季刊市況トレンド レポート

2026年7～9月期

近畿圏 中古住宅市場の概況 P１

１．近畿圏 中古マンション市場の動向 P２

２．近畿圏エリア別 中古マンション市場の成約動向 P３

ー近畿圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ P４

３．近畿圏 中古戸建住宅市場の動向 P５

４．近畿圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向 P６

ー近畿圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ P７

５．近畿圏 土地市場の動向 P８

６．近畿圏エリア別 土地市場の成約動向 P９

ー近畿圏エリア別 土地市場の成約動向データ P10

７．近畿圏不動産流通市場の見通し P11

公益社団法人近畿圏不動産流通機構（通称：近畿レインズ）より、近畿圏（2府4県）における2026年7～9月期の不動産流通市場の動向についてご報告いたします。

お問い合わせ先

2026（令和8）年10月20日

国土交通大臣指定 公益社団法人 近畿圏不動産流通機構
〒540-0036 大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館5F
TEL：06-6943-5913 https://www.kinkireins.or.jp/

近畿圏 中古住宅市場の概況（2026 年 7～9 月期）

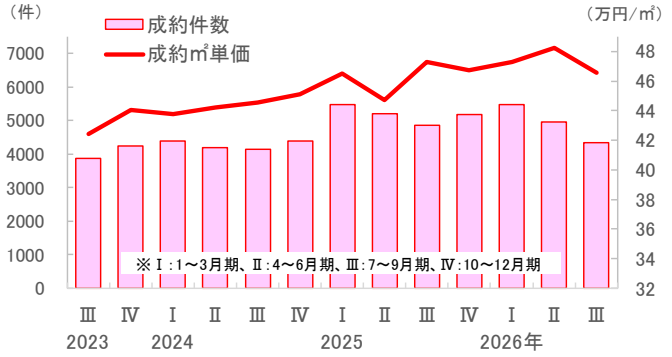
中古マンション　成約件数は 3 期連続で減少。成約㎡単価は 26 期ぶりに下落

・成約件数は、前年同期比マイナス 10.7%と 3 期連続で減少
・成約㎡単価は、前年同期比マイナス 1.5%と 20 年 1～3 月期以来 26 期ぶりに下落。前期比も 3.5%下落
・成約価格は、前年同期比マイナス 2.0%と 5 期ぶりに下落。前期比も 4.4%下落
・専有面積は、前年同期比マイナス 0.4%とほぼ横ばいながら 3 期ぶりに縮小。前期比もマイナス 0.8%
・在庫件数は、前年同期比プラス 3.3%と 4 期ぶりに増加

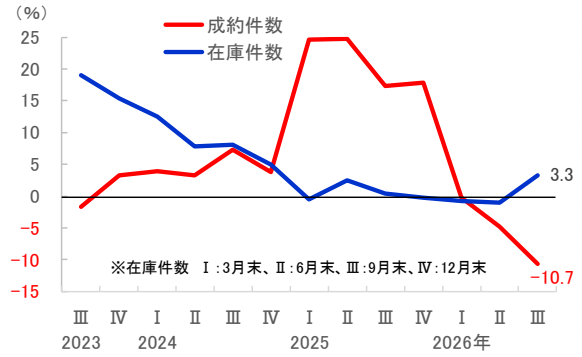
2026年7～9月期	成約状況	前年同期(比)	前期(比)
件数	4,342 件	-10.7%	―
㎡単価	46.55 万円/㎡	-1.5%	-3.5%
価格	3,143 万円	-2.0%	-4.4%
専有面積	67.53 ㎡	-0.4%	-0.8%
築年数	29.05 年	27.42年	28.75年

在庫件数(26年9月末)	前年同期(比)
22,065 件	3.3%
58.14 万円/㎡	20.8%
3,707 万円	21.1%
63.76 ㎡	0.3%
30.06 年	30.07年

成約件数・成約㎡単価の動き



成約件数・在庫件数の動き（前年同期比）



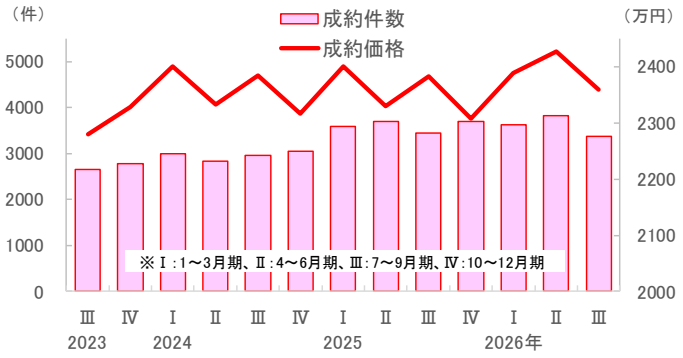
中古戸建住宅　成約件数は 15 期ぶりに減少。成約価格は 2 期ぶりに下落

・成約件数は、前年同期比マイナス 2.4%と 22 年 10～12 月期以来 15 期ぶりに減少
・成約価格は、前年同期比マイナス 1.0%と 2 期ぶりに下落。前期比も 2.8%下落
・土地面積は、前年同期比マイナス 1.0%と 2 期ぶりに縮小。前期比も 1.1%縮小
・建物面積は、前年同期比マイナス 0.4%と 2 期ぶりに縮小。前期比もマイナス 0.5%
・在庫件数は、前年同期比プラス 6.4%と 22 年 7~9 月期から 17 期連続で増加し、増加率は再び拡大

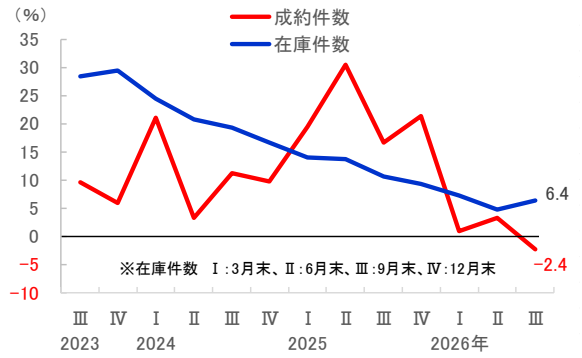
2026年7～9月期	成約状況	前年同期(比)	前期(比)
件数	3,370 件	-2.4%	―
価格	2,360 万円	-1.0%	-2.8%
土地面積	134.97 ㎡	-1.0%	-1.1%
建物面積	107.99 ㎡	-0.4%	-0.5%
築年数	29.36 年	29.05年	28.69年

在庫件数(26年9月末)	前年同期(比)
20,747 件	6.4%
2,746 万円	2.3%
143.84 ㎡	1.2%
111.07 ㎡	1.1%
32.04 年	31.00年

成約件数・成約価格の動き



成約件数・在庫件数の動き（前年同期比）



1. 近畿圏 中古マンション市場の動向（2026 年 7～9 月期）

成約件数は 3 期連続で減少。成約㎡単価は 26 期ぶりに下落

○件数

成約件数は、4,342 件で前年比マイナス 10.7%と 3 四半期連続で減少した。
新規登録件数は、18,342 件で前年比プラス 6.3%と 3 四半期ぶりに増加した。
在庫件数は、22,065 件で前年比プラス 3.3%と 4 四半期ぶりに増加した。

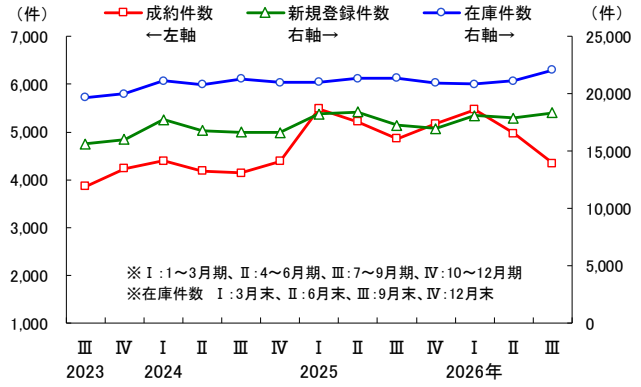
○平均㎡単価

成約㎡単価は、46.55 万円/㎡で前年比マイナス 1.5%と 20 年 1～3 月期以来 26 四半期ぶりに下落。前期比も 3.5%下落。
新規登録㎡単価は、57.17 万円/㎡で前年比プラス 12.6%と 9 四半期連続で上昇した。前期比は 1.4%下落。
在庫㎡単価は、58.14 万円/㎡で前年比プラス 20.8%と 9 四半期連続で上昇した。前期比も 2.9%上昇。

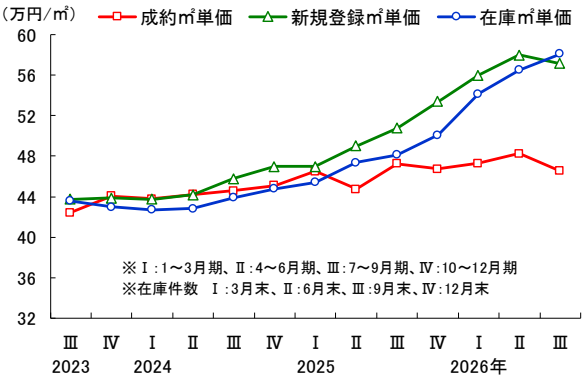
○平均価格

成約価格は、3,143 万円で前年比マイナス 2.0%と 5 四半期ぶりに下落した。前期比も 4.4%下落。
新規登録価格は、3,679 万円で前年比プラス 13.4%と 23 年 1～3 月期から 15 四半期連続で上昇した。前期比はマイナス 0.8%。在庫価格は、3,707 万円で前年比プラス 21.1%と 9 四半期連続で上昇した。前期比も 3.1%上昇。

