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11月5日

5 11月・木曜

沖縄

県振興計画の改定案、空港と基地跡地の一体開発を明記

沖縄県の新沖縄21世紀ビジョン基本計画の改定案が11月2日、那覇市で開かれた県振興審議会に諮問された。諮問したのは古謝玄太知事。改定案には、県内の経済団体が主導する「GW2050」構想の推進を新たに記述。那覇空港の機能強化と、本島中南部で返還が計画される米軍基地の跡地開発を一体で進める長期構想で、2024年には経済12団体でつくる県経済団体会議が協力を確認していた。

> **ひとこと** 基地跡地の開発が県の計画の改定案に盛り込まれ、構想が一歩前に進んだ印象です。本島中南部の土地の見方にも関わる話なので、今後の審議の行方を見ていきたいと思います。

4 11月・水曜

不動産全般

企業の不動産売却理由、遊休資産の処分が3割弱で最多

三菱地所リアルエステートサービスが10月30日に公表した企業アンケートで、不動産の売却を実施・検討する理由は「遊休不動産の処分」が29.4%と最多。前回より3.9ポイント上昇し、2024年以降で最も高い水準となった。「建物の老朽化」20.2%、「資産のオフバランス化」14.3%が続く。売却中や過去1年以内に売却、検討中を合わせた割合は28.2%で、前回から5.5ポイント低下。回答は一般事業法人の293人。

> **ひとこと** 使っていない不動産を手放す動きが目立ち、企業の資産の見直しが進んでいる印象です。売りに出る土地や建物が増えれば、買い手にとっては良い機会になるのではと見ています。

不動産全般

相続空き家の3000万円控除、宅建業界が延長・拡充を要望

全国宅建政治連盟(全政連)は10月29日、東京都内で自民党の宅地建物等対策議員連盟と合同総会を開き、2027年度の土地・住宅税制などで重点5項目を要望。その一つが、相続した空き家を売った際の譲渡所得から3000万円を差し引く特別控除の延長と拡充。国土交通省も27年度の税制改正要望で、適用期間の延長や築年要件の緩和を求めている。全国宅地建物取引業協会連合会の坂本久会長は、物価高や住宅ローン金利に触れ、30代、40代の住宅取得の難しさを訴えた。

> **ひとこと** 相続した空き家の売却は身近な悩みなので、控除の行方は気になるところです。築年の条件がどう変わるかで使える人の幅も変わるので、今後の議論に注目したいと思います。

沖縄

石垣のリゾートホテル、県内ファンドが再生し11月開業

石垣市宮良のリゾートホテルを改装した「THE NEST石垣」(54室)について、琉球銀行、琉球キャピタル、ネストホテルジャパンが10月28日に、11月1日の開業を発表。琉球銀行主導の投資会社である琉球キャピタルが出資した合同会社が2025年に取得し、取得と改修に約50億円を充てた案件。客室の間取りを変え、敷地内にプールや農園、バレルサウナを新設。家族やグループの滞在を狙う。

> **ひとこと** 県内の資金で県内のホテルを立て直す動きとして、心強い案件だと感じました。家族向けに作り替えた点が石垣の宿泊需要にどう響くか、今後の動きを見ていきたいと思います。

3 11月・火曜

不動産全般

フラット35、11月は3.81%で4カ月ぶり低下

長期固定型住宅ローン「フラット35」の11月の適用金利を、住宅金融支援機構が11月2日に公表。返済期間21～35年の最低金利は3.81%で、前月の3.83%から0.02ポイント低下した。低下は4カ月ぶり。10月は現行の制度となった2017年10月以降で最も高い水準だっただけに、下げ幅はわずかで高止まりが続く。実際の金利は取り扱う金融機関によって異なる。

> **ひとこと** 4カ月ぶりの低下でも下げ幅は小さく、金利の高さは変わらないという印象です。借り入れを考える方は、今の水準で無理なく返せるかを確かめることが大事になりそうです。

不動産全般

建設費高騰、業界2団体が27年春に対応まとめ

建設費の高騰を受けて今春に設けた協議会について、不動産協会と日本建設業連合会が10月28日に現状を説明。これまで協議会を1回、実務者による運営委員会を7月、9月、10月8日の3回開き、多重下請けの要因や設備工事の人手不足を議論した。生産性を高める手段として、プレハブ化やユニット化、BIMの活用拡大で認識が一致。業種を越えた人材育成とその費用負担も話し合った。2027年春に対応をまとめる。

