

平成 30 年 4 月

平成 29 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・業務推進委員会

写真は「ググッとぐんま写真館」から転載したもの
(鶴生田川 桜と鯉のぼり (館林市)) 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・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市町村について、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28年第4四半期から平成29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28年以降に建築された住宅を新築とみなします（以下同様）。

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。

1. 市町村別取引件数（群馬県の合計370件）

順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	高崎市 84件	前橋市 82件	伊勢崎市 79件	太田市 53件	館林市、大泉町 20件
全体の割合	23%	22%	21%	14%	5%
累積件数	84件	166件	245件	298件	318件
累積割合	23%	45%	66%	80%	85%
(前年順位)	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

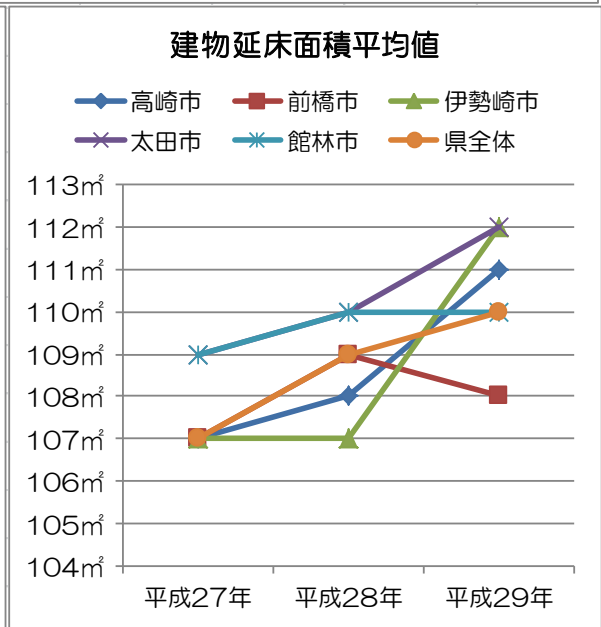
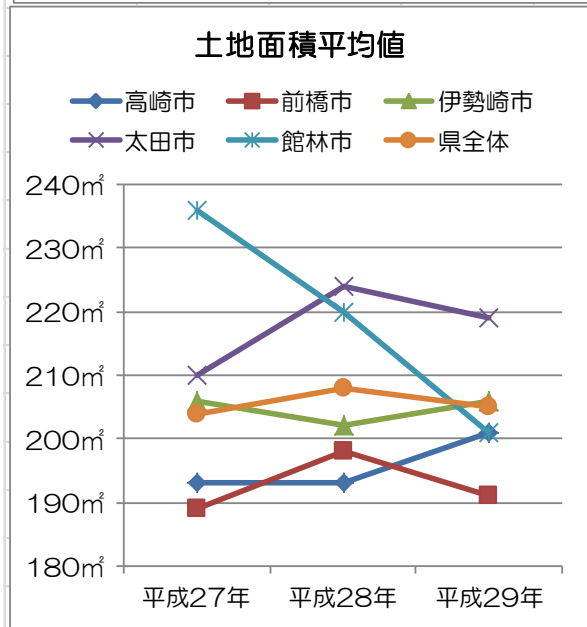
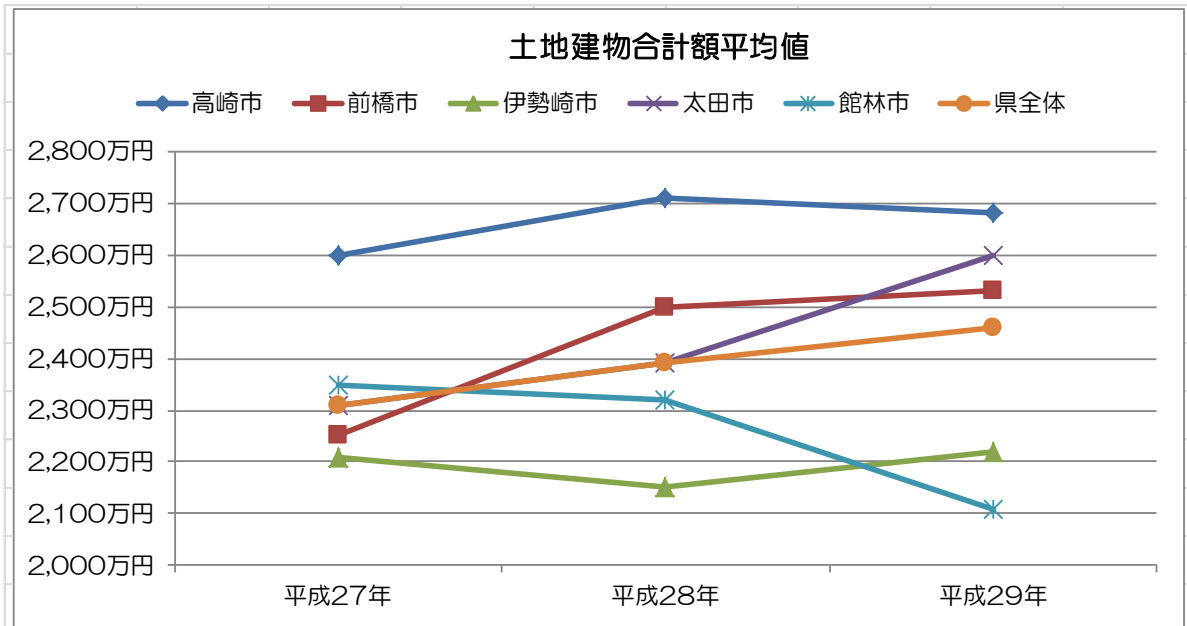
注：アンケート調査において得られた回答を基に作成しています。このため、実際に取引された全取引件数を調査対象としておりません。

