

I 調査の概要

1. 調査の目的

フラット 35 利用者の実態を把握し、業務運営の基礎資料を得るとともに、利用者、関連事業者等に情報提供を行うことを目的とする。

2. 調査の対象者

平成 16 年度に金融機関から買取りの申請があった債権で、平成 17 年 3 月 31 日までに買取承認を行った方（平成 17 年 4 月 20 日時点でのデータに基づく）。調査件数は以下の表のとおり。

フラット35の融資区分別件数

	建物新築 資金(注)	土地付建物 新築資金	新築住宅 購入資金 (一戸建等)	新築住宅 購入資金 (共同建)	中古住宅 購入資金 (一戸建等)	中古住宅 購入資金 (共同建)	合計
件数	3,700	4,001	2,916	6,500	388	459	17,964

(注)土地取得資金についてフラット35の借入れのない方。
このうち、土地取得のための借入がない方は3,434件である。

3. 調査事項

- (1) 利用者の社会的属性に関する事項
- (2) 建設又は購入住宅に関する事項
- (3) 所要資金の調達に関する事項
- (4) その他

【参考】対比させている直接融資の調査件数は、以下の表のとおり。

直接融資の融資種別件数

	マイホーム 新築融資 (注)	マイホーム 新築融資 (特別貸付)	建売住宅 購入融資	マンション 購入融資	リ・ユース 住宅購入融資 (一戸建等)	リ・ユース 住宅購入融資 (共同建)	合計
件数	6,002	1,552	2,093	3,878	391	531	14,447

(注)土地取得資金についてマイホーム新築融資の借入れのない方。
このうち、土地取得のための借入がない方は4,393件である。

直接融資利用者に比べて

フラット 35 利用者の特徴は・・・

II 調査結果のポイント

1. 大都市部に多い。

大都市部では、フラット 35 の取扱金融機関も多く、利用件数が多い。

2. 約 4 割の取扱いがノンバンク。

フラット 35 は、いわゆるノンバンクの取扱いが多い。

3. 30 歳代が過半。

フラット 35 利用者の平均年齢は、全体的にみて若く、特に 30 歳代までの若年齢層が約 7 割超と多い。

4. 建設費・購入費は高額。

フラット 35 の建設費・購入価額は、大都市部や都心部に多いこと、借入限度額が高いことなどを背景にして、全体的に高い。

5. 融資率が高い。

フラット 35 利用者は、借入限度額が高いことなどを背景に、その他機関借入の割合は小さい。一方、手持金の割合は直接融資に比べて少ない。妥当な返済負担の範囲内において、比較的手持金が少ない若年齢層の住宅取得の拡大に貢献していることが考えられる。

6. 返済期間が長い。

平均年齢の低さを背景に、フラット 35 は返済期間が長い。返済期間の長期化によって毎月の負担額が減少し、住宅取得者の拡大に貢献していることが考えられる。

7. 中古住宅ではこれらの傾向がさらに強い。

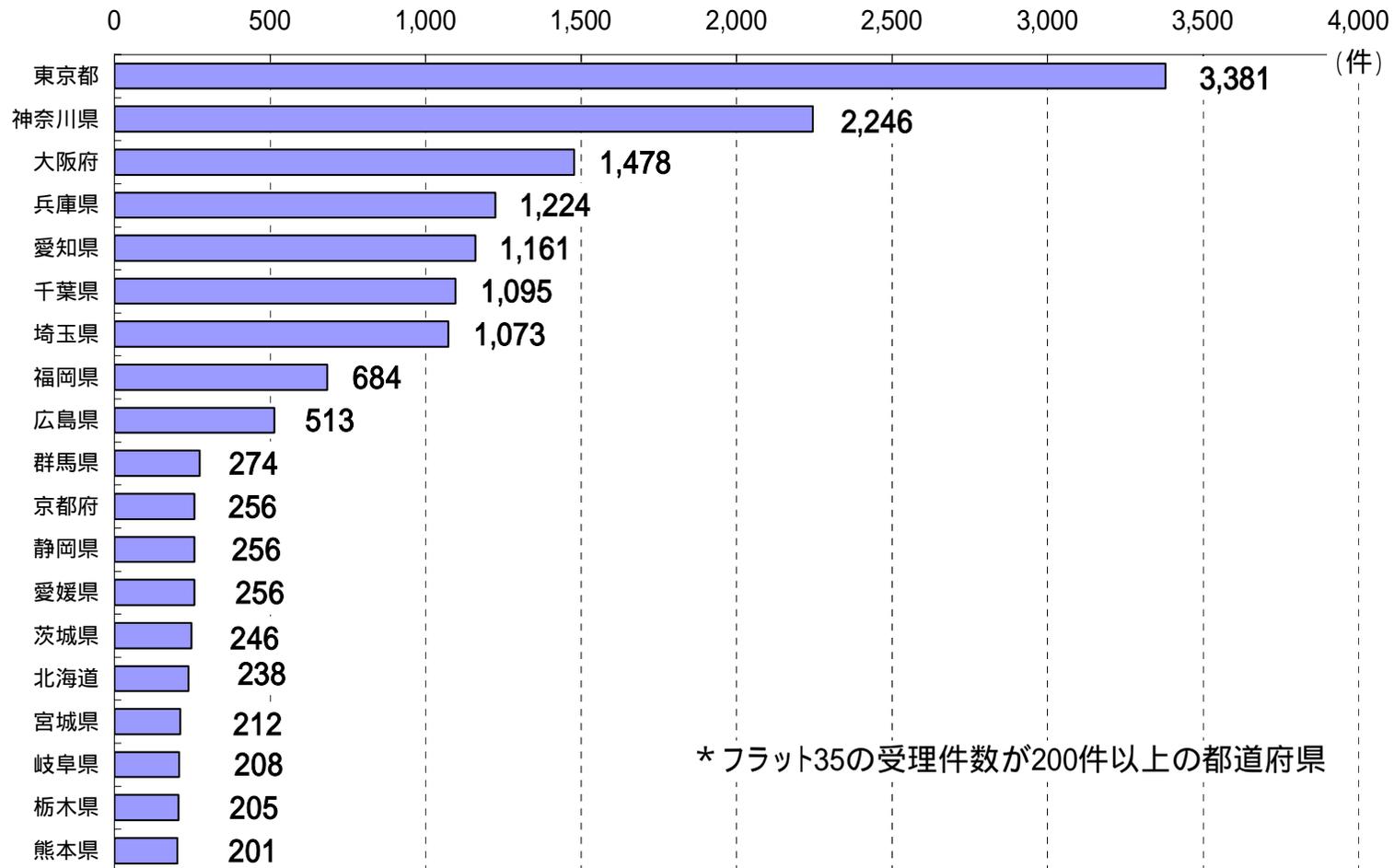
フラット 35 の中古住宅は返済期間が長く、融資率も大きい。制度上の返済期間が長い、さらに融資額限度額も大きいといった使い易さから、若年齢層を中心に利用されていると考えられる。

III 調査の結果

1. 都道府県別にみた件数

都道府県別に件数をみると、東京都、神奈川県、大阪府などの大都市部でフラット 35 の件数が多い。取扱金融機関が多いことなどが理由として考えられる。

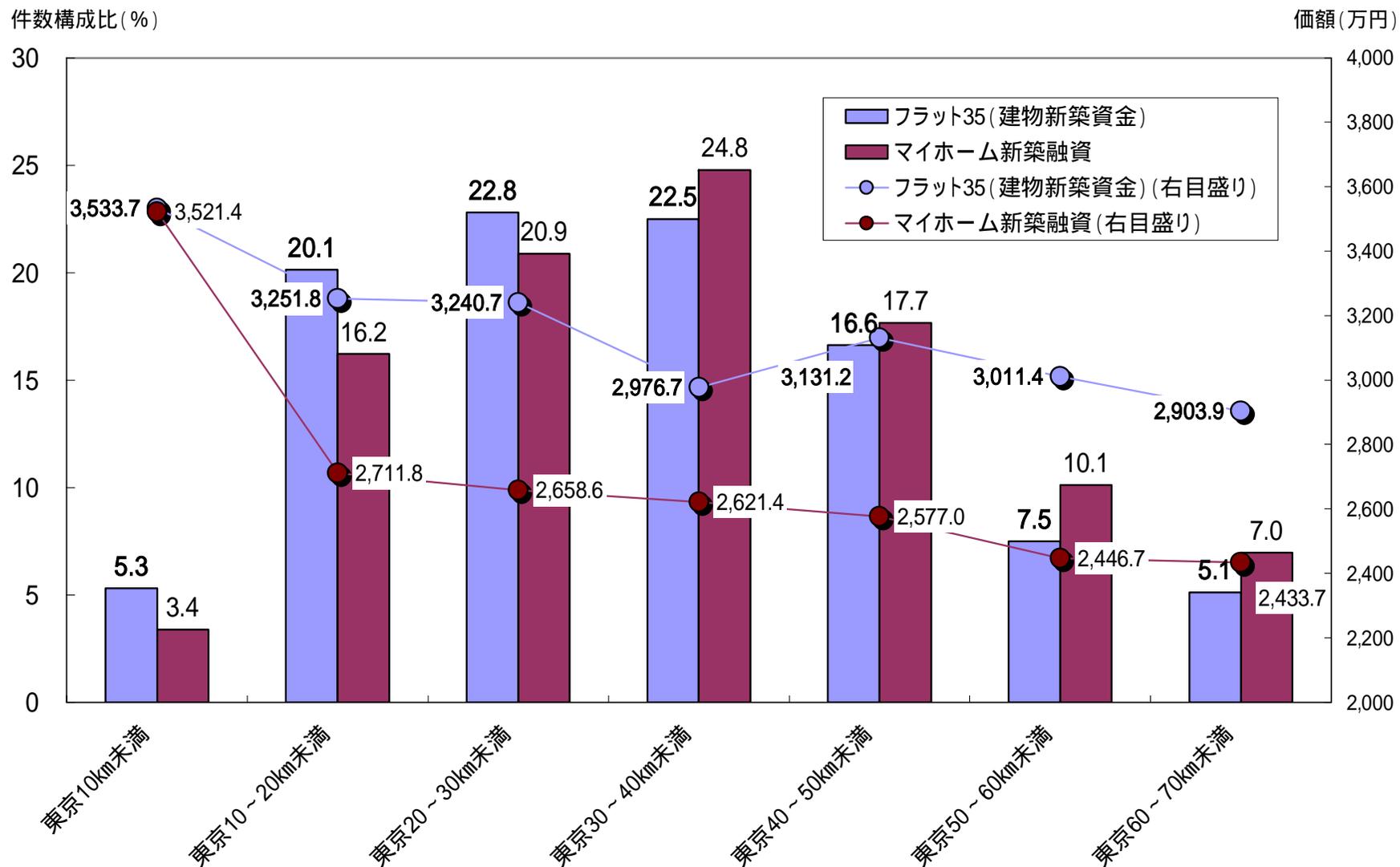
図 1-1 都道府県別のフラット 35 の件数



* フラット35の受理件数が200件以上の都道府県

注文住宅について、首都圏における距離帯別の件数をフラット35と直接融資とで比較すると、フラット35のほうが、より都心に建設する傾向が強い。

図 1-2 首都圏における距離帯別件数構成比と平均価額（建物新築資金）



土地購入費が融資対象となっている場合には、土地購入費が融資対象外の場合よりも、更にその傾向が強い。

図 1-3 首都圏における距離帯別件数構成比と平均価額
(土地付建物新築資金)

