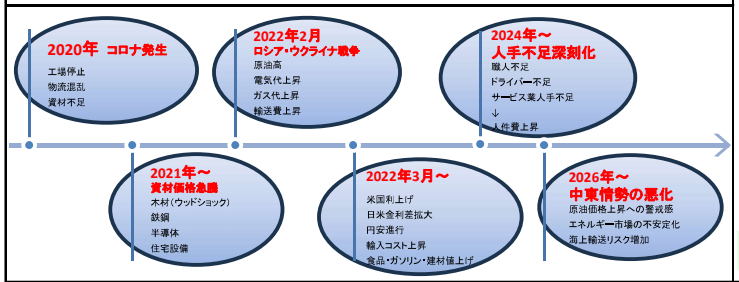
スターツ沖縄不動産通信（2026年11月号）

《不動産最新トピックス》　物価高時代の市場を読む～価格で選ぶ時代から、価値で選ぶ時代へ～

【物価上昇の背景】

近年の物価上昇の要因

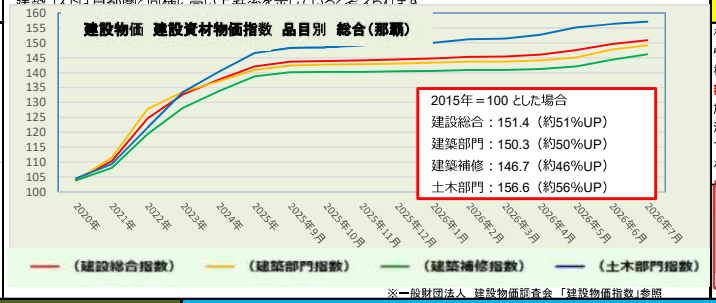
近年の物価上昇は、単一の原因ではなく複数の要因が重なって起きています。世界的なエネルギー価格の高騰や円安の影響により、建築資材や設備機器、生活必需品などの輸入コストが上昇しました。また、人手不足による人件費の増加や物流費の上昇も価格を押し上げる要因となっています。その結果、住宅やアパートの建築費はもちろん、日々の生活に関わるさまざまな商品の価格が高騰しています。さらに、日本でも金利上昇局面に入り、住宅ローンや事業用融資の借入コストが徐々に高まっていることから、不動産や建築を取り巻く環境は大きく変化しています。近年の物価上昇について、**「いつか元の価格に戻るのでは」**と考える方も少なくありません。しかし、一度引き上げられた最低賃金が簡単には下がらないのと同様に、**物価も大きく下落することは少ない傾向**にあります。今後は急激な値上がりこそ落ち着く可能性があるものの、人件費や原材料費の上昇を背景に、高い水準を維持しながら緩やかに上昇していくことが予想されます。



【物価高に伴う建設費の高騰】

建設資材価格、過去最高水準へ

下記グラフから、那覇市の建設資材価格は長期的に上昇傾向にあり、建設総合指数、建築部門指数、建築補修指数、土木部門指数のいずれも上昇を続けていることが分かります。人手不足の強い状況が続くなかで、賃金と物価が相互に参照しながら緩やかに上昇していくメカニズムは維持され、**中長期的な予想物価上昇率は上昇していくと見込まれます。**また、那覇市は首都圏並みの上昇率となっています。その背景には、沖縄県が本土から離れている為、建設資材の多くを県外から輸送していることが挙げられます。燃料価格の上昇や物流コストの増加は、そのまま建築費に反映されやすい構造となっています。また、全国的な人手不足に加え、沖縄県内でも建設技術者や職人の確保が課題となっており、人件費の上昇が建築コストを押し上げる要因となっています。こうした要素が重なり、沖縄県内の建築コストは首都圏と同様に高い上昇率を示していると考えられます。



※一般財団法人　建設物価調査会「建設物価指数」参照



※一般財団法人　建設物価調査会「建設物価　建築費指数」参照

グラフより、沖縄県内で広く採用されているRC造集合住宅の建築コストは、2021年頃から大幅に上昇し、現在は2015年と比較して約1.5倍の水準に達しています。

例えば延床面積100坪のRCの集合住宅が2015年に、約8,000万～1億円で建てられたものが、単純計算（約50%増）で2026年では約1.2億～1.5億円かかるケースも珍しくありません

スターツ沖縄の幅広い提案力

相続税対策を考えるうえで、**「今は物価が高いから建築は難しい」**と感じている方も多くいらっしゃいます。しかし、そのような時代だからこそ、お客様にとって本当に最適な選択肢を見極めることが重要です。物価高が続く現在は、**「とにかく安いものを買う時代」**から**「支払う金額に見合う価値があるかを見極める時代」**へ変化しています。住宅購入においても、価格だけで判断するのではなく、建物の品質や立地、将来の資産価値などを総合的に考え、長く満足できる住まいを選ぶことが求められています。また、新築アパートや賃貸住宅の建築だけでなく、ピタットハウスの売買仲介力を活かし**中古の収益物件を購入する**ことで相続税対策を行う方法もご提案しております。お客様の資産状況や目的に合わせて、**複数の選択肢の中から最適な方法を一緒に考えます。**

