

マンスリーレポート ダイジェスト 2025年3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（近畿レインズ）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、2025年2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。

Contents

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

2025（令和7）年3月11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2月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

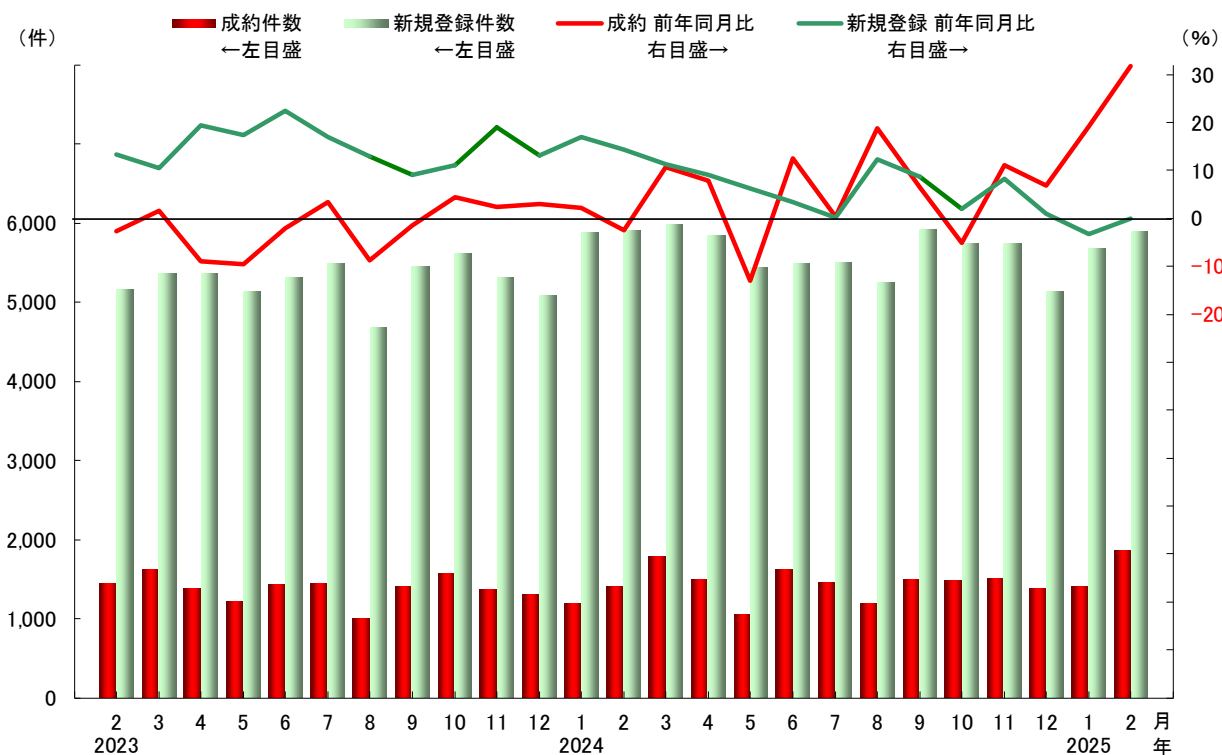
前年比で成約件数は4ヶ月連続で増加、新規登録件数は軟調が続く

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,863件で前年比プラス31.7%の大幅増となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。25年に入ってから増加率が拡大し、取引の増加基調が強まっている。19年2月と比較するとプラス11.4%と、コロナ禍前の水準を上回り続けている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は5,893件で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいながら1月に続いて前年同月を下回った。取引が大きく伸びる一方で、中古マンションの売り出し件数は伸び悩んでいる。



中古マンション	2023年												2024年												2025年	
	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	
成約件数(件)	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	1,415	1,863	
前年同月比(%)	-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	19.2	31.7	
新規登録件数(件)	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	5,687	5,893	
前年同月比(%)	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	-3.2	-0.1	



2 2025年2月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積: ~350㎡)

