第22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5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5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 …… 8
(1) 全県まとめ …… 8
(2) エリアごとの集計 …… 9

3. 商業地価動向の集計 …… 12
(1) 全県まとめ …… 12
(2) エリアごとの集計 …… 13

4. 不動産取引動向の集計 …… 16
(1) 全県まとめ …… 16
(2) 土地・戸建販売件数のエリアごとの集計 …… 20
(3) マンション販売件数のエリアごとの集計 …… 23
(4) 仲介件数のエリアごとの集計 …… 26
(5) 建築件数のエリアごとの集計 …… 29

概況レポート

徳島県内の不動産市況に関する第22回DIレポートを発表いたします。

県内の地価動向

実感値は住宅地価が改善傾向、商業地は若干の改善傾向が表れている。但し、建築費高騰の影響が懸念される。

住宅地価は全県的な実感値が前期の△32.6Pより8.2Pの改善で△24.4Pとなった。上昇傾向の回答割合は前回3.2%→5.1%と若干上昇し、横ばい回答割合が前回61.1%→65.4%と増加、下落傾向の回答割合が前回35.8%→29.5%と6.3P改善した結果となった。一方、商業地価の実感値も前期△38.7Pより4.4P改善し△34.3Pとなった。回答割合は上昇傾向が前回1.1%→3.0%に上昇、横ばい傾向は前期59.1%→59.7と0.6Pの微増、下落傾向は前回39.8%→37.3%と2.5Pの減少となった。 また、半年後に対する予測値でも、住宅地価は△15.8P(8.6Pの改善)、商業地価は△33.3P(1.0Pの改善)となっており、全体として現状よりも状況が良くなると予測する割合が増えている。

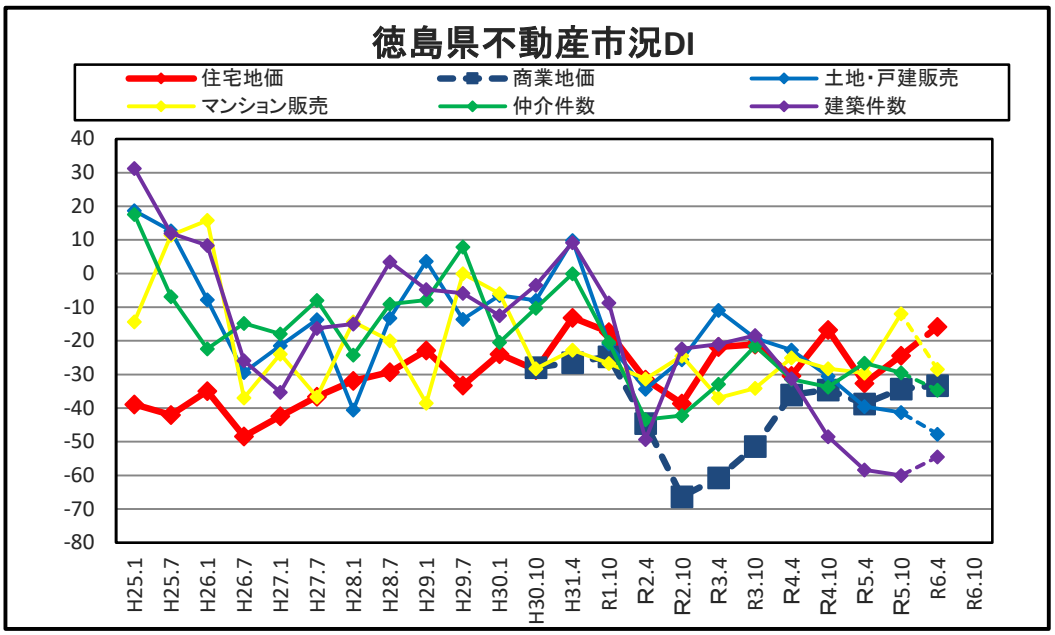
新型コロナウイルス感染症の位置づけが令和5年5月8日から「5類感染症」に変更されたことで、県内景気は緩やかな回復傾向にあり、小売商況や旅行需要は前年比で改善傾向が見られることが影響している様子。但し、下記の県内の不動産取引動向のとおり、土地・戸建販売や建築件数といった分類別で見ると、建築費の高騰等によって取扱件数が減少しているとの報告もあり、今後の動向には注視が必要である。

県内の不動産取引動向

土地・戸建販売、建築件数等は悪化継続。マンション販売は改善傾向を示す。

実感値の前期との比較では、土地・戸建販売は前回△39.5P→△41.3Pと1.8Pの悪化、仲介件数は前回△26.6P→△29.5Pと2.9Pの悪化、建築件数は前回△58.4P→△60.0Pで1.6Pの悪化となっており、建築資材高騰の影響が表れる結果となった。一方でマンション販売が前回△29.6P→△11.9Pと17.7Pの大幅改善となっていることから、資材価格高騰の影響によりマンション物件等の取引が増加している状況がうかがえる結果となった。

半年後に対する予測値は、土地・戸建販売、マンション販売、仲介件数で現状よりも悪化すると予測する割合が増えており、新型コロナ禍後の経済活動の正常化というプラス材料と、建築費高騰による不動産取引の減少というマイナス材料の動向によって変化し易い状況にある。



※1：令和5年10月までは実感値、令和6年4月は令和5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

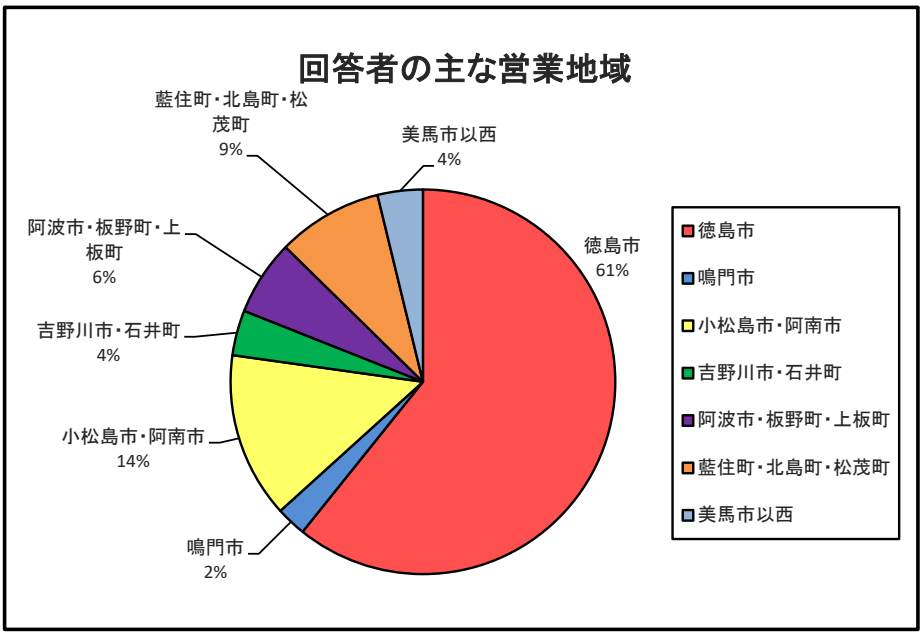
令和5年10月1日を起点とし、過去半年（R5.4.1～R5.10.1）の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年（R5.10.1～R6.4.1）の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査（次頁参照）を実施し、徳島県不動産市況DIとして集計を行った。

実　施　時　期 ： 令和5年10月

発　　送　　数 ： 297

有 効 回 答 数 ： 79　（有効回答率26.6%）

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２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５年 10 月１日の**住宅地**の地価動向は、半年前（令和５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６年４月１日）の**住宅地**の地価動向は、現在（令和５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５年 10 月１日の**商業地**の地価動向は、半年前（令和５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６年４月１日）の**商業地**の地価動向は、現在（令和５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５年 10 月１日現在の貴社の取扱件数は、半年前（令和５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６年４月１日）の貴社の取扱件数は、現在（令和５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

問8.　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（物価高・建築費の高騰等）、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 20 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）

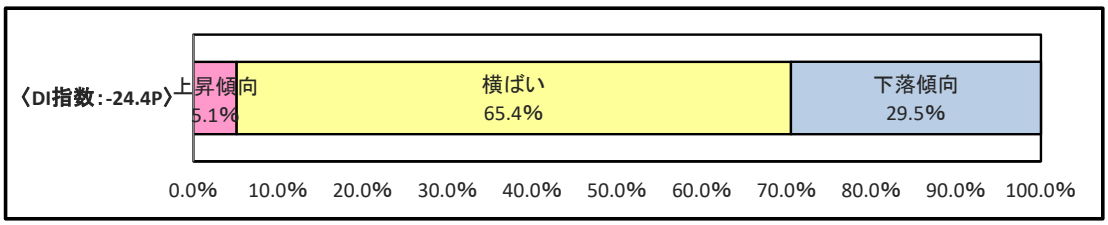
2　住宅地価動向の集計

(1) 全県まとめ

① 調査時点(令和5年10月1日)と半年前(令和5年4月1日)との比較

令和5年10月1日現在の住宅地価の動向は、半年前(令和5年4月1日)と比較して、どのように感じておられますか？

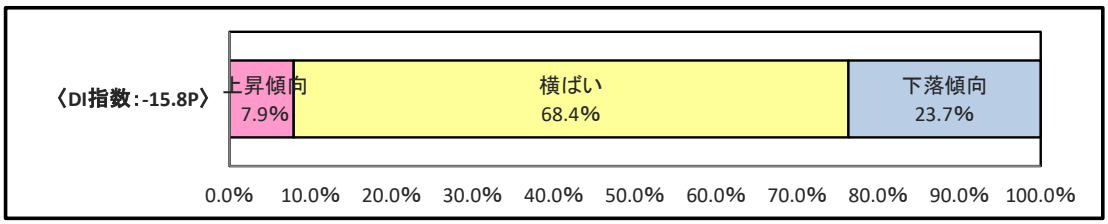
住宅地価動向・全県(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の住宅地価動向(実感値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		4	51	23	78	1	79
DI指数	−24.4P	5.1%	65.4%	29.5%	100.0%		



