

2024年4月18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3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1.7%増の1,448戸。4カ月連続で前年同月を上回る。

◎戸当たり価格、㎡単価ともに5カ月連続のアップ。

◎契約率は82.2%と絶好調。2カ月連続の70%超。

1. 発売戸数

1,448戸、対前年同月(1,424戸)比24戸、1.7%増、対前月(1,059戸)比389戸、36.7%増。

2. 契約率

82.2%、前年同月比8.5ポイントアップ、前月比では5.1ポイントアップ。

'24年2月77.1%、1月68.5%、'23年12月73.4%、11月62.4%、10月78.0%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当たり価格は5,037万円、1㎡当り単価は86.4万円。

前年同月比で価格は333万円(7.1%)のアップ、㎡単価は11.1万円(14.7%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格、㎡単価ともに5カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

3月末時点2,758戸、前月末比285戸の減少('24年2月末3,043戸、'23年3月末3,478戸)。

5. 即日完売物件(1物件3戸)

① ジオ甲子園口二見町 2期11~13次 3戸

兵庫・西宮市 7,430万円 97.7万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 29.5%、大阪府下 37.6%、神戸市部 0.9%、兵庫県下 6.7%、京都市部 16.9%、京都府下 3.5%、奈良県 1.9%、滋賀県 2.3%、和歌山県 0.8%。

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 3 戸(同 0.2%)、フラット 35 登録物件戸数は 812 戸(同 56.1%)。

投資用物件は 9 物件、計 429 戸。

8. マンション市況の特徴

春商戦で在庫圧縮が進む。

投資用を除いた契約率も 80.0%と好調。

単価は 3 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。

9. 来月の発売戸数予測

2024 年 4 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('23 年 4 月 836 戸、'22 年 4 月 1,148 戸、'21 年 4 月 1,093 戸、'20 年 4 月 494 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年3月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,448 戸 (1.7 %)	82.2 % (8.5 P)	5,037 万円 (7.1 %)	86.4 万円 (14.7 %)
大阪市部	427 戸 (△ 10.9 %)	84.8 % (19.2 P)	5,612 万円 (3.3 %)	98.9 万円 (15.5 %)
大阪府下	545 戸 (96.8 %)	81.5 % (10.0 P)	4,289 万円 (△ 16.4 %)	76.0 万円 (2.6 %)
神戸市部	13 戸 (△ 93.9 %)	84.6 % (1.0 P)	6,175 万円 (94.1 %)	88.0 万円 (△ 4.5 %)
兵庫県下	97 戸 (21.3 %)	86.6 % (25.3 P)	5,461 万円 (10.3 %)	75.7 万円 (3.6 %)
京都市部	245 戸 (191.7 %)	86.1 % (6.3 P)	5,818 万円 (17.6 %)	111.5 万円 (36.5 %)
京都府下	50 戸 (△ 59.3 %)	80.0 % (△ 15.1 P)	4,669 万円 (15.2 %)	61.9 万円 (17.0 %)
奈良県	27 戸 (△ 35.7 %)	74.1 % (△ 14.0 P)	4,305 万円 (△ 9.3 %)	63.2 万円 (0.0 %)
滋賀県	33 戸 (△ 69.4 %)	45.5 % (△ 28.6 P)	4,004 万円 (3.5 %)	56.4 万円 (4.4 %)
和歌山県	11 戸 (△ 35.3 %)	27.3 % (△ 25.6 P)	3,857 万円 (△ 2.5 %)	55.2 万円 (1.8 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、一は比較不可を表す

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3月末現在)

▪ 対象物件 ……	99	物件	
▪ 発売戸数 ……	1,448	戸	
▪ 売却戸数 ……	1,190	戸	(契約率82.2%)
▪ 全売却戸数 ……	1,733	戸	
▪ 全残戸数 ……	2,758	戸	(2024年分残487戸 完成在庫1,583戸)
▪ 即日完売戸数 ……	3	戸	(即日完売率0.2%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	812	戸	(F35登録物件率56.1%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	14.6	戸	
▪ 総発売額 ……	7,293,238.1	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	5,037	万円	
▪ 1m ² 当り分譲単価 ……	86.4	万円	(3.3m ² 当り 285.1万円)
▪ 総敷地面積 ……	388,309.36	m ²	
▪ 総建築面積 ……	159,233.05	m ²	
▪ 総建築延面積 ……	1,172,963.70	m ²	
▪ 総有効分譲面積 ……	84,404.69	m ²	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	58.29	m ²	
▪ 総棟数 ……	109	棟	
▪ 総階高 ……	1,292	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.9	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	46.7	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		京都府下		奈良県		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	発 売 契 約	発 売 契 約		
1	K	263	238	96	78	110	110					57	50								
1	D K	5	4	2	1							3	3								
1	L D K	198	162	48	46	76	48	1	1			68	64		5	3					
2	L D K	203	163	92	84	53	35	1	1	7	5	46	37				4	1			
3	L D K	694	555	178	144	263	213	10	8	84	74	65	55	39	31	16	13	28	14	11	3
4	L D K	85	68	11	9	43	38	1	1	6	5	6	2	11	9	6	4	1			
合計		1,448	1,190	427	362	545	444	13	11	97	84	245	211	50	40	27	20	33	15	11	3

