

2026年6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5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44.2%増の1,534戸。2カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎㎡単価は2カ月連続のダウン。
- ◎契約率は69.0%、6カ月ぶりの70%割れ。

1. 発売戸数

1,534戸、対前年同月(1,064戸)比470戸、44.2%増、対前月(1,197戸)比337戸、28.2%増。

2. 契約率

69.0%、前年同月比5.7ポイントダウン、前月比では6.5ポイントダウン。

'26年4月75.5%、3月74.9%、2月70.7%、1月72.3%、'25年12月75.3%、11月68.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,235万円、1㎡当り単価は91.7万円。

前年同月比で価格は578万円(9.9%)のダウン、㎡単価は7.6万円(7.7%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は2カ月連続のダウン。

4. 販売在庫数

5月末時点3,306戸、前月末比56戸の増加('26年4月末3,250戸、'25年5月末2,621戸)。

5. 即日完売物件(2物件13戸)

① リバーガーデン都島 2期1次 12戸

大阪・都島区7,528万円 114.0万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ東灘青木 2期2次 1戸

兵庫・東灘区4,560万円 81.5万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 35.1%、大阪府下 27.5%、神戸市部 3.1%、兵庫県下 16.3%、京都市部 15.4%、京都府下 0.1%、奈良県 0.3%、滋賀県 1.3%、和歌山県 1.0%。

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 13 戸(全体の 0.8%)、フラット 35 登録物件戸数は 908 戸(同 59.2%)。

投資用物件は 3 物件、計 356 戸(戸数シェア 23.2%)。

8. マンション市況の特徴

郊外を中心に初回売出し物件が多く、5月としては2017年(1,738戸)以来の大量供給。

大阪府下・滋賀県以外の全エリアで価格・単価ともに下落。

投資用を除外すると、戸数 1,178 戸、契約率 67.1%、価格 6,056 万円、㎡単価 91.3 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2026年6月の発売戸数は800戸程度の見込みである。

('25年6月 822戸、'24年6月 1,030戸、'23年6月 1,384戸、'22年6月 1,261戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2026年5月分

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
近畿圏	1,534 戸 (44.2 %)	69.0 % (△ 5.7 P)	5,235 万円 (△ 9.9 %)	91.7 万円 (△ 7.7 %)
大阪市部	538 戸 (39.0 %)	73.0 % (△ 4.3 P)	4,881 万円 (△ 1.5 %)	114.1 万円 (△ 4.2 %)
大阪府下	422 戸 (139.8 %)	53.1 % (△ 15.7 P)	6,185 万円 (22.3 %)	85.8 万円 (18.0 %)
神戸市部	47 戸 (46.9 %)	70.2 % (1.4 P)	6,047 万円 (△ 14.6 %)	89.0 万円 (△ 23.3 %)
兵庫県下	250 戸 (104.9 %)	85.2 % (6.5 P)	5,066 万円 (△ 32.4 %)	74.5 万円 (△ 25.2 %)
京都市部	236 戸 (△ 8.5 %)	75.0 % (△ 1.4 P)	4,548 万円 (△ 31.5 %)	95.7 万円 (△ 10.1 %)
京都府下	2 戸 (— %)	100.0 % (— P)	6,175 万円 (— %)	69.1 万円 (— %)
奈良県	4 戸 (△ 88.6 %)	100.0 % (17.1 P)	7,290 万円 (△ 15.8 %)	90.9 万円 (△ 11.8 %)
滋賀県	20 戸 (△ 63.0 %)	65.0 % (7.6 P)	4,658 万円 (14.6 %)	67.0 万円 (16.1 %)
和歌山県	15 戸 (— %)	0.0 % (— P)	2,424 万円 (— %)	42.3 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5月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	108	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,534	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,059	戸	(契約率69.0%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,478	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,306	戸	(2026年分残1,359戸 完成在庫1,727戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	13	戸	(即日完売率0.8%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	908	戸	(F35登録物件率59.2%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.2	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	8,030,874.5	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,235	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	91.7	万円	(3.3m ² 当り 302.6万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	456,442.98	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	188,800.42	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,525,939.79	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	87,591.92	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	57.10	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	114	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,580	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.9	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	49.5	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0	分

1.タイプ別戸数

	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	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
ワンルーム	1	1	1	1																
1 K	205	172	156	131							49	41								
1 D K	36	26	36	26																
1 L D K	185	119	104	56	5	2			3	3	70	58								3
2 L D K	266	190	106	77	52	27	11	10	33	24	56	51			1	1	1			6
3 L D K	771	507	115	89	330	176	34	22	207	179	59	27			3	3	17	11		6
4 L D K	70	44	20	13	35	19	2	1	7	7	2		2	2			2	2		
合計	1,534	1,059	538	393	422	224	47	33	250	213	236	177	2	2	4	4	20	13	15	0

