

No. 1364 (2026. 6.18)

住宅価格高騰をめぐる動向 —東京 23 区のマンション価格を中心として—

はじめに

I マンション価格の現状

- 1 新築マンションの価格
- 2 中古マンションの価格
- 3 マンション価格の「年収倍率」

II マンション価格高騰の要因

- 1 供給面
- 2 需要面
- 3 中古マンション

III マンション価格高騰をめぐる官民の動き

- 1 千代田区による不動産業界に対する要請
- 2 不動産業界による自主規制
- 3 国会における動き
- 4 政府の動向

おわりに

キーワード：住宅価格、マンション、建築費上昇、用地不足、投機的取引、住宅ローン減税、住生活基本計画

- 住宅価格の高騰が頻繁に報道されており、特に東京 23 区のマンションは価格の高騰が著しく、一般的な勤労世帯が購入しづらい環境となっているとされている。
- マンション価格高騰の背景には、建築費高騰や用地不足、国内外の富裕層や投資家等による積極的な購入など供給と需要の両面に複数の要因が存在している。
- 住宅価格の高騰は、都市から中低所得層を締め出し、社会的多様性を失わせる可能性も指摘される一方で、国全体で見れば、周辺地域等への人口移動を促すことにつながり、負の現象ではないとの見解もあることから、国や自治体が打ち出す各施策や民間団体の取組がもたらす効果と影響を注視していく必要がある。

国立国会図書館 調査及び立法考査局

国土交通課 おおしま ゆうか 大島 優果

はじめに

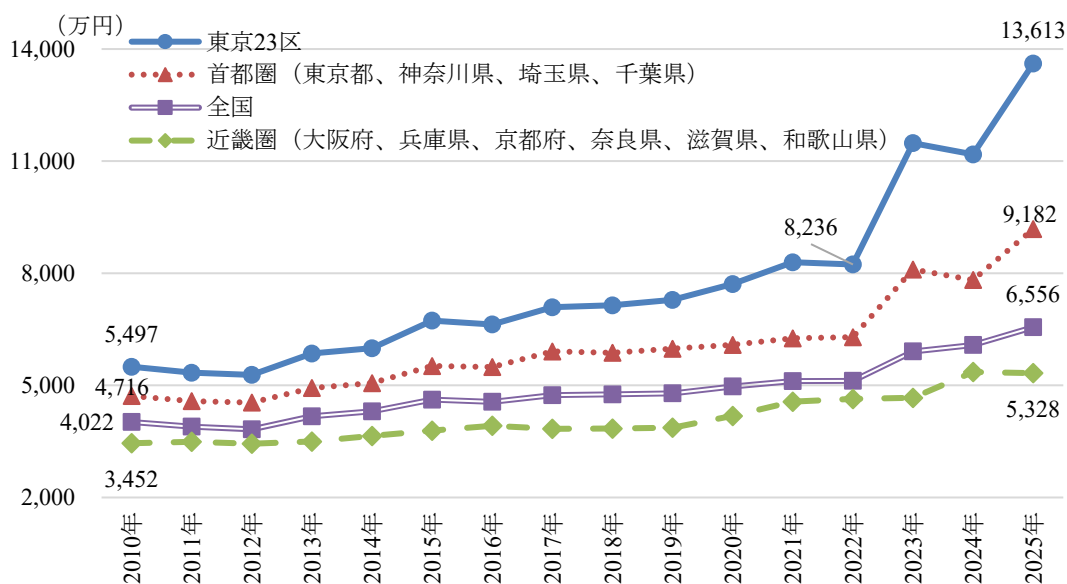
近年、住宅価格の高騰が頻繁に報道されており、特に東京 23 区はマンション価格の高騰が著しく、一般的な勤労世帯が購入しづらい環境となっていると言われて¹。住宅価格への関心は高まっており、2025（令和 7）年 7 月の第 27 回参議院議員通常選挙及び 2026（令和 8）年 2 月の第 51 回衆議院議員総選挙では、公約に住宅価格高騰対策を盛り込む政党も見られた。本稿では、特に価格の高騰が顕著である東京 23 区のマンションを中心に価格の現状と高騰の要因を概観し、価格高騰に対する官民の取組や対応を紹介する。

I マンション価格の現状

1 新築マンションの価格

株式会社不動産経済研究所によると、東京 23 区の新築マンションの 2025（令和 7）年の 1 戸当たりの平均価格は前年比 21.8%上昇の 1 億 3613 万円で過去最高を更新した。3 年連続で 1 億円を超え、2022（令和 4）年の 8236 万円から 5000 万円以上上昇している。首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の 2025（令和 7）年の平均価格は前年比 17.4%上昇し 9182 万円、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県）は前年比-0.5%で 5328 万円であった²。新築マンションの平均価格の推移は図 1 のとおりである。

図 1 新築マンションの平均価格の推移



（注）首都圏のみ調査対象をファミリータイプとし、投資用物件は除外している。近畿圏及びその他エリアについては投資用物件を含んでいる。

（出典）不動産経済研究所「全国 新築分譲マンション市場動向 2025 年」2026.2.25. <<https://www.fudousankeizai.co.jp/>>

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2026（令和 8）年 5 月 25 日である。

¹ 「東京都心の人気マンションを狙い撃つ 思惑交錯 投資マネー」『住宅新報』2025.12.16.

