

新宿区大規模な分譲マンションの短期売買の抑制に係る要請に関する要綱 (概要版)

国土交通省（以下「国」といいます。）は、令和 7 年 11 月に「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」を公表しました。この調査結果では、東京 23 区について住戸数 100 戸以上の大規模マンションにおいて短期売買^{*1}の割合が高く、数字も上昇していること等が示されています。

調査結果から国は、マンションの価格高騰の背景には、需要と供給の両面での様々な要因があり、短期売買による影響を特定することは困難であるものの、実需に基づかない投機的取引は好ましくないこと等としています。

こうした状況から、区は市街地再開発事業等の大規模マンションを計画する事業者に対し、価格高騰につながる取引を抑制する対策を行うことを求めるため、「新宿区大規模な分譲マンションの短期売買の抑制に係る要請に関する要綱」を策定しました。

■要綱の概要

(令和 8 年 3 月 24 日策定、令和 8 年 4 月 1 日施行)

(1) 目的【要綱第 1 条】

事業者に対し、分譲マンションの短期売買を抑制する対策(以下「抑制対策」といいます。)を求めます。

(2) 対象【要綱第 2 条】

次の①から⑥までの制度(以下「都市開発諸制度等」といいます。)を適用し、区分所有を予定する共同住宅又は長屋の住戸の数の合計が 100 以上を予定する建築物(本要綱において「大規模な分譲マンション」といいます。)を新築する開発事業を対象とします。

なお、本要綱の施行日前において、建築基準法に基づく確認申請を行った開発事業については、本要綱は適用しません。

- ①高度利用地区
- ②特定街区
- ③再開発等促進区を定める地区計画
- ④高度利用型地区計画(提案型^{*2})
- ⑤都市再生特別地区
- ⑥総合設計

(3) 手続き等（「要綱に基づく主な手続きの流れ」参照）

事業者に対し、次の①から⑥までの事項を求めます。

なお、①の届出については、届出の期日に関わらず、出来るだけ早い時期に「都市計画課 都市計画係（「(4)届出等の窓口」参照）」にご相談ください。

①開発事業に係る計画（抑制対策）の届出【要綱第3条（第1号様式）】

（都市開発諸制度等の適用に係る申出等までに届出^{※3}）

②抑制対策に係る協議、必要に応じて抑制対策の改善【要綱第4条】

③協議結果の届出【要綱第5条（第2号様式）】

（確認申請までに届出^{※3}）

④必要に応じて抑制対策に係る履行状況の報告【要綱第6条（第3号様式）】

⑤計画及び協議結果に係る変更の届出【要綱第7条（第4号様式）】

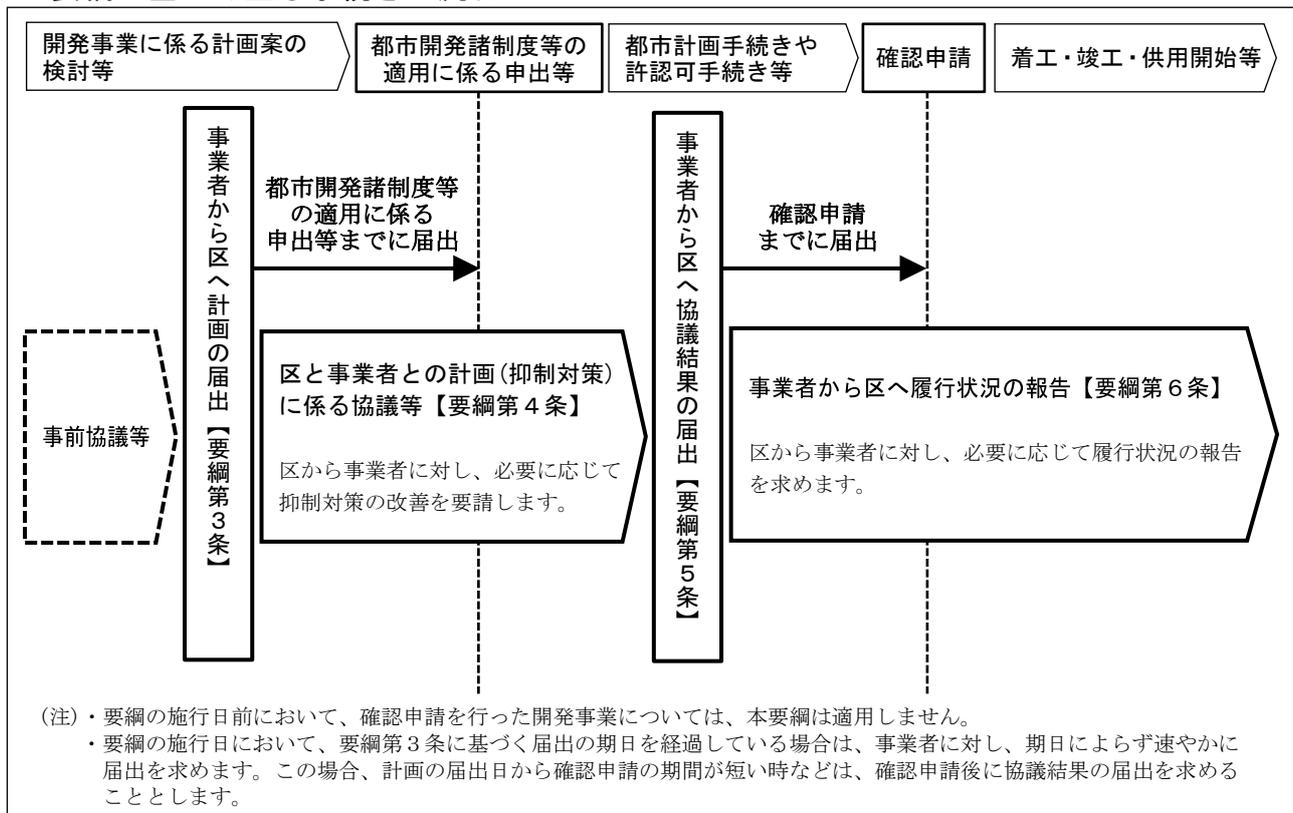
⑥必要に応じて抑制対策の検討についての要請【要綱第8条】

(4) 届出等の窓口（問合せ先）

都市計画部 都市計画課 都市計画係（新宿区役所本庁舎8階 1番窓口）

電話 03-5273-3527

▼要綱に基づく主な手続きの流れ



※1：短期売買とは、国の調査結果において、保存登記がなされた物件のうち、1年以内に移転登記がなされたものです。
※2：高度利用型地区計画の提案型とは、新宿駅東口地区街並み再生方針に基づき、事業者からの企画提案により、新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更を行うものです。
※3：要綱の施行日において、届出の期日を経過している場合は、事業者に対し、期日によらず速やかに届出を求めます。この場合、計画の届出日から確認申請の期間が短い時などは、確認申請後に協議結果の届出を求めるとします。