

地域不動産事情

奈良県・和歌山県

今回は奈良県と和歌山県の中古住宅市場を取り上げる。奈良県・和歌山県とも17年の取引は一進一退の動きがみられた。ただ、奈良市・生駒市の中古マンション・戸建市場や和歌山市周辺エリアの中古戸建市場では、取扱高の拡大が目立った。

1. 取引物件の動向

- 2017年の都市別成約件数では、例年通り中古マンション・戸建とも奈良市や生駒市、和歌山市などが上位を占めたが、16年に比べると総じて安価な物件取引が増えた(図表1)。
- 中古マンション成約件数は大和郡山市や香芝市などが2ケタ増となったが、成約価格は6都市で下落。中古戸建は生駒市や大和郡山市などが成約件数・価格ともプラスとなり、取引は活発であった。
- エリア別の中古マンションの成約件数・価格は一進一退ながら、奈良市・生駒市の成約価格は前年比で4期連続の上昇となった。中古戸建では、和歌山県の成約件数が14期連続で増加した。
- 取扱高は、奈良市・生駒市で中古マンション・中古戸建ともに取引が堅調であったため2年連続で前年を上回り、和歌山県も中古戸建取引の伸びにより3年連続で前年を上回った。
- 沿線駅別の上位10商圏をみると、中古マンションでは7駅の顔ぶれは変わらず、主力の近鉄奈良線沿線から7駅がランクインした。近鉄大和高田や大和西大寺などでは強含みの傾向が目立った。中古戸建は9駅が16年と同様に上位にランクイン。成約件数は7駅で増加し、成約価格は6駅が上昇、土地面積は7駅で拡大するなど、16年に比べると高額物件を求める動きが目立った。

2. 地域別の市場動向

- 県内の主力エリアである奈良市・生駒市では90年代までのマンションストックが豊富だが、00年築以降の築浅物件シェアが3分の1を占めた。中古戸建も値頃感のある00年代以降のシェアが伸びた。
- 和歌山市周辺エリアでは、安価な90年代以前の中古マンション取引のシェアが高く、17年は7割を占めた。中古戸建は90年代築のシェアが3割強まで拡大している。

図表1 成約件数の都市別TOP10(2017年1月~12月)

■中古マンション

| 順位 | 地域 | 市区町村 | 成約件数 (件) | 成約件数 前年比(%) | 成約価格 (万円) | 成約価格 前年比(%) | m ² 単価 (万円/m ²) | m ² 単価 前年比(%) | 専有面積 (m ²) | 専有面積 前年比(%) | 築後年数 (年) | 築後年数 前年差(年) | 1万世帯 当たり 成約件数 |
|----|---------|-------|-------------|----------------|--------------|----------------|---|-----------------------------|---------------------------|----------------|-------------|----------------|---------------------|
| 1 | 奈良市・生駒市 | 奈良市 | 354 | 0.9 | 1,544 | 5.0 | 20.7 | 6.5 | 72.7 | -1.6 | 22.1 | -1.1 | 22.1 |
| 2 | 奈良市・生駒市 | 生駒市 | 110 | -9.1 | 1,524 | 6.8 | 20.2 | 4.3 | 74.8 | 1.6 | 23.0 | 2.0 | 22.2 |
| 3 | 和歌山県 | 和歌山市 | 108 | 8.0 | 1,004 | -16.7 | 14.9 | -13.6 | 64.6 | -3.2 | 24.0 | 3.1 | 7.0 |
| 4 | 奈良県他 | 橿原市 | 74 | -15.9 | 1,038 | -19.3 | 14.6 | -15.9 | 70.9 | -1.8 | 26.8 | 3.7 | 14.1 |
| 5 | 奈良県他 | 大和高田市 | 61 | 3.4 | 861 | 13.3 | 12.1 | 12.1 | 69.9 | 1.0 | 25.5 | 1.5 | 20.5 |
| 6 | 奈良県他 | 大和郡山市 | 38 | 18.8 | 1,310 | -8.9 | 18.1 | -7.5 | 71.3 | -2.5 | 21.6 | 4.6 | 10.1 |
| 7 | 和歌山県 | 岩出市 | 34 | -5.6 | 452 | -7.7 | 7.1 | -5.7 | 63.5 | -1.6 | 24.8 | 0.8 | 16.1 |
| 8 | 奈良県他 | 香芝市 | 27 | 125.0 | 1,473 | -13.6 | 19.6 | -14.9 | 74.5 | 0.3 | 16.8 | 4.8 | 8.9 |
| 9 | 奈良県他 | 桜井市 | 18 | -18.2 | 891 | -6.2 | 12.2 | -8.2 | 71.6 | 1.8 | 23.0 | 2.8 | 7.3 |
| 10 | 奈良県他 | 王寺町 | 15 | 36.4 | 1,951 | 3.2 | 26.3 | 2.8 | 74.4 | 2.7 | 17.5 | 2.2 | 14.9 |

