

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2026 年 8 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%減の 517 戸。2 カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに 3 カ月連続のアップ。
- ◎契約率は 67.3%、2 カ月ぶりの 70%割れ。

1. 発売戸数

517 戸、対前年同月(927 戸)比 410 戸、44.2%減、対前月(1,847 戸)比 1,330 戸、72.0%減。

2. 契約率

67.3%、前年同月比 3.5 ポイントダウン、前月比では 4.0 ポイントダウン。

’26 年 7 月 71.3%、6 月 62.8%、5 月 69.0%、4 月 75.5%、3 月 74.9%、2 月 70.7%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,947 万円、1 ㎡当り単価は 97.2 万円。

前年同月比で価格は 503 万円(9.2%)のアップ、㎡単価は 7.1 万円(7.9%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は 3 カ月連続のアップ、㎡単価は 3 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

8 月末時点 3,141 戸、前月末比 255 戸の減少(’26 年 7 月末 3,396 戸、’25 年 8 月末 2,916 戸)。

5. 即日完売物件(2 物件 51 戸)

① ウェリス大日 1 期 1～4 次 49 戸

大阪・守口市 5,476 万円 81.5 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

② ジオ東灘青木 4 期 2・3 次 2 戸

兵庫・東灘区 5,065 万円 77.2 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 35.2%、大阪府下 28.0%、神戸市部 5.2%、兵庫県下 8.5%、京都市部 6.6%、京都府下 9.3%、奈良県 0.6%、滋賀県 6.6%。

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 51 戸(全体の 9.9%)、フラット 35 登録物件戸数は 346 戸(同 66.9%)。
投資用物件は 1 物件 92 戸(戸数シェア 17.8%)。

8. マンション市況の特徴

発売戸数は 8 月としては 1993 年(502 戸)以来の低水準。
稼働日が少ない影響で発売戸数は大幅減。
投資用を除外すると、戸数 425 戸、契約率 60.2%、価格 6,547 万円、㎡単価 95.4 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2026 年 9 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。
(’25 年 9 月 1,492 戸、’24 年 9 月 1,280 戸、’23 年 9 月 1,393 戸、’22 年 9 月 1,332 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2026年8月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	517 戸 (△ 44.2 %)	67.3 % (△ 3.5 P)	5,947 万円 (9.2 %)	97.2 万円 (7.9 %)
大 阪 市 部	182 戸 (△ 11.7 %)	82.4 % (1.3 P)	5,210 万円 (18.4 %)	114.0 万円 (20.5 %)
大 阪 府 下	145 戸 (△ 53.5 %)	61.4 % (△ 4.3 P)	6,471 万円 (9.9 %)	94.6 万円 (17.1 %)
神 戸 市 部	27 戸 (△ 87.1 %)	70.4 % (△ 2.9 P)	7,488 万円 (35.3 %)	104.0 万円 (4.9 %)
兵 庫 県 下	44 戸 (△ 33.3 %)	50.0 % (△ 3.0 P)	5,737 万円 (△ 11.7 %)	83.0 万円 (△ 18.7 %)
京 都 市 部	34 戸 (△ 58.0 %)	52.9 % (△ 19.9 P)	8,291 万円 (50.9 %)	119.7 万円 (13.6 %)
京 都 府 下	48 戸 (29.7 %)	87.5 % (11.8 P)	6,082 万円 (15.4 %)	81.8 万円 (4.5 %)
奈 良 県	3 戸 (0.0 %)	66.7 % (0.0 P)	4,723 万円 (△ 23.4 %)	80.2 万円 (0.9 %)
滋 賀 県	34 戸 (183.3 %)	17.6 % (△ 32.4 P)	4,282 万円 (△ 5.1 %)	63.0 万円 (△ 4.7 %)
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

