2026 年 11 月 19 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 10 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 24.9%減の 803 戸。3 カ月連続で前年同月を下回る。

◎戸当り価格、㎡単価ともに 5 カ月ぶりのダウン。

◎契約率は 70.9%、3 カ月ぶりに 70%台を回復。

1. 発売戸数

803 戸、対前年同月(1,069 戸)比 266 戸、24.9%減、対前月(752 戸)比 51 戸、6.8%増。

2. 契約率

70.9%、前年同月比 0.8 ポイントアップ、前月比では 8.3 ポイントアップ。

’26 年 9 月 62.6%、8 月 67.3%、7 月 71.3%、6 月 62.8%、5 月 69.0%、4 月 75.5%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 6,161 万円、1 ㎡当り単価は 99.8 万円。

前年同月比で価格は 14 万円(0.2%)のダウン、㎡単価は 3.3 万円(3.2%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は 5 カ月ぶりのダウン、㎡単価は 5 カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

10 月末時点 2,970 戸、前月末比 37 戸の減少(’26 年 9 月末 3,007 戸、’25 年 10 月末 2,919 戸)。

5. 即日完売物件(1 物件 4 戸)

① ジオ阿倍野松崎町グランテラス 2 期 1 次 4 戸

大阪・阿倍野区 11,030 万円 147.7 万円 平均 1.3 倍 最高 2 倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 38.2%、大阪府下 15.8%、神戸市部 4.6%、兵庫県下 10.6%、京都市部 7.2%、
滋賀県 23.5%。

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 4 戸(全体の 0.5%)、フラット 35 登録物件戸数は 332 戸(同 41.3%)。
投資用物件は 1 物件 122 戸(戸数シェア 15.2%)。

8. マンション市況の特徴

発売戸数は 10 月としては調査開始(1973 年)以降の最低水準。
発売戸数 1,000 戸割れは 3 カ月連続。
投資用を除外すると、戸数 681 戸、契約率 70.2%、価格 6,736 万円、㎡単価 98.6 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2026 年 11 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである。
('25 年 11 月 1,588 戸、'24 年 11 月 1,730 戸、'23 年 11 月 1,021 戸、'22 年 11 月 1,796 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2026年10月分

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
近畿圏	803 戸 (△ 24.9 %)	70.9 % (0.8 P)	6,161 万円 (△ 0.2 %)	99.8 万円 (△ 3.2 %)
大阪市部	307 戸 (△ 17.0 %)	71.7 % (△ 12.4 P)	5,860 万円 (△ 28.4 %)	121.9 万円 (△ 16.5 %)
大阪府下	127 戸 (△ 59.0 %)	57.5 % (△ 10.6 P)	6,164 万円 (24.6 %)	88.3 万円 (23.7 %)
神戸市部	37 戸 (△ 24.5 %)	75.7 % (12.4 P)	6,166 万円 (△ 12.8 %)	90.6 万円 (△ 13.7 %)
兵庫県下	85 戸 (△ 26.1 %)	51.8 % (△ 12.5 P)	6,915 万円 (7.6 %)	97.1 万円 (3.9 %)
京都市部	58 戸 (△ 70.7 %)	55.2 % (2.2 P)	6,425 万円 (52.9 %)	100.2 万円 (5.4 %)
京都府下	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
奈良県	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
滋賀県	189 戸 (759.1 %)	91.0 % (22.8 P)	6,225 万円 (47.0 %)	86.2 万円 (38.8 %)
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 HF 堺筋本町ビルディング 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10月末現在）

