

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年 2 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 36.9%増の 1,450 戸。2 カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに 2 カ月連続のダウン。
- ◎契約率は 76.3%と好調、2 カ月連続の 70%超。

1. 発売戸数

1,450 戸、対前年同月(1,059 戸)比 391 戸、36.9%増、対前月(769 戸)比 681 戸、88.6%増。

2. 契約率

76.3%、前年同月比 0.8 ポイントダウン、前月比では 3.5 ポイントダウン。

’25 年 1 月 79.8%、’24 年 12 月 63.7%、11 月 80.9%、10 月 71.4%、9 月 80.8%、8 月 72.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 4,424 万円、1 ㎡当り単価は 92.5 万円。

前年同月比で価格は 2,974 万円(40.2%)のダウン、㎡単価は 24.8 万円(21.1%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は 2 カ月連続のダウン、㎡単価は 2 カ月連続のダウン。

4. 販売在庫数

2 月末時点 2,644 戸、前月末比 122 戸の減少(’25 年 1 月末 2,766 戸、’24 年 2 月末 3,043 戸)。

5. 即日完売物件(4 物件 13 戸)

① アービング岸里玉出大阪サウス 1 期 9 戸

大阪・西成区 4,464 万円 71.4 万円 平均 1.1 倍 最高 2 倍

② ジオ西宮テラス EAST 1 期 2 次 1 戸

兵庫・西宮市 5,080 万円 86.8 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

③ ジオ京都堀川三条 4 期 2・3 次 2 戸

京都・中京区 9,760 万円 128.9 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 30.5%、大阪府下 19.2%、神戸市部 15.8%、兵庫県下 7.7%、京都市部 24.8%、京都府下 0.8%、奈良県 0.3%、滋賀県 1.1%、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 13 戸(同 0.9%)、フラット 35 登録物件戸数は 630 戸(同 43.4%)。
投資用物件は 7 物件、計 653 戸。

8. マンション市況の特徴

価格・単価の大幅下落は前年同月に「グラングリーン大阪」の初回売出しがあったため。
投資用を除外すると、戸数 797 戸、契約率 64.5%、価格 6,296 万円、㎡単価 93.1 万円。
西成区では「リバーガーデン岸里玉出(2018 年 6 月発売開始)」以来の供給。

9. 来月の発売戸数予測

2025 年 3 月の発売戸数は 1,300 戸程度の見込みである。
('24 年 3 月 1,448 戸、'23 年 3 月 1,424 戸、'22 年 3 月 1,267 戸、'21 年 3 月 1,815 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年2月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	1,450 戸 (36.9 %)	76.3 % (△ 0.8 P)	4,424 万円 (△ 40.2 %)	92.5 万円 (△ 21.1 %)
大 阪 市 部	442 戸 (8.1 %)	79.6 % (0.6 P)	4,091 万円 (△ 61.9 %)	109.9 万円 (△ 40.9 %)
大 阪 府 下	278 戸 (△ 27.6 %)	81.7 % (△ 0.6 P)	4,306 万円 (△ 4.3 %)	71.0 万円 (△ 2.3 %)
神 戸 市 部	229 戸 (227.1 %)	87.3 % (3.0 P)	2,721 万円 (△ 67.5 %)	92.7 万円 (△ 16.2 %)
兵 庫 県 下	111 戸 (101.8 %)	78.4 % (22.0 P)	5,502 万円 (9.7 %)	76.9 万円 (8.3 %)
京 都 市 部	359 戸 (298.9 %)	59.9 % (△ 7.9 P)	5,653 万円 (△ 20.0 %)	106.4 万円 (2.9 %)
京 都 府 下	11 戸 (— %)	81.8 % (— P)	4,998 万円 (— %)	64.9 万円 (— %)
奈 良 県	4 戸 (— %)	75.0 % (— P)	6,053 万円 (— %)	76.4 万円 (— %)
滋 賀 県	16 戸 (△ 66.7 %)	81.3 % (31.3 P)	4,224 万円 (0.3 %)	59.4 万円 (12.7 %)
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

