

2025年12月22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11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8.2%減の1,588戸。2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、m²単価ともに2カ月連続のアップ。
- ◎契約率は68.2%、4カ月ぶりの70%割れ。

1. 発売戸数

1,588戸、対前年同月(1,730戸)比142戸、8.2%減、対前月(1,069戸)比519戸、48.6%増。

2. 契約率

68.2%、前年同月比12.7ポイントマイナス、前月比では1.9ポイントマイナス。

’25年10月70.1%、9月78.2%、8月70.8%、7月57.2%、6月76.5%、5月74.7%。

3. 平均価格・m²単価

1戸当り価格は5,631万円、1m²当り単価は99.8万円。

前年同月比で価格は406万円(7.8%)のアップ、m²単価は10.6万円(11.9%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ、m²単価は2カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

11月末時点3,075戸、前月末比156戸の増加(’25年10月末2,919戸、’24年11月末2,421戸)。

5. 即日完売物件(1物件1戸)

① ジオ島本 2工区13期2次 1戸

大阪・三島郡島本町 5,980万円 80.4万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 17.8%、大阪府下 16.0%、神戸市部 1.8%、兵庫県下 20.5%、京都市部 27.7%、京都府下 1.3%、奈良県 8.7%、滋賀県 6.2%、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 1 戸(全体の 0.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 745 戸(同 46.9%)。

投資用物件は 4 物件、計 394 戸。

8. マンション市況の特徴

販売在庫は 2024 年 1 月(3,265 戸)以来の高水準。

単価は 11 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 1,194 戸、契約率 65.3%、価格 6,657 万円、m²単価 100.6 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2025 年 12 月の発売戸数は 1,900 戸程度の見込みである。

('24 年 12 月 2,404 戸、'23 年 12 月 3,888 戸、'22 年 12 月 2,952 戸、'21 年 12 月 2,812 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向～主要市場指標～ 2025年11月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m ² 単 価
近 畿 圏	1,588 戸 (△ 8.2 %)	68.2 % (△ 12.7 P)	5,631 万円 (7.8 %)	99.8 万円 (11.9 %)
大 阪 市 部	283 戸 (△ 15.5 %)	78.4 % (△ 2.5 P)	6,168 万円 (10.9 %)	106.9 万円 (△ 1.1 %)
大 阪 府 下	254 戸 (△ 20.1 %)	60.6 % (△ 12.4 P)	4,353 万円 (△ 16.2 %)	76.2 万円 (7.0 %)
神 戸 市 部	29 戸 (△ 95.0 %)	69.0 % (△ 20.3 P)	8,527 万円 (87.1 %)	117.1 万円 (22.9 %)
兵 庫 県 下	325 戸 (40.7 %)	71.7 % (△ 4.1 P)	8,925 万円 (45.1 %)	122.9 万円 (41.8 %)
京 都 市 部	440 戸 (207.7 %)	75.7 % (3.0 P)	3,745 万円 (△ 38.8 %)	96.9 万円 (△ 14.3 %)
京 都 府 下	21 戸 (△ 22.2 %)	61.9 % (△ 4.8 P)	5,307 万円 (5.7 %)	71.6 万円 (9.0 %)
奈 良 県	138 戸 (94.4 %)	18.8 % (△ 78.4 P)	5,919 万円 (24.8 %)	90.0 万円 (36.4 %)
滋 賀 県	98 戸 (250.0 %)	83.7 % (26.6 P)	3,749 万円 (△ 17.8 %)	67.9 万円 (9.5 %)
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 ルーシッドスクエア船場 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（2025年11月末現在）

・ 対象物件数	103	物件
・ 発売戸数	1,588	戸
・ 売却戸数	1,083	戸 (契約率68.2%)
・ 全売却戸数	1,432	戸
・ 全残戸数	3,075	戸 (2025年分残2,113戸 完成在庫1,448戸)
・ 即日完売戸数	1	戸 (即日完売率0.1%)
・ フラット35登録物件戸数	745	戸 (F35登録物件率46.9%)
・ 1物件当たり平均戸数	15.4	戸
・ 総発売額	8,942,509.3	万円
・ 1戸当たり平均価格	5,631	万円
・ 1m ² 当たり分譲単価	99.8	万円 (3.3m ² 当たり 329.4万円)
・ 総敷地面積	485,231.13	m ²
・ 総建築面積	205,959.44	m ²
・ 総建築延面積	1,578,188.71	m ²
・ 総有効分譲面積	89,594.74	m ²
・ 1戸当たり平均専有面積	56.42	m ²
・ 総棟数	110	棟
・ 総階高	1,467	階
・ 1棟当たり平均階高	13.3	階
・ 1日当たり分譲戸数	52.9	戸
・ 平均所要時間	最寄駅から	5.7 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 紦	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 索	発 売	契 索
1 K	190	170			40	33					150	137						
1 D K	118	94			8	5					110	89						
1 L D K	207	125	68	66	18	13			11	4	65	25			31	3	14	14
2 L D K	339	211	55	45	33	15	7	4	80	67	20	10	5	4	92	20	47	46
3 L D K	691	455	156	108	145	84	19	14	223	153	87	65	12	8	14	3	35	20
4 L D K	43	28	4	3	10	4	3	2	11	9	8	7	4	1	1		2	2
合計	1,588	1,083	283	222	254	154	29	20	325	233	440	333	21	13	138	26	98	82

