

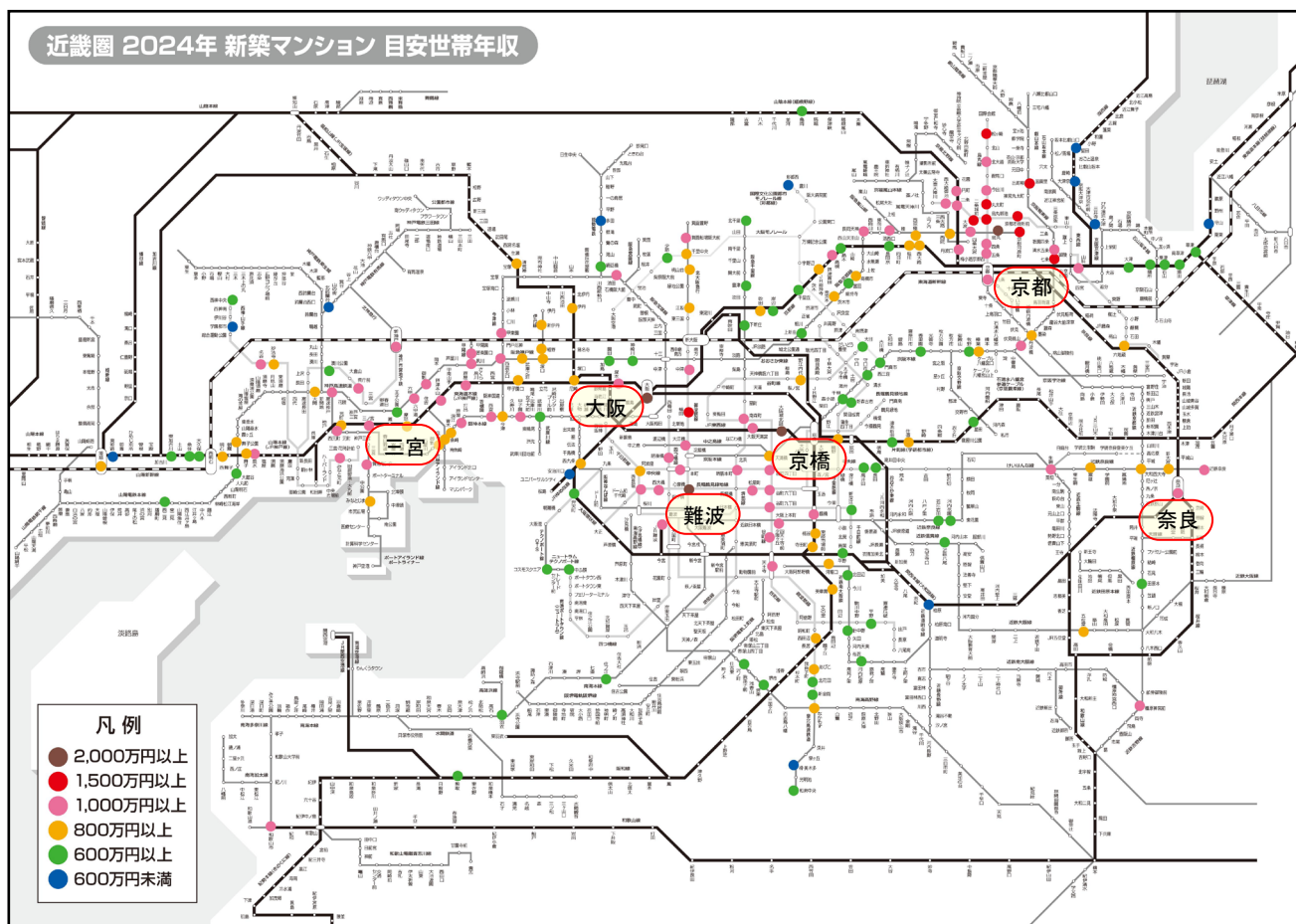
東京カンテイ、実際に物件購入した住宅ローン利用者の年収倍率から目安世帯年収を算出