② 調査時点(令和5年10月1日)と半年後(令和6年4月1日)との比較

半年後(令和6年4月1日)の住宅地価の動向は、現在(令和5年10月1日)と比較して、どうなると予想されますか？

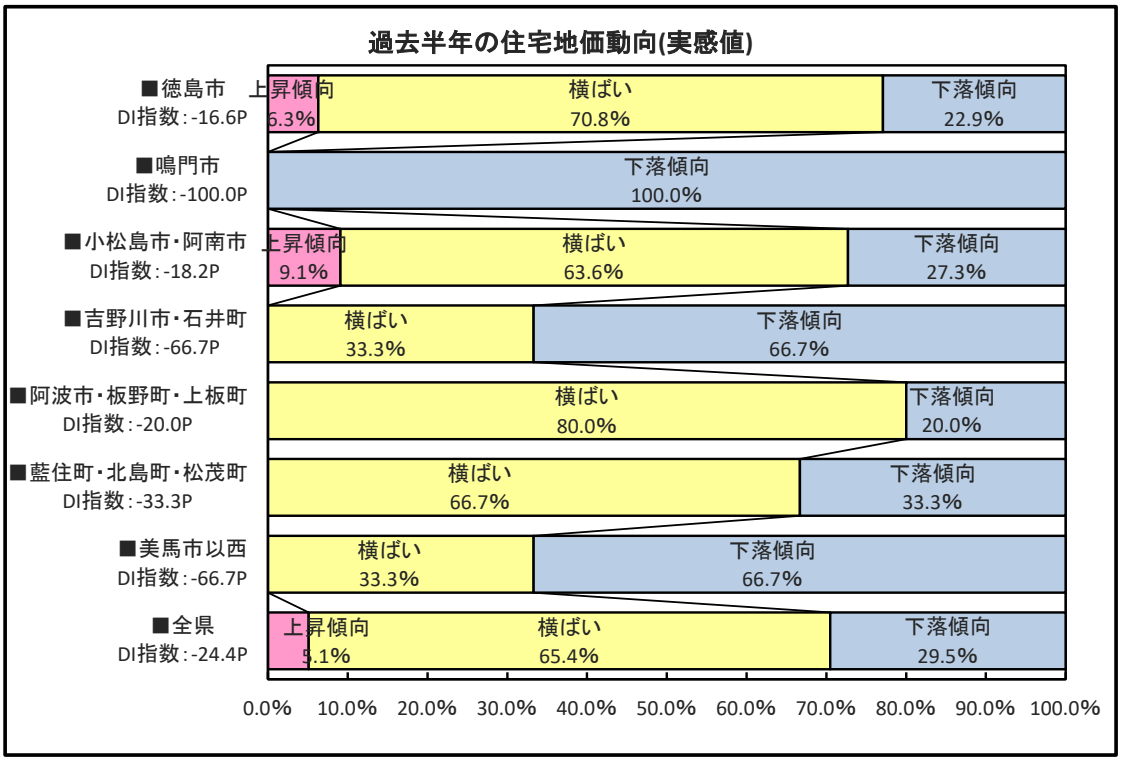
住宅地価動向・全県(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の住宅地価動向(予測値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		6	52	18	76	3	79
DI指数	−15.8P	7.9%	68.4%	23.7%	100.0%		



(2) エリアごとの集計

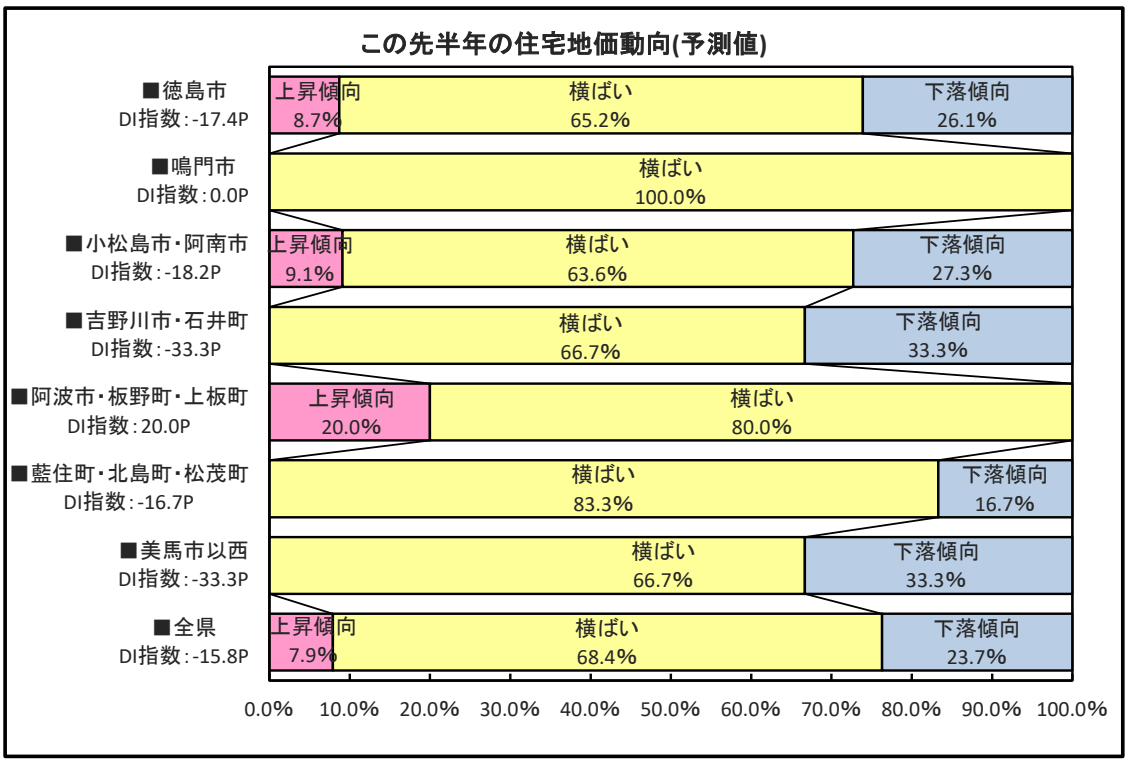
① 調査時点(令和5年10月1日)と半年前(令和5年4月1日)との比較

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)	3	34	11	48	0	48
DI指数	−16.6P	6.3%	70.8%	22.9%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	0	2	2	0	2
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	7	3	11	0	11
DI指数	−18.2P	9.1%	63.6%	27.3%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	2	3	0	3
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	0	5
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	4	2	6	1	7
DI指数	−33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	1	2	3	0	3
DI指数	−66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
全県	回答数(件)	4	51	23	78	1	79
DI指数	−24.4P	5.1%	65.4%	29.5%	100.0%		

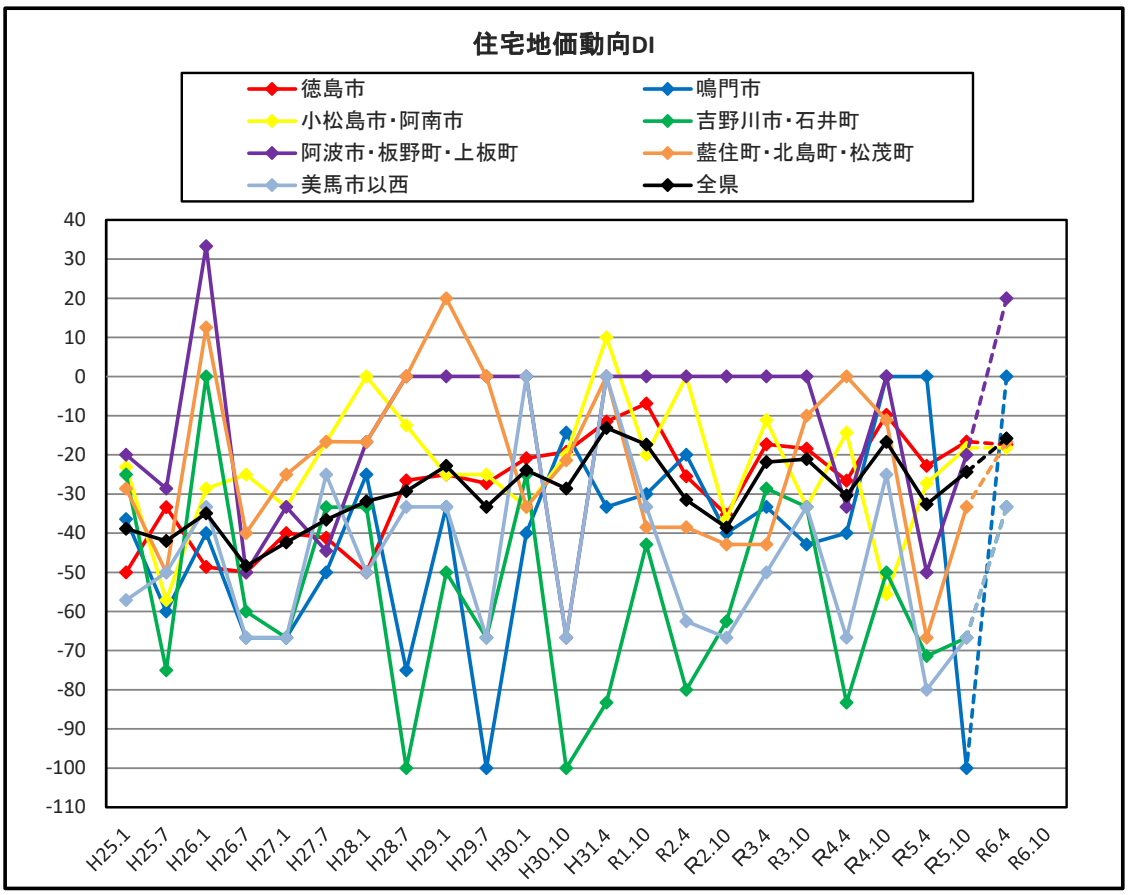


② 調査時点(令和5年10月1日)と半年後(令和6年4月1日)との比較

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)	4	30	12	46	2	48
DI指数	−17.4P	8.7%	65.2%	26.1%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	2	0	2	0	2
DI指数	0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	7	3	11	0	11
DI指数	−18.2P	9.1%	63.6%	27.3%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	2	1	3	0	3
DI指数	−33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	1	4	0	5	0	5
DI指数	20.0P	20.0%	80.0%	0.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	5	1	6	1	7
DI指数	−16.7P	0.0%	83.3%	16.7%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	2	1	3	0	3
DI指数	−33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
全県	回答数(件)	6	52	18	76	3	79
DI指数	−15.8P	7.9%	68.4%	23.7%	100.0%		



③ 住宅地価動向DI



※令和5年10月までは実感値、令和6年4月は令和5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5年10月の住宅地価動向（全県）の実感値としては上昇回答割合は前期よりも増加（3.2%→5.1%）、横ばい回答割合も微増（61.1%→65.4%）しており、下落回答割合が減少（35.8%→29.5%）した。前回（令和5年4月）は下落回答割合が増加したことにより、大きく悪化していたことから、この半年間で改善傾向に反転したことになる。また、半年後（令和6年4月）を見越した予測値も△24.4→△15.8Pに改善していることから、前回よりも市況が好転してると感じている事業者が多いことが示されている。

