

令和4年6月

令和3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
(たかさき光のページェント(高崎市))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。調査期間は令和2年第4四半期から令和3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、令和2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443件）

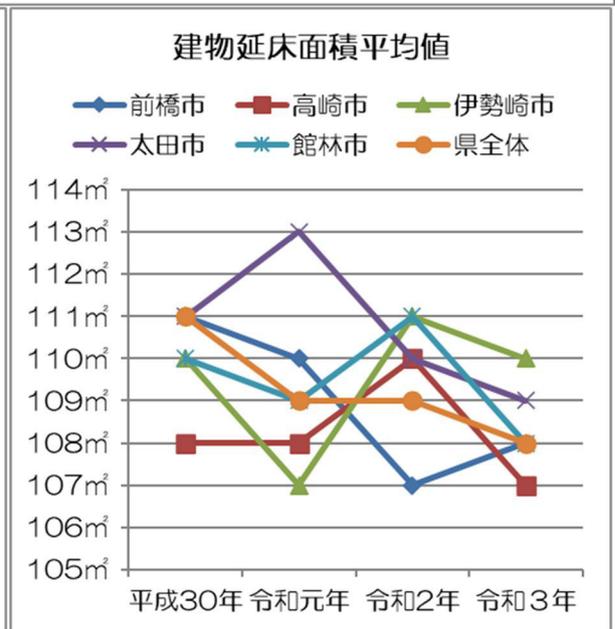
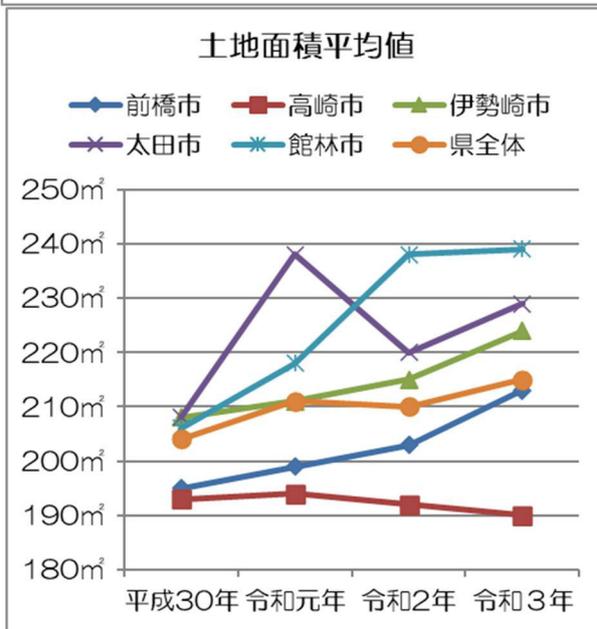
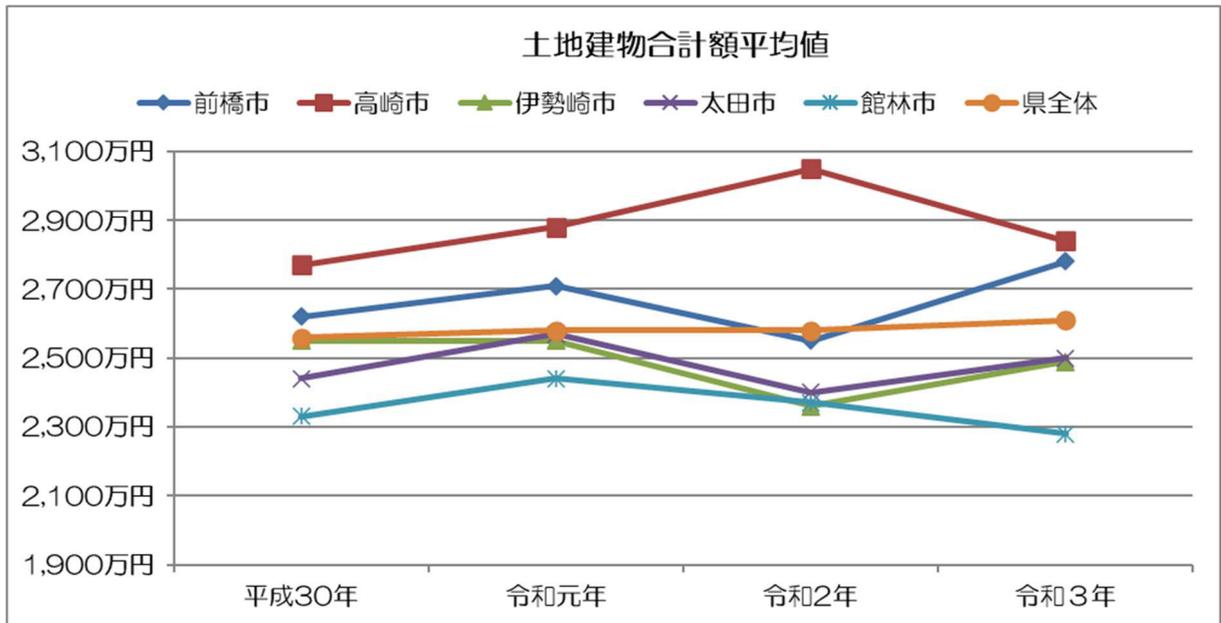
順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	高崎市	前橋市	太田市	伊勢崎市	館林市
	111件	108件	67件	54件	30件
全体の割合	25%	24%	15%	12%	7%
（前年順位）	前橋市	高崎市	太田市	伊勢崎市	館林市
	126件	111件	54件	50件	18件