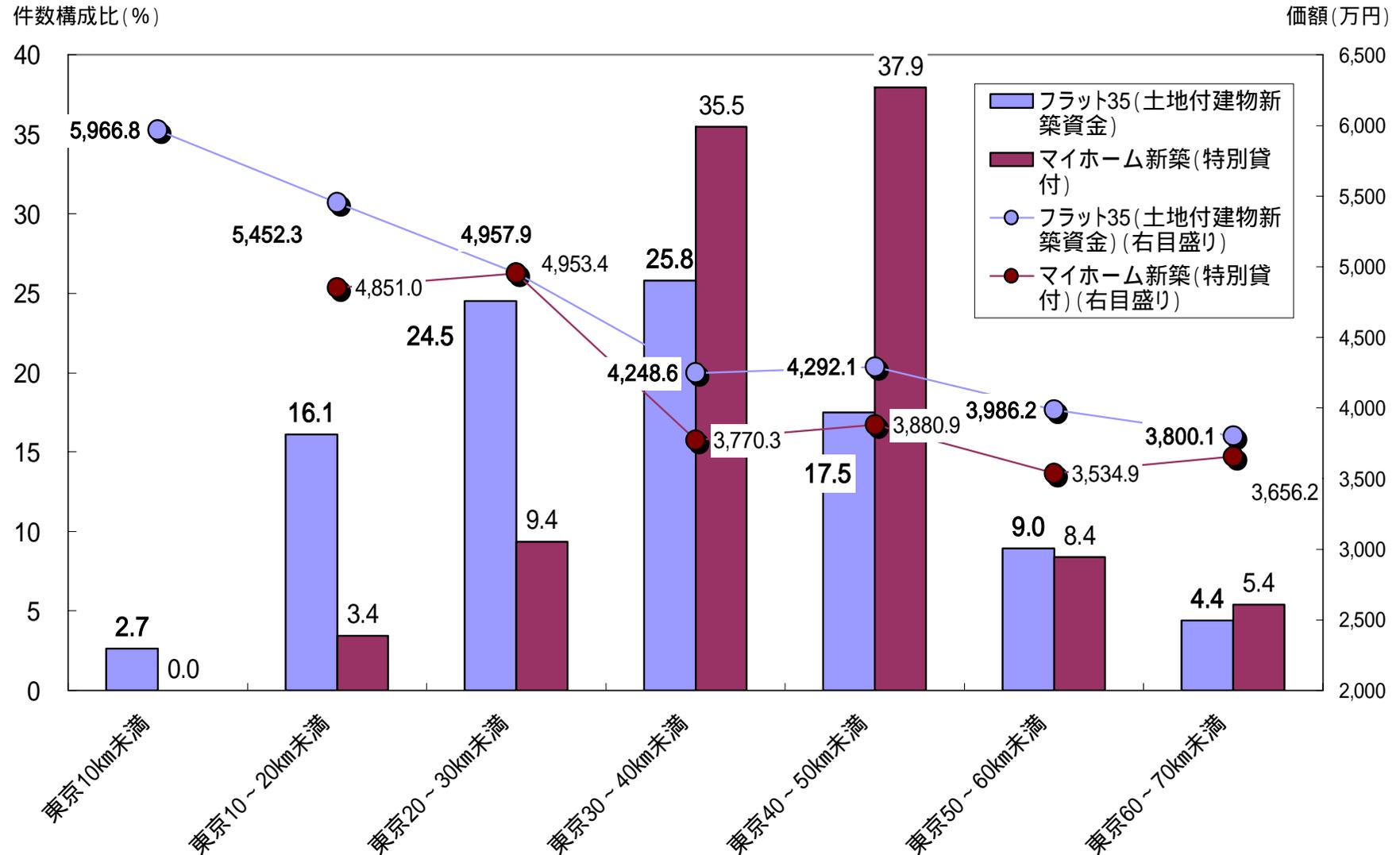


図 1-4 首都圏における距離帯別件数構成比と平均価額（新築住宅購入資金一戸建等）

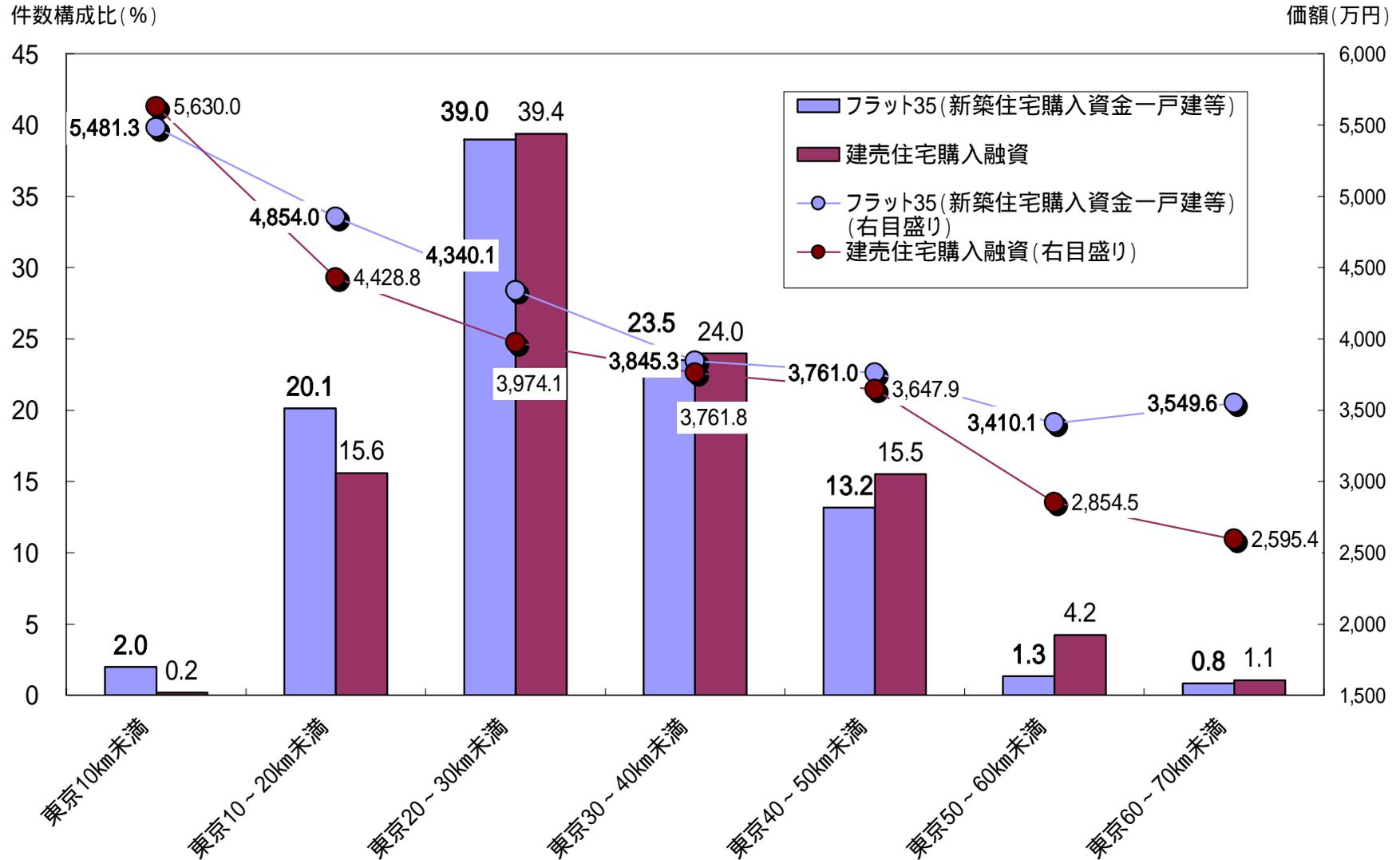
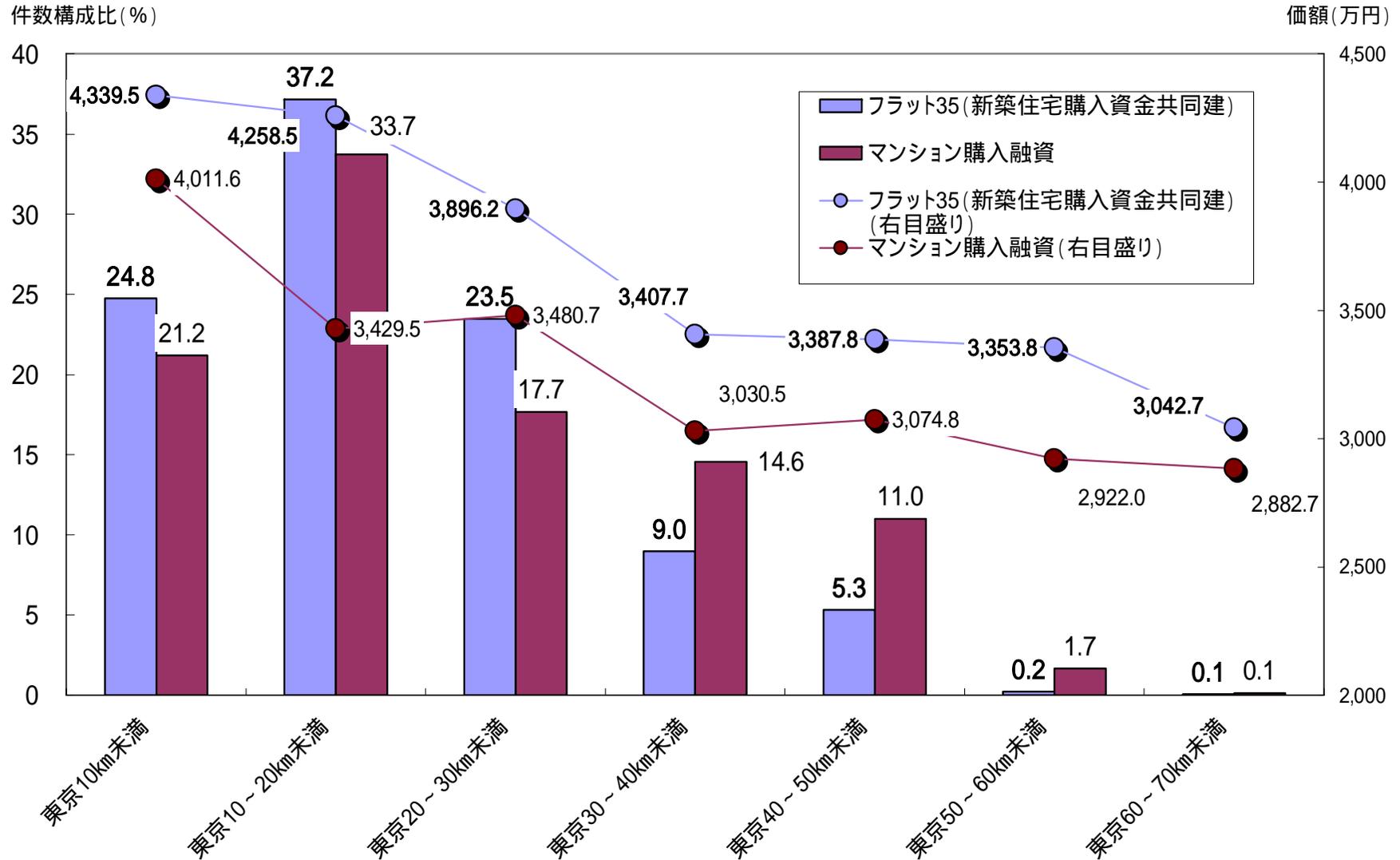


