

# 立命館大学における留学生受入 増加に伴う住居政策の提言

—アウトソーシングの深化による住宅政策を中心として—

菱谷威一郎 (株)クレオテック  
営業本部事業開発課  
伊藤 昭 (大学行政研究・研修  
センター専任研究員)  
鳥井 伸哉 (株)クレオテック  
取締役営業本部長

I 研究の背景  
II 研究の目的  
III 研究の方法  
IV 他大学調査

V 調査結果の分析と考察  
VI 新たなハウジング政策の提案  
VII 研究の意義  
VIII 残された課題とその解決

## I 研究の背景

### 1. 2003年度全学協議会確認事項

立命館大学では、現在、2003年度全学協議会確認事項である全学生の20%の海外留学送り出しを遂行するために様々な施策が講じられている。以上の数値目標を完遂するために海外提携大学を増加させるとともに、単位互換制度等の充実が図られているが、それは同時に立命館大学としての受入留学生の増大を考慮する必要がある。

表1 立命館大学2003年度全学協議会確認より抜粋  
(2004年1月21日)

#### 3. 豊かな個性をはぐくむ教学システム

##### (1) 地球規模での学びの促進

- ③当面在学生数20%が卒業までに海外で学習・実習体験できることを目標とした援助政策の実施
- ⑤海外大学との提携拡大・提携大学との交換留学の促進や連携ゼミ等の推進

### 2. 今後の留学生受入の背景と目標

#### (1) 受入背景

立命館大学では、今後の受入目標に対して、以下のようなか中期計画においてその内容及び目標が明確化されている。この目標を完遂するためには新たな国際学生寮の拡充が必要とされており、それを確保する必要がある。

表2 2007年—2010年中中期計画(案)より抜粋  
(2006年6月)

1. 4 立命館アジア太平洋大学と立命館大学の連携で日本トップの国際化された学園づくりを進める。  
②立命館大学は交換留学生などの非正規生を含めて学部定員の5%の留学生を受け入れる。学部における英語開講プログラムを展開する。留学生の受け入れやAPUと立命館大学の連携にむけたインターナショナルハウスの拡充や奨学金制度の再整備を行う。

#### (2) 今後の受入留学生の目標

上記の中中期計画から見出される需要目標(キャンパス別)は以下の通りであり、各キャンパスにおいて、新たな国際学生寮を確保する必要がある。

表3 今後の受入目標

|                       | 入学定員<br>×4 | 5%受入<br>数目標 | 受入留<br>学生数 | 目標との<br>差 |
|-----------------------|------------|-------------|------------|-----------|
| 学部生(衣笠)               | 14,320名    | 716名        | 224名       | 492名      |
| 学部生(びわこ・<br>くさつキャンパス) | 13,500名    | 675名        | 297名       | 378名      |
| 合 計                   | 27,800名    | 1,391名      | 521名       | 870名      |
| 大学院生 <sup>1)</sup>    | 3,273名     | —           | 279名       | —         |

(2006年5月1日現在)

※上記目標については、あくまでも正規を基準としたものであり、非正規入学とした場合の必要人員数は異なる。

## II 研究の目的

現在、立命館大学においては派遣留学生数の増大政策（表1参照）に伴い、今後とも受入留学生数（現在702名）を増大させる政策（表2参照）を採ることが中期計画内において位置づけられている。しかしながら、従来利用されてきたI(アイ)ハウス-I, IIの大学所有施設が満杯となり、新たな住宅施策を講じる必要性が出てきている。

そのような状況において、本年の9月からはこれまで一般学生向けにクレオテックが改修工事を実施し、大学より1棟借りをしている「カレッジハウ斯拉ピタ」<sup>2)</sup>の「国際寮化」に着手し、新たに13名の海外学生を受け入れるなど、受け入れ態勢を強化させている。また、この国際寮化の過程において、新たな家具を大学に対して現物寄付を行うなど支援も実施している。

しかしながら今後は、表3にもあるように、さらに増加することが見込まれるため、衣笠及びびわこ・くさつキャンパス（BK C）においてこれまで以上の効率的な寮の管理とさらなる寮の供給が必要となり、これを解決していく必要がある。

## III 研究の方法

研究の方法としては、国内他大学のヒアリング調査及び北米大学のヒアリング調査を通じて、立命館大学の留学生受入態勢について考察を加えるとともに、財団法人日本国際教育協会が実施した「私費外国人留学生生活実態調査」結果を踏まえて、留学生の生活実態からのアプローチを図る。

