

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18年は中古マンション取引が増加する一方、中古戸建取引は振るわなかった。特に、奈良市・生駒市や和歌山市とその周辺エリアでは、築浅マンションの取引シェアの拡大が目立った。

1. 取引物件の動向

- 2018年の都市別成約件数は、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、17年に比べるとマンションで比較的高額な物件取引が増えた（図表1）。
- 中古マンション成約件数は奈良市や生駒市などが2ケタ増となり、成約価格は7都市、㎡単価は8都市で上昇するなど、高額物件を含めて総じてマンション取引は活発であった。
- エリア別の中古マンションの成約価格は奈良市・生駒市、奈良県他、和歌山県のいずれも上昇が続く一方、中古戸建は件数・価格ともマイナス基調で弱含みの傾向にある。
- 取扱高は、中古マンションが市場規模の拡大に寄与し、奈良市・生駒市の中古住宅取扱高は3年連続で増加、奈良県他は2年ぶりに増加したが、和歌山県は戸建取扱高の縮小で減少に転じた。
- 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6駅がランクインした。近鉄学園前や富雄、東生駒の各駅では強含みの傾向が目立った。中古戸建は8駅が17年と同様に上位にランクイン。ただ、成約件数は9駅が減少し、成約価格と土地面積も5駅でマイナスとなるなど、安価な中古戸建を求める動きがみられた。

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年代築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は4割まで拡大した。中古戸建も値頃感のある90年代以降のシェアが伸びた。
- 和歌山市とその周辺エリアでは、安価な90年代以前の中古マンション取引のシェアが高いが、18年は00年以降の築浅物件の比率が3割以上に拡大。中古戸建も築浅物件のシェアが拡大した。

図表1 成約件数の都市別TOP10（2018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(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	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	402	13.6	1,595	3.3	21.2	2.7	73.3	0.9	22.9	0.8	24.9
2	奈良市・生駒市	生駒市	122	10.9	1,569	3.0	21.4	5.8	73.1	-2.4	21.9	-1.1	24.4
3	和歌山県	和歌山市	113	4.6	1,184	17.9	18.0	20.4	63.5	-1.7	23.0	-1.0	7.3
4	奈良県他	橿原市	72	-2.7	1,218	17.4	16.8	15.6	71.3	0.5	26.4	-0.4	13.6
5	奈良県他	大和高田市	64	4.9	959	11.4	13.2	8.9	70.4	0.8	27.0	1.5	21.5
6	奈良県他	大和郡山市	43	13.2	1,571	20.0	20.6	14.1	74.4	4.5	19.5	-2.1	11.4
7	和歌山県	岩出市	34	0.0	421	-6.8	6.5	-8.2	64.6	1.8	26.0	1.3	15.8
8	奈良県他	桜井市	24	33.3	872	-2.2	12.3	1.5	68.4	-4.5	25.1	2.0	9.7
9	奈良県他	香芝市	22	-18.5	1,316	-10.6	17.2	-12.1	74.8	0.4	20.7	3.8	7.1
10	奈良県他	天理市	14	27.3	1,186	8.5	16.5	6.0	69.2	-0.9	21.2	2.8	4.7

■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 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	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	267	-8.2	1,903	-5.5	222.4	-7.0	117.1	-2.0	27.8	0.1	16.6
2	和歌山県	和歌山市	216	-12.6	1,101	1.9	168.2	-12.7	107.0	0.7	26.6	-1.8	14.0
3	奈良市・生駒市	生駒市	142	-10.7	2,116	0.2	225.8	-4.7	123.9	0.9	28.3	1.1	28.4
4	奈良県他	橿原市	66	11.9	1,605	1.7	152.9	1.1	106.0	-7.6	22.4	-1.2	12.5
5	奈良県他	香芝市	53	-8.6	1,919	11.5	191.9	-9.8	124.0	2.1	21.9	-3.2	17.2
6	和歌山県	紀の川市	50	0.0	904	-1.3	258.9	34.2	122.7	17.7	25.4	2.9	21.2
7	奈良県他	大和郡山市	48	-37.7	1,049	-7.4	137.6	-6.8	105.0	2.1	30.3	1.4	12.7
8	奈良県他	平群町	44	100.0	941	-17.2	235.5	15.3	107.0	-2.7	31.6	6.0	55.4
9	奈良県他	大和高田市	43	34.4	806	-21.4	127.5	-12.8	97.6	-2.4	27.5	2.5	14.5
10	奈良県他	桜井市	40	21.2	864	-7.0	166.8	6.5	101.4	-10.3	29.2	0.8	16.2

