

戦前の不良債権処理と不動産事業： 朝鮮銀行子会社甲子不動産(株)の経営資料の分析

The management of bank established real estate business in interwar period Japan :
A case of Koushi Realty Co. and Chosen Bank

山口 由 等
Yoshito YAMAGUCHI

要 旨

1910年代に形成された不良債権に苦しむ朝鮮銀行は、1920年代初頭に破綻の危機に瀕しており、その再建整備の一環として不動産の管理・処分を行う子会社である甲子不動産が設立された。しかし、債権処理と不動産の引受そのものが1930年代初頭までかかったうえ、その売却がようやく順調に進むようになったのはさらに遅れて1930年代後半になるなど、バブル経済の後始末は長期間を要することになった。その間、甲子不動産は不動産の運用にも努力し、朝鮮銀行の収益に少しでも貢献しようとしていた。日本の敗戦によって植民地機関である朝鮮銀行は存在意義を失い、甲子不動産は親会社ともども占領機関による閉鎖指定を受けて存続不可能となるが、その清算処理過程で収集された経営資料は旧閉鎖機関整理委員会保有資料として保存され、現在は国立公文書館によって所蔵・公開されている。

構 成

はじめに

1. 朝鮮銀行と関連会社の閉鎖処理
2. 甲子不動産の設立
3. 甲子不動産の経営

おわりに

はじめに

ここ1年ほどの間に、土地所有、不動産に関する研究成果の刊行が相次いでおり、年来の都市史研究・不動産研究が一気にとりまとめられているかのようである[森田2007、名武2007、粕谷・橋川編2007]。筆者も、大阪における土地会社の展開や東京の不動産市場や不動産業者の動向を分析し、両大戦間期の本格的な都市化による不動産業の成立を明らかにしようと試みた[山口2005・山口2007・山口2008]。本稿は、そうした研究動向及び筆者の研究活動の延長の上に、不動産会社の経営資料によるミクロ的な不動産業史・経営史分析という、これまで

にない研究成果を提示するものである。その材料となる甲子不動産は1925年(干支=甲子)に設立された朝鮮銀行の子会社であり、国策銀行・植民地銀行のグループ会社という強い特殊性があることは否定できない。しかし、甲子不動産の設立とその経営は、第一次世界大戦期の日本経済の空前の好況がその後の都市化に大きな影響を与えたという大きな動向の一面でもある。したがって、両大戦間期都市史研究にとっての位置づけは明確で、その分析による示唆の可能性も大きいと考えられる。

不動産会社としてみた場合の甲子不動産は、伝統的に不動産業で大多数を占める零細経営ではなく、財閥系・銀行系大会社の系譜に属す

る。ただし、1925年の土地建物賃貸業の会社477社の出資金額は全国平均で46万1,000円であり[粕谷・橋川2007:70]、公称資本金50万円の甲子不動産はケーススタディとして妥当であるといえよう。一方で、本文でみるようにその取扱い不動産は原則として朝鮮銀行関係のものに限られるという特殊な事情がある。以上をふまえると、甲子不動産の事例研究は、1920年代に問題となった銀行の不良債権に係わる不動産処理の研究ということになる。さらに、その不動産の取引や運用は日本経済と不動産市場全体の動きに大きく影響を受けたと考えられるから、そうした点を確認しながら両大戦間期の不動産業の置かれた諸条件・環境を検証することもできるであろう。

以上のような研究動向と事例の性格をふまえて、本稿では不動産会社の体系的資料という資料群の性格を生かし、両大戦間期・戦時期における一不動産会社の経営史の概説的フォローを中心に行いたい。構成は、「1. 朝鮮銀行と関連会社の閉鎖処理」で甲子不動産の性格の端的な検討と資料の紹介を行い、「2. 甲子不動産の設立」で銀行子会社としての不動産会社の設立が具体的にどのように行われたのかを確認する。そのうえで、最後に「3. 甲子不動産の経営」によって、約20年間の経営の展開を記述的および定量的に概観する。以上の論考と合わせて、今後の不動産業史研究に広く生かされることも期待して、決算資料の集約結果や資料目録を付表1～4として添付することにした。

1. 朝鮮銀行と関連会社の閉鎖処理

閉鎖機関としての甲子不動産

本稿の分析対象である甲子不動産が占領期に閉鎖の指定を受けたのは、単純に植民地銀行である朝鮮銀行のグループ会社だったからであり[朝銀史研1987:385-388]、必ずしも不動産事業の内容によるものではなかったと考えられる。甲子不動産の親会社である朝鮮銀行はいう

