

事業領域を拡大 学生専用住宅の開発事業へ参入

第1号物件は「クレヴィア ウィル武蔵小杉」、390戸の大型開発

2017年3月運営開始に向け、本年6月より申込み受付開始

伊藤忠都市開発株式会社(東京都港区、代表取締役社長:寺坂晴男)は、マンション開発で培った機能・ノウハウ、及び伊藤忠グループ企業とのシナジーを活かし、地方から都市部に流入する学生及び外国人留学生を対象とした学生専用住宅の開発事業に参入しましたので、お知らせ致します。

■都市部の学生寮に関する市場環境と有望性

少子化の進行により日本の学生数は減少傾向ですが、地方から都市部へ流入する学生数は安定しており、また、グローバル化の進行により今後外国人留学生の増加が予測され、これら都市部への流入学生の受け皿となる学生寮は安定的な需要が見込まれます。一方、現在の学生寮の市場ストックは築年数が古いものが多いため、学生生活を過ごす「住まい」として顧客の満足を満たす機能・設備を備えた施設は少なく、最新の良質な学生専用住宅の開発事業は潜在ニーズが見込める有望分野と推測できます。

■弊社の参入優位性と狙い

伊藤忠グループには、40年以上の学生寮運営実績を有する伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、及び日本最大規模の住宅特化型REITで学生専用住宅も多数保有するアドバンス・レジデンス投資法人の運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社があり、両社とバリューチェーンを構築しグループシナジーを発揮して取り組めることは、弊社の大きなアドバンテージと言えます。

弊社は、伊藤忠の住まいのブランド「CREVIA(クレヴィア)」を冠したマンション、一戸建てなどの住宅開発事業を主力に、オフィスビル、物流、ホテル、海外事業等も手掛ける伊藤忠グループの総合不動産会社です。今回、学生専用住宅の開発事業へ参入することで事業領域を拡大し、開発メニューの拡充により事業用地の売却や活用のご相談に対する対応力を強化することで事業機会を増やし、収益拡大を目指します。

■専用ブランドと開発コンセプト

弊社が開発する学生専用住宅のブランド名を「CREVIA WILL(クレヴィア ウィル)」とします。WILLは“未来”“意志”を意味し、学生同士が国籍・年齢・大学を超えて交流し、互いを高めながら成長する「住まい」を標榜します。

CREVIA WILL

～ 未来につながる、毎日を ～

クレヴィアブランドのマンション開発で培ってきたノウハウを学生専用住宅にもハード・ソフトの両面で応用し、顧客目線で付加価値を高めた「学生が成長する住まい」を開発するため、既存学生寮の学生へのヒアリングや地方の受験生を持つ親世代及び子供と離れて暮らす親世代へのアンケートでニーズを把握。さらに大学や企業(採用担当者)が求める学生生活を送る住まい像も探り、「安全・安心」「健康」「成長」を基軸とし、「コミュニケーション力と国際性を育む住まい」を開発コンセプトに据えた、新しいタイプの学生専用住宅を提供していきます。

■第1号は武蔵小杉、390戸の大型開発

JR線・東急線が交わり多数の大学へ通いやすい武蔵小杉に、2017年春、第1号が誕生します。

全室に浴室トイレ設置、入退館管理システム、24時間有人管理、フロア別セキュリティ、専門医の電話健康相談サービス、館内フリーWi-Fi、LINE活用の情報提供システム、トレーニングマシンのあるジムスペースなど設備・サービスを充実。さらに、1階のカフェテリア・ラウンジ・テラスの大空間や各階のキッチン付リビングなど、コミュニケーションを育む語らいの場をふんだんに配置する計画です。

