

不動産登記情報及び住民基本台帳を活用した 新築マンションの取引の調査結果について

- 新築マンションの取引状況については、三大都市圏及び福岡市を含む地方四市を対象として、国土交通省が不動産登記情報を活用した調査を実施しており、調査結果が令和7年11月25日に公表されております。
- 福岡市の調査結果もそこで公表されておりますが、傾向の把握・分析などを目的として、本市でも独自で補足調査を実施しました。
- 国が全数調査であるのに対し、本市では「高額な物件が含まれ、供給戸数が一定数以上あるファミリー向けマンション」を対象として抽出調査を行い、国が公表した「①短期売買（購入後1年以内の売買）の状況」及び「②国外に住所がある者による取得の状況」の内訳の把握・傾向の分析に加え、住民基本台帳を活用して「③居住の状況」についても調査を行いました。
- その結果がまとまりましたのでお知らせします。

※なお、市と国の調査結果が一致せず、市の数字が高く出ているのは、国が全数調査であるのに対し、市は傾向の把握等を目的として、傾向が出やすい対象を抽出して調査しているためです。また、個別のマンション名については、居住状況などが公になることを防ぐため、非公表としております。

主な調査・分析結果

①短期売買の状況(表1)

- ・国の調査によると、福岡市の短期売買の割合は、直近である2024年1～6月は1.6%で、東京23区(9.3%)や都心6区(12.2%)に比べ大幅に低く、前年よりも減少している
- ・市の調査において、20階建て以上の超高層マンションや、1億円以上の高額物件があるマンションは、短期売買の割合が比較的高い特徴が見られた
- ・短期売買の割合が高い上位3棟は、全て、1億円以上の高額物件があるマンションとなっている
- ・平均価格5,000万円、最高価格6,500万円程度を境に、それに満たない価格帯のマンションでは、短期売買はほとんど見られない

②国外に住所がある者による取得の状況(表2)

- ・国の調査によると、直近である2025年1～6月の福岡市の国外に住所がある者による取得の割合は、1.9%で、東京23区(3.5%)や都心6区(7.5%)に比べ低く、前年よりも減少している
- ・市の調査において、20階建て以上の超高層マンションや、1億円以上の高額物件があるマンションは、国外からの取得割合が比較的高い特徴が見られた
- ・国外からの取得割合が高い上位3棟は、全て、1億円以上の高額物件がある超高層マンションとなっている
- ・平均価格5,000万円、最高価格6,500万円程度を境に、それに満たない価格帯のマンションでは、国外からの取得はほとんど見られない

③非居住率(R7.10時点)(表3) ※市調査のみ

- ・住宅土地統計調査によると、市内全体の非居住率(空き家率)は8.4%であるのに対し、抽出した物件の平均は18.0%であった
- ・内訳を見ると、平均価格5,000万円、最高価格7,000万円程度を境に、それに満たない価格帯のマンションでは、ほとんどが市内全体の非居住率よりも低くなっているのに対し、20階建て以上の超高層マンションや、1億円以上の高額物件があるマンションの非居住率が高く、市内全体の非居住率を引き上げているものと考えられる
- ・非居住率が高い上位3棟は、全て、2億円以上の高額物件があるマンションとなっている

調査結果のまとめ

- ・福岡市の状況については、国の調査によると、短期売買(購入後1年以内の売買)の割合や、国外に住所がある者による取得の割合は、東京23区や都心6区に比べて低く、いずれも市全体で1~2%程度にとどまっていた。
- ・市の補足調査においては、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変動はあるものの、20階建て以上の超高層マンションや、1億円以上の高額物件があるマンションは、短期売買(購入後1年以内の売却)の割合や、国外に住所がある者による取得の割合が、比較的高いなどの傾向が見られた。

※なお、国の調査によると、短期売買(購入後1年以内に売却)や、国外に住所がある者による取得について、関東や関西などの一部の地域においては割合が高く、また、増加する傾向が見られ、国においてもその対策等についてはさまざまな議論が行われていることから、福岡市においても、国の検討状況などについて引き続き留意していく。

【連絡先】

住宅都市みどり局住宅部住宅計画課 担当：上川
電話：092-711-4548 (内線3415)

調査概要

(1)国の調査 ※R7.11.25公表

- ・2018年～2025年6月までに保存登記がなされた三大都市圏及び福岡市を含む地方四市新築マンション約55万戸を対象として調査を実施(全数調査)
- ・不動産登記情報を用いて、①短期売買(購入後1年以内の売買*)の状況 と、
②国外に住所がある者による取得の状況 を調査
*保存登記から1年以内に移転登記がなされたもの

