

東京カンテイ、全国の主要5都市における築5年以内の中古マンション流通発生率を調査

2025年の東京23区平均は2.49%、千代田区・中央区・港区は4%台

新築分譲時を100とした中古マンション価格比は軒並み上昇傾向、直近では急騰する動きも

●築5年以内の分譲マンションを対象にマンションストック戸数&中古流通戸数から流通発生率を算出

今回、新築マンションにおける短期転売の有無やその状況を確認するために、全国の主要5都市(東京23区・大阪市・名古屋市・札幌市・福岡市)を対象に簡易調査を行った。対象期間はコロナ禍以前～直近にかけての8年間(2018年～2025年)で、各主要都市の行政区における中古マンション流通発生率※および中古マンション価格比※は以下の通りである。

①東京23区&大阪市 行政区別 中古マンション流通発生率(対象:築5年以内)

都市名	行政区名	中古マンション流通発生率								【参考】中古マンション価格比(新築分譲時=100)							
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
東京23区	千代田区	2.25%	2.24%	3.53%	4.13%	3.36%	3.42%	4.00%	4.92%	129.2	122.3	111.5	116.0	122.0	130.6	146.4	162.6
	中央区	4.51%	4.51%	4.52%	5.10%	5.29%	2.38%	4.50%	4.66%	118.3	116.4	118.1	124.5	124.9	134.1	181.0	201.1
	港区	4.01%	3.98%	4.61%	4.47%	3.96%	3.96%	4.46%	4.57%	131.7	128.2	125.5	122.8	132.1	145.4	174.2	197.7
	新宿区	2.40%	2.63%	2.70%	2.66%	2.37%	2.53%	2.30%	3.39%	122.6	123.5	125.6	124.4	129.0	125.4	127.7	150.4
	文京区	2.45%	2.57%	2.98%	2.73%	3.42%	3.34%	2.01%	2.35%	113.5	110.4	108.1	112.2	121.5	130.0	145.1	162.2
	台東区	2.02%	1.41%	1.68%	1.68%	1.61%	1.55%	2.01%	1.95%	116.2	115.3	112.0	115.2	113.8	116.4	129.8	137.5
	墨田区	0.92%	0.88%	0.73%	0.79%	1.09%	0.88%	0.85%	0.91%	110.2	110.9	110.4	111.0	113.5	111.4	116.4	129.2
	江東区	2.20%	2.15%	1.52%	1.83%	1.81%	2.34%	2.32%	2.62%	120.0	121.1	112.1	118.1	122.6	131.5	150.6	185.4
	品川区	1.81%	1.88%	1.96%	2.05%	2.41%	2.70%	2.57%	3.04%	120.2	120.6	119.0	123.5	132.4	134.6	147.8	149.7
	目黒区	3.40%	3.90%	4.24%	5.07%	5.66%	5.32%	3.31%	3.70%	110.7	108.3	107.5	115.2	119.7	128.5	142.3	147.8
	大田区	1.27%	1.38%	1.15%	1.08%	0.94%	0.94%	0.89%	0.86%	108.5	105.1	104.8	107.4	110.9	111.8	115.8	122.7
	世田谷区	2.69%	2.48%	2.41%	2.26%	2.46%	2.31%	1.80%	2.54%	107.3	102.2	103.2	109.6	116.7	120.2	130.6	132.6
	渋谷区	3.45%	3.56%	3.64%	4.66%	4.06%	4.12%	4.14%	3.98%	120.9	115.9	114.4	118.1	123.0	130.8	147.6	162.7
	中野区	1.98%	2.06%	2.43%	1.88%	1.88%	2.26%	2.09%	2.19%	110.0	108.4	110.1	113.1	119.7	119.1	121.3	125.9
	杉並区	2.34%	2.17%	2.63%	2.47%	2.86%	2.19%	1.85%	2.18%	104.6	103.8	103.4	107.9	112.7	113.4	119.2	127.4
	豊島区	1.85%	1.47%	1.30%	1.61%	0.86%	1.07%	1.44%	2.17%	117.3	115.9	114.5	112.6	118.4	126.6	132.7	152.3
	北区	1.31%	1.27%	1.30%	1.62%	1.59%	1.87%	1.70%	1.96%	111.2	109.0	109.8	112.7	115.8	118.9	119.3	132.3
	荒川区	2.16%	2.07%	2.33%	2.22%	3.03%	3.02%	3.26%	3.16%	107.4	108.1	109.8	111.1	113.8	115.4	120.1	128.8
	板橋区	1.28%	1.31%	1.16%	0.93%	0.83%	0.98%	0.98%	1.07%	109.9	110.5	107.3	110.5	112.8	113.3	118.9	132.6
	練馬区	1.45%	1.16%	1.18%	1.07%	1.08%	1.19%	1.09%	1.25%	99.7	100.2	100.5	105.6	110.9	111.6	115.1	118.9
足立区	1.53%	1.69%	1.62%	1.70%	1.99%	1.80%	1.85%	1.45%	107.4	105.4	101.5	104.0	108.5	105.9	113.5	123.9	
