

## 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、㎡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・㎡単価

1 戸当り価格は 5,631 万円、1 ㎡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、㎡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、㎡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、㎡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	㎡ 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

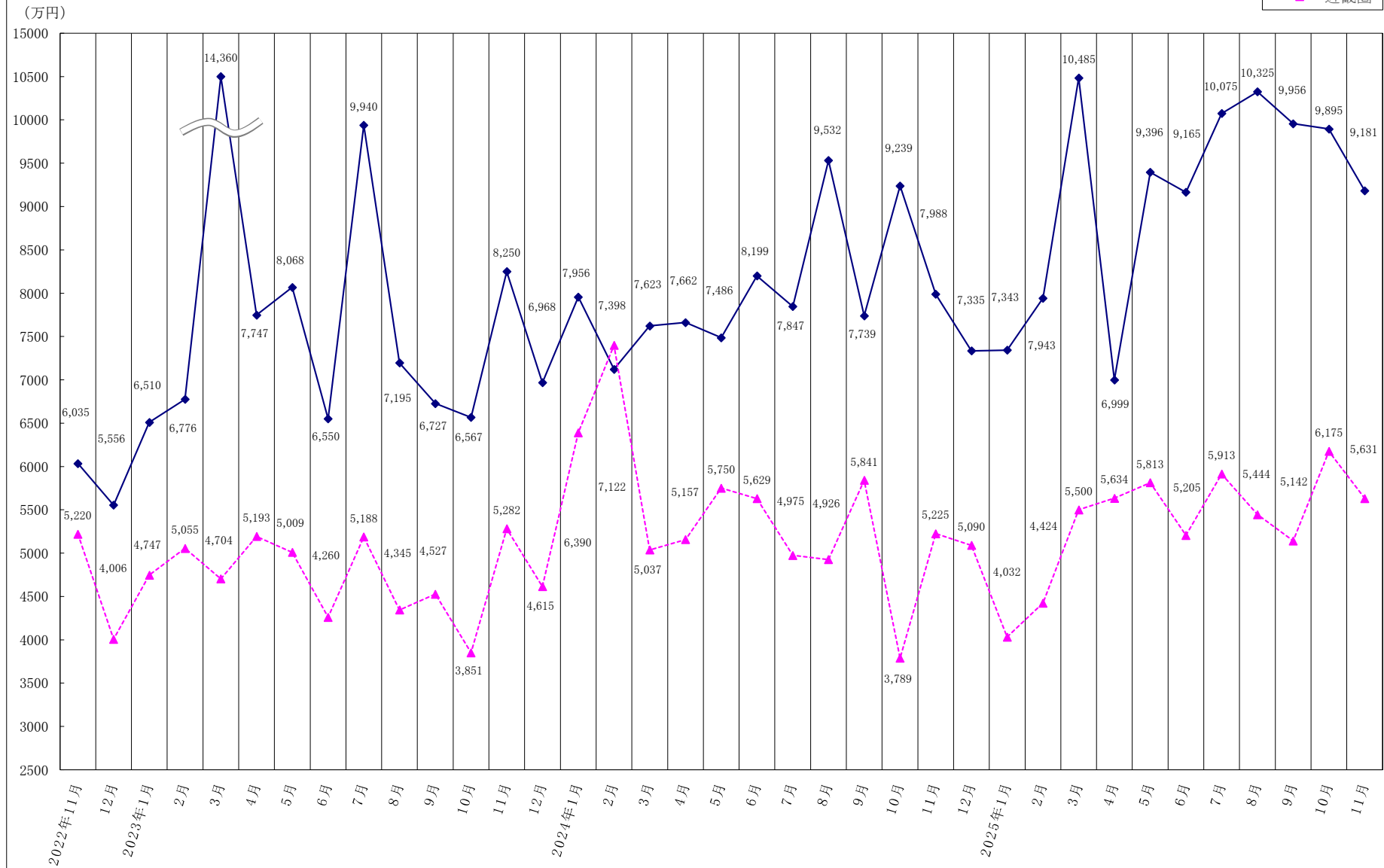
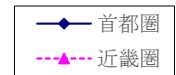
## Ⅱ．新規物件特性分析（2025年11月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	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 物件当り平均戸数 ……	15.4	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	8,942,509.3	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,631	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	99.8	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 329.4万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	485,231.13	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	205,959.44	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,578,188.71	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	89,594.74	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	56.42	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	110	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,467	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.3	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	52.9	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	5.7 分	

