

中国の経済発展にともなう中国人の日本における住宅購入に関する地理学的研究

張, 耀丹

<https://hdl.handle.net/2324/4495980>

出版情報：九州大学, 2021, 博士（学術）, 課程博士
バージョン：
権利関係：

中国の経済発展にともなう中国人の日本における住宅購入に関する地理学的研究

九州大学地球社会統合科学府

張耀丹

目次	頁
要旨.....	1
第1章 序論.....	3
1.1 在日外国人の長期居住者の居住に関するこれまでの地理学的諸研究とその課題..	3
1.2 外国人による投資用不動産の購入についての先行研究.....	11
1.3 本研究の位置付けと研究目的.....	15
第2章 現代中国における人々の住宅購入事情に関する研究背景.....	19
2.1 中国における住宅購入に関する価値観.....	19
2.2 現代中国における人々の住宅購入事情.....	22
2.3 近年における中国人の住宅選択選好パターン.....	32
2.4 地理学における理論的研究との関連について.....	37
第3章 研究方法と研究対象の概要.....	40
3.1 研究方法.....	40
3.1.1 研究方法.....	40
3.1.2 質問項目.....	46
3.2 研究対象の概要.....	51
3.2.1 日本における中国人長期居住者.....	52
3.2.2 中国人個人投資家による日本への不動産投資.....	59
3.2.3 日本における不動産市場.....	61
第4章 東京大都市圏と他の都市における中国人ホワイトカラー層の自己居住用住宅の 購入動機と選好パターン —インタビュー調査を用いて—.....	66

4.1	はじめに.....	66
4.2	東京大都市圏での調査対象者の購入動機と選好パターン.....	66
4.2.1	調査対象者の概要.....	66
4.2.2	調査対象者の住宅購入動機と資金.....	70
a	住宅購入動機.....	70
b	住宅購入資金.....	78
4.2.3	住宅の購入地・類型と選好パターン.....	81
a	住宅購入地.....	81
b	購入した住宅の類型と選好パターン.....	86
4.3	他の都市での調査対象者の購入動機と選好パターン.....	92
4.3.1	調査対象者の概要.....	92
4.3.2	調査対象者の住宅購入動機と資金.....	95
a	住宅購入動機.....	95
b	住宅購入資金.....	97
4.3.3	住宅の購入地・類型と選好パターン.....	98
a	住宅購入地.....	98
b	購入した住宅の類型と選好パターン.....	101
4.4	おわりに.....	102
第 5 章	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—.....	106
5.1	はじめに.....	106
5.2	調査対象者の概要.....	106
5.3	調査対象者の住宅購入動機と資金.....	109
5.3.1	購入動機.....	109

5.3.2 購入資金.....	113
5.4 購入地域・類型と選好パターン.....	116
5.4.1 購入した住宅の類型と選好パターン.....	117
5.4.2 購入地域.....	119
5.5 おわりに.....	124
第6章 結論.....	127
謝辞.....	135
参考文献.....	136
資料.....	149

要旨

本論文では、日本で住宅を購入した中国人居住者と中国在住の個人投資家を調査対象者として取り上げ、中国と日本双方の住宅購入事情や住宅に関する社会通念などの影響を考慮しながら、購入した住宅の類型や購入地域等の選好パターンを検討した。調査方法として、主に住宅購入者 48 人と不動産会社 3 社に対して、住宅購入動機や購入資金、購入地域の選定理由について半構造化インタビューを行った。調査結果として、自己居住用に購入した人では、日本の生活や職場との「相性」の良さなどを重視して日本に定住することを決断した人がみられる一方で、「住宅を所有しなければならない」という意識を持つ人が中国の大都市での住宅購入の難しさを感じ、それが可能である日本に定住しようと決断した例もみられた。とりわけ、長期間居住するのであれば賃貸住宅よりは割安であるという日本の住宅市場の状況や、結婚や子どもの出生前に住宅を購入するという中国での慣習や母国の家族や知人らに自分の海外での生活の安定さを示したいという意識などがきっかけとなり日本で住宅を購入することを決めた例がみられた。とりわけ、後者の点もきっかけになっているため、親からの支援に頼らず、自身の貯金や住宅ローンで購入資金を確保した人が多くみられた。また、購入する住宅を決める際には、自身が居住する際の満足度を重視していたために、中国では高所得者層向けの別荘として購入されることが多く、よりステイタスが高い住宅と考えられている「一戸建」を選定した人が多い。住宅を購入した地区の地理的な特徴として、就業地や商業施設への利便性が高い地域が好まれ、子どもの出生前に住宅を購入した人が多いこともあり、教育機関へのアクセスを重視する人は少なかった。加えて、購入地域の選定に際して中国人の集住地域にこだ

わることは少なく、購入者の好みや予算を反映して購入地の分布は多様化していた。全体的にみると、母国における住宅購入事情や購入動機を反映したものも多くみられる一方で、特に居住用に購入した人では、日本に居住することで重視されなくなったものや、逆に新たに生まれた購入動機も確認できた。一方で、投資用住宅を購入した調査対象者の場合は、ある程度の自己資金を用意できる中所得者層に属する人が中心になっているといえる。彼（女）らの中には日本への愛着や理解の深さといった非経済的な要因によって、日本での住宅投資を行った調査対象者も存在している一方で、全体的にみると大きな利益を上げることよりも加熱しすぎている中国の住宅市場の状況に対する「リスクの分散」という意味合いで日本の住宅購入を選んだ人が多いといえる。その結果として、都心部の立地条件の良い地区に中古マンションを購入する例が多いことが指摘できる。結論として、調査対象者らでは日本での居留意欲や住宅購入事情といった要因に加えて、中国の住宅購入事情やそれによって形成された「住宅は保有しなければならないもの」という社会通念、母国に住む家族などの影響により住宅購入を決断しており、購入の背景には、母国と購入先国・地域をつなぐとナンスナショナルな拠点としての側面が確認できる。その結果として購入した住宅の選好パターンとして、経済的理由に加えて、母国における社会通念や個々人が有する様々な好みにより、住宅の種類と購入地域の選定理由は多様化しているといえるが、とりわけ、居住用に購入した人では、投資用に購入した人に比べて、購入・居住地域の多様化が顕著である点が指摘できる。

第1章 序論

1.1 在日外国人の長期居住者の居住に関するこれまでの地理学的諸研究とその課題

諸外国や日本における外国人移民に関するこれまでの諸研究では、ブルーカラー労働者を対象とした研究が多かった(駒井 2006; 外国人労働者問題とこれからの日本編集委員会 2009 等)。その一方で近年、日本政府は、技能実習生や留学生に加えて、高度人材の受入れについて積極的な政策を採りつつある。例えば、高度な能力を有する外国人(研究者、技術者、経営者など)の受入れ要件を緩和し、各種の優遇措置を講じている(法務省 2016b)。また、法務省(2015)によると、少子高齢化社会に入っている日本では人手不足が深刻化しつつあり、日本政府は外国人技能実習制度の抜本的な見直しなどを通じて、外国人家事支援人材の活用や介護分野における外国人留学生の活躍支援など、持続的成長の観点から緊急に対応が必要な分野について、外国人材受入れに向けた制度の検討を進めてきた。そのため、近年では、人文知識・国際業務・技術などの在留資格を持つ専門的・技術的労働者や、永住などの資格により長期的に居住する外国人も多くなっている(宮島 2017)。その一方で、松宮・山本(2017)によると、日本で暮らす外国人が抱える課題として、主として労働、子どもの教育、ホスト社会との関係などに関心が向けられてきたが、長期的外国人居住者に対する特に重要な居住・住宅をめぐる問題については、まとまった研究成果がほとんどなく、実

態把握も十分になされていない点が指摘されている。

とりわけ本稿では、外国人長期居住者の住宅購入について検討するが、その際には、日本の都市における住宅開発や供給戦略、日本人の住宅購入動機や入居後の満足度についての研究（久保・由井 2011；小泉ほか 2011；久保 2015）も参考にする必要がある。これらの研究のうち、住宅の購入動機や購入パターンに関する研究の成果をまとめると、住宅購入の意思決定や購入する地域・住宅の形態の選定理由として、経済的な合理性に基づいた意思決定という側面と、それ以外の様々な心理的要因によるものの双方が影響している点が指摘できよう。例えば久保（2015）では、住宅の購入地域や購入する住宅の形態の決定要因として、ライフステージの進行などによる職場や商業施設、学校、病院へのアクセスに対するニーズの変化が挙げられている。また、久保（2015）や富田（2015）では、このような様々な施設のどれを重視するかによって住宅購入地に差が生じることを明らかにしている。

ただし、日本では賃貸住宅市場が発達しており、高齢者など賃貸住宅への入居が敬遠されがちな状況にある人を除けば、居住地を選定する際に住宅の購入は必須の条件にはならない。久保（2015）や小泉ほか（2011）によれば、住宅、とりわけマンションの購入の動機として「ステイタスの高い住宅への憧れ」、「住宅の資産価値の高さ」、「都心部へのアクセスが良い」や「将来資産価値が下がりにくい」などが挙げられている。つまり、住宅の購入動機として、他の物件と比較した資産価値の高さや下がりにくさなどに加えて、自己所有の住宅への「憧れ」のような心理的な要因も存在して

いると考えられる。

以上のような日本人居住者を対象とした先行研究を踏まえて、日本人とは異なる背景を有する外国人居住者が異国である日本における住宅購入や購入地域などの選好パターンについても検討する必要がある。このような人々が住宅を購入する際には、一般的な住宅購入者と同様、地域の住宅事情や経済的事情が購入動機や選好パターンに大きな影響を与えられられる。その一方で、外国人居住者の場合は、母国や出身地域での住宅購入事情や住宅に関する社会通念も、居住地やどのような住宅を購入するか意思決定を行う際に、ある程度の影響を与えている可能性がある。

移民やエスニック集団の居住地に関する理論研究として、Massey によって提唱された「空間的同化モデル」(the spatial assimilation model) が知られている。このモデルによれば、移民・エスニック集団の空間的分布状態は、彼(女)らの人的資本および同化の状態を反映しているものとみなされる。すなわち、移民の社会経済的地位の向上、その国における居住年数の長期化、世代の交代にともなう地位の向上といった要因が、移民・エスニック集団の「居住における集中度」(residential concentration)を低減させ、空間的同化が達成されるとする仮説である(Massey1985 ; 村井 2011)。

このように一般的には、移民やエスニック集住地区は、集団内の社会関係や主流社会と異なる文化の存続に寄与するといえるが、彼(女)らの社会経済的地位の向上は、より良い居住環境を求めた居住地の分散という現象をもたらすといえる。要するに、空間的同化論では、言語・文化や社会経済的地位の面でホスト社会への同化が進むほ

ど居住地の集中度が低下すると考えられている。その一方で、その後の研究では、居住地の近接性と社会関係形成との関係を所与のものとみなす考え方は、移民・エスニック集団のコミュニティの実態に合致しない面もあることが指摘されている。具体的には、居住地の分散化は、必ずしもエスニシティに基づく社会関係やアイデンティティの弱体化をもたらすとは限らないという反証も出されている（杉浦 2011）。

例えば、その後の研究では、国際的人口移動が双方向的になっていることや彼（女）らの社会経済的地位が向上していることにより、近接居住に基づかないエスニック・コミュニティの存立が可能になっている点は注目されている。一つの理論化の方向として、Zelinsky and Lee によるヘテロローカリズム（heterolocalism）概念が挙げられ、通信テクノロジーの発達により、国境をまたぐ形態のネットワーク形成が促進され、その結果として居住地の偏在に制約されず、またトランスナショナルな性質も持ったコミュニティが現出する場合もあるという議論がなされている（Zelinsky and Lee 1998；福本 2018）。

このような海外における理論的・実証的研究の蓄積を踏まえて、日本における外国人居住者に関する地理学的研究でも、居住パターンの変化や居住地選好に一定の関心が持たれてきた（清水 1994；阿部 1997；千葉ほか 2007；福本 2010）。これらの研究では、分析スケールや歴史的社会的背景の違いにより一般化することは難しいものの、外国人の居住パターンの特徴として、セグリゲーションがそれほど顕著でないことや、居住期間が長くなるにつれて居住地が分散化するケースが報告されている。特に福本

(2010) が指摘するように、来日したばかりの人々は集住する傾向がみられるものの、長期間日本に在住している人はオールドカマーと同様に居住地が分散化する傾向があると考えられる。しかし、このような居住地の分散化にともなう外国人長期居住者の居住実態、とりわけ居住する住宅の形態については、具体的な調査報告が少なく、さらなる調査研究が必要である。

在日外国人の長期居住者の居住実態に関する近年の既存研究では、1980年代以降に来日した日系人や中国人といったニューカマー外国人に関する研究をみると、日本に長期的に居住し、日本に定住しようとする外国人が増加している背景として、当初は日本と新興国の所得格差を背景として出稼ぎ目的で来日した外国人が、母国の所得水準の低さなどの経済的事情により定住したとみられてきた(奥田1991;是川2012)。

しかしながら2000年代以降は、新興国の経済発展により、経済的事情により定住した人だけでなく、日本の生活環境や日本に住む家族との関係を重視して定住した事例も多く紹介されており、日本での居住動機は多様化している(孫・阿部2013;片岡2014;山下2016;金ほか2016)。

また、居住する住宅の形態について国勢調査(2015)のデータからみると、日本と東京都に居住する外国人世帯(外国人のみからなる主世帯)のうち、持ち家を保有している世帯はそれぞれ20.9%、20.5%であり、外国人全体としてみると、一定程度の数が存在している。けれども、日本人世帯と外国人世帯を合わせた一般世帯の持ち家比率の61.3%に比べると、外国人のみの一般世帯では持ち家比率が低く、多くの人が賃

貸住宅に居住しているといえる。

このような状況を検討した稲葉（2008）は「外国人の定住化が進むにつれて、民間賃貸住宅だけではなく、公営住宅や都市再生機構の賃貸住宅に住まう外国人も増えている」と指摘している。同研究によると、「公営の借家」に住んでいる外国人世帯数は1995年の12,379世帯から10年後の2005年には38,886世帯と3倍以上になったという。明石（2006）も「1990年の出入国管理及び難民認定法（入管法）改定志向¹⁾以降、増加したニューカマー外国籍住民の多くは人材派遣業者による間接雇用であり、企業が用意した寮や公営住宅に入居することが多かった」と指摘している。松宮・山本（2017）によると、この間接雇用中心の就労形態に加えて、民間賃貸住宅への入居差

1) 1980年代後半には、戦後の経済復興と高度経済成長の過程において、日本政府は海外からの労働力の導入に踏み切ることはなかったが、バブル景気に沸き、未曾有の人手不足によって多数の企業が倒産するほどの労働力の逼迫を経験していたこの時代は、従来の方針を単に踏襲するわけにはいかなかったのである。結局のところ当時の政府は、諸外国から労働力を招き入れることを認めなかったものの、その一方で、日系人の受け入れは行われるようになった。すなわち出入国管理及び難民認定法（入管法）改正による在留資格「定住者」の新設（1989年）、研修制度の拡充（1990年）、技能実習制度の創設（1993年）といった措置により、いわゆる「単純労働」と称される分野において、外国人の就労が完全に妨げられることはなかった（明石2006）。

別が「公営の借家」に住まう人が増えている原因として考えられる。

このように公営住宅等に入居する外国人が増加するにつれて、日本人住民との共生の難しさや、日系ブラジル人などの特定の地域の出身者が集住する団地が存在していることが報告されている。外国人の居住実態に関する研究として、特に 1990 年代までは外国人居住者と近隣の日本人住民らとのトラブルや外国人というだけで部屋を借りられない外国人入居差別の問題が深刻であった（奥田 1991；松宮・山本 2017）。2000 年代以降は、外国人居住者側の努力や不動産業者の対応により、このような問題は緩和されつつあるともされているが（稲葉ほか 2003；稲葉 2013, 2016）、現在でも外国人の入居を制限している家主や不動産業者はみられる。

一方、2000 年の国勢調査により、外国人の住宅の種類を国籍別にみると、特別永住者を多く含む朝鮮・韓国籍者では「持ち家」が 44.4%と比較的多いが、それ以外の国籍の外国人では「借家」の比率が高くなっている。稲葉（2008）も国籍によって、どのような住宅に居住しているかの傾向が異なると指摘している。その一方で、日本で就学した後、長期間就業・居住する外国人も増加していることで、その滞在形態は多様化しており、居住条件を向上させている事例もみられる（川村編 2008）。

そのような事例を報告した研究として、埼玉県川口市の公共住宅団地における中国人住民の集住化のプロセスとその要因、さらにはその生活実態を明らかにした江・山下（2005）がある。同論文の対象は比較的学歴が高いエリート層に属する外国人であり、調査対象者らは将来的には公共住宅団地での居住から「マイホーム」の取得を目

指すであろうと予測されており、今後の居住パターンの変化や居住地選択の動向について研究を続けていく必要性が指摘されている。

江・山下（2005）が予測しているように、近年では長期的に居住する外国人の中で住宅を購入する人が増加しているとみられ²⁾、外国人居住者のホスト社会における定着の一形態であるとみられる。しかし、日本で外国人人口が増加しはじめたのは1990年代であり、特にホワイトカラー層の外国人が永住権などを取得し、定住するようになってからは日が浅い。そのため、このような人々の住宅の購入動機や購入地域、居住形態などを検討した研究は、江・山下（2005）による予察がある程度である。これまでの調査では、外国人研修生や留学生、短期的な労働者などを対象としてきた研究が比較的多かったため、日本に長期間居住することを前提とした外国人の居住地選好とその背景について不明な点が多い。このような日本に長期間居住している外国人の居住環境のあり方を検討することは、学術的意義だけでなく外国人住民に対する政策策定に向けた基礎的な研究としても一定の意義がある。

このような検討を行う際に重視すべき点として、前述した Zelinsky and Lee（1998）も言及した、Basch, Schiller and Blanc によるトランスナショナリズムという概念が挙げられる。トランスナショナリズムとは、移民が単に移住元と移民先の双方の社会に

2) 国勢調査によると、2005年の外国人のみ一般世帯の持ち家比率は17.2%であったが、

2015年の外国人のみ一般世帯の持ち家比率は20.9%になっている。

対して帰属意識を持っているというだけではなく「祖国と移民先の社会の間を繋ぐ様々な関係を維持し養成すること」を指す現象であり、それらの過程において、多くの移民が地理的、文化的そして政治的境界を超えて社会的領域を構築する点が強調されている。そのため、外国人居住者の実態を研究する際には、移民先の状況だけではなく、母国の社会環境などにも注目しながら検討していく必要がある（Basch, Schiller and Blanc 1994:7；村井 2006；奈倉 2009；孫・阿部 2013）。

以上の文章では、主に日本に居住する外国人の居住構造やその背景にある社会的背景に関する先行研究をレビューし、日本で住宅を購入した外国人居住者に注目する必要性について論じてきたが、近年では、経済のグローバル化に伴い、外国人が長期間居住するという目的で住宅を購入しているだけではなく、日本における投資用不動産の購入も盛んである。そこで次節では、日本における不動産投資に関する先行をまとめた上で、外国人の個人投資家による投資向け住宅の購入状況についてさらなる研究をする必要性について検討していく。

1.2 外国人による投資用不動産の購入についての先行研究

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（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、1970～80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・体系化するためには、さらなる研究の蓄積が必要であると考えられる。

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ともとだと考えられる。

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。

前節で挙げたトランスナショナリズム研究との関係についてみると、上杉（2004）によると、トランスナショナリズム研究の重要な視点のひとつとして「資本の流通経

路」としてのトランスナショナリズムについての注目がなされている。Pries ed.によると、経済学や社会学、地理学などの分野では、トランスナショナリズム現象の中でも特に多国籍企業の圧倒的影響力と国境を越えた諸経済活動という点が注目されてきた。この種の研究では、多国籍企業や国際機関などの活動が主要な研究対象であったと指摘している (Pries ed.2001 ; 上杉 2004 : 150)。また、Sklairによると、近年では多国籍企業で働くエリートや世界的に活躍する官僚、政治家、専門家といったトランスナショナルな活動を行う個人の経済活動を対象とする研究が進められている (Sklair1998 ; 上杉 2004 : 150)。ただし、国境を超えて小規模な資金を運用する個人投資家の経済活動を対象とする研究はそれほど多くは行われておらず、今後も事例研究を積み重ねていく必要があると考える。

これらの先行研究を踏まえ、外国人投資家による投資向け住宅の購入状況についてさらなる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、母国と投資先の両者を視野に入れながら、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、検討すべきであると考えた。

1.3 本研究の位置付けと研究目的

以上のように、経済のグローバル化と、国際移動による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。国際移動に関する地理学の研究では、外国人が

購入した住宅の地理的分布の特徴などをめぐる問題については、まとまった研究成果がほとんどなく、実態把握も十分になされていない点が指摘されている。

その中でも特に 1990 年代以降、外国人居住者のトランスナショナルな側面についての関心が高まっているといえる。すなわち、外国人定住者は住宅を購入して移住先を主要な活動拠点として生活しているが、それと同時に母国に住む人々との交流も頻繁に行っている。また、資本の国際的な移動にともない、海外の不動産を購入する個人投資家も増加しており、購入する物件の検討や購入後の管理ためなど、様々な目的で母国と投資先国を頻繁に移動する人もみられる。

従来国際移動に関する研究では海外への移民や定住と、母国に住みながらの海外への投資は分けて検討するのが一般的であった。しかしながら、移住者と投資家という立場は違うものの、彼（女）らは住宅を購入する際に、いずれも母国と購入先地域双方の社会的状況や社会関係に影響を受けながら意思決定を行っている可能性もあると予想できる。このような住宅購入のトランスナショナルな側面について検討することは、近年、さらに顕著になっている人や資本の国際移動に関する研究に、新たな視点を提供する可能性があると考えられている。

次章で論じるように、本稿の調査対象者の母国である中国では住宅所有の必要性や所有を望む社会通念の影響を受け、人々の間では持ち家へのこだわりが特に強い。しかしながら、一口に中国人といっても、その社会階層の違いにより、住宅購入の選好パターンも異なっていると考えられる。また、様々な生活上のリスクを回避し、自身

の資産を維持・管理するために、移住や不動産投資等の手段を通じて海外へ目を向ける中国人も多くなっている（胡潤研究院 2017）。そして、海外へ目を向けた中国人の中には、従来の高所得者層に加え、中所得者層も増加している。その中でも、日本の不動産市場は距離的・心理的な近さ、割安感があるため、中所得者層にある中国人の間では人気が高まっているといえる。

中国人の日本での定住と不動産投資の増加に伴い、彼（女）らが異国である日本において住宅の購入地やどのような住宅を購入するか意思決定を行う際には、中国国内において住宅購入の意思決定に影響を与える要因や住宅に関する社会通念とは異なる要因が現れる可能性もある。また、どのような地域にどのような住宅を購入するのかという点で、中国人独自の選好パターンが存在している可能性もあり、結果的に中国人独特の購入パターンや購入地域、さらには購入する住宅類型の特徴が存在している可能性もある。しかし、このような住宅を購入した中国人の選好パターンに関する研究はまだ少ないといえる。

そこで、以上で紹介した先行研究を踏まえて、本論文の目的は、日本で住宅を購入した中国人居住者と中国在住の個人投資家を調査対象者として取り上げ、調査対象者が購入した住宅の類型や購入地域等の選好パターンを検討することである。これらの調査対象者の購入動機や選好過程に日本の住宅事情や経済的事情が大きな影響を与えと考えられる。その一方で、母国である中国の住宅購入事情や住宅に関する社会通念も、居住地やどのような住宅を購入するか意思決定を行う際に、ある程度の

影響を与えている可能性がある」と予想できる。そこで、本稿ではとりわけ、①調査対象者の購入目的の違いによってどのような傾向を持っているのか、という点に加えて、②調査対象者らが母国と日本双方の住宅購入事情や社会関係を意識しながら購入を決断しているのか、③日本で住宅を購入する際の購入動機や選好パターンと、母国で購入する場合の動機・選好パターンに差異がみられるかどうか、④結果的に、購入地域にどのような地理的な特徴がみられるのか、といった点に注目した分析を行う。また、日本で購入した住宅の彼（女）らにとっての位置付けを検討する。このような研究は、国際移動の新動向に関する地理学的な基礎研究として一定の意義があると考えられる。

既に述べたように本稿の調査対象者の母国である中国では、人々の間で住宅購入に対する意識が特に強く、日本において居住や資産運用を行う際に、大きな影響を与えていると考えられる。そこで、次章では、まず中国の人々の間で、このような住宅購入に関する強い意識が生まれていった経緯や現在の状況などを紹介する。

第2章 現代中国における人々の住宅購入事情に関する研究背景

2.1 中国における住宅に関する価値観

中国では1978年頃から、中央集権的計画経済体制から「改革開放」への政策転換が行われてきた。改革開放政策以降、急速に都市化が進んだ近年に至るまで、中国は事実上農業国家として存続してきた。そのため、これまでは農業生産を背景とする価値体系が、中国人の価値観に大きな影響を与えていた。土地は農業生産にとって最も重要な生産資源であるため、土地を保有することは、中国社会の伝統的な価値体系の中で重要な部分を占めていたと考えられる。都市化と脱農業化が進んだ現代においては、中国人にとって、住宅への独特の感情とその購入に対する独特の思い入れの強さが、土地への愛着の表現方法の一つになっているといわれている。例えば、中国には昔から「住宅がなければ家（家族）もない」という伝統的な考え方があり、住宅は自分や家族の人生を守る「砦」のような存在となってきた。このように中国人にとっては住宅を所有することは重要な価値を持つ行為であったとされている。具体的には、結婚するのであれば、必ず住宅を購入・所有すべきとか、親は子どものために住宅を残す責任があるといった考え方が社会の中に強く存在している(王2001;張・張2007)。

もちろん、このような「持ち家」に対する価値づけは、近代期以降の西欧諸国や日本等の他の国や地域においてもみられた現象であったが、中国では後述するような経済的・制度的背景もあり、このような「持ち家」に対する個々人の思い入れの強さが、

中国社会のあり方に大きな影響を与えるようになっていけると言えるだろう。

楊ほか（2012：843）が紹介しているように、実際には中国でも、計画経済時代には、福利厚生的な観点から政府が人々に住宅を分配する制度が存在していたため、上述したような伝統的な価値観が、実際の住宅の選択・選好パターンに影響を与えることは少なかった。すなわち、この時期の中国社会においては、政府が住民の生活全般をすべて管理していた。そのため、居住地の選択、子供の教育、父母への支援、さらには自身の老後の生活ケアへの需要が、実際の住宅や居住地の選択にほとんど反映されることはなかった。結果として、住民の住宅や居住地の選択肢は非常に少なく、社会階層による差異も小さかった。職業や政治的地位による差異が、支給される住宅の件数、広さ、部屋の階数、方角（地位が高い人には南向きの部屋が支給されることが多かった）、支給される順番などに反映されることはあったが、収入等の経済的条件により、居住する住宅の選択が左右されることはほとんどなかった（楊ほか 2012：843）。

しかしながら、改革開放政策の実施以降、30年以上にわたる中国経済の急速な発展と住宅制度改革³⁾により、住宅の選択・選好パターンに対する、上記の伝統価値観が

3) 菱村（2010）によれば、「住宅制度改革とは、従来の社会主義の福利的住宅分配制度を取りやめ、住宅の商品化を図り、不動産業を主要産業として育てることを企図して行われた改革」という。これにより「1998年には、住宅の実物分配制度が完全に取りやめとなり、住宅分配

復活しているように見える。例えば、林・林（2020：28）によると、現代の中国社会、特に都市住民では、結婚するのであれば、必ず住宅を購入・所有すべきという価値観が弱まるどころか、逆に強まっている。結婚の準備として住宅を購入することは、中国のほとんどの若年層にとってなさねばならない社会通念になっているとさえいえるだろう。このような状況は、中国の伝統的な価値観が継承されているものであるともいえるが、仕事や子どもの教育、家族の介護などの社会の様々な側面で、強いプレッシャーにさらされている中国社会において、若年層が安心感を得られる場所を求める潜在意識の表れでもあり、より現代的な社会通念に基づくものであるともいえる（林・林 2020：28）。

具体的には、楊（2011：233）によると、現代において中国人が住宅を購入する社会的・制度的背景としては、以下の3点が挙げられている。1点目は、住宅保有の有無や居住している住宅のレベルによって周囲の人々からの評価が決まる点が挙げられる。2点目は、大都市において、子どもの教育機会などの住民サービスを受ける権利を得るためには、自己保有の住宅に住む必要がある点が挙げられる。そのため、ある程度の経済力がある人は、必然的に住宅の購入を考えるようになるという。3点目は、自宅を持つことで、特に都市部において社会生活を続けていくための、より強固な権

の貨幣化、公有住宅の賃料の改革をはじめとする住宅の商品化がこれ以後大きく推進された」

とされている（菱村 2010）。

利を得ることができるという点が挙げられる。特に近年では、賃貸住宅に居住している人が、突然、賃貸契約を解除されたり、家賃の値上げを強要されたりすることが頻りに報道されており、人々が住宅を購入する主要な動機になっている。このような状況の中で、中国の都市では、人々の間に持ち家を所有することへのこだわりが特に強くなっている。そのため、諸外国では一般的な行為である賃貸住宅に住むという行為は、都市住民にとっては、経済的な余裕が少ない時期に仕方なく選ぶ選択肢であり、過渡的な行為に過ぎないという考え方が一般的になっている（楊 2011 : 233）。

すなわち、住宅購入は、中国人が有してきた伝統的な価値観が、現代における様々な社会的・制度的条件や次節で論じる経済的条件に対応する形で顕在化したものであり、購入者が心理的な満足感を得るためだけではなく、社会的・制度的な条件や経済的な要因を背景として行う活動であると言える。

2.2 現代中国における人々の住宅購入事情

経済産業省通商白書（2014）によると、中国は 1970 年代末からの改革開放路線により、30 年以上にわたって年平均 10%近い実質経済成長を遂げてきた。その結果、ドルベースに換算した中国の GDP は、2010 年には日本を抜いて、米国に次ぐ世界第二位の経済規模へと成長している。戴は、この間、不動産産業は国民経済の中心的な産業となっており、経済成長に対する貢献度が高い産業となってきたことや、とりわけ、2000 年以降には過度の成長を続けてきたと指摘している（戴 2016）。2015 年に中国

人が投資した資産の中で、不動産への投資が占める割合は、実に 71.5%をも占めていた。また 2016 年の時点で、中国人全世帯の総資産の中で、不動産資産が占める割合も 68.8%とこれまでと比較して高い数値に達している（西南财经大学中国家庭金融調査与研究中心 2016）。その結果として「住宅投資・建設・消費が拡大したことにとともに、都市住民の居住環境は大きく改善されたが、一方で住宅価格は著しく上昇した」（彭雪 2013）と指摘されている。

次の表 1 は、2000 年から 2019 年までの中国全国と大都市（北京と上海）における 1 人当たり可処分所得⁴⁾ と住宅価格の推移を示したものである。

4) 後述の表 12 では、所得データとして、より実際の就業者の所得水準に近い在職労働者の平均賃金を使用した。データの入手が難しかったこと、同一地域内での変化を検討するという趣旨であることから、1 人当たり可処分所得のデータを使用した。

表1 中国主要都市都市住民一人当たり可処分所得と住宅価格

単位:元

年	100㎡当たりの平均住宅価格 (A)	全国 (一人当たり可処分所得) (B)	所得に対する住宅価格の倍率 (A/B)	100㎡当たりの平均住宅価格 (A)	北京 (一人当たり可処分所得) (B)	所得に対する住宅価格の倍率 (A/B)	100㎡当たりの平均住宅価格 (A)	上海 (一人当たり可処分所得) (B)	所得に対する住宅価格の倍率 (A/B)
2002	209,200	7,652	27	446,700	12,464	36	400,700	13,250	30
2003	219,700	8,406	26	445,600	13,883	32	498,900	14,868	34
2004	260,800	9,335	28	474,700	15,638	30	576,100	16,683	35
2005	293,700	10,382	28	616,200	17,653	35	669,800	18,645	36
2006	311,900	11,620	27	737,500	19,978	37	703,900	20,668	34
2007	364,500	13,603	27	1,066,100	21,989	49	825,300	23,623	35
2008	357,600	15,549	23	1,164,800	24,725	47	811,500	26,675	30
2009	445,900	16,901	26	1,322,400	26,739	50	1,236,400	28,838	43
2010	472,500	18,779	25	1,715,100	29,073	59	1,429,000	31,838	45
2011	499,300	21,427	23	1,551,800	32,903	47	1,356,600	36,231	37
2012	543,000	24,127	23	1,655,400	36,469	45	1,387,000	40,188	35
2013	585,000	26,467	22	1,785,400	44,564	40	1,619,200	44,878	36
2014	593,300	28,844	21	1,849,900	52,859	35	1,641,500	48,841	34
2015	647,300	31,195	21	2,230,000	52,859	42	2,150,100	52,962	41
2016	720,300	33,616	21	2,848,900	57,275	50	2,591,000	57,692	45
2017	761,400	36,396	21	3,411,700	62,406	55	2,486,600	62,596	40
2018	855,300	39,251	22	3,742,000	67,990	55	2,898,100	68,034	43
2019	928,700	42,359	22	3,843,300	73,849	52	3,292,600	73,615	45

資料：中国国家统计局データにより作成

中国全体でみると可処分所得に対する住宅価格の倍率は2000年には27倍だったものが2019年には22倍となっており、この19年で低下している。これは、可処分所得の伸び率が住宅価格の上昇率を上回っていることを示しており、全国的にみれば、中国では、住宅価格が確かに高いけれども、住宅を購入することは決して高価な買い物ではないといえる。ただし、北京や上海においては、可処分所得に対する住宅価格の倍率は2000年から年々上昇しており、45倍以上にも達している。すなわち、住宅価格の上昇が可処分所得の伸びを上回るペースで進んでいるといえ、住宅を購入した

いと考えている人にとっては、その資金を確保するのが非常に難しい状況が生じているといえる（表1）。特に経済発展が進んでいる大都市においては、改革開放政策の進展と住宅制度改革の結果として、住宅価格が高騰しており、持ち家を購入することは決して容易なことではないと考えられる。

このように中国において住宅価格が高騰しているにもかかわらず中国の持ち家率が世界の上位にある理由として以下の点が挙げられる。まず、一般論として2000年代以降の中国においては、住宅価格の上昇率が各年の預金金利を上回っている場合が多く、結果的にみると、住宅購入は狭い意味での投資の手段としても、預金に比べて有利なものであった点が指摘できる。

表2 中国銀行定期預金金利

年	単位：%			
	1年間	2年間	3年間	5年間
2002	1.98	2.25	2.52	2.79
2003	2.25	2.70	3.24	3.60
2004	2.52	3.06	3.69	4.14
2005	4.14	4.68	5.40	5.85
2006	2.25	2.79	3.33	3.60
2007	2.75	3.55	4.15	4.55
2008	3.50	4.40	5.00	5.50
2009	3.25	3.75	4.25	4.75
2010	3.00	3.50	4.00	4.25
2011	1.75	2.25	2.75	2.75
2012	1.75	2.25	2.75	2.75
2013	1.75	2.25	2.75	2.75
2014	1.75	2.25	2.75	2.75
2015	1.75	2.25	2.75	2.75

資料：中国銀行ウェブサイトにより作成

表3 中国全国と主要都市住宅平均価格年増加率推移

年	単位:%				
	全国	北京	上海	深セン	広州
2001	3.5	3.5	10.0	-	-
2002	3.7	-5.2	9.5	-	-
2003	5.0	-0.2	24.5	10.0	0.1
2004	18.7	6.5	15.5	10.2	9.0
2005	12.6	30.0	16.3	9.7	15.7
2006	6.2	19.7	5.1	26.5	22.0
2007	16.9	44.6	17.2	51.1	37.2
2008	-2.0	9.3	-1.7	-4.1	4.1
2009	25.0	13.5	52.4	12.2	2.4
2010	6.0	29.7	15.6	31.7	18.0
2011	5.8	-9.5	-5.1	11.0	3.0
2012	8.8	6.7	2.2	-10.0	10.0
2013	7.7	7.9	16.7	23.3	16.3
2014	1.4	3.6	1.4	2.6	5.6
2015	9.1	20.5	31.0	40.0	-5.0
2016	11.3	27.8	20.5	35.2	16.7
2017	5.7	19.8	-4.0	6.9	8.2
2018	12.3	9.7	16.5	14.0	22.0
2019	8.6	2.7	13.6	0.6	11.3
2019年対2002 年増加率	344.0	760.0	722.0	959.0	501.0

注：「-」が「データなし」を示している。

資料：中国国家统计局データにより作成

例えば、中国の代表的な銀行である中国銀行の各年における定期預金金利の推移（表 2）と中国全国および主要 4 大都市の平均住宅価格の増減率の推移（表 3）をみると、各年の住宅価格の上昇率は預金金利を大きく上回っていた年が多く、結果としてみると、住宅を購入することは、投資の手段としてみても貯金するよりも有利であったといえる。とりわけ、北京や上海のような大都市で住宅を購入することは、それ以外の中小規模都市で購入する場合に比べても有利な投資であったことも指摘できる。また楊・張（2012）によると、中国では住宅保有税が他国より低いことも投資先として有利な条件として挙げられる。具体的には、中国では不動産保有段階における税として不動産税と都市土地利用税があるものの、幅広い免税措置があり、一般的には住宅保有者は税金を支払う必要がない。このように住宅所有に対する課税圧力が低

いことに加えて、不動産価格の上昇への期待が高いことや他の投資手段よりも有利であることから、中国の人々は住宅購入に熱心である（楊・張 2012）。心理的な観点から見ると、中国の住宅価格が高騰を続けている中で、住宅への投資者たちが大きな経済的利益を得たことで、それまで住宅購入を行わずにいた人々も不動産市場に参入するようになった。そして、不動産市場では需要が供給をはるかに上回るようになり、多くの人々が非常に投機的な投資に走るようになった（昌 2010；易 2018）。

また、住宅購入ブームが起こった背景として、中国が純粋な社会主義から「社会主義市場経済」を標榜して発展を目指す中で、1980年代後半から推進されてきた住宅制度改革の影響が指摘されている（菱村 2010）。住宅制度改革が完成した1998年以前には、主に政府主導による住宅供給のシステムが機能しており、結婚時において住宅の供給がなされていた。しかしながら、鄭（2018）が紹介しているように、現代の中国社会では、結婚適齢期の若年層、特に都市部の若年層は、住宅価格やそのほかの生活費用の高騰といった、社会的リスクの上昇に直面している。実際に中国の大都市では、若年層では結婚後に夫婦2人の収入を合わせても住宅を購入することが難しい状況にある。そのため、特に大都市の女性は、配偶者として経済的な余裕があり、結婚後も一定の生活水準を維持できる結婚相手という意味で、結婚前に住宅を用意してくれる男性を選ぶ傾向がある。その結果、大都市の若年男性は結婚する前に住宅を用意しておかないと、婚活の際に不利になる可能性が高い（鄭 2018）。

一方で、現代の中国では結婚率の低下と離婚結婚比率の高騰により、世帯の再生産

が停滞することに対するリスクも上昇している⁵⁾。離婚の防止策として、夫婦の共有の財産である住宅を購入することは有力な手段の1つであると考えられている。なぜなら、夫婦の共有財産として住宅を購入していると、特に大都市などにおいて、住宅価格が大きく値上がりした場合に、財産の分配が難しくなり、結果的に離婚を思いとどまる人も多いからである。したがって、現代の結婚を考えている都市部の若年層は、住宅を購入することは結婚や結婚後の離婚防止のための重要な活動と位置付けている。

しかしながら、住宅価格の高騰により、住宅を購入する行為は、大都市の若者にとって大きな経済的・精神的な負担になっている。そのため、伝統的な中国の価値観に影響を受けているほとんどの父母は、子どもの経済的負担を減らすため住宅の購入資金等を提供することで、自身の子どもたちを支援している。前述したように、計画経

5) 国家統計局と民政部（省）がまとめたデータによると「2018年における中国全土の結婚率（総人口に対する年間結婚者数の割合）は7.2%で、13年以降で最低を更新している。13年には9.9%であった結婚率は18年には7.2%になっており、この5年間でも全国の結婚率は低下を続けている」という。また、18年の全国の婚姻届け提出者数は1,010.8万組であったのに対して、離婚届提出者数は380.1万組であった。結婚率が5年続けて低下した一方で、離婚率は15年連続で上昇している。その結果として離婚結婚比率（一定期間内の離婚組数の結婚組数に対する割合）は38%にも達している（人民網2019）。

済時代に育った人々は、政府によって住宅が分配されていたため、若いときに住宅を買うために資金を準備する必要がなく、ある程度の金額の貯蓄を生み出すことができた。このような背景に加えて、1970年代後半にはじまり1980年代初頭に強化された「1組の夫婦に子どもは一人」とする、「一人っ子政策」とそれに伴って起こった「夫婦と子供1人」を典型的な家族構成とする核家族化の進行は、「親は子どもを支援すべき」という伝統的な倫理観を強化する結果となった。この結果、高齢者は次世代の若者たちが家を買う際に援助することが求められるようになった。住宅制度改革以降、住宅購入「適齢期」世代の需要が増加すると、親や祖父母世代が蓄積してきた貯蓄が一挙に放出され、唯一の子や孫のために消費されるようになった。その結果として、住宅価格が高騰する一方で、2世代分の貯蓄が不動産市場で爆発的に放出されている状況である（徐・徐・何2012）。

また、中国の持ち家率の高さは賃貸住宅市場⁶⁾が未成熟である点とも関係があると

6) 中国では、2016年末時点で、居住地の変更をともなって移動している人の数が2億4,500万人に達している。また、大規模な人口移動は今後と長期間続く見通しだという。移動人口が非常に多い一方で、大都市では居住空間をめぐる課題がより深刻になっている。2016年には2012年と比較して全国の賃貸需要は102%増加し、賃貸住宅の供給は93%の増加にとどまっている（中国流動人口発展報告2017；58 同城数据研究院2017）。また、戴徳梁行（2017）によると、従来の賃貸住宅市場には、賃貸仲介サービスの未整備、法律の未整備、住宅自体が低品

考えられる。中国住宅都市農村建設省（2018）によると、中国の賃貸住宅市場は、これまでほとんど経済的な規制を受けておらず、急速な拡大が進むとともに予期せぬ課題も生じてきた。同報告では、賃貸業界が「無秩序な」発展を遂げていると指摘されており、広告での誤った情報の掲載、不正な保証金の差し押さえ、退去の強要といった問題点が挙げられる。このため、安定した居住環境を維持するために、中国人が持ち家を取得しようとする傾向は一層強まっているといえる。

加えて、林・林（2020：28）によると、北京・上海・深圳といった大都市やそれに準ずるレベルの大都市では、都市居住者の移動の増加にともない、住宅市場は都市の公共資源の空間的分配という重要な機能を引き受けるようになっている。例えば、義務教育を受ける子どもが学校に入学する際に、地区の学校の定員に余裕がない場合には、賃貸住宅居住者は入学できず、公教育が受けられない場合がある⁷⁾。このようなルールが存在が、中国人が住宅を賃貸するのではなく、購入することを選択する重要な理由の一つになっているといえる。

以上の点をまとめると、若年層が家族からの援助を受けながら住宅を購入するという中国独特の習慣は、都市部の若年層が個人の自由と理想的な生活を追求しようとする

質であること等の問題が生じており、賃貸住宅市場には課題が多いといえる。

7) このような状況は、人々の住宅選択の選好パターンに大きな歪みをもたらし、特に子どもの教育に有利な地区の住宅価格が高騰する結果をもたらしている（胡・鄭・王 2014）。

る意識の表れともいえるが、実際には彼（女）らが様々な社会的リスクに対応するために行う行為だともいえる（林・林 2020 : 28）.

