

岡山県 不動産市況レポート

2022年10月は、前年比で戸建は件数増加・価格下落、マンションは件数・価格とも2桁増加が続きました。

○中古戸建住宅

成約件数は63件と前年比で2.2%増加し、9月に続いて前年同月を上回りました。平均成約価格は1,563万円と前年比で6.9%下落し、8か月連続で前年同月を下回りました。土地面積は215.0㎡と前年比で1.8%拡大し、5か月ぶりに前年同月を上回りました。建物面積は118.8㎡と前年比で2.0%拡大し、9月に続いて前年同月を上回りました。

■岡山県 中古戸建住宅の成約状況



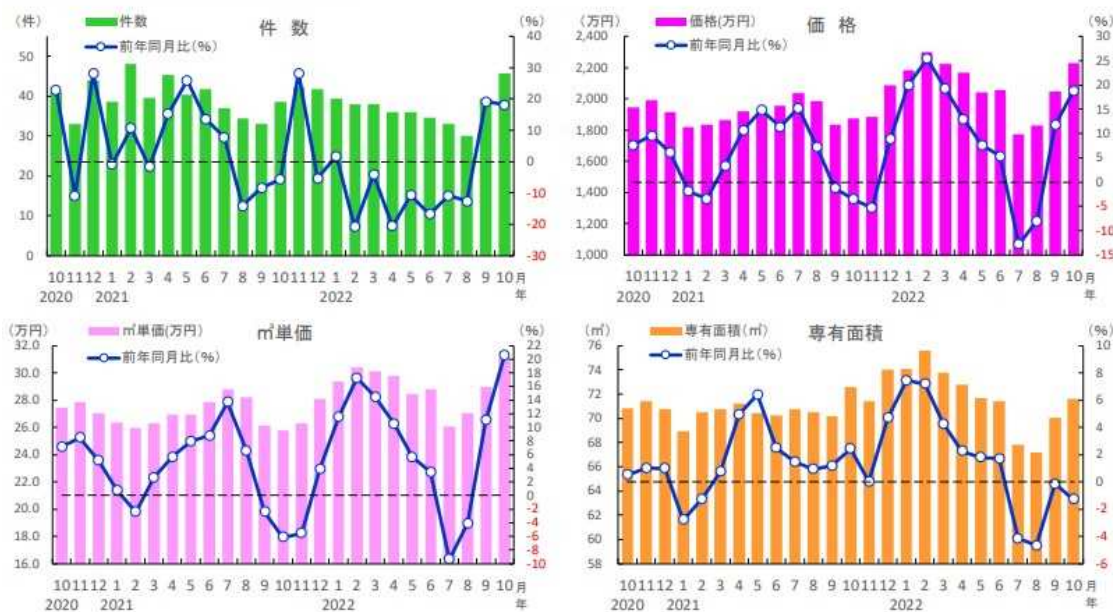
岡山県	2021年			2022年									
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
成約件数(件)	62	66	68	57	52	52	56	61	65	64	61	63	63
前年同月比(%)	-10.2	7.7	17.3	8.2	-7.7	-12.4	-10.2	6.4	2.6	-2.5	-8.0	11.2	2.2
成約価格(万円)	1,678	1,656	1,575	1,598	1,676	1,688	1,601	1,433	1,390	1,361	1,431	1,459	1,563
前年同月比(%)	8.1	2.0	3.4	4.1	3.4	-0.3	-6.5	-11.7	-13.5	-12.7	-9.6	-13.9	-6.9
成約土地面積(㎡)	211.2	213.2	215.4	215.1	216.0	212.7	208.5	205.2	202.0	206.8	208.0	211.1	215.0
前年同月比(%)	5.9	2.1	2.0	4.9	5.8	4.0	0.4	0.1	-2.3	-2.0	-2.3	-2.0	1.8
成約建物面積(㎡)	116.4	115.7	116.7	116.1	117.6	115.4	114.1	114.3	111.5	111.9	112.8	116.4	118.8
前年同月比(%)	2.4	-2.6	-0.5	2.5	6.1	3.7	2.4	2.5	-0.7	-2.2	-1.9	0.2	2.0
築年数(年)	28.0	27.9	29.1	29.8	29.6	30.9	32.5	34.7	33.7	33.4	32.7	33.5	32.4

※数字は、3ヵ月後方移動平均値

○中古マンション

成約件数は46件で前年比プラス18.1%の2桁増加となり、9月に続いて前年同月を上回りました。平均成約㎡単価は31.1万円で前年比プラス20.6%、成約価格は2,228万円で前年比プラス18.8%と、双方とも2桁上昇となり、9月に続いて前年同月を上回りました。専有面積は71.6%と前年比で1.3%縮小し、4か月連続で前年同月を下回りました。

■岡山県 中古マンションの成約状況



岡山県	2021年			2022年									
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
成約件数(件)	39	42	42	39	38	38	36	36	35	33	30	39	46
前年同月比(%)	-5.7	28.3	-5.3	1.7	-20.8	-4.2	-20.6	-10.7	-16.8	-10.8	-12.6	19.2	18.1
成約㎡単価(万円)	25.8	26.3	28.1	29.4	30.4	30.1	29.8	28.4	28.8	26.1	27.1	29.0	31.1
前年同月比(%)	-6.1	-5.6	3.9	11.6	17.2	14.5	10.5	5.6	3.4	-9.4	-4.1	11.0	20.6
成約価格(万円)	1,876	1,885	2,085	2,183	2,299	2,222	2,169	2,042	2,059	1,775	1,827	2,048	2,228
前年同月比(%)	-3.5	-5.3	8.8	20.0	25.5	19.2	13.0	7.6	5.4	-12.8	-8.0	11.8	18.8
成約専有面積(㎡)	72.6	71.4	74.0	74.1	75.6	73.7	72.8	71.7	71.4	67.8	67.2	70.0	71.6
前年同月比(%)	2.4	0.0	4.7	7.4	7.2	4.2	2.2	1.8	1.7	-4.1	-4.7	-0.2	-1.3
築年数(年)	23.2	22.7	21.1	20.7	19.6	19.6	19.7	21.4	22.0	24.7	24.0	23.0	21.7

※数字は、3ヵ月後方移動平均値

西日本レイズサマリーレポート引用

○まとめ

2022年は、コロナ禍に加え、ロシアのウクライナ侵攻、急激な円安、世界的なインフレなど、不透明感が増した1年だったと言えます。

資源価格の高騰等によって、建築費も大きく上昇しており、新築マンションはもちろんのこと、中古マンションの価格を押し上げています。

岡山市でも、依然としてマンション人気が続いており、コロナ前と変わらず取引がされています。特に2月・3月は、人気物件が販売開始から短期間で成約するということがよくあります。

春先にお引越しを検討の方は、できるだけお早めの行動をお勧め致します。