2026 年 8 月 20 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 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

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）

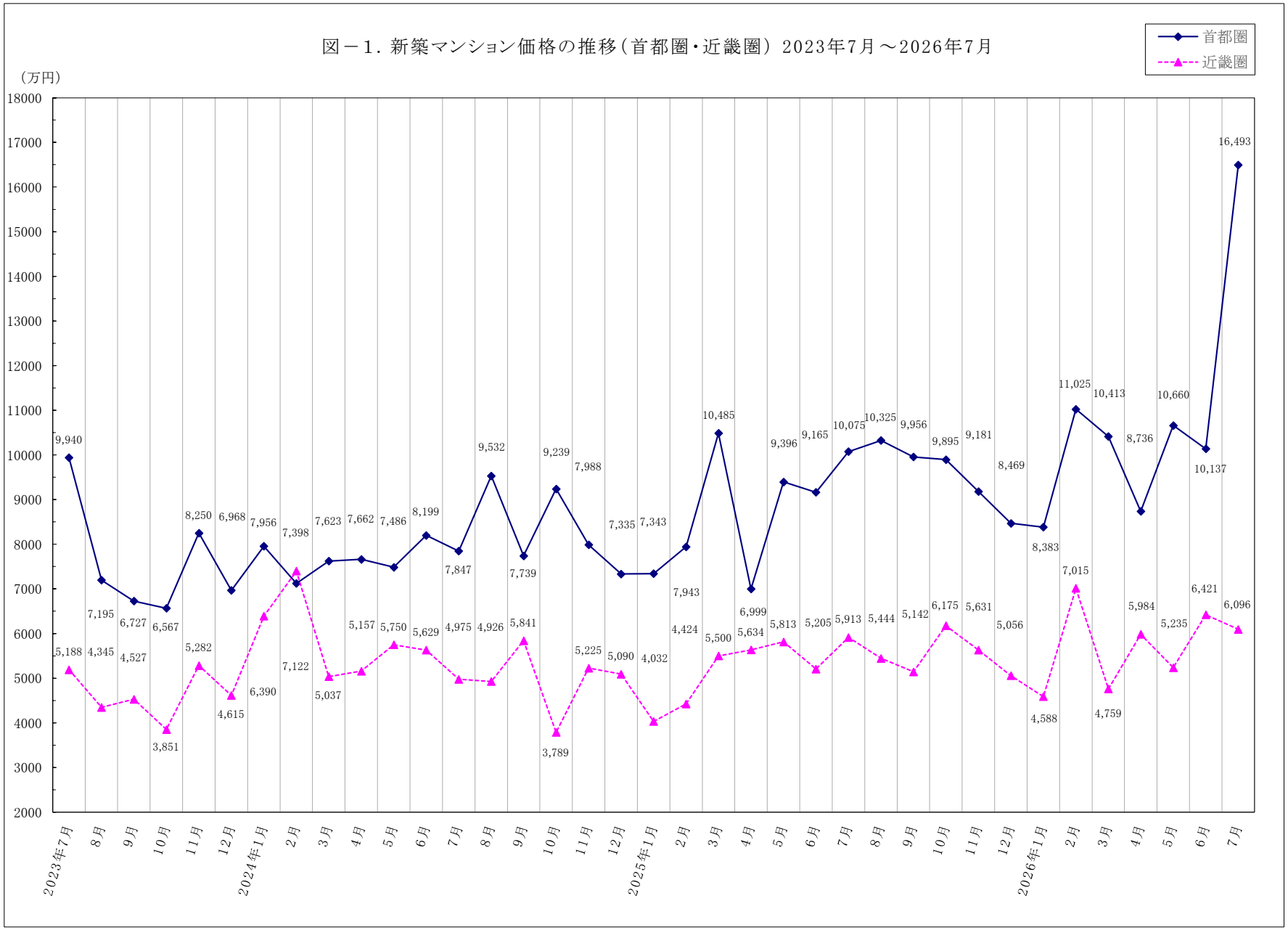
- 対象物件…… 108 物件
- 発売戸数…… 1,847 戸
- 売却戸数…… 1,317 戸 (契約率71.3%)
- 全売却戸数…… 1,696 戸
- 全残戸数…… 3,396 戸 (2026年分残1,780戸 完成在庫1,571戸)
- 即日完売戸数…… 8 戸 (即日完売率0.4%)
- フラット３５登録物件戸数…… 922 戸 (F35登録物件率49.9%)
- １物件当り平均戸数…… 17.1 戸
- 総発売額…… 11,258,741.4 万円
- １戸当り平均価格…… 6,096 万円
- １㎡当り分譲単価…… 118.2 万円 (3.3㎡当り 390.2万円)
- 総敷地面積…… 395,253.79 ㎡
- 総建築面積…… 173,017.93 ㎡
- 総建築延面積…… 1,513,058.42 ㎡
- 総有効分譲面積…… 95,228.60 ㎡
- １戸当り平均専有面積…… 51.56 ㎡
- 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

