

全国定期借地権付住宅の供給実績調査

I. 調査の概要

定期借地権付住宅の全国的な供給状況を把握するために、定期借地権関係団体、業界紙や情報誌等の情報により供給実績のある事業者を把握し、定期借地権推進協議会の協力を得て、平成19年12月末日までに定期借地権付住宅の供給実績があったと思われる計242の事業者・団体に調査票の送付、電話による聞き取り調査等を実施した。

II. 調査結果のポイント

1. 全国の定期借地権付住宅は累計63,931戸

定期借地権付住宅の供給は平成5年から始まり、平成19年末までの供給戸数は、63,931戸である。内訳は、一戸建住宅は35,492戸でマンションは28,439戸である。

2. 平成19年中に建設された定期借地権付住宅は5,142戸

内訳は、持家1,952戸、賃貸3,190戸である。なお、持家の内訳は、一戸建住宅657戸、分譲マンション1,295戸である。

定期借地権付持家は、平成13年の5,789戸をピークに平成18年まで減少を続けたが、平成19年は1,952戸で平成17年に近い水準まで持ち直した。

昨年に比べ賃貸住宅の増加が顕著であったが、これは、(独)都市再生機構の「民間供給支援型賃貸住宅制度」により東京都下を中心に多数の大規模賃貸住宅が供給されたことによるものと考えられる。

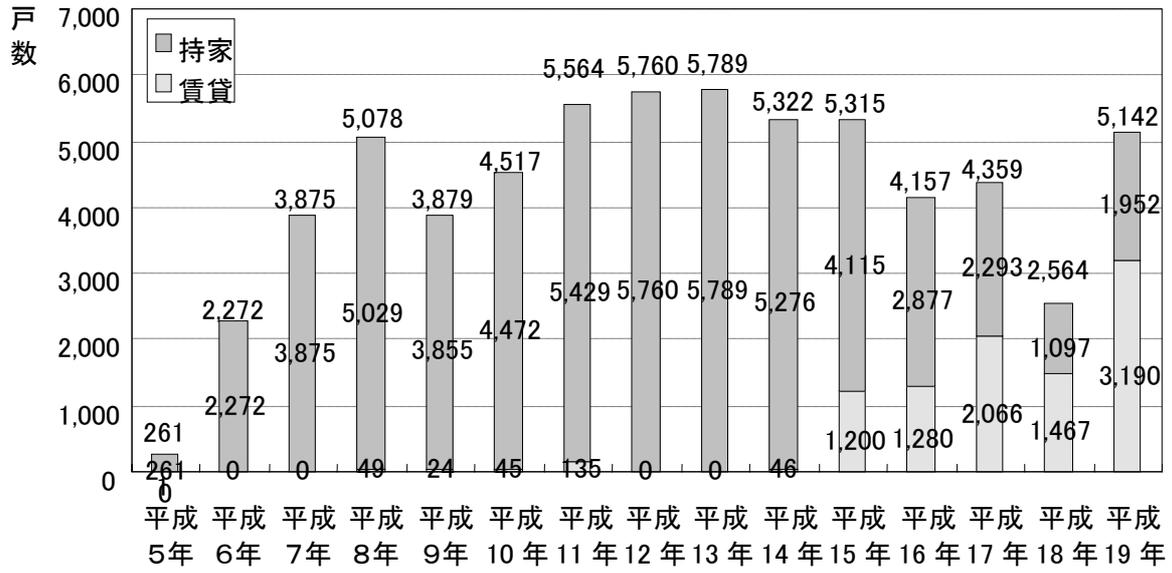
持家が持ち直したのは、特に、分譲マンションが昨年に比べて大幅に増加したことによるもので、渋谷区、品川区、浦安市、船橋市で都心型マンションへの旺盛なニーズを背景に供給がなされ、首都圏では過去最高水準の戸数となっている。

また、近畿圏でも平成15年以来途絶えていた供給がなされている。

このような分譲マンションの増加理由として以下のような事情が考えられる。

- ア 定期借地マンションは仕込みに時間がかかり、特に昨年は立ち上げの端境期に当たっていたこと。
- イ 先行する定期借地権マンションの売れ行きが好調であり、大手不動産会社が率先して大規模な事業に着手したこと。
- ウ 定期借地権を活用した事例が増えてくる中で、病院、寺社、老舗割烹等、土地を手放さずに有効活用したい地権者がその選択肢の一つに取り入れやすくなってきたこと。
- エ 大都市圏で都心の大型マンションの売れ行きが堅調であるにも関わらず大規模な用地が不足していることから、所有権物件よりも手間のかかる定期借地物件ではあるが、デベロッパー側がその掘り起こしに動いたこと。

