

2026 年 7 月 21 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 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

- ◎発売は 13.6%減の 710 戸。2 カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格は 2 カ月ぶりのアップ、㎡単価は 3 カ月ぶりのアップ。
- ◎契約率は 62.8%、2 カ月連続の 70%割れ。

1. 発売戸数

710 戸、対前年同月(822 戸)比 112 戸、13.6%減、対前月(1,534 戸)比 824 戸、53.7%減。

2. 契約率

62.8%、前年同月比 13.7 ポイントダウン、前月比では 6.2 ポイントダウン。

’26 年 5 月 69.0%、4 月 75.5%、3 月 74.9%、2 月 70.7%、1 月 72.3%、’25 年 12 月 75.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 6,421 万円、1 ㎡当り単価は 102.3 万円。

前年同月比で価格は 1,216 万円(23.4%)のアップ、㎡単価は 8.3 万円(8.8%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は 2 カ月ぶりのアップ、㎡単価は 3 カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

6 月末時点 3,245 戸、前月末比 61 戸の減少(’26 年 5 月末 3,306 戸、’25 年 6 月末 2,548 戸)。

5. 即日完売物件(0 物件)

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 44.1%、大阪府下 23.4%、神戸市部 7.0%、兵庫県下 15.5%、京都市部 8.2%、京都府下 0.6%、奈良県 0.6%、滋賀県 0.7%。

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 524 戸(同 73.8%)。
投資用物件は 2 物件、計 90 戸(戸数シェア 12.7%)。

8. マンション市況の特徴

供給戸数は 6 月としては 1977 年(631 戸)以来の低水準。
価格は 6 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。
投資用を除外すると、戸数 620 戸、契約率 59.5%、価格 6,970 万円、㎡単価 103.0 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2026 年 7 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである。
('25 年 7 月 1,500 戸、'24 年 7 月 1,524 戸、'23 年 7 月 837 戸、'22 年 7 月 1,374 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2026年6月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	710 戸 (△ 13.6 %)	62.8 % (△ 13.7 P)	6,421 万円 (23.4 %)	102.3 万円 (8.8 %)
大 阪 市 部	313 戸 (△ 6.6 %)	79.2 % (△ 3.2 P)	6,181 万円 (34.1 %)	114.0 万円 (9.3 %)
大 阪 府 下	166 戸 (37.2 %)	30.1 % (△ 59.2 P)	6,472 万円 (7.6 %)	95.4 万円 (11.6 %)
神 戸 市 部	50 戸 (△ 61.5 %)	86.0 % (16.0 P)	7,080 万円 (27.8 %)	100.6 万円 (△ 1.9 %)
兵 庫 県 下	110 戸 (△ 14.1 %)	51.8 % (△ 11.5 P)	6,426 万円 (27.7 %)	89.6 万円 (0.6 %)
京 都 市 部	58 戸 (7.4 %)	67.2 % (13.5 P)	7,224 万円 (4.2 %)	106.8 万円 (8.5 %)
京 都 府 下	4 戸 (— %)	75.0 % (— P)	6,025 万円 (— %)	70.7 万円 (— %)
奈 良 県	4 戸 (△ 87.9 %)	75.0 % (△ 22.0 P)	5,862 万円 (10.6 %)	78.4 万円 (19.3 %)
滋 賀 県	5 戸 (△ 76.2 %)	60.0 % (2.9 P)	4,545 万円 (1.9 %)	65.6 万円 (5.3 %)
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