までもなく植民地朝鮮において日本が設立した中央銀行であり、日本の敗戦とともに「外地ならびに外国銀行および戦時特別機関の閉鎖に関する覚書」(1945年9月30日)によって即時閉鎖と業務停止が行われた[閉鎖委員会1954:171]。続いて、同年10月26日に正式に閉鎖機関指定を受け、さらに1950年12月には在外活動閉鎖機関に指定された。関連子会社の閉鎖処理はやや遅れて行われ、甲子不動産と昭和証券(後述)に対する閉鎖機関指定が1947年5月12日の大蔵省告示第106号・107号によって行われた[閉鎖委員会1954:502-503]。両者ともに特殊整理人は当初日本銀行であったが、その後閉鎖機関整理委員会、在外活動閉鎖機関特殊清算人へと変化した。また、朝鮮銀行と同じく1950年12月には在外活動閉鎖機関に指定され、残余財産を株主に分配することはできないことなどが定められた。

閉鎖指定後の甲子不動産は、国内の不動産(簿価約1,300万円)や家具什器を全て売却し、500万円近い売却損を計上している(表1)。資産の大部分は東京、大阪、神戸、小倉等の宅地であった。一方、簿価約400万円に上る在外不換不動産は換価不能であり、かつ特殊清算の範囲外であり実質的に放置された。清算処理報告からは、資産の大部分が不動産であったこと、したがって清算は不動産の売却が中心だったこと、植民地銀行の子会社とはいっても在外資産は国内資産よりも少なかったこと、海外資産には満州所有分はなかったことなどが分かる(その事情は後述)。一方の負債については、従業員請求権への支払い、不動産売却に伴う受入補償金などは全額が整理されたが、負債の大部分を占めていたのが朝鮮銀行本店からの借入金を主とする対外地借入であったため、清算事業は進めようがなかったようである。

甲子不動産と同じく朝鮮銀行の子会社として設立され、証券の取扱いを行っていた昭和証券(1927年10月設立、資本金5万円)は、取締役等の役員が甲子不動産と重なる兄弟会社で

表1 甲子不動産の閉鎖と清算 (円. 銭)

(1) 閉鎖時の貸借対照表 (1952年5月12日現在)

資 産		負 債	
前渡金	120.00	従業員請求権	58,224.00
第二封鎖預金	93,304.21	新債務	15,423,566.66
不動産	12,813,510.97	借入金	43,000.00
家具什器	390.00	払込資本金	125,000.00
第一封鎖及自由預金	67,287.82		
在外不換価不動産	380,065.22		
欠損金	2,295,112.44		
合 計	15,649,790.66	合 計	15,649,790.66

(2)-1 清算後の貸借対照表 (1952年3月31日現在)

資 産		負 債	
在外不換価不動産	380,065.22	新債務	15,423,566.66
欠損金	2,295,112.44	払込資本金	125,000.00
清算損	4,513,104.99		
会計代理勘定	520,284.01		
同投資勘定	7,840,000.00		
合 計	15,548,566.66	合 計	15,548,566.66

(2)-2 清算による損益計算書 (1947年5月12日~1952年3月31日)

収 入		支 出	
資産処分益	535,375.25	資産処分損	5,562,049.47
受取利息	1,219,097.64	清算費	792,751.24
雑収	87,222.83		
差引清算額	4,513,104.99		
合 計	6,354,800.71	合 計	6,354,800.71

出典：閉鎖機関整理委員会『閉鎖機関とその特殊清算』(1954年)

あった。昭和証券に関しては、在外資産もなく、資産・負債の内容が単純だったために清算業務はより順調に進んだとされている [閉鎖委員会 1954: 502-504]。すなわち、封鎖預金は一部払い戻しを受けたいうで残りは切り捨て、簿価約2万3,000円の株式は約6万7,000円で売却された。資本金以外の債務は全て朝鮮銀行京城支店からの借り入れであったが、弁済能力がなく全て切り捨てた。こうした処理の結果、1951年12月に昭和証券の清算処理は終了した。甲子不動産と昭和証券はともに、朝鮮銀行の貸し倒れ処理の事業のために設立された兄弟会社であったが、資産の規模も大きく異なり、

処分の容易な動産を担当していたこともあってか敗戦後の閉鎖処理は昭和証券の方が迅速に行われたのである。

甲子不動産資料

以上のような閉鎖処理が行われた朝鮮銀行ならびに子会社であるが、旧大蔵省が「旧閉鎖機関整理委員会保有資料」(以下では「閉鎖機関資料」と表記する。なお、現在は国立公文書館つくば分館の所蔵。)として保存してきた資料群における、経営資料の保存状況は大きく異なっている。まず、この閉鎖機関資料について簡単に説明しておこう。

