

首都圏

近畿圏

分譲マンション市場動向

2026年上半期の総括と下半期の見通し

2026年上半期の新規供給戸数は、首都圏で前年同期比0.8%減の7,989戸、近畿圏で同比3.8%増の7,329戸となった。首都圏では都内23区の供給が減少したものの、神奈川県や千葉県などで大規模物件の新規供給戸数が増加し、前年同期比ではほぼ横ばいとなった。近畿圏では、年初の見通しの通りワンルームマンションの新規供給戸数は限定的であったものの、主要地域および外周地域でファミリー向けマンションの新規供給戸数が増加し、全体の供給を支えた。

商品内容をみると、首都圏では引き続き分譲単価・平均価格の上昇がみられた。都内23区以外において大規模超高層など価格面でも突出した物件の供給比率が上昇したことによって、分譲単価・平均

価格ともに上昇した。一方、近畿圏では分譲単価は上昇したものの、ワンルームマンションを除いた物件においても平均面積が縮小し、平均価格の上昇を抑制する動きがみられた。

販売面では、首都圏・近畿圏ともに分譲中戸数・完成在庫は増加傾向にある。今後の供給計画などを見据えながら、以前に比べ初月販売率や竣工時の販売進捗を重視しない供給姿勢も広がっていると思われる。

本レポートでは、原価上昇を背景とした価格上昇の中でみられる商品内容や供給施策の動きにも着目しながら、市場の動向をレポートする。

首都圏市場の総括

供給の小規模化が継続
新規供給戸数は前年同期比0.8%減少

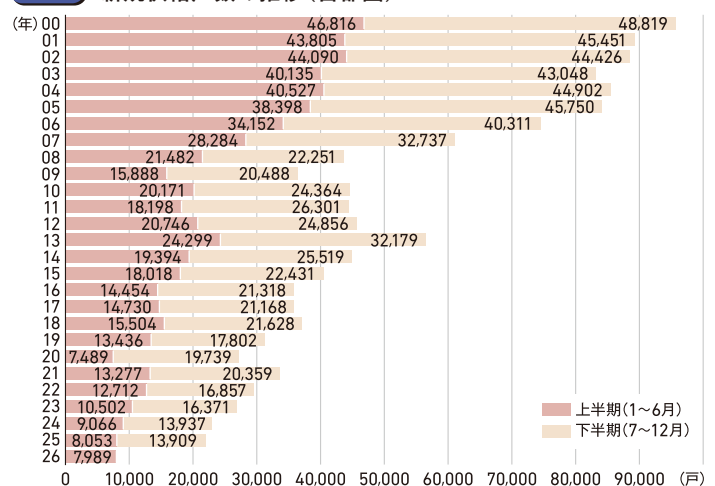
首都圏における新規供給戸数は646件7,989戸であった。前年同期（662件8,053戸）に対し、新規供給件数は2.4%減少、新規供給戸数は0.8%減（図表1）。1回当たりの供給規模別の供給状況をみると、10戸未満が構成比65.6%と、前年同期（65.9%）に引き続き高い比率となった。1回当たりの供給戸数の平均値は12.4戸と、小規模供給が続いている。

第1期発売開始物件は91件2,599戸、1回当たりの供給戸数の平均値は28.6戸となり、前年同期（83件2,642戸）と比べ物件数は増加したものの、供給戸数ならびに1回当たりの供給戸数の平均値は減少した（図表2）。

都内23区で前年同期比減
一方、都下・神奈川・千葉では同比増

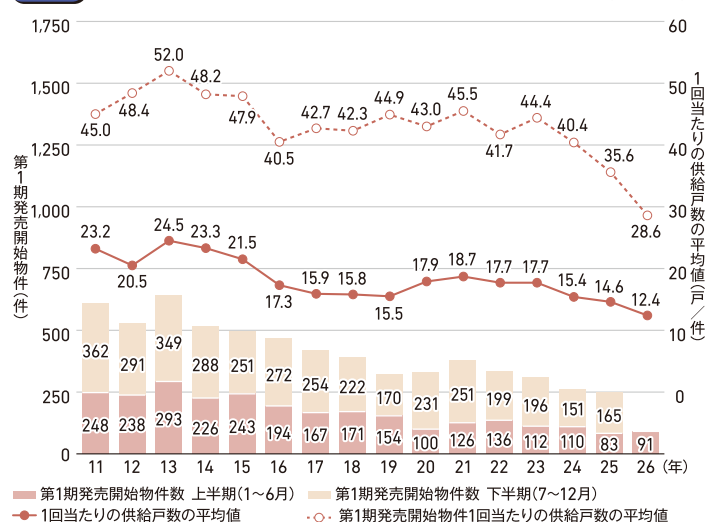
地域別の供給状況をみると、前年同期を上回ったのは都下、川崎市、その他神奈川、さいたま市、その他千葉であった。一方、都内23区では新規供給戸数、構成比ともに前年同期を下回り、新規供給戸数は2,684戸、構成比33.6%（前年同期2,964戸・36.8%）にとどまった。山手