■中古戸建住宅

| 順位 | 地域 | 都市 | 成約件数 (件) | 件数前年比 (%) | 成約価格 (万円) | 成約価格 前年比(%) | 土地面積 (m ²) | 土地面積 前年比(%) | 建物面積 (m ²) | 建物面積 前年比(%) | 築後年数 (年) | 築後年数 前年差(年) | 1万世帯 当たり 成約件数 |
|----|---------|-------|-------------|--------------|--------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------|----------------|---------------------|
| 1 | 奈良市・生駒市 | 奈良市 | 291 | 4.3 | 2,015 | -3.7 | 239.0 | 11.7 | 119.5 | -1.1 | 27.7 | 1.2 | 18.2 |
| 2 | 和歌山県 | 和歌山市 | 247 | 14.9 | 1,081 | -3.8 | 192.8 | 22.8 | 106.2 | 2.6 | 28.4 | 0.5 | 16.1 |
| 3 | 奈良市・生駒市 | 生駒市 | 159 | 8.2 | 2,112 | 8.3 | 236.9 | 8.2 | 122.8 | 3.8 | 27.2 | -0.3 | 32.1 |
| 4 | 奈良県他 | 大和郡山市 | 77 | 10.0 | 1,133 | 12.4 | 147.6 | -1.7 | 102.9 | -3.4 | 28.9 | -1.4 | 20.4 |
| 5 | 奈良県他 | 橿原市 | 59 | 11.3 | 1,578 | 17.1 | 151.2 | -9.8 | 114.7 | 7.9 | 23.6 | 0.1 | 11.2 |
| 6 | 奈良県他 | 香芝市 | 58 | -9.4 | 1,721 | -19.9 | 212.8 | 5.5 | 121.4 | 2.2 | 25.1 | 5.3 | 19.0 |
| 7 | 和歌山県 | 岩出市 | 55 | 5.8 | 876 | -6.7 | 141.4 | 0.1 | 98.7 | -1.0 | 24.4 | 3.3 | 26.0 |
| 8 | 和歌山県 | 紀の川市 | 50 | 28.2 | 915 | 21.3 | 192.9 | -3.5 | 104.2 | -12.3 | 22.6 | -4.7 | 21.2 |
| 9 | 奈良県他 | 大和高田市 | 33 | -25.0 | 928 | -23.9 | 156.7 | -41.6 | 113.0 | -0.6 | 28.4 | 0.6 | 13.4 |
| 10 | 奈良県他 | 桜井市 | 32 | -22.0 | 1,025 | 31.5 | 146.2 | 21.5 | 100.0 | 4.8 | 25.0 | -3.1 | 10.8 |

1. 取引物件の動向

中古戸建の上位都市の多くは成約件数増加

今回は、奈良県の奈良市・生駒市及び奈良県他と和歌山県の3つのエリアを中心に両県の市場特性を捉えることにする。

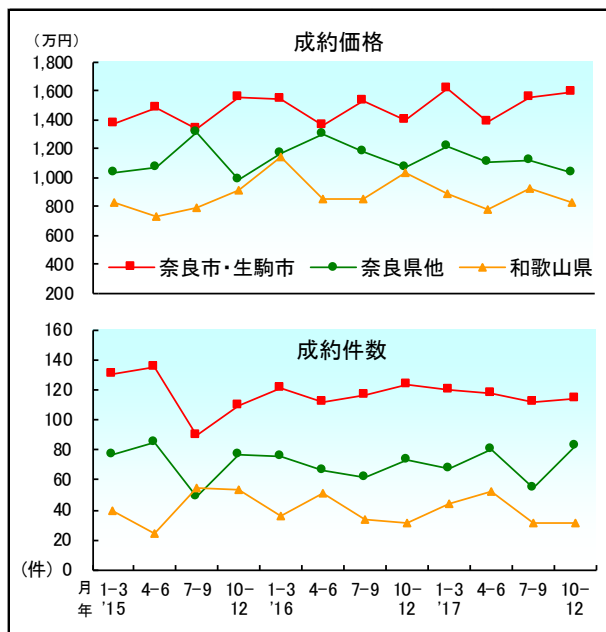
直近1年間(2017年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションは例年通り1万世帯当たりの成約件数が多い(取引水準の高い)奈良市や生駒市のほか、和歌山市や橿原市、大和高田市などの順で、上位10都市は王寺町を除いてすべて前年と同じであった(P1・図表1)。

上位10都市のうち6都市は前年比で増加し、大和郡山市や香芝市、王寺町は2ケタ増となった。ただ、件数・価格ともに前年比プラスとなったのは奈良市、大和高田市、王寺町のみで、成約価格・㎡単価は6都市で前年比下落となった。取引マンションの経年化も進んでおり、総じて安価な物件取引が増えたとみられる。

中古戸建も例年通り奈良市や和歌山市、生駒市、大和郡山市、橿原市などの成約件数が多く、順位の変化はあるものの上位10都市の顔ぶれは前年と同じであった。1万世帯当たり成約件数が多いのは生駒市や岩出市などで、いずれも過去に開発された戸建住宅団地を抱え、ベッドタウンにおける根強い戸建需要がみられる。