1. 取引物件の動向

総じて中古マンション取引は活発

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。

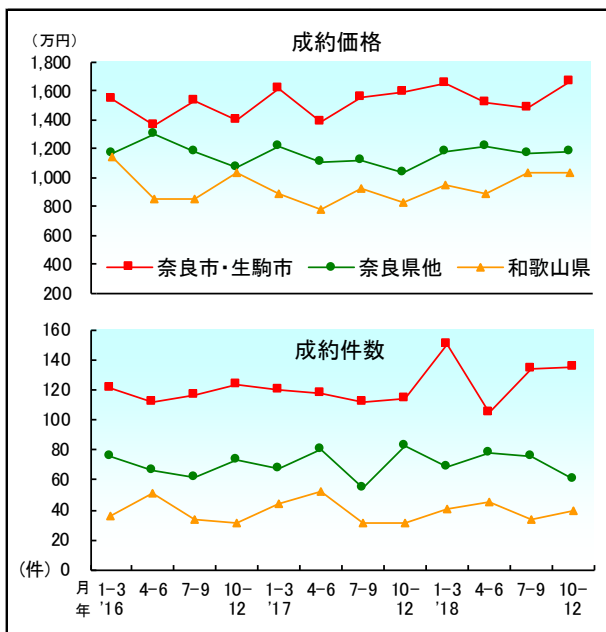
直近1年間(2018年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションは例年通り1万世帯当たりの成約件数が多い(取引水準の高い)奈良市や生駒市のほか、和歌山市や橿原市、大和高田市など上位10都市のうち7位まで同順で、天理市を除いてすべて前年と同じであった(P1・図表1)。

上位10都市のうち8都市は前年比で増加し、奈良市や生駒市、大和高田市などは2ケタ増となった。件数・価格ともに前年比プラスとなったのは奈良市や生駒市のほか和歌山市や大和郡山市など6都市で、成約価格は7都市、㎡単価は8都市で上昇するなど、高額物件を含めて総じて中古マンション取引は活発であった。

中古戸建も例年通り奈良市や和歌山市、生駒市、橿原市、香芝市などの成約件数が多く、平群町を除いて上位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平群町を筆頭に生駒市や紀の川市などで、いずれも過去に開発された戸建住宅団地を抱えるエリアで根強い戸建需要がみられる。

上位10都市のうち前年比で増加したのは4都市で、成約件数・価格とも前年比プラスとなったのは橿原市のみであった。土地面積も6都市が縮小し、中古戸建市場では住戸規模が小さく比較的安価な物件取引が中心となり、軟調さが目立った。

