

第八十四回国会 建設委員會議 第八号

昭和五十三年三月二十九日(水曜日)

午前十時三十五分開議

出席委員

委員長 伏木 和雄君

理事 小沢 一郎君

理事 中山 正暉君

理事 井上 泉君

理事 北側 義一君

理事 有馬 元治君

理事 内海 英男君

理事 谷川 寛三君

理事 中島 衛君

理事 渡辺 紘三君

理事 福岡 義登君

理事 渡部 行雄君

理事 古川 雅司君

理事 瀬崎 博義君

出席政府委員

建設大臣 櫻内 義雄君

経済企画庁物価

局審議官 水田 治雄君

大蔵大臣官房審

議官 渡辺 喜一君

建設大臣官房長

栗屋 敏信君

建設省計画局長

大富 宏君

建設省都市局長

小林 幸雄君

建設省住宅局長

教仁郷 吾君

建設省住宅局参

事官 丸山 良仁君

委員外の出席者

大蔵省理財局資

金第二課長 廣瀬 勝君

住宅金融公庫総

裁 大津留 温君

住宅金融公庫理

事 立川 宗正君

参考人 (日本住宅公団) 澤田 光英君
理事
建設委員会調査 川口 京村君
室長

委員の異動

三月二十三日

中川 秀直君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

山口 敏夫君

二五二八号

同(渡部行雄君紹介)(第二六三三三号)

尾瀬分水の広域的運用に関する請願(丹羽喬四郎君紹介)(第二五二九号)

は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件

参考人出頭要求に関する件

住宅金融公庫法の一部を改正する法律案(内閣提出第一六号)

○伏木委員長 これより会議を開きます。

内閣提出、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。

この際、参考人出頭要求に関する件についてお諮りいたします。

本案審査のため、本日、日本住宅公団理事澤田光英君に参考人として御出席を願ひ、御意見を聴取することにいたしました。御異議ありませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○伏木委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

なお、参考人からの御意見は質疑応答の形式でお聞きすることにいたしました。存じますので、さよう御了承願ひます。

○伏木委員長 これより質疑に入ります。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。大塚雄司君。

○大塚委員 質問に先立ちまして、予定時間が十五分ほど割愛されましたので、どうぞひとつ要領よくお答えいただいて御協力をお願い申し上げます。

と思います。

ただいま議題となっておりまして住宅金融公庫法の一部改正について若干お尋ねをしまして、さらに住宅政策全般についてお尋ねをして、この執行がスムーズにいくようにいたしたいと思うわけでございます。

まず最初に、今度の改正案の骨子であります貸付金の償還年限の延長でありますけれども、木造については十八年から二十五年、簡易耐火構造が二十五年から三十年、五十三年度に予定されている五十五万戸のうちの戸建て分四十五万戸分について主として対象になると思うのですが、この改正によりまして具体的にどのような影響があるのか、まずその辺を伺っておきたいと思ひます。できれば、現場と言つてはなんですが、公庫の総裁からお尋ねをしておきたいと思ひます。

○大塚委員 償還期間を延長いたしますと、当然のことでございますが、月々の償還額がそれだけ少なくなります。したがって、公庫の融資を受けて持ち家を建てようとする方の負担力が、それだけ収入が少ない方も公庫を利用できるということが大きくなつていきたいと思います。したがって、今日住宅建設をして住生活のレベルを上げよう、それと同時に景気振興のためにしよう、こういうことから負担力を軽減して利用される方の範囲をそれだけ広げよう、こういう趣旨でございます。

○大塚委員 確かにねえはそういうところにあると思うのですが、具体的にいうことは、償還金、それだけ貸付額が違いますから一がいには言えないと思うのですけれども、十八年から二十五年に延ばすことによって標準的な例で月額で大体どのくらい安くなるか、具体例を挙げてひとつお願いいたします。

○大津留説明員 貸付金を五百万円といたしました場合に、木造現行十八年といたしますと、年の償還額が四十三万八千円余になります。これが償還期限を二十五年に延ばしますと、年の償還額が三十六万八千円余となりまして、約六万円の軽減になります。

○大塚委員 年六万円ということは月額にすると五千円前後、それは延びた方がいいには違いないかもしれませんが、果たしてそれだけのことで申し込みがうんとふえてくるかどうかについても大変懸念があるわけです。このことそのものについては私は大いに賛成でありますけれども、ただ実際に五十五万戸のうちの四十万戸を除いた十五万戸のいわゆる中高層住宅の融資の方にはさほど大きな影響がないというところでございまして、大都市の住宅供給という観点から考えますと、むしろこの十五万戸の方に力点を置かなければいけないと思うのですけれども、これは公庫の数年來の仕事の状況からしまして、木造は確かに戦後三十年たっているのですから、申し込みの中に占める割合からすると、新規の宅地を購入して建てるというよりは、従来の建物の建てかえということの方がかなりウェイトを占めてきているのではないかと、その変化がわかりましたらお答えをいただきたいと思ひます。

○大津留説明員 御指摘のように、年々建てかえの数字はふえております。ことに東京のような既成の都市におきましては建てかえの割合がふえております。不正確かもしれませんが、私の記憶では約三〇%のものが建てかえでございまして、大都市におきましてはそれが三八%程度になっております。

○大塚委員 いまのお話のように三〇%、昨年は二〇%台であった。だんだん建てかえが中心になっていくということになると、新規の住宅政策という供給といたすところには余りつながっていないような感じもしないではないのですが、そのこと自体は建てかえでも非常に大事なことで、景気刺激策としてはもちろんやるべきだと私は思ひ

ますので、その辺はそれ以上申し上げませんけれども、ただ、先ほど申し上げた公庫の方の中高層の共同住宅の方に対しての力点をもう一つ置いていただきたいということをもっと要望させていただきます。

そこで、いまお話をした中で、私は、戦後三十余年たつて、日本の住宅政策をや振り返りながら、今後の住宅政策のあり方がどうあるべきかというところについて、建設省を中心に公庫も含めて、ひとつお尋ねをしてみたいと思ひのであります。

御承知のように、戦後あの焼け野原になった日本の国土ですが、昭和二十年から二十五年までは、いわゆる応急簡易住宅という制度による供給の時代、昭和二十五年に住宅公庫法が成立して公庫が発足をし、また二十六年に公営住宅という制度が発足をし、そして、昭和三十年には日本住宅公団法ができ、公団が設立された。いわば公庫の融資住宅と公営住宅と公団住宅の二本柱で日本の住宅政策は推移してきたと思ひのであります。

これを所得層別に私なりに考えてみたのですが、日本の所得層をグラフにしますと富士山型になる。一合目から二合目は公営住宅によって救済をする。それから三合目から五合目のあたりを公団あるいは公社住宅、そして五合目から七合目は公庫融資あるいは民間の融資、七合目以上は全く民間の自力建設というような形で推移してきたと思ひうなわけです。

今回の改正の目的は、いま総裁がおっしゃるように、償還金が少なくなることによって、やや所得の少ない方でも建てられるという意味は、五合目から七合目だったのを四合目、三合目まで下げている、そういうことを考えるのは大変いい方向ではあるのですけれども、ただ問題は、過去の実績を振り返ってみて、公営住宅が戦後三十余年に、トータルですと約二百萬戸、それから公団住宅が約百萬戸、それから公庫住宅が四百萬戸、しかし公庫住宅というのは融資制度が中心でですから、もちろんこれは民間資金による民間の自力建

設というものによって住宅が建てられてきた。しかし、この戸数全部合わせまして七百萬戸でございまして、日本総人口の世帯数というもののからすれば、いわゆる公的資金による住宅供給というのは全体の二五%から前後したところではないかと思ひのであります。したがって、いわゆる今後の公的資金の住宅制度というものがどういう方向をたどっていくべきか。大変恐縮ですが、昨年も公団住宅が空き家問題ではいろいろ頭を痛めたところですし、三十年、木造住宅も建てかえの時期にきたということは、すなわち住宅政策そのものもこの辺で方向をもう一回見直しをして転換をするべきときがやってきたのではないかと、こういうふうに思ひうなわけです。

特に昨年公団が家賃の値上げで相当御苦勞された。実際に入っている方は大変恵まれておりますけれども、公営住宅の入居者もそのとおりで、抽せんにも当たった人が恵まれて、抽せんにも当たらないで二十回も三十回も外れて、依然としていわゆる民間の木賃アパートの、それこそ大変過小なところに居住している勤勞者もたくさんいるということをお忘れはならない。

したがって今度のような、いわゆる年限を延ばして少し所得の低い方にも恵まれた住宅政策をやる、その点は評価するのでありますけれども、ただ公営住宅そのものが本当の住宅政策だ、いわゆる戸数主義だという時代はもうこの辺で変えなければいかぬ。いわば低家賃の住宅というものは社会福祉的な意味を持つていけるもので、もちろん大事にしていかなければならぬけれども、本来の住宅政策というのはそういう方向では決まてないというふうに思ひうなわけです。そういう観点から、まずこれからの、第三次五カ年計画とかいろいろありますけれども、住宅政策の方向としてまず住宅局長から、どういう方向をたどっていくかということについて御意見を承りたいと思ひます。

○敍仁郷政府委員 ただいま先生から戦後の住宅政策の変遷について御意見を伺いましたが、まことにそのとおりだと考えております。私も基本的に申し上げますと、やはり戦後からいわゆる戦災による住宅の不足、それから昭和三十年代に入りましてからの世帯増、いわゆる核家族化、それから大都市の人口集中ということで、とにかく住宅の需要そのものが非常に旺盛でございました。数に追いつけられず、端的に申しましてそういう惨状のことじゃないかというふうに考えております。

そういう中で、公的な直接供給もふやし、民間の建設も促進しなければならぬという状態の中で、とにかく住宅不足を何とか解消しなければならぬということが住宅政策の中心になったということは、否めない事実だろうと思ひます。ただ四十八年の住宅統計調査、あるいは最近の需要を見ても、これは本当にいい住宅を世に残していくんだ。それも少なくとも都市の中での住宅というもののあり方、これを考えなければいけないというふうに考えております。

また、所得階層別に申し上げても、ただいま先生御指摘のような、いわゆる五合目から七合目をわらう公団住宅、公庫住宅というようなのが、最近の傾向としましてだんだん三合目、四合目の方で対象にするような方がふえてきておられる、こういうものを含めまして、総合的にどういうような対策をとっていくべきかということ、これから先生の御指摘のように非常に大きな問題にならうかというふうに考えております。

○大塚委員 局長がお話しになるように、まさに私と意見は一致しておるわけです。しかしそれは言うものの、過去の公営住宅というものは、もちろん公営住宅法によって家賃の軽減というものが相当大幅にあるわけですから、勢い住宅政策というところ、そういう安くて負担の軽い住宅を建てることの方が国民は喜ぶわけですから、どうしてもそういう志向型になる。しかし私は自分の負担というものの、公平の原理というものをからすれば、もうそういう時代は過ぎたのではないかと。したがってどういふようですが、公営住宅というもののについて

まず今後どういふふうな検討を加えていくべきか。実際に公営住宅に入りますと、もうすでに御承知のように一回入った人は永久に住めるといふのが今日の状況です。したがって収入制限をして所得の低い方を入れてあげるといふ手だてを幾らやりましても、数年たてばみんな所得が上がつてきちやいますから、そうすると、そういうところに入っている人を見た木質アパートに住んでいる人にすれば、大変に不満の材料になるわけです。しかし、個々に住んでおるものだから、なかなか公団や公営に住んでいる人のように団結して物を言う機会もありませんから、そういう人を救っていくという方向からすれば、公営住宅というのは、諸外国にもありますけれども、むしろ社会福祉的なものにしていくという路線を、いま直ちにとはとなくとも、そういうことを志向していくんだというくらいのことでは考えていいのじやないかと思うのですが、いかがですか。

○救済部政務委員 ヨーロッパの住宅政策の歴史、これは先生御承知のとおりでございまして、ヨーロッパでも、第二次世界大戦後の戦災復興という中でいろいろ直接供給的な住宅供給というものの比重が非常に高かったわけでございますが、最近だんだんこういつた世の中が落ちついてまいりますと同時に、やはりそういった中でいわゆる質の住宅にいかにして適正な住居費負担で入っていただくかという議論が非常に盛んになりました。最近でもヨーロッパではそういったいろいろな政策の改定というものが行われております。その基本的な方向は、先生の御指摘のようにすべての国民がやはり能力に応じて住居費を負担して、そうして適正な水準の住宅に住めるにはどうしたらいいか、いわゆる応能家賃あるいは応能負担と申しますかそういう方向で考え、そしてまたそれに対して家賃補助あるいは住居費負担補助というふうな形で処理していくというふうな方向に世界の大勢はなっているのではないかと。これは五十年八月の住宅地審議会の御答申にも、基本的な方向としてはそういう考えが示されておりま

すが、やはりこれを基本に私もこれからの住宅政策を組み立てていかなければならないのではないかとというふうな考えを持っておる次第でございます。

○大塚委員 まさにそのとおりであるので、その方向でひとつ進んでいただきたいと思ひます。そこで、そういう方向になつていくプロセスでは、やはり公団の住宅というものが昨年のいろいろな問題からまた発展して、これを少なくともそういう方向に持つていくためには、もつといういふ手だてをしなければならぬというふうに思ひます。

それに先だちまして、公団住宅がなぜ郊外の団地で空き家になつてきたか、これは私なりにいろいろ考えたのですが、もちろん都市計画との整合性に欠けたという面は反省の一つとしてはあると私は思ふ。しかし、郊外でなぜ申し込みが少なくなつたかという理由の一つには、もちろん公共公益施設の負担がふえてきて郊外の団地といえども家賃が相当高いということもあらうと思ひます。しかし、それもありまされども、四万も五万も出して郊外の住宅に入るなら、都心の民間のアパートでも倍とはいかなくて七、八万出して入れるならば、やはり都心の便利などところに住んでおつた方がいいという、これが率直に言つて国民の気持ちだらうと思ふですね。そのことが空き家というもののつながつていったというふうに私は理解するわけです。

したがつて、やはりこれからの住宅政策が都心、既成市街地における住宅供給というところに転換をしていかなければならぬということは大方の方向ですけれども、ともかくそういう意味では、郊外開発が都市再開発かという二つの路線のどつちを選択するかということにもうやつてきた。実際に、そういう観点からしますと、住宅公団の事業というものが、従来のような大量供給ということもわかりまされども、むしろ既成市街地の中での住宅供給というところに方向転換をしていくべきではないか、こういうふうに私は思ふ

のでございしますが、その辺について公団の方で何かお考えになつておることが具体的にありましたら、ひとつお示しをいただきたいと思ひます。

○澤田参考人 空き家問題では皆様方にお大御迷惑をかけておりますが、この反省からいたしまして、ただいま先生のおっしゃるやうに、私どもの住宅は都市の近くに、あるいは中に帰つてこないという国民のニーズに合わないということを痛切に感じております。まさに御説のとおりだと思ひます。

従来も、実は郊外団地のほかに中心地に市街地住宅等をかなりやつておるわけでございます。ただし、これは量的にはまだまだ外の方が多いという状態でございします。これには幾つか理由がございまして、遠過ぎれば困るといふ話は自明の理でございますから、中の方に入りたいのでございしますが、しかしなかなか中に敷地が求められないということがございします。さらには、そういうところにて建てます際にも、いろいろと郊外団地よりもトラブルと申しますか、条件が多い。たとえば関連公共も郊外と同様に、あるいはそれ以上に費用がかかります。さらに周囲とのなじみの問題、野原の真ん中に建つわけございせんので、そういうコミュニティとしての成立というふうなことが非常に重要な問題になつてきておりまして、したがつて、私どもの努力にもかかわらず都市の中に建ちにくかつたということでございます。

しかし、私どもの反省からいたしまして、ぜひさうなことにしなければならぬので、今後ではこういふところに適地を求め、単なる更地だけではなしに、再開発そのものの、あるいは再開発に準ずるもの、こういう形で都市の中に入つてきて適正な住宅を供給することが私どもの生きる道だ、こういふふうに考えております。そのためには各種の新しい制度とかあるいは新しいお金とかこういふものが必要なもので、実は建設省の方とも御相談を申し上げて、公団の新しい道を開くために、都市整備的な条件を加えて事業を展開してい

きたい、かように考えておる次第でございます。

○大塚委員 大変前向きな御答弁でございしますので、この点についてはぜひ住宅局長にも私からお尋ねをしたいわけですが、

特にいまのお話にもありますやうに、いま澤田理事の方では、郊外の公共公益施設の負担といふゆる既成市街地での公共公益施設の負担、どちらが大変になつてきた、これは事実でございします。しかし私は長期で物を考えますと、既成市街地での公共公益施設の負担と郊外でのそれを比べますと、それに付随する、たとえば交通機関であるとかいろいろ総合的な第二次、第三次的な設備、施設等を考えますと、むしろこれからは郊外は相当高くなるぞ、したがつて都心で多少かかつて、これは結果的にはそう高負担にならないんだという説得力がなくなつてはいけないというふうに思ふわけでございます。

仰せのとおり、住宅公団が、名前を変えるわけにいかないでしょうけれども、都市整備公団らしいの意気込みで、ひとつ英知をしぼつてむしろ都心地域において住宅を供給するという御努力をぜひ願ひたいというところは、私ならずともあるいは皆様が御要望のところではないかと思ふのですが、そういう手だてをしていく上において相当な資金の援助というものもありまされども、また地方公共団体とも、住宅が建つことによつて税収が上がつていくという大きなメリットもあるわけですから、そういうものを還元させるといふことも組み合はせながら、これを促進するという施策が必要だと思ふのです。住宅公団では地方公共団体との調整という問題になりますとなかなか問題があるわけ、これはどうしても建設省が中心になつてそういう問題を解決していかなければならぬ。そんなことに局長がどんな見解をお答えをいただけたらありがたいと思ひます。