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	294	269	96	78	116	116						82	75									
3,000 "	43	33	1		39	31			1			1	1		1	1						
3,300 "	32	12	2	1	27	9						1	1		2	1						
3,500 "	20	17	12	11	4	3	1	1							2	2	1					
3,700 "	37	29	22	21	3	2			1	1	1	1			3	2	5	1	2	1		
4,000 "	76	50	6	4	17	15			9	5	17	15	2	1	2	2	16	7	7	1		
4,300 "	92	71	11	9	24	17			6	3	22	19	18	14	4	4	5	4	2	1		
4,500 "	47	37	5	4	15	9	1	1	4	4	8	8	10	8			4	3				
4,700 "	46	39	13	10	16	13			12	11			4	4	1	1						
5,000 "	96	69	22	12	45	35	1	1	8	8	6	4	5	3	8	6	1					
5,500 "	181	139	28	24	113	86	3	2	19	18	10	6	4	3	3		1					
6,000 "	132	117	41	38	62	52	2	2	16	15	7	6	4	4								
6,500 "	78	64	30	26	29	26			4	4	13	6	1	1	1	1						
7,000 "	75	63	37	32	20	17	3	3	5	4	8	5	2	2								
8,000 "	78	74	45	44	10	8			9	9	14	13										
9,000 "	47	44	25	22	3	3					19	19										
9,999 "	26	23	14	12	2	2	1	1	1		8	8										
10,000 以上	39	33	12	9			1		2	2	24	22										
20,000 以上	6	6	4	4							2	2										
30,000 以上	3	1	1	1							2											
合計	1,448	1,190	427	362	545	444	13	11	97	84	245	211	50	40	27	20	33	15	11	3		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年3月～2024年3月

