

令和5年6月

令和4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  
(伊香保温泉石段街)です。

# 目次

---

調査の目的	1
Ⅰ部 新築戸建住宅の取引実態調査	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実態調査

---

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・業務推進委員会が新築戸建住宅価格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市町村における「土地建物合計額」「土地面積」「建物延床面積」の3項目について、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3年第4四半期から令和4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年未満かつ未使用の状態の物件を指します。当調査では未使用か否かの判断がつかないため令和3年以降に建築された住宅を新築とみなします。

※ 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471件）

順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	高崎市 125件	太田市 78件	前橋市 74件	伊勢崎市 59件	館林市 28件
全体の割合	27%	17%	16%	13%	6%
(前年順位)	高崎市 111件	前橋市 108件	太田市 67件	伊勢崎市 54件	館林市 30件

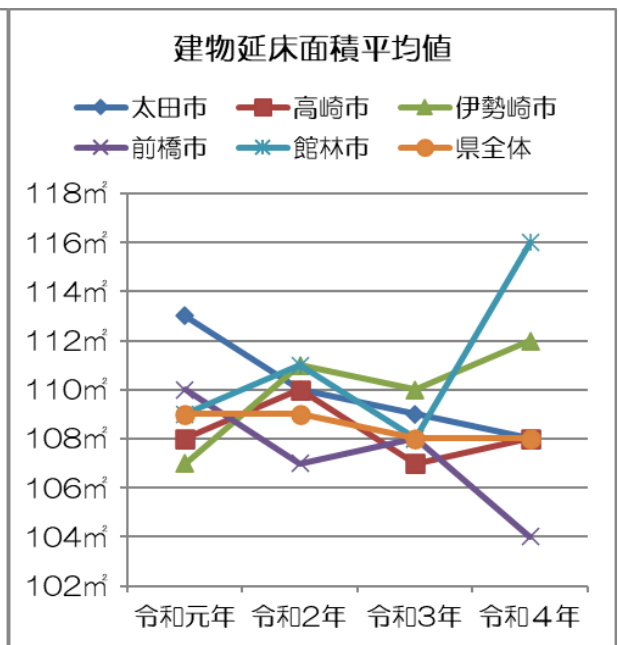
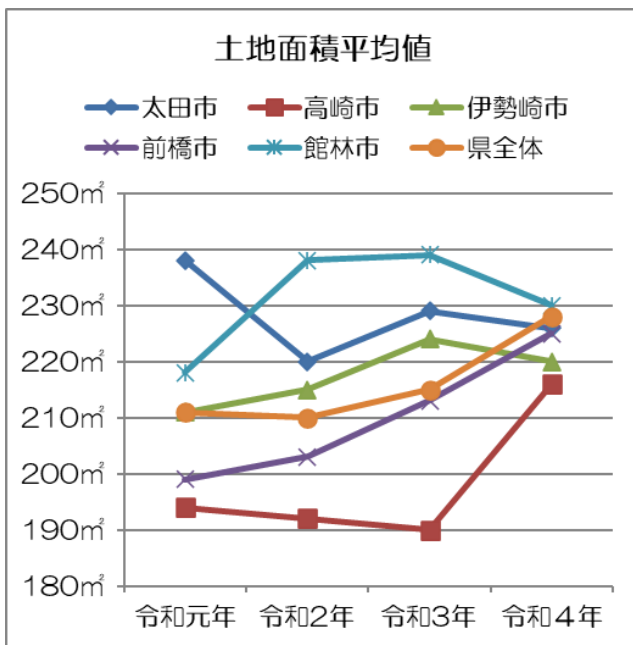
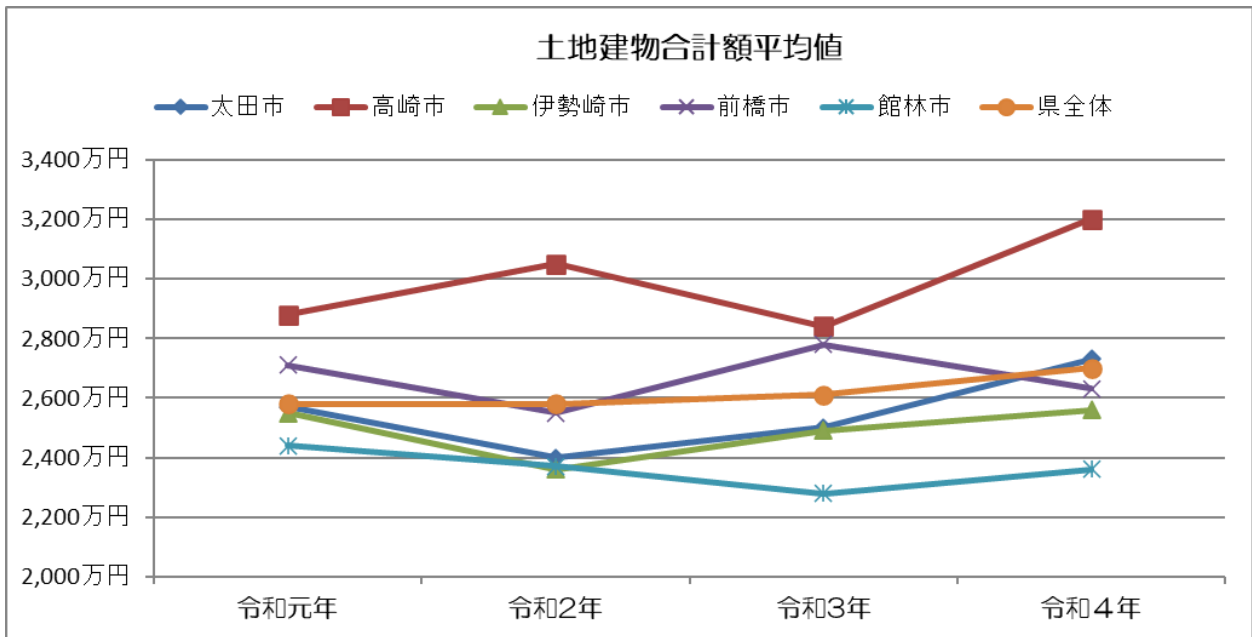
※ アンケート調査において得られた回答を基に作成しています。このため、実際に取引された全取引件数を調査対象としておりません。

