

第四十八回国 参議院 建設委員会 會議録 第十二号

昭和四十年三月二十五日(木曜日) 午前十時三十四分開会

委員の異動

三月二十四日 二木 謙吾君 補欠選任 増原 恵吉君

三月二十五日 赤間 文三君 補欠選任 田中 清一君

三月二十五日 赤間 文三君 補欠選任 田中 清一君

出席者は左のとおり。

委員

稲浦 鹿藏君 川野 三暁君 熊谷太三郎君 瀬谷 英行君

小沢久太郎君 小山邦太郎君 村上 春藏君 森田 タマ君 田中 一君 武内 五郎君 白木義一郎君 田上 松衛君 村上 義一君

政府委員

建設政務次官 白濱 仁吉君 建設省住宅局長 尚 明君

事務局側

建設大臣 小山 長規君

常任委員会専門員 中島 博君

住宅金融公庫総裁 師岡健四郎君 住宅金融公庫理事 町田 稔君 住宅金融公庫建設指導部長 木子 清忠君

本日の会議に付した案件 ○参考人の出席要求に関する件 ○住宅金融公庫法の一部を改正する法律案(内閣送付、予備審査)

〔理事瀬谷英行君委員長席に着く〕 ○理事(瀬谷英行君) たいだいまから建設委員会を開会いたします。

昨二十四日、二木謙吾君及び浅井亨君が委員を辞任されて、その補欠として増原恵吉君及び白木義一郎君がそれぞれ選任されました。

○理事(瀬谷英行君) 次に、参考人の出席要求に関する件についておはかりいたします。

住宅金融公庫法の一部を改正する法律案の審査のため、必要な場合、住宅金融公庫の役員を参考人として随時出席を求めるとし、その日時及び人選は、これを委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕 ○理事(瀬谷英行君) 御異議ないと認め、さよう決定いたしました。

○理事(瀬谷英行君) それでは、住宅金融公庫法

の一部を改正する法律案を議題といたします。本案に対し御質疑のある方は、順次御発言を願います。

なお、本日は、参考人として住宅金融公庫の師岡総裁及び町田理事が出席しております。

○田中一君 前回の委員会で要求をしておきました資料が出ておるようでありますから、これについて大体の説明をしていただきたいと思っております。

○政府委員(尚明君) 先般御要求ありました資料、本日整えまして御提出しておりますので、これにつきまして御説明申し上げます。

まず、第一ページ「住宅金融公庫法の一部改正に伴う業務の概要」、これは、今回住宅金融公庫法の一部を改正する法律案として御審議願っている改正点の要点を整理して書き上げたものでございます。

まず、貸付種別として賃貸住宅、分譲住宅につきましては、今回の法律改正内容は、ここにございませうに、「(1)賃貸住宅、分譲住宅とも、貸付対象者に個人を加えること。(2)土地担保の貸付対象者に借地権者を加えること。」これを改正したわけでございます。しかしながら、この四十年度にこれを実行するにあたりましては、この右欄に書いてありますように、「個人は、土地担保賃貸住宅建設資金の貸付けの場合に限り、貸付対象者とする。」すなわち、分譲住宅のほうでは、法律上道を開きましたが、四十年度においては、分譲住宅を経営する個人にも貸すというとはいいたさないつもりにいたしております。

二番目が、宅地造成に学校施設を加えた事項でございます。『新任宅市街地開発事業又はこれに準ずる事業については、宅地造成資金とあわせて、学校施設の建設資金の貸付けができることとする。』、これの四十年度における貸し付け方針は、貸し付け対象者を新任宅市街地開発事業主

体にいたすつもりで、これに準ずる事業と申しま

するの、新任宅市街地開発事業として都市計画

の決定したものでなく、しかし、規模においては

これに準ずるものも、法律上は加えたわけござ

いませう、昭和四十年度は、実態としてもそのよ

うな計画があまりございませう、第一年度でござ

いませうので、今回は、この新任宅市街地開発事

業に伴うものみに限定する貸し付け方針に四十

年度はいたしております。この利率及び償還期

以内。貸し付け金の限度を標準建設費の八〇％、ここが改正点のところでございます。そして貸し付け対象建築物は、地方公共団体または公益法人の公庫融資貸付住宅または分譲住宅を含む建築物で、耐火構造、地上三階以上、すなわち公共的な住宅として地方公共団体及び御承知の公社、協会等の行ないます公庫融資にかかる賃貸住宅、分譲住宅といったものについて、優遇措置を考へるといふことでまいりたいと思っております。

次に、土地担保中高層耐火建築物等、土地所有者等が、全部住宅の中高層耐火建築物等を建設する場合、建設費の九九・四五％の貸し付けをすること、これは新たに設けました制度でございますが、貸し付け対象者は、土地所有者または借地権者で、利率は年七分、十年以内、貸し付け金の限度は、住宅の建設費の九九・四五％、貸し付け対象建築物は、耐火構造、地上三階以上で全部が住宅、ここに力点があるわけでございます。

次に、住宅の規模等の制限に關することでございますが、個人住宅等の床面積が百平方メートル以下、建設費が標準建設費の一・二倍以下でなくてはならないというこの規定を削除することでございます。これは御説明申し上げますと、現在建設されている住宅の規模、規格、建設費等の実態や、最近の建材、建築設備、建築生産方式等のいろいろな発達の状況等を勘案いたしまして、いまの百平方メートル、一・二倍ということが必ずしも今日としては妥当と考へられませんが、これを法文の上から削除いたしまして、実際的には、適切な内容を業務方法書において定めることといたしたいというふうにお考へておるわけでございます。

以上が今回の法改正と、それに伴う四十年年度の貸し付け方針の御説明でございます。次に「住宅金融公庫貸付事務の推移表」というのがございます。これは実は、住宅金融公庫が設立されましたのは昭和二十五年でございます。それ以来いろいろの改善措置等が加えられ、また、貸し付けの事業も非常に幅広がってまいりました。

また、同じ貸し付け事業の中でも、ときにより内容を改正いたしております。その経緯を御説明する表でございます。

まず、個人住宅につきましては、これはずっと引き続き今日までやっているわけでございますが、開始が二十五年、貸し付け対象が、個人及び住宅組合、利率は五分五厘で、現行は融資率が木造等で八割、耐火及び簡易耐火構造で八五％。しかしながら、ここにカッコしてございまして、

実際は、資金の關係上、これを七五％融資で実行いたしておりますという御説明でございます。それから隣に書いてありますのが、それぞれの償還期間でございます。それから貸し付けを受けることのできる住宅等の構造、規模は、ここに書いてございまして、現行では三十平米以上百平米までと、先ほど御説明したようなことになっております。そしてさらに右欄で、これにつきましてもいろいろの経緯がございまして、たとえば貸し付け金の限度は、当初七五％でしたが、二十六年に、法律により若干引き上げられたわけでございまして、それから償還期間も、当初は木造が十五年、簡易耐火構造が二十年、耐火が三十年以内となっておりましてけれども、同じく二十六年の法律改正により、先ほど御説明いたしましたような償還期間に若干延ばされておる、こういう経緯を御説明しております。

それから、たとえば貸し付け対象のうち特別貸し付け——抽せんによらない貸し付けがございまして、これはまず二十五年より、火災等災害による罹災者に対するもの、二十八年からは、土地区画整理その他公共事業のために移転を必要とする者に対する特別貸し付け、さらに三十五年からは、農林漁業に従事し住生活を改善しようとする者に対するもの、さらに三十八年度より、炭鉱離職者で移転就職する者に対するもの、それから産炭地域から移住を必要とする中小企業者に対するもの、さらに三十九年度よりは、公営住宅入居者で収入の基準をこえるため移転を必要とする者に対するもの、そういうような諸点に對