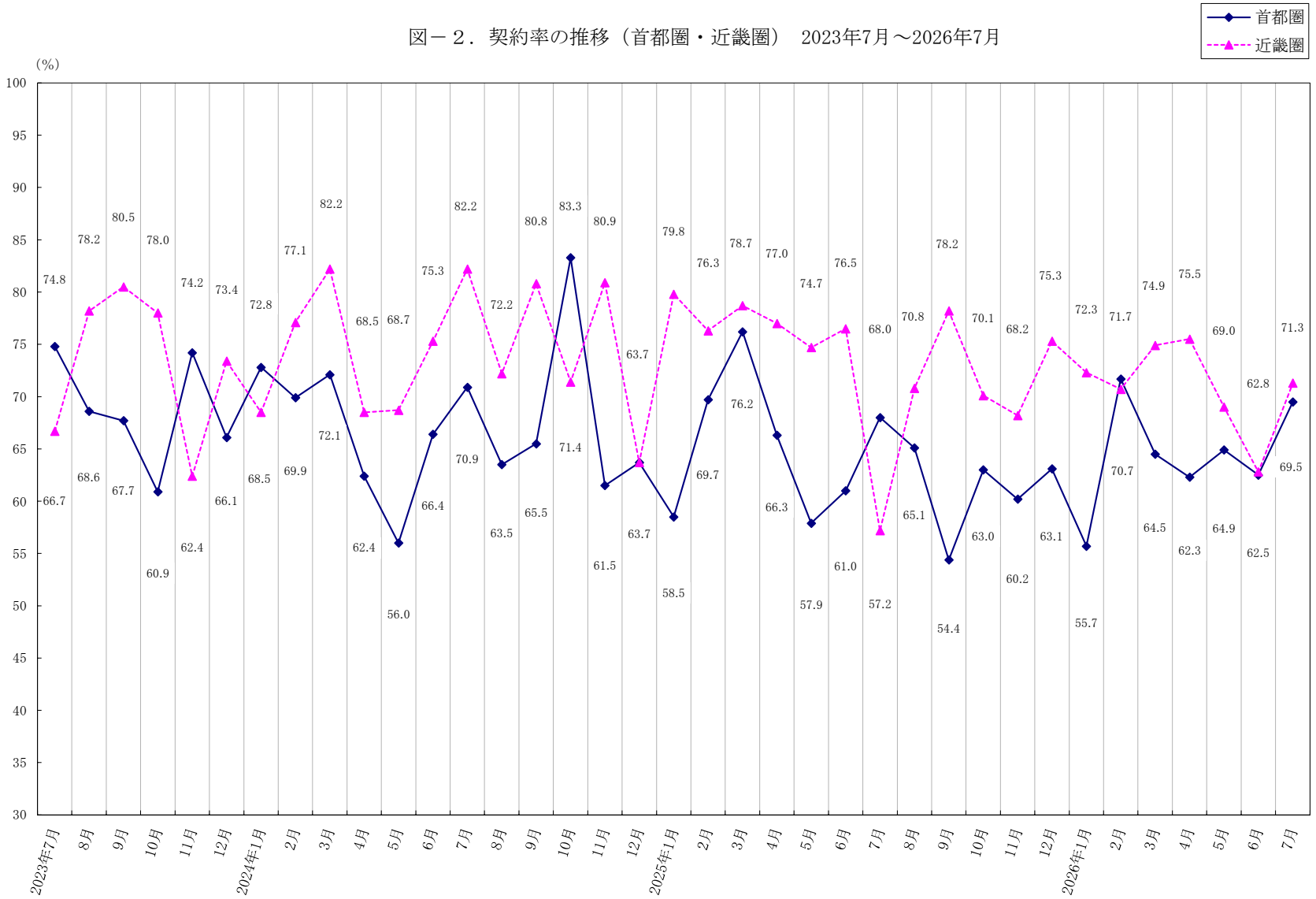
	発売(戸)	契約(戸)	大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県	
			発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約
ワンルーム	1		1															
1K	491	401	250	216			3	2	238	183								
1DK	56	52							56	52								
1LDK	258	185	122	101	2	2	7	5	121	75	6	2						
2LDK	315	211	163	97	27	8	34	29	24	21	50	39	17	17				
3LDK	690	444	249	177	186	70	42	35	63	47	53	31	69	69	2	1	26	14
4LDK	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

