令和８年９月

令和７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：湯～トピア　みどモスパ（提供：みどり市）

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、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。

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、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７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、これらを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。

土地価格の割合は、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	46,300		926				3,107	30%
高崎市	52,600		1,052				3,233	33%
桐生市	22,200		444				2,625	17%
伊勢崎市	33,300		666				2,847	23%
太田市	37,200		744				2,925	25%
沼田市	20,500		410				2,591	16%
館林市	32,500		650				2,831	23%
渋川市	21,700	200	434	23.2	94	2,181	2,615	17%
藤岡市	21,000		420				2,601	16%
富岡市	17,200		344				2,525	14%
安中市	17,200		344				2,525	14%
みどり市	16,300		326				2,507	13%
吉岡町	32,900		658				2,839	23%
玉村町	33,300		666				2,847	23%
群馬県平均	31,400		628				2,809	22%

※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）

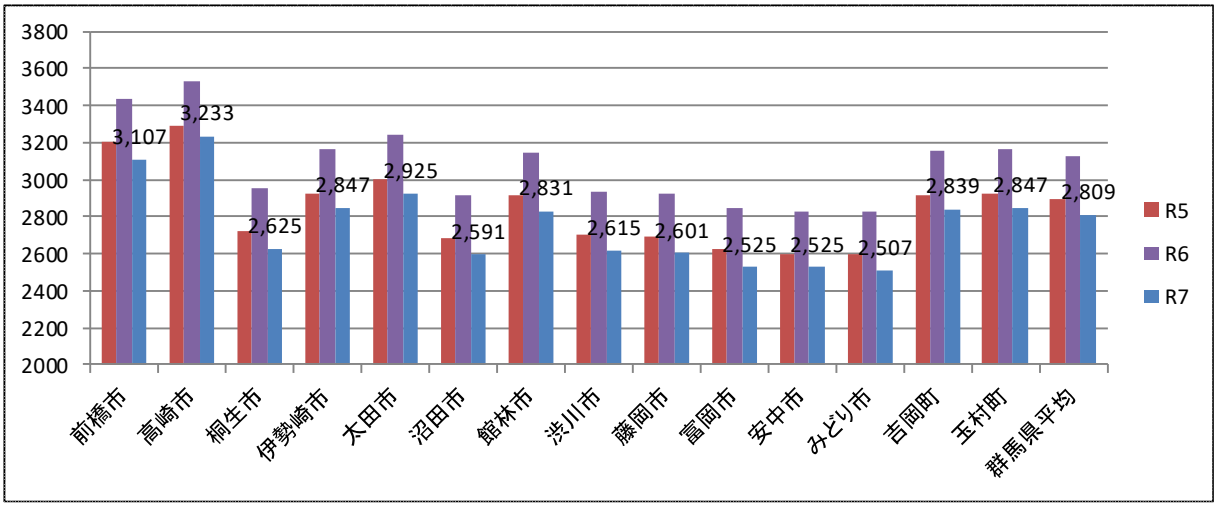


