

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2026 年 7 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 23.1%増の 1,847 戸。2 カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎単価は大幅上昇、調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。。
- ◎契約率は 71.3%、3 カ月ぶりに 70%台を回復。

1. 発売戸数

1,847 戸、対前年同月(1,500 戸)比 347 戸、23.1%増、対前月(710 戸)比 1,137 戸、160.1%増。

2. 契約率

71.3%、前年同月比 14.1 ポイントアップ、前月比では 8.5 ポイントアップ。

’26 年 6 月 62.8%、5 月 69.0%、4 月 75.5%、3 月 74.9%、2 月 70.7%、1 月 72.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 6,096 万円、1 ㎡当り単価は 118.2 万円。

前年同月比で価格は 183 万円(3.1%)のアップ、㎡単価は 32.1 万円(37.3%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は 2 カ月連続のアップ、㎡単価は 2 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

7 月末時点 3,396 戸、前月末比 151 戸の増加(’26 年 6 月末 3,245 戸、’25 年 7 月末 2,897 戸)。

5. 即日完売物件(3 物件 8 戸)

① ジオ東灘青木 3 期 3 次・4 期 1 次 4 戸

兵庫・東灘区 4,818 万円 77.8 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

② プラウドタワー神戸垂水 最終期 3 戸

兵庫・垂水区 5,969 万円 101.8 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

③ ジオ西宮テラス EAST 5 期 3 次 1 戸

兵庫・西宮市 6,340 万円 92.4 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 42.9%、大阪府下 12.2%、神戸市部 4.7%、兵庫県下 27.4%、京都市部 6.2%、京都府下 4.8%、奈良県 0.1%、滋賀県 1.8%。

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 8 戸(全体の 0.4%)、フラット 35 登録物件戸数は 922 戸(同 49.9%)。
投資用物件は 6 物件、計 770 戸(戸数シェア 41.7%)。

8. マンション市況の特徴

単価は調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。
初回売出し物件は 18 物件 1,391 戸と高水準。
投資用を除外すると、戸数 1,077 戸、契約率 65.1%、価格 8,683 万円、㎡単価 124.9 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2026 年 8 月の発売戸数は 700 戸程度の見込みである。
('25 年 8 月 927 戸、'24 年 8 月 632 戸、'23 年 8 月 878 戸、'22 年 8 月 1,059 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2026年7月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	1,847 戸 (23.1 %)	71.3 % (14.1 P)	6,096 万円 (3.1 %)	118.2 万円 (37.3 %)
大 阪 市 部	792 戸 (146.0 %)	75.5 % (△ 6.2 P)	7,566 万円 (39.0 %)	152.7 万円 (48.4 %)
大 阪 府 下	225 戸 (△ 14.1 %)	37.8 % (△ 13.7 P)	5,847 万円 (8.9 %)	80.1 万円 (4.7 %)
神 戸 市 部	86 戸 (152.9 %)	82.6 % (23.8 P)	6,804 万円 (△ 7.3 %)	109.6 万円 (0.6 %)
兵 庫 県 下	507 戸 (62.5 %)	75.5 % (7.6 P)	3,078 万円 (△ 50.0 %)	89.4 万円 (8.8 %)
京 都 市 部	114 戸 (△ 48.9 %)	64.9 % (5.7 P)	7,109 万円 (△ 4.4 %)	106.0 万円 (5.3 %)
京 都 府 下	88 戸 (— %)	100.0 % (— P)	9,392 万円 (— %)	125.4 万円 (— %)
奈 良 県	2 戸 (△ 92.9 %)	50.0 % (△ 7.1 P)	7,190 万円 (△ 4.1 %)	92.4 万円 (△ 6.7 %)
滋 賀 県	33 戸 (△ 89.7 %)	51.5 % (26.4 P)	4,680 万円 (△ 10.7 %)	64.8 万円 (△ 9.4 %)
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7月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	108	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,847	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,317	戸	(契約率71.3%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,696	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,396	戸	(2026年分残1,780戸 完成在庫1,571戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	8	戸	(即日完売率0.4%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	922	戸	(F35登録物件率49.9%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	17.1	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	11,258,741.4	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,096	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	118.2	万円	(3.3m ² 当り 390.2万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	395,253.79	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	173,017.93	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,513,058.42	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	95,228.60	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	51.56	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	110	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,601	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	14.6	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	59.6	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	6.0 分	