このたび専用ホームページを開設し、本年6月より入居予約の申込受付を開始致します。



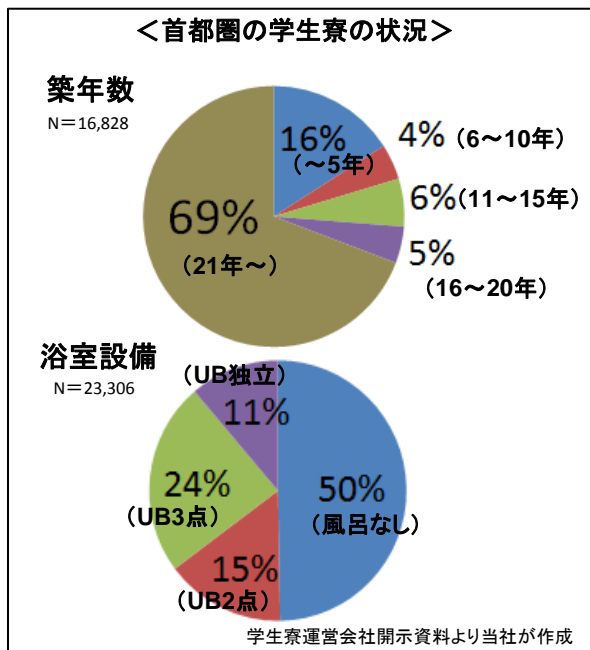
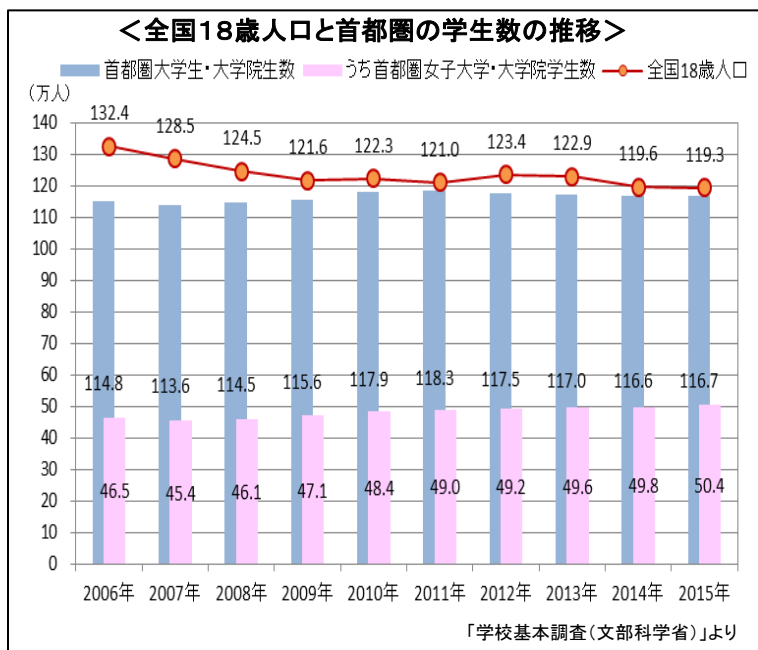
「CREVIA WILL 武蔵小杉」完成予想図 (2017年3月入居開始)

■首都圏の学生寮を取り巻く市場環境

少子化の進行により、日本全体の学生数(大学生・大学院生)は減少傾向ですが、首都圏の大学・大学院への地方からの学生の流入数は安定しており、女子学生においては女性の社会参画が定着化してきたことで首都圏への流入が増加傾向にあります。また、グローバル化の進行を受け、文部科学省主導で推進中のスーパーグローバル大学創成支援事業等により、今後、大学の国際化促進・受け入れ留学生の増加が見込まれています。

これら流入学生に対し、一部の大学では自ら学生寮を増設する動きはあるものの、受け皿となる学生寮に対する需要は極めて安定的と見込まれます。

一方で、現在供給中の学生寮は旺盛な需要を吸収して高稼働であるものの、築年数が古く設備(特に水周り)が不十分なものが多く、学生生活を過ごす住まいとして学生・保護者の満足を満たす機能・設備を備えた施設は少なく、量・質ともに十分とは言えない状況です。



■現代の学生生活や学生寮に関するニーズの方向性

伊藤忠アーバンコミュニティが運営中の学生寮の入居者へのアンケート調査やグループインタビュー、地方の受験生を持つ親世代や子供と離れて暮らす地方の親世代へのネットアンケート調査にとどまらず、複数の大学関係者との意見交換、伊藤忠グループ企業数社の採用担当者へのヒアリングなど弊社独自で多面的に調査した結果、学生生活や学生寮に関する4者(学生・親・大学・企業)のニーズの方向性は以下の通りでした。

- ①学生 自立・交流することで自らの成長につなげたい
- ②地方の親 子供の食事等の生活全般の不安を払拭したい
- ③大学関係者 交流を広め、コミュニケーション能力を養いたい
- ④企業(採用) コミュニケーション能力の高い学生を採りたい