上位10都市のうち7都市は前年比で増加し、成約件数・価格とも前年比プラスとなったのは、生駒市や大和郡山市、橿原市、紀の川市であった。生駒市は土地・建物面積も拡大しており、住戸規模が大きく比較的高額な物件の取引が行われた様子が見える。

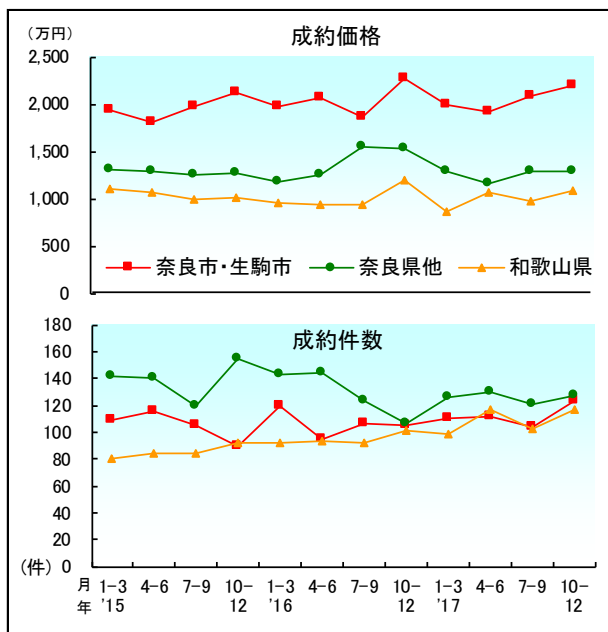
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 年度四半期別の前年比(%)

| | 四半期 | 奈良市・生駒市 | 奈良県他 | 和歌山県 |
|------|-----------|---------|-------|-------|
| 成約価格 | '15/10-12 | 17.5 | -0.7 | -0.3 |
| | '16/1-3 | 12.0 | 12.6 | 37.5 |
| | 4-6 | -8.2 | 21.3 | 17.6 |
| | 7-9 | 15.0 | -9.5 | 8.0 |
| | 10-12 | -10.4 | 9.1 | 13.3 |
| | '17/1-3 | 4.5 | 4.9 | -21.7 |
| | 4-6 | 2.6 | -14.7 | -8.8 |
| | 7-9 | 1.4 | -5.9 | 7.9 |
| | 10-12 | 14.1 | -3.4 | -20.7 |
| 成約件数 | '15/10-12 | -13.5 | 14.9 | 89.3 |
| | '16/1-3 | -6.9 | -1.3 | -10.0 |
| | 4-6 | -17.0 | -22.4 | 112.5 |
| | 7-9 | 28.9 | 26.5 | -37.0 |
| | 10-12 | 12.8 | -5.2 | -41.5 |
| | '17/1-3 | -0.8 | -11.8 | 22.2 |
| | 4-6 | 5.4 | 21.2 | 2.0 |
| | 7-9 | -3.4 | -12.9 | -8.8 |
| | 10-12 | -7.3 | 12.3 | 0.0 |

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

| 四半期 | | 奈良市・生駒市 | 奈良県他 | 和歌山県 |
|------|-----------|---------|-------|-------|
| 成約価格 | '15/10-12 | 2.9 | 2.2 | -6.3 |
| | '16/1-3 | 2.0 | -9.1 | -13.0 |
| | 4-6 | 15.3 | -2.4 | -11.0 |
| | 7-9 | -5.7 | 24.1 | -5.6 |
| | 10-12 | 7.4 | 19.5 | 18.2 |
| | '17/1-3 | 0.5 | 9.5 | -9.6 |
| | 4-6 | -7.9 | -7.6 | 12.8 |
| | 7-9 | 12.0 | -16.3 | 4.2 |
| | 10-12 | -3.2 | -15.5 | -8.9 |
| 成約件数 | '15/10-12 | -7.2 | 18.3 | 1.1 |
| | '16/1-3 | 9.2 | 1.4 | 13.6 |
| | 4-6 | -18.1 | 2.9 | 10.7 |
| | 7-9 | 1.9 | 4.2 | 8.2 |
| | 10-12 | 16.7 | -31.0 | 9.8 |
| | '17/1-3 | -6.7 | -11.9 | 7.6 |
| | 4-6 | 17.9 | -9.7 | 25.8 |
| | 7-9 | -2.8 | -2.4 | 10.9 |
| | 10-12 | 17.1 | 18.7 | 15.8 |

和歌山県の戸建件数
14期連続増

エリア別の中古マンションの成約件数をみると、17年は一進一退の動きであったが、成約価格は奈良市・生駒市が前年比で4期連続の上昇となり、比較的高額な中古マンション取引が活発となった。一方、奈良県他の成約価格は3期連続で下落し、和歌山県も10～12月期は2ケタ下落となるなど弱含みの傾向にある(図表2)。17年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,593万円、奈良県他が1,040万円、和歌山県は825万円で、奈良市・生駒市は10～12期として2000年以降で最も高い水準を示した。

