

マンスリーレポート ダイジェスト 2024年11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10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10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10月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2024年10月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2024年10月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2024年10月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2024年10月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2024年10月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2024年10月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2024年10月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2024年10月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2024年10月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2024（令和6）年11月12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10月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

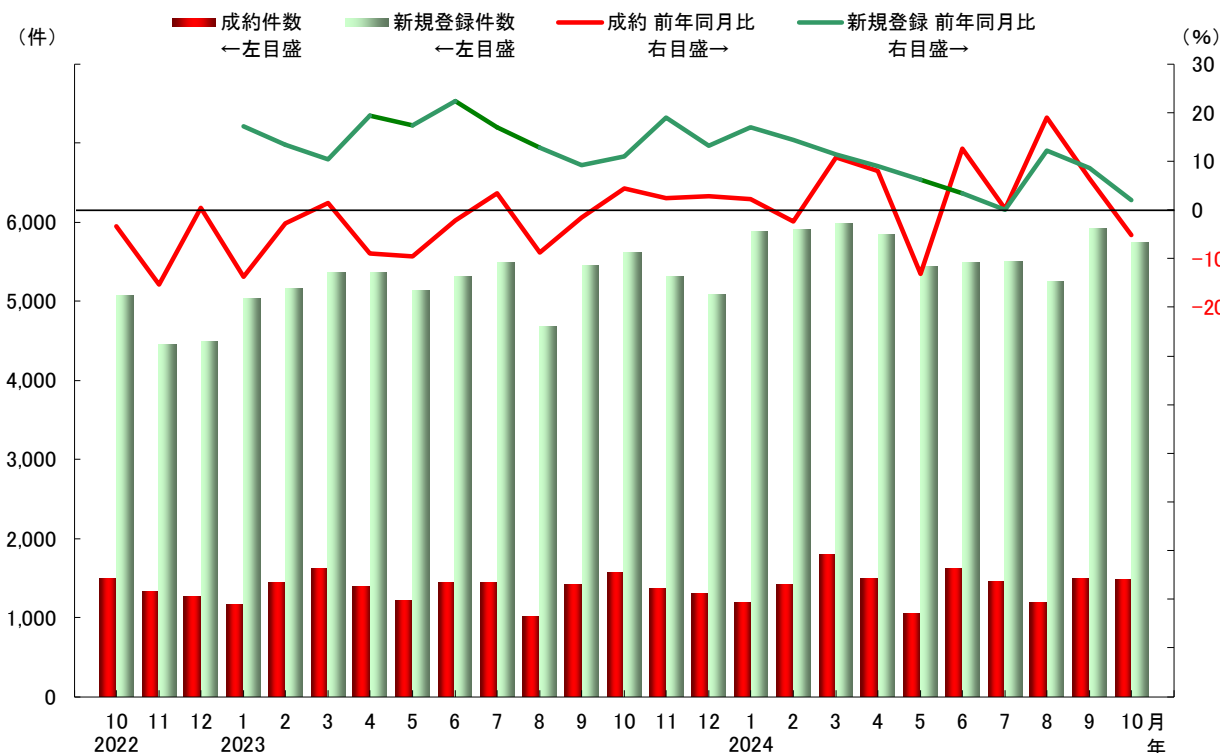
前年比で成約件数は5ヶ月ぶりに減少、新規登録件数は22ヶ月連続で増加

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,489件と前年比で5.1%減少し、5ヶ月ぶりに前年同月を下回った。成約件数は24年に入ってから増加する月が多くみられたが、10月は減少に転じた。19年10月と比較するとマイナス0.9%と、コロナ禍前とほぼ同水準となった。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は5,740件と前年比で2.0%増加し、22ヶ月連続で前年同月を上回った。取引が減少する中で売り物件の増加基調に変化はなく、市場の売り圧力は依然として強い。



中古マンション	2022年			2023年												2024年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約件数(件)	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	1,622	1,457	1,190	1,499	1,489
前年同月比(%)	-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	12.6	0.3	18.9	6.4	-5.1
新規登録件数(件)	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	5,490	5,498	5,248	5,916	5,740
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	3.3	0.1	12.3	8.7	2.0



2 2024年10月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積：～350㎡)

