

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

『福利厚生施設の最新動向』

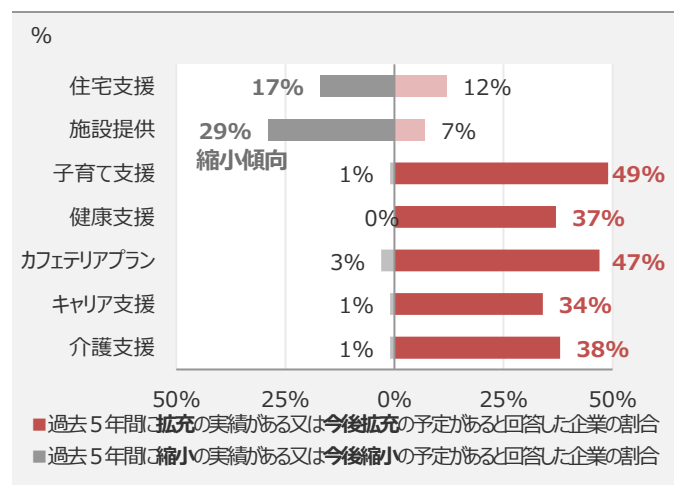
- 福利厚生制度は、住宅支援や施設提供等の“ハコモノ”から、子育て・介護支援等の“ヒト”、“ライフスタイル”へのシフトが顕著
- 福利厚生施設の見直しは、新しい働き方や人材の多様化、地域貢献や環境配慮等の実現を通じて、企業価値向上の手掛かりにも

働き方改革やコロナ禍を経て、時代や環境、価値観の変化に合わせた福利厚生制度への見直しが進んでいる。当社の「福利厚生制度動向調査⁽¹⁾」では、「寮・社宅、グラウンド・保養所等の住宅・施設提供を縮小、子育て・介護支援やカフェテリアプラン等を拡充」という、所謂“ハコモノ”から“ヒト”、“ライフプラン”へのシフトが改めて明らかになった(図表 1)。

福利厚生制度が変われば施設の在り方も変わっていく。本稿では、寮・社宅を中心に、グラウンドや保養所等を巡る企業の動きに焦点を当て、今後の福利厚生施設について考察した。

注 (1) 2021 年 9 月、当社取引先のうち従業員数 2,000 人以上の企業に実施。回答社数 103 社。

図表 1: 各制度の拡大・縮小の動向



加速する住宅支援制度の見直し

制度見直しの背景にあるもの

調査で住宅支援制度に関する見直し方針を尋ねたところ、64%から「見直し予定あり」との回答を得た。2018 年の調査⁽²⁾では同様の回答は 29%であり、大幅に増加している。従来から、寮・社宅の管理・運営コストの負担や建物・設備の老朽化・陳腐化等を理由に制度を見直す動きはあった。これに加え、今回調査では、「従来の制度では多様化した働き方やライフプランにマッチしなくなっている」「従業員間の不公平感が生じている」といった課題認識のもと、住宅支援制度の在り方そのものから見直しを進めているという動きが見られた。

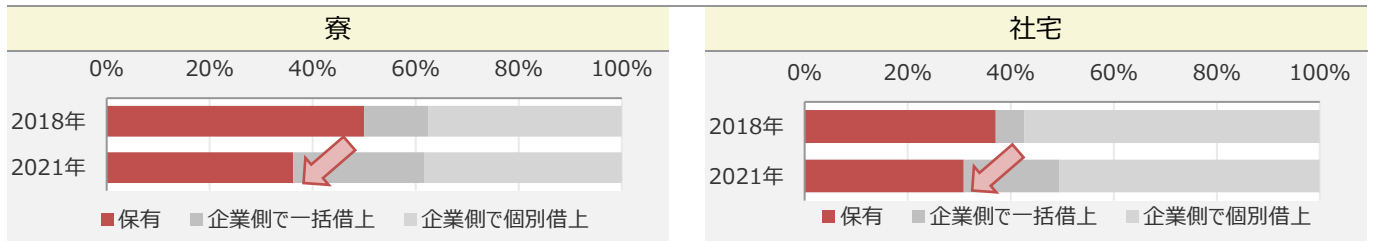
注 (2) 2018 年 6~8 月、当社の不動産取引先 72 社に対して実施。今回調査と回答企業は一致しない。

保有から賃借、そして家賃補助制度へ

管理コスト負担の軽減、利用者増減への機動的な対応、資産圧縮等の観点から寮・社宅を「保有」から「賃借」へ変更する動きは従来も見られたが、今回調査では更にその傾向が強まっている(図表 2)。

