

住宅金融政策の課題（I）

——住宅金融公庫を中心に——

村 本 孜

一 はじめに

住宅金融政策ないし公的住宅金融（政策金融としての住宅金融）が、住宅金融に占める地位は大きい。『住宅金融公庫三十年史』は、公庫創立の昭和二五年以降を、住宅供給に注目して「絶対的住宅不足時代（昭和二五年度～昭和三五年度）」、「都市化による住宅不足時代（昭和三六年度～昭和四五年度）」、「豊かな質の時代（昭和四六年度～現在）」の三期に分けているが、一貫して住宅金融公庫が住宅金融に占めた役割は大きい。とくに、昭和三六年に都市銀行が住宅ローンを開始するまでは、住宅金融と公庫融資は同義であったといつてよい。昭和二五年度の融資残高一〇〇億円が、昭和三五年度には二〇九八億円となり、約二倍に上昇し、昭和四十年代には四六六六億円、昭和五三年度には八兆三〇七八億円に増大している（五四年度には一〇兆八九〇四億円）。

これを住宅金融に占めるシェアで見ると、第1表のように公庫融資のシェアは昭和四十年代に六五・九%、昭

住宅金融政策の課題（I）

(第1表) 住宅金融の公的資金と民間資金 (億円)

	公 的 資 金		民間資金	計
		住宅公庫		
昭和40年度 (A)	6,161 (87.0)	4,666 (65.9)	920 (13.0)	7,081
42	9,057 (73.5)	6,530 (53.0)	3,260 (26.5)	12,317
45	16,771 (47.4)	11,328 (32.0)	18,577 (52.6)	35,348
49	40,449 (29.9)	30,570 (22.6)	94,890 (70.1)	135,339
53 (B)	101,808 (29.5)	83,078 (24.1)	242,768 (70.5)	344,576
(B)/(A)	16.52倍	17.88	263.77	48.66

住宅金融政策の課題 (I)

() はシェア。

(出所) 住宅金融公庫 [6] 246—249頁より作成。

和五一年度に二二・五％となり、それまでの最低で、昭和五三年度には二四・一％となっている。たしかに、シェアだけに注目する限り、公庫融資および公的住宅金融の占める役割は小さくなっているが、これは昭和四十年代を通じて民間住宅金融がほとんどゼロの水準から出発し、急成長したのに対してそうだったのであり、決して規模が小さくなってはいない。昭和五三年度と四十年度を比較すると、住宅金融全体の規模は、四八・七倍に成長したが、そのうち民間部門は二六三・八倍となっているのであり、昭和四十年度に公庫融資の一九・七％だったものが、急成長し、昭和五三年度に公庫融資の二・九倍になったことがその主たる要因である。これに対し、公庫融資も同期で見ると、一七・九倍になっており、決して役割が小さくなっていないわけではない。GNPはその間に約六倍強の増大なのであるから。

宅金融の中できわめて大きな役割を果たしている。ところが、今日まで住宅供給という国の最優先政策に乗って発展し続けてきた公庫についても、大きな変革が訪れている。そのいくつかを列挙すると、まず第一に、政策金融

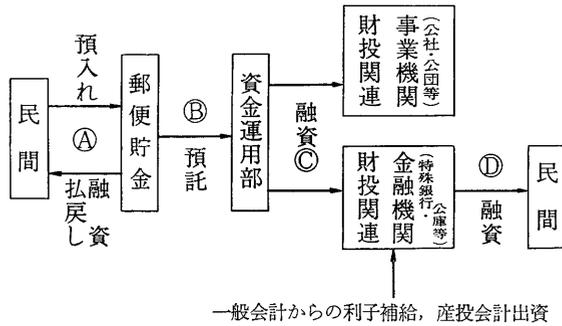
はそもそも民間金融の量的・質的補完を行うべきものだが、官業が民業を圧迫していないか、すなわち公庫融資が民間住宅金融と競合していないかどうか、があげられる。第二に、戦後復興期に圧倒的に不足した住宅もその量に関する限り充足され、質的向上が狙いとされている中で、従来のような低利・長期資金供給が住宅金融政策として望ましいかどうか。とくに、地価・建築費の高騰の中での持ち家促進政策を実現するための公庫融資は、分配の公平性に照してみて適当であるか否か。第三に、財政が窮迫し、財政投融资計画自体にも見直し、行財政改革が迫られる状況で、その資金調達を大半を財政投融资の仕組みに仰ぎ、尚かつ利子補給を一般会計から受けている制度に問題はないであろうか。第四に、政策金融自体がその設立当時の目的を失い、かなり変質し、陳腐化している中で、公庫も再検討されるべきではないか。というような諸点についての検討が迫られている。