- ・ 県内 35 市町村のうち新築戸建住宅の取引は 21 市町村（11 市 8 町 2 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364件で群馬県全体の調査取引件数（471件）の約77%を占めています。
- ・ 前年2位の前橋市の取引件数が落ち込み、前年3位の太田市と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	3,200万円	3,000万円	12,000万円	1,700万円
	太田市	2,730万円	2,500万円	7,000万円	1,400万円
	前橋市	2,630万円	2,600万円	4,400万円	960万円
	伊勢崎市	2,560万円	2,500万円	4,900万円	1,500万円
	館林市	2,360万円	2,350万円	4,000万円	1,400万円
	県全体	2,700万円	2,500万円	12,000万円	500万円
土地面積	高崎市	216㎡ (65坪)	200㎡ (61坪)	500㎡ (151坪)	110㎡ (33坪)
	太田市	226㎡ (68坪)	220㎡ (67坪)	480㎡ (145坪)	130㎡ (39坪)
	前橋市	225㎡ (68坪)	220㎡ (67坪)	500㎡ (151坪)	55㎡ (17坪)
	伊勢崎市	220㎡ (67坪)	200㎡ (61坪)	400㎡ (121坪)	160㎡ (48坪)
	館林市	230㎡ (70坪)	210㎡ (64坪)	500㎡ (151坪)	185㎡ (56坪)
	県全体	228㎡ (69坪)	220㎡ (67坪)	590㎡ (178坪)	55㎡ (17坪)
建物延 床面積	高崎市	108㎡ (33坪)	105㎡ (32坪)	140㎡ (42坪)	55㎡ (17坪)
	太田市	108㎡ (33坪)	105㎡ (32坪)	150㎡ (45坪)	80㎡ (24坪)
	前橋市	104㎡ (31坪)	105㎡ (32坪)	120㎡ (36坪)	25㎡ (8坪)
	伊勢崎市	112㎡ (34坪)	110㎡ (33坪)	280㎡ (85坪)	85㎡ (26坪)
	館林市	116㎡ (35坪)	110㎡ (33坪)	340㎡ (103坪)	95㎡ (29坪)
	県全体	108㎡ (33坪)	105㎡ (32坪)	340㎡ (103坪)	25㎡ (8坪)