但し、地価動向が前回よりも改善傾向にあるにもかかわらず、土地・戸建販売件数、仲介件数、建築件数が前回よりも悪化傾向を示していることを勘案すれば、需給動向による価格上昇というよりも、建築費や原材料価格の高騰等によるコストアップの結果として販売価格が上昇しているということを示していると捉えることも可能で、インフレ進行の経済情勢がこのまま継続すると、住宅需要の先行きは懸念事項も多く、不動産市場の動向は注視が必要である。

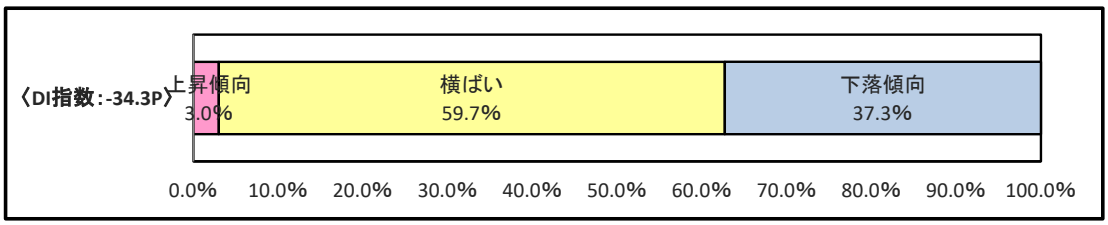
3　商業地価動向の集計

(1) 全県まとめ

① 調査時点(令和5年10月1日)と半年前(令和5年4月1日)との比較

令和5年10月1日現在の商業地価の動向は、半年前(令和5年4月1日)と比較して、どのように感じておられますか？

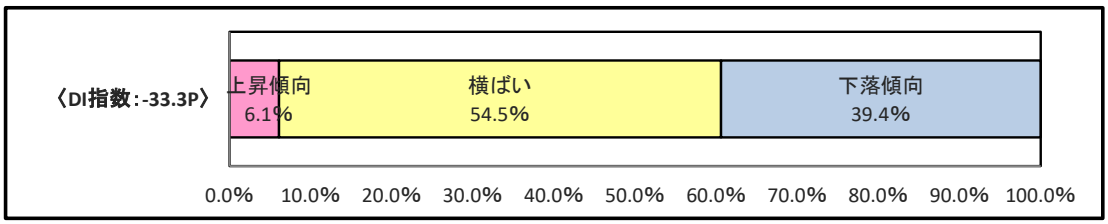
商業地価動向・全県(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の商業地価動向(実感値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		2	40	25	67	12	79
DI指数	−34.3P	3.0%	59.7%	37.3%	100.0%		



② 調査時点(令和5年10月1日)と半年後(令和6年4月1日)との比較

半年後(令和6年4月1日)の商業地価の動向は、現在(令和5年10月1日)と比較して、どうなると予想されますか？

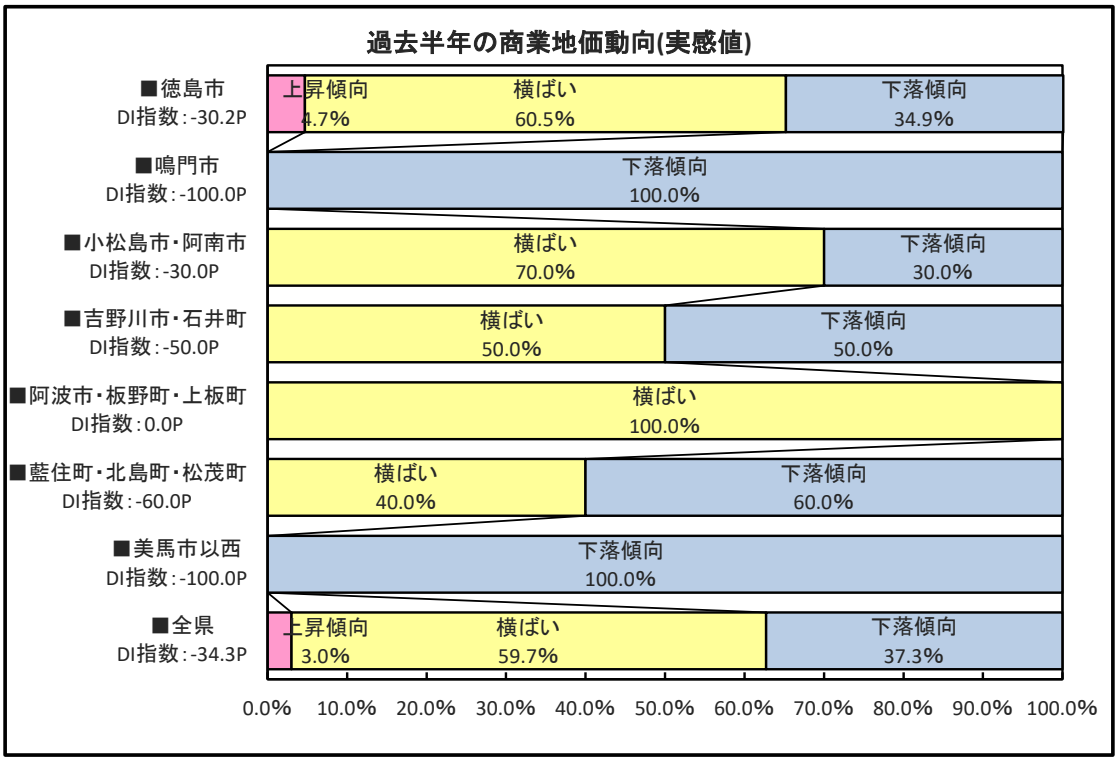
商業地価動向・全県(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の商業地価動向(予測値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		4	36	26	66	13	79
DI指数	−33.3P	6.1%	54.5%	39.4%	100.0%		



(2) エリアごとの集計

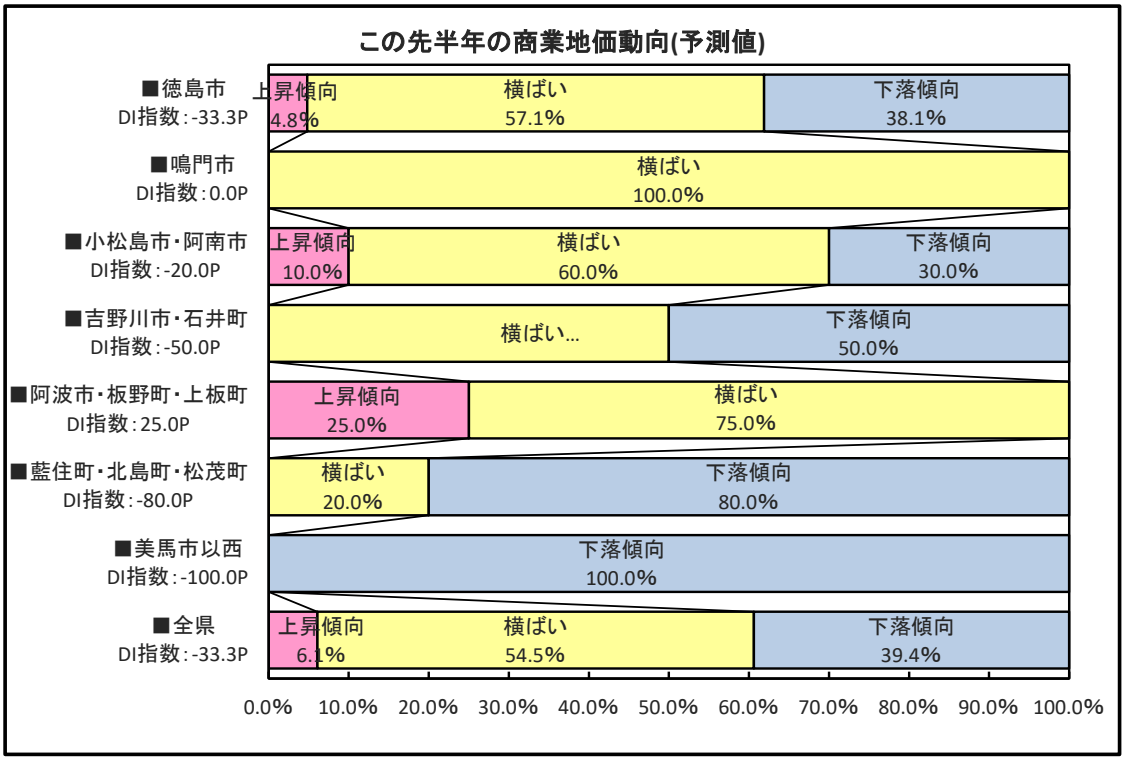
① 調査時点(令和5年10月1日)と半年前(令和5年4月1日)との比較

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)	2	26	15	43	5	48
DI指数	−30.2P	4.7%	60.5%	34.9%	100.1%		
鳴門市	回答数(件)	0	0	1	1	1	2
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	7	3	10	1	11
DI指数	−30.0P	0.0%	70.0%	30.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	1	2	1	3
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	4	0	4	1	5
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	2	3	5	2	7
DI指数	−60.0P	0.0%	40.0%	60.0%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	0	2	2	1	3
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	2	40	25	67	12	79
DI指数	−34.3P	3.0%	59.7%	37.3%	100.0%		