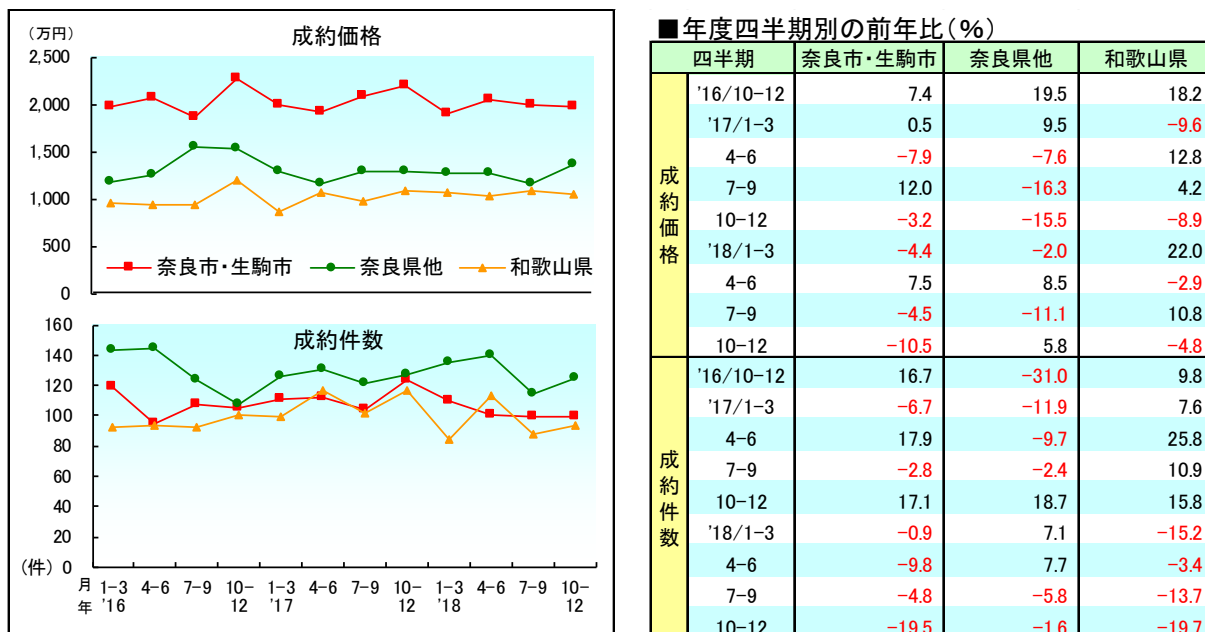
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■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	'16/10-12	-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
	'18/1-3	2.5	-2.9	6.3
成約件数	4-6	9.3	9.5	13.0
	7-9	-4.4	4.4	12.5
	10-12	4.6	13.5	26.1
	'16/10-12	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	
'18/1-3	25.0	1.5	-6.8	
4-6	-11.0	-2.5	-13.5	
7-9	19.6	40.7	9.7	
10-12	18.4	-26.8	29.0	

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



戸建件数は各エリアとも減少目立つ

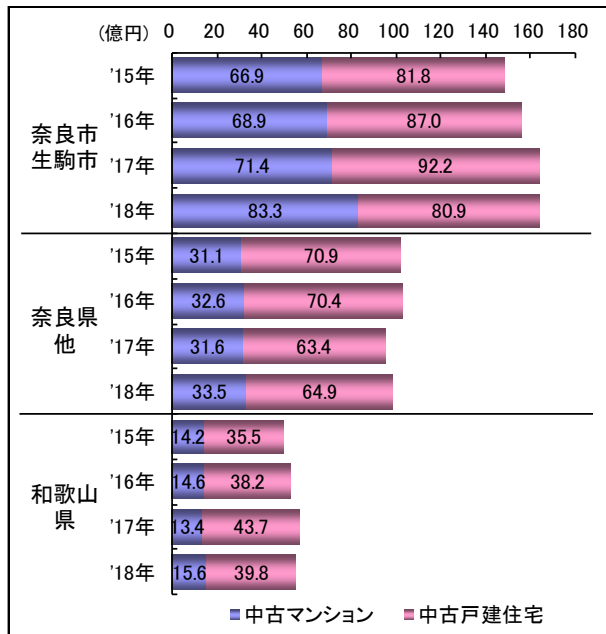
エリア別の中古マンションの成約件数をみると、18年はいずれも堅調に推移した。成約件数は奈良市・生駒市が前年比2期連続で2ケタ増となり、成約価格は7～9月期を除き17年以降上昇が続いており、中古マンション取引は活発であった。奈良県他も成約価格は3期連続、和歌山県は4期連続で上昇し、強含みの傾向にある(図表2)。18年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,666万円、奈良県他が1,180万円、和歌山県は1,040万円で、奈良市・生駒市は10～12期として2000年以降で最も高い水準となった。

一方、中古戸建市場は奈良市・生駒市と和歌山県の成約件数が前年比で4期連続減となり、奈良県他も2期連続で減少した。成約価格も奈良市・生駒市は2期連続で下落し、奈良県他と和歌山県も一進一退の動きであり、中古マンションに比べて弱含みの傾向にある(図表3)。18年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,966万円、奈良県他が1,358万円、和歌山県は1,038万円と、奈良市・生駒市は10～12月期としては00年以降で初めて2千万円を下回った。

