

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

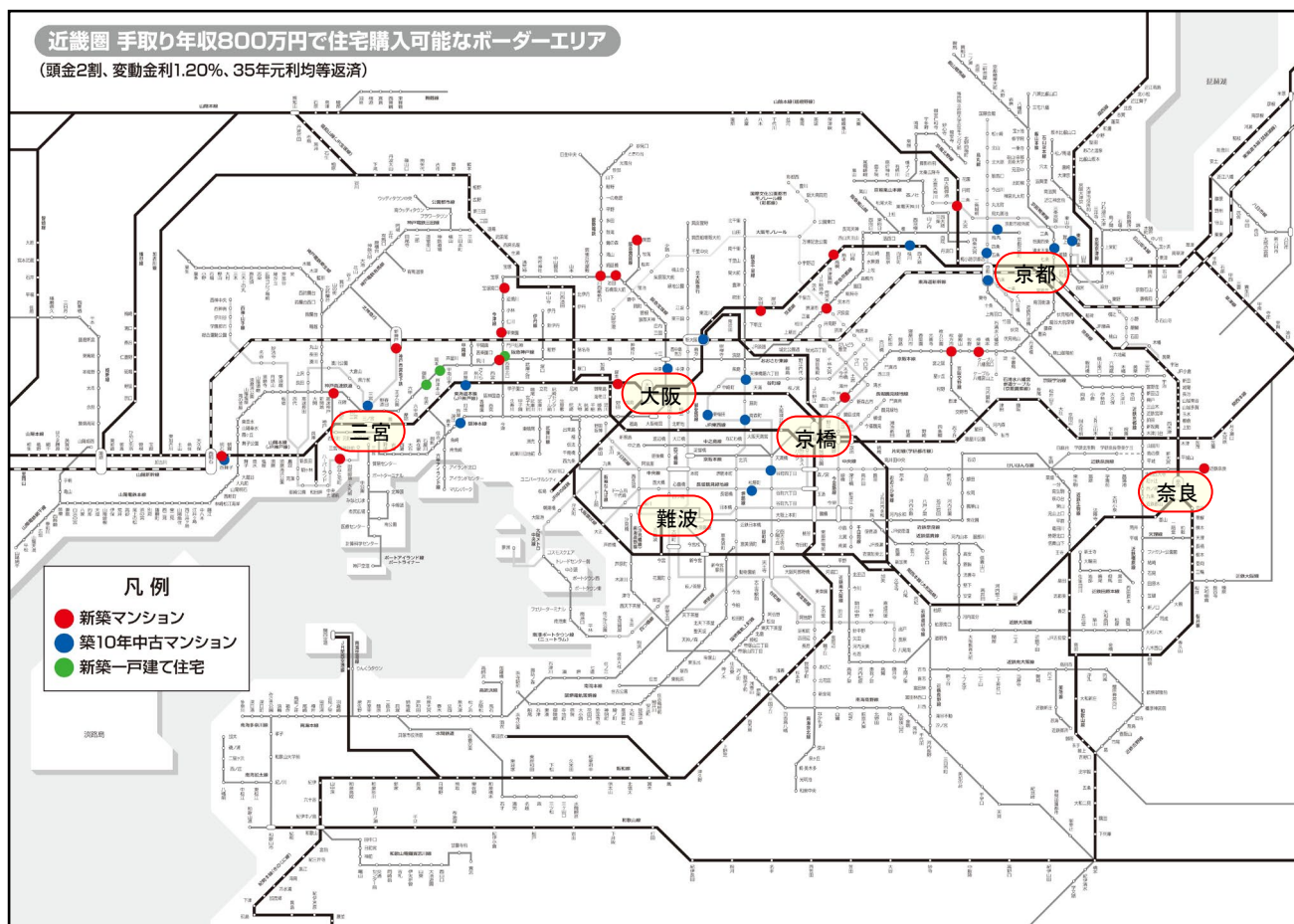
手取り年収の低下でボーダーエリアは大阪・京都などを起点に郊外へ

阪神エリアでは阪急・JR・阪神沿線の違いが各所得水準による住宅購入の可否にも表出

●手取り年収で見る住宅購入可能なボーダーエリア※

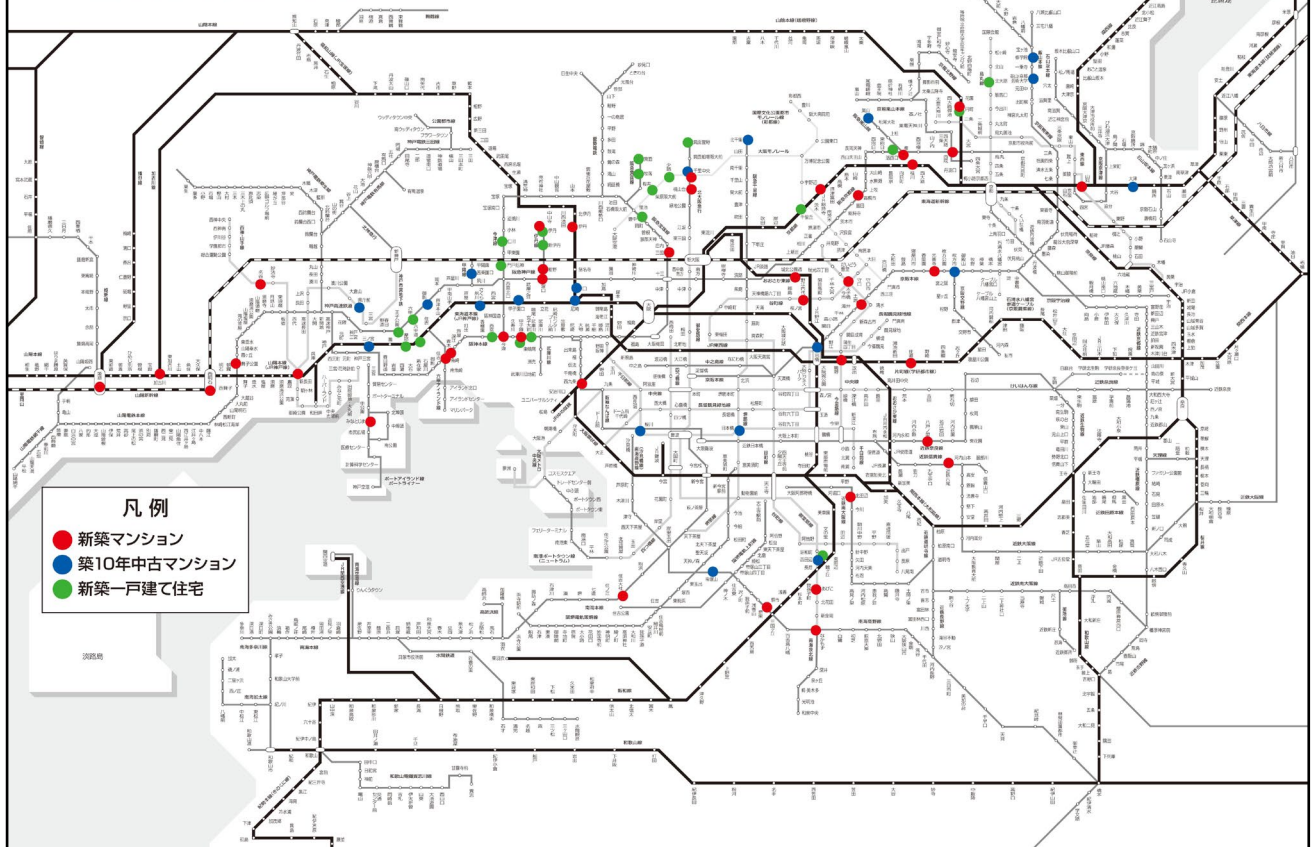
一般的な勤労者に多い手取り年収(800万円・650万円・500万円)を想定した路線図を見てみると、首都圏と同じく手取り年収が下がるにつれて大阪市や京都市の中心部、阪神エリアを起点にボーダーエリアが郊外にシフトする動きが認められる一方で、異なる傾向も多く見られる。新築マンションに関しては、手取り年収が800万円であっても大阪市内の大阪メトロ御堂筋線沿線や京都市内の四条エリア、神戸市内の三宮エリアで購入が難しい状況となっており、現状では北摂エリアや阪神エリアなどの人気駅に位置する新築マンションによやすく手が届く所得水準である。手取り年収が650万円や500万円にもなると近郊～郊外エリアへ目を向けざるを得なくなり、その対象駅も減少傾向にある。築10年中古マンションや新築一戸建て住宅においても手取り年収による購入可能なボーダーエリアの郊外シフトは生じているものの、手取り年収500万円でも大阪・神戸・京都といった主要都市にアクセスしやすい場所において住宅購入可能な駅は思いのほか多く、エリアや住宅タイプの選択肢においては依然としてある程度の余地を残していると言える。

