

## 近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年 8 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 46.7%増の 927 戸。3 カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに 2 カ月連続のアップ。
- ◎契約率は 70.8%と好調、2 カ月ぶりの 70%回復。

### 1. 発売戸数

927 戸、対前年同月(632 戸)比 295 戸、46.7%増、対前月(1,500 戸)比 573 戸、38.2%減。

### 2. 契約率

70.8%、前年同月比 1.4 ポイントマイナス、前月比では 13.6 ポイントアップ。

’25 年 7 月 57.2%、6 月 76.5%、5 月 74.7%、4 月 77.0%、3 月 78.7%、2 月 76.3%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,444 万円、1 ㎡当り単価は 90.1 万円。

前年同月比で価格は 518 万円(10.5%)のアップ、㎡単価は 6.2 万円(7.4%)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

8 月末時点 2,916 戸、前月末比 19 戸の増加(’25 年 7 月末 2,897 戸、’24 年 8 月末 2,390 戸)。

### 5. 即日完売物件(2 物件 3 戸)

① ジオ京都御池通 4 期 3 次 1 戸

京都・中京区 26,380 万円 258.1 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

② ジオ京都堀川三条 6 期 2 次 2 戸

京都・中京区 8,040 万円 123.9 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 22.2%、大阪府下 33.7%、神戸市部 22.7%、兵庫県下 7.1%、京都市部 8.7%、京都府下 4.0%、奈良県 0.3%、滋賀県 1.3%、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 3 戸(同 0.3%)、フラット 35 登録物件戸数は 577 戸(同 62.2%)。  
投資用物件は 4 物件、計 218 戸。

8. マンション市況の特徴

郊外大規模物件が初回売出しを迎え、大阪府下と神戸市部が大幅増加となった。  
大阪市部の戸数シェアが 22.2%にもかかわらず、全体では価格、単価ともに上昇。  
投資用を除外すると、戸数 709 戸、契約率 63.3%、価格 6,328 万円、㎡単価 90.3 万円。

9. 来月の発売戸数予測

2025 年 9 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。  
( ’24 年 9 月 1,280 戸、’23 年 9 月 1,393 戸、’22 年 9 月 1,332 戸、’21 年 9 月 1,210 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年8月分

|         | 供 給 戸 数              | 契 約 率                 | 平 均 価 格                 | ㎡ 単 価                 |
|---------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 近 畿 圏   | 927 戸<br>( 46.7 %)   | 70.8 %<br>( △ 1.4 P)  | 5,444 万円<br>( 10.5 %)   | 90.1 万円<br>( 7.4 %)   |
| 大 阪 市 部 | 206 戸<br>( △ 32.9 %) | 81.1 %<br>( △ 2.3 P)  | 4,399 万円<br>( 0.3 %)    | 94.6 万円<br>( 3.5 %)   |
| 大 阪 府 下 | 312 戸<br>( 129.4 %)  | 65.7 %<br>( 14.2 P)   | 5,887 万円<br>( 13.4 %)   | 80.8 万円<br>( 12.5 %)  |
| 神 戸 市 部 | 210 戸<br>( 233.3 %)  | 73.3 %<br>( 1.9 P)    | 5,535 万円<br>( △ 15.2 %) | 99.1 万円<br>( 2.9 %)   |
| 兵 庫 県 下 | 66 戸<br>( 34.7 %)    | 53.0 %<br>( △ 14.3 P) | 6,495 万円<br>( 33.6 %)   | 102.1 万円<br>( 31.4 %) |
| 京 都 市 部 | 81 戸<br>( 55.8 %)    | 72.8 %<br>( △ 0.3 P)  | 5,496 万円<br>( △ 5.1 %)  | 105.4 万円<br>( 18.8 %) |
| 京 都 府 下 | 37 戸<br>( — %)       | 75.7 %<br>( — P)      | 5,270 万円<br>( — %)      | 78.3 万円<br>( — %)     |
| 奈 良 県   | 3 戸<br>( 0.0 %)      | 66.7 %<br>( 66.7 P)   | 6,169 万円<br>( 14.3 %)   | 79.5 万円<br>( 12.8 %)  |
| 滋 賀 県   | 12 戸<br>( △ 45.5 %)  | 50.0 %<br>( △ 13.6 P) | 4,513 万円<br>( 6.0 %)    | 66.1 万円<br>( 12.8 %)  |
| 和 歌 山 県 | 0 戸<br>( — %)        | — %<br>( — P)         | — 万円<br>( — %)          | — 万円<br>( — %)        |

