

DATA FILE

マンション市場動向

近畿圏

2025年8月

CONSIDERATION

	前年同月比	
新規発売物件数	87件	14.5%
新規供給戸数	927戸	46.7%
初月販売率	70.8%	▲ 1.4ポイント
分譲中戸数	2,916戸	526戸
完成在庫	1,438戸	121戸
前月比		
平均価格	5,444万円	▲ 7.9%
分譲m ² 単価	901千円	4.6%
分譲3.3m ² 単価	2,978千円	
平均住戸面積	60.42m ²	▲8.28m ²

●当月の新規供給戸数は87件927戸、前年同月比46.7%増。ワンルームマンション(1件48戸供給)を除くと86件879戸、同77.2%増。主要地域では大阪市で前年同月を下回ったものの、神戸市、東大阪、南大阪で第一期発売開始物件のまとまった供給があり、前年同月を大幅に上回った。

●初月販売率は70.8%で前年同月比1.4ポイントダウン。

●近畿圏全体の分譲単価は前月比4.6%アップの901千円/m²。平均面積は同12.1%ダウンの60.42m²、平均価格は同7.9%ダウンの5,444万円。ワンルームマンションを除くと分譲単価は前月比5.6%アップの904千円/m²、平均面積は同13.3%ダウンの62.21m²、平均価格は同8.4%ダウンの5,627万円となった。前月と比べ1DK・1LDKの住戸の供給が多かったことが平均面積・平均価格ダウンに繋がった。

●8月末の分譲中戸数は2,916戸、前月比で19戸増。完成在庫は1,438戸、同32戸増。前年同月の分譲中戸数(2,390戸)、完成在庫(1,317戸)も上回っている。

地域別 供給・販売・単価・価格・単価・面積 動向

地域	新規発売 物件数 (件)	前年 同月比 (%)	新規供給 戸数 (戸)	前年 同月比 (%)	初月 販売率 (%)	前年 同月比 (ポイント)	分譲中 戸数 (戸)	前年 同月比 (戸)	完成 在庫 (戸)	前年 同月比 (戸)	平均 価格 (万円)	前年 同月比 (%)	分譲m ² 単価 (千円)	分譲3.3m ² 単価 (千円)	前年 同月比 (%)	平均住戸 面積 (m ²)	前年 同月比 (m ²)
大阪府	37 ▲ 11.9	518	16.9	71.8 ▲ 1.8	1,258	▲ 108	738	▲ 87	5,295	▲ 2.1	849	2,806	▲ 4.8	62.39	1.75		
大阪市	18 ▲ 25.0	206 ▲ 32.9	81.1 ▲ 2.3	574	▲ 130	391	▲ 128	4,399	▲ 19.2	946	3,127	▲ 8.1	46.51	▲ 6.38			
北摂	10 ▲ 9.1	87	20.8	85.1	37.9	162	▲ 92	90	21	6,289	8.7	848	2,802	4.4	74.19	2.98	
東大阪	3 50.0	108	300.0	38.9 ▲ 31.5	290	30	182	▲ 52	6,184	20.2	909	3,006	14.5	68.02	3.24		
南大阪	6 20.0	117	216.2	76.1	30.2	232	84	75	72	5,312	9.8	696	2,299	1.6	76.38	5.79	
兵庫県	29 61.1	276	146.4	68.5 ▲ 1.1	804	242	383	156	5,764	▲ 8.2	999	3,302	18.1	57.72	▲ 16.44		
阪神間	10 66.7	60	42.9	48.3 ▲ 18.4	246	104	113	62	6,598	▲ 5.6	1,037	3,429	5.3	63.61	▲ 7.34		
神戸市	16 60.0	210	233.3	73.3	1.9	322	19	163	32	5,535	▲ 24.6	991	3,275	▲ 9.1	55.87	▲ 11.45	
その他	3 50.0	6 ▲ 14.3	100.0	28.6	236	119	107	62	5,467	▲ 3.5	861	2,846	17.3	63.50	▲ 13.74		
京都府	15 36.4	118	126.9	73.7	0.6	371	141	103	▲ 35	5,425	▲ 27.0	954	3,152	▲ 5.3	56.89	▲ 16.96	
京都市	13 18.2	81	55.8	72.8 ▲ 0.3	337	127	74	▲ 44	5,496	▲ 26.1	1,054	3,485	4.7	52.13	▲ 21.72		
その他	2 -	37	-	75.7	-	34	14	29	9	5,270	-	783	2,589	-	67.30	-	
滋賀県	3 ▲ 25.0	12 ▲ 45.5	50.0 ▲ 13.6	369	278	113	50	4,513	▲ 13.9	661	2,186	▲ 7.6	68.24	▲ 5.05			
奈良県	3 200.0	3	0.0	66.7	66.7	35	15	22	2	6,169	▲ 17.7	795	2,629	▲ 19.7	77.58	1.82	
和歌山県	0 -	0	-	-	-	79	▲ 42	79	35	-	-	-	-	-	-	-	
近畿圏	87 14.5	927	46.7	70.8 ▲ 1.4	2,916	526	1,438	121	5,444	▲ 7.9	901	2,978	4.6	60.42	▲ 8.28		