葛飾区	2.09%	2.74%	2.63%	2.18%	1.92%	1.06%	0.87%	1.05%	101.7	101.4	101.9	107.1	106.5	115.5	122.7	133.4	
江戸川区	2.55%	2.58%	2.76%	2.74%	2.79%	2.36%	2.40%	2.12%	104.0	104.9	104.0	107.0	105.4	115.3	118.0	123.7	
		2.28%	2.26%	2.29%	2.33%	2.28%	2.21%	2.29%	116.4	114.8	113.2	116.6	121.1	126.6	143.8	158.1	
大阪市	都島区	0.33%	0.54%	0.97%	0.82%	0.55%	0.66%	0.09%	0.29%	114.9	110.5	107.2	104.4	105.7	110.8	106.9	125.1
	福島区	0.48%	0.58%	0.90%	1.65%	1.79%	1.75%	2.23%	3.18%	126.3	125.5	121.2	119.1	120.2	122.4	128.9	126.7
	此花区	1.75%	0.53%	1.11%	3.13%	2.45%	3.24%	3.66%	2.12%	104.9	114.4	106.8	106.1	102.4	108.1	108.2	111.3
	西区	1.79%	2.13%	2.00%	1.75%	1.26%	1.60%	1.98%	4.58%	144.0	142.1	139.2	124.0	113.5	119.7	130.6	143.2
	港区	0.41%	0.55%	0.65%	0.47%	0.52%	0.17%	0.48%	0.58%	107.2	108.3	110.0	116.0	110.8	106.4	118.3	128.3
	大正区	0.25%	0.72%	0.70%	0.11%	0.19%	0.14%	0.32%	0.20%	98.0	106.1	105.6	106.5		122.3	122.3	122.7
	天王寺区	1.40%	1.12%	1.03%	1.04%	1.81%	1.92%	2.63%	2.93%	113.5	111.4	109.7	109.3	108.9	107.5	115.0	125.2
	浪速区	0.83%	0.77%	0.48%	0.33%	0.40%	0.17%	0.18%	0.31%	110.0	127.3	130.9	114.6	123.8	118.6	128.3	125.4
	西淀川区	0.19%	0.81%	0.98%	1.58%	0.51%	0.44%	0.35%		99.5	104.1	94.1	98.1	101.5	101.0	103.3	
	東淀川区	0.66%	0.39%	0.52%	0.98%	1.01%	0.87%	0.88%	1.16%	96.9	97.0	99.0	102.2	103.4	104.3	111.4	123.5
	東成区	0.23%	0.42%	0.44%	0.39%	0.26%	0.41%	0.15%	0.25%	111.9	96.4	112.4	113.6	117.6	120.7	118.9	118.8
	生野区																
	旭区	1.22%	1.89%	0.96%	2.14%	2.98%	3.19%	2.42%	1.25%	98.6	103.0	102.9	109.5	104.3	106.8	104.3	119.9
	城東区	1.94%	1.57%	1.57%	1.38%	1.95%	1.48%	1.78%	1.13%	109.4	109.7	107.3	109.3	110.5	108.7	108.0	121.0
	阿倍野区	2.08%	2.03%	1.43%	1.47%	2.19%	3.30%	2.38%	2.25%	105.2	103.6	104.8	104.7	112.8	113.3	114.7	119.1
	住吉区	2.41%	2.56%	3.05%	3.01%	2.37%	2.12%	2.44%	2.78%	100.5	100.6	98.1	102.4	105.5	108.2	108.4	112.7
	東住吉区	3.09%	1.22%	1.72%	3.08%	2.77%	3.67%	2.37%	1.75%	98.7	98.8	101.8	104.9	103.1	101.5	104.2	111.2
	西成区			1.79%	7.14%	8.93%	6.26%	7.14%				123.7	111.3	112.9	115.2	116.5	
	淀川区	0.53%	0.85%	0.90%	1.18%	0.93%	0.43%	0.68%	0.74%	125.1	120.5	119.1	112.2	107.1	113.4	112.9	119.7
	鶴見区	1.22%	1.11%	1.38%	1.18%	1.79%	1.89%	3.31%	2.31%	109.8	105.9	112.9	104.1	106.2	106.3	110.0	109.5
住之江区	0.84%	1.72%	2.15%	0.84%	1.87%	0.91%	2.13%	2.82%	97.0	97.7	104.2	108.3	99.9	103.8	104.1	108.4	
平野区	1.92%	2.59%	3.81%	0.61%	2.25%	3.36%	3.62%	1.83%	99.9	91.2	92.5	97.2	97.1	96.5	97.8	99.7	
北区	2.10%	2.40%	3.01%	3.11%	3.34%	2.82%	3.10%	4.65%	130.8	126.8	126.5	127.2	134.4	135.4	171.7	188.0	
中央区	2.04%	2.62%	2.74%	2.42%	2.74%	2.87%	3.61%	4.62%	125.4	127.8	121.6	121.3	124.3	127.4	148.7	162.7	
		1.44%	1.57%	1.64%	1.68%	1.77%	1.69%	1.94%	125.0	125.3	122.2	119.1	120.6	121.3	136.7	151.2	

