

## 【Column】超高額レジデンス「アマンレジデンス東京」にみる取引実態



近年、港区を中心とした都心マンション市場では価格水準の上昇が続き、十億円規模の住戸も現実的な選択肢として語られるようになりました。その象徴的な存在の一つが「アマンレジデンス東京」です。

ホテルブランドを冠したレジデンスは世界的にも限られたカテゴリであり、日本の住宅市場の中でも特別な位置づけにある住まいと言えます。こうした高額レジデンスの取引は、一般的な住宅流通とは異なる特徴を持っています。

### ■情報公開の範囲

アマンレジデンス東京のような住戸は注目度も高く、弊社にも多くのお問い合わせをいただきます。

しかし高額レジデンスでは、所有者の資産背景やプライバシーへの配慮から、情報公開の範囲が限定される場合も少なくありません。向き・価格帯・専有面積といった概要のみが示され、住戸番号や間取りについても**秘密保持契約の締結後でなければ開示されない**というケースもあります。

### ■取引の進み方

高額レジデンスの取引では、売主の売却方針によって進み方が大きく変わることがあります。

売主側が購入希望者を慎重に確認するため、**内覧前に資金証明や身分証明書の提出**を求められることもあります。海外の購入検討者の場合には、資金証明について通貨や発行機関が指定されることもあります。

また、一定期間購入希望者を募り、より良い条件の申込を待つこともあれば、条件が整えば先着順で話が進むこともあります。弊社の事例でも、提出した購入申込価格を10億円上回る条件の申込が入り成立に至らなかったケースや、購入申込の準備を進めている間に別の申込が入り、ご縁に至らなかったケースがありました。

### ■高額取引における安全性の確保

高額レジデンスの取引では、安全性を担保する仕組みが採用されることもあります。例えばアマンレジデンス東京の一部住戸では、第三者機関が資金を管理する**エスクロー取引**に対応しているケースもあります。海外では一般的な取引手法ですが、日本の不動産取引ではまだ多くはありません。

### ■情報の出どころというもう一つの条件

アマンレジデンス東京のような高額レジデンスでは、物件条件だけでなく**情報の出どころ**も重要になります。

複数の仲介業者に加え、不動産業免許を持たない紹介者が関わることもあり、情報が多層的に流通する中で、お客様の元へ届く段階では、情報の真偽や取引条件の前提が明確でないまま伝わっている場合もあります。

実際、アマンレジデンス東京の購入を検討していたものの、売主や売主側の窓口に至らず取引が進まなかったというお話を伺うこともあります。そうした背景から、売主側の窓口に至る情報を求めて弊社へご相談をいただくこともあります。

### ■高額レジデンス市場における弊社の考え方

高額レジデンスは常に市場に出ているわけではなく、条件の良い住戸は公開後、短期間で購入申込が入ることもあります。

そのため、機会が訪れた際に円滑に検討を進められるよう、**あらかじめ条件や前提を整理しておくことが重要**になります。弊社では、購入希望者様または買主側仲介業者様と事前に面談を行い、本人確認や資金背景、守秘性の前提を確認した上で進めることを基本としています。

アマンレジデンス東京をはじめとする都心の高額レジデンスについて、ご関心がございましたら個別にご相談ください。

株式会社 Casa Perfume

電話：0120-40-1414・完全予約制