發佈：2023-08-29, 週二 10:46
點擊數：11634



每年五、六月正值畢業季的同時，也是台灣大學生租屋族找房地獄的開始，學生每天流連於租屋網站及臉書租屋社團找尋預算內的租屋。身處都會區裡宿舍不足的大學生而言找房的壓力更是不在話下。預算較少的學生在起跑點就落後在社會人士之後，使得在租屋之路上走得更加心驚膽顫。

日本大學生租屋概況與模式

但在日本，學生在租屋上卻有截然不同的處境。筆者目前於日本埼玉縣的大東文化大學進行為期

Phoca PDF

發佈：2023-08-29, 週二 10:46
點擊數：11634

半年的交換學生生活，觀察周遭日本學生在租屋上並無太大的困擾，而居住情況也大致分為三種：

一、実家：

與父母同住。就算需要通勤超過一個半小時，還是有許多學生選擇住在家裡，但其中原因並非無租屋預算或尋屋無果，而是對一個人生活還無十足的自信與準備因此選擇住在家中。

二、一人暮らし：

在外租屋。在外租屋的學生大多是住在與學校距離最近的地鐵站，只需搭乘接駁巴士前往學校即可，房間屬於一人一間配有衛浴、廚房、臥室的單人租屋而非台灣常見的家庭式且多人共住的配置。另外分為アパート（apartment 公寓）與マンション（社區大樓mansion）。

三、學生寮：

宿舍。該類型並非屬於普遍台灣校園中上下舖的多人宿舍，而是由專業商業公司進行管理，地處校外並專門租賃給學生的大樓，相較於一人暮らし

會有較多的限制與規範，但同時安全性也較

有保障。月租上依地域而異有所不同，價格上普遍相較同地區的一人暮らし會再低1-2萬。

根據獨立行政法人日本學生支援機構（JASSO）

調查顯示，與父母同住的比例位居首位平

均達到47%，一人暮らし則是46%，學生寮則為5%。

其中

Phoca PDF

發佈：2023-08-29, 週二 10:46
點擊數：11634

也因學費

的差異，私立大學

學生選擇住家裡的比例最高（65.2%）

，但國公立學生卻是一人暮らし

（58.1%）占比最高，雖然學生寮無論在哪個群體都相對佔整體的少數，但在市場供給面上已經

有非常成熟的發展。

（参考）居住形態別学生数の割合（大学(昼間部)）

［単位：%］

区　分	自　宅	学　寮	下宿、アパート、その他
国　立	35.7	6.2	58.1
公　立	43.7	3.3	53.0
私　立	65.2	7.2	27.6

????????2????????????????????

?https://www.jasso.go.jp/statistics/gakusei_chosa/2020.html?

學生寮的經營者---共立メンテナンス株式會社

筆者現正居住的類

型為寮（宿舍），該處並非由單一學

校運營而是由一家名為共立メンテナンス

株式會社經營，該公司業務包含：1.飯店管理2.

Phoca PDF

學生宿舍與社員宿舍經營3.

老人院經營，光是寮的事業領域在日本全國

就有將近500

棟寮在進行管理，飯店管理事業也拓展至韓國等海外地區，實屬大集團企業規模，也提供寮的學生進入該旗下飯店實習、打工的機會。該公司宿舍皆設於地鐵站旁，因此有許多地鐵沿線不同大學的學生居住，同時生活機能也十分便利，超市、藥妝店為基本，稍微繁華的車站更有購物中心、電影院等等設施。

