

MARKET ANGLE in LIVING

August.2026 MAIL 08

マーケターが市場の動向を切り裂く、インテリジェンス・ペーパー

*Projected to Reach a Record High
in Fixed-Term Leasehold Condominium Supply*

定借マンション 供給棟数が 過去最多見込！

2025年は定期借地権マンションの
供給が過去最多となり、
2026年も高水準の供給が続く見通しだ。
一方で価格は大きく上昇し、
販売状況は物件ごとに違った色を見せている。

ユニフィット社員が最新「バズ」り情報を切り抜くコラム

Buzz clipping

信じられない
暑さが続いています！
熱中症対策を忘れずに！

UNIFIT

www.unifit.co.jp

TAKE FREE

供給は過去最多。定借マンションの市場は拡大しているのか？

価格は上昇も定借は メリット有り？

2025年は定期借地権マンションの

供給が過去最多となり、

2026年も高水準の供給が続く見通しだ。

一方で価格は大きく上昇し、

販売状況は物件ごとに違った色を見せている。



2026年は過去最多棟数の見込

2026年、首都圏の新築分譲マンション市場において、「定期借地権（定借）マンション」の供給棟数が過去最多を迎える見通しとなっている。定期借地権マンションとは、土地を所有せず約70年などの期限付きで借地し、期間満了後に更地にして返還することを前提とした分譲マンションである。

直近の定借市場を振り返ると、2025年は大規模物件の供給が市場を牽引し、販売戸数は過去最多となる1,372戸（10棟）を記録した。さらに2026年は現在販売中の7棟に加え、今後5棟程度の供給が見込まれており、年間12棟と、これまで最多だった2009年（11棟・927戸）を上回る見込みである【[グラフ①参考](#)】。

近年は、地主が土地を売却せず活用したいニーズに応える仕組みとして、定期借地権マンションが活用される例も見受けられている。供給も増加傾向にあり、都心や駅前など価格水準の高いエリアで取得価格を抑えながら新築マンションを購入できる選択肢として一定の市場を形成していると考えられる。

一方で、この10年で建築費や人件費は大きく上昇し、マンション価格そのものも大きく様変わりした。

そこで、約10年前と現在の価格水準を比較してみたい。

価格差は維持も、総額は大幅上昇

2016年に供給された定期借地権マンションの平均価格は約4,950万円で、所有権マンションと比べると約35%低い水準にあった。一方、2025～2026年に供給された物件の平均価格は約1億1,000万円へと大幅に上昇し、所有権マンションとの価格差は約20%まで縮小している。

一見すると、定期借地権マンションの価格メリットは小さくなったように見えるが、総価格で比較すると状況は異なる。

2016年の所有権マンションとの価格差は約2,700万円であり、2025～2026年でもその差はほぼ同水準を維持している。つまり、割安率は縮小したものの、購入時の負担を軽減できる金額は、この10年で大きくは変わっていないのである。

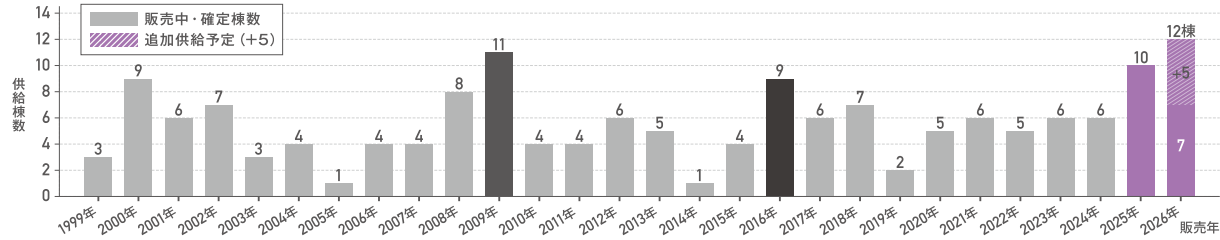
このように、マンションそのものの価格水準が大幅に上昇し、所有権マンションと同様に以前よりはるかに高額な商品となったが、定借マンションの価格メリットは依然も維持されている。

しかし、販売データを分析していくと、価格だけではなく市場の変化が見られる。

次章では、2016年と2025～2026年の販売動向を比較し、その違いを検証していく。

グラフ①

□ 定期借地権マンション
供給棟数の推移
(1999年～2026年見込み)