## IV 他大学調査

### 1. 他大学との比較

他大学と比較した場合、今後検討を要するのが、派遣留学生と受入留学生とのアンバランスである。

もちろん、これらの理由は様々あるであろうが、当面その出超状況において弊害が出てくると考えられるのが、表4にあるような単位互換大学における派遣受入のアンバランスである。今後これらのアンバランスについては、上記のような目標設定により、数値としては解決されていくこととなるであろうが、実際立命館大学が所

有する留学生向け宿泊施設数と比較した場合、不足してくることは明白となる。

しかしながら、このように大学施設が不足している状況については、日本の多くの大学において同様の状況にあり、日本が受け入れる留学生の約70%は、学校あるいは公営法人が所有する寮等の宿舎に収まらず、市井のアパートやマンション等に入居しているのが現状でもある。

ただし、8月の「北米研修」でも確認したことであるが、仮に単位交換提携先の大学において、いわゆる大学キャンパス外の「オフキャンパス」で受け入れられた場合には、同様の待遇を提供するといったスタンスからも、「オフキャンパス」での留学生の受入は、逆に派遣留学生が「オフキャンパス」において受け入れられる可能性が高まることを意味し、セキュリティ面等のデメリットが生じることとなる。

表4 大学別の単位互換大学における派遣及び受入学生数例

|                   | 派遣学生数 | 受入学生数 |
|-------------------|-------|-------|
| 立命館大学             | 603名  | 103名  |
| 同志社大学             | 46名   | 17名   |
| 慶応大学              | 179名  | 166名  |
| APU <sup>3)</sup> | 74名   | 39名   |

(2004年10月1日現在 出典：文部科学省国際課)

### 2. 立命館大学施設の状況

実際に留学生収容施設として、立命館大学に用意されている施設は表5の通りであり、衣笠キャンパスのみの目標（716名）を仮に半期滞在としたとしても、約半数の部屋数（約360室）は必要となり、目標の収容とは大変なギャップが存在することとなる。

表5 立命館大学衣笠キャンパスの受入留学生寮のキャパシティーと関連情報

|            | 居室数 | 入寮費    | 寄宿費    | 共益費 | その他 |
|------------|-----|--------|--------|-----|-----|
| I-house I  | 54  | 無      | 36,000 | 込   | 込   |
| I-house II | 35  | 無      | 45,000 | 込   | 込   |
| ラピタ        | 37  | 25,000 | 50,000 | 込   | 電気代 |
| 合計         | 126 |        |        |     |     |

(2006年7月1日現在)

### 3. 他大学の施設状況

7月3日、4日に実施した東京調査において、以下の

○ 一橋大学

住所：東京都小平市学園西町 1-29-1

表 6 一橋大学留学生寮概要

|         | タイプ          | 居室数 | 入寮費    | 寄宿費    | 共益費   | その他   |
|---------|--------------|-----|--------|--------|-------|-------|
| 単身棟 A   | 共用タイプ（6室×20） | 120 | 30,000 | 5,900  | 2,333 | 居室光熱費 |
|         | 個室タイプ        | 202 | 30,000 | 5,900  | 2,000 | 居室光熱費 |
|         | 身体障害者用       | 2   | 30,000 | 5,900  | 2,000 | 居室光熱費 |
| 単身棟 B   | 共用タイプ        | 18  | 30,000 | 5,900  | 2,333 | 居室光熱費 |
|         | 個室タイプ        | 148 | 30,000 | 5,900  | 2,000 | 居室光熱費 |
| 単身棟 C   | 個室タイプ        | 40  | 30,000 | 5,900  | 2,000 | 居室光熱費 |
| 夫婦家族棟 D | 家族室          | 22  | 45,000 | 14,200 | 7,000 | 居室光熱費 |
|         | 夫婦室          | 20  | 36,000 | 11,900 | 6,000 | 居室光熱費 |
| 単身棟 E   | 共用タイプ        | 72  | 30,000 | 5,900  | 2,333 | 居室光熱費 |
| 一橋寮     | N            | 68  | 30,000 | 5,900  | 2,000 | 居室光熱費 |
|         | S            | 73  | 30,000 | 5,900  | 2,000 | 居室光熱費 |
| 合計      |              | 785 |        |        |       |       |