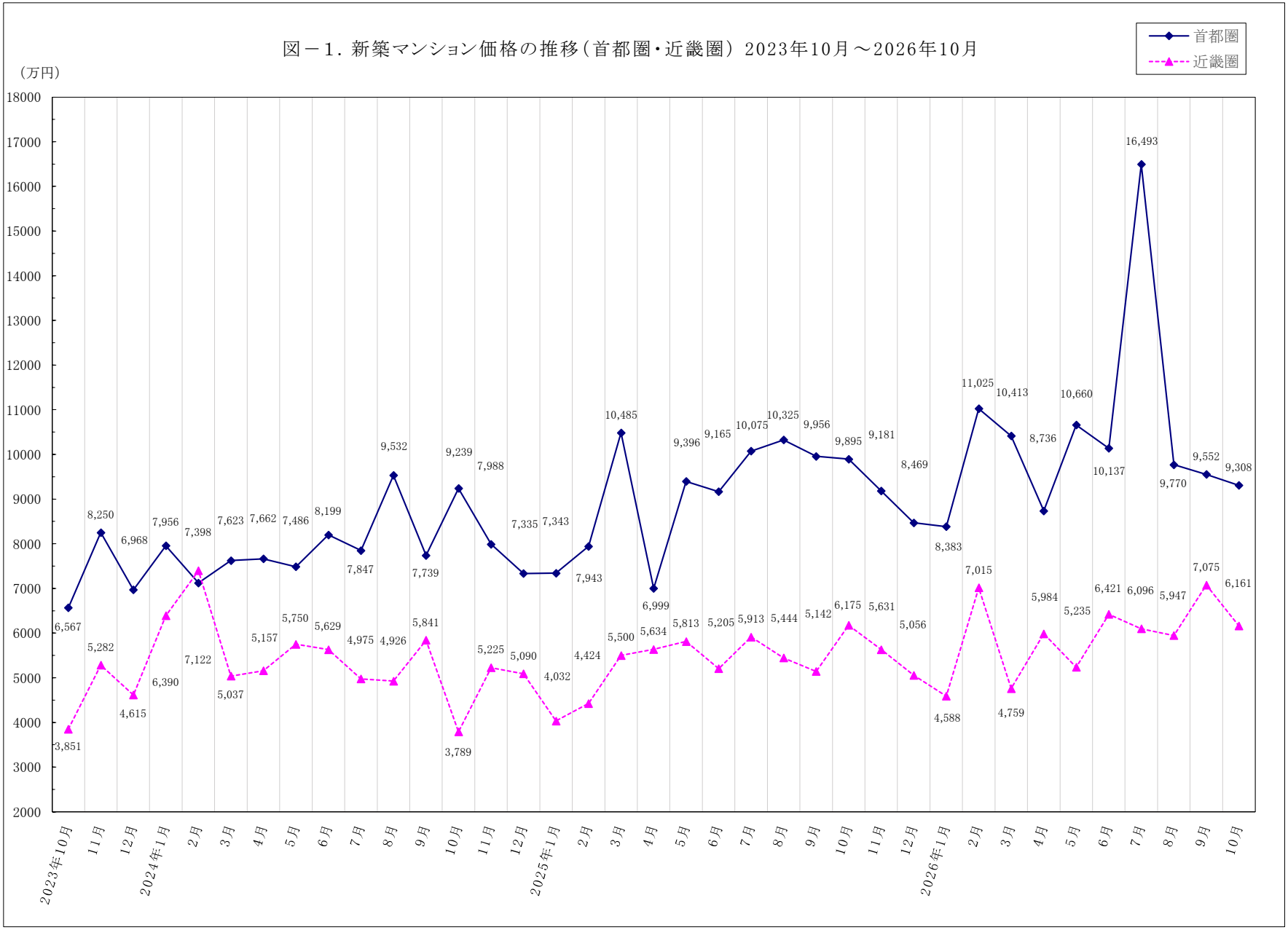
- 対　象　物　件……　88　物件
- 発　売　戸　数……　803　戸
- 売　却　戸　数……　569　戸　(契約率70.9%)
- 全　売　却　戸　数……　840　戸
- 全　残　戸　数……　2,970　戸　(2026年分残1,699戸 完成在庫1,335戸)
- 即　日　完　売　戸　数……　4　戸　(即日完売率0.5%)
- フラット３５登録物件戸数……　332　戸　(F35登録物件率41.3%)
- １物件当り平均戸数……　9.1　戸
- 総　発　売　額……　4,946,901.5　万円
- １戸当り平均価格……　6,161　万円
- １㎡当り分譲単価……　99.8　万円　(3.3㎡当り　329.4万円)
- 総　敷　地　面　積……　374,621.37　㎡
- 総　建　築　面　積……　158,461.55　㎡
- 総　建　築　延　面　積……　1,257,081.05　㎡
- 総有効分譲面積……　49,553.79　㎡
- １戸当り平均専有面積……　61.71　㎡
- 総　棟　数……　90　棟
- 総　階　高……　1,241　階
- １棟当り平均階高……　13.8　階
- １日当り分譲戸数……　25.9　戸
- 平　均　所　要　時　間……　最寄駅から　6.1 分