近畿圏、2024 年時点では「1,000 万円以上」の駅が 31.2%で最多

2019 年当時に最大シェアを誇っていた「600 万円未満」は 43.6%→6.0%と急激に縮小

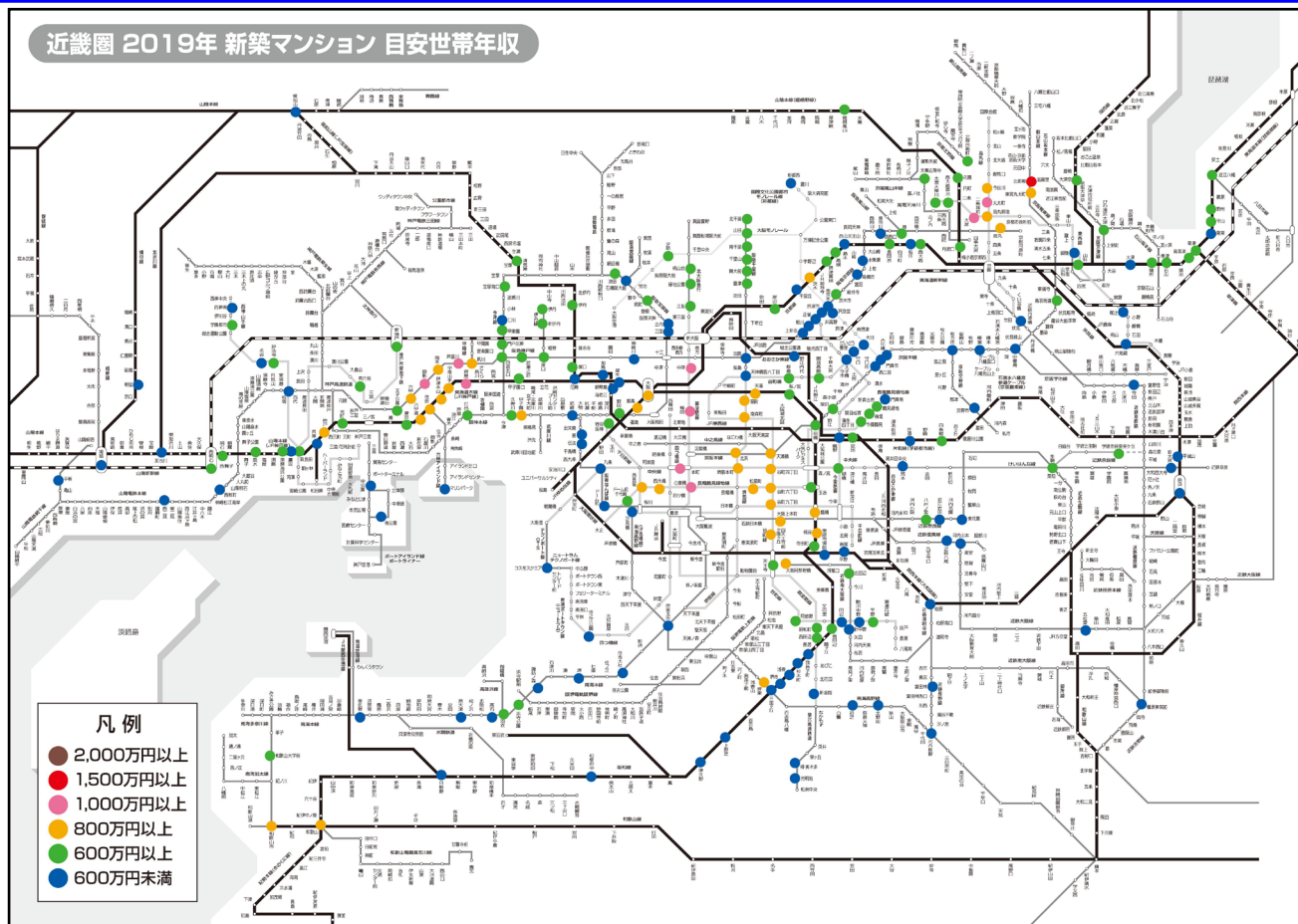
●5 年前に見られなかった目安世帯年収「2,000 万円以上」の駅が近畿圏でも新たに登場

