

第27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8年6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。

$$DI = (\text{第1選択肢の回答数の構成比率}) - (\text{第3選択肢の回答数の構成比率})$$

《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 |

$$\text{市況判断DI} = (35\%) - (40\%) = (\Delta 5\text{ポイント})$$

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えます。

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8年6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
5. 地区別DI指数の推移	32

概況レポート

徳島県内の不動産市況に関する第27回DIレポートを発表いたします。

県内の地価動向

実感値は住宅地価及び商業地価ともにやや悪化傾向となった。半年後の将来予測は住宅地で悪化、商業地はほぼ横ばい傾向となった。

住宅地価動向(全県)の実感値は「上昇傾向」の回答割合は前期よりも減少(4.7%→2.2%)、「横ばい」はやや増加(54.7%→55.9%)、「下落傾向」がやや増加(40.7%→41.9%)した。「上昇傾向」の回答が減少して「横ばい」、「下落傾向」に回答数がシフトしている様子がうかがえる。半年後の将来予測では住宅地の「上昇傾向」、「横ばい」の減少分が「下落傾向」にシフトしている状況は同じであり、将来予測のDI指数(現在▲39.7P→半年後▲50.5P)は悪化傾向となった。

商業地地価動向の実感値は、「上昇傾向」の回答割合は前回よりも減少(7.2%→3.5%)、「横ばい」は増加(55.4%→58.8%)、「下落傾向」がほぼ横ばい(37.3%→37.6%)となった。「上昇傾向」の回答減少分が、「横ばい」と「下落傾向」に振り分けられたような動きである。

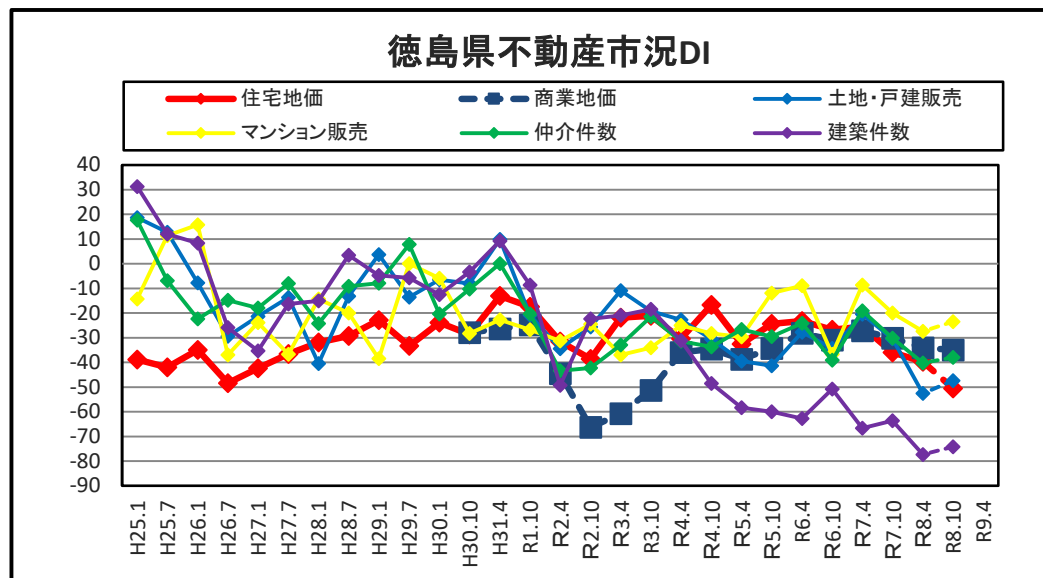
昨年物価高、建築費高騰等の問題はあったが、今年は更に金利上昇のマイナス要因が加わり、住宅地に対する引き合い動向に大きな影響を与えている。建築費高騰の問題は特に住宅地で顕著であるが、物価上昇、金利上昇の問題は商業地の需要者層(事業者等)にも影響を与える要因である為、DI指数が前回よりも悪化しており、半年後の将来予測についても悪化傾向があらわれている。

県内の不動産取引動向

土地・戸建販売、マンション販売、仲介件数、建築件数、いずれの項目も悪化傾向にある。特に土地・戸建販売のDI指数の悪化が大きい。

実感値の前期との比較では、土地・戸建販売は前回▲30.4P→今回▲52.6Pで「悪化」、マンション販売は前回▲20.0P→今回▲27.4Pで「悪化」、仲介件数は前回▲30.1P→今回▲40.2Pで「悪化」。建築件数は前回▲63.6P→今回▲77.3Pで「悪化」となった。建築件数はマイナス値が70超であり、建築資材高騰の影響によって新築件数が以前よりも減少していることがあらわれている。また、土地・戸建販売も今回の調査でマイナス値が50超となっており、建築費高騰等の影響を受けて引き合い動向の弱さを感じている業者が増えている様子である。

今回の調査では、土地・戸建販売、マンション販売、仲介件数、建築件数はいずれも悪化傾向を示しているが、各業者の回答を見ても、建築費高騰による新規分譲地の販売鈍化等を懸念する声だけでなく、物価高、金利上昇による不動産取引への影響を懸念する声が増えている様子がうかがえる。



※1:令和8年4月までは実感値、令和8年10月は令和8年4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

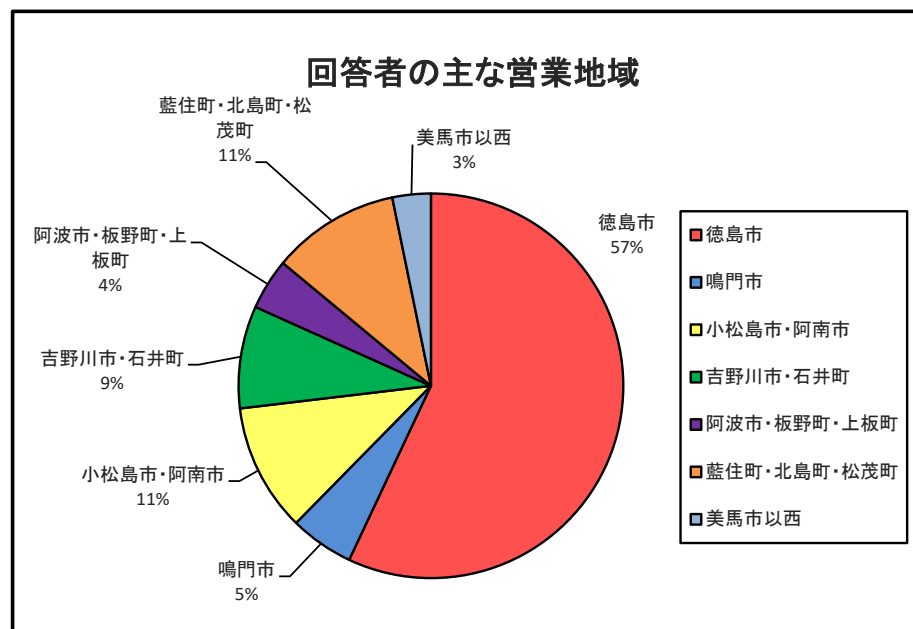
令和8年4月1日を起点とし、過去半年（R7.10.1～R8.4.1）の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年（R8.4.1～R8.10.1）の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査（次頁参照）を実施し、徳島県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期：令和8年4月

発送数：274

有効回答数：93（有効回答率33.9%）

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ます。

問2. 令和8年4月1日の**住宅地**の地価動向は、半年前（令和7年10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8年10月1日）の**住宅地**の地価動向は、現在（令和8年4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○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8年4月1日の**商業地**の地価動向は、半年前（令和7年10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8年10月1日）の**商業地**の地価動向は、現在（令和8年4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○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8年4月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（令和7年10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（収益物件の一株売りを除く）

問7. 半年後（令和8年10月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和8年4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（金利動向・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）もしくは下記 QR コード（グー
グルフォーム）にて、**4月24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
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	〒 -				グーグルフォーム QR コード 
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）

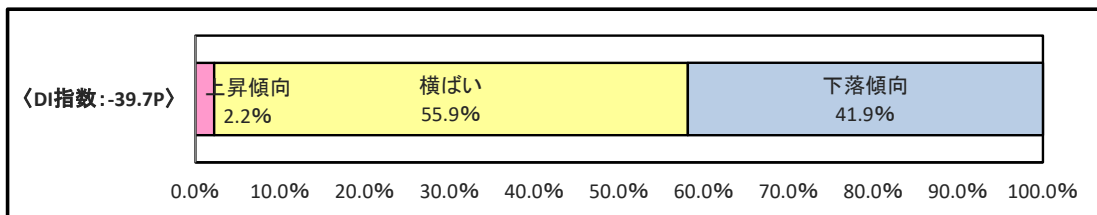
2 住宅地価動向の集計

(1) 全県まとめ

① 調査時点(令和8年4月1日)と半年前(令和7年10月1日)との比較

令和8年4月1日現在の住宅地価の動向は、半年前(令和7年10月1日)と比較して、どのように感じておられますか？

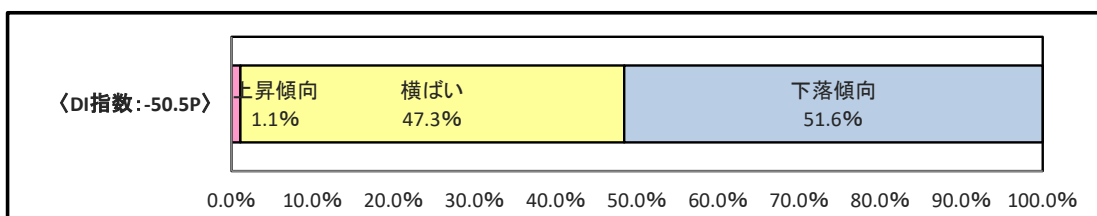
住宅地価動向・全県(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の住宅地価動向(実感値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		2	52	39	93	0	93
DI指数	-39.7P	2.2%	55.9%	41.9%	100.0%		



② 調査時点(令和8年4月1日)と半年後(令和8年10月1日)との比較

半年後(令和8年10月1日)の住宅地価の動向は、現在(令和8年4月1日)と比較して、どうなると予想されますか？

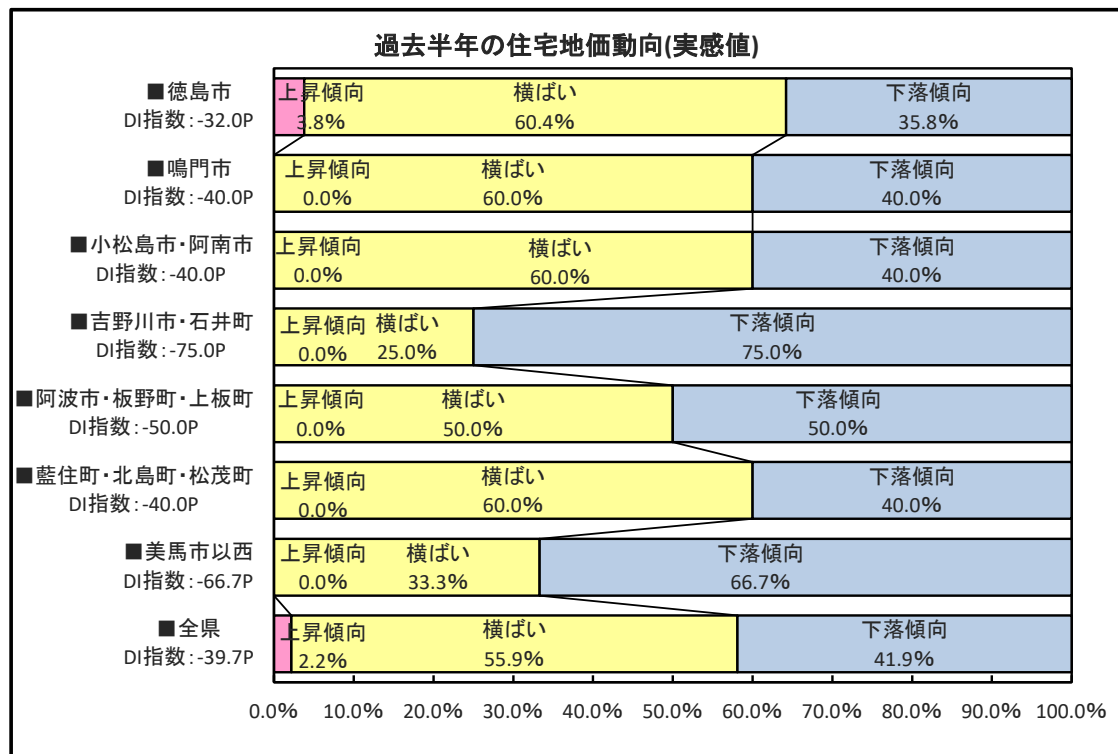
住宅地価動向・全県(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の住宅地価動向(予測値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		1	43	47	91	2	93
DI指数	-50.5P	1.1%	47.3%	51.6%	100.0%		