本論では、以上のような問題点を念頭におき、住宅金融政策とりわけ住宅金融公庫の金融メカニズムとしての問題点と役割を明らかにしたい。

二 政策金融としての公庫融資（Ⅰ）

政策金融というとき、一般に金融政策以外の金融的方法により特定の経済政策目標を達成する金融を指し、民間金融に対する補完を行う機能をもつが、これには量的補完（民間金融の資金不足を補完する）と質的補完（特定分野に対する優遇的条件による資金供給）がある。政策金融は通常政府金融機関によって行われ、財政投融资のメカニズムを通じて実現され、民間金融ベースに乗りにくい資金（たとえば長期低利の資金）の供給を担当する。したがって、政策金融問題は財政投融资の問題といえ、財政投融资はその八〇％は資金運用部資金を原資とし（このほ

(第1図) 郵便貯金を中心とする財政投融资



かに、産業投資特別会計（一般会計からの繰入れ）、簡保資金、政府保証債・政府保証借入金が原資である）、資金運用部金の約五〇～六〇％は郵便貯金である。政策金融の問題が、郵便貯金と結びつけられるのは、そのためであり、郵便貯金を入口とし、資金運用部を貸付、審査部門として、融資先が政府金融機関、公社、公団等の財投関連機関である一つの金融機関を、財政投融资計画は構成すると考えられる。第1図は、郵便貯金に注目して、財政投融资の仕組みを表わしたものである。

政策金融としての住宅金融もこの財政投融资の一部として行われ、住宅金融公庫、沖縄振興開発金融公庫、年金福祉事業団、雇用促進事業団といった住宅金融を担当する機関も資金運用部資金から融資を受けている財投関連の金融機関・事業団である（これ以外に、地方公共団体によるものがある）。ところで、このような政策金融のうち、八〇％以上は住宅金融公庫であり、以下融公庫を財政投融资の一環として考えると、大きく分けて二つの問題が存在する。一つは、割当財政資金の未消化の問題であり、今一つは、利子補給の問題である。

財政投融资の未消化問題であるが、財政投融资に対する非難は、財政赤字の中で多額の使い残しを発生せしめていることである。この点をデータで確認しておこう。第3表は財政投融资計画実行状況を見たものであるが、

(第2表) 公的資金のシェア (新規貸出分)

		昭和40年度末	昭和52年度末	
				(A)を除く
政府系	住宅金融公庫	82.8%	79.6%	86.3
	年金福祉事業団	14.0	9.7	10.5
	雇用促進事業団	3.2	1.0	1.1
	沖縄振興開発金融公庫	—	2.0	2.1
	地方公共団体 (A)	—	7.8	—
資金規模(億円)		1,406	20,875	19,245

(出所) 住宅金融公庫〔6〕250—253頁より作成。

(第3表) 財政投融资計画実行状況

(億円)

	当初計画額 (A)	改定計画額 (B)	翌年度繰越額 (C)	不 用 額 (D)	(C+D)／(B)
昭和48年度	69,248	75,609	15,193	1,495	22.1%
49	79,234	91,292	15,503	757	17.8
50	93,100	107,057	17,080	1,027	16.9
51	106,190	113,893	18,865	1,651	18.0
52	125,385	139,260	26,493	5,313	22.8
53	148,876	155,412	32,418	15,465	30.8
54	168,327	201,270	29,456	7,284	18.3

(出所) 野口〔12〕63頁を補正。

昭和五三年度の財投計画の不用額は一兆五四六五億円、五四年には七二八四億円であった。これに翌年度への繰越額を加えた未消化額でみると、五三年度には四兆七八八三億円となり、改定計画額の三〇・八%、五四年には三兆六七四〇億円と同じく一八・三%となっている。過去数年間についてみても、未消化額が発生しており、一七〜三〇%の規模となっている。このことは、未消化、使い残しが恒常化していることを示し、財投計画自体に基本的な問題があることを意味し、財投計画が対象とする機関の事業や、そのよ

(第4表) 主要機関別未消化状況(昭和53年度)

(億円)

住宅金融政策の課題 (I)

	改定計画額 (A)	未消化額 (B)		(B)/(A)
			不用額	
日本輸出入銀行	8,864 (10,150)	6,934 (5,640)	4,984 (3,740)	78.2% (55.6)
日本開発銀行	5,978	2,250	600	37.6
医療金融公庫	862		160	18.6
中小企業金融公庫	9,812		905	9.2
環境衛生金融公庫	2,255		250	11.1(18.7)
農林漁業金融公庫	5,200		600	11.5(9.7)
北海道東北開発公庫	1,370		305	22.3(8.1)
沖縄振興開発金融公庫	951		110	11.6
住宅金融公庫	23,389 (29,983)		1,760 (545)	7.5 (1.8)
日本住宅公団	9,602	5,674	3,733	59.1
年金福祉事業団	3,296	760	3	23.1
日本道路公団	8,561	1,853	—	21.6
石油公団	809	450	250	55.6
地方公共団体	27,064	22,067	390	81.5

