7(公社)全宅連発政策第 22 号
令和 7 年 12 月 24 日

都道府県宅建協会　会長 殿

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会
政策推進委員長　伊藤　良之
（公印省略）

分譲マンションの投機的短期転売対策にかかる要請について（ご協力のお願い）

拝啓　時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、(一社)不動産協会より分譲マンションの投機的短期転売対策について要請がございましたのでご案内申し上げます。同協会においては、分譲マンションの「投機目的」の短期転売については決して好ましいことではなく、これをできる限り抑制するために何らかの対策が必要と認識し、所有権がマンション事業者の手を離れる引渡し以降の取組みには限界があることを踏まえ、従来の取組みに加えて、さらなる実効性のある対策を追求した結果、①登録・購入戸数の上限制限②契約・登記等名義の厳格化③引渡しまでの売却活動禁止を基軸とした対策を、会員各社の判断のもと、順次展開する予定であるとの事です。

特に同協会の会員が分譲した新築マンションについては、分譲主との売買契約締結から引渡しまでの期間において、その新築マンションを購入した者が第三者に転売する事を禁止した特約が売買契約に付されている場合があることから、これらの新築マンションの媒介等の依頼を受ける場合には、分譲主の売買契約の内容の確認等十分な注意が必要であります。

各都道府県協会におかれましては、要請の内容についてご留意いただくとともに、貴協会会員に対し、ご周知方よろしくお願い申し上げます。

記

〇分譲マンションの投機的短期転売対策にかかるご協力のお願い

令和 7 年 12 月 9 日 一般社団法人不動産協会

以　上

2025年12月9日

公益社団法人　全国宅地建物取引業協会連合会
会長　坂本　久　様

一般社団法人　不動産協会
理事長　吉田　淳一

分譲マンションの投機的短期転売対策にかかるご協力のお願い

拝啓　時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素より弊協会の活動には格別のご理解とご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて弊協会では、先般、分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる対策をとりまとめ、本年11月25日付にて別紙のとおりニュースリリースを発信いたしました。

当該対策は、具体的には、

①登録・購入戸数の上限制限　②契約・登記等名義の厳格化　<u>③引渡しまでの売却活動禁止</u>

を基軸とした取組み（詳細は別紙参照）となっております。

既に弊協会正副理事長会社８社はこれを導入することを正式に決定（一部物件では先行的に実施済み）しており、今後これを導入する会員企業は順次増加していく見込みです。

上記対策のうち、<u>③については、貴連合会会員会社の皆様の媒介業務にも大きく関係</u>するものであるため、下記をご確認のうえ、貴連合会内に周知いただき、ご協力をお願いいたしたく存じます。

敬　具

記

１．対策③「引渡しまでの売却活動禁止」について

- 「売買契約締結から引渡しまでの期間」において、住宅購入者の「売却活動を禁止」し、登録時確認書・売買契約書・重要事項説明書等に条項を新設し、記載するというものです。
- 転売契約が締結される前であっても、仲介依頼などの「売却活動」を行った時点で契約違反＝「契約解除」「違約金支払い（手付金没収など）」の対象となり、その旨も契約条項にて定めることとなります。
- 各事業会社（弊協会会員会社）は、REINSもしくは一般サイトで転売活動がなされていないかを確認するなどの体制を整える予定です。
- なお、今回の対策を導入するか否かは、弊協会会員各社にて決定することとなっており、また、導入を決定した会員会社において、全ての物件が対策の対象になる訳ではなく、「対象エリア」「対象物件」「導入開始時期」をはじめとする運用の詳細については、物件特性や各社の事情等に応じて、個社毎に判断を行うこととなります。

２．ご協力をお願いする趣旨および内容

・引渡し前転売禁止特約付の新築分譲マンションであることを認識しないまま媒介活動を行い、売買契約が締結された後に事業会社（分譲主）が認知するところになり、契約解除が実行された場合には、転売元と転売先の間でトラブルが発生するとともに、仲介会社もそのトラブルに巻き込まれる可能性があります。
・当該対策の実効性を高めるうえでも、転売元・転売先および仲介会社が上記のトラブルに巻き込まれるリスクを避けるためにも、建物引渡し前の新築分譲マンションの売却の仲介を顧客から依頼された場合には、まず分譲主との売買契約書等に建物引渡し前の売却活動を禁止する約定の有無を確認するよう、会員各社に周知をお願いいたします。

以　上

＜添付資料＞2025 年 11 月 25 日付不動産協会ニュースリリース

2025 年 11 月 25 日

分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる取組みについて

一般社団法人　不動産協会

一般社団法人不動産協会（東京都千代田区霞が関 3-2-5、理事長：吉田淳一）は、分譲マンションの投機的短期転売問題に関し、あらためて現状認識・基本姿勢を明らかにするとともに、以下に掲げる対策について、会員各社において順次取組みを開始することとなりましたことをお知らせいたします。