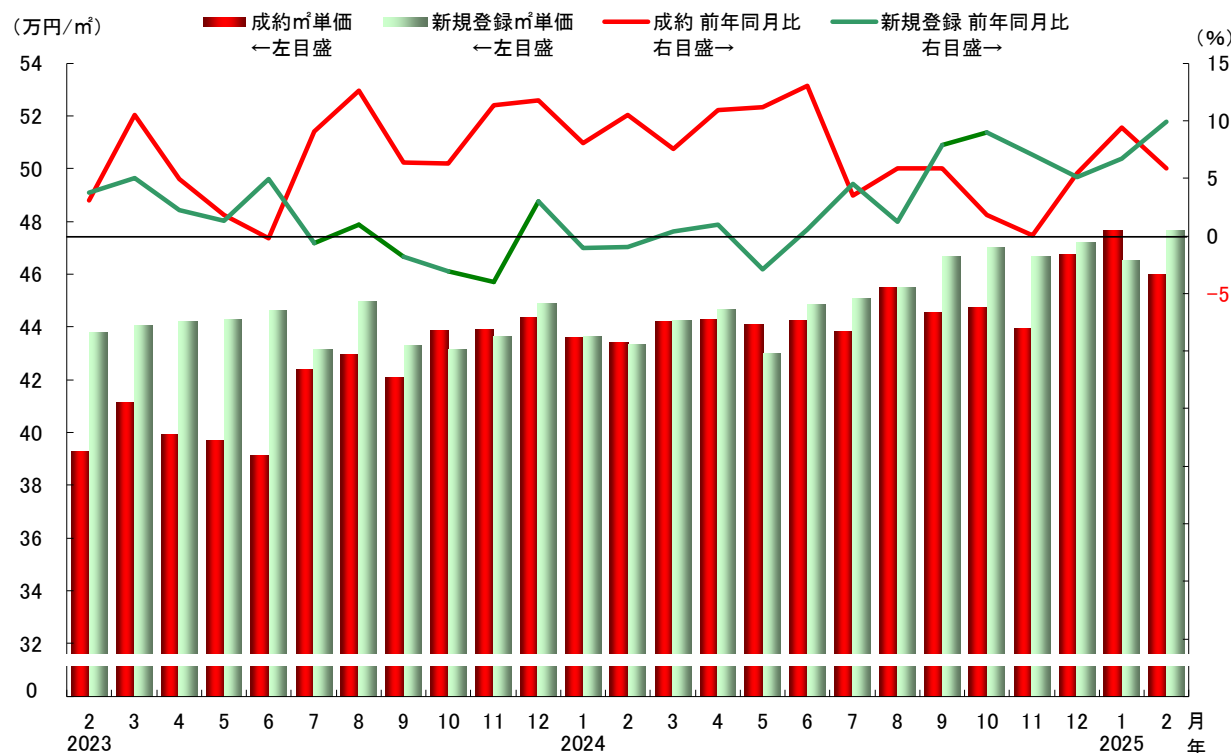
前年比で成約㎡単価は20ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は9ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、45.98万円/㎡と前年比で5.9%上昇し、20ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は3.6%下落した。23年以降、成約㎡単価の上昇傾向は続いている。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は47.63万円/㎡と前年比で9.9%上昇し、9ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も2.4%上昇した。新規登録㎡単価と成約㎡単価はともに上昇が続き、相対的に高額な中古マンションの流通は活発となっている。



中古マンション	2023年												2024年												2025年	
	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	
成約㎡単価(万円/㎡)	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	47.69	45.98	
前年同月比(%)	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	5.9	1.9	0.1	5.4	9.4	5.9	
前月比(%)	-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	2.0	-3.6	
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	46.53	47.63	
前年同月比(%)	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	6.7	9.9	
前月比(%)	-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	-1.4	2.4	



3 2025年2月 エリア別中古マンション動向 (専有面積: ~350㎡)

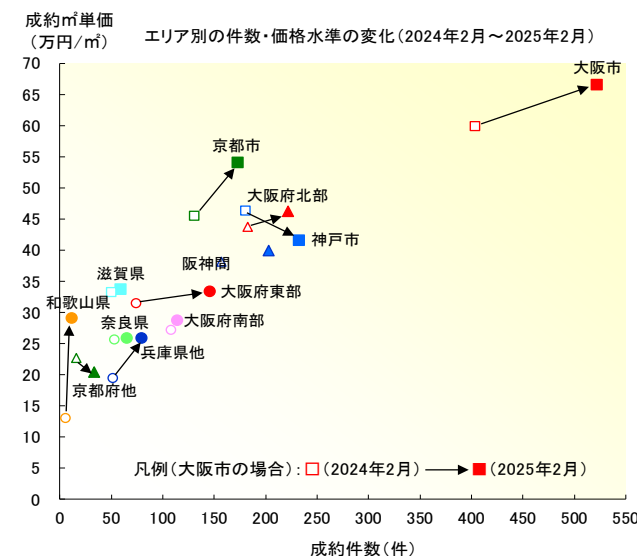
前年比で成約件数はすべての地域が増加、㎡単価は10地域が上昇

●成約件数 成約件数は対象12地域すべての地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で1地域減った。増加エリアのうち大阪府南部以外の地域は2~3ヶケタ増となり、大阪府北部は9ヶ月連続で増加した。京阪神地区以外の地域も含め、中古マンション取引は総じて活発に推移した。

●成約㎡単価 成約㎡単価は12地域中10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で4地域増えた。上昇エリアのうち大阪市と京都市、兵庫県他は2ヶケタ上昇となり、大阪市は20ヶ月連続で上昇した。神戸市などを除くと㎡単価は総じて強含みで、より高額な物件が取引されている。

