

「コロナ禍における地価動向と今後の注目点」

～令和2年地価調査結果から～

不動産鑑定士 深澤俊男 氏

令和2年11月6日

大阪第一ホテルにて

【要旨】

■地価調査結果の概要

○全体概要

- ・全国平均では3年ぶりに下落。
- ・住宅地は下落幅が拡大。商業地は5年ぶりに下落に転じた。
- ・三大都市圏の商業地は、東京圏と大阪圏で上昇を継続したが、上昇幅は大きく縮小。
- ・地方圏の商業地は、昨年28年ぶりに上昇に転じたが、わずか1年でまた下落に。

○都道府県別の地価変動率

- ・住宅地＝昨年は10都道府県以上でわずかに上昇。その他は下落が継続。今年は沖縄県を除く4都県だけが若干のプラス。その他はマイナス。なお、沖縄県は例外で、昨年今年ともやや高い上昇。

- ・商業地＝昨年は大都市圏を中心に大きく上昇。5%以上の都市が4都府県。今年は大都市圏でも上昇幅は縮小。東京都・大阪府でも2%まで。ただし、沖縄県は例外で、今回も大きく上昇。

○大阪圏住宅地

- ・京都市＝0.1%上昇（昨年は2.0%上昇）。長岡京市等の周辺都市は上昇から下落に。その他の市町は下落が継続。
- ・大阪市＝0.3%上昇（昨年は1.0%上昇）。全24区のうち4区のみ上昇または横ばい。
- ・堺市＝0.4%上昇（昨年は1.6%上昇）。
- ・北大阪＝良好な住宅地の各市で需要が堅調。上昇幅は縮小。
- ・東大阪、南大阪＝下落が続いている市町村が多い。
- ・神戸市＝0.2%上昇（昨年は0.7%上昇）。芦屋市、宝塚市などの阪神地域は上昇幅が縮小。尼崎市、西宮市は上昇から下落に。
- ・奈良市＝0.3%下落（昨年は0.3%上昇）。生駒市などの近隣各市も下落に転じた。

■テーマごとでの地価推移及び状況

○東京、大阪の最高価格の推移

- ・東京と大阪の各最高価格地はバブル期の平成2年頃はほとんど同じ価格水準だったが、近年は大阪は東京の約半分。価格差が広がった。東京の地価はバブル期を超えている。
- ・近年、東京への一極集中がより進んだため。

○価格上位の10地点の推移

- ・平成27年、28年頃までは、東京が10位まで独占していた。その後、名古屋や大阪が10位くらいに入ってきた。近年は銀座が連続して全国1位。
- ・令和元年と今年は大阪が6位、7位に入った。

○変動率上位5地点の推移

- ・過去9年、様々なポイントが1位に。震災復興で石巻が、再開発関連で川崎が、そして北陸新幹線・リニア関係で金沢・名古屋と続き、近年はインバウンドで京都が1位になった。この2、3年は倶知安、宮古島がトップ。
- ・大阪は平成25年以降、上位に入っている。
- ・今回は宮古島2地点、沖縄本島1地点、倶知安、白馬が上位5位に。
- ・下落地は、過疎化が進んでいる各地。今回はインバウンドが激減した高山が下落1位に。

○大阪圏の変動率上位5地点の推移

- ・平成27～30年の4年間では南船場、京都伏見、四条河原町で30%近く上昇。令和元年は宗右衛門

町が約 45%上昇、今回は新大阪宮原が 14.6%上昇でトップ。

○特徴的な地価上昇がみられた地点

- ・「最高価格地の地価動向」＝東京銀座は 5.1%下落。大阪グランフロントは 8.8%上昇。
- ・「交通アクセスに優れた住宅地」＝沖縄糸満市で、道路整備の影響などで 37.3%上昇。
- ・「インフラ整備、再開発等の進展」＝虎ノ門ヒルズ駅開業により近接地で 9.1%上昇。熊本中心部での再開発により近隣の 2 地点で 10%前後の上昇。
- ・「観光リゾート需要の高まり」＝倶知安の 2 地点と白馬で 30%前後の上昇。
- ・「物流施設の需要の高まり」＝交通結節地における地点での上昇。千葉県松戸は約 11%、佐賀県鳥栖は約 12%、沖縄豊見城市は約 30%。物流施設への需要の高まりが全国的にみられる。

○大阪で注目される 2 地点での地価推移

- ・キタのグランフロントとミナミの宗右衛門町の 2 つが長年トップ争いをしている。
- ・平成 26 年はキタがトップ。30 年にミナミがトップの座に。今回はキタ 2360 万円、ミナミ 2330 万円と僅差だが、キタがトップに返り咲いた。
- ・コロナによる店舗需要が低迷、それに対しオフィス需要は比較的堅調であったことが理由。

○大阪都心商業地の地価動向

- ・中央区＝ほとんどの地点で上昇率は半減。昨年トップの宗右衛門町はマイナス 4.5%。
- ・北区＝昨年の半分以下の上昇率。一番上がったところでも 10.7%。昨年は 33.9%。
- ・西区＝昨年は 30%前後の高い上昇率。今回は高くても 5%まで。

○共通地点の半年ごとの変動率

- ・昨年 1 月時点では各地相当上昇した。10%前後から高いところで 30%。
- ・しかし 7 月時点での調査では、よくて 0%。他はほぼマイナス。宗右衛門町は+17.6%からマイナス 18.8%に。

【本文】

1. 初めに

本日の流れですが、まず全般的な地価の動向の話を致します。メインは令和2年の地価調査の結果概要です。地価調査の注目点と注意事項、その後、大阪都心商業地の地価動向を都心3区の北区、中央区、西区という順でご紹介します。

もう1つは、不動産価格に関するいろいろな情報が国から公表されています。「地価LOOK」や「不動産取引価格情報」ですが、そのご紹介です。知っておかれたらいい情報かと思います。

コロナ禍の中で初めて今回公的評価が発表されましたので、注目度も高かったと思います。コロナが始まって半年ほどになりますが、今現在もコロナが地価に大きな影響を及ぼしており、今後地価がどのように動いていくか、非常に不透明な状況が続いていくと思います。

2. 今回の地価調査で注目される2地点

ではまず今回の地価調査で注目される2地点ということで、よく取り上げられているキタのJR大阪駅のすぐ北側にある「グランフロント大阪南館」と、ミナミの戎橋のたもとにあるテナントビル「住友商事心齋橋ビル」について、簡単にご紹介いたします。

グランフロント大阪南館タワーAは2013年竣工です。この2013年は2000年以降で最も供給量の多かった年ですが、その年を代表するビルです。

主なテナントとしてはIT系もあれば監査法人もある、メーカーもある、サービス業もあるということで非常にバラエティーに富んでいます。名だたる有名会社が入居しています。