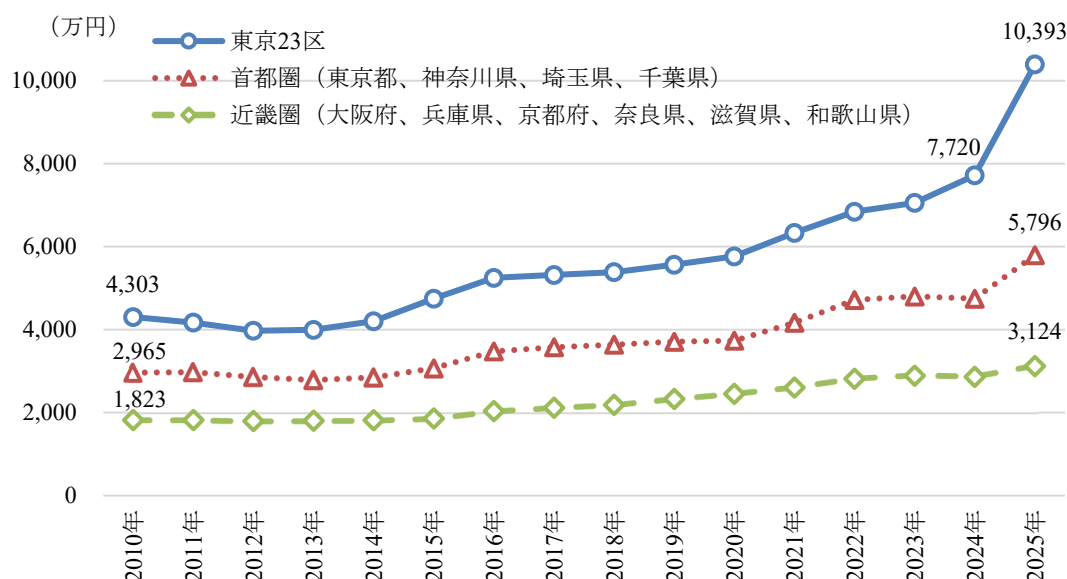
² 不動産経済研究所「全国 新築分譲マンション市場動向 2025 年」2026.2.25. <<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/660/zm2025.pdf>>; 「23 区マンション 1.36 億円」『産経新聞』2026.1.27.

share/mansion/660/zm2025.pdf>; 同「全国マンション市場動向—2015年のまとめ—」2016.2.22. <<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/235/z2015.pdf>> を基に筆者作成。

2 中古マンションの価格

株式会社東京カンテイによると、2025（令和7）年の東京23区の中古マンションの70m²当たりの平均価格は1億393万円で、データが確認できる1997（平成9）年以降で初めて1億円を超えた。前年（2024（令和6）年）の7720万円と比べて34.6%上昇し、上昇率は過去最大となった。首都圏の平均価格は前年比22.1%上昇の5796万円、近畿圏は前年比9.0%上昇の3124万円であった³。中古マンションの平均価格の推移は図2のとおりである。

図2 中古マンションの平均価格の推移



(注1) 価格データは東京カンテイのデータベースに登録された中古マンションの売り希望価格を行政区単位に集計、算出し70m²に換算して表記。

(注2) 集計対象はファミリータイプのみで、専有面積30m²未満の住戸、事務所・店舗用は集計から除外。

(出典) 東京カンテイ「中古マンション価格（年間版）2026年1月22日」<<https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/c2025.pdf>>; 同「中古マンション価格（年間版）2016年1月21日」<<https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/2025/01/c2015.pdf>> を基に筆者作成。

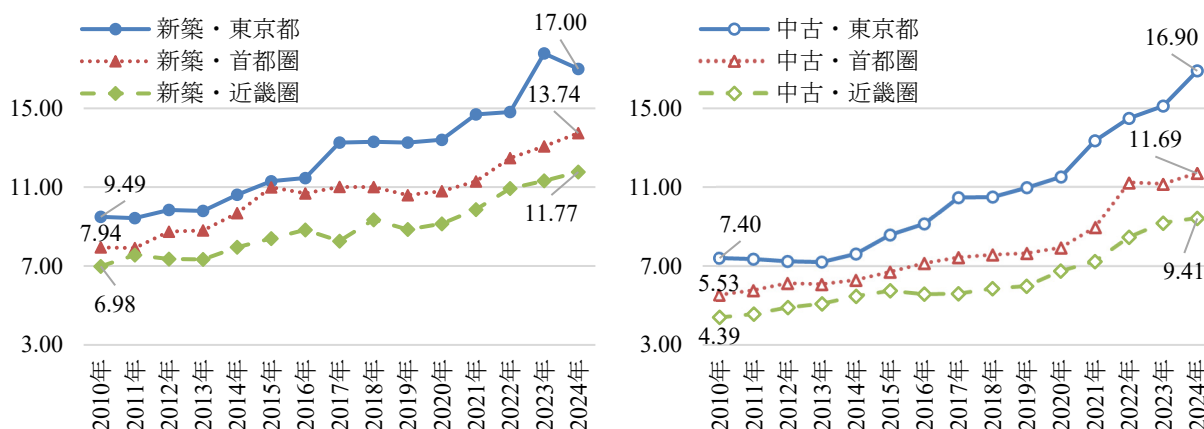
3 マンション価格の「年収倍率」

東京カンテイは、都道府県ごとにマンションの平均価格（70m²換算）を同地域の平均年収で除し、マンション価格が年収の何倍に相当するかを算出した「年収倍率」を発表している。東京都では、2024（令和6）年に新築分譲されたマンションの年収倍率は17.00倍、中古マンション（築10年）は16.90倍であった（図3）。前述のとおり、東京23区では新築マンションのみならず中古マンションも平均価格が1億円を超えており、東京都の中古マンションの年収倍率は新築マンションと遜色のない水準となっている⁴。

³ 東京カンテイ「中古マンション価格（年間版）2026年1月22日」<<https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/c2025.pdf>>; 「中古マンション1億円超」『日本経済新聞』2026.1.23.

