

令和7年10月

令和6年度
群馬県内における住宅取得価格と世帯年収に関する調査



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

表紙写真「長野原町・オークワテラス」（提供：長野原町総務課）

目次

はじめに	1
A 調査方法	2
B 結果及び特徴	4

はじめに

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。

A 調査方法

平成4年6月に経済審議会が答申した「生活大国5ヶ年計画」が閣議決定されていますが、そこでは勤労者世帯の平均年収の5倍程度を目安に住宅が取得可能であることを目指していました。

しかし、近年では年収のほか住宅ローン金利により借入可能額が左右され、必ずしも年収の5倍とは言えない可能性があります。変動金利か固定金利かによっても差が出てきています。

また、以前は世帯主が収入を得る一方、一人は家事を担当している家庭が多かったため、平均年収を用いることが一般的でしたが、近年では共働き家庭が多く、世帯年収は以前よりも上昇している傾向があるようです。

そこで、今回の調査では、県内各市町において、一定地積・面積の新築戸建住宅（以下「標準住宅」と言います。）が世帯年収の何倍で取得できるかに加えて、標準的な金利・返済負担率において月々の返済額がいくらになるか、最大限借り入れを行った場合にどこまで建築単価を上げられるかを計算しました。

なお、当協会が過去に行っていた「市街地価格調査事業」及び「住宅取得価格と勤労者所得に関する調査」を基本的に継承していますが、平成27年度及び令和5年度に年収の算出方法を、令和5年度に土地価格の算出方法をそれぞれ改訂しており、より実態に近い数字に修正しています。また、当協会が独自集計した標準住宅の土地建物総額に対する年収倍率のほか、令和5年度より住宅取得時に借り入れを行った場合の返済額等の項目を追加しています。

本調査で用いる統計資料、各数値は令和6年度公表のものを採用しています。そのため、公表時点とは数値が異なる場合があることにご留意ください。

(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、建物価格、土地建物総額及び土地の比率の算出方法

土地価格は、都道府県地価調査価格より、各市町における住宅地の平均価格を採用しました。地積については都市部と郊外や山間部において格差があることから、中庸値として200㎡（約60坪）に統一して算出しました。なお、都道府県地価調査価格は、不動産鑑定士による鑑定評価結果を基に判定され、毎年7月1日時点の価格が公表されています。

建物価格は、政府統計のうち建築着工統計調査・住宅着工統計（国土交通省）から群馬県の新築住宅の戸数・一戸建の床面積の合計・一戸建の工事費予定額を参考に、該当年の標準的な建築単価、延床面積を求め、これらに乗じた建物価格を採用します。

土地建物総額は、土地価格に建物価格を加えた価格です。

土地の割合は、土地建物総額に対する土地価格の割合です。

(3) 世帯年収及び標準住宅購入時年収倍率の算出方法

世帯年収は、「全国家計構造調査（総務省）」及び「市町村税課税状況等の調（総務省）」から、各年、市町において推計した数値を採用しました。

標準住宅購入時年収倍率は、標準的な土地建物を購入した場合における、世帯年収に対する倍率を求めました。

(4) 住宅ローン金利及び返済額・返済負担率の算出方法

住宅ローン固定金利は、フラット35における各年7月の最低金利を採用しています。

住宅ローン変動金利は、短期プライムレートの最低値に、県内金融機関の実態に応じて補正をした数値を採用しています。

返済額は、35年元利均等返済（ボーナス払い併用なし）した場合の月々の返済額です。

返済負担率は、年間の返済額が世帯年収に占める割合を求めました。

(5) 最大借入可能額及び返済額・年収倍率の算出方法

最大借入可能額は、返済負担率を30%とした場合の借入可能額です。

最大借入時返済額は、最大借入可能額を35年元利均等返済した場合の月々の返済額です。

最大借入時取得可能年収倍率は、最大借入可能額で土地建物を取得した場合の年収倍率です。

(6) 最高建築単価の算出方法

建物取得最高建築単価は、標準的な土地で標準的な建物床面積の住宅を取得した場合における、建物の取得可能な最高建築単価です。

B 結果及び特徴

1. 標準的な土地建物が取得可能な年収倍率

(1) 標準的な土地建物総額

標準住宅を取得するのにいくらかかるかを、市町ごとに算出しました。

表1 標準的な土地建物総額

	土地単価 (円/㎡)	地積 (㎡)	標準土地 土地価格 (万円)	建築単価 平均 (万円/㎡)	建物延 床面積 平均 (㎡)	標準住宅 建物価格 (万円)	標準住宅 土地建物 総額 (万円)	総額のうち 土地の割合 (%)
前橋市	46,700	200	934	22.5	111	2,498	3,432	27%
高崎市	51,800		1,036				3,534	29%
桐生市	22,700		454				2,952	15%
伊勢崎市	33,200		664				3,162	21%
太田市	37,000		740				3,238	23%
沼田市	20,700		414				2,912	14%
館林市	32,500		650				3,148	21%
渋川市	21,800		436				2,934	15%
藤岡市	21,200		424				2,922	15%
富岡市	17,500		350				2,848	12%
安中市	16,300		326				2,824	12%
みどり市	16,300		326				2,824	12%
吉岡町	32,800		656				3,154	21%
玉村町	33,200		664				3,162	21%
群馬県平均	31,400		628				3,126	20%

※1 土地単価は、各市町における都道府県地価調査価格の住宅地平均価格を採用し、地積を200㎡（約60坪）に統一して算出しました。

図1 標準的な土地建物総額

(万円)

