

2025年8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7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1.6%減の1,500戸。2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに2カ月ぶりのアップ。
- ◎契約率は57.2%と不調、7カ月ぶりの70%割れ。

1. 発売戸数

1,500戸、対前年同月(1,524戸)比24戸、1.6%減、対前月(822戸)比678戸、82.5%増。

2. 契約率

57.2%、前年同月比25.0ポイントダウン、前月比では19.3ポイントダウン。

'25年6月76.5%、5月74.7%、4月77.0%、3月78.7%、2月76.3%、1月79.8%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,913万円、1㎡当り単価は86.1万円。

前年同月比で価格は938万円(18.9%)のアップ、㎡単価は7.5万円(9.5%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は2カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

7月末時点2,897戸、前月末比349戸の増加('25年6月末2,548戸、'24年7月末2,548戸)。

5. 即日完売物件(1物件68戸)

① ローレルスクエア長原ザ・ランドマークス 1期1・2次 68戸

大阪・平野区 4,985万円 70.1万円 平均1.1倍 最高8倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 21.5%、大阪府下 17.5%、神戸市部 2.3%、兵庫県下 20.8%、京都市部 14.9%、京都府下 0%、奈良県 1.9%、滋賀県 21.3%、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 68 戸(同 4.5%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,054 戸(同 70.3%)。

投資用物件は 1 物件、計 96 戸。

8. マンション市況の特徴

大阪市部以外の全エリアで契約率 70%割れ。

大阪市部、大阪府下、神戸市部で大幅供給減。全販売在庫数も大幅増加。

投資用を除外すると、戸数 1,404 戸、契約率 55.0%、価格 6,145 万円、㎡単価 85.6 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2025 年 8 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('24 年 8 月 632 戸、'23 年 8 月 878 戸、'22 年 8 月 1,059 戸、'21 年 8 月 1,050 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年7月分

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
近畿圏	1,500 戸 (△ 1.6 %)	57.2 % (△ 25.0 P)	5,913 万円 (18.9 %)	86.1 万円 (9.5 %)
大阪市部	322 戸 (△ 35.2 %)	81.7 % (△ 0.4 P)	5,444 万円 (17.7 %)	102.9 万円 (14.7 %)
大阪府下	262 戸 (△ 44.1 %)	51.5 % (△ 35.7 P)	5,367 万円 (7.6 %)	76.5 万円 (7.9 %)
神戸市部	34 戸 (△ 72.6 %)	58.8 % (△ 6.5 P)	7,341 万円 (22.6 %)	109.0 万円 (23.7 %)
兵庫県下	312 戸 (34.5 %)	67.9 % (△ 13.6 P)	6,159 万円 (29.8 %)	82.2 万円 (14.5 %)
京都市部	223 戸 (165.5 %)	59.2 % (△ 21.8 P)	7,434 万円 (12.1 %)	100.7 万円 (△ 0.6 %)
京都府下	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
奈良県	28 戸 (2,700.0 %)	57.1 % (△ 42.9 P)	7,498 万円 (25.0 %)	99.0 万円 (39.6 %)
滋賀県	319 戸 (246.7 %)	25.1 % (△ 55.3 P)	5,241 万円 (13.9 %)	71.5 万円 (11.5 %)
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7月末現在)

▪ 対象物件 ……	95	物件	
▪ 発売戸数 ……	1,500	戸	
▪ 売却戸数 ……	858	戸	(契約率57.2%)
▪ 全売却戸数 ……	1,151	戸	
▪ 全残戸数 ……	2,897	戸	(2025年分残1,548戸 完成在庫1,445戸)
▪ 即日完売戸数 ……	68	戸	(即日完売率4.5%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,054	戸	(F35登録物件率70.3%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	15.8	戸	
▪ 総発売額 ……	8,870,048.4	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	5,913	万円	
▪ 1m ² 当り分譲単価 ……	86.1	万円	(3.3m ² 当り 284.1万円)
▪ 総敷地面積 ……	431,167.49	m ²	
▪ 総建築面積 ……	186,382.45	m ²	
▪ 総建築延面積 ……	1,505,737.98	m ²	
▪ 総有効分譲面積 ……	103,044.55	m ²	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	68.70	m ²	
▪ 総棟数 ……	98	棟	
▪ 総階高 ……	1,311	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	13.4	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	48.4	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.5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	発 売 契 約
1	K	72	72	72	72												
1	L D K	60	40	43	27	4	3	5	4	5	4	1	1			2	1
2	L D K	222	112	65	43	31	17	5	3	45	21	30	14	5	3	41	11
3	L D K	988	549	125	105	202	104	22	13	235	166	172	99	23	13	209	49
4	L D K	158	85	17	16	25	11	2		27	21	20	18			67	19
合計		1,500	858	322	263	262	135	34	20	312	212	223	132	28	16	319	80

