

東京カンテイ、「定期借地権分譲マンション」の市場動向について調査・分析

築浅定借マンションの大半は周辺の所有権物件と同等以上に評価

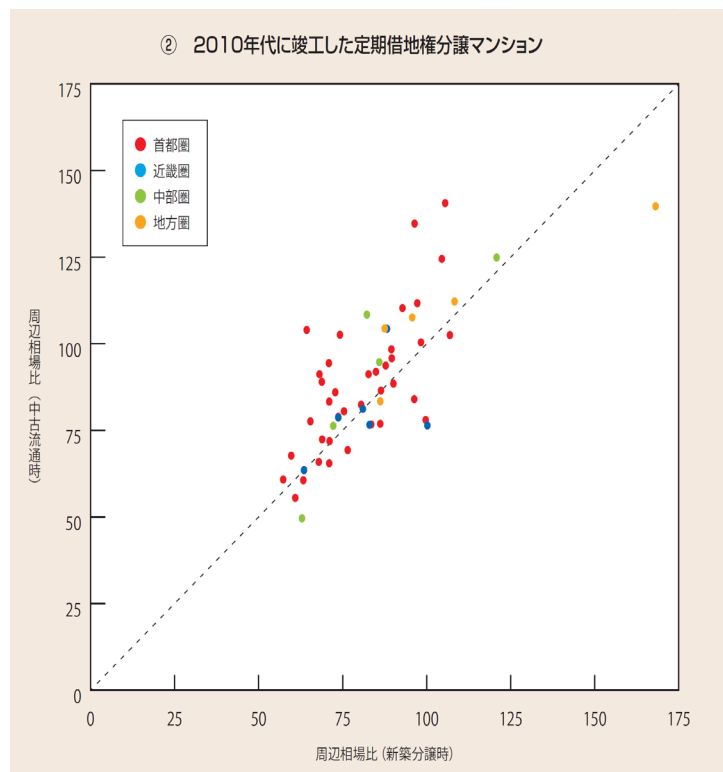
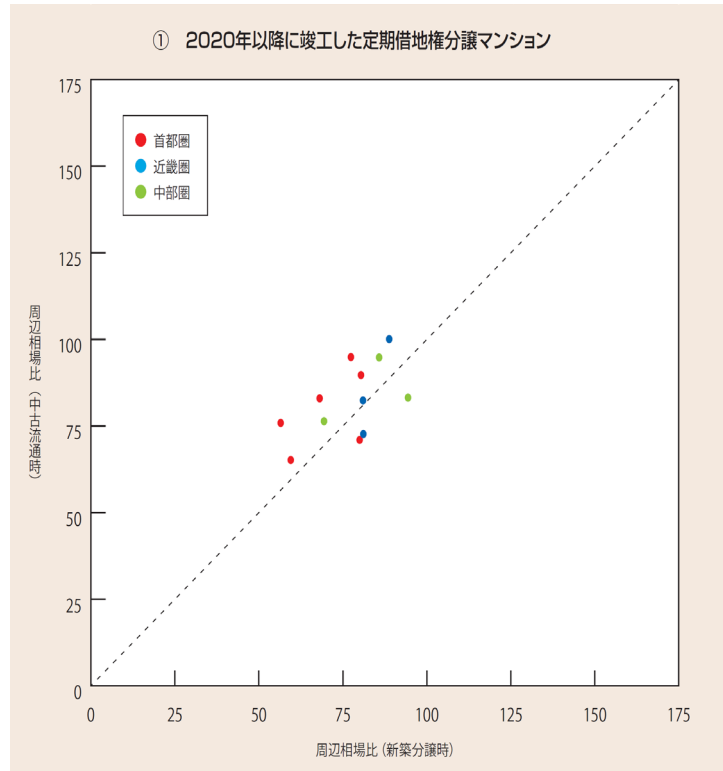
タワーマンションや人気住宅地に立地する物件ではニーズの高まりで相対評価が上昇するケースも

