

随時調査

「社宅・独身寮の管理・運営の実態」調査

- 景気低迷や老朽化などが重なるなか、企業の社宅政策は見直し迫られる
- 社宅・独身寮とも「社有」への意識薄れ、「借上げ」が主流に
- 独身寮は若者の寮離れ&採用減で空室対策も

調査要領

調査対象：任意に抽出した当社会員企業1,500社

調査時期：2002年7月

調査方法：郵送によるアンケート方式

集計対象：集計締切日までに回答のあった177社。内訳は1,000人以上40社、300～999人68社、299人以下69社

*なお本資料における前回調査以前との比較については、調査サンプルが異なる点、また調査項目によっては設問が一部変更されているものもある点に留意されたい。

contents

規模間格差が大きい保有率	2p
「社有」離れすすむ社宅・独身寮—不況対策のみにあらず	3p
社宅が担ってきた「既婚者の生活支援」的機能はどこへいく	4p
社宅の平均入居期間は8.8年、退出時期は40歳代半ば	5p
社宅定年は中高年サラリーマンの消費マインドを直撃？	6p
若者の独身寮離れ&採用減で、「定年制」よりも「空室対策」を優先する企業も	7p
独身寮の定年年齢は現在31.6歳で上昇傾向。今後はどうなる？	8p
老朽化した住宅・寮への対応を迫られる企業—実務担当者の悩みは深く…	9p

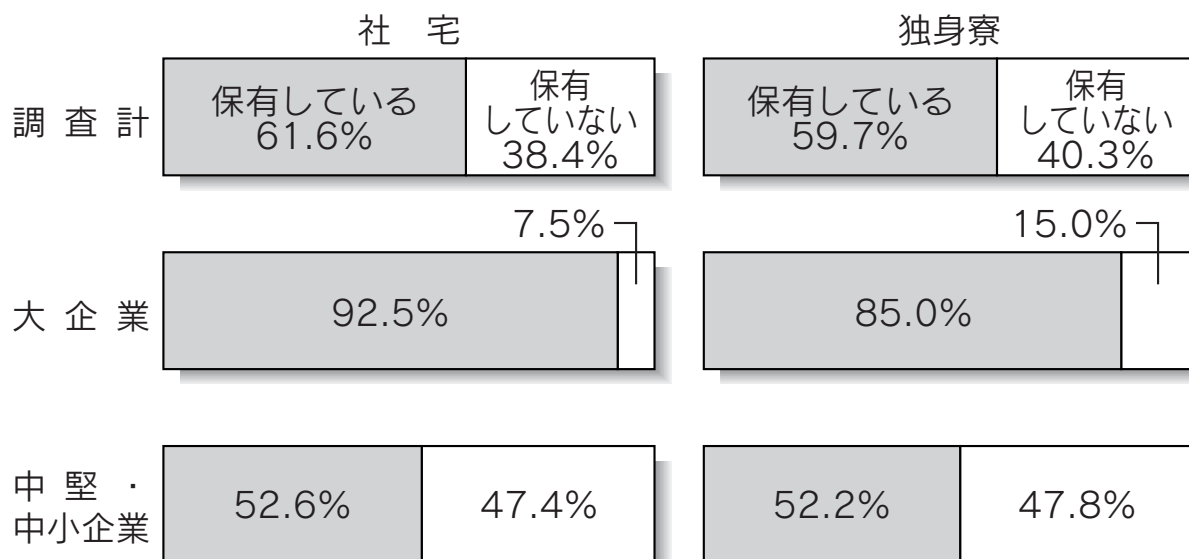
規模間格差が大きい保有率

1) 社宅・独身寮の保有状況について

調査回答企業177社のうち、社宅を保有していると答えた企業は61.6%（109社）。これを規模別にみると、大企業（1,000人以上企業、以下同じ）で92.5%、中堅・中小企業（999人以下企業、以下同じ）で52.6%と、規模による違いが大きい。

一方、独身寮については、回答企業136社のうち、59.7%（105社）が保有していると答えている。ここでも、大企業85.0%に対し、中堅・中小企業52.2%と、企業規模による格差が大きくなっている。

