

平成31年4月

平成30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
(わたらせ渓谷鐵道 春(みどり市))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29年第4四半期から平成30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29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404件）

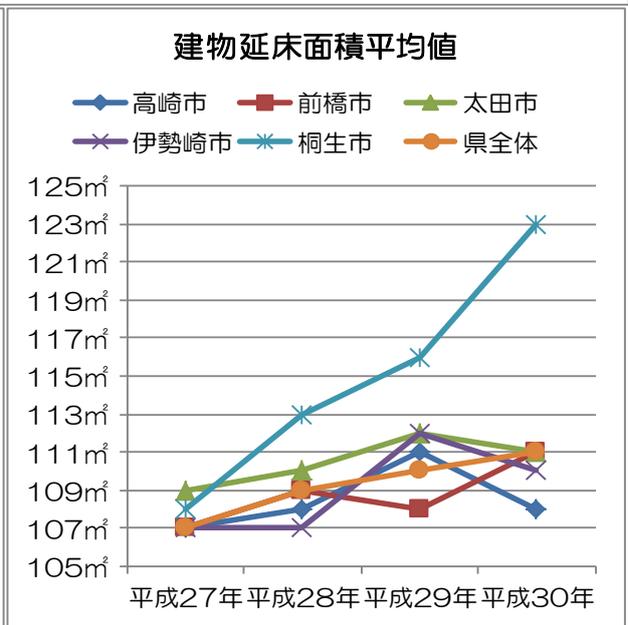
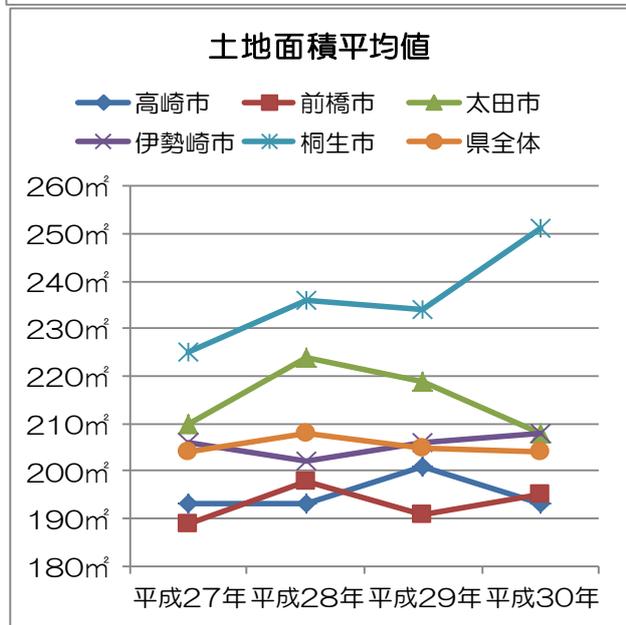
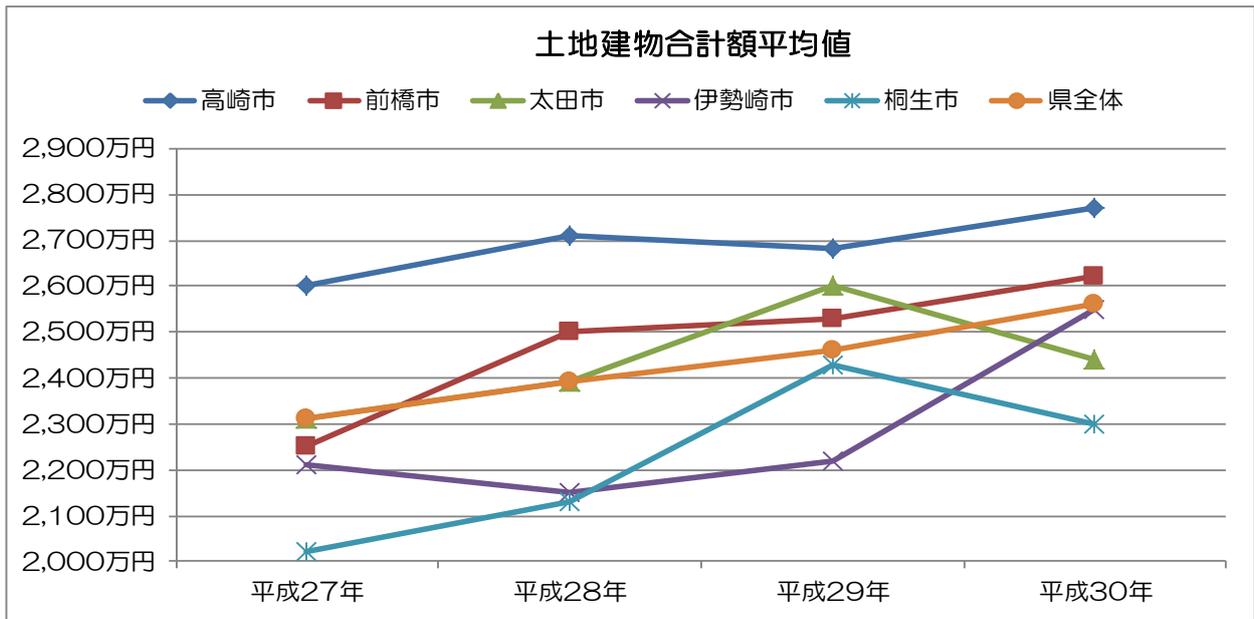
順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	高崎市 113件	前橋市 93件	太田市 53件	伊勢崎市 52件	桐生市 21件
全体の割合	28%	23%	13%	13%	5%
累積件数	113件	206件	259件	311件	332件
累積割合	28%	51%	64%	77%	82%
(前年順位)	高崎市 84件	前橋市 82件	伊勢崎市 79件	太田市 53件	館林市、大泉町 20件

