

調査概要

- 近年のマンションの取引実態を把握するため、法務省から入手した不動産登記の情報※を元に、三大都市圏及び地方四市の新築マンションにおける①短期売買（購入後1年以内の売買）の状況、②国外に住所がある者による取得の状況について分析。
※ 登記原因が売買である申請情報のうち、所有権の保存及び移転登記の情報
- その際、価格帯別の傾向も把握できるよう、民間の価格データも活用し、③都心6区の新築マンションにおける価格帯別の短期売買、取得の状況についても併せて分析。

<イメージ>

①短期売買の状況

所在	家屋番号	保存登記日	移転登記日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 101	2023年3月XX日	2023年6月XX日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 102	2023年3月XX日	-
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 103	2023年3月XX日	2024年1月XX日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 104	2023年3月XX日	2025年6月XX日

所有権保存登記日と所有権移転登記日の間隔が1年（365日）以内の短期売買の状況を分析。

②国外に住所がある者による取得の状況

所在	家屋番号	所有者住所	所有者氏名
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 101	東京都中央区 勝どきXX	〇〇 〇〇
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 102	中華人民共和国 上海市XXX	△△ △△
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 103	東京都渋谷区 渋谷XXX	□□ □□
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 104	アメリカ合衆国 ハワイ州XXX	◇◇ ◇◇

所有者住所欄に記載された住所が、国内の住所か、国名を含む国外の住所かを整理し、国外に住所がある者による取得の状況を分析。

③価格帯別の短期売買・国外に住所がある者による取得の状況

【不動産登記】

家屋番号	所有者住所	所有者氏名	保存登記日	移転登記日
東京都中央区 勝どきXXX 101	東京都中央区 勝どきXX	〇〇 〇〇	2023年3月XX日	2023年6月XX日
東京都中央区 勝どきXXX 102	中華人民共和国 上海市XXX	△△ △△	2023年3月XX日	-
東京都中央区 勝どきXXX 103	東京都渋谷区 渋谷XXX	□□ □□	2023年3月XX日	2024年1月XX日
東京都中央区 勝どきXXX 104	アメリカ合衆国 ハワイ州XXX	◇◇ ◇◇	2023年3月XX日	2025年6月XX日

【民間データ】

物件住所	新築分譲マンション価格
東京都中央区 勝どきXXX 101	〇〇〇〇万円
東京都中央区 勝どきXXX 102	△△△△万円
東京都中央区 勝どきXXX 103	□□□□万円
東京都中央区 勝どきXXX 104	◇◇◇◇万円



不動産登記情報と民間の価格データを組み合わせ、価格帯別に短期売買や取得の状況を分析。

新築マンションの短期売買

- ・新築マンションの短期売買については、東京都を中心に神奈川県、大阪府、兵庫県の一部の地域で増加等の傾向が見られ、また、中心部に行くほど増加等が顕著となる傾向が見られるが、その年にどのようなマンションが供給されたか等によって、短期売買の割合は大きく変動。
- ・国外に住所がある者による短期売買も、増加の傾向が見られる（23区）。国外に住所のある者が2億円以上の高額物件を活発に短期売買している傾向は特に見られない（都心6区）。
- ・全体の約6割を占める大規模マンション（※）は、それより規模の小さいマンションと比べて、短期売買割合が高く、増加の傾向にあり、短期売買数全体の8割以上を占めている（23区の40㎡以上マンション）。

（※）1棟あたりの保存登記数（登記原因が売買であるもの）が100件以上

国外に住所がある者による新築マンションの取得

- ・国外に住所がある者による新築マンションの取得についても、東京都を中心に大阪府、京都府の一部の地域で増加等の傾向が見られ、また、中心部に行くほど増加等が顕著となる傾向が見られるが、その年にどのようなマンションが供給されたか等によって、取得の割合は大きく変動。
- ・国外に住所がある者が2億円以上の高額物件を活発に購入している傾向は特に見られない（都心6区）。

- ・直近では、東京圏と大阪圏で、短期売買割合が近年の実績と比べても高めているが、名古屋圏ではそのような動きは見られない。
- ・中心部ほど短期売買割合が高い又は増加の傾向がある（次頁参照）ことから、そのような都市がある都府県ほど短期売買割合が高い又は増加の傾向が見られ、直近では、東京圏全体では6.3%だが、東京都は8.5%、神奈川県は5.1%、また、大阪圏でも、大阪圏全体では5.6%だが、大阪府は6.2%、兵庫県は7.1%となっている。

