

2025年6月23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5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1.2%増の1,064戸。5カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに3カ月連続のアップ。
- ◎契約率は74.7%と好調、5カ月連続の70%超。

### 1. 発売戸数

1,064戸、対前年同月(1,051戸)比13戸、1.2%増、対前月(1,369戸)比305戸、22.3%減。

### 2. 契約率

74.7%、前年同月比6.0ポイントアップ、前月比では2.3ポイントダウン。

'25年4月77.0%、3月78.7%、2月76.3%、1月79.8%、'24年12月63.7%、11月80.9%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,813万円、1㎡当り単価は99.3万円。

前年同月比で価格は63万円(1.1%)のアップ、㎡単価は13.6万円(15.9%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のアップ、㎡単価は3カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

5月末時点2,621戸、前月末比47戸の減少('25年4月末2,668戸、'24年5月末2,696戸)。

### 5. 即日完売物件(1物件1戸)

① ジオ京都御池通 4期2次 1戸

京都・中京区 26,380万円 258.1万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 36.4%、大阪府下 16.5%、神戸市部 3.0%、兵庫県下 11.5%、京都市部 24.2%、京都府下 0%、奈良県 3.3%、滋賀県 5.1%、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 1 戸(同 0.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 608 戸(同 57.1%)。

投資用物件は 4 物件、計 234 戸。

## 8. マンション市況の特徴

京都市部のファミリー物件が活発化。

価格、単価ともに 5 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 830 戸、契約率 71.3%、価格 6,806 万円、㎡単価 100.3 万円。

## 9. 来月の発売戸数予測

2025 年 6 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

( '24 年 6 月 1,030 戸、'23 年 6 月 1,384 戸、'22 年 6 月 1,261 戸、'21 年 6 月 1,731 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年5月分

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
近畿圏	1,064 戸 ( 1.2 %)	74.7 % ( 6.0 P)	5,813 万円 ( 1.1 %)	99.3 万円 ( 15.9 %)
大阪市部	387 戸 ( 21.7 %)	77.3 % ( △ 9.5 P)	4,956 万円 ( △ 14.1 %)	119.1 万円 ( 27.8 %)
大阪府下	176 戸 ( △ 43.9 %)	68.8 % ( 14.0 P)	5,057 万円 ( △ 5.3 %)	72.7 万円 ( △ 6.8 %)
神戸市部	32 戸 ( △ 57.9 %)	68.8 % ( 29.3 P)	7,080 万円 ( △ 3.4 %)	116.1 万円 ( 6.0 %)
兵庫県下	122 戸 ( △ 30.7 %)	78.7 % ( 11.1 P)	7,490 万円 ( 27.1 %)	99.6 万円 ( 20.9 %)
京都市部	258 戸 ( 193.2 %)	76.4 % ( 5.9 P)	6,644 万円 ( 2.6 %)	106.5 万円 ( 10.8 %)
京都府下	0 戸 ( — %)	— % ( — P)	— 万円 ( — %)	— 万円 ( — %)
奈良県	35 戸 ( 150.0 %)	82.9 % ( 32.9 P)	8,662 万円 ( 59.4 %)	103.1 万円 ( 39.3 %)
滋賀県	54 戸 ( 116.0 %)	57.4 % ( △ 26.6 P)	4,066 万円 ( △ 4.2 %)	57.7 万円 ( △ 9.3 %)
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5月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	96	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,064	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	795	戸	(契約率74.7%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,111	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,621	戸	(2025年分残1,009戸 完成在庫1,399戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	1	戸	(即日完売率0.1%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	608	戸	(F35登録物件率57.1%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	11.1	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	6,185,211.8	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,813	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	99.3	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 327.5万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	362,086.52	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	159,381.41	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,220,367.41	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	62,315.99	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	58.57	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	98	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,215	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	34.3	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0	分

