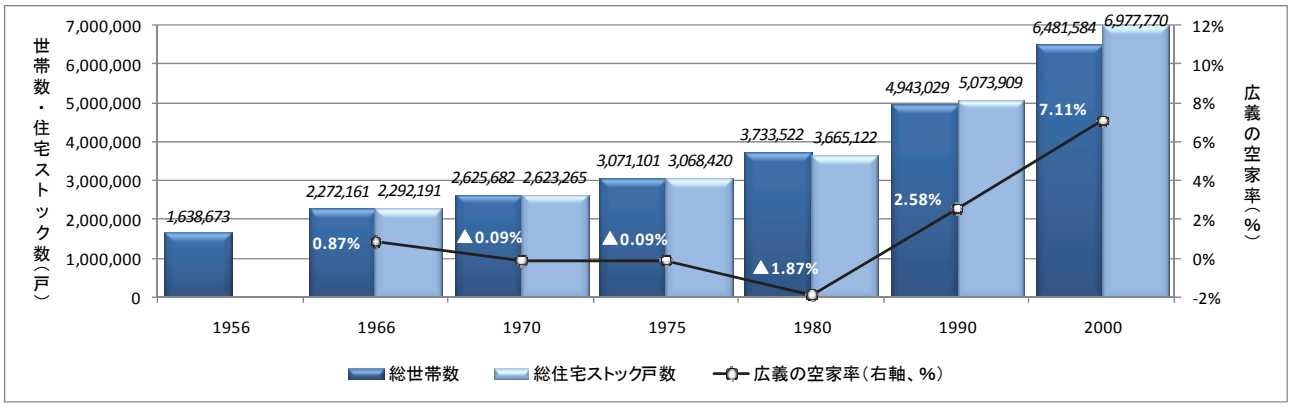
5—台湾

1｜住宅市場の動向

- 台湾の総世帯数は急増しており、1970 年及び 80 年、90 年のセンサスでは総住宅ストック戸数を上回る状況にあった。1980 年から 90 年の総世帯数の伸びは 32.4%、90 年から 2000 年への伸びは 31.1%と急増したが、この間に住宅ストック戸数も各々38.4%と 31.1%とキャッチアップしている。
- 広義の空家率は 2000 年時点で 7.1%に上昇し、総住宅ストック戸数が総世帯数を上回る状況が定着している（図表Ⅱ2-5-1）。ただし、引き続き総世帯数の伸び率は今後も高いことから、7.1%程度の空家率では需給が緩和しているとは言い切れない。

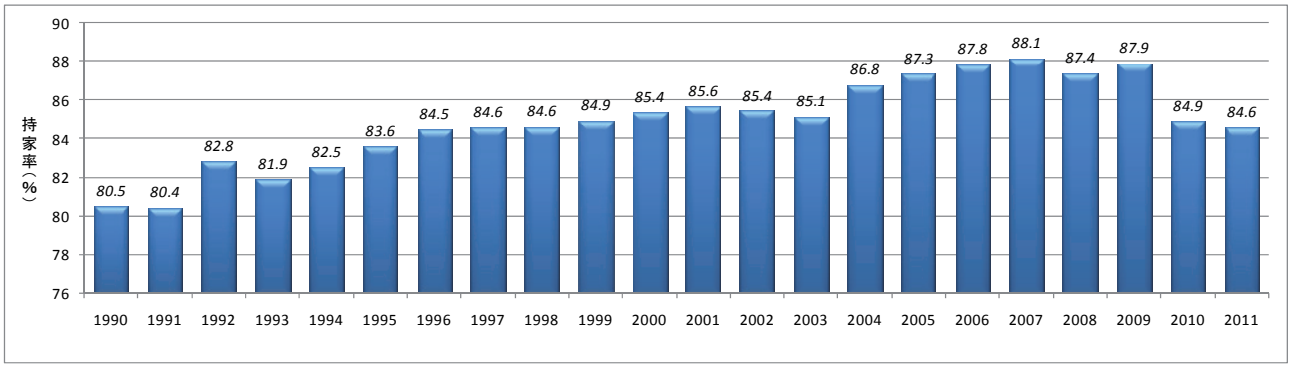
図表Ⅱ2-5-1　総世帯数・総住宅ストック戸数・広義の空家率の推移



（資料）Directorate-General of Budget, Accounting and Statistics, Executive Yuan, R.O.C.