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	260	221			48	38					211	182					1	1
3,000 " "	67	62	3	2							47	43					17	17
3,300 " "	40	24	1	1	4	4					24	8					11	11
3,500 " "	35	23	4	3	14	9					6						11	11
3,700 " "	31	26	10	9	7	4											14	13
4,000 " "	108	79	44	44	17	9			2	1	30	15			4		11	10
4,300 " "	53	37	18	16	13	4			7	6			4	3	1		10	8
4,500 " "	56	29	11	9	13	4			11	9	1		1	1	9		10	6
4,700 " "	78	38	11	8	29	22	1		6	1	4	2	1	1	21	3	5	1
5,000 " "	90	42	19	9	29	12			17	10	6	4	4	3	11	1	4	3
5,500 " "	148	81	38	28	42	25	4	3	34	21	8	3	2		17	1	3	
6,000 " "	123	72	26	16	18	12	3	3	25	16	22	17	6	4	23	4		
6,500 " "	97	61	14	12	9	7	5	5	21	10	29	22	1	1	17	3	1	1
7,000 " "	71	42	18	11	7	1	2	2	16	12	15	12			13	4		
8,000 " "	127	97	29	26	1	1	5		67	54	14	10	2		9	6		
9,000 " "	55	41	13	11	1		4	4	18	14	13	10			6	2		
9,999 " "	28	22	2	1	2	2			20	16	2	2			2	1		
10,000 以上	102	71	20	14			4	3	66	50	7	3			5	1		
20,000 以上	14	12	2	2			1		10	10	1							
30,000 以上	5	3							5	3								
合計	1,588	1,083	283	222	254	154	29	20	325	233	440	333	21	13	138	26	98	82

