



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. マンション転売5年制限、事業者に要請、東京都千代田区

東京都千代田区が一部の新築マンションの転売を5年間禁止する特約の導入を不動産協会(東京・千代田)に要請した。投機の動きをけん制して都心のマンション高騰を抑制する狙いだが、不動産大手が加盟する不動産協会は取引の自由が制限されるのではと警戒を強める。状況の改善が見えなければ、区は規制対象の拡大も視野に入れる。

マンションの高騰を巡っては、国土交通省が取引の実態を把握するため登記情報を使った調査に乗り出した。千代田区も法務局から登記簿を取り寄せ独自調査を行った。

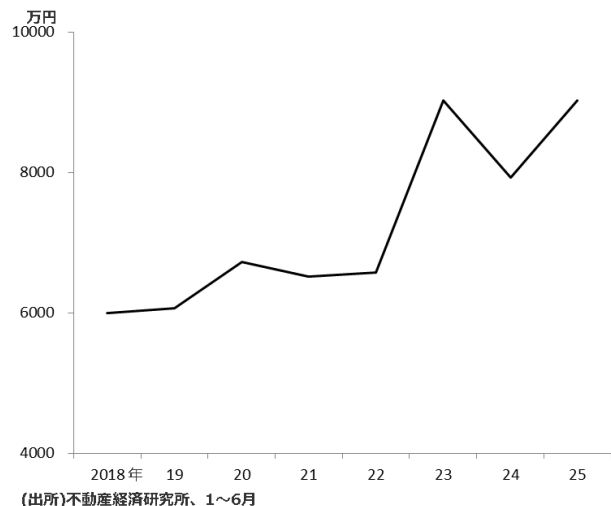
区は今回の転売規制で対象を再開発事業で販売する物件などに絞った。また条例で法的義務を課せば財産権の侵害になりかねないため「要請」という形式にとどめた。

要請に応じるかは事業者次第だが、樋口区長は「区が許認可や補助金交付を行う事業なので実効性はある」と見る。予定する対象は5件程度あるという。

不動産協会は厳しく構える。同協会の吉田淳一理事長(三菱地所会長)は7月25日の記者懇談会で「合理的な規制なのか疑わしい」と述べ、区に対してさらなる説明を求めた。

一部のデベロッパーは転売規制を始めている。住友不動産は2物件で5年間の転売禁止特約を独自で付した。野村不動産は販売方針について「購入機会が偏る状況などがあれば制限も検討する」という。(日本経済新聞 2025.8.1)

首都圏の新築分譲マンションの平均価格



2. 外国人の不動産購入規制、カナダでは禁止

外国人の不動産購入などの規制	
シンガポール	・住宅を購入する場合、不動産価格の60%の課税
カナダ	・住宅購入を禁止 ・空き家に「空室税」を課税し、住居費の高騰対策に
オーストラリア	・居住者でない外国人が投資目的で中古物件を購入することを原則禁止

▷…住宅価格や家賃の高騰を防ぐため、外国人や外国企業による不動産購入に規制をかけたり課税を強化したりする必要性の議論が広がる。一部政党は海外事例に触れながら対策を急ぐべきだと強調する。シンガポールは住宅を購入する外国人に不動産価格の60%の税金を課す。カナダは住宅購入を禁じる。不動産投機による住居費の上昇などを抑えるため、空き家に課税する「空室税」も導入した。

▷…2025 年版「土地白書」によると海外投資家の 24 年の不動産購入額は 9397 億円で、25 年の 5758 億円からおおよそ 63%増えた。国内の不動産投資額の 17%ほどを占める。政府が 24 年 1 月に公表した防衛施設の周辺など安全保障上で重要な土地の 23 年度の取引数は、中国が 203 件と最多で全体のおおよそ 50%を占めた。

▷…世界貿易機関(WTO)加盟国が結ぶサービス貿易に関する一般協定(GATs)は、国内外の企業などの活動条件を平等にする「内国民待遇」を定めている。この規定に基づき、日本は外国人による不動産の所有や賃借に規制を原則としてかけていない。

(日本経済新聞 2025.)

3. 特定民泊、規制強化へ議論大阪市に騒音・ごみの苦情

国家戦略特区で認められた「特区民泊」の規制強化を求める声が広がっている。騒音やごみ出しのトラブルが後を絶たないためだ。対象施設の 9 割超が集中する大阪市は対処に乗り出す。専門家には立地エリアに制限を設けるべきだとの意見もある。

「大阪ベイサイドエリアに、天然温泉を備えた民泊マンションが誕生!」。大阪市此花区で 6 月末に開業した民泊施設のホームページは多言語表示で宿泊客を募る。14 階建ての新築マンション 1 棟(212 戸)を丸ごと使う。

特区民泊は、国家戦略特区に指定された地域で此花区の民泊マンション周辺住民は「ほぼホテルのような民泊が認められ認められてしまうのは制度の欠陥だ」と漏らす。事業者側は「共存のため、友好的な協議を続けたい」としている。

大阪市は 2016 年、特区民泊を導入。新型コロナウイルス禍後に施設が急増した。25 年 4 月末時点の認定は約 6 千施設で、全国の 9 割超が集中する。大阪・関西万博などによるホテル宿泊の需給逼迫も背景にある。同市は宿泊受け入れと住環境維持のバランスに苦慮する。24 年度に受け付けた苦情は 556 件にのぼり、21 年度の約 5 倍に。内容別では制度上認められない「1 泊滞在」(196 件)が最多で、ごみ(103 件)や騒音、(5 件)が続く。

大阪市の横山英幸市長は 23 日の記者会見で「年数がたつにつれ騒音、ごみなどの課題が指摘されている。指導権限の強化が必要なら検討する。新規の受け付け停止も考えなくてはいけない」と述べた。市は特区民泊の課題を検証する部局横断チームを設け、25 日に初会合を開く。(日本経済新聞 2025.7.24)

大阪市で特区民泊が急増



4. 東京 23 区、マンション供給減築浅リノベ一躍脚光!!

