

2024年6月19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5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2.6%増の1,051戸。6カ月連続で前年同月を上回る。

◎戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は7カ月連続のアップ。

◎契約率は68.7%、70%割れは2カ月連続。

1. 発売戸数

1,051戸、対前年同月(1,024戸)比27戸、2.6%増、対前月(1,095戸)比44戸、4.0%減。

2. 契約率

68.7%、前年同月比7.7ポイントアップ、前月比では0.2ポイントアップ。

'24年4月68.5%、3月82.2%、2月77.1%、1月68.5%、'23年12月73.4%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,750万円、1㎡当り単価は85.7万円。

前年同月比で価格は741万円(14.8%)のアップ、㎡単価は5.8万円(7.3%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は7カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

5月末時点2,696戸、前月末比26戸の減少('24年4月末2,722戸、'23年5月末3,405戸)。

5. 即日完売物件(2物件3戸)

① プラウド阪急塚口駅前 8期3・4次 2戸

兵庫・尼崎市 6,663万円 90.6万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ京都北大路 1期4次 1戸

京都・北区 8,380万円 118.6万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 30.3%、大阪府下 29.9%、神戸市部 7.2%、兵庫県下 16.7%、京都市部 8.4%、京都府下 3.8%、奈良県 1.3%、滋賀県 2.4%。

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 3 戸(同 0.3%)、フラット 35 登録物件戸数は 645 戸(同 61.4%)。

投資用物件は 1 物件、計 56 戸。

8. マンション市況の特徴

大阪市部の戸数シェアが引き続き低水準ながら、近畿圏全体で戸当たり価格、単価ともに上昇。

戸当たり価格、単価ともに 5 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。

販売在庫、完成在庫ともに圧縮傾向が続く。

9. 来月の発売戸数予測

2024 年 6 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである。

('23 年 6 月 1,384 戸、'22 年 6 月 1,261 戸、'21 年 6 月 1,731 戸、'20 年 6 月 1,407 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年5月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,051 戸 (2.6 %)	68.7 % (7.7 P)	5,750 万円 (14.8 %)	85.7 万円 (7.3 %)
大阪市部	318 戸 (△ 8.1 %)	86.8 % (16.9 P)	5,767 万円 (22.4 %)	93.2 万円 (△ 1.2 %)
大阪府下	314 戸 (44.0 %)	54.8 % (△ 15.4 P)	5,338 万円 (2.2 %)	78.0 万円 (7.4 %)
神戸市部	76 戸 (△ 66.4 %)	39.5 % (4.1 P)	7,330 万円 (34.9 %)	109.5 万円 (31.5 %)
兵庫県下	176 戸 (329.3 %)	67.6 % (△ 20.2 P)	5,895 万円 (21.2 %)	82.4 万円 (24.3 %)
京都市部	88 戸 (△ 12.0 %)	70.5 % (19.5 P)	6,473 万円 (17.4 %)	96.1 万円 (17.6 %)
京都府下	40 戸 (233.3 %)	87.5 % (29.2 P)	4,671 万円 (△ 4.7 %)	61.2 万円 (△ 4.8 %)
奈良県	14 戸 (△ 70.8 %)	50.0 % (△ 20.8 P)	5,434 万円 (34.9 %)	74.0 万円 (31.4 %)
滋賀県	25 戸 (△ 13.8 %)	84.0 % (18.5 P)	4,243 万円 (7.8 %)	63.6 万円 (15.8 %)
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5月末現在)

・ 対 象 物 件 ……	103	物件	
・ 発 売 戸 数 ……	1,051	戸	
・ 売 却 戸 数 ……	722	戸	(契約率68.7%)
・ 全 売 却 戸 数 ……	1,077	戸	
・ 全 残 戸 数 ……	2,696	戸	(2024年分残961戸 完成在庫1,424戸)
・ 即 日 完 売 戸 数 ……	3	戸	(即日完売率0.3%)
・ フラット35登録物件戸数 ……	645	戸	(F35登録物件率61.4%)
・ 1 物件当り平均戸数 ……	10.2	戸	
・ 総 発 売 額 ……	6,043,348.7	万円	
・ 1 戸当り平均価格 ……	5,750	万円	
・ 1 m ² 当り分譲単価 ……	85.7	万円	(3.3m ² 当り 282.8万円)
・ 総 敷 地 面 積 ……	403,539.58	m ²	
・ 総 建 築 面 積 ……	243,595.54	m ²	
・ 総 建 築 延 面 積 ……	1,310,820.20	m ²	
・ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	70,516.53	m ²	
・ 1 戸当り平均専有面積 ……	67.09	m ²	
・ 総 棟 数 ……	110	棟	
・ 総 階 高 ……	1,438	階	
・ 1 棟当り平均階高 ……	13.1	階	
・ 1 日当り分譲戸数 ……	33.9	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		京都府下		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	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	14	14	14	14														
1	D K	29	29	29	29														
1	L D K	70	43	24	23	34	11	7	5			3	3			1		1	1
2	L D K	224	120	48	43	79	26	25	3	36	27	28	16			2	2	6	3
3	L D K	618	443	165	134	175	122	44	22	125	81	55	42	30	25	9	3	15	14
4	L D K	96	73	38	33	26	13			15	11	2	1	10	10	2	2	3	3
合計		1,051	722	318	276	314	172	76	30	176	119	88	62	40	35	14	7	25	21