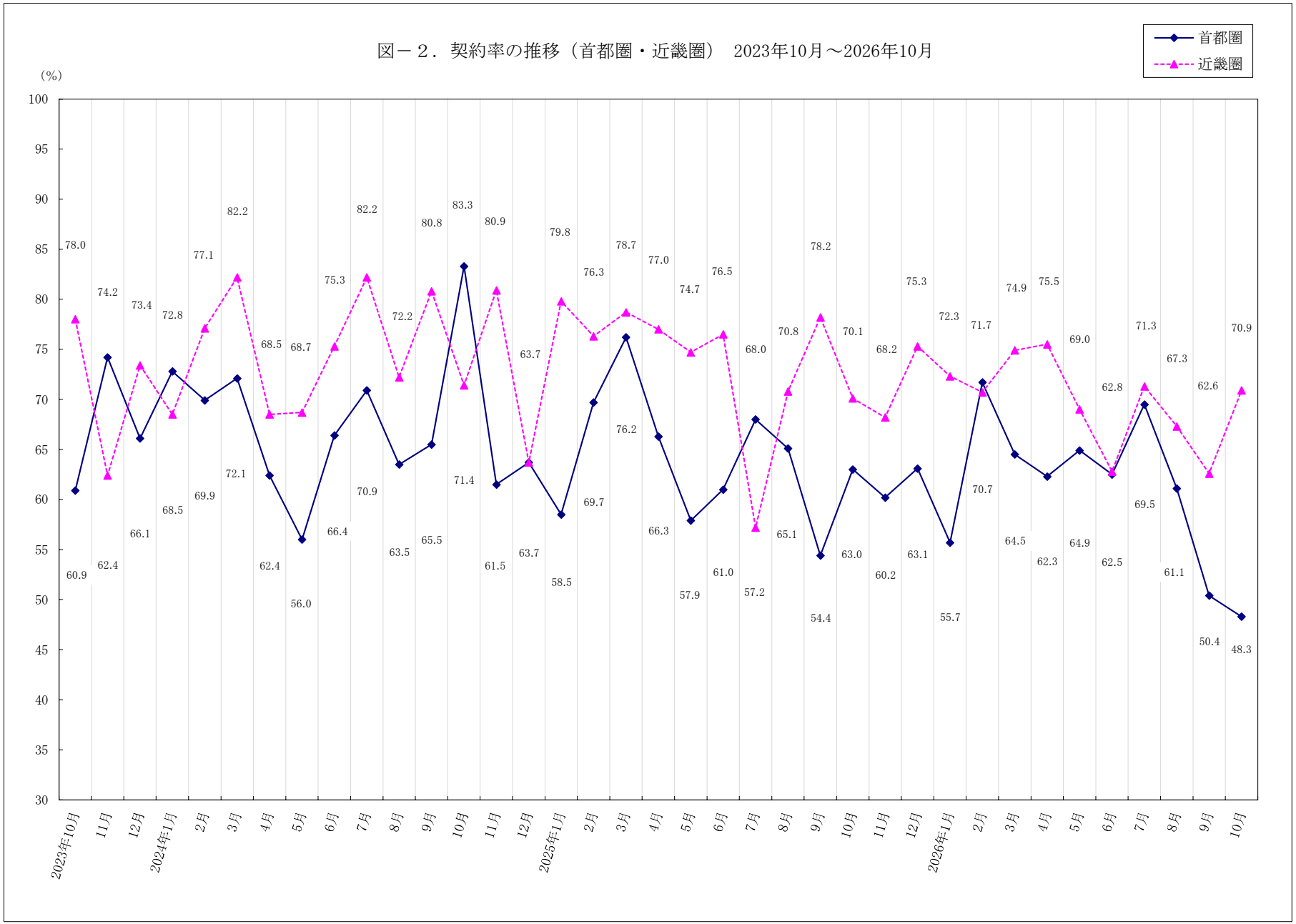
1.タイプ別戸数

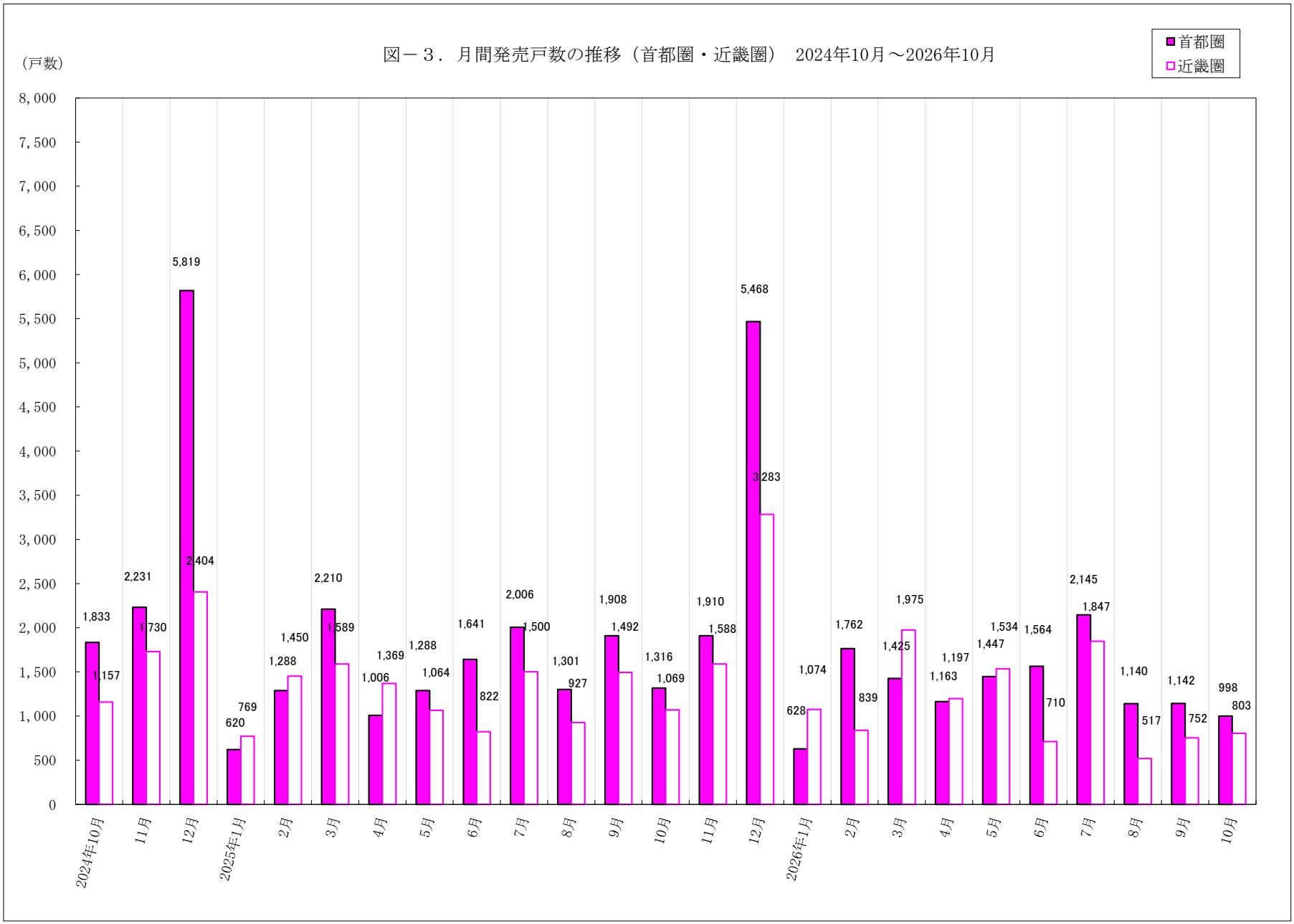
	発売(戸)	契約(戸)	大阪市 発売	大阪市 契約	大阪府下 発売	大阪府下 契約	神戸市 発売	神戸市 契約	兵庫県下 発売	兵庫県下 契約	京都市 発売	京都市 契約	滋賀県 発売	滋賀県 契約
1 K	84	68	84	68										
1 L D K	64	41	53	33	2	1			2	2	7	5		
2 L D K	111	62	51	32	16	6	7	5	9	1	15	7	13	11
3 L D K	498	357	112	81	99	58	28	21	70	37	36	20	153	140
4 L D K	46	41	7	6	10	8	2	2	4	4			23	21
合計	803	569	307	220	127	73	37	28	85	44	58	32	189	172