※各主要都市における平均的な中古マンション流通発生率(2%台)に対して、青色(2%未満)はやや低め、橙色(3%台~4%台)はやや高め、赤色(5%以上)はかなり高めを意味している。

②名古屋市&札幌市&福岡市 行政区別 中古マンション流通発生率(対象:築5年以内)

都市名	行政区名	中古マンション流通発生率								【参考】中古マンション価格比(新築分譲時=100)							
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
名古屋市	千種区	2.34%	3.26%	3.33%	3.24%	2.37%	1.75%	1.80%	1.76%	110.2	106.9	98.1	96.9	104.7	103.0	100.1	103.2
	東区	2.20%	2.03%	2.24%	2.31%	3.03%	3.09%	2.85%	3.48%	105.8	106.9	103.9	103.8	104.9	102.2	103.9	105.6
	北区	2.45%	2.11%	2.29%	1.33%	1.96%	1.45%	0.90%	1.48%	102.5	96.2	96.9	97.3	98.6	100.6	100.5	105.2
	西区	1.50%	1.53%	2.07%	2.64%	1.98%	3.57%	4.23%	3.28%	103.9	106.4	108.7	104.2	105.4	110.6	106.6	104.7
	中村区	1.35%	0.94%	1.16%	2.02%	2.10%	1.85%	2.60%	2.85%	118.7	115.5	110.8	106.8	107.8	103.5	103.4	101.2
	中区	2.34%	2.14%	2.11%	2.41%	2.58%	2.64%	2.74%	2.69%	115.4	110.1	112.3	110.0	109.7	102.5	104.9	109.6
	昭和区	3.76%	4.75%	4.27%	3.45%	2.47%	3.31%	3.32%	3.29%	98.9	96.3	91.6	97.3	103.7	103.4	107.1	112.9
	瑞穂区	3.36%	3.45%	3.35%	2.71%	3.02%	3.14%	3.82%	3.45%	96.8	96.9	97.9	100.0	101.3	102.2	104.9	103.4
	熱田区	2.67%	1.56%	2.52%	2.17%	1.75%	2.96%	3.39%	3.53%	109.9	102.9	99.7	98.9	99.0	103.6	103.4	103.9
	中川区	2.22%	1.49%	0.53%	1.39%	2.03%	2.57%	3.81%	2.28%	108.9	104.3	102.5	96.2	102.6	97.1	97.8	98.4
	港区	1.72%		0.87%	2.65%	3.05%	2.60%	2.60%	3.18%	91.2		98.6	108.4	110.8	106.4	111.4	112.9
	南区	1.81%	3.13%	3.33%	4.23%	3.89%	1.75%	2.80%	2.46%	94.2	94.3	90.7	91.9	93.1	100.1	102.7	96.3
	守山区	1.59%	2.04%	2.81%	0.84%	1.69%	2.40%	3.30%	3.23%	91.9	88.5	93.8	96.8	98.8	99.8	95.4	98.2
	緑区	2.22%	2.24%	3.78%	1.88%	2.03%	1.94%	1.82%	2.61%	101.9	102.5	101.8	101.9	105.4	101.9	96.2	100.7
	名東区	2.72%	2.85%	4.50%	5.31%	3.82%	2.91%	0.91%	1.26%	101.8	100.9	98.8	97.0	96.1	98.2	101.5	106.0
天白区	2.52%	3.22%	2.71%	2.62%	2.44%	2.83%	2.64%	2.14%	99.2	97.0	95.1	99.1	96.0	95.5	99.6	100.6	
		2.43%	2.46%	2.52%	2.52%	2.52%	2.58%	2.69%	2.70%	105.6	102.8	102.0	103.1	105.4	102.8	104.0	105.3
