2025 年 12 月 23 日

一般財団法人日本不動産研究所
一般財団法人都市農地活用支援センター

# 公的主体における定期借地権の活用実態調査（令和６年）の結果概要

## １．結果概要

### １） 土地の貸付・借上状況

令和６年（以下、「本年」という。）実績として調査対象期間内に定期借地権を活した事例があると回答した団体数は 27 となっており、平成 22 年からの集計期間の中で最も少ない。また、本年は全てが貸付の事例となっており、定期借地権による借上の事例はなかった（図表１）。

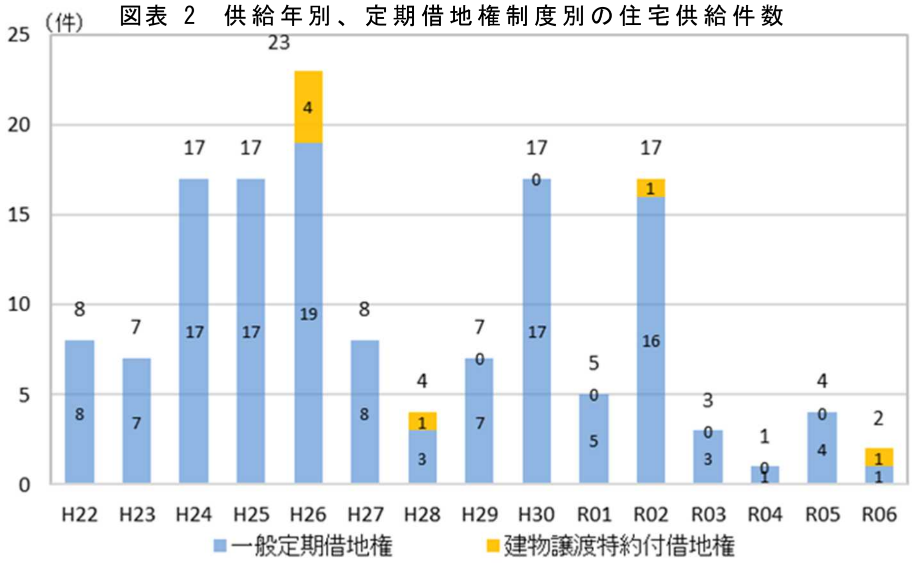
図表 1 土地の貸付・借上状況（団体数）

| 年次 | 貸付 | 借上 | 借上及び貸付 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| H22 | 26 | 4 | 1 | 31 |
| H23 | 28 | 3 | 1 | 32 |
| H24 | 56 | 6 | 1 | 63 |
| H25 | 65 | 2 | 2 | 69 |
| H26 | 62 | 5 | 2 | 69 |
| H27 | 56 | 5 | 1 | 62 |
| H28 | 67 | 4 | 0 | 71 |
| H29 | 69 | 1 | 2 | 72 |
| H30 | 77 | 3 | 2 | 82 |
| R01 | 64 | 1 | 4 | 69 |
| R02 | 62 | 1 | 3 | 66 |
| R03 | 28 | 2 | 2 | 32 |
| R04 | 35 | 0 | 3 | 38 |
| R05 | 39 | 2 | 1 | 42 |
| R06 | 27 | 0 | 0 | 27 |
| 合計 | 761 | 39 | 25 | 825 |
| | 92.2% | 4.7% | 3.0% | 100% |

### ２）住宅の建物用途別の供給状況

本年に供給された定期借地権付住宅は、土地を借りている住宅はなく、土地を貸している住宅は 2 販売単位、戸数は 11 戸であった（図表２）。一事例は一般定期借地による住宅・飲食店舗であり、他方は建物譲渡特約付定期借地による定住促進住宅（アパート）であった。

図表 2 供給年別、定期借地権制度別の住宅供給件数




Copyright © 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等をすることはできません。

一般財団法人 日本不動産研究所

### ３）住宅種類別の供給住宅戸数の推移

図表 3 において、定期借地権を活用して供給された住宅は、持家と賃貸住宅に分かれ、持家は一戸建て住宅と分譲マンションに分かれているため、これら種類別に供給住宅の戸数を供給年別に集計した。

供給年ごとのバラツキが大きく、一戸建て住宅と分譲マンションは平成 10 年頃からの 7 ～10 年間に大量の住宅が集中して供給され、賃貸住宅は平成 16 年頃から 7 年間に集中して大量の住宅が供給されているが、震災等の復興に合わせて供給されたと推測される年次も見られる等によって、上記の他にも複数の供給ピークが確認される。

