

東京カンテイ、一般的な勤労者の手取り年収で住宅ローンを組んだ場合の返済月額を試算

高所得者の手取り年収 800 万円、都市中心部での住宅購入が可能

金利が 2.00%まで引き上がった場合にはターミナル駅や富裕層に人気の駅では購入困難に

●主要駅における住宅ローン返済月額シミュレーション

地方中枢都市を有する北海道・宮城県・広島県・福岡県においては住宅購入可能なボーダーエリア※を俯瞰できるほど対象駅が多くないこともあるため、ここでは主要駅の一覧を用いながらそれぞれの特徴や傾向について見ていく。【ケース①】手取り年収 800 万円は依然として地方圏において高所得者に分類される購入層であることから、掲出されている駅もそれぞれの地方中枢都市におけるターミナル駅や地元の富裕層から人気を集める住宅地に位置しているケースが多い。例えば、JR 東北本線「仙台」での新築マンション価格(70 m²換算)は 7,130 万円、「購入可能」の定義に則った条件で住宅ローンを組んだ際に想定される返済月額は 166,386 円で、返済月額上限の 16.6 万円と大差ない。しかし、適用金利が 2.00%まで引き上がった場合には返済月額は 188,952 円まで増加してしまい、購入が難しくなってくる。札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」や JR 鹿児島本線「博多」でも概ね同様の傾向を示しているわけだが、借入期間を「40 年」に延ばすことである程度の金利上昇に対しても購入可能な余地が示されている。地方中枢都市のターミナル駅周辺に立地する新築マンションともなれば相応の資産性や収益性も期待できるわけだが、仮に超長期の住宅ローンを組んでまで購入に踏み切った場合には金利上昇による返済月額の上振れや借入期間の長期化による総返済額の増加などのリスクとのバランスを十分吟味することが求められる。なお、同じ地方中枢都市のターミナル駅である JR 山陽本線「広島」に関しては築 10 年中古マンション価格が非常に高額となっている。これは駅近の大規模タワーマンションが対象に含まれているためであり、特に 40 階建てや 50 階建ての物件から生じている売り出し事例が価格水準を大きく押し上げている。供給されている新築マンションと同程度のスペックに限った場合の平均価格は 5,761 万円で、一転していずれの条件でも購入可能の判定となる。【ケース②】手取り年収 650 万円の一覧表には地方中枢都市の中心部にアクセスしやすい駅や乗り入れている各路線の始発駅周辺、一次取得層から人気を集める副都心に位置する駅などが並んでいる。いずれの駅においても新築マンション価格は他の住宅タイプを上回っており、適用金利が引き上がった場合には新築マンションの購入が困難になるケースも多く見られる。そのため、交通利便性や生活利便性が良好なこれらのエリアにおいて若いファミリー世帯が住宅購入を望む際には、敢えて無理ない範囲で割安な築 10 年中古マンションや新築一戸建て住宅まで選択肢を広げることによって将来の子育てに必要な資金面での“バッファ”を予め確保しておくのも金利上昇や物価高が進む局面では有効である。

【ケース①】地方圏 主要駅別 手取り年収 800 万円で住宅ローンを組んだ場合に必要な返済月額一覧
(額面年収：1,000 万円相当、手取り月収：66.7 万円、返済月額上限：16.6 万円)

沿線名	駅名	平均価格 (万円)			借入 期間	返済月額 (変動金利、元利均等返済)								
		新築 マンション	築10年 中古 マンション	新築 一戸建て		新築マンション			築10年中古マンション			新築一戸建て住宅		
						1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%
札幌市営地下鉄 東西線	円山公園	7,891	6,451	—	35年	184,122	193,263	209,093	150,518	157,991	170,931	—	—	—
					40年	165,639	174,951	191,143	135,408	143,021	156,258	—	—	—
札幌市営地下鉄 南北線	さっぽろ	7,569	4,238	—	35年	176,625	185,394	200,579	98,887	103,796	112,298	—	—	—
					40年	158,895	167,827	183,360	88,960	93,961	102,657	—	—	—
JR東北本線	仙台	7,130	5,075	—	35年	166,386	174,647	188,952	118,431	124,310	134,492	—	—	—
					40年	149,684	158,099	172,731	106,542	112,532	122,947	—	—	—
仙台市地下鉄 南北線	北四番丁	6,308	5,759	—	35年	147,192	154,500	167,155	134,387	141,059	152,612	—	—	—
					40年	132,417	139,861	152,805	120,897	127,693	139,511	—	—	—
仙台市地下鉄 南北線	富沢	6,437	—	4,867	35年	150,197	157,654	170,567	—	—	—	113,559	119,197	128,960
					40年	135,120	142,716	155,924	—	—	—	102,160	107,903	117,890
JR山陽本線	広島	6,633	8,481	—	35年	154,777	162,461	175,768	197,890	207,715	224,728	—	—	—
					40年	139,240	147,067	160,679	178,025	188,033	205,436	—	—	—
JR鹿児島本線	博多	6,674	5,934	—	35年	155,739	163,471	176,861	138,471	145,345	157,250	—	—	—
					40年	140,106	147,982	161,678	124,570	131,573	143,751	—	—	—
西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	7,327	6,145	—	35年	170,966	179,454	194,153	143,400	150,520	162,848	—	—	—
					40年	153,804	162,450	177,486	129,005	136,258	148,869	—	—	—