■近畿圏 中古マンション 件数の推移



■近畿圏 中古マンション ㎡単価の推移



近畿圏 中古マンション	2023年 7～9月	10～12月	2024年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2025年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2026年 1～3月	4～6月	7～9月
成約件数（件）	**3,863**	**4,233**	**4,399**	**4,183**	**4,146**	**4,391**	**5,483**	**5,217**	**4,864**	**5,175**	**5,469**	**4,967**	**4,342**
前年同期比（%）	−1.7	3.3	3.9	3.2	7.3	3.7	24.6	24.7	17.3	17.9	−0.3	−4.8	−10.7
新規登録件数（件）	**15,613**	**16,019**	**17,751**	**16,779**	**16,662**	**16,617**	**18,234**	**18,408**	**17,260**	**16,984**	**18,110**	**17,899**	**18,342**
前年同期比（%）	12.9	14.2	14.2	6.2	6.7	3.7	2.7	9.7	3.6	2.2	−0.7	−2.8	6.3
在庫件数（件）	**19,695**	**20,009**	**21,119**	**20,821**	**21,286**	**20,997**	**21,014**	**21,344**	**21,366**	**20,940**	**20,839**	**21,113**	**22,065**
前年同期比（%）	19.0	15.4	12.5	7.8	8.1	4.9	−0.5	2.5	0.4	−0.3	−0.8	−1.1	3.3
成約㎡単価（万円/㎡）	**42.42**	**44.05**	**43.79**	**44.22**	**44.57**	**45.10**	**46.51**	**44.74**	**47.27**	**46.74**	**47.31**	**48.25**	**46.55**
前年同期比（%）	9.0	9.6	8.7	11.8	5.1	2.4	6.2	1.2	6.1	3.6	1.7	7.8	−1.5
前期比（%）	7.2	3.8	−0.6	1.0	0.8	1.2	3.1	−3.8	5.7	−1.1	1.2	2.0	−3.5
新規登録㎡単価（万円/㎡）	**43.73**	**43.85**	**43.75**	**44.18**	**45.78**	**46.96**	**46.97**	**49.03**	**50.76**	**53.43**	**56.01**	**58.01**	**57.17**
前年同期比（%）	−0.5	−1.5	−0.5	−0.4	4.7	7.1	7.4	11.0	10.9	13.8	19.2	18.3	12.6
前期比（%）	−1.5	0.3	−0.2	1.0	3.6	2.6	0.03	4.4	3.5	5.2	4.8	3.6	−1.4
在庫㎡単価（万円/㎡）	**43.60**	**42.97**	**42.71**	**42.83**	**43.89**	**44.77**	**45.41**	**47.37**	**48.13**	**50.08**	**54.19**	**56.53**	**58.14**
前年同期比（%）	0.1	−1.7	−1.4	−2.4	0.7	4.2	6.3	10.6	9.6	11.9	19.3	19.3	20.8
前期比（%）	−0.7	−1.5	−0.6	0.3	2.5	2.0	1.4	4.3	1.6	4.1	8.2	4.3	2.9
成約価格（万円）	**2,880**	**3,004**	**2,990**	**3,023**	**3,019**	**3,073**	**3,150**	**3,015**	**3,206**	**3,166**	**3,206**	**3,286**	**3,143**
前年同期比（%）	8.4	9.1	8.5	11.5	4.8	2.3	5.3	−0.3	6.2	3.0	1.8	9.0	−2.0
前期比（%）	6.2	4.3	−0.5	1.1	−0.1	1.8	2.5	−4.3	6.3	−1.2	1.2	2.5	−4.4
新規登録価格（万円）	**2,769**	**2,801**	**2,784**	**2,808**	**2,931**	**2,998**	**3,005**	**3,121**	**3,246**	**3,423**	**3,630**	**3,707**	**3,679**
前年同期比（%）	1.1	0.7	0.4	0.4	5.9	7.1	7.9	11.2	10.7	14.2	20.8	18.8	13.4
前期比（%）	−1.0	1.1	−0.6	0.8	4.4	2.3	0.2	3.9	4.0	5.4	6.1	2.1	−0.8
在庫価格（万円）	**2,709**	**2,703**	**2,692**	**2,703**	**2,788**	**2,849**	**2,890**	**3,019**	**3,060**	**3,187**	**3,481**	**3,594**	**3,707**
前年同期比（%）	3.1	1.4	1.4	−0.1	2.9	5.4	7.4	11.7	9.8	11.9	20.5	19.1	21.1
前期比（%）	0.1	−0.2	−0.4	0.4	3.1	2.2	1.4	4.4	1.4	4.2	9.2	3.3	3.1
成約専有面積（㎡）	**67.89**	**68.20**	**68.28**	**68.35**	**67.73**	**68.12**	**67.74**	**67.38**	**67.81**	**67.74**	**67.76**	**68.11**	**67.53**
前年同期比（%）	−0.5	−0.5	−0.2	−0.2	−0.2	−0.1	−0.8	−1.4	0.1	−0.6	0.04	1.1	−0.4
前期比（%）	−0.9	0.5	0.1	0.1	−0.9	0.6	−0.6	−0.5	0.6	−0.1	0.04	0.5	−0.8
新規登録専有面積（㎡）	**63.32**	**63.86**	**63.65**	**63.55**	**64.03**	**63.84**	**63.96**	**63.65**	**63.94**	**64.06**	**64.80**	**63.92**	**64.35**
前年同期比（%）	1.7	2.2	1.0	0.8	1.1	−0.03	0.5	0.2	−0.1	0.3	1.3	0.4	0.7
前期比（%）	0.5	0.9	−0.3	−0.2	0.8	−0.3	0.2	−0.5	0.4	0.2	1.2	−1.4	0.7
在庫専有面積（㎡）	**62.14**	**62.92**	**63.02**	**63.11**	**63.51**	**63.65**	**63.65**	**63.72**	**63.59**	**63.65**	**64.24**	**63.58**	**63.76**
前年同期比（%）	2.9	3.1	2.9	2.4	2.2	1.2	1.0	1.0	0.1	−0.00	0.9	−0.2	0.3
前期比（%）	0.8	1.3	0.2	0.1	0.6	0.2	−0.00	0.1	−0.2	0.1	0.9	−1.0	0.3
成約築年数（年）	**25.81**	**25.37**	**26.03**	**25.74**	**26.36**	**26.76**	**26.79**	**28.06**	**27.42**	**28.39**	**28.05**	**28.75**	**29.05**
新規登録築年数（年）	**27.72**	**28.06**	**28.39**	**28.04**	**29.05**	**29.07**	**29.09**	**29.41**	**29.42**	**29.43**	**30.01**	**29.70**	**30.04**
在庫築年数（年）	**28.03**	**28.11**	**29.05**	**29.10**	**30.01**	**30.03**	**30.06**	**30.06**	**30.07**	**30.09**	**30.09**	**30.06**	**30.06**

※在庫物件 1～3月期:3月末、4～6月期:6月末、7～9月期:9月末、10～12月期:12月末の数値

2. 近畿圏エリア別 中古マンション市場の成約動向（2026 年 7～9 月期）

成約件数は対象 12 地域中 8 地域が減少。成約価格は 6 地域が下落

○成約件数

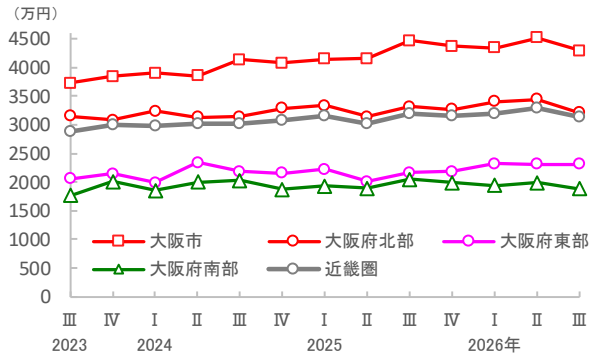
近畿圏の対象 12 地域中 8 地域が前年比で減少し、減少エリアは前期と同数となった。減少エリアのうち神戸市以外の 7 地域は 2 ケタ減となり、奈良県は 4 四半期連続、大阪市と京都市は 3 四半期連続、神戸市は 10 四半期ぶりに減少した。中古マンション取引は、引き続き多くの地域で低調に推移した。

○平均成約価格

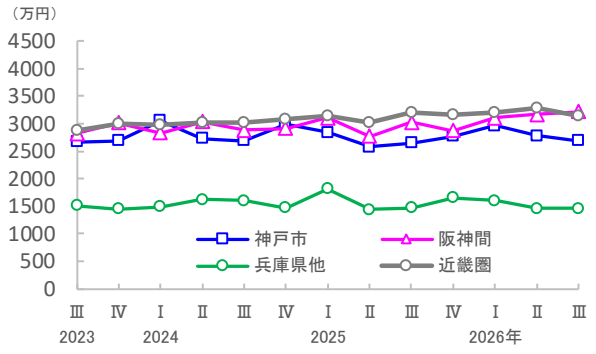
対象 12 地域中 6 地域が前年比で下落し、下落エリアは前期比で 4 地域増えた。下落エリアのうち大阪市は 15 年 7～9 月期以来 44 四半期ぶり、大阪府南部は 5 四半期ぶりに下落した。一方、京都府他は 5 四半期連続、大阪府東部は 4 四半期連続で上昇するなど、地域差もみられた。

成約中古マンション 2026年7～9月期	件数		㎡単価		価格		専有面積		築年数
	（件）	前年比（%）	（万円/㎡）	前年比（%）	（万円）	前年比（%）	（㎡）	前年比（%）	（年）
大阪市	1,190	−14.0	71.58	−3.6	4,294	−4.0	60.00	−0.4	25.70
大阪府北部	501	−12.1	44.13	0.2	3,211	−3.4	72.76	−3.6	31.35
大阪府東部	295	0.3	32.98	6.2	2,314	6.8	70.18	0.7	31.10
大阪府南部	322	1.3	25.90	−9.2	1,880	−8.4	72.78	1.5	31.82
神戸市	602	−9.2	39.12	2.7	2,691	1.6	68.82	−0.9	31.36
阪神間	486	−12.3	42.60	3.8	3,224	6.6	75.84	2.8	29.47
兵庫県他	172	−16.1	23.27	4.9	1,462	−0.4	66.84	−2.2	31.85
京都市	368	−12.6	59.82	4.2	3,661	1.8	61.22	−1.8	28.53
京都府他	86	6.2	29.18	6.5	2,309	2.9	71.14	−2.3	30.99
滋賀県	145	−13.7	34.63	−4.5	2,488	−3.8	71.74	0.5	26.30
奈良県	129	−22.8	25.65	1.4	1,867	−1.4	72.86	−2.5	30.38
和歌山県	46	17.9	17.91	11.4	1,172	8.5	65.34	−2.3	30.68

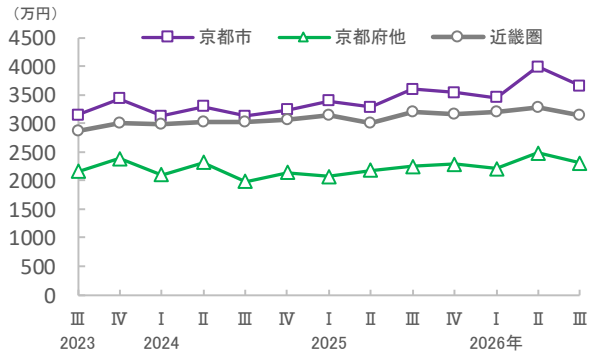
大阪府 中古マンション成約価格



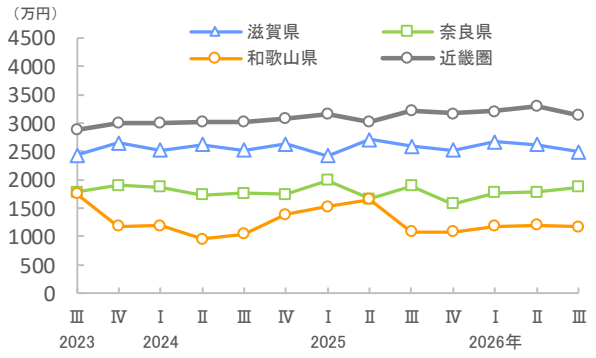
兵庫県 中古マンション成約価格



京都府 中古マンション成約価格



滋賀・奈良・和歌山県 中古マンション成約価格



※Ⅰ:1～3月期、Ⅱ:4～6月期、Ⅲ:7～9月期、Ⅳ:10～12月期

※大阪府北部（大阪市以外の淀川以北）:池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡
※大阪府東部（大阪市以外の淀川以南～大和川以北）:門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市
※大阪府南部（大和川以南）:堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡
※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡（猪名川町）
※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