- ・ 県全体平均値は土地建物合計額 2,700 万円(前年 2,610 万円・前年比約+3.4%)、土地面積 228 m<sup>2</sup>(前年 215 m<sup>2</sup>・前年比約+6.0%)、建物延床面積 108 m<sup>2</sup>(前年 108 m<sup>2</sup>・前年比約 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3,200万円(前年も1位で2,840万円)、2位太田市で2,730万円(前年は3位で2,500万円)、3位前橋市で2,630万円(前年は2位で2,780万円)でした。前橋市が低下となった一方で、他市は上昇となり、県全体の平均値は約3.4%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230m<sup>2</sup>(前年も1位で239m<sup>2</sup>)、2位太田市で226m<sup>2</sup>(前年も2位で229m<sup>2</sup>)、3位前橋市で225m<sup>2</sup>(全年は4位で213m<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、館林市が最大で116m<sup>2</sup>、前橋市が最小で104m<sup>2</sup>、県平均は昨年と同様の108m<sup>2</sup>で、大きな変化は見られませんでした。

出典：国土交通省不動産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。土地価格については、都道府県地価調査価格を継続して採用しています。年収については、平成27年度から算出方法を改め、より実態に近い数字に修正しています。なお令和4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3年を基準としています。

#### 1. 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。

#### 2. 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（平米単価）を採用し、土地面積を165㎡（50坪）として、土地価格（総額）を算出しました。

#### 3. 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（総額1,870万円・税抜き）を算出しました。

#### 4. 土地建物合計額の算出方法

上記、土地価格と建物価格を合算した価格です。

#### 5. 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」を県全体の1人当たり年収（A）とします。

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に対する各市町の1人当たりの総所得金額の割合（B）を求め、それを（A）に乗じて得た額を市町別の1人当た

りの年収としています。

## 6. 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で除して年収倍率を市町別に求めました。

## 7. 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）

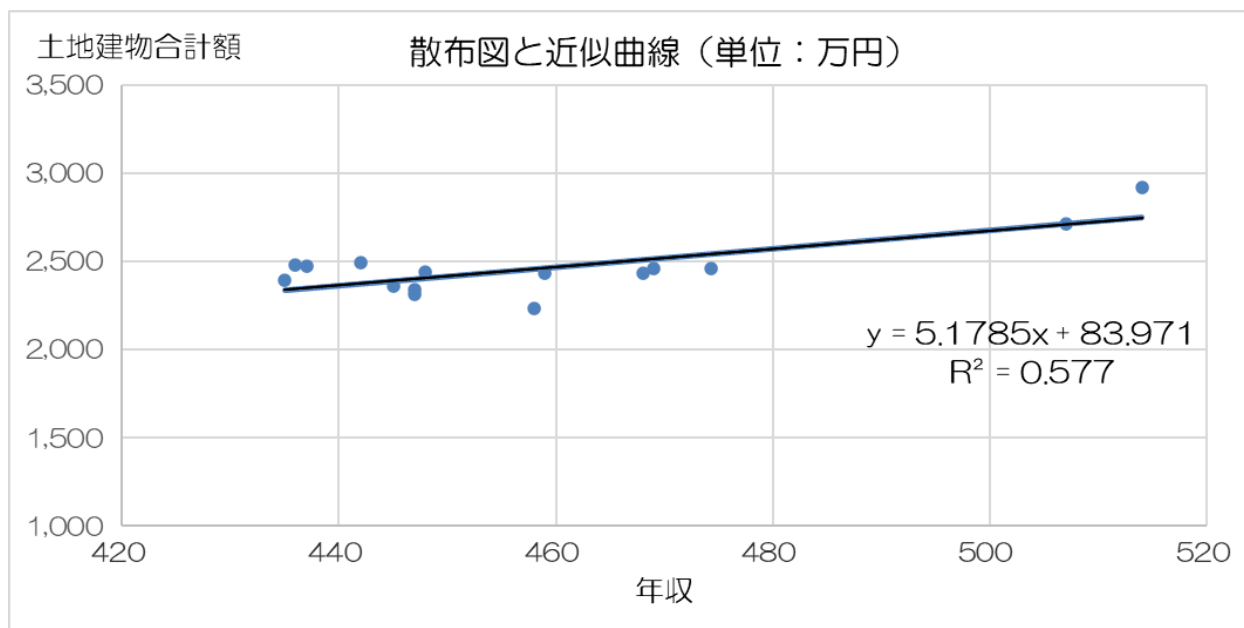
建物価格を一定額（1,870万円）と仮定したうえで、年収倍率を県平均値5.2倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めました。