これらの供給年の合計によって住宅種類別住戸数の構成比を整理すると、一戸建て住宅が約 49%、賃貸住宅が 42%となってほぼ同程度の供給戸数となっており、分譲マンションは約 9%と相対的に少ない。

### ４）定期借地権による各種施設の供給状況

各種施設の定期借地権制度別供給件数の推移について、図表 4 において各種施設の供給で活用された定期借地権制度について、供給年別にその件数を集計した。各種施設の供給では事業用定期借地権の活用が主流となっており、合計値によると事業用定期借地権を活用した事例が約８割を占めている。

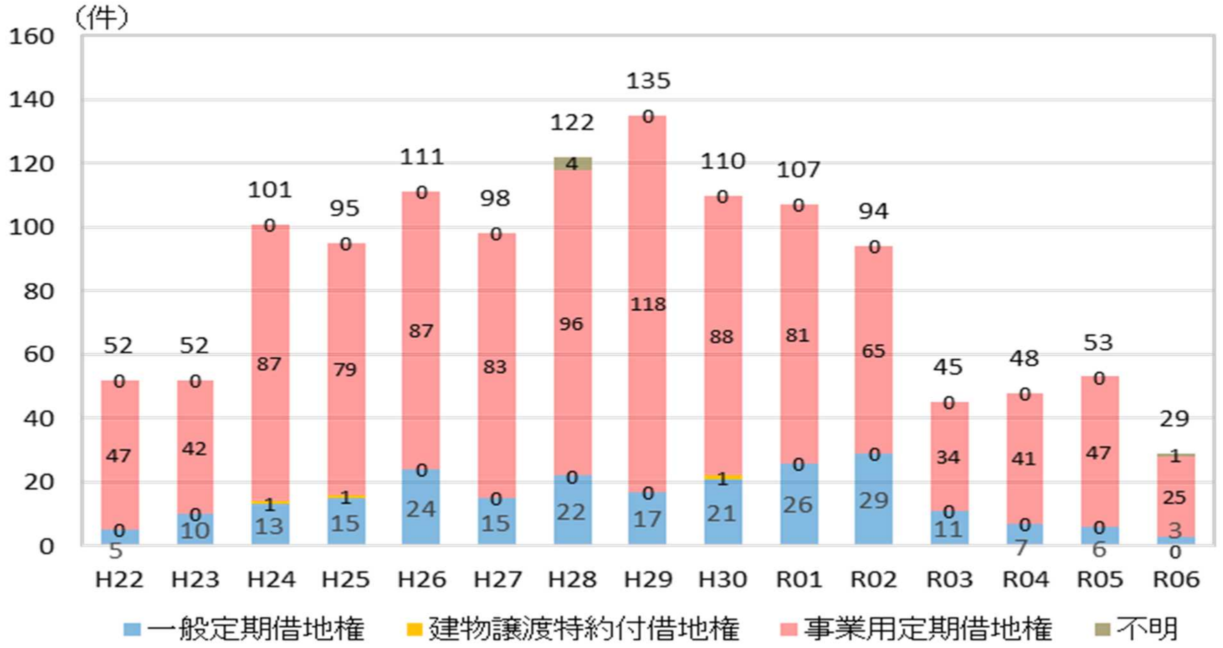
また、本年の各種施設の供給で活用された定期借地権制度は、一般定期借地権が３件、事業用定期借地権が 25 件となっており（不明は１件）、本年の各種施設の供給においても事業用定期借地権が主に活用されている。