※表中の返済月額において、返済月額上限の金額±1 万円を黄色で、1 万円を超えるものを赤字で表記している。

※住宅ローンの条件は、①頭金 2 割で残り 8 割をローンで資金調達、②元利均等返済、③借入期間 35 年、④現行の平均的な変動金利 1.20%として試算

※返済比率は 25%とした上で返済月額上限を算出、「返済月額上限の金額±1 万円の範囲」に収まる駅を掲出することで住宅購入可能なボーダーエリアを特定

本プレスリリースに関するお問い合わせ先：(株)東京カンテイ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます

【ケース②】地方圏 主要駅別 手取り年収 650 万円で住宅ローンを組んだ場合に必要な返済月額一覧
(額面年収：800 万円相当、手取り月収：54.2 万円、返済月額上限：13.5 万円)

沿線名	駅名	平均価格 (万円)			借入 期間	返済月額 (変動金利、元利均等返済)								
		新築 マンション	築10年 中古 マンション	新築 一戸建て		新築マンション			築10年 中古マンション			新築一戸建て住宅		
						1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%
JR函館本線	手稲	5,233	—	3,906	35年	122,106	128,168	138,666	—	—	—	91,127	95,652	103,486
					40年	109,849	116,024	126,762	—	—	—	81,980	86,588	94,602
札幌市営地下鉄 東西線	発寒南	5,288	—	4,603	35年	123,390	129,516	140,124	—	—	—	107,404	112,737	121,970
					40年	111,003	117,243	128,095	—	—	—	96,623	102,054	111,500
札幌市営地下鉄 東豊線	福住	5,123	—	4,193	35年	119,539	125,474	135,751	—	—	—	97,836	102,694	111,105
					40年	107,539	113,585	124,097	—	—	—	88,015	92,963	101,567
札幌市電	静修学園前	5,830	3,692	—	35年	136,049	142,804	154,500	86,139	90,416	97,821	—	—	—
					40年	122,392	129,273	141,237	77,492	81,849	89,424	—	—	—
JR東北本線	長町	5,813	4,583	—	35年	135,641	142,375	154,037	106,938	112,247	121,440	—	—	—
					40年	122,025	128,885	140,813	96,203	101,611	111,015	—	—	—
JR東北本線	太子堂	5,291	3,473	3,952	35年	123,448	129,577	140,190	81,034	85,058	92,024	92,207	96,784	104,712
					40年	111,056	117,299	128,155	72,900	76,998	84,124	82,951	87,614	95,723
仙台市地下鉄 南北線	泉中央	6,087	—	4,519	35年	142,029	149,081	161,291	—	—	—	105,450	110,685	119,751
					40年	127,772	134,955	147,445	—	—	—	94,864	100,197	109,471
仙台市地下鉄 南北線	北四番丁	6,308	5,759	—	35年	147,192	154,500	167,155	134,387	141,059	152,612	—	—	—
					40年	132,417	139,861	152,805	120,897	127,693	139,511	—	—	—
仙台市地下鉄 南北線	長町一丁目	6,139	—	4,416	35年	143,254	150,367	162,683	—	—	—	103,029	108,144	117,002
					40年	128,874	136,119	148,717	—	—	—	92,686	97,897	106,958
仙台市地下鉄 南北線	富沢	6,437	—	4,867	35年	150,197	157,654	170,567	—	—	—	113,559	119,197	128,960
					40年	135,120	142,716	155,924	—	—	—	102,160	107,903	117,890
JR鹿児島本線	大野城	5,400	4,170	—	35年	126,015	132,271	143,105	97,311	102,143	110,509	—	—	—
					40年	113,365	119,738	130,820	87,543	92,464	101,022	—	—	—
福岡市地下鉄 空港線	室見	6,229	4,338	5,455	35年	145,355	152,571	165,068	101,220	106,246	114,948	127,298	133,618	144,563
					40年	130,764	138,115	150,898	91,059	96,178	105,080	114,520	120,958	132,153
西鉄天神大牟田線	大橋	5,148	4,282	—	35年	120,123	126,086	136,414	99,908	104,868	113,457	—	—	—
					40年	108,064	114,139	124,703	89,878	94,931	103,717	—	—	—
西鉄天神大牟田線	春日原	6,187	—	5,161	35年	144,363	151,530	163,941	—	—	—	120,414	126,392	136,745
					40年	129,871	137,172	149,868	—	—	—	108,327	114,416	125,006
西鉄天神大牟田線	白木原	5,331	—	4,672	35年	124,381	130,557	141,250	—	—	—	109,009	114,421	123,792
					40年	111,895	118,186	129,124	—	—	—	98,066	103,579	113,165

