

無錫日商倶楽部 文化部理事 監修 | 創業19年・累計2,000件支援

無錫 住宅・サービスアパート 徹底比較ハンドブック 2026

東和苑・アスコット・エリア別優良マンションの「本音と選び方」
～失敗しない住まい選びと「総務の手間ゼロ」住み替え術～

「今の部屋の対応に我慢していませんか？」

ネットには載っていない現地20年のリアルな見立て、各物件の長所・短所、そして会社の社宅規定をクリアして総務の手間を増やさずに納得の住まいへ移る実践ノウハウを完全網羅。

■ サービスアパート（SA）徹底解剖

東和苑の特徴と暮らしの実際（日系スーパー直結・千禧ホテル統合フロント）と厳選アスコット6物件のリアル比較。

■ 蘇州生活環境コラム

就学児帯同・家族呼び寄せのスタンダード（日本人学校、泉屋百貨、日系クリニック直結レジデンス）。

■ エリア別 優良マンション・カタログ

新呉区（長江路・科創園）、梁溪区（三陽広場・無錫駅）、経開区（太湖新城）の代表物件と間取り・相場。

■ 総務の手間ゼロ住み替え術

社内通知前の休日事前下見から、規定クリア契約書・増値税発票完備まで。総務はハンコを押すだけ。

目次 & 代表メッセージ

目次 & 代表メッセージ

現場20年の実務知見を凝縮 ― 失敗しない住まい選びと「総務の手間ゼロ」住み替えの全貌

本書の構成（目次）

TABLE OF CONTENTS

巻頭言・第1章 無錫日本人住まいのリアル & 3大選 択肢 P. 02 - 03

在留邦人約1,000名の居住分布（新呉区7割） | SA・分譲コンド・ローカルの実質総コスト

第2章 サービスアパート（SA）徹底解剖 P. 04 - 05

東和苑の特徴と暮らしの実際 | 厳選アスコット6物件 | 非公開レートと同額以下保証

第3章 エリア別 優良マンション・カタログ P. 06 - 09

新呉区（長江路・科創園） | 梁溪区市中心CBD | 経開区太湖新城（代表11物件）

特別コラム 就学児帯同・家族呼び寄せに伴う蘇州新区 P. 10

無錫勤務者のスタンダード | 日本人学校通学・日系医療直結レジデンス代表3選

第4・5章 設備急所 & 法務コンプライアンス P. 11

冬の底冷え・床暖房・給湯器 | 公安登記24h | 敷金全額回収（民法典710条特約）

第6章 総務の手間ゼロ住み替え術 & 体験談 P. 12

休日事前下見から規定クリア書類完備まで | 住み替えを経験されたお客様の声

終章 会社概要・3大プラン & お問い合わせ P. 13

トライポッドの社会的与信 | 貴社規定を変更不要の3大柔軟料金プラン | 直通窓口



代表メッセージ：3つの想いを繋ぎ、ブレない異国生活の土台をつくる

トライポッド 代表 / 無錫日商倶楽部 文化部理事 寺田 武史

無錫での新生活をスタートされる方、そしてすでに現地で日々奮闘されている皆様、こんにちは。トライポッド代表の寺田武史です。

私は2007年に無錫で創業して以来、19年間にわたり累計2,000件を超える日本人駐在員とそこそご家族、そして日系企業様の住まいをサポートしてまいりました。現在は無錫日商倶楽部の文化部理事としても活動し、現地日本人コミュニティの安全で快適な暮らしの維持に努めています。

社名の「トライポッド（三脚）」には、住まいに関わる「居住者様（快適な暮らし）」「ご契約企業様（安心のガバナンスとコンプライアンス）」「物件オーナー様（資産の適切な維持と信頼関係）」の3者を等しく大切にし、どれか一つの脚が欠けても成り立たない住まいの土台を強固に支え続ける、という創業時からの信念を込めています。本書が皆様の快適な現地生活の道標となれば幸いです。

第1章

無錫日本人住まいのリアル & 3大選択肢の構造比較

在留邦人の約7割が暮らす新呉区の実態と、住まいごとの実質総コストの考え方

約1,000名

無錫市内 在留邦人推測

約70%

新呉区（長江路）集中度

約300名

東和苑（千禧）入居推測

【現場20年の見立て：新呉区長江路商圏への集中と住み替え需要】

無錫市内の在留邦人は約1,000名と推測され、その約7割は新呉区（長江北路沿いから太湖花園周辺）に集中しています。日系製造業の工場やオフィスへのアクセスが良く、新地假日広場・漢江路周辺に日本料理店が集積。東和苑（千禧ホテル地下）の日系スーパー「新鮮館」が唯一の貴重な専門拠点です。東和苑入居邦人は約300名と推測されますが、赴任2～3年目には「同僚と適度な距離を保ち、広い一般マンションへ移りたい」という住み替え需要が非常に多く存在します。