図表1 新規供給戸数の推移（首都圏）



資料：長谷工総合研究所作成

図表2 第1期発売開始物件と1回当たりの供給戸数の平均値（首都圏）



資料：長谷工総合研究所作成 2026年は1～6月実績

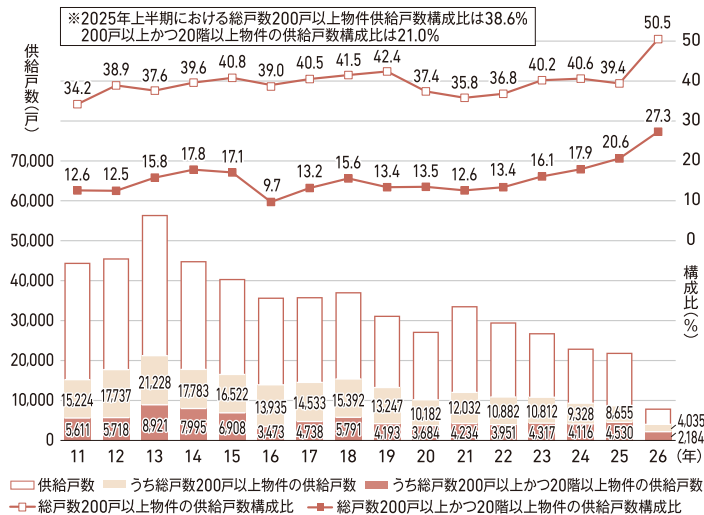
図表 3 地域別新規供給戸数（首都圏）

地域名	2024年			2025年			2026年		
	1~6月 (戸)	7~12月 (戸)	1~12月 (戸)	1~6月 (戸)	7~12月 (戸)	1~12月 (戸)	1~6月 (戸)	対24年 同期比 増減率	対25年 同期比 増減率
都内23区	3,319	4,956	8,275	2,964	5,100	8,064	2,684	▲ 19.1%	▲ 9.4%
山手エリア	1,738	2,615	4,353	1,712	2,518	4,230	1,441	▲ 17.1%	▲ 15.8%
下町エリア	1,581	2,341	3,922	1,252	2,582	3,834	1,243	▲ 21.4%	▲ 0.7%
都下	877	1,164	2,041	908	1,841	2,749	1,032	17.7%	13.7%
神奈川県	2,162	2,755	4,917	1,874	3,044	4,918	2,132	▲ 1.4%	13.8%
横浜市	862	1,041	1,903	963	951	1,914	766	▲ 11.1%	▲ 20.5%
川崎市	585	595	1,180	541	1,117	1,658	746	27.5%	37.9%
その他	715	1,119	1,834	370	976	1,346	620	▲ 13.3%	67.6%
埼玉県	891	2,422	3,313	1,150	2,003	3,153	839	▲ 5.8%	▲ 27.0%
さいたま市	141	571	712	223	485	708	270	91.5%	21.1%
その他	750	1,851	2,601	927	1,518	2,445	569	▲ 24.1%	▲ 38.6%
千葉県	1,817	2,640	4,457	1,157	1,921	3,078	1,302	▲ 28.3%	12.5%
千葉市	815	717	1,532	455	845	1,300	353	▲ 56.7%	▲ 22.4%
その他	1,002	1,923	2,925	702	1,076	1,778	949	▲ 5.3%	35.2%
首都圏全体	9,066	13,937	23,003	8,053	13,909	21,962	7,989	▲ 11.9%	▲ 0.8%

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

図表 4 大規模物件による新規供給戸数とシェア（首都圏）



資料：長谷工総合研究所作成 2026年は1~6月実績

図表 5 地域別商品内容（首都圏）

地域名	平均価格（万円）				分譲単価（千円/㎡）				平均面積（㎡）			
	2024年 1~12月	2025年 1~12月	2026年 1~6月	増減率	2024年 1~12月	2025年 1~12月	2026年 1~6月	増減率	2024年 1~12月	2025年 1~12月	2026年 1~6月	増減率
都内23区	11,181	13,613	14,249	4.7%	1,710	2,109	2,226	5.5%	65.39	64.54	64.02	▲0.8%
山手エリア	14,113	17,320	16,867	▲2.6%	2,062	2,600	2,621	0.8%	68.44	66.61	64.36	▲3.4%
下町エリア	7,926	9,522	11,213	17.8%	1,278	1,530	1,762	15.2%	62.00	62.25	63.62	2.2%
都下	5,890	6,699	7,550	12.7%	890	1,058	1,118	5.7%	66.16	63.30	67.51	6.7%
神奈川県	6,432	7,165	8,346	16.5%	981	1,082	1,234	14.0%	65.54	66.24	67.61	2.1%
横浜市	6,649	7,010	7,332	4.6%	1,024	1,077	1,148	6.6%	64.90	65.11	63.88	▲1.9%
川崎市	7,107	8,393	10,357	23.4%	1,054	1,198	1,491	24.5%	67.45	70.04	69.46	▲0.8%
その他	5,772	5,873	7,178	22.2%	888	930	1,025	10.2%	64.99	63.15	70.00	10.8%
埼玉県	5,542	6,420	6,469	0.8%	849	962	985	2.4%	65.27	66.75	65.66	▲1.6%
さいたま市	7,169	8,776	7,441	▲15.2%	1,171	1,366	1,204	▲11.9%	61.20	64.27	61.83	▲3.8%
その他	5,096	5,738	6,007	4.7%	768	850	890	4.7%	66.38	67.46	67.48	0.0%
千葉県	5,689	5,842	8,997	54.0%	809	825	1,246	51.0%	70.30	70.79	72.19	2.0%
千葉市	5,949	6,139	7,306	19.0%	824	873	972	11.3%	72.22	70.30	75.19	7.0%
その他	5,552	5,624	9,626	71.2%	801	790	1,354	71.4%	69.29	71.15	71.08	▲0.1%
首都圏全体	7,820	9,182	10,135	10.4%	1,177	1,392	1,514	8.8%	66.42	65.96	66.93	1.5%

※増減率は2026年1~6月実績の前年実績に対する増減率

▲はマイナス

資料：長谷工総合研究所作成

エリアの減少幅が大きかった。一方、下町エリアでは新規供給戸数は微減となったものの、第1期発売開始物件の供給戸数は20件454戸と、前年同期の14件242戸を大きく上回り、地域別で最多となった。

都下では、第1期発売開始物件が前年同期の18件431戸から10件260戸へと減少したものの、2025年末に第1期発売を開始した複数の大規模物件の継続新規供給が、新規供給戸数の増加を後押しした。

また、神奈川県および千葉県では大規模超高層物件の供給が寄与し、新規供給戸数を押し上げた（図表3）。

都内23区以外の地域で 大規模超高層物件の構成比が拡大

総戸数200戸以上の大規模物件による新規供給戸数は4,035戸となり、前年同期（3,111戸）を上回った。新規供給戸数全体に占める構成比も50.5%と、前年同期の38.6%から大きく拡大している。

