第20回

徳島県不動産市況DIレポート

～土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果～

令和4年12月

公益社団法人　徳島県不動産鑑定士協会
公益社団法人　徳島県宅地建物取引業協会

後援：徳 島 県

Diffusion Index report

不動産市況DIとは

DIとは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている数値です。

つまり、不動産市況DIとは、「不動産に関するいくつかの判断項目について、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数」ということであり、端的には、不動産に関するプレーヤーに「地価動向」や「業況」等についてのアンケート調査を広く行って、その回答内容を統計的に数値化したものです。

当調査におけるDIは、各判断項目について3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する選択肢の回答数の構成比率を求め、次式により算出しています。

DI ＝ (第1選択肢の回答数の構成比率) ― (第3選択肢の回答数の構成比率)

《DI算出の例》

ある地域の特定の不動産業態の市況についての判断を問う質問において、選択肢が(1)上昇傾向、(2)横ばい、(3)下落傾向の3つがあるものとします。この質問に対する回答が以下のような場合、当該市況判断DIは、次のとおり算出されます。

(1)上昇傾向　35社（35%）
(2)横ばい　　25社（25%）
(3)下落傾向　40社（40%）　　※全回答数計100社とする

市況判断DI ＝ (35%) － (40%) ＝ (△5ポイント)

上記の場合、(1)上昇傾向と答えた比率から(3)下落傾向と答えた比率を差し引いて求めるわけですが、算出された数値がゼロを超えていれば、回答者は市況に対して前向きな考えを持っていると言うことができます。

また、DI調査においては、一つの項目について調査時点における実感だけでなく、次期の見通しについての回答も得るため、現在の実績値だけでなく将来の予測値をも同時に算出することになります。

このような不動産市況DIで著名なものには、日本銀行が発表している短期経済観測調査（日銀短観）、(財)土地総合研究所の不動産業業況等調査などがありますが、何れも大都市圏を中心としたものやこれらを含んだ全国平均であるため、我が徳島県のような地方圏の実情が、必ずしもストレートに反映され得ないという悩ましさがあります。

そこで、公益社団法人徳島県不動産鑑定士協会及び公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会では、平成25年より地価と不動産取引動向に関するDI（徳島県不動産市況ＤＩ）を作成することといたしました。

以下にその内容と集計結果をご報告いたします。当徳島県不動産市況ＤＩが、不動産関連業界、関係機関など、広く県民のみなさまにご利用頂ける指標となれば幸いです。

令和4年12月

公益社団法人徳島県不動産鑑定士協会
公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会

目次

概況レポート …… 4

1. 徳島県不動産市況ＤＩ調査の概要
(1) アンケート調査の概要 …… 5
(2) アンケート調査票 …… 6

2. 住宅地価動向の集計 …… 9
(1) 全県まとめ …… 9
(2) エリアごとの集計 …… 10

3. 商業地価動向の集計 …… 13
(1) 全県まとめ …… 13
(2) エリアごとの集計 …… 14

4. 不動産取引動向の集計 …… 17
(1) 全県まとめ …… 17
(2) 土地・戸建販売件数のエリアごとの集計 …… 21
(3) マンション販売件数のエリアごとの集計 …… 24
(4) 仲介件数のエリアごとの集計 …… 27
(5) 建築件数のエリアごとの集計 …… 30

5. 新型コロナウイルス感染症の影響 …… 33

概況レポート

徳島県内の不動産市況に関する第20回DIレポートを発表いたします。

県内の地価動向

実感値は住宅地価は依然マイナス指標ながら改善、商業地もやや改善傾向が認められる。

住宅地価は全県的な実感値が前期の△30.4Pより13.7P上昇し△16.7Pとなった。上昇傾向の回答割合は前回3.8%→1.1%と減少したものの、下落傾向の回答割合が前回34.2%→17.8%と大きく改善、横ばい回答割合が前回62.0%→81.1%と増加した結果今回の改善傾向結果となった。一方商業地価の実感値は前期△36.0Pより1.5P上昇し△34.5Pとなった。回答割合は上昇傾向が前回5.3%→5.8%と増加、下落傾向は前回41.3%→37.9%と改善、横ばい傾向も前回53.3%→58.6%と増加した結果若干の改善傾向結果となった。

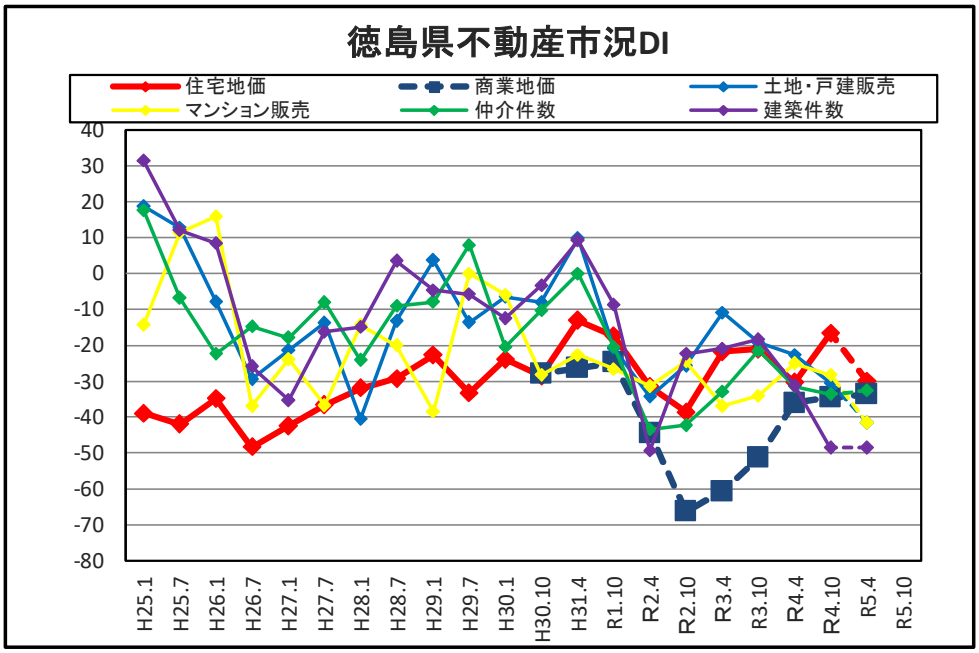
なお、この先半年の地価に関する予測値は、何れも悪化傾向にあり円安や建築資材その他の物価高騰等による経済情勢の先行き不透明な予測が反映されたものと考えられる。

県内の不動産取引動向

土地・戸建販売、建築件数は悪化傾向。マンション販売、仲介件数もやや悪化を示す。

実感値の前期との比較では、土地・戸建販売は前回△22.7P→△30.5Pと7.8Pの悪化、建築件数は前回△31.2P→△48.5Pで17.3Pと大きく悪化しており、建築資材高騰の影響が強く認められる結果となった。マンション販売も前回△25.0P→△28.3P、仲介件数が前回△31.4P→△33.7Pとやや悪化している。

半年後に対する予測値も、建築費高騰の長期化予測を反映して土地・戸建販売が大きく悪化の傾向と予測され、建築件数も現状の推移が予測されている。マンション販売も大きく悪化が予想されるが、仲介件数は若干の回復傾向を示している。長引くコロナ禍に加えて円安や物価高騰等の経済動向の先行き不透明感が増しており、景気回復への期待を腰折れさせていることが窺がえる。



※1：令和4年10月までは実感値、令和5年4月は令和4年10月時点における予測値を示す。

※2：第12回（平成30年10月）より調査時点を「4月・10月」に変更。

1　徳島県不動産市況ＤＩ調査の概要

(1) アンケート調査の概要

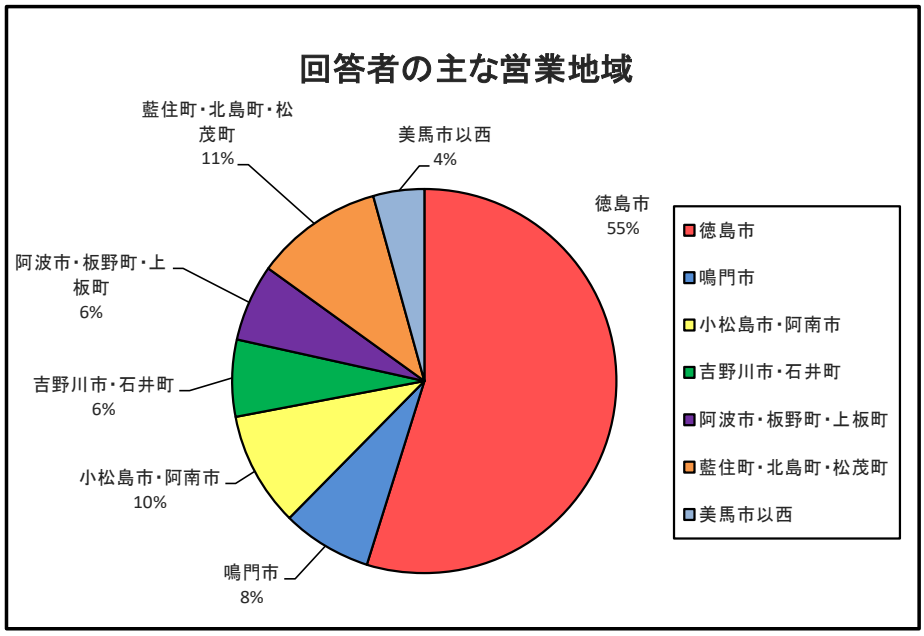
令和4年10月1日を起点とし、過去半年（R4.4.1～R4.10.1）の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年（R4.10.1～R5.4.1）の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査（次頁参照）を実施し、徳島県不動産市況DIとして集計を行った。

実 施 時 期 ： 令和4年10月

発　　送　　数 ： 300

有 効 回 答 数 ： 93　（有効回答率31.0%）

回答者の属性 ： 回答者の主な営業エリアは以下のとおり



(2) アンケート調査票

そのまま3枚セットでＦＡＸにてご返信ください

ＦＡＸ番号　０８８－６２３－７２５０

徳島県における 土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査票

問1.　徳島県内における貴社（支店・営業所等の場合は当該支店・営業所（以下同じ））の主な営業地域をお聞かせください。
（最も取り扱い件数の多い地域を一つ選んで○をつけてください）

1. 徳島市
2. 鳴門市
3. 小松島市・阿南市
4. 吉野川市・石井町
5. 阿波市・板野町・上板町
6. 藍住町・北島町・松茂町
7. 美馬市以西

※　以下は、問１でご回答いただいた「主な営業地域」の状況についてお聞きします。

問2.　令和４年１０月１日の**住宅地**の地価動向は、半年前（令和４年４月１日）と比較してどのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけてください）

１．上昇傾向にある　　２．横ばいである　　３．下落傾向にある　　４．わからない

問3.　半年後（令和５年４月１日）の**住宅地**の地価動向は、現在（令和４年１０月１日）と比較してどうなると予想されますか？（該当するもの一つに○をつけてください）

１．上昇傾向にある　　２．横ばいである　　３．下落傾向にある　　４．わからない

問4.　令和４年１０月１日の**商業地**の地価動向は、半年前（令和４年４月１日）と比較してどのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけてください）

１．上昇傾向にある　　２．横ばいである　　３．下落傾向にある　　４．わからない

問5.　半年後（令和５年４月１日）の**商業地**の地価動向は、現在（令和４年１０月１日）と比較してどうなると予想されますか？（該当するもの一つに○をつけてください）

１．上昇傾向にある　　２．横ばいである　　３．下落傾向にある　　４．わからない

２ページ目にもご回答願います

問6.　令和４年１０月１日現在の貴社の取扱件数は、半年前（令和４年４月１日）と比較してどうですか？（該当するものについて、わかる範囲でお答えください）

イ．土地・戸建住宅販売	ロ．マンション販売	ハ．仲介件数	ニ．建築件数
１．増加傾向にある	１．増加傾向にある	１．増加傾向にある	１．増加傾向にある
２．横ばいである	２．横ばいである	２．横ばいである	２．横ばいである
３．減少傾向にある	３．減少傾向にある	３．減少傾向にある	３．減少傾向にある