しまして特別貸し付けの制度を開いております。以上、この表の中で各種目の全部の説明をするとは非常に時間がかかりますので、例を個人に引いて説明しましたが、以下賃貸住宅、産業労働者住宅、分譲住宅、宅地造成、増築、災害復興住宅、中高層耐火建築物等、それから宅地防災、改修、それぞれが、いま私が個人住宅貸し付けについて申し上げましたように、経緯がそれぞれ御説明してございまして。

それから次に、「住宅金融公庫貸付業務実績」というのがございまして。これは昭和二十五年設立以来の経過で、左欄に書いてございまして、各種の貸し付け事業の種類でございまして、右のほうの上に書いてございまして、年度別に二十五年、二十六年、二十七年、二十八年、ずっと今日までの経過が書いてございまして。これが一覽しておわかりになりますように、当初は、個人及び組合住宅と賃貸住宅だけで出発し、二十八年に新たに産労住宅が加わり、さらに以下逐次いろいろな種目が加えられてまいりました状況がわかります。この各年度におきます左欄の「事業計画」と申しますのは、当初の予算の際の計画でございまして、「実績」は、これの実際の実績が書いてございまして。

なお、若干御説明申し上げますが、住宅金融公庫の実績は、貸し付け契約をもつてやっておりますが、必ずしも、かりに三十年の計画と三十年の実績が直ちに相對應するものではございません。前年の二十九年度の分の契約がこちらへずれて入ってくるというふうな状態になって、それぞれの年における実績をつかまえたのがこの数字でございます。おおむね若干ずつずれながら、しかし、總体的には計画とほぼひとしく行なわれておる。ただし増築だけが、事業計画で用意しますよりも実績がかなり減っております。この原因は、増築の融資に對して希望が、必ずしも当初予算のときに計画するほど要望がまいるまいと、したがって、その分が減っておりますのが事実でございます。

す。その他のところは、それほどの差異なく全体の流れができておる次第でございます。次に、「償還金回収状況」というのがございまして。昭和三十九年十二月末日現在で表ができております。で、一番左欄は、これは参考のために書いてあるわけでございまして、貸し付け金の現在高は、たとえば個人では五十九万六千九百四十一件、千六百九十四億四千七百四十六万二千八百三十円、たゞいま残高がある、現在高がある。それには参考にあつてあるわけでございまして、たとえば回収予定、これを昭和三十九年の四月から十二月までに予定した回収は、ここに書いてございまして、個人住宅につきましては、五百二十一万九千三百九十九件、金額にいたしまして、百八十五億六千四百五十三万一千四百一十円が、この四月から十二月に回収する予定高になっているわけでございます。それに対応して、同じ期間の、四月ないし十二月の間にどれだけ回収ができたかと申しますと、それがこの右のBに書いてございまして、五百二十一万三千七百七十五件、百八十五億二百九十二万五千四百四十四円回収できまして、予定に對して九・六七％回収いたしておりますと、こういう読み方をするのがこの表でございます。

なお、この表でござらんになりまして、一つだけ、土地担保貸付住宅というところの欄のところの回収が七・一一％と、きわめて低くなっておりますが、これは実は一番下の「注」のところ書いてありますように、この中に、約一億にかかわる分の大口の一時償還を命ずるような事故があったものがございまして、その分が大きく影響しているわけでございまして、これを除けば、九十何％になっているわけでございまして。そういう事故のため、この三十九年四月から十二月の土地担保貸付住宅については、ここで実績が落ちておるわけでございます。さらに、次のページの一の2、「償還金回収状況」、これを一年前の三十八年度末現在のときは、同様な一年間では、予定に對してどうであつたかというのが、次の表でございます。さらに、

もう一枚あとの表は、三十七年のころはどうであつたかという表でございます。これをくらひただきますのに、特別に大きな事故のない場合は、いずれも九九%、九八%というようになりかたなり実績で、回収予定に對し實際回収の成績をあげているわけでございます。

それから次に「割賦償還金延滞状況推移表」というのがございます。これは三十七年から三十九年の間の数字をとったわけでございますが、この調べましたのは昭和三十九年十二月末日現在でございます。この間における一番上の欄が延滞月数別でございます。まず一カ月から五カ月間の延滞をしているものがどれだけあつたか。たとえば個人で申しますと、三十七年のときには六千四百三件ございました。それからさらに、三十八年では六千五百五十二件ございました。三十九年十二月末では、つまり現在では五千八百九十一件でございます。さういふふうに見ていただきますと、さういふ延滞がどういふふうになつていられるかということでございます。たとえば個人住宅については、三十九年十二月末としますと、ただいまは四十九件でございます。この両者を合計した数字でございます。

以下、下のほうに向かひましては、各事業種別ごとに、この延滞状況表が出ていられるわけでございます。個人及び災害復興住宅等にやはり延滞ぎみの数字は多く出ておりました。そのほかは、それほど延滞の数字は大きくは出ておりません。

次の表は「一時償還請求状況推移表」、これは使用目的その他において規定に反するところがあります等理由によりまして一時償還を命じた、その請求をいたしました状況の推移でございます。ここに書いてございますのは、回収予定額で書いてあるわけでございますが、たとえば個人住宅で申しますと、三十八年三月末、件数で二百三十件ございました。三十九年の三月末では、二百二件ございました。三十九年十二月末では、二

百四件ございますということでございます。それから、さういふ状態が一番右欄で未回収高、請求はしたけれども取れていない高がどれだけあるか。これはたとえば個人住宅で申しますと、三十九年十二月末で、百九十四件で三千九百八十五万ほどあるという御説明でございます。以下各種目別に書いてある次第でございます。

さらに一番おしよりの表は、滞賃償却債権、すなわち、これはすでに回収不能におちいりまして滞賃償却として処置したものがどれだけあつたかということでございます。これは各年度、たとえば二十九年度には、五件ございまして四十四万五千円ございました。五件ございまして、以下各年度につきまして書いてございまして、二十九年から三十八年で五十一件ございまして六十八万四千四百三十円、この分は回収不能ということであらわしているわけでございます。

以上、提出いたしました表につきまして御説明申し上げます。

○田中一君　そこで、いま第一表にある今回の法律改正の業務の概要のうちで、住宅公団と大体似かよつた措置をとっているものがありますが、これに対する条件、それから条件のうち金利、それから年限等、相違点をひとつ説明していただきたいと思つております。それは、たとえば中高層と足賃しと突懸は同じであるけれども、さういふ呼び方、呼びかえをしているのでありますから非常に誤解を受けるわけです。建設省はなかなか新語を發明して、同じ突懸でありながら、いろんな形で言ひから混同があるので、住宅公団の貸し付けました建設するものは、さういふ名前でこれと同じでございます。大体同じでございます。条件はこれでございますという説明をひとつしていただきたい。

○政府委員(尚明君)　住宅公団とは似ている事業が、いわゆる通称げたばぎと称するものと、それから学校施設の建設についてでございます。まず学校施設について御説明申し上げますと、住宅公団では、これは融資ではございませぬが、日本

住宅公団が団地内に学校を建設いたしました、これを地元の地方公共団体に一定の年限内に譲渡するということをやっているわけでございますが、これを今回のものと、利率等について比較してみますと、まず今回の住宅金融公庫からの融資は、七分五厘で五年以内に事業主体が返すということになっておりますが、住宅公団の分は、これが年六分五厘で三年以内に地元の地方公共団体が譲渡を受けるというふうになっておりました。利率において公庫が不利、年限において公庫が有利といふふうになっております。これは実は私どもとしても若干遺憾な点も認めざるを得ませんが、今回公庫に新たに学校施設の融資を設けましたのは、宅地造成資金のうちに設けました。したがつて、宅地造成資金の融資の条件に合わせたわけでございます。これは将来の問題としては、調整が必要なものとして私どもとしては認識をいたしております。