## 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2,920万円（前年も1位で2,910万円）、2位は前橋市2,710万円（前年も2位で2,720万円）、3位は渋川市2,490万円（前年も3位で2,490万円）でした。

14市町の平均は2,460万円（前年は2,470万円）で、平均を上回っている市町は前橋市、高崎市、渋川市、沼田市、太田市の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4.9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500万円を見た場合、年収倍率の5.2倍で取得可能な土地面積は、安中市の335㎡が最高で高崎市の114㎡が最低です。また平均年収の474万円で標準的な規模である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、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、吉岡町、玉村町の8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の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・吉岡町・玉村町
年収400万円～450万円	富岡市・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

---

### A I部調査の総括

I部調査における調査結果は、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はしていないものの、当該調査における土地建物合計額は市場での取引実態を反映した価格といえるでしょう。

#### 1. 新築戸建住宅の取引実態調査

- ① 県全体の新築戸建住宅の調査取引件数は471件、前年443件から約6.3%増加しました。
- ② 調査取引件数の順位は、1位は前年と同様で高崎市でした。前年2位の前橋市と前年3位の太田市が入れ替わりました。
- ③ 土地建物合計額の県全体平均は2,700万円で、前年2,610万円から3.4%上昇しました。
- ④ 土地面積の県全体平均は228㎡で前年215㎡から6.0%増加しました。建物延床面積の県全体平均は108㎡で前年も108㎡と変動なしです。

#### 2. 総括

新築戸建住宅の取引実態の調査結果について、調査取引件数は増加傾向を見せました。このような調査結果となった背景には、ワクチン接種拡大による新型コロナウイルス感染症の落ち着きが考えられます。その波及効果による将来の見通しの改善や経済回復の兆しが需要者の購買意欲を向上させ、取引件数を押し上げたのではないかと推測されます。

土地建物合計額の県全体平均は微増となっています。当該調査期間における調査対象5市の地価動向は、概ね横ばい～微減傾向でした。一方で、木材価格や鉄価格の高騰による建築資材価格の上昇や、継続的な物価高騰の影響が見られました。これらの要因が建物価格を押し上げたことで土地建物合計額が上昇したと推測されます。



## B II部調査の総括

II部調査は年収倍率についての調査です。I部調査で実際の取引による土地建物価格について調査・集計を行ったのとは対照的に、II部調査では土地価格（単価）は都道府県地価調査価格を基に、建物価格（単価）は（一財）建設物価調査会の建築費単価を基に査定しています。土地面積及び建物延床面積は県内における標準的な規模を採用し、これら単価と面積を用いて土地価格（総額）と建物価格（総額）を査定しています。本調査の価格査定は非常に簡易的ではありますが、不動産鑑定士による鑑定評価における評価手順を基礎として土地建物合計額を算定しています。

