

2026 年 4～6 月期の中古マンション取引は軟調。実需に配慮した値付けが重要に

(公社)近畿圏不動産流通機構が 7 月 23 日に発表した 2026 年 4～6 月期の近畿 2 府 4 県の中古マンション成約件数は、4,967 件（前年同期比マイナス 4.8%）と 2 期連続で減少。市場の売り出し（新規登録）件数は 17,899 件（前年同期比マイナス 2.8%）となりました。成約件数は近畿圏の対象 12 地域中 8 地域が前年比で減少し、大阪府北部は 10 期ぶり、奈良県は 3 期連続で減少しました。

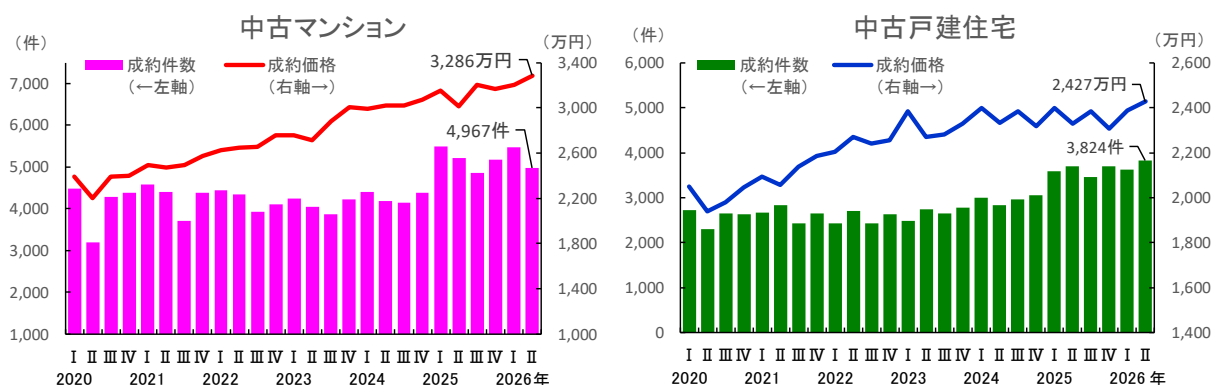
中古マンションの平均成約価格は、3,286 万円（前年同期比プラス 9.0%）と 4 期連続で上昇。新規登録価格は 3,707 万円（前年同期比プラス 18.8%）と 23 年 1～3 月期から 14 期連続で上昇しました。成約価格は 12 地域中 10 地域が前年比で上昇し、大阪市は 15 年 10～12 月期から 43 期連続で上昇し、高額なエリアを中心に中古マンション価格は堅調に推移しました。

中古戸建住宅の成約件数は、3,824 件（前年同期比プラス 3.2%）と 23 年 1～3 月期から 14 期連続で増加。売り出し（新規登録）件数は 13,722 件（前年同期比プラス 1.9%）となりました。成約件数は 12 地域中 8 地域が前年比で増加し、阪神間などは 2 ケタ増となり、大阪府の北摂地域は 12 期連続で増加しました。

中古戸建住宅の平均成約価格は、2,427 万円（前年同期比プラス 4.2%）と 5 期ぶりに上昇しました。新規登録価格は 2,871 万円（前年同期比プラス 5.1%）と 7 期連続で上昇しました。成約価格は 12 地域中 7 地域が前年比で上昇し、神戸市と京都市は 3 期連続で上昇しました。

近畿圏市場では、京阪神を中心に中古マンション価格の上昇が続く一方、取引の減速が目立ちます。足元では、不安定な中東情勢からナフサ由来の住宅資材の供給制約が続き、中古住宅市場でもリフォームや買取再販物件への影響が懸念されます。財政拡張や利上げ観測による長短金利の上昇から、固定型・変動型を問わず住宅ローン金利は上昇基調にあります。相対的に値頃感のある中古戸建市場に比べて、中古マンション市場では実需を踏まえた値付けの重要性が一層高まっています。

近畿圏中古住宅市場の四半期成約動向



注) I:1～3月期、II:4～6月期、III:7～9月期、IV:10～12月期

(注) 近畿圏:大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

(出所) 公益社団法人 近畿圏不動産流通機構