

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

2024（令和6）年9月10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8月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積: ~350㎡)

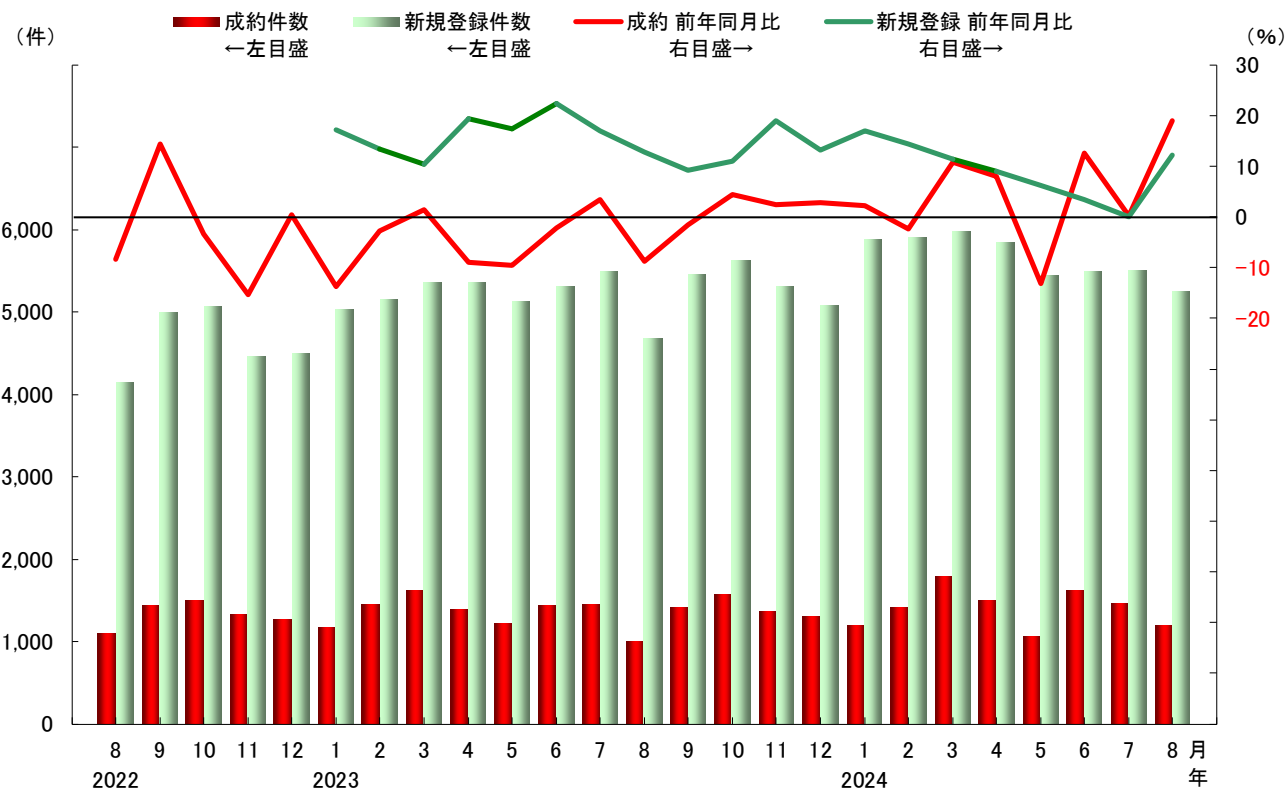
前年比で成約件数・新規登録件数とも2ケタ増

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,190件で前年比プラス18.9%の2ケタ増となり、3ヶ月連続で前年同月を上回った。成約件数は5月に前年比で2ケタ減となったが、その後はプラス基調が続き、19年8月と比較してもプラス10.8%と、コロナ禍前の水準を大きく上回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は5,248件で前年比プラス12.3%の2ケタ増となり、20ヶ月連続で前年同月を上回った。新規登録件数の増加率は2月以降縮小していたが8月は再び拡大した。



中古マンション	2022年					2023年												2024年							
	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	6月	7月	8月
成約件数 (件)	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	1,622	1,457	1,190
前年同月比 (%)	-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	12.6	0.3	18.9
新規登録件数 (件)	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	5,490	5,498	5,248
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



2 2024年8月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積: ~350㎡)

