

特集 不動産取引の最近の実態とその評価

最近の不動産取引規制を巡る議論に関する
論点整理について一般財団法人土地総合研究所 専務理事 佐々木 晶二
ささき しょうじ

1. はじめに

最近、千代田区長など不動産転売規制等に関する主張が、報道及び政治の世界で議論されている。この点について、十分に実態や過去の施策を把握することなく、不動産取引を規制するという議論をすることは適切ではないと考える。

本稿では、過去のバブル対策などを踏まえつつ、不動産取引規制を議論する際の論点を整理し、まずは、実態把握を正確に実施ことを提案するものである。

2. 最近の不動産取引規制をめぐる主要な議論

(1) 千代田区長の転売規制に関する要請内容

報道及び千代田区 Web サイトによれば、千代田区長は、不動産協会に対して転売規制等を事業者がするように要請したとのことである。

具体的な文章は以下のとおりである（下線部は筆者追加、以下同じ）。

7 千環住宅発第 440 号
令和 7 年 7 月 18 日
一般社団法人不動産協会 理事長 吉田 淳一 様

千代田区長 樋口 高顕(公印省略)

千代田区内の投機目的でのマンション取引等に関する要請について 日頃より千代田区のまちづくりにご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

現在、区内においてマンション等の住宅価格

の高騰が続いており、同時に国外からの投機を目的としたマンション取引が行われていると考えられます。

投機目的のマンション取引が増えることにより、過度な住宅価格の上昇、ひいては賃貸住宅の賃料の高騰などにも影響を及ぼし、区内に居住したい方々が住めないことが想定されます。
とりわけ、居住実態のない住戸が増えることによる管理組合の運営への支障など、住環境整備への悪影響も懸念されます。

こうした背景や認識を踏まえ、投機目的のマンション取引の防止を目指し、マンション開発等事業者に対して下記の取組を実施するよう区として要請しますので、貴協会会員にご周知くださいますようお願いいたします。

記

1 総合設計などの都市開発諸制度を活用する事業及び市街地再開発事業（これから許認可等を受ける事業とし、以下「再開発等事業」という。）において販売するマンションについては、購入者が引き渡しを受けてから原則 5 年間は物件を転売できないように特約を付すこと。

2 上記 1 のほか、再開発等事業において販売するマンションについては、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こと。

なお、区としては、引き続き区内のマンション取引の動向を注視し、今後も必要に応じて対策を検討するとともに、国や都に対して、短期で転売した場合の譲渡所得税の引上げ等、投機目的での転売を抑制する有効な施策を講じるよう求めてまいります。

(2) 神戸市における議論の状況

神戸市では、特別用途地区制度を活用して、2020年7月より、三宮駅周辺地区については住宅の建築を禁止しており¹、さらにタワーマンションの空き部屋に対する法定外税について検討を進めている²。

(3) 国民民主党の公約

国民民主党では、先般の参議院選挙の選挙公約で、外国人による居住目的ではない投機目的の不動産取得に対する税負担を求める「空室税」を提案している。

2025 年 7 月 2 日
参議院議員選挙追加公約<住宅確保支援策の拡充>

国民民主党

国民民主党は、生活の基盤である住宅の確保を支援する。

国民の手取りを増やすため、不動産価格や家賃の高騰を抑制する。

東京 23 区内では、中古マンション価格が 1 億円を超え、平均家賃（シングル向きマンション）が 10 万円超えとなるなど、特に大都市の住宅価格の高騰は顕著となっている。

安心して住み続けられないとの不安が広がっている。

外国人による不動産取得が、この不動産価格の上昇の一因とされている。

そこで、国民民主党は、外国人による居住目的ではない投機目的の不動産取得に対し追加の税負担を求める「空室税」の導入などを検討する。

（参考）カナダには「Speculation and vacancy tax」という「投機・空室税」が導入されている。

3. 近年における不動産取引規制を主張する際の主な問題点

不動産取引規制を主張する際の問題点としては、大きく分けて以下の 4 点を指摘できる。

- 1) 投機目的のマンション取引による販売価格、賃料の上昇
- 2) 居住実態のない住戸が増えることによるマンション管理の困難化
- 3) 大量の住宅供給に伴う学校等へのインフラ不足、都市のスポンジ化
- 4) 外国人による不動産取得が不動産価格の上昇につながる。

