

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

2025（令和7）年4月9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3月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積: ~350㎡)

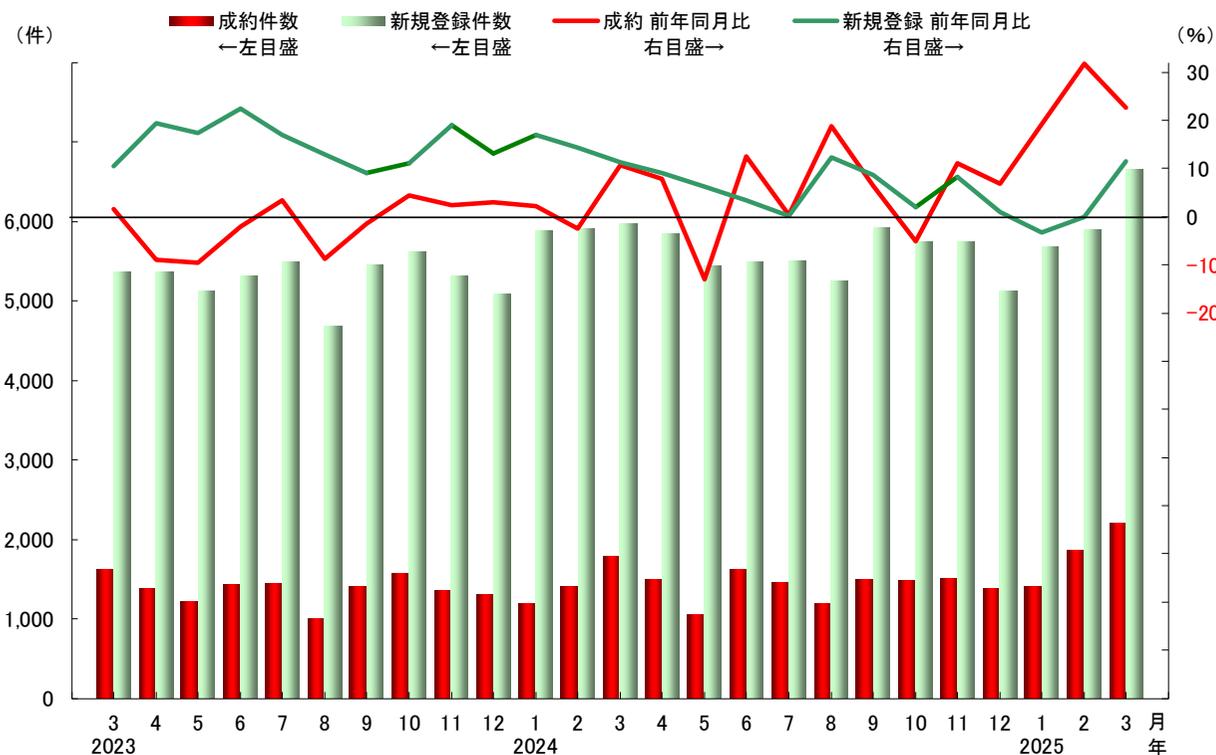
前年比で成約件数は5ヶ月連続で増加、新規登録件数も増加に転じる

## ●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は2,205件で前年比プラス22.7%の大幅増となり、5ヶ月連続で前年同月を上回った。25年に入ってから高い増加率が続き、19年3月と比較するとプラス18.1%と、コロナ禍前の水準を上回る状況にある。

## ●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は6,654件で前年比プラス11.4%の2ケタ増となり、3ヶ月ぶりに前年同月を上回った。成約件数が増加する中で、売り出し件数も増加に転じた。



中古マンション	2023年												2024年												2025年		
	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		
成約件数 (件)	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	2,205		
前年同月比 (%)	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	22.7		
新規登録件数 (件)	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	6,654		
前年同月比 (%)	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	11.4		