○救済部政務委員 ただいま住宅公団からお話ししましたし、また先生からも御指摘のやうに、住宅公団が従来のいわゆる郊外に団地を建設していく形から、やはり都心へ再開発的な方向で住宅を

供給していく、そのためには都市施設の整備というような観点からやっていくべきだということ、もう私どもも同意見でございます。

ただ再開発的なやり方ということとは、先生も御指摘のように、これはそう簡単にいく問題ではない。いろいろな問題がございます。一つは、そういう関連公共施設を中心とするいわゆる家賃の高額化対策をどうするか。そのために関連公共施設の手当てをどうしていくのか。それからまたそういう資金的な問題のほかに、再開発というのは、先生も御承知のように、郊外の野っ原に建てるのと違ひまして、やはりそこに住んでおられ

た住民の方々の対策をどうしていくのかというようないろいろな地方の自治体の行政そのものにかかわるような問題もございます。そういうことをやはり建設省が中心となりまして、資金面あるいは公共団体の関係等を調整しながら、公団がその役目を十分果たし得るように今後とも検討してまいりたいというように考えております。

○大塚委員　まさに局長がおっしゃるように、資金面あるいは公共団体との調整、それもありますけれども、一方で、また私は基本的な問題に戻りますけれども、建築基準法、都市計画法の問題も大いにあると思うわけです。

日本の建築基準法というのは木造中心主義の時代に制定され、それが手直しで今日まで来ておる。その間相当な御努力は私は評価はするんですけども、必ずしも、当面している問題を一、二、三挙げますと、せっかく公団がそういう方向に志向しようと思っても、また法律面での壁に大きくぶち当たってくると思うのです。

特に五十一年の十一月の改正に伴つて昨年の十一月から施行になりました建築基準法改正のそれぞれの問題の中で、特に日影規制という問題が都道府県の条例によつて指定をしていくということに相なっております。指定をしているところとまだ指定をしていないところ、また指定の準備中のところとそれぞれありますから、にわかにまだ、いわゆる住民の反応というのが的確につかめない

とは思いますが、少なくとも私は、この法案が国会で改正をされたときに私は都議会にありましたけれども、大変この問題が問題になるのじやないかということを心配しておった一人であります。まさにいま、日影規制の問い直しを東京で言うならば各区が地元とやっておりますけれども、指定をされると相当中高層の建築には大きな影響があつて、それこそ都心での住宅供給というのは絶望とは申しませんけれども、いろいろな負担がふえると同時に、ある意味では半ばあきらめに近づくようなことにもなりかねないというふうにも思ふのです。

そこでまず、日影規制の影響というものを實際にどういうふうにお考えかも含めまして、改正の目的は一体何であったかということをもう一回論議してみたい。あの改正は何が目的だったんだらうか、その辺ちよっとお答えいただきたい。

○救仁郷政府委員　日影規制というものを建築基準法の改正の中へ織り込みましたのは、目的は、むしろ大都市におけるいわゆる中高層建築物を推進していくためにいろいろなトラブルが起きておりました。そこで、そのトラブルが円満に解決をするためにどうしても一つの基本的なルールづくりというものが必要ではないかということで、その基本的なルールづくりをしようという形で建築基準法の中に日影規制というものを織り込んだわけでございます。

御指摘のように、やはり都市のあるべき姿あるいは都市の中における住宅のあるべき姿ということこの日影規制というものをどう調和させていくべきなのかということは、私どももこういつた規制基準をつくる場合一番念頭に置いた点でございます。まして、私どもがこういつた規制基準をつくりましてに当たりまして、いろいろな民間のマンション建築あるいは公的な公園を初めとする都心の団地建設、そういったものを一応全部実例を洗い出したところでは、民間の非常に紛争が激しかったものについてはある程度、たとえば階数を削減するということが必要なことが必要でございますが、それ

以外の民間のマンションあるいは住宅公団がやっております。した面開発等につきましては、一部設計を交えるというような箇所はございますが、たとえ戸数を削減するというようなことなしに規制基準に合致するようなことができるという判断のもとに現在の規制基準を決めたということでございます。したがって、私どもはそういった都心におきますいわゆる住宅建設にそう大きな影響は出ないだろうというようなことともに、またそういったルールづくりということで、いままです非常に紛争が長引いて建設ができなかったものが解決しやすくなる方向もあり得るのではないかと

○大塚委員 改正の目的が、どうも建築紛争が絶え間なく起こる、これを少なくするというようなところにあるやの感觸なんです、私はそれは大きな間違ひである、むしろ都市においては環境のいい住宅を供給するための法律でなくてはならないと思うのです。ところがどうも、ある意味では、表現が適切でないかもしれぬけれども、マスコミ迎合型の改正だと私はよく言うのですけれども、建物を削ることによってその環境が本当によくなるかどうか。

私はあえて申し上げますけれども、東京や大阪の大都市の宅地の大部分は二百平米以下です。よ、標準が。しかもそれが全体の七〇％ぐらいを占めている。ところがそういう方々は、大概建物の高さといふものは十メートル以下、あるいは木造なら軒高七メートル五十以下です。そうすると、今度の日影規制には何の関係もない人が七〇％いて、残りの三〇％の最も住宅を建てやすく供給をしやすいような宅地にそういう規制をかけるということでして、どうも本来の方向からすると七〇％のそういう人たちは日影の問題からは全然救われていない、極端に言えば、よく新幹線から見ますと、建て売りの並んだ建物がありますが、あの住宅の日照というのは、それじゃ果たして今度の日影規制の基準とどっちが日照があるかと言ったら、私は木造の過密の住宅の方が日照なんといふものは

はるかにないと言つて過言でないと思ふのですね。ですから、そういう観点からしますと、むしろ今度の規制というのは、いまおつしやるように、本当にただ紛争だけを解決することになるのか、というふうにしか受け取れないのですね。しかし、それでは大都市の住宅供給はできない。物には表と裏があつたり、世の中は明るかつた

り暗かったりする二面があるように、一億一千万の日本の国民がこの狭い国土で生活をしていく上において、山林やそういう平地の少ない国土の中では、大都市に住む以上は、そういう高層化ということはどうしてもせざるを得ない方向である。

しかも職住接近というような観点からすれば、やはり都心に住宅を建てなければならぬという方向に現実になっている中で、職住接近も求めます、太陽も要ります、両面全部享受しようということと、自体、私は方向としては、都市生活としては考えなければならぬところじゃないか。太陽が欲しいというんだつたら郊外に行くよりしようがない。

極論ですけれども、都心に住む以上は多少の太陽の犠牲は覚悟しなければいかぬ。現実に大臣を初めわれわれは一日に何時間日照を受けているかといったら、国会の中にいたら全然日に当たっていないわけです。恐らくそうだろうと思うのですね。そういうことから考えると、余りにも神経をとがらせ過ぎて、都市の政策としては本当にマイナス方向のこういう制度をつくってしまったなどという感がしないでもないのです。

大變に恐縮ですが、大臣にそういうことをお伺いしてはいけないのだけれども、都市の生活というものはそういう方向を志向していかなければいかぬし、またそういう指導をすることが日本の都市計画、住宅行政の方ではないかと私は思うのですが、大臣にも御見解を承りながら、住宅局長からもう一度お答えをいたしたい。

○敎仁郵政府委員　ちよつと先ほどの言葉が足らずに恐縮でございましたが、私どもも都市の住宅がいかにあるべきかということがやはり基本だというように認識しております。先生御指摘のよう

に、よく言われますように、東京を初めとする大都市の平均の階数が一・八階だとか二階だとか、そして百平米以下の敷地が過半を占めている、こういった状態の中で、環境というものをどう考えるかということは基本的な問題でございまして、私ももちろんそういった低層の木造住宅が並んでいる都市をこのまま放置していいということは決して考えておりません。そしてむしろ現在のそういった木造稠密の市街地、これの容積率を見てもみても、せいぜい一〇〇%とか一二〇%しか利用していない。ところが、これを再開発いたしまして倍の二〇〇%に入れました、日照を犠牲にしないでも十分日照の当たる住宅が供給できるということで、私もはこういつたことを考えたわけでございます。

したがって、私もいろいろ試算をしておりますが、今度の日照規制ができました、設計の工夫によって二〇〇%以上、うまく設計を工夫すれば二四〇から二五〇%まではいけるのではないかと、そういう感覚を持っております、いまの市街地の密度の倍くらいまではいまの規制の中で十分対処し得るのではないかと、そういうことを考えております。

なおまた、そういった木造の市街地をそのまま放置していくという形でなくて、将来にわたって再開発への努力をすることは当然のことだ、というように認識している次第でございます。

○櫻内閣務大臣 局長から御答弁いたしましたこととで尽きておもうのでありますが、私は、この日照規制によって、太陽を求めておる谷間のようなところになった住宅の方々が救われていく、しかしまた、それらの住宅が今度再開発によって中高層のマンションに変わっていく必要も認め、まあいろいろ、単純に考えられないと思うのです。しかし、現実には一方においてはトラブルもあることでございまして、そういうことでこの日照規制が当面効果を上げるようにする、しかし将来にわたって都市全体の考え方がいけば、大塚委員のおっしゃっておるような、都心に需要者

の希望するような職住近接、職場に近い住宅が得られるということも必要なことだと思っております。また都市再開発の場合でもある程度の空地とか緑地、そういうものを確保していく必要もあらうかと思っております、私はどつちかというところ、大塚委員のおっしゃっていることもなるほどと思いつつ、しかしせつかく日照権の問題もある折から、いろいろの例を前提にしての日照規制を設けたのでありますから、これらの実績を少しながめてまいりたいというのが私の率直な意見でございます。

○大塚委員 もちろん、日照規制はやってみないと、まだいろいろの問題が出てくるでしょうからなにするが、大方の方向として、両方というか、何もかも満点という都市行政はないので、その辺を国民に、都市に住むメリットがあるならば太陽について若干のデメリットがあっても仕方ないということが理解されない住宅政策はできないというところで申し上げたわけでございまして、いま住宅局長から建築紛争がなくなるといううな御示唆もありましたけれども、これは質疑をしておると時間がないので一方的に申し上げますが、私はこの日照規制が施行されても建築紛争がなくなるという理解を持っております。これは日照だけの問題じゃなくてそれ以外の問題もあるし、この数年来的な方向で、必ずしも建築紛争が本当に太陽がほしいとか環境がよくなるということだけじゃなくて、経済的なものによって左右されている向きもあるということを考えますと、そう簡単に建築紛争がなくなると思われない。

しかし、せつかく日照規制をやるのですから、確認申請は法廷で二十一日間でおろすということを決めている以上は、こういう規制をした以上は、建築指導行政に携わる各出先の皆さんがもつと勇氣を持って、法律に適合したものはきちつと法律に照らして二十一日間でおろすというぐらゐの姿勢を構えてもらうように、これは要望ですけれども、ぜひお願いしておきたいと思っております。そこで、この日照規制によっていささか救いを

見出そうということは、これによってろうそくビルが比較的にふえるかもしれないけれども、そんなビルな建ててもしょうがない、東京などを挙げると、わりあい密度も高く指定してありますので、土地の価格も大分高くなっている、そのぐらゐしか建てられないなら建てない方がいいといううなことで、むしろこの規制によってろうそくビルが余り建たぬ方向にいかばなお結構だ。

ただし、それを救済していく制度としては、総合設計制度とか特定街区の制度でもっと大型のプロジェクトの住宅供給を誘導していく、これが公団の都市整備に關連しての、また推進の非常に大きな課題だと思っております。

ところが、総合設計制度そのものが創設されて以来、大阪はかなりやっていますけれども、東京は大変おくれでした。しかも東京都のセクションと二十三区ではかなり総合設計制度の理解が違っておりまして、ごく最近の例ですが、二つの宅地を一体利用する、一団地の経営による総合設計制度の採用というところなんです、どうも理解が十分でないで、あるところではその制度を採用しても地下で建物をつなげなければいけぬとか、一つの建物になつていなければ許可しないといううなことも出先ではあるようですけれども、そういう二宅地にまたがる場合、片側に容積を積みかえて片側を公園にするといううなことは、都市にとつてはいわゆる広場をつくっていく意味においても大変にメリットがあるわけですね。

これについて一言でいいのですが、建設省の見解、どういふことをやればそういうことは建物をつなげなくても、一体性がなくてもいいと言えるかどうか、御専門ですから一言ずばりお答え願いたいと思っております。

○教仁郷政府委員 総合設計あるいは特定街区というところは、民間の自主的な再開発を促進するという意味で私もこれを十分活用していきたいという気持ちで先生と同じでございます。そこで、昨年の改正によりまして、従来の総合設計というのがどちらかと言うとただし書き許可

だといううな観点から、むしろ総合設計というものが都市の整備に寄与するのだといううな趣旨に思想を変えたことは御承知のとおりでございます、ややもすれば第一線では、ただし書き許可なんだから例外だといううな認識があったことは事実でございます。これをむしろ都市整備上これはいいことなんだといううなことで、法律改正によってはいささか打ち出したといううなことで、私も地方公共団体に対してそういうことをとどんでん勇氣を持って進めるように指導しているところでございます。

ただいま御指摘の案件につきましては、私は十分に具体的なことを承知しておりますので、具体的にはお答えできませんが、そういった観点から、むしろ前向きにこれは運用していくべきだという基本的な方向で対処してまいりたいといううな考えをしております。

○大塚委員 具体的には結構なんです、ともかくこの制度が地方公共団体の方では必ずしも正確に理解されていないといううなこともあって、そういうトラブルもあるのだらう、しかし、これは前向きにいまお話がありましたので、むしろこういううな制度を住宅公団が民間と協力して大いに活用して、都市で住宅供給をやるといふことが大変望ましい。もちろんその場所によっては従来の特定街区という制度も必要なんです、ただ総合設計制度の方はどうも例外許可といううな感覚もありまして、何か容積の割り増しなんか大変シビアにお考えになつておられる。それはいろいろ事情もありましようけれども、本来の趣旨を誤りなく出先機関といえますか、現場で理解をしてもいいませんと、せつかく仏をつくつても魂入れずといううことになるので、ぜひこれは重ねて要望をいたしておきたいと思っております。

時間がございませんで、最後に、実はついせんだつて三井不動産がフランチャイズシステムを採用するといううなことで、全宅建との間でトラブルといえますか若干問題が起きていますといううであります。分野法の第一号といううなことで、たしか三月一

日付で調整の申し出が出ておる、これにつきまして三井不動産と全宅建では十分話し合いをしていくという姿勢にあるということでございますけれども、全宅建の皆さんにしてみればやはり大手に余り荒らされては困るというような意向もあるようですが、その辺について状況がわかりましたらお答えいただきたい。

○大蔵政府委員 お答えいたします。

お尋ねの三井不動産株式会社は昨年の四月来実施しております専断特約代理店方式でございますが、これをここの四月一日から拡充するという計画があるということで、社団法人でございますが、この連合会から同計画が中小宅建業者の事業機会を奪うおそれがあるということで、分野調整法に基づきまして、五十二年の十月二十七日付をもちまして調査の申し出が建設大臣にございました。これを受けまして、建設省では十二月二十七日にその調査結果を全宅建に通知いたしましたわけでございますが、その内容は、現在、神奈川県、千葉県、埼玉県、各県に合計十店舗の専断特約代理店を今後新たに設置するという計画がござい

す。これに対しまして、全宅連の方から、この計画の実施によつて中小の宅建業者の経営の安定に著しい悪影響があるということで、この三月一日に分野調整法に基づく調整の申し出が建設大臣にあつたわけでございます。建設省といたしましては、分野調整法に基づきまして調整の申し出を受け理いたしましたわけでございますけれども、この内容が「大企業が不動産流通仲介市場の独占化計画を進め拡大すれば」というぐあいに非常に抽象的でございまして、具体的な定量的な記述がございませんでしたので、これにつきましてさらに詳細に疎明をしていただきたいということで、現在全宅連にもう少し詳しく疎明を書いてほしいということをおっしゃるところでございます。

もう一方の当事者でございます三井不動産販売株式

株式会社でございますが、これと全宅連は、分野調整法の四条にも書いてございまして、極力両当事者は自主的解決に努めなさいという法の趣旨に基づきまして自主的に解決を図るということで、目下両当事者間で二月十四日それから三月十六日、二回にわたつて話し合いを行つておるわけでございます。その結果、三井不動産販売株式会社は、四月一日から拡大計画を実施するというところでございましてけれども、これをさらに三カ月間延期することによりまして、その間十分話し合いを進めたいということになっております。

そこで、建設省といたしましては、両当事者間の自主的解決への努力を尊重いたしまして、十分その間の推移を見守つておる段階でございます。さらに、この内容を省略いたしましたわけでございますけれども、問題になりますところのフランチャイズシステムの内容について若干御紹介いたしますと、三井不動産販売株式会社と同社の特約代理店あるいは地場有力宅建業者が共同で出資いたしまして、住販会社、これをフランチャイズ店と言つておるわけでございますが、これを設立するわけでございます。その際、三井の方から出資比率は三五％ということを出資いたしまして、非常勤監査役一名を除きまして役員を派遣することとをございせん。それで三井不動産販売株式

社とフランチャイズ店との間の契約に基づきまして、もつぱら仲介契約が三井不動産販売店の名前で行われるということになるわけでございます。仲介手数料というのは、いまのところ原則といたしまして住販会社が六〇％、三井が四〇％という割合で行うというのが、おおむねフランチャイズシステムの仕組みでございます。目下、両当事者の自主的話し合いに任せておるわけでございますが、建設省といたしましてはこの推移を十分見守つてまいりたいと思つております。

○大蔵委員 時間が参りましたのでこれで終わりますが、どうかこの問題はその三カ月の猶予期間に精力的に調整をしていただいて円満解決を図つていただきたいことを要望して、終わります。あ