ポイント

- **分譲マンションの「投機目的」の短期転売については決して好ましいことではなく、これをできる限り抑制するために何らかの対策が必要と認識**
- **所有権がマンション事業者の手を離れる引渡し以降の取組みには限界があることを踏まえ、従来の取組みに加えて、さらなる実効性のある対策を追求した結果、**
  ①登録・購入戸数の上限制限②契約・登記等名義の厳格化③引渡しまでの売却活動禁止を基軸とした対策を、会員各社の判断のもと、順次展開する予定

＜マンション価格上昇および短期転売にかかる状況認識＞

現在も続くマンションの価格上昇は、土地代や建築費などの「原価の高騰」に加え、近年の供給戸数の大幅な減少に対して、若年層・子育て世代を中心として住宅購入意欲が依然根強いことによる、「実需を基軸とした非常にタイトなマーケットの需給バランス」が大きな要因となっており、投機的な取引の影響はごく限定的と捉えております。

私どもは、契約後のお客様を取り巻く状況の変化により、短期間で売却を余儀なくされる場合もある一方で、「投機目的」の購入・短期転売については決して好ましいことではないと考えており、これをできる限り抑制するために 何らかの対策が必要と認識しております。

＜投機的転売抑制のための取組み方針＞

まず、憲法に「財産権の保障」が定められていますが、そもそも自由経済において、私的財産の処分に関する権利に制限をかけるというのは、慎重に考えなくてはいけない問題です。

また、例えば転売禁止の特約については、引渡しをして、お客様に所有権が移った後では、契約義務違反を把握できたとしても、「契約を解除して引渡しをしない」という履行を担保できる手段は既に事業者にはなく、最悪の場合、民事訴訟に訴えるしかないなど、引渡し後に及ぶ対策にお

いて事業者にできることには限界があると考えます。

従来から、会員個社の判断のもとに、物件の特性に応じて、戸数制限などの対策を講じて参りましたが、今年度に入ってから、引渡しまでに何ができるのかを追求し、さらなる方策がないのか、検討を行って参りました。

＜対策の具体的内容＞

検討の結果、会員各社の判断のもと、「一般公募による販売物件」を対象に、従来以上に「購入目的の確認」を徹底することはもちろん、以下の 3 つの施策を基軸として取組みを展開していくとの結論に至りました。

①登録・購入戸数の上限制限

・「１物件あたりの購入戸数を制限」し、かつ「１回の販売期（次）における登録可能住戸数も同様に制限」する（制限戸数は１戸の場合だけでなく、物件特性に応じて複数住戸の上限設定となる場合もある）

②契約・登記等名義の厳格化

・「登録（申込）名義にて契約、引渡し、所有権に関する登記を行うことを徹底」し、登録時確認書・売買契約書・重要事項説明書等に明示する

③引渡しまでの売却活動禁止

・「売買契約締結から引渡しまでの期間において、売却活動を禁止」し、登録時確認書・売買契約書・重要事項説明書等に条項を新設し、記載する

※ 「対象エリア」「対象物件」「導入開始時期」「制限戸数の設定」をはじめとする運用の詳細については、物件特性や各社の事情等に応じて、今後個社毎に判断を行って参ります。

※ 当協会会員各社は、それぞれ事業内容や事業実施地域を異にするため、特に対策を必要とする状況にないと判断される場合など、上述の対策を実施しない場合もあります。

既に、以下の当協会正副理事長会社８社は、先行的に検討を開始し、それぞれの判断のもとで上記対策の導入を決定しております。（五十音順、カッコ内はマンション事業会社）

住友不動産株式会社
東急不動産ホールディングス株式会社（東急不動産株式会社）
東京建物株式会社
野村不動産株式会社
阪急阪神不動産株式会社
三井不動産株式会社（三井不動産レジデンシャル株式会社）

三菱地所株式会社（三菱地所レジデンス株式会社）
森ビル株式会社

＜千代田区からの要請内容との関係性＞

なお、今回の私どもの対策は、今年 7 月 18 日付で千代田区から当協会に対して要請された内容と「一定期間の転売禁止」「購入戸数の制限」という点で共通しており、かつ、その要請内容を、お客様のニーズや実効性も勘案しながら現実的に修正・発展させたものであるため、大きくは同区の要請趣旨とも合致したものであると考えております。

【問い合わせ先】

＜本リリースに関する問合せ先＞

一般社団法人不動産協会		TEL:03-3581-9421

＜個別事業会社における取組みに関する問合せ先＞

住友不動産株式会社	広報部	TEL:03-3346-1042
東急不動産株式会社	コーポレートコミュニケーション部広報室	TEL:03-6455-0832
東京建物株式会社	コーポレートコミュニケーション部広報室	TEL:03-3274-1984
野村不動産株式会社	コーポレートコミュニケーション部	TEL:03-6381-7244
阪急阪神不動産株式会社	総務部広報グループ	TEL:06-6376-4603
三井不動産株式会社	広報部	TEL:03-3246-3155
三菱地所株式会社	広報部	TEL:03-3287-5200
森ビル株式会社	広報室	TEL:03-6406-6606

以　上