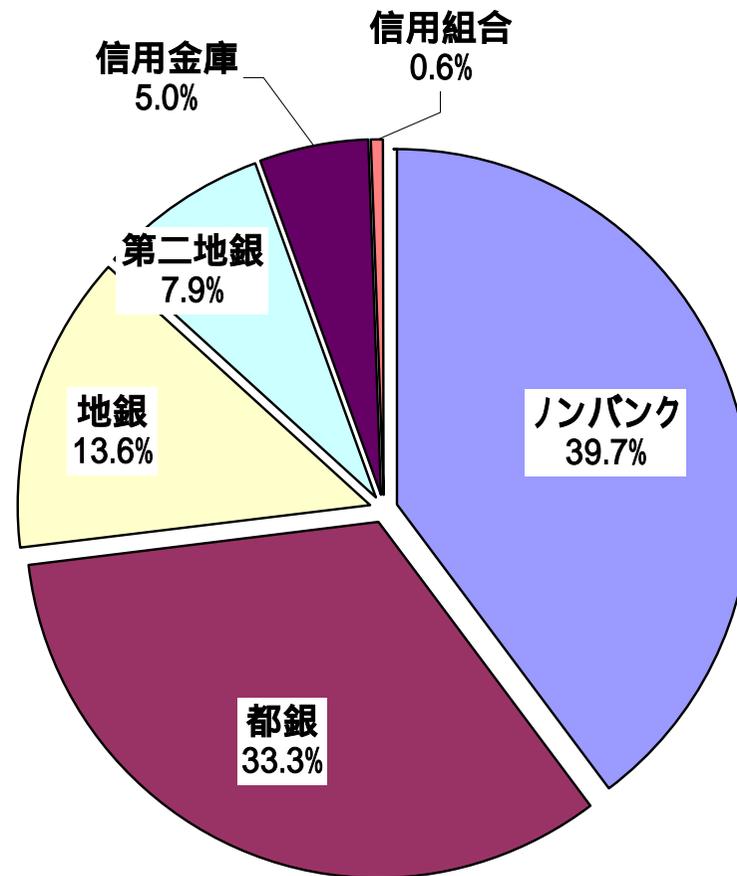
図 1-5 首都圏における距離帯別件数構成比と平均価額（新築住宅購入資金共同建）



2. 金融機関業態別にみた件数

金融機関業態別に件数をみると、フラット35はいわゆるノンバンクが約40%を占め、ついで都市銀行が約1/3を占めている。

図 2-1 金融機関業態別のフラット35の件数



3. 住宅ローン利用者の平均年齢

フラット35と直接融資を比較すると、全体的にみて利用者の平均年齢はフラット35のほうが低い。

フラット35の利用者を年齢帯別にみると、30歳までの年齢層がすべての融資区分で65%以上を占めており、全体的にフラット35は若年齢層の利用者が多いことがうかがえる。

