

東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2025」発表

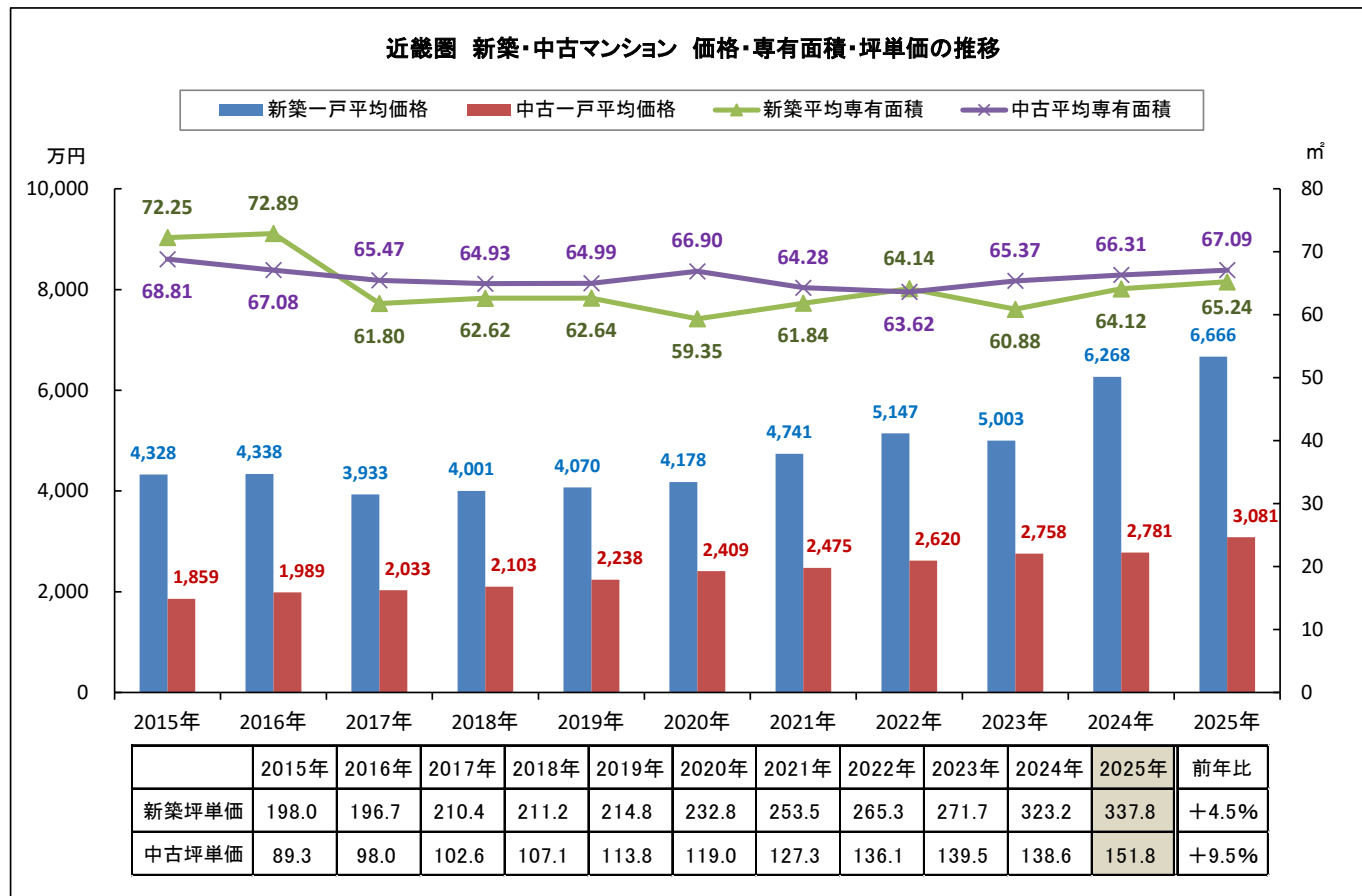
近畿圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+6.3%の6,666万円 新築平均坪単価は+4.5%
中古マンション一戸平均価格は+10.8%の3,081万円 中古平均坪単価は+9.5%

