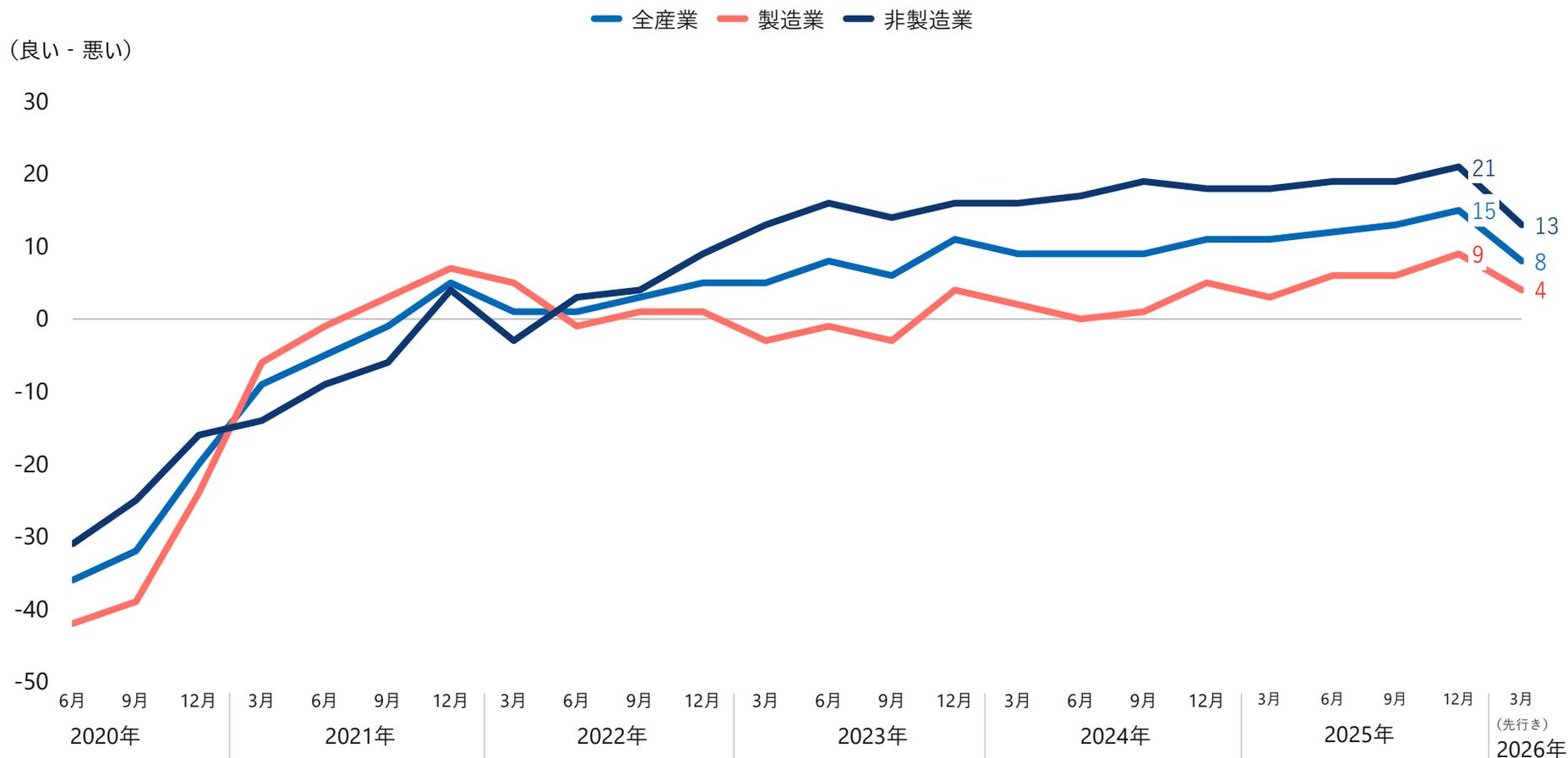
(※) 2015年平均を100とした場合の大阪市における鉄筋コンクリート造集合住宅の建築費指数

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：2026年1月13日

業況指数 (DI値) 推移

近畿地区の業況指数(DI値)については2023年以降は概ね横ばいに推移しているものの、2026年3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)