このグランフロントの入居状況はというと、空きがないわけではないが、空くとすぐに引き合いがあって、条件次第ですが、早めに決まっているようです。

一方、ミナミの「住友商事心齋橋ビル」は2009年竣工です。元々は「キリンプラザ大阪」という名称でした。その後、丸紅がこれを買って「Luz心齋橋」を開業したのが2010年です。そしてその後はシンガポールや欧米の投資ファンドに転々と譲渡されながら、昨年、住友商事がこのビルを買いました。

少し前までは「H&M」という店舗が入っていましたが、昨年末にサンドラッグが入居しました。まだコロナ禍の前のことでしたが、「ドラッグストアがまた増えた」と、業界内で話題になったビルです。

3. 令和2年地価調査の概要

○全体概要

では、令和2年地価調査の概要です。令和元年7月から1年間（2019年7月～2020年7月）の地価調査結果です。

全国平均は3年ぶりに下落に転じました。用途別では住宅地は下落幅が拡大、商業地は5年ぶりに下落に転じました。商業地が下落したということが、今回の調査結果のポイントの1つ目です。

3 大都市圏については、商業地は東京圏と大阪圏では上昇を継続したが、その上昇幅は大きく縮小し

ています。

ポイントの3つ目は、地方圏の商業地が昨年の上昇から下落に転じたことです。昨年は平成3年以来実に28年ぶりに上昇に転じたのに、わずか1年でまた下落に転じてしまったのです。

このように全体的には下落あるいは上昇幅縮小ということで、地価はマイナスの動きに変わりました。これが昨年の地価調査の全体結果です。

○都道府県別の地価変動率

次に見ていただきたいのは「都道府県別の地価変動率」です。

資料(省略)を見ていただきますと、日本列島を上昇率の色分けで表示しています。まず住宅地を見ていきますと、全体的な傾向は、昨年は黄色が少し目立っています。黄色は1%未満ですがプラスです。東京都だけが2~5%の高い上昇でした。次いで福岡県は1~2%の上昇です。10都府県以上が黄色。その他の地域はマイナスの青色表示になっています。

それが今年の地価調査では東京都、宮城県、福岡県、大分県の4都県だけがかろうじてプラスになりましたが、それ以外の各地はすべてマイナスです。

ここで特徴的なのが沖縄県で、昨年はピンク(5%以上)、今年はオレンジ(2~5%)と、共に高い上昇を示しました。

商業地については、色分け的には少しカラフルになっています(資料は省略)。

昨年は、ピンク(5%以上)が東京都、京都府、大阪府、沖縄県の4都府県です。オレンジ(2~5%)が宮城県、千葉県、神奈川県、愛知県、福岡県の5県。全国的に見て大都市圏を中心に地価が上昇した年でした。

今年はピンクは沖縄県のみとなっています。オレンジは宮城県と福岡県だけです。そしてその次の少し濃い黄色(1~2%)が、東京都、千葉県、大阪府の3都府県です。ですから残りはすべてマイナスだったということです。

○大阪圏(資料-1、資料-2)

次は大阪圏です。大阪圏とは大阪府と京都府南部、兵庫県南部、奈良県北部が含まれた地域です。

まず住宅地です。京都市は昨年は2.0%上昇しましたが、今年は0.1%上昇です。全11区のうち6区で上昇幅が縮小、2区で上昇から横ばい、2区で上昇から下落となり、1区で下落が継続という結果になりました。上昇幅の縮小は一部あるものの、ほとんどの区で下げ傾向になりました。

京都市周辺でも上昇から下落に転じています。長岡京市、向日市、それから宇治市、亀岡市、城陽市です。また北部および南部の市町では下落傾向が続いています。

大阪市は昨年は1.0%上昇でしたが、今年は0.3%の上昇にとどまっています。全24区のうち4区で上昇・横ばいが継続です。13区で上昇幅が縮小、2区で上昇から横ばい、5区で上昇から下落となりました。まだ上がってるのがその上昇幅は縮小しつつあるということです。下落を示している区もあります。

大阪の中心部はまだ上昇ですが、周辺部へ行くほどそれは弱くなっています。

堺市は昨年は1.6%上昇でしたが、今年は0.4%上昇です。全7区のうち美原区は下落から上昇に転じましたがマイナス0.1%からプラス0.3%ですから、ほとんど誤差の範囲と言っていいかもしれません。

それから4区で上昇幅縮小、2区で下落が継続しました。堺市も下落が目に見えてきたということかと思えます。

その一方で、北大阪は概ね需要は堅調です。吹田市、箕面市、豊中市、茨木市などで上昇は続いています。その上昇幅は縮小してきています。ただ需要が堅調な状況は以前と大きく変わっていません。

東大阪、南大阪については下落が続いている状況にあります。

次は、兵庫県です。神戸市では昨年は0.7%上昇でしたが、今年は0.2%上昇です。全9区のうち5区で上昇幅が縮小、1区で横ばいから下落、3区で下落が継続です。縮小が明らかになっています。

阪神地区では芦屋市、伊丹市、宝塚市は上昇幅は縮小してきています。尼崎市、西宮市については上昇から下落に転じました。

なお、県北部の市町では下落が続いています。

奈良に関しては、奈良市は0.3%下落。昨年は0.3%上昇でした。生駒市、大和郡山市を含め3市で上昇から下落に転じました。

次は大阪圏の商業地です。

まず京都府です。京都市では昨年は11.5%上昇でしたが、今年は1.4%上昇です。全11区のうち9区で上昇幅が縮小、2区で上昇から下落に転じています。上昇はしているが、その幅は縮小してきているということです。

特に観光地周辺などは非常に大きな打撃を受けています。ホテルの稼働率も極端に下がってしまいました。緊急事態宣言もありましたので、低い稼働率になっています。

上昇率も大きく縮小傾向で、東山区では22.3%が0.9%に、下京区では16.6%が1.8%に。また中京区では15.5%が2.1%です。

京都市以外もその状況は大きくは変わりません。宇治辺りでは歩いている人をあまり見かけません。あれだけ人がいたのに。様変わりという光景です。

次に大阪府です。大阪市は昨年は13.1%上昇でしたが、今年は2.6%上昇です。全24区のうち16区で上昇幅が縮小しました。2区で上昇から横ばい、1区で横ばい継続、1区で上昇から下落、2区で横ばいから下落となり、2区で下落が継続しています。状況的には全体的に下落基調です。

堺市につきましても、昨年の5.9%上昇から今年は1.2%上昇。全7区のうち5区で上昇幅が縮小しています。

北大阪では摂津市が横ばい。他の市では上昇は続いています。上昇幅は縮小しました。

マンション用地需要に関しては、緊急事態宣言の間は確かに動きは止まりましたが、エンドユーザーの動きが全く止まったかというところでもなく、周辺部の商業地ではマンションが期待できるような場所にあつては、上昇幅縮小ですが、大きな下落には至っていません。