## 2 2025年3月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積: ~350㎡)

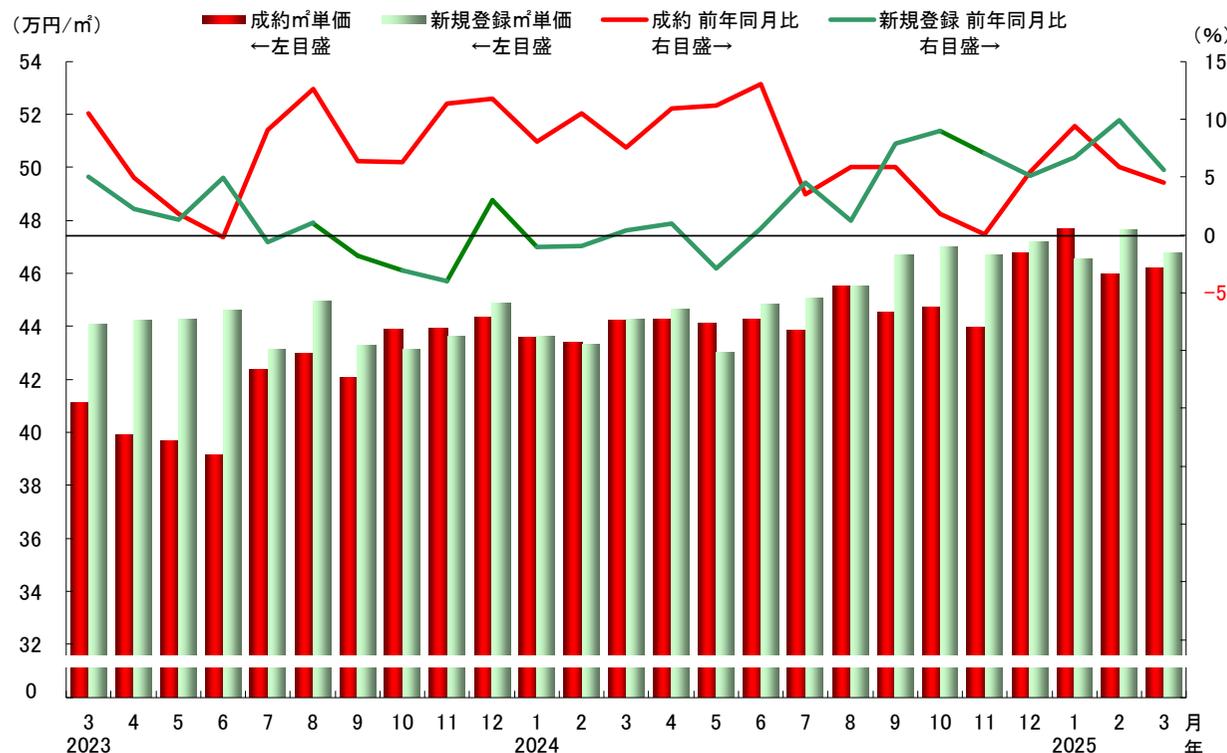
前年比で成約㎡単価は21ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は10ヶ月連続で上昇

### ●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、46.19万円/㎡と前年比で4.5%上昇し、21ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比もプラス0.5%となった。23年以降、成約㎡単価の上昇傾向に変化はない。

### ●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は46.77万円/㎡と前年比で5.6%上昇し、10ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は1.8%下落した。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流通は活発な状況にある。



中古マンション	2023年												2024年												2025年		
	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		
成約㎡単価(万円/㎡)	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	46.19		
前年同月比(%)	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	4.5		
前月比(%)	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	0.5		
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	46.77		
前年同月比(%)	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	5.6		
前月比(%)	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	-1.8		



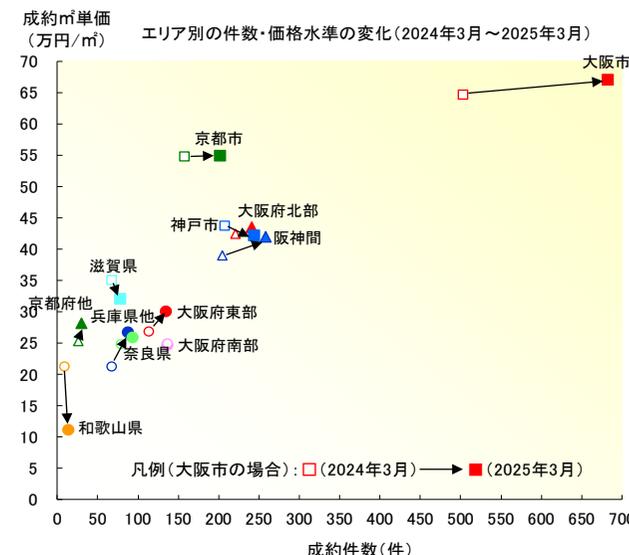
### 3 2025年3月 エリア別中古マンション動向 (専有面積: ~350㎡)

#### 前年比で成約件数は11地域が増加、㎡単価は8地域が上昇

- 成約件数 成約件数は対象12地域中、大阪府南部以外の11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北部以外の地域は2ケタ増となり、大阪府北部は10ヶ月連続で増加した。京阪神地区以外の地域も含め、引き続き成約件数は増加傾向にある。
- 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2地域減った。上昇エリアのうち大阪府東部と兵庫県他、京都府他は2ケタ上昇となり、大阪市は21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の状況が続いている。

