

第4回
徳島県住生活基本計画評価検討委員会
「経済分野」

公益財団法人徳島経済研究所
研究員 近藤有紀

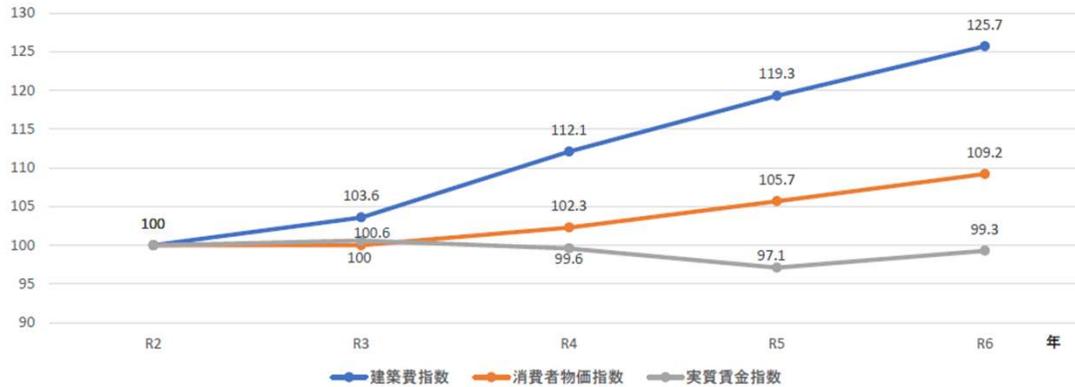
1. 物価上昇の動向

住宅建設費の上昇

○物価・資金の状況

- ・ 実質賃金が100（2020年基準）を下回る中、建築費指数は大幅に上昇し、4年間で25%増加している。
- ・ 建築費指数は消費者物価指数のおよそ3倍の上昇を続けている。

建築費指数(住宅)・消費者物価指数・
実質賃金指数の推移



資料：一般財団法人建設物価調査会「建設物価 建築費指数」
総務省「消費者物価指数」
厚生労働省「毎月勤労統計調査」

※2020年を100とした指数
※消費者物価指数は「持家の帰属家賃を除く総合」指数（徳島市）
※建築費指数は「住宅の工事原価」指数（高松市）

(1)首都圏の住宅価格の年収倍率の推移

項目	年	平成27	28	29	30	令和元	2	3	4	5	6
年 収(万円)		786	806	818	802	809	816	835	830	846	880
マ ン シ ヨ ン 価 格(万円)		5,518	5,490	5,908	5,871	5,980	6,084	6,260	6,288	8,101	7,820
マ ン シ ヨ ン 年 収 倍 率		7.0	6.8	7.2	7.3	7.4	7.5	7.5	7.6	9.6	8.9

(注) 1.住宅のデータは、「全国マンション市場動向」(株式会社不動産経済研究所)
2.年収のデータは「家計調査(貯蓄・負債編)」(総務省)

(2)全国の住宅価格の年収倍率の推移

項目	年	平成27	28	29	30	令和元	2	3	4	5	6
年 収(万円)		709	715	722	729	736	740	749	768	769	790
マ ン シ ヨ ン 価 格(万円)		4,618	4,560	4,739	4,759	4,787	4,971	5,115	5,121	5,910	6,082
マ ン シ ヨ ン 年 収 倍 率		6.5	6.4	6.6	6.5	6.5	6.7	6.8	6.7	7.7	7.7

(注) 1.住宅のデータは、「全国マンション市場動向」(株式会社不動産経済研究所)
2.年収のデータは「家計調査(貯蓄・負債編)」(総務省)

