

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2024年10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10.5%減の1,157戸。3カ月連続で前年同月を下回る。

◎㎡単価は2ケタ上昇。上昇は3カ月連続。

◎契約率は71.4%と好調、5カ月連続の70%超。

1. 発売戸数

1,157戸、対前年同月(1,293戸)比136戸、10.5%減、対前月(1,280戸)比123戸、9.6%減。

2. 契約率

71.4%、前年同月比6.6ポイントダウン、前月比では9.4ポイントダウン。

'24年9月80.8%、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・㎡単価

1戸当り価格は3,789万円、1㎡当り単価は88.7万円。

前年同月比で価格は62万円(1.6%)のダウン、㎡単価は9.7万円(12.3%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのダウン、㎡単価は3カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

10月末時点2,420戸、前月末比53戸の増加('24年9月末2,367戸、'23年10月末2,666戸)。

5. 即日完売物件(2物件3戸)

① ジオ川西多田パークサイト 5期1次 2戸

兵庫・川西市 3,963万円 49.6万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ川西多田ブライトサイト 1期19次 1戸

兵庫・川西市 4,738万円 55.5万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 38.9%、大阪府下 13.2%、神戸市部 31.2%、兵庫県下 4.2%、京都市部 10.5%、京都府下 0.4%、奈良県 0.1%、滋賀県 1.5%。

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 0.3%)、フラット 35 登録物件戸数は 421 戸(同 36.4%)。

投資用物件は 6 物件、計 630 戸。

8. マンション市況の特徴

投資用が全体の 54.5%を占めているため、価格は下落、専有面積は 2 ケタ縮小。

投資用を除くと価格 5,805 万円、㎡単価 88.5 万円。

㎡単価は 10 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。

9. 来月の発売戸数予測

2024 年 11 月の発売戸数は 1,300 戸程度の見込みである。

('23 年 11 月 1,021 戸、'22 年 11 月 1,796 戸、'21 年 11 月 2,099 戸、'20 年 11 月 1,610 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年10月分

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
近畿圏	1,157 戸 (△ 10.5 %)	71.4 % (△ 6.6 P)	3,789 万円 (△ 1.6 %)	88.7 万円 (△ 12.3 %)
大阪市部	450 戸 (△ 32.9 %)	70.7 % (△ 14.7 P)	3,749 万円 (△ 24.4 %)	96.1 万円 (△ 6.0 %)
大阪府下	153 戸 (△ 51.0 %)	56.2 % (△ 6.3 P)	5,094 万円 (△ 8.5 %)	75.0 万円 (△ 11.1 %)
神戸市部	361 戸 (△ 381.3 %)	72.0 % (△ 25.3 P)	2,855 万円 (△ 7.5 %)	92.5 万円 (△ 15.9 %)
兵庫県下	49 戸 (△ 64.0 %)	85.7 % (△ 12.9 P)	6,059 万円 (△ 28.8 %)	88.7 万円 (△ 32.8 %)
京都市部	121 戸 (△ 57.1 %)	85.1 % (△ 15.0 P)	4,037 万円 (△ 43.7 %)	91.5 万円 (△ 12.3 %)
京都府下	5 戸 (△ 150.0 %)	80.0 % (△ 20.0 P)	4,716 万円 (△ 0.7 %)	62.2 万円 (△ 1.0 %)
奈良県	1 戸 (△ 92.3 %)	100 % (△ 38.5 P)	5,128 万円 (△ 6.9 %)	70.1 万円 (△ 10.2 %)
滋賀県	17 戸 (△ 142.9 %)	70.6 % (△ 0.8 P)	4,294 万円 (△ 3.1 %)	62.8 万円 (△ 13.6 %)
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10月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	84	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,157	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	826	戸	(契約率71.4%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,104	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,420	戸	(2024年分残1,347戸 完成在庫1,328戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	3	戸	(即日完売率0.3%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	421	戸	(F35登録物件率36.4%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	13.8	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	4,384,167.2	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	3,789	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	88.7	万円	(3.3m ² 当り 292.8万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	305,125.22	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	123,561.17	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,005,301.39	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	49,404.40	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	42.70	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	88	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,106	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.6	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	37.3	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.6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		
ワンルーム	28	20					28	20										
1 K	489	416	246	215			190	148			53	53						
1 D K	31	16	3				28	16										
1 L D K	122	93	40	26	3	2	59	47			20	18						
2 L D K	113	61	57	22	11	7	16	11	12	9	13	9				4	3	
3 L D K	355	206	94	48	136	75	39	18	36	32	34	22	4	3	1	1	11	7
4 L D K	19	14	10	7	3	2	1		1	1	1	1	1	1			2	2
合計	1,157	826	450	318	153	86	361	260	49	42	121	103	5	4	1	1	17	12