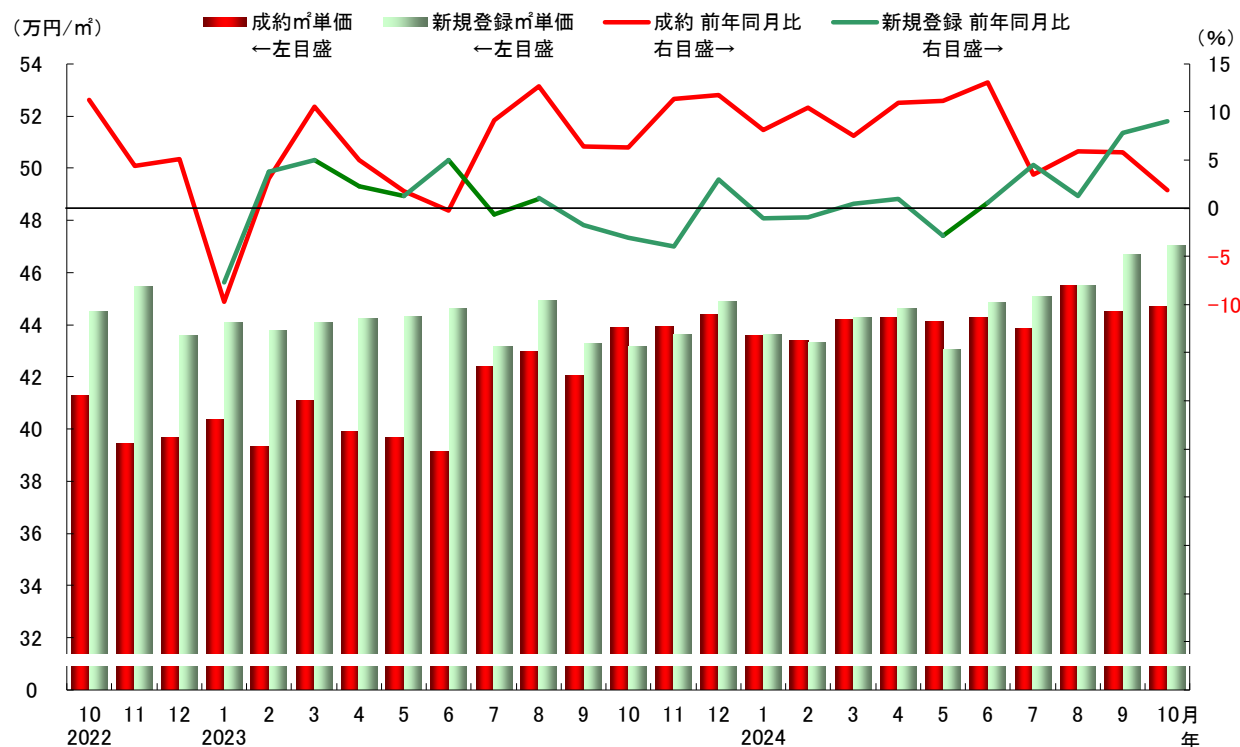
前年比で成約㎡単価は16ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は5ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、44.72万円/㎡と前年比で1.9%上昇し、16ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比もプラス0.4%となった。成約㎡単価の上昇率は7月から低い水準にとどまる。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は47.02万円/㎡と前年比で9.0%上昇し、5ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比もプラス0.7%となった。新規登録㎡単価の上昇率は9月に続いて成約㎡単価を上回り、売り物件は相対的に高額となる傾向がみられる。



中古マンション	2022年			2023年												2024年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約㎡単価(万円/㎡)	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	44.25	43.86	45.49	44.53	44.72
前年同月比(%)	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	13.1	3.5	5.9	5.9	1.9
前月比(%)	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	0.3	-0.9	3.7	-2.1	0.4
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	44.85	45.07	45.50	46.69	47.02
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	0.5	4.5	1.3	7.9	9.0
前月比(%)	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	4.3	0.5	1.0	2.6	0.7



3 2024年10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8地域が減少、㎡単価は7地域が上昇

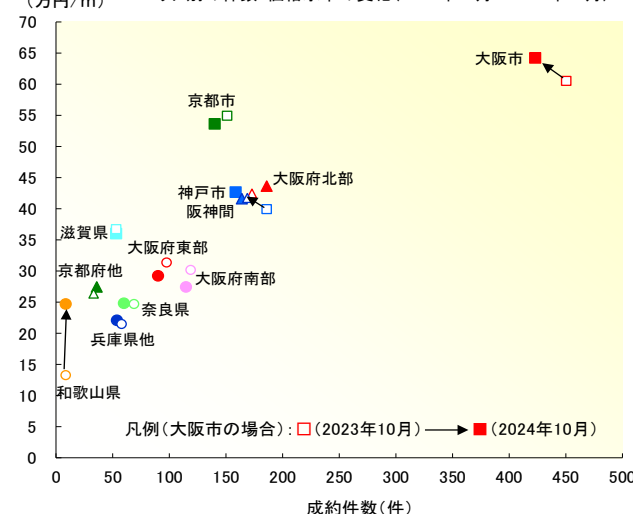
●成約件数 成約件数は対象12地域中8地域が前年比で減少し、減少エリアは前月比で5地域増えた。増加エリアのうち神戸市と奈良県が2ケタ減となり、大阪市や阪神間、京都市も減少し、中古マンション市場の主力エリアを含めて取引は軟調となった。

●成約㎡単価 成約㎡単価は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月と同数となった。上昇エリアのうち大阪市は16ヶ月連続で上昇し高額物件に対する需要の根強さに変化はないが、阪神間や京都市などは下落し、上昇傾向に地域差もみられた。

