

第四十八回 参議院建設委員会會議録第十四号

昭和四十年三月三十一日(水曜日)

午後一時四十八分開会

委員の異動

三月三十日

辞任

田上

松衛君

補欠選任

基

政七君

三月三十一日

辞任

基

政七君

補欠選任

田上

松衛君

出席者は左のとおり。

委員長

理事

安田

敏雄君

稲浦

鹿蔵君

川野

三曉君

熊谷

三郎君

瀬谷

英行君

委員

小山

邦太郎君

村上

春蔵君

森田

タマ君

米田

正文君

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

國務大臣

建設大臣

小山

長規君

政府委員

建設省住宅局長

尚

明君

事務局側

常任委員会専門員

中島

博君

参考人

住宅金融公庫総裁 師岡健四郎君

住宅金融公庫理事 中平 栄利君

住宅金融公庫理事 建部 仁彦君

本日の会議に付した案件

○住宅金融公庫法の一部を改正する法律案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(安田敏雄君) ただいまから建設委員会を開会いたします。

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。

前回に引き続き、質疑を行ないます。御質疑のある方は、順次御発言を願います。

○田中一君 きこのうの委員会が公団並びに政府に、借地権者に対する融資の点について、意見の食い違い——意見の食い違いというよりも、このような法律を改正しても住宅金融公庫としてはこれを全面的に採用できないのではないかという点、これは総裁の発言として、従来はかくかくでと、この法律改正後の問題は明言を避けておりましたので、その点をひとつ、どういふ話し合いでどういふ了解に達したか。また、事実この法律が成立後住宅金融公庫はどういふ業務方針で臨むかという点を答弁してください。

○参考人(師岡健四郎君) お答えいたします。借地権者につきましては、今回貸し付け対象となったわけでありまして、昨日来、先生のいろいろのお話がありまして、在来を取り扱いを申し上げておったわけでありまして、今回の改正に伴いまして、この借地権者に対する貸し付けについて、公庫の態度と申しますか、貸し付け方針につきまして、住

宅局ともよく相談いたしましたのであります。が、結局借地権者に対しては、もちろん在来貸しておった借地権者と同じような立場でお貸しする、つまり不必要な制限は設けないということにいたしてまいりたいと思っております。したがって、昨日来申し上げましたような、地主の第三者土地担保提供というような問題は必要条件といたしません。ただし、個々のケースにおきまして、償

還力とかあるいは全体の事業計画というようなものから見まして、そういうことの必要になる場合もあるかと思っております。そういう場合には、これは個々の問題として特に判断してまいりたい、そして貸し付けの適正、正確を期したい、かように考

えます。たとえば公共団体等が借地権者であるというような場合について申しますれば、これはもう完全に償還力について心配する必要のない場合であります。こういう場合は多々あると思っております。

そういうものにつきまして、在来のように窮乏な条件といえますか、制約を置くというようなことは、今後いたさない方針でまいりたいと、かように考えております。

○田中一君 その点は、じゃそれで了解いたしました。次に伺いたいのは、これも業務方針書という

か、方法書で明らかにしておると思っておりますけれども、前回もちょっと伺っておいたのですが、明確な答弁がなかったから再度伺うのですが、このように中高層なり、その他分譲住宅または賃貸住宅をつくる場合に、大型化が最近要求されておるわけですが、したがって、今度の改正によっても、大

体三百坪以上のものに対して最小限度の融資の對象にしようというふうになるようになっておりますが、そこで、三百坪以上というのは原則的なものであって、三百坪未満のものでも、ある特殊な場合には貸し付けをする、融資をするとい

うようなことであるように私どもは理解してよろしいんですか。

○政府委員(尚明君) 中高層建築物等の融資につきましては、御承知のように、これからの市街地の立体化につきまして、これをなすべくいい形で推進していくということから、一般の方針としては大型化の方向をとりたいと思っております。しかしながら、今日まで続けてまいりましたものを、直ちに

ある規定のもとに、たとえば三百坪以上というふうな急に引き上げるといふことは、いろいろ摩擦が多いと思っておりますので、漸次そのほうに指導することといたしまして、本四十年からは、ある程度の例外の措置は認めつつ、そのほうへ誘導したいと考えております。たとえばどう

いう場合かと申しますと、建物の新築または改築によつて中高層建築物とすることが、防火、防災その他から必要な場合でありまして、その周囲が耐火建築物とか、まあすでにあるいは道路、公園、広場等に利用されているというふうなことで、必ずしも千平米以上になくてもよろしいとい

うような場合、それから地方公共団体や住宅金融公庫等で指導して、その共同化でなるべく規模の拡大をはかってきたものであるが、その結果まだ千平米までにはまあ共同化できなかった、五百

平米までには共同化できていたというふうなものにつきましては、さらにこれを千平米なければならぬというふうな運用はいたしたくないというふう

に考えております。それから、そのほかに区画整理等でもって、何と申しましては敷地が小さく減歩されてしまつていて、どうにもならないという

ような問題、以上のようなふうなことをいまして、いろいろ過渡的な理由のあるものは、それ相應の状況に応じて、必ずしも千平米なくても融資をしていく。しかし、全般的にはそういう誘導を二、三

年来続けつつ、次第に中高層融資というよう

な

な、千平米以上ないと融資を受けられないのだというのを世の中でも理解し、そのような計画が立案されるように誘導してまいりたい、こういう柔軟的な指導方針でまいりたいと思います。

○田中一君 それから中高層の場合ですね、地価の算定基準が非常に低くなっている点が多々あるわけなんです。これはまあおそろしく政令が何かの基準になつてゐるのかも少しぬけれども、あるいは住宅金融公庫が独自でそういうきめ方をしているのかも少しぬけれども、大体中高層を建てるという場合は、地価が相当高いということなんです。下に車庫とかあるのはマケットとか、商店街を設けるといふところは、少なくとも地価は一般の住宅地とは違つて高いはずであります。そこで、そういう地価の高いところに建築する建築費も、あるいは地方の森の中にぽつんと建てる建築費も、建築費には変わりないと思う。逆に都心より離れてゐるところのほうが、運賃が高くなるくらいの違いがあるくらいのものだと思うのです。そこで、これは直ちに採算に引つかかってくるのだ。たとえば分譲価額が、都心から往復二時間とかかるという、片道一時間もかかるという場合と、それから徒歩で十五分ないし二十分自分の職場に行けるといふ場合には、経済的な負担も非常に違つてくるわけです。そこで、建築費といふものはこれは同様だったとして、地価がすべての差を生み出すわけなんです。大体において最近は一戸当たり三百万円程度をこえちゃならないように指導されてゐると思うのでありますけれども、これははなはだ不合理であると思う。また、都心における宅地をいかに利用しようか、いわゆる国民に住宅を提供するための施設を持とうかという場合に、地価に対する算定がきびしいもので、非常に過小評価をするものだから、採算上それが当然できないということになるのであつて、これはやはり地価にのりつたものを、たとえば賃貸の場合には家賃にそれを認めるのか、あるいは分譲の場合には価格を、土地分の価格としてそれを認めるのかという実態に即した方法をとらな

ければ、これはとうてい遊んでゐる土地を持つてゐる、あるいは一階、二階建ての土地を持つてゐる方々が、自分の土地を、空間を提供して住宅をそれに乗せるというような意欲は起こらなくなつて、この点はいま現在住宅金融公庫が行なつてゐる貸し付けの標準といふものは、どういふ形でやつてゐるのか、それからその法律的な根拠、それをひとつ明らかにしてほしいと思うのです。これはどつちに聞いていいかわからぬけれども。

○参考人(師岡健四郎君) 中高層等の家賃のきめ方につきましては、省令で定められてゐるわけでございます。公庫に対する償還金、それから、ただいまお話しがありました土地に対する考え方、地代相当額、あるいは維持管理費、公租公課等を含めて家賃がきめられるわけでございますが、公庫に対する償還金は、それぞれの貸し付け年限と貸し付け利率によつてきまるわけでありまして、お話しのとおり、土地に対する考え方、これが必ずしも時価で算定されておらないわけでありまして、これは御承知のとおり、最初にできました土地担保貸付住宅等におきましては、あの当時家賃政策という立場が堅持されておつたわけでありまして、そこで、この地価を時価どおりに見まして、勢い家賃にはね返つて高くなると、こういうことから、一定のところに押えてやつておつたわけでございます。しかしながら、いまお話のありましたと、またそういう土地をせつかく提供しようという意欲も減退すると、こういう問題もございまして、そこで、そのかね合ひをどうするかという問題でございます。これは公庫だけではありませんで、住宅公団においても御検討になつておる問題と思ひますが、在来について申し上げますれば、土地担保貸付住宅を一例にとつて申し上げます、固定資産税評価額に千分の十をかける、こういうようなやり方をしております。したがつて、固定資産税評価額は、御承知のとおり、時価に対して、まあいろいろありますから、五分の一とか、そういうことになってきますから、十分な

地代相当額を取れないと、こういうようなことになるわけでありまして、この辺は最近の地価の非常な上昇を勘案しまして、少し窮屈過ぎはせぬかといふので、目下もう少しゆるめる方向で検討したいといふことで、せつかく検討中でありまして、まだ正確に私どもは結論を持つておらぬのであります。

○田中一君 今回提案されてゐる法律案は、大体において国民が希望する方向に融資その他の条件を緩和しようといふところにあるのであつて、これはもうわれわれも賛成をするものでありますけれども、しかし、もうこの予算が通れば直ちに融資申し込み込みを受けるという段階になつておる。それがまだそういうものも検討されておらぬといふことは、これは困るんです。少なくともただ単に固定資産税の評価額だけでもものを律するのをおかしなもので、社会に流通してゐるすべての条件を加味した評価といふものがその価値をきめるのであつて、これはただ千分の十といふことだけでは困るし、また全然車を置く道路もない、細い小路へ回つていくような土地では、これまた困るわけなんです。したがつて、いふ言ふならば、そうした条件を住宅金融公庫自身が考えられ、これを独自の見方をしてもいいんではないかと思ふ。ですからいまの、大体において三百万程度以上に売つてはならないといふようなきめ方をしないので、その三百万円以上で売つちゃならないという規定はどこにあるんですか。これは何ですか。法律ですか、政令ですか。それとも業務方法書ですか。何にあるんです。

○参考人(師岡健四郎君) 三百万円という問題になりますと、分譲住宅の分譲価格の問題かと思ひますが、これはいわば行政指導でございます。要するに非常に土地の問題もありまして、一戸当たりの分譲価格が非常に高くなつてしまつて、それは庶民の手の届かないものになつてしまつて、こういうような問題もありまして、そこで大体三百万円見当、しかし都市部におきましては、大都市におきましては、またそれぞれ地価が違いますから、これは四百万円台まではよろしいといふようなことで、これは行政指導でございます。

