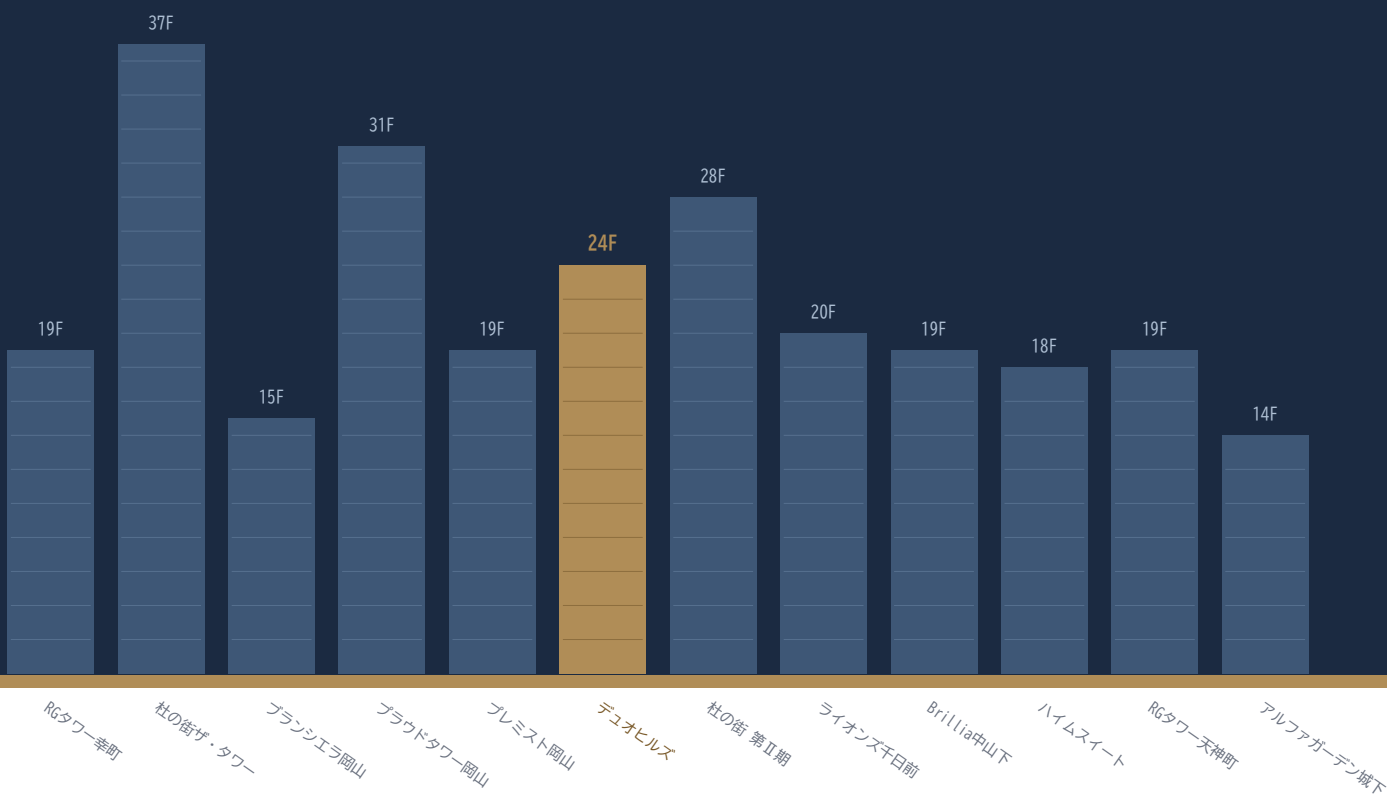


デュオヒルズ 岡山表町タワー

坪単価の検証資料

第1期の価格は高いか安いか —— 周辺11物件と、販売の期をそろえて比べる



デュオヒルズ第1期の妥当水準（推定）

270～300 万円／坪

判定ライン（第1期の平均）

300／330 やや割高／割高

プラウドタワー岡山 第1期→後の期

約+20% 同じ広さのタイプ

作成日 2026年9月25日

対象 デュオヒルズ岡山表町タワー（基準）と、岡山市北区の中心部にある比較物件11件

00 目次と本資料の見方

00 目次と本資料の見方	2
01 結論	3
02 基準物件：デュオヒルズ岡山表町タワー	4
03 交通・周辺環境	5
04 間取りタイプと価格の試算	6
05 比較物件の位置	7
06 比較一覧表（1）基本データ	8
06 比較一覧表（2）価格・特徴	9
07 物件別シート	10
08 坪単価の比較	16
09 販売期ごとの価格：プラウドタワー岡山	17
10 立地と坪単価	18
11 市場環境と供給の集中	19
12 第1期価格の推定と判定の目安	20
13 購入検討のチェックポイントと資金計画の試算	21
14 注意事項・未確認事項	22
15 出典・画像クレジット	23

■ 本資料の見方

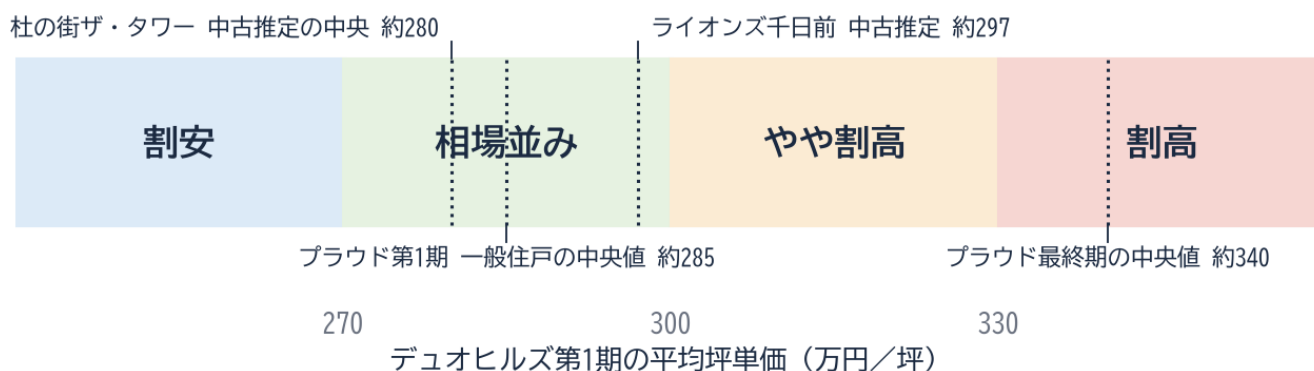
項目	説明
坪単価	販売価格（税込）を専有面積の坪数で割った値。1坪＝3.30579㎡。単位は万円／坪。
価格の時点（期）	新築マンションは第1期・第2期…と分けて売り出され、人気物件ほど後の期で価格が上がりやすい。本資料では、第1期の価格と後の期・中古の価格を区別して比べる。
概算	価格帯の下限÷面積の下限、上限÷上限で出した幅。住戸ごとの正確な坪単価ではない。
*（アスタリスク）	検索結果の要約、掲示板の価格表、相場サイトの推計など、一次資料で確認できていない値。
推定	周辺物件の数値から筆者が試算した値。売主の公表値ではない。
新築と中古	新築は建物部分に消費税がかかる。個人が売主の中古は非課税。同じ坪単価でも、新築のほうが実質的に割高になりやすい。
確認日	すべて2026年9月25日に閲覧した公開情報による。

01 結論

デュオヒルズ第1期の妥当な水準と、判定の目安

第1期の妥当水準（推定） 270～300 万円／坪 時間と立地で補正した筆者の試算	判定ライン（第1期の平均） 300／330 万円／坪 超えるとやや割高／割高	プラウドの期ごとの上昇 約+20% 同じ広さのタイプ、第1期→第3期2次	2028～29年の竣工 約890 戸 表町・城下・杜の街の5物件の合計
---	--	--	---

■ 判定の目安（デュオヒルズ第1期の平均坪単価）

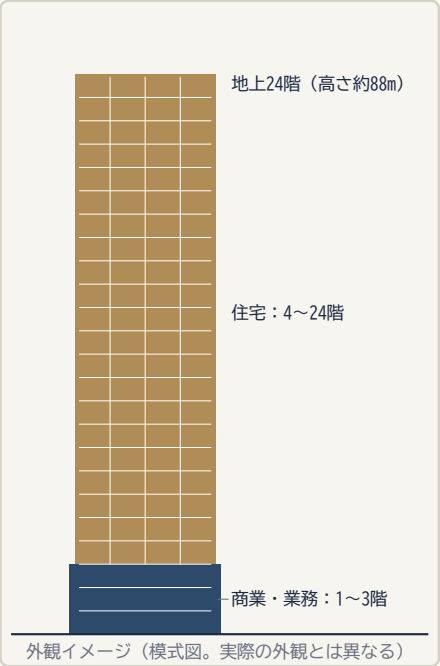


■ 要点

- デュオヒルズの販売価格はまだ公表されていない。公式の物件概要では販売価格・最多価格帯とも「未定」、販売開始は「2026年9月下旬予定」。これから出る価格は第1期の価格になる。
- 人気物件は第1期が最も安く、2期・3期と上がる。プラウドタワー岡山では、同じ広さのタイプで第1期（2024年秋）から第3期2次（2025年）までに約2割上がった。一般住戸全体でも、第1期の約250～320から最終期（2026年4月）の約298～382へ、両端とも約19%上がっている。
- 比較は販売の期をそろえて行った。デュオヒルズ第1期の平均は坪270万～300万円前後が妥当（推定）。第2期以降は、人気が出れば第1期より5～15%高くなる（推定 285～345）。全体の平均は推定 280～325。
- 第1期の平均が坪300万円を超えればやや割高、330万円を超えれば割高と判断する。
- ただし、後の期で上がるのは売れ行きが良いときに限られる。岡山市では売れ行きの鈍化と中古在庫の増加が報じられ、竣工後も販売を続けている物件（Brillia岡山中山下）もある。後の期で上がるかは、第1期の売れ行き（登録倍率・即日完売かどうか）次第。

