

(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 2013年 203万件 2025年 470万件
- (9)マンション管理組合の消滅
- (10) 土地所有者不明 20% 九州の面積とほぼ同じである。
- (11) (衰退地域)駅近旧市街地・密集地・開発不可=(住みやすい街)
- (12) 問題マンション(築50年以上)の出現 設備の故障
- (13) (滞納者問題) 10% 300~400万人
- (14) 地方の持家率が高いが、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