

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3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9.7%増の1,589戸。3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3カ月ぶりのアップ。
- ◎契約率は78.7%と好調、3カ月連続の70%超。

### 1. 発売戸数

1,589戸、対前年同月(1,448戸)比141戸、9.7%増、対前月(1,450戸)比139戸、9.6%増。

### 2. 契約率

78.7%、前年同月比3.5ポイントダウン、前月比では2.4ポイントアップ。

'25年2月76.3%、1月79.8%、'24年12月63.7%、11月80.9%、10月71.4%、9月80.8%。

### 3. 平均価格・m<sup>2</sup>単価

1戸当り価格は5,500万円、1m<sup>2</sup>当り単価は94.8万円。

前年同月比で価格は463万円(9.2%)のアップ、m<sup>2</sup>単価は8.4万円(9.7%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのアップ、m<sup>2</sup>単価は3カ月ぶりのアップ。

### 4. 販売在庫数

3月末時点2,597戸、前月末比47戸の減少('25年2月末2,644戸、'24年3月末2,758戸)。

### 5. 即日完売物件(4物件 160戸)

① ブランズシティ東岸和田1期1次 71戸

大阪・岸和田市 5,409万円 73.5万円 平均1.92倍 最高21倍

② プレミストタワー千里丘1期 84戸

大阪・摂津市 8,792万円 122.2万円 平均1.4倍 最高6倍

③ ジオ京都桂川テラス4期1次 3戸

京都・南区 6,123万円 86.3万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 17.6%、大阪府下 33.9%、神戸市部 3.1%、兵庫県下 24.0%、京都市部 18.4%、京都府下 0.3%、奈良県 0.7%、滋賀県 2.0%、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 160 戸(同 10.1%)、フラット35 登録物件戸数は 682 戸(同 42.9%)。

投資用物件は 7 物件、計 478 戸。

## 8. マンション市況の特徴

大阪府下では 2 物件・155 戸が即日完売するなど、ファミリー大規模を筆頭に売れ行き好調。

単価は 3 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。

投資用を除外すると、戸数 1,111 戸、契約率 74.8%、価格 6,814 万円、m<sup>2</sup>単価 96.6 万円。

## 9. 来月の発売戸数予測

2025 年 4 月の発売戸数は 1,100 戸程度の見込みである。

('24 年 4 月 1,095 戸、'23 年 4 月 836 戸、'22 年 4 月 1,148 戸、'21 年 4 月 1,093 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向～主要市場指標～ 2025年3月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m <sup>2</sup> 単 価
近 畿 圏	1,589 戸 ( - 9.7 %)	78.7 % ( △ 3.5 P)	5,500 万円 ( - 9.2 %)	94.8 万円 ( - 9.7 %)
大 阪 市 部	280 戸 ( △ 34.4 %)	81.8 % ( △ 3.0 P)	4,686 万円 ( △ 16.5 %)	116.1 万円 ( - 17.4 %)
大 阪 府 下	539 戸 ( △ 1.1 %)	84.4 % ( 2.9 P)	5,320 万円 ( - 24.0 %)	83.8 万円 ( - 10.3 %)
神 戸 市 部	50 戸 ( 284.6 %)	76.0 % ( △ 8.6 P)	9,842 万円 ( - 59.4 %)	145.1 万円 ( - 64.9 %)
兵 庫 県 下	381 戸 ( 292.8 %)	68.8 % ( △ 17.8 P)	4,423 万円 ( △ 19.0 %)	78.6 万円 ( - 3.8 %)
京 都 市 部	292 戸 ( 19.2 %)	78.4 % ( △ 7.7 P)	7,424 万円 ( - 27.6 %)	116.6 万円 ( - 4.6 %)
京 都 府 下	4 戸 ( △ 92.0 %)	75.0 % ( △ 5.0 P)	5,505 万円 ( - 17.9 %)	65.1 万円 ( - 5.2 %)
奈 良 県	11 戸 ( △ 59.3 %)	63.6 % ( △ 10.5 P)	5,122 万円 ( - 19.0 %)	80.9 万円 ( - 28.0 %)
滋 賀 県	32 戸 ( △ 3.0 %)	87.5 % ( 42.0 P)	4,260 万円 ( - 6.4 %)	60.2 万円 ( - 6.7 %)
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3月末現在）