02 基準物件：デュオヒルズ岡山表町タワー

物件概要と主な特長（公式サイト・物件概要、2026-09-25確認）

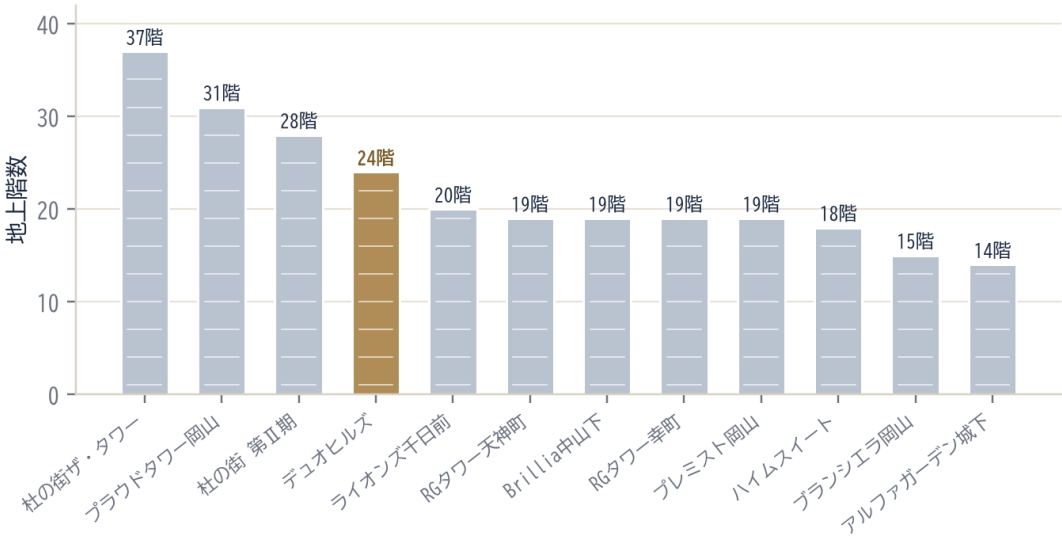


所在地	岡山県岡山市北区表町三丁目15番101（地番）
交通	岡山電気軌道 清輝橋線「新西大寺町筋」電停 徒歩1分／JR山陽本線「岡山」駅 徒歩21分
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上24階・地下1階建（高さ約88m）
敷地・延床面積	敷地 2,688.99㎡／延床 26,489.22㎡
総戸数	232戸（一般分譲224戸、募集対象外住戸7戸、事業協力者住戸1戸）。ほかに店舗7区画
専有面積・間取り	51.21～133.37㎡／1LDK～4LDK
竣工・引渡	竣工 2029年2月上旬予定／引渡 2029年3月下旬予定
販売	販売開始 2026年9月下旬予定。販売価格・最多価格帯・管理費・修繕積立金は「未定」
事業主	岡山市表町三丁目15番地区市街地再開発組合
売主	株式会社フージャースコーポレーション
設計／監理／施工	長谷工コーポレーション／ベン建築設計／長谷工・中国建設工業共同企業体
管理	フージャースウェルビーイングパートナーズ
共用施設	管理事務室、ゲストルーム、ワークラウンジ、ミーティングルーム

■ 主な特長

特長	内容
長期優良住宅	国の10項目の基準をすべて満たす認定。売主によると、中国・四国で2012～26年に供給された共同住宅のうち認定は0.61%
ZEH-M Oriented	一次エネルギー消費量を約29%削減（基準は20%以上）
BELS ☆3	第三者による省エネ性能の格付け
内廊下・各階ゴミステーション	ホテルのような内廊下。ごみは各階で出せる
全戸ディスポーザ・食洗機	生ごみ処理機と、ビルトインの食器洗い乾燥機を標準装備
住宅・商業一体の再開発	1～3階は商業・業務（カフェ、コワーキング等を予定）。表町商店街の入口にあたる
表町で最高層・最多戸数	表町で供給された新築分譲マンションで最高層・最多戸数（売主の表記、2026年2月MRC調べ）

■ 高さ（地上階数）の比較



03 交通・周辺環境

公式サイトの交通・周辺環境の表記（徒歩分数は80m＝1分）



表町商店街（2010年撮影）。デュオヒルズは商店街の南の入口、表町三丁目交差点に面する。
写真：Aimaimyi／CC BY-SA 3.0



岡山芸術創造劇場ハレノワ（2023年撮影）。デュオヒルズから徒歩5分。ライオンスタワー岡山千日前は、この劇場と一体で整備された再開発の住宅棟。
写真：漱石の猫／CC0

交通

手段	乗り場（徒歩）	行き先と所要時間
路面電車	新西大寺町筋 電停（徒歩1分・約80m）	岡山駅前まで直通13分（通勤時）、柳川まで直通5分
路線バス	新西大寺町筋 バス停（徒歩2分・約130m）	岡山駅まで直通18分（日中15分）、日赤病院入口まで直通9分
路線バス	天満屋バスステーション（徒歩7分・約550m）	岡山大学病院 約21分、岡山赤十字病院 約18分、岡山済生会総合病院 約15分
車	－	岡山IC 約21分（約8.5km）、岡山バイパス 約20分（約9.1km）
空港	－	JR岡山駅西口からリムジンバスで岡山桃太郎空港まで約30分

周辺施設（抜粋）

分類	施設（徒歩分数・距離）
買い物	フレッシュマルシェ三丁目店 2分・160m／天満屋岡山本店 9分・700m／杜の街グレース 10分・780m／イオンモール岡山 14分・1,070m／岡山高島屋 17分・1,320m
文化・公園	深砥ガーデン 3分・180m／西川緑道公園 5分・360m／岡山芸術創造劇場ハレノワ 5分・360m／岡山シンフォニーホール 15分・1,140m／岡山城 20分・1,540m
医療	川崎医科大学総合医療センター 4分・310m／岡山市休日夜間急患診療所 7分・490m／岡山大学病院 16分・1,270m
教育	おみのり保育園 2分・160m／深砥保育園 4分・250m／岡山市立岡山中央中学校 16分・1,280m／岡山市立岡山中央小学校 20分・1,530m

立地の評価（筆者）
強み：電停徒歩1分で、商店街・天満屋・ハレノワ・総合病院が徒歩圏にそろう中心商業地。弱み：JR岡山駅まで徒歩21分（電車で13分）と、駅前立地の物件に比べて駅から遠い。小学校まで徒歩20分。価格を比べるときは、この「駅からの距離」を割り引いて見る必要がある。

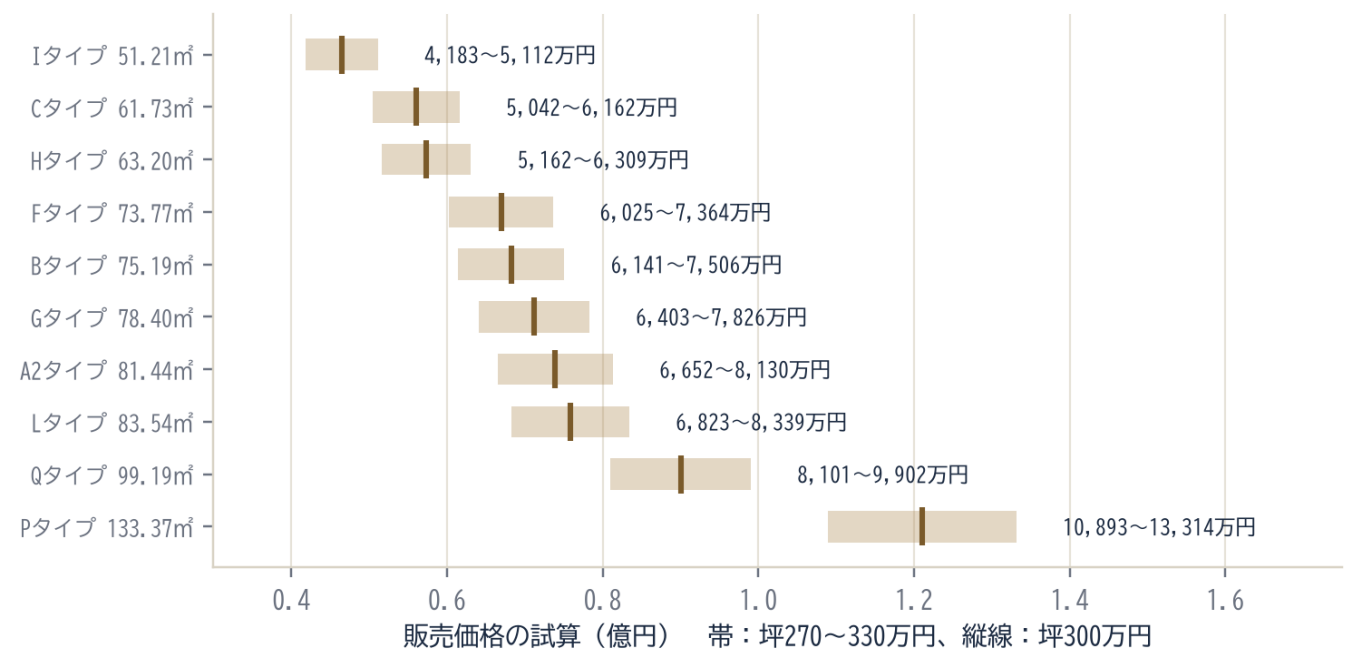
04 間取りタイプと価格の試算

公式サイト掲載の10タイプに、推定坪単価を当てはめた機械的な試算

タイプ	間取り	専有面積	坪数	坪270万円なら	坪300万円なら	坪330万円なら
I	1LDK+WIC+SIC	51.21㎡	15.49坪	4,183万円	4,647万円	5,112万円
C	2LDK+2WIC+SIC	61.73㎡	18.67坪	5,042万円	5,602万円	6,162万円
H	2LDK+2WIC+SIC	63.20㎡	19.12坪	5,162万円	5,735万円	6,309万円
F	3LDK+WIC+SIC	73.77㎡	22.32坪	6,025万円	6,695万円	7,364万円
B	3LDK+WIC+SIC	75.19㎡	22.74坪	6,141万円	6,823万円	7,506万円
G	3LDK+WIC+SIC+N	78.40㎡	23.72坪	6,403万円	7,115万円	7,826万円
A2	3LDK+WIC+SIC	81.44㎡	24.64坪	6,652万円	7,391万円	8,130万円
L	3LDK+WIC+SIC	83.54㎡	25.27坪	6,823万円	7,581万円	8,339万円
Q	3LDK+WIC+SIC	99.19㎡	30.00坪	8,101万円	9,001万円	9,902万円
P	3LDK+2WIC+SIC+N	133.37㎡	40.34坪	10,893万円	12,103万円	13,314万円