近畿圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ

成約件数		2023年		2024年				2025年				2026年		
		7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
大阪市	(件)	1,116	1,280	1,244	1,248	1,147	1,232	1,608	1,494	1,384	1,477	1,492	1,356	1,190
前年同期比	(%)	7.3	13.5	13.4	18.2	2.8	-3.8	29.3	19.7	20.7	19.9	-7.2	-9.2	-14.0
大阪府北部	(件)	403	487	543	501	462	533	626	602	570	588	669	537	501
前年同期比	(%)	-15.9	-3.4	7.7	6.1	14.6	9.4	15.3	20.2	23.4	10.3	6.9	-10.8	-12.1
大阪府東部	(件)	244	240	282	241	267	287	375	330	294	299	375	311	295
前年同期比	(%)	-0.8	-8.4	6.4	-9.4	9.4	19.6	33.0	36.9	10.1	4.2	0.0	-5.8	0.3
大阪府南部	(件)	298	327	327	294	298	300	355	342	318	336	344	307	322
前年同期比	(%)	-2.0	7.6	1.6	-12.0	0.0	-8.3	8.6	16.3	6.7	12.0	-3.1	-10.2	1.3
神戸市	(件)	493	464	520	518	575	512	656	650	663	718	703	695	602
前年同期比	(%)	-5.4	-7.0	-7.3	5.9	16.6	10.3	26.2	25.5	15.3	40.2	7.2	6.9	-9.2
阪神間	(件)	434	460	472	472	485	486	613	645	554	617	633	637	486
前年同期比	(%)	-5.9	0.0	-5.0	-4.5	11.8	5.7	29.9	36.7	14.2	27.0	3.3	-1.2	-12.3
兵庫県他	(件)	134	158	167	132	149	158	229	196	205	202	229	218	172
前年同期比	(%)	-2.9	16.2	3.7	-14.8	11.2	0.0	37.1	48.5	37.6	27.8	0.0	11.2	-16.1
京都市	(件)	357	380	402	356	373	430	497	450	421	448	482	417	368
前年同期比	(%)	5.6	6.7	0.0	8.2	4.5	13.2	23.6	26.4	12.9	4.2	-3.0	-7.3	-12.6
京都府他	(件)	75	75	70	81	71	90	88	88	81	95	130	88	86
前年同期比	(%)	-9.6	-18.5	-30.0	-8.0	-5.3	20.0	25.7	8.6	14.1	5.6	47.7	0.0	6.2
滋賀県	(件)	127	140	154	144	131	168	183	183	168	195	178	195	145
前年同期比	(%)	6.7	-9.7	19.4	-10.6	3.1	20.0	18.8	27.1	28.2	16.1	-2.7	6.6	-13.7
奈良県	(件)	160	193	197	166	155	172	221	192	167	161	192	172	129
前年同期比	(%)	-2.4	7.8	17.3	-5.1	-3.1	-10.9	12.2	15.7	7.7	-6.4	-13.1	-10.4	-22.8
和歌山県	(件)	22	29	21	30	33	23	32	45	39	39	42	34	46
前年同期比	(%)	-42.1	20.8	-27.6	-9.1	50.0	-20.7	52.4	50.0	18.2	69.6	31.3	-24.4	17.9

成約価格		2023年		2024年				2025年				2026年		
		7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
大阪市	(万円)	3,727	3,847	3,909	3,853	4,141	4,078	4,151	4,160	4,473	4,370	4,344	4,523	4,294
前年同期比	(%)	13.5	11.1	13.1	10.8	11.1	6.0	6.2	8.0	8.0	7.2	4.6	8.7	-4.0
前期比	(%)	7.2	3.2	1.6	-1.4	7.5	-1.5	1.8	0.2	7.5	-2.3	-0.6	4.1	-5.0
大阪府北部	(万円)	3,156	3,081	3,238	3,130	3,141	3,293	3,333	3,145	3,322	3,269	3,403	3,447	3,211
前年同期比	(%)	6.4	2.8	6.2	4.4	-0.5	6.9	2.9	0.5	5.8	-0.7	2.1	9.6	-3.4
前期比	(%)	5.3	-2.4	5.1	-3.3	0.4	4.8	1.2	-5.7	5.6	-1.6	4.1	1.3	-6.9
大阪府東部	(万円)	2,057	2,146	1,986	2,342	2,183	2,160	2,227	2,006	2,166	2,181	2,325	2,309	2,314
前年同期比	(%)	8.1	2.8	-10.2	12.4	6.1	0.7	12.2	-14.3	-0.8	0.9	4.4	15.1	6.8
前期比	(%)	-1.3	4.3	-7.5	17.9	-6.8	-1.0	3.1	-9.9	8.0	0.7	6.6	-0.7	0.2
大阪府南部	(万円)	1,769	2,007	1,854	2,003	2,024	1,870	1,931	1,891	2,052	1,987	1,937	1,989	1,880
前年同期比	(%)	-4.4	8.3	4.7	9.0	14.5	-6.8	4.1	-5.6	1.4	6.3	0.3	5.2	-8.4
前期比	(%)	-3.7	13.5	-7.6	8.0	1.1	-7.6	3.2	-2.1	8.5	-3.1	-2.5	2.7	-5.5
神戸市	(万円)	2,674	2,693	3,058	2,730	2,687	2,984	2,840	2,581	2,649	2,771	2,968	2,782	2,691
前年同期比	(%)	14.0	4.8	18.8	8.5	0.5	10.8	-7.1	-5.4	-1.4	-7.1	4.5	7.8	1.6
前期比	(%)	6.3	0.7	13.6	-10.8	-1.5	11.0	-4.8	-9.1	2.6	4.6	7.1	-6.3	-3.3
阪神間	(万円)	2,827	3,015	2,836	3,033	2,881	2,910	3,113	2,777	3,024	2,876	3,106	3,167	3,224
前年同期比	(%)	-1.4	8.3	-1.7	3.8	1.9	-3.5	9.7	-8.5	4.9	-1.2	-0.2	14.1	6.6
前期比	(%)	-3.3	6.7	-5.9	6.9	-5.0	1.0	6.9	-10.8	8.9	-4.9	8.0	2.0	1.8
兵庫県他	(万円)	1,516	1,449	1,491	1,627	1,601	1,470	1,821	1,441	1,468	1,658	1,600	1,458	1,462
前年同期比	(%)	2.2	-11.0	-5.3	13.1	5.6	1.5	22.2	-11.4	-8.3	12.8	-12.1	1.2	-0.4
前期比	(%)	5.3	-4.4	2.9	9.1	-1.6	-8.2	23.9	-20.9	1.9	12.9	-3.5	-8.9	0.3
京都市	(万円)	3,145	3,436	3,127	3,297	3,134	3,236	3,392	3,285	3,596	3,539	3,455	3,994	3,661
前年同期比	(%)	5.1	7.0	3.2	15.7	-0.3	-5.8	8.5	-0.4	14.8	9.4	1.9	21.6	1.8
前期比	(%)	10.3	9.3	-9.0	5.5	-5.0	3.3	4.8	-3.2	9.5	-1.6	-2.4	15.6	-8.3
京都府他	(万円)	2,157	2,388	2,104	2,317	1,984	2,145	2,071	2,183	2,243	2,290	2,208	2,479	2,309
前年同期比	(%)	4.4	22.5	7.3	18.4	-8.0	-10.2	-1.6	-5.8	13.1	6.8	6.6	13.6	2.9
前期比	(%)	10.2	10.7	-11.9	10.1	-14.4	8.1	-3.4	5.4	2.8	2.1	-3.6	12.3	-6.8
滋賀県	(万円)	2,437	2,648	2,525	2,615	2,522	2,629	2,426	2,706	2,586	2,524	2,668	2,617	2,488
前年同期比	(%)	2.0	21.0	5.8	5.3	3.5	-0.7	-3.9	3.5	2.5	-4.0	10.0	-3.3	-3.8
前期比	(%)	-1.8	8.6	-4.6	3.6	-3.6	4.2	-7.7	11.6	-4.4	-2.4	5.7	-1.9	-5.0
奈良県	(万円)	1,777	1,900	1,874	1,730	1,758	1,741	1,989	1,662	1,893	1,578	1,770	1,783	1,867
前年同期比	(%)	-7.1	20.4	9.6	5.0	-1.1	-8.3	6.2	-4.0	7.7	-9.4	-11.0	7.3	-1.4
前期比	(%)	7.9	6.9	-1.4	-7.7	1.6	-0.9	14.2	-16.5	13.9	-16.6	12.2	0.7	4.7
和歌山県	(万円)	1,756	1,181	1,196	959	1,047	1,393	1,526	1,657	1,080	1,011	1,178	1,201	1,172
前年同期比	(%)	56.7	-20.3	-17.1	-12.9	-40.4	18.0	27.5	72.7	3.2	-27.4	-22.8	-27.5	8.5
前期比	(%)	59.5	-32.8	1.3	-19.8	9.1	33.0	9.6	8.6	-34.8	-6.4	16.5	1.9	-2.4

3. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動向（2026 年 7～9 月期）

成約件数は 15 期ぶりに減少。成約価格は 2 期ぶりに下落

○件数

成約件数は、3,370 件で前年比マイナス 2.4%と 22 年 10～12 月期以来 15 四半期ぶりに減少した。

新規登録件数は、13,977 件で前年比プラス 5.7%と 23 年 1～3 月期から 15 四半期連続で増加した。

在庫件数は、20,747 件で前年比プラス 6.4%と 22 年 7～9 月期から 17 四半期連続で増加した。

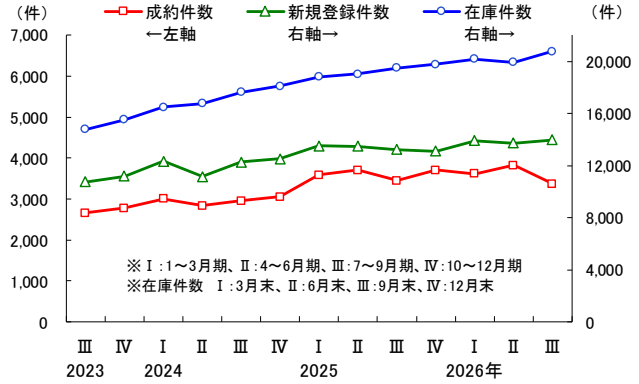
○平均価格

成約価格は、2,360 万円で前年比マイナス 1.0%と 2 四半期ぶりに下落した。前期比は 2.8%下落。

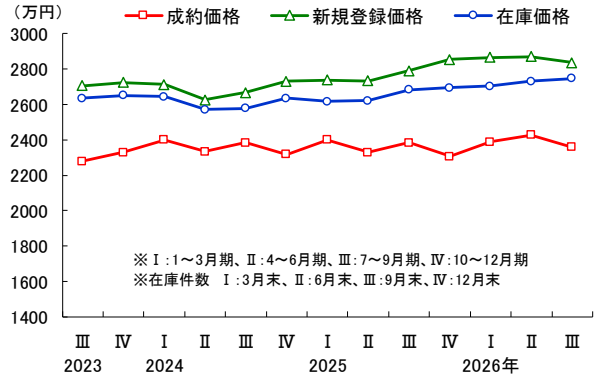
新規登録価格は、2,836 万円で前年比プラス 1.7%と 8 四半期連続で上昇した。前期比は 1.2%下落。

在庫価格は、2,746 万円で前年比プラス 2.3%と 6 四半期連続で上昇した。前期比もプラス 0.6%。

■近畿圏 中古戸建住宅 件数の推移



■近畿圏 中古戸建住宅 価格の推移



近畿圏 中古戸建住宅	2023年 7～9月	10～12月	2024年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2025年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2026年 1～3月	4～6月	7～9月
成約件数（件）	**2,660**	**2,781**	**3,003**	**2,841**	**2,959**	**3,051**	**3,587**	**3,705**	**3,452**	**3,701**	**3,620**	**3,824**	**3,370**
前年同期比（%）	9.6	6.0	21.1	3.3	11.2	9.7	19.4	30.4	16.7	21.3	0.9	3.2	-2.4
新規登録件数（件）	**10,734**	**11,182**	**12,317**	**11,134**	**12,277**	**12,512**	**13,505**	**13,461**	**13,220**	**13,091**	**13,906**	**13,722**	**13,977**
前年同期比（%）	26.0	26.8	24.5	7.3	14.4	11.9	9.6	20.9	7.7	4.6	3.0	1.9	5.7
在庫件数（件）	**14,786**	**15,516**	**16,485**	**16,747**	**17,635**	**18,108**	**18,798**	**19,032**	**19,500**	**19,784**	**20,170**	**19,928**	**20,747**
前年同期比（%）	28.5	29.4	24.5	20.7	19.3	16.7	14.0	13.6	10.6	9.3	7.3	4.7	6.4
成約価格（万円）	**2,279**	**2,328**	**2,400**	**2,333**	**2,384**	**2,317**	**2,400**	**2,329**	**2,384**	**2,307**	**2,389**	**2,427**	**2,360**
前年同期比（%）	1.7	3.3	0.6	2.8	4.6	-0.5	0.01	-0.1	-0.03	-0.4	-0.5	4.2	-1.0
前期比（%）	0.4	2.1	3.1	-2.8	2.2	-2.8	3.6	-2.9	2.3	-3.2	3.5	1.6	-2.8
新規登録価格（万円）	**2,706**	**2,725**	**2,713**	**2,626**	**2,667**	**2,731**	**2,738**	**2,733**	**2,790**	**2,853**	**2,866**	**2,871**	**2,836**
前年同期比（%）	1.2	0.3	-0.8	-1.1	-1.5	0.2	0.9	4.1	4.6	4.5	4.7	5.1	1.7
前期比（%）	1.9	0.7	-0.4	-3.2	1.5	2.4	0.3	-0.2	2.1	2.3	0.5	0.2	-1.2
在庫価格（万円）	**2,635**	**2,651**	**2,644**	**2,572**	**2,579**	**2,636**	**2,617**	**2,621**	**2,683**	**2,695**	**2,704**	**2,730**	**2,746**
前年同期比（%）	-0.6	0.3	0.1	-2.0	-2.1	-0.6	-1.0	1.9	4.1	2.3	3.3	4.2	2.3
前期比（%）	0.4	0.6	-0.3	-2.7	0.3	2.2	-0.7	0.1	2.4	0.4	0.3	1.0	0.6
成約土地面積（㎡）	**133.90**	**136.45**	**135.69**	**135.15**	**135.07**	**136.97**	**135.48**	**132.63**	**136.37**	**136.23**	**134.45**	**136.44**	**134.97**
前年同期比（%）	-0.2	0.8	-0.5	3.2	0.9	0.4	-0.2	-1.9	1.0	-0.5	-0.8	2.9	-1.0
前期比（%）	2.2	1.9	-0.6	-0.4	-0.1	1.4	-1.1	-2.1	2.8	-0.1	-1.3	1.5	-1.1
新規登録土地面積（㎡）	**137.01**	**139.18**	**138.04**	**138.14**	**138.11**	**139.23**	**139.24**	**139.01**	**138.54**	**138.95**	**138.24**	**139.86**	**139.42**
前年同期比（%）	1.2	2.0	1.1	0.6	0.8	0.04	0.9	0.6	0.3	-0.2	-0.7	0.6	0.6
前期比（%）	-0.2	1.6	-0.8	0.1	-0.02	0.8	0.01	-0.2	-0.3	0.3	-0.5	1.2	-0.3
在庫土地面積（㎡）	**140.64**	**141.23**	**141.18**	**141.96**	**142.55**	**142.60**	**142.27**	**142.86**	**142.17**	**142.47**	**142.58**	**143.68**	**143.84**
前年同期比（%）	1.4	1.7	1.6	1.1	1.4	1.0	0.8	0.6	-0.3	-0.1	0.2	0.6	1.2
前期比（%）	0.2	0.4	-0.04	0.6	0.4	0.03	-0.2	0.4	-0.5	0.2	0.1	0.8	0.1
成約建物面積（㎡）	**108.15**	**108.41**	**109.20**	**108.09**	**109.67**	**108.03**	**109.09**	**107.69**	**108.41**	**108.22**	**107.73**	**108.52**	**107.99**
前年同期比（%）	0.1	0.5	0.4	2.5	1.4	-0.3	-0.1	-0.4	-1.2	0.2	-1.2	0.8	-0.4
前期比（%）	2.5	0.2	0.7	-1.0	1.5	-1.5	1.0	-1.3	0.7	-0.2	-0.4	0.7	-0.5
新規登録建物面積（㎡）	**124.73**	**112.01**	**110.83**	**110.97**	**110.34**	**110.31**	**110.35**	**110.31**	**110.03**	**110.35**	**111.07**	**110.89**	**111.48**
前年同期比（%）	12.3	-6.1	0.4	1.4	-11.5	-1.5	-0.4	-0.6	-0.3	0.04	0.6	0.5	1.3
前期比（%）	14.0	-10.2	-1.1	0.1	-0.6	-0.03	0.04	-0.04	-0.3	0.3	0.7	-0.2	0.5
在庫建物面積（㎡）	**111.29**	**111.40**	**110.56**	**110.58**	**110.34**	**110.51**	**110.09**	**110.38**	**109.85**	**110.26**	**110.54**	**110.83**	**111.07**
前年同期比（%）	-0.2	0.7	-0.0	-0.6	-0.9	-0.8	-0.4	-0.2	-0.4	-0.2	0.4	0.4	1.1
前期比（%）	0.1	0.1	-0.8	0.02	-0.2	0.2	-0.4	0.3	-0.5	0.4	0.3	0.3	0.2
成約築年数（年）	**27.67**	**28.37**	**27.33**	**27.49**	**28.40**	**28.00**	**28.03**	**28.69**	**29.05**	**30.01**	**28.72**	**28.69**	**29.36**
新規登録築年数（年）	**28.06**	**28.04**	**27.76**	**28.42**	**29.03**	**29.04**	**28.74**	**29.39**	**29.37**	**29.40**	**29.39**	**30.05**	**30.09**
在庫築年数（年）	**29.07**	**29.04**	**29.06**	**30.00**	**30.02**	**30.05**	**30.07**	**30.10**	**31.00**	**31.02**	**31.05**	**31.11**	**32.04**

※在庫物件 1～3月期:3月末、4～6月期:6月末、7～9月期:9月末、10～12月期:12月末の数値

4. 近畿圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向（2026 年 7～9 月期）

成約件数は対象 12 地域中 7 地域が減少。成約価格は 5 地域が下落

○成約件数

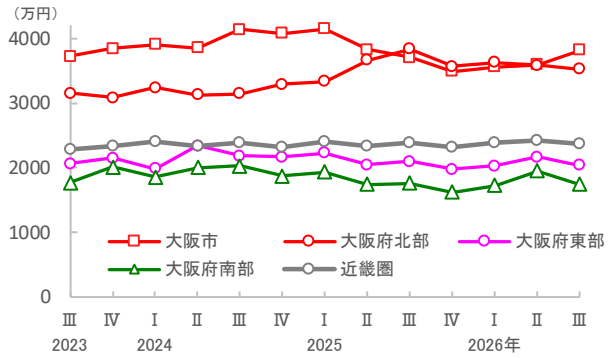
近畿圏の対象 12 地域中 7 地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で 3 地域増えた。減少エリアのうち大阪市と京都市、京都府他、和歌山県は 2 ケタ減となった。大阪市は 3 四半期連続、大阪府北部は 23 年 4～6 月期以来 13 四半期ぶりに減少し、総じて中古戸建取引が低調なエリアが目立った。

○平均成約価格

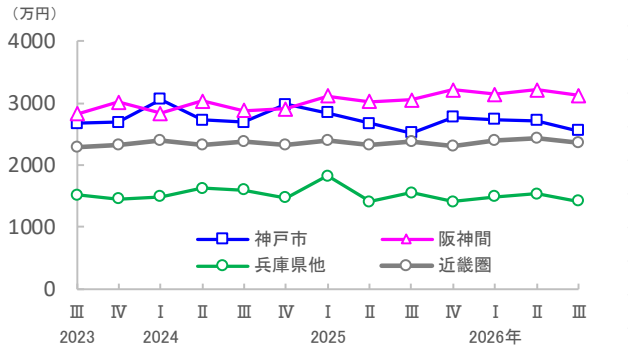
対象 12 地域中 5 地域が前年比で下落し、下落エリアは前期と同数となった。下落エリアのうち大阪府北部が 2 四半期連続で下落した。一方、神戸市は 4 四半期連続、奈良県は 3 四半期連続、和歌山県は 2 ケタの上昇となるなど、強含みとなるエリアもみられた。

