

2025年2月19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1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5.8%増の769戸。2カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は6カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は79.8%と好調、2カ月ぶりの70%超。

1. 発売戸数

769戸、対前年同月(727戸)比42戸、5.8%増、対前月(2,404戸)比1,635戸、68.0%減。

2. 契約率

79.8%、前年同月比11.3ポイントアップ、前月比では16.1ポイントアップ。

'24年12月63.7%、11月80.9%、10月71.4%、9月80.8%、8月72.2%、7月82.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,032万円、1㎡当り単価は87.5万円。

前年同月比で価格は2,358万円(36.9%)のダウン、㎡単価は4.9万円(5.3%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は6カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

1月末時点2,766戸、前月末比284戸の減少('24年12月末3,050戸、'24年1月末3,265戸)。

5. 即日完売物件(3物件3戸)

① ジオ京都北大路 3期3次 1戸

京都・北区 5,850万円 100.7万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ京都御所西 4期2次 1戸

京都・上京区 7,620万円 105.2万円 平均1倍 最高1倍

③ ジオ京都御池通 3期3次 1戸

京都・中京区 29,650万円 234.4万円 平均2倍 最高2倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 26.9%、大阪府下 23.9%、神戸市部 4.2%、兵庫県下 11.1%、京都市部 26.9%、京都府下 0.8%、奈良県 0.7%、滋賀県 5.6%、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 3 戸(同 0.4%)、フラット 35 登録物件戸数は 310 戸(同 40.3%)。

投資用物件は 7 物件、計 387 戸。

8. マンション市況の特徴

価格の大幅下落は発売戸数に占める投資用物件の比率が高かったため。

投資用を除外すると、戸数 382 戸、契約率 72.8%、価格 5,859 万円、㎡単価 86.8 万円。

2024 年 1 月は投資用物件が 0 物件。

9. 来月の発売戸数予測

2025 年 2 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('24 年 2 月 1,059 戸、'23 年 2 月 833 戸、'22 年 2 月 1,378 戸、'21 年 2 月 1,718 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年1月分

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
近畿圏	769 戸 (5.8 %)	79.8 % (11.3 P)	4,032 万円 (△ 36.9 %)	87.5 万円 (△ 5.3 %)
大阪市部	207 戸 (△ 33.2 %)	79.2 % (19.8 P)	3,328 万円 (△ 51.7 %)	93.4 万円 (△ 12.7 %)
大阪府下	184 戸 (△ 32.4 %)	83.7 % (6.9 P)	4,289 万円 (△ 17.4 %)	79.9 万円 (12.9 %)
神戸市部	32 戸 (220.0 %)	87.5 % (△ 2.5 P)	7,454 万円 (37.1 %)	99.5 万円 (39.9 %)
兵庫県下	85 戸 (325.0 %)	77.6 % (32.6 P)	6,045 万円 (△ 8.6 %)	94.9 万円 (5.8 %)
京都市部	207 戸 (102.9 %)	87.9 % (12.4 P)	2,922 万円 (△ 64.8 %)	93.8 万円 (△ 20.6 %)
京都府下	6 戸 (— %)	66.7 % (— P)	4,823 万円 (— %)	64.3 万円 (— %)
奈良県	5 戸 (0.0 %)	20.0 % (△ 60.0 P)	8,218 万円 (45.0 %)	102.6 万円 (42.7 %)
滋賀県	43 戸 (437.5 %)	34.9 % (△ 40.1 P)	4,544 万円 (0.2 %)	63.3 万円 (1.9 %)
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1月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	75	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	769	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	614	戸	(契約率79.8%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,053	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,766	戸	(2025年分残155戸 完成在庫1,293戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	3	戸	(即日完売率0.4%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	310	戸	(F35登録物件率40.3%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	10.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	3,100,713.8	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,032	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	87.5	万円	(3.3m ² 当り 288.7万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	299,768.55	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	129,141.81	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	950,186.38	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	35,445.57	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	46.09	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	79	棟	
▪ 総 階 高 ……	958	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.1	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	24.8	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.4	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	247	219	61	49	56	46					130	124						
1	D K	85	79	57	57							28	22						
1	L D K	76	49	42	24	16	15					18	10						
2	L D K	83	61	14	10	10	6	6	5	40	31	10	8					3	1
3	L D K	251	191	30	21	93	81	25	22	43	33	19	16	5	4	3	1	33	13
4	L D K	27	15	3	3	9	6	1	1	2	2	2	2	1		2		7	1
合計		769	614	207	164	184	154	32	28	85	66	207	182	6	4	5	1	43	15

