

2019年7月29日  
株式会社ジェイ・エス・ビー

**【News Letter】 マンション施設を幼児、学生、企業、地域住民とシェアリング！  
「屋上菜園×幼児教室」「食事付き学生マンション×就活」「高齢者向け住宅×地域交流」  
新たな価値を生み出すジェイ・エス・ビーの取組みを紹介。**

全国で学生マンションの企画開発・仲介斡旋・運営管理までをトータルで行なう株式会社ジェイ・エス・ビー(本社：京都府京都市、代表取締役社長：田中 剛)は、当社の経営理念にある「安心・安全・快適・環境・健康・福祉に配慮した豊かな生活空間の創造」に向けた、マンション施設内の共用スペースを利用したシェアリングをテーマにした様々な取り組みを行っています。

#### ■「屋上菜園×幼児教室」で野菜の収穫体験を“シェアリング”

今年3月に運営を開始した学生マンション「学生会館 Uni E'meal 京都高野(ユニエミールキョウトタカノ)」には屋上菜園があります。都心では体験できない農体験を通じた入居学生間の交流や新たな気づき、食育のサポートを目的に設けられたものです。

施設の有効活用として、グループが運営する幼児教室「UniOVO こどもの森」の子供たちによる野菜の収穫体験イベントを実施しました。

当幼児教室では、本物の楽器の音色、色々な素材に触れるアートに自然体験など、身近に感じる環境の中で子供たちに「本物の体験」を提供する感覚教育(リトミック、モンテッソーリ、英語、体育、食育)を取り入れています。

今回の取り組みでは、子供たちが五感で自然を感じられる食育として、野菜の収穫から、自分たちで調理、食べるまでを体験をしました。



▲当社運営の学生マンション「ユニエミール京都高野」屋上菜園での収穫の様子

## ■「食事付き学生マンション×就活」施設の空き時間を企業とシェアリング

学生マンションの食堂のアイドルタイムを利用して、学生の就活支援に活用する取り組みを行っています。2019年4月、東京都内の食事付き学生マンションで開催した「就活“STYLE UP”プロジェクト」では、オーダースーツブランド「カシヤマ ザ・スマートテラー」を運営するオンワードパーソナルスタイルと共に、スーツの着こなしを通じて学生の就活マナーのアップデートを目指す服育セミナーを開催しました。学校では教えてもらえないノウハウをプロの講師が丁寧に解説し、大変好評でした。今後、食堂を会場として利用する企業担当者を招いた就活相談会等を企画していく予定です。



▲「就活“STYLE UP”セミナー」開催風景

## ■「高齢者向け住宅×地域交流」公民館としてシェアリング

当社は、運営する高齢者向け住宅を、地域住民の皆様が「地域の公民館」と思える日常に溶け込んだ存在にしたいと考えています。住宅の食堂スペースにて地域住民も交えた「健康運動教室」を開催する等、様々な取り組みを行ってまいりました。2019年6月には、地域住民が参加できる健康セミナーイベント「いきいきフェスタ」が当社運営の住宅で開催され、イベント運営に携わりました。

イベントは、「ほっとけないをほっとかない」をテーマに、地域住民の方に介護と医療を身近に感じてもらう為のきっかけづくりや、一人暮らしの「高齢者見守り」についての意識づけ、地域住民同士の絆づくりを目的として開催されました。当日は、医師や栄養士、ヨガインストラクターを招いた講演会やヨガ体験、生花体験を通じた健康療法、健康カラオケ、骨密度測定、相続相談会が行われ、多くの方が参加されました。



▲生花体験



▲骨密度測定体験ブース



## <参考資料：ジェイ・エス・ビーの運営事業特徴>

### 【ジェイ・エス・ビーの学生マンション事業】

ジェイ・エス・ビーは 1976 年の創業以来、学生マンションの運営管理を手掛け、現在では、学生向け賃貸仲介店舗を 78 店舗、全国で 66,661 室を管理しています。毎春、入居率は 99.9%と高い水準を誇っています（自社・借上物件、4 月末時点、高齢者住宅除く）。

