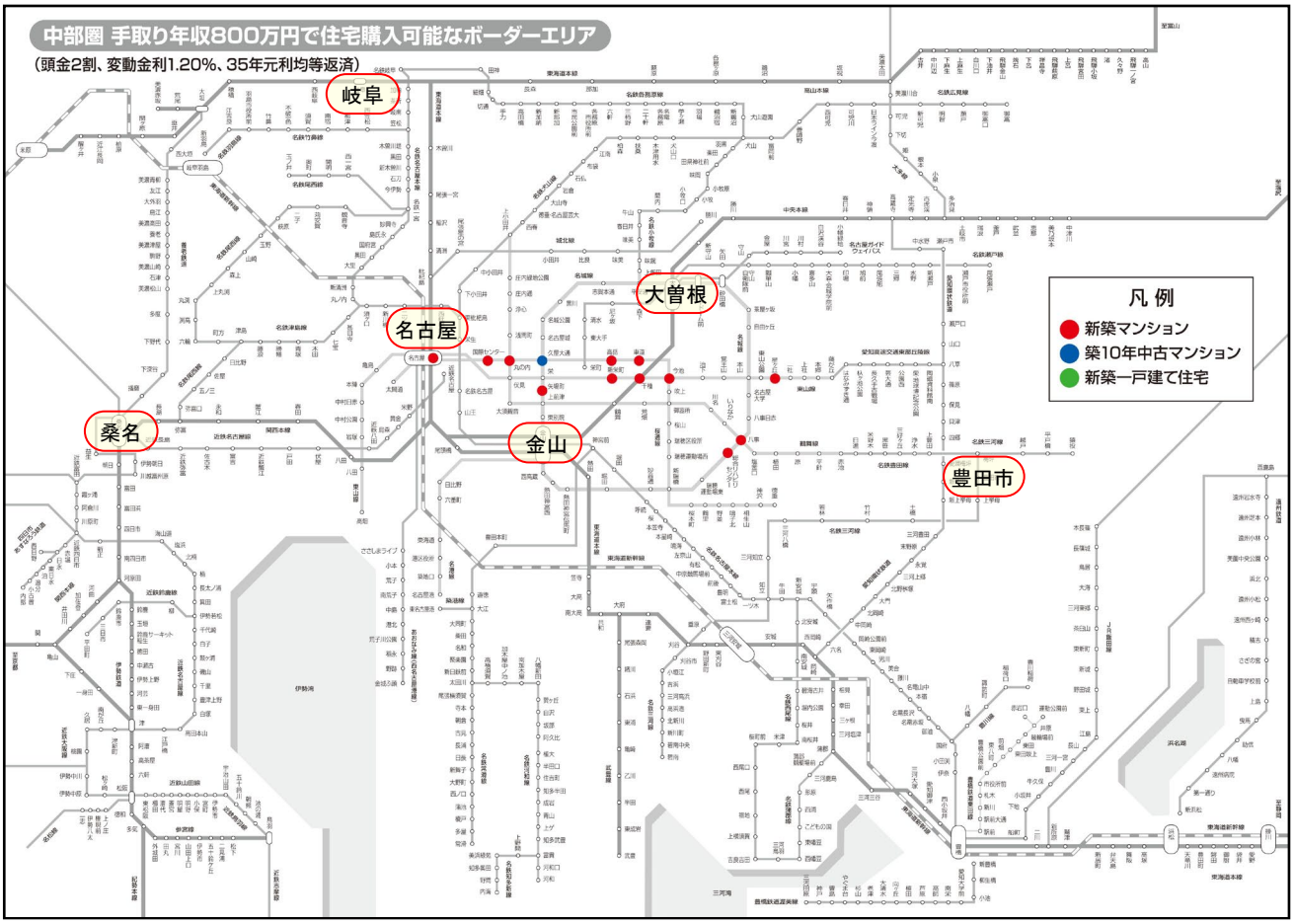
東京カンテイ、一般的な勤労者の手取り年収で住宅ローンを組んだ場合の返済月額を試算