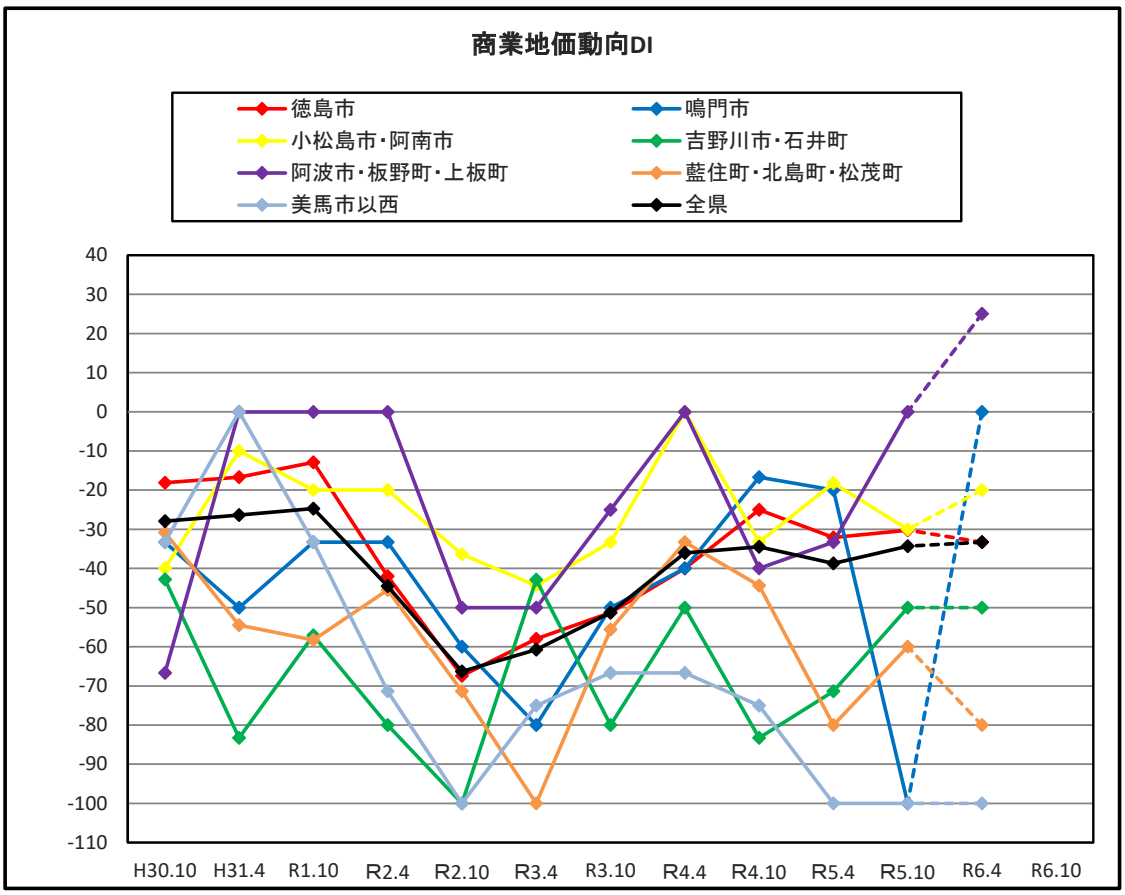


② 調査時点(令和5年10月1日)と半年後(令和6年4月1日)との比較

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)	2	24	16	42	6	48
DI指数	−33.3P	4.8%	57.1%	38.1%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	1	0	1	1	2
DI指数	0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	6	3	10	1	11
DI指数	−20.0P	10.0%	60.0%	30.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	1	2	1	3
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)	1	3	0	4	1	5
DI指数	25.0P	25.0%	75.0%	0.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	1	4	5	2	7
DI指数	−80.0P	0.0%	20.0%	80.0%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	0	2	2	1	3
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	4	36	26	66	13	79
DI指数	−33.3P	6.1%	54.5%	39.4%	100.0%		



③ 商業地価動向DI



※令和5年10月までは実感値、令和6年4月は令和5年10月時点における予測値を示す。

令和5年4月の商業地価の動向の実感値としては、前回（令和5年4月）と比較して改善しているエリアは「徳島市」、「吉野川市・石井町」、「藍住町・北島町・松茂町」となった。鳴門市、美馬市以西については回答数が少ないことから前回との比較がやや難しい。

有効回答数が多い徳島市については、新型コロナウイルス感染症の位置づけが令和5年5月8日から「５類感染症」に変更されたことで、商業地の動向に改善傾向が見られると感じている事業者が多いことが示されている。

4　不動産取引動向の集計

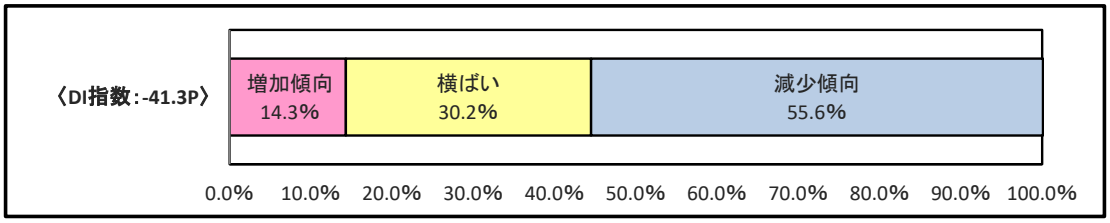
(1) 全県まとめ

① 調査時点(令和5年10月1日)と半年前(令和5年4月1日)との比較

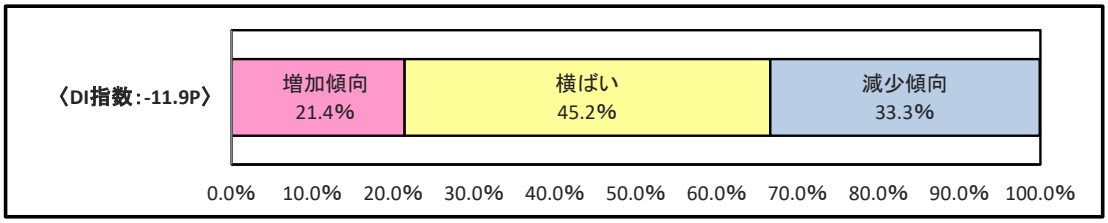
令和5年10月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前(令和5年4月1日)と比較して、どうですか？

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)	9	19	35	63	16	79
DI指数	−41.3P	14.3%	30.2%	55.6%	100.0%		
マンション販売	回答数(件)	9	19	14	42	37	79
DI指数	−11.9P	21.4%	45.2%	33.3%	99.9%		
仲介件数	回答数(件)	9	37	32	78	1	79
DI指数	−29.5P	11.5%	47.4%	41.0%	99.9%		
建築件数	回答数(件)	6	10	39	55	24	79
DI指数	−60.0P	10.9%	18.2%	70.9%	100.0%		

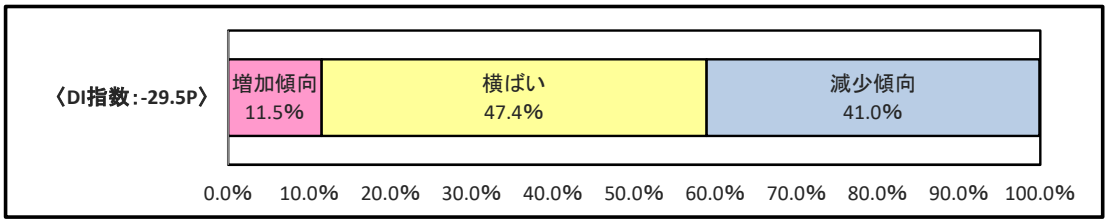
【土地・戸建販売（実感値）】



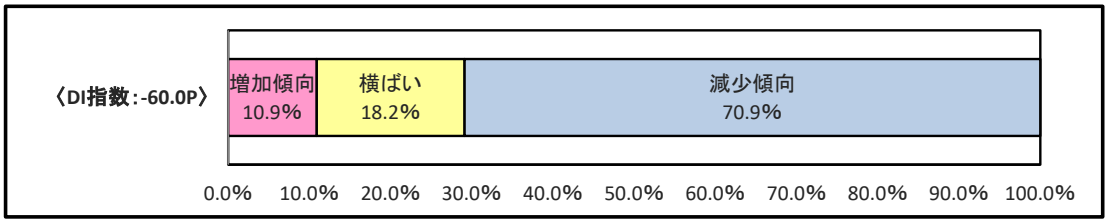
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

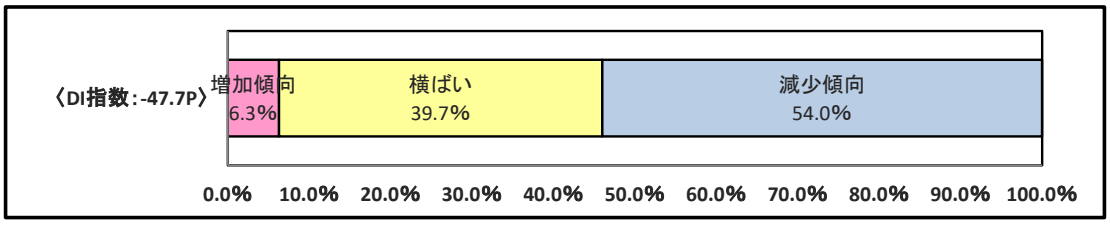


② 調査時点(令和5年10月1日)と半年後(令和6年4月1日)との比較

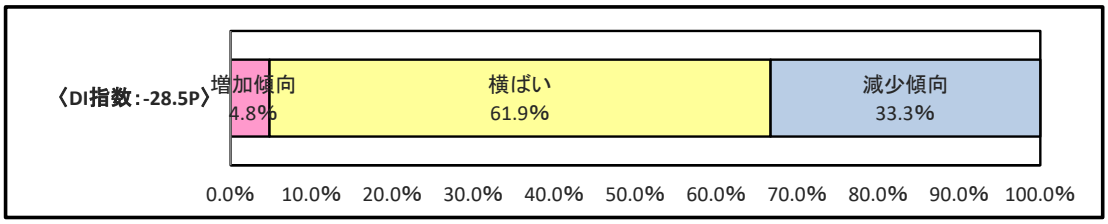
半年後(令和6年4月1日)の貴社の取扱件数は、現在(令和5年10月1日)と比較して、どうなると予想されますか？

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)	4	25	34	63	16	79
DI指数	−47.7P	6.3%	39.7%	54.0%	100.0%		
マンション販売	回答数(件)	2	26	14	42	37	79
DI指数	−28.5P	4.8%	61.9%	33.3%	100.0%		
仲介件数	回答数(件)	8	35	35	78	1	79
DI指数	−34.6P	10.3%	44.9%	44.9%	100.1%		
建築件数	回答数(件)	5	15	35	55	24	79
DI指数	−54.5P	9.1%	27.3%	63.6%	100.0%		

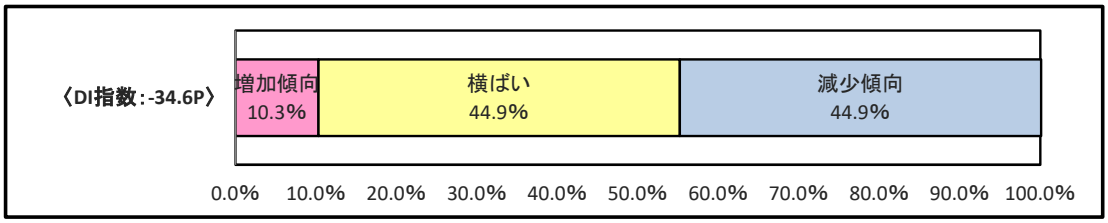
【土地・戸建販売（予測値）】



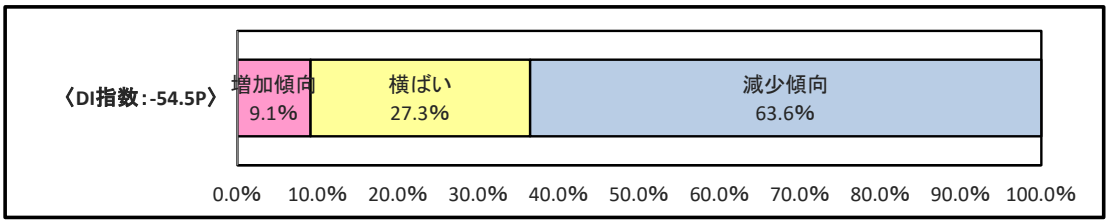
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】



