

不動産ニーズの動向について

令和 2 年 9 月 1 5 日
山梨県

不動産ニーズの動向について①

不動産ニーズの把握方法

①アンケート

県内の不動産事業者（734社）に対してアンケートを依頼し、**24社**から有効な回答を得た。

②ヒアリング

アンケートで取扱件数が多い事業者（峡北地域5社、富士・東部地域2社）に対しヒアリングを実施。

アンケート結果の概要

■ 問い合わせ件数の増減等

24社のうち**11社**で問い合わせ件数が増加。

■ 居住地

東京都内在住者が約50%。

■ 年代

40歳代~60歳代が約80%。

■ 家族構成

子育て世代を含む既婚者層が約80%。

■ 希望地域

峡北地域が最も多く、次いで富士・東部地域。

■ 不動産の形態（所有／賃貸）

所有希望が約90%、そのうち一軒家（中古）希望が約90%。

■ 希望条件

周囲の自然環境の良好さ、価格の安さ、物件の広さが上位に挙がっている。

不動産ニーズの動向について②

ヒアリング結果の概要

■ 問い合わせ件数の増減等

- ・ コロナ禍が一段落した**5月～6月ごろから**問い合わせが急増。
- ・ 実際の成約状況も、**8月時点で昨年1年間の実績を超えた**事業者もある。

■ 居住地

- ・ **東京都内**の他、**横浜**等からの問い合わせもあり、**東京圏在住者**が大半。

■ 年代・家族構成

- ・ 今年の特徴として、**子育て世代**からの問い合わせが増加。

■ 希望条件等

- ・ 多くの人々が共通して求めている希望条件
 - ▶ **インターネットインフラ**は必須
 - ▶ **普段の買い物等の日常生活に支障がなく、都内方面との交通アクセスが悪くないこと**
 - ▶ 都会にはない**豊かな自然**（山や田園の風景、庭があり家庭菜園ができること等）
 - ▶ **災害等から安全な場所であること**（ハザードマップを確認する人も多い）
- ・ 他地域と比較した場合の本県の条件面の強み
 - ▶ **都内との近さ**
 - ▶ **多様なアクティビティの存在**
 - ▶ 比較的移住者が多く**移住者を受け入れる雰囲気**がある

不動産ニーズの動向について③

ヒアリング結果の概要

■ 不動産の在庫状況

- 二拠点居住のニーズに合う物件が足りない状況。急激に需要が高まっている一方、例年であれば、30年程度前のバブル期に建てられた物件が、オーナーの世代交代の時期を迎えて売りに出されるが、今年はコロナ禍の中で動きが少ない。
- 空いている物件であっても、ニーズにマッチしないことがある。例えば、**夏季の滞在用に建てられた別荘は、防寒性が低い**ため、そのままの状態での活用が困難。**集落内の物件は、地域との関係構築がハードル**となり、敬遠される傾向。

■ 住宅以外の動向（富士北麓地域）

- 個人からの問い合わせの他、**企業の移転・一部移転用地**や、アウトドア人気を背景に**キャンプ場用地**を求める動きもある。

■ 特徴的な移住事例（峡北地域）

- **京都市内の町家に住みながらIT系の仕事をしてきた人や横浜市内に住みながらオンラインで米国の政府系の仕事をしてきた人が移住。**

■ 今後の展望等（峡北地域）

- 一般の空き物件の他、**老朽化したペンション**も多いが、都内の企業と連携し、従業員向けの**ワーケーションの場として活用**できる可能性。
- 今後更に二拠点居住を推進するにあたっては、**県外からの転入者と地元住民の融和を図る取組**や、**物件の品質調査（ホームインスペクション）**の推進等が必要。