⁴ 東京カンテイ「新築マンション年収倍率 2025年12月8日」<<https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/124bairitsu-new.pdf>>; 同「築10年中古マンション年収倍率 2025年12月8日」<<https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/124bairitsu-chu.pdf>>

図3 新築・中古マンション価格の年収倍率の推移



(出典) 東京カンテイ「新築マンション年収倍率」 <<https://www.kantei.ne.jp/news/>>; 同「築10年中古マンション年収倍率」の各年を基に筆者作成。

住宅を購入する場合、35年ローンを前提とすると、物件価格は年収の5～7倍が現実的であり、8倍を超えると生活が苦しくなると言われている⁵。田中志敬福井大学准教授は、首都圏や関西圏等における新築マンション価格と都道府県別の平均年収を分析した結果、2025(令和7)年現在、どのエリアにおいても、平均年収では新築マンションの購入は非常に困難か不可能になっている状況が明らかになったとしている。田中准教授はまた、現状の厳しい住宅取得環境に対する行動パターンの1つとして、平均年収を幾分か上回る所得階層は、手の届かない新築マンションの代替として中古マンションを選択することを挙げつつ、「都心部では価格が高騰化し、中古マンションであっても取得可能階層がより高所得層にシフトしつつある」と指摘している⁶。

II マンション価格高騰の要因

東京23区における新築マンション価格の高騰の背景には、供給と需要の両面に要因があると考えられるため、それぞれの面について価格高騰の要因として挙げられている事項を整理する。また、中古マンションの価格高騰についても併せて要因を整理する。

1 供給面

(1) 建築費の上昇

東京23区の新築マンション価格の高騰の要因として、建築費の上昇が指摘されている⁷。一般財団法人建設物価調査会が公表している建築費指数によると、東京地区⁸の鉄筋コンクリート

⁵ 「新築マンション 年収の10倍 24都道府県「片働き」手届かず」『日本経済新聞』2025.12.9.

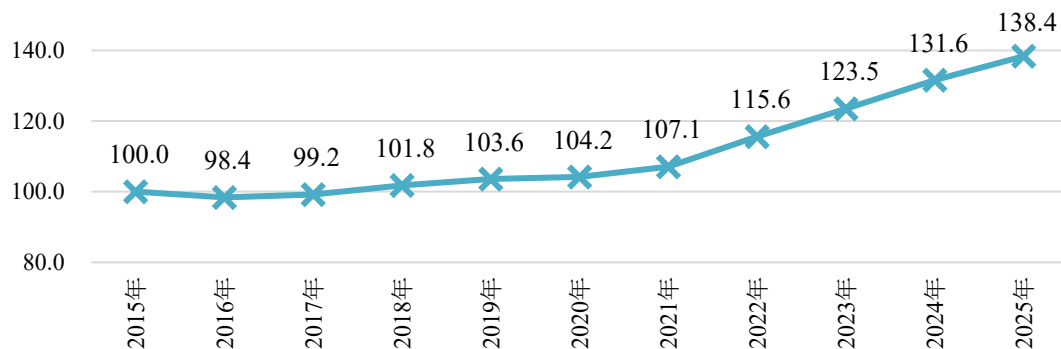
⁶ 田中志敬「大都市の住宅取得環境の変遷と所得階層の乖離—関西圏・首都圏および地方主要都市のマンション価格と平均年収に着目して—」『マンション学』84号, 2026.4, pp.17-23.

⁷ 牧野知弘『なぜマンションは高騰しているのか』祥伝社, 2024, pp.80-84.

⁸ 東京地区の建築費指数作成に使用する資材の価格は、ほとんどの資材について東京23区の価格が採用されており、建築費指数における「東京」が示す範囲は基本的に東京23区とされている。なお、一部の資材については、東京23区より広い又は狭い範囲の価格が便宜使用されている。「建築費指数 Q&A (1)」建設物価調査会ウェブサイト

(RC) 造マンションの建築費指数（工事原価）は、2015（平成 27）年平均を 100 として、2025（令和 7）年平均は 138.4 となっており、前年から 5.2% 上昇した（図 4）。2025（令和 7）年 12 月の指数は 142.5 で過去最高を更新し、月ごとの平均は 13 か月連続で上昇している⁹。

図 4 建設物価 建築費指数（工事原価） 東京・集合住宅 RC



(注) 2015 年平均=100

(出典) 建設物価調査会「建設物価 建築費指数 II. 建築費指数統計表 2.標準指数（東京）」2026.5.11. <https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_kentiku/>を基に筆者作成。

建築費が上昇している要因として、建設資材の高騰と労務費の上昇が挙げられる。世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰、更に円安の影響を受け、建築部門における 2025（令和 7）年 12 月の資材物価は、2021（令和 3）年 1 月と比較し 37% 上昇している。また、政府の賃上げの方針や公共工事設計労務単価の引上げなどを受けて、建設現場で働く建設技能労働者の賃金が上昇しているため労務費も上昇している¹⁰。建設業就業者数の減少及び高齢化¹¹が問題となっている中、担い手確保のため働き方改革が進められており、時間外労働の上限規制適用などによって工期が長期化し、労務費上昇の傾向は続くと見られている¹²。

(2) 用地の不足

建築費の上昇に加え、マンション建設に適した開発用地の減少が価格高騰に拍車をかけているとの見方がある。野澤千絵明治大学教授は、東京 23 区について、これまでは 1980 年代以降からの産業構造の変化や工場等の相次ぐ海外移転により大規模な開発のできる跡地が生まれていたが、現在は土地の開発が一巡し、マンション用地になるような敷地規模の空き地等は開発し

ト <https://www.kensetu-bukka.or.jp/wp-content/themes/custom/pdf/business/so-ken/shisu/shisu_kentiku/3-3_Q&A_kentiku_2015.pdf>

⁹ 建設物価調査会「建設物価 建築費指数 II. 建築費指数統計表 2.標準指数（東京）」2026.5.11. <https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_kentiku/>

¹⁰ 日本建設業連合会「建設工事を発注する民間事業者・施主の皆様に対するお願い（2026 年 1 月版）」<https://www.nikkenren.com/sougou/notice/pdf/jfcc_pamphlet_2601.pdf>; 同「建設資材高騰・労務費の上昇等の現状（2026 年 1 月版）」

¹¹ 総務省「労働力調査」によると、2025 年の建設業就業者数は 478 万人と、1997（平成 9）年のピーク時の約 69.8% となっている。また、過去 20 年で 29 歳以下の若年層が 88 万人から 57 万人に減少しているのに対して、65 歳以上は 37 万人から 80 万人へと大きく増加している。日本建設業連合会「建設業デジタルハンドブック」<<https://www.nikkenren.com/publication/handbook/chart6-4/index.html>>; 総務省「労働力調査年報 I -B-第 5 表」2026.3.31. 政府統計の総合窓口ウェブサイト <<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000040440949&fileKind=0>>