中部圏　手取り年収800万円なら名古屋市中心部でも住宅購入が可能

手取り年収650万円のボーダーエリアは名古屋市営地下鉄東山線を中心に南北へシフト

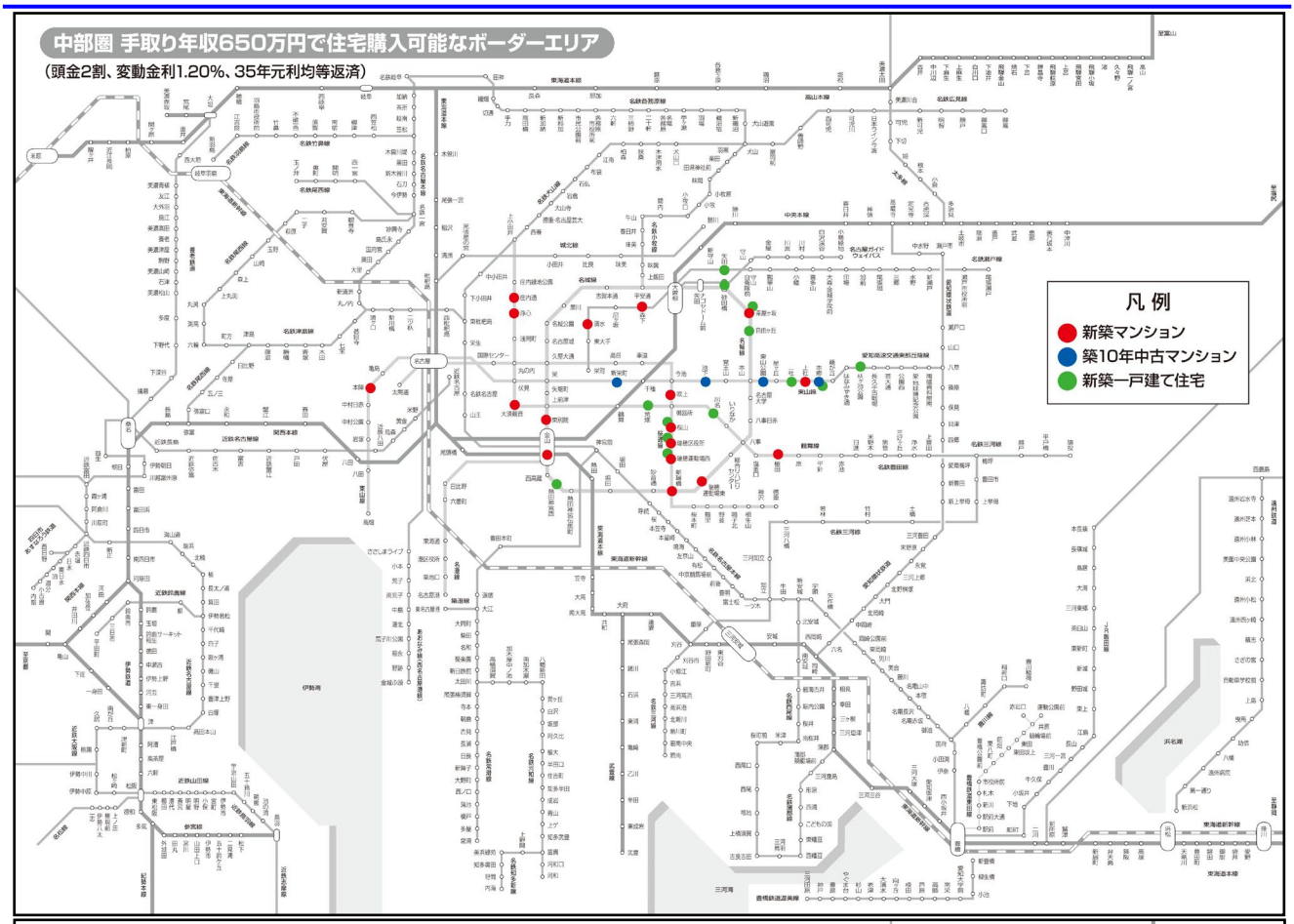
●手取り年収で見る住宅購入可能なボーダーエリア※

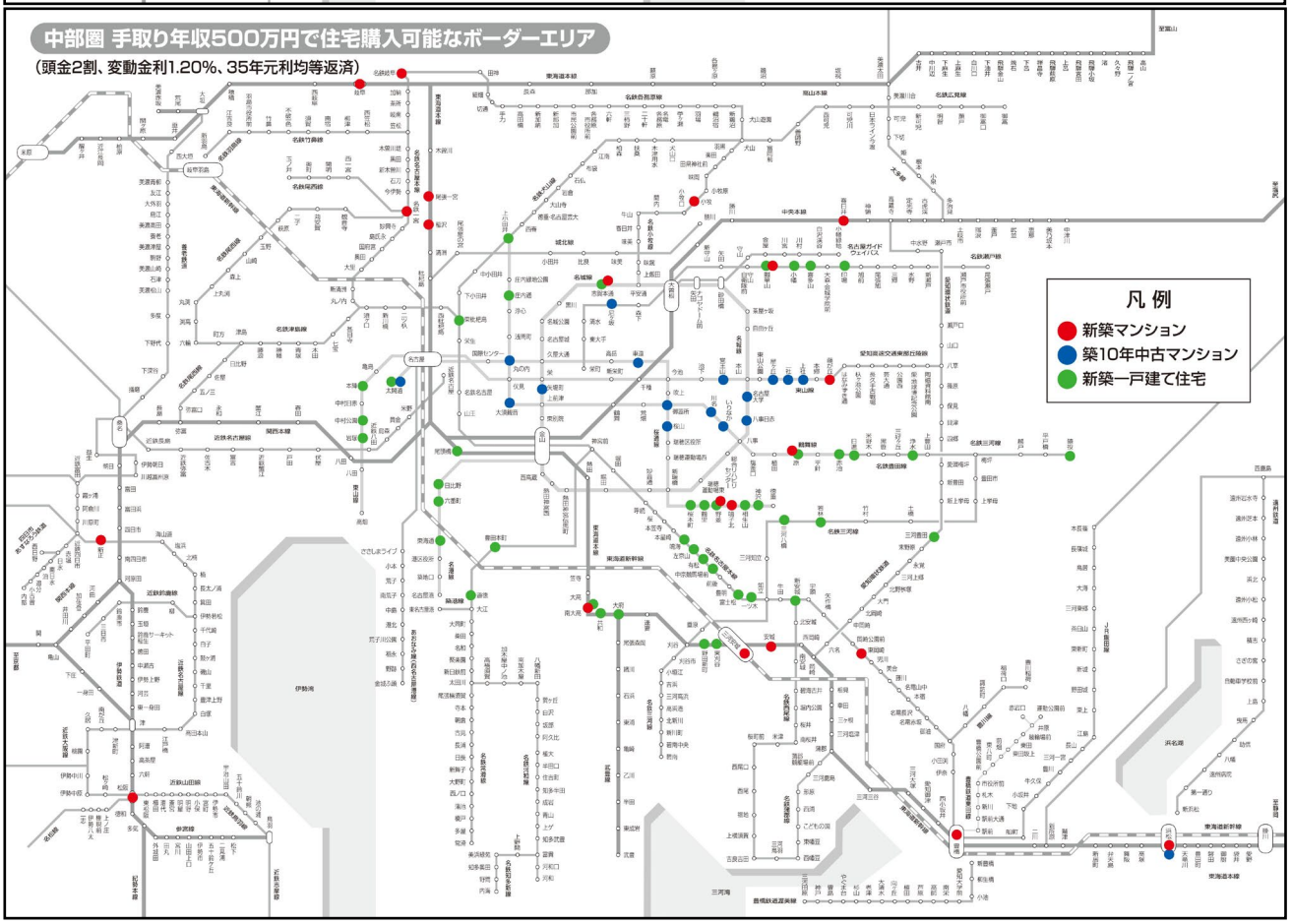
一般的な勤労者に多い手取り年収（800万円・650万円・500万円）を想定した路線図を見てみると、対象駅こそ少ないものの他の都市圏と同様に手取り年収が下がるにつれて名古屋市中心部を起点にボーダーエリアが近郊～郊外へとシフトしている様子が確認できる。手取り年収800万円の場合、名古屋市の玄関口であるJR名古屋駅をはじめ近年再開発が進んでオフィスや商業施設が立ち並ぶ栄エリアの「高岳」「丸の内」「矢場町」、名古屋市内で屈指の高級住宅地である八事エリアや「星ヶ丘」においても依然として新築マンションが購入可能となっている。中部圏は他の都市圏に比べて新築マンションの価格水準が低く、上昇度合いも緩やかに推移していることもあり、手取り年収800万円の購入検討者はまだ多くの選択肢を有している。手取り年収650万円で住宅購入可能なボーダーエリアを見てみると、名古屋市営地下鉄東山線を中心に南北方面へややシフトしている。最近人気を博している名古屋市営地下鉄桜通線沿線はJR名古屋駅や「久屋大通」に直結しており、特に「吹上」から「新瑞橋」の区間は主要幹線道路も通っていることから住宅地として需要が高い。路線図では新築マンション・新築一戸建て住宅とも購入可能となっており、名古屋市中心部と比較して主にファミリー世帯や自家用車を保有する世帯などが検討するエリアに該当すると考えられる。この他、名古屋市営地下鉄東山線も屈指の人気を誇る沿線だが、新築物件が購入可能となるのは「一社」以東で、利便性や資産性を追求した駅近マンションか、自家用車の保有を念頭に据えた一戸建て住宅かで選好が分かれてくる。