また、年収及び土地建物価格は令和3年を基準としていることにご注意ください。

### 1. 年収倍率等調査

- ① 土地建物合計額平均は2,460万円で、前年2,470万円から0.4%減少しました。
- ② 年収平均は474万円で、前年478万円から0.8%減少しました。
- ③ 年収倍率平均は前年も5.2倍で変動なしです。

### 2. 総括

土地建物合計額平均はわずかに減少しました。建物価格について考察すると、建物価格の査定額は前年と同額（1,870万円）でした。一方で、土地価格について考察すると、II部調査対象となっている期間は新型コロナウイルス感染症の影響により県内の土地価格は全体的に下落傾向で推移しており、14市町の土地単価平均は35,900円/㎡で、前年土地単価平均36,200円/㎡から約0.8%の下落でした。土地価格の査定額が下落していることが土地建物合計額平均減少の要因と推測されます。

平均年収はわずかに減少しました。これは新型コロナウイルス感染症の影響による企業収益の低減や雇用、労働環境の変化が収入へ及ぼす影響等が要因と推測されます。

土地建物合計額平均と年収平均がともに微減となったことで、相関関係としての年収倍率は前年同様5.2倍となりました。

## 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 (総額) 万円	建築単価 万円/㎡	建物延 床面積 ㎡	建物価格 (総額) 万円	土地建物 合計額 万円	年収 万円	年収倍率 倍
前橋市	50,800	165	840	17.0	110	1,870	2,710	507	5.3
高崎市	63,900	165	1,050	17.0	110	1,870	2,920	514	5.7
桐生市	29,800	165	490	17.0	110	1,870	2,360	445	5.3
伊勢崎市	34,000	165	560	17.0	110	1,870	2,430	459	5.3
太田市	36,200	165	600	17.0	110	1,870	2,470	437	5.7
沼田市	37,200	165	610	17.0	110	1,870	2,480	436	5.7
館林市	34,100	165	560	17.0	110	1,870	2,430	468	5.2
渋川市	37,400	165	620	17.0	110	1,870	2,490	442	5.6
藤岡市	31,500	165	520	17.0	110	1,870	2,390	435	5.5
富岡市	28,200	165	470	17.0	110	1,870	2,340	447	5.2
安中市	21,800	165	360	17.0	110	1,870	2,230	458	4.9
みどり市	26,600	165	440	17.0	110	1,870	2,310	447	5.2
吉岡町	36,000	165	590	17.0	110	1,870	2,460	469	5.2
玉村町	34,700	165	570	17.0	110	1,870	2,440	448	5.4
平均	35,900	165	590	17.0	110	1,870	2,460	474	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、土地価格（総額）は土地面積を165㎡（50坪）と仮定して算出しました。