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	249	207	171	144					22	22	49	41								7
3,000 "	107	80	39	20					47	47	13	13								8
3,300 "	78	56	13	1					21	21	44	34								
3,500 "	28	18	11	3					9	9	8	6								
3,700 "	35	32	21	19	1				7	7	5	5					1	1		
4,000 "	56	39	26	16	15	9	2	2	3	3	8	8					2	1		
4,300 "	53	32	21	16	18	6	3	2			9	6					2	2		
4,500 "	48	28	7	7	26	11			3	2	7	6			2	2	3			
4,700 "	57	39	15	12	20	9	4	3	4	4	11	8					3	3		
5,000 "	116	66	34	25	69	34	1		3	3	4	2					5	2		
5,500 "	132	88	35	24	70	41	7	6	12	11	6	4					2	2		
6,000 "	112	71	10	8	53	28	8	7	26	19	12	6	1	1			2	2		
6,500 "	138	92	29	20	48	24	5	4	38	30	18	14								
7,000 "	100	70	20	18	34	22	7	3	20	12	18	14	1	1						
8,000 "	87	57	28	22	19	11	7	5	17	12	16	7								
9,000 "	49	30	18	13	18	9	3	1	8	6	2	1								
9,999 "	18	11	5	3	7	3			2	2	3	2			1	1				
10,000 以上	58	34	28	17	20	13			8	3	1				1	1				
20,000 以上	11	7	6	4	3	3					2									
30,000 以上	2	2	1	1	1	1														
合計	1,534	1,059	538	393	422	224	47	33	250	213	236	177	2	2	4	4	20	13	15	0