図表 3　年別、種類別供給住宅戸数の推移

（戸）

| 供給年 | 持家 | | 賃貸 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| | 一戸建て | 分譲マンション | | |
| H5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H6 | 300 | 0 | 0 | 300 |
| H7 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H8 | 70 | 0 | 49 | 119 |
| H9 | 173 | 40 | 24 | 237 |
| H10 | 606 | 212 | 45 | 863 |
| H11 | 1, 310 | 392 | 135 | 1, 837 |
| H12 | 1, 931 | 292 | 73 | 2, 296 |
| H13 | 1, 632 | 192 | 0 | 1, 824 |
| H14 | 1, 996 | 53 | 46 | 2, 095 |
| H15 | 1, 528 | 129 | 0 | 1, 657 |
| H16 | 629 | 303 | 257 | 1, 189 |
| H17 | 371 | 52 | 1, 139 | 1, 562 |
| H18 | 174 | 0 | 547 | 721 |
| H19 | 286 | 0 | 2, 324 | 2, 610 |
| H20 | 7 | 235 | 3, 380 | 3, 622 |
| H21 | 290 | 39 | 483 | 812 |
| H22 | 272 | 0 | 291 | 563 |
| H23 | 66 | 0 | 0 | 66 |
| H24 | 92 | 0 | 84 | 176 |
| H25 | 368 | 0 | 215 | 583 |
| H26 | 154 | 0 | 138 | 292 |
| H27 | 34 | 78 | 71 | 183 |
| H28 | 1 | 0 | 32 | 33 |
| H29 | 34 | 0 | 92 | 126 |
| H30 | 65 | 162 | 403 | 630 |
| R01 | 29 | 0 | 177 | 206 |
| R02 | 37 | 81 | 450 | 568 |
| R03 | 0 | 0 | 100 | 100 |
| R04 | 0 | 0 | 79 | 79 |
| R05 | 4 | 0 | 0 | 4 |
| R06 | 1 | 0 | 10 | 11 |
| 合計 | 12, 460 | 2, 260 | 10, 644 | 25, 364 |
| | 49. 1% | 8. 9% | 42. 0% | 100% |

