

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年 12 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 36.6%増の 3,283 戸。3 カ月ぶりに前年同月を上回る。

◎㎡単価は 3 カ月連続のアップ。

◎契約率は 75.3%と好調、2 カ月ぶりの 70%超。

1. 発売戸数

3,283 戸、対前年同月(2,404 戸)比 879 戸、36.6%増、対前月(1,588 戸)比 1,695 戸、106.7%増。

2. 契約率

75.3%、前年同月比 11.6 ポイントプラス、前月比では 7.1 ポイントプラス。

’25 年 11 月 68.2%、10 月 70.1%、9 月 78.2%、8 月 70.8%、7 月 57.2%、6 月 76.5%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,056 万円、1 ㎡当り単価は 95.4 万円。

前年同月比で価格は 34 万円 (0.7%) のダウン、㎡単価は 7.1 万円 (8.0%) のアップ。

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 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

12 月末時点 3,545 戸、前月末比 470 戸の増加(’25 年 11 月末 3,075 戸、’24 年 12 月末 3,050 戸)。

5. 即日完売物件(6 物件 138 戸)

① SOLTIA WEST CITY FRONT 1～3 期 49 戸

大阪・西区 5,859 万円 137.4 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

② ヴェリテモア大阪梅田 1 期 1・2 次 36 戸

大阪・北区 5,458 万円 134.0 万円 平均 1 倍 最高 2 倍

③ ワコーレ加古川駅前 1 期 1・2 次 50 戸

兵庫・加古川市 5,862 万円 84.0 万円 平均 2.4 倍 最高 4 倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 37.5%、大阪府下 15.4%、神戸市部 17.5%、兵庫県下 14.9%、京都市部 7.4%、京都府下 1.9%、奈良県 1.0%、滋賀県 4.5%、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 138 戸(全体の 4.2%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,917 戸(同 58.4%)。
投資用物件は 8 物件、計 1,059 戸。

8. マンション市況の特徴

供給戸数は 2023 年 12 月 (3,888 戸) 以来の高水準。
単価は 12 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 2,224 戸、契約率 66.4%、価格 6,424 万円、㎡単価 95.6 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2026 年 1 月の発売戸数は 800 戸程度の見込みである。
('25 年 1 月 769 戸、'24 年 1 月 727 戸、'23 年 1 月 574 戸、'22 年 1 月 792 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年12月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	3,283 戸 (36.6 %)	75.3 % (11.6 P)	5,056 万円 (△ 0.7 %)	95.4 万円 (8.0 %)
大 阪 市 部	1,230 戸 (49.5 %)	92.4 % (21.0 P)	4,133 万円 (△ 27.4 %)	115.3 万円 (△ 3.8 %)
大 阪 府 下	504 戸 (△ 21.3 %)	78.2 % (6.8 P)	5,651 万円 (33.2 %)	86.6 万円 (21.1 %)
神 戸 市 部	574 戸 (83.4 %)	61.7 % (4.8 P)	4,182 万円 (△ 18.9 %)	87.2 万円 (△ 4.2 %)
兵 庫 県 下	488 戸 (38.2 %)	58.8 % (8.9 P)	5,724 万円 (15.8 %)	77.8 万円 (11.1 %)
京 都 市 部	242 戸 (146.9 %)	64.5 % (10.4 P)	9,164 万円 (23.2 %)	137.4 万円 (12.7 %)
京 都 府 下	64 戸 (326.7 %)	73.4 % (0.1 P)	5,818 万円 (20.8 %)	79.8 万円 (27.3 %)
奈 良 県	34 戸 (△ 24.4 %)	20.6 % (△ 26.1 P)	4,759 万円 (2.1 %)	63.2 万円 (△ 1.6 %)
滋 賀 県	147 戸 (34.9 %)	61.2 % (24.5 P)	4,912 万円 (23.9 %)	70.8 万円 (28.5 %)
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12月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	147	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	3,283	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	2,472	戸	(契約率75.3%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,813	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,545	戸	(2025年分残2,658戸 完成在庫1,520戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	138	戸	(即日完売率4.2%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,917	戸	(F35登録物件率58.4%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	22.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	16,599,671.6	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,056	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	95.4	万円	(3.3m ² 当り 314.8万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	510,617.29	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	221,699.40	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,770,888.87	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	174,026.30	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	53.01	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	153	棟	
▪ 総 階 高 ……	2,005	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.1	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	105.9	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	5.8 分	

