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3四半期は前期比＋10.8%の378.9万円

中古平均坪単価は＋2.5%の170.9万円、築浅含む「築5年以内」のみ4期ぶりの下落

【新築・中古マンション坪単価】

2026年の第3四半期（7月～9月）における近畿圏での新築マンション坪単価は、前期比＋10.8%の378.9万円と2期連続で上昇し、直近の最高値をやや上回った。大阪市中心部に位置する大規模タワー物件の高層階から1千万円以上のプレミアム住戸が増えたこともあり、大阪府の価格水準も342.5万円→412.7万円に押し上がっている。また、大手デベロッパーの供給シェアが16.7%→19.1%と引き続き拡大したことも一因に挙げられる。

中古マンションの平均坪単価は＋2.5%の170.9万円で11期連続のプラスとなった。築浅を含む「築5年以内」のみ4期ぶりに下落するなど、現水準にて上値が重くなっている。それ以外の築年帯に関してはプラスでの推移が続いている。

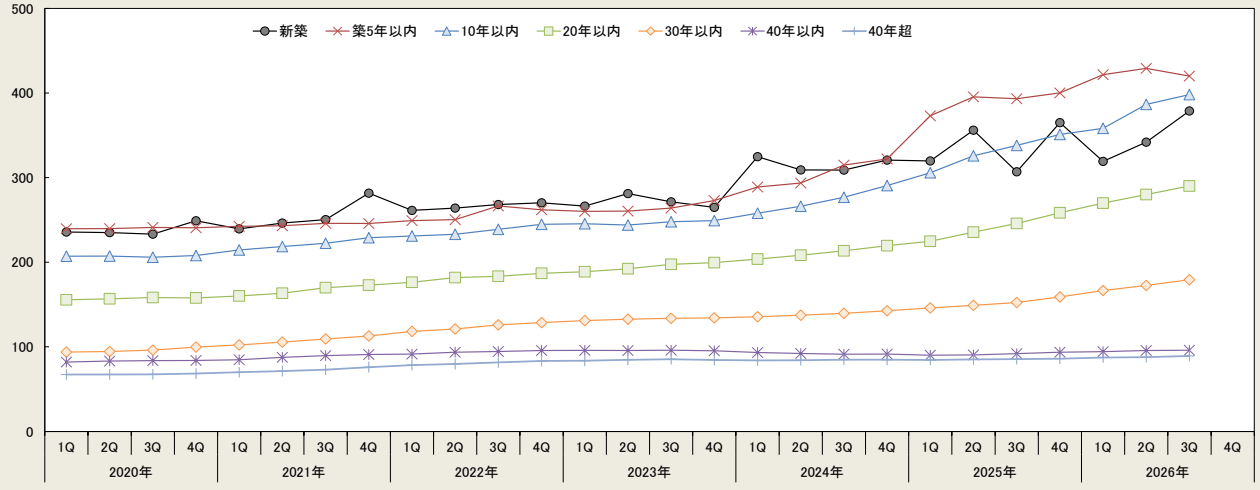
近畿圏　新築マンション＆築年帯別中古マンション坪単価　　単位：万円

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	378.9	420.1	398.1	290.1	179.3	96.0	89.3	170.9
	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

近畿圏　新築マンション＆築年帯別中古マンション坪単価の推移



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

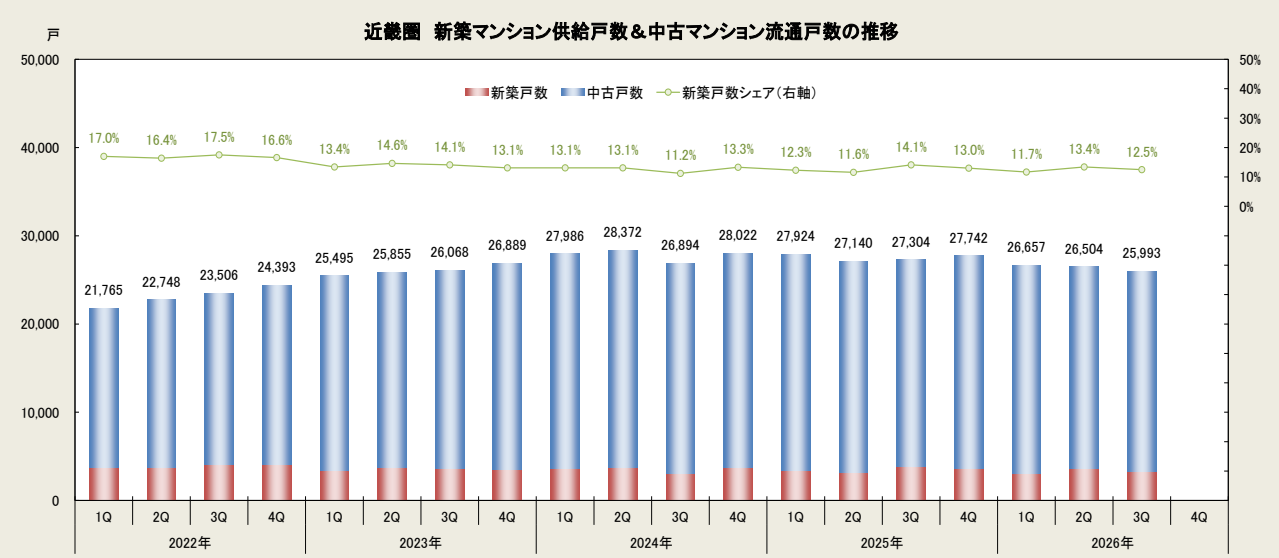
※2026年第1四半期のレポートから中古マンション流通戸数の集計方法を改定しています（過去分データも更新）

【新築供給戸数および中古流通戸数】

2026 年の第 3 四半期（7 月～9 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－4.8%の 25,993 戸と、4 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－15.3%の 3,252 戸と 2 期ぶりにマイナスを示した。四半期ベースでは引き続き 3 千戸台を堅持しているものの、本格的に復調する動きは見られない。価格高騰が一段と進み建築コストの上昇などを背景に今後も先高感がさらに増してくる状況下においては受け皿となり得る購入層は益々限られてくる。また、最近にかけては金利上昇を受けて新築マンション開発自体の事業化や採算の確保なども厳しくなってきていることから、四半期ベースで 3 千戸を下回るケースも十分想定される。

中古流通戸数は－3.1%の 22,741 戸で 6 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 1,272 戸、最も大きいのは「築 40 年超」の 7,795 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 5 年以内」で 8 期連続、「築 40 年以内」で 5 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、その動きは次いで築年数が浅めの「築 10 年以内」にも波及し始めている。



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	7,875	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	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	3,252	1,272	1,433	2,712	4,594	4,935	7,795	22,741	12.5	4.9	5.5	10.4	17.7	19.0	30.0
	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）