¹² 岩谷紘之「建築費高騰の背景と、その対抗策は？」2025.7.1. CBRE ウェブサイト <https://www.cbre-propertysearch.jp/article/rising_office_costs_02/>; 牧野 前掲注(7)

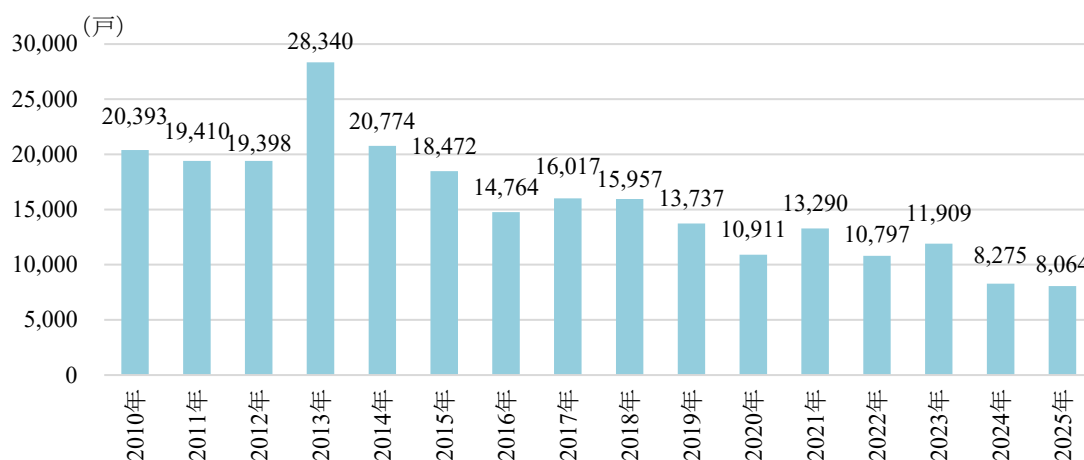
尽くされた状況にあるとしている¹³。また、訪日客が増え、宿泊施設の需要も増える中で、マンションとホテルの用地の仕入れが競合し土地代が上がっているとの指摘もある¹⁴。三菱 UFJ 信託銀行株式会社が 2026（令和 8）年 1 月にデベロッパーに対して行ったアンケート調査でも、用地仕入れの進捗状況についての回答は、「苦戦している」が 76%と「ほぼ計画通り」の 24%を大きく上回った。「苦戦している」と回答した理由は、「用地価格が検討可能水準以上に高騰しているため」「用地情報が少ないため」が上位であった¹⁵。

野澤教授は、手を出しやすい土地が開発し尽くされた現在は、既存の建物がある土地等をターゲットにして開発余地を生み出さざるを得ない状況にあり、古い建物の解体や、隣り合った土地を共同化するための合意形成、権利関係の整備などに要するコストがプラスされることも、新築マンションの価格を押し上げる要因の一つとなっていると指摘している¹⁶。

(3) 供給数の減少

価格高騰の背景には、建築費の高騰や用地不足のため新築分譲マンションの供給戸数が縮小し、需給の引き締まりが生じていることもあるとされている¹⁷。東京 23 区の新築マンションの供給戸数の推移は図 5 のとおりであり、2010 年頃には毎年 2 万戸前後の供給があったが、2025（令和 7）年には 8,064 戸となっており約 6 割減少している¹⁸。

図 5 新築マンションの供給戸数の推移（東京 23 区）



(出典) 不動産経済研究所「全国 新築分譲マンション市場動向 2025 年」2026.2.25. <<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/660/zm2025.pdf>>; 同「全国マンション市場動向—2015 年のまとめ—」2016.2.22. <<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/235/z2015.pdf>> を基に筆者作成。

¹³ 野澤千絵『2030-2040 年日本の土地と住宅』中央公論新社, 2024, pp.90-91.

¹⁴ 小林正宏「「実需」が支える首都圏マンション高騰—金利上昇局面を迎え住宅ローンの選び方にも変化の兆し—」『Housing Tribune』718 号, 2026.2.13, pp.10-13.

¹⁵ 三菱 UFJ 信託銀行株式会社不動産コンサルティング部「2025 年度下期 デベロッパー調査（首都圏マンション・戸建）」2026.3, p.8. <https://www.tr.mufg.jp/new_assets/houjin/fudousan/pdf/fr_2026030502.pdf?20260309170000>

¹⁶ 野澤 前掲注(13), p.91.

¹⁷ 「新築マンション 2 割高 東京 23 区、4～9 月 実需は中古へ」『日本経済新聞』2025.10.22.

¹⁸ 不動産経済研究所 前掲注(2); 同「全国マンション市場動向—2015 年のまとめ—」2016.2.22. <<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/235/z2015.pdf>>

2 需要面

浅見泰司東京大学特任教授は、現在のマンション価格の上昇は、土地代や資材費、人件費の伸びだけでは説明しきれず、旺盛な需要が大きな要因であるとしており¹⁹、国内外の富裕層や投資家、共働きのパワーカップルによる需要が価格の高騰を支えていると見られている²⁰。

(1) 国内の富裕層

株式会社野村総合研究所の推計を見ると、株価の上昇などにより、2011（平成23）年から2023（令和5）年にかけて、日本国内の超富裕層（純金融資産保有額5億円以上）と富裕層（同1億円以上5億円未満）の合計世帯数は、81万世帯から165.3万世帯と2倍以上に増加²¹している²²。このような富裕層・超富裕層からの東京23区に立地する高級マンションに対する需要が価格高騰の要因の1つとして挙げられている²³。

(2) パワーカップル

共働き世帯が増加する中で、夫婦ともに高収入のパワーカップル²⁴が増加傾向にある。総務省の労働力調査によると、夫婦ともに年収700万円以上の世帯は、過去10年で約2倍に増え2024（令和6）年には45万世帯に達しており、共働き世帯に占める割合は2.9%と僅かではあるものの、消費のけん引役として注目されている²⁵。パワーカップルの間で貴重な時間を節約したいとのニーズから、職場に近く利便性の高い東京23区の物件への需要が高まり、価格高騰へつながっていると考えられている²⁶。

(3) 国内外の投資家

(i) 外国人

円安の影響により外国人にとって日本の不動産が割安と感じられるようになり、購入が旺盛になったこともマンション価格高騰の一因との見方がある²⁷。このような指摘を受け、国土交

¹⁹ 「新築マンション供給 都内30年ぶり低水準」『日本経済新聞』2025.11.5.