※その他自治会費 2,000円

大学についてその施設状況について把握した。他大学の状況は表 6、表 7 の通り。

利用者：一橋大学、東京学芸大学、東京農工大学、電気通信大学の学生及び留学生

（留学生 3：日本人 2）

期 間：留学生及び日本人学生 2 年（基本延長は無）

チューター：学生 8 名に対し、1 名程度配置（各大学で選抜、夜間対応等）

○ 国際基督教大学

住所：東京都三鷹市大沢 3-10-2

表 7 国際基督教大学留学生寮概要

|    | タイプ   | 居室数 | 入寮費    | 寄宿費    | 共益費   | その他 |
|----|-------|-----|--------|--------|-------|-----|
| 新館 | 共用タイプ | 68  | 45,000 | 33,000 | 8,000 | 込   |

○ ボストン大学（Boston University）（概要）

住所：BU Office of Housing（985 Commonwealth Ave. Boston）

（1）寮費の内訳

①寮費のレンジ

○個室タイプ：年間 \$ 10,480～\$ 13,140（食事込み）

○共同タイプ：年間 9,000～\$ 11,920（食事なし）

②共益費

○共益費：全てが授業料に含まれる。

（2）租税システム

基本的に大学は N P O であり、一部（パーキング、ホテル事業）を除いて非課税。寮についても基本的には非課税だが、建替えの際、建替え前の建物に課税されている場合、課税される場合がある。（軽減税率）

（3）建設コストの負担

①建設主体：大学

②費用負担：大学

③補助金等：私学においては、連邦、地方政府の負担はない

④調達方法：学校債、銀行借入

⑤借入利率：5.5%

⑥収支見積：収入（\$ 33/Sq, Ft=\$ 3.07 m<sup>2</sup>）支出（\$ 18/Sq, Ft=\$ 1.67 m<sup>2</sup>）

※Sq, Ft とは 1 辺が 1 フィートあたりの面積 = 約 0.093 m<sup>2</sup>

4. 受入留学生の住居生活現状

財団法人日本国際教育協会が平成 15 年（2003 年）度を実施した「私費外国人留学生生活実態調査」結果からみた住居現状について以下のとおり分類した。（なお、この調査は、アンケート調査として同法人が平成 15 年 11 月に日本の大学（大学院を含む）、短期大学及び専修

学校（専門課程）に在籍する私費外国人留学生（5,500名）に対し実施した結果である。）

文部科学省によれば、平成15年5月現在の外国人留学生総数は109,508名で、内私費留学生は98,135名（89.6%）となっている。

- (1) 平均家賃：30,000円（平成15年度）（近畿圏）
- (2) 同居人の有無：単身（51.9%）、同居（47.5%）
- (3) 同居人の数：1人（40.9%）、2人（40.4%）、3名以上（18.0%）
- (4) 同居人の種類：配偶者又は家族（34.8%）、外国人留学生（51.0%）、他（9.7%）
- (5) 敷金・礼金等：なし（22.7%）、5万円未満（25.8%）、5万円～10万円未満（18.9%）10万円～20万円未満（18.0%）、20万円以上（12.7%）
- (6) 保証人の有無：求められた（72.5%）、求められなかった（26.6%）
- (7) 一人当たりの専有面積

5㎡未満（12.7%）、5㎡～7.5㎡未満（24.1%）、7.5㎡～10㎡未満（35.8%）、10㎡～12.5㎡（9.0%）12.5㎡～15㎡（8.1%）

以上のように、私費外国人留学生は約半数が同居し、その相手としては約半数が同じ外国人留学生であり、また（7）にあるように10㎡（約6畳）未満のものが7割以上を占めており、15㎡（約8～9畳）未満では全体の約9割に至っていることから、留学生の多くは3万円未満で暮らせるように、シェアしたりして居住していると推測される。

## V 調査結果の分析と考察

Ⅲでの結果から見出される課題については、下記の通りとなり、今後それぞれについて解決を図る必要がある。

### 1. 全体としての課題

- ①外国人留学生向け大学施設の不足
- ②部間調整が未調整なため住居需要の全体像が把握されていない。⇒非効率な運用
- ③交換留学生における受入、派遣のアンバランス

