

地方実業家の不動産所有と経営

— 愛知県半田地方・小栗三郎家の事例 —

Real estate possession and management of the local business family
— Example of Saburo Oguris of Handa, Aichi district —

山口 由 等
Yoshito YAMAGUCHI

要 旨

本稿は、愛知県知多郡の半田地方で肥料・醤油などの製造販売を営んだ小栗三郎家の農地および宅地・貸家の所有と収支を、明治から昭和初期までのおよそ半世紀にわたって分析する。当初、小栗家は知多郡に多くみられた新田開発による村外所有を中心とする中規模地主であったが、商店周辺の町場に店員向けなどの貸家も経営していた。その後、新田経営が安定化するとその所有規模と収入が増加するとともに、一方では半田の市街地化によって宅地や畑地などの所有も増加し、大正期から貸家・貸地を経営する市街地地主としての性格が強まっていく。その結果、一般には地主制の後退期といわれる大正～昭和初期には、各種の土地所有面積を合わせると五〇町に迫る大地主へと不動産経営を拡大させていった。

目 次

はじめに

1. 明治期の農地経営と貸家経営
 - (1) 知多郡の地主経営
 - (2) 半田地方の地主経営
 - (3) 小栗家の不動産所有と収入
2. 両大戦間期の不動産所有と経営の変化
 - (1) 半田地方の市街地化
 - (2) 不動産所有の増減
 - (3) 両大戦間期の貸家経営

おわりに

はじめに

本稿の分析対象である小栗三郎家（以下、小栗家と表記する）は、愛知県半田町－半田市で肥料製造販売および醸造業（醤油・溜）などを営んでいた商家・実業家であり、とくに肥料商としては大正期に国内最大の販売額を記録した。一八八〇年（明治一三）に知多郡役所に提出した報告によると、その小栗家の幕末以来の家業の沿革は以下の様なものであった（『愛知県史 資料編三一 近代七』資料番号六五を現

代語に翻訳）。

開業は数百年前で年代は不詳です。近年については文政（一八一八～一八二九年）の頃より肥料の専業となりました。天保期（一八三〇～一八四三年）の末から弘化期（一八四四～一八四七年）になると次第に商売が盛んとなり、年ごとに肥料の需要も多くなって他の地域からの流通がどんどん増えていきました。

嘉永期（一八四八～一八五四年）の頃ま

では関東産肥料以外の流入はなく、北海道産もありませんでしたが、安政五年（一八五八年）に初めて、大阪港や兵庫港から北海道産の肥料が運ばれるようになりました。それ以降も常に流入はありましたが、関東産のいわし粕を好む習慣が続いて北海道産のにしん粕の需要はわずかでした。しかし、明治三年（一八七〇年）になるとにしん粕がこの地方に適していることが知られるようになり、年々その流通が増加して明治八年・九年（一八七五・六年）以降は大変多くなりました。

明治九年（一八七六年）一〇月、越中（新潟県）高岡の船が初めて北海道から（半田に）直接来航しました。それまで、加賀・能登（石川県）や越前・越後（新潟県）からの商船は、大阪や兵庫まで運搬するだけでした。もし東海地方を運行する場合でも強風を避けるために志摩地方の鳥羽的矢港に一時的に碇泊するだけで、さらに内海へ進むことはなかったのです。しかし、この高岡の船の来航をきっかけにして、それから毎年のように石川県や新潟県の商船が盛んに（直接半田へ）運送を行うようになりました。その結果、現在ではむしろ北海道産の肥料の方が主流となり、関東産の需要が減少しています。

小栗家に残された文書によってその不動産経営を分析する本稿の主な検討課題は、不動産事業そのものの推移・展開とその動向の理由・背景を明らかにすることと、小栗家のビジネスの中での不動産経営の比重とその変化を明らかにすることの二点である。近代の小栗家の不動産経営の最大の特徴は、地主制の後退期とされる大正・昭和期に入って農地を含む土地所有規模を拡大させたことである。この拡大は市街地化とも係わりがあり、本稿は市街地形成と近代日本の地主・資産家の関係を論じるケーススタディといえる。

土地および建物に関する史料は、小栗家文書全体で占める割合は少なく、また、必ずしも体系的ではなく残存状況には偏りがみられる。ただし、とくに小作地からの収入を柱とする不動産収入は小栗家にとって一定の地位を占めており、また地租の支払もかなりの額にのぼるため、商店や家の決算史料等の中から得られる不動産関係の情報も合わせて、小栗家の不動産経営の分析を行いたい。

不動産関係の中で最も長期に体系的に残されているのは、この地方で掬米と呼ばれている小作米の取立帳などの史料である。また、大正～昭和初期（とくに一九三五〈昭和一〇〉年分が多い）になると契約書など権利関係の重要書類が保存されている他、税など行政に関する書類、家賃徴収簿などが断片的に存在する。具体的には、「掬米取立帳」が幕末に若干と明治以降ほぼ毎年残存しており（ただし、昭和恐慌前後の一九二八〈昭和三〉～三三〈昭和八〉年の期間が欠）、地域別に①無表記ないしは「地方」、②「小垣江新田」、③「（石浜村）成実新田」の三つを基本に、「城東新田」（一八九六〈明治二九〉～一九〇二〈明治三五〉年）、「成岩新濱新田」（一九三五〈昭和一〇〉～三九〈昭和一四〉年）の取立帳が短期間だけ存在する。これら取立帳の部署表記は明治期までは無表記で、一九〇一（明治三四）～〇三（明治三六）年が「萬三土地部」、一九〇五（明治三八）～〇六（明治三九）年「小栗土地部」、一四（大正三）年以降「小栗三郎土地部」となっている。一方、貸家や家賃の台帳類の作成者は明治一〇～二〇年代が「小栗三郎」、二〇年代末からは小栗家事方（部）、萬三家事方（部）などとなっている。作成者の表記が無い期間も多いのだが、このように、小栗家・萬三商店の中で不動産関係の経営や収入管理を担当する部署は、農地関係は土地部、貸家関係は家事部（時期によって名称は変わる）となっている。一方で、農地等と宅地を一括した最も基本的な「土地台帳」は「萬三本家」名義である。これは、地租の納税額の管理

のためという事情もあるのだろうが、売却や地目変更などの重要な決定を家で管理していたことを窺わせる。このように、不動産分野は商店・会社と家を複雑に交錯して管理されているが、概ね家の範疇として扱われていたと考えられる。

一方、上記の様な台帳・契約書などの記録以外には土地部や家事部内の不動産業務・事務の史料がほとんど無いため、不動産経営に関する主体的判断や方針などを示す手がかりは得られない。したがって、土地・建物の所有やそこからの収入という結果・事後的な情報を基に、そうした経営戦略的な点について推測するしかない。本稿では、地主経営や市街地化など地域の動向を勘案しながら、小栗家特有の事情に止まらず当該地方の動向に通じるような議論を進めていきたい。

1. 明治期の農地経営と貸家経営

(1) 知多郡の地主経営

明治期の小栗家の不動産経営は、基本的に農業小作地を中心としており、その他には商店周辺に宅地と店員等向けの貸家を若干所有している程度であった。その後、後に紹介する様に半田周辺の市街地化に伴って宅地や貸家の数量が増加するが、農地所有や小作地経営の規模は昭和戦前期まで維持されていく。周知のようにこの間の地主制・地主-小作関係は、とくに大正期以降に変化・動揺していったとされているの