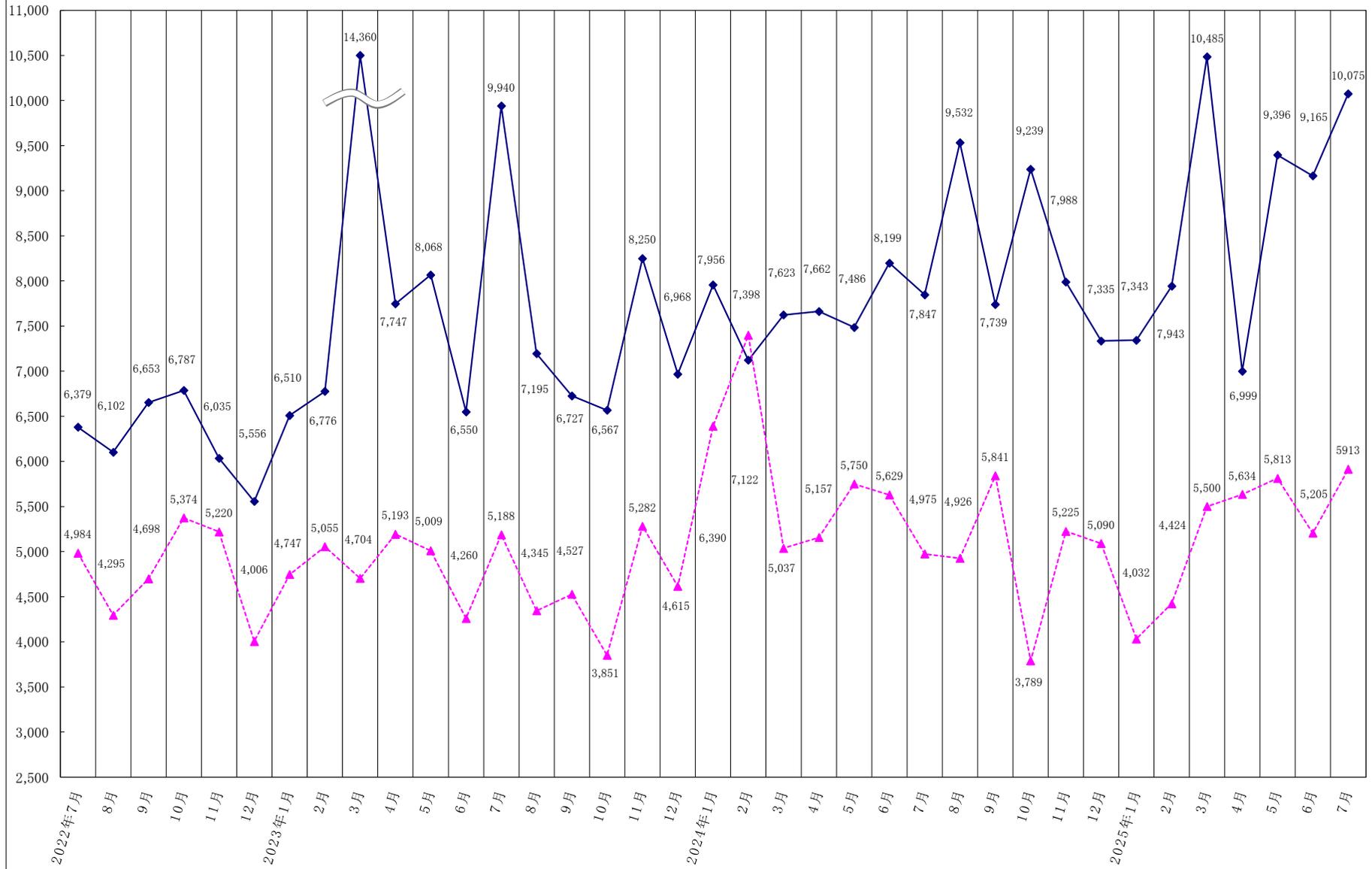
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	72	72	72	72													
3,000 "	1															1	
3,300 "	6	5	2	1						1	1					3	3
3,500 "	7	5	1	1	1	1										5	3
3,700 "	41	23	32	17	1	1				1	1					7	4
4,000 "	35	15	2	2	14	8				2	2			1		16	3
4,300 "	49	22	9	8	16	4				5	3					19	7
4,500 "	70	51	22	22	21	16				5	3	3	3	2	2	17	5
4,700 "	91	51	19	16	34	20				8	7	2	1	2	2	26	5
5,000 "	186	97	15	13	45	23	3	3	38	31	8	5	1	1		76	21
5,500 "	236	117	28	26	50	17	5	4	65	52	18	10	1	1		69	7
6,000 "	165	113	23	22	33	18	6	2	47	33	32	30	1			23	8
6,500 "	134	65	21	14	12	4	5	3	50	17	34	25				12	2
7,000 "	94	51	15	8	12	2	2	2	23	16	29	18	4	2		9	3
8,000 "	169	83	23	13	8	7	3		47	30	50	20	8	4		30	9
9,000 "	63	43	12	8	8	7	4	4	9	7	21	14	4	3		5	
9,999 "	19	14	3	2	5	5	1	1	4	3	6	3					
10,000 以上	57	29	21	16	2	2	5	1	7	6	17	3	4	1		1	
20,000 以上	4	1	1	1								3					
30,000 以上	1	1	1	1													
合計	1,500	858	322	263	262	135	34	20	312	212	223	132	28	16		319	80

