DATA FILE

マンション市場動向

近畿圏
2026年9月

		前年同月比
新規発売物件数	96件	▲ 12.7%
新規供給戸数	752戸	▲ 49.6%
初月販売率	62.6%	▲ 15.6ポイント
分譲中戸数	3,007戸	100戸
完成在庫	1,395戸	29戸
		前月比
平均価格	7,075万円	19.0%
分譲㎡単価	1,150千円	18.3%
分譲3.3㎡単価	3,800千円	
平均住戸面積	61.55㎡	0.37㎡

CONSIDERATION

●当月の新規供給戸数は96件752戸、前年同月比49.6%減。地域別では特に大阪市・神戸市で前年同月を大きく下回った。ワンルームマンションの新規供給は行われず、ワンルームマンションを除いた前年同月比19.7%減。

●初月販売率は62.6%で前年同月比15.6ポイントダウン。

●平均価格は前月比19.0%アップの7,075万円、分譲単価は同18.3%アップの1,150千円/㎡、平均面積は同0.6%アップの61.55㎡。超高層マンションの供給構成比が拡大した影響もあり（前月9.5%→20.5%）、平均価格・平均単価ともに大幅アップとなった。

●9月末の分譲中戸数は3,007戸、前月比で134戸減。完成在庫は1,395戸、同108戸減。前年同月の分譲中戸数（2,907戸）、完成在庫（1,366戸）に対しては上回っている。

地域別 供給・販売・単価・価格・単価・面積 動向

地域	新規発売物件数（件）	前年同月比（%）	新規供給戸数（戸）	前年同月比（%）	初月販売率（%）	前年同月比（ポイント）	分譲中戸数（戸）	前年同月比（戸）	完成在庫（戸）	前年同月比（戸）	平均価格（万円）	前月比（%）	分譲㎡単価（千円）	分譲3.3㎡単価（千円）	前月比（%）	平均住戸面積（㎡）	前月比（㎡）
大阪府	48	▲ 7.7	332	▲ 57.9	51.2	▲ 24.6	1,445	146	503	▲ 211	7,621	32.1	1,153	3,812	11.4	66.09	10.33
大阪市	26	0.0	133	▲ 76.2	59.4	▲ 23.8	576	▲ 7	246	▲ 109	9,694	86.1	1,569	5,187	37.6	61.78	16.07
北摂	11	10.0	105	16.7	27.6	▲ 49.1	216	61	22	▲ 58	7,130	▲ 16.0	1,027	3,395	▲ 17.5	69.43	1.29
東大阪	5	25.0	33	▲ 40.0	60.6	17.0	398	98	120	▲ 58	5,754	▲ 0.7	850	2,810	▲ 1.2	67.68	0.29
南大阪	6	▲ 50.0	61	▲ 27.4	68.9	22.5	255	▲ 6	115	14	4,956	1.0	720	2,379	5.1	68.87	▲ 2.71
兵庫県	25	▲ 21.9	284	▲ 44.9	70.8	▲ 18.5	850	94	534	191	5,807	▲ 9.3	1,080	3,570	18.4	53.78	▲16.42
阪神間	8	▲ 46.7	120	8.1	65.8	▲ 16.2	253	43	151	64	8,308	32.9	1,180	3,901	24.5	70.41	4.46
神戸市	10	▲ 9.1	130	▲ 49.2	76.2	▲ 18.3	322	28	209	60	3,654	▲ 51.2	1,077	3,560	3.6	33.93	▲38.05
その他	7	16.7	34	▲ 77.0	67.6	▲ 18.2	275	23	174	67	5,210	▲ 2.5	734	2,427	▲ 1.7	70.97	▲ 0.55
京都府	18	12.5	119	12.3	78.2	19.7	267	▲ 105	179	84	8,917	27.4	1,347	4,452	39.0	66.22	▲ 6.02
京都市	16	6.7	104	0.0	82.7	24.0	236	▲ 105	177	107	9,184	10.8	1,417	4,684	18.4	64.82	▲ 4.46
その他	2	100.0	15	650.0	46.7	▲ 3.3	31	0	2	▲ 23	7,067	16.2	931	3,077	13.8	75.93	1.59
滋賀県	4	▲ 33.3	16	▲ 65.2	37.5	▲ 19.0	285	▲ 73	96	▲ 20	4,738	10.6	668	2,209	6.0	70.89	2.89
奈良県	1	▲ 75.0	1	▲ 97.3	100.0	40.5	98	55	21	2	4,590	▲ 2.8	791	2,615	▲ 1.4	58.03	▲ 0.85
和歌山県	0	-	0	-	-	-	62	▲ 17	62	▲ 17	-	-	-	-	-	-	-
近畿圏	96	▲ 12.7	752	▲ 49.6	62.6	▲ 15.6	3,007	100	1,395	29	7,075	19.0	1,150	3,800	18.3	61.55	0.37