※実際の価格は、階・向き・眺望で1〜2割上下する。第1期にどのタイプ・階の住戸が出るかは未定。バルコニー面積・向きは公式サイトに記載がない。

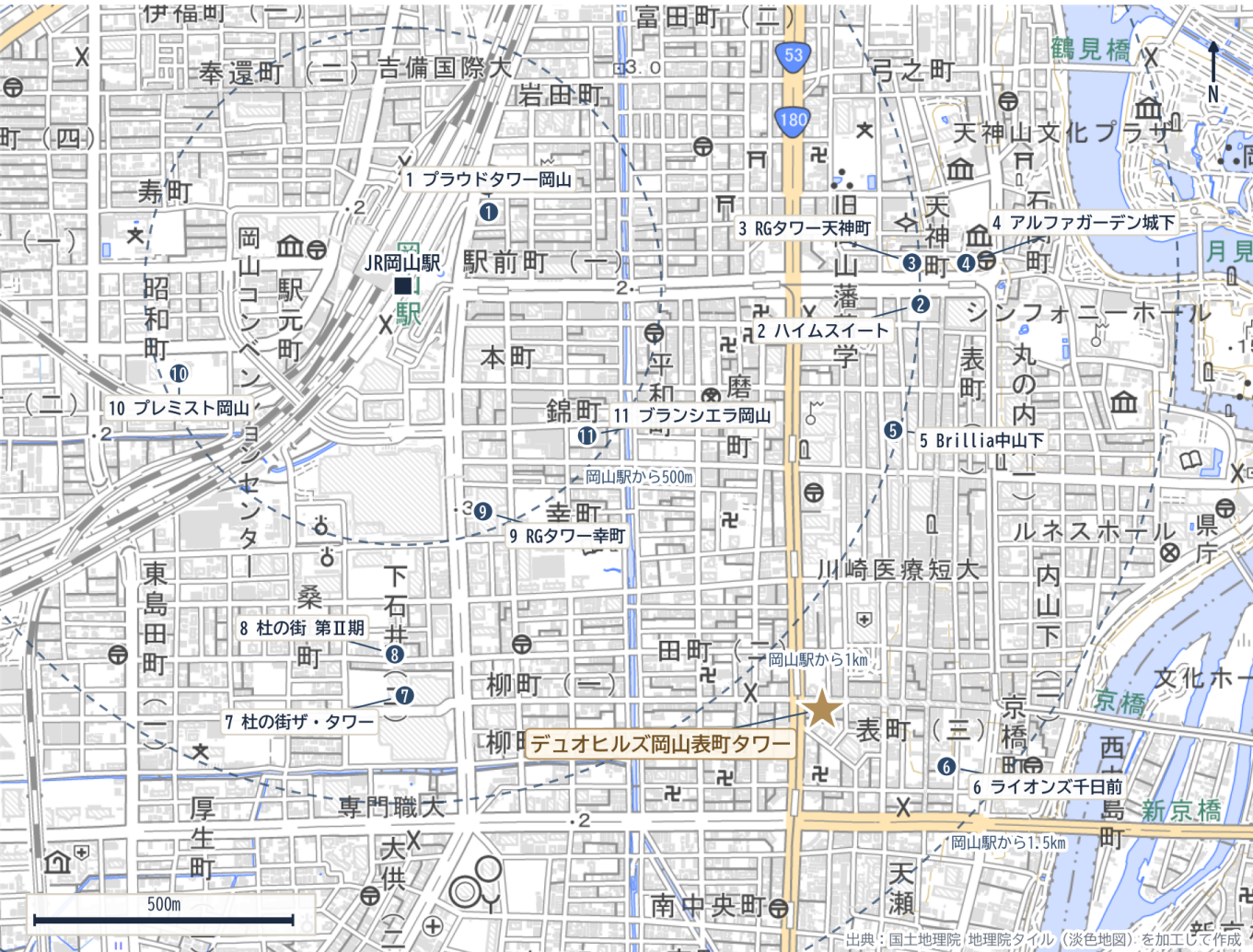
■ タイプ別の販売価格の試算（坪270〜330万円）



読み方
ファミリー向けの中心と見られる3LDK・75㎡前後（Bタイプ 75.19㎡）は、坪300万円なら約6,820万円、坪330万円なら約7,510万円。価格表が出たら、同じタイプの価格を坪数で割って平均坪単価を出し、6ページの判定の目安（坪270／300／330）に当てはめる。

05 比較物件の位置

デュオヒルズ（★）と比較11物件を1枚の地図に表示



位置は、国土地理院の住所検索で求めた町丁目・番の概略位置。地番と住居表示が異なる場合があり、実際の建物の位置とずれることがある。杜の街グレース第Ⅱ期は第Ⅰ期の敷地内の概略位置。点線の円はJR岡山駅からの直線距離。

No	物件名	区分	竣工	JR岡山駅から（直線）
★	デュオヒルズ岡山表町タワー	新築・販売開始前（第1期）	2029年2月上旬予定	約1.15km
1	ブラウドタワー岡山	新築・完売（2026年4月竣工）	2026年4月	約0.22km
2	ハイムスイート岡山ザ・タワー	新築・販売前	2028年10月上旬予定	約1.00km
3	ロイヤルガーデンタワー天神町	新築・販売中（第3期）	2027年12月完成・2028年2月引渡予定	約0.98km
4	アルファガーデン岡山城下	新築・販売中（第3期・先着順）	2028年3月完成・5月引渡予定	約1.09km
5	Brillia岡山中山下	新築・竣工後も販売中	2026年1月	約0.99km
6	ライオンズタワー岡山千日前	築浅（2023年竣工）	2023年2月	約1.40km
7	杜の街グレース 岡山 ザ・タワー	築浅（2021年竣工）	2021年8月	約0.78km
8	杜の街グレース 第Ⅱ期 E棟（名称は未確認）	新築・販売前	2029年2月予定	約0.73km
9	ロイヤルガーデンタワー岡山幸町	築浅（2021年竣工）	2021年11月	約0.46km
10	プレミスト岡山ザ・レジデンス	築浅（2023年竣工）	2023年2月	約0.46km
11	ブランシエラ岡山（参考）	築浅（2024年竣工）	2024年2～3月	約0.46km

06 比較一覧表 (1) 基本データ

所在地・規模・竣工・交通

No	物件名	所在地／エリア	構造・階数（タワーか）	竣工年月（築年数）	最寄駅／徒歩分数
★	デュオヒルズ岡山表町タワー	北区表町3丁目／表町（表町三丁目15番地区の市街地再開発）	RC造 地上24階・地下1階、高さ約88m、232戸（一般分譲224戸）／タワー	2029年2月上旬予定（新築）	岡電清輝橋線「新西大寺町筋」徒歩1分／JR岡山駅 徒歩21分
1	プラウドタワー岡山	北区駅前町1丁目／岡山駅前（駅前の市街地再開発）	RC一部S造 地上31階・地下2階、高さ約114m、422戸（分譲367戸）／タワー	2026年4月（築0年）	JR岡山駅 徒歩3分
2	ハイムスイート岡山ザ・タワー	北区表町1丁目／表町（表町一丁目1番地区の市街地再開発）	RC造 地上18階、高さ約64m、110戸（店舗・事業協力者住戸13区画を含む）／準タワー	2028年10月上旬予定（新築）	岡電「城下」徒歩2分／JR岡山駅 徒歩14分
3	ロイヤルガーデンタワー 天神町	北区天神町／表町の北隣（城下）	地上19階、高さ約59m、70戸／準タワー（中規模）	2027年12月完成・2028年2月引渡予定（新築）	岡電「城下」徒歩2分／JR岡山駅 徒歩12分
4	アルファガーデン岡山 城下	北区天神町／城下	地上14階・地下1階、145戸／非タワー（大規模）	2028年3月完成・5月引渡予定（新築）	岡電「城下」徒歩1分
5	Brillia岡山中山下	北区中山下1丁目／中山下（天満屋岡山本店の前）	RC造 地上19階、194戸／非タワー（大規模）	2026年1月（築0年）	岡電「県庁通り」徒歩3分／JR岡山駅 徒歩17分
6	ライオンズタワー岡山 千日前	北区表町3丁目／表町（劇場と一体の再開発）	S一部SRC・RC造 地上20階・地下2階、84戸（住戸は9～20階）／タワー	2023年2月（築3年）	岡電「西大寺町・岡山芸術創造劇場ハレノワ前」徒歩4分
7	杜の街グレース 岡山ザ・タワー	北区下石井2丁目／岡山駅の南東（杜の街グレースの大規模複合開発）	RC一部S造 地上37階・地下1階、高さ約134m、363戸／タワー（岡山で最も高い）	2021年8月（築5年）	JR岡山駅 徒歩12分
8	杜の街グレース 第Ⅱ期 E棟（名称は未確認）	北区下石井2丁目／杜の街グレースの第Ⅱ期（地番 9番 150の一部）	地上28階、高さ約108m、332戸／タワー	2029年2月予定（2026年5月着工）	JR岡山駅の徒歩圏（分数は未確認）
9	ロイヤルガーデンタワー 岡山幸町	北区幸町／幸町	RC造 19階、232戸／準タワー（大規模）	2021年11月（築4年）	JR岡山駅 徒歩7分
10	プレミスト岡山ザ・レジデンス	北区昭和町／岡山駅の西口側	RC造 19階、293戸／準タワー（大規模）	2023年2月（築3年）	JR岡山駅 徒歩6分
11	ブランシエラ岡山（参考）	北区錦町／岡山駅の東側	RC造 15階、127戸／非タワー（中規模）	2024年2～3月（築2年）	JR岡山駅 徒歩9分

※例として挙がることのある「ザ・タワー岡山」という名前の物件は見つからず、「杜の街グレース 岡山 ザ・タワー」と判断した。ライオンズタワー岡山表町（表町1丁目、2007年竣工、23階）は築19年のため対象外とした。

