

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2026 年 9 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 49.6%減の 752 戸。2 カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに 4 カ月連続のアップ。
- ◎契約率は 62.6%、2 カ月連続の 70%割れ。

1. 発売戸数

752 戸、対前年同月(1,492 戸)比 740 戸、49.6%減、対前月(517 戸)比 235 戸、45.5%増。

2. 契約率

62.6%、前年同月比 15.6 ポイントダウン、前月比では 4.7 ポイントダウン。

’26 年 8 月 67.3%、7 月 71.3%、6 月 62.8%、5 月 69.0%、4 月 75.5%、3 月 74.9%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 7,075 万円、1 ㎡当り単価は 115.0 万円。

前年同月比で価格は 1,933 万円(37.6%)のアップ、㎡単価は 18.9 万円(19.7%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は 4 カ月連続のアップ、㎡単価は 4 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

9 月末時点 3,007 戸、前月末比 134 戸の減少(’26 年 8 月末 3,141 戸、’25 年 9 月末 2,907 戸)。

5. 即日完売物件(3 物件 16 戸)

① プレサンスロジェ池田城南 1 期 5 戸

大阪・池田市 6,666 万円 106.8 万円 先着順

② プレサンスロジェ京都西院 双 月邸 1 期 1～3 次 5 戸

京都・右京区 5,044 万円 107.6 万円 先着順

③ プレサンスロジェ京都西院 双 陽邸 1 期 1・2 次 6 戸

京都・右京区 6,148 万円 102.9 万円 先着順

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 17.7%、大阪府下 26.5%、神戸市部 17.3%、兵庫県下 20.5%、京都市部 13.8%、京都府下 2.0%、奈良県 0.1%、滋賀県 2.1%。

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 16 戸(全体の 2.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 498 戸(同 66.2%)。
投資用物件は 1 物件 104 戸(戸数シェア 13.8%)。

8. マンション市況の特徴

発売戸数は 9 月としては調査開始(1973 年)以降の最低水準。
価格、単価ともに 9 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 648 戸、契約率 60.3%、価格 7,747 万円、㎡単価 115.2 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2026 年 10 月の発売戸数は 1,300 戸程度の見込みである。
(’25 年 10 月 1,069 戸、’24 年 10 月 1,157 戸、’23 年 10 月 1,293 戸、’22 年 10 月 2,120 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2026年9月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	752 戸 (△ 49.6 %)	62.6 % (△ 15.6 P)	7,075 万円 (37.6 %)	115.0 万円 (19.7 %)
大 阪 市 部	133 戸 (△ 76.2 %)	59.4 % (△ 23.8 P)	9,694 万円 (111.5 %)	156.9 万円 (34.0 %)
大 阪 府 下	199 戸 (△ 13.1 %)	45.7 % (△ 11.9 P)	6,235 万円 (6.7 %)	90.4 万円 (11.3 %)
神 戸 市 部	130 戸 (△ 49.2 %)	76.2 % (△ 18.3 P)	3,654 万円 (5.2 %)	107.7 万円 (12.0 %)
兵 庫 県 下	154 戸 (△ 40.5 %)	66.2 % (△ 18.0 P)	7,624 万円 (21.8 %)	108.1 万円 (27.0 %)
京 都 市 部	104 戸 (0.0 %)	82.7 % (24.0 P)	9,184 万円 (16.1 %)	141.7 万円 (22.4 %)
京 都 府 下	15 戸 (650.0 %)	46.7 % (△ 3.3 P)	7,067 万円 (26.0 %)	93.1 万円 (3.7 %)
奈 良 県	1 戸 (△ 97.3 %)	100 % (40.5 P)	4,590 万円 (△ 27.6 %)	79.1 万円 (△ 6.8 %)
滋 賀 県	16 戸 (△ 65.2 %)	37.5 % (△ 19.0 P)	4,738 万円 (13.8 %)	66.8 万円 (10.6 %)
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