■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2024年												2025年		2025年2月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	404	503	448	309	491	405	347	395	423	408	401	403	522	29.2	—
	大阪府北部	183	221	183	112	206	165	123	174	186	172	175	163	222	21.3	—
	大阪府東部	74	114	86	59	96	102	72	93	90	109	88	94	146	97.3	—
	大阪府南部	108	137	114	75	105	110	71	117	115	98	87	104	114	5.6	—
	神戸市	181	208	177	141	200	190	176	209	159	197	156	179	233	28.7	—
	阪神間	157	205	171	137	164	158	143	184	164	156	166	151	203	29.3	—
	兵庫県他	52	68	44	36	52	54	48	47	54	60	44	61	80	53.8	—
	京都市	131	158	131	93	132	126	111	136	140	140	150	122	173	32.1	—
	京都府他	16	27	32	16	33	27	17	27	36	36	18	24	34	112.5	—
	滋賀県	50	68	49	40	55	52	27	52	53	63	52	46	59	18.0	—
	奈良県	53	79	53	34	79	57	42	56	60	62	50	62	65	22.6	—
	和歌山県(参)	6	9	12	9	9	11	13	9	9	9	5	6	12	100.0	—
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	59.9	64.6	63.9	60.8	61.7	63.9	69.5	69.2	64.1	65.5	69.6	73.7	66.5	11.0	-9.8
	大阪府北部	43.7	42.3	41.9	43.0	41.8	41.1	45.4	42.4	43.6	43.7	45.1	44.7	46.2	5.7	3.4
	大阪府東部	31.4	26.9	35.0	31.6	32.2	30.7	28.6	34.9	29.1	32.0	32.0	32.4	33.3	6.1	3.0
	大阪府南部	27.2	24.9	28.4	27.2	26.2	29.8	26.8	27.7	27.4	24.8	25.0	30.1	28.7	5.5	-4.8
	神戸市	46.3	43.7	40.5	40.1	37.2	42.6	34.3	40.8	42.6	41.4	40.2	39.1	41.5	-10.3	6.2
	阪神間	38.1	38.9	37.8	40.7	42.8	38.5	40.3	36.7	41.6	40.2	36.3	43.6	39.9	4.7	-8.4
	兵庫県他	19.4	21.3	24.3	25.2	25.6	26.4	23.9	18.0	22.1	21.9	20.5	28.7	25.8	32.9	-10.2
	京都市	45.5	54.8	50.3	54.9	59.1	50.6	55.5	52.7	53.5	49.0	59.4	56.4	54.1	18.8	-4.1
	京都府他	22.6	25.3	29.6	28.3	27.4	21.5	22.4	15.4	27.4	27.2	29.6	27.4	20.4	-10.1	-25.7
	滋賀県	33.2	35.0	33.2	37.9	34.5	33.7	40.4	31.4	36.0	35.6	37.4	36.0	33.7	1.7	-6.2
	奈良県	25.7	24.8	20.3	27.7	23.8	27.2	18.8	25.2	24.8	24.3	22.8	27.8	25.9	0.9	-6.8
	和歌山県(参)	13.0	21.2	16.0	13.8	12.3	12.2	23.8	11.5	24.6	15.7	22.5	28.0	29.1	123.6	3.9



※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2月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

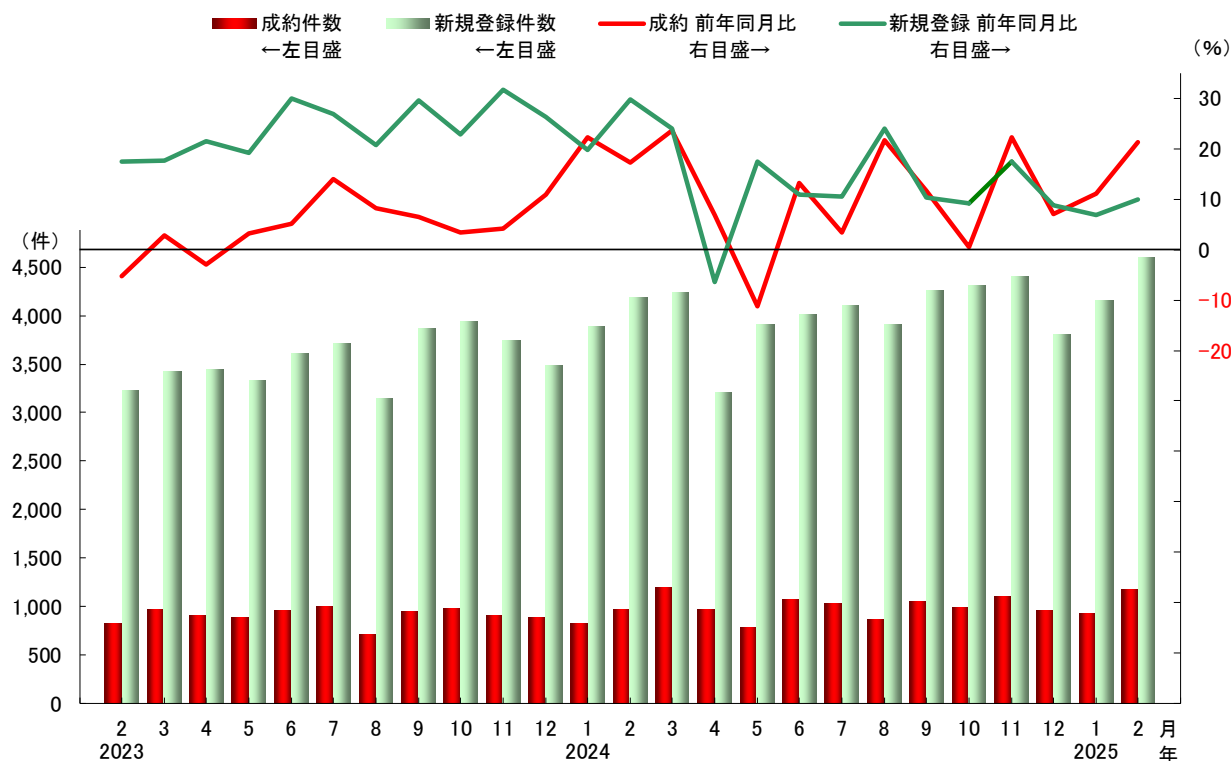
前年比で成約件数は9ヶ月連続、新規登録件数は10ヶ月連続で増加

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は1,176件で前年比プラス21.4%の2ケタ増となり、9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、増加率は拡大し中古戸建取引は堅調に推移している。19年2月との比較ではプラス33.9%と、コロナ禍前の水準を大幅に上回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は4,606件で前年比プラス10.0%の2ケタ増となり、10ヶ月連続で前年同月を上回った。成約件数の増加率は新規登録件数を上回り、需給はタイト化している。