で、まず地域の農業史の動向を確認しておこう。

小栗家が居住する半田が所属する知多郡の大地主を列挙したのが表1である。知多郡には五〇町歩以上を所有する地主が五名いて、中でも最大の地主は、小栗家と同様に半田運河沿いに居を構えていた中埜半六家であった。小栗家はここでは挙げられていないが、ほぼこれに準じるクラスの規模の地主であった。表1をみると、これらの大地主のうち三名で知多郡内の他に碧海郡が主要所在地となっていることが大きな特色である。碧海郡は幕末から新田の開発と売買が盛んに行われた地域で、行政的には衣浦湾を挟んで尾張・知多郡と三河・碧海郡に分かれるものの、両者は距離・地理的には極めて近接しており、半田を初めとする知多郡東岸の資産家が知多郡と碧海郡にわたって新田開発の投資を行った(図1)。例えば、『刈谷市史 六 資料編近世』には、小栗三郎家と同族である小栗太郎兵衛が幕末維新期の小垣江新田の地主として売買に関与した史料が掲載されており、さらにその証文には小栗三郎兵衛が「親類」として署名している。また、小栗三郎兵衛自身は『刈谷市史』においてこの地域に肥料を販売していた代表的な肥料商としても紹介されているが、この小垣江新田で一〇町歩を超える新田を幕末から所有し、後にみる様にこの新田の動向は小栗家の農地経営を大きく規定することになる。このように、小栗家は知多郡内では最上位に準ずる規模の地主であり、質的にみても知多郡の代表的な地主層と同様の性格を持っていたとみてよい。

表1 知多郡の大地主(1924年)

(町・戸)

	職業	田	畑	合計	主な所在郡名 町村数	小作人 戸数
中埜半六	半田町 農	79.9	7.9	87.8	知多郡4, 碧海郡3	343
服部孫兵衛	有松町 絞商	63.9	17.0	80.9	知多郡5, 愛知郡2 名古屋市	375
伊藤早苗	亀崎町 無	71.2	6.8	78.0	知多郡1, 碧海郡3	375
原田得右衛門	東浦村 酒造業	65.4	10.9	76.3	知多郡5, 碧海郡5	400
伊藤侑二	亀崎町 清酒醸造業	50.1	11.8	61.9	知多郡1	292

出典：農商務省編『50町歩以上の大地主』1924年(渋谷隆一『都道府県別資産家地主総覧 [愛知県編3]』1997年, 日本図書センター)

注：中埜半六の小作人数は原典の誤植と判断して修正してある。

(2) 半田地方の地主経営

続いて、知多郡の中でも大規模地主が多く、小栗家・萬三商店が居を構える半田地方の地主経営を先行研究によってみてみよう。半田は知多郡の中では地主・小作分解がかなり進んだとされる地域で¹⁾、現在は全て半田市に編入されている亀崎・乙川・半田・成岩(図1参照)がお互いに深い関係を持ちつつ、地域を跨がる地主-小作関係が成立していた。

小栗家文書でも使われている「掬米」という用語は小作料の現物米のことで、この掬米から地主の負担する地租・井料などを差し引いた地主取分は「正徳米」と呼ばれる²⁾。一八八四(明治一七)年の調査では、乙川村の農家のうち自小作が六四.九%で大多数を占め、その他に自作が一九.四%,小作一五.六%となっていた。

図1 小栗三郎家の所有地の分布



大日本帝国陸地測量部「五万分一地形図 半田」(1930年5月)より作成。

村外の大地主には伊藤孫左衛門(亀崎)・中埜半六・中埜半左衛門(ともに半田)などがいて³⁾、同様の資料が残る西成岩と比較しても、この乙川はとくに農民層分解や不在地主への集中が松方デフレ以前から進んだ地域とされている。もっとも、一八七七(明治一〇)年の「地租改正地価取調帳」(『半田市誌 資料篇三』所収)によって一筆ごとの土地所有一覧をみると、これら大地主が所有する土地は新田開発によるものも多いようである。こうした新田の所有は乙川の中でも他の農地とはかなりと異なるもので、たとえば「末廣(新開中)」という字を中埜半六と小栗富治郎の二名、「名古屋曲輪」では中埜半六単独、などのように字全体を一〜二人で所有している場合や、あるいは三〜四人による共有の字などがあり、また、評価された等級が極端に低かったり、あるいは「新開試作」と記された開発中とみられる土地なども含まれている。したがって、村外地主による大規模土地所有は農民層分解によるものというよりは、こうした新田開発への投資の結果であり、明治初年の時期には十分な採算が取れているかどうかは疑問である。例えば、中埜又左衛門家が三河に所有していた小栗新田の史料による例が『新修 半田市誌』に紹介されているが⁴⁾、それによると、貢租や諸入費の負担が大きいために、正徳米は少なくかつ不安定であった。また、「四つ割り」のように全体の掬米高の一定の割合の取物件という形を取っていたとされているのは、乙川でもみられた共有による一括所有のような場合に対応しているものとみられる。したがって、小作農と地主の関係は集团的なものであり、現地の差配人を通じて経営するのが一般的だったようである。

小栗家では、等級はやはり二四〜三七級と低いが、乙川にも六筆・計八反近くを所有している。乙川村からみると小栗家は小規模な村外地

1) 『新修半田市誌 本文篇 中巻』(一九八九年)九六頁。
2) 前掲『半田市誌』九九頁。

3) 前掲『半田市誌』八九-九二頁。
4) 前掲『半田市誌』一〇四頁。

主の一人にすぎないが、すでに触れたように衣浦湾奥の向かい合った二つの新田（石浜・成実新田、小垣江新田）では大地主となっており（図1）、乙川の新田の所有構造や農地としての生産性の低さは、小栗家の新田所有を考察する際の参考となる。半田とその近隣の農地所有では、松方デフレ以前から幕末以来の新田開発・経営による地主－小作関係が広がっていることが特色であり、小栗家の農地所有－地主経営もその一環であったとみられるのである。

そこで、小栗家の地主経営を考察するために、先行研究による半田地方の地主経営のケーススタディをみてみよう。明治初年に中埜又左衛門家（半田）では、半田から約一〇〇石の他、周辺の新田から合わせて四～六〇〇石の掬米を得ていた。一方、半田村内では宅地分の金納が三分の一を占めており、半田では市街地化が早くから進んで土地経営に変化をもたらしていた。次に、中埜半左衛門家（半田）の場合は、一八六九（明治二）年に四〇〇石台だった掬米が、六九～七九年（維新时期）と八四～九〇年（松方デフレ期）に農地の所有が増加した結果、七〇町で七八〇石台の掬米を受け取るようになったということである。そのうち半田は僅かに一町二反のみで、佐脇新田（三河）一七町と、乙川・成岩にもそれぞれ十数町を所有していた。正徳米は幕末から明治初めにかけては停滞していたが、明治二〇年代以降になると掬米の六～七割で安定するようになった。

以上のように、不在地主による大土地所有は知多郡における資産家の代表的形態であり、衣浦湾を挟んで知多郡や三河地方・碧海郡の沿岸部で幕末から開発が進められた新田の大規模所有を特色としていた。地主としての小栗家は、新田所有という点でそうした知多郡大地主と共通していた。その一方で、半田近隣での大規模所有の有無が地主経営中心の資産家との相違点であり、そのため小栗家の地主としての規模はいわば第二階層に止まっていたものの、農地の経営のあり方は地域の一般的な経営と同様だっ

