

三菱地所リアルエステートサービス エリアマーケットレポート／関西**関西圏の不動産市況の全体像を捉える「エリアマーケットレポート／関西 2026年2月号」を本日発行しました。****～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、物流施設の新規供給量は2008年以降で最大を記録～**

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に関する情報を集約し、マクロ経済指標を含む市況の全体像を捉えた「エリアマーケットレポート／関西 2026年2月号」を発行いたしましたので、お知らせします。

※参考資料

【レポート抜粋】

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。

■市場サマリ

■不動産売買マーケット

- ・公示価格推移
- ・地価分布図
- ・不動産取引件数推移
- ・期待利回り推移
- ・売買トピック
- ・新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移

■不動産賃貸マーケット

- ・オフィス空室率・募集賃料推移
- ・オフィス新規供給量
- ・マンション賃料指数
- ・物流施設空室率・募集賃料推移
- ・物流施設需給バランス

■マクロ経済指標

- ・建築費動向
- ・業況指数（DI 値）推移
- ・宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数
- ・百貨店販売額推移
- ・工場立地動向

※下記より調査レポートをダウンロードいただくと詳細な内容をご確認いただけます。

<https://www.mecyes.co.jp/pdf/files/area-market-report-kansai-2026-02.pdf>

※その他当社調査レポートは下記からご確認ください。

<https://www.mecyes.co.jp/report>

＜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 武田・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