成約中古戸建住宅 2026年7～9月期	件数		価格		土地面積		建物面積		築年数
	（件）	前年比（%）	（万円）	前年比（%）	（㎡）	前年比（%）	（㎡）	前年比（%）	（年）
大阪市	259	−11.9	3,822	3.1	78.61	1.9	116.12	6.9	24.42
大阪府北部	246	−2.8	3,526	−8.1	122.08	−3.1	107.95	−4.9	26.05
大阪府東部	373	2.2	2,036	−2.7	96.80	−1.7	101.73	0.6	29.72
大阪府南部	466	−0.9	1,740	−0.8	130.78	−0.8	103.66	−0.8	31.31
神戸市	239	−8.1	2,553	1.5	148.26	−4.0	111.42	−1.6	29.45
阪神間	345	0.9	3,122	2.3	144.16	−5.2	112.23	−4.0	27.03
兵庫県他	336	14.3	1,412	−8.8	163.63	−2.4	106.97	−5.0	31.69
京都市	250	−10.7	3,090	−1.6	103.65	−5.9	100.78	1.4	32.13
京都府他	210	−11.0	2,197	6.7	146.67	5.5	105.98	3.4	28.41
滋賀県	251	5.5	2,044	5.5	182.13	2.1	116.46	1.2	27.45
奈良県	279	2.6	1,771	1.9	167.80	−4.2	111.13	0.4	30.79
和歌山県	116	−21.6	1,052	22.0	155.37	−0.3	104.12	−0.6	32.46

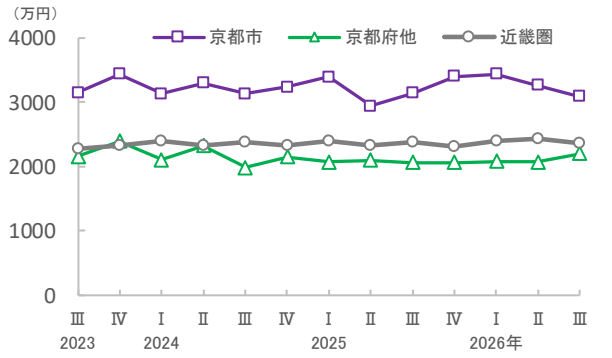
大阪府 中古戸建住宅成約価格



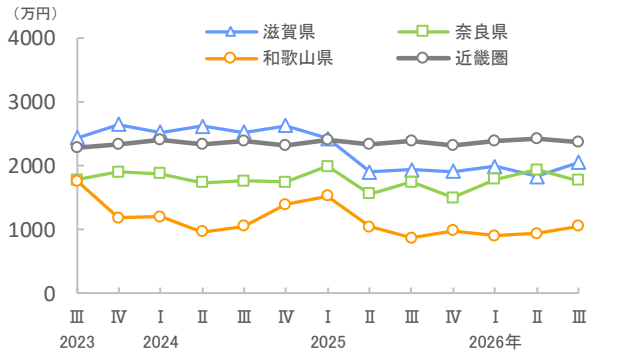
兵庫県 中古戸建住宅成約価格



京都府 中古戸建住宅成約価格



滋賀･奈良･和歌山県 中古戸建住宅成約価格



※Ⅰ:1～3月期、Ⅱ:4～6月期、Ⅲ:7～9月期、Ⅳ:10～12月期

※大阪府北部（大阪市以外の淀川以北）:池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡
※大阪府東部（大阪市以外の淀川以南～大和川以北）:門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市
※大阪府南部（大和川以南）:堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡
※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡（猪名川町）
※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

近畿圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ

成約件数		2023年		2024年				2025年				2026年		
		7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
大阪市	(件)	212	220	227	234	242	228	308	310	294	260	263	281	259
前年同期比	(%)	12.8	0.0	20.7	5.4	14.2	3.6	35.7	32.5	21.5	14.0	-14.6	-9.4	-11.9
大阪府北部	(件)	200	213	231	236	204	241	291	268	253	286	313	288	246
前年同期比	(%)	14.3	4.9	14.4	18.6	2.0	13.1	26.0	13.6	24.0	18.7	7.6	7.5	-2.8
大阪府東部	(件)	294	264	333	283	326	309	374	399	365	419	388	445	373
前年同期比	(%)	10.5	-9.0	27.6	-3.1	10.9	17.0	12.3	41.0	12.0	35.6	3.7	11.5	2.2
大阪府南部	(件)	383	378	395	391	389	432	507	584	470	566	516	497	466
前年同期比	(%)	13.3	17.8	15.5	0.5	1.6	14.3	28.4	49.4	20.8	31.0	1.8	-14.9	-0.9
神戸市	(件)	216	227	233	192	232	238	251	289	260	267	249	295	239
前年同期比	(%)	8.0	7.6	20.7	-17.9	7.4	4.8	7.7	50.5	12.1	12.2	-0.8	2.1	-8.1
阪神間	(件)	216	248	273	241	257	244	326	343	342	339	355	387	345
前年同期比	(%)	0.0	-3.1	15.7	-11.1	19.0	-1.6	19.4	42.3	33.1	38.9	8.9	12.8	0.9
兵庫県他	(件)	219	242	289	293	292	278	333	316	294	337	320	330	336
前年同期比	(%)	12.9	13.1	30.2	26.8	33.3	14.9	15.2	7.8	0.7	21.2	-3.9	4.4	14.3
京都市	(件)	210	236	247	238	250	262	297	289	280	290	289	286	250
前年同期比	(%)	4.0	14.6	24.1	10.7	19.0	11.0	20.2	21.4	12.0	10.7	-2.7	-1.0	-10.7
京都府他	(件)	185	178	216	184	208	217	239	206	236	219	215	283	210
前年同期比	(%)	10.1	4.1	26.3	1.1	12.4	21.9	10.6	12.0	13.5	0.9	-10.0	37.4	-11.0
滋賀県	(件)	194	239	237	224	217	219	242	260	238	300	263	296	251
前年同期比	(%)	5.4	21.3	28.8	14.3	11.9	-8.4	2.1	16.1	9.7	37.0	8.7	13.8	5.5
奈良県	(件)	228	217	219	204	242	265	287	275	272	290	293	288	279
前年同期比	(%)	9.6	-13.2	5.8	-12.8	6.1	22.1	31.1	34.8	12.4	9.4	2.1	4.7	2.6
和歌山県	(件)	103	119	103	121	100	118	132	166	148	128	156	148	116
前年同期比	(%)	18.4	40.0	37.3	40.7	-2.9	-0.8	28.2	37.2	48.0	8.5	18.2	-10.8	-21.6

成約価格		2023年		2024年				2025年				2026年		
		7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
大阪市	(万円)	3,333	3,583	3,366	3,317	3,434	3,331	3,624	3,829	3,707	3,487	3,560	3,590	3,822
前年同期比	(%)	13.8	14.6	8.6	1.3	3.0	-7.0	7.7	15.4	8.0	4.7	-1.8	-6.2	3.1
前期比	(%)	1.8	7.5	-6.1	-1.5	3.5	-3.0	8.8	5.6	-3.2	-5.9	2.1	0.8	6.4
大阪府北部	(万円)	3,469	3,365	3,681	3,425	3,860	3,608	3,404	3,667	3,838	3,570	3,627	3,584	3,526
前年同期比	(%)	10.5	5.9	3.0	6.4	11.3	7.2	-7.5	7.1	-0.6	-1.0	6.5	-2.3	-8.1
前期比	(%)	7.7	-3.0	9.4	-7.0	12.7	-6.5	-5.6	7.7	4.7	-7.0	1.6	-1.2	-1.6
大阪府東部	(万円)	2,113	2,070	2,128	2,009	2,025	2,074	2,136	2,042	2,092	1,972	2,030	2,165	2,036
前年同期比	(%)	10.6	8.6	3.4	-4.8	-4.2	0.2	0.3	1.6	3.3	-4.9	-5.0	6.0	-2.7
前期比	(%)	0.1	-2.0	2.8	-5.6	0.8	2.4	3.0	-4.4	2.4	-5.7	2.9	6.6	-5.9
大阪府南部	(万円)	1,754	1,871	1,869	1,877	1,830	1,816	1,786	1,740	1,755	1,615	1,721	1,944	1,740
前年同期比	(%)	-2.5	4.7	-2.0	1.2	4.3	-2.9	-4.4	-7.3	-4.1	-11.0	-3.6	11.8	-0.8
前期比	(%)	-5.4	6.6	-0.1	0.4	-2.5	-0.8	-1.6	-2.6	0.9	-7.9	6.6	12.9	-10.5
神戸市	(万円)	2,569	2,480	2,590	2,761	2,693	2,461	2,659	2,673	2,515	2,769	2,733	2,715	2,553
前年同期比	(%)	-0.7	-2.7	-3.7	8.4	4.8	-0.8	2.7	-3.2	-6.6	12.5	2.8	1.6	1.5
前期比	(%)	0.9	-3.4	4.4	6.6	-2.5	-8.6	8.1	0.5	-5.9	10.1	-1.3	-0.7	-6.0
阪神間	(万円)	2,976	3,020	3,160	3,217	3,224	3,241	3,319	3,021	3,051	3,215	3,144	3,218	3,122
前年同期比	(%)	-3.7	-3.1	-0.9	7.5	8.3	7.3	5.0	-6.1	-5.4	-0.8	-5.3	6.5	2.3
前期比	(%)	-0.6	1.5	4.6	1.8	0.2	0.5	2.4	-9.0	1.0	5.4	-2.2	2.3	-3.0
兵庫県他	(万円)	1,396	1,465	1,526	1,448	1,470	1,514	1,536	1,408	1,547	1,407	1,491	1,534	1,412
前年同期比	(%)	-8.1	5.9	5.8	2.1	5.3	3.4	0.6	-2.8	5.3	-7.1	-2.9	8.9	-8.8
前期比	(%)	-1.6	4.9	4.2	-5.1	1.5	3.0	1.4	-8.3	9.9	-9.1	6.0	2.9	-8.0
京都市	(万円)	3,011	3,362	3,553	3,117	3,246	2,934	3,206	2,943	3,140	3,400	3,437	3,265	3,090
前年同期比	(%)	5.7	13.4	12.9	5.8	7.8	-12.7	-9.8	-5.6	-3.3	15.9	7.2	10.9	-1.6
前期比	(%)	2.2	11.6	5.7	-12.3	4.2	-9.6	9.3	-8.2	6.7	8.3	1.1	-5.0	-5.4
京都府他	(万円)	2,017	1,960	1,996	2,024	2,078	2,120	2,072	2,093	2,059	2,056	2,073	2,067	2,197
前年同期比	(%)	-2.1	-7.3	-4.1	5.8	3.1	8.2	3.8	3.4	-0.9	-3.0	0.1	-1.2	6.7
前期比	(%)	5.5	-2.8	1.9	1.4	2.7	2.0	-2.3	1.0	-1.6	-0.1	0.9	-0.3	6.3
滋賀県	(万円)	1,852	1,865	1,974	1,874	1,829	1,830	1,903	1,903	1,939	1,909	1,990	1,834	2,044
前年同期比	(%)	-6.0	10.6	-8.0	-0.2	-1.3	-1.9	-3.6	1.5	6.0	4.3	4.6	-3.6	5.5
前期比	(%)	-1.4	0.7	5.8	-5.0	-2.4	0.1	4.0	-0.0	1.9	-1.5	4.3	-7.9	11.5
奈良県	(万円)	1,715	1,586	1,665	1,733	1,808	1,774	1,747	1,554	1,737	1,493	1,790	1,934	1,771
前年同期比	(%)	1.9	-7.3	-6.8	18.0	5.4	11.9	5.0	-10.3	-3.9	-15.9	2.4	24.4	1.9
前期比	(%)	16.7	-7.5	5.0	4.1	4.3	-1.9	-1.5	-11.1	11.8	-14.1	19.9	8.1	-8.4
和歌山県	(万円)	1,074	992	942	1,015	1,037	1,007	968	1,038	863	980	904	938	1,052
前年同期比	(%)	-13.7	-9.2	-13.9	-21.3	-3.4	1.5	2.7	2.3	-16.8	-2.6	-6.6	-9.7	22.0
前期比	(%)	-16.7	-7.6	-5.0	7.7	2.1	-2.9	-3.8	7.2	-16.9	13.7	-7.8	3.8	12.1