定期借地権付住宅供給の推移



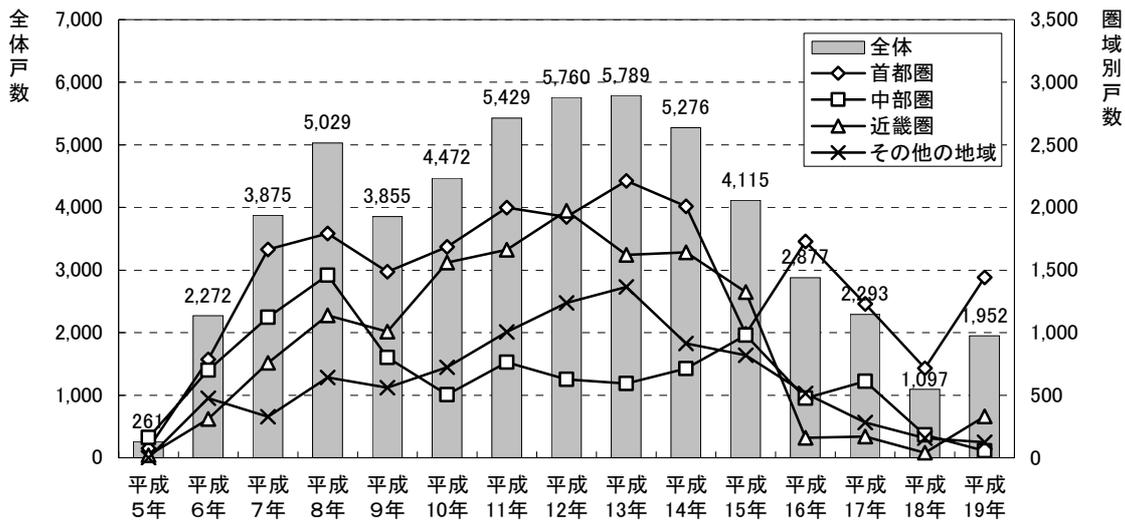
調査結果の概要

I. 定期借地権付持家の供給実績

1. 地域別供給戸数（単位：戸）

- ① 定期借地権付持家の供給は平成5年から始まり、平成19年末までの供給戸数は54,429戸である。そのうち、一戸建住宅は35,492戸、分譲マンションは18,937戸である。
- ② 定期借地権付持家は三大都市圏で全体の約83.2%が供給されている。なかでも首都圏が40.0%と最も多い。
- ③ 平成19年の供給数のうち、一戸建住宅657戸、分譲マンション1,295戸である。

定期借地権付持家供給の推移



※ 首都圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

※ 中部圏：愛知県、三重県、岐阜県、静岡県

※ 近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県

2. 借地権の状況

① 定期借地権の種類

一般定期借地権付住宅がほとんどである。

② 権利の種類

定期借地権付持家の権利の種類は、地上権が31.2%、賃借権が68.8%である。一般定期借地権付一戸建持家は87.2%が賃借権である。一方、一般定期借地権付分譲マンションでは61.6%が地上権である。

借地権の種類別地域別供給状況（上段：団地数、下段：％）

	合 計	三大都市圏			その他 の地域
		首都圏	中部圏	近畿圏	
全 体	4,084 100.0	1,525 37.3	1,075 26.3	909 22.3	575 14.1
一般定期借地権付 一戸建持家	3,643 100.0	1,405 38.6	929 25.5	793 21.8	516 14.2
建物譲渡特約付借地権 一戸建持家	44 100.0	15 34.1	13 29.5	6 13.6	10 22.7
一般定期借地権付 分譲マンション	389 100.0	100 25.7	133 34.2	108 27.8	48 12.3
建物譲渡特約付借地権 分譲マンション	8 100.0	5 62.5	0 0.0	2 25.0	1 12.5

借地権の権利の種類（上段：戸 下段：％）

	合 計	地上権	賃借権	無回答
全 体	43,433 100.0	12,451 31.2	27,445 68.8	3,537
一般定期借地権付 一戸建持家	26,389 100.0	3,150 12.8	21,464 87.2	1,775
建物譲渡特約付借地権 一戸建持家	264 100.0	32 12.4	227 87.6	5
一般定期借地権付 分譲マンション	16,574 100.0	9,203 61.6	5,733 38.4	1,638
建物譲渡特約付借地権 分譲マンション	206 100.0	66 75.9	21 24.1	119

3. 一戸建持家の供給実績

（1）敷地面積（単位：団地）

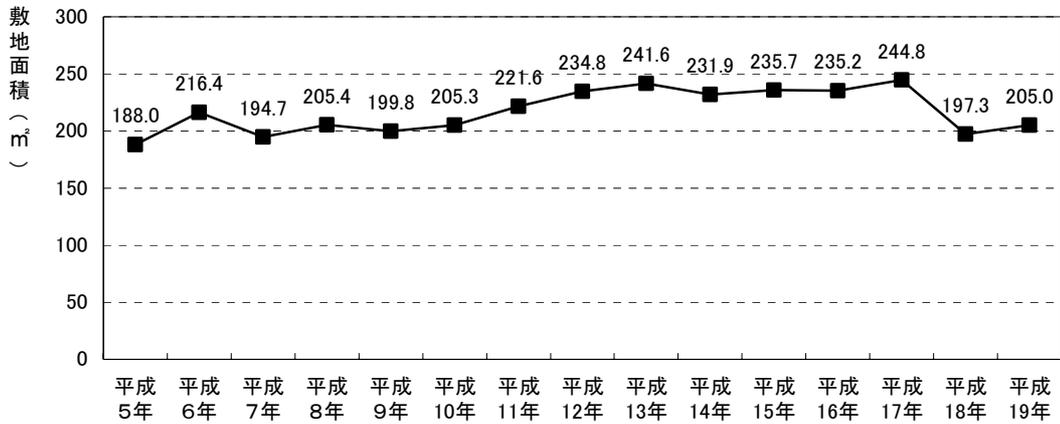
- ① 一戸あたりの敷地面積は、平均222.6㎡であり土地所有権一戸建住宅の平均127.7㎡にくらべてかなり広い。
- ② 200㎡を超える物件が全体の57.7％と多くを占め、100㎡以下の物件は0.4％にすぎない。
- ③ 地域別に見ると、その他の地域が250.0㎡と最も広く、三大都市圏の中では、中部圏が最も広く、次いで近畿圏、首都圏の順になっている。首都圏でも平均209.0㎡である。

地域別一戸あたり敷地面積 (上段：団地数、下段：%)

		合計	100㎡以下	101～120㎡以下	121～160㎡以下	161～200㎡以下	201～250㎡以下	251～300㎡以下	300㎡超	無回答	平均(㎡)
全体		3,643 100.0	13 0.4	54 1.7	404 12.4	902 27.8	1,204 37.1	413 12.7	257 7.9	396	222.6
三大都市圏	首都圏	1,405 100.0	5 0.4	26 2.1	192 15.4	420 33.8	425 34.2	120 9.7	55 4.4	162	209.0
	中部圏	929 100.0	2 0.2	5 0.6	85 10.0	244 28.6	332 38.9	122 14.3	64 7.5	75	225.2
	近畿圏	793 100.0	6 0.9	22 3.2	109 15.9	168 24.5	253 36.9	66 9.6	62 9.0	107	220.5
その他の地域		516 100.0	0 0.0	1 0.2	18 3.9	70 15.1	194 41.8	105 22.6	76 16.4	52	250.0
土地所有権付一戸建住宅(参考)		100.0	120㎡以下 53.9		23.6	13.7	200㎡超 8.8				127.7