1.価格帯別戸数																		
2,500万円以下	560	463	254	219			253	191			53	53						
3,000 "	49	49	13	13			23	23			13	13						
3,300 "	32	19	2	1	1	1	27	16								2	1	
3,500 "	6	4	3	1					1	1	1	1				1	1	
3,700 "	11	4	5	1	4	1			1	1						1	1	
4,000 "	30	23	8	7	6	5	8	5	2	2	2	1	1			3	3	
4,300 "	19	15	8	6	6	5			2	2	1	1	1	1		1		
4,500 "	41	23	12	4	13	8	3	1	8	7	1		2	2		2	1	
4,700 "	46	28	12	10	23	11	7	5			2	1				2	1	
5,000 "	62	29	19	7	27	12	2	2	3	2	9	5				2	1	
5,500 "	102	58	31	9	39	23	10	6	6	6	12	10			1	1	3	3
6,000 "	60	26	26	9	16	8	10	3	4	3	4	3						
6,500 "	43	23	22	9	6	4	3	2	2	2	10	6						
7,000 "	31	18	14	6	7	5	5	3	1	1	3	2	1	1				
8,000 "	32	23	1	1	4	3	7	2	14	11	6	6						
9,000 "	7	4	3	2	1				3	2								
9,999 "	5	3					2	1	2	2	1							
10,000 以上	15	9	12	8							3	1						
20,000 以上	6	5	5	5			1											
30,000 以上																		
合計	1,157	826	450	318	153	86	361	260	49	42	121	103	5	4	1	1	17	12

