

## 近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2024年11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69.4%増の1,730戸。4カ月ぶりに前年同月を上回る。

◎㎡単価は2ケタ上昇。上昇は4カ月連続。

◎契約率は80.9%と絶好調、6カ月連続の70%超。

### 1. 発売戸数

1,730戸、対前年同月(1,021戸)比709戸、69.4%増、対前月(1,157戸)比573戸、49.5%増。

### 2. 契約率

80.9%、前年同月比18.5ポイントアップ、前月比では9.5ポイントアップ。

'24年10月71.4%、9月80.8%、8月72.2%、7月82.2%、6月75.3%、5月68.7%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,225万円、1㎡当り単価は89.2万円。

前年同月比で価格は57万円(1.1%)のダウン、㎡単価は8.4万円(10.4%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のダウン、㎡単価は4カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

11月末時点2,421戸、前月末比1戸の増加('24年10月末2,420戸、'23年11月末2,765戸)。

### 5. 即日完売物件(7物件24戸)

① ジオタワー堺筋本町 最終期 9戸

大阪・中央区 9,158万円 134.3万円 平均3.6倍 最高13倍

② ジオ川西多田ブライトサイト 1期20・21次 6戸

兵庫・川西市 4,100万円 51.8万円 平均1倍 最高1倍

③ ジオ京都桂川テラス 2期2次・3期1・2次 5戸

京都・南区 5,586万円 79.9万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 19.4%、大阪府下 18.4%、神戸市部 33.4%、兵庫県下 13.4%、京都市部 8.3%、京都府下 1.6%、奈良県 4.1%、滋賀県 1.6%。

## 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 24 戸(同 1.4%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,036 戸(同 59.9%)。

投資用物件は 4 物件、計 455 戸。

## 8. マンション市況の特徴

秋商戦終盤は複数の大型物件が初回売出しを迎え、戸数・契約率ともに好調。

投資用を除いた契約率も 79.0%と好調。

投資物件のシェアが高かった神戸市部は大阪市部を超える大量供給。

## 9. 来月の発売戸数予測

2024 年 12 月の発売戸数は 2,800 戸程度の見込みである。

( '23 年 12 月 3,888 戸、'22 年 12 月 2,952 戸、'21 年 12 月 2,812 戸、'20 年 12 月 3,105 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年11月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	1,730 戸 ( 69.4 %)	80.9 % ( 18.5 P)	5,225 万円 ( △ 1.1 %)	89.2 万円 ( 10.4 %)
大阪市部	335 戸 ( 49.6 %)	80.9 % ( 23.8 P)	5,562 万円 ( △ 3.1 %)	108.1 万円 ( 15.4 %)
大阪府下	318 戸 ( 7.1 %)	73.0 % ( 2.0 P)	5,194 万円 ( △ 0.4 %)	71.2 万円 ( 2.6 %)
神戸市部	577 戸 ( 1,127.7 %)	89.3 % ( 27.6 P)	4,558 万円 ( △ 29.6 %)	95.3 万円 ( 0.4 %)
兵庫県下	231 戸 ( 0.4 %)	75.8 % ( 18.0 P)	6,150 万円 ( 13.5 %)	86.7 万円 ( 12.0 %)
京都市部	143 戸 ( △ 18.3 %)	72.7 % ( 19.0 P)	6,116 万円 ( 41.7 %)	113.1 万円 ( 16.2 %)
京都府下	27 戸 ( 1,250.0 %)	66.7 % ( △ 33.3 P)	5,022 万円 ( 8.7 %)	65.7 万円 ( 7.4 %)
奈良県	71 戸 ( 115.2 %)	97.2 % ( 3.3 P)	4,743 万円 ( △ 16.0 %)	66.0 万円 ( △ 8.2 %)
滋賀県	28 戸 ( 211.1 %)	57.1 % ( △ 31.8 P)	4,560 万円 ( △ 0.3 %)	62.0 万円 ( △ 0.6 %)
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11月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	112	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,730	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,400	戸	(契約率80.9%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,729	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,421	戸	(2024年分残1,446戸 完成在庫1,394戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	24	戸	(即日完売率1.4%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,036	戸	(F35登録物件率59.9%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	15.4	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	9,040,056.8	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,225	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	89.2	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 294.2万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	449,773.48	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	189,371.45	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,470,828.22	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	101,392.10	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	58.61	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	117	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,448	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	57.7	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.7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	
1	K	288	266	72	50			188	188			28	28						
1	D K	114	86	1				84	57			29	29						
1	L D K	137	110	64	53	1	1	66	51			6	5						
2	L D K	224	182	73	63	42	27	57	52	25	22	18	9	1	1	8	8		
3	L D K	889	700	114	96	255	188	170	155	193	145	59	31	19	16	57	57	22	12
4	L D K	78	56	11	9	20	16	12	12	13	8	3	2	7	1	6	4	6	4
合計		1,730	1,400	335	271	318	232	577	515	231	175	143	104	27	18	71	69	28	16

