

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、2025 年時点では「600 万円以上」の駅が 31.3%で最多
昨年に最も大きいシェアを誇っていた「1,000 万円以上」はやや縮小するも僅差で続く

●ここ数年で散見され始めている「2,000 万円以上」と「1,500 万円以上」の合計シェア、依然 10%に届かず

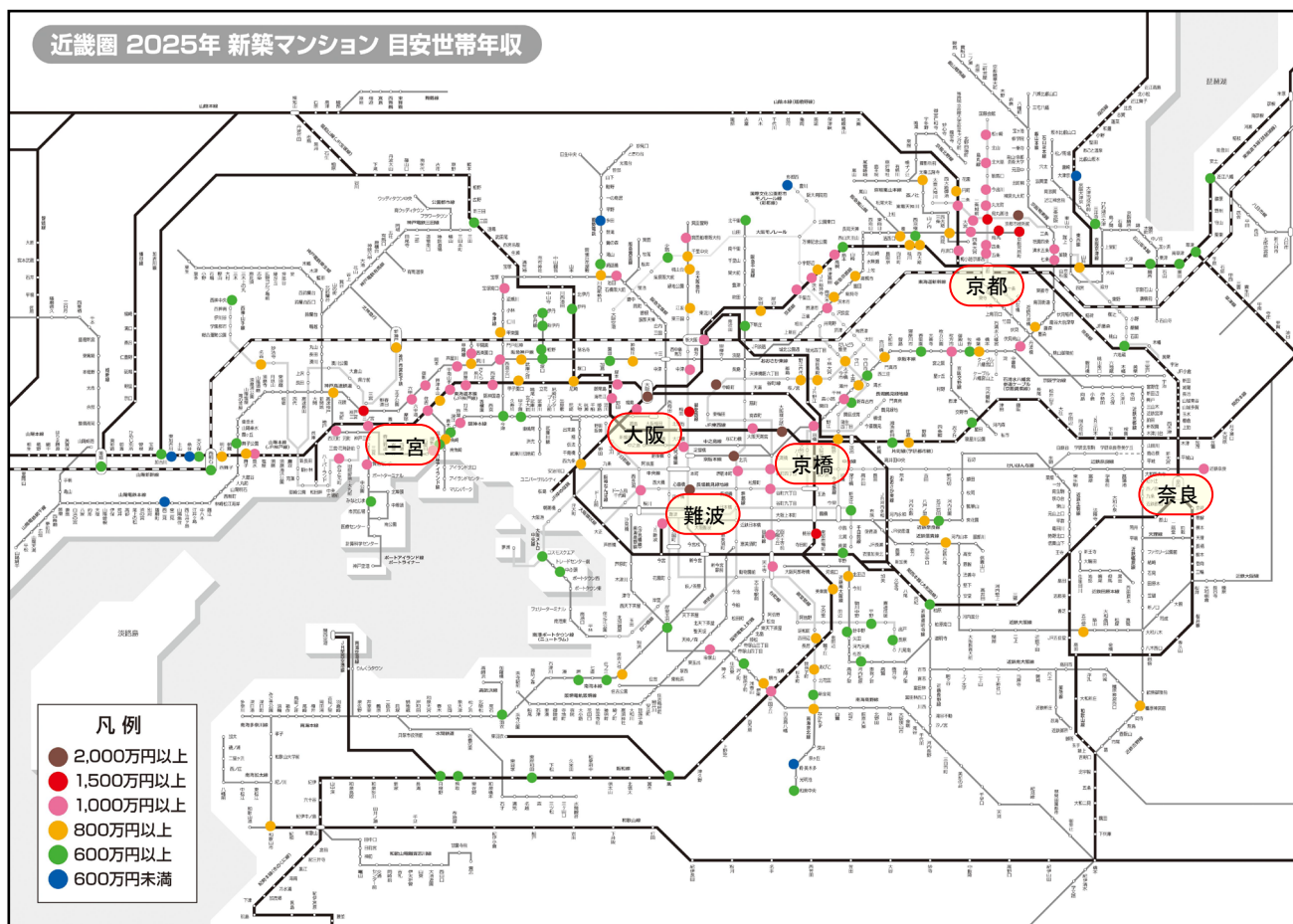
2025 年における新築マンション目安世帯年収※の平均値は 993 万円で、最大値は JR 大阪環状線「大阪」の 2,477 万円となった。2021 年を境に「600 万円以上」が大半の駅数シェアを占め続けているものの、直近にかけては「1,000 万円以上」が急速に台頭しつつある。

