

2025 年 5 月 20 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 4 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 25.0%増の 1,369 戸。4 カ月連続で前年同月を上回る。

◎戸当り価格、㎡単価ともに 2 カ月連続のアップ。

◎契約率は 77.0%と好調、4 カ月連続の 70%超。

1. 発売戸数

1,369 戸、対前年同月(1,095 戸)比 274 戸、25.0%増、対前月(1,589 戸)比 220 戸、13.8%減。

2. 契約率

77.0%、前年同月比 8.5 ポイントアップ、前月比では 1.7 ポイントダウン。

’25 年 3 月 78.7%、2 月 76.3%、1 月 79.8%、’24 年 12 月 63.7%、11 月 80.9%、10 月 71.4%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,634 万円、1 ㎡当り単価は 103.3 万円。

前年同月比で価格は 477 万円 (9.2%) のアップ、㎡単価は 22.3 万円 (27.5%) のアップ。

前年同月比で戸当り価格は 2 カ月連続のアップ、㎡単価は 2 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

4 月末時点 2,668 戸、前月末比 71 戸の増加(’25 年 3 月末 2,597 戸、’24 年 4 月末 2,722 戸)。

5. 即日完売物件(3 物件 6 戸)

① ジオ池田室町 1 期 3 次・2 期 1 次 2 戸

大阪・池田市 7,650 万円 105.9 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

② ルネ江坂江の木町 4 期 7～9 次 3 戸

大阪・吹田市 6,165 万円 89.2 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

③ ジオ京都北大路 4 期 1 次 1 戸

京都・北区 5,980 万円 102.9 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 54.7%、大阪府下 13.7%、神戸市部 7.5%、兵庫県下 9.3%、京都市部 11.5%、京都府下 0.9%、奈良県 0.1%、滋賀県 2.3%、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 6 戸(同 0.4%)、フラット 35 登録物件戸数は 677 戸(同 49.5%)。
投資用物件は 7 物件、計 425 戸。

8. マンション市況の特徴

注目の大阪市内タワーが発売を開始し、価格・単価を大幅に押し上げた。
単価は 4 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 944 戸、契約率 72.5%、価格 7,106 万円、㎡単価 104.7 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2025 年 5 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。
(’24 年 5 月 1,051 戸、’23 年 5 月 1,024 戸、’22 年 5 月 1,379 戸、’21 年 5 月 1,321 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年4月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	1,369 戸 (25.0 %)	77.0 % (8.5 P)	5,634 万円 (9.2 %)	103.3 万円 (27.5 %)
大 阪 市 部	749 戸 (288.1 %)	81.0 % (12.6 P)	6,174 万円 (19.4 %)	125.8 万円 (44.8 %)
大 阪 府 下	187 戸 (△ 46.1 %)	89.3 % (12.9 P)	4,713 万円 (△ 5.2 %)	71.9 万円 (0.7 %)
神 戸 市 部	102 戸 (43.7 %)	70.6 % (11.4 P)	6,322 万円 (13.1 %)	97.8 万円 (16.6 %)
兵 庫 県 下	128 戸 (9.4 %)	59.4 % (△ 8.1 P)	5,226 万円 (△ 31.9 %)	75.6 万円 (△ 21.3 %)
京 都 市 部	157 戸 (△ 33.2 %)	70.7 % (△ 14.0 P)	4,365 万円 (3.5 %)	98.3 万円 (3.4 %)
京 都 府 下	13 戸 (85.7 %)	84.6 % (△ 1.1 P)	4,731 万円 (6.1 %)	65.8 万円 (9.7 %)
奈 良 県	1 戸 (△ 91.7 %)	100 % (41.7 P)	6,958 万円 (36.9 %)	95.6 万円 (42.3 %)
滋 賀 県	32 戸 (52.4 %)	28.1 % (△ 10.0 P)	4,362 万円 (4.4 %)	62.0 万円 (12.1 %)
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4月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	94	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,369	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,054	戸	(契約率77.0%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,298	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,668	戸	(2025年分残894戸 完成在庫1,477戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	6	戸	(即日完売率0.4%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	677	戸	(F35登録物件率49.5%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.6	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	7,712,939.8	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,634	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	103.3	万円	(3.3m ² 当り 340.7万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	341,753.22	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	155,279.32	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,202,860.52	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	74,699.81	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	54.57	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	98	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,219	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	45.6	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	6.1 分	