（注）「マンション販売」は、新築又は中古の分譲マンション販売（収益物件の一棟売りを除く）

問7.　半年後（令和５年４月１日）の貴社の取扱件数は、現在（令和４年１０月１日）と比較してどうなると予想されますか？（該当するものについて、わかる範囲でお答えください）

イ．土地・戸建住宅販売	ロ．マンション販売	ハ．仲介件数	ニ．建築件数
１．増加傾向にある	１．増加傾向にある	１．増加傾向にある	１．増加傾向にある
２．横ばいである	２．横ばいである	２．横ばいである	２．横ばいである
３．減少傾向にある	３．減少傾向にある	３．減少傾向にある	３．減少傾向にある

新型コロナウイルス感染症の影響に関するアンケート

問1.　現在（令和４年１０月１日）、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって、貴社の取り扱う物件への引き合い、価格に影響が出ていますか？（該当するもの一つに○をつけてください）

１．ある　　２．若干ある　　３．ない　　４．わからない

問2.　問１でお答えいただいた現在（令和４年１０月１日）の新型コロナウイルス感染症による影響は、半年前（令和４年４月１日）と比較するとどうですか？（該当するもの一つに○をつけてください）

１．半年前よりも改善している　　２．変わらない　　３．半年前よりも悪化している　　４．わからない

問3.　新型コロナウイルス感染症が不動産市況、貴社の取扱件数や価格に与えている影響の程度について（特に引き合いが減っているエリア・用途・顧客層など）、ご自由に意見をお書きください。

（　　）

３ページ目にもご回答願います

問4.　新型コロナウイルス感染症の他にも、土地価格・不動産取引の現状や今後の動向予想、その動向に影響している要因、引き合いが増えている又は減っているエリア、その他注目エリアなど、ご自由に意見をお書きください。

（　　）

以上で質問は終わりです。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。

ＦＡＸ（０８８－６２３－７２５０：徳島県不動産鑑定士協会宛）にて、１０月２１日（金）までにご返信いただきますようお願いします。

些少ではございますが、***アンケートにご回答いただいた皆様に 500 円分の Quo カードを贈呈***させていただきますので、以下にご送付先などの必要事項をご記入ください。

なお、お答えいただいた内容は個人情報保護法に基づき外部に漏れることがないのはもちろんのこと、本件調査以外の用途で利用することはありません。

貴社名 （営業所名）	（　　）		ご担当者名 （所属・役職）	（　　）	
ご住所	〒　　－			貴社の主な事業	□仲介業 □戸建販売・宅地販売 □マンション販売 □建設業 □その他
電話番号	（　　）				
FAX 番号	（　　）				
結果概要の配信希望	有　　無	メールアドレス ※配信希望の方は必須	@		

ＦＡＸ番号　０８８－６２３－７２５０

公益社団法人 徳島県不動産鑑定士協会（後援：徳島県）

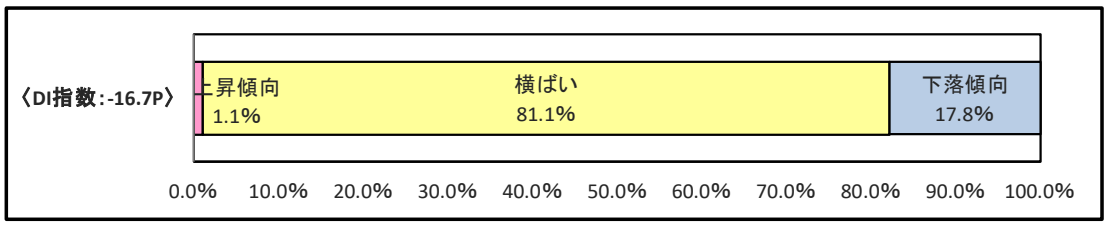
2　住宅地価動向の集計

(1) 全県まとめ

① 調査時点(令和4年10月1日)と半年前(令和4年4月1日)との比較

令和4年10月1日現在の住宅地価の動向は、半年前(令和4年4月1日)と比較して、どのように感じておられますか？

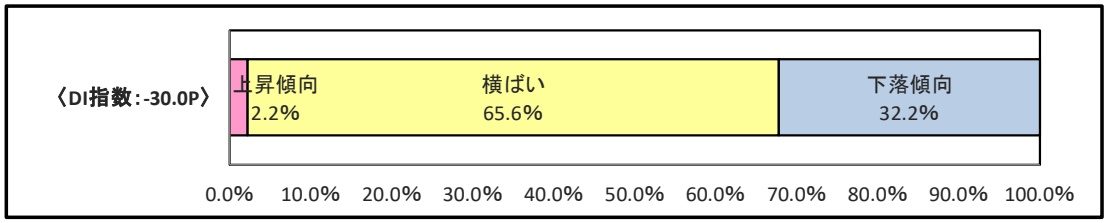
住宅地価動向・全県(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の住宅地価動向(実感値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		1	73	16	90	3	93
DI指数	−16.7P	1.1%	81.1%	17.8%	100.0%		



② 調査時点(令和4年10月1日)と半年後(令和5年4月1日)との比較

半年後(令和5年4月1日)の住宅地価の動向は、現在(令和4年10月1日)と比較して、どうなると予想されますか？

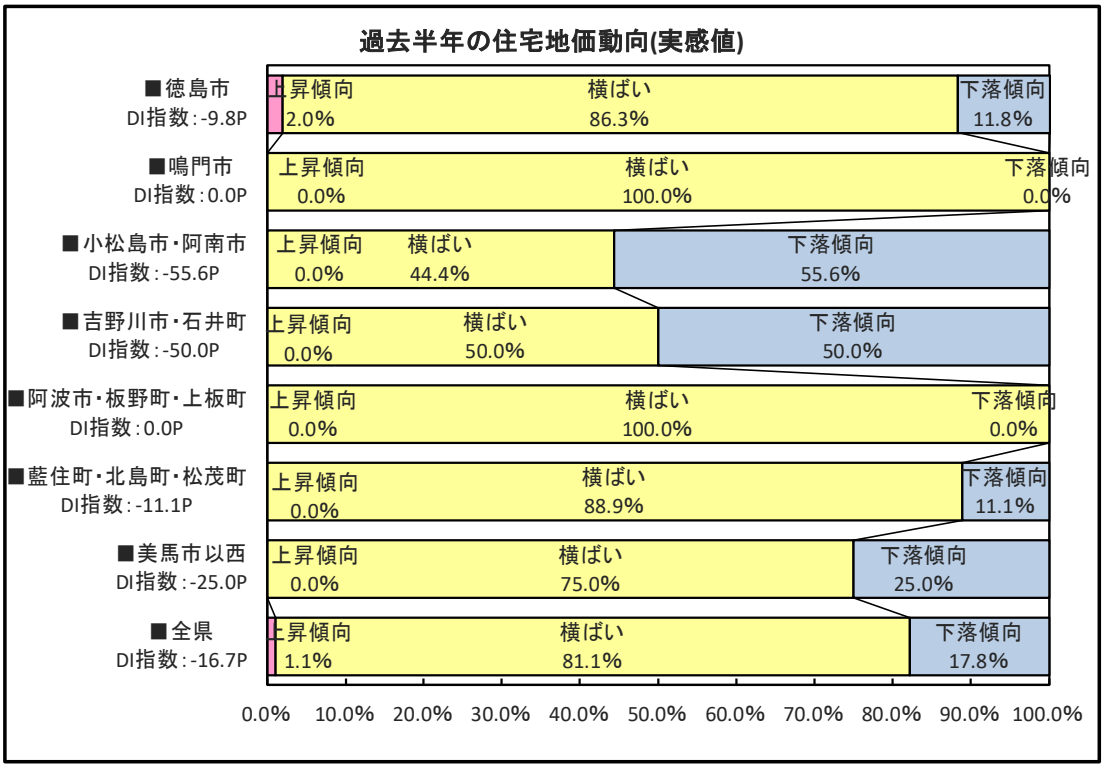
住宅地価動向・全県(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の住宅地価動向(予測値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		2	59	29	90	3	93
DI指数	−30.0P	2.2%	65.6%	32.2%	100.0%		



(2) エリアごとの集計

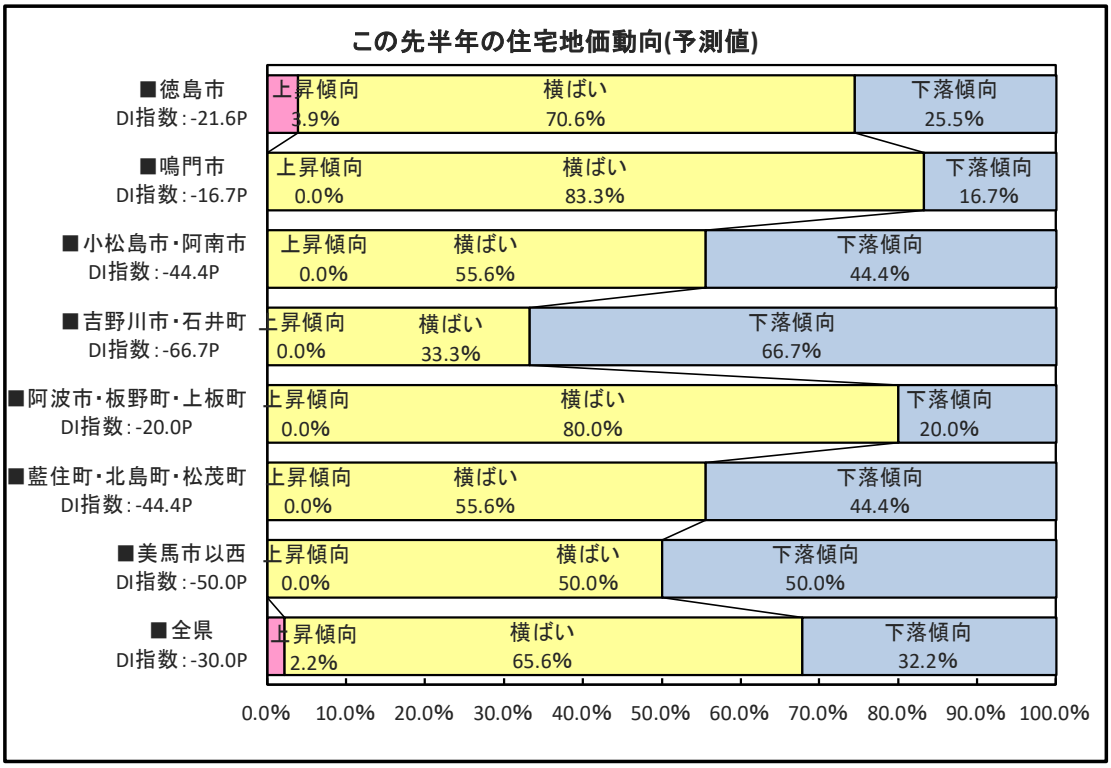
① 調査時点(令和4年10月1日)と半年前(令和4年4月1日)との比較

住宅地価動向・営業地域毎(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の住宅地価動向(実感値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
徳島市	回答数(件)	1	44	6	51	0	51
DI指数	−9.8P	2.0%	86.3%	11.8%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	6	0	6	1	7
DI指数	0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	4	5	9	0	9
DI指数	−55.6P	0.0%	44.4%	55.6%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	3	3	6	0	6
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	5	0	5	1	6
DI指数	0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	8	1	9	1	10
DI指数	−11.1P	0.0%	88.9%	11.1%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	3	1	4	0	4
DI指数	−25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	1	73	16	90	3	93
DI指数	−16.7P	1.1%	81.1%	17.8%	100.0%		