図2　土地建物総額の推移（群馬県平均）　（万円）

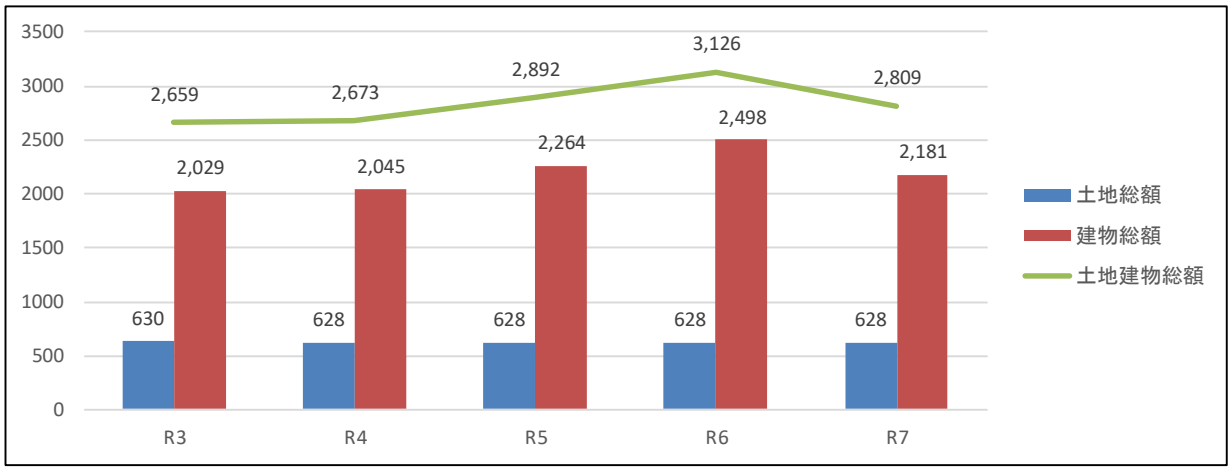
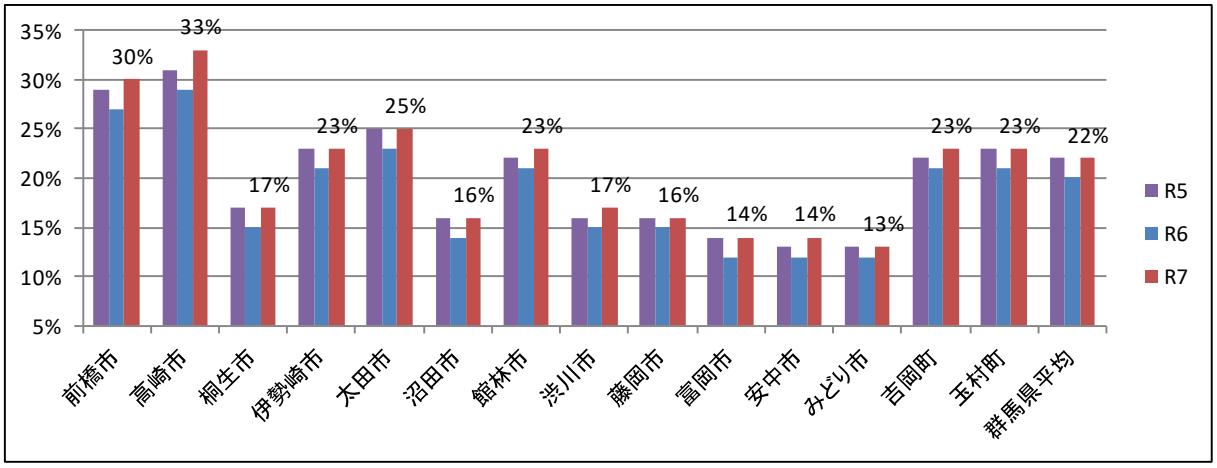


図3　総額のうち土地の割合　（%）



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2,809万円（前年は3,126万円）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1年を見ると、土地価格の増減は無いものの、建築単価平均が23.2万円／㎡（前年は22.5万円／㎡）と平米あたり0.7万円ほど上昇、建物延床面積平均は94㎡（前年は111㎡）と17㎡減少、その結果建物総額は下落、土地建物総額も下落しました。

建築単価平均は上昇しましたが、建物延床面積が減少したため、単価に延床面積を乗じた建物価格は下落しました。建築単価の上昇を受け、建築主が建築費を抑えるために床面積を抑えた可能性も考えられます。

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	926		3,107	625.7	5.2
高　崎　市	1,052		3,233	640.4	5.4
桐　生　市	444		2,625	546.8	4.4
伊勢崎市	666		2,847	565.4	4.8
太　田　市	744		2,925	602.3	4.9
沼　田　市	410		2,591	534.6	4.4
館　林　市	650		2,831	578.5	4.8
渋　川　市	434	2,181	2,615	537.3	4.4
藤　岡　市	420		2,601	533.9	4.4
富　岡　市	344		2,525	545.9	4.2
安　中　市	344		2,525	568.5	4.2
みどり市	326		2,507	553.2	4.2
吉　岡　町	658		2,839	581.8	4.8
玉　村　町	666		2,847	541.1	4.8
群馬県平均	628		2,809	585.7	4.7

※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、独自に集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

