九州大学学術情報リポジトリ
Kyushu University Institutional Repository

在外中国人による日本での投資用住宅購入と選好パターン ： 京阪神大都市圏と東京大都市圏における購入者へのインタビュー調査に基づいて

張, 耀丹
九州大学大学院

阿部, 康久
九州大学

https://hdl.handle.net/2324/3052485

出版情報：Urban geography. 15, pp.152-162, 2020-06. 日本都市地理学会
バージョン：
権利関係：

在外中国人による日本での投資用住宅購入と選好パターン

―京阪神大都市圏と東京大都市圏における購入者へのインタビュー調査に基づいて―

張　耀丹　　阿部康久
（九州大学・院）　　（九州大学）

【摘要】 日本国外に居住する中国人の個人投資家を対象としたインタビュー調査に基づいて，住宅購入の動機や購入する住宅の形態・購入地域について検討した．研究手法として日本で住宅を購入した中国人海外不動産投資家21人にインタビュー調査を実施した．調査対象者が日本の住宅を購入した動機や背景として，①他の国・地域と比較検討した上で日本での住宅購入を選択した「投資効率重視型」と，②最初から何らかの理由で日本に対して関心があり，日本の住宅に絞って購入を検討した「日本指向型」の２つのパターンがみられる．また，調査対象者が購入した住宅の選定基準としては，賃貸収入の利回りや将来的な安定性といった資産価値を重視しながら住宅を選定した人が多いといえる．購入した住宅の類型として，資産価値が下がりにくいと考えられている中古マンションを選択した人が多く，賃貸収入を得て運用することを前提として住宅を購入した人が多いといえる．購入した地区の地理的な特徴として，中心市街地や商業施設への利便性が高い地域が好まれ，特に住宅の資産価値が高く，将来的にも資産価値を維持しやすいとみられる大阪市と東京都を中心に住宅を購入した調査対象者が多い．とりわけ，大都市の中でも，大阪市の住宅への投資が人気化している可能性がある．その理由として，「大阪市の知名度の高さ」と「将来の発展性への期待感」に加えて，「東京に比べると住宅価格が低い点」を評価して購入した点が指摘できる．

キーワード：投資用住宅，購入動機，購入地域，在外中国人

Ⅰ　はじめに

人文地理学の分野において，経済のグローバル化と，それにともなう地域社会への影響については多くの議論や研究が行われてきたテーマであるといえる．例えば，外国人労働者の増加やその居住動向の地理的分析・考察については，多くの研究の蓄積がなされている．このような労働者や農産物，工業製品といったヒトやモノの移動に関する研究は多く行われているものの，投資資金のようなカネの移動による地域の変容については，主に理論面での考察や海外の研究動向を紹介した研究が中心になっていた（例えば芳賀 1997）．有名な研究としては，サッセン（2008：363-374）による日本を含む世界の諸都市への海外からの直接投資に関する論考が知られており，東京やニューヨーク，ロンドンといった世界都市への投資の集中について論じてられている．

海外からの直接投資に限らず，人口や企業数の面での東京への一極集中の傾向は，多くの研究者によって指摘されている点である．実際に，日本における人口移動の動向については，1960年代までは三大都市圏への人口移動が顕著であったが，1970～1980年代以降は，東京への一極集中，あるいはそれに近い状況が顕著になっている点が論じられている（中川 2005；西崎 2015）．企業数についても，国内企業を含めた企業の本社立地に関する阿部らによる多くの研究において，東京への企業本社の集中とそのプロセスについて実証的に論じた研究がみられる（阿部 1991；阿部 2019 等）．

これに対して，大都市への投資の集中に関して，都市地理学研究の対象として最も注目されているものとして，住宅やオフィス，商業施設といった不動産への投資が挙げられる．日本の都市における不動産投資に関する地理学的研究として，松岡（2012）は不動産資本の地域的展開について，不動産所有企業の業種や資本金額に基づいて分析し，不動産への投資的性格が強いと思われる金融部門や不動産部門の建物所有は，都市システムの上位都市であるほど割合が高くなる傾向があることや，中位都市ではよりローカルな企業と推測される資本金規模の相対的に小さい所有者の比率が高まること等を指摘している．また，日本においては，1990年代後半以降，不動産証券化を通じた投資資金の調達が多くみられるよ

うになった．このような証券化された不動産を研究対象とした実証研究としては，矢部（2008）や菊池・手島（2017）等が挙げられる．これらの研究では，不動産証券化の進展にともなう国内外の投資家の動向や実際の投資先地域や投資先物件の形態等についての詳細な調査と分析が行われているが，これらの分析結果を一般化・体系化していくためには，さらなる研究の蓄積が必要であると考える．

例えば，不動産投資の最も地理的な側面である投資先地域についての分析をみても，上場した不動産投資信託であるＪ－REITの投資先地域を分析した矢部（2008）では，投資により取得された不動産は，全国スケールでは首都圏に集中しており，なかでも東京23区への集中が顕著であり，東京23区ではＪ－REIT向けにマンション と商業施設の開発が進んだ点を論じている．とりわけ，多額の資金を運用する機関投資家では，投資リスクの管理のしやすさや投資効率の観点から，不動産証券化の対象は比較的規模が大きな不動産となる傾向が強く（菊池2014），これらの条件を満たす東京23区等の大規模な不動産に投資が集中している可能性が考えられる．

これに対して，少数の投資家から資金を集める非上場のファンドである私募ファンドの投資先地域を検討した菊池・手島（2017）によると，投資家のうち海外投資家は国内投資家に比べて首都圏・名古屋圏での投資割合が低く，大阪圏と地方圏での投資割合が高い点が指摘されている．これらの先行研究を踏まえると，投資資金が少なく，少額の不動産を投資対象とする個人投資家の投資先地域は，機関投資家の場合とは異なっている可能性もあると考えられる．

一般的には，不動産投資は需給バランスの操作や商品の希少性を創造することを通じて独占地代の獲得を目指そうとするものである．そのため，そのような独占地代の形成を見込める都市は，実質的には三大都市や地方中枢都市のような都市システムの上層をなす都市に限られる（松原1988；Bryson 1997；Charney 2001；松岡2012）．そのため投資先は，大都市の中でも首都圏に集中するという前提に立った調査や考察が多いのはもっともだと考えられる．

