

松本恭治作成

以下のデータは47都道府県の各ファイルから各市区のデータを抜き出し、再集計したもの。

A 全国市区 中心商業地区空き家率
30%以上ランキング

市区名	15年	
	空き家	居住なし
1 兵庫東灘区	48.2	48.6
2 大阪西淀川区	45.8	47.2
3 大阪泉佐野	43.5	52.2
4 岡山総社市	42.6	42.6
5 神戸北区	42.3	42.3
6 埼玉志木市	40.9	42.1
7 大阪泉市	40.7	44.4
8 鳥取米子市	39.5	39.7
9 北海道北見市	39.2	39.2
10 京都宇治市	39.2	52.4
11 千葉稲毛区	38.8	38.8
12 愛知県半田市	38.6	40.0
13 大阪大東市	37.7	37.7
14 栃木宇都宮市	37.4	38.7
15 大阪川内長野市	36.4	36.4
16 京都長岡京市	36.0	36.0
17 北海道釧路市	35.3	35.3
18 香川丸亀市	34.1	34.7
19 広島阿佐南区	34.1	34.1
20 大阪東住吉区	33.5	33.8
21 札幌市南区	32.1	33.1
22 奈良大和高田市	31.2	31.2
23 北九州市小倉南	30.4	30.4
24 山梨甲府市	30.1	31.7
25 宮崎日向市	30.1	36.4

30%以上、ただし町村を除く

B 関東地区1都6県市区中心商業地区
空き家率20%以上ランキング

市区名	15年	
	空き家	空き家
1 埼玉志木市	40.9	
2 千葉稲毛区	38.8	
3 栃木宇都宮市	37.4	
4 東京羽村市	27.9	
5 茨城鹿島市	27.0	
6 茨城水戸市	26.6	
7 千葉市原市	26.5	
8 栃木足利市	26.3	
9 群馬館林市	26.1	
10 千葉市若葉区	25.9	
11 埼玉本庄市	25.9	
12 千葉袖ヶ浦市	25.7	
13 千葉君津市	25.4	
14 茨城土浦市	25.1	
15 さいたま市岩槻区	25.0	
16 埼玉上尾市	23.6	
17 千葉四街道市	23.4	
18 群馬前橋市	23.3	
19 栃木小山市	22.4	
20 埼玉久喜	21.7	
21 千葉八千代	21.5	
22 茨城竜ヶ崎	21.3	
23 栃木真岡市	21.2	
24 埼玉春日部	21.2	
25 群馬大田市	21.1	
26 茨城ひたちなか市	20.8	
27 群馬藤岡市	20.8	
28 群馬桐生市	20.5	
29 茨城日立市	20.4	
30 群馬高崎	20.1	

C 都道府県別中心商業地の空き家率・
住民不居住住宅ランキング

県名	20年	
	空き家率	住民なし率
1 群馬県	28.0	31.3
2 和歌山県	28.0	29.0
3 高知県	26.9	28.8
4 香川県	26.4	27.4
5 青森県	25.6	26.2
6 秋田県	25.6	23.4
7 愛媛県	24.7	25.8
8 茨城県	24.5	26.0
9 福井県	23.6	27.3
10 石川県	23.5	25.5
11 栃木県	22.2	24.1
12 奈良県	22.1	23.6
13 山梨県	21.9	24.8
14 島根県	21.8	21.8
15 岐阜県	21.6	22.8
16 福岡県	21.6	22.6
17 大分県	20.9	21.6
18 長野県	20.7	22.2
19 山口県	20.6	21.1
20 静岡県	20.6	21.8
21 岡山県	20.4	21.7
22 広島県	20.1	21.4
23 鳥取県	20.0	21.3
24 新潟県	19.9	21.1
25 徳島県	19.7	21.0
26 佐賀県	19.7	19.7
27 鹿児島県	19.7	20.7
28 岩手県	19.5	19.5
29 北海道	18.6	21.8
30 三重県	17.9	19.4
31 福岡県	17.6	20.9
32 長崎県	17.6	19.0
33 滋賀県	17.5	18.1
34 富山県	17.3	19.3
35 山形県	17.3	18.3
36 沖縄県	16.7	18.5
37 大阪府	16.7	18.4
38 熊本県	16.4	17.1
39 愛知県	15.6	18.0
40 京都府	15.5	19.0
41 兵庫県	15.4	17.5
42 宮城県	15.3	17.4
43 千葉県	14.6	16.8
44 東京都	13.9	18.2
45 埼玉県	13.2	14.3
46 神奈川県	12.6	14.6
47 宮崎県	12.5	12.5