○田中一君　公庫の場合には八〇%、それから公団の場合には全額でしよう。

○政府委員(尚明君)　さうでございます。

○田中一君　説明をしてください。

○政府委員(尚明君)　それから公団の場合は、とらえず公団が全額建設費用をいたしまして公団でみずから建てるわけでございます。今回の場合は、地方公共団体が学校建設費の八〇%を公庫から融資を受け、あとの二〇%はその事業主体が頭金として用意して建設するという制度になっております。失礼いたしました。

それから次に中高層でございますが、たとえば公団が、げたばぎとして上に公団賃貸住宅が乗り、下げた地主さんの店舗をつくりまします場合は、公団の例で申しますと、その店舗部分は公団が一応全部つくりまします。さうしておいて、これをやはり七分五厘、十年の間に地主さんにその店舗を譲り渡すということになっております。この点におきましては、公庫と変わらませぬ。ただし、建設費は、いま申しましたように、公団として一応標準的な公団の建設費の一〇〇%、すな

わち、公団として一応通常のげたの部分公団で建て、それから十年で譲り渡すというやり方をとっております。しかしながら、公団も標準費を持つておりますので、その店舗等の特りにつづき上げるといふようなときには、その地主の方、すなわち、その店舗の所有者になる方が、足し前のお金を公団に納めてやっているのが実例でございます。公庫の場合は、この点につきまして標準建設費の八〇%をお貸しすることでございます。したがつて、通常の状態をつくりましても、最低二〇%の頭金が必要、さらに、これを先ほど申しましたように仕上げ等をよくするとすれば、それ以上の頭金が必要という点において、条件が異なります。

○田中一君　違ふ違ふ、だめだよ、尚君、ことばを省略しちゃ。公庫の場合は、標準建設費が大体一坪七万幾らということになっていまして、土地も入つて約八万ということになっていまして、公団の場合違つていまして、金額が、それが一番肝心だ。

○政府委員(尚明君)　とさ比較を命じられましたが、条項を若干読み落としてしまつて……、別に故意にやつたわけではございません。

その標準建設費の総額自体が、いま御指摘がございましたように、公庫のほうが公団より……このげたの場合、ちよつと私ここに数字を持つておられませんけれども、一、二割、たしか公団のほうがよけいお金を用意してくれる制度になつていたと考へております。

○田中一君　だれかわかつていないか、正確な数字を。大体十二万程度だと思つたがな、公団のほうは。

○理事(瀬谷英行君)　委員長から申し上げますけれども、大臣は予算委員会の都合があるので、もし質疑がありましたら、大臣に對する質疑を済ましていただきたいと思います。

○田中一君　さうしてさういふふうなことを聞いておられるけれども、さういふことは大臣の頭にすつかり入つていないと質問してもピンとがはずれるのです。これは、大臣にわかつてもらえると

いうことを前提としていろいろ質問しておるわけです、説明を聞いておるわけですから、それを委員長もひとつ了解してください。――幾らになりますか。

○政府委員(尚明君) ちょっと資料が手元に十分ございませんでよくわかりませんが、実態として、公庫が足に貸す標準建設費より公団のほうが用意するお金のほうが、絶対の金額で、ちょっと資料がなくて申し上げられませんが、いよいよの事実でございます。

なお、もう一つ条件があったと思いますのは、この足の面積と住宅の面積の割合で、公庫のほうは一對一まで、公団は、上の賃貸住宅の率が一對一じゃなくて、もっと住宅が多かったと思えます。これは階数なんかによつて違つたと思えますが、公団は、たとえば十階建てだと三階まで店舗で四階以上が住宅でなければ、それだけのお金を貸さない、その住宅の乗る数のほうの条件は、公団のほうが多かつたと考えております。

○田中一君 これから大臣に伺いますから。まず最初に、このように資金の面から見て、住宅金融公庫は、一般財源から出ておる資金であります。公団のほうは、御承知と思いますが、一般財源から出るものと、民間の資金を吸収して行なつておる事業であるわけでありまして。そこで、その原資の違いだけでも、このように大体同じような対象に対して、融資、金利の面から見ても、それから償還の面、それから建設費の面、それからもう一つは、その標準建設費というものと、八〇%の貸し付け、全額の貸し付けというふうな点について、このようなアンバランスがあるわけです。むしろ建設の単価が高いということは、よいということに読みかえるというわけにいかないんです。で、上がれるものは大体同じです。性格としては、住宅公団は建設をして供給をするのだというたてまえておるし、公庫のほうはこれは金貸しです。住宅金融業者――業者と言つてあまりひどいけれども、金融事業をやつておるわけです。そうして公庫の目的というものは、はっきり

住宅金融公庫法にあるように、「国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設に必要な資金で、銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするものを融通することを目的とする。」「こうはつきり非常に親切に書いてあるわけです。金がない者、金を貸してもらえない者に対して金を貸すんだということになっておるのです。いま言つており、金額でなくして八〇%しか貸さないのだということになりますと、七五%しか貸さないのだということになりますと、金を持たない者の足を引っぱつて、家を建てろということに足るのですね。国民は原資がどういふ形で来ようという差しつかえありません。安くて容易に貸してもらえぬならいいのです。住宅公団の場合には、おのずから目的は違います。そこで、こういう住宅政策の一つの混乱、信用ない者、金を持つてない者に金を貸してやるのが目的の住宅金融公庫でありながら、住宅公団のほうは対象がちょっと変わつております。もう少し金を持つていそうな者に、高収入層に、「高」とは言えぬだらうけれども、少なくとも、住宅金融公庫の対象よりも少し上の部分をねらつておるものであつて、これは全額建ててくれるわけだ。それから今回の法律の改正に伴うこの改正案というものに対しては、従来よりも幅広く道が開かれたという点については賛成であります。しかし、足りないという点が非常に遺憾なんです。公団住宅と比較して、いま局長が説明しているように、公団の希望者よりももっと悪い条件で持ち家を持つという条件に置かれておるといふことは、これは建設大臣、どうかお考えになるか。

それから、それがはたして政府の住宅政策というものの、今日あります住宅金融公庫は、始まつてから十五年経ております。公団も十年近くもなつております。こういう混乱が、常に、率直にいうと、地価を上げつておるといふ現状にある。この二つの面について、ひとつ答弁してもらいたい。

○國務大臣(小山長規君) 私も、その事情をつま

びらかにいたしません。これは、多少想像が入りますけれども、歴史的なものがあるのじゃないかというふうな考へるわけでありまして。まず、公庫が最初に出発したわけでありまして、そうしますと、いわゆる住宅の入手の困難な、市中金融機関その他からの――住宅の困難な人たちに政府の資金で住宅の金融をつけてあげようということから出発したといたしますと、勢い限られた資金でたくさんつくるのが望ましいのか、あるいは限られた資金で全額貸して戸数は少なくてもいいのかが、おそろくその当時の政策立案者の間には、そういう考へ方が出たろうと思つておると思います。そしておそろくは、まず戸数が幾らかでも多いほうがいいじゃないかということが一つ、もう一つは、自分で貯蓄なり、あるいは手元資金である程度持つてもらいたいという政策立案者の考へ方が出て、こういうことになつたのじゃないかと思つておるのですが、公団の場合のいまの中高層は、集団住宅地帯内に必要とする――おそろく、これは店舗でありますけれども、その店舗が必要であるのだが、それをほおつておけば、個人なり、そういうのはなかなかつけれない。また、つくとつても非常に乱雑につくるだらう。だから、これは公団の資金でつくとつてやつたほうがいいということであつたのであらうと思つておる。しかしそれが、おそろく、現在において妥当であるかどうかという評価になりますと、これは必ずしも妥当だとは考へませんが八〇%を一〇〇%にするためには、やはり相当な資金の増額が必要になつてきます。そこでやはりさつき申し上げたような矛盾にぶつかつて、現在でもこの程度でやむを得ないのじゃないかというふうな考へます。私、現状は、このようなアンバランスはある程度やむを得ないのじゃないかという感じを持たざるを得ないのであります。