²⁰ 「首都圏マンション2万户時代へ 大手各社“量から質”に舵」『住宅新報』2025.10.28; 「外国人購入 国が調査」『産経新聞』2025.9.13.

²¹ 野村総合研究所「野村総合研究所、日本の富裕層・超富裕層は合計約165万世帯、その純金融資産の総額は約469兆円と推計」2025.2.13. <https://www.nri.com/jp/news/newsrelease/20250213_1.html>

²² 総務省「2019年全国家計構造調査」に基づく株式会社大和総研の藤原翼氏の分析によれば、全国に存在する純資産総額1億円以上の世帯のうち、東京都の世帯が32%と最も大きな割合を占めているという。藤原翼「富裕層資産の現状を読み解く」2022.3.17. 大和総研ウェブサイト <https://www.dir.co.jp/report/research/capital-mkt/asset/20220317_022913.pdf>

²³ 中西享「<都内のマンションは高すぎる！>マンション難民はどこへ住めばいいのか？1億円超えが当たり前の時代に」『Wedge ONLINE』2024.12.25. <<https://wedge.ismedia.jp/articles/-/36097>>

²⁴ パワーカップルとは一般に共働きで世帯年収の多い夫婦を指すが厳密な定義はないとされる。牧野 前掲注(7), p. 55. 例えば、株式会社ニッセイ基礎研究所はパワーカップルを「夫婦ともにおおむね年収700万円以上」の世帯と定義している。久我尚子「パワーカップル世帯の動向—2024年で45万世帯に増加、うち7割は子のいるパワーファミリー—」2025.3.24, p.1. ニッセイ基礎研究所ウェブサイト <https://www.nli-research.co.jp/files/topics/81418_ext_18_0.pdf?site=nli> また、報道によれば、株式会社三菱総合研究所は、夫の年収が600万円以上、妻が400万円以上で、世帯年収1000万円以上をパワーカップルとしている。「令和なコトバ「パワーカップル」よく稼ぎよく使う2人」『日経ニュースアーカイブ』2021.12.4.

²⁵ 久我 同上, p.4; 総務省「労働力調査 詳細集計 第V-1表」2025.2.14. 政府統計の総合窓口ウェブサイト <<http://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000040248568&fileKind=4>>

²⁶ 野澤 前掲注(13), pp.81-82.

²⁷ 「高騰不動産 対策へ苦心」『読売新聞』2025.11.14.

通省は、近年のマンション取引の実態を把握するため、不動産登記情報を活用した新築マンションの取引調査²⁸を実施し、2025（令和7）年11月、その結果を公表した。公表された調査・分析結果によると、2025（令和7）年1～6月の国外に住所がある者による新築マンションの取得状況は、中心部ほど高い傾向が見られるものの、東京都で3.0%、東京23区で3.5%、都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区）に限定した場合は7.5%であった²⁹。このことから、マンション価格高騰の背景には外国人による取得があるとの指摘について、現状の影響は一部にとどまる可能性があるとの見方がある³⁰。また、2025（令和7）年7月に三菱UFJ信託銀行がデベロッパーに対して行ったアンケート調査では、千代田区・港区・渋谷区における新築マンション供給のうち外国人取得者が占める割合は平均値で19.0%、上記3区以外の東京23区では12.7%との結果が出ており、同銀行の舩窪芳和氏は、外国人による取得の「分譲マンション市場全体への影響は一定程度に止まると考えられる」と分析している³¹。なお、両調査の結果に乖離（かいり）があることについて、国土交通省による調査では、所有者の住所が国内か国外かで整理しているために、国内に居住する外国人による購入が反映されていないことが結果に影響しているとの指摘がある³²。

（ii）投機的取引

外国人に限らず、投機目的の転売が価格高騰につながっていると指摘する声もあるため、国土交通省による前述の取引調査では、取得者の住所の国内外を問わず、物件購入後1年以内に売買する短期売買の状況についても調査された。その結果、2024（令和6）年1～6月に購入された新築マンションのうち、1年以内に売買された割合は、東京都は8.5%、東京23区では9.3%、都心6区では12.2%で、中心部ほど短期売買割合が高い傾向が見られ、また、東京23区における近年の短期売買割合は6～9%前後で推移していた³³。

今回の国土交通省による調査に対しては、一石を投じる価値はあったが、国籍など、更に詳細を深掘りしてほしいとの意見がある³⁴。金子恭之国土交通大臣は、2025（令和7）年11月25日の記者会見において、「国土交通省としては、実需に基づかない投機的取引は好ましくないと考えて」いるとし、「来年度〔2026年度〕以降も本調査を継続し、取引実態の把握に努める」と述べた³⁵。また、2026（令和8）年1月23日の記者会見では「今後、不動産登記による国籍把握が可能となり、データ蓄積が進めば、国内に居住する外国人も含めて調査を行ってまいり

²⁸ 国土交通省は、法務省から受領した不動産登記情報及び民間の価格データ情報を活用し、2018（平成30）年1月から2025（令和7）年6月までに保存登記（登記原因が売買である申請情報のうち、所有権の保存及び移転登記）がなされた三大都市圏及び地方四市の新築マンション約55万戸を対象に、短期売買の状況、国外に住所がある者による取得の状況について調査を実施した。「不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査結果を公表」2025.11.25. 国土交通省ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00237.html>

²⁹ 「不動産登記情報を活用した新築マンションの取引実態の調査・分析について」2025.11.25. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001970011.pdf>>

³⁰ 「海外居住者の物件取得7.5% 都心6区 新築マンション」『毎日新聞』2025.11.26.

