

<第17回(平成23年度)>

表1 都市別年収倍率	土地単価は、前橋・高崎・桐生・伊勢崎・太田市の各都市は中心部から4km圏付近、その他の都市は、1から1.5km圏付近の標準的な住宅地域の水準である。
表2 所得別・都市別・取得可能土地面積(年収倍率を5倍とした場合)	前橋・高崎・桐生・伊勢崎・太田市の各都市は中心部から4km圏付近、その他の都市は、1から1.5km圏付近の標準的な住宅地域の土地を取得する場合の取得可能面積。
表3 年収倍率の比較	
表4 土地建物総額(千円)	
表5 年収500万円の場合の土地取得可能面積(m ²)	
表6 各種グラフ	

(左表の題名をクリックするとPDF表示。また、サムネイルがあるとよい。)

調査結果によれば、土地建物合計額の最大は前橋市の30,864千円で、最低は桐生市の22,670千円となっています(表1及び表4)。

12市2町の平均は25,142千円で、平均を上回っている都市は前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市、館林市の5市であり、30,000千円を超えているのは昨年に続き前橋市のみとなりました(表1及び表4)。

桐生市、沼田市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、中之条町、玉村町は22,000千円～25,000千円の価格帯にあります(表1及び表4)。

土地建物の合計額を平均年収で除した平均年収倍率は4.3倍から5.5倍で、5倍以上の都市は昨年の7市町(前橋市、高崎市、沼田市、館林市、渋川市、富岡市、中之条町)から前橋市、高崎市、沼田市、中之条町の4市町となりました。最低は前年と同じく安中市で、4.3倍となりました。各都市の平均は4.91倍(前年4.98倍)でした。調査した12市2町のうち、年収倍率が上昇したのは太田市(前年比で+0.1倍)及び玉村町(前年比で+0.1倍)、年収倍率が低下したのは前橋市(前年比で-0.2倍)、高崎市(前年比で-0.1倍)、沼田市(前年比で-0.2倍)、館林市(前年比で-0.1倍)、渋川市(前年比で-0.3倍)、藤岡市(前年比で-0.1倍)、富岡市(前年比で-0.3倍)及び安中市(前年比で-0.2倍)で、桐生市、伊勢崎市、みどり市、中之条町は横ばい傾向でした(表1及び表3)。

年収倍率を5倍にした場合の取得可能な土地面積は、県内の全産業の平均年収に近い年収500万円を見た場合、最高はみどり市の241m²、最低は前橋市の85m²となっています(表2及び表5)。本調査では、県内の平均年収の水準で165m²以上の敷地のある住宅を取得することができるのは、桐生市、沼田市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、中之条町、玉村町の9市町ですが、前年と比べて渋川市が加わりました(表2及び表5)。土地価格の下落傾向が続き、土地そのものは取得し易くなりましたが、景気低迷を背景に、雇用環境や所得水準の厳しさが続いており、人口の多い都市部では住宅の取得は一層厳しくなっています。

表2の所得別、都市別、取得可能土地面積(年収5倍とした場合)で見ると、165m²を取得するには、以下の年収が必要となります。

Aグループ	前橋市	年収650万円～
Bグループ	高崎市	年収600万円～
Cグループ	伊勢崎市・太田市・館林市	年収550万円～
Dグループ	桐生市・沼田市・渋川市・藤岡市・富岡市・安中市・みどり市・中之条町・玉村町	年収500万円～

土地建物価格平均は全体的にはやや低下しましたが、年収がやや増加したため、年収倍率は前年と比較すると0.07ポイント低下しました(表3)。

第1回調査からの推移をみると、年収及び土地総額は中長期的に下落傾向にありますが、建物総額は購入者が建物を重視する傾向や建築基準法改正の影響等により、平成15年を境に下落から若干の上昇傾向に転じています。ここ数年の年収倍率の上昇については、建物総額による影響と見られます(図1～図4)。

<今回の特徴>

土地価格は平均では△4.3%程度下落で、全14市町で下落傾向になっています。

建物総額の平均は、18,480千円であり、±0%となりました。

土地建物合計額の平均は前年比で1.2%減となりました。土地価格は4%超の下落率ですが、相対的に価格の比率が高い建物が±0%だったため、土地価格の下落分を建物価格が補う形となりました。

平均年収倍率が4.91倍(前年5.01倍)と前年までとは一転し減少しています。土地総額が減少し、年収が増加したため、平均年収倍率は下落し、再び5倍を下回りました。

【参考】過去5年間の平均年収倍率の推移

()内は倍率で、H19までは小数点以下第1位、H20より小数点以下第2位まで求めています。

H23(4.91)

H22(5.01)

H21(4.95)

H20(4.87)

H19(4.5)

年収500万円で見た場合、土地取得可能面積(表5)は県平均で172㎡(前年165㎡)となり、前年と比較して7㎡の増加となっています。

良質で安価な住宅は等しく県民の願うところではありますが、所得や雇用情勢の改善なくしては、夢のマイホームの取得は困難な状況になりつつあり、一刻も早い景気回復が望まれるところです。

平均年収は平成23年の資料から、以下のデータを採用しています。

[全産業] 男:42.2歳・勤続:14.0年 実労21.0日/月

[平均年収] 4,871千円(全県平均)