2019 年→2024 年における各目安世帯年収※の駅数やシェア、分布状況の変化などを詳しく見てみると、最も高い水準の茶色(2,000 万円以上)が0 駅→4 駅(シェア 0.0%→2.0%)と新たに確認され始めている。分布エリアは大阪市中心部に 3 駅、京都市中心部に 1 駅で、目安世帯年収の水準が比較的高い阪神エリアでは次点の赤色の駅を含めてまだ確認されていない。近年、大阪市や京都市の中心部では国内外の投資家や富裕層などからの旺盛な実需・投資ニーズによって新築マンション価格が押し上がってきており、今後も当該区分の駅数・シェアがさらに増大する可能性は高い。赤色(1,500 万円以上)も 1 駅→9 駅(同 0.4%→4.5%)と増加している。その多くはこれまで主な分布先であった京都市中心部での増加分となっているわけだが、2024 年には大阪市中心部でも登場してきている。桃色(1,000 万円以上)に関しては 9 駅→62 駅(同 3.7%→31.2%)と大幅に増加しており、シェアに至っては全ての区分の中で最も大きく拡大、最大シェアも青色から桃色へと一気にシフトしている。2019 年には大阪市や京都市の中心部、阪神エリアにそれぞれ散見される程度であったが、2024 年ではそれらのエリア内で駅数が増加するとともに分布範囲も拡大、さらには奈良県や和歌山県の県庁所在地周辺でも確認され始めている。また、橙色(800 万円以上)も 36 駅→52 駅(同 14.7%→26.1%)と前述した 3 つの区分と同じく増加している。主に大阪市中心部から一般的な購入層がメインの周辺エリア(北摂エリア・京阪エリア・大阪市以南)に分布先がシフトしてきており、一部では神戸市以西や奈良市周辺などの郊外エリアにも及びつつある。