無錫の住まい「3大カテゴリー」客観比較マトリクス

※社宅規定・予算に合わせて選定

区分	① サービスアパート（SA）	② 優良一般マンション（分譲）	③ ローカル一般賃貸
代表物件例	東和苑、アスコット、サマセット等	万科金域缙香、長江国際2期、融创長江映	ローカル個人所有の築古小区
管理・運営	外資系ホテルチェーン / プロ管理	万科物業・融创物業等の大手＋トライポッド	小規模物業 / 個人オーナー
フロント・対応	ホテルフロント（24h日本語・英語）	なし（トライポッドの24h日本語BPOで補完）	なし（中国語のみ、自力折衝）
プライバシー性	△～○（東和苑は同僚との遭遇率高）	◎（完全に独立したプライベート空間）	◎
専有面積・暖房	35～80㎡中心 エアコン暖房中心	80～160㎡超（同一予算で倍の広さ） 個別ガス床暖房完備	まちまち エアコンのみ（極寒）

実質総コスト構成の比較イメージ（単身～小家族・月額想定）

① SA（東和苑・アスコット）

家賃＋光熱費＋清掃＋発票 一括込み（8,000～14,000円）

② 優良一般マンション（分譲）

本体家賃（4,000～6,500円）

床暖房/光熱費

阿姨手配

発票

■ 光熱費 & 阿姨（家事代行）費用

SAは光熱費込みプランが多い一方、一般マンションは実費負担。冬場（12～2月）にガス床暖房を使うとガス代が月800～1,500円程度かかります。阿姨を週2回頼む場合は月額約500～700円が目安です。

■ 正規増値税発票 & 通信インフラ

一般マンションの個人オーナーは納税を嫌い発票発行を拒否・遅延させる例が頻発（※トライポッドが一括代行）。Wi-Fi光回線費用（年約800～1,200円）も確認が必要です。

第2章 ①

日本人駐在員の定番・東和苑の特徴と暮らしの実際

日系スーパー直結・ホテル共用フロントの利便性と、知っておくべき住環境のポイント



東和苑エントランス & 千禧大酒店敷地内レジデンス棟

【所在地 & 運営体制の概要】

無錫市新呉区長江路11号、「无锡千禧大酒店」敷地内に広がる全506室の日本人向けレジデンス。2019年に全館大規模リニューアル済み。千禧大酒店メインフロント（大堂前台）に統合・一括運用され、24時間日本語対応スタッフが常駐。

新鮮館 直結

千禧大酒店B1F直結。日本食材・惣菜・日用品が初日から揃う唯一の拠点。

深型バスタブ

全室独立洗い場・深型浴槽完備。温水プール・ジム・1.2万㎡庭園利用可。

24h日本語対応

千禧ホテル本館メインフロント統合。荷物受取・鍵管理・修繕も安心。

主な間取り構成 & 長期滞在の目安価格帯

部屋タイプ（スイート）	専有面積	目安家賃レンジ（元/月）	特徴・適性
一居室豪華套房 (1LDK)	約 79 ㎡	8,000 ～ 9,000 元	キング1台、フルキッチン、深型浴槽。单身標準。
二居室豪華套房 (2LDK)	約 106 ㎡	10,000 ～ 14,000 元	キング+ダブル各1台、1～2浴室。夫婦・单身ゆったり。
東和苑時尚套房 (2LDK)	約 112～136 ㎡	12,000 ～ 15,000 元	2浴室、充実キッチン。小家族帯同に最適。
三居豪華/行政套房 (3LDK)	約 119～153 ㎡	15,000 ～ 23,000+ 元	主寝室スイート+副寝室2、2浴室。役員・家族帯同。

本音レビュー：長所と表裏一体の短所

◎ 本音の長所

- ・言葉の不安ゼロ: ホテルフロントでの荷物受取、鍵管理、修繕依頼まで日本語で完結。
- ・家族帯同立上げの最高拠点: 新鮮館直結、安全な庭園、和食店街至近は、配偶者やお子様の不安を和らげる上で他に変えがたい価値があります。

▲ 本音の短所・課題

- ・同僚との距離感（社宅感）: 多くの日系企業が入居するため、ロビーや朝食で上司や取引先と日常的に遭遇。休日のプライベートを完全に分けたい方には窮屈さの原因に。
- ・専有面積の割高感: 一般賃貸と比べ同一家賃での部屋の広さは半分～2/3程度。