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	344	313	72	50			238	229			34	34							
3,000 "	67	48	1		2	2	41	23			23	23							
3,300 "	47	42	20	16	4	3	20	20							3	3			
3,500 "	23	14	2	1	7	2	9	7			2	1			2	2	1	1	
3,700 "	46	30	1	1	9	4	23	13	3	2					9	9	1	1	
4,000 "	80	52	16	10	31	13	13	11	8	6	1	1			11	11			
4,300 "	110	81	19	13	27	14	12	12	13	13	2	1	6	3	19	19	12	6	
4,500 "	77	67	14	13	34	28	14	13	4	3			2	2	8	8	1		
4,700 "	71	59	9	8	37	28	9	9	5	4	3	3	5	5	1	1	2	1	
5,000 "	81	57	14	10	17	12	16	15	17	12	10	3	4	4	1	1	2		
5,500 "	163	135	26	19	57	50	26	22	32	27	12	8	3	2	1	1	6	6	
6,000 "	140	111	26	22	37	31	15	11	45	39	7	4	4	1	3	2	3	1	
6,500 "	100	76	20	18	17	14	15	12	32	19	12	9			4	4			
7,000 "	92	72	26	22	11	11	22	18	21	12	6	5	3	1	3	3			
8,000 "	128	108	27	27	14	11	41	37	33	25	10	5			3	3			
9,000 "	46	40	10	10	5	2	21	21	7	6	1				2	1			
9,999 "	29	24	5	4	5	3	12	12	6	4	1	1							
10,000 以上	76	62	23	23	4	4	28	28	5	3	15	3			1	1			
20,000 以上	7	6	4	4							3	2							
30,000 以上	3	3					2	2			1	1							
合計	1,730	1,400	335	271	318	232	577	515	231	175	143	104	27	18	71	69	28	16	