中古戸建住宅	2023年												2024年												2025年	
	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	
成約件数(件)	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	925	1,176	
前年同月比(%)	-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	11.2	21.4	
新規登録件数(件)	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	4,154	4,606	
前年同月比(%)	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	6.8	10.0	



5 2025年2月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

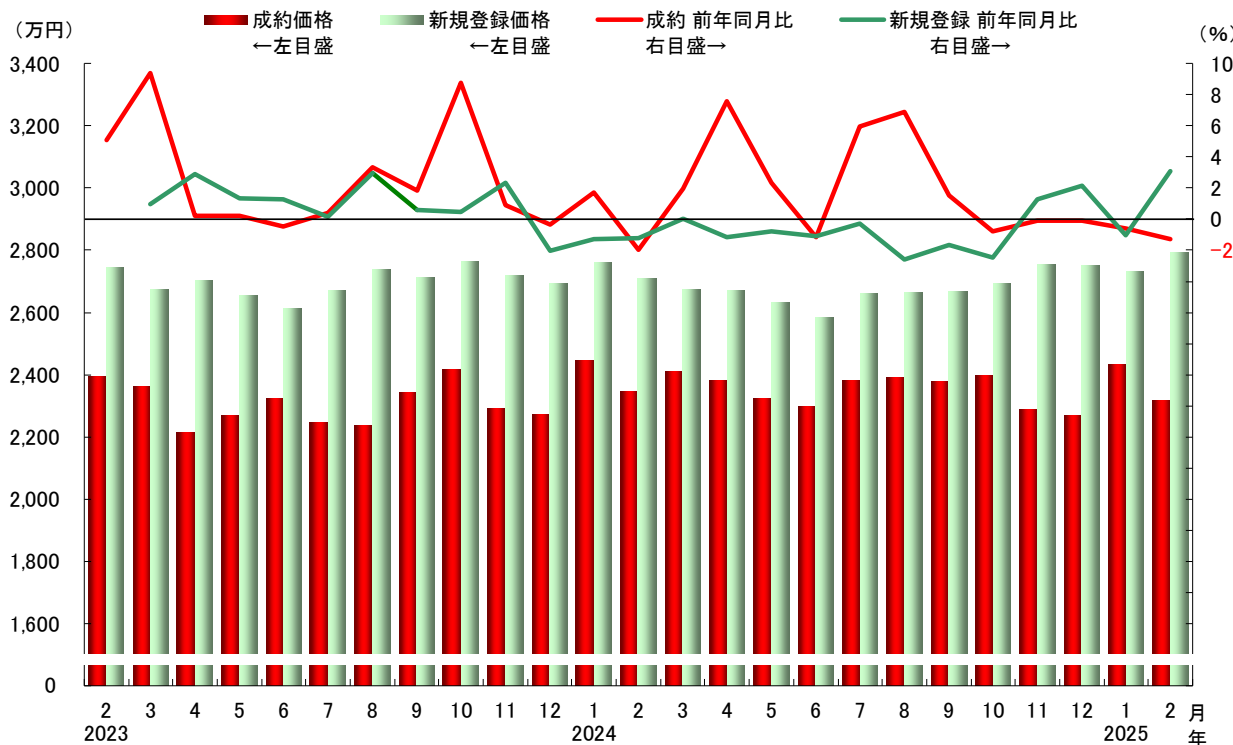
前年比で成約価格はほぼ横ばいながら5ヶ月連続で下落、新規登録価格は上昇

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,317万円と前年比で1.3%下落し、5ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比も4.7%下落した。取引が増加する中で成約価格は軟調に推移し、中古マンションとは異なり高額な中古戸建住宅を選好する動きは強くない。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,793万円と前年比で3.1%上昇した。前月比も2.2%上昇した。成約価格が弱含む中で新規登録価格は上昇に転じ、価格面の需給はやや緩和方向に振れた。



中古戸建住宅	2023年												2024年												2025年	
	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	
成約価格(万円)	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	2,433	2,317	
前年同月比(%)	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	-0.6	-1.3	
前月比(%)	-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	7.2	-4.7	
新規登録価格(万円)	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	2,732	2,793	
前年同月比(%)	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	-1.0	3.1	
前月比(%)	-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	-0.7	2.2	