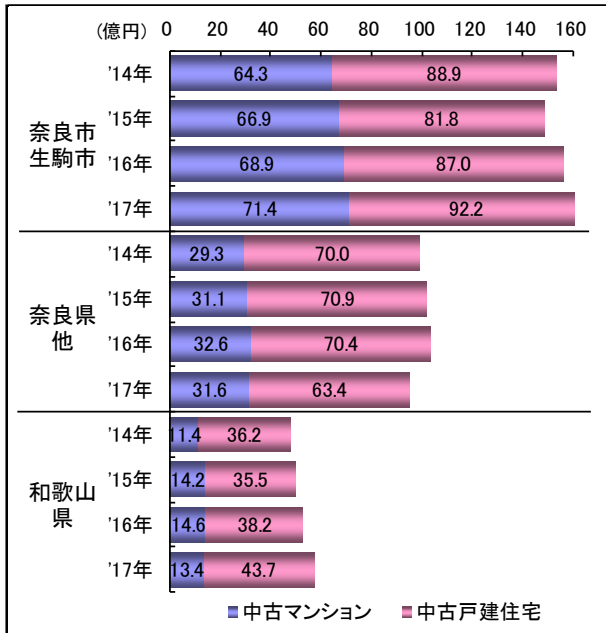
中古戸建市場も奈良県では一進一退の動きがみられたが、17年10～12月期は3エリアとも成約件数は前年比で2ケタ増となった。ただ、成約価格は下落しており安価な中古戸建取引が主体となっている。一方、和歌山県は成約価格の着実な上昇はみられないものの、成約件数は前年比で14年7～9月期から14期連続で増加し、堅調な動きを示した。10～12月期としては奈良市・生駒市や和歌山県の成約件数は2000年以降で最大を記録している(図表3)。17年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が2,198万円、奈良県他が1,284万円、和歌山県は1,091万円であった。

奈良市・生駒市の取扱高
2年連続拡大

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、17年は奈良市・生駒市の中古マンションが前年比で3.7%増、中古戸建は5.9%増、奈良県他は中古マンションが3.2%減、中古戸建が10.0%減、和歌山県は中古マンションが8.2%減、中古戸建は14.2%増であった。

奈良市・生駒市の取扱高は中古マンション・中古戸建ともに取引が

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

| | 四半期 | 奈良市・生駒市 | 奈良県他 | 和歌山県 |
|---------|-----------|-----------|-------|-------|
| 中古マンション | '15/10-12 | 1.6 | 14.1 | 88.7 |
| | '16/1-3 | 4.2 | 11.1 | 23.7 |
| | 4-6 | -23.8 | -5.8 | 149.8 |
| | 7-9 | 48.3 | 14.5 | -32.0 |
| | 10-12 | 1.2 | 3.5 | -33.7 |
| | '17/1-3 | 3.7 | -7.5 | -4.3 |
| | 4-6 | 8.1 | 3.4 | -7.1 |
| | 7-9 | -2.1 | -18.1 | -1.6 |
| | 10-12 | 5.7 | 8.5 | -20.7 |
| | 中古戸建住宅 | '15/10-12 | -4.5 | 20.9 |
| '16/1-3 | | 11.4 | -7.8 | -1.2 |
| 4-6 | | -5.5 | 0.3 | -1.5 |
| 7-9 | | -3.9 | 29.3 | 2.1 |
| 10-12 | | 25.2 | -17.5 | 29.7 |
| '17/1-3 | | -6.2 | -3.5 | -2.7 |
| 4-6 | | 8.6 | -16.6 | 42.0 |
| 7-9 | | 8.9 | -18.4 | 15.5 |
| 10-12 | | 13.3 | 0.2 | 5.5 |

堅調であったため2年連続、和歌山県も中古戸建取引の伸びにより3年連続で前年を上回った。一方、奈良県他は中古マンション・中古戸建ともに取扱高が縮小し、14年の水準を下回った(図表4)。

近鉄生駒駅などで
中古住宅取引活発

より詳しい動きについて、鉄道最寄駅別の成約件数上位10駅の商圏からみると、17年の中古マンション取引は前年と同様に主力の近鉄奈良線沿線から7駅がランクインした。上位10駅のうち7駅の顔ぶれは前年と変わらず、新大宮、学園前、富雄、生駒などの順で、

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2017年1月~12月)

