

2025 年 10 月 21 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 2025 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 16.6%増の 1,492 戸。2 カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに 3 カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は 78.2%と好調、2 カ月連続の 70%超。

1. 発売戸数

1,492 戸、対前年同月(1,280 戸)比 212 戸、16.6%増、対前月(927 戸)比 565 戸、60.9%増。

2. 契約率

78.2%、前年同月比 2.6 ポイントマイナス、前月比では 7.4 ポイントアップ。

’25 年 8 月 70.8%、7 月 57.2%、6 月 76.5%、5 月 74.7%、4 月 77.0%、3 月 78.7%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,142 万円、1 ㎡当り単価は 96.1 万円。

前年同月比で価格は 699 万円(12.0%)のダウン、㎡単価は 2.1 万円(2.1%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は 3 カ月ぶりのダウン、㎡単価は 3 カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

9 月末時点 2,907 戸、前月末比 9 戸の減少(’25 年 8 月末 2,916 戸、’24 年 9 月末 2,367 戸)。

5. 即日完売物件(0 物件)

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 37.5%、大阪府下 15.3%、神戸市部 17.2%、兵庫県下 17.4%、京都市部 7.0%、京都府下 0.1%、奈良県 2.5%、滋賀県 3.1%、和歌山県 0%。

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 0 戸(全体の 0%)、フラット 35 登録物件戸数は 546 戸(同 36.6%)。
投資用物件は 7 物件、計 555 戸。

8. マンション市況の特徴

郊外大規模と投資用物件の比率が多く、価格は 2 桁下落、単価も小幅下落となった。
京都市部は高額物件の初回売出しで価格、単価ともに大幅上昇。
投資用を除外すると、戸数 937 戸、契約率 67.8%、価格 6,824 万円、㎡単価 97.1 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2025 年 10 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである。
('24 年 10 月 1,157 戸、'23 年 10 月 1,293 戸、'22 年 10 月 2,120 戸、'21 年 10 月 1,457 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年9月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	1,492 戸 (16.6 %)	78.2 % (△ 2.6 P)	5,142 万円 (△ 12.0 %)	96.1 万円 (△ 2.1 %)
大 阪 市 部	559 戸 (16.7 %)	83.2 % (△ 8.7 P)	4,584 万円 (△ 31.9 %)	117.1 万円 (△ 17.8 %)
大 阪 府 下	229 戸 (12.8 %)	57.6 % (13.8 P)	5,843 万円 (7.5 %)	81.2 万円 (4.8 %)
神 戸 市 部	256 戸 (306.3 %)	94.5 % (5.6 P)	3,474 万円 (△ 57.7 %)	96.2 万円 (△ 11.3 %)
兵 庫 県 下	259 戸 (0.4 %)	84.2 % (△ 2.2 P)	6,259 万円 (16.8 %)	85.1 万円 (9.8 %)
京 都 市 部	104 戸 (△ 11.9 %)	58.7 % (△ 10.8 P)	7,911 万円 (92.1 %)	115.8 万円 (23.6 %)
京 都 府 下	2 戸 (100.0 %)	50.0 % (△ 50.0 P)	5,610 万円 (37.2 %)	89.8 万円 (62.7 %)
奈 良 県	37 戸 (1,750.0 %)	59.5 % (△ 40.5 P)	6,344 万円 (24.2 %)	84.9 万円 (15.0 %)
滋 賀 県	46 戸 (△ 70.5 %)	56.5 % (△ 33.9 P)	4,162 万円 (△ 13.3 %)	60.4 万円 (△ 9.4 %)
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（2025年9月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	108	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,492	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,167	戸	(契約率78.2%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,501	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,907	戸	(2025年分残1,772戸 完成在庫1,393戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	0	戸	(即日完売率0.0%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	546	戸	(F35登録物件率36.6%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	13.8	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	7,671,224.9	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,142	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	96.1	万円	(3.3m ² 当り 317.2万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	481,543.90	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	198,660.73	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,545,647.89	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	79,809.42	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	53.49	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	111	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,442	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.0	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	49.7	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	6.3 分	