たと考えられる。

(3) 小栗家の不動産所有と収入

前項では、知多郡の不在地主としては中規模だが、碧海郡の新田を大規模に所有する点では地主資産家と共通しており、商家である小栗家が地主としても郡内最上位層に次ぐ地位にあったことを確認した。本項では、小栗家自体の不動産経営を考察し、その収入を運送・販売、製造など家業と比較し、農地や宅地の所有がどのように展開していったかを分析する。明治の初期から中期にかけての土地所有や収入そのものに特化した史料は残されていないが、納税額の算出のために毎年作成されていた「所得税調書」・「所得税下調」等によれば、これからみるように不動産収入は小栗家全体からもみても主要な収入の一つといってもよい。ただし、その成長は当初は緩やかであった。見方を変えれば安定的ともいえるが経営の成長をもたらすようなものではなく、全収入からみた比重は肥料部門や醸造部門からの収入の動向によってはかなり低くなることもあった。

まず、最初に小栗家が所有する不動産（土地・建物）の面積をみておこう。例えば、表2の一八九六（明治二九）年の数字をみると、小栗家は合わせて二七町七反の農地を所有しており、その大部分（二五町八反）が田で、畑は少なかった。田は知多郡内に合計一一町五反、そのうち地元の半田が四町六反、南隣の成岩が二町七反である。知多郡外では碧海郡の小垣江に田一四町三反・畑一町五反を所有しており、小栗家文書では「小垣江新田」と表記される。知多郡内でも石浜の農地は「成実新田」と呼ばれており、小垣江と石浜はともに半田から一〇キロほど北の境川河口付近の埋め立て新田地帯で、狭い衣浦湾を挟んで向かい合う位置にあった（図1）。したがって、小栗家の農地は半田・成岩・乙川に跨がる近隣に存在した細分化された小作地と、やや遠方にまとまって所有していた二つの新田とに分けて把握することができ

表2 小栗家の明治期の所有不動産の構成

			1886年		1896年			1906年	
			地価	地租	地価	地租	面積	地租	面積
貸家宅地	半田	貸家部			517	13	3反	110	1,853坪
		貸屋敷						150	1,464坪
		宅地			498	12	5反		
		同 無家賃						12	170坪
	郡宅						3	2反	
	計							13,507 m ²	
知多郡	半田	田方	3,480	87	3,117	78	4町6反	133	4町4反
		畑方			44	1	2反	3	1町
		山						0	1反
		四郎 田						13	3反
	成岩	田方	2,735	68	1,785	45	2町7反	83	2町8反
		畑方			53	1	2反	2	2反
		郡宅地						0	0反
		四郎 田 四郎 畑						2 0	1反 0反
	乙川 石浜 横松 配津	田方	246	6	216	5	8反	10	8反
		田方	1,679	42	1,469	37	3町4反	68	3町3反
畑							0	0.5反	
田							15	5反	
畑							1	1反	
計		田方合計 畑方計	8,140 204	204	6,588 97	165 2	11町5反 4反	240 7	12町2反 1町4反
碧海郡	小垣江	田方	6,680	153			14町3反	337	18町9反
			83	2	89	2			
		畑方	45	1	26	1	1町5反	9	2町3反
		雑宅	20	1				1	3反
	計	6,829	157				347	24町2反	
西加茂郡根川村					3	1	0反		
総計	田地計						25町8反		31町1反
	畑計						1町9反		3町7反

出典：各年「所得税調書」「所得税届下調」より作成。

る。これに対して、宅地・貸家は合わせて八反を半田で所有するのみで、農地とは大きな格差があった。

続いて、一八八六（明治一九）年、九六（明治二九）年、一九〇六（明治三九）年の一〇年おきに不動産収入および経費を差し引いた所得の推移をみるとともに（表3）、史料に付記された農地所有や貸家の情報によって、小栗家の不動産経営の具体的な実態をより明らかにして

いきたい。まず、表3の三時点・足かけ二〇年間の不動産収入の絶対額を確認してみよう。八六年には四九五円であり、そのうち所有面積では一〇町歩を超える小垣江新田からの収入額は知多郡内の半分以下に止まり、貸家をも下回る水準である。一〇年後の九六年になると、総額は八七四円となり名目額で約一・八倍に増加し、金額順に知多郡（主に成岩と半田）、小垣江新田、宅地・貸家が不動産収入の三本柱と

表3 所得の構成（円）と分野別の比重

1886年	1896年	1906年			
全所得	3,874	全所得	20,716	全所得	11,200
卸売の所得	2,517 65%	取得金	15,635 75%	本店	5,500 49%
貸金の利息	800 21%	口銭	2,883 14%	醬油店	1,500 13%
その他	557 14%	雑収入	2,197 11%	その他	4,200 38%
不動産計	495 13%	不動産計	874 4%	不動産計	3,090 28%
貸家の所得	126 3%	貸家	113 1%	貸家	370 3%
知多郡田畑宅地の所得	308 8%	田地	633 3%	田地	2,500 22%
碧海郡田畑の所得	61 2%	(知多郡)	256 1%	(知多郡)	1,082 10%
		(碧海郡)	201 1%	(碧海郡)	1,603 14%
		畑地	5 0%	畑地	40 0%
		宅地	123 1%	宅地	180 2%

出典：表2と同じ。

なっている。とくに注目されるのは小垣江新田からの所得の増加であり、知多郡農地や貸家からの収入が減少する中で三倍以上に増加し、新田での土地改良が軌道に乗ってきたことを窺わせる。しかしながら、家業全体の全所得が五倍以上に伸びる中で、八六年に一三%を占めていた不動産所得の割合は、この年にはわずか四%に低下している。新田で行われている農業経営が軌道に乗り始めていたとはいえ、小栗家にとって不動産経営は過去の投資から一定の所得をもたらす程度のものに過ぎなかったといえよう。

ところが、さらに一〇年が過ぎた一九〇六（明治三九）年になると、不動産所得は名目額で三〇九〇円となり、伸び率では三・五倍で前の時期と大差が無いようであるが、絶対額では二千元以上の増加となった。これだけの増額となったのは、小垣江新田からの収入が劇的に増加したためである。その増加率は約八倍、金額では千三百円以上にのぼり、小垣江新田が不動産所得のほぼ半分を占めるまでになったのである。掬米の量がほぼ一定のはずの知多郡の金額も四倍以上に増加していることから、物価・米価上昇分を割り引くと増加率は二倍程度と推測されるが、新田の農業経営の安定化が順調に進んだことは間違いない。そうなるまでには、同新田の所有が確認できる一八六〇年代から数えて実に四〇年が経過したことになる。この間の

所有面積も田・畑合わせて一六町八反から二四町二反へと七町以上も増加している。小栗家にとって小垣江新田がこの時期の不動産投資の中心であり、収益的にも成功を収めたといえよう。その結果、不動産所得が占める割合は二八%となり、その中でも小垣江新田だけでもほぼ半分の一四%になっている。ただし、〇六年は萬三商店の決算が低調であったため、こうした割合が高めに出ていることを考慮する必要があるだろう。小栗家の帳簿によると、この前後の年には家業全体で四万円前後の収益となっているので、この時期の不動産収入の比重は一〇%程度と捉えておこう。