> **ひとこと** 不動産と建設の両業界が同じ場で議論を重ねている点に、建設費への危機感の強さを感じます。工法の見直しが形になるには時間がかかるので、建築費の高い水準はしばらく続きそうだと見ています。

2 11月・月曜

不動産全般

国内の不動産投資額、1～9月で過去最高の5.7兆円

2026年1～9月の国内の事業用不動産への投資額は5兆7287億円(JLL調べ)。前年同期比22%増で、同じ期間として過去最高となった。7～9月期だけでも1兆9770億円と30%の

増加。用途別の割合はオフィス42%、賃貸住宅21%、ホテル16%。地域別では東京都心5区が43%、東京都全体で64%。海外投資家の投資額は1兆8146億円(10%増)で、全体の32%。保有期間を迎えたファンドの売却で大型物件の供給が増えたことが背景。通年では7兆円台前半の見込み。

ひとこと 投資額が過去最高を更新したことに、国内の不動産へ向かう資金の勢いを感じます。オフィスや賃貸住宅、ホテルと幅広く買われているので、大型物件の取引は当面活発に続きそうだと見ています。

---

1 11月・日曜

沖縄

沖縄の建設業完工高、3年連続で過去最高の6602億円

東京商工リサーチ沖縄支店がまとめた県内建設業222社の2025年度の完成工事高(完工高)は、総額6602億円。前年度から11.6%増え、3年連続で過去最高を更新した。初めて6000億円の大台を突破。首位は國場組で、41年連続のトップを守った。25年度は県内住宅の建築単価も過去最高額を記録しており、工事費の高止まりが続く中での記録更新となった。

ひとこと 工事の量だけでなく単価の高さも重なって、記録更新が続いていると感じました。建築費が下がりにくい状況はしばらく続きそうなので、新築や建て替えは早めに見積もりを取ることが大事になりそうです。

沖縄

沖縄の主要ホテル、25年度は客室単価が5年で最高

沖縄振興開発金融公庫が調べた県内の主要ホテル57施設の2025年度の稼働状況は、シティ・リゾート・宿泊特化型の3形態すべてで客室稼働率、客室単価、1室当たり宿泊収入が前年度を上回った。客室単価はリゾート3万2070円(1.1%増)、シティ1万8077円(8.1%増)、宿泊特化型9297円(11.5%増)。宿泊特化型は稼働率も79.2%と9.0ポイント上昇し、1室当たり宿泊収入は25.7%増。外国客の増加が追い風。

ひとこと 宿泊特化型の伸びが大きく、手ごろなホテルにも需要がしっかり回っている印象です。稼働率と単価がそろって上がっているので、県内のホテル用地や投資への関心は続くのではと見ています。

---

31 10月・土曜

不動産全般

11月の住宅ローン固定金利、大手4行が引き下げ

大手銀行5行の11月適用の住宅ローン金利が出そろい、10年固定の最優遇金利は4行が前月より0.140～0.520ポイント引き下げ。みずほ銀行は3.400%、三井住友銀行は3.700%となった。三菱UFJ銀行は唯一0.140ポイント引き上げ、3.890%。長期金利の上昇一服が背景。新発10年物国債の利回りは9月に約30年ぶりに3%を超えた後、2%台後半で推移。変動金利は5行とも据え置き。

ひとこと 固定金利が下がったのは、これから家を買う人にとってひと息つける材料だと感じました。ただ水準はまだ高めなので、変動と固定のどちらにするかを慎重に比べることが大事になりそうです。

不動産全般

大型物流倉庫の空室率、4圏域中3圏域で低下

9月時点の延べ床面積1万㎡以上の大型賃貸倉庫の空室率は、シーアールイー(CRE)の調べで首都圏が7.57%と前回調査から0.79ポイント低下。既存需要が全体を支えた。中部圏は16.67%、九州圏は11.48%と、いずれも1ポイント以上の改善。一方、近畿圏は供給が需要を上回り、0.38ポイント上昇の3.86%。首都圏の3300㎡未満の中小型倉庫は0.86%と、低い水準が続く。

