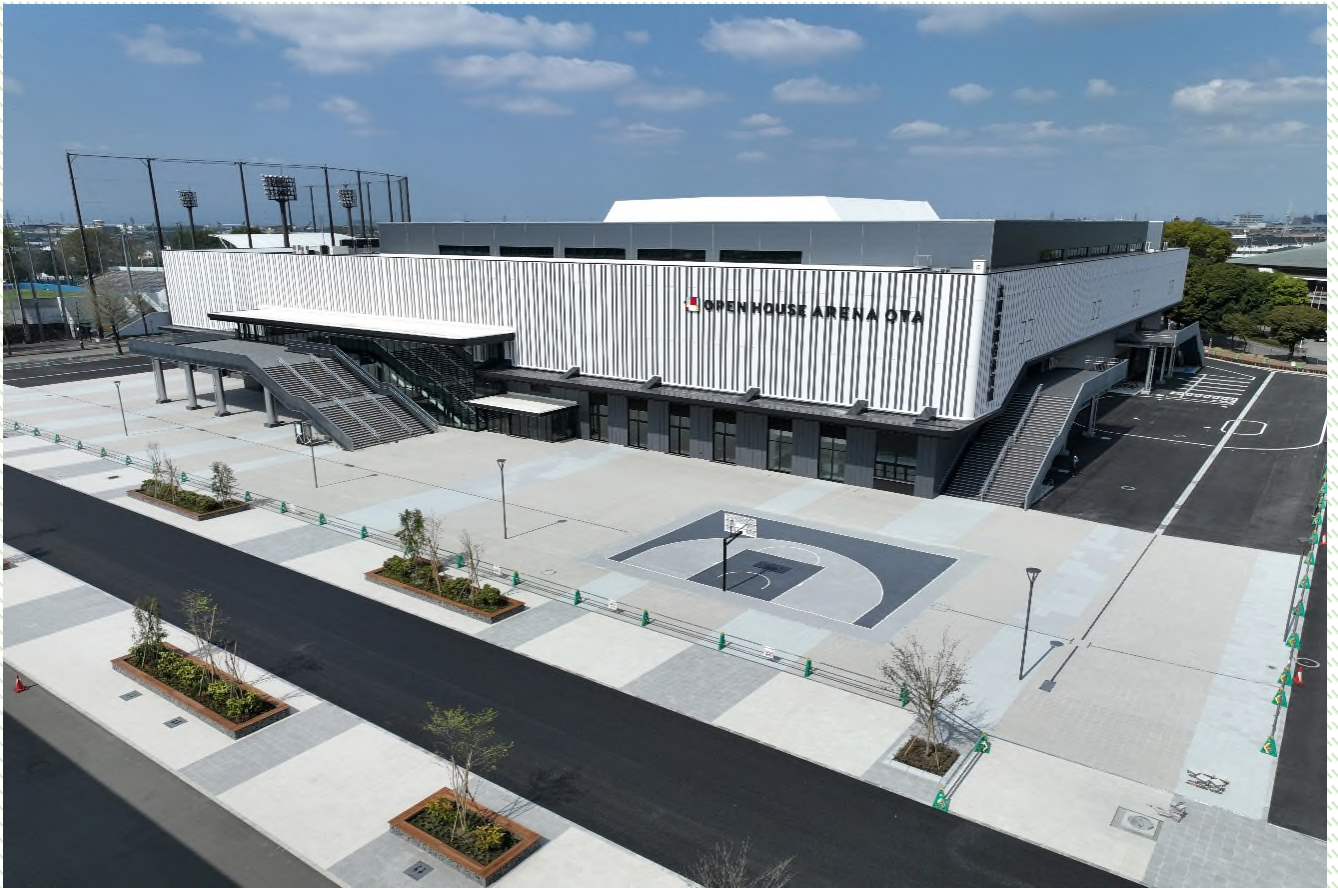


令和6年12月

令和5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

写真は「太田市・オープンハウスアリーナ」
（太田市スポーツ施設管理課より提供）です。

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。

一方、平成27年度より国土交通省不動産取引価格情報検索サイトを活用した取引実態を調査項目としていましたが、新築住宅の判定が曖昧なこと、地域ごとの件数により提供対象外とされる情報があること、アンケート回答に基づくもので情報が一部加工されており新築住宅価格としては正確性に欠ける部分があること等により、必ずしも取引実態を反映しているとは言えないことから、今回は調査の対象外としました。