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年5月～2026年5月

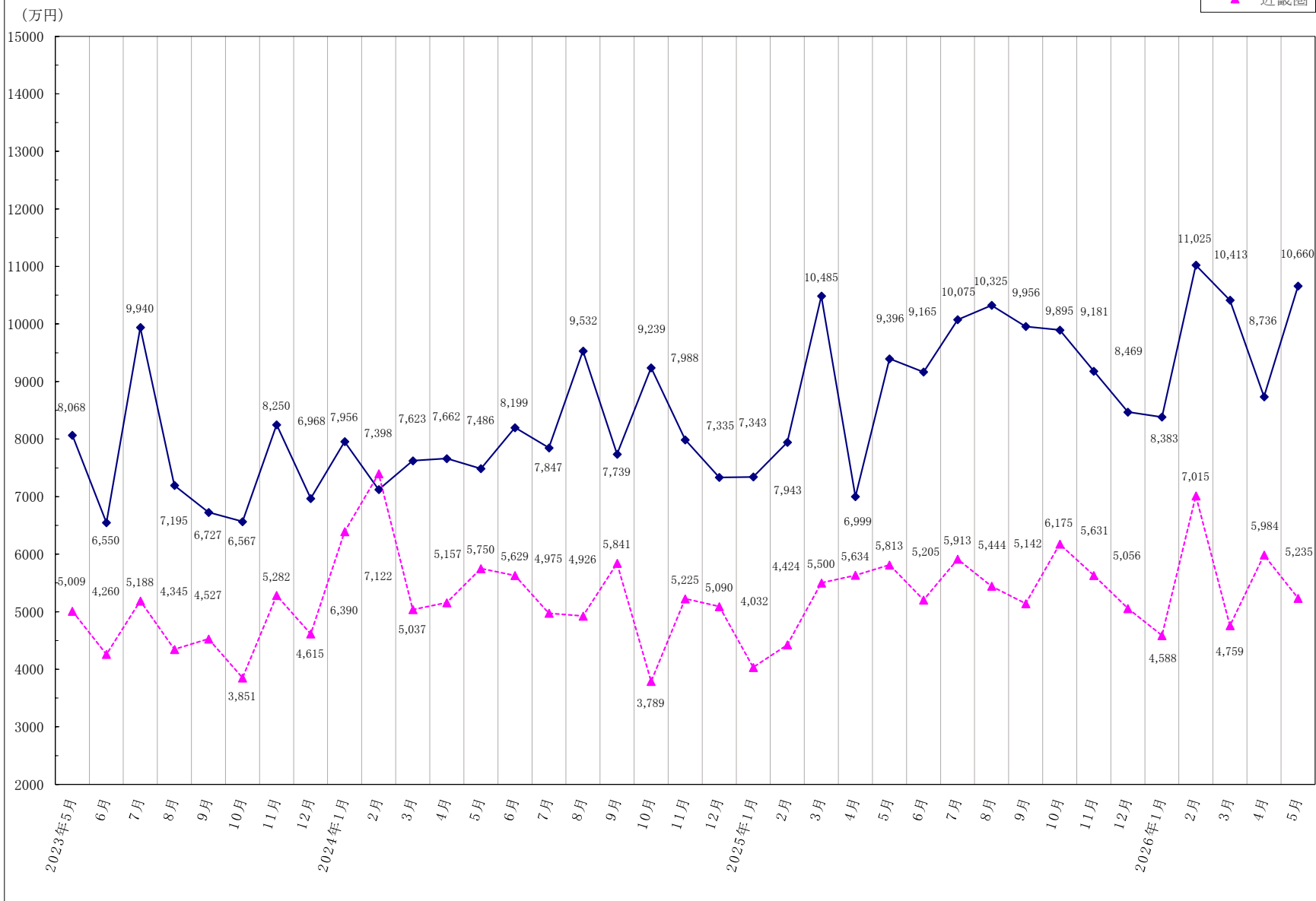
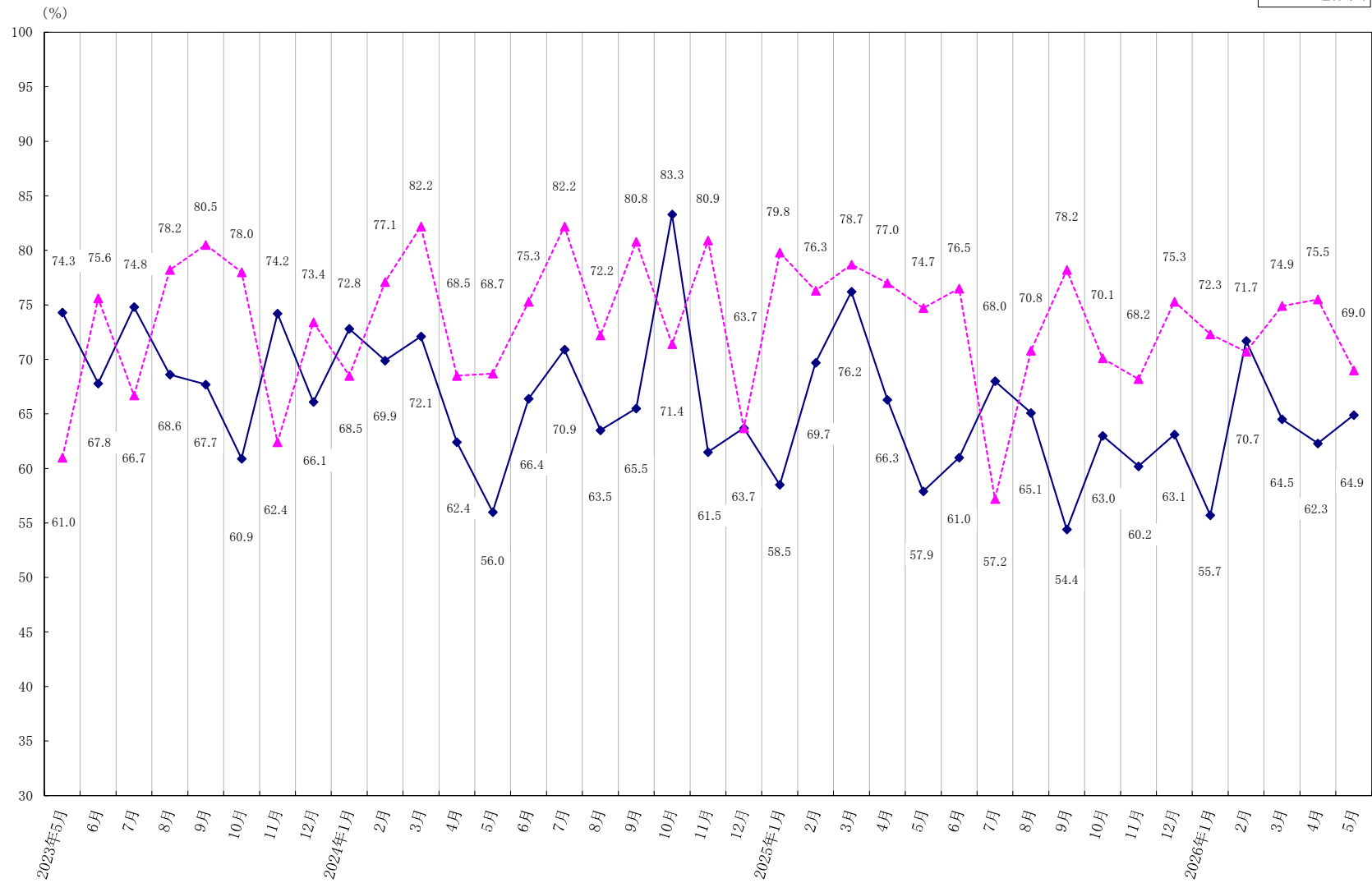


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年5月～2026年5月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年5月～2026年5月

■首都圏
□近畿圏

