

2026年3月18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2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42.1%減の839戸。3カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎㎡単価は5カ月連続のアップ。
- ◎契約率は70.7%と好調、3カ月連続の70%超。

### 1. 発売戸数

839戸、対前年同月(1,450戸)比611戸、42.1%減、対前月(1,074戸)比235戸、21.9%減。

### 2. 契約率

70.7%、前年同月比5.6ポイントダウン、前月比では1.6ポイントダウン。

'26年1月72.3%、'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%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は7,015万円、1㎡当り単価は96.6万円。

前年同月比で価格は2,591万円(58.6%)のアップ、㎡単価は4.1万円(4.4%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ、㎡単価は5カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

2月末時点3,247戸、前月末比185戸の減少('26年1月末3,432戸、'25年2月末2,644戸)。

### 5. 即日完売物件(3物件73戸)

- ① デュオヒルズ水賀池公園ヴェリテ 1期1次 71戸  
大阪・堺市中区 5,098万円 70.3万円 平均1倍 最高2倍
- ② ジオ阪急川西 The Front 3期3次 1戸  
兵庫・川西市 7,980万円 108.3万円 平均1倍 最高1倍
- ③ ジオ京都堀川三条 最終期 1戸  
京都・中京区 5,560万円 116.2万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 17.0%、大阪府下 30.5%、神戸市部 8.8%、兵庫県下 15.1%、京都市部 14.8%、京都府下 1.0%、奈良県 0.4%、滋賀県 4.2%、和歌山県 8.2%。

## 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 73 戸(全体の 8.7%)、フラット 35 登録物件戸数は 580 戸(同 69.1%)。

投資用物件は 0 物件。

## 8. マンション市況の特徴

価格の大幅上昇は狭面積の投資物件の供給がなかったため。

大阪府堺市では先月に引き続き初回売出し物件が即日完売。

投資物件 0 物件は 2024 年 1 月以来。

## 9. 来月の発売戸数予測

2026 年 3 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである。

( '25 年 3 月 1,589 戸、'24 年 3 月 1,448 戸、'23 年 3 月 1,424 戸、'22 年 3 月 1,267 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2026年2月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	839 戸 ( △ 42.1 %)	70.7 % ( △ 5.6 P)	7,015 万円 ( 58.6 %)	96.6 万円 ( 4.4 %)
大阪市部	143 戸 ( △ 67.6 %)	67.8 % ( △ 11.8 P)	8,052 万円 ( 96.8 %)	125.9 万円 ( 14.6 %)
大阪府下	256 戸 ( △ 7.9 %)	68.0 % ( △ 13.7 P)	5,634 万円 ( 30.8 %)	76.2 万円 ( 7.3 %)
神戸市部	74 戸 ( △ 67.7 %)	75.7 % ( △ 11.6 P)	6,850 万円 ( 151.7 %)	102.0 万円 ( 10.0 %)
兵庫県下	127 戸 ( 14.4 %)	70.1 % ( △ 8.3 P)	7,128 万円 ( 29.6 %)	96.4 万円 ( 25.4 %)
京都市部	124 戸 ( △ 65.5 %)	63.7 % ( 3.8 P)	10,377 万円 ( 83.6 %)	141.4 万円 ( 32.9 %)
京都府下	8 戸 ( △ 27.3 %)	100 % ( 18.2 P)	5,341 万円 ( 6.9 %)	70.2 万円 ( 8.2 %)
奈良県	3 戸 ( △ 25.0 %)	100 % ( 25.0 P)	8,757 万円 ( 44.7 %)	100.3 万円 ( 31.3 %)
滋賀県	35 戸 ( 118.8 %)	51.4 % ( △ 29.9 P)	5,047 万円 ( 19.5 %)	73.6 万円 ( 23.9 %)
和歌山県	69 戸 ( — %)	100 % ( — P)	5,031 万円 ( — %)	56.9 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2月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	101	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	839	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	593	戸	(契約率70.7%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,024	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,247	戸	(2026年分残477戸 完成在庫1,555戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	73	戸	(即日完売率8.7%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	580	戸	(F35登録物件率69.1%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	8.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	5,885,365.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	7,015	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	96.6	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 318.9万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	458,367.30	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	191,456.87	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,475,153.38	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	60,902.18	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	72.59	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	108	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,452	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	30.0	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.7	分

