# 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29日

## 29 11月・日曜

沖縄

### イオン一日橋が12月10日開業、25専門店とイオン琉球本社機能

南風原町兼城のマックスバリュ一日橋店の跡地に、イオン琉球の商業施設「イオン一日橋」が12月10日に開業する。核となるマックスバリュ一日橋店に加え、「バーミヤン」「ジェリコ堂」など25の専門店が入居。イオン琉球の本社機能も置かれる。8、9日はアプリ「iAEON」の会員向けに先行営業。28日には現地で植樹式があり、鯉渕豊太郎社長や金城宏孝南風原町長らが出席した。

> **ひとこと** 生活に身近なスーパーを核に専門店もそろう施設で、周辺の暮らしやすさが一段と高まりそうです。本社機能も置かれるので人の流れが増え、一日橋周辺の住宅地としての評価にもつながると見ています。

沖縄

### 西原・与那原の大型MICE、両町が知事に早期実現を要請

西原町と与那原町の町長や町議会議長、商工会長らが26日に県庁を訪れ、古謝玄太知事に対し、両町にまたがる大型MICE施設の整備計画を早期に実現するよう要請した。西原・与那原地域の交通基盤の整備もあわせて要望。訪れたのは照屋勉与那原町長、崎原盛秀西原町長ら6人。地元の行政・議会・経済界がそろっての要請となった。

> **ひとこと** 町長や議長、商工会長がそろって早期実現を求めたことに、計画への期待の大きさを感じます。施設と交通基盤の整備が一緒に進めば、西原・与那原周辺の土地の使われ方が大きく変わる可能性があります。

## 28 11月・土曜

沖縄

### 宮古島・保良の断崖に全5室の高級ヴィラ、12月24日開業

スターリゾート(那覇市)は、宮古島市城辺保良の海抜40メートルの断崖上に、全5室のヴィラ型ホテル「NANJU(ナンジュ)」を12月24日に開業する。客室はいずれも112平方メートルで、うち52平方メートルが専用テラス。テラスには温水機能付きのインフィニティプールを備える。敷地は約2645平方メートル、延べ床面積は約504平方メートル。宿泊料金は1泊2人1室15万円から(税・サービス料別)。宮古空港から車で約25分の立地。

> **ひとこと** 宮古島の南東部という静かな場所に、全5室の高級ヴィラが加わります。1泊15万円からという価格がどれだけ受け入れられるか、島の高価格帯の宿泊需要を測る目安になりそうです。

## 26 11月・木曜

沖縄

### 「ドーミーイン」那覇・久茂地に27年2月開業へ

共立メンテナンスは、ビジネスホテル「ドーミーイン」の新施設「天然温泉 美らの湯 ドーミーイン那覇＜県庁前＞」を那覇市久茂地に開く。2027年2月3日にプレオープンの予定で、インターネットでの予約受け付けを11月18日に始めた。旧ホテルサン沖縄の場所での開業。サウナ付きの天然温泉大浴場のほか、貸切風呂4室と貸切サウナも備える。ゆいレール県庁前駅から徒歩約4分、那覇空港から車で約11分の立地。

> **ひとこと** 県庁前の便利な場所に、温泉とサウナを売りにしたホテルが加わります。駅から近く空港からの移動もしやすいので、出張客だけでなく観光客の利用も多くなりそうです。

## 25 11月・水曜

沖縄

### 土地規制法の改正案が衆院通過、基地周辺の取得に許可制

自衛隊基地など安全保障上重要な施設の周辺で、土地や建物の取得に国の事前許可を求める土地利用規制法の改正案が、24日の衆院本会議で与野党の賛成多数により可決、衆院を通過した。施設の周囲おおむね1000メートルと無人の国境離島を「規制区域」とし、国籍を問わず土地やマンションの取得に許可が必要となる仕組み。委員会の審議では、許可基準のあいまいさや不動産取引への影響を懸念する声も。政府は今国会での成立を目指す。

> **ひとこと** 衆院を通過したことで、成立がいよいよ現実味を帯びてきました。基地周辺の土地やマンションを売買する際は、規制区域に入るかどうかを早めに確かめておくことをおすすめします。

不動産全般

### 都心6区の中古マンション価格、2013年以来の前年割れ

東京カンテイの調べによると、10月の都心6区の中古マンション平均売り出し価格(70平方メートル換算)は1億7520万円で、前年同月比1.1%の下落。前年同月を下回るのは2013年3月以来となった。前月比も1.5%下がった。東京23区は1億2421万円で5カ月連続、東京都全体は1億1212万円で2カ月ぶりの下落。一方、首都圏は7824万円で27カ月連続の上昇となり、周辺3県の堅調な動きが全体を押し上げた。

> **ひとこと** 都心の中古マンションが前年を下回ったのは、ひとつの節目だと受け止めています。周辺の県では上昇が続いているので、値上がりの中心が都心から郊外へ移りつつあると見ています。