続いて、所有面積では農地と大きな格差があった貸地・貸家について検討してみよう。九六年の「所得税調書」に記載されている貸家の一覧をみると（表4）、その総数は二五戸であり、一部を除いて一〇坪前後・家賃二円台以下の小型住宅である。とくに、四～七号、一五・一六号、一七～二〇号、二四～二六号などのように連続して同面積が続いているところは、後の大正昭和期にもみられた、店員が入居することも多い集合住宅であると考えられる。こうした物件を中心に一円以下の家賃が一〇件のほり、収益目的というよりは店員のための生活手段の提供という性格が強かったとみられる。それでも、これら二五戸の家賃を合計すると月三

表4 1896年の貸家一覧

	坪数	家賃 (円. 銭)		坪数	家賃 (円. 銭)
1号	7	0.58	14号	5	0.22
2号	7.5	1.15	15号	5	0.24
3号	8.5	1.45	16号	14	0.58
4号	12	2.00	17号	7	0.38
5号	12	2.35	18号	7	0.37
6号	12	2.70	19号	7	0.31
7号	12	2.55	20号	7	0.30
8号	(空籍)		21号	26	2.00
9号	15	2.50	22号	12	2.47
10号	17.5	3.50	23号	18	2.20
11号	34	2.50	24号	12	2.20
12号	8	0.40	25号	12	2.20
13号	6.5	0.30	26号	12	2.55
総計			296	38.00	

出典：「(明治)30年4月所得税下調査」より作成。

八円・年額四五六円という計算になり、税や経費を差し引いた実際の所得は九六年には一一三円であった。一方、半田町内の宅地の地代からの収入・所得は一四七円・一二三円で、支出が極端に少ないため差し引きの所得は貸家を上回る。こうしたことから、収益効率の良い貸地に止まることなく、わざわざ経費のかかる貸家を建てたのは、おそらく店員向けの行動だったとみるべきだろう。とくに〇六年には店員向けと考えられる無家賃の貸家が一二件あったことが記されている。とはいえ、この年の貸家部門での所得は半田町内の農地からの収入・所得を上回っており、収益を度外視した福利厚生者の提供ばかりというわけでもなかった。

〇六年で注目されるのは、貸家・宅地の総面積が坪換算で四千坪を超え、九六年の約八反＝二四〇〇坪（一反＝三〇〇坪として算出）からかなり増加したことである。八六年に武豊線および半田駅が開業し、さらに〇六年には半田駅が南の成岩側に移転するなど、ちょうどこの頃半田を中心とした市街地化が始まりつつあった。田・山林も若干増加しているが、半田町内では他に畑も二反から一町へと増加しており、宅地や畑の土地売買市場が若干流動化し始めた

ことが窺える。僅かではあるが、小栗家の不動産の所有・経営にも市街地化の影響をみてとることができるといえよう。

ここで、本節で分析した明治後半期約二〇年の不動産経営の動きを、所有と所得に分けてまとめておこう。所有面については、小栗家は農地中心の不動産経営であったことが確認され、地域的には地元（半田・成岩）と遠隔地の新田の二本立てという、知多郡の大地主と同様の性格を持っていた。所得面については、二〇世紀に入った頃には新田からの掬米増加が不動産経営の収益向上に大きく貢献し、加えて、店員向けに収益性を軽視している部分を含んでいるはずの宅地（貸家・貸地）での収入が無視できないレベルになりつつあった。

2. 両大戦間期の不動産所有と経営の変化

(1) 半田地方の市街地化

前節の最後にみた、半田・成岩の土地購入や宅地分野の拡大からみて取れるような、半田を中心とした市街地化の影響はまだ僅かなものであった。その後、大正期以降になって本格化した市街地化は小栗家の不動産経営をどのように変えていったのだろうか。本節では、大正から昭和初期すなわち一九一〇年代から三〇年代にかけての史料を用いて分析・考察を行ってきたい。

一般に、工業化・都市化の影響や小作人運動の高揚によって、大正期に入ってから地主制の動揺や後退が進んだとされているが、半田地方では地主制の後退はみられたのであろうか。この時期の愛知県は国内有数の農業県となる一方で、小作争議件数でも日本一となるなど農業の発展と農村の動揺が並行して進む混乱した状況にあった⁵⁾。さらに、第一次世界大戦による好況で近代工業だけでなく県内各地の在来産業も

5) 『愛知県史 資料編二八 農林水産業』(二〇一二年)

活況に沸き、都市化・市街地化が進んだり労働力需要が増加したことは、地主と小作人の関係や土地所有に大きく影響することになった。

半田地方でも小作契約は口約束によるものから書面による契約へと変更されるなど近代化されていった他、一九一三（大正二）年に成岩町で決められた「掬米受渡標準」では等級に応じた奨励米の支給が定められた⁶⁾。こうした動きは、米穀の品質向上を迫られていたことを示すだけでなく、奨励米を支出せざるを得ない地主制の転機（後退）を物語るとされる。成岩町では一九〇二（明治三五）年に小作争議があり、一二年、一六年には小作地取り上げに対して賠償金支払いが行われるなど地主が一方的に土地を取り上げることができなくなっていた。これに対抗するために愛知県内の各地で地主の組織化の動きがみられたが⁷⁾ 半田町でも地主が数人から一〇人以上で連合して土地会社を設立し、小作地の管理・小作料徴収などに当たらせるなどの対応もみられた。

半田・成岩・亀崎の各町の『大正一〇年小作慣行調査』によると⁸⁾ 市街地化の最も進んだ半田町における変化が顕著であったことが述べられている。従来は小作人の懇願によって耕作するような状態とされるほど地主の権利は強かった。しかし、まず人口が増加して耕地が不足するようになったことで小作期間を定める傾向が生まれ、また、とくに畑では桑や果樹等の栽培が増加したことで小作料の金納が普及した。さらに調査時点の「近年」に工場が増加して雇用労働の機会が増えると、契約した土地を小作人が次々と返還するような状態になり、「小作を忌避し工場労働に従事するため耕地の増加を来たした」結果、小作料が下落するようになっていった。同調査は半田町の状況を総じ

て以下のように説明している（原文片仮名。句読点を適宜補足した）。「本町に於ては由来機織業醸造業を始め各種の工場多く、工業地として憚らざる土地にして農業を軽視すること甚だしく、加之数年前より財界の変動により工業方面に於ては人夫賃銀を激昇して労力を吸収するに比し、農業経営は依然薄利にして生活上に不安を感じ、経済上に注目するもの益々増加し全々農業を捨てて転職するもの、或は日雇稼を主として農業を副とするもの、又は農業を主とするも年々小作料減免を要求するの慣例となるに至れり」

以上のように工業化の影響が強調される半田町に対して、それぞれ南北に隣接し後に半田市として合併することになる成岩町・亀崎町はいずれも小作料が上昇する傾向は無いと回答するなど、工業化・市街地化の影響はまだ顕在化していない。とくに成岩町の小作慣行調査では「小作契約は口約に依るを慣行とし小作証書に依るものは未だ認めず」として口約束によるものが一〇分（一〇〇%）と回答し、「本町は地主小作間に於ける性行善良なるを以て殊に改善するの要なし」としている。その成岩町でも周囲からの影響や将来の変化は予測されており、「今後に於ては期間を定め地主小作間の情義により其の期間内の土地返還等の行為を防止するの方策を立つるの必要あり」とされていた。