※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





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

●主要駅における住宅ローン返済月額シミュレーション

ここでは、それぞれの手取り年収において新築マンションが購入可能なボーダーエリアに位置する主要駅を中心に住宅を購入する際に必要な返済月額を一覧として掲出している。中部圏では分譲マンション・一戸建て住宅の“棲み分け”が比較的為されていることから、それぞれの住宅タイプが同時期に揃っている駅はあまり多くない。今回はあくまで新築マンションの購入検討を第一とした上で、その代替として築10年中古マンションや新築一戸建て住宅においても返済月額を試算する運びとしている。そのため、掲出した駅の多くで新築一戸建て住宅が供給されていないケースとなっているわけだが、新築一戸建て住宅のみで購入可能なボーダーの判定を示す場合にはさらに多くの駅が対象となることは理解していただきたい。掲出した一覧を見てみると、例えば【ケース①】手取り年収800万円の表中にあるJR東海道本線「名古屋」の新築マンション価格（70㎡換算）は7,108万円、定義通りの条件で住宅ローンを組んだ際に想定される返済月額は165,861円で、返済月額上限を下回る結果となる。適用金利が2.00%まで引き上がった場合には返済月額が188,356円まで増加し、購入可能なボーダーに想定した範囲から上抜けてしまっている。また、表中には参考までに「購入可能」の定義では購入困難な駅もいくつか取り上げている。例えば、【ケース①】手取り年収800万円の名古屋市営地下鉄東山線「一社」や同名城線「久屋大通」などがそれらに該当し、適用金利が1.20%で既に返済月額上限の約16.6万円を上回っている様子が確認できる。ただし、これらの駅においては借入期間を「40年」に延ばすことで購入可能の判定となっている。総返済額の増加を受け入れた上で人気の高いエリアで資産性も期待できる新築マンションを選ぶのか、総返済額を極力抑えた上で現実的な選択をするのか、金利上昇局面の昨今では一層慎重な判断が求められる。

