

近畿圏の新築・中古マンション市場における坪単価と戸数規模の四半期調査レポート

新築マンション坪単価 第1四半期は前期比-0.3%の319.7万円**中古平均坪単価は+1.9%の139.7万円、「築10年以内」も300万円の大台に達する**

【新築・中古マンション坪単価】

2025 年の第 1 四半期(1 月～3 月)における近畿圏での新築マンション坪単価は前期比-0.3%の 319.7 万円と小幅ながら 2 期ぶりに下落したが、2024 年以降は 300 万円台での推移が続いている。大阪市中心部では坪 1 千万円以上の住戸も確認されているが、大阪府全体での平均坪単価が伸び悩んだことで圏域平均は弱含む結果となった。また、大手デベロッパーの供給シェアが 23.0%→15.4%と引き続き縮小したことも一因に挙げられる。中古マンションの平均坪単価は+1.9%の 139.7 万円で 4 期連続のプラスとなった。各築年帯を見ると、首都圏と同じく「築 5 年以内」で+8.1%と上昇度合いが突出していたのに対して、「築 30 年超」は 2024 年の第 3 期以降弱含みで推移している。

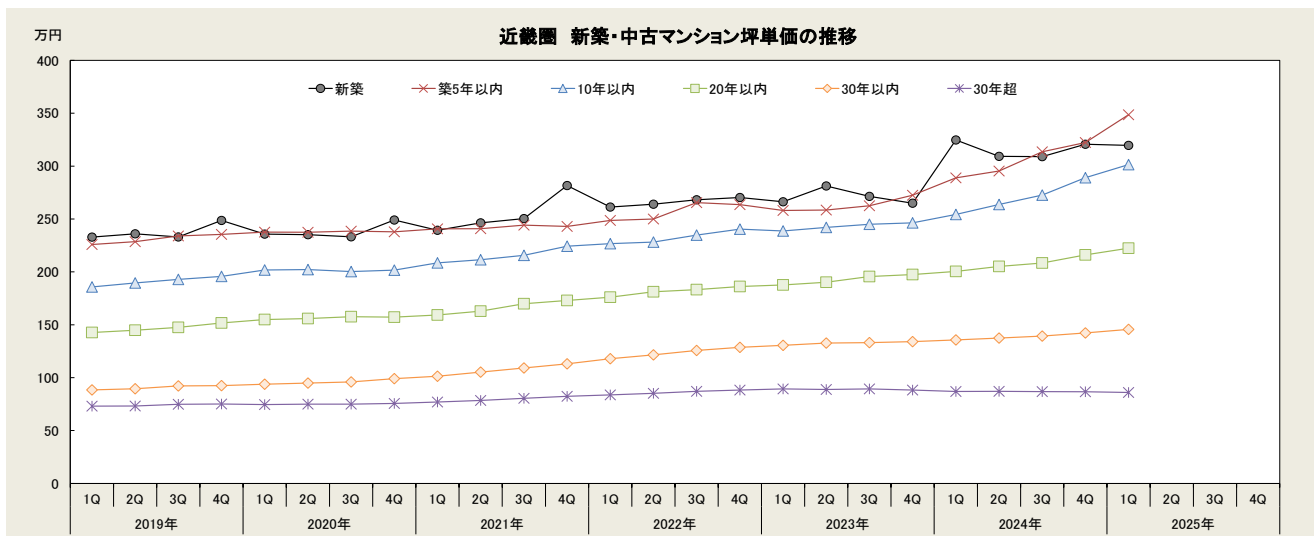
近畿圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