5. 近畿圏 土地市場の動向（2026 年 7～9 月期）

成約件数は 2 期連続で減少。成約㎡単価は 3 期連続で上昇

○件数

成約件数は、2,081 件で前年比マイナス 6.2%と 2 四半期連続で減少した。
新規登録件数は、10,421 件で前年比プラス 8.2%と 23 年 1～3 月期から 15 四半期連続で増加した。
在庫件数は、18,305 件で前年比プラス 7.2%と、23 年 1～3 月期から 15 四半期連続で増加した。

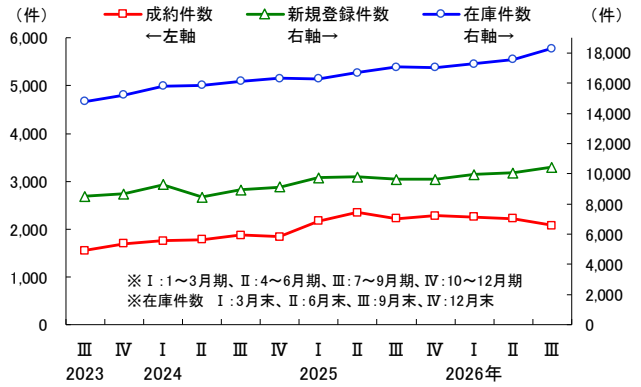
○平均㎡単価

成約㎡単価は、16.45 万円/㎡で前年比プラス 3.6%と、3 四半期連続で上昇した。前期比も 2.7%上昇。
新規登録㎡単価は、17.96 万円/㎡で前年比プラス 8.9%と、5 四半期連続で上昇した。前期比も 1.9%上昇。
在庫㎡単価は、13.74 万円/㎡で前年比プラス 7.3%と、7 四半期連続で上昇した。前期比も 3.7%上昇。

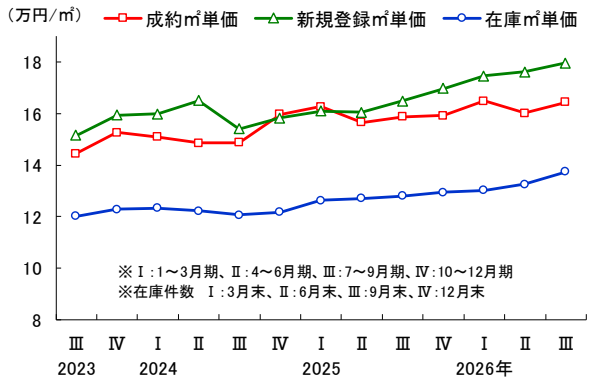
○平均価格

成約価格は、2,637 万円で前年比プラス 4.2%と 3 四半期連続で上昇した。前期比も 4.6%上昇。
新規登録価格は、2,873 万円で前年比プラス 8.5%と 5 四半期連続で上昇した。前期比も 1.7%上昇。
在庫価格は、2,312 万円で前年比プラス 8.0%と 7 四半期連続で上昇した。前期比も 3.3%上昇。

■近畿圏 土地 件数の推移



■近畿圏 土地 ㎡単価の推移



近畿圏 土地	2023年 7～9月	10～12月	2024年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2025年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2026年 1～3月	4～6月	7～9月
成約件数（件）	**1,555**	**1,695**	**1,752**	**1,783**	**1,876**	**1,840**	**2,166**	**2,347**	**2,219**	**2,282**	**2,253**	**2,223**	**2,081**
前年同期比（%）	−1.0	11.4	11.8	8.7	20.6	8.6	23.6	31.6	18.3	24.0	4.0	−5.3	−6.2
新規登録件数（件）	**8,513**	**8,663**	**9,276**	**8,450**	**8,921**	**9,119**	**9,749**	**9,796**	**9,633**	**9,618**	**9,947**	**10,054**	**10,421**
前年同期比（%）	14.0	17.8	13.0	0.02	4.8	5.3	5.1	15.9	8.0	5.5	2.0	2.6	8.2
在庫件数（件）	**14,788**	**15,234**	**15,818**	**15,867**	**16,145**	**16,335**	**16,291**	**16,690**	**17,068**	**17,038**	**17,284**	**17,572**	**18,305**
前年同期比（%）	22.8	21.4	16.0	13.9	9.2	7.2	3.0	5.2	5.7	4.3	6.1	5.3	7.2
成約㎡単価（万円/㎡）	**14.45**	**15.27**	**15.09**	**14.87**	**14.88**	**15.98**	**16.27**	**15.66**	**15.88**	**15.93**	**16.49**	**16.01**	**16.45**
前年同期比（%）	2.4	7.2	8.1	1.7	3.0	4.6	7.8	5.4	6.7	−0.3	1.3	2.2	3.6
前期比（%）	−1.2	5.7	−1.2	−1.5	0.1	7.4	1.9	−3.7	1.4	0.3	3.5	−2.9	2.7
新規登録㎡単価（万円/㎡）	**15.16**	**15.94**	**16.00**	**16.51**	**15.40**	**15.83**	**16.10**	**16.05**	**16.49**	**16.98**	**17.46**	**17.62**	**17.96**
前年同期比（%）	10.1	11.0	4.3	10.3	1.6	−0.7	0.6	−2.8	7.0	7.3	8.5	9.8	8.9
前期比（%）	1.3	5.1	0.4	3.2	−6.7	2.7	1.7	−0.3	2.7	3.0	2.9	0.9	1.9
在庫㎡単価（万円/㎡）	**12.02**	**12.29**	**12.32**	**12.22**	**12.07**	**12.18**	**12.63**	**12.70**	**12.81**	**12.94**	**13.02**	**13.25**	**13.74**
前年同期比（%）	6.5	8.6	2.8	0.6	0.4	−0.9	2.5	3.9	6.2	6.2	3.1	4.3	7.3
前期比（%）	−1.1	2.2	0.3	−0.8	−1.3	1.0	3.7	0.6	0.8	1.0	0.6	1.8	3.7
成約価格（万円）	**2,248**	**2,392**	**2,387**	**2,365**	**2,401**	**2,560**	**2,528**	**2,454**	**2,529**	**2,487**	**2,567**	**2,520**	**2,637**
前年同期比（%）	−0.6	6.1	6.8	1.1	6.8	7.0	5.9	3.8	5.3	−2.9	1.5	2.7	4.2
前期比（%）	−3.8	6.4	−0.2	−1.0	1.5	6.6	−1.2	−3.0	3.1	−1.7	3.2	−1.8	4.6
新規登録価格（万円）	**2,406**	**2,538**	**2,509**	**2,634**	**2,449**	**2,529**	**2,592**	**2,601**	**2,649**	**2,711**	**2,779**	**2,826**	**2,873**
前年同期比（%）	7.1	10.2	3.4	10.3	1.8	−0.4	3.3	−1.3	8.2	7.2	7.2	8.7	8.5
前期比（%）	0.7	5.5	−1.2	5.0	−7.0	3.3	2.5	0.3	1.8	2.3	2.5	1.7	1.7
在庫価格（万円）	**2,011**	**2,064**	**2,057**	**2,050**	**2,023**	**2,044**	**2,115**	**2,130**	**2,141**	**2,174**	**2,194**	**2,238**	**2,312**
前年同期比（%）	5.7	8.4	2.7	1.0	0.6	−1.0	2.8	3.9	5.9	6.4	3.7	5.1	8.0
前期比（%）	−0.9	2.7	−0.4	−0.3	−1.3	1.1	3.5	0.7	0.5	1.5	0.9	2.0	3.3
成約面積（㎡）	**155.59**	**156.64**	**158.16**	**158.98**	**161.40**	**160.24**	**155.43**	**156.64**	**159.23**	**156.11**	**155.72**	**157.32**	**160.24**
前年同期比（%）	−2.9	−1.0	−1.3	−0.6	3.7	2.3	−1.7	−1.5	−1.3	−2.6	0.2	0.4	0.6
前期比（%）	−2.8	0.7	1.0	0.5	1.5	−0.7	−3.0	0.8	1.7	−2.0	−0.2	1.0	1.9
新規登録面積（㎡）	**158.71**	**159.29**	**156.81**	**159.56**	**158.96**	**159.78**	**161.03**	**162.01**	**160.65**	**159.73**	**159.18**	**160.36**	**159.91**
前年同期比（%）	−2.7	−0.6	−0.9	−0.03	0.2	0.3	2.7	1.5	1.1	−0.03	−1.2	−1.0	−0.5
前期比（%）	−0.6	0.4	−1.6	1.8	−0.4	0.5	0.8	0.6	−0.8	−0.6	−0.3	0.7	−0.3
在庫面積（㎡）	**167.25**	**167.97**	**166.89**	**167.69**	**167.63**	**167.81**	**167.47**	**167.71**	**167.17**	**168.03**	**168.51**	**168.93**	**168.25**
前年同期比（%）	−0.8	−0.2	−0.1	0.4	0.2	−0.1	0.4	0.01	−0.3	0.1	0.6	0.7	0.6
前期比（%）	0.2	0.4	−0.6	0.5	−0.04	0.1	−0.2	0.1	−0.3	0.5	0.3	0.3	−0.4