第2章 ②

アスコット系列 厳選6物件 & 非公開レートの仕組み

シンガポール発祥・世界水準のホスピタリティと、公式同額以下保証のからくり



アスコット新発のエグゼクティブ・スイート

【アスコット系列（The Ascott Limited）の概要】

シンガポール・キャピタランド傘下、世界130都市以上で展開するグローバルSAの最高峰。無錫市内では「アスコット（最高級フラッグシップ）」「オークウッド（2025新開業・高鉄駅前）」「サマセット（家族向け広さ重視）」「シタディーン（若手・中堅高コスパ）」の4ブランド・計6物件を展開。

全室にセントラル空調・フルキッチン・24時間英日バイリンガル対応を完備し、日系・外資企業の役員や家族帯同から厚い信頼を獲得しています。

① Ascott 云蝠 (雅诗阁云蝠)

梁溪CBD / 三陽広場直結

雲蝠大廈40～51階の最高峰SA。T12モール・恒隆広場隣接。温水プール、ジム完備。総経理・役員クラスに最適。

② Oakwood 城中 (奥克伍德城中)

梁溪区 / 高鉄無錫駅正面

2025年7月新開業。高鉄無錫駅南口正面。上海・蘇州への鉄道移動派に無類の利便性。全室スマート家電・フルキッチン・ジム完備。

③ 盛捷圆融 (Somerset Harmony)

梁溪区 / 民豊駅直結

商業モール円融広場直結（全169室）。1L～3LDK（最大144㎡）まで揃い、温水プール・キッズルーム完備。広さを求める家族帯同に定番人気。

④ Ascott 新发 (雅诗阁新发)

新呉区 / 和風路商圈

新呉区南部のハイテク産業・万達商圈。ボストン国際学校（BIS）や新区工場へ通う家族帯同に最適。最新温水プール・ラウンジを備えた洗練空間。

⑤ Citadines 新发 (馨乐庭新发)

新呉区 / Ascott同敷地

Ascott新発と同敷地。Studio～2LDK（40～85㎡）の北欧モダンな機能美。リーズナブルな価格帯でジム・ランドリー完備。若手～中堅単身に高コスパ。

⑥ 盛捷太湖新城CBD (Somerset)

経開区 / 金融街

2023年12月開業。市政府・海岸城モール至近。太湖新城の緑と都市機能を満喫。全室室温管理システム・キッチン完備。経開区勤務者に極めて快適。

💡 【業界の裏側】なぜネットを見てもSAの長期家賃は分からないのか？

Trip.com等に掲載されているのは1泊単位の「短期宿泊料金（割高）」です。駐在員向け「長期契約レート」は完全非公開で、契約期間や法人規模により個別見積もりされます。個人で直接問い合わせると高値を提示されがちですが、**トライポッドは長年の提携により「公式直接見積もりと同額以下」を完全保証いたします。**また、SAのご紹介は**仲介手数料0円（無料）**です。

第3章 ①

新呉区・長江路商圈の優良マンション

日本人コミュニティの生活コアー 日本料理店・居酒屋が集まり、日系スーパー「新鮮館」にも至便



新地假日広場前のストリート景観（日本料理店・居酒屋が集まる長江路生活圏のシンボル）



① 万科金域縹香

① 万科金域縹香

2L: 3.5k~4.5k | 3L: 4.5k~10k 元/月

- ・所在地 / 交通: 太湖大道 × 長江北路交差点東南。地下鉄3号線「叙豊駅」徒歩約5分。新地假日広場まで地下鉄2駅。
- ・街区構成: 縹香路北側の「金色家園（西区・2011-12年築）」と南側の「金色商業広場（東区・2013-22年築）」。
- ・特徴・日本人目線評価（★★★★★）: 中国屈指の管理品質を誇る「万科物業」による安心セキュリティ。1階にスーパー、カフェ、飲食店が連なり敷地内で買い物が完結。若手単身から夫婦世帯まで絶大な人気。



② 長江国際雅園

② 長江国際2期（雅園・臻園・泓園）

2L: 4k~5k | 3L: 5k~7k | 4L: 11k~15k 元/月

- ・所在地 / 交通: 長江北路沿い（太湖花園向かい）。地下鉄3号線「太湖花園駅」徒歩10~15分。長江路バス停至近。
- ・街区構成: 雅園（2010年築）、臻園（2012年築）、泓園（2013-16年築）。長年、日韓駐在員が最も多く暮らす定番レジデンス。
- ・特徴・日本人目線評価（★★★★★）: 敷地内に豊かな水景と緑地庭園。天井が高くリビングが広大で、ゆったり暮らしたい単身・家族帯同に最適。



