

季刊市況トレンド レポート

2025 年 10～12 月期

近畿圏 中古住宅市場の概況	P 1
1. 近畿圏 中古マンション市場の動向	P 2
2. 近畿圏エリア別 中古マンション市場の成約動向	P 3
ー近畿圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ	P 4
3. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動向	P 5
4. 近畿圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向	P 6
ー近畿圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ	P 7
5. 近畿圏 土地市場の動向	P 8
6. 近畿圏エリア別 土地市場の成約動向	P 9
ー近畿圏エリア別 土地市場の成約動向データ	P10
7. 近畿圏市場の見通し	P11

公益社団法人近畿圏不動産流通機構（通称：近畿レインズ）より、近畿圏（2 府 4 県）における 2025 年 10～12 月期の不動産流通市場の動向についてご報告いたします。

お問い合わせ先



2026（令和 8）年 1 月 21 日

国土交通大臣指定 公益社団法人 近畿圏不動産流通機構
〒540-0036 大阪府中央区船越町 2-2-1 大阪府宅建会館 5F
TEL : 06-6943-5913 <https://www.kinkireins.or.jp/>

近畿圏 中古住宅市場の概況（2025 年 10～12 月期）

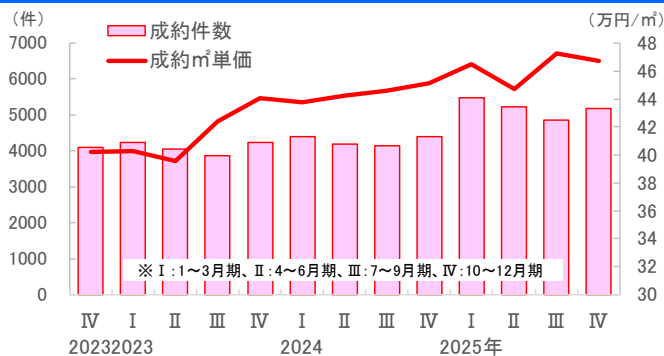


中古マンション 成約件数は 9 期連続で増加。成約㎡単価は 23 期連続で上昇

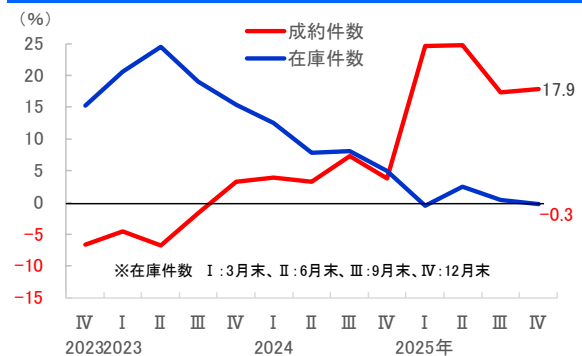
- ・成約件数は、前年同期比プラス 17.9%と 9 期連続で増加
- ・成約㎡単価は、前年同期比プラス 3.6%と 20 年 4～6 月期から 23 期連続で上昇。前期比は 1.1%下落
- ・成約価格は、前年同期比プラス 3.0%と 2 期連続で上昇。前期比は 1.2%下落
- ・専有面積は、前年同期比マイナス 0.6%とほぼ横ばいながら 2 期ぶりに縮小。前期比もマイナス 0.1%
- ・在庫件数は、前年同期比マイナス 0.3%とほぼ横ばいながら 3 期ぶりに減少

2025年10～12月期	成約状況	前年同期(比)	前期(比)	在庫件数(25年12月末)	前年同期(比)
件数	5,175 件	17.9%	—	20,940 件	-0.3%
㎡単価	46.74 万円/㎡	3.6%	-1.1%	50.08 万円/㎡	11.9%
価格	3,166 万円	3.0%	-1.2%	3,187 万円	11.9%
専有面積	67.74 ㎡	-0.6%	-0.1%	63.65 ㎡	-0.0%
築年数	28.39 年	26.76年	27.42年	30.09 年	30.03年

成約件数・成約㎡単価の動き



成約件数・在庫件数の動き（前年同期比）

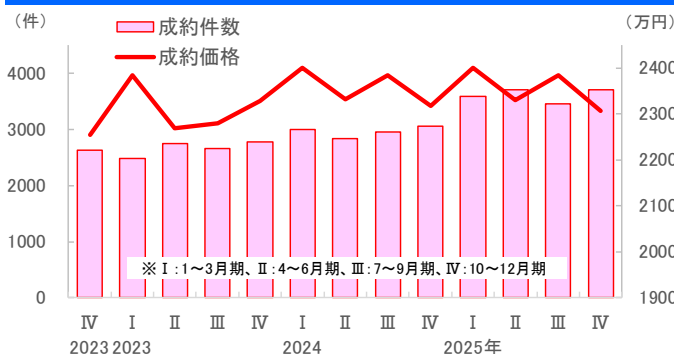


中古戸建住宅 成約・在庫件数の増加が続くなか、成約価格はほぼ横ばい

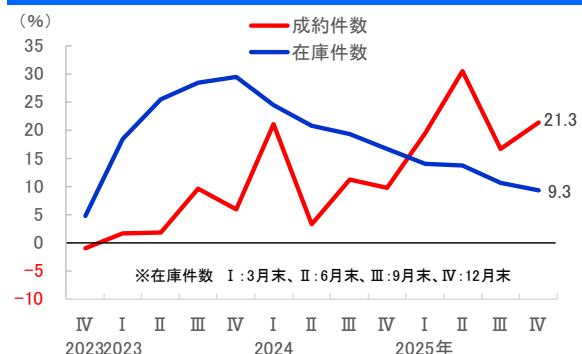
- ・成約件数は、前年同期比プラス 21.3%と 12 期連続で増加
- ・成約価格は、前年同期比マイナス 0.4%とほぼ横ばいながら 3 期連続で下落。前期比も 3.2%下落
- ・土地面積は、前年同期比マイナス 0.5%とほぼ横ばいながら 2 期ぶりに縮小。前期比もマイナス 0.1%
- ・建物面積は、前年同期比プラス 0.2%とほぼ横ばいながら 5 期ぶりに拡大。前期比はマイナス 0.2%
- ・在庫件数は、前年同期比プラス 9.3%と 22 年 7～9 月期から 14 期連続で増加するも増加率は次第に低下

2025年10～12月期	成約状況	前年同期(比)	前期(比)	在庫件数(25年12月末)	前年同期(比)
件数	3,701 件	21.3%	—	19,784 件	9.3%
価格	2,307 万円	-0.4%	-3.2%	2,695 万円	2.3%
土地面積	136.23 ㎡	-0.5%	-0.1%	142.47 ㎡	-0.1%
建物面積	108.22 ㎡	0.2%	-0.2%	110.26 ㎡	-0.2%
築年数	30.01 年	28.00年	29.05年	31.02 年	30.05年

成約件数・成約価格の動き



成約件数・在庫件数の動き（前年同期比）



1. 近畿圏 中古マンション市場の動向 (2025 年 10~12 月期)

成約件数は 9 期連続で増加。成約㎡単価は 23 期連続で上昇

○件数

成約件数は、5,175 件で前年比プラス 17.9%と 9 四半期連続で増加した。

新規登録件数は、16,984 件で前年比プラス 2.2%と 12 四半期連続で増加した。

在庫件数は、20,940 件で前年比マイナス 0.3%と、ほぼ横ばいながら 3 四半期ぶりに減少した。

○平均㎡単価

成約㎡単価は、46.74 万円/㎡で前年比プラス 3.6%と 20 年 4~6 月期から 23 四半期連続で上昇。前期比は 1.1%下落。

新規登録㎡単価は、53.43 万円/㎡で前年比プラス 13.8%と 6 四半期連続で上昇した。前期比も 5.2%上昇。

在庫㎡単価は、50.08 万円/㎡で前年比プラス 11.9%と 6 四半期連続で上昇した。前期比も 4.1%上昇。

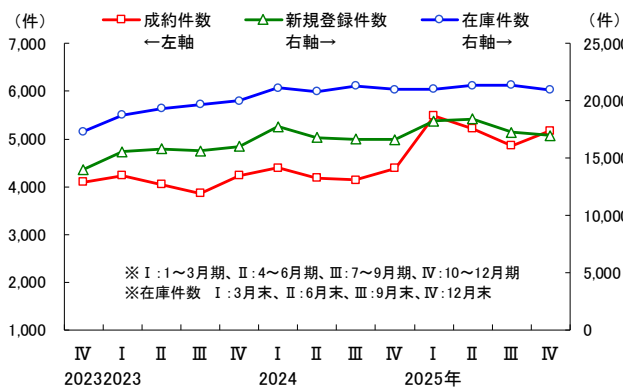
○平均価格

成約価格は、3,166 万円で前年比プラス 3.0%と 2 四半期連続で上昇した。前期比は 1.2%下落。

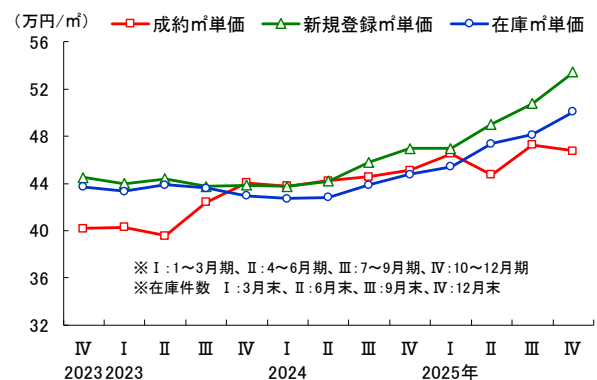
新規登録価格は、3,423 万円で前年比プラス 14.2%と 12 四半期連続で上昇した。前期比も 5.4%上昇。

