

マンスリーレポート ダイジェスト 2025年1月号



KINKI REINS
Kinki Real Estate Information Network System
国土交通大臣指定 近畿圏不動産流通機構

ダイジェストレポートについて

このレポートは、公益社団法人近畿圏不動産流通機構（近畿レイズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である「マンスリーレポート」の中から、2024年12月時点の近畿圏の不動産流通市場の動きについて抜粋・要約して解説したものです。中古マンション・中古戸建住宅・土地における成約物件及び新規登録物件の件数や価格等から、近畿圏全体及びエリア別の最新の市場動向や需給状況について分析・紹介しています。

掲載データについて

1. 集計対象は、媒介契約物件のほか当機構会員の売主及び代理物件を含む。
2. 集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったもの。
 - ①成約物件：当月に成約報告があった（売買契約が成立した）物件を集計
 - ②新規登録物件：当月に新たに登録があった（市場に売り出された）物件を集計

※(参)表示は、サンプル数が少ないため参考資料としてください。

(注) 2022年1月にシステムの大幅な仕様変更を行った影響を鑑み、2022年1月以降の新規登録物件を同じ基準で比較することは困難と判断し、P2・P3・P5・P6・P8・P9のグラフ内の新規登録に関する2022年12月の前年比の折れ線グラフは表示していません。

Contents

1. 2025年12月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2025年12月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2025年12月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2025年12月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2025年12月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2025年12月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2025年12月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2025年12月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2025年12月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2025年12月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2025（令和7）年1月16日

公益社団法人 近畿圏不動産流通機構
〒540-0036 大阪市中央区船越町2-2-1
大阪府宅建会館 5階

TEL：06-6943-5913 FAX：06-6945-0032

URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>



1 2025年1月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

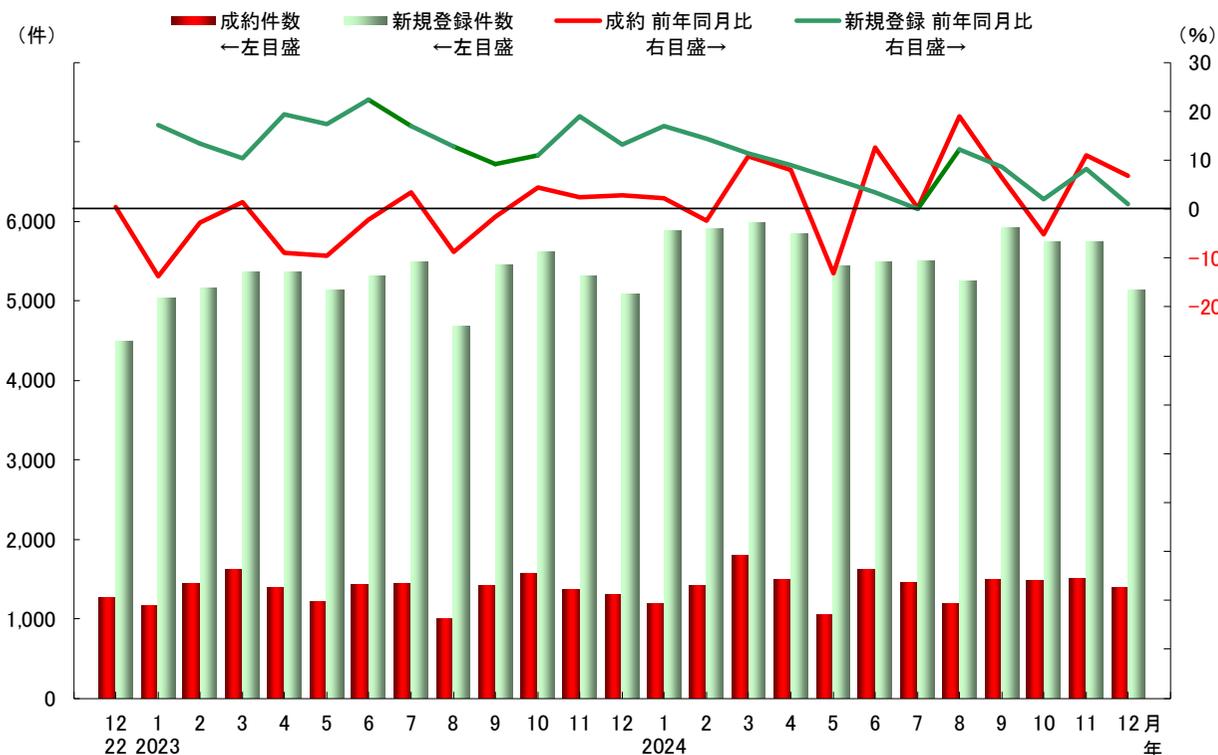
前年比で成約件数は11月に続いて増加、新規登録件数は24ヶ月連続で増加

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,392件と前年比で6.7%増加し、11月に続いて前年同月を上回った。24年は減少する月もあったが、概ね増加基調で推移した。19年12月と比較するとプラス1.2%と、コロナ禍前の水準を上回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は5,131件と前年比で1.0%増加し、24ヶ月連続で前年同月を上回った。取引件数が増加するなかで売り物件も増加傾向を維持し、需給は緩和水準でバランスしている。



中古マンション	2022年	2023年												2024年											
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約件数(件)	1,267	1,162	1,450	1,623	1,390	1,221	1,441	1,453	1,001	1,409	1,569	1,360	1,304	1,187	1,415	1,797	1,500	1,061	1,622	1,457	1,190	1,499	1,489	1,510	1,392
前年同月比(%)	0.5	-13.7	-2.7	1.5	-9.0	-9.5	-2.1	3.5	-8.7	-1.5	4.4	2.3	2.9	2.2	-2.4	10.7	7.9	-13.1	12.6	0.3	18.9	6.4	-5.1	11.0	6.7
新規登録件数(件)	4,492	5,027	5,157	5,364	5,360	5,125	5,313	5,493	4,675	5,445	5,628	5,310	5,081	5,877	5,901	5,973	5,847	5,442	5,490	5,498	5,248	5,916	5,740	5,746	5,131
前年同月比(%)	-	17.2	13.3	10.4	19.3	17.4	22.4	17.0	12.8	9.1	11.0	19.0	13.1	16.9	14.4	11.4	9.1	6.2	3.3	0.1	12.3	8.7	2.0	8.2	1.0



2 2025年1月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積: ~350㎡)