掲出した3つの路線図からは沿線や立地による人気の違いを窺い知ることできる。例えば手取り年収650万円の場合、阪神本線では特急停車駅の「甲子園」や「魚崎」でも新築マンションが購入可能となっているのに対して、阪急神戸線沿線では概ね普通列車のみの停車駅で築10年中古マンションや新築一戸建て住宅に限り購入可能となっており、阪急・JR・阪神沿線の違いが各所得水準による住宅購入の可否にもはっきりと表れている。

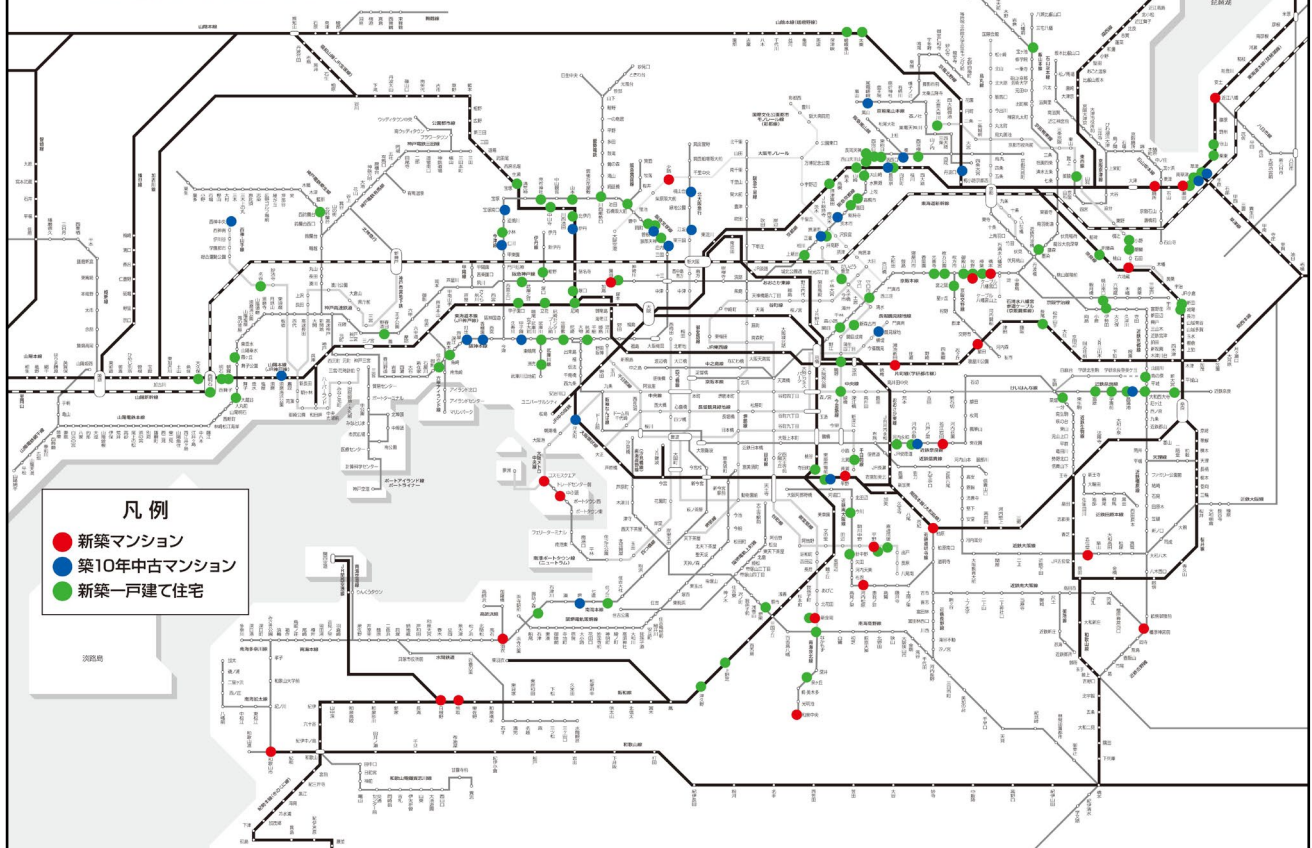


※住宅ローンの条件は、①頭金2割で残り8割をローンで資金調達、②元利均等返済、③借入期間35年、④現行の平均的な変動金利1.20%として試算
※返済比率は25%とした上で返済月額上限を算出、「返済月額上限の金額±1万円の範囲」に収まる駅を掲出することで住宅購入可能なボーダーエリアを特定

近畿圏 手取り年収650万円で住宅購入可能なボーダーエリア
(頭金2割、変動金利1.20%、35年元利均等返済)



近畿圏 手取り年収500万円で住宅購入可能なボーダーエリア
(頭金2割、変動金利1.20%、35年元利均等返済)



●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。例えば、【ケース①】手取り年収 800 万円の表中にある JR 京都線「吹田」を見てみると、新築マンション価格(70㎡換算)は 6,928 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 161,661 円で、返済月額上限を下回っている。