

定期借地権付住宅の二次流通実態調査

I. 調査方法

定期借地権付住宅の二次流通の実態を把握するため、平成19年に引き続き、国土交通大臣の指定を受けた指定流通機構における定期借地権付住宅の二次流通成約データを収集・分析するほか、中古定期借地権付住宅の取引実績を有する不動産流通業者に対し、平成20年に成約した物件を対象としてアンケート調査を行った。

II. 調査結果のポイント

1. 全国の中古定期借地権付住宅の流通戸数は、平成5年から平成20年までの累計で、1,373戸（一戸建住宅548戸、マンション825戸）である。
2. 平成20年の中古定期借地権付住宅の流通戸数は、255戸である。
3. アンケート調査からみた成約物件の状況等は、以下のとおりである。
 - ① 売り出しから成約までに要した期間は、半年未満の期間で一戸建住宅では77.3%、マンションは88.9%がそれぞれ成約している。
 - ② 売却理由は、一戸建住宅では「家族構成の変化のため」「その他」が最も多く、マンションでは「親元・故郷へ帰ることになった」が最も多い。
4. 不動産流通業者が感じている中古定期借地権付住宅の普及に関する課題は、以下のとおりである。
 - ① 住宅ローン
中古定期借地権付住宅の流通全般について意見を聞いたところ、最も回答の多い意見は「住宅ローンの充実が望まれる」であった。
 - ② 価格の査定
多くの不動産流通業者は取引事例が少ないことから、その価格の査定に苦労しており、中古定期借地権付住宅の査定方法のマニュアル化が望まれている。