りがとうございました。

○伏木委員長 渡部行雄君。

○渡部(行)委員 私は住宅金融公庫法の一部を改正する法律案について質問をするものでござい

ますが、まず最初に、本改正案で個人住宅にかかる貸付金の問題について伺ひたい。その第一点は、本改正案が「住宅の建設の促進に資するため」ということで出されてきたわけでありまして、それでは過去の改正時と比べて今度の改正はどのような意味を持つておるのか、あるいはどういふ重要性、緊急度を持つておるのか、その位置づけについて御説明をお願いしたいと思います。

次に、第二点について伺ひたい。本改正案では木造と簡易耐火構造の住宅についてだけ償還期間の延長措置がなされましたが、これで重要な改善策あるいは優遇措置と言えるだろうか、非常に疑問を持つものであります。

何となれば、庶民の最も望んでいることは、貸付利率の引き下げであり、融資限度枠の拡充であるからでございます。しかるに、この一番重要な問題には全然手をつけず、たとえば木造の場合償還月額が五千八百一円減少するといふことが強調されておりますけれども、先ほどの答弁の中でも、償還月額が非常に減る、そこで融資を受ける人には大変優遇をしたように言われましたけれども、これは見方によつて非常に性格が違つてくるといふ点であります。それは、七年間の延長で百三十二万三千九百六十円の負担増となる。このことは公庫側にとっては、従前の利率で二十五年間取り続けるわけでございますから、何らの損失も譲歩もしてないわけですね。全く従来どおり、しかもこれは担保を設定されて取るわけですから危険負担もない、こういう形で少しも温情といふものをそこに感ずることはできません。ところが、返済する側に立つて考えれば、従前より七年間多く返済の重荷に耐えなければならぬわけでございます。

こういうふうに考えてまいりますと、これは果

たして改善と言えるだろうか、非常に疑問があるわけですね。そこで、この際思い切つて利率の引き下げをすべきではないか。しかも、今日金融情勢というのは、史上最低の公定歩合となっている。そういう中で市中銀行の金利はすべてこれに連動して金融の円滑化を図つておるにもかかわらず、住宅金融公庫だけが従前どおりではおかしくないやうなことは許されないと私は思ふわけでございます。この点、どういふお考えであるかをお聞かせ願ひたいわけでございます。

次に、融資限定の要素の見直しをすべきである。これは、いまの融資というものは、単価に融資率を掛けて、さらに面積を掛けて出すというふうになつておりますが、この単価についても私は非常に問題があるのではなからうか、これは五十三年度単価はどのくらいに見積もつておるか、ひとつ御説明願ひたいと思ひます。

さらに、融資率が木造で八〇％、耐火で八五％というふうになつております。これもそろそろ考え直して、もつと引き上げていいのではなからうか。

それから、一番問題なのはこの面積でございますが、八十平方メートルが最高限度になつておるわけですね。しかし、この八十平方メートルという対象というのは一体どこから出てきたのか。住宅金融公庫年報を見ますと、八十平方メートルの基準というのは、新設住宅一戸当たり床面積の平均でございまして、これは昭和四十年以前の面積に相当するわけですね。もう現在では昭和五十一年度が百八・三平方メートルになつておるわけですね、こういうふうな考えをいたしますと、全く金融行政というものが時代の後追いをして、先に待たせて誘導するといふ役割りを放棄してはいるのではなからうか、こういう点についてひとつ伺ひたい。○教仁大蔵政府委員 今回の改正の意味でございますが、これは私も住宅政策という観点からまず第一に考えますと、最近統計にも出ておりますよ

うに、住宅金融公庫をお借り願っている方々の所得層というものがだんだん下の方に下がってきております。そういう意味で、どうしてもこういつた方々に御利用いただくためには負担を軽くしていただく必要はない。そのためには、先主御指摘のように償還期間の延長のほかに、利子を下げたり、限度額を上げたりするような方策が必要だということです。償還期間の延長ということをお願いしているわけでございます。それとあわせて、それは住宅政策基本の問題でございますが、当面の課題たる景気対策上も、こういった対策というものが非常に緊急を要するということがお願いしている次第でございます。

それから、利子とか限度額につきましては、これは後でまた触れたいと思いますが、利子につきましては、公定歩合の今回の引き下げに伴いまして当然財投金利等の一連の引き下げがあるということになります。私も、私どもはこういった金融公庫の金利も自動的に引き下げられるというように考えております。ただ、これは法律改正では五・五%以内ということで四十八年に改正していただきましたので、これは法律によらずに事務的に引き下げる場合には引き下げられるということになるわけでございます。

それから限度額につきましては、これはまだ私も十分だとは考えておりませんが、木造につきまして最高限四百五十万を五百万円、マンション購入につきましては六百五十万円を七百五十万円というように引き上げた次第でございます。

それから、償還期間については、なぜ木造と簡易耐火構造についてはいいつつが、耐火構造については三十五年を据え置いたのかという御質問でございます。この点につきましては、たとえば耐火構造の三十五年ということ、個人の融資としては一応私どもは感じとしては最高の形ではないかというように考えております。もちろん住宅金融公庫の融資は、御本人が亡くなられた場合には債務承継で相続の方に引き継いでいただくというよ

うな形をとっておりますので、その点は別に支障ないわけでございますが、ただ、必ず二世代におたつてそういうものを払っていかねければならないというシステムが、いまの公庫融資の個人融資という中で日本的に受け入れられるかどうかということから、三十五年は据え置いた。それからもう一つ、実質的な意味で申し上げますと、木造の十八年を三十五年にいたしますと、百万円当たりで千六百六十三円引き下げられることになりまして、それから簡易耐火構造の三十五年を三十年に延ばしますと、百万円当たりで四百六十三円引き下げられる。ところが、仮に耐火構造の三十五年を四十年に五年延長いたしますと、これは二百十二円しか下がらない。これは当然長くなれば長くなるほど少々いじつても響いてこないというふうな結果でございます。そういうことを総合的に勘案いたしましたので、私も一応耐火構造の三十五年は据え置いたという次第でございます。

それから、償還期間を延ばしても結局返済総額はトータルとしてふえるではないかというふうな御指摘でございます。これは当然結果的にそうなるわけでございます。私も、同じ金利で同じ条件の貸し付けの場合には、むしろ返済総額が多くなるほど有利な借り方だというふうな認識をしていくわけでございます。ただ、常識的に申しますか、一応一般の方々が償還金額がふえるのはいやだというふうな御認識の方もあろうかと思ひまして、私も実行上は、これは二十五年以内というところでございます。二十五年あるいは十五年というふうなことも、ユーザの方の御希望によりましては選択できるような形で運営してまいりたいというふうに考えている次第でございます。

それから融資の単価、融資率等につきましての御指摘もございましたが、それから融資対象面積の八十平米、これも実態に合わないじゃないかというふうな御指摘でございます。私も単価につきましてもあるいは融資率につきましても、融資対象面積につきましても、これはもつとも上げなければならぬということ、やはり今後努力をしなければならぬことは当然でございます。ただ、いまの私どもの個人の四百五十万円を五百万円に上げた、五百万円というのはむしろそういう融資率を計算上は掛け合わせた結果として出しておりますが、ただ五百万円がいいのか、四百五十万円がいいのか、あるいは六百万円が実態に合っているのかというふうな認識で検討していく段階に来ているのではないかとこのように考えております。したがって、私も四百万円を五百万円、もつと上げたかつたわけでございますが、財投資金全体の中で戸数率もふやさなければならぬ、単価も上げなければならぬ、そういうことを総合的に勘案しまして、一応五百万円ということと五十三年度はお願いしているというところでございます。

○建設(行)委員 何か毎月の返済額が若干減れば非常に借りやすくなり、かつ、借りておられる方が大に利益を享受したような錯覚を持っておられるようですが、もしそういうお考えならば、均等割をやめて、そうしてむしろ据え置き期間一年たつた二年目から均等割の七〇%くらいにして、だんだん年数がたつにつれて次第に金額が増加する、こういうふうなやり方であれば、労働者も賃金が上昇しますし、物価も上がってまいりますから非常に借りやすくなるのではないかと、そこまで親切な一つのやり方を検討していただくわけにはまいらないか、こういうふうな考えですが、その点については一体どういうふうな考えでいらっしゃるのか。

それからまた、今度の予算の中で公共事業に非常に重点が置かれ、しかもその中でも住宅建設といふものは大きな役割を果たしていただくわけ、いまの円高の中で七%成長率実現という一つの至上命令があるわけですから、そういう立場でこの住宅建設を考えた場合、このままでいいだろうかと、非常に私は疑問があるわけですが、たとえば、五十一年度の住宅建設の特徴、こういうものを見てまいりますと、五十一年度の伸び

というのはほとんど民間投資に支えられて、公的資金投資は逆に減ってきているわけですが、こういうものとあわせて考えてまいりますと、やはり相当思い切った改正なり改善策をここで立てていくべきではなからうか、こういうふうな考えるのです。その点いかがでしよう。

○救済部政府委員 第一点の、いわゆる通増方式と申しますか、最初償還金が少なくてだんだん後に行くに従って、所得が伸びるに従ってふやうな考えがないかということでございます。私もはこういつた通増方式ということも一つの非常に有力な案だということ、いろいろ種々検討しているところでございます。ただ、その通増の率がどうのこうの、あるいは将来の所得の上昇の率がどうのというふうなことは、事務的にも非常にめんどうな計算が必要だというふうなことで、今回は一応十八年償還期間の延長というもので対処したわけでございますが、これはいろいろな経済情勢、そういうことにおきまして、将来は確かに検討の課題の一つだと私も認識しているわけでございます。ただ、こういつた通増方式をとりますと、現在の元利均等方式と比べますと、先ほど御指摘の償還期間を延ばしたと同じように、総額全体は通増方式の方がふくらむことになりまして、したがって、日本の中でうまく受け入れられるかどうかという問題も、確かにそういう検討課題もございまして、御指摘のように、これは将来の課題として検討させていただきたいというふうに考えているわけでございます。

それから、景気対策として、いわゆる民間投資と政府投資の関係がどうかというふうなお話でございますが、国民経済計算におきます政府の住宅投資という範囲の中には、いわゆる公団の分譲住宅とかあるいは公庫融資住宅とか、そういうものは民間住宅投資の方に分類されております。したがって、確かに御指摘のように、公的な直接の供給の住宅というものは、特に大都市におきましていろいろな事情から伸び悩んでいるということは事実でございます。また、その解決策といった

融公庫の資金を欲しがるかというのは、民間の住宅ローンに比べて非常に金利が安いということですが、非常に安いということではないにしても、比較的安い、こういうことで住宅金融公庫資金というものを歓迎しておるわけでございまして、その際、一体ことしの春闘で労働者の賃上げ率はどのくらいになるだろうか、こういうふうなことを考えてまいりますと、私は昨年より落ちるのではなからうか、こういうふうなふうに思っています。そうした場合、果たして低所得者に喜ばれる住宅供給ということがいまままでできるだろうかというのが非常に私は心配でならないわけです。ですから、そういう意味合いも含めまして、ぜひこの改善策を検討していただきたいと思います。そして、やはり土地を買い取った金がないと、狭い土地を買って何とかぎりぎり建物が増えるというふうなことで建てますから、これは結局ミニ開発になっていくわけです。それでなく、ある程度百坪くらいか八十坪以上くらい土地が取得できるように、そういう金融措置を考へるべきではなからうか。毎日のようにマンションや一戸建て住宅の広告が入ってきますが、その値段はほとんど一千五百万円台から二千万、ひいては五千万というふうなものもあります。そういう五千万というものは別といたしまして、一千五百万をそれと調達する際に、この金融公庫がそこ果たす役割りというものは一体どのくらいだろうか、こういうふうなことを考えていくと、やはりいまのままではちょっと困るんじゃないかと、こういうふうに思いますが、その点ひとつお伺いいたします。

○教仁郵政府委員 先ほど大臣からお答え申し上げましたように、住宅金融公庫の役割りというものが、できるだけ所得の低い方々にも御利用いただけるというふうな方向で検討すべきことは、これは当然でございます。また、現実の需要そのものが、先ほどからお答えしておりますように、そういった低所得の方へシフトをしております。そういった対策から、今回のいろいろな、償還期間の延長とか貸付限度額の引き上げとか、あ

るいはローン減税とか、いろいろな総合的な政策をとったわけでございます。もちろんこれで私どもも十分だとは思っておりますが、今後ともそういう方向で検討したいというふうに考えている次第でございます。

また、特に大都市においては土地の問題というのが非常に大きな問題でございまして、土地の住宅取得するということ、これが非常に大きな問題でございまして、これからそういったものに力を入れなければ、おっしゃるとおりミニ開発というふうなものもどんどん多くなつていくというふうなこともございまして、そういう意味を含めまして、今回のいわゆる土地つき融資限度の引き上げを行ったわけでございます。私ども、先生の例にお引きいただきまして千五百万円の住宅、これが私どもは平均的な勤労者がいわゆる公庫融資、民間ローンを借りていわゆる土地つきで住宅を持てるという一つの標準的な姿ではないかというふうに考えておりますし、私どももこういつた特に千五百万の住宅というものを東京で考えました場合には、これは一戸建てで残念ながら現在のところ不可能でございます。したがってこれはもうマンションみたいなものにならない。

そう考えますと、大体七百五十万の公庫融資というものが大体半分というふうな感じにならうかと思ひます。そういうことを勘案いたしますと、もつとこの金額を上げて利用しやすい形にしていきたいということ、私どもも念願としていてございまして、今後ともそういう形でできるだけ平均的以下の勤労者の方々にこういった住宅が取得しやすくなるような努力を傾けていきたいというふうに考えている次第でございます。

○渡部(行)委員 次には、省エネルギー住宅建設についての問題に対してお伺いいたします。去る一月二十三日に建築審議会から、「住宅等の建築物における省エネルギー対策の推進方策に

関する答申」というものが出来ておるわけでございします。その中には、「住宅建設」という項で、新築される住宅、それから既存の住宅において基準に適合する場合には優遇措置を講ずるということがうたわれておるわけです。さらにその「立法措置」として、「省エネルギー対策の有効な実施を図るため、以上の事項を含めた所要の立法措置を講ずる必要がある。」というふうな指摘されているのですが、時間の関係上趣旨だけを申し上げまして省略いたしますけれども、それを受けて去る二月二十三日の新聞ですが、通産省がまとめたエネルギー使用の合理化の促進に関する法案、この中に、やはり「助成措置」として、「国は省エネルギーを促進するため必要な資金の確保に努め、あるいは「住宅の断熱に関する構造基準を定める。」という趣旨のものが盛り込まれておるようでございます。これについて、今後の住宅金融についてはどういうふうな考えておられるのか、あるいはこれからどういうふうなやろうとするのか、具体的なものがあるのか、その辺をひとつお聞かせ願ひたいと思ひます。

○教仁郵政府委員 御指摘のように、本年の一月の答申を受けまして、私ども現在省エネルギーの問題につきましても検討を続けておるところでございますが、先生の御指摘のように、現在通産省を中心として関係各省とそういった省エネルギーの法案につきましても今国会に提出すべく検討を続けているところでございます。その中で、いわゆる住宅の断熱構造の基準というものを定めまして、そういうもののに対して金融あるいは税制上の配慮をしていこうというふうなことを考えている次第でございます。したがって、新築住宅につきましても、それに適合するものというところで、現在の住宅金融公庫の中にはまだ入っておりませんが、法案をまけてそういった対策を講じたいというふうに考えております。

ただ、そういった新築住宅でなくて、既存の住宅を改良する場合につきましては、そういった新築の場合と違ひまして、行政ベースである程度対処できるということで、来年度の公庫の融資につきましても、既存の建物の改修費用につきましても、従来限度額が百四十万というところにいたして、これを省エネルギーのために断熱構造化する場合には、百五十万円まで限度額を引き上げるといふような措置をとらしていただいている次第でございます。

○渡部(行)委員 これは大臣にむしろ聞いた方がいいと思いますが、先ほど私が申しました通産省から出されるという法案は、三月末日ごろ出るだろうと書かれておるのですが、この内容を見ると建設省も相当関係しておりますので、大臣の見通しではこの法案はいつごろ出そうですか。

○櫻内国務大臣 現在のところ事務当局間の折衝でございまして、こういうふうな要請があったからどうというふうな私の手元まで上がってきておりません。ただ、私といたしましては、省エネルギー住宅の推進につきましてはぜひやりたい、積極的な意向を持っておるわけでございますから、幸い事務当局間で大体見当がつきますなら私は大いに推進したいと思ひますが、いまのところまだ私の手元に上がってきておりません。

○教仁郵政府委員 大臣からお答えいたしましたように、私どもは省エネルギー住宅の問題につきましても、通産省と打ち合わせまして、これは基本的に私どもと通産省等とこれから調整すべき問題は別にございせん。ただ省エネルギー全体の問題はいろいろ産業面あるいは自動車の問題、いろいろな問題がございまして、そういったものを総合的な最後の調整をいたしている段階でございまして、できるだけ早く私どもは調整の上御提出したいというところで努力している次第でございます。

○渡部(行)委員 できるだけ早くと言っておりますけれども、できるだけ早くというのは事務レベルでは見通しが立てられると思うのですよ。大体いつごろか。

それからもう一つは、断熱に関する構造基準と

案ができましたら、この構造基準はすぐにでももう作業にかかれる段階にあるというように考えて

担当ではございませんが、今年度の税制改正におきましても手当てをさせていただいておることも

動して郵便貯金についても預金金利が下げられる。ですから私は、この五・五%の金利をひとつ

るとすれば、財投については大体どのくらい金
利になるのですか。計画なり考え方をひとつお聞

きしたいと思ひます。

○渡辺(喜)政府委員 民間の預金につきましては、定期性の預金については〇・七五%の下げ、それから通知預金につきましては〇・五%の下げということを決意いたしておりますので、郵便貯金につきましては、私どもの立場といたしましては、民間と同様の基準で下げを圖つていただきたい、かように考えておるわけでございます。