さらに、総戸数200戸以上かつ20階以上の大規模超高層物件による新規供給戸数は2,184戸となり、前年同期（1,689戸）を上回ったほか、全体に占める構成比も27.3%と前年同期を大きく上回った（図表4）。

こうした大規模超高層物件の供給増加は都内23区以外で顕著にみられ、特に神奈川県ではその構成比は前年同期5.9%から22.4%へ、千葉県では同比25.5%から48.1%へと大幅に拡大した。これらのエリアを中心とした大規模超高層物件の供給拡大が、平均価格上昇の一因となっている。

大規模超高層物件の構成比拡大を背景に 分譲単価・平均価格ともに上昇

首都圏全体の分譲単価は前年比8.8%上昇の1,514千円/㎡、平均価格は同比10.4%上昇の1億135万円。大規模超高層物件の構成比が拡大した影響もあり、平均価格・分譲単価ともに前年を上回った。

地域別に商品内容をみると、都内23区に分譲単価は前年比5.5%上昇の2,226千円/㎡、平均面積は64.02㎡で同比0.8%縮小し、平均価格は同比4.7%上昇の1億4,249万円となった。

都内23区を除く地域においては、神奈川県、千葉県で新規供給された大規模超高層物件の影響を受け、分譲単価は前年比16.1%上昇の1,149千円/㎡、平均面積は68.45㎡で前年比2.5%拡大、平均価格は同比19.0%上昇の7,864万円となった（図表5）（図表6）。

全体の新規供給戸数が絞り込まれる中、各地域では駅に近い大規模超高層再開発物件など、価格面でも突出した物

件が売り出されることによって、平均価格を押し上げる要因となっている。一方で、新規供給戸数を価格帯別にみると、平均価格から受ける印象とは異なる状況がみられる。超高層物件を除く19階以下の住戸のうち、埼玉県および千葉県では、6,000万円以下の住戸が全体の60%前後を占め、その他神奈川においても6,000万円以下の住戸は40%程度を占めている（図表7）。2026年上半期においても4,000万円台から5,000万円台の手の届きやすい価格帯の住戸は一定数供給されている。

時間をかけて販売する姿勢のもと、分譲中戸数は増加

首都圏では初月販売率は64.8%で前年同期（66.6%）を下回り、3年連続で70%を下回った。

2026年6月末の分譲中戸数は6,389戸で2025年6月末より363戸増加した。完成在庫は3,983戸で2025年6月末より462戸増加し、分譲中戸数は3年連続、完成在庫は2年連続で前年同月末を上回った（図表8）。

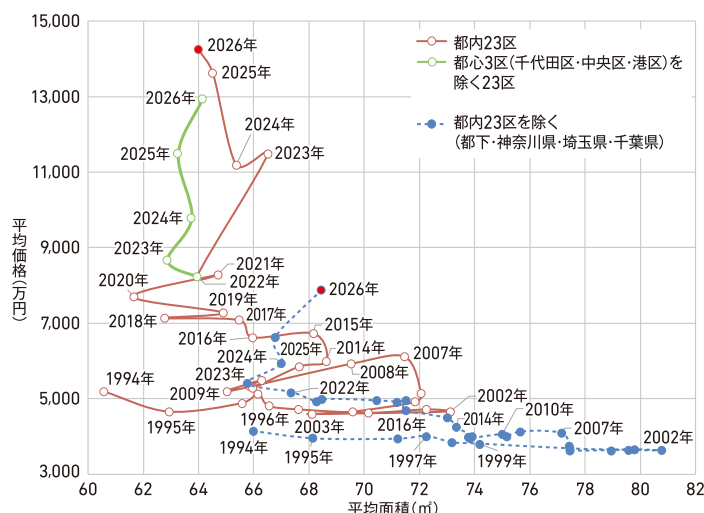
2026年上半期は供給の小分け化・小規模化が進む中、初月販売率も低下傾向にある。近年、初月販売率や竣工までの進捗率を従来ほど重視しない販売姿勢の強まりもうかがえる。市場の価格上昇や原価上昇に見合った価格設定において最適な販売時期を見極め、時間をかける供給施策となっているとみられ、供給の小分け化ならびに販売期間の長期化、第1期発売開始物件においては、着工から発売までの期間の長期化、または発売開始から竣工までの短期化などの傾向につながっている可能性がある。

定期借地権マンション新規供給戸数は増加

（株）不動産経済研究所によると、本誌CRIの集計対象外である定期借地権マンションの新規供給戸数は886戸で、前年同期（634戸）を上回った。所有権マンションの新規供給戸数と合わせると首都圏における分譲マンション市場全体での新規供給戸数は8,875戸となり、前年同期（8,687戸）を2.2%上回った。首都圏での価格上昇などの影響を受け、定期借地権マンションの新規供給戸数は増加傾向にあるとみられる。

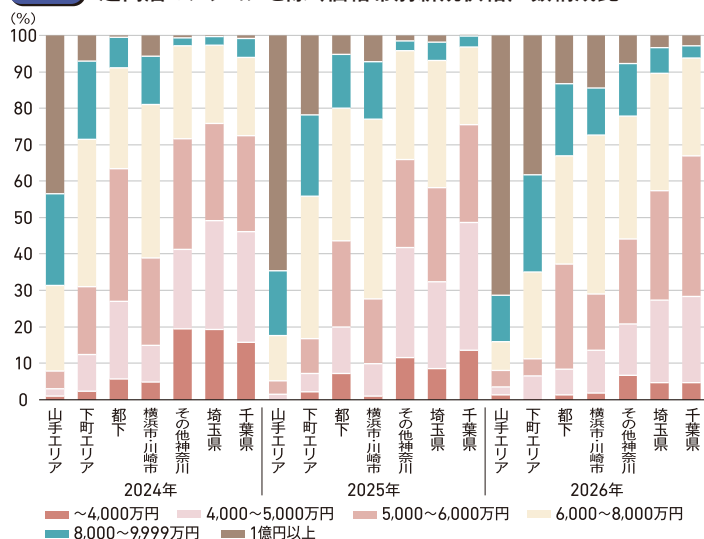
また、北関東（茨城県・栃木県・群馬県）では2026年は6月末現在、茨城県や群馬県で大規模物件の第1期発売が開始されており、2026年年間では前年（1,132戸（株）不動産経済研究所2025年全国マンション市場動向より）を上回る新規供給戸数となる可能性がある。

