

## 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 <sup>2</sup> 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