

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

2024（令和6）年6月11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5月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

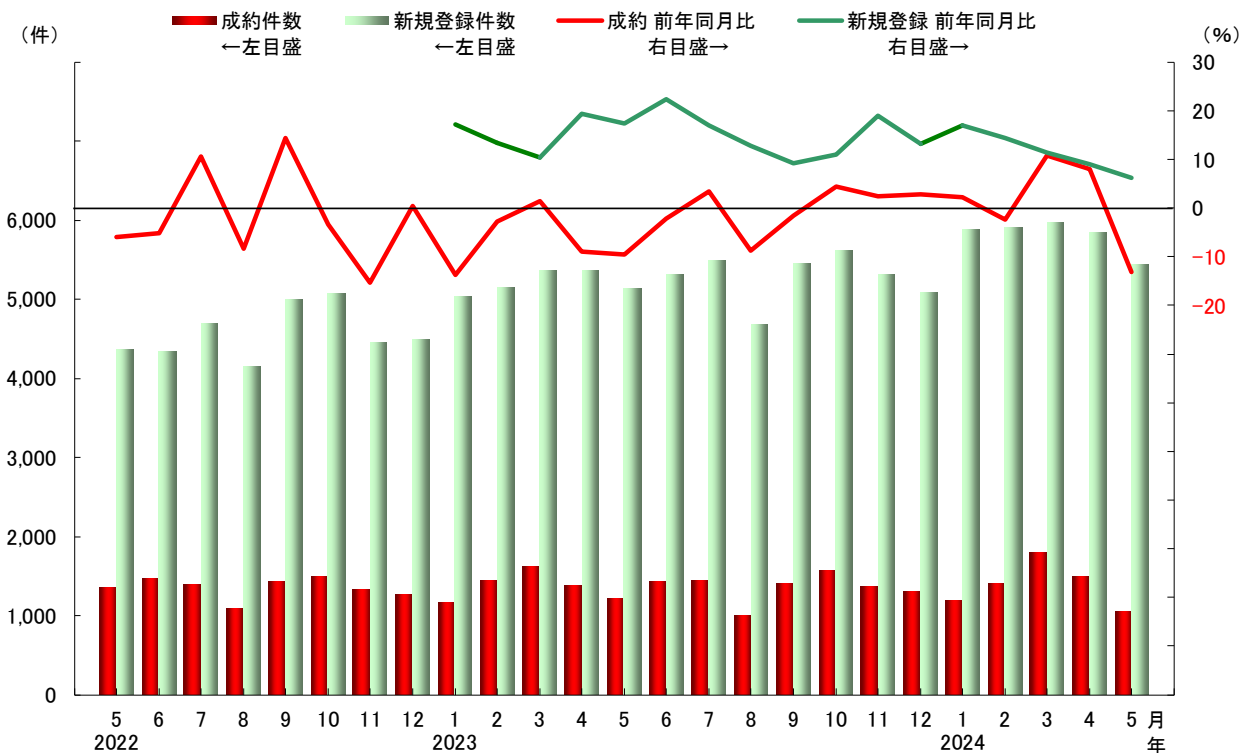
前年比で成約件数は3ヶ月ぶりに減少、新規登録件数の増加率は低下傾向

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,061件で前年比マイナス13.1%の2ケタ減となり、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。成約件数は23年10月から概ね増加傾向にあったが5月は大きく減少に転じ、19年5月と比較した場合もマイナス6.3%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5,442件と前年比で6.2%増加し、17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2月以降低下傾向にある。



中古マンション	2022年												2023年												2024年				
	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	5月				
成約件数 (件)	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	1,061				
前年同月比 (%)	-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	-13.1				
新規登録件数 (件)	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	5,442				
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	6.2				



2 2024年5月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積: ~350㎡)

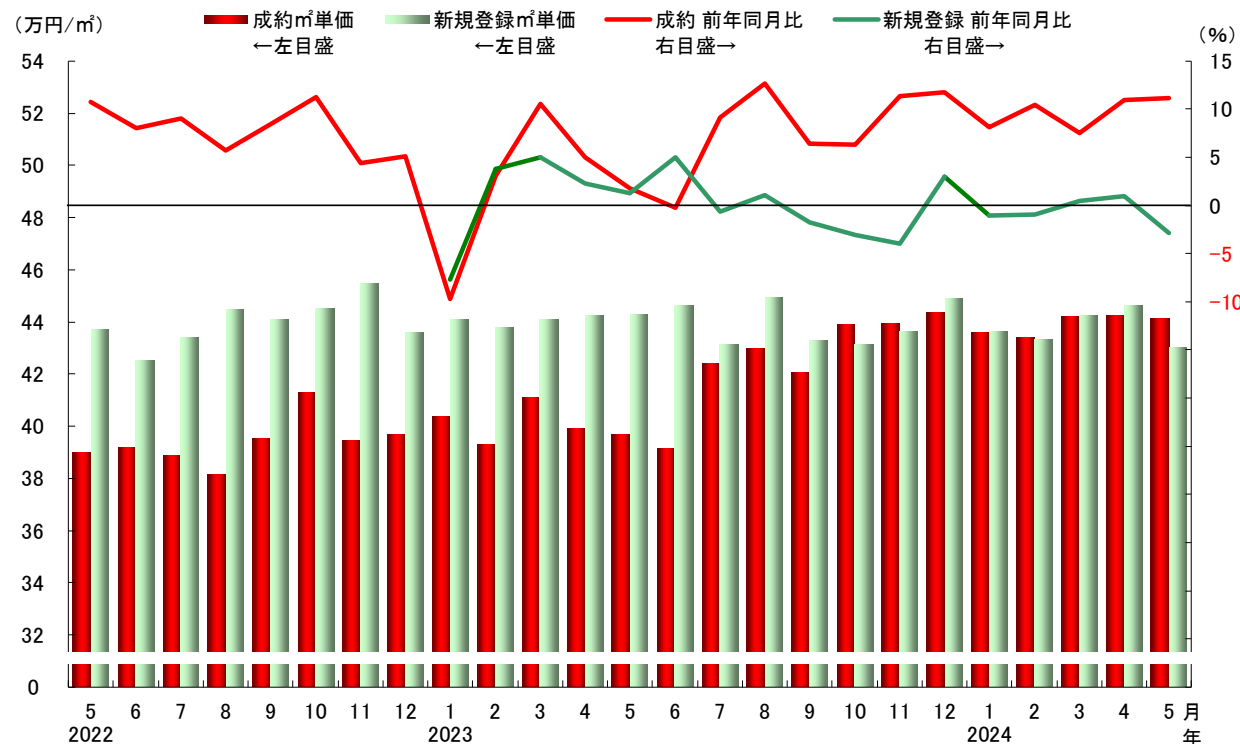
前年比で成約㎡単価は11ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は3ヶ月ぶりに下落