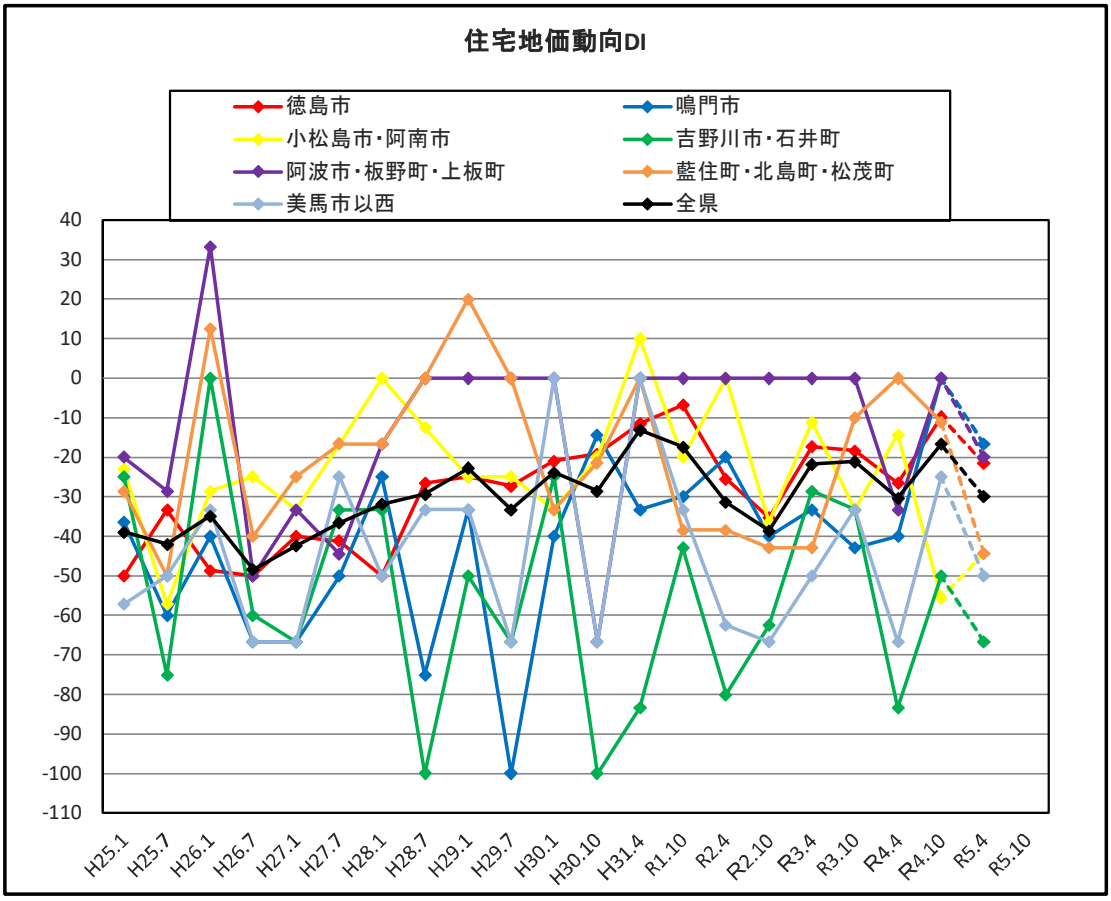


② 調査時点(令和4年10月1日)と半年後(令和5年4月1日)との比較

住宅地価動向・営業地域毎(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の住宅地価動向(予測値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
徳島市	回答数(件)	2	36	13	51	0	51
DI指数	−21.6P	3.9%	70.6%	25.5%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	5	1	6	1	7
DI指数	−16.7P	0.0%	83.3%	16.7%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	5	4	9	0	9
DI指数	−44.4P	0.0%	55.6%	44.4%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	2	4	6	0	6
DI指数	−66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	4	1	5	1	6
DI指数	−20.0P	0.0%	80.0%	20.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	5	4	9	1	10
DI指数	−44.4P	0.0%	55.6%	44.4%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	2	2	4	0	4
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	2	59	29	90	3	93
DI指数	−30.0P	2.2%	65.6%	32.2%	100.0%		



③ 住宅地価動向DI



※令和4年10月までは実感値、令和5年4月は令和4年10月時点における予測値を示す。

※2：第12回（平成30年10月）より調査時点を「4月・10月」に変更。

令和4年10月の住宅地価動向の実感値としては下落回答の回答が大きく減少し横ばいとの回答が多かったことにより、全県ではマイナス指標ながら大きく改善した。コロナ禍の長期化はあるものの、発生直後の急激な下降は落ち着いたことが窺える。一方で、新たに原材料価格の高騰、インフレ進行による経済情勢の悪化予測により、先行きについては全県及び各地域とも全て悪化予測傾向にある。

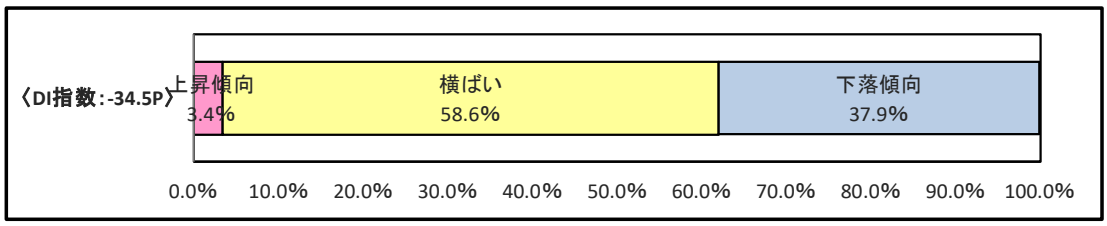
3 商業地価動向の集計

(1) 全県まとめ

① 調査時点(令和4年10月1日)と半年前(令和4年4月1日)との比較

令和4年10月1日現在の商業地価の動向は、半年前(令和4年4月1日)と比較して、どのように感じておられますか？

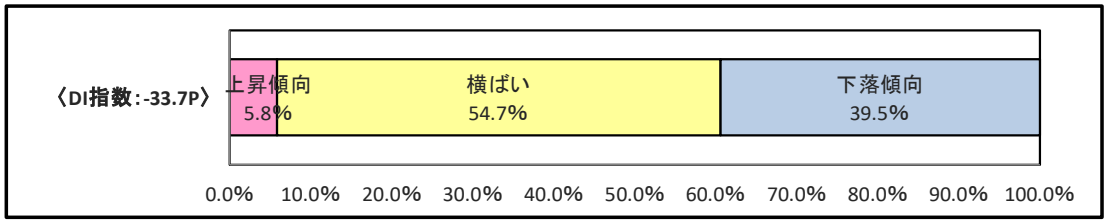
商業地価動向・全県(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の商業地価動向(実感値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		3	51	33	87	6	93
DI指数	−34.5P	3.4%	58.6%	37.9%	100.0%		



② 調査時点(令和4年10月1日)と半年後(令和5年4月1日)との比較

半年後(令和5年4月1日)の商業地価の動向は、現在(令和4年10月1日)と比較して、どうなると予想されますか？

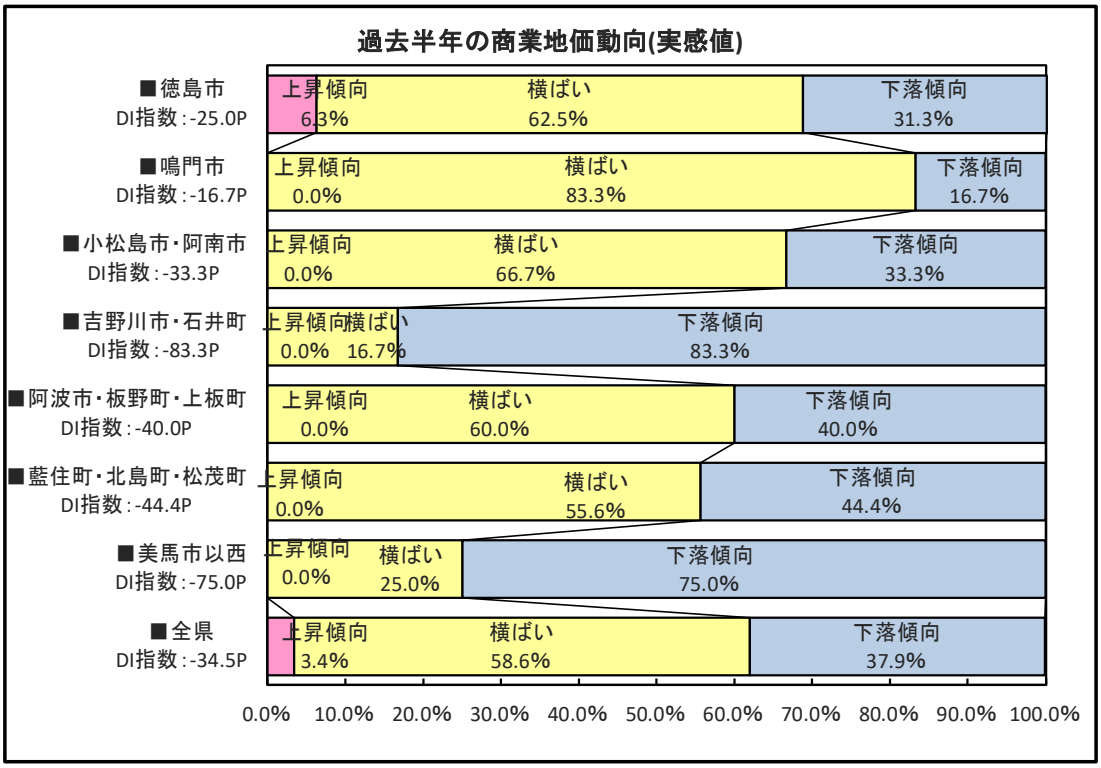
商業地価動向・全県(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の商業地価動向(予測値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		5	47	34	86	7	93
DI指数	−33.7P	5.8%	54.7%	39.5%	100.0%		



(2) エリアごとの集計

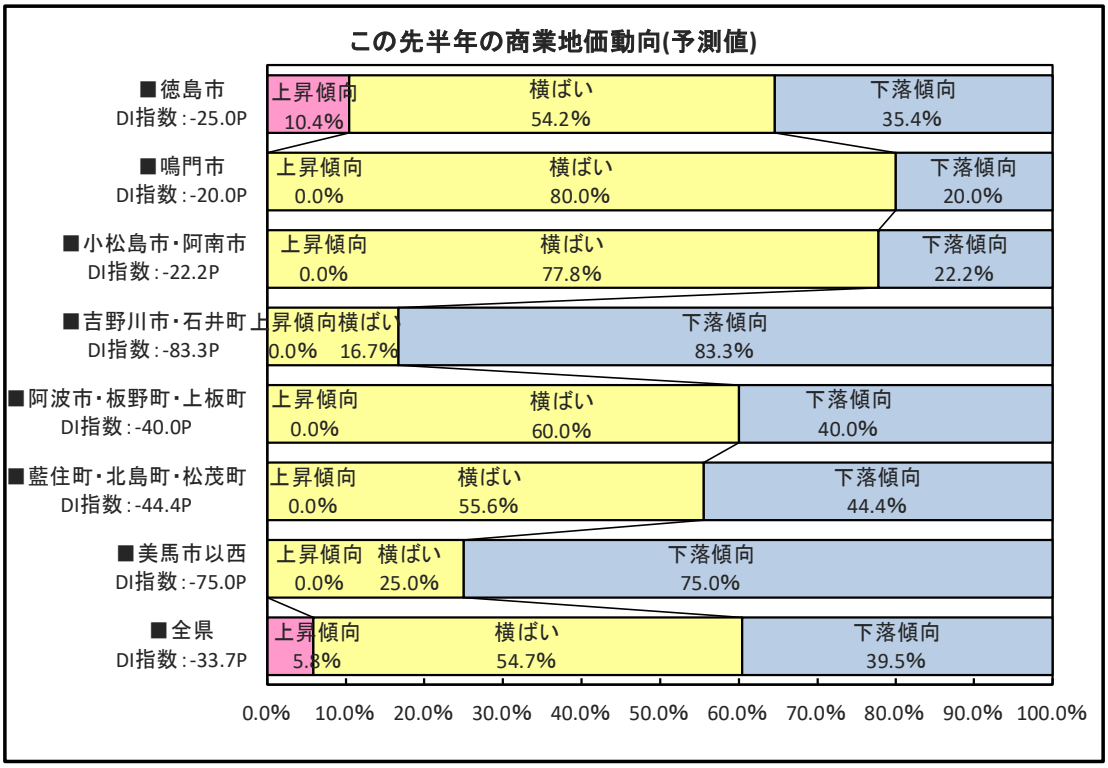
① 調査時点(令和4年10月1日)と半年前(令和4年4月1日)との比較

商業地価動向・営業地域毎(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の商業地価動向(実感値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
徳島市	回答数(件)	3	30	15	48	3	51
DI指数	−25.0P	6.3%	62.5%	31.3%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	5	1	6	1	7
DI指数	−16.7P	0.0%	83.3%	16.7%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	6	3	9	0	9
DI指数	−33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	5	6	0	6
DI指数	−83.3P	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	3	2	5	1	6
DI指数	−40.0P	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	5	4	9	1	10
DI指数	−44.4P	0.0%	55.6%	44.4%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	1	3	4	0	4
DI指数	−75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	3	51	33	87	6	93
DI指数	−34.5P	3.4%	58.6%	37.9%	100.0%		