〈調査対象〉マンション／民間分譲マンション リゾートマンション及び1棟売りマンションは除外。店舗・事務所を併設の場合は、住宅部分のみを集計
エリア／近畿圏 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

〈地域の分類〉 大阪府 北摂：吹田市、豊中市、茨木市、高槻市、池田市、箕面市、摂津市、島本町、能勢町、豊能町
東大阪：東大阪市、牧方市、守口市、寝屋川市、門真市、八尾市、大東市、四条畷市、柏原市、交野市
南大阪：堺市、高石市、岸和田市、貝塚市、泉佐野市、松原市、藤井寺市、大阪狭山市、他7市6町1村
兵庫県 阪神間：尼崎市、西宮市、芦屋市、宝塚市、伊丹市、川西市
京都府 その他：京都市以外の地域

※新規発売物件：該当期間内に分譲が開始されたマンション

分譲開始日は、公庫付マンションが公開抽選日、

その他は一般的に告知された分譲開始日とする

※新規供給戸数：該当期間内に新たに発売されたマンションの戸数

※新規販売戸数：新規供給戸数のうち購入申込済の戸数

※初月販売率：新規販売戸数÷新規供給戸数

※月末分譲中戸数：月末時点での販売中の全戸数

※平均価格・分譲価格は消費税等込みで表示

※完成在庫：分譲中戸数のうち完成済みの戸数

パンフレットに表示された竣工月の翌月より完成在庫として集計

※表中の▲はマイナスを表す

＜基礎データの出所＞ (株)不動産経済研究所

地域別累計

地域	新規供給戸数 [単位: 戸]					分譲単価 [単位: 千円/m ² (千円 / 3.3m ²)]				
	2022年	2023年	2024年	2025年(8月)	前年同期比	2022年	2023年	2024年	2025年(8月)	前年同期比
大阪府	10,766	9,501	8,800	4,987	▲ 7.6%	818 (2,706)	818 (2,703)	948 (3,135)	951 (3,143)	1.6%
大阪市	7,167	6,529	4,890	2,928	4.5%	914 (3,020)	902 (2,982)	1,166 (3,854)	1,125 (3,718)	▲ 2.4%
北摂	1,803	1,519	1,863	742	▲ 44.4%	754 (2,491)	761 (2,516)	774 (2,559)	874 (2,888)	13.4%
東大阪	1,357	936	1,120	611	▲ 5.7%	601 (1,986)	621 (2,052)	715 (2,364)	769 (2,541)	4.9%
南大阪	439	517	927	706	15.0%	609 (2,014)	632 (2,090)	664 (2,195)	703 (2,324)	7.8%
兵庫県	3,499	2,666	3,718	2,152	42.2%	702 (2,319)	765 (2,530)	859 (2,840)	905 (2,993)	5.4%
阪神間	1,209	925	1,245	889	44.6%	739 (2,442)	803 (2,653)	822 (2,718)	923 (3,051)	14.4%
神戸市	1,506	971	2,036	819	13.4%	744 (2,458)	858 (2,837)	945 (3,125)	1,035 (3,421)	9.5%
その他	784	770	437	444	152.3%	587 (1,941)	622 (2,057)	693 (2,291)	714 (2,359)	▲ 8.5%
京都府	2,304	1,772	1,702	1,702	45.0%	827 (2,733)	882 (2,915)	985 (3,258)	1,038 (3,431)	6.4%
京都市	1,973	1,365	1,538	1,631	54.2%	870 (2,876)	977 (3,231)	1,040 (3,437)	1,056 (3,490)	2.5%
その他	331	407	164	71	▲ 38.8%	628 (2,076)	630 (2,084)	625 (2,066)	716 (2,368)	15.9%
滋賀県	744	859	609	529	76.9%	581 (1,920)	592 (1,956)	606 (2,005)	674 (2,228)	13.7%
奈良県	334	474	183	120	87.5%	598 (1,977)	622 (2,055)	664 (2,194)	884 (2,923)	30.2%
和歌山県	211	113	125	0	-	526 (1,738)	556 (1,838)	658 (2,175)	-	-
近畿圏	17,858	15,385	15,137	9,490	10.8%	774 (2,559)	790 (2,612)	907 (2,997)	935 (3,090)	3.1%