## 23 11月・月曜

沖縄

### 沖縄市一番街の築50年ビル、起業・資源循環の拠点に再生

沖縄市中央の一番街商店街で、築50年を超えるビルを改装した複合拠点「ROCX(ロックス)」が19日にオープン。廃材なども生かして改修し、エネルギーや資源循環に取り組む人や企業が集まり、アイデアを試して事業を育てる場とする。運営は沖縄市のフォーシーズ。同社の計画では、1階にサステナブルストア、2階に研修・カンファレンス、3・4階にシェアオフィスとアップサイクルラボを置く構成。コザの商店街に残る古いビルを、新たな用途で生かす取り組みとなる。

**ひとこと** 築50年を超えるビルを建て替えずに、新しい使い方で生かす例として注目しています。人が集まる拠点ができれば、周辺の空き物件の活用にもつながっていくと期待しています。

不動産全般

### 賃貸の家賃が全国で上昇、東京23区の単身向けは最高

賃貸住宅の家賃上昇が全国に広がっている。アットホームの調べでは、9月の単身者向け(30平方メートル以下)賃貸マンションの平均募集家賃は、調査対象の全13エリアで前年同月を上回った。東京23区は11万4460円で前年同月比9.7%上昇し、2カ月連続で過去最高を更新。福岡市は14.0%、大阪市は8.0%、名古屋市は7.3%、札幌市は4.7%の上昇。資材費や人件費の上昇による建築・修繕費のコスト高に加え、募集物件の減少も背景にある。

**ひとこと** 単身向けの家賃が全国で上がり続けているのは、建築費の高さが賃料にも及んできた表れだと感じます。募集物件が減っている状況では、借りる側にとって厳しい状態がしばらく続きそうです。

---

## 22 11月・日曜

沖縄

### 浦添西海岸の民港部分、埋め立て約29haに縮小 ホテル誘致へ

浦添市土地開発公社と那覇港管理組合は、那覇港浦添ふ頭地区の「交流・賑わい空間」を整備する公有水面埋立事業について、環境影響評価の準備書をまとめた。埋立面積は約29.0ヘクタールで、2023年に示した方法書の約32.2ヘクタールから縮小。ホテルや商業施設、マリーナ、緑地などの整備を見込む。準備書への意見は12月11日まで受け付けている。

**ひとこと** 埋め立ての規模は小さくなりましたが、ホテルや商業施設を誘致する方針は変わっていないようです。計画が具体化すれば、浦添西海岸の周辺で住宅や店舗の需要にも影響が出てきそうです。

沖縄

### 宮古島のトリフィート、27年4月に東急ブランドで再開業

宮古空港近くの「ホテル・トリフィート宮古島リゾート」(207室)を、琉球ファンド2号投資事業有限責任組合などが特別目的会社を通じて取得。運営を東急ホテルズ&リゾーツに切り替え、2027年4月に「宮古島エクセルホテル東急スカイテラス」として開業する。東急ホテルズにとって宮古島で2軒目。取得資金はノンリコースローンで、琉球銀行がアレンジャーを務め、中国銀行と群馬銀行がシニア、クレディセゾンがメザニンの融資を担った。

**ひとこと** 開業から5年ほどのホテルが、県内の金融機関が主導する形で売買されたことに注目しています。県外の銀行も融資に加わっており、宮古島のホテルへの資金の関心はまだ強いと感じます。

---

## 21 11月・土曜

沖縄

### 読谷村の複合施設「ゆんラボ」、商業施設の開業遅れで財政効果出ず

読谷村の複合施設「ゆんラボ・未来館」で、敷地内に入る商業施設の開業が遅れ、村が見込んでいた財政負担の軽減効果が得られていないことが分かった。商業施設は当初、2025年10月の開業予定。現在はホームセンター「カインズ よみたん店」と食品スーパーが2027年春の開業を予定しており、当初の計画から1年半ほど遅れる見通しとなった。

**ひとこと** 公共施設と商業施設を組み合わせる官民連携は、計画どおりに進んでこそ村の負担軽減につながります。開業の遅れが村の財政にどう響くのか、今後の説明に注目したいところです。

---

## 20 11月・金曜

沖縄

### 嘉手納町と沖縄公庫が協定、子育て住宅を官民連携で検討

嘉手納町と沖縄振興開発金融公庫は、町の地域開発プロジェクトに関する助言業務協定を結んだ。公庫は事業スキームや採算性の評価などに構想段階から関わり、官民連携(PPP/PFI)のノウハウを提供する。町は公民連携による子育て支援住宅の建設を検討中で、公共施設の整備・更新でも民間活力の導入を視野に入れる。公庫と同様の協定を結んだ県内市町村は、嘉手納町で31番目。

**ひとこと** 町が民間の力を借りて子育て世帯向けの住まいを整えようとする動きは、地域にとって心強い取り組みです。公庫が採算面から関わることで、計画が実現に近づきやすくなると期待しています。

---

## 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。

---

※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。