(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。

土地の割合は、土地建物総額に対する土地の割合です。

(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、各年ごと、市町ごとに独自に集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、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	20.4	111	2,264	3,198	29%
高崎市	51,200		1,024				3,288	31%
桐生市	23,000		460				2,724	17%
伊勢崎市	33,100		662				2,926	23%
太田市	36,800		736				3,000	25%
沼田市	20,800		416				2,680	16%
館林市	32,600		652				2,916	22%
渋川市	22,000		440				2,704	16%
藤岡市	21,400		428				2,692	16%
富岡市	17,800		356				2,620	14%
安中市	16,500		330				2,594	13%
みどり市	16,400		328				2,592	13%
吉岡町	32,700		654				2,918	22%
玉村町	33,100		662				2,926	23%
群馬県平均	31,400		628				2,892	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)

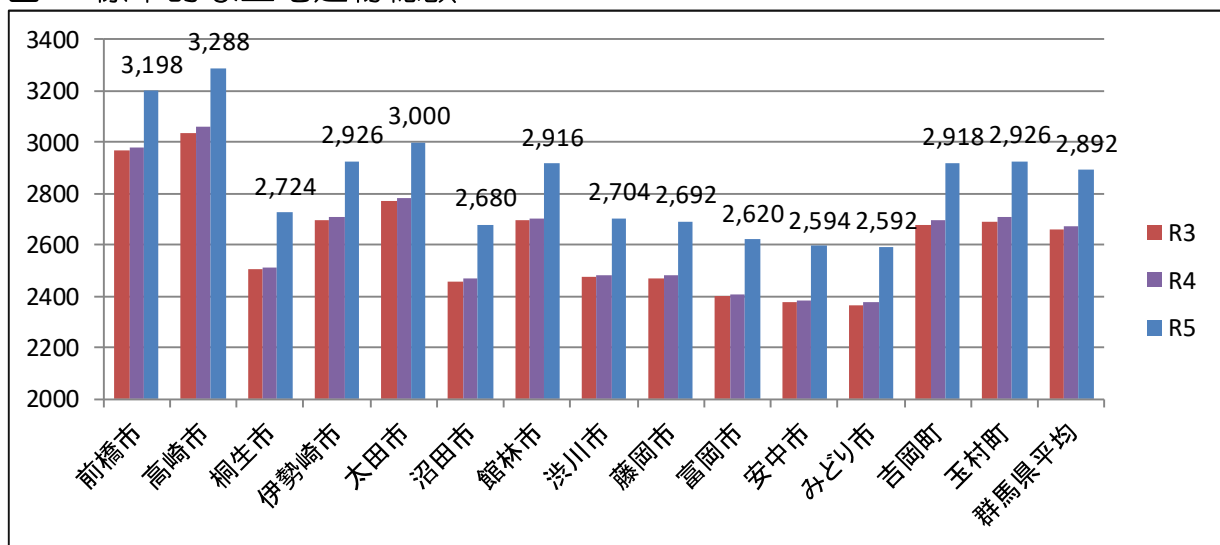


図2 土地建物総額の推移(群馬県平均)

(万円)