※在庫物件 1～3月期:3月末、4～6月期:6月末、7～9月期:9月末、10～12月期:12月末の数値

6. 近畿圏エリア別 土地市場の成約動向（2026 年 7～9 月期）

成約件数は対象 12 地域中 9 地域が減少。成約価格は 9 地域が上昇

○成約件数

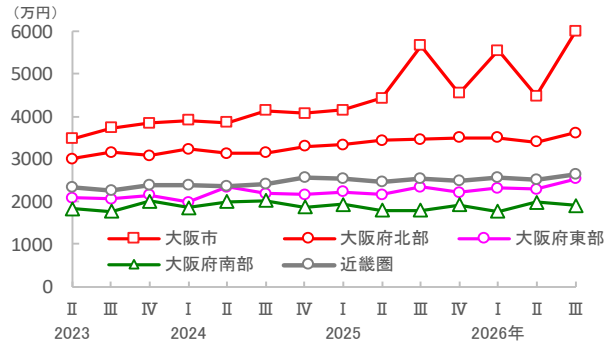
近畿圏の対象 12 地域中 9 地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で 2 地域増えた。減少エリアのうち大阪府北部と南部、滋賀県、奈良県は 2 ケタ減となった。大阪市と大阪府南部は 3 四半期連続、大阪府北部は 12 四半期ぶり、奈良県は 9 四半期ぶりに減少し、土地取引は低調なエリアが目立った。

○平均成約価格

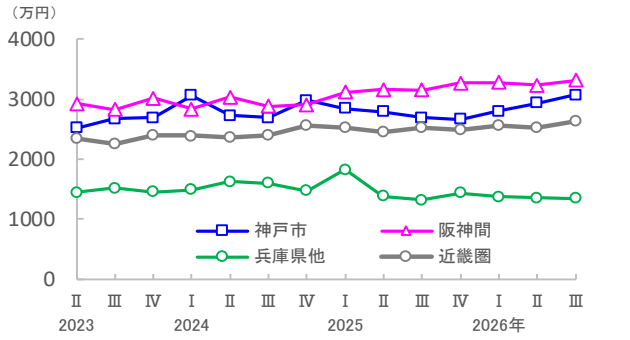
対象 12 地域中 9 地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期と同数となった。上昇エリアのうち神戸市は 2 ケタ上昇となり、奈良県は 6 四半期連続、大阪市と神戸市、阪神間は 3 四半期連続で上昇した。一方、京都市は 4 四半期連続で下落するなど、地域差もみられた。

成約土地 2026年7～9月期	件数		㎡単価		価格		面積	
	（件）	前年比（%）	（万円/㎡）	前年比（%）	（万円）	前年比（%）	（㎡）	前年比（%）
大阪市	135	-5.6	54.26	17.5	5,997	5.9	109.67	-10.7
大阪府北部	217	-11.1	25.84	5.4	3,614	4.3	139.86	-0.9
大阪府東部	224	21.7	17.91	7.0	2,537	8.2	141.81	1.0
大阪府南部	251	-22.3	11.44	1.4	1,910	6.8	171.30	6.0
神戸市	133	11.8	17.34	9.3	3,067	14.1	176.05	4.5
阪神間	197	-6.6	21.67	0.1	3,317	5.3	160.10	5.6
兵庫県他	204	-7.3	5.70	10.5	1,344	1.8	182.59	-0.4
京都市	164	-8.9	28.58	-1.2	3,694	-2.7	129.04	-1.7
京都府他	160	2.6	13.14	15.2	2,189	6.2	153.08	-3.4
滋賀県	163	-10.4	6.97	-18.5	1,295	-15.2	185.97	4.2
奈良県	162	-12.0	8.67	0.7	1,718	1.4	198.21	0.8
和歌山県	71	-2.7	4.84	-15.0	903	-16.7	186.67	-2.1

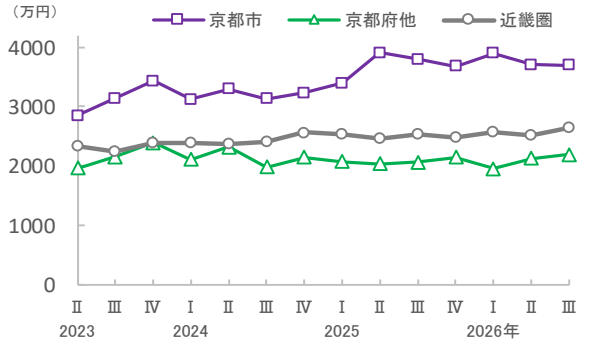
大阪府 土地成約価格



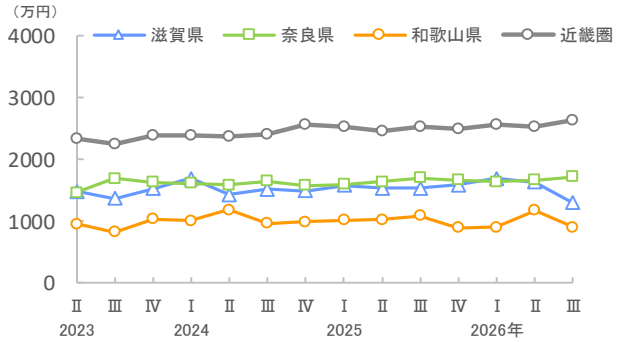
兵庫県 土地成約価格



京都府 土地成約価格



滋賀･奈良･和歌山県 土地成約価格



※Ⅰ:1～3月期、Ⅱ:4～6月期、Ⅲ:7～9月期、Ⅳ:10～12月期

※大阪府北部（大阪市以外の淀川以北）:池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡
※大阪府東部（大阪市以外の淀川以南～大和川以北）:門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市
※大阪府南部（大和川以南）:堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡
※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡（猪名川町）
※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

近畿圏エリア別 土地市場の成約動向データ

成約件数		2023年		2024年				2025年				2026年		
		7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
大阪市	(件)	91	116	116	114	137	108	165	143	143	146	131	125	135
前年同期比	(%)	9.6	23.4	38.1	2.7	50.5	-6.9	42.2	25.4	25.4	35.2	-20.6	-12.6	-5.6
大阪府北部	(件)	131	160	158	198	169	168	224	242	244	234	264	248	217
前年同期比	(%)	-2.2	22.1	30.6	70.7	29.0	5.0	41.8	22.2	23.2	39.3	17.9	2.5	-11.1
大阪府東部	(件)	130	145	157	147	171	167	185	225	184	224	183	185	224
前年同期比	(%)	-4.4	-4.0	1.3	-5.8	31.5	15.2	17.8	53.1	25.2	34.1	-1.1	-17.8	21.7
大阪府南部	(件)	208	216	218	213	241	231	296	353	323	312	278	285	251
前年同期比	(%)	-6.7	0.9	0.5	0.0	15.9	6.9	35.8	65.7	51.6	35.1	-6.1	-19.3	-22.3
神戸市	(件)	76	80	88	80	103	116	123	126	119	134	120	111	133
前年同期比	(%)	-7.3	11.1	-2.2	-14.9	35.5	45.0	39.8	57.5	48.8	15.5	-2.4	-11.9	11.8
阪神間	(件)	128	148	154	153	181	172	219	198	211	214	215	231	197
前年同期比	(%)	-12.3	6.5	18.5	2.0	41.4	16.2	42.2	29.4	37.9	24.4	-1.8	16.7	-6.6
兵庫県他	(件)	161	175	200	220	191	200	224	245	220	236	236	221	204
前年同期比	(%)	15.8	23.2	20.5	34.1	18.6	14.3	12.0	11.4	0.0	18.0	5.4	-9.8	-7.3
京都市	(件)	165	170	190	176	170	174	185	229	180	189	215	212	164
前年同期比	(%)	12.2	26.9	31.9	15.8	3.0	2.4	-2.6	30.1	2.3	8.6	16.2	-7.4	-8.9
京都府他	(件)	135	137	126	150	133	134	151	164	156	166	153	185	160
前年同期比	(%)	-2.9	1.5	5.0	17.2	-1.5	-2.2	19.8	9.3	4.0	23.9	1.3	12.8	2.6
滋賀県	(件)	146	148	155	135	159	133	154	181	182	158	180	170	163
前年同期比	(%)	1.4	32.1	8.4	-15.1	8.9	-10.1	-0.6	34.1	34.8	18.8	16.9	-6.1	-10.4
奈良県	(件)	131	144	153	146	162	176	180	172	184	206	216	181	162
前年同期比	(%)	-12.7	-5.3	-6.1	-5.2	23.7	22.2	17.6	17.8	26.0	17.0	20.0	5.2	-12.0
和歌山県	(件)	53	56	37	51	59	61	60	69	73	63	62	69	71
前年同期比	(%)	12.8	24.4	8.8	15.9	11.3	8.9	62.2	35.3	43.1	3.3	3.3	0.0	-2.7