また、今後の方針として「寮・社宅を減らし、家賃補助を採用する」と回答した企業が 25%と、一定数確認された(図表 3)。背景として、「自分でライフスタイルを選択したい」との多様化する従業員側のニーズに対して、「物件の管理負担や利用者の減少に伴う空室の発生を回避したい」との会社側の事情が働き、寮・社宅という現物支援から、家賃補助等の経済的支援にシフトしているものと思われる。

図表 2: 寮・社宅の所有・借上割合



出所 三菱 UFJ 信託銀行

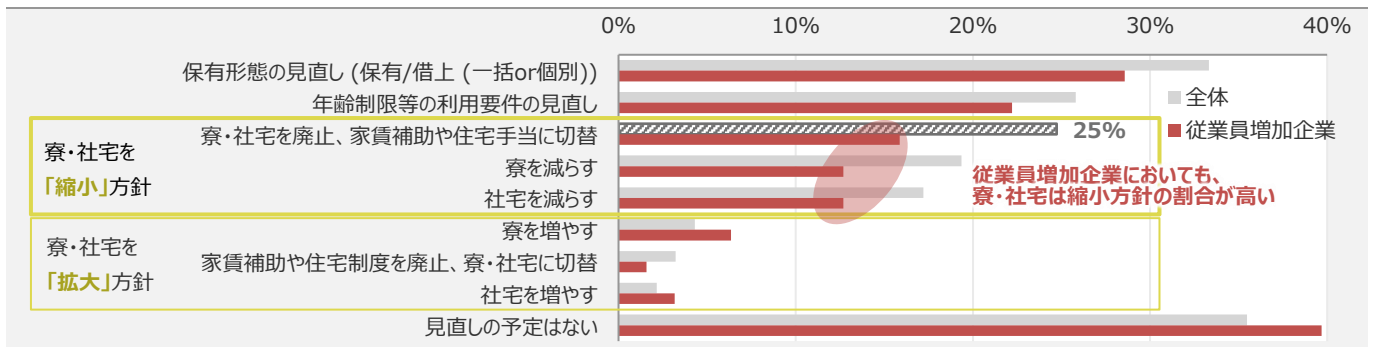
※ 2018年と2021年では、それぞれ回答社が異なる。いずれも複数回答方式だが、各項目の回答数を全回答数で除して割合を算出。

従業員増加でも寮・社宅は縮小

中でも特徴的なのは、従業員数が増加している企業においても、寮・社宅については「縮小方針」の企業が、「拡大方針」の企業より多いことだ。従業員増加への対応として寮・社宅を増やすよりも、家賃補助や住宅手当で対応するケースの方が多いたことが窺える(図表 3)。