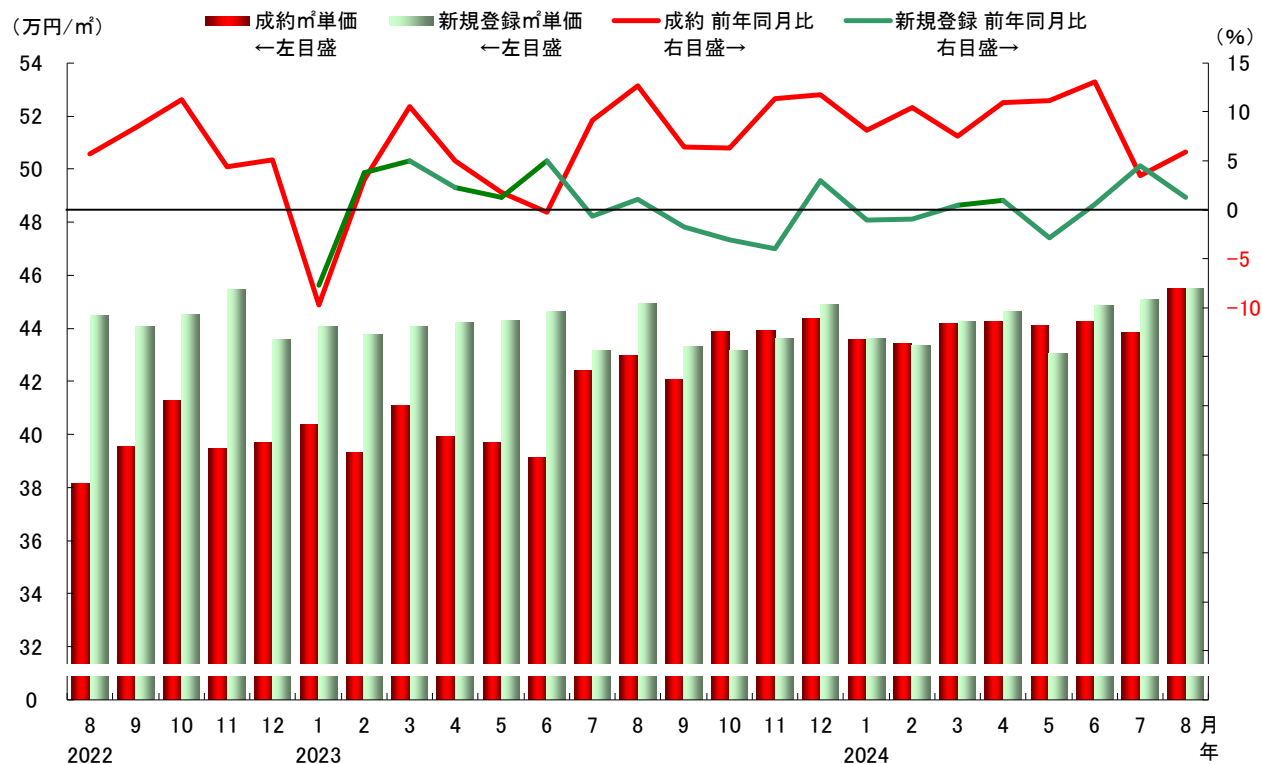
前年比で成約㎡単価は14ヶ月連続で上昇、成約㎡単価の上昇率は新規登録㎡単価を上回る

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、45.49万円/㎡と前年比で5.9%上昇し、14ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も3.7%上昇した。成約㎡単価の上昇率は6月まで2ケタの水準が続いてきたが、7月以降はやや落ち着いている。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は45.50万円/㎡と前年比で1.3%上昇し、3ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も1.0%上昇した。8月は成約㎡単価が新規登録㎡単価の上昇を上回り、相対的に高額な中古マンションに対する根強い需要がみられた。



中古マンション	2022年					2023年												2024年							
	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	6月	7月	8月
成約㎡単価(万円/㎡)	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	44.25	43.86	45.49
前年同月比(%)	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	13.1	3.5	5.9
前月比(%)	-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	0.3	-0.9	3.7
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	44.85	45.07	45.50
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
前月比(%)	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	4.3	0.5	1.0



3 2024年8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地域が増加、㎡単価は7地域が上昇

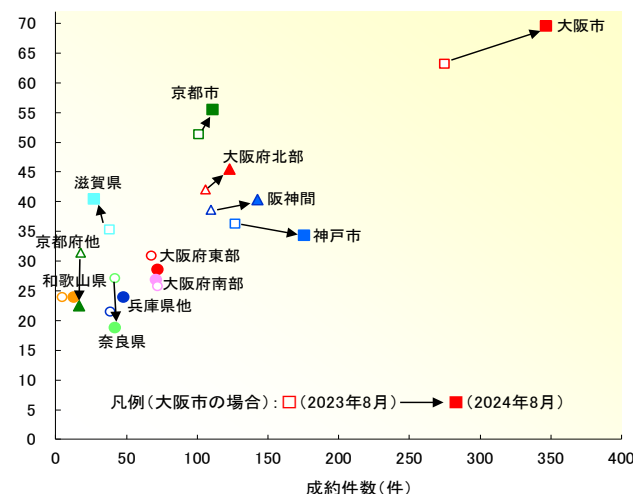
●成約件数 成約件数は対象12地域中8地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で2地域増えた。増加エリアのうち大阪市と大阪府北部、神戸市、阪神間などが2ケタ増となり、中古マンション市場の主力エリアを中心に取引は活発化した。

●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と兵庫県他、滋賀県は2ケタ上昇となった。大阪市は14ヶ月連続で上昇し、依然として高額物件に対する需要は根強い状況にある。