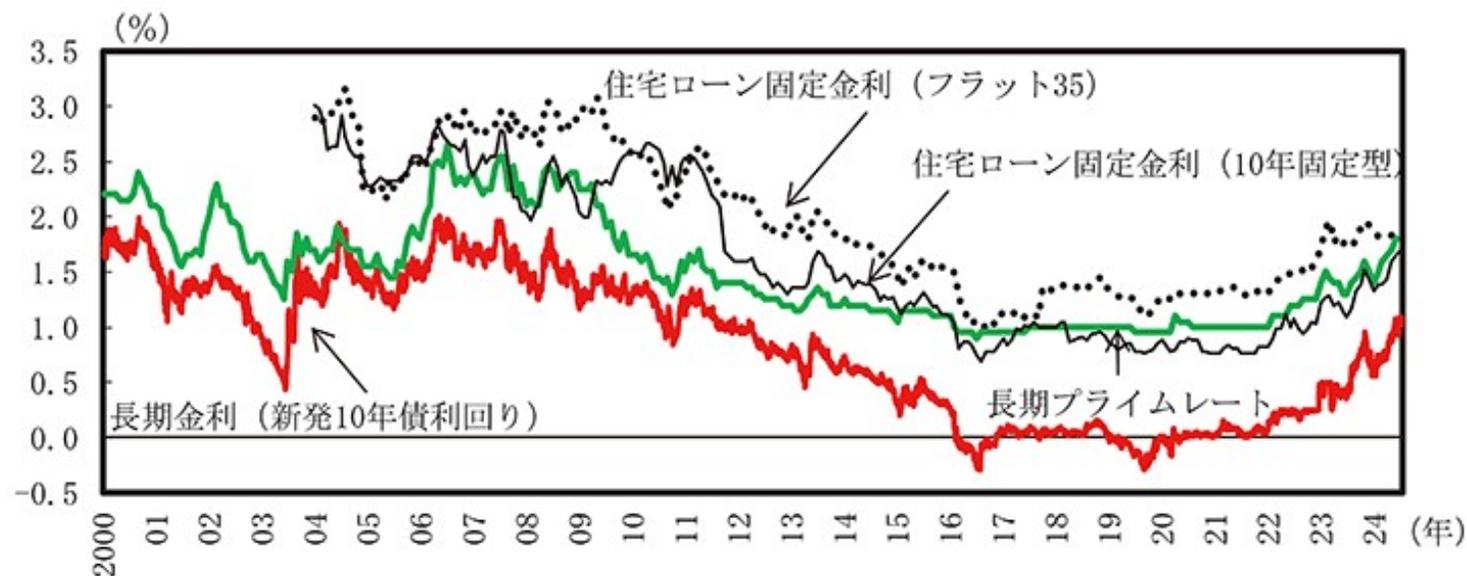
資料：国土交通省「令和7年度 住宅経済関連データ」

政策金利の上昇に伴い、住宅ローン金利が上昇

第1-1-45図 長期金利の推移

長期金利は2013年以来の1%程度に上昇し、長期の貸出金利も連動

(1) 長期金利、長期プライムレート、住宅ローン固定金利の動向



2025年12月

日本銀行が1年ぶりに
+0.25%の利上げを発表
30年ぶりの水準へ

(備考) 1. Bloomberg、日本銀行、財務省資料、住宅金融支援機構、各種金融機関資料により作成。

2. 住宅ローン固定金利 (10年固定型) は、みずほ銀行、三菱UFJ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、埼玉りそな銀行の5行による最優遇金利の平均値。

