

調査概要

- 近年の新築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マンションにおける①短期売買（取得後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、所有権の保存登記（7～9万件程度/年）及び移転登記（18～24万件程度/年）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。
- 前回調査（令和7年11月リリース・令和7年6月までの不動産登記の情報を元に分析）に令和7年12月までの情報を加えて通年での分析を行うと共に、中古マンションや、氏名から外国人と類推される者に関する分析も一部で追加。

<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、兵庫県等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。 ※前回公表値と比較して東京都の数値は微増
- ・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）。 ※前回公表値と比較して減少
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）。
- ・全体の過半数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、増加の傾向にある。2024年は特に上半期に供給された大規模マンションにおける短期売買が全体の数字を押し上げたが、下半期には短期売買数・割合ともに減少した（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等によるマンションの取得

- ・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。 ※前回公表値と比較して東京都の数値は減少
- ・国外に住所がある者による中古マンションの取得については、直近で増加している傾向は特に見られない。
- ・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）。
- ・氏名から外国人と類推される者によるマンションの取得については、前年と比べて低下した（都心6区）。

新築マンションの短期売買の状況(3大都市圏とその都府県)

・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になっている傾向や中心部ほど短期売買割合が高い又は増加しているという傾向（次ページ参照）は、昨年11月公表の調査結果からおおむね変わらず。 ※前回公表値（2024年1～6月）と比較して東京都の数値は微増

・保存登記から2年以内に移転登記がなされた物件のうち、おおむね半数以上が保存登記後1年以内の売買であった。

●【新築マンション】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

<東京圏>

保存登記 期間 エリア	2024年 1～12月	2023年		2018～2022年 での最大値		
	短期売買 割合	短期売買 割合	2年以内の 売買割合	該当年	短期売買 割合	2年以内の 売買割合
東京圏 (前回公表値: 2024年1～6月)	6.6% (6.3%)	3.7%	5.7%	2021	5.0%	6.5%
東京都	8.8% (8.5%)	5.2%	7.7%	2021	7.3%	8.9%
神奈川県	4.7% (5.1%)	2.8%	4.2%	2020	3.7%	4.7%
埼玉県	4.5% (1.1%)	0.9%	2.4%	2020	4.3%	5.8%
千葉県	2.0% (2.2%)	0.4%	1.3%	2020	1.3%	2.7%
茨城県	0.4% (0.7%)	0.0%	0.0%	2020	0.8%	3.3%

<大阪圏>

保存登記 期間 エリア	2024年 1～12月	2023年		2018～2022年 での最大値		
	短期売買 割合	短期売買 割合	2年以内の 売買割合	該当年	短期売買 割合	2年以内の 売買割合
大阪圏 (前回公表値: 2024年1～6月分)	4.8% (5.6%)	3.4%	5.1%	2021	4.4%	6.2%
大阪府	5.1% (6.2%)	3.8%	5.8%	2021	5.3%	7.5%
兵庫県	6.7% (7.1%)	3.4%	4.9%	2022	4.1%	5.7%
京都府	1.3% (1.8%)	2.0%	3.2%	2021	4.8%	5.4%
奈良県	0.4% (0.6%)	1.0%	1.9%	2018	2.0%	3.3%

<名古屋圏>

保存登記 期間 エリア	2024年 1～12月	2023年		2018～2022年 での最大値		
	短期売買 割合	短期売買 割合	2年以内の 売買割合	該当年	短期売買 割合	2年以内の 売買割合
名古屋圏 (前回公表値: 2024年1～6月分)	2.4% (1.6%)	1.0%	2.1%	2021	3.0%	4.0%
愛知県	2.5% (1.7%)	1.0%	2.1%	2021	3.0%	3.9%
三重県	0.9% (0.9%)	0.0%	0.0%	2021	2.1%	6.2%

(※)保存登記期間が2023年以前の結果については、当該期間に保存登記がなされた物件のうち、2年以内に移転登記がなされた物件の割合についても記載

(※)「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区町村の区域を集計

(※)2018～2022年での最大値は短期売買割合が最大となる年の数値を記載

新築マンションの短期売買の状況(東京23区、政令指定都市(3大都市圏・地方4市))

・中心部ほど短期売買割合が高い又は増加しているという傾向は昨年11月公表の調査結果からおおむね変わらず。購入後1年以内の短期売買割合について、直近で、東京都では8.8%だが、23区は9.7%、都心6区は12.1%。東京以外も同様であり、神奈川県、大阪府、兵庫県でも、府県より横浜市、川崎市、大阪市、神戸市で短期売買割合が高くなっている。 ※前回公表値（2024年1～6月）と比較して都心6区の数値は減少

・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する。

<東京23区>

保存登記 期間 エリア	2024年	2023年		2018～2022年 での最大値			保存登記 期間 エリア	2024年	2023年		2018～2022年 での最大値		
	短期売買 割合	短期売買 割合	2年以内の 売買割合	該当年	短期売買 割合	2年以内の 売買割合		短期売買 割合	短期売買 割合	2年以内の 売買割合	該当年	短期売買 割合	2年以内の 売買割合
東京23区 (前回公表値: 2024年1～6月)	9.7% (9.4%)	5.7%	8.2%	2021	8.0%	9.6%	大田区	13.4%	11.3%	14.5%	2021	17.2%	20.2%
都心6区	12.1% (12.2%)	7.1%	11.4%	2021	4.6%	7.1%	世田谷区	5.7%	0.8%	2.1%	2020	4.4%	7.5%
千代田区	5.1%	4.9%	10.2%	2019	9.2%	12.1%	中野区	10.6%	3.6%	4.7%	2020	8.3%	12.0%
中央区	12.8%	5.1%	8.2%	2021	3.9%	6.6%	杉並区	6.7%	7.5%	8.0%	2020	7.6%	9.5%
港区	6.5%	8.4%	12.7%	2019	4.0%	6.8%	豊島区	5.6%	4.8%	6.1%	2021	22.5%	23.2%
新宿区	20.0%	4.1%	11.5%	2021	8.6%	10.5%	北区	8.0%	2.1%	2.7%	2021	12.7%	14.6%
文京区	1.7%	1.5%	3.0%	2018	5.8%	7.4%	荒川区	4.3%	0.6%	2.5%	2018	9.9%	10.7%
渋谷区	15.2%	10.0%	13.8%	2020	3.7%	7.5%	板橋区	11.9%	8.4%	9.4%	2019	9.8%	10.4%
台東区	2.1%	9.0%	14.6%	2020	11.1%	13.8%	練馬区	5.3%	1.5%	2.3%	2021	11.4%	12.0%
墨田区	17.0%	11.3%	12.4%	2018	17.5%	18.6%	足立区	6.6%	3.2%	4.7%	2019	22.0%	30.7%
江東区	3.9%	5.9%	8.9%	2018	6.5%	7.3%	葛飾区	26.5%	7.5%	11.1%	2020	22.7%	22.9%
品川区	7.5%	4.5%	7.3%	2021	6.3%	7.6%	江戸川区	0.1%	0.5%	1.9%	2021	3.5%	4.2%
目黒区	1.2%	1.1%	3.4%	2022	6.0%	8.7%							