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（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370件で群馬県全体の調査取引件数（443件）の約84%を占めています。
- ・前年1位の前橋市と前年2位の高崎市の順位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	高崎市	2,840万円		2,800万円		5,600万円		1,600万円	
	前橋市	2,780万円		2,600万円		7,600万円		1,700万円	
	太田市	2,500万円		2,400万円		5,000万円		1,600万円	
	伊勢崎市	2,490万円		2,400万円		4,200万円		1,500万円	
	館林市	2,280万円		2,350万円		3,600万円		1,500万円	
	県全体	2,610万円		2,400万円		7,600万円		1,500万円	
土地面積	高崎市	190㎡	(57坪)	185㎡	(56坪)	320㎡	(97坪)	90㎡	(27坪)
	前橋市	213㎡	(64坪)	210㎡	(64坪)	380㎡	(115坪)	110㎡	(33坪)
	太田市	229㎡	(69坪)	220㎡	(67坪)	520㎡	(157坪)	155㎡	(47坪)
	伊勢崎市	224㎡	(68坪)	220㎡	(67坪)	330㎡	(100坪)	165㎡	(50坪)
	館林市	239㎡	(72坪)	235㎡	(71坪)	420㎡	(127坪)	170㎡	(51坪)
	県全体	215㎡	(65坪)	210㎡	(64坪)	520㎡	(157坪)	90㎡	(27坪)
建物延 床面積	高崎市	107㎡	(32坪)	105㎡	(32坪)	165㎡	(50坪)	55㎡	(17坪)
	前橋市	108㎡	(33坪)	105㎡	(32坪)	160㎡	(48坪)	80㎡	(24坪)
	太田市	109㎡	(33坪)	110㎡	(33坪)	130㎡	(39坪)	85㎡	(26坪)
	伊勢崎市	110㎡	(33坪)	110㎡	(33坪)	130㎡	(39坪)	85㎡	(26坪)
	館林市	108㎡	(33坪)	110㎡	(33坪)	125㎡	(38坪)	80㎡	(24坪)
	県全体	108㎡	(33坪)	105㎡	(32坪)	165㎡	(50坪)	55㎡	(17坪)



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額 2,610 万円(前年 2,580 万円・前年比約+1.2%)、土地面積 215 ㎡(前年 210 ㎡・前年比約+2.4%)、建物延床面積 108 ㎡(前年 109 ㎡・前年比約-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 2,840 万円(前年も 1 位で 3,050 万円)、2 位前橋市で 2,780 万円(前年も 2 位で 2,550 万円)、3 位太田市で 2,500 万円(前年も 3 位で 2,400 万円) でした。高崎市が低下となった一方で、他市は概ね上昇となり、県全体の平均値は約 1.2% 上昇する結果となりました。
- ・ 上位 5 市別の土地面積平均値の順位は 1 位館林市で 239 ㎡(前年も 1 位で 238 ㎡)、2 位太田市で 229 ㎡(前年も 2 位で 220 ㎡)、3 位伊勢崎市で 224 ㎡(前年も 3 位で 215 ㎡) となりました。
- ・ 上位 5 市別の建物延床面積平均値は、1 位伊勢崎市で 110 ㎡、5 位高崎市で 107 ㎡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3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2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（17.0万円/㎡）を乗じた建物価格（1,870万円・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。

