News Release

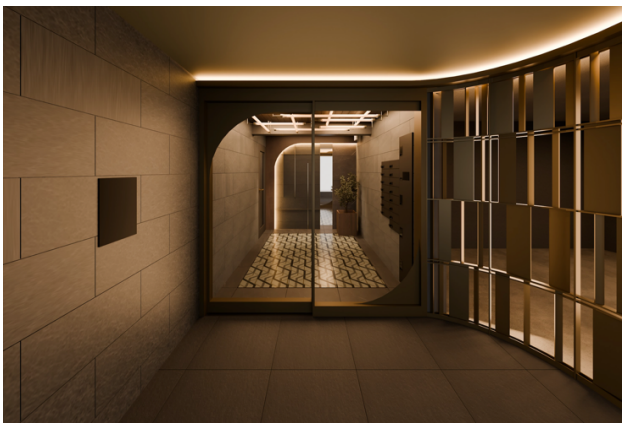
2026 年 11 月 5 日

学校法人瓜生山学園
株式会社リビングコーポレーション
マーケティングリアルティ合同会社

多様化した留学生ニーズに応える日本版「PBSA」を展開、新しい産学共創モデルを始動

*～京都で芸術を学ぶ世界の若者とその保護者のニーズに応える、日本版 **PBSA**（学生専用住宅）オリジナルブランド「**gallery k.**」を発表*

京都芸術大学を設置する学校法人瓜生山学園（京都市左京区、理事長：德山豊）、株式会社リビングコーポレーション（東京都渋谷区、代表取締役社長：鈴木英樹）ならびにマーケティングリアルティ合同会社（東京都渋谷区、代表：多幾宏平）の 3 者は、留学生の増加に伴い多様化したニーズに対応した住環境課題を解決するための共同プロジェクトとして、オリジナルブランド賃貸マンション（日本版 PBSA）「gallery k.」プロジェクトを始動いたしました。



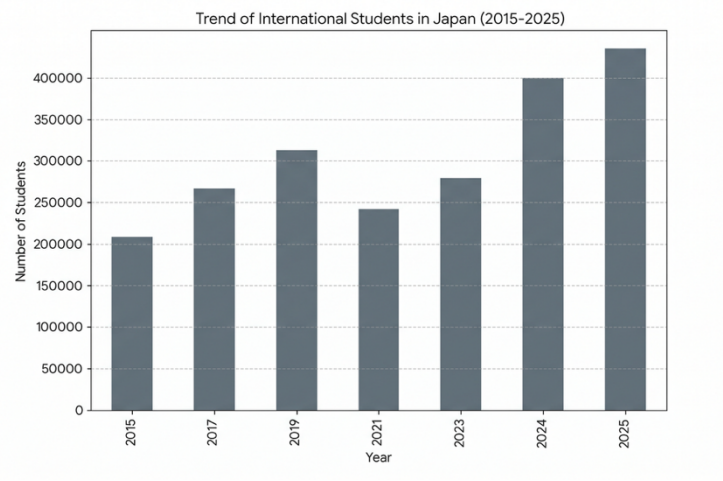

▲2027 年 3 月開業予定 「gallery k. 1」 のイメージ図

【PBSA（Purpose-Built Student Accommodation）とは】

欧米を中心に広く普及し、グローバルで毎年数兆円規模の投資が行われている「学生向け専用住居」です。家具・家電完備で、光熱費や通信費なども含まれるオールインクルーシブな料金体系、入居者同士のコミュニティ形成を促す充実した共用設備を持つ施設が主流となっており、異国の地でも安心して友達作りや生活基盤の構築がスムーズであることから、特に留学生にとって最適な住まいとしてグローバルスタンダードとなっています。

■ 日本における留学生の増加とニーズの多様化

政府は留学生の受入れ拡大を重要政策として掲げています。「2033 年までに 40 万人に到達」という政府目標を 8 年も前倒しで達成し、日本の留学生数はすでに 43 万 5,200 人に達しています。 近年は単なる人数の増加にとどまらず、よりレベルの高い大学や大学院へ、アジア圏の優秀な学生が多く進学しており、留学生の増加とともに、生活環境や住居に対する二ーズも多様化しています。



