

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2025 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 7.6%減の 1,069 戸。3 カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに 2 カ月ぶりのアップ。
- ◎契約率は 70.1%と堅調、3 カ月連続の 70%超。

1. 発売戸数

1,069 戸、対前年同月(1,157 戸)比 88 戸、7.6%減、対前月(1,492 戸)比 423 戸、28.4%減。

2. 契約率

70.1%、前年同月比 1.3 ポイントマイナス、前月比では 8.1 ポイントマイナス。

’25 年 9 月 78.2%、8 月 70.8%、7 月 57.2%、6 月 76.5%、5 月 74.7%、4 月 77.0%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 6,175 万円、1 ㎡当り単価は 103.1 万円。

前年同月比で価格は 2,386 万円(63.0%)のアップ、㎡単価は 14.4 万円(16.2%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は 2 カ月ぶりのアップ、㎡単価は 2 カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

10 月末時点 2,919 戸、前月末比 12 戸の増加(’25 年 9 月末 2,907 戸、’24 年 10 月末 2,420 戸)。

5. 即日完売物件(2 物件 4 戸)

① ジオタワー宝塚グランレジス 2 期 1 次 3 戸

兵庫・宝塚市 13,516 万円 145.5 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

② ジオ京都北大路 4 期 3 次 1 戸

京都・北区 7,250 万円 100.4 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 34.6%、大阪府下 29.0%、神戸市部 4.6%、兵庫県下 10.8%、京都市部 18.5%、京都府下 0.2%、奈良県 0.3%、滋賀県 2.1%、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 4 戸(全体の 0.4%)、フラット 35 登録物件戸数は 561 戸(同 52.5%)。
投資用物件は 4 物件、計 212 戸。

8. マンション市況の特徴

前年同月は狭面積の投資用が半数以上を占めていたため、価格は大幅上昇となった。
単価は 10 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 857 戸、契約率 69.2%、価格 7,083 万円、㎡単価 103.8 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2025 年 11 月の発売戸数は 1,300 戸程度の見込みである。
(’24 年 11 月 1,730 戸、’23 年 11 月 1,021 戸、’22 年 11 月 1,796 戸、’21 年 11 月 2,099 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年10月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	1,069 戸 (△ 7.6 %)	70.1 % (△ 1.3 P)	6,175 万円 (63.0 %)	103.1 万円 (16.2 %)
大 阪 市 部	370 戸 (△ 17.8 %)	84.1 % (13.4 P)	8,179 万円 (118.2 %)	146.0 万円 (51.9 %)
大 阪 府 下	310 戸 (102.6 %)	68.1 % (11.9 P)	4,949 万円 (△ 2.8 %)	71.4 万円 (△ 4.8 %)
神 戸 市 部	49 戸 (△ 86.4 %)	63.3 % (△ 8.7 P)	7,069 万円 (147.6 %)	105.0 万円 (13.5 %)
兵 庫 県 下	115 戸 (134.7 %)	64.3 % (△ 21.4 P)	6,427 万円 (6.1 %)	93.5 万円 (5.4 %)
京 都 市 部	198 戸 (63.6 %)	53.0 % (△ 32.1 P)	4,203 万円 (4.1 %)	95.1 万円 (3.9 %)
京 都 府 下	2 戸 (△ 60.0 %)	50.0 % (△ 30.0 P)	4,945 万円 (4.9 %)	90.0 万円 (44.7 %)
奈 良 県	3 戸 (200.0 %)	33.3 % (△ 66.7 P)	6,726 万円 (31.2 %)	85.1 万円 (21.4 %)
滋 賀 県	22 戸 (29.4 %)	68.2 % (△ 2.4 P)	4,236 万円 (△ 1.4 %)	62.1 万円 (△ 1.1 %)
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