ひとこと 首都圏の大型倉庫は、空室がじわじわ埋まってきている印象です。中部や九州でも改善が見えるので、物流施設の需給はひとまず落ち着きに向かうのではと見ています。

---

28 10月・水曜

不動産全般

千代田区、個別マンションに転売5年禁止を要請

東京都千代田区が、三菱地所レジデンスなどが区内で計画する約200戸の再開発マンションについて、引き渡しから5年間の転売禁止と、同じ名義での複数戸購入の禁止を事業者に求めた。都の容積率緩和制度を使う計画で、行政指導としての要請。投機目的の短期転売が価格高騰につながっているとの懸念が背景にあり、自治体が個別の民間物件に直接こうした制限を求めるのは初めてという。

ひとこと 自治体が個別の物件にまで踏み込んだことに、投機的な売買への危機感の強さを感じます。私権の制限との兼ね合いもあるので、ほかの自治体や事業者がどう動くかを見守りたいところです。

不動産全般

Aグレードオフィス賃料、東京は前年比19.4%上昇

2026年7～9月期の大規模・高品質(Aグレード)オフィスの平均賃料は、東京が1坪あたり4万4253円で前年同期比19.4%上昇(JLL調べ)。空室率は0.7%まで低下した。大阪は2万8889円(13.6%上昇)で空室率1.8%、福岡は2万4146円(10.6%上昇)で空室率5.2%と、3都市とも1割を超える上昇。東京では日銀の利上げ後も投資利回りは横ばいで、物件価値の上昇が続いた。

ひとこと 東京で2割近い賃料上昇が続いていることに、オフィス需要の強さを改めて感じます。大阪や福岡も1割を超えているので、主要都市のオフィス賃料の上昇は当面続きそうだと見ています。

---

26 10月・月曜

不動産全般

投資用の区分マンション、価格17.8%上昇

健美家がまとめた2026年7〜9月期の投資用物件の募集価格は、区分マンションの全国平均が2902万円で、前年同期比17.82%上昇。東京23区は4149万円で、同16.87%増。表面利回りは全国6.65%とほぼ横ばいだった。一棟アパートの全国平均の募集価格は9079万円(同6.75%増)で、利回りは7.91%、前年同期から0.25ポイント低下。

ひとこと 区分マンションは価格上昇が続く一方、利回りは募集ベースでもほとんど動いていない印象です。一棟アパートは利回りが下がり始めているので、成約時の実勢とのズレも含めて注目したいと思います。

25 10月・日曜

不動産全般

J-REITの物件取得、上半期は4344億円に減少

アイビー総研の集計によると、2026年度上半期(4〜9月)のJ-REITによる物件取得額は4344億円で、前年同期比16.6%の減少。2022年度上半期以来、5000億円を下回った。売却額も2719億円と、2023年度下半期以来の3000億円割れ。用途別の取得では商業施設と物流施設が前年の低い水準から大きく増えた一方、売却で増えたのはホテルだけだった。

ひとこと J-REITの物件取得が細っているのは、不動産投資市場の勢いに変化が出てきたサインのように感じます。売却も減って物件の入れ替えが鈍っているので、大型物件の取引の動きにも注目したいところです。

不動産全般

首都圏の家賃が最高値、借り手は郊外へ

首都圏の賃貸住宅の募集賃料が上昇を続けている。LIFULL HOME'Sの調べでは、9月のファミリー向けは16万4570円で前年同月比14.7%上昇し、最高値を更新。シングル向けも10万569円で15.7%上がった。近畿圏もファミリー向け9万1976円、シングル向け6万6463円といずれも最高値。一方、借り手が問い合わせた物件の賃料は首都圏シングル向けで8万5920円と2.6%増にとどまり、募集賃料との差は約1万5000円。問い合わせ先は東京23区の割合が下がり、神奈川・埼玉が増えた。

ひとこと 家賃の上昇に借り手の予算が追いつかず、都心から郊外へ住まい探しが広がっている印象です。この流れが続けば、通勤圏の郊外エリアの賃貸需要はさらに底堅くなりそうです。

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

東京カンテイの調査によると、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1億7786万円で、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

不動産経済研究所が10月20日に公表した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

MFSの調べによると、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(東京カンテイ調べ)。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(三幸エステート調べ)。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 実需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(新垣貴雪社長)が、全国賃貸住宅新聞がまとめた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、住宅金融支援機構から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。

※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。