注：土地所有権付一戸建住宅は(財)住宅金融普及協会「全国分譲戸建住宅価格調査(平成14年4月調査)」による。

一戸あたり敷地面積の推移



(2) 住宅の規模

一戸あたりの延床面積は平均124.9㎡で、土地所有権付一戸建分譲住宅の平均99.6㎡にくらべ、1.25倍広い。

地域別一戸あたり延床面積 (上段：団地数、下段：%)

		合計	100㎡未満	100～125㎡未満	125～150㎡未満	150㎡以上	無回答	平均(㎡)
全体		3,643 100.0	114 6.7	633 37.2	855 50.2	101 5.9	1,940	124.9
三大都市圏	首都圏	1,405 100.0	24 3.8	271 43.1	299 47.5	35 5.6	776	124.0
	中部圏	929 100.0	61 11.9	177 34.5	245 47.8	30 5.8	416	122.5
	近畿圏	793 100.0	14 4.0	123 35.5	193 55.8	16 4.6	447	125.2
その他の地域		516 100.0	15 7.0	62 28.8	118 54.9	20 9.3	301	127.6
土地所有権付一戸建住宅(参考)		100.0	57.6	33.9	7.1	1.4		99.6

注：土地所有権付一戸建住宅は(財)住宅金融普及協会「全国分譲戸建住宅価格調査(平成14年4月調査)」による。

(3) 借地期間 (単位：戸)

- ① 借地期間は50年間のものが58.4%を占めている。平均は51年2ヶ月である。地域別にはほとんど差が無い。
- ② 最長は100年間で、首都圏およびその他の地域で供給されている。

地域別借地期間 (上段：戸数、下段：%)

		合計	50年	50年超 51年 未満	51年	51年超 60年 未満	60年	60年超 70年 未満	70年	70年超 100年 未満	100年	100年 超	無回答	平均	最長
全体		26,389 100.0	13,738 58.4	2,102 8.9	4,551 19.3	2,206 9.4	422 1.8	114 0.5	5 0.0	294 1.2	95 0.4	0 0.0	2,862	51年2ヶ月	100年
三大都市圏	首都圏	10,911 100.0	6,251 65.4	810 8.5	659 6.9	1,380 14.4	97 1.0	0 0.0	4 0.0	280 2.9	77 0.8	0 0.0	1,353	51年6ヶ月	100年
	中部圏	3,639 100.0	2,222 73.6	326 10.8	341 11.3	73 2.4	50 1.7	8 0.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	619	50年5ヶ月	61年
	近畿圏	6,582 100.0	3,571 59.3	556 9.2	1,261 20.9	535 8.9	0 0.0	89 1.5	0 0.0	14 0.2	0 0.0	0 0.0	556	50年8ヶ月	75年
その他の地域		5,257 100.0	1,694 34.4	410 8.3	2,290 46.5	218 4.4	275 5.6	17 0.3	1 0.0	0 0.0	18 0.4	0 0.0	334	51年5ヶ月	100年

(4) 一時金の種類 (単位：団地)

- ① ほとんどが保証金方式で93.4%を占めている。
- ② 権利金方式は2.5%で84団地にすぎない。
- ③ 保証金と権利金の両方を徴収する併用方式も3.5%で118団地である。
- ④ 前払賃料方式は0.4%で13団地である。
- ⑤ 一時金を徴収しない団地は0.2%で7団地のみである。

地域別一時金の種類 (上段：団地数、下段：%)

		合計	保証金	権利金	前払賃料	併用 (保証金+権利金)	一時金無	無回答
全体		3,653 100.0	3,136 93.4	84 2.5	13 0.4	118 3.5	7 0.2	295
三大都市圏	首都圏	1,410 100.0	1,252 96.5	16 1.2	5 0.4	20 1.5	5 0.4	112
	中部圏	929 100.0	825 93.9	22 2.5	0 0.0	31 3.5	1 0.1	50
	近畿圏	793 100.0	631 89.4	30 4.2	1 0.1	44 6.2	0 0.0	87
その他の地域		521 100.0	428 90.1	16 3.4	7 1.5	23 4.8	1 0.2	46

※複数回答

首都圏： 5団地
その他の地域： 5団地
合計 10団地

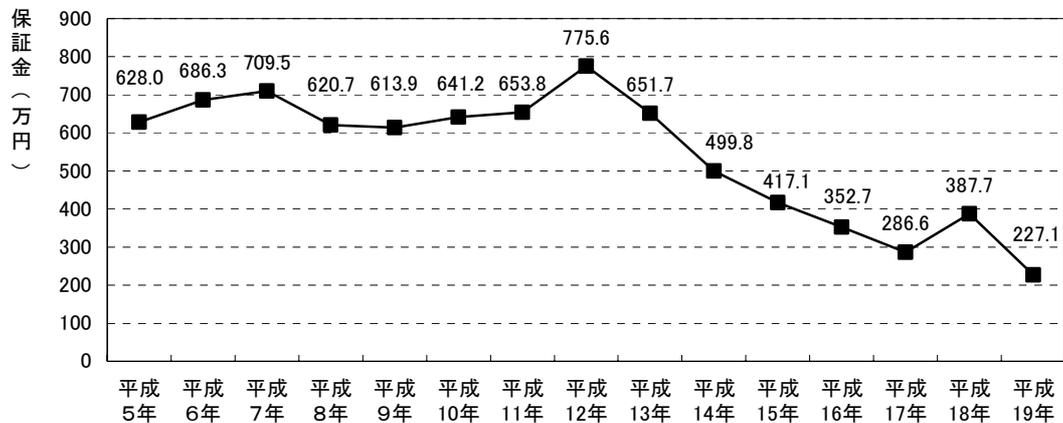
(5) 保証金方式における保証金（単位：団地）

- ① 保証金の平均は591.7万円で、250万円～1,000万円未満が67.7%を占めている。
- ② 三大都市圏では首都圏が平均817.2万円で最も高い。
- ③ 平成5年から平成11年までおおむね600万円台で推移していたが、平成12年に775.6万円となり、以後概ね下降している。平成19年は227.1万円であった。
- ④ 土地価格に対する保証金の割合は、平均18.0%である。保証金の分布を見ると、10%～20%未満の団地が最も多く、54.5%を占めている。

