

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2024年2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27.1%増の1,059戸。3カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎単価は大幅上昇、調査開始(1973年)以降の最高値を更新。
- ◎契約率は77.1%と2カ月ぶりに70%を上回る。

1. 発売戸数

1,059戸、対前年同月(833戸)比226戸、27.1%増、対前月(727戸)比332戸、45.7%増。

2. 契約率

77.1%、前年同月比25.5ポイントアップ、前月比では8.6ポイントアップ。

'24年1月68.5%、'23年12月73.4%、11月62.4%、10月78.0%、9月80.5%。

3. 平均価格・m²単価

1戸当り価格は7,398万円、1m²当り単価は117.3万円。

前年同月比で価格は2,343万円(46.4%)のアップ、m²単価は37.6万円(47.2%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格、m²単価ともに4カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

2月末時点3,043戸、前月末比222戸の減少('24年1月末3,265戸、'23年2月末3,563戸)。

5. 即日完売物件(4物件155戸)

① ジオタ陽丘五條宮 2期2次 1戸

大阪・天王寺区 6,400万円 90.5万円 平均1倍 最高1倍

② グラングリーン大阪 THE NORTH RESIDENCE 1期 146戸

大阪・北区 23,262万円 288.9万円 平均17.3倍 最高95倍

③ ジオ彩都いろどりの丘 2工区2期12~19次 7戸

大阪・箕面市 3,905万円 51.4万円 平均1倍 最高1倍

④ ジオ京都堀川三条 1期2次 1戸

京都・中京区 7,080万円 100.9万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 38.6%、大阪府下 36.3%、神戸市部 6.6%、兵庫県下 5.2%、京都市部 8.5%、京都府下 0%、奈良県 0%、滋賀県 4.5%、和歌山県 0.3%。

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 155 戸(同 14.6%)、フラット 35 登録物件戸数は 724 戸(同 68.4%)。

投資用物件は 3 物件、計 193 戸。

8. マンション市況の特徴

注目のタワーが発売を開始し、価格・単価を大幅に押し上げ、市場を活性化。

単価は調査開始(1973 年)以降の最高値を更新した。

価格は 1991 年 8 月(価格 8,049 万円)以来の高値(投資用を除くと 8,586 万円で最高値)。

9. 来月の発売戸数予測

2024 年 3 月の発売戸数は 1,400 戸程度の見込みである。

('23 年 3 月 1,424 戸、'22 年 3 月 1,267 戸、'21 年 3 月 1,815 戸、'20 年 3 月 1,528 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年2月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,059 戸 (27.1 %)	77.1 % (25.5 P)	7,398 万円 (46.4 %)	117.3 万円 (47.2 %)
大阪市部	409 戸 (13.0 %)	79.0 % (30.9 P)	10,748 万円 (122.3 %)	186.0 万円 (97.5 %)
大阪府下	384 戸 (331.5 %)	82.3 % (37.4 P)	4,499 万円 (△ 8.8 %)	72.7 万円 (2.5 %)
神戸市部	70 戸 (△ 27.8 %)	84.3 % (41.0 P)	8,365 万円 (42.9 %)	110.6 万円 (37.6 %)
兵庫県下	55 戸 (△ 48.1 %)	56.4 % (△ 7.8 P)	5,017 万円 (△ 3.1 %)	71.0 万円 (1.1 %)
京都市部	90 戸 (172.7 %)	67.8 % (7.2 P)	7,064 万円 (17.0 %)	103.4 万円 (14.6 %)
京都府下	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
奈良県	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
滋賀県	48 戸 (4.3 %)	50.0 % (17.4 P)	4,210 万円 (△ 10.3 %)	52.7 万円 (△ 9.0 %)
和歌山県	3 戸 (— %)	66.7 % (— P)	3,727 万円 (— %)	54.3 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/>

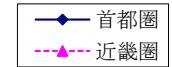
II. 新規物件特性分析 (2024年2月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	89	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,059	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	816	戸	(契約率77.1%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,281	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,043	戸	(2024年分残394戸 完成在庫1,674戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	155	戸	(即日完売率14.6%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	724	戸	(F35登録物件率68.4%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	11.9	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	7,834,295.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	7,398	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	117.3	万円	(3.3m ² 当り 387.1万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	374,955.06	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	239,725.42	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,227,934.48	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	66,787.23	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	63.07	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	93	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,168	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.6	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	36.5	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.1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		滋賀県		和歌山	
		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	発 売 契 約
1	K	168	127	126	88	42	39										
1	D K	1		1													
L	D K	6	6	6	6												
1	L D K	120	99	77	75	34	17	7	6			2	1				
2	L D K	178	146	90	81	32	30	8	6	11	5	34	23	3	1		
3	L D K	522	398	96	64	250	210	55	47	38	26	47	31	33	18	3	2
4	L D K	64	40	13	9	26	20			6		7	6	12	5		
合計		1,059	816	409	323	384	316	70	59	55	31	90	61	48	24	3	2