D 都道府県別非木造共同
住宅空き家率%ランキング

県名	20年	
	空き家率	空き家率
1 福井県	33.8	
2 長野県	31.6	
3 和歌山県	31.2	
4 山梨県	30.3	
5 青森県	28.0	
6 茨城県	27.5	
7 石川県	27.5	
8 岐阜県	27.4	
9 秋田県	27.2	
10 群馬県	26.9	
11 栃木県	26.7	
12 富山県	24.7	
13 香川県	24.5	
14 福島県	24.3	
15 岩手県	23.6	
16 鳥取県	23.5	
17 岡山県	23.4	
18 徳島県	23.4	
19 大分県	23.2	
20 高知県	23.0	
21 新潟県	22.8	
22 静岡県	22.5	
23 島根県	22.1	
24 三重県	21.7	
25 山口県	21.7	
26 北海道	21.5	
27 愛媛県	21.5	
28 山形県	21.2	
29 奈良県	21.0	
30 福岡県	21.0	
31 滋賀県	20.0	
32 宮城県	19.1	
33 鹿児島県	19.0	
34 大阪府	18.7	
35 富山県	18.2	
36 宮崎県	17.4	
37 佐賀県	17.3	
38 埼玉県	17.2	
39 千葉県	16.6	
40 愛知県	16.4	
41 京都府	16.3	
42 長崎県	16.3	
43 兵庫県	16.0	
44 神奈川県	14.1	
45 東京都	13.5	
46 沖縄県	12.2	

E 都道府県別木造共同
住宅空き家率%ランキング

県名	20年	
	空き家率	空き家率
1 大阪府	43.0	
2 福井県	41.8	
3 山梨県	41.8	
4 奈良県	41.4	
5 和歌山県	40.7	
6 富山県	37.8	
7 長野県	37.8	
8 京都府	37.7	
9 高知県	36.5	
10 兵庫県	35.6	
11 青森県	35.1	
12 茨城県	34.0	
13 岐阜県	33.5	
14 秋田県	32.9	
15 山形県	32.4	
16 群馬県	32.2	
17 愛媛県	31.6	
18 香川県	31.3	
19 広島県	31.1	
20 鳥取県	30.7	
21 栃木県	30.2	
22 宮城県	30.1	
23 滋賀県	30.1	
24 岩手県	29.7	
25 徳島県	29.7	
26 福岡県	29.1	
27 長崎県	28.8	
28 福島県	28.7	
29 山口県	28.7	
30 沖縄県	28.6	
31 千葉県	28.2	
32 愛知県	28.1	
33 熊本県	28.1	
34 佐賀県	27.1	
35 新潟県	26.7	
36 石川県	26.7	
37 岡山県	26.4	
38 北海道	25.4	
39 島根県	25.6	
40 鹿児島県	25.4	
41 三重県	25.1	
42 大分県	24.9	
43 静岡県	24.2	
44 埼玉県	24.1	
45 宮崎県	23.6	
46 神奈川県	22.4	
47 東京都	20.4	