○田中一君 何も行政指導で、おまえは四百万円、おまえは三百万だなんてきめるのはおかしいのであつて、たとえば住宅公団の場合には、これは金額出してゐるのだから、相当高くなつてゐる。せんだつても予算委員会の問題になつたオリビックのプレスハウス、あれは六百万、七百万といふような価格で売つてゐるのです。同じ政府の施策住宅でありながら、片方の価格は、全額国が出して売つてゐる。住宅金融公庫の場合には、標準価格が八万円程度に押えて、その七割五分しか貸さない。国民がそれに対して自分の投資をしてゐるのです。投資の金利も見ない。また土地といふ投資をして、その土地の価格も押えて、かつまた、中高層の場合には、償還期限は十年間なんです。片方は三十五年の長期の償還を認めながら、そうしたバランスがとれない政府施策住宅といふものは、せんだつても大臣がこれに対して、まあ住宅金融公庫はそれは要当でしよう。公団は公団として要当でしようといふような答弁をしてゐる。これは建設大臣としても相当考慮しなければならぬと思うのです。自分の持つてゐる資金なり、自分の持つてゐる土地を提供して、そして不足な住宅建設に対して奉仕しようといふ気持ち、これが自分の頭金も入れ、その金利も全然見てくれない。自分の土地に建設する、その土地の価格も行政指導で押えて、それも一千万円以下でなくちゃならないくらいに押え方ならいいけれども、一戸当たりですよ、こつちは坪当たりと言つてゐるのじゃないのですよ。そうして賃貸する場合には、低家賃といふのが、低家賃の場合には、全額国が出さないといふのです。無利子の金を地主に渡して、利子は取りません、あなたの空間だけ借りるんだから、その分の土地だけの利益を取つてくださといふて、住宅金融公庫が金を出さなければ、それはあなたの言つてゐる低家賃の、国民がほんとにそれは安いといふて飛びつくような家ができるでしようけれども、個人の

財産を投資し、また資金としても十二万、十三万くらいかかるものの中の八万円を標準価格として、そのうちの七割五分しか貸さないで、その投資の金利すら見ないで、その地価の妥当な価格すらまるで十分の一程度に評価をして、そうして低家賃住宅を提供するなんていうことは、これは神わざでもできないのです。私はここに住宅金融公庫の根性が、金貸し根性というものはもう徹底していると思うのです。そういうものではないのです。したがって担保にしても、まるで二重、三重の担保をとって安全を期している、こういう施策は、これは今回の法律改正によって、前向きに国民生活に向かい合っているのだから、その点は時価に対する評価というものを、その土地、土地によって行なうべきであると思うのです。大体何です。現在国が土地を払い下げるにも、土地を買うにも、買収の補償をするにも、全部時価主義によっています。時価主義に、現にこれは住宅公団の場合でありますけれども、工業団地等は原価の倍をもって時価と一応算定して、まああえて利潤とはいいません。言いませんけれども、剰余金をとっている。なるほどこの剰余金はそれが配当で使うものでなし、また新しい投資として国民に還元されるのでありますから、一応その考え方も認めるとしても、中高層に対する融資の条件というものは非常に過酷です。これはひとつどういう方法でいくか、大幅にゆるめることが必要と思いますが、これはどっちに聞いたらいいのかな、……政府に。

○政府委員(尚明君) お説のとおりだと思えます。元来、土地担保の全貸し貸賃住宅等を公庫として始めましたときには、先ほど総裁からお話し申し上げましたように、なるべく低家賃住宅を提供するというので、これに御協力願う地主さんというものをさがし求めてアパートの建設をやったのが実情でございます。しかし、それからかなりの年月がたちまして、今日は市街地の中にできるだけ勤労者の住宅を建てていく、そしてその空中を利用することによって土地の合理的利用もはかるというような利用性が土地問題としても非常に強くなったわけでございます。したがって、私も、私どもは、今回の改正の中にもいろいろそういう点が、不十分ではあります、助長されるような趣旨の改正をいたしたわけで、これを機会に、ただいま御指摘のございました中高層住宅の家賃の算定方法等につきまして、土地の提供者が在来のように単に低家賃に協力するということだけを当てにしているというのではなく、それはあまりもうけていただいても困るわけでありまして、今日の社会情勢として、いまの都市立地化という重要な要請と相かなえられまして、家賃は多少高くなりましてこの問題が促進されるように、省令等必要な部分を建設省として改正したいと思つて、いま実は個々のそういう数字について検討を事務局としてしている最中でございます。したがって、来年度実施に至る間に合わせまして、これこれの条件で今後家賃の算定等はなるということは、至急予算成立の際には定めて、この事業の実施のころから、いま申しましたような趣旨が盛られるようにしたいと考えております。

○田中一君 住宅局長のことばじりをとらえるのではないけれども、あまりもうけても困ります、なんというところとばかるところを見ると、やはりもうけ過ぎておると思つておるのじゃないかという気持ちが残つておる。当然、自分の土地を提供するのだから、その土地の利用価値に合うような報酬は当然のことなんですよ。そんなに低家賃住宅がほしいなら国が無利子の金を出さない。そうすれば喜んで政府の望みどおりの低家賃の家を建てて自分の土地を提供してくれ。これはいままで大体一戸当たり三百万円とか三百五十万円とかいうものを四百万、五百万にしたからといってそれがかなえられるものじゃないのです。妥当な数字を出せと言つておるのです。ある場合には二百五十万の場合があるかもしれない。それはそれでいいじゃないですか。

○政府委員(尚明君) 計算法は、たとえ地主は、地代等については当然正当な地代が入ってくるようにしたいと、こういうふうな考えております。なお、いま建設費三百万円、四百万円というお話がございましたが、これはできるだけ安い家がよいのですが、主として三百万円、四百万円が公庫が指導いたしました。また、もちろん私たちがその指導に賛成したわけでございますが、それはこういうことでございます。と申しますのは、郊外の住宅地を開発いたしました、しかし、そういうたしますと土地費だけでも坪三万円とか坪四万円とかになります。それを堂々と広々と一戸に百坪とか何十坪とかつて一戸建てで売る。そうするとその値段が三百万円とか五百万円になつてしまふ。そういうところはもう少し合理的に利用してアパート的な建て方をすれば、それが三百万円に技術的にござるわけでありまして、そういうことで在来の手法になつて、土地をつけて、そこに広々とした土地をなるべくつくるようにして、そして一戸建てを建てて、そして三百万円、五百万円になる方法は今後は改めて、そういうところはなるべくアパート化して、アパート化すれば土地費自身も半分に減りますので、そういうふうなことをせよという指導がおもなものでございませう。なお、実際の市街地の中で、たとえば坪十坪とか十五坪とかするところにアパートを建てますれば、これはいかように考えても三百万円ではアパートにいたしてもできません。そうしますと、自然四百万円になり四百二十万円になったとしても、これは特に私どもはこれをいけないうことというふうな考ふる次第ではございませう。つまり、三百万円以上云々の指導をいたしたものは、むしろ土地の有効利用を推進する意味において公庫が指導し、私どもはそれを了承したわけでございます。

○田中一君 また住宅局長のことばじりをとらえるわけではないけれども、都心を離れた土地へ行けば、アパートにすれば土地も半分で済むとはとんでもない話です。建設率で、その地域指定の建設率、これは三割、四割地区へ行ったら土地はかつて余分にかかるのです。だから君のことばじりをとらえるのじゃないが、実態はそうではないのです。地方へ行けば行くほどますます建設率が違ふから、都心ならば九割九割ぐらい建てられるようになつていくけれども、地方へ行けば二割とか三割地区という指定があれば土地はもっと余分にかかることになる。これは別に弁解は要りませんけれども、そういうことは使つち、いかぬよ。決して半分やそれ以下に立地化したからなるとかいうことにはならない。都心においてこそ初めてなるのです。それは何か説明があるなら聞きましょう。

○政府委員(尚明君) 建設率三割地区二割地区とか、非常に嚴重な地区を持つてゐるのは東京だけでございまして、たとえば、先ほど申し上げました三百万円云々というような問題は、大阪の千里丘陵の開発でございますが、あれを開発いたしますと、やっぱり下水その他をつけますと坪当たり三万円くらいにつきます。それを一戸について百坪もつけて売りますと土地だけで三百万円、せつかく下水もつけ、舗装もし、造成した土地は、一世帯に百坪といわずこれを二世帯で使うようにすれば、それが有効であり、かつ、その場合建て方としてはアパート的な、あるいは二階建てのアパートというふうな方式の建て方で合理化ができる、そういう意味でございます。なおまた、三割地区等の問題は確かにこれは御指摘のように非常に苦しい問題でございます。そこで東京などで分譲地をつくり出すときは、そこでたとえば一団地住宅経営というふうなことをいたしますと、三割地区であつても、都市計画の指定をいたしますれば、これを四割地区五割地区に引き上げて実行することができ、そういう努力をしてなるべく高くないようにしたいという指導方針であつたわけでございます。

○田中一君 そうすると、今度改正によって相当前向きな緩和規定を設けるといふことになれば、そのように地価が百万とか百五十万とかする場

合、それに十階十二階を建てるということになれば、相当投資に対する配当、ということとは不穏当かも知れませんが、事実自分でアパートを経営するとなれば配当がほしいわけですね。こういうものを大層に見るということになるでしょうね。したがって、頭から押えたワケでもってこれ以上に貸しちゃういけないとか、これ以上に売ってはいけないとかいうような規制をきびしく、どの線の数字が正しいか知りませんが、しかし、少なくとも常識的に見て、その価値というものがわかるわけですから、それに順応した分譲価格または賃貸価格というものを算定してもいいでしょう、いいですね。そうするのだというように認めていいですね。

○政府委員(尚明君) 大体御趣旨のとおりであります。たとえば中高層全貸しというように形でアパートを建てた場合、十年間お貸しするわけでありまして。したがって、その間は公庫への十年間の毎月の償還金、それと土地は自分がお持ちですから、それに相応する地代を中心にして、そのほか管理費等を取っていただくということにいたします。そうして、むしろ十年間でも、もちろんその間に、地代相当くらいは当然自分のところに入ってくる。そうして十一年目からになりますと、これは公庫に返すお金は要らなくなりまして、これは全部自分のほうの家賃として取得できる、そういうような計算法になると思います。

○田中一君 大体七割五分の融資ですから、あとの二割五分は手持ち資金、それからそのほかに、今度は八万円では足りないのだから、結局あとの四、五万円というものを自分が負担しなければならぬ。その四、五万円の金利等は、これをいままでは見ておられない。道楽でアパートをつくるんではという見方をしておる。余分な利益をとるために経営するんではという見方をしているらしく、さっきの局長のことばじりでもうかがえるけれども、そうではないんですよ。したがって、その金利等は幾らくらいに見るのか、新しい投資に対する金利等は。