■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2023年					2024年								2024年8月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	275	424	451	428	401	337	404	503	448	309	491	405	347	26.2	—
	大阪府北部	106	149	173	170	144	139	183	221	183	112	206	165	123	16.0	—
	大阪府東部	68	85	98	71	71	94	74	114	86	59	96	102	72	5.9	—
	大阪府南部	72	108	119	99	109	82	108	137	114	75	105	110	71	-1.4	—
	神戸市	127	174	186	146	132	131	181	208	177	141	200	190	176	38.6	—
	阪神間	110	165	169	144	147	110	157	205	171	137	164	158	143	30.0	—
	兵庫県他	39	57	58	49	51	47	52	68	44	36	52	54	48	23.1	—
	京都市	101	116	151	112	117	113	131	158	131	93	132	126	111	9.9	—
	京都府他	18	32	33	18	24	27	16	27	32	16	33	27	17	-5.6	—
	滋賀県	38	45	53	47	40	36	50	68	49	40	55	52	27	-28.9	—
	奈良県	42	47	69	65	59	65	53	79	53	34	79	57	42	0.0	—
	和歌山県(参)	5	7	9	11	9	6	6	9	12	9	9	11	13	160.0	—
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	63.2	60.0	60.4	61.7	62.4	61.8	59.9	64.6	63.9	60.8	61.7	63.9	69.5	10.0	8.7
	大阪府北部	42.0	43.5	42.4	41.9	41.0	44.4	43.7	42.3	41.9	43.0	41.8	41.1	45.4	8.1	10.5
	大阪府東部	30.9	29.6	31.3	28.6	31.7	28.8	31.4	26.9	35.0	31.6	32.2	30.7	28.6	-7.4	-6.9
	大阪府南部	25.7	25.9	30.1	27.1	26.1	25.7	27.2	24.9	28.4	27.2	26.2	29.8	26.8	4.5	-9.8
	神戸市	36.2	38.8	39.9	36.6	40.0	41.0	46.3	43.7	40.5	40.1	37.2	42.6	34.3	-5.4	-19.7
	阪神間	38.6	37.4	41.7	40.9	39.8	38.7	38.1	38.9	37.8	40.7	42.8	38.5	40.3	4.4	4.6
	兵庫県他	21.4	23.0	21.4	22.6	21.1	22.5	19.4	21.3	24.3	25.2	25.6	26.4	23.9	11.6	-9.3
	京都市	51.3	49.6	54.9	52.8	58.9	55.3	45.5	54.8	50.3	54.9	59.1	50.6	55.5	8.2	9.6
	京都府他	31.4	27.2	26.4	22.5	35.3	24.8	22.6	25.3	29.6	28.3	27.4	21.5	22.4	-28.5	4.6
	滋賀県	35.3	28.8	36.7	38.3	34.4	35.8	33.2	35.0	33.2	37.9	34.5	33.7	40.4	14.4	19.8
	奈良県	27.1	20.4	24.7	27.6	26.6	27.1	25.7	24.8	20.3	27.7	23.8	27.2	18.8	-30.7	-30.9
	和歌山県(参)	23.9	20.2	13.3	22.4	15.3	17.2	13.0	21.2	16.0	13.8	12.3	12.2	23.8	-0.2	95.7

成約㎡単価 (万円/㎡) エリア別の件数・価格水準の変化(2023年8月~2024年8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8月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