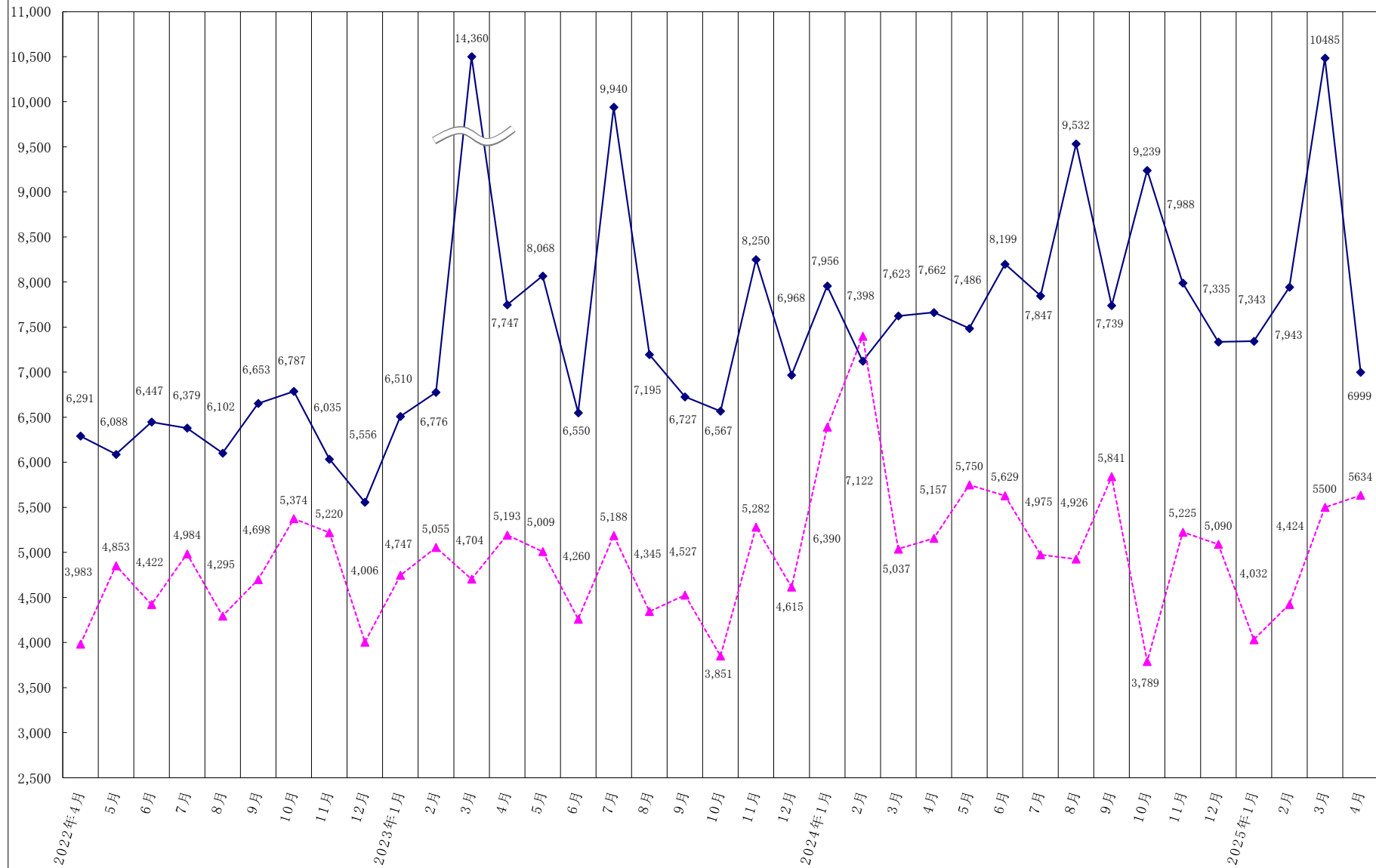
1.タイプ別戸数					大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1 K	335	311	260	246									75	65						
1 D K	2	1											2	1						
1 L D K	155	107	109	73	10	10	9	8	5	3	22	13								
2 L D K	232	169	117	88	33	29	33	24	33	20	13	6	2	1				1	1	
3 L D K	601	430	241	179	132	119	55	37	89	52	42	25	10	9	1	1	31	8		
4 L D K	44	36	22	21	12	9	5	3	1	1	3	1	1	1						
合計	1,369	1,054	749	607	187	167	102	72	128	76	157	111	13	11	1	1	32	9		