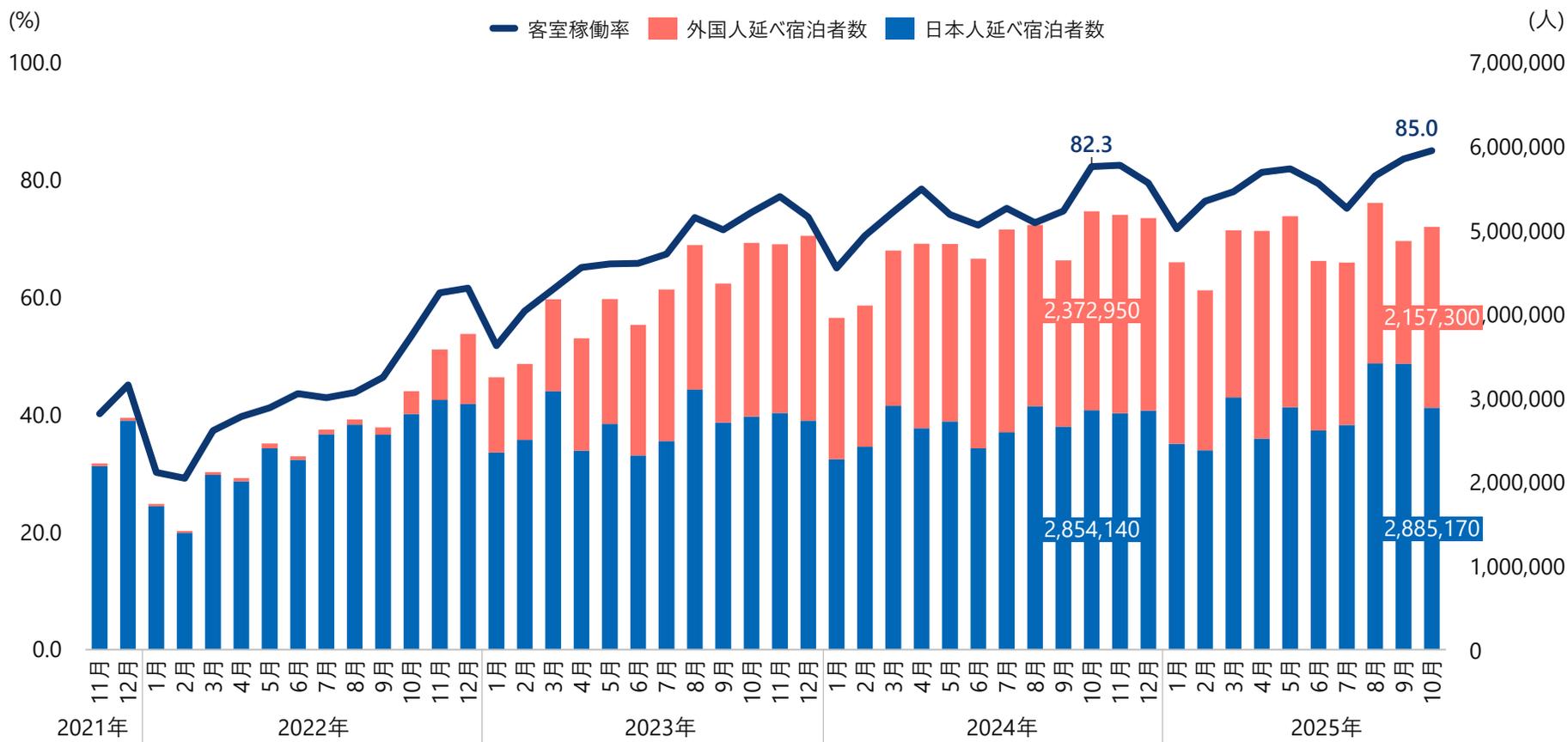
※近畿地区：大阪府・京都府・兵庫県・滋賀県・奈良県・和歌山県

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12月15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直近では2021年11月以降の最高値となった。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。昨年と比較し、日本人の宿泊者数が増加しており、割合も上昇している。