・ 対象物件数	101	物件
・ 発売戸数	1,589	戸
・ 売却戸数	1,251	戸 (契約率78.7%)
・ 全売却戸数	1,636	戸
・ 全残戸数	2,597	戸 (2025年分残681戸 完成在庫1,348戸)
・ 即日完売戸数	160	戸 (即日完売率10.1%)
・ フラット35登録物件戸数	682	戸 (F35登録物件率42.9%)
・ 1物件当たり平均戸数	15.7	戸
・ 総発売額	8,738,891.1	万円
・ 1戸当たり平均価格	5,500	万円
・ 1m <sup>2</sup> 当たり分譲単価	94.8	万円 (3.3m <sup>2</sup> 当たり 312.7万円)
・ 総敷地面積	390,510.74	m <sup>2</sup>
・ 総建築面積	171,166.21	m <sup>2</sup>
・ 総建築延面積	1,305,978.45	m <sup>2</sup>
・ 総有効分譲面積	92,229.79	m <sup>2</sup>
・ 1戸当たり平均専有面積	58.04	m <sup>2</sup>
・ 総棟数	106	棟
・ 総階高	1,309	階
・ 1棟当たり平均階高	12.3	階
・ 1日当たり分譲戸数	51.3	戸
・ 平均所要時間	最寄駅から	6.1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
ワンルーム	11	10									11	10						
1 K	279	276	100	100	88	85			91	91								
1 D K	32	23	18	15							14	8						
1 L D K	159	112	67	55	3	1	8	6	47	27	34	23						
2 L D K	236	182	35	25	72	60	15	13	44	37	63	43			4	2	3	2
3 L D K	809	592	59	33	338	274	24	17	193	103	161	136	2	1	6	4	26	24
4 L D K	63	56	1	1	38	35	3	2	6	4	9	9	2	2	1	1	3	2
合計	1,589	1,251	280	229	539	455	50	38	381	262	292	229	4	3	11	7	32	28

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	336	320	145	134	88	85			91	91	12	10						
3,000〃	86	61	25	23					40	20	21	18						
3,300〃	17	9	3	2					1		11	6				2	1	
3,500〃	7	3	1						6	3								
3,700〃	22	14			4	4			16	8						2	2	
4,000〃	78	51	6	6	37	30	2	1	29	11					1		3	3
4,300〃	78	57	4	4	34	29	1	1	20	8	5	3	1			13	12	
4,500〃	63	46	5	2	34	27	1	1	13	9	3	1			1	1	6	5
4,700〃	55	35	4	4	21	17	1	1	15	6	9	3	1	1	1		3	3
5,000〃	104	63	10	6	60	44	1	1	24	7	5	2			3	2	1	1
5,500〃	117	85	15	6	67	54	4	4	25	16	4	4			1	1	1	
6,000〃	98	66	11	4	42	25	4	3	22	20	15	11			3	2	1	1
6,500〃	105	79	11	4	50	45	2		16	10	24	18	1	1	1			
7,000〃	71	51	4		17	15	3	3	13	10	33	22	1	1				
8,000〃	126	109	8	7	30	30	8	5	22	20	58	47						
9,000〃	100	90	7	7	21	19	8	7	20	17	44	40						
9,999〃	44	37	2	1	13	12	1	1	3	1	25	22						
10,000以上	62	59	15	15	17	17	10	8	5	5	15	14						
20,000以上	13	10	2	2	3	1	1				7	7						
30,000以上	7	6	2	2	1	1	3	2			1	1						
合計	1,589	1,251	280	229	539	455	50	38	381	262	292	229	4	3	11	7	32	28