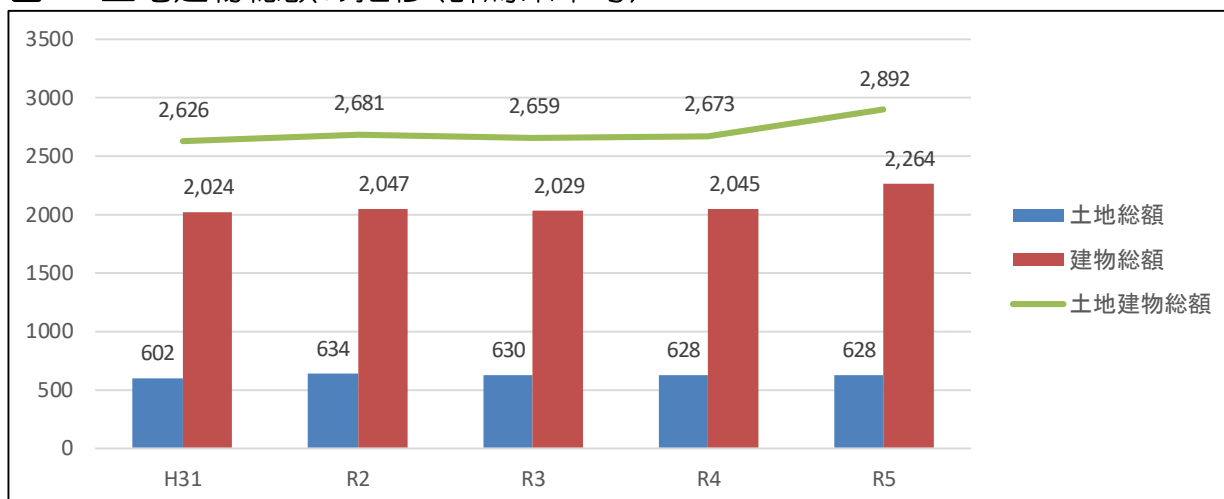
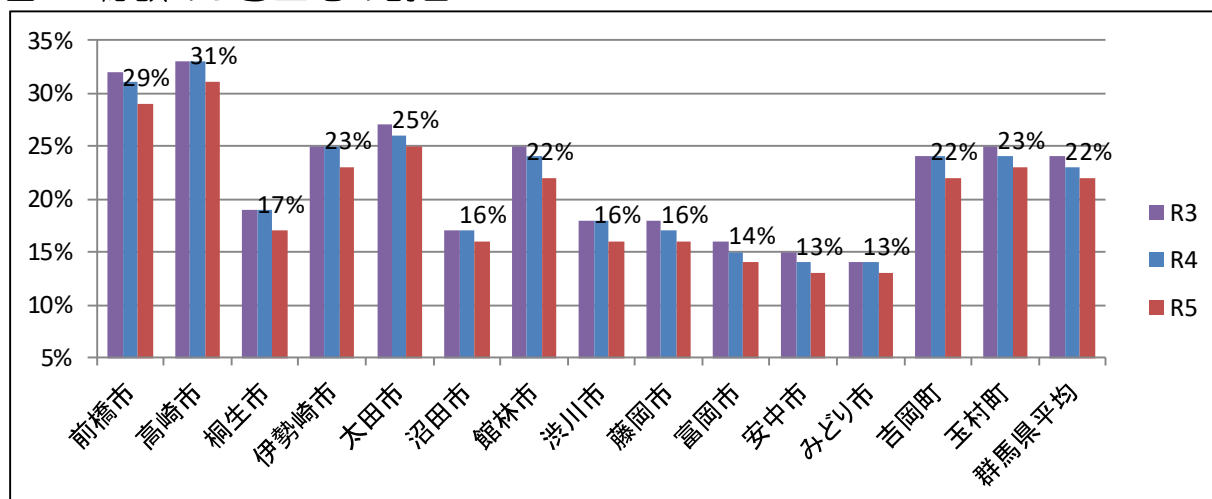


図3 総額のうち土地の割合

(%)



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2,892万円(前年は2,673万円)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、建物価格が上昇傾向にあるため、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、人気の高いエリアや駅近、利便性の高いエリアでは土地価格は高くなりがちですので、注意が必要です。

また、全市町において土地よりも建物の割合が大きく、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	2,264	3,198	627.6	5.7
高崎市	1,024		3,288	639.9	5.9
桐生市	460		2,724	547.8	4.9
伊勢崎市	662		2,926	567.9	5.2
太田市	736		3,000	600.1	5.4
沼田市	416		2,680	538.4	4.8
館林市	652		2,916	580.2	5.2
渋川市	440		2,704	542.1	4.9
藤岡市	428		2,692	533.1	4.8
富岡市	356		2,620	553.5	4.7
安中市	330		2,594	569.3	4.7
みどり市	328		2,592	552.5	4.6
吉岡町	654		2,918	584.6	5.2
玉村町	662		2,926	549.6	5.2
群馬県平均	628		2,892	586.5	5.2

※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

(倍)

