

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年のまとめ

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

- ◎前年比 11.8%増の 1 万 6,922 戸で 4 年ぶりの増加。
- ◎価格は 5,328 万円 (0.5%ダウン)、㎡単価 95.3 万円 (5.1%アップ)。
- ◎㎡単価は 1973 年の調査開始以降の最高値を 5 年連続で更新。
- ◎2026 年は約 1 万 6,000 戸。投機的購入に対する規制の影響を注視。
- ◎この他に定借が前年 (1,062 戸) 比 29.6%減の 748 戸供給。

1. 発売戸数

1 万 6,922 戸、前年比 1,785 戸、11.8%増。

’24 年 1 万 5,137 戸、’23 年 1 万 5,385 戸、’22 年 1 万 7,858 戸、’21 年 1 万 8,951 戸、
’20 年 1 万 5,195 戸、’19 年 1 万 8,042 戸、’18 年 2 万 958 戸、’17 年 1 万 9,560 戸、
’16 年 1 万 8,676 戸、’15 年 1 万 8,930 戸、’14 年 1 万 8,814 戸、’13 年 2 万 4,691 戸。
過去最多は’96 年 4 万 4,430 戸。

2. 契約率

2025 年の初月契約率の平均は 73.5%。前年比 0.8 ポイントダウン、4 年連続の 70%超。

’24 年 74.3%、’23 年 71.4%、’22 年 72.7%、’21 年 69.8%、’20 年 71.7%、’19 年 74.1%、
’18 年 74.5%、’17 年 76.1%、’16 年 71.9%、’15 年 70.8%、’14 年 76.6%、’13 年 79.6%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,328 万円、1 ㎡当り単価は 95.3 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 29 万円 (0.5%) のダウン。

㎡単価は 4.6 万円 (5.1%) のアップで、1973 年の調査開始以来の最高値を 5 年連続で更新。

戸当り価格は 8 年ぶりのダウン、㎡単価は 13 年連続のアップ。

4. 販売在庫数

12 月末時点 3,545 戸、前年末 (3,050 戸) 比 495 戸の増加。4 年ぶりの増加。

5. 総契約戸数(前年末の継続販売戸数を含む)

1 万 6,427 戸で前年同期実績の総契約戸数 1 万 5,548 戸を 879 戸(5.7%) 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 422 戸(発売戸数の 2.5%)、フラット 35 付戸数は 8,729 戸(51.6%)であった。

7. マンション市況の特徴

ファミリー物件は前年比 2.3%増の 1 万 1,945 戸、投資用物件は前年比 43.6%増の 4,977 戸。
価格の下落は投資用物件の供給増によるもの。ファミリー物件では前年比 4.9%アップの 6,579 万円。
億ションは 972 戸。前年(809 戸)比 163 戸、20.1%の増加。

8. 2026 年の発売戸数予測

2026 年の発売戸数は 1 万 6,000 戸程度の見込み。
'25 年 1 万 6,922 戸、'24 年 1 万 5,137 戸、'23 年 1 万 5,385 戸、'22 年 1 万 7,858 戸。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年1～12月分

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m ² 単 価
近 畿 圏	16,922 戸 (11.8 %)	73.5 % (△ 0.8 P)	5,328 万円 (△ 0.5 %)	95.3 万円 (5.1 %)
大 阪 市 部	5,370 戸 (9.8 %)	83.6 % (4.8 P)	5,023 万円 (△ 18.0 %)	116.0 万円 (△ 0.5 %)
大 阪 府 下	3,356 戸 (△ 14.2 %)	73.4 % (0.7 P)	5,191 万円 (7.5 %)	79.0 万円 (7.9 %)
神 戸 市 部	1,727 戸 (△ 15.2 %)	73.7 % (0.4 P)	4,772 万円 (3.6 %)	97.8 万円 (3.5 %)
兵 庫 県 下	2,520 戸 (49.8 %)	68.5 % (△ 2.1 P)	6,127 万円 (10.5 %)	88.7 万円 (12.7 %)
京 都 市 部	2,615 戸 (70.0 %)	69.2 % (△ 7.5 P)	5,812 万円 (3.6 %)	108.0 万円 (3.8 %)
京 都 府 下	160 戸 (△ 2.4 %)	73.1 % (△ 7.4 P)	5,421 万円 (14.0 %)	75.3 万円 (20.5 %)
奈 良 県	332 戸 (81.4 %)	44.3 % (△ 28.9 P)	6,231 万円 (30.1 %)	85.9 万円 (29.4 %)
滋 賀 県	842 戸 (38.3 %)	48.3 % (△ 16.9 P)	4,694 万円 (6.3 %)	67.5 万円 (11.4 %)
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

近畿圏マンション市場動向（2025年）

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区\年	2023年	2024年	2025年	対前年比
大 阪 府	9,501	8,800	8,726	▼0.8%
（大 阪 市）	6,529	4,890	5,370	9.8%
（大阪府下）	2,972	3,910	3,356	▼14.2%
兵 庫 県	2,666	3,718	4,247	14.2%
（神戸市）	971	2,036	1,727	▼15.2%
（兵庫県下）	1,695	1,682	2,520	49.8%
京 都 府	1,772	1,702	2,775	63.0%
（京都市）	1,365	1,538	2,615	70.0%
（京都府下）	407	164	160	▼2.4%
奈 良 県	474	183	332	81.4%
滋 賀 県	859	609	842	38.3%
和 歌 山 県	113	125	0	▼100.0%
近 畿 圏 計	15,385	15,137	16,922	11.8%
対前年増加率	▼13.8%	▼1.6%	11.8%	－