大阪府／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

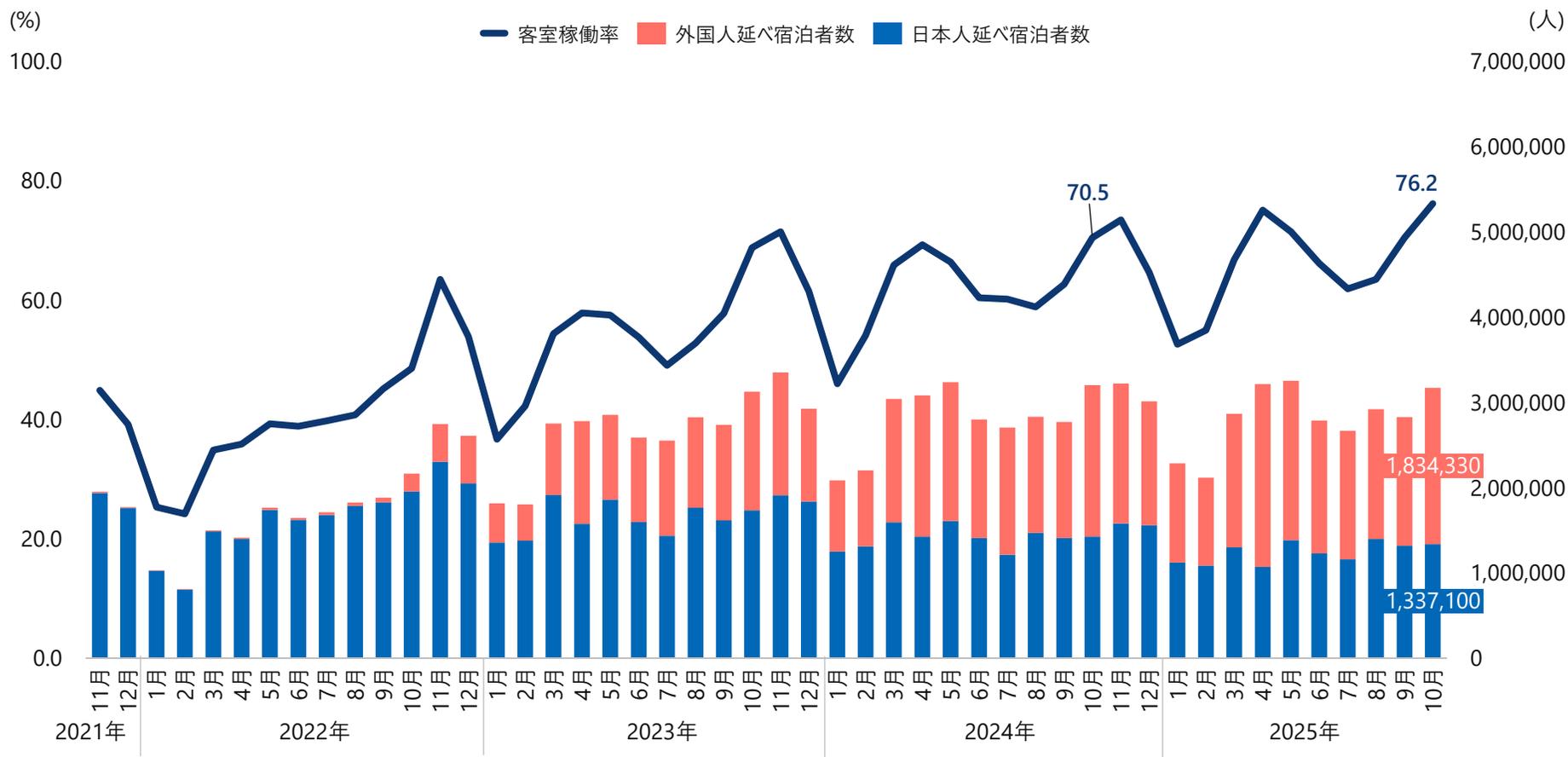


出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2025年12月25日

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直近では2021年11月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58%となっており、引き続き全体の過半数を占めた。

