

令和 8 年 9 月 15 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等について調査を行いました。

前回調査（令和 7 年 11 月公表・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 12 月までに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 57 万戸（保存登記より分析）、および同期間・同エリア内における約 150 万件の移転登記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。

※保存登記・移転登記ともに登記原因が売買である申請情報

【新築マンションの短期売買^{（注 1）}】

前回公表値（2024 年 1～6 月）と比較して今回公表値（2024 年 1～12 月）で大きな傾向の変化は見られなかった。

- ・ 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。なお、前回公表値と比較して今回公表値における東京都の数値は増加となった。
- ・ 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）。なお、2024 年は特に上半期（1～6 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が、下半期（7～12 月）には短期売買数・割合ともに減少した。

（参考）大規模マンション 9.0%、大規模マンション以外 2.9%（2024 年 1～12 月）。

- ・ 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）。なお、前回公表値と比較すると今回公表値は減少となった。

- ・ 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12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】

前回公表値（2025年1～6月）と比較して今回公表値（2025年1～12月）で大きな傾向の変化は見られなかった。

- ・ 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。なお、前回公表値（2025年1～6月）と比較して今回公表値（2025年1～12月）における東京都の数値は減少となった。
- ・ 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）^{（注4）}。

注4）マンション取得割合は新築・中古どちらも含む

○短期売買割合

保存登記期間	2024年 1～12月	2023年	2018～2022年 での最大値	保存登記期間	2024年 1～12月	2023年	2018～2022年 での最大値
東京都 （前回公表値： 2024年1～6月）	8.8% (8.5%)	5.2%	7.3% (2021)	東京圏 （前回公表値： 2024年1～6月）	6.6% (6.3%)	3.7%	5.0% (2021)
神奈川県	4.7% (5.1%)	2.8%	3.7% (2020)	東京都	8.8% (8.5%)	5.2%	7.3% (2021)
大阪府	5.1% (6.2%)	3.8%	5.3% (2021)	東京23区	9.7% (9.4%)	5.7%	8.0% (2021)
兵庫県	6.7% (7.1%)	3.4%	4.1% (2022)	都心6区	12.1% (12.2%)	7.1%	4.6% (2021)

○国外からの取得割合（新築）

	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
東京都 （前回公表値： 2025年1～6月）	2.5% (3.0%)	1.5%	1.8% (2018)	東京圏 （前回公表値： 2025年1～6月）	1.6% (1.9%)	1.0%	1.2% (2018)
大阪府	3.4% (2.7%)	3.9%	2.7% (2023)	東京都	2.5% (3.0%)	1.5%	1.8% (2018)
京都府	2.2% (2.2%)	3.1%	1.3% (2023)	東京23区	2.8% (3.4%)	1.6%	2.0% (2018)
				都心6区	5.9% (6.7%)	3.2%	5.3% (2018)

○国外からの取得割合（中古）

	2025年	2024年	2018～2023年 での最大値
東京圏	1.8%	2.1%	2.1% (2018)
都心6区	5.6%	7.1%	6.1% (2018)
大阪圏	2.4%	2.8%	4.0% (2018)
名古屋圏	0.9%	0.7%	1.0% (2018)

○外国人類推者のマンション取得割合

	2025年	2024年	2018～2023年 での最大値
都心6区	11.9%	13.1%	12.6% (2023)

（参考）

人口に占める 外国人割合	9.1%	8.6%	8.0% (2023)
-----------------	------	------	----------------

調査結果の詳細は別紙をご参照ください。

（参考）国土交通省 HP：前回調査の報道発表資料

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00237.html

【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