

マンスリーレポート ダイジェスト 2024年5月号



KINKI REINS
Kinki Real Estate Information Network System
国土交通大臣指定 近畿圏不動産流通機構

ダイジェストレポートについて

このレポートは、公益社団法人近畿圏不動産流通機構（近畿レイズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である「マンスリーレポート」の中から、2024年4月時点の近畿圏の不動産流通市場の動きについて抜粋・要約して解説したものです。中古マンション・中古戸建住宅・土地における成約物件及び新規登録物件の件数や価格等から、近畿圏全体及びエリア別の最新の市場動向や需給状況について分析・紹介しています。

掲載データについて

1. 集計対象は、媒介契約物件のほか当機構会員の売主及び代理物件を含む。
2. 集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったもの。
 - ①成約物件：当月に成約報告があった（売買契約が成立した）物件を集計
 - ②新規登録物件：当月に新たに登録があった（市場に売り出された）物件を集計

※(参)表示は、サンプル数が少ないため参考資料としてください。

(注) 2022年1月にシステムの大幅な仕様変更を行った影響を鑑み、2022年1月以降の新規登録物件を同じ基準で比較することは困難と判断し、P2・P3・P5・P6・P8・P9のグラフ内の新規登録に関する2022年4月から2022年12月までの前年比の折れ線グラフは表示していません。

Contents

1. 2024年4月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2024年4月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2024年4月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2024年4月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2024年4月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2024年4月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2024年4月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2024年4月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2024年4月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2024年4月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2024（令和6）年5月13日

公益社団法人 近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2-2-1

大阪府宅建会館 5階

TEL：06-6943-5913 FAX：06-6945-0032

URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>



1 2024年4月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

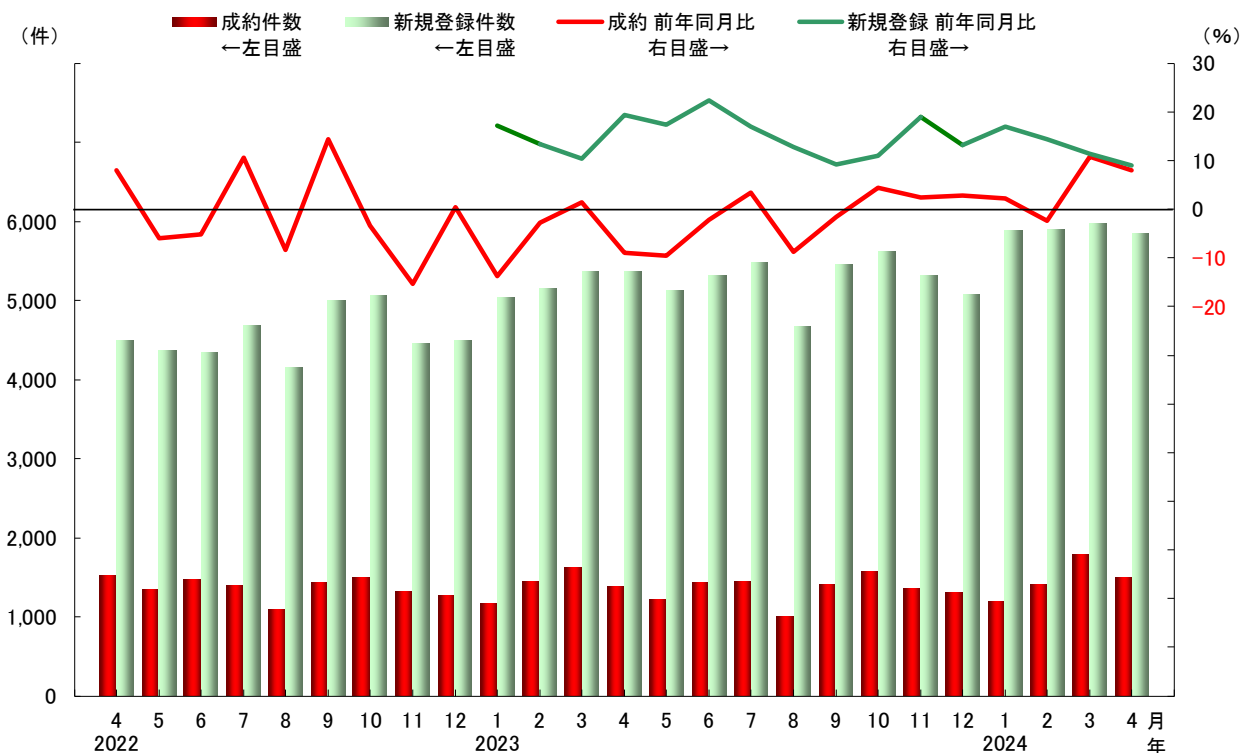
前年比で成約件数は3月に続いて増加、新規登録件数の増加率は低下傾向

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,500件と前年比で7.9%増加し、3月に続いて前年同月を上回った。成約件数は23年10月から概ね増加傾向にあるが、19年4月と比較するとマイナス6.1%と、コロナ禍前の水準を下回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は5,847件と前年比で9.1%増加し、16ヶ月連続で前年同月を上回った。中古マンション市場の売り圧力は依然として強いが、新規登録件数の増加率は1ケタ台まで低下した。



中古マンション	2022年												2023年												2024年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約件数 (件)	1,527	1,349	1,472	1,404	1,096	1,431	1,503	1,329	1,267	1,162	1,450	1,623	1,390	1,221	1,441	1,453	1,001	1,409	1,569	1,360	1,304	1,187	1,415	1,797	1,500			
前年同月比 (%)	8.1	-6.0	-5.1	10.6	-8.4	14.3	-3.4	-15.4	0.5	-13.7	-2.7	1.5	-9.0	-9.5	-2.1	3.5	-8.7	-1.5	4.4	2.3	2.9	2.2	-2.4	10.7	7.9			
新規登録件数 (件)	4,493	4,364	4,342	4,695	4,144	4,990	5,068	4,462	4,492	5,027	5,157	5,364	5,360	5,125	5,313	5,493	4,675	5,445	5,628	5,310	5,081	5,877	5,901	5,973	5,847			
前年同月比 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.2	13.3	10.4	19.3	17.4	22.4	17.0	12.8	9.1	11.0	19.0	13.1	16.9	14.4	11.4	9.1			



2 2024年4月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積：～350㎡)

