

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。

◎㎡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・㎡単価

1 戸当り価格は 4,588 万円、1 ㎡当り単価は 99.9 万円。

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

前年同月比で戸当り価格は 2 カ月ぶりのアップ、㎡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、㎡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 | ㎡ 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

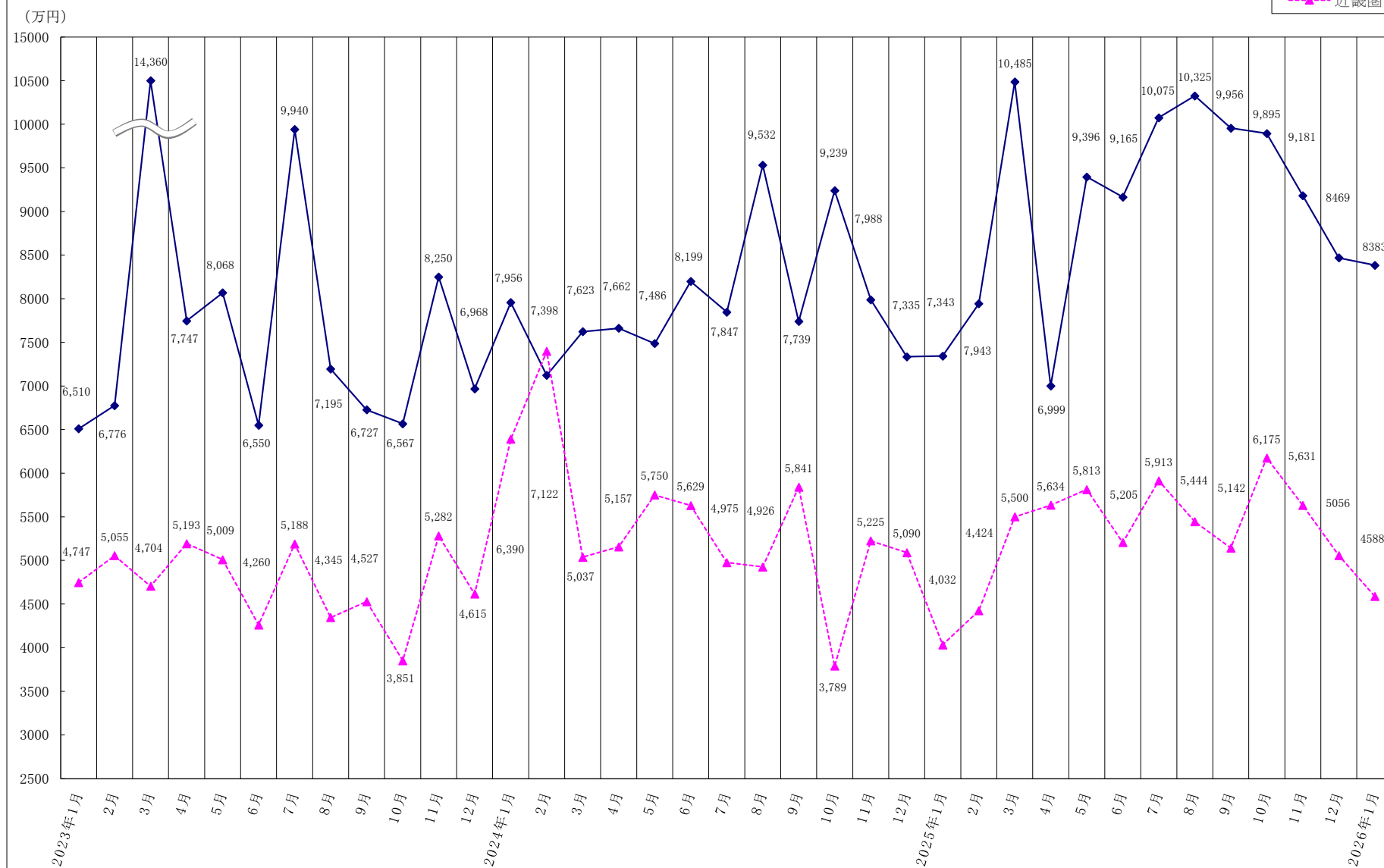
Ⅱ．新規物件特性分析（2026年1月末現在）

| | | | |
|------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| ▪ 対 象 物 件 …… | 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 物件当り平均戸数 …… | 11.9 | 戸 | |
| ▪ 総 発 売 額 …… | 4,927,939.4 | 万円 | |
| ▪ 1 戸当り平均価格 …… | 4,588 | 万円 | |
| ▪ 1 m ² 当り分譲単価 …… | 99.9 | 万円 | (3.3m ² 当り 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 棟当り平均階高 …… | 12.3 | 階 | |
| ▪ 1 日当り分譲戸数 …… | 34.6 | 戸 | |
| ▪ 平 均 所 要 時 間 …… | 最寄駅から | 6.1 分 | |