○田中一君 大臣、一体あなた何年大臣をやつておられます。いま大臣やつておられるなら、もう少し政治家としてのほんとうの信念でおっしゃい。いままで歴史的な住宅政策というものは、今日、戦後二十年、しいていへば十五年済んできた。しかし、政治家として、これがやむを得ぬというふうな考へ方はあるはずがないと思つておるのです。これを實際、あなた自身のこと――何も官僚なんかには聞かなくてよい。役人なんかには聞かなくてよい。行政官は行政官で忠実に法を執行すればいいんであつて、少なくともこのような、足貸しと中高層とは、全く同じものなんです。対象が同じなんです。ことさらに、なぜそういう差をつけるかということが問題なんです。なるほど、住宅公団が宅地を開発し団地をつくるという形のもの、住宅金融公庫ではできません。住宅金融公庫は、出発当時から個人貸し付けですね。私どもはこの法律に最初から関与して居る時分には、土地は持つて居るが、金がなくて家が建たないというものを中心に考へておつたのです。戦災で燃えて家がな。土地は何とかもとの土地があるけれども、家を建てる資金がないという場合に、個人対象に貸したわけですよ。住宅公団はそうじゃない。主として賃貸を中心にした団地形成から出発しているわけなんです。それが互いに互いの業務の分野を整理しながら、広げながら、結局中高層と足貸しというものの、このあらわれた現象というものは同じものなんです。ただ問題は、さつきから申し上げているように、住宅金融公庫と公団の原資の相違です。したがつて、住宅金融公庫の金利が安いのは当然です。国家資金ならば金利がありません。しかし、民間資金を吸収しているところの公団では、どうしても原資が足りないから、金利があるから、どうしても高くなるざるを得ない。私は、これは建設大臣という行政の長という立場でなく、政治家小山長規としてこれを見た場合に、このような姿がやむを得ぬという考へ方だと問題があると思つておる。同じ対象ですよ。いたずらに窓口を二つ持つたところの間違ひがあるのであつて、一つにしても一向差しつかえないのです。これはひとつ、こういう同じ対象に対し

て、万やむを得ないじゃないかという考えでなく、これが何とか双方の——これは対象が違うなら別ですよ、同じものなんです。都市の再開発というものを中心にして低層の建築ができる、これはいいかぬ。また、防災建築街区というふうな思想も別にできております。何とかして都市の不燃化ということも考えながら、片方が中高層、片方はけたばき足貸しと、足貸しと中高層という制度でもって、同じ対象に異なった条件でもって二つの窓口から出すというところに、これやむを得ないじゃないかという考えでなくて、将来どちらが国民のためにほんとうに役立つかというのを考えながら調整をする必要があるのではないかと私は考えております。この予算の審議等、法案の審議について、とやこう言うのでなくて、住宅政策の根本を握っているあなたとして考えるべきものじゃないかというのを指摘しているわけなんです。それから、やむを得ないじゃないかという考え方は暴論です。

○国務大臣(小山長規君) いま私はやむを得ないじゃないだろうかと考えましたのは、公団の場合には、そこに住宅があると同時に、住宅をまかなうためのいろいろな店舗、そういうものをつくる必要がある。しかも、それは店舗ばかりつくったのではむだであるから、その上に住宅も乗っているはずであります。そうしますと、それを八〇%ということはおそらく実際問題として不可能なのではないだろうか。だから一〇〇%ということになるのだらうと思えます。それは今度は住宅公庫のほうを合わせるということになって、住宅公庫のほうも一〇〇%ということになりますと、ほかのそれじゃ一般の個人住宅とのバランスはどうなるか、こういうことになると思えます。ですから、そこを要するに個人住宅におきましても、そうである程度、自分である程度のものを用意して、そうして足りないところを借りるというものがこの制度なんです。一般の普通の金融の常識からいって、一〇〇%金を貸すということは、まずないわけですね。たいてい一般の金

融機関では六〇か七〇しか貸さないわけですから、八〇貸した上に、しかも年限を長くして、利率を安くしよう、こういうのでありますから、公庫住宅のためには、金を貸すということになると、一〇〇%ということはおそらく貸し付けの制度としてはおかしいんじゃないかと思うので

○田中一君 さ、あなたが読み上げたうちの五項目目に、土地担保中高層耐火建築物というものが出ております。融資がこれは九九%四五貸し付け、約一〇〇%貸そう、九九%四五貸そうということになっておるのです。そうやっておるのです。したがって八〇%、民間には七五%貸し付けののだと、これにはやっぱり一〇〇%近いものを貸そうとしておるのですよ。

○国務大臣(小山長規君) 土地が入っておる。田中一君 土地なんか入っておりません。土地は担保にすぎません。個人に七五%——建てるときにはその土地を担保に取っておりますよ。

○国務大臣(小山長規君) その土地を、計算の基礎にはいろいろあります。

○田中一君 それは計算の基礎はいろいろある。しかし、住宅金融公庫の貸し付けの計算というのは、時価二百万するところだつて五十万か六十万、最高。一坪当たりすれば四、五万しか見えない。結論において、九九、四五見ておるのであつて、実際には八〇%しか見ていない。

○理事(瀬谷英行君) ちょっと速記をとめて。

○理事(瀬谷英行君) 速記をつけて。

○田中一君 この四つ目の公共用住宅を含む中高層耐火建築物、これは公共用住宅というものは、対象はこれでございますと、備考欄、貸し付け方針のほうに書いてありますけれども、公営住宅は公共用住宅ですか、ありませんか。

○政府委員(尚明君) 公営住宅も公共用住宅でございます。が、公営住宅のほうは、その建設をいたしますときに、用地費の補助もつけてございますので、公営住宅を乗せませぬ場合には、下の足の部

分につきまして乗せてもらうために、ある程度の費用を公営住宅のほうに土地の補助金をもってある程度負担するというような建設のしかたもございまして、げたの建設を公営住宅の用地費等をもってある程度推進することができるといふこともございまして、今回公営住宅はこの部分から除いて、四十年の貸し付けとしてこれは対象としないでもよろうという考えにいたしましたわけでございます。

○田中一君 聞いていないことまでしゃべっている。聞いていないことまで聞いている。私は、公営住宅を公共用住宅ですかと聞いているにすぎないんです。余分な答弁をするから、じゃ、その答弁に食いついて質問しますがね。公営住宅に用地費等も補助しているということの説明したわけですね。大抵中高層の場合、民間の土地を持っていての人たちがただ上を提供しようという者はない。やはり土地代に相応するものを払ってくださいよということにならなければ、乗っけてくださいという者はないわけなんです。いま住宅局長の説明は、ただ乗っけてくれる人がいるというふうな前提に立っているらしいけれども、そんなことはナンセンスで、実態を知らな過ぎる。そのことはよく考えてください。そんな答弁ではだめだ。

それから、これは当然乗せることが正しいのです。新しく宅地造成をするよりも、民間で一定の利潤というか、報酬が取れるならば、自分の力ではとてできないから、これは乗っけさせましようということになることが、宅地難を緩和する一つの方法なんです。こんなことは言わないでもわかっているはずだ。そこで、なぜそれが除外されたかということ。これはいま住宅局長はそういう答弁をしているけれども、これは担当の主計官——大蔵省のどこぞがそういう食い違いがあったか、その二人を呼んでいただきたいんです。私が仄聞するところでは、これを何か稟議というか、歩み寄りをしたときに、大蔵省のほうで意見が二つに分かれたと、そのために今回はこ

