

マンスリーレポート ダイジェスト 2024年12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11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11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11月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2024年11月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2024年11月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2024年11月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2024年11月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2024年11月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2024年11月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2024年11月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2024年11月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2024年11月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

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

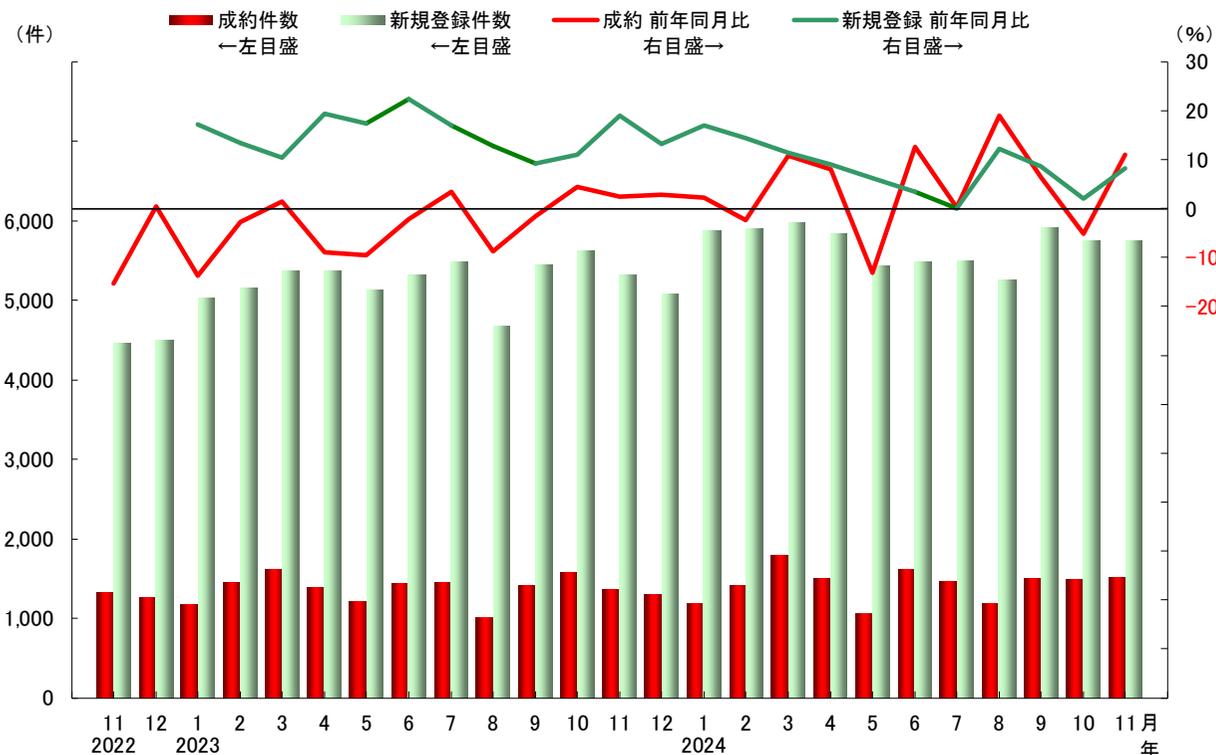
前年比で成約件数は2ケタ増、新規登録件数は23ヶ月連続で増加

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,510件で前年比プラス11.0%の2ケタ増となった。10月は減少に転じたが、11月は再び大きく増加し、成約件数は24年に入ってから概ね増加基調にある。19年11月と比較するとプラス4.5%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5,746件と前年比で8.2%増加し、23ヶ月連続で前年同月を上回った。取引件数が増加するなかで売り物件の増加は続いており、需給は高い水準でバランスしている。



中古マンション	2022年		2023年												2024年										
	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	11月
成約件数(件)	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	1,510
前年同月比(%)	-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	11.0
新規登録件数(件)	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	5,746
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	8.2



2 2024年11月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積：～350㎡)