F 都道府県別長屋
空き家率%ランキング

県名	20年	
	空き家率	空き家率
1 福井県	39.3	
2 山梨県	34.9	
3 奈良県	34.5	
4 香川県	33.3	
5 栃木県	31.4	
6 富山県	31.4	
7 和歌山県	30.7	
8 徳島県	29.6	
9 岐阜県	29.3	
10 群馬県	29.2	
11 茨城県	28.8	
12 鳥取県	28.7	
13 山口県	28.0	
14 愛媛県	27.8	
15 長野県	27.7	
16 愛知県	27.5	
17 三重県	27.2	
18 兵庫県	27.1	
19 山形県	26.8	
20 茨城県	26.5	
21 大分県	26.4	
22 宮城県	26.2	
23 島根県	26.2	
24 長崎県	26.2	
25 大阪府	26.0	
26 福島県	25.5	
27 鹿児島県	25.1	
28 新潟県	24.8	
29 青森県	24.2	
30 岩手県	24.2	
31 高知県	23.6	
32 滋賀県	23.2	
33 埼玉県	23.1	
34 静岡県	22.9	
35 福岡県	22.4	
36 宮崎県	22.2	
37 京都府	21.5	
38 北海道	21.1	
39 石川県	21.1	
40 熊本県	20.9	
41 秋田県	20.6	
42 佐賀県	20.5	
43 千葉県	18.9	
44 鹿児島県	18.2	
45 沖縄県	15.5	
46 神奈川県	12.6	
47 東京都	11.4	

G 持ち家共同住宅単身
世帯率%ランキング
国勢17年

県名	単身率	
	単身率	単身率
1 秋田県	44.0	
2 青森県	43.1	
3 群馬県	42.8	
4 岩手県	41.4	
5 栃木県	41.2	
6 新潟県	40.3	
7 福島県	39.3	
8 山梨県	39.3	
9 福井県	37.7	
10 富山県	37.5	
11 山形県	36.6	
12 鳥取県	35.5	
13 石川県	35.1	
14 東京都	34.4	
15 岡山県	33.4	
16 長野県	32.8	
17 高知県	32.5	
18 三重県	31.2	
19 愛媛県	30.6	
20 茨城県	29.8	
21 徳島県	29.5	
22 宮崎県	29.5	
23 静岡県	29.3	
24 和歌山県	28.7	
25 京都府	28.0	
26 宮城県	27.9	
27 鹿児島県	27.6	
28 島根県	26.9	
29 山口県	26.7	
30 香川県	26.7	
31 北海道	26.5	
32 大分県	25.7	
33 佐賀県	24.8	
34 熊本県	24.7	
35 長崎県	24.5	
36 岐阜県	24.4	
37 広島県	21.7	
38 福井県	21.1	
39 滋賀県	20.9	
40 福岡県	20.7	
41 大阪府	20.6	
42 埼玉県	20.3	
43 神奈川県	19.9	
44 愛知県	19.9	
45 兵庫県	19.5	
46 千葉県	18.7	
47 東京都	18.0	

H 自家用乗用車数
(人口1000人あたり)
運輸統計17年

県名	台数	
	台数	台数
1 群馬県	621.1	
2 栃木県	591.4	
3 茨城県	587.6	
4 富山県	587.4	
5 長野県	578.1	
6 岐阜県	577.2	
7 山梨県	572.4	
8 福井県	567.4	
9 三重県	557.5	
10 石川県	555.4	
11 山形県	533.9	
12 岡山県	533.3	
13 静岡県	533.0	
14 福島県	530.6	
15 新潟県	521.9	
16 宮崎県	520.8	
17 香川県	520.1	
18 徳島県	519.1	
19 愛知県	518.6	
20 鳥取県	517.4	
21 山口県	513.5	
22 滋賀県	510.6	
23 大分県	510.0	
24 佐賀県	507.8	
25 島根県	502.2	
26 秋田県	499.6	
27 熊本県	488.1	
28 岩手県	487.3	
29 宮城県	486.6	
30 沖縄県	486.0	
31 鹿児島県	485.1	
32 北海道	480.2	
33 和歌山県	479.7	
34 青森県	476.1	
35 広島県	462.1	
36 愛媛県	462.0	
37 高知県	459.8	
38 福岡県	453.9	
39 奈良県	438.6	
40 長崎県	426.1	
41 千葉県	424.4	
42 埼玉県	420.3	
43 兵庫県	389.2	
44 京都府	371.0	
45 神奈川県	343.4	
46 大阪府	307.6	
47 東京都	252.1	

