

従業員住宅の 調達と管理の仕方

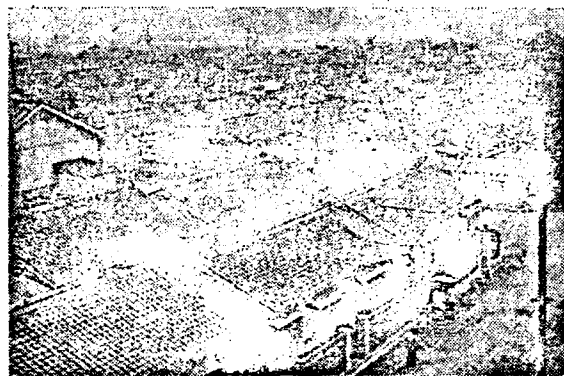
— 借入社宅に関する問題点 —

はじめに

従業員住宅の制度は、戦前は紡績、鉱山等の特殊な地域に多量の労働力を集中する必要がある場合とか、業務上の特殊な事情がある場合、たとえ鉄道会社などに限り採用されていた。

したがって、一般企業における従業員は、自らの手で家屋を持つなり、あるいは市中いたるところに存在した貸家を借り入れればよく、企業の側から従業員の住宅を考える必要はなかった。

ところが、戦争による極度の住宅事情の悪化は、各企業と



も従業員の採用、定着、あるいは転勤のために、企業の側において従業員社宅を提供しなければならなくなった。

このため給与住宅の占める比率は、昭和十六年には全住宅中一・八%であった

のが、昭和二十三年には、六・八%、昭和三十年には八%と大幅な増加を見せており、なお三十年以降の住宅建築の中でも依然として大きな割合を占めている。このように、給与住宅の増加はなお続くものと思われるが、給与住宅については、業務上必要な最少限にとどめ、住居に対する福利的補助は、むしろ賃金の形ですべきであり、

社宅制度は住宅事情の改善の下に解消してゆくべきだ、という考え方もある。

しかしながら、現実には住宅不足はなお三百万戸といわれ、住生活の回復は遅延するものがある。

ことに最近のような労働力の不足が叫ばれている時期においては、中小企業でも、大企業なみの福利施設をもつて労働力の確保を図る必要があり、社宅の提供が従業員の採用、定着の必須条件ともなってきた。

しかしまた一方、土地の高騰、入手難、資金難などで社宅の自力建設は容易でなく、そのため社宅の代用として、アパートの一室とか独立の借家を、会社が借り入れて従業員に貸与する、いわゆる代用社宅（借入社宅、借り上げ社宅、賃借社宅などと呼ぶところもある）の制度が著しく増加してきている。

この制度は比較的歴史も新らしく、各種の問題もあるので、この代用社宅の管理と運用につき、わが社の実例を中心に



田 村 明
(日本生命保険相互会社)
(不動産課 次長)

問題点を述べてみたい。

一 代用社宅はなぜ 利用されてきたか

政経研究所の昭和三十六年度の調査では、百二十五社中六十一社で利用率四八%と、半数近くが代用社宅に頼っている。この代用社宅が利用される理由としては、社宅との比較においてより有利だとする企業内部の事情、一方、戦後ほとんど新築されなかった借家が、ようやく建築されはじめてきた外部的な住宅事情の変化、の二側面がある。

(1) 内部条件—社宅との比較—

代用社宅は、いわゆる貸家であるから、その借入れ経費、すなわち家賃は、（経費＋金利＋償却費＋利益）の形をとる。もし、自社の社宅であるならば、（経費＋金利＋償却費）をみればよく、とくに、産労、厚生年金還元融資などの低利資金の利用ができれば、代用社宅より経費的には、はるかに有利なはずである。それなのに、代用社宅がこのように多く利用されてきたのは、右の一般的な比較以外に、代用社宅について次のような有利な諸点が、存在するからである。