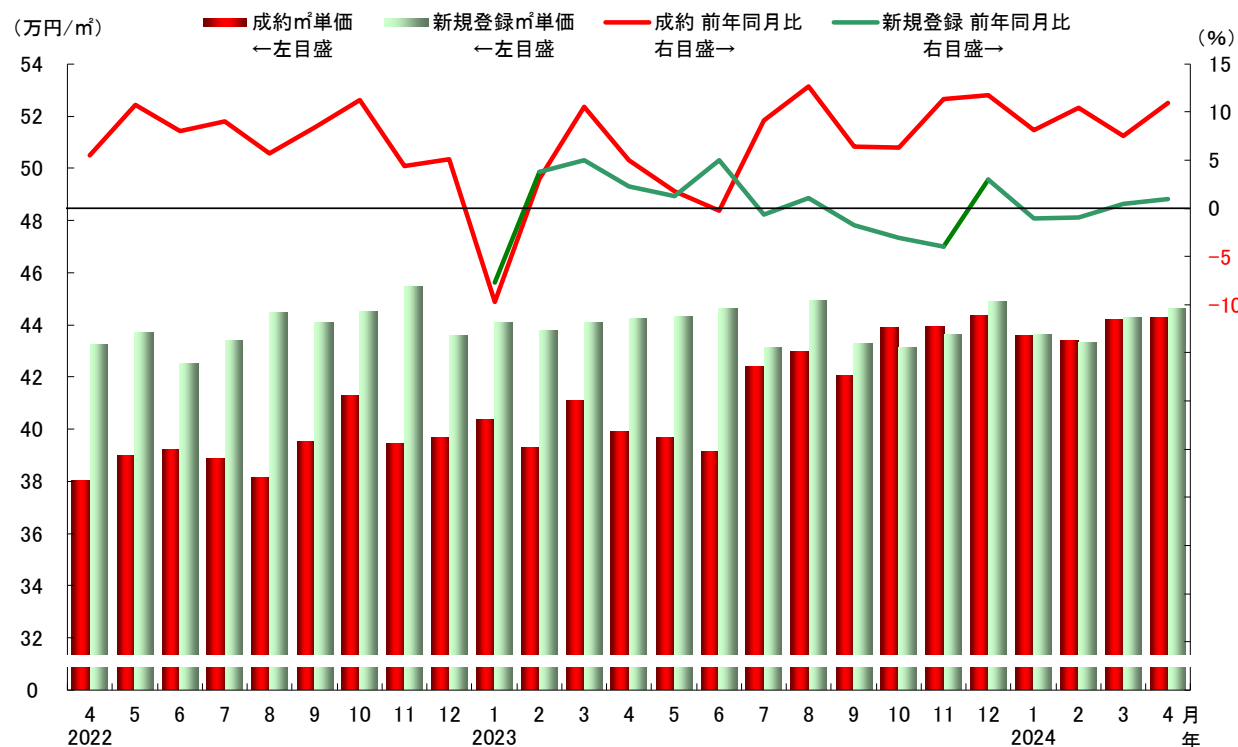
前年比で成約㎡単価は10ヶ月連続で上昇、上昇率は再び2ケタに

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、44.28万円/㎡で前年比プラス11.0%の2ケタ上昇となり、10ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比もプラス0.2%となった。成約㎡単価の上昇率は高い水準を維持しており、高額物件を中心に取引は堅調に推移している。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は44.65万円/㎡と前年比で1.0%上昇し、3月に続いて前年同月を上回った。前月比もプラス0.8%となった。成約㎡単価に比べて新規登録㎡単価の上昇は鈍く、市場で流通する売り物件に対して相対的に高額な物件取引が進んでいる様子が見え始める。



中古マンション	2022年												2023年												2024年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約㎡単価(万円/㎡)	38.02	38.97	39.22	38.86	38.15	39.55	41.29	39.44	39.69	40.34	39.30	41.11	39.91	39.68	39.14	42.39	42.96	42.07	43.90	43.94	44.36	43.60	43.42	44.21	44.28			
前年同月比(%)	5.5	10.7	8.0	9.0	5.7	8.4	11.2	4.4	5.1	-9.7	3.0	10.5	5.0	1.8	-0.2	9.1	12.6	6.4	6.3	11.4	11.8	8.1	10.5	7.5	11.0			
前月比(%)	2.2	2.5	0.6	-0.9	-1.8	3.7	4.4	-4.5	0.6	1.6	-2.6	4.6	-2.9	-0.6	-1.4	8.3	1.4	-2.1	4.3	0.1	1.0	-1.7	-0.4	1.8	0.2			
新規登録㎡単価(万円/㎡)	43.26	43.72	42.50	43.40	44.49	44.07	44.52	45.44	43.59	44.06	43.78	44.09	44.22	44.30	44.62	43.13	44.94	43.29	43.14	43.62	44.89	43.61	43.35	44.27	44.65			
前年同月比(%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7.7	3.8	5.0	2.2	1.3	5.0	-0.6	1.0	-1.8	-3.1	-4.0	3.0	-1.0	-1.0	0.4	1.0			
前月比(%)	3.0	1.1	-2.8	2.1	2.5	-0.9	1.0	2.1	-4.1	1.1	-0.6	0.7	0.3	0.2	0.7	-3.3	4.2	-3.7	-0.3	1.1	2.9	-2.8	-0.6	2.1	0.8			



3 2024年4月 エリア別中古マンション動向 (専有面積: ~350㎡)

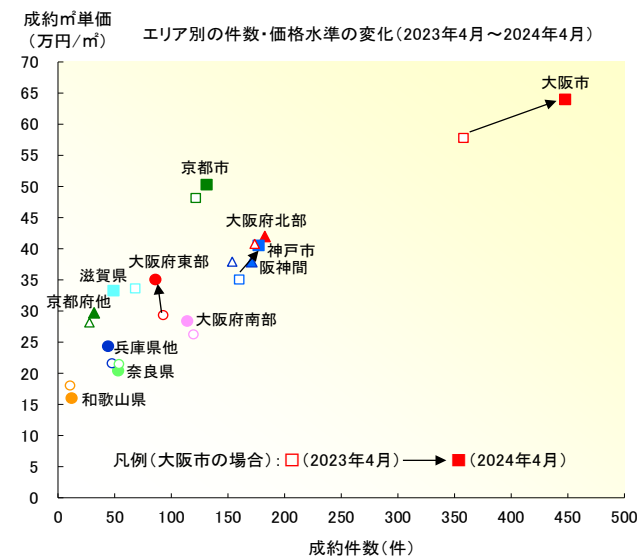
前年比で成約件数は7地域が増加、㎡単価は8地域が上昇

●成約件数 成約件数は対象12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で2地域減った。増加エリアのうち大阪市と神戸市、阪神間などは2ケタ増となった。大阪市は8ヶ月連続で増加し、神戸市は9ヶ月ぶりに増加に転じるなど、京阪神を中心に取引は堅調となった。

