

2025年1月23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12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38.2%減の2,404戸。2カ月ぶりに前年同月を下回る。

◎戸当り価格は3カ月ぶりのアップ、㎡単価は5カ月連続のアップ。

◎契約率は63.7%と低調、7カ月ぶりの70%割れ。

1. 発売戸数

2,404戸、対前年同月(3,888戸)比1,484戸、38.2%減、対前月(1,730戸)比674戸、39.0%増。

2. 契約率

63.7%、前年同月比9.7ポイントダウン、前月比では17.2ポイントダウン。

'24年11月80.9%、10月71.4%、9月80.8%、8月72.2%、7月82.2%、6月75.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,090万円、1㎡当り単価は88.3万円。

前年同月比で価格は475万円(10.3%)のアップ、㎡単価は7.3万円(9.0%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのアップ、㎡単価は5カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

12月末時点3,050戸、前月末比629戸の増加('24年11月末2,421戸、'23年12月末3,461戸)。

5. 即日完売物件(2物件122戸)

① ヴェリテ金剛ルネ クロスサイト 1期1・2次 121戸

大阪・大阪狭山市 5,361万円 74.4万円 平均1.1倍 最高3倍

② ジオ京都御池通 3期2次 1戸

京都・中京区 18,890万円 211.6万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 34.2%、大阪府下 26.6%、神戸市部 13.0%、兵庫県下 14.7%、京都市部 4.1%、京都府下 0.6%、奈良県 1.9%、滋賀県 4.5%、和歌山県 0.3%。

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 122 戸(同 5.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,573 戸(同 65.4%)。

投資用物件は 8 物件、計 586 戸。

8. マンション市況の特徴

神戸市部と兵庫県下以外の全エリアで大幅減。

大阪市部は注目の高額タワーが発売を開始し、価格・単価を大きく牽引した。

神戸市部は初回売出しのファミリー大規模が好調で、投資用の発売もあり大幅供給増。

9. 来月の発売戸数予測

2025 年 1 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('24 年 1 月 727 戸、'23 年 1 月 574 戸、'22 年 1 月 792 戸、'21 年 1 月 695 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年12月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	2,404 戸 (△ 38.2 %)	63.7 % (△ 9.7 P)	5,090 万円 (10.3 %)	88.3 万円 (9.0 %)
大阪市部	823 戸 (△ 54.5 %)	71.4 % (△ 12.7 P)	5,692 万円 (42.8 %)	119.8 万円 (29.2 %)
大阪府下	640 戸 (△ 13.6 %)	71.4 % (15.5 P)	4,243 万円 (△ 10.4 %)	71.5 万円 (1.7 %)
神戸市部	313 戸 (216.2 %)	56.9 % (△ 8.8 P)	5,158 万円 (△ 18.1 %)	91.0 万円 (△ 13.7 %)
兵庫県下	353 戸 (9.3 %)	49.9 % (△ 1.8 P)	4,945 万円 (△ 5.6 %)	70.0 万円 (1.9 %)
京都市部	98 戸 (△ 69.4 %)	54.1 % (△ 13.7 P)	7,440 万円 (△ 3.0 %)	121.9 万円 (4.0 %)
京都府下	15 戸 (△ 74.1 %)	73.3 % (△ 14.6 P)	4,817 万円 (9.5 %)	62.7 万円 (5.0 %)
奈良県	45 戸 (△ 73.5 %)	46.7 % (△ 42.1 P)	4,663 万円 (12.0 %)	64.2 万円 (8.6 %)
滋賀県	109 戸 (△ 63.2 %)	36.7 % (△ 43.7 P)	3,965 万円 (0.1 %)	55.1 万円 (△ 3.3 %)
和歌山県	8 戸 (△ 88.9 %)	100 % (58.3 P)	4,190 万円 (△ 5.4 %)	56.6 万円 (0.4 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、一は比較不可を表す

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12月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	130	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	2,404	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,532	戸	(契約率63.7%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,775	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,050	戸	(2024年分残2,142戸 完成在庫1,443戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	122	戸	(即日完売率5.1%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,573	戸	(F35登録物件率65.4%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	18.5	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	12,236,820.2	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,090	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	88.3	万円	(3.3m ² 当り 291.4万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	484,528.22	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	194,562.25	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,453,521.67	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	138,597.15	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	57.65	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	135	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,619	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.0	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	77.5	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.3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		和歌山	
		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
1	K	416	298	316	238	28	16	72	44												
1	D K	171	76	47	20	124	56														
1	L D K	100	42	59	26	7	7	14	4	2	1	17	3					1	1		
2	D K	6	2									6	2								
2	L D K	299	179	90	69	65	50	44	13	43	23	36	14	1		7	3	9	3	4	4
3	L D K	1,264	820	295	221	340	263	164	102	286	141	37	32	9	8	32	15	97	34	4	4
4	L D K	148	115	16	14	76	65	19	15	22	11	2	2	5	3	6	3	2	2		
合計		2,404	1,532	823	588	640	457	313	178	353	176	98	53	15	11	45	21	109	40	8	8