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18市町（10市8町）で確認されました。
- ・ 上位5位までの合計取引件数は332件で県全体取引件数の82%を占めています。
- ・ 前年3位の伊勢崎市と前年4位の太田市が入れ替わりました。また5位は館林市、大泉町に替わり桐生市が入りました。

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404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	2,770万円	2,700万円	4,500万円	1,600万円
	前橋市	2,620万円	2,500万円	6,700万円	1,700万円
	太田市	2,440万円	2,400万円	3,400万円	1,600万円
	伊勢崎市	2,550万円	2,500万円	4,000万円	1,400万円
	桐生市	2,300万円	2,100万円	4,200万円	1,700万円
	県全体	2,560万円	2,400万円	6,700万円	1,200万円
土地面積	高崎市	193㎡（58坪）	190㎡（57坪）	320㎡（97坪）	75㎡（23坪）
	前橋市	195㎡（59坪）	190㎡（57坪）	300㎡（91坪）	105㎡（32坪）
	太田市	208㎡（63坪）	200㎡（61坪）	350㎡（106坪）	150㎡（45坪）
	伊勢崎市	208㎡（63坪）	198㎡（60坪）	350㎡（106坪）	60㎡（18坪）
	桐生市	251㎡（76坪）	230㎡（70坪）	420㎡（127坪）	130㎡（39坪）
	県全体	204㎡（62坪）	200㎡（61坪）	420㎡（127坪）	60㎡（18坪）
建物延 床面積	高崎市	108㎡（33坪）	105㎡（32坪）	120㎡（36坪）	75㎡（23坪）
	前橋市	111㎡（34坪）	110㎡（33坪）	195㎡（59坪）	95㎡（29坪）
	太田市	111㎡（34坪）	110㎡（33坪）	130㎡（39坪）	100㎡（30坪）
	伊勢崎市	110㎡（33坪）	110㎡（33坪）	125㎡（38坪）	85㎡（26坪）
	桐生市	123㎡（37坪）	110㎡（33坪）	380㎡（115坪）	85㎡（26坪）
	県全体	111㎡（34坪）	110㎡（33坪）	380㎡（115坪）	75㎡（23坪）



