

令和3年6月

令和2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

「『ググッとぐんま写真館』から転載」

# 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。調査期間は令和元年第4四半期から令和2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31年（令和元年）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434件）

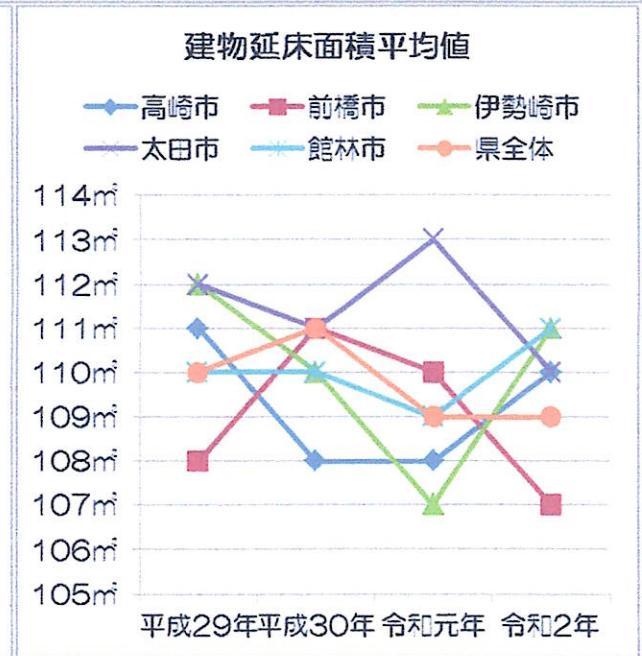
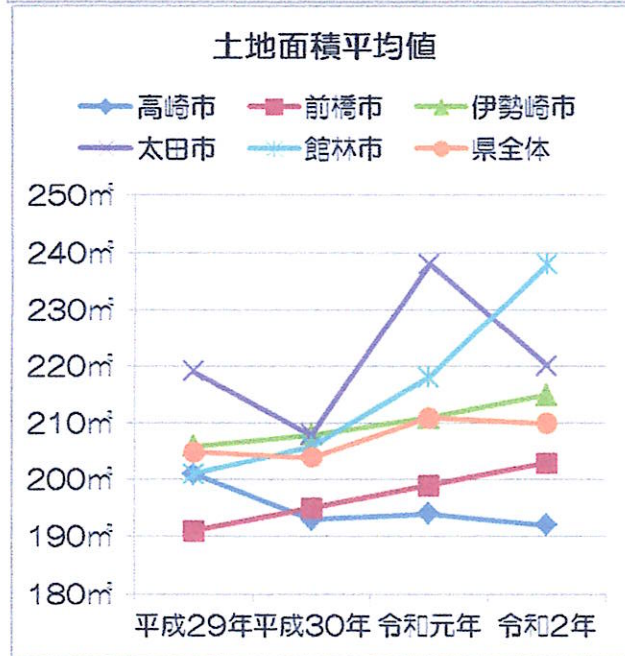
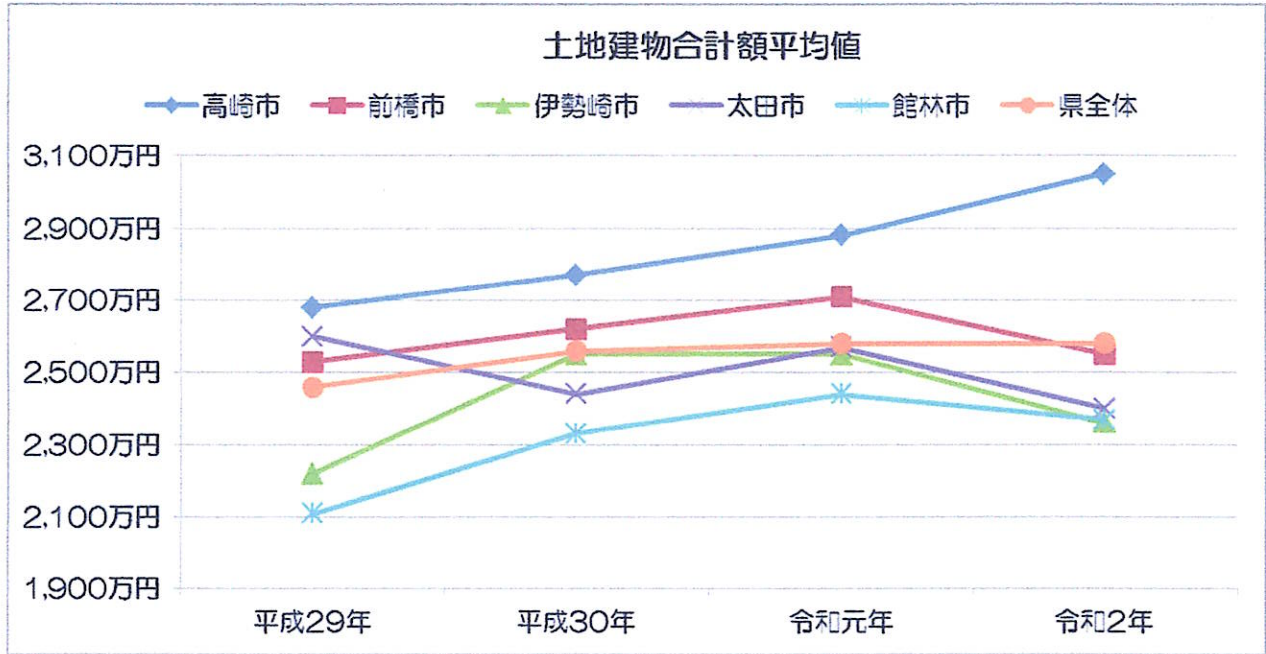
順位	1位	2位	3位	4位	5位
調査取引件数	前橋市	高崎市	太田市	伊勢崎市	館林市
	126件	111件	54件	50件	18件
全体の割合	29%	26%	12%	12%	4%
（前年順位）	高崎市	前橋市	伊勢崎市	太田市	館林市
	84件	83件	58件	55件	26件

