

2026 年 7～9 月期の中古住宅取引は減速。実需を踏まえた値付けが一層重要に

（公社）近畿圏不動産流通機構が 10 月 20 日に発表した 2026 年 7～9 月期の近畿 2 府 4 県の中古マンション成約件数は、4,342 件（前年同期比マイナス 10.7%）と 3 期連続で減少。市場の売り出し（新規登録）件数は 18,342 件（前年同期比プラス 6.3%）と 3 期ぶりに増加しました。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、大阪市や京都市など 7 地域は 2 ケタ減となり、神戸市は 10 期ぶりに減少するなど、中古マンション取引は多くの地域で低調に推移しました。

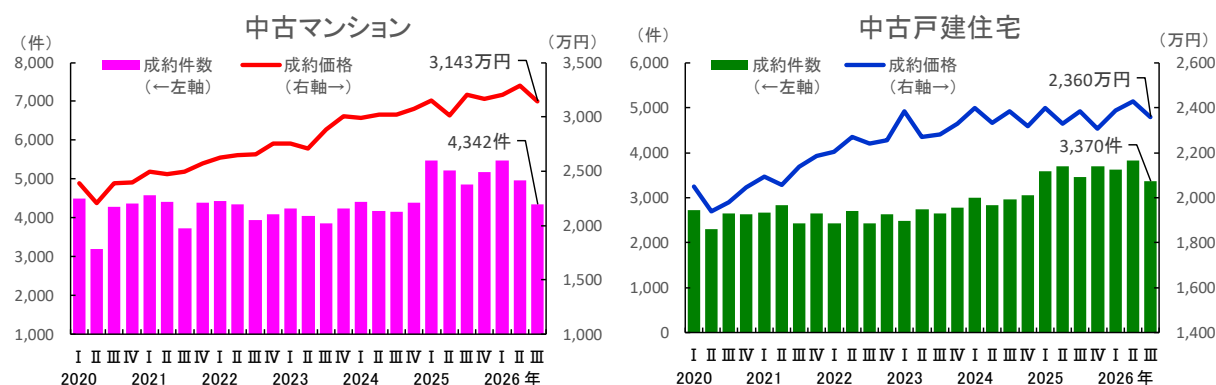
中古マンションの平均成約価格は、3,143 万円（前年同期比マイナス 2.0%）と 5 期ぶりに下落。新規登録価格は 3,679 万円（前年同期比プラス 13.4%）と 23 年 1～3 月期から 15 期連続で上昇しました。成約価格の下落エリアは前期比で 4 地域増え、大阪市は 15 年 7～9 月期以来 44 期ぶりに下落するなど、価格が弱含みに転じるエリアが目立ちました。

中古戸建住宅の成約件数は、3,370 件（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。売り出し（新規登録）件数は 13,977 件（前年同期比プラス 5.7%）と 23 年 1～3 月期から 15 期連続で増加しました。成約件数は 12 地域中 7 地域が前年比で減少し、大阪市や京都市など 4 地域は 2 ケタ減となり中古戸建取引が低調なエリアが目立ちました。

中古戸建住宅の平均成約価格は、2,360 万円（前年同期比マイナス 1.0%）と 2 期ぶりに下落。新規登録価格は 2,836 万円（前年同期比プラス 1.7%）と 8 期連続で上昇しました。成約価格は 12 地域中 5 地域が前年比で下落し、大阪の北摂エリアでは下落が続きました。

売り出し価格と取引価格の乖離が続いていますが、日銀による利上げや長期金利も高止まりが見込まれ、住宅ローン金利は変動型・固定型を問わず上昇傾向にあります。近畿圏の中古住宅取引は減速しており、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ります。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ます。

近畿圏中古住宅市場の四半期成約動向



（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