

マンション管理海外研修(台北)発表

～未来の日本のマンション管理像～

2班

中島 英一郎	伊藤忠アーバンコミュニティ(株)
永野 達夫	ケイエスコミュニティ(株)
吉村 治人	(株)ライフポート西洋
雨木 将吾	(株)レーベンコミュニティ
小林 伸	野村不動産パートナーズ(株)
高倉 亮	アイワマネージメント(株)
奥田 隆司	三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)
鈴木 志	(株)東急コミュニティー

目次

- ①視察物件概要
- ②台湾と日本の共通点
- ③台湾と日本の違い
- ④今後の業務に活かしたい事
- ⑤日本のマンション管理の未来像について

①視察物件概要



物件名：巴黎16區(パリ16区)

築年数：8.8年

住戸数：195戸、店舗3戸

階数：地上28階、地下5階

特徴：新橋特区に建設された高級マンション。

1～3階に店舗や公共施設が入っており、生活機能が良く、駅やデパートが近隣にある。

①視察物件概要



物件名：巴黎16區(パリ16区)

築年数：8.8年

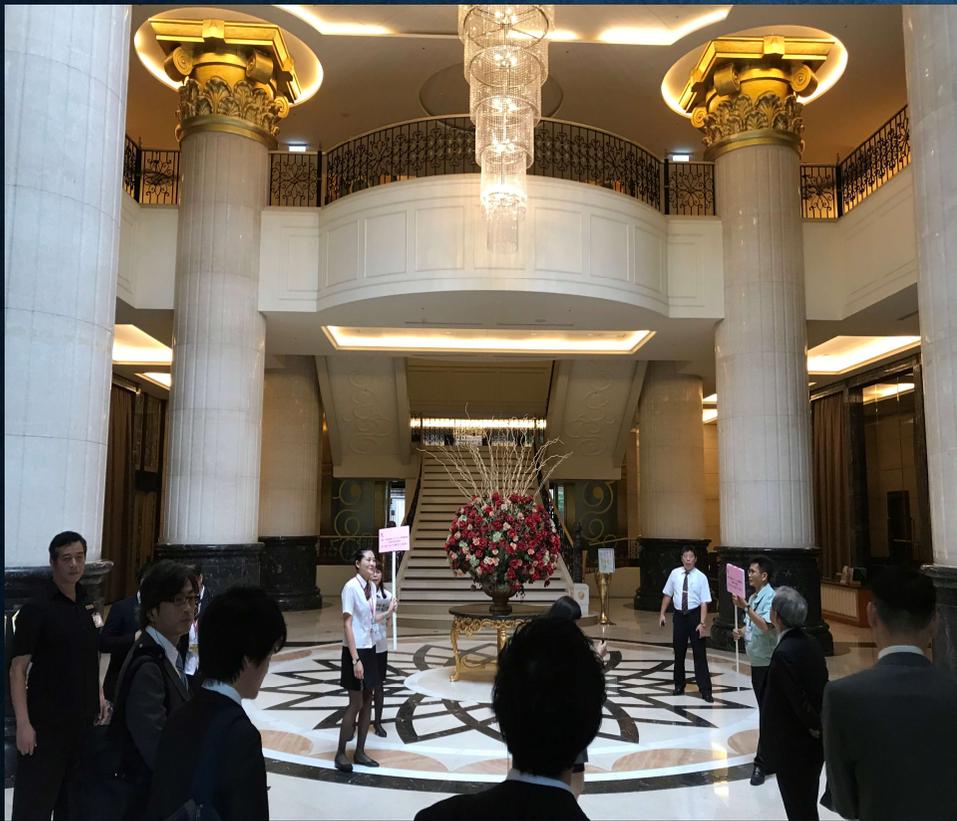
住戸数：195戸、店舗3戸

階数：地上28階、地下5階

特徴：新橋特区に建設された高級マンション。

1～3階に店舗や公共施設が入っており、生活機能が良く、駅やデパートが近隣にある。

①視察物件概要



物件名：巴黎16區(パリ16区)

築年数：8.8年

住戸数：195戸、店舗3戸

階数：地上28階、地下5階

特徴：新橋特区に建設された高級マンション。

1～3階に店舗や公共施設が入っており、生活機能が良く、駅やデパートが近隣にある。

①視察物件概要



物件名：富邦777(フーバンチーチーチー)