- ・ 県内 35 市町村のうち新築戸建住宅の取引は 17 市町（前橋市、高崎市等の 11 市及び大泉町、玉村町等の 6 町）で確認されました。
- ・ 上位5位までの合計取引件数は318件で県全体取引件数の85%を占めています。
- ・ 前年1位の前橋市と前年2位の高崎市が入れ替わりました。また5位に同数で大泉町が入りました。

2. 取引件数上位5位までの市町村別新築戸建住宅の分析（全370件）

項目	市町村名	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物 合計額	高崎市	2,680万円	2,500万円	5,900万円	1,400万円
	前橋市	2,530万円	2,400万円	4,400万円	1,400万円
	伊勢崎市	2,220万円	2,200万円	3,300万円	1,500万円
	太田市	2,600万円	2,500万円	4,800万円	1,600万円
	館林市	2,110万円	2,100万円	3,100万円	1,600万円
	県全体	2,460万円	2,300万円	5,900万円	1,300万円
土地面積	高崎市	201㎡（61坪）	185㎡（56坪）	370㎡（112坪）	105㎡（32坪）
	前橋市	191㎡（58坪）	190㎡（57坪）	320㎡（97坪）	115㎡（35坪）
	伊勢崎市	206㎡（62坪）	200㎡（61坪）	320㎡（97坪）	150㎡（45坪）
	太田市	219㎡（66坪）	220㎡（67坪）	350㎡（106坪）	130㎡（39坪）
	館林市	201㎡（61坪）	195㎡（59坪）	290㎡（88坪）	165㎡（50坪）
	県全体	205㎡（62坪）	200㎡（61坪）	380㎡（115坪）	105㎡（32坪）
建物延 床面積	高崎市	111㎡（34坪）	110㎡（33坪）	250㎡（76坪）	80㎡（24坪）
	前橋市	108㎡（33坪）	105㎡（32坪）	140㎡（42坪）	80㎡（24坪）
	伊勢崎市	112㎡（34坪）	110㎡（33坪）	230㎡（70坪）	90㎡（27坪）
	太田市	112㎡（34坪）	110㎡（33坪）	130㎡（39坪）	100㎡（30坪）
	館林市	110㎡（33坪）	110㎡（33坪）	120㎡（36坪）	105㎡（32坪）
	県全体	110㎡（33坪）	110㎡（33坪）	250㎡（76坪）	80㎡（24坪）