■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2023年			2024年										2024年10月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	451	428	401	337	404	503	448	309	491	405	347	395	423	-6.2	-
	大阪府北部	173	170	144	139	183	221	183	112	206	165	123	174	186	7.5	-
	大阪府東部	98	71	71	94	74	114	86	59	96	102	72	93	90	-8.2	-
	大阪府南部	119	99	109	82	108	137	114	75	105	110	71	117	115	-3.4	-
	神戸市	186	146	132	131	181	208	177	141	200	190	176	209	159	-14.5	-
	阪神間	169	144	147	110	157	205	171	137	164	158	143	184	164	-3.0	-
	兵庫県他	58	49	51	47	52	68	44	36	52	54	48	47	54	-6.9	-
	京都市	151	112	117	113	131	158	131	93	132	126	111	136	140	-7.3	-
	京都府他	33	18	24	27	16	27	32	16	33	27	17	27	36	9.1	-
	滋賀県	53	47	40	36	50	68	49	40	55	52	27	52	53	0.0	-
	奈良県	69	65	59	65	53	79	53	34	79	57	42	56	60	-13.0	-
	和歌山県(参)	9	11	9	6	6	9	12	9	9	11	13	9	9	0.0	-
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	60.4	61.7	62.4	61.8	59.9	64.6	63.9	60.8	61.7	63.9	69.5	69.2	64.1	6.1	-7.3
	大阪府北部	42.4	41.9	41.0	44.4	43.7	42.3	41.9	43.0	41.8	41.1	45.4	42.4	43.6	2.9	2.9
	大阪府東部	31.3	28.6	31.7	28.8	31.4	26.9	35.0	31.6	32.2	30.7	28.6	34.9	29.1	-7.1	-16.6
	大阪府南部	30.1	27.1	26.1	25.7	27.2	24.9	28.4	27.2	26.2	29.8	26.8	27.7	27.4	-8.8	-0.8
	神戸市	39.9	36.6	40.0	41.0	46.3	43.7	40.5	40.1	37.2	42.6	34.3	40.8	42.6	6.7	4.4
	阪神間	41.7	40.9	39.8	38.7	38.1	38.9	37.8	40.7	42.8	38.5	40.3	36.7	41.6	-0.3	13.3
	兵庫県他	21.4	22.6	21.1	22.5	19.4	21.3	24.3	25.2	25.6	26.4	23.9	18.0	22.1	2.9	22.3
	京都市	54.9	52.8	58.9	55.3	45.5	54.8	50.3	54.9	59.1	50.6	55.5	52.7	53.5	-2.4	1.6
	京都府他	26.4	22.5	35.3	24.8	22.6	25.3	29.6	28.3	27.4	21.5	22.4	15.4	27.4	3.7	78.0
	滋賀県	36.7	38.3	34.4	35.8	33.2	35.0	33.2	37.9	34.5	33.7	40.4	31.4	36.0	-1.9	14.6
	奈良県	24.7	27.6	26.6	27.1	25.7	24.8	20.3	27.7	23.8	27.2	18.8	25.2	24.8	0.2	-2.0
	和歌山県(参)	13.3	22.4	15.3	17.2	13.0	21.2	16.0	13.8	12.3	12.2	23.8	11.5	24.6	85.4	114.6

成約㎡単価 (万円/㎡) エリア別の件数・価格水準の変化(2023年10月～2024年10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



4 2024年10月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

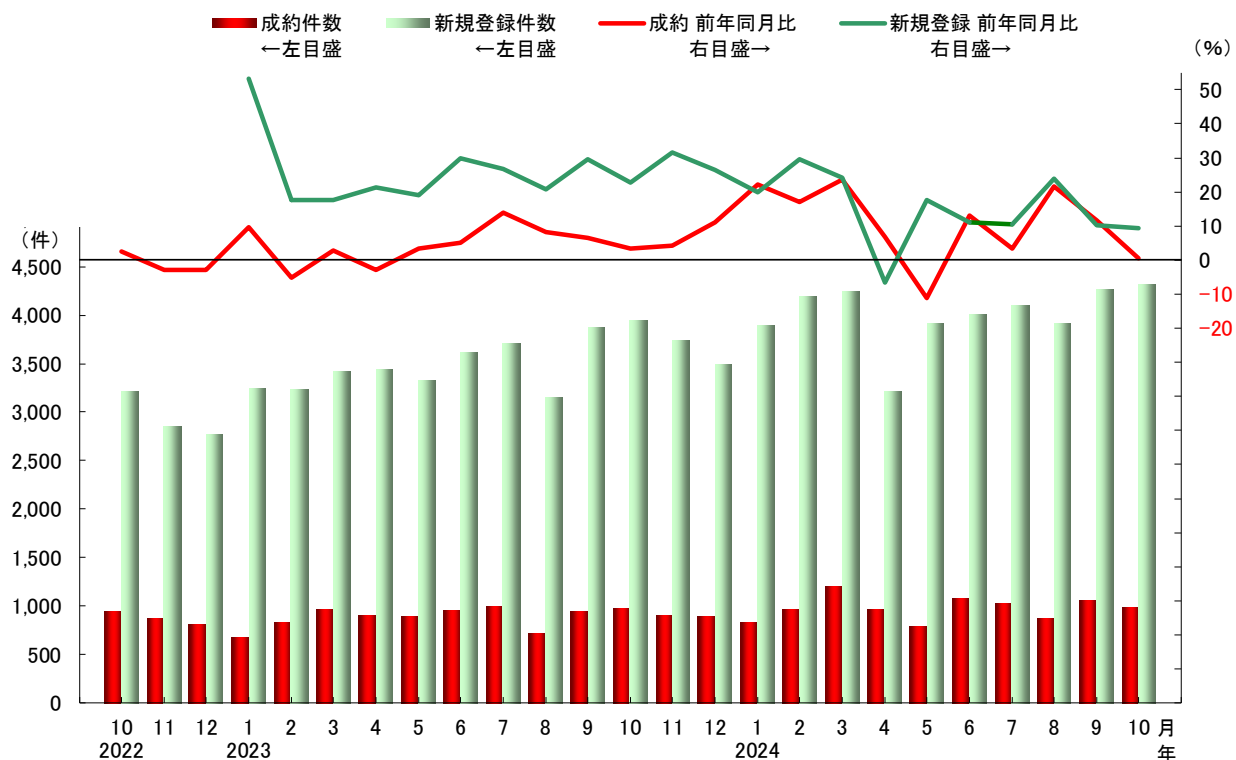
前年比で成約件数は5ヶ月連続、新規登録件数は6ヶ月連続で増加

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は 986 件で前年比プラス 0.5%と、ほぼ横ばいながら 5ヶ月連続で前年同月を上回った。取引は 6 月以降増加が続いたが、10 月はほぼ横ばいとなった。19 年 10 月との比較ではプラス 16.5%と、引き続きコロナ禍前の水準を上回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は 4,307 件と前年比で 9.2%増加し、6ヶ月連続で前年同月を上回った。成約件数に比べて新規登録件数の増加率は高い水準を維持し、中古マンションと同様に売り圧力は強い状況にある。