1.価格帯別戸数																				
2,500万円以下	336	311	260	246					1			75	65							
3,000 "	36	30	21	15	11	11			4	4										
3,300 "	47	36	38	28					9	8										
3,500 "	34	26	13	6	15	15	1		5	5										
3,700 "	36	27	6	4	24	22	2		1		1							2	1	
4,000 "	90	69	33	27	27	25	8	7	4	2	9	5	2	1				7	2	
4,300 "	93	74	34	28	22	22	5	4	15	11	6	5	3	2				8	2	
4,500 "	62	49	32	29	4	4	6	4	14	9	3	2						3	1	
4,700 "	51	38	24	17	9	9	4	3	6	5	2	2	1	1				5	1	
5,000 "	75	51	32	20	13	11	11	8	8	5	2	2	4	4				5	1	
5,500 "	77	53	32	23	13	8	14	12	12	5	4	4	1	1				1		
6,000 "	78	45	34	21	14	9	4	3	12	4	12	6	1	1				1	1	
6,500 "	51	32	15	8	10	9	6	4	14	7	5	3	1	1						
7,000 "	36	20	11	6	8	6	5	3	8	2	3	2			1	1				
8,000 "	81	54	9	8	16	15	25	17	12	6	19	8								
9,000 "	45	33	22	18	1	1	6	6	1	1	15	7								
9,999 "	29	24	26	24			2				1									
10,000 以上	80	65	77	63			1		2	2										
20,000 以上	21	13	19	12			2	1												
30,000 以上	11	4	11	4																
合計	1,369	1,054	749	607	187	167	102	72	128	76	157	111	13	11	1	1	32	9		

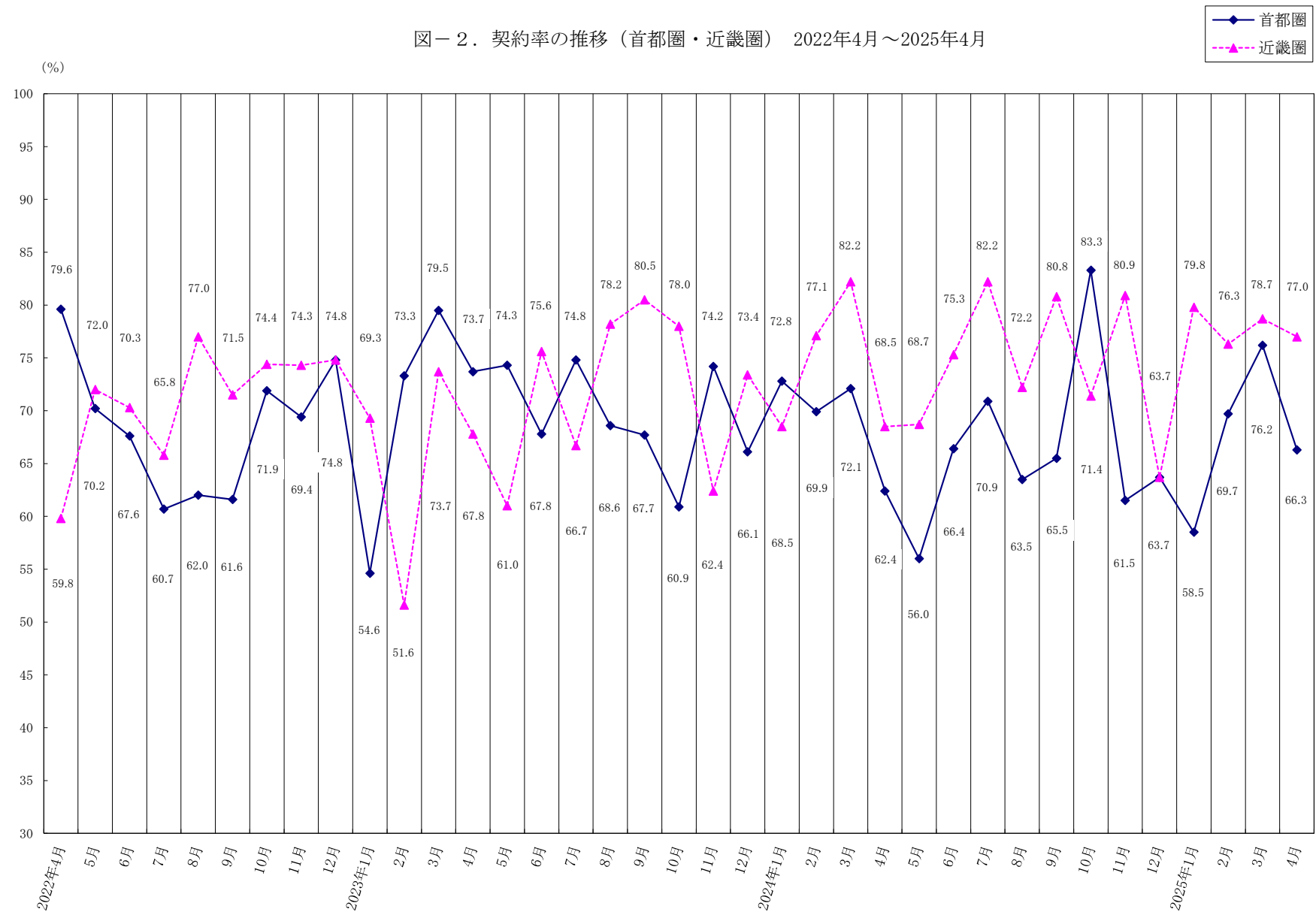
図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2022年4月～2025年4月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年4月～2025年4月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年4月～2025年4月

■首都圏
□近畿圏