1.価格帯別戸数																	
2,500万円以下		169	127	127	88	42	39										
3,000 "		29	12			26	11			2	1			1			
3,300 "		10	4	2	1	3	2			3				2	1		
3,500 "		19	16	2	2	8	8			3	1			6	5		
3,700 "		25	21			15	15			2	2	1		6	3	1	1
4,000 "		58	39	2	1	27	23	4	4	7	5	4	2	12	3	2	1
4,300 "		58	50	4	2	37	33	5	5	3	3	3	2	6	5		
4,500 "		51	35	17	12	24	20	2	2			4		4	1		
4,700 "		56	47	11	5	36	34	2	2	3	3			4	3		
5,000 "		93	73	20	12	53	47	3	2	6	4	6	5	5	3		
5,500 "		86	52	30	18	34	21	4	2	6	2	11	9	1			
6,000 "		62	51	17	12	32	28	1	1	5	4	7	6				
6,500 "		43	29	10	7	16	11	6	6	8	3	3	2				
7,000 "		26	12	6	4	8	5	1		3	1	8	2				
8,000 "		62	50	6	5	19	16	16	14	4	2	17	13				
9,000 "		29	23	5	4	2	1	4	3			18	15				
9,999 "		13	12	6	6	2	2	3	2			2	2				
10,000 以上		120	114	95	95			18	16			6	3	1			
20,000 以上		25	24	24	24			1									
30,000 以上		25	25	25	25												
合計		1,059	816	409	323	384	316	70	59	55	31	90	61	48	24	3	2

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年2月～2024年2月



(万円)

