

日本の現状と将来(人口・不動産・経済)

相続・賃貸専門税理士 HP <http://www.ishigami-g.com>
石上事務所 石上 忠男 TEL:048-944-4548 FAX:048-944-4251
〒340-0043 埼玉県草加市草加4-1-32 mail: tadao@ishigami-g.com

あらまし

- ・人口減は50年・100年先ではなく、地方の95%は既に高齢化と併せて急激に進行している。
- ・東京圏の人口維持は地方からの流入によるので、地方の減少が東京の減少に影響している。

(一) 主要国の実力と実態 2019年 (世界の国別 統計) 帝国書院2022年版

国名	人口万人	老年人口%	1人当り総所得(ドル)		国名	人口万人	老年人口%	1人当り総所得(ドル)
インド	131,224	6.4	2,130		デンマーク	581	20.0	63,240
韓国	5,133	15.1	33,720		ドイツ	8,301	21.6	48,520
中国	142,949	11.5	10,410		ノルウェー	531	17.3	82,500
日本	12,626	28.0	41,690		フランス	6,702	20.4	42,400
イタリア	6,042	23.0	34,460		ベルギー	1,145	19.0	47,350
ウクライナ	4,215	16.7	3,370		リトアニア	3	17.9	116,430
オーストリア	885	19.1	51,300		ルクセンブルグ	61	14.3	73,910
イギリス	6,679	18.5	42,370		ロシア	14,400	15.1	11,260
スイス	851	18.8	85,500		アメリカ	32,824	16.2	65,760
スウェーデン	1,023	20.2	55,840		カナダ	3,758	17.6	46,370
スペイン	4,693	19.6	30,390		オーストラリア	2,536	15.9	54,910

※中国4年女子大卒初任給 月2万円!! (現在)

(二) 全国将来推計人口(2020年を100とする)

地区	2035年	2050年		地区	2035年	2050年		地区	2035年	2050年
全国	92.5	83.0		千葉	96.7	90.5		大阪	92.4	82.2
北海道	87.3	73.1		東京	102.9	102.5		山口	84.1	69.0
秋田	78.3	58.4		神奈川	97.6	92.3		高知	82.1	65.2
福井	84.4	68.0		新潟	84.6	73.6		長崎	82.7	66.2
茨城	90.1	78.3		石川	90.0	79.2		福岡	95.1	87.2
埼玉	96.7	90.3		京都	91.6	80.5		沖縄	98.9	94.8

※東京の人口も2040年までに、それ以降は減少に転ずる

読売新聞 2023/12

(三) (北海道の所得)

所得(179市町村)	(令和元年総務省)
1.猿払村 620万円	104.旭川市 281万円
2.礼文町 337万円	121.和寒町 275万円
30.札幌市 318万円	142.深川市 269万円
80.士別市 290万円	179.上砂川 214万円

※1, 猿払村は20数年前国内最貧村であった。

(四) (埼玉の人口と生活)

(1)人口増加率(H27年度)	(2)人口(令和元年12月)
1.戸田市 10.6%	1.川口市 59.2万人
2.吉川市 6.8%	3.越谷市 34.6万人
3.浦和区 6.7%	5.草加市 25.0万人
10.八潮市 4.5%	9.さいたま市南区
15.越谷市 3.4%	19.0万人

※(平成27年度国勢調査)

(五) 不動産

(1)中古住宅市場	(2)持家率	(3)分譲 戸建・マンション
米国 95%超	米国 20%	東京23区 32%減
英国 80%超	英国 20%	神奈川 29%減
日本 20%以下	日本 50%	埼玉 11%減

※世帯数を大幅に超えた住宅供給は、過度の住宅販売政策(所得控除)と人口減が主原因

(4)老朽マンション	(5)空家(日本)	(6)マンション管理組合の消滅
2013年 203万件	2013年 620万戸	(7)(滞納者問題)10% 300~400万人
2023年 470万件	2023年 1400万戸	(8)(衰退)駅近旧市街地・開発難
		(9)所有者不明土地20%(九州とほぼ同じ)

(六) 地方圏

- (1)(1997年→2013年スーパー存続率)・ヨーカドー 57%・イオン 73%「みずほBK調査」
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。
全国のスーパー・コンビニは、現在の50%以下でも十分、24Hから15時間へ開店時間を減らすべき。
- (2)地方の持家率は高いが、人口流出は高く現在70~80%が空家となり、更に空地へ移行する。

- (七) (1) <日本の年収> <2015年 派遣年収>
- | | | | | | | |
|-------|-------|-------|---|-------|---|-------|
| 1991年 | 2015年 | 2020年 | 男 | 190万円 | 女 | 140万円 |
| 350万円 | 280万円 | 250万円 | | | | |
- (2)内非正規 (13年) 30.0%、(14年) 40.0%、(15年) 50.0%、アベノミクス増加 70.0%
- (3)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) (住宅・土地の価格比率)

23区平均賃料	8.5万円	地方平均家賃	3万円	東京	埼玉	地方
生活	6万円	生活費	4万円	10	3	1
計	14.5万円	例:旭川・福島	7万円			

(八) 今後の問題

- (1)大学の質の低下・学生数の減少により、知識・技術・芸術等の芽をつみとり、日本の自立成長ができなくなり既に技術小国となっている。学力も小・中学校はトップクラス、高校以上は後進国並!!
デジタル教育で学力の低下。東大は公式では40位くらいですが、実体は100位以上の後位置にある。
- (2)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である。
- (3)コロナ発生で、製造業雇用・収入は20%減、飲食、ホテル、サービス業は今後30%減となる。

※全国5万人のお金持が更に裕福になり、中間収入層が低下し、貧困層が拡大している。

2025年12月1日作成

(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(19年版)、帝国書院地図(22年版)
プレジデント、野沢千絵 老いる家崩れる家、橋本俊詔 都道府県格差 東洋経済都市データバンク2019年