在庫価格は、3,187 万円で前年比プラス 11.9%と 6 四半期連続で上昇した。前期比も 4.2%上昇。

■近畿圏 中古マンション 件数の推移



■近畿圏 中古マンション ㎡単価の推移



近畿圏 中古マンション	2022年 10~12月	2023年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	2024年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	2025年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約件数(件)	4,099	4,235	4,052	3,863	4,233	4,399	4,183	4,146	4,391	5,483	5,217	4,864	5,175
前年同期比(%)	-6.6	-4.5	-6.8	-1.7	3.3	3.9	3.2	7.3	3.7	24.6	24.7	17.3	17.9
新規登録件数(件)	14,022	15,548	15,798	15,613	16,019	17,751	16,779	16,662	16,617	18,234	18,408	17,260	16,984
前年同期比(%)	-	13.5	19.7	12.9	14.2	14.2	6.2	6.7	3.7	2.7	9.7	3.6	2.2
在庫件数(件)	17,334	18,779	19,322	19,695	20,009	21,119	20,821	21,286	20,997	21,014	21,344	21,366	20,940
前年同期比(%)	15.3	20.5	24.5	19.0	15.4	12.5	7.8	8.1	4.9	-0.5	2.5	0.4	-0.3
成約㎡単価(万円/㎡)	40.20	40.28	39.57	42.42	44.05	43.79	44.22	44.57	45.10	46.51	44.74	47.27	46.74
前年同期比(%)	7.1	1.3	2.2	9.0	9.6	8.7	11.8	5.1	2.4	6.2	1.2	6.1	3.6
前期比(%)	3.3	0.2	-1.8	7.2	3.8	-0.6	1.0	0.8	1.2	3.1	-3.8	5.7	-1.1
新規登録㎡単価(万円/㎡)	44.51	43.98	44.38	43.73	43.85	43.75	44.18	45.78	46.96	46.97	49.03	50.76	53.43
前年同期比(%)	-	0.3	2.8	-0.5	-1.5	-0.5	-0.4	4.7	7.1	7.4	11.0	10.9	13.8
前期比(%)	1.2	-1.2	0.9	-1.5	0.3	-0.2	1.0	3.6	2.6	0.03	4.4	3.5	5.2
在庫㎡単価(万円/㎡)	43.70	43.33	43.90	43.60	42.97	42.71	42.83	43.89	44.77	45.41	47.37	48.13	50.08
前年同期比(%)	5.5	3.1	3.0	0.7	-1.7	-1.4	-2.4	0.7	4.2	6.3	10.6	9.6	11.9
前期比(%)	0.4	-0.9	1.3	0.7	-1.5	-0.6	0.3	2.5	2.0	1.4	4.3	1.6	4.1
成約価格(万円)	2,754	2,755	2,711	2,880	3,004	2,990	3,023	3,019	3,073	3,150	3,015	3,206	3,166
前年同期比(%)	7.1	5.0	2.4	8.4	9.1	8.5	11.5	4.8	2.3	5.3	-0.3	6.2	3.0
前期比(%)	3.7	0.02	-1.6	6.2	4.3	-0.5	1.1	-0.1	1.8	2.5	-4.3	6.3	-1.2
新規登録価格(万円)	2,780	2,773	2,797	2,769	2,801	2,784	2,808	2,931	2,998	3,005	3,121	3,246	3,423
前年同期比(%)	-	7.3	4.7	1.1	0.7	0.4	0.4	5.9	7.1	7.9	11.2	10.7	14.2
前期比(%)	1.5	-0.3	0.9	-1.0	1.1	-0.6	0.8	4.4	2.3	0.2	3.9	4.0	5.4
在庫価格(万円)	2,666	2,654	2,706	2,709	2,703	2,692	2,703	2,788	2,849	2,890	3,019	3,060	3,187
前年同期比(%)	8.6	5.9	6.0	3.1	1.4	1.4	-0.1	2.9	5.4	7.4	11.7	9.8	11.9
前期比(%)	1.4	-0.4	2.0	0.1	-0.2	-0.4	0.4	3.1	2.2	1.4	4.4	1.4	4.2
成約専有面積(㎡)	68.52	68.41	68.52	67.89	68.20	68.28	68.35	67.73	68.12	67.74	67.38	67.81	67.74
前年同期比(%)	0.04	3.2	0.2	-0.5	-0.5	-0.2	-0.2	-0.2	-0.1	-0.8	-1.4	0.1	-0.6
前期比(%)	0.4	-0.2	0.2	-0.9	0.5	0.1	0.1	-0.9	0.6	-0.6	-0.5	0.6	-0.1
新規登録専有面積(㎡)	62.46	63.05	63.03	63.32	63.86	63.65	63.55	64.03	63.84	63.96	63.65	63.94	64.06
前年同期比(%)	-	6.6	1.8	1.7	2.2	1.0	0.8	1.1	-0.03	0.5	0.2	-0.1	0.3
前期比(%)	0.3	0.9	-0.03	0.5	0.9	-0.3	-0.2	0.8	-0.3	0.2	-0.5	0.4	0.2
在庫専有面積(㎡)	61.00	61.26	61.65	62.14	62.92	63.02	63.11	63.51	63.65	63.65	63.72	63.59	63.65
前年同期比(%)	3.0	2.7	3.0	2.9	3.1	2.9	2.4	2.2	1.2	1.0	1.0	0.1	-0.00
前期比(%)	1.0	0.4	0.6	0.8	1.3	0.2	0.1	0.6	0.2	-0.00	0.1	-0.2	0.1
成約築年数(年)	25.68	25.41	26.70	25.81	25.37	26.03	25.74	26.36	26.76	26.79	28.06	27.42	28.39
新規登録築年数(年)	26.38	27.03	27.06	27.72	28.06	28.39	28.04	29.05	29.07	29.09	29.41	29.42	29.43
在庫築年数(年)	27.02	27.07	27.10	28.03	28.11	29.05	29.10	30.01	30.03	30.06	30.06	30.07	30.09

※在庫物件 1~3月期:3月末、4~6月期:6月末、7~9月期:9月末、10~12月期:12月末の数値

2. 近畿圏エリア別 中古マンション市場の成約動向（2025 年 10～12 月期）

成約件数は対象 12 地域中 11 地域が増加。成約価格は 6 地域が上昇

○成約件数

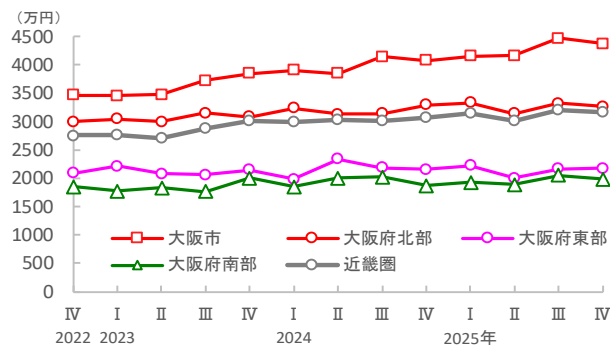
近畿圏の対象 12 地域中、奈良県以外の 11 地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で 1 地域減った。増加エリアのうち大阪市や大阪府北部、神戸市、阪神間などは 2 ケタ増となり、大阪府北部は 8 四半期連続、神戸市と京都市は 7 四半期連続で増加し、総じて取引は堅調な状況が続いた。

○平均成約価格

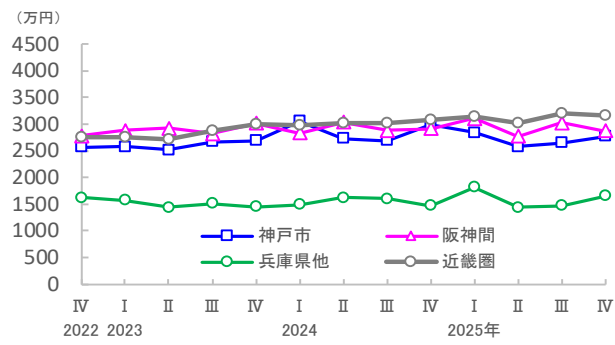
対象 12 地域中 6 地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で 3 地域減った。兵庫県他は 2 ケタ上昇となり、大阪府北部は 15 年 10～12 月期から 41 四半期連続で上昇する一方、神戸市は 4 四半期連続で下落した。高額なエリアを中心に、中古マンション価格は強含みの傾向が続くが、弱含みに転じるエリアもみられた。

成約中古マンション 2025年10～12月期	件数		m ² 単価		価格		専有面積		築年数 (年)
	(件)	前年比(%)	(万円/m ²)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(m ²)	前年比(%)	
大阪市	1,477	19.9	71.75	8.1	4,370	7.2	60.92	-0.8	25.15
大阪府北部	588	10.3	44.20	0.1	3,269	-0.7	73.94	-0.9	30.06
大阪府東部	299	4.2	31.31	0.6	2,181	0.9	69.60	0.3	30.33
大阪府南部	336	12.0	27.94	7.9	1,987	6.3	71.96	-0.1	29.67
神戸市	718	40.2	39.68	-4.1	2,771	-7.1	69.86	-3.1	29.74
阪神間	617	27.0	38.91	-1.1	2,876	-1.2	74.18	-0.1	30.55
兵庫県他	202	27.8	23.38	8.4	1,658	12.8	70.22	1.5	32.11
京都市	448	4.2	58.92	8.9	3,539	9.4	60.05	0.4	29.02
京都府他	95	5.6	28.17	1.5	2,290	6.8	71.31	1.9	32.72
滋賀県	195	16.1	34.63	-4.6	2,524	-4.0	72.84	0.6	23.60
奈良県	161	-6.4	22.06	-8.1	1,578	-9.4	71.47	-1.5	32.42
和歌山県	39	69.6	16.08	-22.3	1,080	-22.4	66.88	-0.5	31.22

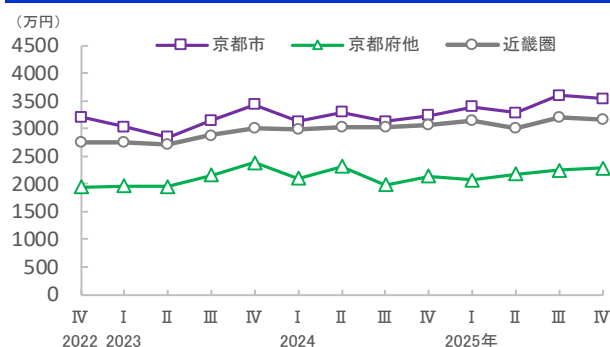
大阪府 中古マンション成約価格



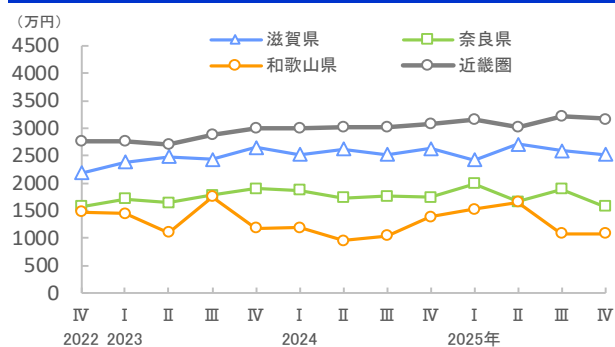
兵庫県 中古マンション成約価格



京都府 中古マンション成約価格



滋賀・奈良・和歌山県 中古マンション成約価格



※Ⅰ:1～3月期、Ⅱ:4～6月期、Ⅲ:7～9月期、Ⅳ:10～12月期

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南～大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

