

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、m²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・m²単価

1 戸当り価格は 5,157 万円、1 m²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、m²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、m²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 價 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、—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.fudosankeizai.co.jp/>

II. 新規物件特性分析 (2024年4月末現在)

・ 対象物件数	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物件当たり平均戸数	10.3	戸
・ 総発売額	5,647,436.9	万円
・ 1戸当たり平均価格	5,157	万円
・ 1m ² 当たり分譲単価	81.0	万円 (3.3m ² 当たり 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戸当たり平均専有面積	63.71	m ²
・ 総棟数	113	棟
・ 総階高	1,294	階
・ 1棟当たり平均階高	11.5	階
・ 1日当たり分譲戸数	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 紦	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紑	発 売	契 紑	発 売	契 紑
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	8
4 L D K	54	34			25	16	3		7	6	7	4	2	1	4	3	4	2
合計	1,095	750	193	132	347	265	71	42	117	79	235	199	7	6	12	7	21	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	9
4,500 " "	75	51	15	10	28	23	5	5	3	3	6	5	2	2	1	5	2	10
4,700 " "	81	43	19	13	28	15	10	6	5	4	3	3	1		2	1	1	12
5,000 " "	95	57	13	8	41	31	10	4	11	5	10	7			1	1		9
5,500 " "	134	91	21	14	58	45	14	9	6	5	14	12	1	1	3	3		17
6,000 " "	113	65	20	14	36	27	12	7	6	4	20	11			2			17
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	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

