

令和2年5月

令和元年度  
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「ググッとぐんま公式サイト」から転載した  
もの（ハツ場ダム（吾妻郡長野原町））です。

# 目次

調査の目的.....	1
Ⅰ部 新築戸建住宅の取引調査.....	1
Ⅱ部 年収倍率等調査.....	4
A 調査方法.....	4
B 結果及び特徴.....	5
Ⅲ部 総括.....	7

## 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についてまとめました。

### 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30年第4四半期から令和元年第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30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. 市町村別調査取引件数（群馬県の合計386件）

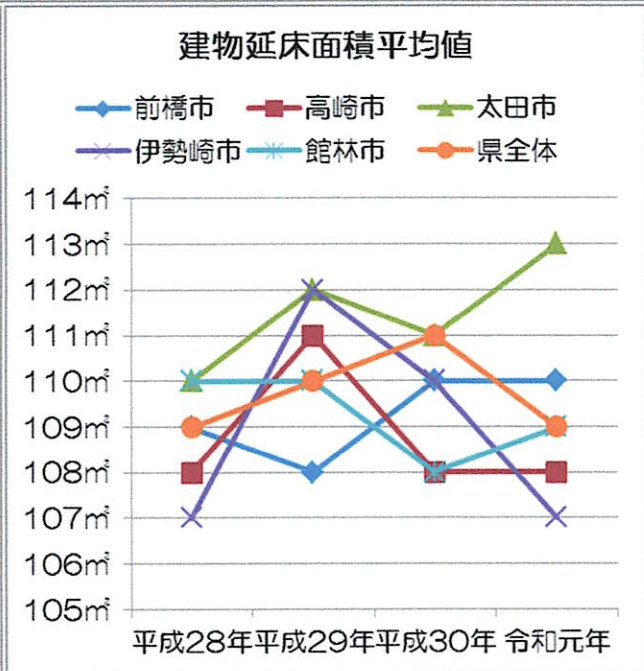
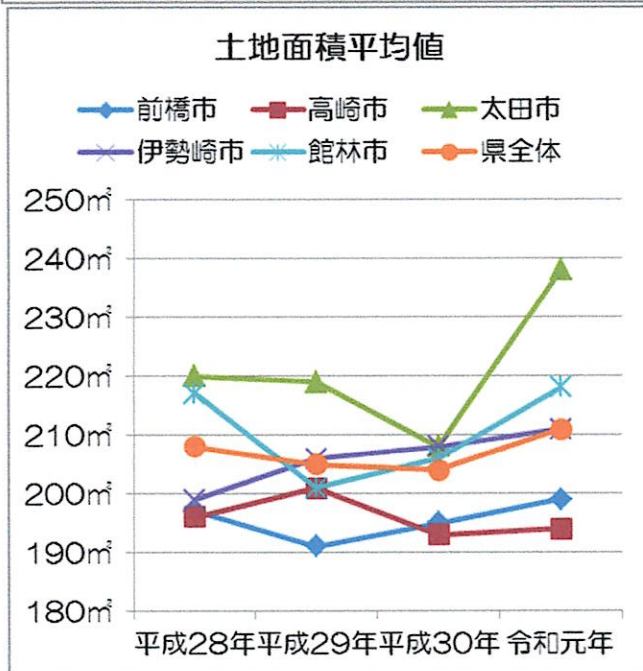
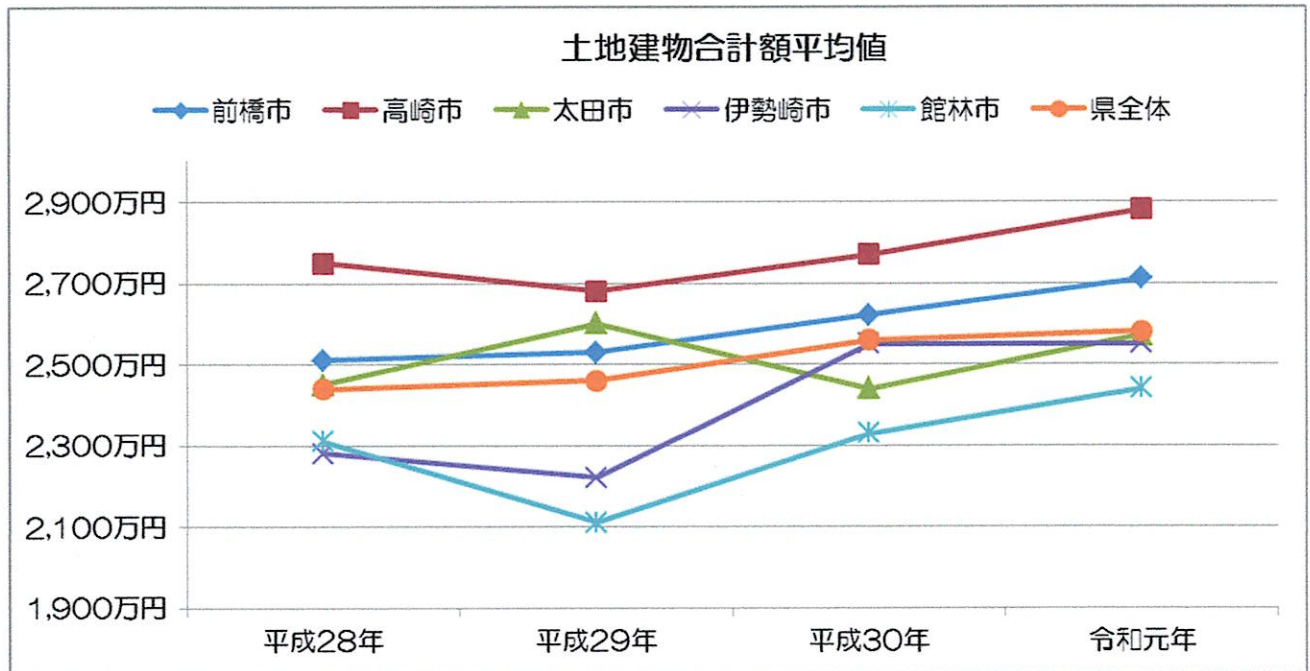
順位	1位	2位	3位	4位	5位
調査取引件数	高崎市 84件	前橋市 83件	伊勢崎市 58件	太田市 55件	館林市 26件
全体の割合	22%	22%	15%	14%	7%
(前年順位)	高崎市 113件	前橋市 93件	太田市 53件	伊勢崎市 52件	桐生市 21件