なお、令和2年より厚生労働省の「賃金構造基本統計調査」における調査項目及び推計方法が見直されました。本調査においては当該変更に伴う遡及集計データを用いて年収を計算しております。

・ 年収倍率算定表（Ⅱ部図表1及びⅡ部図表8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。なお、前記「賃金構造基本統計調査」の見直しに伴い、過年度の年収倍率についても再計算いたしました。

・ 年収倍率を5.2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）

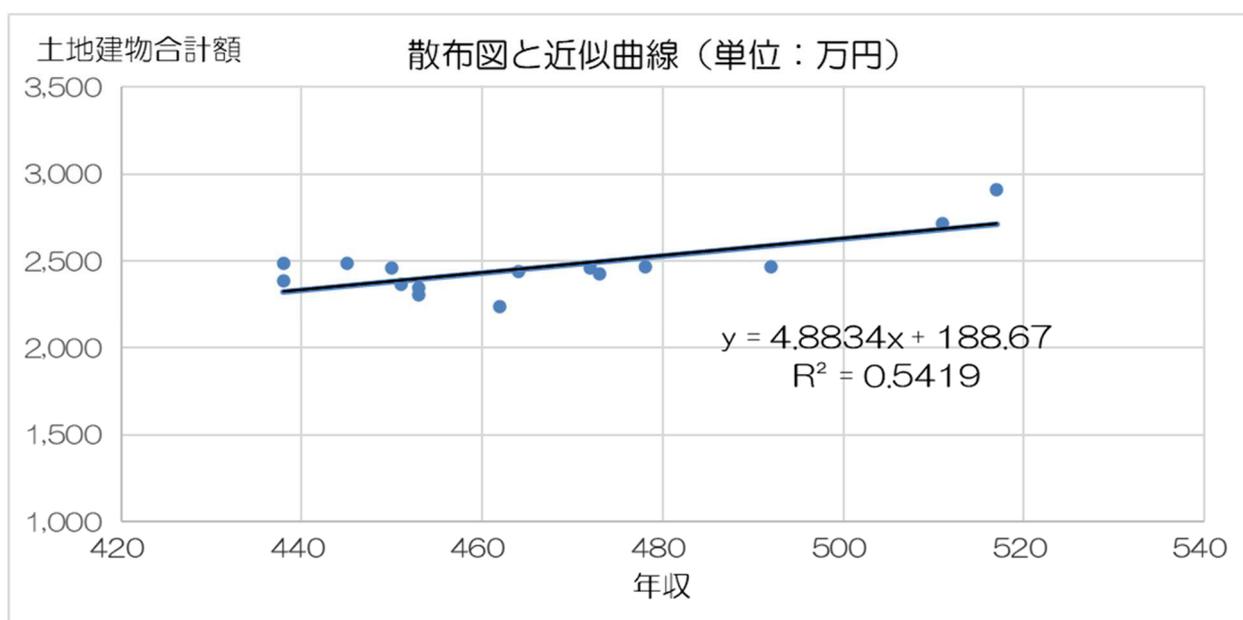
建物価格を一定額（1,870万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値5.2倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

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2,910万円（前年も1位で2,888万円）、2位は前橋市2,720万円（前年も2位で2,708万円）、3位は沼田市及び渋川市2,490万円（沼田市は前年も3位で2,478万円、渋川市は前年4位で2,468万円）となっています。

14市町の平均は2,470万円（前年は2,448万円）で、平均を上回っている市町は前橋市、高崎市、沼田市、渋川市の4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5.2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5.2倍で取得可能な土地面積は、安中市の327㎡が最高で高崎市の116㎡が最低です。また平均年収の478万円で165㎡（50坪）以上の住宅地を取得できるのは、桐生市、伊勢崎市、太田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、吉岡町、玉村町の9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5.2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、実際に取り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443件、前年434件から約2.1%増加しました。
- B. 調査取引件数の順位は前年1位の前橋市と前年2位の高崎市が入れ替わりました。
- C. 県全体の土地建物合計額の平均は2,610万円、前年2,580万円で、前年比約1.2%上昇しました。
- D. 土地面積の平均は215㎡で前年210㎡から2.4%増加しました。建物延床面積の平均は108㎡で前年109㎡から約0.9%減少しました。