京都府／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

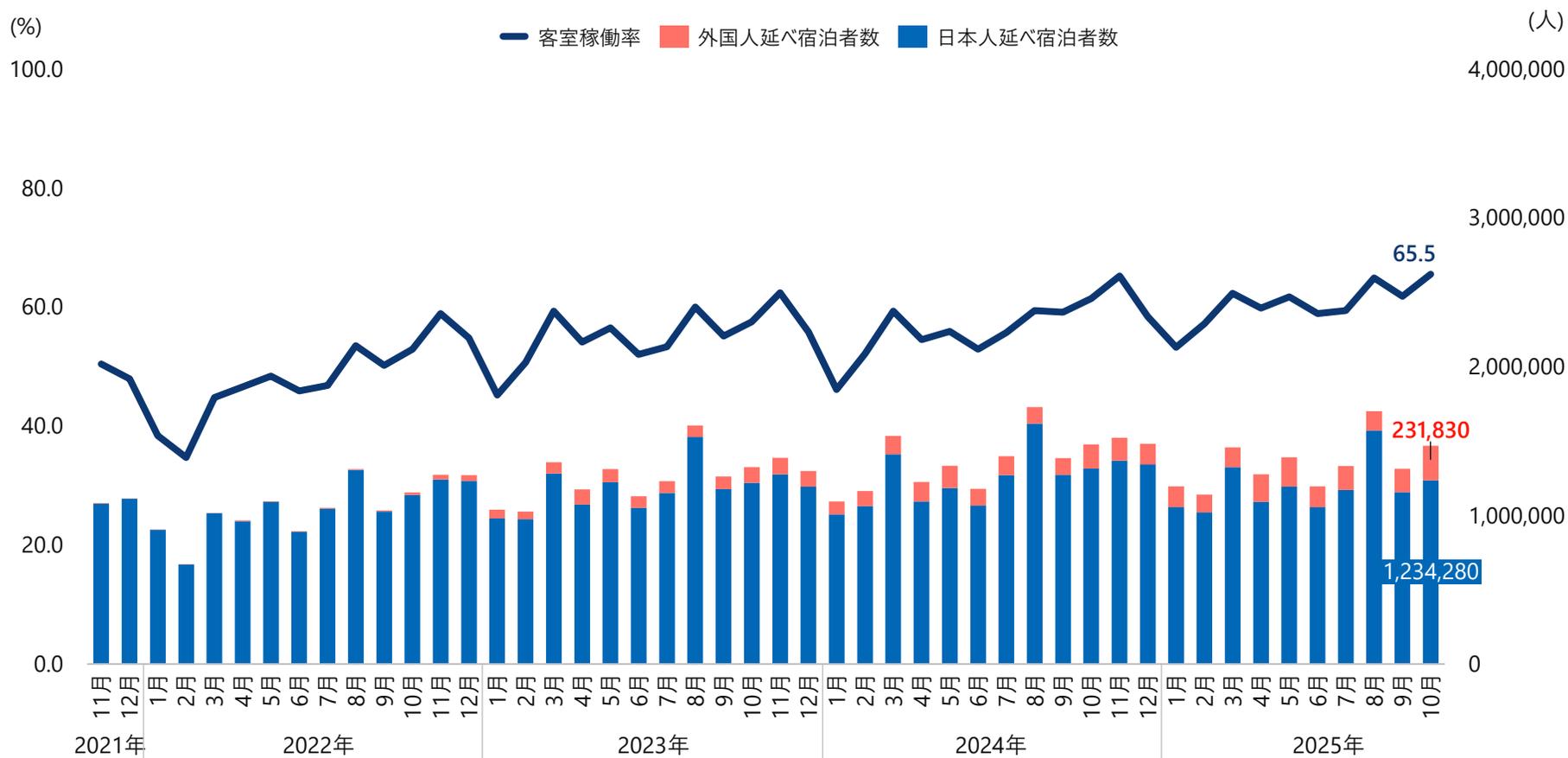


出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2025年12月25日

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緩やかな上昇傾向に推移しており、直近で65.5%であった。宿泊者数は日本人宿泊者が大半を占めているが、10月の外国人延べ宿泊者数は2019年1月以降の最高人数となった。