●成約㎡単価 ㎡単価は12地域中8地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月と同数であった。上昇エリアのうち大阪市と大阪府東部、神戸市、兵庫県他は前年比で2ケタ上昇となった。大阪市と大阪府北部、神戸市は10ヶ月連続で上昇し、依然として主力エリアの㎡単価は強含みの傾向にある。

■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2023年										2024年				2024年4月の変動率	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	358	328	370	417	275	424	451	428	401	337	404	503	448	25.1	—
	大阪府北部	174	122	176	148	106	149	173	170	144	139	183	221	183	5.2	—
	大阪府東部	93	81	92	91	68	85	98	71	71	94	74	114	86	-7.5	—
	大阪府南部	120	107	107	118	72	108	119	99	109	82	108	137	114	-5.0	—
	神戸市	160	150	179	192	127	174	186	146	132	131	181	208	177	10.6	—
	阪神間	154	156	184	159	110	165	169	144	147	110	157	205	171	11.0	—
	兵庫県他	48	44	63	38	39	57	58	49	51	47	52	68	44	-8.3	—
	京都市	122	91	116	140	101	116	151	112	117	113	131	158	131	7.4	—
	京都府他	28	28	32	25	18	32	33	18	24	27	16	27	32	14.3	—
	滋賀県	68	47	46	44	38	45	53	47	40	36	50	68	49	-27.9	—
	奈良県	54	59	62	71	42	47	69	65	59	65	53	79	53	-1.9	—
	和歌山県(参)	11	8	14	10	5	7	9	11	9	6	6	9	12	9.1	—
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	57.7	55.5	55.0	61.0	63.2	60.0	60.4	61.7	62.4	61.8	59.9	64.6	63.9	10.6	-1.2
	大阪府北部	40.7	40.3	38.7	41.2	42.0	43.5	42.4	41.9	41.0	44.4	43.7	42.3	41.9	2.7	-1.2
	大阪府東部	29.3	29.2	30.6	29.0	30.9	29.6	31.3	28.6	31.7	28.8	31.4	26.9	35.0	19.4	30.2
	大阪府南部	26.2	27.4	24.3	23.5	25.7	25.9	30.1	27.1	26.1	25.7	27.2	24.9	28.4	8.1	13.8
	神戸市	35.1	36.8	37.3	38.5	36.2	38.8	39.9	36.6	40.0	41.0	46.3	43.7	40.5	15.4	-7.4
	阪神間	37.9	38.5	40.2	37.7	38.6	37.4	41.7	40.9	39.8	38.7	38.1	38.9	37.8	-0.2	-2.8
	兵庫県他	21.6	24.5	20.7	20.0	21.4	23.0	21.4	22.6	21.1	22.5	19.4	21.3	24.3	12.7	14.3
	京都市	48.1	46.9	44.5	52.4	51.3	49.6	54.9	52.8	58.9	55.3	45.5	54.8	50.3	4.4	-8.3
	京都府他	28.1	26.9	25.5	27.4	31.4	27.2	26.4	22.5	35.3	24.8	22.6	25.3	29.6	5.2	17.2
	滋賀県	33.6	34.7	34.0	35.8	35.3	28.8	36.7	38.3	34.4	35.8	33.2	35.0	33.2	-1.2	-5.2
	奈良県	21.4	22.6	23.5	25.8	27.1	20.4	24.7	27.6	26.6	27.1	25.7	24.8	20.3	-5.1	-18.1
	和歌山県(参)	18.0	15.7	15.7	31.0	23.9	20.2	13.3	22.4	15.3	17.2	13.0	21.2	16.0	-11.1	-24.4



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南): 堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