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	42	42	42	42															
3,000 "	16	15	13	13					2	2								1	
3,300 "	3	3	2	2														1	1
3,500 "	32	23	1	1	13	6	5	5	8	7								5	4
3,700 "	20	15	3	3	10	5			3	3	1	1	2	2				1	1
4,000 "	62	50	24	24	19	12			9	7	6	5	2	2	1			1	
4,300 "	73	55	22	22	25	12			9	7	3	1	9	9				5	4
4,500 "	72	51	11	11	29	16			14	9	1	1	12	9				5	5
4,700 "	59	38	14	13	20	10			10	5	10	7	4	2				1	1
5,000 "	96	64	27	21	26	14	1	1	21	14	15	10			4	2		2	2
5,500 "	128	84	31	22	47	28	4	2	21	18	15	7	5	5	5	2			
6,000 "	102	55	15	7	59	30	5	1	13	7	6	6	3	3	1	1			
6,500 "	66	40	13	9	17	10	9	1	18	11	2	2	2	2	2	2	3	3	
7,000 "	49	34	12	8	18	12	6	3	8	7	4	3	1	1					
8,000 "	90	51	28	21	19	15	24	7	12	4	7	4							
9,000 "	59	42	23	22	8	1	6	2	15	11	6	6			1				
9,999 "	42	29	15	14	1		14	6	7	5	5	4							
10,000 以上	38	29	20	19	3	1	2	2	6	2	7	5							
20,000 以上	2	2	2	2															
30,000 以上																			
合計	1,051	722	318	276	314	172	76	30	176	119	88	62	40	35	14	7	25	21	