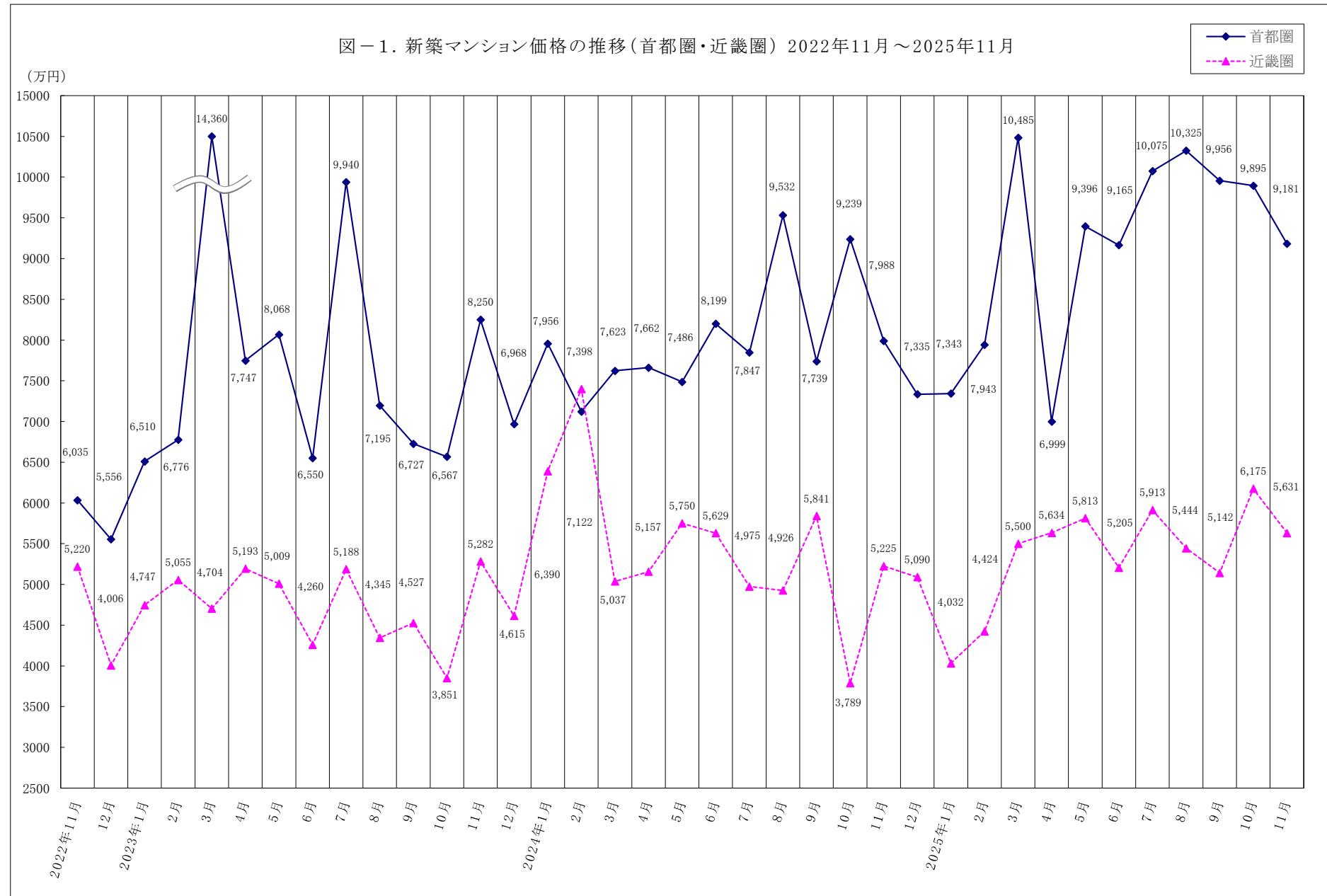
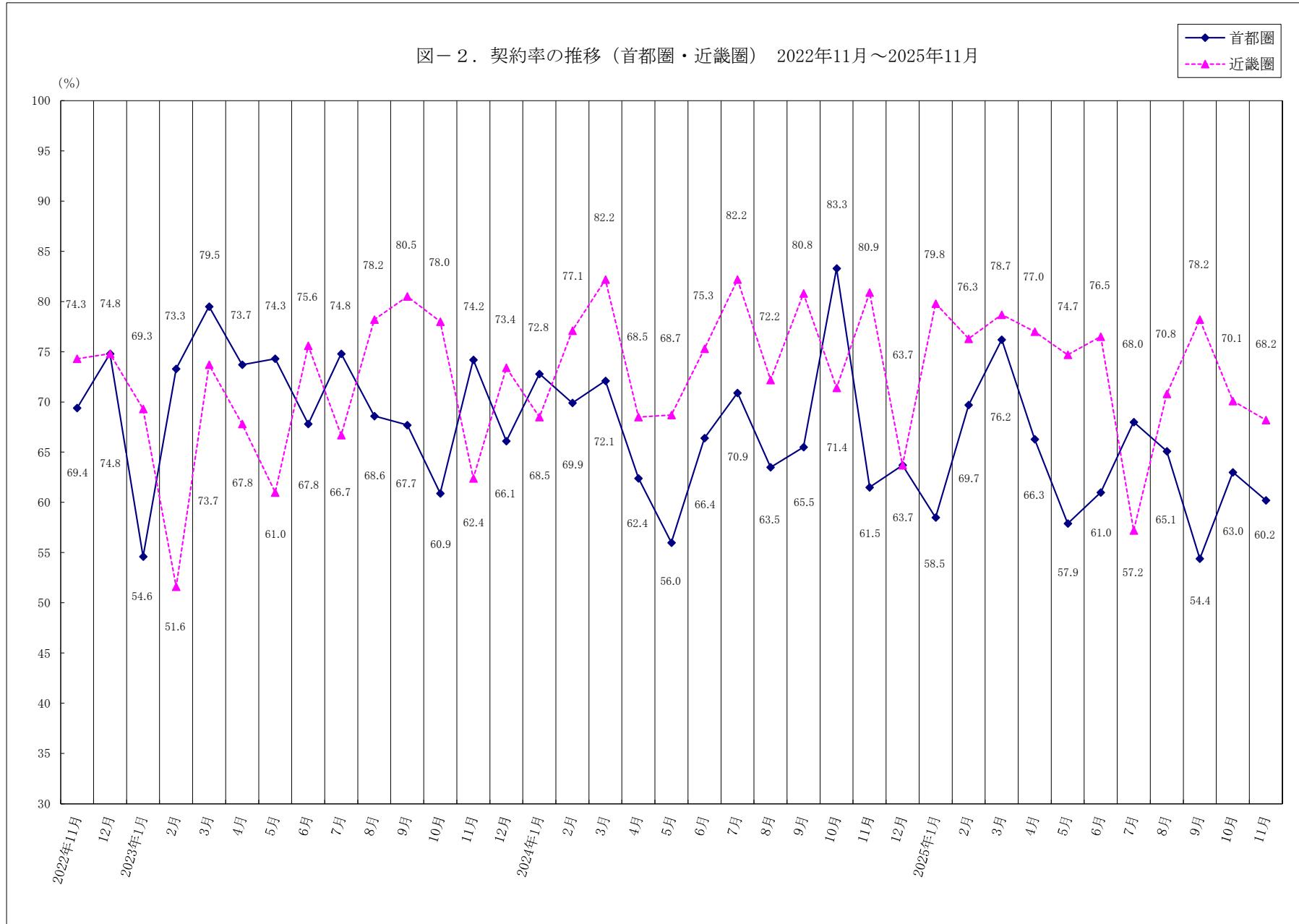


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年11月～2025年11月



図一 3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年11月～2025年11月

■首都圏
□近畿圏