()内は54年度

(出所)野口 [12] 64—65頁を補正。

うな機関自体の存在が既に時代の要請に合致しておらず、抜本的見直しを必要とすることを示唆している。

財投関連機関の中で、多額の未消化額を計上しているのは、五三年度でみると、第4表のように、日本輸出入銀行、日本開発銀行、日本住宅公団などが金額で上位であり、政府金融機関はほとんど不用額を計上している(第5表の政府金融機関の現状を参照)。この点において、公的住宅金融を担当する住宅金融公庫も例外ではなく、昭和五三年度には不用額一七六〇億円を計上し、計画額の七・五%を使い残した。昭和五四年度にも不用額は五四五億円となり、計画額の一・八%を使い残した。このことは、一面において前述のように政策金融の対象が既に時代の要請に合致しているもの

(第5表) 政府金融機関(2行10公庫)の現状

(億円)

	設 立	資 本 金	54年度資金調達		55年3月末 貸付残高
				資金運用部	
住 宅 金 融 公 庫	25.6	972	29,983	27,440	108,904
公 営 企 業 金 融 公 庫	32.6	89	1,037	—	37,808
医 療 金 融 公 庫	35.7	115	1,037	909	5,117
国 民 金 融 公 庫	24.6	220	24,323	12,900	34,607
中 小 企 業 金 融 公 庫	28.8	272	16,737	10,635	38,603
中 小 企 業 信 用 保 険 公 庫	42.9	2,945	—	—	1,927
環 境 衛 生 金 融 公 庫	42.9	10	2,910	2,668	6,600
北 海 道 東 北 開 発 公 庫	31.6	216	1,620	392	6,792
沖 縄 振 興 開 発 金 融 公 庫	47.5	248	1,318	941	5,088
農 林 漁 業 金 融 公 庫	28.4	1,682	6,483	5,300	34,651
日 本 開 発 銀 行	26.4	2,339	9,700	6,435	49,390
日 本 輸 出 入 銀 行	25.12	9,313	14,450	8,000	49,863
合 計		18,421	109,598 ①	75,620 ②	379,350

(注) 54年度資金調達に占める資金運用部資金の割合 ②/①=69.0%

(出所) 服部〔2〕5頁『財政金融統計月報』

ではないことを暗示している。たとえば、第6表は政策金融の重点がいかに変化したかを示している。財投発足当時の昭和二八年には、基幹産業向けが約三〇％で主流だったが、昭和三五年には一三・六％、四五年には五・七％に低下し、五五年には三％の低水準になった。これに替って、台頭したのが住宅、生活環境整備、福祉、中小企業関係であり、いわば国民生活向上のための政策金融が主流になり、昭和二八年の三八・二％が、五五年には七一・八％にまで増大した。

従来政策金融の中核で、戦後の高度経済成長をリードした日本開発銀行について、その重点融資項目の変化をみると(第7表)、その時代時代の政策課題は大きく変化し、それに対応して融資対象も大きく変化したことが明らかである。しかし、政策金融の目標が変化したといっ

(第6表) 政府金融機関を通ずる財政投融资の使途別内訳 (%)

用途別	年度				政策目的
	28	35	45	55	
① 住宅	5.2	12.8	19.3	26.2	国民の生活 向上関係
② 生活環境整備	7.8	9.3	11.6	14.1	
③ 厚生福祉	1.6	1.8	2.8	3.5	
④ 文教	4.5	3.5	2.2	4.4	
⑤ 中小企業業	7.9	12.7	15.4	18.7	
⑥ 農林漁業	11.2	7.1	5.0	4.9	
⑦ 国土保全・災害復旧	14.0	6.5	1.6	1.7	社会投資 関係
⑧ 道	3.7	3.6	8.6	5.7	
⑨ 運輸通信	11.3	14.1	13.2	9.6	
⑩ 地域開発	3.7	7.1	4.0	2.6	
⑪ 基幹産業	29.1	13.6	5.7	3.0	……基幹産業
⑫ 貿易・経済協力	—	7.9	10.6	5.6	……海外関係
計	100.0	100.0	100.0	100.0	
金額合計(億円)	3,228	6,069	35,799	181,799	

住宅金融政策の課題 (I)