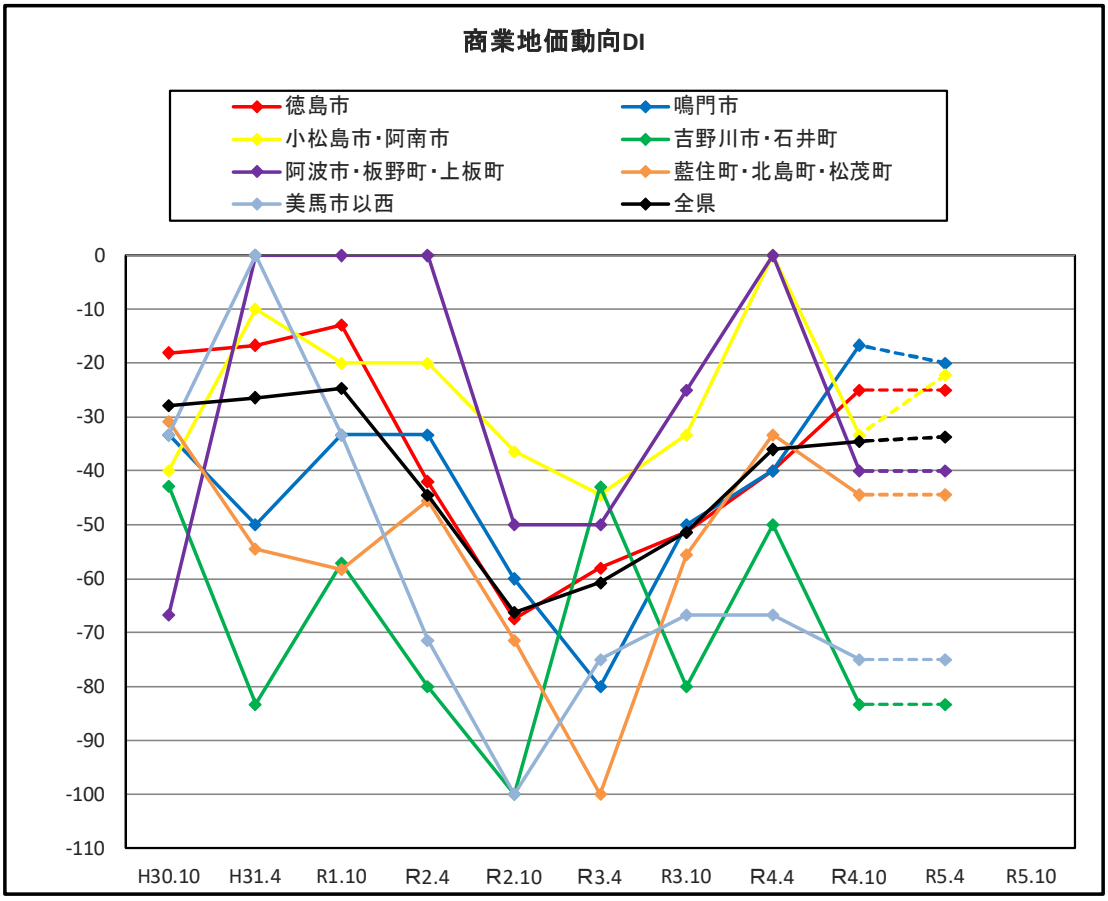


② 調査時点(令和4年10月1日)と半年後(令和5年4月1日)との比較

商業地価動向・営業地域毎(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の商業地価動向(予測値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
徳島市	回答数(件)	5	26	17	48	3	51
DI指数	−25.0P	10.4%	54.2%	35.4%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	4	1	5	2	7
DI指数	−20.0P	0.0%	80.0%	20.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	7	2	9	0	9
DI指数	−22.2P	0.0%	77.8%	22.2%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	5	6	0	6
DI指数	−83.3P	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	3	2	5	1	6
DI指数	−40.0P	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	5	4	9	1	10
DI指数	−44.4P	0.0%	55.6%	44.4%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	1	3	4	0	4
DI指数	−75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	5	47	34	86	7	93
DI指数	−33.7P	5.8%	54.7%	39.5%	100.0%		



③ 商業地価動向DI



※令和4年10月までは実感値、令和5年4月は令和4年10月時点における予測値を示す。

令和4年10月の商業地価の動向の実感値としては、前期からの動きは地域によって乱高下しているが、全県の動きとしては前期比からは若干の改善となったものの、依然として大きなマイナス指標であることに変わりなかった。各地域の実感値も全てマイナス指標である。

一方、令和5年4月には「小松島市・阿南市」は改善する予測だが、その他の地域はマイナス値ながら横ばい又は若干の悪化傾向と予測。

4　不動産取引動向の集計

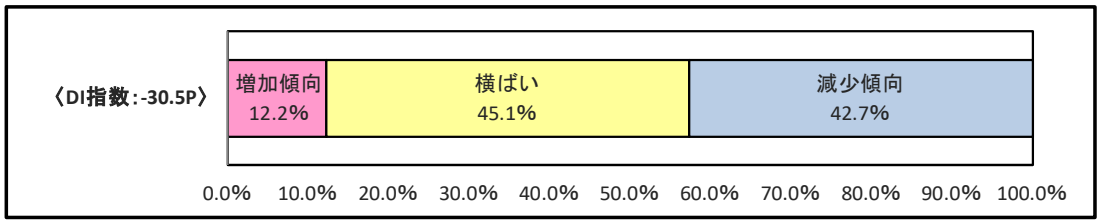
(1) 全県まとめ

① 調査時点(令和4年10月1日)と半年前(令和4年4月1日)との比較

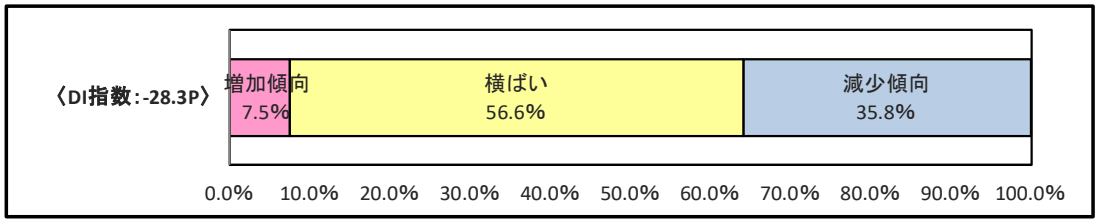
令和4年10月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前(令和4年4月1日)と比較して、どうですか？

不動産取引動向・全県(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引件数の動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
土地・戸建販売	回答数(件)	10	37	35	82	11	93
DI指数	−30.5P	12.2%	45.1%	42.7%	100.0%		
マンション販売	回答数(件)	4	30	19	53	40	93
DI指数	−28.3P	7.5%	56.6%	35.8%	100.0%		
仲介件数	回答数(件)	14	27	42	83	10	93
DI指数	−33.7P	16.9%	32.5%	50.6%	100.0%		
建築件数	回答数(件)	8	19	41	68	25	93
DI指数	−48.5P	11.8%	27.9%	60.3%	100.0%		

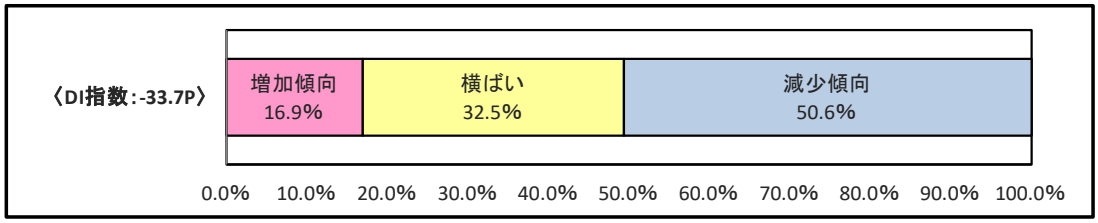
【土地・戸建販売（実感値）】



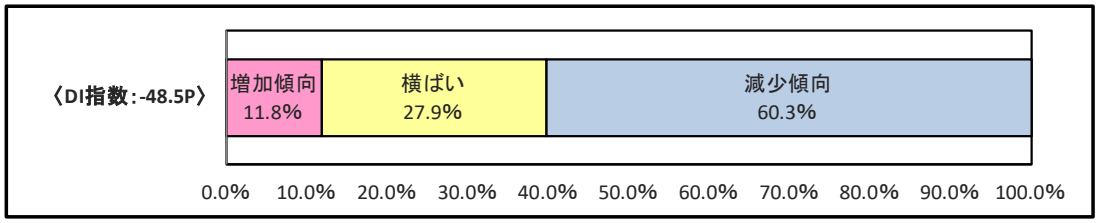
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

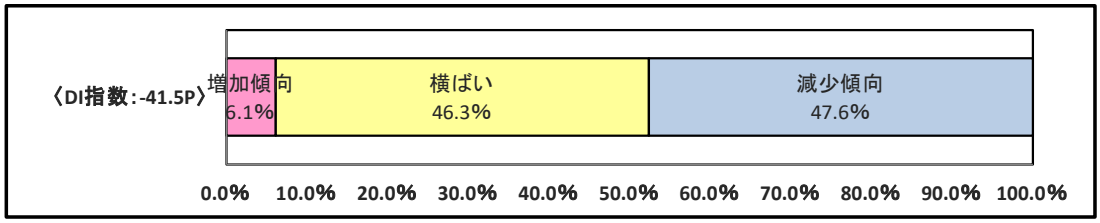


② 調査時点(令和4年10月1日)と半年後(令和5年4月1日)との比較

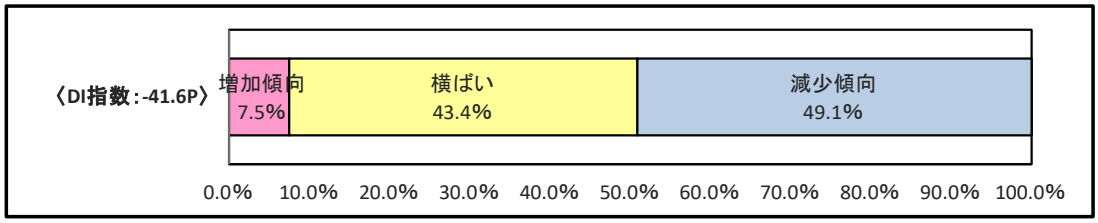
半年後(令和5年4月1日)の貴社の取扱件数は、現在(令和4年10月1日)と比較して、どうなると予想されますか？