閉鎖機関とは、敗戦後に占領軍によって閉鎖を命じられた朝鮮、台湾、満州などの植民地に関係する会社、あるいは国内の経済統制のために戦時中に作られた組合、営団などの諸団体の総称である。閉鎖機関資料として残された資料群は閉鎖前と閉鎖後に大きく分けることができる。このうち後者は戦後の清算業務に関する書類であり、しかも多くの機関では清算会計の取りまとめ程度にすぎず、研究上の価値はさほど高くない。これに対して、前者は戦前・戦時の経営資料であり、営業報告書や決算書などの他、帳簿、信憑、台帳などの一次資料が含まれ、資料的価値では後者をはるかに上回るものである。ただし、多くの機関では閉鎖前の資料がほとんど残されておらず、また、植民地関係機関であっても基本的には国内資料であるという限界がある。それでも、植民地統治や戦争遂行を担った機関の資料は敗戦直後に廃棄された場合も多かったし、一般的にいても清算された会社、団体の資料が長期間保存されたり、まして一般公開されたりすることはほとんどありえない。敗戦直後に大量に資料廃棄が行われた一方で、経営上の一次資料が公的資料機関の所蔵となって公開されているという、両極端な資料保存状況が併存しているのが、閉鎖機関の関係資料の大きな特色である¹⁾。

本稿の分析材料である甲子不動産資料には閉鎖前資料が大量に残されており、約20年間にわたる活動の中で蓄積されてきた会社全体の資料がほぼ丸ごと残っているとみられる。その内容も、創業以来の営業報告書、決算書など決算関係書類が体系的にあるうえ、元帳、土地台帳などの経営管理上の一次資料が揃っており、さらに所有不動産の営業に関する現場の資料も大量に存在するなど、質的にも非常に高い価値があるといえる。戦前の不動産会社について同様の資料が今後発見されることはまず期待できな

い、非常に貴重な資料群であり、閉鎖機関資料の中でも一級品といえることができるのが、甲子不動産資料なのである。

ただし、大量かつ網羅的である分、甲子不動産資料を用いた十全な分析には大きな労力が必要である。本稿では主として決算関係書類を用いて、不動産処理のための銀行子会社としての設立や経営がどのように行われていったのか、経済情勢の変化と共に不動産の処分がどのように進んだのかなどに課題を絞って分析することにしよう。

2. 甲子不動産の設立

大戦ブームの破綻と不動産不況

第一次世界大戦期の日本経済は、交戦国であるヨーロッパ諸国への直接的な供給だけでなく、世界的な海運市場の逼迫、軍需生産を主に担ったアメリカ経済の好景気、戦争によってヨーロッパ製品が途絶えたアジア市場向けの供給などによる大戦ブームを経験した。1918年に世界大戦は終結したが、大戦末期から戦後にかけて物価騰貴と商品・株式・不動産などへの投機が加熱し、バブル経済を発生させた。こうしたバブルが崩壊したのが1920年恐慌であり、これ以降、日本は10年以上にわたる長期の不況の時代に入っていくことになる。

この大正バブルとその崩壊の過程で、投機の横行、金融機関の過剰な融資による不良債権の蓄積、その処理をめぐる金融機関の危機・破綻といったバブル経済の典型的な動きがみられた[橘川・粕谷編2007:68-71²⁾]。したがって、不動産市場においても、不動産需要の増加、投機と破綻、融資の焦げ付きによる不良債権処理のための不動産処分といった事態が展開し、大正バブルの処理のために10数年を費やすことになるのである。

1) いうまでもなく、隠蔽を目的として意図的に廃棄されたものも含めて、後世に残されなかったものの方が圧倒的に多かったとみられる。

2) 中村尚史執筆

銀行子会社不動産経営

この時期の銀行整理のための不動産子会社の設立に関する先行研究としては、1927年の金融恐慌で破綻した六つの銀行（近江・村井・八十四・久喜・中沢・中井）の処理のために作られた昭和銀行と、その子会社である明和不動産（資本金10万円、1927年設立）に関する研究がある〔山崎、2000〕。通常は不動産業務が定款で定められておらず大蔵省の管理監督も厳しい銀行は、不動産業務を直接行うことができないため、不良債権整理のための不動産処理を推進するには子会社を設立する必要があるのである。その一方で、なかには不動産処分を外部に委託する銀行もあり、そうした業務を出発点にして仲介業や管理業などに展開していった不動産会社もあった〔蒲池1994：108-109〕。多くの銀行でこうした問題がみられたことは、勸業銀行を中心とする諸銀行によって日本不動産協会が設立され、その事業として東京不動産公売所の構想があったことにも表れている。

明和不動産は破綻銀行の所有不動産を引き継いでその処分を進めたが、その損失は昭和銀行からの補償によって賄われ、そのために日本銀行からの特別融資が行われるという仕組みであった〔山崎2000：123-124〕。また、昭和銀行本体の経営にとっても、こうした不動産の処分が重要な位置を占めていたことが明らかにされている。不動産の処理は簿価の半分以上の損失を生じさせながら1941年によりやく終了しており、大正バブルによる不動産処理の後始末がいかに困難なものであったかが窺える〔山崎2000：211-214〕。不動産処分を中心とした不良債権処理は、日中戦争や太平洋戦争開始当初の景気回復によって不動産需要が増加するまでの、20年近くの歳月を要することになったのである。