注：5位は館林市のデータを分析します。



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額2,460万円(前年2,390万円・前年比+2.9%)、土地面積205m²(前年208m²・前年比-1.4%)、建物延床面積110m²(前年109m²・前年比+0.9%)でした。
- ・ 取引件数上位5市別の土地建物合計額平均値の順位は1位高崎市で2,680万円(前年1位で2,710万円)、2位太田市で2,600万円(前年3位で2,390万円)、3位前橋市で2,530万円(前年2位で2,500万円)となりました。
- ・ 取引件数上位5市別の土地面積平均値の大きさ順位は1位太田市で219m²(前年1位で224m²)、2位伊勢崎市で206m²(前年3位で202m²)、3位高崎市と館林市で201m²(高崎市は前年5位で193m²、館林市は前年2位で220m²)となりました。
- ・ 取引件数上位5市別の建物延床面積平均値は108m²~112m²で、殆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28年第4四半期から平成29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、2. では平均値等について調査を行いました。

1. マンションの取引件数（全68件）

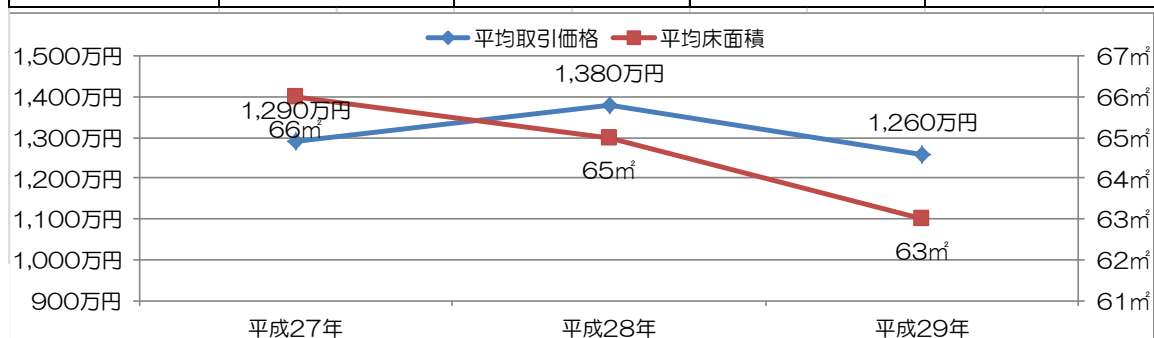
順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	高崎市 31件	前橋市 25件	太田市 5件	伊勢崎市 4件	桐生市 3件
全体の割合	46%	37%	7%	6%	4%
累積件数	31件	56件	61件	65件	68件
累積割合	46%	83%	90%	96%	100%
(前年順位)	高崎市 47件	前橋市 46件	太田市 12件	伊勢崎市 3件	桐生市 1件

注：アンケート調査において得られた回答を基に作成しています。このため、実際に取引された全取引件数を調査対象としておりません。

- ・高崎市及び前橋市の2市に集中し、全体の83%を占めています。

2. 平均値等

	平均値	中央値	最高値	最低値
取引価格	1,260万円	1,100万円	3,800万円	120万円
床面積	63㎡（19坪）	65㎡（20坪）	95㎡（29坪）	35㎡（11坪）
1㎡単価	19万円	16万円	51万円	1万円
建築年	平成7年	平成4年	平成26年	昭和50年



- ・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1,260万円になりました。
- ・平均取引価格はほぼ横ばい、平均床面積は減少傾向で推移しています。
- ・床面積は内法面積（登記面積）を採用しており、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を加工して作成

Ⅱ部 年収倍率等調査

A 調査方法

県内各市町において、一定面積の新築戸建住宅が年収の何倍で取得できるか計算しました。なお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29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28年を基準としています。

・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（16.3万円／㎡）を乗じた建物価格（1,793万円・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5.0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）