6 2025年2月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

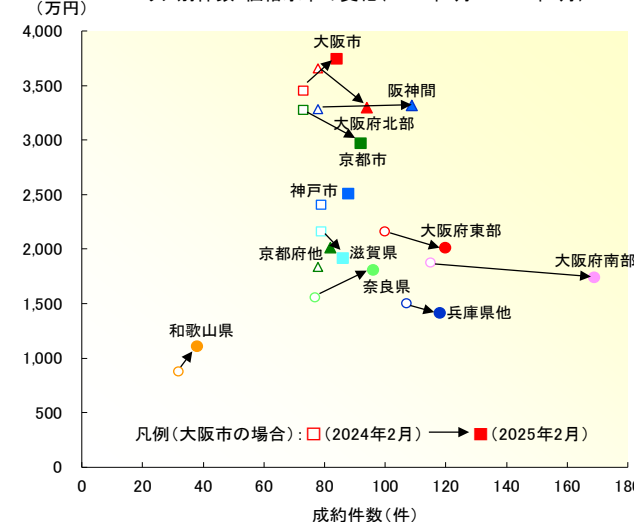
前年比で成約件数はすべての地域が増加、成約価格は6地域が下落

- 成約件数 成約件数は12地域すべての地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で1地域増えた。増加エリアのうち京都府他と滋賀県以外の地域は2ヶ月増となり、京都市は14ヶ月連続、京都府他と大阪府南部は5ヶ月連続で増加した。中古マンションと同様に総じて取引は活発となった。
- 成約価格 成約価格は12地域中6地域が前年比で下落し、下落エリアは前月比で2地域減った。下落エリアのうち滋賀県は2ヶ月下落となり、京都市は6ヶ月連続で下落した。取引が活発に動く中で相対的に安価な物件を求める動きが続いている。

■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2024年												2025年		2025年2月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	73	92	82	65	87	104	61	77	71	92	65	81	84	15.1	—
	大阪府北部	78	83	80	76	80	73	56	75	77	86	78	71	94	20.5	—
	大阪府東部	100	133	84	87	112	106	100	120	94	117	98	74	120	20.0	—
	大阪府南部	115	161	137	91	163	136	111	142	146	162	124	131	169	47.0	—
	神戸市	79	100	60	46	86	81	61	90	76	88	74	58	88	11.4	—
	阪神間	78	107	85	67	89	86	75	96	88	86	70	96	109	39.7	—
	兵庫県他	107	116	101	79	113	87	101	104	96	108	74	90	118	10.3	—
	京都市	73	109	83	64	91	101	73	76	87	85	90	85	92	26.0	—
	京都府他	78	83	65	47	72	72	73	63	66	68	83	63	82	5.1	—
	滋賀県	79	95	81	59	84	64	64	89	77	68	74	67	86	8.9	—
	奈良県	77	83	72	65	67	84	70	88	71	105	89	70	96	24.7	—
	和歌山県(参)	32	40	43	40	38	38	27	35	37	45	36	39	38	18.8	—
成約価格 (万円)	大阪市	3,451	3,346	3,305	3,198	3,417	3,139	4,345	3,110	3,575	3,054	3,457	3,611	3,744	8.5	3.7
	大阪府北部	3,653	3,821	3,448	3,357	3,467	3,833	3,853	3,890	3,865	3,491	3,483	3,275	3,292	-9.9	0.5
	大阪府東部	2,159	2,198	1,948	2,028	2,040	2,034	2,064	1,985	2,112	1,896	2,249	2,257	2,009	-7.0	-11.0
	大阪府南部	1,871	1,942	2,010	1,878	1,765	1,849	1,818	1,822	1,810	1,865	1,757	1,866	1,739	-7.0	-6.8
	神戸市	2,405	2,491	2,449	2,960	2,872	2,356	2,691	2,997	2,467	2,685	2,189	2,890	2,508	4.3	-13.2
	阪神間	3,279	2,922	3,235	3,079	3,303	3,271	3,237	3,171	3,397	3,206	3,087	3,246	3,314	1.1	2.1
	兵庫県他	1,499	1,553	1,582	1,320	1,419	1,460	1,503	1,447	1,491	1,545	1,500	1,553	1,413	-5.8	-9.1
	京都市	3,273	3,637	3,228	3,462	2,773	3,294	3,112	3,311	3,080	3,047	2,687	3,502	2,967	-9.3	-15.3
	京都府他	1,835	2,082	2,273	1,541	2,114	2,111	2,072	2,048	2,215	1,982	2,157	2,029	2,008	9.4	-1.0
	滋賀県	2,158	1,851	1,923	2,034	1,716	1,702	1,830	1,919	1,804	1,800	1,885	1,761	1,915	-11.2	8.8
	奈良県	1,557	1,752	1,841	1,724	1,626	1,793	1,638	1,959	1,820	1,793	1,717	1,648	1,807	16.1	9.7
	和歌山県(参)	877	865	1,083	1,044	908	1,117	1,040	947	987	1,162	834	918	1,104	25.9	20.3

成約価格 エリア別件数・価格水準の変化(2024年2月~2025年2月)