<東京圏>

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
東京圏	6.3%	3.7%	5.0% (2021)
東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)
神奈川県	5.1%	2.8%	3.7% (2020)
埼玉県	1.1%	0.9%	4.3% (2020)
千葉県	2.2%	0.4%	1.3% (2020)
茨城県	0.7%	0.0%	0.8% (2020)

<名古屋圏>

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
名古屋圏	1.6%	1.0%	3.0% (2021)
愛知県	1.7%	1.0%	3.0% (2021)
三重県	0.9%	0.0%	2.1% (2021)

<大阪圏>

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
大阪圏	5.6%	3.4%	4.4% (2021)
大阪府	6.2%	3.8%	5.3% (2021)
兵庫県	7.1%	3.4%	4.1% (2022)
京都府	1.8%	2.0%	4.8% (2021)
奈良県	0.3%	1.0%	2.0% (2018)

(※)当該期間に保存登記がなされた物件のうち、1年以内に移転登記がなされた物件の割合

(※)「専有卸」(不動産会社が当該マンションの開発業者から物件をまとめて購入し、自社の顧客に個別に売却するケース)を除くため、売主が一つのマンションの区分所有権の100%を保有する法人である場合を除外

(※)首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域を集計

・中心部ほど短期売買割合が高い又は増加の傾向が見られ、直近で、東京都では8.5%だが、23区は9.3%、都心6区は12.2%。東京以外も同様であり、神奈川県、大阪府、兵庫県でも、府県より、東京に近い横浜市、川崎市や、大阪市、神戸市では短期売買割合が高くなっている。
・ただし、その年にどのようなマンションが供給されたか等によって、短期売買割合は大きく変動している。

＜東京23区＞

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
東京23区	9.3%	5.7%	8.0% (2021)
都心6区	12.2%	7.1%	4.6% (2021)
千代田区	4.6%	4.9%	9.2% (2019)
中央区	12.7%	5.1%	3.9% (2021)
港区	7.7%	8.4%	4.0% (2019)
新宿区	19.6%	4.1%	8.6% (2021)
文京区	2.0%	1.5%	5.6% (2018)
渋谷区	14.6%	10.0%	3.7% (2020)
台東区	1.5%	9.0%	11.1% (2020)
墨田区	14.8%	11.3%	17.5% (2018)
江東区	2.0%	5.9%	6.5% (2018)
品川区	3.5%	4.5%	6.3% (2021)
目黒区	0.8%	1.1%	6.0% (2022)

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
大田区	13.3%	11.3%	17.2% (2021)
世田谷区	3.7%	0.8%	4.4% (2020)
中野区	7.9%	3.6%	8.3% (2020)
杉並区	8.3%	7.5%	7.6% (2020)
豊島区	4.0%	4.8%	22.5% (2021)
北区	8.6%	2.1%	12.7% (2021)
荒川区	5.8%	0.6%	9.9% (2018)
板橋区	16.5%	8.4%	9.8% (2019)
練馬区	5.5%	1.5%	11.4% (2021)
足立区	5.5%	3.2%	22.0% (2019)
葛飾区	21.6%	7.5%	22.7% (2020)
江戸川区	0.2%	0.5%	3.5% (2021)

