

前年同月比		
新規発売物件数	103件	▲ 8.8%
新規供給戸数	1,588戸	▲ 8.2%
初月販売率	68.2%	▲ 12.7
分譲中戸数	3,075戸	654戸
完成在庫	1,411戸	46戸
前月比		
平均価格	5,631万円	▲ 8.8%
分譲m <sup>2</sup> 単価	998千円	▲ 3.2%
分譲 3.3m <sup>2</sup> 単価	3,300千円	
平均住戸面積	56.42m <sup>2</sup>	▲ 3.48m <sup>2</sup>

●当月の新規供給戸数は103件1,588戸、前年同月比8.2%減。地域別では神戸市、北摂で前年同月を大きく下回った。ワンルームマンション(3件345戸供給)を除くと100件1,243戸、同4.7%減。

●初月販売率は68.2%で前年同月比12.7ポイントダウン。

●平均価格は前月比8.8%ダウンの5,631万円、分譲単価は同3.2%ダウンの998千円/m<sup>2</sup>、平均面積は同5.8%ダウンの56.42m<sup>2</sup>。ワンルームマンションを除くと平均価格は前月比6.0%ダウンの6,486万円、分譲単価は同3.2%ダウンの1,004千円/m<sup>2</sup>、平均面積は同3.0%ダウンの64.60m<sup>2</sup>。前月と比べ供給に占める大阪市の割合が減少したこと(前月31.2%→22.8%)が平均価格、分譲単価ダウンに繋がった。

●11月末の分譲中戸数は3,075戸、前月比で156戸増。完成在庫は1,411戸、同45戸増。前年同月の分譲中戸数(2,421戸)、完成在庫(1,365戸)に対しても上回っている。

### 地域別 供給・販売・単価・価格・単価・面積 動向

地域	新規発売 物件数 (件)	前年 同月比 (%)	新規供給 戸数 (戸)	前年 同月比 (%)	初月 販売率 (%)	前年 同月比 (ポイント)	分譲中 戸数 (戸)	前年 同月比 (戸)	完成 在庫 (戸)	前年 同月比 (戸)	平均 価格 (万円)	前年 同月比 (%)	分譲m <sup>2</sup> 単価 (千円)	分譲3.3m <sup>2</sup> 単価 (千円)	前年 同月比 (%)	平均住戸 面積 (m <sup>2</sup> )	前年 同月比 (m <sup>2</sup> )
大阪府	51	▲ 5.6	537	▲ 17.8	70.0	▲ 7.0	1,335	▲ 59	717	▲ 142	5,310	▲ 20.8	925	3,056	▲ 14.4	57.43	▲ 4.68
大阪市	26	0.0	283	▲ 15.5	78.4	▲ 2.5	575	▲ 124	349	▲ 153	6,168	▲ 24.6	1,069	3,534	▲ 26.8	57.70	1.66
北摂	8	▲ 46.7	51	▲ 61.9	51.0	▲ 28.9	175	▲ 100	109	▲ 2	5,600	▲ 3.0	760	2,512	▲ 6.4	73.71	2.61
東大阪	6	▲ 25.0	133	▲ 12.5	69.2	1.4	332	25	181	▲ 65	3,666	▲ 27.8	816	2,698	3.4	44.92	▲ 19.39
南大阪	11	120.0	70	118.8	51.4	▲ 17.4	253	140	78	78	4,748	11.1	696	2,301	16.8	68.23	▲ 3.45
兵庫県	27	▲ 15.6	354	▲ 56.2	71.5	▲ 13.9	742	153	363	95	8,892	34.3	1,224	4,047	26.3	72.63	4.31
阪神間	12	▲ 29.4	265	22.1	75.5	▲ 1.9	260	106	126	93	9,727	37.4	1,347	4,453	35.0	72.22	1.30
神戸市	8	▲ 42.9	29	▲ 95.0	69.0	▲ 20.3	245	▲ 98	140	▲ 50	8,527	20.6	1,171	3,871	11.5	72.82	5.48
その他	7	600.0	60	328.6	55.0	5.0	237	145	97	52	5,379	12.0	723	2,391	▲ 4.6	74.36	11.04
京都府	17	▲ 15.0	461	171.2	75.1	3.3	457	229	118	▲ 17	3,816	▲ 9.4	948	3,134	▲ 0.2	40.25	▲ 4.06
京都市	16	▲ 15.8	440	207.7	75.7	3.0	425	226	92	▲ 14	3,745	▲ 10.9	969	3,205	1.9	38.63	▲ 5.57
その他	1	0.0	21	▲ 22.2	61.9	▲ 4.8	32	3	26	▲ 3	5,307	7.3	716	2,366	▲ 20.4	74.14	19.21
滋賀県	5	25.0	98	250.0	83.7	26.6	317	229	123	69	3,749	▲ 11.5	679	2,244	9.3	55.22	▲ 13.02
奈良県	3	0.0	138	94.4	18.8	▲ 78.4	153	140	19	7	5,919	▲ 12.0	900	2,975	5.8	65.77	▲ 13.24
和歌山県	0	-	0	-	-	-	71	▲ 38	71	34	-	-	-	-	-	-	-
近畿圏	103	▲ 8.8	1,588	▲ 8.2	68.2	▲ 12.7	3,075	654	1,411	46	5,631	▲ 8.8	998	3,300	▲ 3.2	56.42	▲ 3.48