奈良市・生駒市の取扱高3年連続拡大

成約件数に価格を乗じた18年の取扱高を前年比で見ると、奈良市・生駒市は中古マンションが16.6%増、中古戸建は12.3%減、奈良県他は中古マンションが5.9%増、中古戸建が2.4%増、和歌山県は中古マンションが16.0%増、中古戸建は9.0%減であった。総じて中古マンションが市場規模の拡大に寄与しており、奈良市・生駒市の中古住宅取扱高は3年連続で増加、奈良県他は2年ぶりに増加、和歌山県は戸建取扱高の縮小で減少に転じた。

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	1.2	3.5	-33.7
	'16/1-3	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
	'17/1-3	28.1	-1.4	-0.9
	4-6	-2.8	6.8	-2.2
	7-9	14.4	46.9	23.3
	10-12	23.8	-17.0	62.6
	中古戸建住宅	'15/10-12	25.2	-17.5
'16/1-3		-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
'17/1-3		-5.3	5.0	3.5
4-6		-3.0	16.8	-6.2
7-9		-9.1	-16.2	-4.4
10-12		-28.0	4.1	-23.5

ただ、奈良市・生駒市も戸建取扱高の縮小で頭打ちとなっており、奈良県他は16年の水準は下回り、和歌山県も17年の水準を下回った(図表4)。

近鉄奈良線などで
中古マンション取引活発

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、18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6駅がランクインした(図表5)。上位10駅のうち7駅の顔ぶれは前年と変わらず、近鉄奈良線の学園前・新大宮・

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2018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	学園前	70	27.3	1,325	10.8	17.4	3.6	72.8	4.9	29.2	2.0
2	近鉄難波・奈良線	新大宮	54	-5.3	1,470	15.2	20.5	5.7	69.7	7.9	24.0	0.9
3	近鉄難波・奈良線	富雄	52	6.1	1,444	0.5	18.5	0.4	77.3	0.4	21.1	0.9
4	JR関西本線	奈良	51	104.0	1,258	-8.7	19.6	-1.0	62.0	-6.4	21.6	-0.0
5	近鉄難波・奈良線	生駒	48	14.3	1,585	-6.0	23.8	-2.0	68.6	-3.0	21.4	0.3
6	近鉄難波・奈良線	東生駒	42	31.3	1,659	4.0	20.4	1.5	78.9	2.6	24.6	-0.4
7	近鉄大阪線	大和高田	40	-2.4	1,048	12.5	14.4	11.6	72.3	1.2	28.2	2.4
8	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	36	-10.0	2,148	8.4	28.5	9.7	74.1	0.7	19.6	-2.8
9	JR阪和線	和歌山	30	66.7	1,712	11.4	25.5	16.6	66.0	-1.8	16.5	-1.9
10	近鉄大阪線	大和八木	29	20.8	1,646	2.7	22.7	1.8	72.4	0.8	22.1	3.1

■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	67	-1.5	2,057	-16.9	222.2	-11.3	125.8	-3.7	27.0	-0.4
2	近鉄難波・奈良線	生駒	38	-13.6	2,074	6.7	240.3	-3.6	130.4	3.2	28.8	-2.7
3	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	38	-9.5	1,426	2.7	226.0	41.0	114.4	4.9	33.1	3.8
4	JR関西本線	王寺	31	-6.1	1,274	-12.1	182.7	-6.5	112.9	-3.4	29.8	3.7
5	近鉄大阪線	五位堂	30	-9.1	2,723	21.1	207.0	8.1	136.1	12.1	23.0	-2.7
6	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	28	-26.3	2,783	-0.4	238.1	3.3	133.5	0.7	25.9	0.2
7	近鉄難波・奈良線	菟淵池	23	9.5	2,095	5.4	234.3	13.1	124.6	9.2	27.9	1.7
8	JR関西本線	大和小泉	21	-44.7	769	-26.5	132.5	-13.2	92.7	-8.4	31.6	2.6
9	近鉄難波・奈良線	富雄	21	-25.0	2,102	5.4	194.0	-37.1	115.9	-4.5	24.3	-2.0
10	近鉄けいはんな線	白庭台	21	-25.0	2,288	-6.8	219.9	2.7	120.5	0.5	26.5	2.2

