

近畿圏 新築分譲マンション市場動向

2024 年度(2024 年 4 月～2025 年 3 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

- ◎発売戸数は 0.5%減の 1 万 5,711 戸。3 年連続の減少。
- ◎契約率は 74.6%。15 年連続の 70%台。
- ◎価格は 5,065 万円(2.6%アップ)、㎡単価 89.4 万円(7.2%アップ)。
- ◎この他に定借が前年同期(868 戸)比 3.0%減の 842 戸供給。

1. 発売戸数

1 万 5,711 戸、前年同期比 0.5%減。
'23 年 1 万 5,788 戸、'22 年 1 万 7,252 戸、'21 年 1 万 8,160 戸、'20 年 1 万 6,239 戸、
'19 年 1 万 7,452 戸、'18 年 2 万 78 戸、'17 年 1 万 9,849 戸、'16 年 1 万 8,359 戸、
'15 年 1 万 8,374 戸、'14 年 1 万 9,840 戸、'13 年 2 万 3,338 戸、'12 年 2 万 4,114 戸、
'11 年 2 万 415 戸、'10 年 2 万 1,609 戸、'09 年 1 万 9,094 戸、'08 年 2 万 1,800 戸、
'07 年 2 万 8,592 戸、'06 年 3 万 947 戸、'05 年 3 万 3,177 戸、'04 年 3 万 967 戸、
'03 年 3 万 1,647 戸、'02 年 3 万 4,382 戸、'01 年 3 万 9,513 戸、'00 年 3 万 8,848 戸、
'99 年 3 万 6,666 戸、'98 年 3 万 2,025 戸、'97 年 3 万 2,052 戸、'96 年 4 万 2,397 戸(過去最多)。

2. 契約率

74.6%、前年同期比 1.1 ポイントアップ。15 年連続の 70%台。
'23 年 73.5%、'22 年 70.9%、'21 年 70.0%、'20 年 72.5%、'19 年 73.1%、'18 年 74.4%、'17 年 76.6%、
'16 年 71.9%、'15 年 71.8%、'14 年 75.2%、'13 年 78.9%、'12 年 78.4%、'11 年 72.1%、'10 年 72.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 5,065 万円、1 ㎡当り単価は 89.4 万円。
前年同期比で戸当たり価格は 130 万円(2.6%)のアップで、1991 年度(5,464 万円)以来の高値。
㎡単価は 6.0 万円(7.2%)のアップで、1973 年の調査開始以降の最高値を 4 年連続で更新。
戸当たり価格は 5 年連続のアップ、㎡単価は 12 年連続のアップ。

4. 販売在庫数

2,597 戸、’23 年 3 月末(2,758 戸)比 161 戸減。

5. 2024 年度の特徴

発売戸数は 3 年連続の減少。2010 年代(2010 年～2019 年)平均値(2 万 343 戸)を大きく下回る水準。

大阪市部は、高額タワーの影響で戸当たり価格、㎡単価ともに 2 桁上昇。

即日完売は 576 戸、シェア 3.7%(前年同期 379 戸、シェア 2.4%)。

定期借地権付きマンションは 842 戸、前年同期(868 戸)比 3.0%減。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2024年度

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
近 畿 圏	15,711 戸 (△ 0.5 %)	74.6 % (1.1 P)	5,065 万円 (2.6 %)	89.4 万円 (7.2 %)
大 阪 市 部	4,673 戸 (△ 28.0 %)	79.8 % (2.2 P)	5,315 万円 (13.2 %)	110.8 万円 (11.0 %)
大 阪 府 下	3,710 戸 (0.3 %)	73.0 % (1.2 P)	4,919 万円 (2.5 %)	74.7 万円 (6.1 %)
神 戸 市 部	2,254 戸 (203.0 %)	74.5 % (11.6 P)	4,440 万円 (△ 22.0 %)	95.6 万円 (8.3 %)
兵 庫 県 下	2,087 戸 (27.5 %)	70.9 % (1.2 P)	5,367 万円 (1.5 %)	79.5 万円 (9.4 %)
京 都 市 部	1,959 戸 (18.8 %)	74.3 % (3.5 P)	5,371 万円 (△ 10.5 %)	104.2 万円 (1.5 %)
京 都 府 下	135 戸 (△ 54.8 %)	80.0 % (△ 0.6 P)	4,832 万円 (△ 2.5 %)	63.1 万円 (△ 4.4 %)
奈 良 県	171 戸 (△ 56.7 %)	70.8 % (△ 10.2 P)	4,993 万円 (11.5 %)	68.9 万円 (11.3 %)
滋 賀 県	611 戸 (△ 20.5 %)	66.8 % (△ 2.9 P)	4,449 万円 (6.4 %)	61.7 万円 (3.7 %)
和 歌 山 県	111 戸 (1.8 %)	27.9 % (△ 15.2 P)	4,807 万円 (13.5 %)	67.1 万円 (20.3 %)

()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/>

☆地区別マンション供給戸数

地区	2023年度		2024年度	
	戸数	全体比(%)	戸数	全体比(%)
大阪市	6,486	41.1	4,673	29.7
大阪府下	3,700	23.4	3,710	23.6
神戸市	744	4.7	2,254	14.3
兵庫県下	1,637	10.4	2,087	13.3
京都市	1,649	10.4	1,959	12.5
京都府下	299	1.9	135	0.9
奈良県	395	2.5	171	1.1
滋賀県	769	4.9	611	3.9
和歌山県	109	0.7	111	0.7
計(平均)	15,788	100	15,711	100

☆価格の動き

地区	平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
	2023年度	2024年度	2023年度	2024年度	2023年度	2024年度
大阪市	4,694	5,315	99.8	110.8	47.02	47.99
大阪府下	4,800	4,919	70.4	74.7	68.19	65.88
神戸市	5,694	4,440	88.3	95.6	64.45	46.45
兵庫県下	5,287	5,367	72.7	79.5	72.74	67.54
京都市	6,002	5,371	102.7	104.2	58.42	51.55
京都府下	4,954	4,832	66.0	63.1	75.05	76.63
奈良県	4,479	4,993	61.9	68.9	72.32	72.48
滋賀県	4,180	4,449	59.5	61.7	70.23	72.14
和歌山県	4,236	4,807	55.8	67.1	75.94	71.61
計(平均)	4,935	5,065	83.4	89.4	59.15	56.65

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2024/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,095	1,051	1,030	1,524	632	1,280	1,157	1,730	2,404	769	1,450	1,589	1,309
契約戸数	750	722	776	1,253	456	1,034	826	1,400	1,532	614	1,106	1,251	977
契約率	68.5	68.7	75.3	82.2	72.2	80.8	71.4	80.9	63.7	79.8	76.3	78.7	74.6
平均価格	5,157	5,750	5,629	4,975	4,926	5,841	3,789	5,225	5,090	4,032	4,424	5,500	5,065
項目	2023/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2024/1月	2月	3月	平均
発売戸数	836	1,024	1,384	837	878	1,393	1,293	1,021	3,888	727	1,059	1,448	1,316
契約戸数	567	625	1,046	558	687	1,122	1,009	637	2,854	498	816	1,190	967
契約率	67.8	61.0	75.6	66.7	78.2	80.5	78.0	62.4	73.4	68.5	77.1	82.2	73.5
平均価格	5,193	5,009	4,260	5,188	4,345	4,527	3,851	5,282	4,615	6,390	7,398	5,037	4,935