◎マンション価格推移(単位:万円、（ ）内は㎡単価、▼は下落の意)

地区\年	2023年	2024年	2025年	対前年比
大 阪 府	4,435 (81.8)	5,549 (94.8)	5,088 (98.0)	▼8.3% (3.4%)
（大 阪 市）	4,204 (90.2)	6,126 (116.6)	5,023 (116.0)	▼18.0% (▼0.5%)
（大阪府下）	4,944 (69.6)	4,827 (73.2)	5,191 (79.0)	7.5% (7.9%)
兵 庫 県	5,139 (76.5)	5,031 (85.9)	5,576 (91.7)	10.8% (6.8%)
（神戸市）	4,958 (85.8)	4,605 (94.5)	4,772 (97.8)	3.6% (3.5%)
（兵庫県下）	5,243 (72.3)	5,546 (78.7)	6,127 (88.7)	10.5% (12.7%)
京 都 府	5,488 (88.2)	5,527 (98.5)	5,790 (105.6)	4.8% (7.2%)
（京都市）	5,720 (97.7)	5,610 (104.0)	5,812 (108.0)	3.6% (3.8%)
（京都府下）	4,712 (63.0)	4,755 (62.5)	5,421 (75.3)	14.0% (20.5%)
奈 良 県	4,558 (62.2)	4,791 (66.4)	6,231 (85.9)	30.1% (29.4%)
滋 賀 県	4,159 (59.2)	4,417 (60.6)	4,694 (67.5)	6.3% (11.4%)
和 歌 山 県	4,237 (55.6)	4,697 (65.8)	－	－
近 畿 圏 計	4,666 (79.0)	5,357 (90.7)	5,328 (95.3)	▼0.5% (5.1%)
対前年上昇率	0.7% (2.1%)	14.8% (14.8%)	▼0.5% (5.1%)	－

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

年	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月間平均
2	発売戸数	769	1,450	1,589	1,369	1,064	822	1,500	927	1,492	1,069	1,588	3,283	1,410
5	契約戸数	614	1,106	1,251	1,054	795	629	858	656	1,167	749	1,083	2,472	1,036
年	契 約 率	79.8%	76.3%	78.7%	77.0%	74.7%	76.5%	57.2%	70.8%	78.2%	70.1%	68.2%	75.3%	73.5%
	全残戸数	2,766	2,644	2,597	2,668	2,621	2,548	2,897	2,916	2,907	2,919	3,075	3,545	－
2	発売戸数	727	1,059	1,448	1,095	1,051	1,030	1,524	632	1,280	1,157	1,730	2,404	1,261
4	契約戸数	498	816	1,190	750	722	776	1,253	456	1,034	826	1,400	1,532	938
年	契 約 率	68.5%	77.1%	82.2%	68.5%	68.7%	75.3%	82.2%	72.2%	80.8%	71.4%	80.9%	63.7%	74.3%
	全残戸数	3,265	3,043	2,758	2,722	2,696	2,651	2,548	2,390	2,367	2,420	2,421	3,050	－
2	発売戸数	574	833	1,424	836	1,024	1,384	837	878	1,393	1,293	1,021	3,888	1,282
3	契約戸数	398	430	1,050	567	625	1,046	558	687	1,122	1,009	637	2,854	915
年	契 約 率	69.3%	51.6%	73.7%	67.8%	61.0%	75.6%	66.7%	78.2%	80.5%	78.0%	62.4%	73.4%	71.4%
	全残戸数	3,566	3,563	3,476	3,359	3,405	3,281	3,041	2,887	2,762	2,666	2,765	3,461	－

◎販売在庫の推移(2025年12月末)

地区	2025年 発売	契約 戸数	契約率	残戸数	19年末 残戸数	20年末 残戸数	21年末 残戸数	22年末 残戸数	23年末 残戸数	24年末 残戸数	2025年末 全残戸数
大阪市	5,370	5,028	93.6%	342	76	102	14	5	6	24	569
大阪府下	3,356	2,806	83.6%	550	0	0	0	30	104	114	798
神戸市	1,727	1,426	82.6%	301	0	0	64	0	27	53	445
兵庫県下	2,520	1,992	79.0%	528	0	1	3	4	2	105	643
京都市	2,615	2,207	84.4%	408	0	0	0	0	3	21	432
京都府下	160	118	73.8%	42	0	0	0	0	0	6	48
奈良県	332	173	52.1%	159	0	0	0	0	0	18	177
滋賀県	842	514	61.0%	328	0	0	0	0	6	30	364
和歌山県	0	0	－	0	0	0	0	0	9	60	69
近畿圏計	16,922	14,264	84.3%	2,658	76	103	81	39	157	431	3,545