

平成 29 年 4 月

平成28年度
群馬県内における住宅取得価格と勤労所得に関する調査



公益社団法人

群馬県不動産鑑定士協会

研修・資料・業務推進委員会

左の写真はクアラルンプールのランドマークとして有名なペトロナスツインタワーです。

目次

調査の目的	1
Ⅰ部 新築戸建住宅及びマンションの取引調査	1
A 新築戸建住宅	1
B マンション(新築及び中古)	4
Ⅱ部 年収倍率等調査	5
A 調査方法	5
B 結果及び特徴	6
Ⅲ部 総括	8

調査の目的

本調査は(公社)群馬県不動産鑑定士協会(以下、当協会)が公益事業の一環として実施する調査で、群馬県内における新築戸建住宅等の購入のための情報提供を目的とするものです。Ⅰ部では国土交通省不動産取引価格情報検索サイトを活用して新築戸建住宅及びマンションの取引実態を調査します(以下、Ⅰ部調査)。Ⅱ部では当協会が独自調査した年収倍率等を算出します(以下、Ⅱ部調査)。Ⅲ部ではⅠ部調査及びⅡ部調査を総括します。

Ⅰ部 新築戸建住宅及びマンションの取引調査

国土交通省では不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図るため、不動産の取引当事者を対象に不動産取引のアンケート調査を実施し、その結果得られた回答などについて物件が容易に特定できないよう加工し、Web上で公表しています。その情報を元に当協会の研修・資料・業務推進委員会が勤労者向けに新築戸建住宅価格等についてまとめました。

A 新築戸建住宅

調査対象は国土交通省不動産取引価格情報検索サイトに公表されている土地建物の取引物件のうち、建物の用途が住宅かつ、都市計画法の用途指定がされた地域内の物件を調査の対象としています。まず、取引件数について調査し、上位に入った5市について、平均値、中央値、最高値、最低値を調査しました。調査期間は平成27年第4四半期から平成28年第3四半期までの1年間です。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で新築住宅とは、竣工後1年未満で、かつ未使用の状態の物件を指します。この調査では未使用か否かの判断がつかないため、平成27年及び平成28年に建築された住宅を新築とみなします(以下同様)。

1. 市町別取引件数(群馬県の合計418件)

順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	前橋市101件	高崎市93件	伊勢崎市71件	太田市64件	館林市23件
全体の割合	24%	22%	17%	15%	6%

・6位は桐生市の17件、7位は藤岡市及び大泉町の12件となっています。

・1位から5位までの合計取引件数は352件で県全体取引件数の84%を占めています。

2-1. 群馬県内の新築戸建住宅(全418件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,390万円	2,300万円	5,700万円	800万円
土地面積	208㎡(63坪)	200㎡(61坪)	500㎡(151坪)	90㎡(27坪)
建物延床面積	109㎡(33坪)	105㎡(32坪)	160㎡(48坪)	70㎡(21坪)

注:中央値とはデータを小さい順に並べたとき中央に位置する値です。

2-2. 前橋市内の新築戸建住宅(全101件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,500万円	2,300万円	5,700万円	1,400万円
土地面積	198㎡(60坪)	190㎡(57坪)	310㎡(94坪)	100㎡(30坪)
建物延床面積	109㎡(33坪)	105㎡(32坪)	160㎡(48坪)	80㎡(24坪)

2-3. 高崎市内の新築戸建住宅(全93件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,710万円	2,600万円	5,200万円	1,500万円
土地面積	193㎡(58坪)	180㎡(54坪)	360㎡(109坪)	100㎡(30坪)
建物延床面積	108㎡(33坪)	105㎡(32坪)	155㎡(47坪)	70㎡(21坪)

2-4. 伊勢崎市内の新築戸建住宅(全71件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,150万円	2,000万円	3,700万円	1,200万円
土地面積	202㎡(61坪)	190㎡(57坪)	480㎡(145坪)	90㎡(27坪)
建物延床面積	107㎡(32坪)	105㎡(32坪)	125㎡(38坪)	70㎡(21坪)

