不動産ニュースダイジェスト

沖縄・全国の不動産関連ニュース ｜ 最終更新: 2026年10月23日

23 10月・金曜

不動産全般

東京23区の中古マンション、4カ月連続で下落

10月22日に公表された9月の中古マンション平均価格(70平方メートル換算)は、東京23区が1億2629万円。前月比0.4%下落し、4カ月連続の値下がりとなった。前年同月比では14.5%高い水準。23区は5月まで25カ月連続で最高値を更新していた。都心6区は1.6%安の1億786万円で、5カ月連続の下落。一方、首都圏全体は7773万円で前月比2.2%上昇し、横浜市・千葉市・さいたま市は5カ月連続で前月を上回った。

ひとこと 都心の中古マンションで値下がりが続く一方、周辺の都市では上昇が続いているのが印象的です。都心と周辺で価格の動きが分かれる流れは、しばらく続くのではと見ています。

22 10月・木曜

不動産全般

首都圏新築マンション、上半期で初の1億円超

10月20日に公表された2026年度上半期(4～9月)の首都圏の新築マンション1戸当たり平均価格は1億1494万円。前年同期比21.1%の上昇で、上半期として初めて1億円台に乗った。東京23区は1億7925万円で34.7%上昇し、過去最高を更新。千葉県も7376万円で24.1%上昇した一方、神奈川県は7716万円(1.6%下落)、埼玉県は6457万円(2.1%下落)と前年を下回った。

ひとこと 首都圏の平均が上半期で1億円を超えたことに、新築マンションの価格水準が一段上がった印象を受けます。都区部が大きく押し上げる一方で神奈川・埼玉は下落しており、地域による差は今後さらに広がりそうです。

14 10月・水曜

不動産全般

湾岸タワマン価格、年初から3.6%下落

東京湾岸5地区(勝どき、月島、晴海、豊洲、有明)のタワーマンション45棟(3LDK・70平方メートル換算)の9月の推定価格は1億5277万円で、年初から3.6%の下落。地区別では晴海4.3%、勝どき3.9%の下落率。築10年以内の物件は4.7%下落し、築10年超の2.1%下落より下げが大きかった。一方、賃料は年初から2.9%上昇し、表面利回りは2.76%から2.95%に改善した。

ひとこと 高騰が続いていた湾岸タワーマンションにも、調整の動きが出てきたと感じます。賃料の上昇で利回りが改善しているので、値下がりが投資目線の買い手を呼び込むかどうかが注目点になりそうです。

不動産全般

首都圏中古戸建て、9月は4.3%上昇

9月の首都圏の中古木造戸建て住宅の平均価格は4477万円で、前月比4.3%上昇。2カ月連続の上昇となった。新築木造戸建ては5123万円で、前月比1.8%下落と2カ月連続の下落。東京都内の中古は8067万円まで上昇し、2014年4月の集計開始以来初めて8000万円台に到達した。新築は東京都が6738万円で前月比2.9%下落するなど、首都圏1都3県すべてで下落。

ひとこと 新築と中古で価格の動きがはっきり分かれているのが印象的です。都内の中古が初めて8000万円台に乗ったことからも中古戸建ての需要の強さがうかがえ、この流れはしばらく続きそうだと思います。

10 10月・土曜

不動産全般

都心5区のオフィス募集賃料、2008年のピーク超え

9月の東京都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の大規模オフィスビルの平均募集賃料は、1坪あたり3万5146円。前月から571円上がり、11カ月連続の上昇となった。ファンドバブル期の2008年1月に付けたピーク(3万4686円)を上回った。空室率は0.97%で、2カ月連続の1%割れ。

ひとこと オフィス賃料が2008年のピークを超えたと聞くと、都心の不動産の強さを改めて感じます。空室がほとんどない状態が続いているので、賃料の上昇はもうしばらく続きそうだと見ています。

7 10月・水曜

沖縄

沖縄電力提携の住宅修理サービス、契約1年で7500件

沖縄電力とホームサーブ(東京)が提携して始めた定額制住宅修理サービス「おきでん住まいの安心パートナー」。水回りや電気設備の故障を定額料金で修理する仕組みで、受付開始は2025年10月8日。県内の契約数は1年で7500件を突破した。

ひとこと 実際に応える良い取り組みだと思います。水回りの急な故障は負担が大きいので、定額で安心を買えるサービスは今後も県内で広がっていきそうです。

5 10月・月曜

沖縄

中部興産、管理戸数で12年連続県内トップ

沖縄市に本社を置く中部興産(新垣貴雲社長)が、2026年版の賃貸住宅管理戸数ランキングで12年連続の県内首位となった。2026年3月末の管理戸数は本島で1万5932戸。九州・沖縄エリア全体では11位に入った。

ひとこと 12年連続のトップという実績は、沖縄の賃貸住宅市場でいかに信頼を積み重ねてきたかを物語っていると感じます。今後も地場に根付いた管理会社の存在感は大きいままだと思います。

不動産全般

フラット35、10月は3.83%で最高水準に

長期固定型住宅ローン「フラット35」(21年以上35年以下、融資率9割以下)の10月の適用金利が10月1日に発表された。最低金利は3.830%で、9月の3.460%から0.37ポイント上昇。3カ月連続の上昇となり、現行の制度となった2017年10月以降で最も高い水準となった。変動金利も日銀の利上げを受けて上昇傾向にあり、住宅ローン全体で固定・変動とも金利上昇が続いている。

ひとこと フラット35が最高水準を更新したと聞くと、住宅購入のハードルがまた上がったと感じます。固定・変動ともに金利が上がる局面なので、借入計画は早めに見直した方がよさそうです。

1 10月・木曜

沖縄

北谷町、地価上昇率トップ 基地跡地で活況

9月15日に公表された2026年の基準地価で、沖縄県は全用途平均が前年比5.8%上昇し、13年連続のプラス。上昇率は全国2位の高さだった。市町村別では北谷町が住宅地・商業地の双方で県内トップの上昇率を記録。米軍基地返還跡地での土地取引活発化を背景に、ホテルやマンションの建設ラッシュが続いているという。

ひとこと 基地跡地が観光と住宅の両方から引っ張りだこという構図が数字にも表れた形です。開発が一段落するまでは、北谷周辺の地価上昇はまだ続きそうだと感じています。

不動産全般

8月の新設住宅着工、6.1%増

9月30日に発表された8月の新設住宅着工は6万3974戸で、前年同月を6.1%上回り5カ月連続のプラス。前年に省エネ基準の適合義務化で着工が落ち込んだ反動が出た形。貸家2万8309戸(6.5%増)、分譲1万6838戸(6.4%増)、持家1万7713戸(1.0%増)と、すべての種類で前年を上回った。地域別では近畿圏12.3%増、首都圏9.2%増と大都市圏の伸びが大きく、その他地域は2.0%減。

ひとこと 省エネ基準の義務化に伴う反動増とはいえ、5カ月連続のプラスは底堅さの表れだと感じました。地域差も大きいので、今後は郊外や地方の着工動向にも注目したいところです。

※各記事は一次情報ではなく、書き手個人の所感・解釈を含んだコラムです。投資・売買など重要な判断の材料とする場合は、必ず一次情報をご確認のうえご判断ください。