定期借地権付住宅の二次流通実績調査

Ⅰ．調査の概要

定期借地権の二次流通実態について定量的、経年的に調査分析を行い、定期借地権付住宅の二次流通の実態を把握するための基礎資料作成を目的として、平成１８年に引き続き、国土交通省の指定不動産流通機構における定期借地権付住宅の二次流通成約データを収集・分析したほか、中古定期借地権付住宅の取引実績を有する流通業者に対し、平成１９年に成約した物件を対象としてアンケート調査を行った。

Ⅱ．調査結果のポイント

１．全国の中古定期借地権付住宅流通戸数は、把握できたものとしては、７２７戸（一戸建住宅２７２戸、マンション４５５戸）である。

２．　平成１９年の中古定期借地権付住宅流通戸数は１８９戸である。

３．　成約物件の状況

① 築年数では、一戸建住宅では築４年以上～５年未満、マンションでは築１０年以上の物件が最も多い。

② 成約期間は、半年未満の期間で一戸建住宅では８０％、マンションは９０％がそれぞれ成約している。

③ 中古住宅は、ほとんどの物件が新築時の分譲価格よりも安くなっており、一戸建住宅では平均２５％の減、マンションでは平均１４％の減となっている。

４．　売却理由は、一戸建住宅では「家族構成の変化のため」が最も多く、マンションでは「所有権物件を購入した」が最も多い。

５．　中古定期借地権付住宅の流通に関する課題

① 一時金

多くの担当者は取引事例が少ないので査定に苦労しており、中古定期借地権付住宅の査定マニュアルが望まれている。

② 住宅ローン

中古定期借地権付住宅の流通全般について意見を聞いたところ、「住宅ローンの充実が望まれる」を多くの回答者があげている。

③ 媒介業務および媒介報酬

中古定期借地権付住宅の取り扱いについては、高度な知識と煩雑な手続きが必要であり、一戸建住宅担当者のほとんどが通常の土地の売買や建物の賃貸にくらべて、媒介報酬が割安と感じている。

調査結果の概要

１．中古住宅流通状況

（１）中古流通戸数

① 各不動産流通機構の登録データを集計すると、７２７戸、うち、一戸建が２７２戸、マンションが４５５戸となる。

② 定期借地権付住宅の総数（ストック）に対する流通戸数の割合を見ると、首都圏では、ストックに対して一戸建では２．１％、マンションでは３．７％が二次流通住宅戸数となっている。なお、他地域では、データの保有年数が短いので、傾向を見るのは難しい。

全国の二次流通比率（供給数・ストック・二次流通：戸数、流通比率：%）

		合　計	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
一戸建	供給数	35,415	102	1,736	2,662	3,303	2,921	3,083	3,331	4,455	3,508	3,740	2,961	1,508	1,049	399	657
	ストック	−	102	1,838	4,500	7,803	10,724	13,807	17,138	21,593	25,101	28,841	31,802	33,310	34,359	34,758	35,415
	二次流通	272	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	53	69	71	79
	流通比率	0.8	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	0.2	0.2	0.2	0.2
マンション	供給数	18,937	159	536	1,213	1,726	934	1,389	2,098	1,305	2,281	1,536	1,154	1,369	1,244	698	1,295
	ストック	−	159	695	1,908	3,634	4,568	5,957	8,055	9,360	11,641	13,177	14,331	15,700	16,944	17,642	18,937
	二次流通	455	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	108	125	112	110
	流通比率	2.4	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	0.7	0.7	0.6	0.6

※全国のデータが揃うのが平成１６年度以降

首都圏の二次流通比率（供給数・ストック・二次流通：戸数、流通比率%）

		合　計	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
一戸建	供給数	14,260	42	698	1,402	1,340	1,280	1,211	1,222	1,771	1,382	1,275	885	707	468	207	370
	ストック	−	42	740	2,142	3,482	4,762	5,973	7,195	8,966	10,348	11,623	12,508	13,215	13,683	13,890	14,260
	二次流通	293	1	−	3	3	14	14	22	21	14	27	29	30	41	42	32
	流通比率	2.1	2.4	−	0.1	0.1	0.3	0.2	0.3	0.2	0.1	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2
マンション	供給数	7,479	34	88	264	452	206	473	777	154	829	733	105	1,021	762	509	1,072
	ストック	−	34	122	386	838	1,044	1,517	2,294	2,448	3,277	4,010	4,115	5,136	5,898	6,407	7,479
	二次流通	275	3	6	4	7	7	10	14	11	18	20	31	31	39	35	39
	流通比率	3.7	8.8	4.9	1.0	0.8	0.7	0.7	0.6	0.4	0.5	0.5	0.8	0.6	0.7	0.5	0.5