兵庫県／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

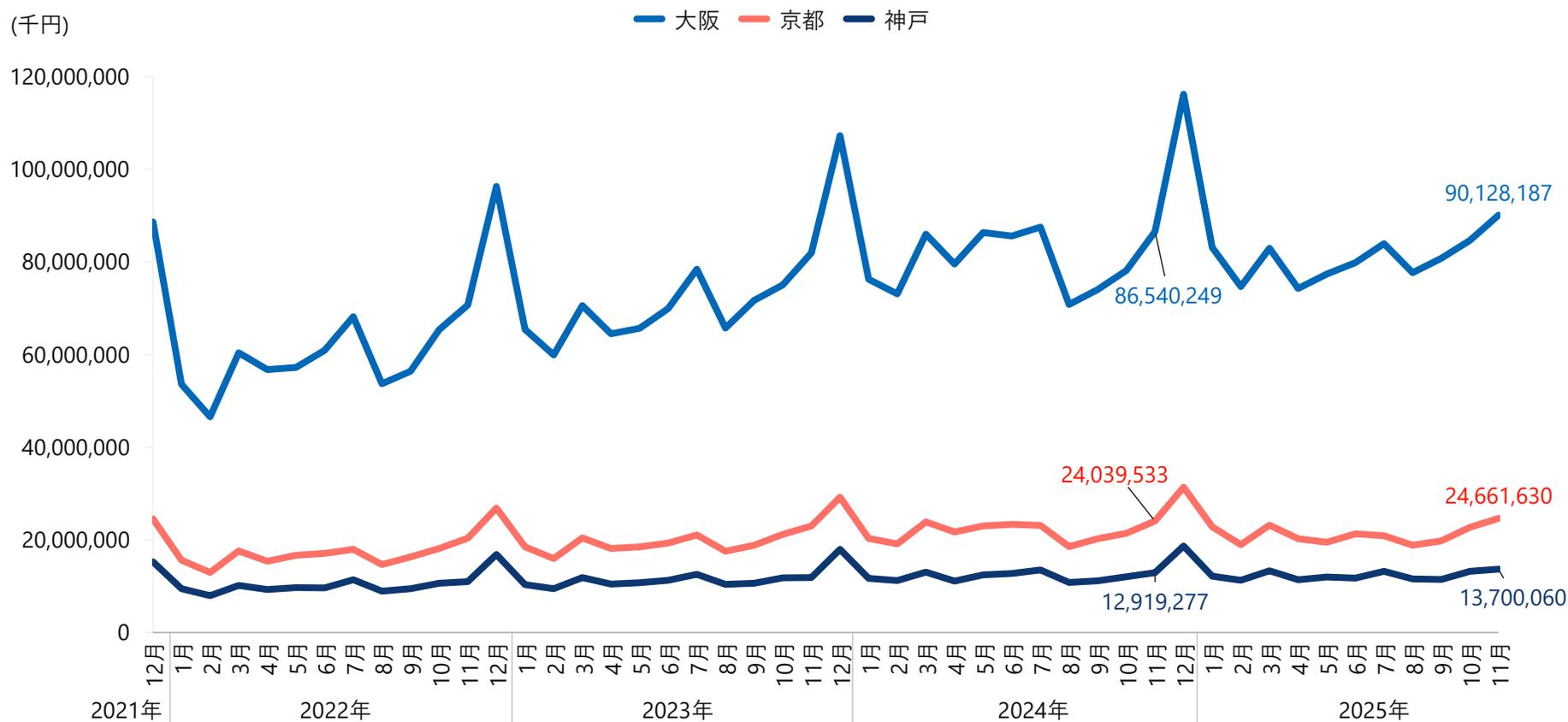


出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2025年12月25日

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。京都市も緩やかな上昇傾向、神戸市については横ばいに推移しているが、直近では各都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