しかしながら，事例研究のレベルでは，大阪をはじめとする首都圏以外の地域への不動産投資や再開発，さらには地域の活性化について論じた研究もみられる．例えば，大阪市西成区での中国人起業家による外国人観光客向けのカラオケ居酒屋や民泊・アパートを対象とした不動産投資と，それによる地域社会の大きな変容について調査・紹介した王（2019）と陸（2019）の研究が注目される．これらの調査結果によると，スラム化した地価の低いインナーシティ地域に外国人観光客向けの宿泊・レジャー施設を建設するための資本が入ることで，地域の再開発や活性化が進んだ事例も存在しているといえる．

張（2020）では，首都圏を中心に自身が居住するために住宅を購入した中国人居住者を対象として，住宅の購入動機や購入地域や住宅の類型について調査・考察を行った．しかしながら，上述したような外国人による投資用不動産の購入についての先行研究を踏まえ，外国人による投資向け住宅の購入状況についても検討し，比較検討を行っていく必要があると考えた．とりわけ，地理学的な研究として第一に行うべき議論として，外国人個人投資家による投資先にどのような地域的特徴がみられるのかという点とその背景について検討していくべきであると考えた．

そこで本稿では，海外に居住する中国人の個人投資家を対象としたインタビュー調査に基づいて，住宅購入の動機や購入した住宅の形態・購入地域について検討する．

Ⅱ　調査対象者の概要と研究方法

1．中国の個人投資家の位置づけ

本節では，調査対象者である海外に居住する中国人の個人投資家の外国人投資家全体の中での位置づけについて説明していく．日本不動産研究所が行った『第40回不動産投資家調査』によると，2019年4月時点でアンケート調査の回答者である不動産業者や不動産の運用担当者124社のうち，海外の投資家との取引実績がある業者は37社となっている．具体的な取引先をみると米国の投資家と取引があるとした回答者は24社，シンガポールが18社，韓国が10社，中国大陸（以下，中国と略す）が9社，ドイツが9社，香港が8社，台湾が5社となっている．最も多いのは米国からの投資であるが，地域別にみると中国語圏や韓国といったアジア諸国からの投資が非常に多く，特に中国は今後不動産投資が増加していくと考える企業が最も多い国であり，中国からの不動産投資を研究対象とすることには一定の意義があると考えられる．

次に中国から日本に投資する投資家の特徴について紹介すると，企業等ではなく主に中高所得者層に属する個人の投資家による不動産購入が多い点が挙げられる．2016年時点で中国人による海外不動産投資の対象国としては，米国が最も多く，全体の27.7％を占めている．その他に投資先として好まれている国としては，オース

トラリア（19.4％），カナダ（13.9％），日本（13.2％）である（房天下 2016）．全体としてみると，日本は不動産投資先としては第４位であるが，特に富裕層と呼ばれる層よりは収入レベルが低い層である中高所得者層の投資者に限ると，日本は投資先として最も人気がある国である（房天下 2016）．本稿での調査への回答者も，その職業等から中高所得者に属するとみられる人が多く，中国の不動産投資家全体の傾向と一致している．また，このような中高所得者層に属する投資家は絶対数が多い上に，インタビュー調査に応じてもらえる可能性も高いため，実証的な調査研究において最初に取り上げる対象としては最も現実的であると考えた．以上の状況を踏まえて，本稿では日本で不動産，とりわけ住宅を購入した中国人個人投資家を調査対象者として選定した．

2．研究方法

本研究では，日本に投資する外国人不動産投資家の中でも，主に住宅を購入した中国人個人投資家に対してインタビュー調査を行い，中国人個人投資家の，日本での住宅購入と購入動機について，日本の都市の投資環境や経済的なメリットの存在という側面と，購入者の日本に対する知識や指向性という双方の側面に注目しながら検討していく．

住宅投資を行っている調査対象者の選定方法として，中国最大の質問サイトである「知乎」（https://www.zhihu.com/signin?next=%2F）の連絡機能を利用して対象者を選定した．同質問サイトでは，回答者に対して，直接連絡を取ることができる機能が存在するため，日本の住宅購入についての質問に対して回答した人にメッセージを送り，実際に日本で住宅を購入した人でインタビュー調査に回答してくれる人を探した．調査に協力してくれる人には，より情報のやり取りが容易にできるSNS（ソーシャルネットワークサービス）である「微信（WeChat）」を使い，より詳しい情報を収集した．インタビューに際しては，録音メッセージの送受信機能を利用し，その内容を文字化した．この他にも，東京の不動産業者Ａ社を通じて調査対象者を紹介してもらった．このような手法により，中国在住の住宅投資家21人[1]（「知乎」経由で18人，不動産会社経由３人）に対してインタビュー調査を行った（表１，表２）．インタビュー調査の方法としては，予め定めた質問項目を中心に話をしてもらう中で，調査対象者自身から，より詳細な購入事情や購入地の状況などについて自由に語ってもらう半構造化インタビューを行った．このような手法により，日本での住宅投資に注目した理由や実際の購入地域や購入した住宅の形態，購入資金等についてインタビューを行っていった．

3．調査対象者の概要

以上のような方法によって集めた調査結果の概要をまとめると，回答者21人のうち12人が大阪市，７人が東京都，１人が京都市，１人が山梨県に住宅を購入している．回答者の属性をまとめると，女性13人，男性８人となっている．年齢層をみると，20代後半が５人，30代前半が９人，30代後半が６人，50代前半が１人であり，20代後半から30代に属する調査対象者が多いといえる． 職業・職種などをみると，企業でホワイトカラー職として就業している人が16人（プログラマーが３人，民泊を副業として経営しているが１人）と多く，その他には自営業者（民泊経営者，写真店経営，貿易関係）３人，医師１人，専業主婦１人となっている．一般的なホワイトカラー職に従事している人が多く，中高所得者層に属する調査対象者が多いと推測される．世帯構成を見ると，既婚者（子どもあり）が13人，既婚者（子どもなし）が４人，単身者は４人であり，既婚者が多い．回答者の中国での居住地域をみると，上海市７人，北京市４人，杭州市２人，青島市１人，成都市１人（未回答が６人）であり，大都市在住の人が多い（表１）．また，住宅等の購入時期については，2010年が１人，2013年が１人，2015年が２人，2016年が４人，2017年が４

