

平成18年度定期借地権供給実態調査結果

速報

平成19年4月9日
国土交通省土地・水資源局
土地政策課土地市場企画室

国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室では昨年度に引き続き、平成18年度に「定期借地権供給実態調査」を実施しました。

この調査は全国の定期借地権付住宅の供給実績、二次流通の状況、さらに、地方公共団体等の活用実態等を調べたものです。

詳細な内容については分析中ですが、取り急ぎ要点を速報としてお知らせします。

I 全国定期借地権付住宅の供給実績調査

1. 調査の概要

平成18年に供給された定期借地権付住宅を把握するために、過去に定期借地権付住宅の供給実績が有った事業者および、新聞、インターネット、住宅情報誌等から判明した定期借地権付住宅を供給している事業者を対象として調査を行い、これに平成17年末までの実績を追加し集計・分析を行いました。

2. 全国の定期借地権付住宅は累計で58,447戸

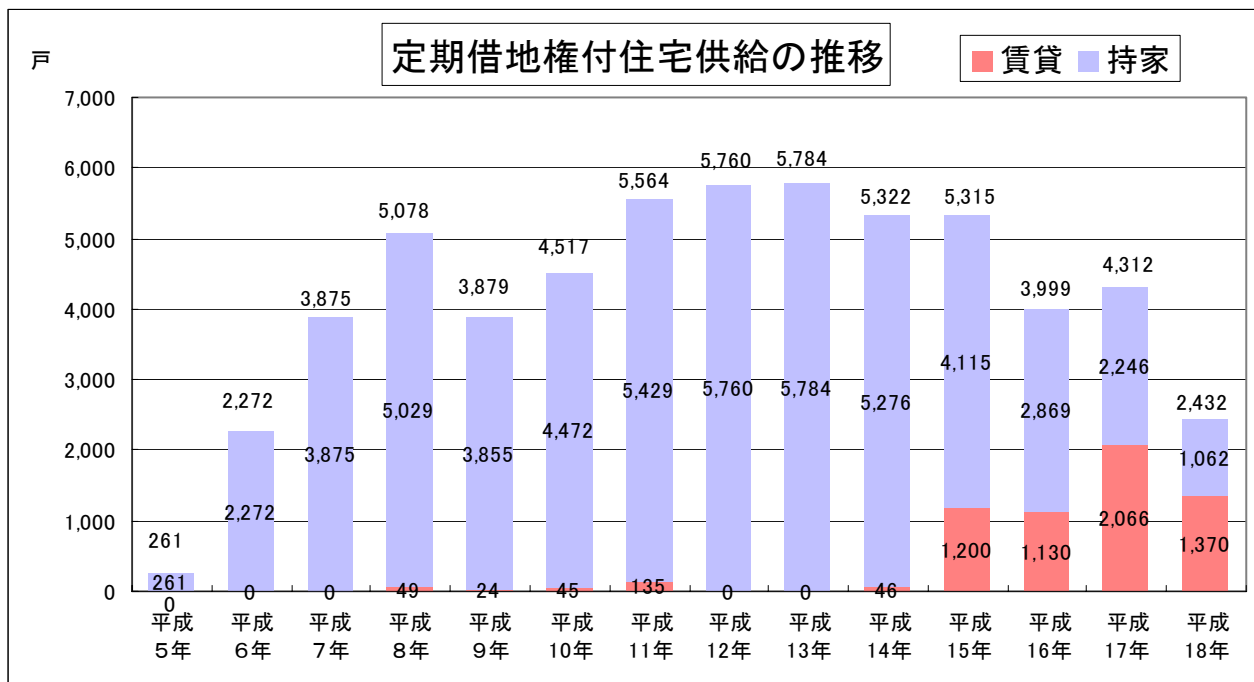
平成18年末までに全国で供給された定期借地権付住宅の供給は累計で58,447戸となりました。内訳は持家52,382戸、賃貸住宅6,065戸でした。

建て方別に見ると、持家では一戸建住宅34,740戸、共同住宅（分譲マンション）17,642戸でした。賃貸住宅は6,065戸がすべて共同住宅（賃貸マンション・アパート）でした。

3. 平成18年に供給された定期借地権付住宅は2,432戸

昨年より4割減少しました。内訳は持家1,062戸、賃貸住宅1,370戸でした。

建て方別に見ると、持家では一戸建住宅364戸、共同住宅（分譲マンション）698戸でした。賃貸住宅は1,370戸がすべて共同住宅（賃貸マンション・アパート）でした。



