

平成 2 1 年度
定期借地権付住宅の供給実態調査
報告書

平成 2 2 年 3 月

国土交通省
土地・水資源局 土地市場課

本報告書は、国土交通省土地・水資源局の委託を受けて、財団法人都市農地活用支援センターが実施した「平成２１年度定期借地権付住宅の供給実態調査」の結果をとりまとめたものである。

なお、「平成２１年度定期借地権付住宅の供給実態調査」の成果物の所有権、著作権（著作権法第２７条及び第２８条に規定する権利を含む。）その他一切の権利は、国土交通省に帰属するものとする。

平成21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) 公的主体を対象としたアンケート調査	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) 不動産流通機構における成約データ調査（量的把握）	2
(2) 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
III 調査結果	6
1. 定期借地権付持家の供給実態	6
(1) 供給量	6
(2) 一般定期借地権付一戸建持家の供給実態	8
① 敷地面積	8
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	14
⑤ 地代	15
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	19
① 専有床面積	19
② 借地期間	19
③ 一時金	21
ア 一時金の種類	21
イ 保証金方式の保証金額	21
ウ 権利金方式の権利金額	22
④ 地代	22
⑤ 解体準備金及び無償譲渡特約	23
⑥ マンションの価格	23

⑦ 周辺の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.....	25
(1) 供給量.....	25
(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	27
① 専有床面積.....	27
② 借地期間	27
③ 一時金	28
ア 一時金の種類.....	28
イ 保証金方式の保証金額	28
ウ 権利金方式の権利金額	28
④ 地代.....	29
⑤ 家賃.....	30
⑥ 共益費	30
3. 定期借地権付住宅の二次流通実態	31
(1) 二次流通の推移	31
① 年次別成約数の推移	31
② 二次流通比率	31
(2) 平成21年成約物件の特性.....	32
① 地域別	32
② 権利の種類.....	32
③ 二次流通時の築年数	32
④ 成約価格帯.....	33
(3) 二次流通物件の価格変化等.....	33
① 分譲価格の変化	33
② 一時金の変化	34
③ 月額地代の変化	34
④ 住宅ローン	35
4. 定期借地権制度の課題	36
(1) 民間事業者アンケート調査.....	36
① 情報の普及状況	36
② 土地所有者が定期借地権の活用を決めたと考えられる理由	36
③ 土地所有者が定期借地権を活用するに当たって感じている障害.....	37
④ 事業者にとっての定期借地権活用の課題	38
⑤ 不動産証券化の事例の有無	39
(2) 公的主体アンケート調査	40
① 団体別実績.....	40
② 情報の普及状況	40
③ 公有地貸付に際しての課題	41
④ 不動産証券化の状況	41

⑤ 今後の活用意向	42
IV 参考資料.....	43

I 調査方法

1. 定期借地権付住宅の供給実態調査

(1) 民間事業者を対象とするアンケート調査

平成21年に民間事業者により新規供給された定期借地権付住宅（一戸建持家（建築条件付土地を含む。）、分譲マンション及び賃貸マンション・アパート）について、以下の231民間事業者を対象としてアンケート調査を実施し、回答された調査票について集計・分析を行った。（回答数71、回収率30.7%）

- ・ 平成7年以降、定期借地権付住宅の供給実績があった事業者（196）
- ・ 定期借地権推進協議会の会員会社（34）
- ・ 業界新聞・ニュース、定期借地権に関係する団体の発信情報及びインターネット情報等により平成21年に定期借地権付住宅を供給したことを把握した事業者（9、このうち8は上記196と重複する。）
- ・ 定期借地権推進協議会事務局への窓口相談、電話相談等により平成21年に定期借地権付住宅を供給したことを把握した事業者（5、全て上記196と重複する。）

(2) 公的主体を対象としたアンケート調査

平成21年に公的主体により新規供給された定期借地権付住宅（一戸建持家（建築条件付土地を含む。）、分譲マンション及び賃貸マンション・アパート）について、以下の公的主体2,945団体を調査対象としてアンケート調査を実施し、回答された調査票について集計・分析を行った。（回答数1,275、回収率43.3%）

- ・ 地方公共団体（47都道府県、1,795市町村）
- ・ 地方住宅供給公社（50）
- ・ 土地開発公社（1,051）
- ・ (財)首都圏不燃建築公社
- ・ (独)都市再生機構

※ 公的主体による定期借地権付住宅の供給とは、「公的主体が土地を所有し、自ら定期借地権付住宅を供給したもの」、「公的主体が土地を所有し、民間事業者が定期借地権付住宅を供給したもの」及び「公的主体が民間の土地を借地し定期借地権付住宅を供給したもの」の3種類を指す。

(3) 重複の排除

民間事業者及び公的主体による平成21年の新規供給実績について、公的主体が土地を所有して民間事業者が住宅を供給したものは、民間事業者へのアンケートと公的主体へのアンケートの両方に回答されるため、重複を排除し、このような回答については公的主体の供給に計上した。

(4) 販売単位

アンケート調査において、供給された住宅の属性は、販売単位（同一の建売住宅又はマンション等で同時に販売又は入居者募集がされた住宅群）毎に把握しているため、基本的な属性分析は、販売単位を用いて行い、必要な場合に限り戸数換算して行った。

2. 定期借地権付住宅の二次流通実態調査

(1) 不動産流通機構における成約データ調査（量的把握）

財団法人東日本不動産流通機構、社団法人中部圏不動産流通機構、社団法人近畿圏不動産流通機構及び社団法人西日本不動産流通機構の4団体から国土交通省を通じ、平成21年1月～12月末までに登録された物件の中の、定期借地権付住宅に関するデータ（一戸建持家・分譲マンションの別、地域、権利の種類、築年数、価格の5項目）を取得し、集計・分析を行った。（把握件数255件）

(2) 成約事例アンケート調査（事例詳細把握）

定期借地権付住宅の二次流通の実績を有する不動産流通業者に対し、平成20年に成約した物件の規模、価格・地代の増減等の詳細項目についてのアンケート調査を行うとともに、適宜ヒアリングを実施し集計・分析を行った。（回収件数71件）

Ⅱ 調査結果のポイント

1. 全国の定期借地権付住宅の供給戸数は累計で73,808戸

定期借地権付住宅の供給は平成5年から始まり、平成21年までの供給戸数は累計で73,808戸である。

内訳は、一戸建持家が累計36,297戸、分譲マンションが累計20,711戸、賃貸マンション・アパートが累計で16,800戸となっている。

供給主体別に見ると、公的主体による供給戸数は累計で21,744戸、民間事業者による供給戸数は累計で51,882戸となっている。

2. 平成21年に供給された定期借地権付住宅は2,461戸

定期借地権付住宅の供給は、前年、過去最多となる7,206戸であったが、平成21年は制度創設直後の平成6年とほぼ同水準となる2,461戸となった。

内訳は、一戸建持家が422戸、分譲マンションが620戸、賃貸マンション・アパートが1,419戸となっている。

供給主体別に見ると、平成21年の公的主体による供給戸数は812戸、民間事業者による供給戸数は1,649戸となっている。

平成21年の供給戸数は、前年と比べ大幅に減少しているが、この主な原因は、(独)都市再生機構の民間供給支援型賃貸住宅制度(※)による賃貸住宅用地の供給の大幅な減少である。

※ 「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賃貸住宅の供給促進を目的として(独)都市再生機構が平成14年から開始した制度で、職住近接の魅力ある都市を形成するため、(独)都市再生機構が整備した敷地について定期借地権制度を利用して民間事業者に賃貸することにより、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。

表1 定期借地権付住宅の種類・主体別供給戸数(累計)(上段:戸数、下段%)

		合計	公的	民間	不明
全体		73,808 100.0	21,744 29.5	51,882 70.3	182 0.3
持家	一戸建て	36,297 100.0	11,303 31.1	24,876 68.5	118 0.3
	分譲マンション	20,711 100.0	1,939 9.4	18,708 90.3	64 0.3
賃貸		16,800 100.0	8,502 50.6	8,298 49.4	0 0.0

表2 平成21年の定期借地権付住宅の種類・主体別供給戸数(上段:戸数、下段%)

		合計	公的	民間	不明
全体		2,461	812	1,649	0
		100.0	33.0	67.0	0.0
持家	一戸建て	422	290	132	0
		100.0	0.7	0.3	0.0
分譲マンション		620	39	581	0
		100.0	0.1	100.0	0.0
賃貸		1,419	483	936	0
		100.0	50.6	49.4	0.0

図1 定期借地権付住宅供給戸数の推移

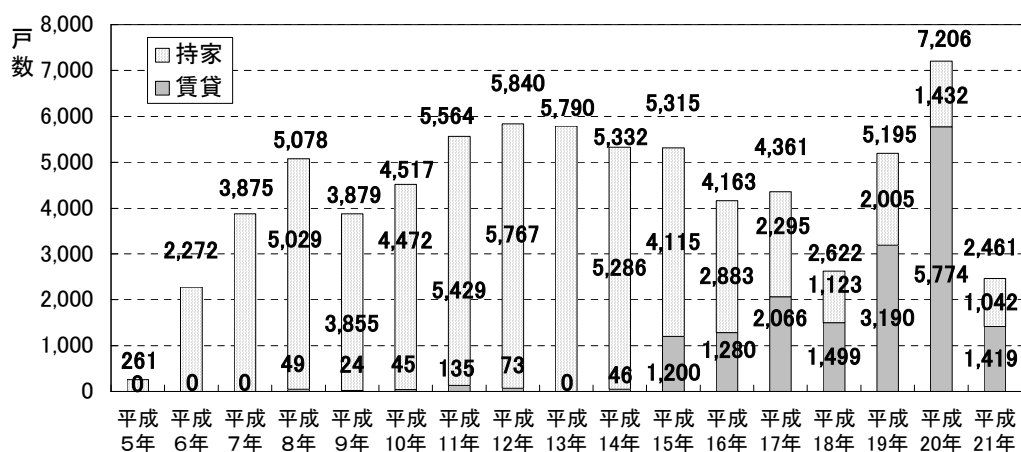


表3 定期借地権付住宅供給戸数の推移(上段:戸数、下段:%)

	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	平成20年	平成21年	供給時期不明
全 体	73,808 100.0	261 100.0	2,272 100.0	3,875 100.0	5,078 100.0	3,879 100.0	4,517 100.0	5,564 100.0	5,840 100.0	5,790 100.0	5,332 100.0	5,315 100.0	4,163 100.0	4,361 100.0	2,622 100.0	5,195 100.0	7,206 100.0	2,461 100.0	77
持家	一戸建て	36,297 49.2	102 39.1	1,736 76.4	2,662 68.7	3,303 65.0	2,921 75.3	3,083 68.3	3,331 59.9	4,455 76.3	3,509 60.6	3,740 70.1	2,961 55.7	1,514 36.4	1,051 24.1	425 16.2	710 13.7	295 4.1	77
	分譲マンション	20,711 28.1	159 60.9	536 23.6	1,213 31.3	1,726 34.0	934 24.1	1,389 30.8	2,098 37.7	1,312 22.5	2,281 39.4	1,546 29.0	1,154 21.7	1,369 32.9	1,244 28.5	698 26.6	1,295 24.9	1,137 15.8	620
賃貸		16,800 22.8	0 0.0	0 0.0	0 0.0	49 1.0	24 0.6	45 1.0	135 2.4	73 1.3	0 0.0	46 0.9	1,200 22.6	1,280 30.7	2,066 47.4	1,499 57.2	3,190 61.4	5,774 80.1	0

表4 定期借地権付賃貸マンション・アパート供給戸数の推移 (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	平成20年	平成21年
全 体	16,800 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	49 0.3	24 0.1	45 0.3	135 0.8	73 0.4	0 0.0	46 0.3	1,200 7.1	1,280 7.6	2,066 12.3	1,499 8.9	3,190 19.0	5,774 34.4	1,419 8.4
公的主体	8,502 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	49 0.6	24 0.3	45 0.5	135 1.6	73 0.9	0 0.0	46 0.5	0 0.0	257 3.0	1,139 13.4	547 6.4	2,324 27.3	3,380 39.8	483 5.7
民 間	8,298 100.0	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 14.5	1,023 12.3	927 11.2	952 11.5	866 10.4	2,394 28.9	936 11.3

3. 平成21年の定期借地権付住宅の二次流通は前年から横ばい

平成21年の定期借地権付住宅の二次流通戸数は、前年と同じ255戸である。

また、平成5年から平成21年までの累計では、1,628戸（一戸建持家630戸、分譲マンション998戸）である。

図2 二次流通戸数の推移

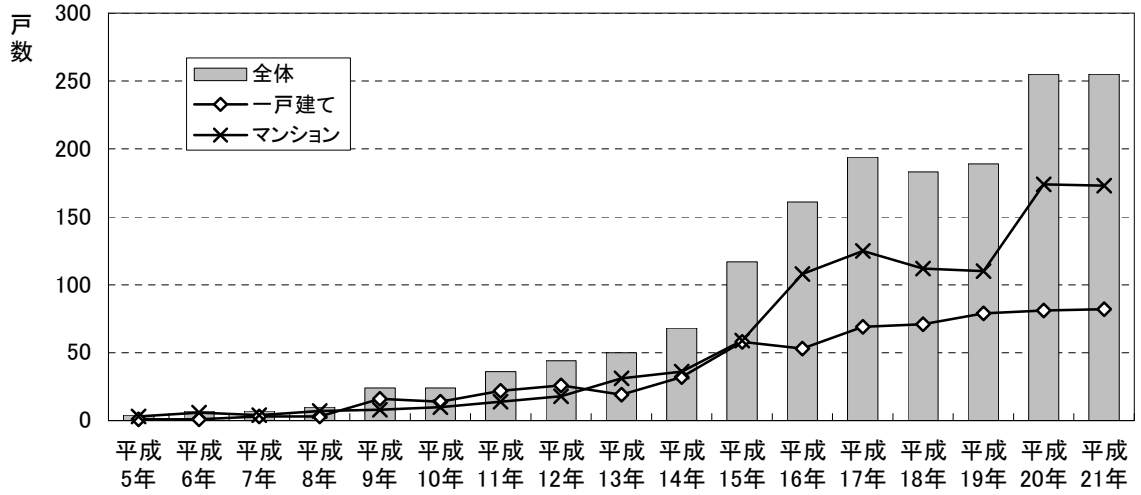


表5 二次流通戸数の推移

	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	平成20年	平成21年	平成21年
全 体	1,628	4	7	7	10	24	24	36	44	50	68	117	161	194	183	189	255	255	255
	100.0	0.2	0.4	0.4	0.6	1.5	1.5	2.2	2.7	3.1	4.2	7.2	9.9	11.9	11.2	11.6	15.7	15.7	15.7
一戸建て	630	1	1	3	3	16	14	22	26	19	32	58	53	69	71	79	81	82	82
	100.0	0.2	0.2	0.5	0.5	2.5	2.2	3.5	4.1	3.0	5.1	9.2	8.4	11.0	11.3	12.5	12.9	13.0	13.0
マンション	998	3	6	4	7	8	10	14	18	31	36	59	108	125	112	110	174	173	173
	100.0	0.3	0.6	0.4	0.7	0.8	1.0	1.4	1.8	3.1	3.6	5.9	10.8	12.5	11.2	11.0	17.4	17.3	17.3

Ⅲ 調査結果

1. 定期借地権付持家の供給実態

(1) 供給量

(全体)