※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



7

2025年2月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

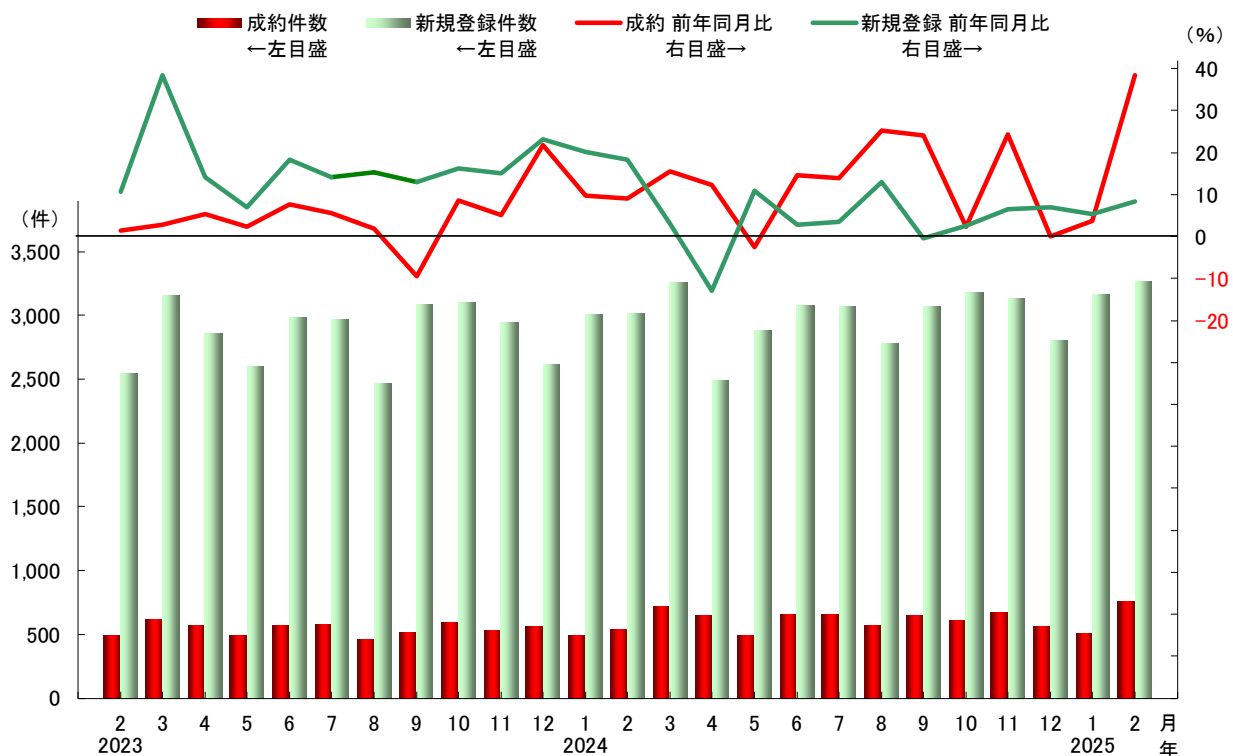
前年比で成約件数は1月に続いて増加、新規登録件数は5ヶ月連続で増加

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は752件で前年比プラス38.5%の大幅増となり、1月に続いて前年同月を上回った。中古マンションや戸建住宅と同様に土地取引も増加率が拡大し、19年2月と比較するとプラス44.9%と、コロナ禍前の水準を大きく上回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は3,264件と前年比で8.3%増加し、5ヶ月連続で前年同月を上回った。成約件数の増加率は新規登録件数を大きく上回り、件数面の需給はタイト方向に振れた。



土地	2023年												2024年												2025年	
	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	
成約件数(件)	498	621	574	497	570	578	455	522	593	537	565	492	543	717	645	485	653	658	570	648	607	668	565	510	752	
前年同月比(%)	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	3.7	38.5	
新規登録件数(件)	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	3,170	3,264	
前年同月比(%)	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	5.4	8.3	



8 2025年2月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

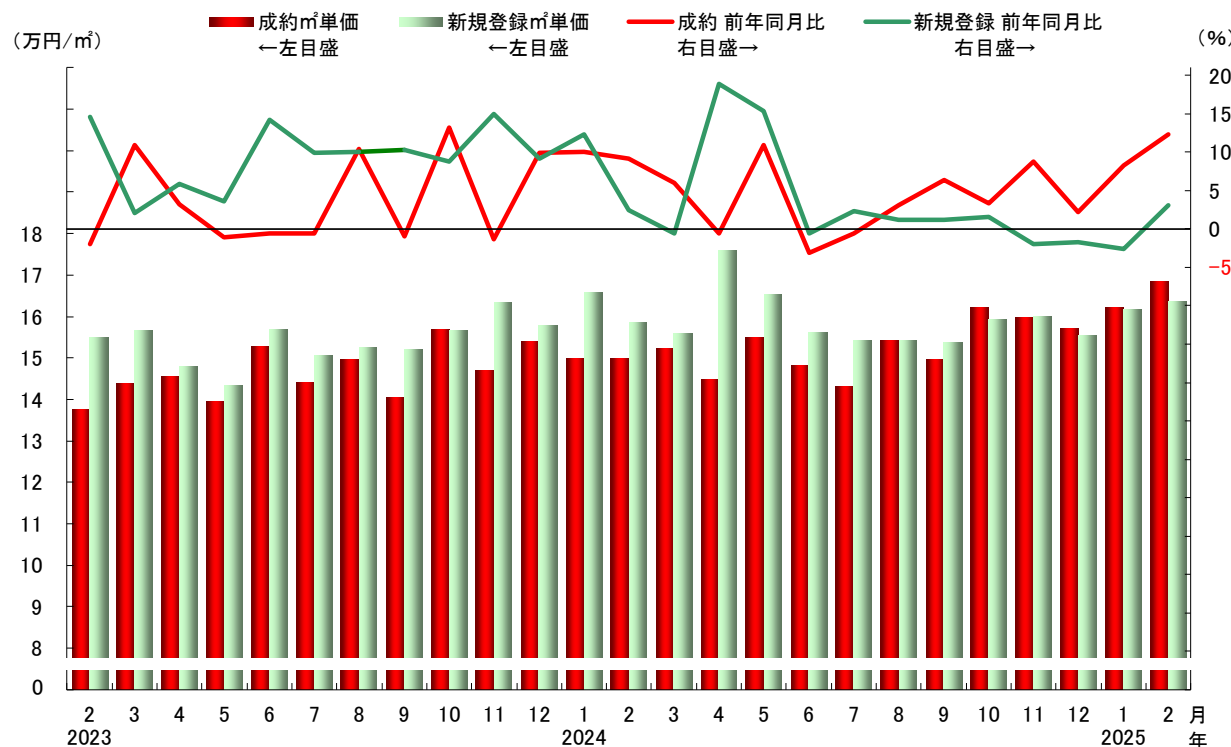
前年比で成約㎡単価は7ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は4ヶ月ぶりに上昇

