

## 徳島県(住宅地価)



エリア	R4.10月期	R5.4月期	R5.10月期 (現況実感値)	R6.4月期 (予測値)
徳島県全域				
徳島市				
鳴門市				
小松島市・阿南市				
吉野川市・石井町				
阿波市・板野町・上板町				
藍住町・北島町・松茂町				
美馬市以西				

## 不動産市場レポート

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。

徳島県(商業地価)



エリア	R 4.10月期	R 5.4月期	R5.10月期 (現況実感値)	R6.4月期 (予測値)
徳島県全域				
徳島市				
鳴門市				
小松島市・阿南市				
吉野川市・石井町				
阿波市・板野町・上板町				
藍住町・北島町・松茂町				
美馬市以西				

不動産市場レポート

令和5年10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。

徳島県(土地・戸建販売件数)



エリア	R4.10月期	R5.4月期	R5.10月期 (現況実感値)	R6.4月期 (予測値)
徳島県全域				
徳島市				
鳴門市				
小松島市・阿南市				
吉野川市・石井町				
阿波市・板野町・上板町				
藍住町・北島町・松茂町				
美馬市以西				

不動産市場レポート

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買取件数が減少しているものと推察される。

徳島県(仲介件数)



R5.10月期

(現況実感値)



エリア	R 4.10月期	R 5.4月期	R5.10月期 (現況実感値)	R6.4月期 (予測値)
徳島県全域				
徳島市				
鳴門市				
小松島市・阿南市				
吉野川市・石井町				
阿波市・板野町・上板町				
藍住町・北島町・松茂町				
美馬市以西				

不動産市場レポート

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。

徳島県(建築件数)



R5.10月期

(現況実感値)



エリア	R 4.10月期	R 5.4月期	R5.10月期 (現況実感値)	R6.4月期 (予測値)
徳島県全域				
徳島市				
鳴門市				
小松島市・阿南市				
吉野川市・石井町				
阿波市・板野町・上板町				
藍住町・北島町・松茂町				
美馬市以西				

不動産市場レポート

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。