〈調査対象〉マンション／民間分譲マンション リゾートマンション及び1棟売りマンションは除外。店舗・事務所を併設の場合は、住宅部分のみを集計  
エリア／近畿圏 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

〈地域の分類〉 大阪府 北摂：吹田市、豊中市、茨木市、高槻市、池田市、箕面市、摂津市、島本町、能勢町、豊能町

東大阪：東大阪市、牧方市、守口市、寝屋川市、門真市、八尾市、大東市、四条畷市、柏原市、交野市

南大阪：堺市、高石市、岸和田市、貝塚市、泉佐野市、松原市、藤井寺市、大阪狭山市、他7市6町1村

兵庫県 阪神間：尼崎市、西宮市、芦屋市、宝塚市、伊丹市、川西市、兵庫県その他：阪神間、神戸市以外の地域

京都府 その他：京都市以外の地域

※新規発売物件：該当期間内に分譲が開始されたマンション

分譲開始日は、公庫付マンションが公開抽選日、

その他は一般的に告知された分譲開始日とする

※新規供給戸数：該当期間内に新たに発売されたマンションの戸数

※新規販売戸数：新規供給戸数のうち購入申込済の戸数

※初月販売率：新規販売戸数÷新規供給戸数

※月末分譲中戸数：月末時点での販売中の全戸数

※平均価格・分譲価格は消費税等込みで表示

※完成在庫：分譲中戸数のうち完成済みの戸数

パンフレットに表示された竣工月の翌月より完成在庫として集計

※表中の▲はマイナスを表す

＜基礎データの出所＞ (株)不動産経済研究所

## 地域別累計

地域	新規供給戸数 [単位:戸]					分譲単価 [単位:千円/㎡ (千円/3.3㎡)]				
	2022年	2023年	2024年	2025年(11月)	前年同期比	2022年	2023年	2024年	2025年(10月)	前年同期比
大阪府	10,766	9,501	8,800	6,992	▲ 4.7%	818 (2,706)	818 (2,703)	948 (3,135)	970 (3,207)	2.5%
大阪市	7,167	6,529	4,890	4,140	1.8%	914 (3,020)	902 (2,982)	1,166 (3,854)	1,162 (3,842)	0.2%
北摂	1,803	1,519	1,863	974	▲ 41.1%	754 (2,491)	761 (2,516)	774 (2,559)	878 (2,902)	13.0%
東大阪	1,357	936	1,120	890	▲ 2.3%	601 (1,986)	621 (2,052)	715 (2,364)	768 (2,540)	6.7%
南大阪	439	517	927	988	40.3%	609 (2,014)	632 (2,090)	664 (2,195)	685 (2,263)	5.2%
兵庫県	3,499	2,666	3,718	3,185	4.4%	702 (2,319)	765 (2,530)	859 (2,840)	948 (3,135)	8.1%
阪神間	1,209	925	1,245	1,347	20.3%	739 (2,442)	803 (2,653)	822 (2,718)	1,020 (3,373)	24.8%
神戸市	1,506	971	2,036	1,153	▲ 33.1%	744 (2,458)	858 (2,837)	945 (3,125)	1,029 (3,401)	8.0%
その他	784	770	437	685	227.8%	587 (1,941)	622 (2,057)	693 (2,291)	736 (2,433)	▲ 5.3%
京都府	2,304	1,772	1,702	2,469	55.4%	827 (2,733)	882 (2,915)	985 (3,258)	1,026 (3,391)	5.3%
京都市	1,973	1,365	1,538	2,373	64.8%	870 (2,876)	977 (3,231)	1,040 (3,437)	1,042 (3,446)	1.6%
その他	331	407	164	96	▲ 35.6%	628 (2,076)	630 (2,084)	625 (2,066)	722 (2,388)	15.5%
滋賀県	744	859	609	695	39.0%	581 (1,920)	592 (1,956)	606 (2,005)	668 (2,210)	8.1%
奈良県	334	474	183	298	115.9%	598 (1,977)	622 (2,055)	664 (2,194)	886 (2,929)	32.0%
和歌山県	211	113	125	0	-	526 (1,738)	556 (1,838)	658 (2,175)	-	-
近畿圏	17,858	15,385	15,137	13,639	7.1%	774 (2,559)	790 (2,612)	907 (2,997)	953 (3,150)	4.6%