資料：内閣府「令和6年度年次経済財政報告」

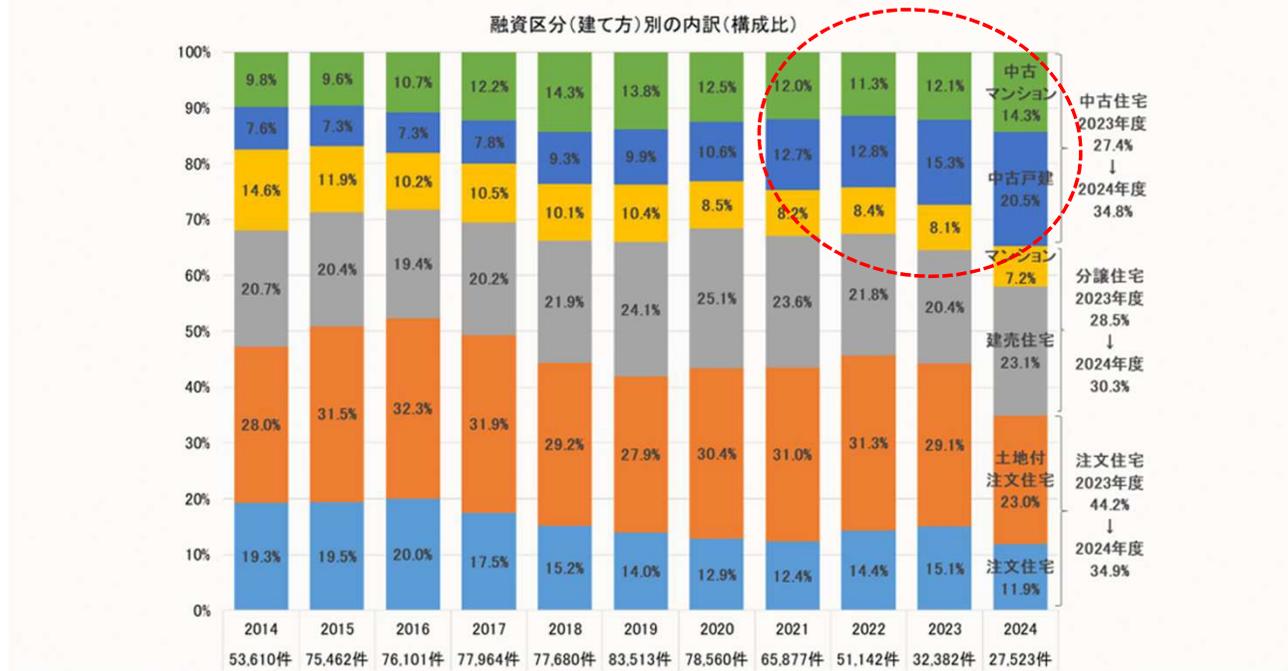
⇒住宅ローン金利の上昇もみこまれ、住宅建設費の高騰とあわせて、家計の負担増が続く見通し

1. 物価上昇の動向

中古戸建・マンションの需要が増加

1 「融資区分(建て方)」別利用割合の推移(2014~2024年度)

・融資区分(建て方)別の利用割合は、「注文住宅」(土地付注文住宅・注文住宅)が34.9%と最も多く、次に「中古住宅」(中古マンション、中古戸建)、「分譲住宅」(マンション、建売住宅)の順となっている。