このような状況を踏まえて、紀・朱（2017）は、特に大都市において不動産購入が過熱化し、人々が投機的な購入をする背景を、社会学におけるアノミー理論を利用しながら検討した。彼らの研究によると、住宅制度改革が実施されて以降、中国では住宅価格が急速かつ継続的に上昇し、不動産市場での取引の混乱といった問題も顕在化しつつある。このような問題に対応するために、住宅取引に関連する規制強化が行われた。しかしながら、このような政策によっても、投資者の不動産価格上昇への強い期待を抑えることはできず、住宅購入への需要は一時的に抑制されることはあったものの、結果的には実需を超えた投機的需要が増大するというアノミー的状況になっていると指摘した。

要するに、近年の中国では、改革開放以降、市場経済化の進展や経済発展が進む一方で、計画経済時代に存在していた政府が住民の生活全般を管理する体制がなくなったことで、所得格差が急速に拡大したり、失業や倒産が増加したりするなど、個人や世帯が直面する様々な生活上のリスクが高まっているといえる。近年の中国社会では、このようなリスクの管理は、主に個人の責任に委ねられている面が多い（鄭 2008）。このため、リスクを回避し自身や家族の生活を守るために、人々の間では、資産の管理・運用の必要性が認識されている。しかしながら、金融市場の不安定化や不動産バブルの存在、それにとまなう住宅価格の高騰や不動産市場の規制強化により、中国国

内においては、リスクを管理するための適切な投資先は限られている。そのため、胡潤研究院（2017）によれば、中国の人々は、この社会的課題に対応し、リスクを回避するために、海外への移住や不動産投資等の手段を通じてリスク管理を行うことができる海外での不動産購入に注目するようになった。

2.3 近年における中国人の住宅選択選好パターン

改革開放以降、急速な経済発展は人々に所得の増加と同時に所得水準の格差をももたらした。さらには、1998年にほぼ完成した住宅制度改革の結果として「住宅の商品化」が実現した。したがって、都市部では、さまざまなグレードやデザインタイプの商品としての住宅が市場で取引されるようになり、購入者は予算が許せば、自身のライフスタイルや社会通念に基づいた住宅の選択を実現できるようになった。この結果として、居住者の住宅選択に対する社会通念には、計画経済の時期やそれ以前の農村社会だった頃に比べて、いくつかの新しい変化がみられるようになった（楊ほか2012）。以下では、この点について、都市地理学的な研究としては筆者が知る限りでは最も詳細な論考を行っている楊ほか（2012）などを参考にしながら、紹介していく。

まず、①近年の中国では、住宅の商品化にともない、他の住宅と差別化を図るために職場や商業施設への利便性を重視するタイプ、学校などの公共サービスへの近接性を重視するタイプなど、様々なタイプの住宅が供給されている。その中でも特に人気を集めているタイプの住宅は、教育資源へのアクセスに優れた「学区房」と呼ばれる

住宅である。「一人っ子政策」やそれが廃止された後も続いている少子化の結果として、ほとんどの親は、自身の1人だけの子どもに対して高い学歴を身につけさせるための「エリート」教育を行っている。そのため親は、住居を選択する際には、子供に優れた教育資源を提供するために、自身と同じ社会階層の人が多く住むコミュニティを探す傾向がある。さらには、評価の高い学校の近くにある住宅を購入する人が増えている（楊ほか 2012 : 842-843）。

②親たちは、一般的には、購入者が購入する住宅の頭金を払ったり、購入者が居住する住宅そのものを購入したりするなどして、自身の子どもが住宅購入する際に生じる資金的な問題を解決しようとする。このように住宅を購入する若年層が親たちから資金援助を受ける場合には、購入地域や購入する住宅の種類について、親たちの意向が大きく影響することになる（楊ほか 2012 : 843）。

③その一方で、結婚に際して住宅を購入する際には、住宅が商品化された当初は男性がその費用を支払うのが一般的であったが、近年では、夫婦双方が購入資金を分担して支払う事例が増えてきており、また女性やその家族が全額を支払う場合もみられるようになってきている。女性側も購入資金を負担するようになった背景として、結婚後の家庭内でのバランス関係などが重視されるようになってきた点が指摘できる（楊ほか 2012 : 844 ; 林・林 2020 : 33）。

④欧米の文化的価値観の影響を受けて、人々の間では、新しい都市的価値観も生まれた。例えば、一部の都市住民の間では、欧米文化の影響を強く受けるようになって

おり、住宅を選択する際、周囲に豊かな自然環境がある住宅を好む人が増えている（楊ほか 2012：844）。

また楊ほか（2012：844-845）では、社会階層⁸⁾による差異という観点からも、都市

8) 2012年の時点で中国都市部居民の一人当たりの年間平均収入として、その大半は下位中間層（20%、一人所得 16761.4 元）、中位中間層（20%、一人所得 22419.1 元）、上位中間層（20%、一人所得 29813.7 元）、中高所得層（10%、一人所得 39605.2 元）、高所得層（10%、一人所得 63824.2 元）である（中国国家统计局）。しかし、中国の人々にとっては、自らの所得が社会全体のなかでどの程度の水準にあるのかという点を把握することが非常に難しくなっている。

中国国内で「中間所得層」（中国語では「中等収入階層」）の問題を提起したのは、陸学芸編（2004）とされる。同書によると、『中国では職業や職階あるいは公的機関に勤めているか否かによって 10 の社会階層があり、それらは社会・経済的に 5 つの等級に分類できるとした。

中国ではこれを機に「階層」あるいは「階級」を巡る議論が活発になったものの、「中間所得層」の定義についての議論は収斂する気配がない。その理由のひとつとして、中国では都市・農村間および沿海・内陸間の所得格差が非常に大きく、国民全体が納得できる中間という概念が成立しにくい』（陸学芸編 2004；三浦 2015）が挙げられている。上述の 5 つの等級は、低層（農民・生活保護者・失業者）、中下層（零細企業就業者・一般サービス業就業者・ワーカ―・農民）、中中層（初級専門技術者・小規模企業経営者・事務員・自営業者・中高級技術工・大規模農業経営者）、中上層（党・政府中低級幹部・大企業中間管理職・中小企業管理職・中

居住者の住宅選択のあり方がまとめられており、以下のような特徴が挙げられている。

①まず、高所得者層においては、経済的制約が小さいため住宅の選択は当事者が自由に行うことができる。そのため、より条件のよい立地や面積、品質の住宅を購入することができ、2軒以上の住宅を保有していることも多い。親世帯と独立した子ども世帯は、別居しながらも近居するのが理想とされており、実際にそのような場合も多くみられる（楊ほか 2012：844）。

②これに対して、中所得者層と低所得者層では、経済的制約が大きいため、立地などの面で条件の良い住宅を自由に選択することはできない。そのため、住宅を選択する際には、職場や商業施設へのアクセスに優れた物件を優先するなど、希望する条件の一部のみを満足させられる住宅を選んでいる（楊ほか 2012：844）。

③このような中低所得者層に属する人々では、子ども世帯は結婚に際して住宅を購入することができないため、結婚後も親世帯と同居するという選択肢を取る場合もある⁹⁾（楊ほか 2012：844）。

級専門技術者・中規模企業経営者)、上層(党・政府高級幹部・大企業管理職・高級専門技術者・大規模私営企業経営者)に分けられている(陸 2004 ; 三浦 2015)。ここでは、この5つの等級の中の中下層・中中層・中上層に属する人を中所得者層と定義する。

9) この場合、孫の世話を祖父母に頼むことができる。ちなみに、同居する親世帯では、住宅制度改革以前の時期に、所属する職場の福利厚生制度を利用して住宅を取得していた事例も

④上記の方法で住宅を確保できない人々（住宅価格が高騰している大都市の住民や他地域出身者、低所得者層など）は、賃貸住宅に居住することになる。しかしながら、前述でも述べたように、賃貸住宅に居住する場合、中国の賃貸住宅市場は未成熟であるため、居住者の希望に合う立地条件の住宅に居住することは難しい場合もある（楊ほか 2012 : 845）。

以上の点をまとめると、中国の都市居住者は、生活上生じる様々なリスクに対応できるという安心感を得るために、結婚前という若い時期に、多額の資金を投入して自身が所有権を持つ住宅を購入する傾向がある。このような都市居住者が住宅や居住地を選択する際には、中国社会の様々な文化的価値観が大きな影響を与えている。しかしながら、多額の資金を必要とする住宅購入の実態を調査することの難しさもあるため、このような文化的価値観が、実際にどの程度都市住民が購入する住宅の立地や類

多いが、このような職場を通じて取得した古いアパートは再開発事業の対象となることもある。その際には補償として、代わりに新しい住宅を入手することも可能である。さらには、再開発事業の対象者は、補償として代わりの住宅の提供を受けるときに、いくつかの選択肢の中から、新たに居住する住宅を選ぶことができる場合もある。元々の住宅があった地区やその近隣に転居できる場合もあれば、立地条件は劣る代わりに、面積が大きい住宅を入手できる場合もあるが、入居者の中には、子ども世帯が親世帯から独立して居住できるように、総面積は狭くなっても2軒の住宅を受け取ることを希望する人も多いとされる（楊ほか 2012）。

型の選択に影響を及ぼしているかを把握することは非常に難しい。加えて、住宅購入の意思決定を行う際には、購入者は非合理的な感情に影響され、盲目的な意思決定を下す可能性もある。楊ほか（2012：850）によると、このような住宅購入の意思決定プロセスは、長い期間をかけて形成された社会的および文化的な価値観に影響された結果であると考えられるが、住宅購入の意思決定に影響を与える要因を計量的に正確に測定することは困難である。したがって、よりミクロな視点から文化的価値観が住宅の選択に与える影響を検討することは、学術的にも社会的にも重要な研究課題の一つになると考えられる。

2.4 地理学における理論的研究との関連について

本稿では、中国人による日本の都市における住宅購入について検討するが、その際には住宅購入を投資するという観点から検討した研究にも注目する必要がある。このような観点から、近年の資本主義社会における都市の固定資産（不動産）への投資について検討した理論的研究として第一に思い浮かべる研究として、ハーヴェイによる論考が挙げられる。ハーヴェイは、資本の循環を、通常の商品生産と消費の過程である第1次循環、「固定資産と消費元本の形成への資本のフロー」である第2次循環、科学・技術投資と社会的支出（労働力の育成・支配）に当たる第3次循環に区分している（ハーヴェイ 1985；松原 2006：18-23）。特に本稿との関係で重要な点として、ハーヴェイは、第1次循環と第2次循環への資本循環の切り替えに注目している。第1

次循環が、「全ての商品が一期間に生産され消費されるという前提」の下に考えられているのに対し、第2次循環は、直接の投入ではなく、補助として機能する点、「相対的に長期間にわたって使用される」点で区別されている。その上でハーヴェイは、資本のフローが第2次循環へと切り替わる契機として、「過剰蓄積」（資本を充用する機会に対してあまり多くの資本が全体として生産されること）が生じていると指摘している（ハーヴェイ 1985；松原 2006：18-23）。要するに、ハーヴェイの議論によると資本循環にともない、製造業から固定資産への資本の移転がなされているとされている。ただし、2000年代以降の中国における不動産市場の過熱化と不動産価格の高騰という現象は、国内における製造業の発展と並行して起こった現象であるため、上述したようなハーヴェイの議論が、中国においてどの程度あてはまるのかという点には検討の余地がある。

というのも、ハーヴェイの議論によると資本循環にともない、製造業から固定資産への資本の移転が指摘されているが、中国国家统计局のデータによると中国においてGDPに占める第3次産業の比率が第2次産業の比率を上回るようになったのは2012年になってからであった。そのため、それまでの中国経済の発展段階としてはまだ製造業が中心であり、いまだ第1次循環の段階にあると考えられていた。それにもかかわらず、2000年以降の時期には、すでに固定資産への資金の移転が盛んになっていたことから、中国都市の実状はハーヴェイの議論とは異なっている可能性もあるように思われる。しかしながら、このような固定資産に対する企業による巨額の投資は、中

国都市における住宅価格の高騰や、都市住民の住宅購入がさらに難しくなっている状況を引き起こしている点は指摘されている（李編 2018）。また、このような住宅価格の高騰が明らかになっていく中で、前述したように、中国の都市住民の間では、さらに価格が高騰する前に住宅を購入しておかなければならないという意識が高まっているといえる。そのためハーヴェイの議論は、現代都市における投機的な不動産投資の実状を理解するために、重要な論点を提示していると考えられる。

以上、本稿の調査対象者の母国である中国における住宅購入に関する社会通念や住宅事情等について紹介した。このような背景を持つ調査対象者の日本での住宅購入事情を検討するために、次章では本稿の研究手法と、研究対象となる住宅を購入した在日中国人と中国在住の中国人個人投資家の概要、日本の不動産市場の状況を紹介する。

第3章 研究方法と研究対象の概要

3.1 研究方法と質問項目

3.1.1 研究方法

本稿では、都市地理学的な観点から中国人による日本における住宅購入の動機やその地理的側面について検討した。実際の住宅購入動機や購入地域・購入する住宅の形態などに、非常に多様な経済的あるいは心理的要因が、大きな影響を与えと考えられる。例えば①購入地域である日本の不動産市場の状況や住宅事情、②調査対象者の母国における社会的・経済的状況や社会通念、③さらには日本に居住している中国人の場合は、日本に居住する中で形成あるいは変容した住宅に対する意識などが挙げられる。このような様々な要因・背景が、実際にどの程度、中国人の住宅購入動機や購入する住宅の類型や購入地域等の選好パターンに影響を及ぼしているかを把握することは非常に難しい。加えて、第2章でも述べた中国における人々の住宅購入の意思決定のプロセスについて論じた楊ほか(2012)によれば、住宅購入の意思決定を行う際には、購入者は非合理的な感情に左右され、盲目的な意思決定を下す可能性もある。このような非合理的な意思決定に影響を与える要因を計量的に正確に測定することは困難であり(楊ほか2012)、実際には、調査対象者らは研究者が想定しないような購入動機や購入地域などの選好パターンを有している可能性がある。

そのため、調査対象者の住宅購入という行動を分析する際に、「なぜその行動に至

ったのか」、「何を考えて実行したのか」といった事項はその当事者や関係者の具体的な語りでなければ明らかにするのが難しく、まずは質的な調査手法を採ることで、住宅購入や購入地域などに影響を与えている諸要因を整理する必要があると考える。

加えて、主に国勢調査や入国管理局などの統計データに基づいて外国人の居住パターンを分析した研究として、石川編（2019）などがあるが、このような統計データを用いた分析では、外国人居住者の在留資格別の分布状況などは知ることができず、属性別にみた外国人の居住パターンや居住地選択の背景を把握するのは難しい。したがって、本稿では質的側面に着目し、調査対象者からの想定外の多様な回答を引き出すことができる半構造化インタビュー調査という研究手法を採り、そこから得られた情報を、統計データや先行研究などの他の文献の中で行われている分析も参考にしながら整理・分析することで、中国人の住宅購入動機や購入地域などの選好パターンについて明らかにする。

また 1.1 でも述べたように、松宮・山本（2017）によると、日本で暮らす外国人の住宅をめぐる問題については、まとまった研究成果がほとんどなく、実態把握も十分になされていないことが指摘されている。その理由の一つとして、日本人の研究者が外国人の調査対象者を集め、特に住宅購入という非常にセンシティブな問題について詳細なインタビュー調査を行うことが非常に難しい点が指摘できる。

以下では、このようなセンシティブな問題について調査を行う筆者自身のポジショナリティと、それが調査結果に与える影響についても議論しておく必要がある。具体

的には、調査に際しては、対象者に対して、筆者が日本の大学院で学ぶ中国人留学生で女性であること、調査対象者によっては所属する大学院の名称や卒業した中国の大学の名称も示した上で、調査に協力してもらった。このような筆者自身の属性が、調査対象者の回答内容に影響を与える可能性があることは否定できない。その一方で、このような属性を持つ筆者が、調査対象者の母語である中国語を用いて調査を行ったことで、他の社会集団に属する研究者に比べると、調査協力者を集めやすかったことも事実であろう。

以下では、より具体的な調査の手順を説明する。本調査では、主に調査対象者をソーシャルネットワークサービス（以下、SNS と略す）で探し、住宅購入を決めた動機や購入資金、購入地域の選定理由といった予め定めた質問項目について話をしてもらう中で、より詳細な購入事情や購入地の選定理由などを自由に語ってもらう半構造化インタビューを行った。結果として、第 4 章で 27 人（IDR1～27）、第 5 章で 21 人（IDI1～22）、全体で 48 人と在日外国人や外国人投資家向けの国内不動産の紹介・斡旋等の業務を行っている不動産会社 3 社¹⁰⁾ に対して、インタビューを実施することが

10) 本文中では A 社～C 社と表記する。3 社の担当者はすべて中国出身であり、C 社担当者 M 氏は数年前に日本に帰化し日本国籍を取得したが中国語が母語である。いずれも在日外国人や外国人投資家向けの業務を担当している。本稿では、これらの 3 社の担当者には主に投資用住宅を購入した中国人個人投資家に関する情報についてインタビュー調査を行ったが、M 氏

できた。また、調査対象者は比較的若年層中心になった。これは、在日中国人の年齢構成自体も 20～30 代の若年層が多いことに加えて、本稿では若年層が多く使用している SNS を用いて調査対象者を集めたことも関係していると考えられる。

第 4 章では 2016 年 4 月から 2017 年 9 月にかけて（ただし、IDR26 のみ 2020 年 6 月に実施した。また、2021 年 1 月に調査対象者 7 人と不動産業者 1 名¹¹⁾ に追加調査を行った）、自己居住用の住宅を購入した中国人居住者に対してインタビュー調査を行い、住宅購入の意思決定と選好パターンについて検討した。インタビュー調査では、中国人居住者の中で永住者や人文知識・国際業務・技術などの在留資格を持ち、ホワイトカラー職、小規模事業者、学生などとして就業・居住し、自己居住用の住宅を購

には福岡市で居住用に住宅を購入した中国人居住者に関する情報についてもインタビューを行った。これらの外国人の購入希望者を顧客とする不動産会社は以下のような方法で顧客と接点を持ち、事業を行っているという。まず、日本に在住している中国人の場合は、知人の紹介や、中国人向けのイベント等への協賛・参加を通じて顧客を獲得している。また、投資用住宅を購入した中国人投資家の獲得方法としては、日本に知人がいる投資家であれば、知人や他の顧客から紹介により顧客を獲得しているが、日本に知人がいない在外中国人が日本の投資用住宅を購入する場合は、提携する中国の不動産業者を通じて顧客を紹介してもらうという

(C 社担当者 M 氏)。

11) IDR5, 6, 8, 12, 16, 20, 27 と C 社担当者 M 氏。

入した人々を対象とし、自身が居住しない投資用のマンションを購入した人や日本人を配偶者としている人については調査対象者から除外した。

調査対象者の選定方法として、多くの在日中国人が使用している電子掲示板サイトである「小春ネット」(<https://www.incnjp.com>) などを利用し、住宅を購入した人々にメッセージを送り、調査協力を依頼し、主に SNS である「微信 (WeChat)」の録音メッセージの送受信機能と通話機能を利用してインタビュー調査を行い、その内容を文字化した。このような手法により、条件を満たす 27 人の住宅購入者に対してインタビュー調査を行った。

調査対象者である中国人ホワイトカラー層の住宅の保有率については、国勢調査等のマクロなデータによる数値は示すことはできない。2015 年の国勢調査によると、外国人全体での持ち家保有率は 20.9% である。この数値は在日コリアンなどのオールドカマーの外国人を含んだものであるため、調査対象者である中国人のホワイトカラー層の場合は、この数値を下回っている可能性もある。とりわけ、ニューカマーの中国人ホワイトカラー層では、将来的には帰国することを考えている人もいるため、持ち家を購入する人の比率は、高くない可能性がある。この点について筆者は、福岡市において、高学歴で高い収入を得ているにもかかわらず住宅を購入していない中国人ホワイトカラー 2 人に対して、その理由をインタビューを行った。それによると、インタビューを行った人のうちの 1 人は「現在は、職場が提供している職員住宅に居住しているが家賃が非常に安く、自身で住宅を購入する必要がない。また、福岡市の住宅は

値上がりあまり期待できないこともあり住宅購入を考えたことはない」と回答している。もう1人は「住宅購入を考えたこともある。しかしながら、勤務先から住宅手当を1カ月あたり3万円ももらっており、この手当は自身や家族が保有している住宅に住む場合は支給されない。そのため、住宅を購入するのは割に合わないと思った。また、将来的には中国に帰るかもしれない。その場合は、購入した住宅の管理や処分が大変だと考え、購入を見送った」としている。このように勤務先から職員住宅の提供や住宅手当の支給といった何らかの住居費に対する支援を受けている人や、日本に長期間居住する意志が定まっていない人の場合は、住宅を購入するメリットは少ないと考えられる。このように中国人居住者のうち住宅を購入した人の比率が少ないという理由もあり、本研究では多くの調査対象者を探すのが難しく、インタビュー調査の対象者数は全体で27人にとどまった。

第5章では、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する。

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、情報のやり取りがより容易にできる SNS 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と通話機能を利用し、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、中国在住の個人の住宅投資家 21 人¹²⁾（「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 16、表 17）。インタビュー調査の方法としては、予め定めた質問項目について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。

3.1.2 質問項目

本稿ではインタビュー調査での質問項目として以下のようなものを設定した。

12) 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 17 の ID15）もいるが、当初は住宅購入を視野に入れており、具体的に物件購入の検討も行ってたことを考慮し、調査対象者に含めることにした。

表4 日本における自己居住用住宅購入者への質問項目

1	職業, 年齢, 日本に在住した年数, 在留資格, 生活形態 (両親か配偶と同居しているのか, 子供を持っているのか) などを含めてあなたの個人情報を紹介してください.
2	なぜ日本で居住することを決めたのか? 将来的には帰国する予定があるのか?
3	日本と中国の社会状況の中に, あなたの住宅購入につながる要因があるのか?
4	住宅を購入する際に賃貸住宅に居住した経験があるのか? 賃貸住宅に住む際に何か困った経験があったのか? この経験があなたの住宅購入に影響したのか?
5	日本での住宅購入を考え始めたきっかけは何か?
6	日本での住宅購入を決意した要因は何か?
7	住宅の所在地域はどこ, この地域を決めた理由は何か?
8	住宅の類型 (新築・中古・マンション・一戸建) を教えてください. この類型を決めた理由は何か?
9	住宅の価格を教えてもらえるのか? 購入資金の集め方は何か?
10	住宅の情報収集はどうやって行ったのか? 不動産業者を探すことがあるのか?
11	住宅を購入するに至った動機について, 結婚あるいは子どもの出生前に事前に住宅を購入しておくという中国での住宅購入の習慣の影響を受けたのか?

	(東京大都市圏ではなく，他の大都市で住宅を購入した調査対象者へ)
12	なぜ東京大都市圏ではなく，この都市を選んだのか？

表5 投資用住宅購入者への質問項目

1	職業, 年齢, 中国での居住している都市などを含めてあなたの個人情報を紹介してください.
2	いつから投資用住宅購入に注目し始めたのか? 中国での投資用住宅を購入した経験があるか?
3	なぜ日本での不動産投資に注目したのか? 日本での不動産投資の目的を教えてください (値上がりを期待するのかなど).
4	日本と中国の社会状況の中に, あなたの不動産投資につながる要因があるか?
5	実際の住宅購入状況
	a 住宅の探し方 (不動産に頼む・知り合い紹介・自分で探した)
	b 住宅購入期間
	c 住宅所在地域
	d 住宅形態 (新居・中古, マンション・一戸建)
	e 住宅購入資金 (両親からの援助の有無・ローンの有無・資金額)
	f 住宅購入後の使い方 (賃貸・民宿など)
6	住宅購入に際して何か困難があったら紹介してください. また, どうやってその困難を克服したのか?

表6 不動産業者への質問項目

1	あなたの基本情報を教えてください。不動産業界での従業年数と担当した業務内容も教えてください。
2	不動産個人投資家にとって、日本の不動産市場の魅力は何か？あなたの考えを教えてください。
3	日本と中国の不動産市場の違いは何か？あなたの考えを教えてください。
4	不動産個人投資家が日本での不動産投資を通じて求めるのは何か？
5	高所得層や中所得者層など、これまでにあなたが担当した中国人の不動産個人投資家は主にどの程度の収入を持つ階層に属していたのか？
6	中国人の不動産個人投資家が購入した住宅類型（新居・中古、マンション・一戸建）を教えてください。また、この住宅類型を選んだ理由が分かれば教えてください。
7	これらの不動産個人投資家が住宅の所在地域を選ぶ際に、何か共通性があるのか？
8	外国人の不動産個人投資家は日本で住宅ローンを組めるのか？
9	日本での不動産購入する際に最も難しいことは何だろうか？また、その問題は、どうやって解決しているのか？

10	中国人はどのようにして中国人を含む外国人の購入希望者に積極的に対応している不動産会社の情報を知っているのか？
----	--

3.2 研究対象の概要

本稿では、第1章で述べた研究目的について論じるために、住宅を購入した在日中国人と中国在住の中国人個人投資家を、調査対象者として取り上げる。特に、第4章では、住宅購入者の多くを占めているホワイトカラー的職種に就く在日中国人を主な調査対象とし、その多くが居住している東京大都市圏を主な対象地域として選定することにした。また東京大都市圏に比べると、他の都市では住宅購入者の購入動機や選好パターンが異なる可能性があると予想される。特に後述するように、東京大都市圏以外の都市では住宅価格が割安であるものの、賃貸価格も安いいため、同一地域に長期間居住する場合も、住宅を購入することにメリットがあるかどうかは判断が難しい。このため、東京大都市圏以外の都市で住宅を購入した調査対象者の住宅購入の状況を見ることで母国からの影響がより明確に現れる可能性があることも予想される。そのため、本稿では他の都市における購入者も調査対象者に加えることにし、4.3にて分析を行った。また、第5章では、日本において不動産、とりわけ住宅を購入した中国人個人投資家の中でも、日本で住宅を購入する人の数が比較的多い中所得者層を調査対象者として選定した。

以下では、研究対象となった中国人長期居住者と中国人による日本への不動産投資

や日本不動産市場の概要について紹介する。

3.2.1 日本における中国人長期居住者

法務省の「在留外国人統計」によると、2016 年末時点で日本に居住する外国人数（中長期在留者および特別永住者¹³⁾）は 238.3 万人（日本の総人口の 1.87%）である。

在留資格別にみると、永住者¹⁴⁾・定住者¹⁵⁾・特別永住者・日本人の配偶者など長期的な居住資格を有する人を合計すると 140.5 万人と多くなっており、そのほかは留学が 27.7 万人、技術・人文知識・国際業務が 16.1 万人、技能実習が 22.9 万人となっている（表 7）。

13) 特別永住者とは、1991 年 11 月 1 日に施行された「日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法」により定められた在留の資格のこと、または当該資格を有する者をいう（TOMA コンサルタンツグループ 2016）。

14) 永住者とは、法務大臣が永住を認める者である。ただし、入管特例法の「特別永住者」を除く（出入国在留管理庁 2020）。

15) 定住者とは、法務大臣が特別な理由を考慮し一定の在留期間（5 年を超えない範囲）を指定して居住を認める者である。第三国定住難民、日系 3 世、中国残留邦人等が該当例になる（出入国在留管理庁 2020）。

表7 在日中国人の在留資格別人口と在日外国人全体に占める比率

単位：人

	中国人(全外国人に占める比率)	在日外国人全体
永住者	238,438 (32.8%)	727,111
日本人の配偶者等	32,479 (23.3%)	139,327
永住者の配偶者等	12,984 (41.9%)	30,972
定住者	27,140 (16.1%)	168,830
特別永住者	1,154 (0.3%)	338,950
家族滞在	69,784 (46.7%)	149,303
技術・人文知識・国際業 務	68,274 (42.4%)	161,124
留学	115,278 (41.6%)	277,331
技能実習	80,858 (35.4%)	228,589
その他	49,134 (30.5%)	161,285
合計	695,522 (29.2%)	2,382,822

2016 年末時点

資料：『在留外国人統計』により作成

また、在日外国人の出身地をみると、中国・韓国などのアジア地域が約 8 割を占

め、その中でも中国出身者が 69.6 万人と最も多く、在日外国人全体の 29.2%を占める（表 7）。

こうした在日中国人について在留資格別にみると、2016 年末時点で、永住者、日本人の配偶者等、永住者の配偶者等、定住者、特別永住者、家族滞在の在留資格を持つ人の数の合計は 312,195 人となっており、これらの日本に長期的に居住している人々の比率は全中国人数 695,522 のうち 45%程度を占めるまでになっている。このうち、「永住者」の在留資格を持つ人は 2006 年には 11.7 万人だったが、2016 年末には 23.8 万人にまで急増した（図 1）。

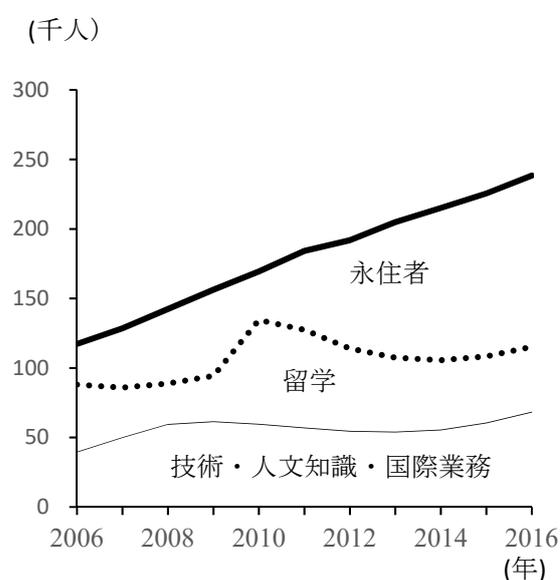


図 1 在日中国人の在留資格別人口の推移

資料：法務省『在留外国人統計』により作成

永住の資格を持つ人が増加した理由として、2012年から永住権の取得基準が緩和され、高い知識や技能を持つ外国人であれば、在留5年以上であれば永住権を取得できるようになったことが挙げられる。さらに、法務省（2016b）によると、2016年から、従来の高度人材ポイント制を見直し、①70点以上のポイントで高度外国人材として認められた人について、永住許可申請に要する在留期間を現行の5年から3年に短縮すること、②高度外国人材の中でも特に高度と認められる人（80点以上のポイントで認められた者）については、永住許可申請に要する在留期間を現行の5年から大幅に短縮し1年とすること、が定められた。今後も永住権を取得する人が増加すると見込まれる。在日中国人の総数自体は、2011年以降はそれほど増加していないが、永住者やそれに準ずる資格を持つ人は顕著に増加していると言える。それゆえ、日本において最大の外国人グループである中国人の居住の状況に視点を置くことは、大きな意義を持っている。

在日中国人の基本情報に関して、年代層をみると、2016年末時点で、在日中国人の中に、0-19歳は99,577人（14.3%）、20-39歳は413,489人（59.5%）、40-59歳は156,414人（22.5%）、60歳以上は26,042人（3.7%）である。20代から30代までの比較的若い世代が多く、1980年代以降生まれた人が中心である。

また、日本において、中国出身者は、技能実習生が多いことが影響して、北海道や本州内陸部などの過疎的地域でも中国人比率の高い地域がみられるものの、絶

対数を見れば東京大都市圏（東京都，埼玉県，千葉県，神奈川県の1都3県）をはじめとする大都市圏に多く居住している（石川編 2019：14，20–21）。東京大都市圏に居住する中国人比率を在留資格別にみると、「技術・人文知識・国際業務」の在留資格を持つ人のうち 66.2%が当該地域に居住している。一方、「技能実習」の在留資格を持つ人のうち，東京大都市圏に居住する人の比率は 10.7%（約 0.9 万人）と非常に低い。また，東京大都市圏以外の地域に居住する中国人は大阪府や愛知県，兵庫県，福岡県などに比較的多いものの，東京大都市圏在住者に比べるとかなり少ない（表 8）。

表8 在日中国人都道府県別 在留資格別人数

単位：人

	東京	埼玉	神奈川	千葉	東京大都会圏計	大阪	愛知	兵庫	福岡	広島	京都	中国人 (全外国人に占める比率)
永住者	58,958	23,262	16,836	25,649	124,705 (52.3%)	21,746	17,676	9,922	5,610	4,776	3,470	238,438 (32.8%)
日本人の配偶者等	7,416	2,876	2,474	3,089	15,855 (48.8%)	2,976	2,257	1,033	720	442	494	32,479 (23.3%)
永住者の配偶者等	3,584	1,538	1,054	1,486	7,662 (59.0%)	1,352	943	364	254	280	168	12,984 (41.9%)
定住者	7,272	3,015	2,202	2,754	15,243 (56.2%)	3,906	1,609	672	386	379	300	27,140 (16.1%)
特別永住者	209	46	42	106	403 (34.9%)	191	31	335	14	18	27	1,154 (0.3%)
家族滞在	22,814	8,299	5,776	8,109	44,998 (64.5%)	4,275	4,467	1,959	2,126	907	796	69,784 (46.7%)
技術・人文知識・国際業務	24,585	7,298	5,824	7,508	45,215 (66.2%)	5,920	3,609	1,528	2,018	690	919	68,274 (42.4%)
留学	47,078	6,905	5,280	6,658	65,921 (57.2%)	10,565	3,666	3,601	5,742	1,777	5,466	115,278 (41.6%)
技能実習	1,119	2,678	3,486	1,346	8,629 (10.7%)	2,399	9,093	2,379	1,484	4,113	659	80,858 (35.4%)
その他	17,409	4,425	3,271	5,788	30,893 (62.9%)	2,887	2,932	934	1,246	619	814	49,134 (30.5%)
合計	190,444	60,342	46,245	62,493	359,524 (51.7%)	56217 (8.1%)	46283 (6.7%)	22727 (3.3%)	19600 (2.8%)	14001 (2.0%)	13113 (1.9%)	695,522 (29.2%)

2016年6月時点

資料：『在留外国人統計』より作成

留学生の日本企業などへの就職状況に関する資料（法務省 2016a）により、2016年度に「留学」の在留資格を有する外国人が日本の企業への就職を目的として行った在留資格変更許可申請の人数は 21,898 人であり、そのうち主な国籍・地域としては、中国（香港及びマカオを除く）が 11,039 人（56.8%）と最も多く占めている。

変更許可後の在留資格別の許可数の内訳は、「技術・人文知識・国際業務」が 17,353

人で、この在留資格で全体の 89.3%を占めている。月額報酬は 20 万円以上 25 万円未満が 9,555 人 (49.2%) と最も多く、次いで 20 万円未満 6,501 人 (33.4%)、25 万円以上 30 万円未満 2,140 人 (11.0%) の順となっている。月額報酬 20 万円以上をもらえる人が全体の 66.6%を占めており、日本の一般的なホワイトカラー層の水準に近い収入を得ている人が多いといえる。学歴をみると、大学を卒業した人が 8,944 人 (46.0%) と最も多く、次いで大学院において修士号又は博士号を取得した人が 5,292 人 (27.2%) の順となっており、両者で全体の 73.2%を占めている。一方、専修学校を卒業した人の数は 3,617 人 (18.6%) であり、比較的高い学歴を持つ就職者が多い。

また、東京都に所在する企業等に就職した人が 9,265 人 (47.7%) と最も多く、次いで大阪府 1,989 人 (10.2%)、神奈川県 1,088 人 (5.6%)、以下愛知県 (4.9%)、埼玉県 (3.8%)、福岡県 (3.6%)、千葉県 (3.0%) の順となっており、東京大都市圏に所在する企業に就職した人は 67.2%を占めている。これを、前述した「技術・人文知識・国際業務」の在留資格を持つ人の居住地の比率と比較すると、東京都 36.0%、神奈川県 8.5%、埼玉県 10.7%、千葉県 11%、東京大都市圏計 66.2%となっている。いずれのデータでも東京大都市圏に居住する人が全体の 3 分の 2 程度を占めているが、東京都に所在する企業等に就職した人の比率は 47.7%と、東京都に居住する人の比率 36.0%より高くなっている。東京都以外の地域にある支社等で勤務する人がいる可能性もあるが、就業資格を持つ中国人は、一般的な日本人就業者

