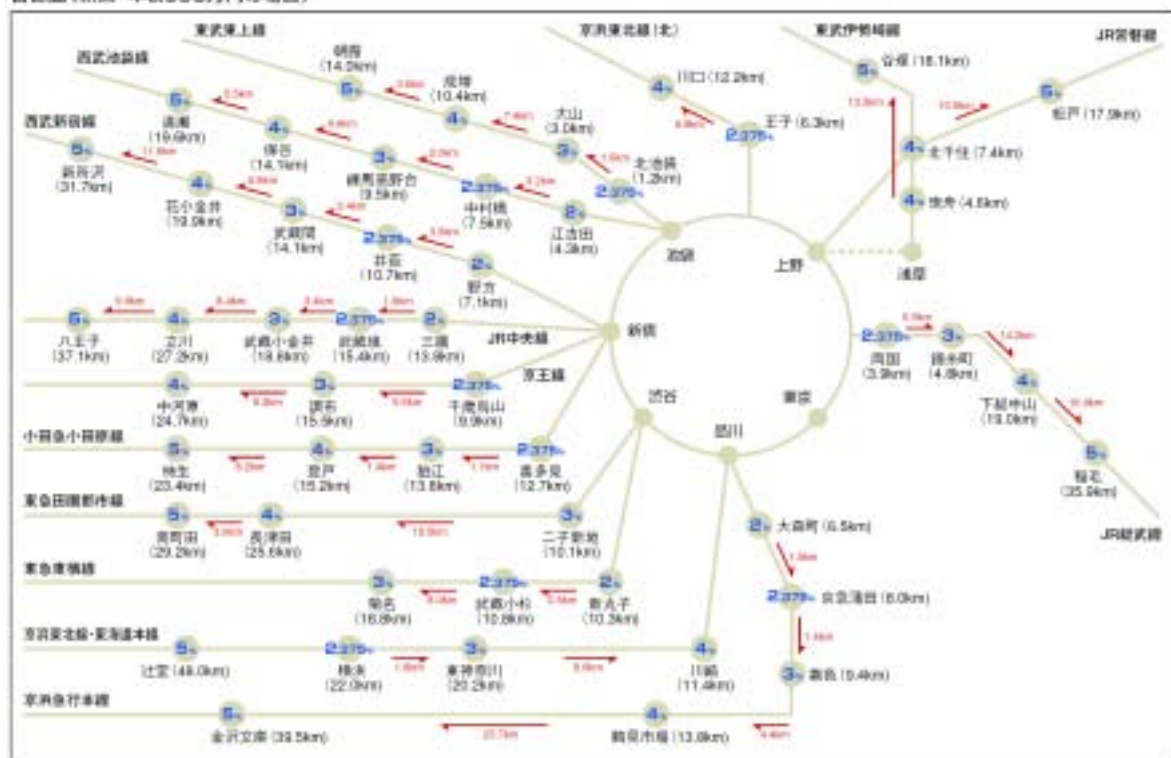


東京カンテイ 金利の上昇と購入可能エリアの変化について調査 首都圏では金利が 1% 上昇すると、新築マンションを 購入可能な駅は平均 3.7 km 郊外に遠ざかる

年収 600 万円、頭金 2 割、ローン期間 35 年の一定条件でシミュレーション

JR 中央線では、3%で「武蔵小金井」、4%で「立川」、5%で「八王子」へと遠ざかる
金利が 1% 上昇した場合、最も影響が大きいのは京浜急行本線で 7.6 km 郊外に遠ざかる。反
対に影響が小さいのは JR 京浜東北線（北）の 0.8 km、JR 常磐線の 1.6 km で、首都圏北東
部に伸びる沿線は、新築マンション価格が安いいため金利が上昇しても購入可能駅に変化が
少なく、金利の変動に強いことが分かる。

首都圏（新築・年収600万円の場合）



「購入可能」の定義

この調査では駅の新築マンションの平均価格（2001～2005 年）を分譲価格として、“健全な”購入計画である「頭金 2 割」を前提とし、8 割をローンで資金調達すると仮定。住宅ローンは元利均等払い方式とし、返済期間は 35 年。金利は現行の変動金利 2.375%の他に比較のため、2%、3%、4%、5%で返済額をシミュレートした。民間金融機関では住宅ローン審査の際、年収に占める年間返済額の割合を概ね 20%から 40%の間としているが、一般勤労者の場合 25%を基準に審査する場合が普通である。従って本レポートでは、一般的な勤労者の年収である「年収 600 万円」の場合を想定し、頭金 2 割、ローン分 8 割の条件の下で、年間のローン返済額が年収の 25%以内に収まるケースを「購入可能」とした。

郊外方面に延伸する私鉄各線でも、**金利が上昇するほど購入可能駅は都心のターミナル駅から遠ざかる傾向が見られる**。ただ、金利上昇による購入可能駅の遠ざかり方は沿線ごとに大きく異なり、2.375% 5%への上昇で購入可能駅の移動距離は、総武線 32.0km、京浜急行本線 31.5km に対して、小田急小田原線は 10.7km、東武東上線 12.8km と沿線ごとに大きな差が存在する。

首都圏(新築・年収600万円の場合)