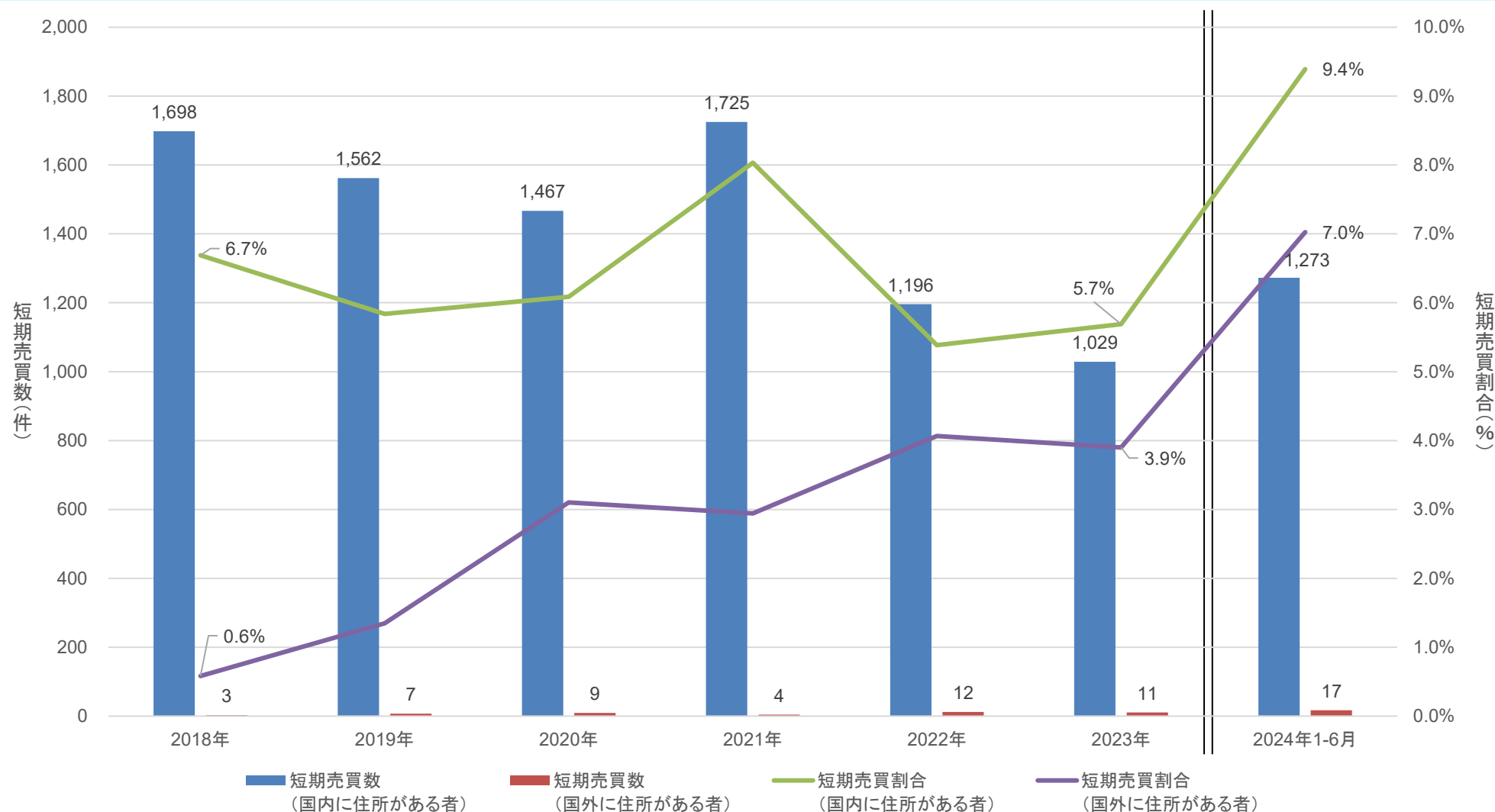
(注)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

＜政令指定都市(3大都市圏、地方四市)＞

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
横浜市	5.7%	3.4%	4.5% (2020)
川崎市	8.2%	2.9%	7.6% (2021)
相模原市	1.2%	0.9%	1.5% (2020)
さいたま市	0.5%	0.3%	1.4% (2020)
千葉市	2.9%	0.4%	1.3% (2021)
大阪市	7.2%	4.8%	8.2% (2021)
堺市	0.7%	0.6%	1.3% (2018)
神戸市	12.1%	5.6%	6.8% (2022)
京都市	2.0%	2.5%	5.0% (2021)
名古屋市	1.9%	1.1%	3.6% (2021)
札幌市	1.6%	1.8%	1.2% (2018)
仙台市	0.7%	0.5%	4.3% (2020)
広島市	0.8%	0.5%	0.9% (2020)
福岡市	1.6%	2.5%	1.4% (2018)

東京23区における短期売買の動向(住所の所在地別)