(2) エリアごとの集計

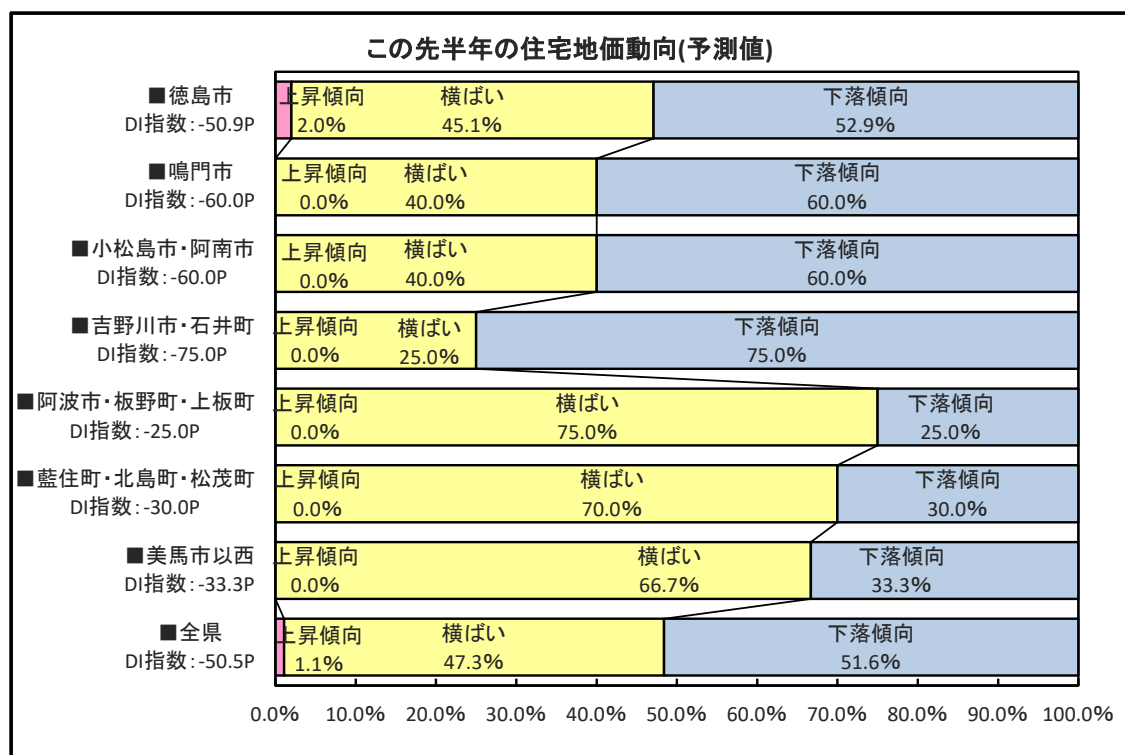
① 調査時点(令和8年4月1日)と半年前(令和7年10月1日)との比較

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)	2	32	19	53	0	53
	DI指数	-32.0P	3.8%	60.4%	35.8%	100.0%	
鳴門市	回答数(件)	0	3	2	5	0	5
	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	6	4	10	0	10
	DI指数	-40.0P	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%	
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	2	6	8	0	8
	DI指数	-75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%	
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	2	2	4	0	4
	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	6	4	10	0	10
	DI指数	-40.0P	0.0%	60.0%	40.0%	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)	2	52	39	93	0	93
	DI指数	-39.7P	2.2%	55.9%	41.9%	100.0%	

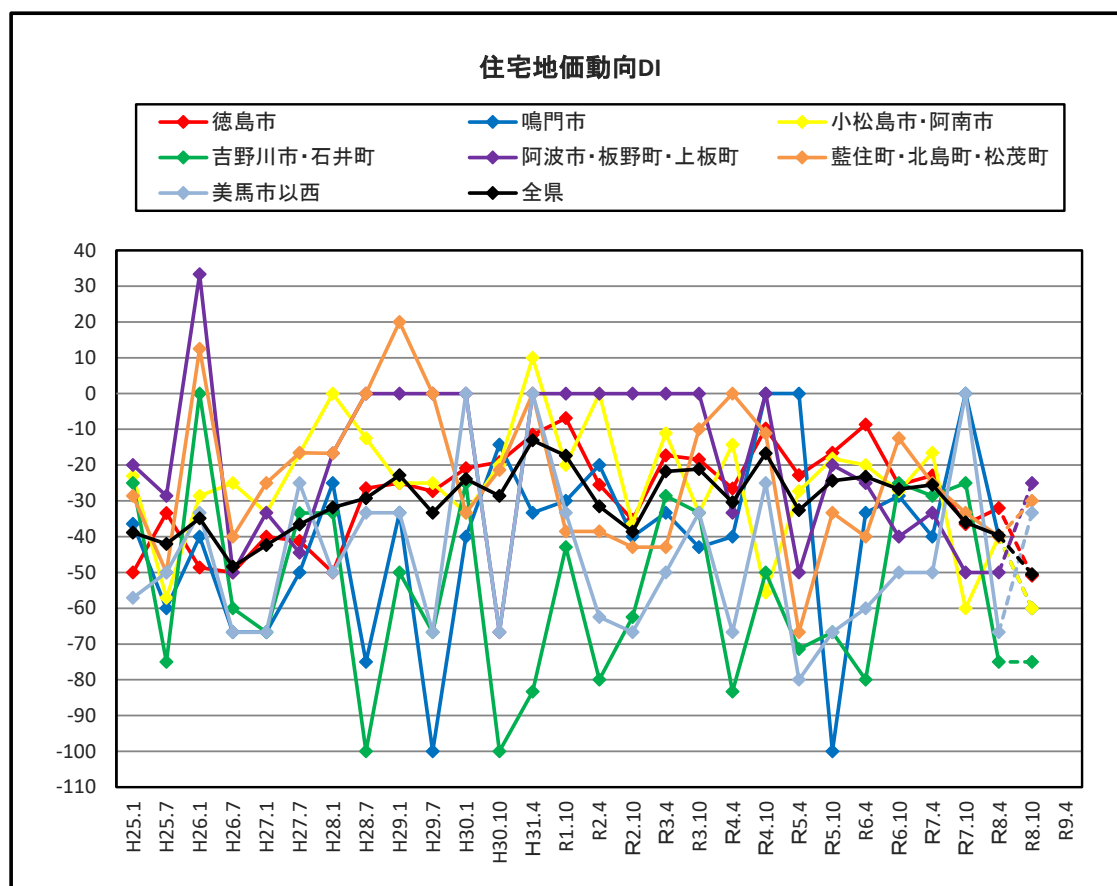


② 調査時点(令和8年4月1日)と半年後(令和8年10月1日)との比較

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)	1	23	27	51	2	53
	DI指数	-50.9P	2.0%	45.1%	52.9%	100.0%	
鳴門市	回答数(件)	0	2	3	5	0	5
	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	4	6	10	0	10
	DI指数	-60.0P	0.0%	40.0%	60.0%	100.0%	
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	2	6	8	0	8
	DI指数	-75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%	
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	3	1	4	0	4
	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	7	3	10	0	10
	DI指数	-30.0P	0.0%	70.0%	30.0%	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)	1	43	47	91	2	93
	DI指数	-50.5P	1.1%	47.3%	51.6%	100.0%	



③ 住宅地価動向DI



※1：令和8年4月までは実感値、令和6年10月は令和8年4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8年4月の住宅地価動向(全県)の実感値としては「上昇傾向にある」の回答割合は前期よりも減少(4.7%→2.2%)、「横ばいである」の回答割合はやや増加(54.7%→55.9%)であり、「下落傾向にある」の回答割合がやや増加(40.7%→41.9%)した。全県ではD I指数は前回調査(▲36.0)よりも悪化している。

個別エリアの中で最も回答数が多い徳島市については、「上昇傾向にある」は(前回5.8%→今回3.8%)で減少、「横ばい」が(前回51.9%→今回60.4%)に増加、「下落傾向にある」が(前回42.3%→今回35.8%)に減少している。「下落傾向」が減少したことで、D I指数としては前回調査(▲36.5)よりも「改善」傾向を示しており、D I指数の趨勢としては前回よりも悪化した全県とは対照的な結果となった。

半年後(令和8年4月)を見越した予測値でも、全県では、「上昇傾向にある」は(前回5.9%→今回1.1%)で減少、「横ばい」が(前回48.2%→今回47.3%)に減少、「下落傾向にある」が(前回45.9%→今回51.6%)に増加している。「上昇傾向にある」は大幅に減少し、「横ばいである」が微減、「下落傾向にある」が増加した結果、半年後の予測値についてもD I指数としては「悪化」傾向を示す結果となった。

物価高、建築費の高騰に加え、金利上昇等のマイナス要因が重なり、特に新規分譲地等のような住宅用地に対する引き合いが減少傾向にある。また、2026年イラン戦争によるナフサショックがどの程度の影響を及ぼすのか、またいつまで続くのかが不明確であることから、将来予測値D I指数の悪化にあらわれている。

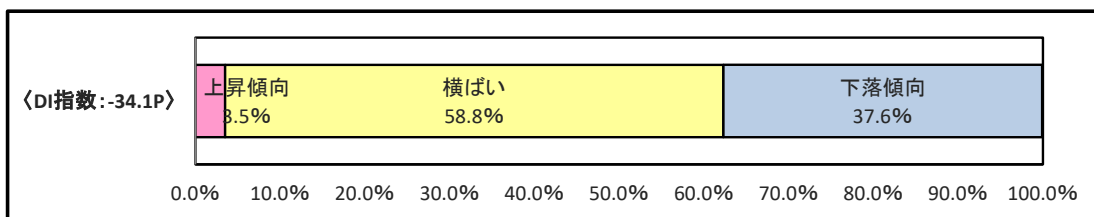
3 商業地価動向の集計

(1) 全県まとめ

① 調査時点(令和8年4月1日)と半年前(令和7年10月1日)との比較

令和8年4月1日現在の商業地価の動向は、半年前(令和7年10月1日)と比較して、どのように感じておられますか？

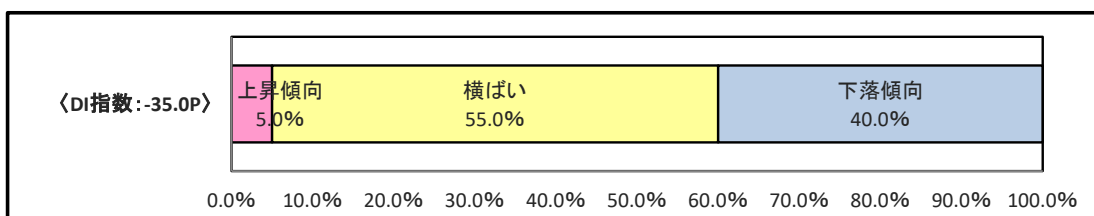
商業地価動向・全県(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の商業地価動向(実感値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		3	50	32	85	8	93
DI指数	-34.1P	3.5%	58.8%	37.6%	99.9%		



② 調査時点(令和8年4月1日)と半年後(令和8年10月1日)との比較

半年後(令和8年10月1日)の商業地価の動向は、現在(令和8年4月1日)と比較して、どうなると予想されますか？

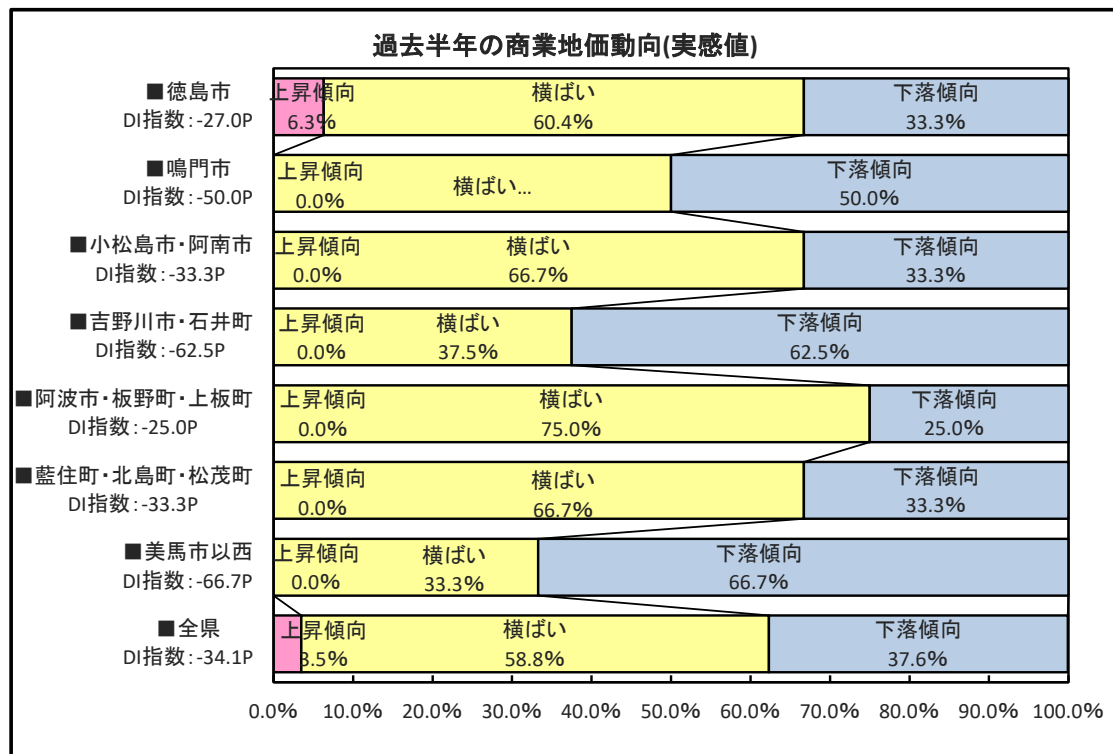
商業地価動向・全県(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の商業地価動向(予測値)		上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない又は無回答	
回答数(件)		4	44	32	80	13	93
DI指数	-35.0P	5.0%	55.0%	40.0%	100.0%		