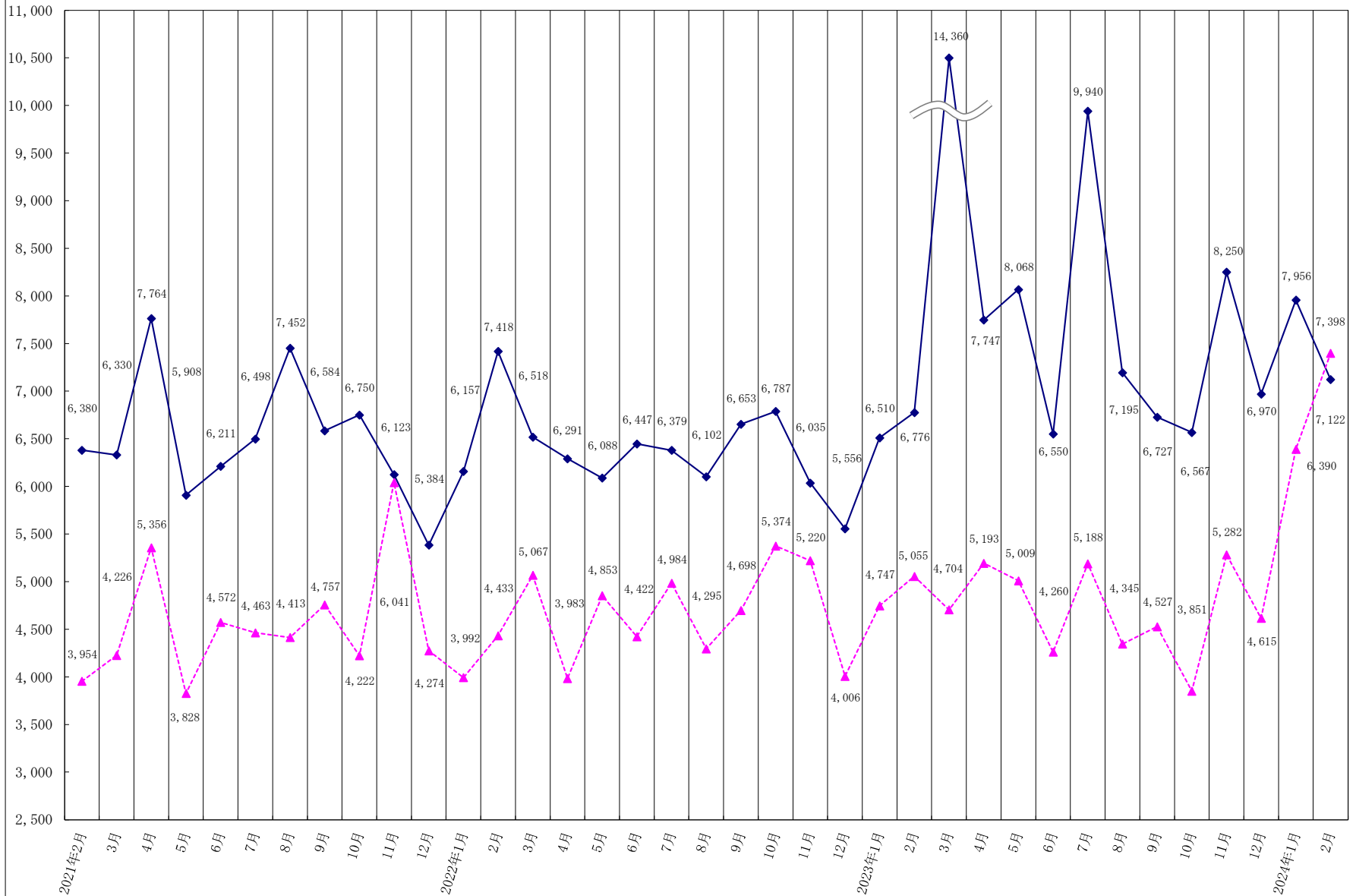
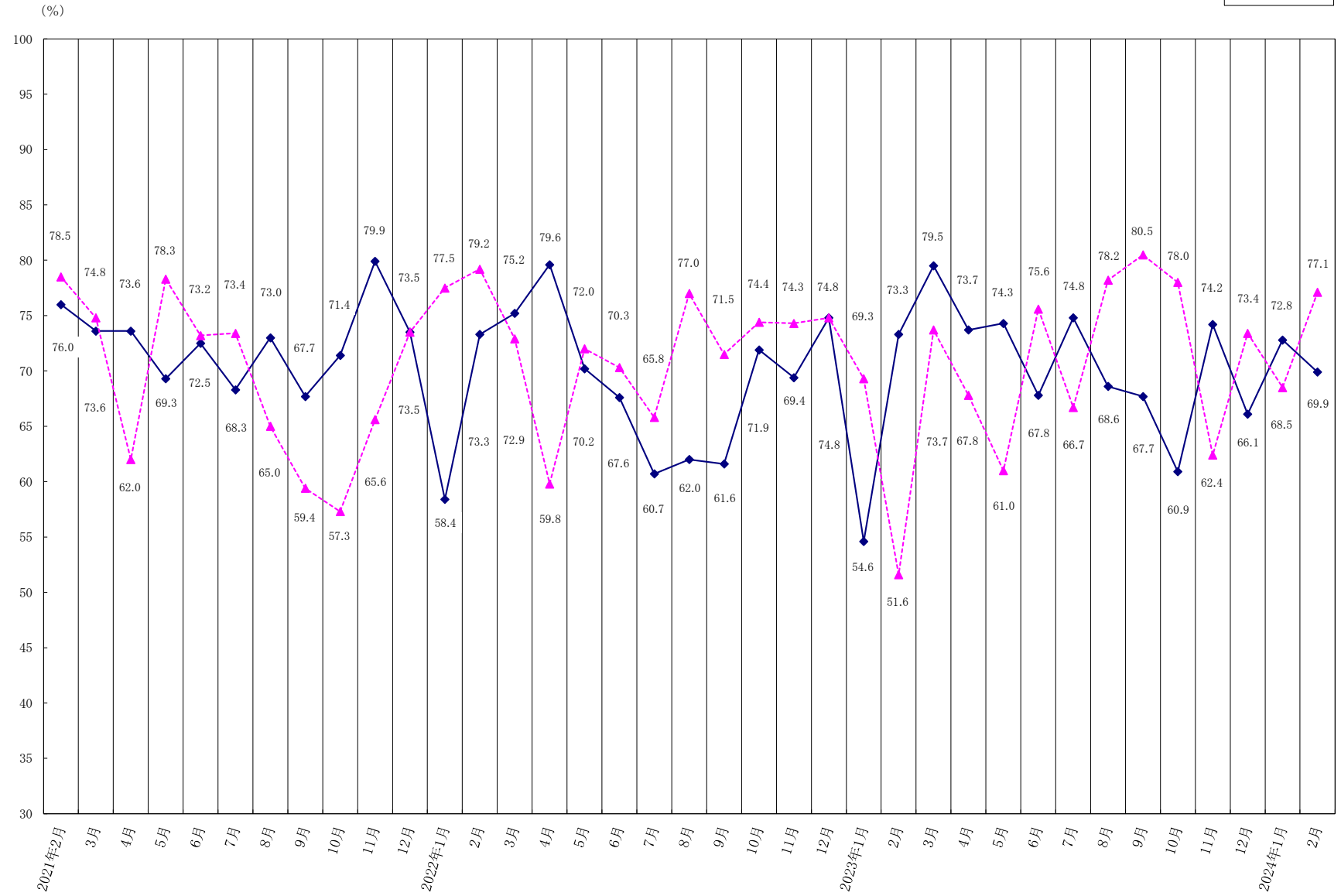


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年2月～2024年2月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年2月～2024年2月

■首都圏
□近畿圏