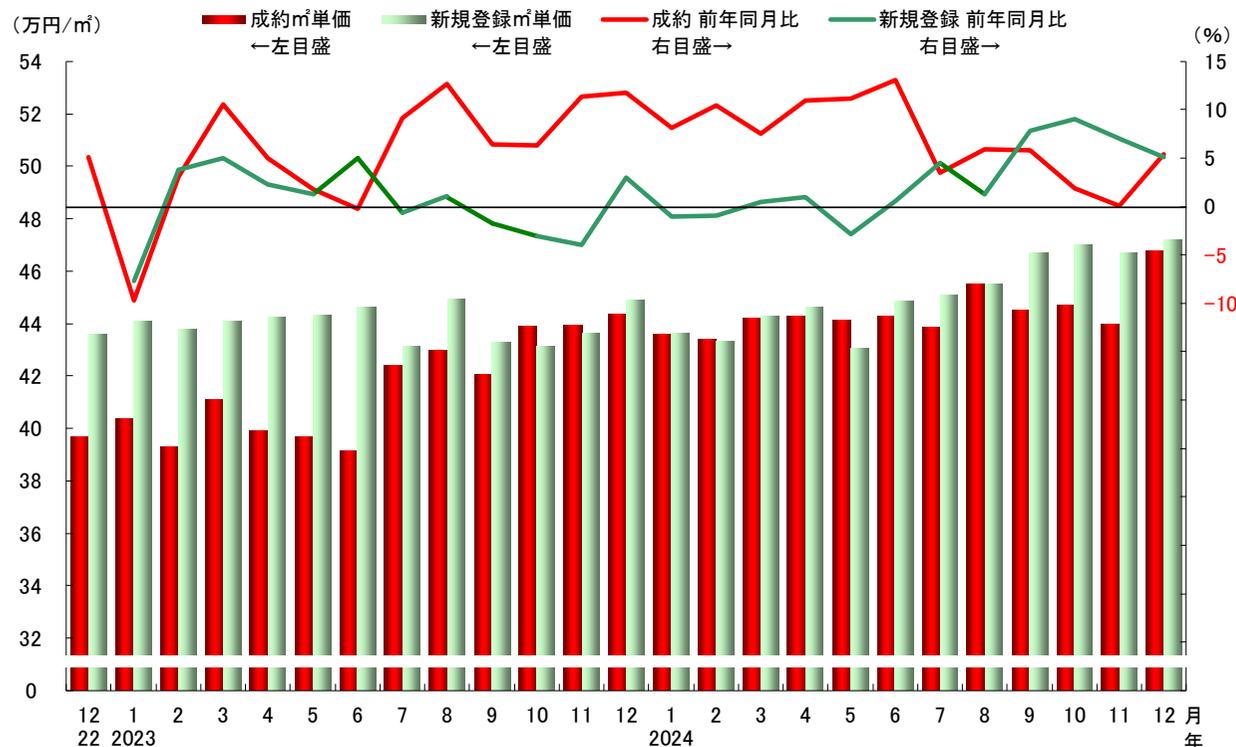
前年比で成約㎡単価は18ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は7ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、46.76万円/㎡と前年比で5.4%上昇し、18ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も6.4%上昇した。成約㎡単価は上昇に歯止めがかかるかにみえたが、12月の上昇率は再び拡大した。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は47.21万円/㎡と前年比で5.1%上昇し、7ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も1.1%上昇した。新規登録㎡単価の上昇率は成約㎡単価と同水準となり、成約㎡単価が上昇する一方、高額物件の売り出しも続いている。



中古マンション	2022年	2023年												2024年											
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約㎡単価(万円/㎡)	39.69	40.34	39.30	41.11	39.91	39.68	39.14	42.39	42.96	42.07	43.90	43.94	44.36	43.60	43.42	44.21	44.28	44.12	44.25	43.86	45.49	44.53	44.72	43.96	46.76
前年同月比(%)	5.1	-9.7	3.0	10.5	5.0	1.8	-0.2	9.1	12.6	6.4	6.3	11.4	11.8	8.1	10.5	7.5	11.0	11.2	13.1	3.5	5.9	1.9	0.1	5.4	
前月比(%)	0.6	1.6	-2.6	4.6	-2.9	-0.6	-1.4	8.3	1.4	-2.1	4.3	0.1	1.0	-1.7	-0.4	1.8	0.2	-0.4	0.3	-0.9	3.7	-2.1	0.4	-1.7	6.4
新規登録㎡単価(万円/㎡)	43.59	44.06	43.78	44.09	44.22	44.30	44.62	43.13	44.94	43.29	43.14	43.62	44.89	43.61	43.35	44.27	44.65	43.02	44.85	45.07	45.50	46.69	47.02	46.69	47.21
前年同月比(%)	-	-7.7	3.8	5.0	2.2	1.3	5.0	-0.6	1.0	-1.8	-3.1	-4.0	3.0	-1.0	-1.0	0.4	1.0	-2.9	0.5	4.5	1.3	7.9	9.0	7.0	5.1
前月比(%)	-4.1	1.1	-0.6	0.7	0.3	0.2	0.7	-3.3	4.2	-3.7	-0.3	1.1	2.9	-2.8	-0.6	2.1	0.8	-3.7	4.3	0.5	1.0	2.6	0.7	-0.7	1.1



3 2025年1月 エリア別中古マンション動向 (専有面積: ~350㎡)

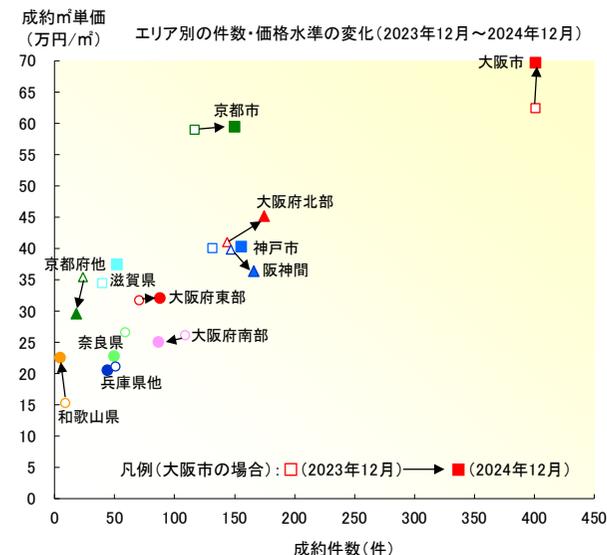
前年比で成約件数は6地域が増加、㎡単価は7地域が上昇

●成約件数 成約件数は対象12地域中6地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で2地域減った。増加エリアはすべて2ケタ増となり、大阪府北部は7ヶ月連続で増加した。神戸市や阪神間、京都市などを中心に、中古マンション市場の堅調さは維持されている。