(2) 総括

新築戸建住宅は土地面積の平均が微増、建物延床面積の平均は微減となり、県全体の土地建物合計額の平均値は微増となっています。

・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2,470万円、前年2,448万円から+0.9%上昇しました。
- B. 年収平均は478万円、前年487万円から1.8%減少しました。
- C. 年収倍率平均は前年5.0倍から5.2倍へと0.2ポイント上昇しました。

(2) 総括

土地建物合計額平均が僅かに上昇した一方で、年収平均は低下となったことから年収倍率平均は前年と比較して0.2ポイント上昇する結果となりました。土地建物合計額が上昇となった要因は、土地単価(36,200円/㎡、前年36,500円/㎡)の下落(-0.8%)に比べ、建築単価(17.0万円/㎡、前年16.8万円/㎡)の上昇(+1.2%)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、近年、地価は緩やかに下落している一方で、建築単価は緩やかに上昇しており、結果として、建築費の上昇が地価下落を上回っていることから、土地建物合計額の平均値は、僅かながら上昇していることが窺えます。

このことは、I 部調査及び II 部調査のいずれにおいても、同様の結果を示しています。

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、新型コロナウイルス感染症の収束による需要の回復が期待される一方で、ロシア・ウクライナ問題に端を発した資材価格を含めた物価水準の高騰による経済情勢の変動や、雇用・所得環境の推移及び人口減少問題等の影響が懸念されます。

また今後の調査では、直近の建築費の大幅な上昇傾向等により、建物価格や年収倍率の上昇等の影響を受けることも予想されます。

なお、本調査における調査期間は I 部調査については、令和 2 年第 4 四半期から令和 3 年第 3 四半期までの 1 年間、II 部調査については、令和 2 年を基準としているため、集計期間の差異による結果への影響を含んでいる点にご留意下さい。

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	51,500	165	850	17.0	110	1,870	2,720	511	5.3
高崎市	63,100	165	1,040	17.0	110	1,870	2,910	517	5.6
桐生市	30,200	165	500	17.0	110	1,870	2,370	451	5.3
伊勢崎市	34,400	165	570	17.0	110	1,870	2,440	464	5.3
太田市	36,600	165	600	17.0	110	1,870	2,470	492	5.0
沼田市	37,700	165	620	17.0	110	1,870	2,490	438	5.7
館林市	34,200	165	560	17.0	110	1,870	2,430	473	5.1
渋川市	37,400	165	620	17.0	110	1,870	2,490	445	5.6
藤岡市	31,700	165	520	17.0	110	1,870	2,390	438	5.5
富岡市	29,000	165	480	17.0	110	1,870	2,350	453	5.2
安中市	22,300	165	370	17.0	110	1,870	2,240	462	4.8
みどり市	26,600	165	440	17.0	110	1,870	2,310	453	5.1
吉岡町	35,700	165	590	17.0	110	1,870	2,460	472	5.2
玉村町	35,800	165	590	17.0	110	1,870	2,460	450	5.5
平均	36,200	165	600	17.0	110	1,870	2,470	478	5.2