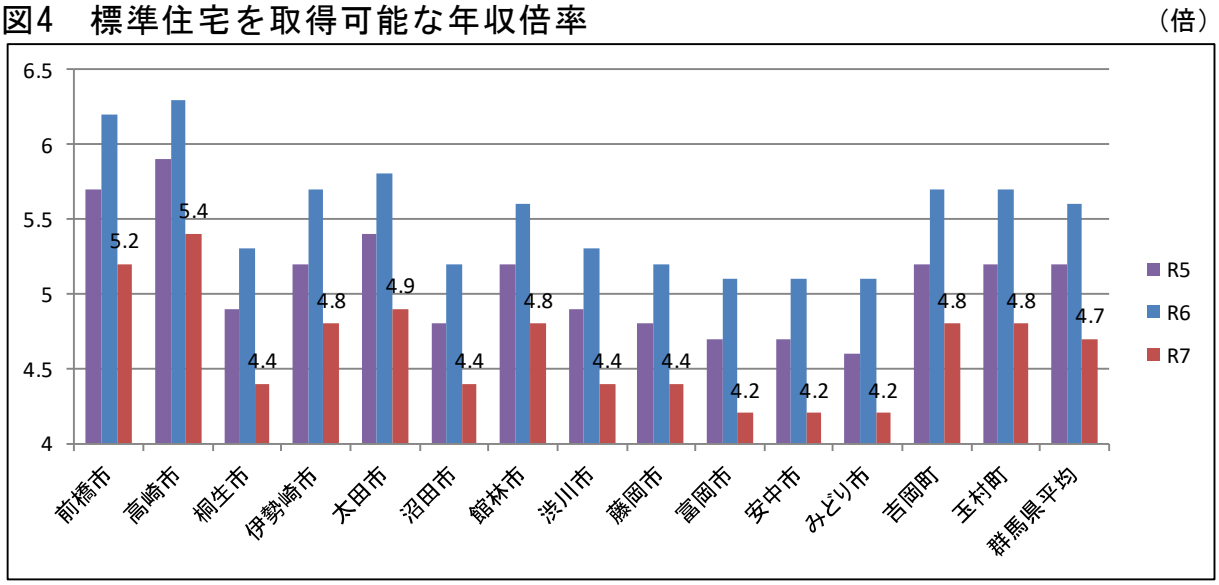
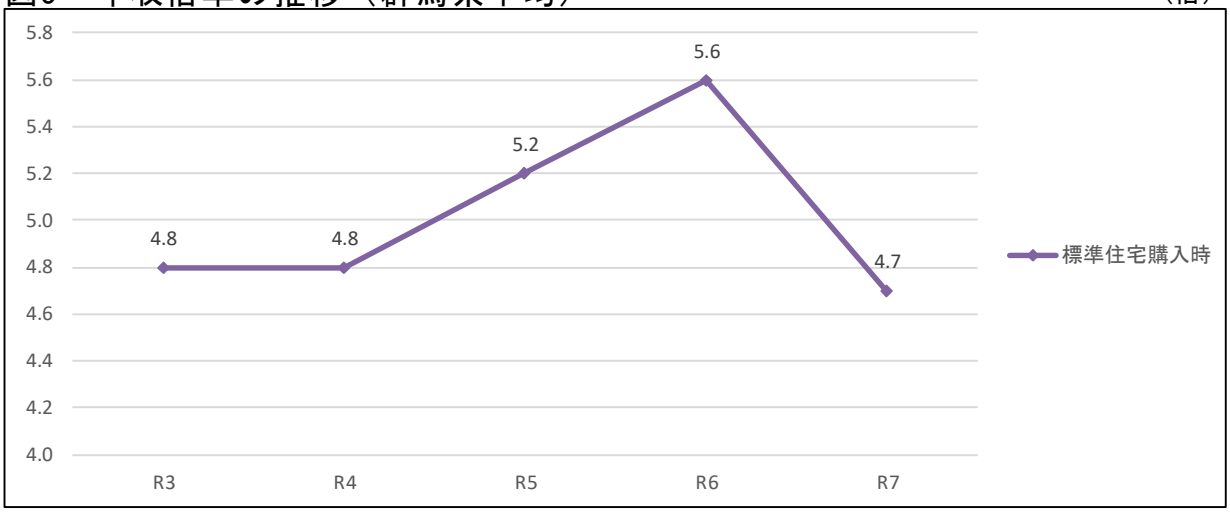


