

東京カンテイ、「定期借地権分譲マンション」のストック数について調査・分析

全国で 657 棟・33,915 戸が現存、供給戸数は三大都市圏に集中
ストック棟数のトップは愛知県の 142 棟、ストック戸数は東京都の 11,263 戸が突出

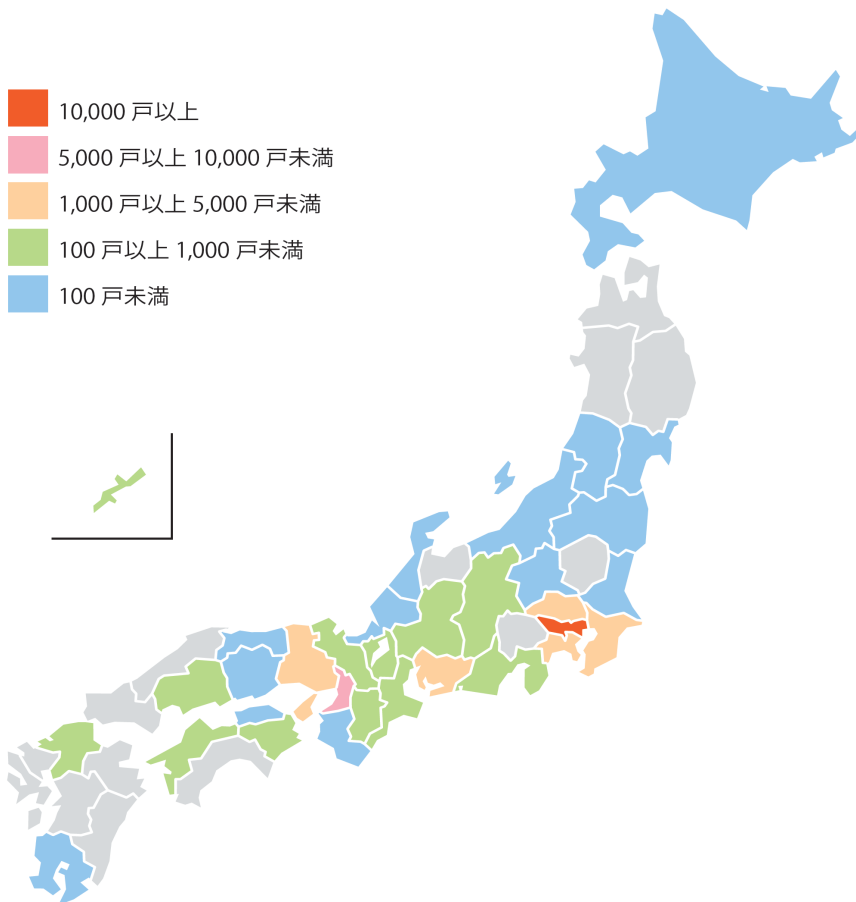
●定期借地権分譲マンションの供給エリア分布

2022年12月末時点における定期借地権分譲マンション(以下、定借マンション)のストック数は、全国で657棟・33,915戸を数える。ストック戸数に応じて色分けした全国のマップを見てみると、定借マンションが全く供給されていないエリアが東北地方や九州地方などの一部地域で確認できるものの、それらを除けば程度の差こそあるが三大都市圏のみならず地方圏においても定借マンションが開発されてきた様子を見ることができる。

ストック戸数が多い暖色系の色(1,000戸以上)は三大都市圏に集中しており、中でも東京都は11,263戸と突出している。棟数は122棟で、愛知県の142棟にトップを譲る形となっているが、近年にかけては大規模物件やタワー物件が数多く供給されていることもあり、都道府県の中で唯一1万戸を超えている。全国における戸数シェアは33.2%で、全ストックの1/3に相当する定借マンションが東京都に立地している。また、都市圏の中心部に位置する大阪府(5,478戸)や愛知県(4,342戸)も比較的多くのストック戸数を有しているが、前述した東京都とは2倍以上の大差がついている。この他、1,000戸以上のストック戸数を有しているのは神奈川県・埼玉県・千葉県・兵庫県のみで、いずれも三大都市圏に該当している。

一方、地方圏に目を向けてみると沖縄県の949戸が群を抜いており、1,000戸の大台目前に迫っている。次点の広島県も542戸と比較的多くのストック戸数を有しているが、それ以外のエリアではほとんどが100戸に達しておらず、棟数自体も数棟が確認される程度である。

都道府県別 定期借地権分譲マンションのストック数



都道府県名	棟数	戸数
北海道	1	18
宮城県	1	53
山形県	1	55
福島県	2	46
茨城県	1	12
群馬県	1	15
埼玉県	18	1,495
千葉県	9	1,071
東京都	122	11,263
神奈川県	61	3,103
新潟県	1	39
石川県	5	65
福井県	1	9
長野県	9	116
岐阜県	29	705
静岡県	5	124
愛知県	142	4,342
三重県	12	289
滋賀県	4	130
京都府	8	275
大阪府	79	5,478
兵庫県	58	2,347
奈良県	13	631
和歌山県	1	35
鳥取県	1	30
岡山県	2	87
広島県	17	542
徳島県	5	229
香川県	4	89
愛媛県	3	133
福岡県	3	110
鹿児島県	1	30
沖縄県	37	949
全 国	657	33,915

