

フラット35利用者調査から見た 住宅取得行動の変化

住宅金融支援機構 国際・調査部 調査グループ研究員 横谷 有加里

1. はじめに

住宅金融支援機構では、フラット35¹を利用された方の属性、住宅の概要等に関して毎年集計を行い、「フラット35利用者調査」として公表している。

最新の2021年度調査は、2021年4月から2022年3月までに機構が承認を行った案件を対象としており、新型コロナウイルスによる緊急事態宣言の再発令が続く中でのフラット35利用者の変化を概観する。

本稿では冒頭において「新設住宅着工」を概観し、全体としては2018年度以来3年ぶりの増加に転じた2021年度の着工動向を振り返る。足元の住宅需要の水準を確認した上で、「フラット35利用者調査(2021年度)」の調査結果を用いてフラット35利用者の住宅取得行動の変化を紹介し、住宅ローン市場の今後の動向について書き添える。

2. 2021年度の新設住宅着工

2021年度の住宅着工戸数は、全体では前年度比6.6%増の86万5,909戸で、3年ぶりに前年度を上回った。2015~2018年度は4年連続

で90万戸を上回っていたものの、2019年度には消費税率引き上げの影響により88万3,687戸と90万戸を下回り、2020年度は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により81万2,164戸にまで減少した。2021年度は3年ぶりの増加に転じたものの、消費税率引き上げの影響により減少していた2019年度を下回っている。

2021年度の住宅着工戸数を利用関係別にみると、持家は同6.9%増の28万1,279戸で3年ぶりの増加、貸家は同9.2%増の33万752戸で5年ぶりに増加した。分譲住宅を建て方別にみると、分譲マンションは同5.0%減の10万2,762戸と3年連続で前年度を下回り、過去10年で最低の水準となったが、分譲戸建は同11.4%増の14万4,124戸と2年ぶりの増加に転じている(図1)。

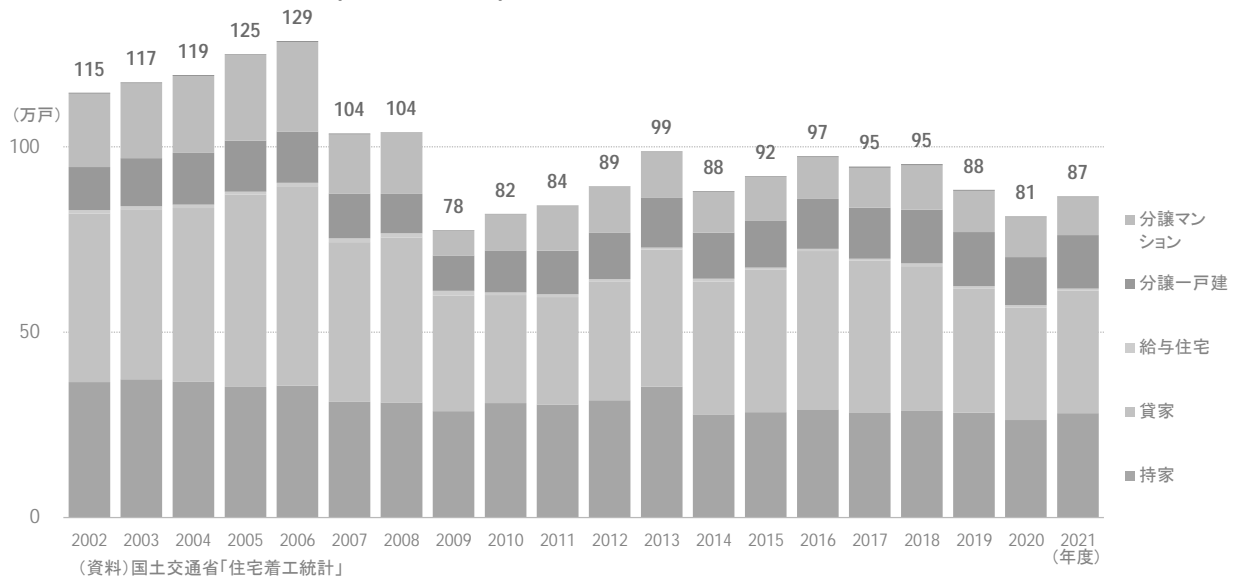
3. フラット35利用者が取得する住宅の変化

住まいに対する価値観の多様化

時代とともに住まいに対する考え方は変化してきたが、新型コロナウイルス感染症の拡大が一つの契機となり、住まいに対する価値観が多様化している。大企業やIT関連企業を中心に在宅勤務が定着、通勤が不要となったことによる肉体的負担の軽減やワークライ

1 「フラット35」とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンのことをいう。

図1 新設住宅着工戸数（利用関係別）



フバランスの改善といった生活環境の快適さ（アメニティー）を手放したくない層が一定程度存在する一方、仕事の性質上居住する立地が限定されるために在宅勤務が困難な層も少なからず存在する。

また、大都市圏の新築マンションの価格上昇が続いており、首都圏では新築マンションの平均価格がこれまでの最高値であった1990年度の6,214万円を上回り、2021年度には6,360万円と過去最高値を更新している²。首都圏において新築マンションの価格が上昇した要因の一つとして、都心部での供給割合の増加があり、中でも平均価格が1億円を超える物件も多い都心山手エリアの供給割合が2割を超えたことが価格を押し上げる原動力になっている（供給されるモノの変化）。