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額 2,560 万円(前年 2,460 万円・前年比+4.1%)、土地面積 204 ㎡(前年 205 ㎡・前年比-0.5%)、建物延床面積 111 ㎡(前年 110 ㎡・前年比+0.9%) でした。
- ・ 土地建物合計額平均値の順位は 1 位高崎市で 2,770 万円(前年 1 位で 2,680 万円)、2 位前橋市で 2,620 万円(前年 3 位で 2,530 万円)、3 位伊勢崎市で 2,550 万円(前年 4 位で 2,220 万円) となりました。いずれも好調で、県平均値を牽引しています。
- ・ 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 位桐生市で 251 ㎡(前年ランク外で 234 ㎡)、2 位は太田市と伊勢崎市で 208 ㎡(太田市は前年 1 位で 219 ㎡、伊勢崎市は前年 2 位で 206 ㎡) 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桐生市の 123 ㎡が突出しているほかは、108 ㎡~111 ㎡で、殆ど差は見られませんでした。桐生市は 380 ㎡という大規模取引が 1 件あり、これを除くと建物延床面積平均値は 110 ㎡となります。

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29年第4四半期から平成30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92件）

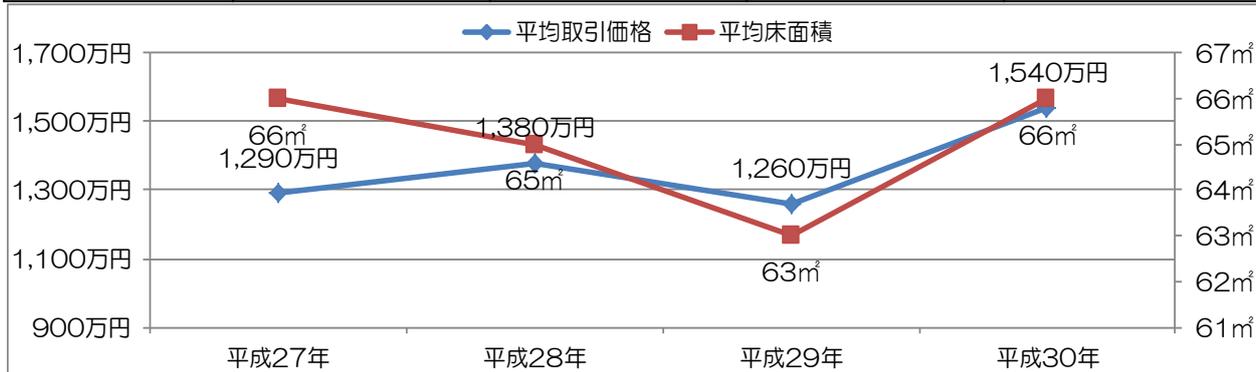
順位	1位	2位	3位	3位	5位
取引件数	高崎市 51件	前橋市 29件	太田市 5件	伊勢崎市 5件	桐生市 2件
全体の割合	55%	32%	5%	5%	2%
累積件数	51件	80件	85件	90件	92件
累積割合	55%	87%	92%	98%	100%
(前年順位)	高崎市 31件	前橋市 25件	太田市 5件	伊勢崎市 4件	桐生市 3件

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。

- ・取引は高崎市及び前橋市の2市に集中し、全体の87%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	1,540万円	1,250万円	5,300万円	100万円
床面積	66㎡（20坪）	65㎡（20坪）	105㎡（32坪）	35㎡（11坪）
1㎡単価	22万円	18万円	68万円	2万円
建築年	平成9年	平成7年	平成28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1,540万円になりました。
- ・平均取引価格、平均床面積ともに上昇（増加）しました。
- ・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30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29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（16.5万円／㎡）を乗じた建物価格（1,815万円・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）