- ・ 定期借地権付持家の供給は平成5年から始まり、平成21年までの供給戸数は累計で57,008戸である。
なお、その内訳は、一戸建持家は累計で36,297戸、分譲マンションは累計で20,711戸である。
- ・ 定期借地権付持家は、平成13年をピークに減少傾向をたどる中、平成19年に少し増加したが、平成20年に再び減少傾向に転じ、平成21年は1,042戸と前年を更に下回った。その内訳を見ると、一戸建持家422戸、分譲マンション620戸となっている。
- ・ 一戸建持家については、平成17年までは販売戸数が1,000戸を超えていたが、平成18年に400戸台に大幅に落ち込み、その後低水準に留まっている。しかしながら平成21年は前年の295戸に比べ増加した。
- ・ 一方、平成19年、平成20年と1,000戸前後に推移した分譲マンションが平成18年の同水準まで大幅に落ち込んだ。(前掲表3(P4)を参照)

(地域別)

- ・ 定期借地権付持家は、累計で三大都市圏では全体の83.1%が供給されており、なかでも首都圏が40.9%と最も多い。
- ・ 平成21年の分譲マンション供給量を見ると、近畿圏が非常に少なくなっている。

(種類別)

- ・ 累計での借地権の種類を見ると、一戸建持家、分譲マンションともほとんどが一般定期借地権であり、建物譲渡特約付借地権は僅少となっている。
- ・ 累計での権利の種類を見ると、一戸建持家は賃借権が大半を占めるのに対し、分譲マンションでは地上権の方が多くなっている。

表6 地域別定期借地権付持家供給戸数の推移(上段:戸数、中段:分譲マンションの戸数(上段の内数)、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	平成 20年	平成 21年	供給 時期 不明
全 体	57,008 (20,711) 100	261 (159) 100	2,272 (536) 100	3,875 (1,213) 100	5,029 (1,726) 100	3,855 (934) 100	4,472 (1,389) 100	5,429 (2,098) 100	5,767 (1,312) 100	5,790 (2,281) 100	5,286 (1,546) 100	4,115 (1,154) 100	2,883 (1,369) 100	2,295 (1,244) 100	1,123 (698) 100	2,005 (1,295) 100	1,432 (1,137) 100	1,042 (620) 100	77 (0) 100
三大都市圏	首都圏	23,294 (8,900) 40.9	76 (34) 29.1	786 (88) 34.6	1,666 (264) 43.0	1,792 (452) 35.6	1,486 (206) 38.5	1,684 (473) 37.7	1,999 (777) 36.8	1,925 (154) 33.4	2,211 (829) 38.2	2,008 (733) 38.0	990 (105) 24.1	1,728 (1,021) 59.9	1,230 (762) 53.6	716 (509) 63.8	1,451 (1,072) 72.4	967 (902) 54.2	565 (519) 14
	中部圏	10,089 (4,718) 17.7	164 (125) 62.8	700 (342) 30.8	1,122 (387) 29.0	1,458 (598) 29.0	802 (279) 20.8	504 (128) 11.3	764 (292) 14.1	626 (255) 10.9	592 (344) 10.2	712 (434) 13.5	981 (491) 23.8	1,728 (283) 16.5	1,230 (421) 26.6	610 (123) 184	184 (6) 45	187 (139) 331	115 (71) 161
	近畿圏	13,944 (5,226) 24.5	21 (0) 8.0	311 (50) 13.7	759 (469) 19.6	1,138 (512) 22.6	1,008 (327) 26.1	1,561 (692) 34.9	1,661 (796) 30.6	1,980 (710) 34.3	1,621 (640) 28.0	1,653 (259) 31.3	1,324 (458) 32.2	167 (0) 5.8	171 (0) 7.5	475 (0) 4.0	610 (217) 16.5	184 (96) 11.2	187 (0) 1.0
	合計	47,327 (18,444) 83.1	261 (159) 100	1,797 (480) 79.1	3,547 (1,120) 91.6	4,388 (1,562) 87.2	3,296 (812) 85.4	3,749 (1,293) 83.9	4,424 (1,865) 81.5	4,531 (1,119) 78.6	4,424 (1,813) 76.4	4,373 (1,426) 82.8	3,295 (1,054) 80.1	2,370 (1,304) 82.2	2,011 (1,183) 84.2	945 (632) 84.2	1,837 (1,295) 91.6	1,315 (1,137) 91.8	690 (590) 66.2
	その他の地域	9,681 (1,867) 17.0	0 (0) 0.0	475 (56) 20.9	328 (93) 8.5	641 (164) 12.7	559 (122) 14.5	723 (96) 16.2	1,005 (233) 18.5	1,236 (193) 21.4	1,366 (468) 23.6	913 (120) 17.3	820 (100) 19.9	513 (65) 17.8	284 (61) 12.4	178 (66) 15.9	168 (0) 8.4	117 (0) 8.2	352 (30) 33.8

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

全体戸数 図3 定期借地権付持家供給戸数の推移

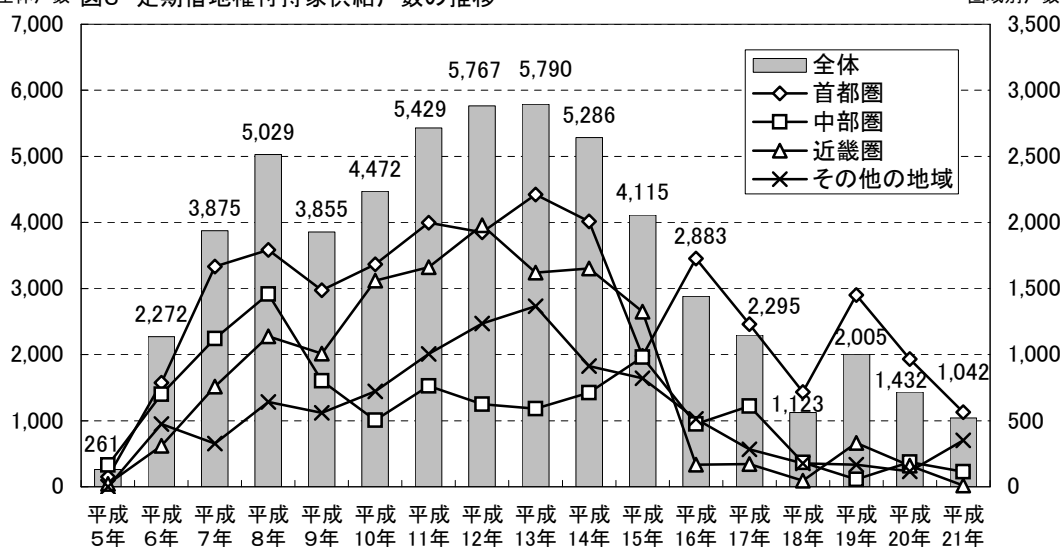


表7 借地権の種類・地域別供給量(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	三大都市圏			その他の地域
		首都圏	中部圏	近畿圏	
全 体	4,181 100.0	1,558 37.3	1,095 26.2	923 22.1	605 14.5
一般定期借地権付 一戸建持家	3,722 100.0	1,426 38.3	945 25.4	806 21.7	545 14.6
一般定期借地権付 分譲マンション	407 100.0	112 27.5	137 33.7	109 26.8	49 12.0
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
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

表8 借地権の種類別・権利の種類(累計) (上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	地上権	賃借権	無回答
全 体	4,181	489 13.1	3,241 86.9	451
一般定期借地権付 一戸建持家	3,722	251 7.6	3,070 92.4	401
一般定期借地権付 分譲マンション	407	232 63.9	131 36.1	44
建物譲渡特約付借地権 一戸建持家	44	5 11.6	38 88.4	1
建物譲渡特約付借地権 分譲マンション	8	1 33.3	2 66.7	5

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

(2) 一般定期借地権付一戸建持家の供給実態

表7 (P 7)によると、定期借地権付一戸建持家のほとんどは一般定期借地権付一戸建持家であることから、一般定期借地権付一戸建持家について集計・分析する。

① 敷地面積

- 一戸当たりの敷地面積について、累計での平均は224.5㎡である。敷地面積の平均の年別推移を見ると、平成10年までは200㎡前後を推移していたが、平成11年以降は202～245㎡で推移している。

平成21年については、平均319.2㎡と際立って広がっているが、これは、島根県境港市の1販売単位で289戸のものがあり、その1区画(戸)当たりの敷地面積が約340㎡であったことによるものである。

- 地域別の累計の一戸当たりの敷地面積を見ると、その他の地域が平均255.0㎡と最も広い。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。首都圏では平均208.8㎡である。

表9 一戸当たり敷地面積の推移（上段：販売単位数、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	3,722	13 0.4	57 1.7	414 12.4	924 27.8	1,219 36.7	427 12.8	272 8.2	396	224.1
販 売 開 始 年	平成5年	18 0.0	1 6.3	3 18.8	7 43.8	4 25.0	0 0.0	1 6.3	2	188.0
	平成6年	282 0.4	1 1.6	4 19.9	49 34.1	78 31.7	20 8.1	10 4.1	36	216.4
	平成7年	523 0.2	1 3.2	13 19.6	79 34.7	118 29.3	39 9.7	13 3.2	120	194.7
	平成8年	611 0.5	2 1.6	7 15.5	67 33.6	136 31.6	50 11.6	24 5.6	180	205.4
	平成9年	277 0.4	1 1.9	5 15.5	40 37.6	97 33.3	20 7.8	9 3.5	19	199.8
	平成10年	218 0.5	1 3.3	7 14.6	31 32.9	70 37.1	18 8.5	7 3.3	5	205.3
	平成11年	279 0.7	2 2.9	8 12.8	35 23.4	109 39.8	38 13.9	18 6.6	5	221.6
	平成12年	257 0.4	1 1.2	3 7.1	18 21.3	54 47.6	121 11.8	30 10.6	3	234.8
	平成13年	268 0.4	1 0.0	0 6.5	17 23.3	61 37.8	99 19.5	51 12.6	33	241.6
	平成14年	317 0.6	2 0.6	2 8.1	25 18.8	58 47.1	145 14.3	44 10.4	32	231.9
	平成15年	214 0.0	0 0.0	0 2.9	6 19.7	41 44.2	92 21.2	44 12.0	25	235.7
	平成16年	124 0.0	0 0.8	1 2.5	3 21.3	26 47.5	58 15.6	19 12.3	15	236.3
	平成17年	152 0.0	0 0.7	1 13.3	20 16.0	24 39.3	59 18.7	28 12.0	18	244.7
	平成18年	57 1.8	1 1.8	1 16.1	9 25.0	14 26.8	15 14.3	8 14.3	8	201.8
	平成19年	59 0.0	0 1.7	1 6.8	4 27.1	16 10.2	6 15.3	9 39.0	23	212.3
	平成20年	44 0.0	0 6.8	3 13.6	6 27.3	12 22.7	10 13.6	7 15.9	6	222.6
	平成21年	18 0.0	0 0.0	0 11.1	2 44.4	3 16.7	3 16.7	2 11.1	3	319.2
	販売年不明	4 0.0	0 0.0	0 0.0	0 75.0	3 25.0	1 0.0	0 0.0	0	187.4

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

表10 地域別一戸当たり敷地面積（累計）（上段：販売単位数、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	3,722	13 0.4	57 1.7	414 12.4	924 27.8	1,219 36.7	427 12.8	272 8.2	396	224.1
三 大 都 市 圏	首都圏	1,426 0.4	5 2.1	27 15.7	198 33.8	427 34.0	121 9.6	56 4.4	162	208.8
	中部圏	945 0.2	2 0.7	6 10.0	87 28.6	249 38.7	123 14.1	66 7.6	75	224.9
	近畿圏	806 0.9	6 3.3	23 15.9	111 24.9	253 36.2	67 9.6	65 9.3	107	220.8
その他の地域	545 0.0	0 0.2	1 3.7	18 15.0	74 40.4	199 23.5	116 17.2	85 17.2	52	255.0
土地所有権一戸建住宅 (参考)		120㎡以下 53.9		23.6	13.7	200㎡超 8.8				127.7

注1：土地所有権一戸建住宅のデータは、（財）住宅金融普及協会の「全国分譲戸建住宅価格調査（平成14年4月調査）」による。

注2：下段の％は無回答を除いた数値である。

② 延床面積

- 一戸当たりの延床面積について、累計の平均は124.9㎡で、土地所有権一戸建分

譲住宅の平均 99.6 m² ((財)住宅金融普及協会の「全国分譲戸建住宅価格調査 (平成 14 年 4 月調査) 」) に比べ、1.25 倍広い。

- ・ 年別推移は 120 m²前後であり大きな変動はない。

表11 一戸当たり延床面積の推移 (上段:販売単位数、下段:%)

		合 計	100m ² 未満	100～125 m ² 未満	125～150 m ² 未満	150m ² 以上	無回答	平均 (m ²)
全 体		3,722	117 6.7	654 37.3	875 49.9	106 6.1	1,970	124.9
販 売 開 始 年	平成5年	18	1 20.0	2 40.0	1 20.0	1 20.0	13	122.8
	平成6年	282	4 4.8	46 55.4	31 37.3	2 2.4	199	128.7
	平成7年	523	24 15.2	74 46.8	55 34.8	5 3.2	365	119.9
	平成8年	611	28 16.2	68 39.3	67 38.7	10 5.8	438	123.7
	平成9年	277	13 8.3	69 44.2	66 42.3	8 5.1	121	123.0
	平成10年	218	6 3.8	72 45.9	70 44.6	9 5.7	61	125.0
	平成11年	279	8 4.6	67 38.7	92 53.2	6 3.5	106	124.9
	平成12年	257	2 1.4	37 25.7	94 65.3	11 7.6	113	130.3
	平成13年	268	4 2.4	40 24.4	110 67.1	10 6.1	104	123.6
	平成14年	317	4 2.5	50 31.3	96 60.0	10 6.3	157	127.2
	平成15年	214	5 4.1	26 21.5	79 65.3	11 9.1	93	126.6
	平成16年	124	7 8.0	30 34.5	44 50.6	6 6.9	37	120.8
	平成17年	152	3 5.0	22 36.7	28 46.7	7 11.7	92	126.1
	平成18年	57	4 9.5	19 45.2	13 31.0	6 14.3	15	125.9
	平成19年	59	4 12.5	15 46.9	12 37.5	1 3.1	27	121.6
	平成20年	44	0 0.0	10 40.0	13 52.0	2 8.0	19	126.9
	平成21年	18	0 0.0	7 63.6	3 27.3	1 9.1	7	123.3
	販売年不明	4	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	3	135.3

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

表12 地域別一戸当たり延床面積(累計) (上段:販売単位数、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	3,722	117 6.7	654 37.3	875 49.9	106 6.1	1,970	124.9
三 大 都 市 圏	首都圏	1,426 3.7	24 42.9	276 47.8	36 5.6	782	124.0
	中部圏	945 11.6	61 35.0	185 47.5	31 5.9	417	122.6
	近畿圏	806 4.3	15 35.5	125 55.4	17 4.8	454	125.2
その他の地域	545	17 7.5	68 29.8	121 53.1	22 9.6	317	127.4
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1:土地所有権一戸建住宅のデータは、(財)住宅金融普及協会の「全国分譲戸建住宅価格調査(平成14年4月調査)」による。