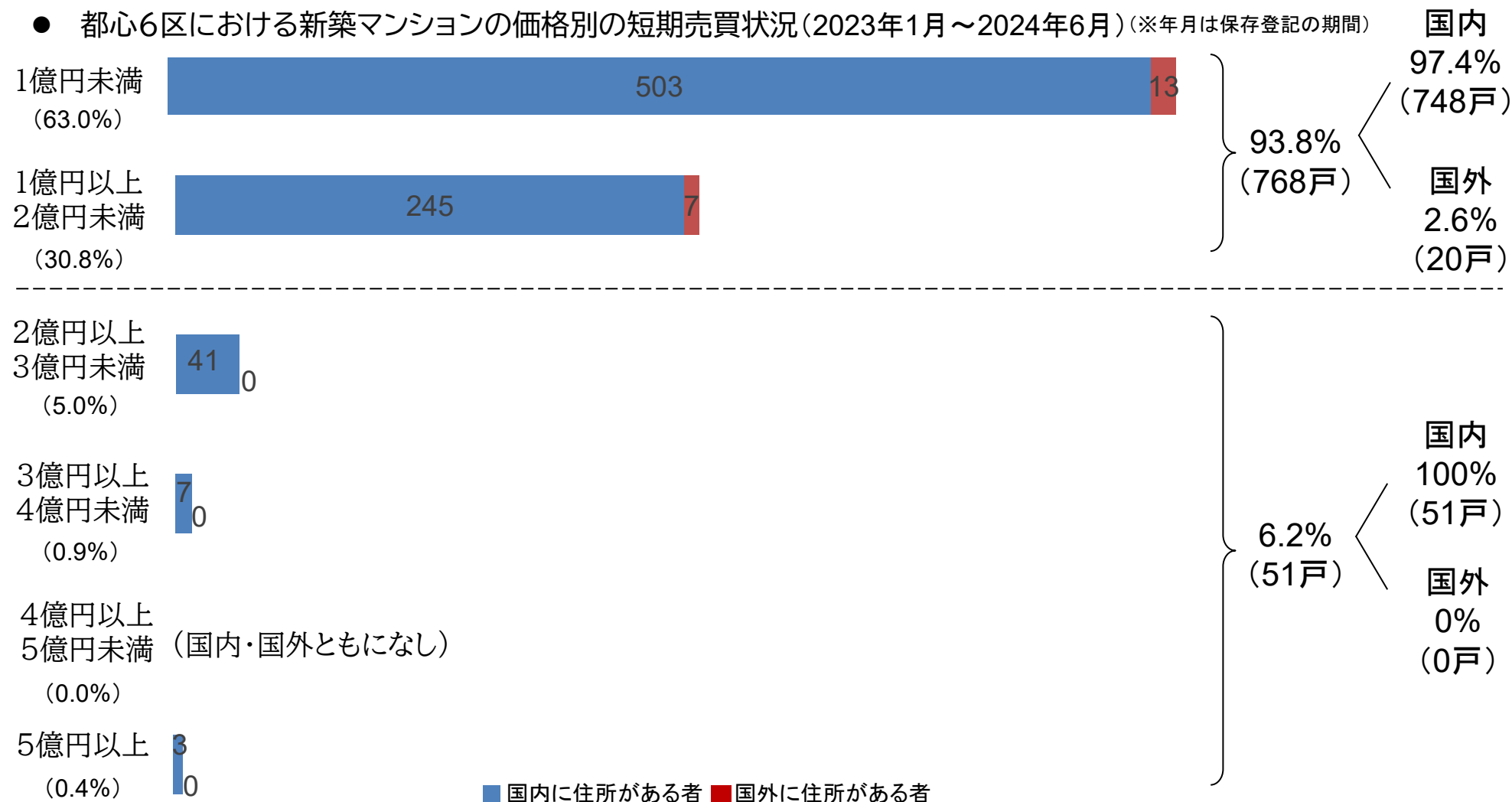
- ・23区における新築マンションの短期売買割合は、その利便性の高さ等から、近年は6～9%前後で推移している。
- ・国外に住所がある者の短期売買割合は、近年増加の傾向が見られる（直近は7.0%（2024年1～6月））。
- ・国外に住所がある者の短期売買数も、近年増加の傾向が見られる（直近は17件（2024年1～6月。短期売買全体の1.3%））。



(※)短期売買割合は、短期売買が行われた件数／保存登記件数で計算

- ・都心6区で短期売買が行われている新築マンションの大半は2億円未満の物件であり、これは全体の物件割合と同様である。
- ・短期売買数全体に占める、国外に住所がある者による短期売買数の割合は3%未満である。また、2億円以上の物件の短期売買はなく、国外に住所がある者が2億円以上の高額物件を活発に短期売買しているという傾向は特に見られない。

● 都心6区における新築マンションの価格別の短期売買状況(2023年1月～2024年6月)(※年月は保存登記の期間)