(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 エリア	2024年	2023年		2018～2022年 での最大値			保存登記 期間 エリア	2024年	2023年		2018～2022年 での最大値		
	短期売買 割合	短期売買 割合	2年以内の 売買割合	該当年	短期売買 割合	2年以内の 売買割合		短期売買 割合	短期売買 割合	2年以内の 売買割合	該当年	短期売買 割合	2年以内の 売買割合
横浜市	5.3%	3.4%	4.4%	2020	4.5%	5.3%	川崎市	6.9%	2.9%	5.0%	2021	7.6%	9.0%
相模原市	2.2%	0.9%	3.1%	2020	1.5%	3.0%	さいたま市	1.6%	0.3%	1.9%	2020	1.4%	2.9%
千葉市	3.1%	0.4%	1.4%	2021	1.3%	2.6%	大阪市	6.1%	4.8%	6.9%	2021	8.2%	10.6%
堺市	2.4%	0.6%	1.9%	2018	1.3%	1.9%	神戸市	9.1%	5.6%	7.2%	2022	6.8%	8.9%
京都市	1.4%	2.5%	3.8%	2021	5.0%	5.7%	名古屋市	2.8%	1.1%	2.3%	2021	3.6%	4.6%
札幌市	1.8%	1.8%	3.7%	2018	1.2%	2.2%	仙台市	0.5%	0.5%	1.8%	2020	4.3%	10.2%
広島市	0.4%	0.5%	1.5%	2020	0.9%	3.1%	福岡市	1.9%	2.5%	4.7%	2018	1.4%	2.4%

新築マンションの東京23区における短期売買の動向(住所の所在地別)

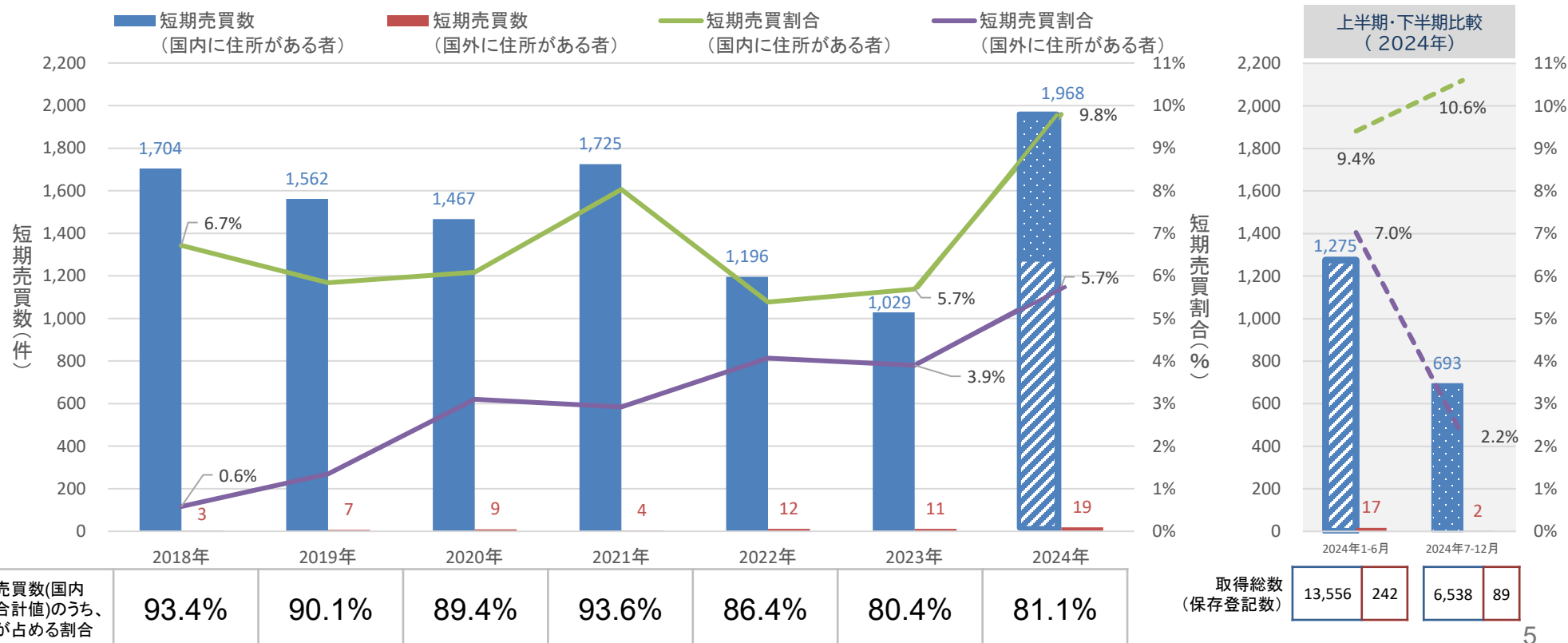
- ・23区における新築マンションの国内に住所がある者による短期売買割合は、その利便性の高さ等から、近年は6～10%前後で推移している。
- ・国外に住所がある者の短期売買数・割合は、近年増加傾向が見られる（直近は5.7%（2024年））。
- ・その年にどのようなマンションが供給されたか等によって、数字は大きく変動する。2024年は特に上半期（1～6月）における新築マンションの供給が多く、前回公表した同年上半期の数値と下半期（7～12月）の数値を比べると、国内に住所がある者による短期売買については、割合が増加した一方で件数が減少し、国外に住所がある者による短期売買については、件数・割合ともに大きく減少した。
- ・短期売買のうち、8割以上が法人による取引だが、法人が占める割合はここ2年で減少傾向にある。