〈調査対象〉マンション／民間分譲マンション リゾートマンション及び1棟売りマンションは除外。店舗・事務所を併設の場合は、住宅部分のみを集計
エリア／近畿圏 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

〈地域の分類〉
大阪府 北摂：吹田市、豊中市、茨木市、高槻市、池田市、箕面市、摂津市、島本町、能勢町、豊能町
東大阪：東大阪市、枚方市、守口市、寝屋川市、門真市、八尾市、大東市、四条畷市、柏原市、交野市
南大阪：堺市、高石市、岸和田市、貝塚市、泉佐野市、松原市、藤井寺市、大阪狭山市、他7市6町1村
兵庫県 阪神間：尼崎市、西宮市、芦屋市、宝塚市、伊丹市、川西市　兵庫県その他：阪神間、神戸市以外の地域
京都府 その他：京都市以外の地域

※新規発売物件：該当期間内に分譲が開始されたマンション
分譲開始日は、公庫付マンションが公開抽選日、
その他は一般的に告知された分譲開始日とする
※新規供給戸数：該当期間内に新たに発売されたマンションの戸数
※新規販売戸数：新規供給戸数のうち購入申込済の戸数
※初月販売率：新規販売戸数÷新規供給戸数
※月末分譲中戸数：月末時点で販売中の全戸数
※平均価格・分譲価格は消費税等込みで表示
※完成在庫：分譲中戸数のうち完成済みの戸数
パンフレットに表示された竣工月の翌月より完成在庫として集計
※表中の▲はマイナスを表す
<基礎データの出所>（株）不動産経済研究所

地域別累計

地域	新規供給戸数［単位：戸］					分譲単価［単位：千円/㎡（千円/3.3㎡）］				
	2023年	2024年	2025年	2026年(9月)	前年同期比	2023年	2024年	2025年	2026年(9月)	前年同期比
大阪府	9,501	8,800	8,726	6,425	11.3%	818 (2,703)	948 (3,135)	980 (3,240)	1,057 (3,496)	10.2%
大阪市	6,529	4,890	5,370	3,880	11.3%	902 (2,982)	1,166 (3,854)	1,160 (3,836)	1,262 (4,172)	11.6%
北摂	1,519	1,863	1,156	886	6.5%	761 (2,516)	774 (2,559)	902 (2,981)	931 (3,077)	4.3%
東大阪	936	1,120	1,020	992	48.9%	621 (2,052)	715 (2,364)	786 (2,599)	870 (2,876)	14.8%
南大阪	517	927	1,180	667	▲ 15.6%	632 (2,090)	664 (2,195)	687 (2,272)	727 (2,403)	4.2%
兵庫県	2,666	3,718	4,247	2,243	▲ 15.9%	765 (2,530)	859 (2,840)	917 (3,030)	940 (3,107)	4.2%
阪神間	925	1,245	1,399	1,034	3.4%	803 (2,653)	822 (2,718)	1,043 (3,447)	1,043 (3,447)	13.1%
神戸市	971	2,036	1,727	639	▲ 40.6%	858 (2,837)	945 (3,125)	978 (3,232)	1,075 (3,552)	5.2%
その他	770	437	1,121	570	▲ 3.7%	622 (2,057)	693 (2,291)	715 (2,363)	678 (2,241)	▲ 7.9%
京都府	1,772	1,702	2,775	1,351	▲ 25.3%	882 (2,915)	985 (3,258)	1,056 (3,490)	1,164 (3,847)	11.3%
京都市	1,365	1,538	2,615	1,176	▲ 32.2%	977 (3,231)	1,040 (3,437)	1,080 (3,572)	1,188 (3,928)	11.8%
その他	407	164	160	175	139.7%	630 (2,084)	625 (2,066)	753 (2,489)	1,036 (3,423)	43.7%
滋賀県	859	609	842	310	▲ 46.1%	592 (1,956)	606 (2,005)	675 (2,232)	686 (2,267)	2.5%
奈良県	474	183	332	32	▲ 79.6%	622 (2,055)	664 (2,194)	859 (2,840)	891 (2,945)	1.7%
和歌山県	113	125	0	84	-	556 (1,838)	658 (2,175)	- -	551 (1,822)	-
近畿圏	15,385	15,137	16,922	10,445	▲ 4.9%	790 (2,612)	907 (2,997)	953 (3,150)	1,026 (3,393)	9.4%

