

2026年2月19日

報道関係各位

株式会社不動産経済研究所

<https://www.fudousankeizai.co.jp/>

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2026年1月

調査対象地域: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県

- ◎発売は39.7%増の1,074戸。2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎m²単価は4カ月連続のアップ。
- ◎契約率は72.3%と好調、2カ月連続の70%超。

1. 発売戸数

1,074戸、対前年同月(769戸)比305戸、39.7%増、対前月(3,283戸)比2,209戸、67.3%減。

2. 契約率

72.3%、前年同月比7.5ポイントダウン、前月比では3.0ポイントダウン。

'25年12月75.3%、11月68.2%、10月70.1%、9月78.2%、8月70.8%、7月57.2%、6月76.5%。

3. 平均価格・m²単価

1戸当たり価格は4,588万円、1m²当たり単価は99.9万円。

前年同月比で価格は556万円(13.8%)のアップ、m²単価は12.4万円(14.2%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格は2カ月ぶりのアップ、m²単価は4カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

1月末時点3,432戸、前月末比113戸の減少('25年12月末3,545戸、'25年1月末2,766戸)。

5. 即日完売物件(2物件12戸)

① シャルマンフジ クロスマーク1期 11戸

大阪・堺市堺区 5,439万円 76.3万円 平均2.2倍 最高7倍

② ジオ西宮テラス EAST 3期3次 1戸

兵庫・西宮市 4,930万円 84.3万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 52.2%、大阪府下 20.0%、神戸市部 1.3%、兵庫県下 6.1%、京都市部 14.2%、京都府下 0.7%、奈良県 0.7%、滋賀県 4.7%、和歌山県 0%。

7. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数・投資用物件

即日完売物件は 12 戸(全体の 1.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 314 戸(同 29.2%)。

投資用物件は 5 物件、計 546 戸。

8. マンション市況の特徴

供給戸数は 1 月としては 2018 年(1,091 戸)以来の高水準。

単価は 1 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。

投資用を除外すると、戸数 528 戸、契約率 64.6%、価格 6,477 万円、m²単価 97.8 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2026 年 2 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('25 年 2 月 1,450 戸、'24 年 2 月 1,059 戸、'23 年 2 月 833 戸、'22 年 2 月 1,378 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向～主要市場指標～ 2026年1月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m ² 単 価
近 畿 圏	1,074 戸 (39.7 %)	72.3 % (△ 7.5 P)	4,588 万円 (13.8 %)	99.9 万円 (14.2 %)
大 阪 市 部	561 戸 (171.0 %)	78.3 % (△ 0.9 P)	3,935 万円 (18.2 %)	116.2 万円 (24.4 %)
大 阪 府 下	215 戸 (16.8 %)	62.8 % (△ 20.9 P)	4,381 万円 (2.1 %)	77.8 万円 (△ 2.6 %)
神 戸 市 部	14 戸 (△ 56.3 %)	78.6 % (△ 8.9 P)	7,742 万円 (3.9 %)	103.9 万円 (4.4 %)
兵 庫 県 下	66 戸 (△ 22.4 %)	69.7 % (△ 7.9 P)	5,971 万円 (△ 1.2 %)	88.4 万円 (△ 6.8 %)
京 都 市 部	153 戸 (△ 26.1 %)	68.6 % (△ 19.3 P)	6,188 万円 (111.8 %)	115.6 万円 (23.2 %)
京 都 府 下	7 戸 (16.7 %)	71.4 % (4.7 P)	5,710 万円 (18.4 %)	85.5 万円 (33.0 %)
奈 良 県	7 戸 (40.0 %)	71.4 % (51.4 P)	7,243 万円 (△ 11.9 %)	94.4 万円 (△ 8.0 %)
滋 賀 県	51 戸 (18.6 %)	58.8 % (23.9 P)	4,682 万円 (3.0 %)	67.5 万円 (6.6 %)
和 歌 山 県	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、—は比較不可を表す