地域別保証金の分布（上段：団地数、下段：%）

		合計	250万円未満	250～500万円未満	500～1,000万円未満	1,000～1,500万円未満	1,500～2,000万円未満	2,000万円以上	無回答	平均（万円）
全体		3,136 100.0	553 18.4	1,037 34.5	998 33.2	276 9.2	91 3.0	54 1.8	127	591.7
三大都市圏	首都圏	1,252 100.0	79 6.6	226 18.8	548 45.5	225 18.7	77 6.4	50 4.1	47	817.2
	中部圏	825 100.0	267 34.3	389 50.0	117 15.0	5 0.6	0 0.0	0 0.0	47	319.9
	近畿圏	631 100.0	89 14.7	194 32.0	263 43.3	45 7.4	12 2.0	4 0.7	24	576.1
その他の地域		428 100.0	118 28.2	228 54.4	70 16.7	1 0.2	2 0.5	0 0.0	9	311.0

保証金の推移（平均）



地域別土地価格に対する保証金の割合（上段：団地数、下段：%）

		合計	(保証金/土地価格) × 100						平均 (%)	
			10%未満	10～20%未満	20～30%未満	30～40%未満	40～50%未満	50%以上		無回答
全体		3,136 100.0	242 12.8	1,029 54.5	542 28.7	62 3.3	9 0.5	5 0.3	1,247	18.0
三大都市圏	首都圏	1,252 100.0	48 7.3	250 37.8	310 46.8	48 7.3	4 0.6	2 0.3	590	20.2
	中部圏	825 100.0	109 19.2	399 70.4	56 9.9	2 0.4	0 0.0	1 0.2	258	14.1
	近畿圏	631 100.0	44 11.3	216 55.5	114 29.3	8 2.1	5 1.3	2 0.5	242	18.9
その他の地域		428 100.0	41 15.1	164 60.5	62 22.9	4 1.5	0 0.0	0 0.0	157	16.8

(6) 権利金方式における権利金 (単位：団地)

- ① 権利金方式は一戸建ではきわめて少なく84団地のみである。
- ② 権利金の平均は517.5万円である。

地域別権利金の分布 (上段：団地数、下段：%)

		合計	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～500万円未満	500万円以上	無回答	平均(万円)
全体		84 100.0	3 3.6	14 16.9	16 19.3	17 20.5	33 39.8	1	517.5
三大都市圏	首都圏	16 100.0	0 0.0	1 6.7	3 20.0	2 13.3	9 60.0	1	607.2
	中部圏	22 100.0	2 9.1	8 36.4	7 31.8	5 22.7	0 0.0	0	230.2
	近畿圏	30 100.0	0 0.0	2 6.7	5 16.7	6 20.0	17 56.7	0	586.0
その他の地域		16 100.0	1 6.3	3 18.8	1 6.3	4 25.0	7 43.8	0	428.8

(7) 地代 (単位：団地)

- ① 月額地代の平均は27,671円である。2.0万円～3.0万円未満が半数近い47.4%を占めている。
- ② 地域別に見ると、首都圏が31,465円、近畿圏が31,389円、中部圏が22,529円、その他の地域18,673円となっている。4.0万円以上も首都圏では16.2%、近畿圏では16.8%を占めている。

地域別月額地代の分布 (上段：団地数、下段：%)

		合計	20,000円未満	20,000～25,000円未満	25,000～30,000円未満	30,000～35,000円未満	35,000～40,000円未満	40,000円以上	無回答	平均(円)
全体		3,643 100.0	575 17.9	770 24.0	750 23.4	514 16.0	275 8.6	324 10.1	435	27,671
三大都市圏	首都圏	1,405 100.0	118 9.5	201 16.2	327 26.3	261 21.0	134 10.8	201 16.2	163	31,465
	中部圏	929 100.0	200 24.1	350 42.2	196 23.6	57 6.9	23 2.8	4 0.5	99	22,529
	近畿圏	793 100.0	52 7.6	82 12.1	142 20.9	179 26.3	111 16.3	114 16.8	113	31,389
その他の地域		516 100.0	205 45.0	137 30.0	85 18.6	17 3.7	7 1.5	5 1.1	60	18,673

(8) 住宅価格 (単位：団地)

住宅価格の平均は2,467万円である。2,000万円～2,500万円未満が最も多く、37.5%である。

地域別住宅価格 (上段：団地数、下段：%)

		合計	2,000万円 未満	2,000～ 2,500万円 未満	2,500～ 3,000万円 未満	3,000～ 5,000万円 未満	5,000万円 以上	無回答	平均 (万円)
全体		3,643 100.0	290 16.9	646 37.5	534 31.0	245 14.2	6 0.3	1,922	2,467.1
三大都市圏	首都圏	1,405 100.0	37 5.8	188 29.7	244 38.5	161 25.4	4 0.6	771	2,671.8
	中部圏	929 100.0	167 32.5	214 41.6	111 21.6	21 4.1	1 0.2	415	2,200.2
	近畿圏	793 100.0	28 8.0	137 39.4	135 38.8	48 13.8	0 0.0	445	2,550.8
その他の地域		516 100.0	58 25.8	107 47.6	44 19.6	15 6.7	1 0.4	291	2,250.4

(9) 周辺に分譲住宅価格との比較 (単位：団地)

定期借地権付一戸建持家とその周辺にある土地所有権付一戸建分譲住宅を比較すると、定期借地権付一戸建持家の価格は土地所有権付分譲住宅価格の56.6%となった。※ただし、比較に際しては、定期借地権付一戸建持家の敷地面積は土地所有権付分譲住宅の敷地面積より大幅に広いので、敷地面積を同規模に修正して行っている。

地域別修正済戸建分譲住宅と定期借地権付戸建住宅との価格比較
(上段：団地数、下段：%)