近畿圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ

成約件数	2022年	2023年				2024年				2025年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
大阪市 (件)	1,128	1,097	1,056	1,116	1,280	1,244	1,248	1,147	1,232	1,608	1,494	1,384	1,477
前年同期比 (%)	1.0	0.1	-9.2	7.3	13.5	13.4	18.2	2.8	-3.8	29.3	19.7	20.7	19.9
大阪府北部 (件)	504	504	472	403	487	543	501	462	533	626	602	570	588
前年同期比 (%)	-8.0	-6.5	-15.9	-15.9	-3.4	7.7	6.1	14.6	9.4	15.3	20.2	23.4	10.3
大阪府東部 (件)	262	265	266	244	240	282	241	267	287	375	330	294	299
前年同期比 (%)	-17.4	-14.0	-13.4	-0.8	-8.4	6.4	-9.4	9.4	19.6	33.0	36.9	10.1	4.2
大阪府南部 (件)	304	322	334	298	327	327	294	298	300	355	342	318	336
前年同期比 (%)	-8.7	-7.5	5.0	-2.0	7.6	1.6	-12.0	0.0	-8.3	8.6	16.3	6.7	12.0
神戸市 (件)	499	561	489	493	464	520	518	575	512	656	650	663	718
前年同期比 (%)	-17.1	-0.5	-13.9	-5.4	-7.0	-7.3	5.9	16.6	10.3	26.2	25.5	15.3	40.2
阪神間 (件)	460	497	494	434	460	472	472	485	486	613	645	554	617
前年同期比 (%)	-9.4	-8.6	1.2	-5.9	0.0	-5.0	-4.5	11.8	5.7	29.9	36.7	14.2	27.0
兵庫県他 (件)	136	161	155	134	158	167	132	149	158	229	196	205	202
前年同期比 (%)	-6.8	-0.6	7.6	-2.9	16.2	3.7	-14.8	11.2	0.0	37.1	48.5	37.6	27.8
京都市 (件)	356	402	329	357	380	402	356	373	430	497	450	421	448
前年同期比 (%)	-6.6	1.8	-11.3	5.6	6.7	0.0	8.2	4.5	13.2	23.6	26.4	12.9	4.2
京都府他 (件)	92	100	88	75	75	70	81	71	90	88	88	81	95
前年同期比 (%)	22.7	8.7	7.3	-9.6	-18.5	-30.0	-8.0	-5.3	20.0	25.7	8.6	14.1	5.6
滋賀県 (件)	155	129	161	127	140	154	144	131	168	183	183	168	195
前年同期比 (%)	-7.2	-22.3	6.6	6.7	-9.7	19.4	-10.6	3.1	20.0	18.8	27.1	28.2	16.1
奈良県 (件)	179	168	175	160	193	197	166	155	172	221	192	167	161
前年同期比 (%)	17.0	-12.0	8.7	-2.4	7.8	17.3	-5.1	-3.1	-10.9	12.2	15.7	7.7	-6.4
和歌山県 (件)	24	29	33	22	29	21	30	33	23	32	45	39	39
前年同期比 (%)	-41.5	-6.5	-2.9	-42.1	20.8	-27.6	-9.1	50.0	-20.7	52.4	50.0	18.2	69.6

成約価格	2022年	2023年				2024年				2025年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
大阪市 (万円)	3,463	3,457	3,476	3,727	3,847	3,909	3,853	4,141	4,078	4,151	4,160	4,473	4,370
前年同期比 (%)	7.7	4.5	3.9	13.5	11.1	13.1	10.8	11.1	6.0	6.2	8.0	8.0	7.2
前期比 (%)	5.5	-0.2	0.6	7.2	3.2	1.6	-1.4	7.5	-1.5	1.8	0.2	7.5	-2.3
大阪府北部 (万円)	2,996	3,050	2,998	3,156	3,081	3,238	3,130	3,141	3,293	3,333	3,145	3,322	3,269
前年同期比 (%)	4.1	3.7	-1.0	6.4	2.8	6.2	4.4	-0.5	6.9	2.9	0.5	5.8	-0.7
前期比 (%)	1.0	1.8	-1.7	5.3	-2.4	5.1	-3.3	0.4	4.8	1.2	-5.7	5.6	-1.6
大阪府東部 (万円)	2,087	2,212	2,084	2,057	2,146	1,986	2,342	2,183	2,160	2,227	2,006	2,166	2,181
前年同期比 (%)	2.8	9.8	3.3	8.1	2.8	-10.2	12.4	6.1	0.7	12.2	-14.3	-0.8	0.9
前期比 (%)	9.7	6.0	-5.8	-1.3	4.3	-7.5	17.9	-6.8	-1.0	3.1	-9.9	8.0	0.7
大阪府南部 (万円)	1,853	1,771	1,837	1,769	2,007	1,854	2,003	2,024	1,870	1,931	1,891	2,052	1,987
前年同期比 (%)	16.2	2.4	4.0	-4.4	8.3	4.7	9.0	14.5	-6.8	4.1	-5.6	1.4	6.3
前期比 (%)	0.2	-4.4	3.7	-3.7	13.5	-7.6	8.0	1.1	-7.6	3.2	-2.1	8.5	-3.1
神戸市 (万円)	2,570	2,575	2,516	2,674	2,693	3,058	2,730	2,687	2,984	2,840	2,581	2,649	2,771
前年同期比 (%)	8.2	5.7	0.3	14.0	4.8	18.8	8.5	0.5	10.8	-7.1	-5.4	-1.4	-7.1
前期比 (%)	9.6	0.2	-2.3	6.3	0.7	13.6	-10.8	-1.5	11.0	-4.8	-9.1	2.6	4.6
阪神間 (万円)	2,783	2,885	2,922	2,827	3,015	2,836	3,033	2,881	2,910	3,113	2,777	3,024	2,876
前年同期比 (%)	4.6	4.4	9.8	-1.4	8.3	-1.7	3.8	1.9	-3.5	9.7	-8.5	4.9	-1.2
前期比 (%)	-3.0	3.7	1.3	-3.3	6.7	-5.9	6.9	-5.0	1.0	6.9	-10.8	8.9	-4.9
兵庫県他 (万円)	1,628	1,575	1,439	1,516	1,449	1,491	1,627	1,601	1,470	1,821	1,441	1,468	1,658
前年同期比 (%)	25.4	-1.6	2.5	2.2	-11.0	-5.3	13.1	5.6	1.5	22.2	-11.4	-8.3	12.8
前期比 (%)	9.8	-3.3	-8.6	5.3	-4.4	2.9	9.1	-1.6	-8.2	23.9	-20.9	1.9	12.9
京都市 (万円)	3,211	3,029	2,850	3,145	3,436	3,127	3,297	3,134	3,236	3,392	3,285	3,596	3,539
前年同期比 (%)	8.4	0.2	-0.02	5.1	7.0	3.2	15.7	-0.3	-5.8	8.5	-0.4	14.8	9.4
前期比 (%)	7.3	-5.7	-5.9	10.3	9.3	-9.0	5.5	-5.0	3.3	4.8	-3.2	9.5	-1.6
京都府他 (万円)	1,950	1,961	1,957	2,157	2,388	2,104	2,317	1,984	2,145	2,071	2,183	2,243	2,290
前年同期比 (%)	-5.5	9.0	15.2	4.4	22.5	7.3	18.4	-8.0	-10.2	-1.6	-5.8	13.1	6.8
前期比 (%)	-5.7	0.6	-0.2	10.2	10.7	-11.9	10.1	-14.4	8.1	-3.4	5.4	2.8	2.1
滋賀県 (万円)	2,189	2,386	2,483	2,437	2,648	2,525	2,615	2,522	2,629	2,426	2,706	2,586	2,524
前年同期比 (%)	-7.5	10.2	10.2	2.0	21.0	5.8	5.3	3.5	-0.7	-3.9	3.5	2.5	-4.0
前期比 (%)	-8.4	9.0	4.1	-1.8	8.6	-4.6	3.6	-3.6	4.2	-7.7	11.6	-4.4	-2.4
奈良県 (万円)	1,578	1,709	1,648	1,777	1,900	1,874	1,730	1,758	1,741	1,989	1,662	1,893	1,578
前年同期比 (%)	-1.7	4.3	13.3	-7.1	20.4	9.6	5.0	-1.1	-8.3	6.2	-4.0	7.7	-9.4
前期比 (%)	-17.5	8.3	-3.6	7.9	6.9	-1.4	-7.7	1.6	-0.9	14.2	-16.5	13.9	-16.6
和歌山県 (万円)	1,481	1,444	1,101	1,756	1,181	1,196	959	1,047	1,393	1,526	1,657	1,080	1,080
前年同期比 (%)	40.1	23.1	-18.1	56.7	-20.3	-17.1	-12.9	-40.4	18.0	27.5	72.7	3.2	-22.4
前期比 (%)	32.2	-2.5	-23.8	59.5	-32.8	1.3	-19.8	9.1	33.0	9.6	8.6	-34.8	0.00

3. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動向（2025 年 10～12 月期）

成約件数は 12 期連続で増加。成約価格はほぼ横ばいながら 3 期連続で下落

○件数

成約件数は、3,701 件で前年比プラス 21.3%と 12 四半期連続で増加した。

新規登録件数は、13,091 件で前年比プラス 4.6%と 12 四半期連続で増加した。

在庫件数は、19,784 件で前年比プラス 9.3%と 22 年 7～9 月期から 14 四半期連続で増加した。

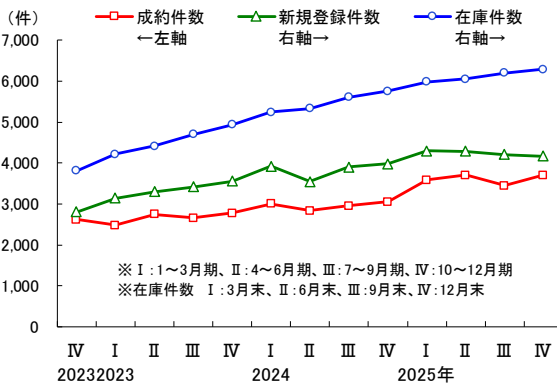
○平均価格

成約価格は、2,307 万円で前年比マイナス 0.4%とほぼ横ばいながら 3 四半期連続で下落。前期比も 3.2%下落。

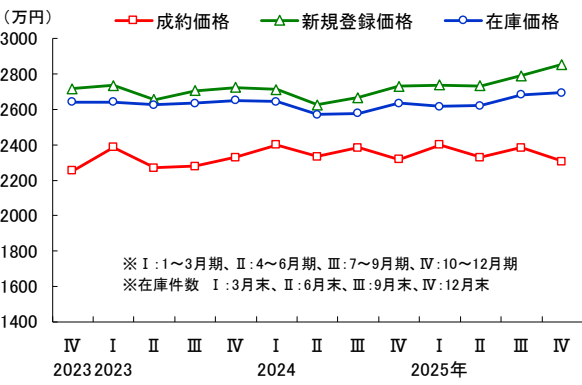
新規登録価格は、2,853 万円で前年比プラス 4.5%と 5 四半期連続で上昇。前期比も 2.3%上昇。

在庫価格は、2,695 万円で前年比プラス 2.3%と 3 四半期連続で上昇した。前期比もプラス 0.4%。

■近畿圏 中古戸建住宅 件数の推移



■近畿圏 中古戸建住宅 価格の推移



近畿圏 中古戸建住宅	2022年 10～12月	2023年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2024年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2025年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
成約件数(件)	2,624	2,480	2,751	2,660	2,781	3,003	2,841	2,959	3,051	3,587	3,705	3,452	3,701
前年同期比(%)	-1.0	1.6	1.7	9.6	6.0	21.1	3.3	11.2	9.7	19.4	30.4	16.7	21.3
新規登録件数(件)	8,822	9,892	10,378	10,734	11,182	12,317	11,134	12,277	12,512	13,505	13,461	13,220	13,091
前年同期比(%)	—	27.3	23.5	26.0	26.8	24.5	7.3	14.4	11.9	9.6	20.9	7.7	4.6
在庫件数(件)	11,988	13,244	13,872	14,786	15,516	16,485	16,747	17,635	18,108	18,798	19,032	19,500	19,784
前年同期比(%)	4.8	18.3	25.5	28.5	29.4	24.5	20.7	19.3	16.7	14.0	13.6	10.6	9.3
成約価格(万円)	2,255	2,385	2,270	2,279	2,328	2,400	2,333	2,384	2,317	2,400	2,329	2,384	2,307
前年同期比(%)	3.1	8.2	0.03	1.7	3.3	0.6	2.8	4.6	-0.5	0.01	-0.1	-0.03	-0.4
前期比(%)	0.6	5.8	-4.8	0.4	2.1	3.1	-2.8	2.2	-2.8	3.6	-2.9	2.3	-3.2
新規登録価格(万円)	2,718	2,736	2,655	2,706	2,725	2,713	2,626	2,667	2,731	2,738	2,733	2,790	2,853
前年同期比(%)	—	3.3	1.8	1.2	0.3	-0.8	-1.1	-1.5	0.2	0.9	4.1	4.6	4.5
前期比(%)	1.6	0.7	-3.0	1.9	0.7	-0.4	-3.2	1.5	2.4	0.3	-0.2	2.1	2.3
在庫価格(万円)	2,642	2,641	2,625	2,635	2,651	2,644	2,572	2,579	2,636	2,617	2,621	2,683	2,695
前年同期比(%)	3.5	1.3	0.4	-0.6	0.3	0.1	-2.0	-2.1	-0.6	-1.0	1.9	4.1	2.3
前期比(%)	-0.4	-0.0	-0.6	0.4	0.6	-0.3	-2.7	0.3	2.2	-0.7	0.1	2.4	0.4
成約土地面積(㎡)	135.37	136.38	131.02	133.90	136.45	135.69	135.15	135.07	136.97	135.48	132.63	136.37	136.23
前年同期比(%)	0.8	1.5	-2.0	-0.2	0.8	-0.5	3.2	0.9	0.4	-0.2	-1.9	1.0	-0.5
前期比(%)	0.9	0.7	-3.9	2.2	1.9	-0.6	-0.4	-0.1	1.4	-1.1	-2.1	2.8	-0.1
新規登録土地面積(㎡)	136.42	136.50	137.30	137.01	139.18	138.04	138.14	138.11	139.23	139.24	139.01	138.54	138.95
前年同期比(%)	—	0.2	1.4	1.2	2.0	1.1	0.6	0.8	0.04	0.9	0.6	0.3	-0.2
前期比(%)	0.8	0.1	0.6	-0.2	1.6	-0.8	0.1	-0.02	0.8	0.01	-0.2	-0.3	0.3
在庫土地面積(㎡)	138.90	139.00	140.34	140.64	141.23	141.18	141.96	142.55	142.60	142.27	142.86	142.17	142.47
前年同期比(%)	-0.2	-0.4	0.9	1.4	1.7	1.6	1.1	1.4	1.0	0.8	0.6	-0.3	-0.1
前期比(%)	0.2	0.1	1.0	0.2	0.4	-0.04	0.6	0.4	0.03	-0.2	0.4	-0.5	0.2
成約建物面積(㎡)	107.85	108.81	105.50	108.15	108.41	109.20	108.09	109.67	108.03	109.09	107.69	108.41	108.22
前年同期比(%)	1.0	9.1	-1.4	0.1	0.5	0.4	2.5	1.4	-0.3	-0.1	-0.4	-1.2	0.2
前期比(%)	-0.2	0.9	-3.0	2.5	0.2	0.7	-1.0	1.5	-1.5	1.0	-1.3	0.7	-0.2
新規登録建物面積(㎡)	119.26	110.40	109.40	124.73	112.01	110.83	110.97	110.34	110.31	110.35	110.31	110.03	110.35
前年同期比(%)	—	5.5	-1.2	12.3	-6.1	0.4	1.4	-11.5	-1.5	-0.4	-0.6	-0.3	0.04
前期比(%)	7.3	-7.4	-0.9	14.0	-10.2	-1.1	0.1	-0.6	-0.03	0.04	-0.04	-0.3	0.3
在庫建物面積(㎡)	110.61	110.60	111.20	111.29	111.40	110.56	110.58	110.34	110.51	110.09	110.38	109.85	110.26
前年同期比(%)	-0.03	-0.7	-0.2	-0.2	0.7	-0.0	-0.6	-0.9	-0.8	-0.4	-0.2	-0.4	-0.2
前期比(%)	-0.8	-0.01	0.5	0.1	0.1	-0.8	0.02	-0.2	0.2	-0.4	0.3	-0.5	0.4
成約築年数(年)	27.06	26.47	27.41	27.67	28.37	27.33	27.49	28.40	28.00	28.03	28.69	29.05	30.01
新規登録築年数(年)	27.37	27.07	28.37	28.06	28.04	27.76	28.42	29.03	29.04	28.74	29.39	29.37	29.40
在庫築年数(年)	28.11	29.00	29.03	29.07	29.04	29.06	30.00	30.02	30.05	30.07	30.10	31.00	31.02

※在庫物件 1～3月期:3月末、4～6月期:6月末、7～9月期:9月末、10～12月期:12月末の数値

4. 近畿圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向（2025 年 10～12 月期）

成約件数は対象 12 地域中すべての地域が増加。成約価格は 8 地域が下落

○成約件数

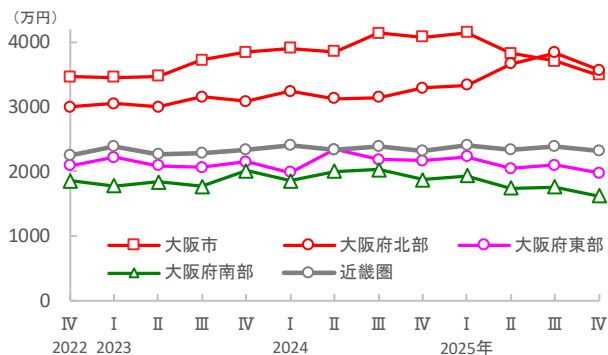
近畿圏の対象 12 地域中すべての地域が前年比で増加し、増加エリアは前期と同数となった。増加エリアのうち京都府他と奈良県、和歌山県以外の地域は 2 ケタ増となり、大阪府南部と兵庫県他は 12 四半期連続、大阪府北部と京都市、京都府他は 10 四半期連続で増加し、引き続き中古戸建取引は堅調に推移した。

○平均成約価格

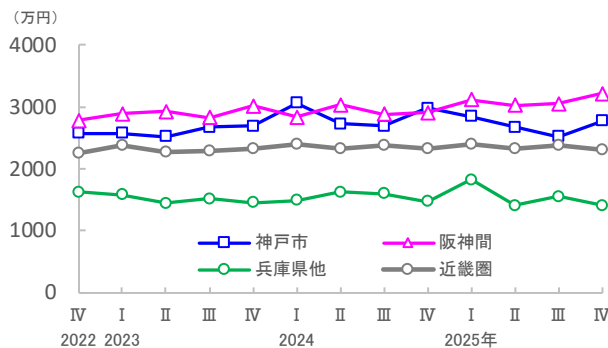
対象 12 地域中 8 地域が前年比で下落し、下落エリアは前期と同数となった。大阪府南部と奈良県は 2 ケタ下落となり、大阪府南部は 5 四半期連続で下落した。一方、大阪市は 4 四半期連続で上昇するなど価格の動きには引き続き地域差がみられた。