●【新築マンション】住所の所在地別 短期売買数と割合(東京23区)

(※)短期売買割合は各物件の保存登記年を基準として以下の通り算出

国内に住所がある者：当該年において国内に住所がある者によってなされた保存登記のうち、保存登記から1年以内に売買が行われた件数の割合

国外に住所がある者：当該年において国外に住所がある者によってなされた保存登記のうち、保存登記から1年以内に売買が行われた件数の割合



中古マンションの東京23区における短期売買の動向(住所の所在地別)

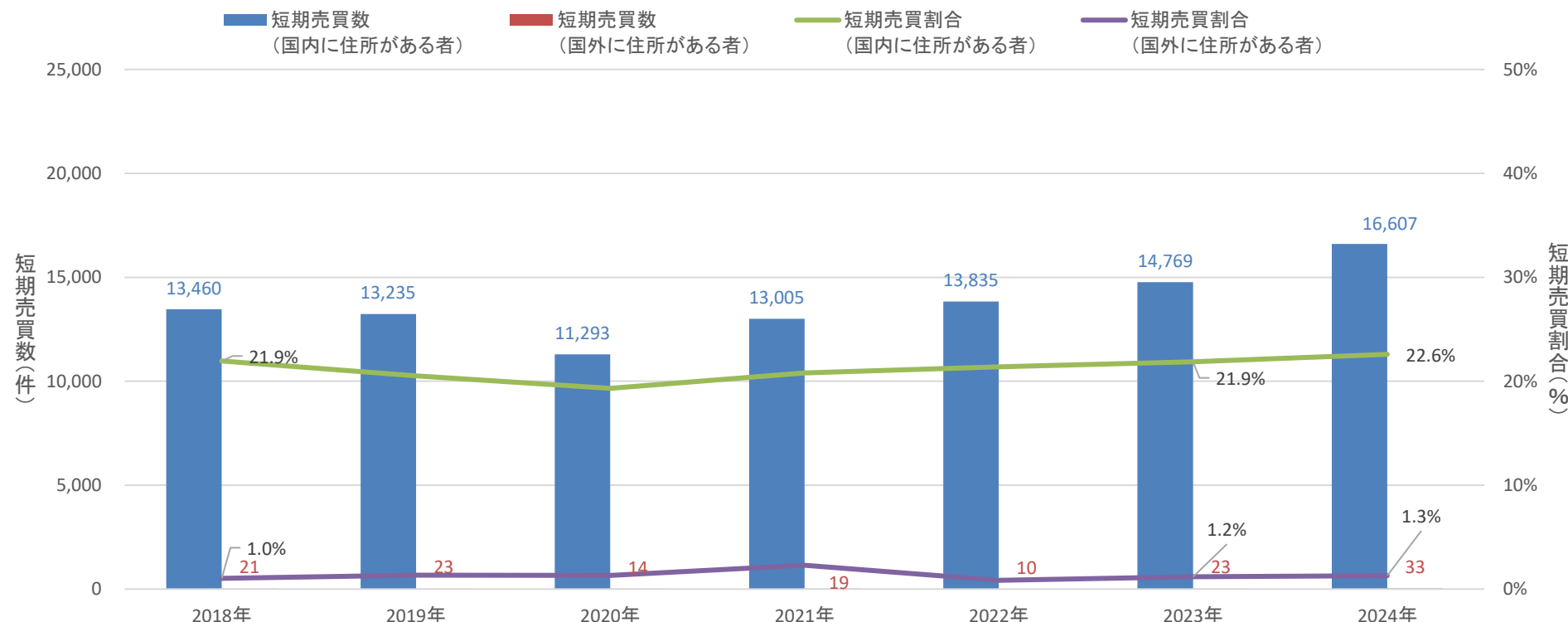
- ・23区における中古マンションの国内に住所がある者による短期売買割合は、20%前後で推移している。中古マンションの短期売買のうち、ほとんどが法人による取引である。
- ・国外に住所がある者の短期売買割合は、1～2%台で推移している（直近は1.3%（2024年））。

●【中古マンション】住所の所在地別 短期売買数と割合および短期売買数のうち法人が占める割合(東京23区)

(※)グラフ内の短期売買割合は以下の通り算出

国内に住所がある者：当該年における国内に住所がある者による中古マンション購入件数のうち、購入後1年以内に売買が行われた件数の割合

国外に住所がある者：当該年における国外に住所がある者による中古マンション購入件数のうち、購入後1年以内に売買が行われた件数の割合



短期売買数(国内外の合計値)のうち、法人が占める割合

97.7%

97.4%

97.0%

97.5%

97.8%

97.5%

97.3%

都心6区の新築マンション短期売買における価格別の購入者の状況

・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は大きく変動するが、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。

・国外に住所がある者による短期売買数は、短期売買数全体の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。

●【新築マンション】価格別の短期売買数(都心6区・保存登記期間:2023~2024年)

2023年

1億円未満
(30.1%) 59 3

1億円以上
2億円未満
(51.9%) 105 2

2億円以上
3億円未満
(14.1%) 29 0

3億円以上
4億円未満
(2.4%) 5 0

4億円以上
5億円未満
(0.0%) (国内・国外ともになし)

5億円以上
(1.5%) 3 0

2024年

1億円未満
(72.9%) 453 10

1億円以上
2億円未満
(24.1%) 147 6

2億円以上
3億円未満
(2.4%) 15 0

3億円以上
4億円未満
(0.6%) 4 0

4億円以上
5億円未満
(0.0%) (国内・国外ともになし)

5億円以上
(0.0%) (国内・国外ともになし)

国内
97.4%
(600戸)
97.0%
(616戸)
国外
2.6%
(16戸)

国内
100.0%
(19戸)
3.0%
(19戸)
国外
0.0%
(0戸)