●社宅・独身寮の保有状況



◆社宅・独身寮とも、10社に6社が「保有している」

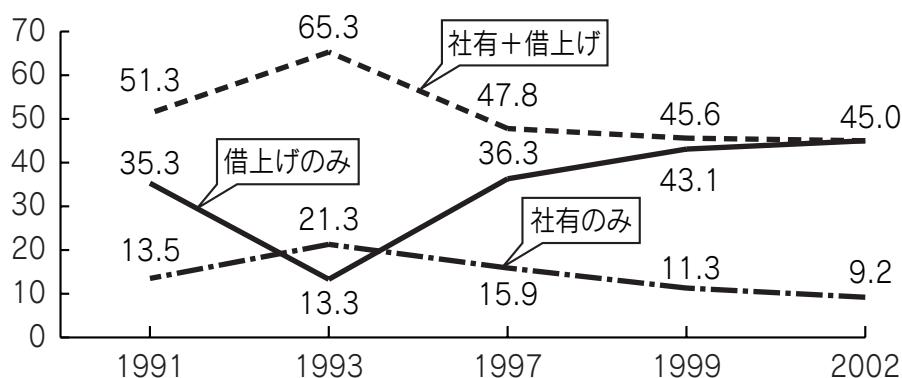
◆大企業（1,000人以上）では9割前後、中堅・中小企業（999人以下）では5～6割と、規模間格差は大きい

「社有」離れすすむ社宅・独身寮 —不況対策のみにあらず

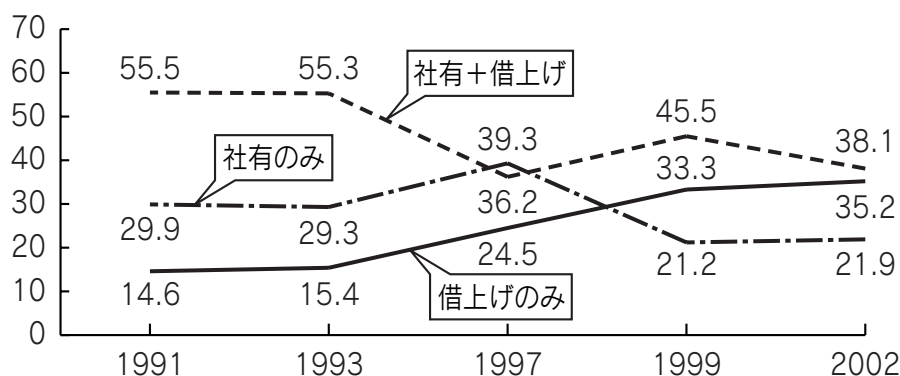
2) 社宅・独身寮の保有形態について

社宅の保有形態では「社有社宅のみ」が9.2%と1割を下回る一方で、「借上げ社宅のみ」は45.0%と引き続き増加してきている。社宅・独身寮のリストラ要因は不況ばかりでなく、高度成長期に建てられた社有社宅が築20～30年を経て相当老朽化していることが大きい。さらに背景には、企業組織や職場との付き合い方に対する社員の意識変化もある。これらの要素が重なった結果として、「社有」から「借上げ」への切り替えが進んできていると言えるだろう。

●社宅の保有形態(調査計)



●独身寮の保有形態(調査計)



- ◆長引く景気低迷下、住宅関連の福利厚生施策は曲がり角に。
- ◆高度成長期に建てられた社有社宅の老朽化問題や、バブル期の豪華独身寮の維持コストなど、企業担当者には頭の痛い問題ばかり。社員の意識変化も「社有」離れの一因か

社宅が担ってきた 「既婚者の生活支援」的機能はどこへいく

3) 社宅の入居資格について

調査回答企業の大多数が社宅入居になんらかの資格を必要としている。しかし、その入居資格は以前とは変わってきているようだ。過去の調査とは調査項目が同一でないため単純な比較はできないが、例えば91年以降の各調査での入居資格ベスト5を見ると、「配偶者のある者」、「扶養家族のある者」などの減少が目立ち、社宅がこれまで担ってきたと考えられる既婚者の生活補助的な機能が後退していることがわかる。