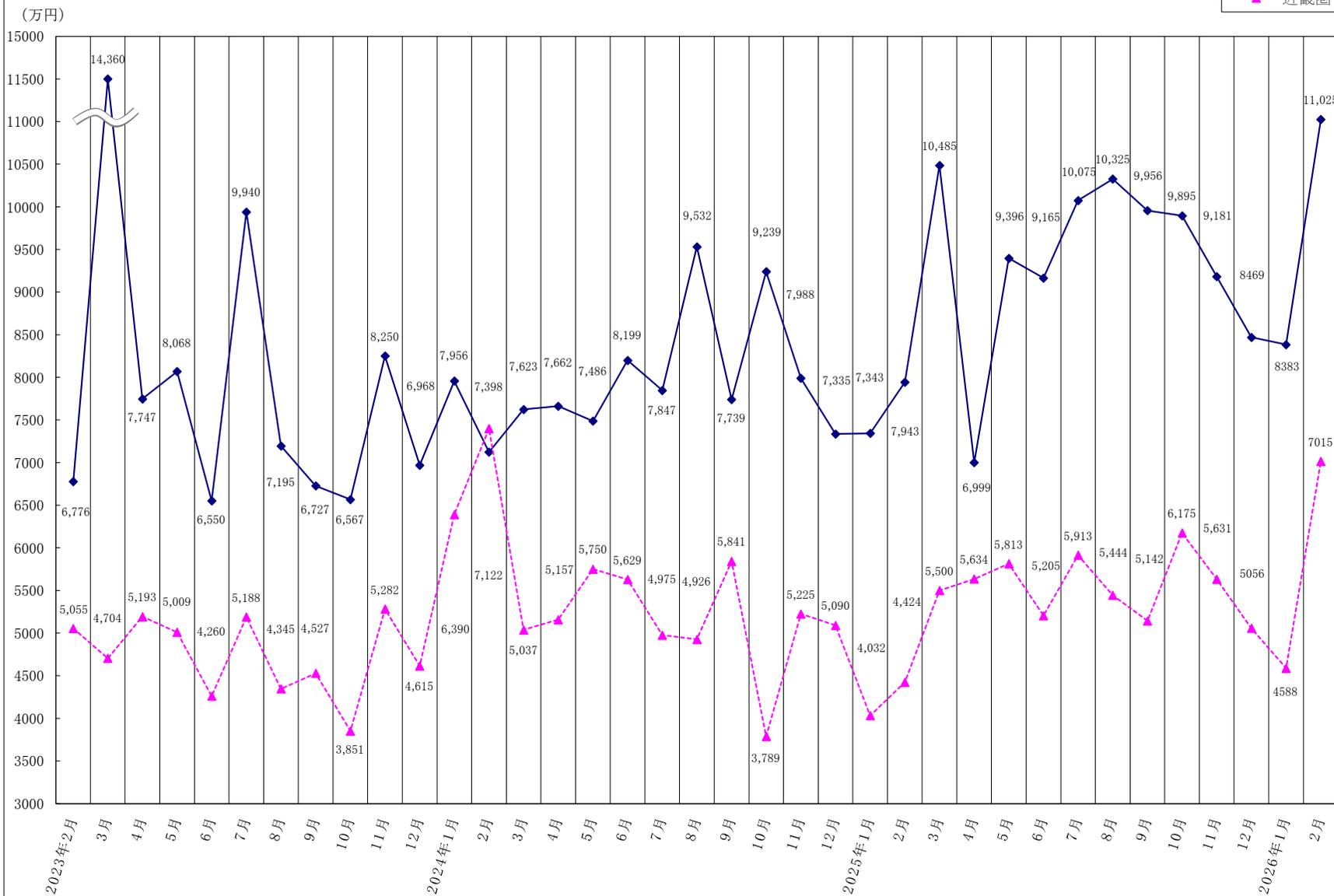
1.タイプ別戸数

		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		和歌山					
	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	
1	L	D	K	43	25	19	17	5	1	2	1	4	3	13	3								
2	L	D	K	148	94	40	22	27	15	13	8	15	12	44	29	2	2			6	5	1	1
3	L	D	K	576	412	71	46	204	139	56	46	98	65	62	44	2	2	3	3	26	13	54	54
4	L	D	K	72	62	13	12	20	19	3	1	10	9	5	3	4	4			3		14	14
合計				839	593	143	97	256	174	74	56	127	89	124	79	8	8	3	3	35	18	69	69