ランキングは単純集計であるが、要因分析では、人口増加率、県民所得、人口密度、自動車保有率、産業構造別従事者率、持ち家・借家率、人口移動率、単身率、高齢化率、介護保険受給額、生活保護費、地価等とクロスしている。

A~Fの元データは住宅土地統計調査結果による。

●群馬県と東京、神奈川、千葉、埼玉については現地確認も可能であるが、日本全体となれば現地の実感が少ない場合が少なくない。統計だけでは不十分であるから、ご自分の地域についての情報がある方は教えてください。こんなことはないと言えれば、統計の元データがおかしいと言うことになります。感想でも結構です。

戸建住宅を除く住宅の空き家率都県別ランキング（町村を除く 20年住宅土地統計調査より再集計）
 集合住宅はこれから受難の時代へ（分譲マンションもこの中に入ります）

松本恭浩

東京都			千葉県			埼玉県			茨城県			神奈川県		
順位	市区名	空き家率	順位	市区名	空き家率	順位	市区名	空き家率	順位	市区名	空き家率	順位	市区名	空き家率
1	中央区	29.0	1	いすみ市	57.3	1	秩父市	41.4	1	鹿嶋市	45.6	1	逗子市	31.8
2	千代田区	28.0	2	南房総市	57.2	2	行田市	28.1	2	土浦市	44.3	2	南足柄市	29.2
3	あきる野市	23.6	3	勝浦市	52.7	3	本庄市	27.7	3	桜川市	42.4	3	三浦市	24.2
4	目黒区	19.7	4	鴨川市	49.6	4	羽生市	27.5	4	下妻市	40.8	4	秦野市	20.2
5	福生市	18.5	5	富里市	43.2	5	加須市	25.0	5	坂東市	39.7	5	小田原市	19.8
6	武蔵村山市	18.4	6	山武市	43.1	6	熊谷市	23.6	6	笠間市	39.2	6	横須賀市	19.1
7	青梅市	17.9	7	君津市	42.3	7	深谷市	23.1	7	神栖市	39.1	7	厚木市	17.8
8	台東区	16.9	8	富津市	39.1	8	大宮区	22.2	8	稲敷市	38.2	8	横・緑区	17.4
9	東大和市	16.1	9	香取市	38.3	9	川越市	21.3	9	常陸大宮市	36.1	9	横・南区	17.0
10	日野市	16.1	10	八街市	37.5	10	入間市	20.7	10	潮来市	34.8	10	綾瀬市	16.7
11	羽村市	16.0	11	茂原市	32.9	11	飯能市	20.7	11	筑西市	34.2	11	伊勢原市	16.5
12	渋谷区	16.0	12	旭市	32.5	12	東松山市	20.1	12	小美玉市	31.3	12	横・保土ヶ	16.5
13	足立区	15.8	13	匝瑳市	32.0	13	春日部市	19.6	13	石岡市	31.2	13	横・西区	16.3
14	小平市	15.5	14	木更津市	31.2	14	坂戸市	19.3	14	行方市	31.1	14	座間市	16.1
15	葛飾区	15.3	15	銚子市	29.5	15	ふじみ野市	19.0	15	かずみがう	30.6	15	茅ヶ崎市	15.9
16	三鷹市	15.2	16	袖ヶ浦市	27.9	16	狭山市	19.0	16	北茨城市	30.2	16	横・中区	15.8
17	国立市	15.2	17	野田市	27.6	17	蓮田市	18.8	17	古河市	30.0	17	藤沢市	15.6
18	豊島区	14.8	18	東金市	25.1	18	鶴ヶ島市	17.9	18	結城市	30.0	18	横・栄区	15.2
19	東久留米市	14.8	19	館山市	23.9	19	岩槻市	17.3	19	水戸市	29.5	19	相模原市	14.9
20	東村山市	14.7	20	中央区	23.8	20	草加市	17.2	20	龍ヶ崎市	29.2	20	川・麻生区	14.7
21	八王子市	14.6	21	若葉区	23.4	21	鴻巣市	17.0	21	水海道市	28.1	21	横・磯子区	14.2