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、44.12万円/㎡で前年比プラス11.2%の2ケタ上昇となり、11ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.4%となった。成約㎡単価の上昇率は引き続き高く、相対的に高額な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43.02万円/㎡と前年比で2.9%下落し、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比も3.7%下落した。上昇が続く成約㎡単価に対して新規登録㎡単価は下落に転じ、安価な売り物件が市場の多くを占めた様子がうかがえる。



中古マンション	2022年												2023年												2024年				
	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	5月				
成約㎡単価(万円/㎡)	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	44.12				
前年同月比(%)	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	11.2				
前月比(%)	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	-0.4				
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	43.02				
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	-2.9				
前月比(%)	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	-3.7				



3 2024年5月 エリア別中古マンション動向 (専有面積：～350㎡)

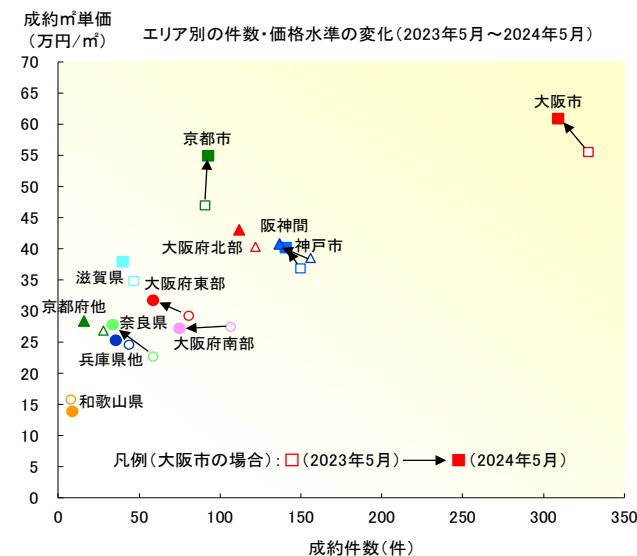
前年比で成約件数は10地域が減少、㎡単価は10地域が上昇

●成約件数 成約件数は対象12地域中10地域が前年比で減少し、減少エリアは前月比で5地域増えた。減少エリアのうち大阪府東部や南部、阪神間などは2ケタ減となった。大阪市は9ヶ月ぶり、大阪府北部は4ヶ月ぶりに減少に転じるなど、総じて取引は軟調となった。

●成約㎡単価 ㎡単価は12地域中10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で2地域増えた。上昇エリアのうち京都市と奈良県は前年比で2ケタ上昇となり、大阪市と大阪府北部、神戸市は11ヶ月連続で上昇した。取引が減少する中で㎡単価は上昇が目立ち、高額物件が取引の中心となっている。

