

～宅建取引士試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2026.1.1（木）
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報法及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今月の視点 …… 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」の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き …… 住宅の省エネ化への支援強化に関する予算案閣議決定
- ◆ 最近の裁判例から …… 反社勢力に関する調査説明義務
- ◆ マーケットの動き …… 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP …… 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

★☆☆《「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」の概要》★☆☆

RETI0 のメールマガジンをご覧いただいている皆様、

新年、明けましておめでとうございます。本年も、このメールマガジンが少しでも皆様のお役にたてればと思っております。

国土交通省は、昨年 11 月 25 日、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しました。これは、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①短期売買（購入後 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し、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したものです。調査は、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 万戸を対象として実施した結果を元としています。

なお、11 月 21 日、「強い経済」を実現する総合経済対策」が閣議決定され、「外国人問題への対応の強化」の中で、「外国人等を含む不動産取引の動向把握等の強化に向け、登記情報や土地取引に係る届出情報等を活用し、全国の土地・不動産取引等の実態調査・分析を行う」とされ、そのための国土交通省関係補正予算も先の臨時国会で成立しています。

国土交通省は、今回の調査結果を踏まえ、業界とも緊密に連携しながら、投機的取引抑制に取り組むとともに、今後も継続して取引実態の把握に努めるとしています。

本稿では、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の概要をご紹介します。

1. 新築マンションの短期売買

（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））

直近では、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が、名古屋圏ではそのような動きは見られない。

また、中心部ほど短期売買割合が高い又は増加の傾向があることから、そのような都市がある都府県ほど短期売買割合が高い又は増加の傾向が見られ、直近では、東京圏全体では 6.3%だが、東京都は 8.5%、神奈川県は 5.1%、また、大阪圏でも、大阪圏全体では 5.6%だが、大阪府は 6.2%、兵庫県は 7.1%となっている。

(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の傾向が見られ、直近で、東京都では 8.5%だが、23 区は 9.3%、都心 6 区は 12.2%。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、東京に近い横浜市、川崎市や、大阪市、神戸市では短期売買割合が高くなっている。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している。

(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短期売買割合は、その利便性の高さ等から、近年は 6 ～ 9 %前後で推移している。

国外に住所がある者の短期売買割合は、近年増加の傾向が見られる（直近は 7.0%（2024 年 1 ～ 6 月））。また、国外に住所がある者の短期売買数も、近年増加の傾向が見られる（直近は 17 件（2024 年 1 ～ 6 月。短期売買全体の 1.3%））。

(都心 6 区における価格別の短期売買の状況)

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。

短期売買数全体に占める、国外に住所がある者による短期売買数の割合は 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。

(東京 23 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））

専有面積 40 ㎡以上の物件について、全体の約 6 割を占める大規模マンション（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）は、それ以外のマンションと比べて、直近では短期売買割合が高く、数字も大幅に上昇している。

短期売買の実数についても、大規模マンションにおける短期売買数は増加傾向にあり、直近では全体の 8 割強になっている。

2. 国外に住所がある者による新築マンションの取得

(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の割合は、東京圏と大阪圏で、近年の実績と比べて直近や去年の数字が増加したが、名古屋圏ではそのような動きは見られない。

同割合は、中心部ほど高い傾向があることから、そのような都市がある都府県ほど割合が高くなっており、直近では、東京圏全体では 1.9%だが、東京都は 3.0%、また、大阪圏

でも、大阪圏全体では2.1%だが、大阪府は2.6%、京都府は2.3%となっている。

(国外に住所がある者による新築マンション取得の状況（東京23区、政令指定都市（3大都市圏・地方4市））

中心部ほど高い傾向が見られ、直近で、東京都では3.0%だが、23区は3.5%、都心6区は7.5%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。また、地方4市の札幌市、福岡市でも増加傾向が見られる。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。

(都心6区における価格帯別の購入者の状況)

都心6区で購入されている新築マンションは、1億円未満の物件が過半数を超えており、2億円以上の物件は1割に満たない。

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、どの価格帯においても0～3%程度（2億円未満で3.2%、2億円以上で3.8%）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。

(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登記件数は、コロナ禍以前より減少し、ここ数年は300件前後となっている。

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、直近で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。