※修正済戸建分譲価格＝周辺相場戸建分譲価格×(定期借地権付戸建敷地面積/周辺相場戸建敷地面積)
(保証金+権利金+住宅価格) / (修正済戸建分譲価格)

		合計	(保証金+権利金+住宅価格) / (修正済戸建分譲価格)							平均 (%)	
			30%未満	30～40% 未満	40～50% 未満	50～60% 未満	60～70% 未満	70～80% 未満	80%以上	無回答	
全体		3,636 100.0	12 1.4	77 8.9	253 29.2	279 32.2	141 16.3	60 6.9	44 5.1	2,770	56.6
三大都市圏	首都圏	1,400 100.0	2 0.8	20 8.2	68 28.0	82 33.7	42 17.3	14 5.8	15 6.2	1,157	57.6
	中部圏	928 100.0	6 1.9	28 9.1	88 28.6	110 35.7	54 17.5	13 4.2	9 2.9	620	53.0
	近畿圏	793 100.0	4 2.0	27 13.2	69 33.7	63 30.7	15 7.3	15 7.3	12 5.9	588	54.7
その他の地域		515 100.0	0 0.0	2 1.8	28 25.5	24 21.8	30 27.3	18 16.4	8 7.3	405	59.6

※保証金、権利金なし

7団地

4. 分譲マンションの供給実績

(1) 専有床面積（単位：団地）

- ① 一戸あたりの専有床面積は平均86.3㎡である。80～90㎡未満が25.6%と最も多いが、100㎡以上が21.0%で2番目に多くなっている。
- ② 地域別に見ると、中部圏が最も広く93.1㎡、次いで首都圏の88.4㎡、その他の地域の81.6㎡、近畿圏の79.2㎡である。

地域別戸あたり専有床面積（上段：団地数、下段：%）

		合計	70㎡未満	70～75㎡未満	75～80㎡未満	80～90㎡未満	90～100㎡未満	100㎡以上	無回答	平均(㎡)
全体		389 100.0	56 15.3	38 10.4	45 12.3	94 25.6	57 15.5	77 21.0	22	86.3
三大都市圏	首都圏	100 100.0	18 18.6	9 9.3	8 8.2	32 33.0	19 19.6	11 11.3	3	88.4
	中部圏	133 100.0	11 9.2	4 3.3	11 9.2	25 20.8	21 17.5	48 40.0	13	93.1
	近畿圏	108 100.0	24 22.9	14 13.3	21 20.0	24 22.9	10 9.5	12 11.4	3	79.2
その他の地域		48 100.0	3 6.7	11 24.4	5 11.1	13 28.9	7 15.6	6 13.3	3	81.6

(2) 借地期間（単位：戸）

借地期間は平均で56年3ヶ月である。60年超70年未満も23.1%あり、全体の41.9%を60年以上の物件が占め、70年以上も2.6%ある。最長は80年である。

地域別借地期間（上段：戸数、下段：%）

		合計	50年	50年超 52年	52年超 60年 未満	60年	60年超 70年 未満	70年	70年超 80年 未満	80年	80年超	無回答	平均	最長
全体		16,574 100.0	1,829 11.8	5,460 35.2	1,704 11.0	2,510 16.2	3,578 23.1	285 1.8	18 0.1	107 0.7	0 0.0	1,083	56年3ヶ月	80年
三大都市圏	首都圏	6,701 100.0	977 15.5	2,290 36.3	706 11.2	677 10.7	1,490 23.6	159 2.5	18 0.3	0 0.0	0 0.0	384	56年8ヶ月	73年
	中部圏	3,908 100.0	325 9.4	241 7.0	180 5.2	935 27.0	1,593 46.0	126 3.6	0 0.0	63 1.8	0 0.0	445	59年5ヶ月	80年
	近畿圏	4,536 100.0	393 9.1	2,466 57.1	625 14.5	431 10.0	402 9.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	219	53年3ヶ月	62年
その他の地域		1,429 100.0	134 9.6	463 33.2	193 13.8	467 33.5	93 6.7	0 0.0	0 0.0	44 3.2	0 0.0	35	56年3ヶ月	80年

(3) 一時金の種類 (単位：団地)

一時金の種類を見ると、保証金方式が40.6%と最も多く、次いで権利金方式が35.3%、併用方式が21.6%となっており、前払賃料方式は5団地ある。

地域別一時金の種類 (上段：団地数、下段：%)

		合計	保証金	権利金	前払賃料	併用 (保証金+権利金)	一時金無	無回答
全体		389	145	126	5	77	4	32
		100.0	40.6	35.3	1.4	21.6	1.1	
三大都市圏	首都圏	100	23	42	1	22	1	11
		100.0	25.8	47.2	1.1	24.7	1.1	
	中部圏	133	80	25	2	12	2	12
		100.0	66.1	20.7	1.7	9.9	1.7	
近畿圏	108	24	43	1	33	1	6	
	100.0	23.5	42.2	1.0	32.4	1.0		
その他の地域		48	18	16	1	10	0	3
		100.0	40.0	35.6	2.2	22.2	0.0	

(4) 保証金方式における保証金 (単位：団地)

- ① 保証金方式における保証金の平均は242.9万円であり、100万円～200万円未満が40.0%を占めている。また、最大は1,700万円、最小は3.9万円である。
- ② 土地価格に対する保証金の割合は平均21.5%であり、10%～20%未満が39.7%を占めている。全体の82.2%が30%未満である。

保証金の分布 (上段：団地数、下段：%)

		合計	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～500万円未満	500万円以上	無回答	平均 (万円)	最大 最小 (万円)
全体		145	27	56	18	21	18	5	242.9	1,700.0 3.9
		100.0	19.3	40.0	12.9	15.0	12.9			

地域別土地価格に対する保証金の割合 (上段：団地数、下段：%)