近年では食事付き学生マンションに注力しています。館内で手作りした管理栄養士監修のメニューを朝夕 2 食提供し、食堂スペースは学生たちの交流の場としても活用されています。2019 年 3 月には、屋上菜園付きの学生マンション開設など、新たな体験が可能な住まいも提供しています。

学生マンション検索サイト⇒「UniLife（ユニライフ）」<https://unilife.co.jp/>



### ■高付加価値の学生マンションを開発・リノベーションによる物件開発

#### ～空き室だらけの建物が学生マンションとして蘇る～

総務省が発表した「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、日本の総住宅数に締める空き家の割合は、13.6%と過去最高になりました。当社では社宅や高校の寮のような特殊な間取り・構造で一般の賃貸物件として使用するにはハードルの高い物件を、価値を失うことなく、さらなる付加価値を付けた食事付き学生マンションとして、再生させています。

#### ⇒空き家の社宅を満室に変えたリノベーション物件「学生会館 Re : bar machida（リバーサルマチダ）」

「リバーサルマチダ」は、社宅ならではの大きな浴場や食堂、洗濯スペースをリノベーションし、シアタールーム、共用キッチン、各室専用のトランクルームといった学生の快適性を追求した施設に活用した物件です。空き家だった元社宅を全 71 室満室の食事付き学生マンションに生まれ変わらせる事ができました。



▲大浴場を改装したシアタールーム

### ■外国人留学生の住まい探しを強力サポート！中国企業との業界初の業務提携！

当社は、学生マンションの運営管理によって積んだノウハウと不動産資産を活かし、外国人留学生に適した住宅紹介サービスも展開しています。政府主導の「留学生 30 万人計画」が推進され、現在外国人留学生は約 29 万人まで増加しています※ 1。しかし、「日本国内で保証人が確保できない」、「家主と留学生間の互いの理解不足」等の原因から住居の供給はまだ追い付いていないのが現状です。その解消のため、外国人留学生専門の賃貸住居の紹介を行う新ブランド「UniLifeGlobal（ユニライフグローバル）」を立ち上げ、留学生が快適に安心して暮らせる住まいの提供に取り組んでいます。

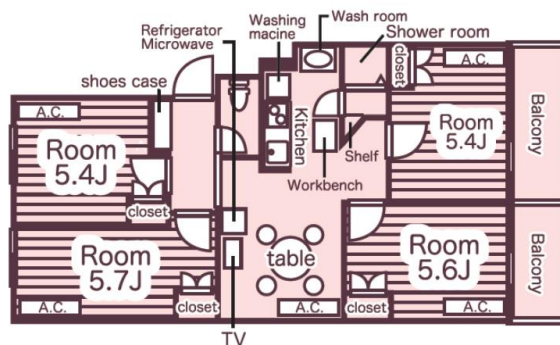
2018 年 11 月には留学生の住宅紹介事業を行う中国企業「Uhomes（ユーホームス）」と業界初の業務提携を果たし、さらなるサポートの向上を目指しています。

※ 1 引用：日本学生支援機構「平成 30 年度外国人留学生在籍状況調査」

## ⇒日本人学生の混住型国際シェアハウス「シェアリエット S 東小金井」

株式会社ジェイアール東日本都市開発がリノベーションを行い、運営管理業務を当社が行う外国人留学生と日本人学生が入居する混在型シェアハウスです。

もともとファミリー向けの3LDKの間取りであった1住戸を、4つの個室と共用リビング、トイレ、シャワーにリノベーションしました。外国人留学生と日本人学生、国籍と学校の枠を越えた交流が生まれる施設になっています。夏には「流しそめん大会」、正月には「餅つき大会」など、地域の住民と日本人学生、外国人留学生が交流できるイベントも開催しています。