③ 融創長江映

③ 融創長江映 ★2022年築

89㎡: 4k~5.2k | 109㎡: 5.5k~6.8k | 128㎡: 7k~8.8k 元/月

- ・所在地 / 交通: 江溪路 × 機場路交差点南西。地下鉄3号線「太湖花園駅」徒歩約11~13分。機場高架直結。
- ・最高峰設備スペック: 「セントラル空調 + 全館水床暖房 + 24時間新風換気システム」が標準完備。
- ・特徴・日本人目線評価（★★★★★）: 長江路随一の築浅ハイエンド。冬の底冷え・夏の湿気を遮断し、ホテル以上の空気環境を実現。



長江路商圈 生活利便性ガイド（日本人街・買い物・通勤環境）

- ・飲食・買い物: 新地假日広場を中心に和食店・居酒屋が数十軒集積。日系スーパー「新鮮館」で日本の調味料や生鮮が揃い、言葉に不安のある単身赴任でも安心。
- ・通勤と利便性: 新呉区の主要日系工場へ車で10~15分。会社専用送迎車やタクシーで快適通勤が可能で、職住近接を叶える日本人駐在員のメイン拠点です。

第3章 ②

新呉区・太湖国際科技园商圈の優良物件

無錫ボストン国際学校（BIS）への通学至便 & 太湖畔の静謐な住環境を誇るファミリー向けエリア



太湖国際科技园（科創園）オフィス街と後方に広がる広大な太湖の風景

【太湖国際科技园エリアの特徴】

新呉区南部、太湖に面した広大な国家級ハイテク産業パークです。ボストン国際学校（BIS）が所在するため、英語教育を重視する家族帯同駐在員に高い人気を誇ります。

太湖湿地公園や鼋頭渚に至近で、休日には自然の中でリフレッシュできる静謐な住環境。長江路商圈からは車で15～20分ほどの距離にあり、空気の澄んだ上質な暮らしを求めるファミリー層に選ばれています。

① 万科観湖礼著

3L: 3,500～5,500 | 4L: 5,500～8,500 元/月

- ・所在地: 新呉区太湖国際科技园 具区路 × 華誼路
- ・竣工年 / 物業: 2022年前後（築浅） / 万科物業
- ・主な間取り: 3LDK（約95～115㎡）、4LDK（約125～155㎡）
- ・特徴・日本人目線評価（★★★★★）: 万科の築浅分譲。個別床暖房や新風システム完備の部屋が多く、万科物業の厳格なセキュリティで安心して暮らせます。BISへ車で数分の通学至便で、通学負担を最小限に抑えたい家族帯同世帯に絶大な支持。

② 積水裕沁湖畔庭

3～4L: 5.5k～9.5k | ヴィラ: 15k～20k 元/月

- ・所在地: 新呉区太湖国際科技园 菱湖大道以西・湖景路以北（太湖湿地公園隣接）
- ・竣工年 / 開発: 2022年前後（築浅） / 日本の積水ハウス（日系大手）
- ・主な間取り: 小高層・複式 3～4LDK（約130～180㎡）、湖畔ヴィラ（約200～300㎡）
- ・日系最高品質の住宅性能: 積水ハウスが自社開発・施工。日本の気密・断熱・遮音基準をクリアし、日本人に馴染む家事動線と収納設計が徹底されています。太湖畔の静かで澄んだ空気の中、日本基準の快適な住まいで暮らしたい駐在員ファミリーに選ばれる最高峰レジデンスです。

🏠 ボストン国際学校（BIS）通学ガイド

- ・無錫で唯一の幼児教育から高校まで通える、IBカリキュラムのインターナショナルスクール（K-12）。万科観湖礼著から車で約5分、積水裕沁湖畔庭から車で約10分。
- ・スクールバス運行あり（主要小区に停留所設置）。蘇州方面からの越境通学者も一定数在籍しています。

第3章 ③

梁溪区・市中心CBD商圈の優良マンション

無錫の中心部 ― 三陽広場の活気と百貨店網、高铁無錫駅への圧倒的アクセス



梁溪区・市中心CBD全景（アスコット雲蝠大廈・三陽広場商圈スカイライン）

【梁溪区・市中心CBDエリアの特徴】

三陽広場駅（地下鉄1・2号線結節点）を中心に恒隆広場（Plaza 66）、蘇寧広場、八百伴が林立する無錫の中心商業地区です。

地下には日系高級スーパー「Lincos」や「Ole」が展開し食材調達も至便。高铁無錫駅から上海まで最速35分、蘇州12分の圧倒的な広域アクセスを誇り、都市機能と移動の機動力を最重視する単身・出張派に選ばれています。