（２）平成１９年流通物件の概要

① 流通戸数

全国の二次流通戸数は１８９戸、うち一戸建住宅が７９戸、マンションが１１０戸である。

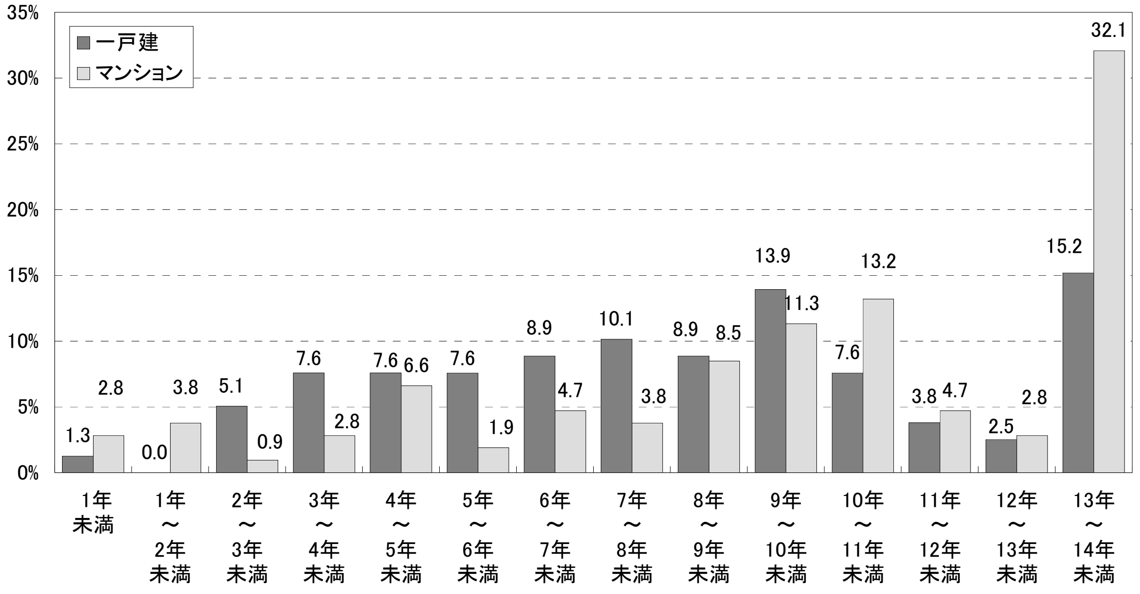
② 中古流通時の築年数

流通住宅の築年数を見ると、一戸建住宅・マンションともにでは築１３年以上～１４年未満の物件が最も多い。

地域別流通事例　（上段：戸数、下段：%）

	合　計	首都圏	中部圏	近畿圏	その他の地域
一戸建	79	32	12	27	8
	100.0	40.5	15.2	34.2	10.1
マンション	110	39	64	0	7
	100.0	35.5	58.2	0.0	6.4

一戸建・マンション別の二次流通時の築年数



２．不動産流通業者等に対する成約事例アンケート調査

（１）調査対象データ数

中古定期借地権付住宅を取り扱っている不動産流通業者などの協力を得て、昨年に引続きアンケート調査を行った。

調査対象データ数　（上段：件数、下段：%）

	合　計	首都圏	中部圏	近畿圏	その他
全　体	61	31	11	16	3
	100.0	50.8	18.0	26.2	4.9
一戸建	26	18	2	5	1
	100.0	69.2	7.7	19.2	3.8
マンション	35	13	9	11	2
	100.0	37.1	25.7	31.4	5.7