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	562	369	341	252	149	73	72	44													
3,000 "	33	12	22	6	11	6															
3,300 "	42	23	12		21	21	5		2		1	1						1	1		
3,500 "	50	33	13	2	22	22			8	4								7	5		
3,700 "	101	53	6	3	29	25			31	14	1				2	1	29	7	3	3	
4,000 "	162	66	12	6	40	24	4	1	61	23	1		2	1	5	2	36	8	1	1	
4,300 "	129	80	18	9	47	33	8	2	39	22	4	1	5	5			8	8			
4,500 "	105	66	14	7	51	40	6	1	16	12	3	1			8	3	7	2			
4,700 "	129	70	9	7	53	36	8	3	24	11	7		1	1	11	4	14	6	2	2	
5,000 "	139	83	21	6	54	44	10	4	31	19	6	2	3	1	6	3	6	2	2	2	
5,500 "	249	170	77	53	61	49	30	18	61	39	7	4	1		12	7					
6,000 "	195	137	72	60	29	25	53	27	25	10	13	12	1	1	1	1	1	1			
6,500 "	133	95	39	32	23	20	45	31	19	6	7	6									
7,000 "	97	63	29	18	25	20	21	16	18	6	3	2	1	1							
8,000 "	84	54	10	7	16	13	28	18	13	9	16	6	1	1							
9,000 "	67	40	29	23	5	3	16	8	2		15	6									
9,999 "	18	15	11	10			5	3			2	2									
10,000 以上	84	79	64	63	4	3	2	2	3	1	11	10									
20,000 以上	9	8	8	8							1										
30,000 以上	16	16	16	16																	
合計	2,404	1,532	823	588	640	457	313	178	353	176	98	53	15	11	45	21	109	40	8	8	