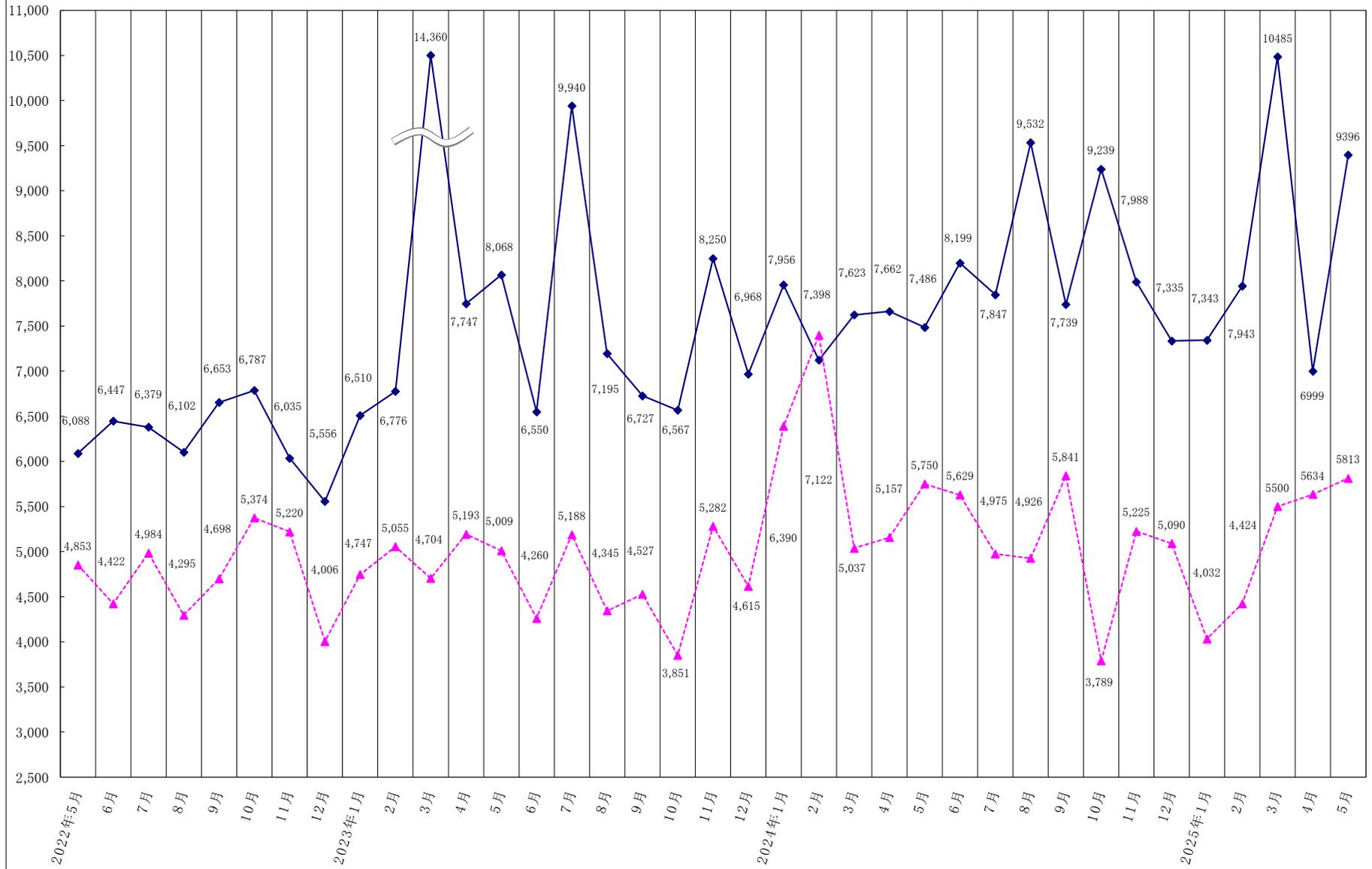
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		奈良県		滋賀県	
		発売(戸)	契約(戸)	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	159	154	147	142							12	12				
1	D K	6	4									6	4				
1	L D K	138	92	94	59			5	3	2	1	36	28			1	1
2	L D K	159	106	66	41	21	17	7	3	10	6	48	34	5	3	2	2
3	L D K	572	419	73	51	147	101	20	16	105	85	149	113	28	25	50	28
4	L D K	30	20	7	6	8	3			5	4	7	6	2	1	1	
合計		1,064	795	387	299	176	121	32	22	122	96	258	197	35	29	54	31

1.価格帯別戸数																	
2,500万円以下		183	178	147	142							36	36				
3,000 "		24	16	21	14					2	1					1	1
3,300 "		39	19	37	17											2	2
3,500 "		13	8	6	4	1		1				3	3			2	1
3,700 "		24	17	8	6	7	4			1	1	2	2			6	4
4,000 "		45	26	5	3	20	9	2	1	3	1					15	12
4,300 "		47	28	13	7	9	6	2	2	1		5	3			17	10
4,500 "		33	23	12	11	10	8			2	1	4	2			5	1
4,700 "		21	14	2	2	10	7	1	1			4	4			4	
5,000 "		52	31	13	9	30	15			2	1	7	6				
5,500 "		100	77	21	15	38	31	5	5	7	5	28	21	1			
6,000 "		107	78	19	11	28	23	6	5	17	16	35	22	1	1	1	
6,500 "		69	51	9	7	15	10	1	1	19	15	21	15	3	3	1	
7,000 "		67	53	8	5	7	7	2	1	21	18	28	22	1			
8,000 "		85	57	22	10			5	2	20	15	28	22	10	8		
9,000 "		54	41	6	6	1	1	1	1	14	11	22	13	10	9		
9,999 "		18	15	1	1					3	2	12	10	2	2		
10,000 以上		70	53	32	25			6	3	8	7	17	12	7	6		
20,000 以上		9	6	2	1					1	1	6	4				
30,000 以上		4	4	3	3					1	1						
合計		1,064	795	387	299	176	121	32	22	122	96	258	197	35	29	54	31