良質な賃貸住宅が不足していた高度経済成長期等には、全国からの人材確保・定着を狙って寮・社宅の自社整備が進められたが、現在ではそのような必要は薄れている。

図表 3: 住宅支援制度の今後の方針



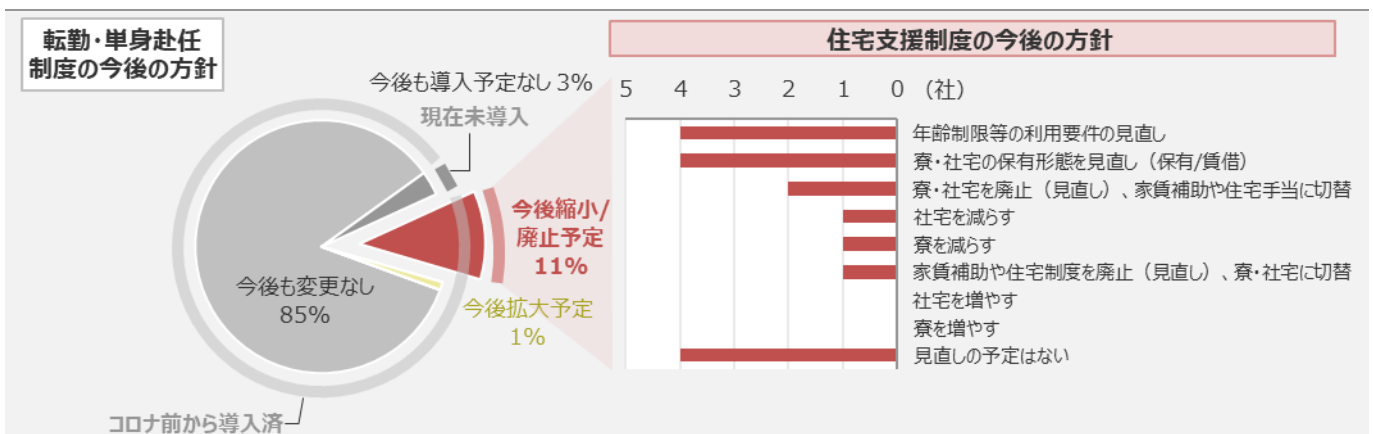
出所 三菱 UFJ 信託銀行

※ 従業員数は2017年度と2020年度の有価証券報告書記載数値から比較

転勤・単身赴任制度の見直しと寮・社宅

寮・社宅制度は、一般的に転勤・配置転換への対応も目的としているが、今回調査では、転勤・単身赴任制度を「縮小/廃止方針(予定含む)」と回答した企業が 11%あった。転勤・単身赴任制度が「縮小/廃止」となると、全国の寮・社宅の在り方にも見直しが及ぶのは必至であり、調査でも転勤・単身赴任制度を「廃止/縮小」と回答した企業は、住宅支援制度についても何等かの見直しを検討している(図表 4)。

図表 4: 転勤・単身赴任制度の見直しと、住宅支援制度の方針



出所 三菱 UFJ 信託銀行

報道等でも転勤・単身赴任制度の変更・廃止や居住地の条件を変更する例が見られるようになってきた。この流れが拡大するかどうかは今後の見極めが必要だが、多くの企業で働き方の見直し、変革が進んでいることには違いなく、その延長として寮・社宅制度にも影響が及ぶ可能性は十分に想定される。

企業価値向上に繋がる福利厚生施設の見直し

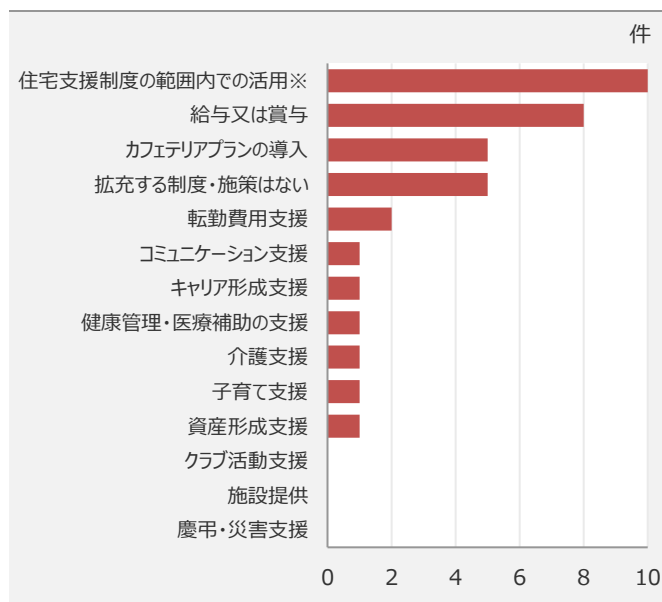
寮・社宅の縮小/廃止で捻出した資源の再配分先

住宅支援制度の見直しに伴い寮・社宅が売却された場合、その売却資金の再配分先は、同じ住宅支援制度の範囲における活用が最も多かった(図表5)。

次いで給与・賞与、カフェテリアプランとの回答であったが、これらは住宅支援制度の利用有無によらず、従業員の処遇を改善し、従業員自らが必要とする支援獲得を可能とする。多くの企業では法定外福利厚生費を現状以上に増やすのは難しい中で⁽³⁾、既存の枠の範囲内で、従業員間の不公平感解消やニーズが多いメニューの充実等に対して資源が使われている。これは、様々な働き方やライフプランへの対応、人材の多様化への取り組みの証左とも言えよう。

