

一 市街地価格調査事業 一

県内における住宅価格と 勤労者所得に関する調査（第20回）

（公社）群馬県不動産鑑定士協会 研修・業務推進委員会

1. 調査の目的

本事業は（公社）群馬県不動産鑑定士協会が実施する事業で、12市2町の住宅地の地価水準と所得等を調査し、年間収入（以下、年収）に対する住宅価格の倍率を求め、住宅購入にあたっての目安とするものです。

2. 調査方法

県内主要都市の前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市の12市及び近郊町村である吉岡町及び玉村町の住宅地について当会所属の不動産鑑定士が、地価水準を調査し、土地面積を165㎡として土地価格を求めます。なお前回調査対象であった中之条町に代えて、今回から吉岡町を調査対象に加えました。

次に、（一財）建設物価調査会発行の「建築統計年報」から各都市別の木造住宅の工事費予定額を求め、延べ建物面積を120㎡として建物価格を求めます。また、厚生労働省「賃金構造基本統計調査」及び群馬県企画部統計課の統計資料「市町村民経済計算」を関連づけて各都市別の勤労者の年収を推計します。求められた土地建物価格を年収で除して年収に対する土地建物価格の年収倍率を求めます。

また、平成4年6月に経済審議会が答申した「生活大国5ヶ年計画」が閣議決定されていますが、そこでは勤労者世帯の平均年収の5倍程度を目安に住宅が取得可能であることを目指しています。そこで、年収倍率が5倍の場合の本県の各都市別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

なお、住宅地の地価水準は前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市については、当該都市の中心部から直線距離で4km圏内、その他の都市は1～1.5km圏内の標準的な住宅地について調査しました。なお、価格の基準日は平成26年10月1日です。

3. 概 要

調査結果は、別表のとおりです。

調査結果によれば、土地建物合計額の最大は前橋市の30,207千円で、最低はみどり市の22,163千円となっています（表1及び表4）。

12市2町の平均は25,334千円で、平均を上回っている都市は前橋市、高崎市、沼田市、渋川市、吉岡町の4市1町であり、前橋市が唯一、30,000千円を超えています。（表1及び表4）。

伊勢崎市、太田市は僅かに平均に届かなかったものの25,000千円に到達しており、桐生市、館林市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、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3.6倍から5.6倍の範囲（昨年は3.6倍から5.8倍）で、5倍以上の都市は前橋市、高崎市、伊勢崎市、沼田市、渋川市、吉岡町の6市町で、昨年の5市町（※1）から増加しました。最低は前年と同じく安中市で、3.6倍でした。各都市の平均は4.79倍(前年4.89倍※2)でした。調査した12市2町のうち、年収倍率が低下したのは前橋市（前年比で-0.4倍）、高崎市（前年比で-0.2倍）、桐生市（前年比で-0.2倍）、太田市（前年比で-0.2倍）、沼田市（前年比で-0.3倍）、館林市（前年比で-0.3倍）、富岡市（前年比-0.1倍）、みどり市（前年比-0.3倍）、玉村町（前年比で-0.2倍）、年収倍率が上昇したのは伊勢崎市（前年比で+0.4倍）のみで、渋川市、藤岡市、安中市の3市については横ばい傾向でした（表1及び表3）。なお吉岡町は今回から調査対象としているため前回との比較はありません。変動の大きかった前橋市と伊勢崎市については、それぞれ年間収入の増減が年収倍率に大きく影響しており、前橋市で前年比+8.9%、伊勢崎市で前年比-7.1%となっております。

今回は多くの市町で年収倍率の低下が認められましたが、この理由としては、土地建物の合計額が昨年比概ね横ばいで推移している一方、景気回復を背景に所得環境の改善が進み、年間収入が増加していることが影響しているものと考えられます。その結果、前回に比べると総じて住宅の取得がやや容易になってきたことが伺えます。

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281㎡、最低は前橋市の83㎡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165㎡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、館林市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、玉村町の7市町であり、昨年と同じ市町となっております。（表2及び表5）。

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、165㎡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・沼田市、渋川市、吉岡町 | 年収550万円～ |
| Dグループ | 桐生市・館林市・藤岡市・富岡市・安中市・みどり市・玉村町 | 年収500万円～ |

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。建物総額は購入者が建物の品等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。殊に近年は東日本大震災の復興事業やアベノミクスによる財政出動、更には円安による物価上昇の影響を背景とした建築費の上昇もあって建物総額を押し上げています。ここ数年の年収倍率は、年間収入と建築総額との関係から約4.8倍前後の水準で推移しています。(図1～図4)