【ケース①】手取り年収800万円の一覧には分譲マンションが主体の名古屋市中心部に位置する駅が多く並んでいる。新築一戸建て住宅での返済月額と比較できる駅は限られているわけだが、築10年中古マンションに関するデータは揃っており、「久屋大通」を除けばいずれの条件でも購入可能の判定となっている。「久屋大通」でも借入期間を「40年」まで延ばせば適用金利が引き上がった場合でも返済月額上限を下回る水準に留まっているので購入することも視野に入ってくる。しかし、平均価格は新築・築10年中古マンションともにかなり高額であり、借入金額自体も高くなるので借入期間の長期化に伴って総返済額も相応に増えることには十分留意する必要がある。

【ケース①】中部圏　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			新築一戸建て住宅		
		新築マンション	築10年中古マンション	新築一戸建て		1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%
JR東海道本線	名古屋	7,108	6,336	—	35年	165,861	174,096	188,356	147,834	155,174	167,883	—	—	—
					40年	149,212	157,600	172,186	132,994	140,471	153,472	—	—	—
名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	6,729	4,648	—	35年	157,023	164,819	178,318	108,454	113,839	123,163	—	—	—
					40年	141,260	149,201	163,011	97,567	103,052	112,590	—	—	—
名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	7,072	6,233	—	35年	165,015	173,208	187,395	145,442	152,663	165,167	—	—	—
					40年	148,451	156,796	171,308	130,842	138,198	150,988	—	—	—
名古屋市営地下鉄桜通線	車道	6,775	4,361	—	35年	158,102	165,951	179,544	101,745	106,797	115,544	—	—	—
					40年	142,231	150,227	164,131	91,532	96,677	105,625	—	—	—
名古屋市営地下鉄東山線	新栄町	7,344	5,539	—	35年	171,375	179,883	194,616	129,253	135,670	146,782	—	—	—
					40年	154,171	162,838	177,910	116,278	122,815	134,182	—	—	—
名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	7,009	4,557	—	35年	163,557	171,677	185,739	106,325	111,604	120,745	—	—	—
					40年	147,139	155,410	169,794	95,652	101,029	110,379	—	—	—
名古屋市営地下鉄東山線	一社	7,798	4,402	5,879	35年	181,963	190,997	206,641	102,708	107,807	116,637	137,187	143,998	155,792
					40年	163,697	172,900	188,902	92,398	97,592	106,624	123,416	130,354	142,418
名古屋市営地下鉄東山線	本郷	6,310	5,398	5,703	35年	147,251	154,561	167,221	125,957	132,210	143,039	133,074	139,681	151,122
					40年	132,469	139,916	152,866	113,313	119,683	130,760	119,716	126,446	138,149
名古屋市営地下鉄名城線	上前津	6,522	5,285	—	35年	152,181	159,736	172,819	123,331	129,454	140,057	—	—	—
					40年	136,904	144,600	157,984	110,951	117,188	128,034	—	—	—
名古屋市営地下鉄名城線	八事	7,261	3,945	—	35年	169,420	177,831	192,397	92,061	96,631	104,546	—	—	—
					40年	152,413	160,981	175,881	82,819	87,475	95,571	—	—	—
名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	7,022	4,550	—	35年	163,849	171,983	186,070	106,179	111,451	120,579	—	—	—
					40年	147,401	155,687	170,097	95,520	100,890	110,228	—	—	—
名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	7,203	3,734	—	35年	168,078	176,423	190,873	87,131	91,457	98,948	—	—	—
					40年	151,206	159,706	174,488	78,384	82,791	90,454	—	—	—
名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	7,827	7,218	—	35年	182,634	191,702	207,403	168,428	176,790	191,271	—	—	—
					40年	164,301	173,537	189,599	151,521	160,039	174,851	—	—	—

