

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年 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

◎発売は 20.2%減の 822 戸。6 カ月ぶりに前年同月を下回る。

◎戸当り価格、㎡単価ともに 4 カ月ぶりのダウン。

◎契約率は 76.5%と好調、6 カ月連続の 70%超。

1. 発売戸数

822 戸、対前年同月(1,030 戸)比 208 戸、20.2%減、対前月(1,064 戸)比 242 戸、22.7%減。

2. 契約率

76.5%、前年同月比 1.2 ポイントアップ、前月比では 1.8 ポイントアップ。

’25 年 5 月 74.7%、4 月 77.0%、3 月 78.7%、2 月 76.3%、1 月 79.8%、’24 年 12 月 63.7%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,205 万円、1 ㎡当り単価は 94.0 万円。

前年同月比で価格は 424 万円 (7.5%) のダウン、㎡単価は 14.0 万円 (13.0%) のダウン。

前年同月比で戸当り価格は 4 カ月ぶりのダウン、㎡単価は 4 カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

6 月末時点 2,548 戸、前月末比 73 戸の減少(’25 年 5 月末 2,621 戸、’24 年 6 月末 2,651 戸)。

5. 即日完売物件(3 物件 25 戸)

① シャルマンフジパーク&リンクス EST 2 期 14 戸

大阪・堺市堺区 4,772 万円 67.9 万円 平均 1.4 倍 最高 3 倍

② ジオ島本 1 工区 7 期 2 次 | 2 工区 6 期 1・2 次・7 期 1・2 次 5 戸

大阪・三島郡島本町 5,582 万円 75.0 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

③ ジオ京都西院 1 期 2~4 次 6 戸

京都・右京区 5,880 万円 85.2 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 40.8%、大阪府下 14.7%、神戸市部 15.8%、兵庫県下 15.6%、京都市部 6.6%、京都府下 0%、奈良県 4.0%、滋賀県 2.6%、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 25 戸(同 3.0%)、フラット 35 登録物件戸数は 422 戸(同 51.3%)。
投資用物件は 5 物件、計 266 戸。

8. マンション市況の特徴

初回売出し物件は 11 物件と少ないうえ、小中規模のみで戸数は減少。
高額物件が多く発売された前年同月比では価格・単価ともに下落。
投資用を除外すると、戸数 556 戸、契約率 73.9%、価格 6,469 万円、㎡単価 93.6 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2025 年 7 月の発売戸数は 1,100 戸程度の見込みである。
('24 年 7 月 1,524 戸、'23 年 7 月 837 戸、'22 年 7 月 1,374 戸、'21 年 7 月 1,950 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年6月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	822 戸 (△ 20.2 %)	76.5 % (1.2 P)	5,205 万円 (△ 7.5 %)	94.0 万円 (△ 13.0 %)
大 阪 市 部	335 戸 (△ 2.0 %)	82.4 % (△ 4.1 P)	4,608 万円 (△ 49.0 %)	104.3 万円 (△ 29.1 %)
大 阪 府 下	121 戸 (△ 6.2 %)	89.3 % (18.0 P)	6,016 万円 (11.1 %)	85.5 万円 (12.2 %)
神 戸 市 部	130 戸 (△ 55.9 %)	70.0 % (0.2 P)	5,540 万円 (116.6 %)	102.5 万円 (14.5 %)
兵 庫 県 下	128 戸 (184.4 %)	63.3 % (1.1 P)	5,033 万円 (△ 16.3 %)	89.1 万円 (8.4 %)
京 都 市 部	54 戸 (△ 66.7 %)	53.7 % (△ 21.0 P)	6,933 万円 (55.3 %)	98.4 万円 (0.8 %)
京 都 府 下	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
奈 良 県	33 戸 (1,550.0 %)	97.0 % (△ 3.0 P)	5,299 万円 (△ 2.9 %)	65.7 万円 (△ 8.6 %)
滋 賀 県	21 戸 (△ 58.0 %)	57.1 % (5.1 P)	4,459 万円 (△ 1.5 %)	62.3 万円 (5.6 %)
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6月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	82	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	822	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	629	戸	(契約率76.5%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	895	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,548	戸	(2025年分残1,077戸 完成在庫1,331戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	25	戸	(即日完売率3.0%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	422	戸	(F35登録物件率51.3%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	10.0	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	4,278,847.1	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,205	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	94.0	万円	(3.3m ² 当り 310.1万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	355,182.59	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	149,277.78	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,104,386.43	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	45,530.41	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	55.39	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	84	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,067	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.7	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	27.4	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	6.3 分	