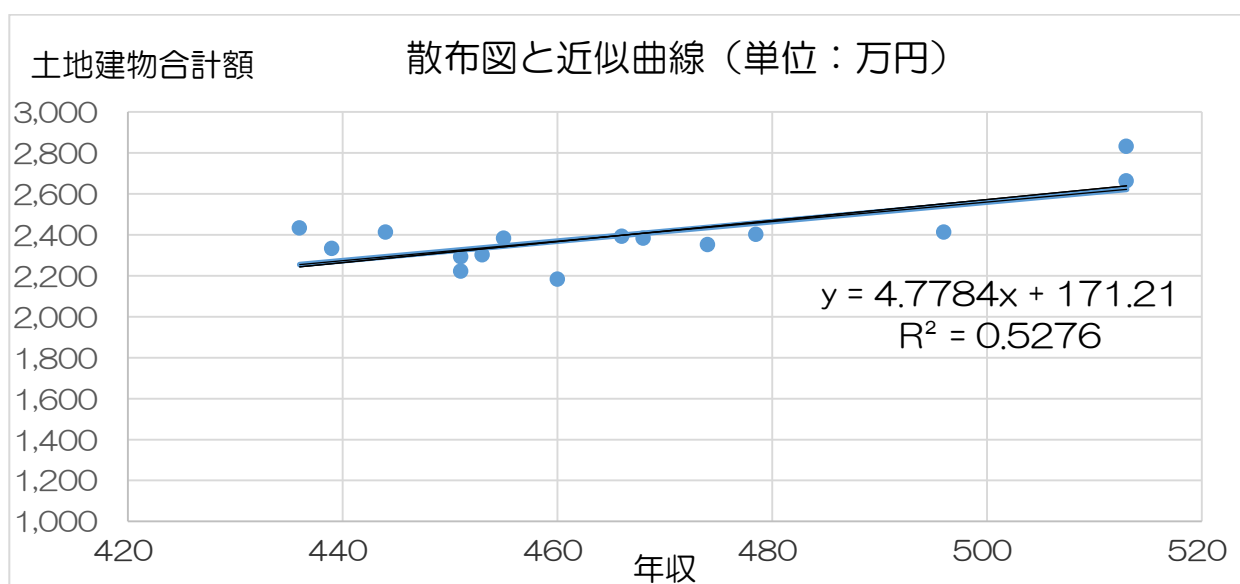
建物価格を一定額（1,793万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値5.0倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

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2,833万円（前年も1位で2,834万円）、2位は前橋市2,663万円（前年も2位で2,674万円）、3位は沼田市2,433万円（前年も3位で2,444万円）となっています。

14市町の平均は2,403万円（前年は2,414万円）で、平均を上回っている市町は前橋市、高崎市、太田市、沼田市、渋川市の5市となっています。



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、各市町の平均は5.0倍でした。また5.5倍以上の市町は高崎市、沼田市の2市でした。

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500万円を見た場合、年収倍率の5.0倍で取得可能な土地面積は、安中市の300㎡が最高で高崎市の112㎡が最低です。また平均年収の479万円ですら165㎡（50坪）以上の住宅地を取得できるのは、前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市、沼田市、渋川市を除いた6市2町です。

※取得可能な土地面積＝（年収×年収倍率－建物価格）÷土地単価

4. 土地面積165㎡（50坪）を購入する際の目安表

年収倍率5.0倍で土地面積165㎡を購入する際の年収目安は下表のとおりです。

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

※土地面積165㎡を購入する際の年収目安＝（土地単価×165㎡＋建物価格）÷年収倍率

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

注：アンケート調査において得られた回答を基に作成しています。このため、実際に取引された全取引件数を調査対象としておりません。

(1) 新築戸建住宅

- A. 県全体の新築戸建住宅の取引件数は370件、前年418件から11.5%減少しました。
- B. 前橋市と高崎市に順位変動がありました。
大泉町が館林市と同数で5位に入りました。
- C. 県全体の平均土地建物合計額は2,460万円、前年2,390万円から2.9%上昇しました。
- D. 土地面積は205㎡と前年208㎡から1.4%減少しました。
建物延床面積は110㎡と前年109㎡から0.9%増加しました。

(2) マンション

- A. 取引件数は68件、前年109件から37.6%減少しました。
- B. 平均取引価格は1,260万円、前年1,380万円から8.7%下落しました。
- C. 建築年の平均値は平成7年、前年の平成10年から築年数の古い取引が増加しました。

