

近畿圏の新築・中古マンション市場における坪単価&戸数規模の四半期調査レポート

新築マンション坪単価 第1四半期は前期比-12.5%の319.2万円

中古平均坪単価は+3.8%の162.5万円、全ての築年帯でプラスとなるのは2期連続

【新築・中古マンション坪単価】

2026年の第1四半期(1月~3月)における近畿圏での新築マンション坪単価は、前期比-12.5%の319.2万円と大幅下落したが、2024年以降は300万円台での推移が続いている。大阪府(前期比-17.6%)と兵庫県(同-10.1%)の平均坪単価が大幅に下落したことに加え、事例シェアもそれぞれ縮小したことが影響し圏域平均が弱含む結果となった。なお、大手デベロッパーの供給シェアは18.0%→12.7%と縮小に転じ、大きく水準を下げている。

中古マンションの平均坪単価は+3.8%の162.5万円で9期連続のプラスとなった。全築年帯でプラスとなるのは2期連続である。各築年帯の変動率を見ると、「築5年以内」が+1.7%→+5.4%と拡大しており、全築年帯で最も高い上昇率を示している。

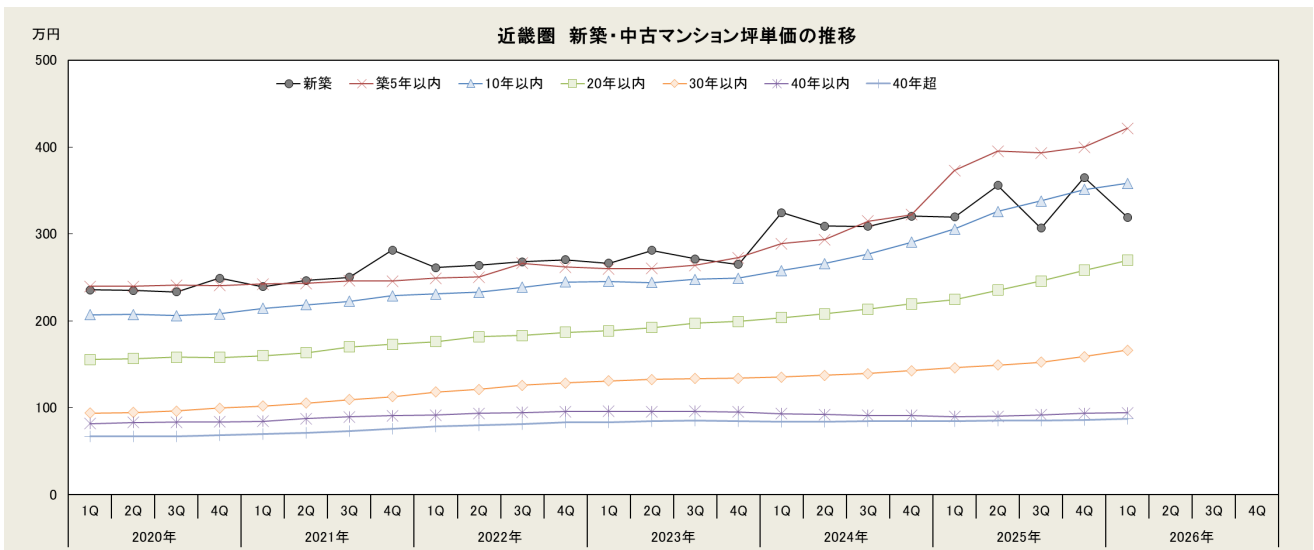
近畿圏 新築・中古マンション坪単価

単位:万円

四半期	新築マンション	中古マンション							
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超		
2020年	1Q	235.7	239.6	207.1	155.6	93.9	82.0	67.3	114.0
	2Q	235.1	239.8	207.3	156.8	94.5	83.3	67.4	114.7
	3Q	233.2	241.1	206.0	158.3	96.3	83.7	67.6	116.8
	4Q	249.1	240.8	208.0	157.9	99.8	84.0	68.4	117.8
2021年	1Q	239.4	242.6	214.6	160.2	102.2	84.7	70.0	119.9
	2Q	246.4	243.2	218.6	163.3	105.6	87.7	71.4	121.9
	3Q	250.4	246.1	222.5	169.9	109.4	89.6	73.0	124.1
	4Q	281.6	245.9	229.0	173.0	112.9	91.0	75.9	126.9
2022年	1Q	261.4	249.3	231.0	176.3	118.2	91.5	78.5	128.7
	2Q	264.1	250.5	233.0	181.9	121.2	93.7	79.7	130.4