○中村(茂)委員 そういふ預金金利、郵便貯金がそういうふうになりますと、大体財投の貸出金利はどういう形になってくるのですか。

○渡辺(喜)政府委員 私、銀行局を担当いたしておりますので、財投の關係は理財局ということで直接の所管ではございませんが、当然財投の預託金利につきましてはそれに応じた調整が行われる、かように考えております。

ただ、財投の運用部の預託金利につきましては、いろいろまた法的な問題等もあるようでございますので、その辺は理財局の方で現在検討中というふう聞いております。

○中村(茂)委員 建設省にお聞きいたしますが、先ほども申し上げましたように、長い間続いてきた個人貸し付けの五・五%、この際大蔵省等と強力な折衝をしていただきまして、少なくとも〇・五%ぐらいは引き下げてもらいたい。五%の金利ぐらゐにすべきではないか、私はこういうふうな高の時代です。特に公定歩合が九%というふうな高い時代にも五・五%だったわけですが、先ほども申し上げましたように四十八年一年だけ〇・三%下がっただけ、あと一貫して五・五%。どう考えてみても、これからの財政事情というふうなものについて考えてみますと、日本も低金利時代に入つたのではないかと、こういうふうな思ふのです。ですから、そういう中において特に住宅問題は大きく取り上げられてゐるわけでありまして、少なくとも最低〇・五%ぐらゐ下げて五%の金利にしてやつていただろう、こういうふうな思ふのですが、ひとつ大臣の考え方、そこらをお聞きしたいと思ひます。

○櫻内閣務大臣 実は中村委員御承知のように、四月に住宅金融公庫の個人住宅一般募集分をやらなければならぬ。そうすると、いま大蔵省の説明のように、四月十七日には一般金融機関の金利の引き下げが行われる。応募する方々から言へば、当然今回の公定歩合の引き下げによつて下がるであらうということをご希望する。その予想しておる際に、金利の引き下げなく募集することはいかかといふようなことで、この間経済対策閣僚會議では、なかなか問題がありました。下げるということだけは合意に達したのでありますが、ただいま御意見のよう、どの程度に下げられるかといふことにつきましては、従来の大蔵当局とこの問題の折衝の過程からいいますと、一概にわれわれの希望だけでいけないうでございませう。これから担当者をして折衝をさせなければならぬ、こう思ひますが、この際できるだけ下げてもらいたいということについては、私の気持ちとしてはそういうことでございませう。

○中村(茂)委員 それでは確認いたしますが、五十三年度の新しい募集については、そのときにどのくらい引き下げるかはわからないけれども、いづれにしても引き下げて募集する。いままでの五・五%の金利で募集しておいて、途中でたとえどれだけでも下げるといふようなことはしない。第一開始するとき、今度に連動してきて下げるものについては下げてやる、こういうお考えだということですね。

○櫻内閣務大臣 仮に最悪の場合——この募集もできるだけ早くしなければならぬと思つておりますので、われわれの募集するそういう時期に金利が下がつておらなくとも、下がった場合には繰り上げてでも必ずやる、こういう決意であります。

○中村(茂)委員 住宅ローンについては、新聞などを通じて知る限りでは、新規のものも既存のものも行う。引き下げる額は違ふようでありますけれども、いづれにしても既存のものまでやつていく、こういうことのようにありますから、再度強く要請しておきたいと思ひますが、大蔵省との

折衝の中で、私は違ふのは強く要求いたしませんけれども、特に一番普及している個人のもの、これについては、もう思い切つてこの際大幅に金利の引き下げをやつていただきたい。新聞などによりますと、もう辞令が出ていまして、〇・三ぐらゐ引き下がるであらうという記事も見えますけれども、こういう低金利時代になり、特に庶民が一番要請しております五・五というもののについてはこの際思い切つて〇・五ぐらゐ引き下げ、五%の金利ぐらゐにしたいと思ひたいといふことを強く要請しておきたいといふふうに私は思ひます。

それから次に、やはり同僚の渡部委員からも質問が出ておりましたけれども、土地に対する融資、これはいままでもやつてきたわけでありませうけれども、五十三年度では少しふやしてゐるようでありませう。したがつて、五十二年度は土地に対する融資はどのくらいであったか、そして五十三年度はどのくらいふやしたのか、そしてこの融資条件はどうなつてゐるのか、ひとつお聞きしたいと思ひます。

○敎仁卿政府委員 五十二年度まではいわゆる土地つきの融資、これは分譲住宅系のものにつきましては当然土地費を付してお貸しをしてゐるわけでございますが、個人の場合には、いわゆる計画建て売り、そういったものについては個人の枠の中でも土地費をお貸ししてゐる。それで、一般に土地費をお貸しするというものにつきましては、いわゆる特貸しと申しまして、公共事業の立ち退き者あるいは災害に遭つた方あるいは区画整理の保留地等をお貸しになつた方あるいは公的宅造をお貸しになつた方、そういった方々にしほつていたわけでございますが、これを五十三年度から大幅に引き上げまして、一般の宅地を購入なさつた方につきてもこの土地つきの融資を拡充したいといふことでございます。ただ、どういった宅地でもいいのかと申しますと、先ほども御指摘ございましたように、ミニ開発的なものにつながらざるおそれもあります。あるいは仮需要、土地騰貴等にも

つながらざるおそれもございます。したがひまして、五十三年度におきましては、原則的には開発許可を受けた、あるいはそれと同等以上の水準の宅地で百四十平米以上の宅地をお貸しになつた方につきましては、土地つきで上物と同時に貸したといふことで考えておまして、おおよその枠といたしまして、その分として大体五万戸程度を考へてゐる次第でございます。

○中村(茂)委員 私はいままでも要求してきたのですけれども、一軒の家を建てようといふ場合に、上物だけでは手落ちだ、やはり土地まで大幅に融資するようにしたらどうかといふことを強く主張してきたわけでありませう。そういう意味からすれば、今回、五万戸にしても枠を広げていたこととは結構であります。けれども、この枠は大いに広げていただきたいと思ひます。一戸の貸出額についてもふやすようにひとつ努力していただきたいといふふうに思ひます。

そこで心配なのは、先ほども話が出ておりましたけれども、一般の貸し付けになつた場合に、ただ坪数なりそういう条件があつたからといふことだけで貸し付けていた場合に、ミニ開発が促進されやしないかといふ心配が片方に出てくるわけでありませう。ですから、そういう点まで合せて十分対処しながらその枠をふやしていただきたい。これは要望を申し上げておきたいといふふうに思ひます。

次に、据え置き期間の特例の問題でありますけれども、これは改正案どおり五十三年度一年だけ実施したいといふことで、将来はこういうことをしていくという考え方はないのか、その点についてお聞きしたいと思ひます。

○敎仁卿政府委員 今回の一年据え置きといふのは、目下の景氣対策、住宅建設促進という観点からとつたわけでございます。私どもとしては、住宅金融という立場からいいますと、これは異例の措置というふうに考えております。したがひまして、今回の改正におきましては、附則におきまして、五十三年度限りという形でお願ひしてい

る次第でございまして、これを恒久的な制度にするという考えは現在のところ持っておりません。
○中村(茂)委員 住宅政策というのは、景気対策に追われて一年ぐらいインジンをぶら下げたようにこんなことをしてみたって、実際は価値ないわけですよ。やるならずっと続ける制度にしたいわいいと私は思う。景気対策だ景気対策だといって一年ぐらいやっても、利息を一年据え置くだけで別にまけてくれるわけじゃない。ですから、一年分そっくり利息のかかったのを二年目から取られるわけでありまして、二年目からはなお多く取られるようになる。だから、こんな一年ぐらいな制度を本当に思い切ってやめた方がいいようなことでは、住宅政策の基本的なものをただ景気対策というものでいじっているにはかならずいえないか、こういうふうには思っています。やるなら思い切ってそういう制度を取り入れる、こういうふうにするべきだし、一年ぐらいのものならやらない方がましだ。利息を全然つけないわけじゃないのですから、二年目から払っていくんだから。そういうことをするよりも、先ほど建設委員も言っておりましたけれども、返還について通増方式をとる。ちょうど住宅公団の傾斜家賃と同じです。皆さん家賃が高くなって困って、そういうところは傾斜家賃を適用しているんだから、今度は返済についてもそういう制度を取り入れていくという方が、お家をお建てになって返済していく皆さんについては非常に返済しやすくなるわけです。一年ぐらい据え置きでやってみても、これは利息をまけるわけじゃない。制度としてやるなら一年ばかりではなしに、二年、三年とこういう制度を取り入れてやっていただきたと私は思うのですが、そこら辺のところはいかがですか。
○教仁郷政府委員 先ほど申し上げましたように、住宅政策の基本は住宅を建てようとする方の負担がなるべく少ないように図ることだと思えます。したがって、据え置きの問題、償還期間の問題あるいは金利の問題、いろいろなものを総合して考えなければなりませんし、また、そういう

った金融だけの問題ではなくて、税制上の問題も絡みまして、どういう方法で負担を軽くするかを総合的に検討しなければならぬと考えております。したがって、先ほど建設委員の御質問にお答えいたしましたように、通増償還方式も一つの考え方であらうと思えますし、そういうたのを含めまして、総合的な対策として考えていかねければならぬだろうと考えております。
 その中で一年据え置きを一応五十三年度限りでお願いしているわけですが、これをもちと幅を広げて恒久的な制度にしたかどうかという御意見もございまして、これもある意味では後期通増方式の一種の変形にならうかと思えますが、それも今後どういう仕組みが一番いいのかという形で検討しなければならぬ問題ではないかと考えております。
○中村(茂)委員 次に進みますが、金融公庫の五十三年度の事業計画は五十五万戸、個人住宅四十万戸と聞いておりますけれども、その実施はどういう計画になっているでしょうか、お聞きしたいと思えます。
○教仁郷政府委員 実施の問題はいろいろございしますが、いま現在考えておりますのは、先ほど経済対策閣僚会議の御決定をいただきましたように、一応五十三年度においては、公庫融資住宅全般について四月中に過半数の募集を開始することをお決めたいたわけでございます。私ども、まだ正確に四月の募集戸数を決めておりませんが、その中の四十万戸につきましても、前倒し分で繰り上げ募集したのが三万戸ございまして、現在三十七万戸残っておりますが、その分につきましても四月中にその半分以上を募集するようにしたいと考えている次第でございます。
○中村(茂)委員 細かいことを言うようですけれども、五十三年度分を食っているのは、三万戸と言われるけれども、二万七千戸ですね。五十一年度で五十二年度分を二万九千戸先食いして、五十二年度には五十三年度分を二万七千戸先食いした、こういうふうになっているのじゃないでしょうか。

ようか。
○教仁郷政府委員 四十万戸の中には、先生御承知のとおり、一般の個人建設とマンション購入と二とおりございまして、これは同時に募集しておりますが、先生の二万七千戸は一般個人建設分でございます。マンション購入分三千戸と合わせて三万戸を一月に繰り上げ募集しているということに相なっております。
○中村(茂)委員 そこで、一回申し込みを行ってその家が完成するまでには大体何カ月かかるのですか。契約したときに最初に六〇%ですか、それから完了したときにあと四〇%ですか。それから、申し込みを受けて大体何カ月たつたときに六〇%の金をやって、何カ月というように建つたときに最後の金をやって、全体の工事は何カ月くらいかかるのか。これは公団にお聞きします。
○大津留説明員 建築の期間でございしますが、いろいろありますが、通常六カ月程度で地上が上がると思えます。
 そこで融資の仕方でございますが、設計の審査を終わりましたら着工いたします。それから棟上げの段階で一度現場審査をいたしまして、そのときに半額支払いします。それから家が完成いたしました登記を済ませた段階で残額を支払います。
○中村(茂)委員 私が調査したのは、申し込みから設計まで三十日、それから設計から貸付契約をして工事にかかる間が約二十日間、工事から棟上げの第一回の貸し付けまで六十日の二ヶ月間、今度は棟上げから竣工までが百二十日、三カ月間、それで七月から八カ月実質にはかかっています。しかし、無抽せんになつてすぐ受け付けられるときには二十日くらい減ると思えますけれども、いずれにしても七カ月くらいかかるのです。
 そこで、今度景気対策ということで四十万戸のうち半分を四月に入つたら募集する。五十二年は抽せんしたわけですから、最後に抽せんした一月のは無抽せんにした。いままで抽せんしたものは申し込みが多かったからそういうふうにしたと思

うのです。それが減つてきて、募集しても受け付けいっぱいというふうになつてきたから無抽せんにしたと思うのです。そうして、追加分まで含めて五十二年のときには四回に分けて募集いたしましたけれども、今度は半分以上四月中にやつてしまいたいということになれば、あと半分はいつになるかわかりませんけれども、景気景気といっているのだから、またそれも早くというふうになるのじゃないでしょうか。
 そういうふうになつてきますと二つ心配が出てくるのです。一つは全般の公共投資にも言われることなんですけれども、この間の閣僚会議で、全般の公共投資についても前半に七〇%やつてしまふ、今度の住宅についても半分以上やる。後はどうなるか。これで少し景気がよくなるのかわからないのかわからないけれども、こういうふうなやつてみても、事業は一年間通じてあるわけだし、五十四年度もあるわけだ。だから、火事を見て水を探すような、どろぼうを見てなわをなうような感じを強く受けるわけですよ。したがって、結論はどうするのだ。
 もう一つは、建設資材がこういう状況の中では値上がりしやしないか、これが二番目の心配です。もう非常に上がつてきております。特に生コン等については、私どもは生コン業界はやみカルテルだと言っているわけですから、一応協定を結んで抑えるかっこうが出てきて生コンが上がつている。それからアルミ製品、材料にする小棒、こういうものも上がり始めています。特にアルミ製品については調整生産ですという手段でしてきたその中における製品です。小棒などについては不況カルテルを回回か結んできた製品、そういう物が上がり始めています、こういうこととあります。したがって先食いはかりしてしまつて将来どうなるのかというところ、こういう値上がりについてどういうふうに対処していくか、この二点についてお考えをお聞きしたいと思

○教仁郷政府委員 まず募集の点でござい

が、この点につきましては、私ども、個人の募集につきましても、先ほど申し上げておりますが、過半数四月中に募集したい。その中でいわゆる通年募集に当たる分、先ほど申し上げました特貸し系統の分、これは四月中から通年募集いたします。したがって、この点が四月にどつとすぐ満杯になるという形式のものではないでございます。そのほか、一般の個人募集の分がございまして、この分は恐らく四月中にいつばいになって、そして工事が進んでいくことというように考えております。

ただ、その点、先ほど先生から御指摘ございましたように、景気対策という観点から見ますと、やはり本年度は無抽せんその場で決定するとは申せ、わずかに二十日ないし一カ月ほど早まるということ、やはり工期というものがございまして、年度前半から後半、秋口にまでかけて実需というものは影響していくのじやないかというように考えております。そういった意味で、私どもはできるだけ前に多く持つていきたいという計画を持つておるわけでございます。

後の方をどうするんだということでございますが、私どもの現在の予算を編成いたします場合のいわゆる積算上のことでございまして、一応あと九月、十月に第二回目を、一月に第三回目を、行うという計画を持っております。

ただ、この場合でも、住宅建設は私どもは最も力を入れていかなければならないということで、実際の募集に当たりましては、そういう点弾力的に配慮していきたいというように考えております。

それから資材の値上りの状況でございますが、これはセメントあるいは棒鋼といったように、住宅建設だけでなく、公共事業全体を含めてのいわゆる資材の問題、特にセメント、棒鋼等につきましては、今度の個人住宅建設等のいわゆる一戸建て住宅の占めるシェアというものはそれほど大きくございません。したがって、むしろ公共事業全体の中でのいわゆる価格対策、需給

対策というものを考えなければならぬというように考えておりますが、いつもお答えしておりますように、確かに昨年はカルテル等で生産制限したこともございまして、生産能力そのものから判断いたしますと、十分まだ余力があるというように考えております。

それから建築と申しますか住宅そのものが主に使うような資材、特に御指摘のございましたアルミサッシ等は住宅専門の資材でございます。これにつきましては、昨年の操業度が六九%というようなまだ低率でございます。したがって、生産能力としては十分余力がございまして、心理的な影響、そういったものに対しては十分われわれがPRして、影響が出ないような形でやりたいと思っておりますし、実際の需給関係から申しますと、そういった値上りは起こる心配はないと私どもは考えている次第でございます。〔現実には上がっているじやないか〕と呼ぶ者あり

○中村(茂)委員 確かに需給関係では、生産調整や不況カルテルやつてきた製品ですから、余力はあるわけですが、しかし、それが何で上がるんですか。業者に行つて聞いてください。次々来る仕切りでこれだけ上がったらたまらない、みんな業者は言っております。建設業者です。何で需給関係で余力がある物が上がるのか、そのところなんです。大臣、ひとつ、どんな上がつてきている問題についてどういうふうに対処するか、大臣の決意をはつきりさせてください。

○櫻内閣内務大臣 これは本場にたまたまもんじやないです。そこで本委員会でも繰返し申し上げましたように、全国の地建に對しまして、資材関係者、また公共事業関係は、建設費だけでなく、運輸省、文部省などの出先と横の連絡をとつて、それから使う方の工事会社、これらみんな連絡協議会を持つて、地域的に、時期的に問題の起こらないようにやれ、もし地域的に問題があるとするなら、それは中央に連絡をして中央の方でそれができるだけの対策をしようというようにすることで臨んでおるわけでございますが、先ほど来私語もて