○政府委員(尚明君) 私、いま説明で落としました恐縮でございますが、頭金として負担いたしましたお金につきましても、在来も金利は一部について見ていたわけでございますが、これを適当な金利、すなわち八分ないし一割くらいの金利として見られる、それから土地につきましては五分ないし六分くらいの利回りとして見られる、そういう計算法に基づいた計算をいたしたいといふ案を練っております。

○田中一君 師岡総裁に聞きますが、大体あなたのところで貸した金によってつくられているアパート、何十戸以上という相当大きなアパートなどは、従来ともあなた方がいわゆる行政指導でできた家賃だけでビルを経営するということ実情はありませんか。議事録に載るからまたうるさくなるかも知れぬけれども、実際そうでしょう。それからそのほかには、おれは部屋を借りたんだと、建物全体は当然これは家主の責任ではないか、あるいはおれは部屋を買ったのだと、廊下はなるほど共有分になっているけれども、そんなものの管理は、ワンフロアに三十あれば三十人が一緒にやるだろうといううっちゃっておけば、これは木賃宿になってしまふ。やむを得ず建物を経営している者が、あるいは中高層——自分が一階でもって店舗を持って商売をしておれば、その人がすべての管理をしなければならぬ。エレベーター一つ動かすにも、これに電気屋が一人いなければならぬとか、いろいろございまして。そういうものも結局だれが見なければならぬ。私どもは、これは全部、国が経営する住宅であるならば、そこにそれらの維持管理というものは、まあ組合でもつくって、その組合の人間に全部やらせればいいじゃないかという考えを持ちますけれども、何でも私企業的に、まあ売るものは分譲しているけれども、管理をしなければならぬという場合には、管理費を国が行政指導してきめている家賃以上に取っている場合もあるわけなんです。これは合法的ですか。それだけかかるんだからしょうがない、合法的ですか。しかしながら、そう

いう形のもので、自分の土地を提供し、アパートの全体を経営している人たちが、やはりつらい思いをしながらアパートを建てるという心持をなくするように、合理的なものが望ましいと総裁はお考えでしょうね。

○参考人(師岡健四郎君) この点につきまして、これは私もだけの考えではどうもうまくいかないで、住宅局とも常に検討をしておる問題であります。先ほど来のように、賃貸住宅と分譲住宅で多少違いますけれども、要するに、いわば公庫としましては、庶民住宅の金融をやっておるわけでございます。で、この中高層につきまして言いますれば、お話のとおり、事業者の立場というものも大いに尊重していかねばならぬこともお話のとおりと思います。しかし、同時にそれを買う人、あるいはそこに入る人の立場というものも全然考えないというわけにもまいらぬかと思ひます。そこで、たとえば分譲住宅についていえば、分譲価格についてやはりそうむやみに高いものになってはいけません。そうしますと、結局どういふことになるかといへば、分譲住宅についていへば、あまり高い土地のところへ建てれば、結局お話のとおりその地価を押える形になるから、これはやれるものではない。ところが、その地価を大体入れてしまえば、非常に高い分譲価格になる。そこで、やはり庶民住宅としての分譲住宅ということになるれば、大体このくらいの地価のところでないといふ結局は購入する力もない、したがって、その借り入れ金に対してもう償還できないというふうなことになる。そこで、先ほど来にいうようなことになりまして、これは必ずしもまだ確定しているわけではありませんが、もう少し上がった方がいいんじゃないかと思ひますが、しかし、これも先生のお話のありましたとおり、何ぼにしてもいいというものではない。結局、結論的に申しますと、地価との関係で、大体どの辺のところになれば、たとえば分譲住宅やこの中高層の貸しつけによる政府の金融によって建つ住宅としては要当なものかというその辺を求むることが

非常に問題でないかと思ひます。これは多少公庫の立場だけではきまらぬ問題でありまして、住宅局の御方針にもよることだと思ひまして先ほど来申し上げたわけでございますが、一例を申し上げますと、分譲住宅について申しますならば、地価十萬円のところでやりまして、かりに五萬円で押えようということになりますと、大体一戸当たり坪数は三十坪くらいになります。これが二十五萬円のところに家を建てるということになりますれば、同じ五萬円でいけば二十坪の住宅になる。で、二十五萬のところに二十坪で建てて五萬円で売ればいいという考え方になります。しかし、この二十五萬のところに今度は三十坪でやれば、とても五萬円ではおさまらない。その五萬万円以上のものもお認めいただけるものかどうか、これは住宅局のほうで考えたいただ問題でございます。

○田中一君 庶民住宅、庶民住宅というけれども、庶民住宅というものは、これは賃金は別にして、あなたの言っている庶民住宅の定義の対象は、十二坪の家の家賃がどのくらいであればいいのだということになっておるのですか。どうもことばが、いろいろぼくらの感じないことばをあなた方が使うものだから、ちょっと引かかってくるのですよ。私は、低収入層だからこ都心に入れるというのです。これは車を持って、三鷹や八王子から通う人は一向差しかえございせんよ。そのほうが土地が安いのだから安いのだと。——しかし実際にそろばんをはじいてみると、都心のほうが安いのですよ、本人の負担は。たとえば五人家族で計算すれば、子供は中学校に通う、あるいは成長して高等学校とか大学とかになれば、それは都心のほうが安いのです。自分が働きに行くのも都心のほうが安いのです。自分の職場に一番近いところが一番いいのです。こういうふうによれてない東京都ならばね。しかし何といつても、市街地の再開発ということが、これは遊んでいる土地があるということがやっぱり魅力なんです。総裁の言っている庶民は遠く浦和から通いなさいよ、庶民は所

沢から通いなさい、そのほうが家賃は安いですよ、——ところが金がかかってしょうがない。そうじゃなくても、それは生命をとても消耗するわけなんです。それではいけない。だから何をもうて安いとするか。何をもうて高いとするか。所沢でも自分の家賃が一万五千円かかる、一万五千円かかるなら、ぼくは渋谷で三万円のところへ住んだほうが自分は得ですよという計算も成り立つのです。だから、そういう点は家賃の安いとか高いとかいうことだけで、それを律するものでもなからうと思う。ところが、住宅金融公庫の役目は、そうでございましてというならば別ですよ。私のほうはそうでございましてというようなら、これは別でございまして。私も大体住宅公庫とか住宅金融公庫というのは、一日も早くつぶしたいのですよ。全部国が直接に財政投資をしている公営住宅というものを、地方公共体の負担を軽くして、全部公営住宅でもっていくのが一番正しい行き方であるというように考えているのです。これは御承知のように、さつきもちょうと住宅局長と總裁に聞いてみると、たかだか三百五十億円程度のものでしか予算を出しておられぬ。住宅金融公庫には今回一千億以上出しておる。公団に一千億以上出しておる。こうなると、政府自身が安い家賃の家をつくらうという意欲を持っておられないことが明らかなんです。おそらく住宅公庫の總裁でも、早く自分の住宅金融公庫などなくなつてしまつて、そうして全部財政投資でもって国民に規模のゆるやかな、安くよい環境の住宅が、国営住宅または公営住宅として供給されることが、住宅建設の業務を営んでいる住宅金融公庫の總裁としては最善の道であつて、それが自分の望みでございましてという答弁が出るのが、あなたの精神であらうと思つたのです。しかし、どこまでも住宅金融公庫という住宅金融業務を営んでおるあなたが、それから一歩でも二歩でも前進する形の住宅建設に向かうという意欲を持てないやうなところがあるのです。したがつて、ただ単にあなたのワケ内ばかりでなく、全体の住宅供給というか、住宅建設と

いう面から見ますと、やはり住宅金融公庫のあり方というものが、あるいは大臣に策を講ずる、あるいは自分のほうの案を話し合うということを、前向きな姿で国民生活に對処していくとかまゝえが必要だと思つたのです。ことばじりばかりとらえるわけじゃないのですけれども、あなたはやはり住宅金融公庫の總裁なのですから、そのワケから言うのでも、そのワケばかりでなく、もっと大きな視野に立つてひとつ考へていただきたいと思つたのです。安い家賃とか庶民とかいうことばがびんびん出るものだから、何かそれらの味方のように見られるけれども、味方じゃない。もし味方なら八万円の標準建設費を八万円出すのだということにしないさいよ。頭金は要りませんということが、一番望ましいので、現在の段階における住宅金融公庫の施策にしても、未開発の都心周辺の宅地を高度に利用して、よい住宅を提供するということにならなかつたらぬと思つたのです。家賃が安い高が低過ぎるというこのほうを追求したほうがもっと妥当です。どうも日本の働いてゐる国民は賃金が安過ぎる。自分はいつて十四坪のいい家を自分で供給するつもりでいるのだけれども、ところが、国民所得をもっと上げてほしいのだから、ふやしてくれ、そうすれば、こういういいものをつくらば安く入れるのだ、自分の一家の収入から見たとときに、家計から見たとときに、この負担はできるのだという方向に向かわせるようにひとつしてほしいと思つた。そしていま言つてゐるやうな庶民とか、低家賃とかいうことは、もう終戦直後に言つたことです。これは十五年たつてゐるから、十五年前のあかがこびりついてゐるんじゃないかと思つた。そういうものを捨てて、国民所得も伸びておられます。労働者の賃金も貯蓄も、多少は、十分ではあります。賃金が伸びておられます。したがつて、よい環境、質のいいものをつくらうということになつておりますから、したがつて、多少は公営住宅よりも高いのはあたりまえです。同時にまた都心の場合には、それだけに肉体的上、生命力のロス

がなくなつて、それから間接的な、金銭的な負担も軽減されるということになると、少しは高くて、もそのほうを求めるといふ傾向が強いのであります。それから、その点ひとつ考へてほしいと思つたのです。もうこれ以上申しません。ただ住宅政策について、この次に住宅供給公社の問題があるから、大臣にも十分に時間をかけて質疑をいたしますけれども、いま当面の問題として、私が言つてゐるやうに、不当な低価格、低家賃ということばで押さへつけるために、自分の土地を提供するという意欲を失いつつあるところの経営者、これらに對して、しよせん金融業者でありますから、いま住宅局長も考慮する、總裁も、政府はそう考へてくれるならそう実行しますと言つてゐるんですから、妥協な線で緩和するように、この法案の趣旨を体していただく。これに對して、大臣の締めくくりにひとつ御意見を承りたい。

○國務大臣(小山長規君) いま伺つておりますと、私はわが意を得たりという感じがするわけですが、ただ、いま問題は、公庫の總裁が言ひました。ただ、一体どの程度の家賃ならば、勤労者も郊外に住むよりも、この程度の家賃ならば市街地に住んだほうがいいという、そこを見つづけるのが非常にむづかしい問題なんです。いまおっしゃつたやうな趣旨で、その限界点を発見するやうにしながら、ひとつ改善したい、こう思つております。