単位: 万円

四半期		新築 マンション	中古マンション						大手デベ シェア
			築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超		
2019年	1Q	232.9	226.0	185.7	142.7	88.4	73.1	107.5	11.0%
	2Q	236.0	228.6	189.6	144.8	89.5	73.2	108.0	19.7%
	3Q	233.0	233.9	192.9	147.5	92.2	74.8	110.2	16.1%
	4Q	248.7	235.5	195.8	151.7	92.4	75.1	111.0	22.9%
2020年	1Q	235.7	237.6	201.8	154.9	93.8	74.6	111.8	12.4%
	2Q	235.1	237.4	202.2	155.9	94.9	74.9	112.3	6.2%
	3Q	233.2	238.6	200.3	157.7	96.0	75.0	114.1	18.0%
	4Q	249.1	237.8	201.7	157.3	99.1	75.6	115.1	22.6%
2021年	1Q	239.4	240.7	208.6	159.3	101.4	77.0	118.8	14.9%
	2Q	246.4	240.8	211.5	162.8	105.3	78.5	119.4	12.5%
	3Q	250.4	244.2	215.7	169.8	109.1	80.4	121.7	16.5%
	4Q	281.6	243.0	224.3	173.0	113.0	82.4	124.7	23.6%
2022年	1Q	261.4	248.7	226.7	176.1	118.0	83.7	126.6	16.8%
	2Q	264.1	250.1	228.2	181.1	121.5	85.2	128.3	15.3%
	3Q	268.2	265.5	234.7	183.2	125.7	87.1	132.5	18.2%
	4Q	270.3	263.5	240.4	186.2	128.7	88.3	133.3	29.8%
2023年	1Q	266.3	258.0	238.7	187.6	130.5	89.4	133.2	12.9%
	2Q	281.3	258.5	242.0	190.2	132.7	88.8	133.0	10.9%
	3Q	271.4	262.5	245.0	195.6	133.1	89.3	133.7	20.6%
	4Q	264.9	272.5	246.3	197.5	134.0	88.3	132.6	16.0%
2024年	1Q	324.7	288.9	254.3	200.4	135.6	86.9	132.6	18.3%
	2Q	309.2	295.4	263.8	205.1	137.4	87.1	133.1	15.1%
	3Q	309.0	313.5	272.7	208.4	139.3	86.9	134.2	27.1%
	4Q	320.7	322.3	289.1	216.1	142.3	86.7	137.1	23.0%
2025年	1Q	319.7	348.5	301.4	222.4	145.6	85.9	139.7	15.4%
	2Q								
	3Q								
	4Q								

※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出

※近畿圏:大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

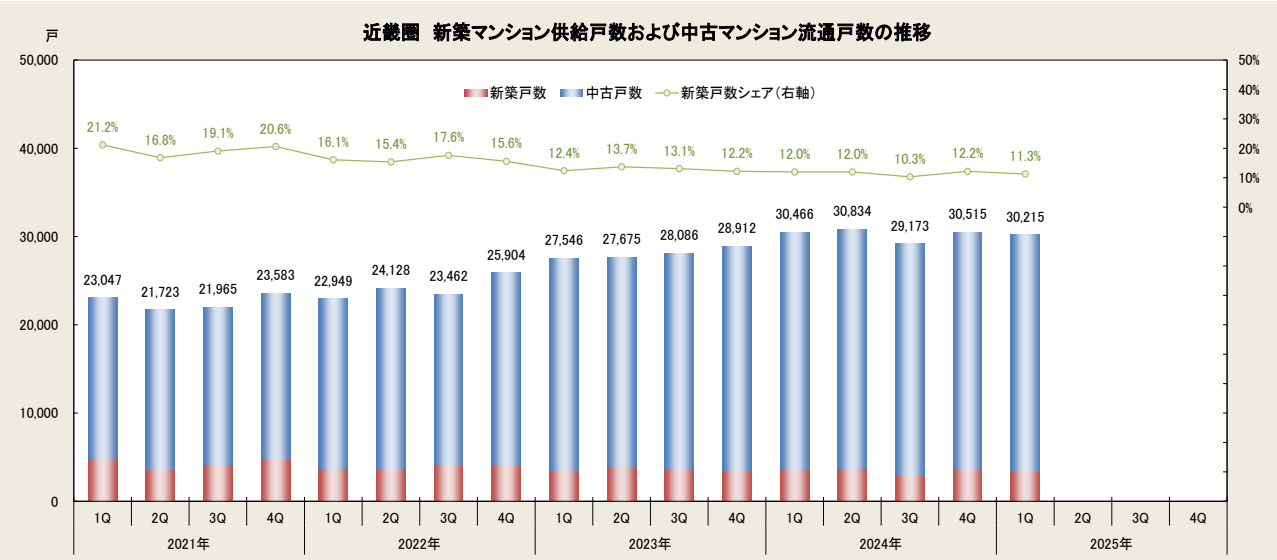


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2025 年の第 1 四半期(1 月～3 月)における近畿圏でのマンション市場総戸数(＝新築供給戸数と中古流通戸数の合計)は前年同期比－0.8%の 30,215 戸で、12 期ぶりのマイナスとなったが 3 万戸台は維持した。