図 3-1 年齢帯別の構成比

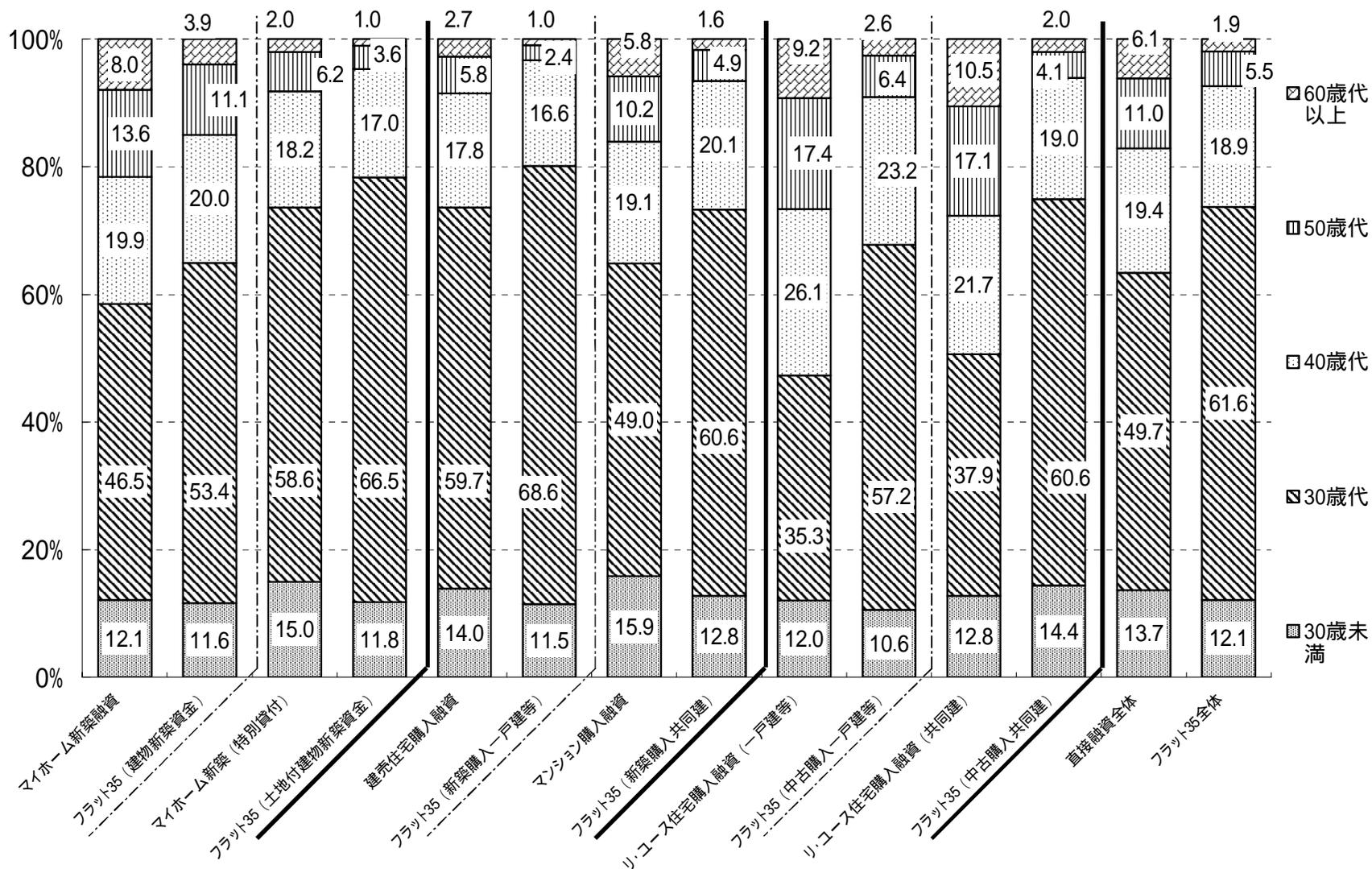


図 3-2 平均年齢の推移

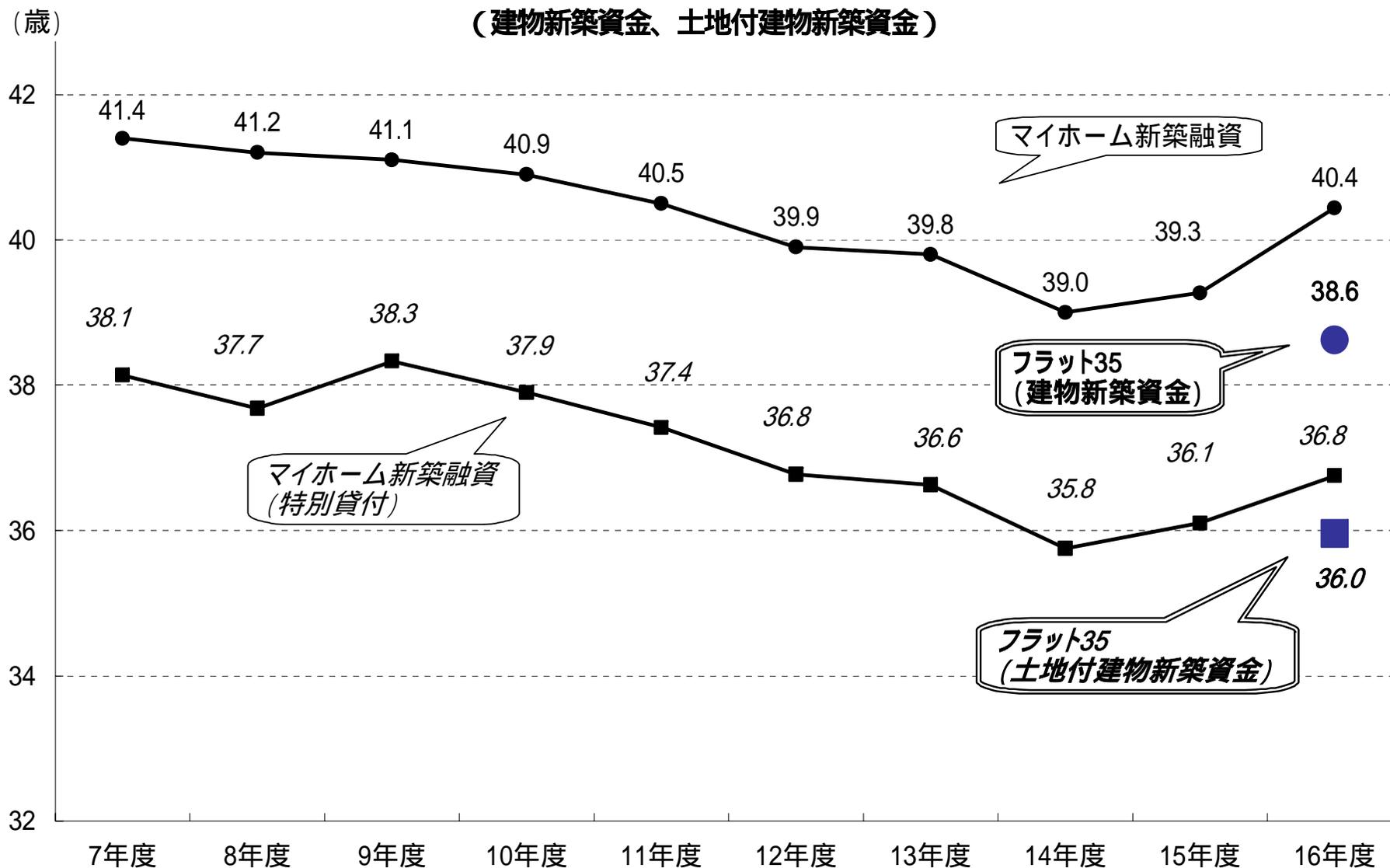


図 3-3 平均年齢の推移

(新築住宅購入資金一戸建等、中古住宅購入資金一戸建等)

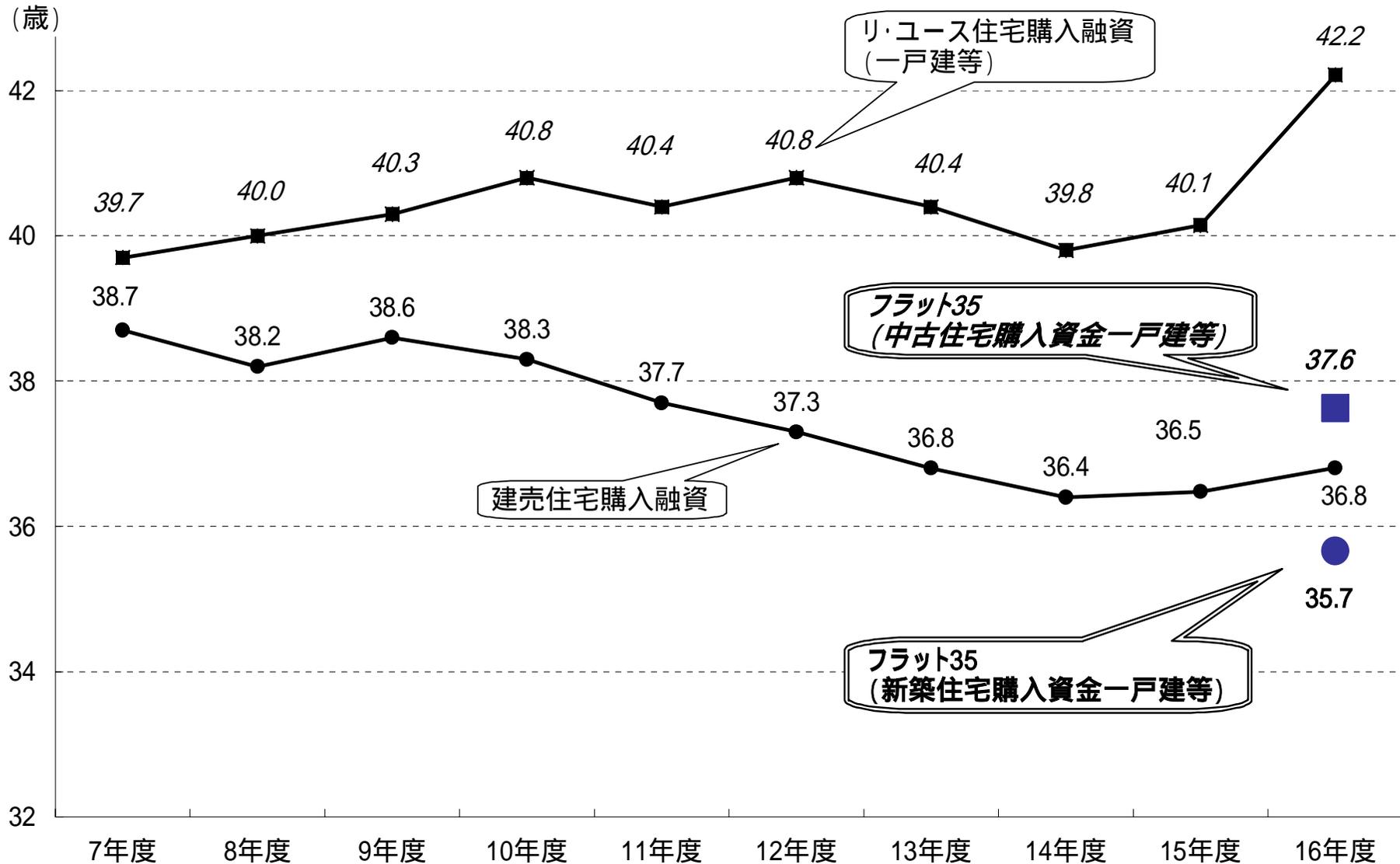
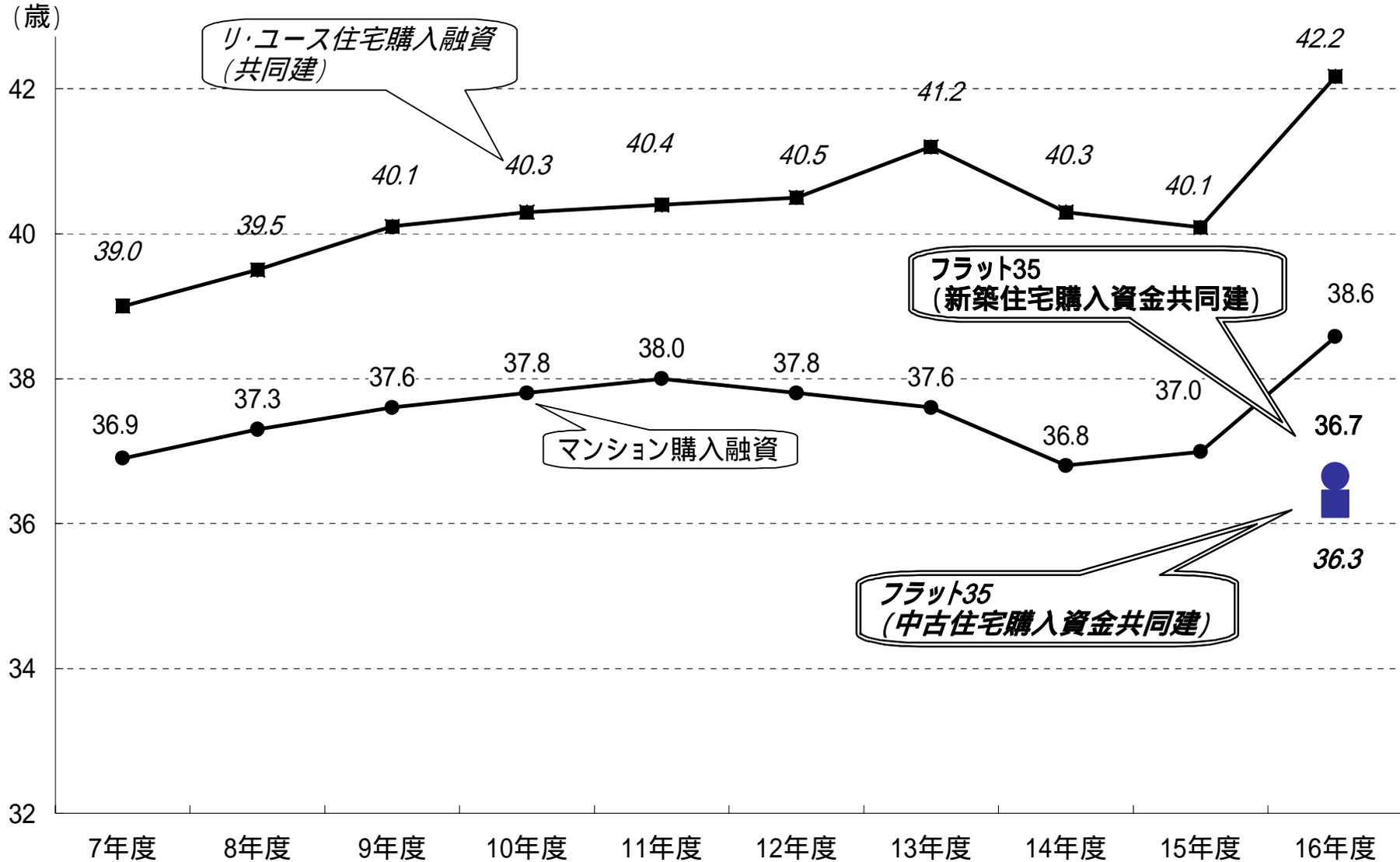


図 3-4 平均年齢の推移

(新築住宅購入資金共同建、中古住宅購入資金共同建)