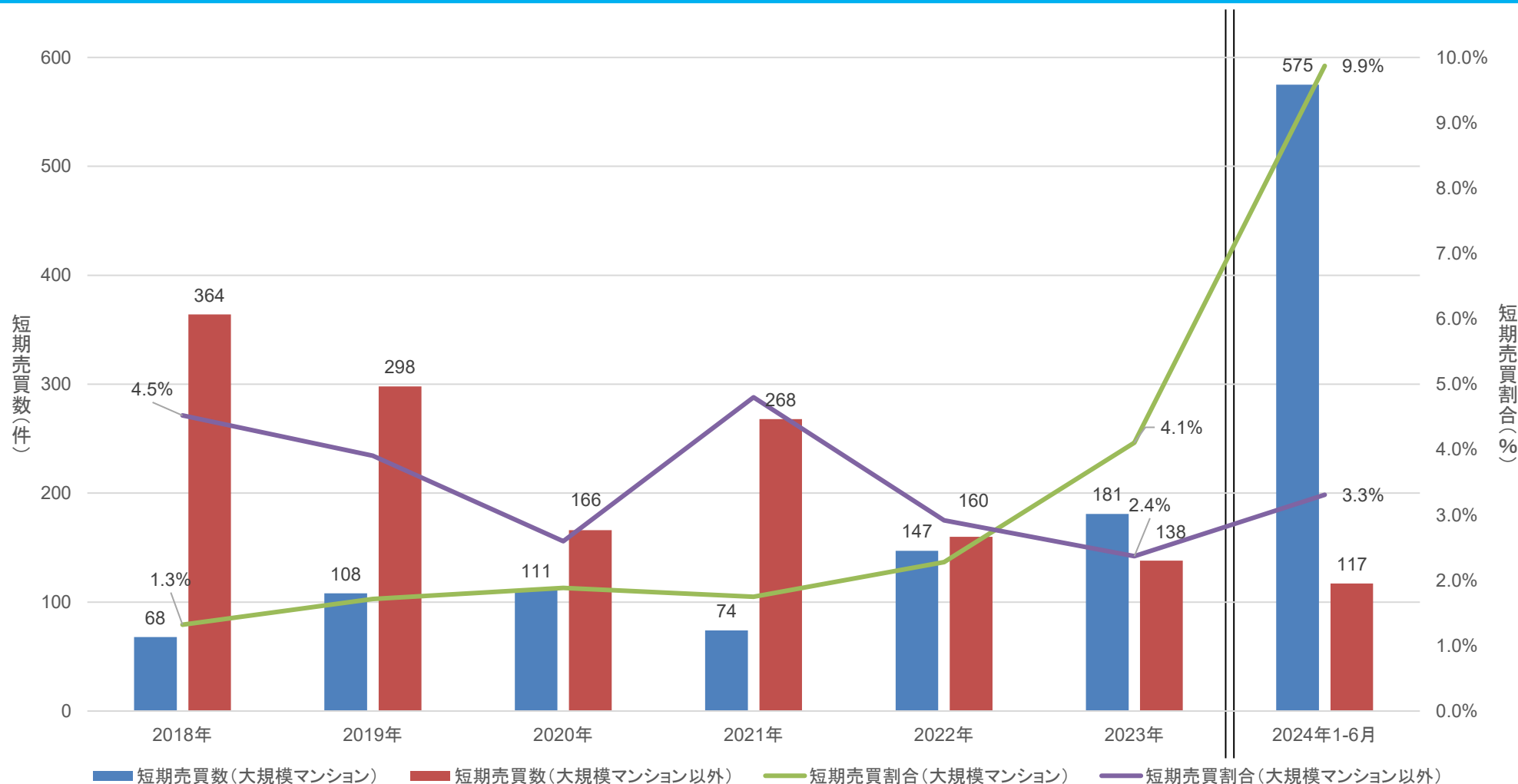


(※) (株)不動産経済研究所保有データと不動産登記情報を活用し、突合できたもののみを集計

・専有面積40㎡以上の物件について、全体の約 6 割を占める大規模マンション（※）は、それ以外のマンションと比べて、直近では短期売買割合が高く、数字も大幅に上昇している。

※ 1棟あたりの保存登記数(登記原因が売買であるもの)が100件以上

・短期売買の実数についても、大規模マンションにおける短期売買数は増加傾向にあり、直近では全体の 8 割強になっている。



(※)短期売買割合は、短期売買が行われた件数(専有面積40㎡以上)／保存登記件数(専有面積40㎡以上)で計算

国外に住所がある者による新築マンション取得の状況(3大都市圏とその都府県)