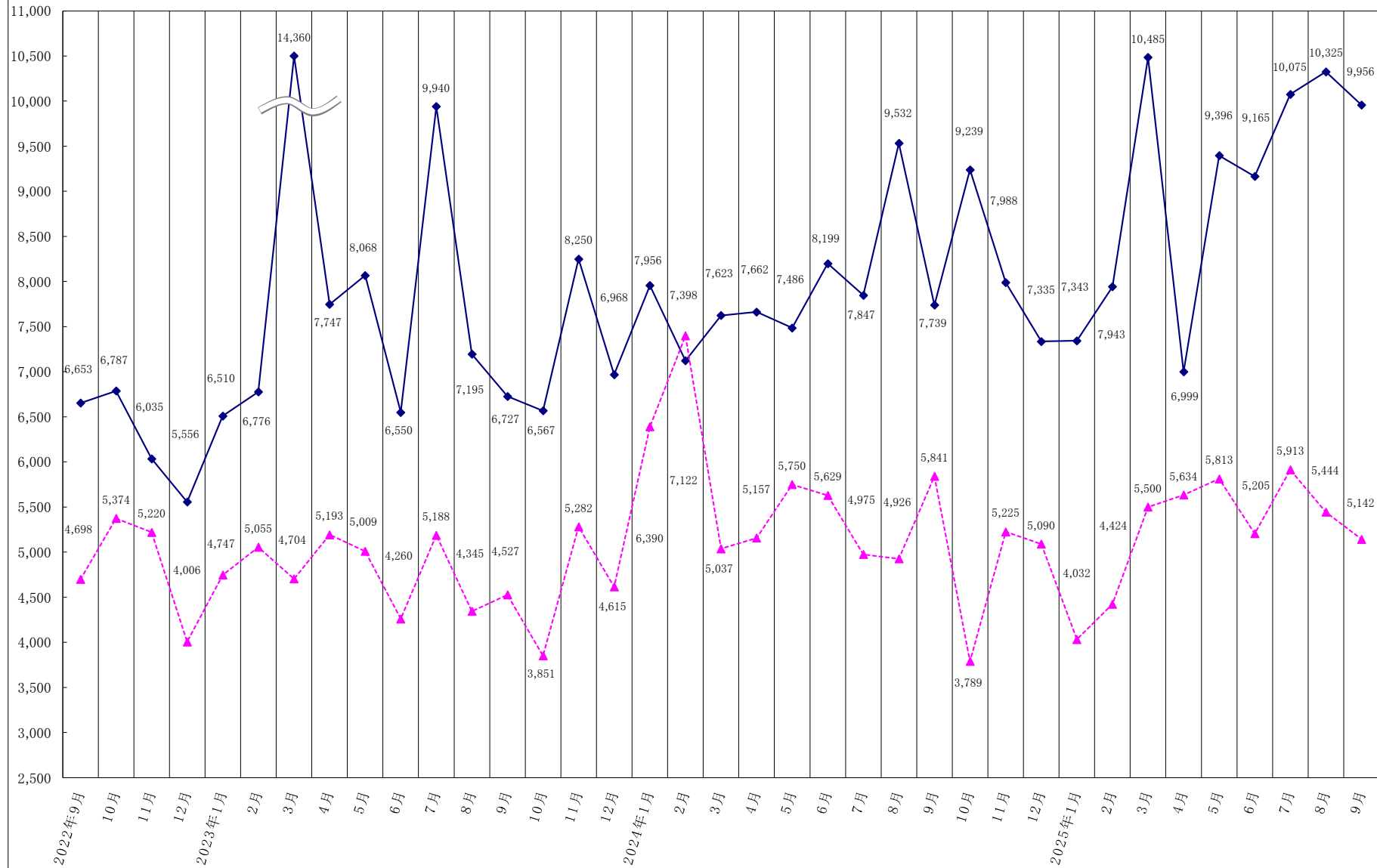
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県	
	発売(戸)	契約(戸)		発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	443	428	317	302			126	126										
1	D K	31	21	20	12			9	9			2							
1	L D K	126	108	34	26	1		73	72	3	2	11	4			3	3	1	1
2	D K	9	9					9	9										
2	L D K	174	115	66	39	22	11	13	8	16	14	37	28			18	13	2	2
3	L D K	643	440	109	74	189	111	22	15	211	182	54	29	2	1	15	6	41	22
4	L D K	66	46	13	12	17	10	4	3	29	20					1		2	1
合計		1,492	1,167	559	465	229	132	256	242	259	218	104	61	2	1	37	22	46	26

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	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
2,500万円以下	464	445	329	310				135	135										
3,000 "	60	56	12	8				46	46	1	1							1	1
3,300 "	35	35	8	8				26	26									1	1
3,500 "	11	7	4	3	5	2												2	2
3,700 "	9	5	1	1	2	1				2						1	1	3	2
4,000 "	51	22	6	3	30	11				4	4					1		10	4
4,300 "	37	28	1	1	13	9	5	5	3	3	1							14	10
4,500 "	33	13	3	1	15	4	4	4	3	2	2					2	1	4	1
4,700 "	38	22	1		18	11			3	3	5	2				5	1	6	5
5,000 "	59	42	5	3	12	6	1		21	21	11	9				5	3	4	
5,500 "	122	93	22	19	38	21	5	1	45	43	8	6	1	1		3	2		
6,000 "	136	97	36	22	29	17	4	4	53	46	9	5	1			3	3	1	
6,500 "	96	77	22	19	13	10	4	4	44	39	10	3				3	2		
7,000 "	59	43	11	8	10	6	8	7	18	14	9	6				3	2		
8,000 "	97	67	20	14	14	12	3	3	39	23	17	12				4	3		
9,000 "	44	30	14	8	7	7	1		11	9	8	5				3	1		
9,999 "	41	24	17	7	12	9	3	1	7	7	2								
10,000 以上	92	58	42	29	11	6	8	4	5	3	22	13				4	3		
20,000 以上	6	3	3	1			3	2											
30,000 以上	2		2																
合計	1,492	1,167	559	465	229	132	256	242	259	218	104	61	2	1		37	22	46	26