■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2023年								2024年					2024年5月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	328	370	417	275	424	451	428	401	337	404	503	448	309	-5.8	-
	大阪府北部	122	176	148	106	149	173	170	144	139	183	221	183	112	-8.2	-
	大阪府東部	81	92	91	68	85	98	71	71	94	74	114	86	59	-27.2	-
	大阪府南部	107	107	118	72	108	119	99	109	82	108	137	114	75	-29.9	-
	神戸市	150	179	192	127	174	186	146	132	131	181	208	177	141	-6.0	-
	阪神間	156	184	159	110	165	169	144	147	110	157	205	171	137	-12.2	-
	兵庫県他	44	63	38	39	57	58	49	51	47	52	68	44	36	-18.2	-
	京都市	91	116	140	101	116	151	112	117	113	131	158	131	93	2.2	-
	京都府他	28	32	25	18	32	33	18	24	27	16	27	32	16	-42.9	-
	滋賀県	47	46	44	38	45	53	47	40	36	50	68	49	40	-14.9	-
	奈良県	59	62	71	42	47	69	65	59	65	53	79	53	34	-42.4	-
	和歌山県(参)	8	14	10	5	7	9	11	9	6	6	9	12	9	12.5	-
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	55.5	55.0	61.0	63.2	60.0	60.4	61.7	62.4	61.8	59.9	64.6	63.9	60.8	9.6	-4.8
	大阪府北部	40.3	38.7	41.2	42.0	43.5	42.4	41.9	41.0	44.4	43.7	42.3	41.9	43.0	6.9	2.8
	大阪府東部	29.2	30.6	29.0	30.9	29.6	31.3	28.6	31.7	28.8	31.4	26.9	35.0	31.6	8.3	-9.5
	大阪府南部	27.4	24.3	23.5	25.7	25.9	30.1	27.1	26.1	25.7	27.2	24.9	28.4	27.2	-0.5	-4.1
	神戸市	36.8	37.3	38.5	36.2	38.8	39.9	36.6	40.0	41.0	46.3	43.7	40.5	40.1	9.0	-0.9
	阪神間	38.5	40.2	37.7	38.6	37.4	41.7	40.9	39.8	38.7	38.1	38.9	37.8	40.7	5.8	7.5
	兵庫県他	24.5	20.7	20.0	21.4	23.0	21.4	22.6	21.1	22.5	19.4	21.3	24.3	25.2	2.9	3.7
	京都市	46.9	44.5	52.4	51.3	49.6	54.9	52.8	58.9	55.3	45.5	54.8	50.3	54.9	17.0	9.2
	京都府他	26.9	25.5	27.4	31.4	27.2	26.4	22.5	35.3	24.8	22.6	25.3	29.6	28.3	5.4	-4.4
	滋賀県	34.7	34.0	35.8	35.3	28.8	36.7	38.3	34.4	35.8	33.2	35.0	33.2	37.9	9.0	14.0
	奈良県	22.6	23.5	25.8	27.1	20.4	24.7	27.6	26.6	27.1	25.7	24.8	20.3	27.7	22.3	36.2
	和歌山県(参)	15.7	15.7	31.0	23.9	20.2	13.3	22.4	15.3	17.2	13.0	21.2	16.0	13.8	-11.8	-13.6



※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・三田市・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5月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

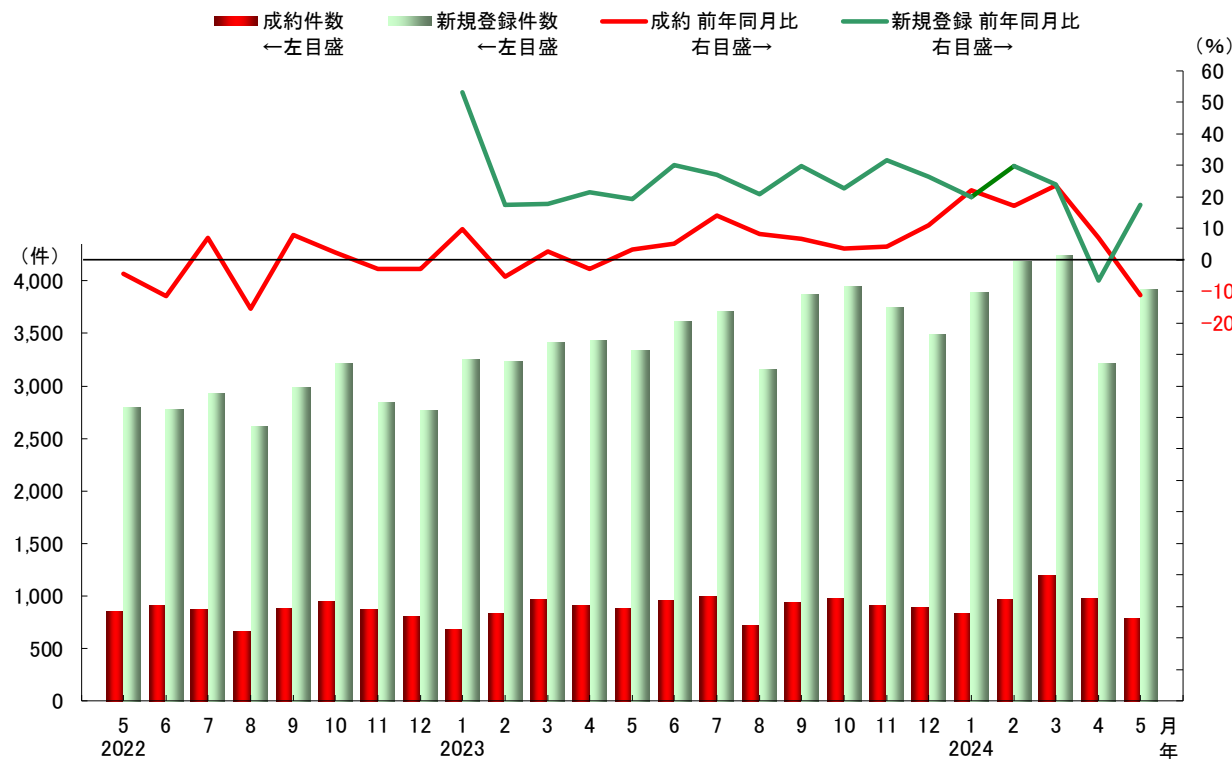
前年比で成約件数は13ヶ月ぶりに減少、新規登録件数は再び増加

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は786件で前年比マイナス11.2%の2ケタ減となり、13ヶ月ぶりに前年同月を下回った。中古戸建取引は23年末から2ケタ増が続いた後、増加率は低下していたが5月は減少に転じた。ただ、19年5月と比較するとプラス7.5%と、コロナ禍前の水準を上回っている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は3,911件で前年比プラス17.5%の2ケタ増となり、前年同月を上回った。新規登録件数は4月に減少に転じたが、5月は大きく増加し売り圧力は再び強まった。