このうち、3) の住宅供給に伴うインフラ問題、都市のスポンジ化は、本来、都市計画で処理すべき論点であるので、本稿では議論の対象としては除外している。

これらの問題点を解決する施策を論じるにあたっては、第 1 に、これまでのバブル対策などの対策、さらに近年の外国人土地取引の規制対策などを踏まえること、第 2 に、近年の不動産取引の実態を正確に把握すること、の 2 点が必要である。

4. 現状及び過去における不動産取引に対する制度的対応

(1) 土地基本法における転売に関する規制の基本的な考え方

土地の投機的取引については、土地基本法に規定が整備されているとともに、その解釈にあたって一定の議論が蓄積されていることから、これを整理すると以下のとおりである。

第 1 に、土地基本法の関係条文は以下のとおりである。

（円滑な取引等）

第四条 土地は、土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者（以下「土地所有者等」という。）による適正な利用及び管理を促進する観点から、円滑に取引されるものとする。

2 土地は、投機的取引の対象とされてはならない。

第 2 に、この条文に関して、政府側の解説³のなかで、以下のようにポイントが整理されている。

¹ 以下の URL 参照。 https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/kobetoshin/tochiriyousesaku/toshinkino_yudo.html

² <https://www.city.kobe.lg.jp/a51458/zeiseikikaku/shimonnikikann.html>

³ 国土庁土地局『逐条解説土地基本法』（1990 年、ぎょうせい）40 頁～44 頁

- 1) 投機的取引とは、将来に転売して、その間における地価の上昇による価格差益を得ることを目的として行われる取引を言う。
- 2) 土地が投機的取引の対象とされる場合の問題点として、①需給の逼迫を招き、地価の上昇を招くことが多い、②土地が将来の値上がり益を見込んだ価格で売買され、通常の取引価格やその土地の利用価値に見合った価格と著しくかい離した価格が形成され、それが周辺の取引に影響して地価の上昇を引き起こすことが多い、③投機の対象とされた土地は、細野教授を目的として取得保有されるために、適正に利用されない可能性が高い、の3点を指摘している。
- 3) 一方で、政府側の解説によれば、投機的取引に形式的に該当しても社会的には認識される場合もあるとした上で、ある土地

取引が投機的取引に該当するかどうかの判断は、土地を取得する際の利用目的によって行われるとしている（＝実需があるかどうかで判断）。

土地基本法制定時においても、投機的な取引という基準を機械的に当てはめることには課題を認めていて、実際の利用目的、即ち、実需につながっているかの判断をしている点は注目に値する。

(2) 1990年ころの不動産バブルに対する政策の内容と現状

1990年ころの不動産バブルと称された際の施策としては、不動産融資の引き締めや国土法の規制強化、不動産保有、取引に関する税制強化が行われた（主な施策は以下の表のとおり（なお、以下、引用する表についての文責は筆者にある））が、現時点では、実経済に与える影響が極端に実施され、また、時宜に応じた対応ができないことから、これらの施策は抑制的になっている。

施策の具体的内容		実施時期	制度の現状
不動産向け融資の総量規制	内容: 日本銀行が各金融機関に対し、不動産業向け貸付の伸び率を前年比増加させないよう指導。これが不動産バブル崩壊の直接的な引き金の一つとなった。	1990年3月～1991年12月	現在は、個別金融機関の健全性を重視するマクロ・プルーデンス政策に移行しており、不動産向け融資の総量を一律に規制する制度は存在しない。
公定歩合の引き上げ	内容: 日本銀行が公定歩合を段階的に引き上げ、金融引き締めを行った。これにより、資金調達コストが上昇し、不動産投資へのブレーキがかかった。	1989年5月～1990年8月	金融政策の正常化に向け、2024年3月にマイナス金利政策を解除。公定歩合は現在、政策金利の操作手段として使われていない。
国土利用計画法に基づく監視区域の指定	内容: 都道府県知事が地価の著しい高騰が予想される地域を「監視区域」に指定。監視区域内で一定規模以上の土地取引を行う場合、事前に都道府県知事への届出が義務付けられ、取引価格が適正かどうかの審査が行われた。	1987年～1992年頃	東京都小笠原村のみ指定
地価税の導入	内容: 土地の所有者に対し、土地の評価額の一定割合を課税する「地価税」を創設。土地の投機的な所有を抑制し、遊休地の有効利用を促す目的で導入された。	1992年1月	1998年に課税が停止。
土地譲渡益重課制度の強化	内容: 短期保有（2年以内）の土地譲渡益に対する課税を大幅に強化。これにより、不動産の転売による投機を抑制しようとした。	1987年10月	個人譲渡所得税については、5年以内の短期譲渡に重課制度がある。法人については、短期重課制度は存在しない。