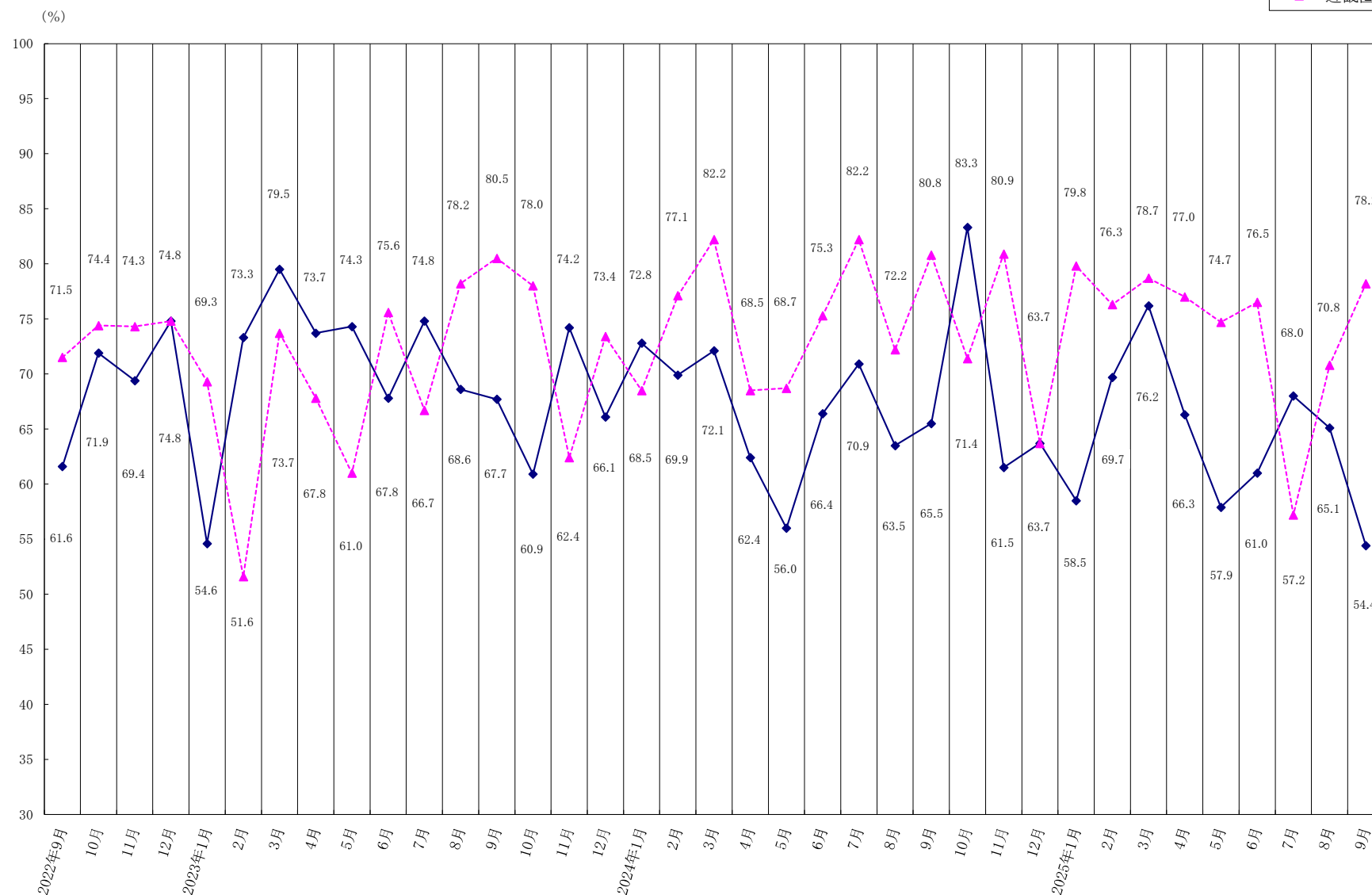
図－1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年9月～2025年9月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年9月～2025年9月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年9月～2025年9月

■首都圏
□近畿圏