地域	平均価格 [単位: 万円]					平均住戸面積 [単位: m ²]				
	2022年	2023年	2024年	2025年(8月)	前年同期比	2022年	2023年	2024年	2025年(8月)	前年同期比
大阪府	4,683	4,435	5,549	5,043	▲ 12.5%	57.21	54.24	58.51	53.04	▲ 8.55m ²
大阪市	4,654	4,204	6,126	4,971	▲ 24.7%	50.94	46.60	52.55	44.20	▲ 13.03m ²
北摂	5,374	5,543	5,347	6,058	12.7%	71.31	72.83	69.09	69.34	▲ 0.40m ²
東大阪	4,039	4,218	4,124	4,258	2.4%	67.25	67.95	57.68	55.40	▲ 1.34m ²
南大阪	4,309	4,501	4,629	4,956	10.2%	70.73	71.21	69.70	70.51	1.60m ²
兵庫県	4,456	5,139	5,031	5,457	2.4%	63.52	67.15	58.55	60.27	▲ 1.80m ²
阪神間	5,282	5,958	5,702	5,627	0.7%	71.52	74.23	69.35	60.96	▲ 8.30m ²
神戸市	3,888	4,958	4,605	5,320	7.2%	52.29	57.77	48.71	51.41	▲ 1.10m ²
その他	4,274	4,385	5,102	5,371	▲ 9.6%	72.78	70.46	73.63	75.25	▲ 0.91m ²
京都府	4,927	5,488	5,527	5,900	5.1%	59.59	62.24	56.09	56.84	▲ 0.70m ²
京都市	4,975	5,720	5,610	5,934	3.8%	57.19	58.51	53.95	56.21	0.68m ²
その他	4,641	4,712	4,755	5,105	8.8%	73.91	74.74	76.10	71.27	▲ 4.67m ²
滋賀県	4,315	4,159	4,417	4,874	11.4%	74.31	70.29	72.83	72.30	▲ 1.49m ²
奈良県	4,304	4,558	4,791	6,959	41.5%	71.97	73.30	72.20	78.69	6.30m ²
和歌山県	3,655	4,237	4,697	-	-	69.53	76.20	71.40	-	-
近畿圏	4,635	4,666	5,357	5,305	▲ 5.2%	59.89	59.04	59.10	56.76	▲ 5.00m ²

総供給・総販売の推移

*総供給戸数: 該当期間内の全供給戸数(新規供給戸数十線越供給戸数) *分譲中戸数率: 月末分譲中戸数÷直近1年間の総販売戸数の平均 *平均分譲単価: 分譲価格の合計÷分譲(専有)面積の合計

*総販売戸数: 該当期間内の全販売戸数(新規販売戸数十線越販売戸数) *完成在庫率: 完成在庫÷直近1年間の総販売戸数の平均 *不動産経済研究所のデータよりCRIで集計