地域	平均価格［単位：万円］					平均住戸面積［単位：㎡］				
	2023年	2024年	2025年	2026年(9月)	前年同期比	2023年	2024年	2025年	2026年(9月)	前年同期比
大阪府	4,435	5,549	5,088	5,594	11.2%	54.24	58.51	51.90	52.90	0.46㎡
大阪市	4,204	6,126	5,023	5,561	13.3%	46.60	52.55	43.29	44.07	0.68㎡
北摂	5,543	5,347	6,144	6,007	▲ 3.5%	72.83	69.09	68.13	64.53	▲ 5.24㎡
東大阪	4,218	4,124	4,523	5,635	31.5%	67.95	57.68	57.54	64.77	8.19㎡
南大阪	4,501	4,629	4,835	5,174	4.9%	71.21	69.70	70.35	71.19	0.53㎡
兵庫県	5,139	5,031	5,576	5,462	2.2%	67.15	58.55	60.84	58.10	▲ 1.15㎡
阪神間	5,958	5,702	6,809	5,490	▲ 4.3%	74.23	69.35	65.29	52.65	▲ 9.59㎡
神戸市	4,958	4,605	4,772	6,061	24.2%	57.77	48.71	48.81	56.40	8.63㎡
その他	4,385	5,102	5,277	4,738	▲ 14.2%	70.46	73.63	73.81	69.90	▲ 5.13㎡
京都府	5,488	5,527	5,790	7,007	16.5%	62.24	56.09	54.84	60.22	2.72㎡
京都市	5,720	5,610	5,812	6,894	13.9%	58.51	53.95	53.79	58.02	1.09㎡
その他	4,712	4,755	5,421	7,761	51.6%	74.74	76.10	71.99	74.94	3.91㎡
滋賀県	4,159	4,417	4,694	4,402	▲ 8.6%	70.29	72.83	69.51	64.20	▲ 7.82㎡
奈良県	4,558	4,791	6,231	6,654	▲ 2.3%	73.30	72.20	72.54	74.69	▲ 3.07㎡
和歌山県	4,237	4,697	-	4,565	-	76.20	71.40	-	82.84	-
近畿圏	4,666	5,357	5,328	5,708	8.0%	59.04	59.10	55.91	55.61	▲ 0.70㎡

総供給・総販売の推移

※総供給戸数：該当期間内の全供給戸数（新規供給戸数＋繰越供給戸数）
※総販売戸数：該当期間内の全販売戸数（新規販売戸数＋繰越販売戸数）
※分譲中戸数率：月末分譲中戸数÷直近1年間の総販売戸数の平均
※完成在庫率：完成在庫÷直近1年間の総販売戸数の平均
※平均分譲単価：分譲価格の合計÷分譲（専有）面積の合計
※不動産経済研究所のデータよりCRIで集計

