

東京カンテイ、「定期借地権分譲マンション」の供給棟数&戸数について調査・分析

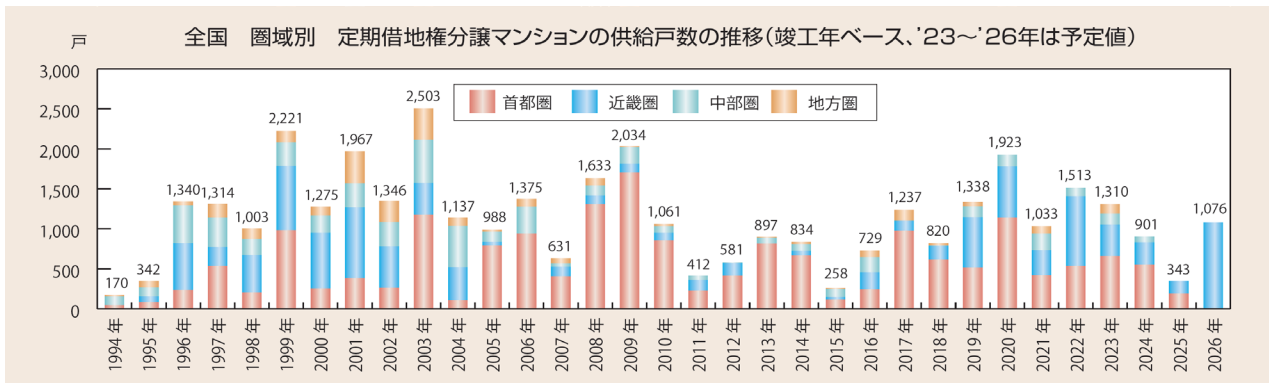
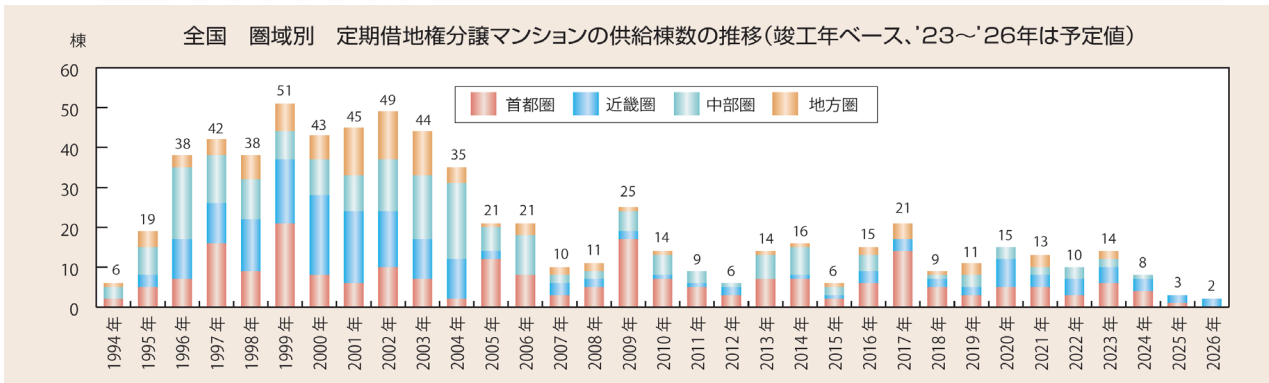
年間供給棟数は1999年の51棟が最多、2000年代後半からペース鈍化

大規模物件やタワー物件の増加を背景に供給戸数は直近にかけても一定以上の水準を維持

●供給棟数のボリュームゾーンは1990年代～2000年代前半、供給戸数のピークは2003年の2,503戸

1992年8月に新借地借家法が施行されたことを受けて、1994年には全国の中でも神奈川県や愛知県などでいち早く定期借地権分譲マンション（以下、定借マンション）が供給され始めていたものの、そのほとんどは地元の企業が手掛ける50戸未満の小規模な物件に留まっていた。翌年以降、供給先が三大都市圏や地方圏へと広がるとともに供給ペースも一気に加速していき、1995年には19棟と前年から3倍以上に増加、1996年には38棟と倍増し、1999年には過去最多の51棟を記録することとなる。一方、供給戸数においても1996年には1,340戸と早々に1千戸の大台に達し、1999年には2,221戸までその規模を拡大させていた。1物件当たりの戸数規模は1990年代を通して50戸未満の小規模なものが中心となるわけだが、1996年には総戸数が100戸以上の物件が供給され始め、1999年には定借マンションで初のタワー物件である「ラグザ大阪・レジデンス」(20階建て)が大阪市福島区で竣工している。

登場から僅か6年間で急激に数を増やしていた定借マンションだが、この期間を通しては売り主に関しても徐々に変化を見せていた。1995年には藤和不動産が当時の大手デベロッパーとして初の定借マンション「藤和田園調布ホームズ」を東京都世田谷区で供給したことを皮切りに、大手や準大手、電鉄系や商社系などのデベロッパーも相次いで定借マンション市場に参入していくことになる。例えば、全国で過去最多の供給棟数を誇っていた1999年には「ライオンズガーデン西武立川」(大京)、「ライオンズマンション尼崎ガーデンシティ」(大京)、「パーク・ハイム南荻窪三丁目」(三井不動産)、「ヒルズ本駒込山の手台」(野村不動産都市開発)、「藤和シティホームズ鶴沼海岸」(藤和不動産)、「藤和シティホームズ池田山」(藤和不動産)、「港北ガーデンハウス」(住友不動産)、「ライオンズマンション鎌倉大船」(大京)、「パーク・コート麻布鳥居坂」(三井不動産JV)、「パークヴェール橋本」(三井不動産JV)の10棟と、その数は実に全体の約2割にも及んでいた。



