

**東京カンテイ、「定期借地権分譲マンション」への参入企業の変遷について調査・分析**  
**大手デベロッパーによる供給シェア、2010年代以降で2割以上に拡大**  
**定借マンションの供給主体は地元の企業や住宅供給公社から大手や準大手デベなどに移行**

●2000年代にかけては地元の企業や住宅供給公社が定借マンション開発の主体を担う

定借マンション史の①前半に相当する1990年代～2000年代においても大手デベロッパーによって定借マンションが企画・開発されていたものの、それらの合計数は全国で1割にも満たず、供給先もほぼ首都圏に限定されていた。また、電鉄系や商社系のデベロッパーで参入していたケースもかなり少なかった。当時、定借マンションの供給主体は地元の企業であり、住宅供給公社もその一翼を担っていた。

首都圏では伊藤忠都市開発や三井不動産レジデンシャル(三井不動産を含む)がともに13棟を手掛けていたが、これは複数棟で構成された大規模物件の開発に参画していたためである。近畿圏でも複数棟物件を手掛けていた近鉄不動産が10棟を数えている。また、大阪市や大阪府の住宅供給公社も合わせて10棟を供給しており、当時の近畿圏における定借マンション市場では住宅供給公社が一定の存在感を示していた。中部圏では濃尾産業やそれを前身とする企業による物件が圧倒的に多く、その数は合計で62棟にも及ぶ。サカイ創建やすまいの角文、名古屋市住宅供給公社も全国的には比較的多い10棟以上を供給していたが、供給棟数の観点で見れば中部圏における定借マンション市場は一社寡占状態であったと言える。

①全国 定期借地権分譲マンションの供給実績がある主な分譲会社一覧(～2000年代)

分譲会社	棟数				合計
	首都圏	近畿圏	中部圏	地方圏	
アゼル				4	4
アトリエ・アーク				5	5
エイディーノウビ			2		2
エス・バイ・エル	2			1	3
エフテックJV		2			2
エムジーホーム			3		3
エルカクエイ	2				2
オリックス・リアルエステートJV	2				2
コスモスインシア	5				5
サカイ創建		2	15		17
サミュエル	6				6
すまいの角文			18		18
ダイア建設		1	1	1	3
ティ・エヌ・ケー		3			3
ノウビ			15		15
ブルーシオンコーポレーション			2		2
リクルートコスモス	3				3
リンケン				2	2
ワールド・アミー		4			4
ワンダーランド				3	3
伊藤忠都市開発JV	13				13
一光住宅			3		3
碓井建設	2				2
栄泉不動産		3			3
河合工務店	6				6
花絹		2			2
岸本建設		2			2
協和産業		2			2
近鉄不動産		4			4
近鉄不動産JV		6			6
近藤組JV	4				4
穴吹興産		3			3
細井興産		2			2
細田工務店	4				4
三井不動産	2		1		3
三井不動産JV	2		1		3
三井不動産レジデンシャル	2				2
三井不動産レジデンシャルJV	7				7
三菱地所	5				5
住友石炭鉱業	3				3
住友不動産	3				3
春日井ハウジング			2		2
神奈川県住宅供給公社	2				2
西松建設JV				2	2
創和コーポレーションJV			2		2
大京	3	1			4
大阪市住宅供給公社		4			4
大阪府住宅供給公社		6			6
大和ハウス工業			2	1	3
託建				3	3
中村住宅開発				2	2
東海ビレッジ			2		2
東京建物	5				5
東洋不動産		4			4
藤井工務店		5			5
藤和不動産	6				6
徳島県住宅販売				3	3
内田橋住宅			2		2
南海辰村建設	2				2
日選開発		2			2
濃尾産業			45		45
飛鳥土地		2			2
兵庫県住宅供給公社		2			2
平和奥田	1	1			2
平和建設	4				4
名古屋市住宅供給公社			12		12
野崎不動産	2	3			5
全国	138	133	148	79	498