と同様に、東京都以外の県に居住して、東京都内の事業所にて就業・通勤する人も多くいることが予想される。就職した中国人の中には大学を卒業あるいは大学院を修了し、比較的高い学歴を持ち、20 円万以上の月額報酬をもらえるホワイトカラー的職種に従事する人が多いと言える。東京大都市圏が主な就職先となっている。

すなわち、在留外国人に占める比率をみると、中国人は日本各地に分散的に居住しているが、東京大都市圏においても、最も多くの人口を有する外国人である。年齢別にみると、20 代から 30 代までの比較的に若い世代が多くを占めている。また在留資格別人口をみると、東京大都市圏では「永住者」のほか「技術・人文知識・国際業務」といった在留資格を持ち、ホワイトカラー的職種に就く人が多くを占めている。以上のような点は、今後の在日中国人の生活や日本社会との共生のあり方を考える上でも、留意すべき点であると考えられる。

日本における中国人長期居住者に関する状況を紹介した上で、次節では、同じく中国での社会情勢や考え方などの影響を受けた中国に居住する個人投資家による（日本を含む）海外の不動産への投資の状況について説明する。

3.2.2 中国人個人投資家による日本への不動産投資

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ったとした回答者は 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、特に中国は今後の不動産投資増加が期待される国であり、日本企業からも大きな関心が寄せられているため、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、企業ではなく主に中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、特に高所得層と呼ばれる層よりは収入レベルが低い層である中所得者層の投資者に限り、日本は投資先として最も人気がある国である（房天下 2016）。

また、近年、中国都市部居住者の一人当たりの年間平均収入をみると、まだ収入水準は低いと見られるが、収入格差の拡大にともない、高所得者層人口は急増している。その結果、近年では、上位中間層にも海外不動産への投資が浸透してきている（安田 2014）。また、地域的には、北京や上海といった大都市在住の人が多いが、将来的には

より内陸部からの投資者も増えていくことが予想される（株式会社 RJC リサーチ 2016）。

3.2.3 日本における不動産市場

前節では本稿の研究対象の概要を紹介した。また、調査対象者らが購入した住宅の類型や購入地域等の選好パターンは、日本の不動産市場の影響を受けていると考えられるので、本節では、このような研究対象が住宅を購入した日本の不動産市場に関する状況や事情を紹介する。まずは日本の主要都市の不動産の価格水準（表 9）が、どの程度のレベルにあるのかを検討する。

表9 主要都市別 70m²あたりの中古マンション価格

単位：万円

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年における東京23区を100とした比率
東京23区	5,249	5,319	5,385	5,566	5,766	100.0%
横浜市	2,870	3,033	3,109	3,089	3,128	54.2%
さいたま市	2,386	2,603	2,750	2,729	2,718	47.1%
千葉市	1,700	1,784	1,805	1,891	1,966	34.1%
大阪市	2,816	2,861	3,013	3,272	3,406	59.1%
神戸市	1,843	1,859	1,874	2,064	2,224	38.6%
名古屋市	2,059	2,165	2,310	2,410	2,358	40.9%

資料：東京カンテイにより作成

表9では、2016年から2020年までの日本の主要都市別にみた70m²あたりの中古マンション価格と2020年における東京23区に対する各都市の価格の比率を示している。東京23区の住宅価格の高さは他の都市に比べると突出して高いといえるが、特に本稿の4.3で東京大都市圏との比較対象とした京阪神大都市圏と名古屋大都市圏の中心都市である大阪市と名古屋市の住宅価格は、それぞれ東京大都市圏の59.1%と

40.9%に留まっている（東京カンテイ 2020）。

また、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）を東京都以外の都市の中心部の例をみると、広島（5.8%）、札幌（5.5%）、仙台（5.5%）、京都（5.2%）、神戸（5.2%）、福岡（5.2%）、名古屋（5.1%）、大阪（4.9%）となっている。これに対して、東京（都心部）が城南地区4.3%、城東地区4.5%となっており、他の都市の都心部に比べると最も低くなっている。一般に、賃貸利回りが高い地域の住宅は割安であるとみられることも多いが、逆に不動産価格の低い地域の住宅は、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も多く、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、東京のような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。

以上のデータのみから判断すると、東京以外の都市においては、長期間同じ住宅に居住するのであれば、賃貸住宅に居住するよりは、持ち家を購入した方が割安になると考えられる。しかしながら、賃貸価格や賃金水準の低さ等の条件もあるため、一概に東京大都市圏以外の都市での住宅購入者が多いとは断定できないのが実情である。

例えば、表10では主要都市における70m²あたりのマンション月額賃料推移をまと

めた。

表 10 主要都市における 70m²あたりのマンション月額賃料の推移

単位:万円

	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
東京 23 区	22.9	23.3	23.3	24.5	25.6
横浜市	15.0	15.0	16.0	15.7	15.6
さいたま市	12.4	12.2	12.7	13.0	13.3
千葉市	10.2	10.4	10.4	10.6	11.3
大阪市	14.7	16.1	16.4	17.2	17.2
名古屋市	11.8	12.0	12.2	13.5	13.2
福岡市	11.6	12.1	12.5	12.7	13.0

注：賃料データは、東京カンテイのデータベースに登録されたマンションの月額募集賃料を地域別に集計・算出した。また、集計対象は専有面積 30 m²以上の居住用マンションとし、事務所・店舗用は除外している。

資料：東京カンテイにより作成

表 10 によると、東京以外の都市では、確かに住宅価格は安いですが、その一方で賃貸する場合の家賃も安い。東京以外の都市に居住する人の場合は、家賃負担がそれほど高くないし、住宅価格の値下がりも東京大都市圏より大きいと予想されるため、日本で長期的に居住しようと考えとしても、賃貸住宅より住宅を購入した方が割安だと

は判断しにくいと考える。

以上、第3章では、本稿の研究方法、調査対象者として取り上げた日本で住宅を購入した日本における中国人長期居住者と中国に在住している中国人個人投資家の概況、日本の不動産市場の状況を紹介した。次章からは本稿の研究目的を明らかにするために、具体的な調査対象者のインタビューの回答内容を含めて、彼（女）らの住宅購入と選好パターンを検討する。

第 4 章 東京大都市圏と他の都市における中国人ホワイトカラー層の自己居住用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—

4.1 はじめに

本章では、日本に定住した中国人を対象として、自己居住用の住宅を購入した人が日本への定着の一環として住宅購入をどのように行っているのかを考察する。具体的には、住宅購入の動機や購入資金を準備する方法、住居の形態や購入地域について、調査対象者の出身国と移住先双方の住宅購入事情や条件を視野にいれながら検討する。検討に際しては、基本的には、4.2 にて東京大都市圏での購入者（22 人）について、4.3 にてそれ以外の大都市圏での購入者（5 人）について考察していくが、購入動機などで両者の回答内容に共通する傾向がみられる内容については、4.2 にてまとめて紹介・検討することにした。

4.2 東京大都市圏での調査対象者の購入動機と選好パターン

4.2.1 調査対象者の概要

表 11 は、調査対象者の性別・年齢・在日期間・職業分類（職種）・在留資格・世帯

構成・購入資金・購入地域（購入金額）・住宅類型に関する基本情報をまとめたものである。

表11 調査対象者の概要

IDR	性別	年齢	在日 期間	職業分類 (職種)	在留 資格	世帯 構成	購入資金	購入地域 (購入金額)	住宅類型
1	女	20代前半	3年	S	留学	シングル	両親援助	東京都中央区	C(新築)
2	男	30代前半	10年	W	永住	夫婦	ローン, 自 己資金	東京都品川区 (7,000万円 未満)	C(中古)
3	男	40代前半	10年 以上	E	永住	夫婦 と子 ども	ローン	東京都新宿区	D(新築)
4	男	30代前半	7年	W	技術	夫婦	ローン, 自 己資金	東京都葛飾区 (4,600万円)	D(新築)
5	男	20代後半	9年 (就業 5年)	G	永住	シングル	ローン, 自 己資金	東京都足立区	D(新築)
6	女	20代後半	10年	H(夫がP)	永住	夫婦 と子 ども	両親援助, ローン, 自 己資金	東京都足立区 (4,000万円台)	D(新築)
7	男	20代後半	5年	W	技術	シングル	ローン, 自 己資金	東京都豊島区	C(新築)
8	男	20代後半	4年	W	技術	夫婦	ローン, 自 己資金	東京都区部 (3,800万 円)	C(新築)
9	男	40代前半	10年 以上	W	永住	夫婦 と子 ども	ローン	東京都区部 (3,880万 円)	D(新築)
10	男	30代前半	6年	W	国際	夫婦	両親援助, ローン	東京都区部	C(新築)
11	男	20代後半	半年	W	技術	シングル	ローン, 自 己資金	東京都区部 (4,000万円)	C(新築)
12	男	40代前半	16年	W	永住	夫婦 と子 ども	ローン, 自 己資金	東京都	D(新旧不 明)
13	男	20代後半	6年	W	国際	夫婦	自己資金, ローン	東京都郊外 (5,000万円未 満)	D(新築)
14	男	20代後半	3年	W	国際	夫婦	両親援助, ローン, 自 己資金	東京都郊外	D(新築)
15	男	30代前半	3年 (妻は 7年)	W	技術	夫婦	ローン, 自 己資金	東京都郊外	D(新築)
16	女	30代前半	8年 (就業 5年)	W	国際	シングル	ローン, 自 己資金	東京都郊外	D(新築)

17	男	30代前半	15年	W(P)	永住	夫婦 と子 ども	ローン, 自己資金	自	埼玉県さいたま市 (4,200万円)	D(新築)
18	男	20代後半	5年	W	国際	夫婦	ローン, 自己資金	自	千葉県浦安市	C(新築)
19	男	30代前半	2年	W(P)	高度 人材	夫婦	自己資金, ローン		千葉県	D(新築)
20	男	20代後半	5年以上	W	国際	シングル	両親援助, ローン		千葉県(2,780万円)	C(中古)
21	男	30代前半	3年	W(P)	高度 人材	夫婦 と子 ども	両親援助, ローン, 自己資金	自	神奈川県川崎市	D(中古)
22	男	30代前半	10年 (就業 2年 半)	W	技術	夫婦	ローン, 自己資金	自	神奈川県横浜市(6,450万円)	C(新築)

在留資格の「人文知識・国際業務」と「技術」は2015年4月から統合されたが、調査の際には取得当時の在留資格を回答してもらった。調査対象者の表記順は住宅の購入地ごとに分類して表記した。

職業分類ではWはホワイトカラー、Eは自営業者、Gは観光ガイド、Hは専業主婦、Sは学生を、括弧内は職種でPはプログラマーを指す。在留資格では人文知識・国際業務は国際と表記した。住宅類型ではマンションはC、一戸建てはDと記載した。

インタビュー調査により作成

まず調査対象者 22 人の属性をまとめると、年齢層をみると 20 代前半が 1 人、20 代後半が 9 人、30 代前半が 9 人、40 代前半が 3 人であり、若い年齢で住宅を購入した人が多いといえる。調査対象者に比較的若い年代（20 代から 30 代）の人が多く理由としては、第 3 章にも述べたように、元々、在日中国人では 20-39 歳の世代の人が 413,489 人（59.5%）と最も多いことや、若年層が多く使用している SNS サービスを使って調査対象者を集めた点が挙げられる。また、第 2 章で挙げた中国のほとんどの若年層にとって住宅を購入することは結婚の準備などとしてなさねばならない行動

だという社会通念とも関係があると考えられる。

実際に SNS などのサイト上で情報発信を行い、インタビュー調査に回答した人の性別をみると、男性 19 人、女性 3 人となっている。世帯属性でみると夫婦のみ世帯が 10 世帯、夫婦と子どもによる世帯が 6 人、シングル世帯が 6 人となっている。第 2 章でも述べたように、昔から「住宅がなければ家（家族）もない」という社会通念が継承されていることもあり、結婚あるいは子どもの出生前に住宅を購入しておくことで、家族が身を落ち着けられる場所を確保できるという社会通念が存在するため、シングルや夫婦のみの世帯が子どもの出生前に住宅を購入する例も多いことが指摘できる。

日本での在留期間をみると、5 年未満が 7 人、5 年以上 10 年未満が 8 人、10 年以上が 7 人であり、来日後 10 年以内に住宅を購入した人が多い。在留資格をみると、永住の資格を持つ人が 7 人、人文知識・国際業務が 6 人、技術が 6 人（人文知識・国際業務と技術は 2015 年から同一の在留資格に統合）、高度人材が 2 人、留学が 1 人である。

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 18 人（うちプログラマーが 3 人）と多く、その他には自営業者（貿易業）1 人、学生 1 人、観光ガイド 1 人、専業主婦（配偶者がプログラマーとして就業）1 人である。収入については調査することができなかったが、企業に勤務している場合（配偶者が勤務している場合も含む）、日本の一般的なホワイトカラーの正社員と同程度の世帯収入を

得ていると推測される。また、自営業者（IDR3）は、東京の住宅以外にも多額の資産を保有しており、かなり高い収入を得ているとみられる。また調査時点で学生であった人も1人いたが（IDR1）、彼女の場合は中国に住む家族から住宅購入資金を送金してもらっている。IDR3 と IDR1 はホワイトカラーではないが、豊富な資金を有しているため調査対象に含めた。

4.2.2 調査対象者の住宅購入動機と資金

a 住宅購入動機

本節では以上のような属性を持つ住宅購入者の購入動機と購入資金について検討する。第1章の先行研究（孫・阿部 2013；片岡 2014；山下 2016；金ほか 2016）では2000年代以降日本における外国人の居住動機が多様化していると指摘した。また、2.1にて述べたように、母国における中国人の住宅購入動機として、購入者が心理的な満足感を得るためだけではなく、社会的・制度的な条件や経済的な要因を背景として行う活動であると言える。以下では、このような母国における住宅購入をめぐる状況が、中国人居住者が日本で住宅を購入する際や購入する住宅の類型や購入地を決定する際に、どのような影響を与えているのかという点も含めて検討していきたい。

まず、自己居住用に住宅を購入した人の多くが日本に長く居住することを希望しているとみられ、日本で長期間生活したいという意識が存在する点を、住宅購入に踏み切った要因として指摘することができる。具体的には、調査対象者らは日本で住宅を

購入することの意味について、「私は外国人なので、この国に帰属感を持ち、これからもこの国で頑張っていきたいと思い住宅購入を決めた」(IDR19) や、「日本に来て既に 10 数年も経ち、今後もずっと日本に住むつもりなので、私にとっては住宅を購入するのは当たり前のことだ」(IDR9) という趣旨の発言が聞かれた。IDR18 も「日本で修士課程を修了後に就職し、最初の 1 年半は千葉県船橋市にある賃貸住宅に住んでいたが、家賃が月 7 万円と高かった。私はずっと日本に住むつもりだったので、住宅ローン金利の低さや税金の還付が受けられることなども考えると住宅を購入する方が割安だと思った」と述べている。すなわち、日本で住宅を購入することは単に居住する場所を確保するというだけではなく、今後も日本で暮らしていきたいという意思表示の意味もあると考えられる。そして、日本で長期間居住するのであれば賃貸住宅に比べて住宅購入は割安だと考えて住宅購入を決断した人が多くみられる (14 人、複数回答)。

加えて、調査対象者が日本に長期的に居住しようと思った理由を確認すると、日本において高い収入を得るためという経済的な要因よりは、日本の人間関係や労働条件といった生活・雇用環境との「相性」の良さや家族との関係を重視した人が多く、非経済的な要因が重視されている。例えば「私は IT 産業で働いているが、給料の水準だけみれば中国の方が高いくらいだが、日本の場合は急に解雇されることはないし、住宅の価格も安いので、生活する上でのストレスは少ないと思った。また、私は人づき合いが苦手なので、プライベートでも職場でも複雑な人間関係に巻き込まれること

がない外国での生活の方が向いていると思った」(IDR7) や、「実は中国でいい仕事が見つかったのだが、妻が日本の生活環境が好きで残りたがっていたから」(IDR19) といった理由を挙げる人がみられた。

さらに、日本に長期間居住しようと思ったもう一つの理由として、「日本で就職して働いているのであれば、自身の努力や能力で住宅の購入資金を確保することが可能だから」という点を強調する人もみられた。とりわけ、調査対象者が日本で住宅購入を決断した動機として、「中国の大都市では住宅価格が高く、それに比べると日本では大都市であっても住宅購入がしやすいから」という趣旨の回答をした人が4人みられた。

以上の購入動機をみると、母国における住宅購入事情や母国の大都市と比べた購入のしやすさから、日本に長期間居住しようと思い、住宅購入の意思決定を行ったと考えられる人もいる。具体的なインタビュー内容を紹介すると、IDR8 は「中国の大都市であれば若年層が自身のみの収入や銀行融資だけで住宅を購入するのは不可能に近いが、日本では親からの援助に頼らずに住宅を購入することができる」という趣旨の発言をしている。「北京、上海の住宅は高価すぎて自分が働いて得られる収入では一生かかっても購入できないが、日本であれば可能である。だから日本で住宅を購入することにした」という発言が回答者 IDR9 から得られた。表現は異なるが同趣旨の発言をした回答者として IDR7,11,15 もいた。また、次節の購入資金についての説明の際にも述べるが、実際に、調査対象者 22 人のうち親から購入資金の支援を受けてい

る人は6人に留まっており（4.3で取り上げる東京大都市圏以外の地域で購入した人を含めても27人のうち9人）、多くが自己資金や自身で住宅ローンを組むことで購入資金を工面している。具体的には、「日本では東京都内でも、繁華街などでなければ3,000～4,000万程度で悪くない住宅を購入できる場合がある。私と妻の収入を合わせるとかなりの世帯収入があり、2～3年間でローンを全額返済できると考えた」（IDR15）といった発言も聞かれた。IDR4は「妻や両親に購入資金を負担してもらわず、自分1人で住宅ローンを組んで住宅の購入資金を捻出した」としており、IDR16（女性）の場合は、住宅購入のために学生時代から貯金に励み、就職して数年後には独身のまま住宅を購入したという。

このようなインタビュー内容をより客観的なデータで補足するために、日中両国における被雇用者の平均年収に対する住宅平均価格の倍率を比較する。株式会社東京カンテイによると、2016年の新築マンション価格と被雇用者1人当たり年収の倍率は全国平均では7.59倍であり、首都圏でも10.68倍程度である（東京カンテイ 2017）。一方、阿部（2017）を参考にして作成した表12によると、中国の主要都市では、被雇用者の年収と住宅平均価格の倍率は22.4～62.7倍にも達しており、日本よりはるかに高い¹⁶⁾。このような中国での住宅価格の高騰のため、中国に帰国することを断念し、

16) 日本と中国では平均住宅面積が異なり、中国の100 m²に対し日本は70 m²となっている。

ただし、中国の場合は共有スペース分を含めた面積になっていること、土地の所有権を保有で

日本で住宅を購入して長期間居住することを決めた調査対象者もみられた。

表12 中国の都市における賃金水準と住宅価格

都市名	被雇用者の 平均年収 (元) (2015年 末)	100㎡当た りの平均住 宅価格 (元) (2016年7 月)	住宅価 格と年 収の比 率	都市名	被雇用者の 平均年収 (元) (2015 年末)	100㎡当た りの平均住 宅価格 (元) (2016年7 月)	住宅価 格と年 収の比 率
深圳	81,034	5,084,200	62.7倍	海口	57,455	765,500	13.3倍
上海	101,476	4,305,200	42.4倍	昆明	65,118	828,400	12.7倍
北京	113,073	4,761,900	42.1倍	ハルビン	61,305	746,500	12.2倍
南京	81,075	2,169,500	26.8倍	フフホト	54,200	640,300	11.8倍
広州	81,172	2,144,300	26.4倍	成都	69,636	820,500	11.8倍
福州	63,195	1,613,600	25.5倍	瀋陽	63,114	716,500	11.4倍
杭州	78,868	1,938,600	24.6倍	重慶	63,135	700,800	11.1倍
天津	84,187	1,888,700	22.4倍	西安	65,313	695,400	10.6倍
鄭州	57,509	1,040,100	18.1倍	西寧	56,777	583,800	10.3倍
合肥	69,187	1,247,600	18.0倍	南寧	70,253	717,500	10.2倍
武漢	70,806	1,199,100	16.9倍	長春	64,751	647,100	10.0倍
石家 庄	58,876	960,100	16.3倍	ウルムチ	67,655	660,100	9.8倍
済南	73,984	1,118,200	15.1倍	貴陽	64,502	623,400	9.7倍
南昌	60,094	906,400	15.1倍	長沙	71,452	667,600	9.3倍
蘭州	63,313	884,200	14.0倍	銀川	64,609	505,300	7.8倍
太原	61,577	816,700	13.3倍	ラサ	105,293	765,900	7.3倍

注：賃金データは区部の数値を用いた。

『中国城市統計年鑑』及び中国房地産業協会『中国房價行情』により作成

きないことを考慮すれば、ほぼ同程度の使用価値を有する住宅であると考えられる（東京カン
テイ 2017）。

次に、調査対象者が日中両国の住宅購入のしやすさを比べて日本で長期間居住しようと思った理由、いわゆる調査対象者が持ち家にこれほどの「こだわり」を持つ理由を検討する。この理由は第2章で論じてきたように、中国では特に男性がマイホームを所有していないと社会的に成功を収められなかった人だと評価されるという社会通念とも関係していると考えられる（実際にインタビュー調査への回答者22人のうち19人が男性である）。例えばIDR6によると「知人の中国人には、日本だけでなく母国の出身地にも家を買ったという人がいる」としており、母国に住む家族や知人らに対して、日本で経済的に安定している点を示したいという意識がある点がかがえる。IDR6（女性）は「私が結婚するときに、私の両親は夫の実家が裕福かどうかを期待しなかった。日本では実家が裕福でなくても、夫婦で努力すれば住宅を買うこともできるだろうから、私が良いと思った人と結婚すれば良いと言ってもらえた¹⁷⁾。そのような経緯があったことも住宅購入の動機の1つになっている」と述べている。IDR5は「男性は家を持っていないと、女性と付き合うことすらできないこともあるし、結婚相手として扱われないことも多いことは中国人であれば誰でも知っていることだ。購入当時は人民元の為替レートが非常に高くなっていたので、結婚するためにも、人民元が高いうちに早く住宅を買っておいた方がいいと考えて住宅購入を決めた」と述べている。またIDR20も、大学を卒業して就職した直後に、中国に住む親から将来の

17) ただし実際にはIDR6も住宅購入の際には親からの支援を受けている。

結婚のために住宅購入を勧められたことが購入のきっかけになっている。

このように調査対象者には、母国で居住・生活する際の住宅購入の必要性とそれに起因して有している「住宅を購入することは好ましいことだ」とする社会通念が存在している。さらに、住宅価格が一般の労働者の賃金では到底購入することができないレベルにまで高騰している中国の大都市とは異なり、自身の努力や能力で住宅を購入することができるかと判断し、日本で長期間生活しようと決断したことが、調査対象者らの住宅購入の意思決定に影響を与えている点が指摘できる。

また、インタビュー調査の際には、住宅購入の動機として、隣人からの差別・偏見や賃貸住宅への入居が困難だったという点がなかったかという質問を特に意識して行った。これに対して、22人の回答者のうち、これらの点の存在を住宅の購入動機として挙げた人は1人もいなかった¹⁸⁾。つまり、日本の賃貸住宅への入居が困難である

18) 調査対象者では賃貸住宅に入居する際に外国人であることを理由に契約を断られた経験があると答えた人はいなかったが、実際には民間賃貸住宅の契約においては、外国人が入居を断られるケースは依然として多く問題になっている(稲葉 2005)。また筆者が福岡市の不動産会社 C 社にて行ったインタビュー調査でも同様の点が指摘されている。調査対象者らでは、入居を断られた経験があると答えた人がいなかった理由としては、調査対象者らの場合は、「最初から外国人の入居が認めている賃貸住宅のみを選択肢として、住宅を選定していたか

ため、住宅を購入したという調査対象者は見られなかった点が指摘できる。すなわち、調査対象者らでは、第2章で述べたような、母国である中国においてみられる賃貸住宅への居住に不安感を感じて持ち家を取得しようという考え方は、みられなかったといえる。また、調査対象者らには、母国に住む家族や知人らに対して、日本で経済的に安定している点を示したいという意識がみられた一方で、周囲に住む日本人に対して、自身の経済力を認知してもらい、信用度を高めるために持ち家を取得したと回答した人はみられなかった。

以上をまとめると、中国人長期居住者が日本で住宅を購入する動機としては、長期間日本に居住するのであれば賃貸住宅に比べて割安であるとして挙げた人が多かった点から、調査対象者では、今後も日本に長期間居住したいという心理的要因が存在している点を指摘できる。さらに、調査対象者が日本に長期的に居住しようと思った理由として、①調査対象者には日本の人間関係や労働条件といった生活・雇用環境との「相性」の良さや家族との関係を重視した人が多く、非経済的な要因が重視されている。②母国における住宅購入事情や母国と比べた購入のしやすさから、中国に帰国することを断念し、日本で住宅を購入して長期間居住することを決めた調査対象者もいる。また、調査対象者が持ち家にこれほど「こだわり」を持つ理由は、中国では特

ら」(IDR20)とみられる。そのため、実際には住宅購入のきっかけとして、外国人の入居を制限する賃貸住宅が存在しているという点も要因として存在していると推測される。

に男性がマイホームを所有していないと社会的に成功を収められなかった人だと評価される社会通念とも関係していると考えられる。そのため、日本において自身の努力や能力で住宅を購入できるようになり、安定した生活を送っていることを示したいという意識が存在している点が挙げられる。そのため、彼（女）らが購入した住宅には、母国と移住先国とをつなぐトランスナショナルな場所としての役割もあることが指摘できよう。そして、このような意識は、4.2.3の「住宅の購入地・類型と選好パターン」で論じるように、住宅の購入地域や類型にも影響を与えている可能性もある。

b 住宅購入資金

住宅の購入資金をみると、特に2013年からは日中間の為替レートが人民元高に振れており¹⁹⁾、中国から購入資金を送金してもらえるのであれば、かなり割安な価格で住宅を購入できるから(3人、同)、という趣旨の回答をする人がみられた。例えば「私が住宅を買った頃、日中間での為替レートが非常に良くなっており、今買わなければ

19) 人民元の公定レート的大幅な切り下げがなされた1994年以降の為替相場の推移をIMFの資料からみると、1994年には1人民元は約11.9円であり、この年から2012年までは年間平均で1人民元の相場が15円を超えることは少なかった。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、人民元高が続いている(IMF2018)。

将来レートが悪くなったときに後悔するかもしれないと考え、住宅購入を決めた」

(IDR5)、「近年では為替レートが非常に良くなっている。逆に、中国では住宅価格が高騰しているだけでなく、住宅管理費や内装工事費なども高くなりつつある。周囲の中国人の知人や同僚たちも日本で住宅を購入していたので私も購入することにした」

(IDR10) といった回答がみられた。ただし、このような回答を行った調査対象者は全体の中では比較的少ないともいえる。また、調査対象者らの母国では一般的な資金調達方法である、①父母などからの送金を受けて購入したという人は6人に留まっている。このように人民元高を背景として母国から送金を受けた人の例が比較的少ない理由として、前述したように、調査対象者らには、自身（あるいは夫婦）の力だけで購入資金を調達できることに加えて、中国政府の規制により1人当たりの年間の送金額には制限があり、また手続きも煩雑であること（山田コンサルティンググループ2017）も理由になっていると考えられる。

そのため調査対象者では、自身らで購入資金を調達する方法として、自身の貯金に加えて、②住宅ローンを利用して購入費を賄っている人（21人）が多い。このように住宅ローンを利用した理由として、日本では中国に比べて住宅ローン金利が低い点を挙げた人も4人いた。例えばIDR13は、「私は5,000万弱の金額の一戸建住宅を購入した。自己資金は1,000万強の金額を用意し、残りの3,500万を住宅ローンでまかかった。ローンの金利は0.775%で、中国国内で一番低い借入先である住宅公共積立金の利率が3.7% [ママ] なので、すごく低く割安に感じた」と回答している。またIDR4

も、「私は貯金が少なく、日本の企業での勤務年数も短く、永住権も持っていなかったため、知人からは住宅ローンを組むのは難しいのではといわれていた。ところが、試しに不動産業者に相談に行ってみると、最近日本銀行がマイナス金利政策をはじめたこともあり、融資を受けられる可能性があるというアドバイスをもらえた。そこでいくつかの銀行と交渉したところ、外国人向けのローンの審査条件を緩やかにしてくれたので、その中でも一番条件が良かった銀行から融資を受け、住宅を購入することができた。融資の条件は、頭金なし、35年固定金利、利率0.95%という、非常に良い条件であった」と語っている。

元来、日本では外国人が他国で不動産を購入する際、銀行から融資を受けることは難しく、永住権を持たない外国人が住宅ローンを組むことは難しいとされてきた。そのため、外国人が日本で不動産を購入する際は現金で購入することが一般的だったが、多額の現金をすぐに用意できる人は少ない。しかし、各金融機関が公表している金利や融資条件に関する情報（SEKAI PROPERTY 2017）やインタビュー調査者の回答内容によると、永住権保有者であれば、住宅ローンを組む際、日本人に近い条件で融資を受けることができている。また、永住権を有さない外国人では、銀行ごとに審査条件が異なり、永住権保有者に比べると、金利や融資の可否などの条件が不利になる場合がある。しかし、全体的な傾向としては、1998年から日本銀行が採用した「ゼロ金利政策」の影響により、金融機関は貸し出しを増やすために、外国人に対する融資の審査を緩和している。その結果、金利自体も中国の住宅ローン金利に比べて低くなっ

ている²⁰⁾。以上のように、融資金利の低さや審査基準の緩和も、外国人居住者が住宅を購入する要因の一つになっている。

このように調査対象者では、住宅の購入資金として、為替相場が人民元高になったことで母国からの送金を受けている人もみられるが、全体としては比較的少ないと判断できる。それ以外の購入資金の調達方法としては、金融機関が外国人に対しても積極的に融資を行うようになったことで購入資金を確保できたという人が多くみられた。

4.2.3 住宅の購入地・類型と選好パターン

本節では、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たのかを検討する。

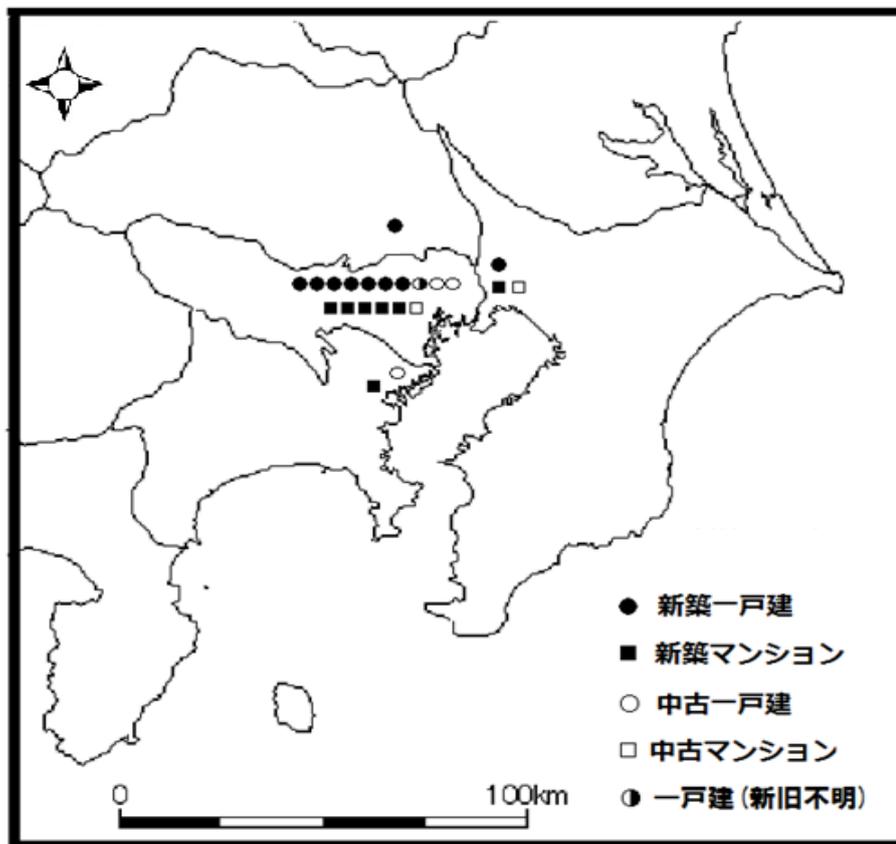
a 住宅購入地

調査対象者の住宅の購入地をみると、郊外の住宅地を指向する人もみられたものの、

20) 中国の住宅ローン金利の水準は、地域や他の様々な条件により異なる。筆者が調べた中で最も低い住宅公共積立金ローンの年利は 3.25%（変動金利，期間は 5 年以上，2015 年時点）であるが、融資を受けるためには様々な条件があり、実際に利用できる人は限られている。一般的な銀行ローンであれば、通常は 4.9%程度になる（房天下 2015）。

職場（IDR4,6,12）や商業施設（IDR1,2,3,5,7,8,9,17,19）、鉄道駅（IDR8,10,18,21,22）などへのアクセスの良い地域が多く、生活利便性を重視する人が多いと考えられる。具体的には、東京都内に住宅を購入した16人のうち11人が23区内に住宅を購入している。残りの5人のうち4人が「東京都郊外」に住宅を購入したと回答している²¹⁾

(図2).



21) この他に区部か郊外地域かを明かさなかった人が1人いた。また、調査対象者の勤務地については、当初は調査項目に含めていなかったが、インタビュー調査の際に一部の調査対象者が語った通勤時間等に関する情報から判断すると、一般的な日本人の通勤者と同様に、東京都区部にある事業所に通勤している人が多い。

図2 東京大都市圏における調査対象者が購入した住宅の種類と分布

インタビュー調査により作成

区内で住宅を購入した人のうち、購入地が分かった人では、足立区が2人、新宿区、中央区、品川区、豊島区、葛飾区が各1人となっている。足立区で住宅を購入した IDR6 からは「私が購入した地区は23区内でありながら4,000万円代で一戸建住宅を購入できた。この地区には中国人世帯が居住する住宅が結構あるように思う。数年前、電車の路線が開設されて交通の便もよくなり人口が増えている。購入者の多くは私の夫と同じIT関係の仕事をしており、価格や居住環境の良さなどの情報を聞いて購入した人が多い」という情報も聞かれた。これらの情報から推測すると、特に都内区部の住宅を志向する中国人居住者では、足立区や葛飾区²²⁾などの比較的住宅価格が低い地区に購入する人もみられる。

その一方で、居住地選好に関する久保（2015）や富田（2015）にみられるように、ライフステージに応じた分析も必要になる。前述したように、調査対象者では未婚または夫婦のみの世帯が22世帯のうち16世帯を占めているが、子どもと同居している残りの6人の対象者では、住宅の類型や購入地域を選定する際には、ライフステージ

22) 東京都統計年鑑により2010年から2017年までの地価公示の住宅地の平均価格をみると、区部のうち足立区と葛飾区の2つの区のみ、1m²あたり30万以下という低い水準になっている（東京都統計年鑑2018）。

による影響も受けている。例えば、上記の IDR6 は「子どもが 2 人いるので広い一戸建の家が必要だったが、賃貸住宅は家賃が高く、購入した方がずっと割安だと思った」と述べているし、川崎市の鉄道駅から徒歩 8 分の地区に一戸建の中古住宅を購入した IDR21 は「子どもがいるので周囲の住民に迷惑をかけないように一戸建の住宅を選んだ」と述べている。この他に IDR22 のように、現在は子どもがいない場合でも、将来子どもが生まれたときのために「学校が多くて治安が良い地域を選んだ」という事例もみられる。

ただし、中国ではより質の高い教育サービスへのアクセスを得るために住宅を購入することが一般的である（孫 2011；楊 2011）点を考慮すれば、全体的にみると育児や教育サービスへのアクセスの重要性を挙げた人は少ないといえる。その理由として、IDR6 は「家を買ったときには、主に価格が適切かとデザインが気に入るかという 2 つの点を重視していた。予算が足りなかったので、教育の質が良い地域に購入することは考えなかった。周囲の家族には子どもが大きくなった後に教育環境が良いとされる文京区に引っ越した人もいた。でも、私は教育環境が良いところに引っ越すことを考えていない。住宅を買った当時は予算が足りなかったことが主な原因だったが、今考えても、日本の公立学校では、授業内容に地域差は少なく、子どもの教育レベルは学習塾に行くかどうかで決まると思う。学習塾に行くのなら生徒の家の所在地は関係ないので、引越すする必要はないと考えている」と語っている。また IDR8 は「将来子どもができたときの通学を考えて交通の便が良いところに住宅を購入したが、教育の

質が高い公立学校について元々あまり詳しくなかったので、ほかの条件を優先して購入地域を選択した」と述べている。注7でも述べたように、中国で住宅を購入すること（特に学力レベルの高い学校の付近にある「学区房」と呼ばれる住宅を購入すること）は、子どもを良い学校に進学させるための必然的な選択になっている（胡・鄭・王 2014）。そのため、中国人が母国において住宅購入地域を選定する際には、教育に有利な地区の住宅を購入する傾向がある。これに対して、外国に居住する調査対象者では、購入地域の実情やイメージに関する「土地勘」が乏しいことや、このような育児や教育サービスへのアクセスが良い地区では住宅価格が高い点、日本では中国に比べると公的教育機関での教育レベルに地域差が少ないため、その重要度が異なる点が指摘できる。

その一方で、調査対象者の多くを占める16人が子どもの出生以前に住宅を購入しており、中国での住宅購入の習慣を反映して、結婚や子どもの出生に先がけて住宅を購入するケースも多くみられる。調査対象者らにとって、購入地域は育児や教育サービスへのアクセスの際に重要な影響を与えとはいえ、実際には出生前には、この点をさほど重視せずに購入地域を決定した人もみられる。例えば、IDR5は「住宅を購入した当時はシングルだったし、現在も交際相手はいるが入籍はしていないので、正直に言えば子供の教育問題まで考えたことがない。将来もし子供のために引っ越し必要があればまた妻と相談して考えようと思っている」と述べている。

また、住宅購入地として、同じ中国人が多く居住している地区を候補としたかとい

う質問も行ったが、居住地の選好パターンや収入レベルが似ているため、結果的に中国人居住者が比較的多く居住する地区もあるということを指摘する人もいたものの（前述した IDR6 の発言による）、東京の新宿区、豊島区などにみられる既存の中国人ニューカマーの集住地区（石川編 2019：26）を候補地として検討した人は皆無であった。全体としてみると購入地域の選好パターンはある程度多様になっている。鞠（2005）や福本（2010）が論じたニューカマー外国人の事例でも、日本に長期間在住している人は居住パターンが分散化する傾向があるとされている。本稿の調査対象のような、ある程度の経済力があり住宅が購入可能な長期居住者の場合も、中国人の集住地区かどうかを考慮せずに住宅購入地を選んでおり、結果として購入地域は多様化しているとみられる。つまり、調査対象者では、一般の日本人と類似した選好パターンにより住宅を購入しており、その選好パターンは多様化しているといえる。

b 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、新築一戸建が 11 人、中古一戸建が 1 人、一戸建（新築か中古かは不明）が 1 人、新築マンションが 7 人、中古マンションが 2 人である。新築か中古かをみると、新築が 18 人、中古が 3 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、一戸建が 13 人、マンションが 9 人であり、新築と一戸建が比較的多い（表 13）。

表 13 住宅の購入地域と住宅類型

	新築一 戸建	新築マン ション	中古一 戸建	中古マン ション	一戸建(新築/ 中古不明)	合計
東京都						
区部	5	5	0	1	0	11
区部以外	4	0	0	0	0	4
不明	0	0	0	0	1	1
埼玉県	1	0	0	0	0	1
千葉県	1	1	0	1	0	3
神奈川県	0	1	1	0	0	2
合計	11	7	1	2	1	22