※1 昨年は前橋市、高崎市、沼田市、渋川市、中之条町の5市町

※2 吉岡町を除いた平均で、中之条町を含んだ前回調査の平均年収倍率は4.91倍

【今回の特徴】

*土地価格は平均では前年比+1.3%となっていますが、渋川市で調査対象の住宅地を見直したこと及び吉岡町を調査対象に加えたことが影響しています。これらの影響を除いた場合、土地価格は△1.4%で、依然として下落傾向にあります。但し前橋市、高崎市、玉村町で前年比若干ではありますが上昇に転じているため、全市町で下落傾向にあった昨年とは異なることが挙げられます。

*土地建物の合計額の平均は前年比で+0.3%となりましたが、これは土地価格で記載の通り、渋川市と吉岡町の増加分が影響しています。これらの影響を除くと、概ね前年と同じ水準で推移していると言えます。

*土地建物の合計額が概ね横這いで推移している一方、景気回復を背景に年間収入が増加していることから、平均年収倍率が4.79倍(前年4.91倍)と前年に比べて低下しています。

【参 考】

○過去5年間の平均年収倍率の推移

H26 (4.79)

H25 (4.91)

H24 (4.78)

H23 (4.91)

H22 (5.01)

○平均年収は平成26年の資料から、以下のデータを採用しています。

[全産業] 男:42.5歳・勤続:13.3年

[平均年収] 5,011千円(全県平均)

表1 都市別年収倍率 (平成26年10月1日現在)

| | 土地単価 千円/㎡ | 土地面積 ㎡ | 土地総額 千円 | 建物単価 千円/㎡ | 建物面積 ㎡ | 建物総額 千円 | 土地建物 合計額 千円 | 年間収入 千円 | 年収倍率 倍 |
|------|--------------|-----------|------------|--------------|-----------|------------|-------------------|------------|-----------|
| 前橋市 | 63.8 | 165 | 10,527 | 164 | 120 | 19,680 | 30,207 | 5,725 | 5.3 |
| 高崎市 | 61.9 | 165 | 10,214 | 163 | 120 | 19,560 | 29,774 | 5,639 | 5.3 |
| 桐生市 | 31.7 | 165 | 5,231 | 144 | 120 | 17,280 | 22,511 | 5,004 | 4.5 |
| 伊勢崎市 | 37.7 | 165 | 6,221 | 158 | 120 | 18,960 | 25,181 | 4,868 | 5.2 |
| 太田市 | 37.8 | 165 | 6,237 | 159 | 120 | 19,080 | 25,317 | 5,536 | 4.6 |
| 沼田市 | 39.0 | 165 | 6,435 | 169 | 120 | 20,280 | 26,715 | 4,816 | 5.5 |
| 館林市 | 34.9 | 165 | 5,759 | 158 | 120 | 18,960 | 24,719 | 5,485 | 4.5 |
| 渋川市 | 37.6 | 165 | 6,204 | 162 | 120 | 19,440 | 25,644 | 4,988 | 5.1 |
| 藤岡市 | 33.1 | 165 | 5,462 | 158 | 120 | 18,960 | 24,422 | 5,218 | 4.7 |
| 富岡市 | 30.6 | 165 | 5,049 | 163 | 120 | 19,560 | 24,609 | 5,270 | 4.7 |
| 安中市 | 24.9 | 165 | 4,109 | 162 | 120 | 19,440 | 23,549 | 6,506 | 3.6 |
| みどり市 | 24.5 | 165 | 4,043 | 151 | 120 | 18,120 | 22,163 | 5,072 | 4.4 |
| 吉岡町 | 37.2 | 165 | 6,138 | 166 | 120 | 19,920 | 26,058 | 4,647 | 5.6 |
| 玉村町 | 35.9 | 165 | 5,924 | 154 | 120 | 18,480 | 24,404 | 5,343 | 4.6 |
| 平均 | 37.9 | 165 | 6,254 | 159 | 120 | 19,080 | 25,334 | 5,294 | 4.79 |

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圏内、その他の都市は、1から1.5km圏内の標準的な住宅地域の水準である。