※ 2022年12月末までに竣工&現存している物件

●定期借地権分譲マンションのストック数&各築年帯の内訳

首都圏のストック数は210棟・16,932戸で、全国におけるシェアは棟数が32.0%、戸数に至っては49.9%とほぼ半数を占めている。東京都のストック数は122棟・11,263戸で、首都圏の中でも突出している。「築21年～30年」のストック数が32棟・1,088戸と比較的少ないのに対して、「築10年以内」や「築11年～20年」はいずれも40棟以上・5千戸以上と高水準を示しており、近年にかけて定借マンションの開発が盛んに行われていることが窺える。

近畿圏のストック数は163棟・8,896戸で、全国におけるシェアは棟数が24.8%、戸数が26.2%で、どちらも1/4程度に相当している。大阪府のストック数は79棟・5,478戸で、「築21年～30年」のストック戸数は全国で最多となっている。一方、「築10年以内」は大規模タワー物件を中心に定借マンション開発が再び活性化してきていることを背景に2,323戸と他の築年帯よりも多くなっている。

中部圏のストック数は188棟・5,460戸で、全国におけるシェアは棟数が28.6%であるのに対して戸数は16.1%と10ポイント以上も下回っている。中部圏は定借マンション史の黎明期から盛んに供給が行われて

いた愛知県を含んでいるが、当時は個人所有の土地で小規模な物件が開発されることが主流であり、また東京都や大阪府のように近年にかけてタワー物件のような大規模な定借マンションも数少ないため、上記のように棟数と戸数におけるシェアでギャップが生じているものと推察される。愛知県のストック数は142棟・4,342戸で、中部圏の大半を占めている。また、ストック棟数に関しては前出した東京都を上回り、全国でトップの多さを誇っている。これらのストックは「築11年～20年」や「築21年～30年」に偏っており、「築10年以内」に限れば東京都に大きく水を開けられている。

都道府県別 定期借地権分譲マンションのストック数&各築年帯の内訳

都道府県名	ストック数		築10年以内		11年～20年		21年～30年		
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
北海道	1	18					1	18	
宮城県	1	53	1	53					
山形県	1	55			1	55			
福島県	2	46			1	16	1	30	
茨城県	1	12					1	12	
群馬県	1	15			1	15			
首都圏	埼玉県	18	1,495	6	801	2	158	10	536
	千葉県	9	1,071	1	35	5	965	3	71
	東京都	122	11,263	44	5,014	46	5,161	32	1,088
	神奈川県	61	3,103	9	603	23	1,484	29	1,016
	210	16,932	60	6,453	76	7,768	74	2,711	
新潟県	1	39					1	39	
石川県	5	65			1	15	4	50	
福井県	1	9	1	9					
長野県	9	116			3	66	6	50	
中部圏	岐阜県	29	705	6	71	15	428	8	206
	静岡県	5	124	1	12	1	11	3	101
	愛知県	142	4,342	25	968	57	1,699	60	1,675
	三重県	12	289			8	199	4	90
	188	5,460	32	1,051	81	2,337	75	2,072	
近畿圏	滋賀県	4	130	1	42			3	88
	京都府	8	275	4	207	3	48	1	20
	大阪府	79	5,478	14	2,323	20	1,014	45	2,141
	兵庫県	58	2,347	8	612	13	496	37	1,239
	奈良県	13	631	1	28	8	341	4	262
	和歌山県	1	35			1	35		
	163	8,896	28	3,212	45	1,934	90	3,750	
鳥取県	1	30			1	30			
岡山県	2	87			2	87			
広島県	17	542	1	56	6	199	10	287	
徳島県	5	229			3	114	2	115	
香川県	4	89			4	89			
愛媛県	3	133			2	87	1	46	
福岡県	3	110	1	7	2	103			
鹿児島県	1	30			1	30			
沖縄県	37	949	12	322	9	175	16	452	
全 国	657	33,915	136	11,163	239	13,120	282	9,632	

※ 2022年12月末までに竣工&現存している物件

●「定期借地権分譲マンション」とは

一般的には借地期間の定めがある借地権付きの分譲マンションを指し、その多くは原則として期間満了時に建物を解体し更地を地主に返還する「一般定期借地権」の物件となっているが、一部では「建物譲渡特約付借地権」の物件なども見られる。東京カンテイにおいては、分譲当時のカタログや物件概要などで定期借地権に関する記載がある物件を「定期借地権分譲マンション」と分類している。