

報道関係各位



京都府、大阪府、兵庫県の 2025 年新築マンションの平均価格を LIFULL HOME'S が調査

「うめきた」は東京都心並みの 2 億 5 千万円も、京阪神は現実的に購入を検討できる価格を維持！

二極化が進む京阪神新築マンション価格事情

事業を通して社会課題解決に取り組む株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120、以下 LIFULL）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）」は、2025 年における東京 23 区、首都圏の新築マンションの平均価格調査に続き、LIFULL HOME'S で掲載した物件を対象に京都府、大阪府、兵庫県の新築マンションの平均価格をもとに市区町村単位で調査し、発表します。※ LIFULL HOME'S「東京 23 区の新築マンションの平均価格（2025 年）」<https://lifull.com/news/43559/>
LIFULL HOME'S「首都圏 3 県の新築マンションの平均価格（2025 年）」<https://lifull.com/news/43966/>



京阪神も億ションが当たり前に！価格はまだまだ上がる？まだ上がっていないエリアはどこ？

首都圏と同様に近畿圏でも資材価格や人件費の高騰、住宅性能向上に伴い、不動産価格の高騰が続いています。さらに大阪駅周辺をはじめ、京都市でも 1 億円を超える新築マンションが供給され、平均物件価格が上昇しています。住宅ローンの金利上昇や物価高騰するなかでも、コストパフォーマンスの良い暮らしを求める方に向けて、京阪神の 2 府 1 県における新築マンションの平均価格や平均平米単価に着目し、調査しました。

2025 年【京阪神】新築マンション平均価格・平米単価一覧

エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平米単価対前期比
京阪神	7,193万円	95.6万円	316.2万円	72.27㎡	110.1%
京都府	8,917万円	114.8万円	379.6万円	75.15㎡	110.8%
大阪府	6,829万円	93.1万円	307.8万円	70.07㎡	112.0%
大阪市内	7,538万円	106.2万円	351.2万円	66.74㎡	112.8%
大阪府下	6,268万円	82.7万円	273.4万円	72.72㎡	115.8%
兵庫県	6,973万円	88.9万円	293.8万円	76.46㎡	107.4%

対象：2025年1月～5月にLIFULL HOME'Sで掲載した新築マンション

住宅市況の分析を行う LIFULL HOME'S 総研チーフアナリストの中山登志朗の见解とあわせてまとめています。

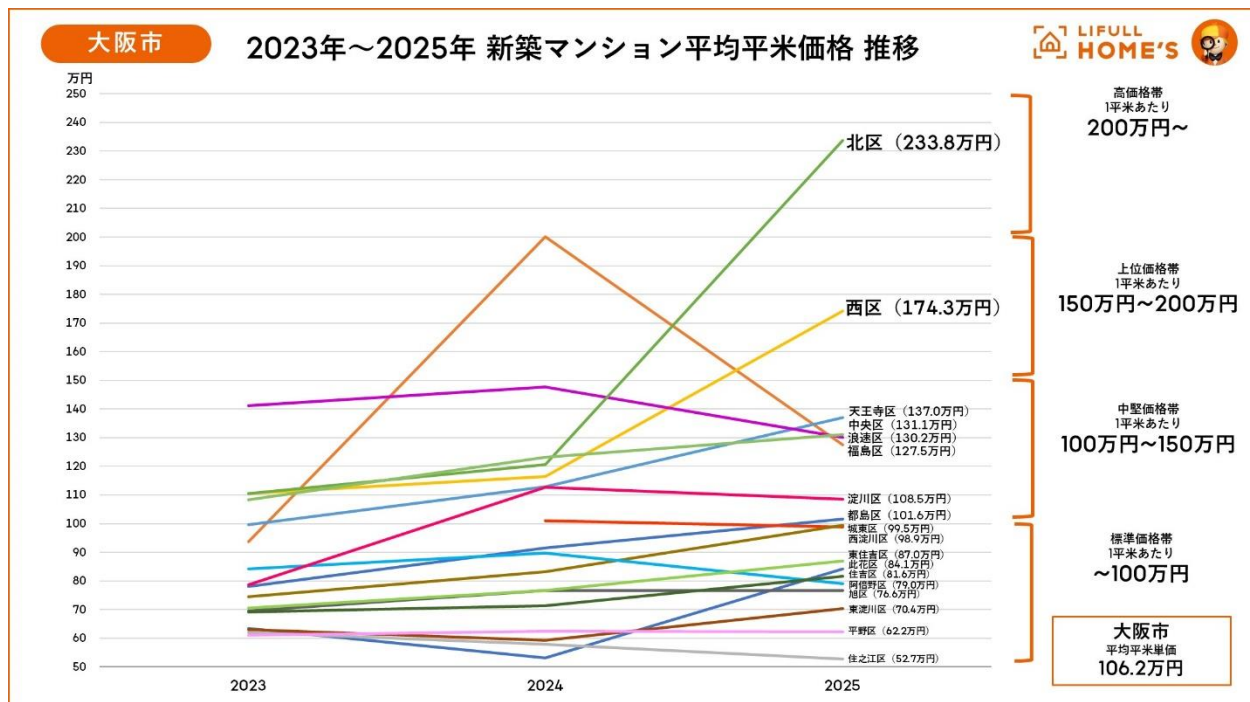
マンション価格はエリアや立地だけでなく、同じ建物でも部屋ごとに価格や面積が異なるケースが多いため、平均価格の 1 平米（㎡）あたり平米単価を算出し、比較しました。

