

## 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、㎡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・㎡単価

1 戸当り価格は 5,500 万円、1 ㎡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、㎡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、㎡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、㎡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	㎡ 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

## Ⅱ．新規物件特性分析（2025年3月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	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 物件当り平均戸数 ……	15.7	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	8,738,891.1	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,500	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	94.8	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 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 棟当り平均階高 ……	12.3	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	51.3	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	6.1 分	

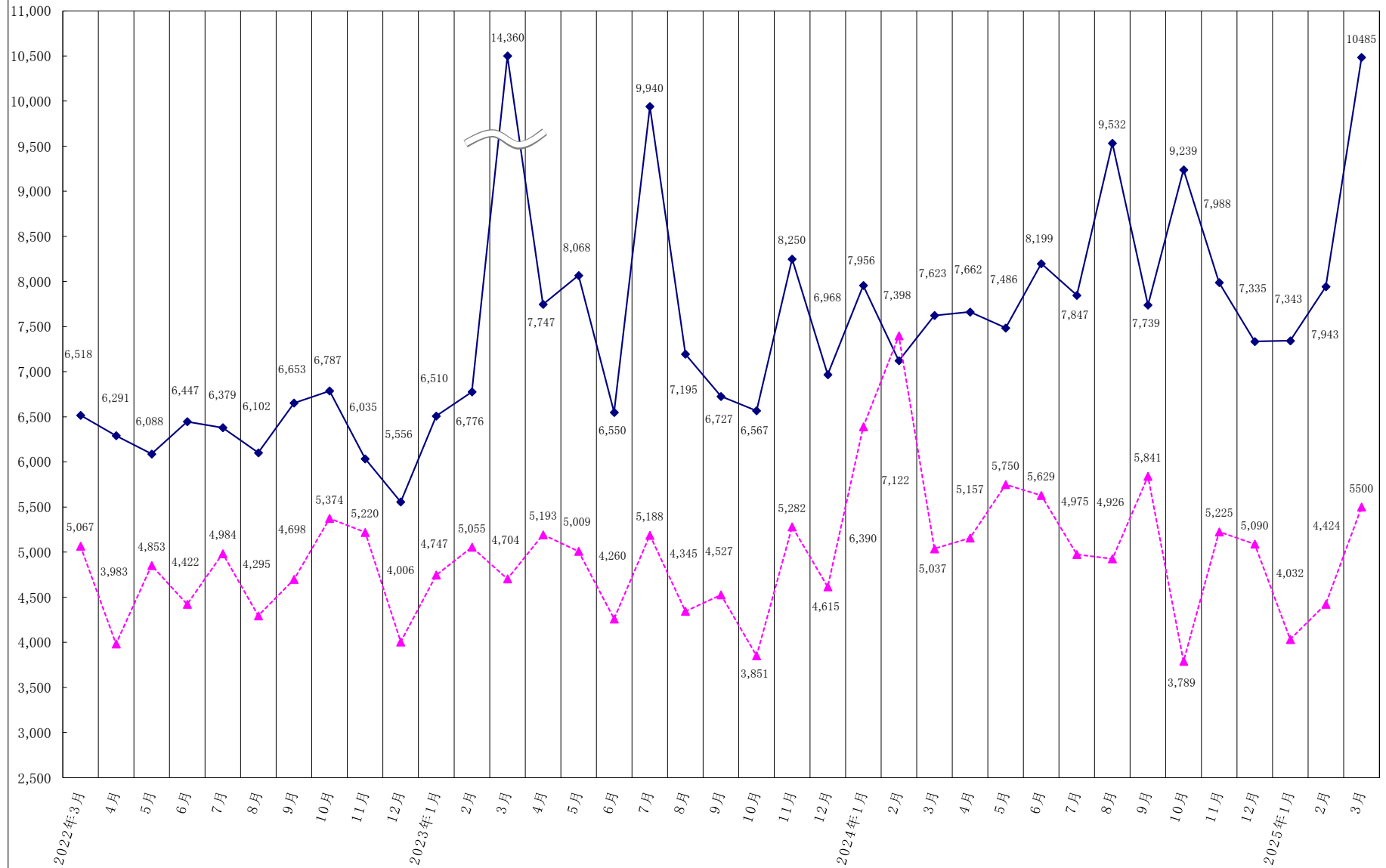
1.タイプ別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
ワンルーム	11	10									11	10						
1 K	279	276	100	100	88	85			91	91								
1 D K	32	23	18	15							14	8						
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			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	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	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