■中古マンション

| 順位 | 沿線 | 駅 | 成約件数(件) | 件数前年比(%) | 成約価格(万円) | 価格前年比(%) | m ² 単価(万円/m ²) | 単価前年比(%) | 専有面積(m ²) | 専有面積前年比(%) | 築後年数(年) | 築後年数前年差(年) |
|----|----------|----------|---------|----------|----------|----------|---------------------------------------|----------|-----------------------|------------|---------|------------|
| 1 | 近鉄難波・奈良線 | 新大宮 | 57 | 14.0 | 1,277 | 7.2 | 19.4 | 11.2 | 64.6 | -3.4 | 23.1 | -2.8 |
| 2 | 近鉄難波・奈良線 | 学園前 | 55 | -12.7 | 1,196 | -22.6 | 16.8 | -13.4 | 69.4 | -7.5 | 27.2 | 3.1 |
| 3 | 近鉄難波・奈良線 | 富雄 | 49 | 0.0 | 1,437 | -2.5 | 18.5 | 0.0 | 77.0 | -2.4 | 20.2 | 1.8 |
| 4 | 近鉄難波・奈良線 | 生駒 | 42 | -19.2 | 1,686 | 21.7 | 24.3 | 18.3 | 70.7 | 1.7 | 21.1 | 2.6 |
| 5 | 近鉄大阪線 | 大和高田 | 41 | 2.5 | 932 | 11.8 | 12.9 | 9.1 | 71.4 | 2.9 | 25.8 | 1.1 |
| 6 | 近鉄難波・奈良線 | 大和西大寺 | 40 | 8.1 | 1,981 | 11.8 | 26.0 | 6.7 | 73.7 | 4.7 | 22.4 | -0.4 |
| 7 | 近鉄難波・奈良線 | 東生駒 | 32 | -20.0 | 1,596 | -6.2 | 20.1 | -3.6 | 76.9 | -6.4 | 25.0 | 1.9 |
| 8 | 近鉄けいはんな線 | 学研奈良登美ヶ丘 | 32 | 45.5 | 2,364 | 5.9 | 28.8 | 2.3 | 80.1 | 1.4 | 15.6 | 1.9 |
| 9 | JR関西本線 | 王寺 | 28 | 33.3 | 1,456 | 0.3 | 19.3 | -1.3 | 75.4 | 4.1 | 19.7 | 3.6 |
| 10 | 近鉄難波・奈良線 | 近鉄奈良 | 27 | 8.0 | 1,558 | 51.2 | 21.8 | 41.2 | 69.9 | 5.9 | 20.6 | -7.3 |

■中古戸建住宅

| 順位 | 沿線 | 駅 | 成約件数(件) | 件数前年比(%) | 成約価格(万円) | 価格前年比(%) | 土地面積(m ²) | 土地面積前年比(%) | 建物面積(m ²) | 建物面積前年比(%) | 築後年数(年) | 築後年数前年差(年) |
|----|----------|----------|---------|----------|----------|----------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|---------|------------|
| 1 | 近鉄難波・奈良線 | 学園前 | 68 | -4.2 | 2,476 | 10.7 | 250.5 | 9.3 | 130.6 | 4.5 | 27.4 | -1.5 |
| 2 | 近鉄難波・奈良線 | 生駒 | 44 | 4.8 | 1,944 | 6.1 | 249.4 | 18.7 | 126.3 | 5.8 | 31.5 | 2.2 |
| 3 | 近鉄難波・奈良線 | 近鉄奈良 | 42 | 20.0 | 1,390 | -28.3 | 160.3 | -19.7 | 109.0 | -8.2 | 29.2 | 2.0 |
| 4 | JR関西本線 | 大和小泉 | 38 | 22.6 | 1,046 | 22.3 | 152.6 | 17.0 | 101.2 | 0.0 | 29.0 | -0.8 |
| 5 | 近鉄けいはんな線 | 学研奈良登美ヶ丘 | 38 | 31.0 | 2,795 | 8.6 | 230.4 | 5.7 | 132.6 | 9.0 | 25.7 | 0.6 |
| 6 | 関西本線 | 王寺 | 33 | 37.5 | 1,449 | -6.1 | 195.4 | -13.0 | 116.9 | -7.2 | 26.1 | -1.4 |
| 7 | 近鉄大阪線 | 五位堂 | 33 | -15.4 | 2,248 | -13.9 | 191.4 | -5.7 | 121.4 | -1.1 | 25.7 | 3.6 |
| 8 | 近鉄難波・奈良線 | 富雄 | 28 | -3.4 | 1,994 | 9.2 | 308.6 | 52.9 | 121.4 | 7.6 | 26.3 | 0.5 |
| 9 | 近鉄けいはんな線 | 白庭台 | 28 | 16.7 | 2,455 | -4.1 | 214.2 | 1.5 | 119.9 | -5.6 | 24.2 | 0.7 |
| 10 | 近鉄難波・奈良線 | 東生駒 | 22 | 4.8 | 2,576 | 6.6 | 511.3 | 151.3 | 127.4 | 4.7 | 25.5 | 3.3 |

新たに近鉄・学研奈良登美ヶ丘駅が 8 位、関西本線王寺駅が 9 位、近鉄奈良駅が 10 位に入った。

成約件数は 6 駅が前年比で増加し、成約価格と㎡単価も 7 駅が前年比で上昇している。特に、近鉄大和高田駅や大和西大寺駅、学研奈良登美ヶ丘駅、近鉄奈良駅は件数・価格・㎡単価・専有面積のいずれも前年比プラスとなり、相対的に価格水準の高い物件に需要が集まる状況がみられた。