図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年10月～2024年10月

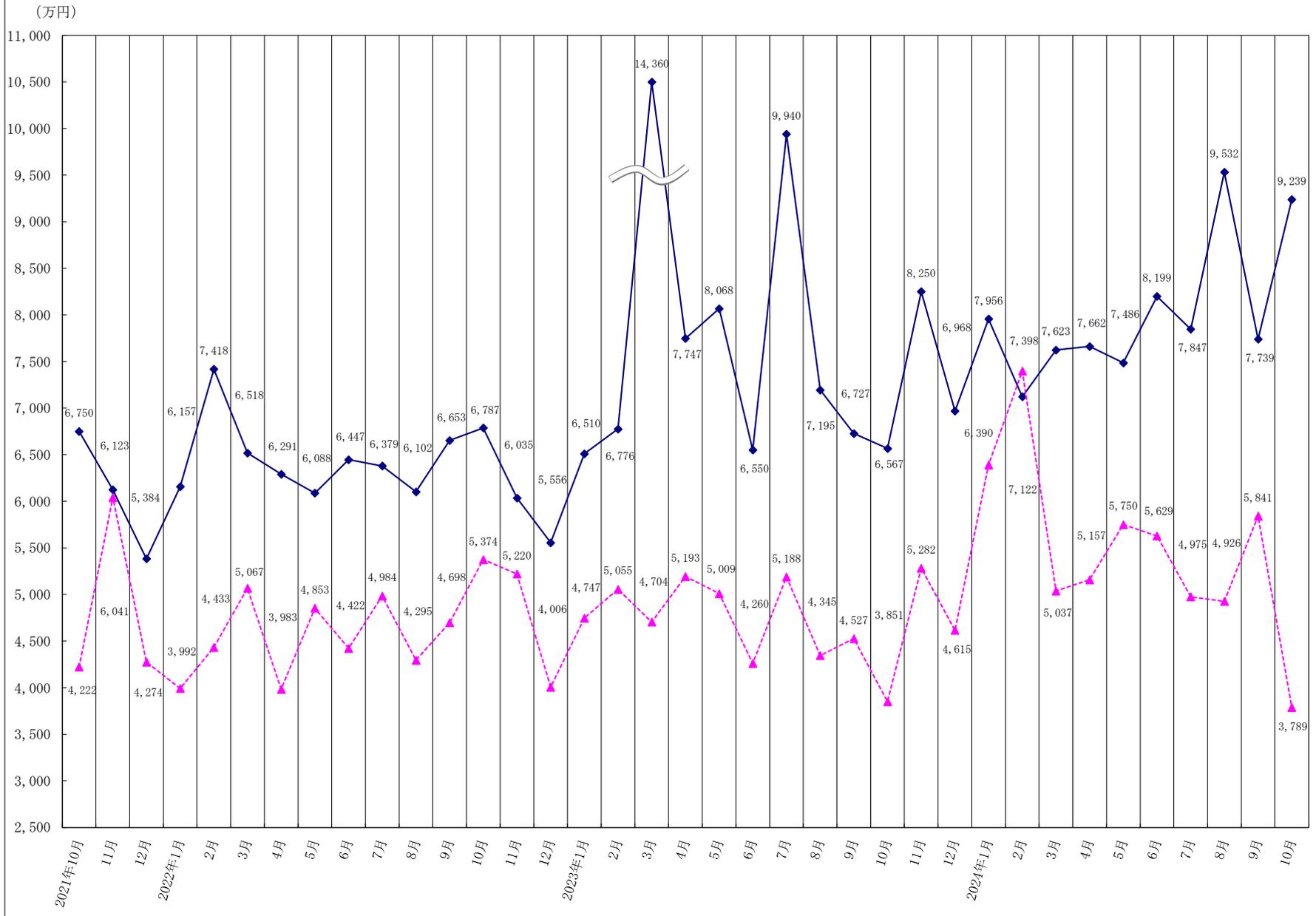
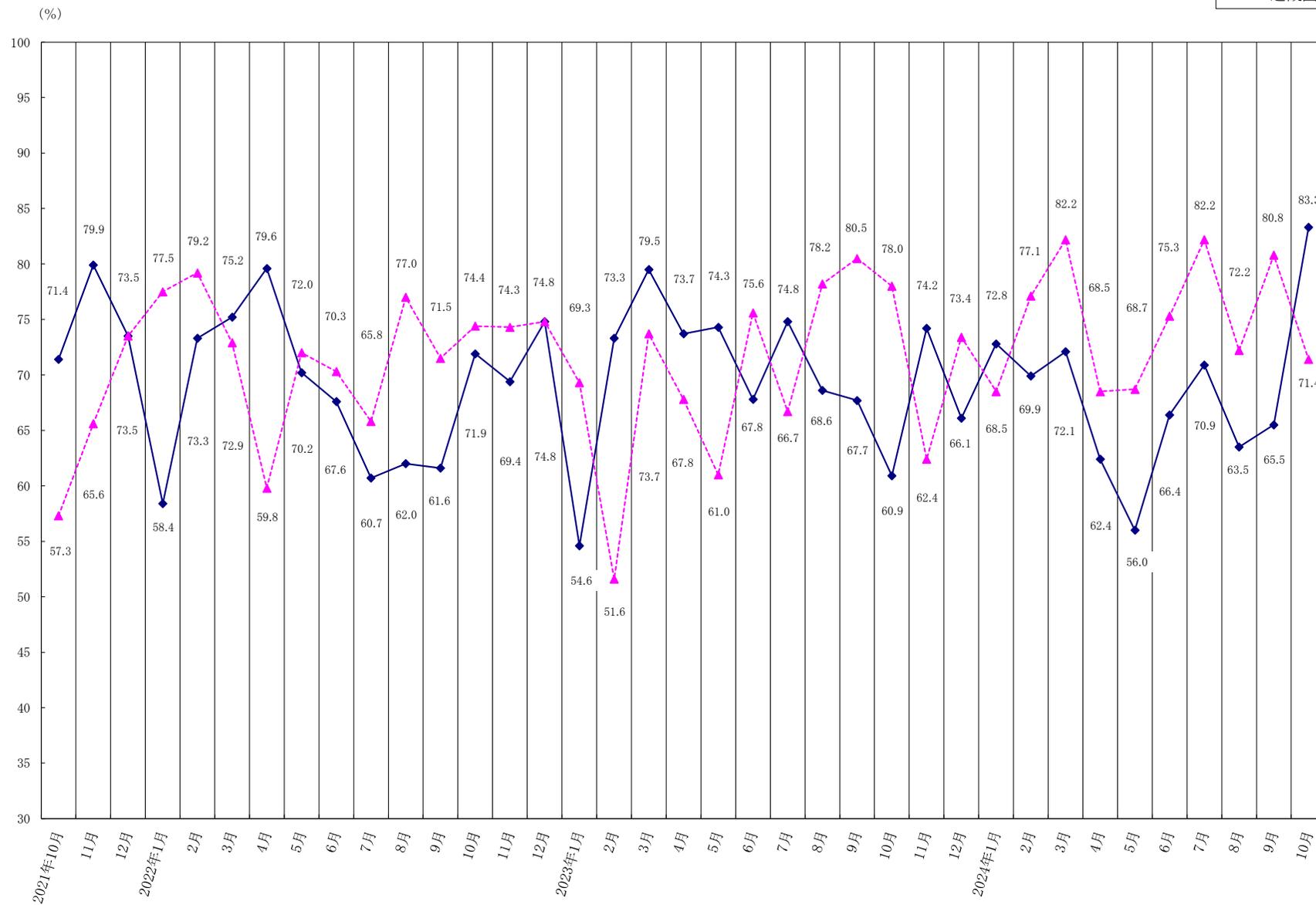


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年10月～2024年10月



(戸数)

図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年10月～2024年10月

■首都圏
□近畿圏