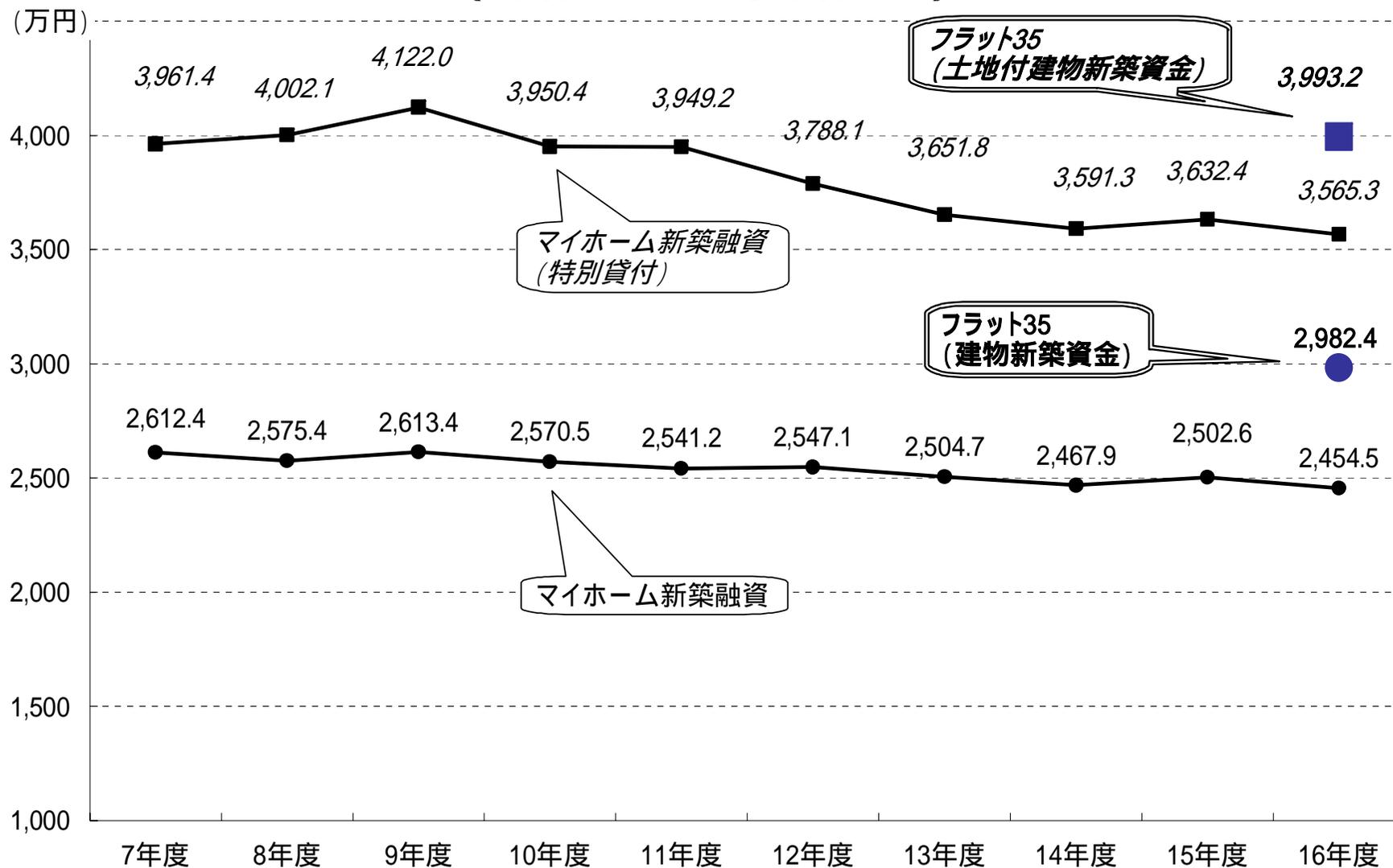


4. 住宅の建設費・購入価額

フラット35と直接融資の建設費・購入価額を比較すると、フラット35の方が高い。大都市部、また都心中央部で取扱いが多いこと、借入限度額が高いことなどが、理由として考えられる。

図 4-1 建設費・購入価額の推移

(建物新築資金、土地付建物新築資金)



フラット35の中古住宅では、都市部を中心に利用されていることや、融資額の上限が高いことなどから、住宅の購入価額が高い。

図 4-2 建設費・購入価額の推移

(新築住宅購入資金一戸建等、中古住宅購入資金一戸建等)

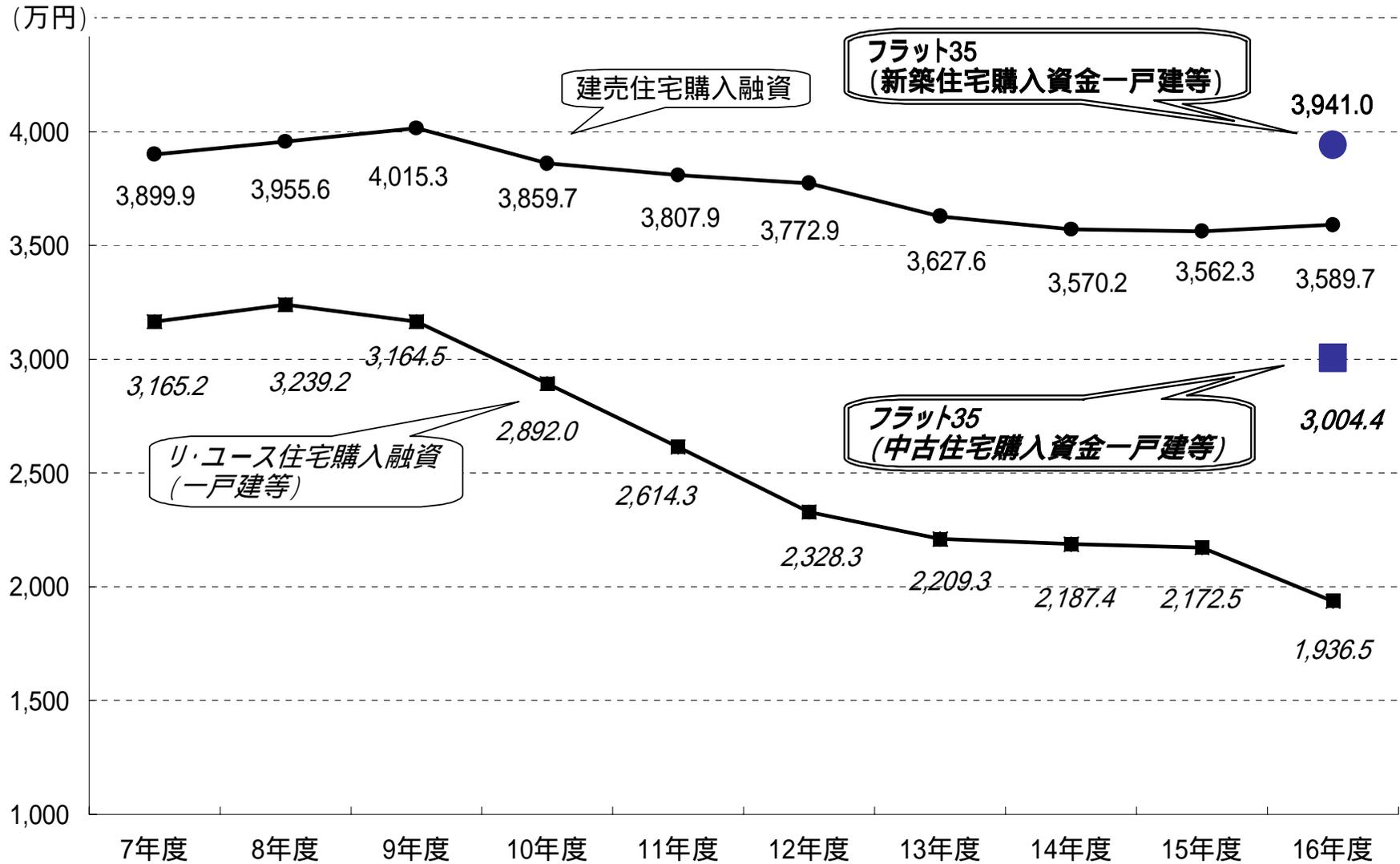
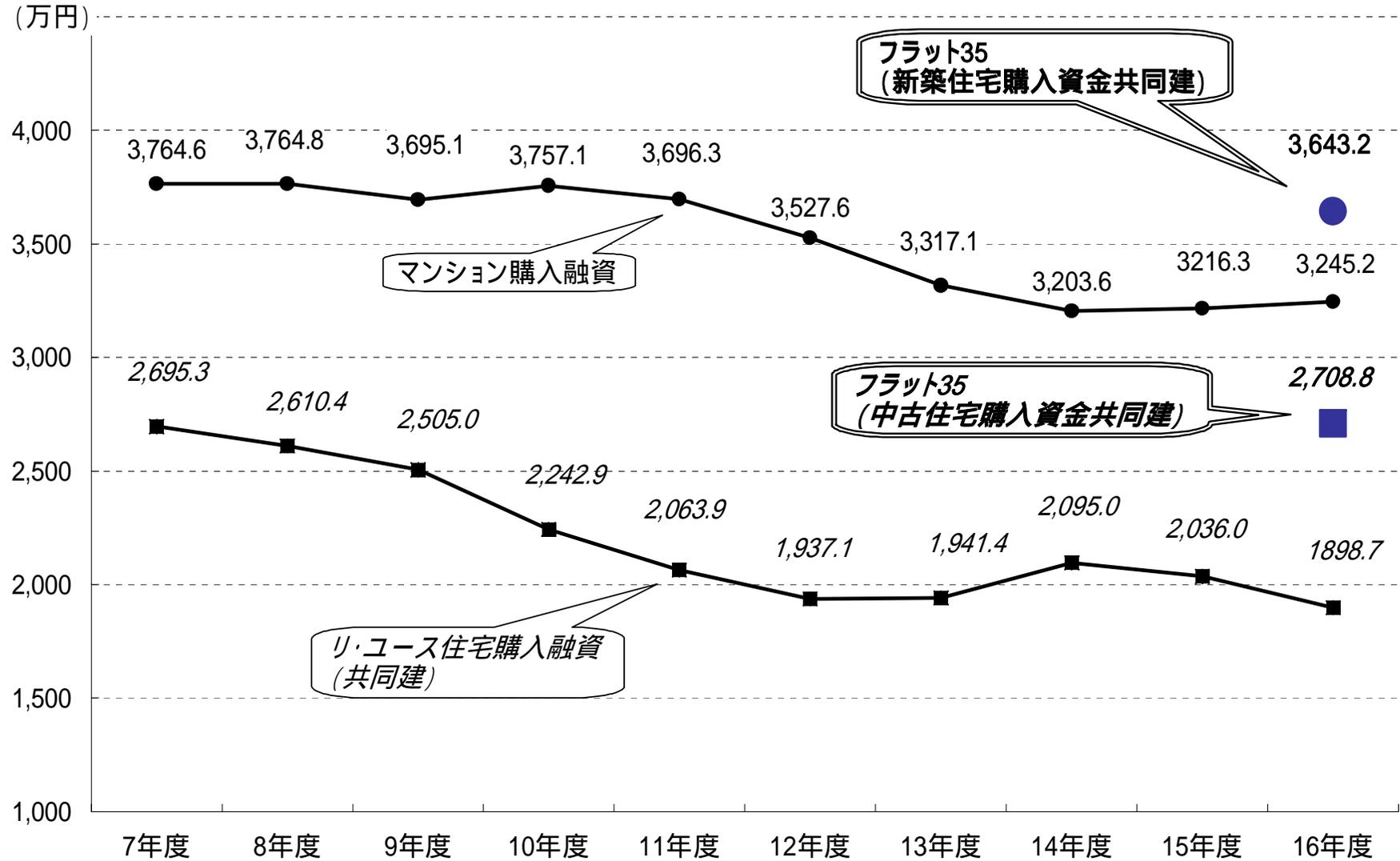