		合計	(保証金/土地価格)×100						平均 (%)	
			10%未満	10～20%未満	20～30%未満	30～40%未満	40～50%未満	50%以上		無回答
全体		145	7	29	24	8	4	1	72	21.5
		100.0	9.6	39.7	32.9	11.0	5.5	1.4		
三大都市圏	首都圏	23	0	5	0	0	0	0	18	15.1
		100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
	中部圏	80	6	12	18	4	3	1	36	22.5
	100.0	13.6	27.3	40.9	9.1	6.8	2.3			
近畿圏	24	0	7	5	0	1	0	11	20.0	
	100.0	0.0	53.8	38.5	0.0	7.7	0.0			
その他の地域		18	1	5	1	4	0	0	7	22.4
		100.0	9.1	45.5	9.1	36.4	0.0	0.0		

(5) 権利金方式における権利金（単位：団地）

- ① 権利金方式における権利金の平均は310.8万円である。100～200万円未満が30.7%と最も多い。また、最大は4,935万円、最小は5万円となっている。
- ② 土地価格に対する権利金の割合は平均22.3%である。

権利金の分布（上段：団地数、下段：%）

	合計	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～500万円未満	500万円以上	無回答	平均(万円)	最大最小(万円)
全体	126 100.0	15 13.2	35 30.7	18 15.8	25 21.9	21 18.4	12	310.8	4,935.0 5.0

地域別土地価格に対する権利金の割合（上段：団地数、下段：%）

	合計	(権利金/土地価格)×100							平均(%)	
		10%未満	10～20%未満	20～30%未満	30～40%未満	40～50%未満	50%以上	無回答		
全体	126 100.0	18 28.6	16 25.4	12 19.0	10 15.9	3 4.8	4 6.3	63	22.3	
三大都市圏	首都圏	42 100.0	6 35.3	2 11.8	2 11.8	5 29.4	1 5.9	1 5.9	25	22.5
	中部圏	25 100.0	3 17.6	9 52.9	3 17.6	1 5.9	1 5.9	0	8	18.3
	近畿圏	43 100.0	6 28.6	4 19.0	6 28.6	2 9.5	1 4.8	2 9.5	22	23.4
その他の地域	16 100.0	3 37.5	1 12.5	1 12.5	2 25.0	0 0.0	1 12.5	8	27.6	

(6) 地代 (単位：団地)

- ① 月額地代は平均で13,616円であり、1.0～1.5万円未満が41.7%と最も多い。
 ② 土地価格に対する年額地代の割合は平均1.8%である。

月額地代の分布 (上段：団地数、下段：%)

	合計	5,000円未満	5,000～10,000円未満	10,000～15,000円未満	15,000～20,000円未満	20,000～25,000円未満	25,000円以上	無回答	平均(円)
全体	389 100.0	5 1.5	68 20.1	141 41.7	68 20.1	27 8.0	29 8.6	51	13,616

地域別土地価格に対する年額地代の割合 (上段：団地数、下段：%)

	合計	(年額地代/土地価格)×100						無回答	平均(%)	
		0.5%未満	0.5～1.0%未満	1.0～1.5%未満	1.5～2.0%未満	2.0～2.5%未満	2.5%以上			
全体	389 100.0	18 10.2	23 13.0	45 25.4	32 18.1	19 10.7	40 22.6	212	1.8	
三大都市圏	首都圏	100 100.0	6 21.4	5 17.9	9 32.1	4 14.3	2 7.1	2 7.1	72	1.2
	中部圏	133 100.0	3 4.2	3 4.2	14 19.4	20 27.8	10 13.9	22 30.6	61	2.2
	近畿圏	108 100.0	8 14.8	9 16.7	17 31.5	4 7.4	4 7.4	12 22.2	54	1.5
その他の地域	48 100.0	1 4.3	6 26.1	5 21.7	4 17.4	3 13.0	4 17.4	25	2.3	

Ⅱ 定期借地権付賃貸住宅の供給実績

1. 地域別供給戸数（単位：戸）

- ① 平成19年末迄の供給戸数は、9,502戸である。平成19年は3,190戸となっている。
- ② 公的主体が関与した定期借地権付賃貸マンション・アパートの供給は平成8年から開始され、毎年実績無し或いは数十戸程度供給されてきた。しかし、平成17年は1,139戸に急増し、平成19年には更に増加し2,324戸となっている。この大半は（独）都市再生機構が定期借地権を設定し民間事業者が建設・供給する「民間供給支援型賃貸住宅制度」等による賃貸マンションである。

地域別定期借地権付賃貸マンション・アパート供給実績（上段：戸数、下段：％）

		合計	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
全体		9,502 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	49 0.5	24 0.3	45 0.5	135 1.4	0 0.0	0 0.0	46 0.5	1,200 12.6	1,280 13.5	2,066 21.7	1,467 15.4	3,190 33.6
三大都市圏	首都圏	4,056 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	110 2.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	478 11.8	904 22.3	612 15.1	1,952 48.1
	中部圏	481 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	24 5.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	46 9.6	0 0.0	122 25.4	45 9.4	11 2.3	233 48.4
	近畿圏	364 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	49 13.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	167 45.9	0 0.0	148 40.7
その他の地域		540 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	45 8.3	25 4.6	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	94 17.4	266 49.3	36 6.7	74 13.7
無回答		4,061	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	586	684	808	783

注：首都圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 中部圏：愛知県、三重県、岐阜県、静岡県
 近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県

定期借地権付賃貸マンション・アパート供給実績（上段：戸数、下段：％）

		合計	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
全体		9,502 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	49 0.5	24 0.3	45 0.5	135 1.4	0 0.0	0 0.0	46 0.5	1,200 12.6	1,280 13.5	2,066 21.7	1,467 15.4	3,190 33.6
公的主体		4,566 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	49 1.1	24 0.5	45 1.0	135 3.0	0 0.0	0 0.0	46 1.0	0 0.0	257 5.6	1,139 24.9	547 12.0	2,324 50.9
民間		4,936 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1,200 24.3	1,023 20.7	927 18.8	920 18.6	866 17.5

注1：民間の土地を使って民間事業者が住宅を建設した場合のみを「民間」の項目として整理し、土地所有者又は建設者（供給者）の少なくとも一方が公的主体の場合は、「公的主体が関与したもの」として整理した。以下同じ。