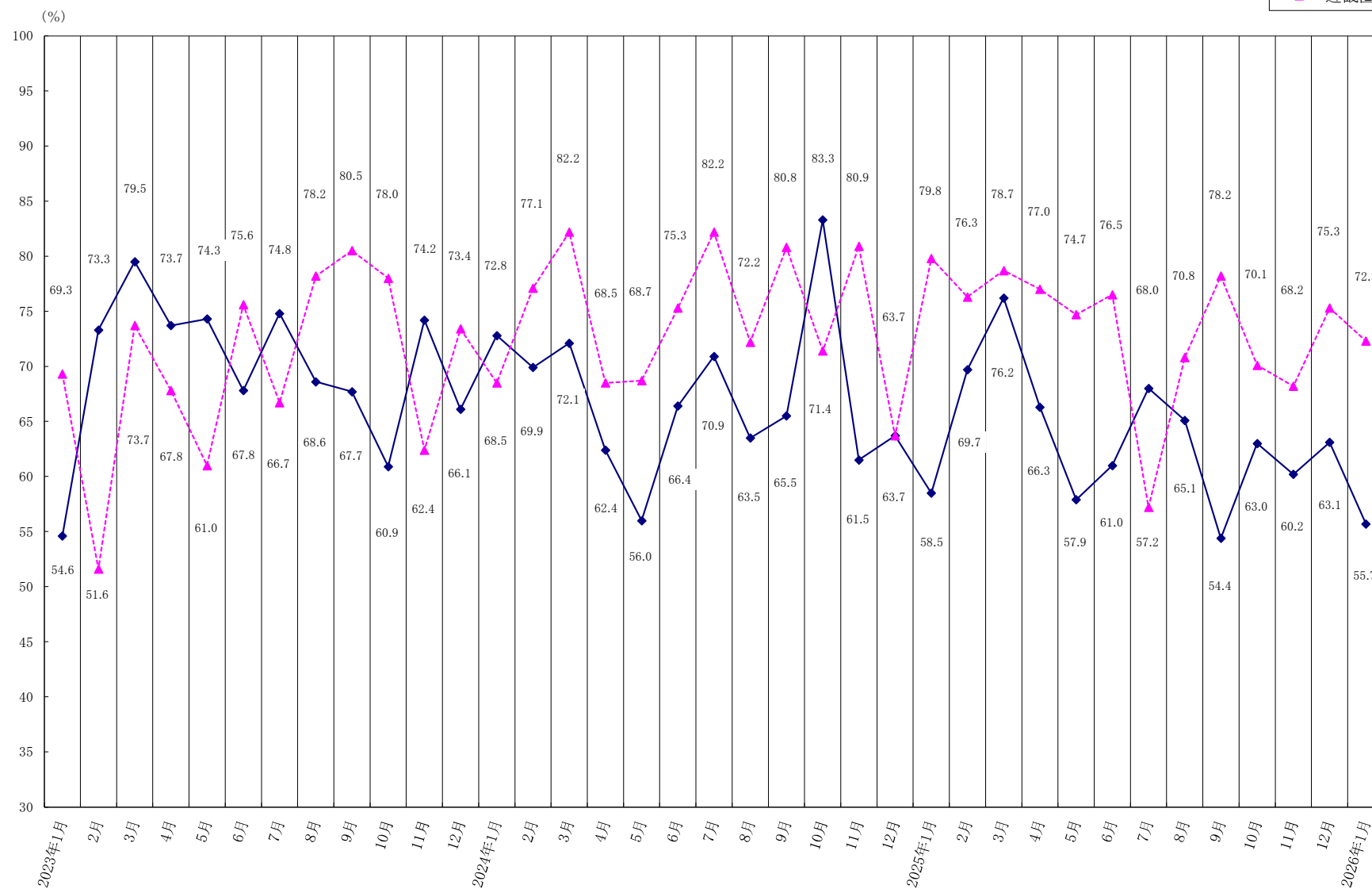
| 1.タイプ別戸数 | | | | 大阪市 | | 大阪府下 | | 神戸市 | | 兵庫県下 | | 京都市 | | 京都府下 | | 奈良県 | | 滋賀県 | |
|----------|-------|-------|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 発売(戸) | 契約(戸) | | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 |
| 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 |
| 3 | L | D | K | 347 | 224 | 63 | 50 | 125 | 68 | 10 | 7 | 53 | 38 | 49 | 33 | 4 | 3 | 5 | 4 |
| 4 | L | D | K | 22 | 12 | 7 | 2 | | | 2 | 2 | | | 5 | 3 | 1 | 1 | | 7 |
| 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－1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年1月～2026年1月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年1月～2026年1月



(戸数)

図－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

