

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18回）

（公社）群馬県不動産鑑定士協会 研修指導委員会

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中之条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。

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24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31,064千円で、最低は桐生市の22,530千円となっています（表1及び表4）。

12市2町の平均は25,385千円で、平均を上回っている都市は前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市の4市であり、30,000千円を超えているのは昨年引き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、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、中之条町、玉村町は22,500千円～25,200千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4.0倍から5.5倍で、5倍以上の都市は前回と同じ4市町（前橋市、高崎市、沼田市、中之条町）となりました。最低は前回と同じく安中市で、4.0倍となりました。各都市の平均は4.78倍(前年4.91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富岡市（前年比で+0.1倍）及び中之条町（前年比で+0.1倍）、年収倍率が低下したのは高崎市（前年比で-0.1倍）、桐生市（前年比で-0.3倍）、伊勢崎市（前年比で-0.2倍）、太田市（前年比で-0.1倍）、沼田市（前年比で-0.1倍）、館林市（前年比で-0.3倍）、渋川市（前年比で-0.1倍）、藤岡市（前年比で-0.2倍）、安中市（前年比で-0.3倍）、みどり市（前年比で-0.3倍）、玉村町（前年比で-0.2倍）で、前橋市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248㎡、最低は前橋市の81㎡となっています（表2及び表5）。本調査の結果、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、沼田市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、玉村町の8市町であります。前回は中之条町が入っていましたが、建物総額が増加したため今回は外れています（表1、2及び表4、5）。建築費の上昇を反映して建物総額は増加傾向にあるものの、継続した土地価格の下落に加えて、雇用、所得環境が若干上向いてきたこともあって、年収倍率は多くの市町で低下しているので、全体的には住宅の取得が幾分容易になってきたことが伺えます。

表2の年収別、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・館林市・中之条町	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・玉村町	年収500万円～

土地建物価格の平均は全体的にはやや増加しましたが、一方で年収も若干増加したため、年収倍率は前年と比較すると0.13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、

表1 都市別年収倍率 (平成24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	71.9	165	11,864	160	120	19,200	31,064	5,644	5.5
高崎市	62.6	165	10,329	161	120	19,320	29,649	5,611	5.3
桐生市	34.0	165	5,610	141	120	16,920	22,530	4,909	4.6
伊勢崎市	40.7	165	6,716	157	120	18,840	25,556	5,421	4.7
太田市	38.8	165	6,402	160	120	19,200	25,602	5,446	4.7
沼田市	41.9	165	6,914	148	120	17,760	24,674	4,823	5.1
館林市	36.9	165	6,089	159	120	19,080	25,169	5,491	4.6
渋川市	37.1	165	6,122	155	120	18,600	24,722	5,160	4.8
藤岡市	34.7	165	5,726	154	120	18,480	24,206	5,333	4.5
富岡市	31.3	165	5,165	161	120	19,320	24,485	5,127	4.8
安中市	26.3	165	4,340	166	120	19,920	24,260	6,060	4.0
みどり市	25.8	165	4,257	155	120	18,600	22,857	5,158	4.4
中之条町	26.8	165	4,422	173	120	20,760	25,182	4,755	5.3
玉村町	36.3	165	5,990	158	120	18,960	24,950	5,408	4.6
平均	38.9	165	6,425	158	120	18,960	25,385	5,310	4.78

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	289 m ²	255 m ²	220 m ²	185 m ²	150 m ²	115 m ²	81 m ²
高崎市	330 m ²	290 m ²	250 m ²	211 m ²	171 m ²	131 m ²	91 m ²
桐生市	679 m ²	605 m ²	532 m ²	458 m ²	385 m ²	311 m ²	238 m ²
伊勢崎市	520 m ²	458 m ²	397 m ²	336 m ²	274 m ²	213 m ²	151 m ²
太田市	536 m ²	472 m ²	407 m ²	343 m ²	278 m ²	214 m ²	149 m ²
沼田市	531 m ²	471 m ²	411 m ²	352 m ²	292 m ²	232 m ²	173 m ²
館林市	567 m ²	499 m ²	431 m ²	364 m ²	296 m ²	228 m ²	160 m ²
渋川市	577 m ²	509 m ²	442 m ²	375 m ²	307 m ²	240 m ²	173 m ²
藤岡市	620 m ²	548 m ²	476 m ²	404 m ²	332 m ²	260 m ²	188 m ²
富岡市	661 m ²	581 m ²	501 m ²	421 m ²	341 m ²	261 m ²	181 m ²
安中市	763 m ²	668 m ²	573 m ²	478 m ²	383 m ²	288 m ²	193 m ²
みどり市	829 m ²	733 m ²	636 m ²	539 m ²	442 m ²	345 m ²	248 m ²
中之条町	718 m ²	625 m ²	531 m ²	438 m ²	345 m ²	251 m ²	158 m ²
玉村町	580 m ²	511 m ²	442 m ²	373 m ²	304 m ²	235 m ²	166 m ²
平均	586 m ²	516 m ²	446 m ²	377 m ²	307 m ²	237 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23年	平成24年	対前年
	倍	倍	倍
前橋市	5.5	5.5	±0.00
高崎市	5.4	5.3	-0.10
桐生市	4.9	4.6	-0.30
伊勢崎市	4.9	4.7	-0.20
太田市	4.8	4.7	-0.10
沼田市	5.2	5.1	-0.10
館林市	4.9	4.6	-0.30
渋川市	4.9	4.8	-0.10
藤岡市	4.7	4.5	-0.20
富岡市	4.7	4.8	+0.10
安中市	4.3	4.0	-0.30
みどり市	4.7	4.4	-0.30
中之条町	5.2	5.3	+0.10
玉村町	4.8	4.6	-0.20
平均	4.91	4.78	-0.13