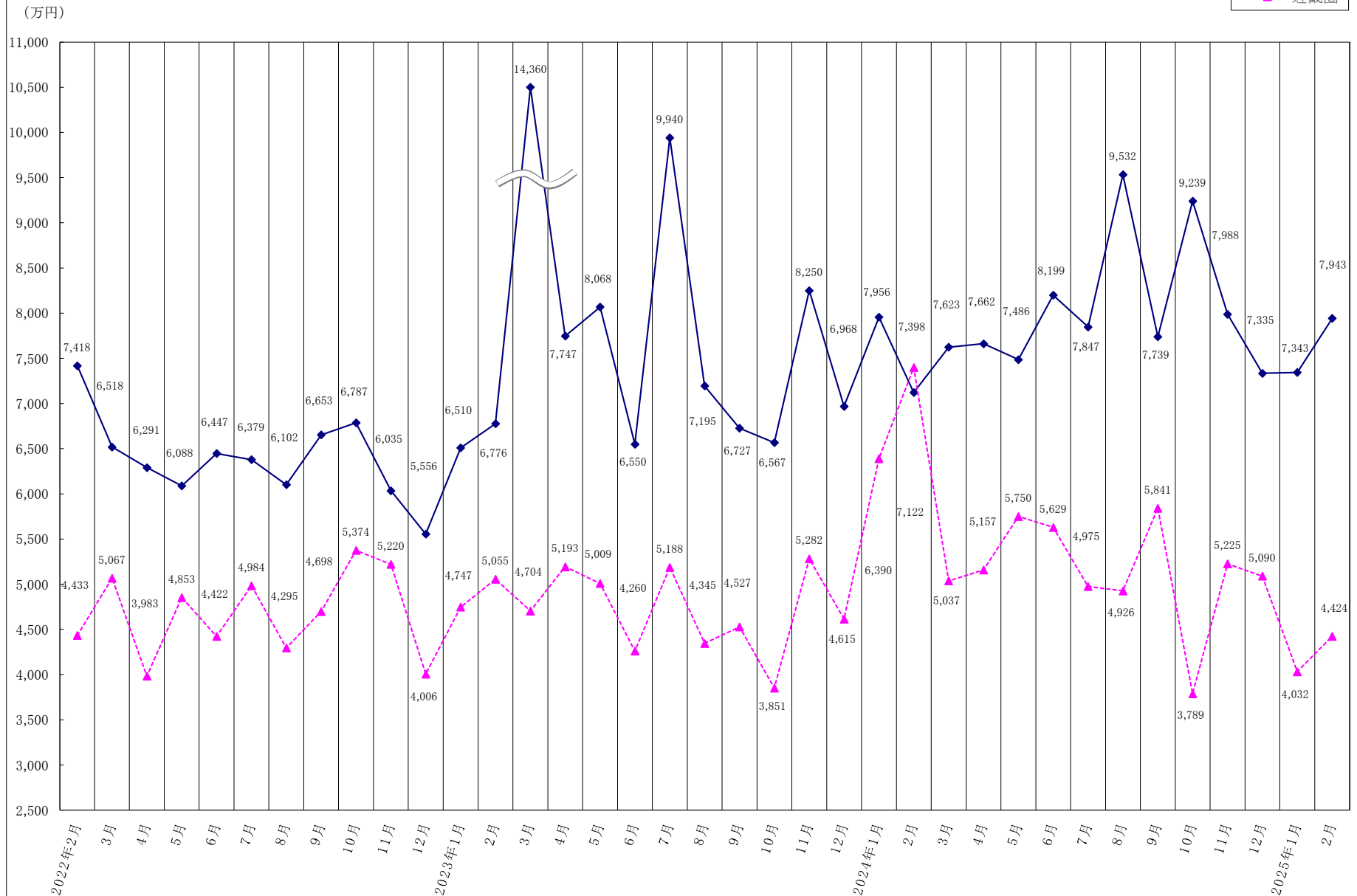
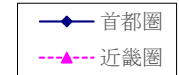
Ⅱ．新規物件特性分析（2025年2月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	103	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,450	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,106	戸	(契約率76.3%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,572	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,644	戸	(2025年分残462戸 完成在庫1,355戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	13	戸	(即日完売率0.9%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	630	戸	(F35登録物件率43.4%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.1	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	6,415,257.8	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,424	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	92.5	万円	(3.3m ² 当り 305.3万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	421,109.87	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	173,745.55	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,272,384.42	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	69,347.33	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	47.83	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	108	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,337	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	51.8	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	5.9 分	