地域	平均価格 [単位:万円]					平均住戸面積 [単位:㎡]				
	2022年	2023年	2024年	2025年(10月)	前年同期比	2022年	2023年	2024年	2025年(10月)	前年同期比
大阪府	4,683	4,435	5,549	5,215	▲ 7.7%	57.21	54.24	58.51	53.76	▲ 5.91㎡
大阪市	4,654	4,204	6,126	5,287	▲ 14.9%	50.94	46.60	52.55	45.50	▲ 8.07㎡
北摂	5,374	5,543	5,347	6,153	12.6%	71.31	72.83	69.09	70.10	▲ 0.25㎡
東大阪	4,039	4,218	4,124	4,274	▲ 1.3%	67.25	67.95	57.68	55.63	▲ 4.54㎡
南大阪	4,309	4,501	4,629	4,835	7.3%	70.73	71.21	69.70	70.62	1.46㎡
兵庫県	4,456	5,139	5,031	5,805	15.5%	63.52	67.15	58.55	61.20	3.86㎡
阪神間	5,282	5,958	5,702	6,604	16.4%	71.52	74.23	69.35	64.73	▲ 4.71㎡
神戸市	3,888	4,958	4,605	5,065	12.5%	52.29	57.77	48.71	49.23	1.97㎡
その他	4,274	4,385	5,102	5,477	▲ 6.8%	72.78	70.46	73.63	74.40	▲ 1.25㎡
京都府	4,927	5,488	5,527	5,458	0.8%	59.59	62.24	56.09	53.21	▲ 2.38㎡
京都市	4,975	5,720	5,610	5,471	▲ 0.3%	57.19	58.51	53.95	52.48	▲ 0.99㎡
その他	4,641	4,712	4,755	5,156	8.6%	73.91	74.74	76.10	71.37	▲ 4.66㎡
滋賀県	4,315	4,159	4,417	4,648	2.9%	74.31	70.29	72.83	69.53	▲ 3.50㎡
奈良県	4,304	4,558	4,791	6,399	32.4%	71.97	73.30	72.20	72.22	0.16㎡
和歌山県	3,655	4,237	4,697	-	-	69.53	76.20	71.40	-	-
近畿圏	4,635	4,666	5,357	5,394	▲ 0.3%	59.89	59.04	59.10	56.61	▲ 2.76㎡

## 総供給・総販売の推移

※総供給戸数:該当期間内の全供給戸数(新規供給戸数+既存供給戸数)   ※分譲中戸数率:月末分譲中戸数÷直近1年間の総販売戸数の平均   ※平均分譲単価:分譲価格の合計÷分譲(専有)面積の合計

※総販売戸数:該当期間内の全販売戸数(新規販売戸数+既存販売戸数)   ※完成在庫率:完成在庫÷直近1年間の総販売戸数の平均   ※不動産経済研究所のデータよりCRIで集計