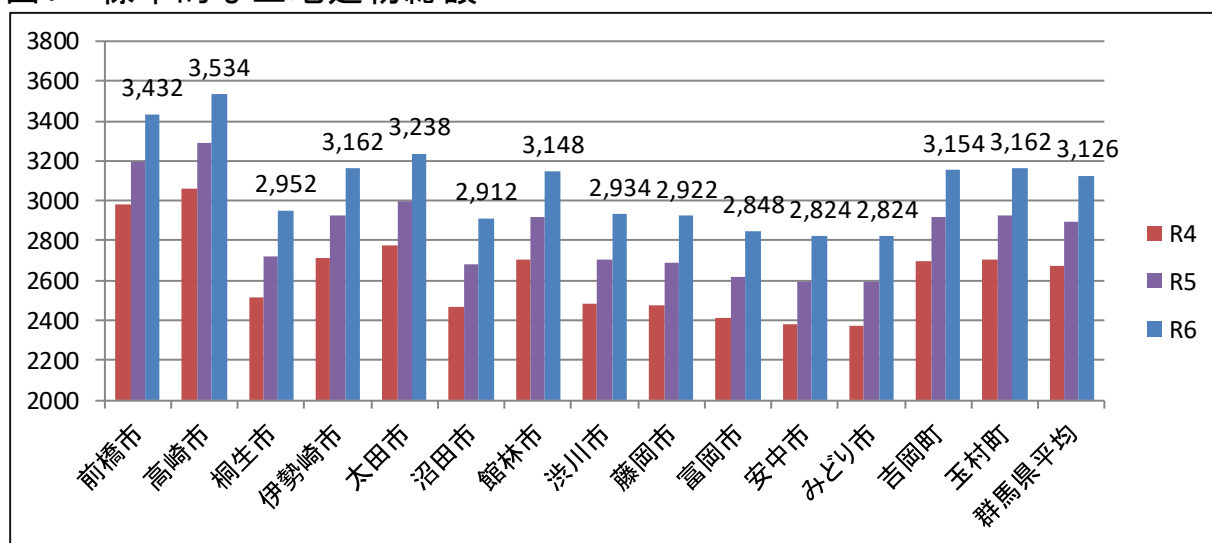


図2 土地建物総額の推移（群馬県平均）（万円）

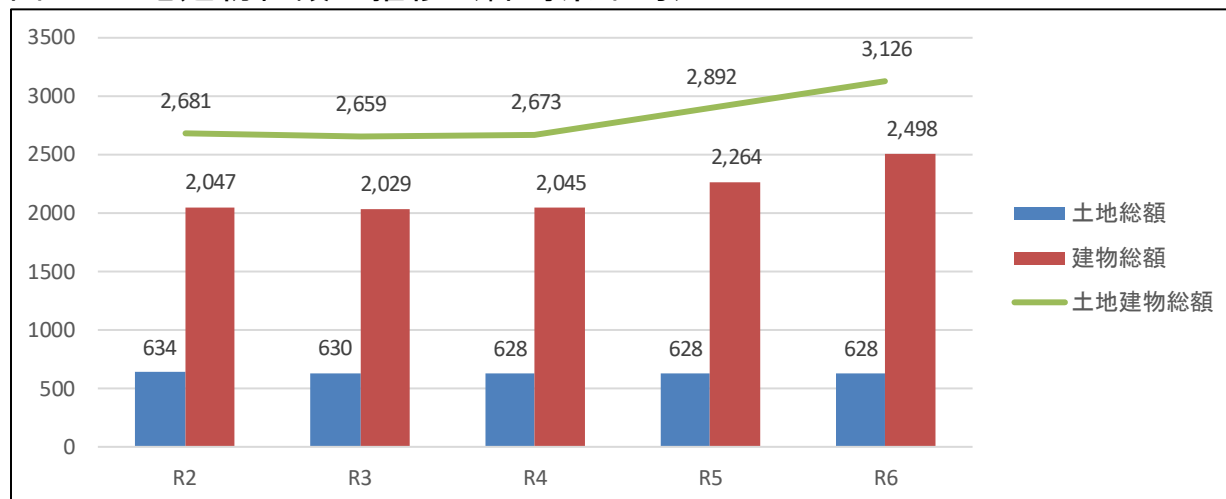
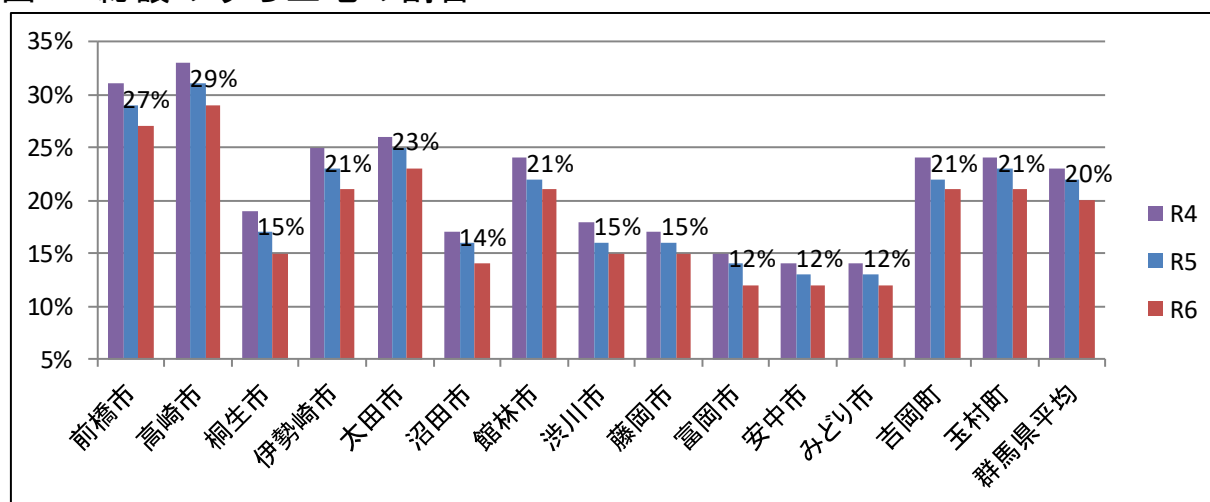