近畿圏 新築マンション目安世帯年収のシェア推移

	目安世帯年収			シェア					
	平均値	最大値	最小値	2,000万円以上	1,500万円以上	1,000万円以上	800万円以上	600万円以上	600万円未満
2021年	742	1,515	440	0.0%	0.4%	11.4%	19.0%	41.4%	27.8%
2022年	758	1,482	433	0.0%	0.0%	12.9%	19.2%	45.4%	22.5%
2023年	872	1,865	471	0.0%	2.3%	27.0%	22.1%	37.8%	10.8%
2024年	950	2,492	537	1.5%	2.5%	32.2%	26.1%	31.2%	6.5%
2025年	993	2,477	493	3.3%	3.3%	30.8%	27.5%	31.3%	3.8%

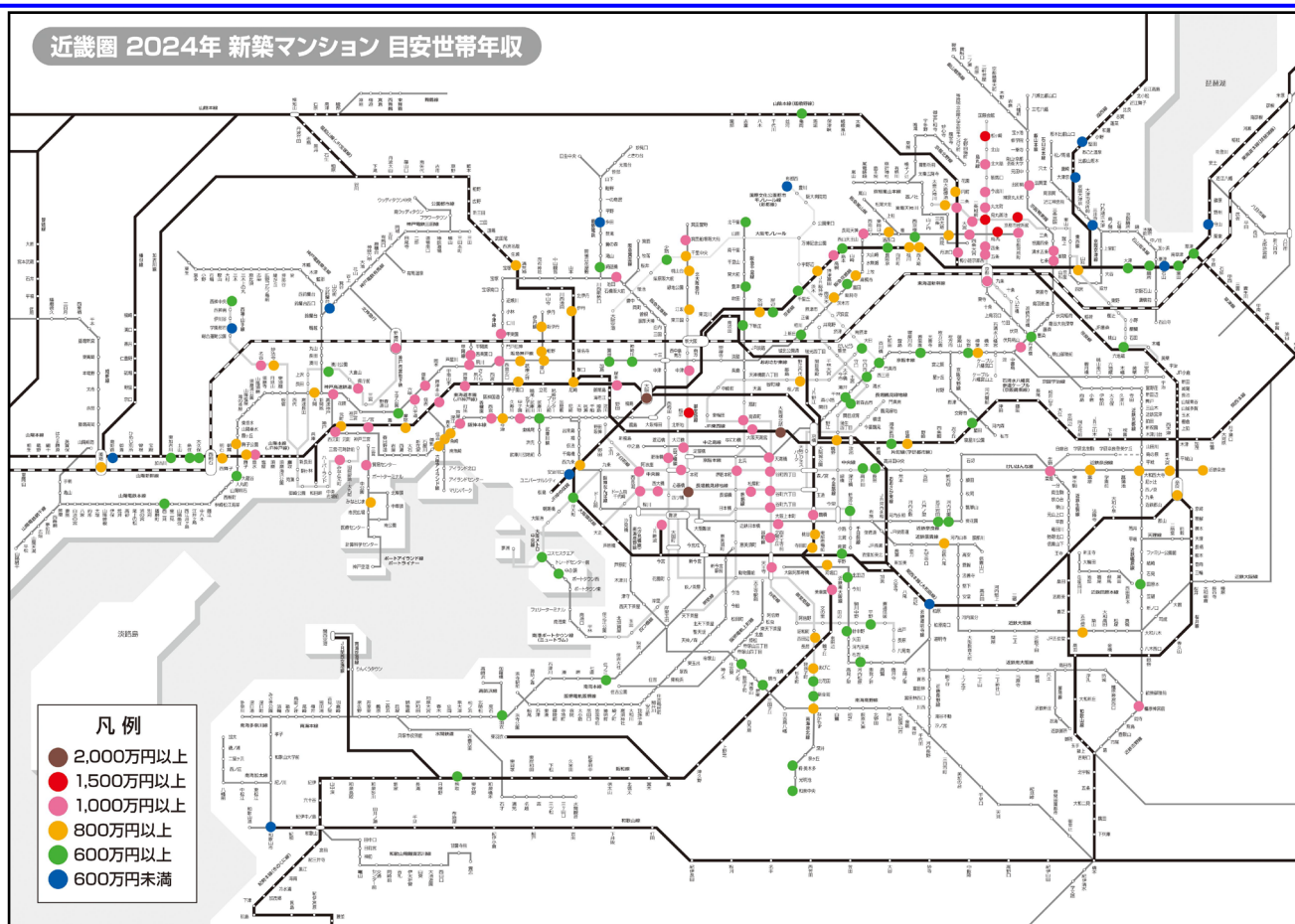
※各年にて最も大きいシェアの区分を赤色で表記している。

それぞれの目安世帯年収の駅数やシェア、分布状況について見てみると、最も高い水準の茶色(2,000 万円以上)は 3 駅→6 駅(シェア 1.5%→3.3%)と僅かに増加。今回は京都市中心部でも 1 駅確認されたが、それ以外はいずれも大阪市中心部に位置している。また、赤色(1,500 万円以上)も同じく 5 駅→6 駅(同 2.5%→3.3%)と微増に留まっており、上記の区分と合わせても 10%に届いていない。なお、桃色(1,000 万円以上)に関しては 64 駅→56 駅(同 32.2%→30.8%)と減少したことで最も大きいシェアの座を僅差で「600 万円以上」に譲る形となった。なお、コロナ禍以前に 100 駅以上あった青色(600 万円未満)は 13 駅→7 駅とついに一桁台まで数を減らしてきている。