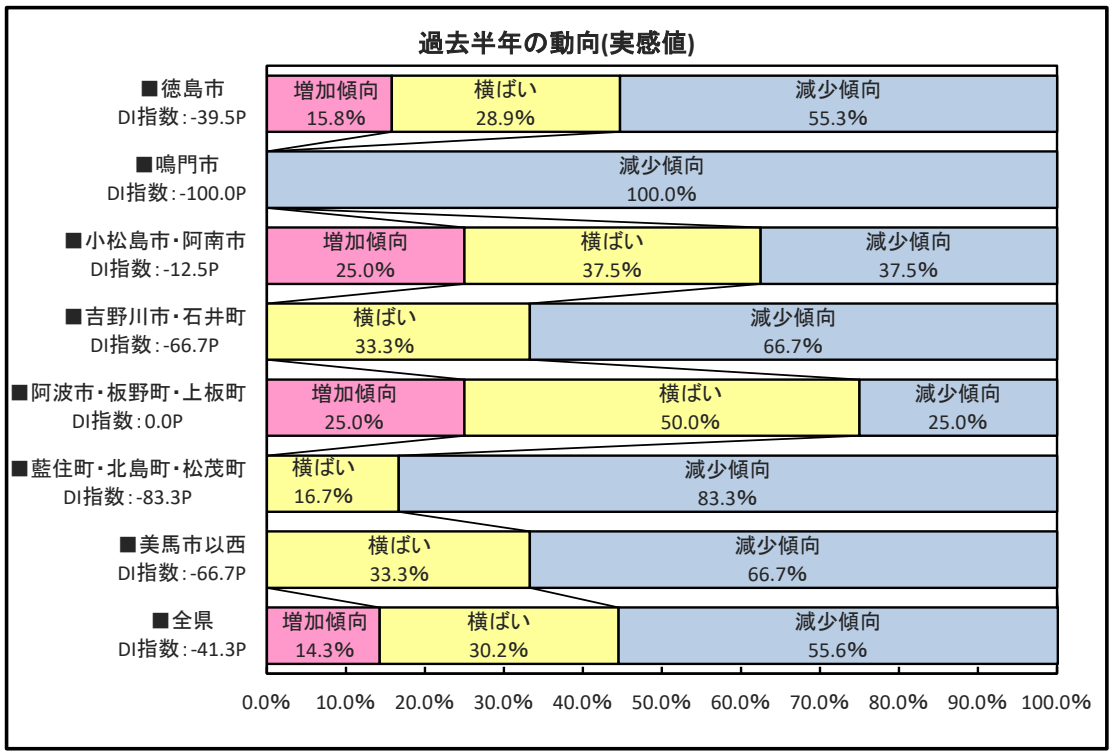
【建築件数（予測値）】



(2) 土地・戸建販売件数のエリアごとの集計

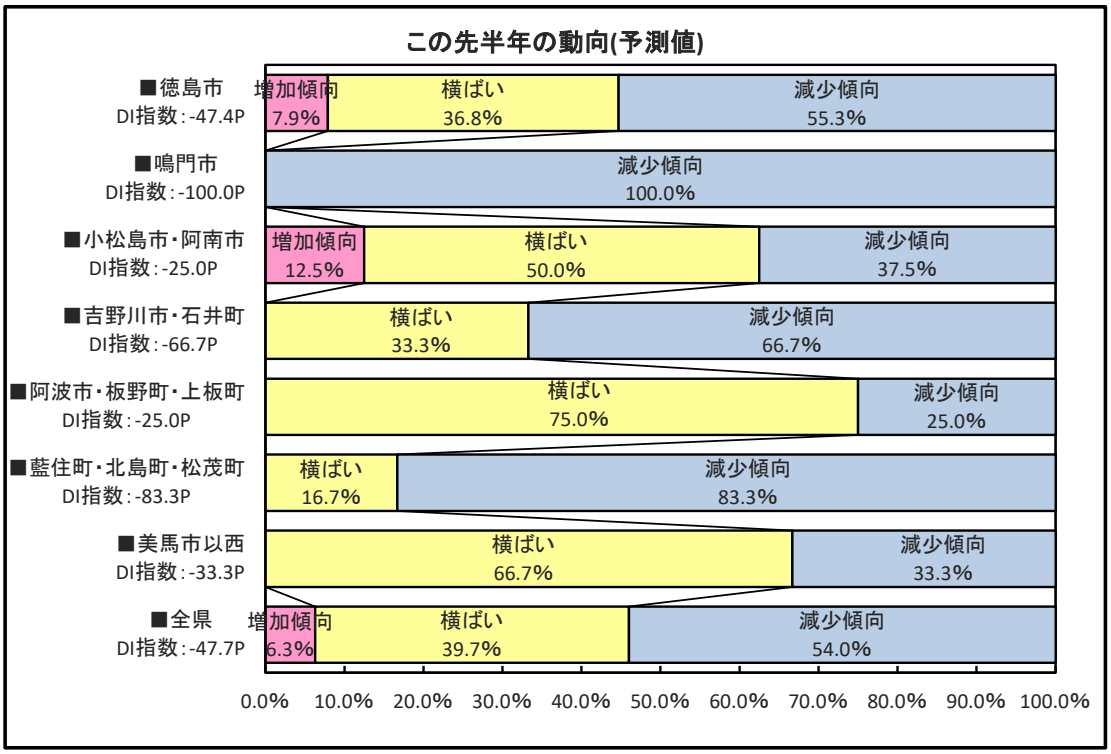
① 調査時点(令和5年10月1日)と半年前(令和5年4月1日)との比較

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)	6	11	21	38	10	48
DI指数	−39.5P	15.8%	28.9%	55.3%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	0	1	1	1	2
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	2	3	3	8	3	11
DI指数	−12.5P	25.0%	37.5%	37.5%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	2	3	0	3
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)	1	2	1	4	1	5
DI指数	0.0P	25.0%	50.0%	25.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	1	5	6	1	7
DI指数	−83.3P	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	1	2	3	0	3
DI指数	−66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
全県	回答数(件)	9	19	35	63	16	79
DI指数	−41.3P	14.3%	30.2%	55.6%	100.0%		

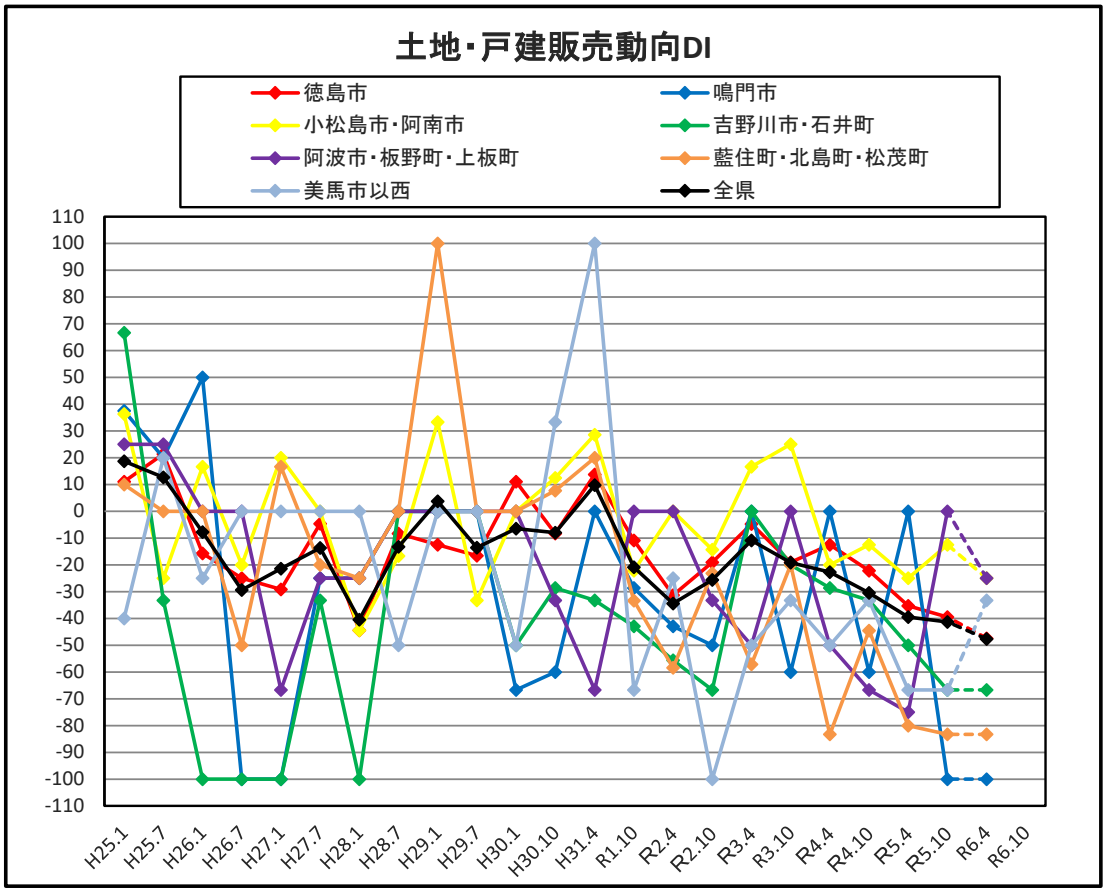


② 調査時点(令和5年10月1日)と半年後(令和6年4月1日)との比較

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)	3	14	21	38	10	48
DI指数	−47.4P	7.9%	36.8%	55.3%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	0	1	1	1	2
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	4	3	8	3	11
DI指数	−25.0P	12.5%	50.0%	37.5%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	2	3	0	3
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	3	1	4	1	5
DI指数	−25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	1	5	6	1	7
DI指数	−83.3P	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	2	1	3	0	3
DI指数	−33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
全県	回答数(件)	4	25	34	63	16	79
DI指数	−47.7P	6.3%	39.7%	54.0%	100.0%		



③ 土地・戸建販売動向DI



※1：令和5年10月までは実感値、令和6年4月は令和5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。