・国外に住所がある者による新築マンション取得の割合は、東京圏と大阪圏で、近年の実績と比べて直近や昨年の数字が増加したが、名古屋圏ではそのような動きは見られない。

・同割合は、中心部ほど高い傾向がある（次頁参照）ことから、そのような都市がある都府県ほど割合が高くなっており、直近では、東京圏全体では1.9%だが、東京都は3.0%、また、大阪圏でも、大阪圏全体では2.1%だが、大阪府は2.6%、京都府は2.3%となっている。

<東京圏>

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京圏	1.9%	1.0%	1.2% (2018)
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
神奈川県	1.0%	0.3%	0.4% (2018)
埼玉県	0.2%	0.2%	0.3% (2018)
千葉県	0.5%	0.4%	0.4% (2020)
茨城県	1.4%	0.0%	1.3% (2018)

<大阪圏>

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
大阪圏	2.1%	3.1%	2.1% (2023)
大阪府	2.6%	3.9%	2.7% (2023)
兵庫県	0.6%	0.3%	0.6% (2020)
京都府	2.3%	3.1%	1.3% (2023)
奈良県	0.0%	0.2%	0.7% (2023)

<名古屋圏>

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
名古屋圏	0.4%	0.6%	0.5% (2018)
愛知県	0.4%	0.6%	0.4% (2018)
三重県	1.1%	0.5%	2.0% (2018)

(※)登記原因が売買等である申請情報のうち、区分所有建物の保存登記において、国外に住所が有る者が取得している物件の割合

(※)首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域を集計

・中心部ほど高い傾向が見られ、直近で、東京都では3.0%だが、23区は3.5%、都心6区は7.5%であり、大阪府、京都府でも、府県より、大阪市、京都市では高くなっている。また、地方4市の札幌市、福岡市でも増加傾向が見られる。

・ただし、その年にどのようなマンションが供給されたか等によって、数字が大きく変動している。

＜東京23区＞

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京23区	3.5%	1.6%	2.0% (2018)
都心6区	7.5%	3.2%	5.3% (2018)
千代田区	7.7%	6.2%	11.4% (2023)
中央区	0.0%	2.2%	4.5% (2018)
港区	4.3%	9.7%	8.5% (2019)
新宿区	14.6%	1.7%	3.8% (2023)
文京区	5.0%	1.9%	5.1% (2022)
渋谷区	8.1%	8.6%	10.8% (2018)
台東区	5.4%	1.9%	1.6% (2023)
墨田区	0.0%	0.4%	1.7% (2018)
江東区	0.9%	0.4%	2.5% (2022)
品川区	4.5%	3.0%	3.8% (2019)
目黒区	1.7%	0.7%	3.2% (2018)

＜政令指定都市(3大都市圏、地方四市)＞

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
大田区	2.5%	0.1%	0.2% (2019)
世田谷区	2.4%	1.0%	1.2% (2019)
中野区	1.0%	1.6%	0.7% (2023)
杉並区	0.3%	0.6%	1.6% (2019)
豊島区	0.5%	4.7%	3.8% (2020)
北区	8.1%	0.2%	0.9% (2023)
荒川区	7.7%	0.6%	5.9% (2018)
板橋区	0.0%	0.2%	0.5% (2020)
練馬区	0.3%	0.3%	1.0% (2018)
足立区	0.3%	0.1%	0.8% (2023)
葛飾区	0.0%	0.0%	0.5% (2018)
江戸川区	1.3%	0.1%	0.2% (2018)