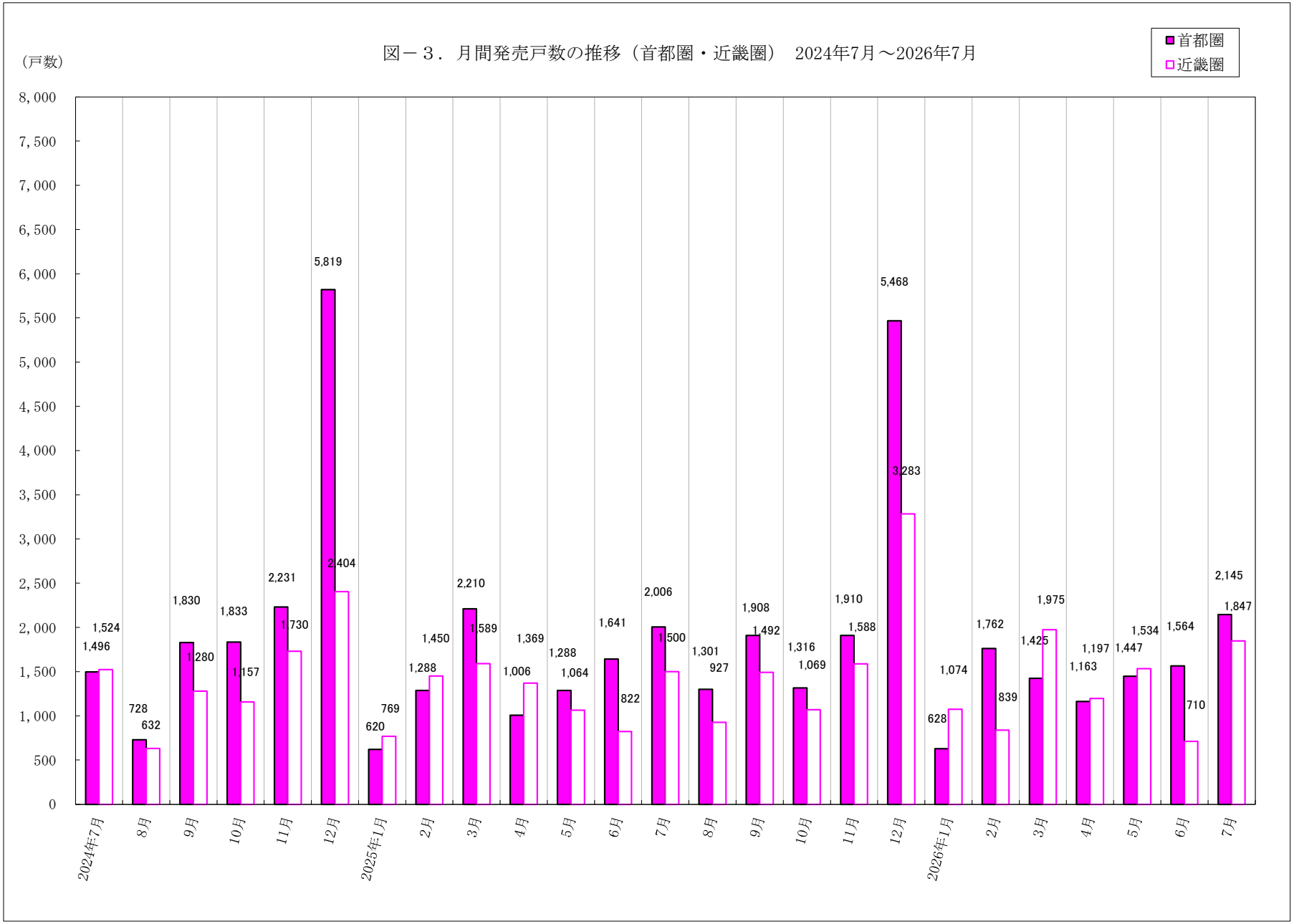
1.価格帯別戸数

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
首都圏
近畿圏
（万円）
18000
17000
16000
15000
14000
13000
12000
11000
10000
9000
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
9,940
7,195
6,727
6,567
8,250
6,968
7,956
7,398
7,623
7,662
7,486
8,199
7,847
9,532
7,739
9,239
7,988
7,335
7,343
7,943
10,485
6,999
9,396
9,165
10,075
10,325
9,956
9,895
9,181
8,469
8,383
11,025
10,413
8,736
10,660
10,137
16,493
5,188
4,345
4,527
3,851
5,282
4,615
6,390
7,122
5,037
5,157
5,750
5,629
4,975
4,926
5,841
3,789
5,225
5,090
4,032
4,424
5,500
5,634
5,813
5,205
5,913
5,444
5,142
6,175
5,631
5,056
4,588
7,015
4,759
5,984
5,235
6,421
6,096
2023年7月
8月
9月
10月
11月
12月
2024年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2025年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2026年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月

図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏）　2023年7月～2026年7月




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
（戸数）
首都圏
近畿圏
8,000
7,500
7,000
6,500
6,000
5,500
5,000
4,500
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
1,496
1,524
728
632
1,830
1,280
1,833
1,157
2,231
1,730
5,819
2,404
620
769
1,288
1,450
2,210
1,589
1,006
1,369
1,288
1,064
1,641
822
2,006
1,500
1,301
927
1,908
1,492
1,316
1,069
1,910
1,588
5,468
3,283
628
1,074
1,762
839
1,425
1,975
1,163
1,197
1,447
1,534
1,564
710
2,145
1,847
2024年7月
8月
9月
10月
11月
12月
2025年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2026年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月