甲子不動産の設立

本稿の対象である甲子不動産は、1920年代の長期不況で痛手を受けた朝鮮銀行の固定貸担

保不動産の整理機構として設立された〔服部1943：1〕。当時の朝鮮銀行はその行名から想像されるのとは異なって、朝鮮だけでなく日本の勢力圏だった中国関東州を含めた中央銀行として機能しており、さらに海外だけでなく日本国内においても積極的な融資活動を行っていた〔石川2002〕。しかし、第一次世界大戦中のバブル景気の反動と1920年代に相次いだ恐慌の結果、多額の固定貸しを抱えた朝鮮銀行は「破綻しかかった」〔多田井2002：150〕。同じく植民地銀行であった台湾銀行が同様の危機に陥って破綻し、1927年の金融恐慌の主役となったことは有名だが（ただし、破綻後の台湾銀行は純粋な中央銀行として再編されたうえで存続した）、朝鮮銀行についても大蔵省による再建計画が1925年4月に建てられている〔多田井2002：154〕。これには減資や配当停止、総裁の罷免、職員解雇、支店閉鎖などが含まれ、大規模なリストラ計画だったことが分かるが、甲子不動産が計画、設立されたのはまさにこの時期のことであった。こうした朝鮮銀行の固定貸しの整理が終了するのは、1941年のことであった。

甲子不動産の公称資本金は50万円であり、一株50円として1万株が発行され、このうち7,500株を発起人が、残りの2,500株を朝鮮銀行関係者から募集した株主が、それぞれ引き受けた。第1回払込金は額面四分の一にあたる12円50銭であった。その後、役員交代による株式名義の変更がたびたび行われたことが各期営業報告書で確認できる。また、定款では諸々の利益処分を行った残余は配当することになっていたが、実際には配当は一度も実現していないなど（付表2）、株式会社といっても個人名義の株主は形式的なものだったといえる。

1925年6月15日、朝鮮銀行東京営業所で株式引受人12名（うち代理1名）が出席して創立総会が行われ、甲子不動産が正式に設立された〔創立総会決議録〕。発起人代表および総会議長は朝鮮銀行総裁の野中清である。創立総会

では発起人報告、取締役・監査役の選任、監査報告、創立費用の承認、3名の取締役の互選による専務取締役の選任などが行われた。さらに、翌日の臨時株主総会で役員報酬を朝鮮銀行に一任することが決定し [臨時株主総会決議録 (大正14年6月)], 同日付けで岡村専務 (代表取締役) に対しては月俸250円・交際費150円とし、その他は当分無報酬とする通知が朝鮮銀行総裁野中清名義で出された。

この甲子不動産の設立は、「朝鮮銀行の固定貸担保不動産を当社名義にて同行の実力圏内に帰せしめ之が収益を確保すると共に其の処分を容易ならしめんことを期したるもの」だった [服部1943:1]。つまり、不動産取得の目的には「担保不動産より収益を強制的に取入れ」ることと「売却処分する」という二つがあった [創立事項報告]。朝鮮銀行に対する負債者から甲子不動産への不動産所有権の実際の移転は、朝鮮銀行から債務者に交渉して価格決定したうえで甲子不動産が買い取るか、裁判上の手続きによって朝鮮銀行が競落するかどちらかの方法を取った [以下, 第1期営業報告書]。いづれにしても、不動産の取得は甲子不動産ではなく朝鮮銀行の側で行われ、甲子不動産は処理の済んだ不動産の管理や処分のみを事業としていたのである。したがって、甲子不動産の扱う土地は朝鮮銀行の融資に絡むものに限られ、「複雑なる関係を有する債務者に対しての折衝、交渉等中々に煩雑にして迅速に進捗し難」かったために、第1期の取得不動産は土地16町余り、建物596坪に止まるなど、創立当初の不動産の引受けは低調に終わり、「次期に於ては着々引渡を受け大に努力して目的の達成に尽すべき覚悟なり」とされた。

融資回収の代わりとして取得された不動産は処分 (売却) によって損失を確定し、整理することが考えられるが、長期の不況の下にあって不動産市場は低迷しており、また実際に取得した土地の多くは多数の借地人・借家人付きの土地建物、または多額の負担付きの田地などで有