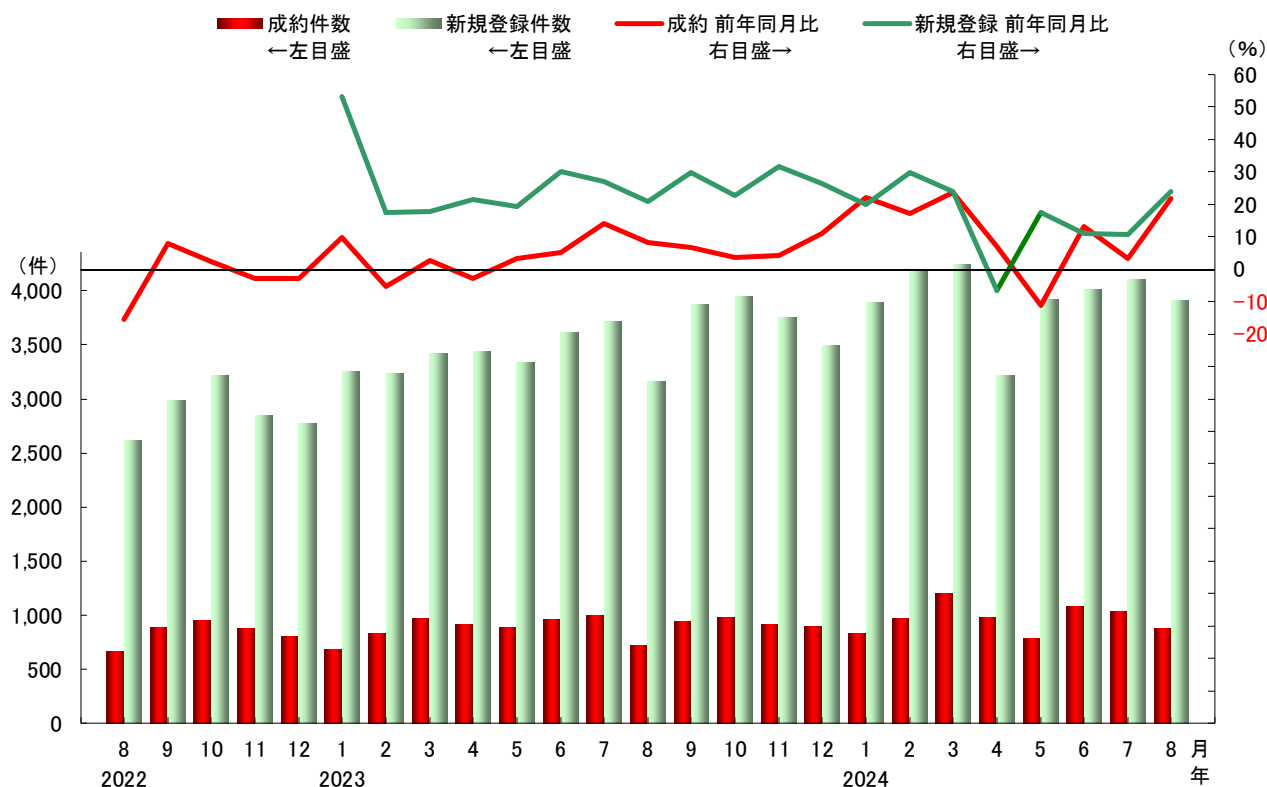
前年比で成約・新規登録件数ともに大幅増

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は 872 件で前年比プラス 21.6%の大幅増となり、3ヶ月連続で前年同月を上回った。中古マンションと同様に8月は増加率が拡大し、19年8月と比較するとプラス 36.9%とコロナ禍前の水準を大きく上回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は 3,907 件で前年比プラス 23.9%の大幅増となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。中古戸建取引は増加基調にあるものの新規登録件数の増加率は成約件数を上回り、売り圧力は依然として強い状況が続く。



中古戸建住宅	2022年					2023年												2024年							
	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	6月	7月	8月
成約件数(件)	663	886	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
前年同月比(%)	-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	13.2	3.3	21.6
新規登録件数(件)	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	4,009	4,104	3,907
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



5 2024年8月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

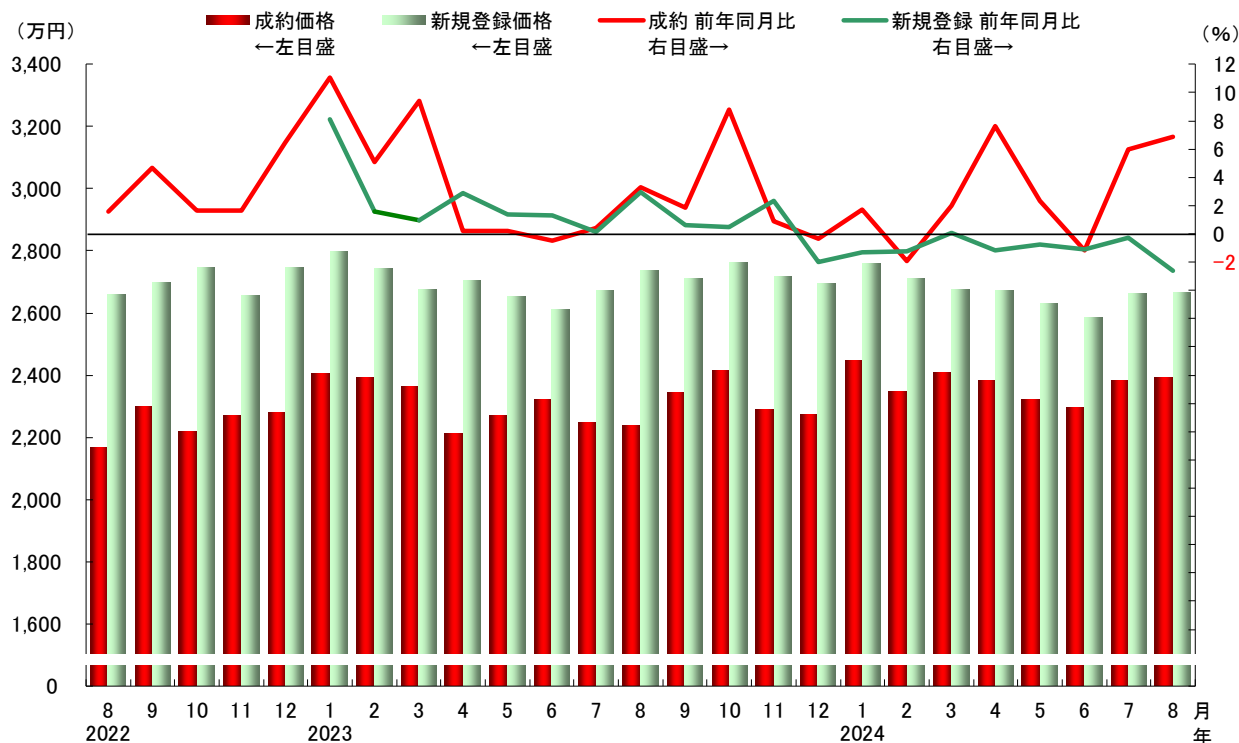
前年比で成約価格は7月に続いて上昇、新規登録価格は下落続く

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,392万円と前年比で6.9%上昇し7月に続いて前年同月を上回った。前月比もプラス0.4%となった。取引の増加傾向が強まる中で成約価格も上昇が続き、相対的に高額な中古戸建取引が目立った。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,667万円と前年比で2.6%下落し、5ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比はプラス0.1%となった。成約価格とは対照的に新規登録価格は下落が続き、売り出し価格は軟調な傾向にある。



中古戸建住宅	2022年					2023年												2024年							
	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	6月	7月	8月
成約価格 (万円)	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	2,296	2,383	2,392
前年同月比 (%)	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	-1.2	6.0	6.9
前月比 (%)	-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	-1.1	3.8	0.4
新規登録価格 (万円)	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	2,584	2,663	2,667
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
前月比 (%)	-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	-1.9	3.1	0.1