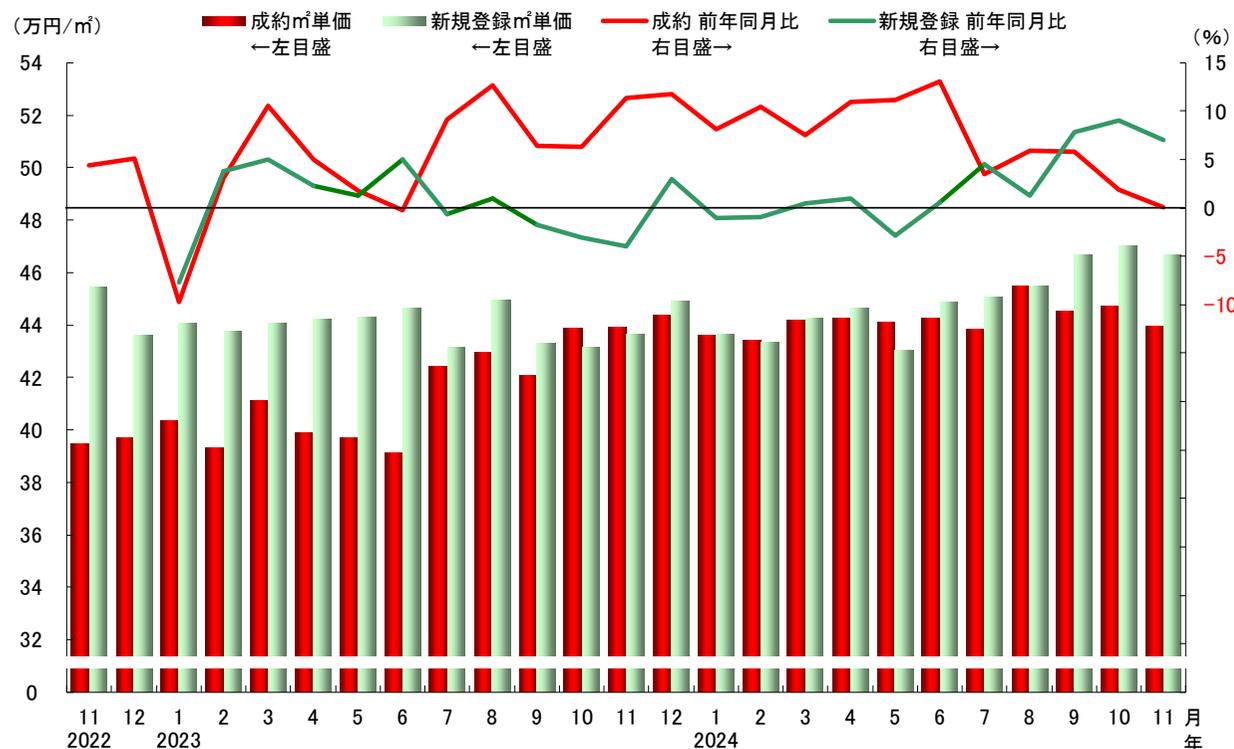
前年比で成約㎡単価は17ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は6ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、43.96万円/㎡で前年比プラス0.1%と、ほぼ横ばいながら17ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は1.7%下落した。成約㎡単価の上昇には歯止めがかかりつつある。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は46.69万円/㎡と前年比で7.0%上昇し、6ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.7%となった。新規登録㎡単価の上昇率は引き続き成約㎡単価を上回り、相対的に高額な売り物件が目立った。



中古マンション	2022年		2023年												2024年										
	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	11月
成約㎡単価 (万円/㎡)	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	43.96
前年同月比 (%)	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	0.1
前月比 (%)	-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	-1.7
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	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	46.69
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	7.0
前月比 (%)	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	-0.7



3 2024年11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5地域が上昇

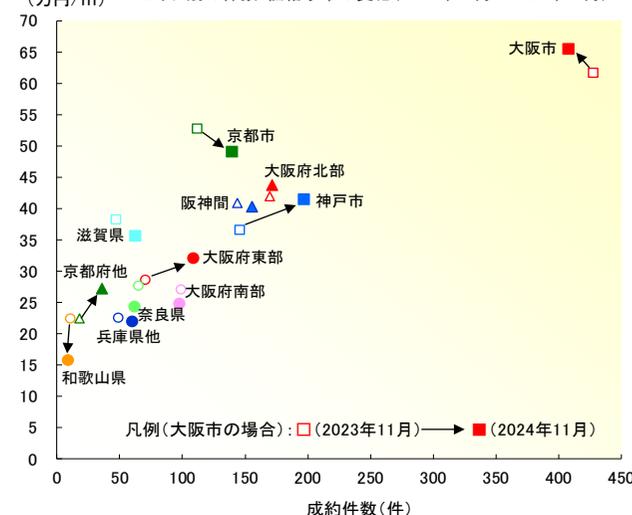
●成約件数 成約件数は対象12地域中8地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で6地域増えた。増加エリアのうち大阪府東部と神戸市、京都市などは2ケタ増となった。大阪府北部は6ヶ月連続で増加し、中古マンション市場は総じて堅調となった。

