

2024年5月21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4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31.0%増の1,095戸。5カ月連続で前年同月を上回る。

◎戸当り価格は6カ月ぶりのダウン、㎡単価は6カ月連続のアップ。

◎契約率は68.5%、70%割れは3カ月ぶり。

1. 発売戸数

1,095戸、対前年同月(836戸)比259戸、31.0%増、対前月(1,448戸)比353戸、24.4%減。

2. 契約率

68.5%、前年同月比0.7ポイントアップ、前月比では13.7ポイントダウン。

'24年3月82.2%、2月77.1%、1月68.5%、'23年12月73.4%、11月62.4%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,157万円、1㎡当り単価は81.0万円。

前年同月比で価格は36万円(0.7%)のダウン、㎡単価は1.4万円(1.8%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は6カ月ぶりのダウン、㎡単価は6カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

4月末時点2,722戸、前月末比36戸の減少('24年3月末2,758戸、'23年4月末3,359戸)。

5. 即日完売物件(4物件34戸)

① ジオタ陽丘五條宮 3期2次 1戸

大阪・天王寺区 6,880万円 97.3万円 平均1倍 最高1倍

② プラウド茨木双葉町 最終期 2戸

大阪・茨木市 6,578万円 84.6万円 平均1倍 最高1倍

③ メイツ熊取駅前 1期 30戸

大阪・泉佐野市 4,149万円 58.7万円 平均1倍 最高2倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 17.6%、大阪府下 31.7%、神戸市部 6.5%、兵庫県下 10.7%、京都市部 21.5%、京都府下 0.6%、奈良県 1.1%、滋賀県 1.9%、和歌山県 8.4%。

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 34 戸(同 3.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 820 戸(同 74.9%)。

投資用物件は 1 物件、計 117 戸。

8. マンション市況の特徴

大阪市部の戸数シェアが 17.6%と非常に低水準

外周部での供給増加にもかかわらず、単価は前年同月比で上昇。

初月契約率はやや低調ながら、春商戦で在庫圧縮が進む。

9. 来月の発売戸数予測

2024 年 5 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('23 年 5 月 1,024 戸、'22 年 5 月 1,379 戸、'21 年 5 月 1,321 戸、'20 年 5 月 214 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年4月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,095 戸 (31.0 %)	68.5 % (0.7 P)	5,157 万円 (△ 0.7 %)	81.0 万円 (1.8 %)
大阪市部	193 戸 (△ 55.7 %)	68.4 % (3.0 P)	5,173 万円 (5.1 %)	86.9 万円 (3.8 %)
大阪府下	347 戸 (622.9 %)	76.4 % (△ 2.8 P)	4,972 万円 (△ 26.4 %)	71.4 万円 (△ 7.0 %)
神戸市部	71 戸 (129.0 %)	59.2 % (△ 15.0 P)	5,592 万円 (11.5 %)	83.9 万円 (11.7 %)
兵庫県下	117 戸 (△ 16.4 %)	67.5 % (△ 13.2 P)	7,677 万円 (57.5 %)	96.0 万円 (41.4 %)
京都市部	235 戸 (209.2 %)	84.7 % (32.1 P)	4,218 万円 (△ 29.0 %)	95.1 万円 (0.1 %)
京都府下	7 戸 (△ 88.7 %)	85.7 % (5.1 P)	4,460 万円 (△ 29.1 %)	60.0 万円 (△ 28.5 %)
奈良県	12 戸 (△ 40.0 %)	58.3 % (18.3 P)	5,081 万円 (6.0 %)	67.2 万円 (6.3 %)
滋賀県	21 戸 (16.7 %)	38.1 % (△ 6.3 P)	4,177 万円 (△ 1.3 %)	55.3 万円 (△ 5.3 %)
和歌山県	92 戸 (1,740.0 %)	13.0 % (△ 27.0 P)	4,970 万円 (21.2 %)	69.6 万円 (25.9 %)

