

東京カンテイ、「定期借地権分譲マンション」の平均&最長借地期間について調査・分析

過去30年間で徐々に長期化、三大都市圏とも70年前後が標準に

借地期間が70年以上の定借マンションは全国で62物件、大半が2010年代以降に竣工

●定期借地権分譲マンションの平均&最長借地期間の推移

各圏域における平均借地期間を見てみると、首都圏では2000年代前半には徐々に長期化していき、2006年には初めて60年を突破、2015年には70年の大台に達し、2022年時点では73.0年を記録している。近畿圏では平均借地期間が長期化する動きは比較的鈍く、60年を突破したのは2012年と全国の圏域の中で最も遅かった。2022年時点では75.0年と他の圏域をやや上回っている。対照的に、中部圏ではいち早く平均借地期間が長期化する動きを示しており、60年を突破したのは2002年、70年の大台に達したのは2012年であった。しかし、それ以降は長期化する動きが停滞しており、2022年時点でも70.0年と最高値を更新するまでには至っていない。最長借地期間は平均借地期間に比べて早期に大台に乗せており、この傾向は圏域を問わず同様である。首都圏においては定借マンションが登場して間もない1995年には借地期間を60年とする物件が竣工しており、2003年には最長借地期間を71年まで一気に伸ば

全国 圏域別 定期借地権分譲マンションの平均&最長借地期間の推移（竣工年ベース）

	首都圏		近畿圏		中部圏		地方圏		全国	
	平均	最長	平均	最長	平均	最長	平均	最長	平均	最長
1994年	50.0	50			55.5	60			52.8	60
1995年	53.4	60	50.3	51	53.3	60			52.7	60
1996年	49.4	59	50.8	51	56.1	70			52.8	70
1997年	49.7	58	51.8	60	56.6	70	51.0	51	52.5	70
1998年	51.9	55	52.9	60	56.4	70	53.8	60	53.8	70
1999年	51.4	60	53.5	61	56.8	61	54.6	60	53.0	61
2000年	50.4	51	52.0	61	58.9	60	47.5	55	53.2	61
2001年	53.8	60	52.9	60	59.2	61	54.3	60	54.7	61
2002年	54.0	60	55.3	62	60.3	61	57.2	61	57.2	62
2003年	55.3	71	51.1	53	59.1	61	58.0	60	56.4	71
2004年	55.0	60	51.5	52	59.9	61	60.0	60	57.9	61
2005年	59.0	68	52.0	52	60.2	61	51.0	51	58.2	68
2006年	60.3	70			60.8	61	60.0	60	60.6	70
2007年	61.3	73	57.0	57	61.0	61	51.0	51	59.1	73
2008年	58.8	72	50.5	51	60.5	61	50.5	51	56.1	72
2009年	52.8	60	52.5	55	57.5	60	60.0	60	54.8	60
2010年	62.3	70	51.0	51	53.2	61	60.0	60	56.9	70
2011年	65.0	72	51.0	51	55.0	61			60.1	72
2012年	54.0	62	60.5	61	70.0	70			58.8	70
2013年	54.6	61			59.2	70	70.0	70	58.1	70
2014年	66.1	80	60.0	60	61.0	70			63.5	80
2015年	70.5	71	60.0	60	64.0	64	60.0	60	65.0	71
2016年	60.7	70	60.0	60	50.0	50	70.0	70	60.3	70
2017年	68.6	73	50.0	50			54.3	55	63.0	73
2018年	67.3	70	70.0	70			56.0	56	66.3	70
2019年	71.0	71	70.5	71	70.0	70	62.3	70	67.5	71
2020年	72.3	74	72.8	80	61.5	63			70.1	80
2021年	67.7	71	70.0	70	61.0	61	57.5	60	64.1	71
2022年	73.0	73	75.0	75	70.0	70			72.7	75
2023年※	65.6	73			72.0	72	57.5	60	64.4	73
2024年※	70.0	70	70.0	70					70.0	70
2025年※	70.0	70	70.0	70					70.0	70