06 比較一覧表（2）価格・特徴

価格の時点（期）を必ず確認する

No	物件名	価格の時点（期）	推定坪単価（万円／坪）	主な特徴・スペック
★	デュオヒルズ岡山表町タワー	第1期（2026年9月下旬に販売開始予定）	未公表。推定：第1期 270～300／第2期以降 285～345（人気が出た場合）	住宅・商業一体の再開発（1～3階は商業・業務）、内廊下、長期優良住宅、ZEH-M Oriented（一次エネルギー消費量 約29%削減）、BELS☆3、全戸ディスプレイ、各階ゴミステーション、51～133㎡
1	プラウドタワー岡山	第1期（2024年12月）→ 第3期2次（2025年）→ 最終期（2026年4月）→ 中古（2026年9月）	第1期：一般住戸 約250～320（平均 約355は高額住戸を含む）→ 第3期2次：約317～424* → 最終期：約298～382 → 中古の売出：平均 約411*	ホテル・商業・オフィスと一体の再開発、免震、内廊下、長期優良住宅。第1期164戸は即日完売（平均倍率2.15倍）、購入者の約4割が投資目的
2	ハイムスイート岡山ザ・タワー	販売前	未公表	再開発。売主は積水化学工業、施工は中国建設工業。1DK～3LDK（32～75㎡）で小さめの住戸が中心
3	ロイヤルガーデンタワー天神町	第3期（2026年9月、10戸、先着順）	第3期：概算 249～320（5,390万～9,170万円 ÷ 71.61～94.72㎡）。第1期の価格は未確認	IoTシステム「eLife」、駐車場105%、15～19階はハイグレード仕様
4	アルファガーデン岡山城下	第3期（12戸）と先着順（15戸）（2026年9月）	第3期と先着順：概算 239～295（3,900万～9,000万円 ÷ 53.94～100.71㎡）。第1期の価格は未確認	南向き中心（145戸中113戸）、ZEH-M Oriented取得予定*
5	Brillia岡山中山山下	第1期（2023年11月）→ 現在（2026年9月、第1期の先着順で残り5戸と第2期の再登録2戸）	第1期：約195～290*（低層の3LDKは約195～207、高層は約246～290）→ 現在：概算 252～261	ZEH-M Oriented、18階にスカイビューラウンジとゲストルーム、温水式床暖房。再開発ではない
6	ライオンズタワー岡山千日前	新築時（2022年）→ 中古（2026年）	新築時：220超を想定（報道）→ 中古：推定 約297*。新築未入居の売出事例：約339（最上階・66.3㎡・6,800万円）	岡山芸術創造劇場ハレノワと一体の再開発、中間免震。モデルルーム公開から約半年で完売
7	杜の街グレース 岡山ザ・タワー	中古（2026年）	新築時：未確認。中古：推定 274～286*。売出事例：約264～321	大規模複合開発（商業・オフィス・ヘルスケアなど）、免震、施工は竹中工務店。2019年夏の販売開始から約12か月で完売
8	杜の街グレース 第Ⅱ期 E棟（名称は未確認）	販売前	未公表	デュオヒルズと竣工時期が同じで、直接の競合。事業者は両備ホールディングス・京阪電鉄不動産・フジタの共同企業体、施工はフジタ
9	ロイヤルガーデンタワー岡山幸町	中古（2026年）	中古：推定 約240*	大規模、イオンモール岡山に近い、施工は鹿島建設
10	プレミスト岡山ザ・レジデンス	新築時 → 中古（2026年）	新築時：平均 約220* → 中古：推定 約256*	大規模。大和ハウス工業・近鉄不動産・長谷工不動産・JR四国・エネルギーL&Bパートナーズの共同事業
11	ブランシエラ岡山（参考）	中古（2026年）	中古：推定 約310*（相場サイトの推計のみ）	再開発ではない

※新築は税込価格。中古の坪単価は相場サイトの推計と売出価格で、成約価格ではない。「*」は一次資料で確認できていない値。

07 物件別シート

比較11物件の概要と、デュオヒルズとの違い

1

プラウドタワー岡山

新築・完売（2026年4月竣工）



写真：Proud Tower Okayama 01.jpg／ノボホショコロトソ／CC BY 4.0

所在地	北区駅前町1丁目／岡山駅前（駅前の市街地再開発）
構造・階数	RC一部S造 地上31階・地下2階、高さ約114m／タワー
総戸数	422戸（分譲367戸）
竣工	2026年4月（築0年）
交通	JR岡山駅 徒歩3分
岡山駅から	約0.22km（直線、概略位置による）
価格の時点	第1期（2024年12月）→ 第3期2次（2025年）→ 最終期（2026年4月）→ 中古（2026年9月）
坪単価	第1期：一般住戸 約250～320（平均 約355は高額住戸を含む）→ 第3期2次：約317～424* → 最終期：約298～382 → 中古の売出：平均 約411*
特徴	ホテル・商業・オフィスと一体の再開発、免震、内廊下、長期優良住宅。第1期164戸は即日完売（平均倍率2.15倍）、購入者の約4割が投資目的
売主等	野村不動産・JR西日本不動産開発

デュオヒルズとの比較

立地

岡山駅徒歩3分。デュオヒルズ（徒歩21分）より立地は明らかに上。

規模

31階・422戸・免震で、規模・知名度ともデュオヒルズを上回る。

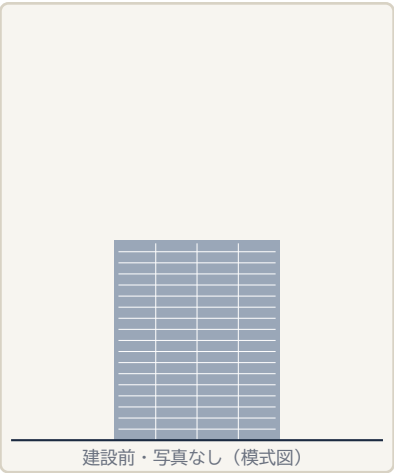
価格の見方

同じ広さのタイプで、第1期から第3期2次までに約2割上昇。デュオヒルズの第1期と比べるなら、プラウドの第1期（一般住戸 約250～320）に時間と立地の補正をかけて比べる。

2

ハイツスイート岡山ザ・タワー

新築・販売前



建設前・写真なし（模式図）

所在地	北区表町1丁目／表町（表町一丁目1番地区の市街地再開発）
構造・階数	RC造 地上18階、高さ約64m／準タワー
総戸数	110戸（店舗・事業協力者住戸13区画を含む）
竣工	2028年10月上旬予定（新築）
交通	岡電「城下」徒歩2分／JR岡山駅 徒歩14分
岡山駅から	約1.00km（直線、概略位置による）
価格の時点	販売前
坪単価	未公表
特徴	再開発。売主は積水化学工業、施工は中国建設工業。1DK～3LDK（32～75㎡）で小さめの住戸が中心
売主等	積水化学工業

デュオヒルズとの比較

立地

同じ表町（北端の城下寄り）。桃太郎大通りに近く、岡山駅までの徒歩はデュオヒルズより7分短い。

住戸

32～75㎡の小さめの住戸が中心。51～133㎡のデュオヒルズとは、買い手の層が一部異なる。

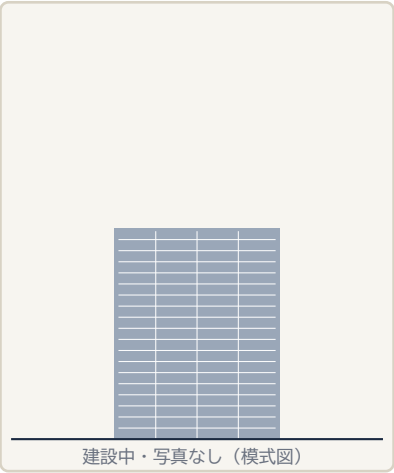
価格の見方

竣工はデュオヒルズより約4か月早い。価格が出れば、表町の再開発どうしの直接の比較材料になる。

3

ロイヤルガーデンタワー天神町

新築・販売中（第3期）



所在地	北区天神町／表町の北隣（城下）
構造・階数	地上19階、高さ約59m／準タワー（中規模）
総戸数	70戸
竣工	2027年12月完成・2028年2月引渡予定（新築）
交通	岡電「城下」徒歩2分／JR岡山駅 徒歩12分
岡山駅から	約0.98km（直線、概略位置による）
価格の時点	第3期（2026年9月、10戸、先着順）
坪単価	第3期：概算 249～320（5,390万～9,170万円 ÷ 71.61～94.72㎡）。第1期の価格は未確認
特徴	IoTシステム「eLife」、駐車場105%、15～19階はハイグレード仕様
売主等	和田コーポレーション

デュオヒルズとの比較

立地

城下電停徒歩2分で、岡山駅まで徒歩12分。デュオヒルズより駅に近い。

規模

70戸の中規模。規模と、再開発・長期優良住宅の点ではデュオヒルズが上回る。

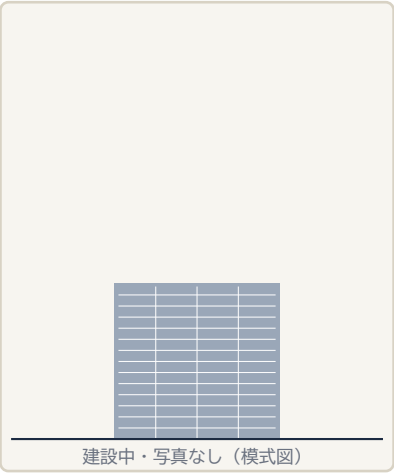
価格の見方

後の期（第3期）で約249～320。デュオヒルズの第1期の推定（270～300）とほぼ重なる。

4

アルファガーデン岡山城下

新築・販売中（第3期・先着順）



所在地	北区天神町／城下
構造・階数	地上14階・地下1階／非タワー（大規模）
総戸数	145戸
竣工	2028年3月完成・5月引渡予定（新築）
交通	岡電「城下」徒歩1分
岡山駅から	約1.09km（直線、概略位置による）
価格の時点	第3期（12戸）と先着順（15戸）（2026年9月）
坪単価	第3期と先着順：概算 239～295（3,900万～9,000万円 ÷ 53.94～100.71㎡）。第1期の価格は未確認
特徴	南向き中心（145戸中113戸）、ZEH-M Oriented取得予定*
売主等	穴吹興産