適用金利が 2.00%まで引き上がった場合には返済月額が 183,585 円まで増加し、購入可能なボーダーに想定した範囲を上抜けるので購入困難となっている。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 JR 神戸線「甲子園口」や「垂水」、阪急神戸線「六甲」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。支払能力の範囲内で居住先や住宅タイプを拘りたい購入者にとって、借入期間の長期化はやはり一考に値する選択肢の一つであることが窺える。【ケース①】手取り年収 800 万円の一覧にはブランドエリアに位置していたり各都市の中心部までアクセスしやすい駅がピックアップされている。新築一戸建て住宅に関してはほとんどの条件で購入可能の判定が示されており、この所得水準であれば無理なく購入できるエリアであると言える。ただ、表中の駅において利便性と人気が際立って高い阪急神戸線「西宮北口」に限っては新築一戸建て住宅の価格も新築マンション並みの高水準となっている。当該駅の周辺には「西宮七園」の一つで 100 年の歴史を持つ高級住宅地の甲風園を中心に一戸建て主体の住宅地が広がっているわけだが、同様の特徴は首都圏でも確認されている。【ケース②】手取り年収 650 万円の一覧には郊外の中核都市に位置する駅や各路線の始発駅などが並んでいる。駅前から良質な住宅地が広がる阪急京都線「桂」や阪神本線「甲子園」では新築マンションが徒歩 10 分以遠に立地していることもあり、新築一戸建て住宅の価格水準と大差ない。なお、他の駅においては新築マンションに拘らなければ手取り年収 500 万円の世帯であっても住宅購入が十分視野に入ってくる。