表１　調査対象者の概要

ID	性別	年齢	職業分類（職種）	世帯構成	居住地
1	男	30代前半	民泊経営者	C＆C	青島市
2	女	20代後半	E	S	北京市
3	男	30代後半	W	C＆C	上海市
4	男	30代前半	カメラマン	C＆C	上海市
5	女	30代後半	W	C＆C	北京市
6	女	20代後半	W	S	上海市
7	男	30代前半	W	C	上海市
8	男	30代前半	W（P）	C＆C	杭州市
9	女	30代後半	W	C＆C	上海市
10	女	30代後半	W	C＆C	
11	女	20代後半	W＋民泊経営者	S	上海市
12	女	30代前半	W	C＆C	
13	女	30代前半	医師	C	上海市
14	女	30代後半	W	C＆C	
15	男	30代前半	W（P）	C＆C	
16	男	30代後半	W	C＆C	北京市
17	女	20代後半	H	C	成都市
18	男	30代前半	W（P）	C	杭州市
19	女	30代前半	W	C＆C	北京市
20	女	20代後半	W	S	
21	女	50代前半	W	C＆C	

職業分類ではＷはホワイトカラー，Ｅは民泊以外の自営業者，Ｈは専業主婦，括弧内は職種でＰはプログラマー．世帯構成はＳはシングル，Ｃは夫婦，Ｃ＆Ｃは夫婦と子どもによる世帯を指す．調査対象者は表２の購入地域に基づいて分類・表記した．
インタビュー調査による．

人，2018 年が 8 人，2019 年が 1 人であり，為替相場が人民元高になった 2013 年以降，とりわけ 2015 年以降に購入した回答者がほとんどである[2]（表 2）．

III　調査対象者の住宅購入動機と資金

1．購入動機

本章では以上のような属性を持つ調査者の購入動機と購入資金について検討していく．一般的には，中国の個人投資家が海外の不動産に投資する理由としては，様々なものが挙げられているが（安田 2014），本稿の調査内容との関連で重要なものとしては，①中国国内での今後の住宅価格上昇への期待が減退していること，② 2010 年以降に実施されている国内大都市での住宅購入制限政策の影響，③リスク分散への意識の高まり，④人民元高と海外不動産の割安感の高まり，といった点が挙げられる．

実際に調査対象者が海外の住宅への投資を決断した動機をみると，①資産の維持とリスク分散をしたいから（7 人，複数の動機を回答したうちの 1 つとして挙げた人も含む），②余剰資金を持っているけれども中国での住宅投資が難しいから（6 人，同）という趣旨の回答をする人が多くみられた．特に，日本の住宅への投資を決断した動機を整理すると，賃貸住宅の利回りがいいから（10 人，同），日本の住宅価格は中国や欧米より安いから（3 人，同），日本の住宅市場は安定しているから（3 人，同），日本で民泊業をやれば儲かりそうだから（3 人，同），中国からの交通の便が良く購入した物件の管理がしやすいから（2 人，同），日本は住宅ローンの金利が低いから（2 人，同），日本の住宅は所有権を取得できるから（1 人，同），知り合いが購入したと聞き自分も購入したくなったから（1 人，同），といった点が指摘されている．

これらの海外住宅の購入動機をみると，経済的なメリットの大きさを重視して住宅購入を決めた人が多いといえる．具体的なインタビュー内容を紹介すると，「中国国内ではリスクの少ない投資先がそれほどないのでリスクの分散のために海外での住宅投資を決めた」という趣旨の発言が複数の回答者（ID 3, 7, 8, 13, 14, 16, 18）から得られた．特に日本の賃貸住宅は「値上がりはあまり期待できないが利回りがいいので」という趣旨の発言が多くの回答者（ID 3, 5, 7, 8, 10, 13, 15, 16, 17, 18）からきかれた．また「ある程度の余剰資金はあるが，北京や上海のような国内の大都市では住宅価格が高騰しており，これらの地域で住宅を購入するだけの資金はなかったから」[3]とか「中国の大都市では住宅購入制限政策の影響で住宅投資が難しいから」という理由で「海外

表 2　購入した住宅の状況

ID	購入期間	購入資金	購入金額	購入目的	購入地域	不動産類型
1	2018 年	自己資金	5000 万円弱	民泊	大阪市中央区（心斎橋駅付近）	D（中古）
2	2018 年	ローン，自己資金	3000 万円	賃貸	大阪市中央区（心斎橋駅付近）	C（中古）2 件
3	2017 年	ローン，自己資金		賃貸（将来は別荘にしたい）	大阪市中央区（難波駅付近）	C（中古 R）
4	2015 年	自己資金	5500 万円	賃貸	大阪市中央区（日本橋駅付近）	C（中古 R，1 フロアを一括購入）
5	2016 年	自己資金		賃貸	大阪市中央区（谷町四丁目駅付近）	事務所（中古）
6	2018 年	自己資金	70 万人民元（1141 万円）	民泊	大阪市北区（梅田駅付近）	C（中古）
7	2017 年	自己資金	600 万円	賃貸	大阪市東成区	C（中古）
8	2019 年	自己資金	770 万円	賃貸	大阪市（地下鉄駅付近）	C（中古）
9	2018 年	自己資金		賃貸	大阪市	C（中古）
10	2010 年	両親援助	50 万元（815 万円）	賃貸	大阪市	C（中古）
11	2017 年	自己資金	200 万元（3260 万円）	民泊	大阪市	D（中古）
12	2018 年	自己資金	3080 万円	民泊（たまに自身も宿泊）	大阪市	D（中古）
13	2018 年	自己資金	1250 万円	賃貸	東京新宿区（新宿駅付近）	C（中古 R）
14	2016 年	自己資金	1000 万円	賃貸	東京都新宿区	C（中古）
15	2015 年	自己資金	60 万元（978 万円）	民泊	東京都新宿区	C（中古）
16	2016 年	自己資金	1300 万円	賃貸	東京都中央区	C（中古 R）
17	2017 年	自己資金	1590 万円	賃貸	東京都墨田区（錦糸町駅付近）	C（中古）
18	2018 年	ローン，自己資金	1 億 1600 万円	民泊	東京都江戸川区（小岩駅付近）	C（新築，1 棟を一括購入）
19	2016 年	自己資金	200 万元（3260 万円）	別荘として（賃貸も検討）	東京都（23 区外）	D（新築）
20	2018 年	自己資金	500 万円未満	賃貸	京都市中京区	C（中古）
21	2013 年	自己資金	180 万元（2934 万円）	賃貸	山梨県甲府市（甲府駅付近）	C（新築）

住宅類型ではマンションは C，一戸建ては D と記載した．中古 R は入居者有物件を指す．購入金額を人民元で答えた場合は 1 人民元を 16.3 円（調査を開始した 2018 年 8 月時点のレート）で計算して，金額を併記した．