()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4月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	106	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,095	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	750	戸	(契約率68.5%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,131	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,722	戸	(2024年分残733戸 完成在庫1,494戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	34	戸	(即日完売率3.1%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	820	戸	(F35登録物件率74.9%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	10.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	5,647,436.9	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,157	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	81.0	万円	(3.3m ² 当り 267.1万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	397,420.74	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	250,413.75	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,205,813.57	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	69,762.21	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	63.71	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	113	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,294	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	11.5	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	36.5	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.7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
1	K	55	55								55	55										
1	D K	32	32								32	32										
1	L D K	94	80	39	31	3	2	5	5	1	46	42										
2	L D K	170	115	40	30	37	29	7	5	14	10	53	38	1	1	1				17	2	
3	L D K	690	434	114	71	282	218	56	32	95	63	42	28	4	4	7	4	17	6	73	8	
4	L D K	54	34			25	16	3		7	6	7	4	2	1	4	3	4	2	2	2	
合計		1,095	750	193	132	347	265	71	42	117	79	235	199	7	6	12	7	21	8	92	12	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	113	112							2	1	111	111										
3,000 "	6	6									6	6										
3,300 "	11	6	6	4	2	2			1		1						1					
3,500 "	22	14	6	5	8	7			2	1	1						2			3	1	
3,700 "	46	30	19	16	17	11			3	1	2	1					2			3	1	
4,000 "	88	49	23	14	39	30	1		5	1	4	2			1		7	2		8		
4,300 "	74	55	12	7	39	35			4	3	5	5	3	3	1	1	1	1		9		
4,500 "	75	51	15	10	28	23	5	5	3	3	6	5	2	2	1		5	2		10	1	
4,700 "	81	43	19	13	28	15	10	6	5	4	3	3	1		2	1	1	1		12		
5,000 "	95	57	13	8	41	31	10	4	11	5	10	7			1	1				9	1	
5,500 "	134	91	21	14	58	45	14	9	6	5	14	12	1	1	3	3				17	2	
6,000 "	113	65	20	14	36	27	12	7	6	4	20	11			2					17	2	
6,500 "	76	60	15	13	33	27	8	4	8	6	9	7					2	2		1	1	
7,000 "	36	25	8	6	4	3	6	4	3	3	14	8			1	1						
8,000 "	53	33	8	4	8	3	3	1	21	17	13	8										
9,000 "	30	22	4	1	4	4	1	1	11	7	9	8								1	1	
9,999 "	6	4							3	3	3	1										
10,000 以上	31	26	3	2	2	2	1	1	19	15	4	4								2	2	
20,000 以上	5	1	1	1					4													
30,000 以上																						
合計	1,095	750	193	132	347	265	71	42	117	79	235	199	7	6	12	7	21	8	92	12		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年4月～2024年4月