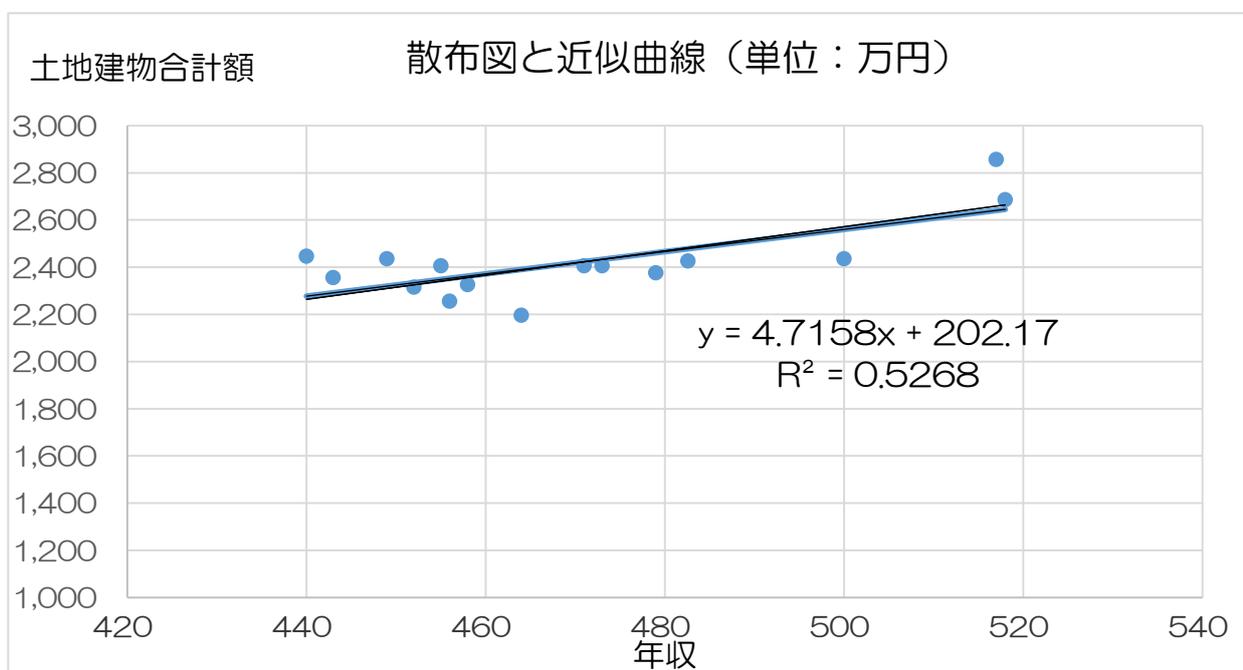
建物価格を一定額（1,815万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値5.0倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

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2,855万円（前年も1位で2,833万円）、2位は前橋市2,685万円（前年も2位で2,663万円）、3位は沼田市2,445万円（前年も3位で2,433万円）となっています。

14市町の平均は2,425万円（前年は2,403万円）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294㎡が最高で高崎市の109㎡が最低です。また平均年収の483万円ですら165㎡（50坪）以上の住宅地を取得できるのは、前橋市、高崎市、太田市、沼田市、渋川市を除いた7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・みどり市・吉岡町・玉村町
年収400万円～450万円	安中市

※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404件、前年370件から9.2%増加しました。
- B. 取引件数順位は伊勢崎市と太田市が入れ替わり、また館林市、大泉町に替わり桐生市が5位に入りました。
- C. 県全体の平均土地建物合計額は2,560万円、前年2,460万円から4.1%上昇しました。3年連続で上昇しています。
- D. 平均土地面積は204㎡と前年205㎡から0.5%減少しました。平均建物延床面積は111㎡と前年110㎡から0.9%増加しました。平均土地面積は2年連続で減少、平均建物延床面積は3年連続で増加しています。

(2) マンション

- A. 取引件数は92件、前年68件から35.3%増加しました。
- B. 平均取引価格は1,540万円、前年1,260万円から22.2%上昇しました。
- C. 建築年の平均値は平成9年、前年の平成7年から2年新しくなりました。

(3) 総括

新築戸建住宅は平均土地面積が減少傾向、平均建物延床面積が増加傾向にある中で県平均土地建物合計額は上昇傾向にあることから、地価の上昇や下げ止まりが考えられるとともに、建物価格の上昇が要因と考えられます。マンションは取引件数が35.3%上昇、平均取引価格は22.2%上昇していることからマンション市場の堅調さが窺えます。