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

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】中部圏　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			新築一戸建て住宅		
		新築マンション	築10年中古マンション	新築一戸建て		1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%
名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	5,831	—	5,361	35年	136,049	142,804	154,500	—	—	—	125,081	131,291	142,045
					40年	122,392	129,273	141,237	—	—	—	112,525	118,851	129,851
名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	5,679	4,386	6,115	35年	132,520	139,099	150,492	102,329	107,409	116,206	142,700	149,785	162,053
					40年	119,217	125,919	137,573	92,057	97,232	106,231	128,375	135,592	148,142
名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	6,108	—	5,416	35年	142,525	149,601	161,854	—	—	—	126,365	132,639	143,503
					40年	128,218	135,426	147,960	—	—	—	113,680	120,071	131,184
名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂運動場西	5,417	—	5,381	35年	126,394	132,669	143,536	—	—	—	125,548	131,781	142,575
					40年	113,706	120,098	131,214	—	—	—	112,945	119,295	130,336
名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内通	5,394	—	4,794	35年	125,869	132,118	142,939	—	—	—	111,867	117,421	127,039
					40年	113,234	119,599	130,669	—	—	—	100,638	106,295	116,133
名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	6,069	—	4,926	35年	141,621	148,652	160,828	—	—	—	114,930	120,636	130,517
					40年	127,405	134,567	147,021	—	—	—	103,393	109,205	119,313
名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	6,077	4,269	—	35年	141,796	148,836	161,026	99,616	104,561	113,126	—	—	—
					40年	127,562	134,733	147,203	89,616	94,654	103,414	—	—	—
名古屋市営地下鉄鶴舞線	植田	5,487	3,653	—	35年	128,028	134,384	145,391	85,235	89,467	96,794	—	—	—
					40年	115,176	121,651	132,910	76,679	80,989	88,485	—	—	—
名古屋市営地下鉄鶴舞線	赤池	5,340	3,792	4,780	35年	124,615	130,801	141,515	88,473	92,865	100,471	111,546	117,084	126,674
					40年	112,105	118,408	129,367	79,592	84,066	91,847	100,349	105,990	115,800
名古屋市営地下鉄東山線	本陣	5,523	—	4,478	35年	128,874	135,272	146,351	—	—	—	104,487	109,675	118,658
					40年	115,937	122,454	133,788	—	—	—	93,998	99,283	108,472
名古屋市営地下鉄東山線	上社	5,437	4,289	—	35年	126,861	133,159	144,066	100,083	105,051	113,656	—	—	—
					40年	114,126	120,542	131,698	90,036	95,097	103,899	—	—	—
名古屋市営地下鉄東山線	本郷	6,310	5,398	5,703	35年	147,251	154,561	167,221	125,957	132,210	143,039	133,074	139,681	151,122
					40年	132,469	139,916	152,866	113,313	119,683	130,760	119,716	126,446	138,149
名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	5,772	5,094	5,015	35年	134,678	141,365	152,944	118,868	124,770	134,989	117,030	122,841	132,902
					40年	121,159	127,970	139,814	106,936	112,947	123,401	105,282	111,201	121,493
名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	5,458	3,462	5,909	35年	127,357	133,680	144,629	80,772	84,782	91,726	137,887	144,733	156,587
					40年	114,572	121,013	132,213	72,664	76,749	83,852	124,046	131,019	143,145
名鉄瀬戸線	森下	6,122	3,470	—	35年	142,846	149,938	162,219	80,976	84,996	91,958	—	—	—
					40年	128,507	135,731	148,293	72,847	76,943	84,064	—	—	—

