



中国人が日本の不動産を購入する動機について

神戸大学 経済経営研究所
教授 潘 俊毅

最近よく耳に入るのは、数少ない中国人の友人が日本の不動産を購入したという話です。日本で二十数年住んでいる私は、中国人が日本の不動産を購入する動機について自分なりに考えてみました。

中国人が日本の不動産を購入する動機には、以下のような理由があると思います。

1. 安定した投資先としての魅力

➤ 経済的安定性

日本の不動産市場は、特に東京、大阪、京都などの大都市で安定しており、価格の変動が比較的小さいです。世界の経済が不安定な状況でも、日本の不動産市場は堅調に推移しており、リーマンショック後も比較的早期に回復しました。この安定性は、投資家にとって大きな魅力となっています。

➤ 賃貸需要の高さ

大都市における賃貸需要は非常に高く、特に外国人や若年層の間での需要が増加しています。これにより、安定した賃貸収入が見込めるため、投資リターンが確保されやすいです。また、日本では賃貸契約の履行率が高く、借入人が契約を守る傾向が強いため、投資リスクが低減します。

2. 土地の永久所有権

➤ 中国の土地所有権の制限

中国では土地の使用権が期限付きで、通常は住宅用地で70年、商業用地で40年などの制限があります。使用期限が切れると、再契約や追加費用が必要になる場合があり、この不確実性は投資家にとってリスク要因となります。

➤ 日本の土地所有権の優位性

一方、日本では土地の所有権は永久的であり、購入者は一度取得すれば永久に所有し続けることができます。この違いが中国人投資家にとって非常に魅力的であり、安心して長期的な投資を行うことができます。

3. 生活環境の良さ

➤ 安全で清潔な都市環境

日本は治安が非常に良く、犯罪率が低いことで知られています。また、公共の場やインフラが清潔で整備されており、住みやすい環境が整っています。これにより、家族や子供の安全を確保したいと考える富裕層にとって、日本は理想的な居住地となっています。

➤ 高品質な教育と医療

日本の教育システムや医療サービスは世界的に高く評価されています。特に、国際的に評価の高い大学や専門学校が多く、これらの教育機関に子供を通わせたいと考える親にとって、日本の不動産を購入することは魅力的です。また、医療に関しても高度な医療技術とサービスが提供されており、安心して生活できる環境が整っています。

4. ビザの取得の容易さ

➤ 投資・経営ビザの取得

日本では、不動産購入がビザ取得の条件に含まれる場合があります。例えば、「投資・経営ビザ」では、一定の投資額を満たすことが必要とされており、不動産購入がその一環となることがあります。このビザを取得することで、日本での長期滞在や将来的な永住権の取得が容易になります。

➤ 他のビザカテゴリーとの関連

他のビザカテゴリーでも、不動産を所有することでビザ取得の際の信用度が高まる場合があります。例えば、「特定技能ビザ」や「高度専門職ビザ」などでは、安定した住居を持つことが評価されることがあり、ビザの取得や更新がスムーズに進む可能性があります。

5. 観光地としての魅力

➤ 観光資産としての不動産

日本は多くの中国人観光客にとって人気の旅行先であり、その魅力から、別荘やセカンドハウスとして不動産を購入する人が増えています。観光地近くの物件は、旅行時の滞在場所として利用できるだけでなく、賃貸物件や観光客向けの宿泊施設としても高い収益を見込めます。

➤ 観光需要の増加

近年、日本を訪れる中国人観光客の数は増加しており、この傾向は今後も続くと予想されています。これにより、観光地における不動産の需要も高まり、投資物件としての価値が上昇しています。特に、東京や大阪、京都などの観光都市では、民泊やホテル経営を目的とした不動産投資が盛んです。

6. 為替レートと経済情勢

➤ 円安の影響

円安の時期には、中国人にとって日本の不動産が相対的に安価になります。これにより、投資コストが下がり、購入意欲が高まります。また、円安の恩恵を受けて、購入後の資産価値が上昇する可能性が高まります。

➤ 経済分散のための投資

中国国内の経済情勢が不安定な場合、資産を分散させるために海外不動産を購入する傾向が強まります。日本の不動産は、その安定性から中国人投資家にとって魅力的な選択肢となっています。また、今後円安から円高になることで不動産の価値が上昇するという期待も高まっています。

7. 文化の親和性

➤ 地理的・文化的な近さ

日本と中国は地理的にも文化的にも近く、親しみやすさがあります。特に、日本の文化、食事、ライフスタイルに魅力を感じる中国人が多く、これが不動産購入の動機の一つとなっています。例えば、日本の伝統文化や現代のポップカルチャーに魅了される人々が多く、これが日本への関心を高めています。

➤ 言語とコミュニティ

日本には中国語を話すコミュニティやサービスが多く存在し、中国人にとって生活しやすい環境が整っています。また、中国語対応の不動産業者やサポートサービスも増えており、購入手続きがスムーズに進むことも大きな利点です。

8. 教育目的

➤ 国際的に評価の高い教育機関

日本の教育機関、特に国際的に評価の高い大学や専門学校に子供を通わせるために、不動産を購入する親も多いです。例えば、東京大学、京都大学、大阪大学などの名門校に子供を通わせるために、近隣の不動産を購入するケースがあります。

➤ 安全で快適な学習環境

日本の教育環境は安全で快適であり、学生にとって理想的な学習環境が整っています。また、日本の学校は学業だけでなく、礼儀や道徳教育にも力を入れており、子供の全人的な成長を促すことができます。これが、中国人の親にとって大きな魅力となっています。

以上の理由が組み合わさって、中国人が日本の不動産を購入する動機となっています。これらの要因は、個々の状況や目的に応じて異なりますが、総じて日本の不動産市場に対する関心を高めています。安定した投資先としての魅力、永久所有権の安心感、良好な生活環境、

ビザの取得の容易さ、観光地としての魅力、為替レートのメリット、文化的親和性、教育目的など、多岐にわたる要因が絡み合い、中国人投資家にとって日本の不動産は非常に魅力的な選択肢となっています。