³¹ 舩窪芳和「分譲マンションの実需以外の取得は増えているか」『不動産マーケットリサーチレポート』vol.288, 2025.9.5. 三菱UFJ信託銀行ウェブサイト <https://www.tr.mufg.jp/new_assets/houjin/fudousan/pdf/fr_2025090401.pdf>

³² 「官民挙げて転売抑制へ」『産経新聞』2025.11.26.

³³ 「不動産登記情報を活用した新築マンションの取引実態の調査・分析について」前掲注(29)

³⁴ 高橋雅之氏（東京カンテイ）の見解（『産経新聞』前掲注(32)）。

³⁵ 「金子大臣会見要旨 2025年11月25日」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/report/interview/daijin251125.html>>

ます」³⁶としている³⁷。

3 中古マンション

新築マンションと異なり建築費の上昇や用地不足の影響が及ばないにもかかわらず中古マンションの価格が顕著に上昇している理由は、新築マンションの価格があまりにも高騰して手を出せる状況にない中で、住宅を購入しようという人たちの目が、以前よりも大幅に中古市場のほうに向いたことが大きいと考えられている³⁸。また、築年数の浅い分譲マンションの中古物件の中には、非常に質の良い、かつ好立地の物件もあり、価値を見いだす人が増えているとの見方もある³⁹。高値で取引されやすい好立地の築浅物件の供給が増え、新築マンションの購入を諦めた資金に余力のある層の受け皿となっていることが相場を押し上げていると見られている⁴⁰。

Ⅲ マンション価格高騰をめぐる官民の動き

1 千代田区による不動産業界に対する要請

2025（令和7）年7月、千代田区は、不動産大手などが加盟する一般社団法人不動産協会に対し、市街地再開発事業などで販売するマンションを対象として次の2点を内容とする投機目的でのマンション取引等に関する要請を行った⁴¹。なお、同要請に強制力はない。

①購入者が引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同一建物における同一名義の者による複数物件の購入を禁止すること

樋口高頭千代田区長は、同要請を行った背景について、住宅価格が高騰し千代田区に住みたくても住めないという状況が出てきているとし、「投機目的で購入された空室の部屋が増え、限られた人しか住めない街になってしまうと多様性が失われ、街の文化の維持発展にも影響が出る」と懸念を示した⁴²。中野区の酒井直人区長は記者会見において、千代田区の政策の影響を見定めた上で、中野区としても今後検討していく必要があると述べた⁴³。同要請に対しては、対象を再開発事業において販売するマンションに限定していることや、新築マンションだけでなく中古マンションも投機目的の転売の対象となっていると見られることから、一定の抑止力には

³⁶ 「金子大臣会見要旨 2026年1月23日」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/report/interview/daijin260123.html>>

³⁷ 2025（令和7）年12月16日、法務省は、所有権の移転登記等の際の申請情報に新たに所有者となる者の国籍を追加し、提供された国籍の情報を不動産登記に関する内部情報として保有すると発表した。不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）を改正し2026（令和8）年10月から運用を開始する方針としている。「法務大臣閣議後記者会見の概要 令和7年12月16日（火）」法務省ウェブサイト <https://www.moj.go.jp/hisho/kouhou/hisho08_00679.html>; 「不動産登記、10月から国籍記入 政府、土地所有実態把握へ」2026.3.27. 時事ドットコムウェブサイト <<https://www.jiji.com/jc/article?k=2026032701163>>

³⁸ 野澤 前掲注(13), pp.92-94; 田中 前掲注(6)

³⁹ 小林 前掲注(14)

⁴⁰ 『日本経済新聞』前掲注(3)

⁴¹ 「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（令和7年7月18日配信）」千代田区ウェブサイト <<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kuse/koho/pressrelease/r7/r707/20250718-2.html>>

⁴² 渡辺豪「3億～5億円は当たり前 億ション乱立の千代田区で短期転売禁止求めた区長 「異例の要請」から3カ月で感じた“変化”」2025.10.16. AERA DIGITAL <<https://dot.asahi.com/articles/-/267386>>

⁴³ 中野区「中野区長定例記者会見動画（2025年9月8日）」2025.9.12. YouTube <<https://www.youtube.com/watch?v=2rkPpyaJlvs>>

なっても効果が大きいものではないとの見方もある⁴⁴。

2 不動産業界による自主規制

千代田区による要請後、不動産協会はマンション価格の上昇について、主な要因は建設費の高騰と居住予定者による需要増であり投機的な取引の影響はごく限定的であると、短期転売禁止のルール化は、事業者側が多大なコストや期間といったリスクを負うことになり、現実的ではなく実効性に欠けると主張した。また、投機目的の短期転売は決して好ましいことではないとしつつ、短期転売自体については、状況の変化で売却を余儀なくされる場合もあると一定の理解を示した⁴⁵。

2025（令和7）年11月、同協会は、投機目的の短期転売をできる限り抑制する対策として、物件の引渡し前の転売を禁止する対応方針を発表した。同方針は、一般公募による販売物件を対象に以下の3つの施策を基軸として取組を展開していくとしている。

- ①1物件当たりの登録・購入戸数の上限制限
- ②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
- ③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

②及び③については、売買契約書等に記載して購入者と合意の上で売買契約を交わし、違反行為が発覚した場合は手付金を没収し契約を解除するとしている⁴⁶。これらの取組を実施するかは各社の判断とし、対象物件などの運用の詳細も各社に委ねられているが、同協会の正副理事長会社8社は導入を決定している。千代田区は物件引渡し後5年間の転売を禁止する特約の導入を要請していたが、同協会は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には限界があるとし、引渡しまでにできる方策が追求された⁴⁷。引渡し後の転売については規制されていないことから、同方針の効果について、あくまで投機目的で買おうとする人の心理的な抑制にとどまるとの意見がある⁴⁸。

3 国会における動き

住宅価格の高騰をめぐることは、かねて、投資家などが保有する住宅に空き家税を課すなどして供給がひっ迫している地域に存在する遊休不動産を住宅市場に戻すことが必要であるとの指摘があった⁴⁹。