※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。

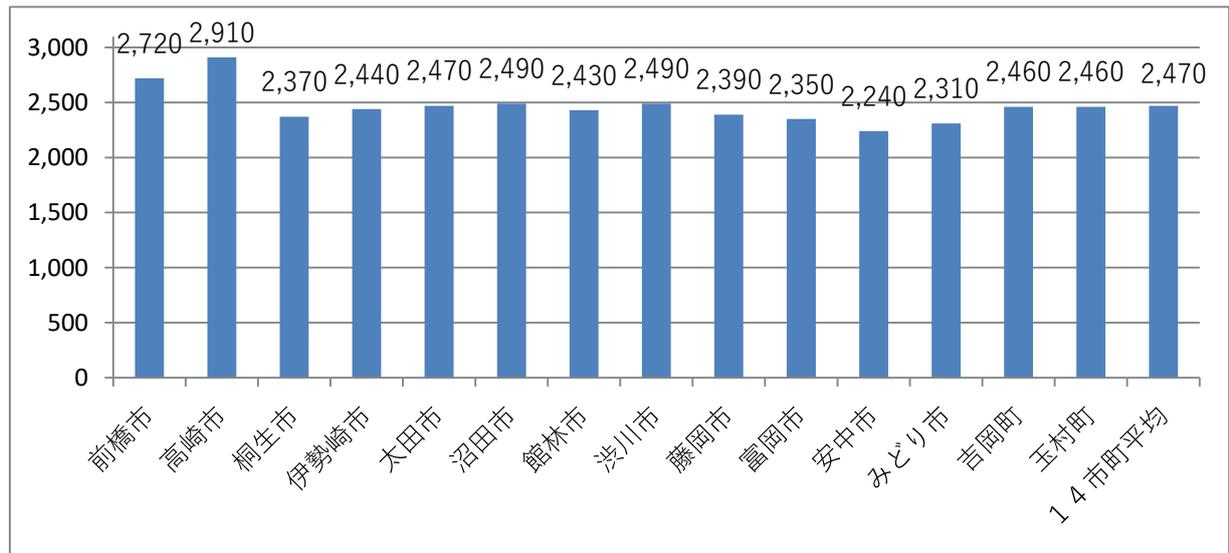
※2 令和3年度の集計が一部公表されていないため、令和2年度を採用しています。

Ⅱ部 図表2 年収倍率を5.2倍とした場合の土地取得可能面積一覧表

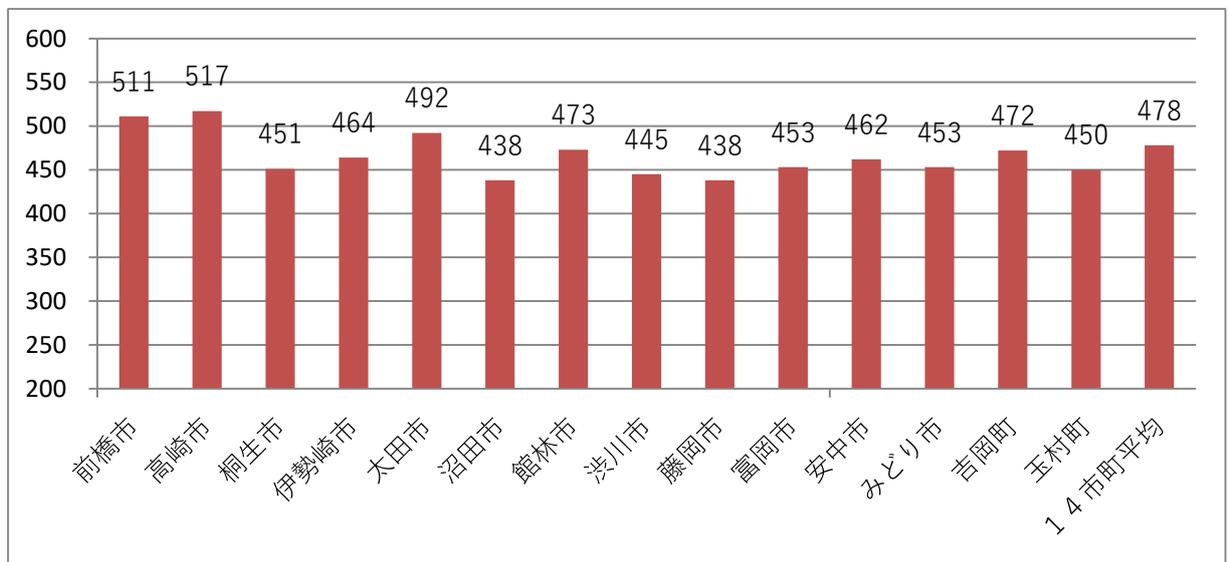
	400万円	450万円	478万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前橋市	41 ㎡	91 ㎡	120 ㎡	142 ㎡	192 ㎡	243 ㎡	293 ㎡	344 ㎡
高崎市	33 ㎡	74 ㎡	98 ㎡	116 ㎡	157 ㎡	198 ㎡	239 ㎡	281 ㎡
桐生市	70 ㎡	156 ㎡	204 ㎡	242 ㎡	328 ㎡	414 ㎡	500 ㎡	586 ㎡
伊勢崎市	61 ㎡	137 ㎡	179 ㎡	212 ㎡	288 ㎡	363 ㎡	439 ㎡	515 ㎡
太田市	57 ㎡	128 ㎡	168 ㎡	199 ㎡	270 ㎡	342 ㎡	413 ㎡	484 ㎡
沼田市	56 ㎡	125 ㎡	163 ㎡	194 ㎡	263 ㎡	332 ㎡	401 ㎡	469 ㎡
館林市	61 ㎡	137 ㎡	180 ㎡	213 ㎡	289 ㎡	365 ㎡	442 ㎡	518 ㎡
渋川市	56 ㎡	126 ㎡	165 ㎡	195 ㎡	265 ㎡	334 ㎡	404 ㎡	473 ㎡
藤岡市	66 ㎡	148 ㎡	194 ㎡	230 ㎡	312 ㎡	394 ㎡	476 ㎡	558 ㎡
富岡市	72 ㎡	162 ㎡	212 ㎡	252 ㎡	341 ㎡	431 ㎡	521 ㎡	610 ㎡
安中市	94 ㎡	211 ㎡	276 ㎡	327 ㎡	444 ㎡	561 ㎡	677 ㎡	794 ㎡
みどり市	79 ㎡	177 ㎡	232 ㎡	274 ㎡	372 ㎡	470 ㎡	568 ㎡	665 ㎡
吉岡町	59 ㎡	132 ㎡	173 ㎡	204 ㎡	277 ㎡	350 ㎡	423 ㎡	496 ㎡
玉村町	59 ㎡	131 ㎡	172 ㎡	204 ㎡	277 ㎡	349 ㎡	422 ㎡	494 ㎡
平均	58 ㎡	130 ㎡	170 ㎡	202 ㎡	273 ㎡	345 ㎡	417 ㎡	489 ㎡