2-5. 太田市内の新築戸建住宅(全64件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,390万円	2,350万円	4,200万円	800万円
土地面積	224㎡(68坪)	215㎡(65坪)	500㎡(151坪)	155㎡(47坪)
建物延床面積	110㎡(33坪)	110㎡(33坪)	135㎡(41坪)	75㎡(23坪)

2-6. 館林市内の新築戸建住宅(全23件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,320万円	2,300万円	3,000万円	1,700万円
土地面積	220㎡(66坪)	210㎡(64坪)	300㎡(91坪)	155㎡(47坪)
建物延床面積	110㎡(33坪)	110㎡(33坪)	115㎡(35坪)	105㎡(32坪)

3. 結果及び特徴

- 群馬県内の土地建物合計額の平均は2,390万円(前年2,310万円・前年比+3.5%)、土地208㎡(前年204㎡・前年比+2.0%)、建物109㎡(前年107㎡・前年比+1.9%)でした。
- 取引件数上位5市の土地建物合計額平均の順位は1位高崎市で2,710万円(前年1位で2,600万円)、2位前橋市で2,500万円(前年4位で2,250万円)、3位太田市で2,390万円(前年3位で2,310万円)となりました。
- 取引件数上位5市の土地面積平均の順位は1位太田市で224㎡(前年2位で210㎡)、2位館林市で220㎡(前年1位で236㎡)、3位伊勢崎市で202㎡(前年3位で206㎡)となり、中・東毛地区が広い傾向にあります。
- 取引件数上位5市の建物延床面積の平均は107㎡～110㎡で、ほとんど差は見られませんでした。

B マンション(新築及び中古)

調査対象は国土交通省不動産取引価格情報検索サイトに公表されている区分所有建物の取引物件のうち、建物の用途が住宅でファミリー層が購入すると想定される床面積35㎡以上の物件を調査の対象としています。

調査期間は平成27年第4四半期から平成28年第3四半期までの1年間です。

1. では取引件数について調査し、2. では平均値、中央値、最高値、最低値を調査しました。

1. マンションの取引件数(全109件)

順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	高崎市47件	前橋市46件	太田市12件	伊勢崎市3件	桐生市1件
全体の割合	43%	42%	11%	3%	1%

2. 平均値等

	平均値	中央値	最高値	最低値
取引価格	1,380万円	980万円	3,700万円	280万円
床面積	65㎡(20坪)	65㎡(20坪)	95㎡(29坪)	35㎡(11坪)
1㎡単価	21万円	15万円	58万円	5万円
築年	平成10年	平成5年	平成28年	昭和50年

3. 結果及び特徴

- ・マンションの取引件数は高崎市及び前橋市の2市に集中し、全体の85%を占めています。
- ・中古マンションが多く含まれているためマンションの平均価格は1,380万円になりました。
- ・取引価格の最高額は高崎市九蔵町の平成28年築のマンションでした。
- ・床面積は内法面積(登記面積)を採用しているため、建築基準法の壁芯面積よりやや狭くなります。

出典:国土交通省不動産取引価格情報

(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>)を加工して作成

II部 年収倍率等調査

A 調査方法

・調査対象市町

県内主要市町の前橋市、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市及び吉岡町と玉村町を合わせた14市町が調査の対象です。

・土地価格の算出方法

各市町における標準的な住宅地の都道府県地価調査価格を採用し、土地面積を165㎡(50坪)に統一して算出しました。

・建物価格の算出方法

建物延床面積を110㎡(33坪)と想定し、(一財)建設物価調査会発行の「建築統計年報」から求めた標準的な建築単価(16.4万円/㎡)を乗じた建物価格(1,804万円・税抜き)を採用します。