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は16.85万円/㎡で前年比プラス12.4%の2ヶ月上昇となり、7ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も3.9%上昇した。成約件数が増加するとともに㎡単価も上昇率が拡大し、相対的に高額な土地に対する需要は伸びている。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は16.36万円/㎡と前年比で3.1%上昇し、4ヶ月ぶりに前年同月を上回った。前月比も1.2%上昇した。新規登録㎡単価は上昇に転じたが成約㎡単価の上昇率はこれを大きく上回り、価格面の需給もタイト方向に振れている。



土地	2023年												2024年												2025年	
	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	
成約㎡単価(万円/㎡)	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	16.22	16.85	
前年同月比(%)	-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	8.2	12.4	
前月比(%)	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	3.1	3.9	
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	16.16	16.36	
前年同月比(%)	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	-2.6	3.1	
前月比(%)	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	4.1	1.2	



9 2025年2月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数はすべての地域が増加、成約価格は7地域が上昇

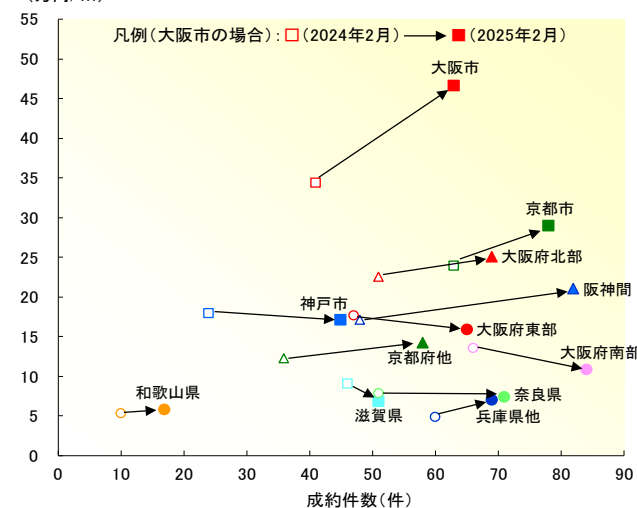
●成約件数 成約件数は12地域すべての地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で6地域増えた。増加エリアはすべての地域が2ケタ増となった。神戸市は8ヶ月連続で増加し、京阪神以外の地域も含め、総じて土地取引は活発であった。

●成約㎡単価 成約㎡単価は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月と同数となった。上昇エリアのうち和歌山県以外の地域は2ケタ上昇となり、京都市と兵庫県他は6ヶ月連続で上昇した。大阪市や阪神間も含めて、相対的に高額な土地取引が目立った。

■月次のエリア別成約状況

土地	2024年												2025年		2025年2月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)															53.7	—
大阪市	41	46	31	29	54	38	46	53	31	46	31	42	63	35.3	—	
大阪府北部	51	62	81	62	55	72	44	53	58	59	51	51	69	38.3	—	
大阪府東部	47	64	62	28	57	58	48	65	54	49	64	46	65	27.3	—	
大阪府南部	66	88	73	53	87	83	78	80	71	81	79	74	84	87.5	—	
神戸市	24	40	20	28	32	37	30	36	38	46	32	35	45	70.8	—	
阪神間	48	68	64	36	53	64	51	66	51	80	41	42	82	15.0	—	
兵庫県他	60	82	79	62	79	58	62	71	55	82	63	58	69	23.8	—	
京都市	63	80	58	46	72	61	58	51	72	56	46	31	78	61.1	—	
京都府他	36	51	66	26	58	42	46	45	40	50	44	32	58	10.9	—	
滋賀県	46	61	47	48	40	61	38	60	46	49	38	40	51	39.2	—	
奈良県	51	64	40	51	55	58	51	53	69	49	58	45	71	70.0	—	
和歌山県(参)	10	11	24	16	11	26	18	15	22	21	18	14	17	—	—	
成約㎡単価 (万円/㎡)															35.8	12.2
大阪市	34.3	41.3	34.6	40.1	29.5	35.2	37.9	36.8	41.1	40.1	40.2	41.6	46.6	11.4	6.1	
大阪府北部	22.5	22.9	22.4	24.3	21.9	22.7	23.1	23.7	22.5	23.6	28.2	23.6	25.1	-10.2	-14.0	
大阪府東部	17.7	17.1	15.6	16.1	15.8	15.8	17.0	15.8	16.3	16.7	14.8	18.5	15.9	-19.6	-12.6	
大阪府南部	13.5	12.1	11.5	9.7	10.5	11.0	11.8	11.0	12.3	10.4	11.5	12.4	10.9	-4.6	-5.1	
神戸市	18.0	10.9	14.6	22.9	18.1	12.7	20.2	18.4	18.7	16.3	12.1	18.0	17.1	22.5	-1.8	
阪神間	17.1	18.8	18.5	21.3	19.6	19.8	15.7	18.8	26.6	22.4	20.8	21.4	21.0	43.9	-3.8	
兵庫県他	4.9	5.8	7.1	7.0	8.4	6.9	6.9	5.9	6.7	5.8	6.0	7.3	7.0	21.0	-10.2	
京都市	23.9	27.8	25.4	31.9	26.5	29.1	28.5	25.8	31.1	35.1	42.8	32.2	28.9	16.8	5.5	
京都府他	12.2	14.9	12.4	10.6	13.2	7.7	13.7	12.1	12.2	10.0	11.2	13.5	14.2	-25.3	-27.8	
滋賀県	9.1	9.3	8.4	7.4	6.9	7.7	8.3	8.9	7.3	8.0	8.7	9.4	6.8	-5.3	-18.2	
奈良県	7.8	7.8	7.0	8.4	7.2	7.7	8.5	8.3	7.6	9.0	8.1	9.1	7.4	8.0	35.1	
和歌山県(参)	5.3	6.3	7.1	6.4	5.1	4.6	4.9	5.2	4.6	5.8	5.2	4.3	5.8	—	—	