インタビュー調査による．

に目を向けた」（ID 2, 6, 8, 9, 16, 17）人も多い．

他の国・地域の住宅と比べると日本は距離的に近いことが魅力になっている点を指摘する人もおり，「最初はアメリカの住宅を購入したかったけどアメリカは遠いし住宅価格も高い．日本へは何回も旅行したことがあり，上海から大阪まで飛行機で2時間ぐらいあれば行けるし，もし何か問題が起きても週末にでも行って簡単に処理できると思い，費用だけでなく時間的な負担も少ないから日本の住宅にした」（ID 3）といった発言もきかれた．

このほかに「私が住宅を買った 2015 年頃，日中間での為替レートが非常に良くなっており，かなり割安だと考え，日本での住宅購入を決めた」（ID 4），「手持ちの資金は足りなかったのだが，日本の住宅ローンは外国人でも申し込めるし金利も低いので，これを利用して自分にとっては高価な住宅投資をした」（ID 18），「日本の住宅を買えば永久的な所有権ももらえるので非常に魅力的だと思った」（ID 15）といった回答がみられ，為替レートが人民元高になったことや日本の住宅ローン金利の低さ，中国とことなり土地の所有権が得られること，といった経済的なメリットを指摘する人が多くみられた．

その一方で，日本の生活･自然環境等が好きだから（12 人，複数の動機を回答したうちの 1 つとして挙げた人も含む），将来的には日本に移民するつもりがあるから（3 人，同），家族の休暇用としても使いたいから（2 人，同），日本の事情をよく知っているので投資しやすいから（2 人，同），という趣旨の回答をする人もみられた．これらの動機を回答した人では，他の国に投資することは検討せずに最初から日本の住宅に投資したいと考えた人がほとんどである．具体的には「将来的には日本に移民したいから今から住宅を買っておき，当面は他人に貸しておけばお金も儲かるから」（ID 4, 6, 13, 21）といった趣旨の回答がみられた．例えば ID 21 は「日本の生活環境が非常に好きなので値上がりしなくても構わない．定年後は日本で生活したいので今のうちに住宅を購入して，当面は賃貸用として使いたい」としているほか，ID 17 のように「よく日本へ旅行に行ったことがあり，日本が大好きなので，日本で住宅を買った．現在は賃貸に出して収入を得ているが，将来的には自分の休暇用にも使えると思うから」と自身の日本旅行時の滞在先として使いたいという人もいた．すなわち，購入地域として日本を選んだ人の中には，単に経済的なメリットを得るためだけでなく，将来，日本で生活したいという個人的嗜好に基づいて購入地域を選んだという人も存在していると考えられる．また「自分の仕事が日本と関係があり，日本の事情をよく知っているので海外投資をするとしたら日本が第一候補だと思った」（ID 2, 9）という回答がみられた．これらの回答者では投資先である日本への理解が深かった点が海外投資をしようと思うようになった動機の一つであると考えられる．

以上の点をまとめると，調査対象者が日本の住宅を購入した動機や背景として，①他の国・地域と比較検討した上で日本での住宅購入を選択した「投資効率重視型」と，②最初から何らかの理由で日本に対して関心があり，日本の住宅に絞って購入を検討した「日本指向型」の 2 つのパターンがみられる．①では住宅購入の背景に経済的側面が強いのに対して，②では日本への愛着や理解の深さといった非経済的側面の影響も大きいといえる．

2. 購入資金

住宅の購入資金としては，自己資金で住宅を購入したという人が 17 人と最も多く，自己資金に加えて両親から資金を支援してもらったという人も 1 人みられた（表 2）．これに対して，自己資金に加えて住宅ローンを利用したという人は 3 人に留まっている．

自己資金により住宅を購入する人が多い理由として，前述したように 2013 年以降に為替相場が人民元高になったことや，中国の大都市では住宅購入制限政策が実施されており（阿部・張 2019），住民に余剰資金があっても 2 軒以上の住宅を購入できない人も多いことから，余剰資金がある人が自己資金により住宅を購入している点が挙げられる．また，中国在住の購入者の場合は，住宅ローンを組む場合は，中国の銀行の日本国内にある支店からしか融資を受けられない等の制限が多かったことも [4]，自己資金により購入する人が多い要因になっている．

実際に住宅ローンにより購入資金を調達した ID 2 へのインタビューによると「日本の住宅ローンの金利は非常に低く有利だと思ったが，実際には住宅価格が 3,000 万以上でなければ住宅ローンを組めないという説明を受けた．そこで低い住宅ローン金利を利用するために，思い切って 2 件の住宅を購入した．中国銀行の東京にある支店で住宅価格の 50％にあたる金額を融資してもらった．金利は 2.6％と非常に良い条件であった」と語っている．このように銀行からの融資により資金を調達した例もみられたものの，全体としてみると住宅ローンを利用して購入した人は 3 人にとどまっており（表 2），海外に居住する中国人が日本で住宅を購入する際には，銀行から融資を受けることは難しいといえよう．例えば ID 8 は，「私は 770 万円の金額の中古マンションを購入した．この程度の価格であれば手頃な価格だと思ったので，全額

自己資金で購入した．住宅ローンの利用については，中国銀行の日本国内にある支店でローンを組むことができ，ローン金利も低いと聞いたため，利用を検討したが手続きが煩雑であったので断念した」と回答している．

以上のように，回答者では日本の低金利政策に惹かれてローンで購入資金を確保できたという人もみられたが，そのような例は少数であり，特に 2013 年以降は為替相場が人民元高になったこと等により，自己資金等により購入資金を準備したという人が多くなっている．全体的にみると，購入者はある程度の自己資金を用意できる中高所得者層に属する人が中心になっているといえる．

Ⅳ　購入地域・類型と選好パターン

本章では，以上のような方法で購入資金を確保した調査対象者たちが，実際にどのような地域にどのような住宅を購入しているのかという点を検討する．

1．購入した住宅の類型と選好パターン

購入した住宅の類型をみると，住宅では新築一戸建を購入した人が 1 人，中古一戸建を購入した人が 3 人，新築マンションを購入した人が 2 人，中古マンションを購入した人が 15 人（事務所用に購入した 1 人を含む）である．また ID 18 のように小規模な新築マンションを 1 棟丸ごと購入した人や，ID 4 のように中古ビルのワンフロアをまとめて購入した人もみられる．新築か中古かをみると，新築を購入した人が 3 人，中古を購入した人が 18 人となっている．また一戸建かマンションかの類型でみると，一戸建を購入した人が 4 人，マンションを購入した人が 17 人(事務所用に購入した 1 人を含む)であり，中古のマンションを購入した人が比較的多い点が指摘できる．購入した住宅の価格帯としては，1000 万円未満の住宅を購入した人が 4 人，1000 万円～ 2000 万円未満の住宅を購入した人が 6 人，2000 万円～ 4000 万円未満の住宅を購入した人が 5 人，4000 万円以上の住宅を購入した人が 3 人であった（表 2）．購入金額の幅は広く，最も高額な人では 1.16 億円の物件を購入している人もみられる．