3) 外国人の不動産取引に関する制度の現状

外国人による不動産取引については、具体的な問題事象は明確ではないものの、自衛隊基地など国家として重要な地区周辺での土地取引など、土地の取引などについて、国籍等の記入を求める制度は近年充実してきている。ただし、個人の国籍

や企業の本社所在地について日本かどうかで判断すること自体に合理性が乏しいことから、すべての政策について、内外無差別（日本人と外国人、日本企業と外国企業とを同等に扱うこと）とされている。主な制度概要は以下の表のとおりである。

該当する法律・制度	法目的	内容	外国人を把握する場合の方法
重要土地等調査法	重要施設及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用の防止	①調査(第6条) 「注視区域(※1)」において ・土地及び建物の所有者等について、公募調査(第7条) ・現地・現況調査 ・所有者等からの報告・徴収(刑事罰あり)(第8条) ・「特別注視区域(※2)」においては、200㎡以上の土地等の所有権移転は事前届出の義務(第13条) ②規制 ・調査結果を踏まえた勧告・命令(刑事罰あり)(第9条) ・他法令に基づく措置(例:許可を受けていない違法な農地転用→農地法に基づく措置) ・必要な場合には国による土地等の買い取りを実施(第11条) (※1)重要施設(防衛関係施設等)の周辺おおむね1,000mの範囲及び国境離島等を構成する離島の区域を、個別指定 (※2)重要施設、国境離島等のうち、機能が特に重要なもの等の要件のものであって、その機能の代替が困難なものを、個別指定	・内外無差別 ・公募調査において不動産登記簿、住民基本台帳等から情報収集 ・第13条の届出事項として、氏名、住所、国籍等
国土利用計画法	総合的かつ計画的な国土の利用	・全国にわたり一定規模以上(※1)の土地取引について、契約締結後2週間以内に都道府県知事等への届出義務(第23条) (※1)市街化区域2,000㎡以上、その他の都市計画区域5,000㎡以上、都市計画区域外1ha以上	・内外無差別 ・届出書に届出者の氏名及び住所、国籍を記載 ・法人の場合は名称、代表者名、法人設立の準拠法を記載
農地法	耕作者の地位の安定、国内の農業生産の増大、食料の安定供給の確保	・耕作目的で農地の権利を取得しようとする場合、農業委員会の許可が必要(第3条)	・内外無差別 ・許可申請書に申請者の氏名及び住所、国籍、在留資格を記載 法人の場合は名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名、法人設立の準拠法、役員・主たる株主の国籍、在留資格を記載
森林法	森林の保続培養、森林生産力の増進、国土の保全と国民経済の発展	・新たに森林の土地の所有者となつた者は、九十日以内に市町村の長に届出義務(国土利用計画法第23条第1項の規定による届出をしたときを除く)(法第10条の7の2、森林法施行規則第7条)	・内外無差別 ・届出書に住所、氏名(法人は名称及び代表者の氏名)を記載
不動産登記法	国民の権利の保全、取引の安全と円滑	・権利に関する登記事項として、権利の権利者の氏名又は名称及び住所(第59条)	・内外無差別 ・外国人が登記名義人となる登記をするときは、その氏名につき、カタカナ又は漢字表記に加え、ローマ字(アルファベット)氏名を併記するよう申し出るものとする。 ・所有権の登記名義人が法人であるときの登記事項として、商業登記法が定める会社法人等番号、会社法人等番号を有しない外国の法令に準拠して設立された会社は、当該外国の名称等
外国為替及び外国貿易法(外為法)	対外取引の正常な発展、我が国又は国際社会の平和及び安全の維持、国際収支の均衡及び通貨の安定、我が国経済の健全な発展	・非居住者による本邦にある不動産又はこれに関する権利を取得した場合、取得後20日以内に、日本銀行を経由して財務大臣に報告義務(第55条の3)	・内外無差別 ・氏名又は名称及び代表者の氏名と国籍を記載

5. 現時点での不動産取引の実態

本稿が掲載される土地総合研究において、株式会社カンテイの井出武氏の論考で詳細な実態は分析される予定である。

現時点で著者が認識しているポイントを以下に列記する。

(1) 短期転売の実態

- 1) マンションを購入後1年以内に転売した実績としては、23区、政令市の区ごとに見ると、発言をしている千代田区ではなく、中央区、港区、渋谷区、大阪市北区、名古屋市中区など、限定的な地区で近年上昇傾向。
- 2) 逆に、横浜市、さいたま市、川崎市など周辺政令市ではそのような状況は存在しない。
- 3) なお、マンション供給戸数の年ごとのばらつきがあるので、この数年で上がり下がりしており、右肩上がりに転売戸数が増えているわけではない。