中古戸建では近鉄学園前、生駒、近鉄奈良、大和小泉の各駅の順で成約件数が多く、近鉄東生駒駅を除く 9 駅は 16 年と同じく TOP10 にランクインした。成約件数は 7 駅で増加し、成約価格は 6 駅が上昇。土地面積は 7 駅、建物面積は 5 駅が拡大し、16 年に比べると価格水準の高い物件を求める動きが目立つ。新たにランクインした東生駒駅も、成約価格は前年比で上昇した (図表 5)。

16 年の新築マンション 供給は 5 市郡に増加

奈良県・和歌山県内の 16 年の新築マンション供給は、奈良市、和歌山市、生駒市のほか北葛城郡と大和郡山市でもみられ、15 年より 2 市郡増えた。5 年連続 1 位の奈良市は 15 年より発売価格が上昇し、発売戸数も増加した。2 位の和歌山市と 3 位の生駒市も同様の傾向を示した (図表 6)。

図表 6 新築マンションの販売動向 (発売戸数 TOP10)

| | | 1位 | 2位 | 3位 | 4位 | 5位 | 6位 | 7位 | 8位 | 9位 | 10位 |
|-------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----|----|----|-----|
| 2012年 | 都市名 | 奈良市 | 生駒市 | 和歌山市 | - | - | - | - | - | - | - |
| | 発売戸数 | 561 戸 | 90 戸 | 44 戸 | | | | | | | |
| | 平均価格 | 3,389 万円 | 4,189 万円 | 2,167 万円 | | | | | | | |
| 2013年 | 都市名 | 奈良市 | 和歌山市 | 生駒市 | 大和郡山市 | - | - | - | - | - | - |
| | 発売戸数 | 568 戸 | 168 戸 | 146 戸 | 9 戸 | | | | | | |
| | 平均価格 | 3,551 万円 | 2,508 万円 | 3,579 万円 | 2,677 万円 | | | | | | |
| 2014年 | 都市名 | 奈良市 | 和歌山市 | 北葛城郡 | 田辺市 | 香芝市 | 生駒市 | - | - | - | - |
| | 発売戸数 | 289 戸 | 96 戸 | 72 戸 | 56 戸 | 48 戸 | 36 戸 | | | | |
| | 平均価格 | 4,021 万円 | 2,707 万円 | 2,970 万円 | 2,976 万円 | 3,019 万円 | 3,272 万円 | | | | |
| 2015年 | 都市名 | 奈良市 | 和歌山市 | 生駒市 | - | - | - | - | - | - | - |
| | 発売戸数 | 175 戸 | 136 戸 | 75 戸 | | | | | | | |
| | 平均価格 | 3,921 万円 | 3,003 万円 | 3,633 万円 | | | | | | | |
| 2016年 | 都市名 | 奈良市 | 和歌山市 | 生駒市 | 北葛城郡 | 大和郡山市 | - | - | - | - | - |
| | 発売戸数 | 278 戸 | 218 戸 | 104 戸 | 29 戸 | 14 戸 | | | | | |
| | 平均価格 | 4,073 万円 | 3,474 万円 | 4,191 万円 | 3,356 万円 | 3,000 万円 | | | | | |

資料: 畿不動産経済研究所

*「-」は各年で該当する順位の都市なし

2. 地域別の市場動向

以上のように、奈良県・和歌山県の中古住宅取引では、奈良市・生駒市が堅調に推移し、和歌山市や岩出市、紀の川市では中古戸建を中心に取扱高の拡大が目立つ。そこで、今回はこれらのエリアを対象に、築年帯別の動き等からマーケットの売れ筋を捉えることにする。

奈良・生駒エリアでは
築浅マンション取引増加

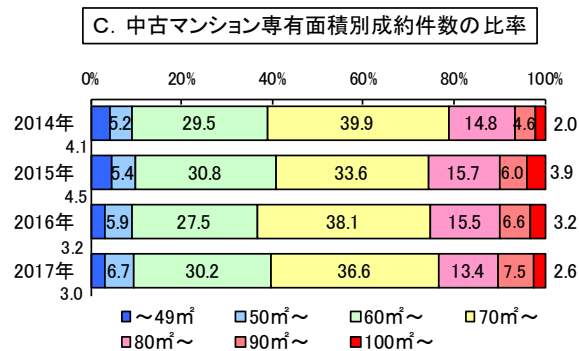
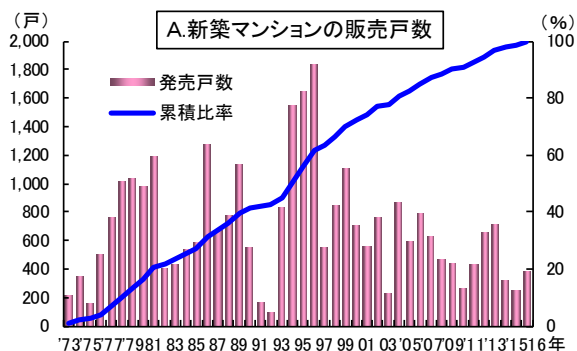
奈良市・生駒市では、近鉄奈良線沿線を中心に 70 年代から新築マンション供給が盛んに行われ、90 年代半ばにピークを迎えた後は漸減している。ただ、2000 年代以降の供給ストックも 73 年からの累積戸数の約 3 割を占める (図表 7)。中古マンション取引の築年構成をみると築浅物件に対する人気が高く、17 年の築年帯別シェアは 00 年築以降が 36.8% を占め、16 年比で 4.8 ポイント拡大し、マンションストックの構成比を上回った

