

## 「居住用建物賃貸借契約書(法人版)」について

今回は公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（以下：日管協）で作成され、業界内の法人賃貸借契約（企業の社宅契約等）で利用推進されている「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」についてのご紹介をしたいと思います。



### 《 社宅について 》

#### ● 社有社宅から借り上げ社宅へ

かつて社宅と言えば、社有社宅をイメージしたかと思いますが、バブル崩壊による景気低迷に始まり、近年では社宅・寮の稼働率の低下、老朽化による維持管理のコスト増などで、社有寮・社有社宅を廃止、統合する会社が増えてきています。

財団法人労務行政研究所が発表した資料によると、遡る事1990年頃には7割であった社有社宅の保有率が36.3%とほぼ半減。また、2000年以降における保有の独身寮・社宅の統合・廃止状況は【図表1】のとおりで独身寮、社有社宅ともに約半数の企業が統合・廃止したという結果でした。

社有の独身寮・社宅廃止の流れにともなって民間の賃貸住宅を借りて従業員に社宅として支給する、「借り上げ社宅」という形をとる企業は年々増加しております。

【図表1】 2000年以降における保有の独身寮・社宅の統合・廃止状況

| 区 分         | 社有独身寮  |          |          |        | 社有社宅   |          |          |        |
|-------------|--------|----------|----------|--------|--------|----------|----------|--------|
|             | 規模計    | 1,000人以上 | 300~999人 | 300人未満 | 規模計    | 1,000人以上 | 300~999人 | 300人未満 |
| 合 計         | 325社   | 129社     | 110社     | 86社    | 324社   | 129社     | 109社     | 86社    |
|             | 100.0  | 100.0    | 100.0    | 100.0  | 100.0  | 100.0    | 100.0    | 100.0  |
| 統合・廃止した     | 29.8   | 51.2     | 25.5     | 3.5    | 25.6   | 40.3     | 22.9     | 7.0    |
|             | [49.5] | [58.4]   | [40.6]   | [21.4] | [58.5] | [64.2]   | [50.0]   | [54.5] |
| 統合・廃止していない  | 30.5   | 36.4     | 37.3     | 12.8   | 18.2   | 22.5     | 22.9     | 5.8    |
|             | [50.5] | [41.6]   | [59.4]   | [78.6] | [41.5] | [35.8]   | [50.0]   | [45.5] |
| もともと保有していない | 39.7   | 12.4     | 37.3     | 83.7   | 56.2   | 37.2     | 54.1     | 87.2   |

【注】 [ ]内は、「もともと保有していない」企業を除いた統合・廃止状況である。

家賃補助は住宅手当＝給与として扱われ、社員は社会保険料の増額というデメリットがあるのに対し、借り上げ社宅の場合は福利厚生費となり、企業側にも社員にも一定のメリットがあります。企業（借主）が建物の管理を行わない為、老朽化に伴うメンテナンス費用もかかりません。また企業は、優秀な人材の獲得の為に“充実した福利厚生”として借り上げ社宅という制度の推進をしていくようになりました。実際のモニター調査でも新卒者が福利厚生において最も関心の高いテーマは『住宅制度』関連とも言われています。

#### ● 社宅管理業務のアウトソース化

借り上げ社宅制度にシフトする企業が増えていくにつれ、企業側の需要とともに伸びてきたのは社宅を専門的に取り扱う社宅代行会社です。

借り上げ社宅の契約は、物件選定、契約内容の精査、引越業者手配、自社従業員との連絡、借賃の支払管理など、企業によって内容は異なるものの、業務は多岐にわたります。総務人事やグループ内シェアード会社で取り組まれていた企業でも、近年はコスト削減、働き方改革による業務の効率化を図るため、専門の社宅代行会社へ業務の一部を委託するケースが増えています。

## 《 法人契約について 》

### ● 法人版標準契約書

社宅の斡旋を行う業務の中で契約内容の精査は重要です。特に退去時の修繕費は近年の原材料費の高騰からも契約者双方に辛い状況の中、夫々が円滑で紛争の無いご精算に繋げる為にも契約内容の擦り合わせは大切です。

社有社宅とは違い、物件夫々に貸主・管理会社が存在する為に契約内容は多種多様となり、書類の種類や貸主及び管理会社独自のハウスルールによる調整も多く、オペレーションは煩雑なのが現状です。これでは企業（借主）側も契約内容以前に確認に時間がかかってしまいます。そこで日管協に所属する社宅代行会社等が協力し煩雑な法人契約の改善、貸主と円滑な取引に向けて誕生したのが、日管協標準「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」（通称：法人版標準契約書）です。



#### 法人版標準契約書使用のメリット

- ・基本項目（条文）が固定されている為、契約書フォームの調整が不要
- ・借主（法人）側も社宅代行会社を通じて推奨
- ・法律に準拠するよう公益法人による監修

※ 法人版標準契約書は、日管協ホームページの【オーナー・管理会社の皆様へ】の、社宅代行サービス事業者協議会のページよりダウンロードできます。ご参照ください。

⇒ <https://www.jpm.jp/cmphouse/>



### ● 今後の法人による賃貸借契約の動きと標準契約書

法人契約は、社員の退職や転勤、営業所の閉鎖に伴う等の解約リスクはあるものの契約期間中は借賃滞納の心配も少なく、複数戸の契約もあり、立地によっては、解約後に再度同じ企業での契約に繋がる可能性があるなどのメリットがあります。

転勤に伴う企業の借り上げ社宅の動きも、コロナ禍の落ち込みからようやく回復し、以前は都心への通勤時間が重視だった社宅の需要も、リモート勤務の推奨から、郊外の居住環境重視になってきました。その流れと同時に誕生した標準契約書も既に各社で年々利用率が上がってきています。



社宅業界内での利用推進活動も広まってきている今、貸主様にも法人版標準契約書の内容とメリットを十分にご理解いただくことで、お互いに安心して円滑なお取引をすることができます。また、今後はこの標準契約書をベースに、契約書の電子化が進んでいくことも見据えていく必要があると思われます。

弊社では現在、提携先を通じ年間で凡そ 2000 件の法人取引をさせて頂いております。微力ながら提携企業様の E S（従業員満足度）向上の一翼を担え、空室や滞納等でお悩みの家主様には良縁なご契約者との懸け橋により安定した賃貸経営に繋げて頂けるよう今後も努力を続けていきたいと思っております。

