

2024年10月21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

◎発売は8.1%減の1,280戸。2カ月連続で前年同月を下回る。

◎戸当り価格、 m^2 単価ともに2ケタ上昇。

◎契約率は80.8%と絶好調、4カ月連続の70%超。

1. 発売戸数

1,280戸、対前年同月(1,393戸)比113戸、8.1%減、対前月(632戸)比648戸、102.5%増。

2. 契約率

80.8%、前年同月比0.3ポイントアップ、前月比では8.6ポイントアップ。

'24年8月72.2%、7月82.2%、6月75.3%、5月68.7%、4月68.5%。

3. 平均価格・ m^2 単価

1戸当り価格は5,841万円、1 m^2 当り単価は98.2万円。

前年同月比で価格は1,314万円(29.0%)のアップ、 m^2 単価は22.3万円(29.4%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格、 m^2 単価ともに2カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

9月末時点2,367戸、前月末比23戸の減少('24年8月末2,390戸、'23年9月末2,762戸)。

5. 即日完売物件(0物件)

9月の即日完売物件は0物件であった。

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 37.4%、大阪府下 15.9%、神戸市部 4.9%、兵庫県下 20.2%、京都市部 9.2%、京都府下 0.1%、奈良県 0.2%、滋賀県 12.2%、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 0 戸、フラット 35 登録物件戸数は 807 戸(同 63.0%)。

投資用物件は 5 物件、計 349 戸。

8. マンション市況の特徴

戸当たり価格、単価ともに 9 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。

注目度の高いタワーの発売開始により、大阪市部の価格・単価が大幅上昇。

販売在庫、完成在庫ともに圧縮傾向が続くものの、圧縮ペースは鈍化。

9. 来月の発売戸数予測

2024 年 10 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである。

('23 年 10 月 1,293 戸、'22 年 10 月 2,120 戸、'21 年 10 月 1,457 戸、'20 年 10 月 1,415 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年9月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,280 戸 (△ 8.1 %)	80.8 % (0.3 P)	5,841 万円 (29.0 %)	98.2 万円 (29.4 %)
大阪市部	479 戸 (△ 4.2 %)	91.9 % (8.3 P)	6,732 万円 (91.3 %)	142.4 万円 (60.7 %)
大阪府下	203 戸 (10.3 %)	43.8 % (△ 18.2 P)	5,434 万円 (14.4 %)	77.5 万円 (14.6 %)
神戸市部	63 戸 (14.5 %)	88.9 % (14.4 P)	8,217 万円 (21.7 %)	108.5 万円 (21.9 %)
兵庫県下	258 戸 (△ 10.4 %)	86.4 % (△ 9.4 P)	5,357 万円 (4.5 %)	77.5 万円 (8.5 %)
京都市部	118 戸 (21.6 %)	69.5 % (3.5 P)	4,118 万円 (△ 33.4 %)	93.7 万円 (5.2 %)
京都府下	1 戸 (△ 98.9 %)	100 % (14.7 P)	4,088 万円 (△ 11.7 %)	55.2 万円 (△ 9.4 %)
奈良県	2 戸 (△ 88.9 %)	100 % (55.6 P)	5,108 万円 (1.0 %)	73.8 万円 (12.3 %)
滋賀県	156 戸 (0.0 %)	90.4 % (13.5 P)	4,802 万円 (7.9 %)	66.7 万円 (△ 2.6 %)
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

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

II. 新規物件特性分析 (2024年9月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	94	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,280	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,034	戸	(契約率80.8%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,303	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,367	戸	(2024年分残1,196戸 完成在庫1,314戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	0	戸	(即日完売率0.0%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	807	戸	(F35登録物件率63.0%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	13.6	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	7,477,053.4	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,841	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	98.2	万円	(3.3m ² 当り 324.1万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	373,111.97	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	237,019.59	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,269,792.08	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	76,127.46	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	59.47	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	97	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,224	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.6	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	42.7	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2	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	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	60	49	36	25							24	24						
1	D K	76	75	67	66							9	9						
1	L D K	210	185	147	139	5	3	6	6	3	2	49	35						
2	L D K	189	160	108	105	18	9	17	15	31	24	13	6			1	1	1	
3	L D K	676	517	115	101	163	71	33	30	206	183	23	8	1	1	1	1	134	122
4	L D K	69	48	6	4	17	6	7	5	18	14							21	19
合計		1,280	1,034	479	440	203	89	63	56	258	223	118	82	1	1	2	2	156	141

