

Agora 通信 vol. 30

Agora 岐阜(アゴラ岐阜)は、さまざまな分野の専門家で構成された集団です。

特集 遺言の落とし穴 1

～遺言はご夫婦で～

経済観念のない役人

国会も、主導権争いに明け暮れ、国民(納税者)に眼を向けていません。同じことが、役人(公務員)にいきます。法律を守ることに、終始して周りを見ることの出来ない人が、多く見受けられます。法律は正しく適切に運用することが大切です。例えば、山頂から下山するのに 2 つのルートがあるとします、民間人(企業人)は、少々リスクをおかしてでも、安全であれば早道を下ります。ところが役人は、遠回りでも地図にある道を途中で弁当休憩を取り下山します。何が違うのでしょうか……スピード感が欠如しています。給料は国民が必死に体を張って働いた汗の結晶であることを肝に銘じて欲しい。

資産デフレと経済デフレ

人口が減少に転じ、少子高齢化のスピードが速まっています。それでも賃貸住宅の増加・供給の増加がつづいています。それにともなって、**空室率の増加**に歯止めがかかりません。大家さんにとっては、頭が痛いことばかりです。

全国の賃貸住宅数と空室率

	賃貸住宅数	賃貸住宅空室数	空室率(%)
全 国	17,737,800	4,092,500	23.07%
北 海 道	953,900	239,200	25.07%
青 森 県	139,300	47,700	34.24%
岩 手 県	128,400	38,200	29.75%
宮 城 県	327,700	89,000	27.15%
秋 田 県	79,900	25,200	31.53%
山 形 県	89,900	24,700	27.47%
福 島 県	206,900	60,000	28.99%
茨 城 県	290,700	107,300	34.36%
栃 木 県	209,600	67,100	32.01%
群 馬 県	204,700	66,700	32.58%
埼 玉 県	853,900	191,600	22.43%
千 葉 県	738,500	190,800	25.83%
東 京 都	2,894,400	464,600	16.05%
神 奈 川 県	1,354,400	260,700	19.24%
新 潟 県	198,000	53,400	26.96%
富 山 県	79,600	24,900	31.28%
石 川 県	124,200	38,100	30.67%
福 井 県	53,800	23,800	44.23%
山 梨 県	90,700	35,500	39.14%
長 野 県	199,800	75,900	37.98%
岐 阜 県	177,100	60,400	34.10%
静 岡 県	452,300	104,900	23.19%
愛 知 県	1,081,800	206,500	19.08%

平成20年データを見ると、福井県が全国 1 位です。**岐阜県も上位**に居ます。東京 16%、愛知 19% 都会では供給が多くても、需要がカバーしていることが分かります。賃貸住宅も二極化が、始まっているといえます。

日本の土地の価格は総額 1.500 兆円といわれています。GDP(国内総生産)500 兆円の 3 倍です。欧米各国の GDP と土地価格はほぼイコールです。 **※GDP=土地価格**

ポータレス経済においては、世界の経済指標が同じ方向に収まってゆく傾向にあります。

ということは、まだまだ日本の土地は下がる可能性があるということです。この先 1/3 になることも考えられます。とりわけ地方は厳しく、交通便のわるい郊外も厳しくなるでしょう。

パワービルダーさんさんが、建売用地として土地を買っているが、やがて建売がうれなくなれば買い手がなくなる。**地方と都心の格差がどんどん広がる。**

次回は、資産の組み換えについて