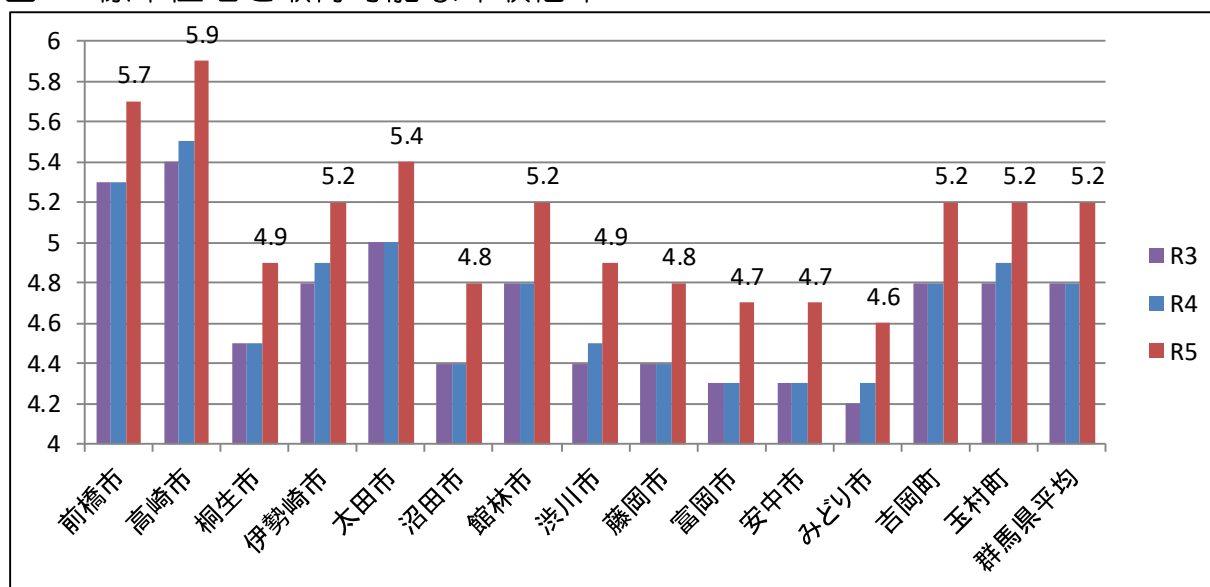
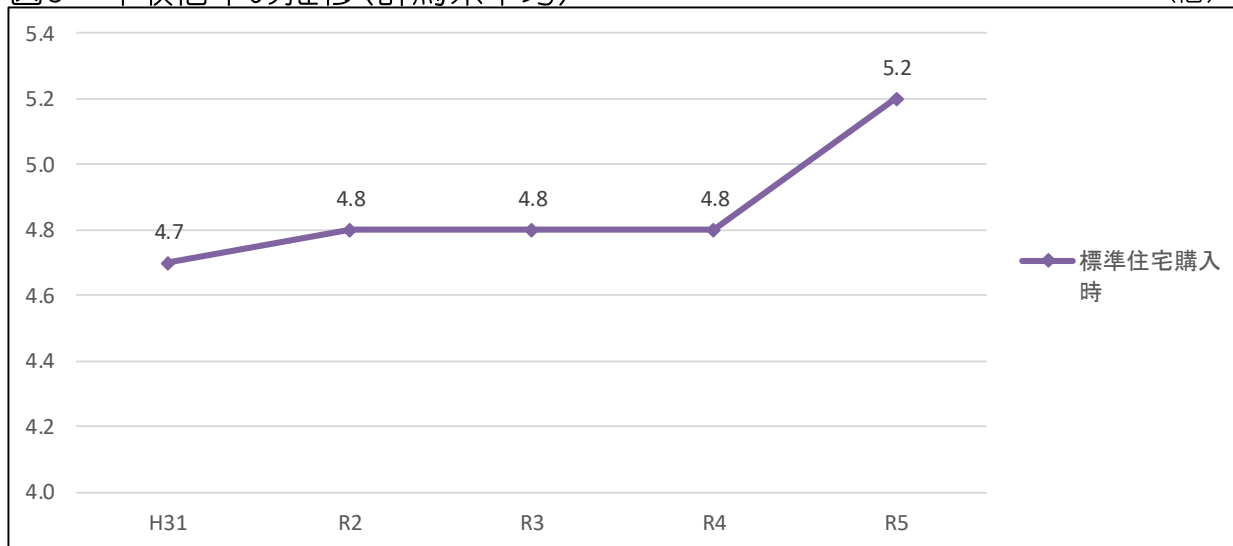


図5 年収倍率の推移(群馬県平均)

(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、4.6倍(みどり市)から5.9倍(高崎市)の範囲で、群馬県の平均は5.2倍でした。

群馬県平均でのH31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。これは建物価格が上昇傾向にあるためと見られます。

