

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)、m<sup>2</sup>単価95.3万円(5.1%アップ)。
- ◎m<sup>2</sup>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・m<sup>2</sup>単価

1戸当たり価格は5,328万円、1m<sup>2</sup>当たり単価は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。

m<sup>2</sup>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。

戸当たり価格は8年ぶりのダウン、m<sup>2</sup>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 <sup>2</sup> 単価
近畿圏	16,922戸 (+11.8%)	73.5% (△0.8P)	5,328万円 (△0.5%)	95.3万円 (+5.1%)
大阪市部	5,370戸 (+9.8%)	83.6% (+4.8P)	5,023万円 (△18.0%)	116.0万円 (△0.5%)
大阪府下	3,356戸 (+14.2%)	73.4% (+0.7P)	5,191万円 (+7.5%)	79.0万円 (+7.9%)
神戸市部	1,727戸 (+15.2%)	73.7% (+0.4P)	4,772万円 (+3.6%)	97.8万円 (+3.5%)
兵庫県下	2,520戸 (+49.8%)	68.5% (+2.1P)	6,127万円 (+10.5%)	88.7万円 (+12.7%)
京都市部	2,615戸 (+70.0%)	69.2% (+7.5P)	5,812万円 (+3.6%)	108.0万円 (+3.8%)
京都府下	160戸 (+2.4%)	73.1% (+7.4P)	5,421万円 (+14.0%)	75.3万円 (+20.5%)
奈良県	332戸 (+81.4%)	44.3% (+28.9P)	6,231万円 (+30.1%)	85.9万円 (+29.4%)
滋賀県	842戸 (+38.3%)	48.3% (+16.9P)	4,694万円 (+6.3%)	67.5万円 (+11.4%)
和歌山県	0戸 (-%)	-% (-P)	一円 (-%)	一円 (-%)

( )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/>

## 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m<sup>2</sup>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年	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
	契約戸数	614	1,106	1,251	1,054	795	629	858	656	1,167	749	1,083	2,472	1,036
	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	-
4年	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
	契約戸数	498	816	1,190	750	722	776	1,253	456	1,034	826	1,400	1,532	938
	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	-
3年	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
	契約戸数	398	430	1,050	567	625	1,046	558	687	1,122	1,009	637	2,854	915
	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