図表6 平均価格と平均面積の推移（1994年～2026年6月）
都内23区と都内23区以外の比較



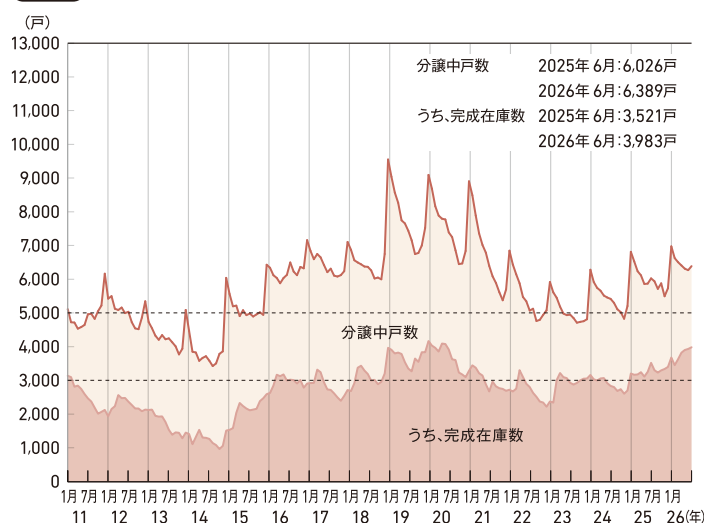
資料：長谷工総合研究所作成 2026年は1～6月実績

図表7 超高層マンションを除く価格帯別新規供給戸数構成比



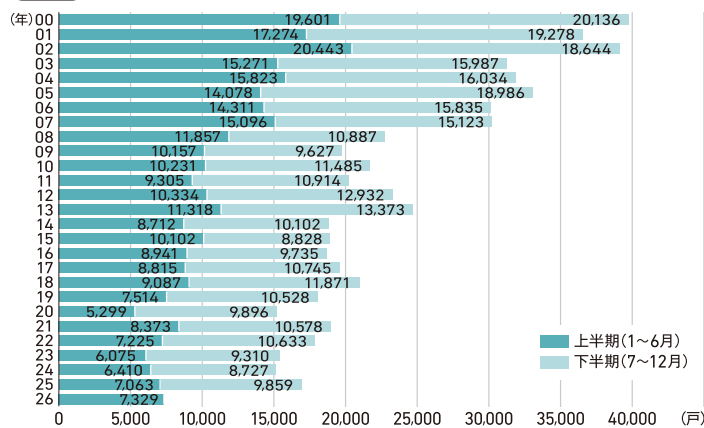
資料：長谷工総合研究所作成 2026年は1～6月実績

図表8 分譲中戸数と完成在庫数の推移（首都圏：2011年1月～2026年6月）



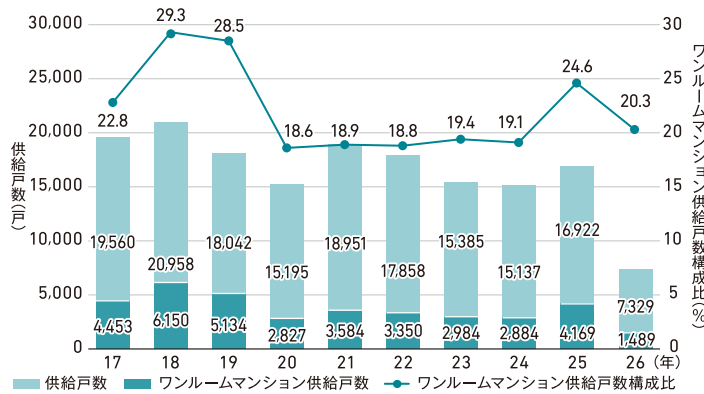
資料：長谷工総合研究所作成

図表9 新規供給戸数の推移(近畿圏)



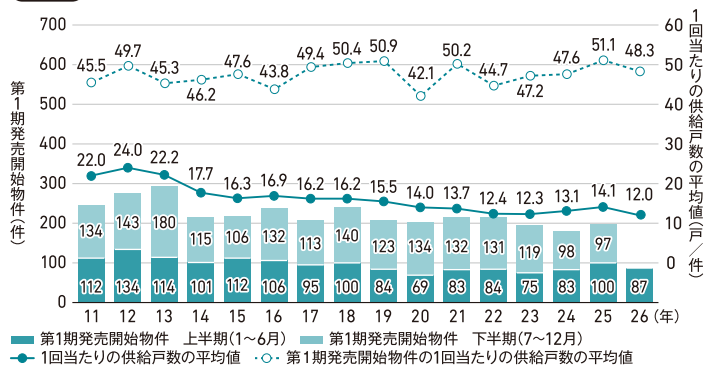
資料：長谷工総合研究所作成

図表10 ワンルームマンション新規供給戸数の推移(近畿圏全体)



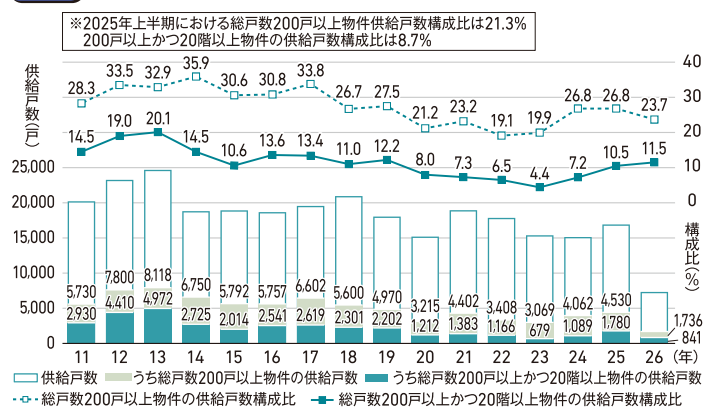
資料：長谷工総合研究所作成 2026年は1~6月実績

図表11 第1期発売開始物件と1回当たりの新規供給戸数の平均値(近畿圏)



