



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今なにが必要なのかを一緒に考えていける場にできればと思っております。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフ便り

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 検索



今回のお題目

《特集》コロナウイルスがもたらした不動産市場への影響と終息後に予想される市場の変化を考える。

■コラム

東京からの地方移住者が急増、経験者が伝える移住のハードル

■お部屋預かり0円リフォーム事例紹介

お金をかけず、プチリフォームで賃貸市場の第一線によみがえらせる!

■賃貸の新常識をつくる!

これからは宅配ボックスが必須になる。コロナの影響で人気急上昇!

「しばらくの間、世界的な不況は避けられない!」国際通貨基金(IMF)は4月14日に発表した世界経済見通し(WEO)で今年の世界GDPを3%減と予測し、大恐慌以来最大の落ち込みとなる可能性が高いという見解を公表しました。それは、この危機に対して世界各国政府(特にアメリカ)がヘリコプターマネーとも例えられるほど多額な大型財政支出に踏み切ったことに原因があります。即ち、各国政府の大規模な財政出動で財政赤字が膨らみ、これを国債発行の増発で賄うことにより、政府の債務残高はさらに膨れ上がり、世界各国の経済に大きな打撃を与えるからです。そして、結果として中央

日本経済・社会への影響
はじめに、不動産市場への影響を考察する前に、世界的に感染が拡大した今回のコロナが与えた、経済全体への状況と各国が実行している対策などについて、検証して見たいと思います。

「しばらくの間、世界的な不況は避けられない!」国際通貨基金(IMF)は4月14日に発表した世界経済見通し(WEO)で今年の世界GDPを3%減と予測し、大恐慌以来最大の落ち込みとなる可能性が高いという見解を公表しました。それは、この危機に対して世界各国政府(特にアメリカ)がヘリコプターマネーとも例えられるほど多額な大型財政支出に踏み切ったことに原因があります。即ち、各国政府の大規模な財政出動で財政赤字が膨らみ、これを国債発行の増発で賄うことにより、政府の債務残高はさらに膨れ上がり、世界各国の経済に大きな打撃を与えるからです。そして、結果として中央

コロナウイルスがもたらした不動産市場への影響と終息後に予想される市場の変化を考える。

銀行が国債を直接市場から吸い上げる格好となり、あたかも財政ファイナンスとも取れるような状況になっていくことを警戒しているのです。「財政ファイナンス」とは中央銀行が通貨を発行して国債を直接引き受けることで「マネタイゼーション」とも呼ばれます。日本では、極端なインフレを引き起

■「コロナ後」の経済見通しはさらに悪化した

※IMFの発表から。前年比% 20年の実質GDP成長率の見通し

	4月発表	6月改訂
世界	-3.0	-4.9
米国	-5.9	-8.0
日本	-5.2	-5.8
ドイツ	-7.0	-7.8
イタリア	-9.1	-12.8
フランス	-7.2	-12.5
中国	1.2	1.0
ブラジル	-5.3	-9.1

見通しは軒並み下方修正



▲国際通貨基金(IMF)のゲオルギエバ専務理事

※用語解説集は2ページを御覧ください。

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪IC店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213
- 長野本社 長野県長野市栗田 859-1 3F TEL.026-217-0257
- 伊那本社 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580



▲日本銀行の黒田総裁

こす恐れがあるとして、財政法第5条によって特別の事由がある場合を除き中央銀行(日銀)による国債の直接引き受けは禁止されています。

しかし、日本においても、このコロナ禍で日銀は、「現在のような危機的状況では、政府と中央銀行の協調した行動が重要だ」と指摘。黒田総裁は、財政政策との相乗効果も当然期待しているとした上で、さらに積極的な国債の買入れを行うことを決定し、これまでの上限である80兆円を超えても購入できるとの見解を示しました。そしてこれは、「金融政策上の目的で行っているもので、財政ファイナンスではない！」と強調しましたが、今までも金融緩和が必要以上に市場に金を注ぎ込んで、局地的投資バブルを誘発してきた黒田総裁の決断ですから、実質的には財政ファイナンスと見えてしまいます。これは私見ですが、今の日本ではデフレ基調自体は変わらないと思います。次々と国債(借金)を増発し、それを吸い上げるため中央銀行が紙幣を乱発行していく結果、貨幣価値が下がり、万が一にも、不況にもかかわらず物価が上がって、経済をさらに悪化させる「スタグフレーション」が発生しないかと懸念されます。