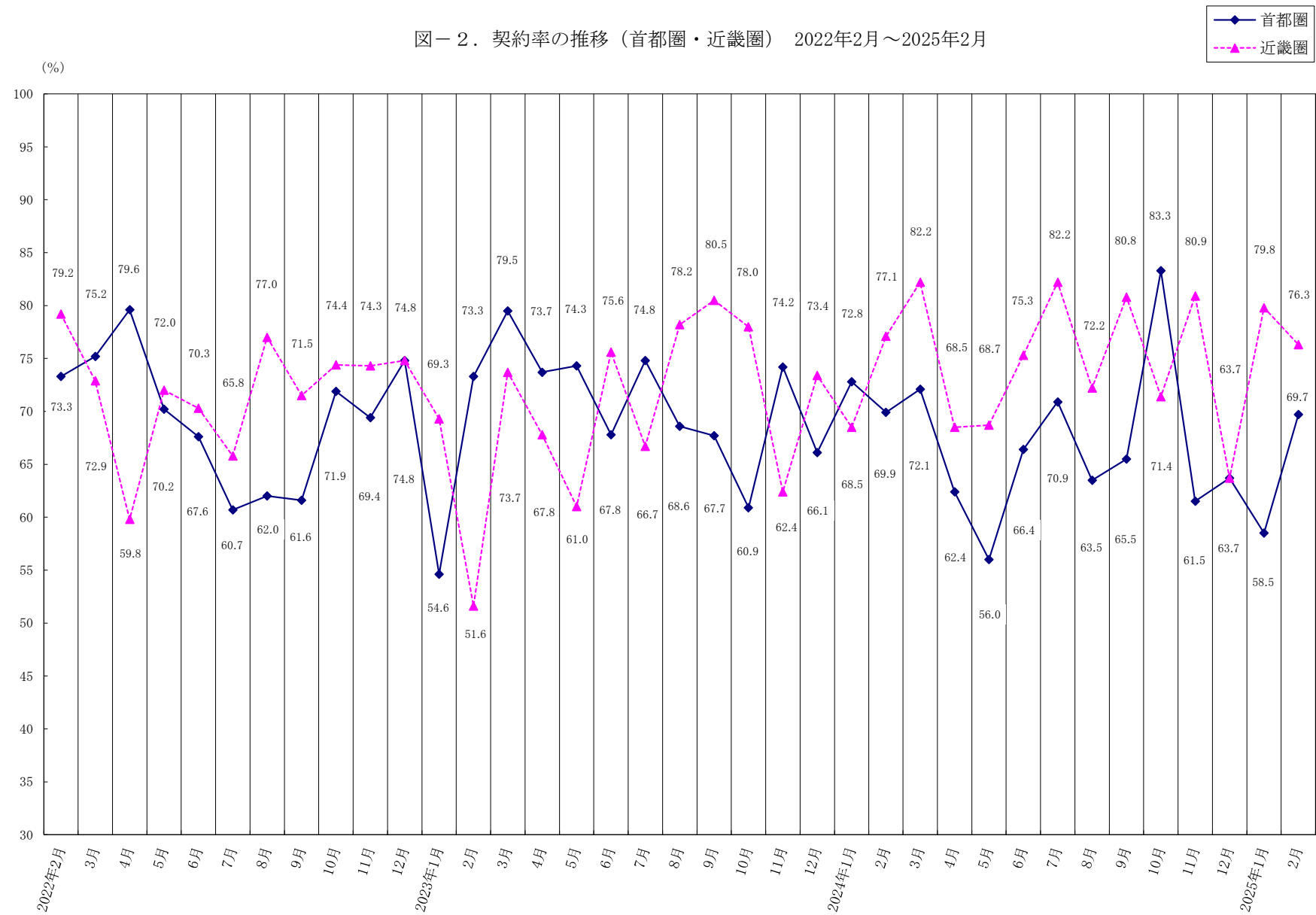
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県	
	発売(戸)	契約(戸)		発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	492	463	259	236	44	44	189	183										
1	D K	109	90	28	28							81	62						
1	L D K	125	78	17	13	22	22	2	1	5	2	79	40						
2	L D K	149	76	47	19	17	14	11	1	10	10	62	30					2	2
3	L D K	524	366	87	54	178	135	26	14	84	70	126	75	8	6	3	3	12	9
4	L D K	51	33	4	2	17	12	1	1	12	5	11	8	3	3	1		2	2
合計		1,450	1,106	442	352	278	227	229	200	111	87	359	215	11	9	4	3	16	13

1.価格帯別戸数				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
2,500万円以下	558	519	259	236	54	54	189	183	1	1	55	45							
3,000 "	96	76	30	30	12	12			2	1	52	33							
3,300 "	9	5	2	1	1	1			4	1								2	2
3,500 "	10	4			3	2			2		4	1						1	1
3,700 "	18	11	2	2	9	4			4	3	3	2							
4,000 "	47	33	9	9	23	16	2	1	3	3	8	2						2	2
4,300 "	40	25	5	5	12	9			7	5	10	2	1					5	4
4,500 "	36	26	5	4	14	10			3	3	9	4	3	3				2	2
4,700 "	46	34	8	4	24	22	2	1			10	6	2	1					
5,000 "	66	40	14	7	23	16	3		3	3	19	11	2	2				2	1
5,500 "	116	77	12	8	46	31	4	3	21	18	29	14	1	1	2	2	1		
6,000 "	136	95	20	13	32	26	10	3	23	22	49	30			1			1	1
6,500 "	73	43	9	4	17	16	8	2	16	14	23	7							
7,000 "	43	27	9	6	2	2	4	3	9	7	17	7	2	2					
8,000 "	60	38	19	12	6	6	2		13	6	19	13			1	1			
9,000 "	25	13	10	4							15	9							
9,999 "	16	9	6	2			1				9	7							
10,000 以上	46	28	20	5			4	4			22	19							
20,000 以上	6	2	1								5	2							
30,000 以上	3	1	2								1	1							
合計	1,450	1,106	442	352	278	227	229	200	111	87	359	215	11	9	4	3	16	13	

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）2022年2月～2025年2月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年2月～2025年2月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年2月～2025年2月

■首都圏
□近畿圏