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19市町村（11市7町1村）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359件で群馬県全体の調査取引件数（434件）の約83%を占めています。
- ・前年1位の高崎市と前年2位の前橋市及び前年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。

## 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	前橋市	2,550万円	2,450万円	4,700万円	1,400万円
	高崎市	3,050万円	2,900万円	7,500万円	1,600万円
	太田市	2,400万円	2,450万円	3,700万円	1,500万円
	伊勢崎市	2,360万円	2,300万円	4,200万円	1,500万円
	館林市	2,370万円	2,500万円	2,800万円	1,400万円
	県全体	2,580万円	2,400万円	7,500万円	1,400万円
土地面積	前橋市	203㎡（61坪）	200㎡（61坪）	390㎡（118坪）	90㎡（27坪）
	高崎市	192㎡（58坪）	180㎡（54坪）	430㎡（130坪）	85㎡（26坪）
	太田市	220㎡（67坪）	210㎡（64坪）	330㎡（100坪）	145㎡（44坪）
	伊勢崎市	215㎡（65坪）	200㎡（61坪）	310㎡（94坪）	165㎡（50坪）
	館林市	238㎡（72坪）	225㎡（68坪）	380㎡（115坪）	140㎡（42坪）
	県全体	210㎡（64坪）	200㎡（61坪）	430㎡（130坪）	85㎡（26坪）
建物延 床面積	前橋市	107㎡（32坪）	105㎡（32坪）	135㎡（41坪）	55㎡（17坪）
	高崎市	110㎡（33坪）	110㎡（33坪）	185㎡（56坪）	50㎡（15坪）
	太田市	110㎡（33坪）	110㎡（33坪）	120㎡（36坪）	80㎡（24坪）
	伊勢崎市	111㎡（34坪）	110㎡（33坪）	135㎡（41坪）	100㎡（30坪）
	館林市	111㎡（34坪）	115㎡（35坪）	115㎡（35坪）	95㎡（29坪）
	県全体	109㎡（33坪）	110㎡（33坪）	185㎡（56坪）	50㎡（15坪）