4 2024年4月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

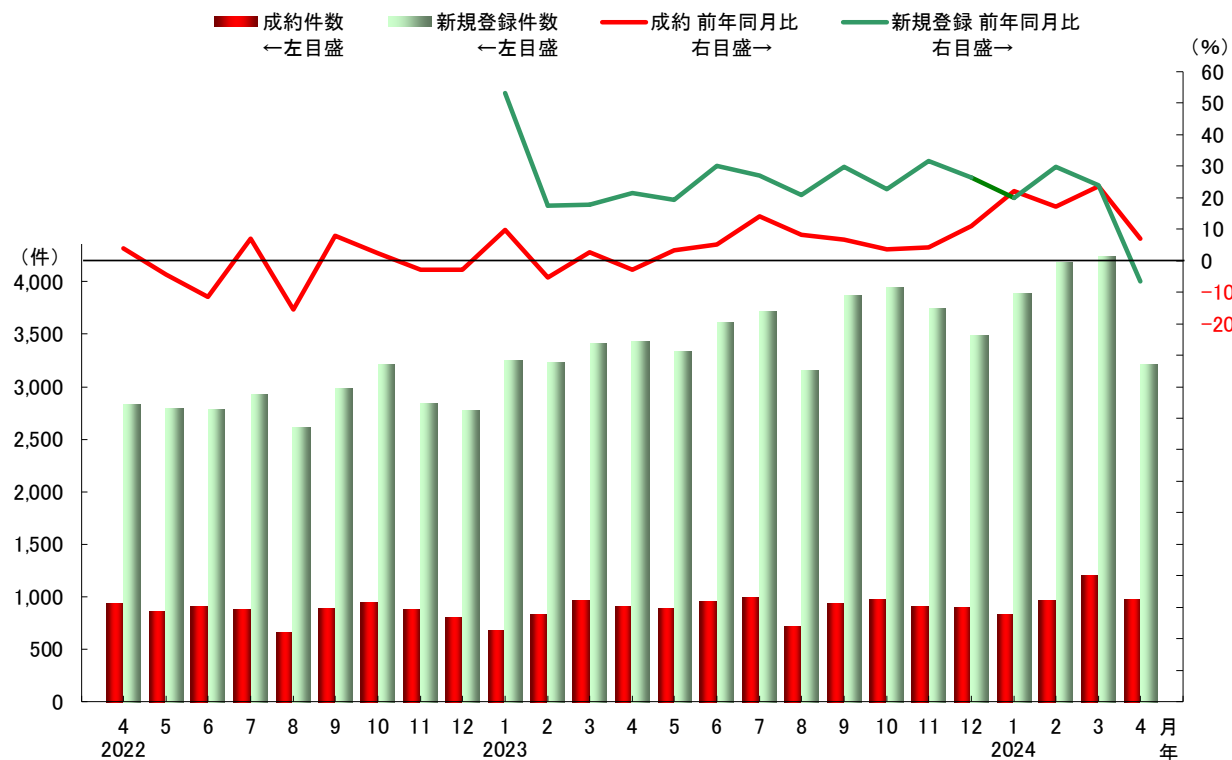
前年比で成約件数は12ヶ月連続で増加、新規登録件数は減少に転じる

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は973件と前年比で6.9%増加し、12ヶ月連続で前年同月を上回った。中古戸建取引は23年末から2ヶ月増が続いたが、4月の増加率はやや低下した。19年4月と比較するとマイナス11.3%と、コロナ禍前の水準を大きく下回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は3,214件と前年比で6.5%減少し、前年同月を下回った。新規登録件数は大幅な増加が続いてきたが、足元ではこうした増加基調に一服感もみられる。



中古戸建住宅	2022年										2023年												2024年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
成約件数(件)	937	857	910	877	663	886	948	872	804	681	827	972	910	885	956	999	717	944	981	908	892	832	969	1,202	973	
前年同月比(%)	3.8	-4.4	-11.7	6.8	-15.6	7.9	2.5	-3.0	-2.8	9.7	-5.3	2.7	-2.9	3.3	5.1	13.9	8.1	6.5	3.5	4.1	10.9	22.2	17.2	23.7	6.9	
新規登録件数(件)	2,830	2,794	2,781	2,927	2,612	2,983	3,212	2,845	2,765	3,245	3,228	3,419	3,436	3,329	3,613	3,713	3,153	3,868	3,943	3,745	3,494	3,889	4,187	4,241	3,214	
前年同月比(%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.3	17.5	17.7	21.4	19.1	29.9	26.9	20.7	29.7	22.8	31.6	26.4	19.8	29.7	24.0	-6.5	



5 2024年4月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

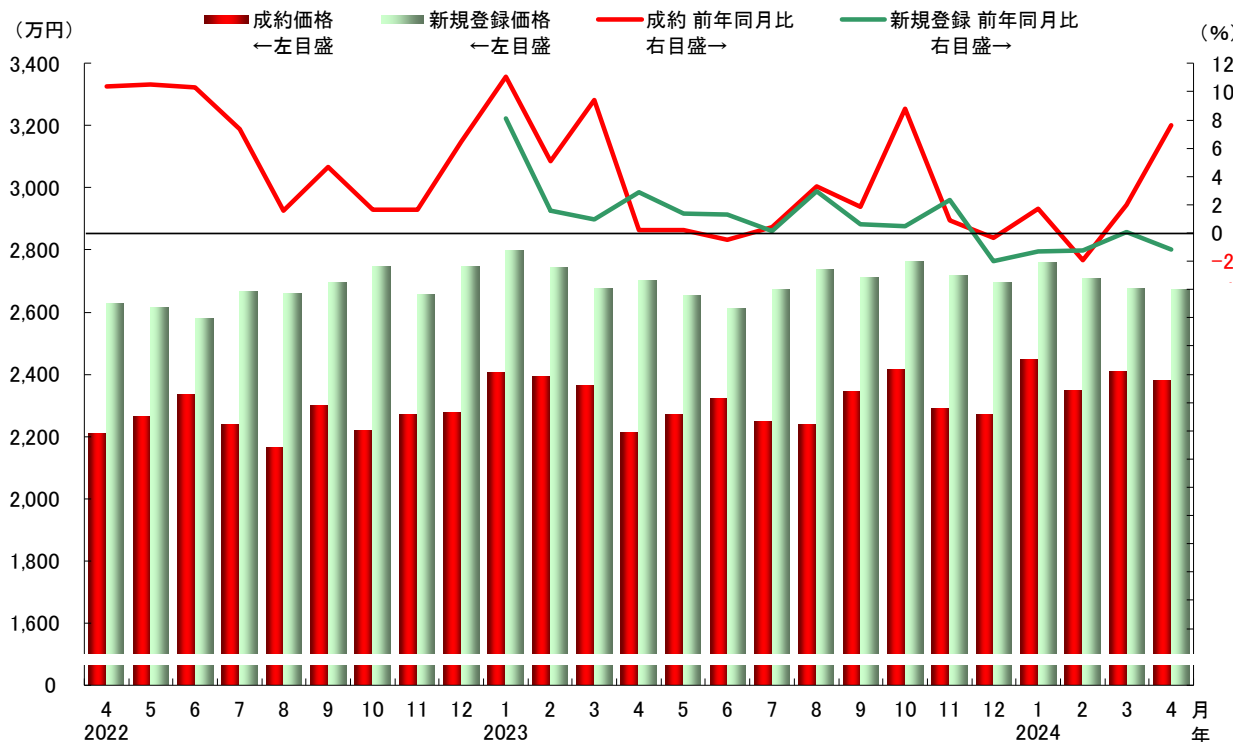
前年比で成約価格は3月に続いて上昇、新規登録価格は下落

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,382万円と前年比で7.6%上昇し、3月に続いて前年同月を上回った。前月比は1.2%下落した。取引の増加が続く中で成約価格の上昇率は拡大し、中古戸建住宅の購入需要は引き続き根強い。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,672万円と前年比で1.2%下落した。前月比もマイナス0.1%となった。新規登録件数が減少に転じる中で価格も下落し、中古戸建住宅の売り圧力は低下している。