(2)市の調査

- ・2018年～2025年3月までに竣工した市内の新築マンションのうち、投機的取引も想定される高額な物件が含まれ、供給戸数が一定以上あるファミリー向けマンションを中心に、38棟4,739戸を対象として調査を実施
- ・不動産登記情報を用いて、国と同じ、①短期売買(購入後1年以内の売買*)の状況 と、
②国外に住所がある者による取得の状況 に加え、
住民基本台帳を用いて、③居住の状況(R7.10時点) も調査

【調査イメージ】

<①短期売買(購入後1年以内の売買)の状況> ※国と同様

(登記簿)

登記の目的	権利者その他の事項
所有権保存	原因 令和2年3月15日売買 所有者 ○○ ○○ 福岡市早良区○○*** 101号
所有権移転	原因 令和3年1月31日売買 所有者 ○○ ○○ 福岡市中央区○○***

1年以内の短期売買の
状況を確認

<②国外に住所がある者による取得の状況> ※国と同様

(登記簿)

登記の目的	権利者その他の事項
所有権保存	原因 令和2年3月15日売買 所有者 ○ ○○ ○○国○○市***

国外に住所がある者による
取得の状況を確認

<③居住の状況(R7.10時点)> ※市独自調査

(住民基本台帳)

住所	住民登録者
福岡市早良区西新*** 101号	○○ ○○ ○○ ○○ ○○ ○○

居住の状況を確認

①短期売買（購入後1年以内の売買）の状況

(1)国の調査結果（全数調査） R7.11.25公表

（一部エリアを抜粋）

保存登記期間		2024 1～6月	2023	2018～2022 年での最大値
東京23区	東京23区	9.3%	5.7%	8.0% (2021)
	都心6区	12.2%	7.1%	4.6% (2021)
福岡市		1.6%	2.5%	1.4% (2018)

(2)市の調査（抽出調査）表1

マンション	2024 1～6月	2023	2018～2022 での最大値	2018～2024.6月 の平均値
抽出マンション全体	4.7%	2.4%	3.3% (2019)	2.0%
20階以上の超高層*1マンション	4.7%	4.2%	3.4% (2019)	2.8%
20階未満のマンション	—	0.6%	2.0% (2019)	0.9%
1億円以上の高額物件*2があるマンション	4.7%	4.3%	4.5% (2019)	3.3%
全戸1億円未満のマンション	—	0.0%	1.9% (2019)	0.6%

※国外に住所がある者による短期転売はない

②国外に住所がある者による取得の状況

(1)国の調査（全数調査） R7.11.25公表

（一部エリアを抜粋）

保存登記期間		2025 1～6月	2024	2018～2023年 での最大値
東京23区	東京23区	3.5%	1.6%	2.0% (2018)
	都心6区	7.5%	3.2%	5.3% (2018)
福岡市		1.9%	2.0%	0.8% (2021)

(2)市の調査（抽出調査）表2

マンション	2025*3 1～6月	2024*3	2018～2022 での最大値	2018～2025 の平均値
抽出マンション全体	1.1%	4.4%	3.2% (2022)	2.3%
20階以上の超高層*1マンション	—	5.5%	6.0% (2022)	3.9%
20階未満のマンション	1.1%	1.4%	0.7% (2022)	0.6%
1億円以上の高額物件*2があるマンション	—	5.3%	6.0% (2022)	3.4%
全戸1億円未満のマンション	1.1%	1.6%	3.4% (2019)	1.3%

③居住の状況（R7.10時点） ※市独自調査のみ 表3

マンション	2025*3 1～6月	2024*3	2023	2018～2022 での最大値	2018～2025 の平均値
抽出マンション全体	26.0%	27.1%	14.2%	24.8% (2021)	18.0%
20階以上の超高層*1マンション	—	33.2%	18.7%	28.1% (2021)	25.4%
20階未満のマンション	26.0%	11.5%	9.7%	7.9% (2022)	9.6%
1億円以上の高額物件*2があるマンション	—	32.0%	20.3%	37.3% (2019)	25.3%
全戸1億円未満のマンション	26.0%	12.4%	6.5%	10.3% (2020)	10.9%

*1:国の資料等を参考に超高層（20階建て）で区分
*2:国の調査を参考に1億円以上で区分
*3:保存登記から1年経っていないマンションも一部含まれる