中古戸建住宅	2022年			2023年												2024年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約件数 (件)	948	872	804	681	827	972	910	885	956	999	717	944	981	908	892	832	969	1,202	973	786	1,082	1,032	872	1,055	986
前年同月比 (%)	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	13.2	3.3	21.6	11.8	0.5
新規登録件数 (件)	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	4,009	4,104	3,907	4,266	4,307
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	11.0	10.5	23.9	10.3	9.2



5 2024年10月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

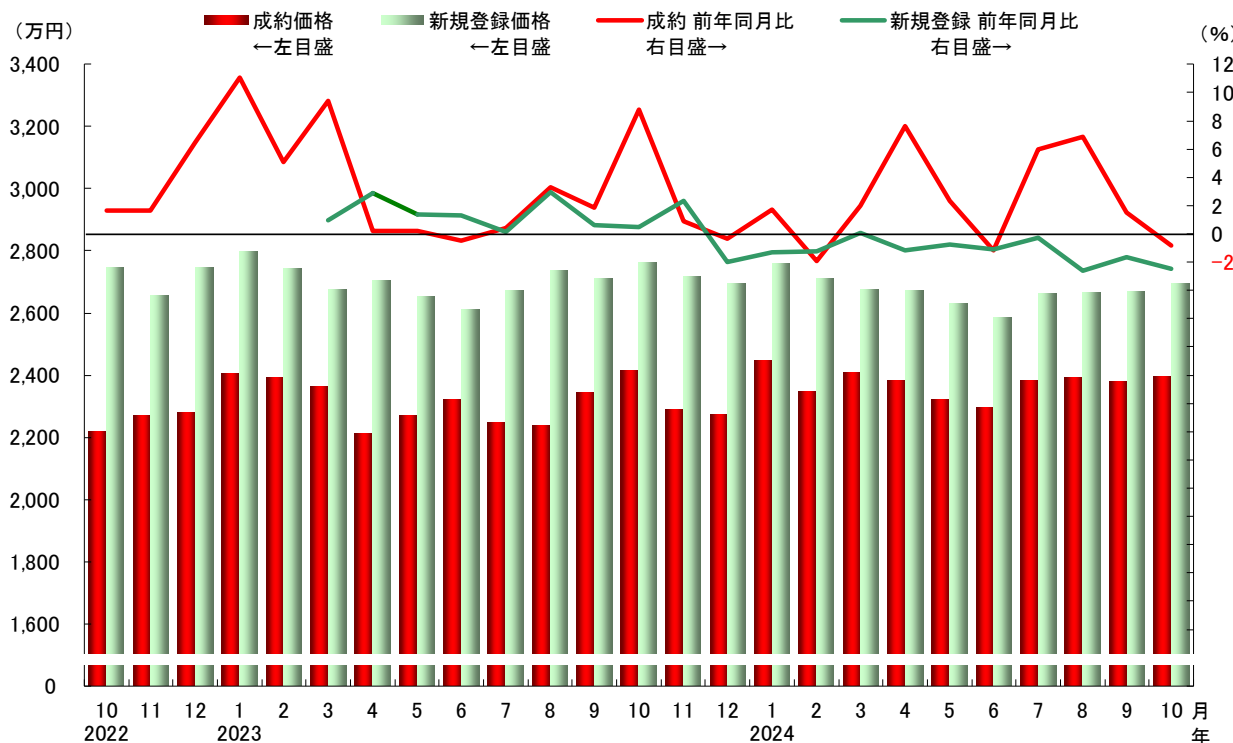
前年比で成約価格は4ヶ月ぶりに下落、新規登録価格は7ヶ月連続で下落

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,396万円で前年比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら4ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比はプラス0.7%となった。取引の増加が落ち着く中で成約価格も下落し、相対的に高額な中古戸建取引は弱含んでいる。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,693万円と前年比で2.5%下落し、7ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比はプラス0.9%となった。成約価格が下落に転じる中で新規登録価格も下落が続き、中古戸建市場では軟調さが目立つ。



中古戸建住宅	2022年			2023年												2024年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約価格(万円)	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	2,296	2,383	2,392	2,379	2,396
前年同月比(%)	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	-1.2	6.0	6.9	1.5	-0.8
前月比(%)	-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	-1.1	3.8	0.4	-0.6	0.7
新規登録価格(万円)	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	2,584	2,663	2,667	2,670	2,693
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	-1.1	-0.3	-2.6	-1.6	-2.5
前月比(%)	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	-1.9	3.1	0.1	0.1	0.9