詳細は、以下のホームページでご確認ください。

令和7年11月25日 国土交通省記者発表「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」

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

【別紙】不動産登記情報を活用した新築マンションの取引実態の調査・分析について

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001970011.pdf>

令和7年11月21日閣議決定 「強い経済」を実現する総合経済対策

https://www5.cao.go.jp/keizai/keizaitaisaku/1121_taisaku.pdf

令和7年11月 令和7年度国土交通省関係補正予算の概要

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001970728.pdf>

令和7年11月25日金子大臣会見要旨 マンションの取引実態の調査結果について他

<https://www.mlit.go.jp/report/interview/daijin251125.html#gmlead2>

以上、「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」のご紹介をさせていただきました。

当機構では、このメールマガジンを通じて、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する情報発信を続けてまいりますのでよろしくお願いいたします。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《新刊出版物のご案内》★★

機関紙RE T I O 1 3 9号（2025年秋号）好評発売中！

→[RE T I O購入お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★★《住宅の省エネ化への支援強化に関する予算案を閣議決定》★★

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて住宅の省エネ化の支援を強化するため、国土交通省・環境省は、「GX志向型住宅の新築（注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅）」や、子育て世帯・若者夫婦世帯を対象とする「長期優良住宅・ZEH水準住宅の新築（注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅）」を支援します。

また、国土交通省、環境省及び経済産業省は、住宅の省エネリフォーム等に関する補助制度をそれぞれ実施するとともに、各事業をワンストップで利用可能とするなど連携して支援を行う予定です。（11月28日公表）

→[国土交通省ホームページ](#)

★★《マンション標準管理規約（書き換え表）を策定・改正》★★

国土交通省は、本年改正されたマンション管理適正化法の来年4月1日の施行に向け、管理業者管理方式の場合の管理者事務委託契約書のひな形となる「マンション標準管理者事務委託契約書」、管理業者管理者方式の場合に対応した「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理規約（書き換え表）」を策定・改正し、公表しました。（12月12日公表）

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【反社勢力に関する調査説明義務】

賃借人が反社会的勢力であるかどうかを媒介業者が調査すべき特段の事情はなかったと判断された事例（東京高判 令6・10・23 2024WLJPCA10236009）

1 事案の概要

買主X（法人）は、平成29年11月28日、宅建業者Yの媒介により、売主A（訴外・宅建業者）との間で、収益物件として8階建てマンション一棟（以下、「本件不動産」という。）を3億6500万円で購入する売買契約を締結し、平成30年1月末に引渡しを受けた。

Aは、本件不動産を売却するに先立ち、Yに、①平成27年10月、本件不動産の603号室に係る賃貸借契約書の写しの提出を要請する旨の捜査関係事項照会書を警察署から受けたが、その後2年間、警察から連絡等はないこと、②603号室の賃借人Bが近隣とトラブルを起こしたことはないこと、③本件賃借人の入居時、家賃の保証会社や保険会社の審査を経て、それぞれと契約できていることを告知した。しかし、Yは、Xにこの捜査関係事項照会書の件を重要事項として説明しなかった。

その後、Xから委託を受けて本件不動産を管理していたYは、平成30年5月、前所有者のAより、「603号室の賃借人Bと火災保険契約を締結していた保険会社から、Bが反社会的勢力に該当する疑いがあることを理由に同人との火災保険契約を解除したと連絡があった」旨の報告を受けた。

これを機にYが調査したところ、賃借人Bが指定暴力団K会の構成員であり、平成16年2月に盗品等有償譲受容疑で逮捕されたとする新聞記事を手に入れた。そこでYは、所属団体や行政庁に本件賃借人への対応を相談したが、既に反社会的勢力が入居している状態で不動産を引き受けた場合には、現状で特段の問題がない場合は様子見すべきとの助言を受けたことから、Xにも報告しなかった。

令和4年4月、Xは、本件不動産の売却活動を行っていたところ、買受け候補者から、本

件不動産に反社会的勢力の人物が居住していることが判明したと告げられて商談が破談となった。XがYに説明を求めたところ、Yは、本件捜査関係事項照会書の存在は認識していたものの、Aの説明を受けて問題ないと判断したため、重要事項として説明しなかった旨をXに回答した。