( )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8月末現在）

|                              |              |                |                                |
|------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| ▪ 対 象 物 件 ……                 | 87           | 物件             |                                |
| ▪ 発 売 戸 数 ……                 | 927          | 戸              |                                |
| ▪ 売 却 戸 数 ……                 | 656          | 戸              | (契約率70.8%)                     |
| ▪ 全 売 却 戸 数 ……               | 908          | 戸              |                                |
| ▪ 全 残 戸 数 ……                 | 2,916        | 戸              | (2025年分残1,663戸 完成在庫1,468戸)     |
| ▪ 即 日 完 売 戸 数 ……             | 3            | 戸              | (即日完売率0.3%)                    |
| ▪ フラット35登録物件戸数 ……            | 577          | 戸              | (F35登録物件率62.2%)                |
| ▪ 1 物件当り平均戸数 ……              | 10.7         | 戸              |                                |
| ▪ 総 発 売 額 ……                 | 5,046,589.0  | 万円             |                                |
| ▪ 1 戸当り平均価格 ……               | 5,444        | 万円             |                                |
| ▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 …… | 90.1         | 万円             | (3.3m <sup>2</sup> 当り 297.3万円) |
| ▪ 総 敷 地 面 積 ……               | 377,510.14   | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 建 築 面 積 ……               | 153,649.20   | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 建 築 延 面 積 ……             | 1,117,014.89 | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……           | 56,011.98    | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 1 戸当り平均専有面積 ……             | 60.42        | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 棟 数 ……                   | 93           | 棟              |                                |
| ▪ 総 階 高 ……                   | 1,127        | 階              |                                |
| ▪ 1 棟当り平均階高 ……               | 12.1         | 階              |                                |
| ▪ 1 日当り分譲戸数 ……               | 29.9         | 戸              |                                |
| ▪ 平 均 所 要 時 間 ……             | 最寄駅から        | 6.1 分          |                                |