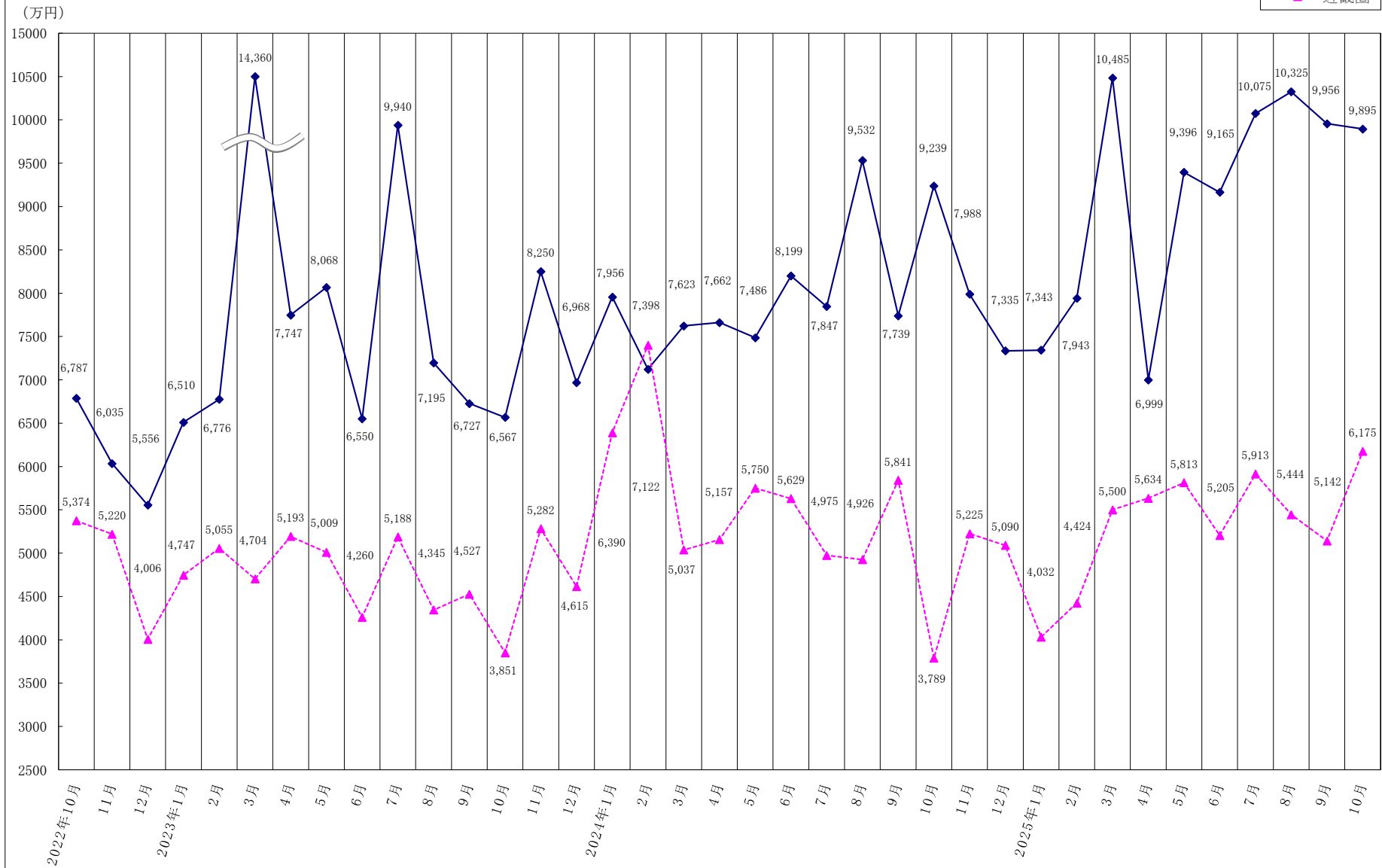
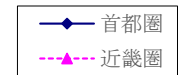
Ⅱ．新規物件特性分析（2025年10月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	110	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,069	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	749	戸	(契約率70.1%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,057	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,919	戸	(2025年分残1,866戸 完成在庫1,394戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	4	戸	(即日完売率0.4%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	561	戸	(F35登録物件率52.5%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	9.7	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	6,601,509.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,175	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	103.1	万円	(3.3m ² 当り 340.2万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	473,705.44	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	195,857.67	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,526,851.44	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	64,036.83	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	59.90	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	114	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,479	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.0	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	34.5	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	5.9 分	