中古戸建住宅	2022年								2023年												2024年				
	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	5月
成約件数(件)	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	786
前年同月比(%)	-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	-11.2
新規登録件数(件)	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	3,911
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	17.5



5 2024年5月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

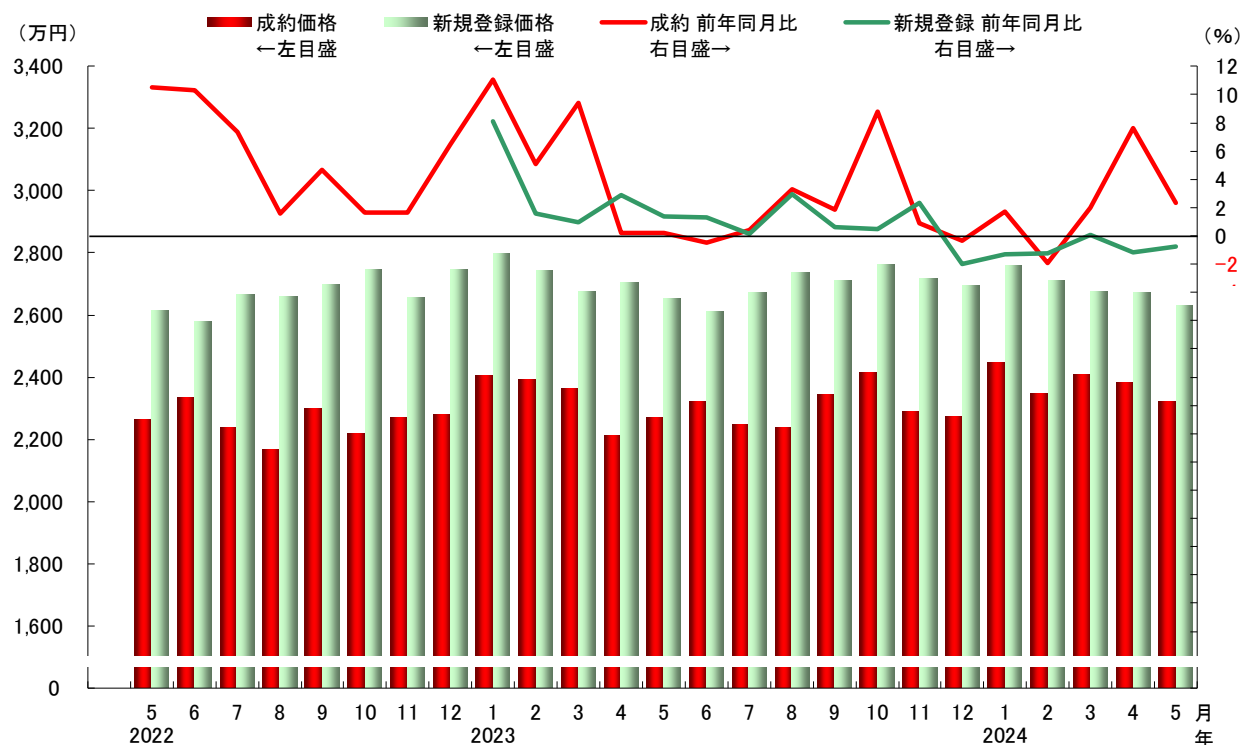
前年比で成約価格は3ヶ月連続で上昇、新規登録価格は下落続く

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,322万円と前年比で2.3%上昇し、3ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は2.6%下落した。取引が減少に転じる中で成約価格は引き続き上昇し、相対的に高額な物件を嗜好する動きが目立った。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,632万円で前年比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら4月に続いて前年同月を下回った。前月比も1.5%下落した。新規登録件数は再び増加したが価格は弱含みで、売り出し価格の設定は抑制的な状況にある。



中古戸建住宅	2022年												2023年												2024年				
	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	5月				
成約価格 (万円)	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	2,322				
前年同月比 (%)	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	2.3				
前月比 (%)	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	-2.6				
新規登録価格 (万円)	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	2,632				
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	-0.8				
前月比 (%)	-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	-1.5				