#### ■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2024年												2025年			2025年3月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)		
成約件数 (件)																	
大阪市	503	448	309	491	405	347	395	423	408	401	403	522	683	35.8	—		
大阪府北部	221	183	112	206	165	123	174	186	172	175	163	222	241	9.0	—		
大阪府東部	114	86	59	96	102	72	93	90	109	88	94	146	135	18.4	—		
大阪府南部	137	114	75	105	110	71	117	115	98	87	104	114	137	0.0	—		
神戸市	208	177	141	200	190	176	209	159	197	156	179	233	244	17.3	—		
阪神間	205	171	137	164	158	143	184	164	156	166	151	203	259	26.3	—		
兵庫県他	68	44	36	52	54	48	47	54	60	44	61	80	88	29.4	—		
京都市	158	131	93	132	126	111	136	140	140	150	122	173	202	27.8	—		
京都府他	27	32	16	33	27	17	27	36	36	18	24	34	30	11.1	—		
滋賀県	68	49	40	55	52	27	52	53	63	52	46	59	78	14.7	—		
奈良県	79	53	34	79	57	42	56	60	62	50	62	65	94	19.0	—		
和歌山県(参)	9	12	9	9	11	13	9	9	9	5	6	12	14	55.6	—		
成約㎡単価 (万円/㎡)																	
大阪市	64.6	63.9	60.8	61.7	63.9	69.5	69.2	64.1	65.5	69.6	73.7	66.5	67.0	3.6	0.7		
大阪府北部	42.3	41.9	43.0	41.8	41.1	45.4	42.4	43.6	43.7	45.1	44.7	46.2	43.4	2.6	-5.9		
大阪府東部	26.9	35.0	31.6	32.2	30.7	28.6	34.9	29.1	32.0	32.0	32.4	33.3	30.0	11.6	-10.1		
大阪府南部	24.9	28.4	27.2	26.2	29.8	26.8	27.7	27.4	24.8	25.0	30.1	28.7	24.7	-1.1	-13.9		
神戸市	43.7	40.5	40.1	37.2	42.6	34.3	40.8	42.6	41.4	40.2	39.1	41.5	42.1	-3.6	1.5		
阪神間	38.9	37.8	40.7	42.8	38.5	40.3	36.7	41.6	40.2	36.3	43.6	39.9	41.9	7.7	5.0		
兵庫県他	21.3	24.3	25.2	25.6	26.4	23.9	18.0	22.1	21.9	20.5	28.7	25.8	26.7	25.4	3.4		
京都市	54.8	50.3	54.9	59.1	50.6	55.5	52.7	53.5	49.0	59.4	56.4	54.1	54.9	0.3	1.6		
京都府他	25.3	29.6	28.3	27.4	21.5	22.4	15.4	27.4	27.2	29.6	27.4	20.4	28.1	11.5	38.3		
滋賀県	35.0	33.2	37.9	34.5	33.7	40.4	31.4	36.0	35.6	37.4	36.0	33.7	32.0	-8.7	-5.1		
奈良県	24.8	20.3	27.7	23.8	27.2	18.8	25.2	24.8	24.3	22.8	27.8	25.9	25.8	4.1	-0.2		
和歌山県(参)	21.2	16.0	13.8	12.3	12.2	23.8	11.5	24.6	15.7	22.5	28.0	29.1	11.1	-47.6	-61.8		



※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3月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

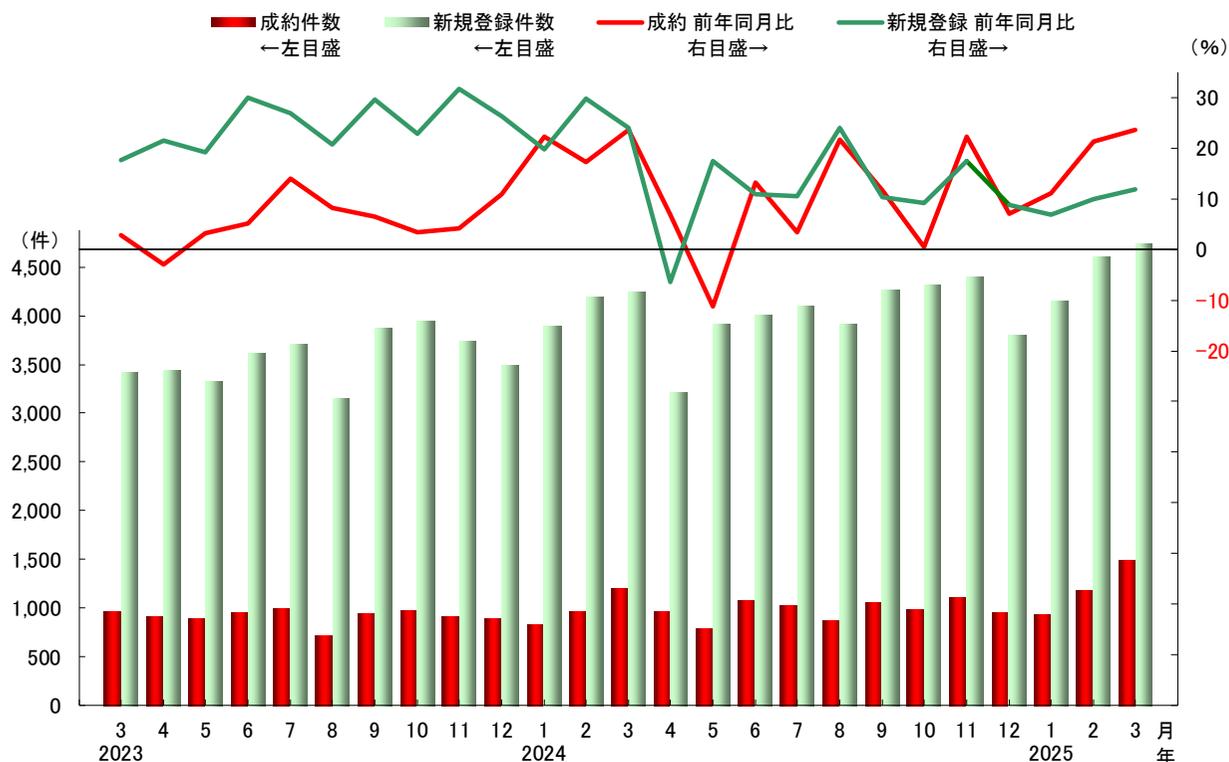
前年比で成約件数は10ヶ月連続、新規登録件数は11ヶ月連続で増加

### ●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は1,486件で前年比プラス23.6%の大幅増となり、10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高い水準で推移しており、19年3月との比較ではプラス42.3%と、コロナ禍前の水準を大きく上回っている。