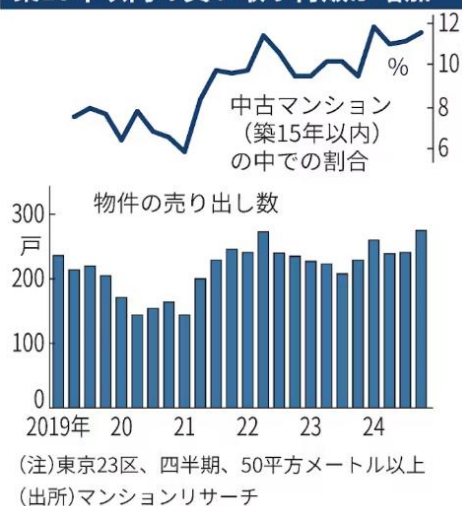
東京のマンションで、築 15 年以内の比較的新しい物件のリノベーション販売が広がっている。23 区の 2024 年 10~12 月期の販売戸数は前年同期比 20%増えた。人手不足や資材高騰で新築マンションの供給が細るなか、不動産会社は「新築同様」をうたった中古物件の供給を強化。新築に比べた割安感もあり人気を集めている。

新築マンションの供給が減っており、関心が高まっている。不動産経済研究所によると、24年に販売された東京23区の新築マンションの販売戸数は8275戸で前年比30・5%減少した。10年間で半分以下になった。新築は価格が高騰しても需要は根強く、不動産業者は供給不足に対応するた築浅物件の買い取り再販に動いている。

買い取り再販物件は築浅に限らず高額化が進んでいる。マンション価格の上昇に伴い仕入れ価格が上がっているだけでなく、新築の供給減少で古めの物件でも十分に内装などを整備すれば高額でも購入する人が増えているためだ。

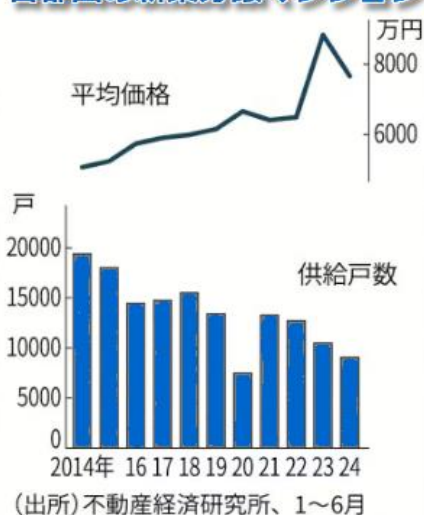
マンション市場では買い取り再販物件の存在感が一段と高まっている。人気の高まりで販売価格が上昇してきており、中古マンション市場全体の価格を押し上げる可能性もある。(日本経済新聞 2025. 8. 2)

築15年以内の買い取り再販が増加



5. 首都圏の新築分譲マンション、4年連続減少海外マネー流入続く

首都圏の新築分譲マンション



不動産経済研究所が7月17日発表した2025年1～6月の首都圏新築マンションの供給戸数は前年同期比11%減の8053戸だった。需給逼迫から都心部の平均価格は1億円超えが続く。海外マネーの流入も続いており、購入を諦めた消費者の一部は賃貸へのシフトを余儀なくされている。

建設コストの上昇でマンション全体の価格が高騰し、供給が絞られる傾向が続いている。中古マンションも高値傾向にある。東京カンテレイによると、東京23区の価格(5月)は70㎡あたり1億88万円だった。新築・中古とも価格が高騰するなか、一部の実需層は購入を諦め、賃貸物件へと流れている。

家賃も上昇傾向にあり、24年度の首都圏の分譲マンション賃料(東京カンテイ調べ)は上昇率が2%。それでも同時期の新築マンションの分譲価格は約8%増と割安感がある。「企業は住宅手当の拡充など福利厚生を手厚くする傾向にある」(ライフルホームズ総研の中山登志朗チーフアナリスト)ことも大きい。

分譲マンションの買い手には外国人が多く含まれるもようだ。三菱UFJ信託銀行が不動産デベロッパーに聞き取った調査では、24年度後半に東京都千代田区・港区谷区で販売したマンションのうち、外国人の取得割合は2～4割と答えた企業が6割を占めた。

(日本経済新聞 2025. 7. 18)

このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛にFAXまたはメールフォームにてご一報下さい。
メルマガ登録解除フォーム (<https://ereaa-office.com/contact/>)

希望しない☐
(御名前)