●成約㎡単価 成約㎡単価は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で2地域増えた。上昇エリアのうち大阪市と大阪府北部、和歌山県は2ケタ上昇となり、大阪市は18ヶ月連続で上昇した。一方、増加した阪神間の㎡単価は下落し、神戸市や京都市も横ばいで、地域差もみられた。

■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2024年												2024年12月の変動率			
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	401	337	404	503	448	309	491	405	347	395	423	408	401	0.0	—
	大阪府北部	144	139	183	221	183	112	206	165	123	174	186	172	175	21.5	—
	大阪府東部	71	94	74	114	86	59	96	102	72	93	90	109	88	23.9	—
	大阪府南部	109	82	108	137	114	75	105	110	71	117	115	98	87	-20.2	—
	神戸市	132	131	181	208	177	141	200	190	176	209	159	197	156	18.2	—
	阪神間	147	110	157	205	171	137	164	158	143	184	164	156	166	12.9	—
	兵庫県他	51	47	52	68	44	36	52	54	48	47	54	60	44	-13.7	—
	京都市	117	113	131	158	131	93	132	126	111	136	140	140	150	28.2	—
	京都府他	24	27	16	27	32	16	33	27	17	27	36	36	18	-25.0	—
	滋賀県	40	36	50	68	49	40	55	52	27	52	53	63	52	30.0	—
	奈良県	59	65	53	79	53	34	79	57	42	56	60	62	50	-15.3	—
	和歌山県(参)	9	6	6	9	12	9	9	11	13	9	9	9	5	-44.4	—
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	62.4	61.8	59.9	64.6	63.9	60.8	61.7	63.9	69.5	69.2	64.1	65.5	69.6	11.7	6.3
	大阪府北部	41.0	44.4	43.7	42.3	41.9	43.0	41.8	41.1	45.4	42.4	43.6	43.7	45.1	10.1	3.2
	大阪府東部	31.7	28.8	31.4	26.9	35.0	31.6	32.2	30.7	28.6	34.9	29.1	32.0	32.0	1.0	0.0
	大阪府南部	26.1	25.7	27.2	24.9	28.4	27.2	26.2	29.8	26.8	27.7	27.4	24.8	25.0	-4.1	0.9
	神戸市	40.0	41.0	46.3	43.7	40.5	40.1	37.2	42.6	34.3	40.8	42.6	41.4	40.2	0.4	-2.9
	阪神間	39.8	38.7	38.1	38.9	37.8	40.7	42.8	38.5	40.3	36.7	41.6	40.2	36.3	-8.7	-9.6
	兵庫県他	21.1	22.5	19.4	21.3	24.3	25.2	25.6	26.4	23.9	18.0	22.1	21.9	20.5	-3.0	-6.6
	京都市	58.9	55.3	45.5	54.8	50.3	54.9	59.1	50.6	55.5	52.7	53.5	49.0	59.4	0.8	21.2
	京都府他	35.3	24.8	22.6	25.3	29.6	28.3	27.4	21.5	22.4	15.4	27.4	27.2	29.6	-16.3	8.6
	滋賀県	34.4	35.8	33.2	35.0	33.2	37.9	34.5	33.7	40.4	31.4	36.0	35.6	37.4	8.9	5.3
	奈良県	26.6	27.1	25.7	24.8	20.3	27.7	23.8	27.2	18.8	25.2	24.8	24.3	22.8	-14.4	-6.2
	和歌山県(参)	15.3	17.2	13.0	21.2	16.0	13.8	12.3	12.2	23.8	11.5	24.6	15.7	22.5	47.2	43.1



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡
 ※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市
 ※大阪府南部(大和川以南): 堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡
 ※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡(猪名川町)
 ※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