他方、共働きにより収入が増加した世帯が主体となって、価格高騰が続く駅前の大規模開発物件やタワーマンションの需要を満たす一方、家計に対する不安から住宅に係る費用

を抑えるために、価格の高い都心部の新築マンションの取得を断念して都心周辺の郊外や中古住宅を選ぶ世帯が生じており、二極化が進んでいる（需要するヒトの変化）。

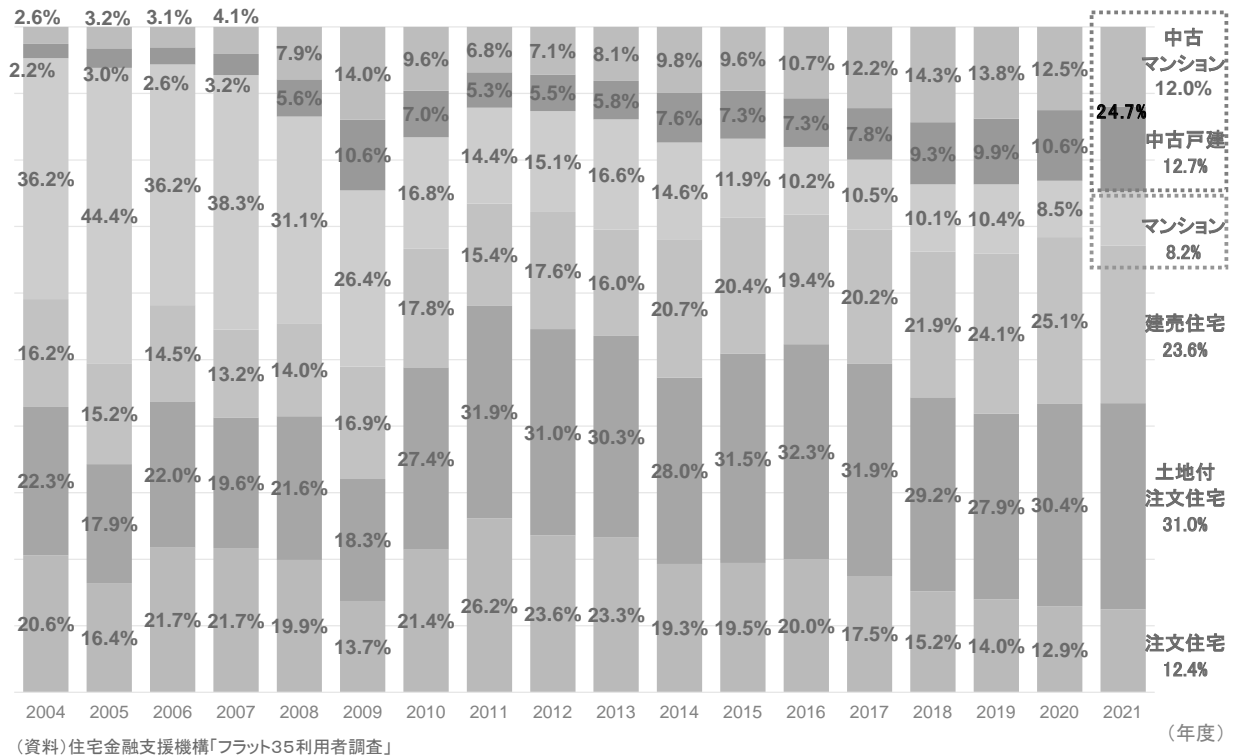
2021年の三大都市圏（東京圏、名古屋圏及び関西圏）の日本人住民（外国人住民を含まない。）の人口動態をみると³、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県）の人口は調査開始（1975年）以降初めて減少し、名古屋圏（岐阜県、愛知県及び三重県）は2015年以降、関西圏（京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県）では2010年以降、人口が減少している。ただし、人口減少幅は地方圏が三大都市圏を上回ることから、三大都市圏の人口は、全国人口の52.15%（前年52.03%）を占め、16年連続で全国人口の半数を上回っており、大都市圏から地方圏への移住が増加しているとは言えない。

2021年の日本人の社会増減数（転入者数等 - 転出者数等）を都道府県別にみると、社会

2 (株)不動産経済研究所「首都圏新築マンションの市場動向」

3 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」人口は、住民基本台帳人口（1月1日現在、住民票に記載されている者の数）、人口動態は、1月1日～12月31日の間の住民票の記載及び削除の数。対象は日本人住民と外国人住民。

図2 融資区分（建て方別）の内訳（構成比）



増加数及び社会増加率の第1位は神奈川県で、次いで埼玉県、千葉県が続いている。東京都は、前年（2020年）まで、社会増加数は24年連続、社会増加率は22年連続の第1位を維持していたが、2021年はそれぞれ第4位、第5位に順位を落としている。市区町村別には、横浜市、さいたま市、千葉市その他、藤沢市、大和市、柏市、流山市、印西市、つくば市が上位10位の中に入っており、東京を中心とした郊外への人口移動にとどまる。

テレワークの普及は仕事をする場所の制約を従来よりも少なくしたが、完全テレワークといえども都心部への出勤機会が無くなる訳ではないことから、通勤圏の中に居所を収めるという基本的な基準は変わらず、都心周辺都市への郊外化が中心で、地方圏への移住は限られたものであった。

フラット35利用者が取得する住宅

住宅取得者が置かれた社会環境の変化は住まいに対する意識の変化をもたらし、フラット35利用者が取得する住宅の種類にも影響を及ぼす。中古住宅（中古戸建と中古マンションの合計）の割合は、2004年度の調査開始以来最も多くなったのに対し、新築マンションの割合は、2020年度に1割を下回り、2021年度は過去最低の割合を更新した（8.2%）（図2）。

中古住宅の割合が増加した背景

持家系（持家と分譲住宅の合計）の新設住宅着工戸数と、全国の指定流通機構に登録された中古住宅の売り物件の成約報告件数を合計した住宅流通量に占める中古住宅の割合は、長期的には緩やかな上昇傾向にある（図3）。

フラット35の中古住宅利用者に占める首都圏居住者の割合は5割を超えており⁴、首都

4 フラット35利用者に占める首都圏居住者の割合（2021年度）：全体38.8%、注文住宅25.7%、新築分譲住宅46.6%、中古住宅51.7%

図3 中古住宅の流通割合



圏中古住宅流通市場の動向をより強く反映する。同市場では、中古戸建住宅の成約件数は4年連続で前年度を上回り、前年度に続き過去最高を更新、中古マンションの成約件数も2年ぶりに前年度を上回り、高水準を維持している⁵。

マンションの割合が減少した背景

全国に分譲マンションの住宅着工戸数は、2006年度まで年間20万戸を上回る水準で推移していたが、構造計算書偽装問題をきっかけとした2007年の建築基準法改正に伴う建築審査の厳格化により急減、2008年のリーマンショックの影響により2009年度には7万戸を下回る水準にまで大幅減少した。2011年度以降、年間12万戸を上回る水準にまで回復したが、消費税率が引き上げられた2014年度以降は、2000年代前半の半分程度となる年間10～11万戸台にとどまっている（2021年度102,762戸）（図4）。

分譲住宅一戸建との比較では、リーマンショック直後の2009、2010年度と、2012年度以降、分譲マンションの住宅着工戸数は分譲住宅一戸建の着工戸数を下回り、その差は広がっている。足元（2021年度）では、分譲住宅一戸建は増加に転じて144,124戸（前年度比11.4%増）と14万戸台を回復したのに対し、分譲マンションは2019年度以降3年連続で前年度を下回り、三大都市圏での減少もあって過去10年で最低の水準（102,762戸）となっている。

大量供給された新築マンションの中古マンション流通市場への流入

首都圏では数次にわたるマンションブームにより、新築マンションの立地、グレード及び供給戸数に特徴がある。特に、8万戸を超える大量供給が続いた「第6次マンションブーム」（1994～2002年）では、バブル経済崩壊後の地価下落によりマンションの立地が都