注 (3) 今回調査では、法定外福利厚生費の今後の見直しについて約9割の企業が「現状維持」もしくは「減少」と回答している。

図表5: 寮・社宅縮小/廃止後の資源再配分先



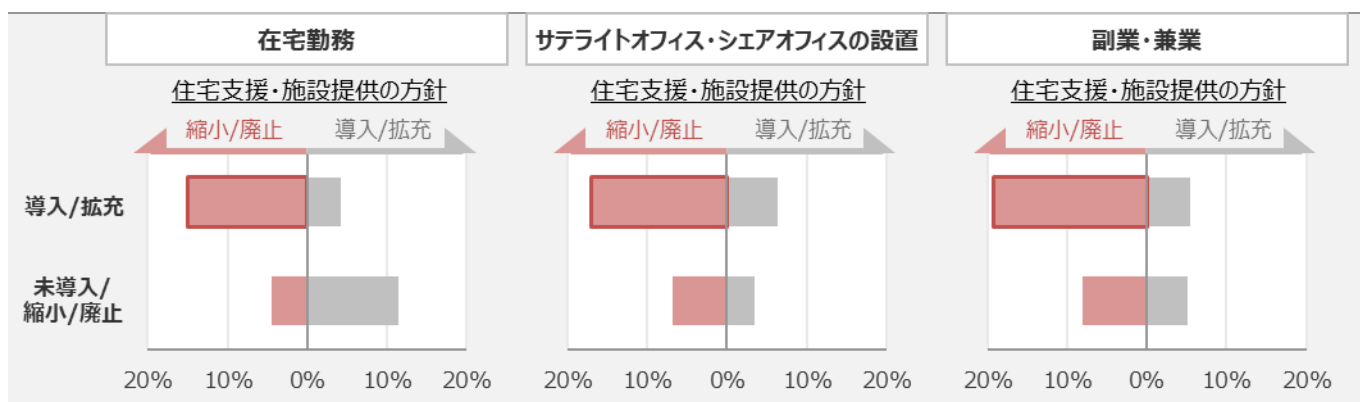
出所 三菱UFJ信託銀行

※ 家賃補助制度の充実、残す寮・社宅のスペック改善、物件間の不公平感是正等

働き方・人材の多様性を支える福利厚生施設の見直し

働き方や人材の多様化への対応は、多くの企業にとって重要な課題となっており、その対応として、例えば、「在宅勤務」「サテライトオフィス・シェアオフィス」「副業・兼業」等の制度導入/拡充が検討されている。調査では、これらの制度を「導入/拡充」する企業は、住宅支援・施設提供制度を「縮小/廃止」する傾向にあることがわかった(図表6)。

図表6: 住宅支援・施設提供制度に対する方針と、他の制度の見直し方針の関係



出所 三菱UFJ信託銀行

福利厚生施設の見直しは、これまでのような老朽化や稼働率低下といった不動産特有の課題を契機とするだけでなく、働き方や人材の多様性への対応という観点からも、見直しの対象となりつつある。

有効活用で地域活性化、環境に貢献

制度見直しの結果、福利厚生施設を他の用途で有効活用する例もある(図表 7)。建物がまだ利用できる、資産として継続保有したい、といった事情に対応しつつ、改修・増築の上、地域住民も利用できる施設に転換したり、地域の公共的な拠点としての機能を持たせるなどしている。対象となる不動産の市場性にもよるが、賃貸により収益化を図ることが可能な場合もある。

これらは、地域活性化や環境配慮、循環型社会にも通じる取り組みと言えるだろう。

図表 7: 福利厚生施設の有効活用例

企業名	従前用途	所在地	活用方法
東日本旅客鉄道	寮、社宅	東京都三鷹市	ファミリー向け賃貸住宅、シェア型賃貸住宅にリノベーション、地域住民が利用可能な貸農園やラウンジも設置
東京電力パワーグリッド	社宅	東京都渋谷区	全部屋オフィスに転用し、クリエイター専用シェアオフィスとして賃貸
名古屋鉄道	寮	愛知県稲沢市	居住者用のワークスペース、シェアリビング等を備えた一般賃貸住宅に転用 地域住民も利用できるレンタルスペースを設置
第一生命保険	グラウンド	東京都世田谷区	敷地の過半を一般に開放、分譲マンション、学生向け住宅、サービス付き高齢者住宅、クリニックモール等を設置、地域住民の健康・防災・教育・スポーツ振興等の機能も担う
三菱 UFJ フィナンシャルグループ	グラウンド	東京都西東京市	テニスコート・グラウンドに加え、図書施設、コミュニケーションエリア等を設け、一般に開放(2023年6月オープン予定)
富士通	保養所	大分県由布市	大分県と協定を結び、従業員の移住とデジタル面での地方創生を支援。保養所にWi-Fiを整備、一定条件のもと大分県での遠隔勤務やワーケーションを可能とする。
東京海上日動火災保険	保養所	長野県茅野市	心身の調子を整えてテレワークの生産性向上を狙う「ウエルネステレワーク」の拠点として保養所を活用(実証実験段階)

出所 各社公表資料、報道資料等を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

注 土地建物等の所有者は記載企業の関連企業や健康保険組合の場合もある

企業価値向上に繋がる福利厚生施設の見直し

以上のとおり、福利厚生施設の見直しは、従来の制度の枠組みを超え、新しい働き方や人材の多様化、地域貢献、環境配慮等へも繋がるものと言えよう。これらは SDGs への取り組みに通じるものであり、結果として企業価値の向上に資するものとも考えられる。個別企業の事情や各々の不動産の条件、財務上の影響等のハードルはあるが、企業価値向上への手掛かりの一つとしても、今後、ますます福利厚生施設の在り方の見直しが進むと考える。

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部

黒澤 直子

- 本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。
- ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についても保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。
- 本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。
- 弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。
- 本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。
- 本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。
- 本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
- 上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。