

2026年4月20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3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24.3%増の1,975戸。2カ月ぶりに前年同月を上回る。

◎㎡単価は6カ月連続のアップ。

◎契約率は74.9%と好調、4カ月連続の70%超。

1. 発売戸数

1,975戸、対前年同月(1,589戸)比386戸、24.3%増、対前月(839戸)比1,136戸、135.4%増。

2. 契約率

74.9%、前年同月比3.8ポイントダウン、前月比では4.2ポイントアップ。

'26年2月70.7%、1月72.3%、'25年12月75.3%、11月68.2%、10月70.1%、9月78.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,759万円、1㎡当り単価は98.5万円。

前年同月比で価格は741万円(13.5%)のダウン、㎡単価は3.7万円(3.9%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのダウン、㎡単価は6カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

3月末時点3,308戸、前月末比61戸の増加('26年2月末3,247戸、'25年3月末2,597戸)。

5. 即日完売物件(0物件)

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 40.7%、大阪府下 26.1%、神戸市部 7.4%、兵庫県下 10.8%、京都市部 13.8%、京都府下 0.1%、奈良県 0.3%、滋賀県 0.8%、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 0 戸(全体の 0%)、フラット 35 登録物件戸数は 731 戸(同 37.0%)。

投資用物件は 12 物件、計 949 戸(戸数シェア 48.1%)。

8. マンション市況の特徴

m²単価 98.5 万円は、3 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。

供給戸数増加と価格の 2 桁下落は、狭面積の投資用物件の供給が多かったため。

投資用を除外すると、戸数 1,026 戸、契約率 67.8%、価格 6,794 万円、m²単価 99.3 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2026 年 4 月の発売戸数は 1,300 戸程度の見込みである。

('25 年 4 月 1,369 戸、'24 年 4 月 1,095 戸、'23 年 4 月 836 戸、'22 年 4 月 1,148 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2026年3月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,975 戸 (24.3 %)	74.9 % (△ 3.8 P)	4,759 万円 (△ 13.5 %)	98.5 万円 (3.9 %)
大阪市部	804 戸 (187.1 %)	85.0 % (3.2 P)	3,814 万円 (△ 18.6 %)	109.8 万円 (△ 5.4 %)
大阪府下	515 戸 (△ 4.5 %)	76.7 % (△ 7.7 P)	5,125 万円 (△ 3.7 %)	88.2 万円 (5.3 %)
神戸市部	147 戸 (194.0 %)	69.4 % (△ 6.6 P)	5,458 万円 (△ 44.5 %)	110.3 万円 (△ 24.0 %)
兵庫県下	214 戸 (△ 43.8 %)	50.0 % (△ 18.8 P)	5,868 万円 (32.7 %)	82.0 万円 (4.3 %)
京都市部	272 戸 (△ 6.8 %)	66.2 % (△ 12.2 P)	5,573 万円 (△ 24.9 %)	113.7 万円 (△ 2.5 %)
京都府下	1 戸 (△ 75.0 %)	100.0 % (25.0 P)	5,080 万円 (△ 7.7 %)	62.4 万円 (△ 4.1 %)
奈良県	6 戸 (△ 45.5 %)	83.3 % (19.7 P)	6,273 万円 (22.5 %)	85.5 万円 (5.7 %)
滋賀県	16 戸 (△ 50.0 %)	43.8 % (△ 43.7 P)	4,743 万円 (11.3 %)	69.2 万円 (15.0 %)
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/>

