

平成 28 年 4 月

平成27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

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26年第4四半期から平成27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26年及び平成27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407件)

順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	高崎市101件	前橋市92件	太田市73件	伊勢崎市59件	館林市20件
全体の割合	25%	23%	18%	14%	5%

・6位は渋川市の12件、7位は桐生市及び大泉町の11件となっています。

・1位から5位までの合計取引件数は345件で県全体取引件数の85%を占めています。

2-1. 群馬県内の新築戸建住宅(全407件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,310万円	2,200万円	5,400万円	1,100万円
土地面積	204㎡(62坪)	195㎡(59坪)	610㎡(185坪)	90㎡(27坪)
建物延床面積	107㎡(32坪)	105㎡(32坪)	200㎡(61坪)	60㎡(18坪)

2-2. 前橋市内の新築戸建住宅(全92件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,250万円	2,150万円	5,400万円	1,500万円
土地面積	189㎡(57坪)	185㎡(56坪)	370㎡(112坪)	100㎡(30坪)
建物延床面積	107㎡(32坪)	105㎡(32坪)	145㎡(44坪)	75㎡(23坪)

2-3. 高崎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	2,600万円	2,400万円	4,600万円	1,400万円
土地面積	193㎡(58坪)	180㎡(54坪)	370㎡(112坪)	90㎡(27坪)
建物延床面積	107㎡(32坪)	105㎡(32坪)	125㎡(38坪)	75㎡(23坪)

2-4. 太田市内の新築戸建住宅(全73件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,310万円	2,200万円	4,200万円	1,400万円
土地面積	210㎡(64坪)	200㎡(61坪)	610㎡(185坪)	150㎡(45坪)
建物延床面積	109㎡(33坪)	105㎡(32坪)	200㎡(61坪)	90㎡(27坪)

2-5. 伊勢崎市内の新築戸建住宅(全59件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,210万円	2,200万円	4,400万円	1,500万円
土地面積	206㎡(62坪)	195㎡(59坪)	330㎡(100坪)	150㎡(45坪)
建物延床面積	107㎡(32坪)	105㎡(32坪)	120㎡(36坪)	95㎡(29坪)

2-6. 館林市内の新築戸建住宅(全20件)

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,350万円	2,250万円	4,300万円	1,700万円
土地面積	236㎡(71坪)	225㎡(68坪)	330㎡(100坪)	145㎡(44坪)
建物延床面積	109㎡(33坪)	105㎡(32坪)	140㎡(42坪)	100㎡(30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。

3. 結果及び特徴

- 群馬県内の土地建物合計額の平均は2,310万円、土地204㎡(62坪)、建物107㎡(32坪)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(2,600万円)、2位館林市(2,350万円)、3位太田市(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位館林市(236㎡・71坪)、2位太田市(210㎡・64坪)、3位伊勢崎市(206㎡・62坪)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㎡又は109㎡となり、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26年第4四半期から平成27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112件)

順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	高崎市54件	前橋市38件	伊勢崎市8件	太田市7件	桐生市5件
全体の割合	48%	34%	7%	6%	4%

2. 平均値等

	平均値	中央値	最高値	最低値
取引価格	1,290万円	950万円	6,000万円	100万円
床面積	66㎡(20坪)	65㎡(20坪)	105㎡(32坪)	35㎡(11坪)
1㎡単価	18万円	14万円	63万円	2万円
築年	平成9年	平成7年	平成27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82%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1,290万円になりました。
- ・取引価格の最高額は高崎駅西口に近いマンションでした。
- ・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(16万円/㎡)を乗じた建物価格(1,760万円・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(1,760万円)と仮定したうえで、年収倍率が5倍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

当協会が前年度まで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、今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27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26年を基準としています。

B 結果及び特徴

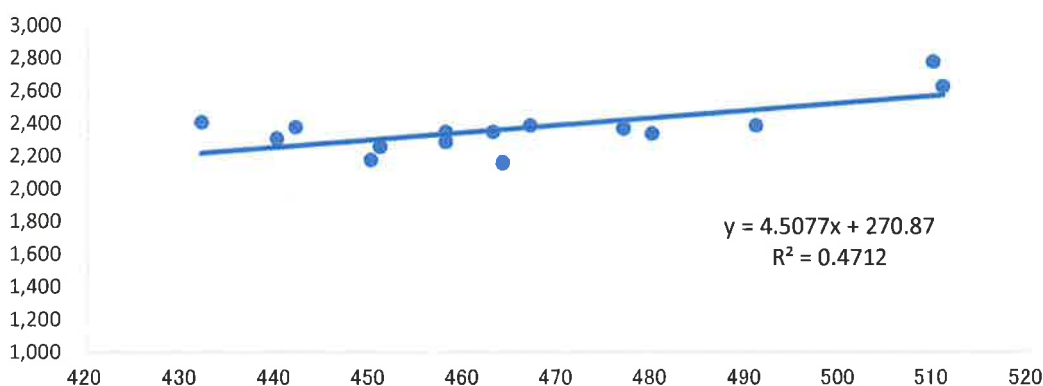
1. 土地建物合計額(II部図表1及び下記グラフを参照)