5 （公財）東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

図4 分譲住宅の着工動向（全国）

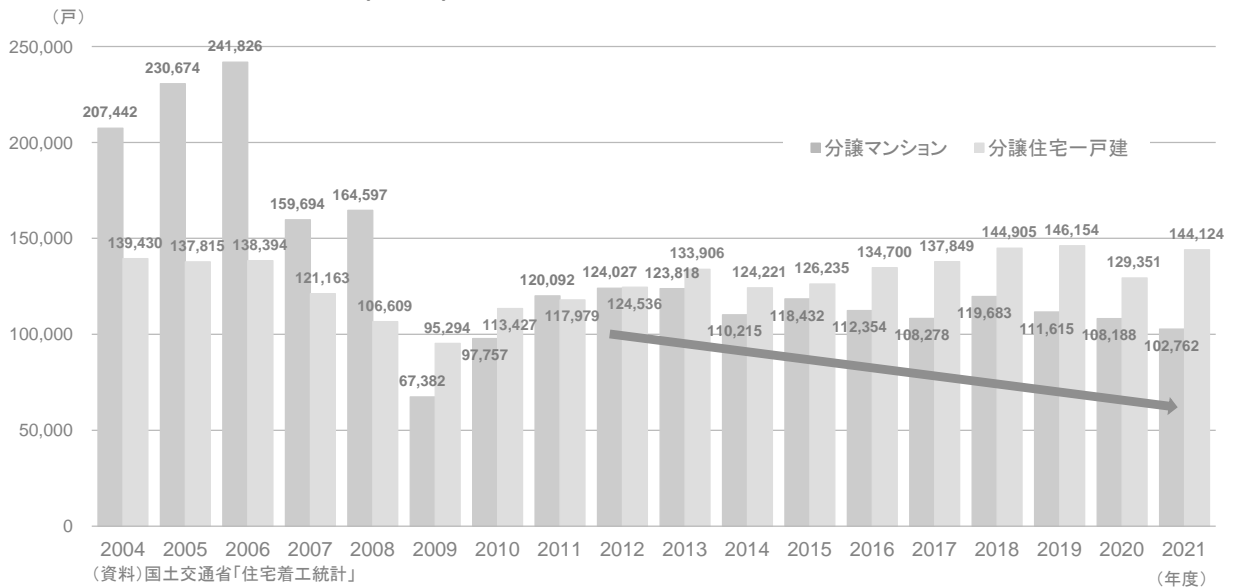
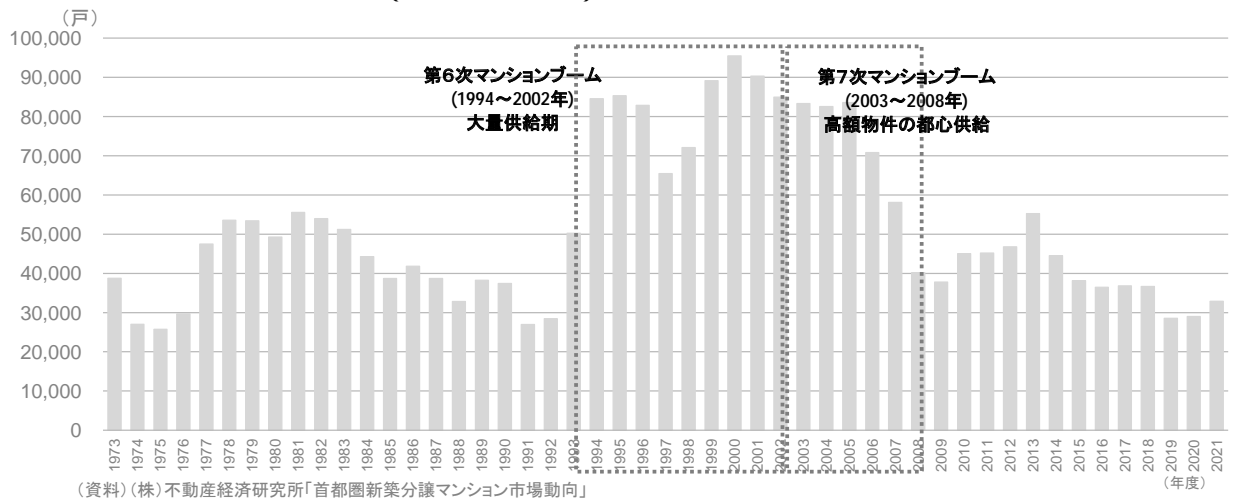


図5 首都圏マンション市場（新規供給戸数）



心に回帰したことに加え、マンションの大規模化、超高層化と、高機能化、高サービス化が進んだ。また、地価が反転、マンション価格が上昇に転じた「第7次マンションブーム」（2003～2008年）では、都心の優良な立地に、重厚な内外装を備えたマンションが供給された。

第6～7次のマンションブームにおいて大量に供給された新築マンションは、立地、グレードの面で、新築マンションとの比較において遜色ないことから、同時期に供給された

マンションが中古マンション流通市場に流入し、中古マンション流通市場の活況をもたらしている側面もある（図5）。

4. フラット35利用者の住宅取得費用（所要資金）

首都圏マンションの市場動向⁶

首都圏マンションの2021年度の新規供給戸数は、前年度比13.2%増加の3万2,872戸となり、3年ぶりに3万戸台に回復したが、新型

(参考) 過去のマンションブームの振り返り

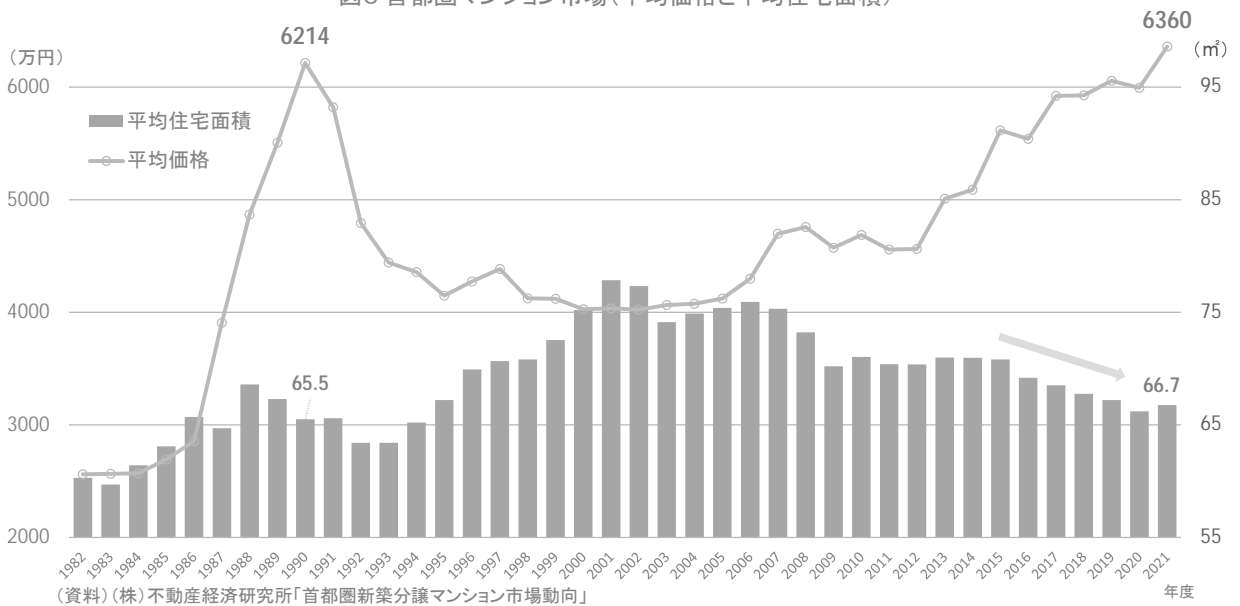
時期	主な出来事と歴史	象徴的な物件・物件の特徴
第1次マンションブーム (1963～1964年)	1962年に「建物の区分所有等に関する法律」が制定され、マンションの法的位置付けが明確になったことにより、住宅ローンを利用し購入が可能となる。 住宅都市整備公団を主な供給主体とした「団地型」のマンションが多く供給される。 民間分譲では、利便性の高い都心一等地に、富裕層向けの高級マンションを供給。	・コープオリンピア（渋谷区神宮前） 日本の億ション第一号 分譲価格は3,000～1億円 ・秀和レジデンスシリーズ
第2次マンションブーム (1968～1969年)	富裕層向けから、中間所得者層向けに分譲価格を下げた大衆化路線に舵が切られる。専有面積を狭くして価格を抑え、中間所得者にも買いやすいようにする。 1970年に住宅金融公庫のマンション融資制度が始まる。	・都心近郊に50㎡（2DK・2LDK）程度の物件が400～600万円程度の価格で多く供給される。 ・和室中心の間取りが多く、「西洋風長屋」と揶揄されることも多かった。
第3次マンションブーム (1972～1973年)	「列島改造論」が不動産投資ブームを生み、都市郊外では乱開発と呼ばれるような激しい開発競争が起きる。 地価高騰の影響で、マンションの全国平均価格が初めて1,000万円を超える。 専有面積を狭くして価格を抑えるマンションが増え、40㎡台のマンションが多く分譲される。	・リビングルームが定着し、3LDKの洋風な間取りが取り入れられる。 ・フローリングや主寝室の設置が増加する。 ・ニューハイイツ田園調布（大田区） ・多摩ニュータウン
第4次マンションブーム (1977～1979年)	東京への通勤圏として神奈川、埼玉、千葉県に、「職住近接」を謳ったマンションが多く供給される。 東京より広い敷地を活かして、民間デベロッパーの大型開発が増加する。 東京都の平均分譲価格が2,000万円を超える。	・広い敷地面積を利用したコミュニティ設備や公園・緑地の設置が増加する。 ・オートロックが普及する。 ・千葉ガーデンタウン ・サンシティ（板橋区）
第5次マンションブーム (1986～1989年)	どんな不景気でも土地の価格は下がらなかったという「土地神話」が言われるようになり、土地転がしと呼ばれる土地の転売で巨額の利益を上げる人が増え、地価が急騰する。 バブル経済下で、都心では10億円を超える超高級物件が供給され、一次取得者向けのファミリーマンションは郊外に展開される。 住宅都市整備公団の供給物件に人気が集申し、「光が丘ニュータウン」では抽選倍率が6,000倍を超える。 バブル期の価格高騰で都心ではマンションを購入できない層が郊外に流れたため、都心では「人口の空洞化」が起きる。	・バブル仕様といわれる高性能化が進む。 ・広尾ガーデンヒルズ（渋谷区） ・ドムス高輪（港区） ・光が丘ニュータウン（練馬区）
第6次マンションブーム (1994～2002年)	長期に渡る地価の下落により、東京都内に一次取得者向けマンションが戻る「都心回帰現象」が起きる。 1997年の建築基準法改正により、廊下、階段、エレベーターホール、バルコニーは容積率算出上の延べ床面積に算入されなくなる。 また、同年の都市計画法改正により容積率が緩和され、タワーマンションが建てやすくなる。 マンション需要が高まり、8万戸を超える大量供給が続く。	・コンシェルジュやフィットネスジムを共用施設に設置する等の試みが増える。 ・恵比寿ガーデンテラス壺番館（渋谷区） ・西新宿パークサイドタワー ・エルザタワー55（川口市） ・代官山アドレス（渋谷区） ・東京ツインパークス（汐留）
第7次マンションブーム (2003～2008年)	上昇に転じた都心の土地価格を反映した高額物件が都心に多く供給される。 長引く不況により大手企業が工場や倉庫、グラウンドを手放すようになり、その場所に大規模マンションが多く建設される。 工場や倉庫は東京湾に面した場所が多かったため、中央区、港区、江東区の湾岸沿いにはタワーマンションが乱立し、「湾岸戦争」と	・パークマンション千鳥ヶ淵（千代田区） ・プラウド赤坂氷川町（港区） ・元麻布パークハウス（港区） ・銀座タワー（定期借地権） ・シティタワー大崎（品川区）