(出所) 服部〔2〕6頁

でも、財政投融资は一貫して増大しており、政府金融機関の融資残高も二行十公庫だけで昭和五五年三月末に約三八兆円となって、全民間金融機関の同期の貸出残高約二〇七兆円の一八・四％となっている(第8表参照、但しこの表は全金融機関を対象としており、全金融機関に占める政府金融機関のシェアは、昭和五三年度末で一〇・五％。また、第9表も同様な関係を示しているが、政府関係金融機関に商工中金を含めること等により、シェアは大きく出ている)。このように、政策金融のシェアの増大は、低成長期への移行にともなう民間資金需要減退による民間金融機関相互の競争に加え、政策金融と民間金融の摩擦現象をも現出せしめている。この点は、国債発行の金融問題と絡み、クラウディング・アウトの問題も発生する重要な課題であるが、本論の主題からやや逸脱するので、これ以上は触れない。

政策金融の運用対象が時代の要請に合致しなくなってきたおり、民間金融と競合するようになった状況の

(第7表) 政策課題の変化と開発銀行の対応

時期	政策課題	開発の対応	重点融資項目
昭和20年代	経済復興・経済自立 先進諸国へのキャッチアップ	基幹産業の復興, 近代化	電力, 石炭, 海運, 鉄鋼
昭和30年代	・重化学工業化 ・開放体制への移行準備 ・国際収支の改善 ・地域格差の是正	幼稚産業, 新規産業の育成 産業体制の整備 地域問題への対応	機械・電子工業, 合成繊維, 石油化学, 原子力発電 石油化学, 乗用車, 紡績, フロンエニア, 電子計算機 海運, 国際観光ホテル 地方開発, 私鉄
昭和40年代	社会開発の推進 福祉社会の建設	国土開発・社会開発の推進 経済社会発展基盤の培養 技術開発 エネルギー	都市開発, 地方開発, 国民生活改善(公害防止等) 住宅産業, 国民厚生福祉施設, 安全対策 国産新技術の開発, 国産電算機育成 民族系石油の育成, 原子力発電電機器国産化
昭和50年代	経済の安定的発展 国民生活の質的向上	経済的安心の確保 長期発展基盤の培養 生活環境の整備・充実	資源・エネルギー(省資源・省エネルギー化, 69兆円の資金確保が見込まれる)石油備蓄, エネルギー源多様化 技術開発振興 都市開発, 地方開発, 国民生活改善

(出所) 服部 [2] 7頁

(第8表) 民間金融と政策金融のシェア (%)

	民間金融機関		政府金融機関
		都市銀行	
昭和45年度	90.9	25.4	9.1
46	91.1	25.7	8.9
47	91.7	26.0	8.3
48	91.6	24.7	8.4
49	91.0	23.7	9.0
50	90.7	22.7	9.3
51	90.3	21.9	9.7
52	89.9	21.4	10.1
53	89.5	20.8	10.5
54	—	67.63兆円	37.94兆円

政府金融機関は2行10公庫。

(出所) 全国地方銀行協会 [14]5—6頁より作成。

時代を追ってシフトし、その中で住宅政策が重視され、やがて最重点施策とされるに到ったからにはかならない。第10表は、財政投融資の総額と、公庫借入金との関係を示しているが、昭和四十年には公庫借入金が財投総額の五・二四%だったものが、五十年代に入るや、五十年に一〇・〇%、五三年に一四・九九%、五五年には一七・三九%を占めるに到っている。住宅公庫の伸長は、このように金額だけでなく、シェアとしても確認できる。

住宅金融公庫の役割が政策金融の中で増大したのは、住宅政策が政府の重点施策となり、従来の社会政策的な公庫融資に、景気対策、景気浮揚を担う性格が付与され、総需要管理政策の一環を構成するに到り、いわば経済

中で、住宅金融公庫の役割はいかなるものであろうか。第5表に見るように、住宅公庫が政府金融機関(三行十公庫)に占める地位は、五五年三月末には第一位となっており、貸付残高で政府金融機関の二八・七%を占め、第二位の開発銀行の一三・一%を大きく上回り、二・一八倍となっている。資金運用部資金からの割当も、二行十公庫全体の三六・三%を占めており、第二位の国民金融公庫の一七・一%を大きく上回っている。このように、住宅公庫のシェアが増大したのは、第6表で明らかのように、財政投融資の使途が基幹産業から国民生活関連に

政策に転換したからにほかならない。とくに、昭和四八年の石油ショックによる深刻な不況に直面して、昭和四九年度から景気対策としての財投追加が住宅公庫に行われ、公庫融資は拡充された。とくに、昭五二・五三年度にはその傾向に拍車がかかり、公庫融資は景気刺激策としての役割を担ったのである（昭和五三年度の公庫借入金率は、対前年度比四五・二％の増大となった）。公庫融資のGNP寄与率は、昭和五二年度には、GNP成長率五・五％のうちの〇・五％は公庫融資による住宅投資によるもので、GNP寄与度は九・一％になっている。いわば、政策金融としての公庫融資は、石油ショック以後は社会政策から経済政策（景気浮揚政策）へと質的転換を遂げ、