■ 世界標準の PBSA と既存学生マンションの違い

イギリスなどで展開されている大手運営会社の PBSA (例 : ロンドンの「Chapter」など) は、高級ホテルのような仕様で家具· 家電が完備されているほか、有人レセプション、ラウンジ、ジムなどのリッチな共有スペースを備え、生活支援を含むサービスを提供しています。一方、日本で展開されている従来の学生マンションは、家具· 家電がない状態で貸し出され、敷金· 礼金· 仲介手数料などで家賃の約 4 ヶ月分の初期費用がかかるほか、保証人の用意や煩雑な各種契約手続きを各自行う必要があり、留学生とその保護者にとって極めて高いハードルとなっています。

■ 留学生の多様なニーズに寄り添うプロダクト開発

アジアをはじめ多様な地域の留学生が慣れ親しんだ住環境の延長となっている欧米の PBSA を日本の環境に適応させた「日本版 PBSA」を開発することで、スーツケース 1 つで来日したその日から安心して質の高い生活をスタートできる環境を提供します。必ずしも従来の学生マンションでは応えきれなかった留学生と保護者の二ーズに対し本プロジェクトでは「安心· 快適· 唯一無二の住環境」の提供を目指しています。

■ 京都芸術大学公式オリジナル賃貸マンション「gallery k.」の誕生

3 社の共創によって誕生した「gallery k.」は、「トランク 1 つで開始できる利便性」「高水準のセキュリティ」をコンセプトに、学びたい学生と、送り出す保護者の安心を高い次元で両立させた新しい学生向け賃貸マンションです。

gallery k.

生き方そのものが、私という芸術。







▲本企画専用に開発される「gallery k. 2」（2028 年 3 月開業予定）のイメージ図

▼gallery k.公式サイト

URL：https://galleryk.jp/

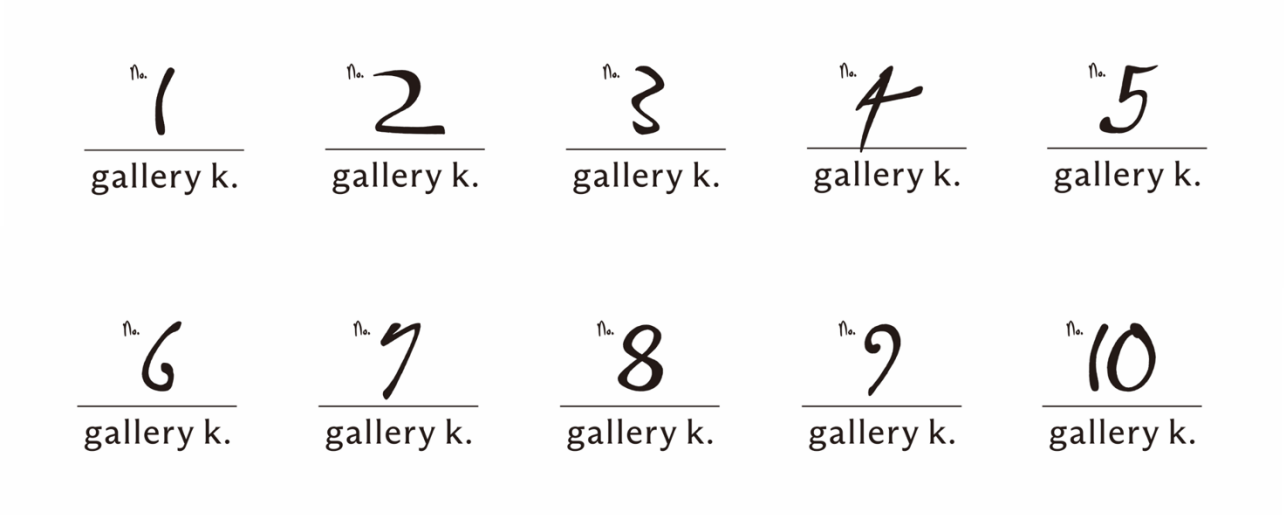
■　学生へのメッセージを込めたブランド設計

「生き方そのものが、私という芸術。」をタグラインに掲げ、自分の生き方、学び、制作への取り組みが作品のように息づくことを意図し、物件名は「gallery k. 1」「gallery k. 2」「gallery k. 3」とシンプルで外国人にも覚えやすいナンバリングを採用しています。