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、実際に取り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（11市6町）で確認されました。
- ・上位5位までの調査取引件数の合計は306件で群馬県全体の調査取引件数（386件）の約80%を占めています。
- ・前年3位の太田市と前年4位の伊勢崎市が入れ替わりました。また5位は桐生市に替わり館林市が入りました。

## 2. 調査取引件数上位5位までの市町村別新築戸建住宅の分析

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	2,880万円	2,900万円	5,900万円	1,300万円
	前橋市	2,710万円	2,600万円	6,200万円	1,500万円
	伊勢崎市	2,550万円	2,400万円	4,300万円	1,600万円
	太田市	2,570万円	2,500万円	4,700万円	1,500万円
	館林市	2,440万円	2,500万円	3,400万円	1,500万円
	県全体	2,580万円	2,500万円	6,200万円	610万円
土地面積	高崎市	194㎡（59坪）	185㎡（56坪）	300㎡（91坪）	130㎡（39坪）
	前橋市	199㎡（60坪）	190㎡（57坪）	300㎡（91坪）	140㎡（42坪）
	伊勢崎市	211㎡（64坪）	200㎡（61坪）	340㎡（103坪）	150㎡（45坪）
	太田市	238㎡（72坪）	230㎡（70坪）	380㎡（115坪）	145㎡（44坪）
	館林市	218㎡（66坪）	220㎡（67坪）	330㎡（100坪）	135㎡（41坪）
	県全体	211㎡（64坪）	200㎡（61坪）	380㎡（115坪）	130㎡（39坪）
建物延 床面積	高崎市	108㎡（33坪）	110㎡（33坪）	135㎡（41坪）	55㎡（17坪）
	前橋市	110㎡（33坪）	110㎡（33坪）	195㎡（59坪）	75㎡（23坪）
	伊勢崎市	107㎡（32坪）	110㎡（33坪）	125㎡（38坪）	75㎡（23坪）
	太田市	113㎡（34坪）	110㎡（33坪）	140㎡（42坪）	95㎡（29坪）
	館林市	109㎡（33坪）	110㎡（33坪）	120㎡（36坪）	80㎡（24坪）
	県全体	109㎡（33坪）	110㎡（33坪）	195㎡（59坪）	55㎡（17坪）