時期	主な出来事と歴史	象徴的な物件・物件の特徴
	呼ばれる激しい建設ラッシュと販売合戦が起きる。 マンション価格は年々上昇し、2007年頃には従来よりも2～3割高い「新価格」で売られるようになり、「ミニバブル」と呼ばれる価格高騰が起きる。 欠陥住宅問題を背景に、2000年に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行、住宅性能表示制度が整備される。	・シティテラス目白（JR山手線内側）

(注) 野村不動産ソリューションズ「分譲マンションの歴史」を基に編集している。

図6 首都圏マンション市場（平均価格と平均住宅面積）

図6 首都圏マンション市場（平均価格と平均住宅面積）



コロナウイルス感染症拡大の影響がなかった2018年度以前の3万5,000戸以上の水準には至らず、水準としては低調である。

他方、住宅取得環境は好環境が継続し、コロナ禍での住宅に対する意識の変化などもあり、販売は好調に推移して、2021年度の初月販売率は72.9%と2015年度以来6年ぶりに好調ラインとされる70%を上回った。新規物件に加え、在庫物件の販売も順調で、2021年度末（2022年3月末）の分譲中戸数は5,881戸と2014年度末（2015年3月）以来7年ぶりに6,000戸を下回っている。

好調な販売環境に支えられたことに加え、「晴海フラッグ」等の話題性のある物件が都心で供給されたことにより、2021年度の方譲

単価は前年度比5.3%上昇の953千円/㎡、平均価格は同6.1%上昇の6,360万円となり、これまでの最高値であった1990年度の方譲単価949千円/㎡、平均価格6,214万円を上回り、過去最高値を更新している。

前年度（2020年度）は、平均住宅面積の縮小による平均価格の低下が見られたが、2021年度は平均住宅面積と分譲単価が共に前年度を上回り、平均価格が上昇している（図6）。

