

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

中部圏で金利が 1% 上昇すると、新築マンションの

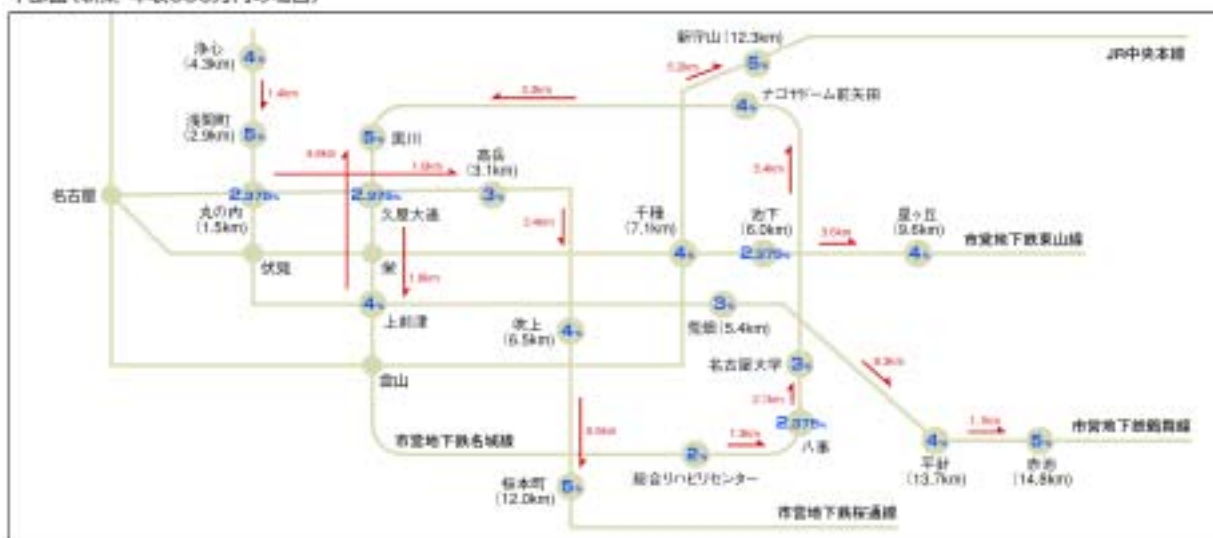
購入可能な駅は平均 1.6 km 郊外に遠ざかる

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

地下鉄桜通線では、3%で「高岳」、4%で「吹上」、5%で「桜本町」と遠ざかる

地下鉄鶴舞線では「伏見」に価格の山があり、伏見以南と以北でそれぞれ購入可能ラインが 2 か所存在している。以南では金利 3%で「荒畑」から 4%で「平針」、5%では「赤池」と郊外に移動しているが、伏見以北においては 4%で「浄心」から、「浅間町」へと 1.4km 名古屋よりに“逆行”している。**地下鉄東山線**においては 2.375%では「池下」から 4%では「星ヶ丘」へ 3.6km 移動している。**JR 中央本線**においては 4%で「千種」から 5%では「新守山」に 5.2km 移動している。

中部圏（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。

地下鉄名城線では「栄」を中心にしたエリアと「総合リハビリセンター」「八事」を中心にした 2 か所に価格の高いエリアが存在するため、金利変動による購入可能ラインが 2 か所に現れる。「栄」を中心にしたエリアでは、金利 2.375% で「久屋大通」に 4.00% では「上前津」に 1.8km 南下、5.00% では「黒川」に 4.8km 北上する。「総合リハビリセンター」を中心にするエリアでは、2.00% で「総合リハビリセンター」に 2.375% で「八事」に 1.3km 北上、3% では「名古屋大学」に 2.1km 北上、4% では「ナゴヤドーム前矢田」に 5.4km 北上、5% では「黒川」に 3.3km 西側に移動と、環状線を反時計回りに移動する。

中部圏(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中央本線				千種(4.4)	7.9 新守山(12.3)
桜通線		丸の内(1.5)	1.6 高岳(3.1)	3.4 吹上(6.5)	5.5 桜本町(12.0)
鶴舞線(伏見以东)			荒畑(5.4)	8.3 平針(13.7)	1.1 赤池(14.8)
鶴舞線(伏見以北)				浄心(4.3)	1.4 浅間町(2.9)
東山線(名古屋以东)		池下(6.0)	3.6	星ヶ丘(9.6)	
名城線(東部)	総合リハビリセンター	1.3 八事	2.1 名古屋大学	5.4 ナゴヤドーム前矢田	3.3 黒川
名城線(西部)		久屋大通	1.8	上前津	4.8 黒川

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。

中部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 1.6km 延伸する

中部圏のマンション市場では、名古屋市中心部（栄、丸の内など）を価格の中心に、ほぼ同心円上に価格の山が形成されていて、環状線である名古屋市営地下鉄名城線の動きを除けば、ほぼ**金利が上がることに購入可能駅は名古屋駅より遠ざかっていく傾向がある。**金利の上昇によって購入可能駅は移動するが、名古屋駅を起点駅とした場合、名古屋駅に近いほど高額とはならない。名古屋駅から比較的遠い「総合リハビリセンター」や「八事」、「八事日赤」、「瑞穂運動場東」などの駅に高額な駅が存在するという沿線の特徴も表れている。

中部圏沿線別・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 中央本線	15.9	15.9	15.9	17.2	21.1	1.7
名古屋市営地下鉄桜通線	8.3	8.3	9.0	11.0	13.0	1.6
名古屋市営地下鉄鶴舞線	7.9	7.9	7.9	8.4	10.6	0.9
名古屋市営地下鉄東山線(東)	8.7	8.7	9.4	10.7	-	1.0
名古屋市営地下鉄名城線	7.8	7.6	7.9	7.1	8.1	0.1
合計	9.3	9.3	9.8	10.8	14.1	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。