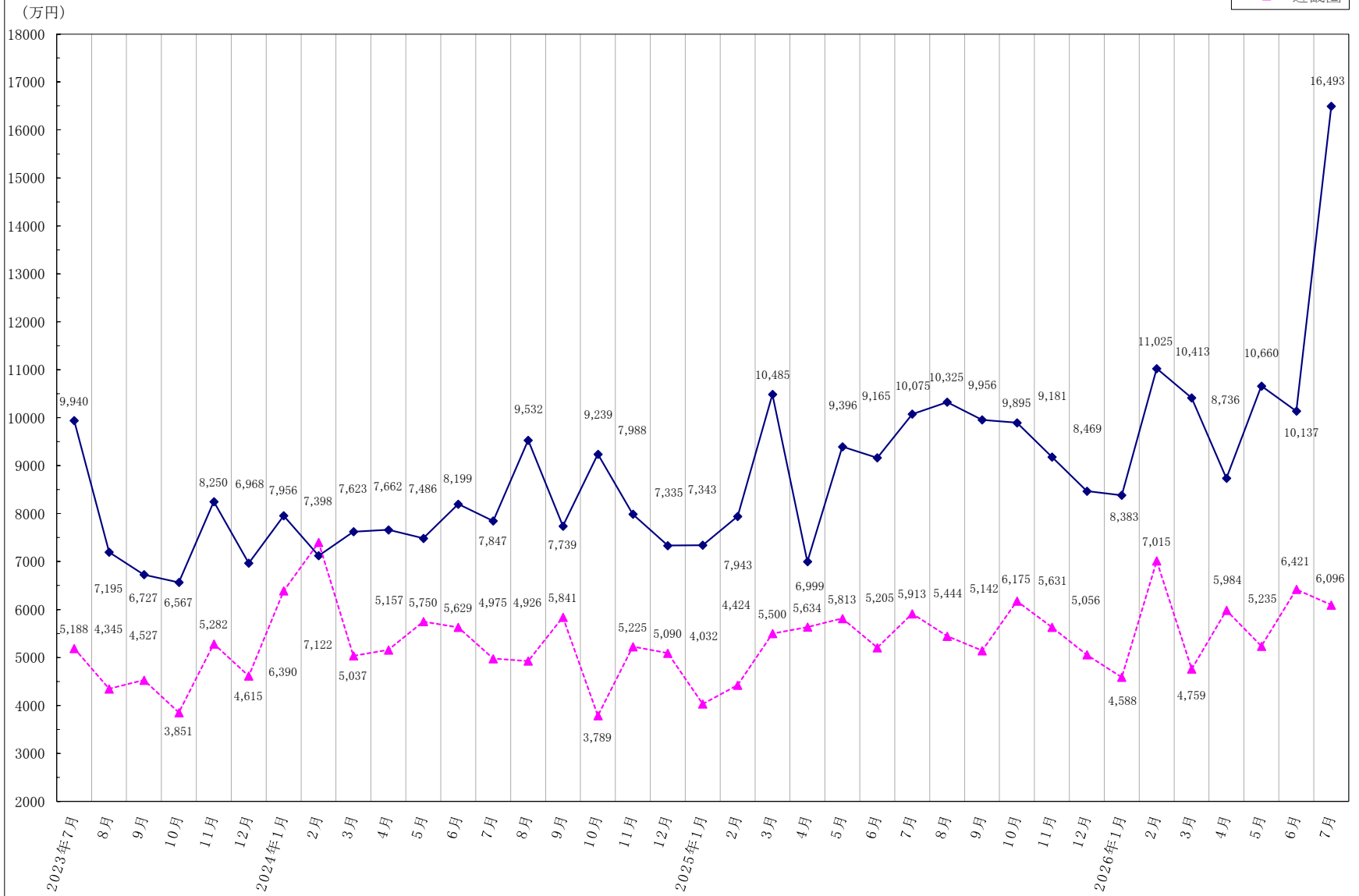
1.タイプ別戸数

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					
	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 シ ル ー ム	1		1																			
1 K	491	401	250	216				3	2	238	183											
1 D K	56	52								56	52											
1 L D K	258	185	122	101	2	2	7	5	121	75	6	2										
2 L D K	315	211	163	97	27	8	34	29	24	21	50	39	17	17								
3 L D K	690	444	249	177	186	70	42	35	63	47	53	31	69	69	2	1	26	14				
4 L D K	36	24	7	7	10	5			5	5	5	2	2	2			7	3				
合計	1,847	1,317	792	598	225	85	86	71	507	383	114	74	88	88	2	1	33	17				

