

2024年7月22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6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25.6%減の1,030戸。7カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格は2カ月連続のアップ、㎡単価は8カ月連続のアップ。
- ◎契約率は75.3%と堅調、3カ月ぶりの70%超。

1. 発売戸数

1,030戸、対前年同月(1,384戸)比354戸、25.6%減、対前月(1,051戸)比21戸、2.0%減。

2. 契約率

75.3%、前年同月比0.3ポイントダウン、前月比では6.6ポイントアップ。

'24年5月68.7%、4月68.5%、3月82.2%、2月77.1%、1月68.5%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,629万円、1㎡当り単価は108.0万円。

前年同月比で価格は1,369万円(32.1%)のアップ、㎡単価は28.1万円(35.2%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ、㎡単価は8カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

6月末時点2,651戸、前月末比45戸の減少('24年5月末2,696戸、'23年6月末3,281戸)。

5. 即日完売物件(7物件178戸)

① リバーガーデン四天王寺 1期1・2次 80戸

大阪・天王寺区 7,795万円 105.4万円 平均2.2倍 最高22倍

② グラングリーン大阪 THE NORTH RESIDENCE 最終期 90戸

大阪・北区 19,145万円 263.6万円 平均21倍 最高64倍

③ ジオ阪神芦屋 3期1次 2戸

神戸・東灘区 6,540万円 91.0万円 平均1.5倍 最高2倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 33.2%、大阪府下 12.5%、神戸市部 28.6%、兵庫県下 4.4%、京都市部 15.7%、京都府下 0.5%、奈良県 0.2%、滋賀県 4.9%。

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 178 戸(同 17.3%)、フラット 35 登録物件戸数は 559 戸(同 54.3%)。

投資用物件は 6 物件、計 370 戸。

8. マンション市況の特徴

注目のタワーが価格・単価を大幅に押し上げた。

戸当たり価格、単価ともに 6 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。

販売在庫は圧縮傾向が続く。

9. 来月の発売戸数予測

2024 年 7 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('23 年 7 月 837 戸、'22 年 7 月 1,374 戸、'21 年 7 月 1,950 戸、'20 年 7 月 921 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年6月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,030 戸 (△ 25.6 %)	75.3 % (△ 0.3 P)	5,629 万円 (32.1 %)	108.0 万円 (35.2 %)
大阪市部	342 戸 (△ 51.7 %)	86.5 % (8.7 P)	9,039 万円 (160.0 %)	147.1 万円 (59.7 %)
大阪府下	129 戸 (△ 39.4 %)	71.3 % (△ 10.9 P)	5,417 万円 (2.7 %)	76.2 万円 (7.3 %)
神戸市部	295 戸 (391.7 %)	69.8 % (3.1 P)	2,558 万円 (△ 48.8 %)	89.5 万円 (27.0 %)
兵庫県下	45 戸 (△ 62.2 %)	62.2 % (△ 15.1 P)	6,011 万円 (1.6 %)	82.2 万円 (6.5 %)
京都市部	162 戸 (29.6 %)	74.7 % (△ 2.9 P)	4,464 万円 (△ 9.4 %)	97.6 万円 (△ 0.7 %)
京都府下	5 戸 (△ 37.5 %)	100.0 % (75.0 P)	4,409 万円 (△ 1.3 %)	58.3 万円 (△ 5.8 %)
奈良県	2 戸 (△ 81.8 %)	100.0 % (0.0 P)	5,458 万円 (31.3 %)	71.9 万円 (25.9 %)
滋賀県	50 戸 (△ 63.5 %)	52.0 % (△ 3.5 P)	4,527 万円 (3.7 %)	59.0 万円 (△ 1.3 %)
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6月末現在)

・ 対 象 物 件 ……	89	物件	
・ 発 売 戸 数 ……	1,030	戸	
・ 売 却 戸 数 ……	776	戸	(契約率75.3%)
・ 全 売 却 戸 数 ……	1,075	戸	
・ 全 残 戸 数 ……	2,651	戸	(2024年分残1,083戸 完成在庫1,456戸)
・ 即 日 完 売 戸 数 ……	178	戸	(即日完売率17.3%)
・ フラット35登録物件戸数 ……	559	戸	(F35登録物件率54.3%)
・ 1 物件当り平均戸数 ……	11.6	戸	
・ 総 発 売 額 ……	5,797,914.4	万円	
・ 1 戸当り平均価格 ……	5,629	万円	
・ 1 m ² 当り分譲単価 ……	108.0	万円	(3.3m ² 当り 356.3万円)
・ 総 敷 地 面 積 ……	343,507.96	m ²	
・ 総 建 築 面 積 ……	152,839.48	m ²	
・ 総 建 築 延 面 積 ……	1,147,728.51	m ²	
・ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	53,692.33	m ²	
・ 1 戸当り平均専有面積 ……	52.13	m ²	
・ 総 棟 数 ……	95	棟	
・ 総 階 高 ……	1,140	階	
・ 1 棟当り平均階高 ……	12.0	階	
・ 1 日当り分譲戸数 ……	34.3	戸	
・ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.9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			
1	K	309	242	42	34			229	170			38	38								
L	D	K	4	4	4	4															
1	L	D	K	178	136	79	73		23	11			76	52							
2	L	D	K	122	108	79	74	11	9	15	10	1	1	14	12			2	2		
3	L	D	K	383	264	132	108	103	71	28	15	43	26	31	17	4	4	2	2	40	21
4	L	D	K	34	22	6	3	15	12			1	1	3	2	1	1			8	3
合計		1,030	776	342	296	129	92	295	206	45	28	162	121	5	5	2	2	50	26		