(2) エリアごとの集計

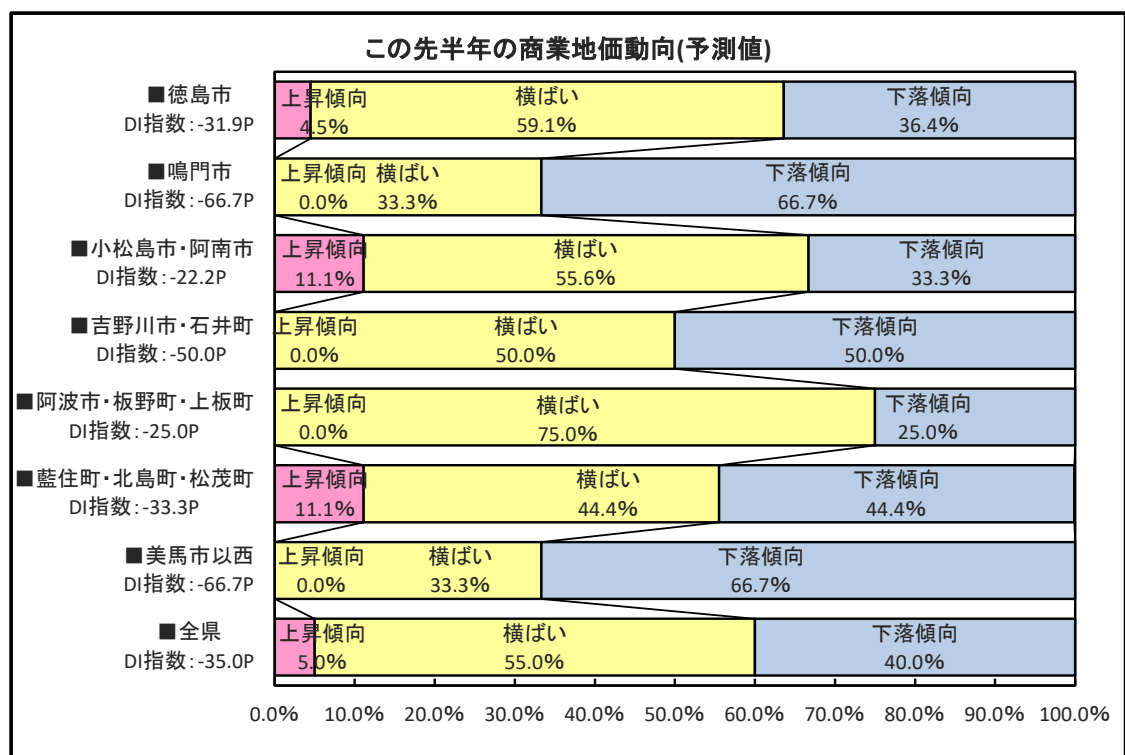
① 調査時点(令和8年4月1日)と半年前(令和7年10月1日)との比較

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	29	16	48	5	53
	DI指数	-27.0P	6.3%	60.4%	33.3%	100.0%	
鳴門市	回答数(件)	0	2	2	4	1	5
	DI指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	6	3	9	1	10
	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	3	5	8	0	8
	DI指数	-62.5P	0.0%	37.5%	62.5%	100.0%	
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	3	1	4	0	4
	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	6	3	9	1	10
	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)	3	50	32	85	8	93
	DI指数	-34.1P	3.5%	58.8%	37.6%	99.9%	

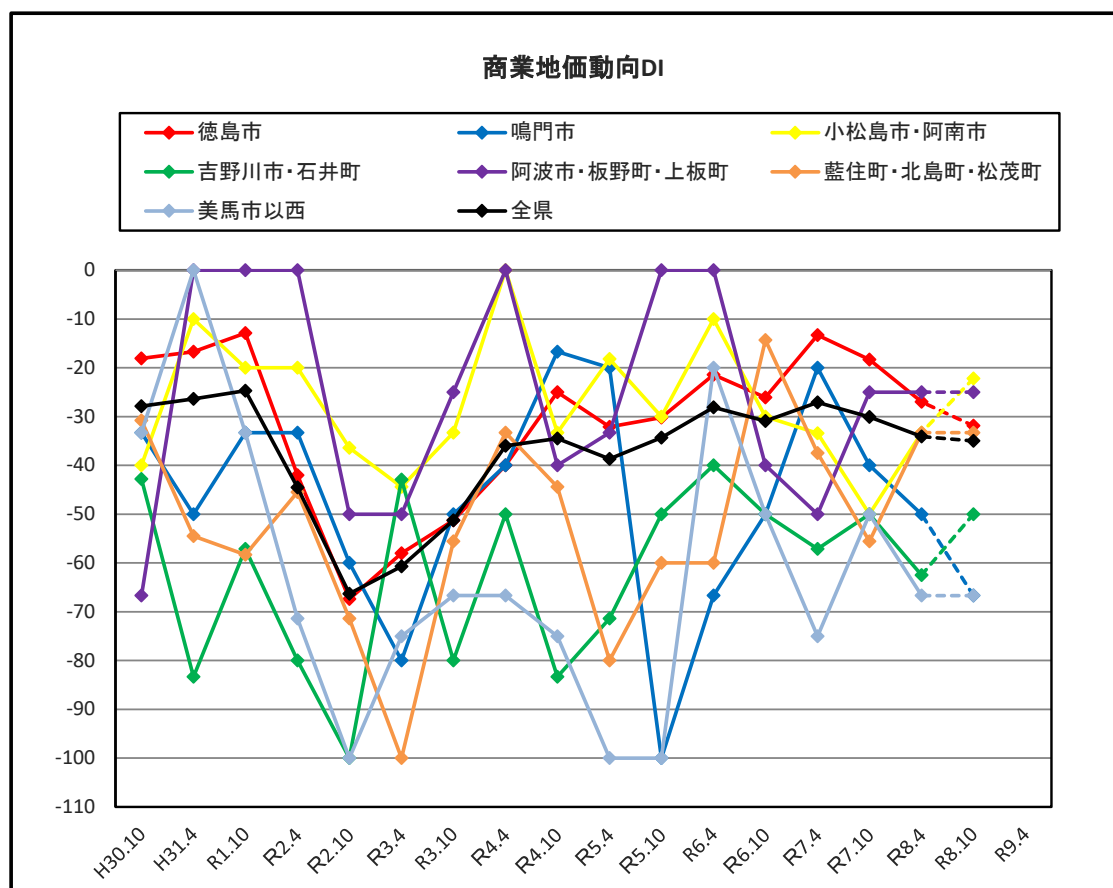


② 調査時点(令和8年4月1日)と半年後(令和8年10月1日)との比較

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	26	16	44	9	53
	DI指数	-31.9P	4.5%	59.1%	36.4%	100.0%	
鳴門市	回答数(件)	0	1	2	3	2	5
	DI指数	-66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%	
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	5	3	9	1	10
	DI指数	-22.2P	11.1%	55.6%	33.3%	100.0%	
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	4	4	8	0	8
	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	1	4	0	4
	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)	1	4	4	9	1	10
	DI指数	-33.3P	11.1%	44.4%	44.4%	99.9%	
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	44	32	80	13	93
	DI指数	-35.0P	5.0%	55.0%	40.0%	100.0%	



③ 商業地価動向DI



※1：令和8年4月までは実感値、令和6年10月は令和8年4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8年4月の商業地の地価動向（全県）の実感値としては「上昇傾向にある」の回答割合は前回よりも減少（7.2%→3.5%）、「横ばいである」の回答割合は増加（55.4%→58.8%）、「下落傾向にある」の回答割合がほぼ横ばい（37.3%→37.6%）となった。この結果、全県のDI指数は前回調査（▲30.1）よりも悪化している。

個別エリアで最も回答数が多い徳島市については、「上昇傾向にある」は（前回8.2%→今回6.3%）で減少、「横ばい」は（前回65.3%→今回60.4%）に減少。「下落傾向にある」が（前回26.5%→今回33.3%）に増加している。

全県では「上昇傾向」が減少して、「横ばい」、「下落傾向」がそれぞれ増加している結果、DI指数が「やや悪化」となった。徳島市においては「上昇傾向」、「横ばい」は減少して、「下落傾向」が増加している結果、DI指数が「やや悪化」となった。

徳島市においては「横ばい傾向」と捉える層が「下落傾向」と捉える層にシフトしている様子がうかがえる結果となった。全県及び徳島市いずれも「上昇傾向」と捉える層は減少している。

建築費高騰の問題は特に住宅地で顕著であるが、物価上昇、金利上昇の問題は商業地の需要者層（事業者等）にも影響を与える要因である為、DI指数が前回よりも悪化しており、半年後の将来予測についても悪化傾向があらわれている。

4 不動産取引動向の集計

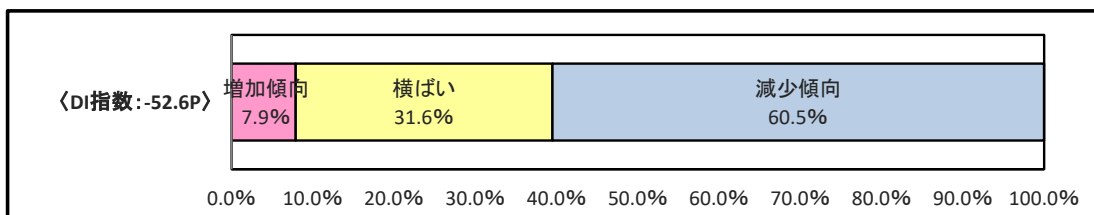
(1) 全県まとめ

① 調査時点(令和8年4月1日)と半年前(令和7年10月1日)との比較

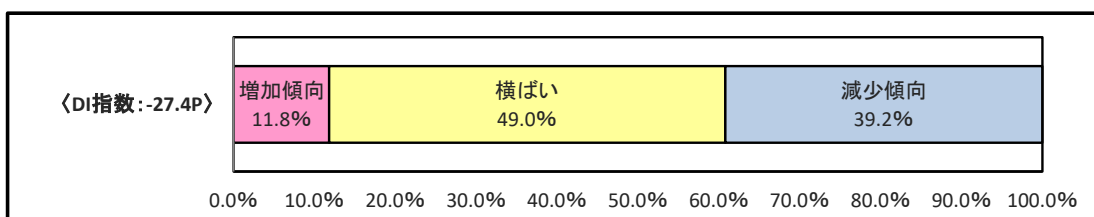
令和8年4月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前(令和7年10月1日)と比較して、どうですか？

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)	6	24	46	76	17	93
	DI指数	-52.6P	7.9%	31.6%	60.5%	100.0%	
マンション販売	回答数(件)	6	25	20	51	42	93
	DI指数	-27.4P	11.8%	49.0%	39.2%	100.0%	
仲介件数	回答数(件)	8	39	45	92	1	93
	DI指数	-40.2P	8.7%	42.4%	48.9%	100.0%	
建築件数	回答数(件)	0	15	51	66	27	93
	DI指数	-77.3P	0.0%	22.7%	77.3%	100.0%	

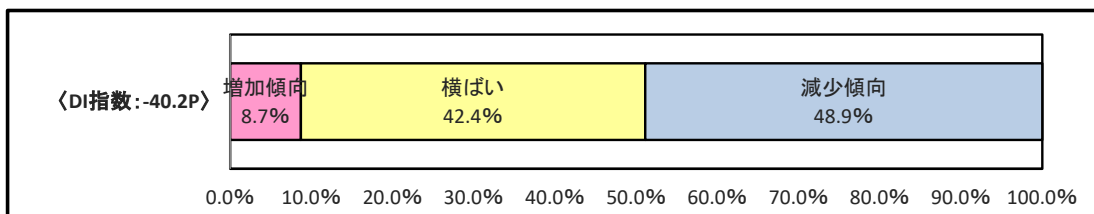
【土地・戸建販売（実感値）】



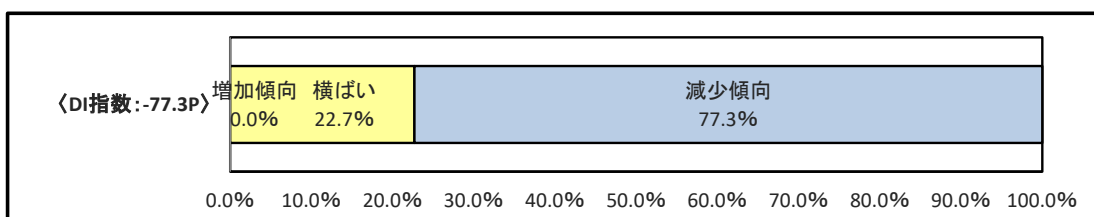
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