・土地建物合計額の算出方法

土地価格に建物価格を加えた価格です。

・年収の算出方法

厚生労働省の「賃金構造基本統計調査」から群馬県内における全産業合計のうち、企業規模が10人以上の事業所に勤務する男性(30歳から49歳まで)を抽出し、超勤分を除いた「所定内給与額×12か月+賞与」を基礎に県全体の年収(A)を算出します。次に総務省「市町村税課税状況等の調」から県全体の1人当たり総所得金額を求め、その額に対する各市町別1人当たりの総所得金額の割合(B)を年収(A)に乗じて得た額を市町別の年収としています。

・年収倍率算定表(II部図表1を参照)

土地建物合計額を年収(A)で除して年収に対する土地建物合計額の年収倍率を市町別に求めました。

・年収倍率を5.1倍とした場合の土地取得可能面積一覧表(II部図表2を参照)

建物価格を一定額(1,804万円)と仮定したうえで、年収倍率を平均値5.1倍とした場合の各市町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。

・その他

当協会が過去に行っていた市街地価格調査事業を基本的に継続していますが、平成27年度から年収の算出方法を改め、より実態に近い数字に修正しています。また、平成28年の統計数値が出揃っていないため年収及び土地建物価格は平成27年を基準としています。

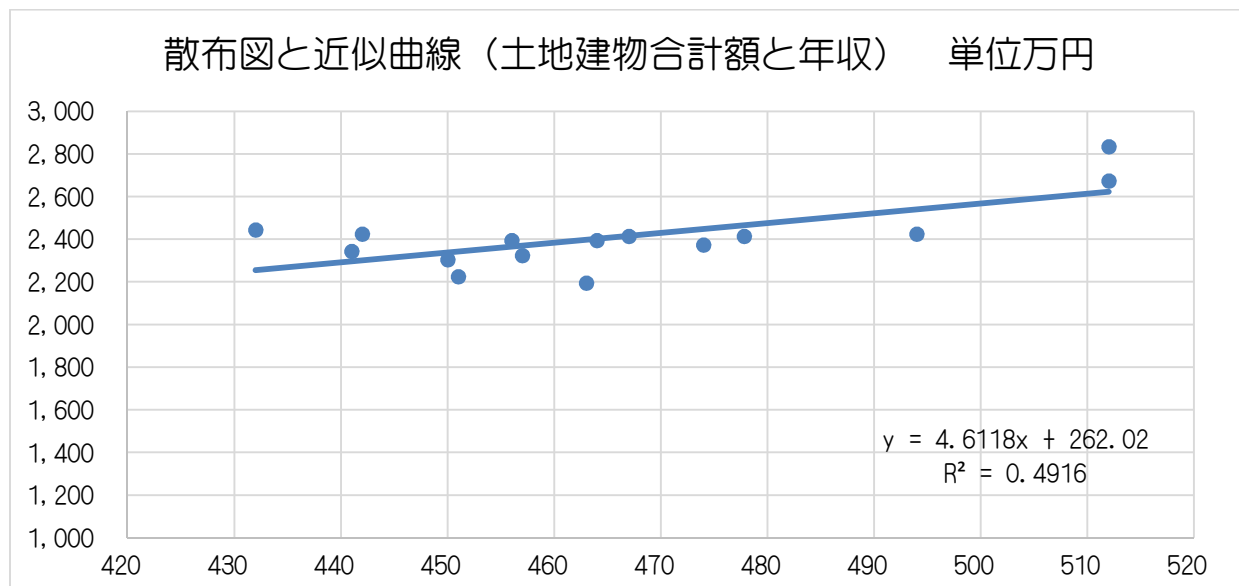
B 結果及び特徴

1. 土地建物合計額(II部図表1及び下記グラフを参照)

この調査結果によれば、土地建物合計額の1位は高崎市2,834万円(前年は1位で2,780万円)、2位は前橋市2,674万円(前年は2位で2,630万円)、3位は沼田市2,444万円(前年は3位で2,410万円)となっています。