※3 年収倍率を5.2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。

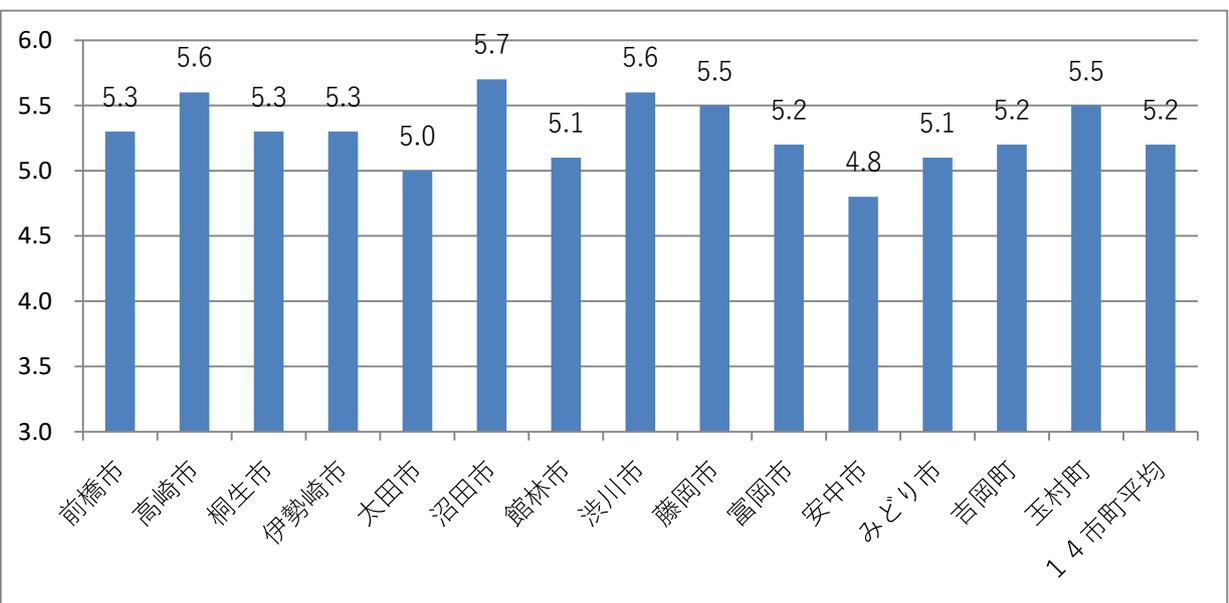
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額 (万円)