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額 2,580 万円(前年 2,560 万円・前年比+0.8%)、土地面積 211 m<sup>2</sup> (前年 204 m<sup>2</sup>・前年比+3.4%)、建物延床面積 109 m<sup>2</sup> (前年 111 m<sup>2</sup>・前年比-1.8%) でした。
- ・ 土地建物合計額平均値の順位は 1 位高崎市で 2,880 万円(前年も 1 位で 2,770 万円)、2 位前橋市で 2,710 万円(前年も 2 位で 2,620 万円)、3 位太田市で 2,570 万円(前年 4 位で 2,440 万円)となりました。いずれも上昇傾向で推移し、県平均値を牽引しています。
- ・ 上位 5 市別の土地面積平均値の順位は 1 位太田市で 238m<sup>2</sup> (前年伊勢崎市と並んで 2 位で 208m<sup>2</sup>)、2 位館林市で 218m<sup>2</sup> (前年ランク外で 206m<sup>2</sup>)、3 位伊勢崎市で 211m<sup>2</sup> となりました。
- ・ 上位 5 市別の建物延床面積平均値は、1 位太田市で 113m<sup>2</sup>、5 位伊勢崎市で 107m<sup>2</sup> となり、市別による大きな差異は見られませんでした。

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。また令和元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30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（16.8万円/㎡）を乗じた建物価格（1,848万円・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）

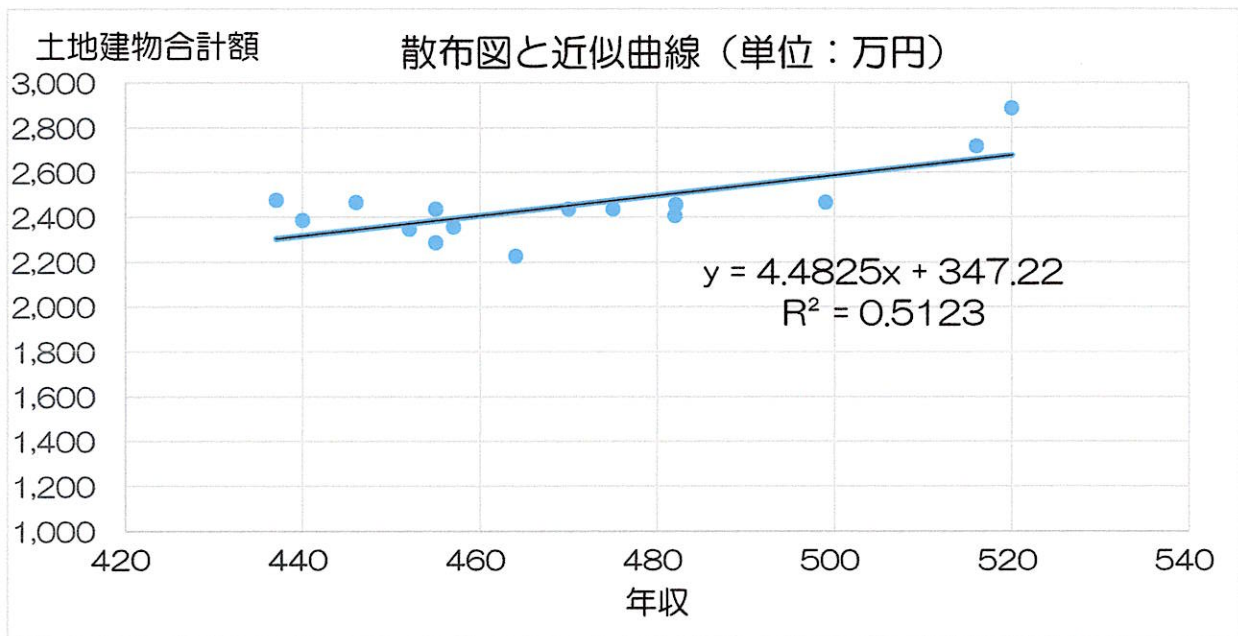
建物価格を一定額（1,848万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値 5.1 倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