成約中古戸建住宅 2025年10～12月期	件数 (件)	前年比(%)	価格 (万円)	前年比(%)	土地面積 (㎡)	前年比(%)	建物面積 (㎡)	前年比(%)	築年数 (年)
大阪市	260	14.0	3,487	4.7	82.01	10.1	114.54	2.0	25.11
大阪府北部	286	18.7	3,570	-1.0	134.17	2.1	112.94	-0.5	24.72
大阪府東部	419	35.6	1,972	-4.9	95.62	-2.9	99.48	-3.3	29.68
大阪府南部	566	31.0	1,615	-11.0	133.70	-2.6	103.44	-3.1	32.35
神戸市	267	12.2	2,769	12.5	150.66	-0.2	113.39	2.3	29.31
阪神間	339	38.9	3,215	-0.8	142.04	-6.6	114.28	0.0	25.62
兵庫県他	337	21.2	1,407	-7.1	163.98	5.0	109.11	0.3	32.31
京都市	290	10.7	3,400	15.9	107.59	4.0	102.60	6.1	32.77
京都府他	219	0.9	2,056	-3.0	140.55	-5.5	102.60	-3.0	28.17
滋賀県	300	37.0	1,909	4.3	178.74	2.0	113.39	3.2	27.71
奈良県	290	9.4	1,493	-15.9	171.79	-1.7	111.25	1.3	33.40
和歌山県	128	8.5	980	-2.6	153.92	-4.4	108.71	0.1	34.05

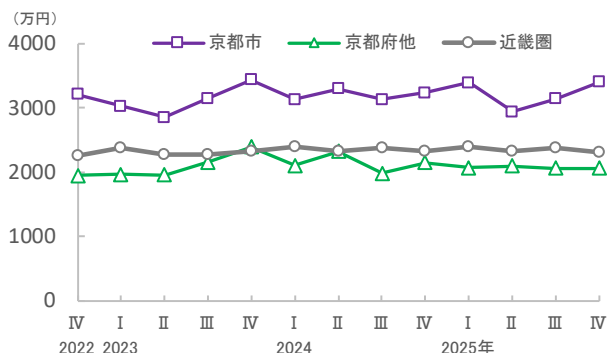
大阪府 中古戸建住宅成約価格



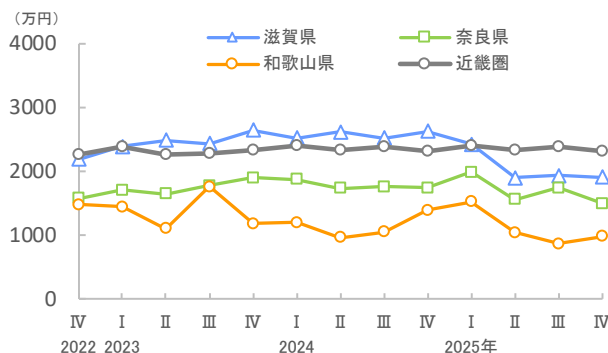
兵庫県 中古戸建住宅成約価格



京都府 中古戸建住宅成約価格



滋賀・奈良・和歌山県 中古戸建住宅成約価格



※Ⅰ:1～3月期、Ⅱ:4～6月期、Ⅲ:7～9月期、Ⅳ:10～12月期

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南～大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

近畿圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ

成約件数	2022年	2023年				2024年				2025年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
大阪市 (件)	220	188	222	212	220	227	234	242	228	308	310	294	260
前年同期比 (%)	51.7	22.9	28.3	12.8	0.0	20.7	5.4	14.2	3.6	35.7	32.5	21.5	14.0
大阪府北部 (件)	203	202	199	200	213	231	236	204	241	291	268	253	286
前年同期比 (%)	-8.6	-4.3	-3.4	14.3	4.9	14.4	18.6	2.0	13.1	26.0	13.6	24.0	18.7
大阪府東部 (件)	290	261	292	294	264	333	283	326	309	374	399	365	419
前年同期比 (%)	3.9	-5.8	-1.7	10.5	-9.0	27.6	-3.1	10.9	17.0	12.3	41.0	12.0	35.6
大阪府南部 (件)	321	342	389	383	378	395	391	389	432	507	584	470	566
前年同期比 (%)	-5.9	9.3	4.9	13.3	17.8	15.5	0.5	1.6	14.3	28.4	49.4	20.8	31.0
神戸市 (件)	211	193	234	216	227	233	192	232	238	251	289	260	267
前年同期比 (%)	-11.0	9.7	-6.4	8.0	7.6	20.7	-17.9	7.4	4.8	7.7	50.5	12.1	12.2
阪神間 (件)	256	236	271	216	248	273	241	257	244	326	343	342	339
前年同期比 (%)	-10.8	-5.6	-5.2	0.0	-3.1	15.7	-11.1	19.0	-1.6	19.4	42.3	33.1	38.9
兵庫県他 (件)	214	222	231	219	242	289	293	292	278	333	316	294	337
前年同期比 (%)	-7.4	2.8	19.7	12.9	13.1	30.2	26.8	33.3	14.9	15.2	7.8	0.7	21.2
京都市 (件)	206	199	215	210	236	247	238	250	262	297	289	280	290
前年同期比 (%)	-5.1	-2.9	-3.6	4.0	14.6	24.1	10.7	19.0	11.0	20.2	21.4	12.0	10.7
京都府他 (件)	171	171	182	185	178	216	184	208	217	239	206	236	219
前年同期比 (%)	-11.4	3.6	-1.6	10.1	4.1	26.3	1.1	12.4	21.9	10.6	12.0	13.5	0.9
滋賀県 (件)	197	184	196	194	239	237	224	217	219	242	260	238	300
前年同期比 (%)	1.0	-6.1	-11.3	5.4	21.3	28.8	14.3	11.9	-8.4	2.1	16.1	9.7	37.0
奈良県 (件)	250	207	234	228	217	219	204	242	265	287	275	272	290
前年同期比 (%)	10.6	-2.8	6.8	9.6	-13.2	5.8	-12.8	6.1	22.1	31.1	34.8	12.4	9.4
和歌山県 (件)	85	75	86	103	119	103	121	100	118	132	166	148	128
前年同期比 (%)	9.0	15.4	7.5	18.4	40.0	37.3	40.7	-2.9	-0.8	28.2	37.2	48.0	8.5

成約価格	2022年	2023年				2024年				2025年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
大阪市 (万円)	3,126	3,101	3,273	3,333	3,583	3,366	3,317	3,434	3,331	3,624	3,829	3,707	3,487
前年同期比 (%)	5.2	4.7	13.2	13.8	14.6	8.6	1.3	3.0	-7.0	7.7	15.4	8.0	4.7
前期比 (%)	6.8	-0.8	5.6	1.8	7.5	-6.1	-1.5	3.5	-3.0	8.8	5.6	-3.2	-5.9
大阪府北部 (万円)	3,178	3,573	3,220	3,469	3,365	3,681	3,425	3,860	3,608	3,404	3,667	3,838	3,570
前年同期比 (%)	6.7	13.4	-7.1	10.5	5.9	3.0	6.4	11.3	7.2	-7.5	7.1	-0.6	-1.0
前期比 (%)	1.2	12.4	-9.9	7.7	-3.0	9.4	-7.0	12.7	-6.5	-5.6	7.7	4.7	-7.0
大阪府東部 (万円)	1,905	2,058	2,111	2,113	2,070	2,128	2,009	2,025	2,074	2,136	2,042	2,092	1,972
前年同期比 (%)	4.8	5.2	4.2	10.6	8.6	3.4	-4.8	-4.2	0.2	0.3	1.6	3.3	-4.9
前期比 (%)	-0.3	8.0	2.6	0.1	-2.0	2.8	-5.6	0.8	2.4	3.0	-4.4	2.4	-5.7
大阪府南部 (万円)	1,787	1,907	1,854	1,754	1,871	1,869	1,877	1,830	1,816	1,786	1,740	1,755	1,615
前年同期比 (%)	3.2	6.1	2.0	-2.5	4.7	-2.0	1.2	4.3	-2.9	-4.4	-7.3	-4.1	-11.0
前期比 (%)	-0.7	6.7	-2.8	-5.4	6.6	-0.1	0.4	-2.5	-0.8	-1.6	-2.6	0.9	-7.9
神戸市 (万円)	2,550	2,690	2,546	2,569	2,480	2,590	2,761	2,693	2,461	2,659	2,673	2,515	2,769
前年同期比 (%)	8.1	17.4	5.8	-0.7	-2.7	-3.7	8.4	4.8	-0.8	2.7	-3.2	-6.6	12.5
前期比 (%)	-1.4	5.5	-5.3	0.9	-3.4	4.4	6.6	-2.5	-8.6	8.1	0.5	-5.9	10.1
阪神間 (万円)	3,118	3,190	2,992	2,976	3,020	3,160	3,217	3,224	3,241	3,319	3,021	3,051	3,215
前年同期比 (%)	3.8	9.6	-5.9	-3.7	-3.1	-0.9	7.5	8.3	7.3	5.0	-6.1	-5.4	-0.8
前期比 (%)	0.9	2.3	-6.2	-0.6	1.5	4.6	1.8	0.2	0.5	2.4	-9.0	1.0	5.4
兵庫県他 (万円)	1,383	1,443	1,418	1,396	1,465	1,526	1,448	1,470	1,514	1,536	1,408	1,547	1,407
前年同期比 (%)	0.4	10.4	-7.7	-8.1	5.9	5.8	2.1	5.3	3.4	0.6	-2.8	5.3	-7.1
前期比 (%)	-9.0	4.4	-1.8	-1.6	4.9	4.2	-5.1	1.5	3.0	1.4	-8.3	9.9	-9.1
京都市 (万円)	2,965	3,149	2,947	3,011	3,362	3,553	3,117	3,246	2,934	3,206	2,943	3,140	3,400
前年同期比 (%)	-5.9	5.1	3.9	5.7	13.4	12.9	5.8	7.8	-12.7	-9.8	-5.6	-3.3	15.9
前期比 (%)	4.1	6.2	-6.4	2.2	11.6	5.7	-12.3	4.2	-9.6	9.3	-8.2	6.7	8.3
京都府他 (万円)	2,114	2,082	1,912	2,017	1,960	1,996	2,024	2,078	2,120	2,072	2,093	2,059	2,056
前年同期比 (%)	7.0	0.5	-2.3	-2.1	-7.3	-4.1	5.8	3.1	8.2	3.8	3.4	-0.9	-3.0
前期比 (%)	2.7	-1.5	-8.2	5.5	-2.8	1.9	1.4	2.7	2.0	-2.3	1.0	-1.6	-0.1
滋賀県 (万円)	1,687	2,144	1,879	1,852	1,865	1,974	1,874	1,829	1,830	1,903	1,903	1,939	1,909
前年同期比 (%)	-10.7	12.7	3.6	-6.0	10.6	-8.0	-0.2	-1.3	-1.9	-3.6	1.5	6.0	4.3
前期比 (%)	-14.4	27.1	-12.4	-1.4	0.7	5.8	-5.0	-2.4	0.1	4.0	-0.0	1.9	-1.5
奈良県 (万円)	1,710	1,786	1,469	1,715	1,586	1,665	1,733	1,808	1,774	1,747	1,554	1,737	1,493
前年同期比 (%)	10.2	9.5	-11.8	1.9	-7.3	-6.8	18.0	5.4	11.9	5.0	-10.3	-3.9	-15.9
前期比 (%)	1.7	4.4	-17.8	16.7	-7.5	5.0	4.1	4.3	-1.9	-1.5	-11.1	11.8	-14.1
和歌山県 (万円)	1,092	1,095	1,290	1,074	992	942	1,015	1,037	1,007	968	1,038	863	980
前年同期比 (%)	1.4	10.8	35.0	-13.7	-9.2	-13.9	-21.3	-3.4	1.5	2.7	2.3	-16.8	-2.6
前期比 (%)	-12.2	0.2	17.8	-16.7	-7.6	-5.0	7.7	2.1	-2.9	-3.8	7.2	-16.9	13.7