図－1．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年5月～2024年5月

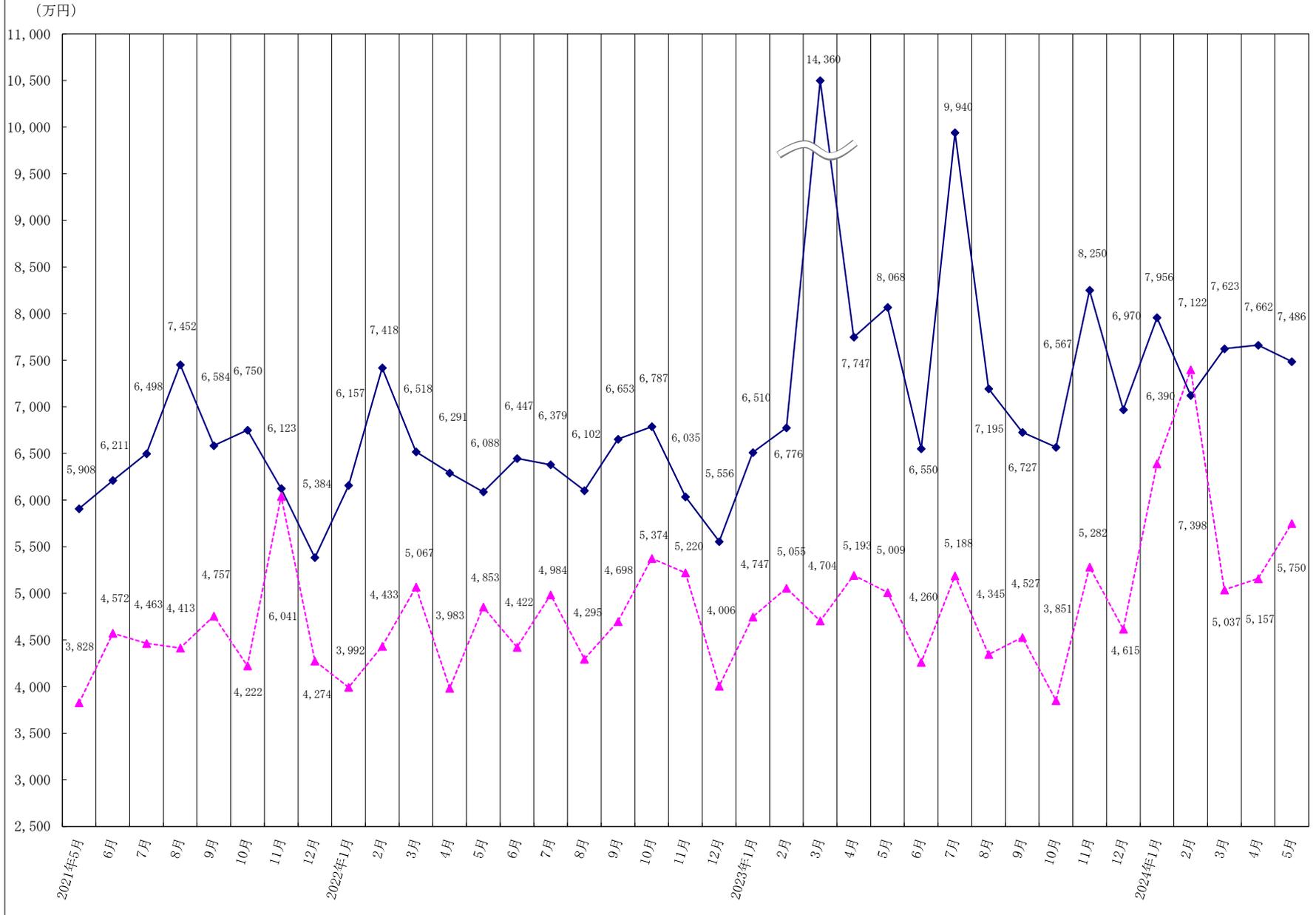
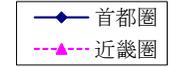
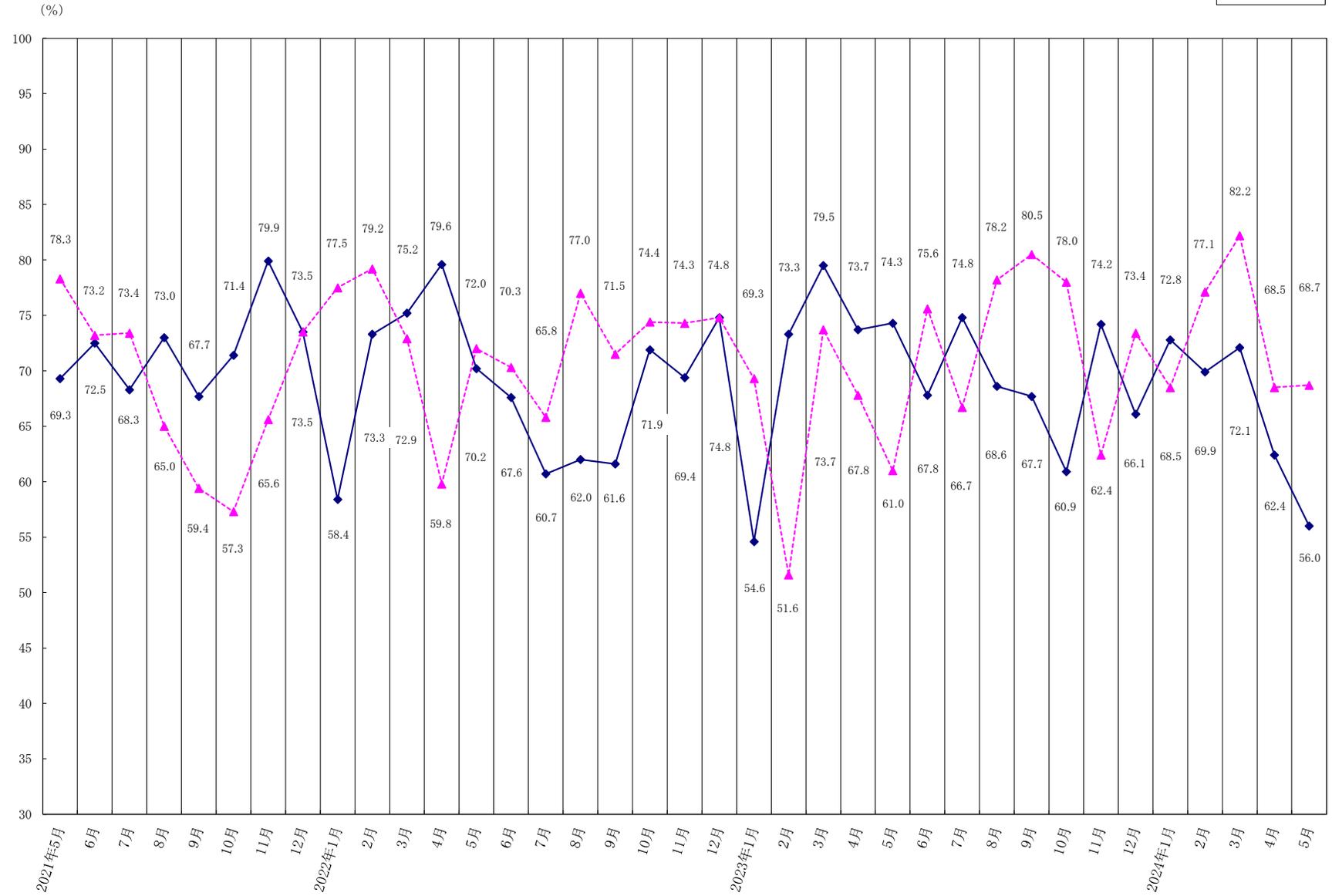


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年5月～2024年5月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年5月～2024年5月

■首都圏
□近畿圏