フラット35利用者が取得する新築マンションの購入価格

全国で供給される新築マンションの半数近くを占める首都圏マンション市場において、平均価格が過去最高値を更新する中、フラット35利用者が取得する新築マンションの購入

図7 所要資金（全国）

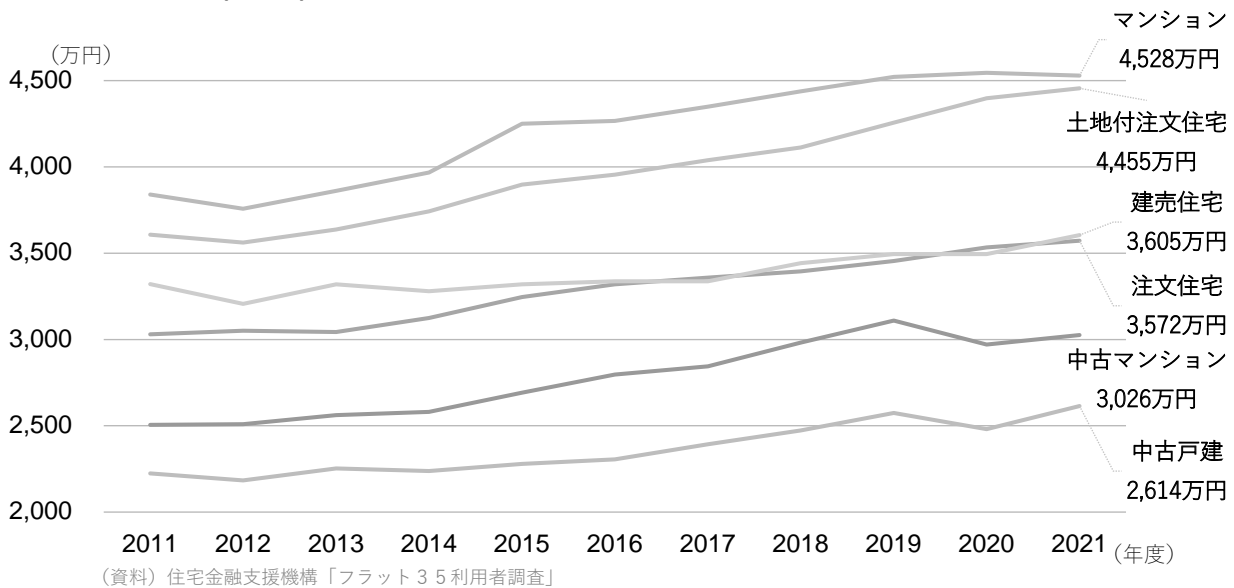
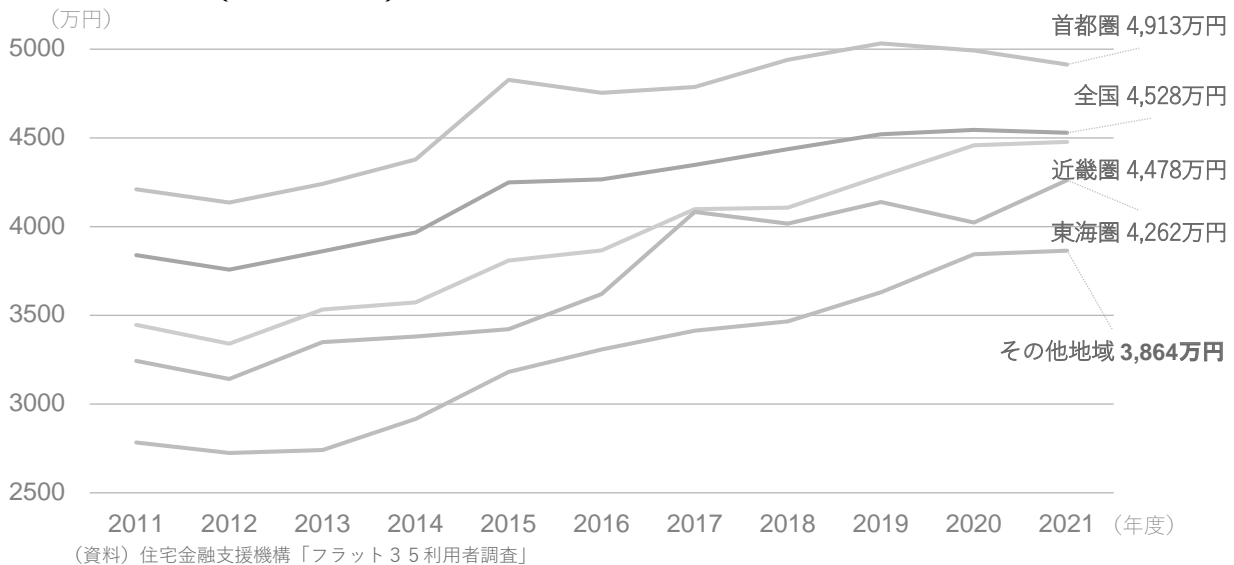


図8 所要資金（マンション）



価格（所要資金）は異なる動きがみられた。

新築マンションを除く融資区分では所要資金が前年度より上昇しているのに対し、新築マンションのみ購入価格が低下している(図7)。

都市圏別に新築マンションの購入価格をみると、首都圏を除く地域においては購入価格が上昇しており、新築マンションの購入価格（全国平均）の低下は、半数弱（46.8%）を占める首都圏の購入価格低下の影響であるこ

とが分かる（図8）。

首都圏の新築マンション購入価格が低下している理由

フラット35利用者が取得する首都圏の新築マンションの購入価格は2年連続で前年度より低下したが、2015年度以降7年連続で住宅面積が前年度より縮小しているため、㎡単価は2013年度以降9年連続で上昇している（図9）。

図9 購入価額と単価（マンション・首都圏）

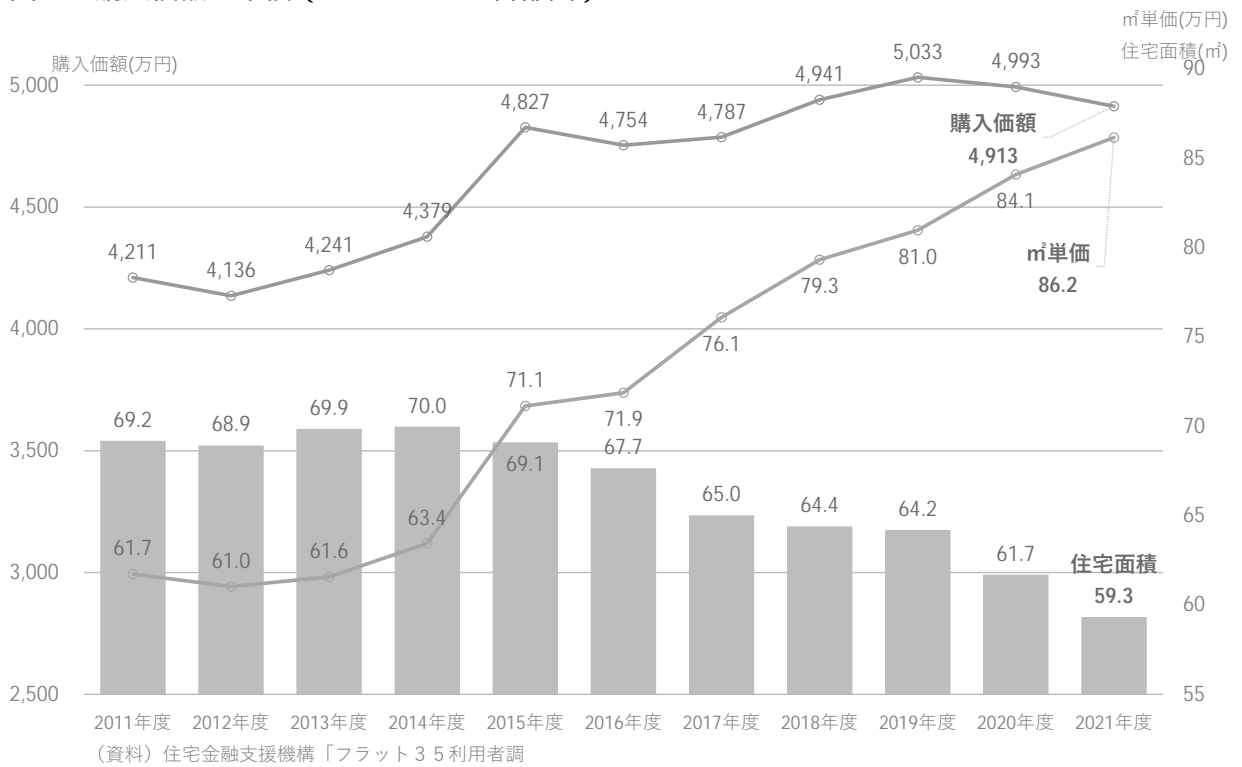
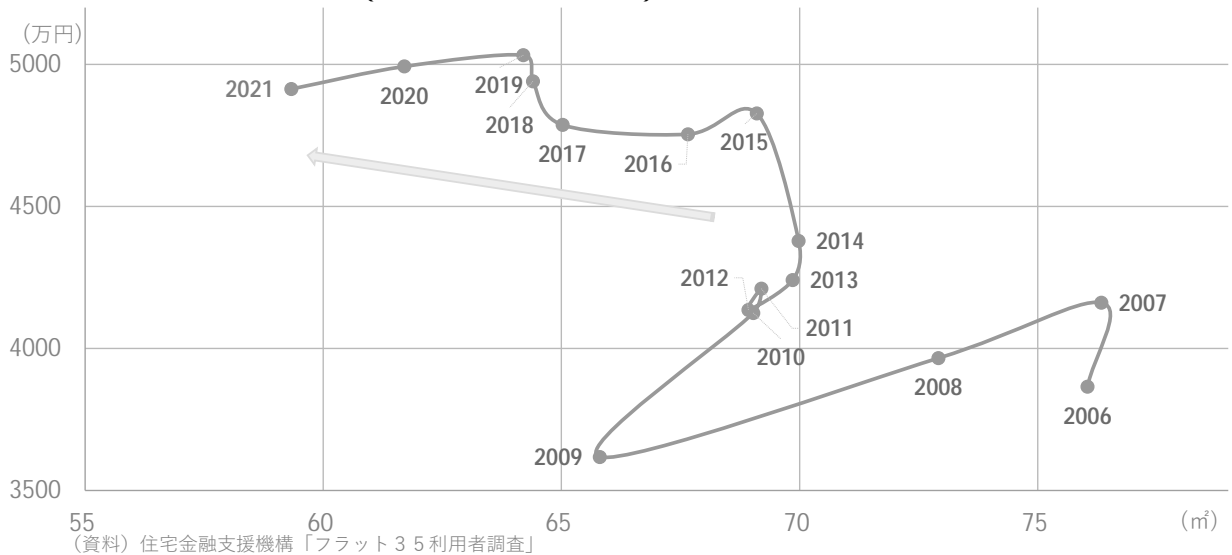