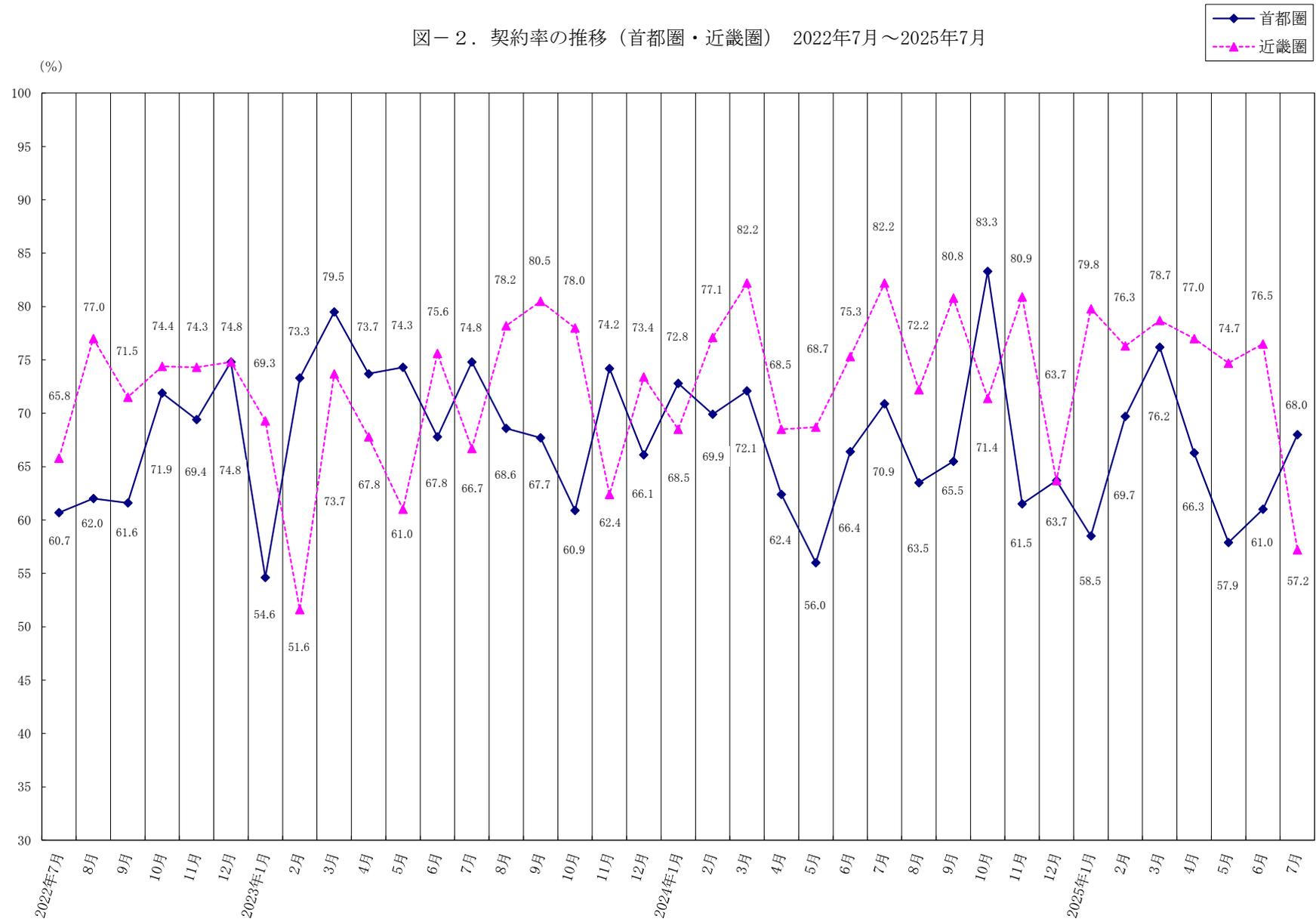
図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年7月～2025年7月

—●— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年7月～2025年7月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年7月～2025年7月

■首都圏
□近畿圏