離れて暮らす子供に関する親の心配事

- 第1位 健康面
- 第2位 食事面
- 第3位 学習面

※当社実施のインターネットアンケート調査

企業が新卒採用で重視する項目

- 第1位 コミュニケーション能力
- 第2位 主体性
- 第3位 チャレンジ精神

※経団連実施のアンケート結果より引用

学生寮入居者との座談会



寮での生活、現状の不満など率直で活発な意見を聞かせて頂きました

■専用ブランドと開発コンセプト

弊社は、伊藤忠の住まいブランド「CREVIA(クレヴィア)」を冠とした分譲マンション事業、賃貸マンション事業、戸建て住宅分譲事業などの住宅事業を行っており、お客様の目線で企画した付加価値の高い住まいを開発し、より豊かな暮らしを提供して参りました。

このクレヴィアシリーズの展開の拡大として、このたび誕生した学生専用住宅の新ブランド「クレヴィアウィル CREVIA WILL」は、「未来につながる、毎日を」をコンセプトに、学生同士が国籍、年齢、学校を超えて交流し、お互いを高めながら未来に向けて自らの可能性を広げていくことができる「住まい」、「未来へ羽ばたくための暮らしのキャンパス」を目指していきます。

<クレヴィアウィル ロゴマーク>



<クレヴィアの展開概念図>



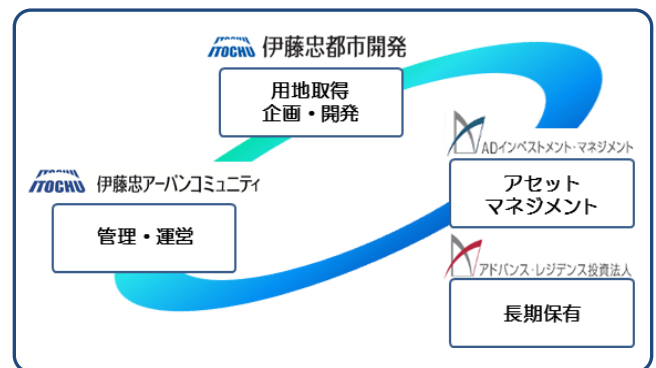
■「クレヴィアウィル CREVIA WILL」のモノづくり

クレヴィアウィルのモノづくりの原点に据えるのは、クレヴィアの思想である「創造と信頼」です。これまでクレヴィアのマンション開発で長年培ってきたノウハウを学生専用住宅でもハード面ソフト面で応用し、「創造と信頼」を軸に、これからの時代に向けた新しいカタチの学生専用住宅を開発し、従来の学生寮には無かった価値を創造して参ります。

地方から、外国から、ここに来て暮らす方々の「安心・安全」、「交流」、「健康」に配慮した「成長を支える住まい」を開発するため、現役の学生、地方の受験生を持つ親世代や子供と離れて暮らす親世代、さらには、大学関係者や企業の採用担当者が求める「学生生活を送る住まい像」を真摯に探り、そこから抽出したニーズに丁寧に応える付加価値の高い学生専用住宅を提供していきます。

■伊藤忠グループのバリューチェーン

伊藤忠グループには、学生寮を現在10棟840戸を管理運営している伊藤忠アーバンコミュニティ(株)があります。40年以上にわたる学生寮運営の実績・経験に裏付けられたきめ細かな管理や学生に対するソフト面での各種サービスの提供、入居募集活動に関するノウハウ等があり、部屋や共用部の設計や設備仕様の最適化、学生や親のニーズトレンド、家賃設定に至るまで、弊社は事業構築に際して的確な助言を得ることができます。また、住宅特化型REITで日本最大規模のアドバンス・レジデンス投資法人(以下「ADR」と言います)の運用会社であるADインベストメント・マネジメント(株)(以下「ADIM」



と言います)も伊藤忠グループであり、ADRは学生専用住宅を19棟181億円投資していることから、ADIMは、一般の賃貸マンションとは異なる特殊な学生専用住宅のマーケットトレンドを把握しています。弊社はADIMとパイプライン契約を締結しており、開発に際して投資家目線での的確な助言を得ることができます。この両社とバリューチェーンを構築し、グループシナジーを発揮して取り組めることは、大きなアドバンテージと言えます。