東大阪では、多くの市で上昇幅が縮小又は横ばいです。南大阪でも横ばい又は下落という動きになつ

ています。

それから兵庫県。神戸市では昨年の 5.5%上昇から今年は 1.3%上昇に、全 9 区で上昇幅が縮小となりました。阪神地区では三田市で横ばいが継続、他の多くの市で上昇幅が縮小しています。同じような傾向です。

奈良に関しても同様で、奈良市は昨年の 4.4%上昇から今年は 1.3%上昇に。北部および西部でも上昇幅が縮小または上昇から横ばいという動きになっています。

【資料 1】に住宅地・商業地のそれぞれの圏域別の変動率を詳しく乗せています。

【資料 2】は各市、各区別の対前年変動率表です。住宅地、商業地共にマイナスになっているようなところは厳しい状況ということになるでしょう。

例えば、京都市右京区と山科区、あるいは先ほど申しあげた宇治市です。大阪市では西淀川区や生野区もそうです。そのようなところは住宅地も商業地もマイナスです。南大阪では、岸和田市とか泉佐野市辺りはどちらもマイナスです。

なお、今ご紹介したのは令和 2 年 7 月時点での数字です。コロナが始まったのはだいたい 3 月頃からです。春からこの 7 月までのわずかの間に、これだけ下がったのです。これから先どう動いていくかは分かりませんが、この傾向はしばらく続くのではと思っています。

○地価とは

そもそも地価とは何かというと、次の 2 つに代表されます。1 つは公的地価。今ご紹介した 7 月 1 日現在の地価調査と 1 月 1 日時点の地価公示です。それから相続税路線価があります。この 3 つが公的地価と言われています。

その一方で実勢地価というのがあります。これは実際に取引されている価格ですが、業者への依頼等である程度は把握できます。後ほどご紹介します「不動産取引価格情報」もその中に入るかと思います。

今回の地価調査は全国 2 万ポイントでの調査結果です。調査時期は 7 月 1 日。発表は 9 月末です。

○主な都市における商業地の「最高価格地」の推移（資料-3）

次に、主な都市における商業地の「最高価格」の推移をご紹介します。これも国交省のホームページに出っていますが、資料はバブル崩壊前から今年までを並べたものです。

東京 23 区は一番上のグラフです。大阪はその次の折れ線グラフです。その他に 5 都市もあげていますが、東京と大阪の 2 つを注目してください。

東京は、平成 2 年 3 年のバブル期に大きく上がり、その後低迷期はあったのですが、平成 20 年にまた上がりました。その後のリーマンショックで落ち込んだ後、徐々に回復し、今に至っています。

大阪も、東京とほぼ同じ動きですが、その価格差は大きく広がっています。バブル期は東京と大阪はほぼ同じ価格でした。それが令和元年では大阪は東京の約半分の価格しか付けていません。最高地地価について東京はバブル期を超え過去最高値を記録していますが、大阪はそれに全然届いていません。

今申し上げたようにバブルの頃は東京と大阪の最高地の価格はほとんど近かったのです。ところがそ

の後どんどん差が広がって行って、今では大きな差が付いてしまったのです。

これにはさまざまな理由が考えられますが、その一つは東京への一極集中でしょう。商業地はその場所で行く稼げるかで地価が決まります。収益価格的な要素を踏まえると、東京と大阪ではこれくらいの差はあるのでしょうか。

○全国（商業地）の価格上位 10 地点の推移（資料-4）

次の資料は全国（商業地）の価格上位 10 地点の推移です。

平成 27 年（2015 年）は、1 位から 10 位まで全て東京が占めています。28 年もそうです。29 年になって名古屋が 10 位に入ってきました。平成 30 年になると、大阪が 10 位に入りました。この地点は先ほどの心齋橋のビルです。

令和（2019 年）元年には、この心齋橋のビルが全国 6 位に、そして 7 位にグランフロントがランクインしました。今年、この両地点が逆転し、6 位にグランフロント、7 位に心齋橋のビルということになりました。

ここで補足しますと、昨年大阪のこの 2 地点が入ったのは、この 2 地点の上昇率がものすごく伸びたからですが、今年、東京の地点の落ち方が大阪と比べてより激しかった結果です。相対的な位置付けとしては変わらないのですが、東京が少し地盤沈下した感があります。

○全国商業地の変動率上位 5 地点（資料-5）

続きまして、全国商業地の変動率上位 5 地点の資料です。8 年前の平成 24 年から表にしていますが、全国の上昇率 1 位の商業地で、毎年どれくらい上がったかという資料です。

平成 24 年（2012 年）は震災の後でしたので、震災復興が絡んだ結果、石巻市が 1 位になりました。

その後 25 年は川崎市中原区、26 年は石川県金沢市。そのあと 27 年、28 年は共に名古屋市になっています。この 4 年間は再開発、北陸新幹線開業、リニア計画の影響です。再開発絡みと交通インフラの確立といったことで期待感があったということです。

平成 29 年（2017 年）以降はインバウンド絡みでしょう。

平成 30 年、令和元年の倶知安、そして令和 2 年の宮古島は、リゾート関係と言っていいでしょう。

倶知安町のポイントを一度グーグルで見てください。こんなところが本当に全国 1 位なのかと思うぐらいの所です。駅前と言っても、駅前っぽくなく建物が散見される、そんな感じの町です。

そんなところを外資系を中心にさまざまな投資家によって高値で取引されたのです。

今年宮古島が目目で、宮古島市の市役所のすぐ近くにある商業地ポイントが全国 1 位です。沖縄もちろんコロナの影響を受けていますが、地価に関しては、それほど大きな影響は受けず、取引が活発で、今年もそれは続いています。

ただ近年のこれらの最高地の価格は、元々それほど高い価格ではないので、比率に換算すると、どうしても値が大きくなってしまっているので、少々注意が必要です。

この「資料-5」を見ますと、大阪が何か所か入っています。平成 25 年に 2 つ、27 年に 2 つ、28 年 2

つ、29年1つ、そして令和元年に2か所です。1位にはなれなかったのですが、大阪は結構健闘したということです。今年はベスト5には入れませんでした。

一方、下落地点に関しては、こんな感じです。平成24年及び25年の北海道留萌市等々は、過疎化が進んでいるということでしょう。26年の東京都大島町、28年の美唄市や29年の沖縄久米島、30年の夕張辺りもそうかと思います。なお平成元年の倉敷は、災害の関係です。

岐阜県高山市が、今年下落上位にランクインしましたが、これはインバウンドが消滅したことで大きな下落になったと思われます。2、3年前の高山はものすごい観光客の人が来ていましたが、今はほとんどいません。

○大阪圏（商業地）の変動率上位5地点の推移（資料-6、資料-7）

大阪だけに注目して、この6年に限ってフォーカスしてみたものです。平成27年、28年の1位は南船場です。29年は京都伏見、30年は京都の四条河原町です。概ね30%程度の上昇でした。