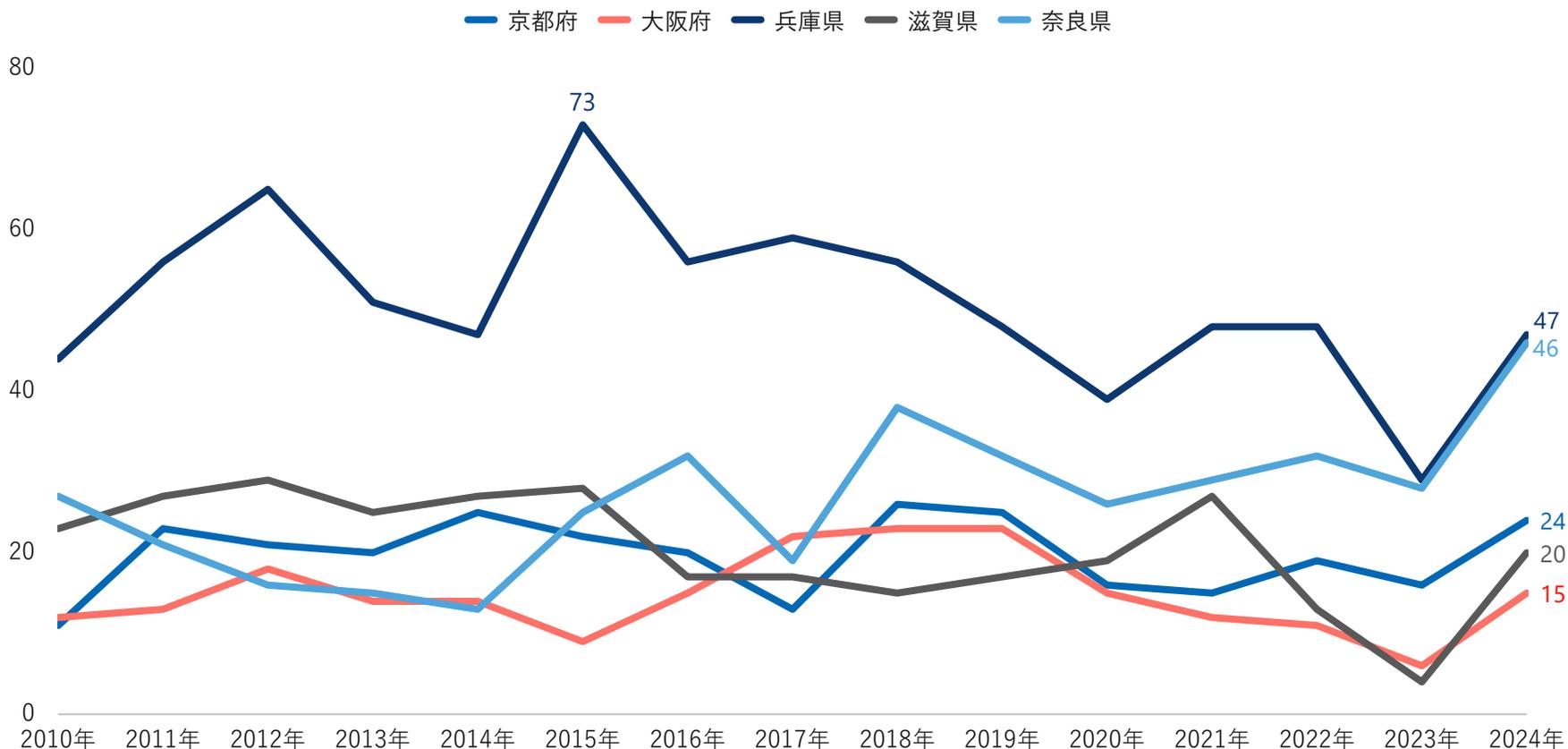


出所：日本百貨店協会「百貨店売上高」を基に当社作成
公表日：2025年12月25日

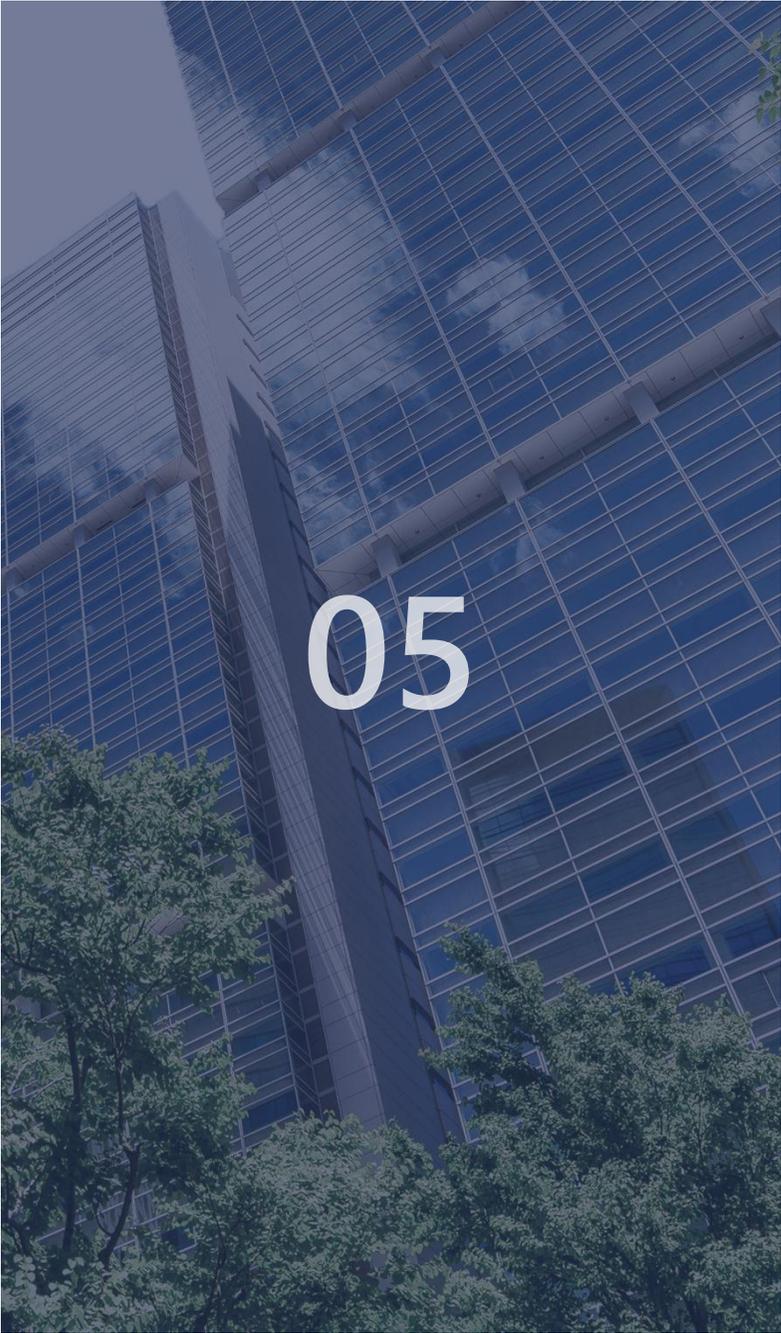
工場立地動向

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

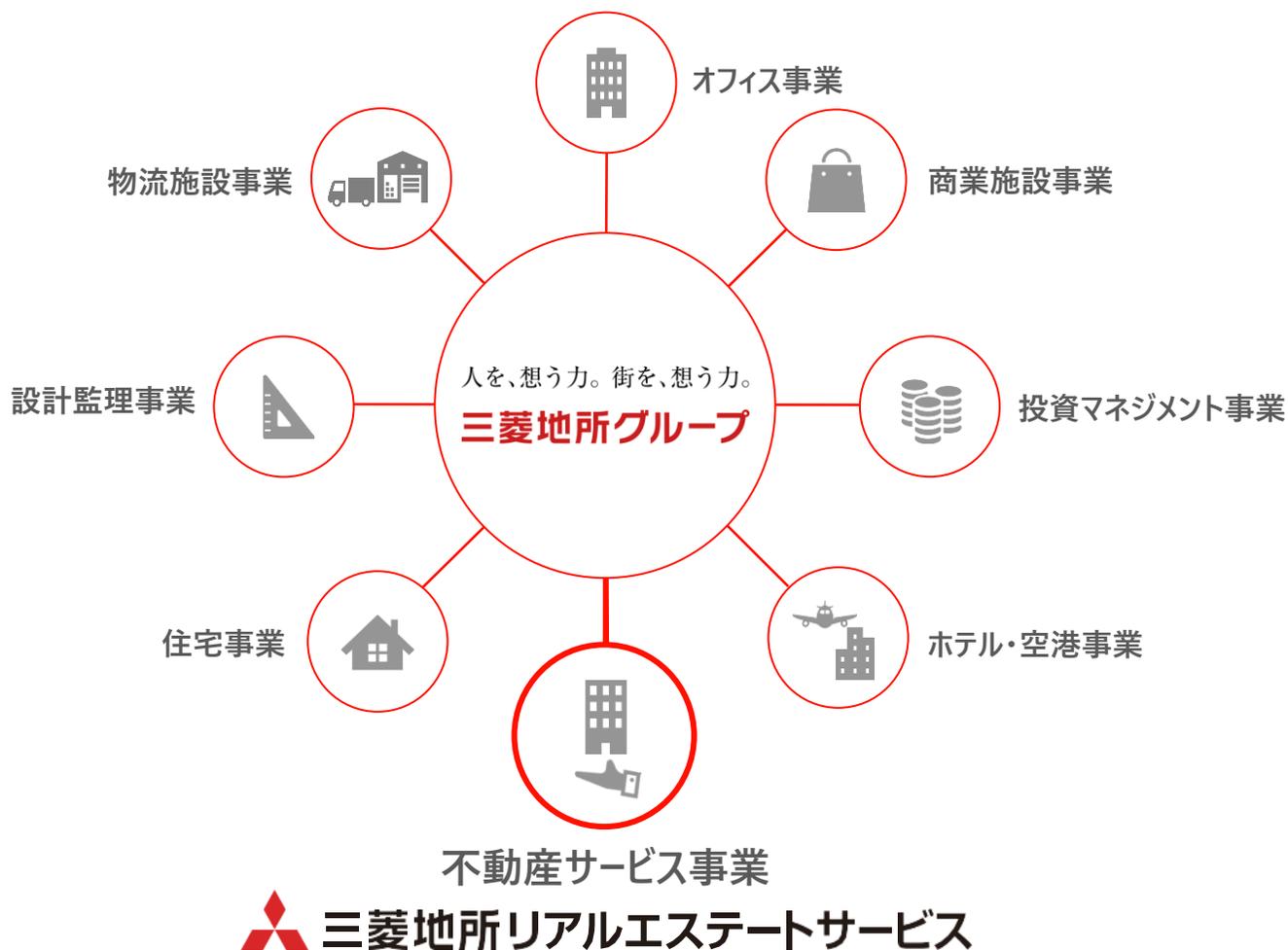


05

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。