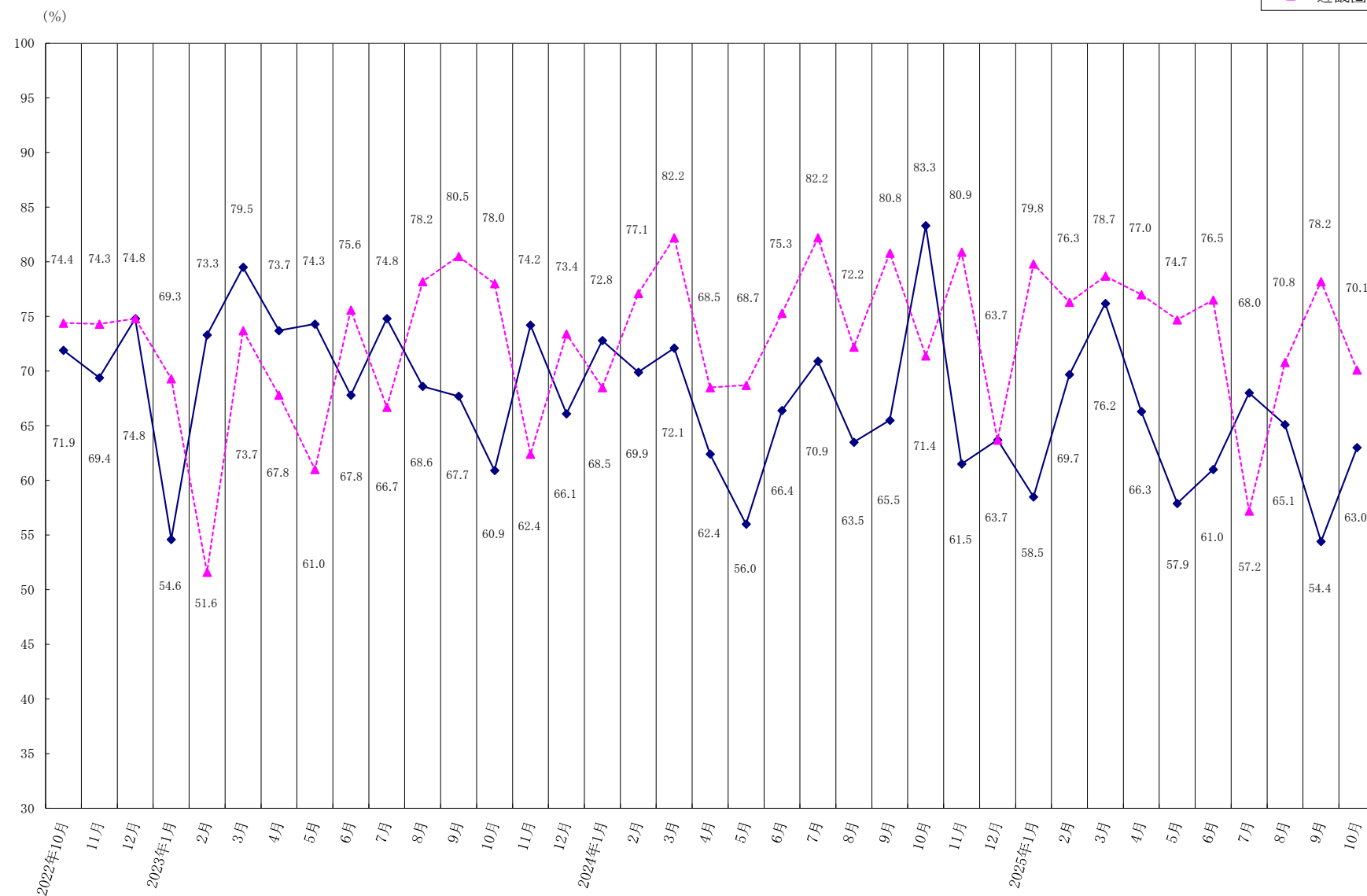
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県	
	発売(戸)	契約(戸)		発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	147	113	77	67							70	46						
1	D K	37	27									37	27						
1	L D K	108	70	67	53	13	6	3		9	8	16	3						
2	L D K	134	94	65	58	20	10	11	6	15	13	19	4	2	1			2	2
3	L D K	605	415	156	129	253	174	33	24	85	50	56	25			3	1	19	12
4	L D K	38	30	5	4	24	21	2	1	6	3							1	1
合計		1,069	749	370	311	310	211	49	31	115	74	198	105	2	1	3	1	22	15

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	147	113	77	67							70	46							
3,000 "	45	33	4	3	3	3	1				37	27							
3,300 "	25	24	23	22	2	2													
3,500 "	40	22	12	5	13	10			4	4	10	2						1	1
3,700 "	49	41	10	8	32	31			2	1	4							1	1
4,000 "	49	40	9	7	33	27			1	1								6	5
4,300 "	42	29	8	6	25	16			5	4	1	1						3	2
4,500 "	37	29	15	12	11	9			6	5	2	1						3	2
4,700 "	24	14	6	6	9	4			1	1	4	1						4	2
5,000 "	73	49	16	11	35	26	4	4	8	5	3		2	1	1			4	2
5,500 "	103	62	20	16	61	40	2	1	9	4	11	1							
6,000 "	95	58	27	24	41	18	6	5	11	10	10	1							
6,500 "	64	45	9	7	17	14	11	7	21	15	6	2							
7,000 "	62	34	11	9	21	5	6	5	12	7	12	8							
8,000 "	59	34	12	12	2	2	4	2	23	7	16	10			2	1			
9,000 "	35	25	10	10	1	1	9	5	7	5	8	4							
9,999 "	19	17	12	12	3	3	3	2			1								
10,000 以上	71	59	59	53	1		3		5	5	3	1							
20,000 以上	25	18	25	18															
30,000 以上	5	3	5	3															
合計	1,069	749	370	311	310	211	49	31	115	74	198	105	2	1	3	1	22	15	

図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2022年10月～2025年10月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年10月～2025年10月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年10月～2025年10月

■首都圏
□近畿圏