※ 対象物件のうち、借地期間に関するデータが整備済みのものを集計
 ※ 2023年～2025年のデータは集計時点での予定値

していた。その後、最長更新に目立った動きはなかったものの、2014年には借地期間を80年とする物件が全国で初めて埼玉県川越市に登場することとなる。これを境に最長借地期間は70年以上で推移し続けているが、80年を上回る物件は現時点でまだ確認されていない。近畿圏において借地期間を60年とする物件が初めて登場したのは首都圏や中部圏よりも数年遅い1997年で、さらに借地期間が70年の物件に至ってはそれから20年以上も経過した2018年まで待たなければならない。ただし、それ以降の最長借地期間は70年以上で推移し続けており、2020年には全国で2番目となる80年の物件が大阪府守口市にて竣工している。中部圏においては定借マンションが登場し始めた1994年には借地期間を60年とする物件が既に竣工しており、1996年には早くも70年の物件が全国に先駆けて愛知県安城市にて供給されていた。しかし、2000年代に入ってから最長更新の動きが全く見られず、2022年時点でも変わらず70年のままである。

●借地期間が70年以上の定期借地権分譲マンション

借地期間が70年以上の定期借地権分譲マンションは、竣工予定を含めると全国で62物件を数える。圏域別での内訳を見ると、首都圏の35物件が最も多く、近畿圏と中部圏はともに12物件、地方圏は3物件に留まっている。また、都道府県別では東京都の26物件が最多、次点は神奈川県14物件で、大阪府や愛知県もそれぞれ7物件で続いている。全国で初めて借地期間を70年と定めた物件は、1996年に愛知県安城市で竣工した「キャッスルハイツ安城堀内公園」であった。借地期間が70年以上の物件は1990年代を通して3物件のみで、いずれも愛知県内で供給されていた。2000年代には供給先が東京都や神奈川県にシフトしていたが、不動産デフレ局面を経て新築マンションが値頃な価格帯で供給可能となっていたために、定借マンション自体の開発意義が薄れていたこともあり、その数は5物件とほとんど増えていなかった。大半の期間が価格高騰局面であった2010年代には割安な価格で取得できる定借マンションに対するニーズが再び高まり、また購入者への訴求力をさらに高める目的などで借地期間が70年以上の物件は一気に33物件まで急増、供給先も首都圏のみならず他の都市圏や地方圏にまで拡大することとなった。