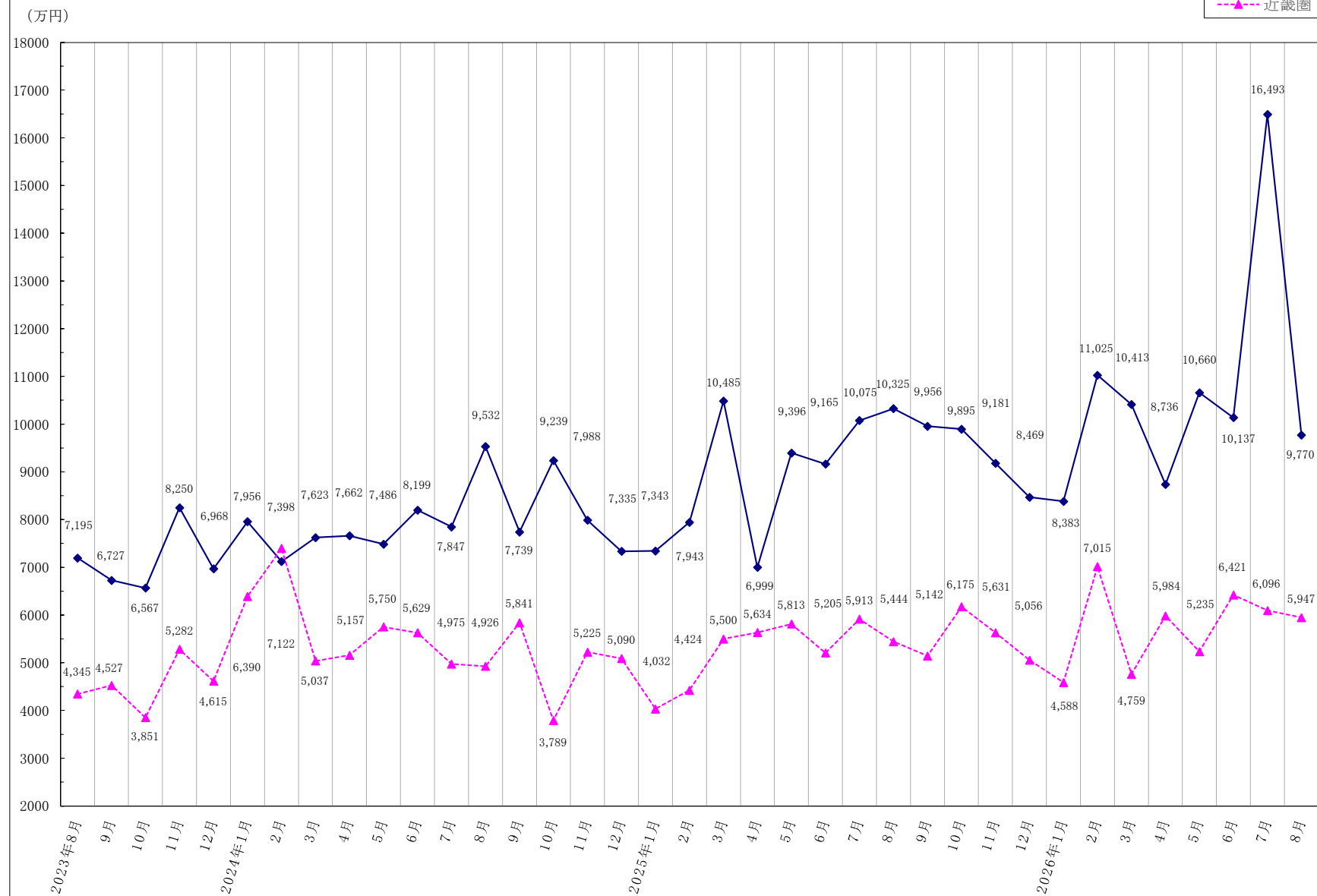
Ⅱ．新規物件特性分析（2026年8月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	71	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	517	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	348	戸	(契約率67.3%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	772	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,141	戸	(2026年分残1,647戸 完成在庫1,503戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	51	戸	(即日完売率9.9%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	346	戸	(F35登録物件率66.9%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	7.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	3,074,694.2	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,947	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	97.2	万円	(3.3m ² 当り 320.8万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	325,255.75	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	135,059.64	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,113,172.81	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	31,629.93	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	61.18	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	73	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,048	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	14.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	16.7	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	6.2 分	

