【Column】転売対策は、港区の高級マンション市場に何をもたらすのか

新築マンションの転売対策が相次いでいます。2026 年 10 月、千代田区は三菱地所レジデンスなどの分譲会社に、一部の新築マンションについて、**引渡し後原則 5 年間の転売制限**を要請。実際に住む方の購入機会を守る狙いです。
11 月には政府・与党の課税強化案も報じられました。転売を抑える対策は、港区の高級マンション市場にどのような影響をもたらすのでしょうか。

■新築マンションの転売対策

2025 年 11 月、不動産協会は購入戸数の制限や引渡し前の売却活動禁止を、会員各社が自主的に進める方針を発表しました。一方、千代田区の要請は、引渡し後の短期転売にも踏み込んだものです。
政府・与党は、新築マンションを購入後 1 年以内に居住実態のないまま転売した場合、不動産取得税の負担を重くする案を検討しています。住民票などで居住実態を確認する方向です。
なお、千代田区の要請に法的な強制力はなく、国の案も現時点では検討段階です。

■三田ガーデンヒルズに見る新築転売の実態

2025 年に竣工した港区三田の総戸数 1,002 戸の大規模高級マンション「三田ガーデンヒルズ」。引渡し前から多数の住戸が分譲価格を大きく上回る価格で売り出されました。
その後、売出物件の競合によって価格改定が進んでいます。弊社が 2026 年 11 月時点で価格の推移を確認できた物件の約 74%で値下げが見られ、その幅は当初の売出価格から約 2 割に及びます。
それでも、**ほとんどの物件が依然として分譲価格を上回る水準**で売り出されています。

■転売対策が中古市場に与える影響

引渡し後の転売制限が導入されると、中古市場に出回る未入居・築浅住戸が減ります。三田ガーデンヒルズのように売り物件が多ければ価格競争が起こりますが、物件が少なくなれば売主同士の価格競争が弱まります。
また、築浅物件を探していた購入者の目が、築年数の経過した中古マンションにも向かいます。
足元では都心の中古マンション価格が下落基調にありますが、新築マンションの転売を抑える対策は、**中古市場の価格を下支えする要因**にもなるのです。
一方、国の税制改正案は転売を禁止せず、短期転売の税負担を増やすものです。売却益が減ることで、売出時期や物件数にも影響します。

■港区の現状と購入・売却の見極め方

港区は 2025 年 12 月、千代田区と同様の要請は予定せず、関係団体の動向と対策の効果を注視する方針です。ただし、国の税制改正が実現すれば、港区にも影響が及ぶ可能性があります。
購入を検討する方は、当初の売出価格や値下げの履歴を確認すること。売却を検討する方は、競合物件の数や価格改定の傾向を踏まえ、適切な初期価格を設定することが重要です。
購入・売却ともに、**競合物件の状況と価格の推移を見極めることが重要です**。

■ご購入・ご売却のご相談

弊社では、港区の高級マンションの売出価格や価格改定の履歴を独自に追跡しています。蓄積したデータと市場動向を踏まえ、ご購入時の価格判断からご売却時の価格設定までご提案いたします。港区の高級マンションのご購入・ご売却は、お気軽にご相談ください。

株式会社Ｃａｓａ　Ｐｅｒｆｕｍｅ
電話：０１２０－４０－１４１４・完全予約制