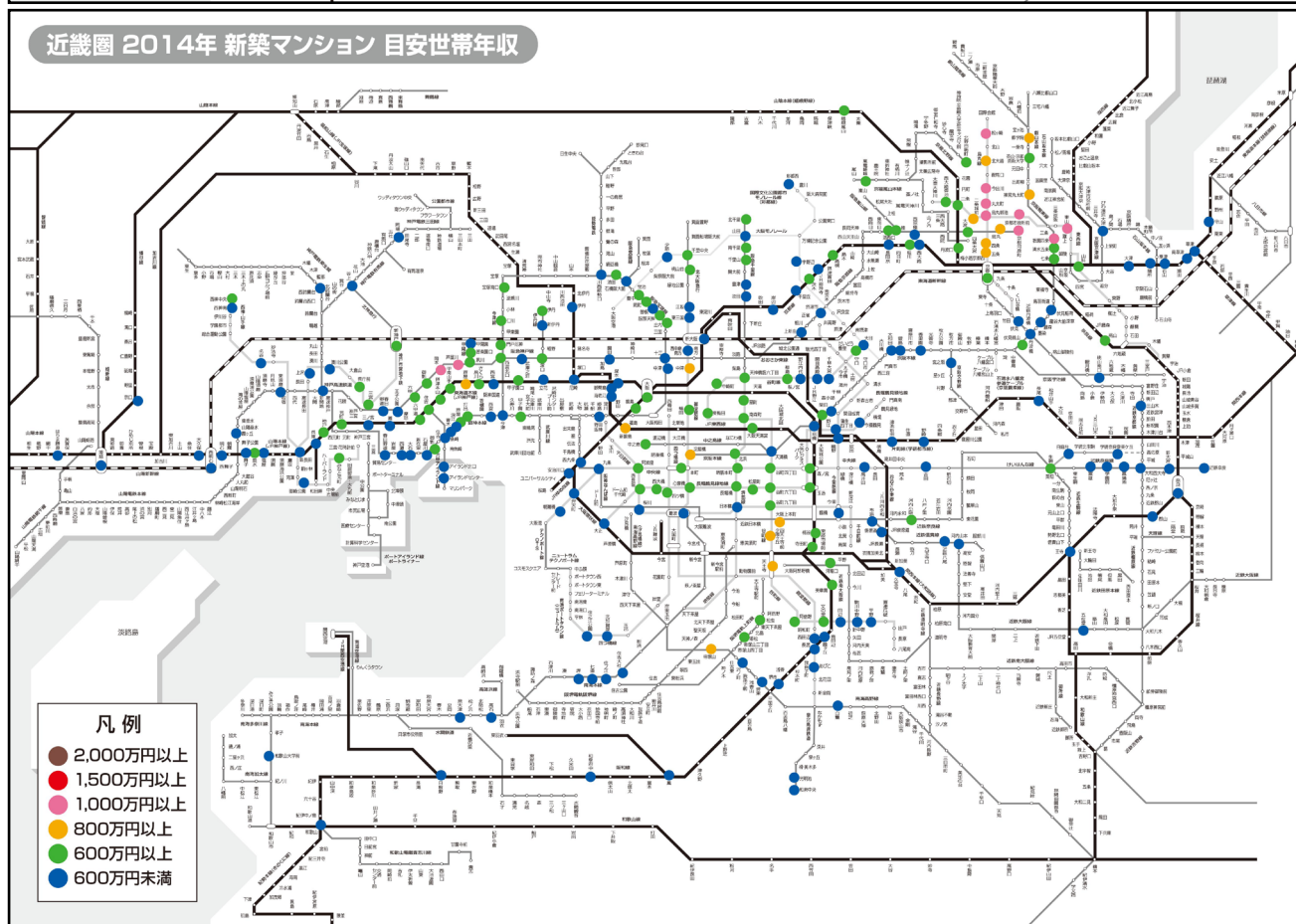


※「新築マンションが購入可能な目安世帯年収」とは、新築マンション価格(70 m²換算)を住宅ローン利用者が実際に物件購入した時の年収倍率で割った数値。
※年収倍率には住宅金融支援機構「フラット 35 利用者調査」の年収倍率(中央値)を用いており、各物件の所在地(都道府県)に応じて該当する年収倍率を適用。
※今回の集計時点では 2024 年の調査結果が公表されていなかったため、2024 年の目安世帯年収に関しては 2023 年の年収倍率を代用して算出(暫定値)。

近畿圏 2019年 新築マンション 目安世帯年収



近畿圏 2014年 新築マンション 目安世帯年収



近畿圏 駅別 新築マンションが購入可能な目安世帯年収(2024年時点における上位50駅)