・ II 部調査の総括

- (1) 土地建物合計額平均は2,425万円、前年2,403万円から0.9%上昇しました。
- (2) 年収平均は483万円、前年479万円から0.8%増加しました。
- (3) 年収倍率平均は前年から変化はなく5.0倍でした。
- (4) 土地建物合計額の上昇率と年収の増加率がほぼ等しかったことから年収倍率は前年と同率となりました。土地建物合計額の上昇要因は、土地単価(36,700円/㎡、前年36,800円/㎡)の下落率に比べ、建築単価(16.5万円/㎡、前年16.3万円/㎡)の上昇率が上回ったためです。

・ 総評

新築戸建の平均価格帯は2,500万円前後です。I部とII部の結果から緩やかな上昇傾向で推移していることが理解できます。年収も緩やかな増加傾向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築年数の新しい取引が増えたこと等が要因と考えられますが、取引件数、取引価格の増加(上昇)率が大きかったことから需給動向は堅調と考えられます。今後は消費税増税による駆け込み需要、所得環境の推移、人口減少問題等に注視していくことが求められます。

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	16.5	110	1,815	2,685	518	5.2
高崎市	63,100	165	1,040	16.5	110	1,815	2,855	517	5.5
桐生市	30,800	165	510	16.5	110	1,815	2,325	458	5.1
伊勢崎市	36,000	165	590	16.5	110	1,815	2,405	471	5.1
太田市	37,400	165	620	16.5	110	1,815	2,435	500	4.9
沼田市	38,400	165	630	16.5	110	1,815	2,445	440	5.6
館林市	34,200	165	560	16.5	110	1,815	2,375	479	5.0
渋川市	37,400	165	620	16.5	110	1,815	2,435	449	5.4
藤岡市	32,600	165	540	16.5	110	1,815	2,355	443	5.3
富岡市	30,100	165	500	16.5	110	1,815	2,315	452	5.1
安中市	23,300	165	380	16.5	110	1,815	2,195	464	4.7
みどり市	26,400	165	440	16.5	110	1,815	2,255	456	4.9
吉岡町	35,800	165	590	16.5	110	1,815	2,405	473	5.1
玉村町	35,900	165	590	16.5	110	1,815	2,405	455	5.3
平均	36,700	165	610	16.5	110	1,815	2,425	483	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。

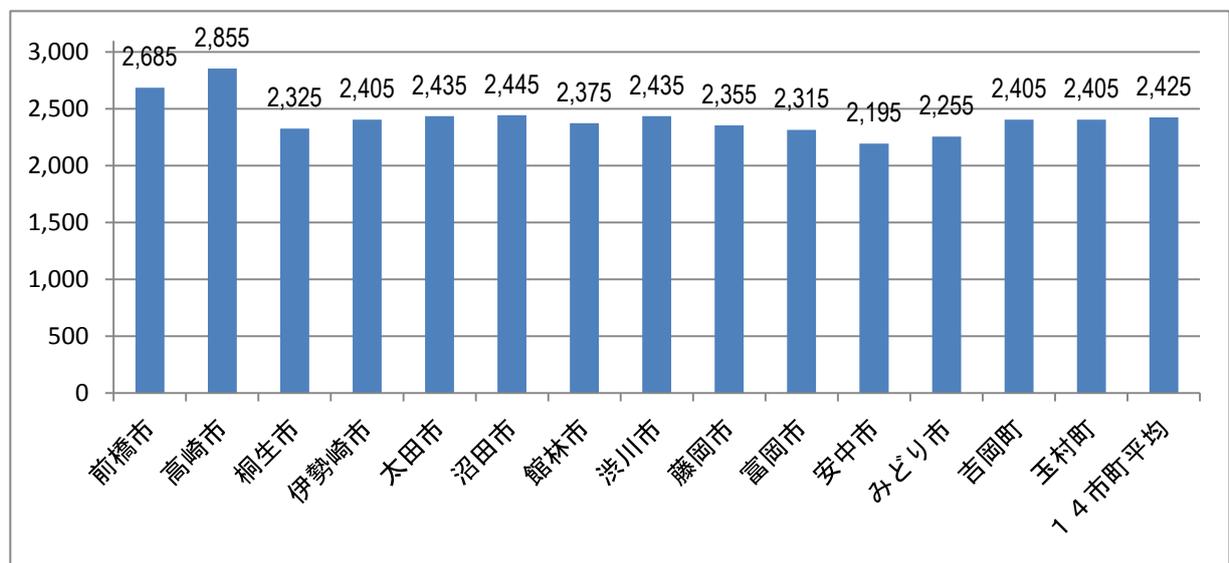
※2 平成30年度の集計が一部公表されていないため、平成29年度を採用しています。