6 2024年5月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

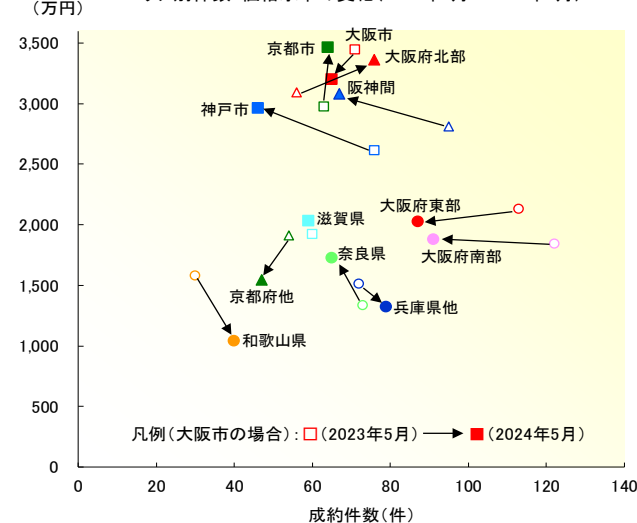
前年比で成約件数は8地域が減少、成約価格は7地域が上昇

- 成約件数 成約件数は12地域中8地域が前年比で減少し、減少エリアは前月比で6地域増えた。減少エリアのうち大阪府東部や南部、神戸市、阪神間などは2ケタ減となった。一方、兵庫県他は12ヶ月連続、大阪府北部は6ヶ月連続で増加するなど、取引状況に地域差もみられた。
- 成約価格 成約価格は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で2地域減った。上昇エリアのうち神戸市と京都市、奈良県は前年比で2ケタ上昇となり、京都市は10ヶ月連続で上昇した。一方、大阪市は14ヶ月ぶりに下落するなど、一部で価格が弱含みとなるエリアもみられた。

■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2023年												2024年					2024年5月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)				
成約件数 (件)	大阪市	71	76	77	75	60	77	78	65	62	73	92	82	65	-8.5	-			
	大阪府北部	56	68	75	60	65	84	60	69	70	78	83	80	76	35.7	-			
	大阪府東部	113	84	114	74	106	89	83	92	100	100	133	84	87	-23.0	-			
	大阪府南部	122	135	133	102	148	129	134	115	119	115	161	137	91	-25.4	-			
	神戸市	76	84	82	55	79	91	67	69	54	79	100	60	46	-39.5	-			
	阪神間	95	103	85	57	74	88	79	81	88	78	107	85	67	-29.5	-			
	兵庫県他	72	77	87	58	74	84	81	77	66	107	116	101	79	9.7	-			
	京都市	63	75	80	58	72	78	84	74	65	73	109	83	64	1.6	-			
	京都府他	54	65	78	34	73	56	47	75	55	78	83	65	47	-13.0	-			
	滋賀県	60	68	65	49	80	85	87	67	63	79	95	81	59	-1.7	-			
	奈良県	73	91	84	65	79	76	70	71	59	77	83	72	65	-11.0	-			
	和歌山県(参)	30	30	39	30	34	44	38	37	31	32	40	43	40	33.3	-			
成約価格 (万円)	大阪市	3,445	3,362	3,372	3,259	3,376	3,561	3,671	3,503	3,296	3,451	3,346	3,305	3,198	-7.2	-3.2			
	大阪府北部	3,088	3,422	3,695	3,412	3,260	3,342	3,844	2,975	3,546	3,653	3,821	3,448	3,357	8.7	-2.6			
	大阪府東部	2,130	2,194	2,135	1,947	2,205	2,045	2,118	2,050	2,004	2,159	2,198	1,948	2,028	-4.8	4.1			
	大阪府南部	1,842	2,005	1,729	1,638	1,858	1,879	1,841	1,896	1,769	1,871	1,942	2,010	1,878	2.0	-6.6			
	神戸市	2,616	2,322	2,261	2,945	2,626	2,602	2,345	2,450	3,042	2,405	2,491	2,449	2,960	13.2	20.8			
	阪神間	2,809	3,167	2,869	2,845	3,198	2,893	3,018	3,159	3,345	3,279	2,922	3,235	3,079	9.6	-4.8			
	兵庫県他	1,512	1,385	1,330	1,508	1,385	1,546	1,218	1,635	1,524	1,499	1,553	1,582	1,320	-12.7	-16.6			
	京都市	2,976	2,895	2,876	2,748	3,373	3,831	3,258	2,985	3,728	3,273	3,637	3,228	3,462	16.3	7.2			
	京都府他	1,907	2,166	2,187	1,791	1,940	2,072	2,000	1,851	2,095	1,835	2,082	2,273	1,541	-19.2	-32.2			
	滋賀県	1,921	1,823	1,681	1,526	2,191	2,055	1,670	1,878	1,930	2,158	1,851	1,923	2,034	5.9	5.7			
	奈良県	1,333	1,533	1,658	1,585	1,882	1,805	1,348	1,585	1,684	1,557	1,752	1,841	1,724	29.3	-6.3			
	和歌山県(参)	1,577	953	1,079	1,160	992	954	1,021	1,006	1,110	877	865	1,083	1,044	-33.8	-3.7			

成約価格 エリア別件数・価格水準の変化(2023年5月~2024年5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・三田市・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5月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

