

## 住宅制度改革以降の中国の人口移動と地域構造：不動産価格と社会的諸要因に注目したフィールド調査

阿部，康久  
九州大学大学院比較社会文化研究院：准教授

桑，雯月  
九州大学大学院比較社会文化研究院：博士課程

楊，楠  
九州大学大学院比較社会文化研究院：博士課程

高，寧  
北京語言大学東京校：専任講師

<https://hdl.handle.net/2324/7402121>

---

出版情報：pp.1-253, 2025-11-20. Hanashoin  
バージョン：  
権利関係：



## 第8章

### 日本の都市に移住した中国人ホワイトカラー層の 住宅の購入動機と選好パターン

#### I 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

本章では、日本に移住した中国人を対象として、日本への定着の一環である住宅購入を、どのような動機や購入方法により行っているのかという点や住居の形態や購入地域を検討する。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。

以下では、本章の内容に関連する先行研究の整理・紹介を行う。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ようと考えられる。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を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。

以上のような点を検討するに際して、近年の研究では、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が注目されている。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; 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。

また稲葉（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点を論じている。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<sup>1)</sup>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

---

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）。

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<sup>2)</sup>、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ルリズムという概念が挙げられる。トランスナショナルリズムとは、移民が単に移住元と移民先の双方の社会に対して帰属意識を持っているというだけでなく「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）。

---

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。

## Ⅱ 研究対象の概要

本章と次章では、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8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思われ、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、本章では他の都市における購入者も調査対象者に加えて、分析を行った。また、第9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。

### 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<sup>3)</sup>）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<sup>4)</sup>・定住者<sup>5)</sup>・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1）。

---

3) 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）。

4) 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）。

5) 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になる（出入国在留管理庁2020）。



表1 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。

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人のうち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）。

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

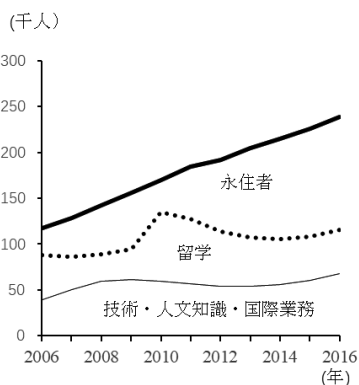


図1 在日中国人の在留資格別人口の推移

資料：法務省『在留外国人統計』により作成



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、絶対数をみれば東京大都市圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）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2）。

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%）

表2 在日中国人都道府県別及び在留資格別人数

単位：人

|              | 東京      | 埼玉     | 神奈川    | 千葉     | 東京大都市圏計            | 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          | 58,959  | 23,262 | 16,836 | 25,649 | 124,705<br>(52.3%) | 21,746           | 17,676           | 9,922            | 5,610            | 4,776            | 3,470            | 238,438<br>(32.8%) |
| 日本人の配偶者等     | 7,416   | 2,876  | 2,474  | 3,089  | 15,855<br>(48.8%)  | 2,976            | 2,257            | 1,033            | 720              | 442              | 494              | 32,479<br>(23.3%)  |
| 永住者の配偶者等     | 3,584   | 1,538  | 1,054  | 1,486  | 7,662<br>(59.0%)   | 1,352            | 943              | 364              | 254              | 280              | 168              | 12,984<br>(41.9%)  |
| 定住者          | 7,272   | 3,015  | 2,202  | 2,754  | 15,243<br>(56.2%)  | 3,906            | 1,609            | 672              | 386              | 379              | 300              | 27,140<br>(16.1%)  |
| 特別永住者        | 209     | 46     | 42     | 106    | 403<br>(34.9%)     | 191              | 31               | 335              | 14               | 18               | 27               | 1,154<br>(0.3%)    |
| 家族滞在         | 22,814  | 8,299  | 5,776  | 8,109  | 44,998<br>(64.5%)  | 4,275            | 4,467            | 1,959            | 2,126            | 907              | 796              | 69,784<br>(46.7%)  |
| 技術・人文知識・国際業務 | 24,585  | 7,298  | 5,824  | 7,508  | 45,215<br>(66.2%)  | 5,920            | 3,609            | 1,528            | 2,018            | 690              | 919              | 68,274<br>(42.4%)  |
| 留学           | 47,078  | 6,905  | 5,280  | 6,658  | 65,921<br>(57.2%)  | 10,565           | 3,666            | 3,601            | 5,742            | 1,777            | 5,466            | 115,278<br>(41.6%) |
| 技能実習         | 1,119   | 2,678  | 3,486  | 1,346  | 8,629<br>(10.7%)   | 2,399            | 9,093            | 2,379            | 1,484            | 4,113            | 659              | 80,858<br>(35.4%)  |
| その他          | 17,409  | 4,425  | 3,271  | 5,788  | 30,893<br>(62.9%)  | 2,887            | 2,932            | 934              | 1,246            | 619              | 814              | 49,134<br>(30.5%)  |
| 合計           | 190,444 | 60,342 | 46,245 | 62,493 | 359,524<br>(51.7%) | 56,217<br>(8.1%) | 46,283<br>(6.7%) | 22,727<br>(3.3%) | 19,600<br>(2.8%) | 14,001<br>(2.0%) | 13,113<br>(1.9%) | 695,522<br>(29.2%) |