6 2024年8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9地域が増加、成約価格は9地域が上昇

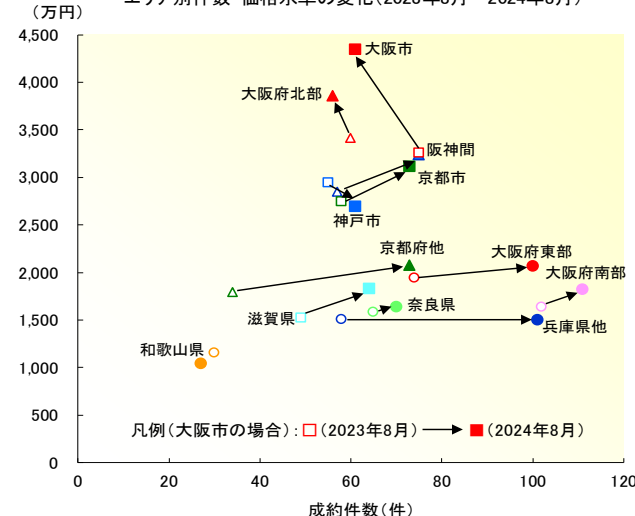
●成約件数 成約件数は12地域中9地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で5地域増えた。増加エリアのうち大阪府東部や神戸市、阪神間、京都市などが2ケタ増となり、京都市は8期連続で増加するなど、中古戸建取引が堅調なエリアが多くみられた。

●成約価格 成約価格は12地域中9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月と同数となった。上昇エリアのうち大阪市や大阪府北部、南部、阪神間、京都市などが2ケタ上昇となり、大阪府北部は7期連続、阪神間と奈良県は5期連続で上昇するなど、価格が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

中古戸建住宅	2023年					2024年								2024年8月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	75	60	77	78	65	62	73	92	82	65	87	104	61	-18.7	-
	大阪府北部	60	65	84	60	69	70	78	83	80	76	80	73	56	-6.7	-
	大阪府東部	74	106	89	83	92	100	100	133	84	87	112	106	100	35.1	-
	大阪府南部	102	148	129	134	115	119	115	161	137	91	163	136	111	8.8	-
	神戸市	55	79	91	67	69	54	79	100	60	46	86	81	61	10.9	-
	阪神間	57	74	88	79	81	88	78	107	85	67	89	86	75	31.6	-
	兵庫県他	58	74	84	81	77	66	107	116	101	79	113	87	101	74.1	-
	京都市	58	72	78	84	74	65	73	109	83	64	91	101	73	25.9	-
	京都府他	34	73	56	47	75	55	78	83	65	47	72	72	73	114.7	-
	滋賀県	49	80	85	87	67	63	79	95	81	59	84	64	64	30.6	-
	奈良県	65	79	76	70	71	59	77	83	72	65	67	84	70	7.7	-
	和歌山県(参)	30	34	44	38	37	31	32	40	43	40	38	38	27	-10.0	-
	成約価格 (万円)	大阪市	3,259	3,376	3,561	3,671	3,503	3,296	3,451	3,346	3,305	3,198	3,417	3,139	4,345	33.3
大阪府北部		3,412	3,260	3,342	3,844	2,975	3,546	3,653	3,821	3,448	3,357	3,467	3,833	3,853	12.9	0.5
大阪府東部		1,947	2,205	2,045	2,118	2,050	2,004	2,159	2,198	1,948	2,028	2,040	2,034	2,064	6.0	1.5
大阪府南部		1,638	1,858	1,879	1,841	1,896	1,769	1,871	1,942	2,010	1,878	1,765	1,849	1,818	11.0	-1.7
神戸市		2,945	2,626	2,602	2,345	2,450	3,042	2,405	2,491	2,449	2,960	2,872	2,356	2,691	-8.6	14.2
阪神間		2,845	3,198	2,893	3,018	3,159	3,345	3,279	2,922	3,235	3,079	3,303	3,271	3,237	13.8	-1.0
兵庫県他		1,508	1,385	1,546	1,218	1,635	1,524	1,499	1,553	1,582	1,320	1,419	1,460	1,503	-0.4	2.9
京都市		2,748	3,373	3,831	3,258	2,985	3,728	3,273	3,637	3,228	3,462	2,773	3,294	3,112	13.3	-5.5
京都府他		1,791	1,940	2,072	2,000	1,851	2,095	1,835	2,082	2,273	1,541	2,114	2,111	2,072	15.7	-1.9
滋賀県		1,526	2,191	2,055	1,670	1,878	1,930	2,158	1,851	1,923	2,034	1,716	1,702	1,830	19.9	7.5
奈良県		1,585	1,882	1,805	1,348	1,585	1,684	1,557	1,752	1,841	1,724	1,626	1,793	1,638	3.3	-8.7
和歌山県(参)		1,160	992	954	1,021	1,006	1,110	877	865	1,083	1,044	908	1,117	1,040	-10.4	-6.9

成約価格 エリア別件数・価格水準の変化(2023年8月~2024年8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8月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