●成約㎡単価 成約㎡単価は12地域中5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。上昇エリアのうち大阪府東部と神戸市、京都府他は2ケタ上昇となり、大阪市は17ヶ月連続で上昇した。一方、阪神間や京都市などは下落が続き、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11月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	428	401	337	404	503	448	309	491	405	347	395	423	408	-4.7	-
大阪府北部	170	144	139	183	221	183	112	206	165	123	174	186	172	1.2	-
大阪府東部	71	71	94	74	114	86	59	96	102	72	93	90	109	53.5	-
大阪府南部	99	109	82	108	137	114	75	105	110	71	117	115	98	-1.0	-
神戸市	146	132	131	181	208	177	141	200	190	176	209	159	197	34.9	-
阪神間	144	147	110	157	205	171	137	164	158	143	184	164	156	8.3	-
兵庫県他	49	51	47	52	68	44	36	52	54	48	47	54	60	22.4	-
京都市	112	117	113	131	158	131	93	132	126	111	136	140	140	25.0	-
京都府他	18	24	27	16	27	32	16	33	27	17	27	36	36	100.0	-
滋賀県	47	40	36	50	68	49	40	55	52	27	52	53	63	34.0	-
奈良県	65	59	65	53	79	53	34	79	57	42	56	60	62	-4.6	-
和歌山県(参)	11	9	6	6	9	12	9	9	11	13	9	9	9	-18.2	-
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	61.7	62.4	61.8	59.9	64.6	63.9	60.8	61.7	63.9	69.5	69.2	64.1	65.5	6.2	2.2
大阪府北部	41.9	41.0	44.4	43.7	42.3	41.9	43.0	41.8	41.1	45.4	42.4	43.6	43.7	4.4	0.3
大阪府東部	28.6	31.7	28.8	31.4	26.9	35.0	31.6	32.2	30.7	28.6	34.9	29.1	32.0	11.9	9.9
大阪府南部	27.1	26.1	25.7	27.2	24.9	28.4	27.2	26.2	29.8	26.8	27.7	27.4	24.8	-8.3	-9.5
神戸市	36.6	40.0	41.0	46.3	43.7	40.5	40.1	37.2	42.6	34.3	40.8	42.6	41.4	13.1	-2.8
阪神間	40.9	39.8	38.7	38.1	38.9	37.8	40.7	42.8	38.5	40.3	36.7	41.6	40.2	-1.7	-3.4
兵庫県他	22.6	21.1	22.5	19.4	21.3	24.3	25.2	25.6	26.4	23.9	18.0	22.1	21.9	-2.8	-0.6
京都市	52.8	58.9	55.3	45.5	54.8	50.3	54.9	59.1	50.6	55.5	52.7	53.5	49.0	-7.1	-8.5
京都府他	22.5	35.3	24.8	22.6	25.3	29.6	28.3	27.4	21.5	22.4	15.4	27.4	27.2	21.2	-0.6
滋賀県	38.3	34.4	35.8	33.2	35.0	33.2	37.9	34.5	33.7	40.4	31.4	36.0	35.6	-7.1	-1.2
奈良県	27.6	26.6	27.1	25.7	24.8	20.3	27.7	23.8	27.2	18.8	25.2	24.8	24.3	-12.1	-1.9
和歌山県(参)	22.4	15.3	17.2	13.0	21.2	16.0	13.8	12.3	12.2	23.8	11.5	24.6	15.7	-29.7	-36.1

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2023年11月～2024年11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11月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

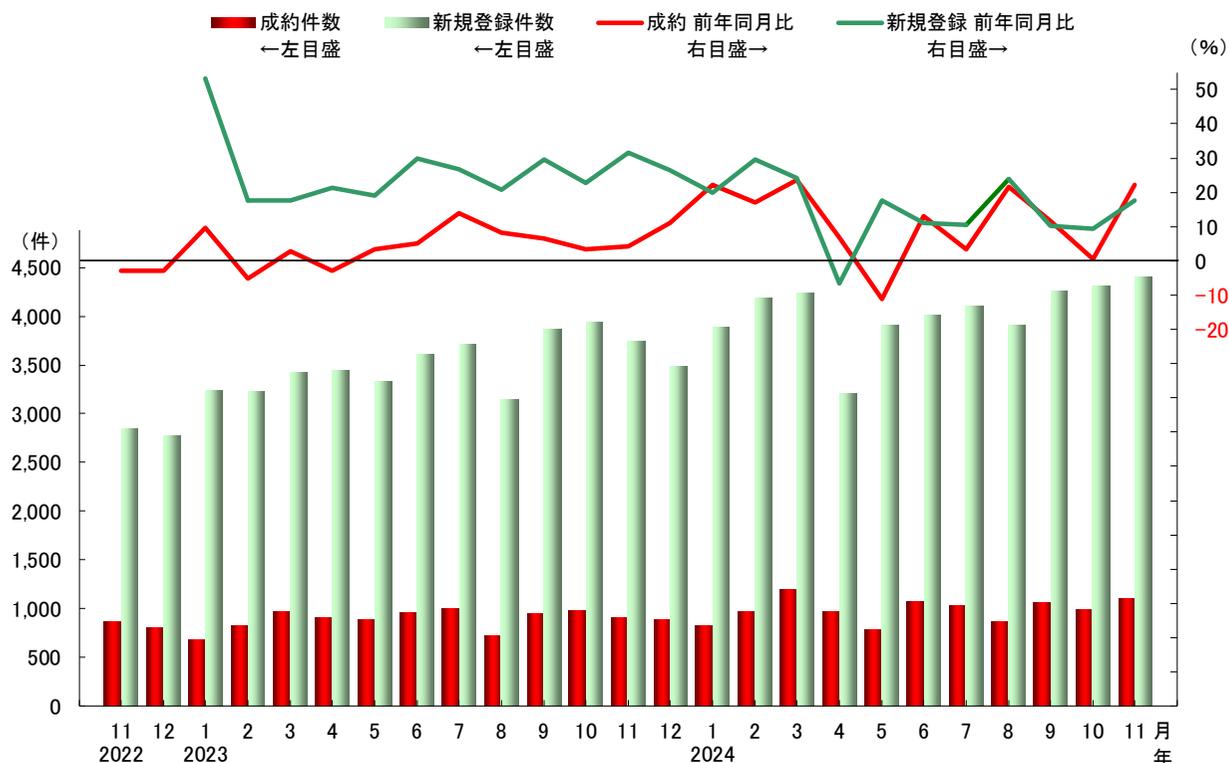
前年比で成約件数は6ヶ月連続、新規登録件数は7ヶ月連続で増加

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は1,110件で前年比プラス22.2%の大幅増となり、6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11月の取引は大きく伸びた。19年11月との比較でもプラス29.7%と、コロナ禍前の水準を大幅に上回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は4,401件で前年比プラス17.5%の2ケタ増となり、7ヶ月連続で前年同月を上回った。中古戸建市場も取引件数が増加するなかで売り物件の増加が続き、需給は高い水準でバランスしつつある。



