

2025年7月17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年上半期(1~6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

- ◎前年同期比 10.2%増の 7,063 戸。
- ◎価格は 5,158 万円(11.3%ダウン)、㎡単価 96.0 万円(1.9%アップ)。
- ◎㎡単価は上半期としては 1973 年の調査開始以降の最高値を 5 年連続で更新。
- ◎この他に定借が 308 戸供給。

1. 発売戸数

7,063 戸、前年同期比 10.2%増。

'24年 6,410 戸、'23年 6,075 戸、'22年 7,225 戸、'21年 8,373 戸、'20年 5,299 戸、
'19年 7,514 戸、'18年 9,087 戸、'17年 8,815 戸、'16年 8,941 戸、'15年 1万 102 戸、
'14年 8,712 戸、'13年 1万 1,318 戸、'12年 1万 334 戸、'11年 9,305 戸、'10年 1万 231 戸、
'09年 1万 157 戸、'08年 1万 1,857 戸、'07年 1万 5,096 戸、'06年 1万 4,311 戸、
'05年 1万 4,078 戸、'04年 1万 5,823 戸、'03年 1万 5,271 戸、'02年 2万 443 戸、
'01年 1万 7,274 戸、'00年 1万 9,601 戸、'99年 1万 6,698 戸、'98年 1万 3,052 戸、
'97年 1万 5,306 戸、'96年 2万 633 戸(過去最多)、'95年 1万 6,088 戸、'94年 1万 8,096 戸。

2. 契約率

77.1%、前年同期比 3.0 ポイントアップ。2 年連続の 70%台。

'24年 74.1%、'23年 67.8%、'22年 71.9%、'21年 73.0%、'20年 70.5%、'19年 74.0%、'18年 74.1%、
'17年 76.9%、'16年 71.8%、'15年 72.4%、'14年 77.3%、'13年 80.4%、'12年 75.9%、'11年 73.0%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,158 万円、1 ㎡当り単価は 96.0 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 655 万円(11.3%)のダウン。

㎡単価は 1.8 万円(1.9%)のアップ、1973 年の調査開始以降の最高値を 5 年連続で更新。

戸当たり価格は 8 年ぶりのダウン、㎡単価は 8 年連続のアップ。

4. 販売在庫数

2,548 戸、'24 年 6 月末(2,651 戸)比 103 戸減('23 年 6 月末 3,281 戸、'22 年 6 月末 3,583 戸)。

5. 総契約戸数(前年末の継続販売戸数を含む)

7,565 戸で前年同期実績の総契約戸数 7,220 戸を 345 戸(4.8%)上回っている。

6. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売戸数は 208 戸(発売戸数の 2.9%)、フラット 35 付戸数は 3,329 戸(47.1%)であった。

投資用物件は 37 物件、計 2,443 戸(前年同期 20 物件、計 1,165 戸)。

7. 下半期の発売戸数予測

下半期(7~12 月)の販売見込みは、約 8,400 戸('24 年 8,727 戸)。

'25 年 1~12 月(見込み)約 1 万 5,500 戸('24 年 1~12 月 1 万 5,137 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ~主要市場指標~ 2025年上半期(1~6月)

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	7,063 戸 (10.2 %)	77.1 % (3.0 P)	5,158 万円 (△ 11.3 %)	96.0 万円 (1.9 %)
大阪市部	2,400 戸 (20.1 %)	80.3 % (1.6 P)	4,956 万円 (△ 33.3 %)	115.7 万円 (△ 6.5 %)
大阪府下	1,485 戸 (△ 25.4 %)	83.0 % (7.8 P)	4,951 万円 (2.9 %)	78.3 万円 (5.7 %)
神戸市部	575 戸 (7.5 %)	78.4 % (11.7 P)	5,122 万円 (12.8 %)	104.9 万円 (8.9 %)
兵庫県下	955 戸 (87.3 %)	69.9 % (1.3 P)	5,274 万円 (△ 14.5 %)	83.9 万円 (0.4 %)
京都市部	1,327 戸 (43.9 %)	72.6 % (△ 6.7 P)	5,709 万円 (1.4 %)	106.7 万円 (2.5 %)
京都府下	34 戸 (△ 66.7 %)	79.4 % (△ 4.9 P)	4,925 万円 (6.1 %)	65.2 万円 (6.2 %)
奈良県	89 戸 (48.3 %)	82.0 % (15.3 P)	6,816 万円 (39.8 %)	85.6 万円 (26.4 %)
滋賀県	198 戸 (7.0 %)	54.5 % (0.4 P)	4,303 万円 (0.7 %)	60.7 万円 (6.3 %)
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/>

☆地区別マンション供給戸数

地区	2025年1-6月		2024年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	2,400	34.0	1,999	31.2
大阪府下	1,485	21.0	1,991	31.1
神戸市	575	8.1	535	8.3
兵庫県下	955	13.5	510	8.0
京都市	1,327	18.8	922	14.4
京都府下	34	0.5	102	1.6
奈良県	89	1.3	60	0.9
滋賀県	198	2.8	185	2.9
和歌山県	0	0.0	106	1.7
計(平均)	7,063	100	6,410	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2025.1-6	2024.1-6	2025.1-6	2024.1-6	2025.1-6	2024.1-6
4,956	7,430	115.7	123.7	42.83	60.05
4,951	4,810	78.3	74.1	63.27	64.94
5,122	4,540	104.9	96.3	48.84	47.14
5,274	6,165	83.9	83.6	62.87	73.73
5,709	5,630	106.7	104.1	53.49	54.07
4,925	4,643	65.2	61.4	75.58	75.67
6,816	4,876	85.6	67.7	79.65	71.97
4,303	4,274	60.7	57.1	70.94	74.90
-	4,819	-	67.7	-	71.20
5,158	5,813	96.0	94.2	53.74	61.69

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2025/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	769	1,450	1,589	1,369	1,064	822	1,177
契約戸数	614	1,106	1,251	1,054	795	629	908
契約率	79.8	76.3	78.7	77.0	74.7	76.5	77.1
平均価格	4,032	4,424	5,500	5,634	5,813	5,205	5,158
項目	2024/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	727	1,059	1,448	1,095	1,051	1,030	1,068
契約戸数	498	816	1,190	750	722	776	792
契約率	68.5	77.1	82.2	68.5	68.7	75.3	74.1
平均価格	6,390	7,398	5,037	5,157	5,750	5,629	5,813