利な処分は行いにくかったため、当面は保有しつつ不動産収益を挙げるように努める方針が採られることになったのである。

朝鮮銀行と甲子不動産の関係においては、以上のような固定貸しの回収として取得した不動産の引受けに対応して、これにほぼ見合った額の借入れとその利息の支払いが行われた。すでにみたように不動産取得は外行的に行われていたうえに、その必要資金も朝鮮銀行からの借入金として供給されていたのである³⁾。ただし、不動産の買い取り金の支払いは先方への貸出金と相殺すると考えられるから、実際に借入金が甲子不動産を経由して先方に渡るわけではなく、主に帳簿上の付け替えと考えられる。したがって、資金調達という動きは甲子不動産の経営においては実質的に存在しなかったといつてよい。

それでも、朝鮮銀行から甲子不動産に貸し付けられた借入金にも利息の支払いがあった。ただし、発足当初は不動産 (運用) 収益の範囲内で期末に朝鮮銀行と利率を協定する予定となっており [第2期営業報告書], 融資-資金運用-利息支払という概念的な対応に沿った関係が考えられていたとみられる。しかし、実際には朝鮮銀行の側からの要請によって第2期 (1926年度上期) にはこうした方針は早くも変更され、原則として年5%の利率と定められたうえに、その支払いを不動産収益の範囲内で止めることは許されなくなったのである。第2期の不動産収益の利回りは約3%であったため、不足分は繰越金・不動産売買益を用いて支払いが行われた。

しかし、こうして利率を5%と定めた後も実際にそれに見合った利息が支払えたわけではなく、不動産評価益の計上などによって利息支払いを確保するという状態が続いた (付表2)。そうした不自然な決算がしばらく続いたこと

3) 後に満州での朝鮮銀行の営業が満州興業銀行に譲渡された関係か、一部に同銀行からの借り入れがあったことも確認できる。[服部1943:170]

で、通常の利率に見合った利益をあげることは期待できないと朝鮮銀行の側でも諦めたのか、第8期以降には利息支払いの関係は再び変更されることになる。不動産の売買・運用を含めた当期利益全体を事後的に利息として支払うことになった結果（付表1・2参照）、これ以降の甲子不動産の各期の決算で損益はゼロとして計上されることになり、利益の繰越もみられなくなるのである⁴⁾。

以上の利息支払いをめぐる経緯をまとめると、創立時には不動産運用益があれば利子として銀行本体に吸収するという方針が採られ、固定貸しの回収が主目的とみられる不動産売買事業とは区別されており、利益の貢献はさほど期待されていなかったと解釈できよう。しかし、実際の創業後には一定の利子が課され、利子支払いの名目で銀行の収益上への貢献を少しでも期待されるようになったのである。それだけ、朝鮮銀行の負債整理の動きが強まっていたのであろう。また、いぜんとして不況が続く中で不動産取引が不活発で有利な処分も期待できなかったから、僅かな利益を運用収益や売買益に対応させて処分を行う意味もあまりなく、甲子不動産の決算と親会社との関係は利益を全額支払うという単純なものに収まっていくことになったのであろう。こうした決算構造の下では、主として不動産運用による収益の増加を図ることで、利息支払いという親会社に対する貢献を図ることが短期的な経営目標になり、一方では長期的に売却処分に有利な機会を待っていたと考えられよう。

3. 甲子不動産の経営

本章では、約20年間にわたる甲子不動産の経営を、記述資料と決算資料の二つの側面から概観し、日本経済や不動産市場の動向が不動産

会社の経営に与えた影響という観点で、ケーススタディの検証を行うことにしよう。

経営の概況

創立後数年間の甲子不動産は、不動産不況による業績の低迷が続いた。創立時も「不動産処分極めて不適當な情勢」であったが〔第1期営業報告書〕、さらに1927年の金融恐慌以降は不動産価格が低落の一途をたどり、改善の兆しは全くみられなかったのである〔服部1943:2〕。したがって、当初は朝鮮銀行からの不動産引き取りを徐々に進めて行くことが主な事業という状態であった。

そうした中で、甲子不動産の事業にとって大きなインパクトを与えたのが、1929年に神戸出身の小寺謙吉関係の不動産を肩代わりした「小寺問題」であった。小寺謙吉は憲政会の代議士で、戦後の神戸市で初代の公選市長にも就任する人物であるが、その弟である小寺壮吉が満州で経営していた小寺洋行に対する固定貸しは1,800万円（1924年末）に及び、朝鮮銀行の大口不良債権の一つだったのである〔多田井2002:151〕。従来から小寺関係の不動産は小口の引受が行われていたが、1929年9月に成立した小寺商事による調停の結果、土地36,149坪、建物22棟628坪を総額約1,500万円で甲子不動産が肩代わりすることになった〔服部1943:55〕。この小寺関係不動産の引き取りの結果、甲子不動産の借入金・不動産勘定が著しく増加するのである（付表1・2参照、後述）。しかし、この年はいわゆる井上財政による金解禁（井上）デフレと昭和恐慌の時期に当たっており、大量に引き受けた不動産の処分はとも見込めなかった。その後しばらくの間は「不動産界受難の時代」が続き、不動産の「処分・管理に頗る煩雑なる手数と努力」を要する苦難の時代が続くのである。

