

不動産の価値講座 <権利>篇一定期借地権その2:一般定期借地権

大野 興四郎(不動産鑑定士)

あめし いはほ おほなつき
雨浸みて 巖 の如き大夏木*

虚子

* S 22 年(73 歳)

具体的に定期借地権の中身に入ります。今回は3種類のうち2番目に多い「一般定期借地権」(以下、一般定借という)に触れます。中部圏においては、一般定借を利用した戸建分譲、マンション分譲が活発に行われている。民間では公益財団法人日本住宅総合センター'22定借事例調査によれば、戸建住宅は131区画で、うち約8割の105区画が中部圏(愛知・岐阜・三重・静岡)。定借マンションは下図の通り1148戸のうち首都圏(東京のみ)574個(約50.8%)、関西圏347戸(約30.2%)、中部圏(愛知のみ)83戸(約7.2%)のほか、長野77戸、沖縄45戸などとなっている。事業主体としては、旧NPO法人中部定期借地借家推進機構(以下中部定借機構と略、R2/6解散)の会員:角文、アイシン開発、未来住建、アイカワホーム、平田不動産(福井)のほか、積水ハウスなどの各社。昨今では、地価及び建築費の高騰下割安感のある定借付戸建住宅がメニューの1つとして増加傾向にある。一方、定借は、公有地等に馴染む傾向があるが、R4/3国交省の「公的主体における定期借地の活用実態調査」があり、定借住宅の供給状況はH20=3622戸をピークにR3は100戸(賃貸マンション、アパートのみ)、中部圏は0であった。

定借付住宅における地代の実態はどうか?少し古いが中部不動産鑑定士協会連合会、(一社)中部不動産協会、中部定借機構等が行った「第4回中部圏における定期借地権実態調査報告書」によれば(H28年)、戸建定借で平均月額賃料約36,500円(177円/㎡)。実質賃料利回り約1.5%(マンション含む)H20~29一般定借(事例数32)で、実質賃料利回りで平均1.59%、月額支払賃料平均約36,400円(143円/㎡・月))

次回は事業用定借の心

'22定借マンション