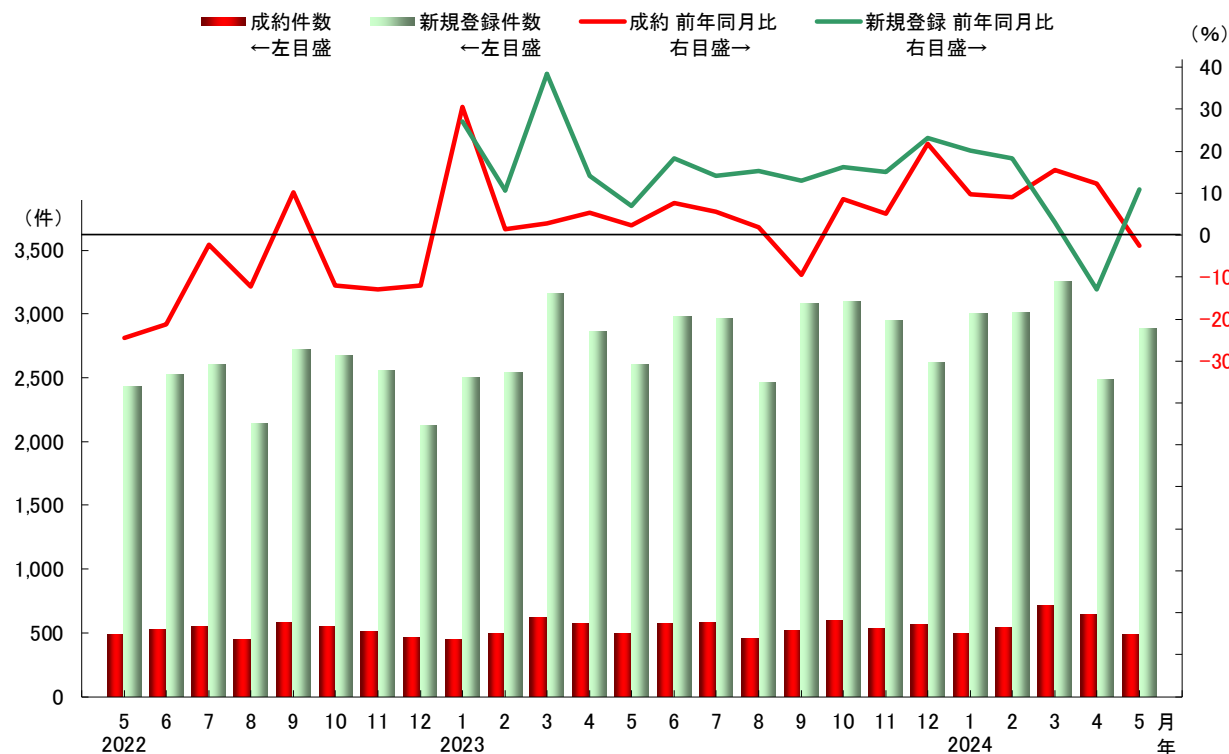
前年比で成約件数は8ヶ月ぶりに減少、新規登録件数は再び増加

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は485件と前年比で2.4%減少し、8ヶ月ぶりに前年同月を下回った。土地取引は23年以降、概ね増加傾向が続いてきたが、5月は減少に転じた、19年5月と比較するとマイナス1.4%と、依然として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2,885件で前年比プラス11.0%の2ケタ増となった。中古戸建住宅と同様に、新規登録件数は4月に減少に転じたが、5月は再び大きく増加し売り圧力は高まった。



土地	2022年								2023年												2024年				
	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	5月
成約件数(件)	486	529	547	447	576	546	511	464	448	498	621	574	497	570	578	455	522	593	537	565	492	543	717	645	485
前年同月比(%)	-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	-2.4
新規登録件数(件)	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	2,885
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	11.0