昨年は、先ほど見ていただいた住友商事心齋橋ビルが1位になりました。今年は新大阪が1位です。2位は新御堂沿いの箕面市船場東です。延期になりましたが2023年開通予定の北大阪急行の延伸で、近傍に駅が開業する関係で上昇しています。

3位に梅田1丁目です。グランフロントではなく、JR大阪駅の南側の地点です。4位は中央区の御堂筋沿いの地点。5位が北浜の堺筋沿いの地点です。これまでとは様相が少し変わりました。

なお1位の新大阪（淀川5-3が宮原3丁目）だけ突出していて14.6%上昇です。2位の箕面5-3が10.9%、3位の梅田の1丁目が10.7%です。そして4位の中央5-12の南久宝寺が10.6%。5位の中央5-9の高麗橋1丁目が10.3%です。ちなみに、グランフロントはその下の6位です。

○特徴的な地価の上昇が見られた5地点の動向

大阪そして全国の商業地の過去の動きを見ていただきますが、もう一つご紹介したいのが「特徴的な地価の上昇が見られた各地点の動向」という資料で、国交省から毎年出ています。数字だけを見ていてもなかなかピンとこないのが、これを言葉でカバーしている資料です。

そこに出ている特徴的な地価の上昇が見られた5つをご紹介します。

1つは「最高価格地等における地価動向」です。ここでは東京銀座と大阪のグランフロントの2つの地点が紹介されていますが、大阪で最高地価格をつけた「北5-2」のグランフロントビルについてのコメントには、「比較的堅調なオフィス需要に支えられ、通期での地価の上昇を維持した梅田地区が心齋橋の商業地を抜き最高価格地となった」と書かれています。

前回こは34%上がったのですが、今回は8.8%上昇です。大きく圧縮した感じですが、これでも全国的に見れば結構上がっている方です。

2つ目は「交通アクセス等に優れた住宅地における地価動向」です。ここでは沖縄本島の糸満市が取り上げられています。

糸満市は沖縄那覇空港の少し南に位置している市ですが、最近海沿いに幹線道路ができた影響で、住

宅地が 37.3%も値上がりしたのです。この地区も少し割安感があったのですが、新しく道路ができたことによって、「この立地で、この交通アクセスの状況であれば割安」ということで、地価が上がったのです。

それから 3 つ目が「**インフラ整備、再開発事業等の進展等**」です。ここでは東京の虎ノ門ヒルズ駅近くの「港 5-3」と熊本駅近くの商業地 2 か所の合計 3 ポイントにつき紹介されています。

東京に虎ノ門ヒルズ駅という新しい駅ができました。この再開発は非常に注目度が高かったので、大きく地価は上がったことは頷けます。9.1%上昇ですが、もしコロナ禍がなければもっと高い上昇になったのではないかと思います。

それからもう一つ大きく上がったところとして熊本市があります。バスターミナル「サクラマチクマモト」が開業しましたが、それによってこの近くの 2 つの商業地が 11.2%、9.6%と大幅に上がりました。

熊本市は、J R 熊本駅付近よりも桜町地区のバスターミナル周りが市の中心街として栄えているところで、そのような以前から栄えていたところでの大きな再開発により複合施設が誕生した影響があって、地価が大きく上がったということです。

それから 4 つ目として「**観光・リゾート需要の高まり**」ということもありました。

これに関しては、先ほど申し上げた倶知安がその代表格です。ニセコリゾートを持つ町として有名です。日本人にもそうなのですが、海外の人に非常に人気のある場所で、さまざまな思惑で土地売買が行われていると聞いています。今はやや収まってきたようですが、それでも昨年 1 年間で住宅地と商業地 2 か所で 30%前後上がっています。

それから全国商業地上昇率 4 位の長野県白馬もスキーリゾート関係の別荘地需要で上がりました。外国人需要はやや下火になっていますが、やはりまだ需要があるということで約 30%上昇しています。

それから 5 つ目が「**物流施設等の需要の高まり**」です。工業地の物流施設等がある地域では非常に堅調に動いていて、独り勝ちとも言われています。ここでは 3 か所が紹介されています。

その 1 つが千葉県松戸市の「松戸 9-1」というポイントです。東京外かく環状道路（いわゆる外環道）整備の進展によって地価が大きく上昇しました。物流施設の需要が非常に高まったということで 11.1% 上昇です。感覚的にはもっと上がっているのではないかと思います。外環道がなかなか開通しなかったのですが、ようやく一昨年開通し、広域的なアクセス性が向上したことにより、非常に利便性が高まったことから地価が上昇しました。

事例の 2 つ目は九州の鳥栖市です。「鳥栖 9-1」は、九州を縦に走る九州縦貫道と九州を横に走る長崎道や大分道の結節点な位置にあります。そこに非常に大きな物流施設があります。このポイントは物流拠点としての適地ということで、大きな可能性を持ったところではあります。

もう 1 つの事例は、沖縄の「豊見城 9-1」というところではあります。28.9%と大きく地価が上昇しました。糸満市のすぐ近くの工業地ですが、新たにバイパスができたことによって非常に利便性が上がりました。那覇空港にも近いし、市街地にも近いということがプラスに大きく働いたようです。

このように物流施設等の需要の高まりは全国的に見られ、各地で大きく上昇しています。関西におい

でも物流適地に関しては非常に強い地価の動きを示していますが、どちらかというと湾岸よりも内陸部の方でより力強い動きがみられます。

○大阪で注目される2地点の地価の推移（資料-8）

ここで大阪で注目される2地点の地価推移を見てみます。キタのグランフロントは直線で、ミナミ戎橋のたもとの住友商事心齋橋ビルは破線で示しています。

平成26年はグランフロントの950万円に対し、ミナミは665.5万円とキタがかなり高く、価格差はかなりついていました。それが平成30年の4月時点でミナミが逆転しました。その後はミナミの方が高かったのですが、今回キタが再逆転しました。キタは2360万円、ミナミ2330万円。僅かな差です。

インバウンドが本格化してきた平成30年辺りでミナミが大阪トップにたちましたが、今回キタがトップに返り咲きました。分かりやすい図になっています。

この再逆転の背景としては2つ考えられます。1つはコロナ禍による店舗需要の大幅な低迷状況です。これはミナミに非常に大きな影響を及ぼしました。これに対してオフィスビル市況は依然として品薄感があったのです。これがキタの落ち込みを和らげたといえます。ただしオフィスビルマーケットは、今後供給が大幅に増える予想ですので、その先は不透明です。

4. 大阪都心商業地の地価動向

大阪都心部の地価についての概要です。都心3区の中央区、北区、西区における地価動向を見ていただきます。

○中央区

中央区には商業地が15ポイント、住宅地は2ポイントあります。昨年は「中央5-3」の宗右衛門町が断トツ1位で45.2%上がりました。1年間に40%以上も上がる場所はそうありません。他に「中央5-7」の谷町6丁目で23.7%上がっています。