(2) 短期賃貸の実態

- 1) マンション購入後1年以内に賃貸にだした実績としては、(1)の転売よりも極端に、23区のうちの中央区と港区に集中する傾向がある。
- 2) また、2.の短期転売と同様に、右肩あがりに短期賃貸が増加しているわけではない。

(3) 新築マンションの販売価格の動向

- 1) 首都圏と大阪圏は平均坪単価は上昇中。中部圏は停滞、下落傾向。
- 2) 首都圏で見ると、23区が上昇率が高く、横浜市、川崎市は弱含み。
- 3) 23区の直近の変動では、上昇率が高いのは、渋谷区、港区、千代田区の順。

(4) 中古マンション販売価格の動向

- 1) 首都圏は上昇、近畿圏、中部圏は横ばい。
- 2) 首都圏で見ると、23区の上昇率が高く、横浜市、川崎市などは横ばい。

- 3) 23区の直近の変動では、千代田区、港区、渋谷区、中央区の上昇率が高い。

(5) 新築マンション賃料の動向

- 1) 首都圏は上昇、近畿圏、中部圏は横ばい。
- 2) 首都圏で見ると、23区の上昇率が高く、横浜市、川崎市などは横ばい。
- 3) 23区の直近の変動では、上昇率が高いのは、港区、渋谷区、千代田区の順。ただし、販売価格ほどの上昇率ではない。

(6) 中古マンション賃料の動向

- 1) 首都圏は上昇、近畿圏、中部圏は横ばい。
- 2) 首都圏で見ると、23区の上昇率が高いが、都心6区が上昇率が鈍化。
- 3) 直近では、渋谷区、港区で賃料水準が下落。

6. 今後の政策立案にあたっての視点・ポイント

過去及び現在の不動産取引に対する施策の実態と評価、さらに、最近の取引実態などを踏まえて、以下の点が、今後施策を論じるにあたって重要と考える。

(1) 正確な実態把握の必要性

- 1) 短期転売、短期賃貸は、都心2区などに集中して発生している可能性が高いが、この実態をどう評価するかが重要である。この状態について、国として全国的に施策をうつ段階にあると言えるかの判断が重要である。
- 2) 仮に短期転売、短期賃貸が、一定の地区で集中しているとして、それがどのような社会的・経済的な問題を生じているかの分析も必要である。その際には以下の3点の指摘についても真偽を含めて分析する必要がある。
 - a) 事業者ヒアリングを個別にすると、タワーマンションなど大規模な住宅供給にあたっては、物件ブランド（パークなんとか、プラウドなんとか）を維持するため、まとまった戸数を企業など

- に販売することは抑制する事実上の慣行（≒業界自主努力）があるとのこと。
- b) 大規模なマンション物件では、管理費が相対的に高く、マンション供給事業者関係の管理会社が丁寧な管理を実施していることから、新聞などで報道されるような管理不全案件⁴は生じていないとの指摘もある。
 - c) 一定の戸数を事業者が取得して、転売または賃貸にだす行為自体は、マンション建築事業者の資金需要を確保しつつ、消費者への提供に長けている取引事業者が取引を円滑化している側面があるので、これ自体が社会的に問題を発生させているのかを明確にする必要がある。

(2) 過去の不動産バブル対策の評価を踏まえた対策の検討の必要性

- 1) 過去、不動産融資の急激な抑制、国土法に基づく監視区域による行政指導などの政策を実施したが、このような政策実施の裁量性のある制度設計や運用自体については、時期に遅れた対応や、過剰な対応などが生じやすいという評価がある。
- 2) この不動産バブル対策の評価を踏まえて、より、市場メカニズムを尊重しながら、不適切な取引についてその抑制を検討することが必要である。不動産取引自体は、国民に対して、適切に不動産を提供することができる事業者は、不動産の持ち主が変更する側面もあり、そのメリットを抑圧することは望ましくないと考ええる。
- 3) 特に、現時点では、更地ではなくマンションが対象の議論となっており、投機的取引によって、不適切な低利用が継続的に生じるという問題は、更地に比べ発生しにくい。これを踏まえると、マンシ