	3Q	268.2	266.5	238.9	183.4	126.0	94.5	81.6	133.1
	4Q	270.3	262.0	244.8	187.0	128.7	95.6	83.3	135.1
2023年	1Q	266.3	260.1	245.5	188.7	131.0	95.9	83.7	135.2
	2Q	281.3	260.5	244.0	192.4	132.8	95.7	84.7	135.4
	3Q	271.4	264.1	247.8	197.5	133.7	96.1	85.4	136.2
	4Q	264.9	272.9	249.3	199.5	134.2	95.3	84.5	135.3
2024年	1Q	324.7	288.9	258.0	203.7	135.6	93.3	84.0	135.9
	2Q	309.2	293.6	266.2	208.3	137.5	92.2	84.2	136.0
	3Q	309.0	314.8	276.8	213.5	139.6	91.4	84.9	137.8
	4Q	320.7	322.2	290.7	219.6	142.7	91.5	84.8	140.7
2025年	1Q	319.7	373.2	305.7	224.8	146.1	90.1	84.5	144.8
	2Q	356.0	395.5	325.8	235.6	149.1	90.5	85.2	148.2
	3Q	306.9	393.4	338.2	245.9	152.5	92.0	85.5	151.7
	4Q	365.0	400.2	351.1	258.4	159.1	93.7	86.1	156.6
2026年	1Q	319.2	421.7	358.3	269.9	166.5	94.3	87.4	162.5
	2Q								
	3Q								
	4Q								

※近畿圏:大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

※2026年第1四半期のレポートから築年帯区分の「30年超」を「40年以内」と「40年超」に細分化

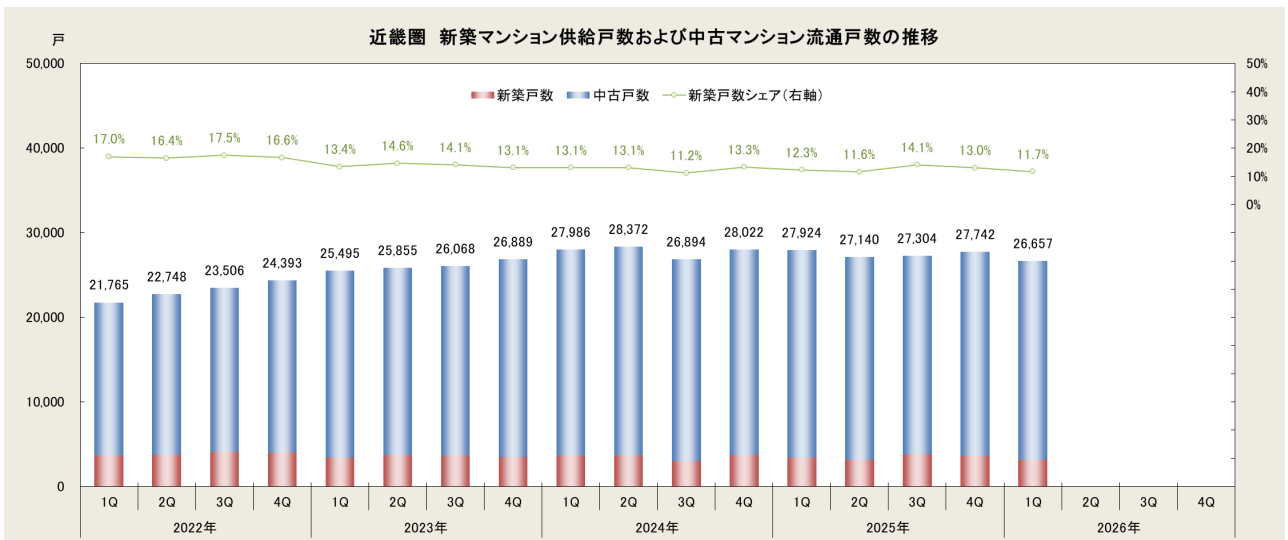


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2026年の第1四半期(1月~3月)における近畿圏でのマンション市場総戸数(=新築供給戸数と中古流通戸数の合計)は前年同期比-4.5%の26,657戸と、2期連続のマイナスを示し、2万7千戸を割り込んだ。