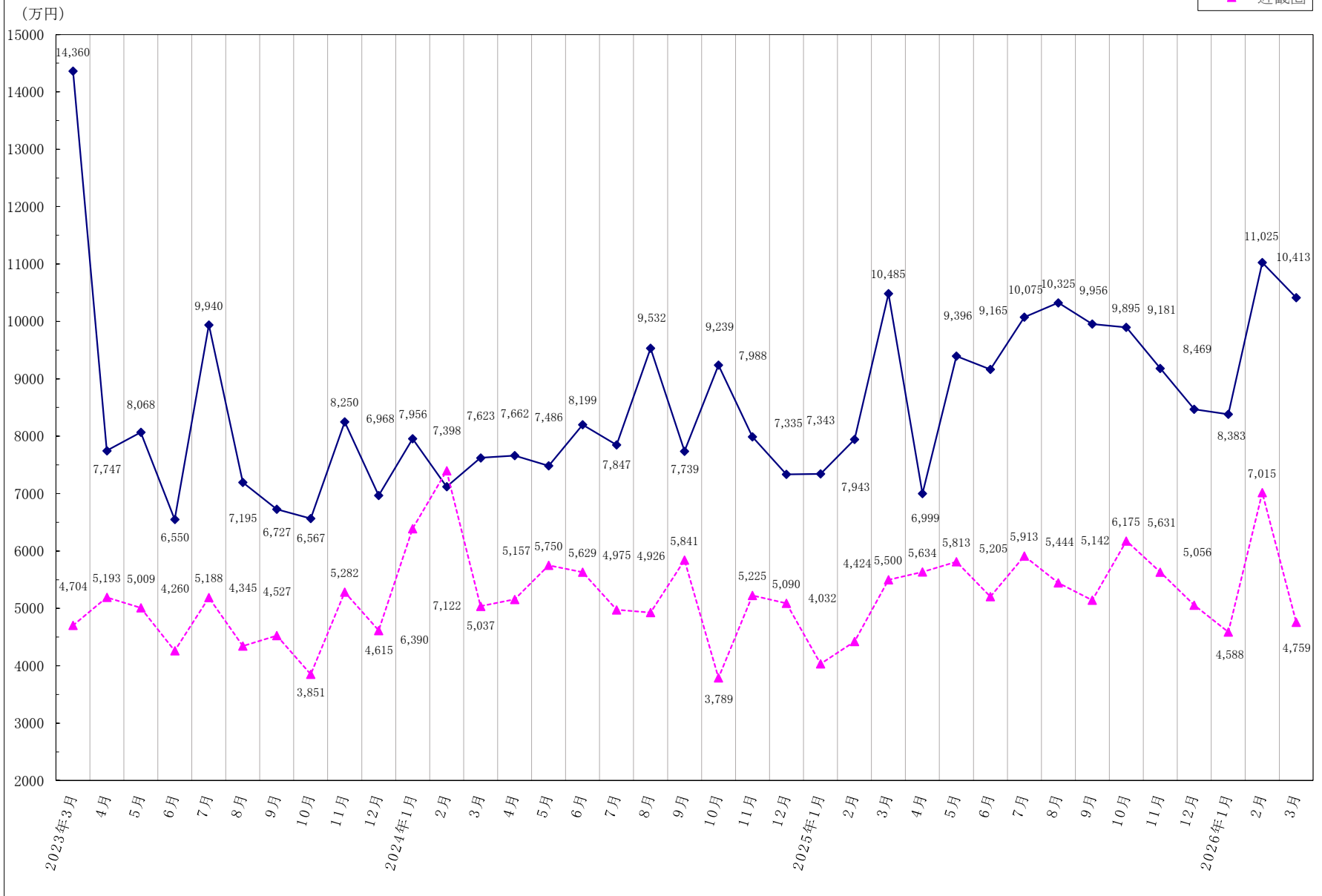
II. 新規物件特性分析 (2026年3月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	119	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,975	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,480	戸	(契約率74.9%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,914	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,308	戸	(2026年分残864戸 完成在庫1,647戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	0	戸	(即日完売率0.0%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	731	戸	(F35登録物件率37.0%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	16.6	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	9,398,733.6	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,759	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	98.5	万円	(3.3m ² 当り 325.2万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	491,057.09	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	210,835.17	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,649,920.70	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	95,370.73	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	48.29	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	126	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,631	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.9	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	63.7	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
ワンルーム	2	2	2	2																		
1 K	517	440	351	293	64	64	14	12				88	71									
1 D K	120	108	92	84			28	24														
1 L D K	356	265	160	133	89	74	43	23	5	3	59	32										
2 L D K	205	145	69	62	53	38	19	15	44	22	18	7								2	1	
3 L D K	718	484	123	102	289	205	43	28	142	74	102	65			6	5	13	5				
4 L D K	57	36	7	7	20	14			23	8	5	5	1	1						1	1	
合計	1,975	1,480	804	683	515	395	147	102	214	107	272	180	1	1	6	5	16	7				

1.価格帯別戸数			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
2,500万円以下	640	559	386	328	124	124	42	36			88	71										
3,000 "	117	95	83	77	22	11			3	3	9	4										
3,300 "	131	89	60	48	2		24	14	3	3	41	23								1	1	
3,500 "	39	17	31	15			4		3	2	1											
3,700 "	23	19	11	9	1	1			11	9												
4,000 "	75	60	34	34	7	1			29	23	3	1			1	1	1	1				
4,300 "	43	26	7	4	16	11	1		18	10										1	1	
4,500 "	34	15	3	1	16	9			13	5	1									1		
4,700 "	35	13	4	1	12	4	2		10	6	3									4	2	
5,000 "	82	39	24	19	28	12	5	2	12	4	8	1			1		4	1				
5,500 "	137	91	33	26	64	46	11	9	19	6	8	3	1	1						1		
6,000 "	180	151	40	40	98	84	10	10	15	7	14	8								3	2	
6,500 "	105	80	34	34	43	30	2	2	16	8	10	6										
7,000 "	88	68	21	17	20	17	6	4	13	6	25	21			3	3						
8,000 "	89	64	10	9	24	22	12	11	22	4	21	18										
9,000 "	58	37	5	5	16	11	11	6	12	5	13	9			1	1						
9,999 "	25	11			8	5	4	3	10	2	3	1										
10,000 以上	56	35	13	13	11	5	11	4	2	2	19	11										
20,000 以上	10	7	1		2	1	1	1	3	2	3	3										
30,000 以上	8	4	4	3	1	1	1				2											
合計	1,975	1,480	804	683	515	395	147	102	214	107	272	180	1	1	6	5	16	7				

