

日本労働年鑑 第54集 1984年版
The Labour Year Book of Japan 1984

第二部 労働運動

IX 労働者福祉運動

4 労働者住宅運動

停滞する住宅着工戸数

建設省は、八一年度を初年度とする第四期建設五ヵ年計画で八五年度までに七七〇万戸、単年度平均一五四万戸の住宅建設計画を打ち出したが、八一年一一四万戸、八二年一一五万戸といずれも計画を下回る結果となっている。とくに利用関係別では土地費負担が加重される分譲住宅が低調であるが、持ち家に関しては、住宅金融公庫融資が下支えとなり、また一〇月から段階金利が導入されたことにもなう駆け込み着工によって、前年比微増となっているが、持ち家と分譲住宅を合計した持ち家計は前年比二・七%減の八〇万戸と七五年以降もっとも低い水準となっている。

八二年の首都圏のマンション需要動向は、需要の低迷を反映して八二年の新規供給戸数は微減しているが、それでも五万二〇〇〇戸に達している。一方、販売戸数も前年を下回る三万六〇〇〇戸、その結果八二年末の累積在庫はついに二万戸を超えるにいたった。

需要の低下の原因は、繰りかえし言われているように、人口構造の変化、持ち家充足率の向上等の構造的要因もあるが、短期的には税、保険料負担の増加および賃上げ率の低下による勤労者所得の伸びなやみにともなう住宅取得能力の低下である。地価上昇率は一時より低くなっている(八二年度下半期の住宅地の地価上昇率は国土庁調査で二・一%、前期の二・五%より低下している)とはいえ、総体的に高値安定型となっている住宅価格との相対価格差を拡大させ、住宅購入意欲を減退させたためである。

しかし「住宅需要実態調査」でもわかるとおり、つねに三〜四割の世帯がなんらかのかたちで住宅困窮を訴えており、地方圏より大都市圏に、また持ち家より貸家にそれが強い。最近の傾向は絶対的な困窮感が減少し、より質の高い住宅や住環境に関心が移行しており、より良い住水準を求める国民の欲求はいぜん高い。

このことにたいする国の施策は、持ち家重点主義の基調を変えていず、公団、公社、公営など公的賃貸住宅建設の停滞が目立つ反面、線引きの見直し、自治体の開発指導要綱の行き過ぎ是正、大型宅地開発の許可基準の見直しなど宅地供給を増やすために土地にたいする規制をゆるめようとしている。また、一〇年目以降、借入金利を財投金利並みに引き上げる段階金利制の実施はあるものの融資限度額等の引き上げなどの住宅金融公庫にたいする措置、税制面では住宅取得控除の控除率を一八%、控除限度額を一五万円に引き上げ、地域特別分譲住宅制度による公営住宅入居者層の持ち家移行政策など持ち家重点主義の政策をとっている。

住宅建設計画の基本課題である最低居住水準の向上を持ち家で推進していこうという政策展開は、最低居住水準以下世帯の多い公団、公営住宅の改善を遅らせ、持ち家取得者にも住宅金融公

庫の長期延滞件数が八二年末で前年比三六・四％増の五六〇〇件と総融資件数の〇・一％を越し、損保の住宅ローン保証保険の保険金支払額が七五年の一〇倍に達する七〇〇億円と、景気の低迷と個人所得の伸びなやみを背景に急増した。

さらに需要の伸びなやみにたいし、とくに分譲住宅で建築面積等がこの一年顕著に現れている。分譲事業主体は、建築面積、土地面積を小さくし、設備機器の低質化により住宅価格の上昇を抑えようとしている。たとえば、首都圏の新規マンションの供給をみると、平均価格は八一年に二六一六万であったものが、八二年には二五七八万円と一・五％低下しているが、建築面積は一八・四坪から一八・二坪に減少し、住宅の質的向上意欲も価格に阻害されたかたちとなっている。

第二期中期事業計画の策定

勤住協は七九年以来、中期的な協会事業活動の方向を示し、単年度の事業計画の指針となるべき、三年間の中期計画を策定している。八二年は第二期中期計画の初年度であった。第一期計画は期中前半が好調に推移したため期間全体では計画戸数二万一〇〇〇戸にたいし、一万六二八九戸と七八％の達成率であったが、期後半にいたって第二次オイルショックの影響から、勤労者の実質所得の低下と住宅価格の乖離による住宅需要の低下により、在庫住宅の発生をもたらした。