○田中一君 その程度じゃ困る。どうもあなたが官僚にがんじがらめに押えられてゐる。ずばりとおっしゃい。實際この場合、いま私初めて知つたのですが、分譲価格の押え方などは、目をつぶつて幾ら以外はだめですよ、こういつてゐる。八万円で中高層の家ができるならばこれもいいですよ。八万円でできつこないですよ。それにその八万円の標準建設費に對して七割五分の融資をして、価格はこれにございましてと押えてゐるんです。八万円でできるといふ自信があるならば八万円の建設費として算定できなければいけません。公営住宅自身の家賃というものは、建設費による

ところの家賃になつておりますから、算定の出し方が、それと同じやうなケースでもつて、動かない弾力のない分譲価格とか家賃というものをきめるといふことは、たいへんな間違いなわけなんです。これはどうも妙なところに、いままでの住宅行政としては押し込んで、そして公団にしても公庫にしても、やりにくい形にさせてゐる。そして二つも三つも窓口があるものだから、一つの土地を何百人、何万人がねらつて宅地をつり上げる。つり上げておるのは公庫、公団ですよ。公庫などは、全国的に、これから法律を出そうという住宅供給公社に資金を流すものだから、これまた一緒になつてあおり立てて、足らない宅地というものをさがし歩いてつり上げておる。そういう形がつかしいというのですよ。これは一つの姿になれば、窓口が一つになれば、つり上がりやしませんよ。つり上げてゐるのは政府です。そうしていながら、分譲なり家賃を取る場合には、これ以上取つちやいない。何をしろというのです、一体何をさせようというのか。こういう施策は、今回多少緩和するから、われわれはこれに賛成してゐるわけなんです。大幅にすべき段階が来ておりますよ。応募者が千倍ございまして、千二百倍ございまして、こう言うから、ぼくも調べてみたら、たつた六戸ですよ。青山のあれはたつた六戸を募集する。倍數でもつてこれには千何百倍来た、たつた六戸の家を賃貸するといつて。それは一番いい適地ですよ。そのくせに所沢なんといつた都心を離れたところは、かんこ鳥が鳴いて、だれも来る者ありませんよ。いまあき家がたぐさんありますよ。それで倍率でもつて、さもさも政府としてつりばな住宅供給をやつておるやうに国民をだましておる。私はびつくりした。千何百倍といふので行つてみると、六戸ですよ。六戸で六十人來れば十倍になるでしょう。六百戸あるのなら別だけれども、そういうやうなナンセンスなことをやつて、国民は、住宅公団なり、住宅金融公庫のやつておる、たとえば東京都住宅公社とか、あるいは首都圏不燃公社等が中高層でやつておりま

す、そういうもので、倍數でおどかして、さもさもなくさんやっておるようにして、それで困窮者というワクの中にそういうものを入れて統計とっておる。これは仮需要なんです。みんな仮需要。どっちも六戸じゃ当たりつこないけれど、一点かせいでおこう。そうして今度あき家抽せんのとときには頼もうということをやっておるのです。そういう点は、実態を實際に理解しないです。ただ空な夢を追う人たちに迎合するといふか、それにやはり住宅政策をやっておるものは酔っぱらっておるのですよ、そういうものに。實際困っておる者に、いまるる申し上げたように、自分の土地を提供し、自分もそれによって生計が営めるのだというような形の協力が都民の中にたくさんいるのですよ。それがやはり生計できるような形の施策をすることが望ましい。私は、ある例があるのです。四十八戸の全貸しアパートというものを住宅金融公庫にやったらどうだというので、こまかい計算をしたらどうだすると、何と四十八戸のアパートを、全部園から貸してもらって、五十年償還ということで計算してみますと、税金から何から一切払うと月に三万円程度は残るでしょう。その土地は一坪五十万円しておる土地を提供して、三万円、四十八戸だから、自分が掃除ができないから、どうしてもおぼあさんと女の子の二人くらい置かなければならぬ、四階建てだから。そうすると、毎月毎月二万円くらい持ち出さなければ、その四十八戸の管理ができない。そうして二万円ずつ持ち出している、と、五十年たつと自分のものになりますということになる。五十年たつと自分のものになったって、これはだれも住む者がありませんよ。住む者がいいやしない。もつといいものがたくさんできていく。私はせんだつても予算委員会でも申し上げたように、住宅金融公庫の中高層融資住宅というものは、三十五年の耐用年数で計算すべきだ。三十五年でちゃんとそろばんがとれるようにすべきだ。三十五年たつたらここで新しく建てる。いまだに五十年、七十年で金をもらいますよ。三十五

年にしてもっと合理的な、技術的に見てもこれは可能だと思ふ。それには三十五年たつたらこわします、また政府は新しくあなたの持ち家をつくってあげましょう、金貸しの方針なら全貸しでつくってあげましょう、そうしてあなたが坪五十万の土地を百坪提供してくれるならば、それじゃ百坪分をそろばんをはじいて、あなたの生計費として家賃からこれだけ入るようにならしましよ、そうして自分のほうにはこれだけ返してくださ、そうしてほんとうに前向きに、都民に奉仕する人たちの生活、人たちの心、それからそれを受ける、供給せられる都民のしあわせといふものを考えるといふのが、真の住宅金融事業なんです。住宅金融事業の本来の姿なんです。いまそういうのはございますか。私は住宅金融公庫總裁に、これこれの中で全貸し、それが融資していないといふから、今度は相当その幅が広がりますから、こういうものがどのくらいできるかといふことを試算していただきたい。何にもならない。五十年たつたらこわすのに金がかかる。これを一つこわすのに二万円かかるというので、スラムが残っちゃってどうにもならない。それでは自分の宅地を提供するとか、低収入者に安い住宅を供給しようという意欲は絶対に起こらないと思う。木造アパートがどんどんできる、これなんか三年で償還できるのです。その寿命が十年、木造は悪い材料を使つても十年もちます。そうすると、三年で元を取つてあとの七年間は利潤になる。こういうものに何も政府は住宅資金を貸す必要はもつともない。しかし、それはそれなりにやはり中高層といふか、都心の再開発といふことを考えた場合には、生涯その奉仕によつて本人なり家族なり子弟なりが、五十年後にもしあわせであるということがほんとうの住宅政策、ことに市街地再開発のほんとうのねらいでなくちゃならない。それは否定しないですよ。そういう試算をべんしてみるのとわかるのです。

○国務大臣(小山長規君) 私が申し上げたのも同様の趣旨であつたのであります。要するに、こういうふうな土地を所有している人が、公庫から金を借りてやろうという場合に、その貸し付けの限度といふますか、一戸当たり幾らというものを計算する場合において、いま田中さんが言われたような、正当な地代、あるいは自分の持ち出しに対する金利、あるいは管理費、それを含めて計算すべきものである、それは当然先生がおっしゃるとおり、私もそうでなければ、だれも提供する人がいないと思ひます。ただ、それは言うものの、それじゃ無限に五十万、百万の土地にも貸すのかといふと、それはいいかない。一体仕上がり結果、家賃がどの程度のところを貸し出しの対象にしようかといふことを政府としては考えなければならぬ。無限に百万の土地にも貸しますといふわけにはいかない。そのところの限界点をさがさなければならぬといふことを申し上げたのであります。

○田中一君 あなた、やはり銀行マンだから計算だけを中心を考えているけれども、損したつていいですよ、国は。住宅金融公庫は大体気にくわない。ちつとも損をしないところなんです。實際、この回収率見ただけでどうです。平均すれば九・五％くらいになっている。だから私は、總裁は無能な總裁だと思ふ。もつと赤字を出す總裁が有能な總裁だ。そこで二十五年にこれができたのはそれなんです。だから、それは有能、無能といふことはまずいからあれだけれども、これは一つのギャグだから。

そこで問題は、いま話にあつたけれども、住宅金融公庫では、最初三十五年が耐用年限だといふような設計をさせなければいけません。これは予算委員会でもやつたんだけれども、三十五年だ、あるいは三十年です。三十年になれば建てかえるといふことです。したがつて、これは建築基準法の問題が大きく問題になってくる。しかし、基準法が現行のままです。大体、基準法の問題も、めなければだめですよ。大抵、基準法の問題も、これはこの間も尚君が早急に調査して、調べるとかなんとか言つておられるけれども、これはしなければだめだよ、君。このままじゃしようがない。そうして鉄骨をたくさん使つてセメントはあまり使ふなというのだ。セメント会社にしかられるかもしれないけれども。鉄骨を相当使つて取りこわしと難談したけれども、やはり新築の引つくり返つた県営住宅が、あれがこわすと坪当たり二万円くらいかかる、こわすのに二万円くらい。起こすと七万円くらいかかる。とつてもこれは、そしてあのままになつていく。住宅行政をつかさどつている建設大臣、どうですか。新潟のあの地震で倒れた家がそのままだが名所になつていく。そうす。そういうようなものを今日はつくらないで、もうむろん耐震、耐火であり、かつまた、こわすといふときにもあまり金をかけないでもこわれるような、こわれるといふてこわすことのできるような家を建てるように考えたかどうかと思ふのです。これは夢じゃないです。できるのです。

○政府委員(尚明君) おっしゃるとおりでございます。建築物が最も経済的効果を發揮するとするならば、その社会的な使用と物理的な構造使用の耐用がびつたり一致すれば最も経済なわけでございます。しかしながら、なかなかあらゆる技術がそこまでするまい。たとえば、くつにいたしませんが、くつの底に穴があいたときに、上の革が破れて穴があくのが一番経済的なくつなんです。しかし、やはりそれも必ずしもうまくいきません。しかし、方向としてそういう方向が出来ることは正しい方向だと思ひます。したがつて、私ども、いま先生がいみじくも御指摘になりました鉄骨使用による、しかも価格が安く上り、しかも取りこわし等が容易にでき、通常の住宅の社会的耐用年数、今後はおそらく三十年ないし四十年となりますが、それに見合うような構造設計を新しくつくり出すことが、一番われわれ技術を開発するものたちとして大事なことでと思ひます。現にフランス等におきまして、鉄骨とコンクリートの板の組み合わせによるプレハブというようなものが数年前から出てまいりました。わが国に

おいてもそういう研究に着手いたしております。したがって、遠からず先生のおっしゃるような方向の筋道がでると思ひます。したがって、それを誘導するような建築基準法の改正というものがさう早く研究に取りかかっている次第でございます。

○小山邦太郎君 関連。低家賃を供給されるためには、田中君の各方面からの質問は、これはなかなか聞くに値するものがあると思つたが、そのうち、公庫に対して損してもいいから云々ということがあつた。これは私はいかぬと、損はしないほうがいい。しかし、損をするなら国が損をするのだと。そうしてそれには私は、もう同時に、この住宅政策は一步一步進んでいきたいと思います。今度の大きな進んだ。しかし、これでも足りないというの、準備が安過ぎるということ、それに対して土地はもう、自分の資金を入れながらまだ七割五分しか借りられないという、この率を上げるというのと、それから利息を安くする。利息を安くするといつても借りた金を回すのだからそんなに安くできないと。これに対しては、政府があたかも土地に対して、土地構造改善等の場合に利子補給を政府がやるというふうなことも、きょうの問題ではありませんが、今後の住宅政策充実の上には御考慮をわづらわしいと思ひます。これはいかがでございますか。