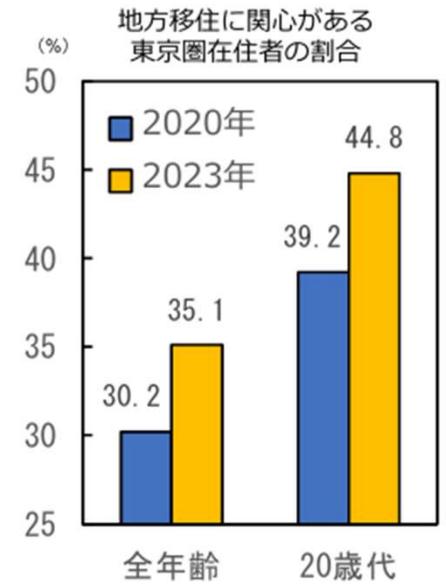
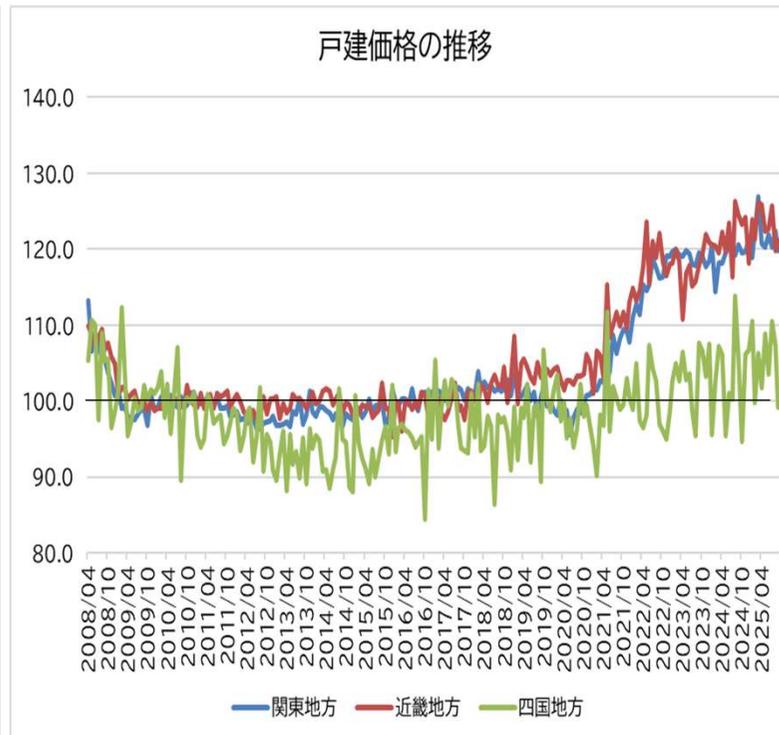
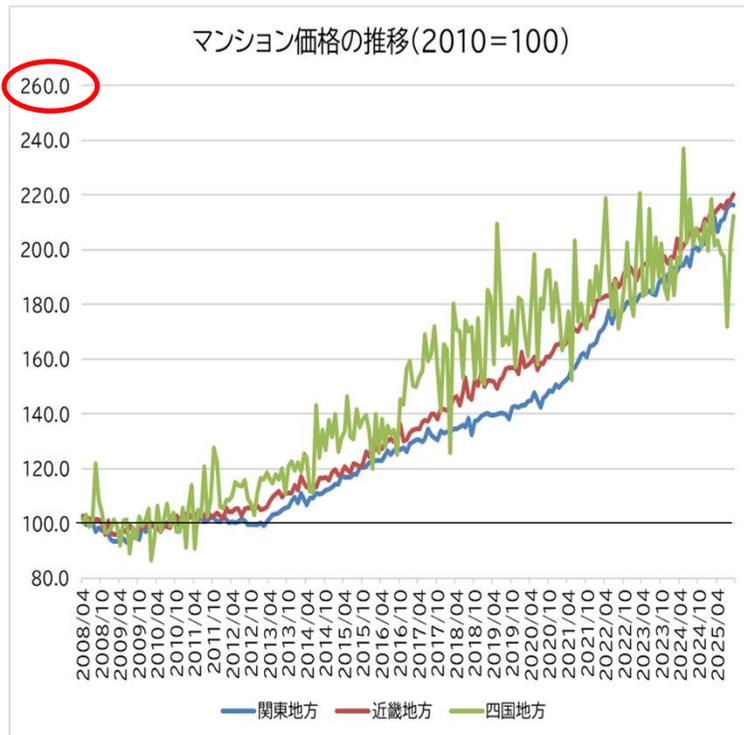


資料: 住宅支援機構「2024年度 フラット35利用者調査」

⇒2026年度より、中古住宅の住宅ローン控除借入限度額や借入期間が延長 ⇒ 需要拡大の可能性

1. 物価上昇の動向

都市部と地方で、住宅価格の上昇幅には差がある



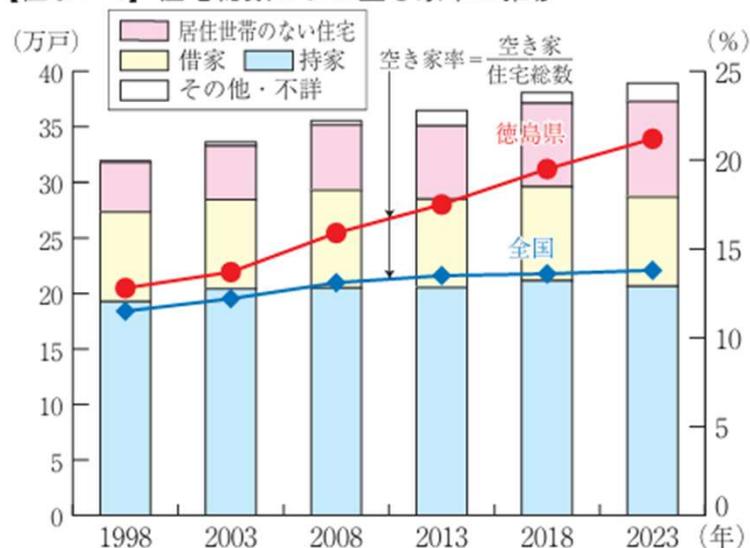
資料:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