表2 年収別・都市別・取得可能土地面積(年収倍率を5倍とした場合)

| | 800万円 | 750万円 | 700万円 | 650万円 | 600万円 | 550万円 | 500万円 |
|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 前橋市 | 318 m ² | 279 m ² | 240 m ² | 201 m ² | 162 m ² | 123 m ² | 83 m ² |
| 高崎市 | 330 m ² | 290 m ² | 249 m ² | 209 m ² | 169 m ² | 128 m ² | 88 m ² |
| 桐生市 | 717 m ² | 638 m ² | 559 m ² | 480 m ² | 401 m ² | 322 m ² | 244 m ² |
| 伊勢崎市 | 558 m ² | 492 m ² | 425 m ² | 359 m ² | 293 m ² | 227 m ² | 160 m ² |
| 太田市 | 553 m ² | 487 m ² | 421 m ² | 355 m ² | 289 m ² | 223 m ² | 157 m ² |
| 沼田市 | 506 m ² | 442 m ² | 377 m ² | 313 m ² | 249 m ² | 185 m ² | 121 m ² |
| 館林市 | 603 m ² | 531 m ² | 460 m ² | 388 m ² | 316 m ² | 245 m ² | 173 m ² |
| 渋川市 | 547 m ² | 480 m ² | 414 m ² | 347 m ² | 281 m ² | 214 m ² | 148 m ² |
| 藤岡市 | 636 m ² | 560 m ² | 485 m ² | 409 m ² | 334 m ² | 258 m ² | 182 m ² |
| 富岡市 | 668 m ² | 586 m ² | 505 m ² | 423 m ² | 341 m ² | 259 m ² | 178 m ² |
| 安中市 | 826 m ² | 725 m ² | 625 m ² | 524 m ² | 424 m ² | 324 m ² | 223 m ² |
| みどり市 | 893 m ² | 791 m ² | 689 m ² | 587 m ² | 485 m ² | 383 m ² | 281 m ² |
| 吉岡町 | 540 m ² | 473 m ² | 405 m ² | 338 m ² | 271 m ² | 204 m ² | 137 m ² |
| 玉村町 | 599 m ² | 530 m ² | 460 m ² | 391 m ² | 321 m ² | 251 m ² | 182 m ² |
| 平均 | 592 m ² | 522 m ² | 451 m ² | 380 m ² | 310 m ² | 239 m ² | 168 m ² |

前橋・高崎・桐生・伊勢崎・太田市の各都市は中心部から4km圏内、その他の都市は、1から1.5km圏内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

| | 平成25年 | 平成26年 | 対前年 |
|------|-------|-------|-------|
| | 倍 | 倍 | 倍 |
| 前橋市 | 5.7 | 5.3 | -0.40 |
| 高崎市 | 5.5 | 5.3 | -0.20 |
| 桐生市 | 4.7 | 4.5 | -0.20 |
| 伊勢崎市 | 4.8 | 5.2 | +0.40 |
| 太田市 | 4.8 | 4.6 | -0.20 |
| 沼田市 | 5.8 | 5.5 | -0.30 |
| 館林市 | 4.8 | 4.5 | -0.30 |
| 渋川市 | 5.1 | 5.1 | ±0.00 |
| 藤岡市 | 4.7 | 4.7 | ±0.00 |
| 富岡市 | 4.8 | 4.7 | -0.10 |
| 安中市 | 3.6 | 3.6 | ±0.00 |
| みどり市 | 4.7 | 4.4 | -0.30 |
| 吉岡町 | - | 5.6 | - |
| 玉村町 | 4.8 | 4.6 | -0.20 |
| 平均 | 4.89 | 4.79 | -0.10 |

表4 土地建物総額（千円）

| | 平成25年 | 平成26年 | 対前年 |
|------|--------|--------|------|
| 前橋市 | 29,831 | 30,207 | +376 |
| 高崎市 | 29,517 | 29,774 | +257 |
| 桐生市 | 22,436 | 22,511 | +75 |
| 伊勢崎市 | 25,188 | 25,181 | -7 |
| 太田市 | 25,503 | 25,317 | -186 |
| 沼田市 | 26,640 | 26,715 | +75 |
| 館林市 | 24,938 | 24,719 | -219 |
| 渋川市 | 25,070 | 25,644 | +574 |
| 藤岡市 | 24,128 | 24,422 | +294 |
| 富岡市 | 24,179 | 24,609 | +430 |
| 安中市 | 23,768 | 23,549 | -219 |
| みどり市 | 22,775 | 22,163 | -612 |
| 吉岡町 | - | 26,058 | - |
| 玉村町 | 24,987 | 24,404 | -583 |
| 平均 | 25,286 | 25,334 | +48 |