その他の商業地は「中央5-9」の高麗橋で17.8%、「中央5-11」の瓦町で17.6%、「中央5-2」の南本町で16.3%、「中央5-12」の御堂筋沿いの南久宝寺で15.3%、それから「中央5-6」の南船場3丁目で15%、「中央5-1」の難波で15.3%といった具合で、だいたい15%台後半です。ちなみに、5%~10%上昇は2ポイントあります。

このように昨年は10%から20%ぐらいの上昇で推移していたものが多かったということです。

それが今年については、ほとんどの地点での上昇率は半減しました。マイナスも出ています。昨年断トツ1位の戎橋のたもとの宗右衛門町がいきなりマイナス4.5%まで落ちました。それから0%も3地点で出てきました。難波付近を中心にマイナス、ゼロ地点が軒並みみられます。

最も上がった所で「中央5-12」の御堂筋のポイントと「中央5-9」の北浜のポイントでそれぞれ10.3%、10.6%です。明らかに昨年とは違います。

○北区

北区には商業地が 13 ポイント、住宅地は 3 ポイントあります。

昨年の北区は、住宅地で 2～5%上昇までが 1 ポイント、5～10%も 1 ポイント、10～20%が 1 ポイントでした。どちらも上がっていました。

商業地は 2 ポイントで 30%を超え、1 ポイントが 30%まで。ほとんどが 20%までの上昇です。まとめると大体 10%以上の上昇でした。

最も上がったところは「北 5-2 (大深町)」のグランフロントで 34.0%。次いで「北 5-1 (梅田 1 丁目)」で 33.9%アップ、「北 5-2」の野崎町で 21.0%アップでした。

それに対して今年はどうかという、昨年の半分以下の上昇率で、ほとんどが 10%までです。一番上がったところでも「北 5-1」の 10.7%です。昨年 1 位の「北 5-2」は 8.8%です。次いで「北 5-12」の中之島で 6.0% (昨年は 17.6%) にとどまりました。10%どころか 5%程度のところが大半だったということです。

○西区

西区は商業地域 10 ポイント、住宅地 1 ポイントです。

西区の住宅地は昨年も今年も共に 2%までの上昇です。

商業地は昨年 30%超えが 6 ポイントもありましたが、今年は 5%以上上がったところはありません。

上昇率を見ますと昨年は「西 5-1」の 28.7%、「西 5-8」の 25.5%、「西 5-2」の 33.0%、「西 5-3」33.0%、「西 5-6」32.2%というように、西区における上昇の程度は、北区や中央区を超えて高かったのです。

それが今年は「西 5-1」は 0.0%。以下「西 5-8」4.4%、「西 5-2」0.0%、「西 5-3」2.8%、「西 5-6」0.0%、「西 5-5」3.6%、「西 5-9」2.1%、「西 5-7」1.7%と、軒並み大きくダウンしています。

昨年は北区や中央区と比べると、割安感があったということで、結構高値で取引されることが多かったのです。その影響が強く、非常に高い上昇を示したのですが、今年はそれ以降の逆風が強く、0%から若干プラスといったところまで落ち込みました。

ここまで見ていただいて気付かれると思うのですが、昨年一番上がったところは 5 割近かった。その時期は 7 月です。コロナ禍が始まったのは今年の 2 月頃からです。ということはまだ半年弱しかたっていないのです。それにも関わらずこの落ち込み方です。これから来年の調査まで半年ありますが、これから先、どれくらい落ち込むかは予測しがたい状況でしょう。

○共通地点の変動率 (資料-9)

そこで地価調査と地価公示の共通ポイントで、この 1 年間の動きを見てみます。半年ごとの地価変動率です。

札幌から東京、以下名古屋、大阪等々の 2020 年 1 月と 20 年 7 月の変動率ですが、昨年はどこも結構上がっていますが、今年は札幌で 0.9%、博多で 0.6%の上昇があったものの、他の場所はすべてゼロかマイナスです。台東区と大阪中央区では 10%以上のマイナスでした。たった半年間でこの状況です。これから先あと半年で地価公示の価格日ですが、その来年 1 月時点ではどうなっているのでしょうか。

大阪に限ってみますと、2ポイントだけ今年は0%で持ちこたえましたが、先ほど申し上げたように北区、中央区、西区あるいはそれ以外の所すべてで2%から5%前後のマイナスを示しています。

特に、ミナミの宗右衛門町は年の前半に17.6%も上がっているのに、半年後にはマイナス18.8%です。明確な下がり方を示しています。資料をみていただくとわかりますが、落ちているのはミナミだけではありません。北区も同様なのです。

ですから、こういう非常時は地価の動きはできるだけ短期で見たほうがいい。年間でみれば上がっているように見えますが、それは見誤り可能性があります。また、「年間でいくら上がった」という指標は使いづらい。この後も下落基調が続くと思いますし、今後はできるだけ短かい期間で見ていくことが大事だと思います。

○公的地価を利用するときの注意

ここで公的地価を利用する時についてですが、タイムラグに注意してください。先ほども言いましたが地価調査は7月時点の価格が9月末に、地価公示は1月時点の価格が3月末に発表されます。ですからここにはタイムラグが3か月ほどあります。こういう変動期は特にこのタイムラグに気を付けてください。ミスジャッジを起こしかねません。数か月前のものだと理解ください。

○今後の地価は（資料-10）

では今後の地価はどう動くかですが、下落は続いていくでしょうが、どこまで落ちていくかはわかりません。ある程度時間が経てば持ちこたえるかもしれません。そのあたりの判断は非常に難しい。

そんな中で、その判断の1つの材料としてご紹介するのが、国交省の「土地取引動向調査」の中の「1年後の土地取引状況の判断の予想に関するDI」です。「資料-10」は2009年のリーマンショック時からのグラフです。

全国5,986社の企業の担当者に今後の土地取引についての意見を聞いた結果です。上場企業と資本金10億円以上の非上場企業を対象にした調査を元に作られています。 「1年後の土地取引活発かどうか」ということで、「活発である」と答えた方から「活発でない」と答えた方を引き算した結果でDIと表します。

最新の2020年8月時点のものは近日中に出ると思いますが、「資料-11」は2月時点のものまでです。東京は0、大阪は9.9とまだ若干の余裕があるように見えますが、その後コロナ禍が拡大していますので、8月時点の数字は非常に重要だと思います。コロナ禍における地価状況を、民間事業者の方がどう肌で感じておられるかを示す有用な材料です。

今後は恐らく0を下回るかと思いますが、どのあたりまで下がるのか。また、その後どういう動きを示すか非常に注目度が高い指標です。

(終わり)