※参考：
Realnetマンションサマリ

図表①

□ 2016と直近の定借マンション販売事例

販売日	売売日/進捗率	建物名	全事業主	徒歩分数	総販売戸数	月平均	初月申込率	好不調
2016/ 3/21	2016/ 5/31	(定借)プリリア大井町ザレジデンス	東京建物	5分	28	9.33	100	好調
2016/ 6/12	2017/ 8/22	(定借)デュオヒルズ東川口	フージャースコーポレーション	4分	98	6.53	92.9	堅調
2016/ 7/3	2017/10/10	(定借)ウエリス武蔵野野間町	NTT都市開発	バス14徒歩3分	78	4.88	88.5	不調
2016/ 7/11	2018/ 6/12	(定借)プリリア東戸塚	東京建物 相鉄不動産	6分	98	4.08	77.6	不調
2016/ 7/16	2017/ 1/24	(定借)アルファグランデ千桜タワー	スターコビルディング/スターデコ/グランドエコー	1分	185	26.43	95.7	絶対好調
2016/ 9/10	2018/12/11	(定借)ウエリス武蔵野富士見町	NTT都市開発	14分	193	6.89	52.8	堅調
2016/10/22	2021/ 4/12	(定借)ブランドシティ世田谷中町	東急不動産	15分	252	4.67	78.6	不調
2016/10/30	2017/ 1/17	(定借)ウエリス横浜日本大通り	NTT都市開発	2分	36	12.00	88.9	絶対好調
2016/11/26	2017/ 2/28	(定借)ウエリス渋谷本町	NTT都市開発	8分	33	8.25	90.9	絶対好調
2025/ 3/9	64.1%進捗	(定借)オーベルグランディ川崎久保ヒルズ	大成有実不動産	7分	231	8.71	63.9	好調
2025/ 3/10	2026/ 2/12	(定借)パークホームズ入谷	三井不動産レジデンシャル	6分	34	2.83	91.2	不調
2025/ 5/2	42.5%進捗	(定借)ブランドタワー横浜北仲	東急不動産 京浜急行電鉄	2分	704	19.95	100	絶対好調
2025/ 5/7	59.8%進捗	(定借)プリリア立川	東京建物	5分	117	4.66	74.6	不調
2025/ 6/2	84.5%進捗	(定借)パークタワー渋谷笹塚	三井不動産レジデンシャル	4分	633	38.21	97.4	絶対好調
2025/ 7/20	57.3%進捗	(定借)クラウド横浜東神田フロント	野村不動産	3分	124	5.47	49.5	不調
2025/ 9/13	36.1%進捗	(定借)クレヴィア練馬レジデンス	伊藤忠都市開発 フジ都市開発	10分	83	2.72	71.4	不調

※出展:Realnetマンションサマリ ※総販売戸数50戸未満は月4戸以上を「堅調」、6戸以上を「好調」、8戸以上を「絶対好調」とした。総販売戸数50～99戸は月6戸・8戸・10戸以上、100～149戸は月8戸・10戸・12戸以上、150戸以上は月10戸・12戸・14戸以上を、それぞれ「堅調」「好調」「絶対好調」の基準とした。

基本的な構図は大きく変わっていない。

変化したのは供給エリアである。近年は1都3県の中でも横

浜や都心6区以外のエリアで供給される物件が増え、販売状況にも物件ごとの差がみられるようになった。

価格メリットは依然として定期借地権マンションの強みであるものの、それだけで販売状況を説明することはできない。

定期借地権マンションも、所有権マンションと同様に、立地や価格競争力など個々の物件の競争力によって評価が分かれる市場へと成熟しつつあると考えられる。

Text by HISANO (staff of UNIFIT)

販売データから見る市場の変化

実際に販売データを確認すべく、2016年の供給物件をみると、「プリリア大井町ザ・レジデンス」は初月契約率100%、月間平均販売戸数も約9戸と好調であった。また、「アルファグランデ千桜タワー」も初月契約率95.7%、月間平均約26戸を販売するなど、大規模物件でありながら高い販売ペースを維持した。一方、駅徒歩10分の「ブランドシティ世田谷中町」は初月契約率52.0%にとどまり、販売完了まで約28か月（※月平均約6.9戸）を要するなど、他の物件と比べると販売は緩やかな推移となった。

また、2025～2026年の供給物件でも同様の傾向がみられる。「ブランドタワー横浜北仲」は初月契約率100%、月間平均販売戸数は約19戸、「パークタワー渋谷笹塚」も98%と、月間平均38戸販売と絶対好調であった。

一方、「クレヴィア練馬レジデンス」は初月契約率71.4%、「プリリア立川」は74.6%にとどまり、販売ペースも、クレヴィア練馬レジデンスは月間平均約3.7戸、プリリア立川は約5.3戸と、好調物件と比べると緩やかな推移となっている【[図表①参考](#)】。このように販売実績を比較すると、10年前も現在も、都心や横浜都心部など希少性の高い立地では初月契約率・月間平均販売戸数ともに高く、販売は好調である。一方、駅距離のある物件や郊外エリアでは販売ペースが鈍るという