不動産取引動向・全県(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引件数の動向(予測値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
土地・戸建販売	回答数(件)	5	38	39	82	11	93
DI指数	−41.5P	6.1%	46.3%	47.6%	100.0%		
マンション販売	回答数(件)	4	23	26	53	40	93
DI指数	−41.6P	7.5%	43.4%	49.1%	100.0%		
仲介件数	回答数(件)	10	36	37	83	10	93
DI指数	−32.6P	12.0%	43.4%	44.6%	100.0%		
建築件数	回答数(件)	4	27	37	68	25	93
DI指数	−48.5P	5.9%	39.7%	54.4%	100.0%		

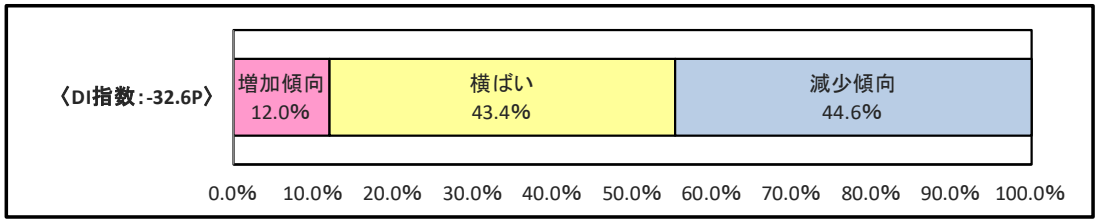
【土地・戸建販売（予測値）】



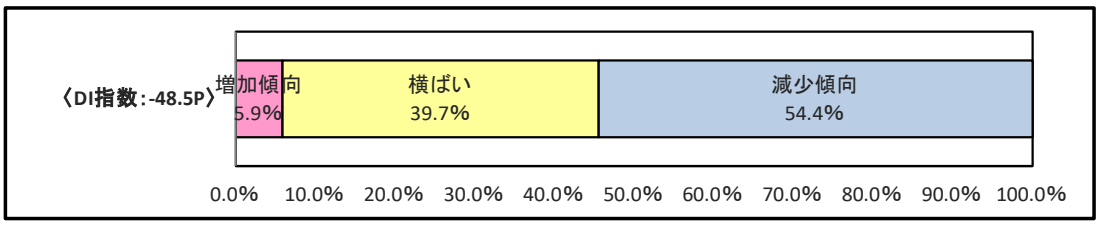
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】



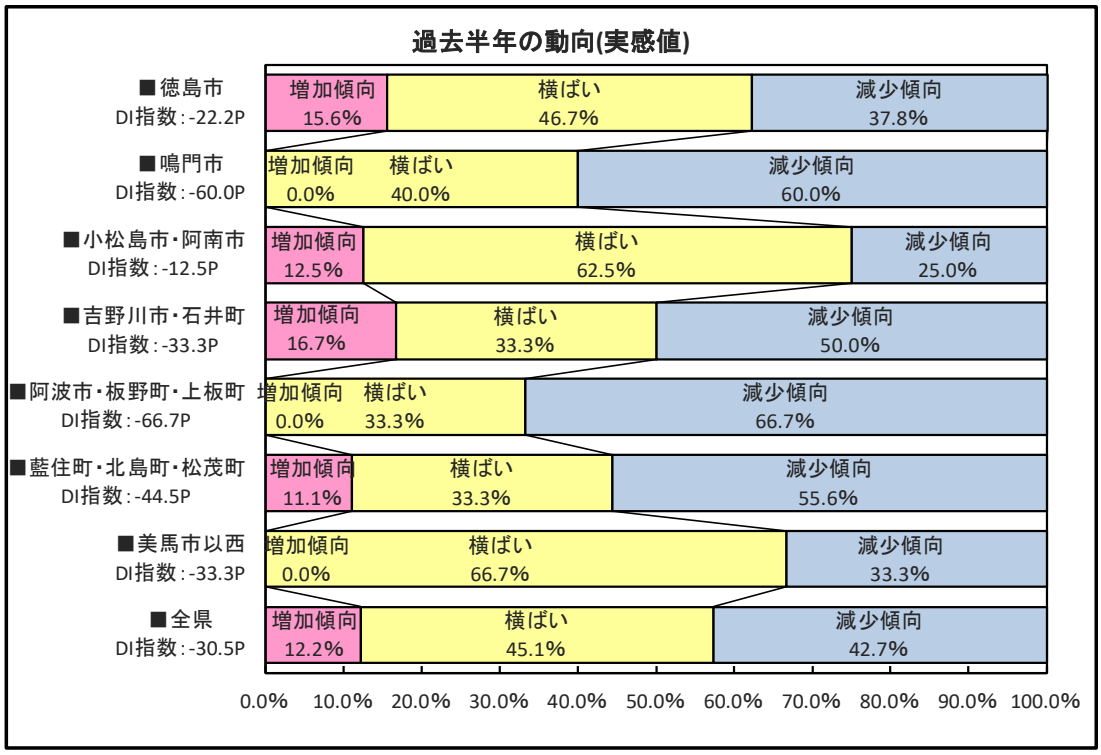
【建築件数（予測値）】



(2) 土地・戸建販売件数のエリアごとの集計

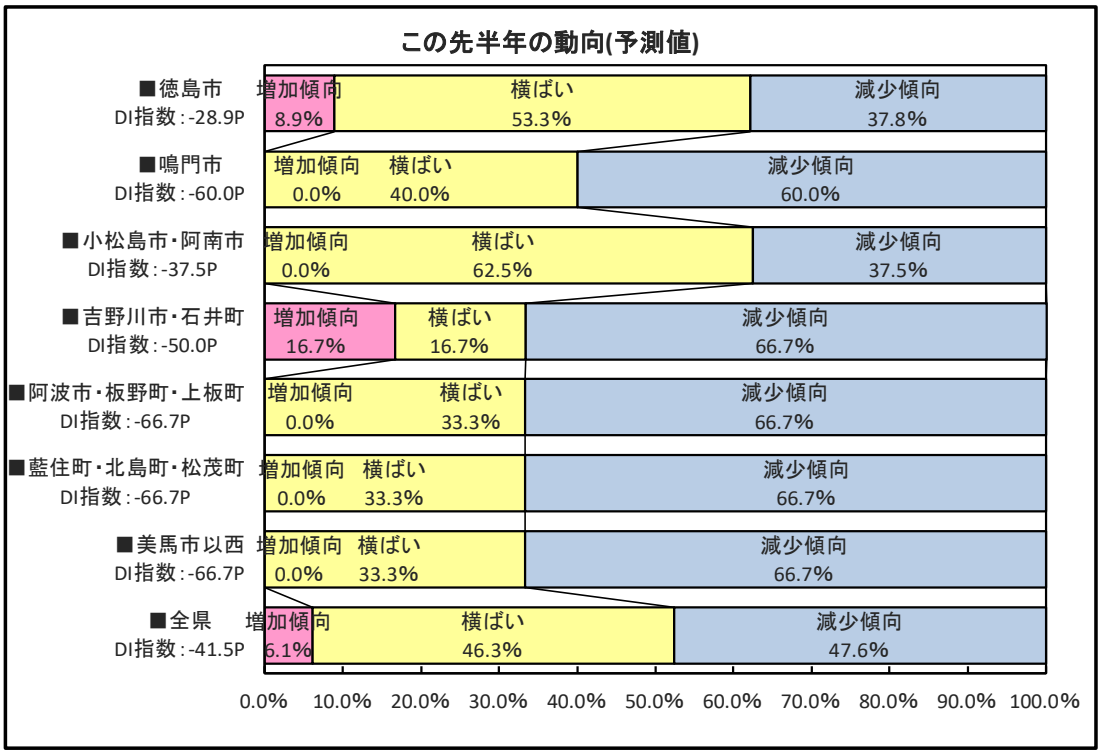
① 調査時点(令和4年10月1日)と半年前(令和4年4月1日)との比較

土地・戸建販売・営業地域毎(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
徳島市	回答数(件)	7	21	17	45	6	51
DI指数	−22.2P	15.6%	46.7%	37.8%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	2	3	5	2	7
DI指数	−60.0P	0.0%	40.0%	60.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	5	2	8	1	9
DI指数	−12.5P	12.5%	62.5%	25.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	1	2	3	6	0	6
DI指数	−33.3P	16.7%	33.3%	50.0%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	2	4	6	0	6
DI指数	−66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	1	3	5	9	1	10
DI指数	−44.5P	11.1%	33.3%	55.6%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	2	1	3	1	4
DI指数	−33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
全県	回答数(件)	10	37	35	82	11	93
DI指数	−30.5P	12.2%	45.1%	42.7%	100.0%		

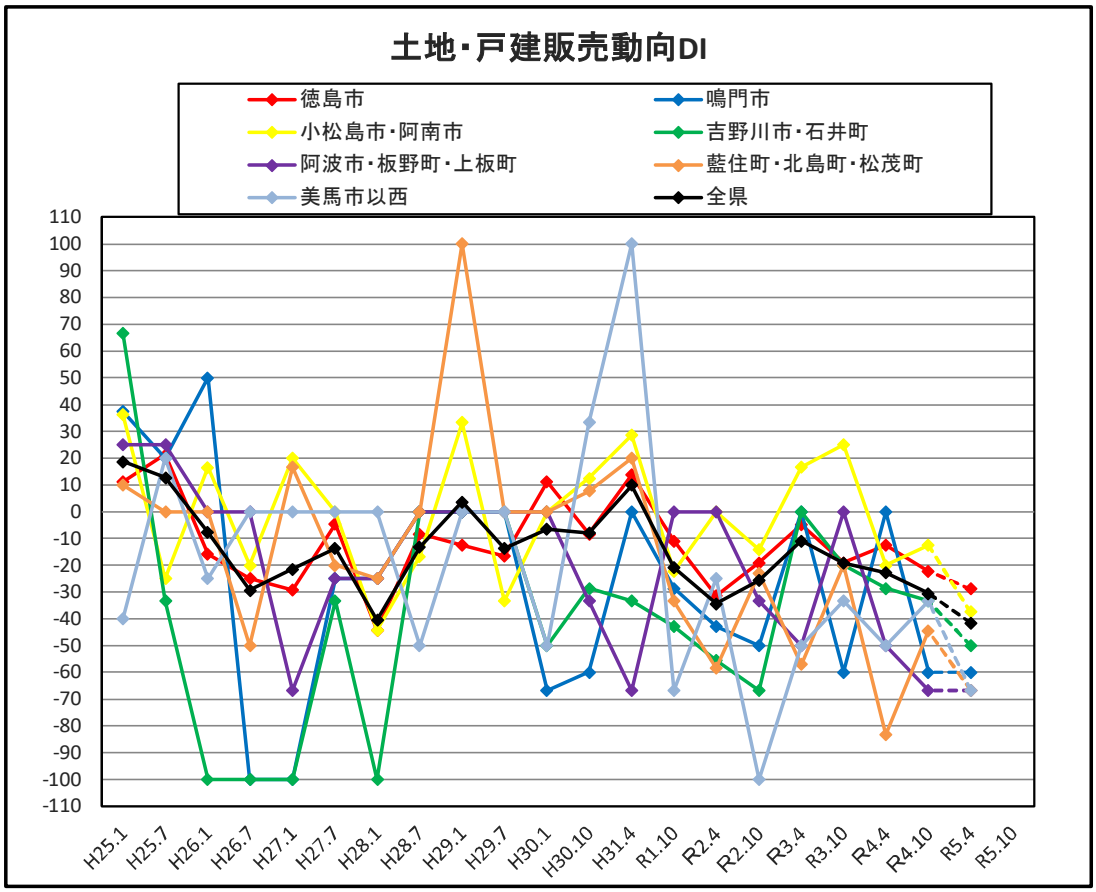


② 調査時点(令和4年10月1日)と半年後(令和5年4月1日)との比較

土地・戸建販売・営業地域毎(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の動向(予測値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
徳島市	回答数(件)	4	24	17	45	6	51
DI指数	−28.9P	8.9%	53.3%	37.8%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	2	3	5	2	7
DI指数	−60.0P	0.0%	40.0%	60.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	5	3	8	1	9
DI指数	−37.5P	0.0%	62.5%	37.5%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	1	1	4	6	0	6
DI指数	−50.0P	16.7%	16.7%	66.7%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	2	4	6	0	6
DI指数	−66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	3	6	9	1	10
DI指数	−66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	1	2	3	1	4
DI指数	−66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
全県	回答数(件)	5	38	39	82	11	93
DI指数	−41.5P	6.1%	46.3%	47.6%	100.0%		