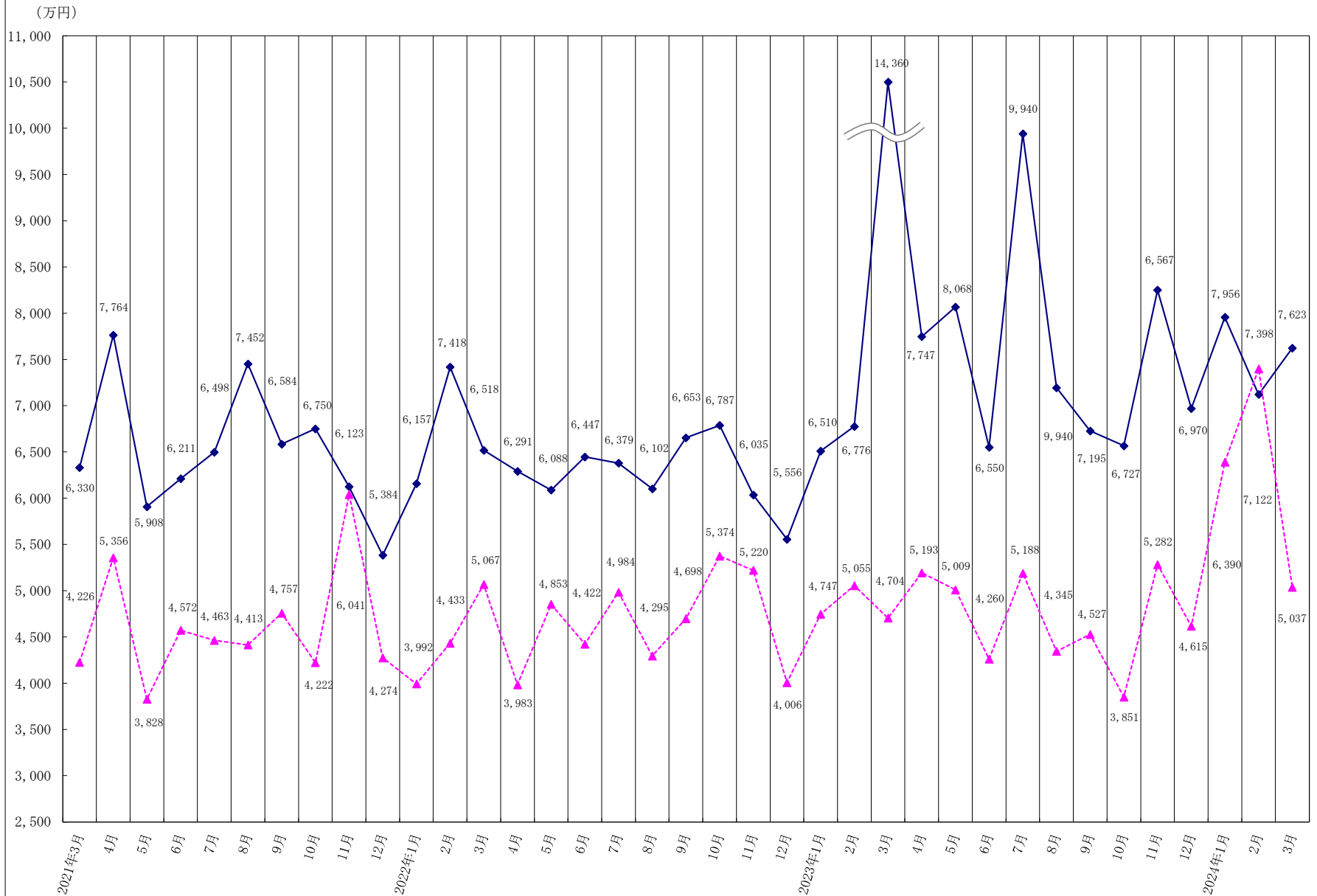
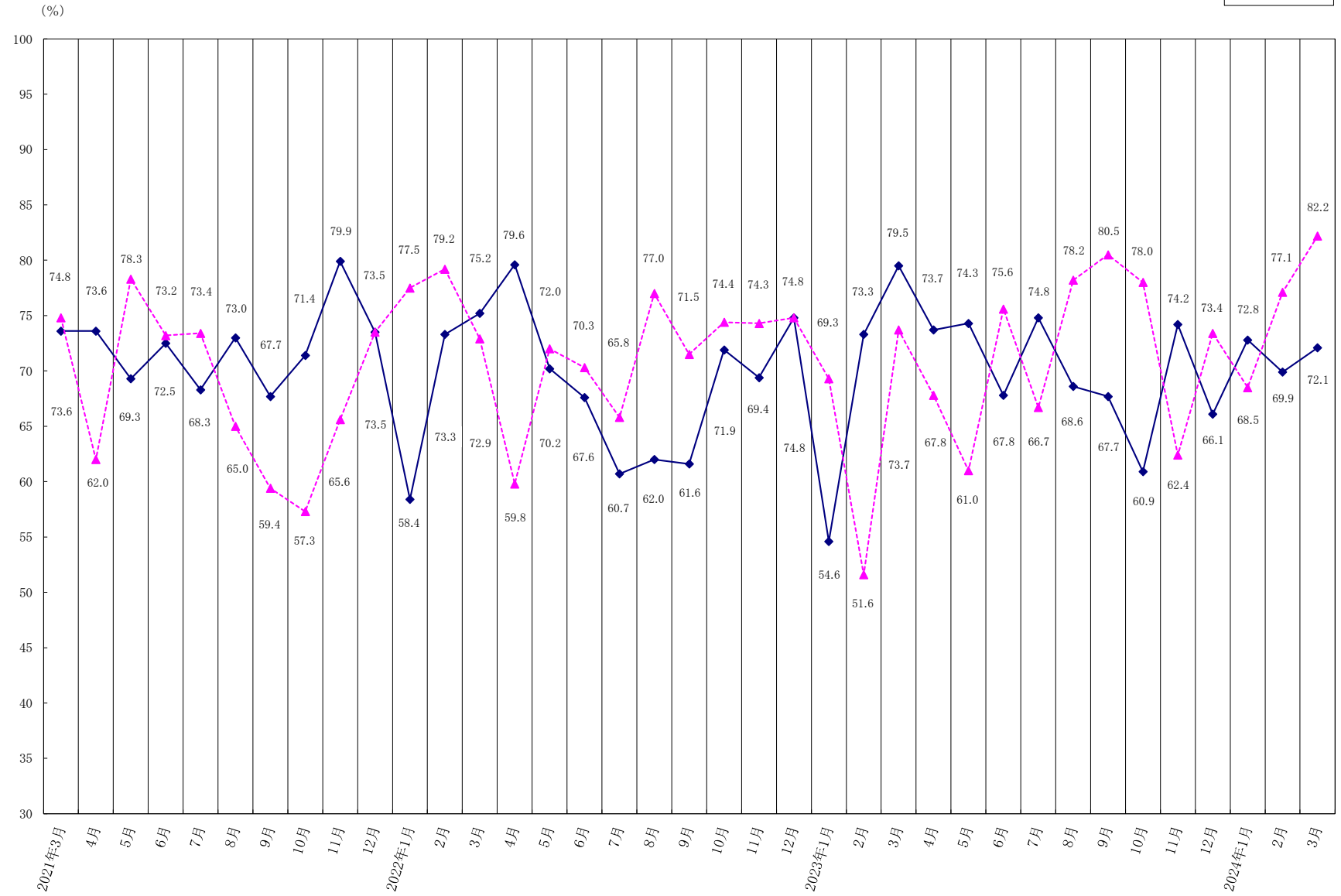


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年3月～2024年3月



(戸数)

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

■首都圏
□近畿圏