●社宅の入居資格ベスト5の推移

	1991	1993	1997	1999	2002
1位	転勤者 (69.6%)	有配偶者・扶養者(79.2%)	有配偶者・扶養者 (51.7%)	転勤(出向)者 (75.2%)	転勤(出向)者(81.9%)
2位	有配偶者・扶養者 (58.1%)	転勤者 (56.9%)	転勤者 (35.7%)	配偶者のある者(38.2%)	通勤困難者(37.1%)
3位	その他 (14.8%)	一定の勤続年数 (20.8%)	一定の勤続年数 (14.0%)	住宅困窮者(36.3%)	住宅困窮者(25.7%)
4位	一定の勤続年数 (12.3%)	住宅財形持家積立加入者(18.1%)	一定の年齢 (10.5%)	通勤困難者(32.5%)	配偶者のある者(25.7%)
5位	住宅財形持家積立加入者 (6.5%)	その他 (16.7%)	住宅財形持家積立加入者 (7.7%)	扶養家族のある者(29.3%)	扶養家族のある者(22.9%)

◆入居に際し、なんらかの入居資格(入居要件)を必要としている企業は96.3%。

◆これまで主だった「既婚者の生活支援」的な機能が後退

社宅の平均入居期間は8.8年、 退出時期は40歳代半ば

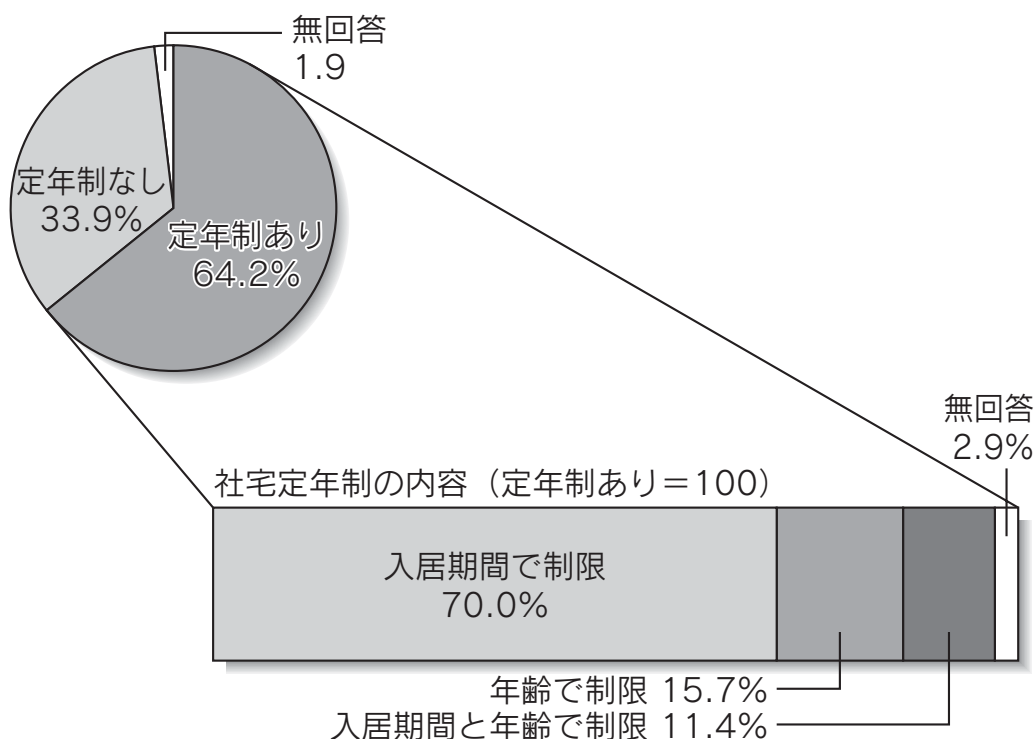
4) 社宅定年制について

社宅を持つ企業の中には、入居者の回転率の向上や持ち家への誘導を目的として、入居期間に制限を設けているところもある。いわゆる「社宅定年制」である。

本調査結果では、6割以上の企業が社宅定年制を導入し、一定の条件に到達した社員に対して退出を求めているという結果となった。そして、その条件の内容としては、「入居期間」が70.0%で主流となっており、次いで「年齢」15.7%、「入居期間と年齢の両方」11.4%となっている。