デュオヒルズとの比較

立地

城下電停徒歩1分。桃太郎大通り沿いで、デュオヒルズより岡山駅側。

規模

14階・145戸の非タワー。タワー・再開発ではない。

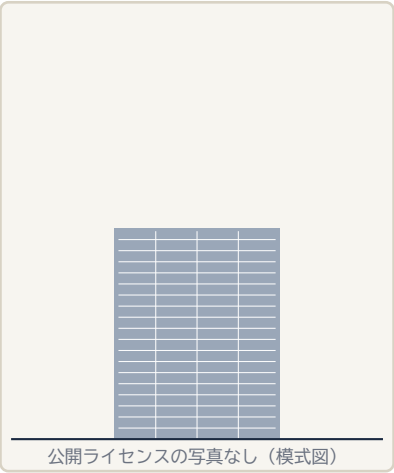
価格の見方

後の期でも約239～295。デュオヒルズの第1期の推定の下限付近にあたる。

5

Brillia岡山中山下

新築・竣工後も販売中



所在地	北区中山下1丁目／中山下（天満屋岡山本店の前）
構造・階数	RC造 地上19階／非タワー（大規模）
総戸数	194戸
竣工	2026年1月（築0年）
交通	岡電「県庁通り」徒歩3分／JR岡山駅 徒歩17分
岡山駅から	約0.99km（直線、概略位置による）
価格の時点	第1期（2023年11月）→ 現在（2026年9月、第1期の先着順で残り5戸と第2期の再登録2戸）
坪単価	第1期：約195～290*（低層の3LDKは約195～207、高層は約246～290）→ 現在：概算 252～261
特徴	ZEH-M Oriented、18階にスカイビューラウンジとゲストルーム、温水式床暖房。再開発ではない
売主等	東京建物・JR西日本不動産開発・NTT都市開発・長谷工不動産

デュオヒルズとの比較

立地

天満屋の前、県庁通り電停徒歩3分。デュオヒルズと同じ中心商業地。

規模

19階・194戸の非タワー。再開発ではない。

価格の見方

竣工後も第1期の住戸を先着順で販売中。期を追っても価格が上がらない物件もあることを示す例。

6

ライオンズタワー岡山千日前

築浅（2023年竣工）



所在地	北区表町3丁目／表町（劇場と一体の再開発）
構造・階数	S一部SRC・RC造 地上20階・地下2階／タワー
総戸数	84戸（住戸は9～20階）
竣工	2023年2月（築3年）
交通	岡電「西大寺町・岡山芸術創造劇場ハレノワ前」徒歩4分
岡山駅から	約1.40km（直線、概略位置による）
価格の時点	新築時（2022年）→ 中古（2026年）
坪単価	新築時：220超を想定（報道）→ 中古：推定 約297*。新築未入居の売出事例：約339（最上階・66.3㎡・6,800万円）
特徴	岡山芸術創造劇場ハレノワと一体の再開発、中間免震。モデルルーム公開から約半年で完売
売主等	大京・穴吹工務店

デュオヒルズとの比較

立地

デュオヒルズと同じ表町3丁目。デュオヒルズからハレノワまで徒歩5分（約360m、公式サイトの周辺環境の表記）。

規模

20階・84戸。デュオヒルズ（24階・232戸）より小さい。

価格の見方

新築時の坪220超から、中古推定で約297に上昇。表町のタワーの需要を示す最も近い実例。

7

杜の街グレース 岡山 ザ・タワー

築浅（2021年竣工）



写真：Morinomachi Grace Okayama The Tower
20210912.jpg/1stfinal/CC BY-SA 4.0

所在地	北区下石井2丁目／岡山駅の南東（杜の街グレースの大規模複合開発）
構造・階数	RC一部S造 地上37階・地下1階、高さ約134m／タワー（岡山で最も高い）
総戸数	363戸
竣工	2021年8月（築5年）
交通	JR岡山駅 徒歩12分
岡山駅から	約0.78km（直線、概略位置による）
価格の時点	中古（2026年）
坪単価	新築時：未確認。中古：推定 274～286*。売出事例：約264～321
特徴	大規模複合開発（商業・オフィス・ヘルスケアなど）、免震、施工は竹中工務店。2019年夏の販売開始から約12か月で完売
売主等	両備ホールディングス・三井不動産レジデンシャル

デュオヒルズとの比較

立地

岡山駅徒歩12分。イオンモール岡山にも近く、デュオヒルズより駅寄り。

規模

37階・363戸で、岡山で最も高い。免震。

価格の見方

築5年の中古推定（約274～286）が、デュオヒルズの第1期の推定（270～300）とほぼ同じ水準。

8

杜の街グレース 第Ⅱ期 E棟（名称は未確認）

新築・販売前



写真：杜の街グレース第1期エリア.jpg/金鳥団/CC BY-SA 4.0（第1期エリアの写真）

所在地	北区下石井2丁目／杜の街グレースの第Ⅱ期（地番 9番150の一部）
構造・階数	地上28階、高さ約108m／タワー
総戸数	332戸
竣工	2029年2月予定（2026年5月着工）
交通	JR岡山駅の徒歩圏（分数は未確認）
岡山駅から	約0.73km（直線、概略位置による）
価格の時点	販売前
坪単価	未公表
特徴	デュオヒルズと竣工時期が同じで、直接の競合。事業者は両備ホールディングス・京阪電鉄不動産・フジタの共同企業体、施工はフジタ
売主等	両備HD・京阪電鉄不動産・フジタ（共同企業体）

デュオヒルズとの比較

立地

杜の街グレースの敷地内。岡山駅までの距離ではデュオヒルズより有利。

規模

28階・332戸で、デュオヒルズ（24階・232戸）より大きい。

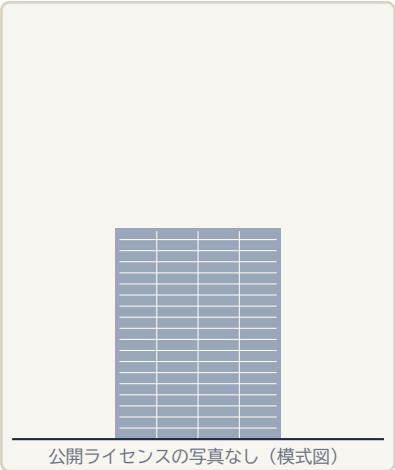
価格の見方

竣工はデュオヒルズと同じ2029年2月。第1期の価格は、デュオヒルズの第1期と期がそろそろ最も直接的な比較材料。

9

ロイヤルガーデンタワー岡山幸町

築浅（2021年竣工）



所在地	北区幸町／幸町
構造・階数	RC造 19階／準タワー（大規模）
総戸数	232戸
竣工	2021年11月（築4年）
交通	JR岡山駅 徒歩7分
岡山駅から	約0.46km（直線、概略位置による）
価格の時点	中古（2026年）
坪単価	中古：推定 約240*
特徴	大規模、イオンモール岡山に近い、施工は鹿島建設
売主等	和田コーポレーション

デュオヒルズとの比較

立地

岡山駅徒歩7分。駅への近さはデュオヒルズより大きく有利。

規模

19階・232戸。戸数はデュオヒルズと同じ。

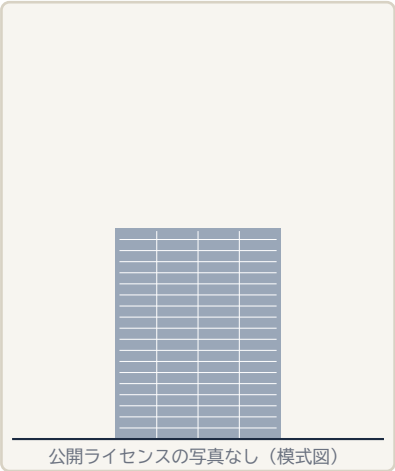
価格の見方

中古推定は約240。駅近の築浅大規模でもこの水準で、中古相場の下限の目安になる。

10

プレミスト岡山ザ・レジデンス

築浅（2023年竣工）



所在地	北区昭和町／岡山駅の西口側
構造・階数	RC造 19階／準タワー（大規模）
総戸数	293戸
竣工	2023年2月（築3年）
交通	JR岡山駅 徒歩6分
岡山駅から	約0.46km（直線、概略位置による）
価格の時点	新築時 → 中古（2026年）
坪単価	新築時：平均 約220* → 中古：推定 約256*
特徴	大規模。大和ハウス工業・近鉄不動産・長谷工不動産・JR四国・エネルギーL&Bパートナーズの共同事業
売主等	大和ハウス工業ほか5社

