

2024年9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8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28.0%減の632戸。2カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに2ケタ上昇。
- ◎契約率は72.2%と好調、3カ月連続の70%超。

### 1. 発売戸数

632戸、対前年同月(878戸)比246戸、28.0%減、対前月(1,524戸)比892戸、58.5%減。

### 2. 契約率

72.2%、前年同月比6.0ポイントダウン、前月比では10.0ポイントダウン。

'24年7月82.2%、6月75.3%、5月68.7%、4月68.5%、3月82.2%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,926万円、1㎡当り単価は83.9万円。

前年同月比で価格は581万円(13.4%)のアップ、㎡単価は9.9万円(13.4%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格、㎡単価ともに2カ月ぶりのアップ。

### 4. 販売在庫数

8月末時点2,390戸、前月末比158戸の減少('24年7月末2,548戸、'23年8月末2,887戸)。

### 5. 即日完売物件(4物件33戸)

① リバーガーデン四天王寺 2期1・2次 28戸

大阪・天王寺区 7,232万円 105.7万円 平均5.7倍 最高6倍

② ジオ京都堀川三条 3期1次 3戸

京都・中京区 5,860万円 100.7万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 48.6%、大阪府下 21.5%、神戸市部 10.0%、兵庫県下 7.8%、京都市部 8.2%、京都府下 0%、奈良県 0.5%、滋賀県 3.5%、和歌山県 0%。

## 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 33 戸(全体の 5.2%)、フラット 35 登録物件戸数は 400 戸(同 63.3%)。

投資用物件は 1 物件、計 136 戸。

## 8. マンション市況の特徴

初回売出し物件は 6 物件・77 戸と低水準。

戸数減少は前月に初回売出し物件が大量供給された反動と考えられる。

販売在庫は圧縮傾向が続いており、2019 年 11 月 (2,174 戸) 以来の低水準となった。

## 9. 来月の発売戸数予測

2024 年 9 月の発売戸数は 1,300 戸程度の見込みである。

( '23 年 9 月 1,393 戸、'22 年 9 月 1,332 戸、'21 年 9 月 1,210 戸、'20 年 9 月 1,228 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年8月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	632 戸 ( △ 28.0 %)	72.2 % ( △ 6.0 P)	4,926 万円 ( 13.4 %)	83.9 万円 ( 13.4 %)
大阪市部	307 戸 ( △ 5.2 %)	83.4 % ( 2.2 P)	4,386 万円 ( 10.3 %)	91.4 万円 ( 5.4 %)
大阪府下	136 戸 ( △ 53.7 %)	51.5 % ( △ 25.7 P)	5,191 万円 ( 13.3 %)	71.8 万円 ( 14.3 %)
神戸市部	63 戸 ( 215.0 %)	71.4 % ( 1.4 P)	6,528 万円 ( 7.2 %)	96.3 万円 ( 12.8 %)
兵庫県下	49 戸 ( △ 34.7 %)	67.3 % ( △ 0.7 P)	4,862 万円 ( △ 4.9 %)	77.7 万円 ( 5.6 %)
京都市部	52 戸 ( △ 61.2 %)	73.1 % ( △ 12.7 P)	5,789 万円 ( 43.8 %)	88.7 万円 ( 4.8 %)
京都府下	0 戸 ( — %)	— % ( — P)	— 万円 ( — %)	— 万円 ( — %)
奈良県	3 戸 ( △ 62.5 %)	0 % ( △ 62.5 P)	5,398 万円 ( 10.4 %)	70.5 万円 ( 11.6 %)
滋賀県	22 戸 ( 46.7 %)	63.6 % ( 23.6 P)	4,258 万円 ( 2.2 %)	58.6 万円 ( △ 2.5 %)
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8月末現在)

・ 対 象 物 件 ……	75	物件	
・ 発 売 戸 数 ……	632	戸	
・ 売 却 戸 数 ……	456	戸	(契約率72.2%)
・ 全 売 却 戸 数 ……	790	戸	
・ 全 残 戸 数 ……	2,390	戸	(2024年分残1,102戸 完成在庫1,317戸)
・ 即 日 完 売 戸 数 ……	33	戸	(即日完売率5.2%)
・ フラット35登録物件戸数 ……	400	戸	(F35登録物件率63.3%)
・ 1 物件当り平均戸数 ……	8.4	戸	
・ 総 発 売 額 ……	3,113,047.1	万円	
・ 1 戸当り平均価格 ……	4,926	万円	
・ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	83.9	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 276.8万円)
・ 総 敷 地 面 積 ……	316,508.51	m <sup>2</sup>	
・ 総 建 築 面 積 ……	210,503.33	m <sup>2</sup>	
・ 総 建 築 延 面 積 ……	998,184.38	m <sup>2</sup>	
・ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	37,114.88	m <sup>2</sup>	
・ 1 戸当り平均専有面積 ……	58.73	m <sup>2</sup>	
・ 総 棟 数 ……	78	棟	
・ 総 階 高 ……	973	階	
・ 1 棟当り平均階高 ……	12.5	階	
・ 1 日当り分譲戸数 ……	20.4	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		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
1	K	100	100	100	100												
1	L D K	50	43	38	35	1	1	1	1	1		9	6				
2	L D K	107	82	46	39	22	15	17	10	15	11	7	7				
3	L D K	352	215	114	76	107	51	43	32	32	21	35	24	2		19	11
4	L D K	23	16	9	6	6	3	2	2	1	1	1	1	1		3	3
合計		632	456	307	256	136	70	63	45	49	33	52	38	3		22	14