【RCだけではなく木造住宅の提案も可能です】

当社では、耐久性や資産価値を重視したRC造から、コストパフォーマンスや収益性に優れた木造まで幅広くご提案が可能です。土地の特性や市場動向、事業計画を踏まえながら最適な建築手法を選定し、長く安心して所有していただける品質の高い建物づくりをサポートします。

施工実績（木造集合住宅）







スターツ沖縄トピックス

【マイホームオークション開催】県内で1件の成約がありました！

【マイホームオークションとは？】

マイホームオークションは、1998年にスタートした業界初の不動産オークションです。通常の売却方法と異なるのは購入者決定方法です。通常の**「先着順取引」**と違い、マイホームオークションでは、出品期間中に入札いただいたお客様の中で一番高い金額で入札した方と取引をします。

【ピタットハウス那覇店の委任物件に入札が入りました】

ピタットハウス那覇店にて出品していた物件に入札が入り、無事にご成約となりました。**価格の改定をしたタイミング**でその価格の設定に納得いただく為にもオークションの出品をご提案させていただきました。販売価格の改定時や今の価格に納得されていない売主様、ご売却をご検討中のご所有者様がいらっしゃいましたら是非、**スターツ沖縄ピタットハウス那覇店**にご相談ください。

【スターツのマイホームオークションのメリット】

売主様へのメリット

◎一定期間内で最も高い金額を提示した方と契約できる
◎「本当に最も高く評価してくれた方と取引できたのか」という不安を軽減できる
◎多くの購入希望者に公平な購入機会を提供できる

買主様へのメリット

◎先着順取引のように購入を急かされることがない
◎物件内容や資金計画を十分に検討したうえで入札できる
◎納得した金額で購入の意思表示ができる



マイホームオークション説明
短編動画　※YouTubeにとびます

スターツグループトピックス

【スターツ所属　西村優菜プロ　米国女子ツアー優勝！】

2026年9月25日（金）～27日（日）に開催された「ウォルマート NW アーカンソー選手権」に出場したスターツ所属・西村優菜プロが、3日間首位を譲らない完全Vで、悲願の**アメリカ女子ツアー初優勝**を果たしました。

西村優菜プロにとって憧れの存在である宮里藍さんも同大会の優勝経験者であり、「宮里藍さんがゴルフを始めた理由。優勝を報告するのが楽しみです」とコメントしていました。歴代優勝者に名を連ねたことへの喜びもにじませました。

スターツグループでは、**「夢を実現する挑戦」**を続けるアスリートを応援しており、西村優菜プロもその一員として世界のトッププレーヤーと戦い続けています。今回の快挙は、スターツグループにとっても大きな喜びであるとともに、多くの社員や関係者に勇気と感動を与えるニュースとなりました。

世界最高峰の舞台でつかみ取った初優勝。この勝利を弾みに、今後ますますの活躍が期待されます。スターツグループはこれからも西村優菜プロの挑戦を応援してまいります。



日本経済新聞 全国版（10月2日　朝刊）掲載

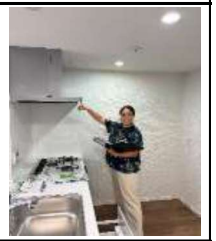
スターツ社員の日常

～安心してご契約いただくための大切な調査業務です～

【物件の現地調査】

不動産の売買契約はもちろん、賃貸契約の際にも契約担当者が実際に物件を訪れ、室内の確認を行っています。現地調査を行うことで物件の魅力やアピールポイントに気づく事も出来ます！

お客様に安心してご入居いただけるよう、設備の内容に誤りがないかなど、一つひとつ丁寧にチェックしています。写真や資料だけでは分からない部分も実際に確認し、正確な情報をお届けできるよう物件を調査しています。





【役所調査】

物件は実際に現地を確認しただけでは分からない情報が数多くあります。

そのため、契約担当者は市役所や各行政機関の担当部署へ足を運び、法令上の制限や道路・上下水道などのインフラ状況、各種申請履歴の有無などを調査しています。こうした調査内容を契約書へ正確に反映することで、お客様へ安心してお取引いただける環境を整えています。普段は目にする機会の少ない業務ですが、安全で円滑なお取引を支える大切な仕事の一つです。

不動産の賃貸・売買・管理・建設・時間貸駐車場運営・土地活用の相談など、不動産の事なら何でもお気軽に御相談下さい。

スターツ沖縄株式会社
COCORO CREATION
ピタットハウス
Navi Park
■住所：〒900-0015
沖縄県那覇市久茂地2-14-13 澄和NAHAビル
■営業時間：10：00～17：00
■定休日：毎週水・日曜日
■TEL：098-860-3900

沖縄県知事免許（1）第5534号（公社）沖縄県宅地建物取引業協会加盟