内訳を見ると、新築供給戸数は-8.9%の3,116戸と2期連続のマイナスを示した。3千戸台は維持したものの、コロナ禍以降の同時期で最も低い水準だった2025年の第1四半期(3,422戸)を1割近くも下回っている。近畿圏においても建築コストの高騰を背景に、都市中心部でアッパー層の実需・投資ニーズの受け皿になりやすい物件に絞り込んだ開発が進められており、大阪府・京都府・兵庫県においては新築供給の減少傾向が見られる。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは13.0%→11.7%と2期連続で縮小した。

中古流通戸数は-3.9%の23,541戸で4期連続のマイナスとなった。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築5年以内」の1,236戸、最も大きいのは「築40年超」の7,950戸であった。流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」と「築40年以内」が連続プラスとなった一方で、それ以外の築年帯ではマイナスを示すなど、異なった動きが見られる(首都圏でも「築5年以内」はプラスで共通)。



近畿圏 新築マンション供給戸数および中古マンション流通戸数

単位: 戸

四半期	新築マンション	中古マンション						マンション市場における戸数シェア(%)								
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超	新築	築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超		
2022年	1Q	3,706	1,039	1,367	3,139	4,168	3,678	4,668	18,059	17.0	4.8	6.3	14.4	19.2	16.9	21.4
	2Q	3,727	1,101	1,363	3,250	4,354	3,854	5,099	19,021	16.4	4.8	6.0	14.3	19.1	16.9	22.5
	3Q	4,124	1,100	1,365	3,235	4,490	3,979	5,213	19,382	17.5	4.7	5.8	13.8	19.1	16.9	22.2
	4Q	4,046	1,107	1,457	3,416	4,779	4,139	5,449	20,347	16.6	4.5	6.0	14.0	19.6	17.0	22.3
2023年	1Q	3,423	1,097	1,600	3,597	5,348	4,359	6,071	22,072	13.4	4.3	6.3	14.1	21.0	17.1	23.8
	2Q	3,782	1,066	1,540	3,510	5,431	4,328	6,198	22,073	14.6	4.1	6.0	13.6	21.0	16.7	24.0
	3Q	3,679	1,031	1,534	3,459	5,599	4,366	6,400	22,389	14.1	4.0	5.9	13.3	21.5	16.7	24.5
	4Q	3,519	1,023	1,509	3,470	5,981	4,517	6,870	23,370	13.1	3.8	5.6	12.9	22.2	16.8	25.6
2024年	1Q	3,656	993	1,543	3,576	6,187	4,723	7,308	24,330	13.1	3.5	5.5	12.8	22.1	16.9	26.1
	2Q	3,704	1,035	1,482	3,428	6,141	4,962	7,620	24,668	13.1	3.6	5.2	12.1	21.6	17.5	26.9
	3Q	3,008	1,008	1,401	3,188	5,896	4,820	7,573	23,886	11.2	3.7	5.2	11.9	21.9	17.9	28.2
	4Q	3,725	1,073	1,402	3,252	5,937	4,855	7,778	24,297	13.3	3.8	5.0	11.6	21.2	17.3	27.8
2025年	1Q	3,422	1,095	1,457	3,216	5,872	4,838	8,024	24,502	12.3	3.9	5.2	11.5	21.0	17.3	28.8
	2Q	3,161	1,114	1,385	2,975	5,638	4,870	7,997	23,979	11.6	4.1	5.1	11.0	20.8	17.9	29.5
	3Q	3,839	1,151	1,362	2,902	5,333	4,842	7,875	23,465	14.1	4.2	5.0	10.6	19.5	17.7	28.9
	4Q	3,613	1,262	1,405	2,874	5,463	4,960	8,165	24,129	13.0	4.5	5.1	10.4	19.7	17.9	29.4
2026年	1Q	3,116	1,236	1,451	2,839	5,187	4,878	7,950	23,541	11.7	4.6	5.4	10.7	19.5	18.3	29.8
	2Q															
	3Q															
	4Q															

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

※2026年第1四半期のレポートから、築年帯区分の「30年超」を「40年以内」と「40年超」に細分化。

中古マンション流通戸数については集計方法を改定。同期・同一住戸での重複事例を除外して算出。