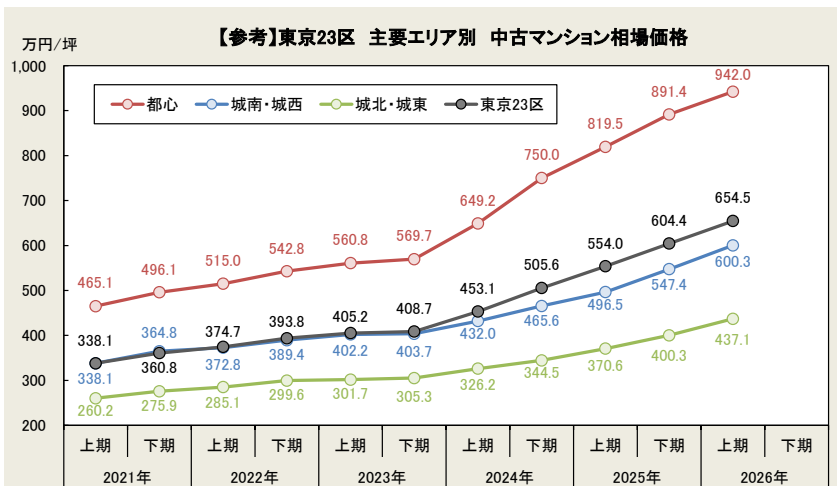
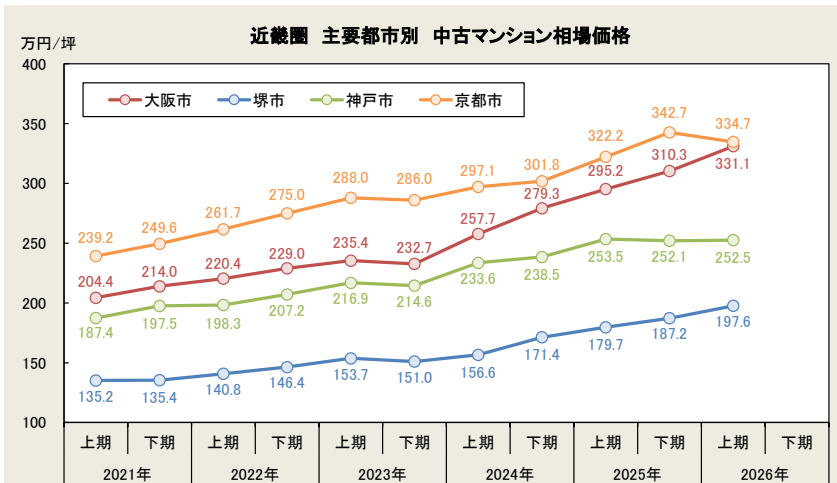


東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

近畿圏 2026 年上半期は前期比+2.6%の 275.8 万円/坪、5 期連続上昇も鈍化**大阪府は+6.2%の 288.4 万円と上昇率拡大、京都府は-2.2%の 325.5 万円と 5 期ぶりに下落****●大阪市は+6.7%、同市中心 6 区でも+1.7%→+7.1%と再び強い上昇度合いを示す**

2026 年の上半期(1 月～6 月)における近畿圏の中古マンション相場価格※は前期比+2.6%の 275.8 万円と 5 期連続で上昇するも、その勢いは着実に鈍化してきている。大阪府(+6.2%)では 5 期連続のプラスとなり上昇率も拡大、兵庫県(+0.5%)や滋賀県(+4.1%)においても上昇が続いているが、兵庫県は他と比べて小幅な上昇となった。また京都府(-2.2%)が 5 期ぶりに下落したほか奈良県(-3.7%)も 3 期ぶりに下落しており、全府県でプラスとなった前期までとは異なる様相を呈している。