中古戸建住宅	2022年												2023年												2024年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約価格(万円)	2,210	2,264	2,335	2,239	2,166	2,300	2,220	2,270	2,279	2,406	2,394	2,363	2,214	2,269	2,323	2,249	2,238	2,343	2,415	2,291	2,271	2,447	2,347	2,410	2,382			
前年同月比(%)	10.4	10.5	10.3	7.4	1.6	4.7	1.7	1.7	6.5	11.1	5.1	9.4	0.2	0.2	-0.5	0.4	3.3	1.9	8.8	0.9	-0.3	1.7	-2.0	2.0	7.6			
前月比(%)	2.3	2.5	3.1	-4.1	-3.3	6.2	-3.5	2.3	0.4	5.6	-0.5	-1.3	-6.3	2.5	2.4	-3.2	-0.5	4.7	3.1	-5.2	-0.9	7.7	-4.1	2.7	-1.2			
新規登録価格(万円)	2,628	2,617	2,579	2,667	2,659	2,697	2,748	2,655	2,748	2,796	2,742	2,674	2,703	2,653	2,612	2,671	2,738	2,714	2,762	2,718	2,692	2,760	2,709	2,675	2,672			
前年同月比(%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.1	1.6	1.0	2.9	1.4	1.3	0.2	2.9	0.6	0.5	2.4	-2.0	-1.3	-1.2	0.1	-1.2			
前月比(%)	-0.8	-0.4	-1.5	3.4	-0.3	1.4	1.9	-3.4	3.5	1.8	-1.9	-2.5	1.1	-1.9	-1.6	2.3	2.5	-0.9	1.8	-1.6	-0.9	2.5	-1.9	-1.2	-0.1			



6 2024年4月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は10地域が増加、成約価格は9地域が上昇

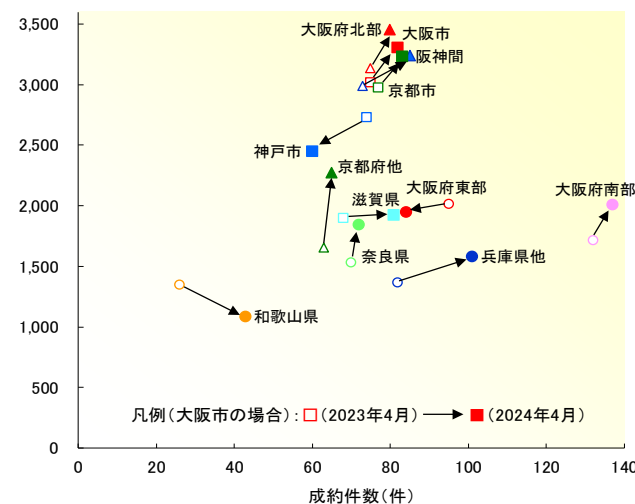
●成約件数 成約件数は12地域中、大阪府東部と神戸市以外の10地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で1地域減った。増加エリアのうち阪神間や兵庫県他、滋賀県などは2ヶタ増となり、兵庫県他は11ヶ月連続、和歌山県は7ヶ月連続で増加するなど、総じて取引の増加基調に変化はない。

●成約価格 成約価格は12地域中9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で3地域増えた。上昇エリアのうち大阪府北部や南部、奈良県などは前年比で2ヶタ上昇となり、大阪市は13ヶ月連続、京都市は10ヶ月連続で上昇した。中古戸建住宅も京阪神を中心に価格の上昇傾向が続いている。

■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2023年												2024年				2024年4月の変動率	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	前年同月比 (%)	前月比 (%)			
成約件数 (件)	大阪市	75	71	76	77	75	60	77	78	65	62	73	92	82	9.3	—		
	大阪府北部	75	56	68	75	60	65	84	60	69	70	78	83	80	6.7	—		
	大阪府東部	95	113	84	114	74	106	89	83	92	100	100	133	84	-11.6	—		
	大阪府南部	132	122	135	133	102	148	129	134	115	119	115	161	137	3.8	—		
	神戸市	74	76	84	82	55	79	91	67	69	54	79	100	60	-18.9	—		
	阪神間	73	95	103	85	57	74	88	79	81	88	78	107	85	16.4	—		
	兵庫県他	82	72	77	87	58	74	84	81	77	66	107	116	101	23.2	—		
	京都市	77	63	75	80	58	72	78	84	74	65	73	109	83	7.8	—		
	京都府他	63	54	65	78	34	73	56	47	75	55	78	83	65	3.2	—		
	滋賀県	68	60	68	65	49	80	85	87	67	63	79	95	81	19.1	—		
	奈良県	70	73	91	84	65	79	76	70	71	59	77	83	72	2.9	—		
	和歌山県(参)	26	30	30	39	30	34	44	38	37	31	32	40	43	65.4	—		
成約価格 (万円)	大阪市	3,019	3,445	3,362	3,372	3,259	3,376	3,561	3,671	3,503	3,296	3,451	3,346	3,305	9.5	-1.2		
	大阪府北部	3,135	3,088	3,422	3,695	3,412	3,260	3,342	3,844	2,975	3,546	3,653	3,821	3,448	10.0	-9.8		
	大阪府東部	2,016	2,130	2,194	2,135	1,947	2,205	2,045	2,118	2,050	2,004	2,159	2,198	1,948	-3.4	-11.4		
	大阪府南部	1,711	1,842	2,005	1,729	1,638	1,858	1,879	1,841	1,896	1,769	1,871	1,942	2,010	17.4	3.5		
	神戸市	2,729	2,616	2,322	2,261	2,945	2,622	2,345	2,450	3,042	2,405	2,491	2,449	—	-10.3	-1.7		
	阪神間	2,985	2,809	3,167	2,869	2,845	3,198	2,893	3,018	3,159	3,345	3,279	2,922	3,235	8.4	10.7		
	兵庫県他	1,366	1,512	1,385	1,330	1,508	1,385	1,546	1,218	1,635	1,524	1,499	1,553	1,582	15.8	1.9		
	京都市	2,972	2,976	2,895	2,876	2,748	3,373	3,831	3,258	2,985	3,728	3,273	3,637	3,228	8.6	-11.3		
	京都府他	1,654	1,907	2,166	2,187	1,791	1,940	2,072	2,000	1,851	2,095	1,835	2,082	2,273	37.5	9.2		
	滋賀県	1,897	1,921	1,823	1,681	1,526	2,191	2,055	1,670	1,878	1,930	2,158	1,851	1,923	1.4	3.9		
	奈良県	1,527	1,333	1,533	1,658	1,585	1,882	1,805	1,348	1,585	1,684	1,557	1,752	1,841	20.5	5.1		
	和歌山県(参)	1,346	1,577	953	1,079	1,160	992	954	1,021	1,006	1,110	877	865	1,083	-19.5	25.3		

成約価格 エリア別件数・価格水準の変化(2023年4月~2024年4月)