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年3月～2026年3月



図－ 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年3月～2026年3月

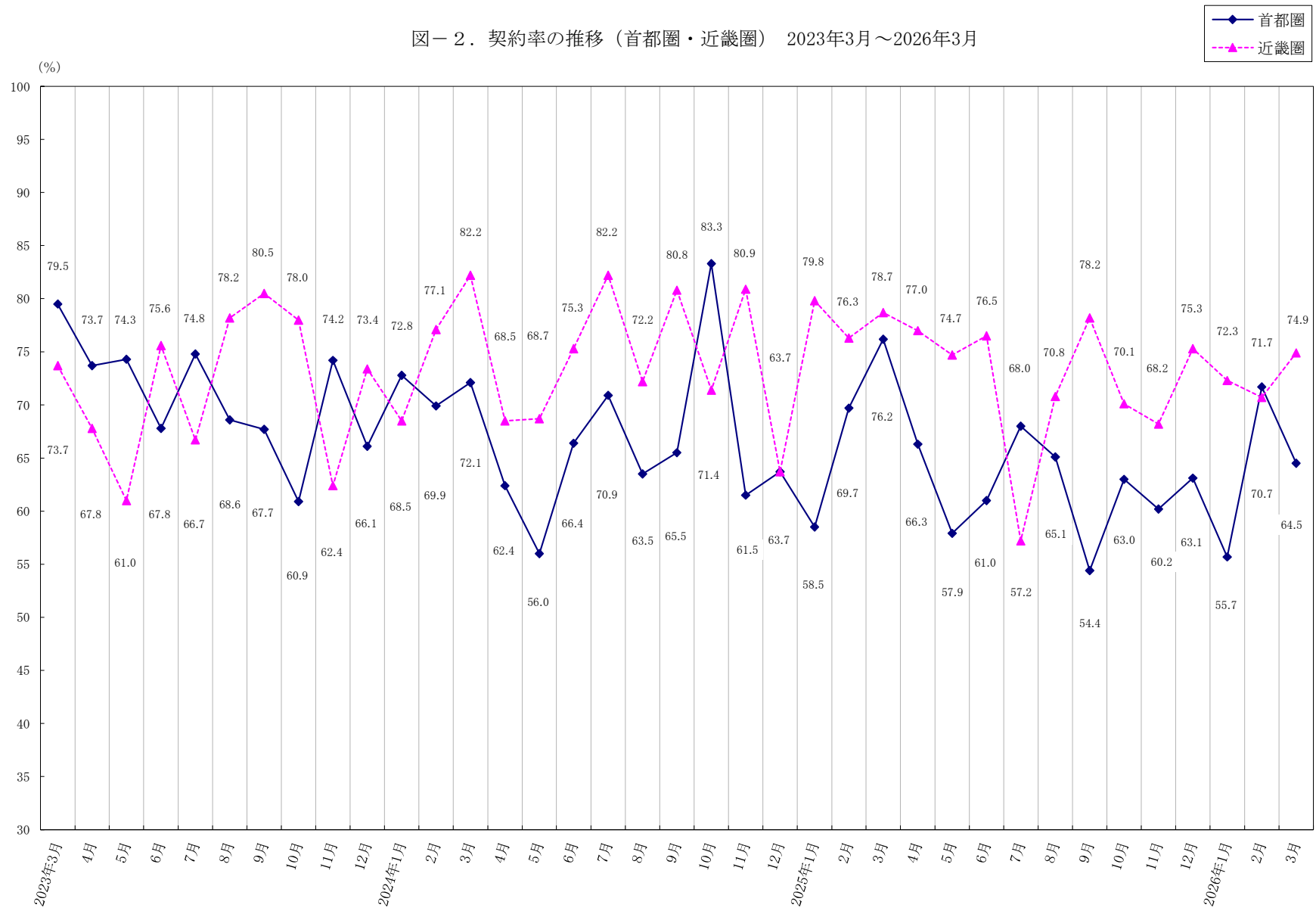


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年3月～2026年3月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