注：神奈川県での購入者は横浜市，川崎市で各 1 人，埼玉県での購入者はさいたま市に 1 人，千葉県での購入者は浦安市に 1 人（他は詳細不明）であった。

インタビュー調査により作成

調査対象者数が少ないため，一般的な日本人の住宅購入者との比較は難しいが，購入した住宅の類型から推察できる点として，住宅の類型を選択する際に，ある程度は，母国における住宅に対する嗜好性を反映させた上で，購入する住宅の類型を選択している人が多い点が挙げられる。具体的には，中国での住宅購入の際に一般的な新築住宅を重視する人が多い点と，逆に中国では主に別荘として購入されることが多く，高級感があるとみられている「一戸建て」住宅を好む人が多い点が指摘できる。

そこで以下では、このような「新築」や「一戸建て」の住宅への「こだわり」が、調査対象者らの特徴であるか否かという点について論じていきたい。まず、日本における住宅・土地統計調査表をもとに、日本全体での新築住宅購入の割合を確認し、日本の住宅全体の中で新築住宅がどの程度の比率を占めているかを確認してみる。

1988年から2013年までの既存住宅取引戸数と新設着工戸数に基づいて、日本で販売されている住宅の新築・中古別の販売比率を計算した国土交通省の資料によると、日本で販売されている住宅の特徴として、新築住宅の比率が非常に高く²³⁾、その比率は2013年には85.3%であり、最も高かった1989年には94.5%、最も低かった2009年でも82.4%であった。新築住宅の取引戸数は既存住宅のそれよりもはるかに高いことがわかる。このような日本の住宅取引全体に関するデータと比較すると、新築住宅を好むという中国人住宅購入者の社会通念は、日本の住宅供給や取引の動向とも一致しているといえる。

その一方で、総務省統計局のデータによると、日本全国の一戸建て住宅平均比率は55%程度であり、中国の都市部に比べると明らかに高い。日本では中国でなかなか入手できない一戸建て住宅を比較的容易に入手できるので、日本で住宅を購入する際に

23) 一般に日本で販売されている住宅では、新築住宅が非常に多く、その比率は85.3%（2013年時点）である。また、持ち家に占める一戸建住宅の比率も高く、東京都でも57.8%（2008年時点）を占めている（国土交通省2017；総務省統計局2018）。

は一戸建てを購入する意欲が高くなる可能性がある。また、東京都に限っては賃貸住宅居住者を含めた全居住者のうち一戸建て住宅に居住する人の比率は 3 割弱にすぎない。これに対して、調査対象者の場合は、東京都内に住宅を購入した 16 人のうち 10 人が一戸建て住宅を購入している。調査対象者数の少なさを考慮しても、中国人住宅購入者の一戸建て指向の強さがうかがえる。

具体的なインタビュー内容からみれば、「2013 年にさいたま市で一戸建てを購入した。もともと東京都内でマンションを買おうと思っていたが、予算内では気に入ったマンションがなく、管理費が高いこともネックになっていた。そのようなときに友人が購入した一戸建てをみせてもらうことがあり、すごく気に入ったので、東京都内ではなかったが一戸建てを購入することに決めた」(IDR17) や、「私の経験をいえば、日本で長期的に生活する予定があり、また予算などの条件が合うのであれば、マンションよりは自分で一戸建ての住宅を設計して建てたほうがいい。住宅には何十年も住み続けるので、自分でよく考えて自分が一番好きなように設計したほうが得だと思うからだ」(IDR15) といった見解が聞かれた。

これらの人々以外でも調査対象者らでは、購入した住宅の類型については、新築住宅への「こだわり」があったことを表明した人が 6 人 (IDR1,5,6,7,13,14)、一戸建て住宅への「こだわり」があったことを表明した人が 7 人 (IDR3,5,10,12,16,18,22) いる。ただし資金不足のため IDR10 と IDR 22 は実際にはマンションを購入している。

要するに、一般に中国では新築住宅を購入することが多く、中古住宅を購入するこ

とに心理的な抵抗感を持つ人も多い。逆に一戸建の住宅は中国では主に別荘として購入されることが多く、高級感を感じることができるため、調査対象者も日本で住宅を購入する際には一戸建を好む人が多いと考えられる。例えば、IDR16は「同じ予算であれば、都内のマンションか、郊外の一戸建のどちらにするか迷った。マンションは値段が下がりにくいため、将来もし売却するのであれば、マンションの方が売りやすいことは知っていた。でも私は今まで自分で設計した一戸建に住んだことがなかったし、中国では一戸建住宅はイコール別荘というイメージがあり、高級な印象があるので、思い切って一戸建にすることに決めた」としている。また、IDR10も「実際に購入した住宅はマンションだったが、将来機会があれば絶対一戸建てを買いたい。日本で一戸建を買ったと言え、家族も周囲の人に自慢できると思う」と述べている。

以上のように、調査対象者は「中古」や「マンション」の方が転売しやすく資産価値が高い点を認識していた点が指摘できる。株式会社 RJC リサーチ（2016）によると、一般的には、将来転売することも視野に入れて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」の方が資産としての価値は高く、転売する際には有利であるとされている²⁴⁾。

24) 本稿の第5章でも、居住を目的とせずに投資目的で日本に住宅を購入した中国人について調査しているが、調査対象者では中古マンションが投資先として最も資産価値が高いと考え、そのような物件を購入している人が多い。本稿で対象とした自身が居住するために住宅を購

その一方で調査対象者には、一戸建住宅の魅力として「マンションとは異なり、建物が古くなっても土地の所有権を持つことができ、資産としての価値を維持することができる」(IDR4,19)、「マンションは管理費や修繕積立金が値上げされる可能性があり不安」(IDR4,17)と、資産としての価値を重視している人もみられたが、このような一戸建住宅の資産としての価値は、その住宅に長期間居住する場合にのみ得られるメリットであるといえる。これらの発言から判断すると、調査対象者らは、母国における住宅に対する嗜好性を反映させ、生活への満足度を高めるために「一戸建」の住宅を選定した人が多くみられる。

その一方で、調査対象者らが住宅を購入した理由として、例えば「住宅を購入しようと考えていた時期に、友人が購入した一戸建をみせてもらうことがあり、すごく気に入ったので自分も一戸建を購入することに決めた」(IDR17)とか、「中国人の友達や同僚で家を買った人がたくさんいるので、彼らの影響も受けて、早く買わないと損になる気がして急いで買った」(IDR10)という日本に住む他の中国人を意識した購入理由も聞かれた。また、IDR10は「日本で一戸建を購入すれば、母国にいる家族が周囲の人に自慢できる」とも発言しており、母国の人々との関係性が、購入する住宅の選好に影響を与えている点も指摘できる。

前述したように、調査対象者らが住宅を購入した動機の1つとして、母国に住む家

入した人々とは対照的な購入パターンであるといえる。

族や知人らに対して、親からの資金援助に頼らずに住宅を購入することで経済的に安定している点を示したいという意識がある点がかがえることから、購入した住宅には、母国と移住先国とをつなぐトランスナショナルな場所としての役割もあることが指摘できる。ただし、住宅購入資金の調達方法として、母国の両親からの支援を受けず購入資金を確保した人も多くみられることから、調査対象者と両親などの母国の人々との関係性には変容している側面もある点と考えられる。

4.3 他の都市での調査対象者の購入動機と選好パターン

前節では、東京大都市圏に住宅を購入した中国人居住者の事例を検討してきた。これに対して本節では、東京以外の大都市圏で購入した人の事例をみることで、日本の大都市における中国人居住者の住宅購入パターンの特徴について考察することを試みたい。

4.3.1 調査対象者の概要

東京大都市圏以外の都市に居住する調査対象者は、大阪府大阪市で購入した人が2人（IDR23, 24）、福岡県福岡市で購入した人が2人（IDR25, 26）、愛知県名古屋市で購入した人が1人（IDR27）、の計5人に留まった。3.2 や 3.4 でも述べたように、元々「人文知識・国際業務・技術」などの就労が可能な在留資格を持つ中国人居住者は東京大都市圏に集中していることや、これらの都市では賃貸住宅の賃料が東京大都市圏

に比べると低いことなどから、住宅購入者自体が少ないとみられることもあり、調査対象者数も少なくなってしまった（表 14）。

表14 調査対象者の概要

IDR	性別	年齢	在日期間	職業分類 (職種)	在留資格	世帯構成	購入資金	購入地域 (購入金額)	住宅類型
23	男	30代 前半	5年	ホワイト カラー	永住	夫婦同居	ローン, 自己資 金, 両親 援助	大阪市梅田付 近 (4,080万 円)	新築一戸 建て
24	男	30代 後半	14年	自営業者	永住	妻と子供 と同居	自己資金	大阪市	新築一戸 建て
25	男	20代 後半	10年 (就業4 年)	ホワイト カラー	国際業務	シングル	両親援 助, 自己資 金, ローン	博多駅付近 (2,506万 円)	新築マン ション
26	女	20代 後半	8年	学生	留学	シングル	両親援助	博多駅付近 (3700万円)	新築マン ション
27	女	20代 後半	4年	ホワイト カラー	永住	夫婦同居	ローン, 自己資金 主人は月 収25万 程度, 頭 金300 万, ロー ン300 0万, 月 払い9万 ぐらい で, 35 年	名古屋市北区 中心部より車 で20分 (3,300万 円)	新築一戸 建て

インタビュー調査により作成

東京大都市圏以外の都市で住宅を購入した5人の属性をまとめると、男性3人、女性2人となっている。年齢層をみると20代後半が3人、30代前半が1人、30代後半

が1人であり、若い年齢で住宅を購入した人が多いといえる。日本での在留期間をみると、5年未満が2人、5年以上10年未満が2人、10年以上が1人である。在留資格をみると、永住の資格を持つ人が3人、人文知識・国際業務が1人、留学が1人である。

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3人と多く、その他には自営業者（会社経営者）1人、学生1人である。収入については調査することができなかったが、企業に勤務している（配偶者が勤務している場合も含む）場合、日本の一般的なホワイトカラーの正社員と同程度の世帯収入を得ていると推測される。また、自営業者（IDR24）は大阪で会社を営んでいるので、かなり高い収入を得ているとみられる。また調査時点で学生であった人も1人いたが（IDR26）、彼女の場合はIDR1と同様に、中国に住む家族から住宅購入資金を送金してもらっている。IDR24とIDR26はホワイトカラーではないが、高い学歴と経済的基盤を有しており、今後も日本に定住する意思が強いということで調査対象に含めた。これに加えて、福岡市にある不動産会社C社担当者M氏に対しても、東京大都市圏以外の都市（主に福岡市）に住宅を購入した中国人の購入状況についてのインタビュー調査を行った。

4.3.2 調査対象者の住宅購入動機と資金

a 住宅購入動機

まず、調査対象者が大阪、名古屋、福岡の各都市で住宅購入を決断した動機をまとめると、これらの都市で購入した人の場合は、東京大都市圏と同じく、母国における住宅購入事情や母国と東京と比べた購入のしやすさから（IDR24 大阪市，IDR 25 福岡市，IDR 26 福岡市），日本に長期間居住しようと思断して住宅購入の意思決定を行ったと考えられる人もいる。具体的なインタビュー内容を紹介すると、母国の住宅購入動機や購入事情を反映して形成されたとみられるものが含まれている。例えば、「北京と東京の住宅より安いし、よりアクセスがいい場所に住めるので大阪で住宅を購入することにした」という趣旨の発言が IDR24 から得られた。このほか、「住宅の質や内装も中国より良い」（IDR26,27）といった回答がみられた。

また、5人全員が、住宅購入は日本で長期間居住するのであれば賃貸住宅に比べて割安であるから（複数回答）と答えている。具体的には、「将来はずっと日本にいたいと思ひ、福岡市の住宅の値段も手軽なので、住宅購入を決めた」（IDR26）という趣旨の発言が聞かれた。ただし、調査対象者全員が長期間居住するのであれば住宅購入が割安であると答えているが、3.2.3でも述べたように、東京大都市圏以外の都市では住宅価格が割安であるものの、賃貸価格も安いいため、長期居住しようと思断としても、住宅を購入することにメリットがあるかどうかは微妙である。この点においても、調査対象者の住宅購入理由には、母国からの影響なども存在していると考えられる。例

えば、IDR25は独身男性で、住宅購入時には交際相手もない状況であったにもかかわらず、住宅を購入している。その理由として、「周りの同世代の日本人の多くが賃貸住宅に住んでいるが、私は多分ある程度、中国の伝統的な価値観の影響を受けていて、家がなければ家族もできないという考え方を持っていて、どうしても自分の家を買いたかった。両親も私の考えを支持してくれ、お金を出してくれたので、住宅購入を決めた」としている。同様に「自宅を持つことで、今後の生活や仕事について腰を落ち着けて考えられる」という趣旨の回答をした調査対象者は2人（IDR23,26）みられた。C社担当者M氏も「就職前の留学生でも、結婚するために住宅を購入しておきたいという考え方で、うちの会社に来る人もいる」と述べている。以上のように、他の都市の調査対象者の住宅購入という行為には、「住宅を購入することは好ましいことだ」という中国の社会通念の影響を強く受けられていると考えられる。

さらに、調査対象者が当該都市で長期的に居住しようと思った理由を確認すると、東京と比較して住宅を購入した都市の自然環境と住みやすさが大好きだから（IDR26 福岡市、ID R27 名古屋市）、という趣旨の回答をする人がみられた。例えば「東京ではこの値段では絶対市内の中心地には住めないと思い、福岡市の博多区で住宅を買おうと決めた」（IDR25）といった発言も聞かれた。また「私は福岡が大好きなので、これからずっと福岡で暮らしたい。東京に住むという考えは全然なかった」（IDR26）や、「東京へ行ったことがあるが、人が多すぎるので、とても耐えられなかった。名古屋は住み心地が非常に良いので、ここで生活したい」（IDR27）といった理由を挙げる

人がみられた。C社担当者M氏も「福岡市が非常に住みやすい都市なので、就職活動も福岡市の企業を中心に行って福岡市で就職し、住宅も購入した中国人留学生も数人いた」と述べている。すなわち、これらの都市で住宅を購入した人は、東京で生活する場合とも比較しながら、自身のライフスタイルとの「相性」の良さを考慮して、住宅購入に踏み切ったことが指摘できる。

以上の点をまとめると、東京大都市圏以外の都市においては、中国の大都市や東京に比べれば住宅価格が割安であるといった理由を挙げて日本で長期的に居住しようと決断した人が多い。また、東京で生活する場合と比較した上で自身が居住する都市への愛着や自身のライフスタイルとの「相性」の良さを重視し、当該都市に居住したいと考えた例もみられる。このような購入動機を持つ人が中国の「住宅を購入した方が好ましいという社会通念」にも強く影響され、当該都市に住宅を購入することを決断した例もみられる。

b 住宅購入資金

調査対象者の住宅の購入資金をみると、住宅購入資金として、全額を自身の預金等で賄った人や、住宅ローンを組んだ人もみられるが、中国に住む父母から全額を支出してもらった人が1人（IDR 26）、購入資金の一部を支援してもらった人が2人（IDR 23, 25）みられる点が注目される。このほか、「留学生の場合は、住宅ローンを組むことができないため、両親から支援をもらって全額を現金で支払った人がほとんどだ」

(C 社担当者 M 氏) といった回答がみられた。このように購入資金を父母から支援してもらった人では、次節で論じる住宅の購入地などに特徴がみられる。

4.3.3 住宅の購入地・類型と選好パターン

本節では、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たのかを検討する。

a 住宅購入地

調査対象者の住宅の購入地をみると、大阪市で購入した 1 人 (IDR23) と福岡市で購入した 2 人 (IDR25,26) が市内の中心部付近に購入している。名古屋市で購入した IDR27 の場合は、住宅地ではあるが、市の中心部 (栄駅あるいは名古屋駅) まで自動車で 20 分の距離にあり、しかも評価の高い小学校の校区内に住宅を購入しており、市内への交通アクセスや教育環境に優れた地域を選択しているといえる²⁵⁾。具体的には、福岡市博多駅付近が 2 人、大阪市梅田駅付近が 1 人、名古屋市北区に住宅を購入したが 1 人である。前章で述べた東京での住宅購入者と比べると、購入地域として、中心駅付近などの中心部への交通アクセスに優れた住宅を購入しているといえるだろう。

25) IDR24 は大阪市内での住宅購入地域が不明であった。

調査対象者が住宅を購入した福岡市や大阪市においては、一般に住宅価格は東京都区部に比べると低い一方で、雇用者の平均賃金（表 15）も低いため、自身の貯金や住宅ローンのみで、中心駅付近にある好立地な地区に住宅を購入するのは難しい

表 15 都道府県別現金給与総額と格差（事業所規模 5 人以上）

単位：千円

都道府県	全産業計		製 造 業	
	実 額	東京を 100 とした比率	実 額	東京を 100 と した比率
全 国 ^注	323.5		392.3	
東京	413.3	100.0	509.9	100.0
埼玉	285.9	69.2	365.3	71.6
千葉	294.3	71.2	389.0	76.3
神奈川	340.4	82.4	467.1	91.6
大阪	339.2	82.1	395.7	77.6
福岡	302.8	73.3	364.2	71.4
愛知	344.8	83.4	450.9	88.4

注：全国の数値は、毎月勤労統計調査全国調査の結果であって、都道府県別の地方調査結果の平均ではない。

資料：厚生労働省「毎月勤労統計調査」により作成

都道府県別現金給与総額を示した表 15 を見ると、全国の平均賃金（年収）は約 324

万円(全産業計)であるが、都道府県別にみると東京都の賃金が413万円と最も高く、大阪府が339万円、福岡県が303万円、愛知県が345万円となっており、東京都の賃金水準に対する比率は、大阪府が82.1、福岡県が73.3、愛知県が83.4となっている。実際に、調査対象者が購入した住宅の購入資金をみると、福岡市博多駅付近に購入したIDR26は購入資金の全額を、IDR23とIDR25は購入資金の一部を、両親から送金してもらい、住宅を購入している。つまり、東京都以外の都市で住宅を購入した5人のうち、両親から購入資金の支援を受けることができた3人は、中心駅付近の立地条件の良い地域にある住宅を購入している。すなわち、特に住宅購入に際して両親からの支援を受けられる対象者が、東京以外の都市において住宅を購入する際には、住宅価格が比較的安く、経済的な制約がより少なくなるため、購入地域や購入する住宅の形態などの面で、購入者の嗜好をより反映できる住宅を購入している可能性があると考えられる。

また、これら東京以外の都市においては、郊外地域にある住宅は、さらに安い価格で購入することができるにもかかわらず、調査対象者の多くはより高価な市内の中心駅付近や中心部へのアクセスの良い地域に住宅を購入している。その理由として、①交通条件が良くて価格が下がりにくい地区の住宅を購入するのは長期的に見ると割安だと考えたから(IDR23)、②生活のための利便性を重視したので、予算をオーバーしすぎない限り、市内の中心地で住みたかった(IDR26)、という趣旨の回答をする人がみられた。すなわち、生活のための利便性の良さに加えて、経済的な価値が高く、

地価が下がりにくいという理由で、より高価格な立地条件の良い都心部の住宅を購入した人もみられた。

また、IDR27は購入地域の選定に際して「良い学校の近くを考えた。将来子どもが大きくなったら良い学校に入学させられるし、学校に送迎するのも便利だし、もし家を売却する場合にも良い値段で売れると思い、名古屋市の有名な小学校の近くを買うことに決めた。名古屋市であれば、子どもの教育環境まで考えることができるが、東京だとさすがに住宅の値段が高すぎるので、もし東京で買うとしたら教育環境までは考慮できないと思う。おそらく、交通の便や他の生活上の利便性を優先して選ぶと思う」としている。すなわち、東京大都市圏以外に住宅を購入した調査対象者の場合も、東京大都市圏の調査対象者と同様に、住宅購入の意志決定や購入地域の選定の際には、中国の人々が母国で保有している住宅に関する嗜好や社会通念が反映されている可能性が指摘できる。とりわけ、東京大都市圏で購入する場合には、経済的な制約があるため、購入地域の選定に際しては教育資源へのアクセスの良さまで考慮する人は少ないのに対して、他の都市の調査対象者では評価の高い教育機関への近接性の確保を考える人も見られ、母国での住宅購入に関する社会通念が購入地域の選定により強く反映される場合もあると考えられる。

b 購入した住宅の種類と選好パターン

購入した住宅の種類をみると、新築一戸建が3人、新築マンションが2人であり、

5人すべてが新築住宅を購入している。また一戸建かマンションかの類型でみると、結婚している3人はすべて一戸建住宅を、シングルの2人はマンションを選択しており、対象者は自身の世帯構成により、購入する住宅の類型を決めたと考えられる。

前述したように、一般に中国では住宅を購入する際には、新築住宅が選択されることが多く、中古住宅を購入することに心理的な抵抗感を持つ人も多い。また、東京大都市圏での調査対象者と同様に、他の都市で住宅を購入した対象者らも、日本で住宅を購入する際には一戸建を好む人が多いと考えられるが、シングルの2人は自身の生活実態を考慮して新築マンションを購入している。例えば IDR26 は「以前は一戸建に住んでいた経験があるが、管理や修繕は全て自分でやらなければならないし、部屋が広すぎてもったいないと思い、今回はあえてマンションを購入した」と述べている。

このように、特に住宅購入に際して両親からの支援を受けられる対象者が、東京以外の都市において住宅を購入する際には、経済的な制約がより少なくなるため、購入地域や購入する住宅の形態などの面で、購入者の嗜好をより反映できる住宅を購入している可能性があると考えられる。

4.4 おわりに

第4章では自己居住用の住宅を購入した中国人居住者27人（東京大都市圏在住者22人、大阪市2人、福岡市2人、名古屋市1人）を対象としたインタビュー調査に基づいて、自己居住用住宅の購入動機や選好パターンを検討した。

調査対象者が有する住宅購入や購入する住宅の類型についての判断基準の中には、母国の住宅購入動機や購入事情を反映して形成されたと考えられるものが含まれている。まず、調査対象者らの多くは中国の大都市での住宅購入事情なども考慮した結果として、日本に長期間居住しようとして決断している。また、その際には、特に東京大都市圏の調査対象者では日本に長期間生活するならば、賃貸住宅より住宅を購入した方が割安だと判断して住宅を購入した人が多くみられた。加えて、結婚や子どもの出生前に住宅を購入しておくことや、母国の家族や知人らに自分の海外での生活の安定さを示したいという意識など、「住宅は購入した方が良い」という母国における社会通念の影響を受けて日本での住宅購入を決めた人もみられた。

その一方で、このような社会通念が生まれた背景のひとつになっており、中国本国で人々が住宅を購入する理由として一般的に指摘されている、賃貸住宅に住むことには不安感があるという点を挙げた住宅購入者らは 1 人もいなかったことは特徴的である。調査対象者は、日本で賃貸住宅に居住した経験があるため、第 2 章で述べたように、自身が所有する住宅に居住していなければ住民サービスを受けられなくなるとか、突然、賃貸契約を解除されたり家賃の値上げを強要されたりするという賃貸住宅に対する不安感は少なくなっていると考えられる。また、前述したように、中国では重視されている教育機関への近接性を考慮して購入地を選択した人も少ない。すなわち、中国の人々が本国で住宅を購入する際に有している購入動機のうち、賃貸住宅への不安感や教育機関への近接性の確保などのように、日本で長期間居住する中で希薄

化される購入動機があることを指摘できる。

住宅の購入資金として、母国からの送金を受けた人もいるものの、調査対象者の多くが住宅ローンを組むなどして自身で購入資金を確保している。また、住宅のタイプを選択する際には、ある程度は、母国における住宅に対する嗜好性を反映させた上で、購入する住宅のタイプを選択している人が多い点が挙げられる。結果的に、「一戸建」の住宅を選定した調査対象者が多い。

調査対象者の住宅の購入地をみると、郊外の住宅地を購入する調査対象者もいるものの、就業地や商業施設、鉄道駅などへの利便性が高い地域での住宅を好む人が多い。特に東京大都市圏での購入者の場合は、経済的な制約があるため、住宅購入地の選定に際して、母国で重視されている教育サービスの良い地域で住宅を購入する選好パターンとは異なり、他の要素を優先する調査対象者が多いといえる。

ただし、東京大都市圏以外での調査対象者では評価の高い教育機関への近接性の確保を考える人も見られ、母国での住宅購入に関する選好パターンが購入地域の選定により強く反映される場合もあると考えられる。また、これらの都市にて住宅を購入した調査対象者では、特に両親からの資金支援を受けられる調査対象者の場合は、中心駅周辺を含むより中心部へのアクセスの良い地域に購入・居住している例が比較的多くみられた。

その一方で、購入地域として中国人の集住地区にこだわる調査対象者は少なくなっており、購入地の分布は比較的多様化していた。加えて、日本での住宅購入を通じて、

調査対象者らが日本で経済的に安定していることを母国に住む家族や知人らに示すという意識も存在しており、彼（女）らが購入した住宅には、母国と移住先国とをつなぐトランスナショナルな場所としての役割もあることが指摘できよう。

以上、第4章では居住目的で日本での住宅購入をした中国人長期居住者の購入動機と選好パターンについて検討した。次章では、投資目的で中国に在住しながら日本での住宅購入を行なった中国人個人投資家の購入動機と選好パターンについて検討する。

第 5 章 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—

5.1 はじめに

本章では、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、京阪神大都市圏と東京大都市圏の不動産購入の動機や購入する不動産の形態・購入地域について検討する。

5.2 調査対象者の概要

本節では、調査対象者たちの基本情報を検討する（表 16）。

表16 調査対象者の概要

IDI	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	不明
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	不明
13	女	30代前半	医師	C	上海市
14	女	30代後半	W	C&C	不明
15	男	30代前半	W (P)	C&C	不明
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	不明
21	女	50代前半	W	C&C	不明

注：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り作成

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（不明が 6 人）であり，大都市在住の人が多い．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 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²⁶⁾．

26) 4.2.2 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．

また、不動産会社 A 社担当者 B 氏と B 社担当者 H 氏にも投資用住宅を購入した中国人個人投資家の状況についてインタビュー調査を行った。

5.3 調査対象者の住宅購入動機と資金

5.3.1 購入動機

本節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する。まず、ここでは本稿の調査対象者が海外への不動産投資に目を向けた背景を検討する。

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、②2010 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。調査対象者の回答からも同じ趣旨の発言が聞かれた。具体的に、IDI2 が「ある程度のお金は持っているのだが、この資金では北京で家を買う余裕はなく、また北京では住宅の購入制限もある。戸籍がない人は家を買えない。そのため別の投資手段を探すしかなかったが、中国では安定した投資手段が非常に少なかった。今の仕事は日本と密接に関係しているので、日本に自分の家を所有することで、日本の不動産市場の状況を学ぶことができ、そこから新しい金儲けの機会を見つけることができるかもしれないと思った。また、日本の住宅価格は高くないこともあり、日本での購入を決めた」と述べ

た。このような「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（IDI3,7,8,13,14,16,18）から得られた。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」²⁷⁾ や「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「海外に目を向けた」（IDI2,6,8,9,16,17）人も多い。すなわち、調査対象者の多くが日本での住宅投資を行う背景として、中国国内の投資環境と住宅購入事情に深く影響され、海外への住宅投資に目を向けた人が多い点があると考えられる。

また、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

27) 第4章表12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100㎡のマンションの価格）は431～508万人民元（約6,724～7,925万円）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。

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。

具体的には, 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」

(IDI3) といった発言もあった。また, 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 (IDI3,5,7,8,10,13, 15,16,17,18) から聞かれた。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」

(IDI4), 「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」(IDI18), 「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」

(IDI15) といった回答がみられ, 日中両国距離の近さ, 日本住宅賃貸市場の利回りの高さ, 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, 中国と異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。以上のような購入動機をまとめると, 調査対象者らにとっては, 大きな利益を上げることよりも, 加熱しすぎている中国の住宅市場の状況に対する「リスクの分

散」という意味合いが大きい。

その一方で、日本の生活・自然環境等が好きだから（12人、複数回答）、将来的には日本に移住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住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」（IDI4,6,13,21）といった趣旨の回答がみられた。

例えば IDI21 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、IDI17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したら日本が第一候補だと思った」（IDI2,9）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、調査対象者では中国国内の住宅事情に影響され、海外での住宅投資に目を向けた人が多い。その際に、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。

5.3.2 購入資金

本節では、以上のような購入動機を持つ調査対象者の購入した住宅の状況（表17）に基づいて彼（女）らの購入資金の集め方などを検討する。

表17 購入した住宅の状況

IDI	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	5,000万円弱	民泊	大阪市中央区 (心齋橋駅付 近)	D(中古)
2	2018年	ローン, 自己 資金	3,000万円	賃貸	大阪市中央区 (心齋橋駅付 近)	C(中古)2件
3	2017年	ローン, 自己 資金	不明	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	5,500万円	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	不明	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 (1,141万円)	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	不明	賃貸	大阪市	C(中古)
10	2010年	両親援助	50万円(815 万円)	賃貸	大阪市	C(中古)
11	2017年	自己資金	200万円 (3,260万円)	民泊	大阪市	D(中古)
12	2018年	自己資金	3,080万円	民泊(たま に自身も宿 泊)	大阪市	D(中古)
13	2018年	自己資金	1,250万円	賃貸	東京新宿区 (新宿駅付 近)	C(中古R)
14	2016年	自己資金	1,000万円	賃貸	東京都新宿区	C(中古)
15	2015年	自己資金	60万円(978 万円)	民泊	東京都新宿区	C(中古)
16	2016年	自己資金	1,300万円	賃貸	東京都中央区	C(中古R)
17	2017年	自己資金	1,590万円	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	1億1,600万円	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	200万円 (3,260万円)	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	180万円 (2,934万円)	賃貸	山梨県甲府市 (甲府駅付 近)	C(新築)

注：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り作成

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17)。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²⁸⁾、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IDI2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

28) 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年以上の納税をとま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。

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ます（表17）。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IDI8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所得者層に属する人が中心になっているといえる。

5.4 購入地域・類型と選好パターン

本節では、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。

5.4.1 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（事務所に購入した1人を含む）である。またIDI18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、IDI4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、1,000万円未満の住宅を購入した人が4人、1,000万円～2,000万円未満の住宅を購入した人が6人、2,000万円～4,000万円未満の住宅を購入した人が5人、4,000万円以上の住宅を購入した人が3人であった（表17）。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。

第4章で分析した日本における中国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IDI13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きたかった」(IDI8)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、IDI13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(IDI3,4,13,16)。A社担当者B氏も「交通の便の良い地域の住宅であれば空室率が低く、入居者が転居する確率も低い。そのため、当社としても入居者有物件をお勧めしている」と述べている。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。

第4章にも述べたように、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)、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(民泊の教科書2018)。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たとされている(高坂2016)。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するケースも出てきているといえる。

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ていると解釈できる。

5.4.2 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(IDI11~12)や東京都

が7人 (IDI13~19), 京都市が1人 (IDI20), 山梨県甲府市1人 (IDI21) 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。特に大阪府で住宅を購入した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17)。

また調査者全体としてみても, 鉄道駅 (IDI1,2,3,5,6,8,17,18,21) 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, 賃貸人のみつきやすさ, 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978~5,000万円弱程度であり (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1,000万円台の物件を購入した人が6人 (2軒を3,000万円で購

入した IDI2 を含む) と多くみられる (表 17)。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、ワンルームマンション²⁹⁾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 (IDI13 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。少ない調査対象者数ではあるが、大阪府 (実際には大阪市内) の住宅への投資が中国の所得者層の間では人気が高まっているとみられる。

29) 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、IDI2 と IDI6 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。また、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。A 社の B 氏も「賃貸向けに設計された 10 数平方メートルのワンルームマンションが最も供給数も多く人気がある」としている。

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、IDI6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、IDI8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」(IDI7)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。実際に、3.2.3の日本の不動産市場に関する研究背景でも述べたように、大阪市（都心部）の投資用住宅の期待賃貸利回りは4.9%と、東京（城南地区4.3%、城東地区4.5%）に比べると高い点は魅力になっているといえる。

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人气が高いとされているが（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。

以上の点を考慮すると、機関投資家による不動産投資を対象とした矢部（2008）等の調査結果とは異なり、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。

5.5 おわりに

以上、本章では、日本国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。

調査対象者は中国における住宅購入事情や投資手段の少なさといった要因に影響されて海外への不動産投資に目を向けるようになった。その中に、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、日本の住宅市場の中で割安な住宅価格、賃貸収入の利回りの高さや住宅価格の変動の少なさ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。その一方で、②に該当する購入者では、観光で来日した経験があり日本の自然や都市での生活環境が気に入ったという人や、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。特に調査対象者のうち、将来は自身が日本に居住・滞

在したいという希望を持ち、それを念頭において日本での住宅投資を行った人の思考様式には、購入した住宅を居住国である中国と投資先地域である日本を結ぶトランスナショナルな場所として位置付けようとする側面もあると解釈することができよう。

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、日本の低金利ローンを利用して住宅を購入した調査対象者も見られたが、ある程度の購入資金を用意できる中高所得層の調査対象者がほとんどであるといえる。

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の人气が上昇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」を評価して大阪市内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と指摘できよう。

第6章 結論

以上、本稿では日本で住宅を購入した中国人長期居住者と中国在住の個人投資家を調査対象者として取り上げ、中国と日本双方の住宅購入事情や住宅に関する社会通念などの影響を考慮しながら、調査対象者らが購入した住宅の類型や購入地域等の選好パターンを検討してきた。とりわけ、①調査対象者の購入目的の違いによってどのような傾向を持っているのか、という点に加えて、②調査対象者らが母国と日本双方の住宅購入事情や社会関係を意識しながら購入を決断しているのか、③日本で住宅を購入する際の購入動機や選好パターンと、母国で購入する場合の動機・選好パターンに差異がみられるかどうか、④結果的に、購入地域にどのような地理的な特徴がみられるのか、といった点に注目した分析を行い、日本で購入した住宅が彼（女）らに対する位置付けを検討した。

第1章「序論」では、人文地理学分野における在日外国人の長期居住者の居住に関するこれまでの地理学的諸研究とその課題、また、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レビューし、本研究の位置付けと研究目的を提示した。第2章「現代中国における人々の住宅購入事情に関する研究背景」では、中国の人々が日本において居住や資産運用を行う際に、大きな影響を与えていると考えられる「持ち家」に対する社会通念が生まれていった経緯や現在中国人の住宅選択選好パターンなどを紹介した。第3章「研究方法と研究対象の概要」において、3.1で本研究の研究方法の説明を行った後、3.2では研究対象の紹介と概要を説明し、調査対象者の日本

に居住する中国人や日本で投資用住宅を購入する中国人の中での位置づけについて考察した。第4章「東京大都市圏と他の都市における中国人ホワイトカラー層の自己居住用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—」では自己居住用の住宅を購入した中国人居住者27人（東京大都市圏在住者22人、大阪市2人、福岡市2人、名古屋市1人）を対象としたインタビュー調査に基づいて、自己居住用住宅の購入動機や選好パターンを検討した。第5章「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—」では、中国在住の中国人個人投資家21人を対象としたインタビュー調査に基づいて、日本での投資用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た。

中国では住宅所有の必要性や所有を望む社会通念の影響を受け、人々の間では持ち家へのこだわりが特に強い。現代中国では様々な生活上のリスクを回避し、自身の資産を維持・管理するために、移住や不動産投資等の手段を通じて海外へ目を向ける中国人も多くなっている。そして、海外に目を向けた中国人には、従来からみられた高所得者層に加え、中所得者層に属する人々も増加している。とりわけ、日本の不動産市場は距離的・心理的な近さ、割安感があるため、中所得者層にある中国人の間では人気が高まっているといえる。本稿の調査対象者らが移住と不動産投資という異なる目的で日本での住宅を購入したが、どちらの住宅購入選好パターンにも日中両国の住宅購入事情や住宅に関する社会通念などの影響を与えていると考えられる。結果的に、

調査対象者らの住宅購入地域には一定の地理的な特徴が見られた。

具体的には、日本に移住した中国人調査対象者らの日本に長期間居住しようと思う要因として、日本において高い収入を得るという経済的な要因より、日本の人間関係や労働条件といった生活・雇用環境との「相性」の良さや家族との関係を重視した人が多く、非経済的な要因が重視されている。また、調査対象者の中には母国で居住・生活する際の住宅購入の必要性とそれに起因する「住宅を購入することは好ましいことだ」とする社会通念が存在している。そのため、住宅価格が一般の労働者の賃金では到底購入することができないレベルにまで高騰している中国の大都市の住宅市場とは異なり、日本においては自身の努力や能力で住宅を購入することができると判断し、日本で長期間生活しようと思断したことが、調査対象者らの住宅購入の意思決定に影響を与えている点が指摘できる。その際には、特に東京大都市圏の調査対象者は日本で長期間居住するのであれば賃貸するよりは割安であるという日本の住宅市場の状況や、結婚や子どもの出生前に住宅を購入しておく慣行、母国の家族や知人らに自分の海外での生活の安定さを示したい意識など、「住宅を購入した方が良い」という母国における社会通念の影響を受けて日本での住宅購入を決めている。

第5章で調査対象とした個人投資家の場合は、中国国内にのみ資産を保有することの経済的リスクの高さ、投資手段の少なさや住宅の購入制限、価格高騰などの要因に影響を受け、海外への不動産投資に目を向けるようになった人が多い。その中には、大きな利益を上げることよりも加熱しすぎている中国の住宅市場の状況に対する「リ

スクの分散」という意味合いで他の国・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」の調査対象者も存在している。その一方で、日本への愛着や理解の深さといった非経済的な要因によって、日本での住宅投資を行った調査対象者も存在していることは特徴的であると考えられる。

購入資金の調達方法については、日本に居住している住宅購入者の場合は、中国では一般的な住宅購入資金の調達方法である両親からの送金を利用した調査対象者が少なく、金融機関からの融資で購入資金を確保した人が多くみられた。これに対して投資用住宅を購入した人々の事例をみると、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、日本に居住していない外国人に対する融資には様々な制限があるため、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所得者層に属する人が中心になっているといえる。

購入した住宅の類型については、自己居住用に住宅を購入した調査対象者らの場合は、長期居住したいという意向を持ち、生活への満足度を高めるために、中国では高所得者層向けの別荘として購入されることが多い「一戸建」の住宅を選定した人が多くみられる。その一方で、投資用住宅を購入した人では、全体的にみると賃貸収入など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都心部の立地条件の良い地区に中古マンションを購入した人が多いといえる。ただし、経済的側面に加えて、自身が居住する場合も想定し、日本の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。

また、自己居住用に住宅を購入した調査対象者が選択した住宅購入地域の特徴として、郊外の住宅地を購入する調査対象者もいるものの、就業地や商業施設、鉄道駅などへの利便性が高い地域での住宅購入を指向する調査対象者が多い。また、中国では重視されている教育サービスの良い地域で住宅を購入するという選好パターンについては、教育環境の違いのため、日本では重要度が低下していると考えられる。特に東京大都市圏での購入者の場合は、経済的な制約があるため、中国の大都市の住宅購入者より、他の条件を優先する調査対象者が多いといえる。東京大都市圏の調査対象者に対して、他の都市の調査対象者では評価の高い教育機関への近接性の確保を考える人も見られ、母国での住宅購入に関する選好パターンが購入地域の選定により強く反映される場合もあると考えられる。その一方で、調査対象者では、中国人の集住地区の近くに購入することを考慮した人は少なく、購入地の分布は比較的多様化していた。加えて、日本での住宅購入を通じて、調査対象者らが日本での生活の安定さを母国に住む家族や知人らに示すという意識も存在しているので、彼（女）らが購入した住宅には、母国と移住先国とをつなぐトランスナショナルな場所としての役割もあることが指摘できよう。

これに対して、投資用住宅の購入地域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。また、投資効率や住宅価格の低さという点に加えて、自身の訪問経験や訪問予定・

都市の知名度の高さなど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、ここでも調査対象者には自身の現住地と購入先地域とを結びつけようとするトランスナショナルな意識が存在しているといえる。

以下では、調査対象者が日本で住宅を購入する際の購入動機や選好パターンと、母国で購入する場合の動機・選好パターンに差異がみられるかどうかについて検討する。本稿の第2章では、中国における中所得者層の居住地選択の傾向をまとめたが、ここでは、彼（女）らは経済的制約により、立地などの面で条件の良い住宅を自由に選択することはできないため、住宅を選択する際には、職場や商業施設へのアクセスに優れた物件を優先するなど、希望する条件の一部のみを満足させられる住宅を選んでいくことを紹介した。これに対して、本稿第4章で検討した、東京大都市圏で自己居住用の住宅を購入した中国人居住者の場合も、調査対象者らには、経済的な制約があるため、住宅を選択する際には、職場や商業施設、鉄道駅などへのアクセスを優先して住宅購入地域を選択する一方で、特に東京都区部で購入する場合は、評価の高い教育機関へのアクセスまで考慮して購入地域を選択した人は少なく、自身の選好の一部しか満たすことができない状況にあると言える。両者とも住宅を選択する際には希望する条件の一部しか満足できない住宅を選んでいくことに関してはある程度の共通点がみられる。また、日本においても、比較的若い世代に属する調査対象者らが結婚や子どもの出生前に住宅を購入している例が多い点も、中国での住宅購入事情を反映しているといえる。その一方で母国における住宅を購入する場合との相違点としては、

親からの支援に頼らずに自身で（自身で住宅ローンを組んだ場合も含む）住宅購入資金を確保した人が比較的多い点や、賃貸住宅に居住することへの不安感などへの対応策として住宅購入を決断した人が少ない点などがみられる。すなわち、母国における住宅購入事情や購入動機を反映したものも多くみられる一方で、特に居住用に購入した人では、日本に居住することで重視されなくなったものや、逆に新たに生まれた購入動機も確認できた。

加えて、調査対象者らは、日本では住宅賃貸市場が安定しており、中国の大都市のように住宅を購入することで大きな利益を上げることがあまり期待できないにもかかわらず、それでも日本での住宅購入を決断している点も指摘できる。例えば、投資用住宅を購入した調査対象者らは、日本での固定資産保有を通じて中国国内に存在する金融市場の不安定化や不動産バブルの存在による経済的リスクを分散させるために、日本での住宅投資を行っている。

これらの調査対象者らは、中国の住宅購入事情や住宅購入に対する社会通念の影響を受けており、彼（女）らにとって、住宅は「必ず購入せざるを得ない存在」になっているといえる。その結果として購入した住宅の選好パターンとして、母国における社会通念や社会関係といったトランスナショナルな要因に加えて、個々人が有する様々な好み、予算といった背景により、住宅の種類と購入地域の選定理由は多様化しているといえる。とりわけ、調査対象者の住宅購入地域の地理的な特徴として、投資用に購入した人では投資効率を重視して都心部の立地条件の良い地区に中古マンシ

ョンを購入する傾向があるのに対して、居住用に購入した人では、購入・居住地域が多様化している点が指摘できる。

最後に本研究の調査では明らかにできなかった点や今後の研究課題について提示する。まず本研究の反省点としては、多くの調査対象者を探すのが難しく、インタビュー調査の対象者数は不動産業者の担当者を含めても 51 人に留まってしまったことが挙げられる。中国人住宅購入者の住宅選好パターンを明らかにするためには、より多くの調査対象者数を集める必要があった。とりわけ、東京大都市圏以外の都市において自己居住用の住宅を購入した人については、元々、母数が少ない点を考慮しても、調査対象者数が 5 人と少なく、詳細な考察を行うだけの情報を得ることができなかった。今後、さらなる補足調査や考察を行えるよう手段を検討していきたいと考えている³⁰⁾。また、日本に長期間居住している調査対象者らと母国とのネットワークの状況やそれが購入地域の選好に与えた影響について、そのトランスナショナルな側面について論じてきたものの、部分的な考察しかできなかったことも挙げられる。

今後の研究課題としては、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

30) 本稿を執筆している 2021 年 1 月時点では、新型コロナウイルスの感染拡大により、住宅を購入した調査対象者の中には影響を受けた人もみられる。ただし、この感染拡大による影響が一時的なものになるか否かを見通せないこともあり、本稿では、考察の対象からは除くことにした。

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する必要がある。また、外国人による投資用の不動産の購入については、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、さらなる検討する必要がある。これらの点は今後の研究課題としたい。

謝辞

本研究を進めるにあたり、調査対象になった住宅購入者や不動産会社の担当者の方々には、インタビューのために時間を割いていただきました。皆様の、ひとかたならぬご協力に対して厚く御礼申し上げます。また、九州大学大学院地球社会統合科学府の阿部康久先生には主指導教員を務めていただき、終始熱心な論文執筆の指導を賜りました。この場を借りて厚く御礼申し上げます。また、鏑木政彦先生、藤田智子先生には、副指導教員を引き受けいただき、中間発表等において、有益なコメントを頂きました。心から感謝申し上げます。

参考文献

日本語文献

- 明石純一 2006. 「現代日本における外国人労働者受け入れをめぐる政策過程」, 筑波法
政 40: 101-123.
- 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.
- 阿部康久 1997. 「長崎における在日中国人の就業状況の変化と居住地移動」, 人文地理
49: 395-411.
- 阿部康久 2017. 「中国珠江デルタ地域へのホワイトカラーの省間移動と就業継続意識」,
日本都市学会年報 50: 99-108.
- 阿部康久・華 夏 2016. 「中国の都市におけるホワイトカラー職の居住パターン特徴
と地域間移動の制約—浙江省杭州市の民営企業を事例として—」, 地理科学 71:
206-222.
- 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.
- 石川義孝編 2019. 『地図でみる日本の外国人改訂版』, ナカニシヤ出版.