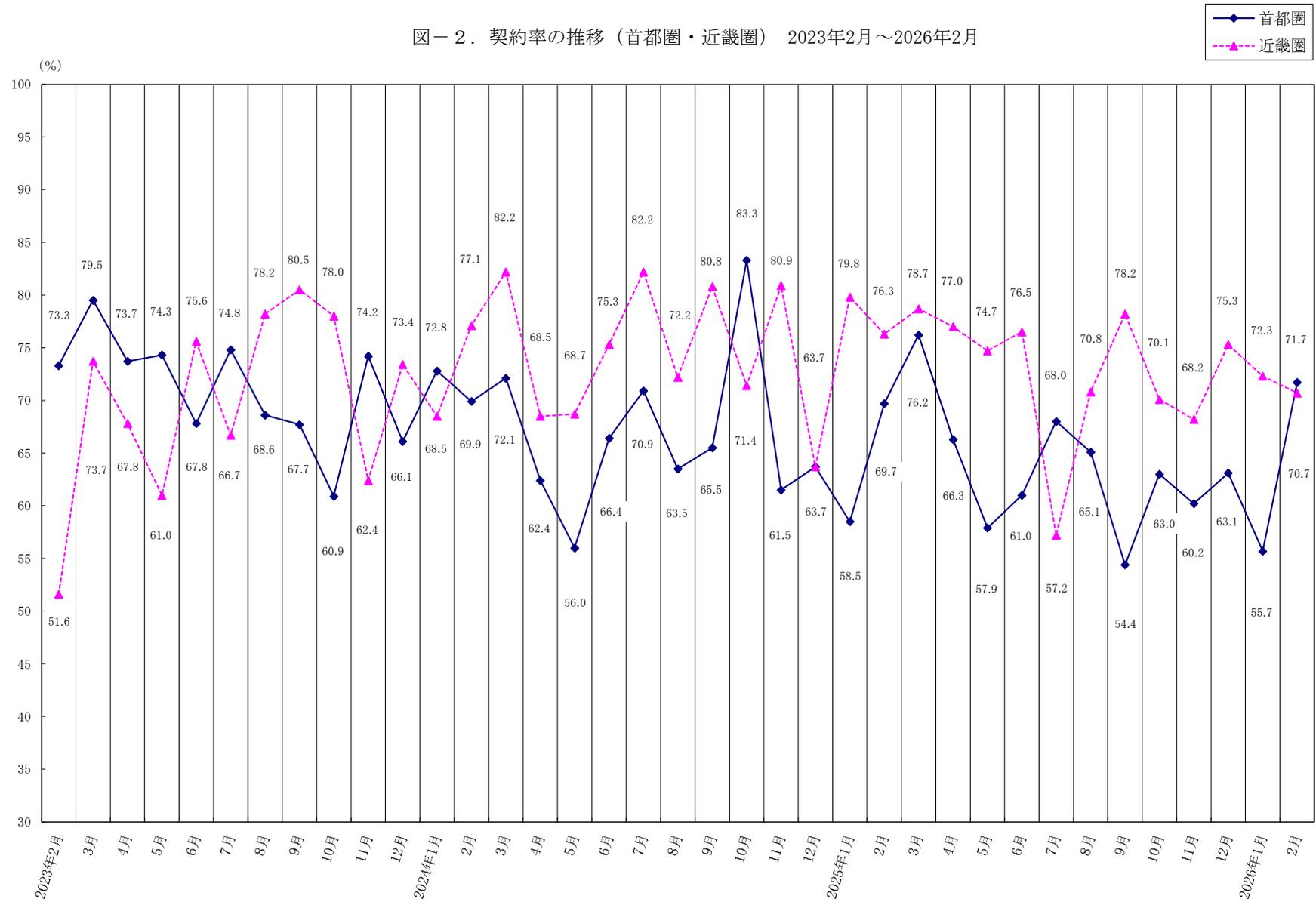
1.価格帯別戸数

2,500万円以下																							
3,000 "	1									1													
3,300 "	3	3	2	2	1	1																	
3,500 "	6	6	1	1	2	2				3	3												
3,700 "	12	9	5	5	4	3						2										1	1
4,000 "	45	25	8	5	16	10	5	2				7	1							3	1	6	6
4,300 "	31	21	2	2	18	11	1			2	2									2		6	6
4,500 "	40	29	3	1	12	7				3	3	5	4	2	2					5	2	10	10
4,700 "	45	29	3	2	15	8	3			3	2	5	3							3	1	13	13
5,000 "	82	55	10	7	34	20	10	8	10	6	3	2								9	6	6	6
5,500 "	147	102	18	16	75	52	3	3	29	14	7	4	3	3						3	1	9	9
6,000 "	110	87	23	17	25	20	12	9	21	16	8	6	2	2						5	3	14	14
6,500 "	62	46	14	10	24	16	4	4	11	9	6	5								3	2		
7,000 "	53	42	6	3	15	11	10	10	9	7	10	8								1	1	2	2
8,000 "	58	44	7	5	4	2	15	12	13	13	16	9	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
9,000 "	29	22	5	5			5	4	7	7	11	5			1	1							
9,999 "	21	19	3	3	2	2	2	2	1	1	10	8			1	1						2	2
10,000 以上	76	44	29	13	8	8	2	1	13	6	24	16											
20,000 以上	14	6	4		1	1	2	1	1		6	4											
30,000 以上	4	4									4	4											
合計				839	593	143	97	256	174	74	56	127	89	124	79	8	8	3	3	35	18	69	69

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年2月～2026年2月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年2月～2026年2月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年2月～2026年2月

■首都圏  
□近畿圏