■事業領域拡大の狙い

弊社は、伊藤忠の住まいのブランド「CREVIA(クレヴィア)」を冠したマンション、一戸建てなどの住宅開発事業を主力に、オフィスビル、物流、ホテル、海外事業等も手掛ける伊藤忠グループの総合不動産会社です。今回、学生専用住宅の開発事業へ参入することで事業領域を拡大し、開発メニューを拡充したことで、今まで以上に事業用地の売却や活用のご相談に対する対応力が強化されました。ご期待に沿えるケースが増え、事業機会を増やすことで、さらなる収益拡大を目指していきます。

■第1号物件「武蔵小杉」について

駅前再開発による住宅・商業施設等の整備で発展著しい街、又、住みたい街ランキングでも近年上位ランキングの常連で、名・実共に充実する街、「武蔵小杉」。この話題の街に、クレヴィアウィル武蔵小杉が誕生します。

総戸数390戸と首都圏でも指折りの規模となる「学生専用住宅ビッグプロジェクト」。分譲/賃貸マンション開発の商品企画で培ってきた伊藤忠都市開発ならではの“従来の学生向け住宅にはなかった新しい価値”を提供します。



「CREVIA WILL 武蔵小杉」完成予想図（2017年3月入居開始）

■物件の特徴について

① コミュニケーションを促す、充実した共用部

●各空間がつながり一つの大きな空間(約385㎡)となる、「カフェテリア」「ラウンジ」「テラス」

1階には、朝食・夕食を提供する「カフェテリア」、友人同士の語らいの場となる「ラウンジ」、「テラス」等を配置します。室内の「カフェテリア」と「ラウンジ」の間には、扉による仕切りはなく、また、屋外のテラスに対してもガラスによる仕切りを設置しているため、広く開放的な共用空間となっています。

●その階に住む学生専用、約77㎡の「キッチン付きリビングスペース」を各階に配置

主に専有部が配置される2階から7階までの各階には、その階に居住する学生が共用で使える「リビングスペース」を配置。友人同士で料理をしたり、皆でテレビを見てくつろいだり、コミュニケーションの場となるよう工夫を施しています。他にも、学生同士が気軽に繋がれる仕掛けを建物の随所に配置しています。

② 「親」にとっても「子供」にとっても安心・安全のセキュリティ対策

●住まう「子供」の安全・安心 -「フロア別セキュリティ」「24時間有人管理」-

「フロア別セキュリティ」システムの導入で分譲マンションと遜色ないハイスペックなセキュリティ仕様を実現。また、現地には管理スタッフ(警備員含む)が24時間常駐するため安全で、いつでも学生の困ったをサポートします。

●離れて暮らす「親」の安心・安全 -「入退館管理システム」「専門医による電話健康相談サービス」-

各個人の入退館時間をデータベースにて管理するシステムを導入。また、「専門医による電話健康相談」も受け付けており、離れて暮らす親御様にとっても、ご安心頂けるサービスを提供しています。

③ 「住まい」としての充実・便利さ

●「館内フリーWi-Fi」「CREVIA HOT LINE」を完備

共用部はもちろん、部屋内においてもWi-Fiが無料で利用可能。また、LINEを使った様々な便利機能を集約し、弊社分譲マンションで既に利用開始している「CREVIA HOT LINE」の学生版の導入も予定。

●学生生活を充実させるための「マルチルーム」「ジムスペース」

自習やグループワークに使えるマルチルームを完備しているため、学生の本分である勉強にも励むことのできる環境を整えています。また、数種類のトレーニングマシンを設置している「ジムスペース」にて、簡単に汗を流すことが可能となっています。

【物件概要】

- 所在地 : 神奈川県川崎市中原区市ノ坪399-1他(地番)
- 交通 : JR横須賀線・湘南新宿ライン「武蔵小杉」駅より徒歩12分
東急東横線・東急目黒線「元住吉」駅より徒歩13分
東急東横線・目黒線・JR南武線「武蔵小杉」駅より徒歩14分
- 構造規模 : 鉄筋コンクリート造地上7階建
- 総戸数 : 390戸(ゲストルーム1戸除く)
- 専有面積 : 11.51㎡~12.0㎡
- 竣工日 : 2017年2月(予定)
- 入居開始 : 2017年3月(予定)
- 事業企画 : 伊藤忠都市開発株式会社
- 貸主 : 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
- 公式HP : <http://cvw-musashikosugi.jp>

【現地案内図】



【本件に関するお問合せ先】

伊藤忠都市開発(株) 広報室 / 白川・千本 (03-6811-0249)