図3 総額のうち土地の割合（％）



標準住宅を取得するために必要な総額は、高崎市が最も高く、次いで前橋市、太田市となっています。

群馬県の平均は3,126万円（前年は2,892万円）で、平均を上回っている市町は前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市、館林市、吉岡町及び玉村町となっています。

群馬県平均での直近3年の推移を見ると、土地価格の増減は小さいものの、建築単価平均が22.5万円/㎡（前年は20.4万円/㎡）と平米あたり2.1万円ほど上昇したことから、土地建物総額も上昇傾向にあります。

土地価格は各市町の住宅地平均価格を基に算出していますが、駅近、利便性の高いエリアでは土地価格は高くなる傾向にあります。また、全市町において土地価格よりも建物価格の割合が大きく、近年では建物にウエイトを置く購入者が多い傾向がうかがわれます。土地の割合は年々下落傾向となっています。

(2) 標準住宅を取得可能な年収倍率

表2 標準住宅を取得可能な年収倍率

	標準土地 土地価格 (万円)	標準住宅 建物価格 (万円)	標準住宅 土地建物 総額 (万円)	世帯年収 (万円)	標準住宅取得時 年収倍率 (倍)
前橋市	934	2,498	3,432	603.8	6.2
高崎市	1,036		3,534	616.1	6.3
桐生市	454		2,952	528.3	5.3
伊勢崎市	664		3,162	543.7	5.7
太田市	740		3,238	576.5	5.8
沼田市	414		2,912	515.6	5.2
館林市	650		3,148	557.3	5.6
渋川市	436		2,934	522.7	5.3
藤岡市	424		2,922	518.0	5.2
富岡市	350		2,848	530.0	5.1
安中市	326		2,824	552.8	5.1
みどり市	326		2,824	532.9	5.1
吉岡町	656		3,154	558.8	5.7
玉村町	664		3,162	522.5	5.7
群馬県平均	628		3,126	557.5	5.6

※1 世帯年収は、全国家計構造調査及び総務省・市町村税課税状況等の調から、推計した数値を採用しました。

図4 標準住宅を取得可能な年収倍率

(倍)

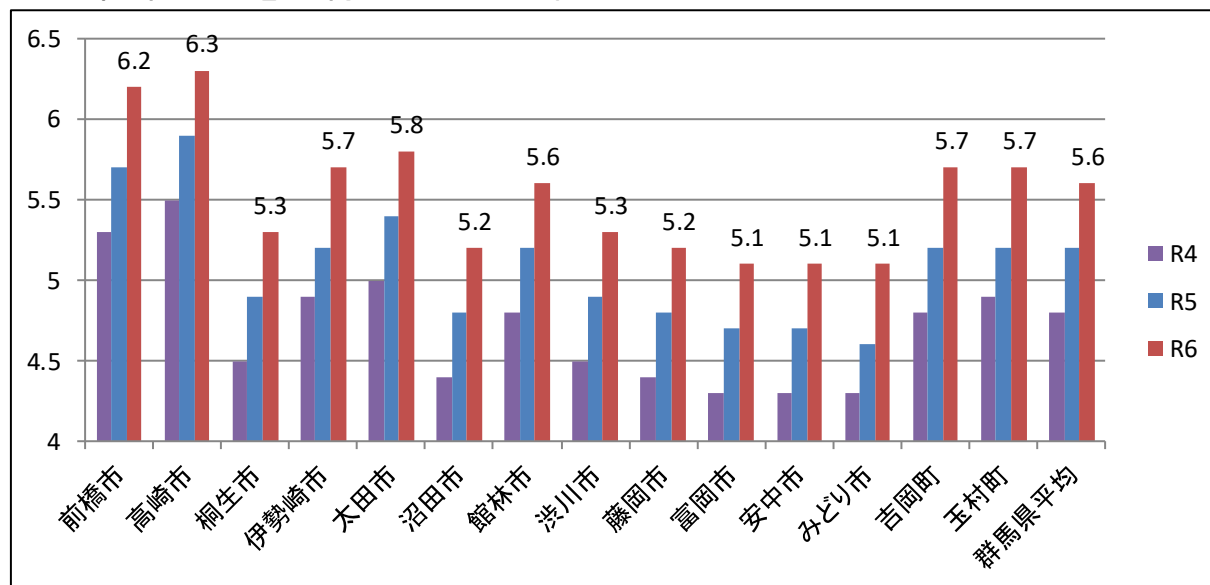
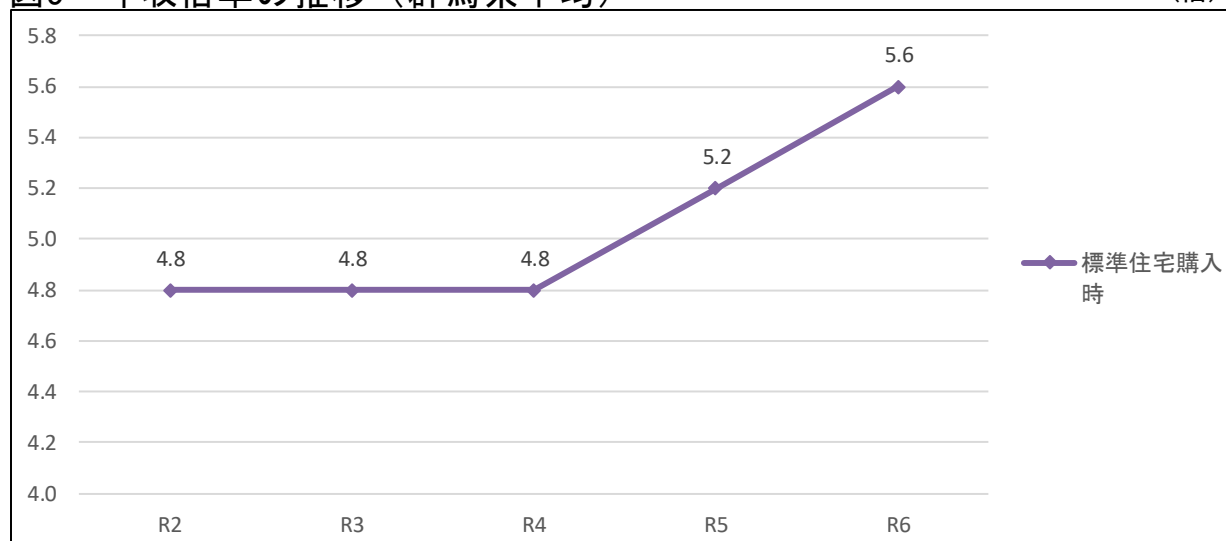