【ケース①】 近畿圏 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%
ＪＲ京都線	吹田	6,928	—	5,051	35 年	161,661	169,687	183,585	—	—	—	117,847	123,698	133,830
					40 年	145,433	153,608	167,825	—	—	—	106,017	111,977	122,341
ＪＲ京都線	高槻	7,500	9,020	5,034	35 年	175,021	183,710	198,757	210,492	220,942	239,039	117,468	123,300	133,399
					40 年	157,452	166,303	181,695	189,362	200,007	218,518	105,676	111,617	121,947
ＪＲ神戸線	尼崎	6,694	5,747	4,275	35 年	156,206	163,961	177,391	134,095	140,752	152,281	99,762	104,715	113,291
					40 年	140,526	148,425	162,163	120,634	127,416	139,208	89,747	94,792	103,566
ＪＲ神戸線	甲子園口	7,799	5,757	4,875	35 年	181,993	191,028	206,674	134,328	140,997	152,546	113,763	119,411	129,192
					40 年	163,723	172,927	188,932	120,844	127,637	139,451	102,343	108,097	118,101
ＪＲ神戸線	垂水	7,743	—	4,948	35 年	180,680	189,650	205,184	—	—	—	115,455	121,187	131,113
					40 年	162,543	171,680	187,570	—	—	—	103,865	109,704	119,858
ＪＲ神戸線	明石	6,747	6,959	4,565	35 年	157,431	165,247	178,782	162,390	170,452	184,413	106,529	111,818	120,977
					40 年	141,628	149,589	163,434	146,089	154,301	168,583	95,835	101,223	110,591
大阪メトロ御堂筋線	江坂	6,689	4,713	5,134	35 年	156,089	163,839	177,258	109,971	115,431	124,886	119,802	125,749	136,049
					40 年	140,421	148,315	162,041	98,932	104,494	114,165	107,775	113,834	124,370
大阪メトロ御堂筋線	西田辺	6,395	5,551	5,947	35 年	149,234	156,643	169,474	129,515	135,945	147,080	138,762	145,651	157,581
					40 年	134,254	141,801	154,925	116,514	123,064	134,454	124,833	131,850	144,054
阪急神戸線	武庫之荘	6,698	—	4,568	35 年	156,294	164,053	177,490	—	—	—	106,588	111,879	121,043
					40 年	140,604	148,509	162,253	—	—	—	95,888	101,278	110,652
阪急神戸線	西宮北口	7,105	6,361	6,974	35 年	165,803	174,035	188,289	148,418	155,786	168,546	162,740	170,820	184,811
					40 年	149,159	157,544	172,126	133,519	141,025	154,077	146,404	154,634	168,946
阪急神戸線	六甲	7,633	—	5,996	35 年	178,113	186,956	202,269	—	—	—	139,900	146,846	158,873
					40 年	160,233	169,241	184,905	—	—	—	125,856	132,931	145,235
阪急宝塚線	池田	6,854	4,935	5,074	35 年	159,940	167,880	181,631	115,164	120,881	130,782	118,401	124,280	134,459
					40 年	143,885	151,973	166,039	103,603	109,427	119,555	106,516	112,504	122,916
阪急宝塚線	川西能勢口	7,257	5,170	4,889	35 年	169,333	177,740	192,298	120,648	126,637	137,010	114,084	119,748	129,556
					40 年	152,334	160,898	175,790	108,537	114,638	125,248	102,632	108,402	118,435
阪急箕面線	箕面	7,292	—	5,514	35 年	170,149	178,597	193,225	—	—	—	128,669	135,057	146,120
					40 年	153,069	161,674	176,638	—	—	—	115,753	122,260	133,576
京阪本線	樟葉	7,209	—	4,753	35 年	168,224	176,576	191,039	—	—	—	110,905	116,411	125,946
					40 年	151,337	159,845	174,639	—	—	—	99,772	105,380	115,134