札幌市	中央区	2.92%	2.82%	3.55%	4.18%	3.36%	3.89%	4.66%	5.26%	104.5	101.7	103.7	105.3	109.7	113.2	114.6	115.3
	北区	1.91%	3.76%	3.07%	2.09%	3.16%	1.18%	1.96%	9.76%	115.1	109.1	107.5	115.1	108.7	104.3	113.8	124.5
	東区	2.83%	2.54%	2.04%	1.43%	2.76%	3.20%	3.63%	2.51%	118.8	114.4	128.0	118.2	107.4	106.6	106.3	112.2
	白石区	1.39%	1.39%	1.42%	1.59%	2.00%	2.52%	1.30%	1.86%	103.7	98.1	102.2	102.8	109.8	107.8	103.0	118.4
	豊平区	2.05%	2.21%	3.35%	2.09%	3.80%	3.74%	2.12%	2.08%	101.1	97.5	97.0	103.2	100.6	97.1	96.9	103.9
	南区	4.35%	4.71%	4.71%	2.86%	1.43%	2.07%	1.68%	1.89%	102.8	99.0	92.5	98.3	105.6	100.8	99.6	110.7
	西区	2.63%	2.38%	2.06%	2.77%	3.18%	2.16%	1.89%	2.29%	116.3	104.2	106.3	105.1	108.0	108.0	111.7	103.4
	厚別区	1.23%	1.34%	2.53%	2.13%	1.83%	1.35%	1.04%	2.11%	101.5	85.3	99.7				128.9	124.8
	手稲区	0.62%	0.62%	0.62%		0.38%	0.46%	1.94%	1.94%	111.6	99.2	99.8		111.5	116.3	114.8	114.1
	清田区	27.27%	27.27%														
		2.51%	2.63%	2.93%	3.02%	3.10%	2.91%	3.09%	4.07%	107.7	103.4	104.6	105.9	108.1	108.7	111.6	115.9
福岡市	東区	1.89%	1.93%	1.82%	2.25%	1.84%	2.34%	3.38%	3.48%	114.6	112.5	110.1	111.1	111.1	114.8	113.4	120.1
	博多区	0.72%	0.58%	0.70%	0.73%	1.09%	1.25%	1.56%	1.50%	121.3	118.6	116.8	108.1	108.1	106.6	111.0	115.6
	中央区	1.52%	1.41%	1.71%	2.42%	2.10%	2.25%	3.34%	3.88%	124.0	120.4	115.4	117.5	124.4	122.9	121.4	128.9
	南区	1.18%	1.48%	1.96%	1.84%	1.75%	1.58%	1.81%	2.41%	113.2	108.1	109.1	106.4	109.7	108.7	112.7	116.6
	西区	2.47%	2.30%	1.83%	2.06%	1.41%	1.78%	1.52%	1.55%	115.8	106.2	114.5	111.7	123.5	110.0	116.3	121.8
	城南区	2.39%	2.72%	2.30%	1.96%	1.76%	1.48%	0.70%	1.21%	109.0	109.1	99.3	105.4	108.3	111.9	132.7	128.7
	早良区	1.35%	2.15%	2.01%	2.19%	2.68%	2.57%	2.24%	2.75%	108.9	107.8	101.8	101.7	104.0	110.3	121.8	140.2
		1.38%	1.40%	1.51%	1.83%	1.76%	1.96%	2.56%	2.83%	117.9	113.7	111.5	111.2	113.6	114.5	116.9	125.5