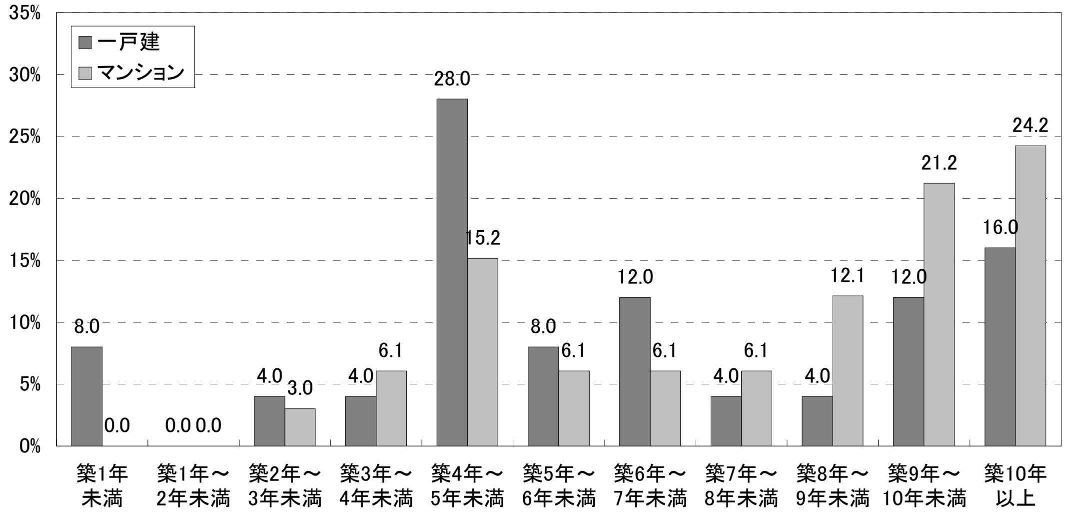
（２）調査結果

成約事例アンケート調査などで確認された定期借地権付住宅の流通事例における集計結果は以下の通り。

① 築年数

一戸建では築４年以上～５年未満が最も多く、マンションでは、築１０年以上が最も多い。

一戸建・マンション別の築年数

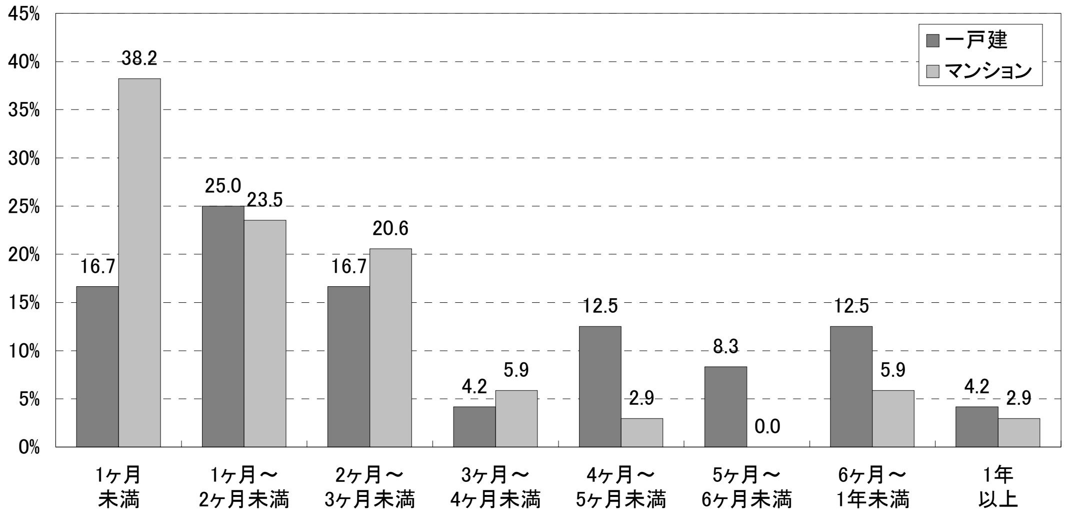


② 成約期間

一戸建は、３ヶ月未満の期間で５８．４％、半年未満の期間では８３．４％の物件が成約に至っている。

マンションは、１ヶ月未満が３８．２％、１ヶ月以上～５ヶ月未満が５２．９％を占めており、５ヶ月未満で成約したもの約９割強を占めている。

一戸建・マンション別の成約期間



③ 売却理由

定期借地権付住宅の売却理由として、一戸建は、「家族構成の変化のため」が最も多く、「転勤のため」、「親元・故郷へ帰る」等が続く。「その他」理由としては、債務不履行による競売やグレードアップの為の買い替え等があげられている。