22	荒川区	14.3	22	成田市	21.9	22	練区	16.7	22	高萩市	27.9	22	横・青葉区	14.2
23	大田区	14.0	23	市原市	21.4	23	越谷市	16.6	23	常陸大田市	27.8	23	川・多摩区	14.1
24	新宿区	14.0	24	佐倉市	19.8	24	久喜市	16.6	24	日立市	26.2	24	大和市	14.0
25	品川区	13.2	25	浦安市	19.2	25	中央区	16.1	25	つくば市	24.8	25	横・瀬谷区	13.7
26	府中市	13.2	26	柏市	19.1	26	南区	16.0	26	鉾田市	22.1	26	平塚市	12.4
27	板橋区	12.9	27	四街道市	18.3	27	富士見市	16.0	27	ひたちなか	21.8	27	横・旭区	12.4
28	国分寺市	12.7	28	松戸市	18.2	28	桶川市	15.6	28	牛久市	21.4	28	鎌倉市	12.2
29	清瀬市	12.7	29	表孫子市	17.3	29	鳩ヶ谷市	15.5	29	つくばみ	17.9	29	川・川崎区	12.0
30	調布市	12.6	30	鎌ヶ谷市	17.2	30	蕨市	15.3	30	取手市	17.3	30	横・神奈川	11.8
31	立川市	12.5	31	稲毛区	16.9	31	幸手市	15.2	31	那珂市	14.7	31	海老名市	11.8
32	柏江市	12.4	32	花見川区	15.9	32	所沢市	14.8	32	所沢市	14.8	32	川・青津区	11.6
33	昭島市	12.4	33	総持市	14.3	33	西区	14.8	33	守谷市	12.8	33	港北区	11.2
34	練馬区	12.3	34	八千代市	14.2	34	川口市	14.2	34	川口市	14.2	34	横・鶴見区	11.2
35	町田市	12.2	35	香志野市	14.2	35	北区	14.1	35	北区	14.1	35	横・金沢区	10.8
36	杉並区	12.1	36	市川市	14.1	36	上尾市	14.0	36	桐生市	36.9	36	川・中原区	10.7
37	小金井市	12.0	37	印西市	13.7	37	本本市	13.7	37	沼田市	35.4	37	川・菅原区	10.7
38	江戸川区	11.8	38	流山市	13.4	38	日高市	13.7	38	太田市	31.7	38	横・泉区	10.6
39	西東京市	11.6	39	白井市	13.2	39	新産市	13.1	39	館林市	31.1	39	川・幸区	10.6
40	北区	11.3	40	練区	12.5	40	見沼区	13.0	40	伊勢崎市	29.9	40	横・戸塚区	10.2
41	文京区	11.1	41	美浜区	8.3	41	志木市	12.7	41	志木市	12.7	41	横・港南区	10.0
42	港区	10.7				42	戸田市	12.5	42	富岡市	29.1	42	横・都筑区	9.1
43	中野区	10.3				43	浦和区	12.5	43	高崎市	28.3			
44	武蔵野市	10.2				44	八潮市	12.1	44	安中市	28.3			
45	福城市	9.6				45	桜区	11.9	45	みどり市	27.6			
46	墨田区	9.3				46	吉川市	11.9	46	藤岡市	25.8			
47	世田谷区	8.6				47	朝霞市	11.0	47	前橋市	22.1			
48	江東区	8.5				48	三郷市	10.7						
49	多摩市	8.3				49	和光市	9.5						

群馬県		
順位	市区名	空き家率
1	桐生市	36.9
2	沼田市	35.4
3	太田市	31.7
4	館林市	31.1
5	伊勢崎市	29.9
6	渋川市	29.3
7	富岡市	29.1
8	高崎市	28.3
9	安中市	28.3
10	みどり市	27.6
11	藤岡市	25.8
12	前橋市	22.1