第二期中期計画は、第一期にも増して外的経済要因、条件の悪化が予想され、どのような事業展開をはかるべきなのかを重点課題とした。具体的には勤住協、住宅生協の基本の事業である新規分譲住宅の供給だけでなく、建て替え、増改築、修理等のリフォーム分野などである。住宅ストックがある程度充足された状況下では、物的、機能的、経済的価値の維持にたいするニーズに対処するとともに、中古住宅流通市場の活発化対応など、多様化、複雑化してきた住宅需要に的確に対応した事業運営をおこなうことにしている。

また、建設計画戸数は、住宅需給動向は住宅価格の上昇は鈍化するといっても、所得との関係から需給バランスが好転する見通しにはない。とくに勤住協の供給対象は所得の比較的低い層に集中しているためその影響が強くなることもある。これへの対応は、ニーズを充分把握したうえでの価額、質的水準での適正物件の供給であり、前期の二万一〇〇〇戸に比較し一六％減の一万七七〇〇戸、単年度平均五九〇〇戸を設定し、供給の確実性を期してとりくんだ。

八二年度事業概況

八二年の勤住協の事業計画は、昨年度計画にくらべ一三・六％減、同じく建設実績比で一・五％増の六五七九戸とした。年度当初の実施状況は、一〇月より住宅金融公庫が段階金利制を導入したことにもなう年度繰り上げなど早期申し込みが影響し、好調な進捗率を示した。しかし、その後一部で在庫住宅の消化が遅延していること、開発許可取得が思うように進展しないこともあって、実施戸数は対計画比七三・九％、対前年度実績比一〇・一％減の四八六一戸となり、七六年度以降の単年平均実績戸数を下回った。財形住宅は四〇三戸とほぼ計画戸数を達成することができ、前年比でも一一六％と大幅な伸びを示した。

勤住協事業を受託している全国の各住宅生協については、協会事業の生協経営に占める比重が増大して来た。住宅要求の高い三大都市圏とその他地域での質的格差が広がり、分譲住宅一辺倒では経営の維持が困難となってきたため、事業分野の拡大、組織機構の改善など経営体質強化に努力している。

制度改善要請

勤住協・住宅生協は毎年政府にたいし、税制・予算両面での改善要請をおこなってきているが、税制においては、特定住宅地造成事業のため土地を譲渡した場合、譲渡所得の特別控除額の三〇〇〇万円への引き上げ(現行一五〇〇万円)、勤住協が適正用地を取得しやすくする。また、財形関係では地方自治体の利子補給問題を解決し、地方公務員が勤住協の財形住宅を購入できるよう働きかけたがいずれも財政上の理由によって実現できなかった。

金利対策

勤住協・住宅生協の事業資金の多くは労働金庫からの借入れによってまかなわれているが、資金コストの高い労金資金では、事業期間の比較的長い大規模住宅はますます困難になっている。そのため、借入金利の引き下げを要請すると同時に資金操作を効率的にするよう努力している。

【参考資料】<労金関係>(1)「社団法人全国労働金庫協会第42回総会議案書」、(2)「労働金庫連合会第26回総会議案書」、(3)『月刊労働金庫』
<労済関係>(1)「全国労働者共済生活協同組合連合会第39・40回総会議案書」、(2)『理論誌労済』、(3)『労働者の共済』(月刊)
<生協関係>(1)「日本生活協同組合連合会第31回通常総会議案書」、(2)『生協運営資料』(季刊)、(3)『消費者運動資料』(季刊)、(4)『生協運動』(月刊)
<住宅関係>(1)「日本勤労者住宅協会第27回評議員会資料」、(2)「全国住宅生活協同組合連合会昭和58年度総会議案書」、(3)『月刊勤住協』

日本労働年鑑 第54集 1984年版

発行 1983年11月30日

編著 法政大学大原社会問題研究所

発行所 ●

2001年8月28日公開開始

■ ←前のページ 日本労働年鑑 1984年版(第54集)【目次】 次のページ → ■
日本労働年鑑【総合案内】

法政大学大原社会問題研究所(<http://oisr.org>)