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南): 堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



7 2024年4月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

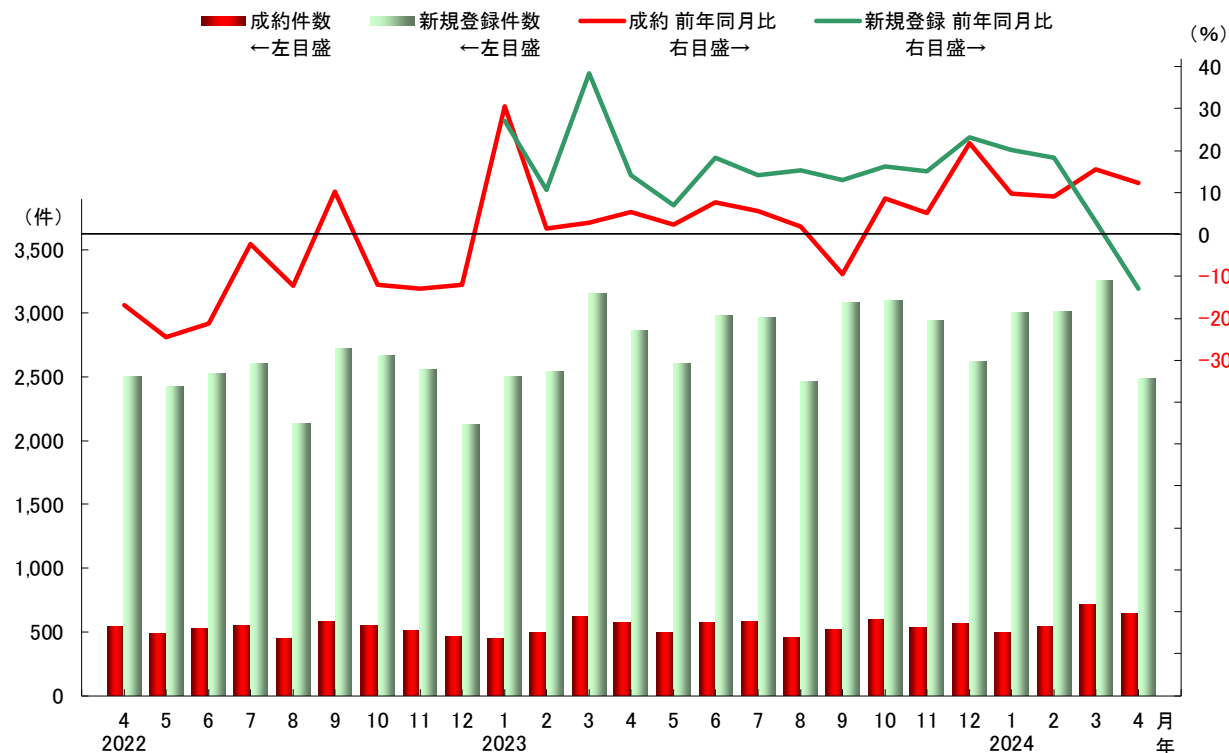
前年比で成約件数は7ヶ月連続で増加、新規登録件数は減少に転じる

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は645件で前年比プラス12.4%の2ケタ増となり、7ヶ月連続で前年同月を上回った。土地取引は23年以降、概ね増加傾向が続いているが、19年4月と比較するとマイナス3.4%と、コロナ禍前の水準を回復していない。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は2,492件で前年比マイナス12.9%の2ケタ減となった。中古戸建住宅と同様に、新規登録件数は大幅な増加が続いてきたが、4月は減少に転じ、売り圧力の低下がみられた。



土地	2022年										2023年												2024年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
成約件数(件)	545	486	529	547	447	576	546	511	464		448	498	621	574	497	570	578	455	522	593	537	565	492	543	717	645
前年同月比(%)	-16.8	-24.5	-21.2	-2.3	-12.4	10.1	-12.1	-12.9	-12.1		30.6	1.4	2.8	5.3	2.3	7.8	5.7	1.8	-9.4	8.6	5.1	21.8	9.8	9.0	15.5	12.4
新規登録件数(件)	2,508	2,431	2,525	2,602	2,138	2,727	2,669	2,558	2,127		2,504	2,546	3,160	2,861	2,600	2,987	2,967	2,464	3,082	3,100	2,945	2,618	3,007	3,013	3,256	2,492
前年同月比(%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		27.0	10.6	38.5	14.1	7.0	18.3	14.0	15.2	13.0	16.1	15.1	23.1	20.1	18.3	3.0	-12.9