社宅定年制について、入居期間および定年年齢の平均を見てみると、それぞれ8.8年、44.5歳となっている。

●社宅定年制の有無と内容



◆社宅定年制を設けている企業は64.2%

◆定年制の内容は「入居期間で制限」が主流、平均入居期間は8.8年、
年齢は44.5歳

社宅定年は中高年サラリーマンの消費マインドを直撃？

5) 借上げ社宅の平均使用料について

さて本調査結果での借上げ社宅の平均基準賃借料は、一般社員／首都圏／3DK・2LDKで116,729円。これに対し、同一条件での平均使用料は28,156円。計算上は、差額の88,573円を会社が負担している形だ。社宅定年を迎えた社員に別な形で補助をしている企業もあるが、多くの場合、負担増は避けられないのではないかと。

「就社意識の温床」、「自律化の阻害要因」といった批判も聞かれる社宅制度ではあるが、成果主義的な賃金体系への移行により処遇が不安定になっている中高年ビジネスマンにしてみれば、社宅定年による負担増は泣きつ面に蜂だろう。

●借上げ社宅の平均基準賃借料と平均使用料

区分	基準賃借料の上限額				平均使用料			
	1DK	2DK・3K	3DK・2LDK	4DK・3LDK	1DK	2DK・3K	3DK・2LDK	4DK・3LDK
一般社員								
首都圏	75,923	101,872	116,729	128,714	17,131	26,389	28,156	31,580
関西圏	67,659	91,267	106,647	114,609	13,618	21,160	23,361	28,058
中京圏	61,842	82,018	97,183	107,083	14,109	17,308	19,694	23,750
その他の地域	56,433	68,880	82,114	90,862	14,816	18,793	20,477	24,458
課長クラス								
首都圏	84,382	113,295	126,348	135,704	17,565	30,139	29,680	33,443
関西圏	73,696	101,000	116,919	123,318	12,184	18,850	20,397	25,517
中京圏	68,661	91,333	105,343	113,863	12,682	18,125	18,756	23,200
その他の地域	60,750	76,800	88,125	96,425	15,862	18,508	20,412	26,089