小田原市は計画頓挫中

栃木県		
順位	市区名	空き家率
1	さくら市	51.1
2	矢板市	49.4
3	日光市	40.6
4	佐野市	34.3
5	那須烏山市	32.6
6	足利市	32.0
7	那須塩原市	30.5
8	下野市	29.7
9	鹿沼市	29.0
10	栃木市	27.5
11	小山市	26.7
12	宇都宮市	22.7
13	真岡市	22.4
14	大田原市	21.8

東京都は中央、千代田、あきる野市を除いて全て20%以下 多摩市が優等生、埼玉は和光市、神奈川県は都筑区 千葉県は千葉市に遠く空き家シティーを形成。優等生は美浜区、茨城の優等生は守谷市。なんとなくわかるなあ 千葉県市東、以南の房総半島、神奈川の三浦半島はバックヤードが無いから空き家化すると早い。 東京都と神奈川県は空き家量が少ない。千葉、埼玉は多いが、北関東に至ると都市が破壊している。 埼玉県の秩父市は山奥だからしょうがないにしても、行田、本庄、熊谷、羽生市も頑張れよ。 茨城、栃木、群馬はもうあかん。空き家だらけと思った龍ヶ崎市、牛久市が県内では優等生に方でした。 群馬は土地勘あり、トップの桐生市で半分以上空き家の賃貸マンションを多数見かけた。維持管理が悪化 土浦市や古河市に超高層分譲マンションがあるが、本当に大丈夫なの？高崎にも2棟あるが、大丈夫ではない。 集合住宅の空き家率が高いことが必ずしも全体の空き家率が高いことを意味しない。

は超高層分譲マンションがある地域、未判明地域がある。集合住宅の空き家が20%以上 有るところで超高層住宅は健全に居られるか。駅前であっても空き家化の恐れはあろう。 超高層住宅の立地が首都圏全体に広がっている上に、地価の地域格差が拡大していること、特に 遠隔地の商業地で急落しているから将来深刻な問題を生む恐れがあろう。 集合住宅の空き家率が高くても、集合住宅比率が少ない地域では、全体の空き家率はかなり圧縮 される。しかしながら東京都心区の場合は集合住宅比率が高いため、全体の空き家率は上がる。 高き規制を検討している自治体はいくつかある。一覧表作成が必要

ピンク は超高層があるかと思われる地域、大規模計画がある。

小山市は市街地再開発事業として21階建て着工。馬鹿ですね。

1998年時の地価を100とした場合の各方面別2008年次の地価指数

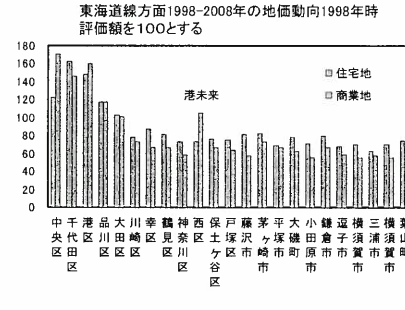
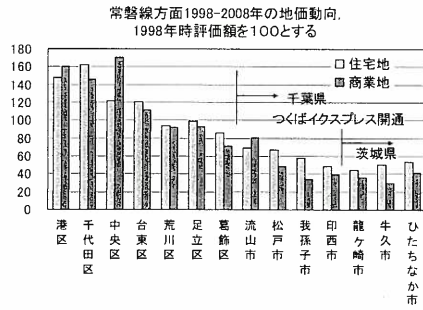
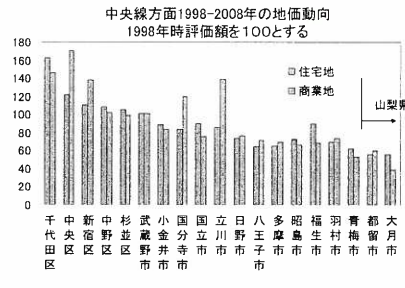
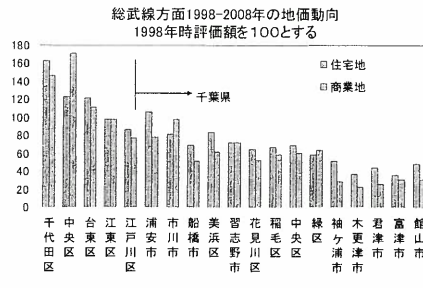
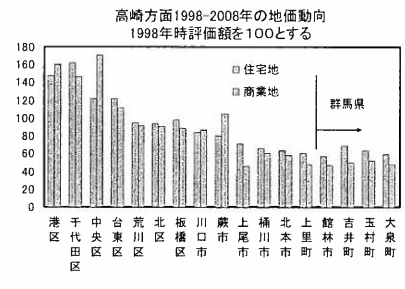
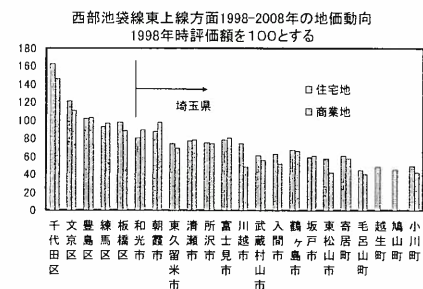