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年3月～2025年3月

首都圏  
近畿圏

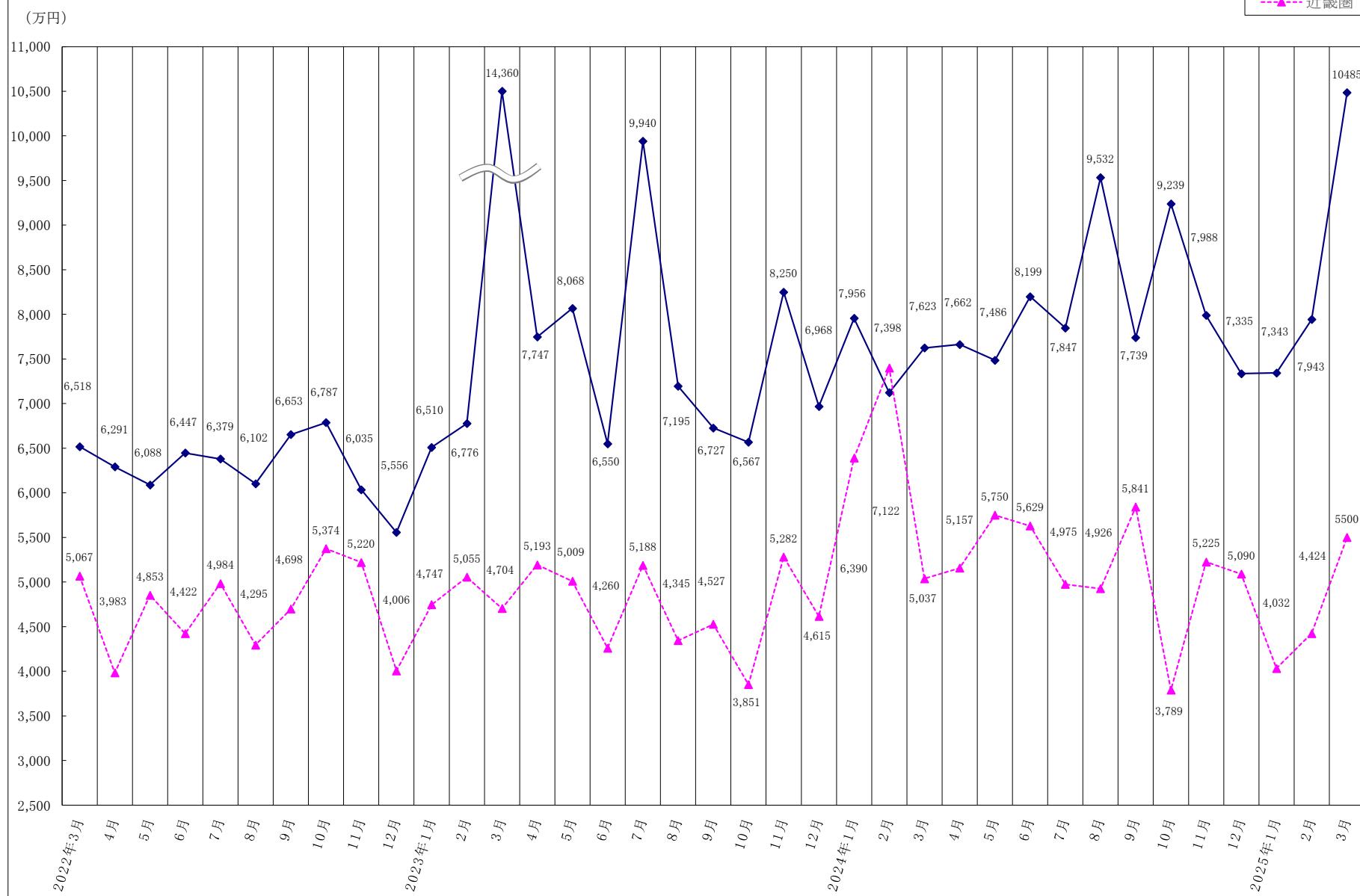
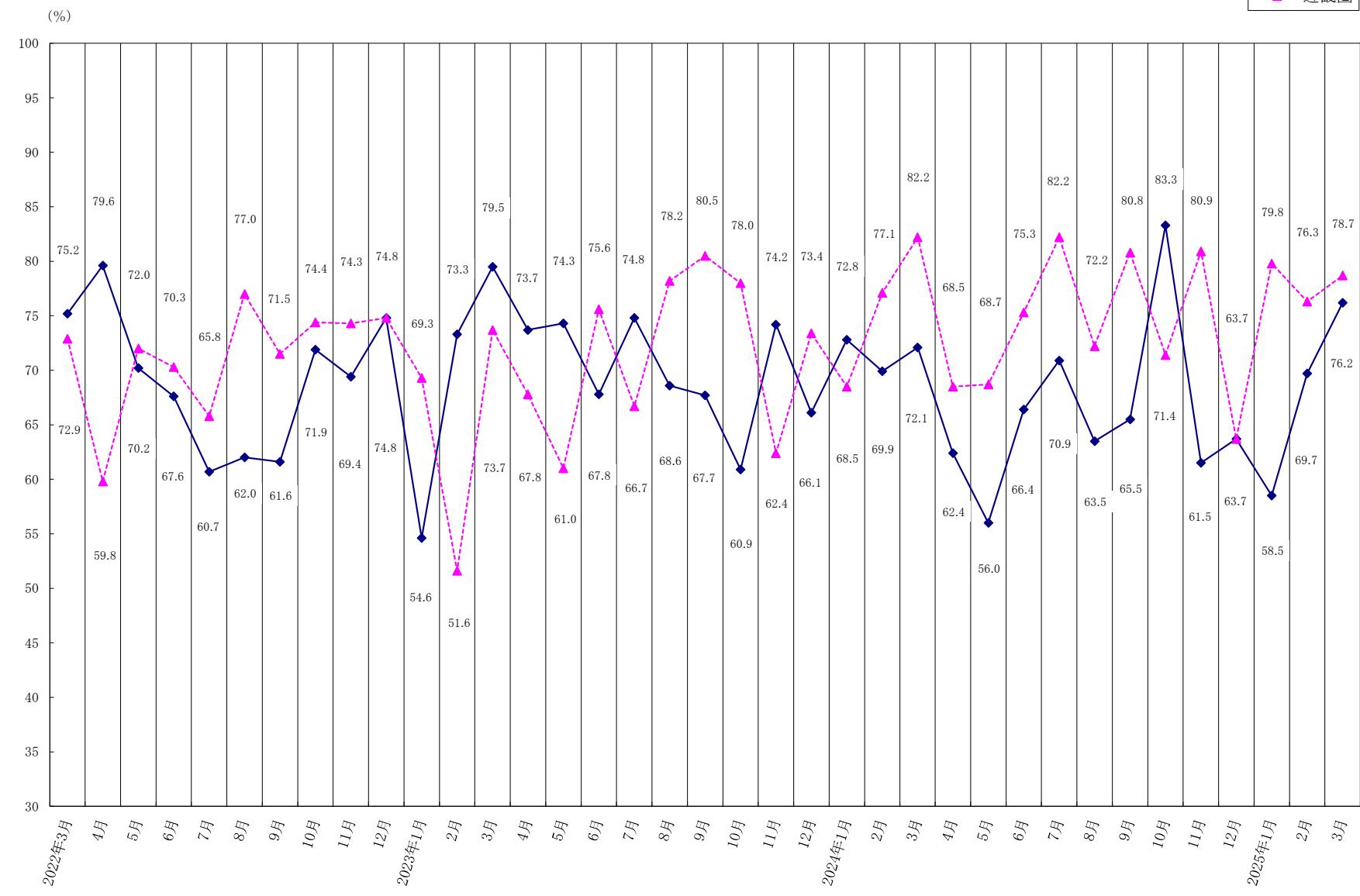


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年3月～2025年3月

■ 首都圏  
▲ 近畿圏



図一 3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年3月～2025年3月

■首都圏  
□近畿圏