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。

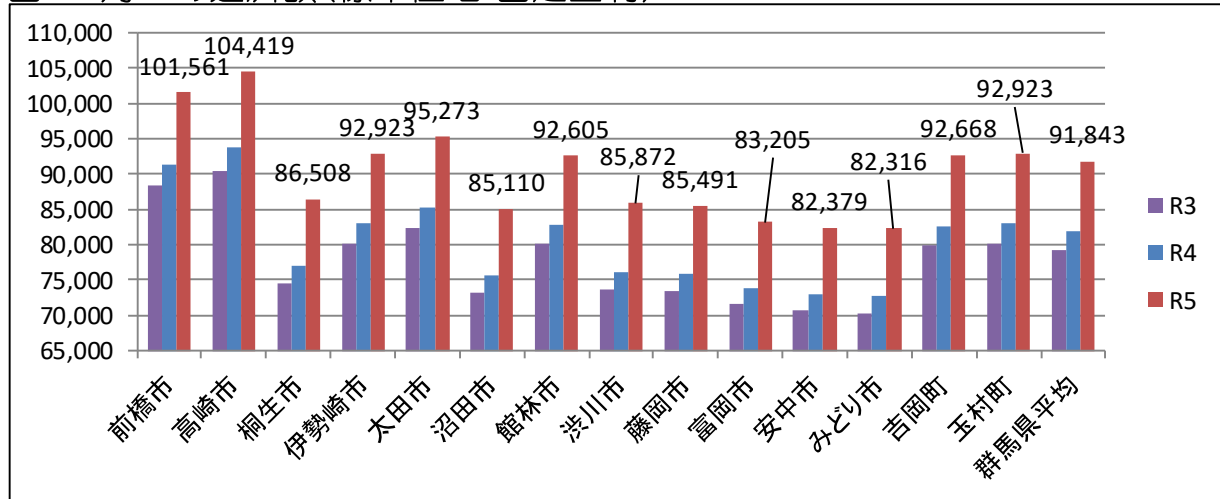
表3 標準住宅・固定金利に基づく返済額・返済負担率

	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	627.6	1.730%	3,198	101,561	19.5%
高崎市	639.9		3,288	104,419	19.7%
桐生市	547.8		2,724	86,508	19.1%
伊勢崎市	567.9		2,926	92,923	19.7%
太田市	600.1		3,000	95,273	19.2%
沼田市	538.4		2,680	85,110	19.1%
館林市	580.2		2,916	92,605	19.3%
渋川市	542.1		2,704	85,872	19.1%
藤岡市	533.1		2,692	85,491	19.4%
富岡市	553.5		2,620	83,205	18.1%
安中市	569.3		2,594	82,379	17.5%
みどり市	552.5		2,592	82,316	18.0%
吉岡町	584.6		2,918	92,668	19.1%
玉村町	549.6		2,926	92,923	20.4%
群馬県平均	586.5		2,892	91,843	18.9%

※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82,316円（みどり市）から104,419円（高崎市）の範囲で、群馬県の平均は91,843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

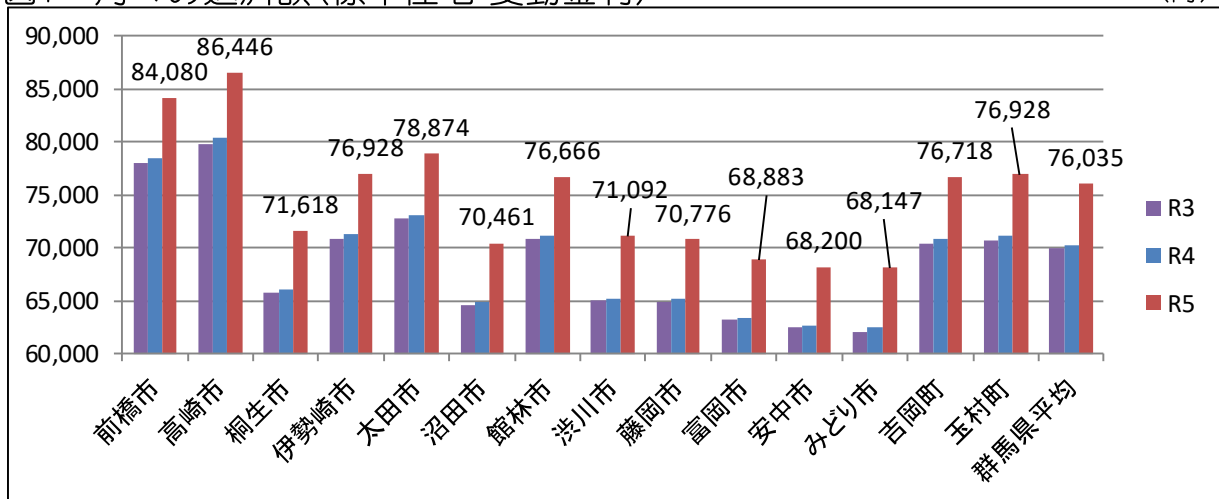
	世帯年収 (万円)	住宅ローン 変動金利 (%)	標準住宅 土地建物 総額 (万円)	標準住宅取得時 月々返済額 (円/月)	標準住宅取得時 世帯年収での 返済負担率 (%)
前橋市	627.6	0.575%	3,198	84,080	16.1%
高崎市	639.9		3,288	86,446	16.2%
桐生市	547.8		2,724	71,618	15.7%
伊勢崎市	567.9		2,926	76,928	16.3%
太田市	600.1		3,000	78,874	15.8%
沼田市	538.4		2,680	70,461	15.7%
館林市	580.2		2,916	76,666	15.9%
渋川市	542.1		2,704	71,092	15.8%
藤岡市	533.1		2,692	70,776	16.0%
富岡市	553.5		2,620	68,883	15.0%
安中市	569.3		2,594	68,200	14.4%
みどり市	552.5		2,592	68,147	14.8%
吉岡町	584.6		2,918	76,718	15.8%
玉村町	549.6		2,926	76,928	16.8%
群馬県平均	586.5		2,892	76,035	15.6%

※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)