4 2025年1月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

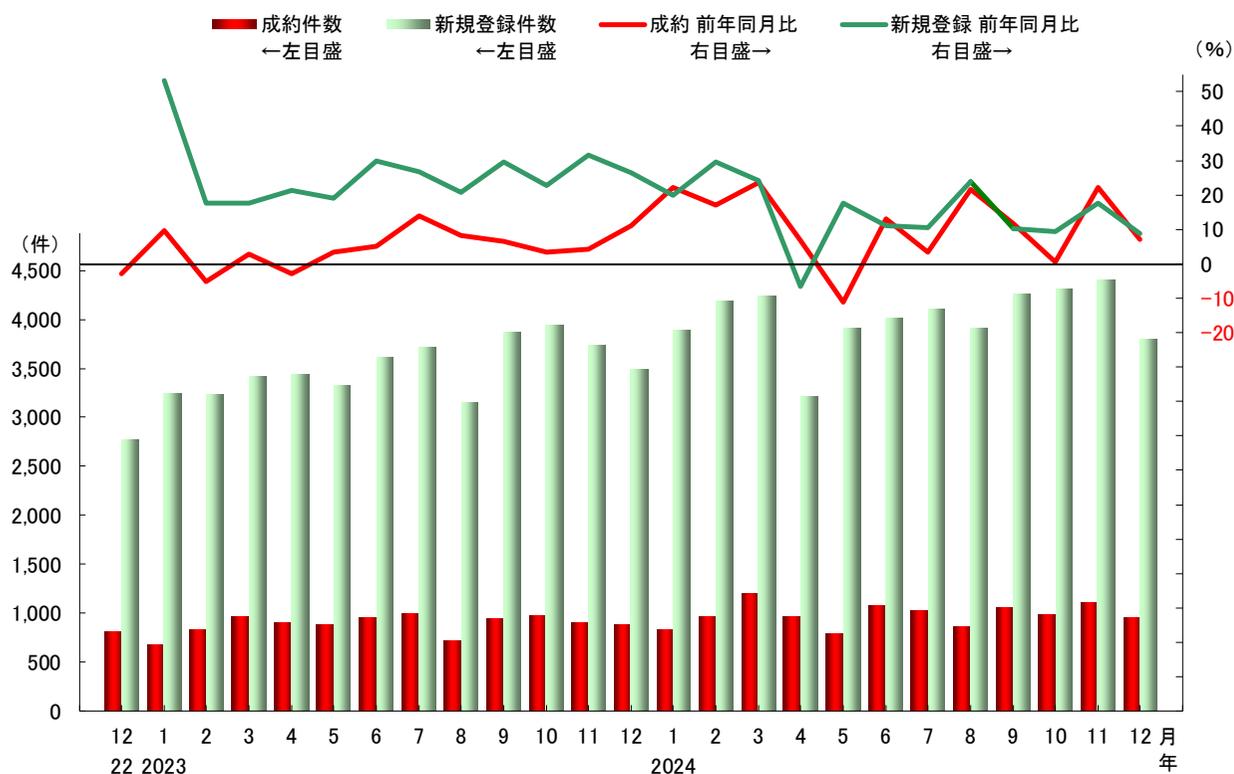
前年比で成約件数は7ヶ月連続、新規登録件数は8ヶ月連続で増加

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は955件と前年比で7.1%増加し、7ヶ月連続で前年同月を上回った。中古マンションと同様に取引は堅調に推移した。19年12月との比較でもプラス12.1%と、コロナ禍前の水準を大きく上回り続けている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は3,805件と前年比で8.9%増加し、8ヶ月連続で前年同月を上回った。中古戸建市場も取引物件と売り物件の増加率は同様の水準で推移し、需給は緩和水準でバランスしつつある。



中古戸建住宅	2022年		2023年												2024年											
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
成約件数(件)	804	681	827	972	910	885	956	999	717	944	981	908	892	832	969	1,202	973	786	1,082	1,032	872	1,055	986	1,110	955	
前年同月比(%)	-2.8	9.7	-5.3	2.7	-2.9	3.3	5.1	13.9	8.1	6.5	3.5	4.1	10.9	22.2	17.2	23.7	6.9	-11.2	13.2	3.3	21.6	11.8	0.5	22.2	7.1	
新規登録件数(件)	2,765	3,245	3,228	3,419	3,436	3,329	3,613	3,713	3,153	3,868	3,943	3,745	3,494	3,889	4,187	4,241	3,214	3,911	4,009	4,104	3,907	4,266	4,307	4,401	3,805	
前年同月比(%)	-	53.3	17.5	17.7	21.4	19.1	29.9	26.9	20.7	29.7	22.8	31.6	26.4	19.8	29.7	24.0	-6.5	17.5	11.0	10.5	23.9	10.3	9.2	17.5	8.9	



5 2025年1月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

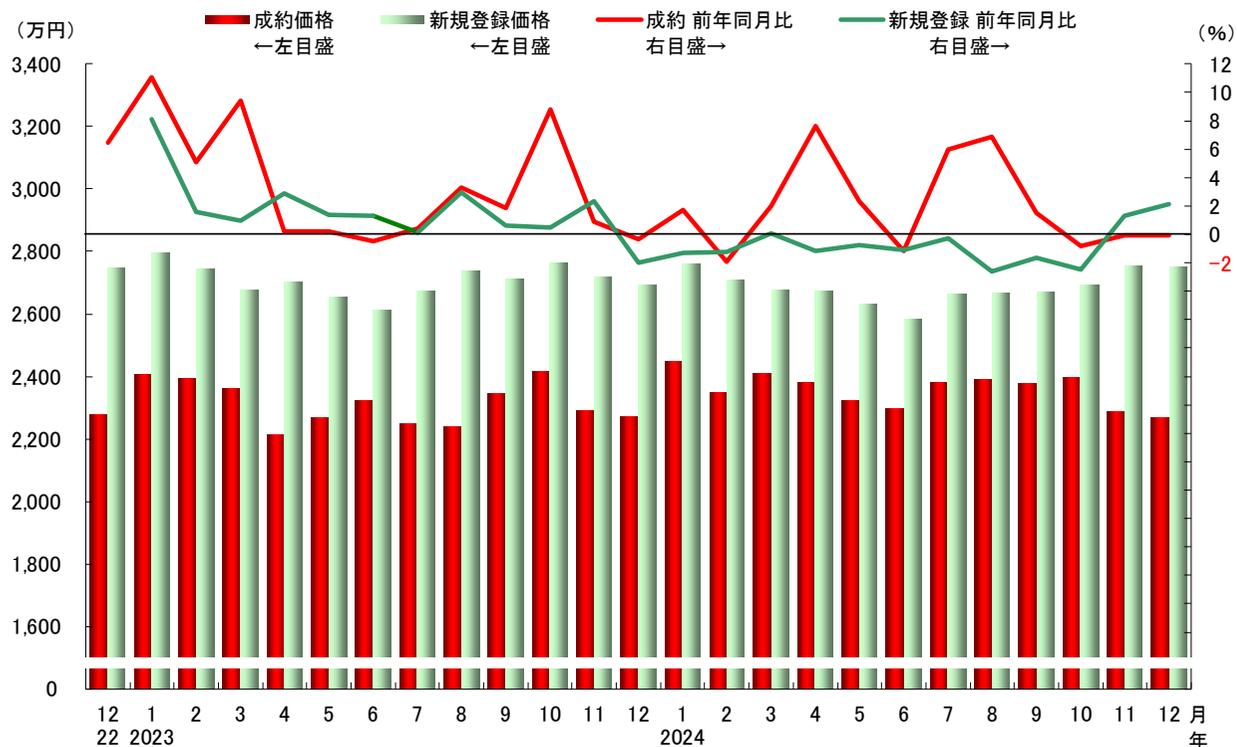
前年比で成約価格は3ヶ月連続で下落、新規登録価格は11月に続いて上昇

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,269万円で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいながら3ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比もマイナス0.9%となった。取引は増加が続いているが成約価格は横ばいで、相対的に高額な物件取引は弱含みの傾向にある。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,750万円で前年比で2.1%上昇し、11月に続いて前年同月を上回った。前月比はマイナス0.1%となった。成約価格が横ばいとなる中で新規登録価格は上昇が続き、売り出し価格は強含みの傾向にある。