Ⅱ 定期借地権付住宅の二次流通実績調査

1. 調査の概要

全国4箇所の国土交通大臣指定不動産流通機構の協力を得て流通件数等の把握を行い、平成17年末までの実績を追加し集計・分析を行いました。

2. 平成18年末までの全国の中古定期借地権付住宅流通件数は929戸

うち一戸建住宅は388戸、マンションは541戸でした。

3. 平成18年の中古定期借地権付住宅流通戸数は183戸

平成17年の194戸より少し減少しています。平成18年末までに供給された定期借地権付住宅戸数の0.3%に相当します。

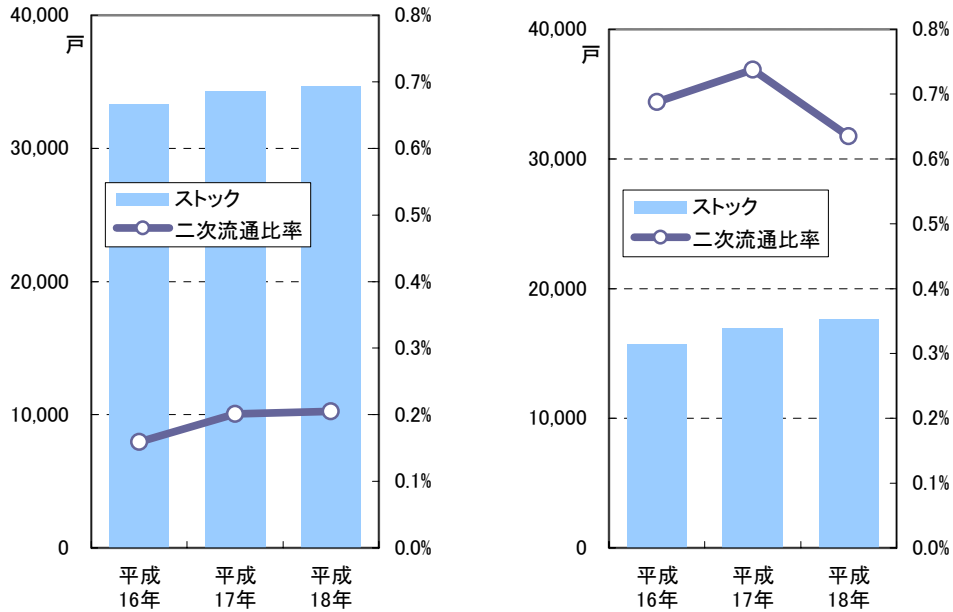
4. 二次流通比率

各不動産流通機構の4団体のデータが揃った平成16年、平成17年および平成18年の3年間について、全国の定期借地権付住宅の総数(ストック)に対する中古定期借地権付住宅流通件数の比率(二次流通比率)をみると、一戸建では0.2%、マンションでは0.6%でした。

定期借地権付住宅総数に占める二次流通比率

	一戸建			マンション		
	ストック	二次流通	流通比率	ストック	二次流通	流通比率
平成16年	33,297戸	53戸	0.16%	15,700戸	108戸	0.67%
平成17年	34,299戸	69戸	0.20%	16,944戸	125戸	0.74%
平成18年	34,663戸	71戸	0.20%	17,642戸	112戸	0.64%

定期借地権付住宅総数に占める二次流通比率
一戸建 マンション



Ⅲ 公的主体における定期借地権の活用実績調査

1. 調査の概要

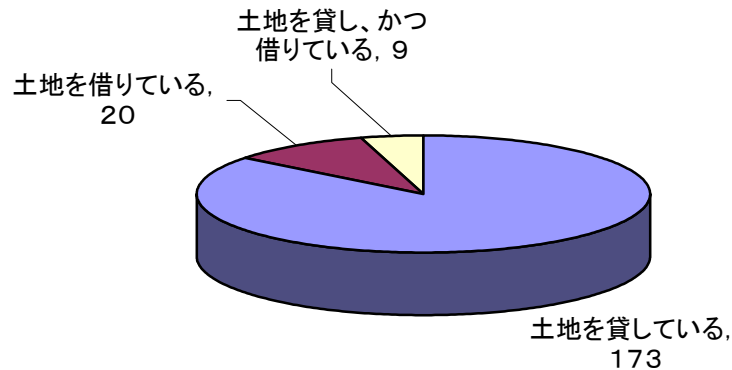
全国の地方公共団体（都道府県、市区町村）、地方住宅供給公社、土地開発公社、都市再生機構等を対象に調査票を配布して1,158団体から回答を得、平成17年末までの実績に追加し集計・分析を行いました。

2. 平成18年末までの定期借地権活用実績は累積1,158件

①全国で202団体が定期借地権を活用していました。

定期借地権付で土地を貸している団体が173団体、定期借地権付の土地を借りている団体が20団体、土地を貸し、かつ借りている団体が9団体でした。

[定期借地権を活用している団体] 合計202団体



- ② プロジェクト件数は1,158件です。うち土地を貸しているプロジェクト件数は1,109件、土地を借りているプロジェクト件数は49件です。
- ③ 供給された住宅は503団地、12,324戸です。
- ④ 商業施設・工場等住宅以外の用途に活用されたのは657件です。そのうち土地を貸している件数は623件です。

3. 平成18年の定期借地権活用実績は129件

- ① 平成18年に定期借地権を活用したのは全国で51団体でした。昨年の82団体と比較すると31団体減っています。51団体の内、平成18年に初めて定期借地権の活用を開始したのは23団体、平成17年以前に活用実績のあった団体が28団体でした。
土地の貸借別にみると、49団体は定期借地権付で土地を貸し、2団体が定期借地権付の土地を借りていました。
- ② プロジェクト件数は129件です。うち土地を貸しているプロジェクト件数は127件、土地を借りているプロジェクト件数は2件です。
- ③ 供給された住宅は45団地、607戸です。
- ④ 商業施設・工場等住宅以外の用途に活用されたのは84件です。そのうち土地を貸している実績は82件です。