6 2024年10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5地域が増加、成約価格は5地域が下落

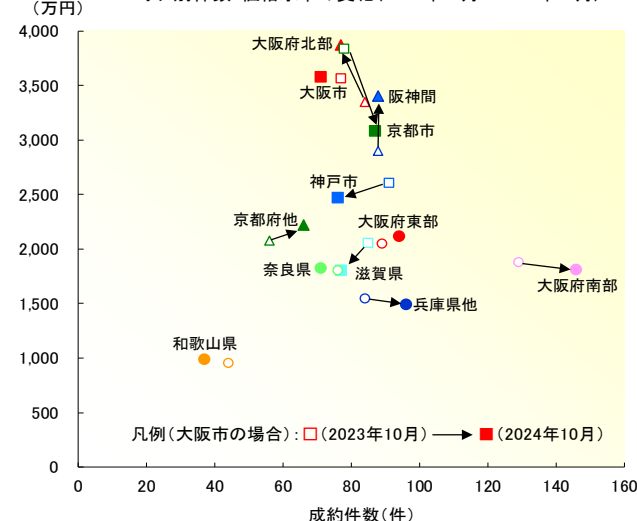
●成約件数 成約件数は12地域中5地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で5地域減った。増加エリアのうち大阪府南部と兵庫県他、京都市、京都府他が2ケタ増となったほか京都市は10期連続で増加したが、大阪市や神戸市は減少し、取引軟調なエリアも目立った。

●成約価格 成約価格は12地域中5地域が前年比で下落し、下落エリアは前月比で2地域減った。下落エリアのうち京都市と滋賀県は2ケタの下落となる一方、大阪府北部や阪神間は2ケタの上昇となるなど、地域差もみられた。

■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2023年			2024年												2024年10月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)		
成約件数 (件)																	
大阪市	77	78	65	62	73	92	82	65	87	104	61	77	71	-7.8	-		
大阪府北部	84	60	69	70	78	83	80	76	80	73	56	75	77	-8.3	-		
大阪府東部	89	83	92	100	100	133	84	87	112	106	100	120	94	5.6	-		
大阪府南部	129	134	115	119	115	161	137	91	163	136	111	142	146	13.2	-		
神戸市	91	67	69	54	79	100	60	46	86	81	61	90	76	-16.5	-		
阪神間	88	79	81	88	78	107	85	67	89	86	75	96	88	0.0	-		
兵庫県他	84	81	77	66	107	116	101	79	113	87	101	104	96	14.3	-		
京都市	78	84	74	65	73	109	83	64	91	101	73	76	87	11.5	-		
京都府他	56	47	75	55	78	83	65	47	72	72	73	63	66	17.9	-		
滋賀県	85	87	67	63	79	95	81	59	84	64	64	89	77	-9.4	-		
奈良県	76	70	71	59	77	83	72	65	67	84	70	88	71	-6.6	-		
和歌山県(参)	44	38	37	31	32	40	43	40	38	38	27	35	37	-15.9	-		
成約価格 (万円)																	
大阪市	3,561	3,671	3,503	3,296	3,451	3,346	3,305	3,198	3,417	3,139	4,345	3,110	3,575	0.4	15.0		
大阪府北部	3,342	3,844	2,975	3,546	3,653	3,821	3,448	3,357	3,467	3,833	3,853	3,890	3,865	15.6	-0.6		
大阪府東部	2,045	2,118	2,050	2,004	2,159	2,198	1,948	2,028	2,040	2,034	2,064	1,985	2,112	3.3	6.4		
大阪府南部	1,879	1,841	1,896	1,769	1,871	1,942	2,010	1,878	1,765	1,849	1,818	1,822	1,810	-3.7	-0.7		
神戸市	2,602	2,345	2,450	3,042	2,405	2,491	2,449	2,960	2,872	2,356	2,691	2,997	2,467	-5.2	-17.7		
阪神間	2,893	3,018	3,159	3,345	3,279	2,922	3,235	3,079	3,303	3,271	3,237	3,171	3,397	17.4	7.1		
兵庫県他	1,546	1,218	1,635	1,524	1,499	1,553	1,582	1,320	1,419	1,460	1,503	1,447	1,491	-3.6	3.1		
京都市	3,831	3,258	2,985	3,728	3,273	3,637	3,228	3,462	2,773	3,294	3,112	3,311	3,080	-19.6	-7.0		
京都府他	2,072	2,000	1,851	2,095	1,835	2,082	2,273	1,541	2,114	2,111	2,072	2,048	2,215	6.9	8.2		
滋賀県	2,055	1,670	1,878	1,930	2,158	1,851	1,923	2,034	1,716	1,702	1,830	1,919	1,804	-12.2	-6.0		
奈良県	1,805	1,348	1,585	1,684	1,557	1,752	1,841	1,724	1,626	1,793	1,638	1,959	1,820	0.8	-7.1		
和歌山県(参)	954	1,021	1,006	1,110	877	865	1,083	1,044	908	1,117	1,040	947	987	3.4	4.2		

成約価格 エリア別件数・価格水準の変化(2023年10月~2024年10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10月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

