

2024年2月20日

報道関係各位

株式会社不動産経済研究所
https://www.fudousankeizai.co.jp/

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2024年1月

調査対象地域:大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県

- ◎発売は26.7%増の727戸。2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに1月としては調査開始(1973年)以来の最高値。
- ◎契約率は68.5%と2カ月ぶりに70%を下回る。

1. 発売戸数

727戸、対前年同月(574戸)比153戸、26.7%増、対前月(3,888戸)比3,161戸、81.3%減。

2. 契約率

68.5%、前年同月比0.8ポイントダウン、前月比では4.9ポイントダウン。
'23年12月73.4%、11月62.4%、10月78.0%、9月80.5%、8月78.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は6,390万円、1㎡当り単価は92.4万円。
前年同月比で価格は1,643万円(34.6%)のアップ、㎡単価は12.4万円(15.5%)のアップ。
前年同月比で戸当り価格、㎡単価ともに3カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

1月末時点3,265戸、前月末比196戸の減少('23年12月末3,461戸、'23年1月末3,566戸)。

5. 即日完売物件(4物件26戸)

- ① ジオ夕陽丘五條宮 1期8次・2期1次 2戸
大阪・天王寺区 6,995万円 98.5万円 平均1倍 最高1倍
- ② ジオ甲子園口二見町 2期6・7次 2戸
兵庫・西宮市 7,605万円 99.6万円 平均1倍 最高1倍
- ③ ジオ京都御池通 1期5~7次 5戸
京都・中京区 10,330万円 148.1万円 平均1倍 最高1倍
- ④ ローレルコート京都柳馬場六角 1期 17戸
京都・中京区 18,706万円 198.6万円 平均1.4倍 最高3倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 42.6%、大阪府下 37.4%、神戸市部 1.4%、兵庫県下 2.8%、京都市部 14.0%、京都府下 0%、奈良県 0.7%、滋賀県 1.1%、和歌山県 0%。

7. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数・投資用物件

即日完売物件は 26 戸(同 3.6%)、フラット 35 登録物件戸数は 577 戸(同 79.4%)。

投資用物件は 0 物件。

8. マンション市況の特徴

注目のタワーや京都市中心部の高額物件が発売を開始し、価格・単価を押し上げた。

価格・単価ともに 1991 年 8 月(価格 8,049 万円・単価 102.7 万円)以来の高値。

1 月としては調査開始(1973 年)以来の最高値。

9. 来月の発売戸数予測

2024 年 2 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('23 年 2 月 833 戸、'22 年 2 月 1,378 戸、'21 年 2 月 1,718 戸、'20 年 2 月 1,035 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年1月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	727 戸 (26.7 %)	68.5 % (△ 0.8 P)	6,390 万円 (34.6 %)	92.4 万円 (15.5 %)
大阪市部	310 戸 (△ 10.9 %)	59.4 % (△ 19.9 P)	6,890 万円 (51.8 %)	107.0 万円 (23.0 %)
大阪府下	272 戸 (154.2 %)	76.8 % (25.4 P)	5,192 万円 (0.9 %)	70.8 万円 (1.3 %)
神戸市部	10 戸 (11.1 %)	90.0 % (23.3 P)	5,435 万円 (△ 0.2 %)	71.1 万円 (△ 5.2 %)
兵庫県下	20 戸 (△ 54.5 %)	45.0 % (△ 16.4 P)	6,616 万円 (28.9 %)	89.7 万円 (17.7 %)
京都市部	102 戸 (183.3 %)	75.5 % (6.1 P)	8,294 万円 (47.4 %)	118.1 万円 (36.4 %)
京都府下	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
奈良県	5 戸 (— %)	80.0 % (— P)	5,666 万円 (— %)	71.9 万円 (— %)
滋賀県	8 戸 (△ 68.0 %)	75.0 % (51.0 P)	4,537 万円 (19.6 %)	62.1 万円 (9.5 %)
和歌山県	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、—は比較不可を表す

株式会社不動産経済研究所

大阪事務所: 大阪市中央区久太郎町 1-9-26 ルーシッドスクエア船場 5 階

TEL06-6260-1088 FAX06-6260-1090

本社: 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F

TEL03-3225-5301 FAX03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp/>

II. 新規物件特性分析 (2024年1月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	76	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	727	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	498	戸	(契約率68.5%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	923	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,265	戸	(2024年分残229戸 完成在庫1,592戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	26	戸	(即日完売率3.6%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	577	戸	(F35登録物件率79.4%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	9.6	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	4,645,180.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,390	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	92.4	万円	(3.3m ² 当り 304.8万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	281,158.43	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	200,247.12	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	904,091.92	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	50,296.65	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	69.18	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	77	棟	
▪ 総 階 高 ……	934	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.1	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	23.5	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0	分