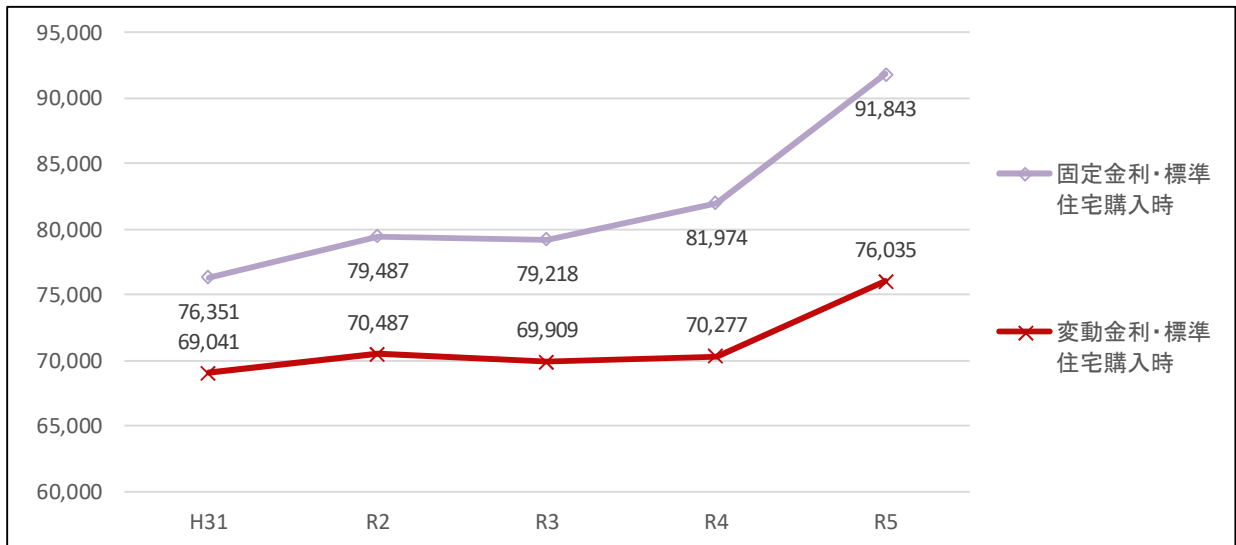


標準的な土地建物を取得した場合における変動金利での月々の返済額は68,147円（みどり市）から86,446円（高崎市）の範囲で、群馬県の平均は76,035円でした。

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、実態として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)

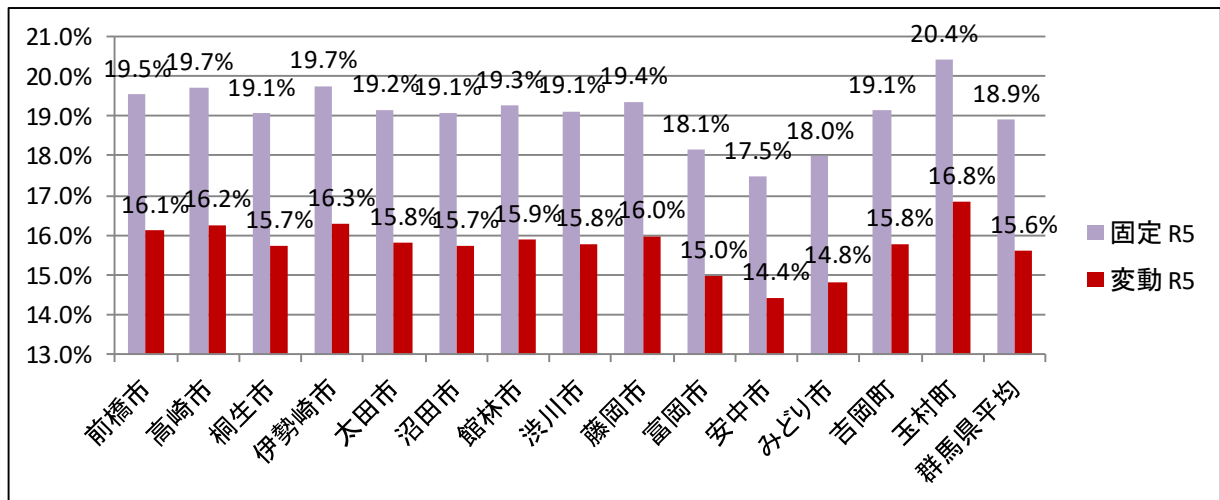
(円)