### ●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は4,745件で前年比プラス11.9%の2ケタ増となり、11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続けている。



中古戸建住宅	2023年												2024年												2025年		
	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		
成約件数(件)	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	1,486		
前年同月比(%)	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	23.6		
新規登録件数(件)	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	4,745		
前年同月比(%)	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	11.9		



# 5 2025年3月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

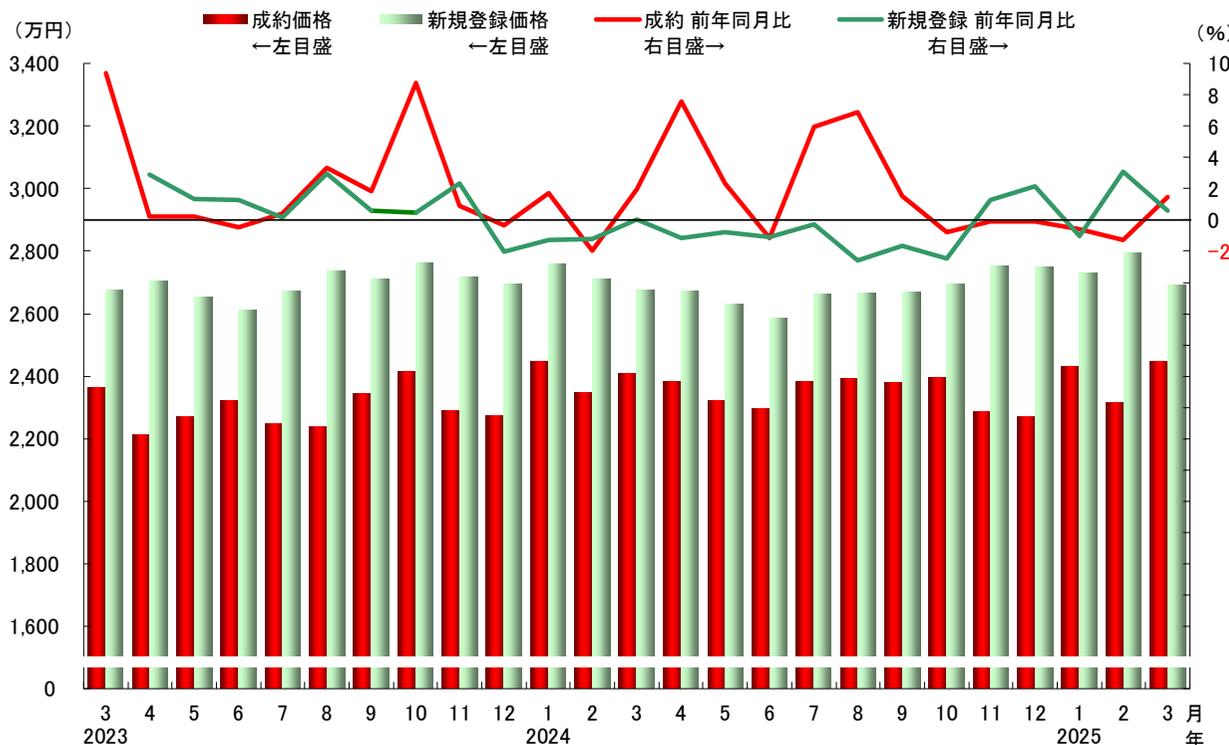
前年比で成約価格は6ヶ月ぶりに上昇、新規登録価格もプラスで推移

### ●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,446万円と前年比で1.5%上昇し、6ヶ月ぶりに前年同月を上回った。前月比も5.5%上昇した。取引が増加する中で成約価格も上昇に転じ、中古戸建価格は底打ちの兆しがみられた。

### ●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,692万円で前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら2月に続いて前年同月を上回った。前月比は3.6%下落した。成約価格が上昇に転じる中で、新規登録価格も底堅い動きが続いた。



中古戸建住宅	2023年												2024年												2025年		
	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		
成約価格(万円)	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	2,446		
前年同月比(%)	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	1.5		
前月比(%)	-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	5.5		
新規登録価格(万円)	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	2,692		
前年同月比(%)	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	0.6		
前月比(%)	-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	-3.6		