富雄の各駅などの順で、新たに JR 関西本線奈良駅が 4 位、JR 阪和線の和歌山駅が 9 位、近鉄大阪線大和八木駅が 10 位に入った。

成約件数は 7 駅が前年比で増加し、成約価格と㎡単価も 8 駅が前年比で上昇している。特に、近鉄学園前駅や富雄駅、東生駒駅、大和八木駅は件数・価格・㎡単価・専有面積のいずれも前年比でプラスとなっており、相対的に価格水準の高い中古マンション取引が活発に行われた。

中古戸建では近鉄奈良線の学園前・生駒・近鉄奈良、JR 関西本線の王寺、近鉄大阪線の五位堂の各駅の順で成約件数が多い。近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘と近鉄奈良線の菖蒲池を除く 8 駅が、17 年と同じく TOP10 にランクインした。ただ、成約件数は 9 駅で減少し、2 ケタ減も 5 駅に及んだ。成約価格は 5 駅が下落、土地面積も 5 駅で縮小するなど、17 年に比べると住戸規模を抑えた安価な中古戸建を求める動きが目立ち、中古マンションに比べて軟調であった。

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・生駒市や和歌山市などの中古マンション取引が堅調に推移し、取扱高の拡大も目立った。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。

奈良市・生駒市の築浅
マンション取引増続く

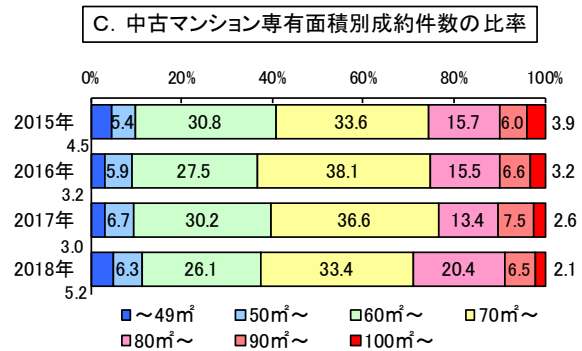
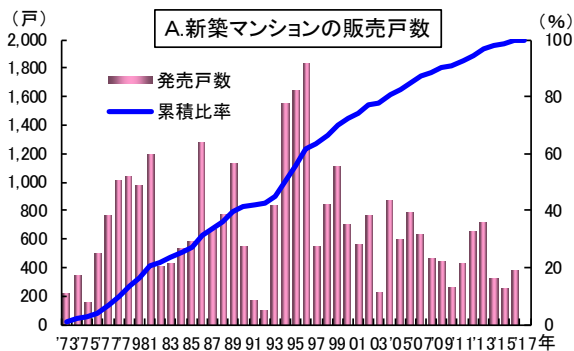
18年の奈良市・生駒市の中古マンション成約件数は前年比で12.9%の2ケタ増となっている。このエリアでは、近鉄奈良線沿線を中心に70年代から新築マンション供給が盛んに行われ、90年代半ばにピークを迎えた後は漸減している。00年代以降の供給ストックは、73年からの累積戸数の約30%を占める(図表7)。一方、中古マンション取引の築年構成をみると築浅物件に対する需要が強まっており、18年の築年帯別シェアは00年築以降が40.4%を占め17年比で3.7ポイント拡大し、マンションストックの構成比を上回っている。

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。00年代築以降は2000万円を超え、05年築以降は2600万円台まで上昇する。平均専有面積は各築年帯とも60~80㎡台と、ファミリー向けの中古マンションが中心となっており、安価な物件から高価格帯まで選択可能となっている。奈良市・生駒市の新築マンション供給は00年代以降、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。

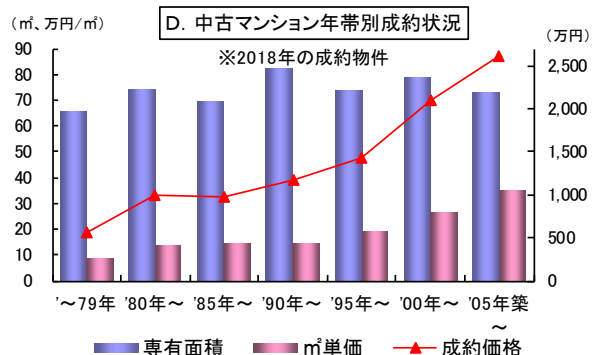
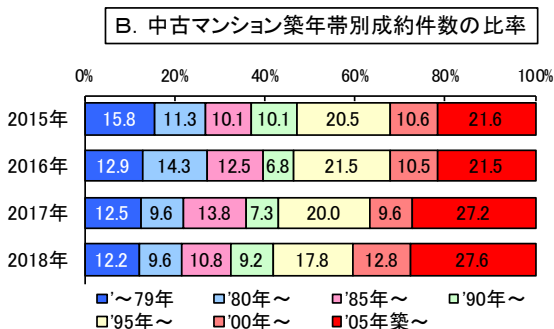
18年の中古戸建成約件数は前年比で9.1%減少し、中古マンションとは対照的な動きを示した。持家ストックは80年代以前の比率が6割近くに上るが、18年の中古戸建市場でも同築年帯のシェアは53.1%とやや低い。直近4年間では90年代築以降のシェアが伸びて