- ④大学としてフォローすべき受入留学生の明確化
- ⑤留学生寮に収容すべき年限（最初の1年のみか否か）

### 2. 衣笠キャンパスにおける課題

- ①I－ハウスⅢの建設の可否
- ②同志社大学の今出川回帰に伴う、学生マンション需要の逼迫⇒家賃の高騰

### 3. びわこ・くさつキャンパスにおける課題

- ①留学生収容施設の欠如
- ②周辺に比較的新しい物件しかないことによる高設定な賃料
- ③周辺賃貸物件の需給バランスの崩壊に伴う安価な物件の出現
- ④保証人制度による賃貸借契約の困難さ
- ⑤アルバイト先確保の困難さ

## VI 新たなハウジング政策の提案

### 1. 住居運営の効率化

#### ① これまでの状況

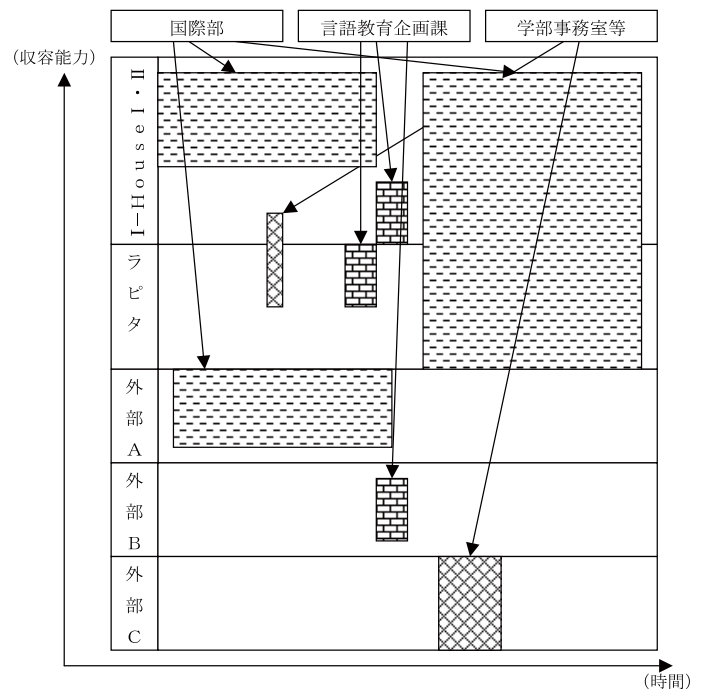


図1 立命館大学ハウジングの現状

凡例：  
 国際課必要数  
 言語教育企画課必要数  
 その他必要数

各部署において、内部施設において収容できない留学生や外国人職員の宿舎の手配を実施している状況にあ

り、全体的な一元管理がなされていない。そのため、一部に非効率な宿舍運用が見られる。

そのため、下記のように各部署及び関連会社を中心となり「留学生受入態勢構築協議会」を開催し、今後の留学生需要を効率的に収容していくことを追求する。

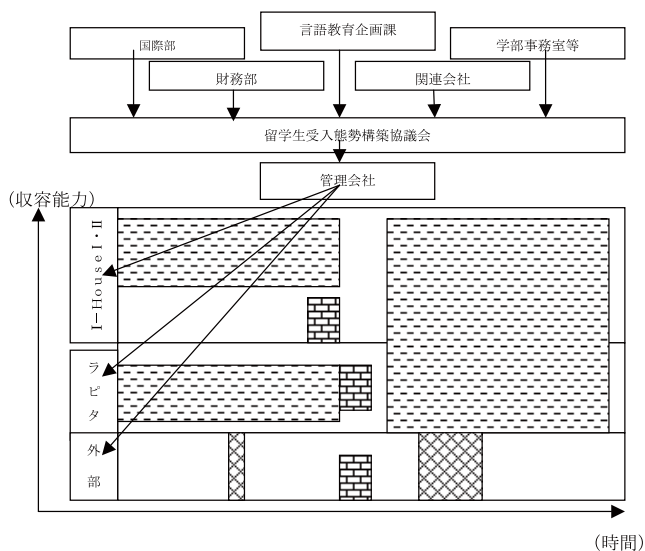


図2 受入態勢見直し後の状況

② 改善後の状況（現状ベース）

今後国際課を中心とする様々な部署と定期的な打合せを行い、①必要居室数、②時期、③価格について明らかにするとともに、情報の一元管理及び住宅の予約管理を行う。

③ 将来的な需要増加に対応したイメージ

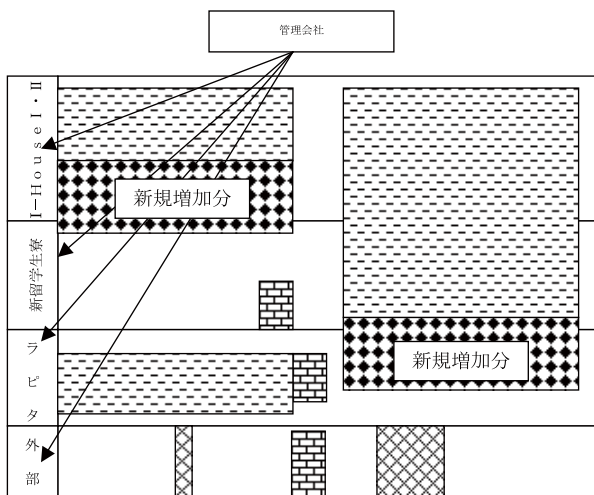


図3 将来の需要増加に対応した状況

2. ハウジング部門の確立

(1) APUでの取組み<sup>4)</sup>（ハウジング部門としての確立）

- ①準国際学生寮の提供：APUの近くでは、クレオテックが大学側からの要請を受けて独自に土地を購入し、現在336戸の寮を国際学生中心に提供している。
- ②市中での寮の確保：市中においては、指定物件約3,000戸を確保し、APハウス退出後の学生に対して、安心安全な住居の提供の名の下、24時間管理システムを導入している。
- ③APハウスの管理：さらに、今年度からはこれまでのAPハウスでの寮費収集業務を請け負うことにより、これまでの滞納率を低減化することを実現している。以上のような機能を持つことで、APUにおけるハウジング部門として、APUへの貢献を実施している。

(2) 北米調査結果からみるハウジング部門の確立