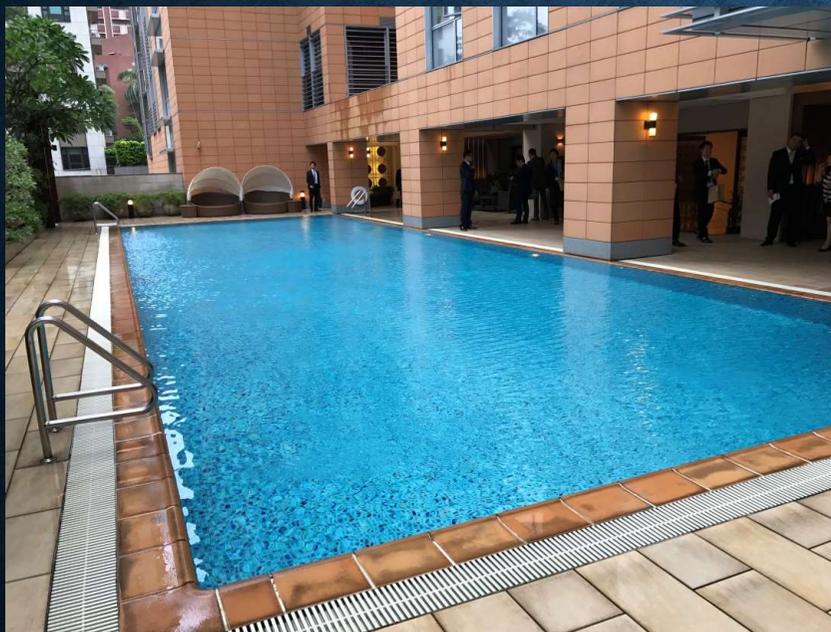
築年数：6.6年

住戸数：43戸

階数：地上16階地下4階

特徴：緑化建築物とバリアフリーマンション。イタリア製セラミックプレートを外壁に用いてデザインされており、共用施設が充実している。

①視察物件概要



物件名：富邦777(フーバンチーチーチー)

築年数：6.6年

住戸数：43戸

階数：地上16階地下4階

特徴：緑化建築物とバリアフリーマンション。イタリア製セラミックプレートを外壁に用いてデザインされており、共用施設が充実している。

①視察物件概要



物件名：富邦777(フーバンチーチーチー)

築年数：6.6年

住戸数：43戸

階数：地上16階地下4階

特徴：緑化建築物とバリアフリーマンション。イタリア製セラミックプレートを外壁に用いてデザインされており、共用施設が充実している。

②台湾と日本の共通点

• ホスピタリティの高さ

• ホテルライク

• 管理業者を重視

価格重視

• 管理内容が変更

• 緊急時の対応に不安

• アプリで情報共有

管理組合と管理会社の関係

• 専用アプリ

• 管理員というよりコンシェルジュに近い

• 修繕アプリ

• 積立金の意識が低い

• 価格競争

管理会社のステータスが低い

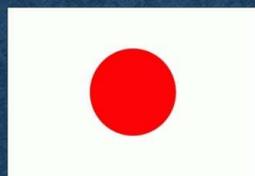
• 予防保全ではなく事後保全

• 建物の改造がスゴイ！！

• 点検の基準が曖昧

• 属人性が高い

③日本と台湾の主な違い



修繕の考え方

予防保全

事後保全

修繕積立金

あり

なし

役員

なり手不足

積極的

現場スタッフ

高齢層

若年層

管理の考え方

効率化傾向

有人対応

居住の考え方

終の棲家

住み替え前提

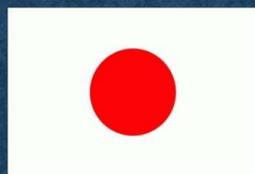
保全意識の低いマンション例



保全意識の低いマンション例



③日本と台湾の主な違い



修繕の考え方

予防保全

事後保全

修繕積立金

あり

なし

役員

なり手不足

積極的

現場スタッフ

高齢層

若年層

管理の考え方

効率化傾向

有人対応

居住の考え方

終の棲家

住み替え前提

ホスピタリティの高い現場スタッフ



居住者向けのアプリ

3-1. マンション管理アプリのバージョンアップ

東京都物業 × 永豊商店

便利



郵務系統

便利優生活・包裹不漏接



社區公告

大小生活事・一手可掌握



訪客管理

送往又迎來・住戶好放心



管理費繳交

e化易繳費・輕鬆易管理

マンション内掲示板、宅配/郵便物、来客通知、管理費のお支払いなどこのアプリを通じ対応する。

④今後の業務に活かしたい事

・EVが工事業者用と居住者用が主流 ⇒ 支出削減の提案が可能

顧客主役の取組み

・イベント
・快適性の追求 ⇒ 事後保全では快適な環境にはならない

ホスピタリティ

・管理内容
・価格が上昇しなくなったら...

