

8. 住宅金融公庫

1. 設立の経緯

(1) 公庫法制定の経緯

太平洋戦争終了後のわが国は、戦災等による住宅の滅失と、海外引揚者等による人口の急増のため、極度の住宅難を呈していた。

終戦時の昭和20年度から同23年度までの4年間に約200万戸の住宅が新築されたが、その80%、160万戸は民間の資金によるものであった。一方、公営住宅の建設は、年間わずかに4万戸から5万戸程度で低所得階層の住宅不足の解消は依然として困難をきわめていた。

このように民間による住宅建設を中心に戦災の復興期が始まったが、災害等があいついだ昭和23年を境として民間住宅建設は大幅な減少を示した。このため、住宅の建設を誘導する長期、低利の貸付けに必要な資金の獲得に対策の重点がおかれることとなった。すなわち、政府関係機関、市中銀行等を通じて住宅資金の供給を図ることが検討されたのである。

しかし、当時のインフレ期にあつては、債務者の信用力、貸出期間及び資金面から市中銀行等既存の金融機関が住宅建設に必要な長期、低利の資金を供給することは不可能であつた。

このような情勢に対応して昭和23年8月連合軍総司令部からわが国の金融制度に対する全面的改正に関する勧告の一環として、次のような住宅金融機関の設置に関する方針が示された。

「必要な住宅建設ならびに土地開発計画に対する資金供給につき普通銀行を補足するため必要な恒久的特殊金融機関を設けること。」

以降、これを契機として設置された金融制度調査会の特殊金融部会で、特殊住宅金融機関の機構等に関する活発な論議が重ねられた。

一方、建設省は、長期住宅資金融資を望む国民の要望に応えるため、国の出資による住宅金融機関を設立するための「住宅金融公庫設立計画」を立て、各界の意見を聞くため昭和24年1月「住宅対策懇談会」を設けた。同懇談会は同年2月建設大臣に住宅金融対策について住宅金融の専門機関を設置すべきである旨の答申を行った。

この答申による「住宅金融公社要綱」の要旨は次のようなものであった。

イ 公社は、勤労庶民のための住宅建設資金で、他の金融機関から供給を受けることが困難なものを供給する。

ロ 資本金は全額政府出資とする。

ハ 業務の範囲は次のとおりとする。

(イ) 個人住宅を建設する者に対する貸付け

(ロ) 住宅組合住宅を建設する者に対する貸付け

(ハ) 割賦分譲住宅を建設する会社などに対する貸付け

(ニ) 賃貸住宅を建設する会社などに対する貸付け

建設省は、昭和24年度に住宅金融機関の設立計画を進め、予算折衝を行つたが、時期尚早として実現しなかつた。ついで、昭和25年度において、住宅対策審議会による「住宅金融公社要綱」の答申があり、これは住宅対策懇談会の答申をさらに発展させたものであった。