築年帯別の平均価格は 70 年代築以前が 500 万円台、80 年代築が 1000 万円前後、90 年代築は 1100~1400 万円と割安感が強い。一方、00 年代築以降は 2000 万円を超え、05 年築以降は 2500 万円台まで上昇する。平均専有面積は各築年帯とも 60~80 m² 台と、ファミリー向けが中心となっており、安価な物件から高額価格帯まで様々な物件が選択可能となっている。90 年代以前と比べて奈良市・生駒市の新築マンション供給は大幅に減少しており、新築を求める需要の一部が築浅マンションに流れているとみられる。

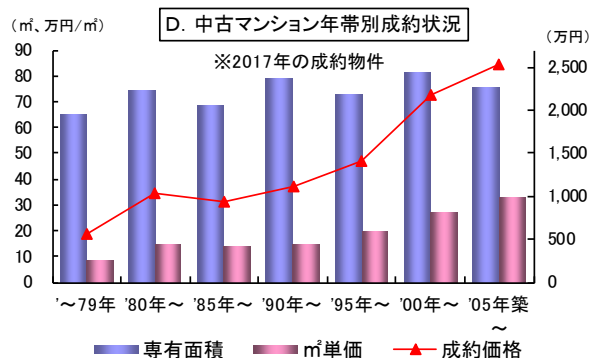
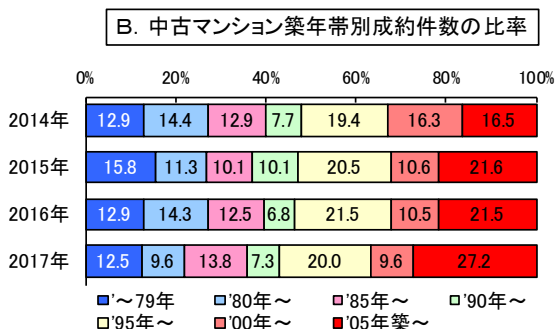
持家ストックについては、80 年代以前の比率が 6 割近くに上るが、17 年の中古戸建市場でも同築年帯のシェアは 56.5% と概ね同様の比率となっている。直近 4 年間では 2000 年代築以降のシェアが若干伸びており、同築年帯の平均価格は 3,000 万円前後に上る。ただ、建物面積は 110~120 m² 台と 90 年代以前築の物件と遜色なく、土地面積

図表 7 奈良市・生駒市の中古住宅成約状況

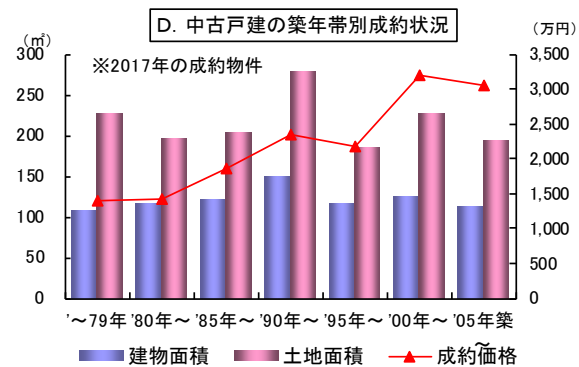
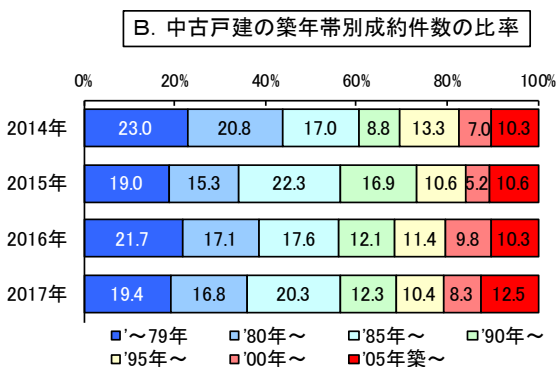
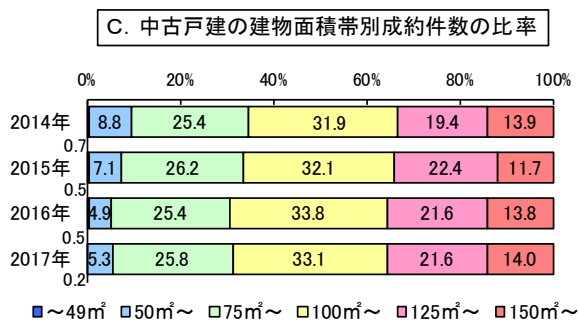
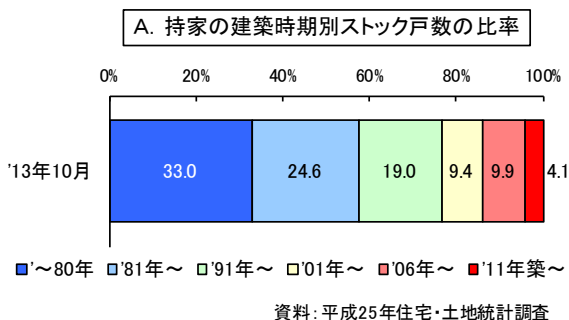
■中古マンションの動向