① 蘇寧広場アパート（Suning Plaza / 无锡苏宁广场）

1L: 6.5k~9.5k | 2L: 10k~15k 元/月

- ・所在地 / 規模: 梁溪区人民中路109号。地下鉄1・2号線「三陽広場駅」直結。地上328mツインタワー（南塔26~45階） | 蘇寧銀河物業
- ・特徴・日本人目線評価（★★★★★）: 雨の日も傘不要で駅直結。B1Fに日系高級スーパー「Lincos」、向かいの恒隆地下に「Ole」があり食材調達至便。高品質ホテル仕様内装、セントラル空調完備。都会派エグゼクティブに最適な都心拠点。

② 東嶺錫上（Dongling Xishang / 东岭・锡上）★2021年末築浅タワー

1L: 4.8k~7k | 2L: 7.5k~10k 元/月

- ・所在地 / 規模: 梁溪区人民中路 × 新生路。地上68階建て超高層デザイナーズタワー（2021年末竣工） | 長城物業
- ・特徴・日本人目線評価（★★★★☆）: 三陽広場商圈随一の築浅タワー。全室スマートホームIoT、セントラル空調完備。スタイリッシュな北欧モダンデザインで若手~中堅駐在員に人気。※商用水電の住戸があるため契約前確認が必須。

③ 世茂首府（Shimao Riviera / 世茂首府・世茂璀璨星河）

2L: 3.8k~5k | 3L: 5.2k~7.5k 元/月

- ・所在地 / 規模: 梁溪区錫滬路 × 錫澄路。高铁「無錫駅」北広場徒歩約6分（総戸数4,000戸超の大規模住宅地） | 世茂物業
- ・特徴・日本人目線評価（★★★★☆）: 無錫駅北広場徒歩至近で上海・蘇州出張派に圧倒的支持。純住宅（70年产权）で都市ガス床暖房付き部屋が多く、駅近ながら敷地内は緑豊かで静か。平米単価あたりのコスパが極めて高い名作レジデンス。

🏠 梁溪区CBD生活ガイド（高铁アクセス & 旧市街の注意点）

- ・交通メリット: 高铁無錫駅から上海虹橋・上海駅まで最速35~45分（1日100便以上）、蘇州まで12~15分。出張や週末上海移動には最高の立地。
- ・注意点: 旧市街地のため朝夕の中山路・人民路は渋滞やすく、新呉区工場地帯への社有車通勤には30~45分程度を見込む必要があります。

第3章 ④

経開区・太湖新城商圈の優良マンション

無錫市政府が総力を挙げて開発する新都心 — 整然とした都市景観、広大な湿地公園、先進商業施設



経開区・太湖新城「緑城玉蘭花園」の広大な中庭リゾートプール

【経開区・太湖新城エリアの特徴】

無錫市政府や金融街が集結する未来型副都心です。電線は完全地中化され、尚賢河湿地公園や金匱公園など広大な水と緑の景観が広がります。

「海岸城」「万象城」に加え、会員制スーパー「山姆会員店（Sam's Club）」が出店し輸入食材が極めて充実。新呉区工場へも高浪路高架で約15～25分で直結し、上質で静かな生活を好む層に最適です。

① 仁恒湖濱世紀（Yanlord Hubin Century）★2022-23年築浅

3L: 6.5k～9.5k | 4L: 10k～16k 元/月

- ・所在地 / 開発: 経開区清源路188号。尚賢河湿地公園隣接。シンガポール系「仁恒置地」 | 仁恒物業
- ・最高峰スペック & 評価 (★★★★★): 「全館水床暖房 + セントラル空調 + 24h新風換気」標準装備。プライベートクラブ「Y・TIME会所」に温水プール・ジム完備。外資・日系エグゼクティブに絶大なブランド力。

② 万科翡翠東方（Vanke Emerald East / 万科翡翠东方）

3L: 5.5k～8k | 4L: 8.5k～15k 元/月

- ・所在地 / 開発: 経開区呉都路 × 南湖大道。海岸城モール車3分。万科最高峰「翡翠シリーズ」 | 万科物業
- ・特徴・日本人目線評価 (★★★★★): セントラル空調、個別ガス床暖房、新風完備のラグジュアリー分譲。手入れの行き届いたホテルライクなエントランス。新呉区への通勤路（呉都路・高浪路）に直結する絶好の立地。