図5　年収倍率の推移（群馬県平均）



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、4.2倍（富岡市、安中市、みどり市）から5.4倍（高崎市）の範囲で、群馬県の平均は4.7倍でした。

群馬県平均でのR3年以降の推移を見ると、標準住宅購入時の年収倍率は鈍化しているものの上昇傾向にありましたが、R7年では下落になりました。これは建物総額の下落からの土地建物総額の減少、ならびに世帯年収の増加が影響していると考えられます。

２．標準住宅取得時に借り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、その全額を借り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。

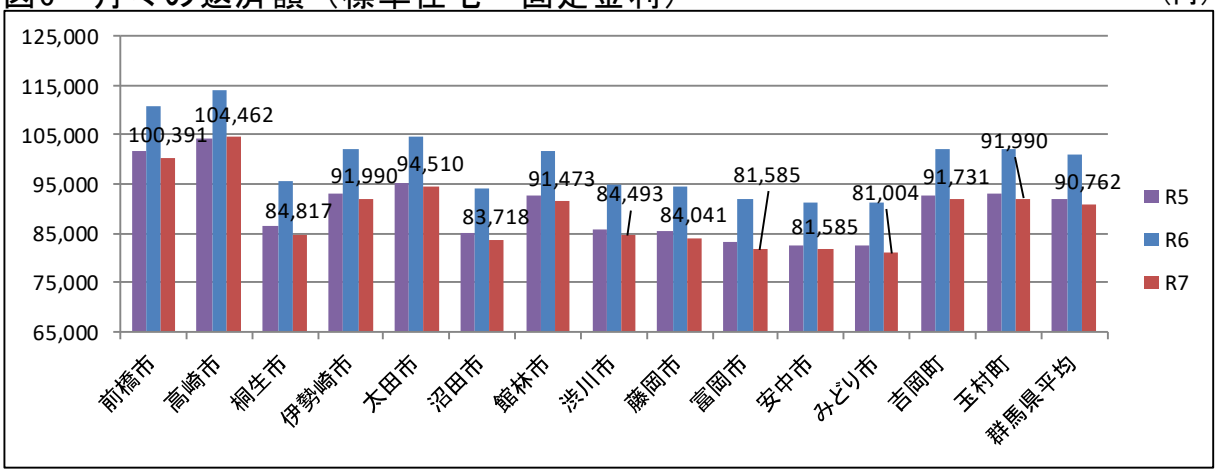
表3　標準住宅・固定金利に基づく返済額・返済負担率

	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	625.7		3,107	100,391	19.4%
高崎市	640.4		3,233	104,462	19.7%
桐生市	546.8		2,625	84,817	18.7%
伊勢崎市	565.4		2,847	91,990	19.6%
太田市	602.3		2,925	94,510	18.9%
沼田市	534.6		2,591	83,718	18.9%
館林市	578.5		2,831	91,473	19.1%
渋川市	537.3	1.840%	2,615	84,493	19.0%
藤岡市	533.9		2,601	84,041	19.0%
富岡市	545.9		2,525	81,585	18.0%
安中市	568.5		2,525	81,585	17.3%
みどり市	553.2		2,507	81,004	17.7%
吉岡町	581.8		2,839	91,731	19.0%
玉村町	541.1		2,847	91,990	20.5%
群馬県平均	585.7		2,809	90,762	18.7%

※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）



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81,004円（みどり市）から104,462円（高崎市）の範囲で、群馬県の平均は90,762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