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年12月～2024年12月

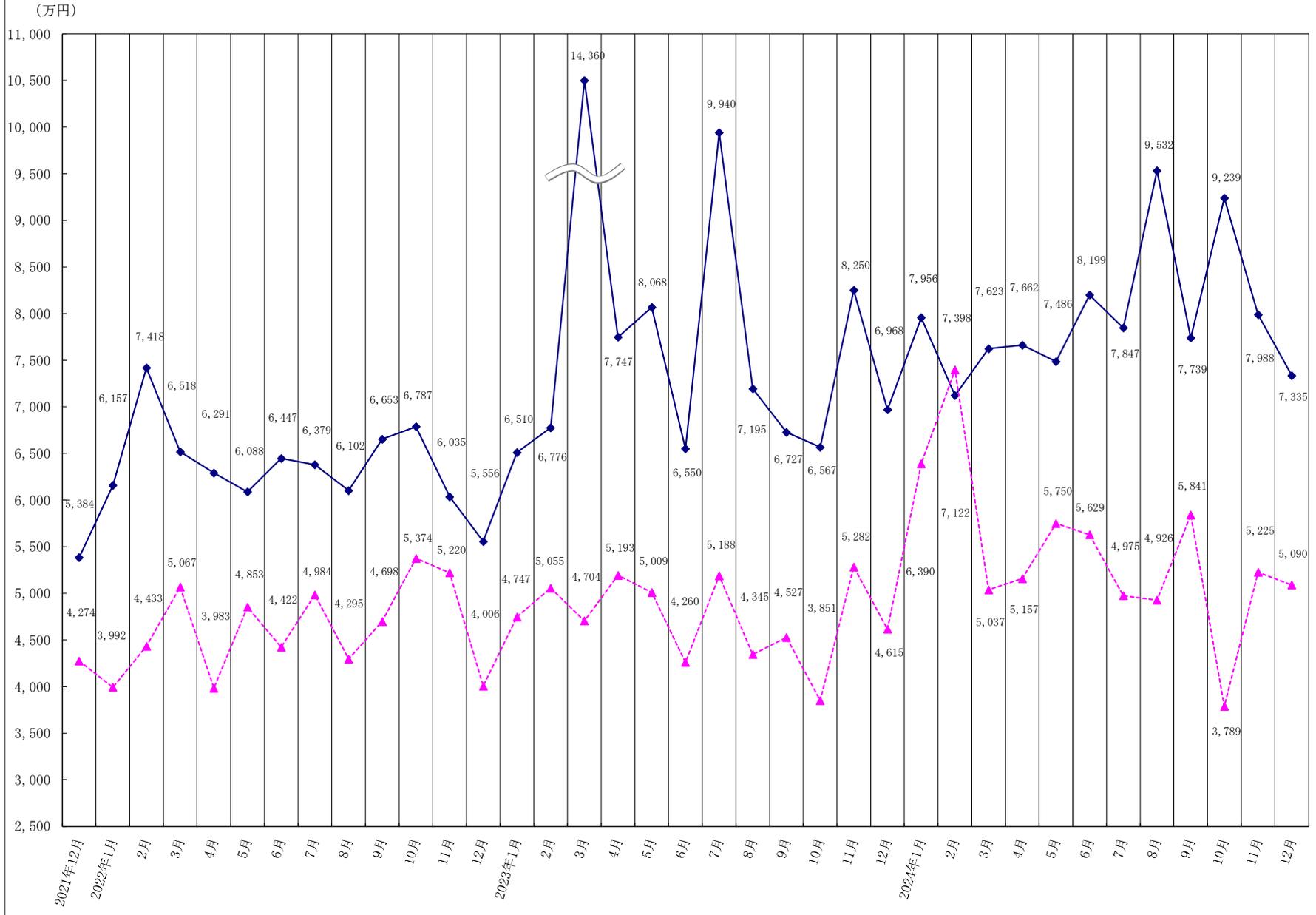
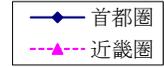
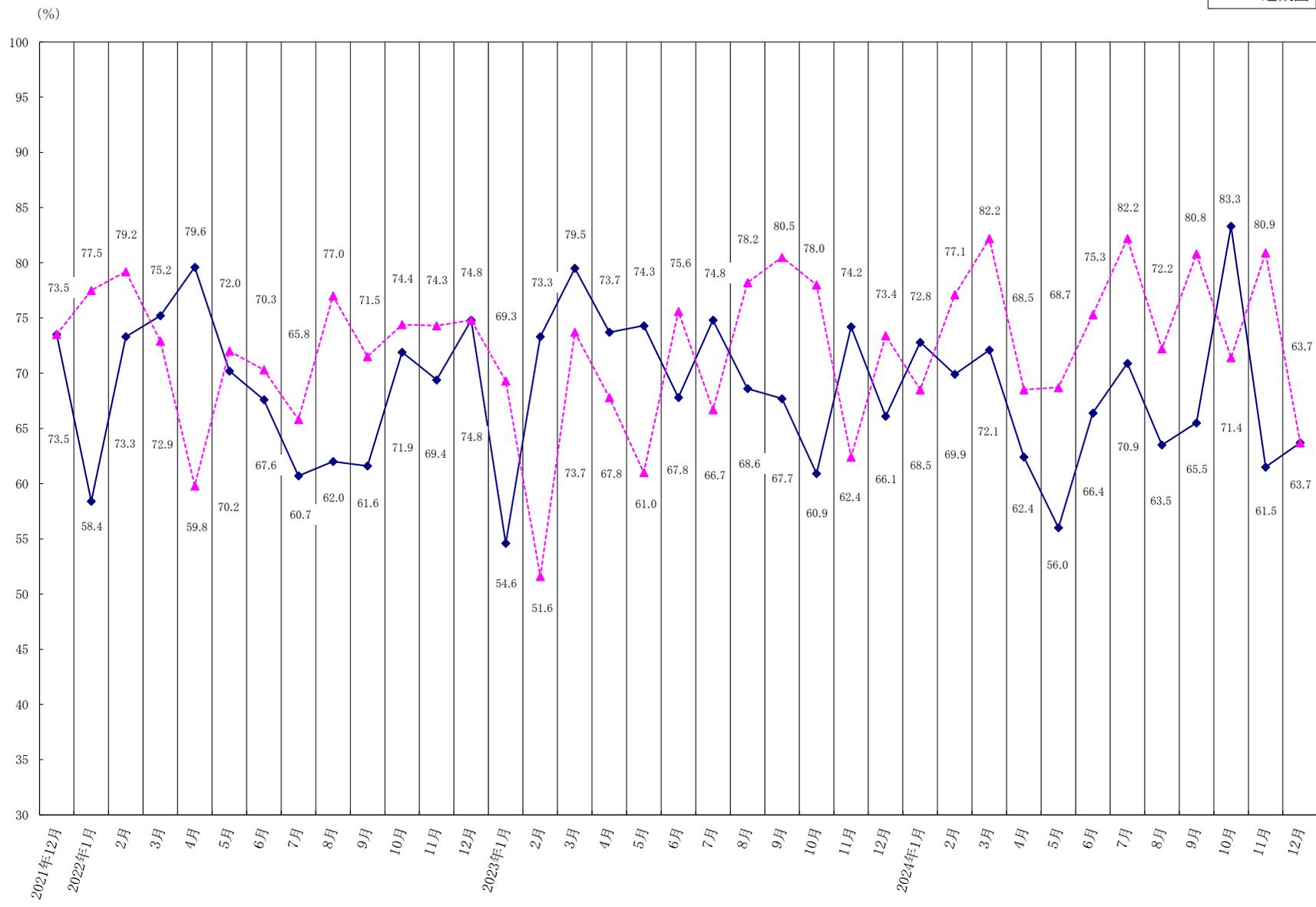


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年12月～2024年12月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年12月～2024年12月

■首都圏
□近畿圏