【大阪府・大阪市】市内の平均価格が 100 万円台に！平均価格の億超えは 3 エリアに増加、北区の 2.5 億円が最高

大阪市 2025年新築マンション 平均価格・平米単価一覧						LIFULL HOME'S					
エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比	エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比
都島区	5,447万円	101.6万円	336.0万円	56.18㎡	111.1%	阿倍野区	5,465万円	79.0万円	261.1万円	69.19㎡	88.0%
福島区	7,979万円	127.5万円	421.6万円	58.87㎡	63.8%	住吉区	5,164万円	81.6万円	269.7万円	64.20㎡	114.4%
此花区	5,755万円	84.1万円	278.2万円	68.61㎡	158.3%	東住吉区	5,556万円	87.0万円	287.7万円	64.10㎡	113.5%
西区	1億3,473万円	174.3万円	576.1万円	76.83㎡	149.6%	淀川区	7,392万円	108.5万円	358.7万円	61.13㎡	96.4%
天王寺区	1億506万円	137.0万円	452.9万円	73.31㎡	121.3%	鶴見区	5,285万円	82.1万円	271.5万円	64.34㎡	—
浪速区	8,800万円	130.2万円	430.3万円	67.60㎡	88.2%	住之江区	3,932万円	52.7万円	174.4万円	74.33㎡	91.2%
西淀川区	4,120万円	98.9万円	326.9万円	41.67㎡	97.9%	平野区	4,300万円	62.2万円	205.6万円	69.15㎡	99.4%
東淀川区	5,227万円	70.4万円	232.7万円	74.34㎡	118.7%	北区	2億5,401万円	233.8万円	772.7万円	94.63㎡	193.8%
旭区	5,364万円	76.7万円	253.5万円	70.07㎡	100.0%	中央区	8,504万円	131.1万円	433.3万円	63.63㎡	106.4%
城東区	5,555万円	99.5万円	328.9万円	55.83㎡	119.6%	大阪市平均	7,538万円	106.2万円	351.2万円	66.74㎡	112.8%

対象：LIFULL HOME'Sで2025年1-5月に新築マンションが掲載されたエリア
(市区町村コード順)