マンションでは「家族構成の変化のため」と並んで「所有権物件を購入した」が多くなっている。

売却理由　（上段：件数、下段：%）

	合 計	家族構成の変化のため	転勤のため	親元・故郷へ帰ることになった	所有権物件を購入した	都心等利便の良い所へ移った	借地では不安があった	ローン・地代の支払いが困難となった	借地残存期間が長いうちにと考えて	その他	無回答
全 体	61 －	17 29.3	10 17.2	8 13.8	11 19.0	4 6.9	3 5.2	2 3.4	5 8.6	13 22.4	3
一戸建	26 －	9 34.6	6 23.1	5 19.2	3 11.5	3 11.5	0 0.0	1 3.8	1 3.8	3 11.5	0
マンション	35 －	8 25.0	4 12.5	3 9.4	8 25.0	1 3.1	3 9.4	1 3.1	4 12.5	10 31.3	3

※複数回答

④ 新築当初分譲価格からの価格の増減

成約価格が新築分譲当初の価格からどの程度増減しているかの検証を行った。

増減率 ＝ ｛（ 成約価格 － 新築当初分譲価格 ） ÷ 新築当初分譲価格｝ × １００

一戸建では、平均２５．２％の下落である。しかし物件ごとに見ると築年数４年台で４割以上下落した物件もあれば築年数９年台で１割程度の下落に止まっている物件もあり、物件によって大きく異なっている。価格が上昇した物件も１件見られた。

マンションでは、平均１４．３％の下落であり、一戸建よりも下落率は小さい。最も下落したものは築年数８年で５割以上の下落。反対に、上昇した物件も５物件見られ、築４年程度で３割弱上昇している。これらの上昇物件は首都圏の好立地条件のものとなっており、中古定期借地権付住宅の価格は建物価値のみではなく、各物件の立地特性が大きく影響すると考えられる。

築年数ごとの平均増減率

	5年以上	3年以上	3年未満
一戸建	-26.7%	-31.9%	6.3%
マンション	-24.5%	10.5%	-4.3%

⑤ 住宅ローンの利用

住宅ローンが利用されたのは一戸建で２６件中１７件、マンションでは３５件中１４件であった。

利用されているのは一戸建、マンション共に「民間のみ」が最も多く、次いで「公庫のみ」となっている。公庫とその他ローンとの併用はみられなかった。

住宅ローン利用の有無　（上段：件数、下段：%）

	合 計	公庫のみ	民間のみ	共済のみ	社内融資のみ	その他	公庫＋民間併用	公庫＋共済併用	公庫＋その他併用	民間＋共済併用
全 体	31	6	22	0	1	2	0	0	0	0
	100.0	19.4	71.0	0.0	3.2	6.5	0.0	0.0	0.0	0.0
一戸建	17	3	13	0	1	0	0	0	0	0
	100.0	17.6	76.5	0.0	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
マンション	14	3	9	0	0	2	0	0	0	0
	100.0	21.4	64.3	0.0	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0