資料：長谷工総合研究所作成 2026年は1~6月実績

図表12 大規模物件による供給戸数とシェア(近畿圏)



資料：長谷工総合研究所作成 2026年は1~6月実績

近畿圏市場の総括

新規供給戸数は7,329戸
前年同期比を3年連続で上回る

近畿圏における新規供給戸数は612件7,329戸。前年同期(551件7,063戸)に対し、新規供給件数は11.1%増加、新規供給戸数は3.8%増加した(図表9)。

うちワンルームマンションは14件1,489戸で、全体に占める構成比は20.3%となり、前年同期(26件1,971戸、構成比27.9%)を戸数・構成比ともに下回った(図表10)。ワンルームマンションを除くと598件5,840戸で、前年同期(525件5,092戸)を上回っている。

1回当たりの供給規模別の供給状況を見ると、10戸未満の構成比は74.9%で、前年同期(70.1%)を上回り高水準となった。1回当たりの供給戸数の平均値は12.0戸と、小規模供給の傾向が継続している。第1期発売開始物件は87件4,199戸で、前年同期(100件4,261戸)を件数・戸数ともに下回った(図表11)。

総戸数200戸以上の大規模物件による新規供給戸数は1,736戸、前年同期(1,501戸)を上回った。全体に占める構成比も23.7%で、前年同期(21.3%)を上回った。さらに、大規模超高層物件は841戸となり、前年同期(612戸)を上回ったほか、全体に占める構成比も、11.5%と前年同期(8.7%)を上回った(図表12)。

大阪市・北摂・東大阪・南大阪・
一部外周地域で前年同期を上回る

地域別の供給状況を見ると、主要地域では大阪市・北摂・東大阪・南大阪の新規供給戸数が前年同期を上回った。特に東大阪では、大規模物件を含む複数の第1期発売開始物件が寄与し、前年同期比79.1%増と大きく上回った。

大阪市の新規供給戸数は前年同期比15.5%増の2,773戸。ワンルームマンションを除く新規供給戸数も1,446戸と、前年同期(1,263戸)を上回った。

外周地域では、その他兵庫において加古川市で複数の第1期発売開始物件が供給されたことから、新規供給

戸数は前年同期を大きく上回った(図表13)。

分譲単価は上昇するも 平均面積縮小で平均価格は低下

近畿圏では、ワンルームマンションを除くと、分譲単価は前年比2.2%上昇の978千円/㎡。平均面積は同比4.3%縮小の63.34㎡、平均価格は同比2.2%低下し、6,193万円となった。単価上昇に対応して住戸面積を縮小し、価格を抑制する動きがみられ、特に大阪市、北摂、京都市、滋賀県で平均面積が縮小し、平均価格も前年を下回った(図表14)(図表15)。1LDK・2LDKの供給比率が上昇しており、大阪市では前年46.3%→51.6%、北摂で同21.5%→29.5%、京都市で同34.7%→48.6%、滋賀県で同17.7%→33.0%となった。

なお、ワンルームマンションを含む近畿圏全体の分譲単価は前年比2.8%上昇の980千円/㎡。平均面積は同比0.5%縮小の55.62㎡、平均価格は同比2.3%上昇の5,453万円となった。

時間をかけて販売する姿勢のもと、 分譲中戸数は増加

近畿圏全体の初月販売率は71.7%で前年同期(77.1%)から5.4ポイント低下した。ワンルームマンションを除くと69.5%となり、前年同期(72.5%)から3.0ポイント低下した。

近畿圏全体の2026年6月末の分譲中戸数は3,245戸で2025年6月末より697戸増加、完成在庫は1,622戸で2025年6月末より323戸増加し、いずれも4年ぶりに前年同月末を上回った(図表16)。

首都圏と同様に供給の小分け化・小規模化が進む中、初月販売率も低下傾向にある。近年は初月販売率や竣工までの進捗率を従来ほど重視しない販売姿勢の強まりがみられ、市場の価格上昇や原価上昇に見合った価格設定のもと、最適な販売時期を見極める供給施策となっているとみられる。そうした供給施策の変化が、供給の小分け化や販売期間の長期化につながっている可能性がある。

図表13 地域別新規供給戸数(近畿圏)

地域名		2024年			2025年			2026年		
		1~6月 (戸)	7~12月 (戸)	1~12月 (戸)	1~6月 (戸)	7~12月 (戸)	1~12月 (戸)	1~6月 (戸)	対24年 同期比 増減率	対25年 同期比 増減率
主要地域	大阪市	1,999	2,891	4,890	2,400	2,970	5,370	2,773	38.7%	15.5%
	阪神間	404	841	1,245	713	686	1,399	420	4.0%▲	41.1%
	神戸市	535	1,501	2,036	575	1,152	1,727	396▲	26.0%▲	31.1%
	北摂	1,163	700	1,863	519	637	1,156	596▲	48.8%	14.8%
	東大阪	332	788	1,120	470	550	1,020	842	153.6%	79.1%
	南大阪	496	431	927	496	684	1,180	538	8.5%	8.5%
	京都市	922	616	1,538	1,327	1,288	2,615	924	0.2%▲	30.4%
外周地域	小計	559	959	1,518	563	1,892	2,455	840	50.3%	49.2%
	兵庫県	106	331	437	242	879	1,121	479	351.9%	97.9%
	京都府	102	62	164	34	126	160	24▲	76.5%▲	29.4%
	滋賀県	185	424	609	198	644	842	227	22.7%	14.6%
	奈良県	60	123	183	89	243	332	26▲	56.7%▲	70.8%
	和歌山県	106	19	125	0	0	0	84▲	20.8%	-
近畿圏全体		6,410	8,727	15,137	7,063	9,859	16,922	7,329	14.3%	3.8%