*各主要都市における平均的な中古マンション流通発生率(2%台)に対して、青色(2%未満)はやや低め、橙色(3%台~4%台)はやや高め、赤色(5%以上)はかなり高めを意味している。

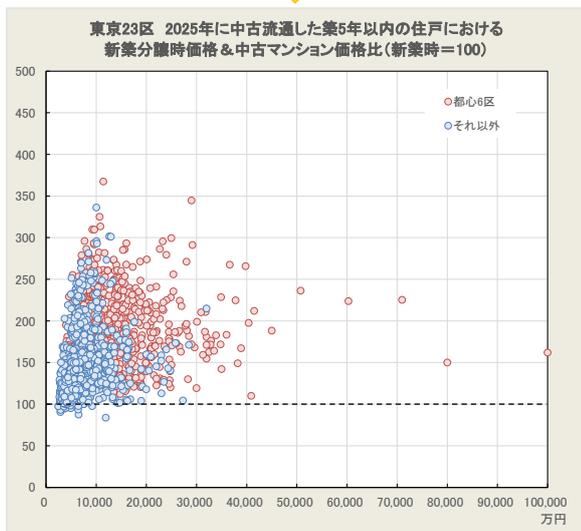
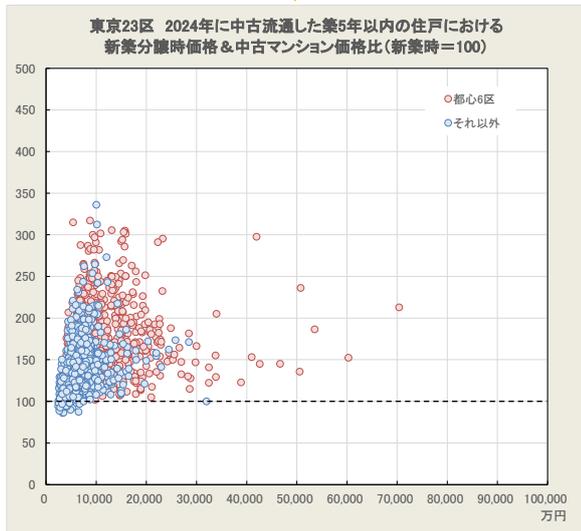
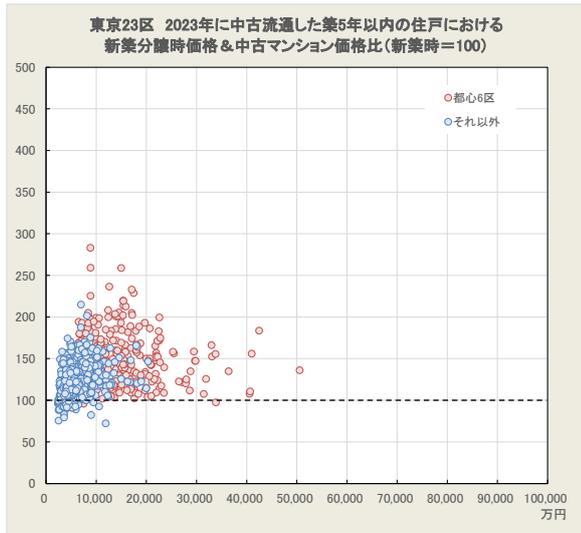
主要都市の単位で見た場合、中古マンション流通発生率は概ね 2%台と決して高い水準ではないものの、行政区単位で見るとかなりの濃淡が確認できる。例えば、東京 23 区においては都心部やその周辺に位置する行政区で相対的に高い水準を示しており、中には 5%以上となっているケースも散見される。同様の傾向は他の主要都市でも見られ、いずれも価格水準が高い中心部がそれに該当する。