注2:下段の%は無回答を除いた数値である。

③ 借地期間

借地期間の平均の推移を見ると、公的主体が行った大規模物件(借地期間71年)の影響で特に長くなった平成19年を除くと概ね50年を少し超える程度で変わっていない。

表13 借地期間の推移 (上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	50年 未満	50年超 51年 未満	51年 未満	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	3,722	1,603 55.3	473 16.3	466 16.1	310 10.7	26 0.9	6 0.2	3 0.1	3 0.1	7 0.2	0 0.0	825	51年2ヶ月	100年
販 売 開 始 年	平成5年	18 91.7	11 0.0	0 8.3	1 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	6	50年2ヶ月	51年
	平成6年	282 58.3	112 27.6	53 12.5	24 0.5	1 0.5	1 0.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	90	50年8ヶ月	61年
	平成7年	523 71.0	196 17.8	49 8.3	23 2.5	7 0.4	1 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	247	50年4ヶ月	60年
	平成8年	611 62.5	160 17.6	45 9.8	25 8.6	22 1.2	3 0.4	1 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	355	51年2ヶ月	61年
	平成9年	277 52.9	137 12.0	31 15.4	40 18.5	48 0.8	2 0.4	1 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	18	50年7ヶ月	61年
	平成10年	218 71.0	152 6.1	13 16.4	35 5.1	11 0.5	1 0.0	0 0.0	0 0.5	1 0.5	0 0.0	4	50年10ヶ月	100年
	平成11年	279 46.7	126 21.5	58 21.1	57 10.4	28 0.4	1 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	9	50年6ヶ月	60年
	平成12年	257 47.8	122 19.2	49 21.6	55 10.6	27 0.4	1 0.4	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2	50年6ヶ月	62年
	平成13年	268 47.9	127 14.0	37 24.9	66 10.2	27 1.9	5 0.4	1 0.0	0 0.0	2 0.8	0 0.0	3	51年4ヶ月	100年
	平成14年	317 59.8	143 9.2	22 13.4	32 16.7	40 0.8	2 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	78	50年5ヶ月	60年
	平成15年	214 54.6	112 14.6	30 13.7	28 15.1	31 1.5	3 0.0	0 0.0	0 0.0	1 0.5	0 0.0	9	51年11ヶ月	100年
	平成16年	124 44.7	55 11.4	14 16.3	20 23.6	29 1.6	2 0.0	3 2.4	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1	51年1ヶ月	70年
	平成17年	152 47.4	72 25.0	38 11.8	18 11.2	17 2.6	4 0.0	0 0.0	1 0.7	2 1.3	0 0.0	0	51年9ヶ月	100年
	平成18年	57 47.4	27 24.6	14 14.0	8 12.3	7 0.0	1 1.8	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	51年6ヶ月	61年
	平成19年	59 44.1	26 11.9	7 30.5	18 11.9	7 0.0	0 0.0	0 0.0	1 1.7	0 0.0	0 0.0	0	61年5ヶ月	71年
	平成20年	44 43.2	19 22.7	10 15.9	7 18.2	8 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	50年8ヶ月	52年
	平成21年	18 33.3	6 11.1	2 50.0	9 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 5.6	0 0.0	0	51年4ヶ月	100年
	販売年不明	4 0.0	0 100.0	1 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3	50年6ヶ月	51年

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

表14 地域別借地期間(累計)(上段:販売単位数、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	3,722	1,603 55.3	473 16.3	466 16.1	310 10.7	26 0.9	6 0.2	3 0.1	3 0.1	7 0.2	0 0.0	825	51年2ヶ月	100年
三大都市圏	首都圏	1,426 59.2	635 14.6	157 7.5	189 17.6	5 0.5	0 0.0	2 0.2	1 0.1	4 0.4	0 0.0	353	51年6ヶ月	100年
	中部圏	945 69.5	514 15.1	112 11.6	86 2.4	6 0.8	3 0.4	0 0.0	0 0.0	1 0.1	0 0.0	205	50年6ヶ月	100年
	近畿圏	806 46.6	305 16.8	110 23.8	80 12.2	0 0.0	2 0.3	0 0.0	2 0.3	0 0.0	0 0.0	151	50年8ヶ月	75年
その他の地域	545 34.7	149 21.9	94 33.6	144 5.4	23 3.5	15 0.2	1 0.2	1 0.0	0 0.5	2 0.0	0 0.0	116	51年5ヶ月	100年

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

④ 一時金

ア 一時金の種類

- ・ 保証金方式は、累計で3,205販売単位(93.1%)となっている。
- ・ 権利金方式は、累計で90販売単位(2.6%)となっている。
- ・ 保証金と権利金の両方を徴収する併用方式は、累計で122販売単位(3.5%)となっている。
- ・ 前払賃料方式は、累計で20販売単位(0.6%)となっている。
- ・ 一時金を徴収しないのは、累計で7販売単位(0.2%)のみである。

※ 保証金とは、借地人の債務(賃料不払、期間満了時の原状回復等)の担保として土地所有者に預託され、契約終了後、通常無利息で返還されるもの。

※ 権利金とは、定期借地権設定の対価であり、借地人に返還されないもの。

表15 地域別一時金の種類(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	保証金	権利金	前払賃料	併用	一時金なし	(複数回答数)	無回答
全 体	3,739	3,205 93.1	90 2.6	20 0.6	122 3.5	7 0.2	(17)	295
三大都市圏	首都圏	1,432 96.1	1,269 1.4	6 0.5	21 1.6	5 0.4	(6)	112
	中部圏	947 93.6	840 2.6	2 0.2	31 3.5	1 0.1	(2)	50
	近畿圏	807 89.0	641 4.4	2 0.3	45 6.3	0 0.0	(1)	87
その他の地域	553 89.7	455 3.2	16 2.0	10 4.9	25 4.9	1 0.2	(8)	46

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

イ 保証金方式の保証金額

- ・ 保証金額は、平成12年に平均775.6万円でピークとなって以後、下降傾向が続いており、平成21年は更に大幅に低下し、平均133.3万円となっている。これは、島根県境港市で大量販売された物件の保証金額が100万円という低額に設定されていることが原因である。

- ・ 累計での保証金額の平均は約 580 万円となっており、地域別に見ると、首都圏が最も高く、近畿圏、中部圏、その他の地域の順になっている。
- ・ 累計での土地価格に対する保証金の割合は平均で 17.7 % となっており、地域別に見ると、首都圏が最も高く、近畿圏、その他の地域の順となっており、中部圏が最も低い。

表16 保証金の推移（上段:販売単位数、下段:%）

		合 計	250万円 未満	250～ 500万円 未満	500～ 1000万円 未満	1000～ 1500万円 未満	1500～ 2000万円 未満	2000万円 以上	無回答	平均 (万円)
全 体		3,205	582 18.9	1,069 34.7	1,002 32.6	278 9.0	92 3.0	55 1.8	127	581.8
販 売 開 始 年	平成5年	13	3 23.1	3 23.1	6 46.2	1 7.7	0 0.0	0 0.0	0	628.0
	平成6年	257	11 4.4	65 26.0	112 44.8	34 13.6	18 7.2	10 4.0	7	686.3
	平成7年	402	42 10.7	104 26.4	166 42.1	54 13.7	11 2.8	17 4.3	8	709.5
	平成8年	462	65 15.7	119 28.7	162 39.1	47 11.4	17 4.1	4 1.0	48	620.7
	平成9年	252	41 17.2	50 21.0	109 45.8	33 13.9	3 1.3	2 0.8	14	613.9
	平成10年	201	24 12.1	53 26.8	91 46.0	17 8.6	9 4.5	4 2.0	3	641.2
	平成11年	263	46 17.9	96 37.4	87 33.9	20 7.8	2 0.8	6 2.3	6	653.8
	平成12年	227	30 13.3	85 37.6	87 38.5	15 6.6	4 1.8	5 2.2	1	775.6
	平成13年	252	46 18.5	114 45.8	59 23.7	18 7.2	11 4.4	1 0.4	3	651.7
	平成14年	288	60 21.1	132 46.5	61 21.5	22 7.7	8 2.8	1 0.4	4	499.8
	平成15年	194	63 34.1	81 43.8	26 14.1	11 5.9	4 2.2	0 0.0	9	417.1
	平成16年	108	34 31.5	59 54.6	12 11.1	2 1.9	1 0.9	0 0.0	0	354.4
	平成17年	138	54 47.4	46 40.4	11 9.6	0 0.0	1 0.9	2 1.8	24	286.4
	平成18年	52	22 42.3	20 38.5	7 13.5	1 1.9	1 1.9	1 1.9	0	364.5
	平成19年	38	21 55.3	13 34.2	2 5.3	0 0.0	1 2.6	1 2.6	0	246.3
	平成20年	36	12 33.3	19 52.8	2 5.6	2 5.6	1 2.8	0 0.0	0	333.7
	平成21年	18	8 44.4	9 50.0	1 5.6	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	133.3
	販売年不明	4	0 0.0	1 25.0	1 25.0	1 25.0	0 0.0	1 25.0	0	1,218.9

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

表17 地域別保証金の分布(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	250万円 未満	250～ 500万円 未満	500～ 1000万円 未満	1000～ 1500万円 未満	1500～ 2000万円 未満	2000万円 以上	無回答	平均 (万円)
全 体	3,205	582 18.9	1,069 34.7	1,002 32.6	278 9.0	92 3.0	55 1.8	127	581.8
三 大 都 市 圏	首都圏	1,269 6.6	235 19.2	550 45.0	227 18.6	78 6.4	51 4.2	47	815.7
	中部圏	840 34.6	274 49.9	118 14.9	5 0.6	0 0.0	0 0.0	47	318.8
	近畿圏	641 15.4	197 31.9	264 42.8	45 7.3	12 1.9	4 0.6	24	574.4
その他の地域	455 29.6	132 29.6	241 54.0	70 15.7	1 0.2	2 0.4	0 0.0	9	296.8

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

表18 地域別土地価格に対する保証金の割合(累計)(上段:販売単位数、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	3,205	261 13.4	1,062 54.4	550 28.2	64 3.3	9 0.5	5 0.3	1,254	17.7
三 大 都 市 圏	首都圏	1,269 7.8	255 37.7	314 46.4	48 7.1	4 0.6	2 0.3	593	20.1
	中部圏	840 19.6	408 70.2	56 9.6	2 0.3	0 0.0	1 0.2	259	14.1
	近畿圏	641 11.8	221 55.4	116 29.1	8 2.0	5 1.3	2 0.5	242	18.8
その他の地域	455 15.9	47 15.9	178 60.3	64 21.7	6 2.0	0 0.0	0 0.0	160	16.2

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

ウ 権利金方式の権利金額

累計での権利金額の平均は506.6万円となっており、首都圏が最も高く、近畿圏、その他の地域、中部圏の順になっている。

表19 地域別権利金の分布(累計)(上段:販売単位数、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	90	4 4.5	15 16.9	16 18.0	18 20.2	36 40.4	1	506.6
三 大 都 市 圏	首都圏	19 0.0	1 5.6	3 16.7	2 11.1	12 66.7	1	605.6
	中部圏	23 13.0	3 34.8	7 30.4	5 21.7	0 0.0	0	223.9
	近畿圏	32 0.0	3 9.4	5 15.6	7 21.9	17 53.1	0	567.5
その他の地域	16 6.3	1 6.3	3 18.8	1 6.3	4 25.0	7 43.8	0	428.8

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

エ 併用方式の一時金の金額

- ・ 累計での併用方式（保証金と権利金の両方を徴収する方式）の一時金の金額の平均は726.0万円である。地域別に見ると首都圏が869.2万円、近畿圏が768.6万円、その他の地域が675.2万円となっているのに対し、中部圏は238.9万円と低くなっている。

- ・ 併用方式の場合、保証金はほとんどが500万円未満に設定されており、保証金の金額が100万円未満の場合では、通常、権利金の金額が保証金の金額より多い。

表20 地域別併用方式の金額の分布(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

		合 計	250万円 未満	250～ 500万円 未満	500～ 1000万円 未満	1000～ 1500万円 未満	1500～ 2000万円 未満	2000万円 以上	無回答	平均 (万円)
全 体		122	28 23.3	37 30.8	46 38.3	7 5.8	2 1.7	0 0.0	2	726.0
三 大 都 市 圏	首都圏	21	1 4.8	10 47.6	8 38.1	1 4.8	1 4.8	0 0.0	0	869.2
	中部圏	31	21 72.4	5 17.2	3 10.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2	238.9
	近畿圏	45	2 4.4	18 40.0	19 42.2	5 11.1	1 2.2	0 0.0	0	768.6
その他の地域		25	4 16.0	4 16.0	16 64.0	1 4.0	0 0.0	0 0.0	0	675.2

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

表21 併用方式における保証金と権利金の比較(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	保証金平均					無回答
		100万円 未満	100～250 万円未満	250～500 万円未満	500～ 1,000万円 未満	1,000万円 以上	
合計	122	36 29.8	33 27.3	33 27.3	16 13.2	3 2.5	1
保証金の方が多い	49	1 2.0	15 30.6	15 30.6	15 30.6	3 6.1	0
権利金の方が多い	59	32 54.2	13 22.0	14 23.7	0 0.0	0 0.0	0
同額	11	2 18.2	5 45.5	3 27.3	1 9.1	0 0.0	0
無回答	3	1 50.0	0 0.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	1

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

⑤ 地代

- ・ 月額地代の平均の推移については、平成19年までは2.5万円～3.0万円前後で推移してきたところ、平成20年は2.0万円と低下し、更に平成21年は平均7,801円と大幅に低下した。これは、島根県境港市で大量販売された物件の月額地代が5,400円という低額に設定されていることによるものである。
- ・ 土地価格に対する年額地代の割合を見ると、累計の全体では1.2%となっている。
- ・ 地域別に見ると累計での月額地代の平均は、首都圏、近畿圏がほぼ同額で最も高く、中部圏、その他の地域の順になっているが、土地価格に対する年額地代の割合では、近畿圏が最も高くなっている。

表22 月額地代の推移（上段：販売単位数、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	3,722	602 18.3	790 24.0	764 23.2	522 15.9	281 8.5	328 10.0	435	27,321
販 売 開 始 年	平成5年	18 0.0	4 25.0	7 43.8	0 0.0	2 12.5	3 18.8	2	31,341
	平成6年	282 9.4	24 22.4	57 22.0	55 21.7	26 10.2	36 14.2	28	27,639
	平成7年	523 13.2	53 24.3	98 25.6	103 16.4	66 11.4	37 9.2	120	28,466
	平成8年	611 19.3	83 25.9	111 24.0	103 15.9	68 9.3	24 5.6	182	26,664
	平成9年	277 20.8	53 21.6	55 25.9	66 21.2	54 6.7	17 3.9	22	25,063
	平成10年	218 14.1	30 16.9	36 32.9	70 17.4	37 8.5	22 10.3	5	27,435
	平成11年	279 20.1	55 22.7	62 20.5	56 17.9	49 8.8	24 9.9	6	28,009
	平成12年	257 15.7	39 23.4	58 24.2	60 17.7	44 8.9	22 10.1	9	30,209
	平成13年	268 21.9	57 24.6	64 21.9	31 11.9	18 6.9	33 12.7	8	24,294
	平成14年	317 18.8	57 28.6	87 19.4	59 12.5	38 6.3	19 14.5	13	28,500
	平成15年	214 20.3	41 23.8	48 20.8	24 11.9	21 10.4	26 12.9	12	29,182
	平成16年	124 23.6	29 22.0	27 16.3	20 15.4	19 9.8	12 13.0	1	26,426
	平成17年	152 29.1	37 30.7	39 18.1	23 11.0	14 2.4	3 8.7	25	26,973
	平成18年	57 27.3	15 21.8	12 20.0	11 7.3	4 9.1	5 14.5	8	26,001
	平成19年	59 13.6	8 27.1	16 32.2	19 13.6	8 6.8	4 6.8	4	31,804
	平成20年	44 29.5	13 22.7	10 20.5	9 13.6	6 9.1	4 4.5	2	20,106
	平成21年	18 38.9	7 33.3	6 16.7	3 11.1	2 0.0	0 0.0	0	7,801
	販売年不明	4 25.0	1 0.0	0 0.0	0 75.0	3 0.0	0 0.0	0	27,964

