

## 近畿圏 新築分譲マンション市場動向

### 2025 年度上半期(2025 年 4 月～2025 年 9 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

◎発売戸数は 8.5%増の 7,174 戸。2 年連続の増加。

◎契約率は 71.9%。3 年連続の 70%台。

◎価格は 5,543 万円(2.8%アップ)、㎡単価 94.4 万円(6.9%アップ)。

◎この他に定借が 425 戸供給。

#### 1. 発売戸数

7,174 戸、前年同期比 8.5%増。

’24 年 6,612 戸、’23 年 6,352 戸、’22 年 7,553 戸、’21 年 8,355 戸、  
’20 年 5,881 戸、’19 年 8,275 戸、’18 年 9,184 戸、’17 年 9,889 戸、’16 年 8,781 戸、  
’15 年 8,889 戸、’14 年 9,562 戸、’13 年 1 万 3,529 戸、’12 年 1 万 1,473 戸、  
’11 年 9,583 戸、’10 年 1 万 1,306 戸、’09 年 8,610 戸、’08 年 1 万 589 戸、  
’07 年 1 万 4,456 戸、’06 年 1 万 4,335 戸、’05 年 1 万 5,109 戸、’04 年 1 万 4,782 戸、  
’03 年 1 万 4,594 戸、’02 年 1 万 7,941 戸、’01 年 1 万 6,463 戸、’00 年 1 万 8,743 戸、  
’99 年 1 万 6,177 戸、’98 年 1 万 3,425 戸、’97 年 1 万 7,121 戸、’96 年 2 万 9,047 戸(過去最多)。

#### 2. 契約率

71.9%、前年同期比 3.6 ポイントダウン。3 年連続の 70%台。

’24 年 75.5%、’23 年 72.5%、’22 年 69.3%、’21 年 69.6%、’20 年 71.7%、’19 年 77.0%、’18 年 73.7%、  
’17 年 77.2%、’16 年 70.6%、’15 年 73.9%、’14 年 77.2%、’13 年 81.8%、’12 年 77.7%、’11 年 72.2%。

#### 3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,543 万円、1 ㎡当り単価は 94.4 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 150 万円(2.8%)のアップ、1973 年の調査開始以降の最高値を更新。

㎡単価は 6.1 万円(6.9%)のアップ、1973 年の調査開始以降の最高値を 4 年連続で更新。

戸当たり価格は 6 年連続のアップ、㎡単価は 5 年連続のアップ。

4. 販売在庫数

2,907 戸、’24 年 9 月末(2,367 戸)比 540 戸増。

5. 2025 年度上半期の特徴

発売戸数は 2 年連続の増加も、2010 年代(2010 年～2019 年)平均値(1 万 47 戸)を大きく下回る水準。

投資用を除くと 5,380 戸であり、前年同期(5,440 戸)比 1.1%減。

即日完売は 103 戸、シェア 1.4%(前年同期 251 戸、シェア 3.8%)。

定期借地権付きマンションは 425 戸、前年同期(339 戸)比 25.4%増。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年度上半期

|         | 供 給 戸 数                | 契 約 率                 | 平 均 価 格                 | m <sup>2</sup> 単 価   |
|---------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 近 畿 圏   | 7,174 戸<br>( 8.5 %)    | 71.9 %<br>( △ 3.6 P)  | 5,543 万円<br>( 2.8 %)    | 94.4 万円<br>( 6.9 %)  |
| 大 阪 市 部 | 2,558 戸<br>( 19.8 %)   | 81.2 %<br>( △ 3.4 P)  | 5,202 万円<br>( △ 13.2 %) | 114.6 万円<br>( 3.2 %) |
| 大 阪 府 下 | 1,287 戸<br>( △ 19.5 %) | 67.4 %<br>( △ 1.2 P)  | 5,501 万円<br>( 6.6 %)    | 78.1 万円<br>( 6.0 %)  |
| 神 戸 市 部 | 764 戸<br>( 10.4 %)     | 78.7 %<br>( 12.2 P)   | 5,095 万円<br>( 4.3 %)    | 100.2 万円<br>( 5.9 %) |
| 兵 庫 県 下 | 1,015 戸<br>( 15.7 %)   | 70.7 %<br>( △ 5.8 P)  | 6,107 万円<br>( 8.7 %)    | 86.2 万円<br>( 7.6 %)  |
| 京 都 市 部 | 877 戸<br>( 18.7 %)     | 67.2 %<br>( △ 9.9 P)  | 6,499 万円<br>( 32.4 %)   | 104.3 万円<br>( 8.8 %) |
| 京 都 府 下 | 52 戸<br>( △ 22.4 %)    | 76.9 %<br>( △ 11.2 P) | 5,148 万円<br>( 9.5 %)    | 75.4 万円<br>( 22.4 %) |
| 奈 良 県   | 137 戸<br>( 302.9 %)    | 74.5 %<br>( 18.6 P)   | 6,921 万円<br>( 30.5 %)   | 87.8 万円<br>( 23.7 %) |
| 滋 賀 県   | 484 戸<br>( 32.2 %)     | 33.9 %<br>( △ 43.7 P) | 4,897 万円<br>( 6.3 %)    | 67.9 万円<br>( 6.8 %)  |
| 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

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/>