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年5月～2025年5月

—●— 首都圏  
 -▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年5月～2025年5月

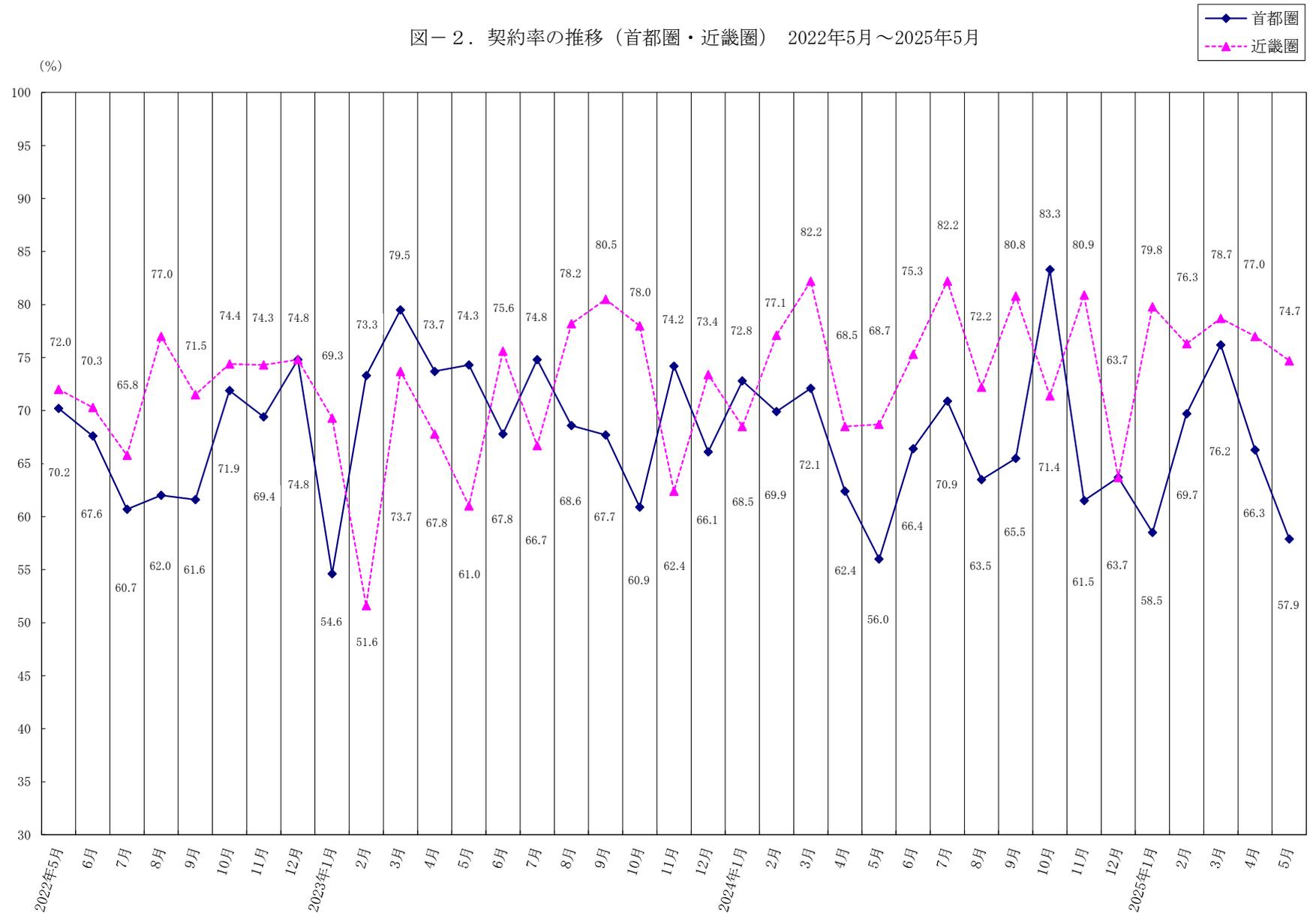


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年5月～2025年5月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