（第9表） 政府関係金融機関の金融機関のなかになかに占めるシェア（貸出残高ベース）

区分	年度末									
	30	40	45	50	51	52	53	54		
金融機関の総貸出(A)	54,370	361,684	813,870	1,883,045	2,111,994	2,308,390	2,536,707	2,374,265		
政府関係金融機関分(B)	7,744	40,291	93,724	235,613	277,728	319,774	367,759	425,415		
構成比 $\frac{(B)}{(A)}$	14.2	11.1	11.5	12.5	13.2	13.9	14.5	17.9		

(注) 1. 大蔵省『財政金融統計月報』、日本銀行『経済統計月報』

2. 「金融機関」は次に掲げる民間金融機関及び政府関係金融機関をいう。

- ① 民間金融機関……全国銀行の銀行勘定及び信託勘定、中小企業金融機関（相模、信金、全信連、信組、全信組連）、労金、労金連、農林水産金融機関（農中、信農連、農協、信漁連及び漁協）並びに保険会社（生保及び損保）
- ② 政府関係金融機関……開發銀行、輸出入銀行、国民金融公庫、住宅金融公庫、農林漁業金融公庫、中小企業金融公庫、北海道東北開発公庫、宮城企業金融公庫、中小企業信用保険公庫、医療金融公庫、環境衛生金融公庫、沖縄復興開発金融公庫及び商工組合中央金庫

(出所) 服部〔2〕4頁

住宅金融政策の課題 (一)

(第10表) 財投資金と住宅公庫借入金

	財政投融资		住宅公庫借入金		(B)/ (A)
	(A)	対前年比	(B)	対前年比	
昭和40年度	16,206	%	850	%	5.24%
45	35,779	17.2	2,348	22.5	6.56
50	93,100	21.1	9,307	31.7	10.00
51	106,190	14.1	12,250	31.6	11.54
52	125,382	18.1	15,366	25.4	12.26
53	148,876	18.8	22,310	45.2	14.99
54	168,327	13.1	27,845	24.8	16.54
55	181,799	8.0	31,622	13.6	17.39

(出所) 住宅金融問題研究会〔7〕40頁表15より作成。

それに伴ない量的にも急成長したものとみることができ。

以上の観点からすれば、前述のように(あるいは第4表)、多額の不用額を生じているとしても、そのことが直ちに政策金融としての住宅公庫融資を否定することにはならない。むしろ、住宅投資の前提となる宅地供給および土地政策、地価抑制を第二義的なものとし、金融面による拡大のみに施策を集中した、いわば無理な住宅政策のつけが、前述の不用額にあらわれたものとみることが妥当であろう。この点で、日本輸出入銀行、農林漁業金融公庫、環境衛生金融公庫、北海道東北金融公庫などにおける未消化額とは、やや質的に異なるものと考えられ、必ずしも国民のニーズに対して過大な計画をたてた結果としてあらわれたものではない。とはいえ、住宅投資が経済政策に転換している以上、住宅金融公庫の役割には質的な転換が生じており、果して国民のニーズと一致していたかをこれだけで判断することは困難である。したがって、他の政策金融機関の未消化額とは、質的に異なるとしても、不用額の発生は、公庫融資に対する批判を免れるものではない。

住宅公庫の融資と民間住宅金融の競合(クラウディング・アウト)についても問題が生じている。この点を確認するデータは少ないが、第11表の民間住宅投資の寄与率は、昭和五二年度には〇・三%であり、そのうち公庫住宅寄与率が〇・五%であるから、公庫住宅以外の民間住宅投資の寄与率はマイナス〇・二%であることがわか

(第11表) 公庫融資のGNP寄与率

	実質経済 成長率(A)	実質民間住宅投資		(B)/ (A)
		の寄与率	公庫住宅 寄与率(B)	
昭和40年度	5.7	0.4	0.3	5.3
47	10.4	1.3	0.0	0.0
48	6.5	0.8	0.3	4.6
49	0.0	0.0	0.0	0.0
50	3.2	0.8	0.3	9.4
51	5.8	0.2	△0.1	△1.7
52	5.5	0.3	0.5	9.1

(出所) 住宅金融公庫 [5] 137頁

る。このことは、少なくとも公庫融資付き住宅が、民間住宅金融住宅を凌駕していることを示している。⁽³⁾すなわち、公庫融資が民間住宅金融を圧迫していることを示している。しかし、公庫融資を借りている場合に、民間住宅金融も同時に併用していることが多いので、この点のみで、官と民の競争を主張することは危険である。住宅ローンの借り手側からすれば、まず(1)自己資金を用意し、(2)社内貸付制度を利用し、(3)公庫融資などの低利の公的資金を活用して、(4)民間ローンを借入れる、という行動をとると予想されるからである。したがって、公庫融資と民間ローンとの併せ融資を考慮すれば、公庫と民間ローンは競合ではなく、補完の関係にあることがわかり、単純な比較はできず、今後の課題として検討すべきである。