張（2020）にて調査を行った日本で就業・就学している中国人長期居住者の購入パターンと比較すると，投資目的のために住宅を購入した調査対象者では，収益性を考慮しながら購入する住宅の類型を選択している人が多く，その結果として中古マンションを購入する人が多いといえる．例えば ID 13 は「一戸建住宅は値段が高い上に，値下がりしやすいと聞いたので選択肢から外した．その他にも，中古マンションであれば，値段も手頃だし，賃貸人もみつけやすいし，利回りも高いから，コストパフォーマンスが良いと考えた．そこで，既に入居者がいて，購入後にすぐに家賃収入が得られる中古マンションを購入した」と選定基準を説明した人もみられた．そのほかに「初めての海外への住宅投資なので，まずは試しに安価なマンションを購入してみて住宅購入の流れを学んでいきたかった」（ID8）という人もいた．特に中古マンションを購入した 15 人の中には，ID13 のように既に入居者がいる物件を購入した人が 4 人みられた．中国では入居者がいる状態で中古マンションを購入するケースは少ないため，購入後すぐに家賃収入を得ることができる点は，購入者にとっては魅力の 1 つになっているという（ID3,4,13,16）．以上のように，調査対象者は「中古」や「マンション」の方が割安で利回りも高いため，資産価値を維持しやすいと認識していた点が指摘できる．一般的にも，長期居住を前提とせずに将来転売することも視野に入れながら住宅を購入するのであれば，「新築」「一戸建」よりは「中古」「マンション」の方が，①転売する際に購入価格に対して販売価格が下がりにくいことや，②賃貸に出す場合の利回りが高いことにより，資産としての価値は高いとみなされる場合もあり（竹内 2005；株式会社 RJC リサーチ 2016；張 2020），このような投資効率という観点から中古マンションを購入した人が多いとみられる．

その一方で，一般的には投資用には不向きとされてきた一戸建て住宅を購入した人も 4 人みられた．これらの回答者のうち 3 人は，近年，注目されている民泊用の住宅として一戸建て住宅を購入しており，一戸建て住宅でも投資用物件としての用途が広がっている状況もみられる．日本では，旅行者等が一般の民家に宿泊する「民泊」と呼ばれる行為は，2018 年 6 月に住宅宿泊事業法が施行されたことにより，法律上は正式に位置づけられるようになった．しかしながら実際には，2008 年に民泊斡旋サイトである Airbnb がサービスを開始したこともあり，2013 年以降，海外からの旅行者向けに民泊経営を行う業者が急増していったとされている（宮嶋 2017）．このような民泊用の住居として，マンションのほかに近隣住民とのトラブルが起きることが少ない一戸建て住宅を購入しているケースも出てきているといえる．

このほかに，日本の生活環境・自然環境・文化といった要素が気に入り，将来的には日本へ移住する計画を持って，日本の住宅を購入した調査者もみられる．例えば ID 19 は「選定した一戸建住宅の周辺は，自然環境が

豊かで空気もきれいな場所だ．周りにはスーパーや病院などが完備され，新宿まで 40 分あれば行けるので生活と交通も便利だ．将来的には日本へ移住するつもりがあるので，今のうちに住宅を買っておいて他人に賃貸すればさらに割安感を感じられると思った」と述べている．このように将来は自己居住用の住宅にする可能性も視野に入れながら購入する住宅を選定した回答者の場合は，資産価値以外にも個人的な好みも考慮しながら住宅を選定している可能性もある．

以上のように，調査対象者が購入した住宅の選定基準としては，全体的にみると賃貸収入等の投資効率や資産価値といった経済的側面を重視しながら住宅を選定した人が多いといえる．ただし，回答者の中には，将来，日本へ観光に訪れたり，移住したりしたいという意識を持っている人もおり，そのような調査対象者にとっては，経済的側面に加えて，自身が居住する場合も想定し，自然環境等の資産価値以外の個人的な好みに基づいて購入する住宅を選択した人も存在していると解釈できる．

2．購入地域

住宅の購入地域をみると，大阪市の住宅を購入した人が 12 人（ID 1 ～ 12）や東京都が 7 人（ID 13 ～ 19），京都市が 1 人（ID 20），山梨県甲府市 1 人（ID 21）となっており，全員が京阪神大都市圏と東京大都市圏のいずれかに購入している．特に大阪市で住宅を購入した 12 人のうち，具体的な購入地が分かった人では，中央区 5 人，北区 1 人，東成区 1 人に購入しており，心斎橋，難波，日本橋，梅田といった市の中心部の商業地域に近い物件が好まれている．また東京都で住宅を購入した 7 人の調査者のうち 6 人が 23 区内に住宅を購入している．区内に住宅を購入した人の購入地は，新宿区が 3 人，中央区 1 人，江戸川区 1 人，隅田区 1 人であり，新宿等の鉄道駅近くにある交通アクセスの良い物件が多い．残りの 1 人は新宿駅まで 40 分程度の郊外地域で住宅を購入しているほか，山梨県甲府市に購入した人では，甲府駅近くの交通の便が良い地域に購入している（表 2）．

また調査者全体としてみても，鉄道駅（ID 1，2，3，5，6，8，17，18，21）へのアクセスが良い地域で住宅を購入している人が多く，交通利便性を重視して選定した人が多いと考えられる．投資目的で住宅を購入する場合，住宅価格の下がりにくさ，賃貸人のみつかりやすさ，売却のしやすさ等を考えて購入地域を選定した人が多いと考えられる．結果として，購入地域の地理的な特徴として，資産価値が高い東京都や大阪府の住宅を購入した調査者が多くなったと考えられる．

その一方で，購入金額をみると，上記の大阪市中心部や東京 23 区内に購入した人でも，購入額は 978 ～ 5000 万円弱程度であり（1 棟あるいは 1 フロアを一括購入した人は除く），実際には 1000 万円台の物件を購入した人が 6 人（2 軒を 3000 万円で購入した ID 2 を含む）と多くみられる（表 2）．鉄道駅や商業地域へのアクセスが良い割には比較的価格が低い，おそらくはワンルームマンション[5]等の中古物件を購入しているといえる．中古物件を購入する場合，築年数としては建築法の改正により耐震基準が見直された 1981 年以降に建設された物件が好まれているが（ID 13 及び A 社担当者 B 氏へのインタビュー調査による），このような条件を満たす中古物件の中で，都市中心部の鉄道駅や商業地域へのアクセスが良い地域にあるワンルームタイプの住宅を比較的低い価格で購入しているとみられる．