14市町の平均は2,414万円(前年は2,370万円)で、平均を上回っている市町は前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市、沼田市、渋川市の6市となっています。

安中市、みどり市のみ2,300万円に届きませんでした。



2. 住宅が取得可能な年収倍率(II部図表1を参照)

土地建物合計額を年収で除した年収倍率は4.7倍から5.7倍の範囲で、5.5倍以上の市町は高崎市、沼田市、渋川市の3市。各市町の平均は5.1倍でした。

3. 取得可能な土地面積(II部図表2を参照)

平均年収に近い500万円で見た場合、年収倍率の5.1倍で取得可能な土地面積は、安中市の312㎡が最高で高崎市の119㎡が最低です。また、平均年収の478万円で165㎡以上の住宅地を取得できるのは、前橋市、高崎市、沼田市を除いた9市2町です。

4. 土地面積165㎡(50坪)を購入する際の年収の目安表

年収550万円～600万円	高崎市
年収500万円～550万円	前橋市
年収450万円～500万円	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・吉岡町・玉村町
年収400万円～450万円	安中市・みどり市

5. II部図表3は14市町平均の土地建物合計額のグラフです。

6. II部図表4は14市町平均の年収のグラフです。

7. II部図表5は14市町平均の年収倍率のグラフです。

8. II部図表6は14市町平均の土地建物合計額の推移を表したグラフです。

9. II部図表7は14市町平均の年収の推移を表したグラフです。

10. II部図表8は14市町平均の年収倍率の推移を表したグラフです。

III部 総括

・I部調査の総括

(1)取引件数

- A. 県全体の新築戸建住宅の取引件数は 418 件、前年 407 件から 2.7%増加しました。
- B. 前橋市と高崎市、伊勢崎市と太田市に順位に変動がありました。

(2)新築戸建住宅の金額及び面積

- A. 県全体の平均額は 2,390 万円、前年 2,310 万円から 3.5%増加しました。
- B. 土地面積は 208 m²と前年 204 m²から 2.0%増加しました。
建物面積は 109 m²と前年 107 m²から 1.9%増加しました。

(3)マンション

- A. 取引件数は 109 件、前年 112 件から 2.7%減少しました。
- B. 取引の平均額は 1,380 万円、前年 1,290 万円から 7.0%増加しました。

(4)総括

新築戸建住宅は取引件数、購入金額共に増加傾向にあり、特に前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市の上位 4 市は底堅く推移していることが伺えます。マンションは取引件数が前年より減少し、平均金額が 7.0%上昇していること等から需給が逼迫しているものと推察されます。

・II部調査の総括

(1)土地建物合計平均額は 2,414 万円、前年 2,370 万円から 1.9%増加しました。

(2)年収平均は 478 万円、前年 477 万円とほぼ同じです。

(3)年収倍率は 5.1 倍、前年 5.0 倍から 2%増加しました。

(4)年収がほぼ横這いに対し購入価格が上昇している傾向にあると言えます。その原因としては建築費の上昇が考えられます。(一財)建設物価調査会発行の「建築統計年報」でも建築費は 2.5%の上昇となっています。

・総評

新築戸建の平均価格帯は 2,400 万円前後。年収がほぼ横這いに推移している中、購入価格及び取引件数が上向きを示していることは需要が堅調に推移しているものと考えられます。マンションについては価格の上昇幅が大きく、人気が高まっています。また、購入を後押ししている要因としては相続税・贈与税改正により、親若しくは祖父母からの援助並びに金融機関の不動産向け融資が拡大していること等が考えられます。