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

表23 地域別月額地代の分布（累計）（上段：販売単位数、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	3,722	602 18.3	790 24.0	764 23.2	522 15.9	281 8.5	328 10.0	435	27,321
三 大 都 市 圏	首都圏	1,426 9.6	121 16.1	203 26.4	334 20.9	264 10.8	137 16.2	163	31,437
	中部圏	945 24.0	203 42.3	358 23.5	199 7.0	59 2.7	23 0.5	99	22,548
	近畿圏	806 7.8	54 12.3	85 20.8	144 26.3	182 16.3	113 16.6	113	31,356
その他の地域	545 46.2	224 29.7	144 17.9	87 3.5	17 1.6	8 1.0	5 1.0	60	17,872

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

表24 地域別土地価格に対する年額地代の割合(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

		合 計	(年額地代/土地価格)×100						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%以上	無回答	
全 体		3,722	52 2.5	742 35.5	960 46.0	258 12.4	76 3.6	1,634	1.2
三 大 都 市 圏	首都圏	1,426	25 3.6	414 59.1	195 27.8	47 6.7	20 2.9	725	1.1
	中部圏	945	7 1.1	168 27.1	349 56.2	73 11.8	24 3.9	324	1.2
	近畿圏	806	7 1.6	90 20.4	242 54.8	86 19.5	17 3.8	364	1.3
	その他の地域	545	13 4.0	70 21.6	174 53.7	52 16.0	15 4.6	221	1.1

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

⑥ 住宅価格

- ・ 累計での住宅価格の平均は2,468万円である。ほとんどの物件が3,000万円未満であり、最も多いのは2,000万円～2,500万円未満となっている。
- ・ 地域別では、首都圏と近畿圏が高く、中部圏とその他地域が相対的に低い価格となっている。

表25 地域別住宅価格(累計)(上段:販売単位数、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		3,722	297 16.8	658 37.1	551 31.1	260 14.7	7 0.4	1,949	2,468.4
三 大 都 市 圏	首都圏	1,426	37 5.7	188 28.8	253 38.8	169 25.9	5 0.8	774	2,676.7
	中部圏	945	167 31.6	222 42.0	115 21.7	24 4.5	1 0.2	416	2,213.8
	近畿圏	806	30 8.5	137 38.7	137 38.7	50 14.1	0 0.0	452	2,550.3
	その他の地域	545	63 26.5	111 46.6	46 19.3	17 7.1	1 0.4	307	2,245.7

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

⑦ 周辺の戸建分譲住宅価格との比較

- ・ 定期借地権付一戸建持家の価格はその周辺にある土地所有権付戸建分譲住宅価格の56.7%となった。(定期借地権付一戸建持家の敷地面積は、土地所有権付戸建分譲住宅の敷地面積より広いので、敷地面積を同規模に修正して比較している。)
- ・ 地域別に見ると、首都圏が57.5%、中部圏が53.4%、近畿圏が54.9%、その他の地域が59.5%となっている。

表26 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(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

		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	
全 体		3,722	12 1.3	77 8.6	260 29.0	293 32.6	145 16.1	64 7.1	47 5.2	2,824 56.7
三 大 都 市 圏	首都圏	1,426	2 0.8	20 7.9	72 28.3	88 34.6	42 16.5	15 5.9	15 5.9	1,172 57.5
	中部圏	945	6 1.9	28 8.7	90 28.0	115 35.7	58 18.0	15 4.7	10 3.1	623 53.4
	近畿圏	806	4 1.9	27 13.0	69 33.2	64 30.8	15 7.2	16 7.7	13 6.3	598 54.9
その他の地域		545	0 0.0	2 1.8	29 25.4	26 22.8	30 26.3	18 15.8	9 7.9	431 59.5

注1: 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)

注2: 下段の%は無回答を除いた数値である。

(3) 一般定期借地権付分譲マンションの供給実態

表7(P7)によると、定期借地権付分譲マンションのほとんどは一般定期借地権付分譲マンションであることから、一般定期借地権付分譲マンションについて集計・分析する。

① 専有床面積

- ・ 累計での一戸当たりの専有床面積は平均86.6㎡である。80～90㎡未満が25.1%と最も多いが、100㎡以上が20.7%で2番目に多くなっている。
- ・ 地域別に見ると、中部圏が最も広く平均92.9㎡、次いで首都圏の平均88.9㎡、その他の地域の平均81.4㎡、近畿圏の平均79.2㎡である。

表27 地域別一戸当たり専有床面積(累計)(上段:販売単位数、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	407	58 15.2	38 9.9	50 13.1	96 25.1	61 16.0	79 20.7	25	86.6
三大都市圏	首都圏	112 17.8	19 8.4	9 11.2	12 30.8	33 19.6	21 12.1	13 5	88.9
	中部圏	137 9.7	12 3.2	4 8.9	11 21.0	26 18.5	23 38.7	48 13	92.9
	近畿圏	109 22.9	24 13.3	14 20.0	21 22.9	24 9.5	10 11.4	12 4	79.2
その他の地域	49 6.5	3 23.9	11 13.0	6 13.0	13 28.3	7 15.2	6 13.0	3	81.4

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

② 借地期間

借地期間については、累計の全体の平均が57年1ヶ月、地域別に見ると、近畿圏が53年3ヶ月と若干短いが他は大きな違いはない。

表28 地域別借地期間(累計)(上段:販売単位数、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	407	52 13.9	125 33.5	37 9.9	59 15.8	86 23.1	9 2.4	3 0.8	2 0.5	0 0.0	34	57年1ヶ月	80年
三大都市圏	首都圏	112 18.4	43 41.7	15 14.6	8 7.8	10 9.7	5 4.9	3 2.9	0 0.0	0 0.0	9	58年4ヶ月	73年
	中部圏	137 10.8	13 7.5	9 2.5	30 25.0	60 50.0	4 3.3	0 0.0	1 0.8	0 0.0	17	59年5ヶ月	80年
	近畿圏	109 12.6	13 57.3	59 10.7	11 8.7	11 10.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	6	53年3ヶ月	62年
その他の地域	49 14.9	7 29.8	14 17.0	8 25.5	12 10.6	5 0.0	0 0.0	0 2.1	1 0.0	0 0.0	2	56年4ヶ月	80年

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

表29 借地期間の推移（上段：販売単位数、下段：%）

	合 計	50年未満	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	407	0 0.0	52 13.9	125 33.5	37 9.9	59 15.8	86 23.1	9 2.4	3 0.8	2 0.5	0 0.0	34	57年1ヶ月	80年
販 売 開 始 年 月	平成5年	2 0.0	0 50.0	1 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	0 0.0	0	69年6ヶ月	80年
	平成6年	9 0.0	0 44.4	4 0.0	0 0.0	4 44.4	0 0.0	1 11.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	57年2ヶ月	70年
	平成7年	26 0.0	0 37.5	9 29.2	7 8.3	4 16.7	1 4.2	1 4.2	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2	53年7ヶ月	70年
	平成8年	53 100.0	0 0.0	9 20.0	21 46.7	3 6.7	6 13.3	4 8.9	2 4.4	0 0.0	0 0.0	8	54年9ヶ月	70年
	平成9年	33 0.0	0 23.3	7 40.0	12 3.3	6 20.0	4 13.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3	54年6ヶ月	61年
	平成10年	38 0.0	0 21.1	8 47.4	18 5.3	7 18.4	2 5.3	3 7.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	52年7ヶ月	62年
	平成11年	39 0.0	0 5.4	2 56.8	21 10.8	4 18.9	7 8.1	3 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2	54年8ヶ月	61年
	平成12年	38 0.0	0 13.9	5 33.3	12 11.1	4 5.6	2 36.1	13 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2	55年7ヶ月	62年
	平成13年	43 0.0	0 0.0	0 33.3	14 9.5	4 19.0	8 31.0	13 4.8	2 0.0	0 2.4	0 0.0	1	57年3ヶ月	80年
	平成14年	32 0.0	0 10.0	2 40.0	8 5.0	3 15.0	6 30.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	12	53年11ヶ月	61年
	平成15年	20 0.0	0 6.3	1 6.3	1 6.3	1 18.8	3 62.5	10 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	4	56年12ヶ月	62年
	平成16年	20 0.0	0 5.0	1 5.0	1 15.0	3 30.0	6 45.0	9 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	63年6ヶ月	68年
	平成17年	19 0.0	0 0.0	0 0.0	0 15.8	3 10.5	2 73.7	14 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	63年10ヶ月	68年
	平成18年	6 0.0	0 0.0	0 16.7	1 0.0	1 16.7	3 50.0	1 16.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	59年5ヶ月	70年
	平成19年	11 0.0	0 27.3	3 36.4	4 9.1	1 9.1	1 9.1	0 0.0	1 9.1	0 0.0	0 0.0	0	51年7ヶ月	73年
	平成20年	7 0.0	0 0.0	0 14.3	1 28.6	2 28.6	0 0.0	0 0.0	2 28.6	0 0.0	0 0.0	0	68年0ヶ月	72年
	平成21年	11 0.0	0 0.0	4 36.4	1 9.1	2 18.2	2 18.2	2 18.2	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	57年2ヶ月	70年

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

③ 一時金

ア 一時金の種類

一時金の種類を見ると、累計では保証金方式が最も多いが（４１．０％）、権利金方式も少なくなく（３４．３％）、併用（２１．４％）を合わせると権利金方式を採用している販売単位は全体の５６％となっており、ほとんどが保証金方式である一戸建持家の場合との違いが明確となっている。

表30 地域別一時金の種類(累計)(上段:販売単位数、下段:％)

	合 計	保証金	権利金	前払賃料	併用	一時金なし	無回答
全 体	407	153 41.0	128 34.3	7 1.9	80 21.4	5 1.3	34
三大都市圏	首都圏	112 26.5	44 44.9	2 2.0	25 25.5	1 1.0	14
	中部圏	137 67.2	25 20.0	2 1.6	12 9.6	2 1.6	12
	近畿圏	109 24.0	43 41.3	2 1.9	33 31.7	1 1.0	5
その他の地域	49	18 39.1	16 34.8	1 2.2	10 21.7	1 2.2	3

注:下段の％は無回答を除いた数値である。

イ 保証金方式の保証金額

- ・ 累計での保証金額の平均は２３２．７万円であり、１００万円～２００万円未満が最も多く４０．４％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。
- ・ 累計での土地価格に対する保証金の割合は平均２１．０％であり、１０％～２０％未満が３９．０％、２０％～３０％未満が３２．５％となっている。

表31 保証金の分布(累計)(上段:販売単位数、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)	最大値(万円)	最小値(万円)
全 体	153	30 20.5	59 40.4	18 12.3	21 14.4	18 12.3	7	232.7	1,700.0	3.9
平成21年	4	1 33.3	2 66.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1	89.0	157.5	47.5

注:下段の％は無回答を除いた数値である。

表32 地域別土地価格に対する保証金の割合(累計)(上段:販売単位数、下段:％)

		(保証金／土地価格)×100							平均(％)
	合 計	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	153	9 11.7	30 39.0	25 32.5	8 10.4	4 5.2	1 1.3	76	21.0
三大都市圏	首都圏	26 0.0	5 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	21	15.1
	中部圏	84 16.7	13 27.1	19 39.6	4 8.3	3 6.3	1 2.1	36	21.6
	近畿圏	25 0.0	7 53.8	5 38.5	0 0.0	1 7.7	0 0.0	12	20.0
その他の地域	18	1 9.1	5 45.5	1 9.1	4 36.4	0 0.0	0 0.0	7	22.4

注:下段の％は無回答を除いた数値である。

ウ 権利金方式の権利金額

- ・ 累計での権利金額の平均は309.5万円である。100万円～200万円未満が30.4%と最も多い。
- ・ 累計での土地価格に対する権利金の割合は平均22.9%である。

表33 権利金の分布(累計)(上段:販売単位数、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)	最大値 (万円)	最小値 (万円)
全 体	128	15 13.0	35 30.4	18 15.7	25 21.7	22 19.1	13	308.5	4,935.0	5.0
平成21年	2	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	1	895.0	895.0	895.0

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

表34 地域別土地価格に対する権利金の割合(累計)(上段:販売単位数、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		128	18 28.1	16 25.0	12 18.8	10 15.6	3 4.7	5 7.8	64
三 大 都 市 圏	首都圏	44	6 33.3	2 11.1	2 11.1	5 27.8	1 5.6	2 11.1	26
	中部圏	25	3 17.6	9 52.9	3 17.6	1 5.9	1 5.9	0 0.0	8
	近畿圏	43	6 28.6	4 19.0	6 28.6	2 9.5	1 4.8	2 9.5	22
その他の地域		16	3 37.5	1 12.5	1 12.5	2 25.0	0 0.0	1 12.5	8

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

④ 地代

- ・ 累計での月額地代の平均は13,809円であり、1.0～1.5万円未満が41.4%と最も多くなっている。
- ・ 累計での土地価格に対する年額地代の割合は平均1.8%であり、1.0～1.5%未満が26.1%で最も多くなっている。

表35 月額地代の分布(累計)(上段:販売単位数、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	407	7 2.0	70 19.8	146 41.4	72 20.4	27 7.6	31 8.8	54	13,809
平成21年	11	1 11.1	1 11.1	4 44.4	2 22.2	0 0.0	1 11.1	2	14,638

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

表36 地域別土地価格に対する年額地代の割合(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

		合 計	(年額地代/土地価格)×100							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	無回答	
全 体		407	20 10.9	23 12.5	48 26.1	33 17.9	20 10.9	40 21.7	223	1.8
三 大 都 市 圏	首都圏	112	8 25.8	5 16.1	10 32.3	4 12.9	2 6.5	2 6.5	81	1.1
	中部圏	137	3 3.9	3 3.9	16 21.1	21 27.6	11 14.5	22 28.9	61	2.1
	近畿圏	109	8 14.8	9 16.7	17 31.5	4 7.4	4 7.4	12 22.2	55	1.5
その他の地域		49	1 4.3	6 26.1	5 21.7	4 17.4	3 13.0	4 17.4	26	2.3

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

⑤ 解体準備金及び無償譲渡特約

- ・ 解体準備金の有無を見ると、「あり」が85.7%、「なし」が14.3%である。
- ・ 期間満了時の無償譲渡特約の有無を見ると、「特約あり」が67.5%、「特約なし」が32.5%である。
- ・ なお、解体準備金及び無償譲渡特約の有無は、平成18年以降調査を行っている。

表37 解体準備金の有無(上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	あり	無し	無回答
全 体	58	42 85.7	7 14.3	9

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

表38 無償譲渡特約の有無(上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	無償譲渡 特約あり	無償譲渡 特約無し	無回答
全 体	58	27 67.5	13 32.5	18

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

⑥ マンションの価格

- ・ 累計での定期借地権付分譲マンション価格の平均は2,455.0万円で、2,000万円以上2,500万円未満の価格帯が全体の4割を占めている。

表39 定期借地権付分譲マンションの価格の分布(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	1,000万円 未満	1,000 ～ 1,500万円 未満	1,500 ～ 2,000万円 未満	2,000 ～ 2,500万円 未満	2,500 ～ 3,000万円 未満	3,000万円 以上	無回答	平均 (万円)
全 体	407	1 0.3	16 4.9	67 20.5	131 40.1	46 14.1	66 20.2	80	2,455.0

⑦ 周辺の分譲マンション価格との比較

- ・ 累計での定期借地権付分譲マンションの価格は、周辺の土地所有権付マンションの80.8%となっている。

- ・ 70～80%未満が全体の34.8%で最も多く、次いで80%～90%未満が26.6%となっている。

表40 分譲マンションと定期借地権付分譲マンションとの価格比較(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	(保証金+権利金+住宅価格)／(周辺マンション分譲価格)							平均 (%)
		50%未満	50～60% 未満	60～70% 未満	70～80% 未満	80～90% 未満	90%以上	無回答	
全 体	402	8 5.1	8 5.1	14 8.9	55 34.8	42 26.6	31 19.6	244	80.8