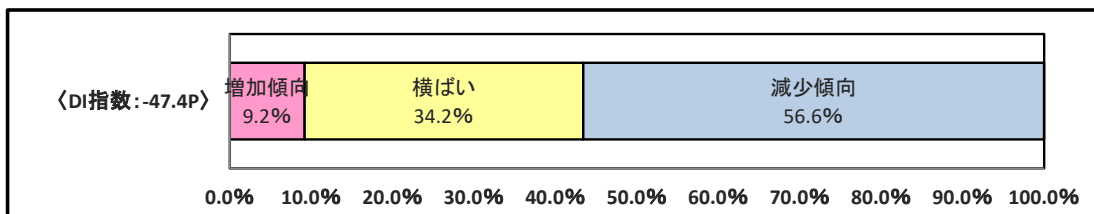


② 調査時点(令和8年4月1日)と半年後(令和8年10月1日)との比較

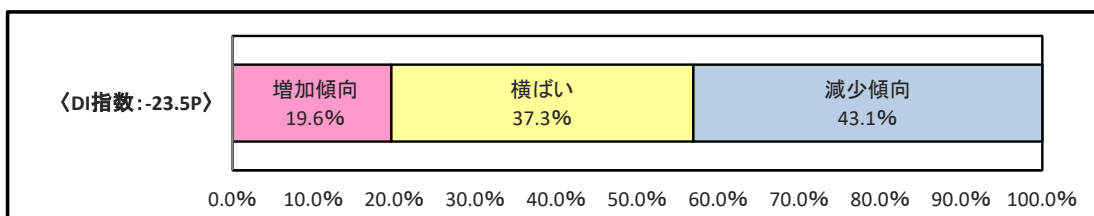
半年後(令和8年10月1日)の貴社の取扱件数は、現在(令和8年4月1日)と比較して、どうなると予想されますか？

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)	7	26	43	76	17	93
	DI指数	-47.4P	9.2%	34.2%	56.6%	100.0%	
マンション販売	回答数(件)	10	19	22	51	42	93
	DI指数	-23.5P	19.6%	37.3%	43.1%	100.0%	
仲介件数	回答数(件)	8	41	43	92	1	93
	DI指数	-38.0P	8.7%	44.6%	46.7%	100.0%	
建築件数	回答数(件)	0	17	49	66	27	93
	DI指数	-74.2P	0.0%	25.8%	74.2%	100.0%	

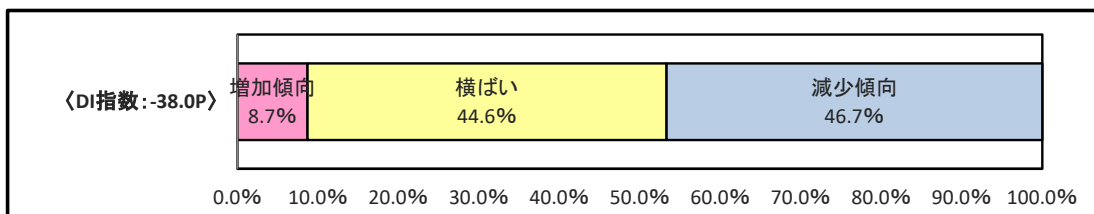
【土地・戸建販売（予測値）】



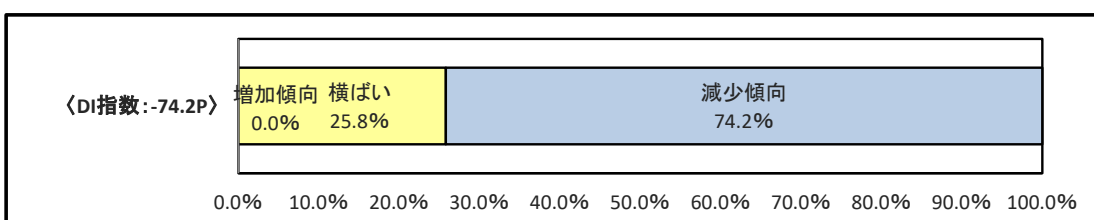
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】



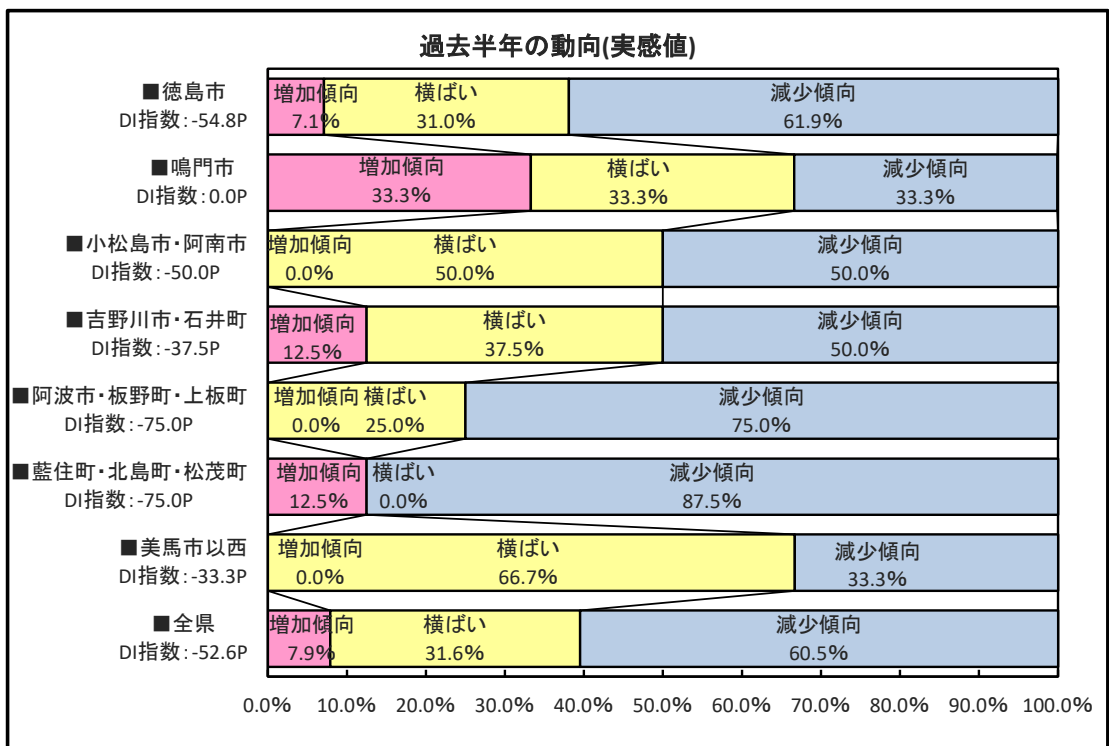
【建築件数（予測値）】



(2) 土地・戸建販売件数のエリアごとの集計

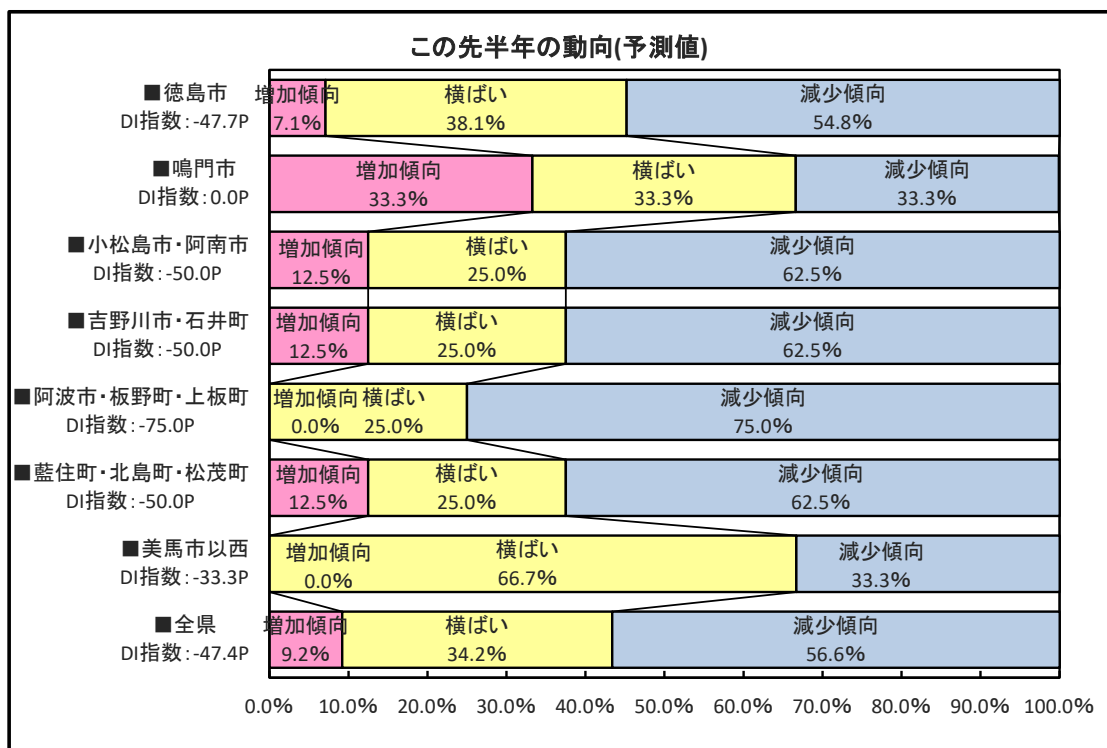
① 調査時点(令和8年4月1日)と半年前(令和7年10月1日)との比較

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)	3	13	26	42	11	53
	DI指数	-54.8P	7.1%	31.0%	61.9%	100.0%	
鳴門市	回答数(件)	1	1	1	3	2	5
	DI指数	0.0P	33.3%	33.3%	33.3%	99.9%	
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	4	4	8	2	10
	DI指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
吉野川市・石井町	回答数(件)	1	3	4	8	0	8
	DI指数	-37.5P	12.5%	37.5%	50.0%	100.0%	
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	1	3	4	0	4
	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)	1	0	7	8	2	10
	DI指数	-75.0P	12.5%	0.0%	87.5%	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	24	46	76	17	93
	DI指数	-52.6P	7.9%	31.6%	60.5%	100.0%	

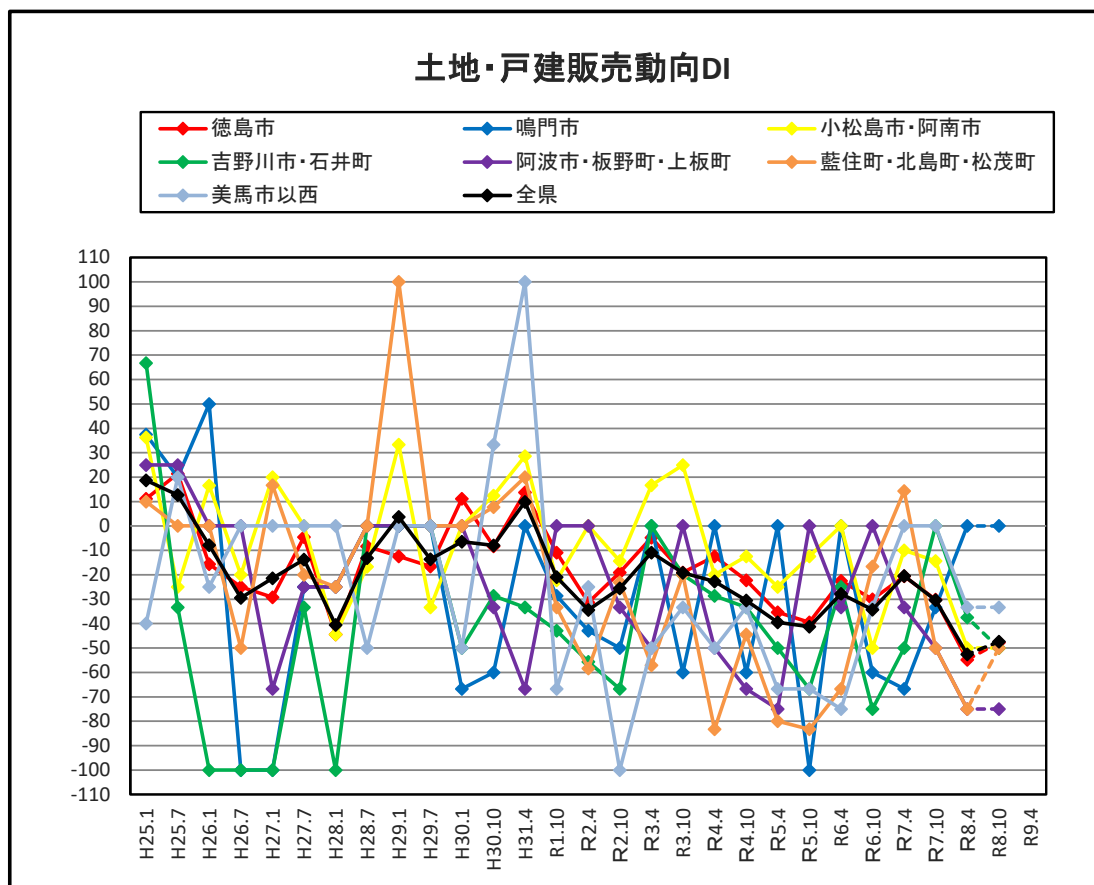


② 調査時点(令和8年4月1日)と半年後(令和8年10月1日)との比較

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	16	23	42	11	53
	DI指数	-47.7P	7.1%	38.1%	54.8%	100.0%	
鳴門市	回答数(件)	1	1	1	3	2	5
	DI指数	0.0P	33.3%	33.3%	33.3%	99.9%	
小松島市・阿南市	回答数(件)	1	2	5	8	2	10
	DI指数	-50.0P	12.5%	25.0%	62.5%	100.0%	
吉野川市・石井町	回答数(件)	1	2	5	8	0	8
	DI指数	-50.0P	12.5%	25.0%	62.5%	100.0%	
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	1	3	4	0	4
	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)	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	2	1	3	0	3
	DI指数	-33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%	
全県	回答数(件)	7	26	43	76	17	93
	DI指数	-47.4P	9.2%	34.2%	56.6%	100.0%	