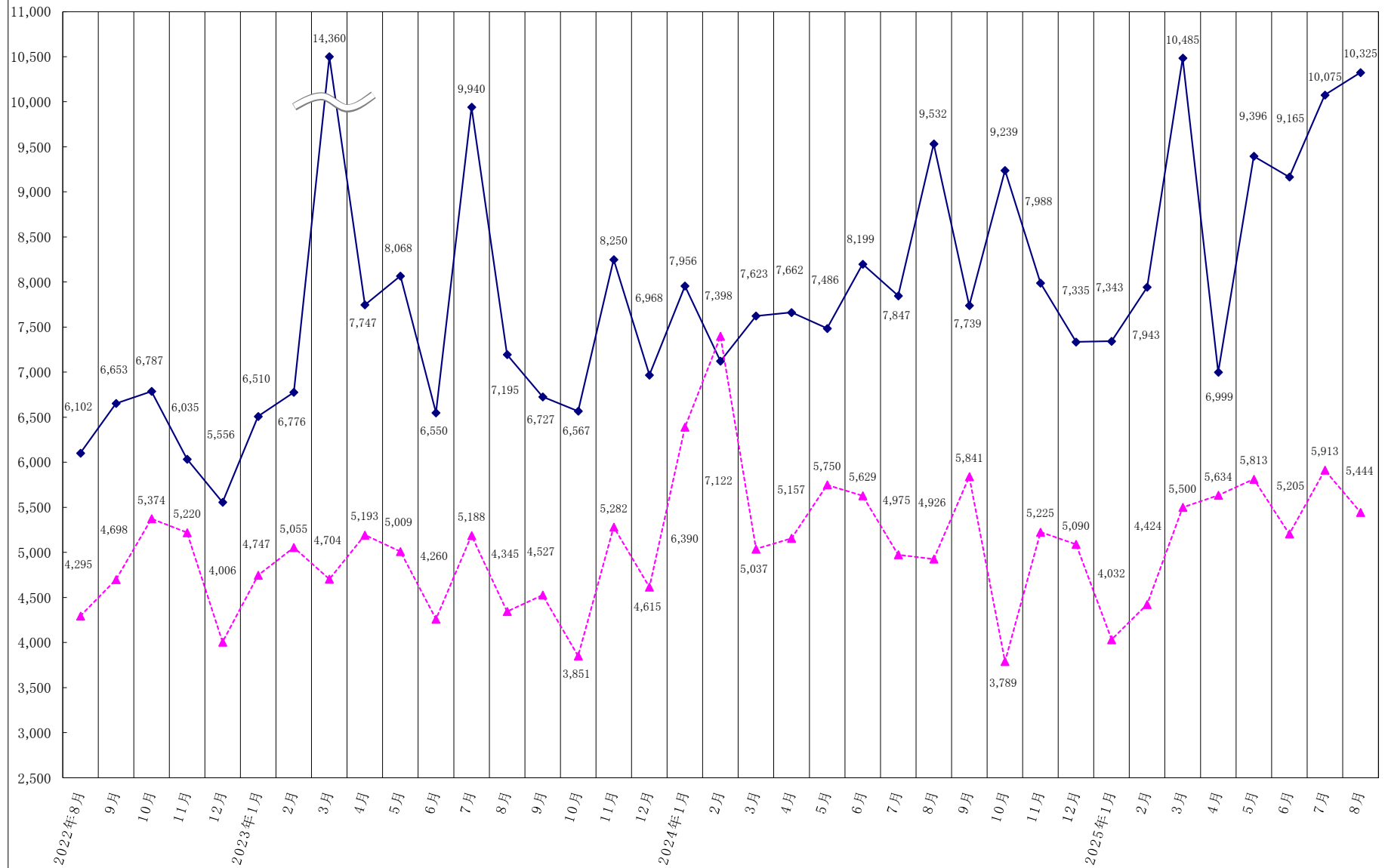
| 1.タイプ別戸数 |       |       |     | 大阪市     |         | 大阪府下    |         | 神戸市     |         | 兵庫県下    |         | 京都市     |         | 京都府下    |         | 奈良県     |         | 滋賀県     |         |
|----------|-------|-------|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|          | 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 |
| 1        | K     | 94    | 94  | 54      | 54      |         |         | 28      | 28      |         |         | 12      | 12      |         |         |         |         |         |         |
| 1        | D K   | 13    | 13  | 7       | 7       |         |         |         |         |         |         | 6       | 6       |         |         |         |         |         |         |
| 1        | L D K | 110   | 93  | 39      | 37      | 3       | 2       | 57      | 44      | 3       | 3       | 8       | 7       |         |         |         |         |         |         |
| 2        | K     | 12    | 12  |         |         |         |         |         |         |         |         | 12      | 12      |         |         |         |         |         |         |
| 2        | L D K | 107   | 59  | 22      | 18      | 24      | 10      | 31      | 16      | 9       | 3       | 9       | 2       | 10      | 9       |         |         | 2       | 1       |
| 3        | L D K | 532   | 347 | 82      | 49      | 257     | 173     | 77      | 55      | 51      | 27      | 30      | 18      | 23      | 18      | 3       | 2       | 9       | 5       |
| 4        | L D K | 59    | 38  | 2       | 2       | 28      | 20      | 17      | 11      | 3       | 2       | 4       | 2       | 4       | 1       |         |         | 1       |         |
| 合計       |       | 927   | 656 | 206     | 167     | 312     | 205     | 210     | 154     | 66      | 35      | 81      | 59      | 37      | 28      | 3       | 2       | 12      | 6       |

