

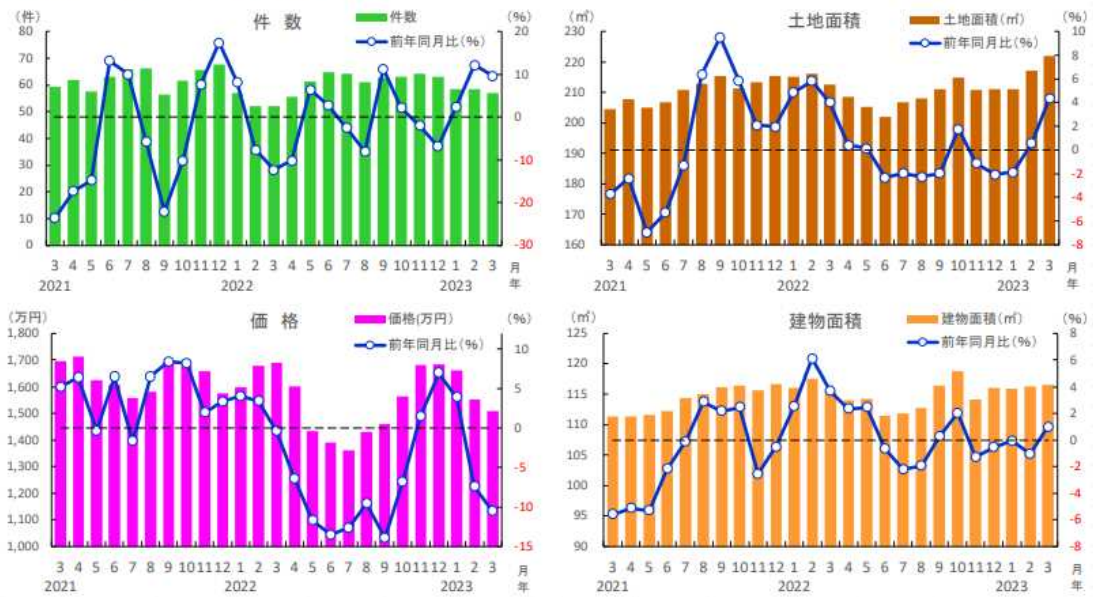
岡山県不動産市況レポート

令和5年3月は、中古戸建・中古マンション共に成約件数は増加していますが、成約価格は約10%下落している状況です。

○中古住宅

成約件数は57件と前年比で9.6%増加し、3か月連続で前年同月を上回りました。平均成約価格は、1,510万円で前年比マイナス10.6%の2桁下落となり、2月に続いて前年同月を下回りました。土地面積は222.0㎡と前年比で4.4%拡大し、2月に続いて前年同月を上回りました。建物面積は116.6㎡と前年比で1.0%拡大し、5か月ぶりに前年同月を上回っています。

■岡山県 中古戸建住宅の成約状況



岡山県	2022年												2023年		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
成約件数(件)	52	56	61	65	64	61	63	63	64	63	58	58	57		
前年同月比(%)	-12.4	-10.2	6.4	2.6	-2.5	-8.0	11.2	2.2	-2.0	-6.9	2.3	12.2	9.6		
成約価格(万円)	1,688	1,601	1,433	1,390	1,361	1,431	1,459	1,563	1,681	1,684	1,661	1,552	1,510		
前年同月比(%)	-0.3	-6.5	-11.7	-13.5	-12.7	-9.6	-13.9	-6.9	1.5	7.0	3.9	-7.4	-10.6		
成約土地面積(㎡)	212.7	208.5	205.2	202.0	206.8	208.0	211.1	215.0	210.8	211.0	211.1	217.3	222.0		
前年同月比(%)	4.0	0.4	0.1	-2.3	-2.0	-2.3	-2.0	1.8	-1.1	-2.1	-1.9	0.6	4.4		
成約建物面積(㎡)	115.4	114.1	114.3	111.5	111.9	112.8	116.4	118.8	114.2	116.0	116.0	116.4	116.6		
前年同月比(%)	3.7	2.4	2.5	-0.7	-2.2	-1.9	0.2	2.0	-1.3	-0.6	-0.1	-1.1	1.0		
築年数(年)	30.9	32.5	34.7	33.7	33.4	32.7	33.5	32.4	32.1	31.0	32.4	33.5	35.1		

※数字は、3カ月後方移動平均値

○中古マンション

成約件数は48件で前年比プラス27.2%の大幅増となり、7か月連続で前年同月を上回りました。平均成約㎡単価は28.3万円と前年比で5.8%下落し、3か月連続で前年同月を下回りました。成約価格は2,008万円と前年比で9.6%下落し、4か月連続で前年同月を下回っています。専有面積は70.8㎡と前年比で4.0%縮小し、9か月連続で前年同月を下回っています。

■岡山県 中古マンションの成約状況



岡山県	2022年												2023年		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
成約件数(件)	38	36	36	35	33	30	39	46	50	46	40	43	48		
前年同月比(%)	-4.2	-20.6	-10.7	-16.8	-10.8	-12.6	19.2	18.1	18.9	9.6	2.5	13.2	27.2		
成約㎡単価(万円)	30.1	29.8	28.4	28.8	26.1	27.1	29.0	31.1	31.0	30.2	28.6	29.5	28.3		
前年同月比(%)	14.5	10.5	5.6	3.4	-9.4	-4.1	11.0	20.6	17.8	7.5	-2.7	-3.0	-5.8		
成約価格(万円)	2,222	2,169	2,042	2,059	1,775	1,827	2,048	2,228	2,178	2,034	1,908	2,043	2,008		
前年同月比(%)	19.2	13.0	7.6	5.4	-12.8	-8.0	11.8	18.8	15.5	-2.4	-12.6	-11.1	-9.6		
成約専有面積(㎡)	73.7	72.8	71.7	71.4	67.8	67.2	70.0	71.6	70.1	67.3	66.8	69.2	70.8		
前年同月比(%)	4.2	2.2	1.8	1.7	-4.1	-4.7	-0.2	-1.3	-1.9	-9.1	-9.8	-8.4	-4.0		
築年数(年)	19.6	19.7	21.4	22.0	24.7	24.0	23.0	21.7	22.3	23.0	23.5	23.0	22.8		

※数字は、3か月後方移動平均値

西日本レインズ サマリーレポート引用

○まとめ

岡山市内では、依然として中古・新築共に供給過多の状態が続いております。新築マンションの売れ行きが芳しくなく、多数の完成在庫が出てくる可能性があります。新築マンション完成在庫が多数市場に出てくると、中古マンション市場にも大きな影響を及ぼし、価格競争が始まる恐れがあります。現在売却を検討されているオーナー様は、出来るだけ早期の販売開始をお勧め致します。査定から売り出しまで、早急に対応をさせていただきますので、是非ご用命ください。