図5 年収倍率の推移（群馬県平均） (倍)



標準住宅（標準的な土地建物）を取得することが可能な市町ごとの年収倍率は、5.1倍（富岡市、安中市、みどり市）から6.3倍（高崎市）の範囲で、群馬県の平均は5.6倍でした。

群馬県平均でのR2年以降の推移を見ると、標準住宅購入時の年収倍率は上昇傾向にあります。これは建築単価の上昇による建物価格の上昇、及び世帯年収の減少との双方が関係していると考えられます。

2. 標準住宅取得時に借入れを行った場合の月々の返済額等

標準住宅を取得する際に、その全額を借入れた場合の月々の返済額と負担率について、固定金利と変動金利に分けて算出しました。

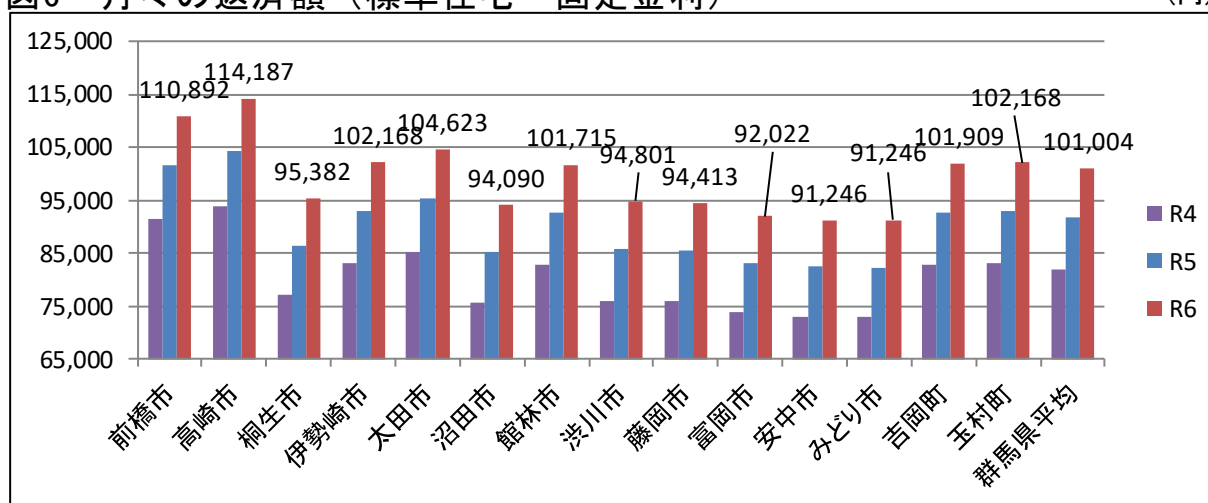
表3 標準住宅・固定金利に基づく返済額・返済負担率

	世帯年収 (万円)	住宅ローン 固定金利 (%)	標準住宅 土地建物 総額 (万円)	標準住宅取得時 月々返済額 (円/月)	標準住宅取得時 世帯年収での 返済負担率 (%)
前橋市	603.8	1.840%	3,432	110,892	22.2%
高崎市	616.1		3,534	114,187	22.4%
桐生市	528.3		2,952	95,382	21.8%
伊勢崎市	543.7		3,162	102,168	22.7%
太田市	576.5		3,238	104,623	21.9%
沼田市	515.6		2,912	94,090	22.0%
館林市	557.3		3,148	101,715	22.0%
渋川市	522.7		2,934	94,801	21.9%
藤岡市	518.0		2,922	94,413	22.0%
富岡市	530.0		2,848	92,022	21.0%
安中市	552.8		2,824	91,246	19.9%
みどり市	532.9		2,824	91,246	20.7%
吉岡町	558.8		3,154	101,909	22.0%
玉村町	522.5		3,162	102,168	23.6%
群馬県平均	557.5		3,126	101,004	21.9%

※1 固定金利は、フラット35における各年7月の最低金利を採用しています。

※2 返済額は、35年元利均等返済時の月々の返済額（ボーナス払い併用なし）です。

図6 月々の返済額（標準住宅・固定金利） (円)



標準的な土地建物を取得した場合における固定金利での月々の返済額は91,246円（安中市、みどり市）から114,187円（高崎市）の範囲で、群馬県の平均は101,004円でした。