- 持家率は歴史的に高く、1990 年時点で既に 80.5%、2007 年には 88.1%に達している。しかし、2008 年にはいったん縮小し、2009 年には持ち直したものの、2010 年、2011 年と 84%弱まで縮小している（図表Ⅱ2-5-2）。

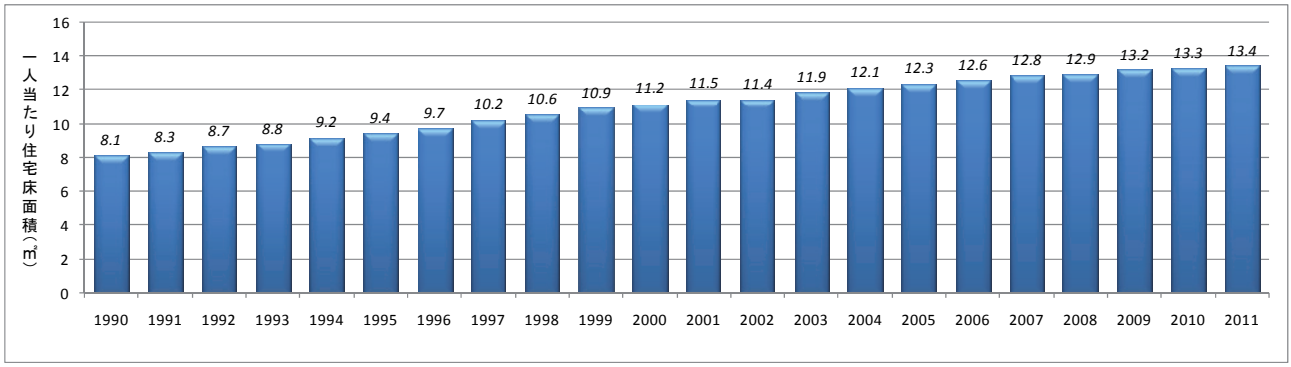
図表Ⅱ2-5-2　持家率の推移



（資料）Directorate-General of Budget, Accounting and Statistics, Executive Yuan, R.O.C.

- 一人当たりの住宅床面積（ストックベース）は 1990 年には 8.1 ㎡程度であったが、2011 年には 13.4 ㎡まで着実に向上している（図表Ⅱ2-5-3）。
- 日本の場合は 2008 年時点で 37.3 ㎡、アメリカは 65.5 ㎡、イギリスは 39.0 ㎡、ドイツは 49.5 ㎡という水準にあるため、台湾においても、引き続き拡大の余地を残している。

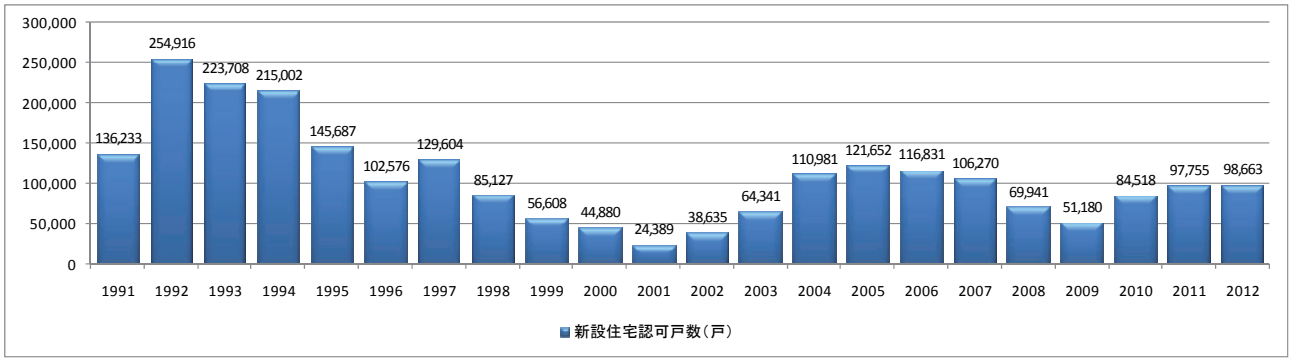
図表Ⅱ2-5-3　一人当たり住宅床面積の推移



（資料）Directorate-General of Budget, Accounting and Statistics, Executive Yuan, R.O.C.