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



和歌山エリアでは経年マンションのシェア拡大

も 190~220 ㎡台となっている。生駒市の白庭台や奈良市の登美が丘などでは新築戸建の供給が続いているが、一般的なファミリータイプの中古戸建は相対的に割安感があり取引は増えている。

和歌山市・岩出市・紀の川市では、新築マンションの6割近くが80年代後半から90年代前半に供給され、バブルピーク時の90年には1,500戸弱が供給された。中古マンション取引も17年の同築年帯のシェアは70.0%となり、16年比で12.9ポイント拡大した。同築年帯の平均価格は600万円前後で専有面積は60㎡前後と、住居費負担を抑えたい賃貸居住者などの需要の受け皿となっている。

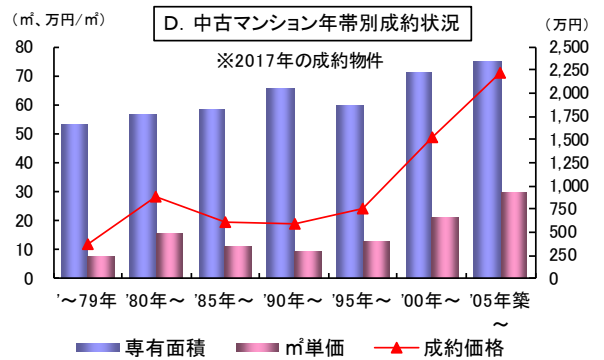
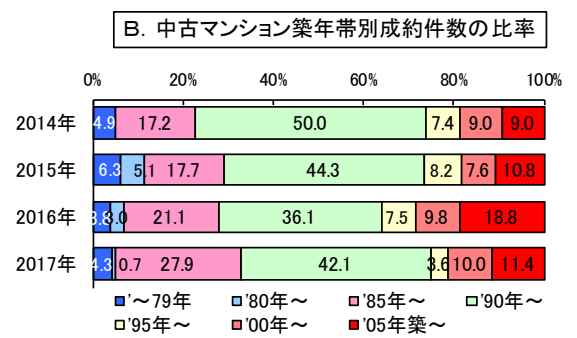
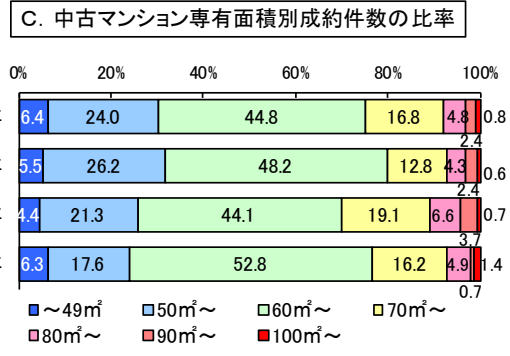
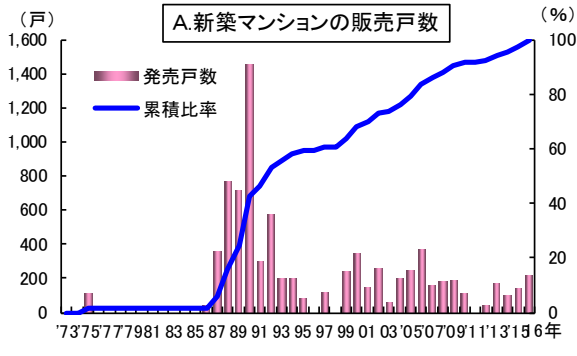
一方、00年以降の築浅物件の比率は21.4%と、前年比で7.2ポイント縮小した。同築年帯の平均価格は1500~2200万円台で専有面積は70㎡超と、90年代築以前とは需要層が異なる。奈良県同様、新築マンション供給が少ない和歌山エリアでも、ファミリー層を中心に築浅物件に対する一定の需要がみられる。

このエリアの持家ストックは6割弱が80年代以前の建築だが、中古戸建取引における築年構成は異なる。17年の80年代築以前のシェアは46.3%と5割を下回り、前年比で3.0ポイント低下したが、90年代築は32.2%と前年比で5.7ポイント拡大した。90年代築の成約価格は900万円前後で、80年代築以前と大差なく、建物面積は110㎡前後、土地面積は150~160㎡台とゆとりもある。05年築以降の成約価格は2000万円を超えるが、新築に比べると値頃感は強く安価

な物件からゆとりある築浅物件まで、和歌山市周辺エリアでは多彩な中古戸建住宅が取得可能となっている。

図表8 和歌山市・岩出市・紀の川市の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向



■中古戸建住宅の動向