(a) 社宅の購入、建設に伴う資金が不要なこと

土地購入、社宅建設には、相当まとまった資金を要する。仮に、土地五十坪、建物十五坪ほどでも、少なくとも二百万

(各種厚生施設保有率) (単位%)

企業規模別	従業員 500人以上	100～ 499人	30～ 99人
福利施設			
住居施設	94.7	77.4	56.6
診療所衛生保育施設	95.1	67.3	30.5
経済施設	70.3	36.4	16.3
教養娯楽体育施設	86.4	50.8	20.8
金融保険施設	80.0	53.3	33.8

数字は施設保有企業の占める率

の資金を要する。

労働省の企業直営福利施設調査報告(昭和三十三年十二月)によれば、社宅施設は、各社が厚生施設中最も力を入れており、中小企業においても、他の厚生施設以上に力をそいでいることが示されている。(左表参照)

それでも最近の地価の高騰、建築費の上昇で、ますます増加する必要資金をネン出でず、計算上多少の損失があつても、代用社宅に走ることとなる。当初の資金が少なくてすむからである。

(b) 代用社宅の臨時性 弾力性、効率性

代用社宅は、もし借家さえあれば、量的にも時間的にもきわめて弾力性を有し必要のなくなった場合は、自由に退去できる。このため、社宅建設までの一時しのぎとか、臨時的な必要に際しては、社宅よりもはるかに便利である。

また、社宅建設には、ある程度まとま

った戸数を要するが、代用社宅であれば、一戸二戸でもさしつかえなく、常に運用率百分を保持できて、極めて効率的である。

(c) 社宅の建設、購入、管理に は手数と労力を要すること

常時、相当大量に社宅の建設、購入を行なっている大企業は別として、小企業にあつては、本来の業務の外に住宅の建設を行なうのは、非能率的であり、相当の手数を要するし、また、後の管理にも手数がかかる。

この点、代用社宅であれば、それらいつさいの手数は不要で、単に借家探しのみの手数で足るから、きわめて便利である。

(d) 安価な住宅の提供

昭和三十年に日本住宅公団が発足し、その他各種の施策で公的住宅が建設されるようになった。これらの住宅は、きわめて低家賃なので、代用社宅の方が社宅建設よりも、経費的にかえつて安価につく。このため、このような公的住宅が量的に増加してくれば、社宅はむしろ不要になってくるであろう。

(e) 個人生活の尊重が確保される

社宅はその管理上の能率からいって、必然的に集団化されるが、この場合は会社生活と私生活との分離が困難になり、自由で解放された社会生活を送るのに各種の支障が生じてくる。

こうなるとせっかくの設備にもかかわ

らず、社宅は単なるねぐらと化してしまふので、労働力の再生産も完全には行なわれない。私生活においては、むしろそれだけの個性に応じた生活を行なうことが個人にとつても企業にとつても有益であり、この点を阻害する集団社宅の欠陥が最近指摘されてきている。

代用社宅はもし有効に利用されれば、この集団社宅制度の問題点を積極的に解消してゆく手段になる。

右の(a)、(b)、(c)の点は、中小企業にはとくに重要な利点である。また(d)、(e)の点は、むしろ社宅建設に疑問を投ずるものともいえ、代用社宅の今日の増加傾向は今後ますます強くなってくるものと思われる。

(2) 企業の外部条件

住宅事情の変化

地代家賃統制令の緩和、生活水準の相対的安定もあつて、最近借家住宅もかなり増加してきた。

前述した住宅公団等による公的住宅の建設も代用社宅利用の外部的条件の醸成に寄与した。これら借家建設が復活してきた昭和二十八、九年ごろより、代用社宅制度が併行的に採用され始めている。