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

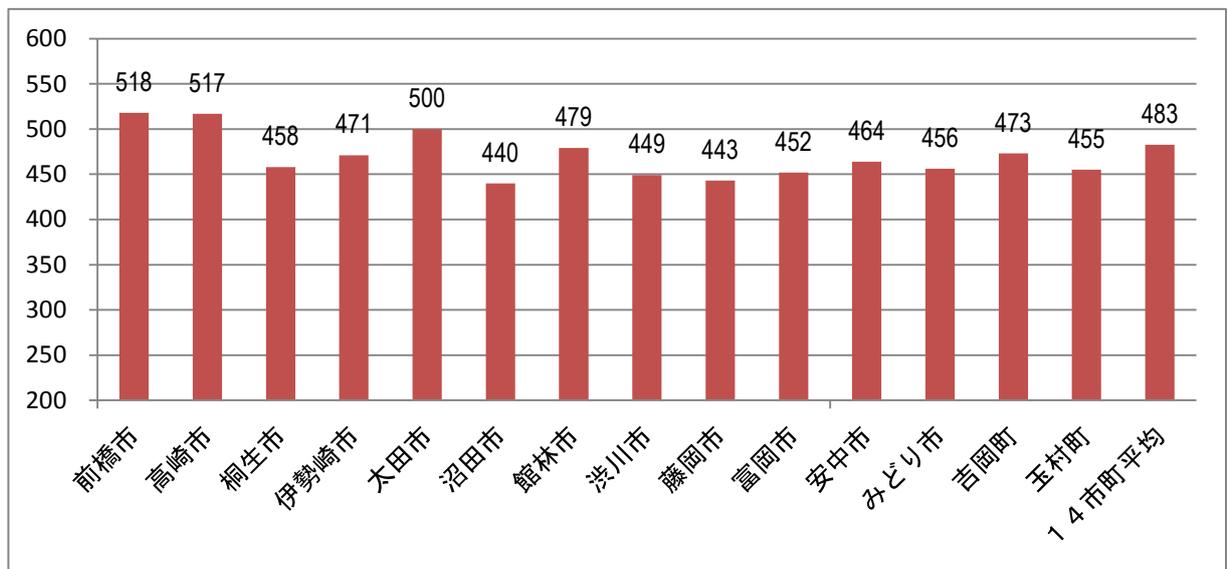
	400万円	450万円	483万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前橋市	35 ㎡	82 ㎡	113 ㎡	129 ㎡	177 ㎡	224 ㎡	271 ㎡	319 ㎡
高崎市	29 ㎡	69 ㎡	95 ㎡	109 ㎡	148 ㎡	188 ㎡	227 ㎡	267 ㎡
桐生市	60 ㎡	141 ㎡	194 ㎡	222 ㎡	304 ㎡	385 ㎡	466 ㎡	547 ㎡
伊勢崎市	51 ㎡	121 ㎡	166 ㎡	190 ㎡	260 ㎡	329 ㎡	399 ㎡	468 ㎡
太田市	49 ㎡	116 ㎡	160 ㎡	183 ㎡	250 ㎡	317 ㎡	384 ㎡	451 ㎡
沼田市	48 ㎡	113 ㎡	156 ㎡	178 ㎡	243 ㎡	309 ㎡	374 ㎡	439 ㎡
館林市	54 ㎡	127 ㎡	175 ㎡	200 ㎡	273 ㎡	346 ㎡	420 ㎡	493 ㎡
渋川市	49 ㎡	116 ㎡	160 ㎡	183 ㎡	250 ㎡	317 ㎡	384 ㎡	451 ㎡
藤岡市	57 ㎡	133 ㎡	183 ㎡	210 ㎡	287 ㎡	363 ㎡	440 ㎡	517 ㎡
富岡市	61 ㎡	145 ㎡	199 ㎡	228 ㎡	311 ㎡	394 ㎡	477 ㎡	560 ㎡
安中市	79 ㎡	187 ㎡	257 ㎡	294 ㎡	401 ㎡	509 ㎡	616 ㎡	723 ㎡
みどり市	70 ㎡	165 ㎡	227 ㎡	259 ㎡	354 ㎡	449 ㎡	544 ㎡	638 ㎡
吉岡町	52 ㎡	122 ㎡	167 ㎡	191 ㎡	261 ㎡	331 ㎡	401 ㎡	471 ㎡
玉村町	52 ㎡	121 ㎡	167 ㎡	191 ㎡	260 ㎡	330 ㎡	400 ㎡	469 ㎡
平均	50 ㎡	119 ㎡	163 ㎡	187 ㎡	255 ㎡	323 ㎡	391 ㎡	459 ㎡