資料:内閣府

2. 県内の課題

県外流出の進行によって生じる住宅関連の課題

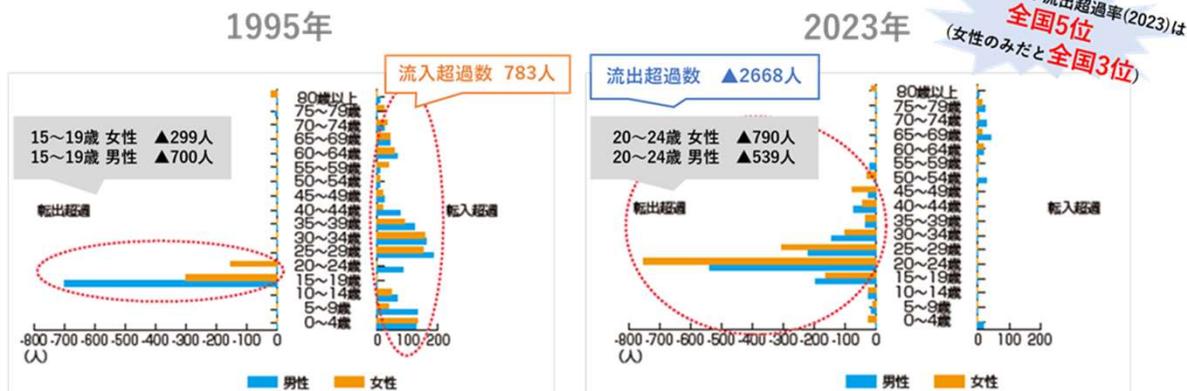
【住まい-1】住宅総数および空き家率の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

1995年の徳島県の人口
83.2万人

2023年の徳島県の推計人口
69.7万人



✓ 子どもを連れたUターンが見られなくなり、60歳以下のほぼ全ての層が流出

✓ 女性の転出超過が顕著に(男性の約1.4倍)→将来の出生数にも大きく影響する

資料：徳島県政策創造部統計データ課「徳島県人口移動調査年報」より作成

① 働き手・子育て世代の流出による住宅市場の縮小

- 住宅取得層の減少により、住宅市場のパイが縮小
- 新築・中古ともに、長期的には需要の先細りが懸念点

② 相続手続きの負担増による空き家のさらなる増加

- 県外流出による相続人の不在、手続きの複雑化、費用負担の増大で相続放棄や管理放置が増え、空き家問題がさらに深刻化する可能性

2. 県内の課題

若者の就職観と県外流出の関係

採用動向(2024-2025)

2024年春 新卒採用の充足率は調査開始以来最低の61.1%

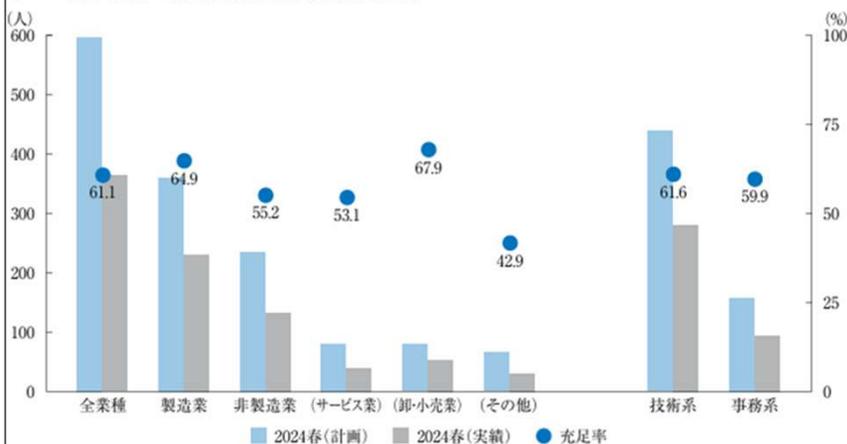
県内民間企業(有効回答161社)の採用動向に関するアンケート調査によると、2024年春の新卒採用人数は〔計画〕594人に対し、〔実績〕363人で充足率が61.1%となり、前年の82.4%から急落した。製造業は充足率64.9%、非製造業は同55.2%となった。