稲葉佳子 2005. 「外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する考察」, 日本都市計画学会
都市計画論文集 40 (2) : 63-70.

稲葉佳子 2008. 「外国人住民の住宅問題の変遷に関する研究」, 日本建築学会計画系論
文集 43 (1) : 66-72.

稲葉佳子 2013. 「外国人住民の住宅問題の変遷に関する研究」, 日本建築学会計画系論
文集 78: 185-191.

稲葉佳子 2016. 「多文化共生社会における居住支援の取り組み」, 日本不動産学会誌30
(2) : 73-77.

稲葉佳子・小菅寿美子・笠原秀樹 2003. 「賃貸住宅における外国人居住10年間の変化
——新宿区大久保地区」, 都市住宅学43: 126-131.

上杉富之 2004. 「人類学から見たトランスナショナリズム研究—研究の成立と展開及
び転換¹⁾」, 日本常民文化紀要24 : 126-169.

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)』, 大阪市立大
学都市研究プラザ, 51-68.

奥田道大 1991. 「東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する研究 (1)」, 住
宅総合研究財団研究年報 18: 199-207.

外国人労働者問題とこれからの日本編集委員会 2009. 『「研修生」という名の奴隷労働
――外国人労働者問題とこれからの日本』, 花伝社.

片岡博美 2014. 「ブラジル人は「顔の見えない」存在なのか――2000年代以降におけ
る滞日ブラジル人の生活活動の分析から」, 地理学評論 87A: 367-385.

株式会社 RJC リサーチ 2016. 「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 2020年2月10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/syouthyouusa.html> 2019年11月14日閲覧).

川村千鶴子編 2008. 『移民国家日本と多文化共生論――多文化都市新宿の深層』, 明石
書店.

鞠 玉華 2005. 「日本華僑華人社会の変容――留学生から新華僑華人へ」, 岡山大学院
文化研究紀要20: 46-52.

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).

金 延景・栗林 慶・川口志のぶ・包 慧穎・池田真利子・山下清海 2016. 「茨城県
大洗町における日系インドネシア人の定住化要因――水産加工業における外国人

- 労働者の受け入れ変遷の分析を中心に」, 地域研究年報 (筑波大学) 38: 31-59.
- 久保倫子2015. 『東京大都市圏における住宅研究—都市居住と郊外宅地の衰退』, 古今書院.
- 久保倫子・由井義通2011. 「東京都心部におけるマンション供給の多様化—コンパクトマンションの供給戦略に着目して」, 地理学評論84A: 460-472.
- 経済産業省通商白書 2014. 「新たな成長モデルを模索する中国」 (https://www.meti.go.jp/report/tshaku2014/2014honbun_p/pdf/2014_02-01-03.pdf 2021年2月16日閲覧).
- 小泉 諒・西山弘泰・久保倫子・久木元美琴・川口太郎 2011. 「東京都心湾岸部における住宅取得の新たな展開—江東区豊洲地区の超高層マンションを事例として」, 地理学評論 84A: 592-609.
- 江 衛・山下清海 2005. 「公共住宅団地における華人ニューカマーズの集住化—埼玉県川口芝園団地の事例」, 人文地理学研究 29: 33-58.
- 高坂 晶 2016. 「民泊ルールの策定に求められる視点」, Research Focus (日本総研) (<https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/report/researchfocus/pdf/8666.pdf> 2021年2月16日閲覧).
- 国勢調査 (<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003153820> 2021年1月26日閲覧).
- 国土交通省 2017. 「平成28年度住宅経済関連データ」 (<https://www.mlit.go.jp> 2019年8月20日閲覧).
- 駒井 洋 2006. 『グローバル化時代の日本型多文化共生社会』, 明石書店.

是川 夕2012. 「日本における外国人の定住化についての社会階層論による分析－職業達成と世代間移動に焦点をあてて」, ESRI Discussion Paper (内閣府経済社会総合研究所) 283: 1-30.

サッセン,S.著・伊豫谷登士翁・大井由紀・高橋華生子訳 2008. 『グローバル・シティー－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:Princeton University Press.

清水昌人1994. 「東京大都市地域における外国人就学生の住居移動」, 地理学評論67A: 83-392.

出入国在留管理庁 2020. 「在留資格一覧表」 (<http://www.immimoj.go.jp/tetuduki/kanri/qaq5.html> 2021年2月16日閲覧).

人民網 2019. 「中国で結婚率下がり離婚率上昇－原因は独立意識か不動産高騰か」 (<http://j.people.com.cn/n3/2019/0410/c94476-9565292.html> 2020年11月14日閲覧).

杉浦 直2011. 『エスニック地理学』, 学術出版会.

SEKAI PROPERTY2017. 「外国人が日本で住宅ローンを組めるかもしれない銀行はこんなにあった!？」 (<https://ja.sekaiproperty.com/article/541/banks-that-you-might-be-able-to-take-a-housing-loan-in-japan> 2018年7月20日閲覧).

総務省統計局2018. 「平成20年住宅・土地統計調査」 (<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/kekka.html> 2019年8月20日閲覧).

- 孫 艶・阿部康久 2013. 「地方都市における中国人元留学生の就業状況と継続意志―福岡県を事例として」, 華僑華人研究 10: 5-21.
- 戴 曉芙 2016. 「中国不動産市場の現状と展望」, AIBS ジャーナル 9 : 66-71.
- 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.
- 千葉立也・石川義孝・カオ リー リャウ 2007. 「日本に在住する外国人の国内移動にみられる地域性」, 石川義孝編『人口減少と地域―地理学的アプローチ』, 京都大学学術出版会, 197-225.
- 鄭 鳴鳴 2018. 「中国都市部における“80 後”の婚姻状況と価値観の変化」, 西南学院大学大学院研究論集 6: 43-70.
- 東京カンテイ (<https://www.kantei.ne.jp> 2019 年 9 月 1 日閲覧).
- 東京都統計年鑑 2021. 「地価公示」 (<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/tnenkan/2016/tn16q3i013.htm> 2020 年 3 月 2 日閲覧).
- TOMA コンサルタンツグループ 2016. 「在留資格における永住者と特別永住者の違いとは？」 (<https://toma.co.jp/blog/pn/在留資格における永住者と特別永住者の違いとは/> 2021 年 2 月 16 日閲覧).
- 富田和暁 2015. 『大都市都心地区の変容とマンション立地』, 古今書院.
- 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.

奈倉京子 2009. 「日本からの中国帰国留学生の自己実現と「制約」に関する事例的考察」, 中国研究月報 63 (4) :1-19.

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).

ハーヴェイ, D. 著, 水岡不二雄監訳 1991. 『都市の資本論』, 青木書店. Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Student in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Great Britain: The Johns Hopkins University Press.

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.

菱村千枝 2010. 「中国における住宅価格高騰を背景とした政策性住宅の建設拡大方針」, 土地総合研究 2010 年春号 : 6-13.

福本 拓 2010. 『東京および大阪における在日外国人の空間的セグリゲーションの変化ー「オールドカマー」と「ニューカマー」間の差異に着目してー』, 地理学評論 83A: 288-313.

福本 拓 2018. 「エスニック・セグリゲーション研究に関する覚え書きー日本での実証研究に向けてー」, 空間・社会・地理思想 21: 15-27.

彭 雪 2013. 「中国の住宅市場でバブルが起きているのか? (前編)ー住宅価格合理性をめぐる論争に関する考察ー」, 東アジアへの視点 : 1-12.

法務省出入国在留管理庁「在留外国人統計」(http://www.moj.go.jp/isa/policies/statistics/toukei_ichiran_touroku.html 2021年1月26日閲覧).

法務省入国管理局 2016a. 「平成28年における留学生の日本企業等への就職状況について」(<http://www.moj.go.jp/content/001239840.pdf> 2020年9月14日閲覧).

法務省入国管理局 2016b. 「日本版高度外国人材グリーンカード」の創設」(http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_3/pdf/h29_04a_minaoshi02.pdf 2018年7月20日閲覧).

法務省入国管理局・厚生労働省職業能力開発局 2015. 「技能実習制度の見直しについて」(<http://www.moj.go.jp/isa/content/930003144.pdf> 2018年7月20日閲覧).

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.

松原 宏 2006. 『経済地理学—立地・地域・都市の理論』, 215-216, 東京大学出版会.

松宮 朝・山本かほり 2017. 「ニューカマー外国籍住民の住宅購入をめぐる課題」, 人間発達学研究 8: 51-69.

三浦有史 2015. 「中国の中間層をどのように捉えるべきか—開発経済学の視点から—」, 大会報告・共通論題: 中間層とはだれか—先進国と新興国の比較—57 (3) : 31-41.

宮島 喬 2017. 「移民・外国人の社会的統合の社会学」, 学術の動向22 (10) : 78-83.

民泊の教科書 2018. 「住宅宿泊事業法とは」(<https://minpaku.yokozeki.net/minpaku-shin-pou/> 2021年2月16日閲覧).

- 村井忠政 2006. 「現代アメリカにおける移民研究の新動向（上）ートランスナショナルリズム論の系譜を中心に」, 名古屋市立大学人文社会学部研究紀要（20）：57-66.
- 村井忠政 2011. 「新移民第2世代はどこまで同化したか：アメリカ合衆国における計量的指標による同化研究の試み」, 金城学院大学論集社会科学編7（2）：95-112.
- 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.
- 山下清海 2016. 『増加・多様化する在留外国人ー「ポスト中国」の新段階の変化に着目してー』, 地理空間 9: 249-265.
- 山田コンサルティンググループ 2017. 「中国における個人の国外送金の実務」 (https://www.yamada-global.com/report/china_remittance_abroad/ 2018年5月7日閲覧).
- 楊 華・張 忠任 2012. 「中国におけるバブル抑制のための不動産税制改革について」, 島根県立大学総合政策学会『総合政策論叢』24：17-32.
- 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ーカラオケ居酒屋, 民泊, 福祉アパート経営の実態からー」, 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ー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）』, 大阪市立大学都市研究プラ

ザ, 69-81.

英語文献

Basch, L., Schiller, N. G., and Blanc, C. S. (1994). *Nation Unbound: Transnational Projects, Post colonial Predicaments, and Deterritorialized Nation-States*. Gordon and Breach Science Publisher, 7.

Bryson, J. R. (1997). Obsolescence and the process of creative reconstruction. *Urban Studies*, 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*, 25, 740-758.

International Monetary Fund. Exchange Rate Archives by Month. (n.d.). Retrieved May 26, 2019, from https://www.imf.org/external/np/fin/data/param_rms_mth.aspx

Massey, D. S. (1985). Ethnic Residential Segregation: a Theoretical Synthesis and Empirical Review. *Sociology and Social Research*, 69, 315-350.

Pries, L. ed. (2001). *New Transnational Social Spaces: International Migration and Transnational Companies in the Early Twenty-First Century*. London: Routledge.

Sklair, L. (1998). Transnational Practices and the Analysis of the Global System. *ESRC Transnational Communities Programme Working Paper*, 4.

Zelinsky, W., and Lee, B. A. (1998). Hetero-localism: An alternative model of the sociospatial

behaviour of immigrant ethnic communities. *International Journal of Population Geography*, 4(4),281-298.

中国語文献

昌 忠澤 2010.「房地產泡沫, 金融危机与中国宏觀經濟政策的調整」, 經濟學家: 69-76.

戴德梁研究部 2017. 『長租公寓市場發展研究』.

房天下 2015. 「現在購房貸款利率是多少? 銀行利率一覽表」 (http://zhishi.fang.com/esf/qg_124115.html 2018年11月30日閱覽).

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日閱覽).

胡潤研究院 2017. 「中国高淨值客戶海外置業展望」 (<http://www.199it.com/archives/559028.html> 2020年12月8日閱覽).

胡 婉暘・鄭 思齊・王 銳 2014. 「学区房的溢价究竟有多大: 利用“租買不同權”和配對回歸的實証估計」, 經濟學 (季刊) 13 (3) : 1195-1214.

紀 軍令・朱 力 2017. 「走出調控權力的內卷化困局—当前房地產市場交易性深層矛盾和治理」, 探索與爭鳴 11: 94-101.

李 勇編 2018. 『中国房地產行業投資促進報告』, 德勤諮詢 : 1-80.

林 蒙丹・林 曉珊 2020. 「結婚買房: 個體化視角下的城市青年婚姻與住房消費」, 中國青年研究 8: 28-35.

- 陸 学芸編 2004. 『当代中国社会流動』, 社会科学文献出版社.
- 孫 春雷2011. 「有關住房的兩個觀點——基于社会保障制度層面上的權利分析」, 中国城市經濟5: 18-20.
- 王 寧 2001. 『消費社会学一個分析的視角』, 北京社会科学文献出版社.
- 王 学静 2010. 「高房价影响社会心理」, 科技与企業 4: 69-70.
- 58 同城数据研究院 2017. 『2012 年-2016 年 5 年租房趨勢報告』
- 徐 建煒·徐 奇渊·何 帆 2012. 「房价上漲背后的人口結構因素:國際經驗与中国証拋」, 世界經濟 1: 24-42.
- 西南財經大学中国家庭金融調查与研究中心 2016. 『中国家庭金融資產配置風險報告』
- 楊 攀2011. 「当前我国居民購房決策行為的影響因素研究」, 商業營銷9: 233.
- 楊 永春·譚 一洛·黄 幸·刘 定惠 2012. 「基于文化價值觀的中国城市居民住房選擇—以成都市為例」, 地理學報 67 (6) : 841-852.
- 易 行健 2018. 「解讀房价波動对居民消費的影响及調控思路—《房价波動影响居民消費的机理及調控研究》評価」, 長沙理工大学學報 (社会科学版) 33 (5) :135-138.
- 鄭 杭生 2008. 「改革开放 30 年:快速轉型中的中国社会—从社会学視角看中国社会的几个顯著特点」, 社会科学研究 4:7-15.
- 張 漢·張 登国 2007. 「从社会心理学視角探討中国城市“房奴”現象」, 河北科技大学學報 (社会科学版) 2:33-37.
- 中国房地產業協會「中国房價行情」(<http://www.fangchan.com> 2020 年 7 月 15 日閱覽)

中国国家统计局 ([http://data. stats. gov. cn/easyquery. htm?cn=C01&zb=A0A0802&sj=](http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01&zb=A0A0802&sj=)

2019 2020 年 7 月 15 日 閱覽).

中国国家统计局城市社会經濟調查司 2017. 『中国城市統計年鑑』 ([http://www.stats.gov.](http://www.stats.gov.cn/tjsj/tjcbw/201806/t20180612_1604098.html)

[cn/tjsj/tjcbw/201806/t20180612_1604098.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/tjcbw/201806/t20180612_1604098.html) 2020 年 7 月 15 日 閱覽)

中国国家衛生和計画生育委員會流動人口司編 2017. 『中国流動人口發展報告』, 中国人

口出版社.

中国住宅都市農村建設省 (<http://www.gov.cn/bumenfuwu/mohurd.htm> 2019 年 11 月 14

日 閱覽)

中国銀行 (<https://www.bankofchina.com/fimarkets/lilv/> 2020 年 12 月 20 日 閱覽).

資料

インタビュー調査回答内容

インタビュー調査は中国語で行ったため、その内容は基本的には中国語で記録しているが、本文の中で言及した重要な発言については、日本語訳をつけた。

① 第4章で検討した27人の分（IDR1～27）

インタビュー内容

1、**请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）**

職業，年齢，日本に在住した年数，在留資格，生活形態（両親か配偶と同居しているのか，子供を持っているのか）などを含めてあなたの個人情報を紹介してください。

2、**为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。**

なぜ日本で居住することを決めたのか。将来的には帰国する予定があるか。

3、**中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。**

日本と中国の社会状況の中に、あなたの住宅購入のきっかけになった要因はありますか？

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

住宅を購入する際に賃貸住宅に居住した経験がありますか? 賃貸住宅に住む際に何か困った経験がありましたか? その経験があなたの住宅購入に影響しましたか?

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

日本での住宅購入を考え始めたきっかけは?

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

日本での住宅購入を決意した要因は何?

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

住宅の所在地域はどこ, この地域を決めた理由は何?

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

住宅の類型(新築・中古・マンション・一戸建)を教えてください. この類型を決めた理由は何ですか?

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

購入した住宅の価格を教えてください. また, 購入資金はどうやって集めましたか?

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

住宅の情報収集はどうやって行いましたか? 不動産業者を探すことはありません

たか？

**11, (针对不住在东京大都市圈的调查对象) 为什么没选择在东京, 而是在目前居住的
城市买房呢.**

(東京大都市圏ではなく, 他の大都市で住宅を購入した調査対象者へ)

なぜ東京大都市圏ではなく, この都市の住宅を選んだのですか？

質問追加項目

12, 实际买房的时候有没有受到国内结婚前必须买房这种习惯的影响？

住宅を購入するに至った動機について, 結婚あるいは子どもの出生前に事前に住宅
を購入しておくという中国での住宅購入の習慣の影響を受けたと思いますか？

13, 买房的时候为什么没有买在离学校等教育机构近的地方, 当时是怎么考虑的？

育児や教育サービスなどへのアクセスが良い地域での住宅購入を考えたことがあ
りますか？

IDR1 : (wechat の送受信機能を利用した)

**1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年齢, 住在日本的时间, 在留资格, 您的
生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)**

我现在还是一名留学生, 今年 25 了, 来日本三年了, 拿的是留学签证, 现在一个人住.

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

现在还在留学, 目前打算毕业之后在日本工作, 所以应该在比较长的时间内都会留在日

本。会不会回国还不确定，现在还是单身，要看以后对象是要在日本还是回国吧。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

也没什么影响吧，就觉得自己该买个房子了，家里人也支持就买了。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

有哇，一开始来日本就是租房，倒也没遇到过什么问题，想买房也主要是家里支持。要长期留在日本感觉买房也划算点。

5，开始决定在日本买房的契机是什么。

家里跟我说要不买套房，就买了

6，最终决定在日本买房的原因是什么。

也是想着以后还要留在日本，买房划算点，干脆就决定买房了。

7，买房地地点在哪里，决定在这里买房的原因是什么。

在中央区那里，有很多购物中心啥的，买东西啊吃饭都比较方便，在楼下很近的地方就有咖啡厅啊便利店之类的。我买房最重视就是方不方便，所以就选了那里。

買った住宅は中央区にある。ここにはショッピングモールがたくさんあり，買い物や食事にも便利だ。住んでいる場所のすぐ近くにはカフェやコンビニもある。住宅を買う際に，わたしは便利さを最も重視しているので，この場所を買うことを決めた。

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的新公寓. 比起二手房更喜欢直接买新的. 比起独栋来公寓的地理位置更方便, 价格也能便宜点.

私は新築のマンションを購入した. 単純に中古より新築の方が好きだし, 一戸建てよりマンションの方が交通の利便性もいいし, 価格も安いので, 新築のマンションにした.

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

价格就不说了, 学生贷款挺不方便的, 买房的钱都是家里人汇过来的.

価格はちょっと言いたくないですね. 在留資格が留学なので住宅ローンを組むことはとても不便で難しかったので, 購入資金は中国に住む家族から援助してもらった.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

我是通过中介公司找的房.

IDR2 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我今年33岁, 来日本10年了, 已经拿到了永住, 就是一名普通的公司员工吧. 现在和老婆住在一起.

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

我和我老婆都挺喜欢日本的, 目前是打算长期呆在日本定居的.

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

就是喜欢在日本的生活方式, 感觉更舒适一点, 才打算在日本定居, 定居嘛就自然而然想到买房了.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

有租过房, 倒也没什么困难的事, 就是总感觉不是自己的房子不太踏实.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

打算在日本定居开始就开始考虑买房了, 有自己的房子也比较有归属感.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

正好碰到有喜欢的房子, 价钱也合适, 就赶紧下手了.

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

在东京都品川区的一个地铁站附近. 就在商店街附近, 生活比较方便

東京都品川区にある地下鉄駅付近の住宅を購入した. 商店街の近くなので, 生活が便利だと感じてここに購入することを決めた.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的二手公寓，比独栋便宜点，东京房子还是挺贵的。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

自己出了一部分和银行贷款。不到7000万吧。永住贷款挺方便的，利率也低，不借白不借嘛。

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

当时是通过中介公司找的房。自己也忙，没时间仔细去找，有中介在方便点。

IDR3：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我已经来日本很久了，有十几年了，今年 42，自己开了个公司。拿的是永住。现在和老婆小孩住在一起。

日本に来てもう十数年間にもなる。今年 42 歳で、自分の会社を持っている。今の在留資格は永住で、奥さんと子どもと一緒に住んでいる。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

当时留在日本工资也比国内高，赚的多点，所以就留下来了，现在开的公司和国内也有往来，所以也经常往国内跑，但是已经很熟悉日本了，回国感觉也不适应，以后应该会一直留在日本了。

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

这倒没啥影响, 主要我在日本呆久了, 也打算在日本一直生活下去, 所以才开始考虑买房

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

到买房子为止肯定都是租房住的, 也换了好几次房子, 日本的租房市场很健全, 也不用担心房东会突然不租给我啊之类的情况, 所以我一直以来都租房子住感觉也没什么不好的.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

已经来日本 10 多年了, 以后也是在日本的时间多, 觉得有必要买一个房子了.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

看了挺多房子正好有合适的就买了.

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

在东京都新宿区, 比较繁华, 生活挺方便的.

東京都新宿区で家を買った。ここは賑やかで生活にも便利だからだ。

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的新独栋, 想一步到位, 买个好一点的房子.

新築の一戸建てを買った。これからずっと日本に住もうと考えているので、質のいい新築一戸建てを買おうと決めた。

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

买的时候是跟银行贷的款。做公司的现金流也吃紧，贷款挺划算的。

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

当时是通过中介公司找的房子。方便点。

IDR4：(wechat の送受信機能を利用した)

1,请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我今年 31 了。在软银集团工作，来日本也七年了，现在是拿技术的在留资格，我结婚了和老婆住在一起，还没有小孩。

2, 为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

我在日本读完研究生，当时面临的选择有回国和在日本工作两种。考虑到现在日本企业还是搞终身雇佣，重视新卒的制度。而且回国后再想来日本就难了。但是在日本工作几年再想回国发展的话还是有机会的。所以当时毕业之后就选择了在日本工作。

现在在日本企业也工作了两年多，感觉还没有学到足够回国的东西，我是打算如果在日本的工作经验还不能让我在回国之后找工作有一个很大的提升的话就先不选择回去。

3,中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响,如果有请详细介绍一下.

倒是没什么影响,我本身就打算买房.留在日本也是出于职业规划的需要.反正现在挺适应日本的生活环境的,也比较喜欢日本.

4,在日本买房之前有租房的经历吗,如果有,在租房时遇到过什么困难的经历吗,这种经历对你买房的决定有影响吗.

买房之前一直是租房住的.但是出租用的房子,设备都很差,很窄小.当年还租房子的時候我妈来过一次,她感觉就好比建筑工人住的临时的房子,没有生活品质可言.买了房后,感觉每次回家心情都非常好,以前租房的时候就是上班,回家睡觉,但是有了自己的房子就很有热情去做很多租房的时候不想去做的事,比如买自己喜欢的家具啊,想着怎么装修什么的,所以我特别想买房,一有条件就赶紧买了.

5,开始决定在日本买房的契机是什么.

我觉得年轻人承受风险的能力更强,如果我年老了之后再去买房,那我去贷款的话肯定是不划算的,越年轻贷越长时间的款越划算,要是人到中年再去贷款,万一失业那就惨了.所以我想趁着年轻赶紧买房.

6,最终决定在日本买房的原因是什么.

我一开始就想拥有自己的房子,所以也没想那么多,看到合适的就买了.

7,买房地點在哪里,决定在这里买房的原因是什么.

地段是葛飾区亀有，离亀有车站步行 6 分钟。坐电车到公司的话 35 分钟左右。这里有两个比较大的百货中心还有好几个中型超市吧，生活比较方便，而且虽然我家离车站近但是是安静的居民区，所以晚上睡觉也听不到什么噪音。当时看到这个房子就感觉蛮好的，买东西啥的也比较方便，就决定在这里买房了。

自宅は葛飾区亀有にあります。亀有駅まで徒歩で 6 分ぐらいです。電車で会社に行くのには約 35 分ぐらいです。近くには 2 つの大きなショッピングモールといくつかのスーパーマーケットがあるので、生活は大変便利です。また、私の家は駅の近くですが、静かな住宅街なので、夜寝るときも騒音がありません。この家を見学したときに、かなり気に入り、買い物をするのにも便利なので、ここで家を買うことにしました。

8. 买的房子是新房还是二手房，是公寓还是独栋，为什么决定买这种类型的房子呢。买的是新的独栋，土地面积 72 平米，建筑面积 100 平米。为什么选择买独栋，首先，我听说日本以前的房子质量还挺差的，不过现在技术进步啊法律也完善了，日本房子还是很结实的。而且一户建和公寓相比，就掉价程度而言，公寓最初掉价比较慢，所以刚买到手不久就卖掉的话公寓也可以卖不错的价格，但是独栋的话基本上已到手就要掉价百分之二十吧。但是，一户建的好处是有土地，土地是不会降价的，所以就算房子怎么降价土地只要还在总还会有一定的价值。但是像是公寓，你住的时间越久，每个月要交的管理费啊，修理费啊都要涨，再加上公寓本身也有土地的所有权，那你想要推倒重

修也几乎不可能，所以住的越久，其实公寓也降价降的蛮厉害的。所以我就选择了买一户建。

私が購入したのは，土地面積が 72 平方メートル，建築面積が 100 平方メートルの新しい一戸建て住宅でした。東京の一戸建てとしてはかなり大きいと言えるでしょう（中略）。今日の日本の住宅は，技術の進歩と法規制の整備により，非常に質がよくなっていると思います。また，一戸建に比べ，マンションは値下がりしにくいと言われています。買ったばかりのマンションは売れば割といい値段で売れます。しかし一戸建の場合，鍵が渡された瞬間，家自体の値段は 20%値下がりします。ただし，長期的には，一戸建は値下がりしても，土地自体の価格は下がらないでしょう。したがって，値下がりには限度があります。マンションに長期間住んでいると，月々の修繕費が値上げされていきます。マンションにも土地の所有権はありますが，解体や再建は非常に難しいため，築年数の古いマンションの価格は非常に安くなります。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

我的房子 4600 万左右，价格还挺便宜的，房子各方面都挺不错。我是自己去找的房东，没有通过中介，这方面省了蛮多钱的，大概也有个 6，7 万人民币吧。我是完全自己买的房子，没有和媳妇一起买，也没有跟家里要钱。其实按照我的存款啊工作的时间呐，再加上也不是永住，按说很难买房。但是日本银行现在不都是负利率了嘛，好多银行都想方设法的给人借钱。所以也有些银行愿意给外国人贷款。我直接没有出首付，35 年固

定利息 0.95%。这个利息真的是很低，就在一年多前，这个利息还是 2%左右。但是还有些杂费要自己掏。

私の家は約 4600 万円で，質が良くて割と手頃な値段だった。所有者から直接購入したので，仲介手数料を 100 万円以上節約できた。購入資金はというと，妻や両親に購入資金を一切負担してもらわず，自分 1 人で住宅の購入資金を捻出した。

私は貯金が少なく，日本の企業での勤務年数も短く，永住権も持っていなかったので，知人からは住宅ローンを組むのは難しいのではといわれていた。ところが，試しに不動産業者に相談に行ってみると，最近日本銀行がマイナス金利政策をはじめたこともあり，融資を受けられる可能性があるというアドバイスをもらえた。そこでいくつかの銀行と交渉したところ，外国人向けのローンの審査条件を緩やかにしてくれたので，その中でも一番条件が良かった銀行から融資を受け，住宅を購入することができた。融資の条件は，頭金なし，35 年固定金利，利率 0.95%という，非常に良い条件であった。この利息は本当に低いと思った。

10、买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

我在找房子的时候是通过网络找的能和房东直接签约不需要找中介的那种，刚刚也说了，在这一块省了不少中介费。

IDR5：（wechat の送受信機能を利用した）

1, 请介绍一下您的个人情况(包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我来日本9年了, 现在29岁, 工作5年, 拿到了永住, 在做导游, 现在单身.

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

本来职业就是导游, 现在咱们国家来日本旅游的人挺多的, 赚的也还可以, 就决定留在日本了. 以后再看吧, 目前没有回国的打算.

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

我买房的时候正好人民币升值, 当时因为中日汇率比较换算, 感觉应该抓住机会买房子, 就赶紧和家里人商量买房了.

私が住宅を買った頃, 日中間での為替レートが非常に良くなっており, 今買わなければ将来レートが悪くなったときに後悔するかもしれないと考え, 住宅購入を決めた.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

肯定租过啊, 来日本留学的时候就租的房子, 当时为了省钱租的房子环境挺差的, 住的也不踏实, 一直就想自己买个房子.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

就是那年人民币升值的时候, 感觉不买房就亏了, 所以决定买房了.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

找房子的时候正好看到价格比较合适, 交通也挺方便的, 就决定下手了.

7, 买房地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

在东京足立区西新井地铁站附近, 步行大概3分钟, 附近有很多超市啥的, 生活比较比较方便.

購入した住宅は, 足立区西新井駅近く徒歩約3分近くのところにあります. 付近にはスーパーマーケットがたくさんあり, 生活には便利な場所です.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的新独栋. 比起公寓来, 一直住的话还是喜欢独栋. 而且预算还可以, 所以买了新房.

ずっと住むのであればマンションより一戸建ての方が好ましいと思った. ちょうど予算もあったので新築一戸建てを購入することに決めた.

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

父母援助了一部分, 自己付一部分, 其他通过银行贷款.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

自己也上网查过, 但是很累人, 而且也不太懂他们的套路, 所以最后还是通过中介找的

房.

質問追加項目

12, 实际买房的时候有没有受到国内结婚前必须买房这种习惯的影响?

这肯定有啊, 现在国内风气就这样, 男的想找个对象没套房子人家女生也看不上啊. 当时买房子的时候家里人就跟我说正好乘着汇率便宜赶紧买了, 以后结婚也不发愁. 找对象也有底气. 毕竟哪个女生愿意跟着自己吃苦啊.

家を持っていないと、結婚相手として認識されず、女性と交際することすらできないことも多いことは中国人であればみんな知っていることだろう。当時、日中間での為替レートが非常に良くなっていたため、両親から「結婚するためにも、安いうちに早く住宅を買っておいたほうがいいよ」と強く勧められた。

13, 买房的时候为什么没有买在离学校等教育机构近的地方, 当时是怎么考虑的?

贵啊, 毕竟是东京, 那好学校旁边的房子肯定贵. 当时条件也有限, 选房子最看重的还是价格合不合适啊生活方不方便之类的, 而且那时候还没有女朋友, 也还没结婚, 就没考虑过一定要买在学校附近. 等以后有需要了有条件了再和对象商量吧.

教育環境が良い地区の住宅は値段が高い。住宅価格が安いといっても東京なので、質がいい学校の近くの住宅は私にとっては高い。当時の経済条件も限られていたので、住宅を選ぶ際の基準としては、手頃な値段であるかどうか、生活に利便かを最も重視した。また、購入したときにはまだシングルだったので、正直に言えば子どもの教育

問題までは考えてなかった。将来，経済的に余裕ができ，必要性もできたら多分妻と相談して考えると思う。

IDR6：（wechat の通話機能を利用した。時間 30 分）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我今年28岁，来日本10年了，拿永住。是个家庭主妇。有两个小孩。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

很小就来日本了，毕业之后我老公想留在日本工作，就留下来了。但是考虑的是先留下工作，等工作几年在考虑要不要回国，后来小孩也有了，他们也不适应回国生活，就打算一直在日本呆着了。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

感觉没什么影响吧，我很早就来日本了，所以对国内的情况反而不是很了解，日本这边买房也没那么必要，我也是过了很久才开始考虑买房的。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

有租过啊肯定，不过我当时来日本住的是语言学校提供的房子，后来自己去找房子的时候日语也比较熟练了，对日本的情况也比较了解，所以没怎么遇到过坑人的事吧。

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

本来一直租公寓住, 但生了两个小孩之后感觉房间太小了还是, 就决定换个大点的一户建. 而且租的话房租还贵, 我当时查的一户建的房租要十万多, 我买的话给银行每个月还贷款 6 万, 那肯定是买房划算了, 以后房子还是自己的.

ずっとアパートを借りていたのですが, 子どもが二人いたので, 部屋が狭すぎると感じたため, もっと広い部屋に移ることにしました. そのときに賃貸住宅は家賃が高く, 購入した方がずっと割安だと思いました. 当時借りていた家の家賃は 10 万円以上でした. 買うのであればローンを月額 6 万円銀行に返済するだけで良いです. 家を買うのは間違いなく得で, 将来は家を所有することもできます.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

同上

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

在东京都内, 主要是离老公的公司比较近. 而且我们这一带估计有差不多 40 家中国人住着, 感觉还挺亲切的, 我老公做 IT 的, 好像这附近买房的中国人很多都是做 IT 的, 都是看这里房价也比较便宜, 环境也挺不错的, 口口相传的就都来买了. 而且几年前吧, 这里还修了电车站, 交通也更方便了, 住在这里的人也变多了, 感觉房价应该不会跌.