○国務大臣(小山長規君) いまおっしゃいました融資の率を引き上げていくということ、もう一つは、融資の対象になる準備を事情に合わせていくようにするということ、これはもう当然に必要なことでございまして、そういう方向でいきたいと思つております。

それからまた、いまの利息を安くするためには、国費を使ひまして利子補給的なことをやったり、あるいは国費をそのまま建設資金に回すというふうな方法もついているわけですが、これは利息を安くするためについているわけでありまして、それは貸し付け願ひます場合には、用地費にまで及ぶわけですから、これはまあ全体の利息を安く

するということと解決すると思ひますが、その方向にだんだん進んでいかなければならぬ、こういうふうな思つております。

○田中一君 尚君、利率が、この場合はあの場合とは、非常に利率が違ふのだけれども、これは根拠がある。もしその根拠が、まあ次の段階で質問するが、その根拠はどこにあるの。たとえばいまここに明らかになつていふように、これは五年以内七分五厘とか、あるいは十年以内六分とか、あるいは十年以内七分とか、そういうふうな利率の相違というものは、何か根拠があるのですか。

○政府委員(尚明君) 住宅金融公庫の利率につきましては、当初住宅金融公庫が始まりましたときには、個人住宅融資とそれから賃貸住宅、地方公共団体の出資する公社、協会に融資して賃貸住宅を建設させる、この融資が初めて始まつたわけでございます。そのときの利率は五分五厘といつたしております。今日なお五分五厘でやつております。この五分五厘をきめましたときには、公営住宅の第一種公営住宅が、これは補助金で建設をいたしておりますが、その家賃等を全建設費からの利回りで計算いたしますと、第一種公営住宅が、おおよそ三分に回つております。したがって、住宅金融公庫に個人の持ち家を融資すること、それから公営住宅よりやや上の階層の賃貸住宅を建設することには、五分五厘が適当であらうということ、まず五分五厘をきめました。それからあと、たとえば中高層建築物等の融資の場合に、あるいはば住宅というふうなものが始まりましたが、これもやはり市街地の中で不燃化するのを促進すると、それからそういった種類のものは必ずしも純粹の住宅経営のみではございまして、商店の建築等も入つておりますので、これは期間としても十年にいたします。そして利率も七分程度でいいと、よからうというふうなことで、それぞれ、それと比例をとりまして七分にいたしました。また、住宅の改修融資等はすでに家をもちの方に対する融資ですから、元来の五分五厘より少し率を上げて六分程度でもよろしからうと、

こういふことで、先生のおっしゃる様に厳密に一つ一つがびつたり数字が合うというわけではございませぬけれども、おおむね、先ほど申しました五分五厘をもとにいたしまして、これにその他の諸条件を考え、かつ、資金の調達方法等も考え合わせまして、おおむね平仄が合うように、その上の方に幾つかの段階で利率をきめておるわけでございます。

○田中一君 厚生年金あるいは簡易保険、それから郵便貯金等の預金者が受ける利子は、年幾らになつておりましたか。

○政府委員(尚明君) 定期の長いもので六分でございます。

○田中一君 これは預金者が受ける利子……。

○政府委員(尚明君) さようでございます。これが資金源として公庫等に融資される場合は、いわゆる預金部資金となつて六分五厘の利回りで融資されております。

○田中一君 そうすると、五分五厘というのは、国が利子補給をやっているんだということ。

○政府委員(尚明君) 利子補給という形の場合もありまして、在来は住宅金融公庫では出資金と申しまして利回りゼロのお金を国が出資する形で、それを薄めて六分五厘を五分五厘として運用すると、こういう制度になつております。

○田中一君 その出資率はどうなつていふかな、四十年度。

○政府委員(尚明君) 住宅金融公庫の四十年度の資金の構成を申し上げます。総額一千四百億二千九百九十九万圓になつておりますが、そのうち出資金が四十億、それから低利資金が八百十億、それから公庫自身が回収金等で持つております自己資金が百九十四億二千九百九十九万圓でございます。そうしてこれのみでは、利子が五分五厘までいろいろの利子がございまして、公庫の運用する各種事業の利率が定まりませんが、昭和四十年から初めて利子補給金を出しました。その額が昭和四十年におきまして二億四千七百九十九万圓でございます。

○田中一君 私は、五分五厘が財政投資、それから融資等によつてまかなう一つのものになつておる、そこからいろいろの辺でいいであらう、あの辺でいいであらう、こうであらう、ああであらうという何か手盛りだな、あいつは金を持つていふからいいだろう、こういう形で五分五厘から全部上がつていふのですよ。五分五厘が最初の考え方、住宅金融公庫融資というものは五分五厘というところで頭に入つていふ。これはずいぶんある時期には、とうとう値上げをさせたこともあつた。何年だったか、二十七、八年ごろだと思ひけれども、こういう点。それからもう一つは、償還年限の点ね。これは根拠が何であるか、非常に疑問に思ふのですが、たとえば中高層にしても、下の部分は七十年でよろしい、しかし上は当然住宅として賃貸なり分譲してあるんだから、上は鉄筋なら三十五年の償還期限を適用したらどうだろうか。そうしてこの分は五分五厘というふうなことになるんではないかと思ふのですけれども、その点はどうなつていふか。公庫の總裁、どうなつていましたかね。たとえば金利は中高層の場合には、全部十年償還ということになつていふ、そうじゃないのですか。

○参考人(師岡健四郎君) 中高層貸し付けの場合には、約十年、非住宅部分につきましては七分五厘、住宅部分については七分と相なつております。

○田中一君 同じ住宅の供給を受けるものが、この場合には五分五厘だ、この場合には六分だ、七分だ、七分五厘だという区分け、これはわかりますよ。しかし、中高層の場合に、店舗の上に住宅を乗っけるという場合に、下は七分五厘、上に乗つた住宅の部分は七分なんというところは、これはおかしいもので、ちつとも変わらないのですよ、その実体というものは、これはきつと庶民は五分五厘、庶民じゃないものは六分だ、七分だと言ひたいのかもわかりませんが、総裁の腹の中は、總裁がきめるのじゃなくて建設大臣の認可事項になつておるのでしょうか。責任は建設大臣

だろと思うのですけれども……。

○参考人(師岡健四郎君) 法律でございます。

○田中一君 法律ですか、利率は全部。そうすると、これはこの際法律を改正しなければだめだ。これは建設大臣、どう思いますか。これは結局大蔵省のほうから、財政当局のほうからいろいろ議論があり、問題があつてこういうことになつたと思うのだけれども、これは建設大臣、相当交渉すればできるのですよ。ずいぶんつまらぬ金を出しておられますのね。今度の日韓会談にしてもそう。三億から五億の金をやろうといつておるのだから。日本の国民が困つておる問題はさておいて、何も朝鮮にまでこうしようあししようと思つて、もう少しあなたはその足元のことを考へて下さい。抵抗しちやいかぬですよ。これはそういうものじゃないですか。これはひとつどうです、小山さん。こうした利率を公平なものに持つていく、将来の希望としてやつていこうということも考へておられますか。これはあなたが五月にやめても六月にやめてもいいのですよ。あなた自身がこゝでもつて、そういうようなアンバランスを何とか是正して国民に公平な負担を持たせるように今後指導して努力してまいりますよという答弁をいましてくれると、あなたのあとの大臣はそれを受けて立つわけだから、そうすればいい大臣だ……。

○田中一君 それからもう一つ聞いておきたいことがあるのです。それはパーセンテージの問題です。融資の額の問題です。これもさき小山委員が言つておる通りに、担保をオーバーしてつておるものが八割くらい。全部一〇〇%貸すような方法が望ましいのですよ。せんだつて建設大臣が予算委員会に引つぱられたものだからとうとう結論を聞かずにやつてしまつたけれども、その方向に向かつておる、九九・四五%の融資の道も開きたいのでございまして、この提議をしておるのです。住宅公庫とおのづから団体が違う住宅公庫とにことさらに差異をつけておるというように感ぜられるのですよ。公庫はこうだ、公庫はこうだからちよつと〇・四五低めておこうじゃないかといううようなお手盛り式なことではやめておるのじゃないかと思うのですけれども、そんなものずばりとなにすればいいんだ。一〇〇%貸すようにすればいいんだよ。その方向に向かわないとおかしいのですよ。こういう点を将来是正する方向に向つていくかどうか、これをひとつ聞いておきたい。

○國務大臣(小山長規君) この間、私はちよつと勘違いしておつたわけですが、公庫と公庫といふほうに合わせるように今後努力したいと思ひます。

○田中一君 さつと答弁を受けましたから大体わかりましたが、それは何かというと、例の三百坪以上のもに公庫は持つていきたいということ、これは私はいふと思うのです。そこで今度は、その公営住宅、乗せられないということ、大蔵省が承知しないということ、これは理由は何ですか。

○政府委員(尚明君) 公営住宅を乗せられないのはございまして、この中高層のげたばきの上に住宅を乗せません。在来その乗せません場合、いかなる住宅であつても下が商店部分の建設費の七五%融資であつたわけでありまして、今回改正いたしましたのは、その上に公共的な住宅が乗る場合は、それを促進するために建設費が八〇%融資で、五%引き上げましようという法律で、法律は、

政令で定めた住宅が乗るときは八〇%にするという法律改正になっておるわけでありまして。そして政令で定める住宅は何かということございまして、そのときに御指摘の議論がございまして、まず公庫融資による賃貸住宅、いわゆる協会、公社等が行なう賃貸住宅、これが乗る場合に、下の店舗部分八〇%融資がよかるうというこゝになつております。公営住宅の場合につきましても、議論が起きたわけでございます。それはまだ若干未解決の部分がある。と申しますのは、公営住宅につきましても、公営住宅の建物の建設費と合わせて土地費の補助金が国から補助されております。しかし、その公営住宅がげたばきの上に乗りましますときに、用地費も合わせて補助をいたしております。そこで、公庫から上の住宅へくはるは建築費のみ、公営住宅については、建築費プラス用地費がついておるから、そういう五%ぐらひは公営住宅については上げなくてもいいのではないかと議論が未解決のままになっておるわけでございます。なお実態をいたしまして、公営住宅が在来店舗の上に乗りました場合は、たぶん大体もうほとんど全部が、下を公共団体が土地を所有しまして、そこがあまり場所がいいので下から住宅ではふさわしくないの店舗をつくりまして、その上に公営住宅を乗せているのが九九%なんです。したがうしまして、実際問題として、その必要がなからうと、もちろんその土地を取得し、あるいは前から取得している場合でも、公営住宅には用地費の補助が出ておりますので、その必要がないのではないかと、こういう問題でございます。