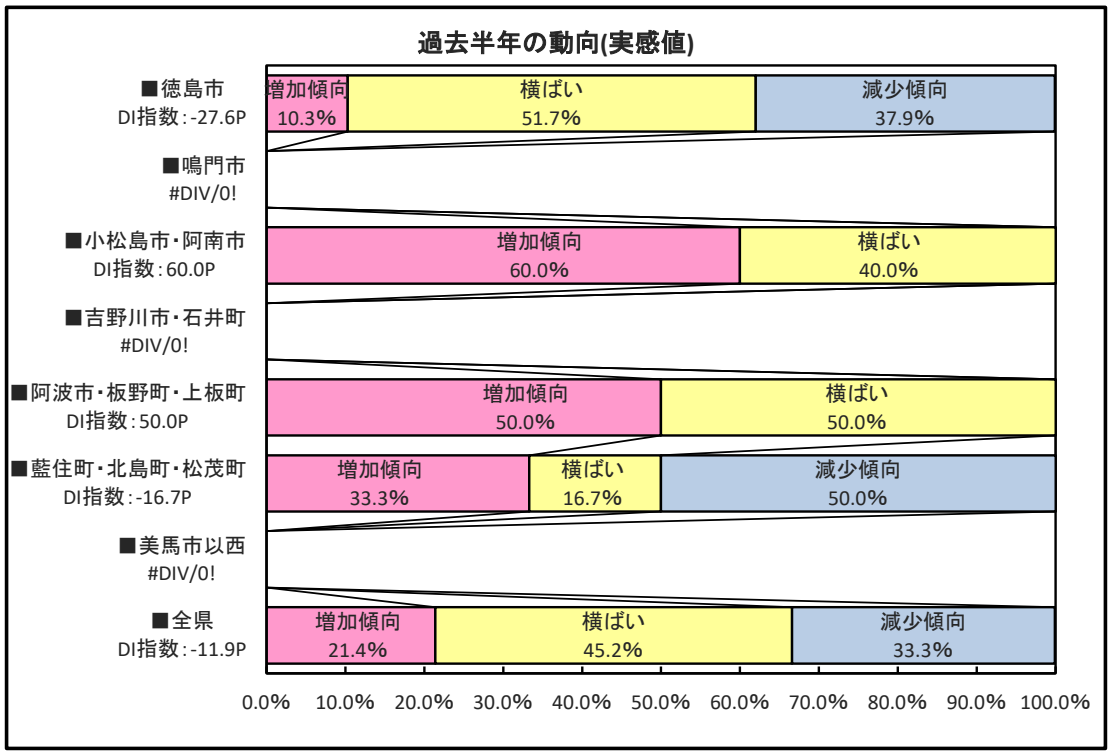
現在の土地・戸建販売件数の動向については、「小松島市・阿南市」を除いて各地域とも悪化傾向の結果となった。建築コストの急騰等が土地及び新築住宅需要に影響していることが窺える。半年後の先行き見通しでも現在よりも悪化すると予測しているエリアが多い。

地価動向では住宅地・商業地共に改善傾向だったにも係わらず、販売動向は悪化しているとの回答が多い。これは、建築費や造成費等のコストアップによって、結果として販売価格等が上昇しているものの、市場では価格上昇について行けずに取扱件数が減少しているものと推察される。

(3)マンション販売件数のエリアごとの集計

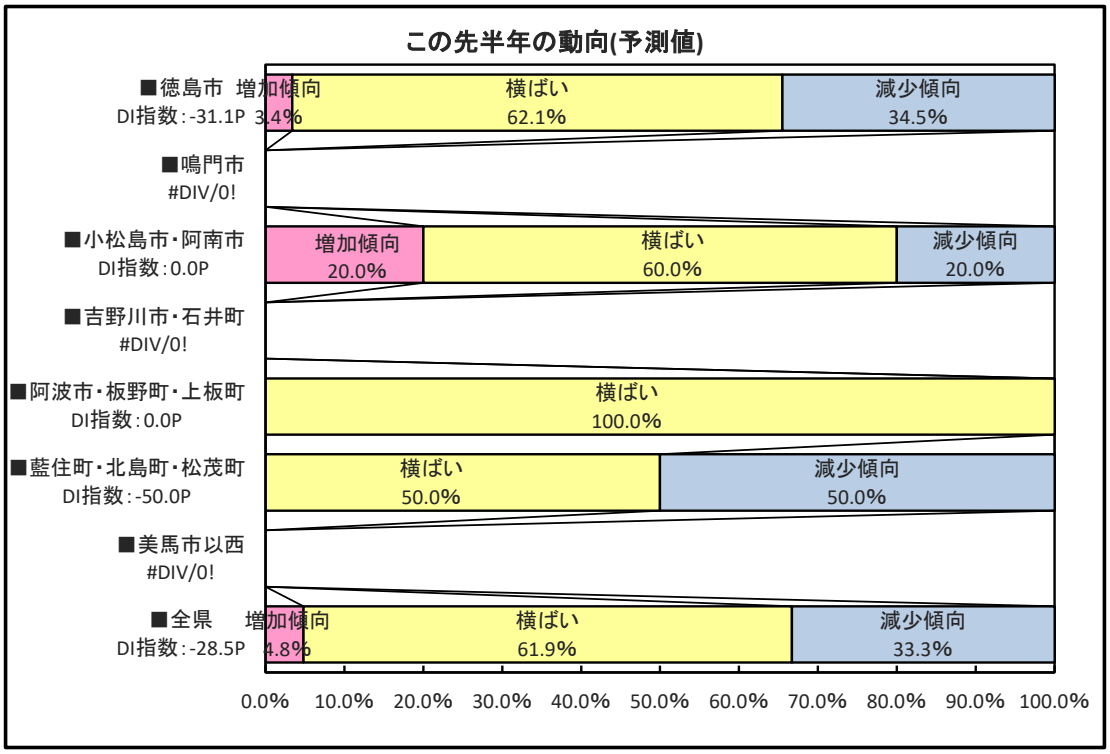
① 調査時点(令和5年10月1日)と半年前(令和5年4月1日)との比較

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)	3	15	11	29	19	48
DI指数	−27.6P	10.3%	51.7%	37.9%	99.9%		
鳴門市	回答数(件)	0	0	0	0	2	2
DI指数	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
小松島市・阿南市	回答数(件)	3	2	0	5	6	11
DI指数	60.0P	60.0%	40.0%	0.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	0	0	0	3	3
DI指数	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	1	1	0	2	3	5
DI指数	50.0P	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	2	1	3	6	1	7
DI指数	−16.7P	33.3%	16.7%	50.0%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	0	0	0	3	3
DI指数	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
全県	回答数(件)	9	19	14	42	37	79
DI指数	−11.9P	21.4%	45.2%	33.3%	99.9%		

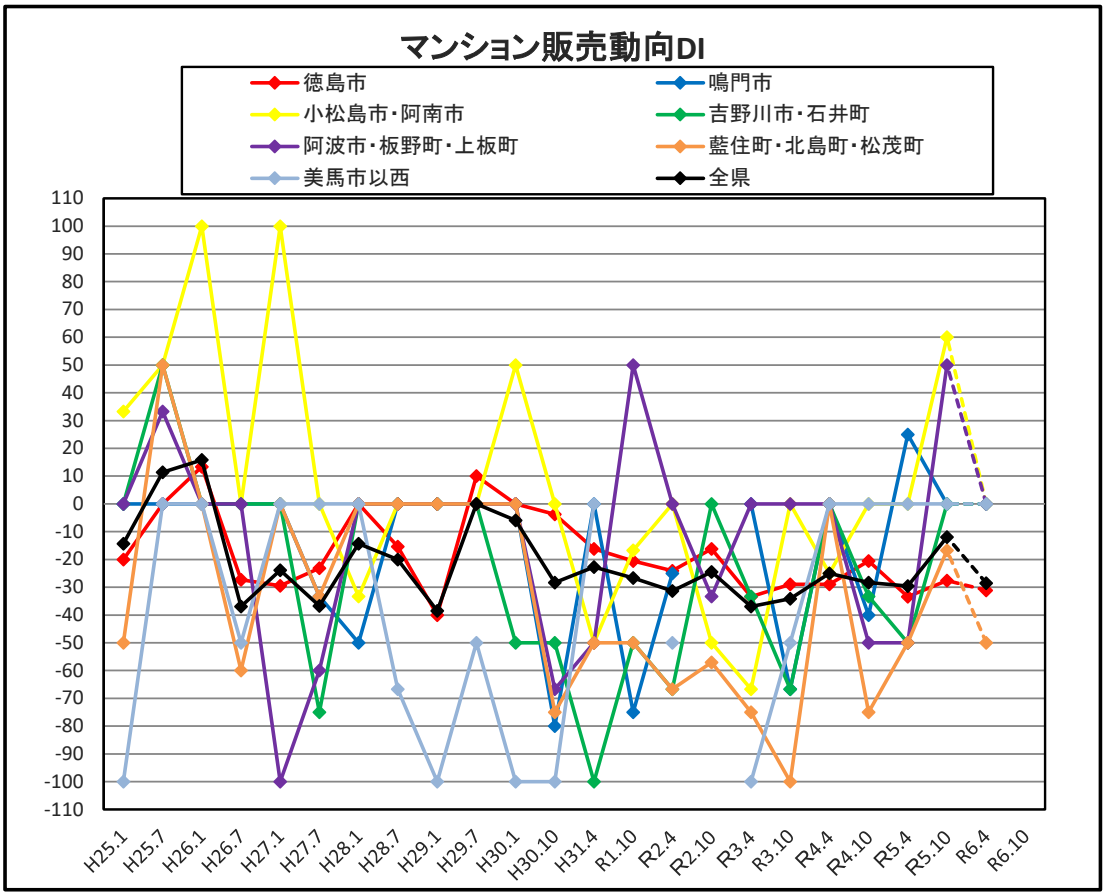


② 調査時点(令和5年10月1日)と半年後(令和6年4月1日)との比較

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)	1	18	10	29	19	48
DI指数	−31.1P	3.4%	62.1%	34.5%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	0	0	0	2	2
DI指数	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	3	1	5	6	11
DI指数	0.0P	20.0%	60.0%	20.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	0	0	0	3	3
DI指数	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	2	0	2	3	5
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	3	3	6	1	7
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	0	0	0	3	3
DI指数	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
全県	回答数(件)	2	26	14	42	37	79
DI指数	−28.5P	4.8%	61.9%	33.3%	100.0%		



③ マンション販売動向DI



※1：令和5年10月までは実感値、令和6年4月は令和5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。