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

保証金、権利金なし 5販売単位

2. 定期借地権付賃貸マンション・アパートの供給実態

(1) 供給量

(全体)

- ・ 定期借地権付マンション・アパートの平成5年から平成21年までの供給戸数は累計で16,800戸である。
- ・ 平成15年に1,000戸の大台に乗り、平成19年、平成20年は首都圏の供給が大幅に増加したため大きく戸数を伸ばし、平成20年は5,774戸と過去最高となった。平成21年は首都圏の供給が激変したため、1,419戸となった。
- ・ 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、(独)都市再生機構の民間供給支援型賃貸住宅制度による増加の影響により、平成17年は1,139戸と急増し、平成20年には3,380戸となった。しかし、平成21年は当該制度による供給が大幅に落ち込み、483戸(全て当該制度によるもの)となった。(前掲表4(P4)を参照)

(地域別)

- ・ 地域別に見ると、累計で首都圏が8,244戸、その他の地域が1,069戸、中部圏が517戸、近畿圏が505戸となっている。

(種類別)

- ・ 累計での借地権の種類別を見ると、公的主体は1販売単位を除き全て一般定期借地権となっているのに対し、民間の場合は建物譲渡特約付借地権の方が多くなっている。
- ・ 累計での権利の種類を見ると、ほとんどが賃借権となっている。

表41 地域別定期借地権付賃貸マンション・アパート供給戸数の推移(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	平成 20年	平成 21年
全 体	16,800 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	49 0.3	24 0.1	45 0.3	135 0.8	73 0.4	0 0.0	46 0.3	1,200 7.1	1,280 7.6	2,066 12.3	1,499 8.9	3,190 19.0	5,774 34.4	1,419 8.4
三大都市圏	首都圏	8,244 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	110 1.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	478 5.8	904 11.0	612 7.4	1,952 23.7	3,404 41.3	784 9.5
	中部圏	517 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	24 4.6	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	46 8.9	0 0.0	122 23.6	45 8.7	11 2.1	233 45.1	24 4.6	12 2.3
	近畿圏	505 100.0	0 0.0	0 0.0	49 9.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	73 14.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	167 33.1	0 0.0	148 29.3	46 9.1	22 4.4
	合計	9,266 100.0	0 0.0	0 0.0	49 9.7	24 4.6	0 0.0	110 1.3	73 14.5	0 0.0	46 8.9	0 0.0	600 29.4	1,116 52.8	623 9.5	2,333 98.1	3,474 55.0	818 16.2
その他の地域	1,069 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	45 4.2	25 2.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	94 8.8	266 24.9	68 6.4	74 6.9	233 21.8	264 24.7
無回答	6,465 100.0	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 18.6	586 9.1	684 10.6	808 12.5	783 12.1	2,067 32.0	337 5.2

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

表42 借地権の種類別・地域別供給状況(累計)(上段:販売単位数、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		134 100.0	44 32.8	17 12.7	14 10.4	59 44.0
公 的 主 体	一般定期借地権付	43 100.0	30 69.8	3 7.0	4 9.3	6 14.0
	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	44 100.0	30 68.2	3 6.8	4 9.1	7 15.9
民 間	一般定期借地権付	23 100.0	2 8.7	3 13.0	1 4.3	17 73.9
	建物譲渡特約付借地権	67 100.0	12 17.9	11 16.4	9 13.4	35 52.2
	小 計	90 100.0	14 15.6	14 15.6	10 11.1	52 57.8

表43 借地権の種類別権利の種類(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

		合 計	地上権	賃借権	無回答
全 体		134 10.1	13 89.9	116 89.9	5
公 的 主 体	一般定期借地権付	43 14.0	6 14.0	37 86.0	0
	建物譲渡特約付借地権	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0
	小 計	44 15.9	7 15.9	37 84.1	0
民 間	一般定期借地権付	23 5.0	1 5.0	19 95.0	3
	建物譲渡特約付借地権	67 7.7	5 7.7	60 92.3	2
	小 計	90 7.1	6 7.1	79 92.9	5

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

(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

① 専有床面積

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累計での平均で54.8㎡であり、事業主体別に見ると、公的主体の平均は57.2㎡であるのに対し、民間の平均は50.5㎡とやや狭くなっている。

表44 借地権の種類別一戸当たり専有面積(累計)(上段:販売単位数、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	134	18 18.8	16 16.7	12 12.5	12 12.5	27 28.1	11 11.5	38	54.8
公 的 主 体	一般定期借地権付	43 4.3	4 17.4	4 17.4	1 4.3	10 43.5	3 13.0	20	57.2
	建物譲渡特約付借地権	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	38.8
	小 計	44 8.3	4 16.7	4 16.7	1 4.2	10 41.7	3 12.5	20	57.2
民 間	一般定期借地権付	23 21.4	2 14.3	3 21.4	2 14.3	4 28.6	0 0.0	9	53.3
	建物譲渡特約付借地権	67 22.4	10 17.2	5 8.6	9 15.5	13 22.4	8 13.8	9	49.3
	小 計	90 22.2	12 16.7	8 11.1	11 15.3	17 23.6	8 11.1	18	50.5

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

② 借地期間

公的主体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については、累計での平均で63年4ヶ月、最長は90年である。民間主体については、累計での平均で41年3ヶ月、最長70年である。

表45 借地権の種類別借地期間(累計)(上段:販売単位数、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	134	50 38.2	11 8.4	17 13.0	28 21.4	25 19.1	3	60年5ヶ月	90年0ヶ月
公 的 主 体	一般定期借地権付	43 0.0	0 0.0	9 20.9	11 25.6	23 53.5	0	63年5ヶ月	90年0ヶ月
	建物譲渡特約付借地権	1 100.0	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	44 2.3	0 0.0	9 20.5	11 25.0	23 52.3	0	63年4ヶ月	90年0ヶ月
民 間	一般定期借地権付	23 0.0	0 0.0	6 27.3	14 63.6	2 9.1	1	60年10ヶ月	70年1ヶ月
	建物譲渡特約付借地権	67 75.4	11 16.9	2 3.1	3 4.6	0 0.0	2	32年10ヶ月	50年6ヶ月
	小 計	90 56.3	11 12.6	8 9.2	17 19.5	2 2.3	3	41年3ヶ月	70年1ヶ月

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

③ 一時金

ア 一時金の種類

- ・ 事業者が公的主体の場合は、累計で一時金なしが50.0%で半分を占め、保証金が27.3%、権利金が18.2%、前払地代が4.5%となっている。
- ・ 民間の場合は、逆に保証金を取るケースが最も多く48.8%と約半分となっており、次いで権利金との併用が19.5%、一時金なしが29.3%である。

表46 定期借地権の種類別一時金の種類(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

	合 計	保証金	権利金	前払地代	併 用	一時金なし	無回答
全 体	134	46 44.2	5 4.8	2 1.9	16 15.4	35 33.7	30
公的主体	一般定期借地権付	43 27.3	6 18.2	4 4.5	1 0.0	0 50.0	21
	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	1
	小 計	44 27.3	6 18.2	4 4.5	1 0.0	0 50.0	22
民間	一般定期借地権付	23 87.0	0 0.0	1 4.3	1 4.3	1 4.3	0
	建物譲渡特約付借地権	67 33.9	20 1.7	1 0.0	15 25.4	23 39.0	8
	小 計	90 48.8	40 1.2	1 1.2	16 19.5	24 29.3	8

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

イ 保証金方式の保証金額

保証金方式の場合、累計での全体の保証金額の平均は126.6万円であり、公的主体が159.7万円、民間が94.4万円となっている。

表47 定期借地権の種類別保証金の分布(累計)(上段:販売単位数、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(万円)
全 体	46	30 65.2	15 32.6	1 2.2	0 0.0	0 0.0	0	126.6	265.6
公的主体	一般定期借地権付	6 16.7	1 66.7	4 16.7	1 0.0	0 0.0	0	159.7	265.6
	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	6 16.7	1 66.7	4 16.7	1 0.0	0 0.0	0	159.7	265.6
民間	一般定期借地権付	20 85.0	17 15.0	3 0.0	0 0.0	0 0.0	0	98.6	160.0
	建物譲渡特約付借地権	20 60.0	12 40.0	8 0.0	0 0.0	0 0.0	0	87.8	166.7
	小 計	40 72.5	29 27.5	11 0.0	0 0.0	0 0.0	0	94.4	166.7

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

ウ 権利金方式の権利金額

権利金方式の場合、累計での全体の権利金額の平均は583.3万円と保証金方式に比べ5倍近い額となっている。

表48 定期借地権の種類別権利金の分布(累計)(上段:販売単位数、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 (万円)
全 体	5 100.0	2 40.0	0 0.0	1 20.0	0 0.0	2 40.0	583.3	1,272.7
公 的 主 体	一般定期借地権付	4 100.0	1 25.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	2 50.0	626.3
	建物譲渡特約付借地権	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0
	小 計	4 100.0	1 25.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	2 50.0	626.3
民 間	一般定期借地権付	0 100.0	0 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	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	28.1	28.1
	小 計	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	28.1

④ 地代

累計で見ると、公的主体では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、平均は約3.0万円であるが、民間では1.5万円未満の範囲にほぼ収まっており、平均は約2.2万円である。

表49 定期借地権の種類別月額地代の分布(累計)(上段:販売単位数、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	134	19 17.4	44 40.4	28 25.7	5 4.6	3 2.8	10 9.2	25	27,013
公 的 主 体	一般定期借地権付	43 21.7	5 17.4	4 17.4	4 13.0	3 8.7	2 21.7	5 20	29,823
	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	0.0
	小 計	44 21.7	5 17.4	4 17.4	4 13.0	3 8.7	2 21.7	5 21	29,823
民 間	一般定期借地権付	23 26.1	6 52.2	12 17.4	4 0.0	0 0.0	1 4.3	0	49,716
	建物譲渡特約付借地権	67 12.7	8 44.4	28 31.7	20 3.2	2 1.6	1 6.3	4	9,753
	小 計	90 16.3	14 46.5	40 27.9	24 2.3	2 1.2	1 5.8	4	22,134

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

⑤ 家賃

- ・ 累計での定期借地権付賃貸マンション・アパートの家賃は、5万円～10万円未満が73.1%で最も多く、平均は約12.4万円である。
- ・ 公的主体の家賃の平均は約14.6万円、民間の家賃の平均は約9.4万円である。

表50 定期借地権の種類別家賃の分布(累計)(上段:販売単位数、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		134	9 9.7	68 73.1	10 10.8	4 4.3	2 2.2	41	124,248
公 的 主 体	一般定期借地権付	43	3 18.8	3 18.8	5 31.3	4 25.0	1 6.3	27	146,103
	建物譲渡特約付借地権	1	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	39,000
	小 計	44	4 23.5	3 17.6	5 29.4	4 23.5	1 5.9	27	145,705
民 間	一般定期借地権付	23	1 5.0	18 90.0	0 0.0	0 0.0	1 5.0	3	142,784
	建物譲渡特約付借地権	67	4 7.1	47 83.9	5 8.9	0 0.0	0 0.0	11	70,162
	小 計	90	5 6.6	65 85.5	5 6.6	0 0.0	1 1.3	14	93,988

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

⑥ 共益費

累計での共益費の平均は7,021円となっており、公的主体の9,163円に対し、民間は2,827円となっている。

表51 定期借地権の種類別共益費の分布(累計)(上段:販売単位数、下段:%)

		合 計	2,500円 未満	2,500～ 5,000円 未満	5,000～ 7,500円 未満	7,500～ 10,000円 未満	10,000円 以上	無回答	平均 (円)
全 体		134	28 35.0	41 51.3	4 5.0	2 2.5	5 6.3	54	7,021
公 的 主 体	一般定期借地権付	43	3 20.0	3 20.0	3 20.0	1 6.7	5 33.3	28	9,199
	建物譲渡特約付借地権	1	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0	500
	小 計	44	4 25.0	3 18.8	3 18.8	1 6.3	5 31.3	28	9,163
民 間	一般定期借地権付	23	12 75.0	3 18.8	1 6.3	0 0.0	0 0.0	7	2,377
	建物譲渡特約付借地権	67	12 25.0	35 72.9	0 0.0	1 2.1	0 0.0	19	2,942
	小 計	90	24 37.5	38 59.4	1 1.6	1 1.6	0 0.0	26	2,827

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

3. 定期借地権付住宅の二次流通実態

(1) 二次流通の推移

① 年次別成約数の推移

「(財) 東日本不動産流通機構」、「(社) 中部圏不動産流通機構」、「(社) 近畿圏不動産流通機構」、「(社) 西日本不動産流通機構」の4団体のデータが揃う平成16年からの動きを見ると、一戸建持家はわずかずつつではあるが増加している。一方、分譲マンションは各年100戸を超え、平成21年は前年とほぼ同様の173戸となっている。

② 二次流通比率

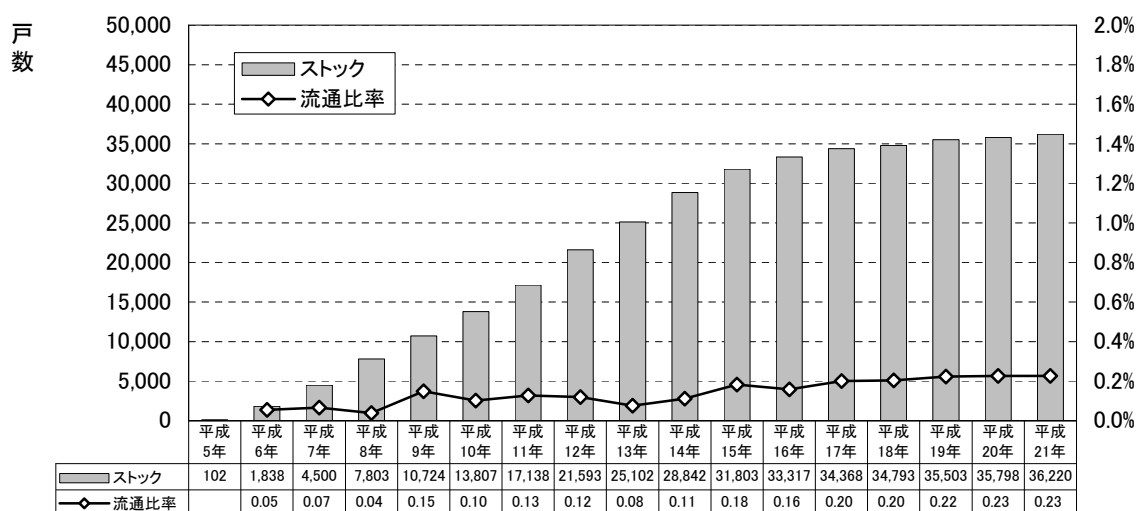
二次流通比率は、各年における定期借地権付住宅の累積戸数（ストック）に対する各年の二次流通戸数の割合である。