さいまして、上がつておるじやないか、私、それは否定はいたしません。ただ、これは甘いことを言うわけではないんですが、昨年の暮れまでセメント、棒鋼、木材、塩化ビニールその他全部これらは不況カルテルを結んで生産制限をしておる、こういうことで青息吐息であつたと思うのです。それが一次補正以降、十五カ月予算、公共事業が大幅に拡大されるという機運に乗つて、どんどんどん不況カルテルにもかかわらず上げられたんじやかなわぬ。一番先にセメントにその現象があらわれた。これは公取とも連絡して、制限の枠をどんどん解いていきました。いまカルテルはしておらない。他の物でも逐次不況カルテルは解除すべきときに来ておると思ひます。

そういう段階で全般を見ると、たとえば棒鋼のようなものは、昨年十二月、本年一、二月という価格の趨勢は、一昨年の上期当時の水準になつておる。ですから、冷え切つておつたのであるから、ある程度許容のできるところへ価格が戻つた、と言つて大變表現がよ過ぎるのですが、もとへ戻すぐらゐ上がつたというところはこれはいない方ではないか。そういう見地で見てもいいりますと、三月現在のセメント、生コンは明らかに行き過ぎである、こう思うのです。それでオイルショック當時にこのような事態に對した諸施策がとられて、當時の法律も現在生きているわけですから、だからそういう場合にはそういう法律でもひとつ適用するぐらゐの気構えでいこうということ、しかしできるだけ業界自身が自粛をしてもらいたい。まだいまそういう段階で、もうこれ以上になつていけば特別な手を打たなければならぬかと思ひます。

○中村(茂)委員 生産調整したり、不況カルテルを結んできて青息吐息できて、だから値が戻つたなどという甘い考え方で大臣がいれば、こんな物はどうなん上がる。もつと厳しい態度で臨んでもらわなければ、そんなもとへ戻つたなどというのでは——現実業者の方によく大臣も聞いてください。もうこのところ、発注してその仕切り

が来ればまた上がつている、また上がつていると言う。すきを見れば上げようと思つておるのだから、十分態勢をとつてそういうことのないようにしていただきたいというふうに思ひます。

それから次に、住宅金融公庫の特約火災保険について質問したいと思ひます。

この特約火災保険という制度、これは普通の火災保険とどこが違うのですか。それと現在の契約状況、件数、契約高を明らかにしていただきたいと思ひます。

○大津留説明員 公庫の債権を保全する方法の一つといたしまして、万一災害に遭いました場合に備えて債務者に火災保険の付保をお願いしております。

一般の災害保険と違ふ点といひますと、たくさんんの損保会社がございまして、公庫融資の貸し付けをめぐつて各社が競争して付保するのは好ましくないといふことで、損保社を共同で付保の対象にしておるということでございまして。そのために、保険料もできるだけ低廉にするようにということで、いま相当安く掛けしております。また、この付保の担保の範囲もできるだけ拡大して、お客さんの利益に還元するようにということで、風水雪害、それから地震等もこの対象にしておる、こういう状況でございます。

○中村(茂)委員 結局、民間二十社を一つにして契約しているわけでしょう。それで責任が安田火災といふことだそうでございまして、これをみますと、件数については全部同じですね。それで金額が全部違ふのですけれども、これは契約の実績に基づいて、この会社は大きいから何%、この会社は小さいから何%、こういう仕組みになつておるのですか。

それと、先ほど漏れております現在の状況、件数と契約高。

○大津留説明員 五十二年度まだ集計できておりませんので、五十一年度について申し上げますと、契約高が、百二十万円で契約額の総額は五兆四千億ということになっております。

保険料の収入は百七十七億円、それから保険金の支払いは火災が二千九十五件、風水雪害等が二千四百三十九件で、合計四千五百三十四件、保険金の支払額は五十一億七千七百万、こういう数字になっております。

契約高の累計は、十一兆六千億円になっております。

○中村(茂)委員 火災保険というのはどういう契約なんですか。一年の契約なんですか。

○大津留説明員 一年で契約するという契約の方式もございますが、三年、五年、十年、最長二十五年まで、これはお客さんの御希望によっていつでも選択できる、こういうことになっております。

○中村(茂)委員 私の言わんとするところは、結局民間二十社で大きいところは大きく割り振っておる、というその考え方も納得できませんけれども、いざにしても金を借りた、家を建てた。だから火災保険に入らなければいけない。ここまでは義務づけになっておるのです。しかし皆さんのところがこのところの保険に入らなければだめです。よと言つて民間の二十社に特別契約の保険をやらしておるわけだ。じゃ金を借りたときに、農協なら農協の窓口でその人は皆さんの公庫の金を借りた。それでも保険のときになればこの民間のところを持つていかなければいけない。こういう仕組みなんだ。農協の火災保険にやるわけにいかなくなつてしまふ。労金を通じて金を借りて家を建てた。しかし今度は民間のところへ金を払つて皆さんの保険に入らなければいけない。ですから、門戸を開放してもらいたいと思ふのです。入る者の自由ですよ。皆さん恩に着せて、掛金も安くしたの、条件もいいからいいから、こういうふうな言ふけれども、確かにいいですね。しかし私が調べたところによれば、労金というふうな言つておられますけれども、全国労済の火災共済というのは九十円から百円の掛金で十万ですね。それで最近では風水害、地震等、そういう災害まで含めてできる保険もつておる。だから条件はかえつて

いいぐらになつておる。そういう保険があるとすれば、門戸を開放して、金を借りた人が自由にできる道を開くべきではないか。金を貸したからといってこの保険以外にはいけないなんというこの制度については、門戸を開放してもらいたい、こういうふうな思ふのですが、いかがでしょう。

○大津留説明員 損保の火災保険と農協なり労組の火災共済制度というのは中身は類似しておりますけれども、それぞれに基づく根拠の法令が違つておられますので、これを直ちに同じ扱いにできるかどうか、ちよつと検討を要する問題ではなからうかと思ひますが、せつかくのお示しでございますから、よく研究させていただきます。

○中村(茂)委員 あなたのところでつくつた契約書を改正すればできるのですよ。あなたのところで勝手につくつておいて、それがあつたからだめだだめだと言つたつて、あなたのところのそれを検討して、こういうものに加入する人が自由にできる門戸を開放しない、そんな一方的なことはありませんよと言つておるわけだから、必要を感じたらそれを改正すればいいですから実施してください。強く要求しておきます。

時間がありませんが、もう一件ひとつお願いしたいと思ひます。

先ほども質問があつたと思ひますけれども、分野調整法に基づく調整の申し出に係る件でございますが、不動産取引の問題でこの分野調整法ができて初めて調整申請がなされておる、こういう問題でありますので、先ほど説明をお聞きしますと、それと別話し合ひによつて三井不動産及び三井不動産販売会社は開始を三月三延ばす、その中で話し合ひを進められておる、こういう話で、それを見詰めておるというのか、そこで解決できるといふ方向で対処しておるという説明でございます。

そこで、大臣にひとつお願いしておきたいというふうな思ふのですが、いまも申し上げましたように、この分野調整法というのは何も三井不動産

の立場に立つてできた法律ではなしに、小さな中小零細企業、言へばこの場では全宅連、こういう小さな不動産業者をやつておる人たちの立場を守る、こういう立場でできた法案ですね。そういう中における調整申請がなされたわけでありまして、その立場を守りながら、そういう立場に立つてこの事件をひとつ考えていただきたいと思います。

○大津留説明員 私は、この状況を見てみますと、四月一日を三月三延ばして話し合ひを進めていっても恐らく解決困難ではないか、こういうふうな思ふのです。そこで解決できれば結構です。その際決できないとすれば、今度は三月三延ばして解決できないから、すぐ閉店していただきますよ、こういうふうにならないようにこの法案に基づく停止命令、停止勧告なりそういう措置をしていただきたいと思ふのです。そうしてすぐ審議会にかけて勧告できるような措置をしていただきたい、こういうふうな思ふのですが、その点いかがでしょう。

○大津留説明員 大臣がお答えになる前に、法律に關することでございますので私からちよつと御説明いたしますが、たゞいま私どものところに全宅連の方から分野調整法に基づくところの調整の申し出が出ておるわけでございますが、それは午前中にもちよつと御説明いたしましたけれども、まだ申し出の点について十分な点がございませんで、いま疎明をしていただいておるところでございます。

それと同時に、もう一方の当事者でございますところの三井不動産販売株式会社の方も、お互いに当事者同士自主的に話し合ひという精神のもとに、四月一日開始の予定を三月三自発的に延期をしておるわけでございます。この三月三の調整期間というのは、分野調整法で言うところの六カ月とは全然別の議論でございますので、あくまでもこの三月三の自主調整が思ふようにまいらないというときに、初めて主務大臣として建設大臣が調整に乗り出し、分野調整審議会にかけるべしという決断が下つたときに、初めて一時停止の勧告六

カ月というのが発動するわけでございますので、いまの三月三というのは全く分野調整の正規の手続に入る以前の手續でございますので、御了承いただきたいと思います。

○櫻内閣務大臣 建設省としては、私の手元の資料、報告に基づきますと、全宅連の申し出に伴つてのまず調査をいたして、その調査の結果を全宅連の方にお伝えを申し上げておる。それから正式に調整の申し出がございまして、それに対しての疎明を今度全宅連に求めておる。一方におきまして三井不動産と全宅連の間は、法四条によつて自主的な解決を図るべく、両当事者間での話し合ひが行われておる、こういう順序になつておりますので、この分野調整法の第一條目的に沿つて、「大企業者の事業の開始又は拡大に關し、一般消費者等の利益の保護に配慮しつつ、その事業活動を調整することにより、中小企業者の事業活動の機会を適正に確保」せよということにつきましては、十分われわれは急頭に置きまして、たゞいま申し上げたような経緯を踏みつつあるわけでございますが、今後とも法の趣旨に沿つての具体的な処理の推移を見守つてまいりたいと思ひます。

○中村(茂)委員 簡単ですが、大体わかりました。

それで、この四条に基づく自主的解決の努力をいましているということでございます。そうすると、すでに出ております調整の申請書、これは受理していま調査の段階にあるというふうな理解すればいいわけですか、それともまだ受理されていないのか、この書類と法律との關係についてひとつ明らかにしてください。

○大津留説明員 調整の申し出は三月一日に参りましたので、この時点におきまして受理いたしております。ただ、調整申請の理由についてもう少し詳しく書いてほしいという、いま疎明を命じている段階でございます。

○中村(茂)委員 終わります。

○伏木委員長 古川雅司君。

○古川(雅)委員 たゞいま議題になつております

考え、景気牽引力として大きな期待をかけているわけですが、現実には失業は減っておりませんし、むしろふえる傾向にありますし、また勤労者所得の大幅な伸びも期待できない不況の中で、しかも五十二年度の場合、政府は昨年の九月に総合景気対策で住宅金融公庫分の十万户を追加して合計四十八万七千戸とし、年度全体で六百十万户程度の着工を期待したわけでありましたが、実際にふたをあけてみると、公庫でふえた分が民間ローンで減つてしまふ状況が出てきたわけでありえます。したがって、政府がいかにてこ入れをしても、政府融資分は民間ローン分の振りかえに消えてしまい、住宅建設全体を押し上げる力にはならないのではないか、五十三年度経済成長率達成の

○古川(雅)委員　ところが、昨年四月に住宅金融公庫が融資を行った人を対象に利用状況をまとめているわけでありますが、利用者の平均年齢は三十八・四歳で、三十歳代が全体の三八・三%を占めているわけであります。また、所得階層では年収二百万円未満が一五・九%、前年度の一〇・一%から大幅にふえて、逆にそれ以上の所得者は割合が落ちている状況であります。

このことからして、まず第一点として低所得層に對して大型融資の拡大をし、半面中高所得者には融資限度を検討するなど新しい考え方が必要ではないか。しかも三十歳から四十歳は働き盛りであり、中堅社員からしてベースアップも思うようになり、伸びない情勢の中で、政府が期待するほど家を

もはこういった方々に本当に持ち家を持っていたためにあらゆる負担の軽減措置を考えなければならぬということ、御承知のとおり貸付額の限度額の引き上げとか、あるいは償還期間の延長だとかあるいは一年据え置きだとか、あるいは住宅ローン減税とかいうようないろいろな手を打つとともに、第二点で御指摘の、いわゆる土地つき融資というものを、いままで一般の特貸しという形だけでございましたのに、一般の宅造地を買って家をお建てになるといふところまで広げたいわけでございます。

御指摘の第二点の問題は、一般的に土地だけの融資を公庫はやつたらどうかというお尋ねかといふように思っております。確かに住宅、特に大都

○古川雅委員　ここてけき得とから問題にな
ております不動産取引の大型系列化の問題につい
て伺っておきたいと思ひます。御答弁を伺つてお
りまして私も非常に理解できないところが随所に
ございました。重複するかと思いますが、お許し
いただきたいと思います。

最近大手不動産会社による、いわゆるこれまで
中小業者の領域とされていた仲介市場への進出ま
た計画が目立ってきているわけであります。特に
三井不動産株式会社及び三井不動産販売株式会
社は、昭和五十年四月ごろから不動産流通仲介事
業分野にいわゆるフランチャイズシステム方式によ
る進出計画を進めてきているわけでありますが、
これに対して全国宅地建物取引業協会連合会、い

わゆる全宅連は、中小不動産取引業者の経営の安定に著しい悪影響を及ぼす、そういう実態を見逃すことはできないとして、昨年五十二年の十月二十七日に調査の申し出をし、本年五十二年三月一日に調整の申し出をしたわけでありました。中小企業事業機会確保法、いわゆる分野調整法に基づいておりまして、いま建設省としては三カ月間の調整期間を置いて調整をしているということでございますが、果たしてこの三カ月の調整期間で調整が整うのか、その確信を持って進めていってしやるのかどうか、その点もう一度確認をしておきたいと思ひます。

○大蔵政府委員 目下三カ月の期間を置きまして話し合いをしておりますのは、両当事者間の自主努力による話し合いでございます。まだ建設省はこれには入っていないわけでございます。私どもも見通しをいたしては、三井不動産販売株式会社が専属契約、フランチャイズシステム方式として契約をしておりますところの中小地場産業の業者も調整申し出をしておりますところの全宅連の会員でございます。したがって、全宅連対大手企業という対立はなくなり、三井不動産と契約をしているのもやはり一方の当事者の会員であるという観点でございますので、私どもは十分に両当事者が話し合いを進めればおのずから解決のめどはつくものと思ひております。

○古川(雅)委員 実質的な調整でなくて、いわゆる自主的な調整であるという先ほどの答弁でございますが、一応建設省がそういう形で受けとめておけることは、いわゆる中小企業団体が大手の進出によって相当数の業者が経営に對して著しい悪影響を受ける、事業の経営が困難に陥るといふような認識を持って、自主的であれ調整に乗り出しているのか、その点が一つ。もう一つは、不動産の取引業界にこうしたフランチャイズシステムという形を持ち込むことが一般消費者にとつてはどうか、利益なのか不利益なのか、その辺の受けとめ方をどう考えていらっしゃるのか、この二点をお伺いしたい。

○大蔵政府委員 お答えいたします。

先ほど大臣からも答弁ございましたように、やはり一番重要なのは両当事者の話し合いと、さらにその結果がやはり一般消費者の利益に合致するといふところが重要でございますので、私どもはそういう点に観点を置きながら、両当事者の話し合いの内容、またたびたび両当事者からも話し合いの経過についても報告を徴しながら事態を見てまいっている次第でございます。

○古川(雅)委員 大臣に伺いますが、建設省としてはこういう現象に直面をいたしまして、これは単なる中小企業者に対する経営の近代化を要求するといふことだけでは済まされないと思う。大臣としてはやはりこうした中小企業者に対する擁護といふことも具体的に考えおく必要があるのではないか、このように考えるわけでございますが、いかがでございますか。

○櫻内閣務大臣 古川委員のおっしゃるとおり、いわゆる分野調整法の目的は一言で言えば中小企業者の擁護にあると思ひます。これは二つに分けてお考えいただく必要があるんですね。先ほど御質問がございましたように、十月二十七日付で調査の申し出があった。そうすると建設省はそれに伴つて調査をして、その調査の模様を全宅連の方に伴つて三月一日に今度は調整の申し出をした、それにつきましては疎明の必要があるといふので三月二十四日に全宅連にそれを求めた、この手順がずつと踏まれておるわけですね。一方に法の四条があつて、当事者間の自主的な話し合いをせよ、こういうことがあつて、これは建設省との関係でなく両当事者間が——もちろんノントは担当者で与えておると思うんですが、法四條によりやれ、いまその法四條による建設省とは離れて話し合いが行われておる、こういう段階です。法趣意はわれわれはもうそのとおり踏まえておりますが、いま現在そういうことが行われつつあるといふことについては、しばらく推

移を見るのが当然じゃないか、こういうことでございませう。

○古川(雅)委員 そこで、お伺いを進めてまいりますが、こうした大手の不動産会社が本格的に進出を始めておる実態にもあらわれておりますとおり、いわゆる住宅の買いかえが活発化しているわけでありまして、こうした中古住宅市場の動きに呼応して一部の銀行も中古住宅専門のローンを開始しておりますし、住宅販売の中でも中古住宅の比重は非常に高まっている状況であります。

○大蔵政府委員 御指摘のとおり今後はやはり住みかえ需要等がどんどん拡大してまいりますので、中古住宅の流通市場が住宅政策の中でも大変大きな分野を占めると私は思ふのです。ただ、残念ながら、取引件数等についてはまだ系統的な実態調査の結果は私どもも持っていないわけでございます。非常に重要性があるにもかかわらず、まだこういう市場構造が未整備、したがってまたこういう分野調整の問題も出てくるんじゃないかと私は思ひます。

そこで一番重要な問題は、中古住宅物件の情報システムというのがどうしてもまだ確立されていない。業界が非常に千差万別という問題もありまして、そういうような情報処理システムがまだ非常に不完全である。それともう一つは、仲介の依頼者と仲介業者との間の契約内容というものが、これまで非常に不分明、一体どこまで頼まれたのか、どこまで仕事をやらねばいいかといふことも余り明確でない。それともう一つは、概ね中古物件と言いますけれども、これがまたどのくらいの年数たったものか、どの程度構造上の問題があるかといった評価、鑑定の手法がまだ確立して