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額 2,580 万円(前年 2,580 万円・前年比±0.0%)、土地面積 210 m<sup>2</sup>(前年 211 m<sup>2</sup>・前年比-0.5%)、建物延床面積 109 m<sup>2</sup>(前年 109 m<sup>2</sup>・前年比±0.0%)でした。
- ・ 土地建物合計額平均値の順位は 1 位高崎市で3,050万円(前年も 1 位で2,880万円)、2 位前橋市で2,550万円(前年も 2 位で2,710万円)、3 位太田市で2,400万円(前年も 3 位で2,570万円)でした。高崎市が大幅に上昇する結果となり、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 位館林市で238m<sup>2</sup>(前年 2 位で218m<sup>2</sup>)、2 位太田市で220m<sup>2</sup>(前年 1 位で238m<sup>2</sup>)、3 位伊勢崎市で215m<sup>2</sup>(前年 3 位で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 位伊勢崎市・館林市で111m<sup>2</sup>、5 位前橋市で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2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令和元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㎡（約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4.9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）

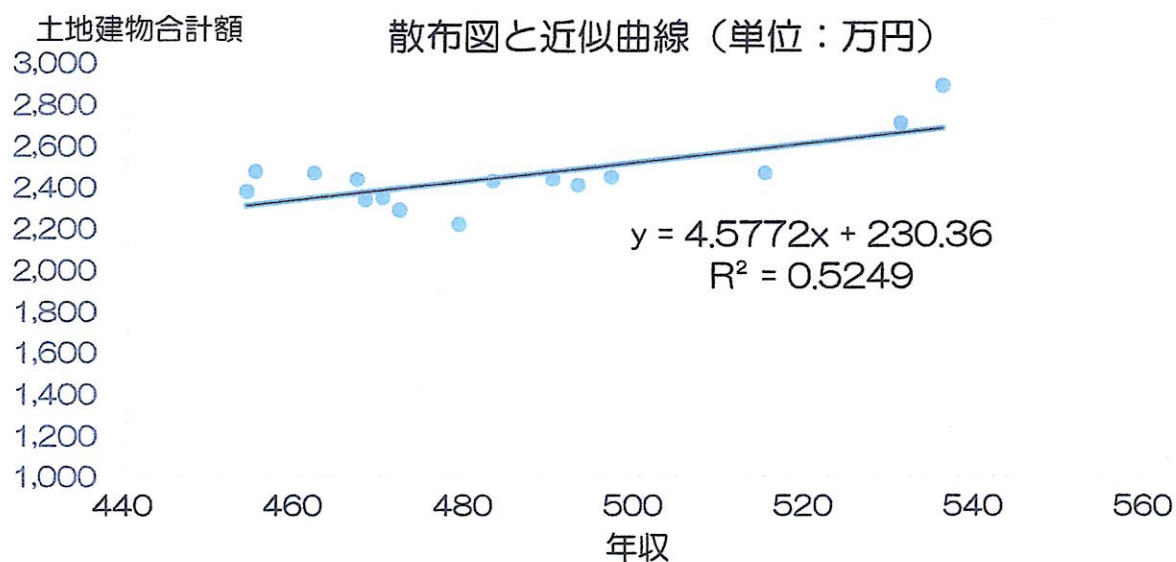
建物価格を一定額（1,848万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値4.9倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

## 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2,888万円）、2位は前橋市2,708万円（前年も2位で2,718万円）、3位は沼田市2,478万円（前年も3位で2,478万円）となっています。