③ 土地・戸建販売動向DI



※1：令和4年10月までは実感値、令和5年4月は令和4年10月時点における予測値を示す。
※2：第12回（平成30年10月）より調査時点を「4月・10月」に変更。

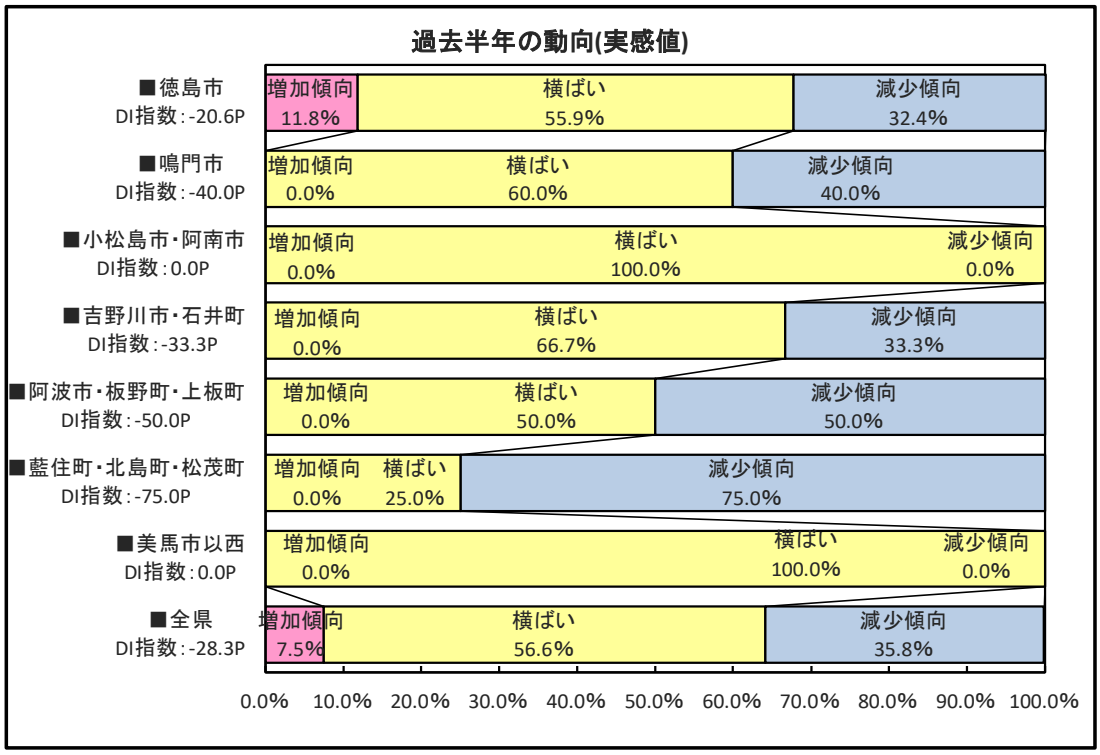
現在の土地・戸建販売件数の動向については、地域によりバラツキが見られる結果となった。全体としてはコロナ発生直後の極端な悪化からは持ち直してはいるものの、建築コストの急騰等が影響し、住宅需要は縮小傾向であることが窺える。

半年後の先行き見通しも建築価格高騰の影響を反映して各地域、全県的にも悪化傾向を示している。

(3)マンション販売件数のエリアごとの集計

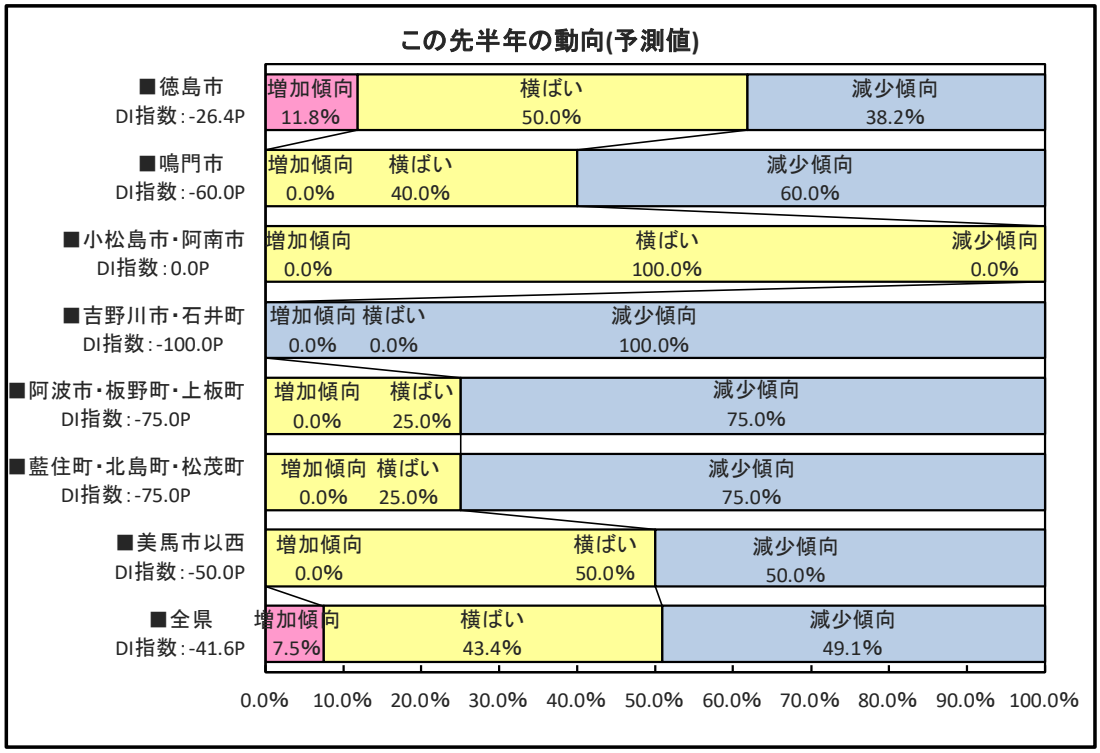
① 調査時点(令和4年10月1日)と半年前(令和4年4月1日)との比較

マンション販売・営業地域毎(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
徳島市	回答数(件)	4	19	11	34	17	51
DI指数	−20.6P	11.8%	55.9%	32.4%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	3	2	5	2	7
DI指数	−40.0P	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	1	0	1	8	9
DI指数	0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	2	1	3	3	6
DI指数	−33.3	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	2	2	4	2	6
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	1	3	4	6	10
DI指数	−75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	2	0	2	2	4
DI指数	0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	4	30	19	53	40	93
DI指数	−28.3P	7.5%	56.6%	35.8%	100.0%		

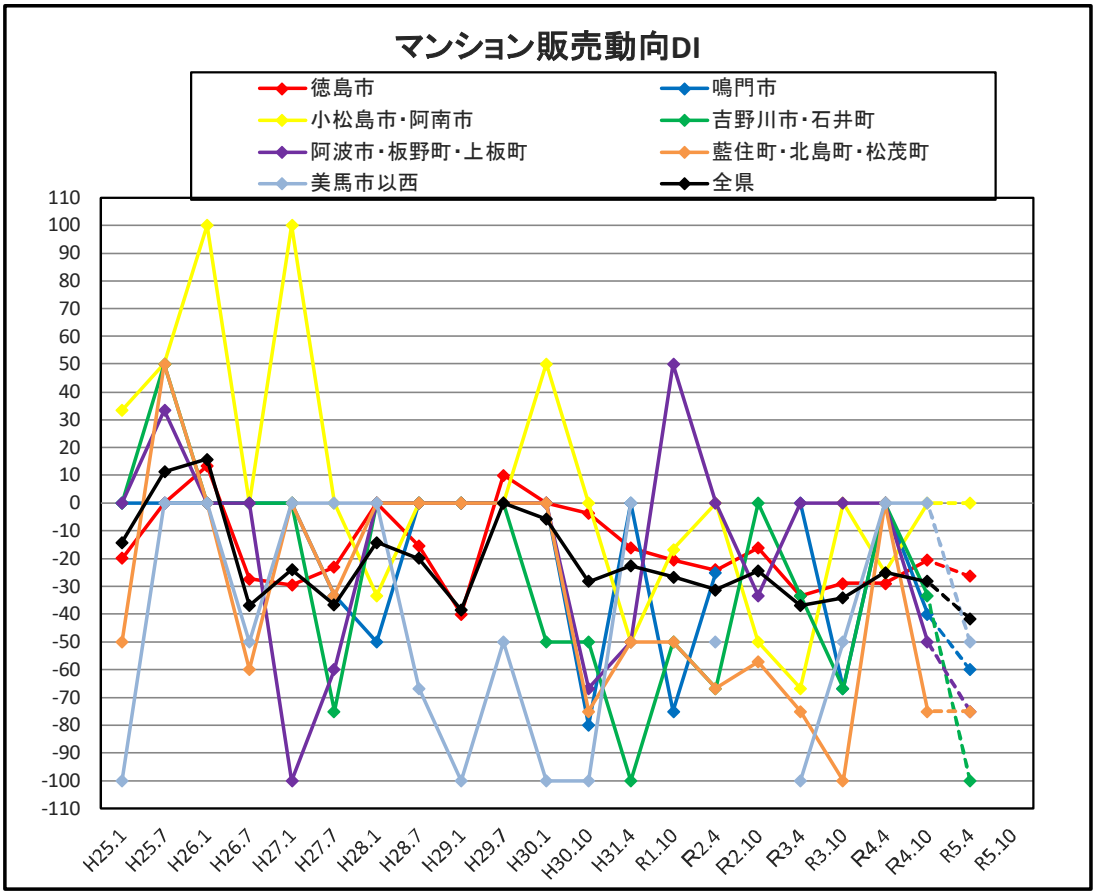


② 調査時点(令和4年10月1日)と半年後(令和5年4月1日)との比較

マンション販売・営業地域毎(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
徳島市	回答数(件)	4	17	13	34	17	51
DI指数	−26.4P	11.8%	50.0%	38.2%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	2	3	5	2	7
DI指数	−60.0P	0.0%	40.0%	60.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	1	0	1	8	9
DI指数	0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	0	3	3	3	6
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	1	3	4	2	6
DI指数	−75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	1	3	4	6	10
DI指数	−75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	1	1	2	2	4
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	4	23	26	53	40	93
DI指数	−41.6P	7.5%	43.4%	49.1%	100.0%		



③ マンション販売動向DI



※1：令和4年10月までは実感値、令和5年4月は令和4年10月時点における予測値を示す。
※2：第12回（平成30年10月）より調査時点を「4月・10月」に変更。