| 1.価格帯別戸数  |           |     |     | 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       |           |
|-----------|-----------|-----|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|           | 2,500万円以下 |     |     | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 | 2,500万円以下 |
| 2,500万円以下 | 134       | 134 | 94  | 94        |           |           |           | 28        | 28        |           |           | 12        | 12        |           |           |           |           |           |           |
| 3,000 "   | 14        | 12  | 1   |           |           |           |           |           |           |           |           | 12        | 12        |           |           |           |           | 1         |           |
| 3,300 "   | 13        | 13  | 1   | 1         |           |           |           |           |           |           |           | 12        | 12        |           |           |           |           |           |           |
| 3,500 "   | 48        | 44  | 2   | 2         | 1         | 1         | 44        | 40        | 1         | 1         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3,700 "   | 14        | 6   |     |           | 3         | 2         | 10        | 3         | 1         | 1         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 4,000 "   | 19        | 15  | 8   | 7         | 8         | 6         | 1         |           | 1         | 1         |           |           |           |           |           |           |           | 1         | 1         |
| 4,300 "   | 12        | 6   | 3   | 1         | 2         | 1         |           |           | 2         | 1         |           |           | 3         | 2         |           |           |           | 2         | 1         |
| 4,500 "   | 28        | 18  | 9   | 3         | 11        | 9         | 2         | 1         | 3         | 2         |           |           | 2         | 2         |           |           |           | 1         | 1         |
| 4,700 "   | 34        | 19  | 3   |           | 17        | 12        | 4         | 1         | 4         | 1         | 1         |           | 3         | 3         |           |           |           | 2         | 2         |
| 5,000 "   | 66        | 47  | 7   | 7         | 33        | 20        | 7         | 6         | 2         | 1         | 1         | 1         | 11        | 10        | 1         | 1         | 4         | 1         |           |
| 5,500 "   | 117       | 72  | 28  | 18        | 63        | 32        | 12        | 11        | 3         | 3         | 4         | 3         | 6         | 5         | 1         |           |           |           |           |
| 6,000 "   | 114       | 74  | 18  | 13        | 52        | 37        | 23        | 16        | 12        | 5         | 2         |           | 6         | 3         |           |           |           | 1         |           |
| 6,500 "   | 92        | 59  | 9   | 2         | 48        | 34        | 14        | 12        | 13        | 5         | 5         | 4         | 3         | 2         |           |           |           |           |           |
| 7,000 "   | 70        | 43  | 4   | 3         | 30        | 20        | 18        | 11        | 8         | 3         | 8         | 5         | 2         | 1         |           |           |           |           |           |
| 8,000 "   | 68        | 44  | 1   |           | 23        | 20        | 24        | 14        | 7         | 4         | 12        | 6         | 1         |           |           |           |           |           |           |
| 9,000 "   | 41        | 21  | 1   | 1         | 14        | 8         | 14        | 8         | 3         | 1         | 8         | 2         |           |           |           | 1         | 1         |           |           |
| 9,999 "   | 17        | 12  | 5   | 5         | 7         | 3         |           |           | 3         | 3         | 2         | 1         |           |           |           |           |           |           |           |
| 10,000 以上 | 22        | 15  | 11  | 9         |           |           | 7         | 3         | 3         | 3         | 1         |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 20,000 以上 | 3         | 2   | 1   | 1         |           |           | 1         |           |           |           | 1         | 1         |           |           |           |           |           |           |           |
| 30,000 以上 | 1         |     |     |           |           |           | 1         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 合計        | 927       | 656 | 206 | 167       | 312       | 205       | 210       | 154       | 66        | 35        | 81        | 59        | 37        | 28        | 3         | 2         | 12        | 6         |           |

