

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

近畿圏で金利が 1% 上昇すると、新築マンションの

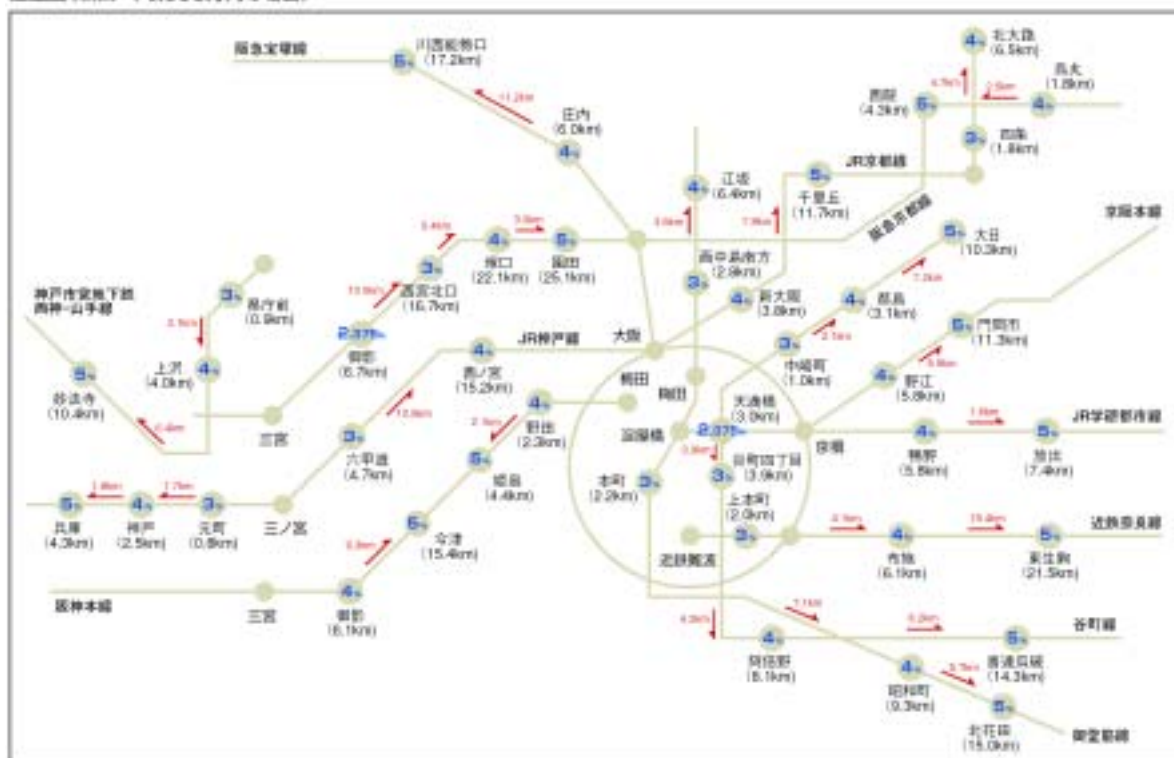
購入可能な駅は平均 1.6 km 郊外に遠ざかる

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

御堂筋線では、3%「本町」、4%「昭和町」、5%「北花田」と郊外に遠ざかる

近畿圏には金利が変動してもターミナル駅まで距離がほとんど変動しない沿線が存在する。
JR 京都線、地下鉄烏丸線、阪急宝塚線、阪神本線では金利が上昇するほど、営業距離が反対にターミナル駅に近くなる。これは比較的距離の離れたエリアに価格の高い駅が存在するためである。**近畿圏では金利変動が生じて交通利便性への影響は比較的少ない。**

近畿圏（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。

「阪神本線」では金利が4%から5%に上昇すると購入可能駅が「野田」から2.1km神戸側に移動し「姫島」になるのと同時に、「御影」から大阪側に9.3km移動し、「今津」になる。
一つの沿線で2か所の購入可能ラインが存在する。

近畿圏(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学研都市線							鳴野(5.8)	1.6	放出(7.4)
JR京都線							新大阪(3.8)	7.9	千里丘(11.7)
JR神戸線(三ノ宮以東)					六甲道(4.7)	10.5	西ノ宮(15.2)		
JR神戸線(三ノ宮以西)					元町(0.8)	1.7	神戸(2.5)	1.8	兵庫(4.3)
京阪本線							野江(5.8)	5.5	門真市(11.3)
地下鉄烏丸線					四条(1.8)	4.7	北大路(6.5)		
近鉄奈良線					上本町(2.0)	4.1	布施(6.1)	15.4	東生駒(21.5)
阪急京都線							烏丸(1.8)	2.5	西院(4.3)
阪急神戸線			御影(6.7)	10.0	西宮北口(16.7)	5.4	塚口(22.1)	3.0	園田(25.1)
阪急宝塚線							庄内(6.0)	11.2	川西能勢口(17.2)
阪神本線(梅田方面)							野田(2.3)	2.1	姫島(4.4)
阪神本線(三宮方面)							御影(6.1)	9.3	今津(15.4)
神戸市営西神・山手線					県庁前(0.9)	3.1	上沢(4.0)	6.4	妙法寺(10.4)
御堂筋線(梅田以南)					本町(2.2)	7.1	昭和町(9.3)	5.7	北花田(15.0)
御堂筋線(梅田以北)					西中島南方(2.8)	3.6	江坂(6.4)		
谷町線(東梅田以南)			天満橋(3.0)	0.9	谷町四丁目(3.9)	4.2	阿倍野(8.1)	6.2	喜連瓜破(14.3)
谷町線(東梅田以北)					中崎町(1.0)	2.1	都島(3.1)	7.2	大日(10.3)

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ふ

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。

近畿圏の主要沿線の平均営業距離は、金利が 1% 上昇するごとに 1.6km 延伸する

近畿圏の営業距離は金利が 1% 上昇するごとに 1.6km 延伸する。 近畿圏は首都圏と比べ価格が稠密であり、本来金利差によって生じる価格差が付きにくくなっている。近畿圏では、金利が 2% 時には平均営業距離が 12.3 km となるが、5% 時には 17.1km と 4.8km 延びる。

近畿圏沿線別・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
JR学研都市線	21.1	21.1	21.1	21.1	24.8	1.2
JR京都線	11.2	11.2	11.2	11.2	10.8	-0.1
JR神戸線	16.4	16.4	17.0	27.2	22.5	2.0
京都市営地下鉄烏丸線	4.5	4.5	4.7	3.8	-	-0.4
神戸市営地下鉄西神・山手線	8.0	8.0	8.0	10.8	12.6	1.5
大阪市営地下鉄御堂筋線	8.8	8.8	9.3	11.4	16.6	2.6
大阪市営地下鉄谷町線	7.5	7.5	7.8	8.9	13.4	2.0
近鉄奈良線	20.5	20.5	20.5	21.1	26.2	1.9
阪急京都線	10.8	10.8	10.8	10.0	12.1	0.4
阪急神戸線	15.6	15.6	17.2	18.9	28.8	4.4
阪急宝塚線	12.9	12.9	12.9	12.6	10.8	-0.7
阪神本線	8.7	8.7	8.7	8.6	6.9	-0.6
京阪本線	13.0	13.0	13.0	13.5	15.5	0.8
合計	12.3	12.3	12.6	13.5	17.1	1.6

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。