## 6 2025年3月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

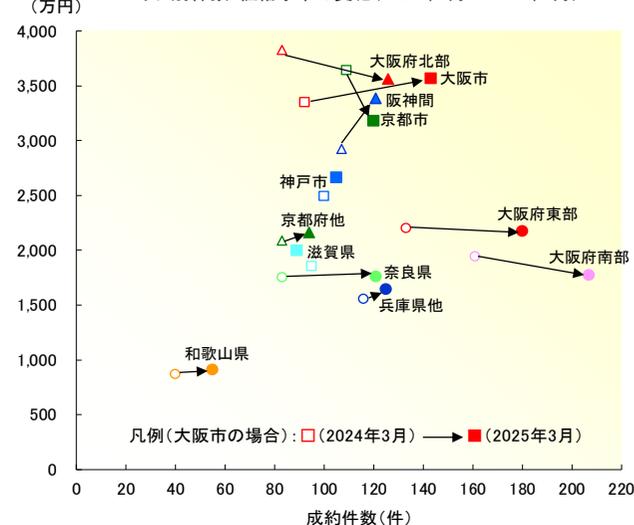
### 前年比で成約件数は11地域が増加、成約価格は8地域が上昇

- 成約件数 成約件数は12地域中、滋賀県以外の11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。増加エリアのうち神戸市と兵庫県他以外の地域は2ケタ増となった。京都市は15ヶ月連続、京都府他と大阪府南部は6ヶ月連続で増加し、増加率は総じて高い水準で推移した。
- 成約価格 成約価格は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2地域増えた。上昇エリアのうち阪神間は2ケタ上昇となり、成約件数が大幅に増加する中で、取引価格も多くのエリアで堅調な動きがみられた。

#### ■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2024年												2025年			2025年3月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)		
成約件数 (件)																	
大阪市	92	82	65	87	104	61	77	71	92	65	81	84	143	55.4	—		
大阪府北部	83	80	76	80	73	56	75	77	86	78	71	94	126	51.8	—		
大阪府東部	133	84	87	112	106	100	120	94	117	98	74	120	180	35.3	—		
大阪府南部	161	137	91	163	136	111	142	146	162	124	131	169	207	28.6	—		
神戸市	100	60	46	86	81	61	90	76	88	74	58	88	105	5.0	—		
阪神間	107	85	67	89	86	75	96	88	86	70	96	109	121	13.1	—		
兵庫県他	116	101	79	113	87	101	104	96	108	74	90	118	125	7.8	—		
京都市	109	83	64	91	101	73	76	87	85	90	85	92	120	10.1	—		
京都府他	83	65	47	72	72	73	63	66	68	83	63	82	94	13.3	—		
滋賀県	95	81	59	84	64	64	89	77	68	74	67	86	89	-6.3	—		
奈良県	83	72	65	67	84	70	88	71	105	89	70	96	121	45.8	—		
和歌山県(参)	40	43	40	38	38	27	35	37	45	36	39	38	55	37.5	—		
成約価格 (万円)																	
大阪市	3,346	3,305	3,198	3,417	3,139	4,345	3,110	3,575	3,054	3,457	3,611	3,744	3,562	6.5	-4.8		
大阪府北部	3,821	3,448	3,357	3,467	3,833	3,853	3,890	3,865	3,491	3,483	3,275	3,292	3,560	-6.8	8.1		
大阪府東部	2,198	1,948	2,028	2,040	2,034	2,064	1,985	2,112	1,896	2,249	2,257	2,009	2,170	-1.3	8.0		
大阪府南部	1,942	2,010	1,878	1,765	1,849	1,818	1,822	1,810	1,865	1,757	1,866	1,739	1,775	-8.6	2.0		
神戸市	2,491	2,449	2,960	2,872	2,356	2,691	2,997	2,467	2,685	2,189	2,890	2,508	2,659	6.7	6.0		
阪神間	2,922	3,235	3,079	3,303	3,271	3,237	3,171	3,397	3,206	3,087	3,246	3,314	3,381	15.7	2.0		
兵庫県他	1,553	1,582	1,320	1,419	1,460	1,503	1,447	1,491	1,545	1,500	1,553	1,413	1,640	5.6	16.1		
京都市	3,637	3,228	3,462	2,773	3,294	3,112	3,311	3,080	3,047	2,687	3,502	2,967	3,180	-12.6	7.2		
京都府他	2,082	2,273	1,541	2,114	2,111	2,072	2,048	2,215	1,982	2,157	2,029	2,008	2,157	3.6	7.4		
滋賀県	1,851	1,923	2,034	1,716	1,702	1,830	1,919	1,804	1,800	1,885	1,761	1,915	1,998	8.0	4.3		
奈良県	1,752	1,841	1,724	1,626	1,793	1,638	1,959	1,820	1,793	1,717	1,648	1,807	1,757	0.3	-2.8		
和歌山県(参)	865	1,083	1,044	908	1,117	1,040	947	987	1,162	834	918	1,104	910	5.2	-17.6		

成約価格 エリア別件数・価格水準の変化(2024年3月~2025年3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3月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