中古戸建住宅	2022年	2023年												2024年											
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約価格 (万円)	2,279	2,406	2,394	2,363	2,214	2,269	2,323	2,249	2,238	2,343	2,415	2,291	2,271	2,447	2,347	2,410	2,382	2,322	2,296	2,383	2,392	2,379	2,396	2,289	2,269
前年同月比 (%)	6.5	11.1	5.1	9.4	0.2	0.2	-0.5	0.4	3.3	1.9	8.8	0.9	-0.3	1.7	-2.0	2.0	7.6	2.3	-1.2	6.0	6.9	1.5	-0.8	-0.1	-0.1
前月比 (%)	0.4	5.6	-0.5	-1.3	-6.3	2.5	2.4	-3.2	-0.5	4.7	3.1	-5.2	-0.9	7.7	-4.1	2.7	-1.2	-2.6	-1.1	3.8	0.4	-0.6	0.7	-4.5	-0.9
新規登録価格 (万円)	2,748	2,796	2,742	2,674	2,703	2,653	2,612	2,671	2,738	2,714	2,762	2,718	2,692	2,760	2,709	2,675	2,672	2,632	2,584	2,663	2,667	2,670	2,693	2,753	2,750
前年同月比 (%)	—	8.1	1.6	1.0	2.9	1.4	1.3	0.2	2.9	0.6	0.5	2.4	-2.0	-1.3	-1.2	0.1	-1.2	-0.8	-1.1	-0.3	-2.6	-1.6	-2.5	1.3	2.1
前月比 (%)	3.5	1.8	-1.9	-2.5	1.1	-1.9	-1.6	2.3	2.5	-0.9	1.8	-1.6	-0.9	2.5	-1.9	-1.2	-0.1	-1.5	-1.9	3.1	0.1	0.1	0.9	2.2	-0.1



6 2025年1月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は8地域が増加、成約価格は7地域が下落

- 成約件数 成約件数は12地域中、8地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で3地域減った。増加エリアのうち大阪府北部と京都市、京都府他、滋賀県、奈良県は2ケタ増となり、京都市は12ヶ月連続で増加した。増加エリアはやや減ったものの、中古戸建取引は総じて堅調に推移した。
- 成約価格 成約価格は12地域中7地域が前年比で下落し、下落エリアは前月比で2地域増えた。下落エリアのうち神戸市と京都市、和歌山県は2ケタ下落となり、京都市は4ヶ月連続で下落した。一方、奈良県は9ヶ月連続で上昇するなど地域差もみられた。

■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2024年												2024年12月の変動率		
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	65	62	73	92	82	65	87	104	61	77	71	92	65	0.0	—
大阪府北部	69	70	78	83	80	76	80	73	56	75	77	86	78	13.0	—
大阪府東部	92	100	100	133	84	87	112	106	100	120	94	117	98	6.5	—
大阪府南部	115	119	115	161	137	91	163	136	111	142	146	162	124	7.8	—
神戸市	69	54	79	100	60	46	86	81	61	90	76	88	74	7.2	—
阪神間	81	88	78	107	85	67	89	86	75	96	88	86	70	-13.6	—
兵庫県他	77	66	107	116	101	79	113	87	101	104	96	108	74	-3.9	—
京都市	74	65	73	109	83	64	91	101	73	76	87	85	90	21.6	—
京都府他	75	55	78	83	65	47	72	72	73	63	66	68	83	10.7	—
滋賀県	67	63	79	95	81	59	84	64	64	89	77	68	74	10.4	—
奈良県	71	59	77	83	72	65	67	84	70	88	71	105	89	25.4	—
和歌山県(参)	37	31	32	40	43	40	38	38	27	35	37	45	36	-2.7	—
成約価格 (万円)															
大阪市	3,503	3,296	3,451	3,346	3,305	3,198	3,417	3,139	4,345	3,110	3,575	3,054	3,457	-1.3	13.2
大阪府北部	2,975	3,546	3,653	3,821	3,448	3,357	3,467	3,833	3,853	3,890	3,865	3,491	3,483	17.1	-0.2
大阪府東部	2,050	2,004	2,159	2,198	1,948	2,028	2,040	2,034	2,064	1,985	2,112	1,896	2,249	9.7	18.6
大阪府南部	1,896	1,769	1,871	1,942	2,010	1,878	1,765	1,849	1,818	1,822	1,810	1,865	1,757	-7.3	-5.8
神戸市	2,450	3,042	2,405	2,491	2,449	2,960	2,872	2,356	2,691	2,997	2,467	2,685	2,189	-10.7	-18.4
阪神間	3,159	3,345	3,279	2,922	3,235	3,079	3,303	3,271	3,237	3,171	3,397	3,206	3,087	-2.3	-3.7
兵庫県他	1,635	1,524	1,499	1,553	1,582	1,320	1,419	1,460	1,503	1,447	1,491	1,545	1,500	-8.3	-2.9
京都市	2,985	3,728	3,273	3,637	3,228	3,462	2,773	3,294	3,112	3,311	3,080	3,047	2,687	-10.0	-11.8
京都府他	1,851	2,095	1,835	2,082	2,273	1,541	2,114	2,111	2,072	2,048	2,215	1,982	2,157	16.5	8.8
滋賀県	1,878	1,930	2,158	1,851	1,923	2,034	1,716	1,702	1,830	1,919	1,804	1,800	1,885	0.4	4.7
奈良県	1,585	1,684	1,557	1,752	1,841	1,724	1,626	1,793	1,638	1,959	1,820	1,793	1,717	8.3	-4.2
和歌山県(参)	1,006	1,110	877	865	1,083	1,044	908	1,117	1,040	947	987	1,162	834	-17.1	-28.2

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

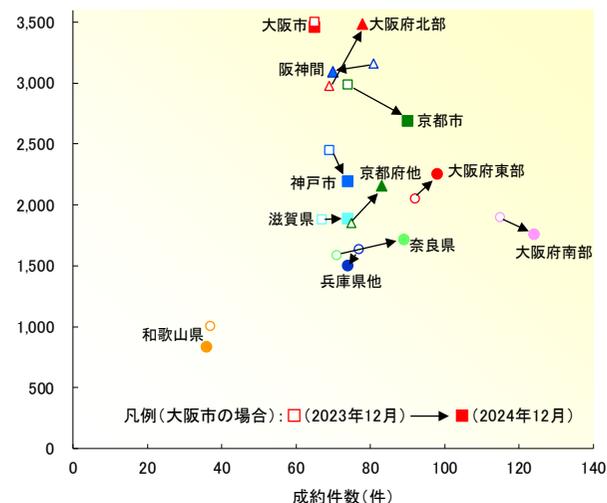
※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南): 堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

成約価格 エリア別件数・価格水準の変化(2023年12月~2024年12月)





