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

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。

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。

---

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。

---

25 10月・日曜

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。

---

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

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。

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。

---

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。

※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。