■　各棟のナンバリングに刻まれるのは、レオナルド・ダ・ヴィンチの筆跡から再現された数字

ダ・ヴィンチは、『モナ・リザ』や『最後の晩餐』を手がけた画家として広く知られる一方、解剖学、建築、数学、天文学、土木工学など、極めて多岐にわたる分野で膨大な研究と先駆的な発明を残しました。

生涯を通じて飽くなき好奇心を持ち続け、芸術と科学の垣根を越えて探求し続けた彼の姿勢を通じ、ひとつの専門分野に固執せず、森羅万象に飽くなき好奇心を持ち続けてほしいという、これからの時代を創る学生へのメッセージが込められています。



■　保護者が安心するスマートセキュリティと、入居ハードルの解消

異国へ子どもを送り出す保護者が最も重視する防犯面では、スマートロックやスマートカメラ等の最新設備を使い、外部の人の侵入を防ぐ複数層のセキュリティラインを導入し、高いセキュリティと利便性を追求しています。また、礼金・仲介手数料なし、家具・家電・Wi-Fi 完備、敷金 1 ヶ月分のみの明瞭かつ手間を省いたパッケージにより、各種契約、購入手続き、配達や設置を心配することなく、スーツケースで来日したその日から安全な暮らしを始められます。

■ プライバシーを守りながら「緩やかなコミュニティ」を育む

高いプライバシーと防犯性を確保しつつ、2028 年 3 月完成予定の gallery k. 2（新規開発）にはラウンジを備えた「コミュニティ HUB」を設けます。各棟の入居者がイベント等を通じて自然に交流できる仕組みを整え、異国での孤独感の解消と充実した学生生活をサポートします。

■ 今後のスケジュールと展開

本プロジェクトでは、まず株式会社リビングコーポレーションによる投資物件として以下の 2 棟を開業いたします。

第 1 弾「gallery k. 1」（2027 年 3 月竣工・開業予定）
所在地：京都市左京区一乗寺河原田町 45-2（京都芸術大学まで徒歩 11 分・自転車 4 分）
構造・規模：鉄筋コンクリート造 5 階建・全 14 室

第 2 弾「gallery k. 2」（2028 年 3 月竣工・開業予定）
所在地：京都市左京区一乗寺築田町 72（京都芸術大学まで徒歩 4 分・300m）
新築開発物件（コミュニティハブとなる共用ラウンジを併設）
構造・規模：鉄筋コンクリート造地下 1 階、地上 2 階建・全 28 室

京都芸術大学、リビングコーポレーション、ならびにマーケティングリアルティの 3 者は、今後も緊密に協業しながら本プロジェクトを推進し、世界から選ばれる教育・住環境の創出に取り組んでまいります。

■ 本件に関するお問い合わせ先

学校法人瓜生山学園 京都芸術大学
所在地: 京都府京都市左京区北白川瓜生山 2-116
URL: https://www.kyoto-art.ac.jp
問い合わせ先: 広報課　kouhou@office.kyoto-art.ac.jp

株式会社リビングコーポレーション
所在地: 東京都渋谷区渋谷 4-2-12 EDGE 南青山 2F
URL: https://www.living-cp.co.jp/
問い合わせ先: 事業推進室　tokyo-info@living-cp.co.jp

マーケティングリアルティ合同会社
所在地: 東京都渋谷区渋谷 2-12-4 ネクストサイト渋谷ビル 5F
URL: https://marketing-realty.com
問い合わせ先: 広報　info@marketing-realty.com