充実サポートの「学生マンション」に脚光

学生マンション管理戸数が全国最多の株式会社ジェイ・エス・ビー（本社・京都市）。同社は、学生マンション事業を中心に発展を続けている不動産総合プロデュース企業だ。全国で4万件を超える学生向けの優良賃貸物件を、北海道から沖縄まで68の直営店舗「UniLife」で紹介している。

学生マンションは、一般的な賃貸マンションとは異なり、入居者の全員または大半を学生に限定したマンションのこと。利便性を高めつつニーズを満たすため、大学の近隣に位置していたり、セキュリティが充実していたりするなど、さまざまな特徴を備えている。

こうした物件を数多く取り扱っているのがジェイ・エス・ビーの特徴の一つだが、同時に学生ならではの志向や悩みにこたえる体制づくりも徹底しており、初めてのひとり暮らしに子どもを送り出す保護者から絶大な人気を獲得している。同社を訪ね、その秘密を探った。

■学生マンション管理戸数
（運営企業別、2015年10月6日時点）

企業名	物件数
ジェイ・エス・ビー	41,889
共立メンテナンス	34,748
伊藤忠アーバンコミュニティ	19,759
宅都	15,000
毎日コムネットレジデンシャル	8,211
ソナーレ	2,113
東京学生ライフ／翔南学生ライフ	2,000
司興産	2,000

（各社ウェブサイト等一般公開情報に基づく大学新聞社調べ）

学生マンション賃貸ブランド「UniLife」を全国展開する

株式会社ジェイ・エス・ビー

学生マンション管理戸数、全国最多

管理戸数41,889室

学生マンション・学生会館・学生寮・一般マンション・アパートの違い

	学生マンション	学生会館・学生寮	一般マンション・アパート
入居者	入居者の全員又はほとんどが学生。生活習慣の違いによる隣人との問題は起こりにくい。女子専用マンション・女子フロアもあり。	入居対象者を学生だけに限定。一般的な賃貸マンションに比べ、入居者同士の関係は密になりやすい。	さまざまな年齢・職業の人が入居。
入居募集	春の卒業予定から空室を早期（年内）に把握できる。	春の卒業予定から空室を早期に把握できる。	空室状況は通常退室の1カ月前くらいにならないと分からない。
セキュリティ管理体制	防犯カメラつきオートロックや防犯キーを採用。24時間管理体制の管理会社も多い。基本、鉄筋又は鉄骨造。	管理人が常駐している。防犯カメラなどセキュリティも充実。	物件によりさまざま。土・日曜日や夜間は、連絡が取れない管理会社もある。
設備	基本的には室内に浴室、御手洗、キッチン、収納、エアコンが設置されている。最近は家具・家電付きも多い。	基本的に室内にベッド、机が設置されている。浴室、キッチン、御手洗、洗濯機が共有のケースもある。	マンション・アパートのグレードによって異なるが、さまざまな設備が設けられている。
食事	学生食堂の利用や自炊。	食事付きが多い。自炊できるスペースが共有または個別に確保されている物件もある。	自分で自由に食事ができる。
交流	学生だけが参加できるイベントなどが開催される場合もあり。館内に友人ができることも。	共有ロビーなどで、入居者同士の交流が活発。	交流を図る機会は、ほとんどないという状態。
家賃	設備・立地等による。	月額に食事代が含まれる。	設備・立地等による。

「安全」「安心」を徹底実現

――若者に配慮した生活環境を提供

■若者向けサポートに傾注

高校卒業後、わが子をひとり暮らしへと送り出す保護者が重視することの一つが「防犯」だ。特に女子学生については「何らかのアクシデントに巻き込まれないか」「セキュリティは大丈夫か」など、心配と不安が後を絶たない。新生活の住まい探しについては、「安全」「安心」が重要なキーワードとなっており、ジェイ・エス・ビーではこうした状況を踏まえた学生マンション事業を展開している。