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



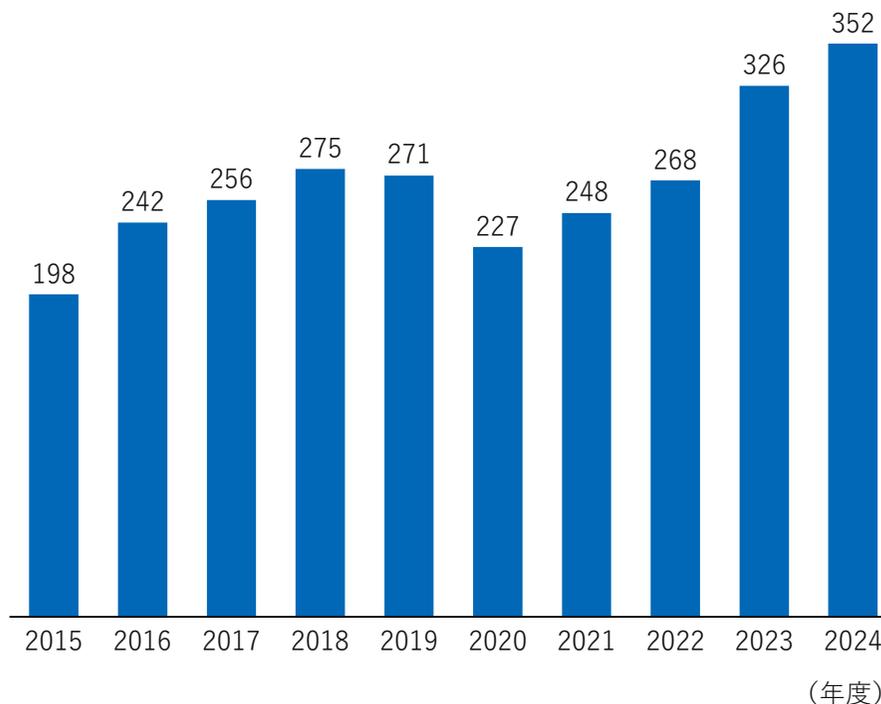
年間取扱数 …… **82,820**件

- 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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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、発行前月の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ステート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

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

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

 **三菱地所リアルエステートサービス**