大阪市の中古マンション相場価格は前期比+6.7%の 331.1 万円と上昇率が拡大した。同市中心 6 区を見ても+1.7%→+7.1%と拡大し、再び強い上昇度合いを示している。政令指定都市の中では京都市(-2.3%)がマイナスに転じたほか、神戸市(+0.2%)では僅かな上昇に留まっている。堺市(+5.6%)では大阪市と同じく 5 期連続のプラスを示し、上昇率も拡大した。



近畿圏 主要エリア別 中古マンション相場価格

エリア名			中古マンション相場価格(万円/坪)											
			2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
			上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
大阪府	大阪市	中心6区	243.7	249.9	255.8	265.1	273.8	269.5	306.7	327.5	353.7	359.6	385.3	
			204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7	257.7	279.3	295.2	310.3	331.1	
	堺市		135.2	135.4	140.8	146.4	153.7	151.0	156.6	171.4	179.7	187.2	197.6	
			183.1	191.3	197.2	206.5	213.2	211.3	229.9	248.2	260.8	271.5	288.4	
兵庫県	神戸市		187.4	197.5	198.3	207.2	216.9	214.6	233.6	238.5	253.5	252.1	252.5	
			178.1	186.1	191.8	199.4	205.5	205.7	218.1	223.1	234.8	242.1	243.3	
京都府	京都市		239.2	249.6	261.7	275.0	288.0	286.0	297.1	301.8	322.2	342.7	334.7	
			229.1	238.8	252.0	264.1	279.4	276.5	288.5	296.5	313.8	332.9	325.5	
滋賀県			142.3	144.6	146.1	150.1	158.2	158.2	165.3	165.3	170.9	179.0	186.4	
奈良県			117.4	120.3	125.5	137.5	152.2	167.0	170.7	168.0	187.4	196.2	189.0	
和歌山県			111.0	111.0	116.8	128.4	128.0	123.2	128.4	126.8	140.5	141.4	142.9	
近畿圏			184.0	192.4	200.1	209.9	217.8	216.2	231.9	244.3	257.1	268.7	275.8	

※中心6区(福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区)

