

## 近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2026年4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12.6%減の1,197戸。2カ月ぶりに前年同月を下回る。

◎㎡単価は7カ月ぶりのダウン。

◎契約率は75.5%と好調、5カ月連続の70%超。

### 1. 発売戸数

1,197戸、対前年同月(1,369戸)比172戸、12.6%減、対前月(1,975戸)比778戸、39.4%減。

### 2. 契約率

75.5%、前年同月比1.5ポイントダウン、前月比では0.6ポイントアップ。

'26年3月74.9%、2月70.7%、1月72.3%、'25年12月75.3%、11月68.2%、10月70.1%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,984万円、1㎡当り単価は102.4万円。

前年同月比で価格は350万円(6.2%)のアップ、㎡単価は0.9万円(0.9%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は7カ月ぶりのダウン。

### 4. 販売在庫数

4月末時点3,250戸、前月末比58戸の減少('26年3月末3,308戸、'25年4月末2,668戸)。

### 5. 即日完売物件(4物件52戸)

① リバーガーデン都島 1期 43戸

大阪・都島区7,242万円 110.8万円 平均1.2倍 最高4倍

② ジオ阪急川西 The Front 4期2次 1戸

兵庫・川西市8,080万円 112.3万円 平均1倍 最高1倍

③ ジオ三田 3期2次 4戸

兵庫・三田市6,958万円 75.7万円 平均1倍 最高1倍

④ プラウド京都四条堀川 3期 4戸

京都・下京区5,981万円 111.5万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 34.6%、大阪府下 33.6%、神戸市部 5.3%、兵庫県下 11.0%、京都市部 6.8%、京都府下 0.2%、奈良県 0.2%、滋賀県 8.4%、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 52 戸(全体の 4.3%)、フラット 35 登録物件戸数は 681 戸(同 56.9%)。

投資用物件は 2 物件、計 199 戸(戸数シェア 16.6%)。

## 8. マンション市況の特徴

価格は 4 月としては 1990 年(6,439 万円)以来の高値。

販売在庫数は圧縮傾向が続く一方、完成在庫は 1,731 戸と 2023 年 5 月(1,818 戸)以来の高水準に。

投資用を除外すると、戸数 998 戸、契約率 71.6%、価格 6,690 万円、㎡単価 103.7 万円。

## 9. 来月の発売戸数予測

2026 年 5 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

( '25 年 5 月 1,064 戸、'24 年 5 月 1,051 戸、'23 年 5 月 1,024 戸、'22 年 5 月 1,379 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2026年4月分

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
近畿圏	1,197 戸 ( △ 12.6 %)	75.5 % ( △ 1.5 P)	5,984 万円 ( 6.2 %)	102.4 万円 ( △ 0.9 %)
大阪市部	414 戸 ( △ 44.7 %)	80.9 % ( △ 0.1 P)	5,705 万円 ( △ 7.6 %)	123.3 万円 ( △ 2.0 %)
大阪府下	402 戸 ( 115.0 %)	77.9 % ( △ 11.4 P)	5,376 万円 ( 14.1 %)	82.5 万円 ( 14.7 %)
神戸市部	64 戸 ( △ 37.3 %)	59.4 % ( △ 11.2 P)	8,672 万円 ( 37.2 %)	127.6 万円 ( 30.5 %)
兵庫県下	132 戸 ( 3.1 %)	78.8 % ( 19.4 P)	6,530 万円 ( 25.0 %)	97.0 万円 ( 28.3 %)
京都市部	81 戸 ( △ 48.4 %)	53.1 % ( △ 17.6 P)	10,106 万円 ( 131.5 %)	142.7 万円 ( 45.2 %)
京都府下	2 戸 ( △ 84.6 %)	50.0 % ( △ 34.6 P)	4,710 万円 ( △ 0.4 %)	66.6 万円 ( 1.2 %)
奈良県	2 戸 ( 100.0 %)	50.0 % ( △ 50.0 P)	6,290 万円 ( △ 9.6 %)	89.4 万円 ( △ 6.5 %)
滋賀県	100 戸 ( 212.5 %)	69.0 % ( 40.9 P)	3,817 万円 ( △ 12.5 %)	72.0 万円 ( 16.1 %)
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/>