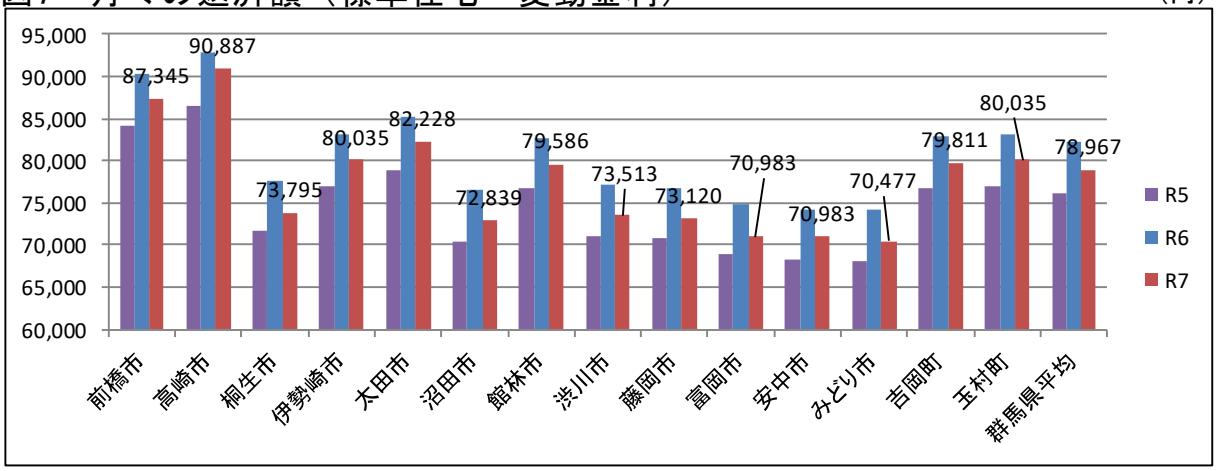
	世帯年収 （万円）	住宅ローン 変動金利 （%）	標準住宅 土地建物 総額 （万円）	標準住宅取得時 月々返済額 （円/月）	標準住宅取得時 世帯年収での 返済負担率 （%）
前　橋　市	625.7		3,107	87,345	16.8%
高　崎　市	640.4		3,233	90,887	17.1%
桐　生　市	546.8		2,625	73,795	16.3%
伊勢崎市	565.4		2,847	80,035	17.1%
太　田　市	602.3		2,925	82,228	16.4%
沼　田　市	534.6		2,591	72,839	16.4%
館　林　市	578.5		2,831	79,586	16.6%
渋　川　市	537.3	0.975%	2,615	73,513	16.5%
藤　岡　市	533.9		2,601	73,120	16.5%
富　岡　市	545.9		2,525	70,983	15.7%
安　中　市	568.5		2,525	70,983	15.0%
みどり市	553.2		2,507	70,477	15.3%
吉　岡　町	581.8		2,839	79,811	16.5%
玉　村　町	541.1		2,847	80,035	17.8%
群馬県平均	585.7		2,809	78,967	16.2%

※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）

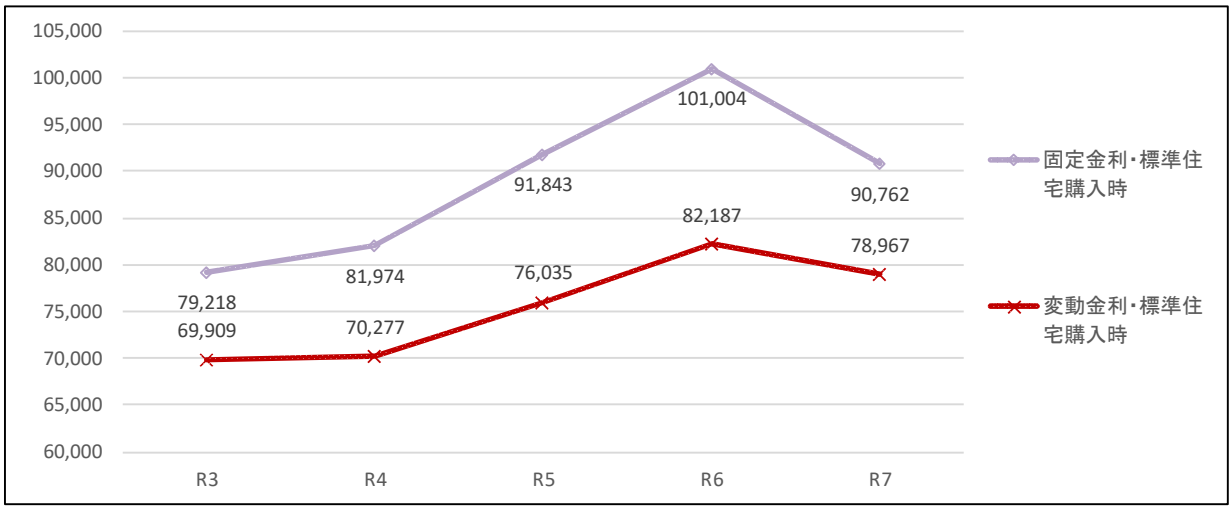
（円）



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70,477円（みどり市）から90,887円（高崎市）の範囲で、群馬県の平均は78,967円でした。