デュオヒルズとの比較

立地

岡山駅の西口側で徒歩6分。表町の商業地とは反対側。

規模

19階・293戸の大規模。

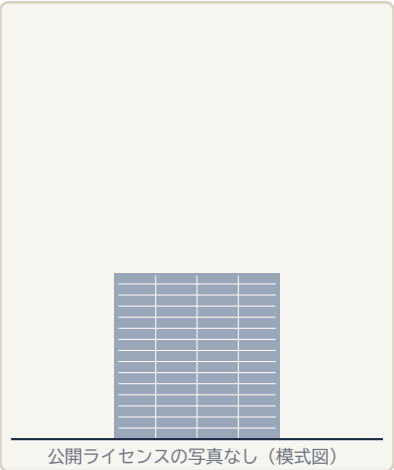
価格の見方

新築時の約220から、中古推定で約256に上昇（*）。2021～22年ごろの新築価格の目安になる。

11

ブランシエラ岡山（参考）

築浅（2024年竣工）

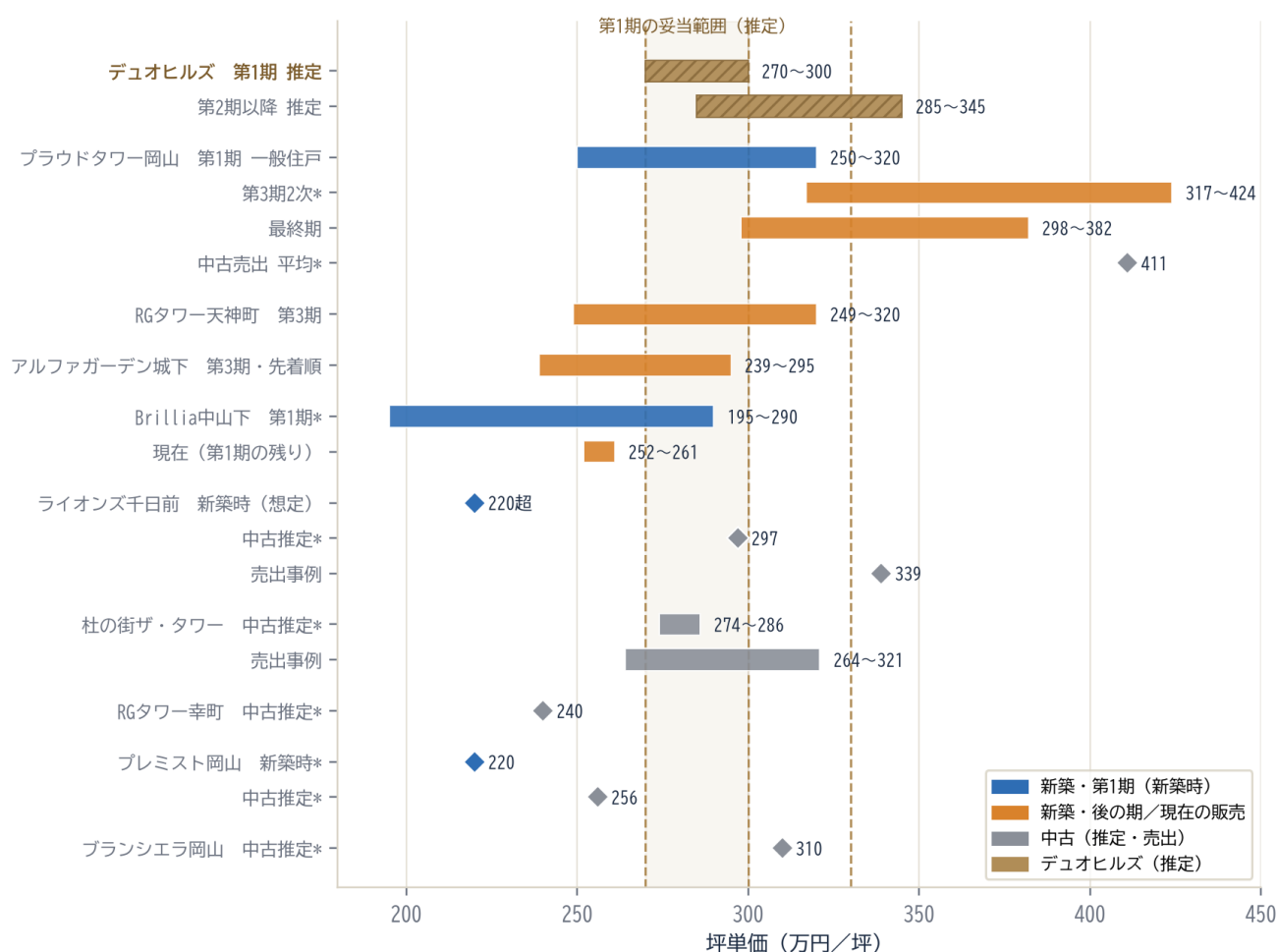


所在地	北区錦町／岡山駅の東側
構造・階数	RC造 15階／非タワー（中規模）
総戸数	127戸
竣工	2024年2～3月（築2年）
交通	JR岡山駅 徒歩9分
岡山駅から	約0.46km（直線、概略位置による）
価格の時点	中古（2026年）
坪単価	中古：推定 約310*（相場サイトの推計のみ）
特徴	再開発ではない
売主等	長谷工不動産

デュオヒルズとの比較	
立地	岡山駅の東側で徒歩9分。
規模	15階・127戸の中規模で、タワーではない。
価格の見方	中古推定の約310は相場サイト1社の推計のみで、ばらつきが大きい。参考値として扱う。

08 坪単価の比較

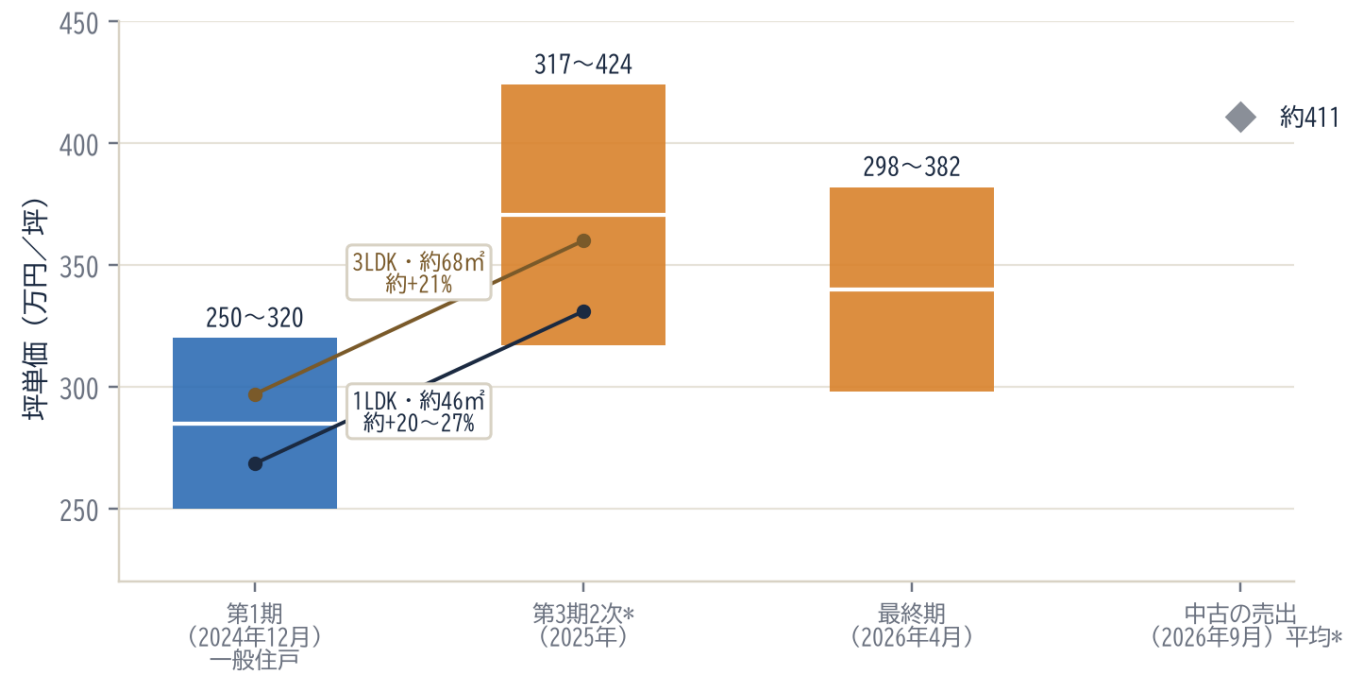
価格の時点（期）ごとに色分け。点線はデュオヒルズ第1期の判定ライン（270／300／330）



- 新築の第1期（青）は、ブラウドの一般住戸が約250～320、Brillia中山下が約195～290。いずれもデュオヒルズ第1期の推定（270～300）と重なるか、それより下。
- 後の期・現在の販売（橙）は、城下の2物件が約239～320、ブラウドの最終期が約298～382。期が進んだ物件の価格と、デュオヒルズの第1期を同列に比べない。
- 中古（灰）は、築浅のタワーで約274～297（杜の街ザ・タワー、ライオンズ千日前）。岡山中心部のタワーでは、中古が新築時の価格を上回っている。
- ハイムスイートと杜の街グレース第Ⅱ期は価格が未公表のため、図に含めていない。

09 販売期ごとの価格：プラウドタワー岡山

「第1期が最も安く、後の期ほど上がる」ことの実例



住戸タイプ	第1期 (2024年秋)	第2期・第3期2次 (2025年)	最終期 (2026年4月)	上昇率
1LDK・約46㎡	250～287 (南向き)	317～345 (北向き、6～15階) *	－	約+20～27%
3LDK・約68㎡	285～309 (南向き)	344～375 (西向き、1～15階) *	－	約+21～22%
2LDK・角部屋	281 (北東角 58EB)	308 (南東角 61WC、第2期)	－	約+10% (向きの違いを含む)
一般住戸全体	約250～320	－	約298～382 (15戸)	約+19%
参考：中古の売出	－	－	2026年9月：平均 約411 (8件) *	－