■ 国内に住所がある者 ■ 国外に住所がある者

(※) (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、全体の過半数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、2023年から2024年にかけて短期売買数・割合ともに数字が大幅に上昇しているが、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数字は大きく変動する。

※ 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

・2024年は特に上半期（1月～6月）に供給された大規模マンションにおける短期売買が全体の数字を押し上げた。

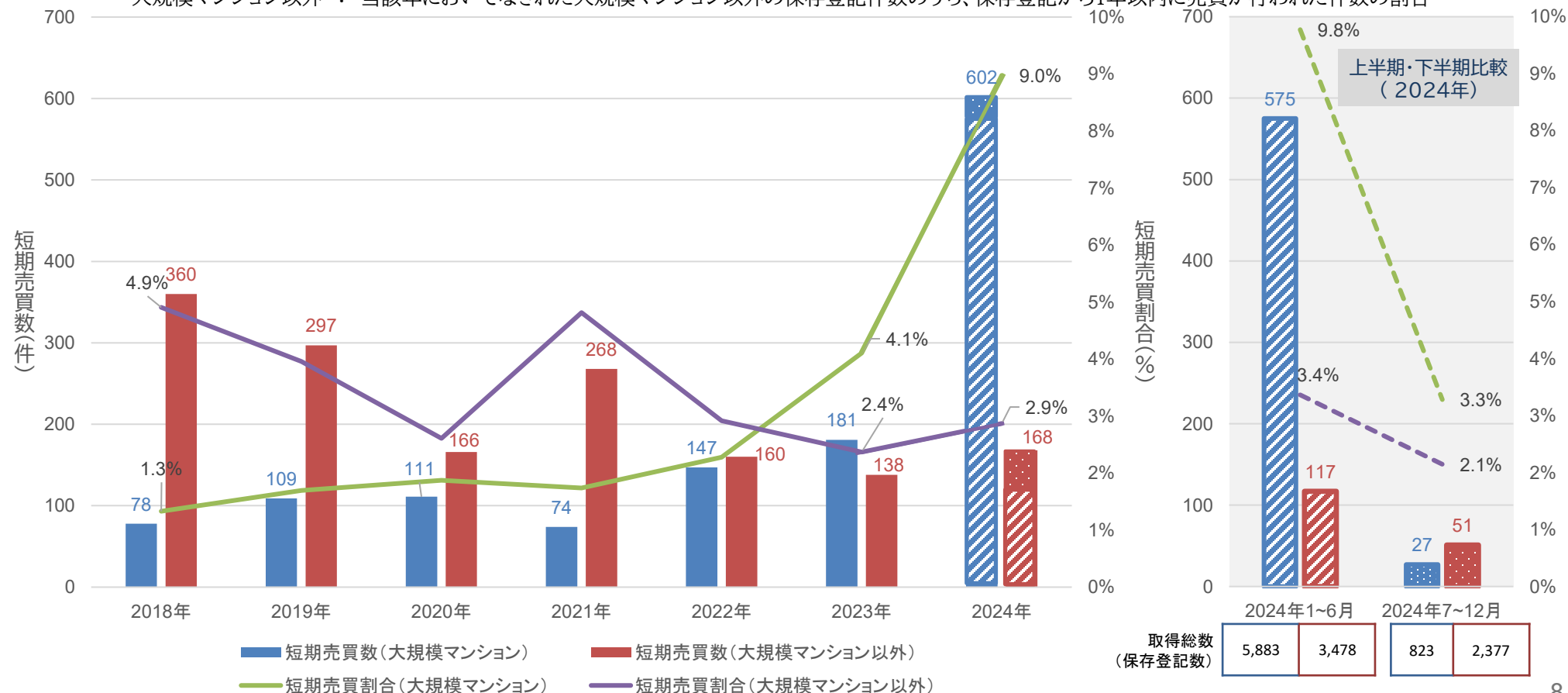
・前回公表した2024年上半期の数値と下半期（7月～12月）の数値を比べると、大規模マンションにおいてもそれ以外のマンションにおいても、下半期には短期売買数・割合ともに減少した。

●【新築マンション】建物規模別の短期売買数と割合(東京23区・40㎡以上の新築マンション)