◆借上げ社宅の平均使用料は一般社員／首都圏／3DK・2LDKで28,156円

◆社宅定年後は住宅費の負担増は避けられず、不況下の中高年には追い打ちか

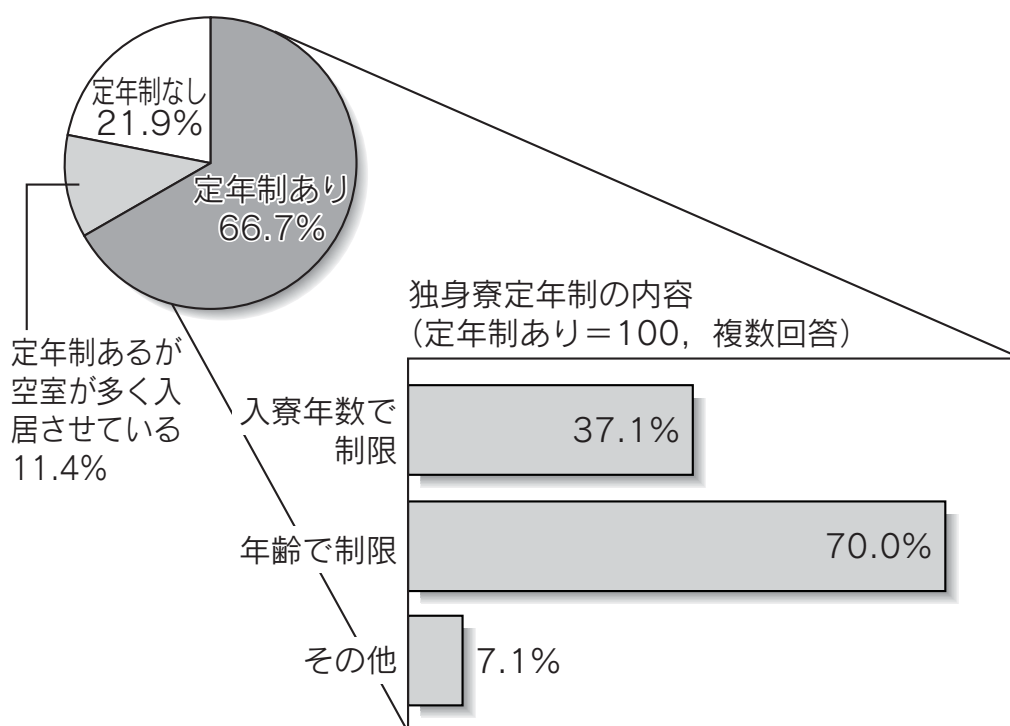
若者の寮離れ&採用減で、「定年制」より「空室対策」を優先する企業も

6)-1 独身寮定年制について

独身寮に定年制を設けている企業は66.7%。社宅定年制とほぼ同様の結果となった。定年制の内容としては「年齢」が70.0%で、「入居期間」の37.1%を上回っている。

なお独身寮については、管理・運営上の問題点として、多くの企業が「若者の独身寮離れ」を挙げている。また学卒社員の採用減によって空室が増えたという企業もある。こうした事情から、企業によっては「定年制の徹底」よりも「入居率の維持」を優先させるところも出てきており、定年を過ぎても引き続き入居させている“事実上制限なし”企業も11.4%ある。

●独身寮定年制の有無と内容



◆独身寮定年制ありの企業は7割、しかし「定年制あっても空室が多いため入居させている」企業も1割

◆定年制の内容は「年齢」が7割で「入寮年数」を上回る

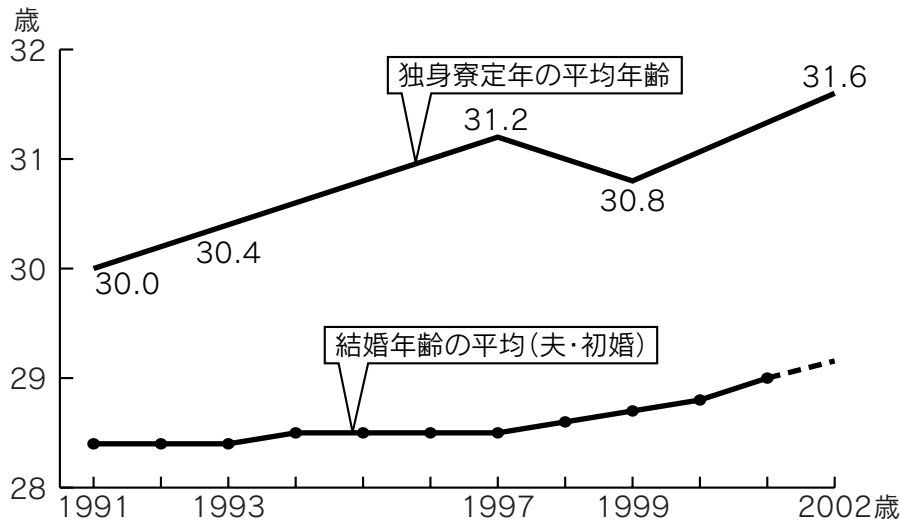
独身寮定年の平均年齢は現在31.6歳で 上昇傾向。今後はどうなる？

6) -2 独身寮定年の平均年齢について

独身寮定年制を設けている企業の中で年齢を条件としているところに上限年齢をたずねると、平均の定年年齢は31.6歳であった。中長期的には上昇傾向にあると言え、結婚年齢の平均(夫、初婚)のカーブなどとも合致する。

ちなみに、日本の20～30歳代の未婚率はフランスやオランダなどと比べても高い水準にある。上昇率も近年高まる傾向にあり、本来的には「結婚しそうな年齢」を想定しているはずの独身寮定年が、今後どう推移していくのか注目したい。

●独身寮定年の平均年齢



資料出所：「結婚年齢の平均」については「平成12年人口動態統計」厚生労働省

●主要国の未婚率（男性）

(%)

年 齢	中 国 (1987年)	日 本 (1995年)	カ ナ ダ (1989年)	オランダ (1989年)	イギリス ¹⁾ (1989年)	フランス ²⁾ (1989年)	アメリカ合衆国 (1990年)	ノルウェー (1990年)	スウェーデン (1988年)
総 数	31.0	32.1	31.0	34.7	31.8	33.5	29.9	36.7	40.3
20～24	61.0	92.6	85.5	92.5	85.3	91.0	79.3	93.7	96.3
25～29	17.3	66.9	46.4	59.0	52.2	54.7	45.2	66.2	79.3
30～34	8.0	37.3	22.0	30.7	24.9	27.3	27.0	36.6	54.7
35～39	5.9	22.6	13.2	17.0	14.8	15.4	14.7	19.9	36.2

