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19日

19 11月・木曜

沖縄

土地規制法の改正案、県土の約6%が許可制の対象に

高市政権が今国会に提出した土地利用規制法の改正案をめぐり、成立すれば県土の約6%、約140平方キロが「規制区域」となる可能性が出てきた。規制区域は自衛隊基地など重要施設の周囲おおむね1000メートルと無人の国境離島が対象で、土地の所有権移転に国の事前許可が必要。外国政府や外国軍の関係者、その支配下にある法人への移転は原則不許可。許可のない取引は無効となり、登記も受け付けない。取得の規制に面積の要件はない。

> **ひとこと** 基地の多い沖縄では、売買の手続きや買い手の範囲に影響が出る土地が少なくなさそうです。どこが規制区域に指定されるのか、取引の前に確かめることがこれまで以上に大切になると見ています。

18 11月・水曜

沖縄

石垣市の旧庁舎跡地計画、市が「不適当」と判断 審査は継続

石垣市美崎町の市役所旧庁舎跡地で計画が進む複合商業施設「YAEYAMA GATE(仮称)」をめぐり、市は優先交渉権者のブルーマリン石垣共同体が出した事業計画を「不適当」と判断。審査は継続となった。計画はホテルや商業施設を備えた地上13階建て、延べ床面積約3万4千平方メートルの複合ビル。当初は2027年の開業を目指していたが、跡地活用の見通しは立っていない。

> **ひとこと** 石垣の中心部にある大きな跡地だけに、計画が足踏みしているのは気がかりです。観光や周辺の土地需要にも関わる案件なので、市と事業者の今後の協議を注視したいところです。

17 11月・火曜

沖縄

「変なホテル」が沖縄初進出、那覇・美栄橋に27年4月開業

エイチ・アイ・エス(HIS)グループの「変なホテル」が沖縄に初めて進出する。新ホテル「変なホテルプレミア沖縄 那覇美栄橋」は那覇市前島2丁目に建つ9階建て・全56室で、2027年4月の開業予定。ゆいレール美栄橋駅から徒歩約4分の立地。ブランドで初めて屋外プールと大浴場を備え、9階にプールとラウンジ、8階に大浴場・サウナ・ジムを設ける。11月16日に予約受付を始め、料金は1室1泊1万1000円から。

> **ひとこと** 国際通りに近い美栄橋で、プールと大浴場を備えた滞在型のホテルができるのは心強いです。全国で展開するブランドの県内初進出で、美栄橋周辺の土地や建物への関心も高まりそうです。

沖縄

カインズ県内4店舗目、読谷に27年春開業へ かねひでも併設

ホームセンターのカインズ(本社・埼玉県)が、読谷村座喜味に「カインズ よみたん店」を2027年春に開業する。村が整備を進める村総合情報センターの敷地内への出店で、食品スーパー「タウンプラザかねひで」も入る。運営は金秀興産(西原町)がフランチャイズで担う。売り場面積は5151平方メートル。開業すれば県内のカインズは4店舗目となる。

> **ひとこと** 読谷村で村の施設と大型店を一緒に整える計画は、地域の暮らしやすさを大きく変えそうです。買い物の便が良くなれば、周辺の住宅地や賃貸の人気にも追い風になると見ています。

不動産全般

管理の評価が高い中古マンション、価格が2.7%高く

管理状態の良い中古マンションほど市場価格が高いことが、横浜市立大学の研究で分かった。アットホームとマンション管理業協会が支援し、11月13日に公表。東京圏の中古マンション約36万戸の掲載データを「マンション管理適正評価制度」の評価と組み合わせて分析した。最高ランクの★5を得た物件は、評価のない物件より価格が2.7%高い。評価の取得から1.5〜2年たった物件では、上乗せ幅が6.0%に広がった。

> **ひとこと** 管理の良し悪しが数字で価格に表れたことは、マンションを選ぶ人にとって分かりやすい物差しになります。売る側にとっても、日ごろの管理を整えておくことが資産を守る近道になりそうです。

沖縄

沖縄の26年ホテル開業は104軒、客室の純増は1850室

メトロエンジンリサーチの集計によると、沖縄県内で2026年に開業する(予定を含む)ホテルは104軒・2950室(11月4日時点)。200室を超える大型施設は8軒・2077室で、全客室の7割を占める。このうち新築は4軒・973室にとどまり、残る4軒・1100室は既存の建物の看板替え。看板替えを除いた客室の純増は1850室となる。貸別荘も55軒・88室あった。