そして世界各国の中でも、特にアメリカでは失業対策で320兆円の財政出動に踏み切りました。このように各国で「政府が大規模な財政出動に踏み切れれば、財政赤字が膨らみ、国債発行が増える」。これは正に世界恐慌の序章であるとIMFは捉えています。

るのです。

これは、1930年代初頭以降、私たちが経験したことのない、何とも不吉な未来を予感させる状況が、コロナによって世界にもたらされるかもしれないということなのです。今の90歳以下の日本人にとって、こんな出来事は歴史上の物語であって、今まで経験したことのない惨事です。もちろん60代後半になる私にとっても生まれて初めての出来事であることは言うまでもありません。

そして、この記事を書いている正に今、IMF(International Monetary Fund: 国際通貨基金)から6月改訂見通しの発表があり、2020年の世界の成長率は、前回予測より1.9ポイント悪い前年比4.9%減としました。結果、新型コロナウイルスの

影響で、世界大恐慌以来の不況を予測した4月時点から、不況の現実味がより深まる見通しとなりました。

さらに、コロナ感染では物流にも大きな問題が発生しました。今回のような緊急事態で日本ではマスク不足をすぐ解消できなかった事で、日本でのサプライチェーンに中国が大きく影響していることで、弱点がクローズアップされました。即ち、世界の生産拠点が中国に大きく依存しているから、中国で惨事があれば、世界中で物不足に陥ってしまうことが浮き彫りになったのです。そして、正に今回のコロナ禍は中国が発信元ですから、世界中でマスクなど必要な物が不足してしまっただけです。

■ 不動産市場に与える影響は？

このように世界的に大恐慌以来の景気後退にな

る予測の中、日本では4月に移動や接触が制限され

る緊急事態宣言が発令され、交通や観光・ホテル・飲食業などの業種では多大な損失を出し、国や都道府県などで数々の支援が行われました。6月19日には一旦、緊急事態の移動などの制限は解除されま

府県などで数々の支援が行われました。6月19日には一旦、緊急事態の移動などの制限は解除されま

本誌内の用語解説集

- ※1【国際通貨基金】 「国際通貨制度の番人」として設立された国際金融機関。世界の国々が金融取引を行う際に必要な為替相場の安定などに取り組んでいる。
- ※2【ヘリコプターマネー】 あたかもヘリコプターから現金をばらまくように、中央銀行あるいは政府が、対価を取らずに大量の貨幣を市中に供給する政策。
- ※3【財政ファイナンス】 中央銀行が通貨を発行して国債を直接引き受けることを意味する。
- ※4【マネタイゼーション】
- ※5【スタグフレーション】 不況にもかかわらず、世の中のモノやサービスの価格(物価)が全体的に継続して上昇すること。
- ※6【サプライチェーン】 原材料や部品の調達から製造・生産管理・販売・配送までを1つの連続した流れであると捉えた時の名称。
- ※7【ニューノーマル】 コロナ禍によって新たな常識や常態が生まれ、テレワークなどの働き方が『新しい常識』になった。
- ※8【住宅確保給付金】 離職等により経済的に困窮し住宅を喪失した方もしくは喪失するおそれのある人に国や自治体が家賃相当額を支給するもの。
- ※9【テレワーク】 新しく注目された勤労形態の一種。ビデオ通話などを活用し時間や場所の制約を受けずに柔軟に働く形態をいう。
- ※10【サブスクリプション】 定額料金を支払うことで、一定期間のサービスが受けられることを保証するサービスのこと。
- ※11【デフレスパイラル】 物価の下落が継続すると共に、消費者支出も減るため、ますます需要が供給を下回り、景気が悪くなるという悪循環。
- ※12【実需】 商品などを自分で利用する目的で求めること。住宅でいえば、自分が住むために購入することを意味する。
- ※13【ニューリッチ】 いわゆる富裕階級をさすのではなく、平均的所得水準の少し上の、総所得1,000万円強あたりの層をいう。
- ※14【パワーカップル】 年収がそれぞれ700万円以上を超えている夫婦、という定義で使われることが一般的。

したが、この先もしばらくは消費の低迷は続き、景気の後退は避けられないこととなります。

まず、緊急事態宣言が出動された直近の不動産市場への影響は次のような

■直近で起きた不動産市場への影響は？

当然ですが、不動産需要も自動車などと同じように減少しました。不動産は高額商品ですから、経済が低迷し安定収入が不安視される中、住宅ローンに対する不安が高まり、建売分譲住宅やマンションなどの居住用売買物件が売れなくなりしました。事実、私共で分譲している住宅も大きく価格を改定し、住宅分譲各社も、こぞって値下げを断行しました。