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

14市町の平均は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。

館林市、藤岡市、吉岡町、玉村町は僅かに平均に届かなかったものの2,300万円に到達しており、桐生市、富岡市、安中市、みどり市は2,160万円～2,290万円の価格帯にあります。

散布図と近似曲線(土地建物合計額と年収) 単位万円



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5.6倍の範囲で、5.0倍以上の市町は前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、沼田市、渋川市、藤岡市、富岡市、吉岡町、玉村町の8市2町。各市町の平均は5.0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倍で取得可能な土地面積は、安中市の303㎡が最高で高崎市の120㎡が最低です。また、平均年収の477万円で165㎡以上の住宅地を取得できるのは、前橋市、高崎市、伊勢崎市、沼田市を除いた8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市町別及び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市町別及び14市町平均の年収のグラフです。

7. II部図表5は14市町別及び14市町平均の年収倍率のグラフです。

Ⅲ部 総括

- 群馬県全体のⅠ部調査での土地建物合計額平均値は2,310万円、Ⅱ部調査での土地建物合計額平均値は2,370万円という結果になりました。つまり、県内で新築戸建住宅を購入する場合の平均価格帯は2,300万円から2,400万円程度ということになります。
- 最も土地建物合計額の高かった高崎市はⅠ部調査での土地建物合計額平均値が2,600万円、Ⅱ部調査での土地建物合計額の平均値は2,780万円です。Ⅰ部調査では13%、Ⅱ部調査では17%程度県平均値より高くなっています。
- 建物を新築する場合には別途消費税がかかります。また不動産購入全般には「税金や登記費用」、「売買仲介手数料」、「借入金費用・保険」、「引越費用・家電購入・インテリア購入」などの諸経費がかかります。購入資金計画の際には購入予定額の8%~15%程度の余裕を見ておく必要があります。例えば2,400万円の新築戸建住宅の購入を考える場合、2,600万円~2,800万円程度の資金が必要になると考えておくと良いでしょう。



群馬県のマスコット「くんまちゃん」 許諾第28-190016号

*表紙の写真は富士重工業矢島工場に展示されている国産初のジェット練習機 T-1「初鷹」

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	110	1,760	2,630	511	5.1
高崎市	61,800	165	1,020	16	110	1,760	2,780	510	5.5
桐生市	32,000	165	530	16	110	1,760	2,290	458	5.0
伊勢崎市	38,000	165	630	16	110	1,760	2,390	467	5.1
太田市	37,900	165	630	16	110	1,760	2,390	491	4.9
沼田市	39,200	165	650	16	110	1,760	2,410	432	5.6
館林市	35,100	165	580	16	110	1,760	2,340	480	4.9
渋川市	37,700	165	620	16	110	1,760	2,380	442	5.4
藤岡市	33,200	165	550	16	110	1,760	2,310	440	5.3
富岡市	30,600	165	500	16	110	1,760	2,260	451	5.0
安中市	24,400	165	400	16	110	1,760	2,160	464	4.7
みどり市	25,500	165	420	16	110	1,760	2,180	450	4.8
吉岡町	35,800	165	590	16	110	1,760	2,350	463	5.1
玉村町	35,900	165	590	16	110	1,760	2,350	458	5.1
平均	37,100	165	610	16	110	1,760	2,370	477	5.0

※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。

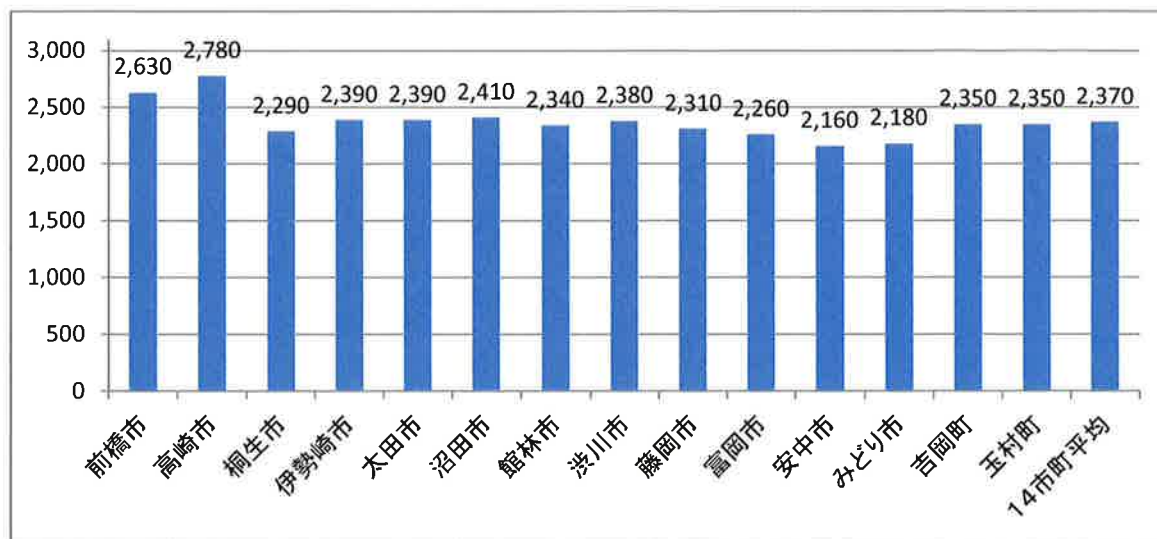
※2 平成27年度の集計が一部公表されていないため、平成26年度を採用しています。