図10 住宅面積と購入価額（マンション・首都圏）



平均住宅面積の縮小は首都圏のマンション市場全体でも確認される事象で、分譲事業者が住宅面積を抑えて価格を調整したことが背景とされる（供給者側の事情）（図6、10）。

他方、マンションを取得したフラット35利用者の平均像を踏まえると、家族数の減少に

より、高年齢世帯を中心に、必ずしも広い住宅を必要としない事情もあると考えられる（需要者側の事情）（図11）⁷。

所要資金の上昇への対応

所要資金が上昇する環境の下、世帯主単独ではなく、夫婦、親子等、世帯内の稼得者の

収入を合算して資金計画を立てるフラット35利用者が増加している。

10年前（2011年度）との比較では、全ての年代において収入合算の割合が上昇した（図12）。特に、中心的な住宅取得の年齢層である30～40歳代は、従来は子育てに伴う離職や

勤務形態の変更により相対的に収入合算の割合が低かったが、女性の就業が伸び、子育てしながら働きやすい環境が整ってきたことで、世帯としての資金力は上がり、収入合算することで所要資金の上昇に対応したものと推察できる。

図11 住宅面積と家族数（マンション・首都圏）

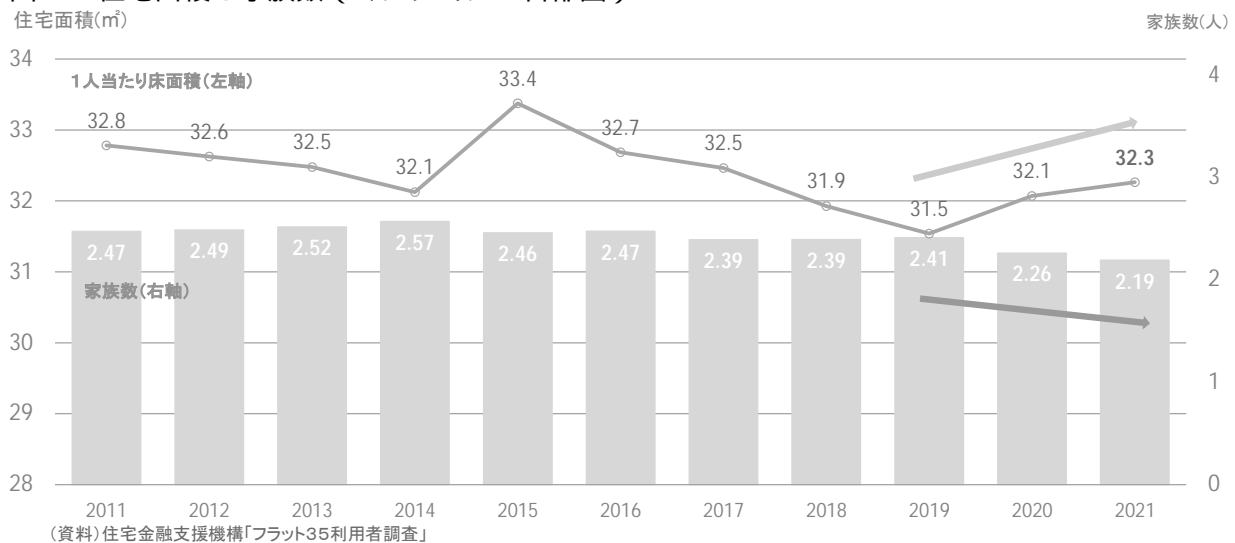
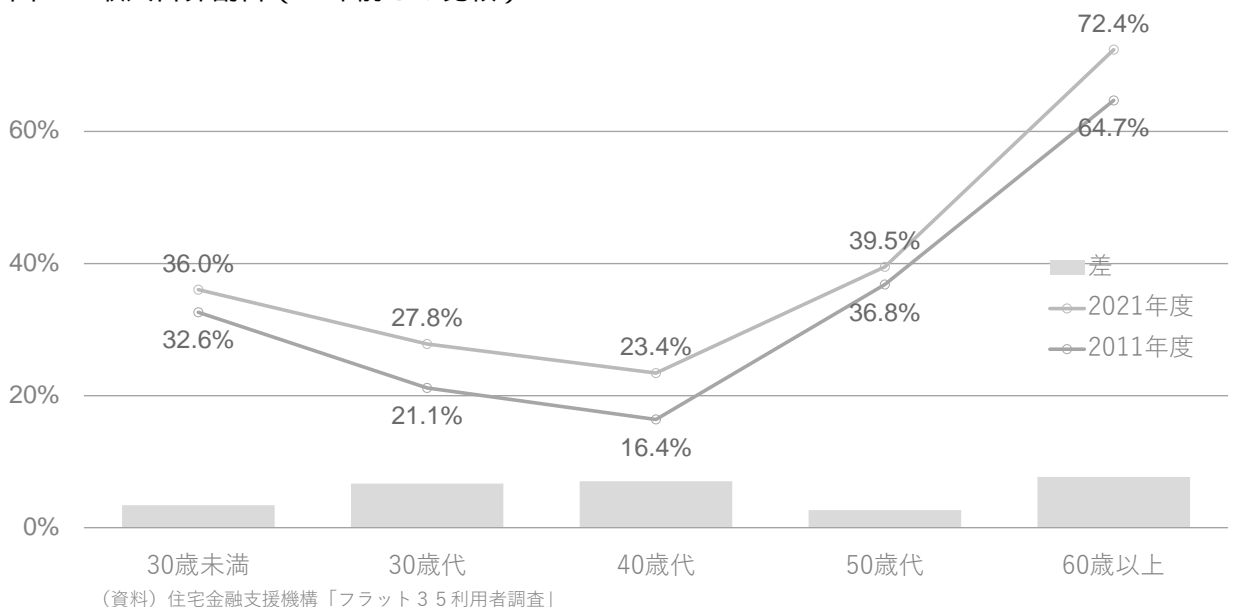


