

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2024年のまとめ

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

- ◎前年比1.6%減の1万5,137戸で3年連続の減少。
- ◎価格は5,357万円(14.8%アップ)、㎡単価90.7万円(14.8%アップ)。
- ◎㎡単価は1973年の調査開始以降の最高値を4年連続で更新。
- ◎2025年は約1万5,500戸。価格高騰による需給悪化が懸念。
- ◎この他に定借が前年(619戸)比71.6%増の1,062戸供給。

1. 発売戸数

1万5,137戸、前年比248戸、1.6%減。

'23年1万5,385戸、'22年1万7,858戸、'21年1万8,951戸、'20年1万5,195戸、
'19年1万8,042戸、'18年2万958戸、'17年1万9,560戸、'16年1万8,676戸、
'15年1万8,930戸、'14年1万8,814戸、'13年2万4,691戸、'12年2万3,266戸。
過去最多は'96年4万4,430戸。

2. 契約率

2024年の初月契約率の平均は74.3%。前年比2.9ポイントアップ、3年連続の70%超。
'23年71.4%、'22年72.7%、'21年69.8%、'20年71.7%、'19年74.1%、'18年74.5%、
'17年76.1%、'16年71.9%、'15年70.8%、'14年76.6%、'13年79.6%、'12年76.9%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,357万円、1㎡当り単価は90.7万円。

前年同期比で戸当たり価格は691万円(14.8%)のアップで、1991年(5,552万円)以来の高値。
㎡単価は11.7万円(14.8%)のアップで、1973年の調査開始以来の最高値を4年連続で更新。
戸当り価格は7年連続のアップ、㎡単価は12年連続のアップ。

4. 販売在庫数

12月末時点3,050戸、前年末(3,461戸)比411戸の減少。3年連続の減少。

5. 総契約戸数(前年末の継続販売戸数を含む)

1万5,548戸で前年同期実績の総契約戸数1万5,829戸を281戸(1.8%)下回っている。

6. 即日完売物件・フラット35登録物件戸数

即日完売戸数は584戸(発売戸数の3.9%)、フラット35付戸数は9,378戸(62.0%)であった。

7. マンション市況の特徴

ファミリー物件は前年比2.4%減の1万1,672戸、投資用物件は前年比1.1%増の3,465戸。

後述の超高額物件の影響で大阪市部は価格45.7%アップ、単価29.3%アップ、近畿圏も大幅上昇。

最高価格は「グラングリーン大阪 THE NORTH RESIDENCE」の25億円。

8. 2025年の発売戸数予測

2025年の発売戸数は1万5,500戸程度の見込み。

'24年1万5,137戸、'23年1万5,385戸、'22年1万7,858戸、'21年1万8,951戸。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年1～12月分

| | 供給戸数 | 契約率 | 平均価格 | m ² 単価 |
|------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 近畿圏 | 15,137戸 (△1.6%) | 74.3% (2.9P) | 5,357万円 (14.8%) | 90.7万円 (14.8%) |
| 大阪市部 | 4,890戸 (△25.1%) | 78.8% (3.3P) | 6,126万円 (45.7%) | 116.6万円 (29.3%) |
| 大阪府下 | 3,910戸 (31.6%) | 72.7% (6.0P) | 4,827万円 (△2.4%) | 73.2万円 (5.2%) |
| 神戸市部 | 2,036戸 (109.7%) | 73.3% (9.9P) | 4,605万円 (△7.1%) | 94.5万円 (10.1%) |
| 兵庫県下 | 1,682戸 (△0.8%) | 70.6% (2.1P) | 5,546万円 (5.8%) | 78.7万円 (8.9%) |
| 京都市部 | 1,538戸 (12.7%) | 76.7% (8.6P) | 5,610万円 (△1.9%) | 104.0万円 (6.4%) |
| 京都府下 | 164戸 (△59.7%) | 80.5% (△5.0P) | 4,755万円 (0.9%) | 62.5万円 (△0.8%) |
| 奈良県 | 183戸 (△61.4%) | 73.2% (△6.3P) | 4,791万円 (5.1%) | 66.4万円 (6.8%) |
| 滋賀県 | 609戸 (△29.1%) | 65.2% (△3.7P) | 4,417万円 (6.2%) | 60.6万円 (2.4%) |
| 和歌山県 | 125戸 (10.6%) | 28.8% (△16.3P) | 4,697万円 (10.9%) | 65.8万円 (18.3%) |