いない。非常に重要な問題が山積しているわけでございますので、私どもでは、局内ではございますけれども、昨年七月に業界団体も入れまして不動産流通問題の研究會をつくつておりまして、ここで一番肝心なところの実態把握に努めますともい、いま申し上げるようないろいろ非常にむずかしい問題等についても、そのあり方等について早急に解明をいたしたい、このように思つておる次第でございます。

○古川(雅)委員 本委員会に経済企画庁から水田審議官においてをいたしておるわけでございますが、私の手元に昭和五十二年四月に出された経済企画庁の「中古住宅流通市場実態解明のための基礎調査報告書」といふものがございます。三点にわたつてお伺いをいたしますが、最初に、この調査の目的は、中古住宅の流通市場が急速に高まり、また、一般の住宅建築価格が上昇し、中古住宅が割り安になつてきたことから、その流通量、価格、市場、金融の面から実態解明への基礎調査を行つたものであるとされておりますが、そのとおりかどうか。

ページを開きまして、その「はしがき」の中に私ちよつと理解に苦しむところがあるわけでございますが、「はしがき」の最後の方に「また、経済企画庁物産局をはじめ、建設省、住宅金融公庫、大阪不動産取引センター等関係者からの協力を得たことを記し、感謝の意を表したい。」といふことが書いてありまして、それから二行おきまして「最後に、本報告書は当研究所の責任において、調査したものであり、政府ならびに他の機関の立場を反映するものでないことを付記しておきたい。」といふふうに、この研究を委託された日本不動産金融研究所の理事長中尾満壽夫氏が記述しているわけでございます。これはどういう意味なのか。

したがって、第三点として、この調査に基づいて明らかにされた実態というのは事実なのかどうか。それを経済企画庁としてはどう受けとめていらっしゃるか、この三点をまずお伺いしたい。

い。

○水田政府委員 答え申し上げます。

三点御質問があったわけでございますが、第一点のこの委託調査の目的でございますが、これは経済企画庁が昭和五十一年度の中古住宅の流通の実態解明に資するために株式会社日本不動産金融研究所に委託調査したものでございまして、大体先生の申されたのとおりでございます。

第二点の、日本不動産金融研究所の企画庁の委託に基づいて出しました報告書の最初にございす「はしがき」の終わりごろに書いてございす「研究所の責任において、調査したものであり、政府ならびに他の機関の立場を反映するものでない」ということにつきましては、これは役所の委託調査でございまして、委託を受けたものは、その機関の自主性とその考え方に基づきまして、その役所の委託目的に従った調査をやりまして、その受託団体なりに考え方をまとめて出すものでございす。それで経済企画庁なり政府、各役所の方は、それを受けて参考にされるわけでございす。それが、それぞれの施策につきましても、考え方というものは、これは独自に持つておるものでございす。委託の趣旨に基づいて調査をするわけでございすから、具体的にはその委託を受けた団体の考え方と、まとめたところと政府の考え方というものは、そう違ふわけではございせんが、念のためその辺を正確に言うところいうことであるというのを書いていたものでございす。

それから第三点の実態につきましても、ただいまも建設省の方からお答えがございましたが、およそ中古住宅の流通量の把握、それから価格とか住宅市場の実態、あり方、中古住宅金融についての問題、大体そんなことを調査しておりますが、流通量のおよそのものにつきましても、なかなか見当はつきかねるわけでございす。建設省の方も、先ほど言われましたように、ただいまこれを把握すべく努力をしておられるような段階で、われわれとしても、この最初の調査で、流通量なり価格、中古住宅金融についての最初の調査

でございまして、正確にそれぞれの項目についてのものがつかめるということは、十分のことは望めなかつたわけでございす。その年間の取引量なり価格の見当なり住宅金融の問題点ということにつきましては、第一次調査としては予備的なことがつかめたのではないかと、この報告書につきましても、企画庁内部の国民生活局のほかの局、関係各省としましては建設省初め関係各省にこの結果を配付いたしております。

以上でございます。

○古川(雅)委員 基礎調査の報告書であるということ、この報告書をまとめたときさつをるお述べになつたわけでありますけれども、いずれにしても、昨年の四月にこのような冊子の形でできていたわけでございまして、その後いろいろ御検討は加えられておると思ひます。

それでは、この調査報告書の中で、中古住宅金融の現状として、中古住宅ローンが住宅ローンの中での程度の割合を占めておるか、また、統計がまだ未整理のために把握はできないとしておりますけれども、新築住宅ローンに比べて活発でない原因について、金融機関側及び借り手側から見ての指摘を報告書の中でまとめているわけですが、経企庁としては、この点についてどのような見解をお持ちか、御答弁いただきたいと思ひます。

○水田政府委員 答え申し上げます。

中古住宅の流通の実態なりその金融につきましても、必要性は非常に高いわけでございす。未開拓の分野でございす。それで、中古住宅金融の問題点といたしましては、先生もお説みになつたと思ひますが、先ほど言われました新築住宅ローンに比べて活発的とは言えないということ、貸し手側の金融機関の側から見ました場合には、中古住宅の価格づけが非常にむづかしい、いろいろ担保がついておらず、その評価に手間がかかる、また現場にも行かないといふかめのでコストがかかるというのが第一点。第二点として、非常に住宅ごとに個性が高い品物

であつて、売り手と買い手の間に値段についての評価がなかなか一致しにくい。それから第三点としましては、中古住宅市場が不完全である。貸し手の側から見まして、その三つくらいのことと挙げておられます。借り手の側から見ましては、三つ四つ挙げておられますが、中古住宅に対する融資制度が確立されておらず、むしろ少ない。したがって中古住宅を買い求める人は、個別に金融機関、銀行と交渉しないといふか。

第二点としましては、住宅金融公庫の既存住宅購入制度の貸付対象はマンションに限られておる、その条件が厳しいといふのをこの報告書は挙げておるわけでございす。

第三点としましては、新築住宅に与えられておる税の優遇措置が与えられていないと、直接金融の問題ではございせんが、税の問題も挙げております。

それから、買いかえの際に生じる売り買いの時間的ずれに対応するつなぎ融資なり下取り制度も徹底してないといふ、借り手側の中古住宅金融の問題点としては四つ挙げておられます。

それから、住宅金融公庫の調査を引用をいたしまして、中古住宅の購入者というものは、わりに借家に住んでおられる人、民間のマンションの居住者で手金を持っておられる方が多いのであつて、住宅に非常に困窮しておられる人の中古住宅購入というものは、事実上非常に困難であるといふことの指摘がございす。

そういうような指摘とあわせて、最後に、住宅金融専門会社のことにつきまして、金利の高いといふようなことについて指摘がございす。

どうもどういふようで申しわけございませんが、物価の立場からは、中古住宅の価格につきましても、住居費の観点からまず最初に手をつけた問題でございまして、報告書は、受けまして、その報告書を関係のある役所なり関係方面に配付しておりますが、これに基づいて検討した結果といふのはまだ持ち合せておりませんが、建設省等でもその検討が行われているようでございすし、関

係各省の意見も聞きまして、今後さらに詰めていきたいというふうに思つております。

○古川(雅)委員 建設省にお伺ひいたしますが、こうして経済企画庁の方で調査を委託してこうした報告書がまとまりました。いま詳しく御答弁がございましたとおり、幾つかの具体的な問題点も列挙をいたしまして、いわゆる中古住宅流通についての検討の一つの糸口ができておるわけでございす。すでに建設省としてもいろいろこれは御検討を加えていらっしゃると思ひますけれども、この調査報告書について、現時点でどのように受けとめていらっしゃるか、またこれを今後どのように展開をしていくお考えか、お示しいただきたいと思ひます。

○敍仁郷政府委員 第三期住宅建設五カ年計画をつくりまします際にも、いわゆる住宅ストックの活用、それから当然その質を上げていくためには住みかえが必要だということ、そういうところの中古住宅問題についてこれから非常に重大な問題になるという指摘がなされておられますし、われわれもそういう認識のもとにやっておりますわけでございす。したがって、経済企画庁の調査をわれわれも拝見をいたしまして、当然のことながら、これをもちと突っ込んでいかなければならぬ。しかし、この実態というものがなかなか私どもつかめません。総戸数にいたしまして、いろいろな推計をやっておりますが、それぞれいろいろな推計と違つた数字が出てまいります。したがって、私ども、まずその実態を把握しなければならぬわけでございす。それが、これにつきましては、一応業界を通じての実態把握、これは計画局長から先ほど申し上げましたが、そういう立場からの実態把握が一つございす。

もう一つは、今度はユーザー側を通じての実態把握がございす。これは本年実施いたす予定にしております住宅需要実態調査、この中を通じまして、従来も若干やっておりますが、これにある程度焦点を強く当てまして、そういう中古住宅がどういふ形で流れて、そしてどういふ人たちが

が、どういふ動機でそういう中古住宅に住んでおられるのかというような、そういうユーザー側からの調査もあわせてやってまいりたいというように考えております。

それと同時に、御承知のように一昨年から公庫住宅のいわゆる中古住宅の融資を始めております。これも最初のうちは高層住宅から始まりまして、なかなか需要がございませんで、だんだん範囲を拡大してきておりますが、今後ともそういう調査結果とあわせながら、この問題を拡大してまいりたいというように考えている次第でございます。

○古川(雅)委員 そこで、質問を進めてまいりますが、五十年七月二十三日に発表されました住宅地審議会の住宅金融小委員会におきまして「今後の住宅金融のあり方の報告」というものがございまして、その中で、当面実現するものとして「個人に対する政策金融の改善」という項目がありまして、さらにその中で「現行制度の融資対象は新規の住宅建設又は取得に限定されているが、既存住宅ストックの活用を図る為、中古住宅の取得に対する融資制度を検討する必要がある」というふうに指摘してあります。ただいまの局長の御答弁の中にもそれに対応した現実の政策が述べられていたわけでございますが、さらに五十年八月九日、同じく住宅地審議会が建設大臣に答申をした「今後の住宅政策の基本的体系について」という答申の中には、「既存住宅ストックについても有効活用を図る必要があり、その保全、改良、増改築を推進し、世帯構成ライフサイクル等に応じた住み替えを積極的に推進しなければならぬ」と、このように述べております。既存の中古住宅の流通化のための市場の整備、税制の改善、さらに融資制度の拡大、融資保険制度の整備等を促進すべきである、このように示されているわけであります。

ところが、現状では、中古住宅の購入者は持ち金を多く持っている所得の高い者に限られているとされておりますし、中古住宅購入者の資金調

達方法は、提携ローンによる場合が少なく、購入者が金融機関と個別に交渉して融資を受ける方法が大部分であります。しかも、利用する金融機関の中には金利が比較的高い、先ほど経企庁の方からの御説明の中に出てまいりましたが、住宅金融専門会社なるものの比重が非常に高いわけであります。中古住宅に対する住宅ローンのおくれが目立っているわけであります。住宅困窮者が住みかえにより住居水準の向上を図ることができるよう、政府融資の住宅金融公庫による比較的低利で長期の購入資金融資を、これは当然検討してす

で実現しているべきではないか、このように思うのでございますが、いかがでございますか。

○救済部政府委員 住宅金融公庫によりまして、ゆる既存住宅の購入制度、これは五十一年度から始めてございまして、逐年内容の改善を行っておるところでございます。五十一年度始めましたときには、いわゆる六階建て以上のマンションで、その新築後五年から十年という範囲でありました。五十二年にそれを拡大いたしました。三年以上十年以内というように拡大してございまして、さらに、五十三年度におきましては、この対象を中層住宅にまで広げまして、三階以上のものに中古住宅ローンが公庫融資として貸せるようにというように現在考えている次第でございます。

○古川(雅)委員 きよう、さらに大蔵省から渡辺審議官においでいただいたので、大蔵省にお伺いをいたしますが、先ほど御説明がありました経企庁の資料によりますと、中古住宅ローンの借入先金融機関の五十一年度、五十二年度の利用状況について見ますと、都市銀行が三・九%、それからただいまも述べました住宅金融専門会社、七社ございまして、合わせて同じく二・三・九%と最も高く、そのあと信用金庫、信用組合が一四・八%、地方銀行が七・四%、相互銀行、生命保険会社が六・三%、こういう順序になっております。五十二年三月、四月、九月と公定歩合が引き下げられたわけであります。それに

伴って住宅ローンの金利も下げられているわけでございます。

時間がございませんで、こちらで一応読み上げますが、五十二年の四月の時点で公定歩合が五%、五月に住宅ローンの市中銀行の金利が八・四%、これに対して住宅金融専門会社七社の方は一〇・六八、この差二・二八の開きがございまして、九月の引き下げによりまして四・二五%になりました。これが八月になりまして住宅ローン市中銀行分は八・一六%、それに対して住宅金融専門会社七社の方は一〇・三二%、その開き二・一六%となっておりまして、十月の引き下げにおきましては住宅ローン市中銀行分が七・九二%、住宅金融専門会社七社の方が九・七二%となっておりまして、今、五十二年三月にさらに公定歩合の引き下げがあったわけでございまして三・五%となつたわけでございまして、今後、この市中銀行分住宅ローンの金利とまた住宅金融専門会社七社の方の金利がどのようになつていくか、その開きはどうか、御説明をいただきたいと思ひます。

○渡辺(憲)政府委員 金利の経過の推移は、先生のおっしゃったとおりでございます。ただ、住宅ローンというのは非常に長期の貸し付けでございます。二十年というふうな長い期間にわたる貸し付けでございますから、そういう意味では公定歩合の上げ下げとは直接には関連しない別の問題であるというふうにお考えいただきたいと思ひます。でございまして、どちらかといえば長期プライムレートというふうな、長期の金利体系にむしろ関連する問題である、こういうふうにお考え願ひたいと思ひます。

今回も長期金利体系一連の引き下げがあったわけでございます。もちろん短期の金利も公定歩合を初めといたしまして引き下げられたわけでございますが、長期の方も大体、国債金利その他長期プライムあるいは金融債等々〇・五%前後の引き下げが行われたわけであります。民間金融機関の住宅ローンの金利につきましても、今回の一連の金利水準の低下に関連いたしまして、新規契約に

ついては〇・三%の引き下げを行う、それから既契約分についても原則として〇・一二%の引き下げをする、なお現在やや高い過去の金利のものについては、引き下げ幅を〇・一八に広げるというふうな措置が各金融機関によって行われたわけであります。

住宅金融の専門会社の方でございますが、これは一連の銀行その他の金融機関とは違う性格の会社でございますので、法律上は貸し金業者というものでございまして、この貸し金業者というものにつきましましては、一般の金融機関のような大蔵大臣の監督権というものは及ばない、いわば自由営業の形態の会社である、こういうことになっておるわけであります。一般金融機関につきましましては、これは大蔵から預金を集めて、その預金を運用しておる、こういう性格のものでございまして、したがって、預金者保護でありますとかあるいは金融秩序の維持というふうな、そういう非常に社会的な機能を担つておるといふ観点で、法律上も非常に強い政府の監督権限があるわけでございまして、貸し金業者の方はこれは全くの自由営業でございまして、営業についての認可とか許可とか、そういうものは全く不要の営業形態でございます。ただ、住宅というものは、非常に国民の社会生活に密接な利害関係を持つ重要な事項でございます。現に、住宅に対する国民のニーズというものが非常に強い、こういうことにかんがみまして、現在こういう住宅についての長期金利を貸し付けるそういう貸金業者であつて、しかもそれらの母体が大蔵大臣の監督に服しておる金融機関あるいは保険会社、証券会社等である場合に、それらのものを特別に大蔵大臣の直接指定をいたしまして、そういうものを通じて間接的ではありますすがこれに対する監督を行つておる、こういう実情にあるわけでございまして、

もちろん金利は、こういう情勢でございましてからできるだけ下げろということが望ましいわけでございます。まして、こういう住宅金融専門会社につきましても、金利水準の低下に従ひまして、私ども

としても強力に貸付金利を引き下げていくように指導を行っておるところでございます。

○古川(雅)委員 先ほど申し上げましたとおり、中古住宅ローンの借入先の金融機関の利用状況で見ても、この住宅金融専門会社七社が二三・九%を占めているわけでございます。決してこれはささいな実態ではないと思ひます。しかも、私の手元にあります昭和五十一年十一月、十二月、そして五十二年一月と、この三ヶ月にわたる住宅金融専門会社の残高推移表がございますが、この三ヶ月で九千七百七十二件、六百十六億九千九百九十九円の貸し出しをいたしております。これまでの累計によりますと、実に八千五百五十四億五千四百万円という多きに上っております。

そこで、いま大蔵省から御説明のございました一般金融機関とは違ひ、自由営業であるという御説明のございました住宅金融専門会社七社の内容について、これは御質問の形でお伺いをすればいいわけですが、非常に時間が迫っておりますので、私の方からこれは読み上げさせていただきます。設立年月日、社長のお名前、それから役員構成、そして資本金とその出資構成の概要を申し上げます。

日本住宅金融、四十六年六月二十三日設立。社長、前中小企業金融公庫理事庭山慶一郎氏。役員、都銀より八名、信託より二名、生保より二名。資本金二十五億九千九百五十億円。その構成は、都銀七行六億三千万、地銀三十七行九億一千万、相銀十五行一億五千五百万、損保十二社二億二千五百万円となっております。

住宅ローンサービス、四十六年九月一日設立。社長は、前日本勧業銀行常務の堀正典氏。役員構成は、都銀より十三名、生保より一名、損保より一名。資本金が十億円でございます。主なものを持ってみますと、都銀七行で四億二千万、地銀十八行で一億八千万、相銀七行で七千万、生保十三社で一億三千万。

