

定借マンション市場動向

—2008年度通期（'08年4月～'09年3月）実績と展望—

《付録》 定借建売住宅資料—首都圏

目 次

| | 頁 | | 頁 |
|---|-----|---|-----|
| ☆ 調査の概要 | 2 | 第 5 章 定借マンション市場動向（個別物件調査）－2005年度－ | |
| 第 1 章 定借マンション市場動向 | | 1. 定借マンション（2005年4月～2006年3月発売物件）目次 | 198 |
| 1. 概観・全国定期借地権マンション市場動向 | 4 | 2. 定借マンション特性リスト 2005年4月～2006年3月 | 199 |
| 2. 定借マンション市場動向（2008年4月～2009年3月） | 8 | 3. 定借マンション個別物件調査 2005年4月～2006年3月 | 200 |
| 3. 定借マンション市場動向（2007年4月～2008年3月） | 13 | 第 6 章 定借マンション市場動向（個別物件調査）－2004年度－ | |
| 4. 定借マンション市場動向（2006年4月～2007年3月） | 18 | 1. 定借マンション（2004年4月～2005年3月発売物件）目次 | 208 |
| 5. 定借マンション市場動向（2005年4月～2006年3月） | 23 | 2. 定借マンション特性リスト 2004年4月～2005年3月 | 209 |
| 6. 定借マンション市場動向（2004年4月～2005年3月） | 27 | 3. 定借マンション個別物件調査 2004年4月～2005年3月 | 211 |
| 第 2 章 定借マンション市場動向（個別物件調査）－2008年度－ | | 《付録1》 定借マンション市場動向（個別物件調査）－2004年1～3月－ | |
| 1. 定借マンション（2008年4月～2009年3月発売物件）目次 | 33 | 1. 定借マンション（2004年1～3月発売物件）目次 | 221 |
| 2. 定借マンション特性リスト 2008年4月～2009年3月 | 35 | 2. 定借マンション特性リスト 2004年1～3月 | 222 |
| 3. 定借マンション個別物件調査 2008年4月～2009年3月 | 37 | 3. 定借マンション個別物件調査 2004年1～3月 | 223 |
| 第 3 章 定借マンション市場動向（個別物件調査）－2007年度－ | | 《付録2》 定借建売住宅資料－首都圏 | |
| 1. 定借マンション（2007年4月～2008年3月発売物件）目次 | 99 | 1. 定借建売住宅（2004年1月～2009年3月発売物件）目次 | 229 |
| 2. 定借マンション特性リスト 2007年4月～2008年3月 | 100 | 2. 定借建売住宅の特性リスト（2008年4月～2009年3月） | 231 |
| 3. 定借マンション個別物件調査 2007年4月～2008年3月 | 102 | 3. 定借建売住宅の特性リスト（2007年4月～2008年3月） | 232 |
| 第 4 章 定借マンション市場動向（個別物件調査）－2006年度－ | | 4. 定借建売住宅の特性リスト（2006年4月～2007年3月） | 233 |
| 1. 定借マンション（2006年4月～2007年3月発売物件）目次 | 159 | 5. 定借建売住宅の特性リスト（2005年4月～2006年3月） | 234 |
| 2. 定借マンション特性リスト 2006年4月～2007年3月 | 160 | 6. 定借建売住宅の特性リスト（2004年4月～2005年3月） | 235 |
| 3. 定借マンション個別物件調査 2006年4月～2007年3月 | 161 | 7. 定借建売住宅の特性リスト（2004年1～3月） | 237 |
| | | 8. 定借建売住宅の個別物件調査（2004年1月～2009年3月） | 238 |

調査の概要

1. 調査の目的

1992年（平成4年）8月に新借地借家法が施行され、翌1993年に入ってから定期借地権付き分譲マンション（略称＝定借マンション）は試行的にも供給され始めた。その後、大手企業も参入するに及んで供給戸数も年々漸増し、供給エリアも全国的に拡大、販売手法も種々工夫されて、市場自体も漸く形成されてきた。しかし、現在でも、契約内容、とりわけ地上権、賃借権かの権利の区別権利金や敷金、保証金などの定義づけが依然不透明なものが一部散見される。

この調査では、とりわけ定借マンションの建設・販売の状況を2004年まで遡って明らかにし、今後の定借マンションの企画・建設・販売等に資するとともに、その普及の一助にもなることを目的としている。

また、付録として首都圏の定期借地権付き建売住宅（略称＝定借建売）市場動向も掲載した。

調査の内容

2. 全国の定借マンションの建設・販売状況

- (1) 年次別・地域別・事業主別の建設・販売状況
- (2) 個別物件の①建築・物件概要②分譲戸数③発売時期・分譲完了時期④間取りタイプ別・価格帯別の販売状況⑤借地権の種類⑥権利形態⑦一時金の種類⑧地代とその支払い⑨土地所有者
- (3) 首都圏の定借建売住宅の建設・販売状況＝個別物件の①建築・物件概要②分譲戸数③発売時期・分譲完了時期④価格帯別の販売状況⑤借地権の種類⑥権利形態⑦一時金の種類⑧地代とその支払い方法等。

3. 調査の対象

2004年1月から2009年3月末までに全国で発売された一般定期借地権、建物譲渡特約付き（一部普通借地権含む）マンション（原則として3階建て以上の民間・公社の中高層共同分譲住宅）。事業用借地権、投資用物件、賃貸住戸、非住戸、非分譲住戸、店舗、オフィスは含まない。

4. 調査の対象物件の抽出

各地域ブロックごとの地方新聞、住宅・建設関係情報紙誌、チラシ広告等の媒体、直接取材等により販売物件をリスト化し、パンフレット・カタログ等を収集して数値を算出した。

5. 調査方法

原則として物件リストを悉皆とし、個別物件表を作成して、売れ行き等は事業主や販売代理会社等に直接取材・ヒアリング等を行った。過去の実績についてはストック・データを活用し、ヒアリング等により追加補正した。

6. 調査対象期間

2004年1月～2009年3月（2004年1～3月は個別物件調査のみ）

7. 分析・集計期間

2009年6月1日～6月30日

8. 調査の企画・集計・分析

（株）不動産経済研究所 企画調査部 TEL03-3225-5301 FAX 03-3225-5330