II部 図表1 年収倍率算定表

	土地単価 円/㎡	土地面積 ㎡	土地価格 万円	建築単価 万円/㎡	建物延 床面積 ㎡	建物価格 万円	土地建物 合計額 万円	年収 万円	年収倍率 倍
前橋市	52,900	165	870	16.4	110	1,804	2,674	512	5.2
高崎市	62,500	165	1,030	16.4	110	1,804	2,834	512	5.5
桐生市	31,300	165	520	16.4	110	1,804	2,324	457	5.1
伊勢崎市	37,200	165	610	16.4	110	1,804	2,414	467	5.2
太田市	37,600	165	620	16.4	110	1,804	2,424	494	4.9
沼田市	38,900	165	640	16.4	110	1,804	2,444	432	5.7
館林市	34,400	165	570	16.4	110	1,804	2,374	474	5.0
渋川市	37,500	165	620	16.4	110	1,804	2,424	442	5.5
藤岡市	33,000	165	540	16.4	110	1,804	2,344	441	5.3
富岡市	30,400	165	500	16.4	110	1,804	2,304	450	5.1
安中市	23,900	165	390	16.4	110	1,804	2,194	463	4.7
みどり市	25,500	165	420	16.4	110	1,804	2,224	451	4.9
吉岡町	35,800	165	590	16.4	110	1,804	2,394	464	5.2
玉村町	35,900	165	590	16.4	110	1,804	2,394	456	5.3
平均	36,900	165	610	16.4	110	1,804	2,414	478	5.1

※1 土地単価は、各市町における標準的な住宅地の都道府県地価調査価格を採用し、土地面積を165㎡(50坪)に統一して算出しました。

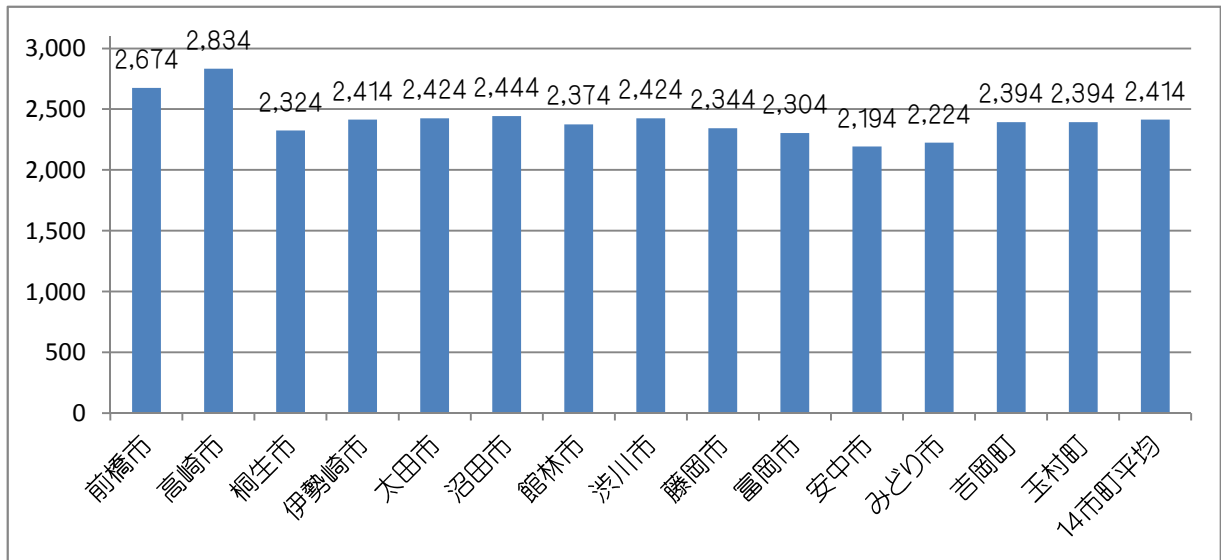
※2 平成28年度の集計が一部公表されていないため、平成27年度を採用しています。