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2024年2月~2025年2月)



※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2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。

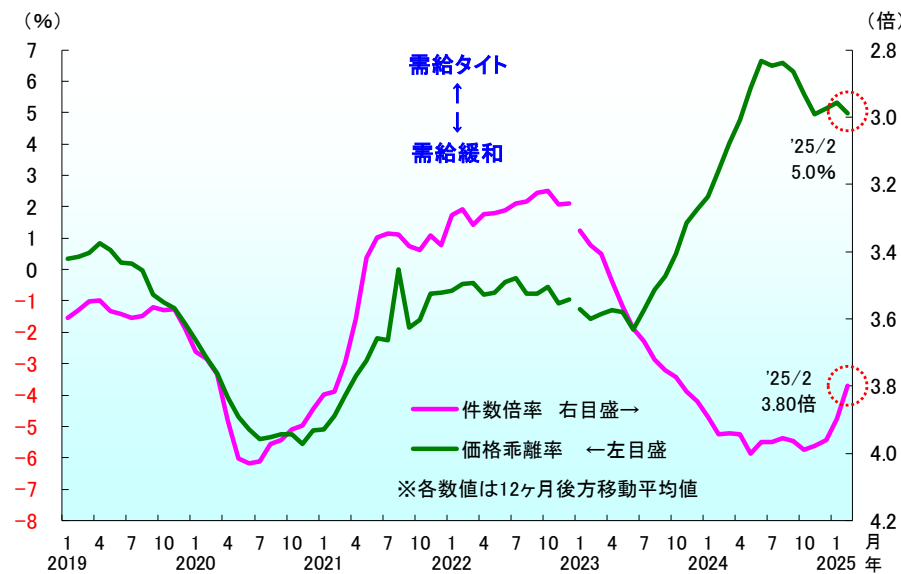
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.80倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はプラス5.0%となった。新規登録件数が横ばいとなる一方、成約件数は大幅に増加し、件数面の需給は引き続きタイト化。一方、成約価格の上昇率は新規登録価格を下回り、価格面の需給はやや緩和方向にシフトした。

●中古戸建住宅の需給状況

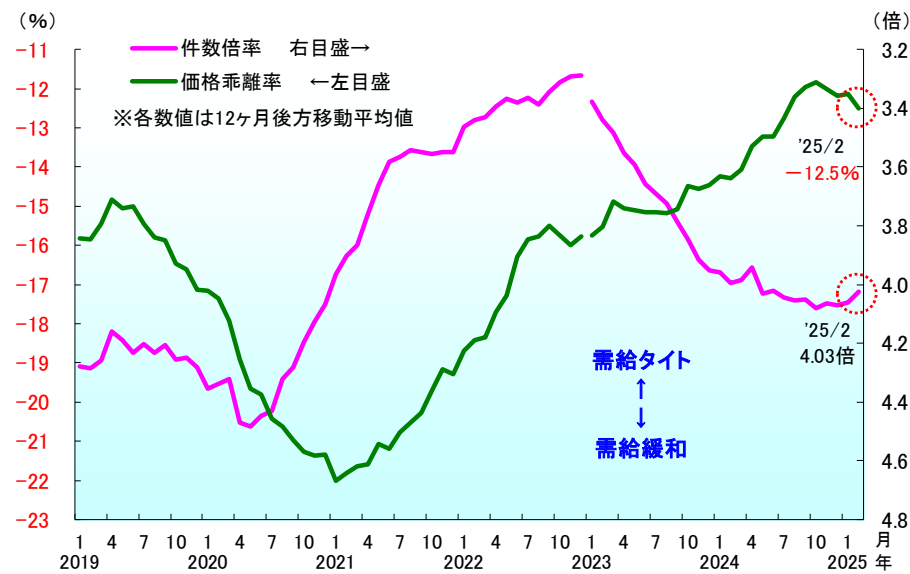
件数倍率は4.03倍、価格乖離率はマイナス12.5%となった。成約件数の増加率は新規登録件数を大きく上回り、件数面の需給はタイト化。一方、価格面の需給は新規登録価格が上昇する一方で成約価格は下落し、やや緩和方向に振れた。

■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