

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2025年度(2025年4月～2026年3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8.2%増の1万7,002戸。4年ぶりの増加。
- ◎契約率は72.4%。16年連続の70%台。
- ◎価格は5,418万円(7.0%アップ)、㎡単価96.5万円(7.9%アップ)。
- ◎この他に定借が前年同期(842戸)比3.2%増の869戸供給。

1. 発売戸数

1万7,002戸、前年同期比8.2%増。

'24年1万5,711戸、'23年1万5,788戸、'22年1万7,252戸、'21年1万8,160戸、
'20年1万6,239戸、'19年1万7,452戸、'18年2万78戸、'17年1万9,849戸、
'16年1万8,359戸、'15年1万8,374戸、'14年1万9,840戸、'13年2万3,338戸、
'12年2万4,114戸、'11年2万415戸、'10年2万1,609戸、'09年1万9,094戸、
'08年2万1,800戸、'07年2万8,592戸、'06年3万947戸、'05年3万3,177戸、
'04年3万967戸、'03年3万1,647戸、'02年3万4,382戸、'01年3万9,513戸、
'00年3万8,848戸、(中略)、'96年4万2,397戸(過去最多)。

2. 契約率

平均初月契約率は72.4%、前年同期比2.2ポイントダウン。16年連続の70%台。(2009年62.2%)

'24年74.6%、'23年73.5%、'22年70.9%、'21年70.0%、'20年72.5%、'19年73.1%、'18年74.4%、
'17年76.6%、'16年71.9%、'15年71.8%、'14年75.2%、'13年78.9%、'12年78.4%、'11年72.1%

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,418万円、1㎡当り単価は96.5万円。

前年同期比で戸当たり価格は353万円(7.0%)のアップで、1991年度(5,464万円)以来の高値。

㎡単価は7.1万円(7.9%)のアップで、1973年の調査開始以降の最高値を5年連続で更新。

戸当たり価格は6年連続のアップ、㎡単価は13年連続のアップ。

4. 販売在庫数

3,308 戸、'24 年 3 月末(2,597 戸)比 711 戸増。

5. 2025 年度の特徴

発売戸数は 4 年ぶりの増加も、2010 年代(2010 年～2019 年) 平均値(2 万 343 戸)を大きく下回る水準。
単価は和歌山県以外の全エリアで上昇。

即日完売は 331 戸、シェア 1.9%(前年同期 576 戸、シェア 3.7%)。

定期借地権付きマンションは 869 戸、前年同期(842 戸)比 3.2%増。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2025年度

| | 供給戸数 | 契約率 | 平均価格 | m ² 単価 |
|------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 近畿圏 | 17,002 戸 (8.2 %) | 72.4 % (△ 2.2 P) | 5,418 万円 (7.0 %) | 96.5 万円 (7.9 %) |
| 大阪市部 | 5,949 戸 (27.3 %) | 83.5 % (3.7 P) | 4,974 万円 (△ 6.4 %) | 116.8 万円 (5.4 %) |
| 大阪府下 | 3,341 戸 (△ 9.9 %) | 69.8 % (△ 3.2 P) | 5,265 万円 (7.0 %) | 79.8 万円 (6.8 %) |
| 神戸市部 | 1,651 戸 (△ 26.8 %) | 71.2 % (△ 3.3 P) | 5,030 万円 (13.3 %) | 97.6 万円 (2.1 %) |
| 兵庫県下 | 2,350 戸 (12.6 %) | 66.1 % (△ 4.8 P) | 6,462 万円 (20.4 %) | 90.2 万円 (13.5 %) |
| 京都市部 | 2,306 戸 (17.7 %) | 67.1 % (△ 7.2 P) | 6,135 万円 (14.2 %) | 111.2 万円 (6.7 %) |
| 京都府下 | 155 戸 (14.8 %) | 74.2 % (△ 5.8 P) | 5,478 万円 (13.4 %) | 76.9 万円 (21.9 %) |
| 奈良県 | 328 戸 (91.8 %) | 45.4 % (△ 25.4 P) | 6,285 万円 (25.9 %) | 86.2 万円 (25.1 %) |
| 滋賀県 | 853 戸 (39.6 %) | 47.6 % (△ 19.2 P) | 4,741 万円 (6.6 %) | 68.5 万円 (11.0 %) |
| 和歌山県 | 69 戸 (△ 37.8 %) | 100.0 % (72.1 P) | 5,031 万円 (4.7 %) | 56.9 万円 (△ 15.2 %) |