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	318	251	43	35			229	170			46	46							
3,000 "	38	18					18	6			19	11						1	1
3,300 "	5	4	1				2	2			1	1						1	1
3,500 "	23	18	2	2			10	7	1		5	4						5	5
3,700 "	22	16	10	8	1				1		8	8						2	
4,000 "	46	34	15	12	9	6	1	1	7	5	9	8						5	2
4,300 "	51	35	8	6	7	6			7	4	14	7	4	4				11	8
4,500 "	38	26	14	11	8	5	5	4	2	1	5	3						4	2
4,700 "	35	18	14	9	9	6			1		6	1						5	2
5,000 "	49	34	15	11	18	13	3	1	4	4	6	2						3	3
5,500 "	70	46	26	18	22	16	5	2	4	4	5	4	1	1	1	1		6	
6,000 "	48	32	11	6	23	16	2	2	2	2	5	4				1	1	4	1
6,500 "	46	28	11	11	16	9	6	3	4	2	7	2						2	1
7,000 "	37	28	16	15	5	5	8	5	2		6	3							
8,000 "	56	51	38	37	9	9	4	3	2	1	2	1						1	
9,000 "	18	15	6	6	1	1			2	1	9	7							
9,999 "	27	23	18	16	1				4	3	4	4							
10,000 以上	72	69	65	64			1		2	1	4	4							
20,000 以上	18	17	16	16			1				1	1							
30,000 以上	13	13	13	13															
合計	1,030	776	342	296	129	92	295	206	45	28	162	121	5	5	2	2	50	26	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年6月～2024年6月