1932年の満州事変以降、高橋蔵相による積極財政（高橋財政）もあって、都市部や重工業に先導された日本経済の回復が進むが、この準

4) こうした変更に関する記述や説明は営業報告書の中にはみあたらない。

戦時体制期になると不動産取引の活発化と価格の回復がみられるようになり、甲子不動産もようやく「不動産処分時代」に入ることができた[服部 1943: 3-4]。とくに、満州所在物件の処分が真っ先に活発化し、続いて朝鮮の不動産取引も盛んとなったため、この時期の甲子不動産は満州・朝鮮物件を中心とする処分に努力した。その後、低金利の影響を受けて不動産取引においても投機が増加し、「物色買い」が行われるようになったことも追い風となった。加えて、1936年12月に朝鮮銀行から新設の満州興業銀行へ営業譲渡が行われたのに伴い、甲子不動産が所有する満州所在物件・債務は満州興業銀行へ譲渡され、満州についてはその処分が完了するという大きな動きがみられた。

1937年に日中戦争が始まると日本は本格的な戦時体制に入っていくが、いぜんとして不動産処分は順調であった[服部 1943: 4]。とくに、1937年8月には朝鮮・日本の山林(3万9,227町歩・240万円)を王子製紙に一括して売却することができ⁵⁾、創立以来の高収益を記録するなど、創立目的の一つである肩代わり不動産の処分がようやく進むようになるのである。こうして、運営に手数のかかる貸地・貸家の大部分を売却することができ、売却収入は増加した(付表2)。1941年3月には小寺物件80万円分を神戸市へ売却することになり、うち20万円は小寺側へ交付した。しかし、戦時体制が本格化して統制立法が相次ぐ中、家賃や地代などの上昇も人為的に抑制されるようになっていったことは、一般に不動産運用の利益率を低下させていった。また、軍需の優先が長期化したことで建築資材などの物資の不足も深刻化していき、1941年末に太平洋戦争が開始すると、需要減少や建築活動の抑制のために不動産取引はいつそう鈍化するようになる。好況期に収益性の高い物件が売却されていったことで、

5) この山林取得によって、王子製紙は王子造林株式会社を設立した。

すでに統制前から売却益が低迷し始めており、戦争末期にかけて甲子不動産の営業は徐々に縮小していかざるをえなかったのである[服部 1943: 57]。

決算の推移

ここでは、以上のような甲子不動産の経営の概観を、さらに決算の推移による定量的な観察によって確認してみよう。付表1および付表2は、第1期(1925年度下期)から第29期(1943年度)までの甲子不動産の貸借対照表・損益計算書を一覧にしたものである。資本金50万円、払込資本金12万5,000円、払込未済資本金37万5,000円などは全期間を通じて変化がなかったことがまず確認できる。

これらの付表から明らかなように、甲子不動産の決算は比較的単純な構成をしていた。すなわち、貸借対照表(付表1)における資産では、所有土地・所有建物、年賦契約不動産、預金(預け金)などが主要項目であり、なかでも土地が圧倒的の大部分を占める。なお、器具什器390円は金庫1個分である。一方の負債では、そのほとんどが借入金であり、すでに触れたように親会社からの朝鮮銀行からの借り入れだったと考えられる⁶⁾。続いて損益計算書(付表2)をみると、利益の主な項目は不動産の売買益・評価益・(運用の)収益などであり、損失は利息・営業費が二大項目となっている。それぞれに不動産売買損・評価損が計上されることもあったが、その頻度は低い。

こうした決算から不動産業務の内容を推測してみよう。基本的には、朝鮮銀行が抱えた不動産を資産として肩代わりし、その費用を借入金として計上するという構造が事業の柱であり、所有不動産の増加と借入金の増加が対応関係にある[服部 1943: 55]。不動産の処分(売却)

6) [服部 1943: 169-170]には1937年以降に一部の借り入れが満州興業銀行となったことが特記されていることから、その他は朝鮮銀行からであることは当然のこととされていたことが窺える。

は長期にわたって進められ（この点については後で特に取り上げる）、一方で貸家料・小作料、分譲開発など不動産の運用による利益が確保されている。処分はなかなか進まなかったため、不動産収益が売買益を大きく上回る期がほとんどであった。