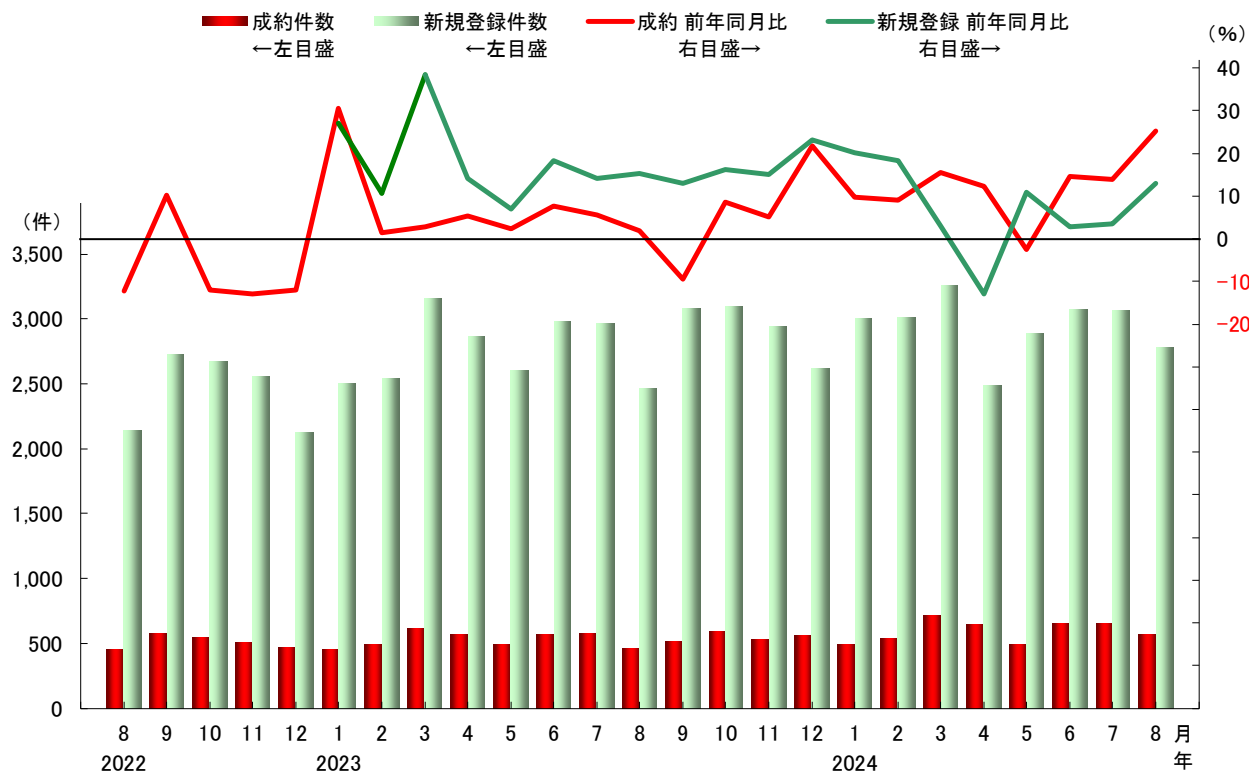
前年比で成約件数は3ヶ月連続で増加、新規登録件数も4ヶ月連続で増加

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は570件で前年比プラス25.3%の大幅増となり3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と同様に土地取引は大幅に増加し、19年8月と比較してもプラス36.9%と、コロナ禍前の水準を大きく上回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は2,782件で前年比プラス12.9%の2ヶ月増となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。売り物件は増加基調にあるが、8月の増加率は引き続き成約件数を下回り、需給はタイト化している。



土地	2022年					2023年												2024年							
	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	6月	7月	8月
成約件数(件)	447	576	546	511	464	448	498	621	574	497	570	578	455	522	593	537	565	492	543	717	645	485	653	658	570
前年同月比(%)	-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	14.6	13.8	25.3
新規登録件数(件)	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	3,073	3,071	2,782
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