事態が確認されました。そして、終焉後もコロナにより生活スタイルが変わって、不動産市場にも新常識、いわゆる「ニューノーマル」が生まれてくることが予想されます。

産、閉店で多くの人が失業し、居住物件の賃料の滞納が発生しました。私共の各店舗へも、収入が減少し家賃の支払いに窮した多数の入居者が、国が支援する「住宅確保給付金」の申請のために来店してました。さらに、企業での長期出張の自粛や中止で賃貸需要が減少し、また外出の自粛で個人の部屋探しを延期する傾向が表れ、都市部などでは賃貸需要が一時



的に減少しました。

しかし、私共レントライフでは、首都圏店舗を除く、長野県内各店舗での賃貸需要は5月末まではそれほど大きな影響は受けませんでしたし、お客様の来店自体も今のところ、昨年と比べ大きな落ち込みはありませんでした。

但し、短期賃貸需要のウィークリーやマンズリーでは、出張・帰省などを県をまたいだ移動の制限で旅行目的での利用が全くなくなるなど相当の需要減少がありました。反

■終息後に予想される不動産市場への影響は？ 地方移住の機運が高まった

移動が制限された結果、テレワークの普及による働き方の変化で場所を選ばない働き方を選ぶ人も出てきました。そして、これらの人は、わざわざ都心へ転居する理由がなくなりました。

このテレワークで分かったことは、会社ファーストの住宅選びが全てで

面、コロナ対策として「首都圏などで電車での通勤リスクを減らすため、短期で職場の近くに部屋を借りたい」という個人客からの問い合わせや「帰省する個人や法人社員の感染対策として一時的に2週間(潜伏期間)だけ部屋を借りたい」といった短期賃貸

特需の反響が全国各地で増えていきました。事実、私の横浜や長野の店舗にも4月にはこうした問い合わせが多数寄せられました。

■終息後に予想される不動産市場への影響は？ 地方移住の機運が高まった

はなくなったことです。これにより、高額な価格や賃料になる大都市中心部に住む価値観が薄れ、郊外の住宅・マンションの人氣が高まっていくことが予想されます。

コロナ禍で生活意識や行動がどう変わったかを約1万人にたずねた内閣府の調査結果が6月21

日公表されましたが、就業者の34.6%がテレワークを経験したと回答。東京23区では55.5%にも上りました。そして、テレワーク(在宅勤務)経験者のうち4人に1人が地方移住への関心を高めていました。

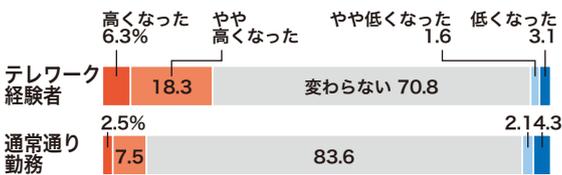
具体的に調査では地方移住への関心度について聞くと、テレワーク経験者では「高くなった」(6.3%)と「やや高くなった」(18.3%)を合わせ、関心層が約25%に上り、テ

レワークや時差出勤をしていない人では関心層は10%ほどで、大きな違いが出ました。また、テレワーク経験者の3人に2人は「仕事より生活を重視したい」と意識を変化させていました。

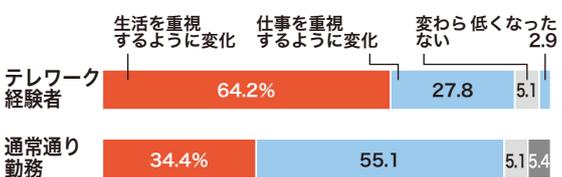
また、東京圏など大都市への転入超過はかねてより、問題視されていきましたが、今回の新型コロナは東京や大阪など人口密集地で拡大したことで、予てより巨大地震や風水害を指摘されてきた「都市のリスク」がコロナで表面化し、

■コロナ禍でテレワークをした人の意識が変化

Q. 地方移住への関心度は……



Q. 仕事と生活の優先度は……



※内閣府の資料から作成

地方移住への機運が高まってきたのかもしれない。

最近では、コロナ禍に留まらず、近年頻繁に発生している水害、また何れ発生するだろう大都市を直撃する大地震など、災害に対する意識が高まり、不動産を購入する上でリスク回避は重要な要素になってきました。今では不動産購入時に買主は水害などのハザードマップを購入検討の根拠にしますし、また我々不動産業者もハザードマップによる危険地域をお客様にきちんと説明しているなど、リスク回避の動きも当たり前になってきました。