「住宅金融公社要綱」

A 住宅建設資金の供給を行う機関として住宅金融公社を設置する。

住宅金融公社は、公法上の独立企業体とする。

住宅金融公社の資本金は、政府がその全額を出資する。

住宅金融公社は、政府から長期借入れをすることができる。

B 住宅金融公社は、本所を東京都に置き、必要と認める都市に支所を置く。

住宅金融公社は、他の金融機関に業務の代理を委託することができる。

C 住宅金融公社は、次の業務を行う。

(A) 住宅建設資金の融通

- (B) 住宅建設資金の融通に関する債務の保証
- (C) 住宅建設資金の融通に関する利子補給
- (D) その他、住宅金融公社の目的達成に必要な業務

D 住宅金融公社の業務の対象は、次に掲げるものとする。

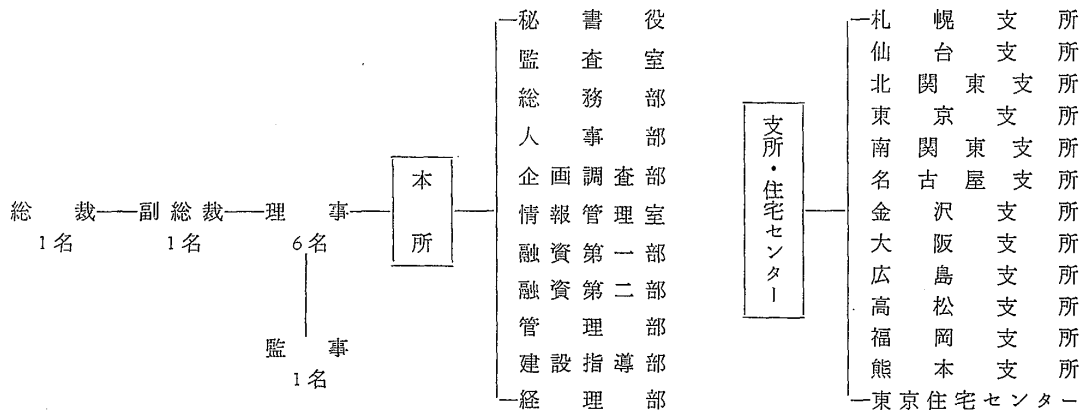
- (A) 自ら使用するため住宅を建設せんとする個人
- (B) 給与住宅を建設せんとする会社その他の法人
- (C) その他必要と認められるもの

以上の要旨をもつて、住宅関係金融機関構想が具体化したのが、「住宅金融公社法案」は、結局「住宅金融公庫法案」とされ、昭和 25 年政府提案として第 7 通常国会に提出された。

国会においては、公庫の目的たる民間の住宅建設に十分な資金の供給が可能か否か、また融資対象者の範囲の問題、融資に際しての審査の問題、宅地確保の問題、融資を受ける機会の公平の問題等が論議されたうえ、昭和 25 年 5 月法律第 156 号として公布施行された。これによりわが国では、国民金融公庫に次ぐ第 2 番目の公庫として、住宅金融公庫が誕生することとなった。

(別図) 住宅金融公庫の機構 (役職員数 1,155 名)

60.4.1 現在



(2) 住宅金融公庫の設立

公庫法の公布施行と同日付をもつて、関係者 7 名の公庫設立委員が任命されて開設の準備が始められ、6 月 5 日設立登記が完了し、ここに住宅金融公庫が発足した。

公庫業務開始に当たっては、本所は東京都に置き、札幌、仙台、名古屋、大阪、広島、高松、福岡の 7 カ所に支所を開設した (現在の機構は別図のとおり)。

公庫の機能としては、住宅金融公庫の基本方針、事業計画、資金計画など、業務実施に関連する統轄的な業務を担当し、申込みの受け付け、貸付け、回収、審査などの業務は一般金融機関と地方公共団体に委託することとした。

2. 公庫の目的

住宅金融公庫は、前述のように戦後の深刻な住宅難を解消するため、住宅建設資金融資を目的に、昭和 25 年わが国ではじめて住宅金融専門の政府関係金融機関として設立されたものであるが、その設立目的は、次のとおりである。

(1) 住宅の建設資金と宅地の取得造成資金の融資業務を行うこと。

国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び宅地の取得造成のための資金を長期、低利の条件で融通することを目的とする (公庫法第 1 条第 1 項)。

(2) 産業労働者住宅建設資金の融通業務と住宅融資保険の業務を行うこと。

前段は、産業の発展と労働者の福祉の増進を図るため、従業員の住宅を建設しようとする事業者に対し、住宅の建設 (住宅用地の取得を含む。) 資金を長期、低利の条件で融通することを目的とする。

後段は、金融機関が住宅建設 (住宅用地の取得及び造成を含む。) 資金を融通した場合に、これによつて生ず

る損失を補てんする方策を講じ、もつて市中金融機関の行う住宅建設資金の融資を促進することを自的とする(公庫法第1条第2項)。

(3) 相当の住宅部分を有する不燃高層建築物の建設資金の融通業務を行うこと。

大都市を中心として郊外へ伸びてゆく住宅を都心に引き戻すとともに、都市内の建築物の不燃高層化を図るため、中高層耐火建築物等の建築資金を長期、低利の条件で融通することを目的とする(公庫法第1条第3項)。