特に本稿の調査対象者のうち，東京都の不動産業者を通じて紹介してもらった 3 人の対象者を除き，「知乎」を通じて集めた 18 人に限って購入地域を集計すると，大阪府で購入した人が 12 人，東京都が 4 人，京都市が 1 人，山梨県が 1 人となる．少ないサンプル数ではあるが，大阪府（実際には大阪市内）の住宅への投資が中国の中高所得者層の間では人気化しているとみられる．

実際に大阪市で購入した回答者から，東京都ではなく大阪市で住宅を購入した理由を質問したところ，ID 6 は「私は，そこまで多額の資金を持っているわけではない．同じ面積の住宅であれば，大阪の住宅価格は東京より安いし，より立地がいい場所にある物件を購入できるので大阪にした」と回答してくれた．また，ID 8 は「今回は私にとって初めての海外住宅の購入なので，日本での住宅購入の流れを購入しながら勉強してみたくて，まずは安い住宅で勉強してみたかった．不動産会社のスタッフは私の希望を聞くと，大阪市の物件を勧めてくれた．大阪市の住宅は東京都より安いということだった．私も自分で色々と調べてみて，今後，大阪市には総合型リゾート施設が建設予定であり，様々な国際的な行事も行われるとのことだったので大阪の住宅はこれからも値上がりすると思った．それに対して東京の住宅は 2020 年に東京オリンピックが終わった後は，それ以上の値上がりは期待できないと考えた」と回答している．他には「大阪市は大都市だから外国人投資家向けの販売サービスも確立されている．東京より住宅価格が安い割には，立地条件が優れた物件が多く，周辺には知名度が高い観光地も多いので，民泊を経営するには優れていると思った」（ID 7）としている．以上のように，調査対象者では「大阪市の知名度の高さ」と「将来の発展性への期待感」に加

えて，「東京に比べると住宅価格が低い点」を評価して大阪市に住宅を購入した点が指摘できる．

近年の日本では外国人観光客が急増し，宿泊施設の建設が急がれる状況にあり，大阪市は特にその影響を強く受けている．大阪は一部の地域で土地価格の上昇傾向もみられるものの東京都の区部に比べると，まだ住宅価格は低い．一般的には多額の資金を投資する機関投資家の投資先としては大阪より東京の方が人気化しているとされているが（矢部 2008，日本不動産研究所 2019），調査対象者らは日本の土地勘があまりないため，観光地としての知名度が東京とほぼ変わらないにもかかわらず，不動産価格がより低い大阪が好まれている可能性がある．

観光庁による『訪日外国人消費動向調査』によると，2018 年の都道府県別にみた訪日外国人の訪問率ランキングでは，全外国人でみても大阪府への訪問率は東京都に次いで 2 番目に高く，特に中国人に限ると，大阪府への訪問率は 54.3％となっており，最も高い東京都の 55.6％と比べても，ほとんど変わらない訪問率になっている．そのため，都市の知名度や購入者の訪問経験という面では，調査対象者である中国在住の購入者にとっては，大阪は東京に比べても，それほど遜色がないレベルにあると考えられる．

このように，大阪は調査対象者にとっては比較的知名度が高い都市であるといえるが，その不動産の価格水準が，どの程度のレベルにあるのかを検討していく．一般に，不動産価格の水準を評価するには，その不動産を賃貸した場合に，1 年間に得られる収入を物件金額で割った数値である，賃貸利回りを計算することが多い．日本不動産研究所が行った『第 40 回不動産投資家調査』によると，2019 年 4 月時点の，賃貸住宅（築 5 年未満，ワンルームタイプ）の期待利回り（一棟建て住宅が満室になった場合の賃貸利回り）をみると大阪市（都心部）の利回りは 4.9％で，東京（城南地区 4.3％，城東地区 4.5％）に比べると高くなっている．その一方で，日本の他の都市と比較すると，札幌（5.5％），仙台（5.5％），名古屋 (5.1％)，京都 (5.2％)，神戸 (5.2％)，広島 (5.8％)，福岡（5.2％）となっており，大阪は，東京以外の都市に比べると低い水準にあるといえる．一般に，賃貸利回りが低い地域の住宅は，将来の発展性が高い地域や，賃貸価格を維持しやすいとみなされている地域の住宅である場合が多く，割高な価格でも取引がなされる傾向がみられる．結果的に，東京や大阪といった大都市の中心部に近い住宅は，賃貸利回りは低くなる傾向がみられる．

以上の点を考慮すると，大阪での住宅購入が選好されている理由として，調査対象となった中国人の購入者にとって，大阪は都市の知名度や訪問経験において東京に劣らない地域であるにもかかわらず，東京に比べると賃貸利回りが高く，実際の購入価格も割安である点が評価されている点が指摘できよう．

V　おわりに

以上，本稿では，海外に居住する中国人の不動産投資家を対象としたインタビュー調査に基づいて，日本での住宅購入の動機や購入した住宅の形態・購入地域について検討してきた．

調査対象者が，日本の住宅を購入することを決めた動機や背景としては，①他の国・地域と比較検討した上で日本の住宅購入を選択した「投資効率重視型」と，②最初から何らかの理由で日本に対して関心があり，日本の住宅に絞って購入を検討した「日本指向型」の 2 つのパターンがみられる．①に該当する購入者では，日本の住宅市場の安定性，住宅価格の割安感，賃貸住宅の利回りの高さといった経済的メリットを重視して日本での住宅購入を決断している．その一方で，②に該当する購入者では，日本観光の経験があり日本の自然や都市の生活環境が気にいったという人や，中国で日本に関する職業に従事しており日本事情に詳しいからという人，将来は自身が日本に居住・滞在したいからという人の例がみられた．すなわち調査対象者では，①では住宅購入の背景に経済的側面が強いのに対して，②では非経済的側面の影響も大きいといえる．

