

近畿圏の新築・中古マンション市場における坪単価&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2四半期は前期比+11.4%の356.0万円**中古平均坪単価は+2.6%の143.3万円、全ての築年帯でプラスとなるのは4期ぶり**

【新築・中古マンション坪単価】

2025 年の第 2 四半期(4 月～6 月)における近畿圏での新築マンション坪単価は前期比+11.4%の 356.0 万円と 2 期ぶりに大幅上昇して再び直近の最高値を更新した。梅田・堂島・心斎橋界隈で大規模タワーマンションから高額住戸が多数販売されたことで価格水準が上昇、大阪府の事例シェアも拡大したために圏域平均が大きく上振れる結果となった。大手デベロッパーの供給シェアは 15.4%→18.7%と 3 期ぶりに拡大したが、20%台には届かなかった。中古マンションの平均坪単価は+2.6%の 143.3 万円で 5 期連続のプラスとなった。全ての築年帯でプラスとなるのは 4 期ぶり。各築年帯を見ると、「築 5 年以内」は+7.2%で、築年数が浅いほど高い上昇率を示す傾向は続いている。

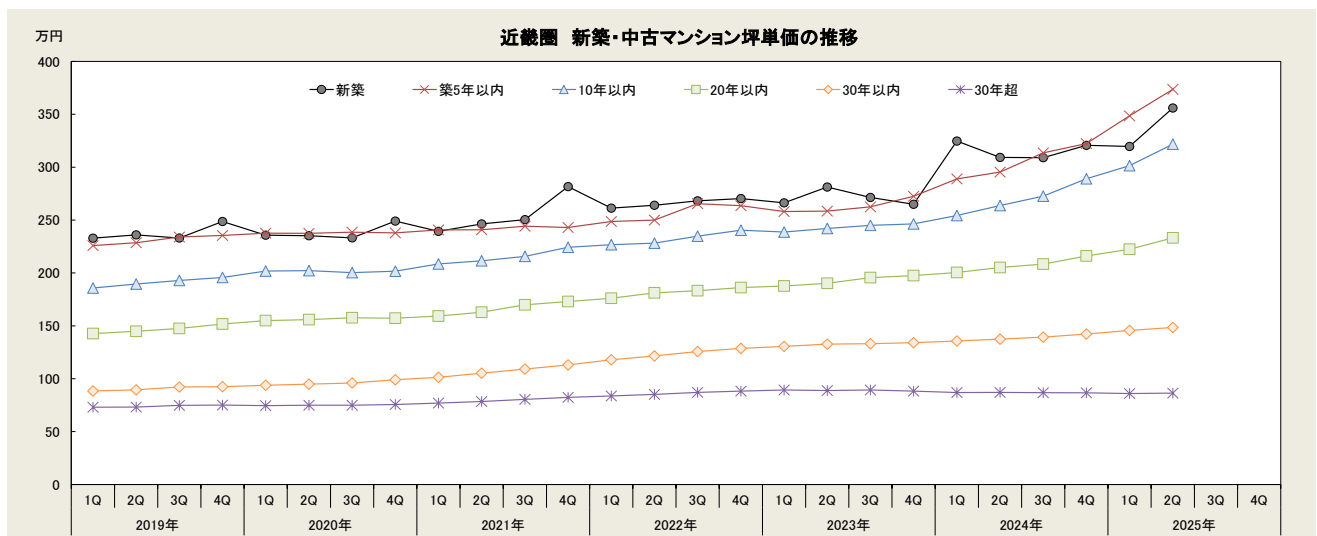
近畿圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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	356.0	373.6	321.8	233.2	148.5	86.3	143.3	18.7%
	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

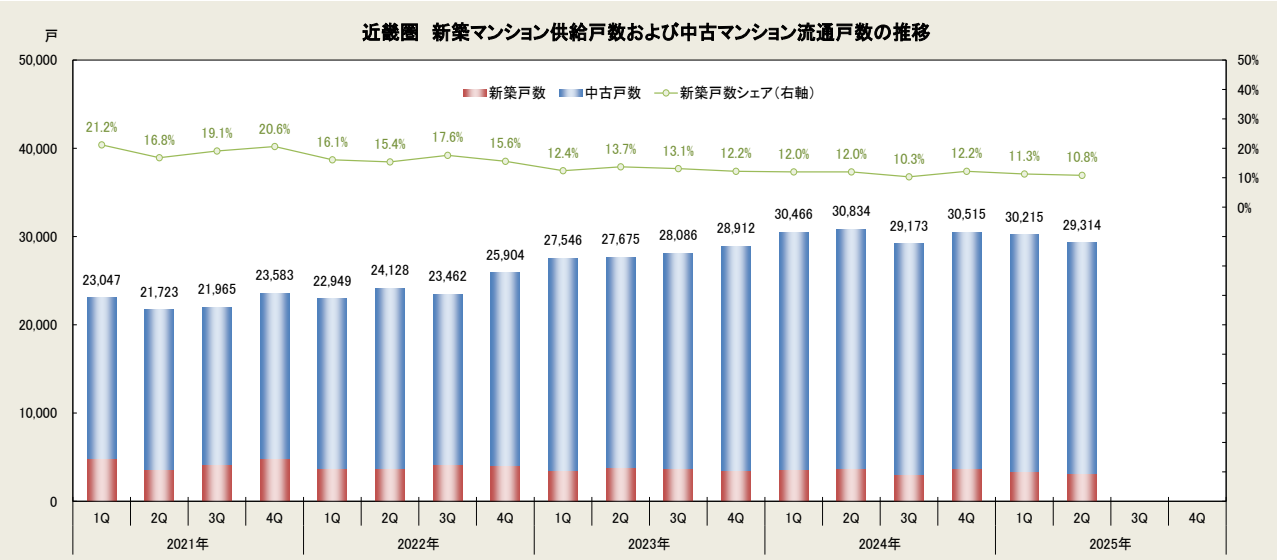


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2025 年の第 2 四半期(4 月～6 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－4.9%の 29,314 戸で、2 期連続のマイナスとなった上に 3 万戸も割り込んでいる。

内訳を見ると、新築供給戸数は－14.7%の 3,161 戸と 2 期連続でマイナスを示した。コロナ禍以降の同時期の中でも販売自粛によって大幅に落ち込んでいた 2020 年の第 2 四半期を除けば最も低い水準となった。近畿圏においてもアッパー層の実需・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おり、2023 年以降は四半期ベースで 3 千戸台での推移が続いているわけだが、価格高騰に歯止めが掛からない状況下ではさらなる供給戸数の減少も想定される。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは 11.3%→10.8%と引き続き縮小した。

中古流通戸数は－3.6%の 26,153 戸で 2 期連続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 1,119 戸、最も大きいのは「築 30 年超」の 14,467 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」がプラスとなった一方で、「築 10 年以内」～「築 30 年以内」はそれぞれ連続マイナスを示すなど、異なった動きが見られる(「築 5 年以内」が連続プラスである点は首都圏と同じ)。



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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	48.3
	2Q	3,161	1,119	1,425	3,112	6,030	14,467	26,153	29,314	10.8	3.8	4.9	10.6	49.3
	3Q													
	4Q													

※近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県