3. 国及び地方公共団体の住宅政策と公庫の関係

終戦直後、戦災、疎開さらには海外からの引揚げによる絶対的な住宅不足に対処するために、政府は簡易住宅の建設、既存建物の住宅化、余剰住宅の開放などを行い、住宅の確保に務め、一時の窮をしのいだ。一方、民間においても資材不足の中で活発な住宅建設が行われたが、狭小粗悪なものが多く住宅の質の面で問題をかかえていた。このような状況にかんがみ、政府は昭和23年に建設省が発足したのを契機として、戦後における一連の応急的な住宅政策を撤廃し、恒久的な住宅政策の一環として昭和25年に住宅金融公庫を設立し、26年には公営住宅法の制定を行い、住みよい住宅建設の促進を図つた。

しかし、昭和30年代に入ると、産業の都市集中の激化に伴い、農村から都市への若年労働者を中心とした人口の集中に加えて、世帯の細分化による住宅の新規需要が増大し、大都市における住宅問題は、一段と複雑かつ深刻なものとなつてきた。このため、昭和30年に政府は公営、公庫による住宅供給方式に加えて、大都市周辺地域に大量の賃貸住宅を建設し、大規模な宅地開発を行うこと等を目的とする日本住宅公団を発足させ、いわゆる住宅供給の3本柱を確立し、さらに住宅融資保険法を制定して、住宅金融公庫が市中金融機関の行う住宅建設資金の貸付けについて、保険を行う制度を新設する等の対策を施したが、この後の人口の急速な都市集中、世帯の細分化、宅地価格の異常な高騰などに起因して、住宅難は依然として解消されず、国民の住宅対策の強化を要望する声は日ごとに高まつてきた。

こうした国民の要望を背景に、住宅対策を国及び地方公共団体が一体となつて強力に推進することを目的とした住宅建設計画が昭和41年に制定され、国民の住生活が適正な水準に安定するまで、41年度以降の毎5カ年間に各1期として、住宅建設5カ年計画を策定することとなり、この法律に基づいて、昭和41年度を初年度とする第1期の住宅建設5カ年計画、地方住宅建設5カ年計画及び都道府県住宅建設5カ年計画が策定された。

第1期住宅建設5カ年計画は、昭和45年度末までに「一世帯一住宅」の実現を目的とし、これに必要な住宅建設戸数は5カ年間に670万戸、このうち公営住宅、公団住宅など公的資金により建設する住宅戸数は270万戸と目標を定めてスタートした。

公庫住宅は、公的資金により建設される住宅戸数のうちの40%にあたる108万戸の計画戸数を完全に達成し、住宅建設5カ年計画の主役的役割を果たした。

昭和45年度をもつて第1期住宅建設5カ年計画は、当初の目標どおり670万戸の住宅を建設して終了したが、住宅難の地域的偏在、居住水準の向上意欲等の形をかえた住宅問題が依然として解消されていないため、昭和46年3月、昭和46年度からむこう5カ年間に、「一人一室」の規模を有する950万戸の住宅を建設することを目標とする第2期5カ年計画が策定された。

第2期住宅建設5カ年計画による計画戸数950万戸のうち、公的資金により建設する住宅は380万戸で、公庫住宅は、公的資金による住宅建設の約36%にあたる137万戸(調整戸数を除く)の目標に対し、実績は166万戸と当初計画を21%も上回つた。

昭和51年度から始まつた第3期住宅建設5カ年計画は、「住宅地審議会」からの答申に基づき、「昭和60年を目途にすべての国民がその家族構成、居住地域等に応じて良好な水準の住宅を確保できるようにすることを長期目標」に質の向上を重点に策定された。

第3期住宅建設5カ年計画は、計画戸数860万戸のうち、民間自力により建設する住宅510万戸、公的資金による住宅350万戸とし、公庫住宅は、公的資金による住宅建設の約54%にあたる190万戸を目標とし、この間の建設戸数は、255万戸と当初計画を34%も上回つた。

昭和56年度を初年度とする第4期住宅建設5カ年計画は、55年7月の「住宅地審議会」からの「新しい住宅事情に対応する住宅政策の基本的体系についての答申」で示された基本的方向に従い策定が図られている。具体的