2025 年 1-5 月に LIFULL HOME'S に掲載した大阪市の新築マンションは 19 エリアあり、大阪市の平均価格は 7,538 万円、平米単価は 106.2 万円で前期比は 112.8%と伸長しています。平均価格が 1 億円を超えたのは大阪市西区、天王寺区、北区の 3 エリアとなり、最高価格は北区の平均価格が 2 億 5,401 万円です。ターミナル駅である大阪駅・梅田駅から徒歩圏内に立地することから平米単価も 233.8 万円と極めて高くなっており、前期比は 193.8%です。西区の平均価格は 1 億 3,473 万円で、平米単価は 174.3 万円で北区に次ぐ高い価格帯です。梅田・本町・なんばといった主要エリアへのアクセスの良さに加え、鞆公園周辺の落ち着いた住環が整い、職住近接のバランスが良好です。前期に平均価格が 1 億円を超えていた福島区は 7,979 万円、浪速区は 8,800 万円となりました。北区や西区、天王寺区では平均価格が 1 億円を超えている一方で、平均価格が 3,000～5,000 万円台は 12 エリアあり大阪市内でも多くの方にとって購入を検討できる物件も供給されていることが分かります。



大阪市内で 2024 年、2025 年に掲載がある平均平米単価について 2023 年からの推移をみると、緩やかに上昇・横ばい状態のエリアと大きく変動しているエリアに分かれます。ほとんどのエリアが 100 万円～150 万円と 100 万円まで

の価格帯に収まるエリアに集中しているのに対し、北区と西区の 2 区が飛びぬけています。この北区（110.6 万円→120.6 万円→233.8 万円）と西区（110.6 万円→116.5 万円→174.3 万円）はこの 3 年間で大きく上昇し、大阪市の平均を上げています。この 2 区に次いで平米単価が高い、天王寺区（99.7 万円→112.9 万円→137.0 万円）も上昇がみられますが、中央区や浪速区、福島区とともに 100 万円～150 万円の価格帯に留まっています。

大阪市内の新築マンション価格は、高級エリアから手頃な価格帯まで、多様な選択肢が広がりを見せています。

大阪府下						2025年新築マンション 平均価格・平米単価一覧						LIFULL HOME'S	
エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比	エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比		
堺市堺区	5,108万円	71.6万円	236.8万円	71.33㎡	111.5%	富田林市	4,543万円	65.7万円	217.3万円	69.11㎡	101.7%		
堺市西区	4,450万円	60.5万円	200.0万円	73.54㎡	—	寝屋川市	5,068万円	79.1万円	261.6万円	64.05㎡	105.4%		
堺市南区	4,218万円	56.7万円	187.3万円	74.45㎡	99.3%	松原市	3,900万円	54.4万円	179.9万円	71.88㎡	107.7%		
堺市北区	5,205万円	73.7万円	243.7万円	70.75㎡	101.0%	大東市	5,638万円	84.3万円	278.7万円	66.87㎡	—		
岸和田市	5,106万円	71.8万円	237.3万円	70.91㎡	108.2%	和泉市	4,543万円	57.3万円	189.4万円	79.28㎡	—		
豊中市	4,782万円	108.1万円	357.2万円	47.96㎡	136.9%	箕面市	2億599万円	149.4万円	493.8万円	125.87㎡	206.4%		
池田市	8,011万円	105.4万円	348.4万円	75.81㎡	119.1%	柏原市	4,240万円	61.9万円	204.6万円	68.51㎡	114.6%		
吹田市	7,134万円	89.1万円	294.4万円	80.98㎡	111.4%	摂津市	1億7,980万円	196.8万円	650.6万円	91.36㎡	—		
高槻市	6,244万円	100.0万円	330.4万円	61.77㎡	138.8%	東大阪市	4,332万円	64.5万円	213.1万円	67.13㎡	98.5%		
守口市	4,948万円	66.6万円	220.0万円	74.57㎡	—	交野市	4,941万円	68.6万円	226.8万円	72.03㎡	91.6%		
枚方市	4,549万円	69.7万円	230.3万円	65.49㎡	116.0%	三島郡島本町	5,415万円	74.2万円	245.4万円	72.60㎡	104.1%		
茨木市	5,154万円	97.1万円	321.1万円	55.48㎡	112.6%	大阪府下	6,268万円	82.7万円	273.4万円	72.72㎡	115.8%		
泉佐野市	4,313万円	58.7万円	194.0万円	73.48㎡	—	大阪府	6,829万円	93.1万円	307.8万円	70.07㎡	112.0%		