()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/>

近畿圏マンション市場動向 (2024年)

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

| 地区 | 年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 対前年比 |
|--------|---|--------|--------|--------|--------|
| 大阪府 | | 10,766 | 9,501 | 8,800 | ▼7.4% |
| (大阪市) | | 7,167 | 6,529 | 4,890 | ▼25.1% |
| (大阪府下) | | 3,599 | 2,972 | 3,910 | 31.6% |
| 兵庫県 | | 3,499 | 2,666 | 3,718 | 39.5% |
| (神戸市) | | 1,506 | 971 | 2,036 | 109.7% |
| (兵庫県下) | | 1,993 | 1,695 | 1,682 | ▼0.8% |
| 京都府 | | 2,304 | 1,772 | 1,702 | ▼4.0% |
| (京都市) | | 1,973 | 1,365 | 1,538 | 12.7% |
| (京都府下) | | 331 | 407 | 164 | ▼59.7% |
| 奈良県 | | 334 | 474 | 183 | ▼61.4% |
| 滋賀県 | | 744 | 859 | 609 | ▼29.1% |
| 和歌山県 | | 211 | 113 | 125 | 10.6% |
| 近畿圏計 | | 17,858 | 15,385 | 15,137 | ▼1.6% |
| 対前年増加率 | | ▼5.8% | ▼13.8% | ▼1.6% | - |

◎マンション価格推移(単位:万円、()内は㎡単価、▼は下落の意)

| 地区 | 年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 対前年比 |
|--------|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 大阪府 | | 4,683 (81.8) | 4,435 (81.8) | 5,549 (94.8) | 25.1% (15.9%) |
| (大阪市) | | 4,654 (91.4) | 4,204 (90.2) | 6,126 (116.6) | 45.7% (29.3%) |
| (大阪府下) | | 4,741 (68.0) | 4,944 (69.6) | 4,827 (73.2) | ▼2.4% (5.2%) |
| 兵庫県 | | 4,456 (70.2) | 5,139 (76.5) | 5,031 (85.9) | ▼2.1% (12.3%) |
| (神戸市) | | 3,888 (74.4) | 4,958 (85.8) | 4,605 (94.5) | ▼7.1% (10.1%) |
| (兵庫県下) | | 4,886 (67.8) | 5,243 (72.3) | 5,546 (78.7) | 5.8% (8.9%) |
| 京都府 | | 4,927 (82.7) | 5,488 (88.2) | 5,527 (98.5) | 0.7% (11.7%) |
| (京都市) | | 4,975 (87.0) | 5,720 (97.7) | 5,610 (104.0) | ▼1.9% (6.4%) |
| (京都府下) | | 4,641 (62.8) | 4,712 (63.0) | 4,755 (62.5) | 0.9% (▼0.8%) |
| 奈良県 | | 4,304 (59.8) | 4,558 (62.2) | 4,791 (66.4) | 5.1% (6.8%) |
| 滋賀県 | | 4,315 (58.1) | 4,159 (59.2) | 4,417 (60.6) | 6.2% (2.4%) |
| 和歌山県 | | 3,655 (52.6) | 4,237 (55.6) | 4,697 (65.8) | 10.9% (18.3%) |
| 近畿圏計 | | 4,635 (77.4) | 4,666 (79.0) | 5,357 (90.7) | 14.8% (14.8%) |
| 対前年上昇率 | | 1.6% (3.1%) | 0.7% (2.1%) | 14.8% (14.8%) | - |