## 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 2,888 万円（前年も 1 位で 2,855 万円）、2 位は前橋市 2,718 万円（前年も 2 位で 2,685 万円）、3 位は沼田市 2,478 万円（前年も 3 位で 2,445 万円）となっています。

14 市町の平均は 2,458 万円（前年は 2,425 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4.8倍から5.7倍の範囲で、各市町の平均は5.1倍でした。また、5.5倍以上の市町は高崎市、沼田市、渋川市の3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5.1倍で取得可能な土地面積は、安中市の305㎡が最高で高崎市の111㎡が最低です。また平均年収の482万円で165㎡（50坪）以上の住宅地を取得できるのは、桐生市、伊勢崎市、館林市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、吉岡町、玉村町の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5.1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	みどり市・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、実際に取り引された全取引件数を調査対象としておりません。

#### (1) 新築戸建住宅の取引調査

- A. 県全体の新築戸建住宅の調査取引件数は386件、前年404件から4.5%減少しました。
- B. 調査取引件数の順位は太田市と伊勢崎市が入れ替わり、また、桐生市に替わり館林市が5位に入りました。
- C. 県全体の土地建物合計額の平均は2,580万円、前年2,560万円から0.8%上昇しました。4年連続で上昇しています。
- D. 土地面積の平均は211㎡で前年204㎡から3.4%増加しました。平均建物延床面積は109㎡で前年111㎡から1.8%減少しました。

#### (2) 総括

新築戸建住宅は土地面積の平均が増加傾向、建物延床面積の平均が減少傾向にある中で、県全体の土地建物合計額の平均値は上昇傾向を示しています。これは、建物延床面積の減少に伴う建物価格の低下よりも、土地面積の増加に伴う土地価格の上昇が上回ったためと考えられます。

### ・Ⅱ部調査の総括

#### (1) 年収倍率等調査

- A. 土地建物合計額平均は2,458万円、前年2,425万円から1.4%上昇しました。
- B. 年収平均は482万円、前年483万円から0.2%減少しました。
- C. 年収倍率平均は前年5.0倍から5.1倍へと上昇しました。

#### (2) 総括

土地建物合計額平均が上昇した一方で、年収平均は微減となったことから年収倍率平均は前年と比較して僅かに上昇する結果となりました。土地建物合計額の上昇要因は、



土地単価（36,600 円/㎡、前年 36,700 円/㎡）の下落率（-0.3%）に比べ、建築単価（16.8 万円/㎡、前年 16.5 万円/㎡）の上昇率（+1.8%）が上回ったためと考えられます。

## ・総括

I 部調査と II 部調査によれば、新築戸建住宅の土地建物合計額の平均価格帯は 2,500 万円前後と把握され、いずれも緩やかな上昇傾向にて推移していることが窺えます。

土地建物合計額平均値の上昇要因は、I 部調査においては主として土地面積の増加にあり、II 部調査においては、主として建物の建築単価の上昇にあると結論付けています。

結論が異なるのは、I 部調査においては土地建物合計額を算出し、次いで土地面積・建物延床面積の平均値を算出するといった「面積」に基づく分析をしているからであり、II 部調査においては土地面積を 165 ㎡に、建物延床面積を 110 ㎡に固定したうえで、土地について都道府県地価調査価格にて、建物については（一財）建設物価調査会発行の「建築統計年報」にてそれぞれ算出した「単価」に基づく分析をしているからです。

I 部調査「面積」及び II 部調査「単価」の結果から、土地面積は 3.4%の増加、土地単価は 0.3%の下落となったことから総額として土地価格が上昇していることが窺えます。一方で、建物延床面積は 1.8%の減少、建物単価は 1.8%の上昇となったことから単価の上昇と延床面積の減少が相殺され総額として建物価格に変動は見られなかったことが窺えます。したがって、本調査によれば、土地建物合計額の上昇要因は土地の総額の上昇に起因すると考えられます。

