

平成25年度・平成26年度
定期借地権付住宅の供給実態調査

報告書

平成28年5月

一般財団法人 都市農地活用支援センター
定期借地権推進協議会

平成25年度・平成26年度 定期借地権付住宅の供給実態調査 報告書

I	調査方法	1
1.	定期借地権付住宅の新規供給実態調査	1
(1)	民間事業者を対象とするアンケート調査	1
(2)	「公的主体における定期借地権の活用実態調査報告書」(平成23年3月国土交通省)の活用	1
(3)	重複の排除	2
(4)	販売単位	2
2.	定期借地権付住宅の二次流通実態調査	2
(1)	成約事例アンケート調査(事例詳細把握)	2
II	調査結果のポイント	3
1.	全国の定期借地権付住宅は累計で76,286戸	3
2.	平成25年、26年に供給された定期借地権付住宅は夫々875戸、475戸	3
III	調査結果	5
1.	定期借地権付持家の供給実態	5
(1)	供給量	5
(2)	一般定期借地権付一戸建て持家の供給実態	7
①	敷地面積	7
②	延床面積	9
③	借地期間	11
④	一時金	12
ア	一時金の種類	12
イ	保証金方式の保証金額	12
ウ	権利金方式の権利金額	14
エ	併用方式の一時金の金額	15
⑤	地代	16
⑥	住宅価格	17
⑦	周辺の戸建分譲住宅価格との比較	18
(3)	一般定期借地権付分譲マンションの供給実態	18
①	専有床面積	18
②	借地期間	19
③	一時金	20
ア	一時金の種類	20
イ	保証金方式の保証金額	20
ウ	権利金方式の権利金額	21

④ 地代.....	21
⑤ 解体準備金及び無償譲渡特約.....	22
⑥ マンションの価格.....	22
⑦ 周辺に分譲マンション価格との比較.....	23
2. 定期借地権付賃貸マンション・アパートの供給実態.....	24
(1) 供給量.....	24
(2) 定期借地権付賃貸マンション・アパートの品質・価格等の実態.....	26
① 専有床面積.....	26
② 借地期間.....	26
③ 一時金.....	27
ア 一時金の種類.....	27
イ 保証金方式の保証金額.....	27
ウ 権利金方式の権利金額.....	28
④ 地代.....	28
⑤ 家賃.....	29
⑥ 共益費.....	29
3. 定期借地権付住宅の二次流通実態.....	30
(1) 平成25年、26年成約物件の特性.....	30
① 地域別.....	30
② 権利の種類.....	30
③ 二次流通時の築年数.....	31
④ 成約価格帯.....	31
(2) 二次流通物件の価格変化等.....	32
① 分譲価格の変化.....	32
② 一時金の変化.....	32
③ 月額地代の変化.....	33
④ 住宅ローン.....	34
4. 定期借地権制度の課題.....	36
(1) 情報の普及状況.....	36
(2) 土地所有者の定期借地権活用理由.....	37
(3) 土地所有者の定期借地権活用の障害.....	38
(4) 事業者の定期借地権活用の課題.....	39
(5) 不動産証券化の事例の有無.....	39
IV 参考資料.....	40