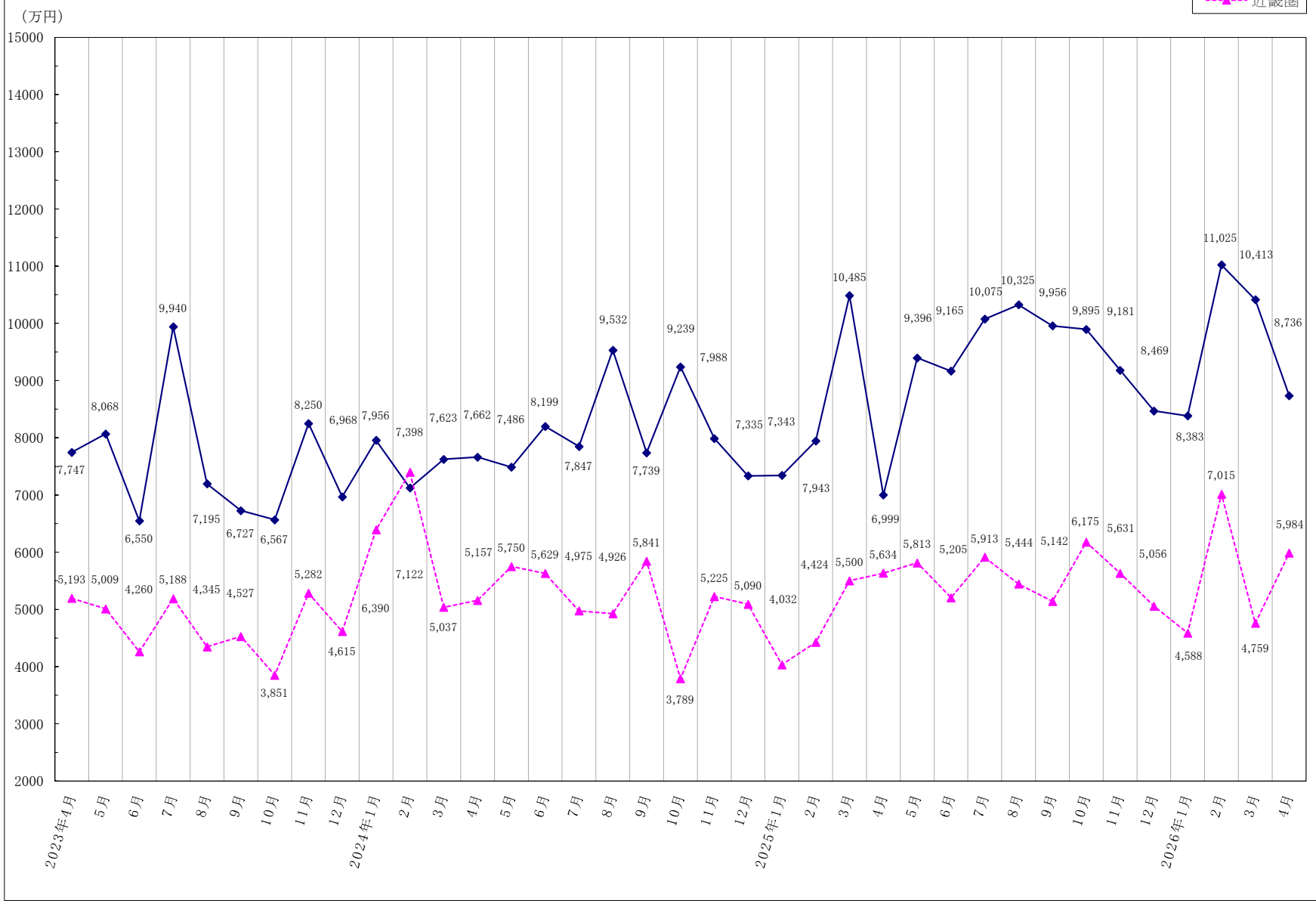
## II. 新規物件特性分析 (2026年4月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	101	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,197	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	904	戸	(契約率75.5%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,255	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,250	戸	(2026年分残1,060戸 完成在庫1,731戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	52	戸	(即日完売率4.3%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	681	戸	(F35登録物件率56.9%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	11.9	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	7,162,296.7	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,984	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	102.4	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 338.1万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	438,981.67	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	186,473.18	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,523,234.01	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	69,910.99	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	58.41	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	108	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,458	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.5	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	39.9	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	113	110	113	110														
1	D K	20	20	20	20														
1	L D K	157	128	88	79	15	14	6		10	7	10	6					28	22
2	L D K	246	184	53	49	80	63	22	14	29	23	29	13	1		1		31	22
3	L D K	622	430	137	77	284	214	35	23	88	70	40	23			1	1	37	22
4	L D K	39	32	3		23	22	1	1	5	4	2	1	1	1			4	3
合計		1,197	904	414	335	402	313	64	38	132	104	81	43	2	1	2	1	100	69