()の数値は営業距離、単位: km

	2.0%	2.375%	3.0%	4.0%	5.0%
JR京浜東北線(南)・東海道本線		横浜(22.0)	1.8 東神奈川(20.2)	8.6 川崎(11.4)	- 辻堂(48.0)
JR京浜東北線(北)		王子(6.3)	5.9	川口(12.2)	
JR常磐線				北千住(7.4)	10.5 松戸(17.9)
JR総武線		両国(3.9)	0.9 錦糸町(4.8)	14.2 下総中山(19.0)	16.9 稲毛(35.9)
JR中央線(新宿以西)	三鷹(13.8)	1.6 武蔵境(15.4)	3.4 武蔵小金井(18.8)	8.4 立川(27.2)	9.9 八王子(37.1)
東武伊勢崎線				曳舟(4.6)	13.5 谷塚(18.1)
東武東上線		北池袋(1.2)	1.8 大山(3.0)	7.4 成増(10.4)	3.6 朝霞(14.0)
東急田園都市線			二子新地(10.1)	15.5 長津田(25.6)	3.6 南町田(29.2)
東急東横線	新丸子(10.3)	0.5 武蔵小杉(10.8)	8.0 菊名(18.8)		
京浜急行本線	大森町(6.5)	1.5 京急蒲田(8.0)	1.4 雑色(9.4)	4.4 鶴見市場(13.8)	25.7 金沢文庫(39.5)
京王線・京王新線		千歳烏山(9.9)	5.6 調布(15.5)	9.2 中河原(24.7)	
西武新宿線	野方(7.1)	3.6 井荻(10.7)	3.4 武蔵関(14.1)	5.8 花小金井(19.9)	11.8 新所沢(31.7)
西武池袋線	江古田(4.3)	3.2 中村橋(7.5)	2.0 練馬高野台(9.5)	4.6 保谷(14.1)	5.5 清瀬(19.6)
小田急小田原線		喜多見(12.7)	1.1 狛江(13.8)	1.4 登戸(15.2)	8.2 柿生(23.4)

年収別・金利別購入可能金額の変化

単位: 万円

	2.00%	2.375% (現行)	3.00%	4.00%	5.00%
年収600万円で購入可能価格	4,716	4,454	4,059	3,529	3,096
金利2.375%との差額	262	0	-395	-925	-1,358

購入条件は、分譲価格の2割を頭金とし、残りの8割分を35年の元利均等払いのローンを利用する。

(計算式) 年収600万円 ÷ 12か月 × 25% = 125,000円 (年収600万円の月返済額25%に納まる限度額)。

125000円 ÷ 35.08円 (35年返済、金利2.375%、元利均等払いの1万円あたりの月返済額) ÷ 80% (頭金を除くローン設定割合)
= 44,5410,4902円

現行 2.375% が 4% に上昇すると購入可能物件の価格が 925 万円低くなってしまう

年収が 600 万円の場合、現行金利である 2.375% で購入可能なマンションの価格は 4,454 万円であるが、**金利が 3% に上昇すると、購入可能価格は 4,059 万円と 395 万円低下する。**
さらに金利が 4% に上昇すると購入可能価格は 3,529 万円となって、現行金利時より 925 万円低くなる。 年収に変化がなければ、金利の上昇は立地やグレード、広さなどマンションの購入条件を下げる“購入阻害要因”になる可能性が高い。

首都圏の主要沿線の平均営業距離は、金利が 1% 上昇することにより 3.7km 延伸する

首都圏の平均営業距離は、金利が 1% 上昇することにより 3.7km 延伸する。 2% 時には平均営業距離は 19.8km だが、5% に上昇すると 30.8km に 11.0km 延びる。

首都圏沿線別・金利動向沿線距離(新築)

単位: km

	2.00%	2.375%	3.00%	4.00%	5.00%	1% 上昇あ たりの距離
京浜東北線(南)・東海道本線	33.3	33.3	34.4	36.0	48.0	4.9
京浜東北線(北)	17.1	17.1	19.4	18.7	-	0.8
JR常磐線	20.9	20.9	20.9	20.9	25.7	1.6
JR総武線	19.4	19.4	20.5	25.0	31.9	4.2
JR中央線(新宿以西)	24.5	26.6	29.3	31.9	37.1	4.2
東武伊勢崎線	15.8	15.8	15.8	15.8	22.2	2.1
東武東上線	13.9	13.9	14.9	21.5	27.8	4.6
東急田園都市線	18.3	18.3	18.4	28.4	29.2	3.6
東急東横線	14.1	14.8	16.2	-	-	2.1
京浜急行本線	23.9	25.4	29.4	34.1	46.8	7.6
京王線・京王新線	17.2	17.2	19.4	20.9	-	1.9
西武新宿線	20.4	23.2	24.7	27.7	31.7	3.8
西武池袋線	12.7	15.3	17.0	19.9	24.5	3.9
小田急小田原線	24.8	26.2	26.3	29.9	36.5	3.9
合計	19.8	20.4	21.9	25.3	30.8	3.7

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2006 年 4 月 27 日(木)

**発表場所 国土交通省記者会
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ**

本記事の無断転載を禁じます。