図表7 奈良市・生駒市の中古住宅成約状況

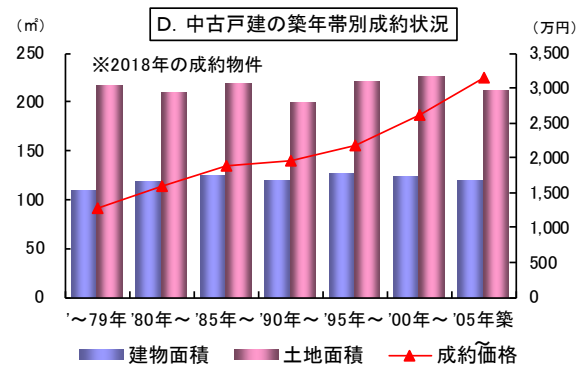
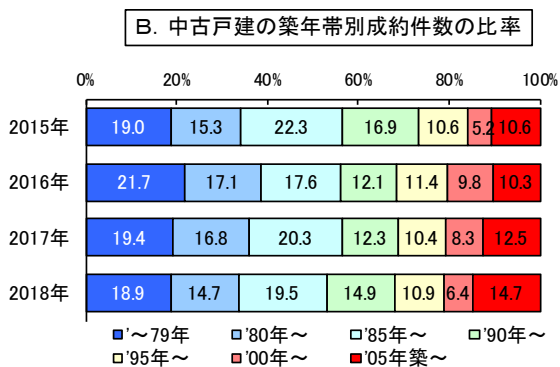
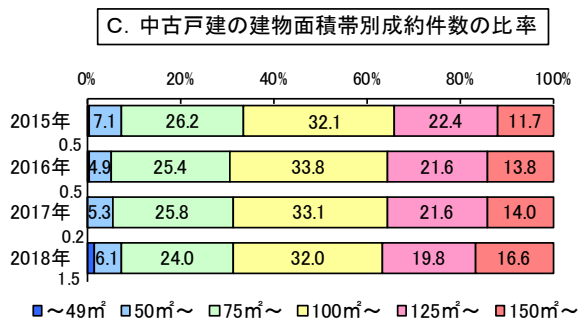
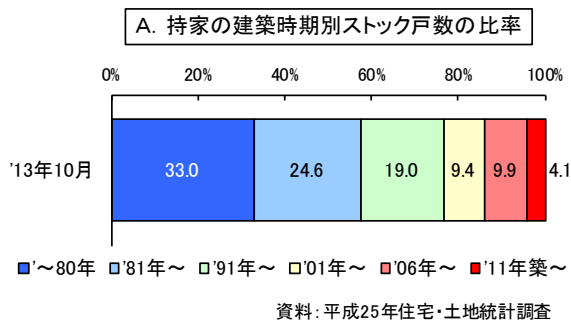
■中古マンションの動向



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



おり、05年以降の平均価格は3,000万円を超える。同築年帯の土地面積は210㎡台、建物面積は120㎡弱と90年代以前築の物件と遜色ない。ただ、依然として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おり、中古戸建取引はやや軟調となっている。

和歌山エリアも築浅マンションのシェア拡大

18年の和歌山市・岩出市・紀の川市の中古マンション成約件数は、前年比で3.5%増加している。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18年の同築年帯のシェアは56.5%と同様の水準であったが、17年比では13.5ポイント縮小した。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。