③ 土地・戸建販売動向DI



※1：令和8年4月までは実感値、令和6年10月は令和8年4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8年4月の土地・戸建販売件数の動向の実感値としては、前回（令和7年10月）と比較して悪化している。全県の状況として、「上昇傾向にある」（前回17.4%→今回7.9%）が減少、「横ばいである」（前回34.8%→今回31.6%）に増加、「下落傾向にある」（前回47.8%→今回60.5%）が増加となった。

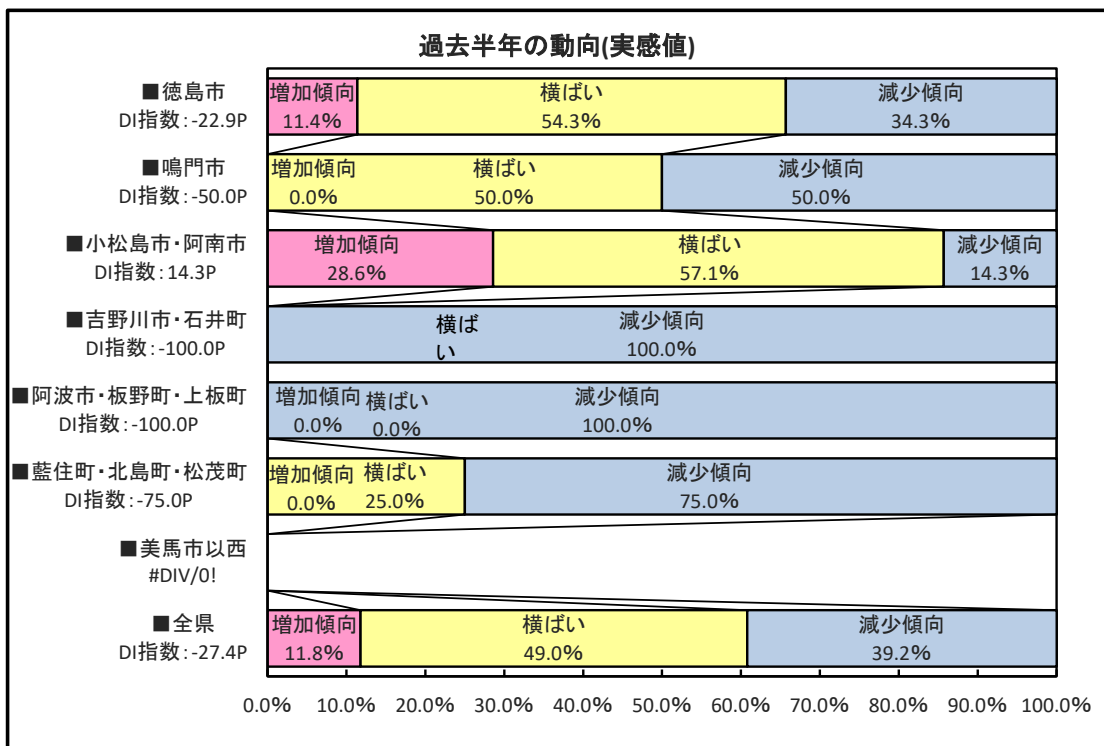
回答数が最も多い徳島市においても、「上昇傾向にある」（前回16.3%→今回7.1%）が減少、「横ばいである」（前回37.2%→今回31.0%）に減少、「下落傾向にある」（前回46.5%→今回61.9%）が増加となった。どちらも「上昇傾向」が減り、「下落傾向」が増加した結果、DI指数が悪化している。

今回の調査では半年後（令和8年4月）を見越した予測値においても概ね同様の状況があらわれている。

(3)マンション販売件数のエリアごとの集計

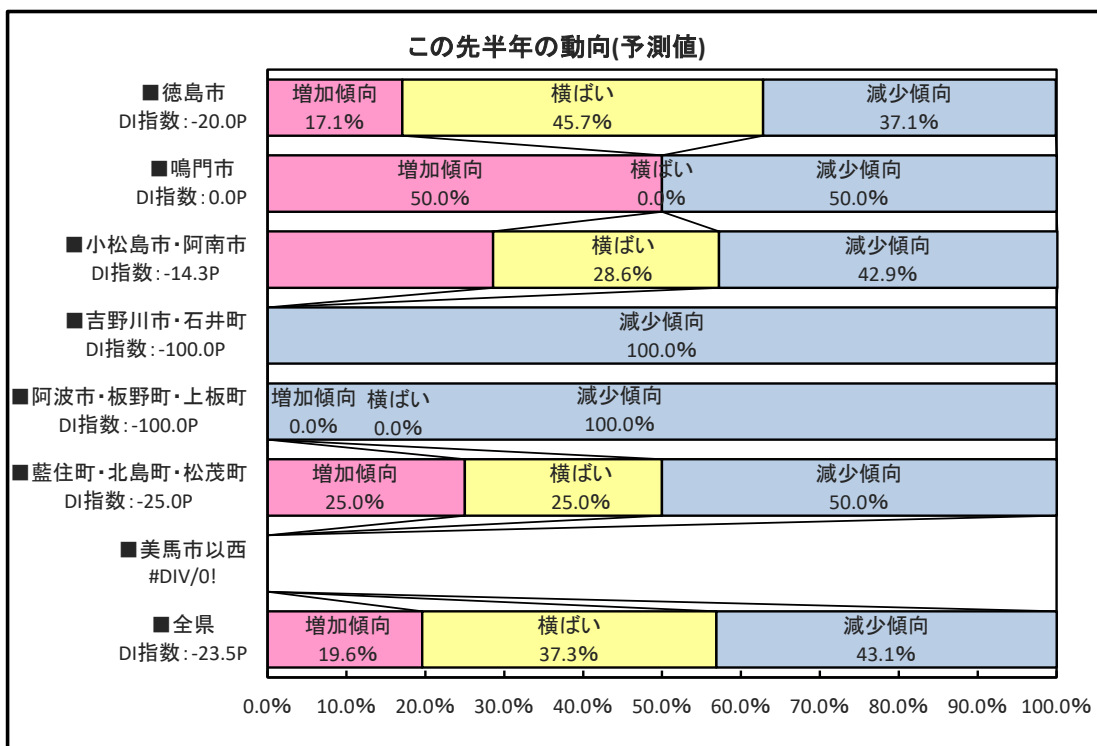
① 調査時点(令和8年4月1日)と半年前(令和7年10月1日)との比較

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	12	35	18	53
	DI指数	-22.9P	11.4%	54.3%	34.3%	100.0%	
鳴門市	回答数(件)	0	1	1	2	3	5
	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	3	10
	DI指数	14.3P	28.6%	57.1%	14.3%	100.0%	
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	0	2	2	6	8
	DI指数	-100	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	0	1	1	3	4
	DI指数	-100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	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	0	0	0	3	3
	DI指数	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
全県	回答数(件)	6	25	20	51	42	93
	DI指数	-27.4P	11.8%	49.0%	39.2%	100.0%	

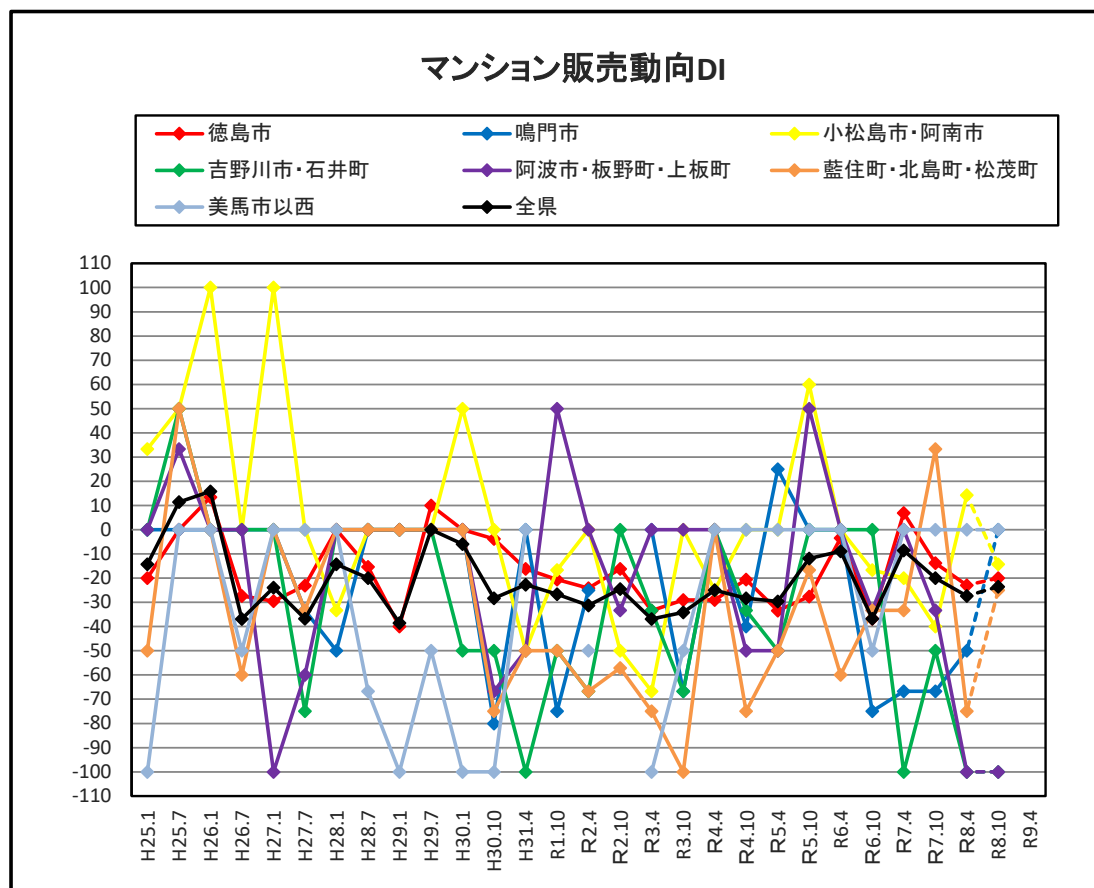


② 調査時点(令和8年4月1日)と半年後(令和8年10月1日)との比較

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)	6	16	13	35	18	53
	DI指数	-20.0P	17.1%	45.7%	37.1%	99.9%	
鳴門市	回答数(件)	1	0	1	2	3	5
	DI指数	0.0P	50.0%	0.0%	50.0%	100.0%	
小松島市・阿南市	回答数(件)	2	2	3	7	3	10
	DI指数	-14.3P	28.6%	28.6%	42.9%	100.1%	
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	0	2	2	6	8
	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	0	1	1	3	4
	DI指数	-100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	1	1	2	4	6	10
	DI指数	-25.0P	25.0%	25.0%	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)	10	19	22	51	42	93
	DI指数	-23.5P	19.6%	37.3%	43.1%	100.0%	