しかし、実情は、私的貸家経営の成立するのは、粗悪狭小の住宅か、または超デラックス住宅で、最も必要な中間的住宅は採算に合わない。

昭和三十五年の新築住宅規模平均を見

ても、持家七五・六平方メートル、給与住宅六三・二平方メートルに対して、借家はわずかに三二・一平方メートルしかない。このため代用社宅でまかない得る社宅は、比較的限制された小住宅にとどまり、それ以上の水準の社宅は現在のところ社有の家屋にまづ外はない。

このように、今後の住宅事情の変化と代用社宅制度は、密接な関係にある。政府のいわゆる十年間一千万戸住宅新築計画が可能ななら、各種規模の借家も可能になるかもしれない。社有社宅はむしろ不要となり、代用社宅の活用、または戦前のような現金給与への解消がみられるかもしれない。

しかし、現在のような地価騰勢は当分止む見通しもなく、なかなか計画どりの住宅建築も困難であるとなると、今後、代用社宅の活用される余地は十分に残るであろう。

二 代用社宅運営上の 具体的問題点

代用社宅の基本的問題についてはここにふれる余裕がないが、このような代用社宅を当社ですでに八百戸以上有しているの、その具体的な運用上の問題点にふれてみることにする。

(1) 規定の仕方

代用社宅、社宅を包含した社宅規定を設け、入居資格、入居者の義務、禁止事

項等一般的事項を入れ、この細部規定として、代用社宅内規を設けて、代用社宅の規模、借入れ条件(賃料、保証金)、その他仲介料、修理等の細部の問題を規定している。(別掲参照)

(2) 調達方法

それぞれ個人が探してくることを建前で、会社が主体となって借家を探し、これを各人に提供する。会社の一括借用は比較的交流にも有利な点はあるが、代用社宅の居住者事情の尊重という利点が失われるので、後に従業員からの苦情を聞く場合が多い。

採用、転勤等、急を要する場合を除いては、従業員の希望を入れ、その自主性に任ずるのが望ましい。

従業員の物色を促進する意味で、自己都合の転居の場合を除き、借家仲介料を会社で負担している。

(3) 賃貸借契約

とうぜん、会社と貸主との間に行なわれる。したがって転勤等のあと他人を入れる便利さはあるが、逆に従業員が退職した場合など、契約は会社と貸主との間に残るので、家賃不払い等があれば、会社が家賃の請求を受けることがある。このため、退職の場合は、代用社宅から出てもらうか、借用名義を個人名義に切

り替えるよう注意を要する。

また、住宅公団、公営住宅の場合は、法人名義の契約はできない。したがってその賃借料を会社が支払えば給与所得として源泉課税されるおそれがある。

このため代用社宅規定を作成し、この場合に限り、とくに会社名義の契約が不可能なので個人名義にしているものの念書を会社が徴収し、契約書も会社が預けて、一般の代用社宅制度を適用している。

(4) 借用物件の種類

従前は家族持ちは独立家屋、独身者は間借りアパートが多かったが、最近、独立家屋は地方を除いては少なくなり、いわゆる文化住宅、または公団などのアパート式のものが多い。

(5) 借入条件

(a) 家賃

会社が家として提供する場合には、適当なものを会社が借り入れ、これを貸与するだけで、別に問題はない。

しかし、そうでない場合には、どんな高いものでも借り入れてよいというわけにはゆかないので、一定の枠をはめる必要がある。このため、地域別、有家族、独身者別、有家族のうち役付、平に分け、一定限度の家賃の枠をはめている。

枠の基準は、社宅入居者とのバランスにより規模を定め、各都市において通常その規模の借家に要する経費を基準にし

ている。

すなわち、東京であれば六十〜七十分位、大阪であれば五十〜六十分位の通勤時間の場所の家賃が基準になる。

しかし個人的事情でさらに有利な地点の借用を希望すれば、この家賃限度を超えることになり、自己負担を生ずる。

自己負担分があまり大きくなれば、現物給与より住宅手当的色彩が濃厚になり、税務上も問題が生じ好ましくないが、多少のものであれば、会社契約は限度までのものとし、後は個人にまかせている。