(3) 総括

新築戸建住宅の県平均土地建物合計額は上昇傾向にあり、特に太田市の上昇が県全体を牽引していることが窺えます。マンションは取引件数が前年より37.6%と大幅に減少する一方、平均取引価格は8.7%の下落であること、建築年の古いマンション取引が増加したことから供給不足の可能性ががあります。

・ II 部調査の総括

- (1) 土地建物合計額平均は2,403万円、前年2,414万円から0.5%下落しました。
- (2) 年収平均は479万円、前年478万円から0.2%増加しました。
- (3) 年収倍率平均は5.0倍、前年5.1倍から2.0%縮小しました。
- (4) 年収の増加に対し土地建物合計額が下落していることから年収倍率は縮小しました。土地建物合計額の下落原因は、建築単価（16.3万円/㎡、前年16.4万円/㎡）及び土地単価（36,800円/㎡、前年36,900円/㎡）がともに下落したためです。

・ 総評

新築戸建の平均価格帯は2,400万円前後です。I部とII部の結果から概ね横ばい傾向で推移していることが理解できます。年収もほぼ横這いで推移していることから需給は概ね安定的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取引件数の減少率に対し取引価格の下落率が小さいことから、今後の需給動向に注意が必要と考えられます。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	16.3	110	1,793	2,663	513	5.2
高崎市	62,900	165	1,040	16.3	110	1,793	2,833	513	5.5
桐生市	31,000	165	510	16.3	110	1,793	2,303	453	5.1
伊勢崎市	36,500	165	600	16.3	110	1,793	2,393	466	5.1
太田市	37,500	165	620	16.3	110	1,793	2,413	496	4.9
沼田市	38,600	165	640	16.3	110	1,793	2,433	436	5.6
館林市	34,200	165	560	16.3	110	1,793	2,353	474	5.0
渋川市	37,400	165	620	16.3	110	1,793	2,413	444	5.4
藤岡市	32,800	165	540	16.3	110	1,793	2,333	439	5.3
富岡市	30,200	165	500	16.3	110	1,793	2,293	451	5.1
安中市	23,600	165	390	16.3	110	1,793	2,183	460	4.7
みどり市	26,000	165	430	16.3	110	1,793	2,223	451	4.9
吉岡町	35,800	165	590	16.3	110	1,793	2,383	468	5.1
玉村町	35,900	165	590	16.3	110	1,793	2,383	455	5.2
平均	36,800	165	610	16.3	110	1,793	2,403	479	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。

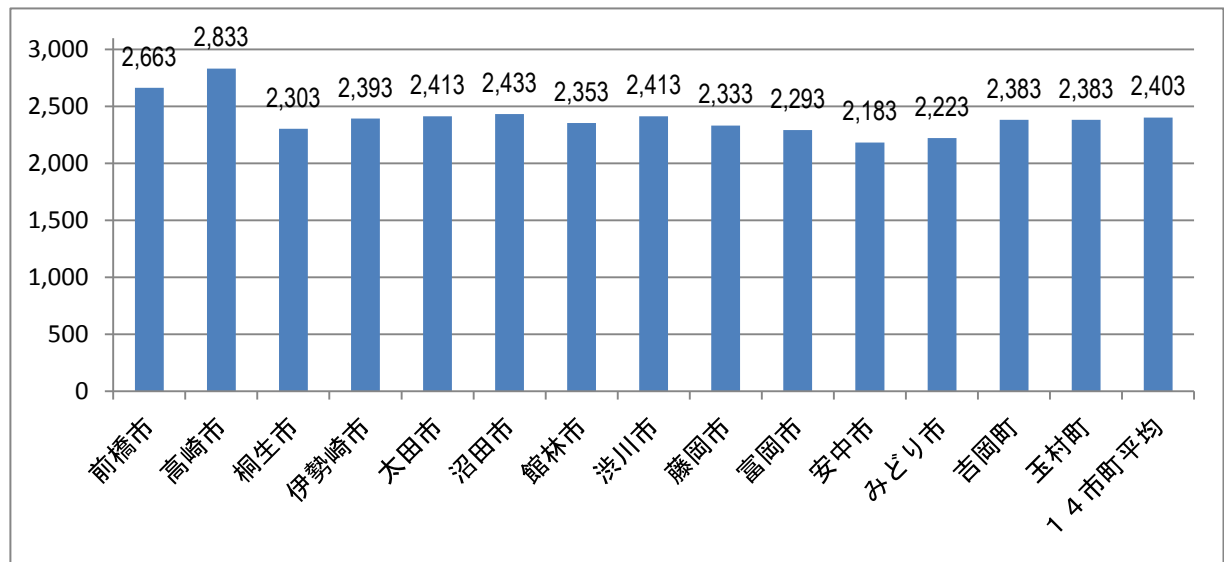
※2 平成28年度の集計が一部公表されていないため、平成27年度を採用しています。