1.タイプ別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		奈良県		滋賀県		
	発売(戸)	契約(戸)	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	
ワンルーム	2		2													
1 L D K	67	41	50	28	6	6				11	7					
2 L D K	193	132	121	72	28	25			3	40	34	1	1			
3 L D K	399	280	119	76	199	146	7	7	17	9	48	35	2	2	7	5
4 L D K	66	45	18	8	39	32	3	2			3	1	2	1	1	1
合計	727	498	310	184	272	209	10	9	20	9	102	77	5	4	8	6

1.価格帯別戸数																	
2,500万円以下	2		2														
3,000 "	6	5	1	1	2	2					3	2					
3,300 "	16	13	4	2	12	11											
3,500 "	18	18	2	2	16	16											
3,700 "	20	18	3	3	15	14					1				1	1	
4,000 "	39	34	7	5	25	23					6	5			1	1	
4,300 "	39	35	15	14	19	16					3	3			2	2	
4,500 "	31	16	18	11	10	4					2	1			1		
4,700 "	28	21	14	10	8	5	1	1			5	5					
5,000 "	62	39	30	17	20	14	2	2			6	4	3	2	1		
5,500 "	82	60	30	20	33	24	3	3	3	1	12	11			1	1	
6,000 "	83	50	27	12	39	27	2	2	6	4	8	4			1	1	
6,500 "	62	30	26	11	25	16	1		3		6	2	1	1			
7,000 "	66	42	28	13	25	20	1	1	2		10	8					
8,000 "	84	57	49	33	16	13			5	3	13	7	1	1			
9,000 "	37	20	28	15	5	3					4	2					
9,999 "	13	6	11	5	1						1	1					
10,000 以上	27	23	7	3	1	1			1	1	18	18					
20,000 以上	8	7	6	5							2	2					
30,000 以上	4	4	2	2							2	2					
合計	727	498	310	184	272	209	10	9	20	9	102	77	5	4	8	6	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年1月～2024年1月