資料：長谷工総合研究所作成

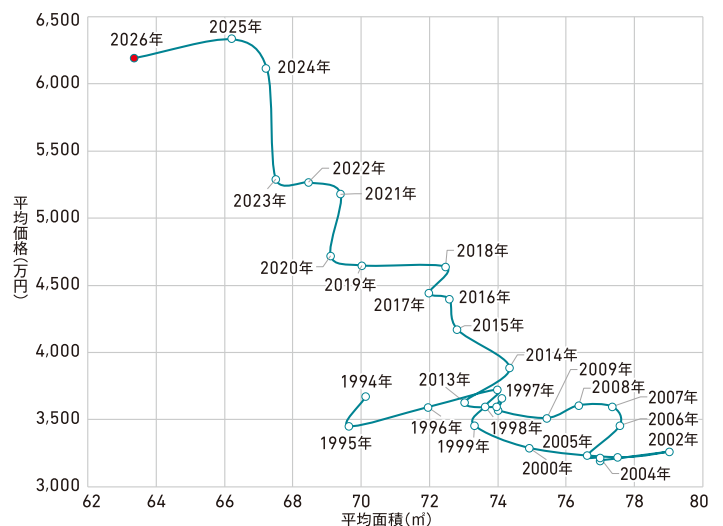
▲はマイナス

図表14 ワンルームマンションを除いた地域別商品内容(近畿圏)

地域名		平均価格 (万円)				分譲単価 (千円/㎡)				平均面積 (㎡)			
		2024年 1~12月	2025年 1~12月	2026年 1~6月	増減率	2024年 1~12月	2025年 1~12月	2026年 1~6月	増減率	2024年 1~12月	2025年 1~12月	2026年 1~6月	増減率
主要 地域	大阪市	7,644	7,335	6,870	▲6.3%	1,204	1,230	1,218	▲1.0%	63.48	59.64	56.42	▲5.4%
	阪神間	5,702	7,438	7,575	1.8%	822	1,052	1,078	2.5%	69.35	70.72	70.30	▲0.6%
	神戸市	6,670	6,379	6,593	3.4%	966	1,003	1,072	6.9%	69.06	63.57	61.49	▲3.3%
	北摂	5,462	6,408	5,824	▲9.1%	772	903	912	1.0%	70.71	70.95	63.87	▲10.0%
	東大阪	4,489	5,182	5,900	13.9%	709	777	875	12.6%	63.29	66.72	67.40	1.0%
	南大阪	4,629	4,835	5,212	7.8%	664	687	730	6.3%	69.70	70.35	71.36	1.4%
外周 地域	京都市	6,679	6,834	6,824	▲0.1%	1,065	1,100	1,184	7.6%	62.74	62.12	57.61	▲7.3%
	小計	4,719	5,215	4,636	▲11.1%	644	724	669	▲7.6%	73.22	72.05	69.34	▲3.8%
	兵庫県	5,102	5,277	4,611	▲12.6%	693	715	661	▲7.6%	73.63	73.81	69.72	▲5.5%
	京都府	4,755	5,421	5,569	2.7%	625	753	735	▲2.4%	76.10	71.99	75.78	5.3%
	滋賀県	4,417	4,694	4,356	▲7.2%	606	675	703	4.1%	72.83	69.51	62.00	▲10.8%
	奈良県	4,791	6,231	6,915	11.0%	664	859	899	4.7%	72.20	72.54	76.91	6.0%
近畿圏全体	和歌山県	4,697	-	4,565	-	658	-	551	-	71.40	-	82.84	-
	近畿圏全体	6,114	6,333	6,193	▲2.2%	909	957	978	2.2%	67.23	66.21	63.34	▲4.3%

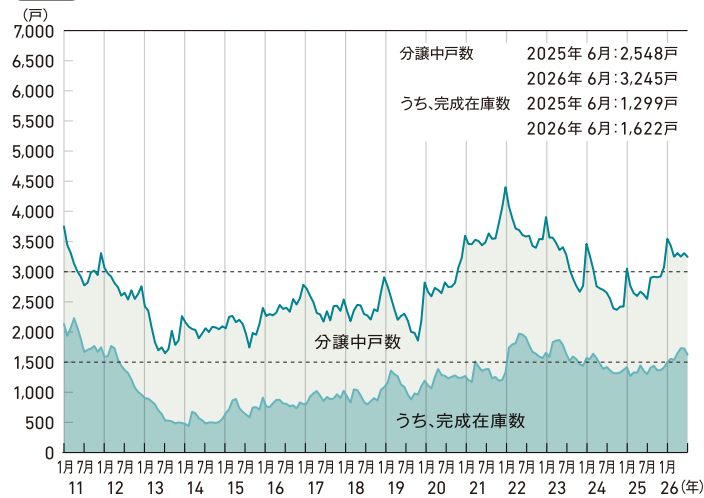
*増減率は2026年1~6月実績の前年実績に対する増減率 資料：長谷工総合研究所作成 ▲はマイナス

図表15 近畿圏全体の平均価格と平均面積の推移(1994年~2026年6月)
ワンルームマンションを除く



資料：長谷工総合研究所作成 2026年は1~6月実績

図表 16 分譲中戸数と完成在庫数の推移 (近畿圏:2011年1月~2026年6月)



資料：長谷工総合研究所作成

定期借地権マンション新規供給戸数は 前年同期を上回る

(株)不動産経済研究所によると、本誌CRIで集計対象外としている定期借地権マンションの供給戸数は487戸で、前年同期(308戸)を上回った。所有権マンションの新規供給戸数と合わせると近畿圏における分譲マンション市場全体での新規供給戸数は7,816戸となり、前年同期(7,371戸)から6.0%増となった。近畿圏における定期借地権マンションは、大阪市をはじめ、高利便性立地を中心に供給が行われている。

2026年下半期の見通し

分譲マンションの着工動向と 供給材料の見通し

2026年1~5月の分譲マンション着工戸数は、首都圏で1万8,161戸、前年同期比5.7%減、近畿圏では7,429戸で同比24.0%減だった。

首都圏では東京都で前年同期比40.3%減少。近畿圏においては、大阪府で同比36.7%減少(図表17)(図表18)。ただし、昨今は販売開始時期の後ろ倒しが進んでいることから、足元の着工戸数減少が直ちに2026年下半期の供給戸数に与える影響は限定的と考えられる。