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年11月～2024年11月

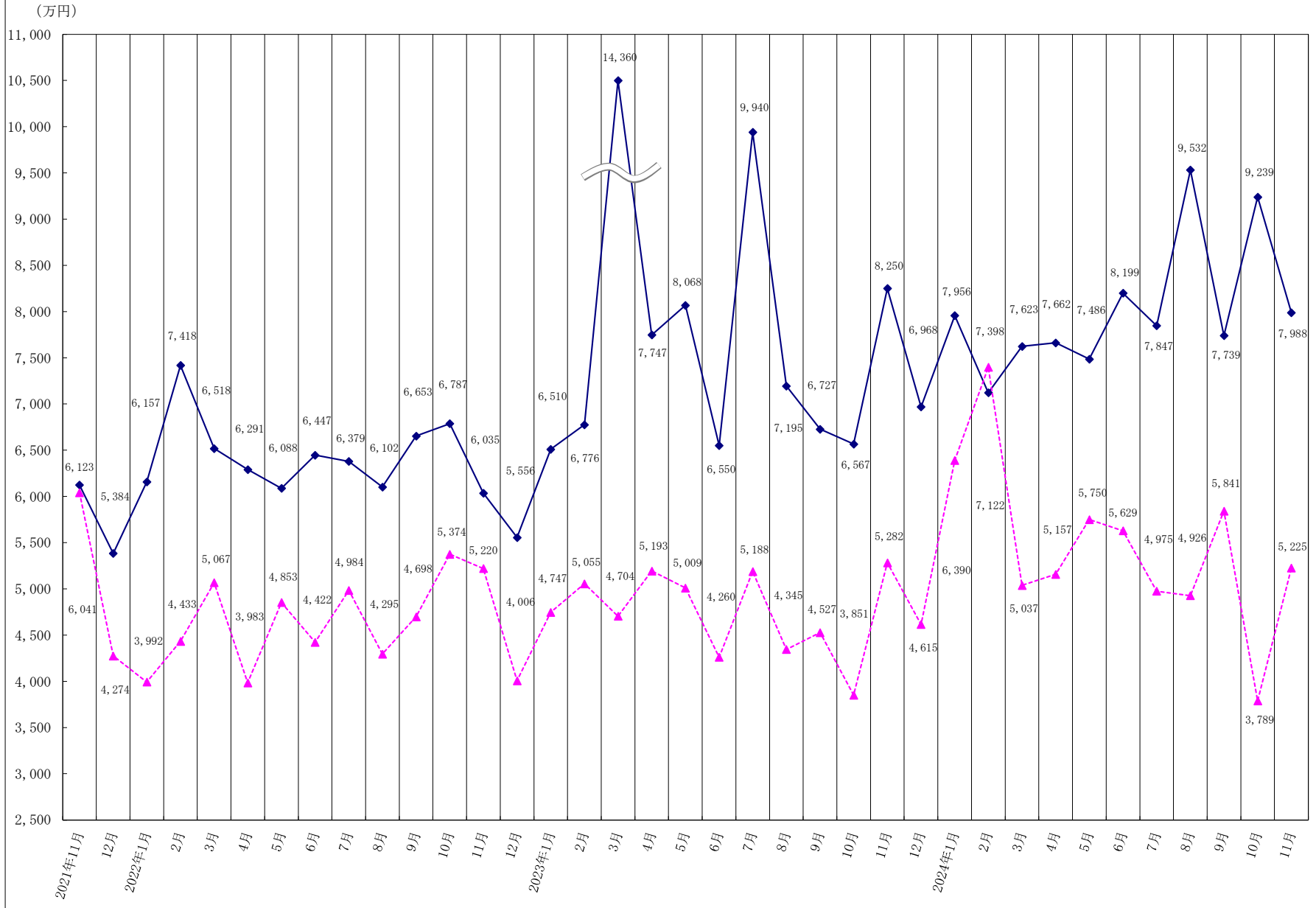
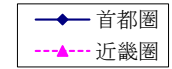
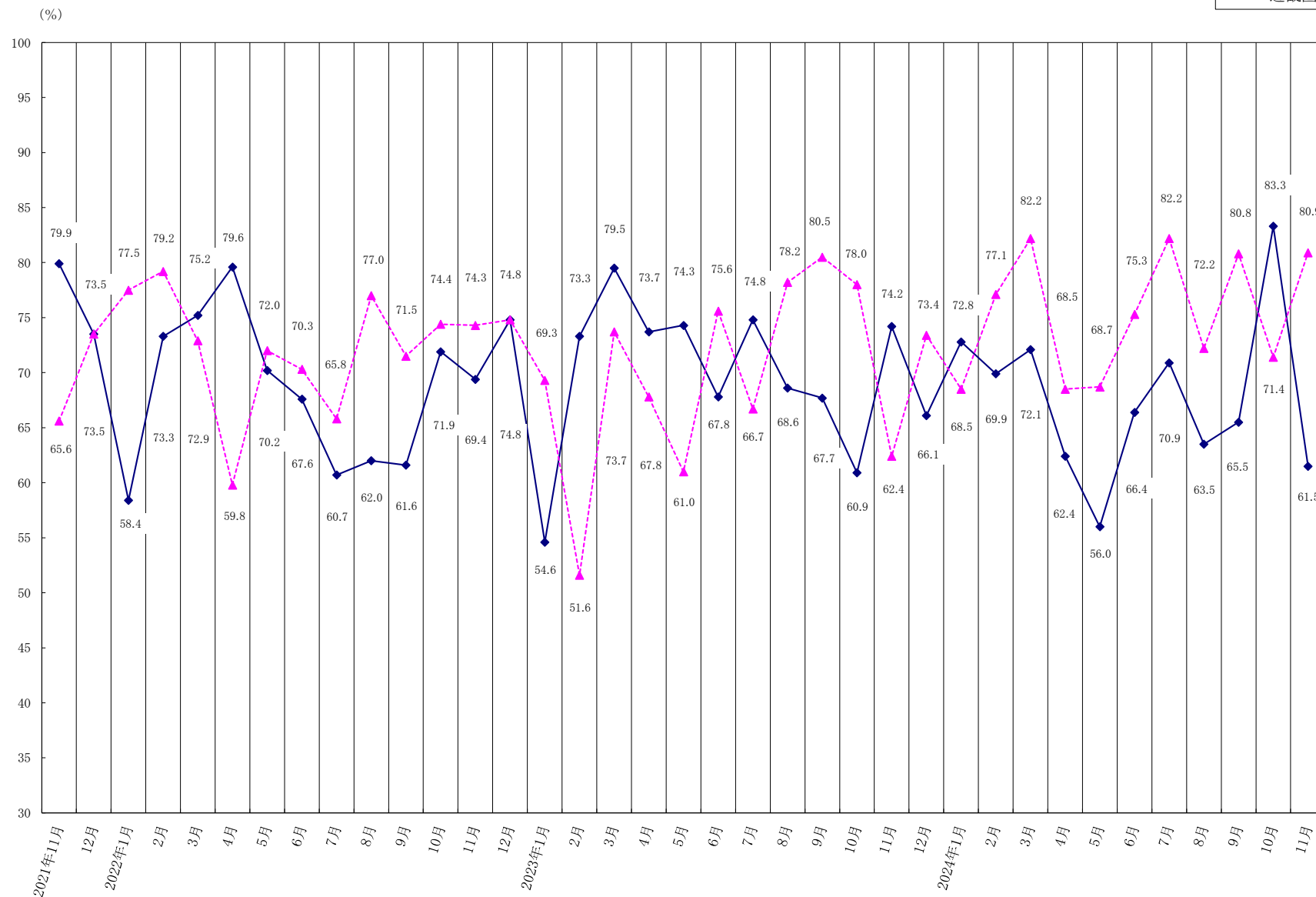


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年11月～2024年11月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移(首都圏・近畿圏) 2022年11月～2024年11月

■首都圏  
□近畿圏