注2：「民間供給支援型賃貸住宅制度」とは、民間事業者による良質なファミリー向けの賃貸住宅の供給の促進を目的として（独）都市再生機構が平成14年から開始した制度で、職住接近の魅力ある都市の形成を実現するため、（独）都市再生機構が整備した敷地を民間事業者に賃貸することと等により、民間事業者による賃貸住宅の建設・供給を支援する制度である。

2. 借地権の状況

- ① 借地権の種類別供給状況では、公的主体が関与したものは33団地のうち32団地が一般定期借地権であるが、民間においては29団地のうち21団地が建物譲渡特約付借地権である。
- ② 定期借地権付賃貸マンション・アパートの権利の種類は地上権が9.4%、賃借権が90.3%である。
- ③ 権利の種類を公的主体が関与したものと民間の区分で見ると、公的主体が関与したものでは地上権が9.2%、賃借権が90.8%であるが、民間では賃借権が84.8%を占め、ほとんどが賃借権である。

借地権の種類別・地域別供給状況（上段：団地数、下段：%）

	合計	三大都市圏			その他の地域	
		首都圏	中部圏	近畿圏		
全体	62 100.0	26 41.9	13 21.0	5 8.1	18 29.0	
公的 主体	一般定期借地権付	32 100.0	20 62.5	3 9.4	3 9.4	6 18.8
	建物譲渡特約付借地権	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0
	小計	33 100.0	20 60.6	3 9.1	3 9.1	7 21.2
民間	一般定期借地権付	8 100.0	1 12.5	3 37.5	0 0.0	4 50.0
	建物譲渡特約付借地権	21 100.0	5 23.8	7 33.3	2 9.5	7 33.3
	小計	29 100.0	6 20.7	10 34.5	2 6.9	11 37.9

借地権の種類別権利の種類（上段：戸数、下段：%）

		合計	地上権	賃借権	無回答
全体		4,880 100.0	461 9.4	4,407 90.3	12 0.2
公的 主体	一般定期借地権付	4,498 100.0	410 9.1	4,088 90.9	0 0.0
	建物譲渡特約付借地権	6 100.0	6 100.0	0 0.0	0 0.0
	小計	4,504 100.0	416 9.2	4,088 90.8	0 0.0
民間	一般定期借地権付	55 100.0	0 0.0	55 100.0	0 0.0
	建物譲渡特約付借地権	321 100.0	45 14.0	264 82.2	12 3.7
	小計	376 100.0	45 12.0	319 84.8	12 3.2

3. 専有床面積（単位：団地）

- ① 定期借地権付賃貸マンション・アパートの一戸当たり専有床面積は、平均54.9㎡である。
- ② 事業主体別に見ると、公的主体が関与したものの平均は56.7㎡であるが民間の平均は44.9㎡である。
- ③ 借地権の種類別にみると、公的主体が関与したものは一般定期借地権付が56.7㎡、建物譲渡特約付借地権が38.8㎡であるのに対し、民間は一般定期借地権付が31.5㎡、建物譲渡特約付借地権が45.9㎡となっており、借地権の種類による広さが逆転している。

借地権の種類別あたり専有面積（上段：団地数、下段：％）

		合計	40㎡未満	40～50㎡未満	50～55㎡未満	55～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	無回答	平均(㎡)
全体		62 100.0	8 18.2	7 15.9	7 15.9	2 4.5	14 31.8	6 13.6	18	54.9
公的 主体	一般定期借地権付	32 100.0	1 4.8	4 19.0	4 19.0	1 4.8	8 38.1	3 14.3	11	56.7
	建物譲渡特約付借地権	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	38.8
	小計	33 100.0	2 9.1	4 18.2	4 18.2	1 4.5	8 36.4	3 13.6	11	56.7
民間	一般定期借地権付	8 100.0	2 66.7	0 0.0	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	5	31.5
	建物譲渡特約付借地権	21 100.0	4 21.1	3 15.8	2 10.5	1 5.3	6 31.6	3 15.8	2	45.9
	小計	29 100.0	6 27.3	3 13.6	3 13.6	1 4.5	6 27.3	3 13.6	7	44.9

4. 借地期間（単位：戸）

- ① 公的主体の関与により供給された定期借地権付マンション・アパートの借地期間は、一般定期借地権による場合の平均は61年6ヶ月、最大値は90年である。
- ② 民間においては一般定期借地権による場合の平均は50年11ヶ月である。

借地権の種類別借地期間（上段：戸数、下段：％）

		合計	30年以上 35年未満	35年以上 50年未満	50年	50年超 60年未満	60年以上	無回答	平均	最長
全体		4,880 100.0	222 4.6	58 1.2	901 18.5	1,028 21.1	2,663 54.7	8	—	—
公的 主体	一般定期借地権付	4,498 100.0	0 0.0	0 0.0	882 19.6	953 21.2	2,663 59.2	0	61年6ヶ月	90年0ヶ月
	建物譲渡特約付借地権	6 100.0	6 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	30年0ヶ月	30年0ヶ月
	小計	4,504 100.0	6 0.1	0 0.0	882 19.6	953 21.2	2,663 59.1	0	—	—
民間	一般定期借地権付	55 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	47 100.0	0 0.0	8	50年11ヶ月	51年6ヶ月
	建物譲渡特約付借地権	321 100.0	216 67.3	58 18.1	19 5.9	28 8.7	0 0.0	0	33年6ヶ月	50年6ヶ月
	小計	376 100.0	216 58.7	58 15.8	19 5.2	75 20.4	0 0.0	8	—	—

5. 一時金の種類（単位：団地）

- ① 賃貸事業者が土地所有者に支払う一時金の種類は、保証金が34.0%、権利金が6.4%、併用が10.6%であり、残る48.9%は前払地代と一時金無しである。
- ② 公的主体が関与したものの場合は保証金が25.0%、権利金が15.0%、前払地代が5.0%、一時金無しが55.0%であるが、民間の場合は保証金が40.7%、併用が18.5%、一時金無しが40.7%であり、一時金無しの比率は変わらない。