【ケース③】中部圏　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			新築一戸建て住宅		
		新築マンション	築10年中古マンション	新築一戸建て		1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%	1.20%	1.50%	2.00%
ＪＲ東海道本線	浜松	4,783	4,240	—	35年	111,605	117,146	126,741	98,945	103,857	112,364	—	—	—
					40年	100,401	106,046	115,861	89,012	94,016	102,718	—	—	—
ＪＲ東海道本線	豊橋	4,640	3,073	—	35年	108,279	113,655	122,964	71,700	75,260	81,424	—	—	—
					40年	97,410	102,886	112,408	64,502	68,129	74,434	—	—	—
ＪＲ東海道本線	三河安城	4,170	2,812	—	35年	97,311	102,143	110,509	65,603	68,860	74,500	—	—	—
					40年	87,543	92,464	101,022	59,018	62,336	68,105	—	—	—
ＪＲ東海道本線	尾張一宮	4,388	3,612	4,026	35年	102,387	107,470	116,273	84,272	88,456	95,701	93,928	98,591	106,666
					40年	92,109	97,287	106,291	75,813	80,075	87,486	84,499	89,249	97,509
ＪＲ東海道本線	岐阜	4,530	—	3,851	35年	105,712	110,961	120,049	—	—	—	89,844	94,304	102,028
					40年	95,101	100,447	109,744	—	—	—	80,825	85,369	93,270
ＪＲ東海道本線	南大高	4,097	—	4,095	35年	95,590	100,336	108,554	—	—	—	95,561	100,306	108,521
					40年	85,995	90,829	99,235	—	—	—	85,968	90,801	99,205
ＪＲ紀勢本線	松阪	4,720	—	3,337	35年	110,146	115,615	125,084	—	—	—	77,855	81,720	88,414
					40年	99,089	104,660	114,346	—	—	—	70,039	73,977	80,824
ＪＲ中央本線	春日井	4,434	2,738	3,881	35年	103,466	108,603	117,498	63,882	67,054	72,546	90,544	95,039	102,823
					40年	93,080	98,313	107,412	57,470	60,700	66,318	81,455	86,034	93,997
名古屋市営地下鉄桜通線	野並	4,361	3,245	4,221	35年	101,745	106,797	115,544	75,725	79,485	85,995	98,478	103,367	111,834
					40年	91,532	96,677	105,625	68,124	71,953	78,613	88,593	93,573	102,233
名古屋市営地下鉄鶴舞線	原	4,644	—	4,786	35年	108,367	113,747	123,064	—	—	—	111,663	117,207	126,807
					40年	97,489	102,969	112,499	—	—	—	100,454	106,101	115,921
名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	4,479	3,241	5,304	35年	104,516	109,705	118,691	75,609	79,363	85,863	123,769	129,914	140,554
					40年	94,025	99,310	108,502	68,019	71,843	78,492	111,344	117,604	128,488
名古屋市営地下鉄名城線	志賀本通	4,244	—	4,809	35年	99,032	103,949	112,463	—	—	—	112,217	117,789	127,436
					40年	89,091	94,100	102,809	—	—	—	100,953	106,628	116,497
名鉄小牧線	小牧	4,707	—	3,749	35年	109,825	115,278	124,720	—	—	—	87,481	91,824	99,345
					40年	98,801	104,355	114,013	—	—	—	78,699	83,124	90,817
名鉄瀬戸線	瓢箪山	4,111	—	4,323	35年	95,911	100,673	108,919	—	—	—	100,870	105,878	114,550
					40年	86,283	91,134	99,569	—	—	—	90,744	95,846	104,717
名鉄瀬戸線	尾張旭	3,957	—	3,428	35年	92,323	96,907	104,844	—	—	—	79,984	83,955	90,832
					40年	83,056	87,725	95,844	—	—	—	71,955	76,000	83,034
名鉄名古屋本線	東岡崎	4,857	2,929	—	35年	113,326	118,952	128,695	68,345	71,739	77,614	—	—	—
					40年	101,950	107,681	117,647	61,485	64,941	70,952	—	—	—

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

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