14市町の平均は2,448万円（前年は2,458万円）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4.6倍から5.4倍の範囲で、各市町の平均は4.9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4.9倍で取得可能な土地面積は、安中市の265㎡が最高で高崎市の95㎡が最低です。また平均年収の497万円で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、みどり市の7市です。

※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4.9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・前橋市
年収500万円～550万円	太田市・沼田市・渋川市
年収450万円～500万円	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

※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) 新築戸建住宅の取引調査

- A. 県全体の新築戸建住宅の調査取引件数は434件、前年386件から12.4%増加しました。
- B. 調査取引件数の順位は前年1位の高崎市と前年2位の前橋市及び前年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。
- C. 県全体の土地建物合計額の平均は2,580万円、前年2,580万円で、近年の上昇傾向から横這い傾向となりました。
- D. 土地面積の平均は210㎡で前年211㎡から0.5%減少しました。平均建物延床面積は109㎡（前年も109㎡）で横這いでした。

#### (2) 総括

新築戸建住宅は土地面積の平均が微減、建物延床面積の平均は横這いとなり、県全体の土地建物合計額の平均値は横這いを示しています。

### ・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2,448万円、前年2,458万円から-0.4%となり僅かに減少しました。
- B. 年収平均は497万円、前年482万円から3.1%増加しました。
- C. 年収倍率平均は前年5.1倍から4.9倍へと低下しました。

#### (2) 総括

土地建物合計額平均が僅かに減少した一方で、年収平均は増加となったことから年収倍率平均は前年と比較して0.2ポイント低下する結果となりました。土地建物合計額が微減となった要因は、土地単価（36,500円/㎡、前年36,600円/㎡）の下落（-0.3%）に比べ、建築単価（16.8万円/㎡、前年16.8万円/㎡）は横這いとな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、近年の緩やかな上昇傾向にあった土地建物合計額の平均値が横這い又は若干の下落傾向へとシフトしたことが窺えます。

土地建物合計額の平均値は、I部調査において横這いであることが示され、II部調査において僅かに減少と結論付けています。

結論が若干異なるのは、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0.5%の僅かな減少、土地単価も0.3%の僅かな下落となったことから、総額として土地価格は僅かな下落となったことが窺えます。また、建物延床面積は横這いで、建物単価も同様に横這いであったことから、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、土地建物合計額は横這いから若干の下落傾向であることが示され、その要因は土地の総額の僅かな下落に起因すると考えられます。

新築戸建住宅の需要は、近年において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	52,000	165	860	16.8	110	1,848	2,708	531	5.1
高崎市	63,100	165	1,040	16.8	110	1,848	2,888	536	5.4
桐生市	30,600	165	500	16.8	110	1,848	2,348	470	5.0
伊勢崎市	35,000	165	580	16.8	110	1,848	2,428	483	5.0
太田市	37,400	165	620	16.8	110	1,848	2,468	515	4.8
沼田市	38,000	165	630	16.8	110	1,848	2,478	455	5.4
館林市	34,200	165	560	16.8	110	1,848	2,408	493	4.9
渋川市	37,400	165	620	16.8	110	1,848	2,468	462	5.3
藤岡市	32,400	165	530	16.8	110	1,848	2,378	454	5.2
富岡市	29,800	165	490	16.8	110	1,848	2,338	468	5.0
安中市	22,700	165	370	16.8	110	1,848	2,218	479	4.6
みどり市	26,600	165	440	16.8	110	1,848	2,288	472	4.8
吉岡町	35,800	165	590	16.8	110	1,848	2,438	490	5.0
玉村町	35,900	165	590	16.8	110	1,848	2,438	467	5.2
平均	36,500	165	600	16.8	110	1,848	2,448	497	4.9