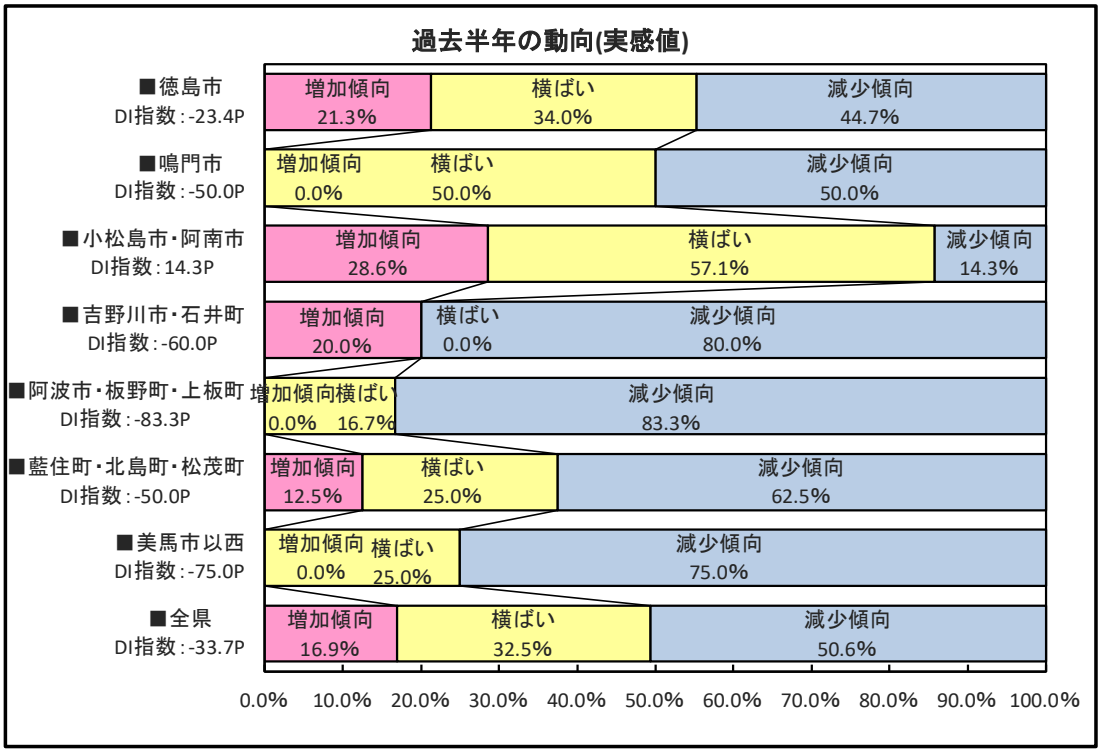
マンション販売件数の動向については、殆どのエリアにおいてゼロ若しくはマイナスの値で減少傾向を示しているところが多い。

半年後の先行き見通しについても悪化傾向を示しており、経済動向の先行き不透明感を反映した結果となっている。

(4)仲介件数のエリアごとの集計

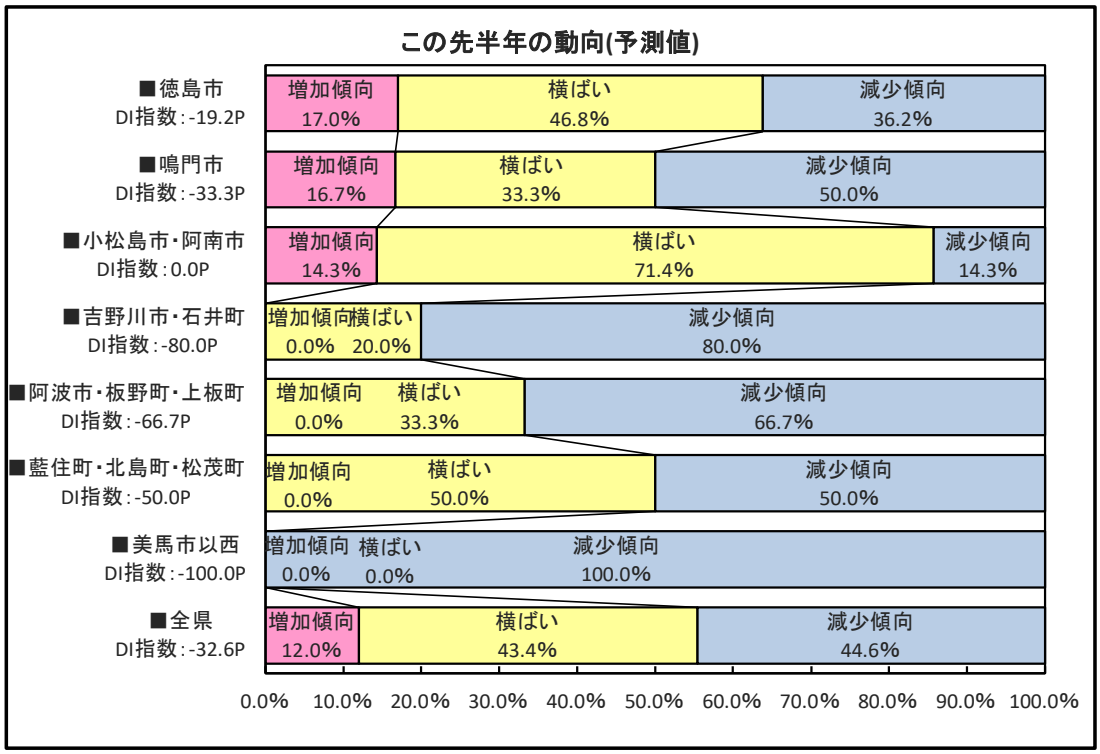
① 調査時点(令和4年10月1日)と半年前(令和4年4月1日)との比較

仲介件数・営業地域毎(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
徳島市	回答数(件)	10	16	21	47	4	51
DI指数	-23.4P	21.3%	34.0%	44.7%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	3	3	6	1	7
DI指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	2	4	1	7	2	9
DI指数	14.3P	28.6%	57.1%	14.3%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	1	0	4	5	1	6
DI指数	-60.0P	20.0%	0.0%	80.0%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	1	5	6	0	6
DI指数	-83.3P	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	1	2	5	8	2	10
DI指数	-50.0P	12.5%	25.0%	62.5%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	1	3	4	0	4
DI指数	-75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	14	27	42	83	10	93
DI指数	-33.7P	16.9%	32.5%	50.6%	100.0%		

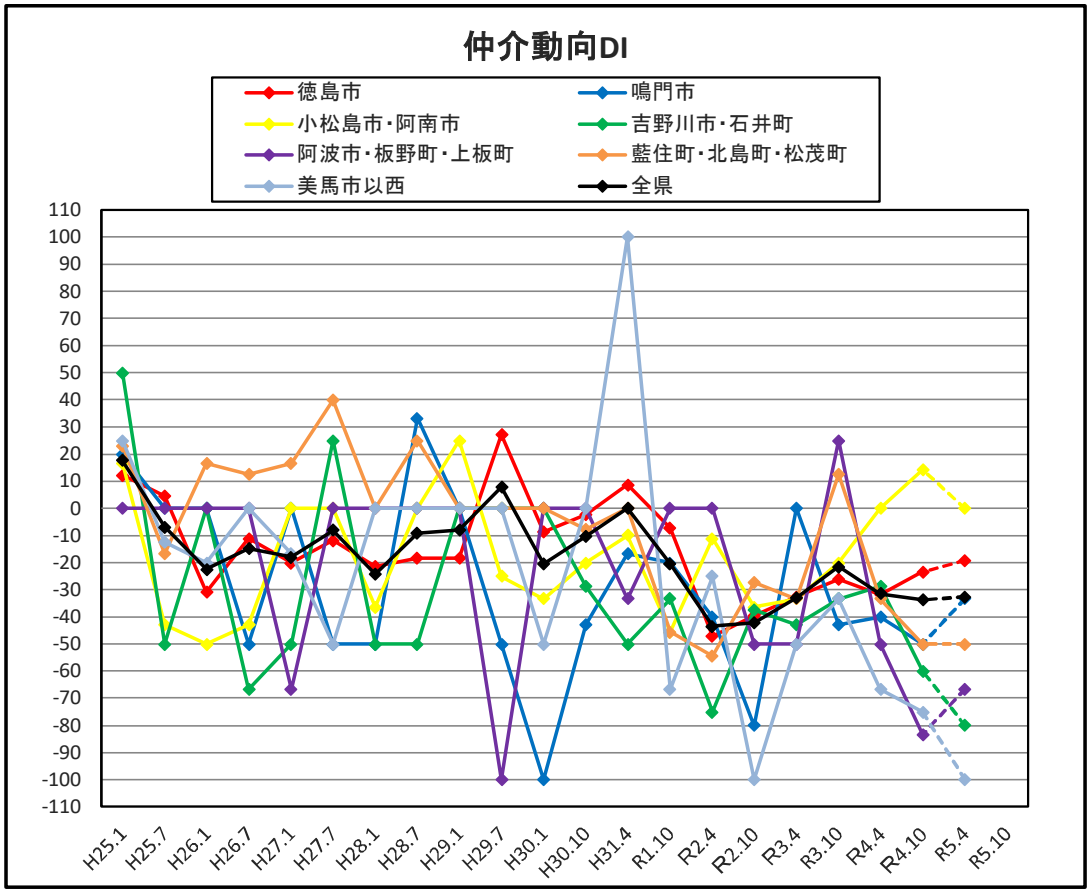


② 調査時点(令和4年10月1日)と半年後(令和5年4月1日)との比較

仲介件数・営業地域毎(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の動向(予測値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
徳島市	回答数(件)	8	22	17	47	4	51
DI指数	−19.2P	17.0%	46.8%	36.2%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	1	2	3	6	1	7
DI指数	−33.3P	16.7%	33.3%	50.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	5	1	7	2	9
DI指数	0.0P	14.3%	71.4%	14.3%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	4	5	1	6
DI指数	−80.0P	0.0%	20.0%	80.0%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	2	4	6	0	6
DI指数	−66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	4	4	8	2	10
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	0	4	4	0	4
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	10	36	37	83	10	93
DI指数	−32.6P	12.0%	43.4%	44.6%	100.0%		



③ 仲介動向DI



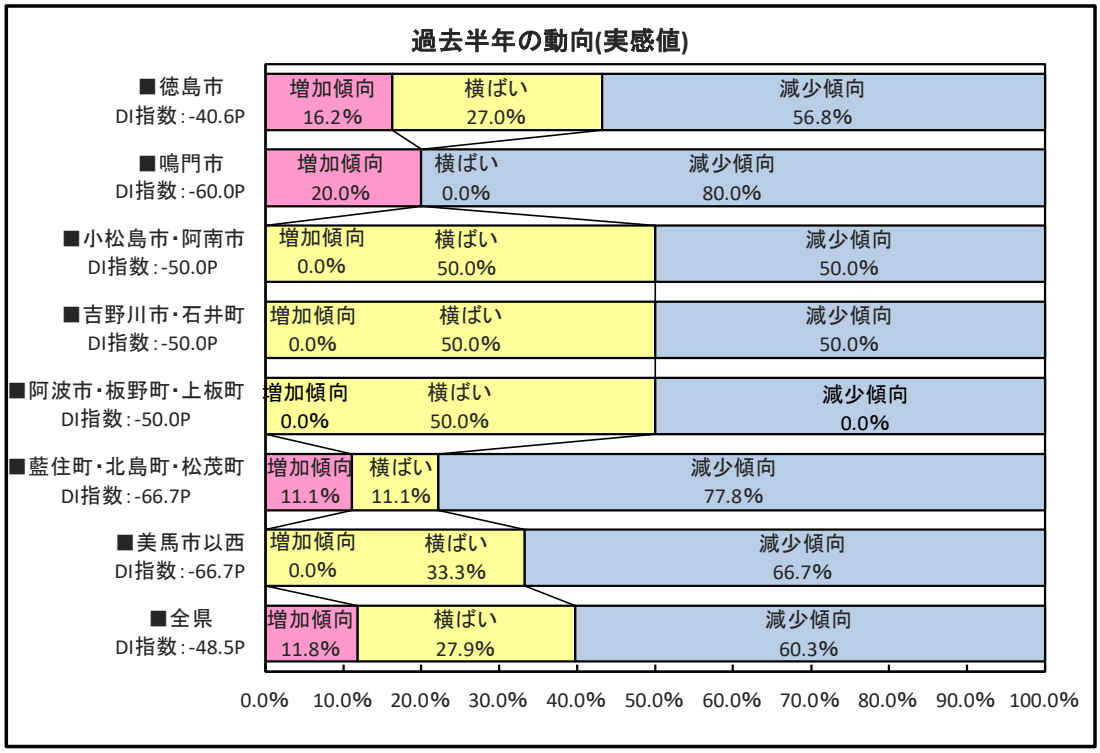
※1：令和4年10月までは実感値、令和5年4月は令和4年10月時点における予測値を示す。
※2：第12回（平成30年10月）より調査時点を「4月・10月」に変更。