5. 近畿圏 土地市場の動向 (2025 年 10~12 月期)

成約件数は 9 期連続で増加。成約㎡単価はほぼ横ばいながら 22 期ぶりに下落

○件数

成約件数は、2,282 件で前年比プラス 24.0%と 9 四半期連続で増加した。

新規登録件数は、9,618 件で前年比プラス 5.5%と 12 四半期連続で増加した。

在庫件数は、17,038 件で前年比プラス 4.3%と、12 四半期連続で増加した。

○平均㎡単価

成約㎡単価は、15.93/㎡で前年比マイナス 0.3%と、ほぼ横ばいながら 20 年 4~6 月期以来 22 四半期ぶりに下落。
前期比はプラス 0.3%。

新規登録㎡単価は、16.98 万円/㎡で前年比プラス 7.3%と、2 四半期連続で上昇した。前期比も 3.0%上昇。

在庫㎡単価は、12.94 万円/㎡で前年比プラス 6.2%と、4 四半期連続で上昇した。前期比も 1.0%上昇。

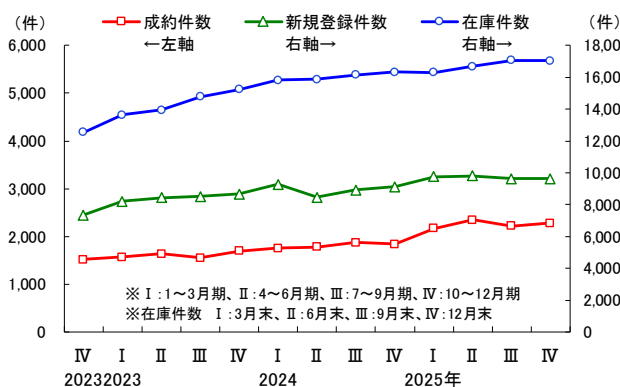
○平均価格

成約価格は、2,487 万円の前年比マイナス 2.9%と 9 四半期ぶりに下落した。前期比も 1.7%下落。

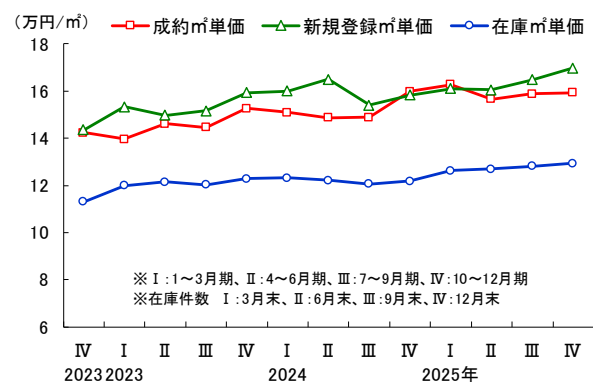
新規登録価格は、2,711 万円の前年比プラス 7.2%と 2 四半期連続で上昇した。前期比も 2.3%上昇。

在庫価格は、2,174 万円の前年比プラス 6.4%と 4 四半期連続で上昇した。前期比も 1.5%上昇。

■近畿圏 土地 件数の推移



■近畿圏 土地 ㎡単価の推移



近畿圏 土地	2022年 10~12月	2023年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	2024年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	2025年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約件数(件)	1,521	1,567	1,641	1,555	1,695	1,752	1,783	1,876	1,840	2,166	2,347	2,219	2,282
前年同期比(%)	-12.4	9.0	5.2	-1.0	11.4	11.8	8.7	20.6	8.6	23.6	31.6	18.3	24.0
新規登録件数(件)	7,354	8,210	8,448	8,513	8,663	9,276	8,450	8,921	9,119	9,749	9,796	9,633	9,618
前年同期比(%)	-	25.2	13.2	14.0	17.8	13.0	0.02	4.8	5.3	5.1	15.9	8.0	5.5
在庫件数(件)	12,553	13,632	13,930	14,788	15,234	15,818	15,867	16,145	16,335	16,291	16,690	17,068	17,038
前年同期比(%)	-6.2	19.9	19.0	22.8	21.4	16.0	13.9	9.2	7.2	3.0	5.2	5.7	4.3
成約㎡単価(万円/㎡)	14.24	13.96	14.62	14.45	15.27	15.09	14.87	14.88	15.98	16.27	15.66	15.88	15.93
前年同期比(%)	17.2	4.8	0.6	2.4	7.2	8.1	1.7	3.0	4.6	7.8	5.4	6.7	-0.3
前期比(%)	0.9	-2.0	4.8	-1.2	5.7	-1.2	-1.5	0.1	7.4	1.9	-3.7	1.4	0.3
新規登録㎡単価(万円/㎡)	14.36	15.33	14.97	15.16	15.94	16.00	16.51	15.40	15.83	16.10	16.05	16.49	16.98
前年同期比(%)	-	4.3	8.1	10.1	11.0	4.3	10.3	1.6	-0.7	0.6	-2.8	7.0	7.3
前期比(%)	4.3	6.8	-2.4	1.3	5.1	0.4	3.2	-6.7	2.7	1.7	-0.3	2.7	3.0
在庫㎡単価(万円/㎡)	11.31	11.99	12.15	12.02	12.29	12.32	12.22	12.07	12.18	12.63	12.70	12.81	12.94
前年同期比(%)	15.9	3.3	8.8	6.5	8.6	2.8	0.6	0.4	-0.9	2.5	3.9	6.2	6.2
前期比(%)	0.2	6.0	1.3	-1.1	2.2	0.3	-0.8	-1.3	1.0	3.7	0.6	0.8	1.0
成約価格(万円)	2,255	2,236	2,338	2,248	2,392	2,387	2,365	2,401	2,560	2,528	2,454	2,529	2,487
前年同期比(%)	14.0	5.8	1.7	-0.6	6.1	6.8	1.1	6.8	7.0	5.9	3.8	5.3	-2.9
前期比(%)	-0.3	-0.8	4.6	-3.8	6.4	-0.2	-1.0	1.5	6.6	-1.2	-3.0	3.1	-1.7
新規登録価格(万円)	2,302	2,426	2,388	2,406	2,538	2,509	2,634	2,449	2,529	2,592	2,601	2,649	2,711
前年同期比(%)	-	1.1	7.2	7.1	10.2	3.4	10.3	1.8	-0.4	3.3	-1.3	8.2	7.2
前期比(%)	2.5	5.4	-1.5	0.7	5.5	-1.2	5.0	-7.0	3.3	2.5	0.3	1.8	2.3
在庫価格(万円)	1,904	2,003	2,029	2,011	2,064	2,057	2,050	2,023	2,044	2,115	2,130	2,141	2,174
前年同期比(%)	11.6	2.2	8.5	5.7	8.4	2.7	1.0	0.6	-1.0	2.8	3.9	5.9	6.4
前期比(%)	0.1	5.2	1.3	-0.9	2.7	-0.4	-0.3	-1.3	1.1	3.5	0.7	0.5	1.5
成約面積(㎡)	158.20	160.25	159.99	155.59	156.64	158.16	158.98	161.40	160.24	155.43	156.64	159.23	156.11
前年同期比(%)	-2.8	1.0	1.2	-2.9	-1.0	-1.3	-0.6	3.7	2.3	-1.7	-1.5	-1.3	-2.6
前期比(%)	-1.3	1.3	-0.2	-2.8	0.7	1.0	0.5	1.5	-0.7	-3.0	0.8	1.7	-2.0
新規登録面積(㎡)	160.31	158.26	159.61	158.71	159.29	156.81	159.56	158.96	159.78	161.03	162.01	160.65	159.73
前年同期比(%)	-	-3.1	-0.8	-2.7	-0.6	-0.9	-0.03	0.2	0.3	2.7	1.5	1.1	-0.03
前期比(%)	-1.7	-1.3	0.8	-0.6	0.4	-1.6	1.8	-0.4	0.5	0.8	0.6	-0.8	-0.6
在庫面積(㎡)	168.31	167.01	167.00	167.25	167.97	166.89	167.69	167.63	167.81	167.47	167.71	167.17	168.03
前年同期比(%)	-3.7	-1.1	-0.3	-0.8	-0.2	-0.1	0.4	0.2	-0.1	0.4	0.01	-0.3	0.1
前期比(%)	-0.1	-0.8	-0.0	0.2	0.4	-0.6	0.5	-0.04	0.1	-0.2	0.1	-0.3	0.5

※在庫物件 1~3月期:3月末、4~6月期:6月末、7~9月期:9月末、10~12月期:12月末の数値

6. 近畿圏エリア別 土地市場の成約動向（2025年10～12月期）

成約件数は対象12地域中すべての地域が増加。成約価格は6地域が下落

○成約件数

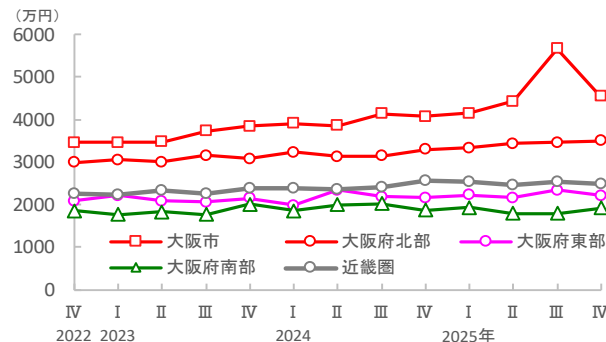
近畿圏の対象12地域中すべての地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で1地域増えた。増加エリアのうち京都市と和歌山県以外は2ケタ増となった。和歌山県は10四半期連続、大阪府北部と阪神間は9四半期連続で増加し、土地取引は引き続き堅調に推移した。