成約価格		2023年		2024年				2025年				2026年		
		7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
大阪市	(万円)	4,079	3,715	4,520	3,766	4,165	4,755	4,649	4,431	5,665	4,544	5,551	4,485	5,997
前年同期比	(%)	12.6	6.1	25.2	-14.3	2.1	28.0	2.9	17.7	50.4	-4.4	19.4	1.2	5.9
前期比	(%)	-7.2	-8.9	21.7	-16.7	10.6	14.2	-2.2	-4.7	27.8	-19.8	22.2	-19.2	33.7
大阪府北部	(万円)	3,188	3,474	3,481	3,363	3,412	3,531	3,402	3,442	3,464	3,506	3,506	3,393	3,614
前年同期比	(%)	-7.6	12.3	3.6	0.2	7.0	1.7	-2.2	2.3	3.0	-0.7	3.0	-1.4	4.3
前期比	(%)	-5.0	8.9	0.2	-3.4	1.4	3.5	-3.6	1.2	0.6	1.2	-0.0	-3.2	6.5
大阪府東部	(万円)	2,069	2,116	2,245	2,154	2,017	2,050	2,432	2,157	2,345	2,209	2,317	2,291	2,537
前年同期比	(%)	-5.0	5.4	5.3	6.9	-2.5	-3.1	8.3	0.1	8.9	7.7	-4.7	6.2	8.2
前期比	(%)	2.6	2.3	6.1	-4.0	-6.3	1.6	18.6	-11.3	8.7	-5.8	4.9	-1.1	10.7
大阪府南部	(万円)	1,875	2,031	1,931	1,790	1,865	1,785	1,903	1,794	1,788	1,923	1,766	1,991	1,910
前年同期比	(%)	4.0	13.7	3.4	-7.7	-0.5	-12.1	-1.4	0.2	-0.1	7.7	-7.2	11.0	6.8
前期比	(%)	-3.4	8.3	-4.9	-7.3	4.2	-4.3	6.6	-5.7	-0.3	7.6	-8.2	12.7	-4.0
神戸市	(万円)	2,394	2,541	2,810	3,038	2,781	2,889	2,777	2,789	2,687	2,662	2,797	2,937	3,067
前年同期比	(%)	-10.0	11.3	20.2	28.4	16.2	13.7	-1.2	-8.2	-11.5	-7.8	0.7	5.3	14.1
前期比	(%)	1.2	6.2	10.6	8.1	-8.5	3.9	-3.9	0.4	-3.7	-0.9	5.1	5.0	4.4
阪神間	(万円)	3,471	3,210	2,664	2,936	3,016	3,463	2,965	3,158	3,149	3,267	3,280	3,233	3,317
前年同期比	(%)	4.9	1.3	-5.1	-9.7	-13.1	7.9	11.3	7.6	7.2	-5.7	10.6	2.4	5.3
前期比	(%)	6.7	-7.5	-17.0	10.2	2.7	14.8	-14.4	6.5	-0.3	3.7	0.4	-1.4	2.6
兵庫県他	(万円)	1,211	1,336	1,269	1,481	1,362	1,432	1,446	1,381	1,320	1,436	1,373	1,354	1,344
前年同期比	(%)	-0.7	15.4	-10.8	-0.6	12.5	7.2	14.0	-6.7	-10.9	0.3	-5.1	-2.0	1.8
前期比	(%)	-18.7	10.4	-5.1	16.7	-8.0	5.1	1.0	-4.5	-4.5	8.8	-4.4	-1.4	-0.7
京都市	(万円)	3,184	3,589	3,255	3,641	3,851	4,791	3,897	3,908	3,795	3,679	3,897	3,706	3,694
前年同期比	(%)	-1.3	-8.5	-6.4	4.0	21.0	33.5	19.7	7.3	4.2	-23.2	-0.0	-5.2	-2.7
前期比	(%)	-9.1	12.7	-9.3	11.8	5.8	24.4	-18.7	0.3	-2.9	-3.1	5.9	-4.9	-0.3
京都府他	(万円)	1,754	2,056	2,064	1,869	1,890	1,957	2,041	2,035	2,061	2,142	1,950	2,127	2,189
前年同期比	(%)	-10.8	12.6	12.6	-1.4	7.7	-4.8	-1.1	8.9	10.3	9.4	-4.5	4.5	6.2
前期比	(%)	-7.4	17.2	0.4	-9.5	1.1	3.6	4.3	-0.3	1.2	3.9	-9.0	9.1	2.9
滋賀県	(万円)	1,369	1,526	1,690	1,424	1,513	1,487	1,574	1,529	1,527	1,582	1,688	1,630	1,295
前年同期比	(%)	1.1	-1.7	10.5	-3.7	10.6	-2.6	-6.8	7.4	7.2	6.4	7.2	6.6	-15.2
前期比	(%)	-7.4	11.5	10.7	-15.7	6.3	-1.8	5.9	-2.8	-0.2	3.6	6.7	-3.5	-20.6
奈良県	(万円)	1,690	1,632	1,608	1,585	1,647	1,577	1,592	1,639	1,694	1,667	1,639	1,661	1,718
前年同期比	(%)	7.8	-1.3	-3.7	8.2	-2.5	-3.4	-1.0	3.5	6.9	5.7	3.0	1.3	1.4
前期比	(%)	15.3	-3.4	-1.5	-1.4	3.9	-4.3	1.0	3.0	3.3	-1.6	-1.6	1.3	3.4
和歌山県	(万円)	827	1,032	1,006	1,180	964	991	1,015	1,028	1,084	895	904	1,174	903
前年同期比	(%)	-5.5	7.8	-3.6	23.4	16.6	-3.9	0.9	-12.9	-8.1	-9.7	-10.9	14.2	-16.7
前期比	(%)	-13.5	24.8	-2.5	17.4	-18.3	2.8	2.4	1.3	5.5	-17.5	1.1	29.8	-23.1

近畿圏 不動産流通市場の見通し(2026 年 7～9 月期)

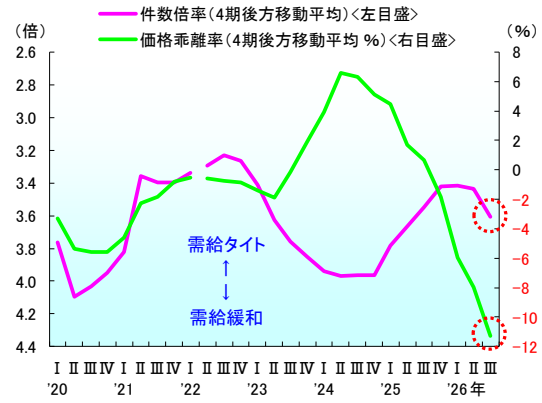
売り出し価格と取引価格の乖離を背景に、実需向けの物件は価格調整が進む可能性も

○市場の需給状況

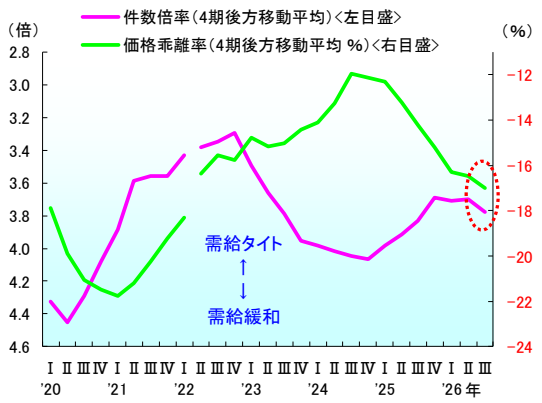
成約（取引）を需要側、新規登録（売り出し）を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、26 年 7～9 月期は件数面、価格面ともに需給は緩和方向に振れた。特に中古マンションの価格面では、上昇が続く新規登録価格に対して成約価格は下落に転じ、20 年以降では最も需給が緩和する水準となった。買取再販物件の拡大や一部の高額物件などで強気の値付けが続いており、両者の乖離は引き続き拡大している。

■成約･新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

○中古マンションの件数倍率と価格乖離率



○中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



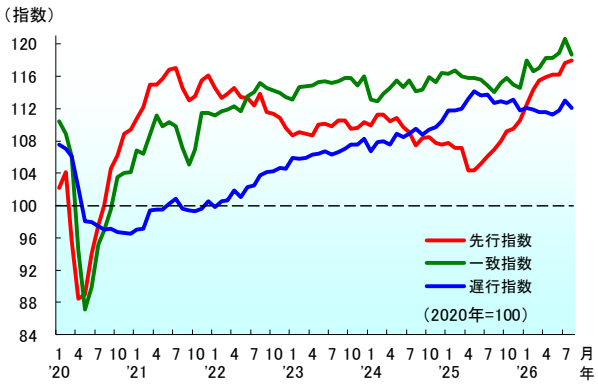
※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数　※価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格-1　※Ⅰ:1～3月期、Ⅱ:4～6月期、Ⅲ:7～9月期、Ⅳ:10～12月期

○外部環境を踏まえた見通し

内閣府が 26 年 10 月に公表した景気動向指数をみると、堅調な株価で構成される先行指数や鉱工業生産等からなる一致指数は引き続き上昇したが、家計消費等に基づく遅行指数は弱含みの傾向が続く。民間調査機関の予測による実質 GDP 成長率は、外需の落ち込みなどから横ばいとなり 26 年度は 0%台で推移。一方、原油価格や輸入物価の高止まりから、物価は 27 年にかけて 3%を超える水準まで上昇する見通しである。

売り出し価格と取引価格の乖離が続くが、買取再販物件では資材価格の高騰で価格調整が容易に進まず、自己資金による取得が多い富裕層向けのトップエンド物件も価格は底堅い。ただ、日銀の政策金利は年内 1 回の利上げが見込まれ、長期金利も高止まりが続き、住宅ローン金利は変動型・固定型を問わず上昇傾向にある。近畿圏の中古住宅取引は総じて低調で、実需層が求める物件では更なる金利の上昇により価格調整が進む可能性がある。今後はエリアや物件属性による物件の選別が強まり、需要を踏まえた価格設定の重要性が一層高まるものと予想される。

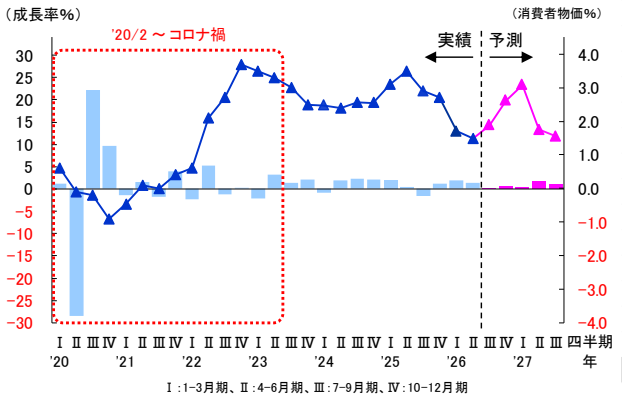
■景気動向指数(CI指数)



資料:「景気動向指数 2026年10月」内閣府

*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
*一致指数:鉱工業生産指数、輸出数量指数、商業販売額など10指標に基づく合成指標
*遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など9指標に基づく合成指標

■民間調査機関による経済見通し



Ⅰ:1-3月期、Ⅱ:4-6月期、Ⅲ:7-9月期、Ⅳ:10-12月期

GDP実質経済成長率(←左目盛)　消費者物価(右目盛→)

資料:実績「国民経済計算(四半期別GDP速報)」内閣府、「小売物価統計調査」総務省
予測「ESPフォーキャスト調査 2026年10月」公益社団法人 日本経済研究センター

ダイジェストレポートについて

〇このレポートは、公益社団法人近畿圏不動産流通機構（近畿レインズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である「マンスリーレポート」の中から、近畿圏（２府４県）における不動産流通市場の動きについて抜粋・要約して解説したものです。

〇ここでは、中古マンション・中古戸建住宅・土地の成約物件、新規登録物件、在庫物件の件数・価格等から、近畿圏全体及びエリア別の最新の市場動向について分析・紹介しています。

〇なお、新築戸建住宅の動向および各物件の地域別・価格帯別状況などの詳細な内容については、「マンスリーレポート」に記載した数表をご参照下さい。

掲載データについて

〇掲載対象は「中古マンション」「中古戸建住宅」「土地」の売買物件で、媒介契約物件のほか当機構会員の売り主および代理物件を含みます。掲載データの㎡単価、価格、面積、築年数は平均値を示します。

〇集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったものです。

「成約物件」＝当月に成約報告のあった（売買契約が成立した）物件を集計

「新規登録物件」＝当月に新たに登録のあった（新規に売り出された）物件を集計

「在庫物件」＝当月末時点で登録されている（売り出し中の）物件を集計

（注）2025年１月以降、成約登録適正化を図るためのシステム改修を行ったことにより、成約件数に影響を与えている可能性があります。

レインズ（ＲＥＩＮＳ）について

〇レインズとは、Real Estate Information Network System（不動産流通標準情報システム）の略称で、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムの名称です。

〇指定流通機構の会員不動産会社が不動産情報を受け取ったり情報提供を行うシステムで、会員間での情報交換がリアルタイムで行われています。

〇公益社団法人近畿圏不動産流通機構は、通称「近畿レインズ」と呼ばれています。