れを来年度に持ち越したと、来年度は何かひとつういっただものを乗せるような方法をとりましようということをお話ししたということを聞いています。その係官を二人呼んでください。意見の食い違っている人を呼んでください、すぐ。——それでは、いま私が言っていることは、そのような経緯があったのですか。住宅局長。

○政府委員(尚明君) 大蔵省の省内で意見が食い違つたのはございませぬで、大蔵省と私どもが協議する段階におきまして、公営住宅は補助事業として一方で行なつて、用地費まで補助しているのだから、そのげたの部分は土地と同様の役割をするものである、かつ、公営住宅を建設するときには、下部の建設についても、一体として建設する場合に、ある程度負担もしているわけですから、さらに融資と重なる点に疑義があるということもございまして、融資のほうの担当の方がその疑義があるということで、私のほうも、その点についてはやはり十分解明し切れない問題が若干残っておりますので、今回公営住宅の問題がある、したがって、今後、公営住宅を乗せるときには、たとえばこういうふうな条件にすれば乗せることが合理的に財政上の問題からも筋が立つというふうな検討をして折衝するということも取りたい次第でございます。

○田中一君 担当官はだれですか。

○政府委員(尚明君) 理財局資金課でございます。なお、この問題は、ちょっと私申し忘れましたが、公営住宅のほうでも従来どおりの七五%融資は受けられる、この五%引き上げかどうかという問題について議論したわけなんです。だから、在来方式の公営住宅の主体に七五%つくという問題は、まあ在来どおりに行なわれるわけでありませぬ。

○田中一君 その理財局資金課長、呼んでください。これはね、尚君、おかしな話じゃないか、君。そういうことによつて宅地取得ががれられるのでしょう。新しい宅地を造成しないでも済むわけ

でしよう。取得しないでも済むわけでしよう。そうしてそれには、さつき言っているように、ただで乗せてくれる人はいませんよ。一応の乗せるといふ地代的なものなり、あるいは一時金的なものなりをもらって空間を提供しようということになるのですよ、こんなことはもう。そんなことが資金課長に解明できないという、説得できないということがおかしいのであって、私はそういうことをどうし積極的に開発することが本筋だと思ふのです。これは建設省の住宅局長としての考え方はどうですか。

○政府委員(尚明君) やはり公営住宅では、土地の補助事業として補助金を出してありますので、したがって、下の建設費について若干の共同の援助ができるわけでございます。したがって、つまり上の公営住宅のほうから若干の資金援助がつかまされて安上がりになる程度でございまして、まあそこには在来の方式の融資の七五%で足りるのではないかとふうに考えております。

○田中一君 国民はね、より多く融資を望んでいるのですよ。法律はあなたが作るのじゃないのです。私もどがつくっていくのです。そんな配分なんてものは、一応予算の編成権はあるかもしれぬけれども、どこにどれだけ配分しようというところは、われわれがきめるのですよ。住宅行政をつかさどっているあなた方に、よりよく国民のしあわせのためにこうするのだという意思がなければだめですよ。

○政府委員(尚明君) おっしゃるとおりでございます。普通の場合よりも公営住宅が一そう建ちやすくなるという意味においては、公営住宅のげたにつましても、七五%がこの際八〇%にあわせてなることが望ましいことでございます。ただ、均衡論として、今回がまんしてくれという問題として話されますと、まあ一応もう少し解明してから問題にしようということでございます。公

営住宅等ではできるだけ乗せやすくするというのは、私どもの努力すべき問題だと思います。

○田中一君 そういう答弁をしてくださいよ。そこで、どのくらいの地代相当分というか、一時金にしても、あるいは権利金にしても、支払ったならば、かりにそれは可能だということ、できるという前提に立ってこれは検討したことがありませんか。これは理財局とか住宅局じゃないのですよ。どういう形でいったならば、国民の奉仕に対する報酬が、正しい報酬が得られるかという検討をしてもいいじゃないですか。一つの権利といわれてお

る自分の空間を公共用住宅のために提供して、それが全部奉仕であり犠牲であるということはないので、どのくらいの地代なりどのくらいの一時金なりを払うならば、それが公営住宅のほうの宅地造成を含む、宅地取得を含む公営住宅の建設費と、それから空間の宅地を提供する国民との、相互の正しい計算は検討したことはありますか。——どうもないらしいから、それじゃ、それをこの次の委員会までに検討してみてください。このくらいの一時金と、このくらいの地代を払うならばこれは可能だということが出ると思うのです。公営住宅自身にしても、標準建設費と、それに対して補助であり——補助といっても、それが金額補助なら——補助といっても、それがともども、地方公共団体というものは、公営住宅というものに対する負担は大きなものなんです。それにプラス宅地というものがくっついてくるわけなんですからね。それと、国民にどのくらい還元したならば乗せられ得るかという点をひとつ検討して、次の委員会までに提出してください。

○政府委員(尚明君) いま手元に資料はございませんけれども、住宅公団が、施設つき住宅、いわゆるげたつき住宅をつくる場合に、権利金について勉強した事例がございまして、いま手元に資料がないので、その結果を次の機会に御説明申し上げたいと思ひます。権利金を払うのと、それから建設費を貸し付けるのと、両方の関係に

ついては、勉強が必要なんだろうと考えております。

○田中一君 方向としては、やはり公営住宅であろうと、住宅金融公庫のこうした集団的な住宅建設であろうと、公団の住宅であろうと、それがミックスされて宅地に要求する住宅なんで、住宅を要求する側の便益のために適地にどんな建てるといふ方針が望ましいのであって、これに対して、住宅金融公庫の総裁は、どういう考えを持っていますか。

○参考人(師岡健四郎君) 今回の法改正が、いわゆる宅地造成、新規開発ともに、その市街地の高度利用という観点から出発したものと承知しております。その市街地の高度利用という観点から、そういう趣旨のもとに考へますと、できるだけ、こういうような公営住宅が市街地の店舗、つまり、さら地上に乗れば、けこうです、これは店舗の上に乗るというものが乗って、そのためにはできるだけの援助をしていくということは必要と考へます。

○田中一君 いま資金課長がほかの委員会に出ていらつと、きょうはいいと言つてください。そこで、地方公共団体が、自分の持つておる土地、これに住宅金融公庫から資金の融通を受けて、団地的な庶民住宅、賃貸住宅をつくらうという場合、これはいまの現行法では、どういう形ひとつ総裁に伺つておきます。ということ、近々提案されるといふ住宅供給公社、現在の公社、協会等を通じて、住宅金融公庫資金を流しております。これらが都心部においても、どこでも再開発的な役割を果たしております。そうすると、これはむしろ特別な扱いをしておるわけ

じゃなくて、個人で借りても同じようなものを代わ行っている姿でやっておりますけれども、地方都市が自分の持つておる土地、たとえば電車の車庫を持つておる、車庫の上部が全部あき家になつておるから、これは一階は車庫として使つても、上

で賃貸をしようとして、その資金は流し得る余地が現在あります。

○参考人(師岡健四郎君) もちろんお貸しできることになっております。

○田中一君 その場合には、今回の法律の改正によつて、一番有利な方法としてはどれをとつたらいいんですか。というのは、たとえば七分五厘の十年以内じゃとも公共団体はできません、家賃収入しかないわけですからね。そうすると、三十五年なり五十年なりという現在やつております制度に乗つていくことはできるわけですか。

