

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