> **ひとこと** 新しいホテルの数は多いものの、大型施設の半分は既存の建物の看板替えだという点は見逃せません。客室が実際にどれだけ増えるかは、稼働率や客室単価の行方を見るうえで大切な目安になりそうです。

16 11月・月曜

不動産全般

フラット35、子育て世帯の中古住宅購入に金利優遇へ

国土交通省は、子育て世帯が中古の一戸建てやマンションを購入する際、長期固定型住宅ローン「フラット35」の金利を優遇する方針を示した。住宅価格や金利の上昇

を踏まえた負担軽減策で、対象要件や引き下げ幅、開始時期は住宅金融支援機構などと今後詰める。来年度予算の概算要求に関連経費を計上した。フラット35の最低金利は11月時点で3.81%。2021年まで1.5%未満だったが、今年1月に2%、6月に3%を超えた。

ひとこと 子育て世帯への手当てが、住宅ローンにも広がってきた印象です。金利の上昇で住宅購入の負担が重くなっている分、中古住宅を選ぶ世帯への支援が後押しになりそうです。

---

15 11月・日曜

沖縄

北谷のザ・ビーチタワー沖縄、27年6月で閉館へ

北谷町美浜のアメリカンビレッジにあるホテル「ザ・ビーチタワー沖縄」(280室)が、2027年6月1日のチェックアウトをもって営業を終える。運営する共立メンテナンスグループは、建物賃貸借契約の期間満了を理由に挙げた。建物はジャパン・ホテル・リート投資法人が今年7月、美浜テロワールへ309億円で譲渡を決めた物件で、閉館後は同社が改修に入る見通し。付帯施設の「ちゅらーゆ」と「サンセットビーチ」は営業を続ける。

ひとこと アメリカンビレッジの顔とも言えるホテルの閉館で、北谷の景色が少し変わりそうです。300億円を超える価格で取得した新しい所有者が、どんな施設に生まれ変わらせるのか注目しています。

---

14 11月・土曜

沖縄

県内地銀3行の中間決算、純利益の合計139億円に

琉球銀行、おきなわフィナンシャルグループ(沖縄銀行の持ち株会社)、沖縄海邦銀行の県内地銀3グループが、2027年3月期の中間決算を発表した。3グループ合計の連結純利益は139億1千万円で、前年同期比16.6%の増加。そろって増収増益となった。日銀の利上げを背景に貸出金の利息収入が伸び、経常収益は琉銀が17.3%増の460億7千万円、OFGが21.2%増の413億7800万円。海銀は経常利益が18億6500万円で過去最高。

ひとこと 金利が上がった分が、銀行の利益としてはっきり表れた決算だと受け止めています。借りる側の負担はそのぶん増えているので、住宅ローンや不動産融資の金利の動きには引き続き注意が必要です。

---

13 11月・金曜

沖縄

全保連の中間決算、経常益が過去最高 ジャングリア株は減損

家賃債務保証の全保連(茨木英彦社長)は12日、2027年3月期の中間決算を発表した。売上高は前年同期比3.4%増の134億4300万円、経常利益は41.3%増の22億2800万円で過去最高を更新。純利益は40.1%増の14億7400万円。一方、テーマパーク「ジャングリア沖縄」を運営するジャパンエンターテイメントの株式6千万円分は、簿価1円を残して減損処理し、特別損失に計上した。茨木社長は追加出資の予定はないとした。

ひとこと 本業の家賃保証が大きく伸びて最高益となったことは、賃貸市場の底堅さを感じさせる結果です。ジャングリアの減損は気になりますが、追加出資はしない方針なので影響は限られそうです。

---

12 11月・木曜

沖縄

高齢者の住まい確保、家主の不安軽減へ県がシンポ

高齢者など住まい探しに困りやすい人の入居を後押ししようと、県と県居住支援協議会は10日、北谷町のちゃたんニライセンターで県居住支援シンポジウムを開いた。行政や不動産、福祉の関係者ら約150人が参加。住宅の確保には貸す側の協力が欠かせないとして、家主が抱える不安を和らげる取り組みの例が紹介された。家主個人の善意や覚悟だけに頼らず、関係者が連携して支える仕組みづくりの必要性が示された。

