

マンション5年間転売禁止<東京都千代田区>

東京都千代田区は7月18日に不動産大手が加盟する不動産協会（東京・千代田）に投機を目的とするマンション取引の防止に協力するよう要請しました。要請の内容としては、不動産デベロッパーなどに対し、①購入者に5年間の転売を禁止する②同一建物において同一名義の者による複数物件の購入を禁止する等の条項の導入などを求めています。

要請の背景

要請の背景として以下の2点があります。

- ①千代田区内でマンション等の価格高騰が続いており、同時に海外からの投機を目的としたマンション取引が継続的に行われていること
- ②投機目的のマンション取引が増えることにより住宅価格の上昇や賃貸住宅の賃料が高騰し、千代田区内に住みたくても住めない人がいること



実態はどうなのか？

千代田区内が実施したマンションの居住実態調査によると令和7年に完成した分譲マンションの約7割で居住実態がない事実が判明しました。また、不動産デベロッパー向けのアンケートでは千代田区・港区・渋谷区の新築マンション購入者に占める外国人の割合は2～4割となっており、半年前の調査と比べて着実に割合が上がってきています。次にマンション価格についても、東京都心6区（千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷）の令和7年2月の中古マンション平均売却価格は1億5107万円となり、25ヶ月連続で上昇が続きます。その中でも、千代田区は平均中古マンション売却価格が2ヶ月連続で2億円を超えています。すでに中古マンションでも実需層には手の届かない価格に上昇しています。

まとめ

千代田区は国に対してもマンションの短期転売を対象に譲渡所得税を引き上げることなどを要請する方針です。一方、千代田区との折衝にあたっている不動産協会の理事は憲法に定める財産権の制限に慎重な意見を述べてます。千代田区の動きは他の行政にも波及する可能性があり、今後不動産業界でも新築物件について転売目的の購入を制約する動きが出てきそうです。この問題は、守るべきは資産を持たない人の住生活か、資産を持つ人の権利か、今後の動きに注視が必要です。