8 2024年4月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

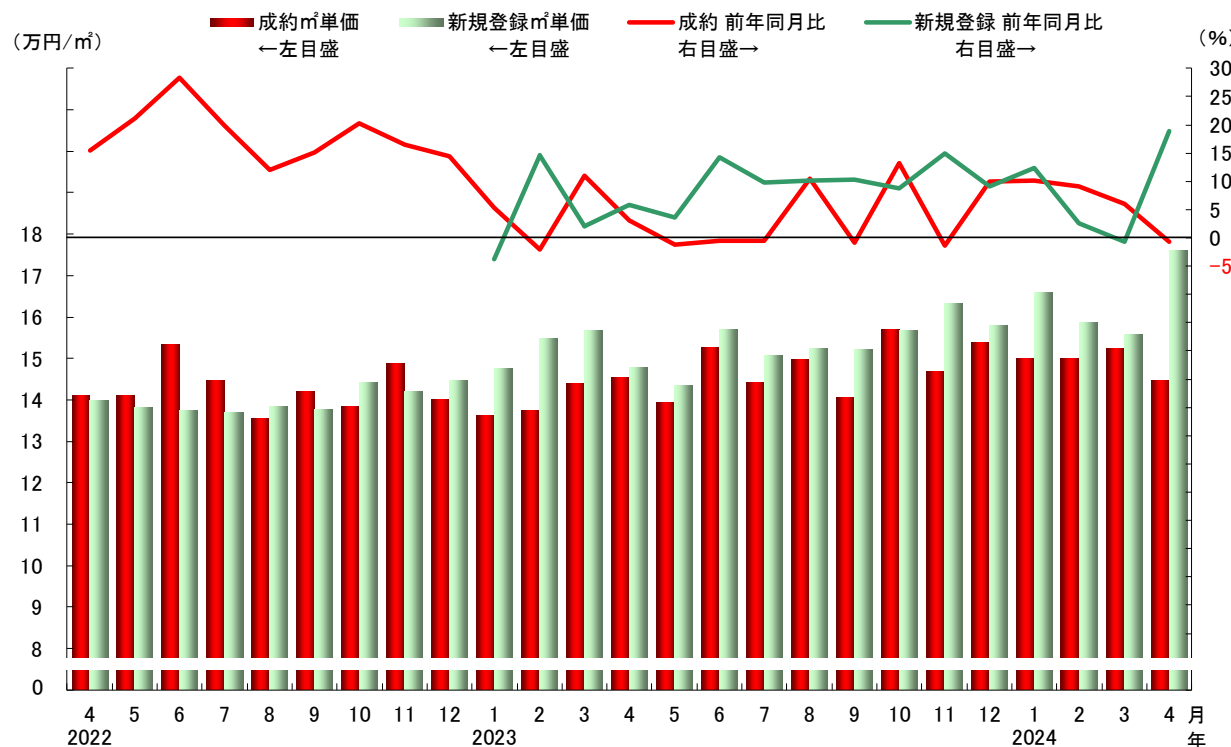
前年比で成約㎡単価は5ヶ月ぶりにマイナス、新規登録㎡単価は上昇

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は14.47万円/㎡で前年比マイナス0.6%と、ほぼ横ばいながら5ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比も5.1%下落した。成約件数は増加基調にあるが㎡単価は下落に転じ、相対的に安価な土地取引が中心となった様子が見えてくる。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は17.59万円/㎡で前年比プラス18.9%の2ケタ上昇となった。前月比も13.0%上昇した。新規登録件数が減少する中で㎡単価は上昇し、相対的に安価な売り物件が減っている状況がみられた。



土地	2022年												2023年												2024年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約㎡単価(万円/㎡)	14.11	14.11	15.36	14.48	13.55	14.20	13.85	14.88	14.00	13.61	13.74	14.38	14.56	13.95	15.27	14.40	14.96	14.07	15.69	14.68	15.40	14.98	15.00	15.24	14.47			
前年同月比(%)	15.4	21.1	28.3	19.9	12.0	15.1	20.3	16.6	14.4	5.4	-2.0	11.0	3.2	-1.1	-0.5	-0.6	10.4	-0.9	13.2	-1.3	10.0	10.1	9.1	6.0	-0.6			
前月比(%)	8.9	-0.0	8.9	-5.7	-6.4	4.7	-2.4	7.4	-5.9	-2.8	1.0	4.6	1.3	-4.2	9.5	-5.7	3.9	-6.0	11.5	-6.4	4.9	-2.7	0.1	1.6	-5.1			
新規登録㎡単価(万円/㎡)	13.98	13.83	13.74	13.70	13.85	13.78	14.42	14.21	14.48	14.76	15.48	15.67	14.79	14.33	15.69	15.06	15.24	15.20	15.68	16.33	15.80	16.59	15.87	15.57	17.59			
前年同月比(%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3.7	14.6	2.1	5.8	3.6	14.2	9.9	10.1	10.2	8.8	14.9	9.2	12.4	2.5	-0.6	18.9			
前月比(%)	-8.9	-1.1	-0.6	-0.3	1.0	-0.5	4.6	-1.5	1.9	2.0	4.9	1.2	-5.6	-3.1	9.5	-4.0	1.2	-0.3	3.2	4.1	-3.2	5.0	-4.3	-1.9	13.0			



9 2024年4月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は7地域が増加、成約価格は6地域が下落

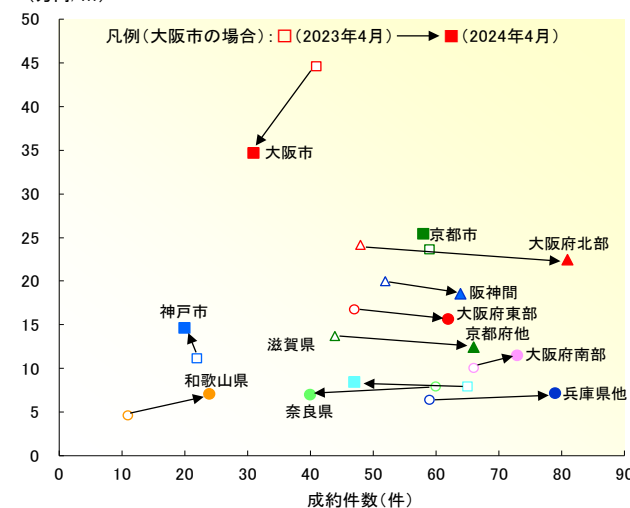
●成約件数 成約件数は12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で2地域減った。増加エリアはすべて2ケタと3ケタの増加を示し、兵庫県他は7ヶ月連続で増加したが、大阪市は2ケタ下落となるなど、地域差もみられた。

●成約㎡単価 ㎡単価は12地域中6地域が前年比で下落し、下落エリアは前月比で2地域増えた。下落エリアのうち大阪市や奈良県は2ケタ下落となり、奈良県は3期連続で下落するなど、土地㎡単価は弱含みとなるエリアが目立った。

