住宅市場への介入をどう捉えるか：
価格高騰・市場機能・居住機会をめぐって

大越利之（麗澤大学）

登壇者
佐々木晶二（一般財団法人土地総合研究所 理事長）
唐渡広志（富山大学 経済学部 教授）
板垣勝彦（横浜国立大学大学院 国際社会科学研究院 教授）
原野啓（明海大学 不動産学部 准教授）
コーディネーター：大越利之（麗澤大学 経済学部 教授）

近年、大都市圏を中心に住宅価格や賃料の上昇が続き、実需層の住宅取得や居住の継続が一層困難になりつつある。東京都心部では、短期的な転売取引や投機的な複数戸購入が価格上昇圧力を強めているとの指摘があり、2025年には千代田区が新築マンションについて転売禁止特約や複数戸購入制限等の導入を業界団体に要請するなど、自治体レベルでも具体的な取引規制の動きが顕在化している。さらに、業界団体による自主ルールの検討や、国土交通省による短期転売実態の調査といった動きもみられ、住宅市場への公的・準公的な介入は、抽象的な議論を超えて、現実の制度設計課題として浮上している。

他方で、この種の介入は、価格の安定や実需層の居住機会の確保に資する可能性がある一方で、供給インセンティブの低下、市場の流動性の阻害、資産価値や世代間・階層間の分配に対する意図せざる影響など、多面的なリスクも孕む。そのため、単純な「介入の是非」を問うのではなく、どのような目的のもとで、どの主体が、どの手段を、どの範囲とスケールで用いるのかというガバナンスと制度設計の在り方こそが問われている。

本ワークショップでは、千代田区におけるマンション短期転売抑制の要請や業界の自主規制、国土交通省による調査等の最新動向を一つのケースとして取り上げつつ、住宅市場への介入をどのように捉えるべきかを検討する。具体的には、価格形成メカニズム、市場機能（流動性・供給行動）、実需層の居住機会の確保という観点から介入の意義と課題を多角的に議論する。また、アフォーダビリティや都市居住の持続可能性（、さらには外国人投資や投機マネーとの関係）についても、介入の効果と限界を考えるうえでの関連論点として位置づける。行政、業界実務、研究の各立場から議論を行うことで、住宅市場への介入をめぐる論点を整理し、今後の制度設計と政策評価に向けた視座を共有することを目的とする。