○参考人(師岡健四郎君) もちろんできます。

○田中一君 住宅金融公庫の中高層の個人対象の特別融資という形の中で、その上に住宅公団の住宅を乗せることは可能ですか。

○政府委員(尚明君) 公団住宅を乗せて、下のげたを公庫から融資を受けるといふようなことは、制度上は可能と思ひますけれども、実際問題としては、公団のほうにげたをつくる資金があるわけでございますので、実は私どもは、そういう公団のものとは公庫がかみ合うということ、実際問題ではないのではないかと認識の上になつておるわけ

でございます。貸し付け方針等をきめておるわけでございます。○田中一君 そうすると、もう少しあれはいい、これはいけないということを書かなければ、貸し付け方針で、だれの持つておる土地の上に建つても一向差しかえないわけなんです。住宅金融公庫が関係しているものは、住宅公団は関係しなないということ、どこかにあるのですか。業務方針にありますが、法律にありますが、何にもないと思ふのだ、そういうことは。その点はどうなんです。

○政府委員(尚明君) 御本人が、もし土地を持つておる方が、どうしても二つをかみ合せてやりたいということになれば、一応私のほうから、そういうことは事務上も御不便でしょうからということと協議はしますけれども、どうしてもやるというならば、制度の上からは否定できないと思ひます。

○田中一君 住宅金融公庫の総裁に、個人貸し付

けが、いまでも土地の取得費は要らない上乗りの住宅部分だけの融資をお願いしますといった場合に、担保は住宅部分だけの担保でなくして、所有する土地までも担保として登記させるというふうな傾向が、いまでもずっとあったわけですか。

○参考人(師岡健四郎君) 従来そういうふうにいましておられます。

○田中一君 今回の賃貸住宅または分譲住宅、それに特別に土地担保つき賃貸住宅云々ということになっては、初めから個人だろが何だろが、住宅のほかに土地も担保に取っているんでしよう。この場合には、分譲するということ、あるいは賃貸をするという持ち家というか、自分の住む持ち家でないというケースがあるのか、土地担保を取らないというケースがあるのか。特別に土地担保ということについては、

○参考人(師岡健四郎君) 金額の少ないものについては、取らない場合もございませぬ。土地を金額等が少ないうちは取らない場合もございませぬ。

○田中一君 私は、担保の取り方が、町の高利貸しと同じような過酷なものだと感じておるのです。担保を抹消するというのは、土地も含めて全部割賦金を完済した後に担保は消滅するわけでは、そうすると、割賦金というものが年々軽減されていくのです。やはり半分なら半分割賦金が償還されたならば、土地だけを担保力はずすなどということは、普通の金融業者ならやるのですよ、善良な金融業者ならば、国家の関係機関であるところの住宅金融公庫が、いつまでもそうしたオーバーな担保力を要求するんじゃないこと、これは庶民のためにじゃないです。おそれるから第二番の担保を取ればいいじゃないか、ということも、金を借りられますよという観念です。しかし、担保というものは、どういふ隠れた借金があるかもわからぬから、これはそれを金融化しよう

という場合には、なかなか困難なものです。そこで、オーバーな取り方をしたのでないかと思ふので、半額割賦金が返済された場合には、あと土地なら土地をはずすとかということも考えられませぬか。また、その前に、大体、融資をもらって住宅ができたといえ、住宅だけを担保にしたって一向差しかえなないと思う。それを土地までも担保にしなかつたら貸しませんよ、ということ、これは政府関係機関の住宅金融事業として、これはオーバー、過酷です。私は昨年ソビエトへ行ってきたのですが、ソビエトの最近の持ち家政策というやつは、全部担保もくもくありはしません。一定の金があれば、あとは無利子で金を貸してやる。それが御承知のように、プロックの集団的な住宅なんです。担保もくもくありはしません。そういう点でも何の利益もないじゃありませんか。先ほども住宅局長が説明したように、償還率が非常によろしい。オーバーした担保を取っているからいいの、あるいはそうでなくとも、善良な者に貸しているから償還率がいいのか、これはわからぬけれども、少なくとも余分な負担と余分な保証を国民にしているものなんです。住宅関係機関としてはおかしなものなんです。住宅金融公庫として、これらを軽減するという措置をとらうとする意欲があるかどうか聞いておきます。

○参考人(師岡健四郎君) たいまお話しにありましたように、土地と建物を一体として担保に入れるということは、公庫の創立以来やっておるわけでございますが、これはやはりいまお話しに出たわけでございますが、別々にしておきますと、やはりいづれ償権を行使するというときに、かなりトラブルが起こる。また、土地が別のためにトラブル起こした事例もございませぬ。そういう意味で申しますと、やはり国家の大切な資金をお貸ししているという立場から申しますと、償権保全の完全を期するためには、この土地、建物を一体としてお願ひする、こういう方針で在来やっております。

おるわけでございます。しかし、それを強行する必要もない。たとえば少額の貸し付け、あるいは災害の場合、こういう場合には、やはり担保を取らないでよろしいという措置も講じておるわけでございます。

○田中一君 少なくとも地上権の設定というものはわかりませんが、土地、建物を担保にするということ、そして、もう百万かけたから、あと十数万しか残っておらぬというのに、まだそれを縛りつけておるといふ考え方は、私は、いま総裁からこういう答弁を聞くと、それは居住者の利益をはかるといふために担保に担保にして金融化して、よそに取られても家だけ残れば残るといふことのために、また、貸し付け金の償還の保証のためにも、居住者のためにも、その方法をとるのだという答弁なら、まあまあ半分ぐらい及第でありませぬけれども、ただ単にトラブルを未然に防ぐためにオーバーな担保を要求するなんていうことはおかし。これは高利貸しです。高利貸しの行き方です。

○参考人(師岡健四郎君) オーバーな担保を取るというふうな意思はございませぬ。ただ、先ほど申し上げましたようないろいろな事態に備えまして、いわば安全をとっているというところで、おしかりを受ける点もございませぬ。今後におきまして、そういう非常に償権額が少なくなってきたというふうな場合の担保に関する問題、こういうものはひとつ前向きで検討してみたいと思っております。

○田中一君 それから同じく個人の場合ですね、金の都合ができたから一括してあとの残金を払いたいという場合には、受け入れることができるのですか。

○参考人(師岡健四郎君) それはできません。

○田中一君 その場合の金利の計算はどうなりますか。私はあまり金利のことは詳しくないのですが、これは何といえますか、漸減じゃなくて一律な割賦償還でしたら、たしか住宅金融公庫は、

元金均等と元利均等と両方ございませぬ。元利均等の場合の一時償還におきまると、計算のし直しでかなり手間がかかりますけれども、それは一応やっております。ございませぬ。

○田中一君 そうすると、こまかい金利の計算をして余分な剰余金は取りませぬ、剰余金——どう言うの、俗に言う、もうけは取りませぬ、ということなんだな。

○参考人(師岡健四郎君) 公庫の貸し付け金に対する金利は、もちろん残高に対して取るわけでございますが、あらかじめ余分に取っておるといふようなことはございませぬ。したがって、返すというふうなこともございませぬ。

○田中一君 その場合の解約手数料、取りませぬか。

○参考人(師岡健四郎君) 取っておりませぬ。

○田中一君 私は、この資料に出てくる償還率が非常にいいということについては、どっちが出て文句を言いたいと思つておる。いつもぼくは言わなければならない、これはひとつ公務次官答弁してください。さっきも言われたように、住宅金融公庫法の精神というものは、自分で金を借りようとしても銀行等が貸してくれない人に貸す。それがこうして償還率が非常にいいわけなんです。そうすると、金を持っていて者に貸したに違いないということになる。私はもつと赤字をつくれと言っているのは、こげついたものが多いほど、法律にあるように、それを國が補てんする、補てんしたいです。そこで、この行き方と、また、これがあまりこげついていると、政治家なんかはどっかか頼まれて特別な融資をして払わぬでもいいという不良貸し付けをしたり、また、ここで文句が言いたいんですが、そこでどうです、貸すためには、償還というものが前提となつて金貸すのですから、それは間違いないけれども、こんないい償還率でくるといふことは、これはいい傾向と思つておる。悪い傾向と思つておる。