○田中一君 公共団体が、主として市町村ですね、市町村が全部賃貸住宅をつくるということに對する融資は、いまこれはできなくなつておるといふうに聞いておりますが、それはどういふことですか。

○政府委員(尚明君) これはかつて公庫ができましたときに、賃貸住宅融資を地方公共団体そのものに向かつてできるかということが論議されたわ

けでございますが、地方公共団体は一方で起債と——自治省からの許可を得て起債をするというやうな、いろいろ公共団体に対する資金援助措置がございまして、それで国の機関として住宅金融公庫ができて、そこからまた公共団体が住宅融資を借りられるということになりますと、住宅の、いわば大きいことばでいえば、地方から見れば、いずれも住宅起債になつて、その起債が合算されて、これが自治行政等のほうから、まあ混乱を招く可能性ありというやうな議論がございまして、むしろ地方が出資した一つの公益法人をつつて、そこへ向かつて融資し、賃貸住宅を経営させるのがよからう、そういうことが公庫の発足のときに論議されて、いま申し上げましたやうな地方公共団体の出資した公益法人が設けられ、そこに向かつて公庫賃貸住宅融資が行なわれ、地方公共団体自身に直接は融資しない、こういう制度で發足しているわけなんです。でございます。

○田中一君 建設大臣、これどう思ひます。いいですか、こういうことなんです。さつき申し上げておるやうに、公営住宅は非常に予算も少ない、そこで住宅困難度の強い市民を持つておる市町村では、何とか住宅金融公庫の金を借りて、それで賃貸住宅を経営しよう、こういう希望があるわけなんです。ところが、それはいま住宅局長の説明どおり、市町村はもし住宅を建てようとして、自前で住宅を建てようとするならば起債を認めてやるよと、起債を認めて、起債が認められるという道があるにかかわらず、住宅金融公庫から国家資金を流してもらふ必要がないではないかということでもつてこれは中止になつたというわけなんです。しかしながら、同じ市民に住宅を供給する場合、その市町村自体でなくて、市町村が何らかの形で組織し、住宅金融公庫が融資をする対象として別の人格ができた場合には、それには融資しませうと、その協会有るいは公社が、地方の公社が建てれば同じ実効があるのではありませんか、こういうことなんです。一体何も自治省のために別の余分な窓口と、余分な手数料を取られ

る必要は何もないのです。これはまあ申し上げますと、いまの局長が言っておる公社とか協会とかいうものは、六%以上手数料を取るのです。だから住宅金融公庫から借りる資金全部に対して、六%だと思いましたが、手数料を加味されるのです。それだけ負担が重くなるわけですね。したがって、家賃も高くなるということだ、こういう制度が現在持たれておる。これは建設大臣、あなたじっくりとこれをひとつお調べになって、これはやめなさいよ。公営住宅の量が非常に少ないのですよ、話にならぬのですよ。これも国費として三百五、六十億程度ですね。余分な手数料がかかる場所に、余分な一つのセクションに手数料を取られるのです。それを経営をすれば出しまじょうという制度がある。これはいけませんよ。自治省のためにわれわれ国民はあるんじゃないのです。これは、この問題は今度提案されている住宅供給公社のときにとくりと質疑をしようと思つたんですが、いまそういう問題出てくるから申し上げるのです。これは何とせよ、いけませんよ。一設国民大衆にも貸すんですよ、これは。ただ単に公共企業体、市町村だけじゃないんです。それ以外のものにも、まあ住宅金融公庫はそんなに、支庫というのかな、支店、出張所を持ってないからそれぞれに代行させる、これも一つの道であつていいと思います、現在あるんだから。しかし、公共団体に貸す場合にも、そこから、公共団体が行なうという事業は、それならば融資をいたしますよという制度は、ちょっとこれは、この法律をつくつた二十五年ですけれども、その時分からいって、今日ではだいぶ変わつておりますし、公共団体の場合にはじめにそれに融資をするという道を開くのはどうか。同時にまた、御承知のように、宅地造成につきましては直接に資金を出しておるんです。宅地造成に対しては起債ができるかできないかは、ちょっと知りませぬけれども、宅地造成に對しましては、じかに資金を流しております。この点は、ひとつどうお考えになるか。

○國務大臣(小山長規君) いま宅地については貸しているんだというお話がありましたので、私もちょっと矛盾を感じるわけですが、元來制度としては、國家の機關が他の地方公共団体に貸すことはいいいのだからという問題があると思ひます。しかし、宅地に貸しておるのなら住宅に貸してもおかしくないじゃないかという気もするわけですが、これは制度全体が、私はそういう制度はほんとはよくないんじゃないかと思つてゐるので、よ。たとえば、開發銀行が果に金を貸したり、市町村に金を貸したりすることは、おそらく許しておらぬと思うのですが、住宅公庫に限つて果に市町村に金を貸す、政府機關同士が金の貸し借りをするとすることは、制度自体としてはおかしいんじゃないかと思ひますけれども、いまそういう宅地には貸しておるんだという先例があるのなら、これはまた別途、どつちがいいのか考えましよう。

○田中一君 師岡總裁、どうですか。公共団体の場合にはじめに融資をいたしますということのほうがいいんじゃないか。もつとも師岡君に聞くのは悪いや。そう法律がきまりましたからというのではしようがない。この制度が、しかし、實際宅地に貸しておるんだから、そういう道を開くべきですよ。一つのセクションをつくつて、そこで手数料を取られて、逆に自分が高い家賃の家を借りなきゃならぬというところは、これはいかぬと思う。大きいですよ、六%というのは、これはひとつ、大臣も考へるといふから考へてください。

○田上松衛君 我、いろいろあちこちかけ持つておつたために、いままでいろいろ質疑されたことについて、同席してゐなかつた關係から聞き落としてゐることもあると思う。そこで、それが重複することをちょっと心配してゐるものですが、その点お許し願ひたい。

この前に田中委員からちょっと話の中に出されておつたんだが、いわゆるこの法を適用する対象として借地権者という文字を使つてゐるのです。そのとおりに説明もされてゐるのです。一体こ

に書かれておる借地権者とは、借地法に基づく借地権者のことをいうのか、あるいはそれでない、きわめて輕い意味のことではないのか、どつちなんですか。これは局長のほうでいいです。

○政府委員(尚明君) これ、今伺つてゐる借地権者というのは、借地法にいう借地権者というつもりでおります。

○田上松衛君 借地法にいう借地権の定義というのは、どう理解しておるか。これを申し上げてゐるのは、大きなことにどうも困難な点が起きやしないかと考へるのです。それを前提として申し上げてゐるのです。よく頭に入つてゐるかどうか。

○政府委員(尚明君) 借地権、この今回の融資の対象となります借地権と申しますのは、借地法にいう建物の所有を目的とする地上権及び賃借権というふうに考へております。

○田上松衛君 借地権というものの存続期間はどうだと理解されておりますか。

○政府委員(尚明君) 借地法にございますように、一般的に堅固な建物にあっては六十年、その他のものにあっては三十年というふうに法に示されてゐる期間だと考へます。

○田上松衛君 更新請求、これについてはどう考へますか。どう考へておるかというよりか、どういうぐあいに理解してゐるのか、どう考へるか、そのほうが適切でしよう。

○政府委員(尚明君) ちょっとどの点か私にはわかりませんが、更新の請求というものは、借地権者が地主に対して引き続き賃借権なり地上権を継続することを請求したものであると思ひます。

○田上松衛君 そのことをいうのですが、更新することによって借地権の存続はおのずからそこへ差が出てくるわけですね。その期間をどういうぐあいにのみに込んでおられるかということですか。これは建設省が一番、いやしくも宅地、借家を論ずる限りにおいては、骨じやないですか、一々金書を引きつらなくても、それをうっかりしておられるとたいへんと思ひます。

○政府委員(尚明君) いまちょっと御質問の趣旨がよく……、済みませんがもう一度お願いしたいのですが。

○田上松衛君 借地権は一応さつき説明あつたように、存続期間というものがあつてゐるわけですが、な、そこ目的にかなう建物が存続する限りにおいては、手続によつて更新することができ。その更新が認められた場合における存続の期間はどのようになるか、どう理解されておるかということですか。

○政府委員(尚明君) これは五条に示されておりますように、「当事者合意契約更新スル場合ニ於テハ借地権ノ存続期間、更新ノ時ヨリ起算シ堅固ノ建物ニ付テハ三十年、其ノ他ノ建物ニ付テハ二十年トス」、こういう規定に従つてゐると思ひます。

○田上松衛君 それだけでは不十分なんです。更新しようとしても、当初の第一回目の期間中、六十年あるいは三十年に満つる六カ月前に請求をしなれば、これは消滅してしまふということになるわけですね。そのとおり間違ひないでしよう。——答弁ができなければ建設大臣にお伺ひしますが、私は、土地所有者を対象としていろいろきめられたことについては、これはもうこういう方式で差しかへないのだと。ところが、土地所有者だけじゃなくて、借地権を有する者を対象にされておる。考へ方はいいのです。いいのですけれども、これは、できない相談をしてゐるのじゃないかと、こういう心配をするから、このほうからお聞きしておるわけなんです。建設大臣は、それでもなおかつ、その点心配ないというふうにお考えになつておるかどうか。

○國務大臣(小山長規君) 御承知のように、借地権者が堅固な建物をつくるかといふときには、契約に従つて地主の承諾を要する場合がありますから、ですから、その地主の承諾にかつておる部分については、地主の承諾によつて左右される面があると思ひますが、地主が承諾すればよろしい面があるわけですから、これは法律上は両立する

のじゃないかと思ひます。

○田上松衛君 その考え方が甘いのですよ。実情に沿わないのです。具体的に申し上げますが、堅牢ならざる建物、いわゆる木造等の場合、この場合においては三十年なんですよ。そうすると、法

矢張り、是れ多くの国民は、うっかりして更新の申請をしないでやっちゃうのですよ。そうすると、三十年間だが、いまから二十五年前に——たとえば実例で申し上げると、具体的に申し上げると、一五五五年に限りません。

ますと二十五年前に契約した、あと五年しかない。そこへもって今度堅牢な建物をこれは建てるわけですから、その場合に起こり得る問題は、すぐ来てしまうわけなんです、もう建物のそのものが違うわけですから、堅牢と堅牢ならざる建物の

の間に於いて。ですから、そういう意味で、地主と借地人との間には直ちに大きな争いができてしまうという危険がある。こういう場合がある。それを、どういうぐあいに、これを心配なくやつてい