8 2024年8月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

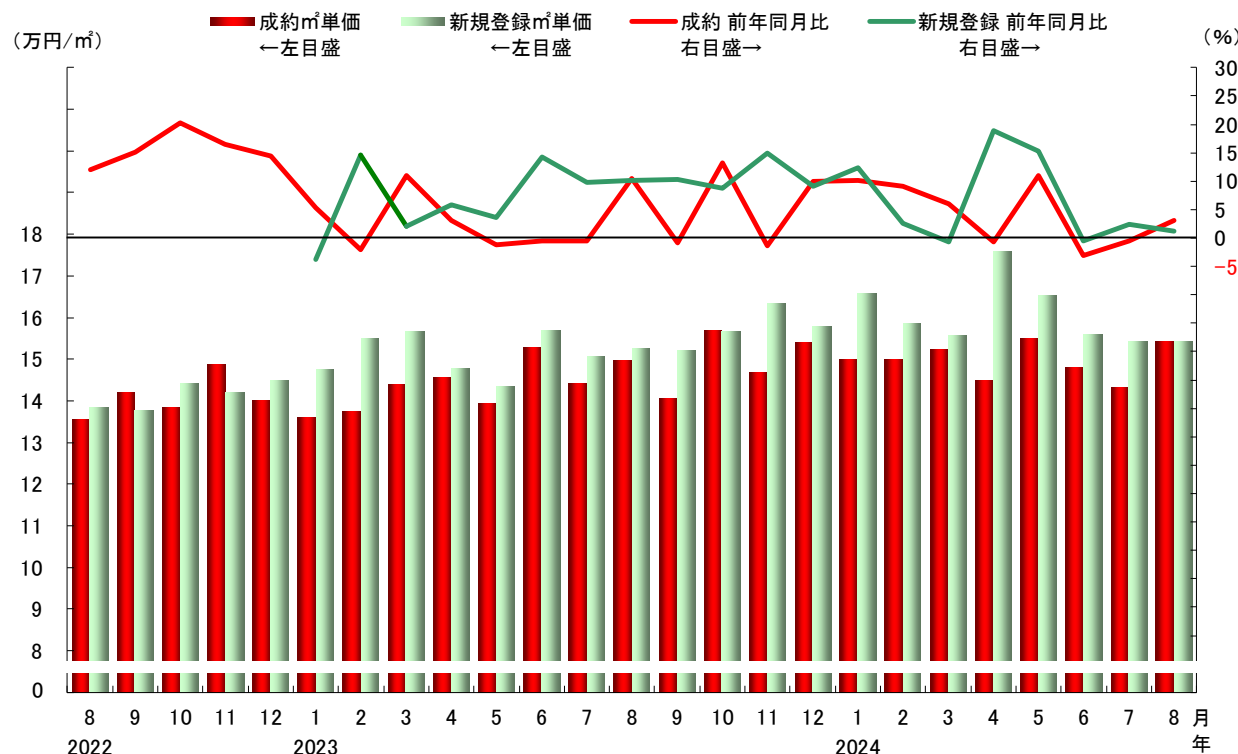
前年比で成約㎡単価は3ヶ月ぶりに上昇、新規登録㎡単価も上昇続く

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は15.43万円/㎡と前年比で3.1%上昇し、3ヶ月ぶりに前年同月を上回った。前月比も7.8%上昇した。成約件数の2ケタ増が続く中で㎡単価も上昇に転じ、土地取引は強含む動きがみられた。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は15.42万円/㎡と前年比で1.2%上昇し、7月に続いて前年同月を上回った。前月比は横ばいとなった。新規登録㎡単価は上昇が続いたが、成約㎡単価の上昇率を下回りやや落ち着いた動きを示している。



土地	2022年					2023年												2024年							
	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	6月	7月	8月
成約㎡単価(万円/㎡)	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	14.80	14.32	15.43
前年同月比(%)	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	-3.1	-0.6	3.1
前月比(%)	-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	-4.4	-3.3	7.8
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	15.61	15.42	15.42
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
前月比(%)	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	-5.6	-1.2	0.0



9 2024年8月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は11地域が増加、成約価格は9地域が上昇

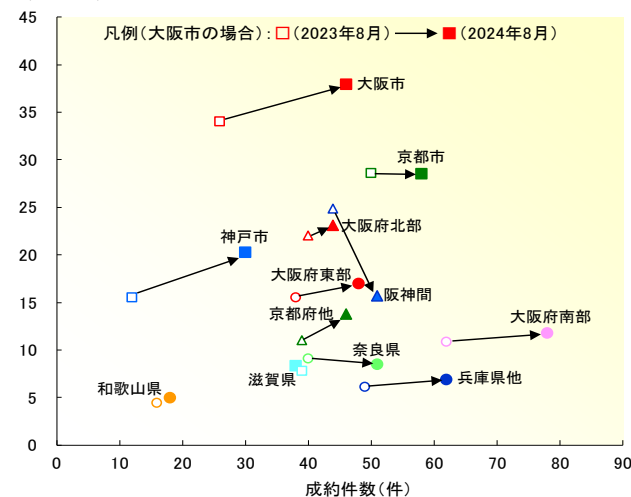
●成約件数 成約件数は12地域中、滋賀県以外の11地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で1地域増えた。増加エリアはすべての地域が2ケタ及び3ケタ増となり、大阪府北部は5ヶ月連続で増加するなど、土地取引が大幅に増加するエリアが目立った。

●成約㎡単価 成約㎡単価は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6地域増えた。上昇エリアのうち大阪市と神戸市、兵庫県他、京都府他、和歌山県は2ケタ上昇となり、土地取引が増加するなかで㎡単価が上昇に転じるエリアも多くみられた。

■月次のエリア別成約状況

土地	2023年					2024年								2024年8月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	26	28	47	26	43	29	41	46	31	29	54	38	46	76.9	—
	大阪府北部	40	43	48	51	61	45	51	62	81	62	55	72	44	10.0	—
	大阪府東部	38	49	51	43	51	46	47	64	62	28	57	58	48	26.3	—
	大阪府南部	62	65	71	66	79	64	66	88	73	53	87	83	78	25.8	—
	神戸市	12	35	30	28	22	24	24	40	20	28	32	37	30	150.0	—
	阪神間	44	35	47	48	53	38	48	68	64	36	53	64	51	15.9	—
	兵庫県他	49	45	72	54	49	58	60	82	79	62	79	58	62	26.5	—
	京都市	50	58	67	48	55	47	63	80	58	46	72	61	58	16.0	—
	京都府他	39	49	46	57	34	39	36	51	66	26	58	42	46	17.9	—
	滋賀県	39	57	47	46	55	48	46	61	47	48	40	61	38	-2.6	—
	奈良県	40	45	46	51	47	38	51	64	40	51	55	58	51	27.5	—
	和歌山県(参)	16	13	21	19	16	16	10	11	24	16	11	26	18	12.5	—
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	34.0	44.4	38.8	31.4	37.9	42.3	34.3	41.3	34.6	40.1	29.5	35.2	37.9	11.5	7.8
	大阪府北部	22.0	22.6	24.5	25.1	22.5	25.6	22.5	22.9	22.4	24.3	21.9	22.7	23.1	4.8	1.6
	大阪府東部	15.5	16.5	15.8	15.4	16.0	17.3	17.7	17.1	15.6	16.1	15.8	15.8	17.0	9.1	7.5
	大阪府南部	10.8	10.4	13.2	12.2	11.6	12.4	13.5	12.1	11.5	9.7	10.5	11.0	11.8	8.5	7.0
	神戸市	15.5	14.4	13.9	19.6	12.5	20.3	18.0	10.9	14.6	22.9	18.1	12.7	20.2	30.4	59.3
	阪神間	24.8	17.3	22.7	21.1	21.8	18.1	17.1	18.8	18.5	21.3	19.6	19.8	15.7	-36.9	-21.0
	兵庫県他	6.1	5.1	6.6	5.2	5.0	6.7	4.9	5.8	7.1	7.0	8.4	6.9	6.9	12.2	-1.4
	京都市	28.6	24.9	26.2	28.1	32.3	21.8	23.9	27.8	25.4	31.9	26.5	29.1	28.5	-0.3	-2.1
	京都府他	11.0	10.2	12.8	13.6	10.5	13.2	12.2	14.9	12.4	10.6	13.2	7.7	13.7	25.4	78.6
	滋賀県	7.8	7.6	8.8	7.6	8.2	8.7	9.1	9.3	8.4	7.4	6.9	7.7	8.3	6.6	8.2
	奈良県	9.1	8.8	8.2	9.1	7.1	8.3	7.8	7.8	7.0	8.4	7.2	7.7	8.5	-6.5	9.9
	和歌山県(参)	4.5	6.4	8.3	4.4	4.6	4.7	5.3	6.3	7.1	6.4	5.1	4.6	4.9	11.1	8.3