には、第3期5カ年計画に引き続き質の向上に重点を置くこととしており、このため、居住水準目標は、第3期計画で定められた最低・平均の両居住水準を引継ぎ、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保を図る等住生活全般の向上に努めるととしている。

なお、計画戸数、770万戸のうち、民間自力により建設する住宅420万戸、公的資金による住宅350万戸とし、公庫住宅は、公的資金による住宅建設の63%に当たる220万戸を目標としてスタートし、60年度までに246万戸(実績見込)、112%の達成率となつている。

住宅建設計画に先立つて、地方における住宅供給促進を図るため、昭和40年に地方住宅供給公社法が制定された。本法に基づき各都道府県及び9都市に設立された地方住宅供給公社は、中堅所得階層に対する積立分譲住宅の供給を目的としたものであるが、公庫はこれに対し住宅の建設、住宅用地の取得及び造成資金の融資を行つている。

また、市街地における土地の合理的利用と公営住宅等の公共住宅の建設を促進するため、これらの住宅と一体となつて建設される中高層耐火建築物の建設資金については、特に貸付条件について優遇しているほか、住宅団地の開発を容易にするため、地方公共団体に対して宅地造成資金の融資を行うとともに、大規模宅地造成の場合には、小、中学校、道路、下水道等の関連公共施設等の整備資金を融資するなどにより、地方の住宅政策の推進に協力している。

4. 業務の内容

公庫は、公庫法第1条の目的を達成するため、次の業務を行つている。

- (1) 次に掲げる住宅の建設（新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないものの購入を含む。）に必要な資金及びその住宅の建設に付随して、新たに土地又は借地権を取得するのに必要な資金の貸付け
 - イ 個人住宅
 - ロ 賃貸住宅
 - ハ 分譲住宅
- (2) 既存住宅購入資金の貸付け
- (3) 賃貸住宅又は分譲住宅とあわせて建設される幼稚園等の建設資金の貸付け
- (4) 宅地造成資金の貸付け
- (5) 賃貸住宅、分譲住宅又は宅地造成とあわせて行われる関連利便施設の建設、又は関連公共施設の整備資金貸付け
- (6) 住宅改良資金の貸付け
- (7) 災害復興住宅の建設、補修等の資金の貸付け
- (8) 地すべり等関連住宅の建設、移転等の資金の貸付け
- (9) 宅地防災工事資金の貸付け
- (10) 市街地再開発事業等の整備資金の貸付け
- (11) 特定中高層耐火建築物の建設資金の貸付け
- (12) 産業労働者住宅建設資金の貸付け
- (13) 財形住宅資金の貸付け
- (14) 公庫とあらかじめ保険契約を締結している金融機関の住宅の建設等に必要な資金の貸付けについての保険
- (15) 次に掲げる付帯業務
 - イ 住宅等の設計、工事、維持補修及び土地の造成等に関する指導
 - ロ 貸付金に関連して取得した動産、不動産の管理及び処分

5. 資 金

公庫は、住宅金融公庫法により規定される政府関係機関たる特殊法人であつて、資本金は全額を国からの出資によつており、昭和59年度末現在972億円となつている。

業務の運営に必要な資金については、国会の議決を得なければならないことになっており、国の予算編成の際、「公庫の予算及び決算に関する法律」に基づき、当該年度の公庫の事業計画、収支計画等が審議され、国の予算のなかに含まれて、国会の議決を得ている。

上記の議決を得た公庫の予算に従って、必要な資金について、資金運用部からの借入金、簡易生命保険及び郵便年金からの借入金、貸付回収金等によつて調達しているほか、民間資金の導入策の一環として昭和38年度から宅地債券を、昭和57年度から住宅宅地債券を発行しており、その収入金を財源の一部に充てている。

6. 業務の運営

公庫の業務運営の基本的事項は、住宅金融公庫法、産業労働者住宅資金通法及び住宅融資保険法に定められているが、さらに公庫は、これらの法律に基づき主務大臣の認可を得て、具体的な処理基準等の基本的事項に関して業務方法書を定めており、また、毎年度、国の政策に合致するように、貸付業務の方針を定め、毎四半期に事業計画及び資金計画について主務大臣の認可を受けるなど、主務省との間に密接な運営上の連絡を保っている。