平成21年では、一戸建持家は0.2%、分譲マンションでは0.9%となっている。

表52 全国の二次流通比率（供給数・ストック・二次流通：戸数、流通比率：%）

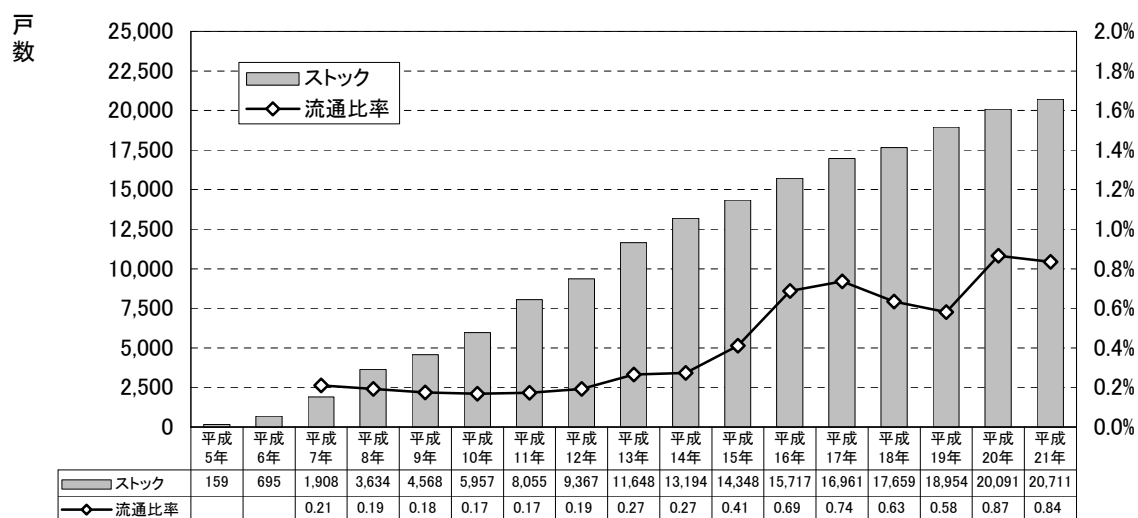
	合計	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	供給次期不明
一戸建て	36,297	102	1,736	2,662	3,303	2,921	3,083	3,331	4,455	3,509	3,740	2,961	1,514	1,051	425	710	295	422	77
ストック	-	102	1,838	4,500	7,803	10,724	13,807	17,138	21,593	25,102	28,842	31,803	33,317	34,368	34,793	35,503	35,798	36,220	77
二次流通	630	1	1	3	3	16	14	22	26	19	32	58	53	69	71	79	81	82	0
流通比率	-	1.0	0.1	0.1	0.0	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.0
マンション	20,711	159	536	1,213	1,726	934	1,389	2,098	1,312	2,281	1,546	1,154	1,369	1,244	698	1,295	1,137	620	0
ストック	-	159	695	1,908	3,634	4,568	5,957	8,055	9,367	11,648	13,194	14,348	15,717	16,961	17,659	18,954	20,091	20,711	0
二次流通	998	3	6	4	7	8	10	14	18	31	36	59	108	125	112	110	174	173	0
流通比率	-	1.9	0.9	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.4	0.7	0.7	0.6	0.6	0.9	0.8	0.0

図4 全国の二次流通比率：一戸建て



※供給次期不明の回答を除く

図5 全国の二次流通比率:分譲マンション



(2) 平成21年成約物件の特性

① 地域別

平成21年の成約物件を見ると、一戸建持家は首都圏と近畿圏が多く、中部圏は少ないが、分譲マンションでは、首都圏と中部圏が多くなっている。

表53 地域別流通事例 (上段:戸数、下段:%)

	合計	首都圏	中部圏	近畿圏	その他
一戸建て	82 100.0	37 45.1	9 11.0	28 34.1	8 9.8
マンション	173 100.0	63 36.4	65 37.6	33 19.1	12 6.9

② 権利の種類

平成21年の成約物件を見ると、一戸建持家では、賃借権が86.6%と全体の9割近くを占めており、地上権は13.4%と約1割強である。分譲マンションでは、地上権が46.8%、賃借権は53.2%となっている。

表54 権利の種類 (上段:戸数、下段:%)

	合計	地上権	賃借権	不明
一戸建て	82 100.0	11 13.4	71 86.6	0 0.0
マンション	173 100.0	81 46.8	92 53.2	0 0.0

③ 二次流通時の築年数

平成21年の成約物件を見ると、一戸建持家の二次流通時の築年数は、8年以上9年未満と9年～10年未満が10%を超え高くなっており、比較的新しい物件が多いが、分譲

マンションの場合は、13年以上～14年未満が24.9%と、より時間の経過したものが最も高い割合となっている。

表55 二次流通時の築年数（上段：戸数、下段：%）

	合計	1年未満	1年以上～2年未満	2年以上～3年未満	3年以上～4年未満	4年以上～5年未満	5年以上～6年未満	6年以上～7年未満	7年以上～8年未満	8年以上～9年未満	9年以上～10年未満	10年以上～11年未満	11年以上～12年未満	12年以上～13年未満	13年以上～14年未満	不明
一戸建て	82 100.0	1 1.2	2 2.4	2 2.4	6 7.3	1 1.2	8 9.8	7 8.5	6 7.3	12 14.6	9 11.0	4 4.9	6 7.3	8 9.8	8 9.8	2 2.4
マンション	173 100.0	2 1.2	9 5.2	1 0.6	13 7.5	7 4.0	11 6.4	13 7.5	16 9.2	14 8.1	10 5.8	15 8.7	10 5.8	9 5.2	43 24.9	0 0.0

④ 成約価格帯

平成21年の成約物件を見ると、一戸建持家では1,000万円以上～2,000万円未満がほぼ半数を占めており、2,500万円を超えるものは1割以下であるのに対し、分譲マンションでは多くの物件が500万円～3,500万円の間に広く分布している。

また、3,500万円を超える高額物件も12%程度存在しており、5,000万円以上の物件も4.6%ある。

表56 成約価格帯（上段：戸数、下段：%）

	合計	500万円未満	500万円以上～1,000万円未満	1,000万円以上～1,500万円未満	1,500万円以上～2,000万円未満	2,000万円以上～2,500万円未満	2,500万円以上～3,000万円未満	3,000万円以上～3,500万円未満	3,500万円以上～4,000万円未満	4,000万円以上～4,500万円未満	4,500万円以上～5,000万円未満	5,000万円以上	不明
一戸建て	82 100.0	7 8.5	15 18.3	19 23.2	20 24.4	13 15.9	5 6.1	2 2.4	0 0.0	1 1.2	0 0.0	0 0.0	0 0.0
マンション	173 100.0	13 7.5	39 22.5	28 16.2	30 17.3	15 8.7	17 9.8	10 5.8	6 3.5	5 2.9	2 1.2	8 4.6	0 0.0

（3）二次流通物件の価格変化等

平成21年の成約事例アンケート調査71件のうち回答のあった43件については次の通り。

① 分譲価格の変化

- ・ 回答のあった43件のうち、この項について記入してきたものは25件である。
- ・ 一戸建持家は平均で38.7%の下落、分譲マンションは平均で23.5%の下落であった。
- ・ 成約価格の大半は、経年変化に応じて低下しているが、マンションに関しては上昇している物件もある。上昇している物件は、大手不動産会社の企画したブランドタワーマンションであること、間取りが3LDK～4LDKと広い間取りであること等の条件が揃っているのが特徴である。

表 5 7 価格の変化

順位	一戸建て		順位	マンション	
	変化率	築年数		変化率	築年数
1	-57.8%	11年8ヶ月	1	-57.1%	13年4ヶ月
2	-55.6%	9年8ヶ月	2	-50.6%	10年7ヶ月
3	-51.9%	11年7ヶ月	3	-45.0%	11年9ヶ月
4	-51.4%	9年2ヶ月	4	-31.0%	5年11ヶ月
5	-47.7%	9年10ヶ月	5	-28.6%	7年7ヶ月
6	-45.6%	8年0ヶ月	6	-26.5%	-
7	-42.5%	6年10ヶ月	7	-25.0%	6年0ヶ月
8	-34.7%	12年11ヶ月	8	-24.2%	7年6ヶ月
9	-32.3%	10年4ヶ月	9	-16.6%	10年3ヶ月
10	-26.7%	3年7ヶ月	10	1.6%	6年1ヶ月
11	-22.2%	5年1ヶ月	11	8.3%	6年1ヶ月
12	-20.7%	6年10ヶ月	12	13.2%	6年2ヶ月
13	-13.7%	8年7ヶ月			
平均	-38.7%		平均	-23.5%	

② 一時金の変化

回答があった事例については、新築時の一時金の額から変化はない。

③ 月額地代の変化

- ・ 月額地代が変わらない物件は 57.1%あった。
- ・ 新築時から二次流通時に月額地代が下落した物件は、一戸建持家、分譲マンションとも同数であったが、上昇した物件は一戸建持家が分譲マンションより多かった。

表 5 8 新築当初からの月額地代の変化（上段：戸数、下段：％）

	合計	下落	上昇	変わらず	無回答
全体	43	4 19.0	5 23.8	12 57.1	22
一戸建て	23	2 16.7	3 25.0	7 58.3	11
マンション	20	2 22.2	2 22.2	5 55.6	11

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

表 5 9 新築当初からの月額地代の変化

順位	一戸建て		順位	マンション	
	変化率（増減額）	築年数		変化率（増減額）	築年数
1	-5.9%（ -2,342円）	6年10ヶ月	1	-3.3%（ -310円）	5年11ヶ月
2	-4.1%（ -1,300円）	11年8ヶ月	2	-0.4%（ -30円）	10年3ヶ月
3	0.0%（ 0円）	10年4ヶ月	3	0.0%（ 0円）	10年7ヶ月
4	0.0%（ 0円）	11年7ヶ月	4	0.0%（ 0円）	11年9ヶ月
5	0.0%（ 0円）	3年7ヶ月	5	0.0%（ 0円）	13年4ヶ月
6	0.0%（ 0円）	3年7ヶ月	6	0.0%（ 0円）	7年6ヶ月
7	0.0%（ 0円）	6年10ヶ月	7	0.0%（ 0円）	7年7ヶ月
8	0.0%（ 0円）	8年0ヶ月	8	0.9%（ 170円）	-
9	0.0%（ 0円）	8年7ヶ月	9	6.1%（ 1,450円）	14年7ヶ月
10	0.2%（ 100円）	5年1ヶ月			
11	0.4%（ 80円）	9年2ヶ月			
12	25.0%（ 8,000円）	12年11ヶ月			
平均	1.3%（ 378円）		平均	0.4%（ 142円）	

④ 住宅ローン

- ・ 住宅ローンが利用されたのは一戸建持家で23件中9件、分譲マンションでは20件中8件あり、貸し手としては、一戸建持家、分譲マンションともに「民間のみ」が最も多く、次いで「公庫（住宅金融支援機構）のみ」となっている。
- ・ 土地所有権物件と比べた住宅ローンの条件等については、「取扱民間金融機関を探すのに苦労した」が最も多くなっており、次いで「融資額が少なかった」が挙げられている。

表60 住宅ローン利用の有無（上段：件数、下段：％）

	合計	あり	なし
全体	43 100.0	17 39.5	26 60.5
一戸建て	23 100.0	9 39.1	14 60.9
マンション	20 100.0	8 40.0	12 60.0

表61 住宅ローン利用の種類（上段：件数、下段：％）

	合計	公庫のみ	民間のみ	共済のみ	社内融資のみ	その他	公庫 ＋民間 併用	無回答
全体	17	4 25.0	11 68.8	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 6.3	1
一戸建て	9	2 25.0	6 75.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1
マンション	8	2 25.0	5 62.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 12.5	0

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

表62 土地所有権物件に比べた住宅ローン条件等（上段：件数、下段：％）

（※複数回答）

	合計	取扱民間金融 機関を探すの に苦労した	融資額が 少なかった	融資期間が 短かった	融資金利が 高かった	その他	無回答
全体	17 100.0	11 64.7	2 11.8	1 5.9	1 5.9	2 11.8	28
一戸建て	8 100.0	5 62.5	0 0.0	1 12.5	1 12.5	1 12.5	16
マンション	9 100.0	6 66.7	2 22.2	0 0.0	0 0.0	1 11.1	12

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

4. 定期借地権制度の課題

(1) 民間事業者アンケート調査

① 情報の普及状況

- ・ 「法的な仕組み等の基礎的な情報が不足している」が51.8%と過半数を占めている。
- ・ より事業に密着した「地代の設定方法や契約内容等の事業化に必要な情報が不足している」も22.9%あり、その内訳としては「時代に即した地代・保証金の算出・設定方法」が最も多く、次いで「契約書類の統一フォーマット」が挙げられている。

表63 一般定期借地権又は建物譲渡特約付借地権に関する情報の普及状況について (※複数回答)

回答団体数	83	
法的な仕組み等の基礎的な情報が不足している	43	51.8%
地代の設定方法や契約書内容等の事業化に必要な情報が不足している(※)	19	22.9%
情報は充足している	24	28.9%
無回答	4	4.8%

上記「(※)」の内訳

(※複数回答)

回答数	19
時代に即した地代・保証金の算出・設定方法	6
中途解約・転売の対処方法	1
トラブルに対する法的相談窓口	1
契約書類の統一フォーマット	2
リーマンショック以降の定借購入者層の動向	1
具体的な記入がなかった	10

② 土地所有者が定期借地権の活用を決めたと考えられる理由

- ・ 「長期安定収入が見込める」及び「借金をせずに土地活用が出来る」が多くなっている。
- ・ 26.5%ある「その他」の内訳は、「所有権を手放さずに土地を活用できる」及び「税金（固定資産税・相続税・保有税等）対策」が多くなっており、「更新がない」及び「所有権での販売が難しい」との回答も複数あった。

表64 土地所有者が一般定期借地権等の活用を決めたと考える理由について

(※複数回答)

回 答 団 体 数	83	
長期安定収入が見込める	41	49.4%
借金をせずに土地活用が出来る	39	47.0%
他の土地活用手法(駐車場、アパート経営)よりも収益性が高い	5	6.0%
整然とした街並みづくりに貢献できる	12	14.5%
その他(※)	22	26.5%
無回答	4	4.8%

上記「その他(※)」の内訳

(※複数回答)

回 答 数	22
所有権を手放さずに土地を活用できる	9
税金(固定資産税・相続税・保有税等)対策	6
更新がない	3
所有権での販売が難しい	2
多少不便な土地でも有効活用できる	1
具体的な記入がなかった	1

③ 土地所有者が定期借地権を活用するに当たって感じている障害

- ・ 「最低50年という借地期間が長すぎる」が56.6%と最も多く、次いで「他の土地活用手法(駐車場・アパート経営)と比較して収益性に問題がある」、「借地に対するアレルギーがある」がそれぞれ約40%程度と多くなっている。
- ・ 10件あった「その他」の内訳は、「提案するノウハウがない」、「土地の下落により所有権との差がなくなってきたので、所有権を望む声が多い」、「購入者の需要があるか不明」がそれぞれ2件あった。

表65 土地所有者が感じている定期借地権活用の障害

(※複数回答)

回 答 団 体 数	83	
他の土地活用手法(駐車場、アパート経営)と比較して収益性に問題がある	34	41.0%
他の土地活用手法(駐車場、アパート経営)と比較して相続税対策上問題がある	7	8.4%
最低50年以上という借地期間が長すぎる	47	56.6%
借地に対するアレルギーがある	33	39.8%
その他(※)	10	12.0%
無回答	4	4.8%

上記「その他(※)」の内訳

(※複数回答)

回 答 数	10
提案するノウハウがない	2
土地の下落により所有権との差がなくなってきたので、所有権を望む方が多い	2
場所柄、活用できない	1
購入者の需要があるかどうか不明	2
契約期間終了後の世情が読めない	1
中古住宅の場合、購入者が融資を受け難い	1
具体的な記入がなかった	1

④ 事業者にとっての定期借地権活用の課題

「土地所有者を説得しにくい」が48.2%と最も多いが、「所有権でのアパート建設事業等に比べて収益性が低い」、「社内に一般定期借地権等の専門家がない」がそれぞれ31.3%となっている。

表66 事業者にとっての定期借地権活用の課題

(※複数回答)

回 答 団 体 数	83	
所有権でのアパート建設事業等に比べて収益性が低い	26	31.3%
土地所有者を説得しにくい	40	48.2%
社内に一般定期借地権等の専門家がいない	26	31.3%
その他(※)	9	10.8%
無回答	3	3.6%

上記「その他(※)」の内訳

(※複数回答)