- 新設住宅の認可戸数は 90 年代前半に 20 万戸以上の水準にあり、住宅供給不足を補ったが、その後は景気変動に応じて 10 万戸前後の水準で推移している。近年では金融危機後の 2009 年に 5.1 万戸まで落ち込んだが、その後は回復基調にあり、2011 年と 2012 年は 9.8～9.9 万戸の水準で推移している。

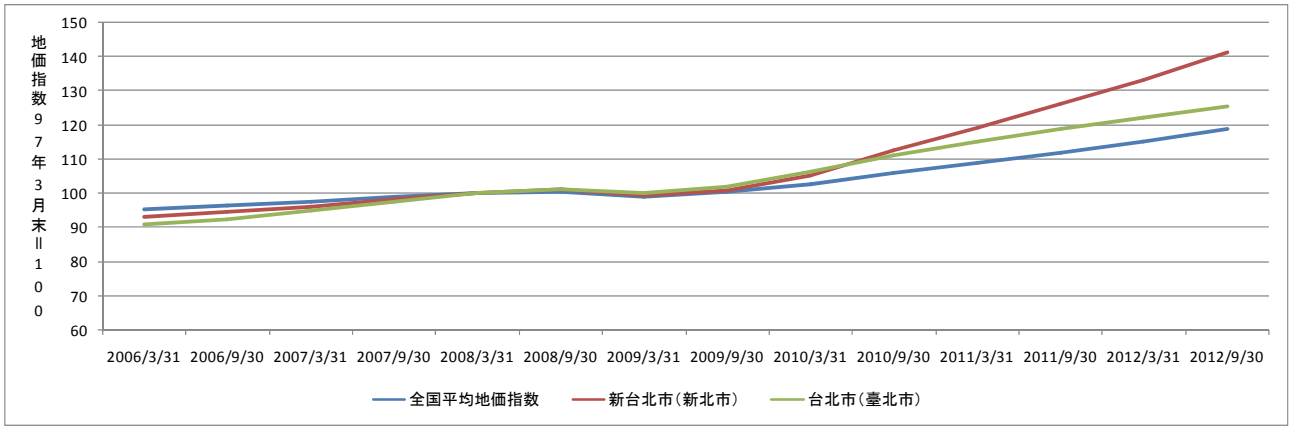
図表Ⅱ2-5-4　新設住宅認可戸数の推移



（資料）Construction and Planning Agency, MOI

- 全国の平均地価は 2009 年頃から上昇に転じており、3 年間で 20%ほど上昇している。台北市の周辺部の新台北市（新北市）の地価は全国で最も顕著で、2009 年頃から 2012 年にかけて約 40%も高騰している。

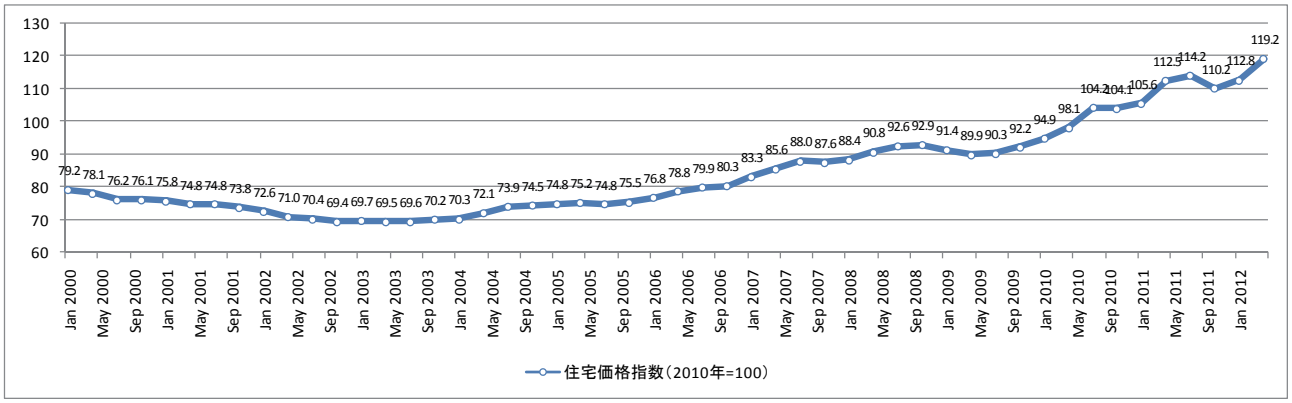
図表Ⅱ2-5-5　全国平均地価指数の推移



（資料）Dept. of Land Administration, MOI

- 住宅価格も 2009 年頃から高騰しており、2009 年 1 月から 2012 年 1 月の 3 年間の上昇率は 30.4%という状況にある。
- 台北市の平均住宅価格は、台北郡の倍、高雄市の 5 倍で、坪あたり NT$430,000 という水準に達していることから、政府は特に台北市及び周辺地区における国有地の払い下げを停止することを 3 月初旬に公表している。
- 後述のように、2011 年 6 月 1 日から、不動産市場の過熱を抑制するために不動産税制の重課を行う施策が施行されている。