群馬県平均での各年ごとの推移を見ると、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。建物価格の高騰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 17.5% (安中市) から 20.4% (玉村町) で群馬県平均では 18.9% でした。変動金利では 14.4% から 16.8% で、群馬県平均では 15.6% 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	627.6	1.730%	4,940	156,882	36.1	7.9
高崎市	639.9		5,037	159,963	36.2	
桐生市	547.8		4,312	136,938	34.7	
伊勢崎市	567.9		4,470	141,956	34.3	
太田市	600.1		4,723	149,991	35.9	
沼田市	538.4		4,238	134,588	34.4	
館林市	580.2		4,567	145,037	35.3	
渋川市	542.1		4,267	135,509	34.5	
藤岡市	533.1		4,196	133,255	33.9	
富岡市	553.5		4,357	138,368	36.0	
安中市	569.3		4,481	142,306	37.4	
みどり市	552.5		4,349	138,114	36.2	
吉岡町	584.6		4,602	146,148	35.6	
玉村町	549.6		4,326	137,383	33.0	
群馬県平均	586.5		4,616	146,593	35.9	

※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	627.6	0.575%	5,967	189,497	45.3	9.5
高崎市	639.9		6,084	193,213	45.6	
桐生市	547.8		5,209	165,425	42.8	
伊勢崎市	567.9		5,399	171,459	42.7	
太田市	600.1		5,706	181,208	44.8	
沼田市	538.4		5,119	162,567	42.4	
館林市	580.2		5,517	175,206	43.8	
渋川市	542.1		5,155	163,710	42.5	
藤岡市	533.1		5,068	160,947	41.8	
富岡市	553.5		5,263	167,140	44.2	
安中市	569.3		5,413	171,904	45.8	
みどり市	552.5		5,253	166,822	44.4	
吉岡町	584.6		5,558	176,508	44.2	
玉村町	549.6		5,225	165,933	41.1	
群馬県平均	586.5		5,576	177,080	44.6	

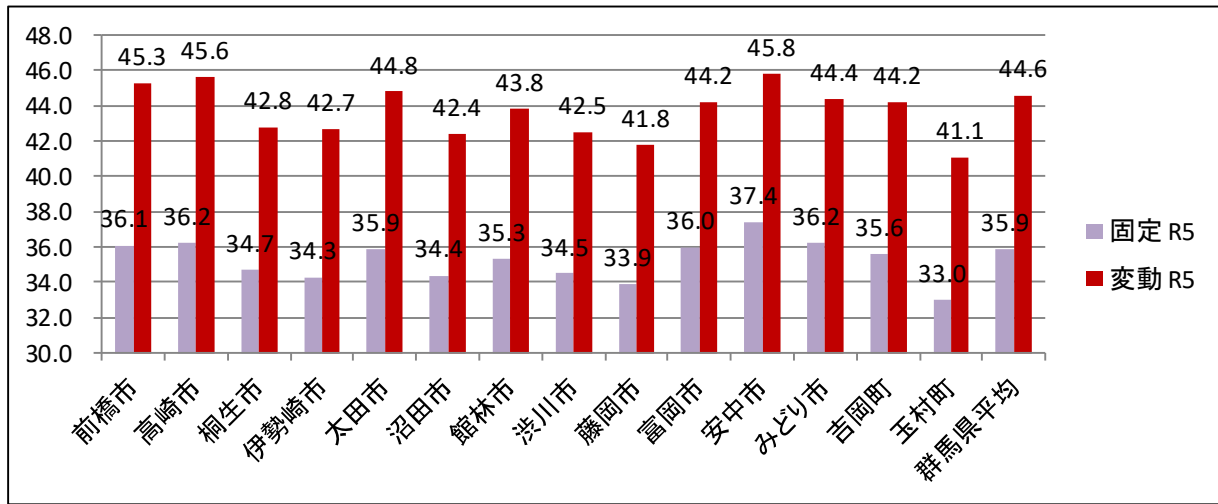
※1 最大借入可能額は、返済負担率を30%とした場合の借入可能額です。

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133,255円から159,963円の範囲で、群馬県の平均は146,593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160,947円から193,213円の範囲で、群馬県の平均は177,080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。