7 2025年1月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

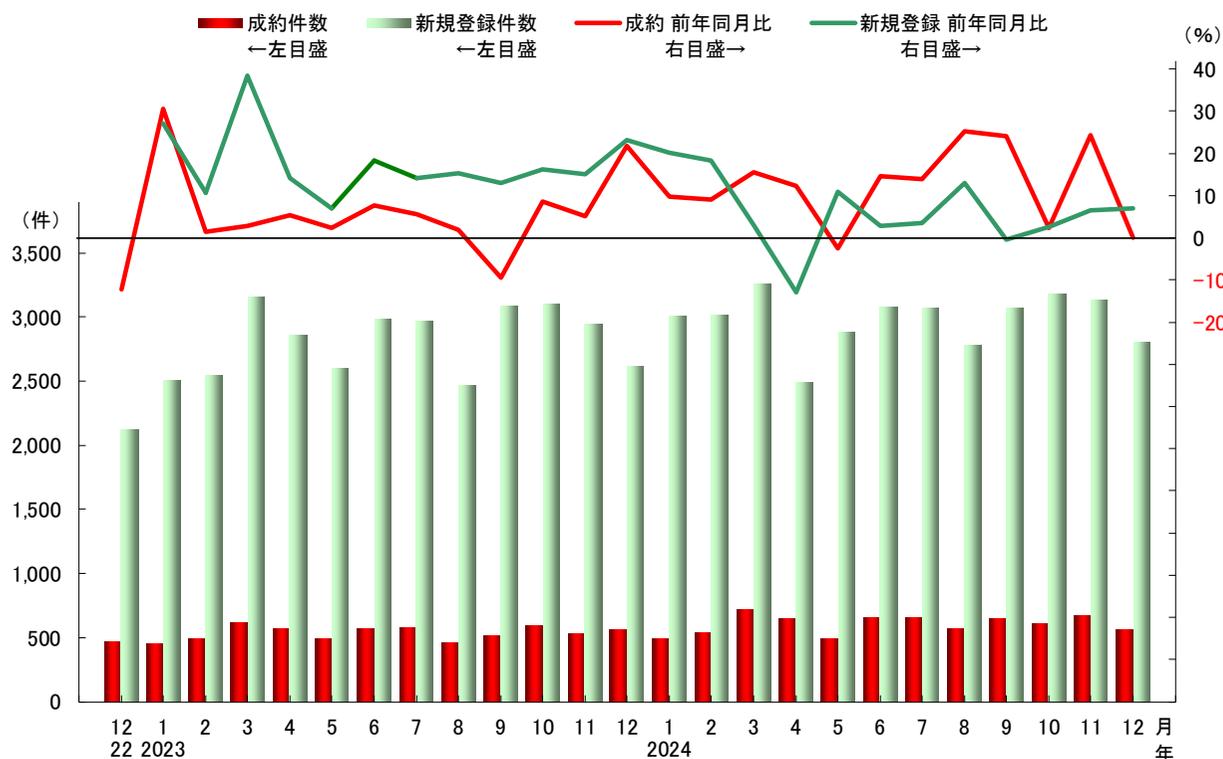
前年比で成約件数は横ばい、新規登録件数は3ヶ月連続で増加

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は565件で、前年同月と同数となった。中古マンション・戸建住宅の成約件数は増加したが、土地取引は横ばいで、19年12月と比較してもマイナス7.2%と、コロナ禍前の水準を下回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は2,802件と前年比で7.0%増加し、3ヶ月連続で前年同月を上回った。取引は横ばいとなったが売り物件は増加が続き、需給はやや緩和方向に変化した。



土地	2022年	2023年												2024年											
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約件数(件)	464	448	498	621	574	497	570	578	455	522	593	537	565	492	543	717	645	485	653	658	570	648	607	668	565
前年同月比(%)	-12.1	30.6	1.4	2.8	5.3	2.3	7.8	5.7	1.8	-9.4	8.6	5.1	21.8	9.8	9.0	15.5	12.4	-2.4	14.6	13.8	25.3	24.1	2.4	24.4	0.0
新規登録件数(件)	2,127	2,504	2,546	3,160	2,861	2,600	2,987	2,967	2,464	3,082	3,100	2,945	2,618	3,007	3,013	3,256	2,492	2,885	3,073	3,071	2,782	3,068	3,178	3,139	2,802
前年同月比(%)	-	27.0	10.6	38.5	14.1	7.0	18.3	14.0	15.2	13.0	16.1	15.1	23.1	20.1	18.3	3.0	-12.9	11.0	2.9	3.5	12.9	-0.5	2.5	6.6	7.0



8 2025年1月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

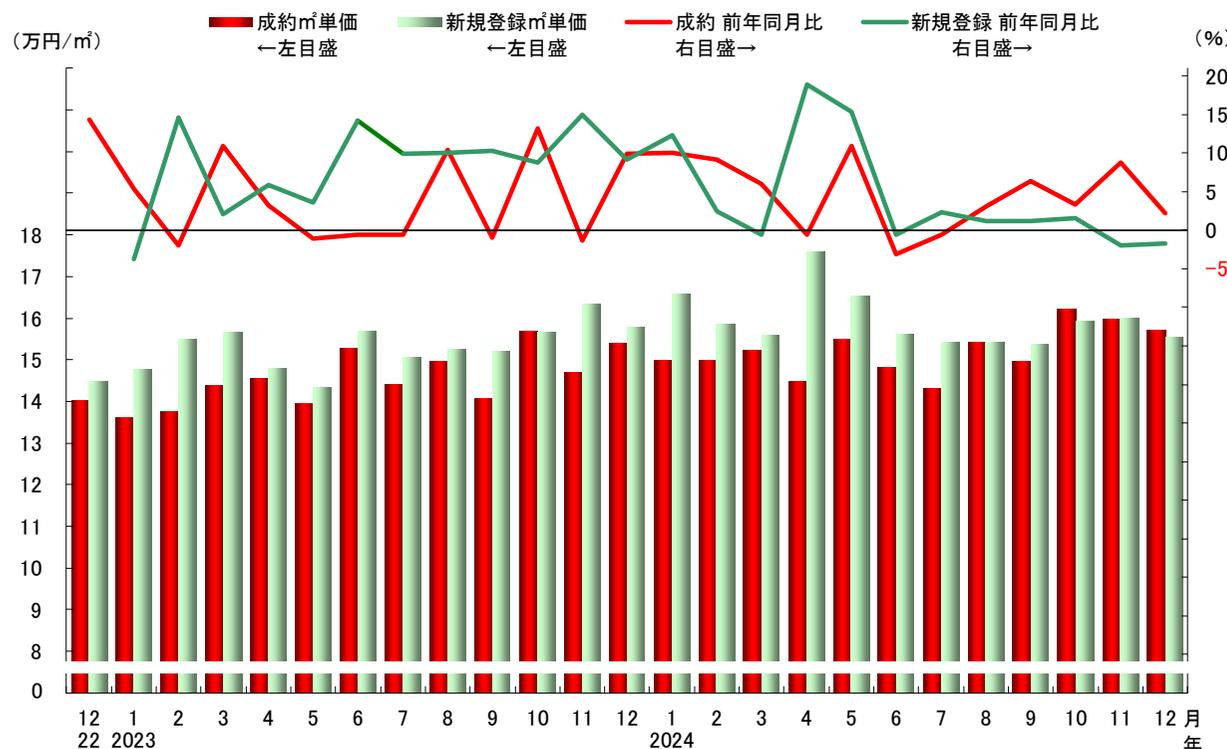
前年比で成約㎡単価は5ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は11月に続いて下落