共立メンテナンス成立於1979

年以供餐業務起家，翌年開始發展學生寮事業，五年後再拓展至經營社員寮及商務旅館、溫泉渡假村等業務，並於1990

年在東京証卷交易所上市，時至今日資本額已

達到79億日圓。目前旗下共有5000

多名員工，同時為因應高齡化社會更於1996

年開展銀髮事業設立到府照護、送餐及老人院等等業務，秉持創立初衷：「為使所有人都能好好享受世界，企業提供支援以協助個人、社會共同創建（共に立つ）

美好生活」為各年齡層在現代社會中因繁忙而無法達成的生活品質提供支援服務。

學生寮提供之服務

以筆者所居住的宿舍為例共設有86間房，房間皆為一人一室，月租6

萬元，雖在周邊地區屬於中高價位，但

Phoca PDF

18000円）一樓隨時有乾淨的床單與床套可以換取。

每層樓設有公用的電磁爐與洗衣機、收費烘衣機可以使用。同時設有寮父母幫忙接收包裹、打掃公共環境衛生等等宿舍雜務。

一樓也設有公

用食堂，有廚房阿姨為大家

提供餐食，學生可以提前透過宿舍公司的APP進行訂餐，在APP

上皆能看見未來一個月的餐單與其營養成分表以便學生決定是否要訂餐，早餐有洋、和食進行選擇（約300円

），晚餐則是白飯與味增湯吃到飽搭

配每天不同的主菜（約700円

）有時晚餐如是熱門餐點（如：咖哩、牛排）也會有訂不到餐的時候發生。此外宿舍也設有專屬垃圾場，白天可隨時前往，不受該地域的倒垃圾種類與時間的規定。

Phoca PDF

發佈：2023-08-29, 週二 10:46
點擊數：11634






但於此同時該宿舍

也有許多限制之處，進出宿舍大門與

各樓層皆需感應磁卡，1-3樓為男生樓層，45

層樓則為女生樓層，無法進入異性樓層。訪客也是同性別才可以登記進入，留宿方面也只限定同

姓家人留宿一晚，在外過夜需要在APP

與寮長通報。公共空間也無法飲酒外食堂食物也無法攜出只能在食堂享用。

學校與學生寮之間的合作模式

Phoca PDF

發佈：2023-08-29, 週二 10:46
點擊數：11634

相較於一人暮らし

，寮雖然有相對高的安全性與便利性，但也有著不自由之處。但不管是哪一類型的租屋，學校都扮演著十分重要的媒介。筆者交換的大學在校內並無任何宿舍，但學校與租屋市場卻對學生租屋有著全方面的支

援。以筆者交換學校為例，校內

備有專門處理學生生活方面事務的獨立公司大東スクラム

，其中設置諮詢窗口幫助學生媒合仲介，同時也協助介紹搬家業者等等學生生活支援事宜，讓學生絕對不會有找不到房子或窘境及困擾產生。

但實際扮演仲介責任的並非大東スクラム

，而是在

地民間專門處理學

生租屋的房屋仲介公司，以筆者就讀

學校為例附近就有多至5-10

間大學，每家仲介公司都會標明自身是和哪家大學簽訂合作契約，以讓學生知曉從該處得到的資訊皆是受到仲介與學校的雙重檢驗下才得以刊登。

Phoca PDF

發佈：2023-08-29, 週二 10:46
點擊數：11634





如此一來無論是寮或是一人暮らし，學生

就算不透過學校窗口也可自行找尋符合自身需求且具有保障性的安全租屋。在仲介公司的管理下在租屋過程中也不需和房東接觸，租屋條件也不會因房東的意願而臨時有所改變。相較台灣，校內宿舍皆由學校進行營運，日本方面卻選擇不自身經營而是交由企業管理宿舍以簽約的方式與其合作，學校只需負責進行審查及媒合，這也使學校端減少自負盈餘之壓力的同時也能保障學生的住房權益。

小結

雖然日本與台灣的租屋市場環境有本質上的不同，尤其台灣地狹人稠的地理分佈讓單人租屋的實現可能性愈發困難，學生不得已只能提前進入家庭式租屋的市場中，使得獨立處理學生租屋的仲介、企業難以形成。但初步針對大學端仍有可行的改進空間，目前台灣的大學對租屋方面大多只限於金援上的補助，這卻無法實質處理學生找無租屋的問題，更應是在學校把關下建立媒合平台與窗口，使房東同意房屋資訊在平台上刊登，使學生能在對等的情況下進行看房與簽約，如此一來雙向的安全保障才得以被建立。

Phoca PDF

發佈：2023-08-29, 週二 10:46
點擊數：11634

資料來源：

株式会社共立メンテナンス 経営理念

(https://www.kyoritsugroup.co.jp/company/vision/)

株式会社大東スクラム

(https://daito-scrum.co.jp)

Phoca PDF

發佈：2023-08-29, 週二 10:46
點擊數：11634

作者 張宛蒨 為 大東文化大學交換學生、東吳大學政治系四年級學生

Phoca PDF