2016年6月時点

資料：『在留外国人統計』より作成

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、両方で全体の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、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。

## 2. 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 3）が、どの程度のレベルにあるのかを検討する。

表 3 では、2016 年から 2020 年までの日本の主要都市別にみた 70m<sup>2</sup> 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）

表3 主要都市別 70m<sup>2</sup> 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<br>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

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。

表4によると、東京以外の都市では、確かに住宅価格は安い、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、本節では、調査対象者として取り上げた日本で住宅を購入した中国人長期居住者の概況と日本の不動産市場の状況を紹介した。次節では、イン

表4 主要都市における70m<sup>2</sup>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30m<sup>2</sup>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

タビュー調査の回答内容から、彼（女）らの住宅購入と選好パターンを検討していく。

### Ⅲ 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

#### 1. 調査対象者の概要

表5は、調査対象者の性別・年齢・在日期间・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。

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）の人が多い理由としては、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

## 第8章 日本の都市に移住した中国人ホワイトカラー層の住宅の購入動機と選好パターン

表5 調査対象者の概要

| IDR | 性別 | 年齢    | 在日期間           | 職業分類<br>(職種) | 在留<br>資格 | 世帯構成   | 購入資金               | 購入地域<br>(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<br>(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<br>(4,600万円)   | D(新築)       |
| 5   | 男  | 20代後半 | 9年<br>(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<br>(夫がP)   | 永住       | 夫婦と子ども | 両親援助, ローン,<br>自己資金 | 東京都足立区<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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,<br>自己資金 | 東京都郊外                 | D(新築)       |
| 15  | 男  | 30代前半 | 3年<br>(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<br>(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          | 埼玉県さいたま市<br>(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          | 千葉県浦和市                | C(新築)       |
| 19  | 男  | 30代前半 | 2年             | W(P)         | 高度<br>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<br>(2,780万円)      | C(中古)       |
| 21  | 男  | 30代前半 | 3年             | W(P)         | 高度<br>人材 | 夫婦と子ども | 両親援助, ローン,<br>自己資金 | 神奈川県川崎市               | D(中古)       |
| 22  | 男  | 30代前半 | 10年<br>(就業2年半) | W            | 技術       | 夫婦     | ローン, 自己資金          | 神奈川県横浜市<br>(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

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。

## 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、今後もう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の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「妻と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、第 1 章などでも論じてきたように、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<sup>6)</sup>。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、日本で住宅を購入して長

---

6) 前章でも述べたが、日本と中国では平均住宅面積が異なり、中国の 100㎡に対し日本は 70 ㎡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）。

期間居住することを決めた調査対象者もみられた。

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1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ある」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あがえる。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<sup>7)</sup>。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和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

7) 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。

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<sup>8)</sup>。つまり、日本の賃貸住宅への入居が困難であるため、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、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、

---

8) 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。

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<sup>9)</sup>、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なった。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〕

---

9) 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）。

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もので、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ももらえた。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<sup>10)</sup>。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。

---

10) 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)。



### 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、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<sup>11)</sup>（図2）。