Ⅱ部 図表2 年収倍率を5.0倍とした場合の土地取得可能面積一覧表

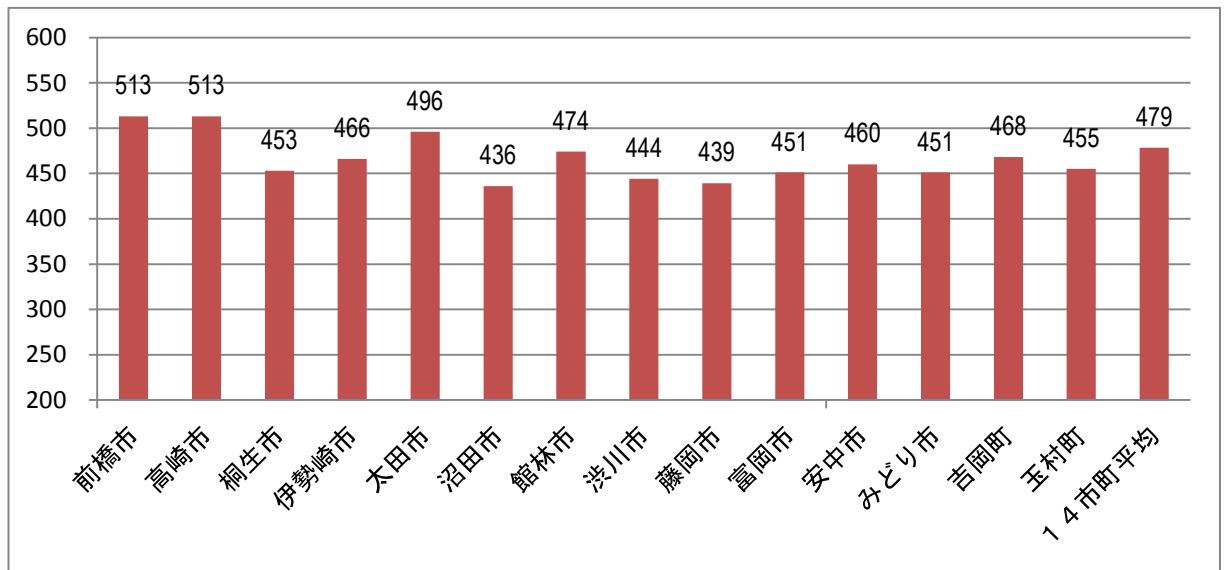
	400万円	450万円	479万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前橋市	39 ㎡	86 ㎡	113 ㎡	134 ㎡	181 ㎡	228 ㎡	275 ㎡	323 ㎡
高崎市	33 ㎡	73 ㎡	95 ㎡	112 ㎡	152 ㎡	192 ㎡	232 ㎡	271 ㎡
桐生市	67 ㎡	147 ㎡	193 ㎡	228 ㎡	309 ㎡	389 ㎡	470 ㎡	551 ㎡
伊勢崎市	57 ㎡	125 ㎡	164 ㎡	194 ㎡	262 ㎡	331 ㎡	399 ㎡	468 ㎡
太田市	55 ㎡	122 ㎡	160 ㎡	189 ㎡	255 ㎡	322 ㎡	389 ㎡	455 ㎡
沼田市	54 ㎡	118 ㎡	155 ㎡	183 ㎡	248 ㎡	313 ㎡	377 ㎡	442 ㎡
館林市	61 ㎡	134 ㎡	175 ㎡	207 ㎡	280 ㎡	353 ㎡	426 ㎡	499 ㎡
渋川市	55 ㎡	122 ㎡	160 ㎡	189 ㎡	256 ㎡	323 ㎡	390 ㎡	456 ㎡
藤岡市	63 ㎡	139 ㎡	183 ㎡	216 ㎡	292 ㎡	368 ㎡	444 ㎡	520 ㎡
富岡市	69 ㎡	151 ㎡	199 ㎡	234 ㎡	317 ㎡	400 ㎡	482 ㎡	565 ㎡
安中市	88 ㎡	194 ㎡	254 ㎡	300 ㎡	406 ㎡	511 ㎡	617 ㎡	723 ㎡
みどり市	80 ㎡	176 ㎡	231 ㎡	272 ㎡	368 ㎡	464 ㎡	560 ㎡	657 ㎡
吉岡町	58 ㎡	128 ㎡	167 ㎡	197 ㎡	267 ㎡	337 ㎡	407 ㎡	477 ㎡
玉村町	58 ㎡	127 ㎡	167 ㎡	197 ㎡	267 ㎡	336 ㎡	406 ㎡	475 ㎡
平均	56 ㎡	124 ㎡	163 ㎡	192 ㎡	260 ㎡	328 ㎡	396 ㎡	464 ㎡

