

旬刊

福  
利  
厚  
生

2024  
January

1

下旬号

No.2384

ISSN1343-568X

特集

4人家族の基準賃借料は10.7万円

2024年版 民間企業80社対象

借上社宅の基準賃借料と  
家賃補助調べ

連載

こころ・カラダ・生活の健康～かんたん健康経営のススメ～(9)  
資産形成における投資の重要性②

連載

人的資本経営時代の福利厚生を考える(13)  
人的資本経営における福利厚生の役割⑦



労務研究所

# アフターコロナ時代の 多様なニーズに対応する 借り上げ社宅



株式会社リロケーション・ジャパン  
代表取締役社長  
栗山 直能氏

## はじめに

新型コロナウイルス感染症が収束方向に向かい、借上社宅に対する各企業の動きもコロナ前と比べて変化が見られます。それに加えて、家具付きの賃貸物件やサステナビリティへの配慮など新たな要望を社宅に求める企業も増えています。このように社宅管理を取り巻く環境はここ数年大きく変化しています。

今回は、社宅管理代行サービス大手の株式会社リロケーション・ジャパン 代表取締役社長 栗山 直能氏に借り上げ社宅管理の状況について寄稿頂きました。

## 借上社宅市場規模は微増

借上社宅市場全体の動向については、アフター

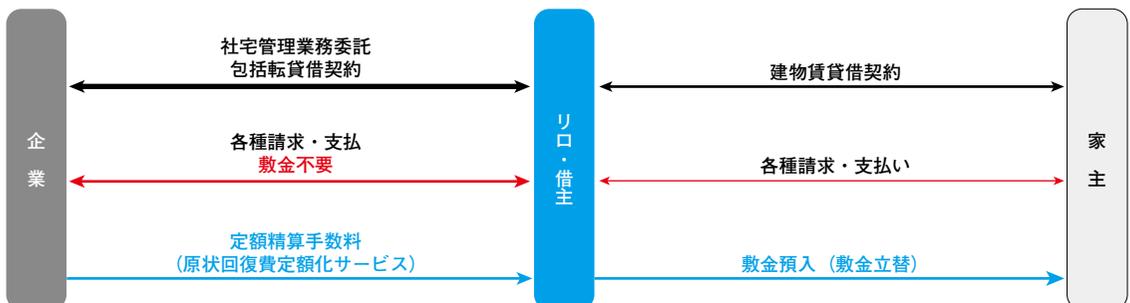
コロナにおいて、移動や転勤を活発化する業種と、引き続き抑制・減少傾向の業種が鮮明になってきています。

当社の顧客動向としては、医療福祉、建設、小売、インフラ関係の企業では社宅件数が増加し、コロナ前に比べても微増となるなど、活発な経済活動に支えられた需要拡大への対応との声が聞かれます。

一方、社宅件数が減少傾向にある業種としては、金融証券業、製薬関連業があげられ、事業効率化の推進やテレワークの浸透などによる、営業所や支店統廃合による影響がその背景にあると推察されます。

このように業種によってトレンドは異なりますが、社宅自体の市場規模としては微増ではないか、とみています。

図表1 リロケーション・ジャパンの転貸型 借上社宅管理サービスの流れ



といいますのも、当社は約25万件の社宅管理を受託しておりますが、全体としての管理件数はやや増加しております。

これはコロナを経て世界規模で経済が復調していることによる従業員の移動が活発になっているからではないかと考えています。

### 見直しが進む社宅制度

先に述べたアフターコロナでの経済活動の再開あるいは急速に進むグローバル化や少子化を背景として、各企業においては優秀な人材の確保が喫緊の課題になっていると思われます。課題解決に向け、給与・賃金面での上昇に取り組む動きもありますが、より良質な人材確保を狙う目的で福利厚生の側面の強い社宅制度の新規導入に踏み切る企業もあるなど、一部には制度拡充の動きがみられます。

また、すでに社宅導入済の企業においても、制度維持の流れは変わりませんが、見直しを検討している企業が散見されます。いくつか事例を紹介します。

**エレクトロニクスメーカー A社**は、社宅制度における適用上限年齢の設定、いわゆる社宅定年の導入に踏み切りました。

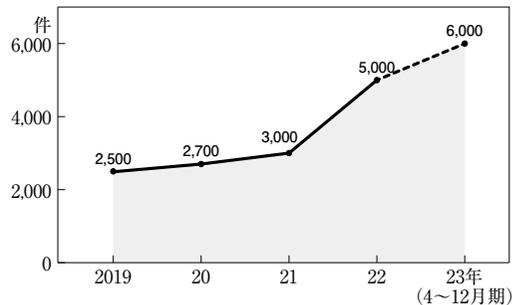
背景には、福利厚生における平等性の観点から、無期限もしくは長期の社宅適用という恩恵が一部の従業員だけに該当することへの是正や、コロナ禍を経てリモート勤務を含めた働き方が多様になり、住まいの問題に向き合う企業が増えたことも、制度を見直す一因になっているのではないかと考えます。

その動きの中で、定年による制度適用外となった場合、従業員としては、企業が借り上げた住居を個人契約に切り替えてそのまま継続入居するか、退去し別の物件を賃貸するか、あるいは購入するかが選択肢となります。当社の顧客動向から推測すると、およそ4割程度は継続入居を希望する傾向があります。

一方で、制度改訂をした企業側としてみれば、「従業員に対して会社は一切関与しない」ということを打ち出しづらいこともあり、少しでも従業員の金銭面、手続き負担を減らすサポートを社宅代行会社に求めるケースも増えています。

