

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 8 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 8 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 8 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：大阪市、京都市、神戸市の公示価はすべ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。

新築マンション：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 m²台を概ね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：関西 3 都市（大阪市、京都市、神戸市）のオフィス空室率はいずれも低下傾向となっている。募集賃料については動きが分かれており、大阪市と神戸市が上昇基調を維持しているのに対し、京都市では下落傾向が続いている。

マンション市況：大阪市、京都市のマンション賃料指数は、時期的な変動はあるものの総じて上昇傾向にあり、直近では大阪市で「シングルタイプ」が、京都市では「シングルタイプ」と「コンパクトタイプ」がそれぞれ上昇している。

3. マクロ経済指標

建築費指数：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（木造）の高騰が顕著であるものの、直近では集合住宅（鉄筋コンクリート造）の上昇率が目立っている。

宿泊施設客室稼働率等：2026 年 4 月の客室稼働率は、京都府（76.5%）と大阪府（75.1%）で 7 割を超えた一方、兵庫県は 65.4%となっている。大阪府と京都府では外国人宿泊者数が日本人を上回って高い稼働率を牽引しているのに対し、兵庫県では外国人比較が約 15%にとどまるなど、地域ごとにインバウンド依存度の違いが見られる。

【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-202608.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、地価分布図、取引件数、期待利回り、新築マンション平均坪単価等）

不動産賃貸（オフィスの空室率・募集賃料・新規供給量、マンション賃料指数）

マクロ経済（建築費動向、業況指数 DI、宿泊施設客室稼働率、工場立地動向等）

【レポート内容・抜粋】

■市場サマリ

不動産売買マーケット	● 大阪市、京都市、神戸市の公示地価はすべ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㎡台で概ね横ばいに推移している。
不動産賃貸マーケット	● 関西3都市（大阪市、京都市、神戸市）のオフィス空室率はいずれも低下傾向となっている。募集賃料については動きが分かれており、大阪市と神戸市が上昇基調を維持しているのに対し、京都市では下落傾向が続いている。 ● 大阪市、京都市のマンション賃料指数は、時期的な変動はあるものの総じて上昇傾向にあり、直近では大阪府で「シングルタイプ」が、京都市では「シングルタイプ」と「コンパクトタイプ」がそれぞれ上昇している。
マクロ経済指標	● 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）の高騰が顕著であるものの、直近では集合住宅（RC）の上昇率が目立っている。 ● 2026年4月の客室稼働率は、京都府（76.5%）と大阪府（75.1%）で7割を超えた一方、兵庫県は65.4%となっている。大阪府と京都府では外国人宿泊者数が日本人を上回って高い稼働率を牽引しているのに対し、兵庫県では外国人比率が約15%にとどまるなど、地域ごとにインバウンド依存度の違いが見られる。

■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、京都府）
- ・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**