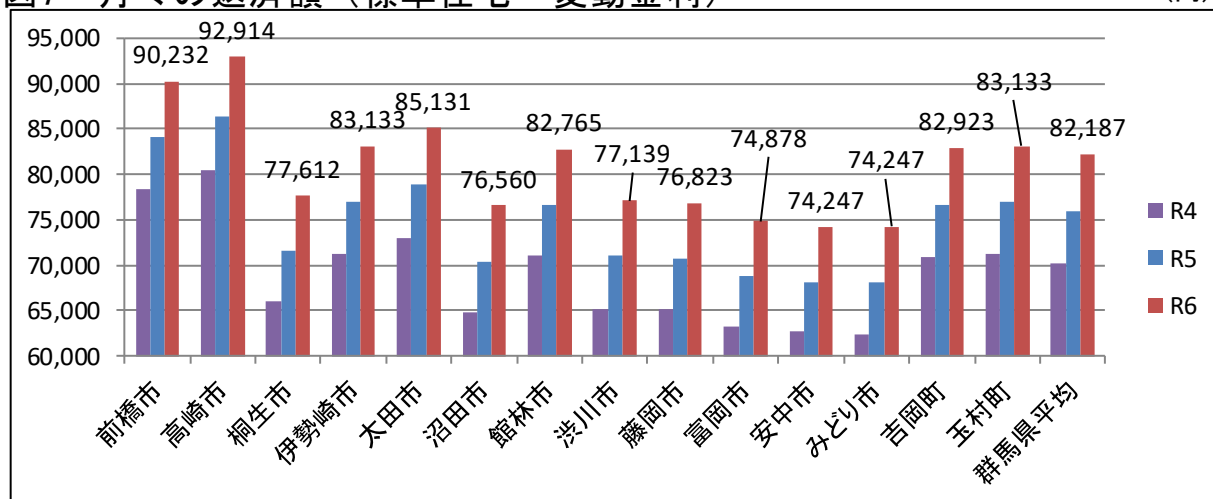
表4 標準住宅・変動金利に基づく返済額・返済負担率

	世帯年収 (万円)	住宅ローン 変動金利 (%)	標準住宅 土地建物 総額 (万円)	標準住宅取得時 月々返済額 (円/月)	標準住宅取得時 世帯年収での 返済負担率 (%)
前橋市	603.8	0.575%	3,432	90,232	18.0%
高崎市	616.1		3,534	92,914	18.1%
桐生市	528.3		2,952	77,612	17.7%
伊勢崎市	543.7		3,162	83,133	18.4%
太田市	576.5		3,238	85,131	17.8%
沼田市	515.6		2,912	76,560	17.9%
館林市	557.3		3,148	82,765	17.9%
渋川市	522.7		2,934	77,139	17.8%
藤岡市	518.0		2,922	76,823	17.8%
富岡市	530.0		2,848	74,878	17.0%
安中市	552.8		2,824	74,247	16.2%
みどり市	532.9		2,824	74,247	16.8%
吉岡町	558.8		3,154	82,923	17.9%
玉村町	522.5		3,162	83,133	19.1%
群馬県平均	557.5		3,126	82,187	17.7%

※1 変動金利は、短期プライムレートの最低値に、県内金融機関の実態に応じて補正をした数値を採用しています。

※2 返済額は、35年元利均等返済時の月々の返済額（ボーナス払い併用なし）です。

図7 月々の返済額（標準住宅・変動金利） (円)

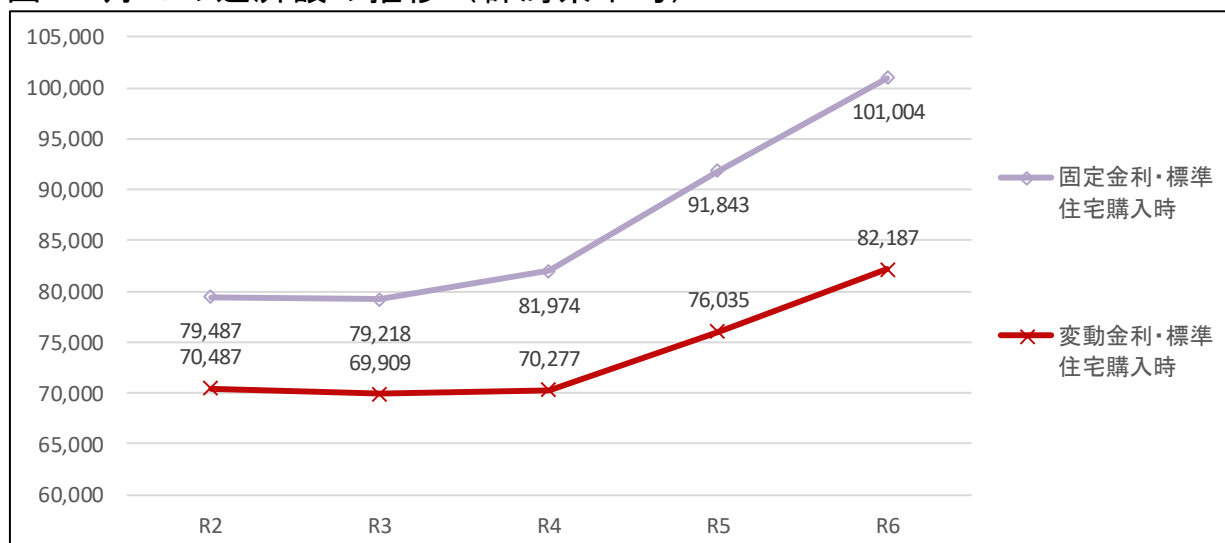


標準的な土地建物を取得した場合における変動金利での月々の返済額は74,247円（安中市、みどり市）から92,914円（高崎市）の範囲で、群馬県の平均は82,187円でした。

月々の返済額については、固定金利・変動金利それぞれで35年の元利均等返済を想定しています。フルローンで頭金なし、という条件のため、頭金ありの場合にはこれらの数値よりも低い返済額になるものと思われます。