※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。

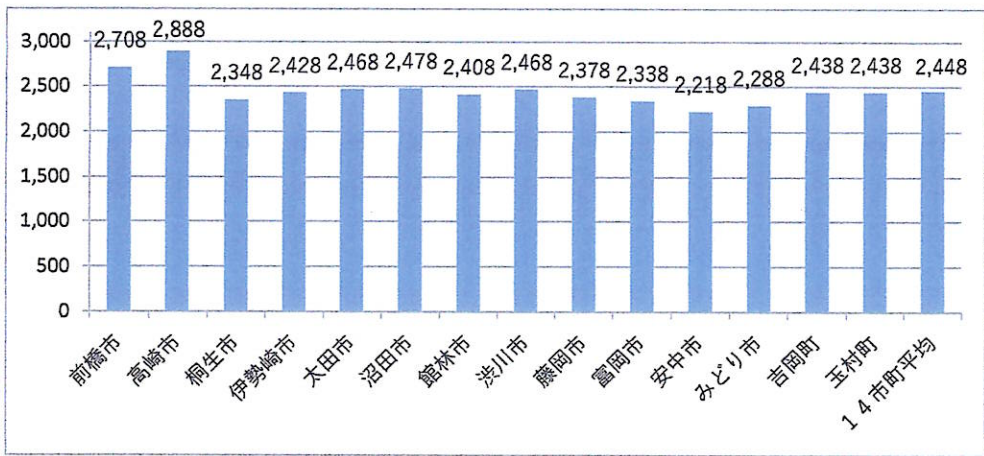
※2 令和2年度の集計が一部公表されていないため、令和元年度を採用しています。

## Ⅱ部 図表2 年収倍率を4.9倍とした場合の土地取得可能面積一覧表

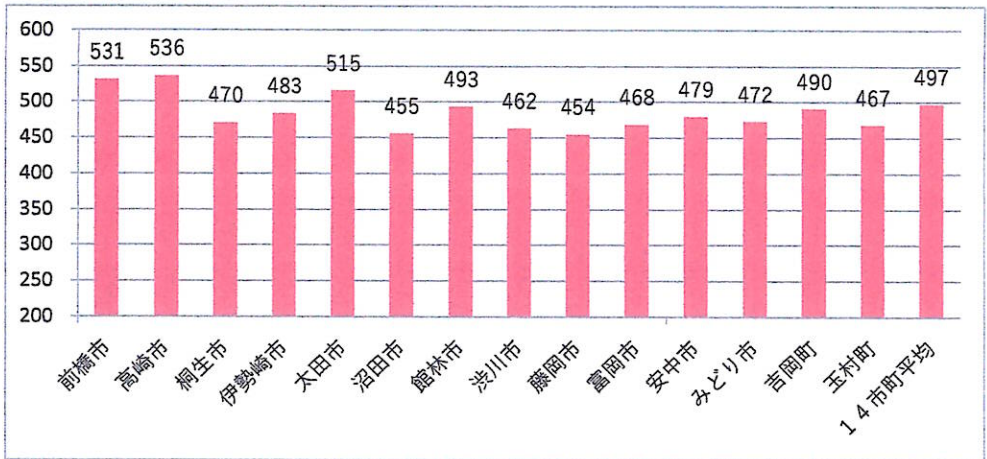
	400万円	450万円	497万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前橋市	22 ㎡	69 ㎡	113 ㎡	116 ㎡	163 ㎡	210 ㎡	257 ㎡	304 ㎡
高崎市	18 ㎡	57 ㎡	93 ㎡	95 ㎡	134 ㎡	173 ㎡	212 ㎡	251 ㎡
桐生市	37 ㎡	117 ㎡	192 ㎡	197 ㎡	277 ㎡	357 ㎡	437 ㎡	517 ㎡
伊勢崎市	32 ㎡	102 ㎡	168 ㎡	172 ㎡	242 ㎡	312 ㎡	382 ㎡	452 ㎡
太田市	30 ㎡	95 ㎡	157 ㎡	161 ㎡	226 ㎡	292 ㎡	357 ㎡	423 ㎡
沼田市	29 ㎡	94 ㎡	154 ㎡	158 ㎡	223 ㎡	287 ㎡	352 ㎡	416 ㎡
館林市	33 ㎡	104 ㎡	172 ㎡	176 ㎡	248 ㎡	319 ㎡	391 ㎡	463 ㎡
渋川市	30 ㎡	95 ㎡	157 ㎡	161 ㎡	226 ㎡	292 ㎡	357 ㎡	423 ㎡
藤岡市	35 ㎡	110 ㎡	181 ㎡	186 ㎡	261 ㎡	337 ㎡	413 ㎡	488 ㎡
富岡市	38 ㎡	120 ㎡	197 ㎡	202 ㎡	284 ㎡	366 ㎡	449 ㎡	531 ㎡
安中市	49 ㎡	157 ㎡	259 ㎡	265 ㎡	373 ㎡	481 ㎡	589 ㎡	697 ㎡
みどり市	42 ㎡	134 ㎡	221 ㎡	226 ㎡	318 ㎡	411 ㎡	503 ㎡	595 ㎡
吉岡町	31 ㎡	100 ㎡	164 ㎡	168 ㎡	237 ㎡	305 ㎡	373 ㎡	442 ㎡
玉村町	31 ㎡	99 ㎡	163 ㎡	168 ㎡	236 ㎡	304 ㎡	372 ㎡	441 ㎡
平均	31 ㎡	98 ㎡	161 ㎡	165 ㎡	232 ㎡	299 ㎡	366 ㎡	433 ㎡