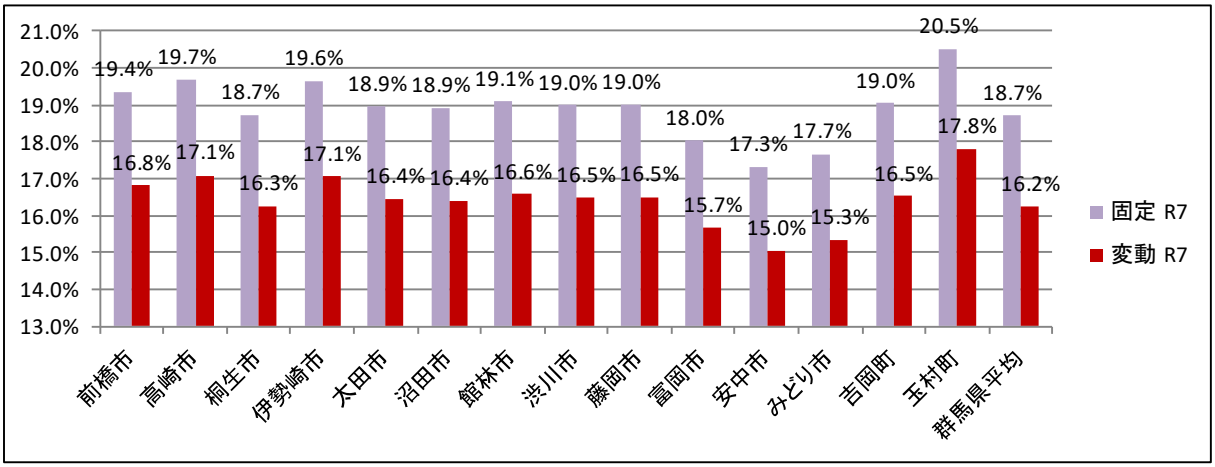
月々の返済額については、固定金利・変動金利それぞれで35年の元利均等返済を想定しています。フルローンで頭金なし、という条件のため、頭金ありの場合にはこれらの数値よりも低い返済額になるものと思われます。

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、それぞれで月々の返済額は固定、変動金利ともに直近1年は下落しました。土地建物総額の減少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17.3%（安中市）から20.5%（玉村町）で群馬県平均では18.7%でした。変動金利では15.0%（安中市）から17.8%（玉村町）で、群馬県平均では16.2%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。

以上、標準住宅を取得する際に、その全額を借り入れた場合の月々の返済額と負担率を算出しましたが、次に世帯年収から可能な借り入れを最大限行った場合、月々の返済額が変動・固定金利の際にそれぞれいくらになるか算出します。また、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。

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	625.7	1.840%	4,841	156,418	41.6	7.7
高崎市	640.4		4,954	160,069	41.5	
桐生市	546.8		4,230	136,676	40.3	
伊勢崎市	565.4		4,374	141,329	39.4	
太田市	602.3		4,660	150,570	41.7	
沼田市	534.6		4,136	133,639	39.6	
館林市	578.5		4,475	144,592	40.7	
渋川市	537.3		4,157	134,317	39.6	
藤岡市	533.9		4,130	133,445	39.5	
富岡市	545.9		4,223	136,450	41.3	
安中市	568.5		4,398	142,104	43.1	
みどり市	553.2		4,280	138,291	42.1	
吉岡町	581.8		4,501	145,432	40.9	
玉村町	541.1		4,186	135,254	37.4	
群馬県平均	585.7		4,531	146,401	41.5	