年 月	総供給			総販売			累計		月末分譲中戸数		完成在庫		新規発売物件				
	A 総供給戸数	内訳		B 総販売戸数	内訳		総供給戸数	総販売戸数	A-B 戸数	分譲中戸数率（カ月）	戸数	完成在庫率（カ月）	平均分譲		1戸平均価格(万円)	1戸平均面積(㎡)	初月販売率(%)
		当月発売	前月繰越		当月発売	前月繰越							㎡単価(千円)	3.3㎡単価(千円)			
2024年計	—	15,137	—	15,548	11,253	4,295	—	—	—	—	—	—	907	2,997	5,357	59.10	74.3%
2025.1	3,819	769	3,050	1,053	614	439	3,819	1,053	2,766	2.12	1,268	0.97	875	2,892	4,032	46.09	79.8%
2	4,216	1,450	2,766	1,572	1,106	466	5,269	2,625	2,644	1.99	1,329	1.00	925	3,058	4,424	47.83	76.3%
3	4,233	1,589	2,644	1,636	1,251	385	6,858	4,261	2,597	1.96	1,322	1.00	948	3,132	5,500	58.04	78.7%
4	3,966	1,369	2,597	1,298	1,054	244	8,227	5,559	2,668	2.00	1,445	1.08	1,033	3,413	5,634	54.57	77.0%
5	3,732	1,064	2,668	1,111	795	316	9,291	6,670	2,621	1.96	1,357	1.01	993	3,281	5,813	58.57	74.7%
6	3,443	822	2,621	895	629	266	10,113	7,565	2,548	1.92	1,299	0.98	940	3,107	5,205	55.39	76.5%
7	4,048	1,500	2,548	1,151	858	293	11,613	8,716	2,897	2.25	1,406	1.10	861	2,846	5,913	68.70	57.2%
8	3,824	927	2,897	908	656	252	12,540	9,624	2,916	2.25	1,438	1.11	901	2,978	5,444	60.42	70.8%
9	4,408	1,492	2,916	1,501	1,167	334	14,032	11,125	2,907	2.22	1,366	1.04	961	3,177	5,142	53.49	78.2%
10	3,976	1,069	2,907	1,057	749	308	15,101	12,182	2,919	2.23	1,366	1.05	1,031	3,408	6,175	59.90	70.1%
11	4,507	1,588	2,919	1,432	1,083	349	16,689	13,614	3,075	2.40	1,411	1.10	998	3,300	5,631	56.42	68.2%
12	6,358	3,283	3,075	2,813	2,472	341	19,972	16,427	3,545	2.59	1,499	1.10	954	3,153	5,056	53.01	75.3%
2025年計	—	16,922	—	16,427	12,434	3,993	—	—	—	—	—	—	953	3,150	5,328	55.91	73.5%
2026.1	4,619	1,074	3,545	1,187	776	411	4,619	1,187	3,432	2.49	1,554	1.13	999	3,302	4,588	45.93	72.3%
2	4,271	839	3,432	1,024	593	431	5,458	2,211	3,247	2.43	1,537	1.15	966	3,195	7,015	72.59	70.7%
3	5,222	1,975	3,247	1,914	1,480	434	7,433	4,125	3,308	2.44	1,647	1.21	985	3,258	4,759	48.29	74.9%
4	4,505	1,197	3,308	1,255	904	351	8,630	5,380	3,250	2.40	1,731	1.28	1,024	3,387	5,984	58.41	75.5%
5	4,784	1,534	3,250	1,478	1,059	419	10,164	6,858	3,306	2.39	1,727	1.25	917	3,031	5,235	57.10	69.0%
6	4,016	710	3,306	771	446	325	10,874	7,629	3,245	2.36	1,622	1.18	1,023	3,382	6,421	62.76	62.8%
7	5,092	1,847	3,245	1,696	1,317	379	12,721	9,325	3,396	2.39	1,571	1.11	1,182	3,908	6,096	51.56	71.3%
8	3,913	517	3,396	772	348	424	13,238	10,097	3,141	2.23	1,503	1.07	972	3,214	5,947	61.18	67.3%
9	3,893	752	3,141	886	471	415	13,990	10,983	3,007	2.22	1,395	1.03	1,150	3,800	7,075	61.55	62.6%
10																	
11																	
12																	
2026年計	—	10,445	—	10,983	7,394	3,589	—	—	—	—	—	—	1,026	3,393	5,708	55.61	70.8%