けるという自信をお持ちであるか。

○國務大臣(小山長規君) これはいま田上さんのおっしゃったのは、いまずでに建物が建つておるところに中高層アパートを建てるという前提でお

通のあき地がある場合を想定しているのじゃないのかと……。

○政府委員(尚明君) 両方。

○国務大臣(小山長規君) やつぱりそうなのか。

—それじゃ思い違いをしました。

○政府委員(尚明君) これはいずれもこの公庫が融資するに際しましては、地主の承諾を得て、地主と借地人がどういう条件で賃借しているかと

いうことを明確にしてくださいました曉において、その借地権者に融資をするというやり方をやる予定でございます。

○田上松衛君　それは全く危険なんですよ。個々

のものか地主と借地人との間にどんな契約をしているかということに基づいてなんというようなことではいけないのです。借地法はそういうものじゃなくて、契約書があろうとなかろうと、

何を書いてあろうと、すべてこの法に従わなければならぬということなんでしょう。これはもう嚴格にきめてあるのです。ただ契約が、個々の契約というものが有効であるという場合は、期間を要するならざる建物について二十年をこえ——うつ

ちからにして置けば三十年ですけれども、二十年を一月でもこえて契約した場合は、そのときで、たとえば具体的にいうと二十年一月月という契約であれば、それを存続期間とみなすということ

とはあるけれども、その他の場合においてのものは、きめようときめまいと、そんなことじゃなくて、これは法律が借地権者のための保護をしている立場なんです。あるいは裏から、そのかね合

をしなければ、すなわち、満期になりまする六カ月前に手続をしなければ、これは消滅してしまふ。ややこしいのですよ。さらに、しかしその場合において、ここで地主のみずから使うというこ

とが必要である、この点が非常にやっかいになってくるのですけれども、「必要トスル場合」ということを、裁判所がどう認定するか。この場合には、子供が大きくなったからとか、あるいは親を別居

さなければならぬとかというような場合ですね。そうでなければ、またこれが非常にむずかしい問題起きてしまうのですけれども、いずれにいたしましても、事ほど借地法はきつくこれをきめ

初、建設大臣が間違えておつたと言われたが、あき地について新たにするとした場合には、これは問題ない。問題ないけれども、そういう場合には、地主があき地をとつて、借地人のために国から金

を借りて建てさせるといふようなことを、親兄弟か、親戚か、きわめて親しい間柄なら別といたしまして、そんなことが事実上考えられるかということですよ。それは、そういう考えはナンセンスで

う場合はきわめて少ないのでありまして、あき地でないとところに、前から存続しておった建物をつくりかえる、これを利用する場合に、この法律が

生きてくるわけなんです、今度の改正案では、
 そうでなければ意味がないですよ。ところがそこ
 へ、いまくどくど申し上げているように、そういう
 ような困難な問題があるのだが、これについて
 私の質問は、要点を申し上げると、その解決は世

地人がやるのであるか、あるいはその中に介在する住宅金融公庫が責任を持ってやろうとするのであるかどうか、これは総裁にもこの点、両方からお聞きしておきたいと思います。

○政府委員（尚明君）　まず今回の改正をいたしまして、中高層融資につきまして、借地人を入れました、その考え方から御説明申し上げます。これはまず、先生は例は少ないだろうとおっしゃいますが、そう、例は少ない、しかし、申し上げるに

でも、借地人が承諾をして、その上に堅固なアパート経営をすることを別の人に許す。借地権を与えてアパートを経営することを許した場合合を許しております。それは、たとえば地主が非常に

老齡であつて、みづから住宅を建設し経営する能力がないため、先ほどおっしゃったように親類縁者の方に上のアパートを経営させる。また、所有者も、アパートの所有権は、その親類の人に渡し

て、みずからは地代を取って老後の生活を行なうというようなケースもあり得る、そういう道を開きました。また、ある場合は、現在の建物がございまして、たとえば商店等を経営している。それの建てかえにつぎまして、地主のり間でもつて、

地主がそれを承諾しまして、その上にげたばきアパートをつくるということを承認した場合がまたございます。それからもう一つは、地主の方が下の店舗や事務所だけ、たとえば一階の事務所

や店舗だけは自分の所有として、自分で店舗を経営するけれども、二階から上はたとえば住宅供給公社に貸してあげよう、そういう場合には、住宅供給公社が一部借地権を取得するというような契

約にいたしまして、借地権を取得する。こういうようなケースの場合に、融資を行なわれる。そういうふうな場合に、いずれの場合でも、これは借地人が責任を持って地主との間に、上

に來ります建物の種類等について地主の了解を得てきて、そうして初めて住宅金融公庫にその融資を申請するということで、借地人が地主と話し合つてそこを明確化してこなければならぬ。そういう形で運用したいと考えております。

○参考人(師岡健二郎君) 公庫としましては、この改正の趣旨につきましては、ただいま住宅局長から御説明のあったとおりに理解しておりますのであります、したがいまして、この借地権というもの

についての解釈は、これは民法、借地法によつて、その借地権が明確に確立されておるものにつきて、したがひまして、先ほど住宅局長が言ひましたように、地主との間に新しく建物を建設した場合には、借地法に準じて、その建物の所有権は、地主に帰するものと解釋されてゐる。

して、融資をする、こういう運用でまいる、かようにして融資を受ける、それには必要の融資を申請して建築計画を立てる、それに必要な融資がある、その上に立つて建設し、それから契約をつける、それに基いて、その後についての手解をつける、

に考へております。

○田上松衛君　總裁が無理に局長の御答弁に合はせようと苦心されておることはわかるのですが、考へが違つたことは言えないでしょうが。だが、

これはここで議論するための議論でなくて、腹の底から心配しているから申し上げているのでありまして、私はいまのような考え方は非常に危険だと思つて、少なくとも、そういうような解釈でいかんと思つて、あらう、は、その、里、等、の、こ、こ、に、

「お考えになつてゐるのだけれど、ほんとにうにこれを当てはめて実施をしていくという面はきわめて少ない。悪いことばで言つたならば、非常にいいことをやつたかのように見せかけて、もつて今日

の住宅事情というものを国がまじめに考えておるような顔をして、実は極言するならば羊頭狗肉なんですよ。

〔理事瀬谷英行君退席、委員長着席〕

ほんとうにこれを借地権を有するものにまともにならば、結論から言ふと、借地法からいじつてかからなければ、改正しない限りにおいては、満足なことではない、こういう

ことに落ちついてしまふわけなんです、遺憾ながら。これは私は、これと並行して、今度の法改正と一緒にこれが出されて、初めて理解ができるのです。ところが、どういうわけだか、こういうものを、借地法をうっちゃらかしておいて、そうして枝葉のところでこれをやっておくところに無理がある。これは別の議論になりますけれども、この点は非常に不満足であります。何とかして今日の不足している住宅事情を緩和していくように一段の努力を政府にもあるいは住宅金融公庫にも私どもは熱望しておる立場から見ますと、このことが切り離されてしまつて、親元をなします借地法に手をつけないうことは、不満足でしょうがないのです。まあそういうことを感じつついま申し上げておるわけですが、ここで本論に入りますけれども、裁判所で一番争いの中で困つておるのは、借地権の存続の期間の有無についての争いが一番多いのです。時間の関係で私はこのことの数字の事例を省略いたしますが、お調べになればすぐわかる。たいがいの問題というものは、あそこです。つまり白い白か黒かが出るのです。民間でわからないことをごちゃごちゃ言うておるよりも、裁判所の解釈をひとつ求めてみようじゃないかということならば、たいがいのことはわかる。借地権があるかないかに関します争いというものは、事実上一番多いのです。しかも、これは法的にはどうにもできない非常に難点があったのです、非常に無理な点がありますから。そこで結局は、この法を一応たな上げにしておいて、いわゆる借地借家調停というものにかけてお互いの理解、納得を求めてそこで解決していくというのが大部分なんです。よけいなことを申し上げますけれども、日本の調停制度が一番活用されておる点はそのあるわけなんです。この大きな役割がある。ところが、今度の場合、そういうことを考えつつこれをやつて、また借地法がいかに困難なものであるか、借地権というものがいかに困難なものであるか、加えて、これも御承知だろうと思うのですけれども、借地権は物権と解す

べきか債権と解すべきかが学者間の大きな議論でして、まだ結論を出していないというほどむずかしい問題です。こういうものをほんとかんでき、地主と借地権者にこれを当てはめていくのだという考えでは、これは全く甘過ぎるというのです。この場合においては、必ずしも佐藤総理の考えでなくして、小山さんのお考えが主だるうと思ふのです。佐藤さんなら、どだいサトーで甘いのだからしたがないのだけれども、もっと真剣にこの問題は検討してもらわないと、いたずらにこういうものをを出してしまつては、紛争をふやすことだけになるのじゃないか。特に考えられることは、この機会に、寝ている地主が、せつかく保護されている借地権者に対して、このときばかりねらつてくるのじゃないかという心配すらあるわけです。と申し上げますことは、法では認められていない、俗にいう権利金というやつが事実上横行しているわけです。これはたぶん御承知でしょう。市街地の中あたりでは、だんだんやつて、まさに所有権が二〇％であるとか、借地権が八〇％というものが珍しくないという事です。どんないなかに行きましても、五〇％は権利金が金額的に見て思ふようにされている時代ですから、非常にやつかい問題です。あくどい地主はきばをといで、約束した建物が形を変えてつくり直される、その期間を縫って権利金の請求をするわけなんです。ここに起こる紛争、これを心配するわけなんです。したがって、こういうことについてどういう手を打っていかれようとするのかという決意を聞かないと、不安でしょうがないということなんです。この意味で、建設大臣からこれに対する何か決意を、構想でもいいんですが、お聞かせ願えませんか。

○国務大臣(小山長規君) 私どもの考え方は、いままでは土地の所有者だけにしか貸せないという制度を拡大しまして、借地権の場合でもよろしいというふうに拡大したつもりなのであります。が、仰せのように、借地に対する法の解釈あるいは実際の争いというものは相当多いわけでありま

すけれども、これはわれわれはこの法律でこれを改正することはできないのでありまして、これはいま法務省あたりで検討しておりますような借地借家法の改正案を待つて初めて田上さんが言われる完全な形になるであらうと思ひます。私どもの立場としては、現在ある民法上の借地権者でも融資の対象になるのだ、いままではしなかったものが中高層の場合にはなり得るのだというふうな改正をしたというふうな御了解願ひたいと思ひます。

○田上松衛君 この問題を論議しておると、これは果てしなくなつて、いま建設大臣が言われるように、この改正を待つてこそ初めて……、また、必ずしもこれでなくしても、今日の借地法は時代の実情に合っていないのですから、これはみずから改正する必要があると、こういうぐあいに私は理解しているわけなんです。