●2000年代以降は大規模物件やタワー物件が増加、供給主体は地元の企業から大手デベなどにシフト

2000年代に入ると、これまで地価高騰に伴ってマンション開発が大幅に減少していた東京都や大阪府などの都市中心部においても値頃な価格で物件供給が可能となったために、定借マンションの供給意義は以前に比べて弱まることとなり、供給棟数においては明らかにペースの鈍化が認められる。一方、供給戸数を見てみるとやや異なった特徴が認められる。この年代になると、個人所有の土地以外にも比較的広い開発用地を確保しやすい法人保有の土地（工場やビル、社宅や遊休地など）や自治体保有の土地（庁舎や公会堂、病院や学校など）で定借マンションを供給するケースが増え始めていた。また、都市部ではこれらの土地で大規模かつ超高層の定借マンションが開発されることも珍しくなくなった。ちなみに、同年代で最高階数が最も大きかったのは2008年に竣工した「シティタワー品川」（43階建て）で、総戸数の828戸は定借マンションにおける歴代トップの規模を誇っている。

2013年以降の新築マンション市場

はアベノミクスによる景気浮揚への期待感の高まりや消費増税などを受けて実需・投資ニーズが喚起される形となり、再び活気を取り戻す動きを見せていた。定借マンション市場においても新築マンションの価格高騰の流れを受ける形で2013年を境に棟数・戸数ともに上向いていった。物件の戸数規模や最高階数の面では大きな変化が認められなかった同年代の定借マンションだが、同時期からは神社仏閣の建て替えや維持管理の費用を捻出するために、これらが所有する土地の敷地内において開発が行われ始めたことは特徴の一つに挙げられる。例えば、2010年に東京都新宿区で竣工した「パークコート神楽坂」は赤城神社再生プロジェクトの一環で敷地内に建てられたもので、最寄りの神楽坂駅から徒歩2分という好立地や著名な建築家が監修したデザイン性に富む物件であったこともあり、定借マンションとしては珍しく周辺の相場価格よりも高値で販売されていた。

新型コロナウイルスの感染拡大で始まった2020年代においては建築コストの上昇や現物資産への投資マネー流入などの影響もあり、2013年以降続く新築マンションの価格高騰局面は一向に収まる気配がない。このような局面においては周辺の相場価格よりも割安に取得できる定借マンションへのニーズが相対的に高まっているようで、2020年～2023年にかけての供給棟数は年間で10棟を上回り続けており、今後もコンスタントな供給が予定されている。また、物件の高層化は一段と進んでおり、2022年に竣工した「梅田ガーデンレジデンス」（56階建て）は最高階数を僅かながら更新している。

全国 圏域別 定期借地権分譲マンションの供給棟数&戸数の推移（竣工年ベース）

	首都圏		近畿圏		中部圏		地方圏		全国	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
1994年	2	46			3	110	1	14	6	170
1995年	5	81	3	72	7	111	4	78	19	342
1996年	7	235	10	586	18	471	3	48	38	1,340
1997年	16	532	10	236	12	369	4	177	42	1,314
1998年	9	200	13	472	10	197	6	134	38	1,003
1999年	21	983	16	803	7	293	7	142	51	2,221
2000年	8	252	20	697	9	219	6	107	43	1,275
2001年	6	382	18	884	9	302	12	399	45	1,967
2002年	10	259	14	519	13	305	12	263	49	1,346
2003年	7	1,173	10	397	16	540	11	393	44	2,503
2004年	2	106	10	412	19	520	4	99	35	1,137
2005年	12	792	2	40	6	131	1	25	21	988
2006年	8	941			10	334	3	100	21	1,375
2007年	3	405	3	118	2	42	2	66	10	631
2008年	5	1,308	2	109	2	123	2	93	11	1,633
2009年	17	1,707	2	105	5	210	1	12	25	2,034
2010年	7	855	1	96	5	80	1	30	14	1,061
2011年	5	222	1	138	3	52			9	412
2012年	3	412	2	160	1	9			6	581
2013年	7	814			6	74	1	9	14	897
2014年	7	668	1	54	7	85	1	27	16	834
2015年	2	115	1	32	2	101	1	10	6	258
2016年	6	241	3	213	4	189	2	86	15	729
2017年	14	976	3	124			4	137	21	1,237
2018年	5	618	2	169	1	6	1	27	9	820
2019年	3	515	2	630	3	136	3	57	11	1,338
2020年	5	1,140	7	642	3	141			15	1,923
2021年	5	420	3	314	2	205	3	94	13	1,033
2022年	3	534	4	874	3	105			10	1,513
2023年※	6	659	4	391	2	137	2	123	14	1,310
2024年※	4	550	3	280	1	71			8	901
2025年※	1	193	2	150					3	343
2026年※			2	1,076					2	1,076

※2023年～2026年のデータは集計時点での予定値