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	332	297	118	105	56	46						158	146						
3,000 "	39	26	11	5	12	12						16	9						
3,300 "	5	1	3							1								1	1
3,500 "	20	12	20	12															
3,700 "	5	4	2	2	2	1												1	1
4,000 "	18	12	3	2	8	7	1	1	3	1								3	1
4,300 "	24	16	6	6	5	4			2	2			1	1				10	3
4,500 "	27	15	5	3	7	4	1	1				3	1	3	2			8	4
4,700 "	19	17	2	1	7	7	1	1				5	5	1	1			3	2
5,000 "	37	22	2	2	13	9	1	1	10	9								11	1
5,500 "	44	28	5	4	14	10	4	2	13	8	4	3						4	1
6,000 "	58	45	11	7	17	14	4	3	17	16	7	4						2	1
6,500 "	54	49	6	4	22	21	7	7	15	13	4	4							
7,000 "	26	22	6	4	7	7			8	7	3	3	1			1	1		
8,000 "	33	28	1	1	11	10	4	4	11	9	4	4				2			
9,000 "	11	6	1	1	3	2	1	1	5	1	1	1							
9,999 "	4	2					2	2								2			
10,000 以上	12	11	5	5			6	5				1	1						
20,000 以上	1	1										1	1						
30,000 以上																			
合計	769	614	207	164	184	154	32	28	85	66	207	182	6	4	5	1		43	15