※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	625.7	0.975%	5,564	179,779	49.3	8.9
高崎市	640.4		5,694	183,979	49.4	
桐生市	546.8		4,862	157,096	47.0	
伊勢崎市	565.4		5,027	162,428	46.4	
太田市	602.3		5,356	173,058	49.1	
沼田市	534.6		4,754	153,607	46.2	
館林市	578.5		5,144	166,208	47.8	
渋川市	537.3		4,778	154,382	46.2	
藤岡市	533.9		4,747	153,381	46.0	
富岡市	545.9		4,854	156,838	48.0	
安中市	568.5		5,055	163,333	50.1	
みどり市	553.2		4,919	158,938	48.9	
吉岡町	581.8		5,173	167,145	48.0	
玉村町	541.1		4,812	155,481	44.1	
群馬県平均	585.7		5,208	168,276	48.7	

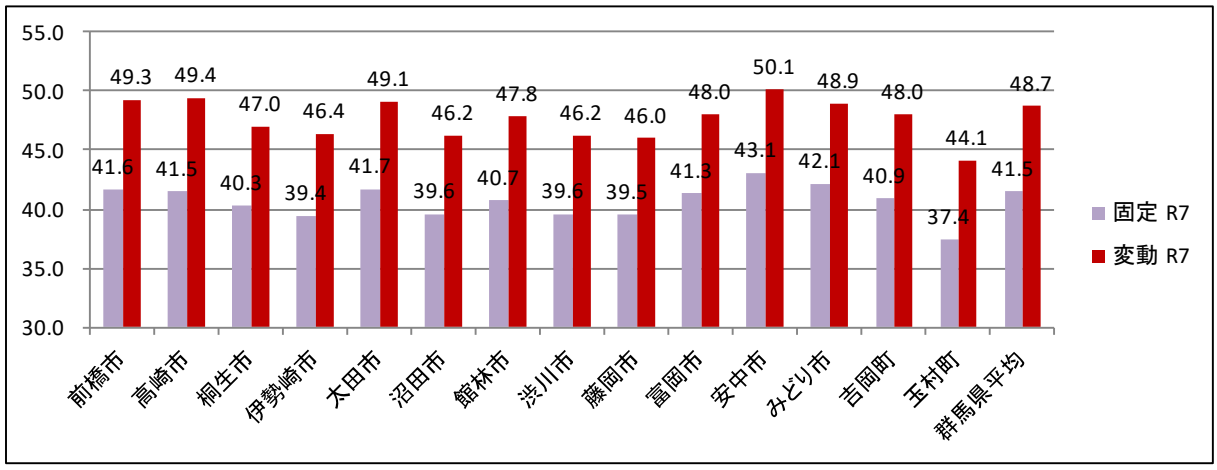
※1 最大借入可能額は、返済負担率を30%とした場合の借入可能額です。

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133,445円から160,069円の範囲で、群馬県の平均は146,401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153,381円から183,979円の範囲で、群馬県の平均は168,276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。