図表Ⅱ2-5-6 住宅価格指数の推移



（資料）Real estate Housing Prices: Cathay Housing Price Index - Taiwan

2｜不動産に対する考え方

（1）不動産投資と国民性

- 国民の不動産に対する感情は深く、不動産を常に変わらぬ恒産としてみなしている。「恒産のない者は恒心もない」という見方があり、土地のない人は錐を立てるほどもできないとみなし、住宅を持っていない人を殻のない蝸牛とみなしている。したがって、持家志向は歴史的に非常に強く、2011 年時点で低下したものの、住宅ストックベースで約 85%という水準にある。
- 一方で不動産資源は極めて有限であるという観点から、不動産を最も経済的かつ合理的に利用し、「地がその利を尽くす」「物がその用を尽くす」効果を発揮させるかは、政府の責務であるとして、不動産に関する立法が行われた経緯がある。

（2）土地所有関連制度

- 中国民法第 66 条第 1 項では、不動産は土地及びその上の定着物を含むとされており、憲法 143 条では「中華民国領土内の土地は、国民全体に属する。人民が取得している土地所有権は、法律の保証及び制限を受けなければならない」と定められている。土地所有権は上位所有権と下位所有権とがあり、前者は国、後者は人の取得に帰するものである。
- 土地所有権の範囲は、民法第 773 条により「土地所有権は法令に制限があるものを除いて、その行使により利益がある範囲において土地の上下に及ぶ。その土地所有権の行使を妨げない限り、他人がその範囲に関与しても、排除してはならない」とされている。

3｜住宅投資市場の現状

（1）不動産市場概況

- 台湾の不動産価格は 2003 年以降上昇傾向を続けている。2008 年の金融引き締めでいったんは下落に転じたが再度上昇し、台湾が推進する中国との経済協力枠組協定（ECFA）などを背景に不動産市場が活況を呈したことから、住宅物件・商業物件とも過去最高水準の価格水準にある。不動産価格は更に上昇する見通しが現地では一般的であるが、政府が抑制策を検討しだしたことから、一部には下落の予想も出ている。
- 不動産価格が上昇したため、利回りは住宅 1.5～3.5%、ビル 2%といった低水準で、国内よりも、むしろ、日本を含め海外物件への投資の方が積極的に行われている。
- 現地投資家による海外物件への投資は、現地不動産会社やブローカーを通じたり、自ら渡航したりして行われている。台湾国内の投資利回り低下のため、日本からの投資資金の流入は少ない。

（2）台湾の不動産投機対策

- 近年の台湾（特に台湾北部地域）では不動産価格が高騰する傾向にある。これを抑制するため、不動産投機に対する「特殊商品及び労務税条例」（贅沢税）が 2011 年 4 月 15 日に台湾国会（立法院）において可決され、6 月 1 日に施行された。
- これにより、保有期間が 2 年以内の不動産（購入してから 2 年以内に転売される不動産）については、不動産取引により通常納付すべき税金（例えば土地税）のほか、不動産価格の 10%から 15%の贅沢税を納付しなければならない。

