

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、m<sup>2</sup>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・m<sup>2</sup>単価

1戸当り価格は4,424万円、1m<sup>2</sup>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、m<sup>2</sup>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、m<sup>2</sup>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、m<sup>2</sup>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	m <sup>2</sup> 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

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2月末現在）

・ 対象物件数	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物件当たり平均戸数	14.1	戸
・ 総発売額	6,415,257.8	万円
・ 1戸当たり平均価格	4,424	万円
・ 1m <sup>2</sup> 当たり分譲単価	92.5	万円 (3.3m <sup>2</sup> 当たり 305.3万円)
・ 総敷地面積	421,109.87	m <sup>2</sup>
・ 総建築面積	173,745.55	m <sup>2</sup>
・ 総建築延面積	1,272,384.42	m <sup>2</sup>
・ 総有効分譲面積	69,347.33	m <sup>2</sup>
・ 1戸当たり平均専有面積	47.83	m <sup>2</sup>
・ 総棟数	108	棟
・ 総階高	1,337	階
・ 1棟当たり平均階高	12.4	階
・ 1日当たり分譲戸数	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 紦	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 索	発 売	契 索
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

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

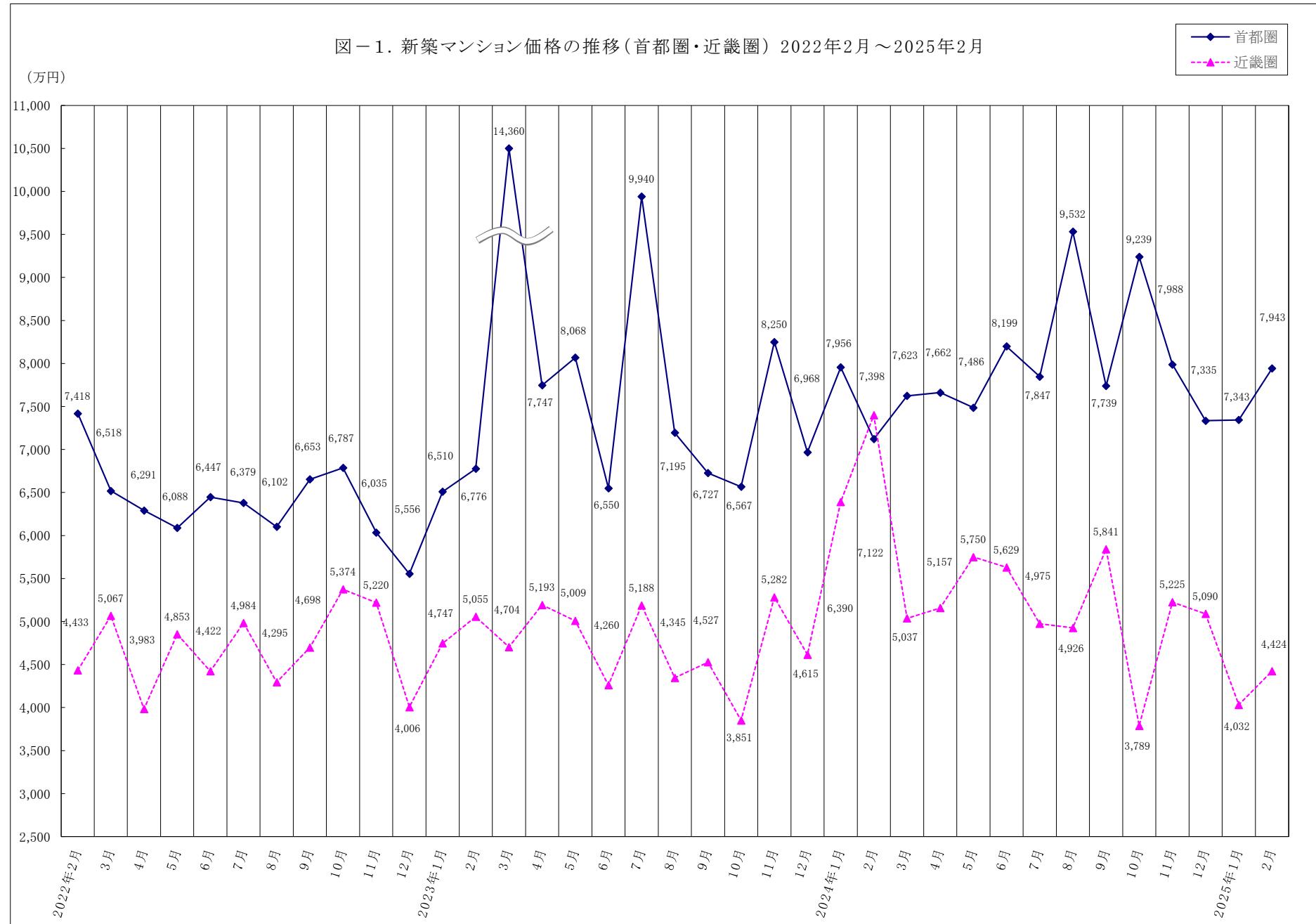
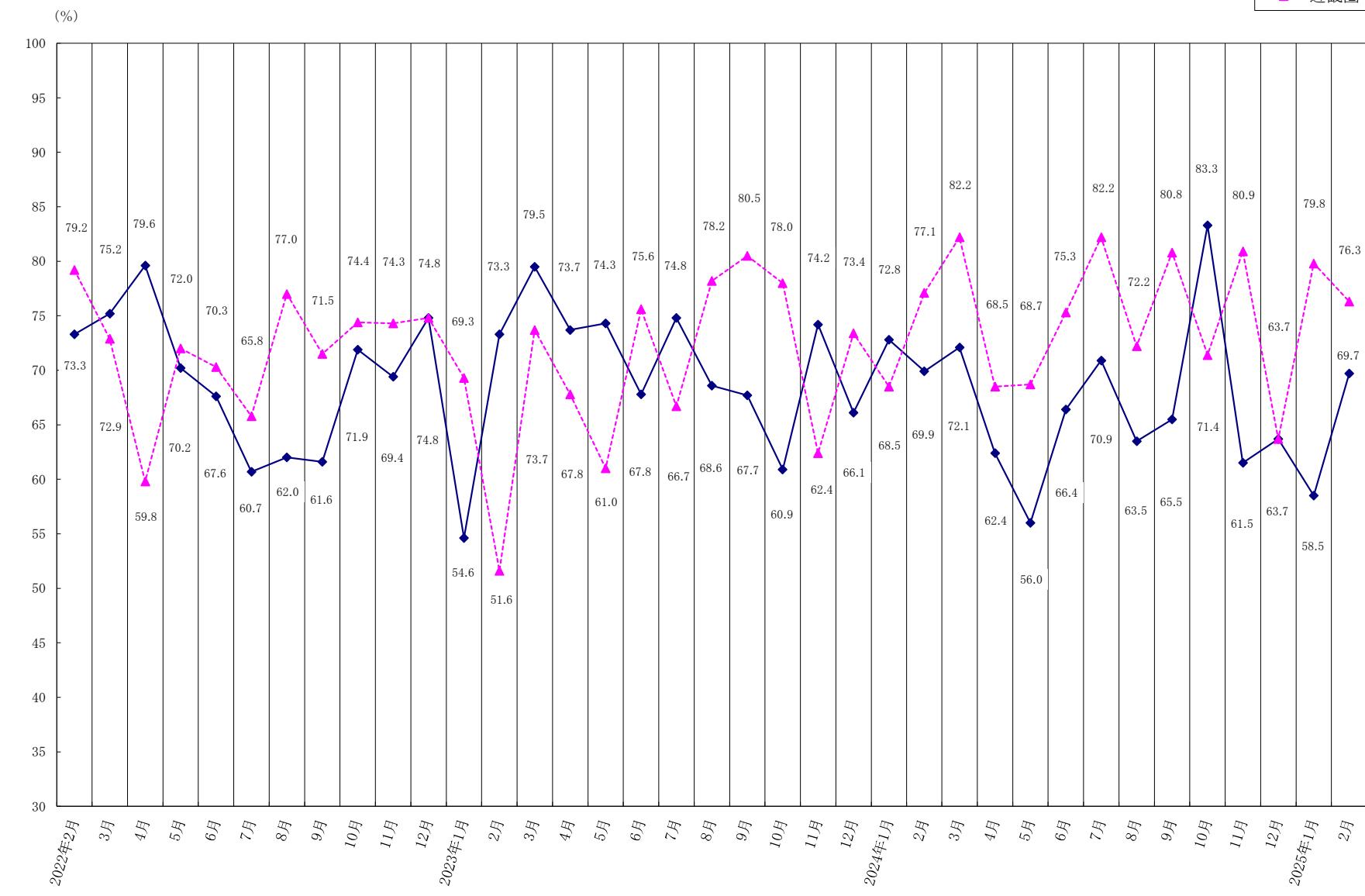


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年2月～2025年2月

■ 首都圏  
▲ 近畿圏



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