創立期についてはすでに触れたが、続いて銀行子会社として甲子不動産がどのような役割を果たしていたかを確認してみよう。創立時の目的である、不動産の処分による固定貸し分の回収は実際にはなかなか進まなかったが、長期的な目的としての変化はなかったとみられる。第1期・第2期の営業報告をみると、当初から処分は困難ないし不利であるために不動産収益を挙げる努力の必要が書かれていたものの、不動産運用を中心とすることは「不得止の措置」という消極的な表現がされており[第2期営業報告書]、いぜんとして処分の進行がより望ましいと考えられていたことも窺える。問題は、どの程度の収益上の貢献をするかである。それが、第2章でみたような創立直後の利率をめぐる親会社とのやりとりとなって現れたといえる。第7期までの貸借対照表の負債には未払い利息の項目が恒常的にみられ、第2期に5%と定められた利率は有名無実化していたといえる。既に触れたように第8期(1929年度上期)以降の決算においては、利益の全額を利息として朝鮮銀行に支払っており、形式上は純益金・繰越金はともにゼロとなる。この、第8期以降の決算方針の変更は、予想以上に不動産処分が進まないことから、運用益からの利息回収をより重視するように転換したと考えられるのである。実現不可能な利率を設定するよりも、朝鮮銀行の不良債権(貸出)の金利を可能な限り確保するという役割が、最終的に甲子不動産に与えられたといえよう。

不動産処分の展開

甲子不動産の業務の長期的な目的の中心は引受不動産の処分であった。そこで、決算から不

動産資産の動きを集約した付表3によって、約20年間のストックの動きを観察してみよう。

1925年の創立から1930年代初頭までは、もっぱら引受による不動産資産の増加がみられた時期、いわば引受期であった。すなわち、発足後の約5年間は毎期100万円から200万円前後の不動産資産の増加が続き、不動産資産が初めて前期比減となるのは1930年上期のことであった。1929年下期に約1,500万円の不動産資産の増加がみられるのは小寺物件によるもので[服部1943:8-18]、これによって不動産資産は約2.5倍に膨れ上がるようになった。引受期は10数%から20%近くを建物が占めていたが、小寺物件の大量引受によって土地の比重が大きくなつたため、これ以降は建物の比率が10%を越えることは無くなった。この時期のもう一つの特色は、1928年下期から1929年に約100万円の年賦契約不動産が計上され、処分・運営の工夫がみられたことである。

これに続く1931年下期以降は、不動産資産の減少傾向が定着したことが大きな特色である。とはいえ、前期比で減少する期が多くなったものの一部を除いてその額は小さく、不動産資産は2,500万円以上の高原状態が続いており、大きな動きのない小康期であったといえる。1934年上期には創立以来初めて100万円以上の大きな減少が実現したことは、創立から約10年を経てようやく本格的な不動産処分が行われたことを意味する。年賦契約不動産が1930年以降は額・比率ともに減少していることも、年賦でなくとも売却しやすかったためと考えられる。しかし、すでに日本経済が好況に転じた中であって、全体をとおしてみれば不動産処分は必ずしもその大きな恩恵を受けることなく、わずかに不動産資産の純減に転じた程度に止まったといわざるをえない。

1930年代後半から1940年代初頭にかけては、ようやく不動産の売却が順調に行われるようになる処分期である。満州興業銀行や、王子製紙、神戸市などの大口の売却案件については

すでに紹介したとおりであるが、連年100万円から200万円前後の不動産資産の減少がみられたことが分かる。その結果、不動産資産全体の額は1938年以降には2,000万円を切るが、最後まで1,500万円以上を維持しており、小寺物件引受以前の水準に戻ることはなかった。決算の得られる最終年である1943年の不動産資産額(約1,560万円)を、1931年上期のピーク(約2,793万円)と比較すると減少額は約1,200万円(44%)になる。この間に建物資産は1936年から1938年にかけて急減し、その後も1941年まで減少が続いた結果、約160万円から約20万円まで激減し、建物についてはほぼ処分が完了したとみてよい。

1942年には約12万円と僅かではあるが不動産資産の増加がみられ、また、全体から見ると僅かな比率に止まるが年賦契約不動産が1936年に急増(100万円弱)するなどの動きもみられた。この時期の甲子不動産は、銀行の不良債権の引受に止まらず、不動産会社として自律的な物件の引き取りや管理など、不動産事業の展開が議論されていた[服部1943:68-85]。こうした動きはその反映といえよう。しかし、その一方で不動産収益が1939年から低迷しているのは、日中戦争の長期化の影響が及んだものと考えられる。また、年賦契約不動産は1941年に急減して残りわずかとなったうえ1943年には消滅しており、日米開戦以降(1942年以降)の甲子不動産の不動産経営は、土地を中心とする約1,600万円の資産を抱えたまま低迷していたとみるべきであろう。

おわりに

本稿の検討をまとめると、1920年代の不動産会社成立の背景となった、銀行整理の一環としての土地引受には5~6年の時間を要し、さらにその処分が進むようになるには創立から約10年を経た1930年代後半であった。したがって、大正バブルの負の遺産は十数年にわたって