資料-1 大阪圏の地域別対前年平均変動率

(変動率：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	令和元年	令和2年	令和元年	令和2年
	H30.7.1	R1.7.1	H30.7.1	R1.7.1
	}	}	}	}
	R1.7.1	R2.7.1	R1.7.1	R2.7.1
大阪府	0.4	△ 0.3	8.7	1.8
大阪市	1.0	0.3	13.1	2.6
中心6区	3.6	1.8	18.9	3.5
北大阪	0.8	0.1	6.1	2.1
東大阪	△ 0.2	△ 0.5	2.0	0.4
南大阪	0.1	△ 0.7	3.1	0.4
堺市	1.6	0.4	5.9	1.2
兵庫県	0.6	0.0	4.2	1.2
神戸市	0.7	0.2	5.5	1.3
東部4区	2.5	1.5	7.9	1.7
阪神地域	0.5	△ 0.2	2.8	1.1
京都府	0.7	△ 0.5	9.1	0.8
京都市	2.0	0.1	11.5	1.4
中心5区	3.1	0.6	14.3	2.0
その他	△ 0.4	△ 1.1	1.5	△ 0.9
奈良県	△ 0.8	△ 1.0	0.9	△ 0.2
奈良市	0.3	△ 0.3	4.4	1.3
大阪圏	0.3	△ 0.4	6.8	1.2

(注)

1. 大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
2. 大阪市の中心6区とは、北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区の各区である。
3. 北大阪とは、豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町、豊能町、能勢町、東大阪とは、守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、大東市、柏原市、門真市、東大阪市、四條畷市、交野市、南大阪とは、大阪市、北大阪、東大阪を除くその他の大阪府である。
4. 神戸市の東部4区とは、東灘区、灘区、兵庫区、中央区の各区である。
5. 阪神地域とは、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町である。
6. 京都市の中心5区とは、北区、上京区、左京区、中京区、下京区の各区である。

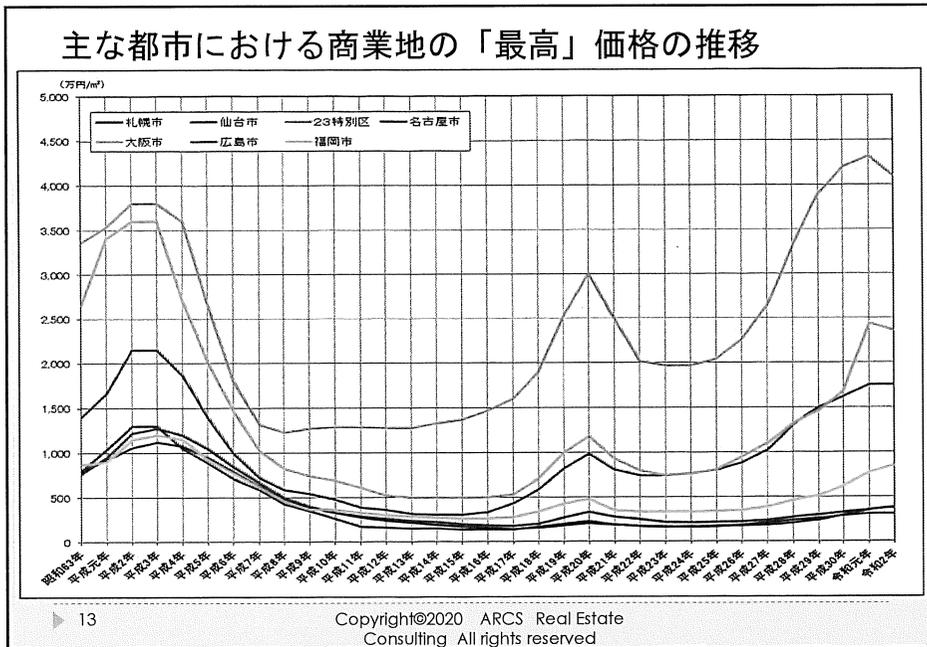
資料-2 大阪圏の人口10万以上の市の対前年平均変動率

(変動率：%)

市区名	住宅地			商業地			市区名	住宅地			商業地		
	令和元年	令和2年		令和元年	令和2年			令和元年	令和2年		令和元年	令和2年	
		変動率	変動率		地点数	変動率			変動率	地点数		変動率	変動率
	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数		変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数
京都市	2.0	0.1	92	11.5	1.4	55	南区	△ 0.4	△ 0.6	5	—	—	—
北区	1.1	0.0	11	5.6	2.4	2	北区	4.8	1.5	9	8.2	1.6	2
上京区	8.5	2.4	5	12.5	3.4	4	美原区	△ 0.1	0.3	3	—	—	—
左京区	1.9	0.1	16	9.7	0.8	3	岸和田市	△ 0.1	△ 0.7	16	0.5	△ 0.8	2
中京区	6.3	0.9	3	15.5	2.1	10	豊中市	1.7	0.7	20	2.7	1.8	4
東山区	6.5	0.8	4	22.3	0.9	3	池田市	1.1	△ 0.4	9	19.1	3.8	1
下京区	5.8	2.5	2	16.6	1.8	12	吹田市	1.1	0.7	20	19.6	3.5	3
南区	3.4	1.5	4	7.7	2.4	4	高槻市	0.0	△ 0.3	22	4.1	1.4	4
右京区	0.4	△ 0.8	12	4.2	△ 0.3	4	守口市	△ 0.7	△ 1.2	5	2.2	0.8	2
伏見区	0.1	△ 0.4	14	8.0	0.2	7	枚方市	0.4	△ 0.2	23	3.8	1.2	2
山科区	△ 0.1	△ 0.8	10	1.8	△ 1.0	3	茨木市	1.7	0.3	15	3.9	1.3	5
西京区	1.9	0.0	11	4.8	1.0	3	八尾市	△ 0.2	△ 0.4	12	1.9	0.7	2
宇治市	0.0	△ 0.3	16	3.2	△ 0.6	3	泉佐野市	0.8	△ 0.1	8	2.2	△ 1.6	2
大島市	1.0	0.3	86	13.1	2.6	89	富田林市	△ 0.5	△ 1.7	9	0.0	0.0	1
福島区	1.7	1.0	2	2.5	1.0	3	寝屋川市	△ 0.4	△ 0.9	11	0.3	△ 0.2	3
此花区	4.6	2.7	3	11.5	3.9	4	河内長野市	△ 0.9	△ 1.4	11	0.0	△ 1.3	1
西港区	0.7	0.7	3	0.0	0.0	1	松原市	△ 0.4	△ 1.5	6	0.0	2.5	1
天王寺区	1.9	0.7	1	27.7	1.6	10	大東市	△ 0.3	△ 0.5	6	△ 0.5	0.0	1
浪速区	1.9	0.4	5	5.1	2.3	2	和泉市	△ 0.3	△ 0.6	14	0.0	△ 0.8	1
淀川区	0.6	0.6	2	0.0	△ 0.2	2	箕面市	1.0	0.3	12	5.4	3.6	3
東淀川区	4.8	2.5	3	10.0	4.3	5	羽曳野市	△ 0.8	△ 1.6	9	0.0	△ 0.5	1
生野区	4.3	1.4	1	22.9	3.8	6	門真市	△ 1.1	△ 1.3	4	0.6	0.0	1
旭区	0.3	△ 0.6	4	0.0	△ 0.3	1	東大阪市	△ 0.3	△ 0.5	22	2.9	0.6	11
城東区	0.3	0.1	5	0.7	0.0	2	神戸市	0.7	0.2	123	5.5	1.3	41
阿倍野区	0.0	0.0	2	1.4	0.7	3	東灘区	2.1	1.3	19	3.5	1.1	5
住吉区	0.4	△ 0.4	4	0.1	△ 0.5	2	灘区	3.3	2.0	11	4.3	2.0	3
東住吉区	0.1	0.0	4	△ 0.4	△ 0.4	2	兵庫区	1.8	0.8	6	2.8	1.2	4
西成区	0.7	0.2	5	2.4	1.3	2	長田区	△ 1.1	△ 2.2	6	1.5	0.5	3
淀川区	0.0	0.0	3	3.3	1.3	4	須磨区	0.0	△ 0.2	14	1.4	0.3	4
鶴見区	0.3	△ 0.1	6	3.9	0.9	3	垂水区	0.3	0.2	31	1.7	0.5	2
住之江区	0.2	0.1	6	△ 0.6	△ 1.2	1	北区	△ 1.3	△ 1.6	16	0.4	1.3	3
平野区	1.6	△ 0.2	3	4.0	0.6	1	中央区	3.3	1.9	6	11.1	2.0	14
中央区	1.0	0.3	4	22.6	7.2	4	西区	△ 0.1	△ 0.4	14	0.6	0.1	3
堺区	0.3	0.1	4	2.5	1.2	1	尼崎市	0.2	△ 0.3	23	1.7	0.8	12
東区	0.1	0.0	4	1.7	0.0	1	西宮市	0.9	△ 0.1	38	3.6	1.0	9
北区	0.2	△ 0.6	7	1.9	0.9	1	伊丹市	1.3	0.7	14	4.3	2.2	4
東区	3.5	1.6	3	19.1	5.3	13	宝塚市	0.6	0.1	20	3.5	2.4	4
中央区	0.7	0.2	2	16.2	2.7	15	川西市	△ 0.6	△ 0.7	18	2.3	△ 0.6	3
堺区	1.6	0.4	53	5.9	1.2	14	三田市	△ 0.9	△ 1.0	11	0.0	0.0	2
東区	2.1	0.4	11	9.2	1.7	6	奈良市	△ 0.3	△ 0.3	34	4.4	1.3	11
西区	△ 0.2	△ 0.4	8	1.1	0.6	1	橿原市	△ 0.7	△ 0.7	9	1.0	△ 0.1	6
東区	1.6	0.2	7	1.8	0.8	2	生駒市	0.2	△ 0.3	14	1.3	0.8	3
西区	1.2	0.4	10	2.1	0.4	3							