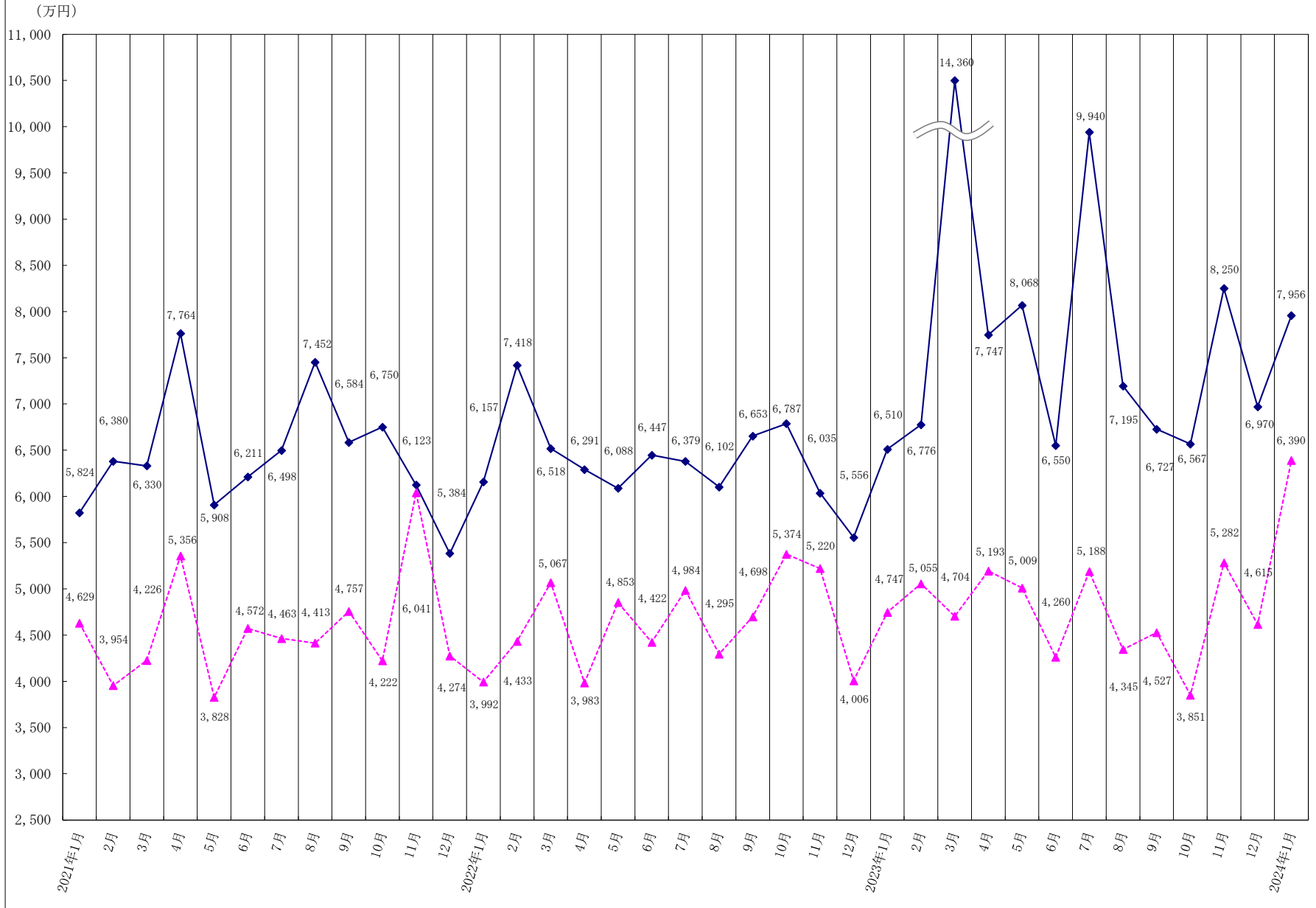
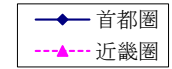
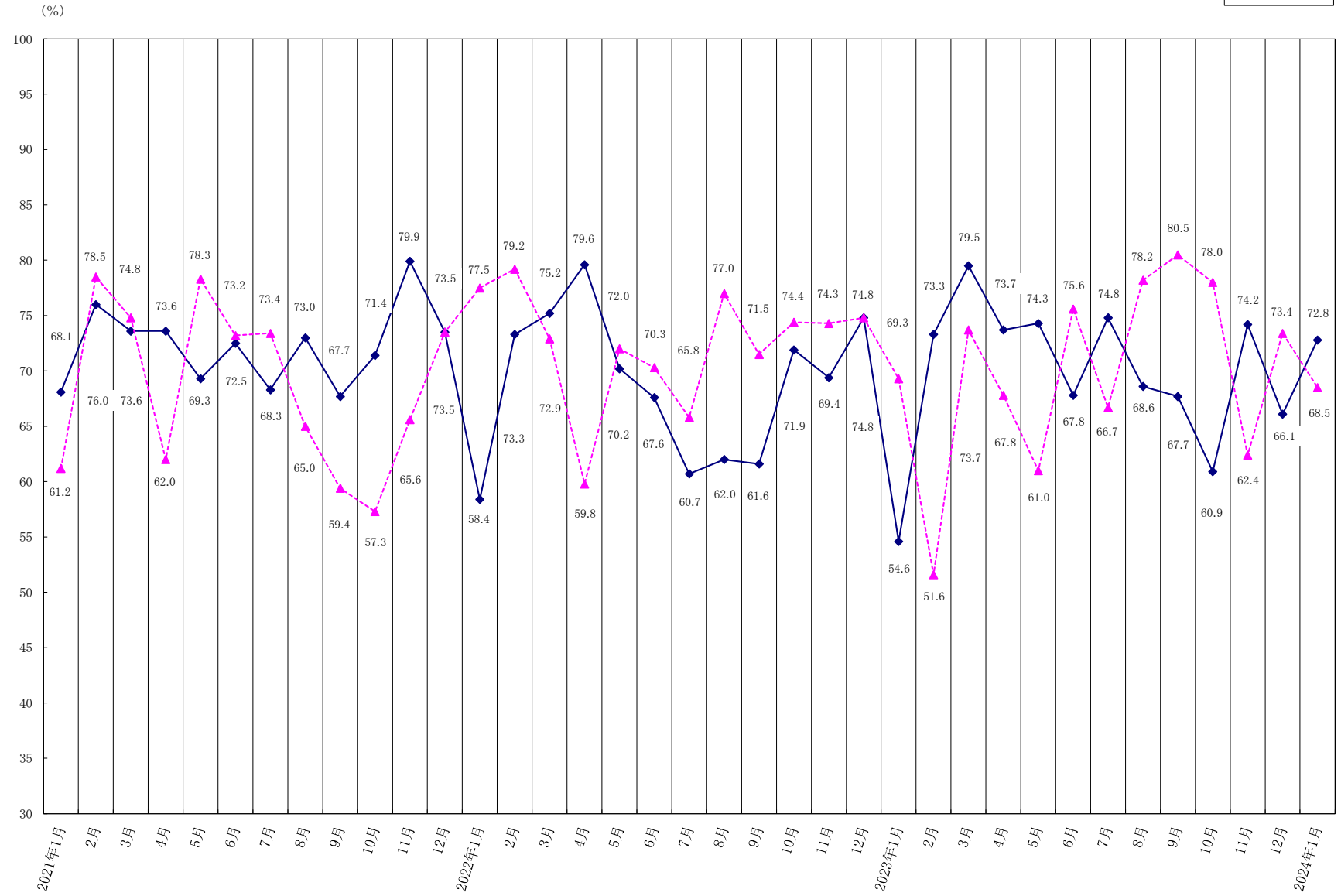


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年1月～2024年1月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年1月～2024年1月

■首都圏
□近畿圏