図 4-3 建設費・購入価額の推移

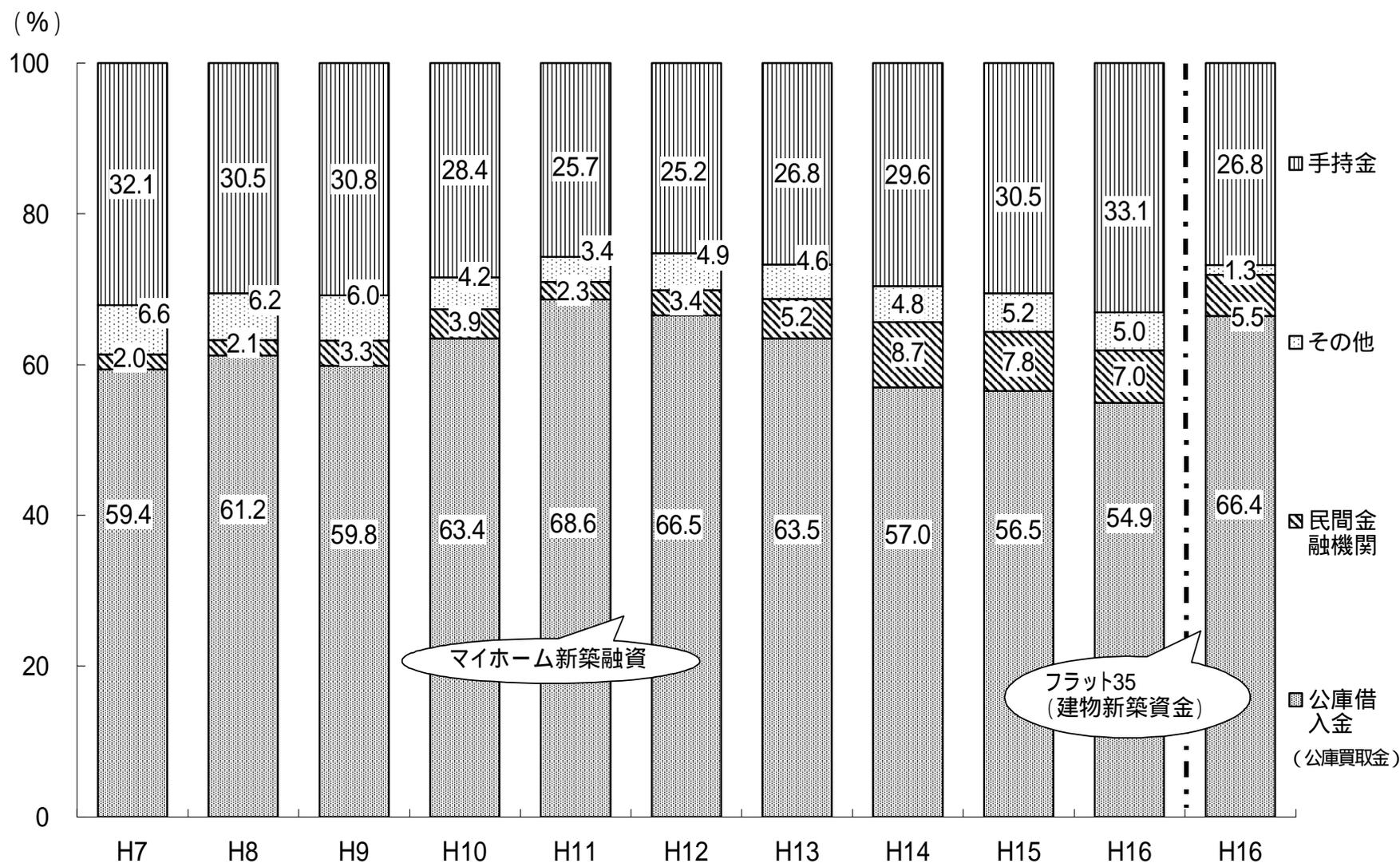
(新築住宅購入資金共同建、中古住宅購入資金共同建)



5. 資金調達割合

全体的にみて、フラット35の利用者は、借入れの割合が高いことがうかがえる。また、手持金の割合は、直接融資に比べて小さく、手持金が比較的少額な若年齢層の住宅取得を下支えしていると考えられる。

図 5-1 建設費に対する資金調達割合の推移（建物新築資金）



土地取得のための借入れのない者の集計である。

図 5-2 所要資金に対する資金調達割合の推移

(土地付建物新築資金)

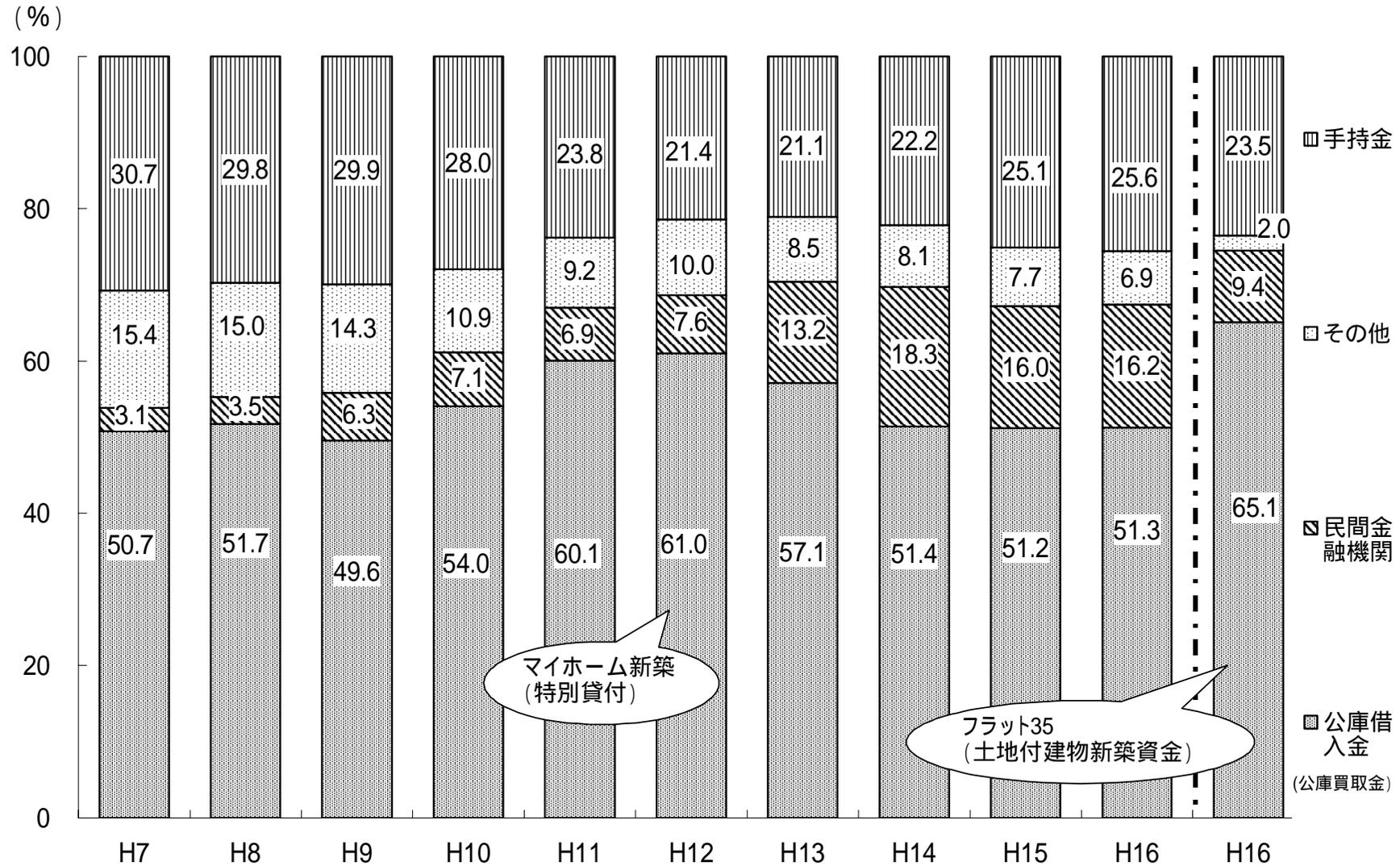


図 5-3 所要資金に対する資金調達割合の推移

(新築住宅購入資金一戸建等)

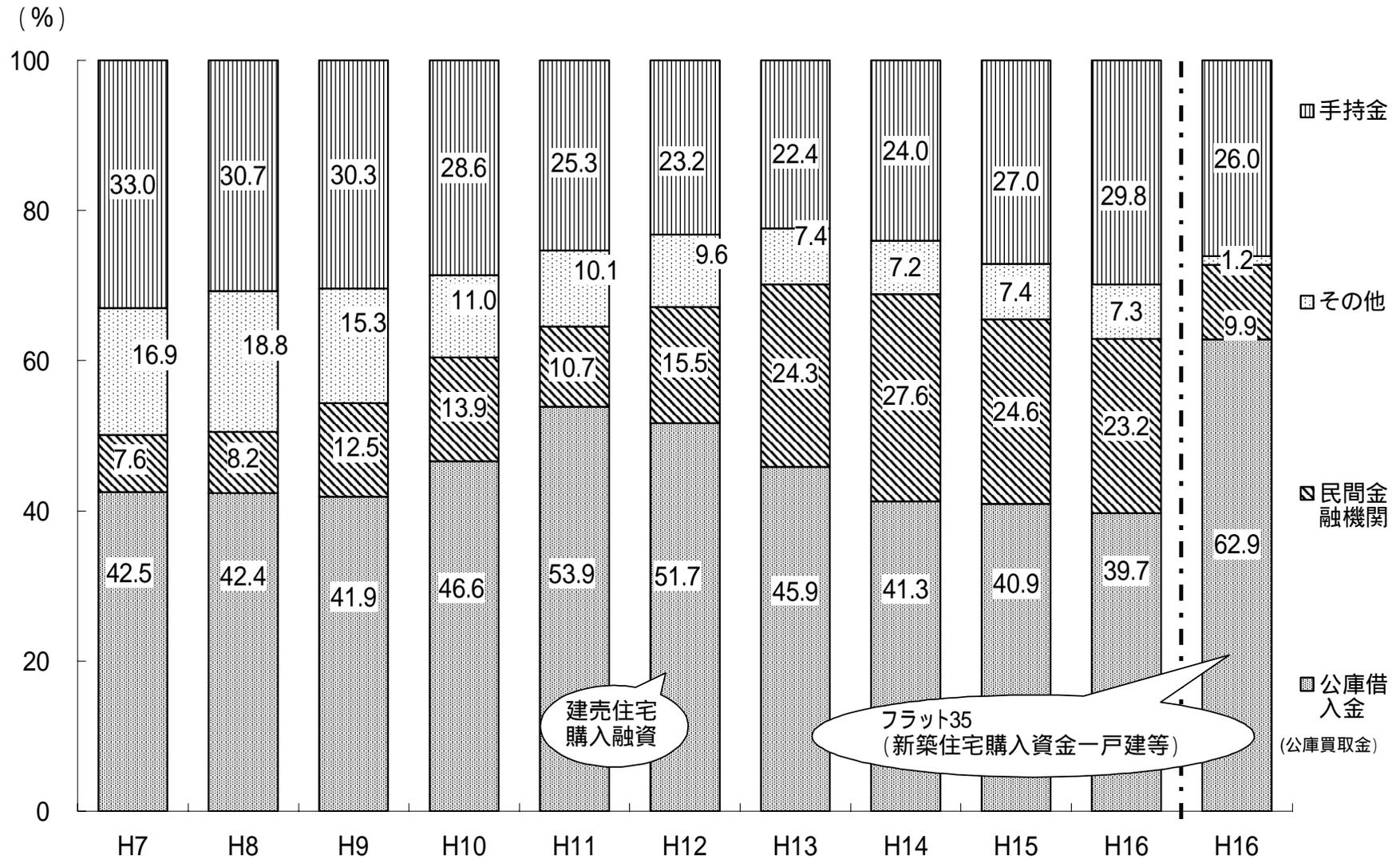


図 5-4 所要資金に対する資金調達割合の推移

(新築住宅購入資金共同建)