ョンの取引（売却、賃貸）が、最終的に具体的な実需につながるような仕組み（購入者、賃借人への適切な情報提供、仮に実需につながらない利用（≒空室）に対する保有課税の強化など）を議論するのが、議論の筋と考える。

- 4) 「投機的取引」（価格上昇を目的とする不動産の購入・売却）を問題視する議論（千代田区長の要望など）もあるが、4. (1) の土地基本法の議論で既に述べたとおり、投機的取引目的であっても、社会的に必要なものは存在すること、そもそも、個人であっても、土地の購入売却にあたっては、不動産価格上昇に伴う売却益は常に存在するなど、投機的目的はほぼすべての不動産取引の目的の一部であることなどを踏まえると、投機的目的の観点から規制をすることは、多くの通常の取引や社会的意義のある取引自体を規制することになり、適切ではないと考える。また、投機的取引の目的を客観的に判断することも難しい。むしろ、不動産取引が結果として実需に繋がっているかどうか、施策立案にあたってのポイントと考える。
- 5) 投機的取引が価格上昇を招くという議論については、「投機的取引が将来の社会経済情勢を踏まえた予測に基づく取引であり、現状の価格より上の価格で購入することも、現状の価格より下の価格で販売することもありえることから、むしろ適正な価格決定に寄与する」という議論もあること（このような指摘をする経済学者も多い）、仮に価格上昇予想が強いとしても、必ず実需につながる、3) で述べたような対策を講じれば、実需での購入価格や賃貸価格にかけ離れた価格設定は論理的にはありえないことを踏まえると、投機的取引が不適切な価格上昇を招くか

⁴ 例えば、以下の日経記事参照。 <https://www.nikkei.com/article/DGXMZ051104330X11C19A0MM8000/>

どうかは、より実態及び理論を踏まえた慎重な検討が必要である。

(3) マンション管理問題とマンション転売等の議論の区別の必要性

- 1) 神戸市長などが指摘しているタワーマンション問題は、ほぼ、マンション管理問題であり、これは転売されるかどうかにかかわらず、対策が必要なものである。その際には、適切は原因者負担という観点から、販売事業者、購入者等で将来発生するコストを情報共有し、適切かつ事前に将来負担を行う仕組みで対応すべきである。
- 2) 例えば、修繕積立金不足、大災害へのリスク対応などは、本来は購入時点から将来かかる必要を購入者等が十分に理解し、その費用負担を前提にして購入等を行うことで解決すべきである。
- 3) マンション管理費用が適切に販売価格や賃貸料に反映され、それを踏まえて、購入者等が購入、又は賃借する場合には、それ自体の価格が上昇しても問題とされるべきではないと考える。
- 4) なお、繰り返しになるが、マンションの短期転売や短期賃借も、『逐条解説土地基本法』に述べてあるとおり、一概に社会的・経済的に問題があるとはいえず、まとまった販売で供給事業者が資金回収をしつつ、まとまったマンションを購入した事業者が市場動向を踏まえながら、適切な購入者等を選んで販売等をするのであれば（＝実需につながる利用を行う者が購入または賃借する）、その価格水準について、問題があるとはいえないはずである。

(4) マンション価格等の問題とアフォーダブル住宅の問題の区別の必要性

- 1) 国際情勢の緊迫化を踏まえて、海外からの安定的な投資案件として東京都心のマ

ンション等の物件が注目されることは、国際情勢等からみて当然のことといえる。

- 2) これ自体は日本に対する投資というマクロ経済的にみてプラスになる側面もあることから、この大きな経済・市場メカニズムの結果を前提にして、一定の対象者に対するアフォーダブル住宅をどのように確保すべきか、の議論をすべきだと考える。この際には、市場メカニズムで形成される価格自体を、規制を通じて無理して下げること自体を政策目標とすべきではないと考える（過去の国土法の監視区域の議論を参照すべき）。
- 3) アフォーダブル対象として、東京都は子育て世帯や医療機関に勤務する看護職員、介護職員などをイメージしていくつかの施策を講じている⁵。この議論も踏まえつつ、そもそも、本当に都心または23区に居住することが社会的に必要なグループ（より一般的に言えば、市場で形成される家賃水準を政策的に引き下げる必要のあるグループ）を想定しつつ、税金を投入して居住コストを下げる方策を検