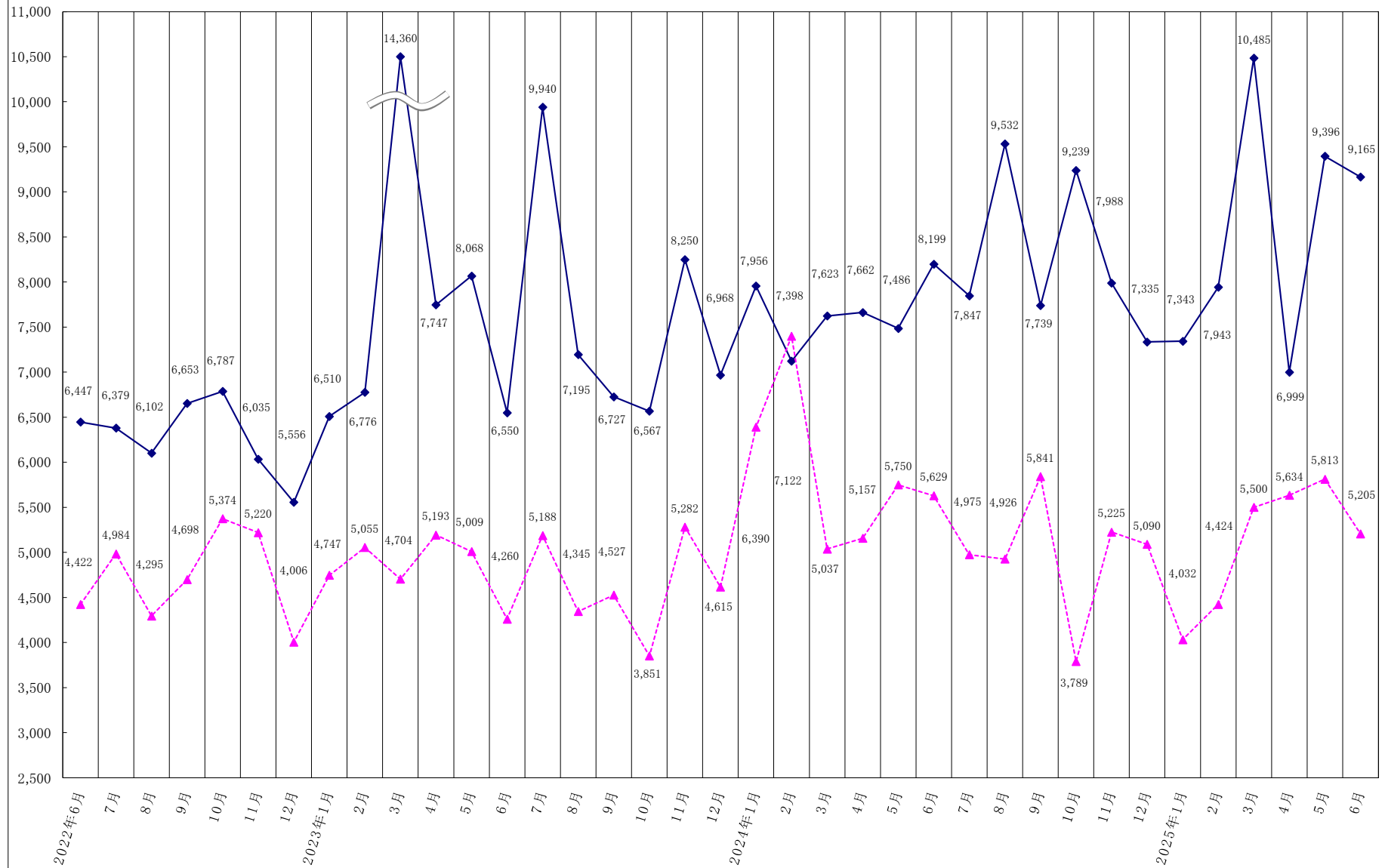
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		奈良県		滋賀県	
	発売(戸)	契約(戸)		発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	149	138	124	121					25	17						
1	D K	10	8							10	8						
1	L D K	126	86	57	33			61	47	6	5	2	1				
2	L D K	98	69	33	28	22	19	22	9	12	8	8	4			1	1
3	L D K	405	301	120	93	85	77	43	32	70	40	43	23	27	26	17	10
4	L D K	34	27	1	1	14	12	4	3	5	3	1	1	6	6	3	1
合計		822	629	335	276	121	108	130	91	128	81	54	29	33	32	21	12