○平均成約価格

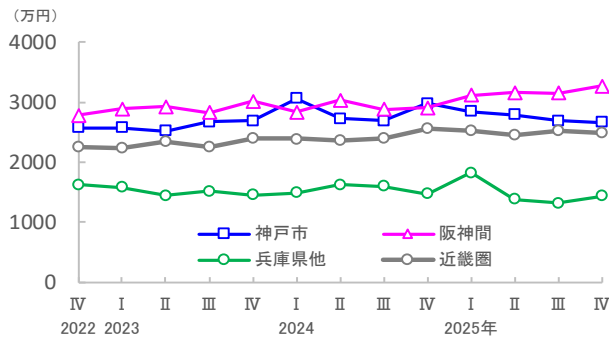
対象12地域中6地域が前年比で下落し、下落エリアは前期比で2地域増えた。下落エリアのうち京都市は2ケタ下落となり7四半期ぶりに下落した。大阪市は6四半期ぶりに下落、神戸市は4四半期連続で下落するなど、土地価格は弱含みとなるエリアが目立った。

成約土地 2025年10～12月期	件数		㎡単価		価格		面積	
	(件)	前年比(%)	(万円/㎡)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)
大阪市	146	35.2	42.38	4.9	4,544	-4.4	107.35	-8.8
大阪府北部	234	39.3	24.64	0.1	3,506	-0.7	142.46	-0.8
大阪府東部	224	34.1	16.99	7.4	2,209	7.7	130.01	0.1
大阪府南部	312	35.1	11.93	5.1	1,923	7.7	166.51	1.9
神戸市	134	15.5	15.16	-4.9	2,662	-7.8	176.45	-2.8
阪神間	214	24.4	22.28	-4.3	3,267	-5.7	153.45	0.8
兵庫県他	236	18.0	6.43	5.1	1,436	0.3	175.48	-4.5
京都市	189	8.6	31.52	-11.2	3,679	-23.2	116.69	-13.3
京都府他	166	23.9	11.38	3.1	2,142	9.4	154.64	0.3
滋賀県	158	18.8	8.65	8.5	1,582	6.4	182.18	-2.4
奈良県	206	17.0	8.49	4.4	1,667	5.7	196.23	1.4
和歌山県	63	3.3	5.06	-2.2	895	-9.7	179.72	-5.6

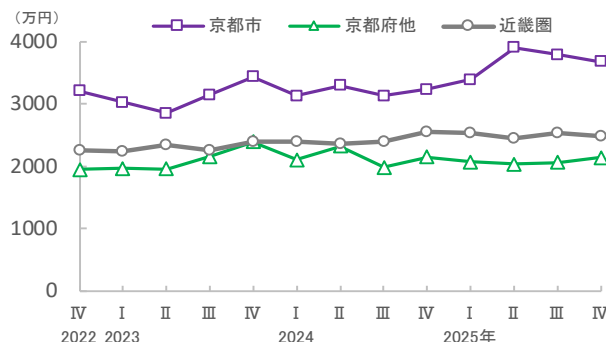
大阪府 土地成約価格



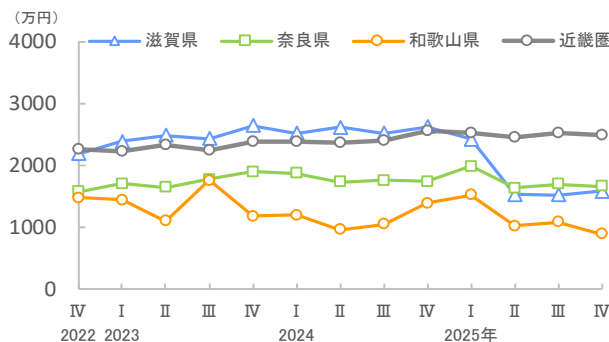
兵庫県 土地成約価格



京都府 土地成約価格



滋賀・奈良・和歌山県 土地成約価格



※Ⅰ:1～3月期、Ⅱ:4～6月期、Ⅲ:7～9月期、Ⅳ:10～12月期

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南～大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

近畿圏エリア別 土地市場の成約動向データ

成約件数	2022年	2023年				2024年				2025年			
	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
大阪市 (件)	94	84	111	91	116	116	114	137	108	165	143	143	146
前年同期比 (%)	23.7	31.3	22.0	9.6	23.4	38.1	2.7	50.5	-6.9	42.2	25.4	25.4	35.2
大阪府北部 (件)	131	121	116	131	160	158	198	169	168	224	242	244	234
前年同期比 (%)	8.3	-9.7	-19.4	-2.2	22.1	30.6	70.7	29.0	5.0	41.8	22.2	23.2	39.3
大阪府東部 (件)	151	155	156	130	145	157	147	171	167	185	225	184	224
前年同期比 (%)	2.0	30.3	2.0	-4.4	-4.0	1.3	-5.8	31.5	15.2	17.8	53.1	25.2	34.1
大阪府南部 (件)	214	217	213	208	216	218	213	241	231	296	353	323	312
前年同期比 (%)	-5.7	16.0	0.9	-6.7	0.9	0.5	0.0	15.9	6.9	35.8	65.7	51.6	35.1
神戸市 (件)	72	90	94	76	80	88	80	103	116	123	126	119	134
前年同期比 (%)	-18.2	8.4	23.7	-7.3	11.1	-2.2	-14.9	35.5	45.0	39.8	57.5	48.8	15.5
阪神間 (件)	139	130	150	128	148	154	153	181	172	219	198	211	214
前年同期比 (%)	6.9	0.0	27.1	-12.3	6.5	18.5	2.0	41.4	16.2	42.2	29.4	37.9	24.4
兵庫県他 (件)	142	166	164	161	175	200	220	191	200	224	245	220	236
前年同期比 (%)	-27.6	1.2	18.8	15.8	23.2	20.5	34.1	18.6	14.3	12.0	11.4	0.0	18.0
京都市 (件)	134	144	152	165	170	190	176	170	174	185	229	180	189
前年同期比 (%)	-22.5	5.9	0.7	12.2	26.9	31.9	15.8	3.0	2.4	-2.6	30.1	2.3	8.6
京都府他 (件)	135	120	128	135	137	126	150	133	134	151	164	156	166
前年同期比 (%)	11.6	0.0	5.8	-2.9	1.5	5.0	17.2	-1.5	-2.2	19.8	9.3	4.0	23.9
滋賀県 (件)	112	143	159	146	148	155	135	159	133	154	181	182	158
前年同期比 (%)	-42.0	8.3	8.2	1.4	32.1	8.4	-15.1	8.9	-10.1	-0.6	34.1	34.8	18.8
奈良県 (件)	152	163	154	131	144	153	146	162	176	180	172	184	206
前年同期比 (%)	-24.0	21.6	-4.3	-12.7	-5.3	-6.1	-5.2	23.7	22.2	17.6	17.8	26.0	17.0
和歌山県 (件)	45	34	44	53	56	37	51	59	61	60	69	73	63
前年同期比 (%)	-28.6	-2.9	-10.2	12.8	24.4	8.8	15.9	11.3	8.9	62.2	35.3	43.1	3.3

成約価格	2022年	2023年				2024年				2025年			
	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
大阪市 (万円)	3,501	3,609	4,394	4,079	3,715	4,520	3,766	4,165	4,755	4,649	4,431	5,665	4,544
前年同期比 (%)	14.5	-6.2	-3.3	12.6	6.1	25.2	-14.3	2.1	28.0	2.9	17.7	50.4	-4.4
前期比 (%)	-3.3	3.1	21.7	-7.2	-8.9	21.7	-16.7	10.6	14.2	-2.2	-4.7	27.8	-19.8
大阪府北部 (万円)	3,094	3,359	3,356	3,188	3,474	3,481	3,363	3,412	3,531	3,402	3,442	3,464	3,506
前年同期比 (%)	2.3	15.3	14.9	-7.6	12.3	3.6	0.2	7.0	1.7	-2.2	2.3	3.0	-0.7
前期比 (%)	-10.3	8.6	-0.1	-5.0	8.9	0.2	-3.4	1.4	3.5	-3.6	1.2	0.6	1.2
大阪府東部 (万円)	2,009	2,133	2,016	2,069	2,116	2,245	2,154	2,017	2,050	2,432	2,157	2,345	2,209
前年同期比 (%)	14.2	10.6	-0.9	-5.0	5.4	5.3	6.9	-2.5	-3.1	8.3	0.1	8.9	7.7
前期比 (%)	-7.7	6.2	-5.5	2.6	2.3	6.1	-4.0	-6.3	1.6	18.6	-11.3	8.7	-5.8
大阪府南部 (万円)	1,786	1,867	1,940	1,875	2,031	1,931	1,790	1,865	1,785	1,903	1,794	1,788	1,923
前年同期比 (%)	17.5	6.6	3.2	4.0	13.7	3.4	-7.7	-0.5	-12.1	-1.4	0.2	-0.1	7.7
前期比 (%)	-0.9	4.5	3.9	-3.4	8.3	-4.9	-7.3	4.2	-4.3	6.6	-5.7	-0.3	7.6
神戸市 (万円)	2,283	2,337	2,366	2,394	2,541	2,810	3,038	2,781	2,889	2,777	2,789	2,687	2,662
前年同期比 (%)	-11.3	4.4	-5.9	-10.0	11.3	20.2	28.4	16.2	13.7	-1.2	-8.2	-11.5	-7.8
前期比 (%)	-14.2	2.4	1.2	1.2	6.2	10.6	8.1	-8.5	3.9	-3.9	0.4	-3.7	-0.9
阪神間 (万円)	3,169	2,808	3,253	3,471	3,210	2,664	2,936	3,016	3,463	2,965	3,158	3,149	3,267
前年同期比 (%)	-1.2	-7.1	2.1	4.9	1.3	-5.1	-9.7	-13.1	7.9	11.3	7.6	7.2	-5.7
前期比 (%)	-4.2	-11.4	15.8	6.7	-7.5	-17.0	10.2	2.7	14.8	-14.4	6.5	-0.3	3.7
兵庫県他 (万円)	1,158	1,423	1,490	1,211	1,336	1,269	1,481	1,362	1,432	1,446	1,381	1,320	1,436
前年同期比 (%)	9.2	15.9	29.5	-0.7	15.4	-10.8	-0.6	12.5	7.2	14.0	-6.7	-10.9	0.3
前期比 (%)	-5.0	22.9	4.7	-18.7	10.4	-5.1	16.7	-8.0	5.1	1.0	-4.5	-4.5	8.8
京都市 (万円)	3,924	3,477	3,501	3,184	3,589	3,255	3,641	3,851	4,791	3,897	3,908	3,795	3,679
前年同期比 (%)	6.1	8.8	-11.5	-1.3	-8.5	-6.4	4.0	21.0	33.5	19.7	7.3	4.2	-23.2
前期比 (%)	21.6	-11.4	0.7	-9.1	12.7	-9.3	11.8	5.8	24.4	-18.7	0.3	-2.9	-3.1
京都府他 (万円)	1,827	1,833	1,895	1,754	2,056	2,064	1,869	1,890	1,957	2,041	2,035	2,061	2,142
前年同期比 (%)	14.1	3.7	6.9	-10.8	12.6	12.6	-1.4	7.7	-4.8	-1.1	8.9	10.3	9.4
前期比 (%)	-7.1	0.3	3.4	-7.4	17.2	0.4	-9.5	1.1	3.6	4.3	-0.3	1.2	3.9
滋賀県 (万円)	1,552	1,529	1,478	1,369	1,526	1,690	1,424	1,513	1,487	1,574	1,529	1,527	1,582
前年同期比 (%)	42.0	5.7	1.8	1.1	-1.7	10.5	-3.7	10.6	-2.6	-6.8	7.4	7.2	6.4
前期比 (%)	14.6	-1.4	-3.3	-7.4	11.5	10.7	-15.7	6.3	-1.8	5.9	-2.8	-0.2	3.6
奈良県 (万円)	1,654	1,670	1,465	1,690	1,632	1,608	1,585	1,647	1,577	1,592	1,639	1,694	1,667
前年同期比 (%)	18.0	13.7	-3.0	7.8	-1.3	-3.7	8.2	-2.5	-3.4	-1.0	3.5	6.9	5.7
前期比 (%)	5.6	1.0	-12.3	15.3	-3.4	-1.5	-1.4	3.9	-4.3	1.0	3.0	3.3	-1.6
和歌山県 (万円)	957	1,044	956	827	1,032	1,006	1,180	964	991	1,015	1,028	1,084	895
前年同期比 (%)	12.4	20.4	-5.7	-5.5	7.8	-3.6	23.4	16.6	-3.9	0.9	-12.9	-8.1	-9.7
前期比 (%)	9.5	9.0	-8.4	-13.5	24.8	-2.5	17.4	-18.3	2.8	2.4	1.3	5.5	-17.5