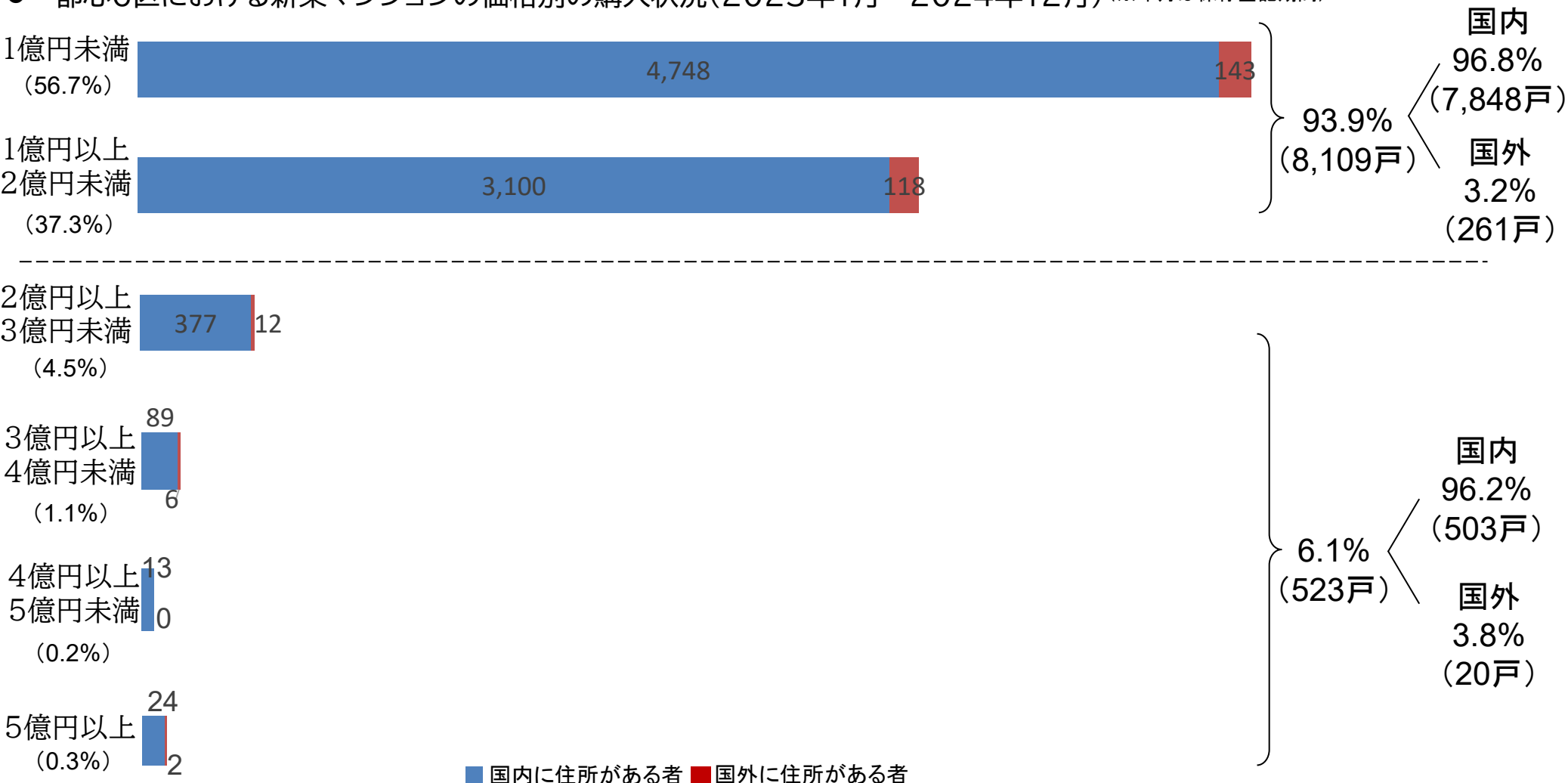
(注)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
横浜市	1.6%	0.3%	0.3% (2019)
川崎市	0.1%	0.4%	0.6% (2018)
相模原市	0.0%	0.3%	0.7% (2022)
さいたま市	0.3%	0.3%	0.6% (2022)
千葉市	0.8%	0.7%	0.7% (2020)
大阪市	4.3%	5.1%	3.6% (2021)
堺市	0.4%	1.6%	0.6% (2023)
神戸市	0.6%	0.2%	0.7% (2020)
京都市	2.5%	3.4%	1.6% (2023)
名古屋市	0.4%	0.6%	0.4% (2018)
札幌市	2.0%	0.7%	0.5% (2018)
仙台市	0.0%	0.2%	0.2% (2020)
広島市	0.2%	0.1%	0.2% (2019)
福岡市	1.9%	2.0%	0.8% (2021)

都心6区における価格帯別の購入者の状況

- ・都心6区で購入されている新築マンションは、1億円未満の物件が過半数を超えており、2億円以上の物件は1割に満たない。
- ・購入数全体に占める、国外に住所がある者による購入の割合は、どの価格帯においても0～3%程度（2億円未満で3.2%、2億円以上で3.8%）であり、高額物件の購入に偏っているという傾向は特に見られない。