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	100	100	100	100													
3,000 "	3	1	2	1					1								
3,300 "	21	20	21	20													
3,500 "	14	9	6	6	3	1			2	2	1					2	
3,700 "	14	10	8	8	2				1		2	2				1	
4,000 "	37	26	10	8	9	6			6	4	4	3				8	5
4,300 "	38	23	15	12	11	5	1		4	2	3	1				4	3
4,500 "	31	14	15	4	6	1	2	2	5	5	2	1				1	1
4,700 "	41	22	9	3	21	12	1	1	2		5	4	1			2	2
5,000 "	46	31	15	8	15	10	8	8	4	4	3	1				1	
5,500 "	76	45	17	11	31	14	9	7	13	9	4	3	1			1	1
6,000 "	61	41	15	9	17	9	9	8	5	2	13	11				2	2
6,500 "	31	24	13	10	2	1	5	5	6	5	4	3	1				
7,000 "	35	23	15	13	8	4	7	3			5	3					
8,000 "	52	38	28	25	7	4	14	6			3	3					
9,000 "	13	11	6	6	4	3	2	1			1	1					
9,999 "	9	8	6	6			3	2									
10,000 以上	9	9	6	6			2	2			1	1					
20,000 以上	1	1									1	1					
30,000 以上																	
合計	632	456	307	256	136	70	63	45	49	33	52	38	3			22	14