近畿圏 不動産流通市場の見通し(2025 年 10～12 月期)

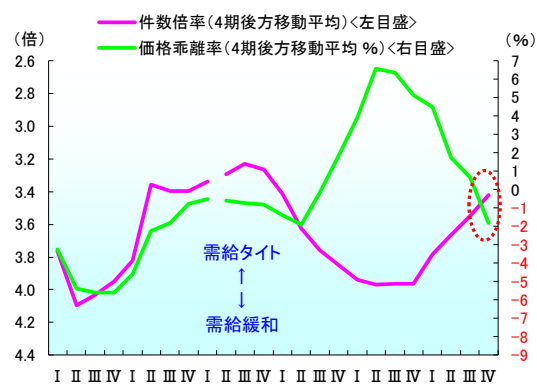
注視すべき今後の金利と需給を踏まえた値付けの動向

○市場の需給状況

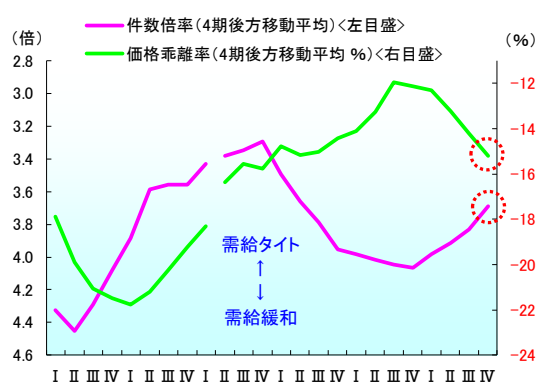
成約（取引）を需要側、新規登録（売り出し）を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、25 年 10～12 月期の件数面の需給は中古マンション・戸建ともに 25 年以降タイト化する動きに変化はない。価格面は、中古マンション・戸建ともに緩和方向で推移する傾向が続いた。強気の値付けや買取再販物件の増加などから新規登録価格は成約価格を上回る上昇が続いており、両者の乖離は拡大している。

■成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

○中古マンションの件数倍率と価格乖離率



○中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



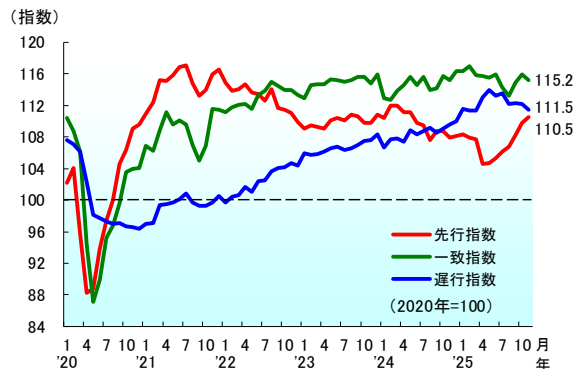
※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格-1 ※Ⅰ：1～3月期、Ⅱ：4～6月期、Ⅲ：7～9月期、Ⅳ：10～12月期

○外部環境を踏まえた見通し

内閣府が 26 年 1 月に公表した景気動向指数をみると、株価の上昇などで先行指数は改善が続くが、商業販売額等からなる一致指数は横ばい、家計消費等からなる遅行指数は低下傾向にある。民間調査機関の予測による実質 GDP 成長率は、企業の設備投資など内需を牽引役として引き続き 1%程度で推移すると見込まれる。消費者物価はピークを超えつつあり、過度な円安の進行で輸入物価が上昇しない限り 2%程度に落ち着く見通しである。

今後は内外の政治経済情勢が不透明感を増す中で、不動産市場に影響を与える金利の動向に注目が集まる。政府の積極財政に伴う国債増発懸念から、長期金利は 2%を超え 1999 年以來の水準まで上昇。日銀も利上げ時期を模索しており、固定型・変動型ともに住宅ローン金利への上昇圧力が高まる。近畿圏市場は堅調さを維持するが、都心の高額エリアを中心に売り出し価格の上昇が続いており、実需を主体とする戸建市場では在庫の増加が目立つ。郊外を中心に成約価格は弱含みの傾向にあり、需要側の購買力を踏まえた値付けに注意を払う必要性が高まっている。

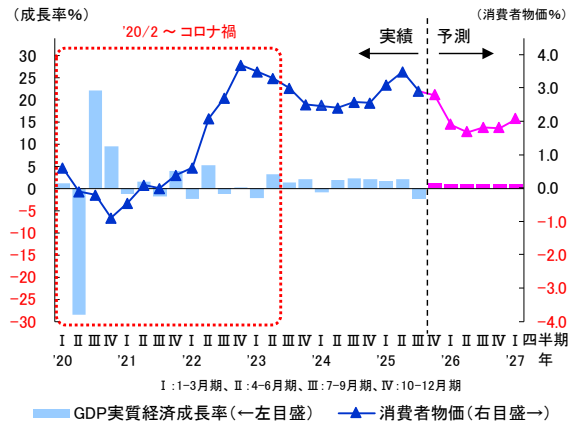
■景気動向指数(CI指数)



資料：「景気動向指数 2026年1月」内閣府

*先行指数：新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
*一致指数：鉱工業生産指数、輸出数量指数、商業販売額など10指標に基づく合成指標
*遅行指数：家計消費支出、法人税収入、完全失業率など9指標に基づく合成指標

■民間調査機関による経済見通し



資料：実績「国民経済計算(四半期別GDP速報)」内閣府、「小売物価統計調査」総務省
予測「ESPフォーキャスト調査 2026年1月」公益社団法人 日本経済研究センター

ダイジェストレポートについて

- このレポートは、公益社団法人近畿圏不動産流通機構（近畿レインズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である「マンスリーレポート」の中から、近畿圏（2府4県）における不動産流通市場の動きについて抜粋・要約して解説したものです。
- ここでは、中古マンション・中古戸建住宅・土地の成約物件、新規登録物件、在庫物件の件数・価格等から、近畿圏全体及びエリア別の最新の市場動向について分析・紹介しています。
- なお、新築戸建住宅の動向および各物件の地域別・価格帯別状況などの詳細な内容については、「マンスリーレポート」に記載した数表をご参照下さい。

掲載データについて

- 掲載対象は「中古マンション」「中古戸建住宅」「土地」の売買物件で、媒介契約物件のほか当機構会員の売り主および代理物件を含みます。掲載データの㎡単価、価格、面積、築年数は平均値を示します。
- 集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったものです。
 - 「成約物件」＝当月に成約報告のあった（売買契約が成立した）物件を集計
 - 「新規登録物件」＝当月に新たに登録のあった（新規に売り出された）物件を集計
 - 「在庫物件」＝当月末時点で登録されている（売り出し中の）物件を集計
- （注1）2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録は媒介契約更新や登録期間延長を除く新たな登録のみに絞って計上しています。このため、従来公表してきた2021年10～12月期までの新規登録と2022年1～3月期以降の新規登録を同じ基準で比較することは困難と判断し、新規登録物件については、2022年10～12月期の前年比は掲載せず「－」と記載します。
- （注2）2025年1月以降、成約登録適正化を図るためのシステム改修を行ったことにより、成約件数に影響を与えている可能性があります。

レインズ（REINS）について

- レインズとは、Real Estate Information Network System（不動産流通標準情報システム）の略称で、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムの名称です。
- 指定流通機構の会員不動産会社が不動産情報を受け取ったり情報提供を行うシステムで、会員間での情報交換がリアルタイムで行われています。
- 公益社団法人近畿圏不動産流通機構は、通称「近畿レインズ」と呼ばれています。