対象：LIFULL HOME'Sで2025年1-5月に新築マンションが掲載されたエリア（市区町村コード順）

2025 年 1-5 月に LIFULL HOME'S に掲載した大阪府下の新築マンションは 24 エリアあり、大阪府全体の平均価格は 6,829 万円、平均平米単価は 93.1 万円です。箕面市の 2 億 599 万円が平均価格の最高額で、平米単価は 149.4 万円で前期比 206.4%、平均専有面積も 125.87 ㎡と大阪府全体で最も広がっています。一方で、大阪府下の 19 エリアでは 3,000 万円～5,000 万円台に収まっており、地域間でのバラつきが見て取れます。

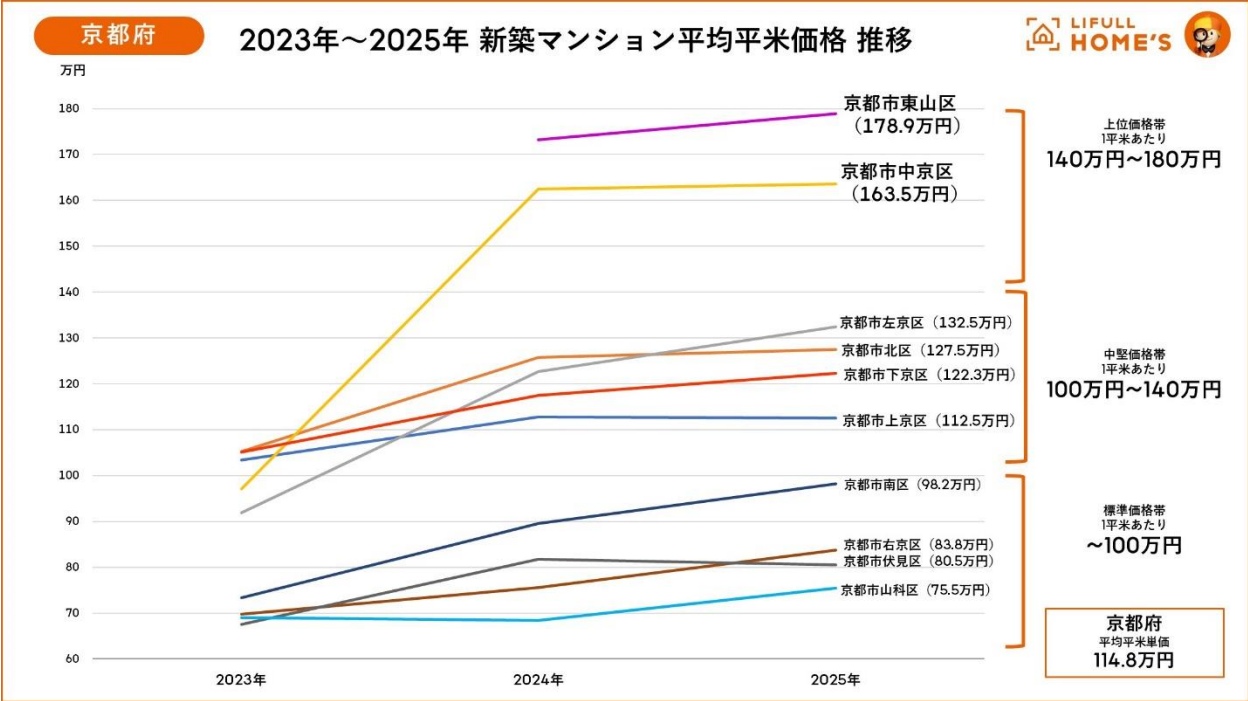
大阪府下の各エリアは、オフィスや学校などが集まる大阪市内まで 30 分程度でアクセスが可能なため、物件価格や専有面積を重視する方にとっては多様な選択肢があるといえます。

