不動産ビジネス専門家協会
PREB通信

第61回

テレワーク時代を賢く生きる

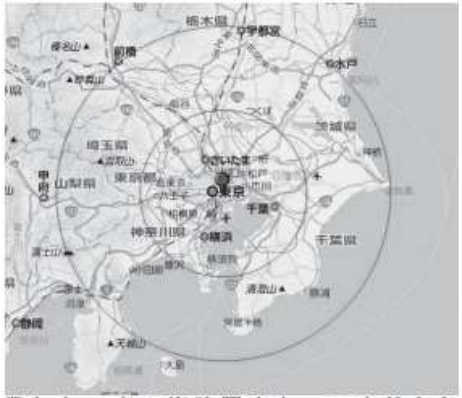
ポストコロナの田舎暮らしのススメ(後編その2)

企業の事務所は利便性が高い都心部において開設するのが一般的であり、主だった貸ビルエリアはこの数年、低空室率と賃料の上昇トレンドにあった。だがコロナ禍を経て状況は一変。リモートワークの浸透で、オフィスを都心に置く必要がなくなりつつある。

〈前回からつづく〉

4.2 中核市などの地方都市を狙う

首都圏でオススメなのは、逆転の発想で、田舎の中の都市部を狙うという選択肢もあります。これは、東京などの都心部へのアクセスは相当の時間と労力を有する覚悟が必要ですが、たまにしか出勤しないような職場環境であればベストな選択肢といえます。



北部エリア（埼玉、栃木、群馬）：50㎞圏での都市部、前橋、高崎、宇都宮などの大きな地方都市、もっと足を延ばせば日光市などの別荘地

東部エリア（茨城、千葉）：水戸・土浦・取手エリア、つくば・流山・我孫子エリアなどのいわゆるチバラギエリアですが、茨城県方面が意外と交通の便がよく、通勤圏でもありお勧めです。

南部エリア（神奈川県三浦半島周辺）：三浦半島南端や伊豆大島などの東京都の離島（大島まで2時間弱）

西部エリア（神奈川西部、静岡県東部、山梨県中西部）：富士吉田や御殿場などの富士山周辺、甲府市、また、長野県の佐久市、小諸市、静岡県の熱海市、沼津市など

選択肢は無数にあり、夢は広がりますね。

この中で、東京に割と近い地方都市としまたは起業した方に対して、特におすすめなのが、熱海、沼津（静岡県）、富士吉田などの富士五湖エリアです。

5.移住の場合に活用したい制度

移住補助金や物件のあっせんなど自治体独自に実施している場合もあります。

例えば関東近郊であれば、以下のような実施自治体があります。詳細は各自治体のサイトでご確認ください。

・山梨県：東京圏から山梨県（甲府市、南アルプス市、昭和町、小菅村を除く市町村で実施）へ移住で最大100万円「移住支援金制度」

・静岡県：東京圏から静岡県に移住して就業または起業した方に最大100万円を支給する「静岡県移住・就業支援金制度」

・千葉県：千葉県は、各自治体の移住支援制度一覧を掲載しています。

・神奈川県：神奈川県は、各自治体の移住支援制度一覧を掲載しています。

・埼玉県：東京圏（東京都、千葉県、神奈川県）から埼玉県内の9市町村（秩父市、飯能市、本庄市、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀞町、小鹿野町、東秩父村、神川町）に移住し、中小企業等に就業した方に対して移住支援金（世帯100万円、単身60万円）を支給。

・茨城県：東京圏在住で23区に通勤する方が、茨城県に移住し、就業又は起業等しようとする方が、移住支援金の要件を満たす場合に、世帯100万円、単身60万円の移住支援金を支給

・栃木県：東京23区在住の方又は東京圏から23区に通勤する方が、栃木県に移住し、就業又は起業等しようとする方が、移住支援金の要件を満たす場合に、世帯100万円、単身60万円の移住支援金を支給

・群馬県：各自治体ごとに様々な支援あり。各自治体の移住支援制度一覧を掲載しています。

6.移住する際に最も重要である「家」の取得、賃貸

地方移住する場合、土地勘がなく、不動産を探すのに苦労する場合があります。例えば東京の不動産会社に物件の検索や仲介を依頼する場合、物件価格が安く、また、交通費も発生するなどの理由で難色を示す業者も多いと思います。したがって、移住先の業者に不動産業者に依頼することが大半だと考えられますが、

依頼する場合、最低限、以下のような方法で物件の目星をつけておきましょう。

各自治体の空き家バンクを活用：いろいろな自治体が独自に空き家バンク（専用サイトなど）を制作していますが、操作方法が自治体ごとに異なり、また、掲載物件のボリュームも自治体ごとにまちまちです。しかし、中にはお得な物件もありますので、少なくとも移住先に選定した自治体の空き家バンクくらいは覗いてみましょう。

不動産検索サイトの空き家情報を活用：アットホームやSUUMO、ホームズなどの不動産検索サイトにも空き家情報が掲載されています。こちらの方が検索しやすくおすすめです。

7.不動作業者は地方の空き家活用でチャンス到来

今回は、主に移住を検討している方向けのお話でしたが、不動産業者には朗報です。確かに地方の不動産は、土地感がなく、物件価格も安い、また、農用地転用や開発許可などが関係したりする場合もあり、不動産の見極めが難しいかもしれません。しかしながら、前項でお話しした通り、REINS物件であっても良質なものがたくさん見つかり、また、現地のリフォームや現在の都心の住宅の売却など、単なる1物件の仲介にとどまらず、ビジネスとしての発展性は高いと思います。

積極的にはお勧めしませんが、全国800万戸以上といわれる空き家を資源として活用するため、専門家として力を発揮するのも意義があることだと思います。

多いので、ぜひ、最初の一歩を踏み出してみていただければと思います。

今月の筆者

ふじの行政書士事務所
行政書士
藤野　慶和氏

●プロフィール
行政書士、会社役員。東京都に事務所を開業し、自身は地方在住し、東京に通勤。2020年、20年間放置されていた4LDKの廃墟をDIYでリフォームし居住。ローコストリフォーム、ローコスト移住を推奨している。地方移住仲介も積極的に推奨中

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　(☎03－3527－1876)
http://www.fudosan-pro.biz/