※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。

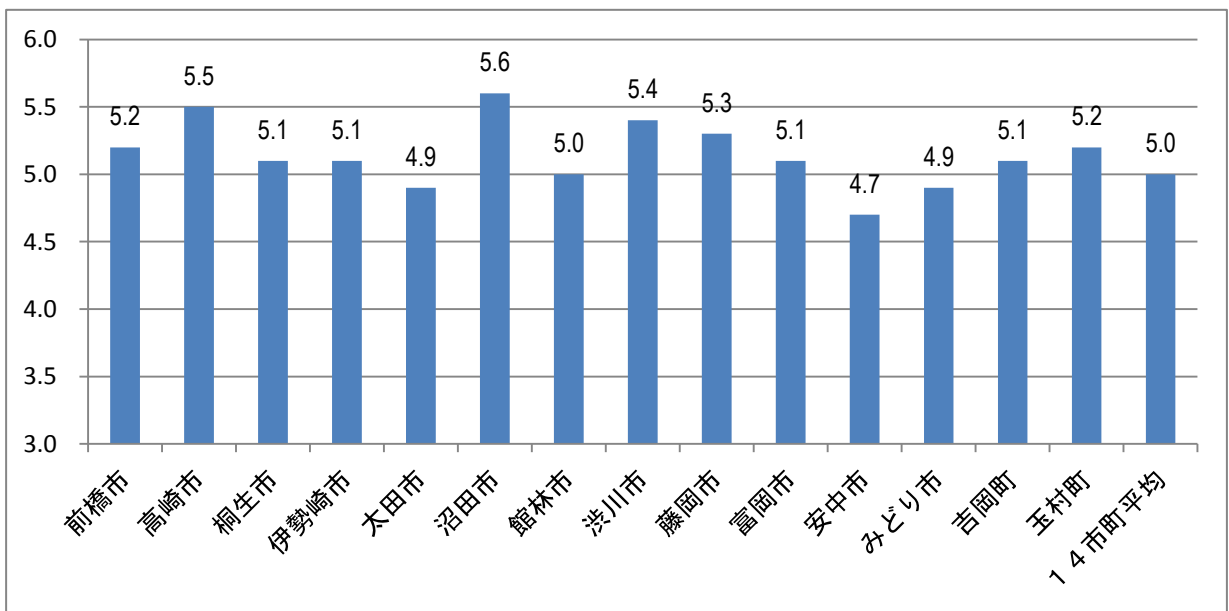
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額 (万円)