2025（令和7）年12月11日（第219回国会）、過度な投機的取引が行われる状況を是正し居住を希望する者の需要に応じた住宅の供給を促進するため、いわゆる空室税等を創設する「非

⁴⁴ 「止まらないマンション価格高騰。千代田区の“転売規制”は流れを変えるのか？」2025.11.27. マンションプラスウェブサイト <<https://www.haseko.co.jp/mansionplus/journal/resale-control-251127.html>>

⁴⁵ 織田淳嗣「マンション短期転売の禁止、業界は消極姿勢 価格高騰めぐり千代田区は規制を要請」2025.9.19. 産経ニュースウェブサイト <<https://www.sankei.com/article/20250919-CDBPS36WYBLZRALJE62WGKAVEI/?134534>>; 「投機制限「意味あるのか」 不動産協会 千代田区要請に疑問」『読売新聞』2025.7.26.

⁴⁶ 「引き渡し前の転売禁止 違反、契約解除も」『日本経済新聞』2025.11.19.

⁴⁷ 不動産協会「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」2025.11.25. <https://www.fdk.or.jp/k_etc/pdf/tankitenbai_2511.pdf>

⁴⁸ 「タワマン 短期転売急増 23区新築、1年以内に1割」『日本経済新聞』2025.11.26.

⁴⁹ 中川雅之「アフォーダビリティ・クライシスとはどんな現象なのか」『土地総合研究』33巻4号, 2025.秋, pp.3-12. <https://www.lij.jp/html/jli/jli_2025/2025autumn_p003.pdf> なお、中川氏は、日本は高齢者に亡くなるまで住宅を抱え込ませるような構造となっているため、相続税制や中古市場の機能不全、行き過ぎた借家人保護を改善することで、高齢者の住宅資産を市場に戻していくことも検討すべきとも述べている。同

居住住宅税及び超短期所有住宅等の譲渡に係る事業所得等の課税の特例の創設等に関する法律案」(第219回国会衆法第13号)が議員提出法律案として衆議院に提出された。同法律案は、①住宅価格や家賃が高騰している地域において、非居住住宅(人の居住の用に供されていると認められない住宅)に対しその所有者に非居住住宅税を課することができる、②個人や法人が所有住宅等を超短期(取得の翌日から2年以内)で譲渡をした場合に、金額に応じて所得税等を課すなどとするものであった⁵⁰が、審査は行われないうまま2026(令和8)年1月(第220回国会)、衆議院解散に伴い審査未了(廃案)となった⁵¹。

4 政府の動向

金子恭之国土交通大臣は、2025(令和7)年12月2日の参議院国土交通委員会において、近年の住宅価格高騰について、その背景には、需要と供給の両面での様々な要因があると認識しており、個別の要因の影響を特定することは困難とした上で、住宅ローン減税などによる住宅取得負担の軽減や、既存住宅流通市場の活性化などに取り組むことで、住宅取得を望む人が安心して住宅を確保できる環境整備を行っていく旨答弁した。また、外国人が短期売買で価格を上げているといった声に関し、施策の検討に当たっては予断を持たず実態の把握に努め、その結果を踏まえ議論を進めていくとしている⁵²。

(1) 住宅ローンに関する施策

2025(令和7)年12月、国土交通省及び独立行政法人住宅金融支援機構は、「「強い経済」を実現する総合経済対策」(令和7年11月21日閣議決定)⁵³に基づき、住宅価格の上昇に対応するため、同機構が民間金融機関と連携して提供する全期間固定金利型住宅ローン(フラット35)の融資限度額を2026(令和8)年4月以降、現行の8000万円から1億2000万円に引き上げる等制度を拡充することを発表した⁵⁴。また、令和8年度税制改正の大綱(令和7年12月26日閣議決定)では、住宅ローン減税について、2025(令和7)年末までであった適用期限を2030(令和12)年末まで延長することや、中古住宅に関する措置を拡充し新築住宅とほぼ同様とすることが盛り込まれている⁵⁵。

(2) 住生活基本計画(全国計画)

国土交通省の諮問機関である社会資本整備審議会の住宅宅地分科会は、2024(令和6)年10

⁵⁰ 「【法案提出】議員立法「空室税法案」を提出」2025.12.11. 国民民主党ウェブサイト <https://new-kokumin.jp/news/diet/20251211_2>

⁵¹ 「議案審議経過情報 非居住住宅税及び超短期所有住宅等の譲渡に係る事業所得等の課税の特例の創設等に関する法律案」衆議院ウェブサイト <https://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_gian.nsf/html/gian/keika/1DE0C2A.htm>

⁵² 第219回国会参議院国土交通委員会会議録第3号 令和7年12月2日 pp.5-7. <<https://kokkai.ndl.go.jp/minutes/ap/v1/detailPDF/img/121914319X00320251202>>

⁵³ 「「強い経済」を実現する総合経済対策」(令和7年11月21日閣議決定) 内閣府ウェブサイト <https://www5.cao.go.jp/keizai1/keizaitaisaku/1121_taisaku.pdf>

⁵⁴ 「固定金利型住宅ローンの利用円滑化等の取組内容を発表します！—フラット35の融資限度額の見直し、残価設定型住宅ローン保険の創設等を実施—」2025.12.23. 国土交通省ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000128.html>; 住宅金融支援機構「令和7年度補正予算に伴う制度拡充のお知らせ」2025.12.23. <https://www.jhf.go.jp/files/topics/8394_ext_20_0.pdf>

⁵⁵ 「令和8年度税制改正の大綱」(令和7年12月26日閣議決定) 財務省ウェブサイト <https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2026/20251226taikou.pdf>

月から「住生活基本計画」の見直しに着手し⁵⁶、2026（令和8）年3月、2026（令和8）年度から2035（令和17）年度までの10年間を計画期間とする新たな「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定された⁵⁷。「住生活基本計画（全国計画）」は、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき策定される、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画であり、おおむね5年ごとに見直しが行われてきた⁵⁸。