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は15.73万円/㎡と前年比で2.2%上昇し、5ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は1.5%下落した。成約件数は横ばいとなったが㎡単価は上昇が続き、土地需要は堅調さを維持している。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は15.52万円/㎡と前年比で1.8%下落し、11月に続いて前年同月を下回った。前月比も3.0%下落した。成約㎡単価が上昇するなかで、新規登録㎡単価の下落は続いた。



土地	2022年												2023年												2024年												
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約㎡単価(万円/㎡)	14.00	13.61	13.74	14.38	14.56	13.95	15.27	14.40	14.96	14.07	15.69	14.68	15.40	14.98	15.00	15.24	14.47	15.48	14.80	14.32	15.43	14.97	16.22	15.97	15.73	14.98	15.00	15.24	14.47	15.48	14.80	14.32	15.43	14.97	16.22	15.97	15.73
前年同月比(%)	14.4	5.4	-2.0	11.0	3.2	-1.1	-0.5	-0.6	10.4	-0.9	13.2	-1.3	10.0	10.1	9.1	6.0	-0.6	11.0	-3.1	-0.6	3.1	6.4	3.4	8.7	2.2	10.1	9.1	6.0	-0.6	11.0	-3.1	-0.6	3.1	6.4	3.4	8.7	2.2
前月比(%)	-5.9	-2.8	1.0	4.6	1.3	-4.2	9.5	-5.7	3.9	-6.0	11.5	-6.4	4.9	-2.7	0.1	1.6	-5.1	7.0	-4.4	-3.3	7.8	-3.0	8.3	-1.5	-1.5	-2.7	0.1	1.6	-5.1	7.0	-4.4	-3.3	7.8	-3.0	8.3	-1.5	-1.5
新規登録㎡単価(万円/㎡)	14.48	14.76	15.48	15.67	14.79	14.33	15.69	15.06	15.24	15.20	15.68	16.33	15.80	16.59	15.87	15.57	17.59	16.53	15.61	15.42	15.42	15.38	15.92	16.00	15.52	16.59	15.87	15.57	17.59	16.53	15.61	15.42	15.42	15.38	15.92	16.00	15.52
前年同月比(%)	-	-3.7	14.6	2.1	5.8	3.6	14.2	9.9	10.1	10.2	8.8	14.9	9.2	12.4	2.5	-0.6	18.9	15.4	-0.5	2.4	1.2	1.2	1.5	-2.0	-1.8	12.4	2.5	-0.6	18.9	15.4	-0.5	2.4	1.2	1.2	1.5	-2.0	-1.8
前月比(%)	1.9	2.0	4.9	1.2	-5.6	-3.1	9.5	-4.0	1.2	-0.3	3.2	4.1	-3.2	5.0	-4.3	-1.9	13.0	-6.0	-5.6	-1.2	0.0	-0.3	3.5	0.5	-3.0	5.0	-4.3	-1.9	13.0	-6.0	-5.6	-1.2	0.0	-0.3	3.5	0.5	-3.0



9 2025年1月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は6地域が増加、成約価格は8地域が上昇

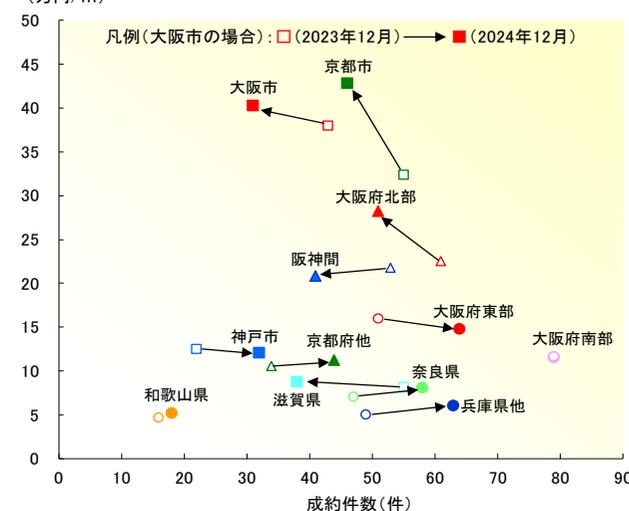
●成約件数 成約件数は12地域中6地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で4地域減った。増加エリアはすべての地域が2ケタ増となった。大阪府東部と神戸市と和歌山県は6ヶ月連続で増加し、土地取引は概ね堅調さを維持している。

●成約㎡単価 成約㎡単価は12地域中8地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で1地域増えた。上昇エリアのうち大阪府北部と兵庫県他、京都市、奈良県、和歌山県は2ケタ上昇となった。兵庫県他は5ヶ月連続、大阪市は3ヶ月連続で上昇し、概ね土地需要の強さがみられた。