【京都府】京都府の新築マンション価格が上昇傾向、京都市東山区は平均平米単価 178.9 万円で高水準に

京都府						2025年新築マンション 平均価格・平米単価一覧						LIFULL HOME'S	
エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比	エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比		
京都市北区	9,980万円	127.5万円	421.4万円	78.30㎡	101.4%	京都市南区	5,643万円	98.2万円	324.7万円	58.44㎡	109.7%		
京都市上京区	8,289万円	112.5万円	371.9万円	72.21㎡	99.8%	京都市右京区	5,846万円	83.8万円	276.9万円	69.72㎡	110.9%		
京都市左京区	1億1,032万円	132.5万円	437.9万円	78.33㎡	108.0%	京都市伏見区	6,390万円	80.5万円	266.1万円	79.02㎡	98.5%		
京都市中京区	1億3,868万円	163.5万円	540.7万円	81.20㎡	100.7%	京都市山科区	5,890万円	75.5万円	249.5万円	77.74㎡	110.4%		
京都市東山区	1億6,519万円	178.9万円	591.5万円	90.98㎡	103.3%	京都市西京区	7,048万円	88.1万円	291.3万円	79.98㎡	—		
京都市下京区	7,579万円	122.3万円	404.2万円	60.76㎡	104.1%	京都府	8,917万円	114.8万円	379.6万円	75.15㎡	110.8%		

対象：LIFULL HOME'Sで2025年1-5月に新築マンションが掲載されたエリア（市区町村コード順）

2025 年 1-5 月に LIFULL HOME'S に掲載した京都府の新築マンションは 11 エリアあり、平均平米単価は 114.8 万円と、前年を上回る水準となりました（対前年比 110.8％）。なかでも、京都市東山区は平均価格が 1 億 6,519 万円で平米単価 178.9 万円と高額なエリアの一つです。さらに平均価格が 1 億円を超えたのは京都市左京区（1 億 1,032 万円）と京都市中京区（1 億 3,868 万円）で、いずれも京都の中心部にあるため観光名所や文化財に近接し、実需だけでなく資産性の高い物件が多く供給されていることがうかがえます。郊外では実需層向けの手頃な価格帯も維持されており、エリアによって多様な選択肢が存在しています。また、京都府の平均専有面積は 75 m²以上と縮小がみられない中で、単価上昇は材料費・人件費の高騰が反映されていると考えられます。



京都府で 2024 年、2025 年に掲載があるエリアの平均平米単価について 2023 年からの推移をみると、40 万ごとの幅で大きく 3 つの価格帯に分かれています。京都市東山区では平均平米価格が 178.9 万円に達し、上位価格帯（140 万円～180 万円）に位置しています。これは京都府内で最も高額なエリアとなっています。続いて京都市中京区も上位価格帯に属し、平米単価は 163.5 万円です。中堅価格帯（100 万円～140 万円）には、京都市左京区、北区、下京区が含まれています。これらのエリアでは、利便性と価格のバランスが取れている点で人気があります。また、標準価格帯（～100 万円）を維持しているエリアもあり、京都市南区、伏見区、山科区などが挙げられ、比較的検討しやすい価格での住宅購入が可能です。推移データからは京都府内の新築マンション市場の多様性を示しています。