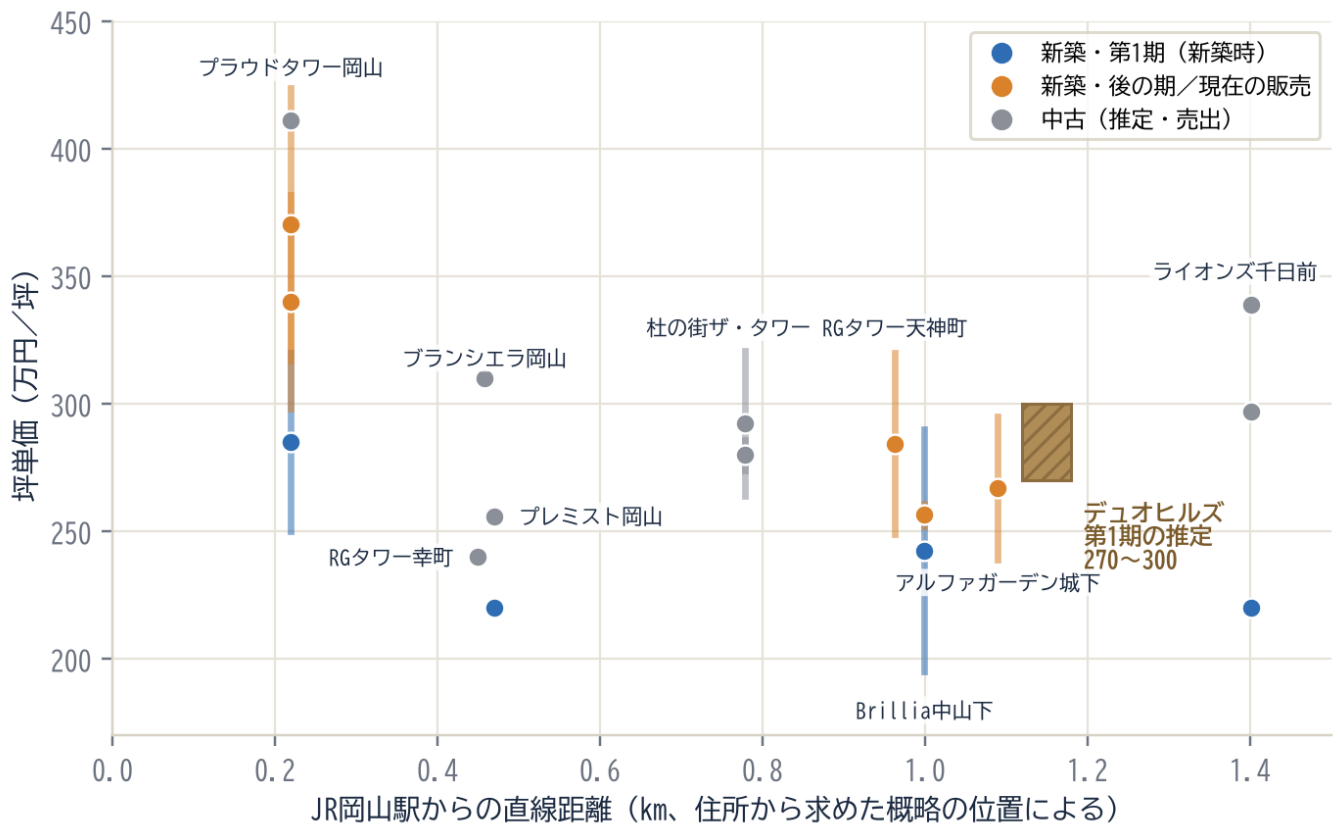
第1期は2024年10月に報じられた予定価格。第3期2次は検討者が集めた価格表（全住戸ではなく、正確さも保証されていない）。最終期は公式の物件概要（15戸、57.60～77.87㎡、5,198万～8,998万円）。

読み取れること

- 第1期の平均「約355」（報道）は最上階の高額住戸（最高3億6,998万円）を含む数字。一般住戸だけなら約250～320。
- 上昇分には、値上げのほかに、眺望の良い岡山駅側の西向き住戸を第2期以降に回した構成の違いと、市場全体の上昇（岡山市の新築の平均坪単価は2017年146万円→2025年314万円、東京カンテイ）が含まれる。
- それでも1LDKでは、後の期の北向きが第1期の南向きを上回っており、同じ条件でも値上げがあったと判断できる。
- デュオヒルズも第1期の登録倍率が高ければ、後の期は5～15%上がると見るのが自然（推定）。

10 立地と坪単価

JR岡山駅からの距離と坪単価の関係

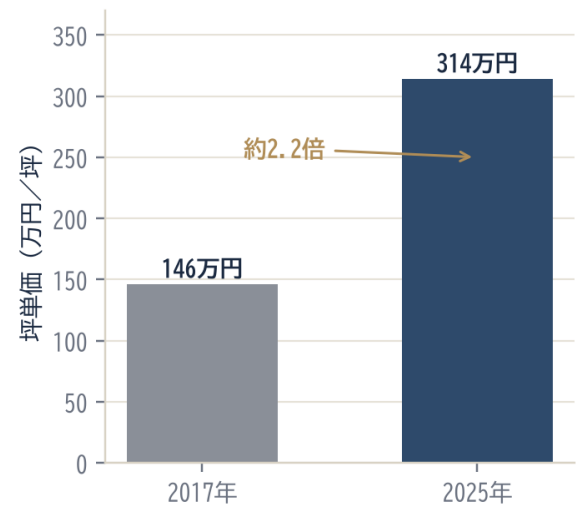


※距離は住所から求めた概略位置とJR岡山駅（駅元町1番）との直線距離。線は各物件の価格帯、点はその中央値。価格未公表の物件は含まない。

- 駅に近いほど高い傾向ははっきりしている。駅から約0.2kmのプラウドは、後の期で約300～420。約1kmの城下・中山下の新築は、後の期でも約240～320にとどまる。
- デュオヒルズは約1.15km（徒歩21分）。距離の面では城下・中山下の新築と同じグループに入る。第1期の推定（270～300）は、このグループの後の期の価格帯とほぼ重なる。
- 例外は表町のタワー。約1.4kmのライオンズ千日前は、中古で約297～339と駅からの距離の割に高い。劇場一体の再開発・タワーという希少性が評価されている。デュオヒルズも、再開発・タワーであることが距離の不利をどこまで補うかが価格の決め手になる。

11 市場環境と供給の集中

岡山市の新築価格の上昇と、2028～29年の竣工集中

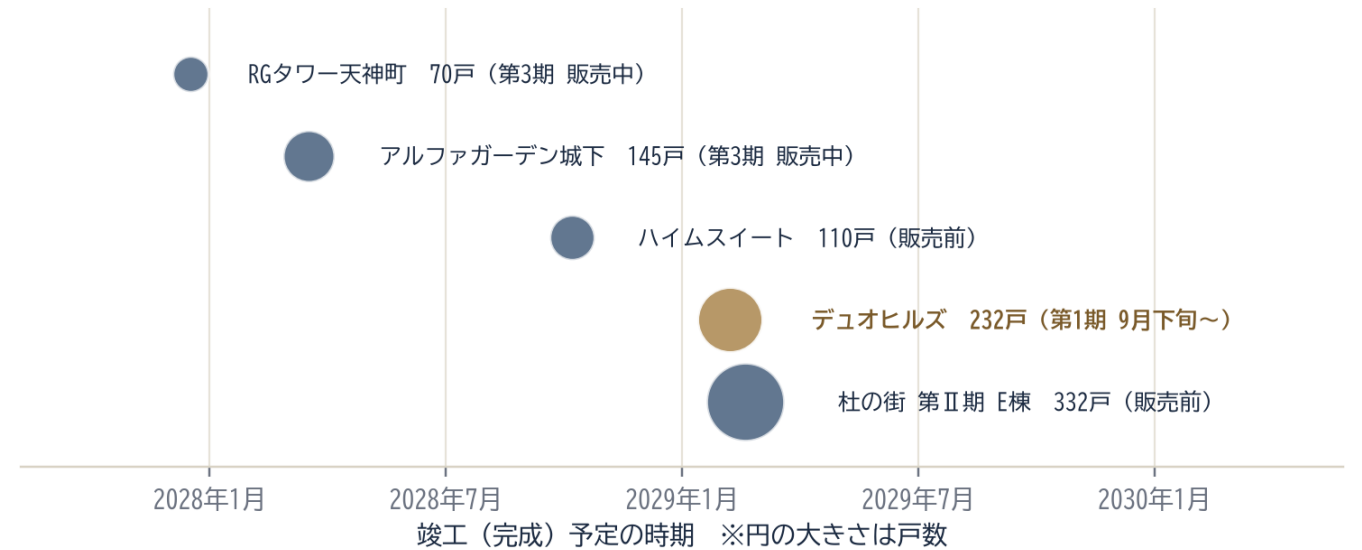


岡山市の新築分譲マンションの平均坪単価（東京カンテイ調べ、KSB瀬戸内海放送 2026-09-24の報道による）。3LDK・70㎡換算では約3,090万円→約6,650万円。

■ 市場の状況（報道より）

指標	内容
2026年の供給予定	774戸（岡山市）
中古の在庫	北区で約350戸。2023年ごろの約2倍
売れ行き	「建てばすぐ売れていたのが、今は売れるスピードが鈍化」（地元不動産会社の社長のコメント）
今後の見通し	建築費の高騰で新築価格は緩やかに上昇の見込み。2027年前半から、地方の主要都市でも在庫の増加と価格の調整の可能性が指摘されている

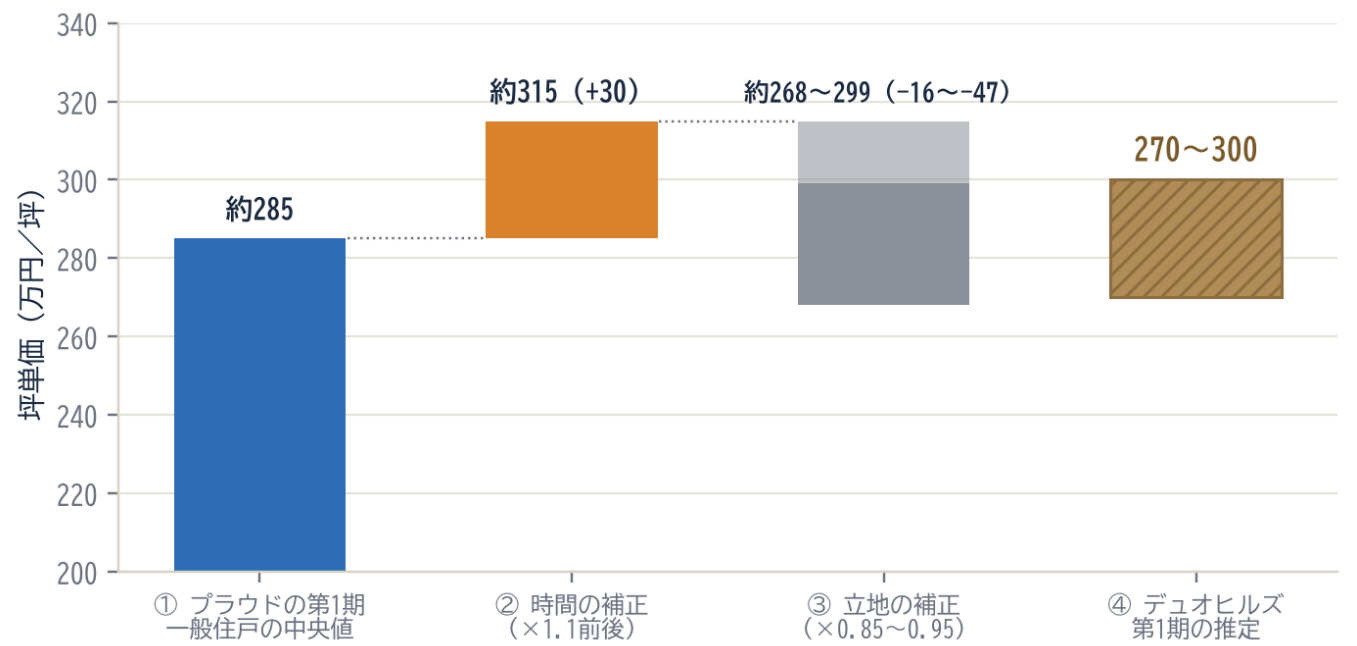
■ 表町・城下・杜の街の竣工予定（デュオヒルズと同時期）



価格への影響（筆者の見方）
2027年12月～2029年2月に、5物件・約890戸の竣工が集中する。城下の2物件はすでに第3期に入り、先着順の販売も出ている。デュオヒルズの価格が強気すぎると、販売の長期化や条件の緩和につながる可能性がある（推測）。特に杜の街グレース第Ⅱ期（332戸）は竣工時期が同じで、第1期の価格は、デュオヒルズの第1期と期がそろそろ最も直接的な比較材料になる。