近畿圏 主要都市・行政区別 中古マンション相場価格（一部抜粋）

行政区名		中古マンション相場価格（万円/坪）											
		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
大阪市	都島区	208.0	210.0	212.2	220.3	218.6	216.7	238.6	236.0	244.0	276.4	270.2	
	福島区	248.4	261.7	256.7	259.0	263.1	255.5	310.4	333.6	334.3	338.3	342.8	
	此花区	135.5	143.8	144.5	151.0	149.7	149.7	153.3	160.5	154.0	154.3	163.3	
	西区	236.8	238.3	245.3	252.9	259.4	256.2	285.3	291.5	311.6	317.8	347.8	
	港区	165.4	167.0	170.7	175.7	171.5	177.3	175.3	286.7	204.4	222.6	219.8	
	大正区	140.0	168.5	172.3	176.5	174.9	169.8	159.8	197.5	216.9	199.6	242.0	
	天王寺区	237.0	247.1	251.7	257.2	265.1	262.0	283.7	301.4	313.2	316.8	347.3	
	浪速区	217.0	228.2	224.3	235.0	233.1	234.8	255.8	260.4	267.5	280.2	301.4	
	西淀川区	151.4	162.9	165.7	176.0	167.3	168.7	174.2	175.6	173.4	194.7	192.4	
	東淀川区	142.3	145.7	170.9	165.9	167.8	164.6	184.5	192.8	215.5	203.3	234.2	
	東成区	164.6	172.9	195.8	182.5	188.6	200.0	208.5	235.4	233.3	256.0	278.7	
	生野区	137.5	141.1	150.5	176.0	166.6	166.0						
	旭区	152.6	157.6	179.1	167.0	168.7	177.4	198.7	191.5	177.7	211.8	245.2	
	城東区	170.8	178.6	180.6	190.4	195.4	196.3	215.8	221.5	230.5	241.5	257.2	
	阿倍野区	214.4	221.0	219.7	232.3	245.4	242.2	262.0	247.1	272.5	307.6	316.2	
	住吉区	164.7	166.9	185.3	193.1	194.2	190.7	200.9	207.3	204.4	238.5	244.6	
	東住吉区	142.4	169.3	160.9	162.7	168.5	166.3	174.8	182.2	191.7	193.7	201.3	
	西成区	129.3	139.7	147.2						209.3	193.7	223.5	
	淀川区	171.8	183.2	185.6	190.7	198.3	194.4	206.5	216.4	227.5	236.4	248.8	
	鶴見区	162.0	161.7	170.8	177.4	177.4	176.9	190.3	217.1	214.0	213.1	240.1	
	住之江区	144.0	146.5	151.6	153.0	148.2	149.5	152.9	157.3	160.2	163.2	181.7	
	平野区	127.2	126.2	133.7	134.6	146.9	144.6	138.6	158.7	175.1	178.6	171.9	
	北区	257.6	264.3	275.5	289.5	297.8	294.0	345.2	379.6	416.5	426.4	451.9	
	中央区	243.3	248.7	258.3	264.3	279.5	274.4	310.3	336.5	378.3	375.4	410.3	
		204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7	257.7	279.3	295.2	310.3	331.1	
京都市	北区	284.3	288.3	309.5	302.2	237.5	238.7	266.0	274.8	290.6	307.8	306.9	
	上京区	257.4	272.3	293.0	315.4	324.6	329.9	347.3	382.3	407.1	423.1	406.8	
	左京区	268.3	267.7	285.4	304.6	325.7	332.1	328.7	338.4	362.2	396.7	398.6	
	中京区	309.1	322.0	336.3	366.5	383.9	383.9	381.1	405.6	409.9	424.6	434.6	
	東山区	285.4	284.0	272.2	307.9	348.4	338.0	334.0	305.2	336.6	333.6	353.9	
	下京区	253.9	260.0	267.5	282.1	300.3	294.4	303.5	307.2	320.1	335.3	324.2	
	南区	180.2	177.1	181.0	177.8	193.1	194.3	230.3	234.9	238.6	253.8	252.3	
	右京区	173.1	182.9	185.5	188.7	198.0	193.8	195.5	198.6	206.5	209.5	222.3	
	伏見区	136.0	144.1	156.9	148.4	162.3	172.1	181.4	179.6	181.6	187.7	207.7	
	山科区	154.2	147.4	149.9	155.1	152.5	156.5	157.6	183.4	205.5	225.8	224.6	
	西京区	172.6	177.2	206.0	200.1	227.0	217.4	209.1	215.1	217.3	242.1	224.4	
		239.2	249.6	261.7	275.0	288.0	286.0	297.1	301.8	322.2	342.7	334.7	

大阪市の前期比は+5.1%→+6.7%と拡大し、5期連続のプラスとなった。比較可能な23行政区のうち、マイナスを示したのは4行政区で、連続で下落した行政区は見られなかった。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する北区（451.9万円）が最も高く、今回は300万円以上のエリアとして新たに浪速区が加わってきている。前期比の上昇率では大正区の+21.2%が最も大きく、東淀川区・旭区・西成区・鶴見区・住之江区も二桁プラスとなった（旭区は2期連続の二桁プラス）。一方、京都市では+6.4%→-2.3%と下落に転じ、マイナスを示したのは1→6行政区に増加。価格水準が高い左京区でも400万円台を目前に鈍化している。

※中古マンション相場価格とは

中古マンション価格にはその時々市況感に加えて、流通している物件の属性（築年数、立地、階数、戸数規模など）が一種の“変数”として作用している。ここでは、価格変動に大きく影響する「築年数」と「立地」について一定の条件を設定することで、対象物件の均質化を図った数値を「中古マンション相場価格」として算出している。

対象となる物件（＝基準物件）は、①築10年±5年、②最寄駅から徒歩15分以内、③中古流通事例数が3件以上もしくは総戸数の2%以上（小規模物件に対する措置）の条件を満たしているものに限定しており、中古流通事例の価格には東京カンティにて独自のロジックで“4階・中住戸・南向き”に補正したものをを用いている。