

2025 年 12 月 9 日

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
会長 坂本 久 様

一般社団法人 不動産協会
理事長 吉田 淳一

分譲マンションの投機的短期転売対策にかかるご協力のお願い

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素より弊協会の活動には格別のご理解とご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて弊協会では、先般、分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる対策をとりまとめ、本年 11 月 25 日付にて別紙のとおりニュースリリースを発信いたしました。

当該対策は、具体的には、

①登録・購入戸数の上限制限 ②契約・登記等名義の厳格化 ③引渡しまでの売却活動禁止
を基軸とした取組み（詳細は別紙参照）となっております。

既に弊協会正副理事長会社 8 社はこれを導入することを正式に決定（一部物件では先行的に実施済み）しており、今後これを導入する会員企業は順次増加していく見込みです。

上記対策のうち、③については、貴連合会会員会社の皆様の媒介業務にも大きく関係 するものであるため、下記をご確認のうえ、貴連合会内に周知いただき、ご協力をお願いいたしたく存じます。

敬 具

記

1. 対策③「引渡しまでの売却活動禁止」について

- ・「売買契約締結から引渡しまでの期間」において、住宅購入者の「売却活動を禁止」し、登録時確認書・売買契約書・重要事項説明書等に条項を新設し、記載するというものです。
- ・転売契約が締結される前であっても、仲介依頼などの「売却活動」を行った時点で契約違反＝「契約解除」「違約金支払い（手付金没収など）」の対象となり、その旨も契約条項にて定めることとなります。
- ・各事業会社（弊協会会員会社）は、REINS もしくは一般サイトで転売活動がなされていないかを確認するなどの体制を整える予定です。
- ・なお、今回の対策を導入するか否かは、弊協会会員各社にて決定することとなっており、また、導入を決定した会員会社において、全ての物件が対策の対象になる訳ではなく、「対象エリア」「対象物件」「導入開始時期」をはじめとする運用の詳細については、物件特性や各社の事情等に応じて、個社毎に判断を行うこととなります。

2. ご協力をお願いする趣旨および内容

- 引渡し前転売禁止特約付の新築分譲マンションであることを認識しないまま媒介活動を行い、売買契約が締結された後に事業会社（分譲主）が認知するところになり、契約解除が実行された場合には、転売元と転売先の間でトラブルが発生するとともに、仲介会社もそのトラブルに巻き込まれる可能性があります。
- 当該対策の実効性を高めるうえでも、転売元・転売先および仲介会社が上記のトラブルに巻き込まれるリスクを避けるためにも、建物引渡し前の新築分譲マンションの売却の仲介を顧客から依頼された場合には、まず分譲主との売買契約書等に建物引渡し前の売却活動を禁止する約定の有無を確認 するよう、会員各社に周知をお願いいたします。

以 上

<添付資料>2025 年 11 月 25 日付不動産協会ニュースリリース