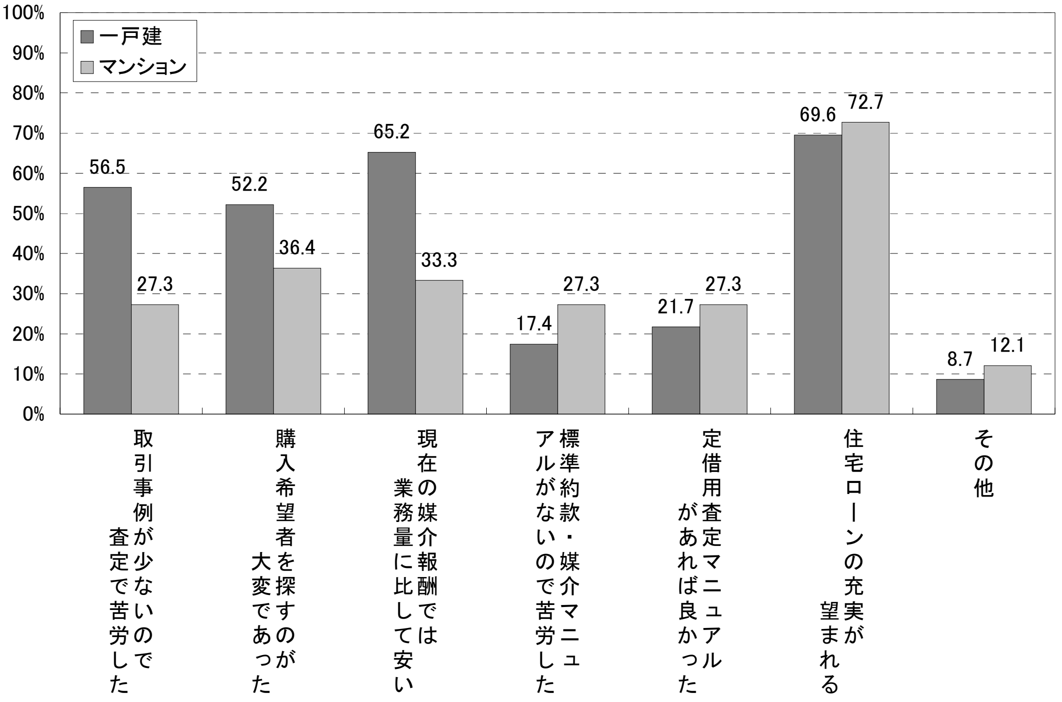
３．定期借地権付住宅担当者の意見

定期借地権付住宅の流通全般に関し、担当者の所感として、一戸建では「住宅ローンの充実が望まれる」が６９．６％、「現在の媒介報酬では業務量に比して安い」が４６．４％となっている。

マンションでは「住宅ローンの充実が望まれる」が７２．７％で最も多く、次いで「購入希望者を探すのが大変であった」が３６．４％と上位にあげられている。

一戸建とマンションを比較すると、「現在の媒介報酬では業務量に比して安い」が、マンションよりも一戸建の方が顕著であり、その不満の大きさがうかがえる。

中古定期借地権付住宅を扱って感じたこと



（１）一時金

平成１６年～平成１９年調査による取引事例について検証したところ、新築当初からの一時金の増減についてほとんどの事例で新築当初の保証金がそのまま二次流通時の保証金となっている。

しかし一部の地域を除き地価が下落しており、取引事例のほとんどは取引価格が新築時価格から下落している。それにも拘らず一時金の額に変動が無い。

新築当初からの一時金の増減について　（上段：件数、下段：%）

		合計	下落			上昇			変わらず		
			保証金	権利金	併用	保証金	権利金	併用	保証金	権利金	併用
平成16年	一戸建	35	4	0	0	0	0	0	31	0	0
		100.0	11.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	88.6	0.0	0.0
	マンション	4	1	0	0	0	0	0	0	1	2
		100.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	50.0
平成17年	一戸建	19	1	0	0	0	0	0	18	0	0
		100.0	5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	94.7	0.0	0.0
	マンション	9	0	0	0	0	0	0	6	1	2
		100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7	11.1	22.2
平成18年	一戸建	25	1	0	0	0	0	0	22	1	1
		100.0	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	88.0	4.0	4.0
	マンション	19	2	0	3	0	0	0	8	4	2
		100.0	10.5	0.0	15.8	0.0	0.0	0.0	42.1	21.1	10.5
平成19年	一戸建	13	0	1	0	0	0	0	11	0	1
		100.0	0.0	7.7	0.0	0.0	0.0	0.0	84.6	0.0	7.7
	マンション	11	1	0	0	0	0	0	9	1	0
		100.0	9.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	81.8	9.1	0.0