※3 年収倍率を4.9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。

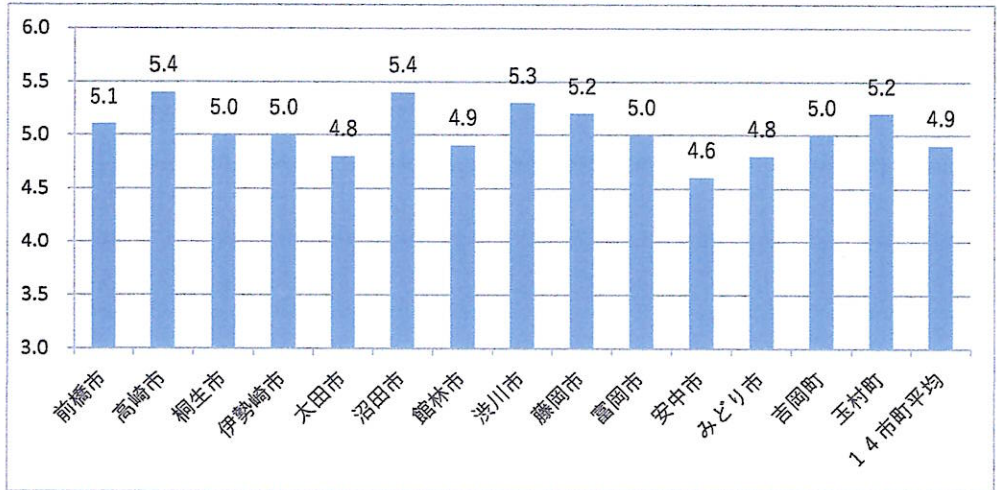
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額 (万円)