非製造業を業種別に前年調査の充足率と比較すると、運輸業(57.1%→66.7%)、建設業(40.0%→41.2%)で改善し、卸・小売業(95.4%→67.9%)、サービス業(82.9%→53.1%)などで悪化した。職種別では、技術系(生産部門、技術・開発部門等)の充足率61.6%に対して、事務系(事務部門、営業・販売部門等)は同59.9%となった。

2024年春の充足率は、調査開始以降初めて6割にとどまった。昨年と比較して採用計画数は増加したものの、全国的な人材確保競争の激化により、県内では計画通りの採用が一層厳しさを増している。

充足率の低下を受け、2024年度の中途採用は全業種で大幅に増加し、2025年春の採用計画も大幅な伸びを示したと考えられる。

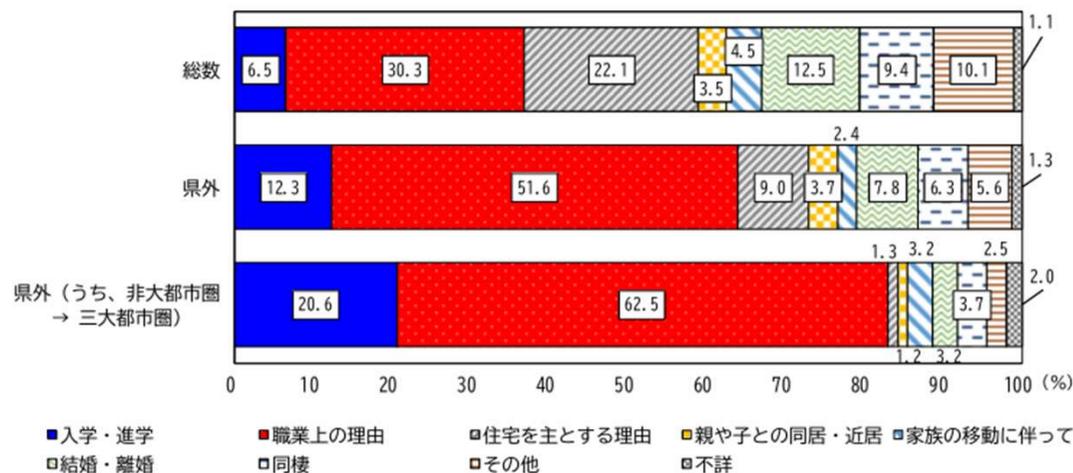
【2024年春 業種・職種別】新卒採用人数の充足率



資料：徳島経済研究所「採用動向調査(2024-2025)」

20~29歳の居住地移動は「職業上の理由」が最多

図表1-13：過去5年間(2018~2023年)における現居住地への移動理由(20~29歳)



- (備考) 1. 国立社会保障・人口問題研究所「第9回人口移動調査(概要)(2023年)」により作成。
 2. 有効回答世帯数28,461世帯(全世帯員数63,786人。うち20代は7.6%)。
 3. 過去5年間に居住地を移動した者に、その移動理由を聞いたもの。
 4. 三大都市圏は東京圏、名古屋圏、大阪圏(ここでは大阪府、京都府、兵庫県)。

資料：内閣府「地域課題分析レポート(2024年秋号)」

2. 県内の課題

地方の住環境に魅力を感じつつも、県外移動

■ 地方の住環境には、魅力を感じている

図表2 現在の居住地(A3は出身地)の社会インフラ機能に対する満足度(項目別スコア)