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	136	132	136	132															
3,000 "	52	40	31	24					2	1								19	15
3,300 "	31	25	14	14					1	1								16	10
3,500 "	39	37	28	28	4	4												7	5
3,700 "	24	23	5	5	4	4	1	1	5	5								9	8
4,000 "	43	36	4	3	18	17	2	2	7	6								12	8
4,300 "	42	32	2	2	25	22	1		5	5	1		1					7	3
4,500 "	32	25	2	2	20	16	1		4	3	1	1			1			3	3
4,700 "	58	44	1	1	37	31	2	1	4	4	1							13	7
5,000 "	97	75	12	4	63	56	2	1	12	8								8	6
5,500 "	168	118	33	9	98	86	9	2	17	14	7	4	1	1				3	2
6,000 "	108	53	21	8	51	21	9	5	13	12	11	5						3	2
6,500 "	72	52	17	8	27	22	3	1	11	9	14	12							
7,000 "	57	35	20	15	21	12	2	1	9	6	5	1							
8,000 "	104	70	40	32	19	12	5	4	23	17	17	5							
9,000 "	26	21	5	5	10	5	4	4	4	4	2	2				1	1		
9,999 "	17	11	1	1	2	2	8	4	3	2	3	2							
10,000 以上	72	61	33	33	3	3	12	10	11	6	13	9							
20,000 以上	12	10	6	6			3	2	1	1	2	1							
30,000 以上	7	4	3	3							4	1							
合計	1,197	904	414	335	402	313	64	38	132	104	81	43	2	1	2	1	100	69	

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年4月～2026年4月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年4月～2026年4月

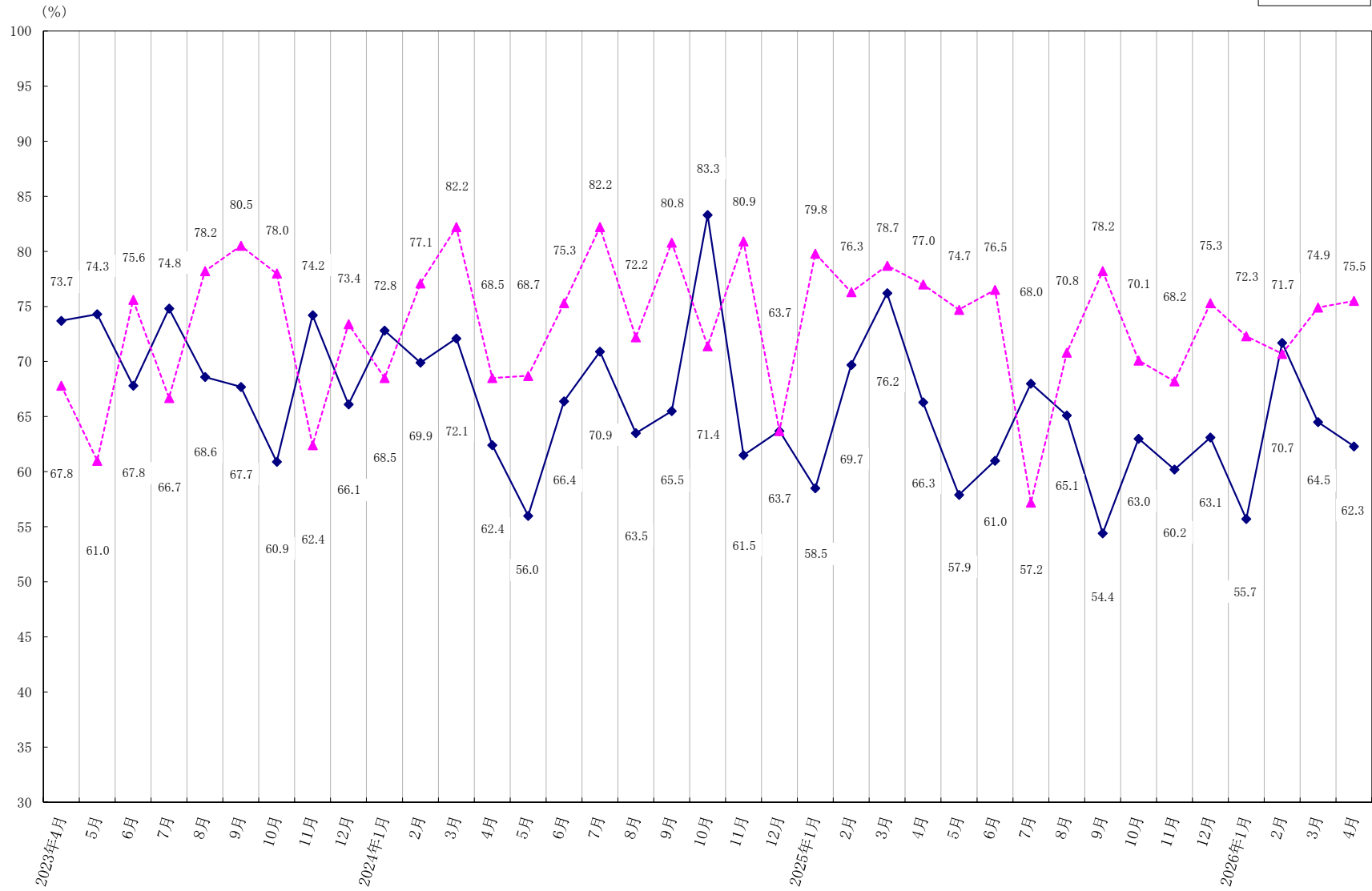


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年4月～2026年4月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

