

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4四半期は前期比+18.9%の365.0万円

中古平均坪単価は+3.0%の151.7万円、「築5年以内」は+1.7%に拡大も上値が重い

【新築・中古マンション坪単価】

2025年の第4四半期(10月～12月)における近畿圏での新築マンション坪単価は、前期比+18.9%の365.0万円と2期ぶりに大幅上昇したことで直近の最高値を僅かに上回った。大半が強含む中、特に大規模タワーマンションから坪1千万円以上のプレミアム住戸が数多く販売されていた大阪府と兵庫県による押し上げの影響が大きかった。なお、大手デベロッパーの供給シェアは17.7%→18.0%と2期ぶりに拡大するも、通年で20%を上回ることはなかった。

中古マンションの平均坪単価は+3.0%の151.7万円で7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3期連続。各築年帯を見ると、上昇が鈍化しつつあった「築5年以内」では+1.7%と再び拡大、ただし上値が重い展開は続いている。

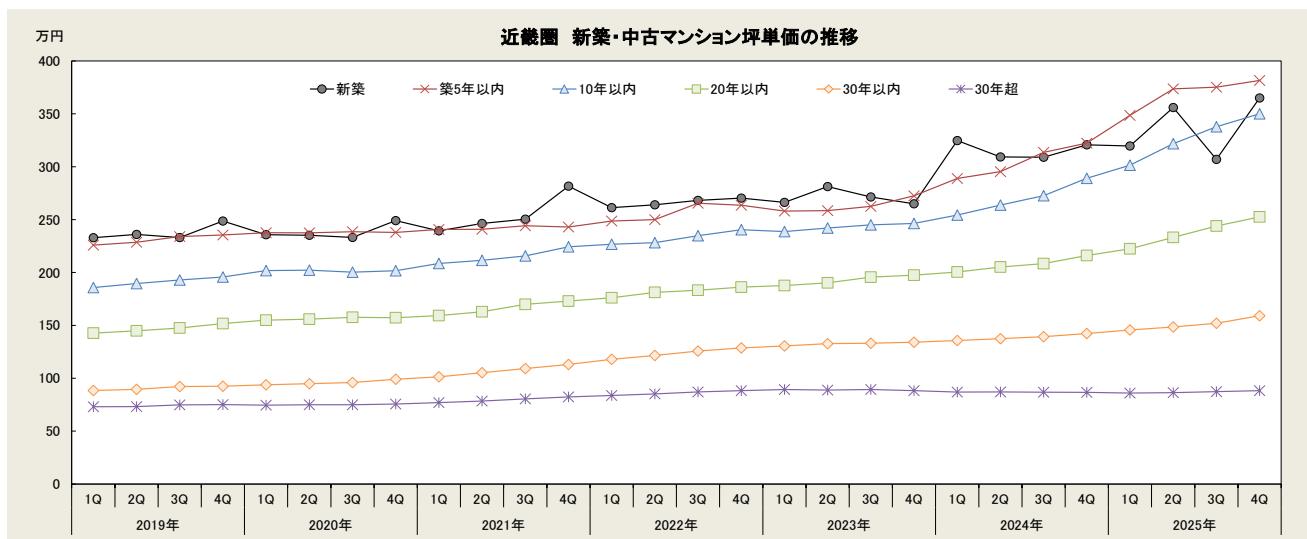
近畿圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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 ロッパー 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	306.9	375.2	337.9	244.0	152.0	87.3	147.3	17.7%
	4Q	365.0	381.5	350.1	252.5	159.1	88.2	151.7	18.0%

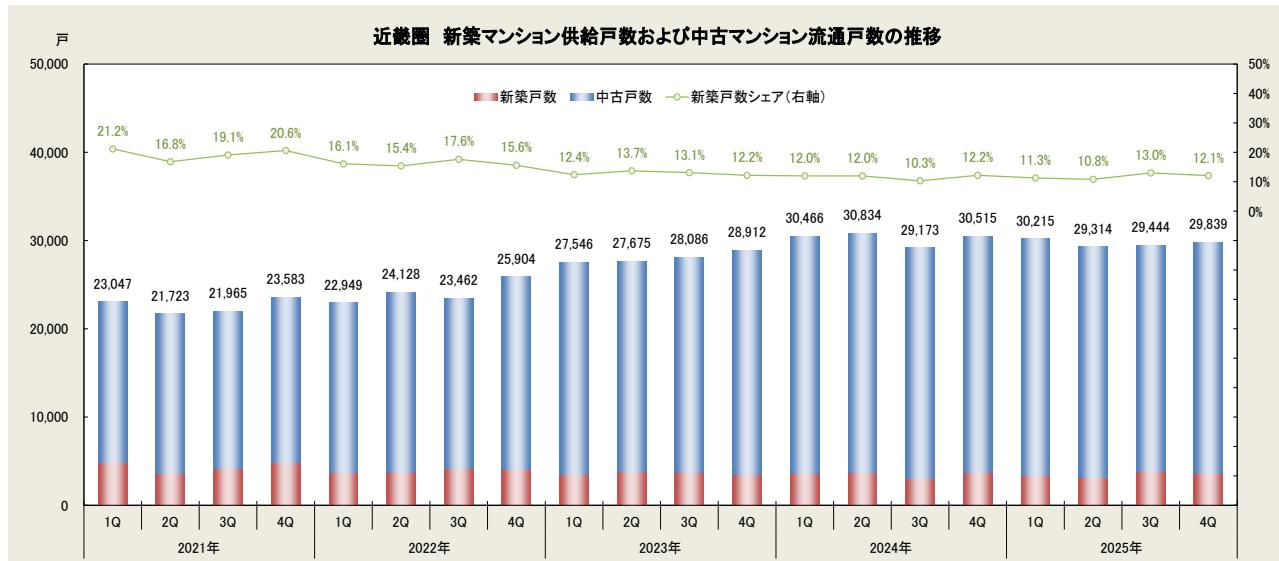
※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出

※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4四半期(10月～12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−2.2%の29,839戸と、2期ぶりのマイナスを示すも3万戸前後の水準を保っている。内訳を見ると、新築供給戸数は−3.0%の3,613戸と2期ぶりにマイナスを示した。四半期ベースでは2023年の第1四半期から4千戸を下回り続けているが、ある程度変動しながらも一定以上の戸数規模を維持している。大阪市・神戸市・京都市での価格高騰の煽りを受けて、一般的な購入層は値頃感がある近郊～郊外エリアに目を向ける動きを強めている。ただ、このような状況の下でも上記の各都市では比較的資金に余裕がある購入層向けの物件が継続的に供給されている。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは13.0%→12.1%と2期ぶりに縮小した。中古流通戸数は−2.1%の26,226戸で4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1,286戸、最も大きいのは「築30年超」の14,667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」に加えて「築10年以内」もプラスとなった。特に、「築5年以内」は四半期ベースでコロナ禍以降の最高値を更新し続けており、首都圏と同じくマンション市場において存在感が増してきている。



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	3,161	1,119	1,425	3,112	6,030	14,467	26,153	29,314	10.8	3.8	4.9	10.6	20.6	49.3
	3Q	3,839	1,176	1,414	3,026	5,697	14,292	25,605	29,444	13.0	4.0	4.8	10.3	19.3	48.6
	4Q	3,613	1,286	1,478	2,969	5,826	14,667	26,226	29,839	12.1	4.3	5.0	10.0	19.5	49.1

*近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県