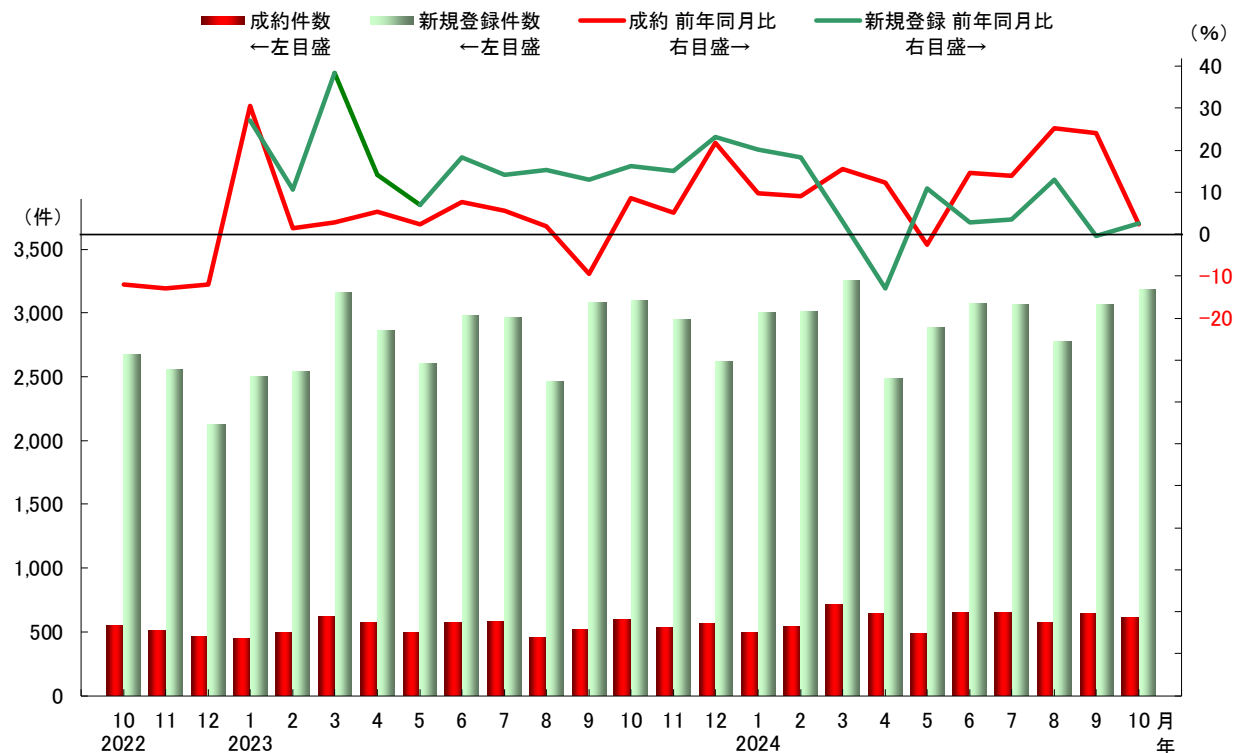
前年比で成約件数は5ヶ月連続で増加、新規登録件数も増加

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は607件と前年比で2.4%増加し、5ヶ月連続で前年同月を上回った。中古マンションや戸建住宅に比べて、土地取引の増加基調を維持し、19年10月と比較してもプラス4.3%と、コロナ禍前の水準を上回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は3,178件と前年比で2.5%増加した。土地取引が増加する中で売り物件も増加が続いている。



土地	2022年			2023年												2024年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約件数(件)	546	511	464	448	498	621	574	497	570	578	455	522	593	537	565	492	543	717	645	485	653	658	570	648	607
前年同月比(%)	-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	14.6	13.8	25.3	24.1	2.4
新規登録件数(件)	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	3,073	3,071	2,782	3,068	3,178
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	2.9	3.5	12.9	-0.5	2.5



8 2024年10月 近畿圏土地㎡単価 (面積：50~350㎡)

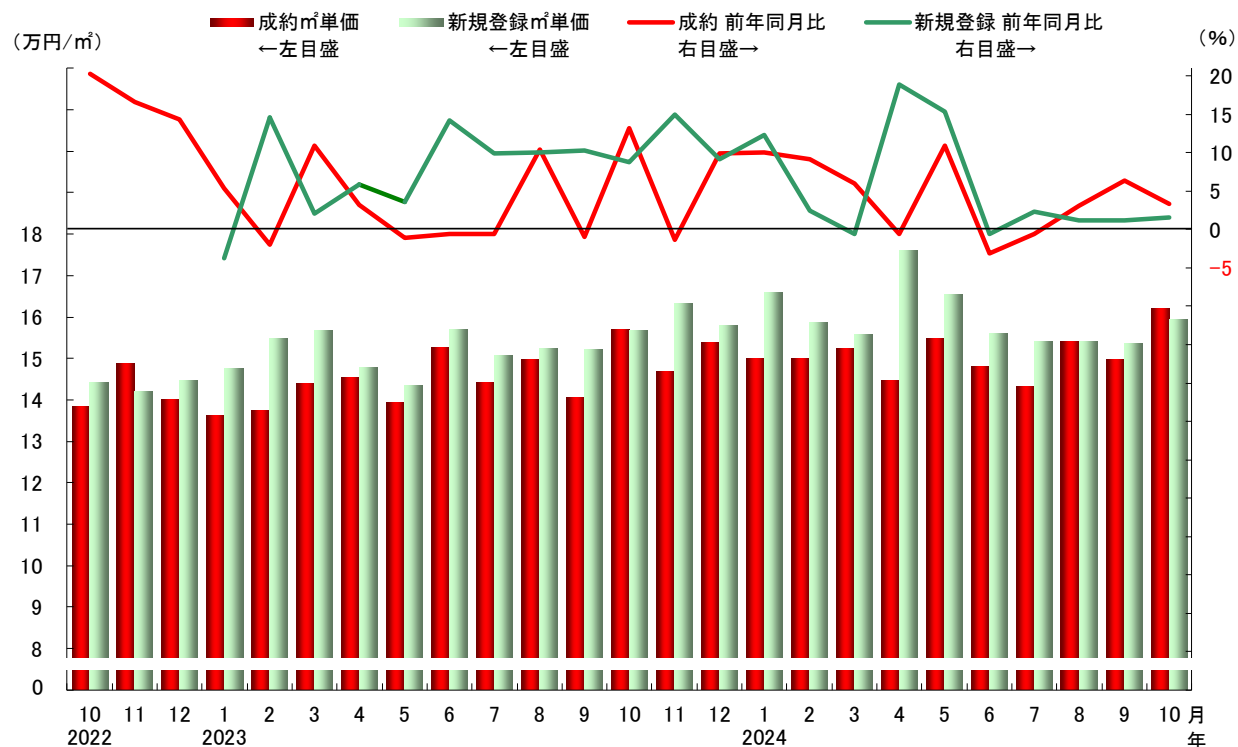
前年比で成約㎡単価は3ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は4ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は16.22万円/㎡と前年比で3.4%上昇し、3ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も8.3%上昇した。成約件数が増加基調を維持する中で㎡単価も上昇し、土地に対する需要は強い状況にある。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は15.92万円/㎡と前年比で1.5%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も3.5%上昇した。成約㎡単価に比べて新規登録㎡単価の上昇率は低いが、安定してプラス基調を維持している。