図12 収入合算割合（10年前との比較）



7 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」によると、1世帯当たり平均構成人員は2.12人（全国、2022年1月1日現在、日本人住民）で、現行調査開始（1968年）以降、毎年減少している。1世帯当たり平均構成人員が2人を下回る都道府県は5都道府県（上位から、北海道、東京都、高知県、鹿児島県、大阪府）で、地方圏も上位に並ぶ。

フラット35利用者は、10年間で増加した所要資金（2011年度3,266万円、2021年度3,745万円、479万円の増加）の調達を、世帯収入を合算し、借入金を増加（2011年度2,529万円、2021年度3,162万円、633万円の増加）することにより対応している（図13）。

借入金を増加する一方、手持金は減少（2011年度502万円、2021年度408万円、94万円の減少）しているため、手持金割合は低下した（2011年度15.4%、2021年度10.9%、4.5%の低下）。

一般論として所要資金が上昇すると借入額もそれに応じて大きくなるが、2013年の異次元金融緩和、2016年の長短金利操作（イールドカーブコントロール）の導入といった日本銀行の金融政策により住宅ローン金利が低下したことや、世帯としての資金力が上昇したことにより、所要資金の上昇分（479万円）以上に借入額が増加（633万円）している。

2021年度のフラット35利用者の借入額を収入合算の有無別にみると、借入額の中心金額帯は、「収入合算無し」では2,000～3,199万円（37.8%）、「収入合算有り」では2,600～3,799万円（42.1%）で、世帯内の稼得者の収入を

合算することで借入額を約600万円増加させており、世帯としての資金力上昇が住宅取得能力の維持に寄与しているとみられる（図14）。

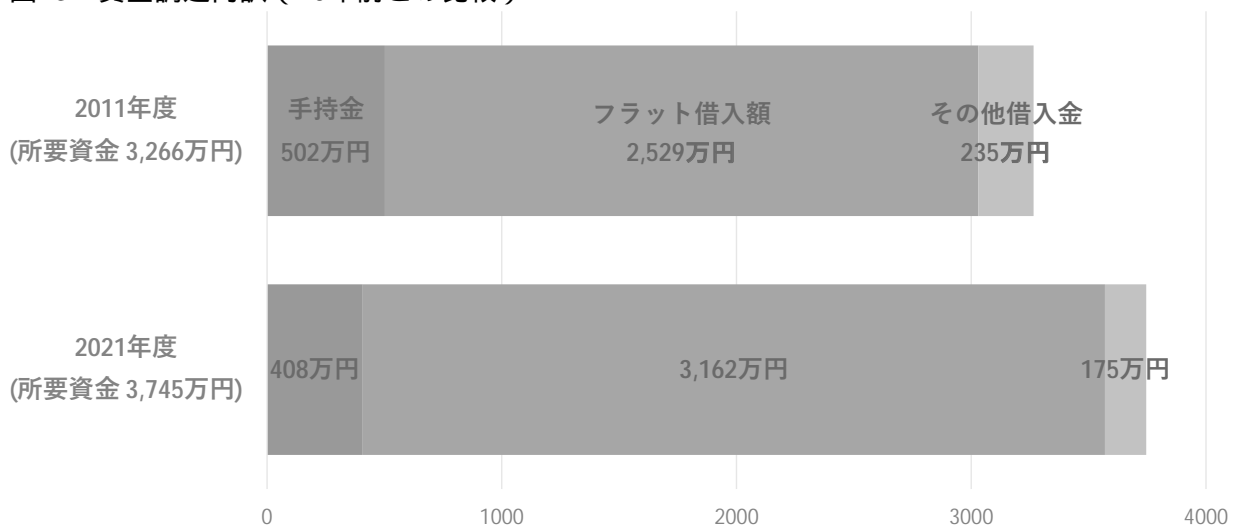
5 . 住宅ローン市場の今後の動向

住宅ローン貸出残高は、一時的に減少した2009年度末以降、低金利環境の長期化に伴う取扱件数の増加や、所要資金の上昇に応じた借入額の増加により緩やかな上昇基調が続き、2021年度末には約211兆円に達した（図15）。

しかし、足元では世界的なインフレ率の高まりを受けて海外の中央銀行の多くが金融引き締めを舵を切っていること、国内においてもロシアのウクライナ侵攻に伴う膠着状況の長期化で需給面から資材やエネルギーの価格が高騰しているところに、日米の金融政策の違いに端を発した円安基調が拍車をかけていることから、日本銀行が現在の政策を維持できなくなるとの観測が強まっている。

日本銀行が主要銀行に対して行った調査⁸によると、金融機関による個人向け住宅ローンの資金需要判断D.I.は、2022年6月以降

図13 資金調達内訳（10年前との比較）



（資料）住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

図14 フラット35借入額（収入合算有無別・2021年度）

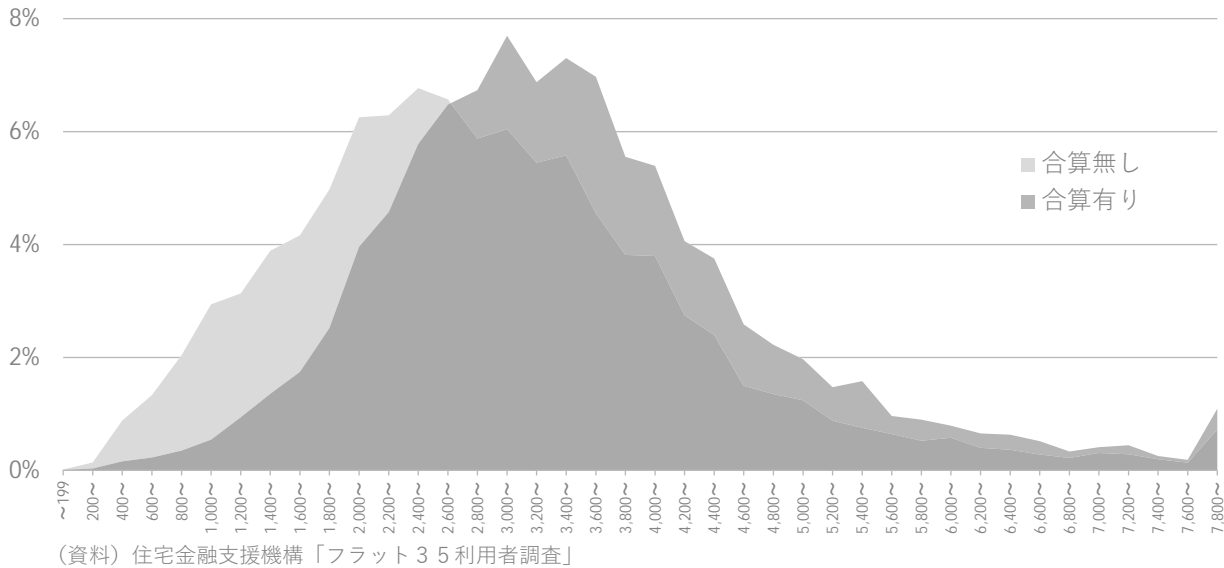
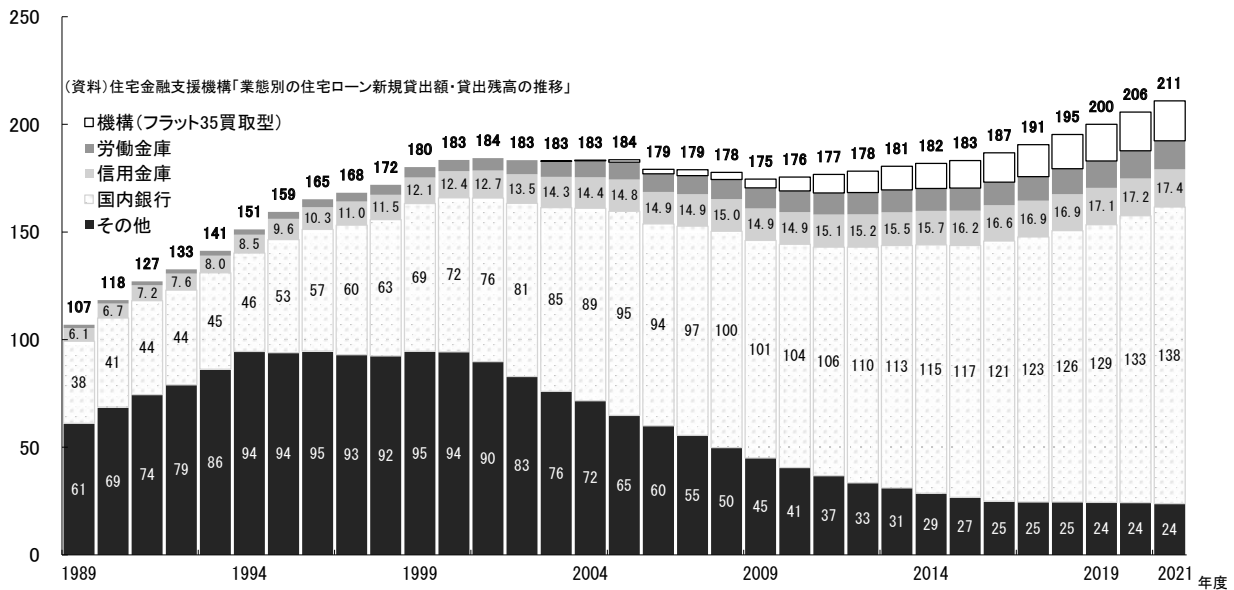


