

2024年8月20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7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82.1%増の1,524戸。2カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格は3カ月ぶりのダウン、㎡単価は9カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は82.2%と絶好調、2カ月連続の70%超。

1. 発売戸数

1,524戸、対前年同月(837戸)比687戸、82.1%増、対前月(1,030戸)比494戸、48.0%増。

2. 契約率

82.2%、前年同月比15.5ポイントアップ、前月比では6.9ポイントアップ。

'24年6月75.3%、5月68.7%、4月68.5%、3月82.2%、2月77.1%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,975万円、1㎡当り単価は78.6万円。

前年同月比で価格は213万円(4.1%)のダウン、㎡単価は2.1万円(2.6%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのダウン、㎡単価は9カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

7月末時点2,548戸、前月末比103戸の減少('24年6月末2,651戸、'23年7月末3,041戸)。

5. 即日完売物件(3物件3戸)

① ジオ川西多田ブライトサイト 1期18次 1戸

兵庫・川西市 4,198万円 51.2万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ京都北大路 2期1次 1戸

京都・北区 6,970万円 118.5万円 平均1倍 最高1倍

③ ジオ京都御池通 2期9次 1戸

京都・中京区 27,800万円 228.0万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 32.6%、大阪府下 30.8%、神戸市部 8.1%、兵庫県下 15.2%、京都市部 5.5%、京都府下 0.9%、奈良県 0.1%、滋賀県 6.0%、和歌山県 0.7%。

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 1,004 戸(同 65.9%)。

投資用物件は 2 物件、計 144 戸。

8. マンション市況の特徴

郊外大規模物件が初回売出しを迎え、供給戸数は 7 月としては 2021 年(1,950 戸)以来の高水準。

価格・単価の下落は供給に占めるタワーなど高価格・高単価物件の比率が低かったため。

販売在庫は圧縮傾向が続く。

9. 来月の発売戸数予測

2024 年 8 月の発売戸数は 900 戸程度の見込みである。

('23 年 8 月 878 戸、'22 年 8 月 1,059 戸、'21 年 8 月 1,050 戸、'20 年 8 月 1,617 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年7月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,524 戸 (82.1 %)	82.2 % (15.5 P)	4,975 万円 (△ 4.1 %)	78.6 万円 (△ 2.6 %)
大阪市部	497 戸 (54.3 %)	82.1 % (25.6 P)	4,625 万円 (△ 12.9 %)	89.7 万円 (△ 0.6 %)
大阪府下	469 戸 (144.3 %)	87.2 % (3.3 P)	4,988 万円 (0.2 %)	70.9 万円 (2.9 %)
神戸市部	124 戸 (226.3 %)	65.3 % (2.1 P)	5,988 万円 (7.1 %)	88.1 万円 (12.1 %)
兵庫県下	232 戸 (105.3 %)	81.5 % (37.3 P)	4,746 万円 (△ 22.7 %)	71.8 万円 (△ 13.6 %)
京都市部	84 戸 (△ 22.2 %)	81.0 % (1.4 P)	6,631 万円 (52.3 %)	101.3 万円 (15.5 %)
京都府下	14 戸 (133.3 %)	85.7 % (35.7 P)	5,052 万円 (△ 4.9 %)	64.8 万円 (△ 11.1 %)
奈良県	1 戸 (△ 97.6 %)	100.0 % (4.8 P)	5,998 万円 (24.1 %)	70.9 万円 (6.3 %)
滋賀県	92 戸 (607.7 %)	80.4 % (△ 4.2 P)	4,603 万円 (6.1 %)	64.1 万円 (7.4 %)
和歌山県	11 戸 (266.7 %)	100.0 % (66.7 P)	3,890 万円 (12.7 %)	54.5 万円 (6.2 %)

()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7月末現在)

・ 対 象 物 件 ……	99	物件	
・ 発 売 戸 数 ……	1,524	戸	
・ 売 却 戸 数 ……	1,253	戸	(契約率82.2%)
・ 全 売 却 戸 数 ……	1,627	戸	
・ 全 残 戸 数 ……	2,548	戸	(2024年分残1,143戸 完成在庫1,363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 ……	1,004	戸	(F35登録物件率65.9%)
・ 1 物件当り平均戸数 ……	15.4	戸	
・ 総 発 売 額 ……	7,581,648.9	万円	
・ 1 戸当り平均価格 ……	4,975	万円	
・ 1 m ² 当り分譲単価 ……	78.6	万円	(3.3m ² 当り 259.4万円)
・ 総 敷 地 面 積 ……	391,593.85	m ²	
・ 総 建 築 面 積 ……	158,417.30	m ²	
・ 総 建 築 延 面 積 ……	1,224,349.10	m ²	
・ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	96,433.65	m ²	
・ 1 戸当り平均専有面積 ……	63.28	m ²	
・ 総 棟 数 ……	106	棟	
・ 総 階 高 ……	1,363	階	
・ 1 棟当り平均階高 ……	12.9	階	
・ 1 日当り分譲戸数 ……	49.2	戸	
・ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.8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	124	89	124	89														
1	D K	1	1	1	1														
1	L D K	87	81	46	44	17	16		10	9	14	12							
2	L D K	200	160	87	69	32	27	14	8	38	32	21	17	2	1		6	6	
3	L D K	1,003	840	236	204	361	318	97	66	180	144	45	37	6	6		67	54	11
4	L D K	109	82	3	1	59	48	13	7	4	4	4	2	6	5	1	1	19	14
合計		1,524	1,253	497	408	469	409	124	81	232	189	84	68	14	12	1	1	92	74