表4 土地建物総額（千円）

	平成23年	平成24年	対前年
前橋市	30,864	31,064	+200
高崎市	29,636	29,649	+13
桐生市	22,670	22,530	-140
伊勢崎市	25,646	25,556	-90
太田市	25,473	25,602	+129
沼田市	24,152	24,674	+522
館林市	25,379	25,169	-210
渋川市	24,510	24,722	+212
藤岡市	24,044	24,206	+162
富岡市	23,880	24,485	+605
安中市	23,858	24,260	+402
みどり市	22,935	22,857	-78
中之条町	24,644	25,182	+538
玉村町	25,011	24,950	-61
平均	25,142	25,385	+243

表5 年収500万円の場合の
土地取得可能面積（㎡）

	平成23年	平成24年	対前年
前橋市	85	81	-4
高崎市	93	91	-2
桐生市	229	238	+9
伊勢崎市	150	151	+1
太田市	153	149	-4
沼田市	185	173	-12
館林市	155	160	+5
渋川市	178	173	-5
藤岡市	192	188	-4
富岡市	200	181	-19
安中市	207	193	-14
みどり市	241	248	+7
中之条町	178	158	-20
玉村町	165	166	+1
平均	172	168	-4

図1

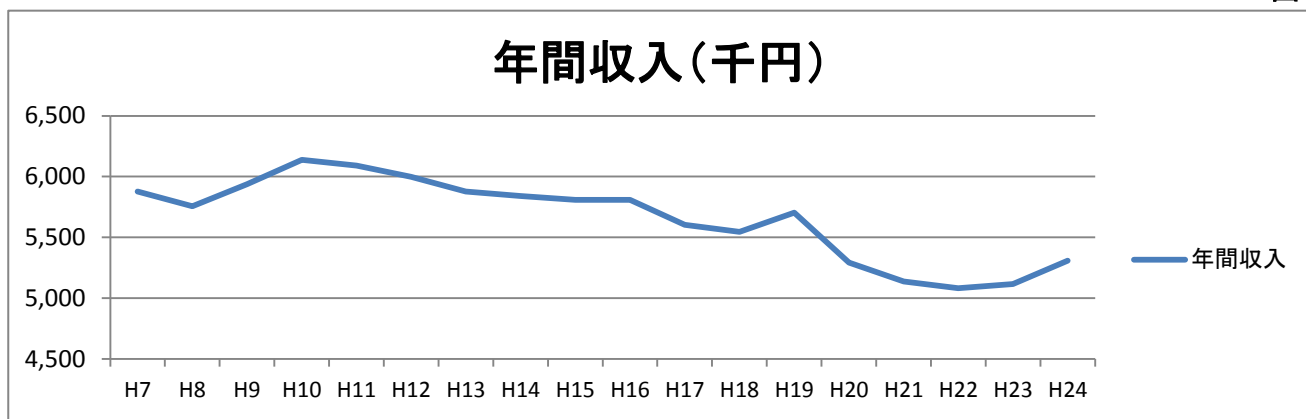


図2

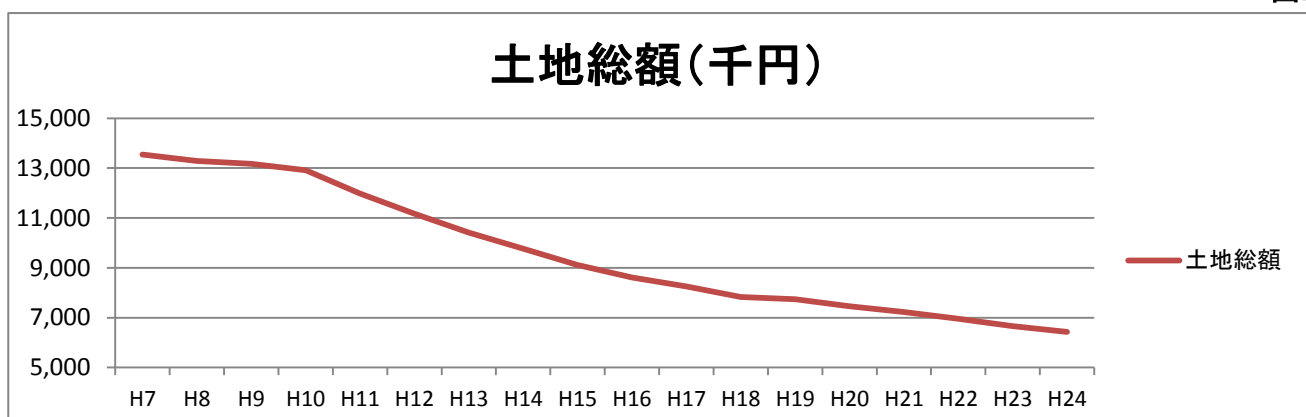


図3

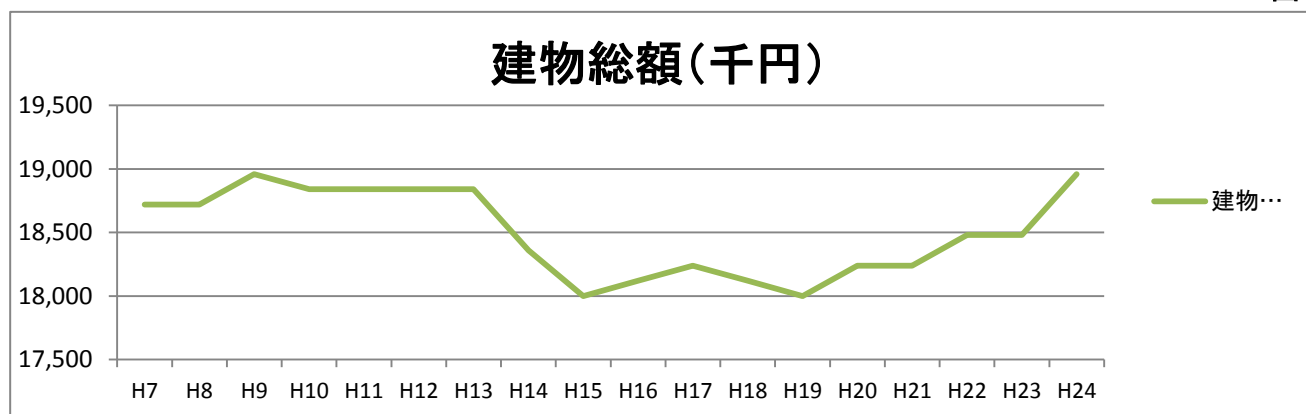
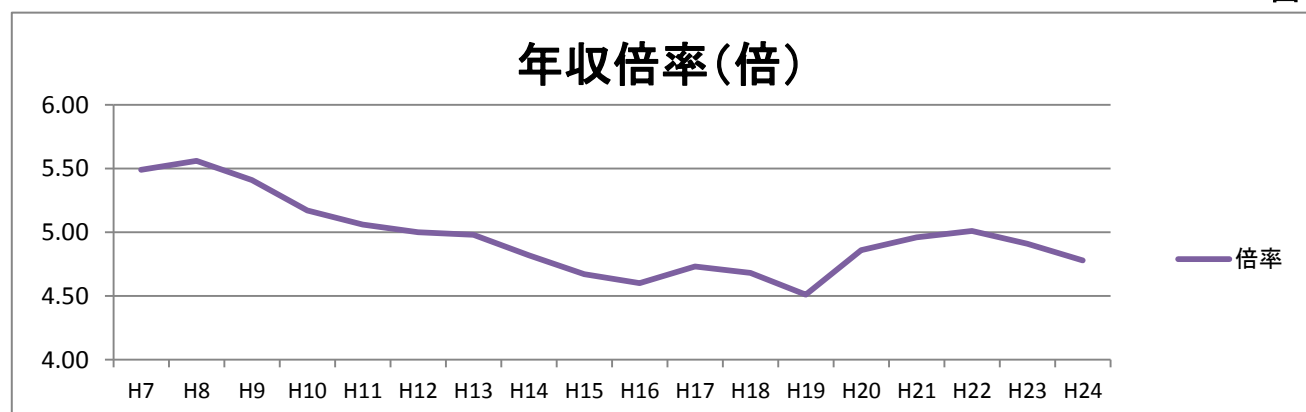


図4



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おり、近年は東日本大震災の復興事業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の低下は、土地総額の減少と年収の増加が影響しているものと見られます。（図1～図4）

【今回の特徴】

- * 土地価格は平均では3.7%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、18,960千円であり、+2.6%となりました。
- * 土地建物合計額の平均は前年比で+1.0%となりました。土地価格は3.7%の下落率ですが、相対的に価格の比率が高い建物が+2.6%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4.78倍（前年4.91倍）で、前回と同様に年収倍率は低下しています。

【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。

H24（4.78）

H23（4.91）

H22（5.01）

H21（4.96）

H20（4.86）

* 年収500万円を見た場合、土地取得可能面積（表5）は県平均で168㎡（前年172㎡）となり、前年と比較して4㎡の減少となっています。

* 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、建築費の上昇により土地建物合計額も増加に転じているため、今後さらに住宅取得者の負担が増すことが懸念される所があります。

平均年収は平成24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：13.1年
実労21.0日/月

[平均年収] 5,004千円（全県平均）