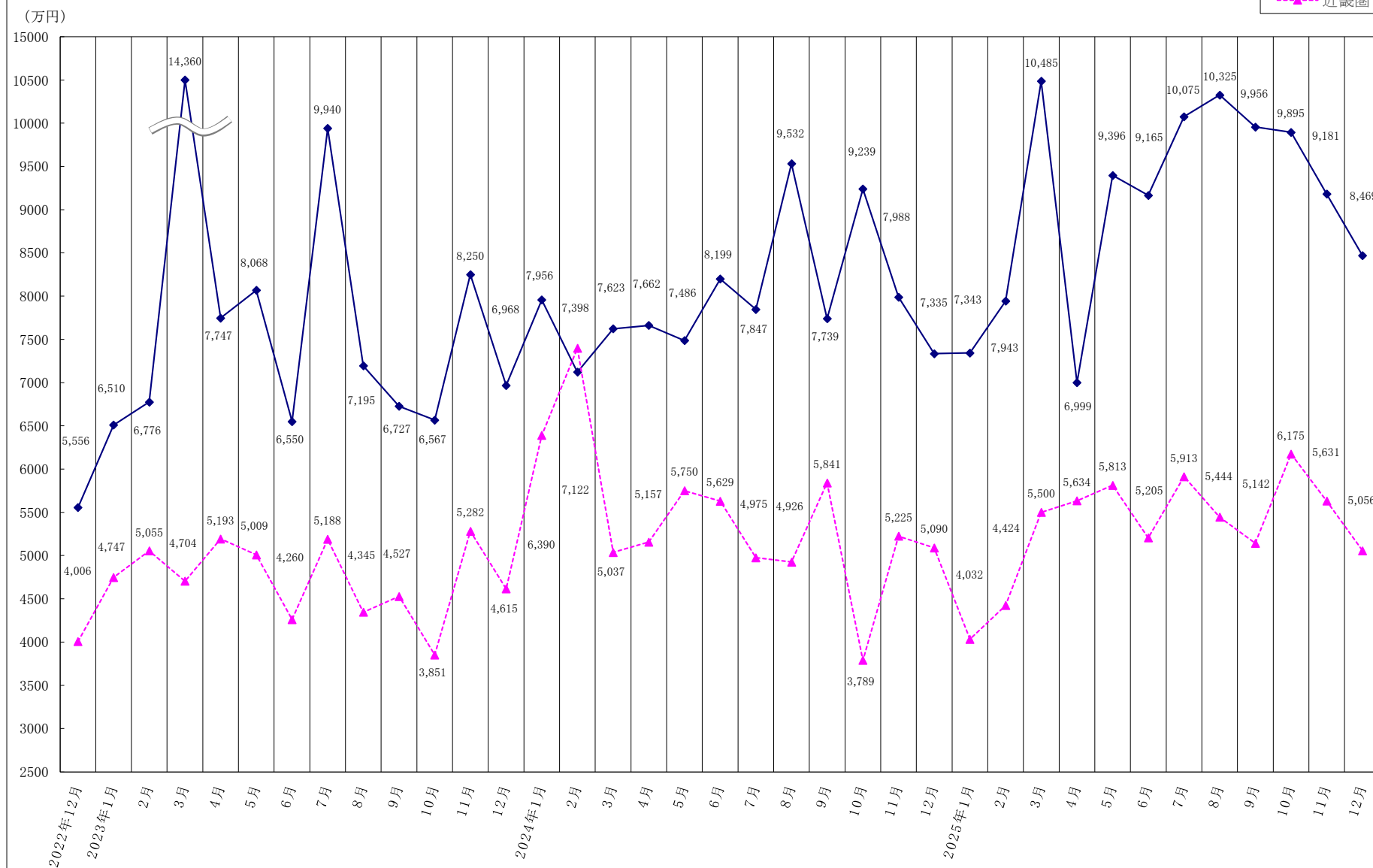
1.タイプ別戸数

			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	844	815	610	596			234	219										
1 D K	99	99	99	99														
1 L D K	367	305	208	184	99	93	24	2	4	1	31	24			1	1		
2 L D K	438	290	92	82	59	44	79	26	76	49	106	72	1				25	17
3 L D K	1,426	884	214	173	323	238	233	105	351	192	101	57	59	46	29	5	116	68
4 L D K	109	79	7	3	23	19	4	2	57	45	4	3	4	1	4	1	6	5
合計	3,283	2,472	1,230	1,137	504	394	574	354	488	287	242	156	64	47	34	7	147	90