また、今回は高額転売の状況を確認するために築 5 年以内に中古流通した住戸において新築分譲時・中古流通時の価格データから中古マンション価格比(新築分譲時=100)を算出している。例えば、中古マンション価格比が 200 であれば竣工から 5 年以内という短い期間しか経過していないにもかかわらず新築時の 2 倍で売り出されていることを意味している。大半の主要都市では直近にかけて上振れる動きを見せており、特に東京 23 区や大阪市に関しては 2024 年~2025 年での上昇度合いが顕著となっている。なお、2025 年時点では東京 23 区の中央区(201.1)や港区(197.7)、大阪市の北区(188.8)などで非常に高い数値を示している。

●「中古マンション流通発生率」と「中古マンション価格比」について

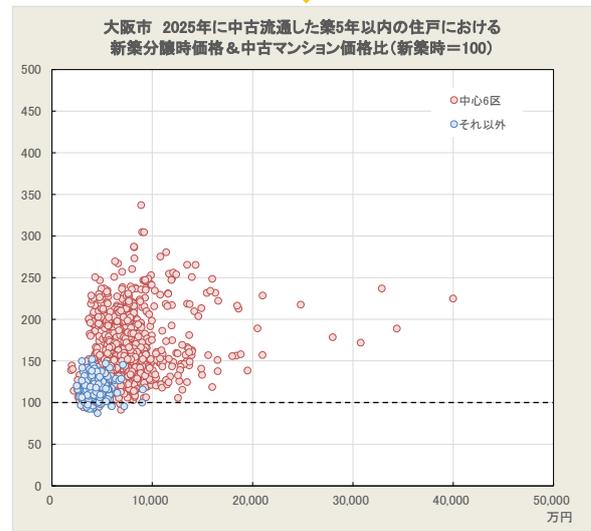
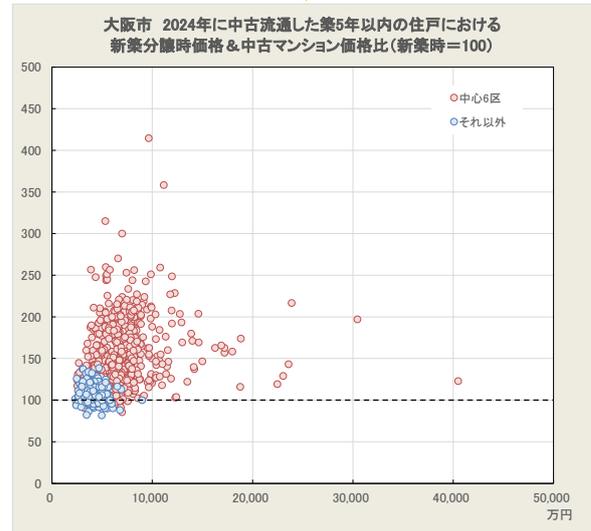
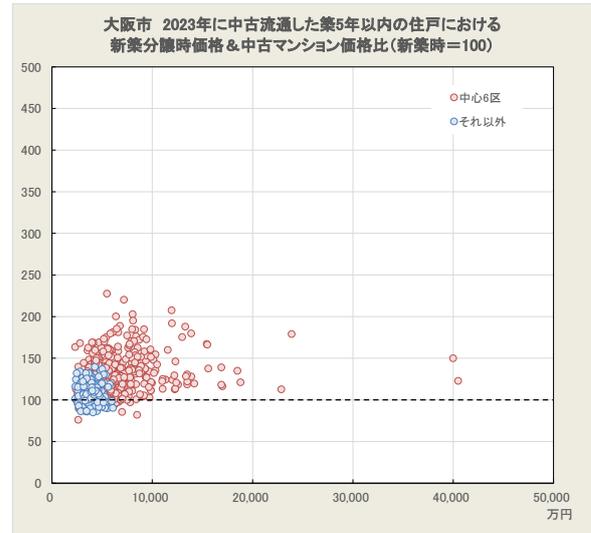
中古マンション流通発生率は中古マンション流通戸数をマンションストック戸数で割った数値であり、ともに各年のデータを用いて算出。中古マンション流通戸数に関しては各年において1度でも市場に売り出されたものをカウントしている(継続流通や再度の売り出しでは重複カウントせず1つの住戸と見做す)。また、中古マンション価格比は新築分譲時からどの程度上昇させた価格で売り出されているのかを表した指標であり、中古流通時の価格は各年で確認された当該住戸における「売り希望価格」のうち最も低いものを採用している。

【東京23区】



※都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

【大阪市】



※中心6区:福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区