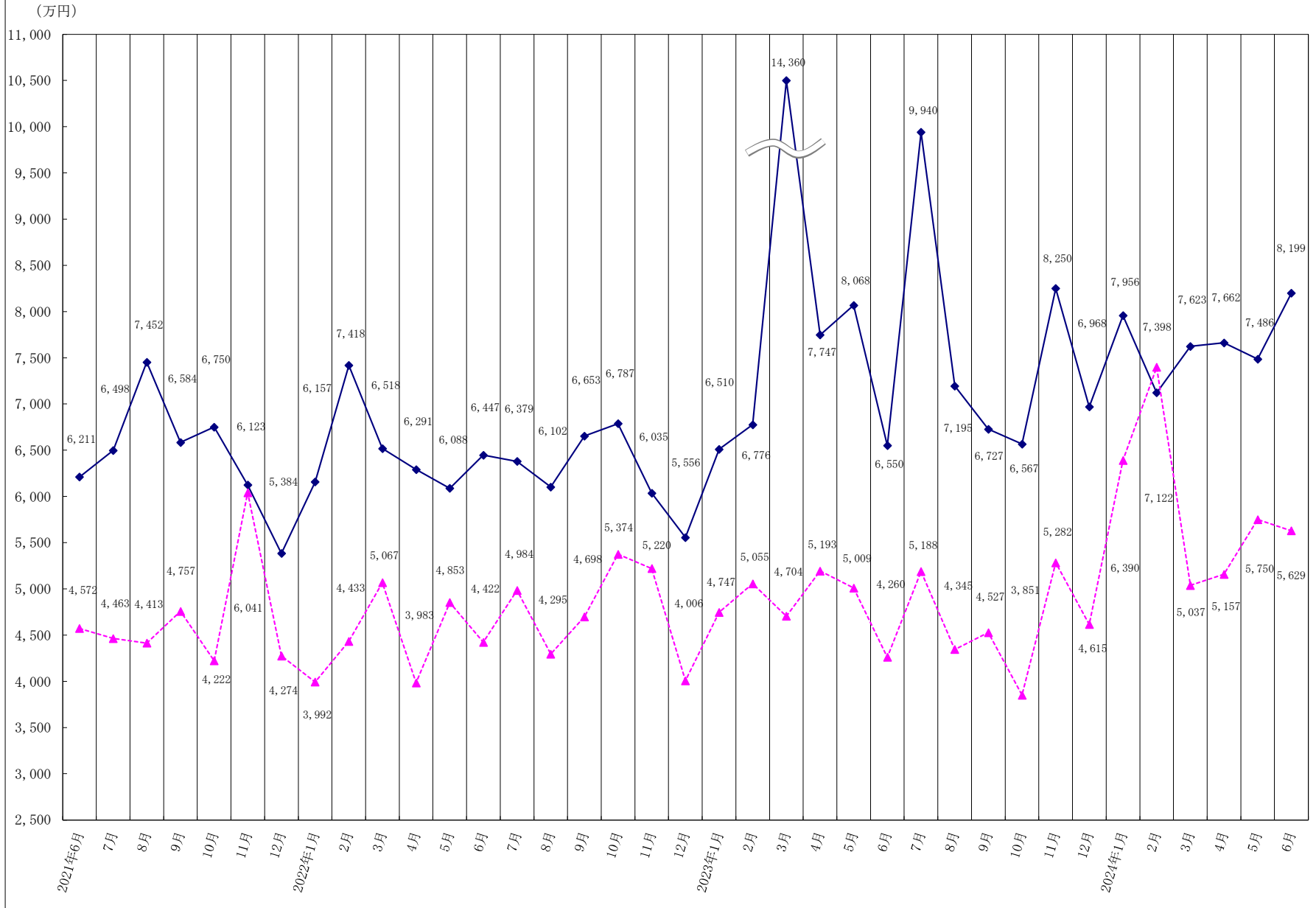
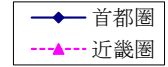
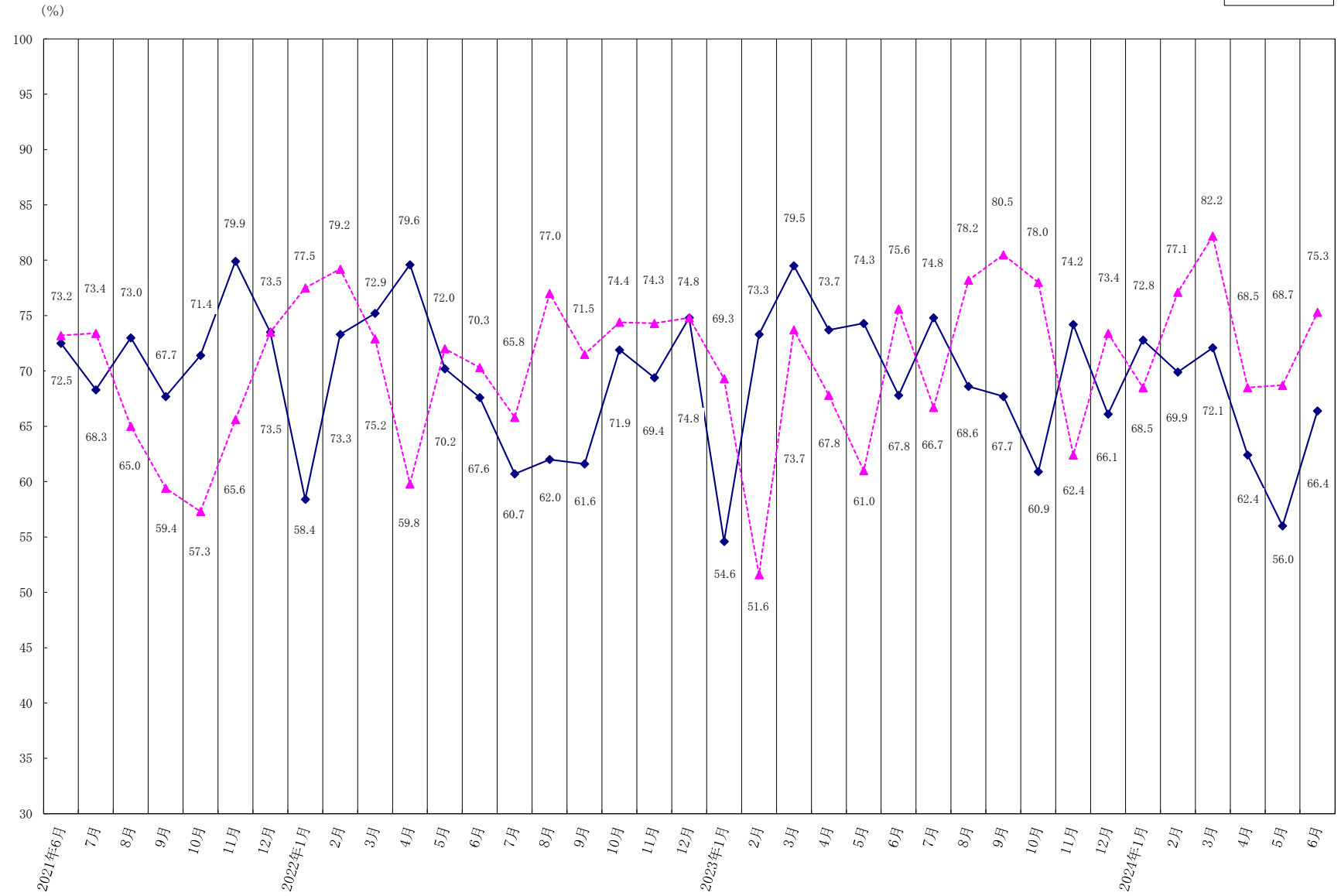


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年6月～2024年6月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年6月～2024年6月

■首都圏
□近畿圏