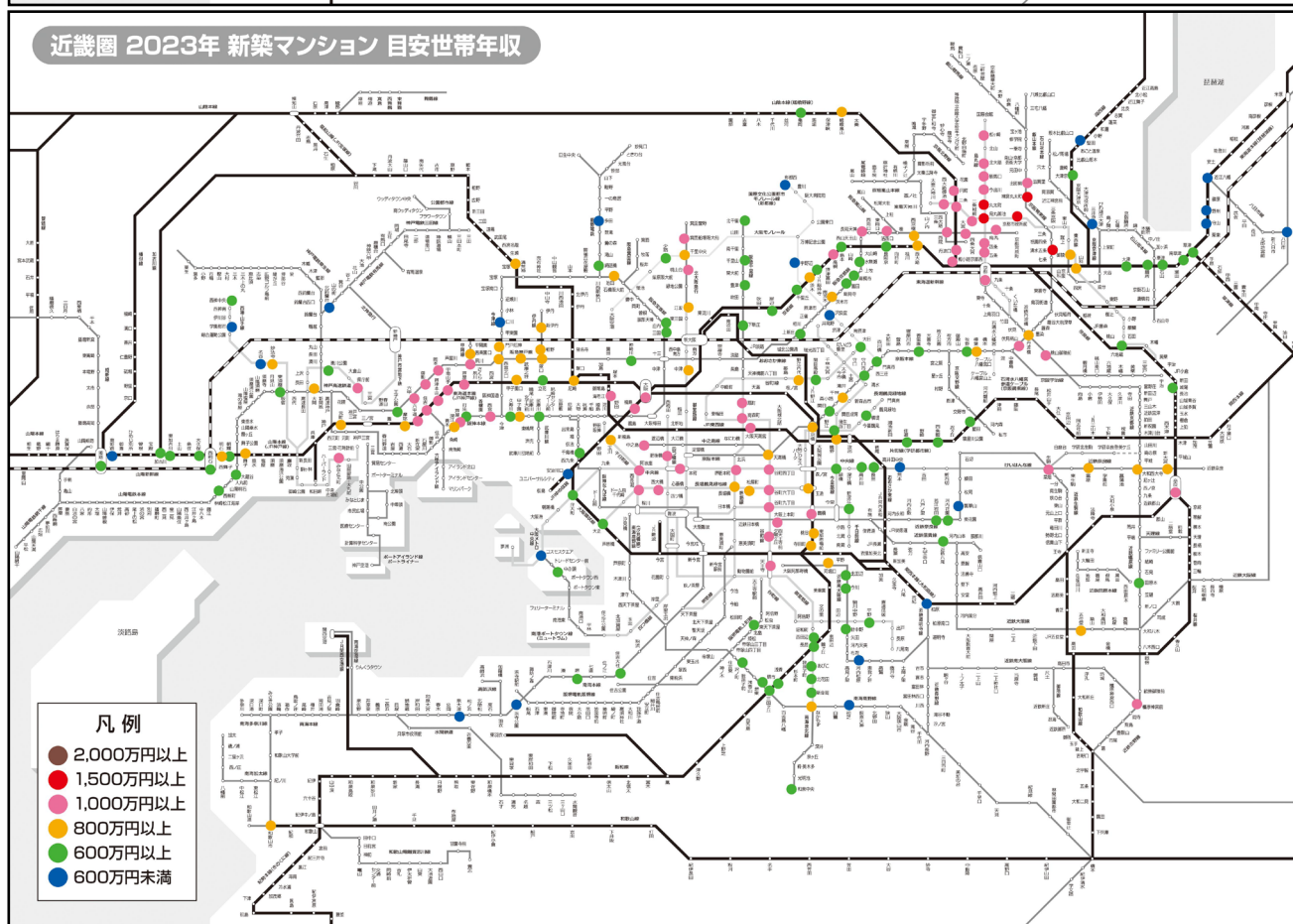


※「新築マンションが購入可能な目安世帯年収」とは、新築マンション価格(70 m²換算)を住宅ローン利用者が実際に物件購入した時の年収倍率で割った数値。
※年収倍率には住宅金融支援機構「フラット 35 利用者調査」の年収倍率(中央値)を用いており、各物件の所在地(都道府県)に応じて該当する年収倍率を適用。