■ 首都圏
▲ 近畿圏

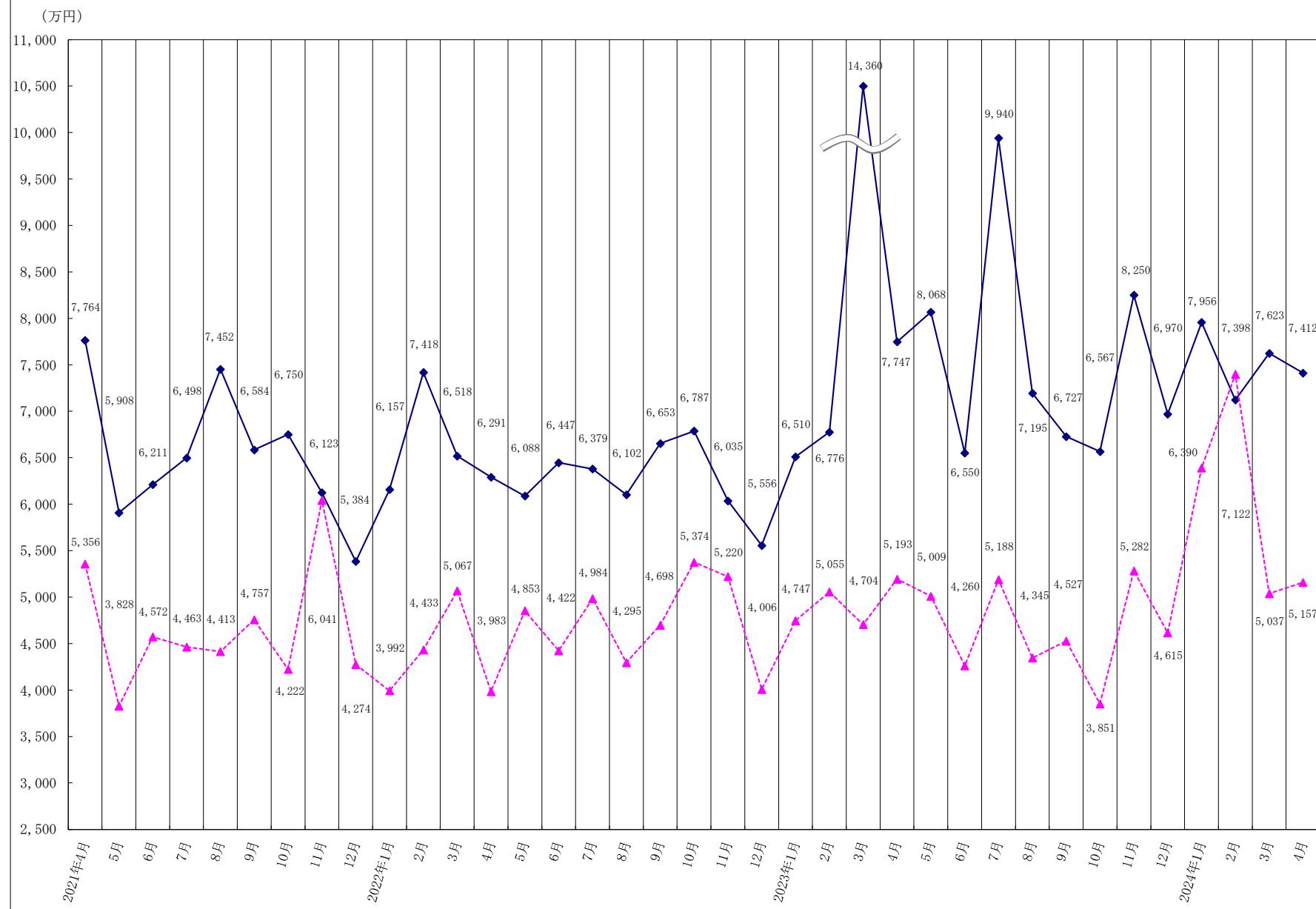
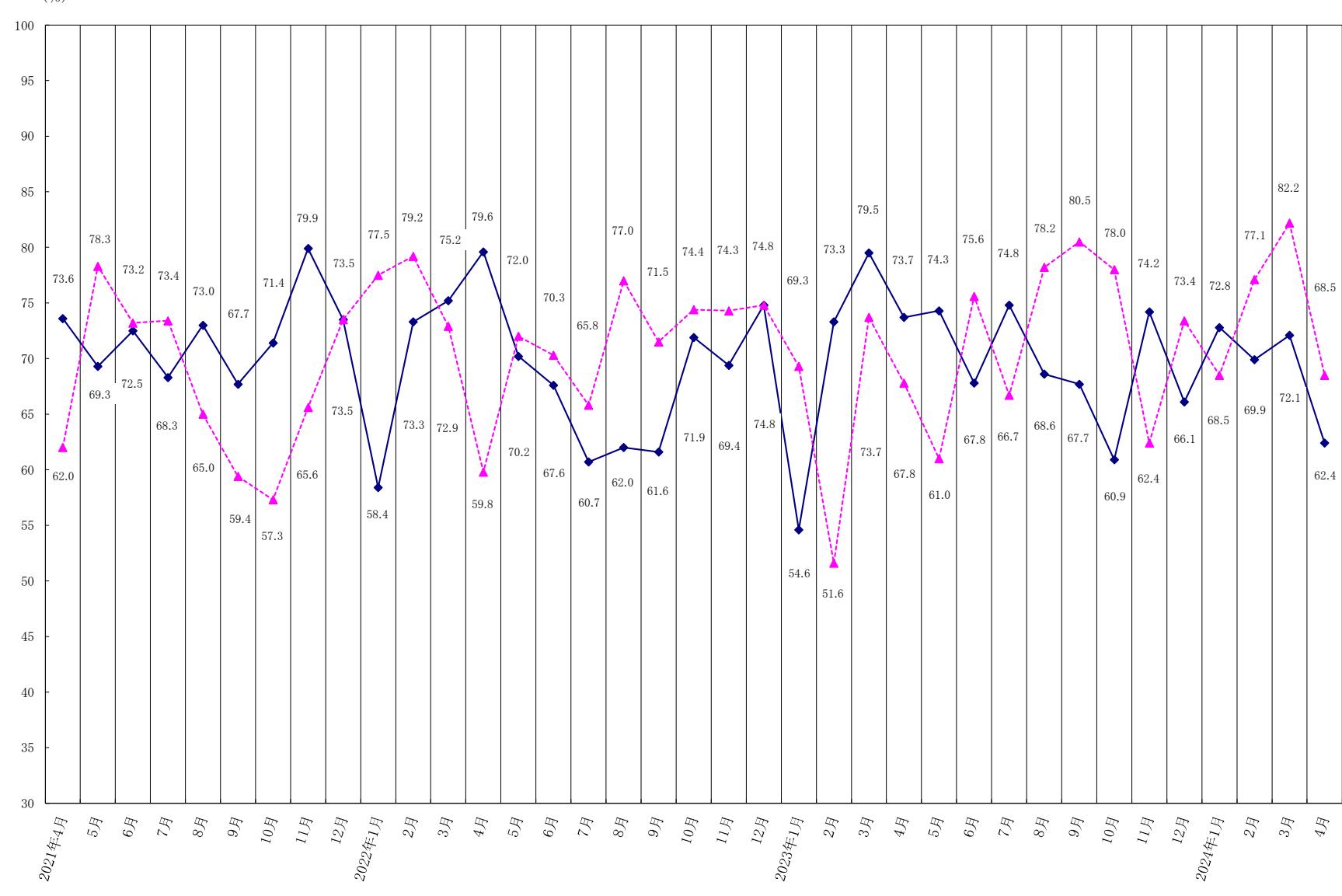


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年4月～2024年4月

（%）

（）

（）



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