新築戸建住宅は、緩やかな上昇傾向が見られ、近年において需要は安定的に推移してきましたが、今後は消費増税・新型コロナウイルス感染症による需要の減退、雇用・所得環境の推移、人口減少問題等の影響により、下振れする可能性が懸念されます。

## 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	52,500	165	870	16.8	110	1,848	2,718	516	5.3
高崎市	63,100	165	1,040	16.8	110	1,848	2,888	520	5.6
桐生市	30,700	165	510	16.8	110	1,848	2,358	457	5.2
伊勢崎市	35,500	165	590	16.8	110	1,848	2,438	470	5.2
太田市	37,400	165	620	16.8	110	1,848	2,468	499	4.9
沼田市	38,200	165	630	16.8	110	1,848	2,478	437	5.7
館林市	34,200	165	560	16.8	110	1,848	2,408	482	5.0
渋川市	37,400	165	620	16.8	110	1,848	2,468	446	5.5
藤岡市	32,500	165	540	16.8	110	1,848	2,388	440	5.4
富岡市	30,000	165	500	16.8	110	1,848	2,348	452	5.2
安中市	23,000	165	380	16.8	110	1,848	2,228	464	4.8
みどり市	26,500	165	440	16.8	110	1,848	2,288	455	5.0
吉岡町	35,800	165	590	16.8	110	1,848	2,438	475	5.1
玉村町	35,900	165	590	16.8	110	1,848	2,438	455	5.4
平均	36,600	165	610	16.8	110	1,848	2,458	482	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。

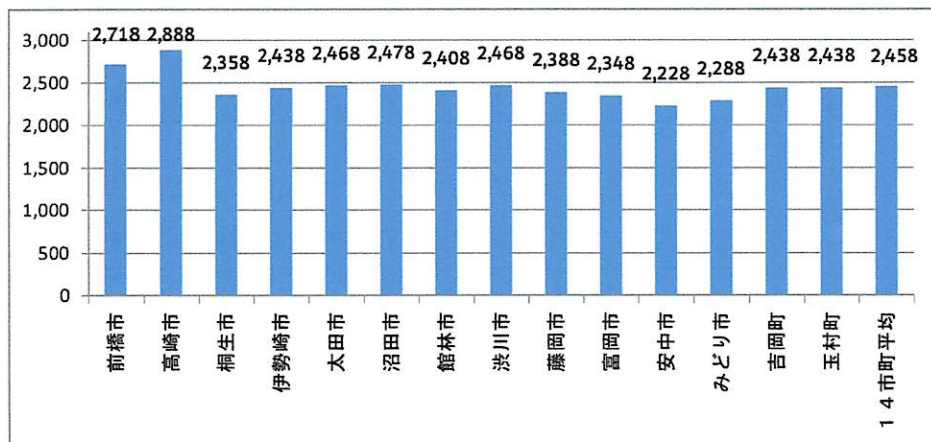
※2 令和元年度の集計が一部公表されていないため、平成30年度を採用しています。

