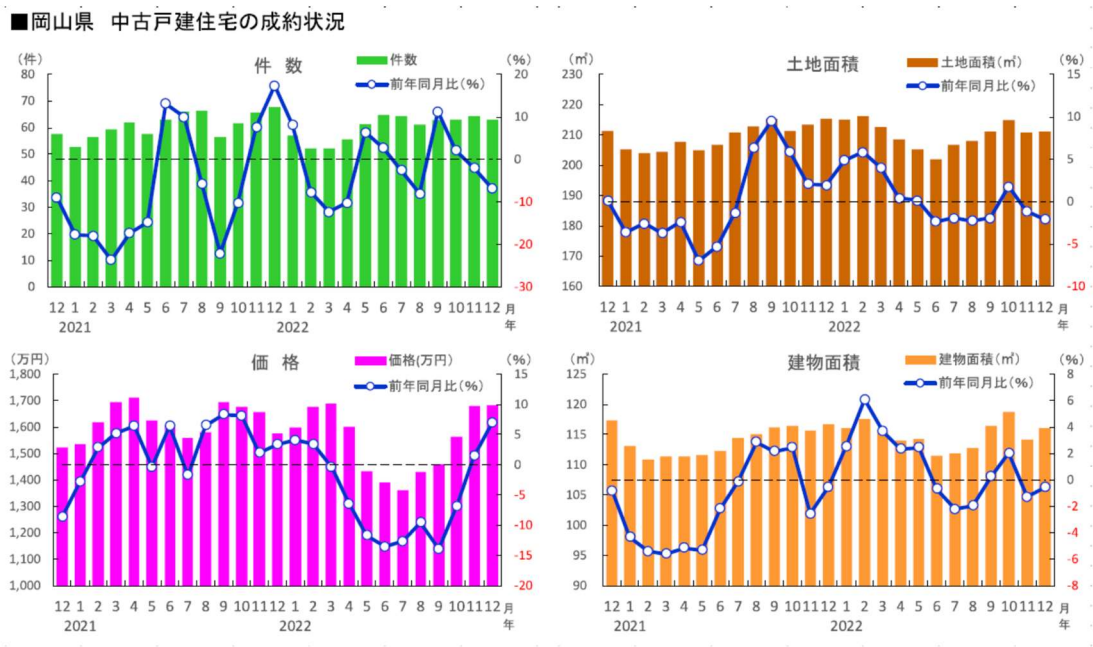
# 岡山県不動産市況レポート

2022 年 12 月は、前年比で戸建 6.9%減少し・マンション 9.6%増加となりました。マンション価格は 4 ヶ月連続で前年同月を上回っています。

〇中古戸建住宅

成約件数は 63 件と前年比で 6.9%減少し、11 月に続いて前年同月を下回った。平均成約価格は 1,684 万円と前年比で 7.0%上昇し、11 月に続いて前年同月を上回った。土地面積は 211.0 ㎡で前年比 2.1%縮小、建物面積は 116.0 ㎡と前年比マイナス 0.6%とほぼ横ばいながら、11 月に続いて前年同月を下回った。




| 岡山県 | 2021年 12月 | 2022年 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 成約件数（件） | 68 | 57 | 52 | 52 | 56 | 61 | 65 | 64 | 61 | 63 | 63 | 64 | 63 |
| 前年同月比（%） | 17.3 | 8.2 | −7.7 | −12.4 | −10.2 | 6.4 | 2.6 | −2.5 | −8.0 | 11.2 | 2.2 | −2.0 | −6.9 |
| 成約価格（万円） | 1,575 | 1,598 | 1,676 | 1,688 | 1,601 | 1,433 | 1,390 | 1,361 | 1,431 | 1,459 | 1,563 | 1,681 | 1,684 |
| 前年同月比（%） | 3.4 | 4.1 | 3.4 | −0.3 | −6.5 | −11.7 | −13.5 | −12.7 | −9.6 | −13.9 | −6.9 | 1.5 | 7.0 |
| 成約土地面積（㎡） | 215.4 | 215.1 | 216.0 | 212.7 | 208.5 | 205.2 | 202.0 | 206.8 | 208.0 | 211.1 | 215.0 | 210.8 | 211.0 |
| 前年同月比（%） | 2.0 | 4.9 | 5.8 | 4.0 | 0.4 | 0.1 | −2.3 | −2.0 | −2.3 | −2.0 | 1.8 | −1.1 | −2.1 |
| 成約建物面積（㎡） | 116.7 | 116.1 | 117.6 | 115.4 | 114.1 | 114.3 | 111.5 | 111.9 | 112.8 | 116.4 | 118.8 | 114.2 | 116.0 |
| 前年同月比（%） | −0.5 | 2.5 | 6.1 | 3.7 | 2.4 | 2.5 | −0.7 | −2.2 | −1.9 | 0.2 | 2.0 | −1.3 | −0.6 |
| 築年数（年） | 29.1 | 29.8 | 29.6 | 30.9 | 32.5 | 34.7 | 33.7 | 33.4 | 32.7 | 33.5 | 32.4 | 32.1 | 31.0 |