③ マンション販売動向DI



※1：令和8年4月までは実感値、令和6年10月は令和8年4月時点における予測値を示す。

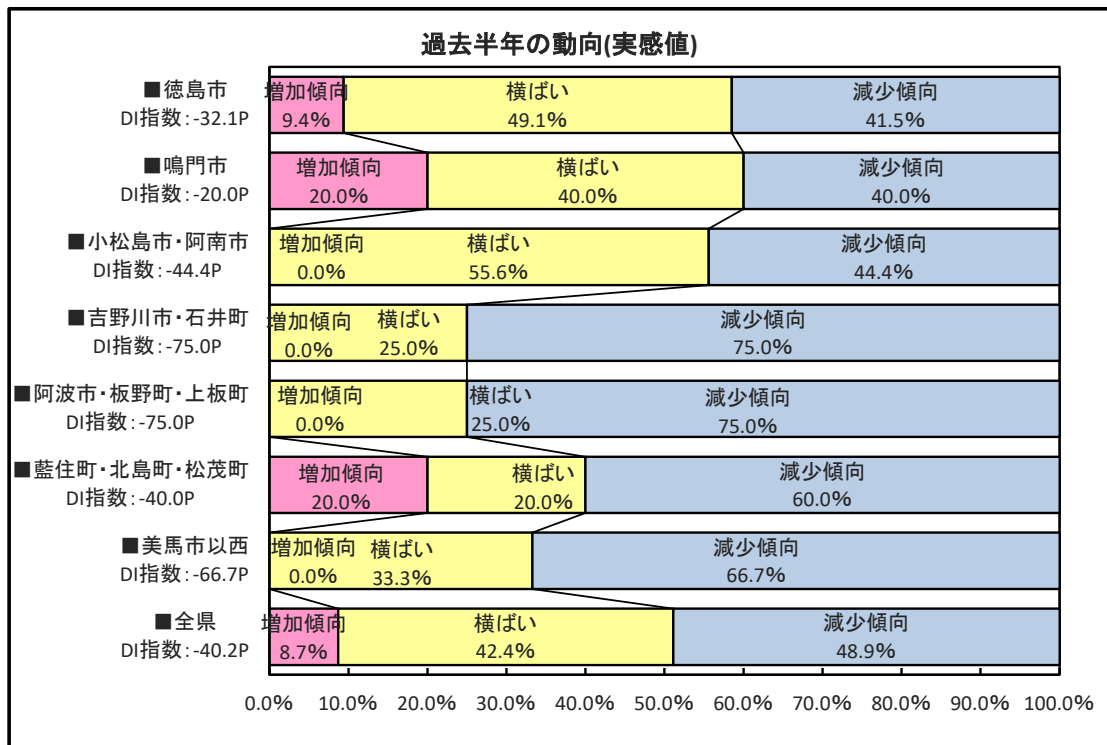
※2：第12回(平成30年10月)より調査時点を「4月・10月」に変更。

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大きいが、回答数の多い「徳島市」では悪化傾向にある。徳島市を見ると、「上昇傾向にある」の回答割合が前回13.8%→今回11.4%で減少、「横ばいである」の回答割合が（前回58.6%→今回54.3%）で減少、「下落傾向にある」の回答割合が（前回27.6%→34.3%）で増加となっており、「上昇」、「横ばい」の回答割合が減少し、その分「下落傾向」の回答割合が増加している。1年前の調査（令和7年6月）ではこれが逆であった（「上昇」の回答割合が増加し、「横ばい」、「下落」の回答割合が減少）。新築マンションの価格高騰により中古マンションの人気の高まっているが、動きがあるのは低価格帯の物件である為、全体で捉えると「悪化傾向」と感じている業者の方が多いと見られる。

(4)仲介件数のエリアごとの集計

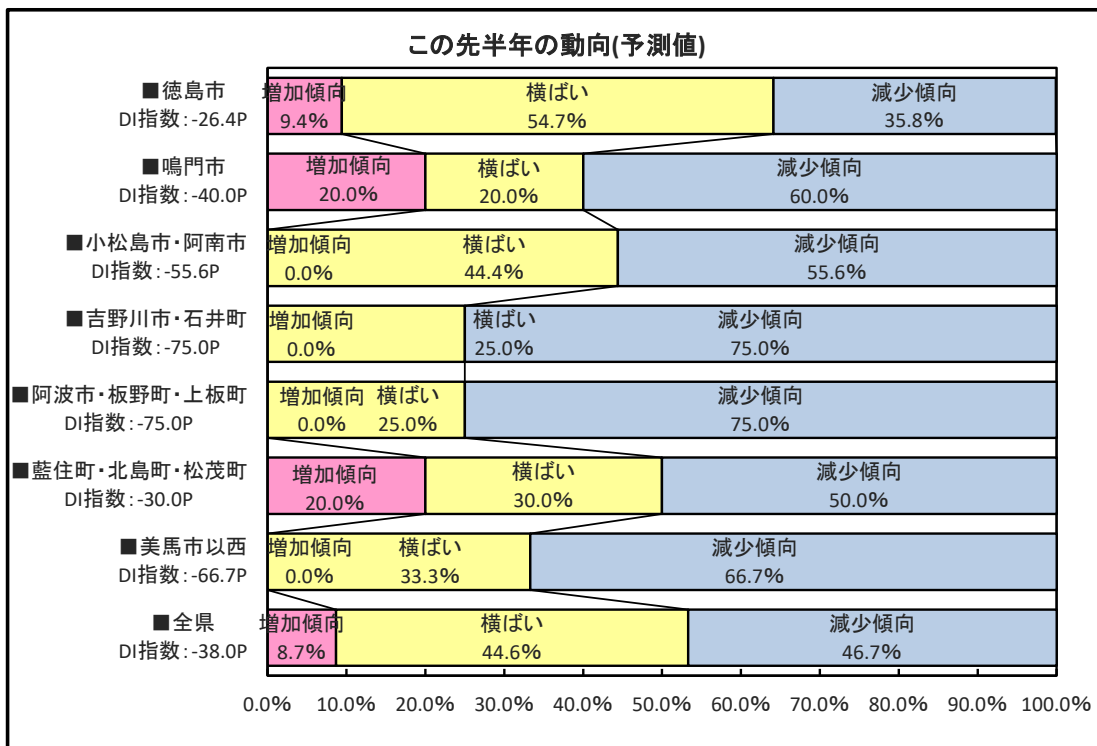
① 調査時点(令和8年4月1日)と半年前(令和7年10月1日)との比較

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)	5	26	22	53	0	53
	DI指数	-32.1P	9.4%	49.1%	41.5%	100.0%	
鳴門市	回答数(件)	1	2	2	5	0	5
	DI指数	-20.0P	20.0%	40.0%	40.0%	100.0%	
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	5	4	9	1	10
	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	6	8	0	8
	DI指数	-75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%	
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	1	3	4	0	4
	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)	2	2	6	10	0	10
	DI指数	-40.0P	20.0%	20.0%	60.0%	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)	8	39	45	92	1	93
	DI指数	-40.2P	8.7%	42.4%	48.9%	100.0%	

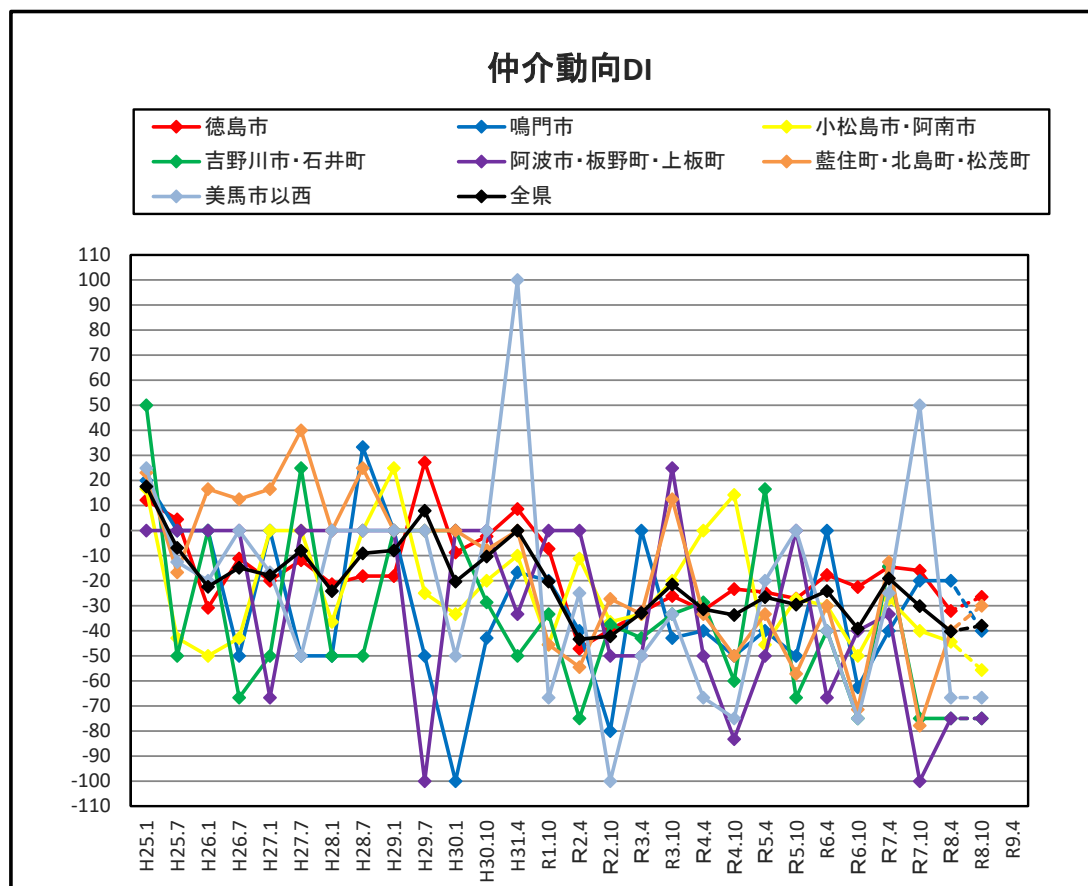


② 調査時点(令和8年4月1日)と半年後(令和8年10月1日)との比較

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)	5	29	19	53	0	53
	DI指数	-26.4P	9.4%	54.7%	35.8%	99.9%	
鳴門市	回答数(件)	1	1	3	5	0	5
	DI指数	-40.0P	20.0%	20.0%	60.0%	100.0%	
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	4	5	9	1	10
	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	2	6	8	0	8
	DI指数	-75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%	
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	1	3	4	0	4
	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)	2	3	5	10	0	10
	DI指数	-30.0P	20.0%	30.0%	50.0%	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)	8	41	43	92	1	93
	DI指数	-38.0P	8.7%	44.6%	46.7%	100.0%	



③ 仲介動向DI



※1：令和8年4月までは実感値、令和6年10月は8年4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、この半年間では状況が悪化傾向にある。全県を見ると、「上昇傾向にある」の回答割合が（前回14.5%→今回8.7%）で減少、「横ばいである」の回答割合が（前回41.0%→今回42.4%）で増加、「下落傾向にある」の回答割合が（前回44.6%→今回48.9%）で増加となっており、「増加傾向」が減少し、「横ばい」、「減少傾向」が増加することによって、D I 指数としては「悪化傾向」との結果となった。

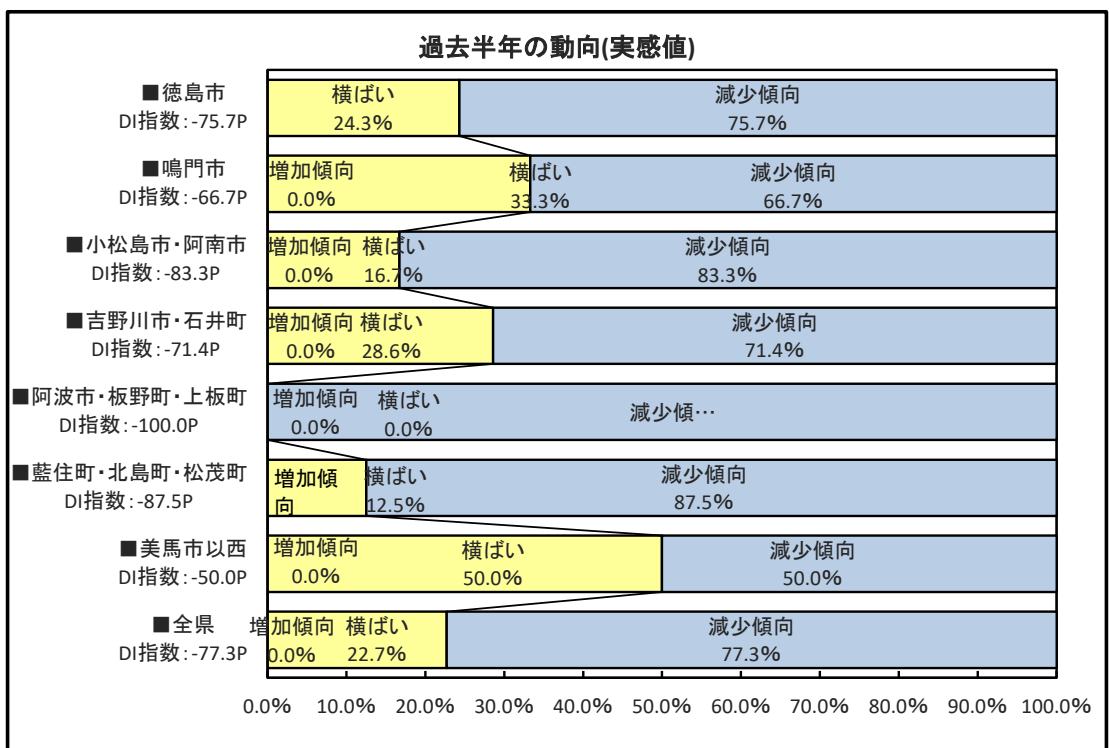
半年後（令和8年10月）の将来予測についても、「上昇傾向にある」の回答割合が（前回12.0%→今回8.7%）で減少、「横ばいである」の回答割合が（前回39.8%→今回44.6%）で増加、「下落傾向にある」の回答割合が（前回48.2%→今回46.7%）で減少となっており、「増加傾向」、「減少傾向」が減少し、「横ばい傾向」が増加することによって、D I 指数としては「悪化傾向」との結果となった。

