

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

「エリアマーケットレポート／関西」2026年5月号を公開
～公示地価は、大阪・京都・神戸市の全用途で上昇傾向。
大阪市の建築費指数は上昇傾向が継続、特に住宅（木造）の上昇が顕著～

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長：清水秀一）は、関西圏の不動産マーケットとマクロ経済指標を網羅した「エリアマーケットレポート／関西」の最新版（2026年5月発行）を公開いたしました。

本レポートは、四半期ごとに関西エリアの市況を包括的にレポートするもので、投資家や事業者の皆様の戦略的な意思決定を支援することを目的としています。

2026年5月レポートの主なトピックや本レポートから抜粋した、各マーケットの主要な状況は以下の通りです。

1. 不動産売買マーケット

公示価格の動向：コロナ禍で一時的に下落したものの、大阪市・京都市・神戸市の全用途で上昇傾向となっている。中でも大阪市は商業地、京都市は商業地と工業地、神戸市は工業地の上昇が目立つ。

新築マンション：近畿圏の平均坪単価は上昇傾向となっており、2024年に続き、2025年も300万円/坪を超え、更に上昇した。平均専有面積は2017年以降、60㎡台を横ばいに推移している。

2. 不動産賃貸マーケット

オフィス市況：大阪市主要3区および神戸市のオフィス空室率は2026年に入り、低下傾向にある。（大阪市2026年3月末時点：3.34%）一方、募集賃料は大阪市主要3区および神戸市が上昇傾向にあり、神戸市では2026年2月に13,347円/坪と2022年4月以降で最高値となった。

マンション市況：賃料指数は大阪市および京都市共に全タイプ（シングル・コンパクト・ファミリー）で上昇しており、高水準で推移している。

3. マクロ経済指標

建築費指数：大阪市の建築費指数（工事原価）は、2021年から上昇傾向が継続している。特に住宅（木造）の上昇が顕著であり、2025年12月時点では他アセットの伸びを大きく上回っている。

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。

【レポートのダウンロードはこちら】

<https://www.mecyes.co.jp/pdf/files/area-market-report-kansai-202605.pdf>

<本件に関するお問い合わせ先>

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室 近藤・田中

TEL：03-3510-3110

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

※参考資料

【「エリアマーケットレポート／関西」概要】

発行サイクル：年4回（2月、5月、8月、11月）

主な掲載内容：不動産売買（公示価格、取引件数、投資期待利回り、新築マンションの坪単価等）

不動産賃貸（オフィスの空室率・募集賃料、マンション賃料指数）

マクロ経済（建築費動向、業況指数 DI、宿泊施設稼働率、工場立地動向等）

【レポート内容・抜粋】

■市場サマリ

<p>不動産売買マーケット</p>	<ul style="list-style-type: none">● 大阪市、京都市、神戸市の公示地価は全ての用途において上昇傾向にある。大阪市、京都市は商業地の変動率が最も高く、神戸市は工業地の変動率が最も高かった。● 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年に続き、2025年も300万円/坪を超えた。平均専有面積は2017年以降、60㎡台を概ね横ばいに推移している。
<p>不動産賃貸マーケット</p>	<ul style="list-style-type: none">● 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、京都市は下落傾向にある。● 大阪市、京都市のマンション賃料インデックスは、直近では低下した部屋タイプもあったものの「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」の全タイプにおいて上昇傾向が見られる。
<p>マクロ経済指標</p>	<ul style="list-style-type: none">● 大阪市における建築費指数（工事原価）は2021年から上昇率が高くなっている。特に住宅(W)の高騰は顕著であり、2025年12月時点では他アセットの伸びを大きく上回っている。● 大阪府、京都府、兵庫県の宿泊施設客室稼働率は、直近では60%前後となった。延べ宿泊者数については、大阪府、京都府は外国人が40%程度を占める一方、兵庫県は10%程度にとどまっており、延べ宿泊者数の内訳に差異が見られた。

■不動産売買マーケット

- ・公示価格推移（大阪市・京都市・神戸市）
- ・地価分布図（大阪市・京都市・神戸市）
- ・不動産取引件数推移（京阪神圏）
- ・期待利回り推移（大阪市・京都市・神戸市のオフィス・レジデンス・商業施設・ホテル）
- ・売買トピック（大阪府・兵庫県）
- ・新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移（近畿圏）

■不動産賃貸マーケット

- ・オフィス空室率推移（大阪市主要3区・京都市・神戸市）
- ・オフィス募集賃料推移（大阪市主要3区・京都市・神戸市）
- ・オフィス新規供給量（大阪主要6区）
- ・マンション賃料指数（大阪市・京都市）

■マクロ経済指標

- ・建築費動向（大阪市）
- ・業況指数（DI値）推移（近畿地区）
- ・宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数（大阪府・京都府・兵庫県）
- ・工場立地動向（近畿地方）

以上

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**