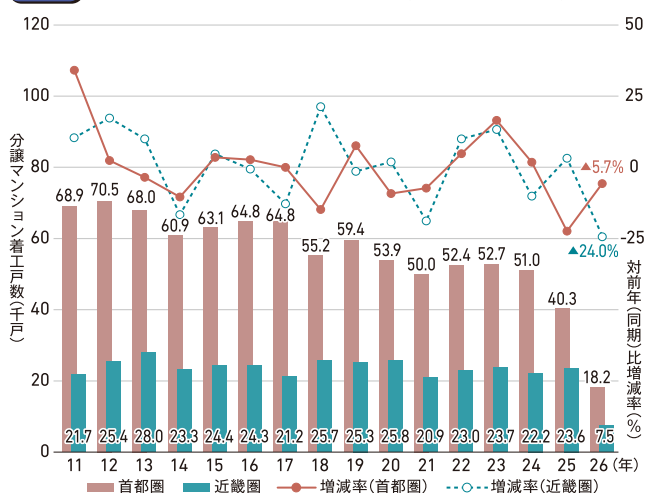
2026年の新規供給については、2024年・2025年着工分が中心になると考えられる。両年着工分のうち、発売済みプ

ロジェクトの未供給戸数は首都圏で約1万戸。同様に近畿圏では約6,000戸。未発売プロジェクトは、首都圏ではワンルームマンションと推定される戸数を除いて約5万4,000戸程度、近畿圏ではワンルームマンションを合わせ約2万2,000戸程度の規模となる見通し。以上から、2026年下半期の分譲マンションの供給材料(定期借地権マンションを含む)は、首都圏では約6万4,000戸、近畿圏では2万8,000戸存在すると推察する。

下半期の首都圏は1万4,000戸台、 近畿圏は9,000戸前後と見込む

首都圏の2026年下半期見通しに関しては、都内23区、

図表 17 分譲マンション着工戸数の推移 (首都圏・近畿圏)



資料：国土交通省「住宅着工統計」2026年は1~5月実績

図表 18 都道府県別分譲マンション着工戸数の推移

	2023年		2024年		2025年		2026年 1~5月	
	戸数 (戸)	対前年比増減率 (%)	戸数 (戸)	対前年比増減率 (%)	戸数 (戸)	対前年比増減率 (%)	戸数 (戸)	対前年同期比増減率 (%)
全体	52,746	0.7%	50,990 ▲ 3.3%		40,305 ▲ 21.0%		18,161 ▲ 5.7%	
首都圏	埼玉県	5,822 4.9%	5,525 ▲ 5.1%		4,416 ▲ 20.1%		2,557 35.0%	
	千葉県	5,745 ▲ 9.0%	4,789 ▲ 16.6%		2,581 ▲ 46.1%		3,566 137.3%	
	東京都	25,840 ▲ 12.6%	26,612 3.0%		24,238 ▲ 8.9%		7,278 ▲ 40.3%	
	神奈川県	15,339 40.2%	14,064 ▲ 8.3%		9,070 ▲ 35.5%		4,760 29.8%	
近畿圏	全体	23,728 3.2%	22,172 ▲ 6.6%		23,631 6.6%		7,492 ▲ 24.0%	
近畿圏	滋賀県	780 ▲ 10.6%	561 ▲ 28.1%		604 7.7%		703 216.7%	
	京都府	2,537 6.5%	3,833 51.1%		3,727 ▲ 2.8%		881 ▲ 40.7%	
	大阪府	15,106 7.3%	13,385 ▲ 11.4%		14,929 11.5%		3,510 ▲ 36.7%	
	兵庫県	5,035 3.1%	4,018 ▲ 20.2%		4,228 5.2%		1,765 ▲ 28.4%	
	奈良県	178 ▲ 65.4%	360 102.2%		143 ▲ 60.3%		633 342.7%	
	和歌山県	92 ▲ 66.2%	15 ▲ 83.7%		0 ▲ 100.0%		0 -	

資料：国土交通省「住宅着工統計」2026年は1~5月実績

▲はマイナス

埼玉県などで大規模物件の販売開始が予定されている。一方で、これまでみてきた価格上昇下における供給施策の傾向などもあり、供給拡大は限定的となる見通しである。年間では年初予測2万3,500戸としていたが、上半期実績が想定を下回ったこともあり、年間予測を2万2,500戸へ下方修正する。2026年下半期の新規供給戸数は前年同期をやや上回る1万4,000戸台と見込む(図表19)。

近畿圏の2026年下半期に関しては、主要地域および外周地域ともに大規模物件の供給が複数予定されている。一方で、2025年の新規供給戸数を押し上げたワンルームマンションについては、2024年および2025年の着工戸数が抑制的であったことから、2026年の供給戸数は前年を下回る見通しである。その結果、近畿圏全体では前年下半期を下回る供給水準になると予測した。

よって、2026年下半期の新規供給戸数は9,000戸前後と予測した。これは前年下半期を1,000戸程度下回る水準である。年間では年初予測通り16,000戸と見込んだ(図表20)。

販売状況の見通し

首都圏・近畿圏ともに初月販売率は前年を下回る水準となったものの、駅近や都心部など利便性の高い立地を中心に販売は引き続き底堅く推移している。2026年下半期においても、同様の傾向となると考えられる(図表21)(図表22)。

また、物件価格の上昇や住宅ローン金利の先高観を背景に、購入を前倒しする意向の高まりがみられる一方で、住宅取得に伴う負担増への警戒感から、物件比較や検討期間の長期化が進んでいる。他方、供給側に関しても、価格上昇を背景に時間をかけて販売する姿勢を強めており、市場全体としては販売の長期化傾向も続く可能性が高い。