■月次のエリア別成約状況

土地	2024年												2024年12月の変動率			
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	43	29	41	46	31	29	54	38	46	53	31	46	31	-27.9	-
	大阪府北部	61	45	51	62	81	62	55	72	44	53	58	59	51	-16.4	-
	大阪府東部	51	46	47	64	62	28	57	58	48	65	54	49	64	25.5	-
	大阪府南部	79	64	66	88	73	53	87	83	78	80	71	81	79	0.0	-
	神戸市	22	24	24	40	20	28	32	37	30	36	38	46	32	45.5	-
	阪神間	53	38	48	68	64	36	53	64	51	66	51	80	41	-22.6	-
	兵庫県他	49	58	60	82	79	62	79	58	62	71	55	82	63	28.6	-
	京都市	55	47	63	80	58	46	72	61	58	51	72	56	46	-16.4	-
	京都府他	34	39	36	51	66	26	58	42	46	45	40	50	44	29.4	-
	滋賀県	55	48	46	61	47	48	40	61	38	60	46	49	38	-30.9	-
	奈良県	47	38	51	64	40	51	55	58	51	53	69	49	58	23.4	-
	和歌山県(参)	16	16	10	11	24	16	11	26	18	15	22	21	18	12.5	-
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	37.9	42.3	34.3	41.3	34.6	40.1	29.5	35.2	37.9	36.8	41.1	40.1	40.2	6.1	0.4
	大阪府北部	22.5	25.6	22.5	22.9	22.4	24.3	21.9	22.7	23.1	23.7	22.5	23.6	28.2	24.9	19.5
	大阪府東部	16.0	17.3	17.7	17.1	15.6	16.1	15.8	15.8	17.0	15.8	16.3	16.7	14.8	-7.4	-11.4
	大阪府南部	11.6	12.4	13.5	12.1	11.5	9.7	10.5	11.0	11.8	11.0	12.3	10.4	11.5	-0.9	11.2
	神戸市	12.5	20.3	18.0	10.9	14.6	22.9	18.1	12.7	20.2	18.4	18.7	16.3	12.1	-3.1	-26.1
	阪神間	21.8	18.1	17.1	18.8	18.5	21.3	19.6	19.8	15.7	18.8	26.6	22.4	20.8	-4.5	-7.4
	兵庫県他	5.0	6.7	4.9	5.8	7.1	7.0	8.4	6.9	6.9	5.9	6.7	5.8	6.0	20.4	4.2
	京都市	32.3	21.8	23.9	27.8	25.4	31.9	26.5	29.1	28.5	25.8	31.1	35.1	42.8	32.3	22.0
	京都府他	10.5	13.2	12.2	14.9	12.4	10.6	13.2	7.7	13.7	12.1	12.2	10.0	11.2	6.5	11.6
	滋賀県	8.2	8.7	9.1	9.3	8.4	7.4	6.9	7.7	8.3	8.9	7.3	8.0	8.7	6.4	8.8
	奈良県	7.1	8.3	7.8	7.8	7.0	8.4	7.2	7.7	8.5	8.3	7.6	9.0	8.1	14.0	-10.0
	和歌山県(参)	4.6	4.7	5.3	6.3	7.1	6.4	5.1	4.6	4.9	5.2	4.6	5.8	5.2	11.7	-10.8

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2023年12月~2024年12月) (万円/㎡)



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡
 ※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市
 ※大阪府南部(大和川以南): 堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡
 ※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡(猪名川町)
 ※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



10 2025年1月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

件数倍率と価格乖離率からみた市場の動き

成約物件を需要側、新規登録物件を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率及び価格乖離率から市場の需給状況を捉えると次のとおり。

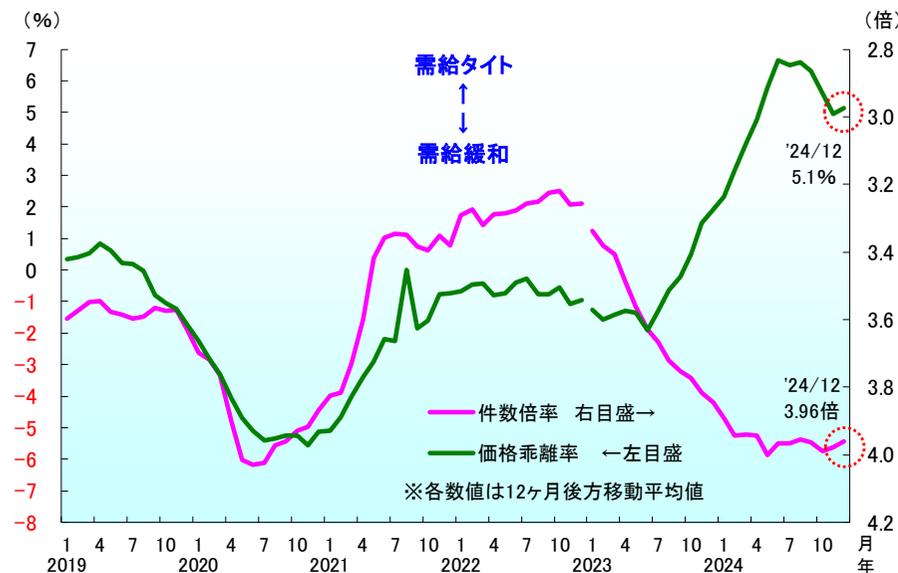
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.96倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はプラス5.1%となった。成約件数の増加率は新規登録件数を上回り、件数面の需給はややタイト化。成約価格の上昇率も新規登録価格を上回り、価格面の需給はややタイト方向にシフトした。

●中古戸建住宅の需給状況

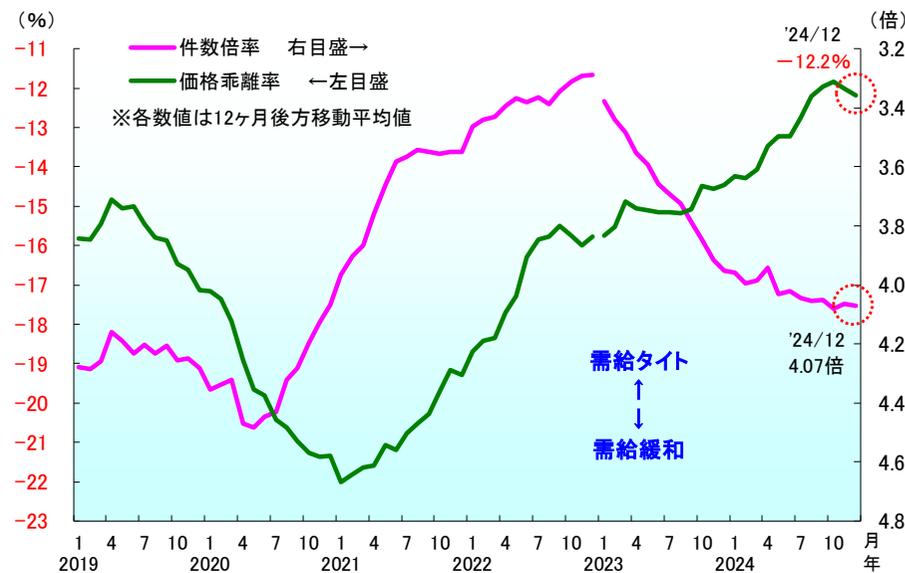
件数倍率は4.07倍、価格乖離率はマイナス12.2%となった。成約件数と新規登録件数の増加率は同水準で、件数面の需給は横ばいで推移。価格面の需給は新規登録価格が上昇、成約価格はわずかに下落し、やや緩和方向に振れた。

■近畿圏中古マンションの件数倍率と価格乖離率（専有面積：～350㎡）



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

■近畿圏中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率（土地面積：50～350㎡）



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1