③ 緑城玉蘭花園（Greentown Magnolia Garden / 绿城玉兰花园）

2L: 4.5k～6k | 3L: 6k～9.5k 元/月

- ・所在地 / 開発: 経開区高浪路 × 立信大道。地下鉄1号線「金匱公園駅」徒歩圏 | 緑城中国・緑城物業
- ・圧倒的メリット (★★★★★): 総石造りフレンチ外観と広大な庭園を誇る名作レジデンス。

🚗 経開区・太湖新城生活ガイド（通勤手段 & 買い物環境）

- ・通勤と移動: 新呉区へは高浪路高架経由で車で約15～25分。会社の専用送迎車やDiDiの利用が前提となります。
- ・生活利便性: サムズクラブに加え、海岸城（Lincos）、万象城（Ole'）、周新里（Aldi）があり輸入食材の充実度は無錫一。緑豊かで洗練された週末を過ごせます。

特別コラム

就学児帯同・家族呼び寄せに伴う「蘇州新区」の住まい選び

無錫勤務者のスタンダードー日本人学校通学・日系医療・生活インフラが揃う獅山路・淮海街商圈



蘇州高新区・獅山路商圈のメインストリート（緑豊かな並木道と近代都市景観）

【就学児のいる家族帯同赴任におけるスタンダード】

無錫には全日制の日本人学校がないため、小・中学生のお子様がい
らっしゃるご家庭では、勤務先が無錫であっても

「平日は会社の送迎車や通勤バスで無錫へ通い、生活拠点は蘇州高
新区に構える」
ことが長年のスタンダードです。

当初からの帯同はもちろん、単身赴任後の家族呼び寄せ・蘇州住み
替え（お引っ越し）に向けて、代表的な住まいと生活環境をご案内
します。

① 新地国際公寓（Shandi Center / 苏寓）★日系クリニック直結

2L: 9.5k~12.5k | 3L: 13k~16.5k 元/月

- ・所在地 / 交通: 蘇州市高新区獅山路199号。地下鉄1号線「獅山路駅」徒歩約5分。淮海街（日本食街）隣接。
- ・圧倒的医療安心感: 敷地内オフィス棟8階に日本人医師常駐の「森茂診療所」が直結。雨の日も傘不要で受診可能。
- ・特徴・日本人目線評価（★★★★★）: 敷地内に日系不動産・日本人美容室入居。日本人学校スクールバス主要停留所で、小児科・内科の安心感を最優先する家族帯同世帯に長年選ばれ続ける不動産の定番レジデンス。

② 龍湖獅山天街生活広場（Longfor Shishan）★メガモール直結

2L: 6.5k~8k | 3L: 8k~10.5k | 4L: 10.5k~13.5k 元/月

- ・所在地 / 交通: 蘇州市高新区塔園路181号。地下鉄3号線「獅山路駅」地下直結。淮海街徒歩5分。
- ・直結インフラ: 延床27万㎡メガモール（Ole'・無印良品・ニトリ・和食街）直結。敷地内に「蘇州藤和クリニック（日本人医師常駐）」所在。
- ・特徴・日本人目線評価（★★★★★）: 雨の日も濡れずに日常の買い物・外食・通院がワンストップで完結する近代TOD複合レジデンス。日本人学校バス停あり。生活利便性と医療安心感が両立。

③ 春和景明雅園（Chunhe Jingming）★2022年引渡・築浅物件

3L: 7.5k~9.5k | 4L: 10.5k~14.5k 元/月

- ・所在地 / 交通: 蘇州市高新区竹園路 × 塔園路。地下鉄1号線「玉山路駅」徒歩2~3分。
- ・最高峰設備スペック: 日系百貨店「泉屋（izumiya）」真向かい（徒歩2分）。全館水床暖房 + センtral空調 + 新風完備。
- ・特徴・日本人目線評価（★★★★★）: 蘇州高新区で随一の築浅ハイエンド分譲。泉屋での日本食材調達と最新住宅スペックが共存。日本人学校・日系幼稚園バス停留所でファミリー最有力候補。

⚠ 蘇州新区居住・住み替えにおける実務上の留意点（通勤 & 税務手続き）

- ・毎日の通勤負担: 片道約40~50分（往復1.5~2時間）。会社から専用送迎車または乗り合い通勤バスが支給されることが前提条件となりま
す。公共交通・自腹移動の場合は負担が大きいため推奨されません。
- ・家族呼び寄せ・住み替えの時期: 単身赴任から家族呼び寄せへ切り替える際は、現在の無錫住宅の賃貸借契約満了時期や解約予告条件を事前
に精査し、無駄な違約金や重複家賃が発生しないよう2~3ヶ月前からの計画的準備が必要です。
- ・税務・發票処理: 無錫法人勤務で蘇州の住宅を契約する場合、蘇州発行の増値税發票が無錫法人の社宅経費として税務処理可能か、貴社経
理・人事への事前確認が必須です。トライボッドでは蘇州提携先と連携し、両市にまたがるコンプライアンス管理をサポートします。