表5 年収500万円の場合の
土地取得可能面積(m²)

| | 平成25年 | 平成26年 | 対前年 |
|------|-------|-------|-----|
| 前橋市 | 89 | 83 | -6 |
| 高崎市 | 92 | 88 | -4 |
| 桐生市 | 243 | 244 | +1 |
| 伊勢崎市 | 160 | 160 | ±0 |
| 太田市 | 152 | 157 | +5 |
| 沼田市 | 124 | 121 | -3 |
| 館林市 | 167 | 173 | +6 |
| 渋川市 | 163 | 148 | -15 |
| 藤岡市 | 191 | 182 | -9 |
| 富岡市 | 192 | 178 | -14 |
| 安中市 | 213 | 223 | +10 |
| みどり市 | 253 | 281 | +28 |
| 吉岡町 | - | 137 | - |
| 玉村町 | 165 | 182 | +17 |
| 平均 | 170 | 168 | -1 |

図1

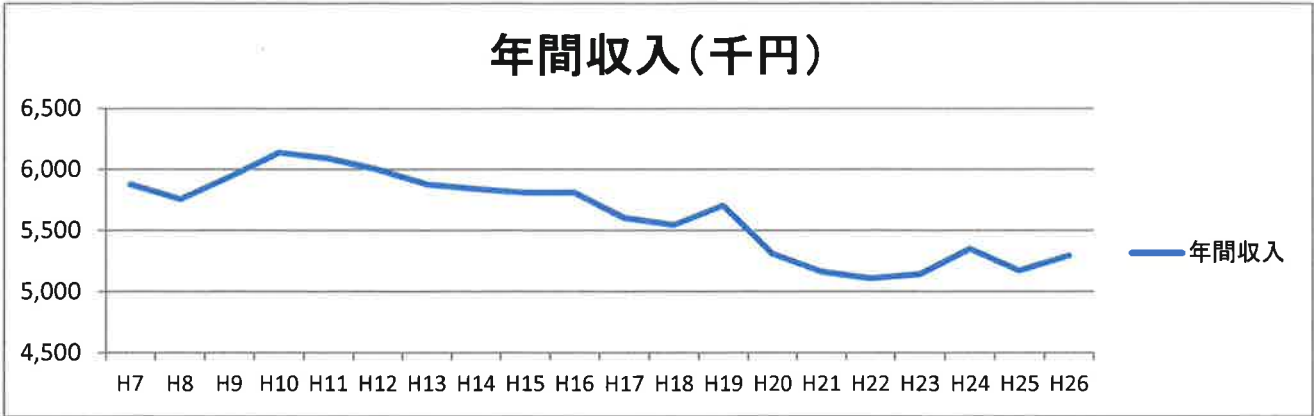


図2



図3

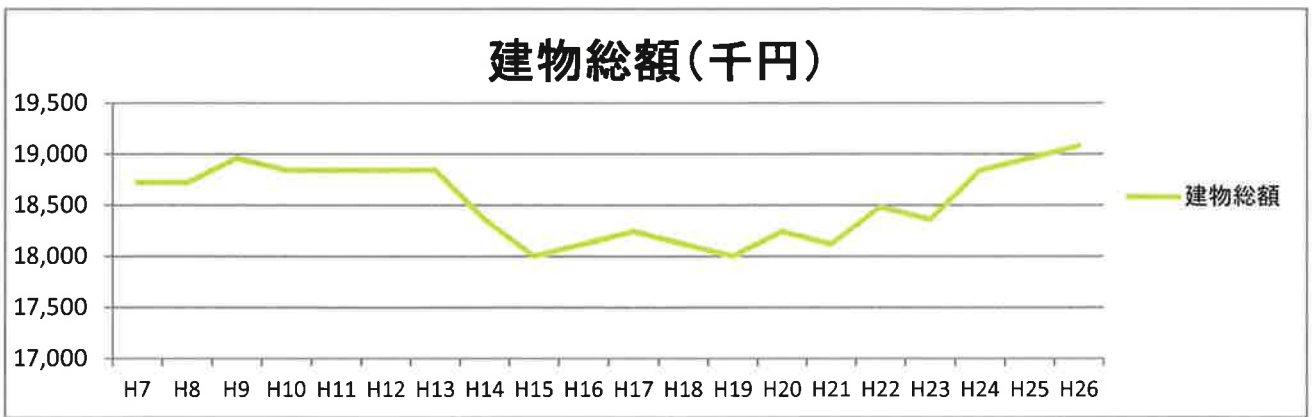


図4