Xは、このままでは本物件を売却できないと考え、弁護士に依頼してBと退去交渉を行い、Bは令和5年8月、本件居室を退去した。

Xは、本件不動産の媒介業者かつ管理業者であったYに対して、媒介業務上及び管理業務上の調査・報告義務違反があったとして、本件不動産の逸失転売利益やBの退去に要した弁護士費用等、4億円余りの損害賠償請求訴訟を提起した。

原審（東京地判令和6年1月31日）は、Yの媒介業務において、本件捜査関係事項照会書の存在を買主に報告しなかったことについて媒介業務上の義務違反を認定し、因果関係のある損害として、Bを退去させるための費用等376万円を限度にXの請求を認容した。

この一部認容判決を不服として、Xが控訴した。

2 判決の要旨

控訴審裁判所は、次のように判示して、原審のXの勝訴部分を取消し、Xの請求を全て棄却した。

本件捜査関係事項照会書は、照会の根拠として刑事訴訟法197条2項を挙げるとともに、照会事項として、本件不動産の603号室に係る賃貸借契約書の写しの交付を依頼する内容が記載されているにとどまり、本件賃借人の氏名が記載されているわけでもなく、上記603号室の賃借人が何らかの犯罪行為に関わったことをうかがわせる内容や、同賃借人が反社会的勢力であることをうかがわせる内容が記載されているわけでもなかった。

このような事情を考慮すれば、本件売買契約の時点において、本件捜査関係事項照会書の存在は、本件賃借人が反社会的勢力であることをうかがわせる具体的証拠とはいえず、これをもってXに不利益をもたらすおそれがあり、Xによる本件売買契約締結の是非の判断に影響を及ぼすことが予想される事項であったとは認めることはできないというべきであり、その後、本件賃借人が反社会的勢力であることが判明したとしても、そのことから遡って、上記時点における本件捜査関係事項照会書の位置づけを判断すべきものではない。

また、東京都内で300～500件程度の物件を管理しているYに、警察から捜査関係事項照会書が送付されることは珍しいことではなく（平成28年の1年間では9件）、同照会書の対象物件の賃借人ないし居住者が当然に犯罪者であったり反社会的勢力であったりするものではないことが認められる。

したがって、Yには、本件売買契約の時点において、本件捜査関係事項照会書について、本件賃借人が反社会的勢力であるか否かの調査や説明をする義務があったとは認められないことはもとより、その存在をXに報告する義務があったとも認めることもできない。

3 まとめ

本事案は、収益物件における特定の居室の賃貸借契約書の提出を要請する捜査関係事項照会書の存在を媒介業者が買主に説明せず、後に当該入居者が反社会的勢力の構成員だったことが判明したというケースにおいて、警察から捜査関係事項照会書が送付されることは珍しいことではなく、それがただちに当該賃借人が反社会的勢力であることをうかがわせる具体的証拠にはならず、結果論で判断すべきものでもないとして買主の請求が棄却されたものです。

もっとも、原審と控訴審で判断が分かれたように個別状況によっては判断が悩ましい場合もあると思われます。媒介業者としては、売買対象物件に入居中の賃借人が反社会的勢力ではないかとの情報やそれを疑うべき情報に接した場合には、具体的な状況を弁護士に相談したうえで対応方針を策定する方がよいでしょう。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済（令和7年12月号）（12月19日公表）](#)

[不動産価格指数（令和7年8月・令和7年第2四半期分）（11月28日公表）](#)

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

[指定流通機構（レインズ）の物件動向11月分（12月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況11月分（12月22日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動研住宅価格指数10月値（12月24日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2025年12月号）（12月2日公表）](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

[首都圏新築分譲マンション市場動向2025年11月度（12月22日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2025年11月度（12月22日公表）](#)

[首都圏・近畿圏マンション市場予測2026年（12月23日公表）](#)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナー等が各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★★《不動産流通推進センター》★★

[1/28（水）実施、第10回宅建マイスター認定試験申込受付中](#)

[1/21（水）研修：「住む」価値観の激変とマンション資産の再定義受付中](#)

[価格査定マニュアル大改訂でより簡単に、より確実な査定可能に！](#)

[犯収法対応の実務力向上のための基礎講座（動画）公開中](#)

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<https://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、

宅建試験合格者の方は [こちら %url/https:ath:mailmagazine%](https://ath.mailmagazine%)

事業者の方は [こちら %url/https:ath:G-mailmagazine%](https://ath.G-mailmagazine%)

にてお手続き下さい。