

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

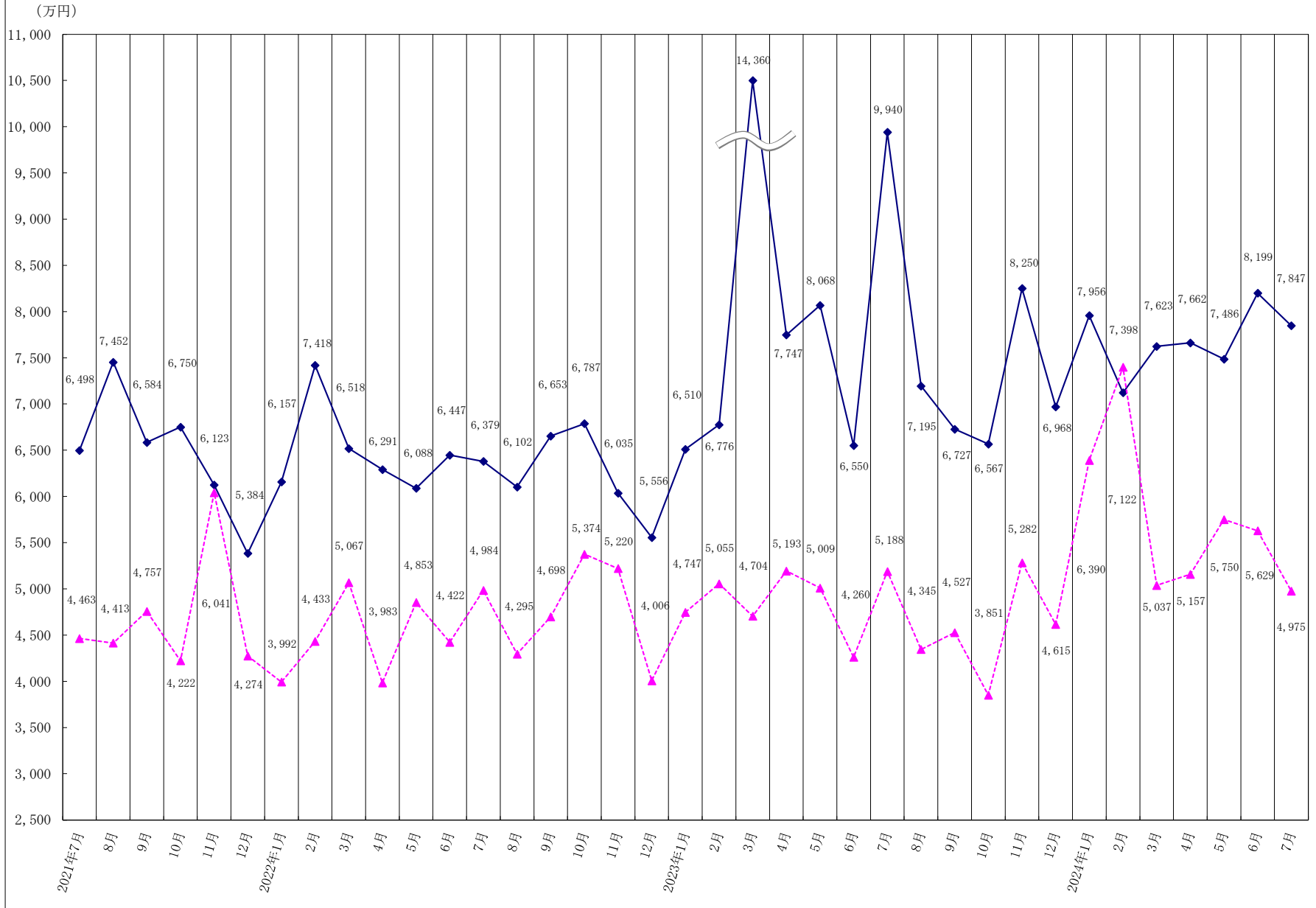
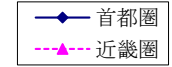