こうした中、竣工後も販売が継続される物件は今後も一定程度増加するものとみられる。竣工後販売物件については、購入検討者が実物を確認したうえで購入判断を行えることに加え、契約から入居までの期間が短いことから、金利や価格変動に関する不確実性を抑えやすいという特徴がある。こうした点は、住宅取得を検討する層の安心感や納得感の向上につながる側面もあると考えられる。

図表19 地域別供給戸数の推移と予測(首都圏)

	2024年		2025年		2026年実績と予測					
	戸数	構成比	戸数	構成比	年初予測		1~6月実績		予測見直し	
					戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
都内23区	8,275	36.0%	8,064	36.7%	8,400	35.7%	2,684	33.6%	8,000	35.6%
都下	2,041	8.9%	2,749	12.5%	3,600	15.3%	1,032	12.9%	3,600	16.0%
神奈川	4,917	21.4%	4,918	22.4%	5,000	21.3%	2,132	26.7%	5,000	22.2%
埼玉	3,313	14.4%	3,153	14.4%	3,000	12.8%	839	10.5%	2,500	11.1%
千葉	4,457	19.4%	3,078	14.0%	3,500	14.9%	1,302	16.3%	3,400	15.1%
首都圏計	23,003	100.0%	21,962	100.0%	23,500	100.0%	7,989	100.0%	22,500	100.0%

資料：長谷工総合研究所作成

図表20 地域別供給戸数の推移と予測(近畿圏)

	2024年		2025年		2026年実績と予測					
	戸数	構成比	戸数	構成比	年初予測		1~6月実績		予測見直し	
					戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
大阪市	4,890	32.3%	5,370	31.7%	5,500	34.4%	2,773	37.8%	近畿圏は 年初予測通り	
阪神間	1,245	8.2%	1,399	8.3%	1,200	7.5%	420	5.7%		
神戸市	2,036	13.5%	1,727	10.2%	1,500	9.4%	396	5.4%		
北摂	1,863	12.3%	1,156	6.8%	1,200	7.5%	596	8.1%		
東大阪	1,120	7.4%	1,020	6.0%	1,200	7.5%	842	11.5%		
南大阪	927	6.1%	1,180	7.0%	1,400	8.8%	538	7.3%		
京都市	1,538	10.2%	2,615	15.5%	2,300	14.4%	924	12.6%		
外周地域	1,518	10.0%	2,455	14.5%	1,700	10.6%	840	11.5%		
近畿圏計	15,137	100.0%	16,922	100.0%	16,000	100.0%	7,329	100.0%		

資料：長谷工総合研究所作成

図表21 マンション市場の推移と年初予測の見直し(首都圏)

	新規供給物件				前年繰越物件				合計			分譲中 戸数
	供給	販売	販売率	(初月)	供給	販売	販売率		供給	販売	販売率	
2017年	35,898	29,858	83.2%	(68.1)	7,160	6,094	85.1%		43,058	35,952	83.5%	7,106
2018年	37,132	28,783	77.5%	(62.1)	7,106	5,903	83.1%		44,238	34,686	78.4%	9,552
2019年	31,238	24,321	77.9%	(62.6)	9,552	7,374	77.2%		40,790	31,695	77.7%	9,095
2020年	27,228	21,372	78.5%	(66.0)	9,095	6,046	66.5%		36,323	27,418	75.5%	8,905
2021年	33,636	29,617	88.1%	(73.3)	8,905	6,076	68.2%		42,541	35,693	83.9%	6,848
2022年	29,569	25,637	86.7%	(70.4)	6,848	4,861	71.0%		36,417	30,498	83.7%	5,919
2023年	26,873	22,484	83.7%	(67.2)	5,919	4,025	68.0%		32,792	26,509	80.8%	6,283
2024年	23,003	18,634	81.0%	(66.9)	6,283	3,838	61.1%		29,286	22,472	76.7%	6,814
2025年	21,962	17,399	79.2%	(63.9)	6,814	4,401	64.6%		28,776	21,800	75.8%	6,976
2026年予測	23,500	18,000	77%	(65.0)	6,976	4,500	65%		30,476	22,500	74%	8,000
1~6月実績	7,989	6,058	75.8%	(64.8)	6,976	2,518	36.1%		14,965	8,576	57.3%	6,389
2026年 予測見直し	22,500	17,000	76%	(65.0)	6,976	4,500	65%		29,476	21,500	73%	8,000

資料：長谷工総合研究所作成

図表22 マンション市場の推移と年初予測の見直し(近畿圏)

	新規供給物件				前年繰越物件				合計			分譲中 戸数
	供給	販売	販売率	(初月)	供給	販売	販売率		供給	販売	販売率	
2017年	19,560	17,433	89.1%	(76.1)	2,782	2,370	85.2%		22,342	19,803	88.6%	2,539
2018年	20,958	18,455	88.1%	(74.5)	2,539	2,135	84.1%		23,497	20,590	87.6%	2,907
2019年	18,042	15,688	87.0%	(74.1)	2,907	2,441	84.0%		20,949	18,129	86.5%	2,820
2020年	15,195	12,570	82.7%	(71.7)	2,820	1,850	65.6%		18,015	14,420	80.0%	3,595
2021年	18,951	15,778	83.3%	(69.8)	3,595	2,368	65.9%		22,546	18,146	80.5%	4,400
2022年	17,858	15,290	85.6%	(72.7)	4,400	3,063	69.6%		22,258	18,353	82.5%	3,905
2023年	15,385	12,994	84.5%	(71.4)	3,905	2,835	72.6%		19,290	15,829	82.1%	3,461
2024年	15,137	12,995	85.8%	(74.3)	3,461	2,553	73.8%		18,598	15,548	83.6%	3,050
2025年	16,922	14,264	84.3%	(73.5)	3,050	2,163	70.9%		19,972	16,427	82.3%	3,545
2026年予測	16,000	13,500	84%	(70.0)	3,545	2,500	71%		19,545	16,000	82%	3,500
1~6月実績	7,329	5,871	80.1%	(71.7)	3,545	1,758	49.6%		10,874	7,629	70.2%	3,245
2026年 予測見直し									近畿圏は年初予測通り			

資料：長谷工総合研究所作成