7. 業務の委託

(1) 公庫業務の委託

公庫は、業務の適切かつ効率的な運営を図るため、主務大臣の認可を受けて、次のように業務の一部を、民間の金融機関及び地方公共団体に委託している。

イ 金融機関に対する業務委託

資金の借入申込みの受理及び審査並びに資金の貸付け（除く貸付の決定）及び回収に関する業務

なお、昭和60年4月末現在の委託金融機関は別表1のとおりとなっている。

ロ 地方公共団体等に対する業務委託

公庫融資にかかる住宅等の工事審査及び中高層耐火建築物等、産業労働者住宅、災害復興住宅、地すべり等関連住宅資金の貸付の申込みの受理及び審査等の業務

なお、昭和60年4月末現在の委託地方公共団体等は158団体（沖縄県を除く46都道府県、110市、2法人）となっている。

別表1 公庫業務の委託状況（昭和60年4月末）

区 分	機 関 数	代理店数	取扱店数
都 市 銀 行	12	115	1,720
長 期 信 用 銀 行	3	28	40
信 託 銀 行	7	65	256
地 方 銀 行	62	112	3,819
相 互 銀 行	68	109	2,264
信 用 金 庫	434	452	2,733
信 用 組 合	181	181	358
労 働 金 庫	46	50	280
無 尽 会 社	1	1	1
住 宅 金 融 専 門 会 社	8	30	32
信 農 連	46	46	268
信 漁 連	31	31	45
中 央 金 庫	2	11	26
合 計	901	1,231	11,842

(2) 雇用促進事業団及び年金福祉事業団の業務の受託

公庫は、雇用促進事業団より労働者住宅建設資金貸付業務（昭和 37 年度から開始）、財形分譲住宅建設資金貸付業務（昭和 38 年度から開始）及び財形住宅転貸貸付業務（昭和 52 年度から開始）並びに年金福祉事業団より被保険者住宅建設資金貸付業務（昭和 48 年度から開始）の一部を受託し、受託した業務をさらに金融機関、地方公共団体にそれぞれ再委託している。

8. 融資条件

貸付金の限度，利率，償還期間の融資条件は，公庫法第 20 条，第 21 条及び産業労働者住宅資金融通法第 9 条に規定されているところであるが，その主なものを簡記すれば別表 2 のとおりである。

なお，昭和 60 年 4 月の公庫法改正により，政府関係金融機関としては初めて貸付手数料制度を導入することとなった。

別表 2 融 資 条 件 （昭和 60 年 7 月 29 日現在）

区 分	限 度	利 率	償 還 期 間
(1) 住宅の建設資金，新築住宅購入資金			
{ 耐火構造	85%	} 当初 10 年 5.5%（又は 6.5%），11 年目以降 7.15%	} 50 年以内又は 35 年以内
{ 簡易耐火構造	85%		
{ 木造等	80%		
(2) 既存住宅購入資金	80%	当初 10 年 6.5%，11 年目以降 7.15%	25 年以内
(3) 産業労働者住宅資金			
{ 耐火構造	{ 中小企業者等 75%	{ 中小企業者等 7.15%	} 35 年以内
	{ その他 60%	{ その他 7.15%	
{ 簡易耐火構造	{ 中小企業者等 75%	{ 中小企業者等 7.15%	} 25 年以内
	{ その他 60%	{ その他 7.15%	
{ 木造等	{ 中小企業者等 70%	{ 中小企業者等 7.15%	} 18 年以内
	{ その他 55%	{ その他 7.15%	
(4) 中高層耐火建築物等の建設資金			
一般 { 住宅部分	75%	7.15%	20 年以内
{ 非住宅部分	75%	7.15%	10 年以内
			(3 年以内の据置期間を含む。)
(5) 宅地造成資金	90%	{ 公 的 7.05%	} 10 年以内又は 7 年以内
		{ 民 間 7.15%	