将来予測の「減少傾向」がわずかに改善されているものの、その回答割合は「増加傾向」、「横ばい傾向」よりも多く、依然として先行きに対して不透明感をもっているものと思われる。

(5)建築件数のエリアごとの集計

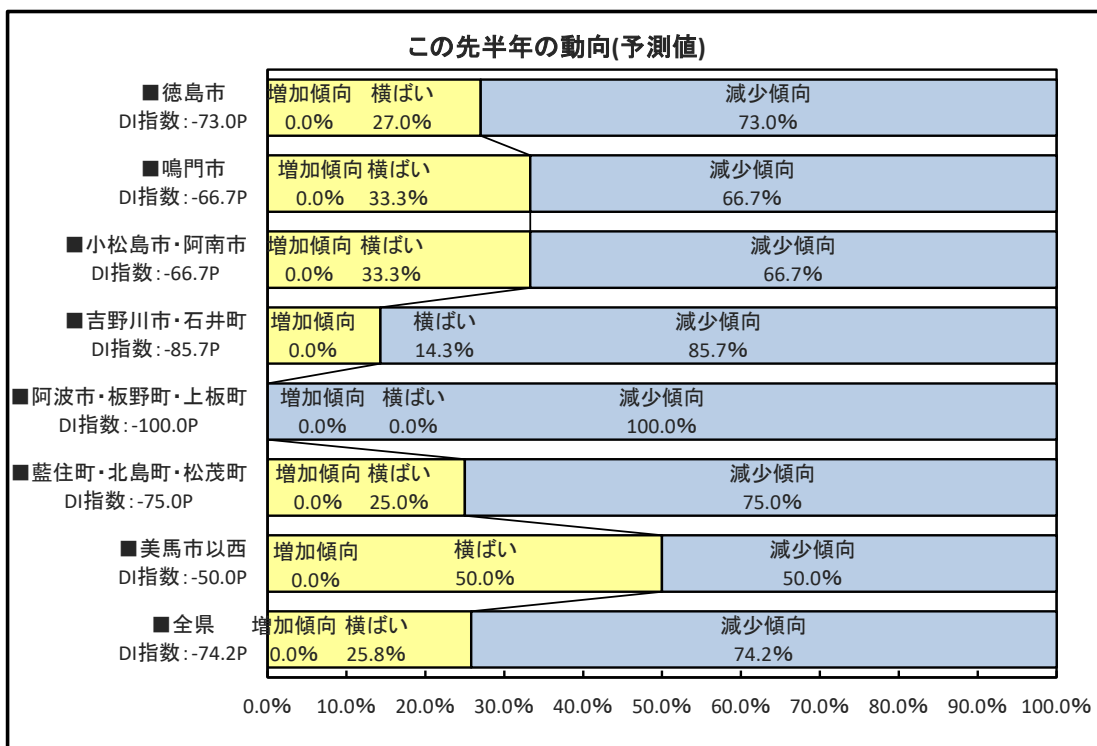
① 調査時点(令和8年4月1日)と半年前(令和7年10月1日)との比較

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)	0	9	28	37	16	53
	DI指数	-75.7P	0.0%	24.3%	75.7%	100.0%	
鳴門市	回答数(件)	0	1	2	3	2	5
	DI指数	-66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%	
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	1	5	6	4	10
	DI指数	-83.3P	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%	
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	2	5	7	1	8
	DI指数	-71.4P	0.0%	28.6%	71.4%	100.0%	
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	0	3	3	1	4
	DI指数	-100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	1	7	8	2	10
	DI指数	-87.5P	0.0%	12.5%	87.5%	100.0%	
美馬市以西	回答数(件)	0	1	1	2	1	3
	DI指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	0	15	51	66	27	93
	DI指数	-77.3P	0.0%	22.7%	77.3%	100.0%	

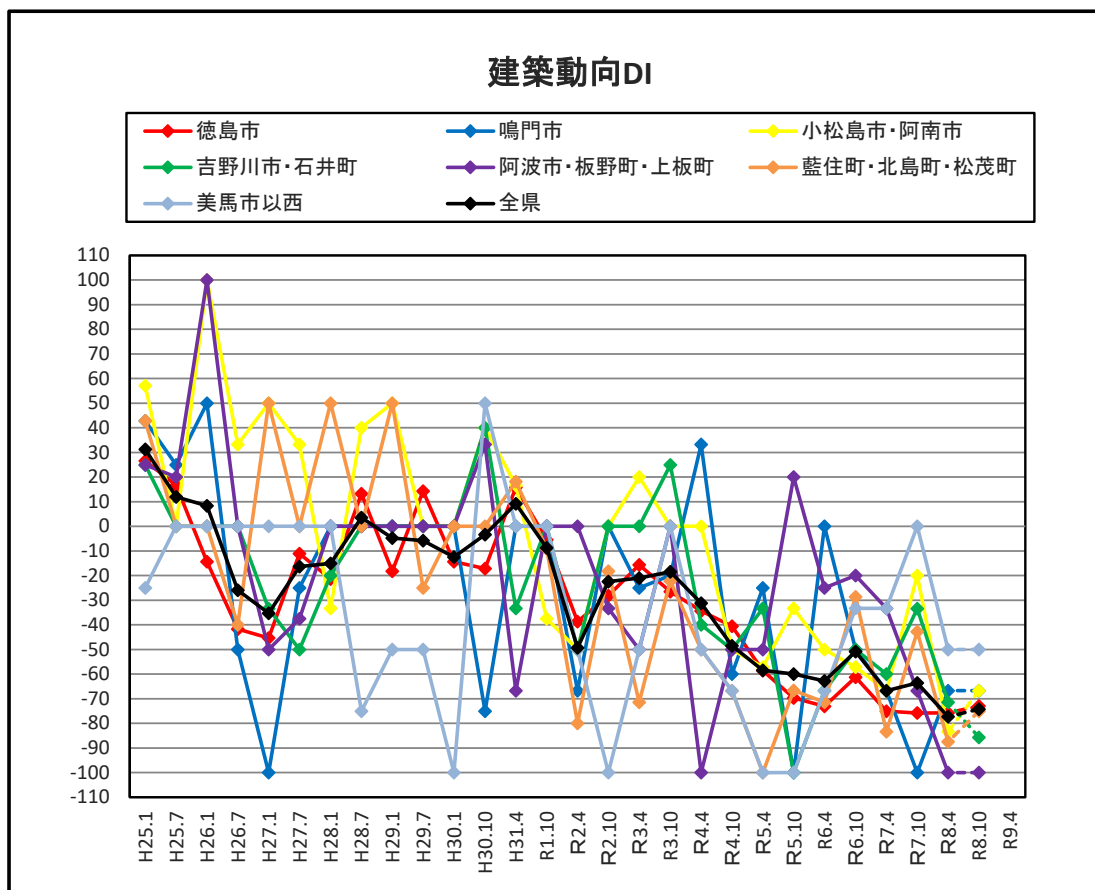


② 調査時点(令和8年4月1日)と半年後(令和8年10月1日)との比較

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)	0	10	27	37	16	53
	DI指数	-73.0P	0.0%	27.0%	73.0%	100.0%	
鳴門市	回答数(件)	0	1	2	3	2	5
	DI指数	-66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%	
小松島市・阿南市	回答数(件)	0	2	4	6	4	10
	DI指数	-66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%	
吉野川市・石井町	回答数(件)	0	1	6	7	1	8
	DI指数	-85.7P	0.0%	14.3%	85.7%	100.0%	
阿波市・板野町・上板町	回答数(件)	0	0	3	3	1	4
	DI指数	-100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
藍住町・北島町・松茂町	回答数(件)	0	2	6	8	2	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	1	3
	DI指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	0	17	49	66	27	93
	DI指数	-74.2P	0.0%	25.8%	74.2%	100.0%	



③ 建築動向DI



※1：令和8年4月までは実感値、令和6年10月は令和8年4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。

建築件数の動向については、前回調査と比較すると、この半年間では更に状況が悪くなっている様子が反映されている。全県を見ると、「増加傾向にある」の回答割合が（前回5.5%→今回0.0%）で減少、「横ばいである」の回答割合が（前回25.5%→22.7%）で減少、「減少傾向にある」の回答割合が（前回69.1%→77.3%）で減少となっている。

「増加傾向」の回答割合が0.0%ということは「増加傾向にある」と回答した業者が0社である。そして「横ばい傾向」も前回比で減少しており、「減少傾向」の回答割合が大きく増加した結果、全県のDI指数は悪化傾向となった。

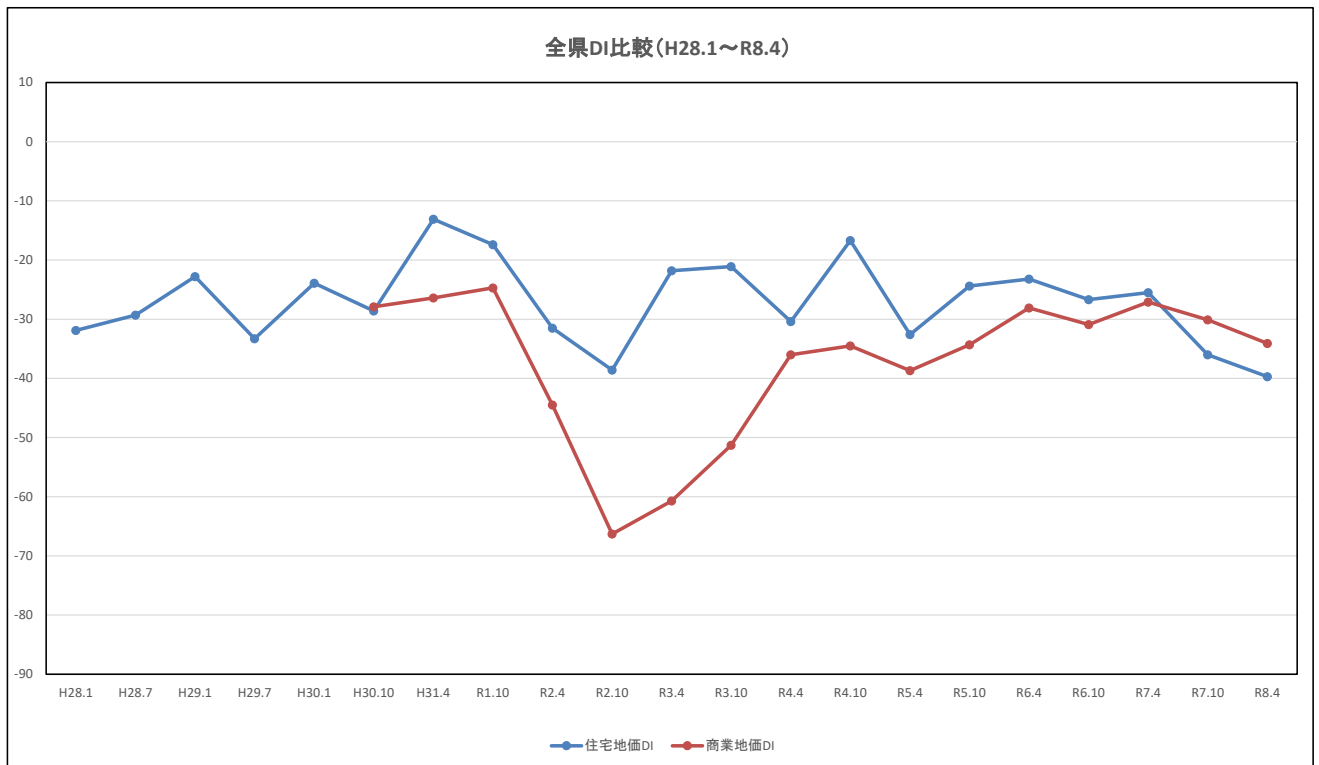
半年後（令和8年10月）の将来予測については、「増加傾向にある」の回答割合が（前回3.6%→今回0.0%）で減少、「横ばいである」の回答割合が（前回34.5%→25.8%）で減少、「減少傾向にある」の回答割合が（前回61.8%→74.2%）で増加となっている。将来予測値についても「増加傾向」と回答する業者は0社であり、「横ばい」の回答割合が減少して、その分「減少傾向」の回答割合が大きく増加した結果、全県のDI指数は「やや悪化」となった。