II部 図表2 年収倍率を5.1倍とした場合の土地取得可能面積一覧表

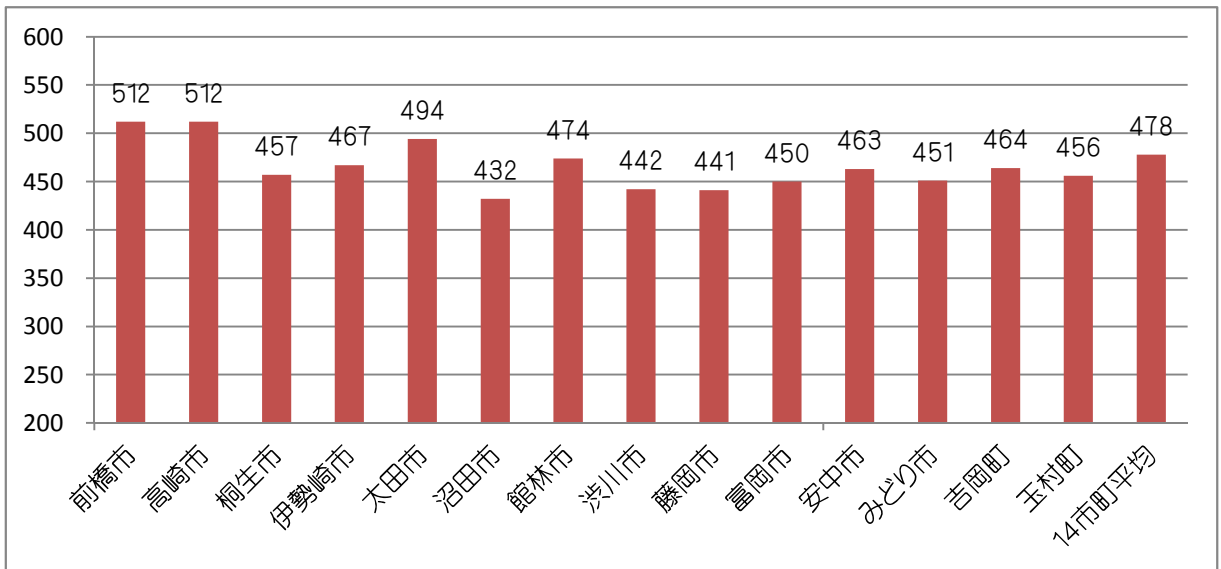
	400万円	450万円	478万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前橋市	45 ㎡	93 ㎡	120 ㎡	141 ㎡	189 ㎡	237 ㎡	286 ㎡	334 ㎡
高崎市	38 ㎡	79 ㎡	101 ㎡	119 ㎡	160 ㎡	201 ㎡	242 ㎡	283 ㎡
桐生市	75 ㎡	157 ㎡	202 ㎡	238 ㎡	320 ㎡	401 ㎡	483 ㎡	564 ㎡
伊勢崎市	63 ㎡	132 ㎡	170 ㎡	201 ㎡	269 ㎡	338 ㎡	406 ㎡	475 ㎡
太田市	63 ㎡	131 ㎡	168 ㎡	198 ㎡	266 ㎡	334 ㎡	402 ㎡	470 ㎡
沼田市	61 ㎡	126 ㎡	163 ㎡	192 ㎡	257 ㎡	323 ㎡	388 ㎡	454 ㎡
館林市	69 ㎡	143 ㎡	184 ㎡	217 ㎡	291 ㎡	365 ㎡	439 ㎡	513 ㎡
渋川市	63 ㎡	131 ㎡	169 ㎡	199 ㎡	267 ㎡	335 ㎡	403 ㎡	471 ㎡
藤岡市	72 ㎡	149 ㎡	192 ㎡	226 ㎡	303 ㎡	381 ㎡	458 ㎡	535 ㎡
富岡市	78 ㎡	162 ㎡	208 ㎡	245 ㎡	329 ㎡	413 ㎡	497 ㎡	581 ㎡
安中市	99 ㎡	205 ㎡	265 ㎡	312 ㎡	419 ㎡	526 ㎡	632 ㎡	739 ㎡
みどり市	93 ㎡	193 ㎡	248 ㎡	293 ㎡	393 ㎡	493 ㎡	593 ㎡	693 ㎡
吉岡町	66 ㎡	137 ㎡	177 ㎡	208 ㎡	280 ㎡	351 ㎡	422 ㎡	493 ㎡
玉村町	66 ㎡	137 ㎡	176 ㎡	208 ㎡	279 ㎡	350 ㎡	421 ㎡	492 ㎡
平均	64 ㎡	133 ㎡	171 ㎡	202 ㎡	271 ㎡	340 ㎡	409 ㎡	479 ㎡