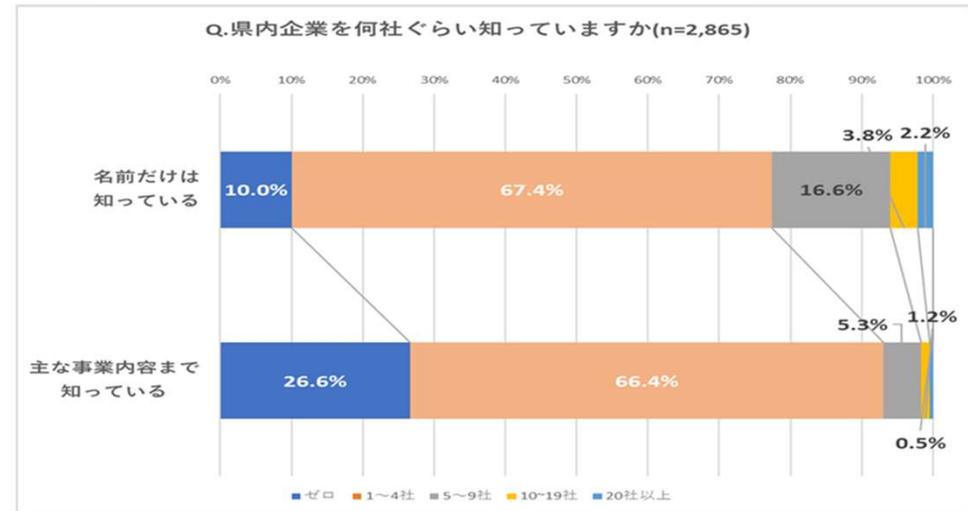
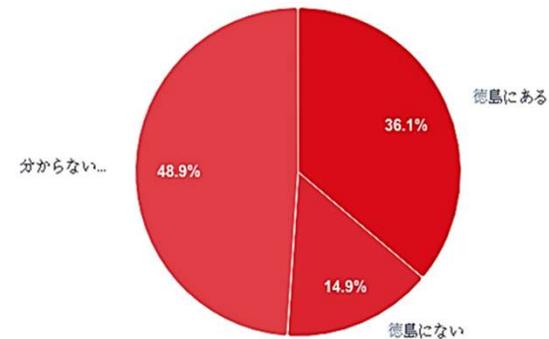
	A1 県内居住 20~40代 (n=522)	A2 県内居住 50~60代 (n=332)	A3 都市部居住 20~40代 (n=55)	A1-A3
日常的な買い物のしやすさ (食料、日用品、普段つかいの衣類・化粧品など)	2.93	2.95	2.47	0.45
非日常的な買い物のしやすさ (限定品、高級品、流行品など)	2.37	2.37	1.95	0.42
住環境の充実度 (家賃の安さ、家の広さ、自然環境の豊かさなど)	2.88	2.85	2.71	0.17
飲食施設の充実度 (カフェ、レストラン、居酒屋など)	2.56	2.50	2.18	0.37
文化・芸術施設の充実度 (美術館、コンサート会場、ライブハウスなど)	2.19	2.03	1.96	0.23
スポーツ施設の充実度 (体育館、競技場、ジム、プールなど)	2.38	2.18	2.11	0.27
働く場所・機会の充実度 (求人数、職種の選択幅の多さなど)	2.39	2.27	1.89	0.50
教育施設の充実度 (人口あたりの学校・教師数、塾・習い事の教室数など)	2.53	2.45	2.22	0.31
子育て施設の充実度 (保育施設、職員数、民間の子育てサービス数など)	2.48	2.43	2.20	0.28
医療・介護施設の充実度 (人口あたりの病院数、介護施設数、スタッフ数など)	2.59	2.58	2.29	0.30
公共交通機関の利便性 (バス、汽車、タクシー、飛行機などの本数など)	2.04	1.85	1.75	0.29
デジタル環境の充実度 (通信速度、スマホ決済の普及度、デジタル公共サービスの充実度など)	2.52	2.45	2.25	0.27

注：各設問について、とても満足＝4点、どちらかと言えば満足＝3点、どちらかと言えば満足でない＝2点、全く満足でない＝1点と換算して算出
 注2：図表内のスコアは小数点第3位で四捨五入しているため、差分が一致しない場合がある。
 ■ A1：A1平均より+10%以上、A2・A3：A1より+10%以上
 ■ A1：A1平均より+5%以上、A2・A3：A1より+5%以上
 ■ A1：A1平均より▲10%以下、A2・A3：A1より▲10%以下
 ■ A1：A1平均より▲5%以下、A2・A3：A1より▲5%以下
 ■ A1とのスコア差が+0.5以上
 ■ A1とのスコア差が+0.3以上