土地	2022年			2023年												2024年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約㎡単価(万円/㎡)	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	14.80	14.32	15.43	14.97	16.22
前年同月比(%)	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	-3.1	-0.6	3.1	6.4	3.4
前月比(%)	-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	-4.4	-3.3	7.8	-3.0	8.3
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	15.61	15.42	15.42	15.38	15.92
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	-0.5	2.4	1.2	1.2	1.5
前月比(%)	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	-5.6	-1.2	0.0	-0.3	3.5



9 2024年10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地域が上昇

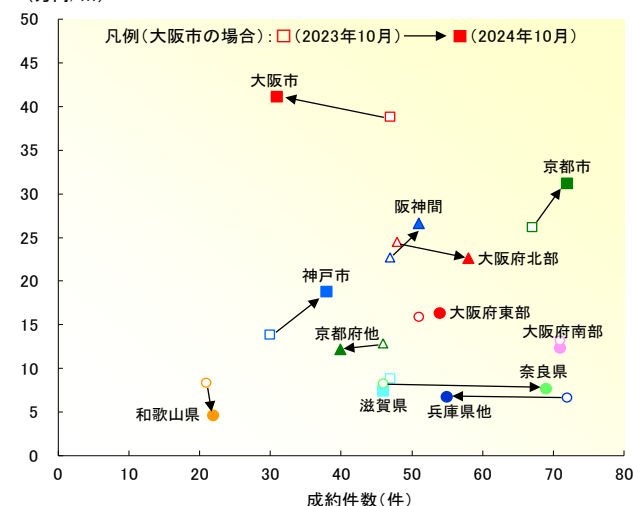
●成約件数 成約件数は12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で3地域減った。増加エリアのうち大阪府北部と神戸市、奈良県は2ケタ増となった。大阪府北部は7ヶ月連続、奈良県は6ヶ月連続で増加したが、大阪市などは2ケタ減となり、地域差もみられた。

●成約㎡単価 成約㎡単価は12地域中6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阪神間、京都市は2ケタの上昇となった。土地取引が増加する中で㎡単価が上昇するエリアがみられたが、滋賀県や奈良県、和歌山県では㎡単価の下落も目立った。

■月次のエリア別成約状況

土地	2023年			2024年										2024年10月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	47	26	43	29	41	46	31	29	54	38	46	53	31	-34.0	-
	大阪府北部	48	51	61	45	51	62	81	62	55	72	44	53	58	20.8	-
	大阪府東部	51	43	51	46	47	64	62	28	57	58	48	65	54	5.9	-
	大阪府南部	71	66	79	64	66	88	73	53	87	83	78	80	71	0.0	-
	神戸市	30	28	22	24	24	40	20	28	32	37	30	36	38	26.7	-
	阪神間	47	48	53	38	48	68	64	36	53	64	51	66	51	8.5	-
	兵庫県他	72	54	49	58	60	82	79	62	79	58	62	71	55	-23.6	-
	京都市	67	48	55	47	63	80	58	46	72	61	58	51	72	7.5	-
	京都府他	46	57	34	39	36	51	66	26	58	42	46	45	40	-13.0	-
	滋賀県	47	46	55	48	46	61	47	48	40	61	38	60	46	-2.1	-
	奈良県	46	51	47	38	51	64	40	51	55	58	51	53	69	50.0	-
	和歌山県(参)	21	19	16	16	10	11	24	16	11	26	18	15	22	4.8	-
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	38.8	31.4	37.9	42.3	34.3	41.3	34.6	40.1	29.5	35.2	37.9	36.8	41.1	6.0	11.7
	大阪府北部	24.5	25.1	22.5	25.6	22.5	22.9	22.4	24.3	21.9	22.7	23.1	23.7	22.5	-8.0	-4.9
	大阪府東部	15.8	15.4	16.0	17.3	17.7	17.1	15.6	16.1	15.8	15.8	17.0	15.8	16.3	2.8	2.9
	大阪府南部	13.2	12.2	11.6	12.4	13.5	12.1	11.5	9.7	10.5	11.0	11.8	11.0	12.3	-6.6	11.9
	神戸市	13.9	19.6	12.5	20.3	18.0	10.9	14.6	22.9	18.1	12.7	20.2	18.4	18.7	35.2	1.8
	阪神間	22.7	21.1	21.8	18.1	17.1	18.8	18.5	21.3	19.6	19.8	15.7	18.8	26.6	17.1	41.3
	兵庫県他	6.6	5.2	5.0	6.7	4.9	5.8	7.1	7.0	8.4	6.9	6.9	5.9	6.7	2.3	14.2
	京都市	26.2	28.1	32.3	21.8	23.9	27.8	25.4	31.9	26.5	29.1	28.5	25.8	31.1	18.9	20.4
	京都府他	12.8	13.6	10.5	13.2	12.2	14.9	12.4	10.6	13.2	7.7	13.7	12.1	12.2	-5.0	0.5
	滋賀県	8.8	7.6	8.2	8.7	9.1	9.3	8.4	7.4	6.9	7.7	8.3	8.9	7.3	-17.0	-17.7
	奈良県	8.2	9.1	7.1	8.3	7.8	7.8	7.0	8.4	7.2	7.7	8.5	8.3	7.6	-7.3	-9.0
	和歌山県(参)	8.3	4.4	4.6	4.7	5.3	6.3	7.1	6.4	5.1	4.6	4.9	5.2	4.6	-44.6	-11.8