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	119	106	85	73						1		33	33						
3,000 "	61	59	58	56						2	2							1	1
3,300 "	67	65	64	64						3	1								
3,500 "	19	13	11	10	4	1	1	1	2	1								1	
3,700 "	20	17	10	9	6	4			2	2								2	2
4,000 "	100	78	46	45	14	5			13	9	17	12						10	7
4,300 "	117	95	19	15	14	8			28	28	32	23	1	1				23	20
4,500 "	59	43	8	7	9	4	1	1	21	18	5	1						15	12
4,700 "	67	55	4	3	14	8	2	2	18	18	6	1			1	1		22	22
5,000 "	99	78	4	4	18	9	4	4	31	25	6	2						36	34
5,500 "	116	88	12	10	33	11	4	4	40	39	4	3						23	21
6,000 "	119	84	13	5	35	11	3	3	46	45	7	5			1	1		14	14
6,500 "	54	36	5	4	23	12	3	3	14	10	2	1						7	6
7,000 "	43	29	7	7	16	7	10	9	8	4								2	2
8,000 "	62	46	5	5	15	8	18	16	21	16	3	1							
9,000 "	13	9	6	5	2	1	2	1	3	2									
9,999 "	22	20	16	16			3	3	3	1									
10,000 以上	96	89	79	78			12	9	2	2	3								
20,000 以上	25	22	25	22															
30,000 以上	2	2	2	2															
合計	1,280	1,034	479	440	203	89	63	56	258	223	118	82	1	1	2	2		156	141