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

| 年 | 項目 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 月間平均 |
|-----|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 24年 | 発売戸数 | 727 | 1,059 | 1,448 | 1,095 | 1,051 | 1,030 | 1,524 | 632 | 1,280 | 1,157 | 1,730 | 2,404 | 1,261 |
| | 契約戸数 | 498 | 816 | 1,190 | 750 | 722 | 776 | 1,253 | 456 | 1,034 | 826 | 1,400 | 1,532 | 938 |
| | 契約率 | 68.5% | 77.1% | 82.2% | 68.5% | 68.7% | 75.3% | 82.2% | 72.2% | 80.8% | 71.4% | 80.9% | 63.7% | 74.3% |
| | 全残戸数 | 3,265 | 3,043 | 2,758 | 2,722 | 2,696 | 2,651 | 2,548 | 2,390 | 2,367 | 2,420 | 2,421 | 3,050 | - |
| 23年 | 発売戸数 | 574 | 833 | 1,424 | 836 | 1,024 | 1,384 | 837 | 878 | 1,393 | 1,293 | 1,021 | 3,888 | 1,282 |
| | 契約戸数 | 398 | 430 | 1,050 | 567 | 625 | 1,046 | 558 | 687 | 1,122 | 1,009 | 637 | 2,854 | 915 |
| | 契約率 | 69.3% | 51.6% | 73.7% | 67.8% | 61.0% | 75.6% | 66.7% | 78.2% | 80.5% | 78.0% | 62.4% | 73.4% | 71.4% |
| | 全残戸数 | 3,566 | 3,563 | 3,476 | 3,359 | 3,405 | 3,281 | 3,041 | 2,887 | 2,762 | 2,666 | 2,765 | 3,461 | - |
| 22年 | 発売戸数 | 792 | 1,378 | 1,267 | 1,148 | 1,379 | 1,261 | 1,374 | 1,059 | 1,332 | 2,120 | 1,796 | 2,952 | 1,488 |
| | 契約戸数 | 614 | 1,091 | 924 | 686 | 993 | 887 | 904 | 815 | 952 | 1,577 | 1,334 | 2,207 | 1,082 |
| | 契約率 | 77.5% | 79.2% | 72.9% | 59.8% | 72.0% | 70.3% | 65.8% | 77.0% | 71.5% | 74.4% | 74.3% | 74.8% | 72.7% |
| | 全残戸数 | 4,083 | 3,884 | 3,714 | 3,691 | 3,609 | 3,583 | 3,595 | 3,427 | 3,396 | 3,542 | 3,537 | 3,905 | - |

◎販売在庫の推移(2024年12月末)

| 地区 | 2024年 発売 | 契約 戸数 | 契約率 | 残戸数 | 19年末 残戸数 | 20年末 残戸数 | 21年末 残戸数 | 22年末 残戸数 | 23年末 残戸数 | 2024年末 全残戸数 |
|------|-------------|----------|-------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| 大阪市 | 4,890 | 4,431 | 90.6% | 459 | 111 | 153 | 55 | 19 | 49 | 846 |
| 大阪府下 | 3,910 | 3,295 | 84.3% | 615 | 0 | 0 | 2 | 48 | 157 | 822 |
| 神戸市 | 2,036 | 1,729 | 84.9% | 307 | 0 | 0 | 81 | 0 | 61 | 449 |
| 兵庫県下 | 1,682 | 1,364 | 81.1% | 318 | 0 | 1 | 7 | 12 | 51 | 389 |
| 京都市 | 1,538 | 1,369 | 89.0% | 169 | 0 | 0 | 0 | 0 | 44 | 213 |
| 京都府下 | 164 | 134 | 81.7% | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 33 |
| 奈良県 | 183 | 147 | 80.3% | 36 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 37 |
| 滋賀県 | 609 | 481 | 79.0% | 128 | 0 | 0 | 0 | 8 | 17 | 153 |
| 和歌山県 | 125 | 45 | 36.0% | 80 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 | 108 |
| 近畿圏計 | 15,137 | 12,995 | 85.8% | 2,142 | 111 | 154 | 145 | 87 | 411 | 3,050 |