図8 月々の返済額の推移（群馬県平均）

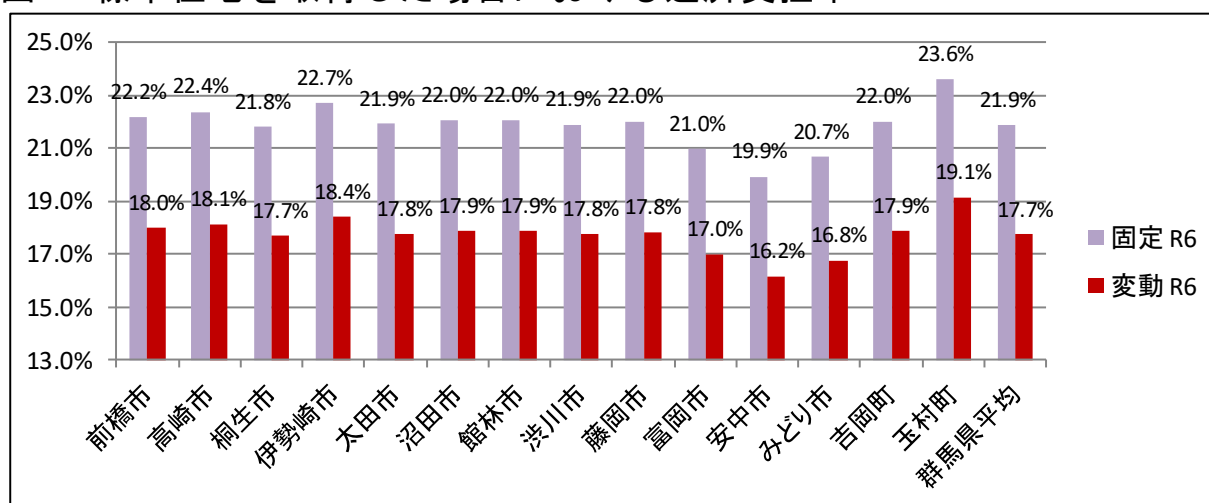
(円)



群馬県平均での各年の推移を見ると、固定金利と変動金利のそれぞれで月々の返済額は上昇傾向にあります。建物価格の上昇が一因と見られます。

図9 標準住宅を取得した場合における返済負担率

(%)



標準的な住宅を取得した場合における返済負担率は、固定金利では 19.9%（安中市）から 23.6%（玉村町）で群馬県平均では 21.9%でした。変動金利では 16.2%（安中市）から 19.1%（玉村町）で、群馬県平均では 17.7%でした。

金利の選択により返済負担率に差が出ています。詳細は後述しますが、金利の選択を判断する場合には、今後の金利変動リスクを考慮する必要があります。

3. 借り入れを最大限行った場合の月々の返済額等

世帯年収から可能な借り入れを最大限行った場合、月々の返済額がいくらになるか、標準的な土地面積・建物床面積の住宅を購入する場合に、建築単価をどこまで上げることができるかを、固定金利と変動金利に分けて求めました。なお、返済負担率は30%として算出しました。

表5 固定金利に基づく最大借入可能額等

	世帯年収 (万円)	住宅ローン 固定金利 (%)	最大借入 可能額 (万円)	最大借入時 月々返済額 (円/月)	標準土地購入時 建物取得 最高建築単価 (万円/㎡)	最大借入時 取得可能 年収倍率 (倍)
前橋市	603.8	1.840%	4,671	150,925	33.7	7.7
高崎市	616.1		4,766	153,995	33.6	
桐生市	528.3		4,087	132,055	32.7	
伊勢崎市	543.7		4,206	135,900	31.9	
太田市	576.5		4,460	144,107	33.5	
沼田市	515.6		3,989	128,889	32.2	
館林市	557.3		4,311	139,293	33.0	
渋川市	522.7		4,044	130,666	32.5	
藤岡市	518.0		4,008	129,503	32.3	
富岡市	530.0		4,100	132,475	33.8	
安中市	552.8		4,276	138,162	35.6	
みどり市	532.9		4,123	133,219	34.2	
吉岡町	558.8		4,323	139,681	33.0	
玉村町	522.5		4,042	130,601	30.4	
群馬県平均	557.5		4,313	139,358	33.2	

※1 最大借入可能額は、返済負担率を30%とした場合の借入可能額です。

表6 変動金利に基づく最大借入可能額等

	世帯年収 (万円)	住宅ローン 変動金利 (%)	最大借入 可能額 (万円)	最大借入時 月々返済額 (円/月)	標準土地購入時 建物取得 最高建築単価 (万円/㎡)	最大借入時 取得可能 年収倍率 (倍)
前橋市	603.8	0.575%	5,741	185,498	43.3	9.5
高崎市	616.1		5,858	189,278	43.4	
桐生市	528.3		5,023	162,299	41.2	
伊勢崎市	543.7		5,170	167,048	40.6	
太田市	576.5		5,481	177,097	42.7	
沼田市	515.6		4,902	158,389	40.4	
館林市	557.3		5,299	171,216	41.9	
渋川市	522.7		4,970	160,586	40.8	
藤岡市	518.0		4,925	159,132	40.5	
富岡市	530.0		5,039	162,816	42.2	
安中市	552.8		5,256	169,827	44.4	
みどり市	532.9		5,067	163,720	42.7	
吉岡町	558.8		5,313	171,669	42.0	
玉村町	522.5		4,968	160,521	38.8	
群馬県平均	557.5		5,301	171,281	42.1	