当社においては「リロの個人版転貸」サービス

図表2 「リロの家具付き賃貸」取り扱い物件数の推移



によるサポートを行い、これらの企業の要望に応じています。

### 家具付き賃貸物件のニーズ増加

グローバル化が進行した現在、業種を問わず外国人労働力を確保したいと考える企業が増加しています。

一方で、外国人が日本で賃貸物件を契約することに対しては、契約や入居における言語の課題があります。

また、近年では入国後にすぐ生活ができるようあらかじめ家具が設置された物件を希望されることが多くなってきました。

なお、この家具付きの賃貸物件については、外国人向けに限らず、希望される企業が増加しています。

**総合電機メーカー B社**は、新卒や若年層の社員の金銭的負担を低減するために、賃貸物件を家具付きの状態に仕立てた状態での手配を希望されました。

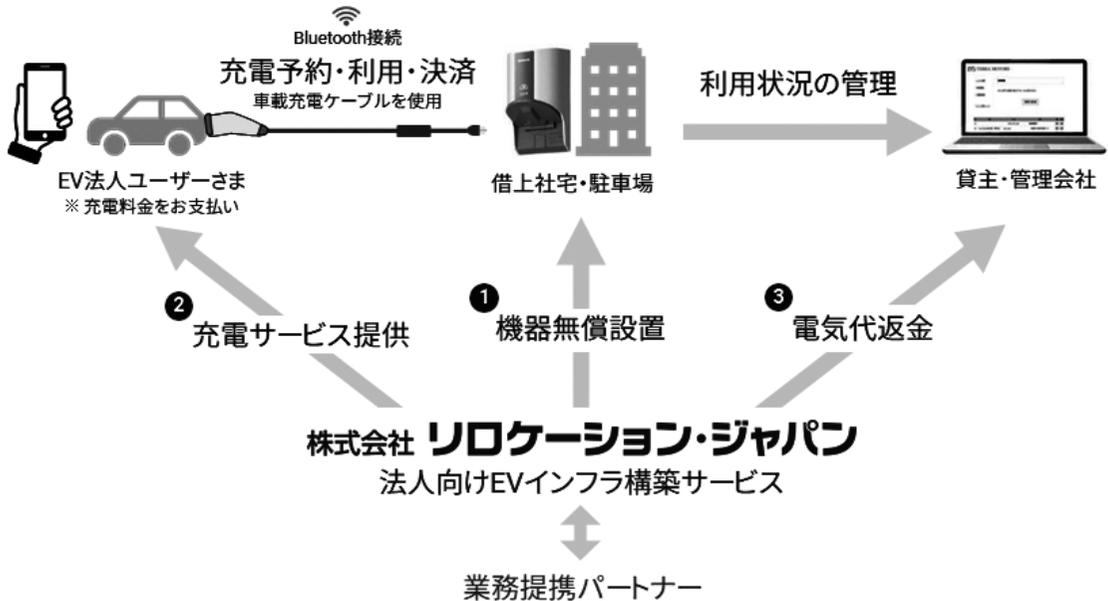
入居時に発生する家具購入負担がないだけでなく、退去の際に家具を廃棄する必要がないことも、同社のSDGsの考えに沿ったものとして好評をいただいています。

**チェーンストアを展開するC社**は、比較的転勤が多いことから引越のたびに家具を搬送することがなくなることで荷物量が減り、引っ越し費用を抑制する効果もあるとして、当社グループサービス「リロの家具付き賃貸」をご導入いただいています。

「リロの家具付き賃貸」は、あらかじめ家具が設置されていない全国のほとんどの賃貸物件に対して、入居前に標準家具が設置された状態で用意することができるプランで、ここ数年の利用率

図表3

「リロのEV駐車場」サービスのイメージ



が大幅に上昇しています（図表2）。

**転勤による着任日の流動化**

転勤には、引越がつきものですが、昨今の人手不足により4月1日着任に関わる3月や10月1日着任における9月のピーク時には、引越業者を手配できない、いわゆる「引越難民」の発生を警戒し、着任日をずらす企業もみられます。その上、働き方改革関連法の施行、いわゆる「2024年問題」と呼ばれる時間外労働時間の上限規制が新たに始まることで、「引越難民」の問題にさらに拍車をかけると予測されます。今後ますます柔軟な着任日が設定される傾向が強まるのではないかと想定しています。

**サステナビリティによる影響**

最後に、サステナビリティが社宅に与える影響について考察します。

SDGsやサステナビリティについては、政府や国際社会の要請、あるいは投資家などからも、求められ始めています。

**製薬メーカー D社**は、全ての社用車をEV車両に置き換え、CO2排出量削減を目指す取り組みを開始しましたが、これを推進する上で大きな問題となったのが、充電インフラが追い付いていないことです。EV車両に置き換えたところで、車

両を駐車している主に月決め駐車場に充電設備が整備されていることがほぼ無いに等しいため、わざわざ充電設備が設置された商業施設などに向いて充電するという面倒な実態があります。

一方で、月決め駐車場を所有する家主視点では、日本ではまだ普及率の低いEV車両に対して、あえて充電器を設置することは腰が重く、ここに企業側とのギャップが大きく出ているのが現状です。

当社では、社宅に紐づく駐車場管理の一環として「リロのEV駐車場」サービスを展開し（図表3）、月決めの駐車場の管理家主に対してEV充電機器の設置交渉を粘り強く働きかけることによって、このようなサステナビリティに対する企業ニーズにお応えできるよう努めています。

**終わりに**

借上社宅制度は人事制度、そして福利厚生において依然として、なくてはならない重要なものといえます。

その一方で、ここまで述べたように借り上げ社宅を取り巻く環境や導入企業のニーズは常に変化しています。

我々、社宅代行会社も新しい価値やニーズの提供を通じて、顧客企業を支援して行きたいと考えています。