(※) グラフ内の短期売買割合は各物件の保存登記年を基準として以下の通り算出

大規模マンション：当該年においてなされた大規模マンションの保存登記件数のうち、保存登記から1年以内に売買が行われた件数の割合

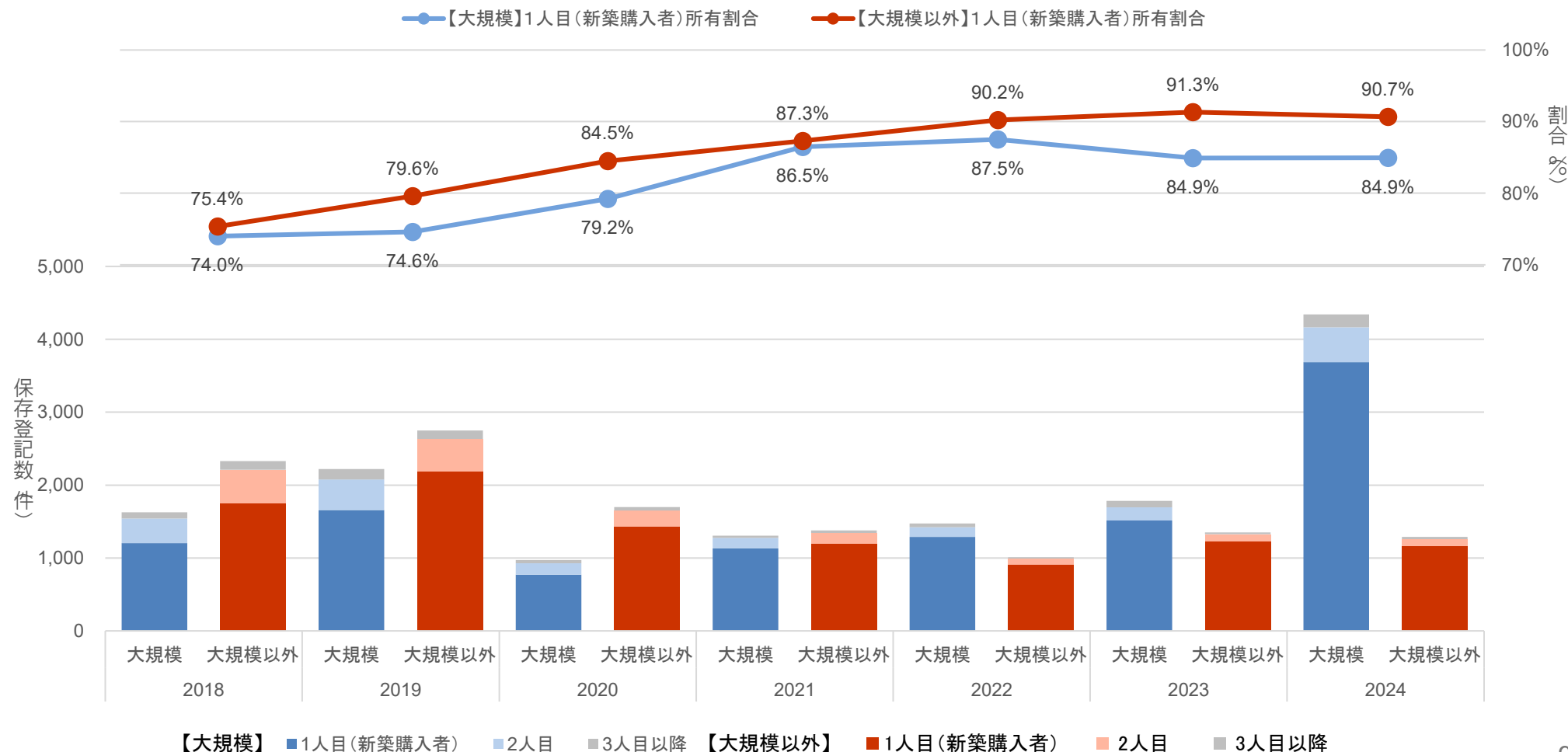
大規模マンション以外：当該年においてなされた大規模マンション以外の保存登記件数のうち、保存登記から1年以内に売買が行われた件数の割合



都心6区の新築マンション(40㎡以上)における短期売買の動向(大規模物件・大規模物件以外) 国土交通省

- ・2018年以降に完成した都心6区のマンションにおける専有面積40㎡以上の物件は、7割以上において新築購入者が現在も保有。基本的に築年数が新しいほど新築購入者が保有する割合が増加する傾向にあり、直近4年では8割以上を占める。
- ・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数字は大きく変動するが、直近2年においては大規模マンションで2次取得以降の割合が高い傾向にある。

●【新築マンション】2018年以降に竣工したマンションの現所有者が何人目の取得者か(都心6区・40㎡以上・2025年末時点)



国外に住所がある者による新築・中古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（保存登記）の割合は、東京圏と大阪圏で、近年の実績と比べて直近の数字が増加した。 ※前回公表値（2025年1～6月）と比較して東京都の数値は減少
- ・同割合は、中心部ほど高い傾向がある（次頁参照）ことから、直近では、東京圏全体では1.6%だが、東京都は2.5%、大阪圏全体では2.6%だが、大阪府は3.4%となっている。
- ・一方で、中古マンション取得（移転登記）においては近年の実績と比べての増加傾向は見られない。

● 当該期間に保存登記または移転登記がなされた物件のうち、国外に住所が有る者が取得している物件の割合

<東京圏>

	保存登記				移転登記			
	2025年 1～12月	2024年	2018～2023年 での最大値		2025年 1～12月	2024年	2018～2023年 での最大値	
			該当年	値			該当年	値
東京圏 (前回公表値: 2025年1～6月)	1.6% (1.9%)	1.0%	2018	1.2%	1.8%	2.1%	2018	2.1%
東京都	2.5% (3.0%)	1.5%	2018	1.8%	2.5%	3.1%	2018	3.0%
神奈川県	0.6% (1.0%)	0.3%	2018	0.4%	0.6%	0.7%	2018	0.7%
埼玉県	0.2% (0.2%)	0.2%	2018	0.3%	0.5%	0.5%	2019	0.8%
千葉県	0.4% (0.5%)	0.4%	2020	0.4%	0.8%	0.6%	2018	0.6%
茨城県	1.3% (1.3%)	0.0%	2018	1.3%	0.0%	0.3%	2019	0.6%

<大阪圏>

	保存登記				移転登記			
	2025年 1～12月	2024年	2018～2023年 での最大値		2025年 1～12月	2024年	2018～2023年 での最大値	
			該当年	値			該当年	値
大阪圏 (前回公表値: 2025年1～6月)	2.6% (2.2%)	3.1%	2023	2.1%	2.4%	2.8%	2018	4.0%
大阪府	3.4% (2.7%)	3.9%	2023	2.7%	3.2%	3.7%	2018	5.8%
兵庫県	0.5% (0.6%)	0.3%	2020	0.6%	0.6%	0.7%	2019	0.5%
京都府	2.2% (2.2%)	3.1%	2023	1.3%	1.8%	2.3%	2018	3.1%
奈良県	0.0% (0.0%)	0.2%	2023	0.7%	0.4%	0.5%	2018	0.5%

<名古屋圏>

	保存登記				移転登記			
	2025年 1～12月	2024年	2018～2023年 での最大値		2025年 1～12月	2024年	2018～2023年 での最大値	
			該当年	値			該当年	値
名古屋圏 (前回公表値: 2025年1～6月)	0.5% (0.4%)	0.6%	2018	0.5%	0.9%	0.7%	2018	1.0%
愛知県	0.5% (0.4%)	0.6%	2018	0.4%	1.0%	0.7%	2018	1.1%
三重県	0.7% (1.1%)	0.5%	2018	2.0%	0.0%	0.0%	-	0.0%

(※)登記原因が売買である申請情報のうち、区分所有建物の保存登記または移転登記において、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区町村の区域を集計

・中心部ほど高い傾向が見られ、直近で、東京都では2.5%だが、23区は2.8%、都心6区は5.9%であり、大阪府、京都府でも、府県より大阪市、京都市で高くなっている。また、札幌市、福岡市でも増加傾向が見られる。 ※前回公表値(2025年1~6月)と比較して都心6区の数値は減少