## 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

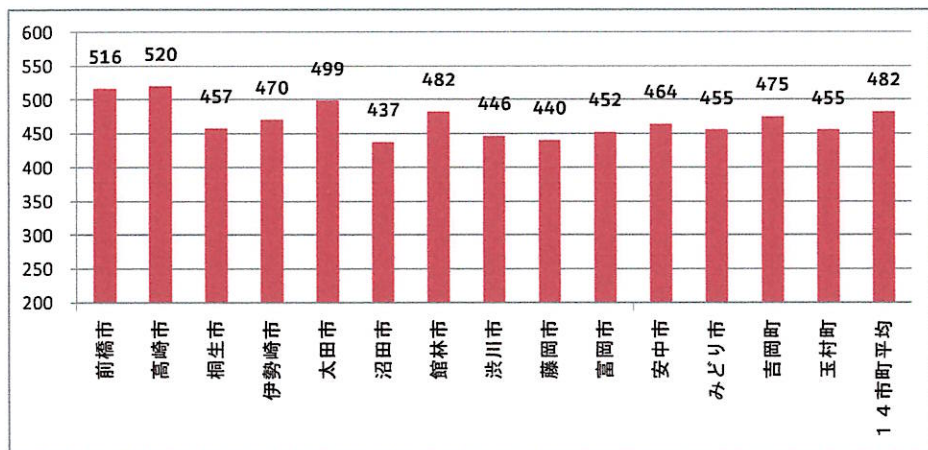
	400万円	450万円	482万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前橋市	37㎡	85㎡	116㎡	134㎡	182㎡	231㎡	279㎡	328㎡
高崎市	30㎡	71㎡	97㎡	111㎡	152㎡	192㎡	232㎡	273㎡
桐生市	63㎡	146㎡	199㎡	229㎡	312㎡	395㎡	478㎡	561㎡
伊勢崎市	54㎡	126㎡	172㎡	198㎡	270㎡	341㎡	413㎡	485㎡
太田市	51㎡	120㎡	163㎡	188㎡	256㎡	324㎡	392㎡	460㎡
沼田市	50㎡	117㎡	160㎡	184㎡	251㎡	317㎡	384㎡	451㎡
館林市	56㎡	131㎡	179㎡	205㎡	280㎡	354㎡	429㎡	504㎡
渋川市	51㎡	120㎡	163㎡	188㎡	256㎡	324㎡	392㎡	460㎡
藤岡市	59㎡	138㎡	188㎡	216㎡	294㎡	373㎡	451㎡	530㎡
富岡市	64㎡	149㎡	204㎡	234㎡	319㎡	404㎡	489㎡	574㎡
安中市	83㎡	194㎡	266㎡	305㎡	416㎡	527㎡	638㎡	749㎡
みどり市	72㎡	169㎡	230㎡	265㎡	361㎡	457㎡	554㎡	650㎡
吉岡町	54㎡	125㎡	171㎡	196㎡	267㎡	339㎡	410㎡	481㎡
玉村町	53㎡	125㎡	170㎡	196㎡	267㎡	338㎡	409㎡	480㎡
平均	52㎡	122㎡	167㎡	192㎡	261㎡	331㎡	401㎡	470㎡

※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。

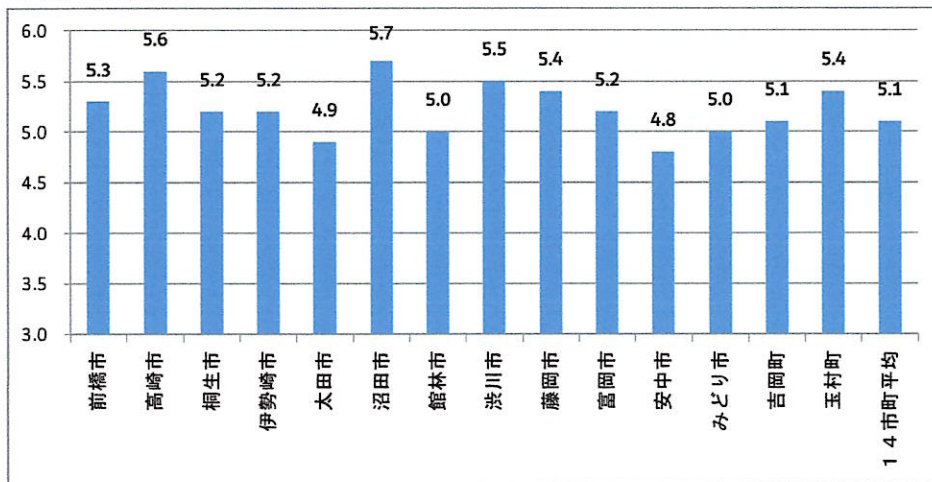
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額 (万円)