もう一つ、非常に当面する不安な問題ですが、地主が貸した土地に対して先取特権があるのです。これからますます影響というものを住宅金融公庫のほうでも十分考へておかないといけないわけなんです。これこれに基づいてこれの元金、これに對する利息がこれだけ、月幾らずつというぐあいに計算してかかるわけですから、不幸にして借地権者が別の意味でいけぬことのために、金でも使つた場合に——あり得ることですから、この場合に對しては、法では地主の先取特権が優先的に認められてゐるわけなんです。金融公庫がどう言つてみたところで、また住宅局がどういふことを言つてみたところで、これは法の上でしかたないことになつてしまふわけです。こういう場合の心配はあらかじめお感じにならなかつたかどうか。もしこのことの研究が遂げられていないとするならば、おのずから計画はくずれてしまふ。くずれた場合にはどうなるかということが今度は問題だ。たいへんなことになつてしまふ。わかりやすく申し上げましょう。へたをすると、借地権者のためにやつたかのようなことにしておるけれども、だんだんたつてきますと、しまいは自然に地主のものになつてしまふという結果が到来してしま

う、こういうことなんです。こういうことについてどうですか。この場合は、金融公庫のほうではどういうぐあいにこれらに對処する検討等をなされておるか、これは總裁のほうにお聞きします。

○参考人(師岡健四郎君) 借地法関係につきま

ということになれば、それでおしまいですけれども、そうでなくて、すでに着手してしまつたというものの、その責任も、単に地主や借地人にぶちかけて、金融公庫はお前たちの責任になると言つたて、理屈とは別、それではおさまらうとこないですね。これが非常に心配な点です。したがつて、結論から申し上げると、できない相談をぶつけているのじゃないかということです。できるといふならば、幾多の問題が出てしまふのだが、それを十分やつて、検討し尽くして、万全の体制を整えていらないとだめだ。万全の体制を整えていないとすれば、総裁が言われたような、そういう程度ではできないのですよ。それをやろうとするならば、できない、ぶちこわした。しかも、その中で、なおかつ鉄筋コンクリートの建物をすぐぶつこわして、すぐこれを建てようというばかりはいないのです。こういう場合は、いずれも木造、半つづの家の場合が一番やりやすいのです。また、それをねらうほかはないのですよ、私どもの感覚からいって。そのときに初めてこれができるわけなんです。そういうようなことで、そのまじつとしておけば、あとまだ十年残っているんだけれども、そういう場合においては、こういう手を加えたことのために、即座に争ひになつて、借地権が消滅してしまうという原因をつくつてしまふといううようなおそれがある、一方では親切な行き方の方であるけれども、他面においてはそういううような思わざる不審を招いてしまふ。この両面を十分考えぬといかぬので、それで心配のあまりお伺いしておるわけです。私は、この法にけちをつけようとか、あるいはこれに反対をするための反対だ、そんなことじゃない。そういうけちなことじゃない。構想としてはいいのだ。だけれども、これではなま煮えだ。食えない。そうすると、だらしないものになる。だんだんだんだんそういうことがやられてくると、関係せざる他のものが、住宅局のやることは何だ、この指導は、あるいは住宅金融公庫など一体何だ、こういうことを考えると、これと関係せざる他の面に、幾多の問題に

ついて、悪いことばで言うとかく見られちゃう。こういうことまで、実際は真剣に掘り下げて考えると、そこまで考えざるを得ないのであつて、この法の実施の期間がくれば、いやおうなしに、これは、要求があればしなければならぬ立場に立つておるものですか、そこでその点を心配のあまりお伺いしておるわけなんです。非常にむずかしいことであり、時間がきておるのですから、この場において、もうこれ以上質問したつて、わかつておるのですよ。どうせ完全な私が満足するような御答弁は、それは無理なんです。でも、もしない。また実際は、失礼ですけども、あなた方詳しくくない。私は思いつきで言つておるのではないのですよ。現実の問題、実例、三十七カ年間なまの問題を扱つておる立場から、みずからの体験を通して、非常に困難な問題だけに、この問題について、これはあなた方が一週間や十日勉強したつてできるものじゃない。そういう心配があるから、これについては一そうひとつ御検討をお願いしたいという希望まで申し上げて、そうして法の權威のある実施ができるようにしてもらわなければいけない、こう考えるわけなんです。またよいなことを申し上げますけれども、法治国の国民が、いやしくも政府がもたなくては行なつていく仕事の中で、一つでも法と矛盾するような、無益有害なものを国民が感じ取つた場合には、大きくこの影響は伸びていってしまうのでありますから、たつた一つの法律であつても、事ほど遺憾のないようにひとつさせねばならぬ。これは全般的な立場から申し上げますが、そう考えます。しかし、今度のこれに對しては、率直に言つて、多くの国民が期待しておるのです。熱望しておる国民が多いのです。確かにこの法が住宅緩和の上には役立つというところで非常に期待しているだけに、まずこれを有効に生かしてもらいたい、こういふねがつておる立場から申し上げておることをつけ加えまして、一そう遺憾なきを期していただきたいと要望して、きょうはとどめることにいたしておきます。この点については、私の要望に對して、建設

大臣及び住宅金融公庫の總裁のほうから一応御所感だけをお伺いしたいと思います。

○國務大臣(小山長規君) 田上先生の経験に基づいていろいろ問題でありますから、私どもの立場としては、借地借家法の限界を逸脱することはできませんが、取り扱いその他については大分な配慮を加えていきたい、こう思つておる次第でございます。

○参考人(師岡健四郎君) だんだんと非常に御造詣の深いお話を承つて、また非常に借地権問題につきましては困難な問題があることを承知しておる次第でございますが、いま大臣から御答弁ありましたとおり、この実施につきましては、この法律の趣旨に従ひまして、できるだけ国民の要望にこたへ得るよう、さらに私どもとしまして、十分に問題点を検討いたしましたして、できるだけ、ただいま申しましたように、借地法、借家法等のいろいろな制約がありますけれども、この点につきましては、先生がおっしゃるとおり、いろいろこれはそのほうの法律の改正も要することと思ひますので、その範囲内におきまして、私どものできる範囲内の最善の努力を尽くしてまいりたい、かように考えております。御了承を願ひます。

○田上松衛君 丁承いたしました。

○委員長(安田敏雄君) その他御発言ございしますか。——御発言もないようでありますから、質疑は尽きたものと認めて御異議ありませんか。

○委員長(安田敏雄君) 御異議ないと認めます。それでは、これより討論に入ります。御意見のある方は、賛否を明らかにしてお述べを願ひます。

○田中一君 私は、日本社会党を代表して、本法に賛成いたします。

しかしながら、審議の過程におきましていろいろ注文をつけておりますが、これらの問題につきましては、新年度の予算の遂行にあつて、十分に政府並びに住宅金融公庫におかれても検討して

いただきたい。その点は、たとえば標準建設費の問題とか、融資率、利率、あるいは中高層における土地価の適正な評価、ことに耐火高層建築物の場合の耐用年限の問題等についても十分に短縮された合理的な、この法律の目的にあるような健康にして文化的な住宅がその期間中守れるような住宅を供給するという方面に向かつて前進していただきたいと思ふ次第であります。この法律案は、まだこの法律の中におきまして相変らず地価の抑制を多少とも高騰をはばむというような方途が見出だされておられませんので、この点も十分に他の法律によつて規制をすることは政府としての当然の責務でありまして、至らぬことは多々ございます。ございしますが、前向きな姿勢で十五年の経験に即した一つの前進として、私はこの法案に賛成するものであります。

○白木義一郎君 私は、公明党を代表いたしましたして、ただいま議題となりました住宅金融公庫法案に對して、二、三の要望事項を述べて賛成の討論をするものであります。

最近の住宅事情の困窮は、一向に解決の見通しのつかないまま今日に至つております。政府は人間尊重をうたい、社会開発をもつて基本政策として進んでいるわけでありまして、この住宅問題も社会開発の重要なポイントの一つだと思ひます。特に都市においては、住宅難、土地入手難のおりから、木造のアパートが乱立している現状であります。一たん火災にでもなればどうにもならないという憂うべき様相を呈しております。住宅金融公庫は、現在までこれらの問題に對し、住宅需要者に対して資金の融通をして多くの貢献をしてきたわけでありまして、今回この住宅金融公庫法が改正されて、さらに一歩前進への形をとることは、喜ばしいことであります。しかし、内容については個々に見たときに、まだまだ決して満足すべきものではありません。たとえば、個人が建てる分譲住宅に對しての融資の道を開いた反面、個人住宅に對する予算のワケが削減されたり、改修資金、増築資金を統合して改良資金とした結果、従来の

増築資金よりも利率、償還年限ともにむしろ現在より不利になっている等の問題点がございます。全体として考えたときには、確かに社会福祉の一端である住宅政策に対しての一步前進であることを認め、さらに今後とも住宅政策に対しなお一その努力をされんことを要望し、本法案に対する賛成の討論といたします。

○田上松衛君 私、民社党を代表して、政府原案に賛成の意を表明いたします。

昔から衣食住ということばが人類の生活の中であつたわけですが、今日まさにそれが逆転いたしまして、住食衣、こういうぐあいにウエイトが大きく変わつております。これは子供だつてわかつておる理屈です。なればこそ、現代政治に望みます国民の大きな要望というものは、まず住宅政策だ、住宅政策のないところに政治はないとまで極言されておる。これは真理だと考えております。こういう立場から考えまして、いろいろな方法を講じて国民の要望に沿わなければならぬことは、これは政府の責任であるわけでありますが、その中の一環として住宅金融公庫法の一部を改正しようとする意図は、これは時代に適したものであると認めて差しつかえないと考えておるわけがあります。

ただし、いままで幾多の質疑の中に見られたとおり、なかなかこれでもって満足することのできないことは言うまでもないことであります。いろいろな方法を御検討願うことも約束されたことであり、質疑の中で私も申し上げましたように、骨をなしますものが別の法があるんだから、これから直してかなければならぬというようなタイミングの問題等もあることですが、ぜひそういう点についても御考慮をわずらわしたい。いま社会党及び公明党から言われておりますようなことは、もう言うまでもないこととございまして、これらの要望された事項等も十分ひとつ本気になつていろいろ御配慮願いたいということを要望申し上げます。討論を終わっておきます。

○委員長(安田敏雄君) 他に御意見もないようでございますが、討論は終局したものと認めて御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(安田敏雄君) 異議ないと認めます。

それでは、これより採決に入ります。

住宅金融公庫法の一部を改正する法律案を問題に供します。本案に賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○委員長(安田敏雄君) 全会一致と認めます。

よつて、本案は全会一致をもつて原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

なお、本院規則第七十二条により、議長に提出すべき報告書の作成につきましては、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〕

○委員長(安田敏雄君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

本日はこれにて散会いたします。

午後四時十四分散会

昭和四十年四月六日印刷

昭和四十年四月七日發行

參議院事務局

印刷者 大藏省印刷局