回 答 数	9
普及率が低いため、土地所有者が利用を控えてしまう	1
土地の下落により所有権との差がなくなってきたので、定借のニーズが減った	3
長期優良住宅と定期借地権は相容れない	1
購入者側に借地に対する抵抗感がある	2
融資を受け難い	1
具体的な記入がなかった	1

⑤ 不動産証券化の事例の有無

『資産運用』型、一般定期借地権等を活用して建設した施設をJリート等のファンドに売却」との回答が1件あった。

表67 不動産証券化の事例の有無

回 答 団 体 数	83	
「資産流動化」型 一般定期借地権等を活用して建設した施設をSPC等に売却	0	0.0%
「資産流動化」型 一般定期借地権等を設定した底地をSPC等に売却	0	0.0%
「資産運用」型 一般定期借地権等を活用して建設した施設をJリート等のファンドに売却	1	1.2%
その他	0	0.0%
そのような事例はない	82	98.8%

(2) 公的主体アンケート調査

① 団体別実績

- ・ 全体を見ると定期借地権を活用している団体は累計で80団体となっている。なお、このうち、住宅用の土地の貸付けと借用の両方を行っている団体が5団体ある。
- ・ 平成21年までに定期借地権又は建物譲渡特約付借地権を活用している80団体のうち、公社等が47と半分以上を占めており、都道府県は5団体、市が24団体となっている。

表68 団体別実績(累計)(上段:団体数、下段:%)

	合 計	住宅用に土地を貸付け している団体	住宅用に土地を借用し ている団体
全 体	80 100.0	70 87.5	10 12.5
計	33 100.0	31 93.9	2 6.1
地方公共団体			
都道府県	5 100.0	4 80.0	1 20.0
市(含特別区)	24 100.0	23 95.8	1 4.2
町	4 100.0	4 100.0	0 0.0
村	0 0.0	0 0.0	0 0.0
公社等	47 100.0	39 83.0	8 17.0

※公社等(住宅供給公社、土地開発公社、UR)

② 情報の普及状況

- ・ 最も多かった回答は「基礎的情報の不足」で71.2%の団体が回答している。「充足している」と答えた団体は18.8%である。
- ・ 団体別に見ると、地方公共団体では「充足している」が16.7%であるのに対し、公社等では36.3%である。

表69 情報の普及状況(複数回答)(上段:回答数、下段:%)

	合 計	基礎的情報 の不足	事業化に必要 な情報が不足	充足してい る	無回答
全 体	1,275	823 71.2	148 12.8	217 18.8	119
計	1,134	762 73.8	127 12.3	172 16.7	102
地方公共団体					
都道府県	39	18 51.4	10 28.6	9 25.7	4
市(含特別区)	579	359 68.0	76 14.4	104 19.7	51
町	436	326 81.7	36 9.0	50 12.5	37
村	80	59 84.3	5 7.1	9 12.9	10
公社等	141	61 49.2	21 16.9	45 36.3	17

※公社等(住宅供給公社、土地開発公社、UR)

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

③ 公有地貸付に際しての課題

- ・ 定期借地権を活用した公有地の貸付けに際しての課題を尋ねたところ、地方公共団体では「事例が近くにない」が59.0%と最も多く、次いで「貸付先に制約がある」、「公有地等を貸すための手続きが煩雑である」が多くなっている。
- ・ 公社等では、「事例が近くにない」が36.0%と最も多く、次いで「土地代が回収できない」が26.4%が多くなっている。

表70 公有地貸付に際しての課題(上段:回答数、下段:%)

	合 計	定期借地権活用(公有地貸付)に際しての課題(複数回答)								
		公有地等を貸すための手続きが煩雑である	普通財産にしないと活用できない	土地代が回収できない	貸付先に制約がある	貸付を受ける民間事業者等が見当たらない	地価が安いので借地需要が無い	事例が近くに無い	その他	無回答
全 体	1,275	285 23.4	189 15.5	80 6.6	315 25.9	226 18.6	230 18.9	690 56.7	131 10.8	57
計	1,134	270 24.7	185 16.9	47 4.3	293 26.8	211 19.3	207 18.9	645 59.0	95 8.7	41
地方公共団体	都道府県	39 26.3	3 7.9	3 7.9	13 34.2	8 21.1	4 10.5	15 39.5	7 18.4	1
	市(含特別区)	579 28.5	92 16.4	28 5.0	177 31.6	92 16.4	80 14.3	306 54.5	56 10.0	18
	町	436 21.1	80 19.2	14 3.4	93 22.3	94 22.5	105 25.2	265 63.5	28 6.7	19
	村	80 15.6	10 13.0	2 2.6	10 13.0	17 22.1	18 23.4	59 76.6	4 5.2	3
	公社等	141 12.0	4 3.2	33 26.4	22 17.6	15 12.0	23 18.4	45 36.0	36 28.8	16

※公社等(住宅供給公社、土地開発公社、UR)

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

④ 不動産証券化の状況

定期借地権を活用した不動産証券化の実績があると回答した団体は、4団体のみである。

表71 不動産証券化の状況(上段:回答数、下段:%)

	合 計	不動産証券化について						
		あ る					無 い	無 回 答
		公有地の貸付を受けたものがSPC等を用いて資金調達し施設建設等を実施した	公有地の貸付を受け建設された施設がJリート等のファンドに組み込まれている	借地して公的施設を建設する際の資金調達にSPC等を活用した	借地して公的施設を建設・管理する際にPFIを活用した	その他		
全 体	1,275	2 0.2	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 0.2	1,218 99.7	53
計	1,134	1 0.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 0.2	1,083 99.7	48
地方公共団体	都道府県	39	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	39 100.0	0
	市(含特別区)	579	1 0.2	0 0.0	0 0.0	1 0.2	560 99.6	17
	町	436	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	409 100.0	27
	村	80	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 1.3	75 98.7	4
	公社等	141	1 0.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	135 99.3	5

※公社等(住宅供給公社、土地開発公社、UR)

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

⑤ 今後の活用意向

定期借地権に関する今後の活用(貸付又は借用する場合)の動向について尋ねたところ、「すでに事業化の検討や交渉を行っている」団体は19団体、「内部で検討中」の団体は25団体あり、その大半が地方公共団体である。

表72 今後の活用意向(上段:回答数、下段:%)

		合 計	今後の活用予定			
			すでに事業化の検討や交渉を行っている	内部で検討中	予定は無い	無回答
全 体		1,275	19 1.6	25 2.0	1,181 96.4	50
地方公共団体	計	1,134	16 1.5	21 1.9	1,052 96.6	45
	都道府県	39	0 0.0	3 7.9	35 92.1	1
	市(含特別区)	579	14 2.5	13 2.3	536 95.2	16
	町	436	2 0.5	4 1.0	405 98.5	25
	村	80	0 0.0	1 1.3	76 98.7	3
	公社等	141	3 2.2	4 2.9	129 94.9	5

※公社等(住宅供給公社、土地開発公社、UR)

注:下段の%は無回答を除いた数値である。

IV 参考資料

一般定期借地権付住宅の供給実態調査

回 答 書

平成 年 月 日

財団法人 都市農地活用支援センター 行

FAX : 03-3225-4581

貴社名・貴団体名			
所 在 地	〒		
所 属 部 署			
(ふりがな) 回 答 者 氏 名		TEL ()	
		FAX ()	

質問の該当する番号に○印をお付けください。

質問Ａ 一般定期借地権又は建物譲渡特約付借地権（以下「一般定期借地権等」という。）に関する情報の普及状況について

- 一般定期借地権等に関して法的な仕組み等の基礎的な情報が不足している。
- 一般定期借地権等に関して地代の設定方法や契約書内容等の事業化に必要な情報が不足している。
不足している情報の内容をお書き下さい。()
- 一般定期借地権等に関する情報は充足している。

質問Ｂ 土地所有者が一般定期借地権等の活用を決める理由について（複数回答可）

- 長期安定収入が見込める。
- 借金をせずに土地活用が出来る。
- 他の土地活用手法（駐車場、アパート経営）よりも収益性が高い。
- 整然とした街並みづくりに貢献できる。
- その他 ()

質問Ｃ 土地所有者に一般定期借地権等の活用を勧める場合に予想される問題について（複数回答可）

- 他の土地活用手法（駐車場、アパート経営）と比較して収益性に問題がある。
- 他の土地活用手法（駐車場、アパート経営）と比較して相続税対策上問題がある。
- 最低 50 年以上という借地期間が長すぎる。
- 借地に対するアレルギーがある。
- その他 ()

質問Ｄ 事業者として一般定期借地権等を活用するに際しての課題について（複数回答可）

- 所有権でのアパート建設事業等に比べて収益性が低い。
- 土地所有者を説得しにくい。
- 社内に一般定期借地権等の専門家がない。
- その他 ()

質問Ｅ 一般定期借地権等を活用して不動産を証券化した事例がありますか。

- 一般定期借地権等を活用して建設した施設を SPC 等に売却（「資産流動化」型）
- 一般定期借地権等を設定した底地を SPC 等に売却（「資産流動化」型）
- 一般定期借地権等を活用して建設した施設を J リート等のファンドに売却（「資産運用」型）
（１～３の場合、具体的な施設名・内容等をお書き下さい。）
[]
- その他
（１～３以外の場合、証券化のしくみ、具体的な施設名・内容等をお書き下さい。）
[]
- そのような事例はない。

本状に記入し、平成22年1月29日（金）までに FAX にてご返信ください。

一般定期借地権付住宅調査票

(一戸建)

1 名称・所在地等		回 答 者
①貴社（貴団体）の名称		
②土地所有者	1 地方公共団体（ ） 2 公社等（ ） 3 民間（ ） 4 その他（ ） （ ）内に具体的名称を記入してください。	
③団 地 名		
④所 在 地	都道府県よりご記入ください。	

2 物件内容

⑤販売区画数	区画			⑬事業の方式 (注)	1 代理 2 転売 3 転貸 4 直営 5 その他 ()
⑥土地の実勢価格	㎡当り	万円 (坪当り	万円)		⑭建築の方式 1 建築条件付 (請負) 2 建売 3 その他 ()
⑦路線価	㎡当り	万円 (坪当り	万円)		
⑧販売開始	平成	年	月		
⑨借地期間	平成 年 月～ 年 月 または〔 年 ヶ月〕			⑮従前の土地の 用途 (地目ではなく 現況で)	1 農 地 (田 ・ 畑) 2 山 林 3 駐車場・資材置場 4 住宅地 (既存住宅地 ・ 区画整理事業地) 5 学校用地 6 その他 ()
⑩権利の種類	1 地上権 2 賃借権				
⑪借地権の種類	1 一般定期借地権 2 建物譲渡特約付借地権				
⑫一時金の種類 (該当種類に○印) (複数回答可)	1 保証金 (敷金) 2 権利金 3 前払賃料 4 一時金無し				
(注) 別紙参考資料2をご参照ください。					

3 物件価格等（一区画当たり） [各項目について平均値又は最多価格値をご記入ください。]

⑩敷地面積	⑪月額地代	一時金			⑫延床面積
		⑬保証金（敷金）	⑭権利金	⑮前払賃料	
m ²	円	万円	万円	万円	m ²
⑯建物価格	⑰販売価格（注）	（注）販売価格＝〔一時金合計〕＋〔建物価格〕 販売時に建物価格が決まっていない場合は、⑩～⑮のみご記入ください。			
万円	万円				

4 販売価格設定にあたって比較した近隣の所有権土地付一戸建分譲住宅の平均敷地面積・延床面積・分譲価格をご記入ください。

㉔敷地面積	m ²	㉕延床面積	m ²	㉖分譲価格	万円
-------	----------------	-------	----------------	-------	----

(分譲マンション)

1 名称・所在地等		回 答 者	
①貴社（貴団体）の名称			
②土地所有者	1 地方公共団体（ ） 2 公社等（ ） 3 民間（ ） 4 その他（ ） （ ）内に具体的な名称を記入してください。		
③マンション名			
④所 在 地	都道府県よりご記入ください。		

2 物件内容

全体計画	⑤総戸数	棟		戸		⑭一時金の種類 (該当種類に○印) (複数回答可)	1 保証金(敷金)
	⑥敷地面積	㎡ (		坪)			2 権利金
⑦今回販売戸数	戸					⑮解体準備金	3 前払賃料
⑧土地の実勢価格	㎡当り	万円	(坪当り	万円)	4 一時金無し		
⑨路線価	㎡当り	万円	(坪当り	万円)	⑯事業の方式 (注)	1 代理	
⑩販売開始	平成	年	月			2 転売	
⑪借地期間	平成	年	月～	年	月	3 転貸	
⑫権利の種類	1 地上権	2 賃借権					4 直営
						⑰期間満了時の原状回復について	無償譲渡特約
⑬借地権の種類	1 一般定期借地権						1 有り
	2 建物譲渡特約付借地権						2 無し
(注) 別添参考資料2をご参照ください。							

3 物件価格等（一戸当り） [各項目について平均値又は最多価格値をご記入ください。]

⑮月額地代	一時金			解体準備金	
	⑰保証金（敷金）	⑱權利金	㉑前払賃料	㉒準備基金	㉓月額積立金
円	万円	万円	万円	万円	円
㉔月額管理費等 （注１）	㉕専有面積	㉖建物価格	㉗販売価格（注２）		
円	m ²	万円	万円		

(注1) 月額管理費等には管理費、修繕積立金等の合計金額をご記入ください。(但し、駐車場料金は含みません)

(注2) [販売価格] = [一時金合計] + [建物価格]

4 販売価格設定にあたって比較した、近隣の所有権土地付マンションの平均専有面積・分譲価格をご記入ください。

㊟専有面積	m ²	㊟分譲価格	万円
-------	----------------	-------	----

一般定期借地権付住宅調査票
(賃貸マンション・アパート)

1 名称・所在地等		回 答 者
①貴社（貴団体）の名称		
②土地所有者	1 地方公共団体（ ） 2 公社等（ ） 3 民間（ ） 4 その他（ ） （ ）内に具体的名称を記入してください。	
③物 件 名 称		
④所 在 地 都道府県よりご記入ください。		

2 物件内容

全体計画	⑤総戸数	棟	戸	⑭地代	月額 (または年額)	万円 万円)
	⑥敷地面積	m ² (	坪)		⑮保証金	万円
⑦土地の実勢価格	m ² 当り	万円 (坪当り	万円)	一時金	⑯権利金	万円
⑧路線価	m ² 当り	万円 (坪当り	万円)		⑰前払賃料	万円
⑨入居者募集開始時期	平成	年	月		⑱家賃総額 (注)	月額
⑩今回募集戸数			戸	⑲共益費総額 (注)	月額	万円
⑪借地期間	平成	年	月～			
⑫権利の種類	1 地上権	2 賃借権		⑳最多専用面積		m ² /戸
⑬借地権の種類	1 一般定期借地権 2 建物譲渡特約付借地権			(注) 今回募集戸数⑩に対応する金額をご記入ください。		

一般定期借地権付中古住宅流通実態調査票

貴社名 貴団体名			
所在地			
部署名		(ふりがな) ご担当者名	様
ご連絡先	電 話	()	
	F A X	()	
	E-mail		

調査票は4ページとなっております。お手数ですが物件毎にご記入下さい。

当該物件の販売用チラシ等をこの調査票と併せてご送付いただければ幸いです。

調査票にご記入の上 FAX にて平成22年1月29日（金）までにご回答下さい。

～平成21年（1月～12月）に一戸建住宅をお取り扱いされた方にお尋ねします。～

Q 1 物件名称（団地名）をご記入ください。

Q 2 物件概要をご記入ください。

Q2-1 所在地	都 道 府 県	市 区 郡	町 村	丁目	番 番地
Q2-2 土地面積	m ² (坪)	Q2-3 建物延床面積	m ² (坪)		
Q2-4 新築年月	平成 年 月				