仲介件数の動向については、県都「徳島市」で改善傾向、「小松島市・阿南市」で上昇が示されたものの、他地域は下落を示した結果、全県的にはやや下落となった。半年後の先行き見通しについても、各地域でバラツキがあり、全県的には若干改善するとの予測がなされている。

(5)建築件数のエリアごとの集計

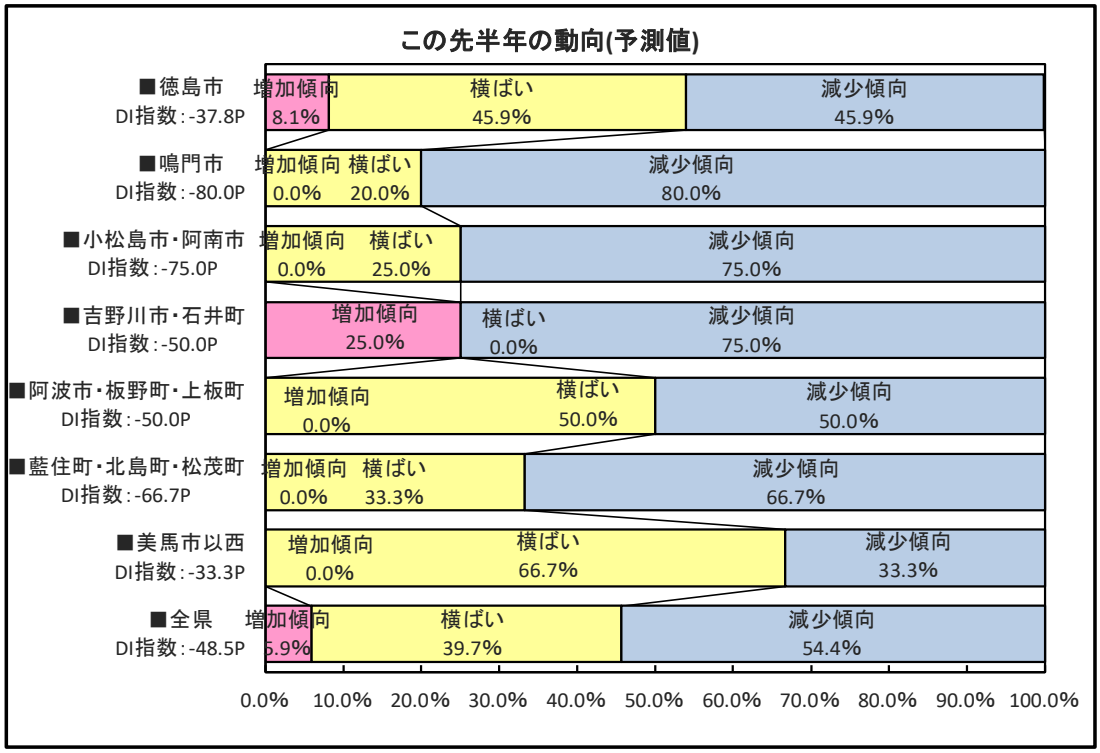
① 調査時点(令和4年10月1日)と半年前(令和4年4月1日)との比較

建築件数・営業地域毎(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
徳島市	回答数(件)	6	10	21	37	14	51
DI指数	−40.6P	16.2%	27.0%	56.8%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	1	0	4	5	2	7
DI指数	−60.0P	20.0%	0.0%	80.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	2	2	4	5	9
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	2	2	4	2	6
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	3	3	6	0	6
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	1	1	7	9	1	10
DI指数	−66.7P	11.1%	11.1%	77.8%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	1	2	3	1	4
DI指数	−66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
全県	回答数(件)	8	19	41	68	25	93
DI指数	−48.5P	11.8%	27.9%	60.3%	100.0%		

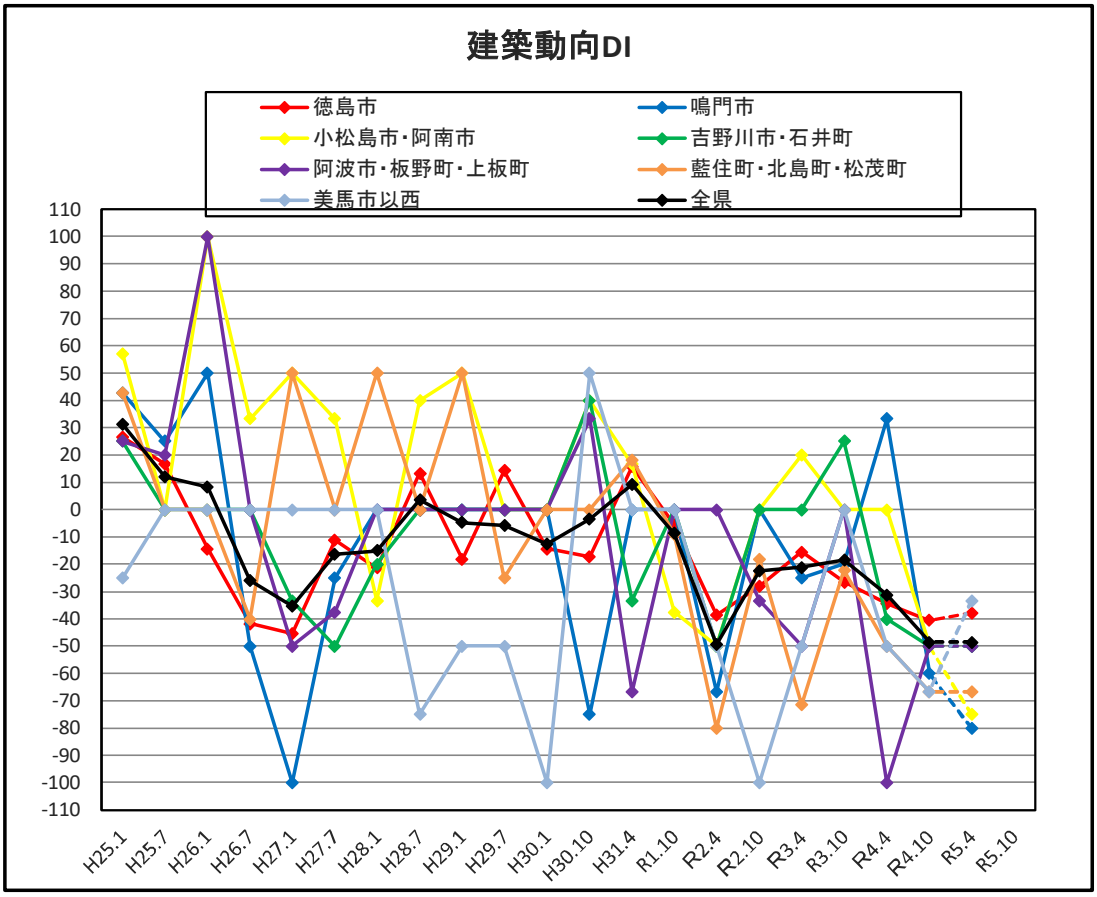


② 調査時点(令和4年10月1日)と半年後(令和5年4月1日)との比較

建築件数・営業地域毎(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の動向(予測値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
徳島市	回答数(件)	3	17	17	37	14	51
DI指数	−37.8P	8.1%	45.9%	45.9%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	1	4	5	2	7
DI指数	−80.0P	0.0%	20.0%	80.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	1	3	4	5	9
DI指数	−75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	1	0	3	4	2	6
DI指数	−50.0P	25.0%	0.0%	75.0%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	3	3	6	0	6
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	3	6	9	1	10
DI指数	−66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	2	1	3	1	4
DI指数	−33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
全県	回答数(件)	4	27	37	68	25	93
DI指数	−48.5P	5.9%	39.7%	54.4%	100.0%		



③ 建築動向DI



※1：令和4年10月までは実感値、令和5年4月は令和4年10月時点における予測値を示す。
※2：第12回（平成30年10月）より調査時点を「4月・10月」に変更。

現在の建築件数の動向については、「阿波市・板野町・上板町」を除いて悪化の傾向であり、特に「鳴門市」「小松島市・阿南市」は大きく悪化し、建築コストの急騰等による厳しい市況の実情が窺える。

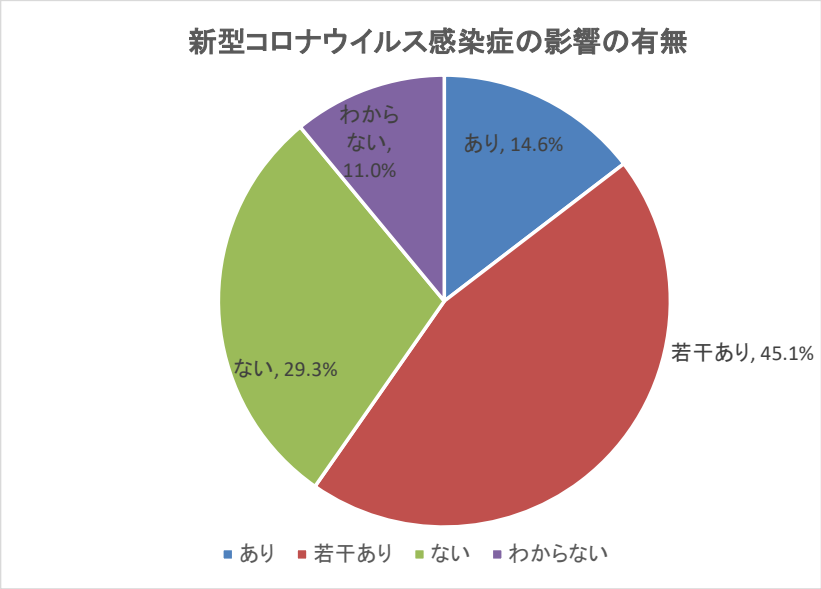
半年後の先行き見通しについても大きな改善はなく、予測値は現状の大きなマイナス指標を示している。

5　新型コロナウイルス感染症の影響

(1) 新型コロナウイルス感染症の影響

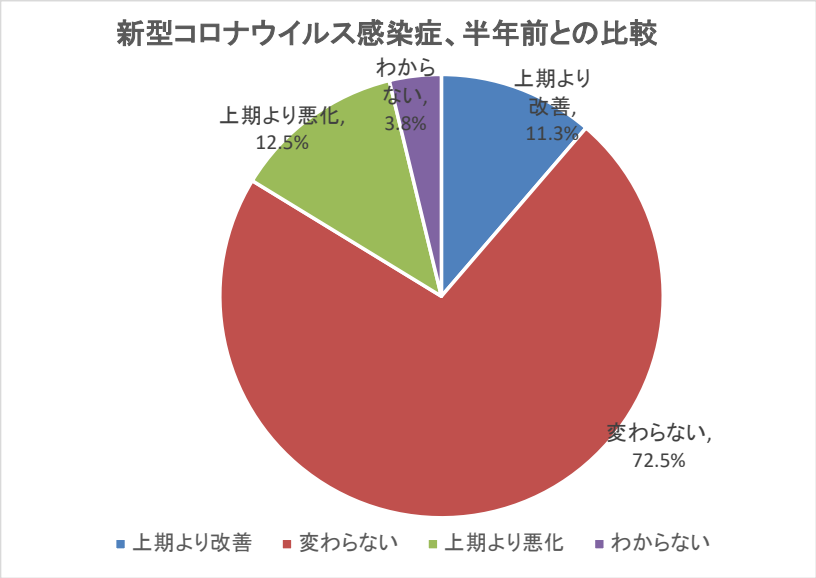
問1　現在（令和4年10月1日）、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって、貴社の取扱物件への引き合い、価格に影響が出ていますか？

有効回答数：76



問2　現在の新型コロナウイルス感染症による影響は、半年前（令和4年4月1日）と比較するとどうですか？

有効回答数：77



以上のとおり、新型コロナウイルス感染症の影響ありとの回答が依然全体の約6割あり、県内の不動産市況に影響を及ぼしていることが窺える。半年前と比較して変わらない、又は悪化しているとの回答も8割以上あり、長期化による影響が懸念される。