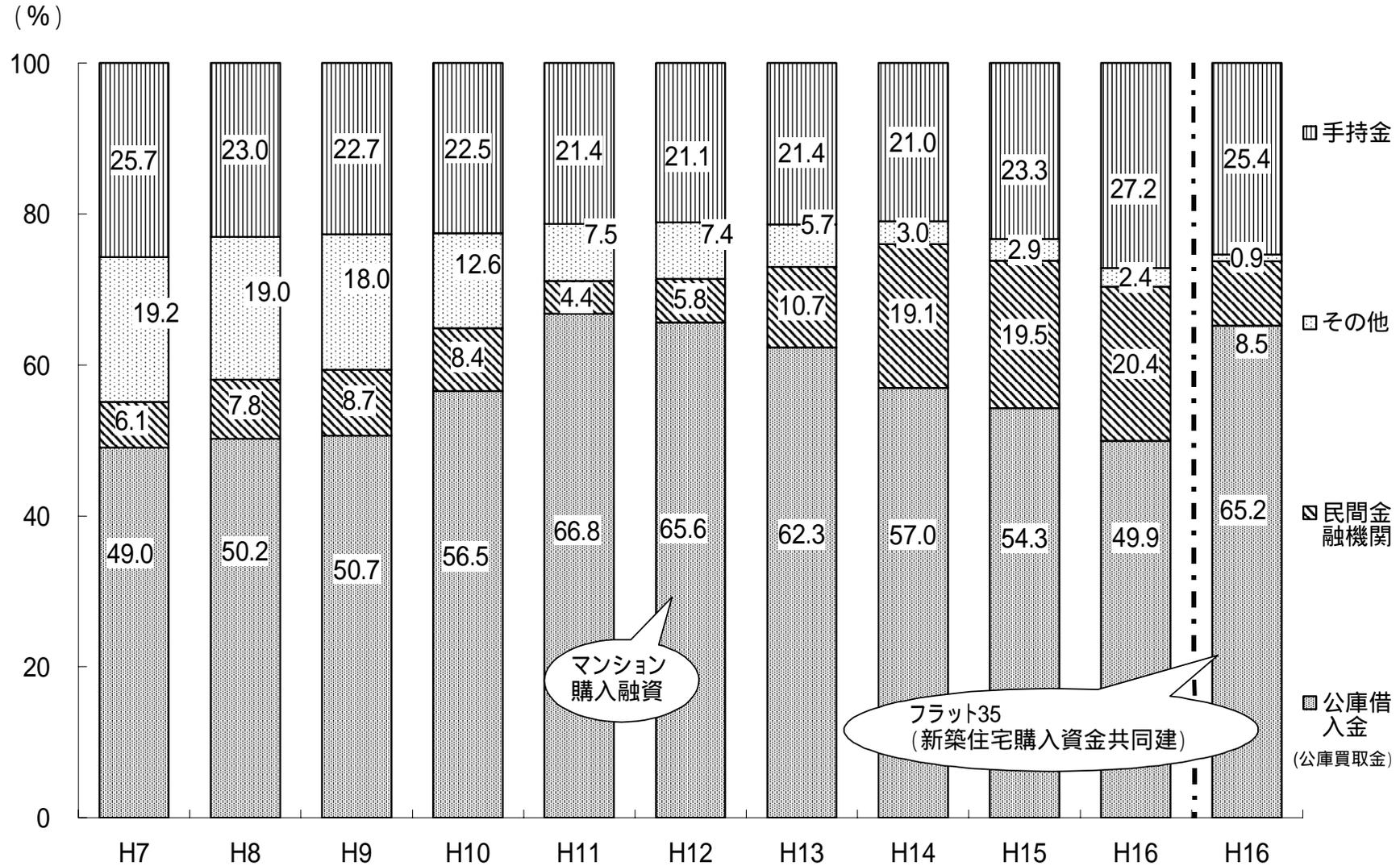


図 5-5 所要資金に対する資金調達割合の推移

(中古住宅購入資金一戸建等)

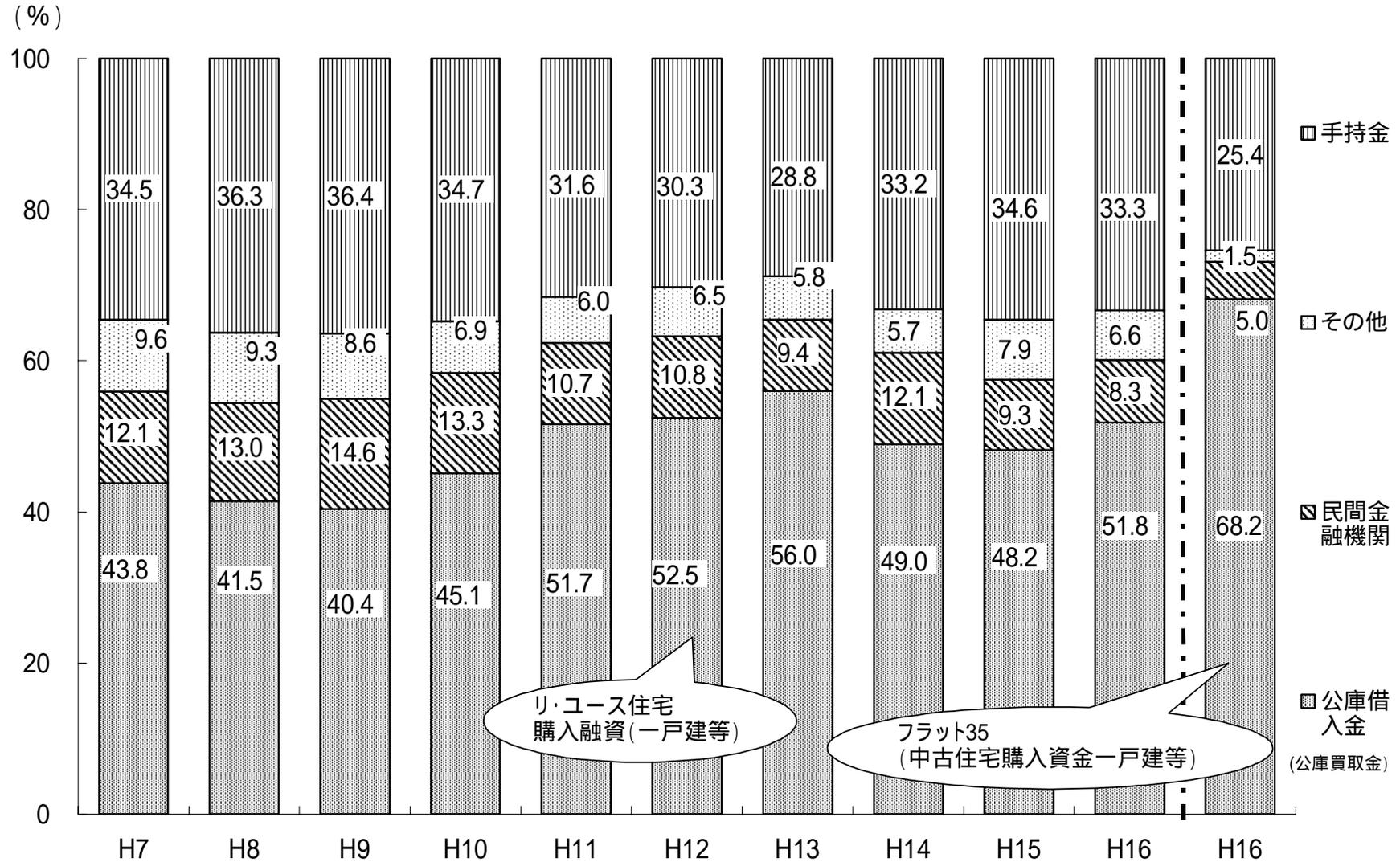
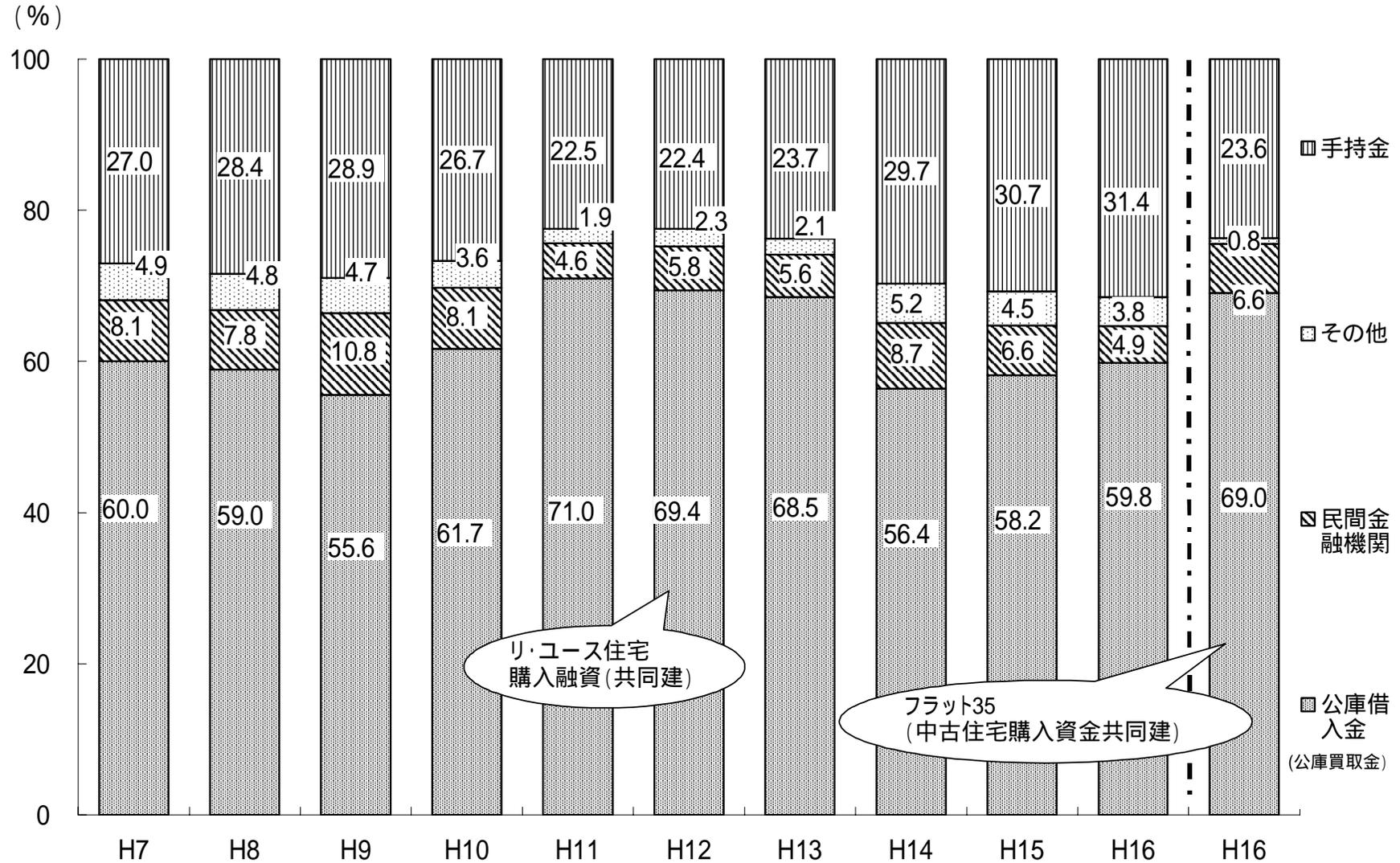