旦那の会社から近いので、ここに決めた。私が購入した地区は 23 区内でありながら 4,000 万円代で一戸建住宅を購入できた。この地区には中国人世帯が居住する住宅が 40 軒くらいあるように思う。数年前、電車の路線が開設されて交通の便もよくなり人口が増えている。購入者の多くは私の配偶者と同じ IT 関係の仕事をしており、価格や居住環境の良さなどの情報を聞いて購入した人が多い。ここには多くの人が住んでいるので、住宅価格は下がらないはずだと思います。

**8、买的房子是新房还是二手房，是公寓还是独栋，为什么决定买这种类型的房子呢。
买的新独栋，小孩大了需要更大的空间。而且也是想长久住的房子，就想干脆买个新的，多花点钱也无所谓。**

私は新しい一戸建て住宅を購入しました。子供が大きくなっていくとより多くのスペースが必要になります。また、長く住みたいので、とにかく新しいものを買いたかったです。より多くのお金がかかっても構いません。

9、买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

这房子大概花了 4000 万左右，父母支援了一部分，我们自己也有一些存款，其他主要是向银行借的。

10、买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

我们当时是通过中介公司找的房子。

質問追加項目：（wechat の通話機能を利用した．時間：1 時間）

12, 实际买房的时候有没有受到国内结婚前必须买房这种习惯的影响？

身边有很多中国人，像我的邻居，单身的时候就在中国买了房子，没钱的话也要攒个首付在国内买个房子，他说没房子不好找对象。后来他去相亲，谈的那个女朋友第一次见面就问了他有没有买房。感觉买房对中国人特别是女生来说是衡量一个人家庭经济实力的表现。毕竟谁也不想一结婚为了买个房生活质量就断崖式下跌吧。但我自己倒是不在意，一方面是自己家在国内有房，自己又是独生子女，反正房子是留给自己的，所以不在意男方有没有房。另一方面也是因为当时我和我老公都选择留在日本，在日本只要你好好工作，车子房子都会有的。我相信我和我老公会过的很好，就对他买房没啥硬性规定了。不像国内，小城市还好点，大城市的话，你和你老公拼死一辈子也赚不到一套房。那肯定直接找一个有房的老公最好了。

近くに住んでいた中国人の男性はシングルけれども、頭金だけを貯金でまかない、中国で家を買った。彼は住宅を持っていない男性が結婚相手を見つけるのは難しいと言っていた。その後、彼がお見合いに行った際も、何回か相手から住宅を買ったのと聞かれたことがあるそうだ。家を所有しているかどうかで、中国人、特に女性にとって男性の家族の経済力が分かる。家を買うためだけに生活の質が急に落ちることを望んでいる人は誰もいないだろう。でも、私自身は結婚相手が家を持っているかは気にしていなかった。家族が中国に家を持っていて、私は一人っ子だから、将来家は私の

ものになるので、結婚相手が家を持っていなくてもかまわない。一方で、夫も私も日本に滞在することを選んだため、日本で頑張れば家も車も持てる可能性が高い。夫と私はきっと自分の努力で幸せな生活を送ることができると思っていますので、彼が家を持ってなくても大丈夫だと思った。親もそのように言ってくれた。中国に住むのであれば、小都市であればまだましたが、大都市では、夫婦二人で一生頑張っても家を買うことはできないことが多いだろう。なので、最初から家を持っている夫を見つけた方がいいと思います。

13、买房的时候为什么没有买在离学校等教育机构近的地方，当时是怎么考虑的？

当时买房，就是看中两方面，价格合不合适，房子样子合不合心意。没什么钱，就没考虑买在教育比较好的地方。身边有些妈妈确实孩子长大一点了，有搬去文京区的。但是我没考虑过。当时主要是没钱，现在主要觉得日本的区校上的课都差不多，主要还是看私塾，私塾对房子所在地也没什么要求。不过送孩子上学和上私塾确实辛苦些。

家を買ったときには、価格は適切なのか、デザインが気に入るかという2つのことを重視していた。お金がなかったので、教育の良い場所で買うことは考えたことがなかった。周りの母親の中には確かに子供が大きくなったら文京区に引っ越した人もいた。でも、私はもっと教育資源が良いところに引っ越しすることを考えたことがない。住宅を買った当時はお金が足りなかったことが主な原因だったが、今考えても、日本では学校ごとの授業内容に大差はないと思うし、子供の教育は塾の質によって決まる

と考えている。塾は生徒の家の所在地を問わないので、引越すする必要はないと思う。

ただ、子供たちを学校や塾に送るのには確かに時間がかかる。

IDR7：（wechat の送受信機能を利用した）

1、请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我今年 28 岁，来日本 5 年了，之前是来留学的，现在拿技术资格。在东京一家公司做事。现在一个人住。

2、为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

我个人的性格感觉比较适合日本吧。自己本身在一家 it 企业，你知道 it 的话国内拿的薪水肯定高一些，但是日本比较稳定，也不会突然把你给开除，房价也比较便宜，生活压力比较小吧。而且我本身不怎么擅长社交，现在作为一个外国人在日本反而不太会参与到那种职场复杂的人际关系中，感觉蛮轻松的，所以就决定在日本生活了。将来也应该想留在日本吧，不过现在还年轻，以后的事也说不准。有可能父母老了为了照顾他们也可能回国吧。

私の性格は日本に向いていると感じています。私は IT 企業で働いています。ご存知のように、給料の水準だけみれば中国の方が高いくらいだが、日本の場合は急に首になることはないし、突然賃貸住宅から追い出されることはありません。住宅の価格も安いので、生活する上でのストレスは少ないと思います。また、私は人づき合いが

苦手だという理由もあります。日本でも人間関係は複雑ですが、外国人なので、職場でこのような複雑な人間関係に巻き込まれることがないので、楽だと感じています。そこで私は日本に住むことにしました。将来も長く日本に滞在したいのですが、今はまだ若く、将来のことはよくわかりません。両親が年をとったら、彼（女）らの世話をするために中国に戻る可能性がないとは言えないですね。

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

本来我的专业回国找工作呢也肯定要去北京上海这样的大城市, 像我老家那样的小城市根本找不到合适的工作, 但是回国房价是在太贵了, 工作一辈子可能也买不起房. 要在日本的话在东京买套房子也没有那么困难, 所以就决定在日本买房了.

もともと、仕事を探すために中国に戻り、自分の専攻に近い分野に就職したければ北京や上海などの大都市に行かなければなりません。私の故郷のような小都市では適切な仕事を見つけることができません。でも北京、上海の住宅は高価すぎて自分が働いて得られる収入では一生かかっても購入できないが、同じ大都市である東京であればまだ可能です。だから日本で住宅を購入することにしました。

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

之前一直租房住，不过也没遇到过什么困难吧，日本的房东也不和我们直接接触，都是中介联系，事比较少。

5，开始决定在日本买房的契机是什么。

相比上海和北京，东京的房子还能买得起，而且年纪也差不多了，早晚都要买，所以打算买房。

6，最终决定在日本买房的原因是什么。

就是觉得时间差不多了吧，一直住在租来的房子里也不踏实。

7，买房地地点在哪里，决定在这里买房的原因是什么。

在山手线内駒込站那里，生活比较方便。

山手線内の駒込駅の近くで購入しました。駅の近くなので生活利便性が良いからです。

8，买的房子是新房还是二手房，是公寓还是独栋，为什么决定买这种类型的房子呢。

买的新公寓，自己一个人住没必要买太大的房子，所以选择了公寓。而且好不容易买房嘛，就想直接买新的。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

自己出了一部分，向银行贷了一部分款。

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

我是找的中介公司找的房。

IDR8 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况(包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我今年 26 岁, 来日本 4 年了, 拿技术签证. 目前在一家公司工作. 已经结婚了, 还没有小孩.

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

我们两都比较喜欢在日本的生活, 而且日本离中国也挺近的, 想回去就回去了, 也没必要彻底回国, 就留在日本了. 以后应该也一直留在日本吧, 现在没打算回国.

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

挺喜欢日本的生活环境的, 服务也很好, 也比较干净. 因为想一直留在日本所以才考虑买房的.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

有租房啊, 倒没有遇到过什么问题吧, 就是一直留在日本的话感觉租房不是很划算.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

结婚吧, 要结婚了就想着该置办婚房, 就开始考虑买房了.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

目前留在日本的决心还挺强的，就没考虑那么多，尽早买房了。

7，买房地地点在哪里，决定在这里买房的原因是什么。

在东京都的山手线内，生活很方便，将来有了小孩也比较方便上学啥的，周围的景色很漂亮，自己很喜欢。

8，买的房子是新房还是二手房，是公寓还是独栋，为什么决定买这种类型的房子呢。

买的新公寓，比独栋便宜，自己没有那么多预算就买了公寓。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

3800万，我和老婆各出了一部分，剩下的银行贷款。日本买房的贷款利息也比国内便宜。

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

我们是找的中介公司

質問追加項目：（wechat の送受信機能を利用した）

12，实际买房的时候有没有受到国内结婚前必须买房这种习惯的影响？

有啊，我买房就是为了结婚啊。还是受国内那种传统思想影响比较大吧，周围的日本同时结了婚买房的人真没多少，不过认识的中国人有好几个都是结婚前就买的房。毕竟要成家立业还是要有自己的房子。也算是给我老婆一个家吧，结婚之前就跟她承诺过。想着在国内的话就靠我自己，年纪又太轻，收入也不算高，就算有银行贷款也买不起房，但是在日本的话就算父母不帮忙也能买得起房，所以就还是选择在日本买房结婚了。

中国の大都市であれば若年層が自身の収入や銀行融資だけで住宅を購入するのは不可能に近いが、日本では親からの援助に頼らずに住宅を購入することができるので、

日本で住宅を買って結婚することを決めました。

13, 买房的时候为什么没有买在离学校等教育机构近的地方, 当时是怎么考虑的?

现在住的房子就考虑过小孩的上学问题, 所以买在山手线内侧, 想着以后送小孩上学也方便。虽然也考虑过买在好一点的学校附近之类的, 但是一来没钱, 而来也确实对日本的学校啊什么的也不了解, 最后就优先满足其他需求了。

将来子どもができたときの通学を考えて交通の便が良いところ(山手線内側)に住宅を購入した。子どもを学校に送るのも便利だと思ったからです。もちろん良い学校の近くに住宅を買うことも考えたが、教育の質が高い公立学校について元々あまり詳しくなかったなので、ほかの条件を優先して購入地域を選択しました。

IDR9 : (wechat の通話機能を利用した。時間 : 15 分)

1, 请介绍一下您的个人情况(包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我今年43岁, 来日本10多年了, 已拿到永住, 目前在公司上班, 和老婆孩子一起住。

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居。

一开始只是想在日本积累点工作经验, 但是生活久了, 人脉啊, 家庭啊就都扎根在日本了, 渐渐的想回国也回不去了, 以后应该也会一直留在日本了。小孩也在日本长大的, 回去中国也不现实。

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

国内房价也太贵了, 特别是北京和上海那样的大城市, 说实话我不打算回国也和国内的房价有关系, 实在太贵了, 我就算回去也买不起, 还不如在日本呢.

中国国内の住宅価格が高すぎます. 特に北京や上海などの大都市ではこの傾向がひどいです. 正直, 中国に戻らない一つの理由として国内の住宅価格の問題がありました. 帰っても自分の住宅も買えないなら日本にいるほうがいいと思います.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

来日本的时候刚开始谁不是租房, 倒是没遇到过什么苦难吧.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

都已经呆在日本十几年了, 家也扎根在日本了, 以后也会一直住在日本, 那买房就是理所应当的事了.

日本に来て既に 10 数年も経ち, 今後もずっと日本に住むつもりなので, 私にとっては住宅を購入するのは当たり前のことだった.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

同上

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

就在东京都内, 离地铁站大概 1 公里左右吧. 我在池袋工作, 交通比较方便.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的新独栋. 反正一辈子可能也就买这一次房, 那肯定要买新的, 家里人也多, 一户建比较适合.

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

贷款买的房, 永住的话肯定是贷款划算, 利息又低, 总价 3880 万日元.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

我们是通过中介找的房, 自己找也一头雾水的, 中介方便点.

IDR10 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我今年30岁, 来日本6年了, 目前在公司上班. 拥有国际业务资格. 已经结婚了. 和我老婆住在一起.

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

留学就来的日本, 小时候开始就挺喜欢日本的, 也想在日本多呆几年吧, 毕业了就决定先在日本工作一段时间. 以后会不会回国还不一定, 我和我老婆其实也是比较纠结的.

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍

一下.

我买房的时候正好日元贬值, 有家里支持的话那肯定趁着贬值买房划算. 而且国内不光房价高得要命, 物业费啊停车费啥的乱收费的情况挺严重的, 相比之下在日本买房划算. 所以当时就决定在日本买房了. 而且当时我认识的中国人的朋友啊同事买房的还挺多的, 我也是受他们影响吧, 觉得不赶紧买就错过好时候了.

家を買った時, ちょうど円安になって, 家族の支援もあったので, 下がっている間に家を買うのは得だと感じて家を購入しました. そして中国国内では住宅価格がひどく高いだけでなく, 管理費や駐車料金の過剰な請求もかなり深刻です. 対照的に, 日本で家を買うのは得です. そこで, 日本で家を買うことにしました. 当時, 中国人の友達や同僚で家を買った人がたくさんいるので, 彼(女)らの影響も受けて, 早く買わないと損になる気がして急いで買いました.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

这倒没有, 租房我就租过两次吧, 都还挺顺利的.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

同 3

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

同 3

7, 买房地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

东京都内的一个地铁站附近. 当时买房考虑地点的时候就想一定要买在地铁站旁边, 比较方便, 而且房价不容易跌.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的新公寓. 钱不够, 比起独栋来公寓还是便宜点. 本来很想买独栋的, 国内的话大城市基本买不起, 等以后吧, 有机会还是想换一户建. 跟家里人说自己在日本买了独栋的话, 他们跟别人说起来也感觉蛮有面子的吧.

最初は、新築一戸建を買いたくて、お金が足りなくて仕方なく新築マンションを買いました。しかし、私の収入では中国の大都市で一戸建を買うのはほとんど不可能ですが、日本ではまだ可能だと思うので、将来機会があれば絶対に買いたいと思います。家族に日本で一戸建を買ったと言えば、家族も周囲の人に自慢できると思います。

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

主要是父母资助了一部分, 也有申请银行贷款.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

找的中介公司.

IDR11 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您

的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等)

我今年 28 岁，刚来日本半年，现在在一家公司做技术职。在留资格是技术。目前单身。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

我一直很喜欢日本，也一直在寻找工作机会来日本，正好有机会来日本工作我就立刻过来了，以后也打算一直留在日本。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

买房之前住的是公寓，是房东贷款买的1k,我每个月房租给他付贷款，人在异乡买房子还是刚需，与其给别人付贷款买房子还不如我给自己付贷款，所以我坚决要自己买房子。再加上我觉得在东京买房子比上海要容易，我本身是上海人，上海的学区房已经炒到了10万一平米，普通人真的是一辈子都买不起，还不如在日本买一套房子。

家を買う前は、大家さんがローンで買った 1k のアパートに住んでいて、毎月彼の代わりにローンを払っていました。どうせいつか家を買う必要があるし、誰かのために家賃を支払うよりも、自分の家のためにローンを払うほうがいいので、自分で家を買うことを強く決心しました。また、東京は上海よりも家を買うのが簡単だと思います。私は上海人です。上海の学区房は 10 万元/平方メートルで売られており、一般人は一生かかっても購入できないが、日本であれば可能です。だから日本で住宅を購入することにしました。

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

买房之前住的是公寓, 就是觉得与其给别人付贷款买房子还不如我给自己付贷款, 所以我坚决要自己买房子.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

一直觉得买房是刚需, 所以买房这个想法是一直就有的.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

自己之前在国内也工作了一段时间, 有一部分积蓄, 所以有看到合适的房子就买了.

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

在东京离我上班的地方比较近的地方, 离车站步行不到3分钟. 就是比较方便嘛, 房子也比较好保值.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

是新公寓. 大概50平方大. 我一个人住公寓就足够了, 所以选了公寓.

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

房子买了4000万, 自己付了一部分, 其他是通过银行贷款. 三大银行都把我拒绝了, 但是地产商的一家提携的横滨的银行给我贷了款, 利率1.775%, 就是首付要多付一点.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

我在homes, suumo之类的网站上看了一下, 还有平时收的广告, 然后实地去了解了一下, 就买了一个小开发商的公寓.

IDR12 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况(包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我今年44岁, 来日本16年了, 已经拿到了永住, 在公司上班, 现在和老婆小孩住在一起.

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

我来日本挺早的, 零几年就过来了, 那个时候日本环境待遇啥的都比国内好, 赚钱也多, 就留下来了, 现在也过了十几年了, 完全习惯在日本的生活了, 以后也不打算回国.

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

没什么影响吧, 我在日本呆太久了, 买房也是觉得以后也会一直在日本生活, 买房子划算一点.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

那肯定啊, 之前一直租房住, 我听旁边的朋友说过有不租给外国人房子的情况, 不过我没遇到过.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

就是在日本呆久了, 和家里人商量了一下觉得有必要买个房子, 比较一直交租金这房子也不是自己的, 还是买房子划算一点.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

同上

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

在东京都内, 因为在东京工作. 想买的离公司近一点.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的独栋. 因为比起公寓来更喜欢独栋一点, 比较隐私. 家里人也都支持买.

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

我是自己出了一部分, 再加上银行贷款.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

主要通过中介公司找的房.

質問追加項目: (wechat の送受信機能を利用した)

12, 实际买房的时候有没有受到国内结婚前必须买房这种习惯的影响?

结婚的时候嘛是有考虑过买房的, 但是我来日本的时候还很早, 家里也支援不了我, 日本一直租房住也挺安稳的, 房东又不赶人, 我老婆也对这方面没什么要求, 就想着以后再买, 不知不觉就到现在才买.

13, 买房的时候为什么没有买在离学校等教育机构近的地方, 当时是怎么考虑的?

两个小孩也大了, 对这方面没什么要求. 更注重房子住着舒不舒服吧.

IDR13: (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况(包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我今年29岁, 来日本6年了, 拿国际业务资格. 在公司当职员. 结婚还没有小孩.

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

留学来的日本, 毕业之后打算先留在日本积累工作经验吧, 本来打算呆个3年就回国, 但是不知不觉就呆了6年了, 也结婚了, 生活圈子也都在日本, 就感觉有点回不去了.

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

没什么影响吧.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

租过, 没遇到过什么问题吧, 一直挺顺利的.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

就觉得长期在日本住的话还是买房子比较划算一点, 最起码到最后房子是自己的.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

也找了不少房子, 看着就合适的就赶紧买了. 碰到个合适的房子也不容易.

7, 买房地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

在东京都郊外, 因为有车, 所以也不会不方便.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的新独栋，比在东京都内买要便宜。都要买房了就想一步到位买个新的，住旧的感觉不太舒服吧。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

我买的是5000万不到的新独栋，自己付一部分，大概1000万吧，其他的3500万通过银行贷款。银行的房贷利息非常便宜，只有0.775%，国内公积金利息都要3.7%，那肯定要贷款，感觉不贷款都吃亏了。

私は 5,000 万円弱の一戸建住宅を購入しました。自己資金としては 1,000 万強の金額を用意し、残りの 3,500 万を住宅ローンでまかないました。ローンの金利は 0.775% で、中国国内で一番低い借入先である住宅公共積立金の利率が 3.7%なので、すごく低く割安に感じました。

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

当时是通过中介公司找的房子。

IDR14：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我来日本 3 年，现在算 20 代后期了吧，在公司做事，拿的是国际业务资格。现在和我老婆住在一起。

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

以前来过日本旅游, 很喜欢日本, 环境啥的都很棒. 之前在国内工作的时候就和老婆商量要来日本工作, 也一直在找能来日本的工作, 所以一有工作机会就立刻过来了. 以后也打算一直留在日本, 没打算回国.

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

也是传统观念吧, 就觉得有房子比较安心, 其实我们来日本的时间也不算长, 但是也一直有买房的想法. 安居乐业嘛.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

没遇到过什么困难.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

同 3

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

比起一直付房租, 还是买房子比较划算.

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

位于东京都郊外, 因为比市里便宜点吧.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的新独栋. 还是想买新房啊, 住着也舒服点. 再加上家里人多吧, 想买的宽敞点, 以

后有小孩了也好住.

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

父母援助了一部分, 自己付一部分, 其他通过银行贷款. 因为来日本时间比较短, 从日本的银行贷款比较难, 所以借了中国交通银行的35年期贷款.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

当时是通过网络和中介找的房.

IDR15 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我今年 30, 来日本 3 年了, 我老婆来的比我早, 已经 7 年了, 现在公司做技术职. 在留资格是技术. 还没有小孩.

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

来日本之前在美国工作过一段时间, 但是一直比较喜欢日本的生活环境, 之前旅游也来过几次日本, 后来有工作机会能来日本就过来了. 以后回不回国还不一定, 看情况吧, 家里的变化, 工作上的变化啊, 都有可能吧.

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

当时看房子的时候有感觉到日本的房子质量啊装修啊都比国内同等价位的房子要来的

好，而且还能自己设计，这也刺激了我们在日本买房吧。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

主要是租的房子小了，要有小孩就不适合了。

5，开始决定在日本买房的契机是什么。

因为准备要小孩了，租的房子太小，所以开始考虑买房

6，最终决定在日本买房的原因是什么。

同 5

7，买房地地点在哪里，决定在这里买房的原因是什么。

因为东京都内的房子有些贵，我们在郊外买了地，自己建了房子。

8，买的房子是新房还是二手房，是公寓还是独栋，为什么决定买这种类型的房子呢。

我们是自己买地，设计的独栋。然后找建筑公司设计建筑。一开始看的是盖好的房子，后来去了一家建筑公司的内见会，发现定制出来的房子非常漂亮，就下决心找建筑公司自己建房子了。从我的经验来讲，如果想在日本长期生活的话，又有预算，那还是买一户建比较好。房子要住几十年的，能按照自己的喜好设计怎么装修还比较划算。

私たちは自分で土地を購入し、一軒家を建てました。土地を買った後で不動産会社に頼んで設計してもらいました。最初は内装済みの家を見学したり、不動産会社の内見会に行ったりして、カスタムメイドの家がとても美しいとわかったので、自分の家を建てるために建設会社を見つけることにしました。私の経験をいえば、日本で長期

的に生活する予定があり，また予算などの条件が合うのであれば，マンションよりは自分で一戸建の住宅を設計して建てたほうがいいです．住宅には何十年も住み続けるので，自分でよく考えて自分が一番好きなように設計したほうが得だと思います．

9，买的房子的价格方便透漏一下吗．买房资金是如何筹集的呢．

那肯定比北京上海要便宜得多，而且在东京，只要不是在市中心啊商业区那样的地方，3,000～4,000万左右就能入手还不错的房子．像我和我老婆的年收入加起来，过个两三年就能把房贷还清．所以我们自己出了一部分，又贷款了一些．

東京の住宅は北京や上海よりもはるかに安いと思います．日本では東京都内でも，繁華街などでなければ3,000～4,000万ぐらいで悪くない住宅を購入できる場合があります．私と妻の年収を合わせるとかなりの収入があり，2～3年間でローンを全額返済できると考えました．そこで，私たちは一部を自分たちで支払い，残りはローンを組みました．

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢．

是当时机缘巧合去了一家建筑公司的内见会，发现定制出来的房子非常漂亮，就下决心找建筑公司自己建房子了．

IDR16：（wechatの送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您

的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等)

我今年31，来日本8年了，工作了5年，现在是公司职员。在留资格是国际业务。目前单身。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

不打算回国，来日本留学的时候就决定在日本定居了，我的老家是东北的一个小城市，我目前的工作经验回老家也找不到什么工作，要找工作就要去上海啊北京这样的大城市，但是我也没什么朋友在那里，那生活质量还不一定有我在日本来的好，反正日本离中国又不远，想回去看看家里人也方便，就没什么回国的理由。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

像刚刚说的，我就是喜欢日本的生活环境吧，所以打算长期留在日本，才开始考虑买房的。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

一直租房，但没遇到过什么困难吧。

5，开始决定在日本买房的契机是什么。

有一栋自己的房子，是我一直以来的梦想，学生时代开始就一直在存钱，工作五年后终于实现了，不过也是背了35年的房贷。

自分の家を持つことは私の長年の夢であり、学生時代から住宅購入のための貯金に

励んでいて、就職して5年後にようやく実現しました。その代わりに、35年の住宅ローンを支わなければならないのですが。

6，最终决定在日本买房的原因是什么。

找到了在经济范围内能承担的又比较喜欢的房子就买了。

7，买房地地点在哪里，决定在这里买房的原因是什么。

在东京郊外，自己买地，设计的独栋。当时看房子的時候考虑了步行到车站的时间，周围的设施方便不方便之类的，决定的买地地点。

8，买的房子是新房还是二手房，是公寓还是独栋，为什么决定买这种类型的房子呢。

买房子的时候，其实一户建和公寓的价格差不多。当时放在面前有两个选择，要不买东京都内的公寓，要不买郊外啊周边县的一户建。虽然知道公寓比较不容易贬值，将来要卖的话也比较容易出手，但是考虑到自己住过公寓，可是没有住过一户建，而且一户建还能按照自己的喜好设计，那在国内像北京你要买个一户建多不容易啊，回老家跟别人说自己买的是独栋听起来还是很有面子的，好多人都觉得我买的是别墅那种，就很感性的选择了买一户建。

家を買うとき、一戸建の価格はマンションとほぼ同じです。当時、私には東京でマンションを買うか、郊外や周辺の県で一戸建を買うかという2つの選択肢がありました。マンションは値段が下がりにくいため、将来もし売却するのであれば、マンションの方が売やすいことは知っていました。でも私は今まで自分で設計した一戸建に

住んだことがなかったし、中国では一戸建住宅はイコール別荘というイメージがあり、高級な印象があるので、思い切って一戸建にすることに決めました。

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

我自己付了一部分，其他是通过银行贷款，借了35年的贷款。由于没有日本永住，贷款还挺难的感觉，最后是在三井住友银行贷款成功的。

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

日本是可以买现成的一戸建的，但是在经济范围内没有看的上的，只能按照自己的想法来设计建造了，所以当时去看了几家比较有名的公司，最后决定了一家。

質問追加項目：（wechat の送受信機能を利用した）

12, 实际买房的时候有没有受到国内结婚前必须买房这种习惯的影响？

在国内的时候，我家里人要求我找对象一定要找家里有房的，我妈妈也主要考虑到我以后的生活条件。再说国内女生要是自己买了房反而不好嫁人的，男方会有压力，觉得这女生太强势。但来了日本之后我必须在婚前买房子的想法改变了，觉得凭自己的本事也能买房，没必要去要求别人。但是根本上还是想要买房子，租的房子始终感觉不是自己的，出于一种归属感。想住在属于自己的房子里。所以来日本留学开始就一直在攒钱买房了。

13, 买房的时候为什么没有买在离学校等教育机构近的地方，当时是怎么考虑的？

没考虑过这个问题，我买这房子主要是给我自己住，没想过小孩的问题。以后结婚的话

那就再考虑呗，现在的房子卖了再买也可以。

IDR17：（wechat の通話機能を利用した．時間：30 分）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我来日本 15 年了，已经快 35 岁了。已经拿到永住身份，现在在公司上班，和老婆小孩住在一起。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

留学来的日本，毕业的时候试着找了下工作，结果面试上了，就想着先留下来工作看看，结果不知不觉就做了这么多年，也习惯了，老婆小孩都在这里，那以后也肯定回不去了，就打算一直在日本了。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

日本的租房市场一直挺稳定的，我们家之前也一直是租房，其实国内好多朋友很早不都买房嘛，反而我们在日本周围的人也没有一结婚就买房的，受这个环境的影响吧，我们家算在中国人里买房比较晚的了。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

这个没有，在日本租房了房东也不能随便涨房租啊什么的，所以还算挺好的吧。

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

买房之前一直在住公寓, 公寓的管理费一直在涨, 而且以后还会涨下去. 我还有个女儿, 现在买个房子以后她负担也能减轻一点, 所以就决定买房了.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

同上

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

位于埼玉市,就在商店街对面, 坐电车的话到东京大概 30 分钟, 比较方便. 东京都的房价太高了. 不过离我上班的地方远一点, 坐电车要 1 个小时.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

2013年买的新独栋. 本来一开始想在东京都买套公寓的, 但是一直没找到预算内比较合适的公寓, 而且公寓的管理费也挺费钱的. 正好有朋友买了一套一户建, 当时去参观了一下感觉很不错, 所以和家里人商量了一下就打算买一户建了. 而且公寓管理费啊修缮费还老涨价, 也挺烦人的, 还是一户建好点.

2013年にさいたま市で一戸建を購入した. もともと東京都内でマンションを買おうと思っていたが, 予算内では気に入ったマンションがなく, 管理費が高いこともネックになっていた. そのようなときに友人が購入した一戸建をみせてもらうことがあり, すごく気に入ったので自分も一戸建を購入することに決めた. また, マンションは管理費や修繕積立金が値上げされる可能性があり不安も感じたからだった.

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

自己付一部分, 其他主要通过银行贷款, 利息1.6%. 总价4200万. 还价还了100万, 贷款贷了35年贷款, 首付1200万, 每个月按揭6万, 每年的固定资产税大概15万, 总体是比租房要便宜得多.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

找的中介公司, 方便点.

IDR18 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况(包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我今年28岁, 来日本5年了, 毕业后找了家公司上班. 现在拥有国际业务资格. 结婚了, 还没孩子.

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

毕业之后我老婆还挺想留在日本的, 她很喜欢日本, 我也没所谓的, 就随着她留在日本了. 以后也不会过了吧, 打算长留日本.

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

其实在日本一直租房也可以, 我周围好些同事都是租房住的, 但考虑到将来长期在日本生活的话, 比起一直付房租, 还是买房子比较划算.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

没遇到过什么困难吧, 之前一直租房住的, 房子便宜点的隔音差点啊, 但也能忍受. 就是东京这里房价太高了.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

我在日本读的硕士, 毕业就直接工作了. 最开始的一年半住在千叶县船桥市那里, 房租一个月要七万, 实在太贵了. 以后也想一直住在日本的话, 考虑到日本的住房贷款挺便宜的, 而且买房还有税金返还政策, 就感觉买房比租房划算. 家里人也支持我买房. 所以就决定买了.

日本で修士課程を修了後に就職し, 最初の1年半は千葉県船橋市にある賃貸住宅に住んでいたが, 家賃が月7万円と高かった. 私はずっと日本に住むつもりだったので, 住宅ローン金利の低さや税金の還付が受けられることなども考えると住宅を購入の方が割安だと思った. 大学を卒業して就職した後に中国に住む親から住宅の購入を勧められたことが購入のきっかけになった.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

还是家里人的支持吧, 我一直想买房来着, 不过家里人不支持的话也下不了决定.

7, 买房地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

在千叶县浦安市舞浜站附近. 我住的地方离比东京都内买的房子要便宜不少, 治安也挺

好的。所以选了这里，以后如果有钱的话有往东京都内移居的打算。

8，买的房子是新房还是二手房，是公寓还是独栋，为什么决定买这种类型的房子呢。

买的新公寓。比起一户建来便宜点。不过将来有机会的话还是希望能买一户建。一户建感觉更宽敞，也舒服。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

自己付了一部分，其他靠贷款了。

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

通过不动产公司的内见会和网络找的房。

IDR19：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我今年30岁，来日本2年了，拿高度人才资格。在公司做编程。和老婆一起住。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

其实我在中国也找到了还不错的工作，但是我老婆比较喜欢日本的生活环境，所以我们就决定留在日本定居了。目前还是打算长期留在日本吧，以后怎么样就走一步看一步吧。其实我们自己也不太清楚。

実は中国でいい仕事が見つかったのだが、妻が日本の生活環境が好きで残りがっていたから。現在は、日本に長く滞在する予定なので、一步一步進んでいきたい。

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

就是日本的生活环境更舒适吧, 所以吸引我们留下, 有了定居的想法才开始考虑买房.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

有租房, 但是没啥困难吧, 租的房子住的也还好.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

本身就是外国人, 想在日本长期生活下去, 还是需要一些踏实的归属感吧, 有一套属于自己的房子就还挺有动力可以努力工作, 所以就想要买房了.

私自身は外国人なので、日本に長く住みたいと思っはいても、帰属意識の裏付けになるものが必要だと思います。自分の家を持っていると、一生懸命頑張る気になりますので、家を買うことにしました。

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

当时是看日元汇率挺低的, 自己也攒了一些钱, 感觉买房子比较合适, 所以就决定买了.

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

千叶县 JR 站步行 12 分左右的地方, 附近超市, 学校, 医院都有, 生活方便.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的新独栋，比在东京买便宜。而且一户建和公寓不一样的是，一户建的土地是属于自己的，那这个土地的资产价值是可以维持的，所以我们就决定买一户建了。

新築の一戸建てを買った。千葉県住宅は東京で買うよりは安いです。マンションとは異なり、建物が古くなっても土地の所有権を持つことができ、資産としての価値を維持することができると考えて一戸建てを買いました。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

自己出了一部分钱，也有银行贷款。

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

我们是通过中介公司找到的房。

IDR20：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我今年快30了，来日本5年多了，现在在做公司职员。在留资格是国际贸易。单身一个人住。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

我是通过留学来的日本，本身对日本比较了解，留在日本也挺习惯的，而且我本身不太喜欢竞争太激烈的社会吧，日本比较适合我。以后会不会回国说实话我还不太确定，但

是目前还是想长期留在日本。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

有点想避开中国竞争激烈的社会氛围吧，所以才选择留在日本。这个也有影响到我在日本买房吧。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

因为一直租房住，每年光房租加起来就要84万，而且日本的住房贷款非常便宜，日本政府对有房贷的人还有退所得税的政策，而且买个房子能安心不少，所以决定买房。要说有什么困难到也没有，可能是我一开始找房，选的就是那些标明会给外国人租的房子吧，所以没有遇到什么阻碍。

困難なことは、特にはなかった。多分、最初に探す際には外国人も入居可能な物件ばかりを見ていたので、拒否されることがなかったからだと思う。

5，开始决定在日本买房的契机是什么。

大学毕业之后就在日本工作了，当时我爸妈跟我说既然我决定要留在日本那还不如买个房子。所以我就动心了吧，开始找房子。

大学を卒業して就職した後に中国に住む親から住宅の購入を勧められた。このことが購入のきっかけになった。

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

父母承诺帮我付一部分钱吧, 所以我才敢买房.

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

因为东京都内的房子有些贵, 我在千叶的某个离地铁站步行3分钟左右的地方买了房.

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

因为一个人住, 公寓比较便宜, 所以就买了二手的公寓.

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

价格是2780万, 面积大概66平方米. 家里给我出一部分首付, 其他是通过银行贷款. 比

每月租房要划算不少.

購入した住宅の価格は2780万円で、面積は約66平方メートルです。両親から購入資金の一部を支援してもらいました。他には銀行ローンを通して資金を確保しました。毎月家賃を払うよりははるかにコストパフォーマンスが高いです。

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

我是通过网络和中介公司找到的房.

質問追加項目: (wechatの送受信機能を利用した)

12, 实际买房的时候有没有受到国内结婚前必须买房这种习惯的影响?

我自己倒没有. 觉得男女平等吧, 一起赚钱一起买就可以. 但是我爸妈不同意, 老一辈

人就觉得不给自己的儿子置办房子结婚好像人生很失败，当时也有劝过我买房，说既然选择留在日本有房比没有好，有了房子人家小姑娘也愿意处对象，所以他们帮忙付的首付。但是我也没让他们出全款，日本贷款利率这么便宜，我也不想完全靠父母，剩下的就我自己还。

両親は息子に住宅を買ってあげないと、自分の人生は失敗だという伝統的な価値観を持っていたので、結婚するなら住宅を買っておいた方がいいと勧めてくれました。しかし、私が両親にばかり頼ることは考えていなかったなので、頭金だけを支払ってもらいました。

13, 买房的时候为什么没有买在离学校等教育机构近的地方，当时是怎么考虑的？

这倒没考虑，其实买这个房子并不是说以后结婚了就要一直住，这地段还不错，以后结婚了和对象再商量，如果有需要住到学区旁边之类的在搬家，这房子也不是卖不出去。我自己想买房就是觉得与其付房租不如付给银行。我父母是希望我买个房准备结婚，怎么说呢，想法不同，目标一致吧。

IDR21：（wechat の送受信機能を利用した）

1, 请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我今年 33 岁，来日本 3 年了，拿高度人才资格。在公司做编程工作。目前和老婆孩子

住在一起。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

也在国内工作了挺久的，国内工作节奏太快了，特别像我们程序员工作压力特别大。正好日本这边有不错的工作机会，和家里也很认真的讨论了一下，觉得在日本的工作机会和生活方式都比较合适我，就来日本了。以后的情况不太确定，但是目前是打算长期留在日本的。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

有，本来来日本就是因为中国的生存环境竞争要激烈了，所以才来的日本，那肯定也影响了我来日本买房了。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

没什么影响吧。我就租了一年半房子，而且年纪也到了，本身就一直打算买房。

5，开始决定在日本买房的契机是什么。

租房太贵了，买房便宜，然后利息低，买房的时候大概来日本一年半左右吧。

6，最终决定在日本买房的原因是什么。

同上

7，买房地地点在哪里，决定在这里买房的原因是什么。

川崎市市中心，到川崎车站大概8分钟，比较方便。

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的二手独栋, 比在东京买便宜. 因为保值, 价格也不会跌多少了, 然后有小孩子, 吵吵闹闹也没关系, 又不用交各种管理费. 最开始想买新房子, 可是新房子比二手房大概贵1000万左右.

中古一戸建を買いました. 東京で買うより安いです. 中古一戸建は, 購入後も価格がそれほど下がらないことと, 子どもがいるので周囲の住民に迷惑をかけたくないと考えたこと, いろいろな管理費を払う必要がないことが魅力でした. 最初は新築の家を買いたかったのですが, 新築は中古の家よりも約1000万円高かったです. だから中古の方を買いました.

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

父母出了一部分首付和银行贷款. 当时申请贷款的时候, 先找的中国的银行, 利息高, 各种要求, 服务态度极差, 后来找了三井信托, 利息也非常高. 最后过了半年换到了花旗银行, 利息低服务好, 还借给外国人就决定在花旗银行借了.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

通过网络和中介公司找的房.

IDR22 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您

的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等)

我今年34岁，来日本10年了，工作两年，拿技术签证。是个公司职员。结婚了还没小孩。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

留学就来的日本，也呆了很久，博士毕业之后顺势就留在日本工作了。以后会不会回国还不确定吧。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

比较喜欢日本吧，也呆了很久，习惯了，生活质量也比较高，所以打算在日本定居，那长期住的话还是觉得买房子比较划算。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

有过，租了挺长时间的。到没遇到过什么困难。

5，开始决定在日本买房的契机是什么。

以后也会一直在日本生活，买房子划算一点。

6，最终决定在日本买房的原因是什么。

同上。

7，买房地地点在哪里，决定在这里买房的原因是什么。

在横滨东横线的一个地铁站附近，旁边有很多学校，生活也很方便。虽然现在还没有孩子，但是考虑到以后小孩出生了，住在这里学校也多，治安也挺好的，就决定买这了。

自宅は横浜で東横線の地下鉄駅の近くにあります。学校がたくさんあり，生活にとっても便利です。現在は子どもがいないけど，将来子どもが生まれたときのために学校が多くて治安が良い地域を選びました。

8，买的房子是新房还是二手房，是公寓还是独栋，为什么决定买这种类型的房子呢。
买的新公寓，比在东京买便宜。本身是想买一户建的，地方大，而且感觉住着舒服，但是预算内没找到合适的一户建，所以最终买了公寓。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

自己出了一部分和银行贷款。大概花了6400万左右，首付1450万左右，贷款5000万，需要付15年。

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

通过中介公司找的房。

IDR23：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我来日本5年了，32岁，拿到永住了，现在在公司上班。目前和我老婆一起住。还没要小孩。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

之前在国内工作过一段时间，还想提升一下自己就来日本留学了，毕业之后觉得那同样工资的话还是日本过的舒服一点，所以就在日本找工作定居了。将来的事情谁知道呢，反正现在是想要在日本长期生活下去的。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

就是因为在国内工作过一段时间，感觉自己的学历什么的遇到瓶颈了，家里也支持，就干脆出来留学了，本科学的就是日语相关的，所以当时首选的就是日本。本来打算毕业就回国的，结果同期都找工作的时候自己也试了试，正好也找到工作了，考虑了很多，感觉还是在日本能过的好一点，生活质量什么的也比较有保障，就一步步留下来了。想长期留在日本那还是买个房划算点，所以才考虑的买房。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

租过，一开始留学生过来谁没租过房啊。大阪这边外国人也挺多的，租房的时候没遇到过什么困难吧。

5，开始决定在日本买房的契机是什么。

因为将来长期在日本生活的话，比起一直付房租，还是买房子比较划算。

6，最终决定在日本买房的原因是什么。

就是和对象商量想长期留在日本啊，就决定买房了，有自己的房子安心点。也有奋斗的动力了。

7, 买房地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

买的房子在大阪梅田附近, 到市中心地铁9分钟左右. 买房的时候就考虑要买在交通很方便的地方, 这样房价也不会太跌, 虽然贵一些, 但长期来看是划算的.