今回、8月の中旬にボストンを中心とする数校の米国の大学及びカナダのバンクーバーにあるUBC(University of British Columbia)におけるハウジング部門でヒアリングを行った。その結果、北米の人気私立大学においては、全米各地あるいは全世界から集まる学生に対し、多くの寮施設を提供しており、その有無や内容の優劣により大学の入学状況が変わるといった指摘がなされている。そのため、各大学においては「ハウジング」部門が大学本部の1部門として独立しており、ハウジング部門では、メンテナンスから清掃までの全てを職員ですべてしているのが現実である。

ハウジング部門は基本的に大学の構内において、様々な寮施設の建設やメンテナンス計画を立案し、大学本部に対し提案を行うことにより大学運営の一翼を担っている。

今後、クレオテックとしては、APUでの取組み等を基本としながら、米国大学の「ハウジング部門」が行っている「ハウジング機能」を担うことを提案したい。

3. BKCにおける受け入れ態勢の確立

現在BKCにおいては留学生寮がない。そのため、BKCにおいてはSKPやその他の非正規課程の海外留学生を受け入れていない状況にある。そこで、これを解決する

ための方策を考察する。

(1) 前提条件

- ① 高額家賃：南草津周辺においては建築年数が少ない物件が多い。そのため留学生にとっては、家賃レベルが高額に推移しており、最低でも45,000円といった状況である。
- ② 保証人制度の不徹底：滋賀には京都コンソーシアムのような保証人補助制度が完備しておらず、そのため資金に余裕がある学生がいたとしても、物件そのものを賃貸できない状況にある。

(2) オプション

- ① 学外物件の購入：現在、BKCの周辺では築10年が経ち、売却が検討される時期にある。特に外資系ファンドのREIT等では短期間で売却されることがあり、それらの不動産物件について購入の意向の打診があり、検討を要する。現在、約7億円で120戸、築10年程度の物件が数棟売却予定である。
- ② 学外予算の確保：現在、APUではAPハウスⅢが建設中であり、それに対して独立法人日本学生支援機構より建設費の約3分の1の建設支援金が供出されている。そのため、このスキームを使って建設する方法があるが、この支援金の適用は5年に1度、1法人に認められており検討を要する。
- ③ 学外留学生用施設の建設：大分において、日本学生支援機構が建設した国際学生寮のような取組みについて、大学側より働きかけて京滋において実現化する。

- ④ 調整池での建設：現在、調整池全体開発が検討されており、その一部として国際寮を建設する方法があるが、検討を要する。

そこで、今後のBKCでの留学生寮建設に関わるシミュレーションについて、APUクレオハイツの実績を元に金融工学を応用して考察する。

(3) DCF(Discounted Cash Flow)法における収益還元法  
DCF法による収益還元法の考え方では、収益不動産の価値は、その将来得られる入金額の現在価値の合計として求められる。