新たな計画では、「第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策」において、11の目標が設けられ、2050年に目指す住生活の姿を示した上で目標達成のために当面10年で取り組む施策の方向性と施策例が示されている。「目標4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」では、2050年に目指す住生活の姿を「誰もが過度な経済的負担を感じることなく将来にわたる生活の見通しを持ちつつ、利便性や立地、周辺環境が比較的優良な住宅の確保・取得が可能となることで安心して住まいを確保できる市場が構築される」とし、基本的な施策に、既存住宅の積極的な活用による良質な住まいの供給や住宅取得支援策の充実が位置付けられている。また、「第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進」では、大都市圏においては住宅価格の上昇を含む特有の課題が存在するとした上で、都心の地域その他既成市街地内について、既存の住宅・宅地の維持管理、活用等の重要性を啓発し促すとともに、建替えやリフォーム等を推進し、良質な住宅・宅地の流通や空き家の有効活用を促進するとしている⁵⁹。新たな計画は、住宅市場について、既存住宅活用を軸とした構造への転換を見込むと同時に、その転換を促す内容ともなっていることから、新築中心の従来の住宅政策から明確な方向転換を打ち出したと解釈できるものであり、国が政策方針を示した意義は大きいとの評価がある⁶⁰。

（3）外国人による不動産取得のルールに関する検討

2026（令和8）年1月に決定された「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」⁶¹に基づき、同年3月、外国人との秩序ある共生社会推進担当大臣の下に「外国人による土地取得等のルールの在り方検討会」が設置された⁶²。同検討会では、外国人による土地取得等について、安全保障の観点からルールの在り方を検討するとともに、生活レベルの観点からのルールの必要性についても検討することとされている⁶³。同月に開かれた第1回会合では、生活レベルの観点からのルールの必要性に関して、「マンションなど暮らしに身近な不動産については、

⁵⁶ 「住生活基本計画（全国計画）の見直しスケジュール」（第68回住宅地分科会 【資料2】）2026.2.16. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001982030.pdf>>

⁵⁷ 「新たな「住生活基本計画（全国計画）」を閣議決定—人生100年時代の持続可能な住生活をめざして—」2026.3.27. 国土交通省ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000244.html>

⁵⁸ 「住生活基本計画（全国計画）」国土交通省ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000032.html>

⁵⁹ 「住生活基本計画（全国計画）」（令和8年3月27日閣議決定）国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001392030.pdf>>

⁶⁰ 「既存住宅の有効活用へ大きな節目」『住宅新報』2026.3.31.

⁶¹ 「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」（令和8年1月23日外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議決定）内閣官房ウェブサイト <https://www.cas.go.jp/jp/seisakukaigi/gaikokujinzai/pdf/keitei_sougoutekitaiousaku_honbun.pdf>

⁶² 「外国人による土地取得等のルールの在り方検討会の開催について」2026.3.2. 内閣官房ウェブサイト <https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/symbiotic_society/gaikokujin_tochishutoku/kaisai-jokyo/dai1/konkyo_koseiin.pdf>

⁶³ 「今後の検討の視点」（外国人による土地取得等のルールの在り方検討会 第1回 資料5）2026.3.4. 内閣官房ウェブサイト <https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/symbiotic_society/gaikokujin_tochishutoku/kaisai-jokyo/dai1/shiryo5.pdf>

多くの問題があるが、現時点で取得規制すべきというデータや理屈が整っていない」、「不動産価格の高騰に関しては、投機的取引を自主的にコントロールする動きもあるので、どこまで機能するのかわかるべき」等の意見が出ている⁶⁴。

おわりに

近年の東京 23 区のマンション価格の高騰は、複数の構造的な要因により生じているものであり、1980 年代後半のような投機的過熱による一過性の「バブル」とは異なると見られている⁶⁵。住宅価格の高騰は、多様な所得層が混在していた地域から中低所得層を締め出し、地域の文化やコミュニティを消し、社会的多様性を失わせると指摘されている⁶⁶。また、地域の機能を維持するために不可欠なエッセンシャルワーカーが押し出され、勤務地から離れて住むことを余儀なくされ勤務に支障を来すといった問題も指摘されている⁶⁷。一方で、東京中心部の住宅価格高騰は、周辺地域や地方都市への人口移動を促し住宅需要を再生させる効果を生む可能性があり、一国全体の厚生を高めるものであって、国全体で見れば負の現象ではないとの見解もある⁶⁸。住宅価格高騰に対して国や自治体が打ち出す各施策や民間団体の取組がもたらす効果と影響を注視していく必要がある。

⁶⁴ 「「外国人による土地取得等のルール」の在り方検討会」（第 1 回）議事要旨 2026.3.4. 内閣官房ウェブサイト <http://www.cas.go.jp/seisaku/symbiotic_society/gaikokujin_tochishutoku/kaisai-jokyo/dail/gijiyoshi.pdf>

⁶⁵ 清水千弘「東京の不動産高騰はバブルでなく構造的現象だ—衰退期に必要な「都市の未来を信じる力」—」『中央公論』1706 号, 2026.1, pp.102-109.

⁶⁶ 西岡慎一「東京に迫る「ジェントリフィケーション」問題—住宅価格の高騰が招く社会の分断、供給対策が急務—」2025.9.9. 株式会社日本総合研究所ウェブサイト <<https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/report/researchfocus/pdf/16091.pdf>>

⁶⁷ 同上; 中川 前掲注(49) なお、新築マンションの平均価格と職種別年収との比較から、住宅購入可能な職種がごく一部の高所得階層の職種に著しく限定化されているとする分析もある。田中志敬「高騰化する住宅取得環境と購入可能な所得階層の限定化—関西圏・首都圏および地方主要都市のマンション価格と職種別年収に着目して—」『マンション学』84 号, 2026.4, pp.69-81.

⁶⁸ 清水千弘「東京の住宅価格は高すぎるのか?—政策介入の意義を問う—」『土地総合研究』33 巻 4 号, 2025.秋, p.13-25. <https://www.lij.jp/html/jli/jli_2025/2025autumn_p013.pdf>