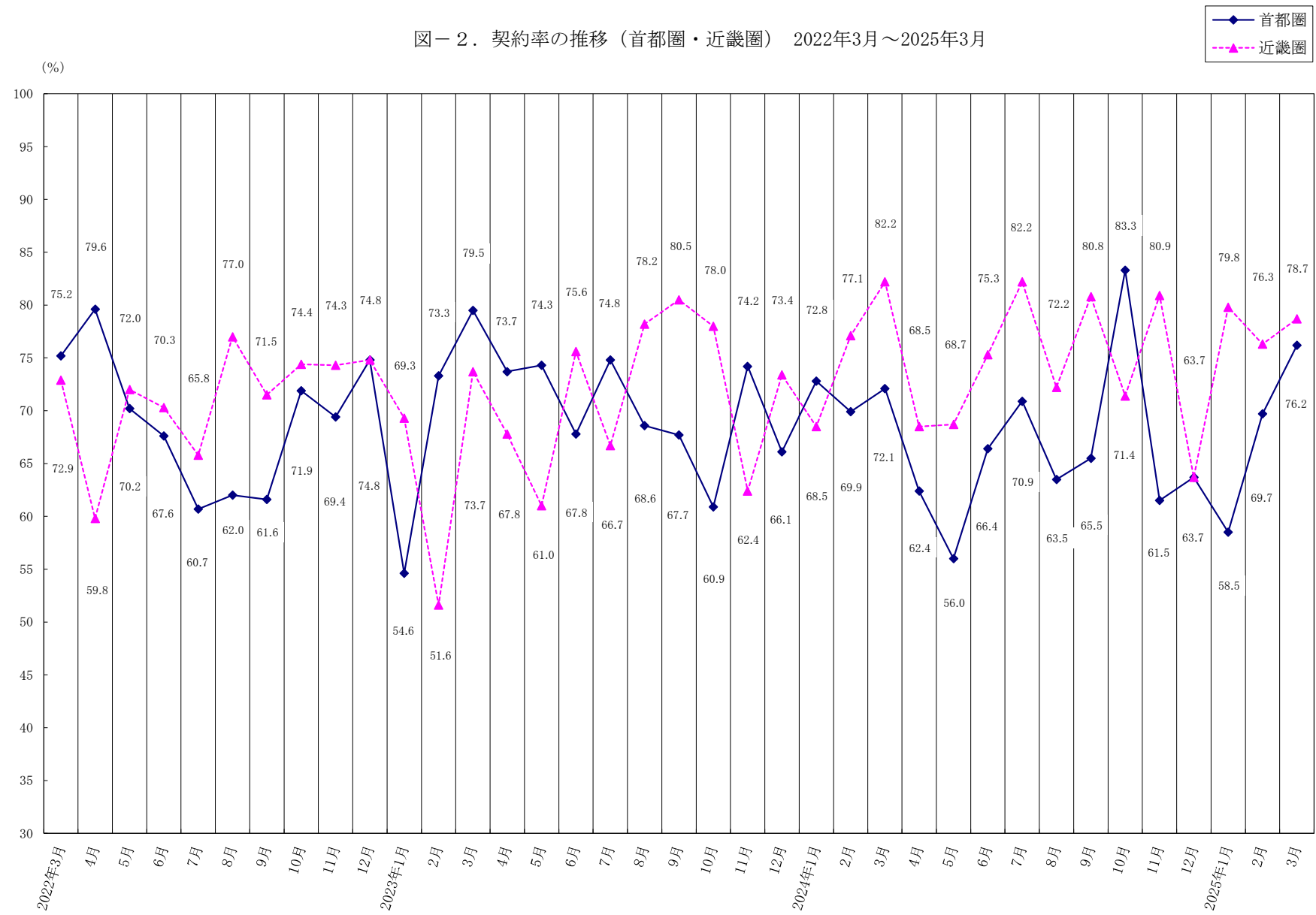
図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2022年3月～2025年3月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年3月～2025年3月



(戸数)

図－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