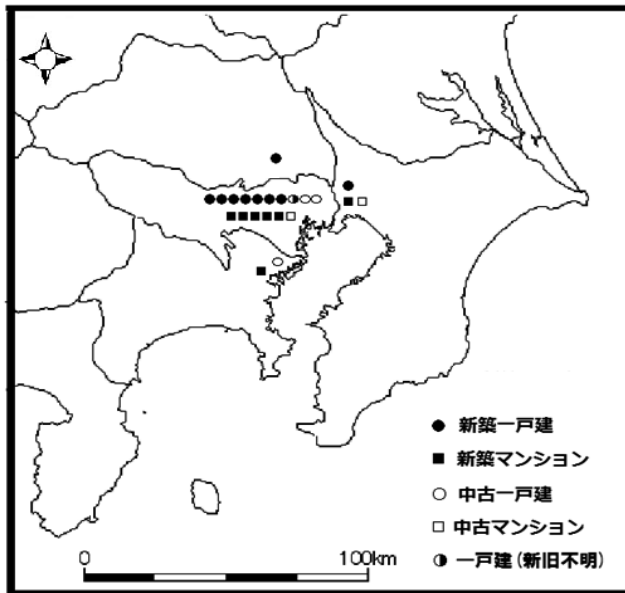


図2 東京大都市圏における調査対象者が購入した住宅の種類と分布

インタビュー調査により作成

11) 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。



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<sup>12)</sup>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

---

12) 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、1m<sup>2</sup>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）。

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るとはいえ、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す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6）。

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。

**表6 住宅の購入地域と住宅類型**

|      | 新築一戸建 | 新築<br>マンション | 中古一戸建 | 中古<br>マンション | 一戸建<br>(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

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<sup>13)</sup>、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、東京都内ではなかったが一戸建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の住宅

---

13) 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)。

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の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いたい。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<sup>14)</sup>。

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、建物が古くなく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

---

14) 本稿の第5章でも、居住を目的とせず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入した人々とは対照的な購入パターンであるといえる。

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うかがえる。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。

#### IV 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。

##### 1. 調査対象者の概要

東京大都市圏以外に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)、愛知県名古屋市中区で購入した人が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7）。

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）は大阪で会社を経営しているので、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

表7 東京大都市圏以外での住宅購入者の概要

| IDR | 性別 | 年齢    | 在留期間          | 職業分類<br>(職種) | 在留資格 | 世帯構成    | 購入資金  | 購入地域<br>(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<br>(4,080万円)              | 新築<br>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<br>一戸建て  |
| 25  | 男  | 20代後半 | 10年<br>(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<br>(2,506万円)                | 新築<br>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<br>(3,700万円)                | 新築<br>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<br>主人は月収25万程度、頭金300万、ローン3000万、月払い9万ぐらいいで、35年 | 名古屋市北区<br>中心部より車で20分<br>(3,300万円) | 新築<br>一戸建て  |

インタビュー調査により作成



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。

## 2. 住宅購入動機と資金

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決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市内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い、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、長期居住しようと考えとしても、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」（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。

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。

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。購入資金を父母から支援してもらった人もみられ、このような人の場合は、次節で論じる住宅の購入地などに特徴がみられる。

### 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。

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<sup>15)</sup>。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。

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8）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はずである。

都道府県別現金給与総額を示した表8を見ると、全国の平均賃金（月収）は約32.4万円（全産業計）であるが、都道府県別にみると東京都の賃金が41.3万円と最も高く、大阪府が33.9万円、福岡県が30.3万円、愛知県が

表8 都道府県別現金給与総額と地域差（2018年）

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   | 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        |

資料：厚生労働省「毎月勤労統計調査」により作成

15) IDR24 は大阪市内での住宅購入地域が不明であった。

34.5万円となっており、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、住宅価格が比較的低く、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。

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ものの、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思ったから（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、名古屋市のある有名な小学校の近くに買うことに決めた。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。おそらくは、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。

購入した住宅の類型をみると、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。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。

以上の内容をまとめると、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。

## V 日本で住宅を購入した中国人居住者の購入動機や選考パターンのまとめ

以上、本章では、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いと考えられる。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、住宅の類型を選択する際には、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、購入する住宅の類型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、中心駅近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、本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

## 第8章 日本の都市に移住した中国人ホワイトカラー層の住宅の購入動機と選好パターン

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。