～平成21年（1月～12月）にマンションをお取り扱いされた方にお尋ねします。～

Q 3 物件名称（団地名）をご記入ください。

Q 4 物件概要をご記入ください。

Q4-1 所在地	都 道 府 県	市 区 郡	町 村	丁目	番 番地
Q4-2 総戸数	戸		Q4-3 所在階	階建ての 階	
Q4-4 専有面積	m ² (坪)		Q4-5 間取り	LDK ・ DK	
Q4-6 新築年月	平成 年 月				

Q5 物件管理費等（月額）をご記入ください。

Q5-1 管理費	Q5-2 修繕積立金	Q5-3 解体積立金
月額 円	月額 円	月額 円

～平成21年（1月～12月）に一般定期借地権付中古住宅をお取り扱いされた
皆様にお尋ねします。～

Q6 一般定期借地権付中古住宅のお取り引きの時期はいつ頃ですか？

Q6-1 媒介契約年月	Q6-2 成約年月	Q6-3 成約までの期間
平成 年 月	平成 年 月	約 日間

Q7 当該物件の売却理由は何ですか？以下の中から当てはまるものすべてに○をお付けください。

1. 家族構成の変化。 2. 転勤。 3. 親元・故郷へ帰ることになった。 4. 所有権物件を購入した。 5. 都心等利便の良い所へ移った。 6. 借地では不安が有った。 7. ローン・地代の支払いが困難となった。 8. 借地残存期間が長いうちに売却しようと考えた。 9. その他	具体的に書きください。
--	-------------

Q8 当該物件の価格等についてご記入ください。

	新築分譲価格	中古成約価格
Q8-1 物件総額	円	円
【内訳】	Q8-2 建物価格（注）	円
	Q8-3 保証金＜敷金＞	円
	Q8-4 権利金	円
Q8-5 月額地代	円	円

（注）権利金方式の場合で権利金と建物価格の別が明確ではない場合は、権利金込みの金額をご記入ください。

Q9 当該物件の定期借地権の内容についてお尋ねします。

Q9-1 借地権の種類はどちらになりますか？

- | | |
|------------|---------------|
| 1. 一般定期借地権 | 2. 建物譲渡特約付借地権 |
|------------|---------------|

Q9-2 権利形態はどちらになりますか？

- | | |
|--------|--------|
| 1. 地上権 | 2. 賃借権 |
|--------|--------|

Q9-3 地上権の場合に重要事項説明書等に譲渡通知義務の記載が有りましたか？

- | | |
|-------|-------|
| 1. 有り | 2. 無し |
|-------|-------|

Q9-4 賃借権の場合に重要事項説明書等に譲渡承諾料の記載は有りましたか？

- | | |
|-------|-------|
| 1. 有り | 2. 無し |
|-------|-------|

Q9-5 借地期間についてご記入ください。

Q9-5 借地期間		
満	年	ヶ月

Q10 ローンについてお尋ねします。

Q10-1 住宅ローンの利用が有りましたか？

- | | |
|-------|-------|
| 1. 有り | 2. 無し |
|-------|-------|

Q10-2 (Q10-1で「1. 有り」とお答えの方にお尋ねします)

金融機関はどちらですか？あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 住宅金融支援機構	⇒	融資期間：	年	
2. 民間金融機関	⇒	融資期間：	年	(金融機関名：)
3. 共済融資	⇒	融資期間：	年	
4. 社内融資	⇒	融資期間：	年	
5. その他	[具体的にお書きください。]			

Q10-3 その際、土地所有権物件に比べてローンの条件等はどうでしたか？

1. 取扱民間金融機関を探すのに苦労した。	
2. 融資額が少なかった。	
3. 融資期間が短かった。	
4. 融資金利が高かった。	
5. その他	[具体的にお書きください。]

～一般定期借地権付中古住宅の流通全般についてお尋ねします～

Q 1 1 ローンが原因で成約出来なかった事例についてお尋ねします。

Q 1 1 - 1 今までに成約出来なかった事例がありましたか？

- | | |
|-------|-------|
| 1. 有り | 2. 無し |
|-------|-------|

Q 1 1 - 2 (Q 1 1 - 1 で「1. 有り」とお答えの方にお尋ねします。)

その理由は何ですか。

- | | |
|--|----------------|
| 1. 希望の金額が借りられなかった。
2. 一般定期借地権付中古住宅に融資する民間金融機関が見つからなかった。
3. その他 | 【具体的にお書きください。】 |
| | |

Q 1 2 一般定期借地権付中古住宅を取り扱って感じられた点について、以下の中から当てはまるものすべてに○をお付けください。そのうち最も重要と考える項目には◎をお付けください。

- | | |
|---|----------------|
| 1. 取引事例が少ないので査定で苦労した。
2. 購入希望者を探すのが大変であった。
3. 現在の媒介報酬では業務量に比べて安い。
4. 標準約款・媒介マニュアルが無いので苦労した。
5. 定借用査定マニュアルがあれば良かった。
6. 住宅ローンの充実が望まれる。
7. その他 | 【具体的にお書きください。】 |
| | |

ご協力ありがとうございました。

調査票 A

財団法人 都市農地活用支援センター 行

平成 年 月 日

FAX: 03-3225-5423 / E-mail: soudan@tosinouti.or.jp

貴 団 体 名			
所 在 地	〒	都道 府県	
所 属 部 署			
(ふりがな) 回 答 者 氏 名		TEL ()	
		FAX ()	
E-M a i l			

質問の該当する番号に○印をお付けください。

質問①-イ 過去に一般定期借地権又は建物譲渡特約付借地権（以下「一般定期借地権等」という。）を活用（公有地を貸し付ける。）したことが有りますか。

1 有る ⇒ a) すでに過去のアンケート調査で報告済み
b) 新規報告（プロジェクトごとに調査票にご記入ください）
・一戸建 ⇒ **調査票B** ・分譲マンション ⇒ **調査票C**
・賃貸マンション・アパート ⇒ **調査票D**
・住宅を併設した複合施設 ⇒ **調査票E**

2 無い

質問①-ロ 過去に一般定期借地権等を活用（借地して、住宅又は住宅を併設した複合施設を建設（PFIを含む。）したことが有りますか。

1 有る ⇒ a) すでに過去のアンケート調査で報告済み
b) 新規報告（プロジェクトごとに調査票にご記入ください）
・一戸建 ⇒ **調査票B** ・分譲マンション ⇒ **調査票C**
・賃貸マンション・アパート ⇒ **調査票D**
・住宅を併設した複合施設 ⇒ **調査票E**

2 無い

質問② 一般定期借地権等に関する情報の普及状況について

1 法的な仕組み等の基礎的な情報が不足している。
2 地代の設定方法や契約書内容等の事業化に必要な情報が不足している。
不足している情報の内容をお書きください。
()
3 一般定期借地権等に関する情報は充足している。

質問③-イ 一般定期借地権等の活用（公有地を貸し付ける。）に際しての課題について（複数回答可）

1 公有地を貸すための手続が煩雑である。
2 普通財産にしないと活用できない。
3 土地（底地）取得費が回収できない。
4 公有地なので貸付先に制約がある。
5 貸付を受ける民間事業者等（デベロッパー、ハウスメーカー等）が見当たらない。
6 地価が安いので借地需要が無い。
7 事例が近くに無い。
8 その他 (具体的な内容をお書きください。)

質問③-ロ 一般定期借地権等の活用（借地して、住宅又は住宅を併設した複合施設を建設（PFIを含む。）に際しての課題について（複数回答可）

1 地価が安いので所有権を取得した方がよい。
2 相続等で地主が変わった時の手続が煩雑である。
3 借地だと補助金の支給対象にならない。
4 活用した経験が無い。
5 事例が近くに無い。
6 その他 (具体的な内容をお書きください。)

本状に記入し、平成22年1月29日（金）までに FAX または E-mail でご返信ください。

質問④ 一般定期借地権等の活用に関連した不動産証券化等について

1 有る

- 1) 貴団体から公有地の貸付を受けた事業者が SPC 等を用いて資金調達し施設を建設した。
- 2) 貴団体から公有地の貸付を受けた事業者が建設した施設が、J リート等のファンドに組み込まれている。
- 3) 貴団体が借地して公的施設を建設する際の資金調達に SPC 等を活用した。
- 4) 貴団体が借地して公的施設を建設・管理する際に PFI を活用した。
- 5) その他

具体的な内容をお書きください。

2 無い

質問⑤ 今後の一般定期借地権等の活用について

人口減少・高齢化時代を迎えた地方都市等では、その活性化に向け、若者定着、福祉・医療と連携したまちなか居住、UJI ターンの受け皿等、公有地を活用したプロジェクトが計画・実施される例が増えています。

その際、新聞等によると幾つかの市町村で、土地代の負担を軽減し、豊かな居住環境を提供するため、一般定期借地権等が検討されています。

つきましては、その内容を他の市区町村の参考に供したいと考えていますので、以下の質問にご協力下さい。

(1) 今後公有地貸付等に際して一般定期借地権等の活用を検討されていますか。

- 1 すでに事業化の検討や交渉を行っている。
- 2 内部で検討している。
- 3 予定は無い。

(2) 上記(1)で1または2を回答した人にお伺いします。その内容の概要を記入してください。

(3) 上記(2)に関連する新聞記事等の資料があれば、お手数ですがご送付ください。(送料は受取人払い)

※お願い 複数のプロジェクトがある場合は調査票をコピーしてプロジェクトごとにご記入ください。

本状に記入し、**平成22年1月29日(金)**までに FAX または E-mail でご返信ください。

調査票B

一戸建

1 名称・所在地等

①貴団体の名称					
②貴団体の土地の貸し借りについて (該当番号に○印)	1 土地を貸している	1 地方公共団体() 2 公社等() 3 民間() 4 その他() () 内に具体的な名称を記入してください。			
	2 土地を借りている	1 地方公共団体() 2 公社等() 3 民間() 4 その他() () 内に具体的な名称を記入してください。			
③施設又は団地の名称					
④所在地	都道府県	市区郡	町村	丁目	番地

2 物件内容

⑤販売区画数	区画		⑬事業の方式 (注)	1 代理 2 転売 3 転貸 4 直営 5 その他 ()
⑥土地の実勢価格	m ² 当り	万円 (坪当り 万円)		
⑦路線価	m ² 当り	万円 (坪当り 万円)		
⑧販売開始	平成 年 月		⑭建築の方式	1 建築条件付 (請負) 2 建売 3 その他 ()
⑨借地期間	平成 年 月～ 年 月 〔 年 ヶ月〕			
⑩権利の種類	1 地上権 2 賃借権			
⑪借地権の種類	1 一般定期借地権 2 建物譲渡特約付借地権		⑮従前の土地の用途 (地目ではなく現況で)	1 農地 (田・畑) 2 山林 3 駐車場・資材置場 4 住宅地 (既存住宅地・区画整理事業地) 5 学校用地 6 その他 ()
⑫一時金の種類 (該当種類に○印) (複数回答可)	1 保証金 (敷金) 2 権利金 3 前払賃料 4 一時金無し			
(注) 別紙参考資料2をご参照ください。				

3 物件価格等 (一区画当たり) [各項目について平均値又は最多価格値をご記入ください。]

⑯敷地面積	⑰月額地代	一時金			⑱延床面積
		⑲保証金 (敷金)	⑲権利金	⑲前払賃料	
m ²	円	万円	万円	万円	m ²
⑳建物価格	㉑販売価格 (注)	(注) [販売価格] = [一時金合計] + [建物価格] 建築条件付などで販売時に建物価格が決まっていない場合は、⑯～㉑のみご記入ください。			
万円	万円				

4 販売価格設定にあたって比較した近隣の所有権土地付一戸建分譲住宅の平均敷地面積・延床面積・分譲価格をご記入ください。

㉒敷地面積	m ²	㉓延床面積	m ²	㉔分譲価格	万円
-------	----------------	-------	----------------	-------	----

調査票C

分譲マンション

1 名称・所在地等

①貴団体の名称						
②貴団体の土地の貸し借りについて (該当番号に○印)	1 土地を貸している	1 地方公共団体() 2 公社等() 3 民間() 4 その他() () 内に具体的名称を記入してください。				
	2 土地を借りている	1 地方公共団体() 2 公社等() 3 民間() 4 その他() () 内に具体的名称を記入してください。				
③施設又は団地の名称						
④所在地	都道府県	市区郡	町村	丁目	番地	

2 物件内容

全体計画	⑤総戸数	棟	戸	⑭一時金の種類 (該当種類に○印) (複数回答可)	1 保証金 (敷金)
	⑥敷地面積	m ² (	坪)		2 権利金
⑦今回販売戸数				⑮解体準備金	1 有り 2 無し
⑧土地の実勢価格 (販売時)					⑯事業の方式 (注)
⑨路線価					
⑩販売開始					
⑪借地期間					
⑫権利の種類				⑰期間満了時の原状回復について	無償譲渡特約 1 有り 2 無し
⑬借地権の種類				(注) 別添参考資料2をご参照ください。	

3 物件価格等 (一戸当り) [各項目について平均値又は最高価格値をご記入ください。]

⑱月額地代	一時金			解体準備金	
	⑲保証金 (敷金)	⑳権利金	㉑前払賃料	㉒準備基金	㉓月額積立金
円	万円	万円	万円	万円	円
㉔月額管理費等 (注1)	㉕専有面積	㉖建物価格	㉗販売価格 (注2)		
円	m ²	万円	万円		

(注1) 月額管理費等には管理費、修繕積立金等の合計金額をご記入ください。(但し、駐車場料金は含みません)

(注2) [販売価格] = [一時金合計] + [建物価格]

4 販売価格設定にあたって比較した、近隣の所有権土地付マンションの平均専有面積・分譲価格をご記入ください。

㉘専有面積	m ²	㉙分譲価格	万円
-------	----------------	-------	----

調査票D

賃貸マンション・アパート

1 名称・所在地等

①貴団体の名称					
②貴団体の土地の貸し 借りについて (該当番号に○印)	1 土地を貸している	1 地方公共団体() 2 公社等() 3 民間() 4 その他() () 内に具体的名称を記入してください。			
	2 土地を借りている	1 地方公共団体() 2 公社等() 3 民間() 4 その他() () 内に具体的名称を記入してください。			
③施設又は団地の名称					
④所在地	都道 府県	市区 郡	町村	丁目	番地

2 物件内容

全体 計画	⑤総戸数	棟	戸	⑭地代	月額 (または年額)	万円 万円)
	⑥敷地面積	m ² (	坪)	一時 金	⑮保証金	万円
⑦土地の実勢価格	m ² 当り	万円 (坪当り	万円)		⑯権利金	万円
⑧路線価	m ² 当り	万円 (坪当り	万円)		⑰前払賃料	万円
⑨入居者募集開始 時期	平成	年	月	⑱家賃総額 (注)	月額	万円
⑩今回募集戸数			戸	⑲共益費総額 (注)	月額	万円
⑪借地期間	平成	年	月～	年	月	⑳最多専用面積 m ² /戸
⑫権利の種類	1 地上権 2 賃借権			(注) 今回募集戸数⑩に対応する金額をご記入ください。		
⑬借地権の種類	1 一般定期借地権 2 建物譲渡特約付借地権					

平成 21 年度 定期借地権付住宅の供給実態調査

報告書

2010 年（平成 22 年）3 月発行

調 査 主 体： 国土交通省 土地・水資源局
〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-2 中央合同庁舎 2 号館
TEL：03-5253-8111（代表）

業務受託者： 財団法人 都市農地活用支援センター
〒160-0022 東京都新宿区新宿 1 丁目 26 番 6 号
TEL：03-3225-4423