ひとこと 高齢の方の入居をためらう家主さんの気持ちも、住まいを探す方の苦労もよく分かる話です。行政や福祉と不動産会社が役割を分け合えば、空室を生かしながら安心して貸せる場面が増えていくと思います。

不動産全般

東京主要7区のオフィス、10月は空室・賃料とも小幅低下

三菱地所リアルエステートサービスがまとめた10月末の東京オフィス市場の動向で、主要7区(千代田・中央・港・新宿・渋谷・品川・江東)の潜在空室率は2.02%と前月から0.13ポイント低下。平均募集賃料は1坪あたり3万3799円で、前月比194円の小幅な下落となった。主要5区では潜在空室率1.72%、賃料3万8501円。中央区は新築ビルの満床で賃料が下がり、千代田区は高額物件の募集開始でわずかに上昇。

ひとこと 空室率は2%前後まで下がっており、都心のオフィスは借り手が強く求める状態が続いています。賃料の下落は新築ビルが埋まったことによる一時的な面が大きく、上昇基調そのものは崩れていないと見ています。

---

11 11月・水曜

沖縄

沖縄県の宿泊税、使い道は34事業・約26億円

2027年2月に導入される沖縄県の宿泊税について、県は9日、税収を充てる事業として34事業、約26億円を2027年度予算に要求する方針を示した。安全・安心な観光や交通環境の整備、観光地周辺の整備などが柱で、年度ごとに効果を検証する。県分の税収は約43億円を見込む。一方、税を徴収する側となるホテルや旅館などのうち、特別徴収義務者の登録を申請した事業者は9月末時点で全体の約24%にとどまり、県は11月末までの申請を呼びかけている。

ひとこと 宿泊税の使い道が具体的になり、観光の受け入れ環境が整っていくのは歓迎できる動きです。宿泊施設を運営する方は、登録の手続きを早めに済ませておくことが大切です。

不動産全般

東京都の新築戸建て、初めて平均7000万円台に

東京カンテイの調べによると、10月の首都圏の新築一戸建て(木造)の平均価格は5280万円で、前月比3.1%上昇。都県別では東京都が7153万円(同6.2%上昇)となり、2014年4月の集計開始以来、初めて7000万円台に乗った。神奈川県は5467万円、埼玉県は4210万円、千葉県は4179万円。一方、首都圏の中古一戸建ては4187万円と前月から6.5%下がり、3カ月ぶりの下落となった。

ひとこと マンションだけでなく、東京の新築戸建ても手の届きにくい価格帯に入ってきました。新築が上がる一方で中古は下がっており、両方を見比べて選ぶ買い手が増えそうです。

---

10 11月・火曜

沖縄

那覇・東町に19室の小型高級ホテル、27年秋開業へ

浦添市の座波商会と京都市の水星は、那覇市東町で計画するホテルのブランド名を「NAPHA KWANYA」と発表した。客室19室の小規模な高級ホテルで、レストランとショップを備え、2027年秋の開業を予定。敷地は約657平方メートル、延べ床面積は約1813平方メートル。琉球王国時代の迎賓館「天使館」の跡地にあたる。開業後の運営を担う合弁会社を、両社で27年3月ごろに設立する。那覇空港から車で約10分の立地。

ひとこと 那覇の中心部で、客室をしぼった高級ホテルという形が選ばれたのは興味深いです。大型ホテルとは違う客層を狙う動きで、限られた土地の生かし方として周辺の土地活用の参考にもなりそうです。

沖縄

宿泊税の徴収登録、県内宿泊事業者の約24%どまり

沖縄県のまとめによると、2027年2月に導入する宿泊税で、宿泊客から税を預かる「特別徴収義務者」の登録を申請した宿泊事業者は、9月末時点で全体の約24%にとどまった。登録の締め切りは27年1月27日。県は書類のやりとりにかかる期間を考え、11月末までの申請を事業者に呼びかけている。宿泊税の開始まで残り3カ月足らず。

ひとこと 開始まで時間が少ない中で、登録が4分の1ほどというのは少し心配です。小規模な宿を営む方ほど、早めに手続きを済ませておくのが安心だと思います。

---

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。

※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。