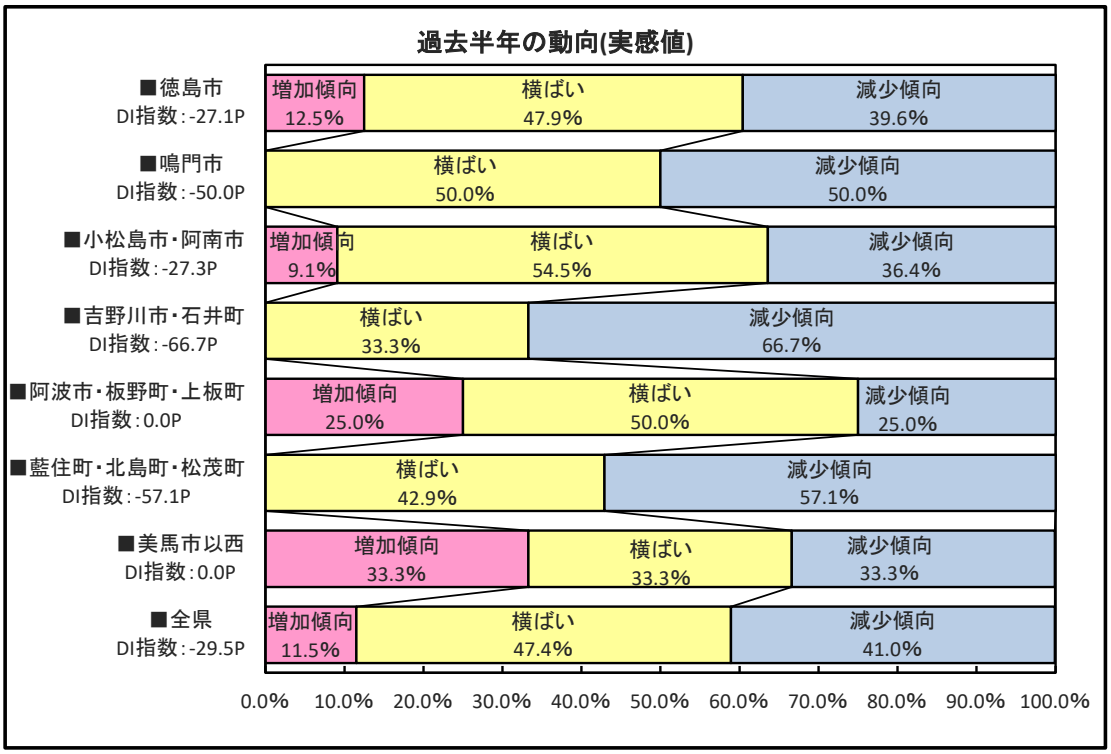
マンション販売件数の動向については、地域によってバラツキが見られる結果となり、全体としてはやや改善傾向となった。

半年後の先行き見通しについても地域によってバラツキがあり、全体としてはやや悪化する予測の結果となっている。

(4)仲介件数のエリアごとの集計

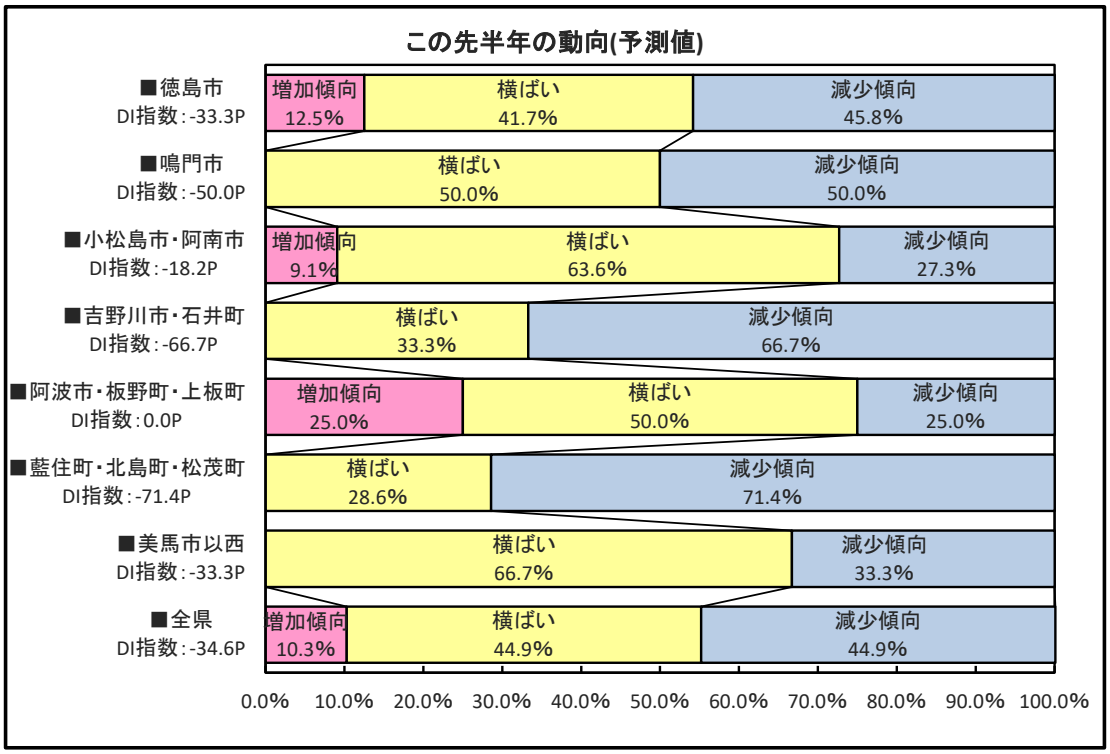
① 調査時点(令和5年10月1日)と半年前(令和5年4月1日)との比較

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)	6	23	19	48	0	48
DI指数	−27.1P	12.5%	47.9%	39.6%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	1	1	2	0	2
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	6	4	11	0	11
DI指数	−27.3P	9.1%	54.5%	36.4%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	2	3	0	3
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)	1	2	1	4	1	5
DI指数	0.0P	25.0%	50.0%	25.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	3	4	7	0	7
DI指数	−57.1P	0.0%	42.9%	57.1%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	1	1	1	3	0	3
DI指数	0.0P	33.3%	33.3%	33.3%	99.9%		
全県	回答数(件)	9	37	32	78	1	79
DI指数	−29.5P	11.5%	47.4%	41.0%	99.9%		

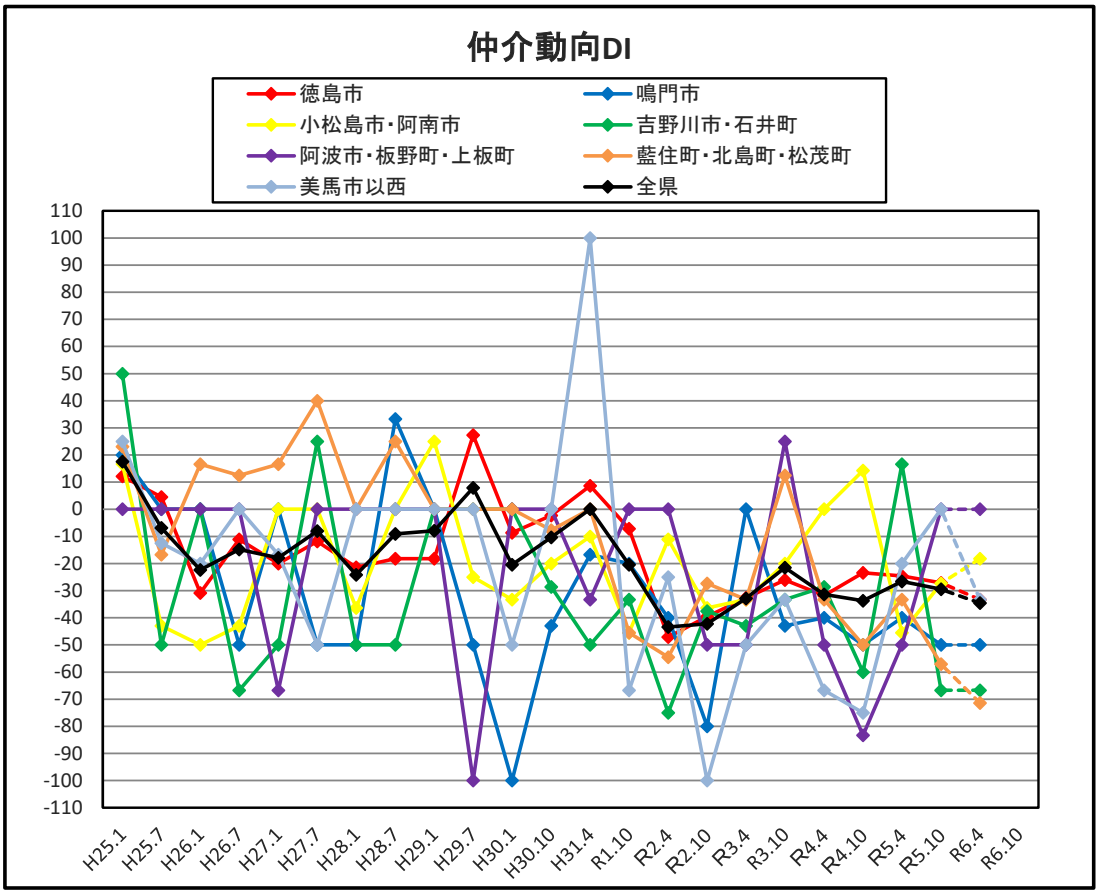


② 調査時点(令和5年10月1日)と半年後(令和6年4月1日)との比較

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)	6	20	22	48	0	48
DI指数	−33.3P	12.5%	41.7%	45.8%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	1	1	2	0	2
DI指数	−50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	7	3	11	0	11
DI指数	−18.2P	9.1%	63.6%	27.3%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	2	3	0	3
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)	1	2	1	4	1	5
DI指数	0.0P	25.0%	50.0%	25.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	2	5	7	0	7
DI指数	−71.4P	0.0%	28.6%	71.4%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	2	1	3	0	3
DI指数	−33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
全県	回答数(件)	8	35	35	78	1	79
DI指数	−34.6P	10.3%	44.9%	44.9%	100.1%		



③ 仲介動向DI



※1：令和5年10月までは実感値、令和6年4月は令和5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。