株式会社不動産経済研究所

大阪事務所：大阪市中央区久太郎町 1-9-26 ルーシッドスクエア船場 5 階

TEL06-6260-1088 FAX06-6260-1090

本社：東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F

TEL03-3225-5301 FAX03-3225-5330

<https://www.fudousankeizai.co.jp/>

II. 新規物件特性分析（2026年1月末現在）

・ 対象物件数	90	物件
・ 発売戸数	1,074	戸
・ 売却戸数	776	戸 (契約率72.3%)
・ 全売却戸数	1,187	戸
・ 全残戸数	3,432	戸 (2026年分残298戸 完成在庫1,575戸)
・ 即日完売戸数	12	戸 (即日完売率1.1%)
・ フラット35登録物件戸数	314	戸 (F35登録物件率29.2%)
・ 1物件当たり平均戸数	11.9	戸
・ 総発売額	4,927,939.4	万円
・ 1戸当たり平均価格	4,588	万円
・ 1m ² 当たり分譲単価	99.9	万円 (3.3m ² 当たり 329.6万円)
・ 総敷地面積	388,745.00	m ²
・ 総建築面積	162,937.56	m ²
・ 総建築延面積	1,179,480.39	m ²
・ 総有効分譲面積	49,333.65	m ²
・ 1戸当たり平均専有面積	45.93	m ²
・ 総棟数	96	棟
・ 総階高	1,182	階
・ 1棟当たり平均階高	12.3	階
・ 1日当たり分譲戸数	34.6	戸
・ 平均所要時間	最寄駅から	6.1分

1.タイプ別戸数

			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 紦	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 索	発 売	契 紗
1 K	348	313	288	261	40	36					20	16						
1 D K	38	28	18	16	20	12												
1 L D K	181	106	141	82	5	2			1	1	33	21					1	
2 K	20	14									20	14						
2 L D K	118	79	44	28	25	17	2	2	12	7	26	18	2	1	2	1	5	5
3 L D K	347	224	63	50	125	68	10	7	53	38	49	33	4	3	5	4	38	21
4 L D K	22	12	7	2			2	2			5	3	1	1			7	4
合計	1,074	776	561	439	215	135	14	11	66	46	153	105	7	5	7	5	51	30

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	344	307	288	261	46	38					10	8						
3,000 " "	73	51	28	19	14	10					30	22					1	
3,300 " "	12	6	5	4							6	2					1	
3,500 " "	37	32	17	15	5	5					14	11					1	1
3,700 " "	46	37	34	29	7	4			2	1							3	3
4,000 " "	60	26	43	15	12	7			3	2							2	2
4,300 " "	20	10	2	1	5	1			5	1							8	7
4,500 " "	30	18	3	1	9	7			4	1	9	6	1	1			4	2
4,700 " "	40	29	7	6	10	10	1	1	6	5	3	3		1	1	12	3	
5,000 " "	85	52	38	25	25	11	1	1	8	7	8	5					5	3
5,500 " "	77	55	25	21	31	22	1		5	4	5	3	2	1	2		6	4
6,000 " "	68	42	17	13	23	10	2	2	10	9	9	4	2	1			5	3
6,500 " "	46	30	19	10	11	7	1		5	5	8	7					2	1
7,000 " "	33	18	6	3	8	3			6	5	10	4	2	2			1	1
8,000 " "	53	32	20	12	5		3	2	6	3	17	13			2	2		
9,000 " "	15	7	3		4		2	2			6	5						
9,999 " "	9	8					1	1	4	3	3	3			1	1		
10,000 以上	12	7					2	2	2		7	4			1	1		
20,000 以上	9	5	1								8	5						
30,000 以上	5	4	5	4														
合計	1,074	776	561	439	215	135	14	11	66	46	153	105	7	5	7	5	51	30