特長として挙げられるのは、学生が安全・安心な生活を送ることができるよう徹底的に配慮した物件を供給していることだ。学生マンションの主な特長は3点。1点目は、快適性やセキュリティが充実している点だ。入居者の大半が学生同士であることから、生活習慣の違いによるトラブルが起こりにくい。また、多くの物件が鉄筋、鉄骨造を基本とした構造で、防犯カメラ付きのオートロックや防犯キーなどを採用しており、24時間体制の防犯体制を構築。より一層、セキュリティの充実化が図られている。

2点目は、学生の多様な志向に応え得る多種多様な物件を用意している点だ。日常生活上欠かすことのできない家具・家電をあらかじめ取り揃えて引越の負担を軽減する「デザインルーム」や、バランスの取れた食事がまかなわれる「食事付き学生マンション」、女性が安心して過ごせる「女子専用フロア」「女子専用マンション」など、長年学生と接し、そのニーズを満たすためにノウハウを蓄積してきたジェイ・エス・ビーならではの物件が数多く用意されているのが嬉しい。そして3点目は、初めての一人暮らしをバックアップする年中無休体制のトータルサポートだ。「鍵を失くしてしまった」「御手洗の水が止まらない」といった生活上のトラブルに関しても、24時間体制で深夜や休日でもつながる管理コールセンターに連絡し、対応を求めることができる。

このほかにも、同じく24時間体制で医療・健康に関する相談を受けつけるメディカルサービスや、万一に備えた損害補償サービス、さらにはキャリアアップ支援サービスや資格取得支援サービスなど、将来の就職活動のバックアップをも展望したサービス満点のメニューだ。

■受験に配慮した料金体系

「学生が安心して新生活を送れるようにとことん配慮する」ジェイ・エス・ビーの流儀は、実際の契約前の段階でも垣間見ることができる。

一般的な賃貸マンションは、気に入ったからといっても予約をすることは基本的にはできず、即入居が圧倒的だ。しかし、新生活を控えた学生の部屋探しは入学直前になるケースが多く、特に一般入試に臨んでいる場合、納得の行く物件を時間をかけて探すことは難しい。

その点、ジェイ・エス・ビーが紹介する学生マンションでは、入居予約が合格発表前から原則無料ででき、合否が決まった後に正式に契約することができる。さらに、第二志望校との併願を想定して、複数の部屋を確保しておくことも可能だ（図1）。一般入試を受験する受験生でも、志望校が確定する10月頃に余裕を持って部屋探しを行うことができるようシステムが整えられており、新生活の準備をあらかじめ済ませておけば、受験勉強のモチベーションにもつながるだろう。

また、受験のスケジュールやその結果により、急遽進学先が変更となるケースも往々にしてあり得るが、契約期間の開始前であれば、ほかの学生マンションに無料で変更することができるのも嬉しい。この「スライドシステム」も、多くの学生と保護者から圧倒的に支持されている（図2）。

同社は全国規模で学生マンションのネットワークを持っているため、都道府県をまたがった受験になった場合でも、あらかじめ複数の部屋を確保しておくことで、ギリギリの変更にも対応することができる。

さらに、高校3年生を対象とする「ひとり暮らし講座」や、ひとり暮らしに関する情報をまとめたパンフレット『学生下宿年鑑』の発行、あるいは学生マンションの無料体験宿泊など、情報提供にも余念がない。

広く一般を対象とする不動産物件を扱う不動産企業には真似のできない、ジェイ・エス・ビー流の配慮が横たわっている。

■大学生活に密着した学生寮

大学の学生寮についても、同社の斬新な試みが注目を集めている。

その代表例の一つが拓殖大学八王子国際キャンパス（東京都八王子市）で、2012年に新しく設けられた学生寮「カレッジハウス扶桑」が話題となっている。扶桑は、ジェイ・エス・ビーが同大の敷地内に建設したもの。建物の建築や運営管理をジェイ・エス・ビーが一定期間担い、期間満了後は大学に無償で譲渡するという、従来の商習慣を覆す画期的な「産学協同」のモデルケースとして誕生した。家具付きのワンルームスタイルで、共有部には食堂棟や大浴場、フィットネスジム、コンビニエンスストアといった多彩な施設が配されている。留学生を含む400人以上の学生が、設備の行き届いたこの寮で互いに交流を図りながら刺激的な生活を送っている。