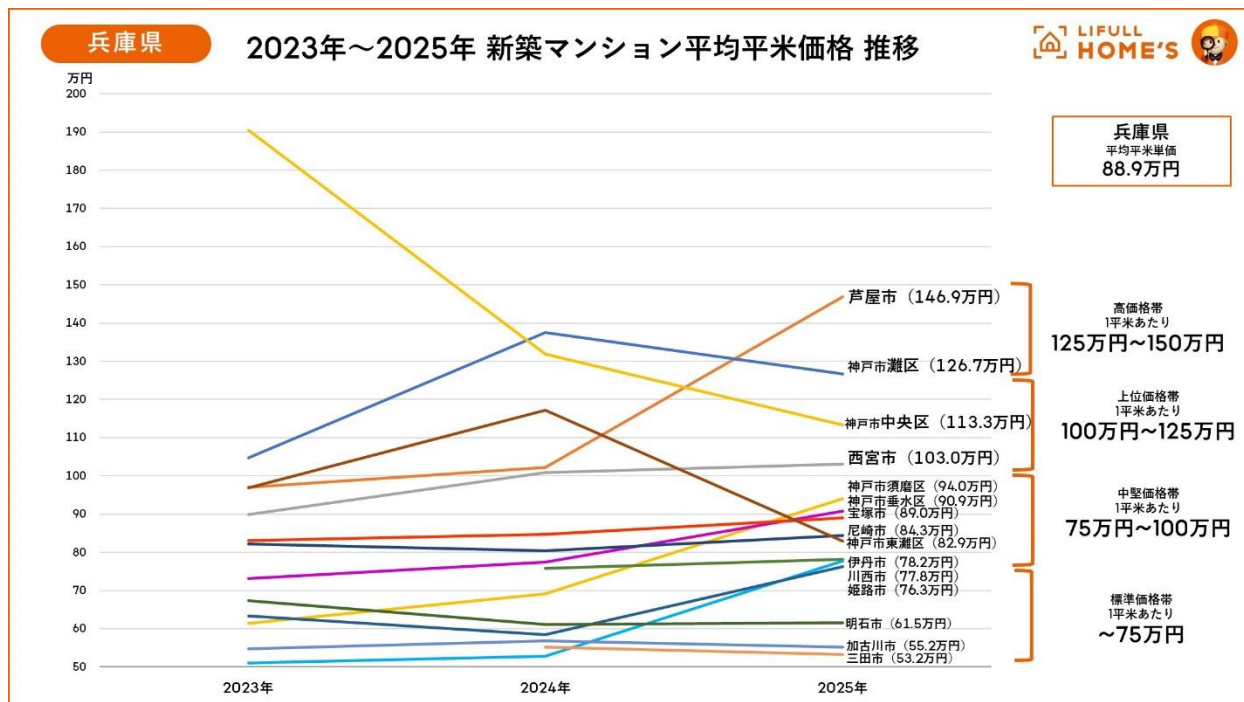
【兵庫県】平均価格の最高は芦屋市。平米単価は神戸市以外に川西市、芦屋市、姫路市で大幅上昇！

兵庫県 2025年新築マンション 平均価格・平米単価一覧											
エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比	エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比
神戸市東灘区	5,405万円	82.9万円	273.9万円	65.83㎡	70.7%	西宮市	7,745万円	103.0万円	340.6万円	74.38㎡	102.1%
神戸市灘区	1億1,865万円	126.7万円	418.7万円	87.59㎡	92.1%	芦屋市	1億4,700万円	146.9万円	485.6万円	100.08㎡	143.6%
神戸市須磨区	6,478万円	94.0万円	310.7万円	68.92㎡	136.0%	伊丹市	4,507万円	78.2万円	258.4万円	57.61㎡	103.1%
神戸市垂水区	7,373万円	90.9万円	300.3万円	81.16㎡	117.3%	加古川市	3,982万円	55.2万円	182.4万円	72.19㎡	97.1%
神戸市中央区	8,271万円	113.3万円	374.7万円	70.98㎡	85.9%	宝塚市	7,035万円	89.0万円	294.2万円	79.05㎡	105.0%
姫路市	6,017万円	76.3万円	252.2万円	76.39㎡	130.6%	川西市	5,937万円	77.8万円	257.0万円	79.29㎡	147.0%
尼崎市	6,244万円	84.3万円	278.8万円	74.28㎡	104.9%	三田市	4,620万円	53.2万円	175.9万円	86.85㎡	96.3%
明石市	4,423万円	61.5万円	203.4万円	72.33㎡	100.8%	兵庫県	6,973万円	88.9万円	293.8万円	76.46㎡	107.4%

対象：LIFULL HOME'Sで2025年1-5月に新築マンションが掲載されたエリア（市区町村コード順）

2025 年 1-5 月に LIFULL HOME'S に掲載した兵庫県の新築マンションは 15 エリアあり、平均価格は 6,973 万円
で平均平米単価は 88.9 万円、前期比 107.4%と昨年よりもさらに上昇しています。

芦屋市の平均価格は 1 億 4,700 万円で、県内でもトップクラスの高価格帯となり平米単価が 146.9 万円と上昇し、前
年より 143.6%増加しています。都市部では神戸市中央区の平均価格が 8,271 万円、平米単価は 113.3 万円と高い水準
にあり、人気の高さが表れています。