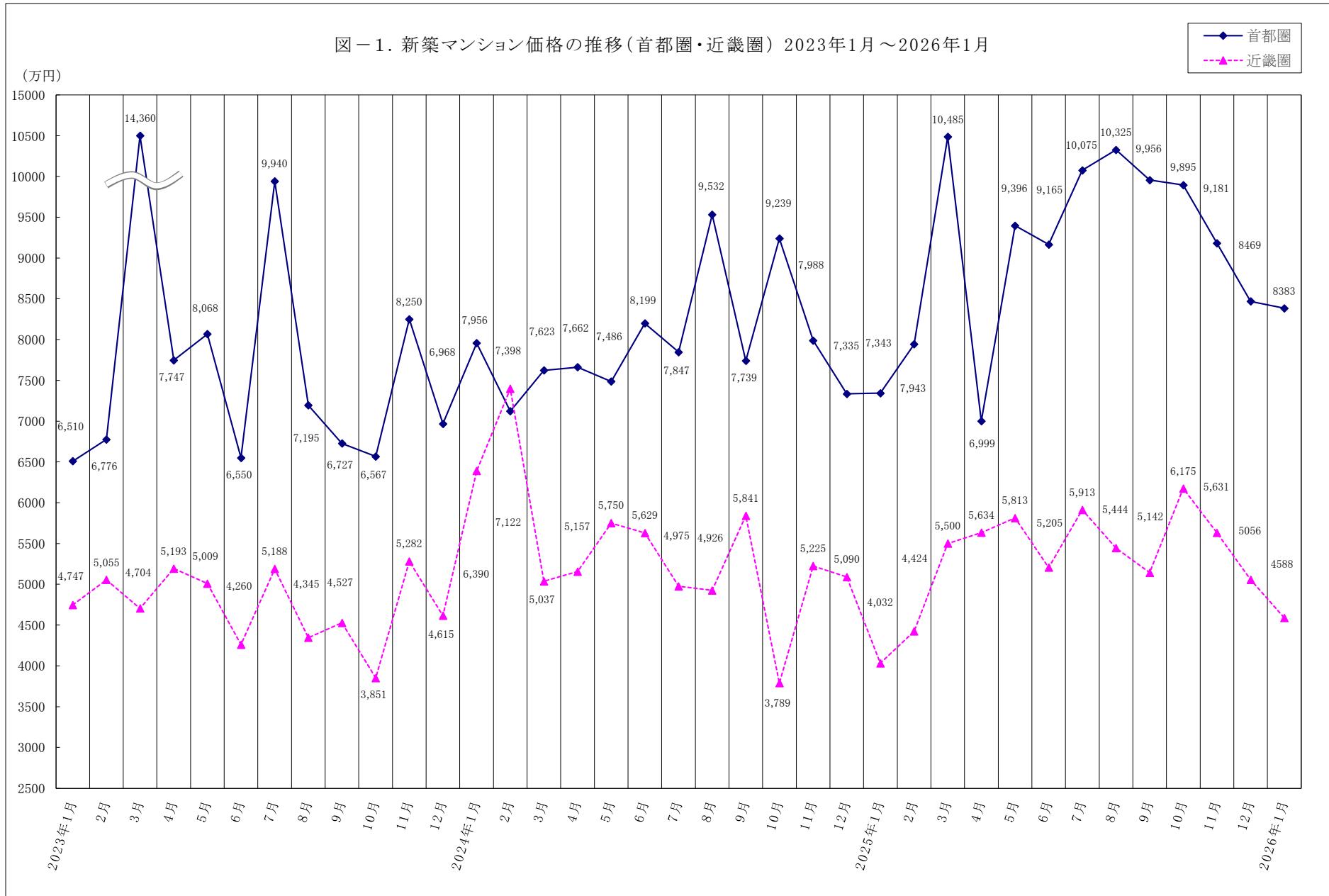
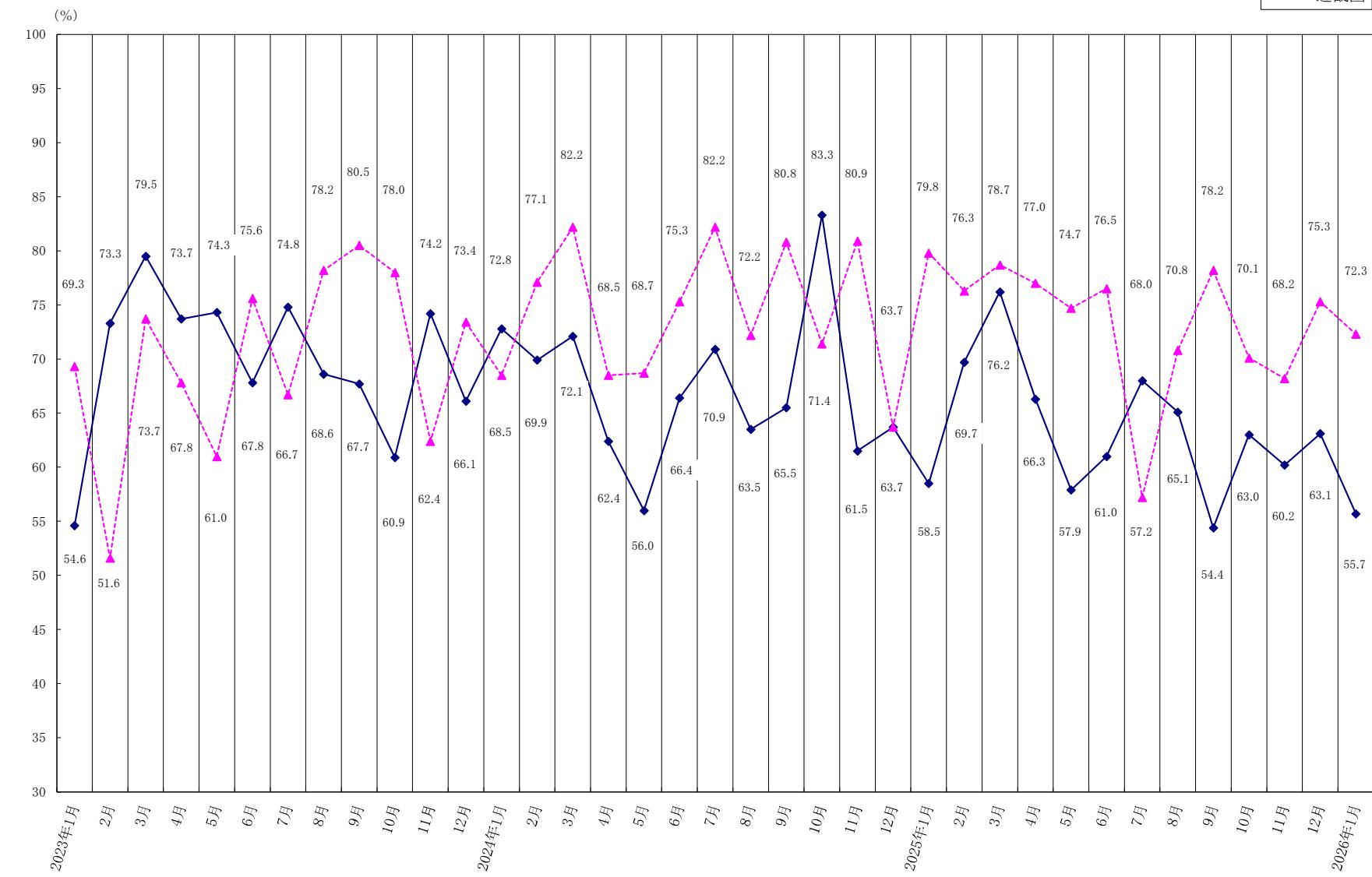


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年1月～2026年1月

（首都圏）
（近畿圏）



図一 3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年1月～2026年1月

■首都圏
□近畿圏