図 5-6 所要資金に対する資金調達割合の推移

(中古住宅購入資金共同建)

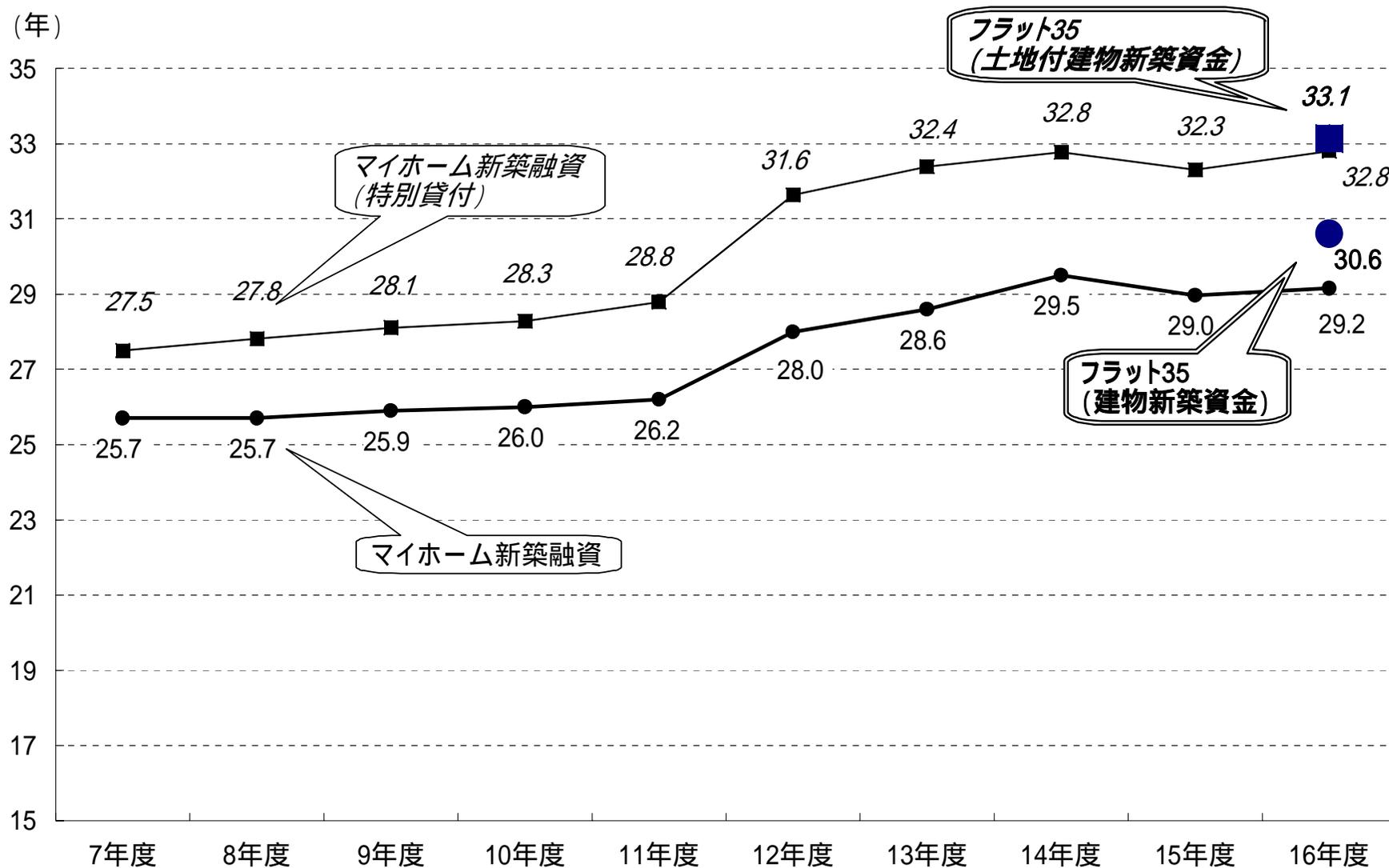


6. 返済期間

利用者の平均年齢の低さを反映して、全体的にフラット35利用者の返済期間は長い。

図 6-1 返済期間の推移

(建物新築資金、土地付建物新築資金)



フラット 35 の中古住宅では、制度上の返済期間上限が長いこと、若年層の利用も多いと考えられることなどから、返済期間の平均は長くなっている。

図 6-2 返済期間の推移

(新築住宅購入資金一戸建等、中古住宅購入資金一戸建等)

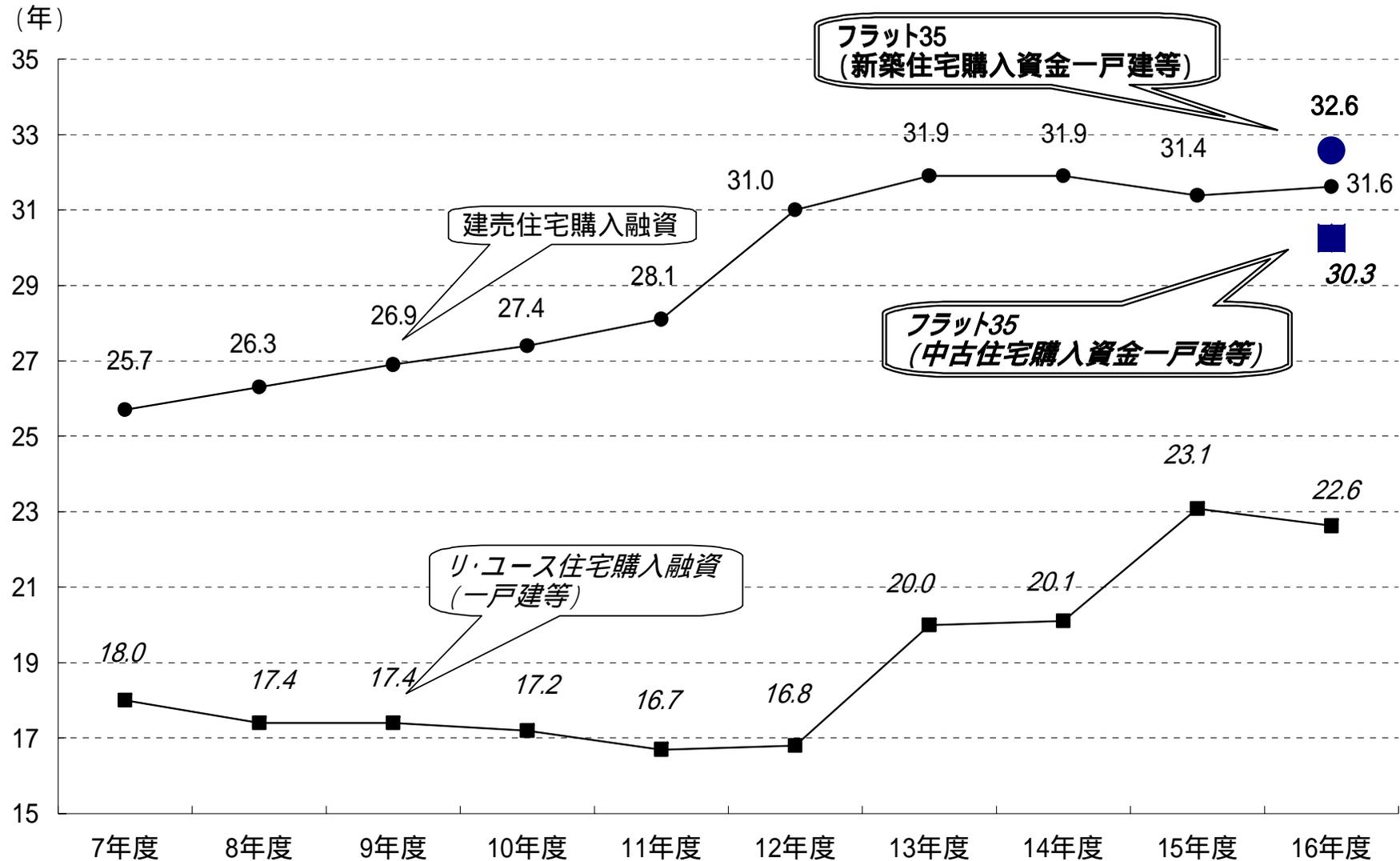


図 6-3 返済期間の推移

(新築住宅購入資金共同建、中古住宅購入資金共同建)