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	11		11											
3,000 〃	79	72	77	71							1	1	1	
3,300 〃	2	2	2	2										
3,500 〃	1										1			
3,700 〃	3	3	2	2	1	1								
4,000 〃	52	35	41	26	8	6					1	1	2	2
4,300 〃	13	10	5	4	4	3	2	2					2	1
4,500 〃	8	4	3	3	3						1	1	1	
4,700 〃	24	15	4	4	12	6	1		1	1	2	1	4	3
5,000 〃	59	32	11	10	21	4	3	1	1		5	3	18	14
5,500 〃	103	84	23	22	13	7	11	8	13	9	7	5	36	33
6,000 〃	91	61	10	3	13	6	7	5	11	6	8	3	42	38
6,500 〃	100	67	26	11	13	7	3	2	13	7	6	3	39	37
7,000 〃	64	48	25	21	4	3	3	3	15	7	5	2	12	12
8,000 〃	75	45	22	14	14	12	1	1	21	7	11	5	6	6
9,000 〃	47	41	12	9	10	9	4	4	1	1	7	5	13	13
9,999 〃	20	17	3	3	5	4			5	4	3	2	4	4
10,000 以上	47	32	26	14	6	5	2	2	4	2			9	9
20,000 以上	1		1											
30,000 以上	3	1	3	1										
合計	803	569	307	220	127	73	37	28	85	44	58	32	189	172


図－1．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）2023年10月～2026年10月
（万円）
首都圏
近畿圏
18000
17000
16000
15000
14000
13000
12000
11000
10000
9000
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
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
9,770
9,552
9,308
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
5,947
7,075
6,161
2023年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
8月
9月
10月


図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年10月～2026年10月
首都圏
近畿圏
(%)
100
95
90
85
80
75
70
65
60
55
50
45
40
35
30
2023年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
8月
9月
10月
78.0
74.2
73.4
72.8
77.1
82.2
68.5
68.7
75.3
82.2
72.2
80.8
83.3
80.9
63.7
79.8
76.3
78.7
77.0
74.7
76.5
68.0
70.8
78.2
70.1
68.2
75.3
72.3
71.7
74.9
75.5
69.0
62.8
71.3
67.3
62.6
70.9
60.9
62.4
66.1
68.5
69.9
72.1
62.4
56.0
66.4
70.9
63.5
65.5
71.4
61.5
63.7
58.5
69.7
76.2
66.3
57.9
61.0
57.2
65.1
54.4
63.0
60.2
63.1
55.7
70.7
64.5
62.3
64.9
62.5
69.5
61.1
50.4
48.3


図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年10月～2026年10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
1,833
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
1,140
517
1,142
752
998
803
2024年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
8月
9月
10月