三 政策金融としての公庫融資 (II)

—— 利子補給の問題 ——

財政投融資が戦後の経済発展に一貫して資金供給をすることができたのは、資金運用部が国債引受け機能から解放され、租税を財源とする一般会計からの補助を受けることなく、政策金融機能を果たしたことに由来することが大きい。⁽⁴⁾これは、一方で低金利政策が採られ、第1図で示したように、③および④の段階で低利が実現され、⑤

住宅金融政策の課題 (I)

の融資は低利で行われたことによる。④の段階の金利は、民間の預金金利と同じか、やや高いもので、官営のため④と⑥の金利の鞘はほとんど必要とされず、低利資金を実現した。④⑥⑦いずれの段階においても、利子補給などの措置は行われておらず、資金運用部の調達(郵便貯金など)と運用を一体化し、一つの国営銀行とすれば、民間金融と同一条件で調達した資金を民間金融機関よりも低利で融資するという事業を、独立採算で行うという、不思議な機能を営んでいることになる。⁽⁵⁾

ところが、政策金融とは、第1図の④の段階で、民間に対し市中金融よりも長期・低利の融資がなされていることである。そして、この④の段階では、低利融資を実現するために、政府金融機関に対し利子補給や産投出資などの形で一般会計からの補助がなされている。これにより、政府金融機関の資金コストが軽減されているが、この措置は、政策金融全般ではなく、住宅金融、農林漁業金融などに限定されているので、④の段階の一般的問題ではない。しかし、この利子補給が膨張しており、政策金融の隘路になっている。政策金融機関の中で、割当てられた財投資金に対するこの一般会計の補助の割合を昭和五五年度でみると、農林漁業金融公庫一四・九%、沖縄振興開発金融公庫七・八%、医療金融公庫四・二%、環境衛生金融公庫二・一%となっており、この他に海外経済協力基金の四五・六%、商工組合中央金庫の一四・五%がある。そして、住宅金融公庫も四・一%であり、第12表に見るように、他機関に比してこの利子補給額が大きいことが顕著である(政策金融全体の約五ないし六割が住宅公庫への利子補給である)。

このように、住宅金融公庫が一般会計からの利子補給を多額に受けるのは、制度的理由による。その理由としては、

(第12表) 政府金融機関に対する一般会計補給金

(億円)

年 度	昭和50	51	52	53	54	55
国民金融公庫	8	16	12	9	3	3
農林漁業金融公庫	251	456	669	756	787	862
中小企業金融公庫	—	—	—	3	10	11
公営企業金融公庫	14	21	35	50	64	80
医療金融公庫	12	19	23	27	34	42
環境衛生金融公庫	6	31	41	47	50	59
沖繩振興開発公庫	13	30	54	74	80	82
住宅金融公庫	550 (64.4)	847 (59.6)	1,070 (56.2)	1,128 (53.9)	1,325 (56.3)	1,776 (60.9)
計	854	1,420	1,904	2,094	2,353	2,915

() は全体に対するシェア (%)

住宅金融政策の課題 (I)

(1) 住宅公庫の調達金利(財投借入金利)と、民間に対する貸付金利が逆鞘であること。とくに、貸付金利は法定金利で(公庫法第二条第一項)、金融情勢に関係なく固定されている(金融緩和期に、五・二あるいは五・〇五%に下げられたことがある)。これに対し、調達金利は、財投金利で、借入期間二三年の超長期資金であり、借入年度の利率に固定されている。財投金利は、民間の長期プライム・レートを勘案して動くので、金融引締めには借入金利と貸付金利の逆鞘が大きくなり、利子補給が大きくなる。

(2) 公庫融資は、超長期で(個人向けは最長三五年)、財投からの借入も二三年である。このため、一度融資した資金については、それが返済されるまでは、継続して利子補給も行われ、固定されてしまうという性格をもつ。他の政府金融機関の貸付は、もっと短期で、利子補給も長期固定化されずに済む、があげられる。

公庫融資には、大きく分けても十数種類の貸付があり、貸付期間も、貸付金利も異なり、すべての融資がこのような問題を発

(第13表) 住宅金融公庫の補給金 (億円)