このように、今回のコロナ禍を経験したことにより、暮らす場所への意識は大きく変わっていくことが予想されます。しかし、地方移住への期待は高まるものの、一方、離れた場所へ移動することは容易な決断ではありません。そ

の表れとして、都市と地方の中間に位置する郊外人気の高まりがでてきました。

不動産ポータルサイトのSUUMO(スーモ)によると、4月の新築戸建ての物件照会件数は1月に比べ、神奈川県茅ヶ崎市が約1.6倍、千葉県八街市が約1.67倍、千葉市中央区が約1.66倍となり、首都圏近郊が上位を占めました。

都市に暮らす人の意識としては、豊かな自然がある便利な大都市近郊の中間駅周辺といった郊外への動きは出ると思いますが、それより離れた地方中小都市への移住が一気に加速することは考えにくいと思います。したがって



▲これからは中核都市が人気が出る

で、地方で選ばれるとすれば、何といても便利で人が集まる中核都市になると思います。

それは、なぜ今まで大都市に人が集中してきたのかを考えれば分かることです。都心のメリットは通勤だけでなく、買い物や学校、病院などさまざまな環境や利便さ、華やかさ、楽しさが大切で、新型コロナによる外出自粛で密集地

は、賃貸物件の選択にもいろいろな変化を与えていると思いますが、主に次のような思考の変化が出てくるでしょう。

前段でも触れたように、テレワークの普及による働き方の変化で職場に近くなくても快適な暮らしをしたいという人が増え、環境の良い郊外の人気が高まるのが予想できます。これは購入用不動産で

は避けるが、もし地方に移住するとしても、利便性の高い場所に住まいを持つ意味はむしろ強化されたと考えられます。

したがって、大地震などいざという時に備えて、余裕のある人は、地方でも山村や別荘地ではなく、便利な中核都市に避難用のセカンドハウスを求める動きがでてくるかもしれません？

も、賃貸でも変わりはないと思います。なぜなら、毎日出勤しなくて済むなら、賃貸でも環境の良い、しかも家賃も割安だから、広めの部屋も借りられる郊外を選ぶことは誰しも考えることでしょうか。

また、会社での情報交換はwebが主流となり、転勤の必要性が薄れ、必要な期間だけ利用するサブスクリプション形態が、賃貸住宅の利用にまで広がる

可能性があります。

さらに、好きな場所を移動しながらテレワークで仕事をするのが可能となりやすから、短期的に部屋を使う需要が増えるかもしれません。コロナの影響で、さすがに多数で一箇所をシェアするのは抵抗があるかもしれませんが、昔の著名な作家が旅館に滞在しての執筆を好んだように、自宅以外の落ち着いた場所でテレワークをするような書斎需要も膨らんでくると思います。

そして、賃貸契約でもキャッシュレス決済が普及する他、部屋の内見から契約までwebで完結でき、わざわざ店に来店しないで部屋を決めるIT型

当面では、不動産市場の全体の動きとしては、世界的経済はコロナ後遺症で低迷を余儀なくされますから、しばらく(1年〜2

不動産市場の先行きは？
デフレの長期化で不動産価格は下落する

年)は、経済の不安から不動産のような高額な商品は自粛ムードで売れ行きが低迷するでしょう。事実、前段でもご案内しまし

どこでも好きな場所で仕事ができる！

オフィス

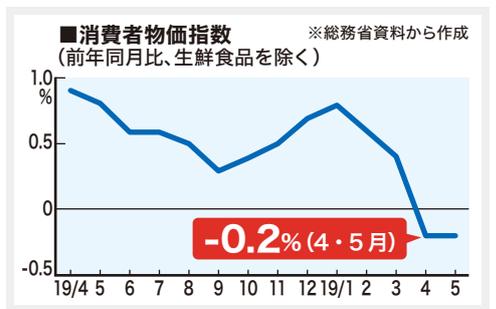
テレワーク

賃貸契約が定着してくるものと思います。と言うのも、既に各地の賃貸不動産仲介会社で、動画での部屋内見を提供するなど、非接触型の部屋探しが大きな流れとして出てきていますし、今回のコロナ禍の教訓からすれば、入居希望者もこうした賃貸のIT化は、快く受け入れていくのではないのでしょうか。