（3）現地事業者からの市場情報

- スターツ台湾支社を訪問。台北市中山区中山北路二段 44 号新光中山大楼 4Fに事務所を構え、台北を中心とした住宅、オフィス、店舗の賃貸仲介、台湾全域に関する工場、土地、商業ビルの売買仲介、台湾不動産に関するコンサルティングを主たる業務としている。ただし、不動産価格の高騰によって適格な投資環境にはなく、現在は台湾への投資コンサルティングは行なっていない。
- これまで実施したコンサルティングは、日系企業の台湾進出サポート（オフィス、テナント、会社設立・開業までのスケジュール管理等）、台湾国内の不動産市場調査・情報提供・相場調査、売買契約に関するアドバイス・情報提供・サポートなどである。
- 台湾の不動産取引業の各種ルールは、日本を参考にしていることもあり宅地建物取引業法に酷似している。なお、借地借家法はない。
- 台湾の業者はフルコミッションで働くケースが多いため、公開される物件情報が少ない。信義房屋等の大手は FC である。従来は物件情報登録の義務はなかったが、2012 年8月から「不動産取引実勢価格登録制度」が発足し、所有権移転時、権利人、地政士、または仲介業者は、移転登記完了後 30 日以内に、主務官庁に取引成立案件の実際の情報を届け出、登録しなければならなくなった。これは、実効性のある情報の透明化を目的とし、消費者の権益保護、金融機関の担保評価の正確性等に寄与するといわれているが、課税逃れのために、売主からは登録しないよう要求され、また、業者を介在させない当事者間契約も多い。日本のレインズのような情報登録制度の足掛かりという見方もあるが、日本から見れば、成約価格の登録義務化は注目される点である。
- 優良物件は即決するが、日系企業は稟議があるためタイミングが遅れ、本当に良い物件は決められないことが多い。
- サブリース形式はなくはないが、レジデンス系は利幅が取れず儲からないのでほとんどやらない。

- 賃貸借契約の中途解約に伴う解除違約金制度がある。日本企業は、違約金免除を要望するケースが多いが、台北では賃貸人の立場が強く、その場合即立退きを請求されてしまう。賃貸人の権利行使を制限する目的が違約金であり、借主の立場を守っているものと説明し理解を得るようにしている。
- 台湾の不動産投資家は余資で購入しており、ファイナンスは組んでいない。
- 金利と不動産投資利回りがほぼ同水準にあるため、バブル崩壊は近いという見方があるが、中国本土との関係など独特の政治体制もあり、まだその兆しは見えてこない。

（4）物件の視察

①大同区市民大道路1段

（物件1）1LDK

NO C0470 STARTS スターツ賃貸情報
ホームページ http://www.starts.co.jp/taiwan
Tel:(02)2511-0508 Fax:(02)2571-6116

1 LDK

シンプルな内装！落ちついた感じのお部屋！バスタブ付き！台北駅近くのジム&プール付きマンション！交通便利！
（淡水 ）線（ 台北車 站 ）駅 徒歩（ 5 ）分
スーパー 徒歩（ 5 ）分

●間取り 1 LDK1 Bath
●建物階数 16 F / 18 F建
●面積 契約約 14 坪 使用約 坪
●建築完成年 2009 年
●エレベーター 有
●管理人 24h（ ： ～ ： ）

■保証金 賃料の 1 か月
■管理費 NT$約 /月 ☒含む □含まない
■駐車場 無 NT$

大同 区 市民大道 路 1 段

賃料 NT$ 30,800（税別） NT$ 35,000（税込み）

掲載写真と現状が異なる場合があります。ご了承願います。

◆家具／設備 ベッド シングルベッド 台 ダブルベッド 1 台 ☒クローゼット □食卓 ☒カーテン ☒バスタブ ☒ソファー ☒食器棚 □電話 □その他（ ）
◆家電 ☒テレビ ☒洗濯機 ☒クーラー ☒冷蔵庫 □乾燥機 ☒電子レンジ その他（ウォシュレット）
◆床材 □タイル ☒フローリング □絨毯 □大理石 □クッションフロア
◆施設 ☒ジム ☒プール

間取図・案内図

ベランダ ベッド ソファ 机 バスタブ B L TV 収納 K 下駄箱

長安西路 承德路 市民大道 台北駅 中山北路 MRT 忠孝西路

■ご成約の場合、規定の仲介手数料をご請求させていただきます。
■本物件を既にご存知の場合、すぐにその旨を担当者へお知らせ下さい。
■記載の条件が他の情報と異なる場合は担当者にお知らせ下さい。家主に確認の上訂正させていただきます。
■本物件を弊社にてご案内した後に、他の不動産業者の案内を受けその仲介により、或いは家主から直接賃貸された場合、規定の手数料をご請求させていただく権利を弊社は有します。

（物件2）2LDK

NO.C0647 STARTS スターツ賃貸情報
ホームページ http://www.starts.co.jp/taiwan
Tel:(02)2511-0508 Fax:(02)2571-6116

2 LDK

シンプルな内装。充実した収納。バスタブ付き。台北駅近くのジム&プール付きマンション。日本人多数入居中。
（淡水 ）線（ 台北車 站 ）駅 徒歩（ 5 ）分
スーパー 徒歩（ 5 ）分