○政府委員(白濱仁吉君) どういふふうにお答え

すればおほめにあずかるのかわかりませんが、私はいない傾向ではないかと実は考えておるわけでありませぬ。これはもう私から申し上げるまでもなく、田中委員が十分御承知のとおりでございますが、できるだけ苦しい財政の中からやりくりをして、そうしてなるだけ一般庶民に幾らかでもお手伝いをして住宅をつくらうといたしておるわけでございます。いろいろ長い間御指摘を受けました金利の問題その他にしても、できるだけ引き下げたいというふうなことでありますれば、これはもう償還の面がスムーズにいつて、同時に、建設戸数を伸ばしていきたいというふうなことであるわけでありませぬ。その点では、私は喜ばしいことではないかというふうに考えておるわけでありませぬ。

○田中一君 これは、どっち見ても私の願いは家をたくさんつくってくれ、そうして償還が早くなればそれは……。国に返す金はどのくらいになっていきますか。返した額はこれは出ておりませぬね、数字は。いままで公庫が国に返した金、出ておりますか。わかるなら年度別で言ってください。

○参考人(師岡健四郎君) いまちょっと手元に資料がございませんので、ざっとした数字でございますが、大体公庫は、創立以来五千八百億くらい貸し付けておると思えます。それに対して、残高三千二百億になっておりますから、その残額がつまり償還があつて預金部へお返ししている、また若干は再投資に回っている、こういうことに相なっております。預金部へ幾ら返しましたか、いまちょっと資料がございません。

○田中一君 それはひとつ出してください。そうして預金部へ返した額と新しく予算に組み込んだ額とは、それがほんとうにどういう率になつていくか知りたと思うんです。これは償還金を返すという事は、法律にありましたか。何年度にどういう償還を幾らという事は、法律にはないですね。

○参考人(師岡健四郎君) 公庫から貸したものにつきましては、先ほど申しました償還年限がございます。預金部から借りたものにつきましては、現在においては二十三年の年限で借りているわけでございます。

○田中一君 預金部が二十三年で、一般財政の分は。○参考人(師岡健四郎君) 一般財政の分は返すという問題がございます。公庫のいわば資本金になるわけでございます。

○田中一君 それはどのくらいになりますか。○参考人(師岡健四郎君) 本年度の分は九百九十五億になっておると思ひます。

○田中一君 預金部の金は。○参考人(師岡健四郎君) 資金運用部の簡保資金を借りているわけでございます。その内訳はちょっとわかりませんが、公庫の借り入れ金はその二つでございます。その総額は、累計にしまして四千四百二十五億円でございませぬ。それからついでに申し上げれば、回収金の累計は千九百十八億余りでございませぬ。

○田中一君 これは預金部に返した金ですか。○参考人(師岡健四郎君) この回収金のうち一部が預金部に返ります。それからその残が、先ほど申しましたように、再投資されるわけでございます。

○田中一君 この回収金は、一部というのはどれくらい、二十三年を経過したものを返すというのとですか。○参考人(師岡健四郎君) 当初の借り入れの分は、二十三年でなかったものもございませぬので、現在返しているものが出ていくわけでございます。

○田中一君 従来のもはどうか償還年限ですか。○参考人(師岡健四郎君) ちょっと手元に資料がございませんので後ほど申し上げます。

○田中一君 きょうは、この程度にしておきます。○参考人(師岡健四郎君) いまの点申し上げませぬ。

○政府委員(尚明君) いまこれにつきましての概要の書類がございませぬので、お手元にお届けいたします。

ごく簡単にかいつまんで申し上げますと、貸し付け金にいたしまして一億五百二十六万円でございまして、貸し付け残額で九千二百二十四万二千七百八十円、四十年一月三十日現在に貸し付け現高があつたわけでございますが、この貸し付け対象建設である真興ビルという名古屋の会社が財政的にぐあい悪くなりまして、債権者等との間にトラブルが起きたわけでございます。したがいまし、公庫は、そのトラブルの事前に、三十九年七月に、この事故の発生のおきに、かかることがあつてはならないというので一時償還を請求いたしましたわけでございます。しかしその後、この会社の中で債権者と会社との間に和解がございまして、この問題は、一応その事故は近く解消するわけでございます。したがいまし、そういたしますと、再び平常に復した場合には、また従来どおり償還を始めるということになるのではないかとお思ひます。この事故がわりあい大きく、約一億ございまして、御指摘のように、三十九年度の土地担保住宅の回収率が七十一％に下がった次第でございます。

○田上松衛君 いまいただいたこの資料の中で大体経過はわかるわけですが、この資料の最後に「ただし、真野側が三月三十一日までに金員を提供しない場合は、和解が確定しないので、目下履行を注視しておる。」、こう結んでおるのですが、この見通しについてお伺ひしたい。

○政府委員(尚明君) 参考人から答えさせませぬ。○参考人(師岡健四郎君) お手元に配りました資料にありませぬに、和解が成立しておりますので、ここにありませぬように、この事業者側が、それは真野というのですが、相手方に大体七百五十万円払えば問題は解決するということになっております。

○田上松衛君 百坪くらいというところ……、たとえは市街地の中で……。

○参考人(師岡健四郎君) 中高層の貸し付けにつきましては、在来三百平米以上のものに貸しておいたわけでございます。したがって、いわば土地につきましては、三十坪以上のものについて貸す、こういうことに相なっておいたわけでございます。しかしながら、あまりに小さい土地にいわばろうそく立てのような建物が建つことはよくない、こういう見地に立ちまして、四十年程度からは、大体八百平米くらいの建物が建つようにしたい、かように考えております。そういったしますと、三階で申しますれば、大体土地は八十坪から百坪くらい、それ以下のもは例外的場合にだけ認めていきたい、かような貸し付けの考え方をとりたいと思っております。

○田上松衛君 建設率が非常にこれで違ってくるわけですね、場所によって。そうすると、この条件にかなうような耐火構造で三階以上の場合、最低——しかも建設率の非常に強いところ、最低どのくらい必要ということになるんでしょう。

○参考人(師岡健四郎君) 五〇%の場合で、大体のことでございますが、ただいま申しましたように、八十坪くらいじゃないか、これは建てる建物の大きさの問題がございまして。し先ほどから申しますように、在来は三百平米以上の建物に貸しておいたわけでございます。それを少し引き上げたというところで、現在八百平米くらいにいたしたい、かように考えておりますので、ただいま先生の御指摘のとおり、建設率によってその関係はだいぶ違ってくると思いますが、いまの五〇%の場合で申しますれば、大体八百平米の場合に、八十坪から百坪くらいのものでいいじゃないか、かように考えております。

○田上松衛君 理屈ではわかるのですけれども、現実と少し食い違う点があるのですよ。たとえば神奈川県ですけれども、神奈川県内の住宅公社でやっておるのは、七十坪で四階建てを建てておるのであります。それからすると、ちょっと土地所有者

の場合からいうと、これがきついような気がするから申し上げているわけですが、何かいま特殊な場合、ただし、いまのその例は、ほんとうの市街地、防火地区なんです。そういう点を勘案しつつ、そういう場所であってそれで最低のもの、結局三階建てという場合ですね、幾坪か、もっと明確にしたいでございます。

○参考人(木子清忠君) それじゃお答えいたしません。建設率五割という場合でございますが、場所によっては七割程度ですが……、そういったしますと、八百平米といいますが、約二百六十坪でございます。四階建てといいますが、六、七十坪……。