・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＞

保存登記	2025年	2024年	2018～2023年 での最大値	
			該当年	値
東京23区 (前回公表値: 2024年1～6月)	2.8% (3.4%)	1.6%	2018	2.0%
都心6区	5.9% (6.7%)	3.2%	2018	5.3%
千代田区	15.4%	6.2%	2023	11.4%
中央区	2.3%	2.2%	2018	4.5%
港区	5.0%	9.7%	2019	8.5%
新宿区	9.5%	1.7%	2023	3.8%
文京区	3.3%	1.9%	2022	5.1%
渋谷区	11.1%	8.6%	2018	10.8%
台東区	3.9%	1.9%	2023	1.6%
墨田区	0.0%	0.4%	2018	1.7%
江東区	0.6%	0.4%	2022	2.5%
品川区	3.6%	3.0%	2019	3.8%
目黒区	1.4%	0.7%	2018	3.2%

＜政令指定都市(3大都市圏、地方四市)＞

保存登記	2025年	2024年	2018～2023年 での最大値	
			該当年	値
大田区	1.9%	0.1%	2019	0.2%
世田谷区	1.6%	1.0%	2019	1.2%
中野区	0.8%	1.6%	2023	0.7%
杉並区	0.4%	0.6%	2019	1.6%
豊島区	0.3%	4.7%	2020	3.8%
北区	7.6%	0.2%	2023	0.9%
荒川区	3.4%	0.6%	2018	5.9%
板橋区	0.1%	0.2%	2020	0.5%
練馬区	0.4%	0.3%	2018	1.0%
足立区	0.3%	0.1%	2023	0.8%
葛飾区	0.1%	0.0%	2018	0.5%
江戸川区	1.4%	0.1%	2018	0.2%
横浜市	0.9%	0.3%	2019	0.3%
川崎市	0.3%	0.4%	2018	0.6%
相模原市	0.0%	0.3%	2022	0.7%
さいたま市	0.3%	0.3%	2022	0.6%
千葉市	0.7%	0.7%	2020	0.7%
大阪市	5.5%	5.1%	2021	3.6%
堺市	0.4%	1.6%	2023	0.6%
神戸市	0.7%	0.2%	2020	0.7%
京都市	2.4%	3.4%	2023	1.6%
名古屋市	0.5%	0.6%	2018	0.4%
札幌市	2.1%	0.7%	2018	0.5%
仙台市	0.0%	0.2%	2020	0.2%
広島市	0.1%	0.1%	2019	0.2%
福岡市	1.8%	2.0%	2021	0.8%

(注)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

・中心部ほど高い傾向が見られ、直近で、東京都では2.5%だが、東京23区は2.7%、都心6区は5.6%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。

<東京23区>

移転登記	2025年	2024年	2018～2023年 での最大値	
			該当年	値
東京23区	2.7%	3.4%	2018	3.2%
都心6区	5.6%	7.1%	2018	6.1%
千代田区	5.6%	9.2%	2018	7.1%
中央区	6.6%	7.6%	2023	6.3%
港区	5.6%	8.2%	2023	6.9%
新宿区	5.7%	6.6%	2018	7.6%
文京区	4.0%	3.5%	2023	3.2%
渋谷区	5.3%	7.9%	2023	6.1%
台東区	3.6%	4.8%	2019	4.0%
墨田区	1.5%	1.4%	2018	1.5%
江東区	0.9%	1.3%	2023	1.3%
品川区	1.9%	2.5%	2023	2.1%
目黒区	2.8%	3.8%	2018	3.3%

<政令指定都市(3大都市圏、地方四市)>

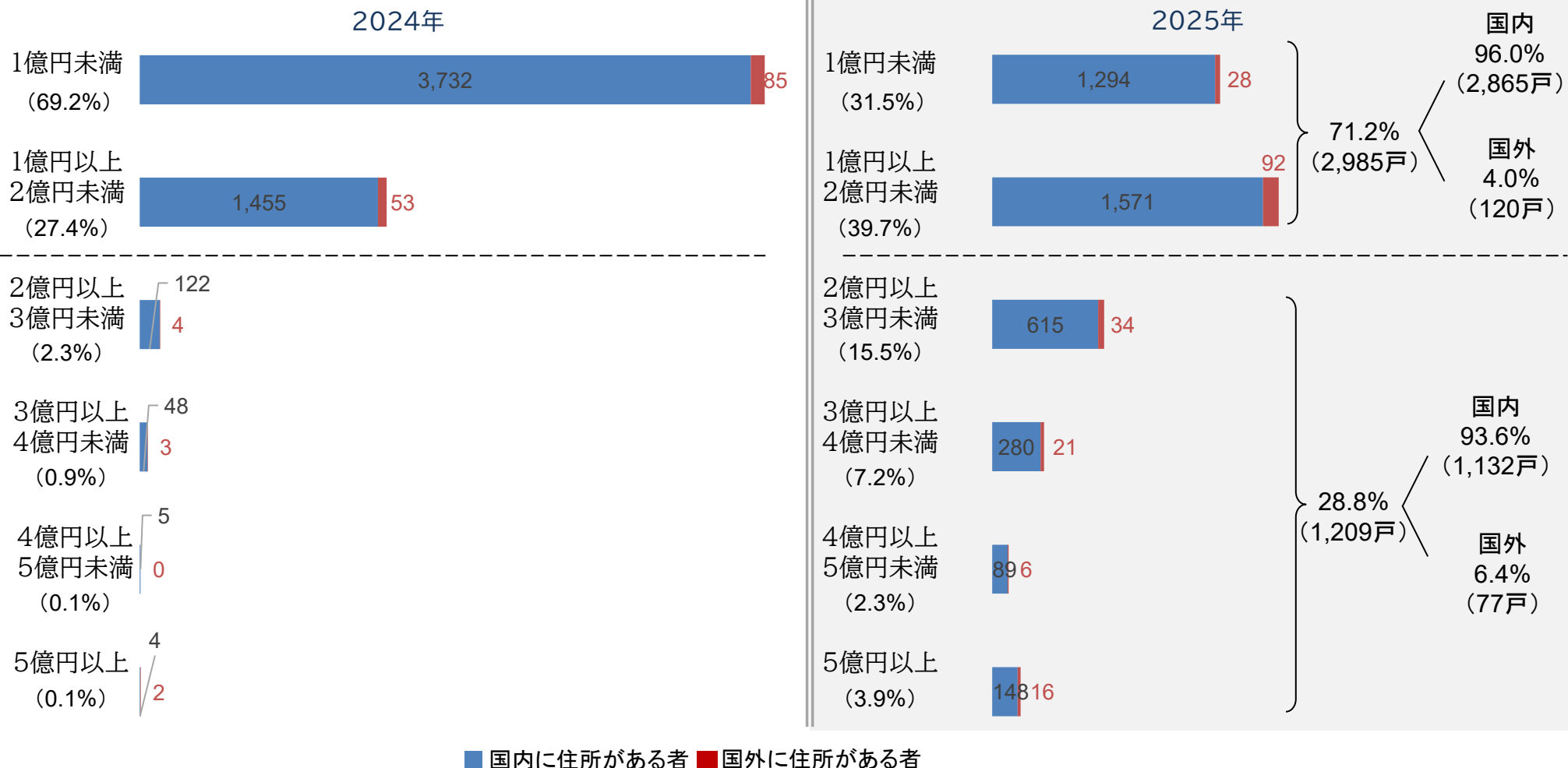
移転登記	2025年	2024年	2018～2023年 での最大値	
			該当年	値
横浜市	0.7%	0.7%	2020	0.7%
川崎市	0.4%	0.6%	2023	0.6%
相模原市	0.8%	1.3%	2018	1.8%
さいたま市	0.4%	0.4%	2019	0.7%
千葉市	0.9%	0.7%	2019	1.0%
大阪市	4.4%	5.0%	2018	8.9%
堺市	1.1%	1.1%	2023	0.9%
神戸市	0.8%	0.8%	2023	0.7%
京都市	2.0%	2.6%	2018	3.5%
名古屋市	1.2%	0.9%	2018	1.6%
札幌市	2.5%	2.2%	2018	2.0%
仙台市	0.4%	0.4%	2020	1.3%
広島市	0.6%	0.1%	2018	0.3%
福岡市	4.8%	5.2%	2018	6.1%