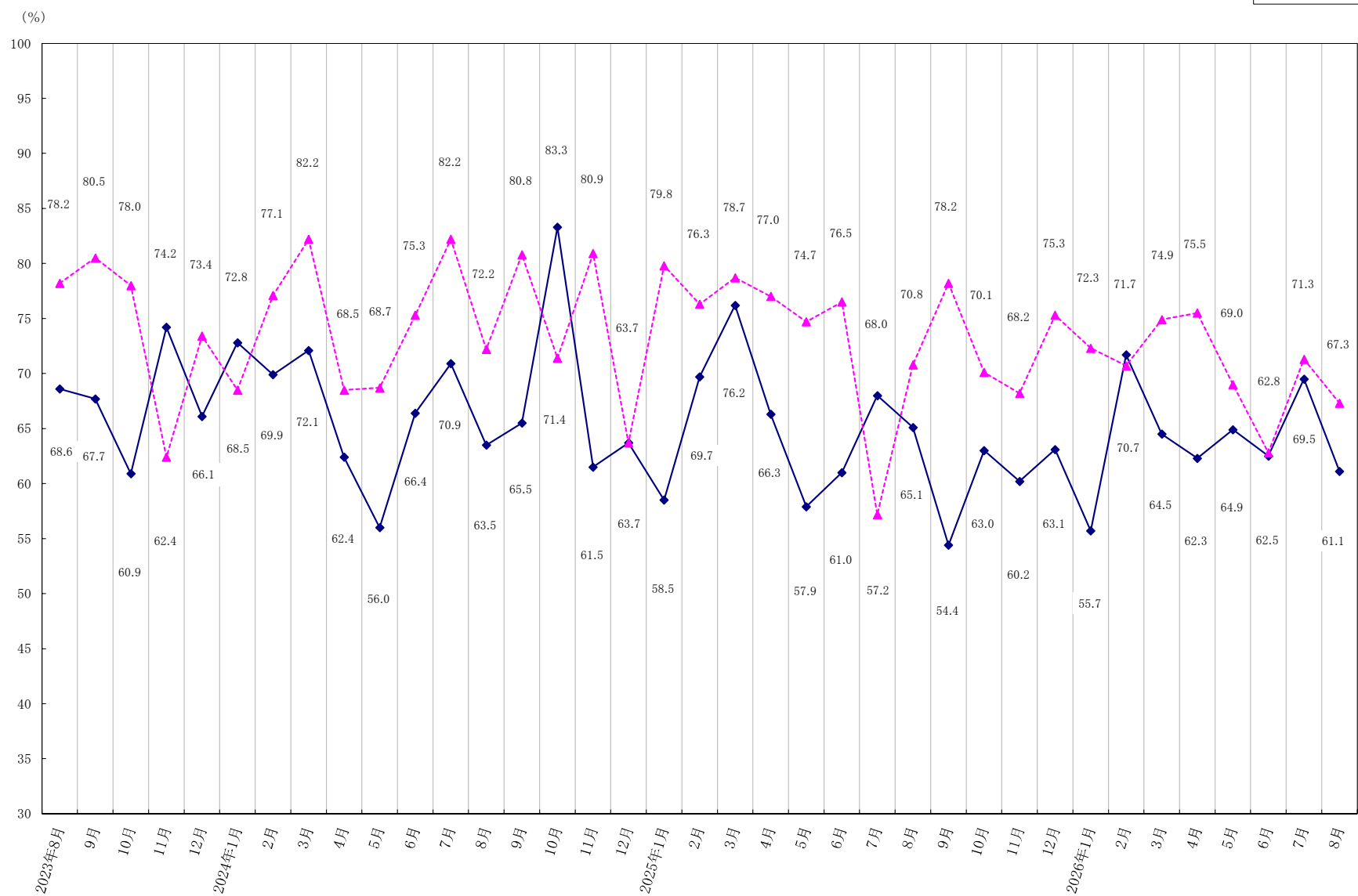
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県	
		発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1	K	24	24	24	24														
1	D K	56	56	56	56														
1	L D K	19	16	14	13	3	1					2	2						
2	L D K	75	35	27	13	13	6	5	3	13	8	11	4			1	1	5	
3	L D K	327	212	60	43	126	81	19	15	25	14	21	12	46	41	2	1	28	5
4	L D K	16	5	1	1	3	1	3	1	6				2	1			1	1
合計		517	348	182	150	145	89	27	19	44	22	34	18	48	42	3	2	34	6

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	
		発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
2,500万円以下																			
3,000 "		30	30	30	30														
3,300 "		22	22	22	22														
3,500 "		20	19	18	18	2	1												
3,700 "		14	10	10	10	2												2	
4,000 "		28	20	11	11	3	3			5	4			1	1	1	1	7	
4,300 "		20	9	6	5	3	1			1	1							10	2
4,500 "		16	9			6	5			1	1							9	3
4,700 "		17	9	3	2	9	6			1		1		1	1			2	
5,000 "		37	28	6	5	18	15	2	1	4	3			3	3	1	1	3	
5,500 "		58	44	17	11	19	17	7	6	3	1	4	2	7	7	1			
6,000 "		62	43	16	8	13	11	2	1	9	3	9	7	12	12			1	1
6,500 "		62	34	20	12	13	7	2	1	11	3	4	2	12	9				
7,000 "		30	23	5	4	11	8	2	2	6	4	1		5	5				
8,000 "		38	18	4	4	17	5	4	2	2	1	7	3	4	3				
9,000 "		23	13	1	1	10	3	4	4	1	1	4	3	3	1				
9,999 "		13	5	2	2	11	3												
10,000 以上		23	11	10	4	8	4	4	2			1	1						
20,000 以上		2										2							
30,000 以上		2	1	1	1							1							
合計		517	348	182	150	145	89	27	19	44	22	34	18	48	42	3	2	34	6

図－1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年8月～2026年8月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年8月～2026年8月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年8月～2026年8月

