

令和 7 年 11 月 25 日

不動産・建設経済局不動産市場整備課

不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査結果を公表 ～三大都市圏及び地方四市の短期売買や国外居住者による取得状況～

近年のマンションの取引実態を把握するため、三大都市圏及び地方四市の新築マンションにおける短期売買（購入後 1 年以内の売買）の状況、国外に住所がある者による取得の状況について調査を行いました。

また、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しました。

法務省から受領した不動産登記情報及び民間の価格データ情報を活用し、2018 年 1 月から 2025 年 6 月までに保存登記（※）がなされた三大都市圏及び地方四市の新築マンション約 55 万戸を対象として調査を実施し、次のような結果が得られました。

※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

【新築マンションの短期売買（注 1）】

- ・ 東京都を中心に神奈川県、大阪府、兵庫県の一部の地域で短期売買の割合が高く、また、増加する傾向が見られる。
- ・ 中心部に行くほど短期売買割合が高い又は増加の傾向が見られる。
- ・ 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している。
- ・ 直近では、大規模マンション（注 2）の方が、それ以外のマンションと比べて、短期売買割合が高く、数字も大幅に上昇している（東京 23 区の専有面積 40 m²以上物件）。（参考）大規模マンション 9.9%、大規模マンション以外 3.3%（2024 年上期）。
- ・ 直近では、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（東京 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（注 3））

注 1）短期売買：2024 年 6 月までの間に保存登記がなされたもののうち、保存登記から 1 年以内に移転登記がなされたもの

注 2）大規模マンション：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 件以上のもの

注 3）都心 6 区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

【国外に住所がある者による新築マンションの取得】

- ・ 東京都を中心に大阪府、京都府の一部の地域で国外からの取得割合が高く、また、増加する傾向が見られる。
- ・ 中心部に行くほど国外からの取得割合が高い又は増加の傾向が見られる。
- ・ 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、国外からの取得割合は大きく変動している。
- ・ 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）。

○短期売買割合

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値	保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)	東京圏	6.3%	3.7%	5.0% (2021)
神奈川県	5.1%	2.8%	3.7% (2020)	東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)
大阪府	6.2%	3.8%	5.3% (2021)	23区	9.3%	5.7%	8.0% (2021)
兵庫県	7.1%	3.4%	4.1% (2022)	都心6区	12.2%	7.1%	4.6% (2021)

○国外からの取得割合

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値		2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)	東京圏	1.9%	1.0%	1.2% (2018)
大阪府	2.6%	3.9%	2.7% (2023)	東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
京都府	2.3%	3.1%	1.3% (2023)	23区	3.5%	1.6%	2.0% (2018)
				都心6区	7.5%	3.2%	5.3% (2018)

調査結果の詳細は別紙をご参照ください。

【問合せ先】

不動産・建設経済局不動産市場整備課
代表：03-5253-8111