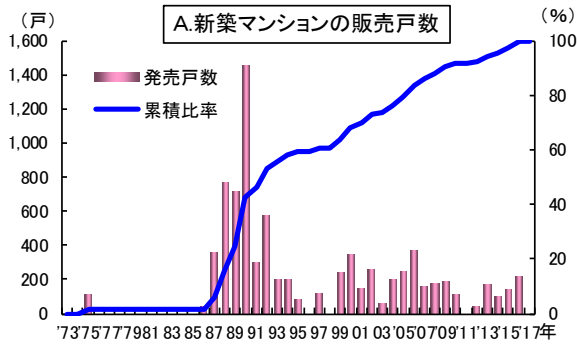
一方、00年以降の築浅物件の比率は31.2%と、前年比で9.7ポイント拡大した。同築年帯の平均価格は1600~2200万円台で専有面積は70㎡前後と、90年代築以前とは需要層が異なるとみられる。奈良県同様に新築マンション供給が少ない和歌山エリアでも、築浅マンションに対する需要が広がりつつある。

18年の中古戸建成約件数は前年比で13.1%の2ケタ減となった。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。18年の80年代築以前のシェアは39.4%と前年比で6.9ポイント低下したが、00年代以降は26.8%と前年比で5.3ポイント拡大した。00年代築の成約価格は1500~

1800万円台と80年代築以前と比べてやや高いが、土地・建物面積は大差ない。新築に比べると値頃感が強いことから、和歌山エリアでは安価でゆとりある中古戸建を求める需要を集めている。

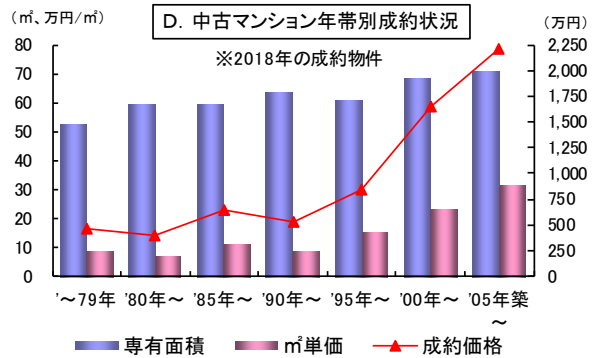
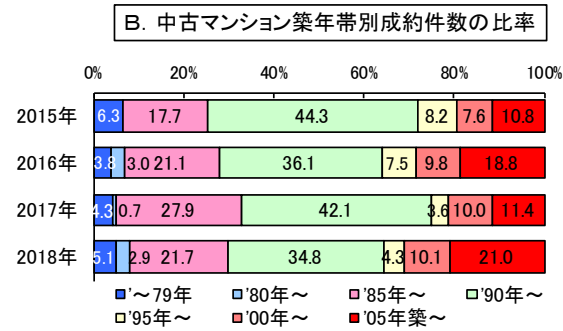
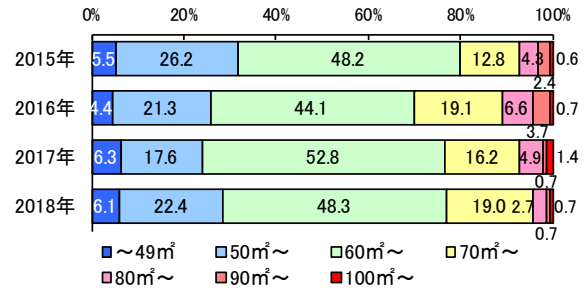
図表8 和歌山市・岩出市・紀の川市の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向

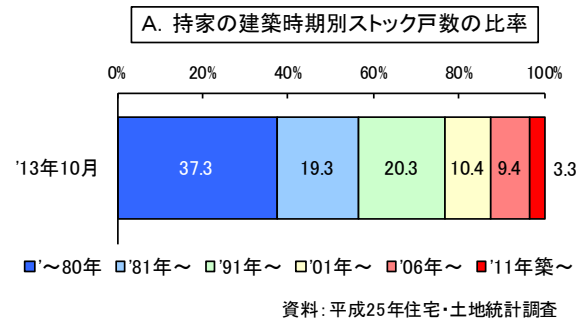


資料：㈱不動産経済研究所

C. 中古マンション専有面積別成約件数の比率



■中古戸建住宅の動向



資料：平成25年住宅・土地統計調査

C. 中古戸建の建物面積別成約件数の比率