1.価格帯別戸数																	
2,500万円以下	144	136	124	121					20	15							
3,000 "	84	66	24	23				55	41	5	2						
3,300 "	11	10	1	1				5	5	4	3					1	1
3,500 "	38	19	24	7	1	1			13	11							
3,700 "	8	4	7	3				1	1								
4,000 "	25	21	17	17	3	1								1		4	3
4,300 "	40	33	19	17	8	7			6	4	1	1	1	1	1	5	3
4,500 "	24	20	13	12	3	3			5	3			1	1	2	1	
4,700 "	38	30	9	7	7	7	1	1	8	6	2	1	6	6	5	2	
5,000 "	60	44	9	5	22	20	1	1	7	2	10	5	10	10	1	1	
5,500 "	75	64	19	14	21	21	6	4	15	13	8	6	5	5	1	1	
6,000 "	70	55	11	10	19	17	13	9	12	6	7	5	8	8			
6,500 "	45	29	7	7	9	6	3	2	12	9	12	5			2		
7,000 "	18	9	3	3	3	3	4	1	6	1	2	1					
8,000 "	40	21	12	5	10	8	9	6	6	2	3						
9,000 "	32	21	5	2	4	4	18	12	4	2	1	1					
9,999 "	26	14	5	2	7	6	11	6	2		1						
10,000 以上	38	28	23	17	4	4	2	1	2	1	6	4	1	1			
20,000 以上	5	4	2	2			1	1	1	1	1						
30,000 以上	1	1	1	1													
合計		822	629	335	276	121	108	130	91	128	81	54	29	33	32	21	12

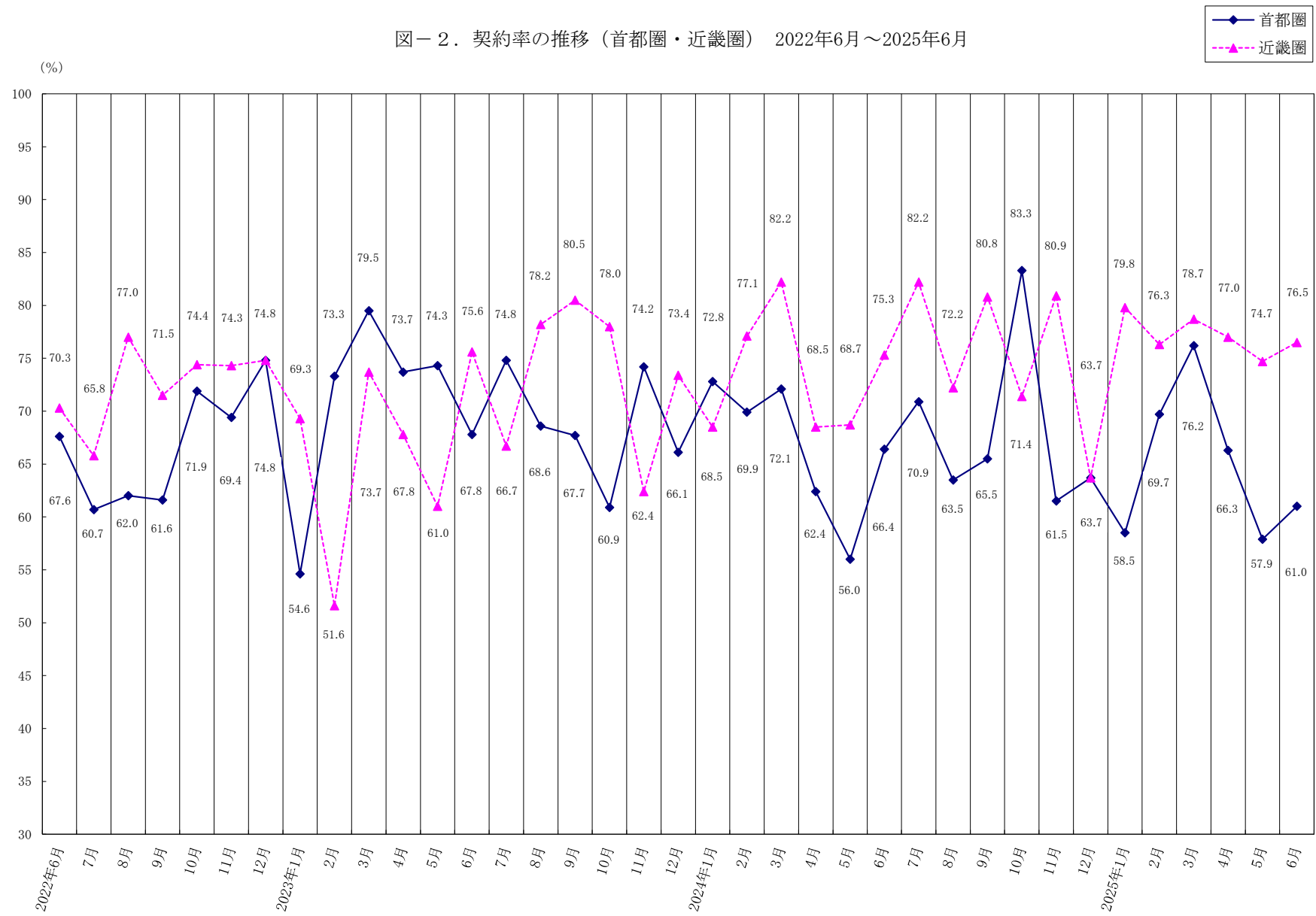
図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）2022年6月～2025年6月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年6月～2025年6月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年6月～2025年6月

■首都圏
□近畿圏