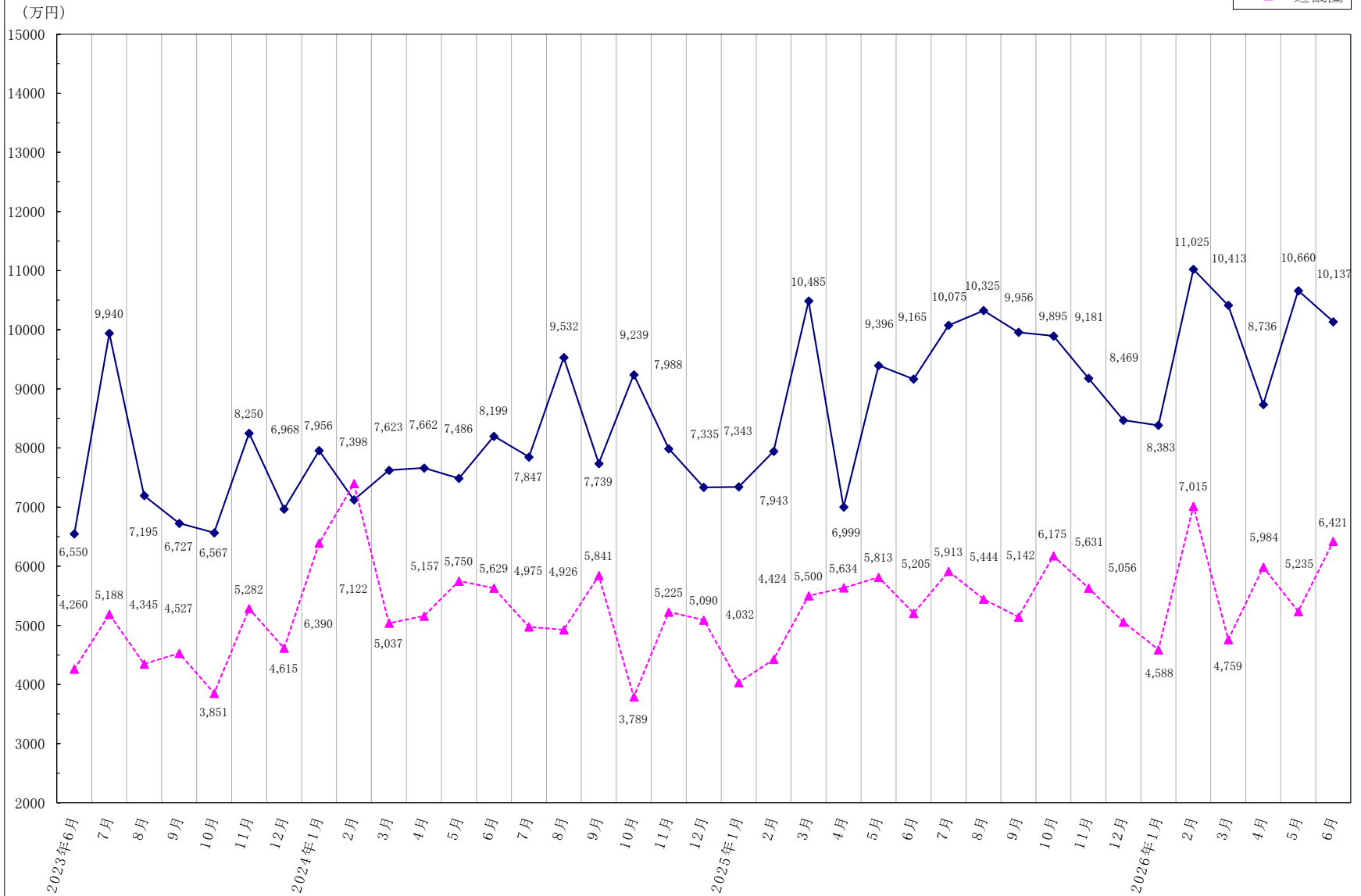
Ⅱ．新規物件特性分析（2026年6月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	93	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	710	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	446	戸	(契約率62.8%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	771	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,245	戸	(2026年分残1,458戸 完成在庫1,622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 ……	524	戸	(F35登録物件率73.8%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	7.6	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	4,559,004.1	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,421	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	102.3	万円	(3.3m ² 当り 337.7万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	370,290.84	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	163,814.85	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,340,896.55	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	44,556.29	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	62.76	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	98	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,360	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.9	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	23.7	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	6.0 分	