私が購入した家は、大阪の梅田の近くで、市内中心部から地下鉄で約9分です。交通条件が良くて価格が下がりにくい地区の住宅を購入するのはちょっと高いけど長期的に見ると割安だと考えたからです。

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

买的新独栋. 父母支援了一部分钱之后预算就充足一些, 所以买的房子就尽量满足自己的喜好内最好的

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

自己之前攒了一些钱, 父母援助了一部分, 其他通过银行贷款. 总价4080万日元.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

我们主要通过中介找的房. 自己找房太麻烦, 也不知道去哪里找, 就对比了几家中介公司, 委托他们去找了.

11, (针对不住在东京大都市圈的调查对象) 为什么没选择在东京, 而是在目前居住的城市买房呢.

留学的时候就来的大阪, 找工作东京大阪都找了, 还是觉得大阪熟悉点, 生活成本也比东京低, 房价啊房租啊都比东京低, 平时的生活和东京也没什么区别, 所以当时就决定

在大阪买房了。

IDR24：(wechat の送受信機能を利用した)

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，住在日本的时间，在留资格，您的生活形态，例如是否与父母或者配偶同住，是否有小孩等）

我今年38岁，来日本已经14年了，也拿到了永住，目前是自己开了一家公司。和老婆孩子住在一起。

2，为什么决定在日本定居，将来有没有打算回国定居。

大学毕业来日本留学，毕业之后就留在日本工作了，后来开了自己的公司，就扎根在日本了。我公司做的是国际贸易，主要搞中国日本这一块的，那就更离不开日本了。以后也说不上，但孩子都在日本长大的，他们肯定不会回国了。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

这个倒没有，在日本生活太久了。不过有考虑过回国买房投资，我老家北京的嘛，但是北京房价实在太贵了，以后也会一直在日本生活，买房子划算一点。而且日本房价比北京便宜，就想干脆在日本买房了。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

之前很长一段时间一直是租房的，说实话日本租房比我们国家正规的多，好多日本人也

租房，不过考虑到以后也会一直在日本生活，买房子划算一点。

5，开始决定在日本买房的契机是什么。

本来没想买房，但孩子大了，需要的空间也大，也不是没钱买，就开始考虑买房了。

6，最终决定在日本买房的原因是什么。

同上。

7，买房地地点在哪里，决定在这里买房的原因是什么。

大阪市内。买在离我公司近的地方。

8，买的房子是新房还是二手房，是公寓还是独栋，为什么决定买这种类型的房子呢。

买的新独栋，有孩子大一点比较好。隐私啥的也比较方便保障。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

我都自己出的钱。

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

主要通过中介公司找的房。

11，（针对不住在东京大都市圈的调查对象）为什么没选择在东京，而是在目前居住的城市买房呢。

公司就开在大阪，也一直在大阪生活，那肯定房子要买在大阪了。而且比起东京的房价，同样是大城市，大阪能买在更好的地理位置，房价本身就比东京要便宜。要和国内比的话，大阪的房价要比北京便宜得多，大阪和东京啊北京比生活环境也不差，就考虑在大阪买房了。

会社は大阪にあり、大阪に住んでいるので、当然ながら家は大阪で買いました。大阪は、日本の大都市でありながら東京に比べると住宅価格が安いので購入がしやすいし、より良い場所に購入できます。大阪は北京の住宅に比べても安いし、大阪は北京に比べれば生活環境も悪くないし、よりアクセスがいい場所に住めるので大阪で住宅を購入することにした。

IDR25 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我快 30 岁, 来日本十年了, 工作了四年, 现在在做国际业务, 在留资格是国际业务。一个人住。

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居。

大学就在福冈读的, 觉得福冈真的非常适合生活, 加上我家里人也来了福冈, 就定居在福冈了, 找工作也是特意在福冈找的, 没打算回国。

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下。

有点受传统观念影响吧, 还是希望能买自己的房子。周围好多日本人都是租房住的, 不过我爸妈也支持我买房, 我自己也想买。

周りの同世代の日本人の多くは賃貸住宅に住んでいるが、私は多分ある程度中国の「住宅がなければ家（家族）もない」という価値観の影響を受けていて、どうしても持ち家を買いたかった。両親も私の考えを応援してくれるので、住宅購入を決めた。

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

没有, 当时和家里人一起来的日本, 就住在父母买的房子里.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

本来家里就有房子, 我工作了之后是想自己再买一套, 和家人分开住, 所以才考虑买房的.

6, 最终决定在日本买房的原因是什么.

就是碰到合适的了, 家里人又给我一部分钱, 看到合适的就买了.

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么.

在福冈市博多站那边. 交通比较方便

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢.

新公寓, 比起二手房, 还是喜欢直接买一个新的.

9, 买的房子的价格方便透漏一下吗. 买房资金是如何筹集的呢.

父母出了一部分, 自己付了一部分, 其他是通过银行贷款. 总价是2506万日元.

10, 买房时的资料收集是怎么做的呢, 有没有去找过不动产中介公司呢.

我是直接通过广告看板找到的房。

11, (针对不住在东京大都市圈的调查对象) 为什么没选择在东京, 而是在目前居住的城市买房呢。

本来福冈就是个地方城市, 房价肯定比东京便宜, 要在东京我也不敢这么轻易买房。大学毕业的时候也有考虑过去东京, 但是考虑到家里人也在福冈, 而且到东京生活质量啊各个方面都不能保障。像我现在买的这个房子, 这个价钱在东京绝对不可能买到这么市中心的吧。所以考虑到各种因素, 当时就没有去东京, 直接在福冈找的工作。

福岡はもともと地方都市なので、住宅価格は東京より安い。東京で家を買うのは簡単ではありません。福岡の大学を出てから、大学卒業時に東京へ行くことも考えていましたが、家族が福岡にいることを考えると、東京での生活はあらゆる面で保証されているわけではありませんでした。私が今持っているような家を、東京の中心的な場所で、この価格で買うことは絶対に不可能です。なので、当時は東京に行かず、そのまま福岡で就職しました。

IDR26 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

职业学生, 年龄 29, 来日本 8 年, 目前是留学签证, 一个人住。

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居。

很喜欢日本，特别是福冈，就打算在日本定居。未来暂时没有回国打算，但是受这次疫情影响，我妈倒是挺希望我回国的。

3，中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响，如果有请详细介绍一下。

我家乡在杭州，杭州房价确实挺高的。主要是因为没打算回去，但是两地对比一下确实是福冈的房子性价比高了！还算精装修的，就是车库只能租不能买有点坑。

私の故郷は杭州で、杭州の住宅価格は確かにかなり高いです。中国に戻る予定がないことも主な理由ですが、2か所を比較すると確かに福岡の家はコストパフォーマンスが高いことも購入した理由です。部屋自体はかなりきれいに内装されているのが良い点です。ただし、駐車場はレンタルのみが可能で、購入することはできないのが残念です。

4，在日本买房之前有租房的经历吗，如果有，在租房时遇到过什么困难的经历吗，这种经历对你买房的决定有影响吗。

买房之前是租房，租房倒是没有什么太大的困难。主要是不想再搬家了。

5，开始决定在日本买房的契机是什么。

决定买房的契机是因为，也有长期打算留在日本，而且特别喜欢福冈，福冈房价也还可以，想着迟早可能会买，就买啦，而且有了自己的房子比较安心，主要是不想再搬家了。

家を買うことにした理由は、日本に長期滞在する予定で、特に福岡が好きだからで

す。福岡市は住宅の値段も手軽なので、いずれ買うのであればと、思い切って住宅購入を決めました。また、もう引っ越しをしたくないので、マイホームを持っていると安心できるとも思いました。

6, 最終決定在日本买房的原因是什么。

同上。

7, 买房地地点在哪里, 决定在这里买房的原因是什么。

住宅区域在博多, 当时没买车。觉得城里方便, 现在觉得其实没这个必要, 住学校附近挺好的! 停车费还便宜, 但是! 博多外卖真的多!

購入した住宅は博多区にあります。当時は自家用車を購入していなかったもので、生活のための利便性を重視しており、予算をオーバーしすぎない限り、市内の中心地で住みたいと思っていました。また、中心部にもかかわらず駐車料金は安いし、博多にはたくさんの宅配飲食店があり便利です。

8, 买的房子是新房还是二手房, 是公寓还是独栋, 为什么决定买这种类型的房子呢。

买的公寓, 新房。

因为以前在长崎的时候住过一户建, 然后有一年冬天特别冷, 一直零下, 水管冻裂了。打电话找人维修然后说是今年因为难得这么冷长崎有 14w (好像这个数) 家庭水管出现爆裂, 根本安排不过来修理, 我打了水道局和市役所电话他们让我找房东, 我也没法自己

搞。然后我当时的男朋友帮我想办法凑合了一下，后来过挺久才有人上来修理。我就想着一个人住公寓会方便吧，毕竟有人可以找物业，而且有门禁也安全。一户建的话草坪或者花坛之类也没人打理。

之前那个房子门口的杂草真是无限顽强 我倒了很多除草剂还能窜天的长。

新しいマンションを購入しました。以前は長崎県にある一戸建に住んでいた経験があるが、管理や修繕は全て自分でやらなければならないし、部屋が広すぎてもったいないと思い、今回はあえてマンションを購入した。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

价格 3700 万，全额父母援助。

中国に住む父母から全額を支出してもらった。

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

网上搜的好像，然后就去不动产公司看了。

11，（针对不住在东京大都市圈的调查对象）为什么没选择在东京，而是在目前居住的城市买房呢。

没有在东京买是因为不太喜欢东京，并没有打算去那边工作生活，我只爱福岡。

私は福岡が大好きなので、これからもずっと福岡で暮らしたい。東京に住むという考えは全然なかった。

IDR27 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况(包括您的职业, 年龄, 住在日本的时间, 在留资格, 您的生活形态, 例如是否与父母或者配偶同住, 是否有小孩等)

我来日本大概四年了, 现在在公司做事, 已经拿到永住了, 我老公也在公司上班, 我们都是永住. 现在和老公两个人住.

2, 为什么决定在日本定居, 将来有没有打算回国定居.

当初来日本留学就打算一直呆在日本, 很喜欢日本的生活环境, 周末出去开车兜风什么的, 自然环境也很棒. 而且我们在日本和回国拿的工资差不多的情况下其实日本的生活质量更有保障, 所以就打算一直呆在日本了. 现在反正还没有回国的想法.

3, 中国或者日本的社会环境对你决定在日本购买住房有没有影响, 如果有请详细介绍一下.

也是有比较吧, 主要是我们比较看重生活质量, 这方面日本比较有吸引力, 那想长期留在日本的话还是买房比较方便, 日本房子精装修啊质量啊也比较好, 房价也便宜, 这方面有影响吧.

4, 在日本买房之前有租房的经历吗, 如果有, 在租房时遇到过什么困难的经历吗, 这种经历对你买房的决定有影响吗.

有租过房啊, 没遇到什么困难.

5, 开始决定在日本买房的契机是什么.

感觉买房子比一直租房要便宜，划算一点。

6，最终决定在日本买房的原因是什么。

结婚的时候就打算买房了，找了很多有合适的就买了。

7，买房地地点在哪里，决定在这里买房的原因是什么。

在名古屋北区中心区附近，交通比较方便。离地铁站开车20分钟左右，去市里挺方便的。

住宅地ではあるが，市の中心部まで自動車で20分の距離にある住宅を購入した。

市内への交通アクセスに便利だ。

8，买的房子是新房还是二手房，是公寓还是独栋，为什么决定买这种类型的房子呢。

买的新独栋。比起公寓来，一直住的话还是喜欢独栋。而且房子是精装修的，质量感觉比中国的好。

9，买的房子的价格方便透漏一下吗。买房资金是如何筹集的呢。

自己付了一部分，其他是通过银行贷款。我老公一个月大概拿25万左右，当初大概首付了三百万，借了3000万左右的贷款，每个月还9万左右，大概35年还完。

10，买房时的资料收集是怎么做的呢，有没有去找过不动产中介公司呢。

通过中介找的房。

11，（针对不住在东京大都市圈的调查对象）为什么没选择在东京，而是在目前居住的城市买房呢。

以前去东京的时候，感觉那里人太多了实在，我有点受不了，名古屋住的舒服一点，就

想长久在这里生活，买个房子划算。

東京へ行ったことがあるが、人が多すぎるので、とても耐えられなかった。名古屋は住み心地が非常に良いので、ずっとここで生活したい。

質問追加項目：（wechat の送受信機能を利用した）

12, 实际买房的时候有没有受到国内结婚前必须买房这种习惯的影响？

我结婚之前呢，也要求男方一定要有房，或者有买房的经济实力。婚后一起还贷是可以的，但是男方不能连出首付的钱都拿不出来吧。不过来了日本想法有改变吧，结婚之前是一起租房子住的，结婚之后我们两也商量要在日本定居，那早买房子也比较划算。我倒是没那么迫切买房，主要是我老公，男生和女生的想法不一样，我老公很想要房子，一方面也是受传统观念的影响吧，他觉得男生成家立业就要买自己的房子。还有一方面是把手里面的存款转化成财产，不然不知不觉就花完了。不过我必须在婚前买房子的想法虽然改变了，但是根本上还是想要买房子，租的房子始终感觉不是自己的。

13, 买房的时候为什么没有买在离学校等教育机构近的地方，当时是怎么考虑的？

当初选房子的时候有考虑过这个问题，最后选了个附近有个挺有名的小学地方。将来有了小孩，也可以让小孩上不错的学校，送小孩子上学也方便，就算卖房也能卖个好价钱。日本的教育资源比较平均，在名古屋买房就考虑买学区房，考虑到经济情况，东京太贵了，交通，安全，生活方便更重要，教育资源的重要性就靠后了。

最初に購入地域を選定する際に、いい小学校の近くを考えた。将来子供が大きくな

ったらいい学校に入学させられるし、学校まで送るのも便利だし、もし売却する場合にも割といい値段で売れると思って、結局名古屋の有名な学校の近くに決めた。もちろん経済的な事情も考えて、住宅購入を考えたが、名古屋なら、まだ「学区房」を買うこと考えられるが、東京の住宅はさすがに高すぎるので、もし東京で買う場合は、きっと交通利便性や安全性、生活利便性の方を優先すると思う。教育資源へのアクセスはそんなに重要ではなくなると思う。

② 第5章で21人 (IDI1~21)

インタビュー内容

1、**请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）**

職業、年齢、中国で居住している都市などを含めてあなたの個人情報を紹介してください。

2、**您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。**

いつから投資用住宅購入に注目し始めましたか？中国で投資用住宅を購入した経

験がありますか？

3、为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

なぜ日本での不動産投資に注目したのですか？日本での不動産投資の目的を教えてください（値上がりを期待するのかなど）。

4、在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

日本と中国の社会状況の中に、あなたが不動産投資を決めた要因がありますか？

5、关于实际的房地产购买情况。

実際の住宅購入状況

a 寻找房地产的方式（委托房地产中介，通过熟人介绍，自己寻找）

住宅の探し方（不動産業者に依頼・知り合いの紹介・自分で探したなど）

b 不动产购买时间

住宅の購入時期

c 不动产所在地

住宅の所在地域

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

住宅の形態（新居・中古，マンション・一戸建）

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

住宅購入資金（両親からの援助の有無・ローンの有無・資金額）

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

住宅購入後の使い方（賃貸・民宿など）

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

住宅購入の過程で何か困難があったら教えてください。また，どうやってこの困難を克服したのでしょうか？

IDI1 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

34 岁，男，已婚有孩子，住在青岛，现在经营民宿。

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

我买过两套民宿在国内，也算有点投资的经验吧。

3, 为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产

升值，还是希望通过租金收益赚钱等)

继我的青岛民宿之后，我准备在大阪再搞一个民宿，我也喜欢日本，因为想要后期去度假。去日本的游客越来越多，而且日本离青岛也挺近的，交通比较方便，也比较好管理。

4, 在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

有哇，去日本的游客越来越多，那对我在日本买民宿做生意肯定好，也是考虑到这个市场情况才打算在日本买房的。

5, 关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

靠谱的中介

b 不动产购买时间

2018 年

c 不动产所在地

大阪，因为想要后期去度假 所以没有选心斋桥最中心的地方，商业区不够安静，这个房子离电车站 500 米，步行 2 分钟，坐一站就可以到心斋桥，很方便，一家人也住的开。

d 不动产类型 (新房, 二手房, 公寓, 独栋)

二手一户建共三层。

e 住房购买资金来源及价格 (有无父母支援, 有无房贷, 不动产价格)

花了三百多万，全款自己出的。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

还是做民宿，本身就有经验，而且来日本的中国人非常多，也有市场需求。

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

没遇到什么困难。

IDI2：（wechat の送受信機能を利用した）

1, 请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

今年 28，未婚，在做日本代购，住在北京。

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

本身赚了一点钱之后就开始考虑投资理财了，当然也看过买房投资，但是本身赚的这点钱在北京买房就不现实，然后买股票啥的也不靠谱，之前 P2P 还爆雷，就一直在寻找有什么稳定点的理财方式。我本身在国内是没有投资房地产的经验。

3, 为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

做代购之后赚了点钱，但是这点钱，在北京买不起房啊，北京还限购，没户口怎么买房，只能另找投资渠道。后来，我把本职工作辞了开始全职代购，不仅自己常去日本，而且日本那边也有朋友在照应，生活和工作都和日本这个国家有千丝万缕的联系。对我来说，

在日本拥有自己的房子，就可以了解到更多日本房产的运作方式，说不定可以从里面找到新的赚钱机会。而且日本的房价也不算贵，就优先考虑在日本买房了。

最初はアルバイト感覚で代理購入をしており，ある程度のお金を稼ぎましたが，この資金では北京で家を買う余裕はなく，また北京では住宅の購入制限もあります。戸籍がない人は家を買えないはず。そのため別の投資ツールを探すしかありませんでした。その後，仕事を辞めて専門の代理購入業者になり，日本に行くことが多くなりました。また日本には友達がいる，世話をしてくれています。私の人生と仕事は日本と密接に関係しています。日本に自分の家を所有することで，日本の不動産市場の状況を学ぶことができ，そこから新しい金儲けの機会を見つけることができるかもしれません。また，日本の住宅価格は高くないこともあり，日本での購入を決めました。

4，在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

那肯定有啊，就是国内的房价高这件事逼得我不得不考虑其他出路嘛。

5，关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式（委托房地产中介，通过熟人介绍，自己寻找）

当时找了国内和日本的房产中介，选房，换汇，付款，开户，过户……国内和日本的房产中介全程服务，只有在办理贷款的时候需要我亲自去日本一趟。

b 不动产购买时间

2018 年年初买的

c 不动产所在地

我在大阪心斋桥附近，本身就带租约，过户就可以直接收租。买房就要挑交通便利，靠近车站的，也比较好租出去。

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

两套二手小公寓（买几套房子也可以的，只要总价够申请额度就行，所以我当时买了两套）

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

自己出了一部分，也有在日本申请贷款。但是房子价格要在 3000 万日元以上才行，日本银行贷不了款，我是在东京的中国银行日本分行贷的款，房价的一半都可以贷款，利率是 2.6%。贷款利率比在国内便宜的多。

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。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

租赁，两套房本身都带租约。

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗, 如果有请详析描述. 遇到这样的困难是如何克服的.

本来我的工作就需要常去日本, 就顺便看房, 买房过程挺顺利的.

IDI3 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 在中国的居住城市, 您的家庭状况等)

39 岁, 白领, 目前住在上海. 结婚了, 有小孩.

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢, 有没有在中国国内投资房地产的经验.

一直有关吧, 也在国内有过一些投资的经验. 不过现在国内的房价, 像上海这样的城市, 涨价涨的太凶了, 目前虽然有一些积蓄, 但是一直没找到合适的投资渠道, 所以也渐渐开始关注国外的房产投资了.

私はずっと不動産投資に関心を持っていました. 中国での投資経験もあります. しかし, 上海のような都市では住宅価格が高騰しすぎており, ある程度の貯蓄はあるものの, 適切な投資手段が見つからないため, 徐々に海外の不動産投資に注目し始めました. 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ました.

3, 为什么选择日本的房地产投资呢, 投资日本的房地产的目的是什么 (是否期望房产

升值，还是希望通过租金收益赚钱等)

一开始是想去买过买房，但是飞到美国要花十几个小时，首先距离上就不合适，其次房价还是贵。像日本一两个小时就能从上海飞到东京了，万一遇到问题，周末有空就可以飞过去处理，所以还是决定在日本买房了。不过众所周知日本的房地产这么多年了一直死气沉沉，也不指望它涨价了，就赚个稳定的租金。并且我们全家都对日本挺有好感的，以后有机会也想去日本度个假啊什么的，所以就选择在日本买房了。

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。日本に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。また、値上がりはあまり期待できないが利回りがいいのも魅力だった。

4, 在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

首先就是距离近嘛，比较方便管理，去看房也方便。还有日本的文化啊生活环境饮食习惯都和中国挺相似的，那以后退休了如果想去日本住一段时间也比较适应。还有日本房价比较低，买起来没那么吃力。

5, 关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式（委托房地产中介，通过熟人介绍，自己寻找）

找上海的专门高海外投资的中介。

b 不动产购买时间

2017 年买的。

c 不动产所在地

买在大阪难波站附近，交通比较方便。

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

是一个二手带租约的小公寓。

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

自己出了一部分，也贷了款。现在的贷款每个月租金就能覆盖，所以也没有继续花钱的风险。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

租赁，现在的房子本身就有人住，所以也不用担心租不出去。这点日本还是做的蛮好的。

購入した住宅には、入居者がいる状態だったので、家賃収入を得ることができた。

この点で日本の住宅は魅力的だと思った。

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

买房子嘛，特别是在海外买，一定会碰到很多困难的，语言不通啊，黑中介啊，还有未来万一局势变化，对房子会不会有影响，都担心过。但是投资都是有风险的，所以下决

定了万一有问题就坦然接受。

IDI4：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

33 岁，摄影师，住在上海，结婚了，有孩子。

2，您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

有在上海买房，但是是刚需，也不算投资吧。

3，为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

非常喜欢日本这个国家，且打算以后在那边长期定居，现在先买房，等以后搬来日本居住。

私は日本が大好きで，将来的には日本に定住しようと思っています。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たいと思いました。

4，在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

因为 2015 年的时候，日元和人民币的汇率在 5 左右，正处于一路探底，买奢侈品不如投资买房划算的阶段，所以就锁定日本房地产了。

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，贅
沢品を買って使ってしまうよりは住宅に投資する方がいいという段階に入りました。
かなり割安だと考え，日本での住宅購入を決めました。

5, 关于实际的房地产购买情况.

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

日本不动产中介

b 不动产购买时间

2015 年

c 不动产所在地

大阪市中央区日本橋駅付近

d 不动产类型 (新房, 二手房, 公寓, 独栋)

一套五层楼的公寓, 一共 10 户住家

那栋楼本身带着租约, 年收益率大概是 8%, 去掉一些成本后 7%, 所以还是蛮合算的.

合計 10 世帯の 5 階建ての中古ビルのワンフロアをまとめて購入した。賃貸者付き
のマンションなので年間収益率は約 8%, コストを除けば約 7%なので, かなりコス
トパフォーマンスが高いです。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 つだと思います。

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

价格约 350 万人民币。全款。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

租赁。

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

没遇到什么困难。

IDI5：（wechat の送受信機能を利用した）

1, 请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

今年 36 岁，结婚有小孩。住在北京，在一家事务所做会计。

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

我和老公在中国都没有买过房子（父母有买），我们主要的投资一直集中在基金股票债券这种流动性比较好的投资产品上。

3, 为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

生完孩子之后还没去公司上班的时候，有同事在日本买了房子，当时在家里除了带小孩

也没其他事，就开始研究日本买房这件事了。正好我们的积蓄也够，也想通过买房再来分散点理财的风险吧。

4, 在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

我是买房之前就去日本，之后就对日本印象特别特别好。飞行时间短，没有长途飞机的痛苦；公共场合秩序井然，非常安全；哪怕是游客很多的地方也非常干净，尤其是公共厕所；因为印象太好，因此第二年就带了小孩和爷爷奶奶去大阪神户玩，日本的安全，干净和近乎中餐的饮食，真是非常适合带老人孩子去的。所以也是因为这个原因，当我听说同事在日本买了房之后就非常感兴趣。

5, 关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式（委托房地产中介，通过熟人介绍，自己寻找）

从知道可以投资日本房产，到正式签约，时间大约是 50 天。不仅仅如此，这 50 天中，我们还下定决心要做日本房地产投资基金，然后约见了十多个律师，30 多家日本房产公司吧，最后选择好的房产请同事去日本实地勘察，还经过激烈的跟香港人的拼抢，才签约了这套房源。

b 不动产购买时间

我们是 2016 年买的房。

c 不动产所在地

地点在日本大阪市，离地铁谷町线的谷町四丁目站和地铁堺筋线的堺筋本町站都只有步

行 5 分钟的时间.

d 不动产类型 (新房, 二手房, 公寓, 独栋)

是一栋商务楼的 2 楼, 9 月份刚签了 2 年的租约. 租金的表面回报率 (不扣除管理费用)

高达 12.96%, 扣除所有管理费用之后, 实际回报率约 10%.

e 住房购买资金来源及价格 (有无父母支援, 有无房贷, 不动产价格)

我们是全款自己付的钱, 多少钱买的就不透露了啊.

f 不动产使用方式 (租赁, 民宿等)

租赁

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗, 如果有请详析描述. 遇到这样的困难是如何克服的.

主要当时担心过语言不通的问题吧, 不过我同事推荐了带她的日本的中国中介, 也有她的经验参考, 所以没有遇到什么困难吧算.

ID16 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 在中国的居住城市, 您的家庭状况等)

女, 单身, 27 岁, 出生安徽, 上海工作, 科技公司主管, 月薪小 2 万吧.

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢, 有没有在中国国内投资房地产的经验.

一直想买一套属于自己的房子, 但是在上海很难, 有一些存款但是也没什么好的投资渠

道吧.

3, 为什么选择日本的房地产投资呢, 投资日本的房地产的目的是什么 (是否期望房产升值, 还是希望通过租金收益赚钱等)

虽然手里有一些存款, 爸妈也心疼我, 想让我回家发展, 但是我不想当啃老族, 但是没有很多资金, 所以看了很多资料, 感觉日本投资很好入手. 又来到日本旅行, 住在民宿, 觉得在日本做民宿也可以赚钱, 游客还挺多的. 毕竟现在手里的存款放在银行里也没多少利息啊!而且我也比较喜欢日本, 以后还想等有机去日本工作生活.

手元に少し預金はあったものの、両親は私のことが心配で、家に帰ってほしいと言われましたが、両親に頼ってばかりにはなりたくありませんでした。手元資金は少なかったのですが、たくさんの情報を調べて、日本での投資は利益を得やすいと考えるようになりました。日本に旅行した時には民泊に住んだこともあるので、観光客が多い気もしますし、民泊経営はきっと儲かると思いました。しかも、銀行の預金しても利息は少ないし、日本が好きで、将来は日本で働きながら住むことも考えているので、日本での住宅購入を決めました。

4, 在您的房地产投资决策过程中, 有没有受到中日两国社会环境等的影响, 如果有的话请详述.

肯定有啊, 就是刚刚说的, 房价国内太贵了, 没啥投资渠道, 日本房子还挺划算的, 还是永久产权.

5, 关于实际的房地产购买情况.

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

日本置业顾问

b 不动产购买时间

2018 年

c 不动产所在地

大阪北区距离, 梅田商圈等景点都很近, 交通便利.

d 不动产类型 (新房, 二手房, 公寓, 独栋)

一套 35 m²的二手公寓.

e 住房购买资金来源及价格 (有无父母支援, 有无房贷, 不动产价格)

70 万左右, 都是我工作攒下的钱.

f 不动产使用方式 (租赁, 民宿等)

民宿

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗, 如果有请详析描述. 遇到这样的困难是如何克服的.

没有特别遇到过什么困难吧, 海外买房嘛语言方面有担心过, 不过房产中介帮了挺多的.

7 为什么选择在大阪而不是东京买房?

本来我手里的存款就不是很多, 同样面积的房子, 大阪比东京要便宜, 而且还可以买到更好的地理位置. 我本来就打算做民宿, 地理位置越好生意才会越好.

私は、そこまで多額の資金を持っていたわけではなかった。そのため、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。私はもともと民泊をすることを計画していたので、場所が良ければ経営は上手くいくと思いました。

IDI7 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 在中国的居住城市, 您的家庭状况等)

32, 上海人, 结婚了还没要孩子, 在一家空调公司当业务经理.

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢, 有没有在中国国内投资房地产的经验.

有考虑过在国内买房啊, 不过上海我现在这点积蓄买不到什么好房子, 目前住的也是父母的房子. 不过工作之后也是有一定积蓄的, 就一直在找有没有合适的投资机会, 但是国内的股市风险太大, 为了多一点投资的渠道吧, 就开始关注海外投资了.

中国で家を買うことを考えましたが、上海では自分の貯金だけでは良い家を買うことはできません。そのため実家に住んでいます。ただ、就職してからある程度の貯金ができ、適切な投資機会を探していましたが、中国国内では株式市場のリスクが高く、他の投資先を探しても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ました。

3, 为什么选择日本的房地产投资呢, 投资日本的房地产的目的是什么 (是否期望房产升值, 还是希望通过租金收益赚钱等)

主要是看中了日本的租房收益率, 本来全世界也没有几个国家房价能涨的想我们国家那么疯狂, 日本的房子买来也就是规避风险, 再赚个租金, 而且目前, 我的房子每年租金收益率为8.34%, 去掉税, 保险, 修缮费, 管理费和托管费后, 每年为5.66%. 比国内的好多理财产品靠谱.

主に日本の賃貸収益率に注目しました. 住宅価格が我が国ほど高騰している国は世界にあまりありません. 日本で住宅を購入することは, リスクを回避しながら, 賃貸収入を稼ぐためです. 現在, 私の家の間貸利回りは8.34%で, 税金, 保険, 修繕費, 管理費, 保管料を差し引いた後は, 年間5.66%です. 国内の金融商品よりも信頼性が高いといえるでしょう.

4, 在您的房地产投资决策过程中, 有没有受到中日两国社会环境等的影响, 如果有的话请详述.

有啊, 就是国内的房地产市场太疯狂了吧, 理财手段也不多, 我本身也没赚多少, 只能多想想出路了.

5, 关于实际的房地产购买情况.

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

当时是找的中介.

b 不动产购买时间

2017 年买的.

c 不动产所在地

在大阪市东城区.

d 不动产类型 (新房, 二手房, 公寓, 独栋)

我自己买的一间 30 年房龄的老破小公寓. 新房子都有保修, 按新耐震法施工, 安全性更可靠, 且带保修期, 所以还能节约几年的修缮费用, 贷款好批. 但是总价高, 要多贷款, 首付也要增加.

二手房总价低, 安全性视建造年代决定, 初始的修缮费用需要存下来, 且日后修缮费用会逐渐增加. 贷款会相应的少点, 首付也可以小点.

两种方式不分对错, 只看哪个更合适. 我个人是比较倾向于二手房.

e 住房购买资金来源及价格 (有无父母支援, 有无房贷, 不动产价格)

全款自己支付. 购入的房价成本约为 600 万日元, 每年收 29100 的税, 比例为 0.4%.

f 不动产使用方式 (租赁, 民宿等)

租赁

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗, 如果有请详析描述. 遇到这样的困难是如何克服的.

主要是买房的钱吧, 国家有规定不能大量汇外汇, 所以当时也想了很多方法. 不过这个就不多分享了.

7, 为什么选择大阪而不是东京.

因为大阪比东京的房价便宜, 而且在大阪也有很多针对外国人买房的中介, 买房的服务很完善, 大阪又是个大城市, 感觉和东京也没什么差别. 就决定在大阪买房.

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, 感覚的には東京と違いないように思った.

IDI8 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 在中国的居住城市, 您的家庭状况等)

33 岁了今年, 结婚还没孩子, 现在住在杭州, 在 it (阿里巴巴) 公司上班.

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢, 有没有在中国国内投资房地产的经验.

国内的房产投资很早之前就开始关注了, 但是除了自己住的房子之外有买过投资房, 主要是现在房价涨的太狠了, 又有政策限制, 想买也买不起啊.

国内の不動産投資には昔から注目していて, 自己居住用の家以外にも, 投資住宅を購入した経験があります. しかし, 住宅価格があまりにも高騰しすぎて, 政策上の購入制限もあるため, これ以上は購入したくても, することができませんでした.

3, 为什么选择日本的房地产投资呢, 投资日本的房地产的目的是什么 (是否期望房产升值, 还是希望通过租金收益赚钱等)

但是我首先考虑的就是买发达国家的房子，像现在，好多中介啊买房平台都在推荐买什么泰国之类的发展中国家的房子。但是我觉得不怎么可行，像泰国的房子，他们的政权也不稳定，而且用来出租的话你收的是泰铢啊，泰铢又不是通用货币。所以考虑到方方面面，我当时就决定要买就买发达国家的房子。日本房子租售比好并且房子是一种可以对抗通货膨胀的资产。国内现在限购的太严格，没法进行房产投资。所以才想着海外买房。

其实买日本的房子也算是作为新手一次大胆的试手吧。我之前一点海外投资买房的经验都没有，周围也没有在日本买房的朋友，像借鉴经验都没办法，所以当时也是在知乎上找了很多资料吧，有人说好也有人说不好，我仔细想了想还是决定买。不过先买一个小的公寓，把买房的过程好好了解一下。我也不知道日本的房子会不会升值。不过我买日本的目的收租金，也没有期望过升值吧。

私は先進国で不動産を購入したいと考えていました。最近、タイなどの発展途上国で多くの機関が不動産開発を立ち上げましたが、私はそれについてまったく興味を持っていませんでした。タイを例にとると、タイの政治情勢は不安定です。タイで買った家を貸し出しても、家賃はタイバーツになります。タイバーツは世界の主要通貨ではありません。したがって、投資としては先進国で不動産を購入した方が、より安全で信頼性が高くなります。日本の住宅は賃貸収益率がよく、住宅はインフレに抵抗できる資産です。現在の、国内では不動産投資の購入制限が厳しすぎます。そこで私は海外に目を向けました。

日本での不動産の購入は初めての試しでした。私はこれまで海外での不動産購入の経験がなく、周りの友達にも日本の家を購入した人はいません。ネットで日本の住宅投資に関する情報をたくさん探しました。長所と短所が両方あることがわかりました。すべての意見を総合的に検討した後、日本で不動産を買うことにしました。最初に小さなマンションを購入し日本の不動産購入の流れを理解したいと考えました。日本の不動産が値上がりできるかどうかはわかりません。ただし、そもそも日本で不動産を買う目的は家賃を徴収することであり、値上がりは期待していません。

4, 在您的房地产投资决策过程中, 有没有受到中日两国社会环境等的影响, 如果有的话请详述.

就是国内房产限购和房价上涨太快了, 手里又有点积蓄, 也不想投资在理财产品上, 那个也不太放心, 所以就转换思路, 看看海外房地产投资这块怎么样.

5, 关于实际的房地产购买情况.

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

但是是找的链家海外部帮我办理的.

b 不动产购买时间

2019 年初, 花了一个月吧.

c 不动产所在地

大阪市中心, 距离地铁也很近.

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

我买的是一个二手小公寓，房屋面积只有 21 平米。日本没有建筑面积和使用面积之分。这个 21 平米就是室内面积。建造方式是 SRC 造，非常坚固。有 200 多个住户，是一个大公寓。

因为没有海外买房的经验，所以先买一套小公寓试试水。

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

总价 770 万日元

听说是可以走中国银行来贷款，并且贷款利率极低。因为手续稍微有点麻烦。我就走了全款。所以贷款细节不了解。

我是阿里员工，有集团配发的股票。阿里股票卖了就是美元。所以我手里有外汇

我的外汇是存在海外银行账户里面的，准确的说，是存在香港的招商银行。我是通过香港招商银行向日本的链家账户汇款来支付房款的。

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。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

收租。

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗, 如果有请详析描述. 遇到这样的困难是如何克服的.

这次在日本购房, 最麻烦的步骤就是去公证了. 不过因为有中介帮忙, 所以还算比较顺利吧.

为什么选择在大阪而不是东京买房子

因为我是第一次在海外买房子. 所以想先试着买一套便宜点的房子把海外买房的流程走通. 跟中介联系的时候, 他们根据我的要求给我推荐了大阪的房子, 说是房价比东京的要划算, 而且我主要想赚租金, 大阪和东京的租金收入差不多, 价格还便宜. 我就决定在大阪先买一套. 我自己调查的时候也发现大阪以后会开世博会, 还要建赌场, 感觉以后还有升值的可能. 东京明年就要开奥运会了, 以后房价有可能会跌, 就决定在大阪买房了.

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。

IDI9：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

女，已婚有一子，今年 37 岁，是一名日语翻译，住在上海。

2，您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

工作了之后吧，上海房市很热闹，房价还不高的时候买了现在住的房子，后来趁着涨价还不厉害的时候又收了一套投资房。现在还有点余钱，但是在上海已经买不到房子了。

不動産投資に関心を持ったのは就職してからです。上海の不動産市場はとても賑やかで、住宅価格が高くないときに現在の家を購入し、値上がりがそれほど激しくないときに投資住宅を購入しました。今はまだある程度の資金を持っていますが、この程度のお金では上海にはもう不動産を買えなくなりました。

3，为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

我本身就从事的是和日本有关的工作，大学学的也是日语，工作的时候也去过很多次日本，对日本的情况很熟悉，正好有闲钱，就开始考虑在日本买房了。

自分の仕事は日本と関係があり、大学時代にも日本語を学びました。就職してからも日本へ何回も行きました。日本の事情をよく知っていたし、ちょうど資金を持っていたので、何かに投資しようと思って、海外投資に目を向けました。海外投資をする

としたら日本が第一候補だと思いました。

4, 在您的房地产投资决策过程中, 有没有受到中日两国社会环境等的影响, 如果有的话请详述。

有受国内高房价和限购政策的影响吧, 想投资也没有门路, 也不能一直把钱放在银行等通货膨胀吧, 就想看看在日本买房。

5, 关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

购买海外房产肯定是要通过中介, 选中介很重要。我选的日本中介在国内有分公司的, 现在收租也是委托他们代收。

b 不动产购买时间

2018 年年初

c 不动产所在地

在大阪买的房。

d 不动产类型 (新房, 二手房, 公寓, 独栋)

一套二手小公寓。

e 住房购买资金来源及价格 (有无父母支援, 有无房贷, 不动产价格)

全款自己付的。

f 不动产使用方式 (租赁, 民宿等)

租赁

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗, 如果有请详析描述. 遇到这样的困难是如何克服的.

本身自己就比较了解日本, 语言也没什么障碍, 所以没遇到什么困难.

IDI10 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 在中国的居住城市, 您的家庭状况等)

36 岁了, 已婚已育, 在一家报社工作.

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢, 有没有在中国国内投资房地产的经验.

我房子是 2010 年买的, 那时候本身自己有点积蓄吧, 北京房子太贵了, 实在买不起.

3, 为什么选择日本的房地产投资呢, 投资日本的房地产的目的是什么 (是否期望房产升值, 还是希望通过租金收益赚钱等)

我当时是看准了日本租赁市场的强大需求, 如果投资得当, 可以带来不小的收益. 而且日本房价普遍偏低, 买房子也不太难. 也算是给自己保留一个保值的资产吧, 主要想赚个稳定的租金, 倒是没期待升值.

