

## (七)不動産

(1)新築住宅 建築数	(2)中古住宅市場	(3)持家率	(4)分譲 一戸建・マンション
米国 1 日本 2.3倍	米国 95%超	20%	東京23区 30%減
英国 1 日本 2.8倍	英国 80%超	20%	東京23区外 21%減
日本 2013年 99万戸	日本 20%以下	50%	埼玉 0.5%増

(5)空家(日本)	(6)東京空家	(7)空家地区
2013年 13.50% 820万戸	賃マンション 28%	〈東京〉豊島 16% 太田 15%
2023年 1400万戸	内60%がサブリース	中央 14% 千代田 14%
2033年 28.50% 2150万戸	戸建住宅 24%	〈札幌〉中央区 20.3% 西区 13.3%

※世帯数を大幅に超えた住宅供給を生じさせたのは、過度の住宅販売政策(所得控除)と人口減が主原因

(8)老朽マンション	(10)土地所有者不明 20%	九州の面積とほぼ同じである。
2013年 203万件	(11) (衰退地域) 駅近旧市街地・密集地・開発不可=(住みやすい街)	
2025年 470万件	(12) 問題マンション(築50年以上)の出現 設備の故障	
(9)マンション管理組合の消滅	(13) (滞納者問題) 10% 300~400万人	
(14)地方の持家率は高いが、人口流出はもっと高く現在70~80%が空家となり、更に空地へ移行している。		
(15)住宅選択基準		
〈持家〉30~40年先の街・地区の見通し 〈借家・マンション〉良い条件 日照・利便・環境・構造(耐震・耐火・防音)		

(八)地方圏 (1997年→2013年) スーパー存続率・イトーヨーカドー 57%・イオン 73%「みずほBK調査」  
地方は大型店進出で既存店が消え、5~10年後に大型店が撤退する。よって、現在の25%以下となる。  
スーパー・コンビニは、現在の50%以下でも十分であろうし、24時間から15時間へ営業時間を減らすべきである。

(九) (1)収入の激減	日本の年収:2015年 200万以下 50%	派遣年収: 男 190万円 女 140万円				
	1991年 - 350万、2015年 - 280万、2020年 - 250万					
	(13年)	(14年) (15年)				
(2)内非正規	1986万人 - 30.0%	40.0% 50.0%				
(3) (女子)非正規 37%	正規 24.7%	自営 9.1% (読売新聞2018.7)				
※ 対策例1: 地方への移住 (年収が200万円以下の60歳以上の人にとっては良い場所)						
23区平均賃料	8.5 万円	地方平均賃料 3 万円	東京	埼玉	地方	
生活費	6.0 万円	生活費	4 万円	10	4	1
	14.5 万円	(例:旭川・福島)	7 万円	(住宅・土地の価格比率)		

## (十) 今後の問題

- (1) 東芝・シャープ・自動車産業・IT業界等の先端企業は少しの遅れをとった時点で下請化・縮小・倒産等への道を歩むことになる。
- (2) 大学の質の低下・学生数の減少により大学自体が赤字となり整理統合へと向かい、知識・技術・芸術等の芽をつみとることになり、国としての自立成長が出来なくなっている。日本は既に技術小国となっている。
- (3) 議員・公務員・公団等の50%削減がなければ、国の建直しや行政改革は不可能となるだろう。根本の制度改革と再教育と100%公開チェックが必要。
- (4) (生産緑地問題)2022年生産緑地の指定解除で、納税猶予者以外(70%)の内15%は宅地として供給されるので地価が下がると予想される。

《何処にも誰にもチャンスと没落がまっている》 石上 忠男

(参考資料)総理府、読売新聞、増田寛也(地方消滅)、河合雅司 未来の年表、プレジデント、野沢千絵 老いる家崩れる家、橋木俊詔 都道府県格差  
2019年1月1日(平成31年)作成