※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。

【ケース②】近畿圏 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片町線	鳴野	6,039	—	4,821	35年	140,921	147,917	160,033	—	—	—	112,480	118,064	127,734
					40年	126,775	133,902	146,295	—	—	—	101,189	106,877	116,769
					35年	131,936	138,487	149,830	—	—	—	86,927	91,242	98,716
JR片町線	住道	5,654	—	3,725	40年	118,692	125,365	136,968	—	—	—	78,201	82,597	90,242
					35年	119,160	125,076	135,320	92,527	97,121	105,076	120,677	126,668	137,043
					40年	107,198	113,224	123,704	83,239	87,919	96,056	108,563	114,666	125,278
JR京都線	西大路	5,107	3,965	5,172	35年	136,604	143,386	155,130	—	—	—	130,332	136,803	148,008
					40年	122,891	129,799	141,813	—	—	—	117,249	123,840	135,302
					35年	118,897	124,800	135,022	70,416	73,912	79,966	88,152	92,528	100,107
JR嵯峨野線	円町	5,854	—	5,586	40年	106,962	112,975	123,431	63,348	66,909	73,102	79,303	83,761	91,513
					35年	130,274	136,741	147,941	—	—	—	104,896	110,103	119,122
					40年	117,196	123,785	135,241	—	—	—	94,366	99,671	108,896
JR阪和線	鳳	5,096	3,018	3,778	35年	137,508	144,335	156,157	—	—	—	81,997	86,068	93,117
					40年	123,704	130,659	142,752	—	—	—	73,766	77,913	85,124
					35年	145,238	152,449	164,935	—	—	—	104,429	109,614	118,592
JR神戸線	加古川	5,893	—	3,514	40年	130,659	138,004	150,776	—	—	—	93,946	99,227	108,411
					35年	121,989	128,046	138,534	107,579	112,920	122,169	121,056	127,066	137,474
					40年	109,744	115,913	126,641	96,780	102,221	111,682	108,904	115,026	125,672
神戸市営地下鉄 西神山手線	名谷	6,224	—	4,475	35年	149,234	156,643	169,474	129,515	135,945	147,080	138,762	145,651	157,581
					40年	134,254	141,801	154,925	116,514	123,064	134,454	124,833	131,850	144,054
					35年	141,096	148,101	160,231	—	—	—	110,963	116,472	126,012
大阪メトロ御堂筋線	西田辺	6,395	5,551	5,947	40年	126,932	134,068	146,476	—	—	—	99,824	105,436	115,194
					35年	127,473	133,802	144,761	92,586	97,182	105,142	83,893	88,058	95,271
					40年	114,677	121,124	132,334	83,292	87,974	96,116	75,472	79,714	87,092
南海高野線	堺東	5,673	—	4,505	35年	132,374	138,946	150,327	—	—	—	105,129	110,348	119,387
					40年	119,086	125,780	137,422	—	—	—	94,576	99,892	109,138
					35年	127,648	133,986	144,960	—	—	—	113,384	119,013	128,761
阪急伊丹線	稲野	5,470	—	4,859	40年	114,835	121,290	132,516	—	—	—	102,002	107,736	117,708
					35年	135,641	142,375	154,037	118,576	124,463	134,658	128,815	135,211	146,285
					40年	122,025	128,885	140,813	106,673	112,670	123,098	115,884	122,399	133,727
阪急伊丹線	伊丹	5,813	5,082	5,520	35年	138,121	144,978	156,852	—	—	—	112,655	118,248	127,933
					40年	124,255	131,241	143,387	—	—	—	101,346	107,044	116,951
					35年	142,117	149,173	161,391	111,926	117,482	127,105	145,617	152,847	165,366
阪急京都線	高槻市	5,919	—	4,828	40年	127,851	135,038	147,536	100,690	106,351	116,194	131,000	138,364	151,170
					35年	123,565	129,699	140,322	115,922	121,677	131,643	93,344	97,979	106,004
					40年	111,161	117,410	128,276	104,285	110,148	120,342	83,974	88,695	96,904
阪急神戸線	神崎川	5,296	4,968	4,000	35年	134,241	140,906	152,447	—	—	—	116,768	122,565	132,604
					40年	120,765	127,554	139,360	—	—	—	105,046	110,952	121,221
					35年	132,695	139,283	150,691	112,217	117,789	127,436	130,915	137,415	148,670
阪神本線	甲子園	5,687	4,809	5,610	40年	119,374	126,085	137,755	100,953	106,628	116,497	117,774	124,395	135,908
					35年	129,720	136,160	147,312	75,492	79,240	85,730	104,691	109,889	118,890
					40年	116,698	123,258	134,666	67,914	71,732	78,371	94,182	99,477	108,684
京阪本線	香里園	5,070	3,760	3,878	35年	118,314	124,188	134,360	87,744	92,100	99,643	90,486	94,978	102,757
					40年	106,437	112,421	122,826	78,936	83,373	91,089	81,402	85,978	93,936
					35年	140,600	147,580	159,668	—	—	—	96,845	101,653	109,979
京阪本線	光善寺	6,025	—	4,151	40年	126,486	133,597	145,961	—	—	—	87,123	92,021	100,538