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年9月～2024年9月

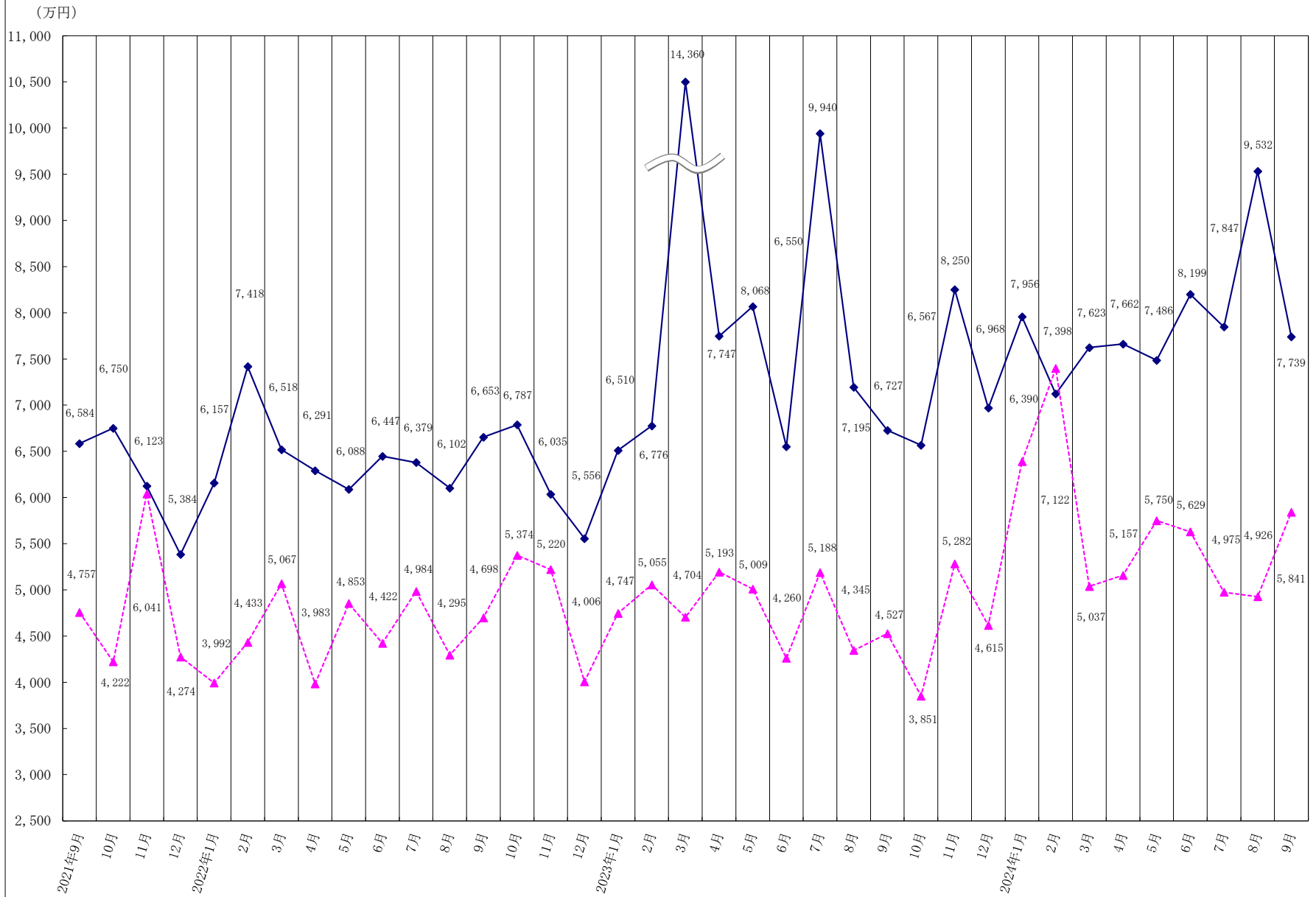
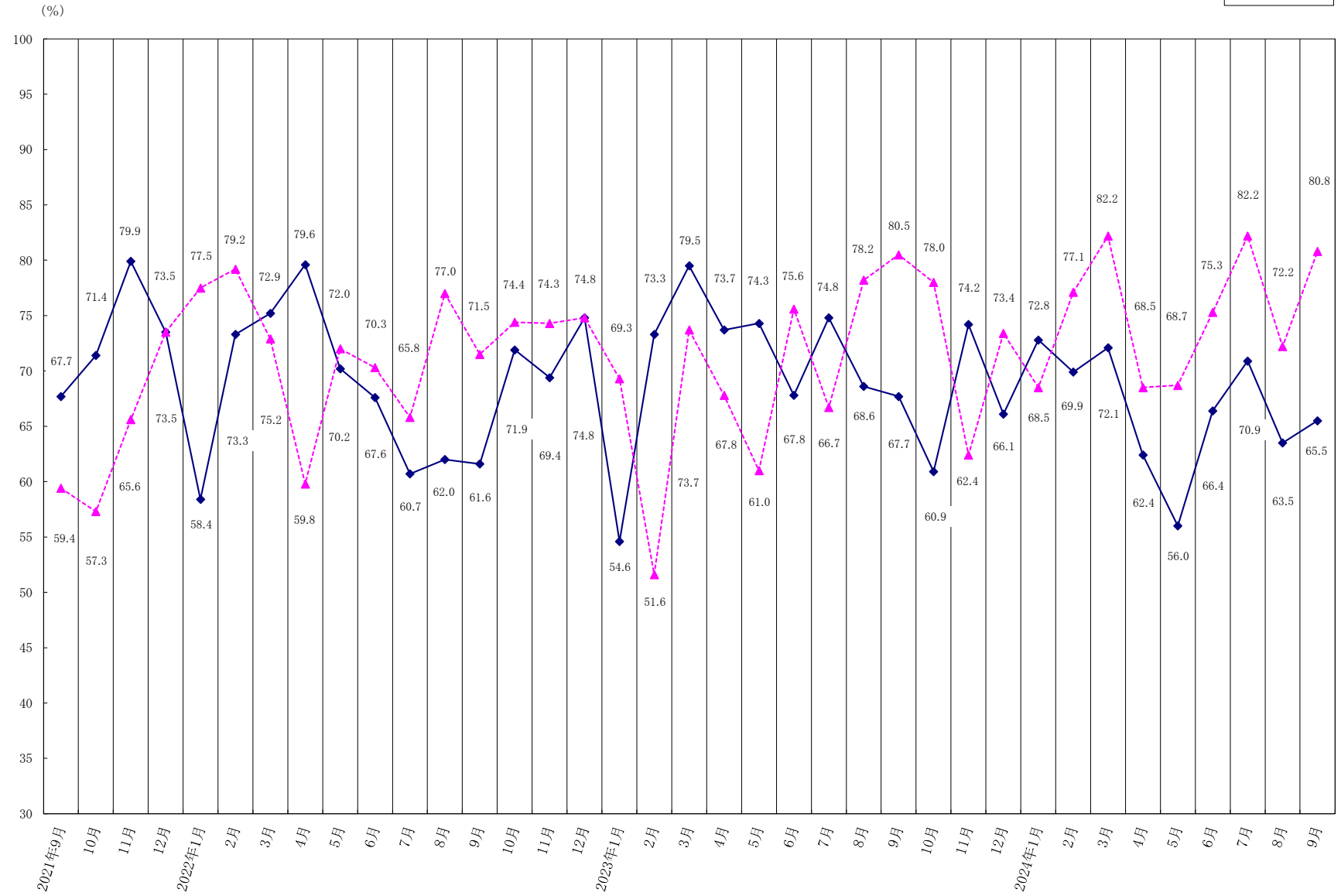


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年9月～2024年9月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年9月～2024年9月

■首都圏
□近畿圏