中古戸建住宅	2022年		2023年												2024年										
	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	11月
成約件数(件)	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	1,110
前年同月比(%)	-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	22.2
新規登録件数(件)	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	4,401
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	17.5



5 2024年11月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

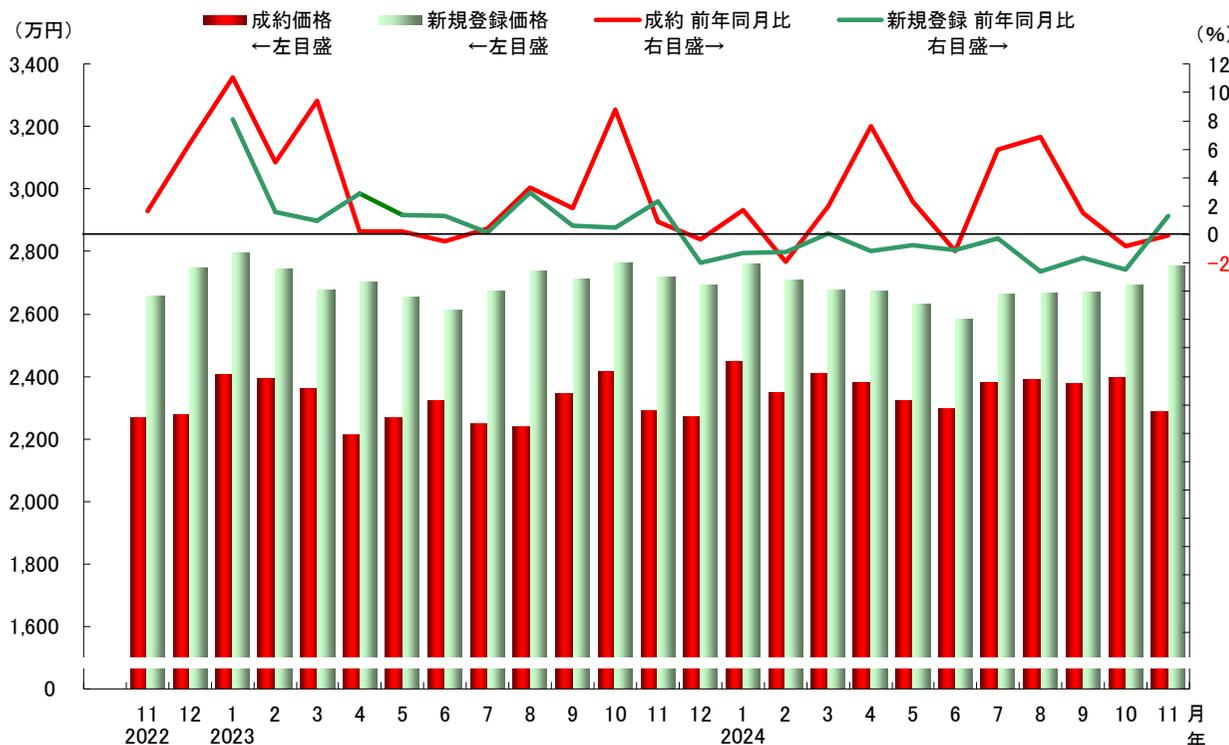
前年比で成約価格は10月に続いて下落、新規登録価格は8ヶ月ぶりに上昇

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,289万円で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいながら10月に続いて前年同月を下回った。前月比も4.5%下落した。取引は大幅に増加したが成約価格は横ばいで、相対的に高額な物件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2,753万円で前年比で1.3%上昇し、8ヶ月ぶりに前年同月を上回った。前月比も2.2%上昇した。成約価格が横ばいとなる中で新規登録価格は上昇に転じ、売り出し価格は強含んだ。



中古戸建住宅	2022年		2023年												2024年										
	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	11月
成約価格 (万円)	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	2,289
前年同月比 (%)	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	-0.1
前月比 (%)	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	-4.5
新規登録価格 (万円)	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	2,753
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	1.3
前月比 (%)	-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	2.2



6 2024年11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11地域が増加、成約価格は5地域が下落