将来得られる入金額には、不動産を賃貸することによって得られる毎年の純収益及び不動産を売却した時に回収される金額がある。

将来の入金額を割り戻すためには割引率が利用され、金利動向より求められることが多い。

収益不動産の純収益は賃貸可能な総収入から空室損失分を控除して実質的な総収入を査定し、この実質的な総収入から営業経費を差し引くことで求められる。

売却時の回収予想額は、所有期間中の純収益とは区別して査定されるが、必ずしも特定の金額としては求められず、現在価値と比較して10%増あるいは10%減と予測して求められる。

経済が発展している地域における土地は値上がり傾向にあり、衰退している地域は値下がり傾向にある。また、建物については経過年数にあわせて価値が減少するのが通常である。

表8 DCF法による不動産収益価格の公式

$$\begin{aligned}
 \text{不動産の収益価格 } V &= \frac{CF_1}{(1+Y_0)^1} + \frac{CF_2}{(1+Y_0)^2} + \dots \\
 &\dots + \frac{CF_t}{(1+Y_0)^t} \\
 &= \sum_{t=1}^t \frac{CF_t}{(1+Y_0)^t} \\
 &= \text{投資期間中の各年度の収入金額の現在価値の合計}
 \end{aligned}$$

$CF_t$  = 将来の各年度における収入額  
 $Y_0$  = 割引率

① 国際留学生寮建設に関わるシミュレーション

表9 留学生寮建設にかかわるシミュレーション（大学建設）

1. 収支分析

|     |            |       |            |           |     |  |            |
|-----|------------|-------|------------|-----------|-----|--|------------|
| 家賃  | 単価/月       | 共益費/月 |            | 平均効率      | 部屋数 |  | 家賃収入/年     |
| 収入  | 40,000     | 4,000 |            | 85%       | 200 |  | 89,760,000 |
| 手数料 |            |       | 入寮手数料/月    |           |     |  | 入寮手数料/年    |
| 収入  |            |       | 1,133,333  |           |     |  | 6,800,000  |
| 支出  | 借入返済/年     | 地代/年  | 運営費        | 修繕引当      | 租税  |  | 総支出/年      |
|     | 40,473,987 |       | 30,024,000 | 8,000,000 |     |  | 78,497,987 |
|     | 年間収支       |       |            |           |     |  | 18,062,013 |

※初期投資(部屋数×400万円)

800,000,000

※初期投資(合計)

800,000,000

月額返済額

3,372,832

※金利:(想定)

3.0%

年額返済額

40,473,987

※償還:(想定)

30

※入寮手数料収入は1か月分を年2回で算出

※運営費は下記(月額)を年額で算出

※修繕引当は戸あたり40万円を10年に1回実施

※租税は学校法人のため基本非課税

月額運営費(想定)

|                  |         |         |        |          |        |         |         |
|------------------|---------|---------|--------|----------|--------|---------|---------|
| <b>運営費計</b>      | 管理員費    | 清掃費     | 小修繕費   | 電気、ガス、水道 | 保険     | 管理費     | 消耗品費他   |
| <b>2,502,000</b> | 450,000 | 120,000 | 50,000 | 720,000  | 90,000 | 400,000 | 672,000 |

※管理員は清掃兼務1名(9:00-17:00)で算出

※共益費は電気、ガス、水道料金を部屋数で按分して算出(後日会計監査の上、戻入も視野に)

2. 最終収支

|      |            |      |             |            |             |
|------|------------|------|-------------|------------|-------------|
| 収益   | 年間収益       | 償却年数 | 合計          | 年間損益       | 最終損益        |
|      | 18,062,013 | 30   | 541,860,383 |            |             |
| 費用   |            |      | 取壊し費用       | 25,593,019 | 511,860,383 |
|      | 0          | 0    | 30,000,000  |            |             |
| 最終収益 |            |      |             |            |             |