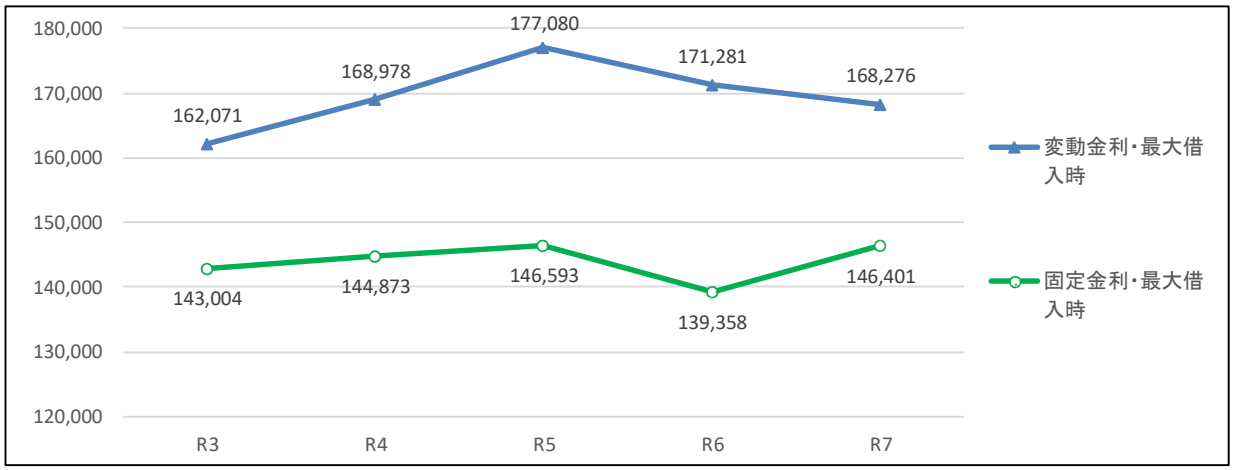
図10　標準的な土地を取得した場合に支払い可能な建物取得最高建築単価　（㎡）



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 37.4 万円/㎡（玉村町）から 43.1 万円/㎡（安中市）の範囲で、群馬県の平均は 41.5 万円/㎡でした。変動金利では 44.1 万円/㎡（玉村町）から 50.1 万円/㎡（安中市）の範囲で、群馬県の平均は 48.7 万円/㎡でした。

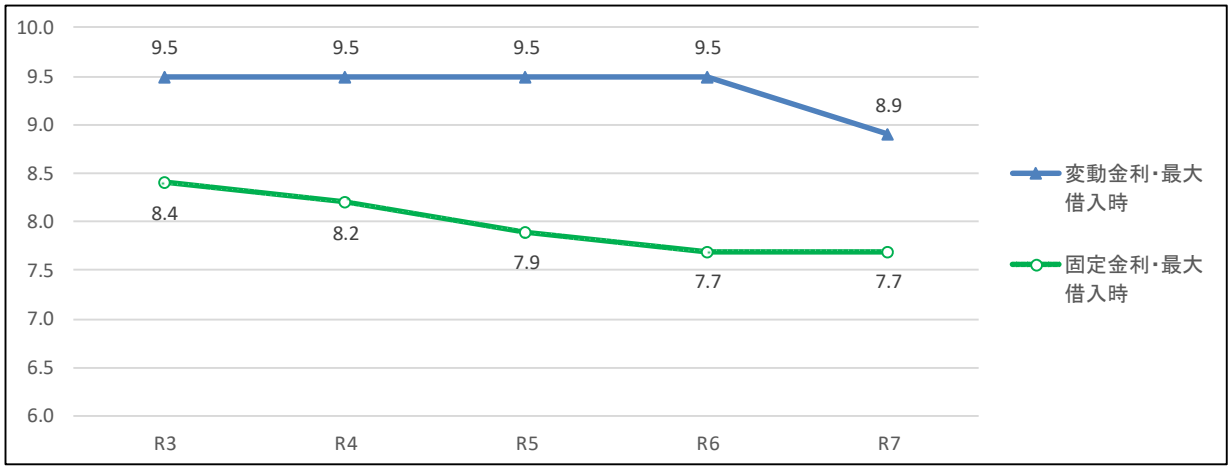
グレードの高い建物に感じられますが、大手ハウスメーカー等で注文した場合には建築単価が高くなりがちですので、参考となる数値です。

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年までは上昇傾向にありましたが、R6年では下落となり、R7年では変動金利は下落、固定金利は上昇しました。これは金利上昇機運から変動金利より固定金利を選好する動き、世帯年収（群馬県平均）がR7年では585.7万円（前年は557.5万円）と上昇したことにも起因しています。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では下落傾向からR7年は横這い、変動金利での年収倍率は横ばい傾向でしたが、R7年は下落しました。

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。

４．終わりに　～住宅取得を検討されている方へ～

令和7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2,800万円前後、年収倍率は4.7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きますが、「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。

土地は滅失しない資産です。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住みたい、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。

取得時の土地の価値、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ますが、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になります。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。現在、変動金利は上昇局面にあり、固定金利の方が有利になるケースも想定され、今後の金利の選択に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ゆけば､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「湯～トピア　みどモスパ」　みどり市笠懸町鹿 2562 番地

老朽化した「かたくりの湯」と「大間々老人憩いの家」の入浴施設機能を統合して新設され、2026 年 5 月 24 日に開館した温泉施設です。大浴室や家族風呂、足湯のほか、大広間、個室、多目的室、リラクゼーションルーム、軽食コーナー、ショップなどを備えています。館内にはみどり市産材がふんだんに活用されています。

エントランス



大広間



サウナ



大浴場



露天風呂