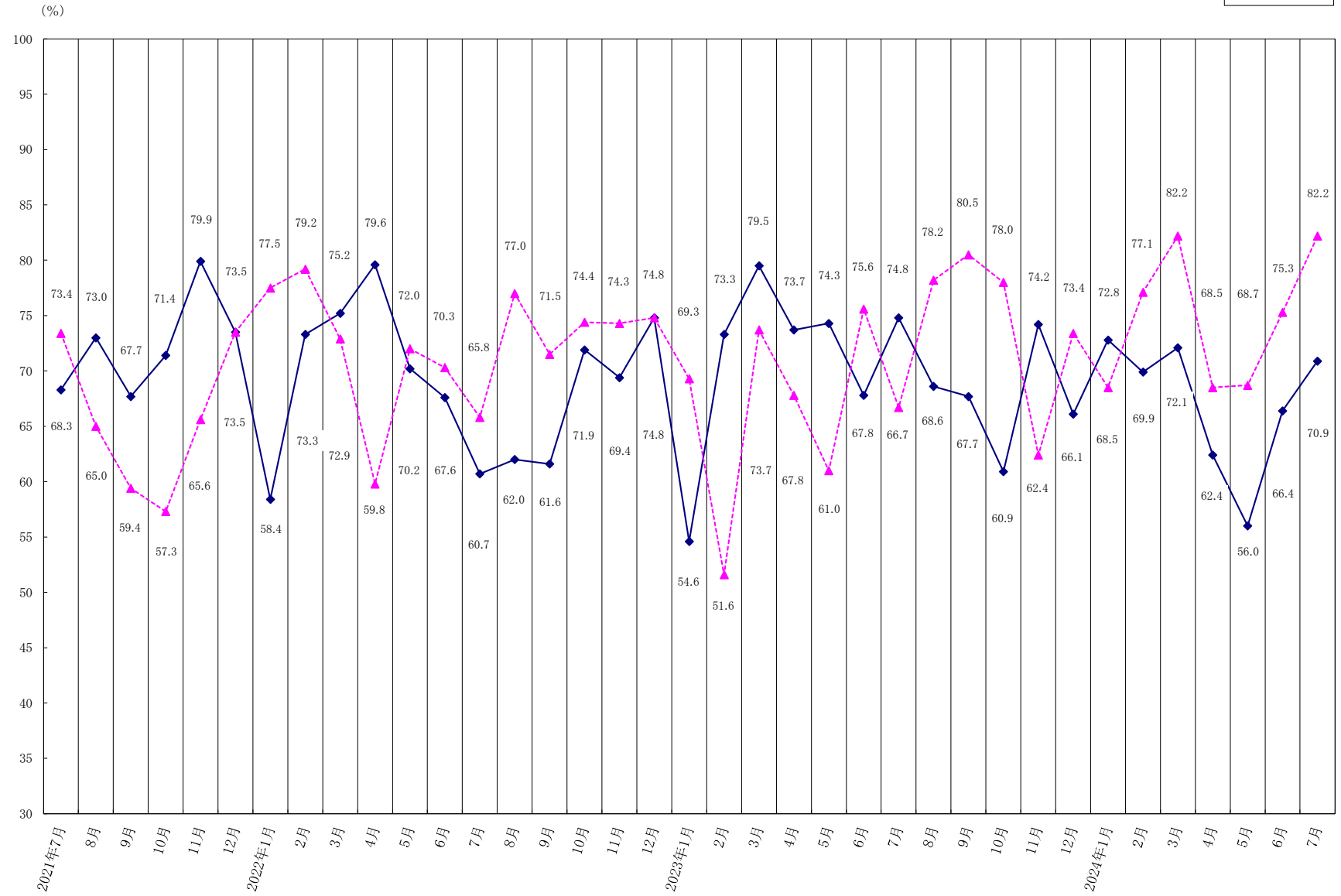


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年7月～2024年7月



(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