たように、賃貸の動きはそれほどほどの影響を受けませんでした。不動産売買物件の動きはかなり鈍くなっています。

そして、デフレの長期化により、物価下落と利益減少が繰り返される深刻な状況のデフレスパイラルに陥ってしまう可能性があり、それに伴い不動産価格も下落へ進むという可能性があります。図表のよ

うに総務省が発表した4月の全国消費者物価指数は、生鮮食品を除く総合指数が前年同月から0.2%下落しました。これは3年4カ月ぶりの下落となり、さらに5月も同様にマイ



ナス0.2%とマイナスを記録しました。コロナウイルスの影響で、世界の物流が滞り、消費も低迷していることを考えると、この先デフレに陥る可能性は十分あり、それにより不動産価格が下落していくとされています。

■大都市のタワマン不動産ミニバブルは終焉するが、地方との格差は拡大したまま。

今後は、かつてタワーマンション等で見られたような東京圏特有の局地的な不動産ミニバブルの再来も考えにくいと思えます。さすがにタワーマン

シオン購入層の外国人投資家は、かつてタワーマンション購入していたニューリッ

チやパワーカップルもコロナ不況下での収入の不安で高額ローンを避けるでしょうし、コロナで災害に対する意識が強くなり、密集した狭いエレベーターでの移動や地震に対する不安で、簡単には手を出さなくなるでしょう。

そして、タワマンに限らず、住宅ローンに対する不安が高まり、居住用不動産が売れなくなることは言うまでもありません。

しかし、このタワマンに象徴される不動産ミニバブルは、東京圏などの都心で起きていた現象であって、地方との間には既に極端な格差が生じています。地方ではコロナの前から住宅などの需要はかなり低迷していて、ミニバブルがあっても実需には程遠い、インバウンドや相続対策の需要などでファイ

バーした、リゾート地や中核都市の駅近など、ごく一部の場所に限られています。極言すれば、全国にわず

かにある実需に無縁な局所を除けば、ごく普通の地方都市にはもともと不動産ミニバブルは存在しませんし、今後も発生しないでしょう。即ち、インバ

ウンド需要で跳ね上がった北海道ニセコのように特別な外部要因でもない限り、バブルが起こることはないのです。理由は簡単な

話で、日本はもう完全に人口減少社会に向かっている訳ですから、今後さらに人口が減少し需要が減っていく地方都市では不動産バブルなど起きよう筈もありません。そして、多分、今回のコロナ禍で多少の地方移住があったとしても、格差は変わらないでしょう。

■コロナ禍がもたらした意識の変化

いづれにしてもこのコロナ禍は、インバウンド需要や金融緩和での投資ブームで、浮かれた市場を期待していた私たちに、冷

静に内需を見つめる機会を与えてくれた、一つの転機になるのかもしれない。

そして、東京圏一極集中は正のため国が進めているが、なかなか結果が出てこない地方創生も、皮肉なこと、このコロナ惨事が背中を押し、テレワークな

ことなるかもしれない。とは言っても、果たして、非接触型の味気のない触れ合いで私たちは生きていけるのか、私はつい懐疑的な見方をしています。地方移住がコロナ後のシナリオ通りに事が運ぶかどうかは、「時のみぞ知る」ということでしょう。

《家具家電付きて賃貸するお部屋》を求めています。ぜひお貸ください!!

今、注目の 賃貸の新しいカタチ。家具家電付・月単位で入居期間自由

FREE フリーダム賃貸 0M として貸し出します。

今、地方移住の需要が高まり、本格的な移住前の『お試し入居』を検討される方が増加しています。『フリーダム賃貸』は、これから増加するお試し入居需要にピッタリです!!

家具家電はレントライフが負担し、設置いたします。

オーナーはお部屋をご提供していただくだけ!!