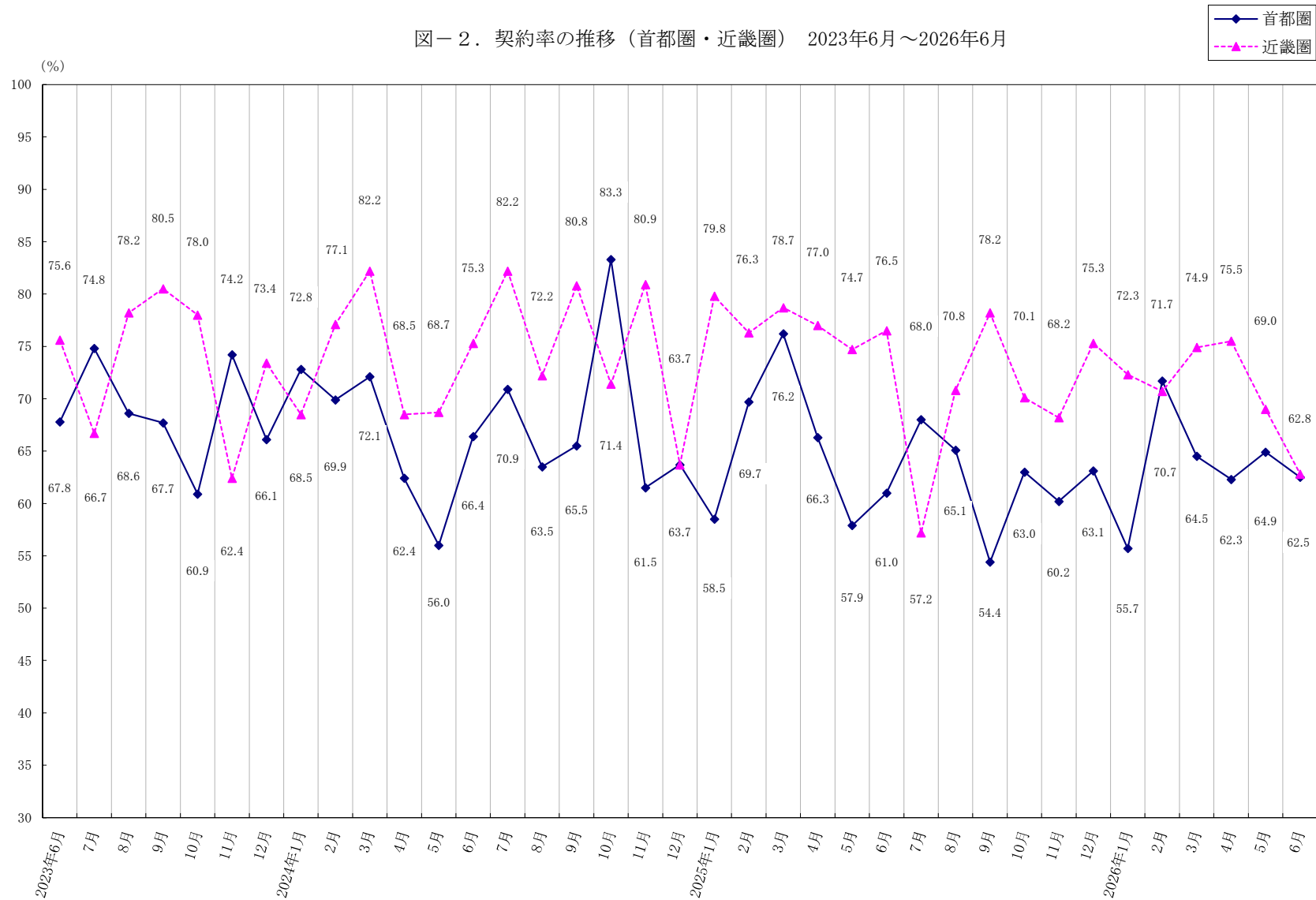
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県	
	発売(戸)	契約(戸)		発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	54	47	54	47														
1	L D K	52	39	37	30	6	2	1	1	1	1	7	5						
2	L D K	125	87	72	57	14	7	8	6	22	10	8	6					1	1
3	L D K	439	244	131	100	144	39	36	32	78	41	42	27			4	3	4	2
4	L D K	40	29	19	14	2	2	5	4	9	5	1	1	4	3				
合計		710	446	313	248	166	50	50	43	110	57	58	39	4	3	4	3	5	3

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	
	2,500万円以下			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
2,500万円以下	54	47	54	47															
3,000 "	19	14	18	14					1										
3,300 "	2	2	1	1	1	1													
3,500 "	6	3	3	3	2				1										
3,700 "	4	4	1	1	1	1			1	1								1	1
4,000 "	13	8	8	5	2				1	1	1	1				1	1		
4,300 "	22	20	12	11	2	2	1	1	6	6	1								
4,500 "	19	12	11	6	2	2			6	4									
4,700 "	25	20	12	12	9	6	1	1	3	1									
5,000 "	45	29	27	22	11	4			3	1								4	2
5,500 "	72	40	30	18	18	11	6	4	12	2	6	5							
6,000 "	51	38	11	9	7	5	6	6	17	10	5	4	3	3	2	1			
6,500 "	70	30	13	10	29	3	6	5	14	7	7	5	1						
7,000 "	96	36	13	9	52	5	9	8	11	7	11	7							
8,000 "	83	57	22	18	9	4	12	12	20	9	19	13			1	1			
9,000 "	45	31	19	17	10	2	6	4	8	7	2	1							
9,999 "	29	16	17	12	5	1	1		3	1	3	2							
10,000 以上	49	34	35	28	6	3	2	2	3		3	1							
20,000 以上	6	5	6	5															
30,000 以上																			
合計		710	446	313	248	166	50	50	43	110	57	58	39	4	3	4	3	5	3

図－1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年6月～2026年6月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年6月～2026年6月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年6月～2026年6月