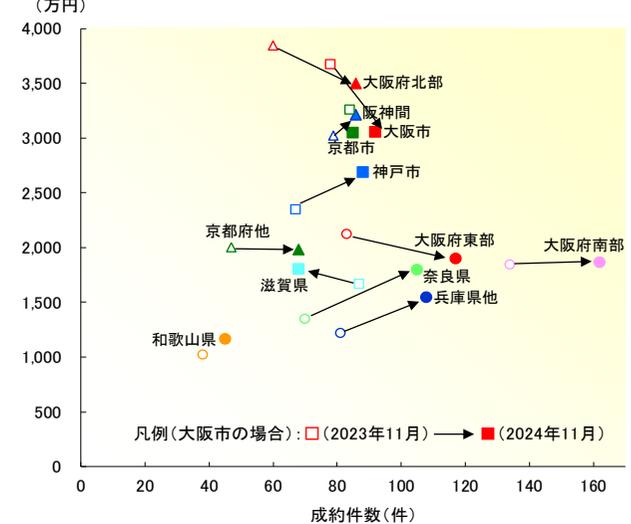
●成約件数 成約件数は12地域中滋賀県以外の11地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で6地域増えた。増加エリアのうち阪神間と京都市以外が2ケタ増となり、兵庫県は18ヶ月連続、京都市は11ヶ月連続で増加し、中古戸建取引は総じて活発であった。

●成約価格 成約価格は12地域中5地域が前年比で下落し、下落エリアは前月と同数となった。下落エリアのうち大阪市と大阪府東部は2ケタ下落となる一方、神戸市や兵庫県他、奈良県、和歌山県は2ケタ上昇となるなど、価格の動きには地域差もみられた。

■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2023年		2024年											2024年11月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	78	65	62	73	92	82	65	87	104	61	77	71	92	17.9	—
大阪府北部	60	69	70	78	83	80	76	80	73	56	75	77	86	43.3	—
大阪府東部	83	92	100	100	133	84	87	112	106	100	120	94	117	41.0	—
大阪府南部	134	115	119	115	161	137	91	163	136	111	142	146	162	20.9	—
神戸市	67	69	54	79	100	60	46	86	81	61	90	76	88	31.3	—
阪神間	79	81	88	78	107	85	67	89	86	75	96	88	86	8.9	—
兵庫県他	81	77	66	107	116	101	79	113	87	101	104	96	108	33.3	—
京都市	84	74	65	73	109	83	64	91	101	73	76	87	85	1.2	—
京都府他	47	75	55	78	83	65	47	72	72	73	63	66	68	44.7	—
滋賀県	87	67	63	79	95	81	59	84	64	64	89	77	68	-21.8	—
奈良県	70	71	59	77	83	72	65	67	84	70	88	71	105	50.0	—
和歌山県(参)	38	37	31	32	40	43	40	38	38	27	35	37	45	18.4	—
成約価格 (万円)															
大阪市	3,671	3,503	3,296	3,451	3,346	3,305	3,198	3,417	3,139	4,345	3,110	3,575	3,054	-16.8	-14.6
大阪府北部	3,844	2,975	3,546	3,653	3,821	3,448	3,357	3,467	3,833	3,853	3,890	3,865	3,491	-9.2	-9.7
大阪府東部	2,118	2,050	2,004	2,159	2,198	1,948	2,028	2,040	2,034	2,064	1,985	2,112	1,896	-10.5	-10.2
大阪府南部	1,841	1,896	1,769	1,871	1,942	2,010	1,878	1,765	1,849	1,818	1,822	1,810	1,865	1.3	3.1
神戸市	2,345	2,450	3,042	2,405	2,491	2,449	2,960	2,872	2,356	2,691	2,997	2,467	2,685	14.5	8.8
阪神間	3,018	3,159	3,345	3,279	2,922	3,235	3,079	3,303	3,271	3,237	3,171	3,397	3,206	6.2	-5.6
兵庫県他	1,218	1,635	1,524	1,499	1,553	1,582	1,320	1,419	1,460	1,503	1,447	1,491	1,545	26.8	3.6
京都市	3,258	2,985	3,728	3,273	3,637	3,228	3,462	2,773	3,294	3,112	3,311	3,080	3,047	-6.5	-1.1
京都府他	2,000	1,851	2,095	1,835	2,082	2,273	1,541	2,114	2,111	2,072	2,048	2,215	1,982	-0.9	-10.5
滋賀県	1,670	1,878	1,930	2,158	1,851	1,923	2,034	1,716	1,702	1,830	1,919	1,804	1,800	7.8	-0.2
奈良県	1,348	1,585	1,684	1,557	1,752	1,841	1,724	1,626	1,793	1,638	1,959	1,820	1,793	33.0	-1.5
和歌山県(参)	1,021	1,006	1,110	877	865	1,083	1,044	908	1,117	1,040	947	987	1,162	13.8	17.7

成約価格 エリア別件数・価格水準の変化(2023年11月~2024年11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11月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