※詳細は最寄りのレントライフ各店へお問い合わせください。



東京からの地方移住希望者が急増、経験者が伝える移住のハードル

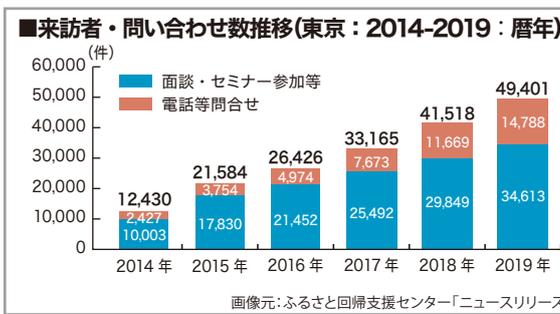
新型コロナウイルスの影響で、テレワークという働き方が一気にメジャーな存在になってきました。



完全テレワークであれば、出社を前提としないため、どこに住んでいても構いません。そんななか、若者を中心に地方移住希望者が増えています。都会の喧騒から離れ、自然の中でのんびり暮らしたい。移住希望者の大半がこう思っているでしょうが、果たして誰でも実現できることなのでしょうか。数年前に実際に東京から地方都市に移住した筆者が、地方移住

新型コロナウイルスでさらに増える地方移住希望者

のハードルについて詳しくお伝えします。



首都圏からの地方移住の窓口「認定NPOふるさと回帰支援センター」によると、2019年の相談件数は4万9,401件。相談件数は年々、右肩上がりが増え2019年は前年から20%も増えています。

加えて今回の新型コロナウイルス。就職情報会社「学情」が行ったアンケートによると、「地方への転職を希望する」と希望した20代の転職希望者が全体の36%にも上りました。新型コロナウイルスの感染拡大直前の今年2月には14%だったことを考えると、新型コロナウイルスの拡大をきっかけに、間違いなく移住希望者は増えているといえるでしょう。理由については、「テレワークで場所を選ばずに働けることがわかった」、「都市部で働くことのリスクを感じた」、「ふるさとに帰りたい」などが目

■ふるさと回帰支援センター(東京)移住希望地ランキング(2014-2019：暦年)

※(ふるさと回帰支援センター(東京)に相談来訪者・セミナー参加者、複数回答) 1月から12月までの1年間に新たに移住相談カード(移住希望者アンケート)を作成した人のみ。 n = 回答件数

長野県が3年連続1位

2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年	
順位	県名										
1位	山梨県	1位	長野県	1位	山梨県	1位	長野県	1位	長野県	1位	長野県
2位	長野県	2位	山梨県	2位	長野県	2位	山梨県	2位	静岡県	2位	広島県
3位	岡山県	3位	島根県	3位	静岡県	3位	静岡県	3位	北海道	3位	静岡県
4位	福島県	4位	静岡県	4位	広島県	4位	広島県	4位	山梨県	4位	北海道
5位	新潟県	5位	岡山県	5位	福岡県	5位	新潟県	5位	新潟県	5位	山梨県
6位	熊本県	6位	広島県	6位	岡山県	6位	福岡県	6位	広島県	6位	福岡県
7位	静岡県	7位	高知県	7位	大分県	7位	岡山県	7位	福岡県	7位	新潟県
8位	島根県	8位	秋田県	8位	新潟県	8位	福島県	8位	富山県	8位	佐賀県
9位	富山県	9位	大分県	9位	長崎県	9位	宮崎県	9位	宮崎県	9位	高知県
10位	香川県	10位	宮崎県	10位	宮崎県	10位	富山県	10位	福島県	10位	愛媛県
11位	石川県	11位	富山県	11位	高知県	11位	愛媛県	10位	佐賀県	11位	大分県
12位	千葉県	12位	長崎県	12位	栃木県	12位	高知県	10位	大分県	12位	福島県
13位	群馬県	13位	香川県	13位	鹿児島県	13位	和歌山県	13位	高知県	13位	和歌山県
14位	秋田県	14位	山口県	14位	愛媛県	14位	群馬県	14位	群馬県	14位	香川県
15位	山口県	15位	新潟県	15位	富山県	14位	山口県	14位	山口県	15位	群馬県
16位	長崎県	16位	福島県	16位	神奈川県	16位	北海道	16位	愛媛県	16位	山口県
17位	茨城県	17位	熊本県	17位	群馬県	17位	大分県	17位	香川県	17位	宮城県
18位	広島県	18位	岐阜県	18位	熊本県	18位	栃木県	18位	宮城県	18位	富山県
19位	高知県	19位	鹿児島県	19位	福島県	19位	長崎県	18位	和歌山県	19位	宮崎県
20位	和歌山県	20位	和歌山県	20位	秋田県	20位	宮城県	20位	長崎県	20位	山形県

n = 2,885 n = 4,325 n = 6,777 n = 8,498 n = 9,772 n = 11,458

「地方はお金がかからない」はウソ
具体的に移住を考えると、具体的には仕事の問題で配したのが仕事の問題です。地元での仕事探しを本格化させたとき、ある2つの事柄に気付きます。それは、地元には希望した職種の人材がいないこと、地元から100キロ離れた県