●新築マンションは一戸平均価格・坪単価の上昇続く、中古マンション一戸平均価格は3,000万円台に

2025年に近畿圏で供給された新築マンションの一戸平均価格（速報値）は6,666万円で前年比+6.3%と連続で上昇し、6,000万円台を維持した。2ケタ上昇した前年から上昇率は縮小したものの、引き続き大阪市や京都市の中心部、阪神エリアを中心に高額物件が供給されており、それらが一戸平均価格に反映されているとみられる。平均専有面積は1.7%拡大の65.24㎡。平均坪単価は+4.5%の337.8万円と9年連続で上昇し、300万円台を超える水準が継続している。首都圏と同様に、価格・面積・坪単価が軒並みプラスとなった。

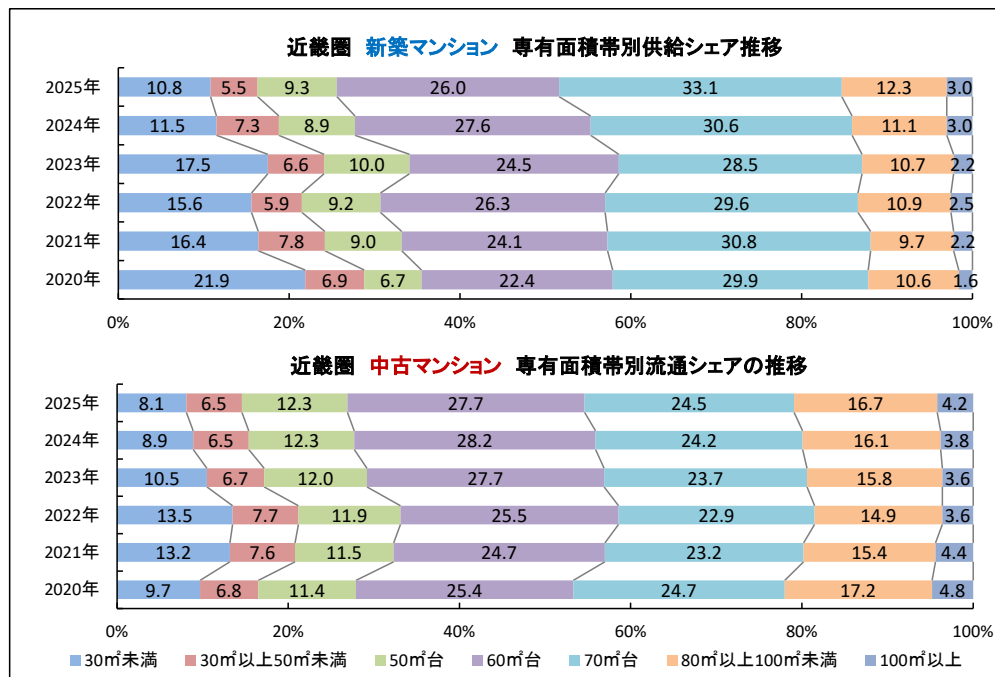
2025年に近畿圏で流通した中古マンションの一戸平均価格は3,081万円と、前年比+10.8%で2ケタの上昇となった。新築マンションの上昇率を上回り、3,000万円台に乗せた。前年の上昇率は+0.8%と1%には届かず、コロナ禍以降の上昇傾向を踏まえると鈍化していたが、2025年はその度合いが再び強まった。平均坪単価を見ても+9.5%と10%近く上昇して151.8万円となっており、首都圏に加え近畿圏においても中古マンションの価格水準が押し上がっていることが読み取れる。平均専有面積は+1.2%の67.09㎡と3年連続で拡大した。

※2025年の数値は速報値。2024年の数値は確定値として前年調査から修正。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 特に新築でコンパクトタイプのシェア縮小続く