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年8月～2024年8月

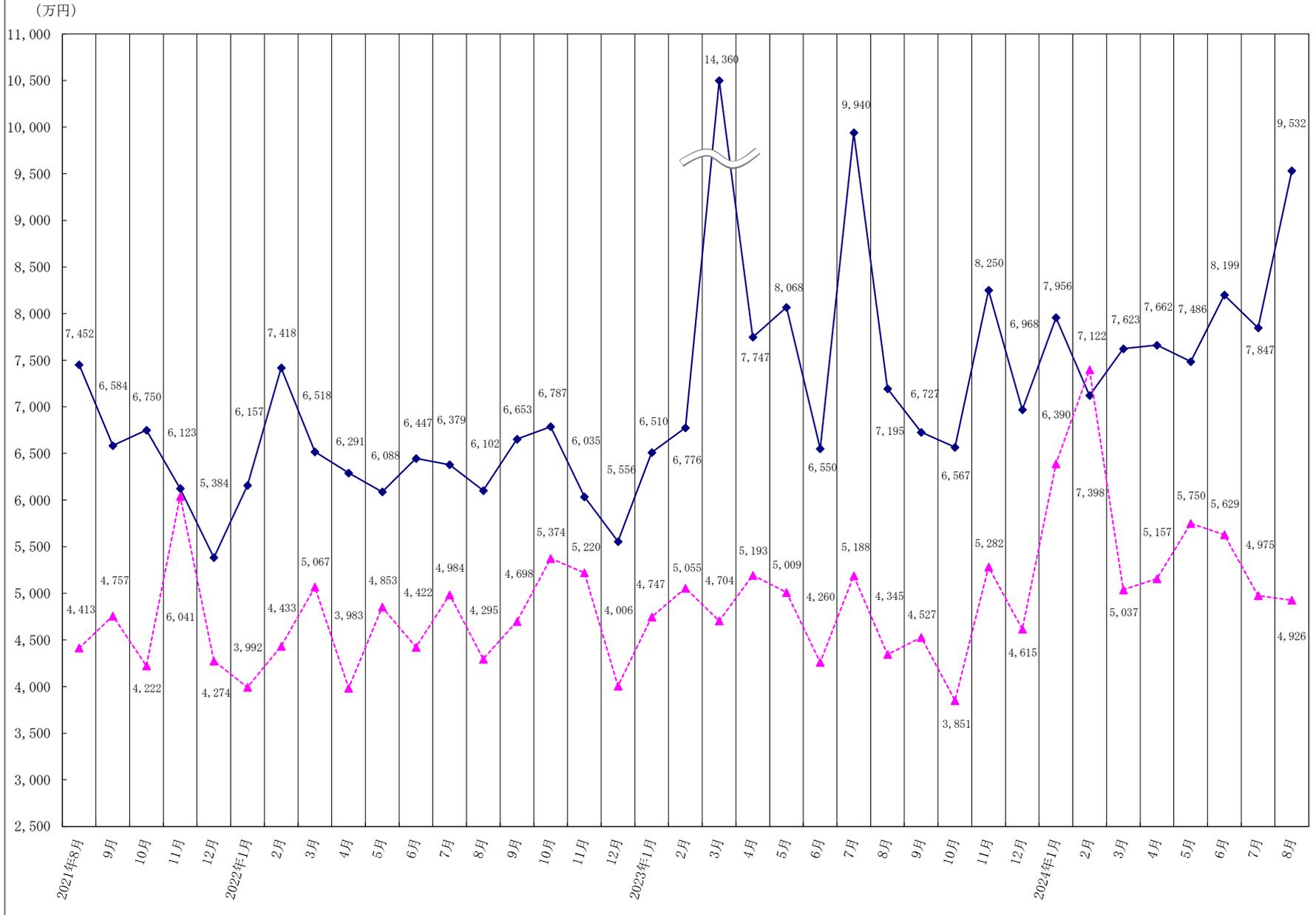
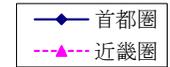
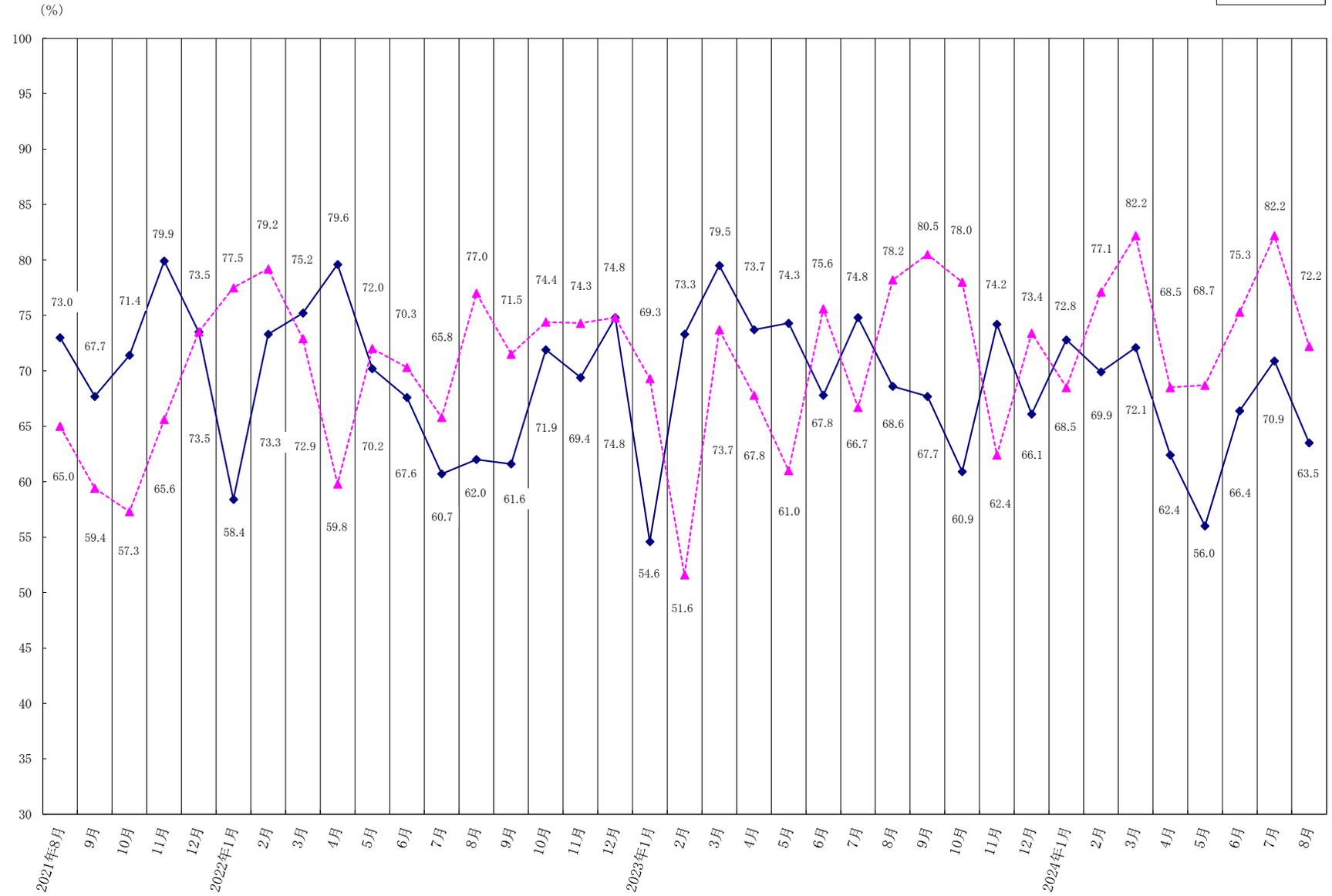


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年8月～2024年8月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年8月～2024年8月

■首都圏  
□近畿圏