以上のように、大正期にはまだ市街地化に差がみられた半田・武豊・成岩三町が一九三七年に合併して半田市となり、知多半島で最初の市制が敷かれた。これによって、半田は名実ともに知多郡の中心地域となつてますます発展していった。半田の発展は工業化を中心とした経済発展と、それに伴う人口の流入による増加として端的に表れたが、とりわけ半田町では行政・教育等の都市装置⁹⁾の集中、海運・鉄道などの交通整備、さらに近隣向けの日用品商業・流

6) 以下、前掲『半田市誌』三六五頁。

7) 『愛知県史 資料編二八 農林水産業』一〇〇三頁、『同三三 社会運動2』九五六～九五七頁。

8) 『半田市誌 資料篇VI 近現代一』（一九九一年）二六〇～三六〇頁。

9) 鈴木勇一郎・高嶋修一・松本洋幸『近代都市の装置と統治』（二〇一三年、日本経済評論社）一頁。

通の発展などによって多面的に発展していった。例えば、警察の取締対象の営業で合併三町の中で半田町に集中していた業種は、以下のようなものがあった(一九三六<昭和一一>年末、分類は筆者)¹⁰⁾

- ・都市装置-官公署, 学校, 通信社・新聞社
- ・繁華街-旅館・下宿屋, 飲食店, 芸妓・芸妓置屋・酌婦
- ・商店-肉類販売, 売薬営業・売薬行商, 石油揮発油貯蔵

他に、劇場・映画館各二件のうち、劇場一件を除いて残りは半田町に存在するなど、近代的な商業・サービス業の集積が半田市街地で進んでいた。そうした「地方の都心」化的な発展は、一般に地価の上昇や、住宅の外延化するなわち農地等の宅地化に繋がるものといえる。新築家屋棟数の推移をみると、半田・成岩で三〇~三六年の七年間に合計一三〇〇棟前後の住宅・商店が建てられたが、その中心は三〇年代半ばに半田町から成岩町へ移っていった。以上のように、半田市街地の繁華街化・飽和化と成岩町の宅地化とが進んだことが、両町に農地・宅地を所有していた小栗家の不動産経営にも大きな影響を与えることになるのである。

(2) 不動産所有の増減

一九四〇年に作成された所有土地の一覧によると(表5)、田地所有は三郎・四郎両方の名義を合わせて三七町九反、畑地が会社名義を含めて三町四反で、合わせて四〇町歩を超えるに至っている。一方、宅地所有面積は一万六一五八坪(一町=三千坪として約五反)で、これらを全て合わせると田畑宅地の合計所有面積は四一町八反となる。他に雑地池沼等を含めると五〇町を超えており、前節の地主一覧等に掲載される基準であった「五〇町歩地主」にほぼ達していたとみることができる。特色的なのは、一般に地主制の後退期といわれる大正期以降、農

地の所有も拡大させていたことと、さらにそれが宅地の所有の拡大と並行していたことである。こうした不動産経営の拡大は、どのようなものと理解すべきなのだろうか。

そこで、どの時期にどのような土地の所有を増大させたのかを確認してみよう。時点間のばらつきがあり、また依拠した明治・大正・昭和

表5 貸地(宅地・田畑)の構成(単位:坪,反)

地目	地域	名義	1916年	1919年	1940年
宅地(坪)	半田	本家	11,364	11,349	13,097
		貸地	3,015	3,251	
		貸家敷地	1,952	1,866	
		店員敷地	313	427	597
	成岩	本家	444	444	1,818
		四郎	820	814	1,583
		計	12,628	12,607	16,756
田	半田	本家	424	379	342
		四郎	34	34	39
	成岩	本家	279	175	135
		四郎	7	7	293
	亀崎	本家	78	78	78
		敬五郎	62	35	-
		四郎	-	-	262
	河和町石浜		16	16	-
		337	337	337	
小垣江	本家	1,902	2,035	2,438	
	四郎		104	104	
		計	3,141	3,202	4,029
畑	半田	本家	258	260	239
		四郎			3
	成岩	本家	104	107	173
		四郎	1	1	46
	阿久比		5	5	5
	河和町		13	13	13
小垣江		226	226	-	
		計	350	353	237
山林	半田		130	130	128
	成岩		75	75	
雑地池沼	半田		2	2	0
	成岩				79
	亀崎	(四部分)	172	172	
	小垣江		1,665	1,566	1,412

出典:「(貸地・貸家等調)」(1919年)および「三郎四郎所有土地一覧」(1940年)より作成。

10) 以下、前掲『半田市誌 VI』五五九-五六一頁。

期のそれぞれの資料の性質も異なるので、全てを厳密に論じることはできないが、表3と表5を主な項目で比較して観察する。まず、一九〇六（明治三九）～一六（大正五）年（すなわち日露戦後期から第一次世界大戦初期）は、いずれの地域でも田の所有にほとんど動きがみられないことが第一の特色である。一方で、半田の畑は一町六反近く増加し、成岩でも二反に過ぎなかったのが一町以上となるなど、畑の増加が顕著である。また、それまでほとんど所有していなかった山林も半田・成岩で合わせて二町近く所有するようになった。小垣江では、雑地池沼でおよそ一六町も増加させており、田と合わせると三五町にも及ぶことになる。以上のように、一九一〇年代末の大戦景気・大正バブルが本格化して土地市場が流動化する以前から、小栗家は主として①半田-成岩の畑・山林と②小垣江の雑地池沼の二つによって所有不動産を増加させた。このように不動産投資には積極的だったと考えられるにも係わらず、田でほとんど変化がみられなかったことは、一般的に地主経営がいぜんとして安定しており、田地所有の流動性が低かったためと考えられる。

続いて、比較の間隔が四半世紀に及んでしまいが、表5によって一九一六（大正五）年～四〇（昭和一五）年の主な変化をみてみよう。まず顕著なのが宅地の増加である。半田で三郎・四郎名義合わせて約一万二千坪から約一万五千坪へと増加している。加えて、成岩でも各名義合わせて約千坪増加しており、仮に住宅の建坪が一軒二〇坪程度とすると、両町で二〇〇軒分の宅地の増加に当たることになる。ただし、こうした宅地所有の増加はとくに半田の田畑面積の減少と一体となっていることに注意が必要である。つまり、購入によって宅地を増加させたというよりは、農地から宅地への転換すなわち市街地化の影響が小栗家の不動産所有にはっきりと現れるようになったのである。すなわち、農地の所有の動向を列挙すると、増加したのは成岩・田（一町四反増）、小垣江・田（六町五

反増）であり、逆に減少したのが半田・田（一町減少）、小垣江・畑（二町三反全て消滅）などである。このように、日露戦後～大戦期までと比べると、大正～昭和期の間には田の所有面積に大きな動きがみられた。