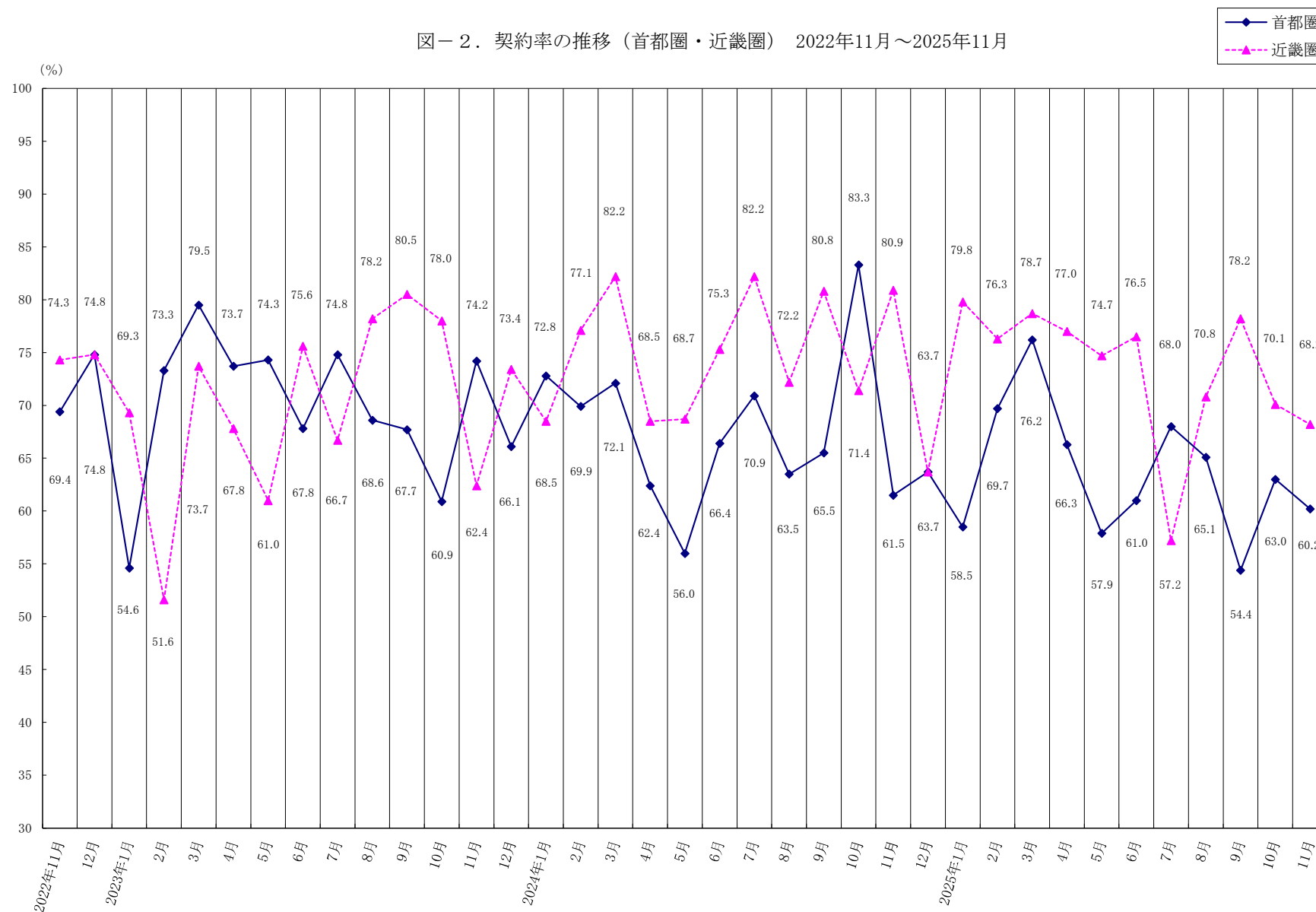
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県			
	発売(戸)	契約(戸)		発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約		
1	K	190	170			40	33					150	137								
1	D	K	118	94		8	5					110	89								
1	L	D	K	207	125	68	66	18	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－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2022年11月～2025年11月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年11月～2025年11月



(戸数)

図－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