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2023年8月~2024年8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8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。

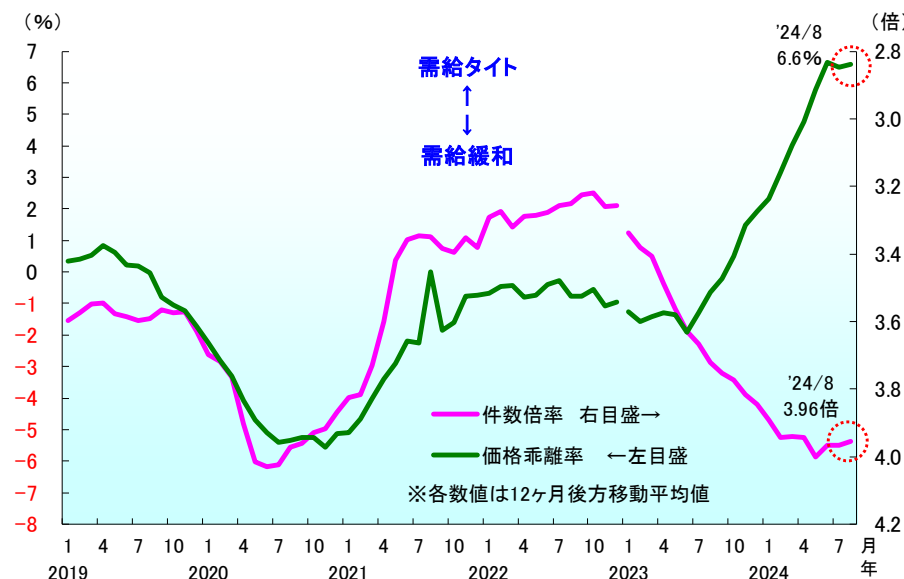
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は 3.96 倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はプラス 6.6%となった。成約・新規登録件数ともに大幅に増加したが、成約件数の増加率は新規登録を上回り、件数倍率はややタイト方向に振れた。価格面の需給である価格乖離率は概ね横ばいとなった。

●中古戸建住宅の需給状況

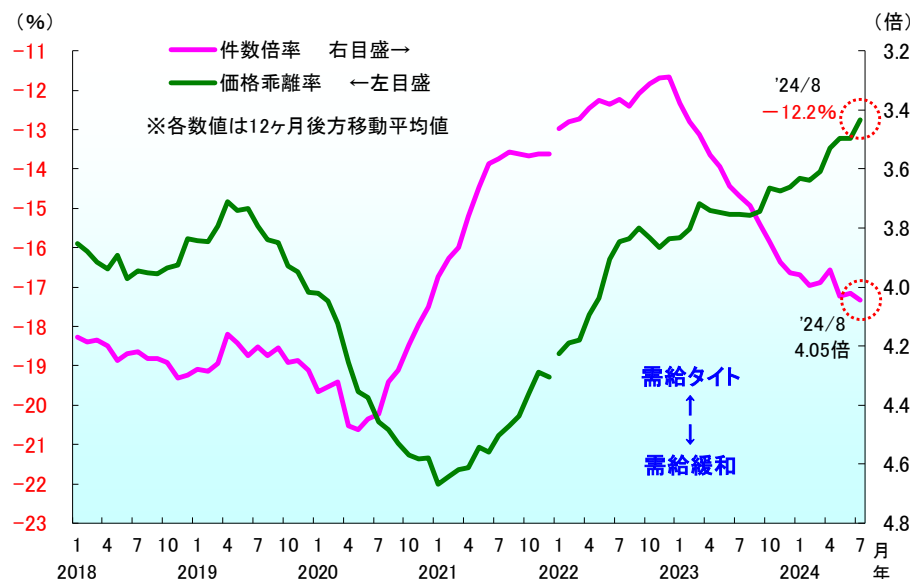
件数倍率は 4.05 倍、価格乖離率はマイナス 12.2%となった。成約・新規登録件数ともに高い伸びを見せたが、成約件数の増加率は新規登録件数をわずかに下回り、件数面の需給はやや緩和方向にシフトした。価格面の需給は成約価格は上昇、新規登録価格は下落が続いたことで、タイト方向で推移した。

■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