■月次のエリア別成約状況

土地	2023年										2024年				2024年4月の変動率	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	41	29	41	37	26	28	47	26	43	29	41	46	31	-24.4	-
	大阪府北部	48	32	36	48	40	43	48	51	61	45	51	62	81	68.8	-
	大阪府東部	47	51	58	43	38	49	51	43	51	46	47	64	62	31.9	-
	大阪府南部	66	63	84	81	62	65	71	66	79	64	66	88	73	10.6	-
	神戸市	22	38	34	29	12	35	30	28	22	24	24	40	20	-9.1	-
	阪神間	52	44	54	49	44	35	47	48	53	38	48	68	64	23.1	-
	兵庫県他	59	49	56	67	49	45	72	54	49	58	60	82	79	33.9	-
	京都市	59	42	51	57	50	58	67	48	55	47	63	80	58	-1.7	-
	京都府他	44	49	35	47	39	49	46	57	34	39	36	51	66	50.0	-
	滋賀県	65	41	53	50	39	57	47	46	55	48	46	61	47	-27.7	-
	奈良県	60	40	54	46	40	45	46	51	47	38	51	64	40	-33.3	-
	和歌山県(参)	11	19	14	24	16	13	21	19	16	16	10	11	24	118.2	-
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	44.6	31.8	37.8	44.1	34.0	44.4	38.8	31.4	37.9	42.3	34.3	41.3	34.6	-22.4	-16.2
	大阪府北部	24.1	19.7	24.5	21.7	22.0	22.6	24.5	25.1	22.5	25.6	22.5	22.9	22.4	-6.9	-2.3
	大阪府東部	16.7	14.2	16.3	15.5	15.5	16.5	15.8	15.4	16.0	17.3	17.7	17.1	15.6	-6.8	-8.6
	大阪府南部	10.0	12.3	12.6	11.3	10.8	10.4	13.2	12.2	11.6	12.4	13.5	12.1	11.5	14.2	-5.1
	神戸市	11.1	14.1	13.4	14.0	15.5	14.4	13.9	19.6	12.5	20.3	18.0	10.9	14.6	31.6	34.6
	阪神間	20.0	22.9	19.7	22.5	24.8	17.3	22.7	21.1	21.8	18.1	17.1	18.8	18.5	-7.4	-1.7
	兵庫県他	6.3	5.9	7.4	7.7	6.1	5.1	6.6	5.2	5.0	6.7	4.9	5.8	7.1	12.3	22.9
	京都市	23.6	28.9	29.2	24.4	28.6	24.9	26.2	28.1	32.3	21.8	23.9	27.8	25.4	7.6	-8.6
	京都府他	13.6	10.5	11.8	12.4	11.0	10.2	12.8	13.6	10.5	13.2	12.2	14.9	12.4	-9.1	-16.8
	滋賀県	7.9	7.2	9.0	7.7	7.8	7.6	8.8	7.6	8.2	8.7	9.1	9.3	8.4	6.5	-10.2
	奈良県	7.9	7.5	7.7	7.9	9.1	8.8	8.2	9.1	7.1	8.3	7.8	7.8	7.0	-11.1	-10.4
	和歌山県(参)	4.6	5.0	5.8	4.6	4.5	6.4	8.3	4.4	4.6	4.7	5.3	6.3	7.1	55.0	11.5

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2023年4月~2024年4月)



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



10 2024年4月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

件数倍率と価格乖離率からみた市場の動き

成約物件を需要側、新規登録物件を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率及び価格乖離率から市場の需給状況を捉えると次のとおり。

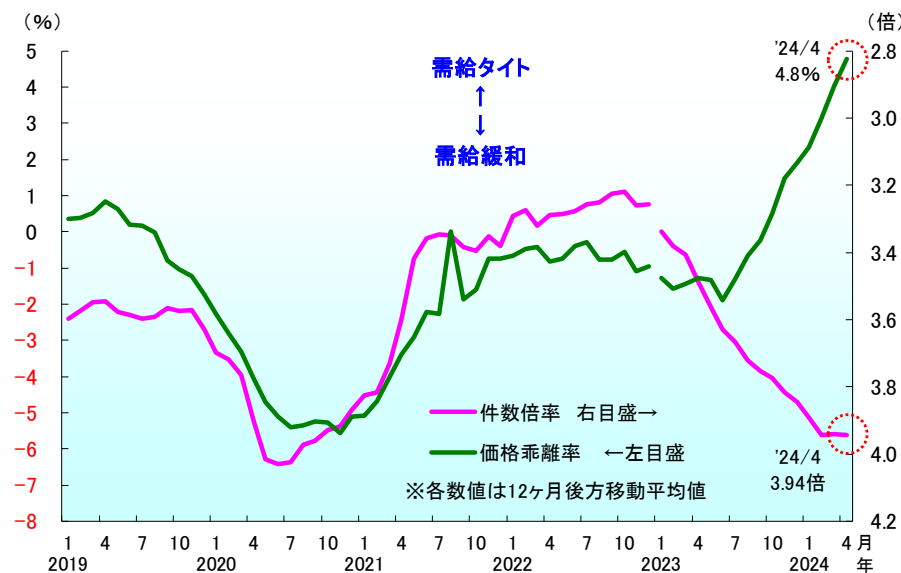
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.94倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はプラス4.8%となった。成約・新規登録件数とも増加率は引き続き水準となり件数倍率は横ばいであったが、成約価格の上昇率は新規登録価格を大きく上回り、価格面の需給はさらにタイト化した。

●中古戸建住宅の需給状況

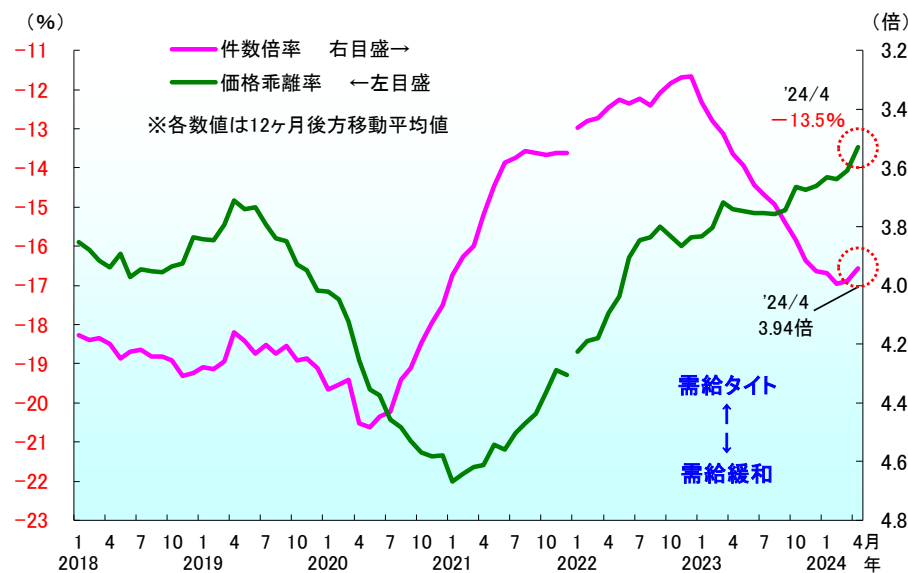
件数倍率は3.94倍、価格乖離率はマイナス13.5%となった。件数面の需給は新規登録件数が減少に転じたことで、タイト方向にシフトした。価格面の需給も新規登録価格が下落する一方、成約価格の上昇率が拡大しタイト方向で推移した。

■近畿圏中古マンションの件数倍率と価格乖離率（専有面積：～350㎡）



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

■近畿圏中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率（土地面積：50～350㎡）



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1