8 2024年5月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

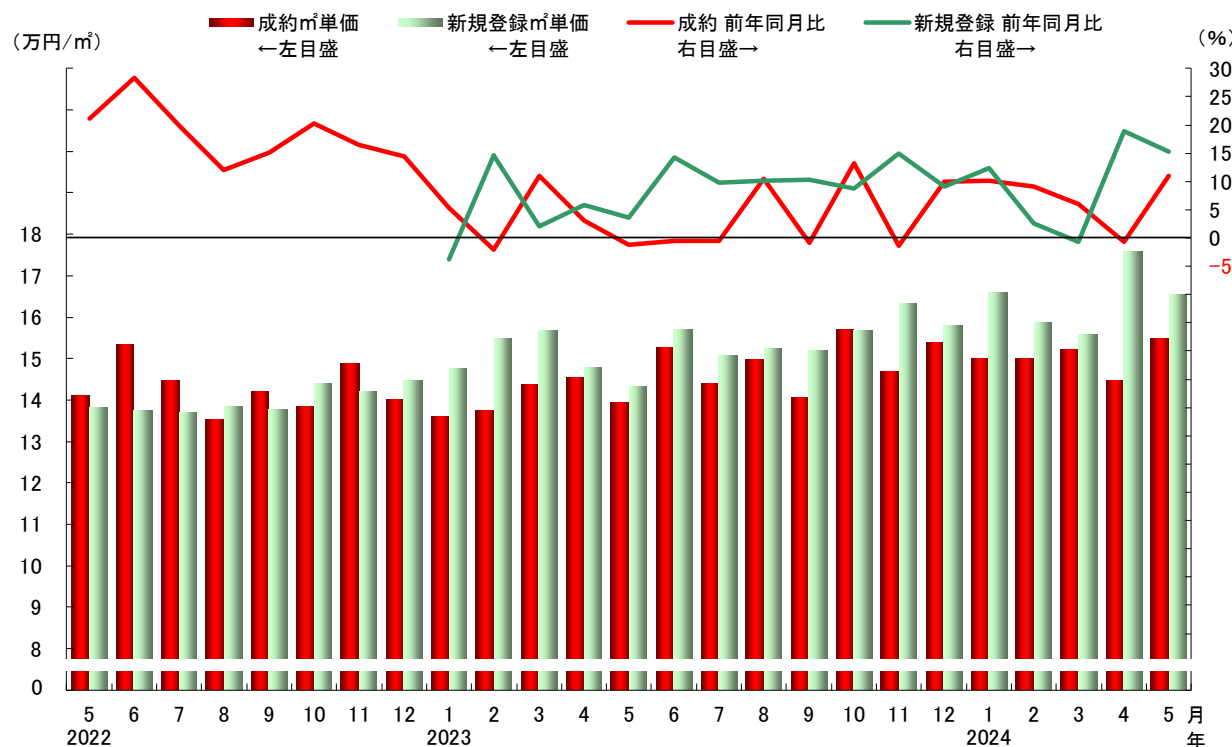
前年比で成約㎡単価は再び上昇、新規登録㎡単価も上昇続く

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は 15.48 万円/㎡で前年比プラス 11.0%の2ケタ上昇となり、前年同月を再び上回った。前月比も 7.0%上昇した。成約件数が減少する一方、単価は上昇に転じ、相対的に高額な土地取引が主体となった様子がうかがえる。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は 16.53 万円/㎡で前年比プラス 15.4%の2ケタ上昇となり、4月に続いて前年同月を上回った。前月比は 6.0%下落した。新規登録件数が増加する中で㎡単価は上昇が続き、売り出し価格は強気の設定が目立った。



土地	2022年												2023年												2024年				
	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	5月				
成約㎡単価(万円/㎡)	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	15.48				
前年同月比(%)	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	11.0				
前月比(%)	-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	7.0				
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	16.53				
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	15.4				
前月比(%)	-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	-6.0				



9 2024年5月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は6地域が減少、成約価格は10地域が上昇

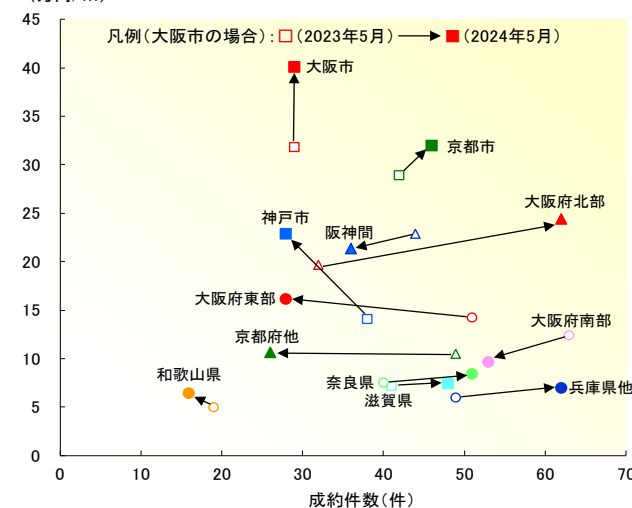
●成約件数 成約件数は12地域中6地域が前年比で減少し、減少エリアは前月比で1地域増えた。減少エリアはすべて2ケタ減となる一方、大阪府北部や滋賀県などは2ケタ増となり、兵庫県他は8ヶ月連続で増加するなど、取引状況には地域差もみられた。

●成約㎡単価 ㎡単価は12地域中10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で4地域増えた。上昇エリアのうち大阪市や神戸市、京都市などは2ケタ上昇となり、和歌山県は4ヶ月連続で上昇するなど、土地㎡単価は強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5月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	29	41	37	26	28	47	26	43	29	41	46	31	29	0.0	—
	大阪府北部	32	36	48	40	43	48	51	61	45	51	62	81	62	93.8	—
	大阪府東部	51	58	43	38	49	51	43	51	46	47	64	62	28	-45.1	—
	大阪府南部	63	84	81	62	65	71	66	79	64	66	88	73	53	-15.9	—
	神戸市	38	34	29	12	35	30	28	22	24	24	40	20	28	-26.3	—
	阪神間	44	54	49	44	35	47	48	53	38	48	68	64	36	-18.2	—
	兵庫県他	49	56	67	49	45	72	54	49	58	60	82	79	62	26.5	—
	京都市	42	51	57	50	58	67	48	55	47	63	80	58	46	9.5	—
	京都府他	49	35	47	39	49	46	57	34	39	36	51	66	26	-46.9	—
	滋賀県	41	53	50	39	57	47	46	55	48	46	61	47	48	17.1	—
	奈良県	40	54	46	40	45	46	51	47	38	51	64	40	51	27.5	—
	和歌山県(参)	19	14	24	16	13	21	19	16	16	10	11	24	16	-15.8	—
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	31.8	37.8	44.1	34.0	44.4	38.8	31.4	37.9	42.3	34.3	41.3	34.6	40.1	26.0	15.7
	大阪府北部	19.7	24.5	21.7	22.0	22.6	24.5	25.1	22.5	25.6	22.5	22.9	22.4	24.3	23.7	8.6
	大阪府東部	14.2	16.3	15.5	15.5	16.5	15.8	15.4	16.0	17.3	17.7	17.1	15.6	16.1	13.3	3.3
	大阪府南部	12.3	12.6	11.3	10.8	10.4	13.2	12.2	11.6	12.4	13.5	12.1	11.5	9.7	-21.8	-15.8
	神戸市	14.1	13.4	14.0	15.5	14.4	13.9	19.6	12.5	20.3	18.0	10.9	14.6	22.9	62.7	56.6
	阪神間	22.9	19.7	22.5	24.8	17.3	22.7	21.1	21.8	18.1	17.1	18.8	18.5	21.3	-6.8	15.1
	兵庫県他	5.9	7.4	7.7	6.1	5.1	6.6	5.2	5.0	6.7	4.9	5.8	7.1	7.0	17.5	-2.0
	京都市	28.9	29.2	24.4	28.6	24.9	26.2	28.1	32.3	21.8	23.9	27.8	25.4	31.9	10.6	25.7
	京都府他	10.5	11.8	12.4	11.0	10.2	12.8	13.6	10.5	13.2	12.2	14.9	12.4	10.6	1.7	-14.2
	滋賀県	7.2	9.0	7.7	7.8	7.6	8.8	7.6	8.2	8.7	9.1	9.3	8.4	7.4	3.0	-11.6
	奈良県	7.5	7.7	7.9	9.1	8.8	8.2	9.1	7.1	8.3	7.8	7.8	7.0	8.4	12.2	20.7
	和歌山県(参)	5.0	5.8	4.6	4.5	6.4	8.3	4.4	4.6	4.7	5.3	6.3	7.1	6.4	28.2	-9.4