第4章 & 第5章

設備・インフラの急所 & 法務コンプライアンス要点

日本の常識が通用しない現場の落とし穴と、企業経理が求める法的基盤を19年の実務から解説

【第4章】設備&インフラの現場チェックリスト

1. 冬の底冷え対策 & 床暖房管理

無錫は集中暖房がなく、冬（12～2月）は氷点下近い底冷え。エアコン暖房だけでは足元が冷え切ります。ガス壁掛炉床暖房（地暖）の水圧計が緑ゾーンにあるか点検が必須です。

✓ 水圧適正值: 1.2～1.5 bar（緑ゾーン点検）

2. 給湯器の盲点：タンク容量

貯湯式電気温水器のタンクが60～80Lだと、冬場に浴槽のお湯だけで使い果たしシャワー中に冷水に。瞬間式ガス給湯器、または100L以上の大容量タンク物件を厳選してご提案します。

⚠ 貯湯式60L: 湯切れ× | 100L超/ガス瞬間: ◎

3. 飲用水：RO逆浸透膜浄水器

水道水の直接飲用は厳禁。①シンク下にRO逆浸透膜浄水器を設置（トライボッドで手配可）、②WeChatで農夫山泉ガロンボトルを即日玄関配達。

💧 RO純水水栓手配 & ガロン水配達対応

4. 光熱費の支払い方式

部屋ごとに方式がまちまちです。電気: 後払い or チャージ式。水道: チャージ式が主流（残高ゼロで即断水）。ガス: 後払いが一般的。WeChat/Alipayで管理。

📱 スマホ「生活缴费」で残高通知・決済

【第5章】法律・税務コンプライアンス & トラブル対策

公安「臨時宿泊登記」完全代行

24h以内 100%代行

外国人は住居到着後24時間以内に管轄派出所へ宿泊登記が必要。怠ると過料やビザ取消のペナルティ。トライボッドが入居当日に全書類を整え、24時間以内の登記完了を100%代行します。

正規「増値税普通發票」納品

毎月期日納品保証

日系企業経理で必須の税務局発行正規發票。個人オーナーが納税・発行を渋るリスクを排除し、トライボッドが一括して税務申告・發票発行を代行、毎月の期日までに確実にお届けします。

退去時敷金（押金）の全額回収

民法典710条特約

退去時に「壁紙の日焼け」等を理由に敷金没収を主張するトラブルが多発。入居時「現況確認写真台帳」で争点箇所を撮影保管し、民法典第710条（通常損耗免責）の特約を契約書に明記。全額回収。

水漏れ発生時の責任確定

当日公印確認書取得

老朽配管破裂による水漏れ時、緊急止水後に物業公司エンジニアを立ち会わせ、公印（章）の押印された『漏水原因確認書』を当日中に取得。貸主責任を確定させ、階下からの不当請求を遮断。

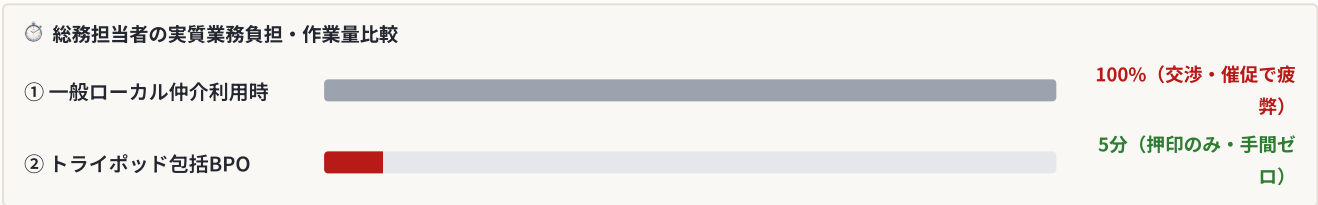
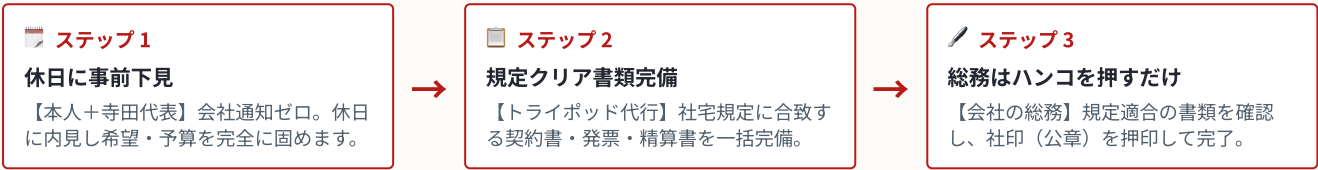
第6章