資料出所：「人口統計資料集2000年版」国立社会保障・人口問題研究所

(注) UN, Demographic Yearbook, 1990年版に基づいて算定したものである。日本は、総務庁統計局『国勢調査報告』による。各性、年齢階級別人口総数100についての未婚者の率である。総数は15歳以上で、不詳のある場合これを含む。

1)北アイルランドを除く。2)年齢は満年齢でなく、出生年次に基づく。

- ◆独身寮定年の平均年齢は31.6歳、中期的には上昇傾向
- ◆結婚年齢の上昇、世界的に見ても高い未婚率などを勘案すると、今後も上がり続ける？

老朽化した住宅・寮への対応を迫られる企業 —実務担当者の悩みは深く…

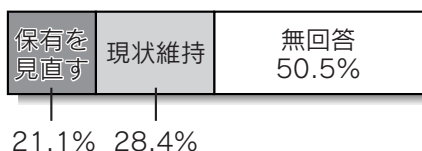
7) 社有社宅・独身寮の今後の方向について

社有社宅について、「今後も保有する方向か、それとも転用・売却を検討しているか」とたずねると、過半数(50.5%)が無回答という結果になった。

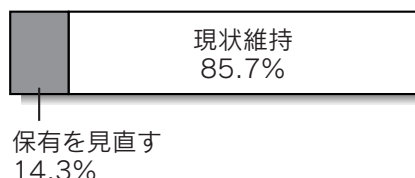
記入がないため推測するしかないが、自由記入形式で「社有社宅の所有上の問題点」をたずねた項目では、「老朽化のため維持費が大変だ」、「大規模修繕が必要な時期に来ている」といった記述が目立つ。前述のとおり、高度成長期に相当数建てられた社宅は老朽化が進み、メンテナンスコストに多くの担当者が頭を悩ませている。福利厚生全般に対する見直し圧力が強いなか、実務担当者としては、社有社宅の福利厚生面での重要性は認めつつも、多大な費用をかけてまで改築・修繕するだけのポジティブな見通しが持てず、といったところだろう。

一方、独身寮については「現状維持」が85.7%となっている。学卒採用減による稼働率低下など諸々の問題は抱えつつも、「縮小・統合を図っていきたいが、今後の動向を見極めたい」(大企業・建設)など、とりあえず模様眺めの様子が見えがえる。

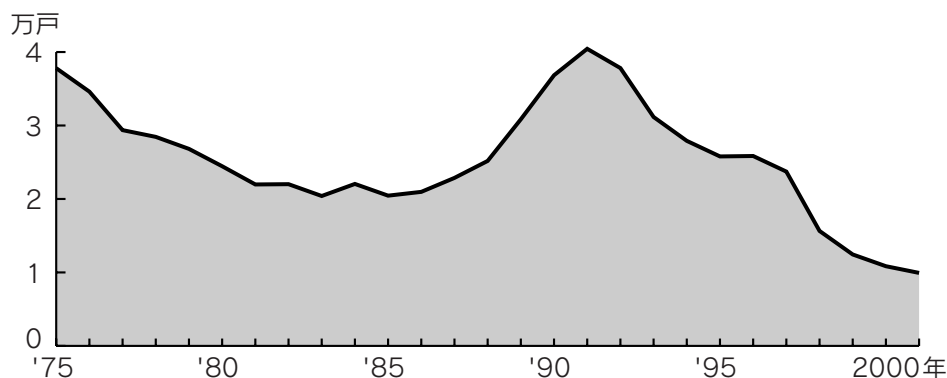
●社有社宅の今後の方向



●社有独身寮の今後の方向



●給与住宅の新設着工戸数の推移



資料出所：「住宅着工統計」国土交通省

◆社有社宅の今後は不透明?——「見直す」21.1%、「現状維持」28.4%に対し、「無回答」が過半数

◆社有独身寮については「現状維持」が85%、問題抱えつつも、統廃合の検討は採用や事業拠点の今後を見極めてから