●経年で借地期間が消費されるほど中古流通時の周辺相場比が新築時を下回る物件は増加傾向に

定借マンションは一部の例外を除けば、周辺の所有権分譲マンションよりも2割～3割ほど廉価に販売されているとも言われ、このことはポータルサイトやマンション専門誌の特集記事などを通じて世間一般にも広く知れ渡ってきている。その一方で、これまで供給されてきた定借マンションが中古マンション市場においてどのような価格水準にあるのかについてはあまり検証されておらず、これまで詳細な分析データを見かけることもほとんどなかった。本レポートでは周辺の所有権分譲マンションとの価格比較を容易にするべく『特定の駅勢圏(=徒歩15分以内)に立地する定借マンション』を対象に、『同駅勢圏で同時期(=定借マンションが竣工した1年前後)に供給された所有権分譲マンション』と新築・中古価格をそれぞれ比較することで経年による資産価値の変化について検証を試みた。なお、中古マンション価格に関しては直近2年間(2021年～2022年)の流通事例を参照している。

掲出した4つのグラフは、各年代に竣工した定借マンションを新築分譲時・中古流通時における周辺相場比に応じてプロットした散布図である。それぞれの周辺相場比が等しいラインを破線で示しており、点が破線よりも上部に位置していれば該当する定借マンションにおける中古流通時の資産価値が周辺の所有権分譲マンションよりも相対的に高まっていることを意味している。4つのグラフは竣工年代が新しい順に並んでおり、①→④ほど築年数を経た定借マンション群となっている。

①2020年以降に竣工した定借マンション群における新築分譲時の周辺相場比の平均値は76.9、中央値は80.2で、対象12物件のうち9物件(シェア:75.0%)が破線よりも上部に位置している。これらの定借マンション群は竣工からまだ間もなく借地期間もさほど消化されていないことから、周辺の所有権分譲マンションと同等かそれ以上



の評価が為されているようで、中には中古流通時の周辺相場比が新築分譲時に比べて10ポイント以上も上昇しているケースが認められる。続いて、②2010年代に竣工した定借マンション群のグラフを見てみると、新築分譲時の周辺相場比の平均値は83.7、中央値は82.9で、対象54物件のうち破線よりも上部に位置していたのは37物件(同68.5%)と①に比べてその割合が縮小している。これらの定借マンション群の中には竣工から10年以上が経過した物件も含まれており、借地期間の消化に応じてやや評価を下げているものとみられる。一方で、昨今の価格高騰局面においてはタワー物件や人気住宅地に立地する物件へのニーズが非常に高まっているため、それらに類する定借マンションに関しては中古流通時の周辺相場比が新築分譲時に比べて20ポイントや30ポイントを上回るケースも散見される。③2000年代に竣工した定借マンションのストック数は比較的多いこともあり、対象となった物件数は掲出したグラフの中で最も多い。新築分譲時の周辺相場比の平均値は75.0、中央値は74.3で、対象114物件のうち破線よりも上部に位置していたのは32物件(同28.1%)とそのシェアは半数を大幅に割り込んでいる。2000年代に竣工したほとんどの定借マンションは借地期間が50年台～60年台に設定されており、物件によっては既に借地期間の約1/3を消化していることになる。中古流通時の周辺相場比が新築分譲時に比べて50ポイント以上も上回った「シティタワー品川」(※グラフ参照)は極めて例外的なケースであり、大半の定借マンションに関しては中古マンション市場において残りの借地期間が意識されて価格が設定されているようだ。④1990年代に竣工した定借マンション群のグラフを見てみると、新築分譲時の周辺相場比の平均値は69.7、中央値は68.8となっており、どちらも掲出したグラフの中で最も低かった。このことから、定借マンション史の黎明期においては販売価格が今よりもかなり割安に設定されていたと言えよう。ただ、対象62物件のうち破線よりも上部に位置していたのは11物件(同17.7%)と2割にも達しておらず、やはり定借マンションが中古流通する際の価格決定プロセスにおいては残りの借地期間がかなり意識されていると結論付けても差し支えないだろう。