市街地化による田の減少は、宅地・道路等への転換が半田で顕著だったことも要因の一つであり、小栗家の土地台帳（「明治四四年地価修正 半田町宅地台帳」）ではこの時期に道路として半田町や内務省に土地を売却したことがしばしば記されている。したがって、市街地及びその周辺での土地所有の増加は、いわゆる「地主制の後退」からさらに進んで、開発利益を獲得するための市街地の土地市場の流動化がその背景にあったと考えられる。すでに触れたように、半田の市街地化が先行・飽和して成岩町に外延化するという状況にあり、小栗家の土地所有の中心の一つである半田・成岩両町の土地所有の動向もそうした流れに整合的である。一方、半田で所有する田畑の減少は宅地増加より若干少ないが一町弱であり、道路への転換・売却があったことを勘案しても、半田で土地の購入はあまりしていないとみられるのである。これに対して、半田からの市街地化が外延化して宅地が増えつつあった成岩での土地所有の動きは大きく異なっており、宅地所有が約千坪増加するのと同時に、購入によるとみられる田畑の増加が合わせて二町五反に及ぶ。半田ではとくに意図していたわけでは無い開発利益がもたらされたが、この成岩での土地所有の増加は、いわゆる開発利益を期待した先行投資的なものと考えられる。

小栗家の不動産投資を以上の様な土地所有のデータから推測すると、以下のようなになるであろう。半田で所有する土地の場合、とくに追加的な購入による投資はみられないが、市街地化に合わせた宅地への転換に当たっては土地整備などの投資を行い、土地の価値を高めた可能性は考えられよう。また、道路整備などに協力することも、地価・地代の上昇によって周囲に保

有する土地の開発利益に繋がるといえる。一方、成岩では宅地所有の増加は約千坪に過ぎないが、市街地化を見込んだと思われる非宅地の先行投資的な農地等の土地所有が積極的に進められた。

一方、新田地主としての小栗家は安定した地主であり続けた。石浜の新田三町歩は明治以来不変であり、小垣江ではこの時期も約四町という大幅な田地増加がみられた。これは同地の畑・雑地の減少とほぼ対応することから、土地開発の安定化による田地への転換と推測できる。この畑・雑地は明治～大戦期に保有するようになった分であり、購入か土地整備による割り当てかは不明だが、数十年前からの新田投資がようやく日の目を見た形である。半世紀以上を要した新田の地主としての成果は、生産増加だけでなく持続的な開発利益としてももたらされていたといえよう。

(3) 两大戦間期の貸家経営

半田を中心として市街地化が進む中で、小栗家が経営・管理する貸家も増加していく。一九一九（大正八）年から戦後の四八（昭和二三）年頃まで使用されたとみられる貸家台帳には、九九件の貸家が登録され、所在地・構造・付属物、および家賃、借家人名などの情報が得られ

る（図2および表6を参照）。ただし、譲渡や取り壊しなど処分を除外すると、建築時期や家賃や借家人の変更などの時期の情報は記載されていない。

まず、所在地をみると、萬三商店のある半田町字中村が最も多い。これは、後にみるように小栗家の貸家経営がもともと店員向け中心だったためであろう。半分以上の貸家には管理番号とみられる数字が記入されているが、書かれた発番は第六六号までで、番号を与えられていない物件も多い（便宜のため、表6では台帳の記載順にあらためて整理番号を付してある）。とくに、台帳の後ろの方に記載された、台帳作成時よりも後に追加されたと考えられる物件は基本的に発番されていない。なお、第一章で明治期の貸家一覧を紹介したが（表4）、この大正・昭和の貸家台帳の番号の物件とは坪数等が異なり、連続してはいないようである。土地台帳と照合すると、判明する限りでは一八九〇年代を中心として十数年間に多くの土地が入手されており、明治の晩年に限って半田の町場での土地獲得と貸家建築に積極的だったことが分かる。

なお、発番されている物件の所在地は全て、萬三商店の所在地である中村と、これに隣接する荒古、半田駅を挟んだ（駅からみると裏側の）南大股の三つの字に限られる（図2）。したがって、小栗家の貸家経営の中心は、半田駅周辺で、本店にも近い町場であったといえることができる。台帳作成後に追加されたと考えられる物件については、地元の三地域で引き続き建築された他、西勘内（半田町内）のほか、成岩町、亀崎町などやや遠方の物件も登場するようになる。こうした追加の件数は少なく貸家経営が積極化したとはみられないが、一九三七（昭和一二）年に合併する三町の市街地化の影響が、小栗家の貸家経営にも及んだのであろう。

さて、構造・面積、付属物などを勘案すると、これらの貸家はいくつかのタイプに分類することができそうである。まず、第一に最も多いのが集合タイプの住宅であり、一つの地番内に同

図2 半田町の貸家の所在



表6 小栗三郎家の貸家一覧

整理番号	入手時期	所在地	原典番号	本屋構造	建坪	本屋以外・注記	店員向け	家賃 (★は萬三商店店員)
1	—	北条 37	1	木造瓦2階	13	厠		2.50, 6.00
2			2	木造瓦2階	13	厠・炊事場		2.65, 6.00
3	1901	中村 69-5	4	木造瓦平屋	20	厠		2.75, 7.00
4			5	木造瓦平屋	11	厠		1.85
5			6	木造瓦2階	15	厠・井戸		4.56, 10.00
6			7	木造瓦2階	15	厠・井戸		4.70, 4.50
7			8	木造瓦2階	15	平屋・厠・井戸		5.00, 12.50
8			9	木造瓦2階	15	平屋・厠・井戸		5.00, 12.00
9	1911	中村 21-2		木造瓦2階	15	厠・炊事場・井戸		6.00, 14.00
10				木造瓦2階	15	厠・炊事場・井戸		6.00, 14.00
11				木造瓦2階	15	厠・炊事場・井戸		6.00, 14.00
12				木造瓦2階	15	厠・炊事場・井戸		6.00, 16.00 (知多電鉄) - (名古屋鉄道)
13				木造瓦2階	15	厠・炊事場・井戸		6.00, 14.00
14	1895	中村 21-1	11	木造瓦2階	15	厠, 井戸		5.00, 11.50
15			12	木造瓦2階	15	厠, 井戸		5.00, 11.20
16			13	木造瓦2階	15	厠, 井戸		5.00, 11.50
17			14	木造瓦2階	15	厠, 井戸		5.00, 11.50
18			15	木造瓦2階	15	厠, 井戸		5.40, 12.00
19	1901	中村 22	45	木造瓦2階	16	平屋, 厠, 共同井戸		5.15, 13.00 [岐阜屋貸]
20			46	木造瓦2階	16	平屋, 厠, 共同井戸		5.15, 11.50
21			47	木造瓦2階	16	平屋2棟, 厠, 共同井戸		5.90, 12.50
22			16	木造瓦2階	21	二階屋, 厠, 井戸		9.25, 22.00
23			17	木造瓦2階3棟	15	厠込み, 井戸		10.00, 23.50
24	1908	中村 72-1	10	木造瓦2階	15	平屋, 厠 - 井戸		6.00, 14.00
25	1907	中村 68-1		木造瓦2階	15	炊事場, 井戸		5.70, 13.00
26				木造瓦2階	—	炊事場, 厠		5.30, 12.00
27				木造瓦2階	—	厠, 井戸		11.00, 8.50, 21.00
28	1901以前	中村 69-4 中村 68-1 中村 69-1	18	木造瓦2階・平屋 (精米所増築分) 木造瓦平屋 (機械場増築分)	8 31 17 23	厠		年 50.00 (内 14.00 特別引 - 31.5 坪・M.M.) 年 45.00 (合計 7.50/月) (W 軒) (M.M.) - (W 軒)
29	1901以前	中村 69-4	48	木造瓦2階・平屋	32 23	厠 2		7.20 - 20.00
30	1897	南大股 61-1・4・乙 91	19	木造瓦2階	10	厠, 共同井戸	● 0★, 7.50	
31	~		20	木造瓦2階	10	厠, 共同井戸	● 0★, 7.00	
32	1898	南大股 61-1・4	21	木造瓦2階	10	厠, 共同井戸	● 0★, 7.00	
33				木造瓦2階	10	—		2.00 (一時・半田青物市場)
34	1897	南大股 61-1・66-1	23	木造瓦2階	13	厠, 共同井戸	● 0★, 9.00	
35			24	木造瓦2階	13	厠, 共同井戸	● 勤務中 0★, 9.00★	
36			25	木造瓦2階	13	厠, 共同井戸	● 勤務中 0★, 9.00★	
37			26	木造瓦2階	13	厠, 共同井戸	● 勤務中 0★	
38	—	荒古 81	51	木造瓦平屋	18	厠, 井戸		2.35, 6.00
39	1884	荒古 115	27	木造瓦平屋	9	厠, 共同井戸		0.60 (O.J.)
40			28	木造瓦平屋	6	厠, 共同井戸		0.50 (K.I.-O.J.)
41			29	木造瓦平屋	5	厠, 共同井戸		0.40 (K.I.-O.J.)
42			30	木造瓦平屋	5	厠, 共同井戸		0.40 (K.I.-O.J.)
43	1891	荒古 233	31	木造瓦平屋	16	厠		2.80, 7.00 (特別 5.00), 7.00
44			32	木造瓦平屋	14	厠, 井戸		1.10 (I.G.), 2.80
45			41	木造瓦平屋	5	厠		4.60, 1.50
46			42	木造瓦平屋	6	厠		0.65 (I.G.), 1.70
47			43	木造瓦平屋	6	厠		0.70 (I.G.), 1.10 (I.H.)
48			44	木造瓦2階・炊事場	8	厠		0.75, 1.70 (I.H.)
49	?	荒古 233 →139-3 移転	37	木造瓦平屋・炊事場	21	厠	● 0★, 9.00★	