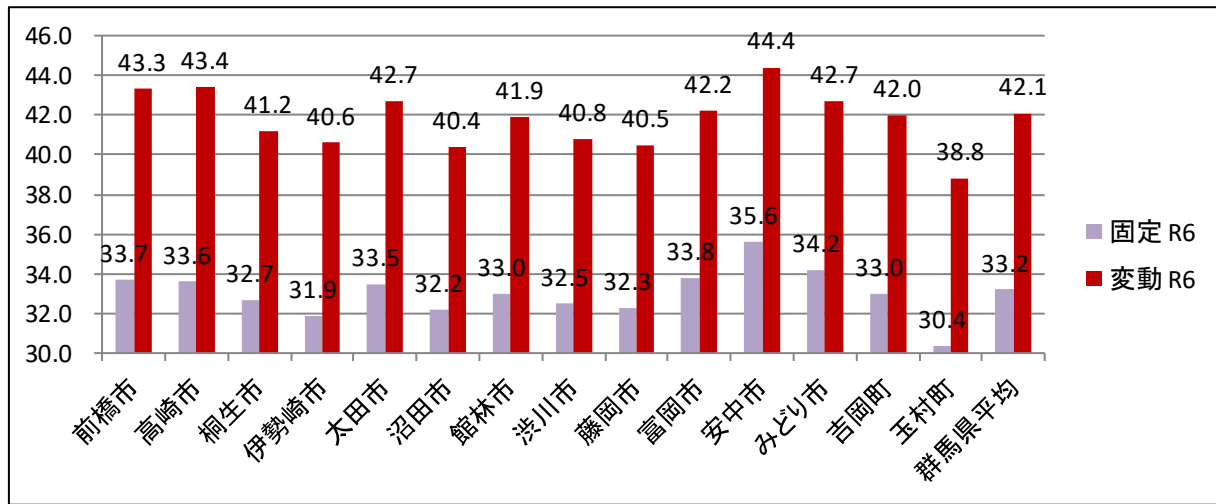
※1 最大借入可能額は、返済負担率を30%とした場合の借入可能額です。

固定金利で最大限借り入れを行った場合、月々の返済額は129,503円から153,995円の範囲で、群馬県の平均は139,358円でした。

変動金利で最大限借り入れを行った場合、月々の返済額は158,389円から189,278円の範囲で、群馬県の平均は171,281円でした。

標準的な住宅を取得した場合と同様に、金利の選択により月々の返済額に差が出ています。

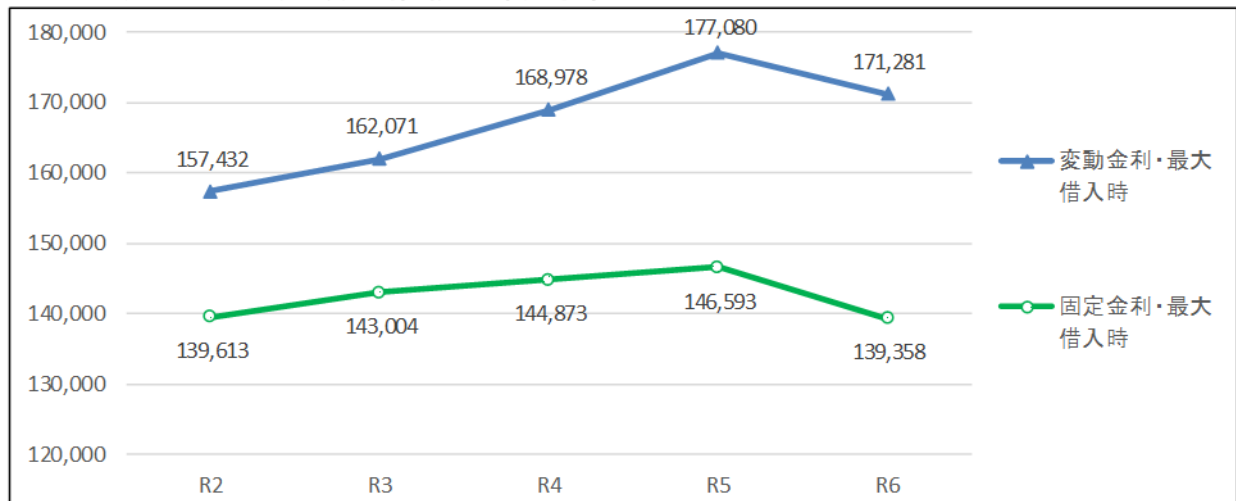
図10 標準的な土地を取得した場合に支払い可能な建物取得最高建築単価 (円/㎡)



標準的な土地地積、建物床面積のまま、建築単価だけを上げた場合、固定金利では30.4万円/㎡（玉村町）から35.6万円/㎡（安中市）の範囲で、群馬県の平均は33.2万円/㎡でした。変動金利では38.8万円/㎡（玉村町）から44.4万円/㎡（安中市）の範囲で、群馬県の平均は42.1万円/㎡でした。

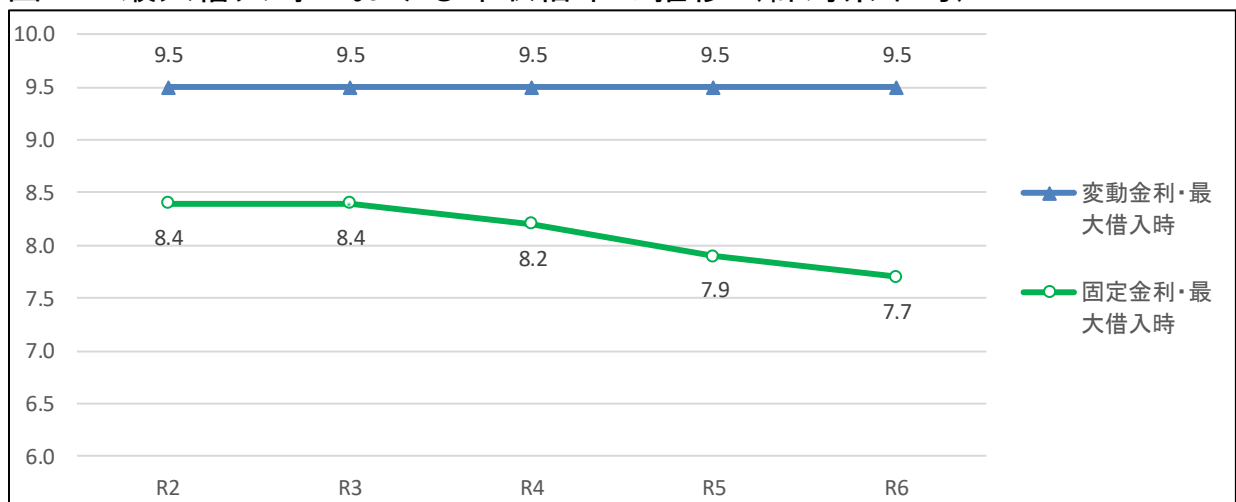
グレードの高い建物に感じられますが、大手ハウスメーカー等で注文した場合には建築単価が高くなりがちですので、参考となる数値です。