魅せる管理

「終の棲居」といふ考えが主流にならなければ、破綻する？

・マンションは「住む場所」ではなく「住む場所」

・マンションを購入した動機

⑤日本のマンション管理の未来像について

・壊れたら直すという考え方であったが、大きなお金が必要となる修繕が生まれ、多防という考えがないため修繕が難しいシステムがあってもいい

・区分

⇒管理 意識が薄い

・購入した デザイン・立地・機能

見た目で
行こうぜ！

既存の管理

デザイン設計

建築時

完工

管理会社不在の
デザイン

管理会社不在の
施工

無理のある
管理仕様

価格重視の管理会社選定

つまらない管理

お客様にとって...

物足りない！！

目指す行動イメージ

デザイン設計

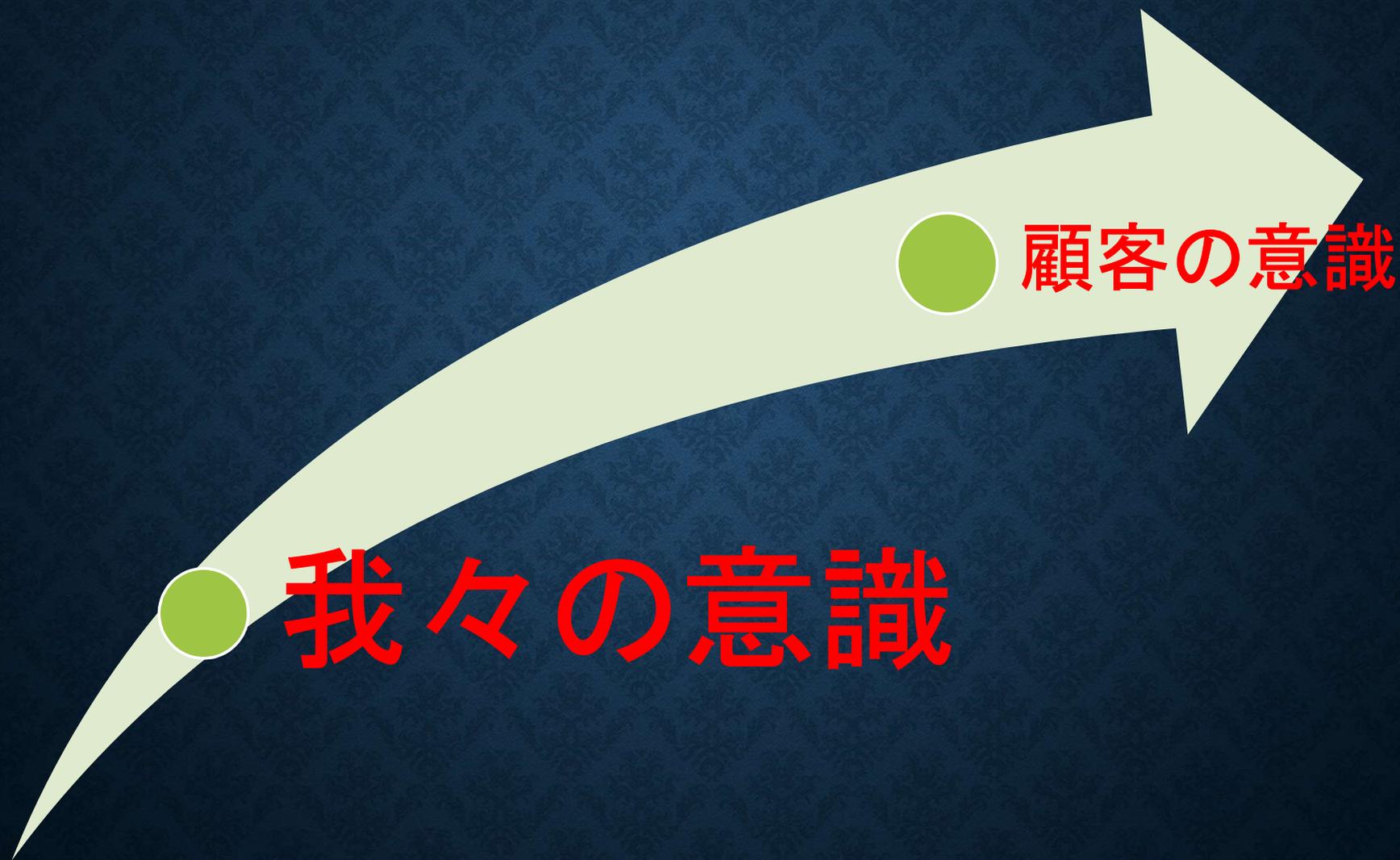
建築時

完工

アドバイス

インスペクション

特徴のある管理



● 我々の意識

● 顧客の意識

関係性の変化



マーケットを変える



ホスピタリティの向上

**WE WILL TRY TO
MAKE DESIGN**



貴重な体験、ありがとうございました！！



ご清聴ありがとうございました。