

吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が J-REIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

第 22 回「マンション短期売買と外国人取得の状況」

「新築マンションの供給が減少していること」や「転売目的で購入する企業や個人投資家が増えていること」、「買取再販市場が拡大していること」などの要因で、東京圏や関西圏、福岡圏など大都市部において新築マンションを短期での売買する事例が増えています。マンション価格は近年急騰していますが、こうしたことが「マンション価格急上昇の要因の 1 つ」とされています。

行政府は、「広く国民に優良な住宅が行き渡る」ことは使命の一つであり、また昨今は「これだけ住宅価格が上昇すれば買いたくても買えない」との声が大きく、対応を求められてきました。まずは、その実態をつかもうと、担当官庁である国土交通省が調査し、その結果を公表しました。

（東京 23 区では 10%近くが 1 年以内の短期売買）

国土交通省が 2025 年 11 月 25 日に公表した「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」によれば、2024 年 1～6 月に保存登記されたマンションにおいて、東京都心 6 区の 12.2%が 1 年以内の短期売買（1 年以内に登記名が変更）、東京 23 区では 9.3%、東京都では 8.5%となっています。東京の数字をみれば、中心部に行くほど短期転売割合が多く、また増加傾向になるとの結果となっています。

東京都だけでなく、神奈川県、大阪府、兵庫県の一部の地域で短期売買の割合は高くなっており、また、増加する傾向にあるようです。加えて、多くの大都市で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。これは、価格上昇率が中心部の方が大きく転売益が大きくなる傾向にあることが理由でしょう。また、希少性の高い、つまり資産性が高いと思われるような物件が供給された期間では、短期売買の割合は大きくなっているようで、時期により違いがあるようです。

政府は対応を検討しているようですが、この調査結果はその推進材料になると思われます。

（外国人による新築マンションの取得）

マンション価格が急騰している理由で、もう一つ懸念材料とされていることが「外国人が多く購入しているから」ということも言われています。

その実態の調査結果も公表されました。結果をみれば、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なっており、増加する傾向にあるようです。一方、三大都市の1つである名古屋圏では、こうした傾向はないようで、「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方が増加したが、名古屋圏ではそのような動きは見られない。」との調査結果のようです。

また、この外国人の購入割合は、中心部ほど高い傾向があり、2025年1－6月の期間では、東京圏全体では1.9%ですが東京都は3.0%、23区では3.5%、都心6区では7.5%となっています。大阪圏でも、大阪圏全体では2.1%ですが、大阪府は2.6%、京都府は2.3%となっています。大阪府、京都府でも、府県より、大阪市、京都市で、より高くなっています。また、地方4市の札幌市、福岡市でも増加傾向が見られます。

また、短期転売と同様に、その期間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ます。

（不動産協会の対応）

この調査結果が公表された同日（2025年11月25日）には、大手の不動産会社が加盟している社団法人不動産協会が、「加盟各社には物件を買った人が引き渡し前に転売活動をした場合、手付金が没収され、契約が解除することを求める」ということを公表しました。政府、監督官庁である国土交通省が対応を施す前に、対応を始めたということになります。

今後、政府、国土交通省がどのような対応策を行うのかに注目が集まります。