借地権の種類別一時金の種類（上段：団地数、下段：%）

		合計	保証金	権利金	前払地代	併用 (保証金+権利金)	一時金無し	無回答
全体		62 100.0	16 34.0	3 6.4	1 2.1	5 10.6	22 46.8	15
公的 主体	一般定期借地権付	32 100.0	5 25.0	3 15.0	1 5.0	0 0.0	11 55.0	12
	建物譲渡特約付借地権	1 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1
	小計	33 100.0	5 25.0	3 15.0	1 5.0	0 0.0	11 55.0	13
民 間	一般定期借地権付	8 100.0	6 75.0	0 0.0	0 0.0	1 12.5	1 12.5	0
	建物譲渡特約付借地権	21 100.0	5 26.3	0 0.0	0 0.0	4 21.1	10 52.6	2
	小計	29 100.0	11 40.7	0 0.0	0 0.0	5 18.5	11 40.7	2

6. 保証金方式における保証金（単位：団地）

- ① 保証金の一戸当たり平均金額は148.1万円である。最大値は265.6万円、最小値は20.0万円である。
- ② 公的主体が関与したものにおける一戸当たり平均金額は164.1万円である。最大値は265.6万円、最小値は96.2万円である。
- ③ 民間における一戸当たり平均金額は49.0万円である。最大値は108.3万円、最小値は20.0万円である。

借地権の種類別保証金の分布（上段：団地数、下段：%）

		合計	100万円 未満	100~200 万円未満	200~300 万円未満	300~500 万円未満	500万円 以上	平均 (万円)	最大 最小 (万円)
全体		16 100.0	11 68.8	4 25.0	1 6.3	0 0.0	0 0.0	148.1	265.6 20.0
公的 主体	一般定期借地権付	5 100.0	1 20.0	3 60.0	1 20.0	0 0.0	0 0.0	164.1	265.6 96.2
	建物譲渡特約付借地権	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0		0.0 0.0
	小計	5 100.0	1 20.0	3 60.0	1 20.0	0 0.0	0 0.0	164.1	265.6 96.2
民 間	一般定期借地権付	6 100.0	6 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	33.4	49.0 21.4
	建物譲渡特約付借地権	5 100.0	4 80.0	1 20.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	66.2	108.3 20.0
	小計	11 100.0	10 90.9	1 9.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	49.0	108.3 20.0

7. 権利金方式における権利金（単位：団地）

権利金方式の事例は公的主体が関与したものによる3例しかないが、一戸当たり平均金額500万円以上が2団地あり、平均値は753.6万円、最大値は1,272.7万円である。

借地権の種類別権利金の分布（上段：団地数、下段：％）

		合計	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～500万円未満	500万円以上	平均(万円)	最大最小(万円)
全体		3 100.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	0 0.0	2 66.7	753.6	1,272.7 203.3
公的 主体	一般定期借地権付	3 100.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	0 0.0	2 66.7	753.6	1,272.7 203.3
	建物譲渡特約付借地権	0 -	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0		0.0 0.0
	小計	3 100.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	0 0.0	2 66.7	753.6	1,272.7 203.3
民間	一般定期借地権付	0 -	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0		
	建物譲渡特約付借地権	0 -	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0		
	小計	0 -	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0		

8. 地代（単位：団地）

- ① 事業者が土地所有者に支払う月額地代を一戸当たりに換算すると、28,193円である。0.5万円以上1万円未満が最も多く36.7%を占め、次いで0.5万円未満と1万円以上1.5万円未満が20.4%を占める。
- ② 公的主体が関与したものでは0.5万円未満から2.5万円以上まで幅広く分布しており、平均は31,672円である。
- ③ 民間では1.5万円未満の範囲にほぼ収まっており、平均は8,195円である。

借地権の種類別月額地代の分布（上段：団地数、下段：％）

		合計	5,000円未満	5,000～10,000円未満	10,000～15,000円未満	15,000～20,000円未満	20,000～25,000円未満	25,000円以上	無回答	平均(円)
全体		62 100.0	10 20.4	18 36.7	10 20.4	3 6.1	2 4.1	6 12.2	13	28,193
公的 主体	一般定期借地権付	32 100.0	4 19.0	4 19.0	3 14.3	3 14.3	2 9.5	5 23.8	11	31,672
	建物譲渡特約付借地権	1 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1	
	小計	33 100.0	4 19.0	4 19.0	3 14.3	3 14.3	2 9.5	5 23.8	12	31,672
民間	一般定期借地権付	8 100.0	3 37.5	4 50.0	1 12.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	6,862
	建物譲渡特約付借地権	21 100.0	3 15.0	10 50.0	6 30.0	0 0.0	0 0.0	1 5.0	1	8,438
	小計	29 100.0	6 21.4	14 50.0	7 25.0	0 0.0	0 0.0	1 3.6	1	8,195

9. 家賃（単位：団地）

- ① 定期借地権付賃貸マンション・アパートの家賃は、5万円以上10万円未満が61.0%で最も多く、平均は133,535円である。
- ② 公的主体が関与したもので一般定期借地権付の家賃の平均は、146,316円である。
- ③ 民間の家賃は、平均72,390円である。

借地権の種類別家賃の分布（上段：団地数、下段：%）

		合計	50,000円 未満	50,000～ 100,000円 未満	100,000～ 150,000円 未満	150,000～ 200,000円 未満	200,000円 以上	無回答	平均 (円)
全体		62 100.0	5 12.2	25 61.0	6 14.6	4 9.8	1 2.4	21	133,535
公的 主体	一般定期借地権付	32 100.0	3 20.0	3 20.0	4 26.7	4 26.7	1 6.7	17	146,316
	建物譲渡特約付借地権	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	39,000
	小計	33 100.0	4 25.0	3 18.8	4 25.0	4 25.0	1 6.3	17	145,893
民 間	一般定期借地権付	8 100.0	1 12.5	7 87.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	62,545
	建物譲渡特約付借地権	21 100.0	0 0.0	15 88.2	2 11.8	0 0.0	0 0.0	4	74,530
	小計	29 100.0	1 4.0	22 88.0	2 8.0	0 0.0	0 0.0	4	72,390