立ちました。
この結果を地方移住経験者は実際にどう感じた？
実は筆者、大学卒業後10年ほど首都圏で働いた後、数年前に地方都市に居住をしています。その筆者から見ると、移住希望者が増えていることやその理由は十分理解できます。
そして、移住希望者から意見を求められたら、「入念に準備をしないと必ず後悔します」とアドバイスするでしょう。
筆者の場合、いずれは故郷に帰るのだからと学生の頃から漠然と考えていました。その理由は、両親の自分がいずれば故郷はそれなりの理由があります。結果的には、数年前の決断は正しかったと今になっては言えます。
筆者が地元から100キロ離れた街に移住を決意した理由について、次で詳しくお伝えします。

庁所在都市にはその職種
の求人があること。10年
ほどのキャリアを捨てて、
地元で未知の職種に就く
か、離れた場所であっても
慣れた仕事に就くか。地元
で就職した場合は、ほかの
仕事に就いたとしても収
入がかなり減ってしまう
ことも悩みのタネでした。
さまざまなことを考えた
結果、地元から100キロ
離れた現在住んでいる都
市に移住を決めました。



現役世代の移住希望者
が最初に超えなければな
らないハードルは、仕事で
す。どんなに環境がいいと

ころでも、仕事をして収入
を得られなければ生きて
いくことはできません。東
京在住の方の中には、地方
はお金がかからないと誤
解している人もいます。地
方だろうと当然お金はか
かります。たとえば、東京
では車がなくても生きて
いけますが、地方では現実
的ではありません。バスや
電車などの公共交通機関
は年々衰退し、その傾向は
今後さらに顕著になるで
しょう。家庭内にいる大人
の人数分の車を所有する
家庭が一般的で、そうでな
いとかなり不便な生活を
しいられてしまうのです。
完全テレワークでの移住
者であれば収入面では問
題ありません。しかし、そ
れ以外の人はくれぐれも
仕事が見つからないまま
地方移住をしてしまうと
いうようなことがないよ
うにしましょう。

**单身、ファミリー、シニア層
それぞれのハードル**

次に、実際に筆者が見て

きた单身、ファミリー、シ
ニア層のそれぞれの地方
移住のハードルについて
お話しします。

单身、ファミリー共通の
ハードルが思うような仕
事が見つかるかどうかで
す。東京の収入に慣れた人
であれば、地方の求人を知
るとビックリしてしまう
でしょう。30代でフルタ
イム働いても手取りが
10万円代なんていう求
人は珍しいものではあり
ません。もちろん、ポーナ
スなどない企業もありま
す。実家で暮らすならまだ
しも、独立して暮らすこと
はこの収入では難しいで
す。運良く月収30万円以
上の企業に入れたとして
も、ファミリーであれば子
どものための貯金も難し
いでしょう。当然、共働き
になります。女性の雇用
条件は男性よりさらに厳
しいのが現実。夫婦ともに
納得できるような働き先
を見つけることは至難の
業です。

ファミリー、シニア層共

通のハードルは病院の少
なさです。シニアの中に
は、病院通いが欠かせない
人もいます。小さい
子どもはいつ体調を崩す
かわかりません。多くの地
方都市では、東京のように
徒歩圏内に複数の病院や
クリニックがあるという
医療環境ではありません。
地方は個人経営のクリ
ニック自体が少ないです
し、頼みの綱である公立病
院は財政難の元凶のよう
に扱われ、年々少なくなっ
ていきます。ファミリーの中
には、子どもを生みたい人
もいるでしょう。最寄りの
産婦人科が車で1時間か
かるといふ地方都市はザ
ラです。求人数と年収の少
なさ、医療環境の衰退は十
分考慮に入れて移住を検
討すべきでしょう。

**まずは東京郊外の
地方都市を考えるべき**

それでも東京から脱出
して違う場所で働きたい
方もいるでしょう。そう
いった方は、まずは東京郊



外の地方都市や政令指定
都市クラスの街に移住す
ることをおすすめします。
収入も大きくは変わりま
せんし、それでいて東京よ
り家賃は安くなります。環
境のいいところに住みた
い方には不満でしょうが、
どんなにいい景色でもい
ずれは慣れます。環境がい
いだけで人は暮らしてい
くことができません。