住宅総合センターが、四十六年十月一日の設立で、社長は前日本専売公社副総裁の佐々木庸一

氏。役員は、信託より十四名でなっております。資本金が十億円。主なものには信託七行から七億円、住宅関連会社七社から二億九千八百万。

次に相銀住宅ローン、四十七年七月十八日設立。社長は、前日本貿易振興会理事の中嶋晴雄氏。役員構成は、相銀より十五名、相互銀行協会より二名。資本金は十億六千万。主なもの、相銀七十一行で八億三千四百万、生保十七社で七千二百万、損保十九社で三千六百万。

第一住宅金融が、設立四十八年七月十七日、合併で新発足をしております。これが五十年の十二月一日。社長は、前証券投資信託協会専務理事の崎谷武男氏。役員構成は、長信銀より四名、証券会社より三名。資本金が八億円で、地銀二十九行一億七千四百万円、相銀二十一行一億二千六百万円、証券会社十一社で一億七千二百万円、生保十三社で一億三千三百万円、損保十八社で六千六百万円。

地銀生保住宅ローン、これは五十二年六月一日の設立です。社長は、前国民金融公庫副総裁の吉正氏。役員構成は、地銀より六名、地銀協会より一名、生保より七名。資本金はこれほど小さいです。一億円。地銀六十三行から四億一千八百万円、生保二十社から二億七千八百万円。

最後に日本ハウジングローン、五十二年六月二十三日設立。社長は、前同和火災海上保険の会長大月高氏。長信銀より四名、証券会社より六名の役員構成であります。資本金八億円で、出資内容の主なもの、地銀十七行から八千五百万円、相銀十八行から九千万円、証券会社十三社から二億四千七百万円、生保十七社から一億一千二百万円、損保十九社から一億二千万円。

概要を申し上げました。役員の名前等こちらに資料がございますけれども、それは省略させていただきます。以上、大要間違ひはございませんでしようか。

○渡辺(重)政府委員 地銀生保住宅ローンの資本金一億円とおっしゃったように聞きましたけれども、これは七億円でございます。そのほかはおつ

しやるとおりでございます。

○古川(雅)委員 本来、住宅ローンの貸し付けは、政府金融機関及び市中銀行が、当然、業務として行うにもかかわらず、非常に一般消費者のニーズが高まってきたところから、各金融機関が出資をして、いま内容を述べましたような住宅金融専門会社というふうないわばダミー会社を設立いたしました。しかも、金利が一段と高く利用されているわけでございます。これを借りる人は、ほぼすべての需要を満たし、また条件もやわらかいために、さらには請負建設会社や不動産会社などが仲介の労をとってあつてをいたしました。利用者としては、いわば泣く泣くこの金利の高い住宅金融専門会社から融資を受けざるを得ないという、そういう現状であります。特に、住宅金融専門会社七社につきましては、内容につきましては、先ほどの大蔵省の御答弁では、一般金融機関とは違ひ、自由営業の会社だと言ひながら、中身はこれは銀行と直結をしているわけでございます。この点のごような実態について、監督官庁ではないと先ほど直接責任は回避された御答弁をいたしましたけれども、大蔵省としてはどのような見解をお持ちなのか。先ほどの御答弁ではどうも納得がいきません。金利についても、これから引き下げるよう行政指導をしていくというところとおっしゃったわけでございますが、この辺も非常に納得のいかない、非常に矛盾したところであると思ひます。この点、明確にお示しいただきたいと思ひます。

○渡辺(重)政府委員 住宅ローンにつきましては、都銀を初め各金融機関に対しまして、今後の方向としてこういうものを大いに強化、拡充していくという指導をしまつておるわけでございます。現に、各金融機関の住宅ローンの実績というものは、一般貸し付けに比しまして、非常に大きな伸びで伸びてきておるといふのが現状でございます。

住宅金融専門会社につきましては、先ほど申しましたように一応一般の金融機関とは別の形のも

のではございますが、やはり同じように住宅に対する金融という、現在の社会情勢から考えまして非常に大きな公共的な役割りというものを果たしておるわけでございますから、そういう意味で特に大蔵大臣の直轄指定ということをしていただきまして、間接的ではございますが、これに対する指導を強化してきておるといふのが現状でございます。

なお、住宅金融専門会社がなぜ必要なんだという点でございますが、これは申すまでもなく、一般の金融機関というものは個別の金融情勢に応じまして資金の繁閑というものがあつてございす。そういう意味で、一般金融機関だけにこういう非常に長期の金融を頼る、しかも一般金融機関の資金源泉というのは長い資金源泉ではございせんから、それだけに頼るというものは、ある意味では安定した資金供給というのについて問題があるおそれもある、こういうことでございす。それから、個別の金融機関につきましては、それぞれの資金事情あるいは各地域地域の資金事情というものがあつて、なかなかそれぞれの地域あるいはそれぞれの銀行の個別の住宅ニーズにない場合が多いわけでございます。この専門金融機関は、その点いろいろの金融機関が相集まつてやつておるといふ先ほどのような形態でございすので、そういう資金の調整をするという機能を果たし得るわけでございます。

それからさらに、たとえば生保でありますとか損保でありますとか、あるいは農業系統金融の金でありますとか、証券系統の金であるとか、そういう金融機関以外の金をも集め得る、こういうことでございすので、一般金融機関では果たし得ないような面を持ておる。したがって、それだけがやはり相補いながら住宅金融のニーズにこたえていく、こういうことではなからうかと思ひます。

○古川(雅)委員 建設大臣もこれは決して御承知のないことではないと思ひます。この住宅金融専

門会社七社の存在については御理解いただいてい
るものと私は思います。

一番問題になりますのは、いわゆる一般消費者
は、私は特に中古住宅の購入に止ってはいまお伺
いをしていくわけですが、好んでこの住宅金融
専門会社の住宅資金を利用しているわけでは
ないわけですが、そこが問題です。したが
いまして、どうしても資金が欲しいためにやむ
を得ず利用していくというのが実態でございま
す。これは、私はちょうどいま非常に大きな社会
問題化しているサラ金と同様の傾向を見る思いが
するわけでございます。

銀行は国民から安い金利で預金を受けまして、
その原資をもとにこうした住宅金融専門会社をつ
くって高い利息で住民に還流をしている。これは
大銀行による又貸し、トンネル融資と同じこと
になるわけでございます。これはトンネル融資のた
めに利子を極端に高くしているサラ金と全く同じ
性格であります。

ちなみに、住宅地審議会の住宅部会、住宅金
融小委員会におきまして、五十年七月の報告の
中で、「今後の住宅金融のあり方」として、「住宅
金融専門会社は受償機能をもち、住宅貸付の原
資を多くの場合、その会社の出資者である民間金
融機関からの借り入れによつて、その母
体金融機関等の資金事情に著しく影響され、又母
体金融機関に比べてその金利は高くなつてい
る。従つて将来は、資金コストの引き下げ及び原資調
達方法の多様化と円滑化を図るため、長期資金を
調達しうる方策を検討し経営基盤の一層の強化を
図る必要がある」と報告しております。これは五
十年の七月であります。

このように住宅金融専門会社は、当然行政上の
監督義務があるのは私は大蔵大臣であると思つて
います。この融資の目的対象になつてい
るのは住宅であります。したがって建設大臣とさ
れまして、このような金融制度のあり方に対し
ては決して無関心であつてはならないと存じま
すし、むしろ重大な関心をお持ちになるべきではな
い。

いかと考えるわけでございます。

持ち時間が参りましたので、最後の質問になり
ました。いずれにいたしまして、五十三年度
予算の目玉商品として住宅金融公庫の貸付戸数、
額とも大幅な増加になつていくわけでございます
けれども、その融資対象とならない、特に中古住
宅、マンション、一戸建ての分について融資を受
けるのに、非常に高い利子で住宅金融専門会社を
経由してしか借りることができない、つまりこう
した金融の二重構造になつてい実態につきまし
て、住宅金融制度の未整備な問題も含めて、中古
住宅流通市場に必要な条件が非常に不十分である
ところから、今後この問題が起つているのであり
ますから、今後この問題について、大臣の重大な
決意のもとに解決に乗り出されるよう強く要望を
いたします。大臣の所見をお伺いいたしまし
て、私の質問を終わります。

○櫻内閣務大臣 中古住宅につきましましていろいろ
掘り下げた御質問をちょうだいいたし、まことに
ありがとうございます。

なお、この住宅金融専門会社につきましては、
私の所管である住宅地審議会金融小委員会から
いろいろ御指摘を受けておるのでございまして、
私も、この小委員会の提案のように、長期的には
資金コストの引き下げ、原資調達の方法の多様化
と円滑化を図ることが望ましいと考へておりま
して、きょうちようだいたした御意見を十分参考
いたしまして、今後の中古住宅問題に対処してま
いりたいと思ひます。

○古川(雅)委員 終わります。

○伏木委員長 西村章三君。

○西村(憲)委員 最初に住宅政策のあり方につ
いてお伺いをいたします。

不況の長期化と深刻化が増大する中で、政府
は景気振興の具体策として住宅政策を重点施策に
取り上げ、特に五十三年度予算では住宅建設を公
共投資拡大の目玉として取り上げております。今
回の公庫法の一部改正も、こうした現在の経済情
勢が背景となつての住宅の建設促進策、これの一

環だとわれわれは受けとめております。ところ
で、第三期住宅建設五カ年計画、これにおける公
的資金による住宅の中では、公営住宅、公団住
宅、この建設の進捗率がいずれ伸びておらず、むし
ろ五十三年度予算におきましては建設戸数そのも
のが減少の方向にある。五十二年度と比較をいた
しまして、公営住宅で一万戸、公団住宅で一万七
千戸減つておる。これに反しまして、公庫住宅は
年々融資枠の拡大が恒例となつてきておりまし
て、五十一年度は当初計画三十五万戸に二万戸、
五十二年度は当初計画三十七万戸に十萬戸それぞ
れ追加の融資がなされておまして、この結果公
的資金による住宅中に占める公庫住宅の比率とい
いますものは、五十一年度、五十二年度ともに約
六〇%、公的住宅の施策は公庫住宅が中心にな
つてきておりまして、必然的に政府主導型の持ち家
住宅政策となつてきております。

公庫住宅の拡大も結構であります。本来国の
行う住宅政策の中心は、先般の委員会でも私から
お尋ねをしたわけでありまして、社会福祉政策的
な見地から住宅問題を取り上げるべきだ。そうい
う立場に立ちますと、今後住宅建設を遂行するた
めには、政府は、持ち家を望めない、望んでも手
の届かない低所得者、勤労者のために、公的資金
による低家賃で適切な規模の賃貸住宅をもつと最
大限に努力をする中で供給すべきではないか、か
ように思ひますが、この点についてまず見解を聞
かせていただきたいと思ひます。

○櫻内閣務大臣 御指摘のように公営住宅、公団
住宅の建設戸数が、五十三年度予算ではその計画
が非常に下がつておるわけでございます。また、
社会福祉政策も加味してむしろ公営住宅あるいは
公的賃貸住宅について重点を、置くようにという
御趣旨と承つたのであります。まことに残念な
ことに、大都市地域における用地取得難あるいは
関連公共施設整備にかかる地方公共団体の財政負
担の増大、あるいは地元公共団体や周辺住民との
調整の難航ということが大きな原因となりまし
て、ただいま申し上げたように、公営、公団とも

に戸数が減るといふ状況にあるわけございま
す。

なお、もう一つ考えなければならぬことは、
社会経済の情勢の変化で、私どもの立場から言
うと、どちらかと言うと持ち家住宅に対する要望が
強いのではないかと、これも考えなければならぬ
ことでございますので、今回の住宅金融公庫を通
じての低金利融資や、その融資に対する条件の大
幅な緩和などを講じてあるわけでございます。ま
た、しかし、おっしゃるのとおり公営、公団住宅
についてできるだけの手を打つていかなければな
らない、こういうことで五十三年度の予算の中に
住宅地関連公共施設整備促進事業や公営住宅敷
地整備事業を取り上げて御趣旨の点も十分踏ま
えておるつもりでございます。

○西村(憲)委員 公的住宅の建設についてはい
ろいろと隘路のあることも承知いたしてございま
すし、また、いま大臣がおっしゃいましたように、
持ち家住宅志向の強いということもそれなりに理
解ができます。

本年の一月、総理府から発表されました大都市
地域における住宅、地価に関する世論調査、これ
によりまして、一戸建て住宅の志向層が六三%。
その内訳は、一戸建ての住宅以外を考へられない
という層が一五%で、一戸建ての住宅が望ましい
という層四八%を加へまして六三%。これと逆に
共同住宅の容認層、これは三二%でありまして、
その内訳は、一戸建ての住宅でなくともやむを得
ない、また、一戸建ての住宅はあきらめるべき
だ、それぞれ二四%、八%、これを合せて三二%。
確かにそういう意味では、一戸建て住宅の志向
層六三%の大多数は持ち家を志向するものと考へ
られますけれども、この中には、だれしも団地よ
りも庭つき一戸建て住宅の方が欲しいのだ、これ
はあたりまえの話で、願望としての持ち家志向も
多く含まれていふことが言えるわけであり
ます。同時にこのことは、もはや低家賃の公的賃
貸住宅に多くを期待できないとする勤労大衆の志

向につながらるものだという理解もできるわけでございます。そうだとすれば、公営住宅、公団住宅の戸数の減少とともに、社会福祉政策におきまして、また景気振興対策においても多くを期待することができず、これは政府の住宅政策の根幹を揺るがすことになると思っておりますが、この点については見解はいろいろあります。

○救仁郷政府委員 一戸建て志向というものが非常に強いものとして、特に先生御指摘の調査は、東京、大阪、名古屋という大都市圏のものでございます。そこでも一戸建て志向が六三％あるというところでございます。ただ、その一戸建て志向と共同住宅志向というものと、持ち家あるいは借家というふうなものとの必ずしも相関関係はございません。最近では、持ち家志向の中で共同住宅志向というものが大都市地域におきましては非常に高くなっているということも事実でございます。そういう問題も踏まえまして、私どもは、持ち家志向の問題と共同住宅志向は一戸建て志向という問題は区別して物を考えなければならぬのじゃないかというふうな認識は持っております。

ただ、先生御指摘のように、公共賃貸住宅というものがなかなか建設難であるということから持ち家志向というところにつながっているのではないかと御指摘かと思っておりますが、確かにそういう一面もございまして、私もそういう面から、先ほど御説明しておりますように、公団の分譲住宅あるいは公庫住宅の融資を受ける方々の階層が公営住宅階層等と最近相当オーバーラップしているというところも事実でございます。ただ、そういう面から見ますと、私どもは、必ずしもそういう公共賃貸住宅が建たないから持ち家志向ということではなくて、一般的に国民がいわゆる中堅階層意識を特に日本はたくさん持っているというふうなことから、そういう面が出てきているのではないかと、そういうことも考えるわけでございます。そういう面を総合的に判断しまして、本年行います住宅統計調査あるいは住宅需要実態調査と

いう中で、そういう先生御指摘の点も数字的に明らかにしようかと考えております。そういうものを踏まえた上で今後の住宅対策に対処してまいりたいと思っております。次いで、公庫法の改正及び公庫融資制度について伺いたいのでありますが、五十三年度の住宅金融公庫の事業資金が総額で二兆五千百十億円、このうち二兆二千三百十億円が財政資金であります。これは本年度の財政資金総額十四兆八千八百七十六億円の実に一五％に相当する額でございます。今後公庫融資がさらに拡大を続けていくといった場合に、現在のようには事業資金の大半を財政資金のみに依存していたのでは早晩資金不足に直面する危険性があるのではないかと、非常に懸念されるわけでありまして、さらに、けさの新聞に載っておりました、総理府が発表されました貯蓄動向調査によりますと、全般的に貯蓄残高の伸びが非常に低下している。まして今回の公定歩合の引き下げに伴いまして郵便貯金の預金金利が引き下げられる、勢い貯蓄意欲が低下をし、また預金金額も減少する可能性があるというところを考慮合わせますと、財政資金のみに公庫資金を大幅依存するのではなくて、公庫が自主的に事業資金を調達できるような方向、将来に対する何らかの方策を考えなければいけないと思っておりますが、この点について総裁はどう考えておられますか。

○大津留説明員 現在、公庫の資金の原資は、お示しのとおり財政に頼っておるわけでございまして、これが来ますます資金が増大していくといいたしますと、民間資金の導入も当然検討しなければならぬと考へます。実は公庫融資の中に財形住宅融資というのがございまして、これは民間資金を導入いたしました。その原資にいたしております。したがって、これを今後拡充していく等の方法によりまして、お示しの方向に検討を進めてまいりたいと思っております。

○西村(章)委員 五十二年度の一般個人住宅の資金需要者調査が、中間集計であります。ここにしております。これによりまして、利用者中に第一分位層が五十年の四・八％から一五・九％、第二分位層が五十年の二二・六％から二五・二％へと、この一、二年利用者の低所得者層への移行が著しいわけでありまして、そこで、公庫が国の住宅政策の重要な柱である以上、こうした傾向に対応して低所得者層に対する優先貸し付けが行えるような方法論を考えてみるべきではないかと。たとえば昨年十月、五十二年度の補正予算成立時点で与党と一部野党で合意を見ました低所得者層への無抽せん優先貸し付け、この趣旨をさらに前進をせしめた何らかの制度的なものが必要ではないか、かようにも思うわけでありまして、これに関連をいたしまして、さらに今年度は貸付枠が拡大をされまして、受け付け順で抽せんなしだと同様におるわけでありまして、本年度の受け付け回数は一応どうなるのか。また、応募者が多い場合には果たしてどういう方法をとろうとするのか。