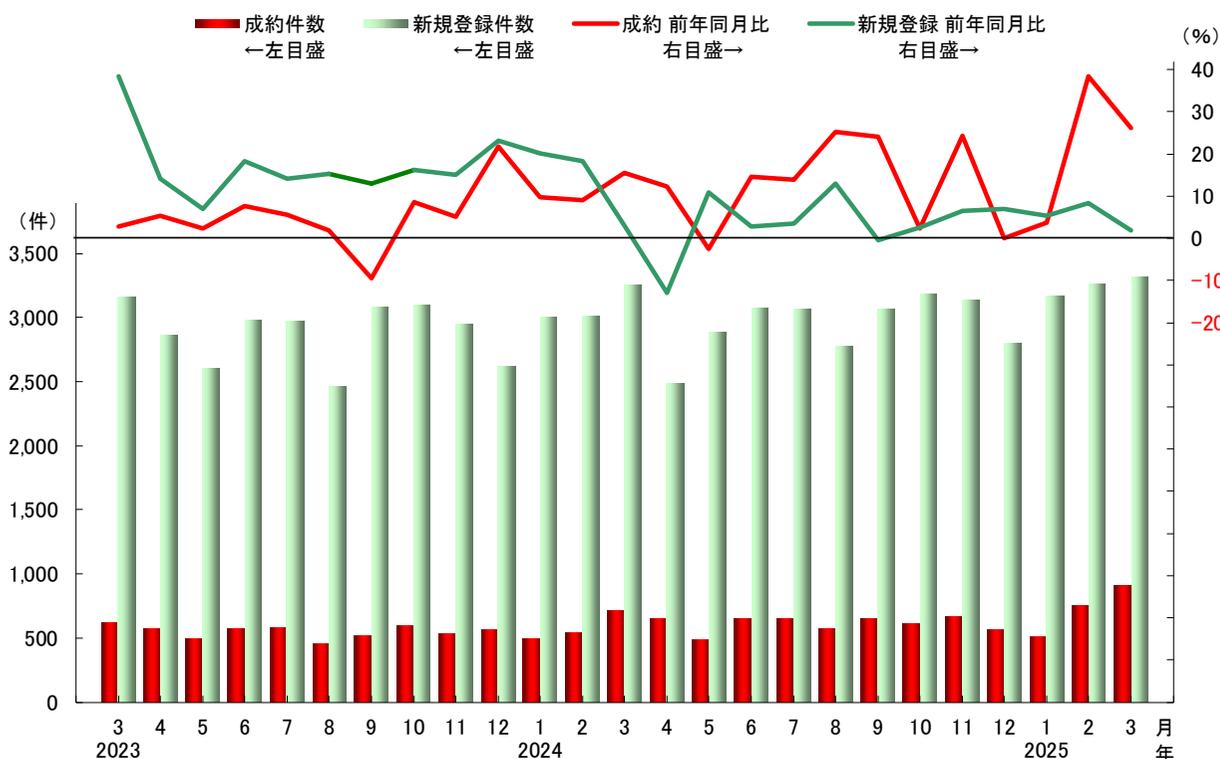
前年比で成約件数は3ヶ月連続で増加、新規登録件数は6ヶ月連続で増加

### ●成約件数

近畿圏の土地成約件数は904件で前年比プラス26.1%の大幅増となり、3ヶ月連続で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高い増加率で推移しており、19年3月と比較するとプラス26.8%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3,315件と前年比で1.8%増加し、6ヶ月連続で前年同月を上回った。成約件数の増加率は、新規登録件数を引き続き大きく上回っている。



土地	2023年												2024年												2025年		
	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		
成約件数(件)	621	574	497	570	578	455	522	593	537	565	492	543	717	645	485	653	658	570	648	607	668	565	510	752	904		
前年同月比(%)	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	26.1		
新規登録件数(件)	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	3,315		
前年同月比(%)	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	1.8		



# 8 2025年3月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

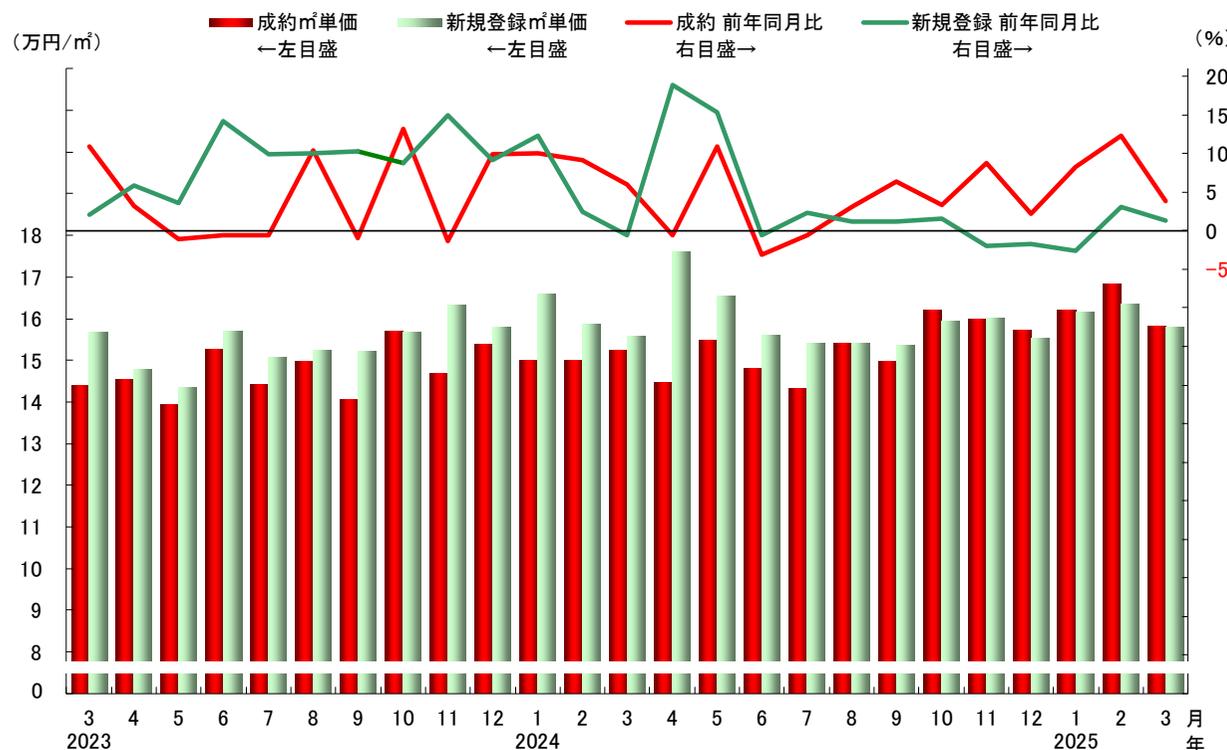
前年比で成約㎡単価は8ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価も2月に続いて上昇