しかしこの方法では契約上も問題があるので、会社で全額を支払い、従業員からは、使用料(これは家賃限度を超過しなくても一律に徴収する(後述))に超過部分を加えた額を徴収する方法も考えられる。

(b) 敷金、権利金

権利金は認めず、敷金は家賃の十二か月以内としている。阪神方面は敷金が特に多額である。

またこのうちには、一部分不返還特約があり、権利金としての性質を有するものもある。権利金はできるだけ支払わないことにし、家賃で調整するように交渉しているが、会社の都合による転居(たとえば転勤)などの場合には、この不返還額も、敷金の三割までは会社の負担とするようにしている。

東京では権利金(または礼金)の支払いが一般的なので、地域により考える必

〔代用社宅内規〕

第一条(目的)
この内規は社宅規定に基づき、代用社宅の借用基準その他代用社宅の細則について定める。

第二条(定義)

この内規で「規定」とは「社宅規定」(昭和34年4月16日制定)を言い、「物件」とは代用社宅として会社が借入れる物件をいう。

第三条(物件の基準)

(1) 物件の規模は単身者用の場合には6帖以内、規定第10条第1項の家族を有するものは延べ12帖以内を原則とする。

(2) 物件の月額賃料限度は次の通りとする。

用途 勤務地区	単身者用 円	有家族用	
		非役付者 円	役付者 円
東京都	5,500	7,500	10,500
六大都市 (含福岡)	4,500	6,000	9,000
その他	3,500	5,000	8,000

(3) 次の場合には前2項の限度を超えた物件の借入を考慮することがある。
イ 同居人に3人以上(本人を含む)の成人がいるとき
ロ その他やむを得ない事情があるとき

第四条(敷金及び権利金)

(1) 敷金は必要に応じて原則として賃借料一か年分以内を限度として預託するが、権利金およびこれに類するものは一切支払わない。

(2) 予め退去の際に敷金の一部を返還しない特約があるときは、自己都合により借替える場合を除き、敷金の3割を限度とし、その不返還額を会社が負担する。

(3) 退去の際、修理費に相当する額として敷金の一部を返還する場合、普通社宅入居資格者はその年限に及び、一九六三、六〇〇円の範囲において会社が負担する。ただし会社が修理費を負担した場合は、その額を差し引いた範囲とする。

(4) 第2項および第3項の会社負担額は何れが多い額を適用し合算は認めない。

第五条(その他の借入条件)

要がある。

敷金については個人責任の原則で、もし返還されない場合には、自己の責任で補てんして会社に返すようにしている。しかし敷金は相当高額になるので、特に従業員側の責任がない限り、会社が危険を負担しなくてはならないだろう。敷金の返還に不安があれば、公正証書にしておくのも一方法である。

(6) 利用資格

当初は転勤者であることが大原則で、その他の者には与えられていなかった。したがって、転勤者のうち一定資格以上の者は社宅、他は代用社宅を原則としていたが、社宅の資格者であっても、たまに社宅が不足のため、代用社宅を利用するケースが多くなってきた。このため、社宅資格者の代用社宅は準社宅、社宅資格のない者の代用社宅を単なる代用社宅と称して名称を分け、若干家賃限度などに差をつけている。

また前に述べたように、代用社宅は有利な点が多いし、一方社宅建築も種々困難があるので、代用社宅、準社宅とも定着化し、量的にも増大する傾向にある。

(7) 自宅通勤者との均衡

自宅通勤者との均衡はかなり問題があるが、自宅通勤者であっても、役付以上のもので住宅事情の困難なものは、場合により代用社宅に入居できる道が開けた

ので、かなり均衡がとれている。

(8) 個人的事情と代用社宅

個人的事情をどの程度容れるかは、先のべた代用社宅の基本的観点による。新しい代用社宅の行き方としては個人生活の尊重ということがあるので、できるだけ個人の要求にも応じることが望ましい。しかし企業の立場からは一定の制限を必要とする。

