

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2四半期は前期比+7.1%の342.0万円**中古平均坪単価は+2.6%の166.8万円、「築5年以内」は+5.4%→+1.8%と大きく鈍化**

【新築・中古マンション坪単価】

2026 年の第 2 四半期(4 月～6 月)における近畿圏での新築マンション坪単価は、前期比+7.1%の342.0万円と2期ぶりに上昇するなど、依然として高水準での推移が続いている。大阪府・兵庫県・京都府といった主要エリアが強含む中、大阪市中心部や京都市中心部では坪1千万円以上の高額住戸の販売も確認されている。また、大手デベロッパーの供給シェアが12.7%→16.7%と2ヵ月ぶりに拡大したことも価格上昇に寄与したものとみられる。

中古マンションの平均坪単価は+2.6%の166.8万円と10期連続のプラスとなった。全ての築年帯でプラスとなるのは3期連続。各築年帯を見ると、「築5年以内」は+5.4%→+1.8%と他の築年帯に比べて上昇率の縮小度合いが大きかった。

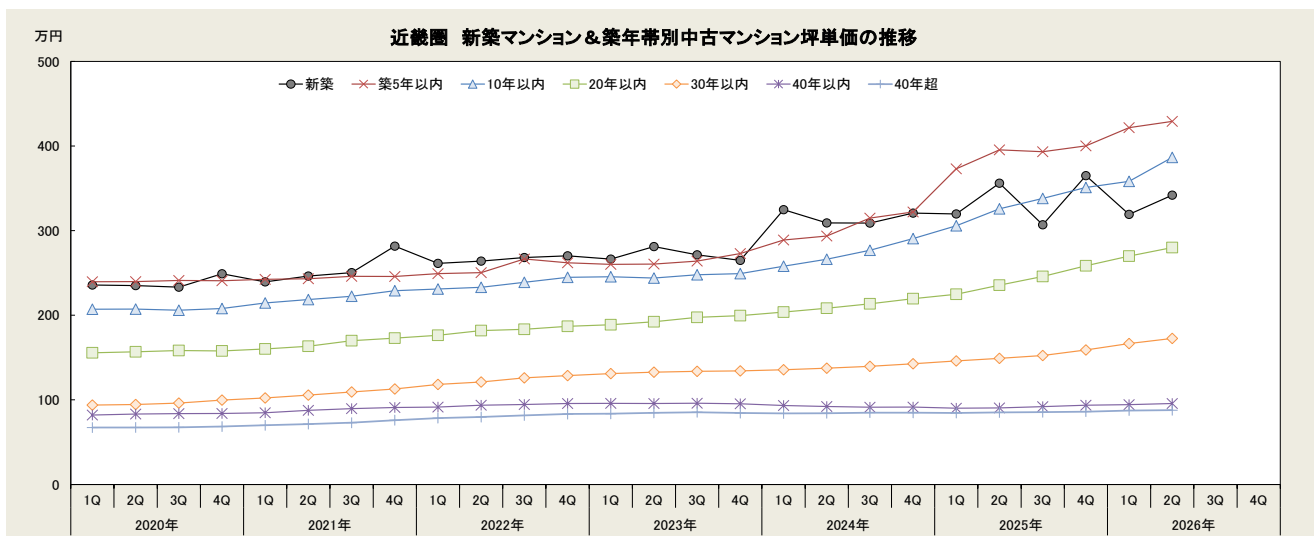
近畿圏 新築マンション&築年帯別中古マンション坪単価

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	342.0	429.2	386.6	280.0	172.6	95.7	87.8	166.8
	3Q								
	4Q								

※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県



本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます

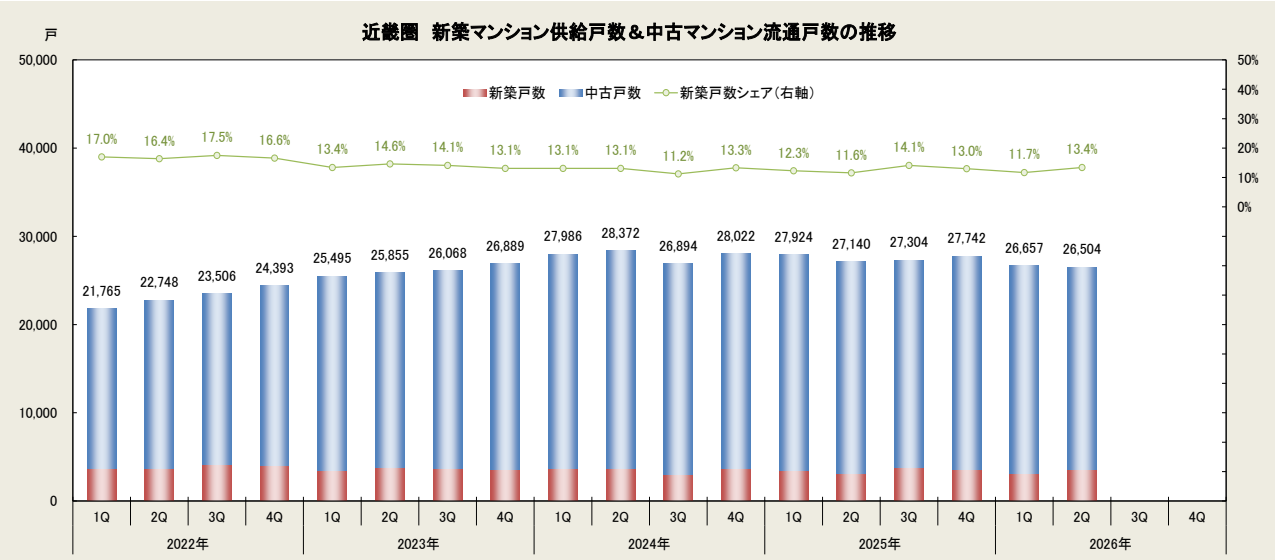
※2026 年第 1 四半期のレポートから中古マンション流通戸数の集計方法を改定しています(過去分データも更新)

【新築供給戸数および中古流通戸数】

2026 年の第 2 四半期(4 月～6 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－2.3%の 26,504 戸と、3 期連続でマイナスを示している。

内訳を見ると、新築供給戸数は＋12.7%の 3,563 戸と 3 期ぶりにプラスを示した。2024 年以降、四半期ベースでは 3 千戸台の前半まで数を減らす時期も散見されるが、それらを除けば概ね 3 千戸台の半ば～後半の戸数規模を維持している。圏域全体での供給戸数が低調に推移する中、主に大阪市・神戸市・京都市で比較的資金力に余裕がある購入層向けに物件を開発する動きは続いているが、最近では大阪市内へのアクセスが良い北摂・京阪エリアにおいても駅前再開発に伴って一次取得者向けの物件が供給されるケースが見られる。

中古流通戸数は－4.3%の 22,941 戸で 5 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 1,195 戸、最も大きいのは「築 40 年超」の 7,815 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 5 年以内」で 7 期連続、「築 40 年以内」で 4 期連続のプラスとなった。全体的に流通戸数が減少する中、「築 5 年以内」に限っては増加し続けており、水面下では価格高騰＆供給過多によって反響自体も鈍くなりつつある。



近畿圏 新築マンション供給戸数&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	7,885	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	3,563	1,195	1,430	2,747	4,822	4,932	7,815	22,941	13.4	4.5	5.4	10.4	18.2	18.6	29.5
	3Q															
	4Q															

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

※2026 年 第 1 四半期のレポートから中古マンション流通戸数の集計方法を改定しています(過去分データも更新)