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	124	89	124	89															
3,000 "	28	27	19	19					9	8									
3,300 "	20	15	11	10	1	1			7	4	1								
3,500 "	32	24	8	8	8	5			11	8	3	2	1	1			1		
3,700 "	43	34	11	8	17	13			6	5	4	4					2	1	3
4,000 "	125	110	36	34	52	44			22	18							10	9	5
4,300 "	186	168	52	48	58	51			51	47	1	1	1	1			21	18	2
4,500 "	130	117	40	38	50	45			21	20	1		4	3			13	10	1
4,700 "	111	98	17	16	54	48	2		21	19	3	3	1	1			13	11	
5,000 "	149	127	22	18	70	63	12	6	23	20	9	9					13	11	
5,500 "	137	112	34	27	53	50	29	18	6	6	7	5	1	1			7	5	
6,000 "	145	112	31	22	39	34	29	22	15	9	16	13	4	3	1	1	10	8	
6,500 "	109	80	32	25	25	21	25	16	22	14	3	3					2	1	
7,000 "	67	52	23	18	11	8	10	9	7	2	14	13	2	2					
8,000 "	76	53	17	9	23	20	16	10	7	6	13	8							
9,000 "	14	10	3	3	6	4	1		1	1	3	2							
9,999 "	4	4	1	1					1	1	2	2							
10,000 以上	12	11	7	7	1	1			2	1	2	2							
20,000 以上	11	10	8	8	1	1					2	1							
30,000 以上	1		1																
合計	1,524	1,253	497	408	469	409	124	81	232	189	84	68	14	12	1	1	92	74	11