12 第1期価格の推定と判定の目安

推定の組み立てと、価格表が出たときの当てはめ方



手順	内容
① 同じ期どうしの基準	プラウドタワー岡山の第1期の一般住戸は約250～320（中央値 約285、2024年秋）。
② 時間の補正	その後、プラウド自身が後の期で約2割上がり、市場全体も上昇。2026年9月の第1期なら、1割前後高い水準が出発点（約285×1.1≒約315）。
③ 立地の補正	デュオヒルズは岡山駅から徒歩21分。駅前タワーと表町・中山下の新築の差から、1～2割引く（約315×0.85～0.95≒約270～300）。
④ 照らし合わせ	城下で今売られている後の期の価格（RGタワー天神町の第3期 約249～320、アルファガーデンの第3期 約239～295）と、隣接するライオンズ千日前の中古推定（約297）の範囲に収まる。

■ 判定の目安（第1期の平均坪単価）

第1期の平均坪単価	判定	理由
270万円未満	割安	プラウドの第1期（2024年）の一般住戸と同じ水準で、その後の相場上昇が乗っていない
270万～300万円	相場並み	時間と立地で補正した第1期の妥当な水準
300万～330万円	やや割高	第1期から、周辺の後の期の価格の上限並み。第2期以降は330万円超が視野に入る
330万円以上	割高	第1期の段階で、駅徒歩3分のプラウドの最終期（約298～382、中央値 約340）に近い

- 第2期以降：第1期が即日完売・高倍率だった場合に限り、上の各区分を5～15%上にずらして判定する（例：相場並みの範囲は約285～345）。
- 第1期の売れ行きが鈍い場合：後の期で上がる前提は成り立たない。上の区分のままで判定し、値引きや条件の緩和がないかを見る。
- 高層階・角部屋は1～2割高いのが普通。判定には平均坪単価を使う。

13 購入検討のチェックポイントと資金計画の試算

■ チェックポイント

No	確認すること	理由
1	第1期の平均坪単価	判定の目安（坪270／300／330）に当てはめる。価格÷坪数で出す
2	第1期に出る住戸の階・向き	眺望の良い住戸が後の期に回されることがある（プラウドの例）
3	登録倍率・即日完売かどうか	後の期で値上がりするかの目安になる
4	同じ条件の住戸どうして比べる	中層・70㎡前後・同じ向きで比べないと、坪単価の差を読み違える
5	管理費・修繕積立金・修繕積立基金	いずれも未定。内廊下・ディスプレイ・商業との複合で高めになりやすい
6	競合の価格発表	杜の街グレース第Ⅱ期、ハイムスイートの価格は、期がそろえば比較材料
7	長期優良住宅・ZEHの優遇	税制・住宅ローンの優遇の対象になり得る。適用条件は購入時点の制度で確認
8	引渡しまでの期間	引渡しは2029年3月下旬で約2年半先。金利の変化、手付金の額と保全の方法を確認
9	住宅と商業の管理の区分	1～3階は商業・業務。管理規約での費用負担や使い方の区分を確認

■ 資金計画の試算（毎月の返済額の目安）

タイプ（面積）	坪単価	販売価格	金利1.0%	金利1.5%	金利2.0%
I（51.21㎡）	270万円	4,183万円	約11.8万円	約12.8万円	約13.9万円
	300万円	4,647万円	約13.1万円	約14.2万円	約15.4万円
	330万円	5,112万円	約14.4万円	約15.7万円	約16.9万円
B（75.19㎡）	270万円	6,141万円	約17.3万円	約18.8万円	約20.3万円
	300万円	6,823万円	約19.3万円	約20.9万円	約22.6万円
	330万円	7,506万円	約21.2万円	約23.0万円	約24.9万円
Q（99.19㎡）	270万円	8,101万円	約22.9万円	約24.8万円	約26.8万円
	300万円	9,001万円	約25.4万円	約27.6万円	約29.8万円
	330万円	9,902万円	約28.0万円	約30.3万円	約32.8万円

※販売価格の全額を35年・元利均等・ボーナス返済なしで借った場合の毎月の返済額。金利は仮定の値で、実際の金利ではない。頭金、諸費用、管理費・修繕積立金、駐車場代、固定資産税は含まない。色付きの行は坪300万円の場合。

14 注意事項・未確認事項

- デュオヒルズの価格は未公表。第1期と第2期以降の推定値は、周辺物件から出した筆者の試算で、売主の公表値ではない。
- プラウドの第3期2次とBrillia中山下の第1期の価格は、掲示板に検討者が集めた価格表（全住戸ではなく、正確さも保証されていない）による。
- プラウドの期ごとの上昇には、値上げ、住戸の向き・眺望の構成の違い、市場全体の上昇が混ざっており、それぞれがどれだけのかは分けられない。
- RGタワー天神町とアルファガーデン岡山城下は、第1期の価格を確認できなかった。そのため、期ごとの上昇幅は分からない。
- 中古の坪単価は、相場サイトの推計（マンションレビュー、すまいValueなど）と売出価格。成約価格ではない。
- 杜の街グレース ザ・タワーの新築時の坪単価と、杜の街グレース第Ⅱ期の販売時期・価格は確認できなかった。
- プレミスト岡山ザ・レジデンスの新築時の坪単価（約220）は、住まいサーフィンの本文を確認できず、検索結果の要約による。
- 地図上の位置は、住所（町丁目・番）から求めた概略。地番と住居表示が異なる場合があり、実際の建物の位置とずれることがある。
- 外観のイラストと階数の図は模式図で、実際の建物の形・デザインとは異なる。
- 本資料は購入を勧めたり、避けるよう勧めたりするものではない。購入の判断は、販売会社の重要事項説明や最新の価格表で確認のうえ行うこと。

15 出典・画像クレジット

すべて2026年9月25日に閲覧

■ 画像

使用箇所	ファイル・作者・ライセンス
プラウドタワー岡山	Proud Tower Okayama 01.jpg (2026-08-18撮影) / ノボホショコロトソ / CC BY 4.0 / Wikimedia Commons
杜の街グレース ザ・タワー	Morinomachi Grace Okayama The Tower 20210912.jpg / 1stfinal / CC BY-SA 4.0 / Wikimedia Commons
杜の街グレース (第Ⅱ期の欄)	杜の街グレース第1期エリア.jpg (2022-10-10撮影) / 金烏団 / CC BY-SA 4.0 / Wikimedia Commons
ハレノワ (ライオンズ千日前の欄)	岡山芸術創造劇場.jpg (2023-11-26撮影) / 漱石の猫 / CC0 / Wikimedia Commons
表町商店街	Okayama Omotecho Shotengai -01.jpg (2010-09-19撮影) / Aimaimyi / CC BY-SA 3.0 / Wikimedia Commons
地図	国土地理院 地理院タイル (淡色地図) を加工して作成。位置は国土地理院の住所検索による
加工	写真はトリミング・縮小して使用。CC BY-SAの写真の加工物は同じライセンス (CC BY-SA) で提供される

■ 情報の出典

対象	出典
デュオヒルズ岡山表町タワー	公式サイト (物件トップ、物件概要、間取り、交通、周辺環境、設備仕様、長期優良住宅・ZEH、再開発) hoo-sumai.com / マンション丸 / e-mansion (契約者専用スレッドの物件概要)
プラウドタワー岡山	野村不動産 公式 物件概要 (最終期) proud-web.jp / スムラボ (2024-10-11) / R. B. Ayakyu (2024-12-20) / R. E. port (2025-02-04) / 不動産売却王 (2025-01-09) / マンション解析くん / e-mansion 【価格表】 / マンションレビュー / SUUMO
比較物件 (新築)	SUUMO (岡山市北区の新築一覧、Brillia岡山中山下・ロイヤルガーデンタワー天神町・アルファガーデン岡山城下の物件概要・販売期) / マンション丸 (ハイムスイート岡山ザ・タワー) / e-mansion 【価格表】 Brillia岡山中山下
比較物件 (築浅)	マンションレビュー (杜の街グレース ザ・タワー、ライオンズタワー岡山千日前、ロイヤルガーデンタワー岡山幸町、プレミスト岡山ザ・レジデンス、ブランシエラ岡山) / すまいValue / e-mansion 口コミ掲示板 / 街とマンションのトレンド情報局 (2022-07-07) / 住まいサーフィン (本文は未確認)
杜の街グレース第Ⅱ期	両備グループ ニュース (2026-06-11) / Re-urbanization (2026-06-15) / 岡山市の高層ビル (建設中・計画中)
市場環境	KSB瀬戸内海放送「岡山市の新築マンション価格上昇 相次ぐ開発も『売れ行きは鈍化』」 (2026-09-24、東京カンテイのデータを含む)

URLの一覧は、同じフォルダのレポート「デュオヒルズ岡山表町タワー_坪単価の検証_岡山市中心部の新築・築浅タワー・再開発物件との比較_2026-09-25.md」の出典欄に掲載。