()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/>

☆地区別マンション供給戸数

| 地区 | 2024年度 | | 2025年度 | |
|-------|--------|--------|--------|--------|
| | 戸数 | 全体比(%) | 戸数 | 全体比(%) |
| 大阪市 | 4,673 | 29.7 | 5,949 | 35.0 |
| 大阪府下 | 3,710 | 23.6 | 3,341 | 19.7 |
| 神戸市 | 2,254 | 14.3 | 1,651 | 9.7 |
| 兵庫県下 | 2,087 | 13.3 | 2,350 | 13.8 |
| 京都市 | 1,959 | 12.5 | 2,306 | 13.6 |
| 京都府下 | 135 | 0.9 | 155 | 0.9 |
| 奈良県 | 171 | 1.1 | 328 | 1.9 |
| 滋賀県 | 611 | 3.9 | 853 | 5.0 |
| 和歌山県 | 111 | 0.7 | 69 | 0.4 |
| 計(平均) | 15,711 | 100 | 17,002 | 100 |

☆価格の動き

| 地区 | 平均価格(万円) | | ㎡単価(万円) | | 平均専有面積(㎡) | |
|-------|----------|--------|---------|--------|-----------|--------|
| | 2024年度 | 2025年度 | 2024年度 | 2025年度 | 2024年度 | 2025年度 |
| 大阪市 | 5,315 | 4,974 | 110.8 | 116.8 | 47.99 | 42.59 |
| 大阪府下 | 4,919 | 5,265 | 74.7 | 79.8 | 65.88 | 65.99 |
| 神戸市 | 4,440 | 5,030 | 95.6 | 97.6 | 46.45 | 51.53 |
| 兵庫県下 | 5,367 | 6,462 | 79.5 | 90.2 | 67.54 | 71.68 |
| 京都市 | 5,371 | 6,135 | 104.2 | 111.2 | 51.55 | 55.15 |
| 京都府下 | 4,832 | 5,478 | 63.1 | 76.9 | 76.63 | 71.24 |
| 奈良県 | 4,993 | 6,285 | 68.9 | 86.2 | 72.48 | 72.89 |
| 滋賀県 | 4,449 | 4,741 | 61.7 | 68.5 | 72.14 | 69.26 |
| 和歌山県 | 4,807 | 5,031 | 67.1 | 56.9 | 71.61 | 88.39 |
| 計(平均) | 5,065 | 5,418 | 89.4 | 96.5 | 56.65 | 56.15 |

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

| 項目 | 2025/4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 2026/1月 | 2月 | 3月 | 平均 |
|------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|
| 発売戸数 | 1,369 | 1,064 | 822 | 1,500 | 927 | 1,492 | 1,069 | 1,588 | 3,283 | 1,074 | 839 | 1,975 | 1,417 |
| 契約戸数 | 1,054 | 795 | 629 | 858 | 656 | 1,167 | 749 | 1,083 | 2,472 | 776 | 593 | 1,480 | 1,026 |
| 契約率 | 77.0 | 74.7 | 76.5 | 57.2 | 70.8 | 78.2 | 70.1 | 68.2 | 75.3 | 72.3 | 70.7 | 74.9 | 72.4 |
| 平均価格 | 5,634 | 5,813 | 5,205 | 5,913 | 5,444 | 5,142 | 6,175 | 5,631 | 5,056 | 4,588 | 7,015 | 4,759 | 5,418 |
| 項目 | 2024/4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 2025/1月 | 2月 | 3月 | 平均 |
| 発売戸数 | 1,095 | 1,051 | 1,030 | 1,524 | 632 | 1,280 | 1,157 | 1,730 | 2,404 | 769 | 1,450 | 1,589 | 1,309 |
| 契約戸数 | 750 | 722 | 776 | 1,253 | 456 | 1,034 | 826 | 1,400 | 1,532 | 614 | 1,106 | 1,251 | 977 |
| 契約率 | 68.5 | 68.7 | 75.3 | 82.2 | 72.2 | 80.8 | 71.4 | 80.9 | 63.7 | 79.8 | 76.3 | 78.7 | 74.6 |
| 平均価格 | 5,157 | 5,750 | 5,629 | 4,975 | 4,926 | 5,841 | 3,789 | 5,225 | 5,090 | 4,032 | 4,424 | 5,500 | 5,065 |