調査対象者が購入した住宅の選定基準としては，資産価値以外の個人的な好みに基づいて購入する住宅を選定した人もみられたものの，全体的にみると自身が居住することは主な目的ではないため，賃貸に出す場合の利回りや将来的な売却価格の安定性といった資産価値を重視しながら住宅を選定した人が多いといえる．具体的には，購入した住宅の類型としては，新築住宅に比べると売却する際に購入価格に対して販売価格が下がりにくいことや利回りが高いことにより，資産価値を維持しやすいと考えられている中古マンションを選択した人が多く，インタビュー内容からも，中古マンションの資産価値の下がりにくさを指摘する人が多くみられた．また，一戸建て住宅を選択した人の場合では，近年増加している外国人観光客向けの民泊用住居として運用するために購入を決めた人の例が多くみられ，賃貸収入を得て運用することを前提として住宅を購入した人が多いといえる．購入資金として，回答者では日本の低金利政策に惹かれて

ローンで購入資金を確保したという人もみられたが，ある程度の自己資金を用意できる中高所得者層に属する購入者が中心になっているといえる．

また購入した地区の地理的な特徴として，中心市街地や商業施設への利便性が高い地域が好まれ，特に住宅の資産価値が高く，将来的にも資産価値を維持しやすいとみられる大阪市と東京都を中心に住宅を購入した調査対象者が多い．とりわけ，調査対象者である中国の中高所得者層の間では，大都市の中でも，大阪市内の住宅への投資が人気化している可能性がある．大阪市の住宅を選択した具体的な理由として，調査対象者では「大阪市の知名度の高さ」と「将来の発展性への期待感」に加えて，「東京に比べると住宅価格が低い点」を評価して大阪市に住宅を購入した点が指摘できる．つまり，大阪での住宅購入が選好されている理由としては，調査対象となった中国人の購入者にとって，大阪は都市の知名度や訪問経験において東京に劣らない地域であるにもかかわらず，東京に比べると賃貸利回りが高く，実際の購入価格も割安である点が評価されている点が指摘できよう．

最後に，張（2020）が調査対象者として取り上げた，日本に長期居住し，自己居住用に住宅を購入した中国人の購入動向と比較すると，自己居住用に購入した人の場合に比べると，投資用として住宅を購入した人の場合は，資産価値を維持しやすい「中古物件」や「マンション」を購入した事例が多く，「新築物件」や「一戸建」の人気が高い自己居住用の住宅購入者の事例とは対照的な結果になっている．また，購入地域をみると，いずれも中心市街地や商業施設への利便性が高い地域が好まれるものの，自己居住用の住宅を購入した人では，郊外地域にある一戸建て住宅を購入する事例もみられ，購入者の個人的な好みにより購入地域が多様化する傾向が強いとみられる．

購入した都市については，少ないサンプル数ではあるものの，自己居住用に購入した人の場合，元々，中国人長期居住者では東京大都市圏で居住・就業している人の比率が高いため，必然的に東京大都市圏に住宅を購入する人が多い．これに対して，投資用住宅の場合は，投資効率や住宅価格の低さという点に加えて，都市の知名度の高さ等を総合的に考慮した結果，大阪市の住宅を選択した人が多くみられた点は特徴的であるといえる．

以上の知見を踏まえた今後の研究課題として，以下の点を挙げることができる．まず，多額の資金を運用する機関投資家と少額の不動産を投資対象とする個人投資家の間での選好パターンの差異等については，さらなる検討をしていく必要がある．また，本研究では外国人の投資として中国人の個人投資家による住宅購入を対象としたが，他の国籍や出身地の人々や住宅以外の不動産購入も対象にしながら，不動産購入の選好パターンの差異を検討していく必要がある．加えて，中国人購入者に関しても，今後は東京や京阪神大都市圏以外の都市で住宅を購入した人の事例について，さらに検討していきたい．その場合は，張（2020：14）でも述べたように，東京や京阪神大都市圏に比べて住宅価格が低いため，より都心部に近い地域を選択している可能性もあり，これらの点を今後の研究課題としていきたいと考えている．

謝　辞

本稿のインタビュー調査の際に御協力下さった調査対象者の方々に，この場を借りて心より御礼申し上げます．なお本稿の内容は，2019 年 9 月に開催された浙江工業大学住宅と不動産研究院・九州大学記録資料館学術交流会（於：九州大学）にて行った口頭発表と質疑応答に基づいたものである．研究会の際に多くのコメントを賜った浙江工業大学住宅と不動産研究院の先生方と九州大学の三輪宗弘先生にも感謝申し上げます．なお，本研究の実施にあたっては，JSPS 科研費（基盤研究（C），課題番号：18K01144，研究代表者：阿部康久）の一部を使用した．

注

1）調査対象者には住宅ではなく事務所用ビルの一室を購入した人（表 1，2 の ID 5）もいるが，当初は住宅購入を視野に入れており，具体的な物件の検討も行っていたことを考慮し，調査対象者に含めることにした．

2）張（2020）は，人民元と日本円の為替レートの推移を検討した．1994 年には 1 人民元は約 11.9 円であり，この年から 2012 年までは年平均で 1 人民元が 15 円を超えた年は 3 年しかなかったが，2012 年末からは人民元高となり，2015 年には人民元が 20 円前後の時期もあった．2016 年から 2018 年までは若干人民元安となったが，1 人民元あたり 16 円以上を維持しており，人民元高が続いてきたといえる．

3）張（2020）によると，2016 年 7 月時点で中国の主要都市（北京，上海，深圳の 3 大都市）の平均住宅価格（一般的な 100m^2 のマンションの価格）は 431 ～ 508 万人民元（約 6724 ～ 7925 万円）にもなっており，投資額が少ない場合は，日本等の海外の不動産に投資するのが効率的という判断を行う人も多くなっているとみられる．

4）2018 年 10 月 30 日に不動産会社 A 社にて中国人顧客向けの業務を担当している B 氏に行ったインタビューによる．その後，2019 年 9 月 18 日に中国銀行東京支店の融資担当者に対して行ったインタビューによると，2019 年 6 月から中国の中央銀行に相当する中国人民銀行の規制により，中国の銀行の海外支店においても，海外で 2 年以上の納税をともなう収入を得ていない人は融資を受けられなくなっている．

5）調査対象者の母国である中国には，ワンルームマンションに該

当する大きさの住宅は少ないため，正確な表現ではなかったが，ID 2 と ID 6 はインタビュー調査の際に「立地が良い場所にある『小さな部屋』を購入した」と回答している．購入した住宅の立地と購入価格から判断してもワンルームマンションを購入していたと考えられる．

文　献

阿部和俊　1991『日本の都市体系研究』，地人書房．

阿部和俊　2019　経済的中枢管理機能からみた日本の主要都市と都市システム（2015 年），阿部和俊・杉浦芳夫編『都市地理学の継承と発展－森川洋先生傘寿記念献呈論文集－』，4-14．あるむ．