※2 令和4年度の集計が一部公表されていないため、令和3年度の数値を採用しています。

## 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

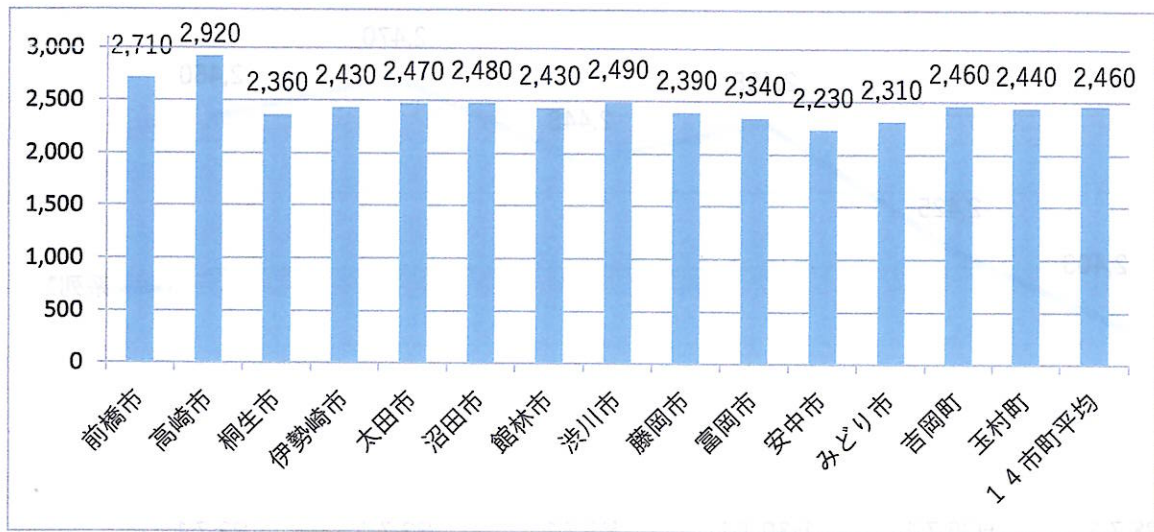
	400万円	450万円	474万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前橋市	41㎡	93㎡	117㎡	144㎡	195㎡	246㎡	297㎡	348㎡
高崎市	33㎡	74㎡	93㎡	114㎡	155㎡	196㎡	236㎡	277㎡
桐生市	70㎡	158㎡	200㎡	245㎡	332㎡	419㎡	507㎡	594㎡
伊勢崎市	62㎡	138㎡	175㎡	215㎡	291㎡	368㎡	444㎡	521㎡
太田市	58㎡	130㎡	165㎡	202㎡	273㎡	345㎡	417㎡	489㎡
沼田市	56㎡	126㎡	160㎡	196㎡	266㎡	336㎡	406㎡	476㎡
館林市	62㎡	138㎡	175㎡	214㎡	290㎡	367㎡	443㎡	519㎡
渋川市	56㎡	126㎡	159㎡	195㎡	265㎡	334㎡	404㎡	473㎡
藤岡市	67㎡	149㎡	189㎡	232㎡	314㎡	397㎡	479㎡	562㎡
富岡市	74㎡	167㎡	211㎡	259㎡	351㎡	443㎡	535㎡	628㎡
安中市	96㎡	216㎡	274㎡	335㎡	454㎡	573㎡	693㎡	812㎡
みどり市	79㎡	177㎡	224㎡	274㎡	372㎡	470㎡	568㎡	665㎡
吉岡町	58㎡	131㎡	166㎡	203㎡	275㎡	347㎡	419㎡	492㎡
玉村町	61㎡	135㎡	172㎡	210㎡	285㎡	360㎡	435㎡	510㎡
平均	58㎡	131㎡	166㎡	203㎡	276㎡	348㎡	421㎡	493㎡