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

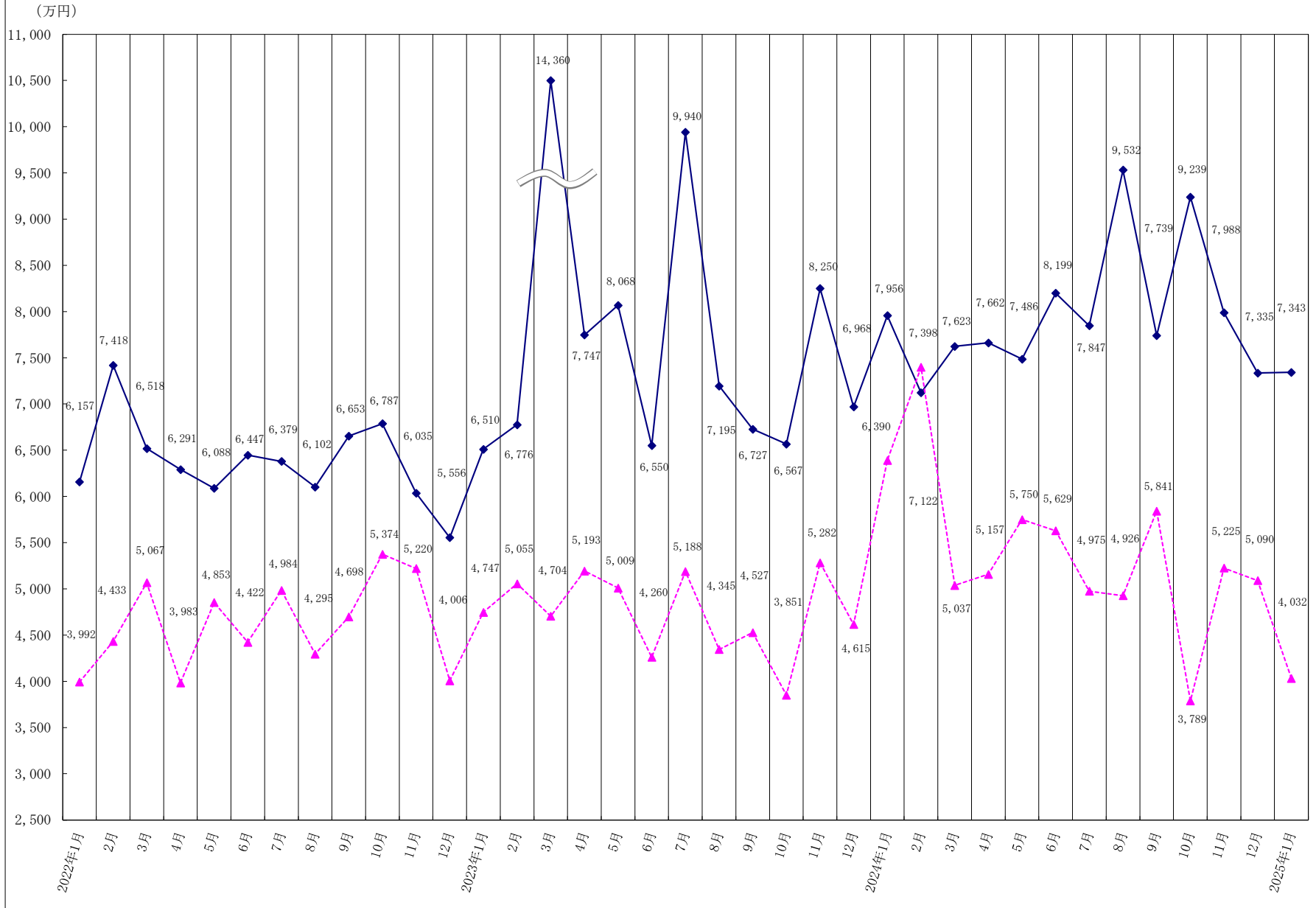
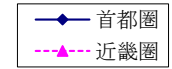
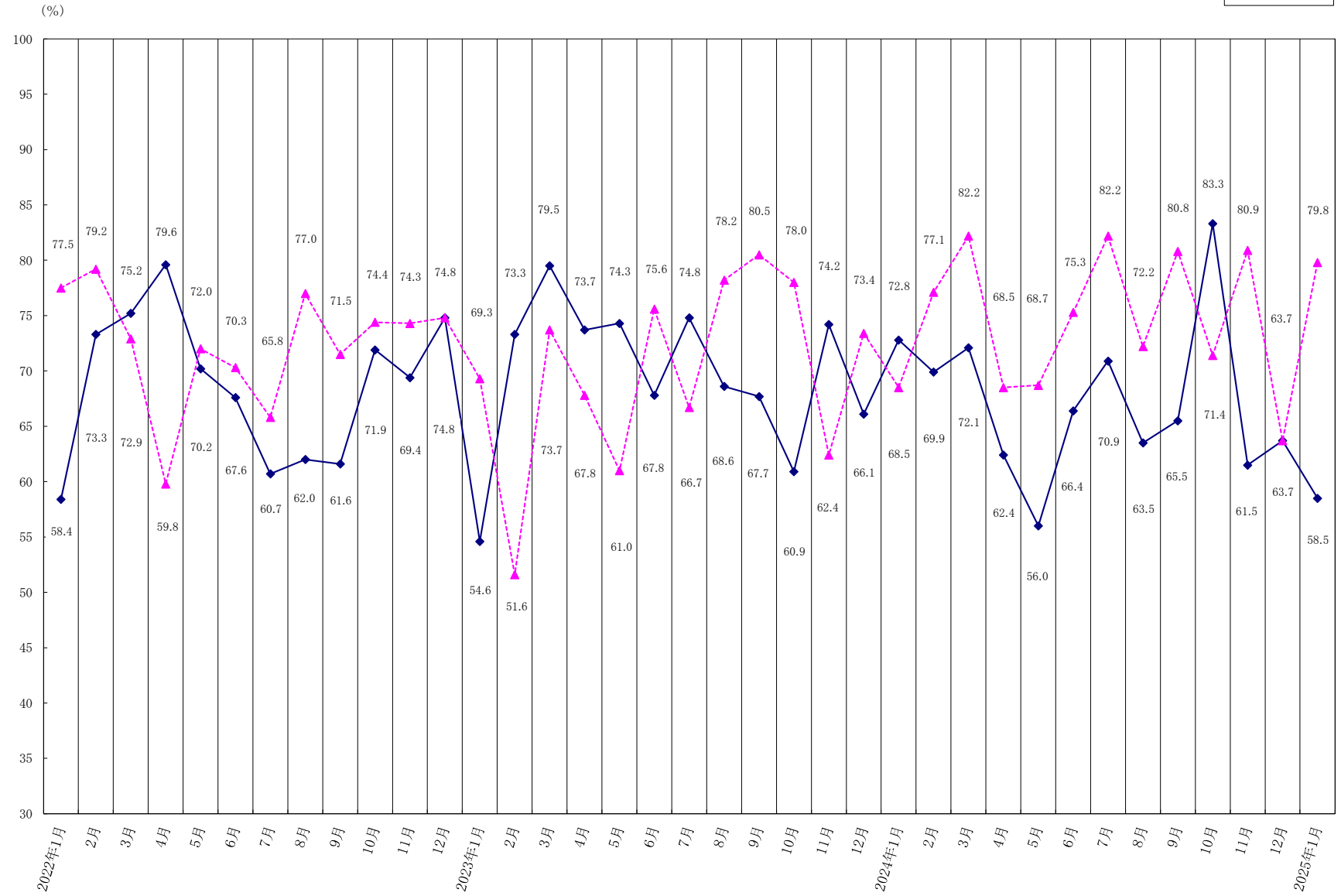


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年1月～2025年1月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2023年1月～2025年1月

■首都圏
□近畿圏