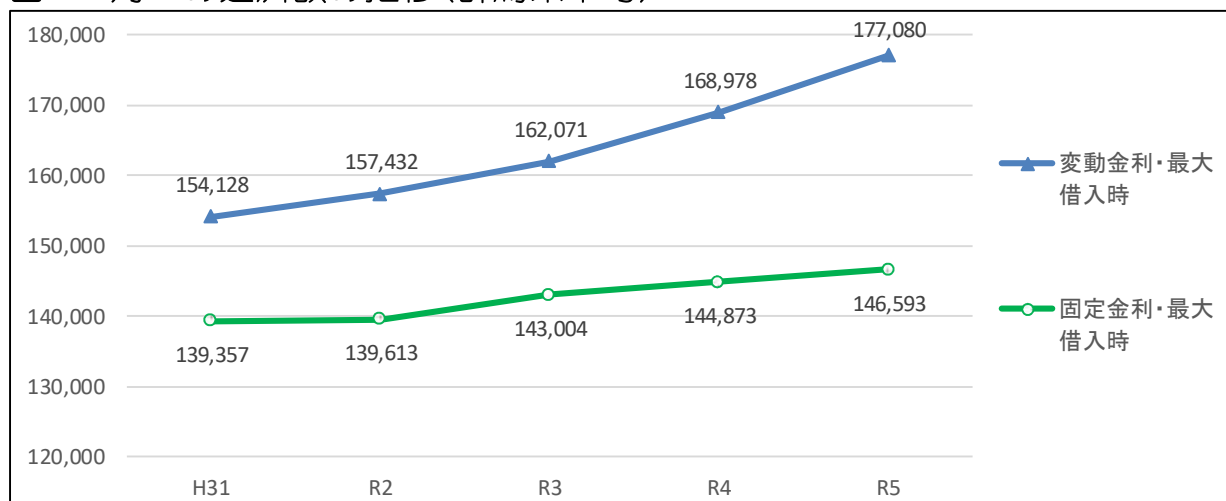
図10 標準的な土地を取得した場合に支払い可能な建物取得最高建築単価 (万円/㎡)



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 33.0 万円/㎡ (玉村町) から 37.4 万円/㎡ (安中市) の範囲で、群馬県の平均は 35.9 万円/㎡ でした。変動金利では 41.1 万円/㎡ (玉村町) から 45.8 万円/㎡ (安中市) の範囲で、群馬県の平均は 44.6 万円/㎡ でした。

高価なグレードの建物に感じられますが、大手ハウスメーカーで注文した場合等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。

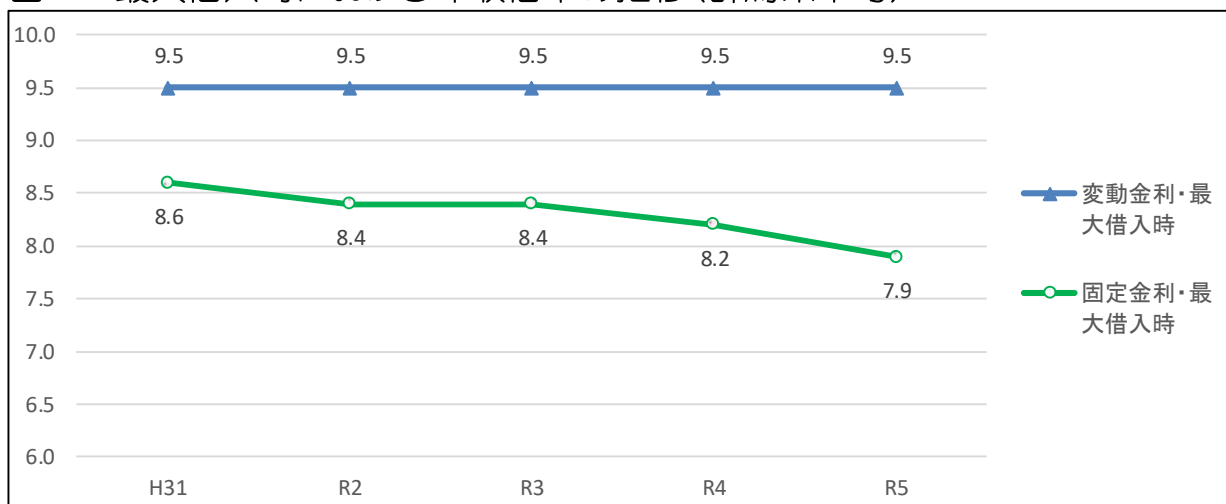
図11 月々の返済額の推移(群馬県平均) (円)



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ごと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上昇傾向にあります。

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、各年ごと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～

土地価格が低い市町では広い土地や建物を取得できますが、土地価格が高い市町では取得できる土地や建物に限りがあります。一方で、土地価格が高い市町では利便性が高いことから、生活資質の向上が見込まれます。群馬県内においては、建物価格を見ると市町村間で大きく開差があるとは見られません。

土地は移動ができず、一つとして同じ条件のものがありません。時代の変遷とともに僅かずつですがその利便性や相対的なランキングは変化していきます。しかし、条件を大きく変更したい場合は売買により新たに購入しなければなりません。

建物は年々価値が低減していく一方で、建て替えも可能です。

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。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。固定金利で借入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。将来の長期にわたるため、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、頭金を借入額の何%程度入れるかによっても、月々の返済額を抑えることができます。

近年では建物の品質向上にウエイトを置く購入者が増えているようですが、土地と建物のどちらにウエイトを置くか、年収倍率や月々の返済額、地積・床面積・建築単価等をどの程度にするか等、住宅取得の参考になれば幸いです。