○田上松衛君 それはいいです。最低三階建てで。約八十五坪くらいであります。建築面積八十五坪くらい。そういったしますと、やはり百坪ちょっと、どうしてもそういうことになるかと思っております。だ、防火地域等につきましては、建設率の制限がございせんので、一〇〇%、実質は九五%程度だと思っております。大体においてその程度だと思っております。これは用途地域あるいは防火地域等の状況によりまして、いろいろ変化いたします。総裁は、その代表的な住居地域で大体五割程度ということを申し上げたわけでございます。

○田中一君 いまの中高層の、土地担保つきの問題に関連して、地上権というのは、法律的な、設定しておる地上権をいっているのか、地上権というか、借地権をいっているのか、これは登記されておる借地権をいっているのか、あるいは借地しておるといふ実態から慣行で行なわれておる、通例二十年ないし三十年の地上権というものを、借りておるといふものを契約があった場合には、これは認めるといふことをうたうたうたおるのか、どうなんでしょうか。

○参考人(師岡健四郎君) 必ずしも登記されていなくともよろしいという扱いたいと思っております。

○田中一君 その場合に、その地上権としての契約書があれば、地主の了承を得る必要はありませぬ。地主からの承諾書を持ってこいというようなことにはないでしょうね。

○参考人(師岡健四郎君) 地主の承諾書が要ることになります。

○田中一君 地主の承諾書が要るなら、地上権なんかあってもなくてもしょうがないですよ。通例、法律的に登記されている地上権というのは皆無と見ていい、いままでの慣行上。これは小作権なんかは永代小作権的なものが登記されているものも間々ありますけれども、大体において地上権というものは登記されたものはないんです。それで地主の承諾書が要るなら、そのときの地主は必ずそれ相当の権利金を要求するものなんです。それじゃ何にもならないんです。ただ、御承知のように、建築基準法では、今日ではもう地主の承諾が得られなくとも建てられることになっているんです。だから、もう少し前進して、借地権者の擁護をするような方法はとれないものでしょうか。

○参考人(師岡健四郎君) 田中先生のお話のような点ももちろんございまして、やはりこの地主の承諾を求めたいと思っておりますのは、そういう地主が承諾したかどうかを確認いたしませんと、やはりあとあと問題が出ますので、そういう措置にいたしたいと思っております。お話のとおり、基準法ではその関係は民法に譲ってしまつたわけでございます。しかしながら、公庫の資金を利用して建築を行なうという場合にトラブルが起こりましてはどうか困るといふことで、そういうような措置にいたしたいと考えております。

○田中一君 おおむね契約書も何なしでやっていると多いいですね。しかし、契約書が明らかになっているもの、二十年なり二十年、三十年なり三十年というものの契約があり、存続期間があと二十年残っているという場合には、地主の承諾を得る必要は何もないんです。そういう場合はどうですか。はっきりと承諾書というものを改めて——地代の値上げをしているときに、その地代の値上げをしていくという一つのトラブルを理由に融資が

できないなんということはおかしな話であって、それは地主と借地人との関係であって、借地権として契約がある以上、これは地主の承諾書がなくなつていいということにならなければ、借地権というものをここに承けて、借地権というものを担保にするというようなことは大それた話なんです。借地権にすれば、はっきりと地主の承諾を得るものというところになります。鉄筋のアパートができた、アパートができたからといって、その借地権というものが、私契約上の——借地権に私契約上の借地権と登記上の借地権とある。その私契約上の借地権を、担保力があるかないかといった問題で、ないかもわからない。これは民法上の問題は残っています。そういう安全を得ようという一面、そうした安全のないものがあるわけなんです。それからまた今度は、借りている側になれば、ちゃんと三十年なり三十年の契約書がある。耐用年限からアパートをつくれれば何十年かそれは守れる。おまえのところはあと十五年しかないから鉄筋の家はつくらせませんよ、そういう意思表示をするのは、住宅公庫がするのだからかということですよ。そんなことは大それた問題なんです。言うべきものじゃないです。たとえ、一年間しかない、あとの借地権が。それでも建ててやればいいじゃないですか。必然的に——それは地主と借地人との問題は、それは別の問題なんです。おそろく延長するでしょう。そういうことを一々地主の承諾を得なければならぬという理由が、おそろくトラブルがあつて地代を値上げをしておる最中とか、もうあと十年しか契約がない、それにもかかわらずつづつたものは十年では撤去できないようなものになった場合には、これは承諾しませんが、借地権があるから建築物はできないというならば、借地権がありながら私契約上の問題にまで介入して、そうしたトラブルまでも介入して判断するなんということ

は、これは行き過ぎですよ。やはり契約上の書類があり、それが確認されれば融資をするという方

第十二部 建設委員会会議録第十二号 昭和四十年三月二十五日【参議院】

式をとらなければいかぬと思う。また、そんなものを担保にしたところが効果はないだろう、おそらく。公庫は、この建物は三十年なら三十年の耐用年限があるとするならば、三十年きちつたつてもよろしいという地主の承諾書を持っていいということになるんだが、今日の社会の慣行というものにはそういうものはないんです。あらためて地主の承諾がなければならぬ借地権なんというものは空なものですよ。そういうものを担保に取ればいいんだという事は、これは実態にそぐわない条文です。それならば、はっきりとあと五年なり権利が残っているという場合にも貸してやりなさいよ。そうすれば必然的に、地主と借地人との関係というものは、通例民法上の二十年とか三十年とかいっておるけれども、これは永代ということか、お互い何かの故障がない限り、それは継続するものだという前提をもってやっていると通例なんです。一々地主の承諾を得なければならぬということになると、鉄筋なんか建てられませんか。そういう点はどうも不十分な条文で、これは何とか考え直してひとついい答弁をしてくれなければ——これはこの次やろうと思つたんですが、いま関連して申し上げておくんですが、この点はどうも少し実態に即した、社会の慣行、現在も持たれておる慣行も含め、また慣行は度外視しても、書類上の証明があればいいんだというならば、契約書がちゃんとあれば、それをもって地主の承諾を得なくても建てられるということにすればいいんです。それは大体そうですよ。いまの慣行では、地主の承諾を得に行けば、必ずそれじゃいまあらためて権利金を一坪十万円下さいとか、あるいは三十万下さいとかいうことになるのですよ、これは。そうすれば、そういう空地に家を建てよう、住宅をたくさんつくろうという住宅金融公庫の使命と相反するわけなんです。地主の権益擁護のために存在する条文になつてくる。どの場合でも必ず地主は更改契約を要求します。これは師岡さんは自分の家に長い間住んでいるから、そういうことはないでしょうけれども、ぼくらのよ

うな借地権者は、常にそういう問題に悩まされる。二年ごとに地代を上げると、こういうことになる。そういうトラブルがあるからといって、それを融資の対象にしません、そんなことを介入するのは住宅金融公庫の使命じゃないのですよ。家を建てりゃいいんです、あなたのところは。金を回収してもらえばいいんです。そしてまた、その回収金で新しい家をたくさんつくっていくことが使命なんであつて、個人間のトラブルなんかに介入するとか、あるいは地主を擁護するなんていう考え方が、これは地上権の担保なんていうことになる、当然地主の擁護にならざるを得ない。眠っている子を起すようなことになる。これはひとつ、いま答弁しないでよろしいから、実態に即した研究をして答弁してください。

○理事(瀬谷英行君) 速記をとめて。

〔速記中止〕

○理事(瀬谷英行君) 速記をつけて。

他に御発言はございませんか。——他に御発言がなければ、本日は本案に対する質疑は、この程度にとどめたいと思います。

本日はこれにて散会いたします。

午後零時四十二分散会