年月	総供給		総販売		累計		月末分譲中戸数		完成在庫		新規発売物件						
	A 総供給 戸数	内訳		B 総販売 戸数	内訳		総供給 戸数	総販売 戸数	A-B 戸数	分譲中 戸数率 (カ月)	戸数	完成 在庫率 (カ月)	平均分譲 単価(千円) [3.3m ² 単価(千円)]	1戸平均 価格(万円)	1戸平均 面積(m ²)	初月 販売率 (%)	
		当月発売	前月繰越		当月発売	前月繰越											
2023年計	-	15,385	-	15,829	10,983	4,846	-	-	-	-	-	790	2,612	4,666	59.04	71.4%	
2024.1	4,188	727	3,461	923	498	425	4,188	923	3,265	2.47	1,550	1.17	924	3,053	6,390	69.18	68.5%
2	4,324	1,059	3,265	1,281	816	465	5,247	2,204	3,043	2.24	1,639	1.21	1,173	3,878	7,398	63.07	77.1%
3	4,491	1,448	3,043	1,733	1,190	543	6,695	3,937	2,758	2.01	1,563	1.14	864	2,856	5,037	58.29	82.2%
4	3,853	1,095	2,758	1,131	750	381	7,790	5,068	2,722	1.96	1,472	1.06	810	2,676	5,157	63.71	68.5%
5	3,773	1,051	2,722	1,077	722	355	8,841	6,145	2,696	1.93	1,386	0.99	857	2,833	5,750	67.09	68.7%
6	3,726	1,030	2,696	1,075	776	299	9,871	7,220	2,651	1.95	1,419	1.04	1,080	3,570	5,629	52.13	75.3%
7	4,175	1,524	2,651	1,253	374	11,395	8,847	2,548	1.81	1,363	0.97	786	2,599	4,975	63.28	82.2%	
8	3,180	632	2,548	790	456	334	12,027	9,637	2,390	1.72	1,317	0.95	839	2,773	4,926	58.73	72.2%
9	3,670	1,280	2,390	1,303	1,034	269	13,307	10,940	2,367	1.73	1,314	0.96	982	3,247	5,841	59.47	80.8%
10	3,524	1,157	2,367	1,104	826	278	14,464	12,044	2,420	1.80	1,328	0.99	887	2,934	3,789	42.70	71.4%
11	4,150	1,730	2,420	1,729	1,400	329	16,194	13,773	2,421	1.71	1,371	0.97	892	2,947	5,225	58.61	80.9%
12	4,825	2,404	2,421	1,775	1,532	243	18,598	15,548	3,050	2.35	1,417	1.09	883	2,919	5,090	57.65	63.7%
2024年計	-	15,137	-	15,548	11,253	4,295	-	-	-	-	-	-	907	2,997	5,357	59.10	74.3%
2025.1	3,819	769	3,050	1,053	614	439	3,819	1,053	2,766	2.12	1,268	0.97	875	2,892	4,032	46.09	79.8%
2	4,216	1,450	2,766	1,572	1,106	466	5,269	2,625	2,644	1.99	1,329	1.00	925	3,058	4,424	47.83	76.3%
3	4,233	1,589	2,644	1,636	1,251	385	6,858	4,261	2,597	1.96	1,322	1.00	948	3,132	5,500	58.04	78.7%
4	3,966	1,369	2,597	1,298	1,054	244	8,227	5,559	2,668	2.00	1,445	1.08	1,033	3,413	5,634	54.57	77.0%
5	3,732	1,064	2,668	1,111	795	316	9,291	6,670	2,621	1.96	1,357	1.01	993	3,281	5,813	58.57	74.7%
6	3,443	822	2,621	895	629	266	10,113	7,565	2,548	1.92	1,299	0.98	940	3,107	5,205	55.39	76.5%
7	4,048	1,500	2,548	1,151	858	293	11,613	8,716	2,897	2.25	1,406	1.10	861	2,846	5,913	68.70	57.2%
8	3,824	927	2,897	908	656	252	12,540	9,624	2,916	2.25	1,438	1.11	901	2,978	5,444	60.42	70.8%
9																	
10																	
11																	
12																	
2025年計	-	9,490	-	9,624	6,963	2,661	-	-	-	-	-	-	935	3,090	5,305	56.76	73.4%

2025年7月の完成在庫の数字に修正がありましたので、訂正いたします。