近畿圏 2024年 新築マンション 目安世帯年収



近畿圏 2023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(2025年時点における上位50駅)

沿線名	駅名	目安世帯年収(万円)										
		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
JR大阪環状線	大阪			788	771	864	835	1,515	1,464	1,437	2,420	2,477
大阪メトロ御堂筋線	心斎橋			1,152	1,093	1,038	1,014	1,035	993		2,492	2,463
JR東西線	大阪城北詰										2,435	2,398
大阪メトロ堺筋線	北浜	716	1,108	1,065	1,021	997	870	897	872			2,300
京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	1,287	1,189					1,399	1,313	1,865	1,791	2,265
大阪メトロ谷町線	中崎町	795	768	844	829							2,085
阪急京都線	烏丸	1,111	1,156	1,194	1,146	978		1,090	1,049	1,430	1,980	1,811
大阪メトロ御堂筋線	梅田	744	672		1,150	1,130	1,084	1,122			1,578	1,692
JR大阪環状線	桃谷	655	617	623		849	785	819	810	909	971	1,662
京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	1,233	1,197	1,144	1,020	987	1,305	1,384	1,434	1,807	1,628	1,647
阪急神戸線	神戸三宮											1,619
阪急京都線	京都河原町	1,048	1,000	1,022	975						1,482	1,501
阪急神戸線	芦屋川	1,073	1,114	1,214	1,026	1,034	1,087	739	748			1,492
京阪本線	七条										1,472	1,475
大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	813	795	801	986	965	893	1,063	1,077	1,157	1,236	1,475
大阪メトロ千日前線	西長堀	642		839	814	820	872	901	1,027	1,111	1,192	1,472
京阪本線	清水五条		1,054	1,016					1,315	1,507	1,283	1,469
JR神戸線	西宮	644										1,447
京都市営地下鉄烏丸線	四条		1,086	1,028	890					1,310	1,256	1,418
京都市営地下鉄烏丸線	今出川	1,111	1,081	1,024	1,016	962	1,175	1,296	1,053	1,292	1,289	1,388
京都市営地下鉄東西線	二条城前	850	1,014	1,018	1,112	1,021		1,286	1,182	1,434	1,352	1,381
近鉄難波線・奈良線	近鉄奈良	462	643	702							1,419	1,377
大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	747	714	758	868	882	882	938	992	1,083	1,289	1,337
阪急京都線	大宮	732	661					1,195	1,121	1,378	1,245	1,335
京阪中之島線	大江橋										1,337	1,314
南海高野線	帝塚山	917	811	736	722							1,314
JR東西線	大阪天満宮	861	792	787				979	1,066	1,293	1,330	1,303
京都市営地下鉄烏丸線	北大路	947	950					1,156	1,049	1,355	1,271	1,292
京都市営地下鉄烏丸線	松ヶ崎	1,123	961				1,083	1,072	945	1,106	1,762	1,282
京都市営地下鉄烏丸線	五条	873	859					1,129	1,155	1,404	1,193	1,278
JR京都線	茨木	876	791	697	837	905		898	868	914		1,261
JR大阪環状線	京橋	610	682	681	667	669			773	819		1,260
JR大阪環状線	福島			883	867	980	994	1,050	982	1,179		1,256
阪急神戸線	御影	751	699	1,072	1,064	1,109	1,173	855	776	1,378	1,394	1,245
JR東西線	海老江								987	1,046		1,244
JR京都線	千里丘	522	458	441	447	508	588	689	725	753	799	1,240
京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	1,236	1,249	1,234	1,196	1,161	1,328	1,426	1,285	1,512	1,365	1,238
JR嵯峨野線	二条	822	727					1,059	954	1,143	1,235	1,231
JR大阪環状線	天王寺	765	718	729	652	633	656	1,165	1,094	1,085	1,173	1,216
神戸新交通ポートアイランド線	貿易センター										1,427	1,212
JR神戸線	芦屋	985	954	1,003	1,198	1,118	1,065	1,265	1,168	1,032	1,252	1,190
大阪メトロ御堂筋線	中津	746	853	954	968	1,023	997	962	908	957	1,164	1,186
JR大和路線	JR難波										1,200	1,182
JR神戸線	三ノ宮	575	671	855	958		968	1,138	1,139		1,256	1,165
阪急甲陽線	苦楽園口	838	756	808	986		1,311	841	815	925	1,363	1,148
JR京都線	高槻	786	682	617	666	648	572	653	873	1,019	1,084	1,136
大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	707	807	818	860	864	883	961	942	1,051	1,134	1,129
JR神戸線	甲南山手			875	912	928		921	933	1,007		1,118
京阪本線	枚方市	641	589	630	598	594	582					1,099
北大阪急行線	箕面船場阪大前			594	575			722	912	1,014	1,043	1,093