兵庫県で 2024 年、2025 年に掲載があるエリアの平均平米単価について 2023 年からの推移をみると、25 万円の
幅で大きく 4 つの価格帯に分けられます。芦屋市の平米単価は 146.9 万円と全国的にも突出した価格で、神戸市灘区
(平米単価 126.7 万円) や西宮市 (同 103.0 万円) といった人気エリアが全体の価格上昇を牽引しています。75 万
円～100 万円の中堅価格帯には 8 つのエリアが集中しています。神戸市須磨区や宝塚市、伊丹市など交通利便性に加
えて、郊外でのゆとりある生活志向にもマッチし、ファミリー層からの需要が安定しているエリアです。川西市 (同
77.8 万円) と姫路市 (同 76.3 万円) は前期から大きく伸長し、中堅価格帯に収まりました。一方で、明石市 (61.5
万円) や加古川市 (55.2 万円) は兵庫県西部に位置し、相対的に手頃な価格で供給が続いており、兵庫県内の新築マ
ンションは「都市近接高額エリア」と「郊外のコストパフォーマンスエリア」への二極化が進行しています。

LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト中山登志朗 (なかやま としあき) 考察コメント



「うめきた」は東京都心並みの 2 億 5 千万円 二極化が進む京阪神新築マンション価格事情

建設業・運輸業就労者への残業規制が始まった 2024 年以降人件費が高騰し、併せて円安による資材価格の高騰、地価の安定的上昇の「トリプルコストプッシュ」によって近畿圏でも特に大阪・京都・神戸の各中心部の新築マンション価格が上昇しています。

府県ベースで大まかな価格の上昇率を見ると前年比で 10%程度の上昇に留まっていますが、大阪市北区では 193.8%と昨年から約 2 倍の水準に跳ね上がっており、平均価格も 25,401 万円と突出して東京都心並みの価格まで上昇しています。

同様に西区では前年比 149.6%、天王寺区でも 121.3%、平均価格はそれぞれ 1 億円を突破していることから、大阪市中心部の新築マンション価格は東京都心と同じく急騰していると見ることができます。ただし中央区では本町周辺のタワーマンション開発が一段落したことから価格自体は落ち着きを見せており前年比 106.4%と安定推移していますから、同じ大阪市内でも価格の濃淡がより明確になっています。

極めて高い価格水準で分譲されているエリアの共通項は、実需だけでなく投資や相続税対策、インバウンド需要＝投機も含めてニーズが多岐に渡り、強気な価格設定が続きますが、交通＆生活利便性を含めてほぼ実需に限られるエリアは平均価格が5,000万円前後で分譲されており、前年比も横ばいもしくは下落しているところが散見されます。つまり大阪市内で価格を牽引しているのは話題性の高い一部の高額物件で、多くの新築マンションは実需層をターゲットとした価格帯で分譲されていることがわかります。その意味では東京 23 区のように一般的な所得者層が購入できない価格水準には達しておらず、価格はやや上昇傾向でも、現実的に購入を検討できる価格を維持しているとも言えます。

この傾向は大阪府下、京都府、兵庫県でもほぼ同様であり、北摂エリアの箕面市、摂津市、京都市中心部の左京区、中京区、東山区、阪神間で人気住宅地の芦屋市、神戸市灘区、中央区は平均価格が概ね 1 億円を突破するなど高水準で分譲されていますが、その周辺エリアにはまだ波及しておらず、実需層が購入検討可能な範囲内にあると言えます。このような価格の二極化は、相続税対策や資産の付け替え需要、インバウンド需要が収束する気配が見えない限り、近畿圏で当面継続するものと考えられます。

調査概要

- ・ 集計対象：大阪府、京都府、兵庫県内で分譲された新築マンションのうち、LIFULL HOME'S に掲載された物件を行政区＆自治体単位で集計
- ・ 集計期間：2024 年 1～5 月および 2025 年 1 月～5 月を比較し対前期比を算出
- ・ 集計条件：専有面積 30 ㎡未満の住戸および平均専有面積が 30 ㎡未満の分譲期は除外
- ・ 集計方法：各マンションにつき、分譲期ごとに最高価格/面積と最低価格/面積を抽出し平均値を算出

LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

株式会社 LIFULL について (東証プライム：2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。