

## 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 <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価 前年比(%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	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