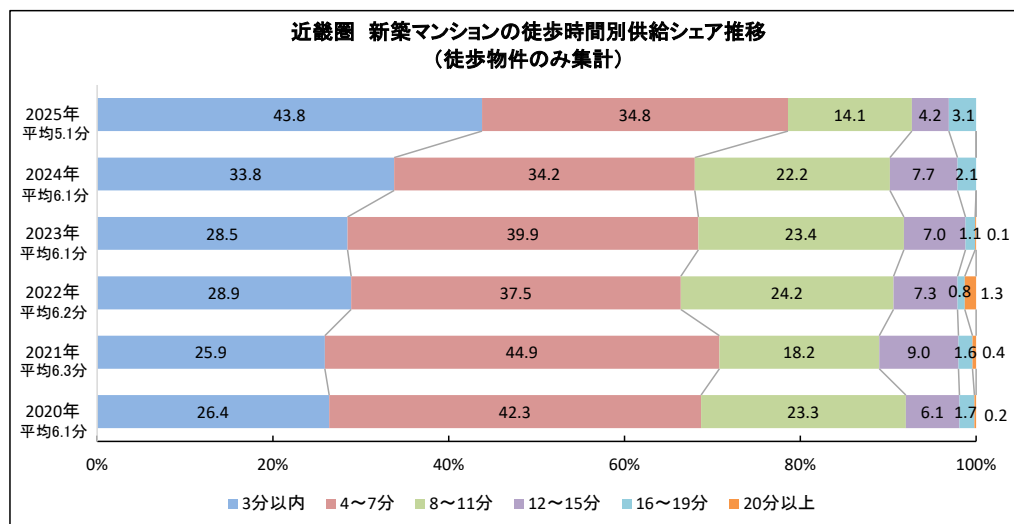
新築マンションは狭い面積帯を中心にシェアが縮小した。30 ㎡未満は 11.5%→10.8%と 0.7 ポイント縮小。10%は維持した。30 ㎡以上 50 ㎡未満は 7.3%→5.5%の 1.8 ポイント縮小。供給数全体が絞られる中で、広い面積帯にシェアを明け渡し形となっている。また、60 ㎡台も 27.6%→26.0%と 1.6 ポイント縮小している。平均専有面積を上回る 70 ㎡台は 30.6%→33.1%の 2.5 ポ



イントと最も大きくシェアが拡大しており、次いで 80 ㎡以上 100 ㎡未満が 11.1%→12.3%と 1.2 ポイント拡大した。また、50 ㎡台も 8.9%→9.3%の 0.4 ポイント拡大。100 ㎡以上は前年に引き続き 3.0%のシェアを占めている。中古マンションは、首都圏と同様に広い面積帯でシェアが拡大している様子が確認できる。いずれも 1 ポイント未満の変動だが、70 ㎡台は 24.2%→24.5%、80 ㎡以上 100 ㎡未満は 16.1%→16.7%、100 ㎡以上は 3.8%→4.2%と拡大した。広い面積帯のシェア拡大は 2023 年から継続している。一方で、60 ㎡台は 28.2%→27.7%、30 ㎡未満は 8.9%→8.1%と縮小。30 ㎡以上 50 ㎡未満と 50 ㎡台は横ばいと全体的に小さな変動で、目立った分布の変化は見られなかった。

●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 8～11 分で縮小し駅近立地でのシェア高まる

2025 年は 8～11 分で大幅に供給戸数が減少したため、その他の区分にシェアを奪われた。全体としては駅近立地での供給シェアが高まる動きとなっている。特に 3 分以内は 33.8%→43.8%と 10 ポイント拡大し、最大シェアを占めた。4～7 分も 34.2%→34.8%と拡大。両区分の合計シェアは 68.0%→78.6%と



10 ポイント以上拡大し、近畿圏における新築マンション市場の 80%近くを占めるという高い水準になった。その他の区分を見ると、12～15 分は 7.7%→4.2%と 3.5 ポイント縮小、16～19 分は 2.1%→3.1%と 1 ポイント拡大している。20 分以上での供給は、前年に引き続き確認できなかった。最寄駅からの平均徒歩時間は 5.1 分で、前年の 6.1 分から 1 分短縮した。