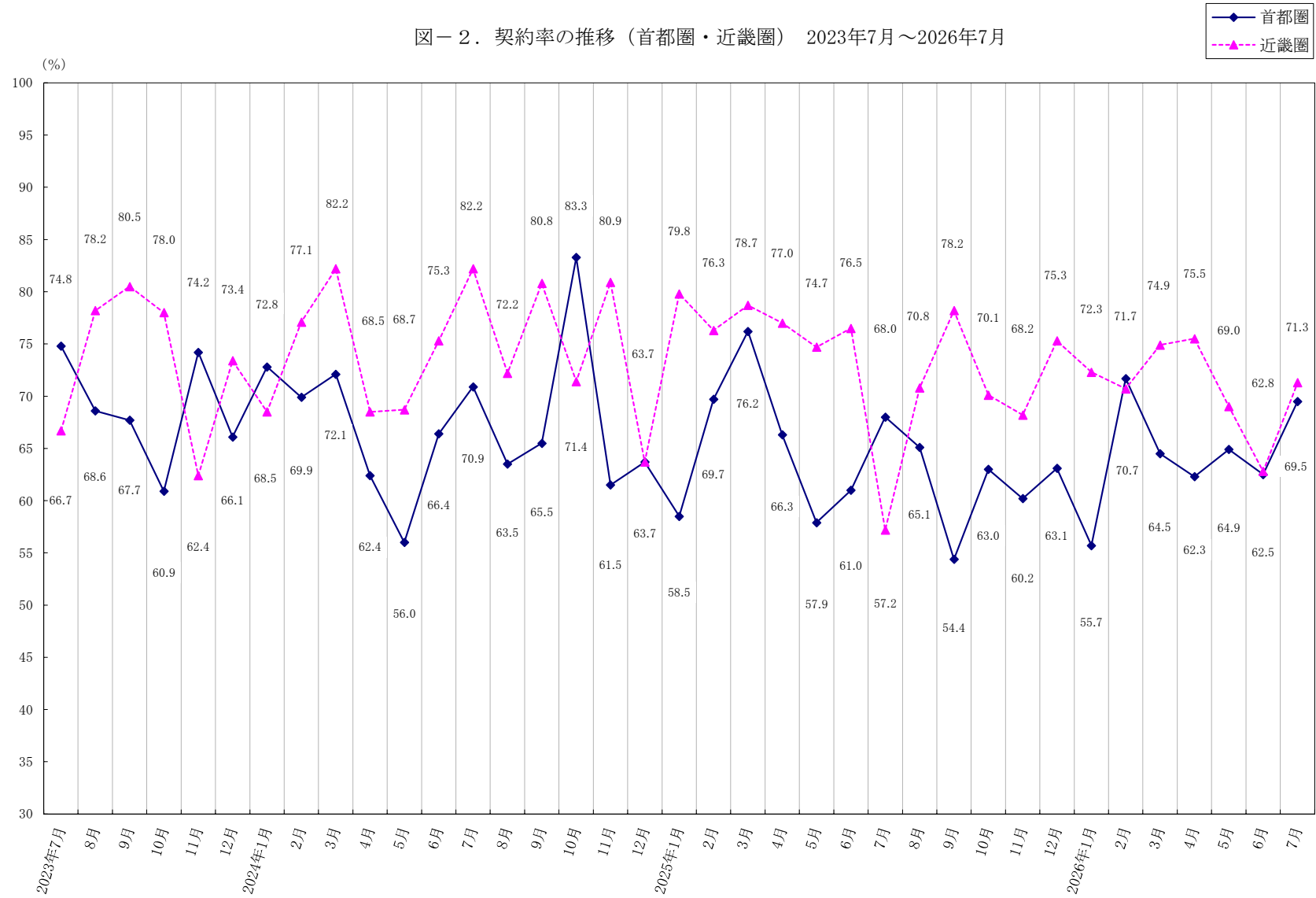
1. 価格帯別戸数

2,500万円以下	529	451	235	216					294	235								
3,000 "	91	37	16	1					75	36								
3,300 "	88	73	46	36	1	1			41	36								
3,500 "	7	6	6	5			1	1										
3,700 "	36	30	32	28	1	1	2	1									1	
4,000 "	20	13	2	2	7	3	6	5	3	1							2	2
4,300 "	39	33	10	5	2	1	3	3	19	19							5	5
4,500 "	33	28	20	19	5	3	1	1	1	1	1	1					5	3
4,700 "	29	12	6	5	13	4			1	1	1						8	2
5,000 "	82	44	18	17	45	15	6	4	3	3	7	4					3	1
5,500 "	129	75	40	33	55	21	10	8	12	9	7	1					5	3
6,000 "	111	67	32	24	39	17	8	6	12	11	17	9					3	
6,500 "	91	67	37	33	21	7	5	4	13	12	13	9	1	1			1	1
7,000 "	94	69	28	23	10	1	13	13	11	8	17	10	14	14	1			
8,000 "	100	81	29	23	10	5	7	7	10	6	18	14	25	25	1	1		
9,000 "	62	45	5	3	4	1	10	6	5	3	21	15	17	17				
9,999 "	52	42	26	18	2	1	8	7	2	2	7	7	7	7				
10,000 以上	209	125	160	88	10	4	6	5	4		5	4	24	24				
20,000 以上	28	13	28	13														
30,000 以上	17	6	16	6					1									
合計	1,847	1,317	792	598	225	85	86	71	507	383	114	74	88	88	2	1	33	17

図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2023年7月～2026年7月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年7月～2026年7月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年7月～2026年7月