※3 年収倍率を5.0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。

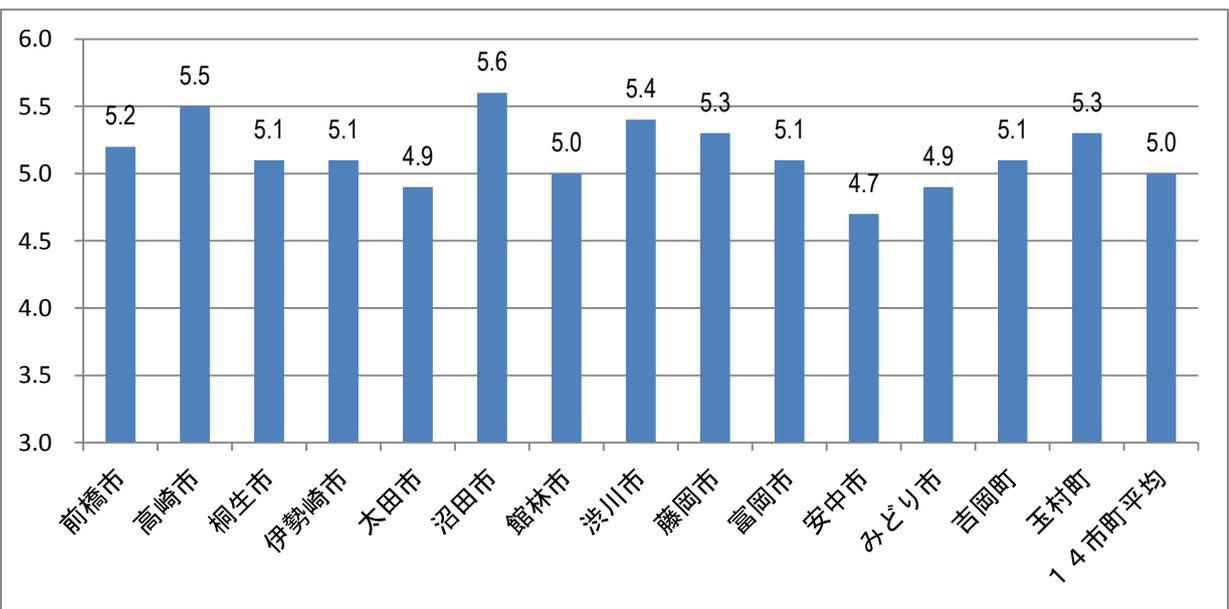
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額 (万円)