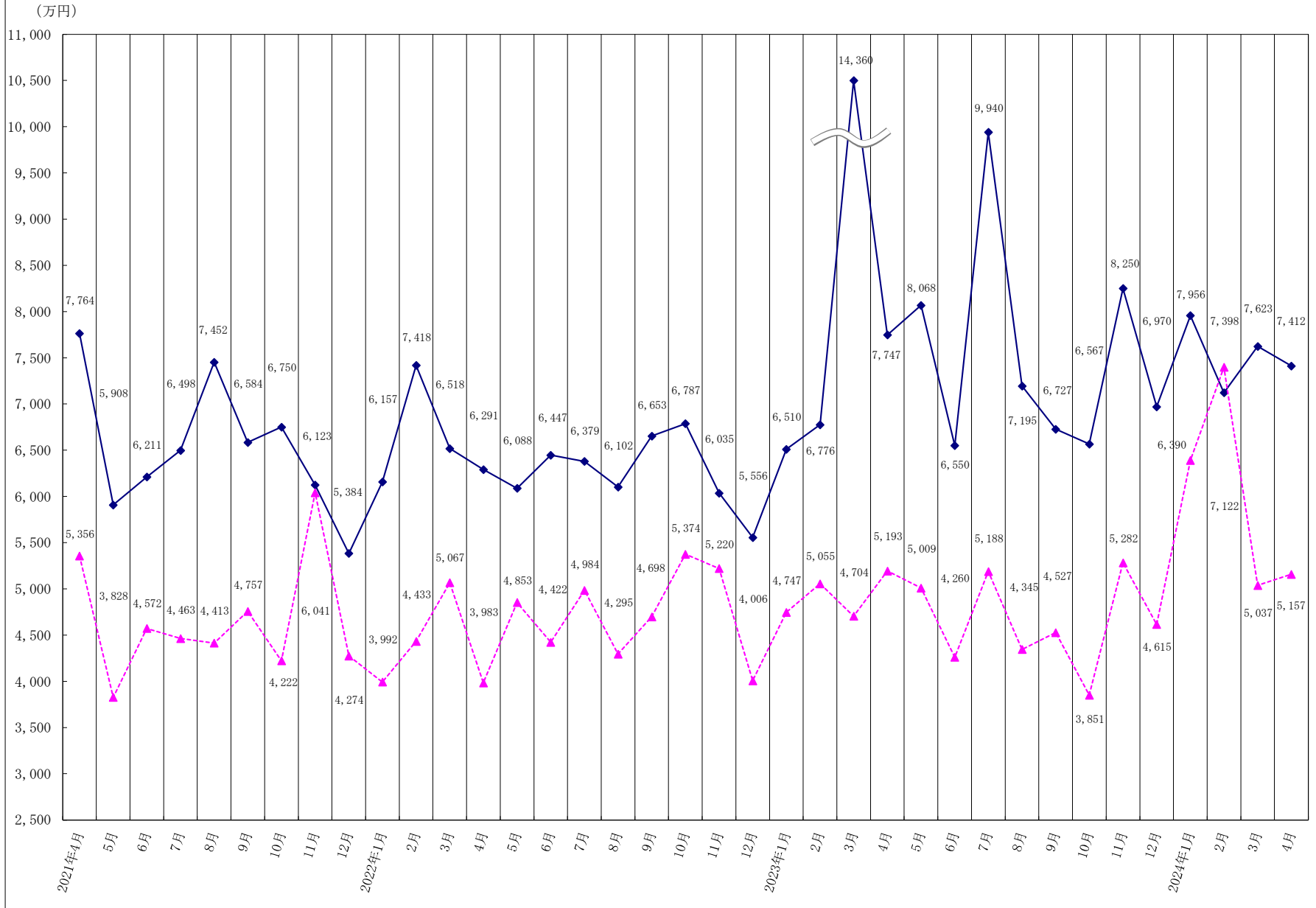
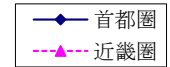
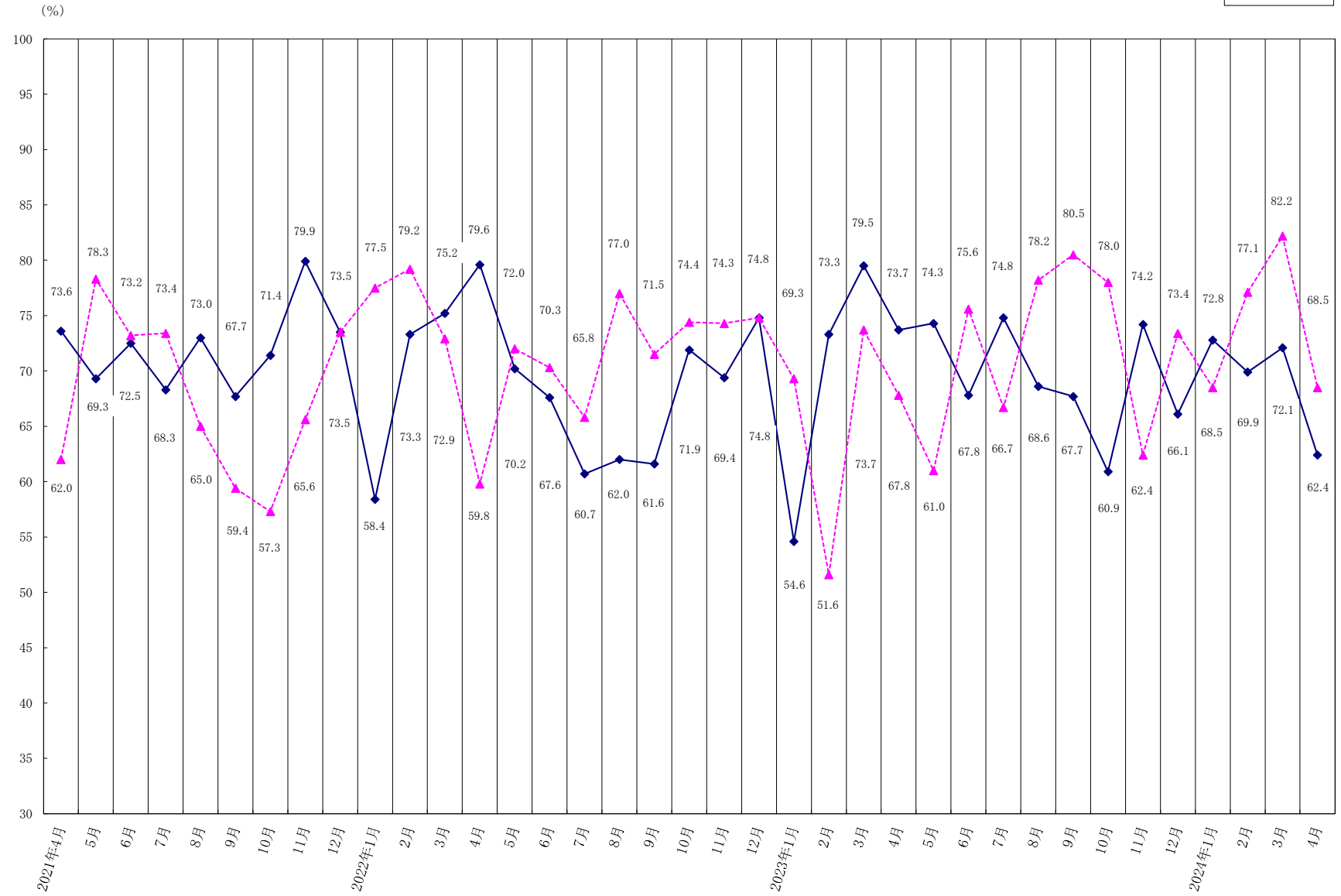


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年4月～2024年4月



(戸数)

図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年4月～2024年4月

■首都圏
□近畿圏