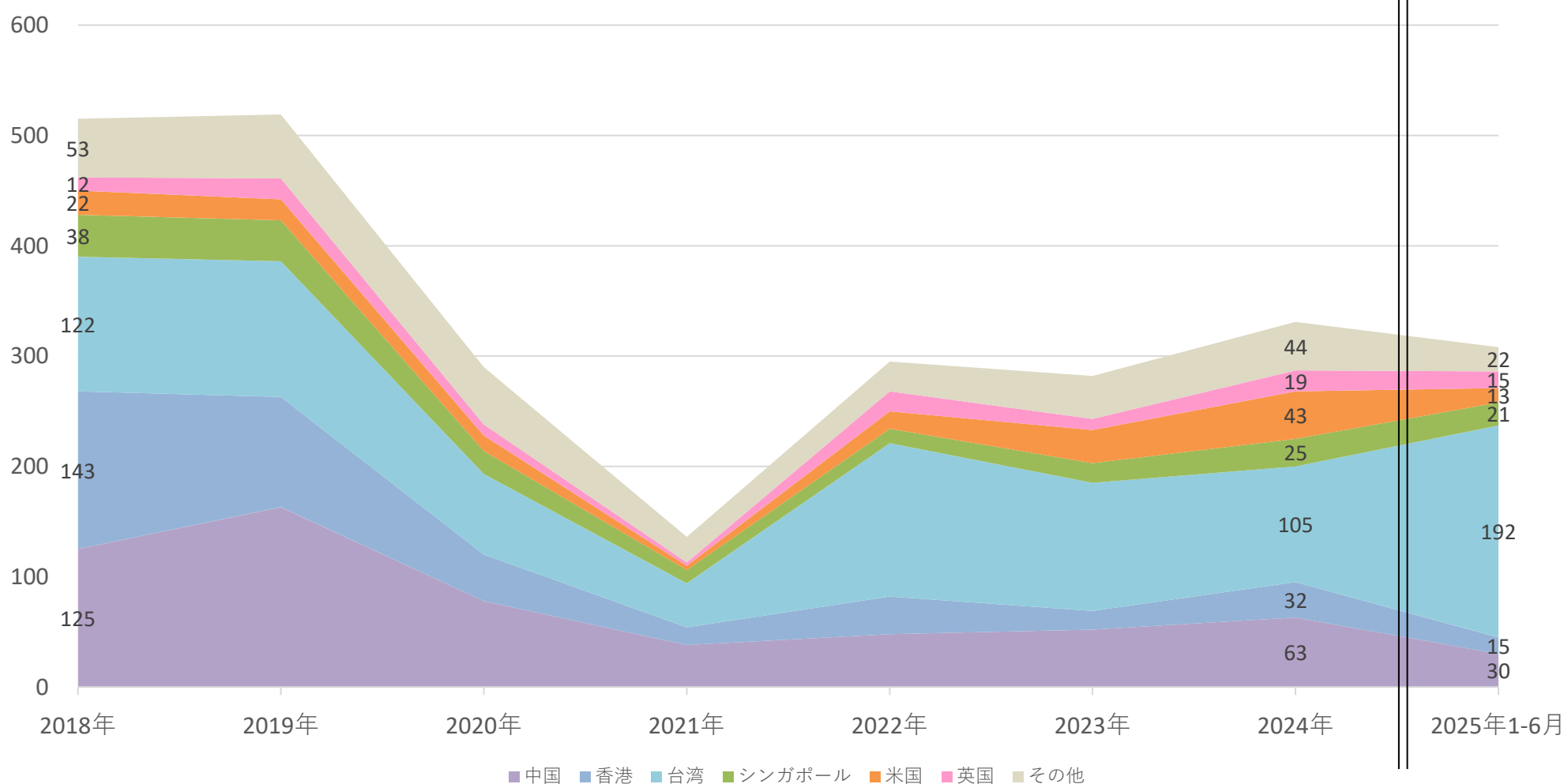
● 都心6区における新築マンションの価格別の購入状況(2023年1月～2024年12月) (※年月は保存登記期間)



(※) (株)不動産経済研究所保有データと不動産登記情報を活用し、突合できたもののみを集計

- ・東京23区で新築マンションを取得した者のうち、国外に住所がある者の登記件数は、コロナ禍以前より減少し、ここ数年は300件前後となっている。
- ・当該登記に記載された国・地域については、コロナ禍以前から中国、香港、台湾が多く見られるが、直近では台湾が最も多くなっている。
- ・台湾、中国、香港以外に、シンガポール、米国、英国に住所がある者による取得も一定数存在している。

● 東京23区の新築マンションを取得した者のうち、国外に住所がある者の国・地域ごとの登記件数の推移(2018年以後)



(※)2025年は1-6月の半年分のデータであり、その他の年と単純比較ができない点に留意。