さらにもう一つ、現在実施されております規模による融資制限があります。六・七五％口といいますが、これに加えて、ここに新聞がございまして、昨年の九月十三日に建設省と大蔵省で合意をされて翌日十四日に新聞報道がなされているわけでありまして、公庫利用者による上限を設ける、こういう構想も載ったわけでありまして、今回の改正にはそういうものは出ておらないのであります。この構想はその後どうなったのか。

この三点についてお示しをいただきたいと思っております。○救仁郷政府委員 まず最初に御指摘の低所得者の対策でございます。五十二年度は、本年一月の公庫融資におきまして低所得者の方々に無抽せん二十万の割り増しというふうなことをやりましたのは御指摘のとおりでございます。われわれも現在の公庫融資の実態から見まして、そういう低所得者に対して何

らかの恒久的な制度を考へるべきだということと同じように考へているわけでございます。ただ、こし一月に行いまして対策の中で、無抽せんということ、今回四十万の枠をふやしましたことによりまして私どもはこれは十分一般化されたと思っておりますし、また割り増しにつきましても、四百五十万を五百万に上げたことによつて一応その中に含まれたというところで、五十三年度においては一応そういうことを考へたわけでございます。今後こういう問題をどうするかという問題につきましては、これは非常に重要な御指摘でございますし、私どもも真剣に考へていかなければならぬと思っております。

それから、五十三年度の受け付けをどうするのだというところでございますが、私どもは前回に分けまして、抽せんなくして先着順に受け付けていくのだという基本姿勢をとりたいと考えております。

それから受け付け回数につきましては、まだ最終的に私ども決めておりませんが、一応予算編成段階での積算としましては、年三回ということと積算いたしております。ただ、これは積算だけの話でございますので、今後の受け付けの申込状況等を見て弾力的に対処してまいりたいと考えておるわけでございます。

それから所得制限の問題でございますが、これは五十一年度の法律改正の際に、当時貸付金利は六・五％でございましたが、貸付金利で貸し付けする枠を設けていただきました、大きな規模の住宅をつくる方、それから所得の比較的高い方について六・五％の新しい枠を設けることに法律上なっているわけでございます。一応原則的に百二十平米以上の大きな住宅をおつくりになる方については現在六・五％にしてあるわけでございまして、実はその政令で所得の高い方についての制限、制約をまだ設けておりません。これはわれわれも法律でお示しいただきましたので当然検討を続けておりますが、五十三年度におきましては、こういう景気対策もございまして、それから枠も四十

万戸とふやしたこともございまして、とりあえず所得制限は行わないことといたしたわけでございす。今後検討する時期が来るかと考えておりま

す。
○西村(兼)委員 いま申し上げました貸付対象者の所得制限の構想も、将来は検討していられるというところでございす。さらに今回予測されます公庫金利の引き下げと考え合わせますと、ここで一つの提案でございす。たとえば現行の個人向け融資五・五％口を一定の所得水準に応じて、それぞれ低所得者層に押しつけては三・五％、また中所得者に対しては五ないし五・五％程度、高所得者には五・五％という三段階なり段階制を持った金利制度が考えられると思ふのであります

が、この点についてはどうお考えでございすうか。
○救仁郷政府委員 所得に応じて金利を変えるべきではないかというところでございす。これは五十年八月の住宅地審議会の答申におきまして、いわゆる応能家賃という考え方が示されておりました。これと同じ思想の流れかと考えております。現に家賃だけでなく、たとえばヨーロッパにおきましては、最近の傾向として、家賃とともにそういった住居費負担全般を含めまして、所得に応じて、国庫補助的なものを含めまして手厚いあれを行うというような制度が一般化したきております。そういった流れの中で、答申を受けて私どもも一生懸命検討しているわけでございます。

ただ、ヨーロッパと違いましてわが国の非常に特異な事情がございす。一つの問題は、所得の把握がヨーロッパに比べて日本の場合には非常に甘いと申します。そういう面があること。第二点は、ヨーロッパにおきましては個人の資産の把握がある程度できております。ところが日本の場合には資産の把握が非常にわからない面がございす。ですから、たとえば家賃みたいな所得の中から払う性格のものと、住宅のローンみたいな資産となるべきものを償還していく考えとは、若

干その辺に差が出てまいりまして、やはり資産として持てる者の償還ということになります。その個人の方が持つておられるいわゆる資産がどうかということまであわせて考えなければ不公平なことになるのではないかと。いろいろな問題がございす。しかし、考え方としては私どももそういう考えで将来いくべきじゃないかということを考えておりました。これは長期的な検討として私ども考えさせていたきたいというふうに考えております。

○西村(兼)委員 次に参ります。

先ほどの質問と重複をいたすわけであります。が、今回の公定歩合の引き下げに伴いまして政府系の金融機関の貸出金利も一斉に引き下げられる、さような方針だと伝えられておりますし、また、公庫の融資資金であります資金運用部の預託金利もこれが引き下げられるような方向づけ、さらには、民間ローンはすでに新規におきまして

○・二四％、既契約分で○・一二％、それぞれ引き下げられる方針が固まつたようでありまして、公庫の現行金利五・五％も当然これは引き下げられるべきものだと思います。引き下げられる幅はどうかというのか、その辺の見通し、また、既契約分についてはどうしようというのか、この辺のお考え方も聞かせていたきたいと思ひます。それと関連いたしまして、従来五・五％の金利は非常に長期間据え置かれてきたのであります。が、貸付金の償還期間の今回の延長に伴いまして、将来の経済情勢あるいは金融情勢、それぞれの変動なり変化、こういう動向を考え合わせますと、二十五年間固定することが非常にむずかしい場面も出てくるのではないかと、こういうことも予想されるわけでありす。いま民間金融機関では変動金利制というものを真剣に検討されているようでありす。が、この長期間の据え置きという問題と変動金利制、これにつきましまして基本的などういう考え方を持つておられるか明らかにできればしていただきたいと思います。

○救仁郷政府委員 まず公庫金利の問題でござい

ますが、この辺につきましましては、私どもは、先般から大臣お答え申し上げましたように、財投資金が下れば当然これは下げられるものというように考えております。

ただ、旧家賃につきましましては、これは住宅金融公庫の金利がいわゆる政策金利でございまして、本来政策金利というものがそういった市中の金利動向に左右されるべきではないというのがたてまえてございす。したがって、五・五％は、財投資金利が七・五あるいは一時八・五まで上がりましたが、そのときでも据え置いているという趣旨はそういうところにあるかというように考えております。したがって、今五・五％を下げるということは、これは一種の異例の措置だといふように私ども考えておりますので、旧家賃にまでそれを及ぼすというのはこれは不可能ではないかというように考えております。

それから、変動金利制の問題でございす。これは確かにいろいろな問題がございす。しかし、基本的な考えを申し上げますと、先般ども申し上げましたように、住宅金融公庫の金利というものは政策金利でございす。したがって、将来の金利変動、あるいはそういった金利変動に応じてむやみに上げ下げすべき性格のものではないかというところでございす。したがって、住宅金融公庫につきましましては、変動金利制というものは原則的にはやはり好ましくないのではないかと、このように考えております。

ただ、民間の住宅ローンにつきましましては、先般ども来いような問題点指摘ございましたが、これにつきましましては、現在アメリカを除きまして大体変動金利制というものの導入の方向に動いております。したがって、わが国でもやはりこの点につきましましては、民間住宅ローンにつきましましては研究の余地があるのではないかと、このように私どもも考えておるところでございす。

○西村(兼)委員 次に、来年度から土地つきの個人住宅融資制度、これが貸付限度額、貸付対象とも拡充されたようでありす。が、わが党は従来

から、一定の条件のもとで個人の居住用の宅地取得に対する一般貸付制度の創設というものを主張してまいりました。今回の措置はそういう意味では一歩前進であらう、かように評価をいたしておるのであります。が、今回の措置によつて新たに融資対象となる優良宅地、これは一体的にどのようなものを指すのか、また融資条件は従来の特別貸し付けと比べてどうなるのか。今後この制度に力点を置くとしたら、限度額三百五十万円、これだけでは三大都市圏ではせいぜい十坪程度しか取得できないということもございまして、きわめて不十分であると思ひますが、この増額についてどう考えておられますか。

○救仁郷政府委員 今回の融資の対象になります優良宅地と申しますのは、現在考えておりますところでは、まず二開発対策等もございまして、開発許可を受けた宅地、それからこれは当然のこととございす。が、開発許可の要らない地域がございす。したがって、この地域につきましましては租税特別措置法における優良宅地という認定制度がございす。が、そういった宅地、この優良宅地は開発許可に準じて認定いたします。そういった租税特別措置法におきまして優良宅地として都道府県知事が認定した宅地で、しかも百四十平米以上の宅地というようにするつもりでございす。

貸付条件につきましましては、従来の特別貸し付けと同じように五分五厘、償還年限は、通常の木造なら今回の延長によりまして二十五年ということに相なるわけでございす。

○西村(兼)委員 昨日発表されました総理府の統計局の五十二年貯蓄動向調査、これによりまして、五十二年は収入の伸び悩みから勤労者の貯蓄の伸び率は四十二年以来の低い伸び率にとどまったということでありす。

一方、サラリーマン世帯の借金の増とんでは住宅や土地への購入資金で、土地、住宅のために負債額は平均三百三十三万円となつておりますし、特に住宅ローンの保有世帯のうちローン総額が五

百万円以上の世帯が五三・七%、半数を超えておる。借入金額もだんだんと高利化の傾向もあらわれている、こうした傾向でございます。

そこでこの四、五年住宅ローンの返済に行き詰まる人が非常に多くなってきた。たとえば住宅ローンを借りた本人が返せなくなつて、連帯保証人の損害保険会社が本人にかわつて銀行その他の金融機関に支払うケース、これが、四十八年度の八十件から四十九年度の三百七十件、五十年度は八百件と急増し、五十一年度には五十年度の三倍にもなつていと言われております。

ここにも一つの新聞がござりますが、兵庫県の小野市で借金を苦に一家五人が心中をした。月収二十二万円で月二十五万円も金利を払つておる。こういう事例が悲劇として掲載をされておりました。このように非常に返済に行き詰まる人が多くなつておる。もちろんむちやな資金計画を立てたところにも原因があるのでございましょうけれども、こういった返済に困つておる人の実態といふものを把握しておられるかどうか、把握しておられるとすれば、その主な理由といふのは一体何か、これに対する対応策といふものをどのように考へておられるか、お尋ねをいたします。

○救済府委員 民間の損害保険会社のいわゆる事故でござりますが、これは私も正確な数字は把握しておりません。ただ、聞きましたところ、最近ふえていふことは事実のようでございます。そのほか住宅金融公庫の保険がございます。これにつきまして、四十九年十六件に對しまして、五十年二十五件、五十一年二十四件、最近増加傾向にあるという事実はそのとおりでございます。住宅金融公庫のいわゆる六カ月以上の延滞の状況を見ても、昨年の一月が三百四十二件に對しまして本年一月では七百件というようにやはりふえております。もつとも、七百件と申しましたが、総貸付件数は三百万件でございますので、事故率で言へば非常に少ないものでございしますが、そういった傾向にあることは事実でございます。

その原因等につきまして私もいろいろ調べておりますが、その中でやはり一番多いのは、自家営業がうまくいかなかったということ、これが件数としては一番多いようございまして、最近の不況におきまして離職とか何とかということに伴うものは、私どものいままで調べている範囲内ではパーセンテージとしては案外少ないようございします。ただ、それがまだ失業保険とか何とか出ていふ間でございますので、不況が長引いた場合にはやはりそういうものが増加するのではないかとはいふようなことを憂へている次第でございます。

○西村(兼)委員 時間がなくなつてまいりました、最後に住宅金融の窓口一元化についてお尋ねをしたいと思います。

住宅金融が公的資金、民間資金を問わずに非常に多様化したしてあるわけでありまして、それに伴ひまして窓口業務も非常に複雑化してきておる。公的な住宅金融におきまして、住宅金融公庫と年金福祉事業団、雇用促進事業団の窓口がそれぞれございまして、利用者には非常に不便を感じておる。また、民間の都市銀行の中でも、一部を除きまして住宅金融の窓口は一元化されておらず、住宅ローンの窓口と銀行そのものの住宅ローンの窓口と公庫融資の窓口が別であつたり、そういうところも多いわけでありまして、利用者のために可能な限り公的な窓口業務、これを一元化する努力をすべきだと思ひますし、また民間の業務につきましても、もつと簡便化を図るような指導をすべきだと思ひますが、この点についていかがでございしますか。

○救済府委員 公的住宅融資につきましては、住宅金融公庫のほか年金福祉事業団、雇用促進事業団等によりまして融資がございます。ただこの場合に、融資の手続が非常にいろいろな経路がございします。ただ私もいたしましては、一般の国民の方、個人の方が住宅ローンの貸し付けが欲しいと言つて申し込まれる場合、それから事業者を通じて申し込まれる場合、いろいろござい

ます。したがひまして、事業者等が住宅ローンをとらば従業員にお貸しするための銀行の窓口等、これはいろいろございしますが、少なくとも個人の方々が行かれる場合の窓口は一本化すべきであるといふことで、従来とも年金福祉事業団関係あるいは雇用促進事業団関係住宅金融公庫の取扱店の窓口一本化するといふことで、少なくとも個人の方々が申し込まれる場合の窓口は統一しているつもりでございします。ただ、制度が非常に複雑でございしますので一般国民にわかりにくいという点はございしますが、窓口は一本化されているといふようにお考えいただいて結構だと思ひます。

それから、民間の銀行の窓口、これも私もまだ実態を全部把握してゐるわけではございせんが、確かに御指摘のように、ある銀行では、公庫融資の窓口と自社のローンの窓口がたとえば一階と二階で違つていたりといふようなこともあるやうに聞いております。これが実態上どうなり、それがどういふふうな御不便をかけているかといふやうなことも調べて、できるだけそういうやうな御不便のないように、わかりやすいやうな体制をとるやうに考へてまいりたいといふやうに考へております。

○西村(兼)委員 時間がなくなりました。最後に、いま局長から御答弁ありましたように、住宅金融制度そのものが非常に多様化しており、それぞれの制度を正確に理解することが非常にむずかしいことになっておる。そのために基本的な資金計画を誤ることがあつたり、せつかく使えるものが使えなかつたり、不必要なトラブルが発生をいたしております。また、一人で複数の住宅資金といふものを併用するとなつておると、借入資格や受け付け期間、これが相違してゐるために、金融機関の窓口で相談を十分しない限りの確に把握をできない、また申し込みもできないといふのが実情であります。

従来からも、公庫、公団、都道府県、事業団等に住宅相談所が設置され、利用者も増加をいたして

ておるようでございますが、相談内容も非常に広範になつてきております。しかし、それはあくまでも一機関で専門的な相談になつてしまふ。そこで、一機関だけではなしに他のあらゆる金融機関の融資制度とあらゆる住宅問題について相談、指導のできるたとえば総合相談センター、この設置といふものが今日段階必要になつてきたのではないかと、かように考えられるのであります。この点についてお答えを求めまして、私の質問を終わりたいと思ひます。

○救済府委員 御指摘のように、これからの住宅行政の中でそういった分野といふものが、いままでも各方面でやつてはありましたが、非常に総合的な視野に欠けていたといふことは事実でございます。私も私も長くそういったことを考へまして、たとえば東京では日本住宅協会が、いろいろな機関からの情報を集めて銀座の松屋で相談所を開いております。しかし、東京だけでなく、住宅相談といふのは非常にローカルな問題がございします。したがひまして、私どもは地方公共団体にお願ひしまして、各地方公共団体ごとにとりうったものをおつくりいただきたい。現在も地方公共団体ではそういった住宅行政の窓口といふことで、役所の窓口でそういった相談所を設けてゐる、これは非常に多うございします。しかし、先生御指摘のやうないろいろな機関を集めての総合的な相談所といふものは、これは最近二、三の府県でだんだんおつくりいただいておりますが、これをもつと拡充して、少なくとも各府県及び政令都市ぐらゐには置いてまいりたい、また、そういう指導をし、お願ひをしてみたいといふやうに考へてゐる次第でございします。

○西村(兼)委員 終わります。

○伏木委員長 この際、委員長から一言申し上げ

ます。去る三月二十五日、国際協力事業団派遣によるビルマ橋梁技術訓練センター実施協議チーム六名

の塔乗したビルマ旅客機がミンガラドン空港を離陸直後に墜落し、全員遭難されました。

ここに謹んで哀悼の意を表しますとともに、この際、建設大臣に対し、本件の善後策に遺漏なきを期されるよう要望する次第であります。

○櫻内閣務大臣 今回の事故により、当省において国際協力に挺身してきた有為な人材を失いましたことはまことに残念なことであり、ここに謹んで哀悼の意を表する次第であります。

ただいま委員長より温かい言葉をちょうだいいたしました。まことに感謝にたえない次第であります。

当省といえども、死亡した職員に係る公務災害補償に十全を期するとともに、退職金、年金等につきましても制度上可能な限りの優遇措置を講ずるよう検討しているところでありますが、あわせまして、御遺族の今後の生活設計、子弟の教育等につきましてもできる限り御協力を申し上げる等、事後措置について万全を期する所存であります。(拍手)

○伏木委員長 次回は、来る三十一日金曜日午前十時理事会、午前十時三十分委員会を開くこととし、本日は、これにて散会いたします。

午後三時四十九分散会

建設委員会議録第三号中正誤

ページ 段行 誤 正

三 四 二 公共事業 体 公共事業全体

六 二 末五 実勢価値 実勢価値

三 一 八 のいうのは というのは

同 第四号中正誤

ページ 段行 誤 正

一 四 二 もちらした もたらした

二 二 末六 歴史的発件 歴史的発件

六 一 三 建設大臣 建設大臣

六 二 二 加重 荷重

六 三 一 たとえは たとえて

三 一 八 栗谷政府委員 栗屋政府委員

五 三 一 四 管理業社 管理会社

二 四 元 各一名 各一名