総務の手間ゼロ住み替え術（かんたん3ステップ）

「会社の総務に気兼ねして言い出せない」を解消 ― 波風を立てずに納得の部屋へ移る方法

【なぜ、総務の手間を増やさずに住み替えができるのか？】

総務担当者が最も嫌うのは「ローカル業者との中国語交渉」「発票の催促」「修繕トラブルの窓口対応」。トライポッドなら、社内申請前の事前下見から規定クリア書類の完備まで一貫サポートするため、**総務は社宅規定を確認して「ハンコを押すだけ」**で完了します。



一般ローカル仲介利用時 vs トライポッド包括BPO

項目	一般ローカル不動産利用時	トライポッド（BPO包括代行）
事前下見	会社への事前申請が必要で気兼ね	休日にプライベート内見可能（社内通知不要）
総務の事務負担	中国語での契約交渉、発票催促で総務が疲弊	規定適合書類を完備、総務はハンコを押すだけ
入居中修繕	仲介したら終わり、オーナー丸投げ	24h日本語ホットライン & 直属スタッフ駆けつけ
退去時敷金	難癖をつけられ敷金没収トラブル頻発	現況写真台帳 & 民法典特約で全額回収

住み替えを経験されたお客様の声

「赴任3年目で東和苑から長江国際2期に移りました。部屋が倍の広さになり、週末のプライベートが格段に充実しています。総務への社内申請も書類が全部揃っていたので、びっくりするほどスムーズに承認されました。」

― 製造業 A社 駐在員様（単身・30代）

「妻が不安がっていた中国での住まい探しも、寺田さんが日本語で全て対応してくださり安心できました。入居後の水漏れトラブルにも即日対応いただき、本当に助かっています。」

― 精密機器 B社 ご家族帯同（40代）

■ トライポッドの社会的与信 & 会社概要

- ・正式法人名: 无锡特莱珀咨询服务服务有限公司
- ・屋号・ブランド名: トライポッド (Tripod Agency)
- ・創業: 2007年 (19年の歴史・累計2,000件超)
- ・代表取締役: 寺田 武史 (無錫在住20年)
- ・公的役職: 無錫日商倶楽部 文化部理事
- ・工信部ICP備案: 苏ICP备08006602号-1
- ・全国公安機関備案: 苏公网安备32021402000744号
- ・コンプライアンス: 中国PIPL個人情報保護法 完全遵守

貴社規定を変更不要の「3大柔軟料金プラン」

プラン1：仲介手数料型

標準方式

【標準方式】

社宅規定で仲介手数料支払いが認められている企業様向け。契約時に規定手数料 (0.5~1ヶ月分) をお支払いいただく標準プラン。

プラン2：家賃包括型

★人気No.1

【会社負担ゼロ方式】

「仲介手数料の会社負担が認められない」企業様向け。規定家賃枠内で管理サポートを含めて包括契約。

プラン3：管理委託型

一括BPO

【BPOマネジメントフィー】

複数戸の一括社宅管理向け。月額定額管理料にて家賃・光熱費立替、発票管理、24h 駆けつけを一括受託。

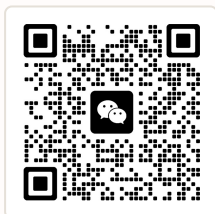
ご相談 & お問い合わせ窓口

まずは、お気軽にご相談ください

住まいに関するご相談、家賃相場やSAの空室確認など、どのような些細なことでも丁寧にお応えします。強引な営業や社内への通知は一切ございません。

寺田代表直通 WeChat窓口

QRコードをスキャンして友だち追加の上、
直接チャットでご相談いただけます。



※微信 (WeChat) アプリからスキャンしてください

メール・公式Webサイト窓口

社内規定の確認や見積書の発行、1室からのトライアル導入のご相談も随時承っております。

公式お問い合わせメール:

contact@tripodagency.cn

公式Webサイト (PC・スマホ対応):

<https://www.tripodagency.cn>

※次回赴任の1名様、または次回更新を迎える1室からのお試し利用も大歓迎です。