

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2026 年上半期(1～6 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

◎前年同期比 3.8%増の 7,329 戸。

◎価格は 5,453 万円(5.7%アップ)、㎡単価 98.0 万円(2.1%アップ)。

◎㎡単価は上半期としては 1973 年の調査開始以降の最高値を 6 年連続で更新。

◎この他に定借が 487 戸供給。

1. 発売戸数

7,329 戸、前年同期比 3.8%増。

’25 年 7,063 戸、’24 年 6,410 戸、’23 年 6,075 戸、’22 年 7,225 戸、’21 年 8,373 戸、
’20 年 5,299 戸、’19 年 7,514 戸、’18 年 9,087 戸、’17 年 8,815 戸、’16 年 8,941 戸、
’15 年 1 万 102 戸、’14 年 8,712 戸、’13 年 1 万 1,318 戸、’12 年 1 万 334 戸、’11 年 9,305 戸、
’10 年 1 万 231 戸、’09 年 1 万 157 戸、’08 年 1 万 1,857 戸、’07 年 1 万 5,096 戸、
’06 年 1 万 4,311 戸、’05 年 1 万 4,078 戸、’04 年 1 万 5,823 戸、’03 年 1 万 5,271 戸、
’02 年 2 万 443 戸、’01 年 1 万 7,274 戸、’00 年 1 万 9,601 戸、’99 年 1 万 6,698 戸、
’98 年 1 万 3,052 戸、’97 年 1 万 5,306 戸、’96 年 2 万 633 戸(過去最多)、’95 年 1 万 6,088 戸。

2. 契約率

平均初月契約率は 71.7%、前年同期比 5.4 ポイントダウン。3 年連続の 70%台。

’25 年 77.1%、’24 年 74.1%、’23 年 67.8%、’22 年 71.9%、’21 年 73.0%、’20 年 70.5%、’19 年 74.0%、
’18 年 74.1%、’17 年 76.9%、’16 年 71.8%、’15 年 72.4%、’14 年 77.3%、’13 年 80.4%、’12 年 75.9%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,453 万円、1 ㎡当り単価は 98.0 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 295 万円(5.7%)のアップ。

㎡単価は 2.0 万円(2.1%)のアップ、1973 年の調査開始以降の最高値を 6 年連続で更新。

戸当たり価格は 2 年ぶりのアップ、㎡単価は 9 年連続のアップ。

4. 販売在庫数

3,245 戸、’25 年 6 月末(2,548 戸)比 697 戸増(’24 年 6 月末 2,651 戸、’23 年 6 月末 3,281 戸)。

5. 総契約戸数(前年末の継続販売戸数を含む)

7,629 戸で前年同期実績の総契約戸数 7,565 戸を 64 戸(0.8%)上回っている。

6. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売戸数は 150 戸(発売戸数の 2.0%)、フラット 35 付戸数は 3,738 戸(51.0%)であった。

投資用物件は 24 物件、計 2,140 戸(前年同期 37 物件、計 2,443 戸)。

7. 下半期の発売戸数予測

下半期(7～12 月)の販売見込みは、約 8,700 戸(’25 年 9,859 戸)。

’26 年 1～12 月(見込み)約 1 万 6,000 戸(’25 年 1～12 月 1 万 6,922 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2026年上半期(1～6月)

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m ² 単 価
近 畿 圏	7,329 戸 (3.8 %)	71.7 % (△ 5.4 P)	5,453 万円 (5.7 %)	98.0 万円 (2.1 %)
大 阪 市 部	2,773 戸 (15.5 %)	79.2 % (△ 1.1 P)	4,813 万円 (△ 2.9 %)	115.9 万円 (0.2 %)
大 阪 府 下	1,976 戸 (33.1 %)	65.3 % (△ 17.7 P)	5,501 万円 (11.1 %)	84.4 万円 (7.8 %)
神 戸 市 部	396 戸 (△ 31.1 %)	71.5 % (△ 6.9 P)	6,593 万円 (28.7 %)	107.2 万円 (2.2 %)
兵 庫 県 下	899 戸 (△ 5.9 %)	68.5 % (△ 1.4 P)	5,996 万円 (13.7 %)	85.7 万円 (2.1 %)
京 都 市 部	924 戸 (△ 30.4 %)	67.4 % (△ 5.2 P)	6,559 万円 (14.9 %)	117.7 万円 (10.3 %)
京 都 府 下	24 戸 (△ 29.4 %)	83.3 % (3.9 P)	5,569 万円 (13.1 %)	73.5 万円 (12.7 %)
奈 良 県	26 戸 (△ 70.8 %)	80.8 % (△ 1.2 P)	6,915 万円 (1.5 %)	89.9 万円 (5.0 %)
滋 賀 県	227 戸 (14.6 %)	61.7 % (7.2 P)	4,356 万円 (1.2 %)	70.3 万円 (15.8 %)
和 歌 山 県	84 戸 (— %)	82.1 % (— P)	4,565 万円 (— %)	55.1 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/>

☆地区別マンション供給戸数

地区	2026年1－6月		2025年1－6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	2,773	37.8	2,400	34.0
大阪府下	1,976	27.0	1,485	21.0
神戸市	396	5.4	575	8.1
兵庫県下	899	12.3	955	13.5
京都市	924	12.6	1,327	18.8
京都府下	24	0.3	34	0.5
奈良県	26	0.4	89	1.3
滋賀県	227	3.1	198	2.8
和歌山県	84	1.1	0	0.0
計(平均)	7,329	100	7,063	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2026.1-6	2025.1-6	2026.1-6	2025.1-6	2026.1-6	2025.1-6
4,813	4,956	115.9	115.7	41.54	42.83
5,501	4,951	84.4	78.3	65.21	63.27
6,593	5,122	107.2	104.9	61.49	48.84
5,996	5,274	85.7	83.9	69.99	62.87
6,559	5,709	117.7	106.7	55.73	53.49
5,569	4,925	73.5	65.2	75.78	75.58
6,915	6,816	89.9	85.6	76.91	79.65
4,356	4,303	70.3	60.7	62.00	70.94
4,565	－	55.1	－	82.84	－
5,453	5,158	98.0	96.0	55.62	53.74

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2026/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	1,074	839	1,975	1,197	1,534	710	1,222
契約戸数	776	593	1,480	904	1,059	446	876
契約率	72.3	70.7	74.9	75.5	69.0	62.8	71.7
平均価格	4,588	7,015	4,759	5,984	5,235	6,421	5,453
項目	2025/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	769	1,450	1,589	1,369	1,064	822	1,177
契約戸数	614	1,106	1,251	1,054	795	629	908
契約率	79.8	76.3	78.7	77.0	74.7	76.5	77.1
平均価格	4,032	4,424	5,500	5,634	5,813	5,205	5,158