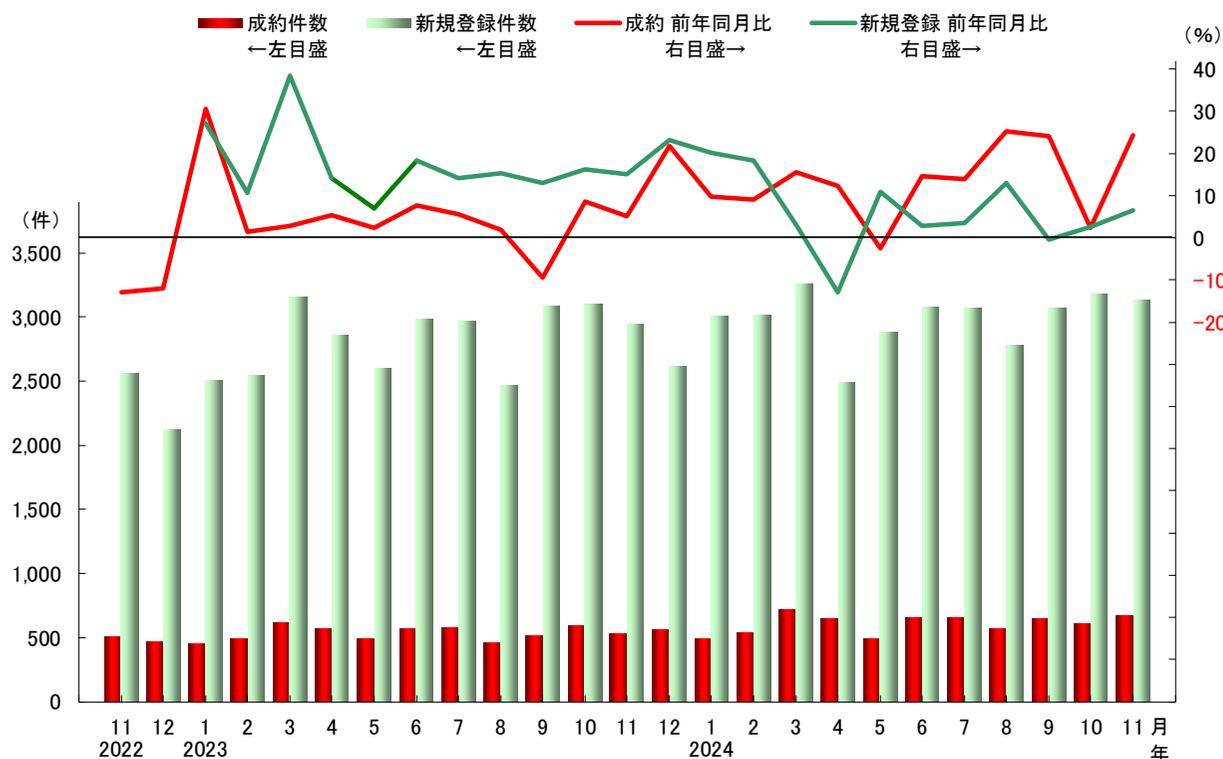
前年比で成約件数は6ヶ月連続で増加、新規登録件数も10月に続いて増加

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は668件で前年比プラス24.4%の大幅増となり、6ヶ月連続で前年同月を上回った。中古マンション・戸建住宅と同様に土地取引は大きく増加し、19年10月と比較してもプラス15.0%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3,139件と前年比で6.6%増加し、10月に続いて前年同月を上回った。売り物件は増加しているが、成約件数の増加率が上回る状況が続いている。



土地	2022年		2023年												2024年										
	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	11月
成約件数(件)	511	464	448	498	621	574	497	570	578	455	522	593	537	565	492	543	717	645	485	653	658	570	648	607	668
前年同月比(%)	-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	24.4
新規登録件数(件)	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	3,139
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	6.6



8 2024年11月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

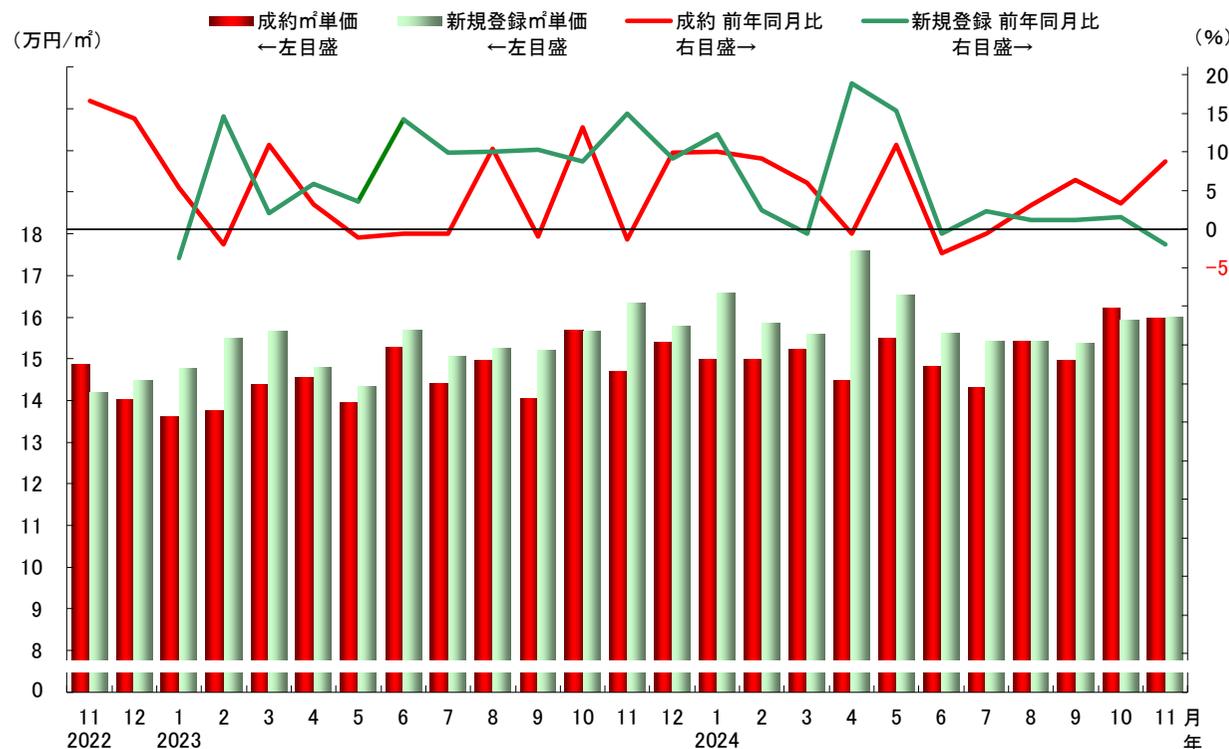
前年比で成約㎡単価は4ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は5ヶ月ぶりに下落