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年7月～2024年7月

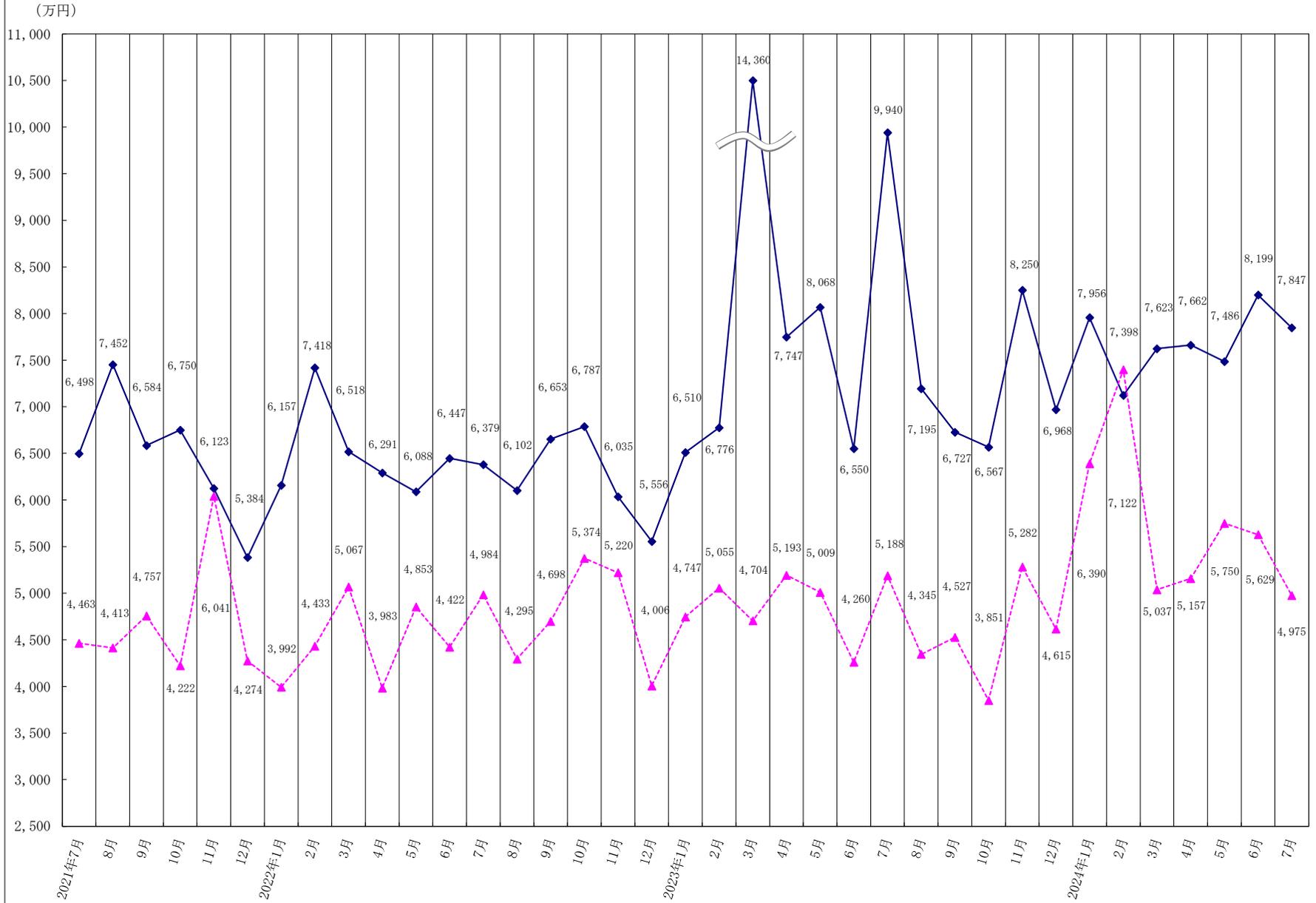
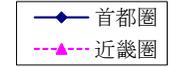
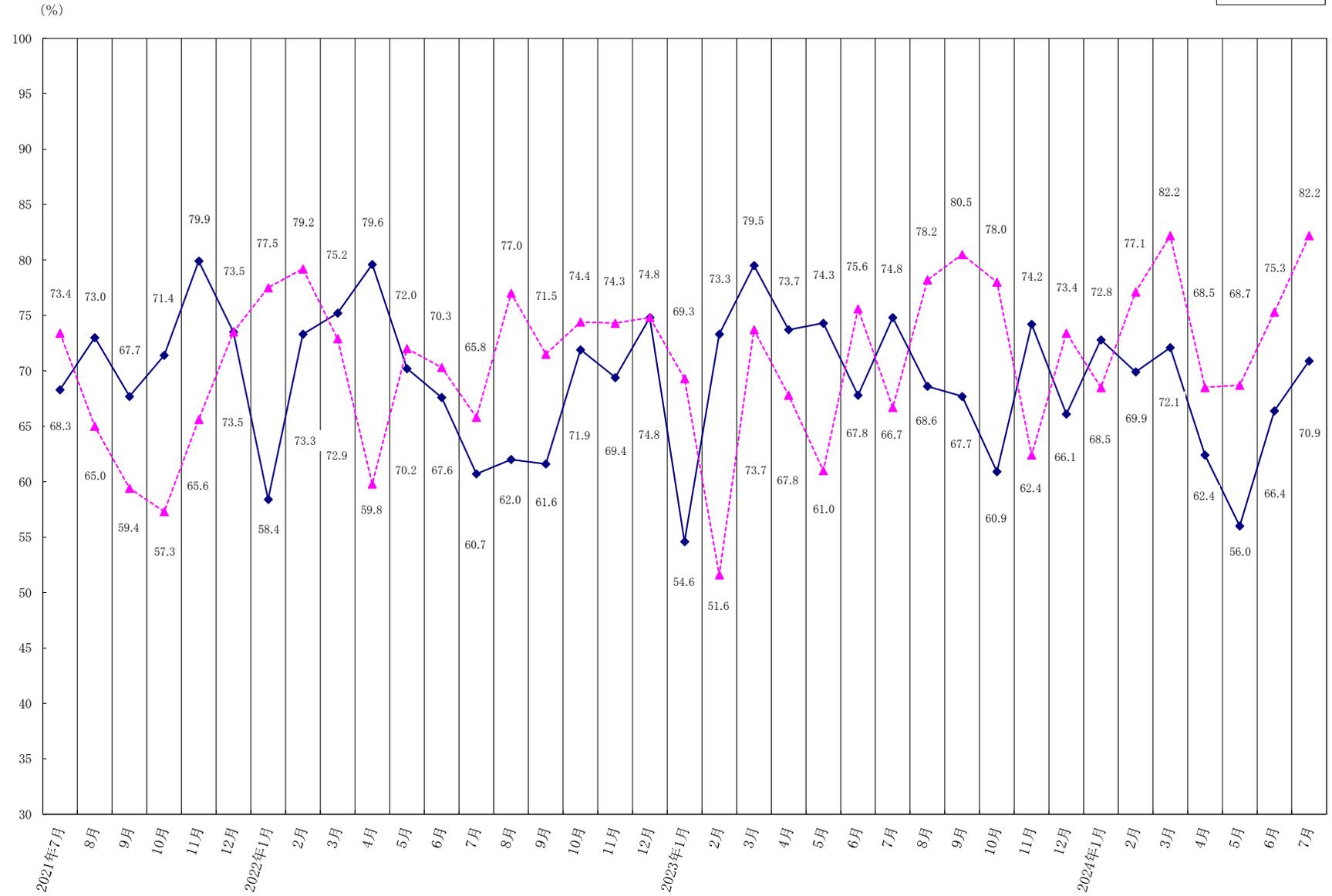


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年7月～2024年7月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年7月～2024年7月

■首都圏
□近畿圏