図11 月々の返済額の推移（群馬県平均） (円)



最大借入時における月々の返済額について、群馬県平均での各年の推移を求めました。固定金利と変動金利のそれぞれで月々の返済額はR5までは上昇傾向にありましたが、R6では下降となりました。これは世帯年収（群馬県平均）がR6では557.5万円（前年は586.5万円）と減少したことに起因しています。借り入れを最大限行った場合の月々の返済額であるため、実際の借入時には月々の返済額をより低く抑える必要があります。

図12 最大借入時における年収倍率の推移（群馬県平均） (倍)



最大借入時における年収倍率についても、各年の推移を求めました。固定金利での年収倍率は下落傾向に、変動金利での年収倍率は横ばい傾向にあります。

固定金利が上昇傾向に転じているため、固定金利では年収倍率は下落傾向にあると見られます。一方で、変動金利は過去5年では変化が見られないことから、年収倍率は横ばいとなっています。

借り入れを最大限行った場合の年収倍率であるため、実際の借入時には年収倍率をより低く抑える必要があります。

5. 終わりに ～住宅取得を検討されている方へ～

令和6年度群馬県内における住宅取得価格と世帯年収に関する調査において、新築戸建住宅価格は3,100万円前後、年収倍率は5.6倍でした。（いずれも群馬県平均）。

住まいは生活の基盤であり暮らしの核となるものです。ライフプランの多様化により、住宅を取得する目的も様々です。子供のために広い住まいを求める子育て世代、シニアライフを充実させるために交通利便性のよい住まいを求めるリタイア世代、ひとり気ままな自分の城を求めるおひとりさま。人生のステージにより重きをおく事柄は異なっていますが、「住まいにかけられるお金には限りがある」という点においては共通しています。

住まいの1つ目の要素である「土地」について。

土地は減失しない資産です。利便性の高いエリアの土地（例えば駅徒歩圏など）は、人気が高く土地価格も高い水準にあります。一方で郊外の土地は相対的に生活利便性に劣ることから低廉な傾向にあります。通勤・通学のために駅近に済みたい、生まれ育った町が好き、両親のそばで暮らしたいなど、その土地に住みたいと思う動機は人それぞれです。

取得するときの土地の価値、将来的な土地の価値、各々のライフプランに応じて土地の資産価値について考えることも、土地選びのひとつのポイントです。

住まいの2つ目の要素である「建物」について。

建物は償却する資産です。経年劣化によりその資産価値が減少していきます。場合によっては滅失（焼失、倒壊など）の可能性もゼロではありません。建売住宅と注文住宅どちらがいいか、どんな間取りがいいか、庭はどうしたいか、選択肢が豊富なことで悩んでしまう方もおられるかもしれません。また、インテリアや家具を考えるのも住まいの楽しみのひとつであり、DIYを楽しむ人も増えています。

建物は土地と異なり、増築、リフォーム、建替えなどによりライフステージの変化に応じて、自分の好みに変えられるのが特徴です。

さて、ここで直面するのが先程お話した「住まいにかけられるお金には限りがある」という点です。

住宅取得にあたりローンを組む人がほとんどと思われそうですが、頭金、月々の返済額には限界があります。土地にウエイトを置くか建物にウエイトを置くか悩ましいところです。また、借入金

融機関の選択、金利についても検討する必要があります。

たとえば、月々の返済額を増やせば利便性の高い土地やグレードの高い建物を購入できます。反対に月々の返済額を抑えれば生活資金に余裕が生まれ、精神的な負担も軽くなります。

変動金利で借入を行えば月々の返済額を抑えることができますが、金利が上昇してしまうリスクがあり、将来に不安は残ります。固定金利で借り入れを行えば月々の返済額は大きくなりますが、金利によるリスクはなくなります。

変動金利と固定金利を比較する場合、各々の返済計画の終期での変動金利と現在の固定金利を比較して優劣を考えることとなります。ローン返済は長期にわたるため、入院・ケガ・転職・離職等の様々なリスクがあり、どちらが有利かは一概には言えません。しかし、変動金利は過去10年以上大きな変化が見られなかったことから、現状では変動金利による住宅ローンを選択している世帯の方が圧倒的に多いことも事実です。今後、変動金利が上昇した場合、固定金利の方が有利になるケースも十分あり得ます。金利の選択はより慎重な判断が求められます。

また、借入額に占める頭金の割合を大きくして行けば、月々の返済額を抑えることができます。

楽しくも、悩ましい住宅取得。インターネットで情報を容易に収集できる時代になり、不動産に関わるプロフェッショナルに相談するのも気軽にできるようになりました。

今回は不動産のプロフェッショナルである「不動産鑑定士」が、住宅取得にまつわる土地、建物、金利について書かせていただきました。

読者のみなさまの、住宅取得の一助となれば幸いです。

表紙写真「長野原町・オークワテラス」（提供：長野原町総務課）

統廃合で空き校舎となった旧応桑小を改修し、令和7年4月オープンしました。へき地診療所、薬局のほか、子どもから高齢者までが交流できるパブリックスペースや公園を整備した施設です。