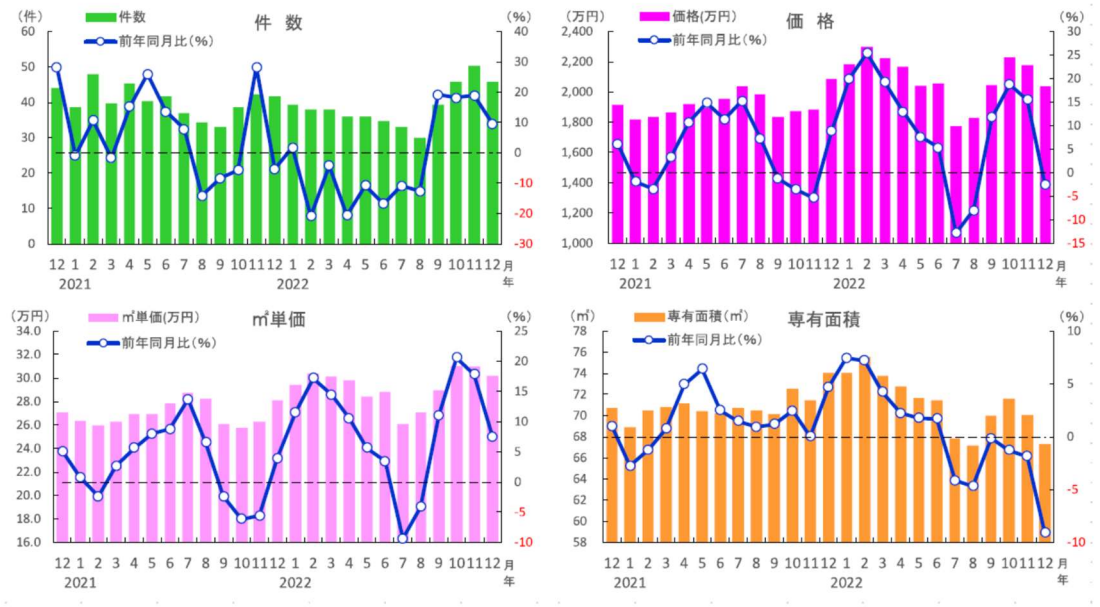
※数字は、3カ月後方移動平均値

西日本レインズサマリーレポート引用

〇中古マンション

成約件数は 46 件で前年比 9.6%増加し、4 ヶ月連続で前年同月を上回った。平均成約㎡単価は 30.2 万円と前年比で 7.5%上昇し、4 ヶ月連続で同年同月を上回った。成約価格は 2,034 万円と前年比で 2.4%下落し、4 か月ぶりに前年同月を下回った。専有面積は 67.3 ㎡と前年比で 9.1%縮小し、6 かっ月連続で同年同月を下回った。

■岡山県　中古マンションの成約状況




| 岡山県 | 2021年 12月 | 2022年 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 成約件数（件） | 42 | 39 | 38 | 38 | 36 | 36 | 35 | 33 | 30 | 39 | 46 | 50 | 46 |
| 前年同月比（%） | −5.3 | 1.7 | −20.8 | −4.2 | −20.6 | −10.7 | −16.8 | −10.8 | −12.6 | 19.2 | 18.1 | 18.9 | 9.6 |
| 成約㎡単価(万円) | 28.1 | 29.4 | 30.4 | 30.1 | 29.8 | 28.4 | 28.8 | 26.1 | 27.1 | 29.0 | 31.1 | 31.0 | 30.2 |
| 前年同月比（%） | 3.9 | 11.6 | 17.2 | 14.5 | 10.5 | 5.6 | 3.4 | −9.4 | −4.1 | 11.0 | 20.6 | 17.8 | 7.5 |
| 成約価格（万円） | 2,085 | 2,183 | 2,299 | 2,222 | 2,169 | 2,042 | 2,059 | 1,775 | 1,827 | 2,048 | 2,228 | 2,178 | 2,034 |
| 前年同月比（%） | 8.8 | 20.0 | 25.5 | 19.2 | 13.0 | 7.6 | 5.4 | −12.8 | −8.0 | 11.8 | 18.8 | 15.5 | −2.4 |
| 成約専有面積（㎡） | 74.0 | 74.1 | 75.6 | 73.7 | 72.8 | 71.7 | 71.4 | 67.8 | 67.2 | 70.0 | 71.6 | 70.1 | 67.3 |
| 前年同月比（%） | 4.7 | 7.4 | 7.2 | 4.2 | 2.2 | 1.8 | 1.7 | −4.1 | −4.7 | −0.2 | −1.3 | −1.9 | −9.1 |
| 築年数（年） | 21.1 | 20.7 | 19.6 | 19.6 | 19.7 | 21.4 | 22.0 | 24.7 | 24.0 | 23.0 | 21.7 | 22.3 | 23.0 |

※数字は、3カ月後方移動平均値

〇まとめ

西日本レインズサマリーレポート引用

岡山市内中心部では、新築マンションが多数建設されているなど、依然としてマンションの成約件数は増加しているものの、㎡単価高騰により専有面積を縮小して販売価格を維持しています。中古マンションについては、利便性の良いエリアにおいて、変わらず高値で取引されておりますが、成約価格は下降傾向に転じています。

新築戸建・マンションでは、建築価格の高騰及び建築資材の確保など購入者様を悩ます事項があり在庫を抱える物件が出てきています。一方、戸建建売住宅や中古マンション（リノベ物件）など総額が安い完成物件の需要が高まっています。良質な物件へはお早めに見学をされるなどの行動をお勧め致します。