年月	総供給		総販売		累計		月末分譲中戸数		完成在庫		新規発売物件						
	A 総供給 戸数	内訳		B 総販売 戸数	内訳		総供給 戸数	総販売 戸数	A-B 戸数	分譲中 戸数率 (カ月)	戸数	完成 在庫率 (カ月)	平均分譲 単価(千円) [3.3㎡単価(千円)]	1戸平均 価格(万円)	1戸平均 面積(㎡)	初月 販売率 (%)	
		当月発売	前月繰越		当月発売	前月繰越											
2023年計	-	15,385	-	15,829	10,983	4,846	-	-	-	-	-	790	2,612	4,666	59.04	71.4%	
2024.1	4,188	727	3,461	923	498	425	4,188	923	3,265	2.47	1,550	1.17	924	3,053	6,390	69.18	68.5%
2	4,324	1,059	3,265	1,281	816	465	5,247	2,204	3,043	2.24	1,639	1.21	1,173	3,878	7,398	63.07	77.1%
3	4,491	1,448	3,043	1,733	1,190	543	6,695	3,937	2,758	2.01	1,563	1.14	864	2,856	5,037	58.29	82.2%
4	3,853	1,095	2,758	1,131	750	381	7,790	5,068	2,722	1.96	1,472	1.06	810	2,676	5,157	63.71	68.5%
5	3,773	1,051	2,722	1,077	722	355	8,841	6,145	2,696	1.93	1,386	0.99	857	2,833	5,750	67.09	68.7%
6	3,726	1,030	2,696	1,075	776	299	9,871	7,220	2,651	1.95	1,419	1.04	1,080	3,570	5,629	52.13	75.3%
7	4,175	1,524	2,651	1,253	374	11,395	8,847	2,548	1.81	1,363	0.97	786	2,599	4,975	63.28	82.2%	
8	3,180	632	2,548	790	456	334	12,027	9,637	2,390	1.72	1,317	0.95	839	2,773	4,926	58.73	72.2%
9	3,670	1,280	2,390	1,303	1,034	269	13,307	10,940	2,367	1.73	1,314	0.96	982	3,247	5,841	59.47	80.8%
10	3,524	1,157	2,367	1,104	826	278	14,464	12,044	2,420	1.80	1,328	0.99	887	2,934	3,789	42.70	71.4%
11	4,150	1,730	2,420	1,729	1,400	329	16,194	13,773	2,421	1.71	1,371	0.97	892	2,947	5,225	58.61	80.9%
12	4,825	2,404	2,421	1,775	1,532	243	18,598	15,548	3,050	2.35	1,417	1.09	883	2,919	5,090	57.65	63.7%
2024年計	-	15,137	-	15,548	11,253	4,295	-	-	-	-	-	-	907	2,997	5,357	59.10	74.3%
2025.1	3,819	769	3,050	1,053	614	439	3,819	1,053	2,766	2.12	1,268	0.97	875	2,892	4,032	46.09	79.8%
2	4,216	1,450	2,766	1,572	1,106	466	5,269	2,625	2,644	1.99	1,329	1.00	925	3,058	4,424	47.83	76.3%
3	4,233	1,589	2,644	1,636	1,251	385	6,858	4,261	2,597	1.96	1,322	1.00	948	3,132	5,500	58.04	78.7%
4	3,966	1,369	2,597	1,298	1,054	244	8,227	5,559	2,668	2.00	1,445	1.08	1,033	3,413	5,634	54.57	77.0%
5	3,732	1,064	2,668	1,111	795	316	9,291	6,670	2,621	1.96	1,357	1.01	993	3,281	5,813	58.57	74.7%
6	3,443	822	2,621	895	629	266	10,113	7,565	2,548	1.92	1,299	0.98	940	3,107	5,205	55.39	76.5%
7	4,048	1,500	2,548	1,151	858	293	11,613	8,716	2,897	2.25	1,406	1.10	861	2,846	5,913	68.70	57.2%
8	3,824	927	2,897	908	656	252	12,540	9,624	2,916	2.25	1,438	1.11	901	2,978	5,444	60.42	70.8%
9	4,408	1,492	2,916	1,501	1,167	334	14,032	11,125	2,907	2.22	1,366	1.04	961	3,177	5,142	53.49	78.2%
10	3,976	1,069	2,907	1,057	749	308	15,101	12,182	2,919	2.23	1,366	1.05	1,031	3,408	6,175	59.90	70.1%
11	4,507	1,588	2,919	1,432	1,083	349	16,689	13,614	3,075	2.40	1,411	1.10	998	3,300	5,631	56.42	68.2%
12	-	13,639	-	13,614	9,962	3,652	-	-	-	-	-	-	953	3,150	5,394		