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2023年5月~2024年5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・三田市・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5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。

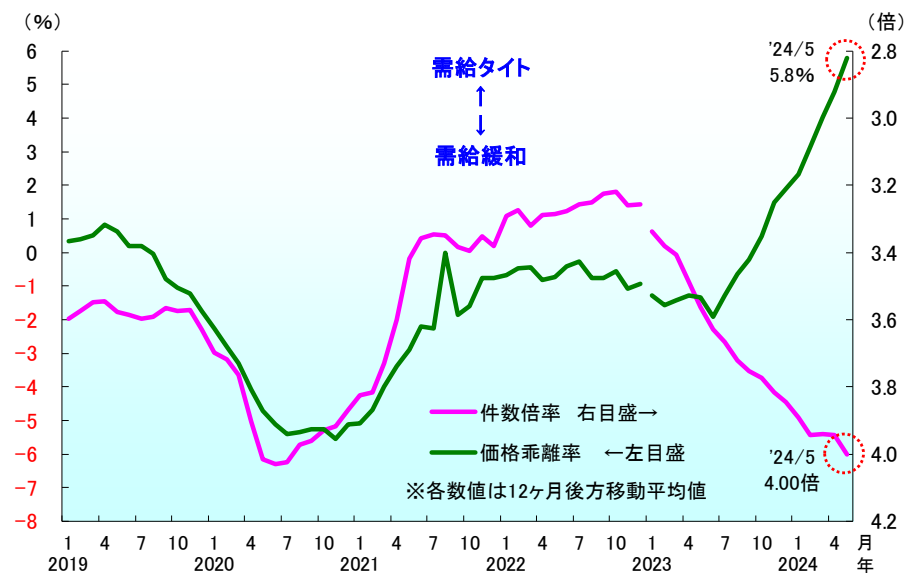
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は4.00倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はプラス5.8%となった。新規登録件数の増加が続く中で、成約件数は減少に転じ、件数倍率は緩和方向にシフトした。一方、新規登録価格が減少する中で成約価格は上昇し、価格面の需給は一層タイト化した。

●中古戸建住宅の需給状況

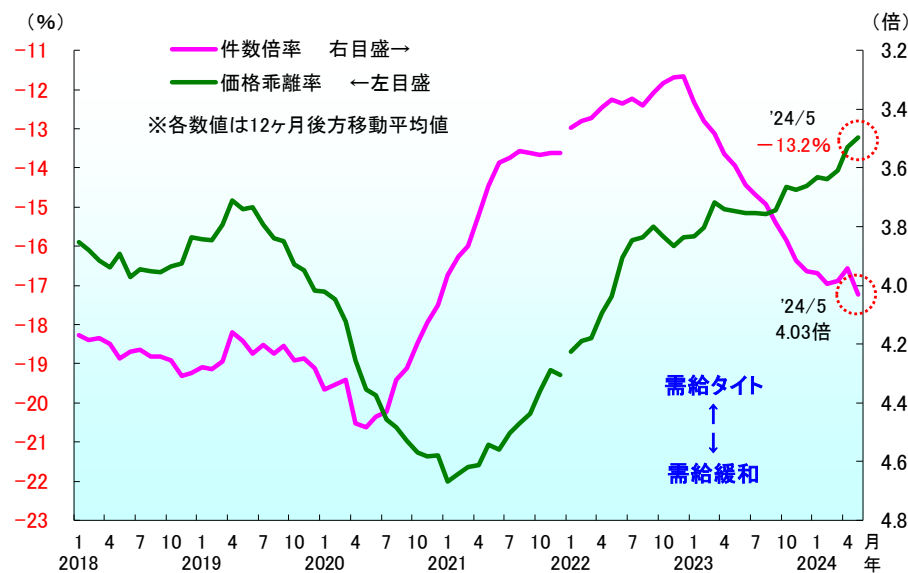
件数倍率は4.03倍、価格乖離率はマイナス13.2%となった。中古マンションと同様に、成約件数が減少に転じたことで件数面の需給は緩和方向にシフトした。一方、価格面の需給は新規登録価格が下落する中で、成約価格は上昇が続きタイト方向で推移した。

■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