キャップレート

2.26%

※諸費用についてはクレオハイツ実績に準拠

表10 留学生寮建設にかかわるシミュレーション（別法人建設）

1. 収支分析

|     |            |       |            |           |            |  |            |
|-----|------------|-------|------------|-----------|------------|--|------------|
| 家賃  | 単価/月       | 共益費/月 |            | 平均効率      | 部屋数        |  | 家賃収入/年     |
| 収入  | 40,000     | 4,000 |            | 85%       | 200        |  | 89,760,000 |
| 手数料 |            |       | 入寮手数料/月    |           |            |  | 入寮手数料/年    |
| 収入  |            |       | 1,133,333  |           |            |  | 6,800,000  |
| 支出  | 借入返済/年     | 地代/年  | 運営費        | 修繕引当      | 租税         |  | 総支出/年      |
|     | 40,473,987 |       | 30,024,000 | 8,000,000 | 15,000,000 |  | 93,497,987 |
|     | 年間収支       |       |            |           |            |  | 3,062,013  |

※初期投資(部屋数×400万円)

800,000,000

※初期投資(合計)

800,000,000

月額返済額

3,372,832

※金利:(想定)

3.0%

年額返済額

40,473,987

※償還:(想定)

30

※入寮手数料収入は1か月分を年2回で算出

※運営費は下記(月額)を年額で算出

※修繕引当は戸あたり40万円を10年に1回実施

※租税は学校法人のため基本非課税

月額運営費(想定)

|                  |         |         |        |          |        |         |         |
|------------------|---------|---------|--------|----------|--------|---------|---------|
| <b>運営費計</b>      | 管理員費    | 清掃費     | 小修繕費   | 電気、ガス、水道 | 保険     | 管理費     | 消耗品費他   |
| <b>2,502,000</b> | 450,000 | 120,000 | 50,000 | 720,000  | 90,000 | 400,000 | 672,000 |

※管理員は清掃兼務1名(9:00-17:00)で算出

※共益費は電気、ガス、水道料金を部屋数で按分して算出(後日会計監査の上、戻入も視野に)

2. 最終収支

|      |           |      |            |           |            |
|------|-----------|------|------------|-----------|------------|
| 収益   | 年間収益      | 償却年数 | 合計         | 年間損益      | 最終損益       |
|      | 3,062,013 | 30   | 91,860,383 |           |            |
| 費用   |           |      | 取壊し費用      | 3,093,019 | 61,860,383 |
|      | 0         | 0    | 30,000,000 |           |            |
| 最終収益 |           |      |            |           |            |

キャップレート

0.38%

※ 諸費用についてはクレオハイツ実績に準拠



## ② クレオテックとしての提案

### 1) シミュレーションからみる現状認識

#### ●税負担の排除

上記のシミュレーションからもわかるように、大学キャンパス構内に建設する予定の新国際寮にもかかわらず、一般企業であるクレオテックが建設した場合、固定資産税や都市計画税等が賦課される。そのため立命館グループ全体から考えた場合、税負担がそのまま賃料の高騰を招くこととなり、グループ経済上適切な投資とは考えられない。

#### ●資金の長期固定

しかし、このような大きな投資は同時に資金の長期固定を必要とするため、オフバランスさせる手法を考える必要がある。

#### ●子会社の体力

今回の投資については、クレオテックとしてAPUでのクレオハイツ投資と同様のスキームで実施することが可能と見る向きもあるが、現在のクレオハイツのキャップレートはわずかに6%程度であり、さらに年間売り上げ80億円程度の企業が10億円の有利子負債を抱えることは、非常にリスクの高い投資行動と考えられる。

#### ●留学生需要の把握と30年の償還期間

今後数年間の留学生需要のトレンド及び目標については明確だが、30年間の償却を考えた場合、需要の見込みについては不明確だと言わざるを得ない。そのため、そのギャップには大きなリスクが潜在的に内包化されている。

このような認識に立った場合、留学状況の変化によっては日本人学生を受け入れていくことも視野に置く必要があると同時に、それらを視野に入れて部屋の仕様を考えていく必要がある。（コスト高要因となる）

このような認識をもとに、BKCでの国際寮の建設に対し、クレオテックとしては以下の提案をする。

### 2) 大学主体による建築及びクレオテックによる1棟借り

上記にあるように租税負担の見地から、大学が建

築をし、それに対して一定の金額でクレオテックが1棟借りを行う。

### 3) 留学生の優先的入寮の仕組みづくり

短期留学生（1年未満）が、自動的に全員入寮するようなスキームを構築する。また、これにより空室を最小限にするよう大学側でコントロールする。

### 4) 一定占有率を下回った場合のサポート

今後数年間の目標については設定可能ではあるが、償還にかかわる期間を常に留学生で埋めることが困難となった場合には、その部分の援助を得るか、あるいは日本人学生を収容し、赤字化を避けるようクレオテックが自助努力する。