阿部康久・張　寧　2019「中国の中規模都市における住民の住宅購入動機と利用状況―遼寧省朝陽市中心部を事例として―」，東アジア研究（東アジア学会），26，1-18．

王　佳儀　2019　西成区新今宮駅南東地域におけるカラオケ居酒屋の激増とその地理的 特質－中国人による商店街内での不動産ビジネスの展開－，水内俊雄・福本　拓・G. コルナトウスキ編『グローバル都市大阪の分極化の新たな位相 ―日本型ジェントリフィケーションの多様性（URP 先端的都市研究シリーズ 17）』，51-68，大阪市立大学都市研究プラザ．

株式会社 RJC リサーチ　2016『第 2 回海外不動産取引研究会アジアの個人投資家による日本不動産投資の実態』，http://www.retio.or.jp/research/pdf/kaigai_16_002_02.pdf（2018 年 12 月 1 日閲覧）．

観光庁　2018『訪日外国人消費動向調査』，(http://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/syouhityousa.html　2019 年 11 月 14 日閲覧)．

菊池慶之　2014「都市内部レベルのオフィス立地と都市地域構造の再編－オフィス供給の変化を中心に―」，地理科学，69，164-174．

菊池慶之・手島健治　2017「日本における不動産証券化の空間的展開」，日本地理学会発表要旨集 2017a．(https://www.jstage.jst.go.jp/article/ajg/2017a/0/2017a_100046/_pdf/-char/ja　2019 年 11 月 14 日閲覧)．

サスキア・サッセン著・伊豫谷登士翁・大井由紀・高橋華生子訳 2008『グローバル・シティ―ニューヨーク・ロンドン・東京から世界を読む―』，筑摩書房．Sassen,S., 1991, *The Global City: New York, London, Tokyo.* Princeton University Press, Princeton.

竹内正人　2005「中古住宅の価格形成分析とその考察 -- 阪神間における中古住宅の市場の実態」，経済研究（大阪府立大学），50(2)：299-330．

張　耀丹　2020「東京大都市圏における中国人ホワイトカラー層の住宅の購入動機と選好パターン―インタビュー調査を用いて―」，地理学評論，93：1-16．

中川聡史　2005「東京圏をめぐる近年の人口移動－高学歴者と女性の選択的集中－」，国民経済雑誌（神戸大学），191(5)：65-78．

西崎文平　2015「東京一極集中と経済成長」，JR I レビュー，6(25)：1-28．

日本不動産研究所　2019『第 40 回不動産投資家調査』(http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2010/10/kouhyou.pdf　2019 年 11 月 14 日閲覧)．

芳賀博文 1997「国際金融に関する地理学的研究の動向と課題」，人文地理，49：353-377．

松岡恵悟 2012「日本における不動産資本の地域的展開と主要都市の建造空間の形成について」，立命館地理学，24：19-30．

松原　宏　1988『不動産資本と都市開発』，ミネルヴァ書房．

宮嶋貴之　2017「クルーズ船，民泊の利用者急増で伸び悩む統計上の外国人宿泊者数」，『みずほインサイト（みずほ総合研究所）』，(https://www.mizuho-ri.co.jp/publication/research/pdf/insight/jp170314.pdf　2020 年 2 月 10 日閲覧)．

安田明宏　2014『中国の個人投資家が海外不動産市場に向かう背景』．三井住友トラスト基礎研究所海外市場調査部，(https://www.smtri.jp/report_column/report/pdf/report_20140512.pdf　2019 年 11 月 14 日閲覧)．

矢部直人　2008「不動産証券投資をめぐるグローバルマネーフローと東京における不動産開発」，経済地理学年報，54：292-309．

陸　麗君　2019　新華僑のビジネス動向と地域コミュニティへの波及効果 ―カラオケ居酒屋，民泊，福祉アパート経営の実態から―，水内俊雄・福本拓・G. コルナトウスキ編『グローバル都市大阪の分極化の新たな位相 ―日本型ジェントリフィケーションの多様性（URP 先端的都市研究シリーズ 17）』，69-81，大阪市立大学都市研究プラザ．

Bryson, J. R., 1997, Obsolescence and the process of creative reconstruction. *Urban Studies*, vol,34,1439-1458.

Charney, I., 2001, Three dimensions of capital switching within the real estate sector: a Canadian case study. *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.25, 740–758.

房天下 2016「中国人海外購房趨勢報告」，(https://sh.newhouse.fang.com/2017-02-28/24515840_all.htm　2019 年 11 月 24 日閲覧)．

The purchasing motivations, preferences, and patterns of housing investment in Japanese cities by non-resident Chinese people: Using an interview survey for people purchasing in the Keihanshin and Tokyo Metropolitan areas

Yaodan ZHANG and Yasuhisa ABE

This research looked at the residential property investment for investment by non-resident Chinese, for example, the motives, type, and area of residence purchased. As a research method, we interviewed 21 Chinese investors who had purchased properties in Japan.

They may be categoraized as follows are: 1."Investment efficiency-oriented type" -in which the Japanese property was selected after comparative analysis with potential aquisitions in other countries / regions. 2."Japan-oriented type" -in which the people respondents had underlying attachment to, and therefore only considered investment in property there. In the former case, the economic factors behind the motives of purchasing real estate are emphasized. On the other hand, in the latter case, it can be said that the purchases were greatly influenced by some non-economic factors（e.g. psychologically）.

In addition, we concluded that there are many people whose purchases took on the asset value into consideration, such as yield of rental income and future stability. As for the type of residence purchase, many people chose second-hand apartments that were considered to have stable asset values. It can be deduced second-hand apartments were purchased on the premise of obtaining rental income.

Moreover, geographically, areas with convenient access to city centers and commercial facilities are preferred. In particular, there were many respondents who have purchased residence mainly in Osaka and Tokyo, where property value is high and the asset value is likely to be maintained in the future. Especially among the people surveyed, investment in residence in Osaka city appeared to be more popular than in other large Japanese cities.

As the specific reason for choosing Osaka City, “High recognition of Osaka City” and “Expectations for future development” were given by the people surveyed. Other than that, concerning the reason why respondents chose to purchase residence in Osaka City instead of Tokyo, it also can be pointed out that the cost of real estate in Osaka City is lower than in Tokyo, despite having the same level of recognition.

Keywords: housing investment, purchasing motivation, purchase area, non-resident Chinese