### ●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は 15.82 万円/㎡と前年比で 3.8%上昇し、8ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は 6.1%下落した。成約件数が大幅に増加する中で、㎡単価も上昇が続いている。

### ●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は 15.78 万円/㎡と前年比で 1.4%上昇し、2月に続いて前年同月を上回った。前月比は 3.5%下落した。成約㎡単価の上昇率は新規登録㎡単価を上回り続けており、相対的に高額な土地に対する需要は底堅い。



土地	2023年												2024年												2025年		
	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		
成約㎡単価(万円/㎡)	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	15.82		
前年同月比(%)	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	3.8		
前月比(%)	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	-6.1		
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	15.78		
前年同月比(%)	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	1.4		
前月比(%)	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	-3.5		



# 9 2025年3月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

## 前年比で成約件数は10地域が増加、成約価格は8地域が上昇

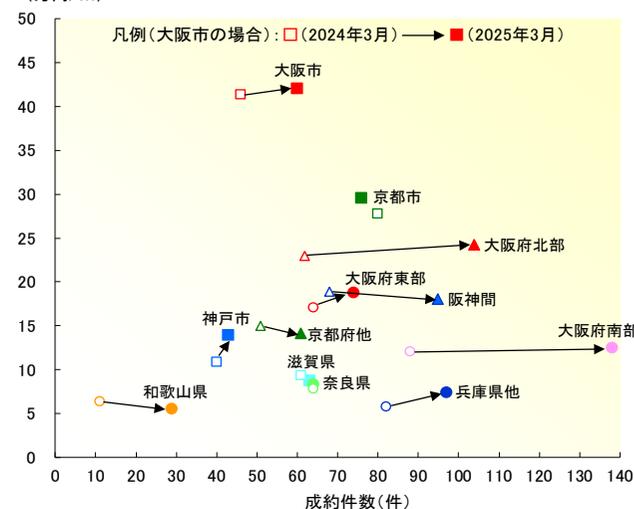
●成約件数 成約件数は12地域中10地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で2地域減った。増加エリアのうち神戸市と滋賀県以外の地域が2~3ケタ増となり、神戸市は9ヶ月連続で増加した。大阪府内や阪神間を中心に、多くのエリアで成約件数の増加率は高い状況にある。

●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東部と神戸市、兵庫県他は2ケタ上昇となり、京都市は7ヶ月連続で上昇した。大阪府内や神戸市、京都市を中心に、土地の取引価格が上昇するエリアが目立った。

### ■月次のエリア別成約状況

土地	2024年												2025年			2025年3月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)		
成約件数 (件)	大阪市	46	31	29	54	38	46	53	31	46	31	42	63	60	30.4	—	
	大阪府北部	62	81	62	55	72	44	53	58	59	51	51	69	104	67.7	—	
	大阪府東部	64	62	28	57	58	48	65	54	49	64	46	65	74	15.6	—	
	大阪府南部	88	73	53	87	83	78	80	71	81	79	74	84	138	56.8	—	
	神戸市	40	20	28	32	37	30	36	38	46	32	35	45	43	7.5	—	
	阪神間	68	64	36	53	64	51	66	51	80	41	42	82	95	39.7	—	
	兵庫県他	82	79	62	79	58	62	71	55	82	63	58	69	97	18.3	—	
	京都市	80	58	46	72	61	58	51	72	56	46	31	78	76	-5.0	—	
	京都府他	51	66	26	58	42	46	45	40	50	44	32	58	61	19.6	—	
	滋賀県	61	47	48	40	61	38	60	46	49	38	40	51	63	3.3	—	
	奈良県	64	40	51	55	58	51	53	69	49	58	45	71	64	0.0	—	
	和歌山県(参)	11	24	16	11	26	18	15	22	21	18	14	17	29	163.6	—	
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	41.3	34.6	40.1	29.5	35.2	37.9	36.8	41.1	40.1	40.2	41.6	46.6	42.0	1.8	-9.8	
	大阪府北部	22.9	22.4	24.3	21.9	22.7	23.1	23.7	22.5	23.6	28.2	23.6	25.1	24.2	5.4	-3.6	
	大阪府東部	17.1	15.6	16.1	15.8	15.8	17.0	15.8	16.3	16.7	14.8	18.5	15.9	18.8	10.2	18.3	
	大阪府南部	12.1	11.5	9.7	10.5	11.0	11.8	11.0	12.3	10.4	11.5	12.4	10.9	12.5	3.5	15.1	
	神戸市	10.9	14.6	22.9	18.1	12.7	20.2	18.4	18.7	16.3	12.1	18.0	17.1	13.9	28.2	-18.8	
	阪神間	18.8	18.5	21.3	19.6	19.8	15.7	18.8	26.6	22.4	20.8	21.4	21.0	18.0	-4.3	-14.0	
	兵庫県他	5.8	7.1	7.0	8.4	6.9	6.9	5.9	6.7	5.8	6.0	7.3	7.0	7.4	27.6	5.4	
	京都市	27.8	25.4	31.9	26.5	29.1	28.5	25.8	31.1	35.1	42.8	32.2	28.9	29.6	6.3	2.1	
	京都府他	14.9	12.4	10.6	13.2	7.7	13.7	12.1	12.2	10.0	11.2	13.5	14.2	14.1	-5.2	-0.8	
	滋賀県	9.3	8.4	7.4	6.9	7.7	8.3	8.9	7.3	8.0	8.7	9.4	6.8	8.7	-6.5	28.4	
	奈良県	7.8	7.0	8.4	7.2	7.7	8.5	8.3	7.6	9.0	8.1	9.1	7.4	8.3	6.1	11.7	
	和歌山県(参)	6.3	7.1	6.4	5.1	4.6	4.9	5.2	4.6	5.8	5.2	4.3	5.8	5.5	-13.0	-4.6	