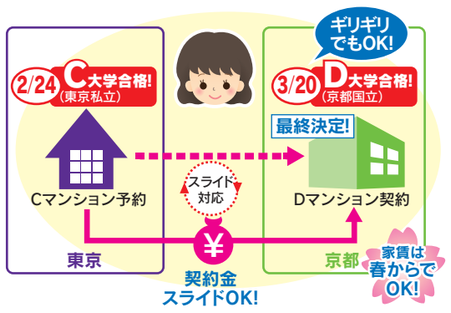
ジェイ・エス・ビーの営業企画部部長・丸屋亮介氏は、大学生としての、充実のライフスタイルをご提供する学生寮です」と、自信をにじませる。

「生活に必要な施設をすべてキャンパス内に揃えることで、学生がキャンパスを離れることなく勉学に打ち込み、自分の可能性を伸ばしていくことができます」

このほかにも東北大学の「ユニバーシティ・ハウス三条」、明治大学の「和泉インターナショナルハウス」、一橋大学の「景明館」など、先進的な学生寮を手がけるジェイ・エス・ビーはさまざまな大学から期待の眼差しを向けられており、現に多数の学生寮の管理を任されている。これからの大学生活を送る上で決して外すことのできない一社と言えそうだ。

■図1 併願対応

■図2 スライドシステム



「学生マンション」の全国ネットワーク

若者の新生活を応援しています

Key Person's Voice　企業の声

専務取締役 営業推進本部長　近藤 雅彦 氏

若者の新生活サポートに特化した事業を展開するジェイ・エス・ビー。専務取締役・近藤雅彦氏に、事業の強みをうかがった。

ジェイ・エス・ビーでは、進学を目前に控えたみなさんが最高のキャンパスライフを満喫できるように、サービスの行き届いた、かつリーズナブルな「学生マンション」をご提供しています。「学生生活の向上」をキーワードに、これまでの業界的慣習にとらわれず、さまざまな事業を展開することができていると自負しています。

弊社の事業の原動力となっているのは、進学者や保護者のみなさん、それから高校・大学の先生方の「声」だと思っています。北海道から沖縄まで「UniLife」直営店舗を設け、お客様のさまざまなニーズをうかがって参りました。また、全国の高校や大学を訪問し、実際に先生方のご意見を拝聴してきました。こうしたヒアリングの積み重ねによって、教育現場において真に求められている「学生マンション」や「学生寮」などをご用意することができているのだと思います。

ひとり暮らしの大学生活では、実家とはまた違った、新しい多くの出会いが待っています。「ひとり暮らしはひとりじゃない」というのが、私の持論です。ぜひ、学生生活の中で新しい土地や人に出会い、さまざまな経験を積み重ねていただきたいと思います。

また、将来の新生活について何か分からないことや、相談したいことなどがありましたら、ぜひ「UniLife」の店舗にお立ち寄りください。ありとあらゆる相談に親身に応じています。若者のみなさんが充実した学生生活を送れるよう、全力で応援いたします！

お部屋探しは学生マンションのUniLifeにお任せ下さい！
UniLife
パソコン・携帯・スマートフォンから
ユニライフ　検索
www.unilife.co.jp

大きな夢と期待をその胸に抱いて、ひとり暮らしをはじめる、すべての学生たちへ。
UniLife は、一人ひとりのこだわりに応えられるお部屋探しから、
卒業して新たな世界へ旅立っていく日までの、「安全」「安心」の暮らしを、
広く、長く、深く、サポートいたします。あなたのその夢、ぜひ私たちに応援させてください。

全国エリア別総合案内
北海道から沖縄まで 全国68店舗あんしんのネットワーク
受付時間 10:00〜18:00
株式会社ジェイ・エス・ビー　国土交通大臣(6)第5032号

お問い合わせ
■北海道エリア 0120-912-816
■東北エリア 0120-956-543
■関東・信越エリア 0120-964-142
■東海・北陸エリア 0120-964-791
■京都・滋賀エリア 0120-952-924
■大阪・兵庫エリア 0120-351-830
■中国・四国エリア 0120-923-715
■九州・沖縄エリア 0120-945-701