※3 年収倍率を5.2倍と仮定した場合における理論上の取得可能な土地面積を表しています。

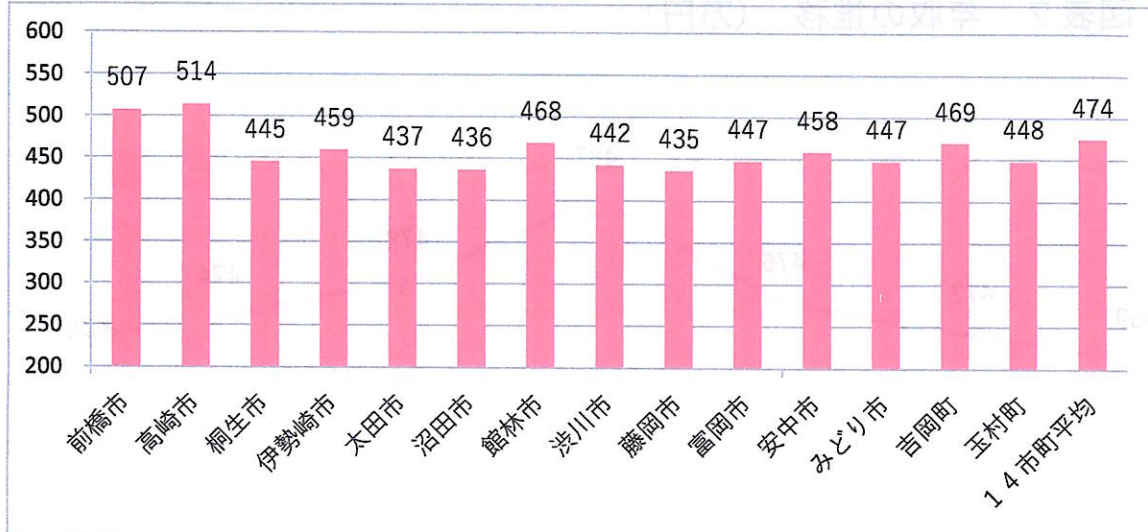
※4 表の最上段は年収を、474万は14市町の平均年収を表しています。



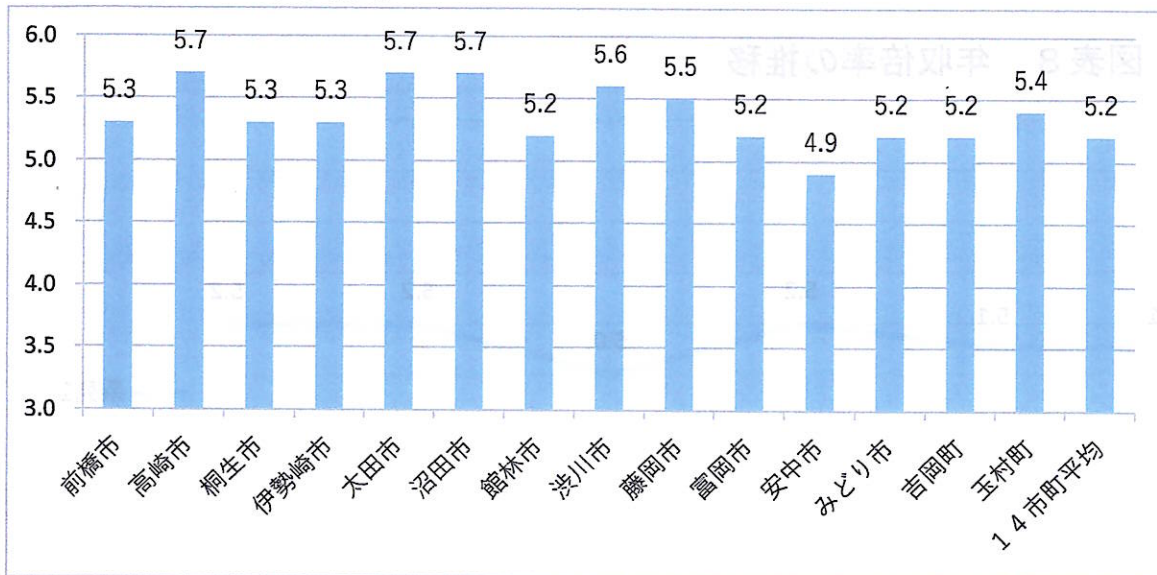
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額 (万円)