⁵ 東京都 2025 年度予算の概要参照（下線は筆者追加）。

○ 手厚い子供・子育て支援

・保育料の第一子無償化（第一子無償化にかかる予算＋279 億円）

・018 サポート（0 歳から 18 歳へ月 5,000 円を支給（1,227 億円）

・子育て世帯へのアフォーダブル住宅提供に向けた官民連携ファンドの立上げ（100 億円）

○ 高等学校等の授業料無償化

・私立高等学校等特別奨学金補助（643 億円）

・都立高等学校等の授業料実質無償化（授業料相当分を都が実質負担 24 億円）

・東京都立大学等の授業料実質無償化（21 億円）

○ 幅広い人材獲得施策

・都内の教員や技術系職員に対し、奨学金返済総額の 1/2 を負担（2026 度～）

・介護職員、介護支援専門員の居住支援に係る特別手当（285 億円）

・医療機関に勤務する看護職員等の宿舍の借上げ支援（39 億円）

討するのが筋と考える（一般的に取引規制を導入したからといって、本当に都心や23区に居住する必要がある者が23区に住めるようになるわけではないはず）である。

- 4) アフォーダブル住宅を確保する必要がある対象者として、政治的に人気のある子育て世帯だけでなく、従来からの低所得者、あるいは、障害児をかかえた世帯、親の介護のために離職した介護離職世帯など、居住に本当に困っている世帯等を抽出することも重要と考える。
- 5) さらに、郊外部での空家のリノベーションによる、子育て世代などに対する適切な価格や家賃での住宅供給促進を進めることも、いわゆる低所得者など向けの住宅にはならないものの、一定の所得層にとって取得、賃貸可能な住宅供給の増加という観点から、当然重要と考える。
- 6) なお、マンションの高価格化を踏まえて、独身世帯などを中心に狭小住宅を需要する、あるいは結婚など世帯構成を踏まえて、郊外住宅に移転するなど自衛的な動きがあるが、これ自体の動きを政策的に阻害する仕組みがないかなども確認する必要がある。

(5) 外国人によるマンション取得問題とマンション転売規制の区別の必要性

- 1) 外国人によるマンション取得は、将来にわたるマンション管理費用の増大などマンション管理問題に問題は集約されるように思われる。将来の管理問題の対策であれば、「必要な費用を事前に外国人投資家に拠出させる」、「国内での窓口を登録させる国内管理人制度の活用」など、マンションの維持管理に必要な対策を講じるのが筋であって、外国人も含めて、マンションの転売規制をするというのは、解消すべき問題に見合った対策とはいえないのではないのか？

- 2) いずれにしても、外国人投資問題は、それに伴う社会的な費用をより正確に把握してそれに対処する方法を検討すべきで、安易に転売規制の議論にすり替えるべきではない。

(6) マンション転売等に伴う空室に関する問題

- 1) 千代田区長の空室が増えることへの批判については、具体的にどのような問題が発生しているかの議論が十分されていない。
- 2) マンションの転売等によって、本当に空室が増えているのか？更地の売買と異なり、マンションでの転売目的があっても、賃貸や社宅として活用するなど、空室にならない場合も相当にあるのではないかと推定され、その実態把握が必要である。
- 3) 事業者ヒアリングなどでは、365日居住しない例として、1億円以上の高額物件では、オーナー企業の社長が住む予定で、会社名義で取得する事例が目立つとの指摘も聞かれた。この場合には、郊外に邸宅を持っている社長世帯が平日の一部だけ都心に居住するという実態が想定されている。これも空室といえば空室だが、これであれば問題はないと思われる。
- 4) なお、民泊など当該マンションが想定されていない、利用形態を取ること自体は、マンション管理の問題として現状でも禁止が可能であるし、実態としても、マンション管理料を充実して人手をかけてマンション管理対策を拡充すべきであって、転売等を抑制する話にはつながらない。
- 5) いずれにしても、空室が実態として増えているのであれば、転売自体を規制するのではなく、神戸市が検討しているような、法定外目的税としての空室税によって、空室にしておくのと保有税がかかるという仕組みを検討すべきと考える。ただし、その場合であっても、課税対象とする空室の判定基準、対象とする空室の範

囲（実需に結びつく不動産取引を促進するのであればタワーマンションだけでなく、戸建住宅でも対象にするのが論理的）などの、技術的、政策的な観点の検討を併せてする必要があると考える。

7. まとめ

本稿では、最近、議論が活発化している不動産取引規制について、過去の施策、現状で講じられている施策などを踏まえて、実態把握の重要性を指摘した上で、様々な議論の交通整理を図った上で、投機的取引ではなく、実需に結びついているかの観点が、施策立案にとって重要である点を指摘している。

今後、実態把握についてより研究を進めることによって、国土交通省など国の政策立案を支援していきたい。