II部 図表2 年収倍率を5倍とした場合の土地取得可能面積一覧表

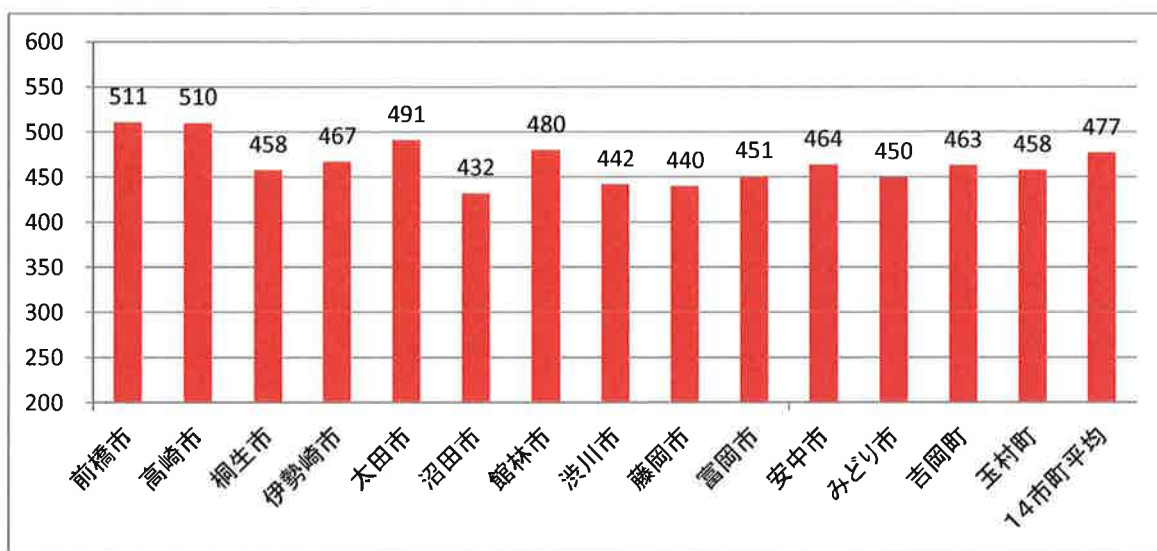
	400万円	450万円	477万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前橋市	45 ㎡	93 ㎡	118 ㎡	140 ㎡	187 ㎡	234 ㎡	282 ㎡	329 ㎡
高崎市	39 ㎡	79 ㎡	101 ㎡	120 ㎡	160 ㎡	201 ㎡	241 ㎡	282 ㎡
桐生市	75 ㎡	153 ㎡	195 ㎡	231 ㎡	309 ㎡	388 ㎡	466 ㎡	544 ㎡
伊勢崎市	63 ㎡	129 ㎡	164 ㎡	195 ㎡	261 ㎡	326 ㎡	392 ㎡	458 ㎡
太田市	63 ㎡	129 ㎡	165 ㎡	195 ㎡	261 ㎡	327 ㎡	393 ㎡	459 ㎡
沼田市	61 ㎡	125 ㎡	159 ㎡	189 ㎡	253 ㎡	316 ㎡	380 ㎡	444 ㎡
館林市	68 ㎡	140 ㎡	178 ㎡	211 ㎡	282 ㎡	353 ㎡	425 ㎡	496 ㎡
渋川市	64 ㎡	130 ㎡	166 ㎡	196 ㎡	263 ㎡	329 ㎡	395 ㎡	462 ㎡
藤岡市	72 ㎡	148 ㎡	188 ㎡	223 ㎡	298 ㎡	373 ㎡	449 ㎡	524 ㎡
富岡市	78 ㎡	160 ㎡	204 ㎡	242 ㎡	324 ㎡	405 ㎡	487 ㎡	569 ㎡
安中市	98 ㎡	201 ㎡	256 ㎡	303 ㎡	406 ㎡	508 ㎡	611 ㎡	713 ㎡
みどり市	94 ㎡	192 ㎡	245 ㎡	290 ㎡	388 ㎡	486 ㎡	584 ㎡	682 ㎡
吉岡町	67 ㎡	137 ㎡	175 ㎡	207 ㎡	277 ㎡	346 ㎡	416 ㎡	486 ㎡
玉村町	67 ㎡	136 ㎡	174 ㎡	206 ㎡	276 ㎡	345 ㎡	415 ㎡	485 ㎡
平均	65 ㎡	132 ㎡	168 ㎡	199 ㎡	267 ㎡	334 ㎡	402 ㎡	469 ㎡

※3 年収倍率を5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