完全テレワークで収入
面に不安がない方や、老後
の資産に問題がなく山や
川などの自然に囲まれな
がら暮らしたいというシ
ニア層以外は、いきなりの
田舎暮らしはおすすめて
きません。

ライター / mino0526

【休載のお知らせ】
今号は「村上不二夫の面白
こぼれ話」を休載させてい
たきます。楽しみにお待
ちいただいている読者の皆
様にはご迷惑をお掛け致し
まして、誠に申し訳ござい
ません。ご理解の程よろし
くお願い致します。

空家にお困りですか？

賃貸として **借上** **買取** で **即現金化**

どちらでも
今すぐ！

迅速無料査定！

▶ご相談は、お近くの店舗、または HP から **レント 空き家活用**



お部屋 預かり Vol.30 事例紹介

ゼロ円リフォーム

お金をかけず、プチリフォームで賃貸市場の第一線によみがえらせる！

今回の事例は、築12年と新しめの物件ですが、郊外に位置している為、退去から次の入居までいつも時間が掛かっていました。この物件は今回で3回目のお部屋預かり0円リフォームで、過去2回も入居者ニーズに合わせたリフォームを施し、他物件との差別化を図ったことで入居者確保に成功した実績から、今回のご依頼をいただきました。

現状を活かし、プチリフォームで金額を抑えつつ、入居者の目に留まるよう印象付けを行いました。プロックタイプのキッチンは、本体をシステムキッチンへ入替え、吊戸を同色の化粧シート貼りにすることでコストを抑えました。ユニットバスは、壁面アクセントに木目の防水パネルと横幅いっぱい大型鏡を設置してイメー



2年間で返済完了!

工事費用	0円リフォームシミュレーション			
	《自己資金》	《募集家賃》	《保証家賃》	《保証期間》
92万円	0円	4.8万円	3.84万円	24ヶ月

ジをガラリと変え、さらに各居室の壁面は印象的なアクセントクロスに張り替えました。

今回の部屋は1階のため、プラスワンの設備として、室内物干しを新設しました。外干しが心配な方、特に女性にはとても人気です。

賃貸物件は、住む人に貸すためにあるわけで、放置しておくわけではあり

ません。何もしなければ、市場に取り残され、負の資産となるだけなのです。当然ながらリフォームをやる・やらないは持ち主であるオーナー様次第です。今回は、プチリフォームでさらに価値を高め、お金をあまりかけることなく、不利な立地にも打ち勝ち、市場に返り咲くことに成功しました。

ご所有の物件がそんなに古いわけでもないのに入居者が付かない、とお悩みのオーナー様はぜひ私共にご相談ください。最適な方法と一緒に探していきたいと思います。

これからは宅配ボックスが必須になる。

コロナの影響で人気急上昇!

新型コロナウイルスの感染拡大により、「人と接触しない」ことが重要な共通意識です。緊急事態宣言が解除されて1ヶ月以上経ちますが、首都圏や一部の地域では感染者が日に日に増え、再び緊急事態宣言が発令されてもおかしくない状況です。

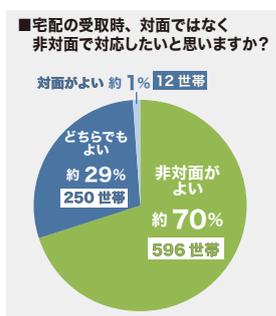
需要高まる宅配ボックス

そこで注目されているのが、『宅配ボックス』です。新築のマンションなどにはもともと設置されている場合もありますが、既存のアパートマンションにはほぼありません。そんな中、後付けで設置できる宅配ボックスの売り上げが月平均の5割増で、その勢いを維持しているという例がありました。実際に弊社の松本店で宅配ボックスを設置したところ、現入居者の安心感はもちろん、これから入居を検討する方に効果的な『ウリ』になるアイテムとなりました。



▲マンションのエンタランスに後付け設置

パナソニックによるアンケート調査によると、宅配の受取時「非対面がよい」が7割を占める結果が出ています。



この調査を踏まえれば、宅配ボックスのニーズは増加していくことは間違いないささうです。物件の魅力付けというよりも、もはや必須条件になる日も遠くないかもしれません。ご興味のあるオーナー様は、お近くのレントライフへお問合せください。

編集後記

7月2日からUber Eats(ウーバーイーツ)が長野市の一部エリアで開始されました。伊那市にもサービス範囲は拡充されるのか、密かに楽しみにしています。 宮澤