※3 年収倍率を5.1倍と仮定した場合における理論上の土地取得可能面積を表しています。

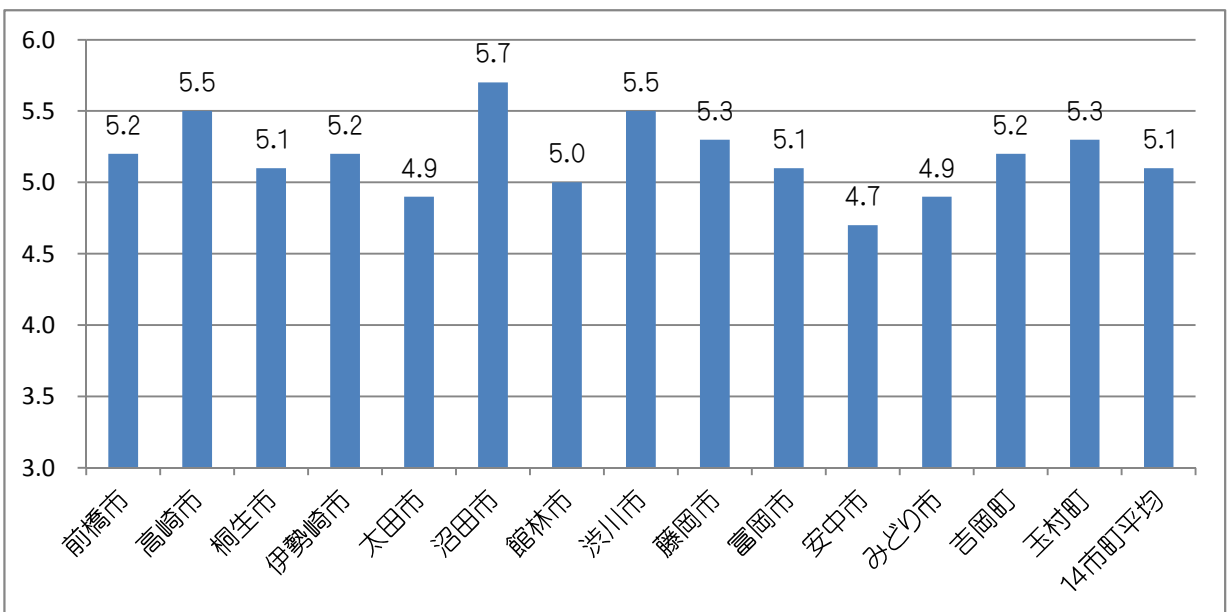
II部 図表3 土地建物合計額 (万円)