沿線名	駅名	目安世帯年収(万円)											
		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
大阪メトロ御堂筋線	心斎橋	800			1,152	1,093	1,038	1,014	1,035	993		2,418	
JR東西線	大阪城北詰											2,362	
JR大阪環状線	大阪	674			788	771	864	835	1,515	1,464	1,437	2,348	
阪急京都線	烏丸	876	1,111	1,156	1,194	1,146	978		1,090	1,049	1,430	2,199	
京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	1,264	1,287	1,189					1,399	1,313	1,865	1,990	
京都市営地下鉄烏丸線	松ヶ崎	1,401	1,123	961				1,083	1,072	945	1,106	1,957	
京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	1,003	1,233	1,197	1,144	1,020	987	1,305	1,384	1,434	1,807	1,809	
阪急京都線	京都河原町	1,056	1,048	1,000	1,022	975						1,647	
京阪本線	七条	780										1,636	
京阪鴨東線	出町柳					1,718	1,569				1,456	1,533	
大阪メトロ御堂筋線	梅田	730	744	672		1,150	1,130	1,084	1,122			1,531	
京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	1,168	1,236	1,249	1,234	1,196	1,161	1,328	1,426	1,285	1,512	1,517	
京都市営地下鉄東西線	二条城前	804	850	1,014	1,018	1,112	1,021		1,286	1,182	1,434	1,502	
近鉄難波線・奈良線	近鉄奈良	573	462	643	702							1,449	
京都市営地下鉄烏丸線	今出川	1,005	1,111	1,081	1,024	1,016	962	1,175	1,296	1,053	1,292	1,432	
神戸新交通ポートアイランド線	貿易センター											1,427	
京阪本線	清水五条	692		1,054	1,016					1,315	1,507	1,425	
京都市営地下鉄烏丸線	北大路	873	947	950					1,156	1,049	1,355	1,412	
京都市営地下鉄烏丸線	四条	999		1,086	1,028	890					1,310	1,395	
阪急神戸線	御影	738	751	699	1,072	1,064	1,109	1,173	855	776	1,378	1,394	
阪急京都線	大宮	720	732	661					1,195	1,121	1,378	1,384	
JR嵯峨野線	二条	713	822	727					1,059	954	1,143	1,372	
阪急甲陽線	苅安園口	759	838	756	808	986		1,311	841	815	925	1,363	
京都市営地下鉄烏丸線	五条	873	873	859					1,129	1,155	1,404	1,326	
阪急神戸線	六甲	731	780	880	967	890	802	859	898	1,081	1,224	1,317	
京阪中之島線	大江橋											1,297	
JR東西線	大阪天満宮	720	861	792	787				979	1,066	1,293	1,290	
JR京都線	京都	739	1,028	950							1,270	1,273	
JR神戸線	三ノ宮	585	575	671	855	958		968	1,138	1,139		1,256	
JR神戸線	芦屋	936	985	954	1,003	1,198	1,118	1,065	1,265	1,168	1,032	1,252	
大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	684	747	714	758	868	882	882	938	992	1,083	1,251	
JR神戸線	垂水	616	612	586	613	649	694	679				1,226	
神戸高速鉄道線	西元町											1,207	
大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	643	813	795	801	986	965	893	1,063	1,077	1,157	1,199	
京阪本線	伏見桃山	655	638								1,196	1,185	
JR嵯峨野線	丹波口	650		619	601	648	636	920	1,193		1,183	1,174	
JR大和路線	JR難波											1,164	
JR神戸線	摂津本山	685	1,082	688	711	804	940	973	1,061	977	1,087	1,160	
神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	622	616								1,143	1,160	
大阪メトロ千日前線	西長堀	634	642		839	814	820	872	901	1,027	1,111	1,156	
阪急神戸線	西宮北口	630	650	738	826	828	795	779	927	896	888	1,155	
阪急京都線	長岡天神								963	859	1,092	1,151	
神戸高速鉄道線	高速神戸											1,140	
JR大阪環状線	天王寺	807	765	718	729	652	633	656	1,165	1,094	1,085	1,138	
神戸市営地下鉄西神山手線	新神戸	730	695	642	744	736	694	816	869			1,136	
大阪メトロ御堂筋線	中津	835	746	853	954	968	1,023	997	962	908	957	1,130	
阪急神戸線	夙川	782				1,044	966	921	1,116	1,066	1,099	1,125	
阪急京都線	洛西口	668	655	615							1,107	1,107	
阪急今津線	甲東園						752	729	748	737		1,106	
大阪メトロ御堂筋線	本町	634		861	873	877	1,012	1,037	1,121	1,088	1,119	1,102	