●間取り 2 LDK 1 Bath
●建物階数 11 F / 18 F建
●面積 契約約 25.6 坪 使用約 坪
●建築完成年 2009 年
●エレベーター 有
●管理人 24h（ ： ～ ： ）

■保証金 賃料の 3 か月
■管理費 NT$約 2,600 /月 □含む ☒含まない
■駐車場 NT$

大同 区 市民大 路 1 段

賃料 NT$ 50,000（税別） NT$ 55,000（税込み） 坪単価（税込） 約NT$ 2,149

掲載写真と現状が異なる場合があります。ご了承願います。

◆家具／設備 ベッド シングルベッド 台 ダブルベッド 1 台 ☒クローゼット □食卓 ☒カーテン ☒バスタブ ☒ソファー ☒食器棚 □電話 □その他（ ）
◆家電 ☒テレビ ☒洗濯機 ☒クーラー ☒冷蔵庫 □乾燥機 □電子レンジ その他（ ）
◆床材 □タイル ☒フローリング □絨毯 □大理石 □クッションフロア
◆施設 ☒ジム ☒プール

間取図・案内図

地図・間取

長安西路 承德路 市民大道 台北駅 中山北路 MRT 忠孝西路

■ご成約の場合、規定の仲介手数料をご請求させていただきます。
■本物件を既にご存知の場合、すぐにその旨を担当者へお知らせ下さい。
■記載の条件が他の情報と異なる場合は担当者にお知らせ下さい。家主に確認の上訂正させていただきます。
■本物件を弊社にてご案内した後に、他の不動産業者の案内を受けその仲介により、或いは家主から直接賃貸された場合、規定の手数料をご請求させていただく権利を弊社は有します。

■物件外観（台北駅直結の再開発ビル）

■中庭（グレード感あり）

■室内：リビングからベランダ方向（物件1、1LDK）

■リビングの様子（物件2、2LDK）

②中山区長春路

NO.D2160 STARTS **スターツ賃貸情報**

ホームページ http://www.starts.co.jp/taiwan
Tel:(02)2511-0508 Fax:(02)2571-6116

1 LDK

きれいな内装。落ちついた感じのお部屋。バスタブ付き。お一人暮らしにおススメの1LDK。安心の24H管理。飲食・交通に便利なエリア。

（淡水）線（中山）駅 徒歩（8）分
スーパー 徒歩（5）分

●間取り	1 LDK 1 Bath
●建物階数	8 F / 14 F建
●面積	契約約 坪 使用約 坪
●建築完成年	2010 年
●エレベーター	有
●管理人	24h （ ： ～ ： ）

■保証金	賃料の 2 か月
■管理費	NT$約 2,300 /月 ☒含む □含まない
■駐車場	無 NT$

中山 区 長春 路 段

賃料 NT$ 33,250（税別） NT$ 35,000（税込み） 坪単価（税込）約NT$2,188

掲載写真と現状が異なる場合があります。ご了承願います。

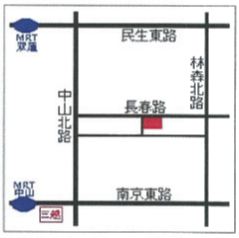
◆家具／設備 ベッド シングルベッド 台 ダブルベッド 1 台
☒クローゼット □食卓 ☒カーテン ☒バスタブ
☒ソファー □食器棚 □電話 □その他（ ）

◆家電 ☒テレビ ☒洗濯機 ☒クーラー ☒冷蔵庫 ☒乾燥機
□電子レンジ その他（ ）

◆床材 ☒タイル □フローリング □絨毯 □大理石 □クッションフロア

◆施設 ☒ジム □プール

間取図・案内図



■ご成約の場合、規定の仲介手数料をご請求させていただきます。
■本物件を既にご存知の場合、すぐにその旨を担当者へお知らせ下さい。
■記載の条件が他の情報と異なる場合は担当者にお知らせ下さい。家主に確認の上訂正させていただきます。
■本物件を弊社にてご案内した後に、他の不動産業者の案内を受けその仲介により、或いは家主から直接賃貸された場合、規定の手数料をご請求させていただく権利を弊社は有します。