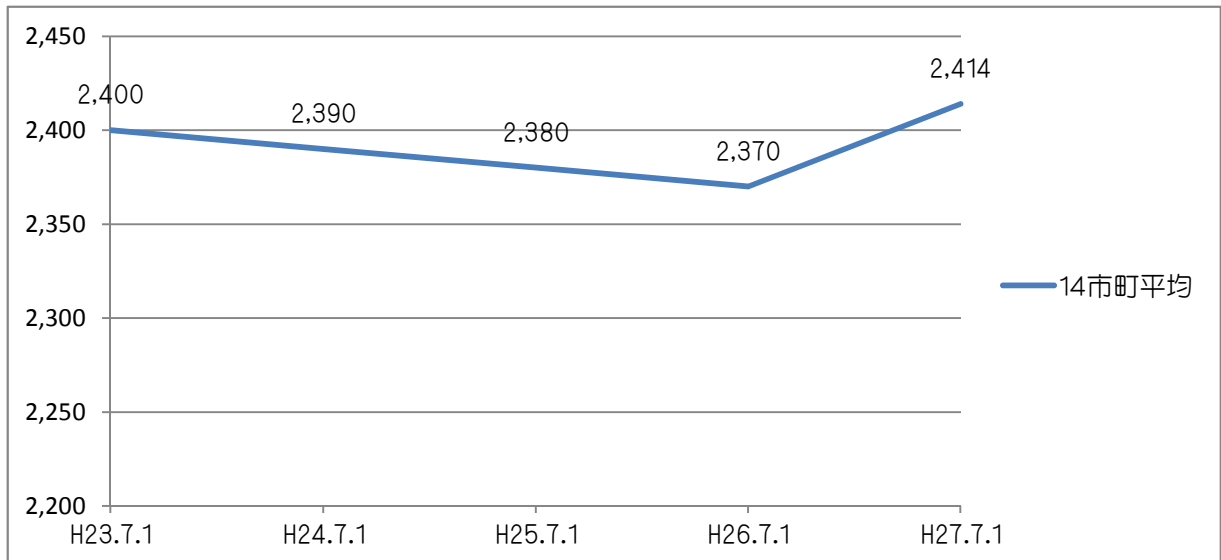
II部 図表4 平均年収 (万円)



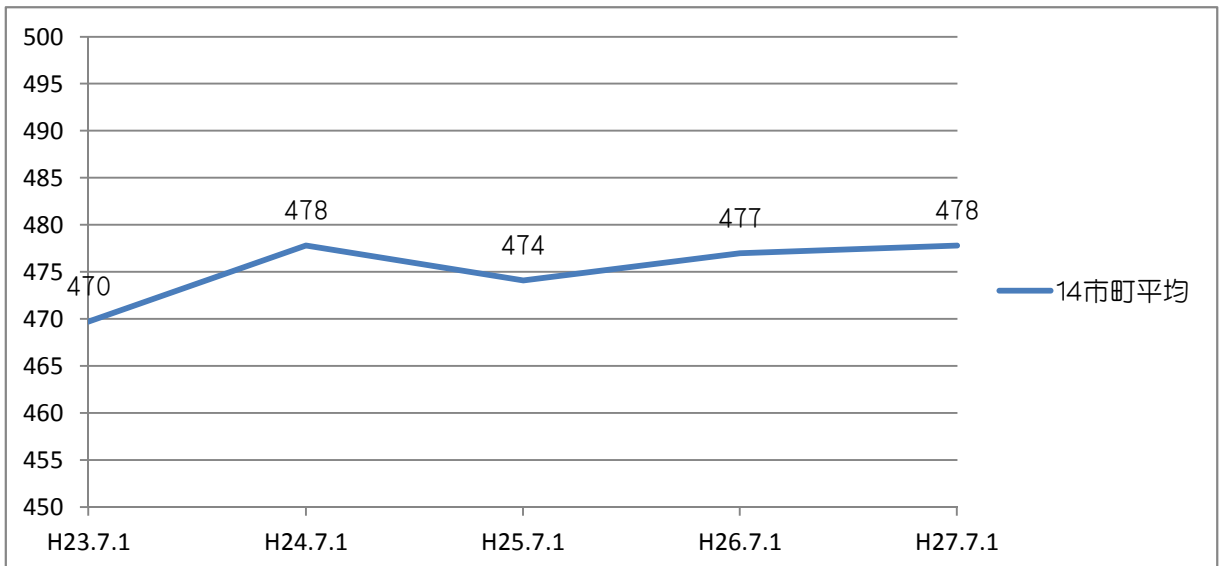
II部 図表5 年収倍率



II部 図表6 土地建物合計額 (万円)



II部 図表7 年収 (万円)



II部 図表8 年収倍率