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は15.97万円/㎡と前年比で8.7%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は1.5%下落した。成約件数が増加傾向にある中で㎡単価も上昇が続き、土地需要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16.00万円/㎡と前年比で2.0%下落し、5ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比はプラス0.5%となった。成約㎡単価が上昇する一方、新規登録㎡単価は下落に転じた。



土地	2022年		2023年												2024年										
	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	11月
成約㎡単価(万円/㎡)	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	15.97
前年同月比(%)	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	8.7
前月比(%)	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	-1.5
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	16.00
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	-2.0
前月比(%)	-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	0.5



9 2024年11月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は10地域が増加、成約価格は7地域が上昇

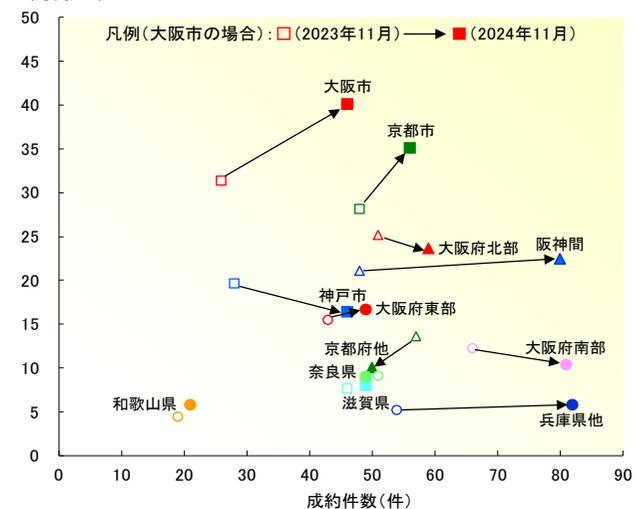
●成約件数 成約件数は12地域中10地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で3地域増えた。増加エリアのうち滋賀県以外の地域はすべて2ケタ増となった。大阪府北部は8ヶ月連続、大阪府南部は6ヶ月連続で増加し、総じて土地取引は堅調であった。

●成約㎡単価 成約㎡単価は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で1地域増えた。上昇エリアのうち大阪市と兵庫県他、京都市、和歌山県は2ケタ上昇となった。最も単価水準の高い大阪市は取引・単価ともに大幅なプラスとなり、土地取引の好調さが目立った。

■月次のエリア別成約状況

土地	2023年		2024年											2024年11月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	26	43	29	41	46	31	29	54	38	46	53	31	46	76.9	—
大阪府北部	51	61	45	51	62	81	62	55	72	44	53	58	59	15.7	—
大阪府東部	43	51	46	47	64	62	28	57	58	48	65	54	49	14.0	—
大阪府南部	66	79	64	66	88	73	53	87	83	78	80	71	81	22.7	—
神戸市	28	22	24	24	40	20	28	32	37	30	36	38	46	64.3	—
阪神間	48	53	38	48	68	64	36	53	64	51	66	51	80	66.7	—
兵庫県他	54	49	58	60	82	79	62	79	58	62	71	55	82	51.9	—
京都市	48	55	47	63	80	58	46	72	61	58	51	72	56	16.7	—
京都府他	57	34	39	36	51	66	26	58	42	46	45	40	50	-12.3	—
滋賀県	46	55	48	46	61	47	48	40	61	38	60	46	49	6.5	—
奈良県	51	47	38	51	64	40	51	55	58	51	53	69	49	-3.9	—
和歌山県(参)	19	16	16	10	11	24	16	11	26	18	15	22	21	10.5	—
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	31.4	37.9	42.3	34.3	41.3	34.6	40.1	29.5	35.2	37.9	36.8	41.1	40.1	27.8	-2.6
大阪府北部	25.1	22.5	25.6	22.5	22.9	22.4	24.3	21.9	22.7	23.1	23.7	22.5	23.6	-6.1	4.5
大阪府東部	15.4	16.0	17.3	17.7	17.1	15.6	16.1	15.8	15.8	17.0	15.8	16.3	16.7	8.0	2.4
大阪府南部	12.2	11.6	12.4	13.5	12.1	11.5	9.7	10.5	11.0	11.8	11.0	12.3	10.4	-15.3	-15.9
神戸市	19.6	12.5	20.3	18.0	10.9	14.6	22.9	18.1	12.7	20.2	18.4	18.7	16.3	-16.5	-12.7
阪神間	21.1	21.8	18.1	17.1	18.8	18.5	21.3	19.6	19.8	15.7	18.8	26.6	22.4	6.6	-15.6
兵庫県他	5.2	5.0	6.7	4.9	5.8	7.1	7.0	8.4	6.9	6.9	5.9	6.7	5.8	11.5	-14.3
京都市	28.1	32.3	21.8	23.9	27.8	25.4	31.9	26.5	29.1	28.5	25.8	31.1	35.1	24.8	12.7
京都府他	13.6	10.5	13.2	12.2	14.9	12.4	10.6	13.2	7.7	13.7	12.1	12.2	10.0	-26.3	-17.6
滋賀県	7.6	8.2	8.7	9.1	9.3	8.4	7.4	6.9	7.7	8.3	8.9	7.3	8.0	5.4	9.0
奈良県	9.1	7.1	8.3	7.8	7.8	7.0	8.4	7.2	7.7	8.5	8.3	7.6	9.0	-1.1	18.0
和歌山県(参)	4.4	4.6	4.7	5.3	6.3	7.1	6.4	5.1	4.6	4.9	5.2	4.6	5.8	31.7	26.2

