

## 最近の民間企業における寮・社宅新設の動き

幅広い業種で人手不足が顕在化し人材の確保が重要な経営上の課題となる中、国内の民間企業において人材確保や囲い込みの一手段として寮・社宅を位置づけ、新設する動きが最最近みられます。

■民間企業の寮・社宅の導入率は長期的に低下

●民間企業の寮・社宅の導入率は長期的に低下傾向

民間企業の寮・社宅は過去、主要な福利厚生施策のひとつとして多くの企業がとり入れており、導入率は高い水準にありました。しかしながらバブル経済の崩壊以降は、景気悪化に伴う福利厚生制度の縮小、資産効率を重視する経営判断や減損会計の導入を機とした売却、住宅手当など代替策への転換などを伴いながら、長期にわたり導入率は低下する傾向がみられます

■近年、寮・社宅のあり方を見直し施設を新設する動きがみられる

●「人手不足」を背景に人材確保・囲い込みの役割期待が強まる

一方で最近、民間企業の寮・社宅のあり方を見直す動きがみられます。国内の生産年齢人口が減少を続ける中、幅広い業種で人手不足が顕在化しており、企業における人材確保は経営上の重要な課題と位置づけられています。また雇用後の離職率が高止まる中、離職抑制や社員の早期育成も課題となっており、これらに対応する人材の確保や囲い込みの一手段として、寮・社宅を新設する事例が近年みられます。

●組織内のコミュニケーションを促す人的交流機能や島住近接立地などの整備要件が新たな付加価値に

近年新設される寮・社宅では、住宅コスト負担軽減、社員の健康・体調管理といった従来からの役割を担うのに加え、組織やグループ内の人的交流やコミュニケーションの活性化、生産効率向上やワークライフバランス向上のための職住近接といった要素にも重きがおかれるようになっていきます。

新設の事例では、人的交流やコミュニケーション活性化の面では、共用部への交流機能の積極的な配置を行うケースが多く、共用ラウンジやリビング・談話コーナー、シェアキッチン、スタディールームなど多様な機能の導入がみられます。職住近接の面では、本社近くに新寮を整備したり、通勤時間を30分程度に短縮できる場所に新たに寮を設置する例がみられます。

●老朽化した施設の建替えや統廃合とセットで整備するケースもみられる

かつて高度経済成長期やバブル期に自社保有の寮・社宅が大量に整備され、滅失や売却後の用途変更等によって既に消滅したものも多い一方、残ったものについては築後 30~40 年、あるいは 40 年を超え老朽化が進んでいます。

これらは居住空間や共用設備の更新や、建物維持管理コストの抑制が必要な部類の施設であり、これらの建替えや統廃合を新設とセットで行うことで更新を一気に進めるケースもみられます。

●借上げの寮・社宅でも施設形態に広がり

寮・社宅の主な整備、運営形態を整理すると、うち借上げでは賃貸住宅を賃借したり、寮・社宅専用施設を運営する専門者の施設を利用するのが主だった形態です。

賃貸住宅では近年、人的交流・コミュニケーション機能を共用部に配置した賃貸マンションや、水まわりを共用として居室をシンプルにし、共同キッチンやラウンジなど交流機能を充実させたシェアハウス型のものが出てきました。寮・社宅専用施設でもシェアハウス型の施設が投入され始めており、施設形態に広がりがみられます。

寮・社宅の主な整備、運営形態

| 所有形態 | 整備形態／利用形態                   |         | 特 徴  |
|------|-----------------------------|---------|--|
| 自社保有 | 新設                          | 新規に追加   | 老朽化施設の再整備を進めるものなど。事業所の近辺に新規に整備するほか、複数の寮・社宅を1ヶ所に集約移転するパターンもみられる。新設施設内の交流・コミュニケーション機能の充実が近年の特徴のひとつで、リノベーションによる整備事例もみられる。 |
|      |                             | 建替え・統廃合 |  |
| 借上げ  | 賃貸住宅を賃借<br>(賃貸マンションやシェアハウス) |         | 近年、コミュニケーションスペース併設など、寮・社宅専用開発された物件も供給されている。貸室料金を抑えたシェアハウス型*も近年、普及している。   |
|      | 寮・社宅専用施設を利用                 |         | 食事サービス提供、共同浴場設置など、自社保有の寮・社宅に近い形態。一棟利用の場合、ニーズにあわせ仕様や運用ルールを変更可能なケースもある。シェアハウス型*もみられる。                                    |

\*一般に水まわりを貸室内に置かず共用とし、共同キッチンやラウンジなど交流機能を充実させた仕様が特徴。従来社員寮等であった建物を賃貸物件としてリノベーションしたものも多くみられる。

出所：都市未来総合研究所