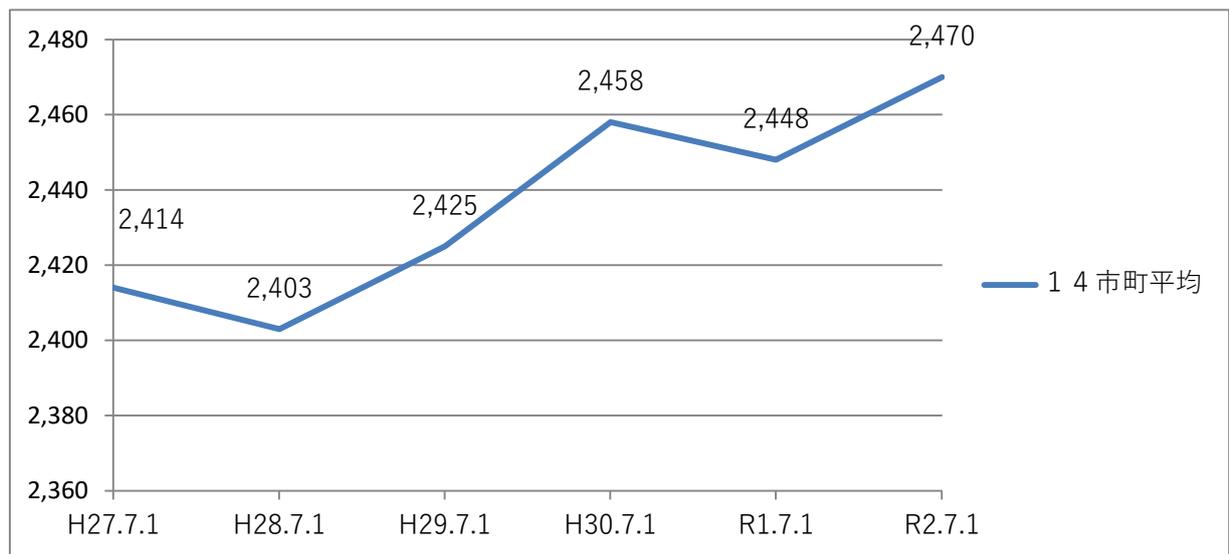
Ⅱ部 図表4 平均年収 (万円)



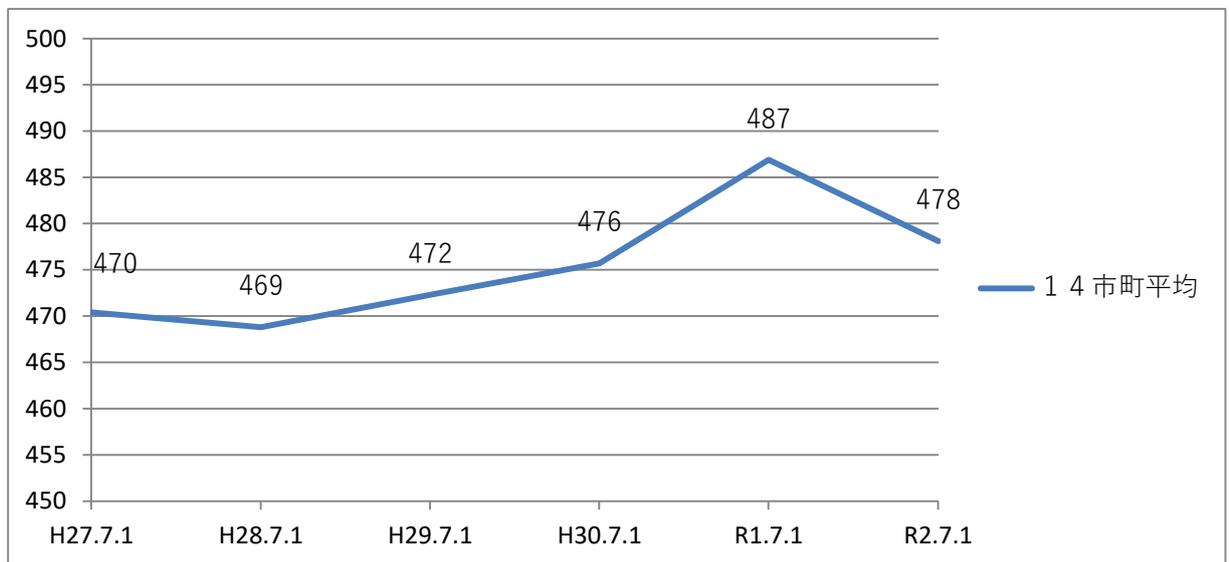
Ⅱ部 図表5 年収倍率



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