▲「シェアリエット S 東小金井」間取図

## 【ジェイ・エス・ビーの高齢者事業】

当社は、2011年より、学生マンション事業で培ったノウハウを活かし、超高齢社会で供給が不足する高齢者住宅事業に参入しました。2013年には、高齢者住宅の企画開発、運営を開始し、現在は京都、大阪、滋賀、函館、仙台、福岡にて、全14棟を（2019年10月新規オープン予定含む）運営しています。特にこだわったレストラン形式の食堂では、シェフが現地で調理する出来立ての食事が毎日提供されます。栄養制限が必要な方や飲み込みが難しい方などにも対応したメニューを提供し、誰もが安心して食事を楽しむことができます。

グランメゾン&グランヴィルシリーズ紹介サイト  
⇒ <https://grand-maison.jp/>



## ■目指すは「地域の公民館」

運営する高齢者向け住宅に入居される大半の方が、周辺地域からのご入居になります。住宅と地域住民、入居者の関係がより密になるよう、運営する高齢者向け住宅を「地域の公民館」のような日常に溶け込んだ存在にしたいと考えています。地域住民の皆様も楽しめる無料イベントの開催を行っています。



▲地域住民を招いた健康運動教室



### ■介護テックの活用で、高齢者の暮らしに安心を

IT を積極的に導入し、サービスの質向上に繋がりたいと考えています。一部の住宅では、24 時間オンライン脈拍モニタリングシステム「iAide (アイエイド)」の実証実験に参加しました。本システムの導入により、オンラインで入居者の脈拍を 24 時間の測定が可能となり、非常時の早期対応と事前の予測が期待されます。



▲リストバンド型脈拍測定器とデータ通信装置

### ■「日本の高齢者向け住宅のモデル」としてタイ国副首相が来訪

日本の高齢者ビジネスの参考事例として、2019 年 2 月、運営する高齢者向け住宅にタイ国のソムキット副首相が京都の住宅を視察されました。さらに 2019 年 5 月には、タイ国高官団 100 名が函館の住宅に視察に来訪されました。タイ国では、アジアでも高齢化が他の国に比べ早く進んでおり、日本の高齢者ビジネスへの関心が近年、高まっています。



▲タイ国高官団が函館来訪の様子

### 【新たなチャレンジ 幼児教室「UniOVO こどもの森」】

主に 1~2 歳児を対象にした幼児教室「UniOVO こどもの森」を運営しています。経営理念にある「健全な若者の育成と魅力あふれる社会の実現」を具現化する当社の新たなチャレンジとして 2018 年に京都市内に開設しました。しっかり身体を動かし、脳を活性化し、学びに集中。感覚教育を取り入れ、自分だけの「大好き！」に巡り合うチャンスを作り出しています。



「UniOVO こどもの森」紹介サイト ⇒<https://www.uniovo-kodomonomori.com/>

### ■「本物の体験」で学ぶ五感教育を推進、地元京都の伝統文化体験も

「UniOVO こどもの森」では、五感で学ぶ教育として「本物の体験」を大切にしています。本物の楽器の音色、美文字、色々な素材に触れる自然体験を実施しています。特に体験型の食育には力を入れており、自ら果物や野菜でスムージーを作る授業や当教室では地元京都ならではの、茶道、華道の伝統文化に触れる機会も大切にしています。



▲お抹茶体験



▲クライミングウォール



▲ポーンルンドの遊具も充実

## 【会社概要】

株式会社ジェイ・エス・ビー

本社所在地：〒600-8415 京都府京都市下京区因幡堂町 655 番地

創 業： 1976 年 12 月

上 場： 東証 1 部（証券コード 3480）

代 表： 代表取締役社長 田中 剛

U R L： <https://www.jsb.co.jp/>

全国の学生マンション検索サイト： <https://unilife.co.jp/>

ジェイ・エス・ビーグループは 1976 年の創業以来、全国で学生マンションの運営管理を手掛け、現在では北海道から沖縄まで学生向け賃貸仲介店舗「UniLife（ユニライフ）」78 店舗を展開、2019 年 4 月時点で 66,661 室を管理しています。高齢者住宅事業へは 2011 年より参入し、高齢者向け住居の企画開発、運営及び紹介事業を行っています。