50	1904 以前	荒古 239	49	木造瓦平屋・井戸	21	厠	3.30, 9.00		
51			51	木造瓦平屋	10	厠	0.60, 2.00 (萬三豆粕部)		
52		荒古 240-1		木造瓦平屋	23	厠	● 2.75, 10.00★		
53			33	木造瓦平屋	7	共同厠	0.6		
54		荒古 240-1 →北畑 12	34	木造瓦平屋	7	共同厠	● 0.59, 勤務中0★		
55			35	木造瓦平屋	7	共同厠	0.6		
56			66	木造瓦平屋	7	共同厠	0.6		
57		荒古 240-1 →187-1		木造瓦 2階	11	厠	2.00, 8.00		
58	荒古 240-1 →西勘内 75		木造瓦平屋	14	厠	2.20, 7.00			
59	1886	荒古 19 →北荒古 139-3	38	木造瓦平屋・厠・ 井戸・浴室	14	2階蔵	● 5.00★		
60	?	中村 30	39	木造瓦平屋・2階	14 11	厠, 井戸	● 6.35★, 勤務中0★		
61	?	荒古 227		木造瓦平屋	10	共同厠, 共同井戸	1.00, 2.30		
62				木造瓦平屋	11	共同厠, 共同井戸	1.00, 2.50		
63	?	荒古 230-1		木造瓦 2階	9	共同厠, 共同井戸	1.30, 2.90		
64				木造瓦 2階	9	共同厠, 共同井戸	1.30, 2.80		
65	1891	中村 39-1		木造瓦 2階	13	炊事場, 厠, 共同物干	● 0★, 14.00★		
66				木造瓦 2階	13	炊事場, 厠, 共同物干	● 0★, 14.00★		
67				木造瓦 2階	13	炊事場, 厠, 共同物干	● 0★, 14.00★		
68				木造瓦 2階	13	炊事場, 厠, 共同物干	● 0★, 14.00★		
69	?	荒古 227		木造平屋		造作付き畳なし	2		
70	-	中村 69		木造平屋		諸色なし	5.50 (M.M.)		
71	-	西勘内 76-1		木造 2階	4	便所	?, 10.00		
72	-	成岩町北荒古 187-1		木造 2階	18	附属計 4.83坪	10		
73	-	西勘内 75, 76		木造平屋	24	便所	● 10.00★		
74				木造平屋	16	便所	7		
75	-	南大股 6-1		木造 2階	16	便所, 諸色付き畳なし	15.00 (土木事務所・生命保険会社)		
76	-	成岩町北畑 12		木造瓦	32	諸色なし	4.00		
77	1901 以前	中村 69-4		木造 2階	20	諸色付	● 14.00★		
78	?	荒古 226		木造平屋	27	便所	13.00, 10.00		
79				木造平屋	17	便所	8.00		
80	-	南大股 5-2		木造瓦平屋	22	物置, 電灯屋内線, 水道屋内線	25.00		
81	-	北荒古 189 →南大股 28-3		木造平屋	16		● 12.00★		
82	?	中村 31-3		木造瓦 2階・平屋×3		厠×4, 2階土蔵	敷地全部に対する貢租諸入費と定む 表面は年100円		
83				木造 2階	15		2.50, 8.00 (萬三商店)		
84				木造瓦平屋	15	厠, 共同井戸	● 勤務中0★, 8.00★		
85				木造瓦平屋	15	厠, 共同井戸	● ★0, 8.00★		
86				木造瓦平屋 2棟	2	厠, 井戸	●		
87	?	南大股 70		木造瓦 2階	17	厠	4.50, 9.00		
88				木造瓦 2階	19	炊事場, 厠 2, 井戸	● 特別 7.00, 12.00		
89	1901 以前	中村 69		木造 2階	16	便所炊事場	● 14.00★, ★0		
90				木造 2階	20	便所炊事場	● 14.00★		
91				木造 2階	20	便所炊事場	● 14.00★		
92	-	亀崎町石橋	12	木造 2階	11	諸色なし	8.00		
93				木造 2階	11	諸色なし	5.50		
94				木造 2階	11	造作なし	8.50		
95				木造瓦 2階 (元倉庫)	15	造作なし	4.00		
96				13	木造瓦平屋	5	造作なし	1.80	
97					15	木造瓦 2階	21	造作なし	6.50
98					15	木造瓦平屋	16	造作なし	4.05
99	17	木造瓦 2階	16		造作なし	1.80			

出典:「明治44年地価修正 半田町宅地台帳」・「大正八年貸家台帳」より作成。

注:入手時期の「-」は宅地台帳に記載無し,「?」は入手時期についての記事無し。

じ構造の数軒が建てられ、共用の井戸・廁などが付属している場合である。貸家の図面資料を見ると、整理番号三〇～三七は四軒長屋がさらに二棟並んでいたことが分かる。こうした、基本的には現代のアパートの前身のような貸家が、小栗家の貸家経営のほとんどを占めている。構造的にはこれと同じであるが、一元を下回る格安住宅、あるいは店員対象と考えられる無料の貸家は社宅型といえるだろう。その他に二〇坪以上の建坪で独立した炊事場や廁を持った物件も数件みられる（整理番号二二、二三、二九、五九）。極めて特殊だが、浴室付きや電灯・水道屋内配線付きという物件もみられ、これらはいわば戸建てタイプとみてよいだろう。