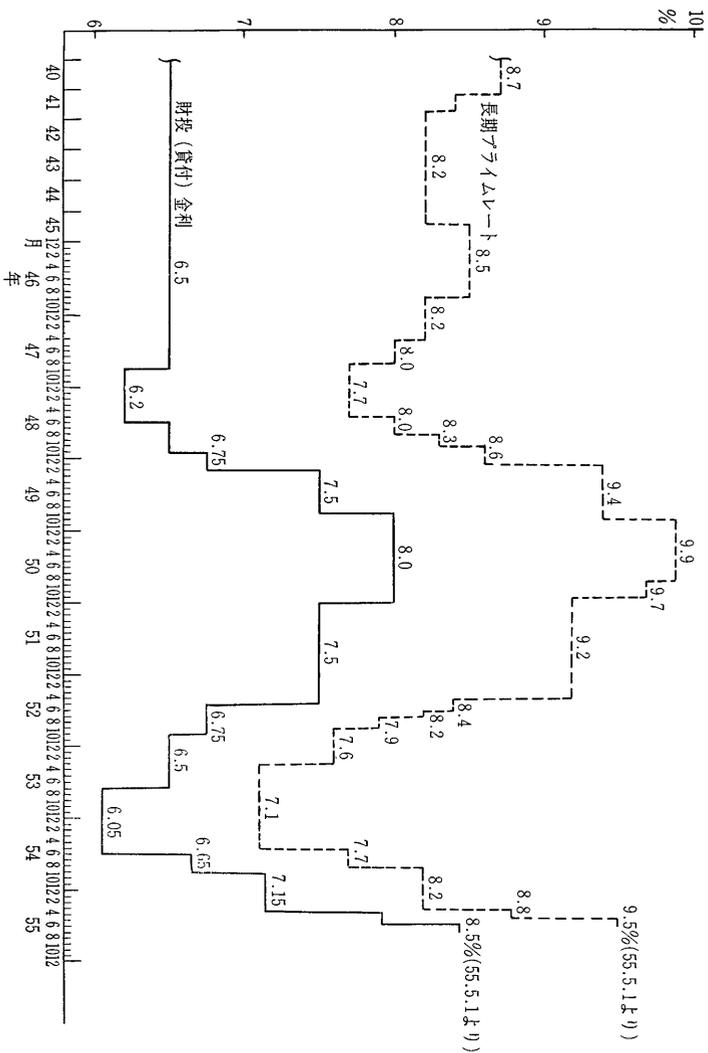
	補給金 (A)	財投借入金 (B)	(A)/(B)
昭和40年度	7	850	0.8%
41	23	1,181	1.9
42	32	1,357	2.4
43	33	1,554	2.1
44	42	1,912	2.2
45	71	2,348	3.0
46	108	2,829	3.8
47	144	3,977	3.6
48	183	5,842	3.1
49	331	7,562	4.4
50	550	9,307	5.9
51	847	12,250	6.9
52	1,070	15,366	7.0
53	1,128	22,310	5.1
54	1,325	27,845	4.8
55	1,776	31,622	5.6
56	(2,173)	(32,471)	(6.7)

住宅金融問題研究会〔7〕41頁他。

第2図のように、昭和四八年十月から財投金利は上昇し、四九年には八%となった。その後下落したが、五五年五月には八・五%となり、公庫融資の中心である個人向け五・五%金利との逆鞘が増大し、利子補給額は肥大化したのである。とくに、昭和五三年以降、公庫融資は前述のように景気刺激策の一環として位置付けられたため、急膨張し、その結果利子補給金も増大したのである。たとえば、昭和五五年度についてみると、五三年度以上契約分一二〇六億円、五四年度分六八〇億円、五五年度分五八〇億円の計二四六六億円の逆鞘分が必要で、このうち予算に計上された利子補給金は一七七六億円である。したがって、六九〇億円は次年度へ繰越される分となり、いわば赤字額を計上することとなる。すなわち、五六年度には新規貸付を行わなくても、二四六六億円の

生せしめるわけではない、個人および公的事業主体には法定金利が適用されるが(五・五%)、民間事業主体には政令金利(公庫法第二条第四項)が適用され、民間の金利や財投金利を勘案して政令により決められる金利となっており、ほぼ財投金利に見合っている。このため、金利が低位固定されていた昭和四五年度までは、公庫発足時以来財投金利は六・五%であり、金利の逆鞘問題はそれほど問題とならず、利子補給も小さかった。ところが、

(第2図) 財投(貸付)金利及び長期プライムレートの推移



(出所) 住宅金融問題研究会〔7〕71頁
住宅金融政策の課題 (一)

住宅金融政策の課題 (I)

利子補給を受けなければ、住宅公庫は存在していけないのであり、その資本金九七二億円を取り崩したとしても赤字団体化は免れない。⁽⁶⁾五六年度予算では、二七八六億円の利子補給が必要なのに対して、利子補給額は二一七三億円が認められたがこれでも不足であり、差額は新規借入となるにすぎない。