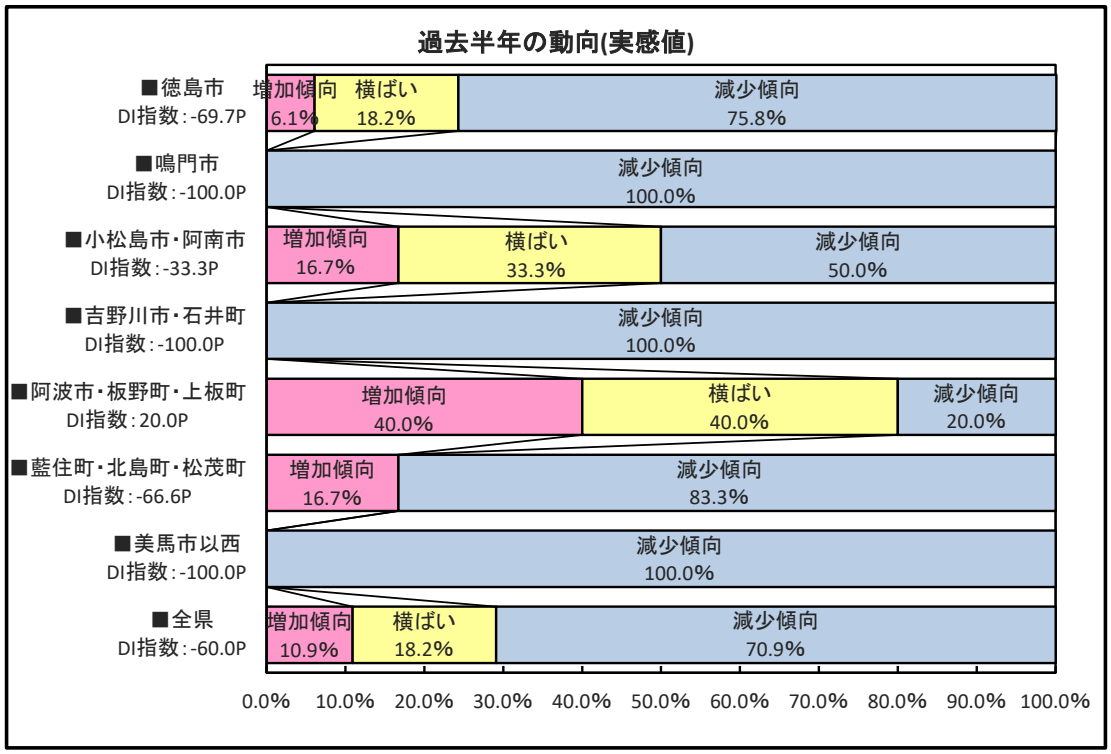
仲介件数の動向については、前回と比較して「小松島市・阿南市」が改善傾向にあるものの、大部分が悪化傾向を示す結果となった。半年後の先行き見通しについても、「小松島市・阿南市」以外では状況が悪化すると予測されている。

地価動向では住宅地・商業地共に改善傾向だったにも係わらず、仲介件数は悪化しているとの回答が多い。土地・戸建販売件数の動向でも同様であるが、建築費や造成費等のコストアップによって、結果として販売価格等が上昇しているものの、市場では価格上昇について行けずに取扱件数が減少しているものと推察される。

(5)建築件数のエリアごとの集計

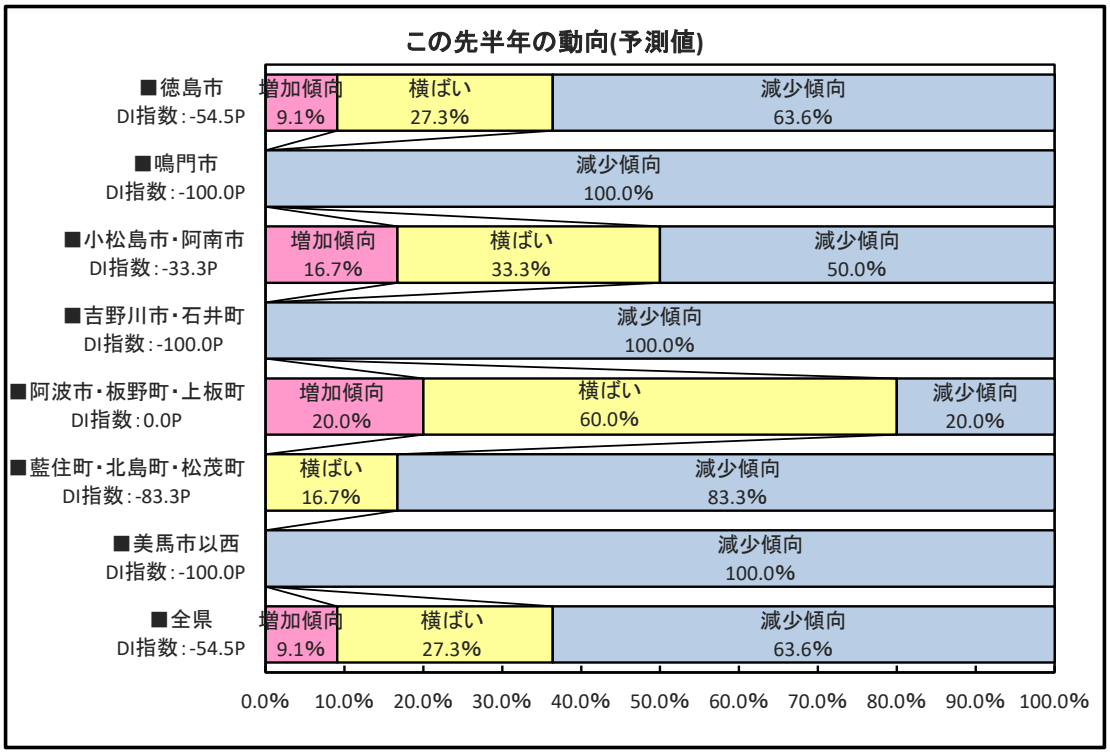
① 調査時点(令和5年10月1日)と半年前(令和5年4月1日)との比較

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)	2	6	25	33	15	48
DI指数	−69.7P	6.1%	18.2%	75.8%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	0	1	1	1	2
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	2	3	6	5	11
DI指数	−33.3P	16.7%	33.3%	50.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	0	2	2	1	3
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)	2	2	1	5	0	5
DI指数	20.0P	40.0%	40.0%	20.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	1	0	5	6	1	7
DI指数	−66.6P	16.7%	0.0%	83.3%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	0	2	2	1	3
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	6	10	39	55	24	79
DI指数	−60.0P	10.9%	18.2%	70.9%	100.0%		

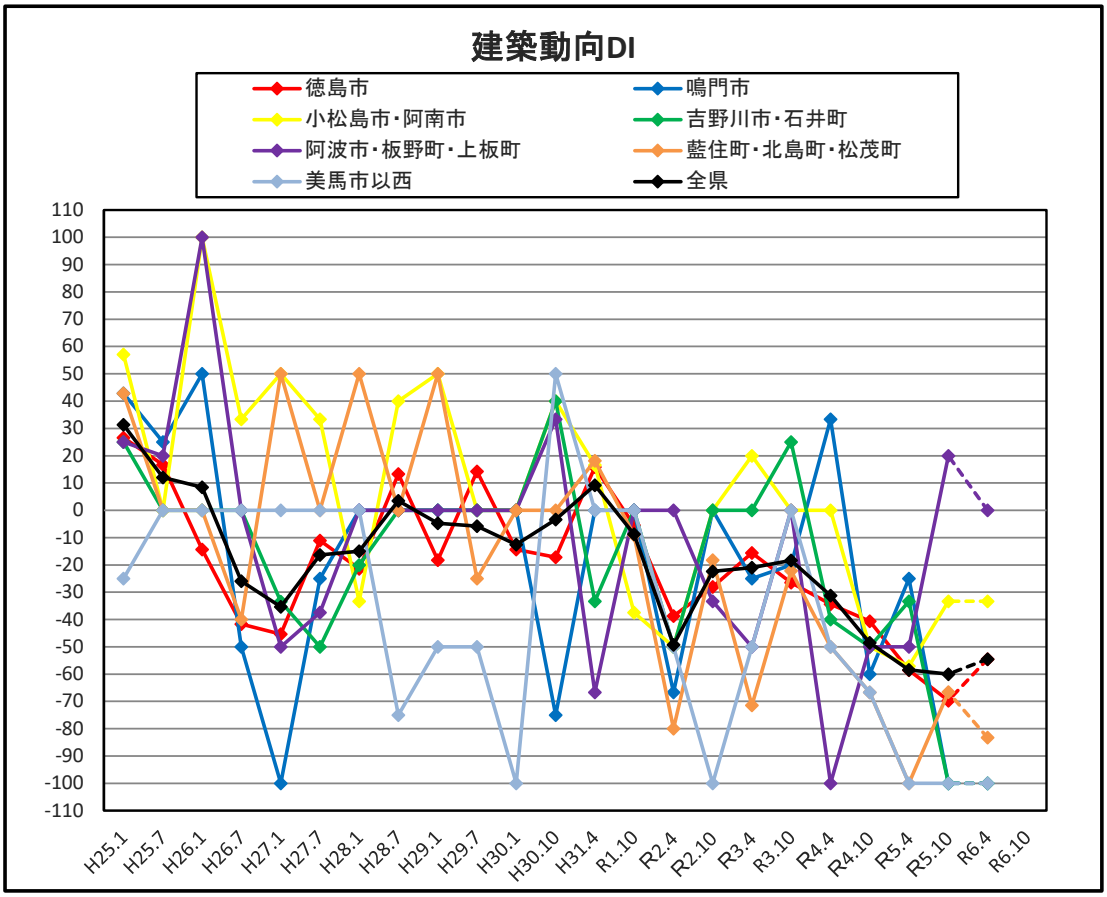


② 調査時点(令和5年10月1日)と半年後(令和6年4月1日)との比較

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	9	21	33	15	48
DI指数	−54.5P	9.1%	27.3%	63.6%	100.0%		
鳴門市	回答数(件)	0	0	1	1	1	2
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	2	3	6	5	11
DI指数	−33.3P	16.7%	33.3%	50.0%	100.0%		
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	0	2	2	1	3
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)	1	3	1	5	0	5
DI指数	0.0P	20.0%	60.0%	20.0%	100.0%		
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	1	5	6	1	7
DI指数	−83.3P	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%		
美馬市以西	回答数(件)	0	0	2	2	1	3
DI指数	−100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
全県	回答数(件)	5	15	35	55	24	79
DI指数	−54.5P	9.1%	27.3%	63.6%	100.0%		



③ 建築動向DI



※1：令和5年10月までは実感値、令和6年4月は令和5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は、前回と比較して「徳島市」が悪化しているが、「小松島市・阿南市」、「阿波市・板野町・上板町」等は改善傾向にあるとの結果が出ている。

半年後の先行き見通しについては地域によってバラツキがあり、全体としてはやや改善する様子も見られるが、各事業者からの報告によれば、建築費の高騰が取扱件数の減少に繋がっている旨の回答が多い。