## VII 研究の意義

1. 現在、各部署において実施している受入留学生の受入方法の統一化を図り、一元管理することにより、大学として必要とされる実需を把握するため、ハウジング部門を新たに創設、あるいはアウトソーシング化する。これによって、効率的な大学施設の運用が可能になる。
2. 新たな組織の下、今後の需要予測に沿って、衣笠及びBKCにおいて課題となる新たな需要に対して、学内及び学外の何れにおいてこれを確保するかについて検討し、提案する。また、その際に後述する金融工学を駆使した投資基準を明確にし、効率的な財政支出を可能とする。
3. 住宅施設の充実により、とりわけ単位互換大学からの受入を円滑にすることにより、更なる受入留学生を増加させることが可能となる。また、そのことにより引いては、立命館大学の国際的な評価の向上に繋がる。
4. 同様のスキームを他大学にクレオテックが導入を働きかけることにより、クレオテックの収益の増大につなげるとともに、配当利益の増加といった形での学園への貢献を誘引することが可能となる。

## VIII 残された課題とその解決

### 1. 大学本体の有利子負債の軽減

建設にかかわる有利子負債をバランスシートから

外すスキームを構築し、負担を軽減させる。

2. 今後の建設需要に対するクレオテックによるサポート  
今後、映像学部、生命科学部、薬学部の設置及び  
その他附属校の設置など旺盛な建設需要に対し、  
クレオテックとして出来る範囲での支援を実施す  
る。

[注]

- 1) 大学院数の両キャンパスでの比率

衣笠：113名 BKC：166名

- 2) ラピタ

旧立命館大学衣笠寮。クレオテックが改修の上、一般学生に  
賃貸していたが、昨今の留学生の増加に伴い国際寮化を提案。  
大学に大変近く好立地。

- 3) APUの留学生数及び比率

大学1,733名、大学院184名 計1,917名 40.4% 74カ国・  
地域より入学。

- 4) APUでのクレオテックの取組み

APHouse I, II, (III) (キャンパス内の大学施設) 932 +  
(380) を委託管理。②APU近隣の「クレオハイツ」(240+96)  
を建設。RA (Research Assistant) 18名を募集し、奨学金  
(月額20,000円) を支給し、準国際寮の運営の安定化に取り  
組む。③現在、APUプロジェクトとして、大学関係者とともに  
国際学生の実態調査(家計調査)等を実施。また、国際学  
生の起業援助活動を検討している。

[参考文献]

- 1) 塚本勲『図とケースでわかる不動産DCF法』東洋経済新  
報社、2001年
- 2) 川口有一郎『入門不動産金融工学』ダイヤモンド社、2001  
年
- 3) 石塚義高『不動産管理工学』清文社、2002年

## Housing supply policy in response to an increased acceptance of foreign students at Ritsumeikan University:

focusing on supply policy by outsourcing

HISHITANI, Iichiro (Business Development Section, Sales Division, Creotech Co., Ltd.)

ITO, Akira (Senior Researcher, Research Center for Higher Education Administration)

TORII, Nobuya (Director, Sales Division, Creotech Co., Ltd.)

### Keywords

Foreign students' dormitory · Guarantor system · Housing · Outsourcing · Real estate-financial engineering

### Summary

Ritsumeikan University has been sending many of its students abroad, in line with the policy goal of having 20% of its total enrolment study abroad. This has resulted in an active participation in exchange programs and mutual credit transfer systems with partner universities and, in turn, an increased number of foreign students arriving at Ritsumeikan. Accordingly, the University has increased its housing supply for foreign students. However, since the increased number of students surpasses the increased housing, the University is having difficulty in satisfying the increased demand.

Compared with other universities, Ritsumeikan has a markedly lopsided ratio of its number of students studying abroad to the number of foreign students it receives. In particular, the University has a disproportionately large number of students studying aboard on exchange programs as compared to the limited number of foreign students it accepts on the same programs. This situation should be corrected as soon as possible, otherwise this may lower the University's international reputation.

In view of the situation, Creotech Co., Ltd., a Ritsumeikan-affiliated company, analyzed the present status of university housing utilization. This study presents proposals on how to increase efficiency in housing supply, along with an analysis of future trends in housing demand. The problems on Ritsumeikan's Biwako-Kusatsu Campus, where no housing is available for foreign students, were also analyzed, with possible solutions proposed.