当時、日本の賃貸市場には強いニーズがあり、適切に投資すればかなりのメリットがあると考えました。また、日本の住宅価格は一般的に安く、購入しやすいです。資産として保有したくて購入しました。値上がりはあまり期待できないが利回りがいい

ので、安定した賃貸収入を毎月もらえれば、それでいいです。

4, 在您的房地产投资决策过程中, 有没有受到中日两国社会环境等的影响, 如果有的话请详述。

5, 关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

当时找的北京的一个中介帮我买的。

b 不动产购买时间

2010 年买的。

c 不动产所在地

大阪市。

d 不动产类型 (新房, 二手房, 公寓, 独栋)

一套小户型二手公寓, 比较好出租吧。

e 住房购买资金来源及价格 (有无父母支援, 有无房贷, 不动产价格)

总价不到 50 万人民币, 当时是借的父母的钱买的。

f 不动产使用方式 (租赁, 民宿等)

租赁

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗, 如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

当时也是纠结到底在东京还是大阪买房。大阪市作为日本关西地区的核心城市，城市各项公共服务机能都不亚于首都东京，租房需求也同样旺盛，但是房价却要比东京低很多，这是我选择在大阪投资的重要因素吧。

IDI11：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

28岁，在上海一家电台工作，业余也经营民宿。单身。

2，您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

本身经营民宿，也在国内买过房产来做民宿。

3，为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

工作几年也赚了点钱，也去过日本，觉得在日本做民宿也挺有前景的，所以就开始考虑在日本买房了。

4，在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

主要是瞅准了日本民宿市场挺火爆的吧。

5，关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式（委托房地产中介，通过熟人介绍，自己寻找）

找的日本的房产中介，包括后期我们民宿的经营也是找日本当地的中介公司代理经营的，
就是需要交一些中介费。

b 不动产购买时间

2017 年买的

c 不动产所在地

在日本大阪

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

买了一栋三层楼的二手房子。

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

花了 200 万人民币。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

做民宿

6，在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

主要是提交材料花了很多时间。不过主要是提供了国籍户籍的公证，其他没什么特殊材料。但是大多数房子需要全额付清，如果要贷款门槛会高一点，周期也长一点。且需要日币不大接受人民币。这个可能是实际操作上的难点。所以我就直接全款买的房。

7，为什么选择在大阪而不是在东京买房呢。

当时查资料的时候发现日本的民宿法在各地要求不同。大阪是特区，符合要求的话可以

全年经营。但是东京，京都很多地方都有时间限定，或者说要求更高。具体每个区都不一样，我也不能如数家珍，但考虑到如果在东京这个房子一年中只有 180 天可以经营，那收益回报，就要按照 180 天计算。就不太划算了。所以我们当时选择了大阪。而且一般中国游客来日本玩，大阪和东京都是必须游玩的地方，那对我们这样做民宿的人来说两地就没什么区别，而且大阪房价还便宜。

IDI12：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

今年 31 岁，就是一个普通白领，结婚了有小孩。

2，您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

之前就有朋友在日本买过房，所以一开始就有考虑过在日本买房，有朋友的经验参考也比较安心。国内的话管的实在是严，想买也买不了啊。

3，为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

日本买房是不限制外国人的，而且不像泰国不允许外国人购买土地，日本买一户建，房子和房子所在的土地一并购买永久产权，至于什么高税负其实也是国内瞎报道，购买时要交登录税，购买完成后半年内交取得税，平时每年需要交固都税，而且是以房子的政府评估价缴纳税费而不是销售价格，像我买的房子，一年缴纳的税费只有 4 万日元左右，

合计人民币也才 2000 多，就没有其他费用了。一户建比公寓好在不用交维修基金和管理费，选择比较新的二手房或者全新一户建，维护成本也非常低。所以就决定在日本买房了。而且这是我在日本买的第二套房了，第一套房子已经很顺利的买下做民宿然后以很喜人的价格出售掉了。

4, 在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

主要是有朋友买过吧，受他的影响才开始考虑在日本买房。

5, 关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式（委托房地产中介，通过熟人介绍，自己寻找）

朋友推荐的日本的中国中介。

b 不动产购买时间

2018 年买的。

c 不动产所在地

在大阪市买了一套。

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

趁着民宿政策利好，赶紧入手一套大阪的一户建，不过是二手的。

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

存款吧，全款支付。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

平时自用度假，不用还可以租出去做民宿。

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗, 如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

日本买房水也很深, 我接触的中介不下30家, 真是什么样的都看到过, 各种胡扯瞎扯的也有, 买房子给签证的, 给移民的, 买房子就给7成贷款的, 反正只要骗你买了再说, 这种不负责的销售遍地都是, 所以我也比较幸运, 最后是我朋友给我推荐的中介。

IDI13 : (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请介绍一下您的个人情况 (包括您的职业, 年龄, 在中国的居住城市, 您的家庭状况等)

今年 31 岁, 已婚无子, 是一名医生, 住在上海。

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢, 有没有在中国国内投资房地产的经验。

很久之前了吧, 也想在国内买啊, 上海房价那么高, 买不起啊。

3, 为什么选择日本的房地产投资呢, 投资日本的房地产的目的是什么 (是否期望房产升值, 还是希望通过租金收益赚钱等)

我是今年二月底和朋友说起一些日后的规划, 朋友推荐我可以先买一套日本房子试试水。理由如下, 日本是政策稳定的发达国家, 社会和房价都相当稳定, 房子总价也不高, 租售比好。

今年の 2 月末に友達に将来の計画を話したところ, 日本の家を買ってみたらと勧め

られました。日本は政策が安定している先進国であり、社会や住宅価格が非常に安定しており、支払い総額でみても住宅価格は高くなく、賃貸収益率も良いので。

4、在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

5、关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式（委托房地产中介，通过熟人介绍，自己寻找）

在日本的中国人中介，自己实际去东京一天看房

b 不动产购买时间

2018年4月

c 不动产所在地

东京新宿区 东新宿站和新宿三丁目站之间。地段优先，

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

80年代的一个二手公寓 20平左右，带租约。一户建本身就贵，而且地上房屋贬值很容易，基本上过个二十年就要推倒重建。所以就不打算买了。而公寓的话，一来在繁华地段自然是公寓居多，也好出租，1000万日元左右就可以买到不错的公寓。目前来说感觉性价比最高的是80年代的二手公寓，总价不高，租金回报率好，也可以选到新耐震的房子（1981年以后为新耐震标准）。而且日本的房子还有带租约的，这在中国非常少见吧，买了之后就能立刻租金到手，所以我觉得很有吸引力，就买了一套带租约的二手

公寓。反正价格也不贵嘛。

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。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つである。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良いと思った。

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

总价75万人民币左右（1250万日元），100万日元的现金作为首付。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

租赁

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

主要是汇款问题，没有境外账户，在付款上整整糟心了一个星期，现在电汇管的真是太紧了。

IDI14：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

36 岁，女，珠宝行业，已婚有小孩。

2，您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。
有在国内投资的经验。

3，为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

中国的投资渠道太少了，一方面是喜欢日本，一方面是以日本为契机，学习如何在海外投资买房，主要也是为了分散理财风险吧。

中国には投資の手段が少なすぎです。資金のリスク分散のため海外の不動産投資に目を向けました。日本が大好きだし，日本を始め，海外での不動産投資を学びたくて不動産を購入しました。

4，在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

就是国内房价太贵了，有点积蓄想投资也投资不起，只能看看有什么其他路子了。

5，关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式（委托房地产中介，通过熟人介绍，自己寻找）

在日本的中国中介

b 不动产购买时间

2016 年 5 月

c 不动产所在地

东京新宿区，附近有两三条地铁线路，因为作为 2020 年奥运会，开设赌场等大事件发生地，东京还是资源最占优势的。

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

80 年代 2 手公寓房。由于并不是用来自住，公寓新房到手就会有很大贬值率，一户建更麻烦。因此，日本二手房明显最适合投资，而且在后面的看房过程中，我发现日本

80 年代的房子，是性价比最高的。

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

全款买房，1000 万日元左右。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

租赁。

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

没遇到什么困难，日本这一套已经很成熟了，办的算挺顺利的。

IDI15：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

34 岁，程序员，结婚了，有小孩。

2，您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

搞理财投资肯定会关注房地产啊，之前也一直想要在国内买一套投资房，不过一直找不到合适的房源。

3，为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

想买日本房子也是考虑租金收益吧，长约的话能有个 5% 的收益率，要是短租，搞民宿的话能有 10% 左右的收益率，所以当时考虑买房的时候就比较过好几个国家的租房收益率，发现还是日本最高。而且日本一旦买了房子产权就永远在属于自己了，这一点对我来说很有吸引力。

賃貸収益率を考えて日本の不動産を購入したいと考えました。賃貸でも 5% 程度の利回りが望めるし、民泊なら 10% も期待できます。だから、いくつかの国の賃貸収益率を比べて、日本の利回りが一番高いので日本を選びました。また、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いました。

4，在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的

话请详述。

5, 关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

找的中介

b 不动产购买时间

2015 年买的房。

c 不动产所在地

在东京新宿区。最开始考虑过京都大阪, 但是考虑到 2020 年东京不是要召开奥运会嘛, 发展前景不错, 最终就决定在东京买了。买的时候最注重的就是房子的地段, 特别是交通一定要便利, 考察房子的时候也重点考察了这一块。

d 不动产类型 (新房, 二手房, 公寓, 独栋)

买的是一套小的二手公寓。20 平米左右。也不是自己住, 中介说公寓比较好租, 二手的价格也便宜点, 就买了。

e 住房购买资金来源及价格 (有无父母支援, 有无房贷, 不动产价格)

前后花了 60 万人民币吧, 自己全款付的。

f 不动产使用方式 (租赁, 民宿等)

民宿

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗, 如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

关于民宿的管理有烦恼过一段时间，最后还是决定交给中介公司去管理了。

IDI16：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

38 岁，结婚了有孩子，住在北京，在一家电商公司工作。

2，您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

2016 年底，刚开始理财的我也没多少现金，想着多元化投资和分散风险，考虑能不能去海外买一套房产。

2016 年末に、投資を始めた頃は資金が少なかったなので、投資の多様化やリスクの分散を考え、海外で不動産を買おうと考えました。

3，为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

当时看了包括旧金山，纽约，新加坡，日本等几个不同地区的房地产市场，发现其他国家的房产投入都需要至少四五百万人民币，只有日本东京，大阪或京都购买一套公寓的成本只要 100 万以内。在将日本锁定为目标地区以后，加了几个日本不动产出售的中介微信，经常看到朋友圈会写房屋售价，地段，租金，回报率，看的非常心动，再加上

我本身是一个特别容易冲动购物的人，所以在看了仅仅三天以后就蠢蠢欲动地打算买下日本房屋了。

买的时候就了解过，日本房子的上涨空间并没有那么大，就连我认为涨幅会是最大的东京二手房实际也是供大于求，买后脱手并不是一件简单容易的事，甚至很有可能会低于购买价格。所以我们买这个房子主要用于赚租金。日本的租房收益率还算不错。

サンフランシスコ，ニューヨーク，シンガポール，日本など，いくつかの地域の不動産市場を調べたところ，他の国への不動産投資には少なくとも 400 万から 500 万元の資金が必要であることがわかりました。日本の東京，大阪，京都だけがマンションを購入するのに 100 万元以内で購入できます。そこで日本をターゲットにした後，日本での不動産販売の仲介業者を WeChat でいくつか調べました。彼（女）らから住宅価格，場所，家賃，収益率について情報収集をしました。その結果，日本の不動産に非常に興味を持つようになりました。また，私は特に衝動的に買い物をしがちな人なので，たった 3 日で日本の不動産を購入することを決めました。

購入する前にもわかっていたのですが，日本の不動産の値上がり率はそれほど大きくないです。東京の中古不動産は値上がりの可能性が一番高いとしても，実際には供給過剰になっていると思います。購入しやすいが売るのは簡単なことではなく，購入価格よりも安くなる場合もあります。ですから，私は主に家賃を稼ぐために不動産を購入しました。日本の不動産は賃貸利回りが良いです。

4, 在您的房地产投资决策过程中, 有没有受到中日两国社会环境等的影响, 如果有的话请详述.

5, 关于实际的房地产购买情况.

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

当时是找的中介.

b 不动产购买时间

我们是 2016 年买的房.

c 不动产所在地

在东京中央区买的.

d 不动产类型 (新房, 二手房, 公寓, 独栋)

一套小的二手公寓. 上世纪七十年代的一套老房子, 租金七万五日元每月, 算下来年投资回报率为 6%.

e 住房购买资金来源及价格 (有无父母支援, 有无房贷, 不动产价格)

售价 1300 万, 我们自己全款付的钱. 当时实际支付的金额包括约定的房价, 中介费 (房价的 3%), 税费, 司法书士费等各种费用. 允许, 否则房东不能随便进入租客房屋.

f 不动产使用方式 (租赁, 民宿等)

租赁

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗, 如果有请详析描述. 遇到这样的困难是如何克服的.

主要是在日本买房子，我自己又在国内。日本购房信息非常不对称，一方面是购房，卖房信息不对称，我买房找的是国内绿中介的海外部，他们收取的中介费用与所做工作完全不成正比，另一方面是租房信息不对称，我的房屋管理公司是绿中介推荐的合作公司，叫 RJC 日本租赁公司，除了每年固定费用外，他们每额外做一件事都会额外收费。所以买房的时候真的是一直悬着心。

IDI17：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

女，28 岁了，已婚未孕，现在是一名家庭主妇，住在成都。

2，您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

我老公工作忙，家里的投资什么的都是我在做，也考察过很多投资的途径吧，国内的股市啊基金都不是很适合稳定投资，就也关注了房地产投资，要想炒房那就要去大城市才有的赚，但是北京上海之类的房价这几年又涨的太厉害了，没户口有的还不能买。虽然有点存款吧，放在银行吃利息又有些可惜，也怕跑不赢通胀。所以也开始考虑海外投资。

夫は仕事で忙しく，家庭内での投資は主に私が担当しています。そのため，多くの投資手段を検討してきましたが，国内の株式市場やファンドは安定した投資にはあまり適していないため，不動産投資に注目しました。国内で不動産に投資してお金を儲

けたいなら、大都市に投資しなければなりません、北京や上海の住宅価格は近年急激に上昇しており、また戸籍を持っていないと購入することはできません。ある程度の貯蓄があるのに、それをそのまま銀行に預けるのは勿体無いと思い、不動産の海外投資を検討するようになりました。

3、为什么选择日本的房地产投资呢，投资日本的房地产的目的是什么（是否期望房产升值，还是希望通过租金收益赚钱等）

经常来日本旅游，很喜欢日本，正好有余钱，听说在日本虽然涨价什么的指望不上，但租房投资回报率高，以后也想来日本度假什么的，就决定在日本买房。

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、ちょうどお金を持っているので日本で住宅を買った。値上がりがあまり期待できないということだったが、現在は賃貸に出して収入を得ている。また、将来的には休暇のときに自分のためにも使えると思ったので日本で家を買うことにした。

4、在您的房地产投资决策过程中，有没有受到中日两国社会环境等的影响，如果有的话请详述。

主要受国内房价的影响吧，虽然有钱但也不是什么大钱，在国内投资房产不太现实吧，才开始考虑海外买房，也算分散理财途径吧。

5、关于实际的房地产购买情况。

a 寻找房地产的方式（委托房地产中介，通过熟人介绍，自己寻找）

我们是通过熟人介绍的在日本的中介买的房。

b 不动产购买时间

2017 年

c 不动产所在地

东京中央线末端锦系丁，离 JR 出口步行 7-8 分钟。交通挺方便的。出地铁就是个 OI OI 商场，还有个 Kit 商场，里面有一层楼超级大的母婴店，还有一层楼是日本排名前三的 100 元商品店，就是里面 80% 的东西都卖人民币大概 7 元左右，这些商场都是太接地气的商场了，所以估计租客不少。

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

房屋在 11 楼中的 8 楼，二手公寓，带租约，一个日本 50 多岁的大叔租的，一个月收租金除去物管费和代管公司的 5% 的手续费，我拿到手上的金额是大概 3800 多人民币，房屋总价是 99 万，包含所有的税费，地震火灾险，还有 3% 的房屋中介费用，国内公证大概用了 1500 块，由于有租客，不能进去房屋内部看，中介就带我们在附近看了下。

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

全款花了 1590 万日元。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

用来收租金投资，日本对于外国人买房很支持，但是全款比较好，贷款对房源有限制，必须 25 平米以上，30 年内的新房，一户建也不能贷款买，利率和国内比低很多大概

2.8%，所以挺麻烦的，就直接全款买了。

6，在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

主要是看房有点麻烦吧，要出国，不过也算是去旅游顺便看房，所以就也还好吧。

IDI18：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

34 岁的 80 后 IT 男一枚，住在杭州，结婚了，不过还没有小孩。

2，您是什么时候开始关注房地产投资的呢，有没有在中国国内投资房地产的经验。

我先在北京，后去杭州工作十几年，虽说大钱没有攒到，小钱还是有的。就想着把自己辛苦拼命挣来的钱，投到一些比较靠谱的地方，让自己能过上几年不那么辛苦的生活。有了余钱之后就一直有关房产投资，这些年做过些房产投资，其实现在基本靠收房租就可以过活了。也是为了分散风险吧，国内的投资渠道真的不太多，看到国内一轮又一轮的房价疯涨，心里多少有些不踏实，就开始关注海外了。

私は最初に北京で働き、それから杭州で 10 年以上働きました。多額ではないですが、ある程度の資金を持っています。稼いだお金を信頼できる場所に投資して、その収益でより良い生活を送ろうと思いました。余裕資金があるので、不動産投資に関心を持っています。ここ数年、不動産投資をしてきましたので、実は家賃で生活できて

います。中国国内ではリスクの少ない投資先がそれほどないし、不動産の価格高騰があまりにも高すぎていつかバブルが弾けたらまずいと思うのでリスクの分散のために海外での住宅投資を決めました。

3, 为什么选择日本的房地产投资呢, 投资日本的房地产的目的是什么 (是否期望房产升值, 还是希望通过租金收益赚钱等)

最开始也看过泰国的房, 后来发现中国人最爱去旅游的国家, 一个是泰国, 一个就是日本了。本来东京圈就是日本最繁华的城市, 而且日本的年轻人比起买房更习惯租房, 再加上日本的公司的租房补贴也挺常见的, 来日本的留学生也很多, 他们也有很大的租房需求, 日本的贷款利率有很低, 租房收益率也很不错, 日本房子虽然从九十年代开始就不涨了, 但是他的租金也很稳定啊, 作为房东的权益还是被保护得很好的。所以就决定在日本买房了。

反正我买房也没指望它涨价, 就是图个稳定收益。

しかし、日本の不動産投資市場は主に賃貸収入を狙っているので、日本の住宅賃貸市場は特に安定していると思います。1990年代以降、日本の不動産の長期的な価格変動はあまりないので、賃料は短期的にはあまり変わらないでしょう。実際、このような場合、家を購入する必要はありませんが、家を貸すことは非常に快適であり、テナントの権利が保証されています。ですから、安定した賃貸収入を得るために日本での不動産を購入しました。値上がりはあまり期待できないと思います。

4, 在您的房地产投资决策过程中, 有没有受到中日两国社会环境等的影响, 如果有的话请详述.

这套房子花了我大概 680 万人民币吧, 国内这样的价格能在北京上海之类的地方买到什么房子.

5, 关于实际的房地产购买情况.

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

我自己找的, 借着来日本的机会, 去很多地方都转了转. 最后综合考虑选的这套房. 才有了最终的选择.

b 不动产购买时间

考虑到日本买房, 是 2017 年下半年的决定, 2018 年 6 月入手的这栋东京的楼.

c 不动产所在地

当时选房的时候专门选的交通比较方便的车站附近, 毕竟要给别人租的房子, 交通不方便也租不出去.

当時は交通利便性が良い場所を狙って住宅を購入した. 賃貸用なので交通が悪いとなかな貸し出しできないと思い, 今の場所を選んだ.

d 不动产类型 (新房, 二手房, 公寓, 独栋)

这是一栋去年 4 月 20 日刚刚交付的一栋新楼, 土地面积 132 平方米, 上下两层一共套内 171 平方米, 包括 10 套小开间.

e 住房购买资金来源及价格 (有无父母支援, 有无房贷, 不动产价格)

总价 1.16 亿日元，当时差不多 680 万人民币吧。首付了 240 万元，因为日本的贷款利率只有 2.9%，非常低。所以虽然手里现金不多，但是日本的住房贷款外国人也能申请，所以就申请贷款买了对自己来说还挺贵的房子来投资了。

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への投資をした。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

租赁

6，在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

主要是贷款这一块吧，我语言不通确实遇到了麻烦。从 2017 年 6 月开始有东京买房想法，再到 2018 年，一共来回日本四次，每趟都是用满签证给的日期时间。前后四次每次都花钱请了一个日本在读研究生帮我做翻译，包括我在国内的时候，也请了一名长期旅日的 80 后帮我做了很多相关当地法律和规则的翻译，一共算下来差不多花费了 10 万人民币左右。

IDI19：（wechat の送受信機能を利用した）

1，请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

33 岁了，住在北京，在一家建筑公司工作，已婚已育。

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢, 有没有在中国国内投资房地产的经验.

一直有关注吧, 但没有在国内投资过房地产.

3, 为什么选择日本的房地产投资呢, 投资日本的房地产的目的是什么 (是否期望房产升值, 还是希望通过租金收益赚钱等)

本身我们夫妻两就是做和日本相关的工作, 有时间也经常去日本旅游. 以后也商量着要来日本养老. 所以也一直在关注日本的房地产. 也查到日本房租的收益率是高的, 租房市场也比较稳定. 反正以后有机会是考虑搬到日本住的, 不如现在就买下房子租出去, 还能赚租金.

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.

4, 在您的房地产投资决策过程中, 有没有受到中日两国社会环境等的影响, 如果有的话请详述.

就是喜欢日本吧, 才开始考虑在日本买房.

5, 关于实际的房地产购买情况.

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

找的中介

b 不动产购买时间

16年12月

c 不动产所在地

在东京买的房，当时就希望买在自然风景很好的地方，而且交通也很方便，到新宿坐电车也就 40 分钟，而且房子周边也有超市和医院啥的，生活也很方便。

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あり，新宿まで 40 分あれば行けるので生活と交通も便利だ。

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

我们大概花了一个星期在日本看房。先去大阪看了十几套房吧，后来去的东京，打扮的房虽然也不错，但是转来转去没碰到特别喜欢的。最后在东京看到了一个独栋，非常喜欢，就立刻跟中介定下了。

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

花了 200 万人民币吧，全款付。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

主要想以后自己住，但现在要能租出去也可以先租。

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

本来担心日本买个新房会很贵，但是实际来看了发现也还好，比北京便宜太多，所以其实没什么困难。

IDI20：（wechat の送受信機能を利用した）

1, 请介绍一下您的个人情况(包括您的职业, 年龄, 在中国的居住城市, 您的家庭状况等)

28 岁, 在北京一家公司当文员, 未婚, 住在北京.

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢, 有没有在中国国内投资房地产的经验.

本来也没怎么注意过, 我也还年轻, 赚的也不多, 在中国没有买过房还.

3, 为什么选择日本的房地产投资呢, 投资日本的房地产的目的是什么(是否期望房产升值, 还是希望通过租金收益赚钱等)

我挺喜欢旅游的, 之前也在日本自由行过许多次, 酒店啊各式各样的民宿都住过, 我本身就很喜欢日本的文化历史, 觉得做民宿不错, 就开始考虑在日本买房了. 日本房子相对国内便宜很多, 不论是公寓楼还是一户建, 同等交通和繁华程度相对国内的房价起码便宜 50%起, 居住体验也会好更多.

4, 在您的房地产投资决策过程中, 有没有受到中日两国社会环境等的影响, 如果有的话请详述.

主要是比较喜欢日本, 又有点余钱, 这点钱在国内也做不了什么, 在日本买房试试看呗, 也不是一笔很大的投资, 还是可以冒险一下的.

5, 关于实际的房地产购买情况.

a 寻找房地产的方式(委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

之前认识的一个在日本工作的中国朋友, 通过他介绍的日本人中介.

b 不动产购买时间

18年4月

c 不动产所在地

买了套京都中京区的小公寓投资，一个十几个平米的一户房。

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

日本的房产基本上不可能立马卖掉的，特别是独栋，公寓还行，还是很快能卖掉的。所以我买了一个二手公寓。

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

买下来是500万日元不到，就全部是自己出的钱。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

租赁

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

主要是流程比较复杂，但是现在关于日本买房的中介体系已经很成熟了，去找中介公司的话就是多花点钱，但是省心。

IDI21：（wechatの送受信機能を利用した）

1, 请介绍一下您的个人情况（包括您的职业，年龄，在中国的居住城市，您的家庭状况等）

今年52了，女，公司职员，已婚已育。

2, 您是什么时候开始关注房地产投资的呢, 有没有在中国国内投资房地产的经验.

有在国内买过投资房, 但是不是大城市买的, 所以也没赚什么钱.

3, 为什么选择日本的房地产投资呢, 投资日本的房地产的目的是什么 (是否期望房产升值, 还是希望通过租金收益赚钱等)

喜欢日本的生活环境, 也没期盼房价涨不涨的, 主要以后想要退休之后来日本养老, 作为保值养老的投资的话, 买套日本的房子还是可以的, 再说现在也还可以租给别人赚租金.

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.

4, 在您的房地产投资决策过程中, 有没有受到中日两国社会环境等的影响, 如果有的话请详述.

主要是我妹妹一家住在日本, 所以我也常去日本, 很喜欢日本的环境, 所以一开始就想在日本买房.

5, 关于实际的房地产购买情况.

a 寻找房地产的方式 (委托房地产中介, 通过熟人介绍, 自己寻找)

我妹妹在当地已经定居很多年了, 她正好也是做中介的, 就帮我选的房.

b 不动产购买时间

2013年买的

c 不动产所在地

日本山梨县甲府市车站附近那里买的。

d 不动产类型（新房，二手房，公寓，独栋）

3 室一厅的新公寓

e 住房购买资金来源及价格（有无父母支援，有无房贷，不动产价格）

我们是把一套空的房子卖掉了，花 3000 多万日元，大概是人民币 180 万左右。

f 不动产使用方式（租赁，民宿等）

租赁，月租金 13 万。

6, 在买房过程中有遇到过什么困难吗，如果有请详析描述。遇到这样的困难是如何克服的。

有亲戚在那边帮我买的，所以买的还挺顺利的。

③ 不動産業者への質問内容

1, 请简述您的个人背景，请问您在不动产的相关经验为何？如职务等，请简述内容。

あなたの基本情報を教えてください。不動産業界での従業年数と担当した業務内容もご教示ください。

2, 您认为有哪些因素会促使个人投资者进入日本投资房地产等, 请简述内容

個人の不動産投資家にとって、日本の不動産市場の魅力は何でしょうか？あなたの考えを教えてください。

3, 您认为日本房地产市场与中国房地产市场有哪些差异, 请简述内容.

日本と中国の不動産市場の違いは何でしょう。あなたの考えを教えてください。

4, 您认为个人投资者进入日本房地产投资的目的是为何.

不動産個人投資家が日本での不動産投資を通じて求めることは何でしょうか？

5, 目前为止您接待过的来自中国的海外投资者以什么人群为主, 如富裕阶级还是中产阶级等.

高所得層や中産階級など、これまでにあなたが仲介した中国の不動産個人投資家は主にどの程度の収入を持つ階級の方でしょうか？

6, 购买的房子以什么类型为主.

これらの不動産個人投資家が購入した住宅類型（新居・中古, マンション・一戸建）を教えてください。この住宅類型を選んだ理由は何でしょうか？

7, 购买的房子一般在什么地段呢.

これらの個人の不動産投資家が住宅の所在地域を選ぶ際に、何か共通性があるのでしょうか？

8, 购房资金能贷款吗.

外国人不動産個人投資家が日本で住宅ローンを組めるのか.

9, 国内投资者购房有什么困难吗.

日本での不動産購入する際に最も難しいことは何でしょうか？ また、それをどうやって解決するのでしょうか？

追加質問項目

10 **一般中国人是通过什么途径找到像你们这样积极应对中国顾客的不动产公司的呢。包括住在日本的中国人和来日本投资的中国人。**

中国人はどのようにして外国人の購入希望者を顧客として扱っている不動産会社をみつけるのでしょうか？

A 社担当者 B 氏（2018 年 10 月 30 号）：（wechat の送受信機能を利用した）

1, 请简述您的个人背景，请问您在不动产的相关经验为何?如职务等，请简述内容.

我于 2014 年进入日本房地产行业，至今已有 4 年经验，从入行以来就开始接触海外房

地产投资。我们公司老板也是中国人，员工有很多也是中国人，公司业务内容也是针对住在日本或者来日本买房投资的中国人。

私の会社は東京都にある中国人が経営している不動産会社です。私は 2014 年に不動産業者に就職してから、主に海外の外国人投資家に対する業務に従事している。

2, 您认为有哪些因素会促使个人投资者进入日本投资房地产等，请简述内容。

首先是日本的住房租售比较好，有 4%到 5%，很多人就愿意来日本买房子。

其次，国内买房有限制，没有投资渠道，都打了海外的主意。再加上日本 2019 年消费税和原材料都要上涨，所以今年（2018）年买房的人很多。

还有与美国相比，日本有小投资金额就能入场，又有政策扶植，而且最近中日关系又好了，政策也放开了，所以中产阶级考虑日本小户型的问询很多。

3, 您认为日本房地产市场与中国房地产市场有哪些差异，请简述内容。

日本的房地产市场相对中国来说是比较稳定的，日本经历泡沫经济以后在租金市来说比中国稳定而且租金回报率高，好地段每年土地都升值。而中国的房地产市场在这十年来可以说在暴涨，所以中国投资者很习惯买卖，通过买卖房地产来取得高额利润。所以我认为中国的房地产市场可能以资本利得为主，而日本房地产以租赁所得为主。主要看重日本房地产的性价比。

4, 您认为个人投资者进入日本房地产投资的目的是为何。

在中国国内住的人来买房都是以投资为主，一个是因为国内没有好的小额投资渠道，还

有就是想通过海外投资转移资产风险.

而且前几年国际社会普遍看涨东京,且目前东京房产水分很少,差不多平均年收的六倍就能购买一室一厅,这个在中国不敢想.

5, 目前为止您接待过的来自中国的海外投资者以什么人群为主,如富裕阶级还是中产阶级等.

以中产阶级为主.

6, 购买的房子以什么类型为主.

以小户型为主,十几平米最多.由于东京好地段空房率很低,而且租房一般要交初期费用.所以租客不会轻易换房子,小户型很多都带租约卖.所以我们建议买带租约的小户型.如果买二手房的话,我们一般都建议买1981年以后建的房子.因为日本的防震标准在1981年的时候改过一次,一般1981年以后建的房子质量好一点,在市场上也比较受欢迎.

十数平方メートルの小型マンションが一番人気である.また、東京都内で交通が便利な地域の住宅であれば空室率も低いし、借りる側は初期費用を支払うのが一般的なので、賃貸住宅に住む人は簡単に引っ越すことが少ない.不動産市場には入居者有の小型マンションが多く出ている.会社側としても、入居者有物件はお勧めしている.中古物件を購入する場合は、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.

7, 购买的房子一般在什么地段呢.

看预算, 预算范围内优先知名地段. 地铁沿线. 一般十几平米的小户型好地段 100 万人民币左右能拿下. 能买到新宿区, 山手线沿线.

8, 购房资金能贷款吗.

签约定金是房价的百分之十, 一个月内付清尾款. 有工作的人看条件可以贷款, 不过首先房屋总价要在 150 万以上, 纳税年收要在 24 万元以上. 首付大概六成起. 中国国内投资者只能贷款中行东京支行, 利率 2.7, 受的限制还是挺多的.

中国在住の購入者の場合は, 頭金が総支払額の 10% になっているし, 契約したら, 一ヶ月以内に全額を払わなければならない. 仕事がある人であれば条件次第では住宅ローンを組むこともできるが, その場合は, まず, 住宅価格が 150 万元以上で, 購入者の年収が 24 万元を超えることが必須であり, 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い.

9, 国内投资者购房有什么困难吗.

主要困难是国内政策影响, 不让海外投资, 外币管制很严. 一般都是多找几个人过来买房, 每个人带一部分钱.

B 社担当者 H 氏 (2018 年 12 月 13 号): (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请简述您的个人背景, 请问您在不动产的相关经验为何?如职务等, 请简述内容.

1 年经验，从入行以来就开始接触海外房地产投资。目前在横滨的一家日本人开的房产中介公司工作。我主要负责接待中国客人。

私は横浜市にある日本人が経営している不動産会社で働いている。不動産業での経験は1年間で、主に海外不動産投資業務を担当し、中国人のお客さんへの対応をしている。

2, 您认为有哪些因素会促使个人投资者进入日本投资房地产等，请简述内容。

日本房屋质量好，还有生活环境也好啊，自己有房子的话到时候过来旅游也方便。

3, 您认为日本房地产市场与中国房地产市场有哪些差异，请简述内容。

日本房价比较低吧，国内房价太高了。其次日本的修房工程靠得住，简单来说就是不像我们中国一样那么多豆腐渣工程。然后日本的物业管理好，一般买完房也需要交两个费用，管理费和修缮费。管理费就是管理人员每周帮你清洁楼房保持清洁，修缮费就是定期会维修房子，所以日本30, 40年的房子跟新房一样。

4, 您认为个人投资者进入日本房地产投资的目的是为何。

赚钱啊，现在国内房价太高了。他们想找点能买得起的房子，就来日本投资买房了。然后还有攀比之心吧，朋友买了我也要买。

5, 目前为止您接待过的来自中国的海外投资者以什么人群为主，如富裕阶级还是中产阶级等。

富裕的人比较多吧。福建那边来的人满多的，因为福建好像有很多暴发户。很多都是朋友介绍说买这里他们就买这里。一般都是在日本呆过一段时间或者有过来旅游过的人来

买。不然没有无缘无故来这里买房的。

6, 购买的房子以什么类型为主。

二手公寓, 20 平米左右的单人间, 1000-2000 万日元左右的房子卖得最多。因为面积小便宜, 容易租出去, 面积大了贵, 不好租出去, 回钱就满了, 等你本回回来房子也老了。还有带租约的房子也很受欢迎。

7, 购买的房子一般在什么地段呢。

一般都是地铁沿线啊, 商圈附近, 交通比较便利的地方最受欢迎。也不容易贬值。

8, 购房资金能贷款吗。

在国外的人在日本买房一般都不能贷款的, 只能现金。简单来讲就与国际问题有关了, 你在日本贷款还不了钱他们也不可能追到中国去问你要钱, 所以在日本贷款有很多条件。

9, 国内投资者购房有什么困难吗。

汇款比较难, 但是他们也有各种方式, 想尽办法带钱吧, 比如一起来很多人, 每个人带一部分钱这样。还有专门搞这些操作的公司。

还有就是手续方面会让你开很多证明, 有的时候也麻烦。

C 社担当者 M 氏 (2020 年 3 月 2 号): (wechat の送受信機能を利用した)

1, 请简述您的个人背景, 请问您在不动产的相关经验为何?如职务等, 请简述内容。

我从事房地产工作 3 年多, 现在隶属于 JSB 集团九州分公司, 国际事业开发科 科长。主要从事日本及海外人士在日本租赁买卖房屋, 开发项目, 土地投资等业务。本身是东北

人，沈阳的，不过前几年已经归化了，换成日本国籍了。

私の会社は大手不動産会社の九州支社です。私は国際事業開発部の課長を務めています。日本人と外国人（日本在住・海外在住の双方）への不動産賃貸や売買，土地投資に関する業務を担当している。出身は中国の東北地方にある瀋陽で，数年前に日本に帰化しました。

2，您认为日本房地产市场与中国房地产市场有哪些差异呢？

日本の房地产行业趋于相对稳定趋势。而国内行情现阶段处于虚高阶段。当然其原因也是因为现在中国属于经济高度发展期，房价的攀升也侧面反映了人均消费水平的上升。日本在1955-74年的高度发展其也有类似的情况发生

3，您在工作中接触过在九州居住并且选择在日本买房的中国人吗。这样的人多吗？

有的，居住并买房的一般有3类人，1.大款，资产保值手段的一种。或者购买高档别墅。2.留学生，趋于国内结婚需要婚房或者租的永远比不上买的这种思想，家里拿钱买个中等的。3.投资，自己做房东，看回报率 中小房型居多

留学生の中にも中国の伝統価値観の影響を受けて結婚用の住宅を購入しておくという考えから，うちの会社に購入を検討するために来た人がいる。

4，促使他们在福冈买房的原因有哪些呢，比如说喜欢福冈，或者觉得在福冈买房比较划算等。

主要原因有两个，福冈作为日本新一线城市，近年也是备受瞩目。包括几个特别大的城市开发改造项目，也是招商引资了很多。再加上邮轮的停泊，带动了福冈经济 2，

福岡的居住舒适度很高的城市。特别 适合移居。有好几个人就是喜欢福岡专门 找的福岡的工作，在这买的房。

主な理由は二つあると思う。まず、福岡市は日本の「新一線都市」として、近年よく注目されている。特にいくつかの大型の都市開発プロジェクトが多く、投資者を呼びよせている。クルーズ船もよく福岡に来るので、福岡市の経済に良い影響を与えていると思う。また、福岡市が非常に住みやすい都市だと考えて、あえて福岡市で就職し、住宅を購入した中国人留学生が数人いた。

5、您认为为什么他们会选择在九州买房而不是在东京大都市圈呢？

大阪东京接近于饱和，城建改造也很难，举个简单例子，东京的一间建造30年的房子的价格能在福岡买个很新的。

6、他们买的房子以什么类型为主呢，比如新房或二手房，公寓或者独栋。

都有吧，看个人经济实力。

7、他们选择购买这类房屋的原因您认为是什么呢？

投资，资产保值，结婚等等。

8、他们买的房子购买的房子一般在什么地段呢。比如博多区等，或者靠近地铁沿线等。

根据买房原因不同，地段也有很大差异。就拿投资来说，有的用来做民宿，有的用来长期租赁，民宿的话就需要再靠近地铁沿线 或者比较热闹的地方。长期租赁就需要学区房比较多

9, 选择房屋地段时他们看重的因素有哪些呢。比如房子价格, 或者不是很在意经济因素, 而比较看重自己的喜好。

简单说 性价比。

10, 这些购买者可以贷款吗, 福冈有针对外国人的住房补助吗

没有, 非永驻不能贷款的~ 学生也很难做。一般全款比较多。

永住ビザじゃないとローンを組むことができないので, 学生であれば一般的には全額を現金で支払っている。

11, 中国人在福冈买房有什么困难吗, 以及在日本租房有什么困难吗。

买房的困难就是钱, 国内有钱的换不过来, 本来就钱不够的贷不了款。租房的话很多时候需要保证人, 有人一听你是中国人啊, 外国人啊就不愿意把房子租给你了, 其他都好。

賃貸住宅に住む際には保証人が必要になる場合が多い。外国人と聞いたら拒否する大家さんもいるので, この点が一番困難なところだと思う。

追加質問項目

12 一般中国人是通过什么途径找到像你们这样积极应对中国顾客的不动产公司的呢。包括住在日本的中国人和来日本投资的中国人。

中国人はどのようにして外国人の購入希望者に積極的に対応している不動産会社

をみつけているのでしょうか？

要是住在福岡的中国人，一般都是熟人介绍啊，有了一定的合作之后，比较信任我们，过来找我们。因为我是中国人嘛，和福岡这边的中国人的一些组织挺熟悉的，像九州大学的学友会啊，还有一些福岡的华人协会，他们举办活动的时候我们公司经常赞助，活动的时候他们也会帮我们做宣传，发发传单，打打知名度什么的。所以我们公司在福岡这边的中国人中还是比较有名的。

还有就是来日本搞投资的中国人，我们和国内的公司是由合作的，一般都是对接客人比较多。不过像有些客人人家本来就在福岡这边有认识的人啊，亲戚朋友啥的，也会介绍过来。

日本に在住している中国人の場合は、知り合いの紹介でうちの会社に来ることが多い。福岡にある中国人団体と連携して、彼（女）らの様々なイベントに協賛し、イベントに参加して来る中国人にフリーペーパーを配ったり、イベント中に会社の情報を宣伝してもらったりしているので、福岡市にいる中国人の中で有名になっている。ま合いがいない在外中国人が日本へ投資住宅を購入する事案では、まずは海外業務を持っている中国の不動産会社に頼むケースが多い。わが社は中国の不動産会社と連携しているので、中国の会社がお客さんを紹介してくれる。日本に知り合いがいる中国人個人投資家であれば、知り合いの紹介で当社に連絡を取ってくる人が多い。