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2023年10月~2024年10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10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。

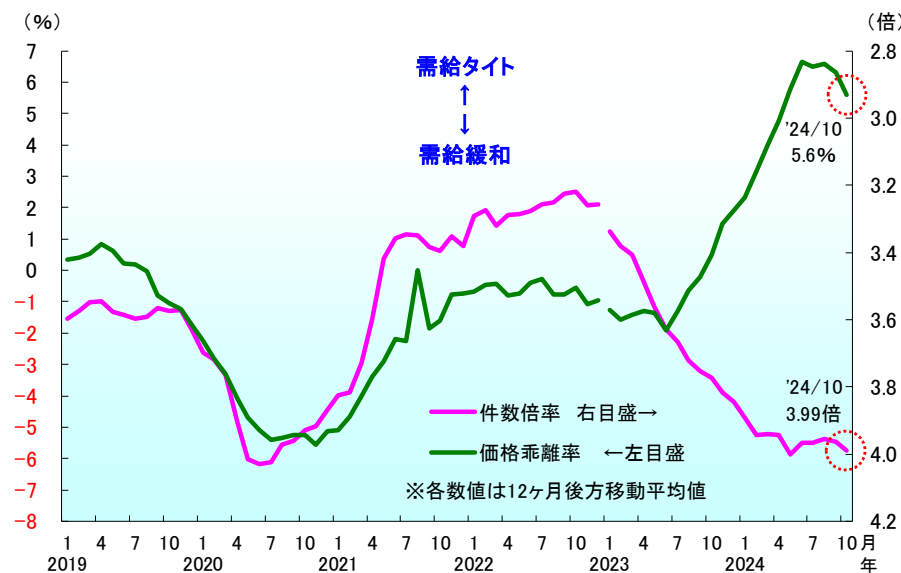
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.99倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はプラス5.6%となった。成約件数が減少に転じ、成約価格の上昇率が新規登録価格を下回ったことから、件数面・価格面ともに需給は緩和方向にシフトした。

●中古戸建住宅の需給状況

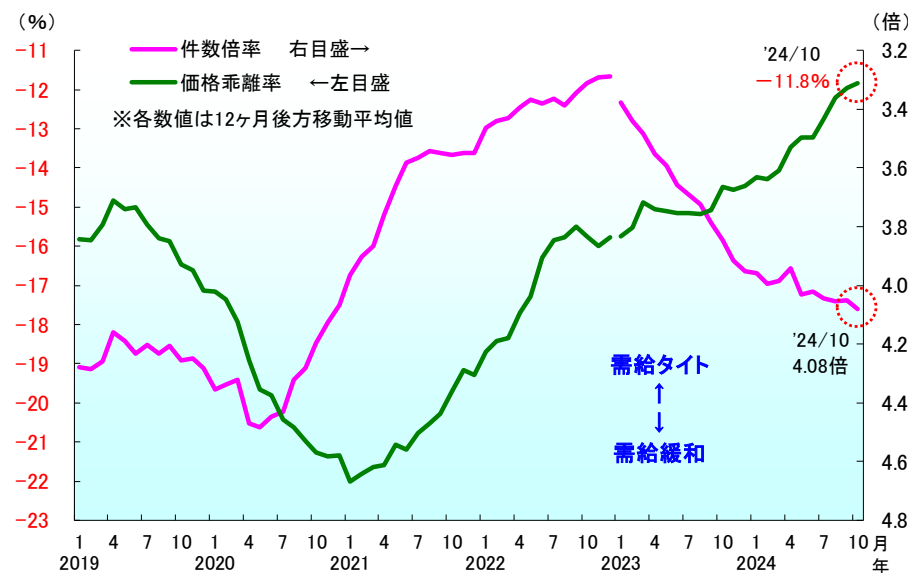
件数倍率は4.08倍、価格乖離率はマイナス11.8%となった。成約件数の増加率は新規登録件数を下回り、件数面の需給は緩和方向で推移。価格面の需給は新規登録価格の下落率が成約価格を上回ったことから、ややタイト方向に振れた。

■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