

# 台湾視察レポート

報告者：山下聖

視察日時：平成20年7月30日 午前9時30分～午前11時30分

マンション名：大漢雙城四米五

所在地：台北市農安街20号

総戸数：208戸（住民の40数戸が日本人）

築年数：築5年目

管理費：130元/坪（修繕費含む）

1元 3.6円

特徴：上記マンションの所在地は、台北市内でも高級住宅街（中山地区）にあたり同マンションも高級志向の仕上がりとなっている。

しかし、徒歩圏内（2～3分）に有名な繁華街（林森北路）があるため同地区の中では、一番地価が安い。

常駐スタッフ：総勢4名 マネージャー 1名

日本語通訳 1名

警備員 2名

## ・建物の特徴

### バルコニー

台湾では韓国と同様に基本的にバルコニーがない。同マンションも竣工時にはバルコニー付きの造りとなっていたが、購入者が入居後、バルコニーを部屋へと改装する。

しかし、同マンションに限らず素人工事が非常に多いため崩落事故などが多発し、1996年にバルコニーを部屋へと改装することは法的に禁止された。但し、この法令も殆ど順守されていないのが現状である。

### 外壁

日本と同様にタイル仕上げやモルタル仕上げなど様々であるが、大規模修繕の概念が非常に低いため、全体的に汚れがひどい。同マンションも築5年目にしては汚れが目立った。

### 屋上



よって、修繕積立金の概念もなく、計画的な修繕は行われていない。

#### 資格

設備点検者などに対し資格義務はあるものの、点検技術レベルの問題や誤魔化しなどのモラル的な問題などが散見される。

#### 駐車場

台湾では基本的に駐車場も分譲となる。総戸数に対し何%以上の確保要や維持・管理方法は不明。

#### 参考資料

・同マンションの販売価格・・・約50万元/坪

視察したマンションは約25坪なので日本円で約4,500万円

約15坪ほどの部屋を賃貸しても35千元/月(約126千円)と高級である。

・駐車場代

バイク 100元/月(360円)

機械式駐車場 5,000元/月(18,000円)

平面駐車場 6~7,000元/月(21,600円~25,200円)