※当時の会社名をそのまま引用。JV物件に関しては物件概要などで最初に記載されている会社名を代表として掲載  
 ※当該期間において全国での供給実績が2棟以上の会社のみを抜粋

●2010年代以降は大手デベの他にも準大手や専業、電鉄系や商社系のデベロッパーが台頭

定借マンション史の②後半に相当する2010年代以降においては、全体的に供給棟数が絞り込まれる中で法人や自治体が保有する大規模な開発用地で定借マンションが企画され始めていた。これを受けて大手デベロッパーが存在感を高めていたわけだが、掲出した分譲会社一覧からもその様子を垣間見ることができる。メジャーセブンと称される大手デベロッパーが手掛けた物件は合計で44棟と、全国で2割以上のシェアを占めている。また、定借マンション史の前半には供給実績があまり確認されていなかった準大手や専業、電鉄系や商社系のデベロッパーも数多く挙がってきている。その一方で、これまで定借マンションの供給主体を担ってきた地元の企業は相対的に減少しており、棟数自体もかなり少なくなっているようだ。

首都圏では三井不動産レジデンシャルが15棟を手掛け、東京建物(11棟)も10棟以上で続いている。近畿圏では関電不動産開発(12棟)や阪急阪神不動産(6棟)の供給実績が突出している。また、かつては一社寡占状態であった中部圏では供給棟数自体が激減していることに加えて主だった実績を有する会社として未来住建(16棟)やシャルドネススタイル(6棟)などが台頭するなどの“地殻変動”が生じている。地方圏では住太郎ホームが沖縄県内で4棟を供給している以外はそれぞれの地元で数棟のみを手掛ける状況となっている。

②全国 定期借地権分譲マンションの供給実績がある主な分譲会社一覧(2010年代～)

分譲会社	棟数				合計
	首都圏	近畿圏	中部圏	地方圏	
JR西日本不動産開発		2			2
アイシン開発			3		3
エイディーノウビ			4		4
エヌ・ティ・ティ都市開発	6	1			7
オリックス不動産	1				1
コスモスイニシア	1				1
サンクス沖縄				1	1
サンヨーホームズ		2			2
シャルドネススタイル			6	1	7
ジョイントハウス				1	1
ダイマルヤ		1			1
タカラレーベン	3				3
タマキホーム				1	1
トヨタホーム			1		1
フージャースコーポレーション	2			1	3
フジケン			2		2
ミサワホーム甲信JV				1	1
ミルコ				2	2
安田不動産JV	1				1
伊藤忠都市開発	1				1
角文			2		2
関電不動産開発	1	9	1		11
関電不動産開発JV		3			3
丸紅	1				1
丸紅都市開発JV	1				1
丸八不動産			1		1
丸洋建設			2		2
岐南興業			1		1
近鉄不動産		4	1		5
穴吹興産				1	1
阪急阪神不動産		5			5
阪急阪神不動産JV		1			1
阪急不動産	1				1
三井不動産レジデンシャル	12	1		1	14
三井不動産レジデンシャルJV	3				3
三菱地所レジデンス	6	1			7
三洋ホームズ		1			1
鹿島建設	1				1
住太郎ホーム				4	4
住友不動産		1			1
新日鉄興和不動産	2				2
新日鉄都市開発JV	1				1
新日本建設	1				1
新日本建設JV	1				1
積水ハウス		1			1
大晋建設				1	1
大和ハウス工業				1	1
大和地所レジデンス	1				1
長谷工不動産		1			1
長谷工不動産JV		1			1
東急	1				1
東急リパブルJV		1			1
東急不動産	6				6
東京急行電鉄	3				3
東京建物	7				7
東京建物JV	4				4
東日本ハウス	2				2
日鉄興和不動産	3				3
日鉄興和不動産JV	1				1
日本エスコン	1				1
宝交通			1		1
未来住建			16		16
野崎不動産	4	4	2		10
野村不動産JV	1	1			2
琉信ハウジング				2	2
全 国	83	41	43	19	186

※当時の会社名をそのまま引用、JV物件に関しては物件概要などで最初に記載されている会社名を代表として掲載