表1 分譲マンションの企画計画から終末までの不良化の直接的要因と間接的要因

段階	A 個別マンション直接要因	B 社会・地域環境等の変化要因	C 法制度上の問題・政策的要因
①企画計画段階	瞬間の需要を把握する(遠い将来を予見しても意味が無い)。適正管理推進に必要な配慮の手抜き(集会所がない、立地不適當な機械式駐車の設定、利益の最大化—複合ビル化(議決権の集中)、投資物件化、巨大化、アスベスト使用 商品価値を上げる=夢を売る、見栄え重視、将来過重負担になる共用施設の設置、構造偽装、事業活動の広域化による立地選択ミス、	見込み生産、景気に左右されやすい市場構造、公共住宅政策の衰退、計画条件は市場任せ、マネーゲーム化する不動産業、投資促進、集中(大都市圏)と拡散(地方都市)、地方都市では新興不動産業が活躍(浮き沈みが激しい)都市計画コンサルは発注者の意向に従属(絶滅危惧種)	成長のコントロールが無い、都市像がない、地区詳細計画がない。建築自由、大量の市街地再開発事業推進、地方都市では郊外(市街化調整区域)開発に邁進する公営企業、公共事業の拡大要因、役人は配置転換で出世(専門家が育たない)。小さな政府—マンパワー不足(建築活動量の変化に対応できない)、ゆるい景観規制、容積緩和は錬金術
②施工段階	重大な欠陥、工事費未払い、手抜き、まる投げ、シャブコン、アルカリ骨材、アスベスト使用、施工会社の倒産	資材高騰、骨材環境の悪化、景気変動、職人不足・質低下	施工監視制度がない(不十分)、竣工検査の件数は増えたがチェック不十分
③販売段階	販売促進のため修繕費積立金の低い初期設定(超高層で顕著)、販売の長期化、投資物件化、倒産、投売り、下請けに住宅押し付け、社員に分譲、	マーケットの激変、銀行による貸し剥がし、過剰生産による廉売	重要事項説明義務(セレモニー化、その場で購入者は理解できない)業者保護の危険
④管理初期段階	瑕疵補修が不十分 住民側の経験不足、地方都市では遠隔管理、売れ残り部分の賃貸化=議決権の集中、長期売れ残り物件の管理費等未納	開発者は系列管理会社を委託先に指定。伸びきった管理の足—遠隔管理	行政による初期管理指導がない。マンション台帳を作らない(ビル管法と対照的)
⑤管理段階生活段階	環境変化が存続条件を変える ストックの相対的低水準化、環境水準の低下(バス路線廃止、近隣商店閉鎖、通院・通学・買い物困難)、駐車設備不足・故障頻発・更新不能、基準不適格化、中古価格の低下、人工環境と住まい方のミスマッチ、室内空気・微生物汚染、建物・設備の老朽化と適正修繕費の多額化・不足、バリアーの顕在化(中層階段室型)管理会社倒産、預金持ち逃げ、不正経理、規格部品消滅による全取り換え、換気不良、水漏れ、防犯強化、 交渉相手が外部から内部へ 高齢化、単身化、女性世帯主増加、単身者の引きこもり、近隣交流の低下(日本の世帯主は帰宅時間が遅い)、孤独死、自殺、孤食、孤独、空き家化、死後の不安、失業、滞納額の巨大化、併設店舗等の閉鎖、競売、落札不能物件の蓄積、利害の不一致、修繕積立制度の崩壊、ヤクザ・麻薬密売人の入居、暴力事件、損壊行為、脅し、生活ルールの崩壊、居住者の所得階層低下と管理意識低下、フィルタレーションの加速、コミュニティーの衰退、役員の犯罪、役員のなり手不足、高齢者偏在、役員交代による継続性欠如、管理組合の崩壊、外壁修繕を実施できても個別のゴミ屋敷発生。