■ ビルエントランス

■リビングからベランダ方向

③中山区南京東

(物件1)1LDK

NO C0761 STARTS スターツ賃貸情報

ホームページ http://www.starts.co.jp/taiwan
Tel:(02)2511-0508 Fax:(02)2571-6116

1 LDK

ゆったりした空間のお部屋。お一人暮らしにおススメの1LDK。交通・生活便利なエリア。屋上のプールから台北101が見えます。

(蘆洲)線(松江南京站)駅 徒歩(1)分
スーパー 徒歩(5)分

即日可

●間取り	1 LDK1 Bath
●建物階数	12 F / 18 F建
●面積	契約約 22 坪 使用約 坪
●建築完成年	2011 年
●エレベーター	有
●管理人	24h (: ～ :)
■保証金	賃料の 2 か月
■管理費	NT$約 3,090 /月 □含む ☒含まない
■駐車場	NT$

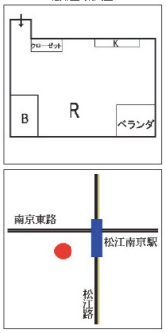
中山 区 南京東 路 2 段

賃料 NT$ 40,500(税別) NT$ 45,000(税込み)

掲載写真と現状が異なる場合があります。ご了承願います。

◆家具／設備 ベッド シングルベッド 台 ダブルベッド 1 台
☒クローゼット □食卓 ☒カーテン □バスタブ
☒ソファー ☒食器棚 □電話 □その他( )
◆家電 ☒テレビ ☒洗濯機 ☒クーラー ☒冷蔵庫 □乾燥機
□電子レンジ その他(Washlet)
◆床材 ☒タイル □フローリング ☒絨毯 □大理石 □クッションフロア
◆施設 ☒ジム □プール

間取図・案内図



■ご成約の場合、規定の仲介手数料をご請求させていただきます。
■本物件を既にご存知の場合、すぐにその旨を担当者へお知らせ下さい。
■記載の条件が他の情報と異なる場合は担当者にお知らせ下さい。家主に確認の上訂正させていただきます。
■本物件を弊社にてご案内した後に、他の不動産業者の案内を受けその仲介により、或いは家主から直接賃貸された場合、規定の手数料をご請求させていただく権利を弊社は有します。

(物件2)1LDK

NO C0784 STARTS スターツ賃貸情報

ホームページ http://www.starts.co.jp/taiwan
Tel:(02)2511-0508 Fax:(02)2571-6116

1 LDK

シンプルな内装。充実した収納。お一人暮らしにおススメ。MRT駅まで徒歩約2分。交通・生活便利なエリア。ジム＆プール付きマンション。

(蘆洲)線(松江南京站)駅 徒歩(2)分
スーパー 徒歩(6)分

●間取り	1 LDK 1 Bath
●建物階数	5 F / 18 F建
●面積	契約約 15 坪 使用約 坪
●建築完成年	2011 年
●エレベーター	有
●管理人	24h (: ～ :)
■保証金	賃料の 2 か月
■管理費	NT$約 2,267 /月 □含む ☒含まない
■駐車場	NT$

中山 区 南京東 路 2 段

賃料 NT$ 30,000(税別) NT$33,000 (税込み) 坪単価(税込み) 約NT$2,200

掲載写真と現状が異なる場合があります。ご了承願います。

◆家具／設備 ベッド シングルベッド 台 ダブルベッド 台
☒クローゼット □食卓 ☒カーテン □バスタブ
□ソファー ☒食器棚 □電話 □その他( )
◆家電 □テレビ □洗濯機 ☒クーラー □冷蔵庫 □乾燥機
□電子レンジ その他(ウォシュレット)
◆床材 ☒タイル □フローリング □絨毯 □大理石 □クッションフロア
◆施設 ☒ジム ☒プール

間取図・案内図

地図・間取

地図・間取

■ご成約の場合、規定の仲介手数料をご請求させていただきます。
■本物件を既にご存知の場合、すぐにその旨を担当者へお知らせ下さい。
■記載の条件が他の情報と異なる場合は担当者にお知らせ下さい。家主に確認の上訂正させていただきます。
■本物件を弊社にてご案内した後に、他の不動産業者の案内を受けその仲介により、或いは家主から直接賃貸された場合、規定の手数料をご請求させていただく権利を弊社は有します。

■ビルエントランス

■ ホテル形式のビル・インフォメーション

■ 屋上プール（夏期のみ）

■屋上からタイペイ 101 方向

■物件１:リビングからベランダ方向

■物件２: リビングからベランダ方向