(注)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

新築マンションの都心6区における価格帯別の購入者の状況

- ・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は大きく変動するが、都心6区で購入されている7割以上が2億円未満の物件である。
- ・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、2億円未満の物件で4.0%、2億円以上で6.4%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。

●【新築マンション】価格帯別の購入数(都心6区・保存登記期間:2024~2025年)

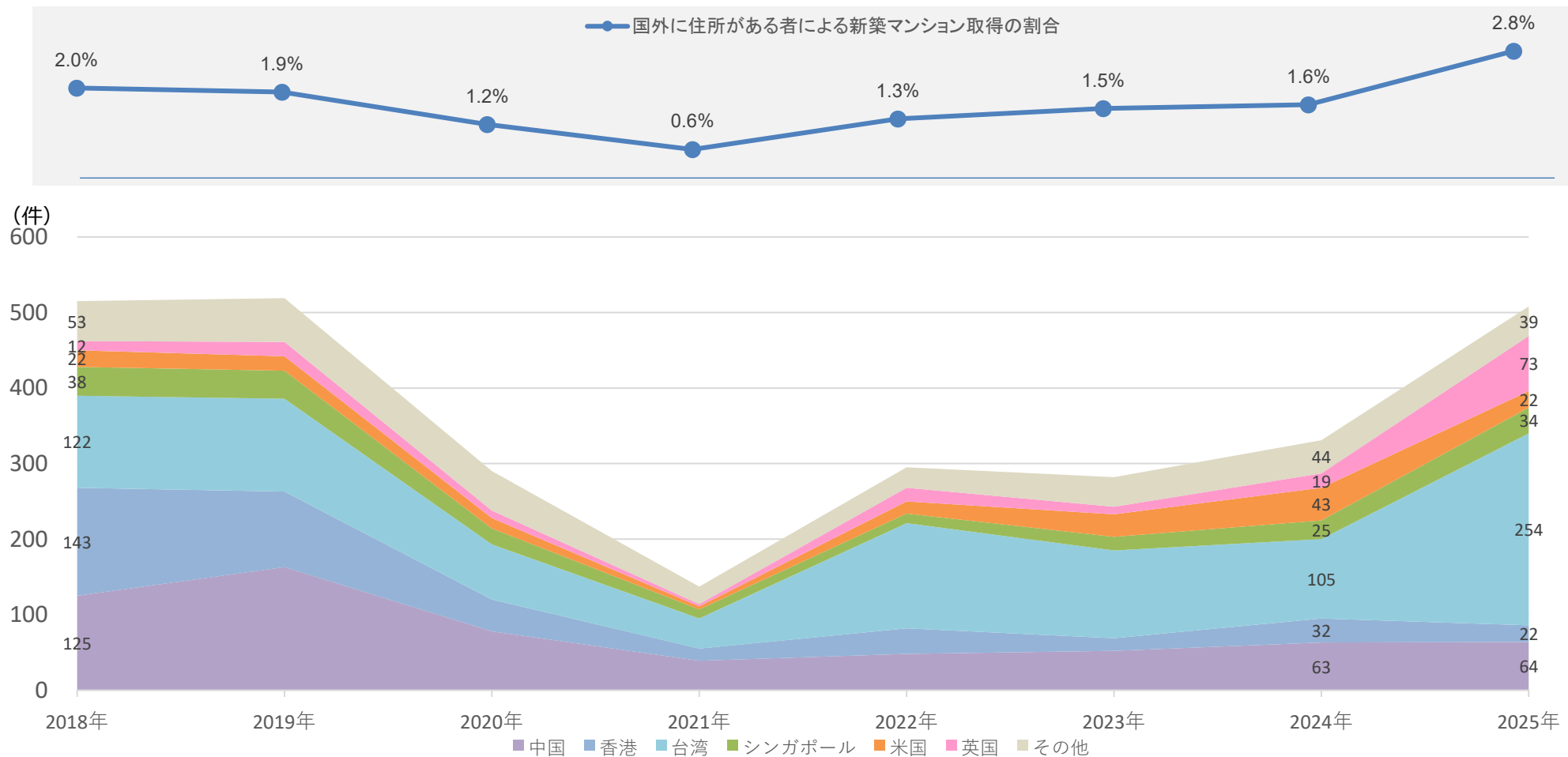


(※) (株)不動産経済研究所保有データと不動産登記情報を活用し、突合できたもののみを集計

東京23区で新築マンションを取得した国外に住所がある者の国・地域について

- ・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割合は、1～2%台を推移している。
- ・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、近年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。