持家が老後の最後の砦、後の出口(老人ホーム)がない。網の目の人間関係でなく権利関係 1本の糸のみの場合、切れたら関係は断絶。電力供給のストップ(最近頻繁に起きている)、アスベスト吹き付け発覚。	立地環境・社会環境の変化、車社会化、公共交通の崩壊、市街地の拡大縮小(開発最前線の進出後退、地方都市の空洞化)、景気刺激策が新築に集中、バリアフリー・高水準・防犯性能の要求、人工建材普及・高気密化、リフォーム技術の変化 サポート体制の変化(管理組合団体の分散と地域化)、住宅需要変化、工場移転、人口減少、世帯の小規模化、同居の減少、未婚・離婚・自殺(男性が多数)の増加、個人情報過剰保護意識、個人主義、社会的モラル低下・犯罪増加、日本人全体の劣化、経済の低成長、東京1極集中、年功序列賃金体制の崩壊、高齢者居住施設の絶対的不足と長期入院者の契約解除、高齢者の遠隔輸出。中古住宅の流動性欠如による住居のミスマッチ拡大。訪問介護の地域差、非木造集合住宅の空き家化	経済の道具としての都市計画と住宅政策。都心部の容積率緩和—建築基準法改正。 経済破綻者の受け皿(公営)がない。競売不調でも住宅所有者は公営住宅に申し込みできない。 住居法がない(居住基準、住宅監視制度がない(改善勧告と補助)。日本における実態は私有財産への公共不介入)、実態把握していない。強制解散・強制収用の法律がない(撤去・修復命令の基準がない。不良住宅地区改良法はあるが)。新築優先の政策(融資・減税)、空振りする政策(履歴情報、耐震補強支援事業、管理士制度)建築設備定期点検制度は強制力がなくしかも有料、基本的に住宅行政は待ち受け行政(社会サービスの概念がない)、マンションでは機能しないリバースモーゲジ(英国では財産預託制度あり)、地方都市の掛け声倒れのコンパクトテイスローガン、実現したら郊外のマンションはスラム化する。空き家対策の法律がない(日本13%、英国は短期入居制度で空き家率3%)、
⑥終末段階	建替、解散、放置、高層住宅の場合は設備が機能しなくなれば空き家化する。撤去するには費用が掛かる・土地固定資産税が6倍に上昇、コンバージョンへの合意形成が困難。建替条件によっては低水準住宅の再生産になる。運動の長期化による老朽化、内部対立、	現行法では建て替え困難なマンションが蓄積する。ストックへの信頼が希薄になる。建て替えは地価の動向に左右される。成功例報道は不安のガス抜き?	50年定期借家の超高層があるが、更地にして地主に返すことは殆ど望めない。住居法がない(居住基準、閉鎖命令)、税務署は物納拒否 永久所有権(認定が多数ならば無人の200年マンション発生する。)