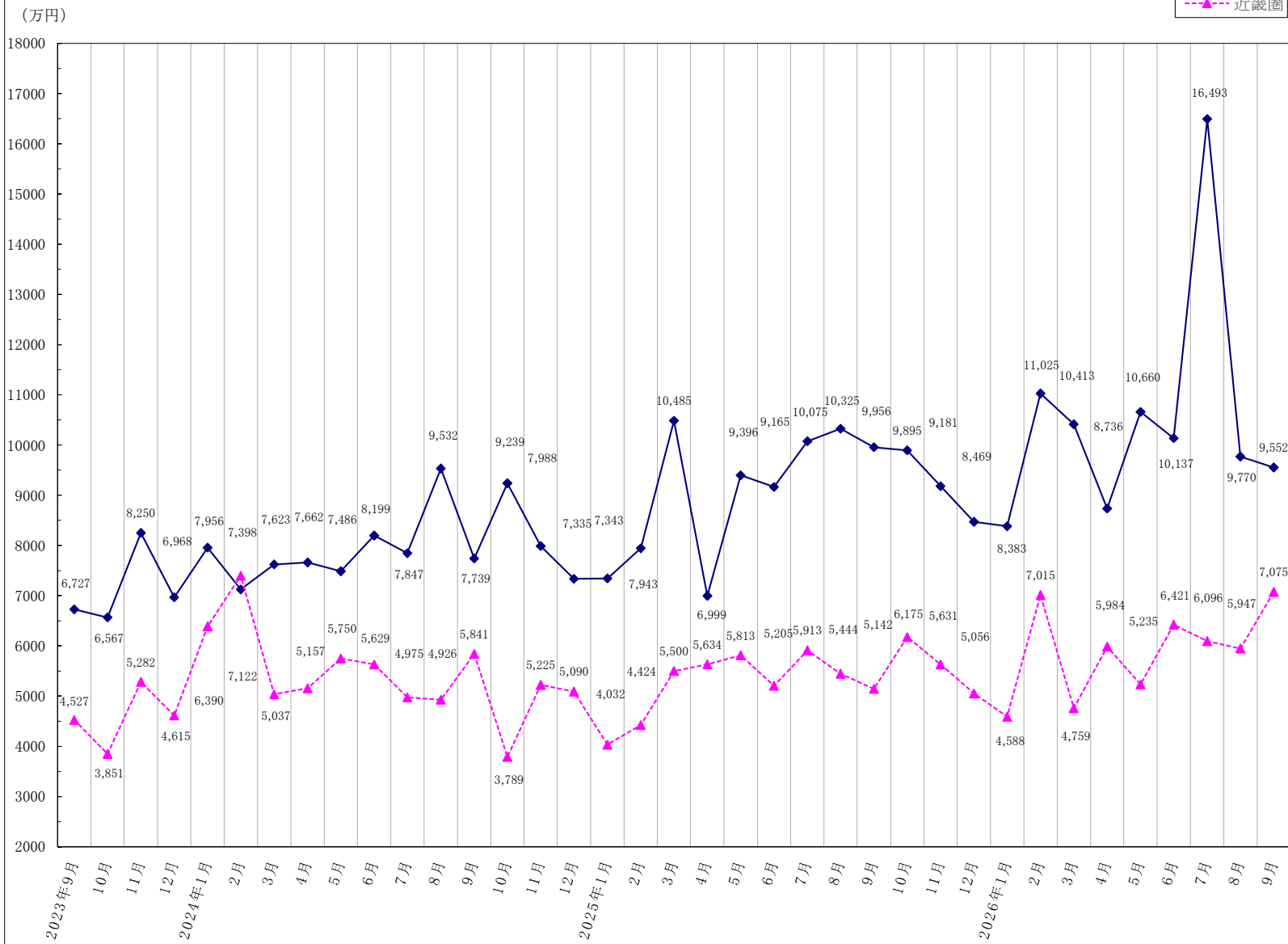
Ⅱ．新規物件特性分析（2026年9月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	96	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	752	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	471	戸	(契約率62.6%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	886	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,007	戸	(2026年分残1,654戸 完成在庫1,395戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	16	戸	(即日完売率2.1%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	498	戸	(F35登録物件率66.2%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	7.8	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	5,320,767.9	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	7,075	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	115.0	万円	(3.3m ² 当り 379.3万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	405,007.71	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	177,190.93	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,497,762.06	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	46,286.40	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	61.55	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	97	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,415	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	14.6	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	25.1	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	5.5 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	26	25					26	25										
1	D K	40	29			1	1	39	28										
1	L D K	101	70	32	20	8	5	40	27	3	2	18	16						
2	D K	10	10									10	10						
2	L D K	109	56	36	18	25	13	10	5	25	13	12	6					1	1
3	L D K	423	258	62	40	146	61	14	13	112	79	62	52	14	7	1	1	12	5
4	L D K	43	23	3	1	19	11	1	1	14	8	2	2	1				3	
合計		752	471	133	79	199	91	130	99	154	102	104	86	15	7	1	1	16	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		26	25					26	25										
3,000 "		27	18	1	1	3	2	23	15										
3,300 "		58	41	1		3	2	54	39										
3,500 "		4	3	2	1	1	1	1	1										
3,700 "		10	9	3	3	4	3					3	3						
4,000 "		15	11	3	2	4	3	1	1	4	2	1	1					2	2
4,300 "		12	8	5	4	1	1	2	1	1								3	2
4,500 "		25	16	7	6	9	4			6	4	2	2					1	
4,700 "		30	18	6	4	10	6			7	5	3	1			1	1	3	1
5,000 "		50	28	12	11	27	10	1	1	6	4	2	2					2	
5,500 "		60	39	8	5	21	11	4	3	13	11	10	8					4	1
6,000 "		69	37	9	4	29	13	3	3	13	9	10	7	4	1			1	
6,500 "		60	38	6	4	19	10	6	6	22	14	6	4	1					
7,000 "		58	39	9	6	13	4	2	1	19	16	13	12	2					
8,000 "		80	42	18	10	22	8	6	2	19	9	8	7	7	6				
9,000 "		40	25	2	1	15	6			16	11	7	7						
9,999 "		39	23	3		10	4			11	6	14	13	1					
10,000 以上		65	35	26	10	8	3			14	9	17	13						
20,000 以上		15	10	7	4			1	1	1	1	6	4						
30,000 以上		9	6	5	3					2	1	2	2						
合計		752	471	133	79	199	91	130	99	154	102	104	86	15	7	1	1	16	6

図－1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年9月～2026年9月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年9月～2026年9月