このように、利子補給は住宅公庫についてみると長期固定化される性格をもち、今後増大することはあっても、減少することはない。したがって、公庫の貸付金利、とくに法定金利は弾力的に運用される必要があり、金利自由化の中で考えられるべきである。公庫融資が景気対策となった以上、あらゆる公庫融資を低利で行う必要はない。少なくとも、社会政策的融資と、経済政策的・総需要管理政策的・景気対策的融資とは区別されるべきであり、五・五％融資は社会政策的融資に限定する一方、経済政策的融資は少なくとも先の政令金利並みにすることが望まれる。このためには、①融資対象者の所得制限、②所得の低い者には低利融資を増加し、反面所得の高い者には金利を五・五％より高めに設定すること、③地域別の貸付額の格差の適正化、④返済能力の低い初期段階では低金利貸付とし、所得が高まり返済能力が上昇した段階では、金利を引上げる段階金利制の導入、⑤建て替え、買い替えに対する融資について、当初五年間程度に限って月返済額を五・五％と同額の返済とし、できる限り利子補給を要しない金利での融資とすること、⑥有利な社内融資制度のない中小企業等の従業員に限って低利にすること等の措置が検討されるべきである。⁽⁷⁾

(一九八一・二一・二二)

(1) 住宅金融公庫⑤一一四八頁。

(2) 野口悠紀雄⑫六二一六八頁。

(3) 住宅金融公庫の計算によれば、民間資金持家着工戸数(H)と公庫資金持家着工戸数(K)とは競合するという試

算例もある。すなわち

$$\begin{aligned} H = & -98443.6 + 0.995158 \sum_{t=1}^3 (Y/CPD)/4 - 173.740 P_{t-1} - 15.8178 P_{t-1} - 0.122975 K + 0.752282 H_{t-1} \\ & (-1.84) \quad (3.10) \quad \quad \quad (-1.59) \quad \quad \quad (-2.56) \quad \quad \quad (-2.34) \quad \quad \quad (10.21) \\ R^2 = & 0.9517, d = 1.7380, S = 4265.61 \end{aligned}$$

(推計期間：昭和四十六年第二四半期—五十四年第三四半期、Y：全国勤労者世帯可処分所得(月)、CPD：消費者物価指数(五〇年＝一〇〇)、Ph：民間住宅投資デフレーター(四五年＝一〇〇)、PI：全国住宅地価(三〇年三月＝一〇〇))
がその結果である。これによれば、公庫資金住宅戸数と民間資金住宅戸数は相反する関係にあり、公庫融資と民間ローンは競合関係にあるとみることができるとは、しかし、この公庫資金住宅の中にも、民間ローンとの併せ融資を受けた分が含まれており、この結果だけで、公庫融資と民間ローンの競合を主張することは難しい。

- (4) 野口◎一七二—一七三頁。
- (5) 前掲書、一七四頁。
- (6) ある試算によれば、五六年度に五五年度並みの利子補給を受けるのみとすると、貸付金利は一一・一％になるといふ。毎日新聞、一九八〇年一月六日夕刊号。
- (7) 住宅金融問題研究会(7)七二頁。

〔参考文献〕

- (1) Charles, S., *Housing Economics*, Macmillan Studies in Economics, 1977.
 - (2) 服部敬道「政策金融と民間金融の見直しについて」『地銀協月報』第二四三号、昭和五五年九月。
 - (3) 石川周・行天豊雄編著『財政投融资』金融財政事情研究会、昭和五二年六月。
 - (4) 住宅金融普及協会編『欧米の住宅金融と政策』住宅新報社、昭和五三年二月。
- 住宅金融政策の課題 (一)

住宅金融政策の課題 (I)

- [5] 住宅金融公庫 『住宅金融公庫三十年史』住宅金融普及協会、昭和五五年六月。
- [6] ——— 『資料でみる日本の住宅問題』住宅金融普及協会、昭和五五年六月。
- [7] 住宅金融問題研究会 (中間報告) 『今後の住宅金融の方向について——とくに住宅金融公庫との関連において——』住宅金融普及協会、住宅問題調査会、昭和五五年五月。
- [8] 川島博 『住宅・都市計画に関する小論』住宅金融普及協会、昭和五五年九月。
- [9] 建設省住宅局編 『住宅金融の手引』ぎょうせい、昭和五一年八月。
- [10] 窪田弘編著 『住宅金融——その実際と展望——』金融財政事情研究会、昭和四九年五月。
- [11] 村本孜 『住宅金融問題の一考察』『成城大学経済研究』第七一号、昭和五五年一〇月。
- [12] 野口悠紀雄 『財政危機の構造』東洋経済新報社、昭和五五年八月。
- [13] 山下邦男 『政策金融』小泉明・長澤惟恭編 『金融論の基本問題』東洋経済新報社、昭和四四年五月。
- [14] 全国地方銀行協会 『金融銀行諸統計』一九八〇年八月号。