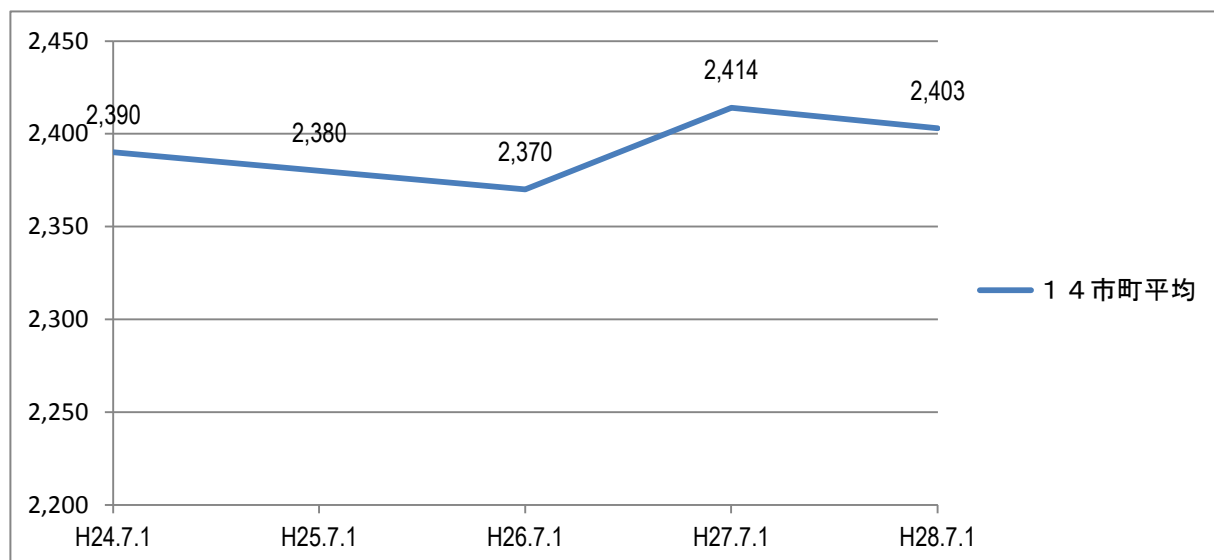
Ⅱ部 図表4 平均年収 (万円)



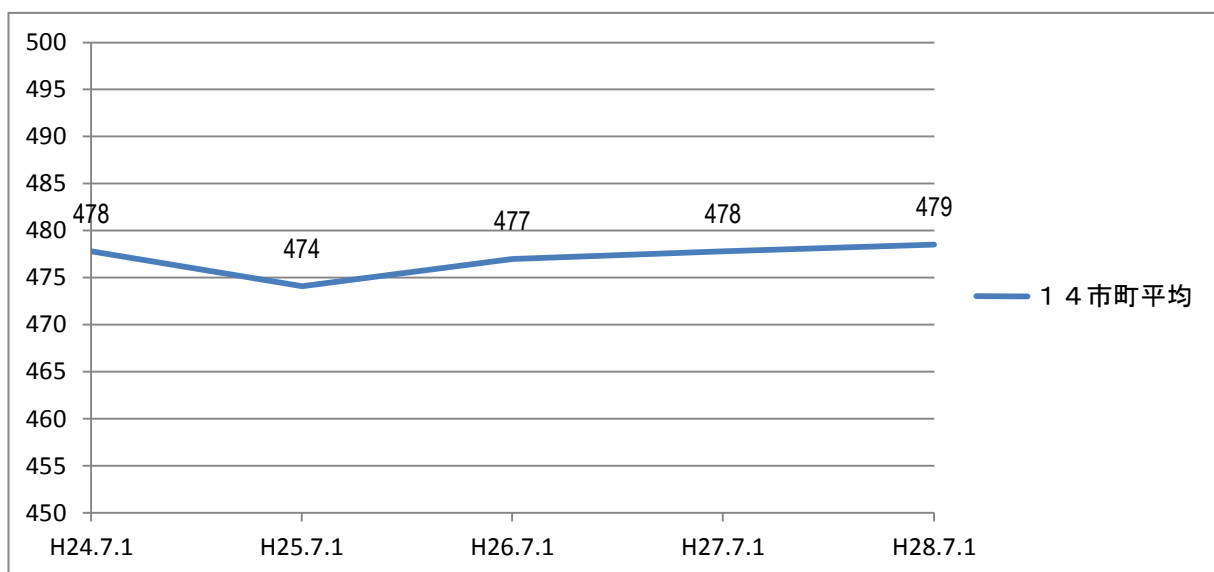
Ⅱ部 図表5 年収倍率



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