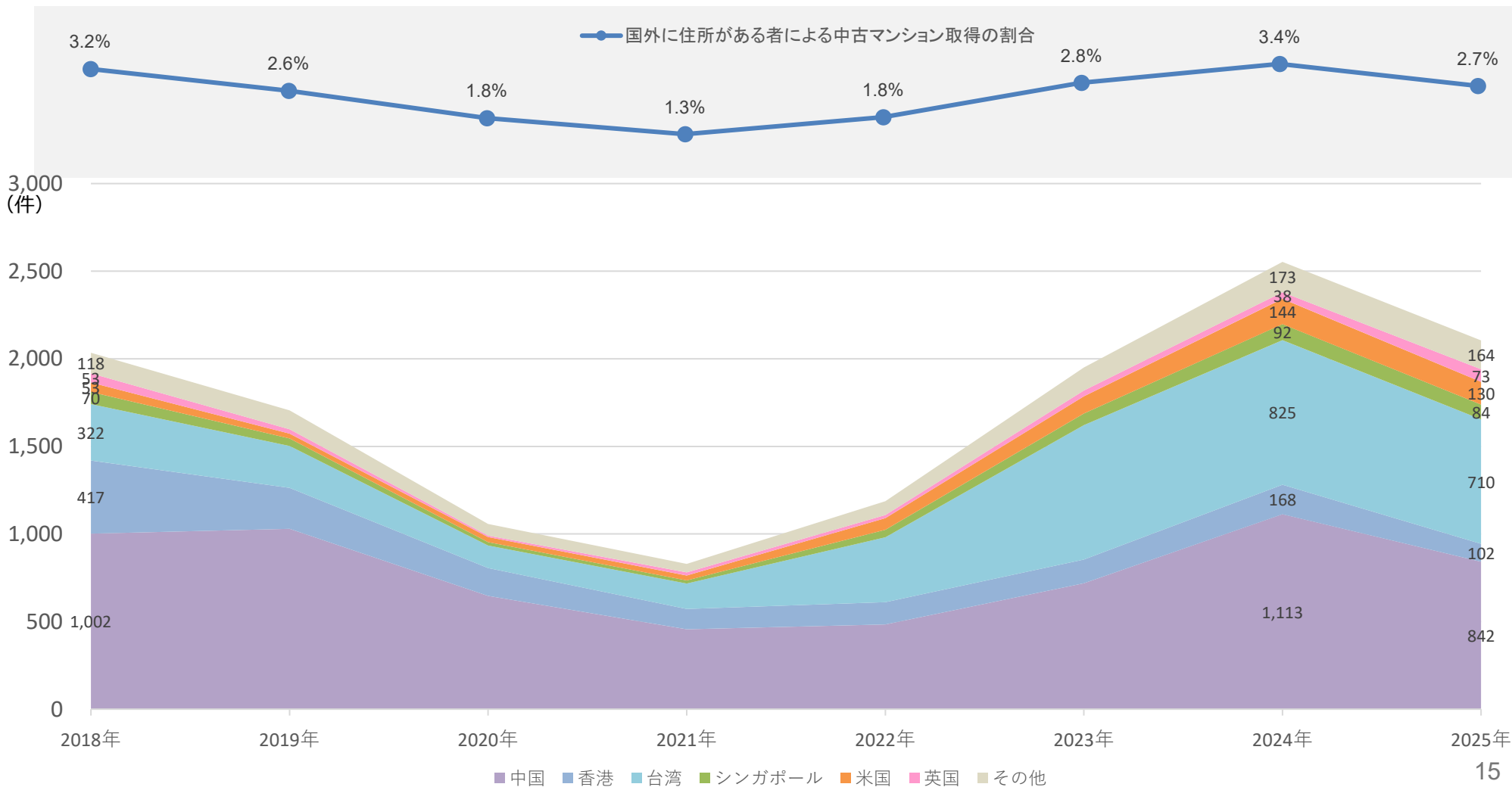
●【新築マンション】国外に住所がある者の国・地域別の取得件数および国外に住所がある者の取得割合の推移(東京23区)



東京23区で中古マンションを取得した国外に住所がある者の国・地域について

- ・東京23区で中古マンションを取得した者のうち、国外に住所がある者の割合は、1～3%台を推移している。
- ・当該登記に記載された国・地域については、以前は中国が半分近くを占めていたが、近年は台湾も増加している。
- ・中国、台湾以外に、香港、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。

●【中古マンション】国外に住所がある者の国・地域別の取得件数および国外に住所がある者の取得割合の推移(東京23区)



- ・都心6区におけるマンション取得のうち、外国人類推者（不動産登記における所有者氏名欄等から外国人であると類推される者※）による取得の割合は10%前後で推移。

※ 所有者の国籍把握は現行制度では困難であるため、いずれの国の国籍を有する者であるかの判定までは行わない。

（類推の方法）

個人：氏名を基に、日本人氏名のデータベースとの照合などから類推するプログラムを用いて、日本人氏名か外国人氏名かを類推した

法人：住所を基に、本店・主たる事務所の所在地が国外住所である法人は外国法人と類推し、国内住所である法人は日本法人と類推した

- ・2020年以降上昇傾向が続いていたが、直近では11.9%（2025年）で前年から1.2ポイント低下した。

● 外国人類推者によるマンション取得割合の推移(都心6区)

（※）外国人類推者によるマンション取得割合：当該年におけるマンション購入件数のうち、外国人類推者（外国人であると類推される者）の割合
人口に占める外国人割合：住民基本台帳に基づく外国人人口の占める割合。なお、各年の値は翌年1月1日時点の住民基本台帳人口を使用して算出
マンションの取得割合は新築・中古どちらも含む