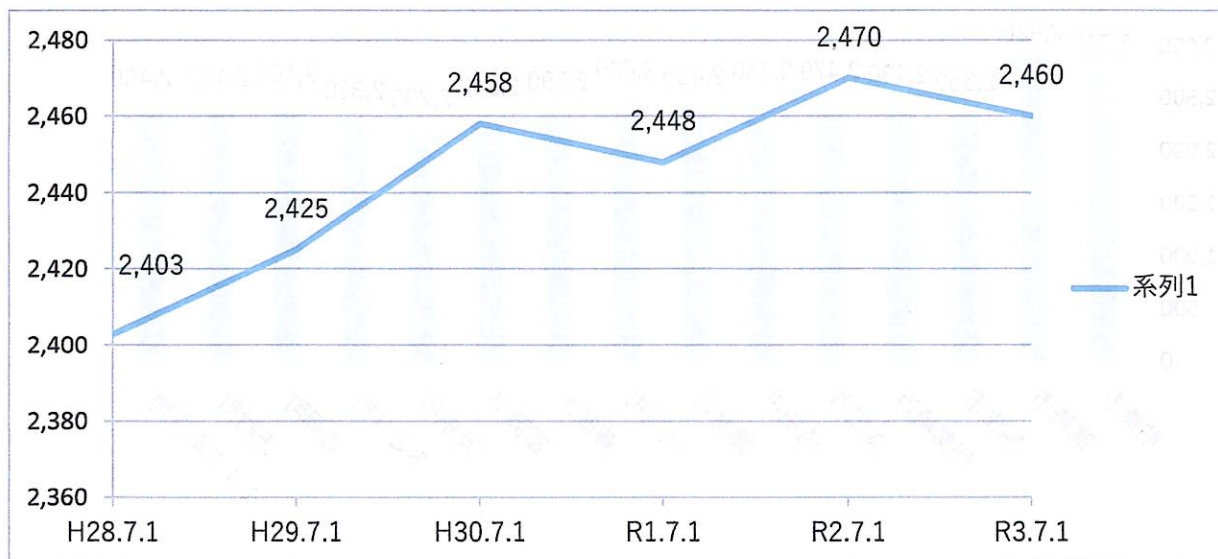
Ⅱ部 図表4 平均年収 (万円)



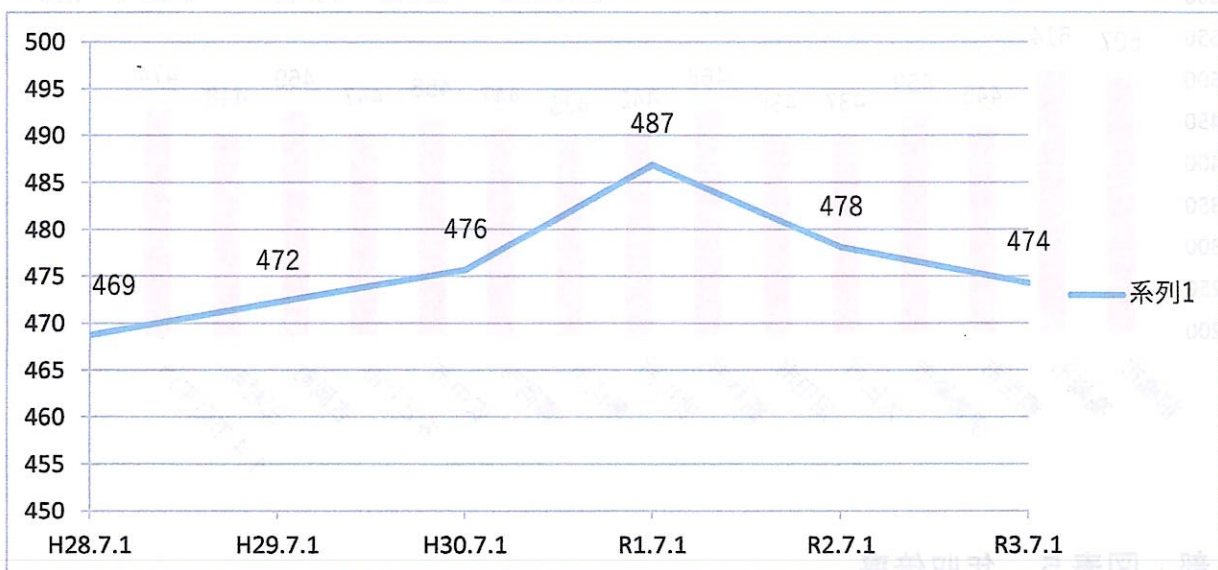
Ⅱ部 図表5 年収倍率



Ⅱ部 図表6 土地建物合計額の推移 (万円)



Ⅱ部 図表7 年収の推移 (万円)



Ⅱ部 図表8 年収倍率の推移