(注)

1. 大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。



全国（商業地）価格上位10地点の推移

価格順位	平成27年 2015年	平成28年 2016年	平成29年 2017年	平成30年 2018年	令和元年 2019年	令和2年 2020年
1位地点	東京都中央区 銀座2	東京都中央区 銀座2	東京都中央区 銀座2	東京都中央区 銀座2	東京都中央区 銀座2	東京都中央区 銀座2
1位地点の 価格(円/㎡)	26,400,000	33,000,000	38,900,000	41,900,000	43,200,000	41,000,000
2位地点	東京都千代田区 丸の内3	東京都千代田区 丸の内3	東京都中央区 銀座6	東京都中央区 銀座6	東京都中央区 銀座6	東京都中央区 銀座6
3位地点	東京都千代田区 大手町1	東京都千代田区 大手町1	東京都千代田区 丸の内3	東京都千代田区 丸の内3	東京都千代田区 丸の内3	東京都千代田区 丸の内3
4位地点	東京都中央区 銀座6	東京都中央区 銀座6	東京都千代田区 大手町1	東京都港区 北青山3	東京都港区 北青山3	東京都港区 北青山3
5位地点	東京都新宿区 西新宿1	東京都港区 北青山3	東京都港区 北青山3	東京都千代田区 大手町1	東京都千代田区 大手町1	東京都千代田区 大手町1
6位地点	東京都新宿区 新宿3	東京都新宿区 西新宿1	東京都新宿区 西新宿1	東京都新宿区 西新宿1	大阪市中央区 宗右衛門町	大阪市北区 大深町
7位地点	東京都新宿区 新宿3	東京都新宿区 新宿3	東京都新宿区 新宿3	東京都新宿区 新宿3	大阪市北区 大深町	大阪中央区 宗右衛門町
8位地点	東京都中央区 京橋2	東京都中央区 日本橋室町1	東京都中央区 日本橋室町1	東京都中央区 日本橋室町1	東京都新宿区 西新宿1	東京都新宿区 西新宿1
9位地点	東京都中央区 日本橋室町1	東京都新宿区 新宿3	東京都新宿区 新宿3	東京都新宿区 新宿3	東京都新宿区 新宿3	東京都新宿区 新宿3
10位地点	東京都港区 南青山5	東京都中央区 京橋2	名古屋市中村区 名駅3	大阪市中央区 宗右衛門町	東京都中央区 日本橋室町1	名古屋市中村区 名駅3

▶ 14 Copyright©2020 ARCS Real Estate Consulting All rights reserved

資料-5

全国（商業地）変動率上位5地点の推移									
上昇地点	平成24年 2012年	平成25年 2013年	平成26年 2014年	平成27年 2015年	平成28年 2016年	平成29年 2017年	平成30年 2018年	令和元年 2019年	令和2年 2020年
1位地点	宮城県 石巻市	川崎市 中原区	石川県 金沢市	名古屋市 中村区	名古屋市 中村区	京都市 伏見区	北海道 倶知安町	北海道 倶知安町	沖縄県 宮古島市
1位地点の 上昇率	11.8%	13.4%	15.8%	45.7%	32.3%	29.6%	45.2%	66.7%	38.9%
2位地点	東京都	宮城県	神奈川県	愛知県	愛知県	大阪府	京都府	沖縄県	沖縄県
3位地点	宮城県	神奈川県	宮城県	大阪府	大阪府	愛知県	京都府	大阪府	北海道
4位地点	東京都	大阪府	東京都	大阪府	大阪府	愛知県	京都府	沖縄県	長野県
5位地点	宮城県	大阪府	東京都	石川県	愛知県	京都府	愛知県	大阪府	沖縄県