(a) 転居

原則的に認めないと規定している。規定上もこれを認めると手数を要し、敷金の返還などにも困難をきたすからである。しかし実際には、家賃限度の範囲で転居を認めている。

(b) 同居者

そこに誰が住むかは個人の自由であり別に干渉はできないわけであるが、企業外の者の費用までも企業の負担とするのはいささか程度を超えるので、子、配偶者を除く有職の者が同居している場合、会社負担家賃は二分の一に削減される。

(c) 借入れ規模

社宅規模に準じて、借入れ規模を規定しているが、限度家賃内では大体従業員の自由にまかせている。標準的な限度家賃を定めているので、多少質を落して規模を大きくするのは個人の自由だからである。

(9) 入居者から徴収する使用料

大体社宅使用料に準じて徴収する。以前は住宅の質、規模により細かに算定していたが、一々現物を確かめることは件数も増加し、困難なので、借入れ家賃そのものに質、規模が表裏されているものとみて、借入れ賃料に一定乗率（一五％程度）を乗ずる方式を採用している。

代用社宅についても、社宅と同様に地代家賃統制令による統制価額の二分の一以上の使用料を徴収しないと、現物給与として課税されることになる。一般社宅と同様、この使用料はプール計算ができるので、一部の者の徴収家賃が右の条件を満たさなくても、平均的に二分の一以上になればよい。しかし、役員については別個にプール計算する。

弊社ではこのために、右のような使用料を徴収しているわけであるが、企業によつては、代用社宅の賃借料は、住宅費の補助として会社が全額負担し、使用料を徴収しない場合もあるかと思う。この場合は支払賃料は給料に加算して源泉徴収することになる。

(10) その他の管理上の問題

社宅と同一に取り扱おうとする場合、社宅入居者に認められていると同程度の修理費を負担する問題が生ずる。社宅不足のため、とくに社宅に代えて入居させている代用社宅には、修理費の一定限度を会社負担としている。

(1) 転勤又は始めて代用社宅に入居する場合には、賃料の一月相当額以内を限度として物件借入の件介料を会社が負担する。

(2) 借入期間は原則として一か年とし毎年更新する

(3) その他の借入条件については不動産管理課長が個々に決定する。

第六条（借替）

(1) 契約期間中は原則として同種の物件の借替を認めない。

(2) 借替を認める場合、現に利用中のものより賃料、敷金等の条件の高額になるものへの借替は原則として認めない。

(3) 借室契約の更改、借替は事前に不動産管理課へ上申の上承認を得なければならない。

第七条（手続）

(1) 借入承認の上は不動産管理課より書面にて通知する。貸主との契約書交換はこの承認通知以後に行なうものとする。

(2) 貸主との契約は原則として会社所定の契約書を使用し、借主の名義は支社長名（本店は不動産管理課長、総局は総局不動産課長、月掛支社は月掛支社長）とし個人名義としてはならない。但し住宅公団賃貸住宅等の如く法人名義の契約を認めないやむをえない事情あるときは、入居者より金書を徴して個人名義の契約を認めることがある。

(3) 契約書は三通作成し、一通は不動産管理課、一通は支社、他の一通は貸主が保持する。

(4) 敷金を要する場合は、その返済条件を契約書に明記し、正式契約書交換と同時に貸主に預託する

第八条（修理）

(1) 物件の修理は原則として行なわない。

(2) 普通社宅入居資格者は、その資格者としての使用期間に応じ下記の修理費を会社が負担する。

(3) 三か年経過後、修費返えとして三、〇〇〇円以内

(4) 六か年経過後、修費返えとして六、〇〇〇円以内

(5) 五か年経過後、修費返えとして五、〇〇〇円以内

第九条（改修）

この内規の改修は不動産部長が決定する。

第十条（実施）
この内規は昭和三六年七月一日から実施する。
以上