（２）媒介報酬

一戸建を取り扱う担当者から最も多かった課題は媒介報酬である。一戸建の場合の一時金はほとんどが保証金方式である。中古定期借地権付住宅は、中古土地所有権付住宅と比較して事例が少ないうえに取引に際して対象となる関係者が多く徴収書類も増えるなど煩雑な業務や高度な知識が要求される。

しかし現状では、媒介報酬の算定基準で対象となるのは建物部分だけであり、保証金部分については地代の１ヶ月分しか加算されない。このため、担当者においては土地所有権付住宅と比較しその業務の内容にくらべて報酬が安すぎるとの認識を抱いており、アンケートでは「中古は二度と扱いたくない」という声もあった。

保証金についてはその構成要素として、土地所有者にとっての債務の部分と借地権の対価の部分に分けることが出来ると考えられる。そして、相続税の評価や住宅ローン減税の算出にあたっては、保証金額から債務部分（複利原価率で算出した現在価値）を差引いた額を借地権の対価としており、これを権利金と同様媒介報酬の算出に反映させることにより現状の改善が見込まれるため是非とも報酬規定の見直しを望むところである。

なお、宅地建物取引業者が媒介業務と明確に区別して不動産コンサルティング業務を行う場合には、その対価を媒介報酬とは別に受け取る事が出来るとされている（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」平成１３年１月６日　国土交通省総合政策局不動産業課長通知）。

（３）住宅ローン

定期借地権付住宅の二次流通を円滑に促進させるための最も重要な課題は住宅ローンである。

しかしこれまで定期借地権付住宅向けローンは保証金の担保評価が不明確であったことと、民間金融機関における不良債権処理や合併再編などの影響もあってほとんど融資が受けられない状況であった。中古物件への融資はさらに厳しい現状であり、これを裏付けるように、アンケート回答者（取引担当者）からは取引の感想として「住宅ローンの充実が望まれる」が大きな比率を占め、また、一般ユーザーの声においても「融資する金融機関を教えてほしい」の要望が定期借地権推進協議会（当時の定期借地権普及促進協議会）にも多く寄せられている。

同協議会では、平成１５年３月に「中古定期借地権付住宅の価格査定手法に関する報告書」を取りまとめ、金融機関等への働きかけに努めてきた。その結果、平成１６年１２月には中古定期借地権付住宅についても、従来の土地所有権付住宅並みの対応を図る都市銀行が現れた。この結果は「ローンの利用状況」の調査における平成１６年調査と平成１７年調査の比較に現れており、平成１６年調査における融資機関の主体は(独)住宅金融支援機構（当時の住宅金融公庫）であったが、平成１９年調査では、民間金融機関が主体となってきている。

しかし流通担当者へのアンケートやヒアリングの結果では､融資金額､提出書類、融資金利などの諸条件について未だ多くの不満を訴えている。また、都市銀行一行のみでは店舗の立地から利用できる地域が限られてくる。今後の中古定期借地権付住宅二次流通の円滑化に向けて、定期借地権付住宅に対する融資を制度として確立する金融機関が増える事を期待するところである。

住宅ローンの種類　（上段：件数、下段：%）

		合計	公庫のみ	民間のみ	共済のみ	社内融資のみ	その他	公庫＋民間併用	公庫＋共済併用	公庫＋その他併用	民間＋共済併用
平成16年	一戸建	25	9	5	1	2	2	4	0	1	1
		100.0	36.0	20.0	4.0	8.0	8.0	16.0	0.0	4.0	4.0
	マンション	4	2	1	0	0	0	0	1	0	0
		100.0	50.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0
平成17年	一戸建	17	3	14	0	0	0	0	0	0	0
		100.0	17.6	82.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	マンション	11	1	8	0	0	2	0	0	0	0
		100.0	9.1	72.7	0.0	0.0	18.2	0.0	0.0	0.0	0.0
平成18年	一戸建	14	0	13	1	0	0	0	0	0	0
		100.0	0.0	92.9	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	マンション	22	3	19	0	0	0	0	0	0	0
		100.0	13.6	86.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
平成19年	一戸建	17	3	13	0	1	0	0	0	0	0
		100.0	17.6	76.5	0.0	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	マンション	14	3	9	0	0	2	0	0	0	0
		100.0	21.4	64.3	0.0	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0