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2023年11月~2024年11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11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。

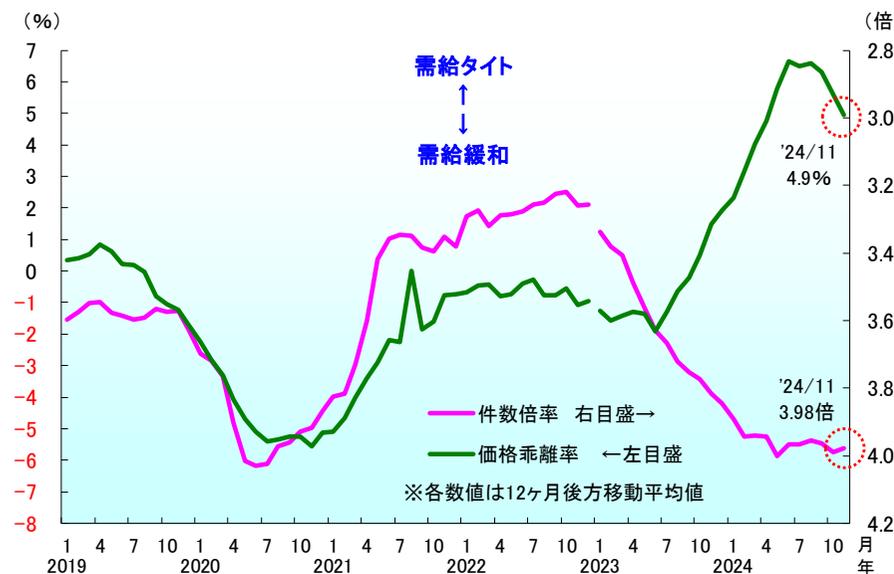
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.98倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はプラス4.9%となった。成約件数と新規登録件数の増加率は同水準で件数面の需給は横ばいとなる一方、成約価格の上昇率は新規登録価格を上回り、価格面の需給はタイト方向にシフトした。

●中古戸建住宅の需給状況

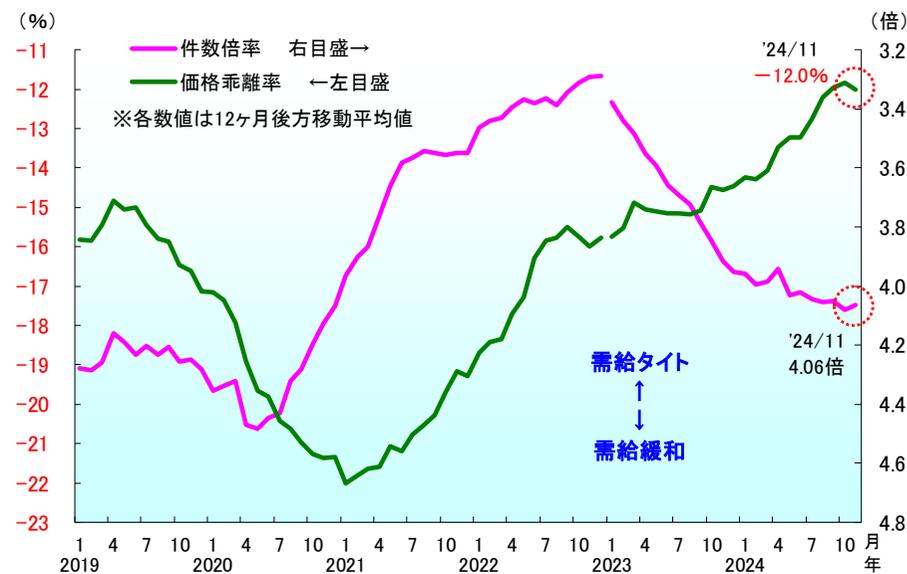
件数倍率は4.06倍、価格乖離率はマイナス12.0%となった。成約件数と新規登録件数の増加率は同水準で、件数面の需給は横ばいで推移。価格面の需給も新規登録価格が上昇、成約価格はわずかに下落したものの概ね横ばいで推移した。

■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