内訳を見ると、新築供給戸数は－6.4%の 3,422 戸と 2 期ぶりにマイナスを示した。前期からの反動や価格高騰に伴う供給調整から、コロナ禍以降の同時期で最も低い水準だった 2023 年の第 1 四半期(3,423 戸)を僅かに下回っている。近畿圏においても建築コストの高騰を背景に、都市中心部でアッパー層の実需・投資ニーズの受け皿になりやすい物件に絞り込んだ開発が進められている。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは 12.2%→11.3%と 2 期ぶりに縮小したが、直近において最も低い水準だった 2024 年の第 3 四半期を依然として上回っている。

中古流通戸数は－0.1%の 26,793 戸で 13 期ぶりのマイナスとなった。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築 5 年以内」の 1,107 戸、最も大きいのは「築 30 年超」の 14,597 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 5 年以内」と「築 30 年超」がプラス(首都圏でも「築 5 年以内」はプラス)、「築 10 年以内」や「築 20 年以内」は 5 期連続のマイナスとなった。また、「築 30 年以内」も 12 期ぶりにマイナスを示している。



近畿圏 新築マンション供給戸数および中古マンション流通戸数										単位: 戸					
四半期	新築マンション	中古マンション						市場総戸数		マンション市場における戸数シェア(%)					
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超				新築	築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超
2021年	1Q	4,888	1,103	1,379	3,532	4,377	7,768	18,159	23,047	21.2	4.8	6.0	15.3	19.0	33.7
	2Q	3,657	1,109	1,356	3,122	4,332	8,147	18,066	21,723	16.8	5.1	6.2	14.4	19.9	37.6
	3Q	4,188	1,086	1,293	2,961	4,059	8,378	17,777	21,965	19.1	4.9	5.9	13.5	18.5	38.1
	4Q	4,849	1,100	1,411	3,177	4,174	8,872	18,734	23,583	20.6	4.7	6.0	13.5	17.7	37.5
2022年	1Q	3,706	1,069	1,419	3,217	4,361	9,177	19,243	22,949	16.1	4.7	6.2	14.0	19.0	40.0
	2Q	3,727	1,134	1,409	3,369	4,595	9,894	20,401	24,128	15.4	4.7	5.8	14.0	19.0	41.1
	3Q	4,124	1,089	1,356	3,220	4,478	9,195	19,338	23,462	17.6	4.6	5.8	13.7	19.1	39.2
	4Q	4,046	1,142	1,520	3,530	5,103	10,563	21,858	25,904	15.6	4.4	5.9	13.6	19.7	40.8
2023年	1Q	3,423	1,135	1,657	3,840	5,862	11,629	24,123	27,546	12.4	4.1	6.0	13.9	21.3	42.3
	2Q	3,782	1,118	1,596	3,615	5,810	11,754	23,893	27,675	13.7	4.0	5.8	13.1	21.0	42.4
	3Q	3,679	1,085	1,593	3,616	5,976	12,137	24,407	28,086	13.1	3.9	5.7	12.9	21.3	43.1
	4Q	3,519	1,036	1,578	3,564	6,430	12,785	25,393	28,912	12.2	3.6	5.5	12.3	22.2	44.2
2024年	1Q	3,656	1,038	1,592	3,736	6,637	13,807	26,810	30,466	12.0	3.4	5.2	12.3	21.8	45.3
	2Q	3,704	1,073	1,536	3,552	6,646	14,323	27,130	30,834	12.0	3.5	5.0	11.5	21.6	46.4
	3Q	3,008	1,043	1,442	3,299	6,349	14,032	26,165	29,173	10.3	3.6	4.9	11.3	21.8	48.1
	4Q	3,725	1,107	1,461	3,370	6,441	14,411	26,790	30,515	12.2	3.6	4.8	11.0	21.1	47.3
2025年	1Q	3,422	1,107	1,493	3,318	6,278	14,597	26,793	30,215	11.3	3.7	4.9	11.0	20.8	48.3
	2Q														
	3Q														
	4Q														

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県