【ケース③】地方圏 主要駅別 手取り年収 500 万円で住宅ローンを組んだ場合に必要な返済月額一覧
(額面年収：600 万円相当、手取り月収：41.7 万円、返済月額上限：10.4 万円)

沿線名	駅名	平均価格 (万円)			借入 期間	返済月額 (変動金利、元利均等返済)								
		新築 マンション	築10年 中古 マンション	新築 一戸建て		新築マンション			築10年 中古マンション			新築一戸建て住宅		
						1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%
JR函館本線	手稲	5,233	—	3,906	35 年	122,106	128,168	138,666	—	—	—	91,127	95,652	103,486
札幌市営地下鉄 東西線	発寒南	5,288	—	4,603	40 年	109,849	116,024	126,762	—	—	—	81,980	86,588	94,602
					35 年	123,390	129,516	140,124	—	—	—	107,404	112,737	121,970
札幌市営地下鉄 東豊線	福住	5,123	—	4,193	40 年	111,003	117,243	128,095	—	—	—	96,623	102,054	111,500
					35 年	119,539	125,474	135,751	—	—	—	97,836	102,694	111,105
札幌市営地下鉄 南北線	麻生	4,519	—	4,359	40 年	107,539	113,585	124,097	—	—	—	88,015	92,963	101,567
					35 年	105,450	110,685	119,751	—	—	—	101,716	106,766	115,511
札幌市営地下鉄 南北線	北34条	4,554	—	4,258	40 年	94,864	100,197	109,471	—	—	—	91,505	96,650	105,595
					35 年	106,267	111,542	120,679	—	—	—	99,353	104,286	112,828
JR東北本線	名取	4,321	—	3,826	40 年	95,599	100,973	110,319	—	—	—	89,380	94,404	103,142
					35 年	100,812	105,817	114,484	—	—	—	89,260	93,692	101,366
JR東北本線	太子堂	5,291	3,473	3,952	40 年	90,692	95,790	104,656	—	—	—	80,300	84,814	92,664
					35 年	123,448	129,577	140,190	81,034	85,058	92,024	92,207	96,784	104,712
仙台市地下鉄 東西線	荒井	4,718	3,440	—	40 年	111,056	117,299	128,155	72,900	76,998	84,124	82,951	87,614	95,723
					35 年	110,088	115,554	125,018	80,276	84,261	91,163	—	—	—
JR鹿児島本線	門司	3,608	2,549	3,615	40 年	99,037	104,604	114,286	72,218	76,277	83,337	—	—	—
					35 年	84,185	88,364	95,602	59,478	62,431	67,544	84,360	88,548	95,801
JR鹿児島本線	戸畑	3,782	—	4,035	40 年	75,734	79,991	87,395	53,507	56,515	61,746	75,891	80,158	87,577
					35 年	88,239	92,620	100,206	—	—	—	94,161	98,836	106,931
JR筑肥線	姪浜	4,859	—	4,926	40 年	79,382	83,844	91,604	—	—	—	84,709	89,471	97,752
					35 年	113,384	119,013	128,761	—	—	—	114,930	120,636	130,517
JR筑肥線	今宿	4,349	—	4,564	40 年	102,002	107,736	117,708	—	—	—	103,393	109,205	119,313
					35 年	101,483	106,521	115,246	—	—	—	106,500	111,787	120,944
JR筑肥線	糸島高校前	4,117	—	3,735	40 年	91,295	96,428	105,353	—	—	—	95,809	101,195	110,561
					35 年	96,057	100,826	109,084	—	—	—	87,160	91,487	98,981
JR日豊本線	西小倉	4,680	2,915	—	40 年	86,414	91,272	99,720	—	—	—	78,411	82,819	90,484
					35 年	109,213	114,635	124,024	68,024	71,402	77,250	—	—	—
西鉄天神大牟田線	大橋	5,148	4,282	—	40 年	98,250	103,773	113,377	61,196	64,636	70,618	—	—	—
					35 年	120,123	126,086	136,414	99,908	104,868	113,457	—	—	—
西鉄天神大牟田線	井尻	4,452	4,324	4,803	40 年	108,064	114,139	124,703	89,878	94,931	103,717	—	—	—
					35 年	103,875	109,032	117,962	100,899	105,909	114,583	112,072	117,636	127,271
西鉄天神大牟田線	西鉄久留米	4,506	3,101	—	40 年	93,447	98,701	107,836	90,771	95,873	104,747	100,821	106,489	116,345
					35 年	105,129	110,348	119,387	72,342	75,933	82,153	—	—	—
西鉄貝塚線	西鉄香椎	4,538	3,719	—	40 年	94,576	99,892	109,138	65,080	68,738	75,100	—	—	—
					35 年	105,887	111,144	120,248	86,781	91,089	98,550	—	—	—
					40 年	95,258	100,613	109,925	78,070	82,458	90,090	—	—	—