借家人については基本的には名前と家賃が記されているだけであるが、「萬三商店」と注記された人物がしばしば見られ（表6で★印を家賃の後に付してある）、さらに家賃について「勤務中無賃」または単に「無賃」、さらに「特別引」などとされている借家人は店員かまたは何らかの関係者と考えられる。こうした情報から店員向けの社宅として利用されたと考えられる物件は、表6の「店員」欄に●を記入した。集合タイプの住宅として紹介した、南大股の共同住宅二カ所（整理番号三〇～三七）がその代表であり、当初から店員向けに建築されたとみられ、集団で無賃で入居している。こうした店員対象の貸家は合わせて二七件であった。その数は決して少なくは無いが、そうした社宅的な貸家は必ずしも小栗家の貸家経営の中心ではなかったと捉えるべきであろう（ただし、台帳に明記されていないが実際には萬三商店関係者というケースもあり得るので、社宅の比重がもっと高かった可能性は残る）。

貸家の管理・経営という点では、委託と推測される物件にも注意が必要である。例えば、荒古にそれぞれK・IとO・J（三九～四二番）、I・G（四四・四六・四七番）にまとめて賃貸している共同住宅があり、管理・経営を委託ないしは又貸しさせているのではないかと推察で

きる。とくに、荒古で味噌醸造業を営んでいたとされるO・Jには¹¹⁾一九四一（昭和一六）年にそのまま一括して売却していることから、小栗家から共同住宅を借りたO・Jが社宅として運用していたとみてよい。

このように、小栗家の貸家は萬三店員も含めて商工従業員向けの低家賃長屋が中心であるが、例外的に変わったものもいくつか見受けられる。七五番は土木事務所（具体名不明）と生命保険会社（三井生命－日本生命）に事務所として半分ずつ賃貸している物件で、賃貸事務所であることが分かる。他に営業用とみられるのは、萬三商店（八三番）、萬三豆粕部（五一番）、知多電鉄（のち名古屋鉄道、一二番）、半田青物市場（三三番）のみである。その多くは小栗家が出資や設立に係わった会社であり、縁故的な賃貸に限定されていたといえる。なお、二八番は店舗に賃貸していたとみられ当初は通常の戸建て住宅だった可能性もあるが、精米所・機械場を増築してW軒（M・M）という借家人に一括して賃貸しており、極めて特殊なケースである。

前項でみたように、半田の市街地化に対応して小栗家の宅地所有は増加していた。しかし、経営する貸家は、明治半ばの三〇件以下から約一〇〇件となってそれなりに増加してはいたものの、宅地増加面積からみるとそれほど多くはなく、貸家経営を積極的に進めたとはいいがたい。また、旧半田町の繁華街化と小栗家の貸家経営はあまり係わりがなく、基本的に従業員層向けの貸家住宅の経営を行っており、萬三の店員に直接貸し出す比重がそれほど高くなかったとしても、社宅的な貸家経営の域を大きく超えることは無かった。このように、小栗家の貸家経営の中心は商店や出資先など縁故的なものであったといえよう。

所有に続いて収益面の観察をするために、

11) 『日本紳士録 四二版』（一九三八年、交詢社）一九頁。

表7 1930年代の小栗家決算

年度	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937
公債利息	11,912	11,341	10,671	7,682	7,682	7,676	6,323	5,689
配当金	22,087	15,096	39,374	15,792	33,563	57,527	87,730	87,658
新田収入	1,884	2,881	4,227	3,956	2,910	5,273	5,483	5,603
貸地収益	955	144	1,122	1,112	916	1,897	2,306	2,038
貸家収益	20,093	17,321	18,817	19,731	19,684	20,320	20,558	20,545
雑収入	362	358	458	2,367	2,376	3,178	5,373	4,969
収入計	57,294	47,140	74,669	50,639	67,131	95,870	127,773	126,501
所得税	14,046	7,840	8,274	11,989	5,849	7,316	16,036	32,543
利子税	382	300	264	224	173	180	262	367
雑種税						139	78	52
相続税				16,408	17,573	17,222	16,991	15,684
特別配当税								1,289
雑費	1,001	1,003	1,000	1,008	1,027	1,004	1,001	1,236
家事費	14,623	13,275	16,882	18,832	14,516	15,784	15,959	15,762
支払利息	13,792	16,645	17,359	15,920	18,375	17,146	15,897	16,178
支出計	43,843	39,063	43,780	64,380	57,514	58,791	66,224	83,111
差引収益金	13,450	8,077	30,889	▲ 13,741	9,616	37,079	61,549	43,390

注：新田収入は帳簿に半額で記載されており、本表ではその倍額とした。▲はマイナス（赤字）。
出典：「元帳」（昭和5年～昭和12年）

1930年代の新田・貸地・貸家などの収入の推移を示したのが表7である。この時期は証券類からの利息・配当収入が大きな比重を占めるようになってきているが、不動産経営からの収入も安定した額で推移しており、とくに毎年ほぼ二万円前後の貸家収益の比重が高い。これに対して、新田収入・貸地収益は変動が大きく、また多い年でも合わせて八千円以下という水準に止まっており、収入面では貸家が小栗家の不動産経営の中心となっている。このように、地域の市街地化・都市化による発展は不動産経営の収入面にも反映されており、従来の新田経営を中心とする中規模地主から、市街地型の地主へと展開することで不動産経営を発展させたといえよう。

おわりに

小栗家の不動産経営の推移をまとめると、以下のようなものであった。まず、幕末から所有する知多郡・碧海郡の新田は昭和まで維持して

おり、明治中期までの不安定な農業経営と経費を乗り越え、明治末から昭和初期に至るまで、土地改良の安定化によるとみられる田地面積の拡大と小作米収入をもたらした。一方、地元の半田周辺では、半田と成岩を中心に小作田を合わせて約六町所有していた他、半田に約一町の宅地を所有していた。この宅地は貸地の他に萬三商店のための貸家などとして経営した。その後、大正期に入って工業化・市街地化が進み、とくに小栗家からもほど近い半田駅周辺が繁華街化すると、半田町内に所有していた田地が宅地、または道路など公有地へと転換したが、宅地の所有が増加しても貸家経営を拡大することはなかったようである。一方、住宅建築の中心となりつつあった成岩では農地・雑地などの所有を積極的に増やしており、開発利益が不動産経営に組み込まれるという展開がみられた。

小栗家が経営する不動産（土地・建物）は原則として知多郡および近接地域に限定されており、北海道・阪神や満州のように遠隔地や海外に及ぶ流通・商業活動に比べて極めて地域性が

強い。そのため、その不動産経営は地域の農業や地主小作関係、都市化・市街地化などによって強く規定されていた。地主制の後退期といわれる大正期以降に農地保有を拡大するという行動も、時代に逆行しているわけではなく宅地化を見込んだ開発利益への展開として理解することができる。本業である商店・工場の経営者としての立場から、店員等のための貸家経営、工場・倉庫の所有・管理といった分野をもともと持っていたことが、そうした行動の背景になったと考えることができよう。

* 本稿は、日本学術振興会科学研究費補助金〔基盤研究（B）〕「近現代日本における都市・農村複合型産業化と生活環境に関する総合的研究」（課題番号：2330112，研究代表者：中西聡）の研究成果の一部である。資料の閲覧・利用を許可して頂いた小栗三郎家の皆様に厚くお礼申し上げます。