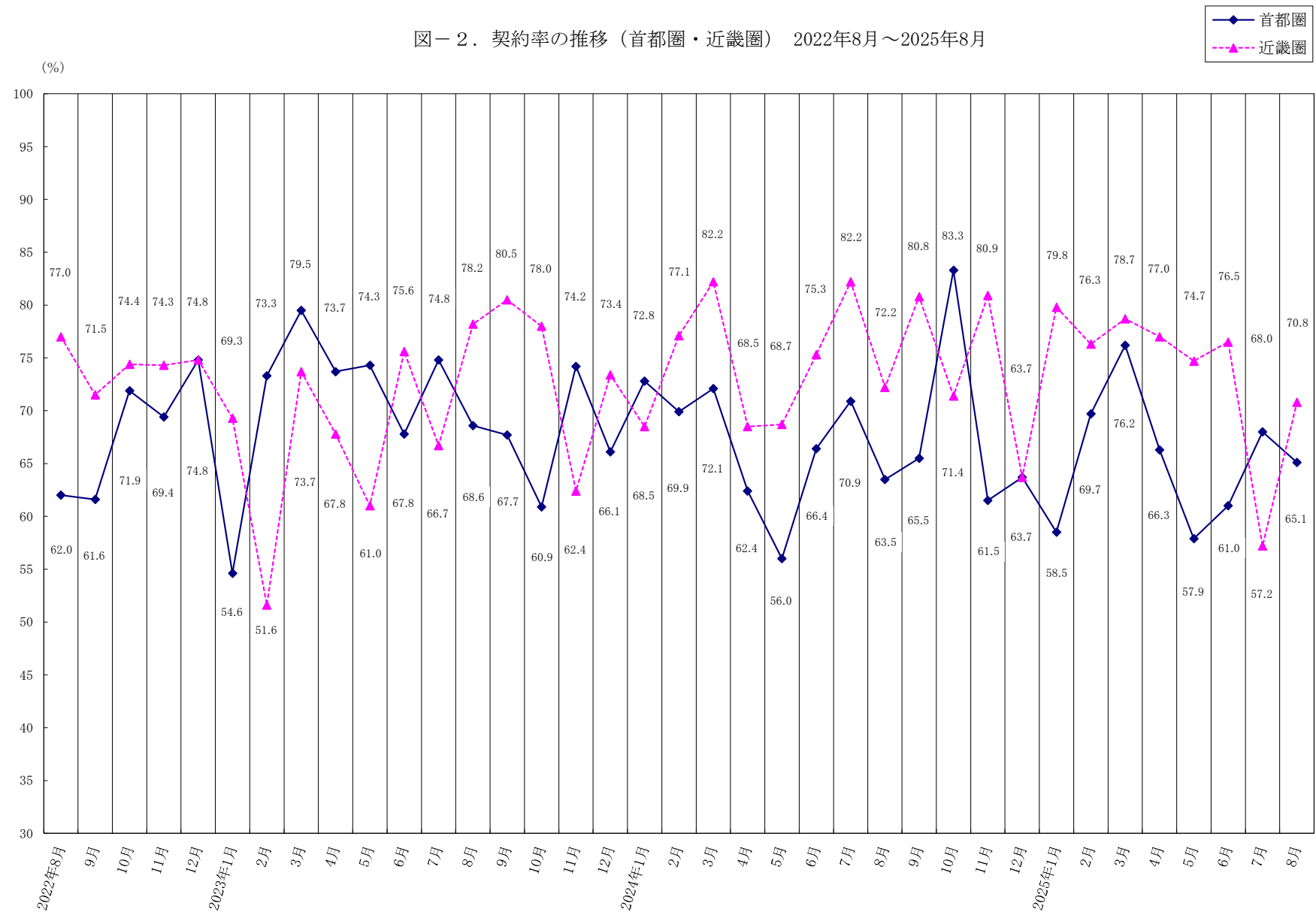
図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）2022年8月～2025年8月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年8月～2025年8月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年8月～2025年8月

■首都圏  
□近畿圏