【ケース③】近畿圏 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片町線	鴻池新田	4,249	3,339	3,973	35年	99,149	104,072	112,596	77,913	81,781	88,480	92,702	97,305	105,275
					40年	89,196	94,210	102,930	70,092	74,032	80,884	83,397	88,085	96,237
JR京都線	西大路	5,107	3,965	5,172	35年	119,160	125,076	135,320	92,527	97,121	105,076	120,677	126,668	137,043
					40年	107,198	113,224	123,704	83,239	87,919	96,056	108,563	114,666	125,278
JR阪和線	鳳	5,096	3,018	3,778	35年	118,897	124,800	135,022	70,416	73,912	79,966	88,152	92,528	100,107
					40年	106,962	112,975	123,431	63,348	66,909	73,102	79,303	83,761	91,513
JR阪和線	日根野	4,465	3,035	2,915	35年	104,196	109,369	118,327	70,825	74,341	80,430	68,024	71,402	77,250
					40年	93,736	99,006	108,169	63,715	67,297	73,526	61,196	64,636	70,618
JR琵琶湖線	膳所	4,323	3,299	4,028	35年	100,870	105,878	114,550	76,980	80,802	87,420	93,986	98,652	106,732
					40年	90,744	95,846	104,717	69,252	73,145	79,915	84,551	89,304	97,570
神戸市営地下鉄 西神山手線	西神中央	5,228	4,611	5,188	35年	121,989	128,046	138,534	107,579	112,920	122,169	121,056	127,066	137,474
					40年	109,744	115,913	126,641	96,780	102,221	111,682	108,904	115,026	125,672
大阪メトロ谷町線	平野	4,592	3,433	4,304	35年	107,142	112,461	121,672	80,101	84,078	90,964	100,433	105,419	114,053
					40年	96,386	101,805	111,227	72,060	76,111	83,155	90,351	95,430	104,262
大阪モノレール本線	少路	4,821	5,298	5,874	35年	112,480	118,064	127,734	123,623	129,760	140,389	137,070	143,876	155,660
					40年	101,189	106,877	116,769	111,213	117,465	128,337	123,311	130,243	142,297
阪急神戸線	神崎川	5,296	4,968	4,000	35年	123,565	129,699	140,322	115,922	121,677	131,643	93,344	97,979	106,004
					40年	111,161	117,410	128,276	104,285	110,148	120,342	83,974	88,695	96,904
京阪本線	香里園	5,070	3,760	3,878	35年	118,314	124,188	134,360	87,744	92,100	99,643	90,486	94,978	102,757
					40年	106,437	112,421	122,826	78,936	83,373	91,089	81,402	85,978	93,936