資料：徳島経済研究所「徳島経済vol.115」

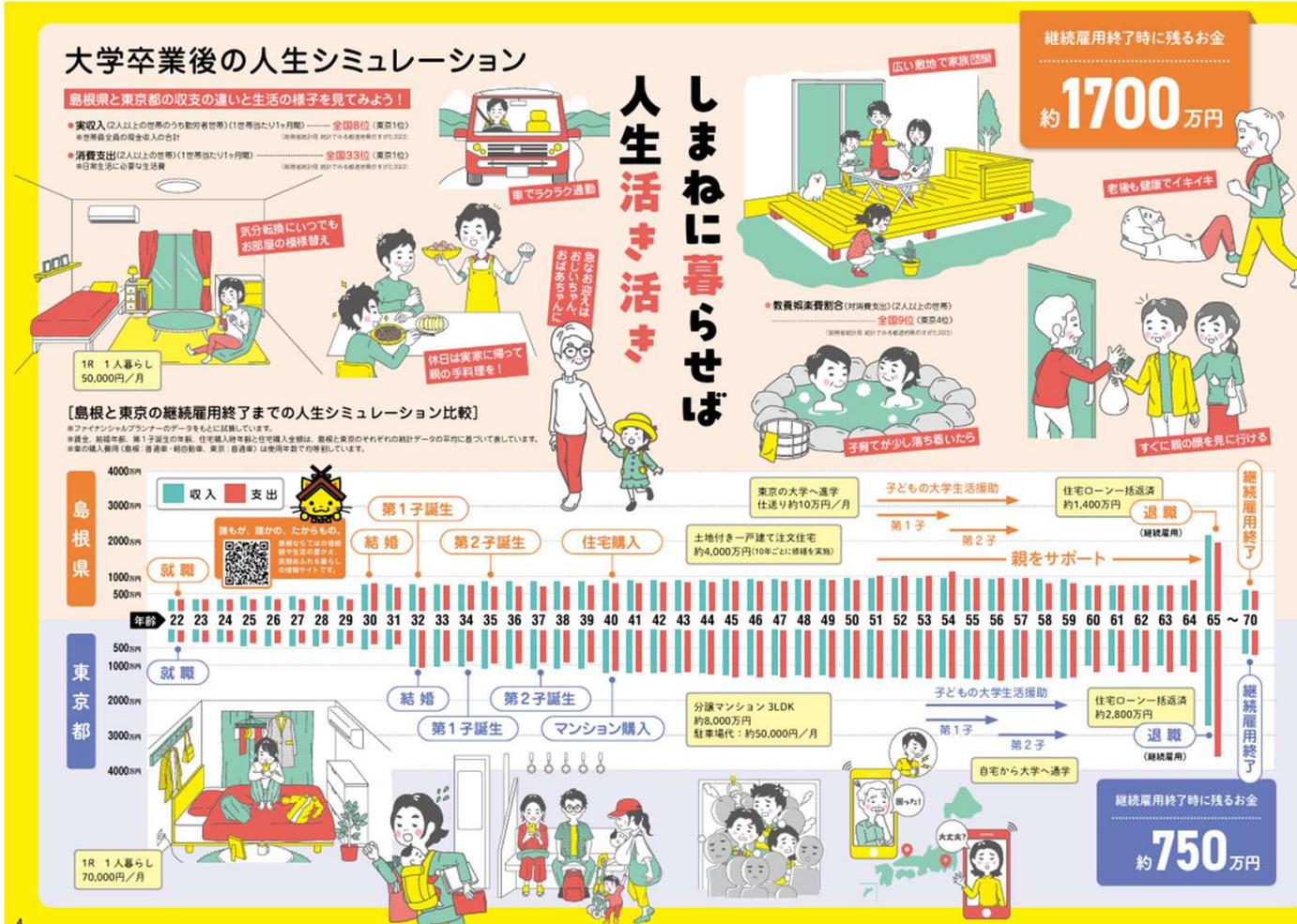
■ 高校2年生へのアンケート調査結果(2024年・徳島経済研調べ)

Q. あなたが将来就きたいと思う仕事や働きたい会社は徳島にありますか



2. 県内の課題

情報発信における可視化と連携の必要性



資料：島根県

採用に悩む企業と連携し、「住環境」の魅力を活かして一緒に情報発信していく道もあるのでは？