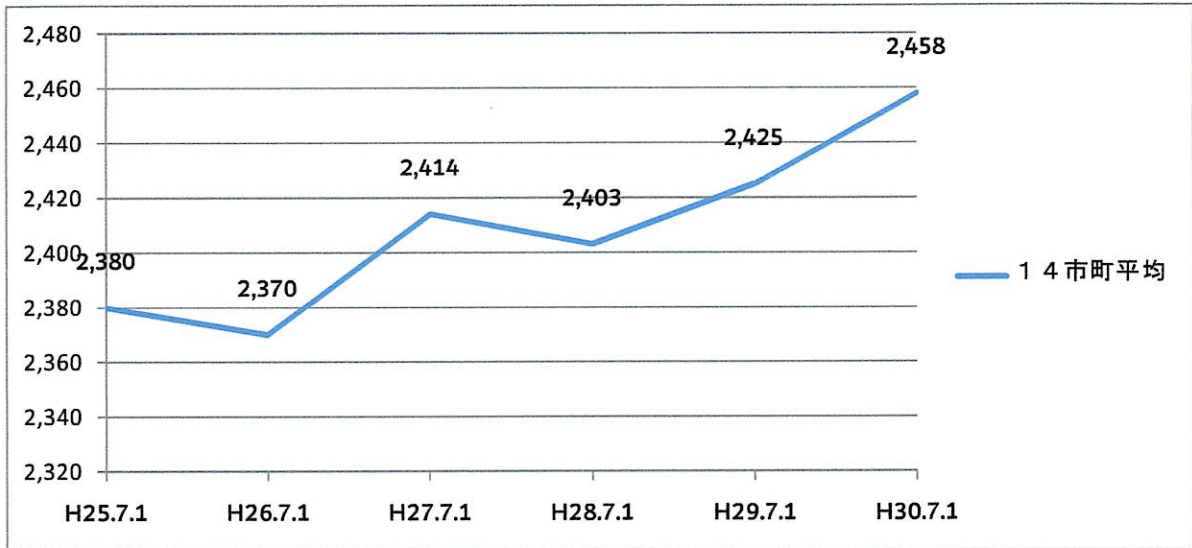
Ⅱ部 図表4 平均年収 (万円)



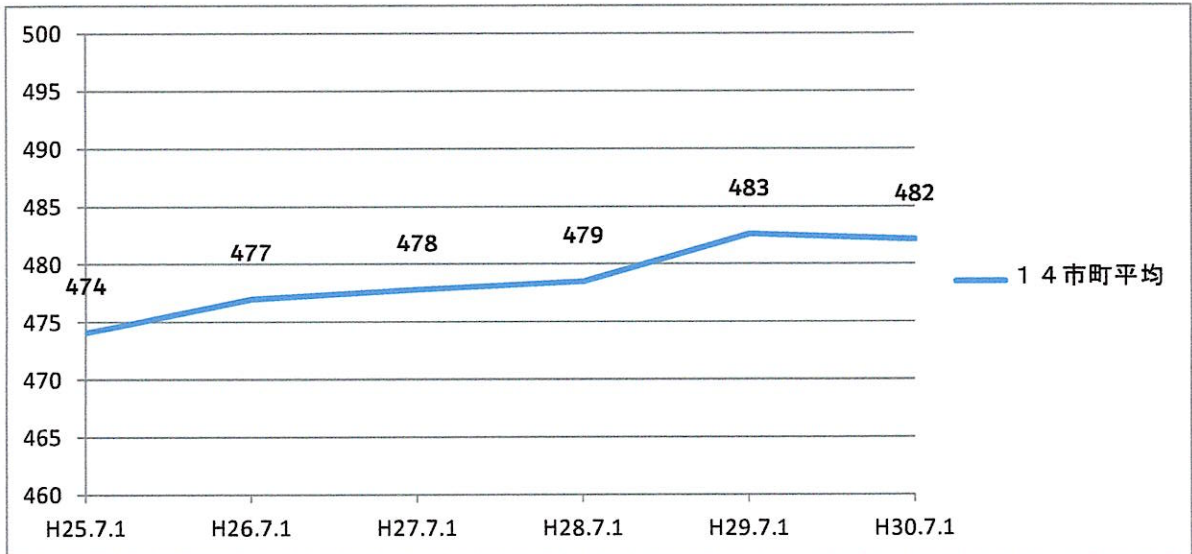
Ⅱ部 図表5 年収倍率



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