下落地点	平成24年 2012年	平成25年 2013年	平成26年 2014年	平成27年 2015年	平成28年 2016年	平成29年 2017年	平成30年 2018年	令和元年 2019年	令和2年 2020年
1位地点	北海道 留萌市	北海道 留萌市	東京都 大島町	北海道 古平町	北海道 美唄市	沖縄県 久米島町	北海道 夕張市	岡山県 倉敷市	岐阜県 高山市
1位地点の 下落率	△ 15.7%	△ 14.0%	△ 10.0%	△ 9.8%	△ 8.8%	△ 9.8%	△ 8.7%	△ 15.5%	△ 9.3%
2位地点	北海道	北海道	広島県	広島県	北海道	兵庫県	北海道	広島県	北海道
3位地点	秋田県	北海道	北海道	兵庫県	広島県	広島県	北海道	北海道	福島県
4位地点	北海道	岩手県	広島県	広島県	北海道	北海道	北海道	北海道	北海道
5位地点	北海道	岩手県	兵庫県	広島県	北海道	北海道	広島県	北海道	愛知県

▶ 15 Copyright©2020 ARCS Real Estate Consulting All rights reserved

資料-6

大阪圏（商業地）変動率上位5地点の推移						
上昇地点	平成27年 2015年	平成28年 2016年	平成29年 2017年	平成30年 2018年	令和元年 2019年	令和2年 2020年
1位地点	大阪市中央区 南船場3	大阪市中央区 南船場3	京都市伏見区 深草稻荷御前町	京都市東山区 四条通	大阪市中央区 宗右衛門町	大阪市淀川区 宮原3
1位地点の 上昇率	29.7%	28.9%	29.6%	29.2%	45.2%	14.6%
2位地点	大阪市中央区 難波3	大阪市浪速区 日本橋3	大阪市中央区 宗右衛門町	京都市下京区 新町通	大阪市淀川区 宮原3	大阪府箕面市 船場東
3位地点	大阪市北区 中之島5	京都市伏見区 深草稻荷御前町	京都市東山区 四条通	京都市下京区 猪熊通	京都市東山区 四条通	大阪市北区 梅田1
4位地点	京都市東山区 四条通	大阪市北区 中之島5	京都市東山区 四条通	京都市下京区 西洞院通	大阪府吹田市 江坂町1	大阪市中央区 南久宝寺町3
5位地点	大阪市北区 大深町	京都市東山区 四条通	京都市中京区 娯楽師通	神戸市中央区 三宮町1	大阪市北区 大深町	大阪市中央区 高麗橋1

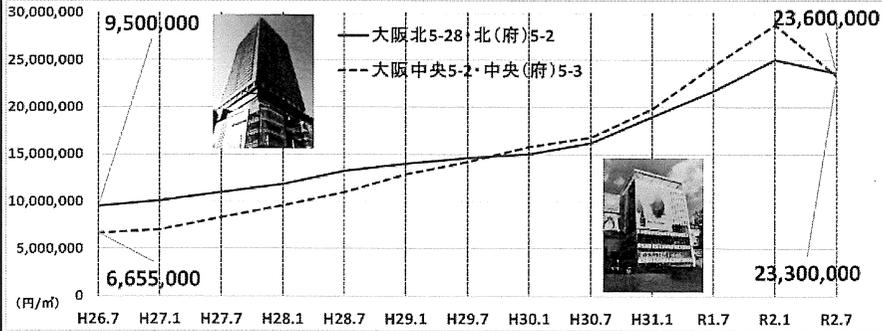
▶ 16 Copyright©2020 ARCS Real Estate Consulting All rights reserved

資料-7 商業地の上昇率順位表（圏域別）

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	基準地番号	都道府県	大 阪 圏 ・ 商 業 地			
			基準地の所在地	令和元年基準地価格 円/㎡	令和2年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	淀川5-3	大阪府	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外 『宮原3-5-24』	1,850,000	2,120,000	14.6
2	箕面5-3	大阪府	箕面市船場東3丁目1番1 『船場東3-1-6』	460,000	510,000	10.9
3	北5-1	大阪府	大阪市北区梅田1丁目2番 『梅田1-8-17』	15,000,000	16,600,000	10.7
4	中央5-12	大阪府	大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外 『南久宝寺町3-6-6』	5,650,000	6,250,000	10.6
5	中央5-9	大阪府	大阪市中央区高麗橋1丁目1番 『高麗橋1-8-13』	2,620,000	2,780,000	10.3
6	北5-2	大阪府	大阪市北区大深町207番外 『大深町4-20』	21,700,000	23,600,000	8.8
7	淀川5-1	大阪府	大阪市淀川区西中島3丁目19番10 『西中島3-19-17』	816,000	882,000	8.1
8	中央5-5	大阪府	大阪市中央区北久宝寺町1丁目12番3外 『北久宝寺町1-4-8』	886,000	950,000	7.2
9	吹田5-1	大阪府	吹田市江坂町1丁目23番18 『江坂町1-23-43』	1,640,000	1,650,000	7.1
10	浪速5-5	大阪府	大阪市浪速区幸町2丁目9番14 『幸町2-2-20』	953,000	1,020,000	7.0

注目される2つの地点における地価の変遷



共通地点における半年ごとの変動率 (地価公示と地価調査の共通地点のみを抽出)

		2020.01	2020.07			2020.01	2020.07
札幌市中央区	札幌中央5-2	9.6%	0.9%	北区	梅田1	12.7%	▲ 1.8%
新宿区	新宿5-10	3.7%	▲ 6.7%		大深町	15.2%	▲ 5.6%
台東区	台東5-17	15.4%	▲ 11.1%		野崎町	6.7%	▲ 2.5%
金沢市	金沢5-4	4.5%	▲ 8.7%		大淀南1	6.0%	▲ 0.8%
高山市	高山5-4	6.2%	▲ 7.2%	中央区	宗右衛門町	17.6%	▲ 18.8%
名古屋市中区	中5-5	10.5%	▲ 6.3%		農人橋2	3.1%	▲ 3.0%
名古屋市中村区	中村5-7	5.6%	▲ 5.3%		谷町6	5.8%	0.0%
京都市東山区	東山5-1	13.6%	▲ 8.0%		高麗橋1	10.3%	0.0%
大阪市淀川区	淀川5-3	27.0%	▲ 9.8%	瓦町2	9.4%	▲ 8.6%	
大阪府北区	北5-2	15.2%	▲ 5.6%	西区	西本町2	4.8%	▲ 4.6%
大阪府中央区	中央5-3	17.6%	▲ 18.8%		立売堀1	3.5%	▲ 3.4%
福岡市博多区	福岡博多5-1	10.7%	0.6%	福島区	福島6	8.9%	▲ 2.0%
福岡市中央区	福岡中央5-13	17.5%	▲ 1.7%	浪速区	元町3	8.2%	▲ 3.8%
那覇市	那覇5-4	11.1%	0.0%	阿倍野区	阿倍野筋1	9.4%	▲ 5.7%
				天王寺区	玉造元町1	6.2%	▲ 2.0%
				淀川区	宮原3	27.0%	▲ 9.8%

資料-10