図15 業態別・住宅ローン貸出残高 (兆円)



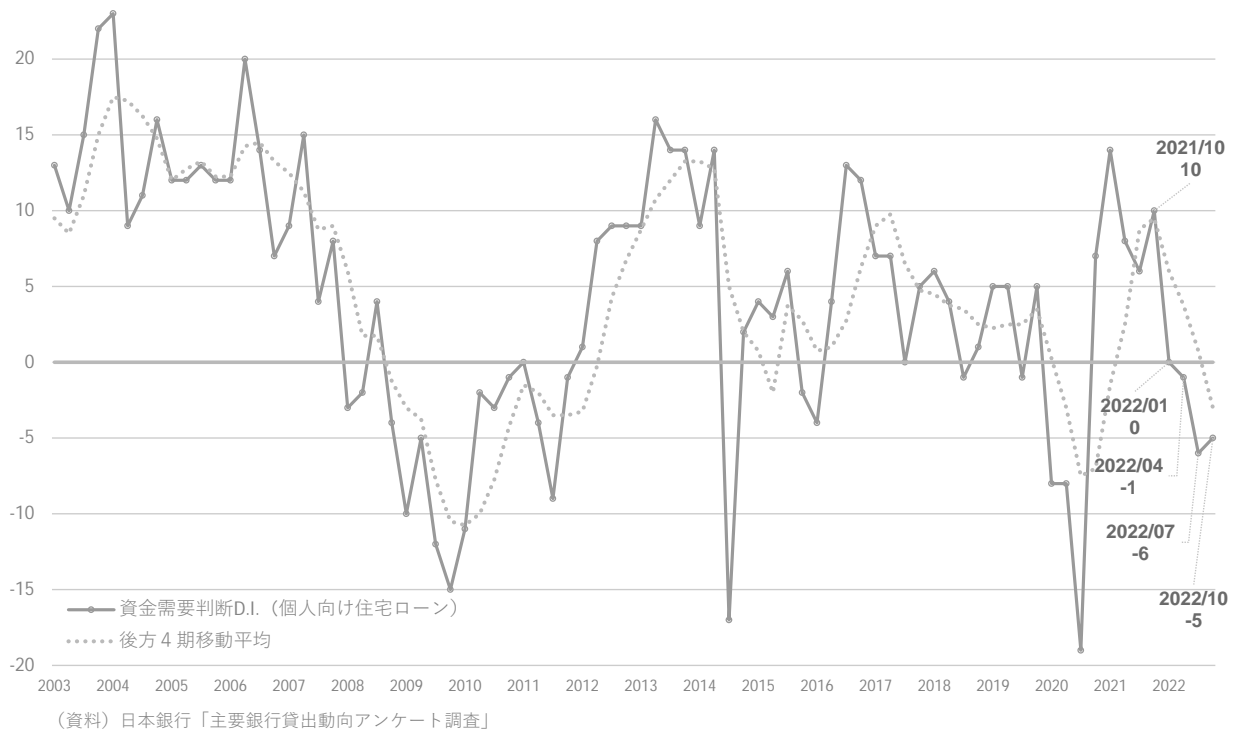
マイナス圏に入り、住宅ローンに対する需要が低下するとの見方が増つつある。同D.I.がマイナスとなるのは新型コロナウイルス感染症の拡大により影響を受けた2020年3～9月以来で、足元の住宅投資の減少を踏

まえ、一部の金融機関は住宅ローンの新規貸出が低減してきたと感じている（図16）。

日本銀行が金融政策の修正に踏み切った場合、住宅ローン貸出残高の増加を支えてきた長期に渡る低金利環境が失われる。金融政策

8 日本銀行「主要銀行貸出動向アンケート調査」国内銀行及び信用金庫の貸出残高上位50機関が対象。2022年10月調査（回答期間：同年9月9日～10月3日）では、過去3ヶ月間の個人向け住宅ローンの資金需要について、「横這い」との回答が84%を占めるものの、「減少」及び「やや減少」との回答が1割を超えている（14%）。

図16 資金需要判断D.I. (個人向け住宅ローン)



の正常化については、先行して長短金利操作（イールドカーブコントロール）を解除して長期金利を適正水準に戻した後、マイナス金利政策を解除して短期金利を利上げする段階的な正常化を予想する声がある。金融機関の運用利回りの指標となる長期国債流通利回りや、金利リスクのヘッジに用いるスワップレートの上昇は、関連性の強い全期間固定型や固定金利期間選択型の住宅ローン金利に影響し、短期資金の調達コストとなる無担保コールレートの上昇は、変動型の住宅ローン金利に加え、預金金利にも影響する。

今後の住宅ローン市場全体の動向は、現下では主流である変動金利型住宅ローンの金利水準に依存する。日本銀行がマイナス金利政策を解除して短期金利の利上げに踏み切る場合、金融機関は預金金利を引き上げる必要に迫られることになり、利鞘を確保するために競合する金融機関の金利水準を確認しつつ、変動金利型住宅ローンの適用金利を切り上げ

ていく可能性がある。したがって、住宅ローン市場の今後の動向を予想する上では、日本銀行による金融政策の舵取りを注視することが必要となる。

(注) 本稿において意見にかかる部分は執筆者個人のものであり、住宅金融支援機構のものではない。