図表 4 年次別、定期借地権制度別の各種施設供給件数



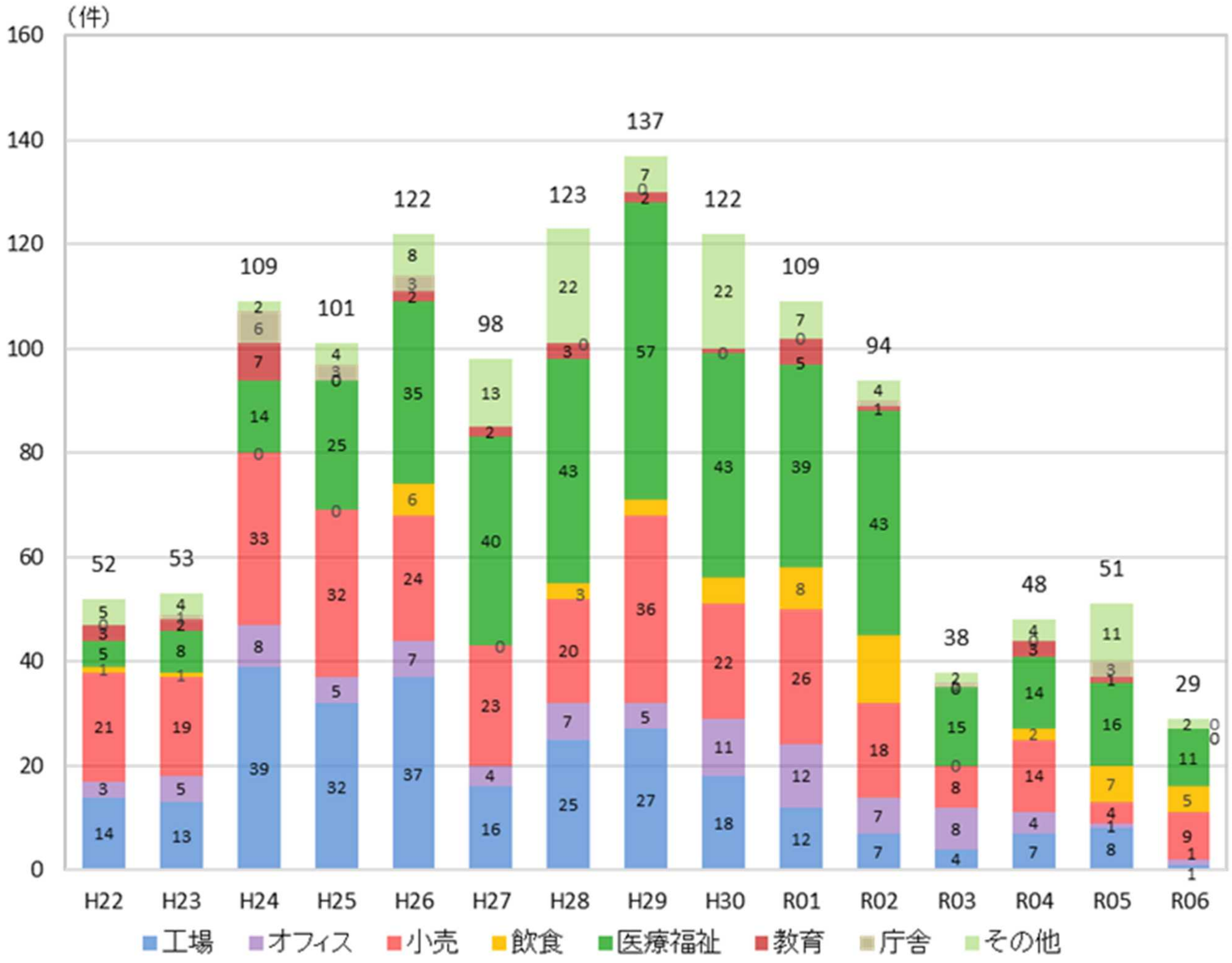

Copyright © 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等をすることはできません。

一般財団法人 日本不動産研究所

## ５）各種施設の用途別供給件数の推移

図表 5 では各種施設の主な建物用途を施設別に定め、供給年別にその件数を集計した。平成 22 年から 10 年程度は工場、小売が相対的に多く供給されていたが、平成 25 年頃から高齢化社会の進展等を背景に医療福祉施設の供給件数が増加した。この期間における用途別の傾向は、医療福祉が３割程度を占めて最も多く、次いで小売が２割超となっており、本年においても医療福祉が 11 件等と最も多く供給された。

図表 5 各種施設の年次別、用途別供給件数




## ６）借地期間

用途別と定期借地権制度別に借地期間の傾向の概要をみると以下のとおりであった。

用途別に整理すると、小売、飲食、その他において 10 年と最も短い借地期間が４件見られるものの、全体では 30 年以上となっている借地期間の事例で過半が占められている。

これらの 30 年以上の定期借地は、一般定期借地権と事業用定期借地権によって供給されており、一般定期借地権はその特性から 50 年以上に限られるため、結果的に事業用定期借地権が 10 年から 50 年未満まで、各種施設の用途に合わせて幅広く活用されている。

Copyright © 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等をすることはできません。

一般財団法人
日本不動産研究所

## ２．調査方法

アンケート調査票を、１）a.の調査対象団体へ送付し、回答された調査票について集計を行った。

### １）調査の対象

令和６年１月１日から令和６年12月31日までに、当該土地において住宅の販売又は入居者募集を開始し、あるいは施設をオープンした事例を対象にしている。

ａ．調査対象団体（公的主体）
　地方公共団体（都道府県及び市町村）
　地方住宅供給公社等（全国住宅供給公社等連合会の会員）
　土地開発公社（都道府県及び政令指定都市の管轄のみ）
　独立行政法人都市再生機構

ｂ．調査対象事例
調査対象事例となる活用事例とは、以下の事例である。
　団体が保有している公有地等を定期借地権によって貸付けた事例
　団体が民有地を定期借地権によって借地し、当該団体もしくは当該団体から更に定期借地権によって借地した転借地人が、住宅やその他施設を整備した事例

### ２）調査票の配布・回答状況

アンケート調査は全国の公的主体1,847団体に対して実施した。回答は924団体からあり、回答率は50.0%で、その内訳は図表６のとおりである。

定期借地権を活用した団体数及び事例数は図表７のとおりで、活用した団体数は27件、事例数は全体で33件、事例発生率は全体平均で3.6%となっている。

図表　6　発送数及び回収数

| 団体の種類 | 発送数 | 回収数 | 回収率 |
|---|---|---|---|
| 都道府県 | 47 | 32 | 68.1% |
| 市及び東京都特別区 | 808 | 494 | 61.1% |
| 町 | 735 | 285 | 38.8% |
| 村 | 181 | 54 | 29.8% |
| 地方公共団体　計 | 1,771 | 865 | 48.8% |
| 公社等 | 76 | 59 | 77.6% |
| 合計 | 1,847 | 924 | 50.0% |

図表　7　活用した団体数及び事例数

| 団体の種類 | 回収数 | 活用した団体数 | 事例数 | 事例発生率 |
|---|---|---|---|---|
| 都道府県 | 32 | 2 | 2 | 6.3% |
| 市及び東京都特別区 | 494 | 19 | 25 | 5.1% |
| 町 | 285 | 5 | 5 | 1.8% |
| 村 | 54 | 0 | 0 | 0.0% |
| 地方公共団体　計 | 865 | 26 | 32 | 3.7% |
| 公社等 | 59 | 1 | 1 | 1.7% |
| 合計 | 924 | 27 | 33 | 3.6% |

■本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。

※調査内容に関するお問い合わせ及び転載等のお申し込みはWebよりお願いいたします。
一般財団法人　日本不動産研究所　URL https://www.reinet.or.jp

Copyright © 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等をすることはできません。

一般財団法人 日本不動産研究所