

近畿圏 新築分譲マンション市場動向

2024年度上半期(2024年4月～2024年9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

- ◎発売戸数は4.1%増の6,612戸。3年ぶりの増加。
- ◎契約率は75.5%。2年連続の70%台。
- ◎価格は5,393万円(14.8%アップ)、㎡単価88.3万円(12.8%アップ)。
- ◎この他に定借が339戸供給。

1. 発売戸数

6,612戸、前年同期比4.1%増。
'23年6,352戸、'22年7,553戸、'21年8,355戸、'20年5,881戸、
'19年8,275戸、'18年9,184戸、'17年9,889戸、'16年8,781戸、
'15年8,889戸、'14年9,562戸、'13年1万3,529戸、'12年1万1,473戸、
'11年9,583戸、'10年1万1,306戸、'09年8,610戸、'08年1万589戸、
'07年1万4,456戸、'06年1万4,335戸、'05年1万5,109戸、'04年1万4,782戸、
'03年1万4,594戸、'02年1万7,941戸、'01年1万6,463戸、'00年1万8,743戸、
'99年1万6,177戸、'98年1万3,425戸、'97年1万7,121戸、'96年2万9,047戸(過去最多)。

2. 契約率

75.5%、前年同期比3.0ポイントアップ。2年連続の70%台。
'23年72.5%、'22年69.3%、'21年69.6%、'20年71.7%、'19年77.0%、'18年73.7%、'17年77.2%、
'16年70.6%、'15年73.9%、'14年77.2%、'13年81.8%、'12年77.7%、'11年72.2%、'10年73.4%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,393万円、1㎡当り単価は88.3万円。
前年同期比で戸当たり価格は697万円(14.8%)のアップ、1991年度上半期(5,436万円)以来の高値。
㎡単価は10.0万円(12.8%)のアップ、1973年の調査開始以降の最高値を3年連続で更新。
戸当たり価格は5年連続のアップ、㎡単価は4年連続のアップ。

4. 販売在庫数

2,367 戸、'23 年 9 月末(2,762 戸)比 395 戸減。

5. 2024 年度上半期の特徴

発売戸数は 3 年ぶりの増加も、2010 年代(2010 年～2019 年)平均値(1 万 47 戸)を大きく下回る水準。

大阪市部の高額タワーの影響で、戸当たり価格、㎡単価ともに大幅上昇。

即日完売は 251 戸、シェア 3.8%(前年同期 164 戸、シェア 2.6%)。

定期借地権付きマンションは 339 戸、前年同期(366 戸)比 7.4%減。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年度上半期

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
近畿圏	6,612 戸 (4.1 %)	75.5 % (3.0 P)	5,393 万円 (14.8 %)	88.3 万円 (12.8 %)
大阪市部	2,136 戸 (△ 19.0 %)	84.6 % (11.0 P)	5,990 万円 (43.6 %)	111.1 万円 (24.6 %)
大阪府下	1,598 戸 (39.1 %)	68.6 % (△ 6.9 P)	5,162 万円 (2.9 %)	73.7 万円 (7.4 %)
神戸市部	692 戸 (60.9 %)	66.5 % (14.9 P)	4,885 万円 (△ 12.1 %)	94.6 万円 (16.2 %)
兵庫県下	877 戸 (13.0 %)	76.5 % (△ 3.1 P)	5,619 万円 (5.3 %)	80.1 万円 (9.1 %)
京都市部	739 戸 (15.5 %)	77.1 % (6.3 P)	4,910 万円 (△ 2.6 %)	95.9 万円 (7.6 %)
京都府下	67 戸 (△ 64.2 %)	88.1 % (10.0 P)	4,700 万円 (△ 9.8 %)	61.6 万円 (△ 10.9 %)
奈良県	34 戸 (△ 76.9 %)	55.9 % (△ 16.2 P)	5,305 万円 (16.7 %)	71.0 万円 (14.7 %)
滋賀県	366 戸 (△ 0.5 %)	77.6 % (12.4 P)	4,608 万円 (5.9 %)	63.6 万円 (1.3 %)
和歌山県	103 戸 (442.1 %)	22.3 % (△ 35.6 P)	4,855 万円 (25.5 %)	68.0 万円 (25.9 %)

()内は前年同期比、△はマイナス、契約率のPはポイントを表す

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

<https://www.fudousankeizai.co.jp/>

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年度上半期

	近 畿 圏	大 阪 市 部	大 阪 府 下	神 戸 市 部	兵 庫 県 下	京 都 市 部	京 都 府 下	奈 良 県	滋 賀 県	和 歌 山 県
供給戸数	6,612戸 (4.1%)	2,136戸 (△ 19.0%)	1,598戸 (39.1%)	692戸 (60.9%)	877戸 (13.0%)	739戸 (15.5%)	67戸 (△ 64.2%)	34戸 (△ 76.9%)	366戸 (△ 0.5%)	103戸 (442.1%)
契約率	75.5% (3.0P)	84.6% (11.0P)	68.6% (△ 6.9P)	66.5% (14.9P)	76.5% (△ 3.1P)	77.1% (6.3P)	88.1% (10.0P)	55.9% (△ 16.2P)	77.6% (12.4P)	22.3% (△ 35.6P)
平均価格	5,393万円 (14.8%)	5,990万円 (43.6%)	5,162万円 (2.9%)	4,885万円 (△ 12.1%)	5,619万円 (5.3%)	4,910万円 (△ 2.6%)	4,700万円 (△ 9.8%)	5,305万円 (16.7%)	4,608万円 (5.9%)	4,855万円 (25.5%)
㎡単価	88.3万円 (12.8%)	111.1万円 (24.6%)	73.7万円 (7.4%)	94.6万円 (16.2%)	80.1万円 (9.1%)	95.9万円 (7.6%)	61.6万円 (△ 10.9%)	71.0万円 (14.7%)	63.6万円 (1.3%)	68.0万円 (25.9%)
専有面積	61.05㎡ (1.8%)	53.93㎡ (15.3%)	70.01㎡ (△ 4.2%)	51.61㎡ (△ 24.4%)	70.11㎡ (△ 3.6%)	51.19㎡ (△ 9.6%)	76.33㎡ (1.3%)	74.68㎡ (1.7%)	72.49㎡ (4.6%)	71.42㎡ (△ 0.2%)
販売在庫数	2,367戸 (△ 14.3%)	676戸 (△ 45.1%)	696戸 (36.5%)	269戸 (△ 19.2%)	255戸 (△ 0.4%)	219戸 (30.4%)	20戸 (△ 60.0%)	18戸 (△ 53.8%)	93戸 (△ 37.6%)	121戸 (384.0%)

()内は前年同期比、△はマイナス、契約率のPはポイントを表す