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2024年3月~2025年3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3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。

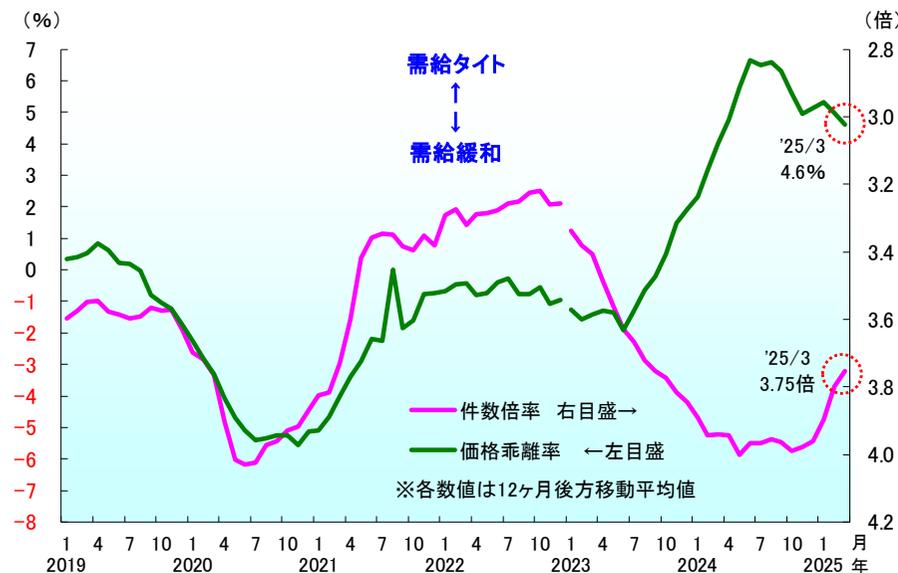
### ●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.75倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はプラス4.6%となった。成約件数の増加率が新規登録件数を上回る状況が続き、件数面の需給はタイト方向で推移。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

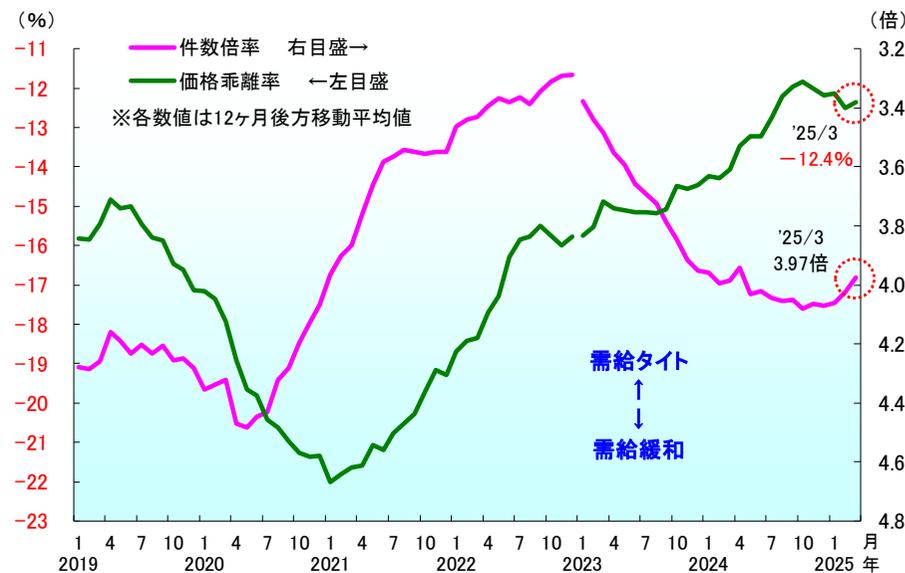
件数倍率は3.97倍、価格乖離率はマイナス12.4%となった。成約件数の増加率は新規登録件数を上回る状況が続き、件数面の需給はタイト方向にシフト。価格面の需給は成約価格の上昇率が新規登録価格を上回り、ややタイト方向に振れた。

■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