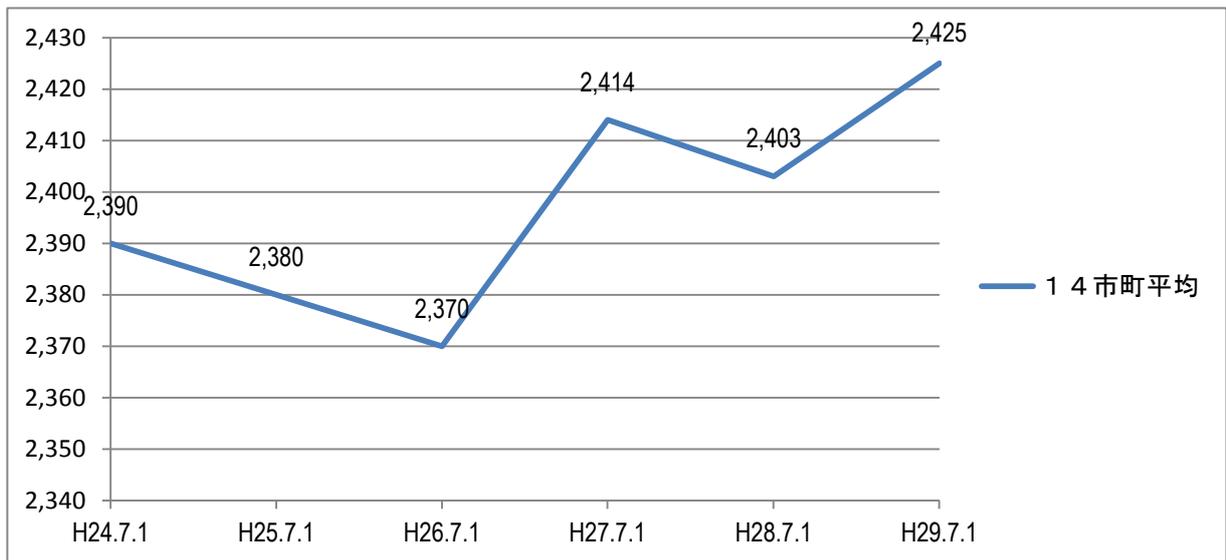
Ⅱ部 図表4 平均年収 (万円)



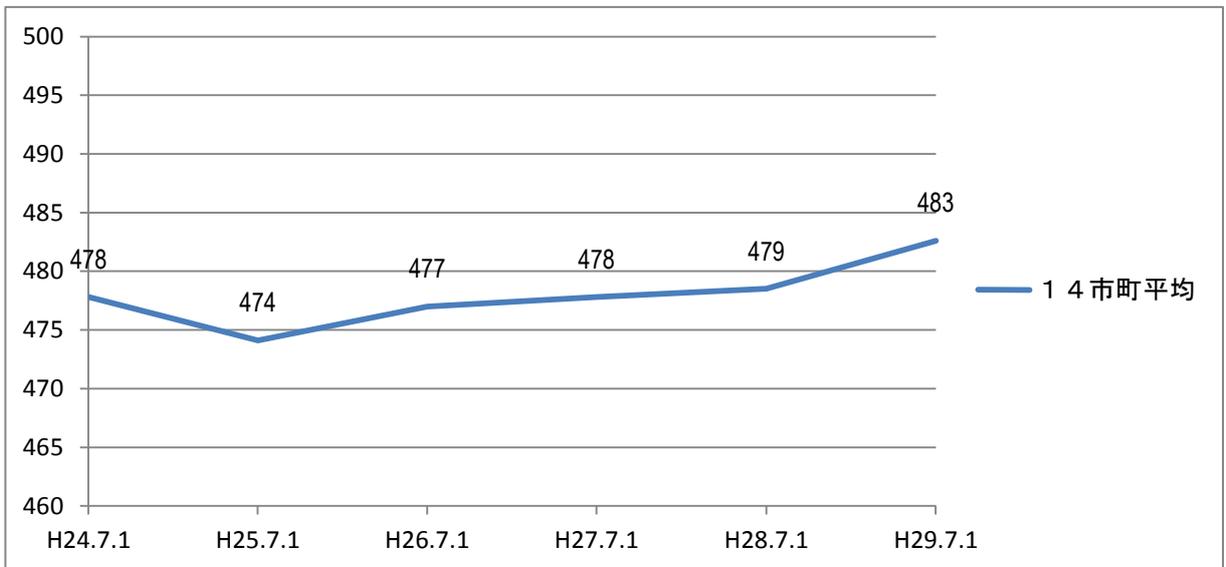
Ⅱ部 図表5 年収倍率



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