借地期間が70年以上の定期借地権分譲マンション一覧

No.	物件名	所在地	最寄駅	借地期間(年)	総戸数	階数	竣工年月
1	レーベン川越六軒町	埼玉県 川越市	川越市	80	117	8	2014年9月
2	レジデンス大目ステーションプレミア	大阪府 守口市	大目	80	84	15	2020年11月
3	梅田ガーデンレジデンス	大阪府 大阪市北区	梅田	75	584	56	2022年2月
4	リビオ大宮宮原	埼玉県 さいたま市北区	加茂宮	74	144	15	2020年5月
5	Brillia Tower 大崎	東京都 品川区	大崎	73	238	29	2007年11月
6	Brillia大井町 The Residence	東京都 品川区	大井町	73	36	13	2017年2月
7	Brillia大島	東京都 江東区	大島	73	127	11	2020年1月
8	エクセレントシティ津田沼奏の杜II	千葉県 習志野市	津田沼	73	35	5	2022年9月
9	レ・ジェイドクロス 千代田神保町	東京都 千代田区	神保町	73	50	14	2023年8月
10	シティタワー品川	東京都 港区	品川	72	828	43	2008年4月
11	Brillia葛西	東京都 江戸川区	葛西	72	43	12	2008年10月
12	クレヴィア上野松が谷	東京都 台東区	上野	72	39	14	2011年8月
13	Brilliaレジデンス調布国領町	東京都 調布市	布田	72	57	6	2014年9月
14	Brillia東戸塚	神奈川県 横浜市戸塚区	東戸塚	72	98	7	2017年7月
15	グランスイート世田谷仙川	東京都 世田谷区	仙川	72	72	4	2023年1月
16	プラウドタワー栄パークアリーナ	愛知県 名古屋市中区	栄	72	67	18	2023年2月
17	ヴェレナグラン門前仲町	東京都 江東区	門前仲町	72	75	12	2023年9月
18	リビオシティ・ウイングフィールド	神奈川県 座間市	相武台前	71	190	14	2003年2月
19	Brillia湘南本鶴沼	神奈川県 藤沢市	本鶴沼	71	32	3	2015年10月
20	ウエリス武蔵野富士見町	東京都 東村山市	小川	71	193	11	2017年10月
21	シエリアタワー千里中央	大阪府 豊中市	千里中央	71	552	52	2019年1月
22	Brillia City 三鷹	東京都 練馬区	武蔵関	71	436	10	2019年8月
23	パークホームズ月島二丁目	東京都 中央区	月島	71	46	10	2019年11月
24	ジオ六甲道	兵庫県 神戸市灘区	六甲道	71	57	15	2020年8月
25	プラウド目黒洗足ガーデンコート	東京都 目黒区	洗足	71	41	3	2021年10月
26	キャッスルハイツ安城堀内公園	愛知県 安城市	堀内公園	70	28	7	1996年9月
27	モアグレース岩倉	愛知県 岩倉市	岩倉	70	38	10	1997年6月
28	モアグレース苜安賀	愛知県 一宮市	観音寺	70	26	7	1998年7月
29	プラウド国分寺本町	東京都 国分寺市	国分寺	70	24	6	2006年12月
30	パークコート神楽坂	東京都 新宿区	神楽坂	70	78	7	2010年7月
31	サンクタス神楽坂	東京都 新宿区	牛込神楽坂	70	49	14	2011年2月
32	メゾンシャルドネ長良おぶさ	岐阜県 岐阜市	岐阜	70	9	3	2012年7月
33	メゾンシャルドネ西中島	岐阜県 岐阜市	岐阜	70	12	4	2013年2月
34	メゾンシャルドネ県庁南(西・東棟)	岐阜県 岐阜市	岐阜	70	32	4	2013年5月
35	メゾンシャルドネ江守中	福井県 福井市	ベル前	70	9	3	2013年7月
36	メゾンシャルドネ長良東小前	岐阜県 岐阜市	名鉄岐阜	70	9	3	2014年1月
37	パークタワー西新宿エムズポート	東京都 新宿区	西新宿	70	179	27	2014年1月
38	メゾンシャルドネ加納	岐阜県 岐阜市	岐阜	70	9	3	2014年2月
39	メゾンシャルドネ一宮駅前	愛知県 一宮市	名鉄一宮	70	22	8	2014年2月
40	リビオ浦和領家	埼玉県 さいたま市浦和区	北浦和	70	67	7	2014年8月
41	プラウド白金台三丁目	東京都 港区	白金台	70	83	5	2015年7月
42	デュオヒルズ石巻立町	宮城県 石巻市	石巻	70	53	5	2016年9月
43	ウエリス横浜日本大通り	神奈川県 横浜市中区	日本大通り	70	36	10	2016年9月
44	ウエリス武蔵野関町	東京都 練馬区	武蔵関	70	78	6	2017年4月
45	パークホームズ落合南長崎	東京都 豊島区	落合南長崎	70	41	5	2017年7月
46	レーベン青砥LICELT	東京都 葛飾区	青砥	70	84	9	2018年1月
47	プラウド若菜園	兵庫県 西宮市	若菜園口	70	65	4	2018年7月
48	プラウド夙川コートテラス	兵庫県 西宮市	さくら夙川	70	104	4	2018年10月
49	ウエリス仙川調布の森	東京都 調布市	成城学園前	70	155	6	2018年12月
50	リコッタタワー新安城	愛知県 安城市	新安城	70	99	20	2019年5月
51	パークホームズ大湫一丁目	福岡県 福岡市中央区	六本松	70	7	5	2019年9月
52	プラウド天王寺清水谷	大阪府 大阪市天王寺区	谷町六丁目	70	78	14	2019年10月
53	パークコート渋谷 ザタワー	東京都 渋谷区	渋谷	70	505	39	2020年7月
54	シエリアタワーなんば	大阪府 大阪市中央区	なんば	70	220	30	2020年9月
55	シエリア大手前	大阪府 大阪市中央区	谷町四丁目	70	56	15	2020年11月
56	ザ・パークハウス 神戸三宮	兵庫県 神戸市中央区	三ノ宮	70	105	19	2021年1月
57	パークホームズ登戸スクエア	神奈川県 川崎市多摩区	登戸	70	52	7	2021年7月
58	アネシア栄 THE CITY	愛知県 名古屋市中区	栄	70	69	15	2022年11月
59	ローレルコート上本町五丁目	大阪府 大阪市天王寺区	大阪上本町	70	51	14	2024年1月
60	Brillia大島 Green Avenue	東京都 江東区	大島	70	64	9	2024年11月
61	パークホームズ四条河原町	京都府 京都市下京区	京都河原町	70	81	10	2025年3月
62	パークコートザ・三番町ハウス	東京都 千代田区	半蔵門	70	193	18	2025年11月