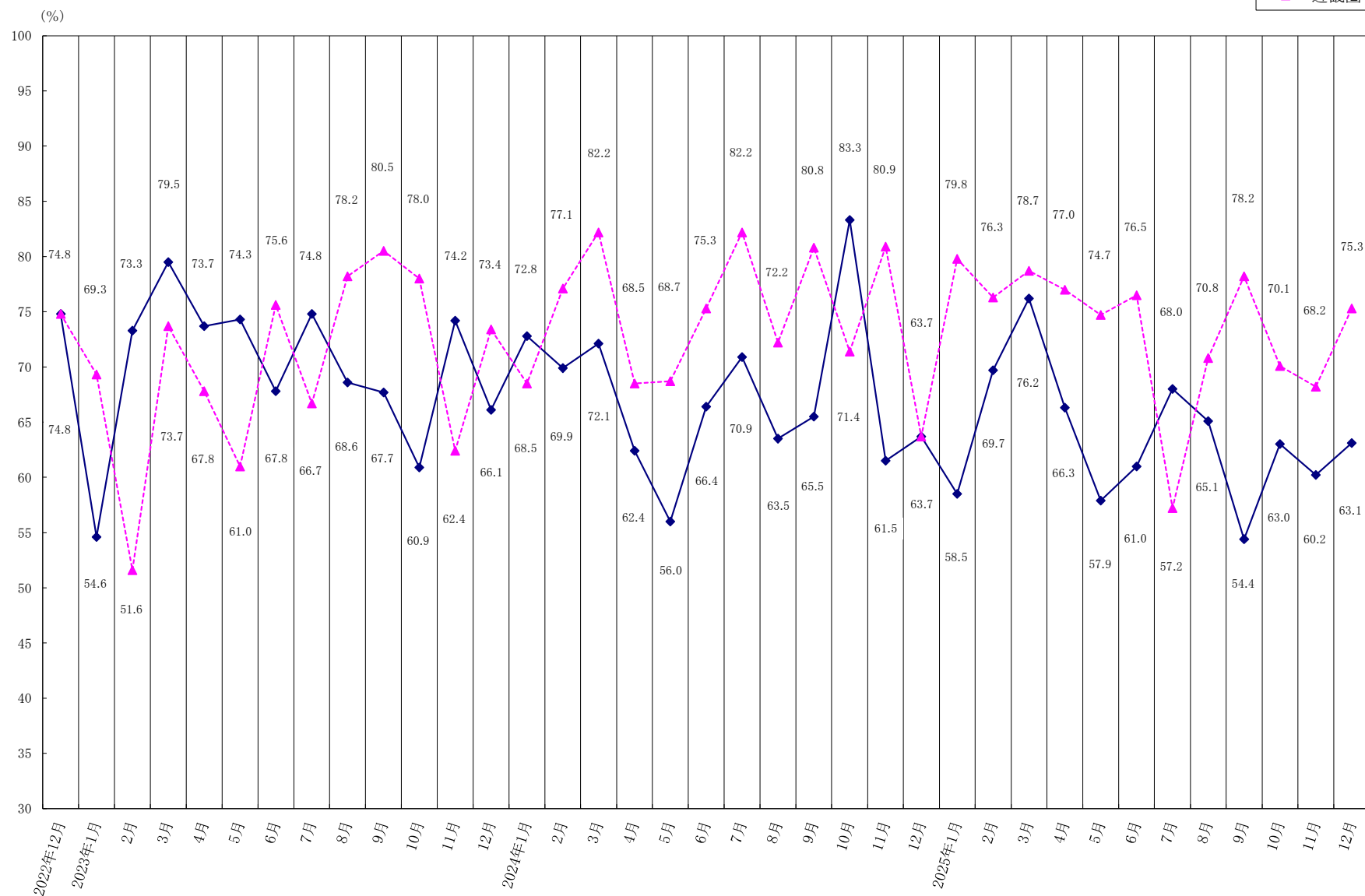
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	895	865	660	646			234	219	1									
3,000 "	133	116	107	106	10	10	16											
3,300 "	37	30	10	4	22	22	1		3	3					1	1		
3,500 "	49	44	7	7	36	35	1		4	2							1	
3,700 "	74	61	14	12	26	23			31	24							3	2
4,000 "	227	140	44	30	39	32	35	15	80	44	2	2	1		1	1	25	16
4,300 "	205	102	17	16	21	18	40	4	89	46	5	5			2	1	31	12
4,500 "	137	90	32	31	39	30	20	7	20	14	2	2	2		4	1	18	5
4,700 "	113	84	23	22	32	23	14	10	25	18	1	1	8	6	8	2	2	2
5,000 "	190	117	40	31	50	36	26	8	35	18	8	4	15	15	11	1	5	4
5,500 "	259	159	50	36	67	50	34	10	49	36	20	12	13	6	4		22	9
6,000 "	199	121	17	15	28	20	50	18	49	24	28	20	11	11	3		13	13
6,500 "	122	78	19	17	17	10	21	9	27	16	21	10	2	1			15	15
7,000 "	131	95	30	25	24	17	25	15	14	13	32	19	2	2			4	4
8,000 "	193	143	49	41	32	26	34	22	14	11	51	30	5	5			8	8
9,000 "	101	70	41	37	12	8	9	8	14	5	22	11	3	1				
9,999 "	45	31	18	13	10	7	2	1	11	6	4	4						
10,000 以上	135	103	35	35	39	27	11	8	16	7	32	26	2					
20,000 以上	20	14	8	7			1		1		10	7						
30,000 以上	18	9	9	6					5		4	3						
合計	3,283	2,472	1,230	1,137	504	394	574	354	488	287	242	156	64	47	34	7	147	90

図－1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年12月～2025年12月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年12月～2025年12月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年12月～2025年12月

■首都圏
□近畿圏