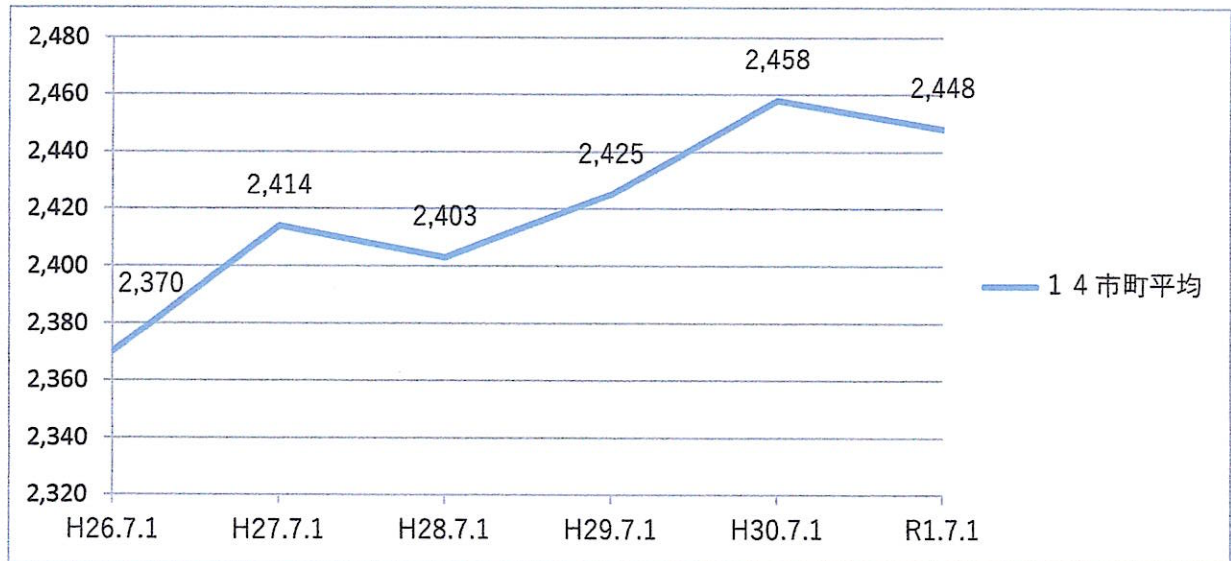
Ⅱ部 図表4 平均年収 (万円)



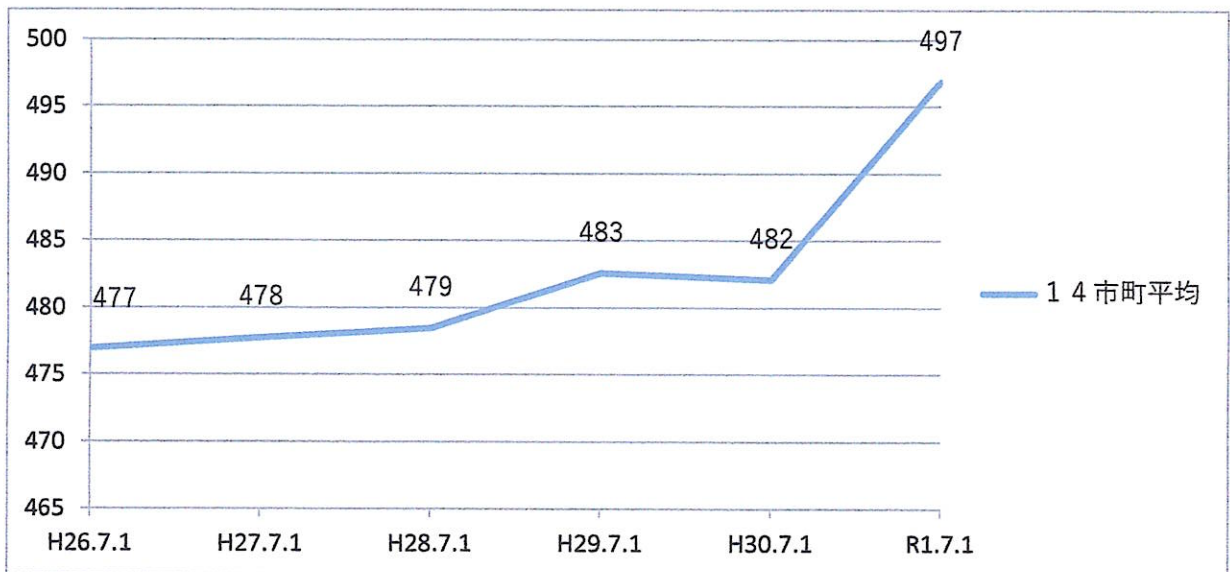
Ⅱ部 図表5 年収倍率



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