DI数値自体はマイナス50%超を維持しており、各業者の回答を見ても、建築費高騰の影響が改善している気配は見られないと判断できる。

(6) 地区別DI指数の推移

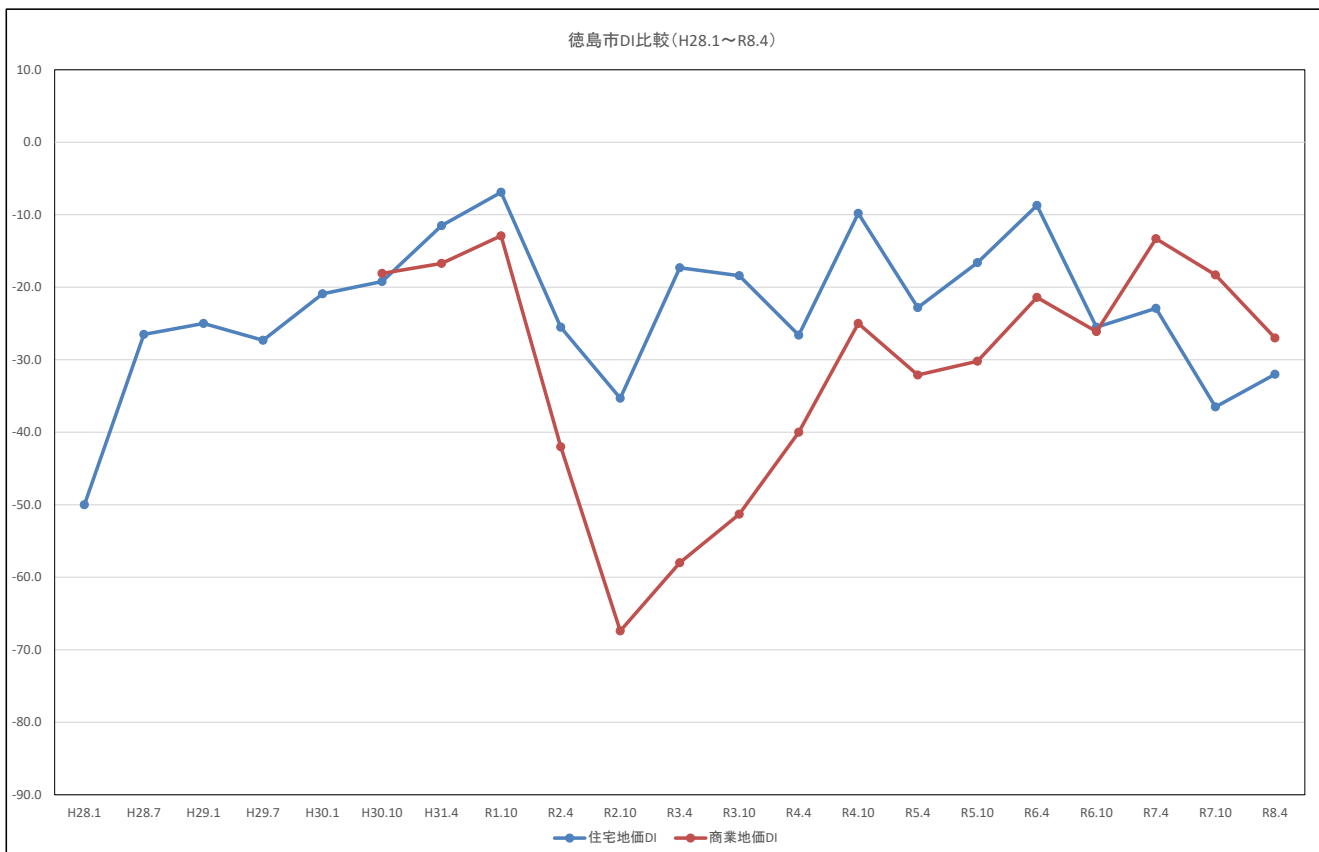
【全県DI比較 (H28.1～R8.4)】

時期	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10	R8.4
住宅地価DI	-31.9	-29.3	-22.8	-33.3	-23.9	-28.6	-13.1	-17.4	-31.5	-38.6	-21.8	-21.1	-30.4	-16.7	-32.6	-24.4	-23.2	-26.7	-25.5	-36	-39.7
商業地価DI						-27.9	-26.4	-24.7	-44.5	-66.3	-60.7	-51.3	-36	-34.5	-38.7	-34.3	-28.1	-30.9	-27.1	-30.1	-34.1



【徳島市DI比較 (H28.1～R8.4)】

時期	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10	R8.4
住宅地価DI	-50.0	-26.5	-25.0	-27.3	-20.9	-19.2	-11.5	-6.9	-25.5	-35.3	-17.3	-18.4	-26.6	-9.8	-22.8	-16.6	-8.7	-25.5	-22.9	-36.5	-32.0
商業地価DI						-18.1	-16.7	-12.9	-42.0	-67.4	-58.0	-51.3	-40.0	-25.0	-32.1	-30.2	-21.4	-26.1	-13.3	-18.3	-27.0



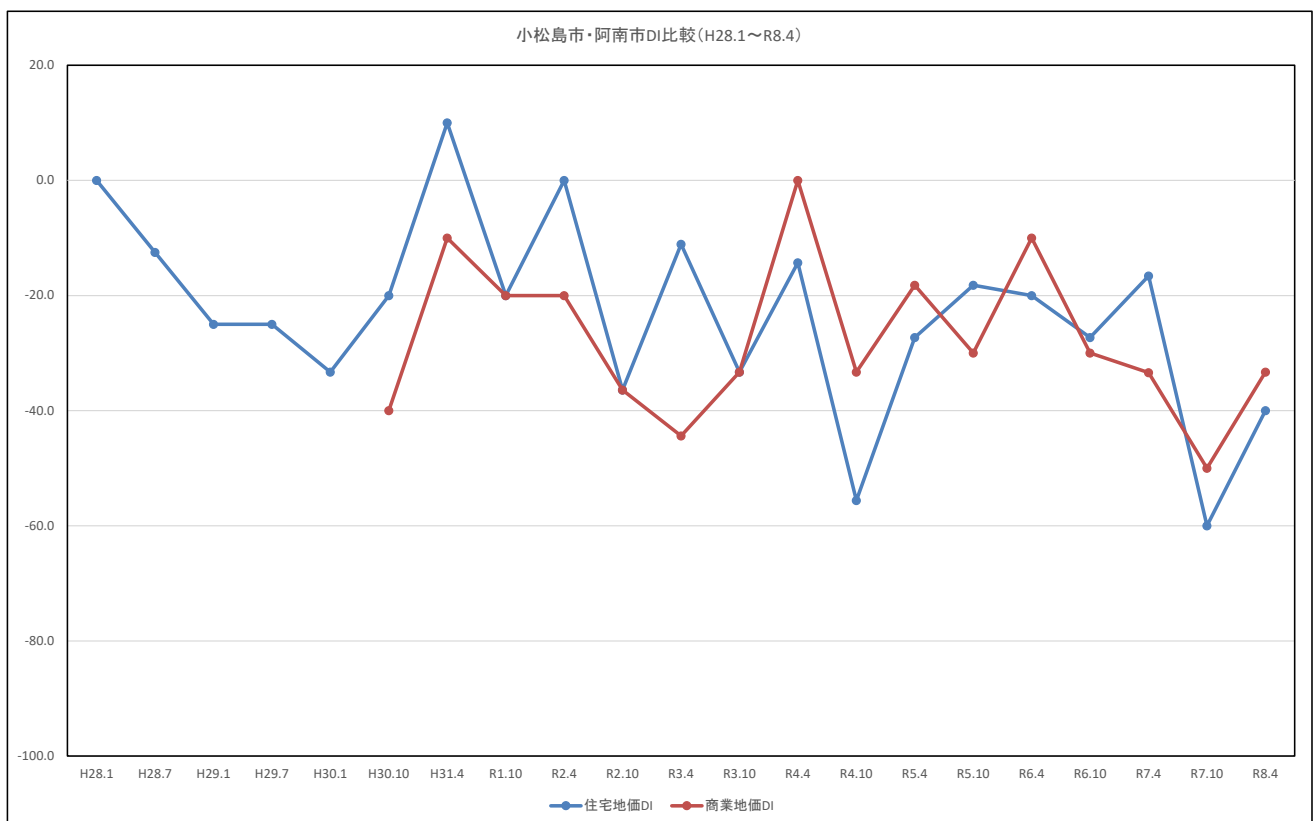
【鳴門市DI比較（H28.1～R8.4）】

時期	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10	R8.4
住宅地価DI	-25.0	-75.0	-33.3	-100.0	-40.0	-14.3	-33.3	-30.0	-20.0	-40.0	-33.3	-42.9	-40.0	0.0	0.0	-100.0	-33.3	-28.6	-40.0	0.0	-40.0
商業地価DI						-33.3	-50.0	-33.3	-33.3	-60.0	-80.0	-50.0	-40.0	-16.7	-20.0	-100.0	-66.7	-50.0	-20.0	-40.0	-50.0



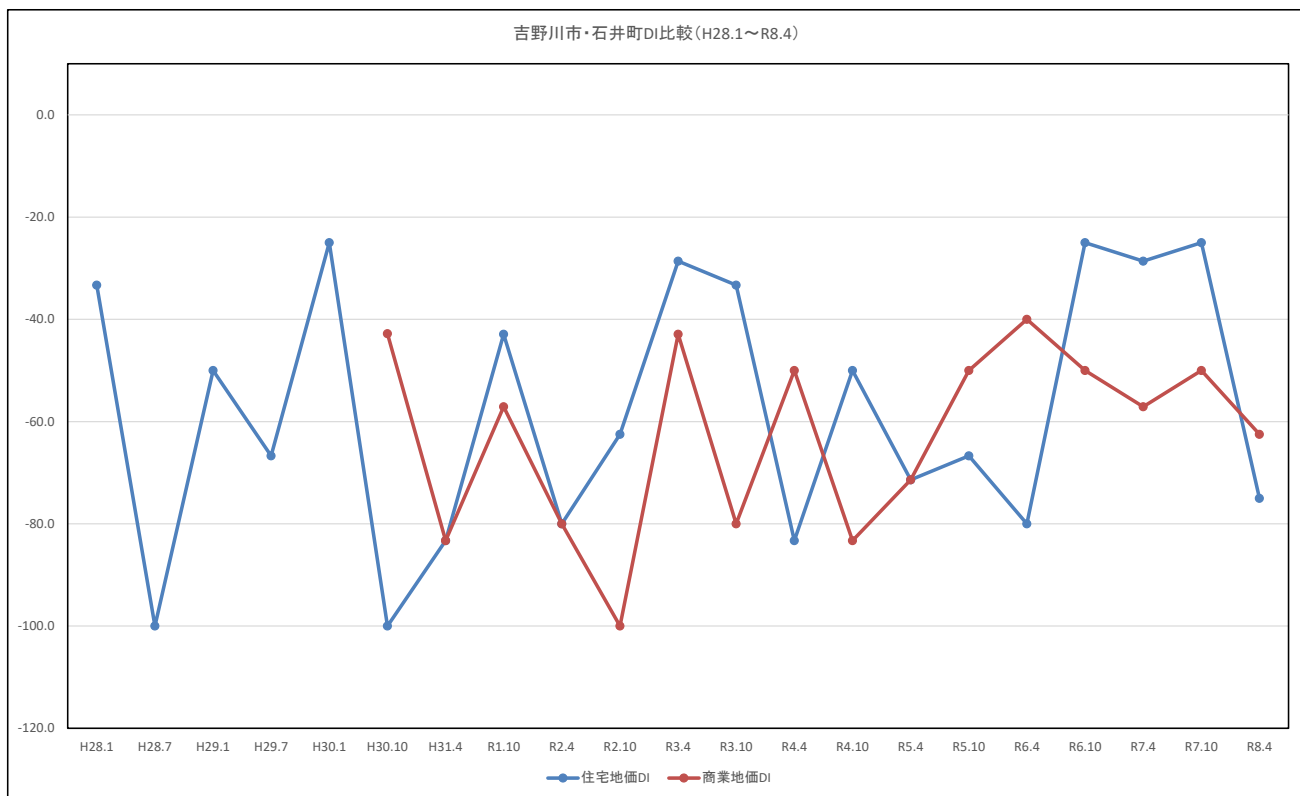
【小松島市・阿南市DI比較（H28.1～R8.4）】

時期	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10	R8.4
住宅地価DI	0.0	-12.5	-25.0	-25.0	-33.3	-20.0	10.0	-20.0	0.0	-36.4	-11.1	-33.3	-14.3	-55.6	-27.3	-18.2	-20.0	-27.3	-16.6	-60.0	-40.0
商業地価DI						-40.0	-10.0	-20.0	-20.0	-36.4	-44.4	-33.3	0.0	-33.3	-18.2	-30.0	-10.0	-30.0	-33.4	-50.0	-33.3



【吉野川市・石井町DI比較（H28.1～R8.4）】

時期	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10	R8.4
住宅地価DI	-33.3	-100.0	-50.0	-66.7	-25.0	-100.0	-83.3	-42.9	-80.0	-62.5	-28.6	-33.3	-83.3	-50.0	-71.4	-66.7	-80.0	-25.0	-28.6	-25.0	-75.0
商業地価DI						-42.8	-83.3	-57.1	-80.0	-100.0	-42.9	-80.0	-50.0	-83.3	-71.4	-50.0	-40.0	-50.0	-57.1	-50.0	-62.5



【藍住町・北島町・松茂町DI比較（H28.1～R8.4）】

時期	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10	R8.4
住宅地価DI	-16.7	0.0	20.0	0.0	-33.3	-21.4	0.0	-38.5	-38.5	-42.9	-42.9	-10.0	0.0	-11.1	-66.7	-33.3	-40.0	-12.5	-25.0	-33.3	-40.0
商業地価DI						-30.8	-54.5	-58.3	-45.5	-71.4	-100.0	-55.6	-33.3	-44.4	-80.0	-60.0	-60.0	-14.3	-37.5	-55.6	-33.3