残存したのである。また、不動産市場の活発化と処分の順調化は、1930年代初頭の景気回復よりも数年遅れており、本格的な戦時体制による縮小までの短い期間に限られていた。結果的には、戦中までに処分できた引受資産は簿価の約半分であり、戦後の閉鎖指定時の不動産資産額も合計約1,700万円で戦時期と大差なく、残存した不動産を抱えたまま戦時中の不動産事業を行っていたとみられる。一方、1940年代に入ってから銀行整理という経営目的と自律的な不動産経営との間の動揺がみられたが、その転化は不完全であったとみることができよう。剰余を利息支払いに当てる構造は不変であり(付表2)、借入金に応じた収益をあげるには至っていないことは、その証左となるであろう。ただし、借入金の金額はバブル期の貸出額を反映している可能性が高く、市価の低迷している不動産取得の費用の実態ではないと考えられるから、銀行の不良債権の肩代わりという出自の影響が、甲子不動産の外見的な決算に含まれていることには留意する必要がある。

こうした甲子不動産のケーススタディによるファクトファインディングを一般化するには十分な比較検討が必要であるが、ここでは昭和銀行・明和不動産に関する先行研究(第2章参照)との比較による、簡単な検証を行っておきたい。

まずいえるのは、不動産処分が約20年を要したという点で両者は共通しており、大正バブルの後始末に要した期間に関する結論をより一般化できるということである。ただし、甲子不動産の場合は不動産資産の約半分(金額ベース)を簿価で抱えたまま、整理は不完全にみえる。戦後の閉鎖による清算整理がインフレ下で行われたにもかかわらず、500万円の評価損を発生していることも、資金の固定化が解消していなかった可能性を示唆する。ただし、不法占拠によるヤミ市などが横行していたため、復興期の土地取引がインフレでも低調だったことには注意が必要である。評価損の発生が何を意

味するのか、今後のさらなる検討が必要であろう。

一方、明和不動産の動向は不明だが、甲子不動産では銀行整理のための子会社が、不動産経営を自立的な事業として定着させかけていたと評価できそうである。ただし、その収益率は高いとはいえず、自立性の評価のためには実質的な借り入れ金額の評価も必要であり、今後の検討課題としておきたい。

【引用文献・資料】

甲子不動産資料（国立公文書館つくば分館所蔵「旧閉鎖機関整理委員会保有資料」）

『株主総会決議録』（簿書番号 15-1）

（「営業報告書」は「通常株主総会決議録」内に各期分がある。）

- ・「甲子不動産株式会社創立総会決議録」（1925年6月）
- ・「甲子不動産株式会社創立事項報告」（1925年6月）
- ・「甲子不動産株式会社第1回通常株主総会決議録」（1925年12月）
- ・「甲子不動産株式会社第2回通常株主総会決議録」（1926年6月）

服部久三郎『甲子不動産 概観』（謄写版，1943年10月，簿書番号 11-1）

一般文献

石川亮太，2002，「1910年代満洲における朝鮮銀行券の流通と地域経済」『社会経済史学』68(2)

粕谷誠・橘川武郎編，2007，『日本不動産業史 産業形成からポストバブル期まで』（名古屋大学出版会）

蒲池紀生，1994，「不動産仲介業の発生と発達—明治～昭和前期—」，日本住宅総合センター『不動産業に関する史的研究〔I〕』

多田井喜生，2002，『朝鮮銀行 ある円通貨圏の興亡』（PHP 研究所）

朝鮮銀行史研究会，1987，『朝鮮銀行史』（東洋経済新報社）

名武なつ紀，2007，『都市の展開と土地所有 明治維新から高度成長期までの大阪都心』（日本経済評論社）

閉鎖機関整理委員会，1954，『閉鎖機関とその特殊

清算』

森田貴子，2007，『近代土地制度と不動産経営』（塙書房）

山口由等，2005，「近代大都市の不動産供給と公共性」，愛媛大学経済学会『愛媛経済論集』24-2

山口由等，2007，「両大戦間期の都市化と近代的不動産業の成立—地域の信用から市場取引への展開：仲介業を中心に—」，愛媛大学経済学会『愛媛経済論集』26-2

山口由等，2008，「戦前期日本の不動産業と信託会社—信用における伝統と近代化—」，松井隆幸・中村則弘・高橋基泰編『グローバル社会における信用と信頼のネットワーク—組織と地域—』（明石書店）

山崎廣明，2000，『昭和金融恐慌』（東洋経済新報社）

付表1 甲子不動産の貸借対照表の推移 (円)

期 (時期)		1期 1925/11末	2期 1926/5末	3期 1926/11末	4期 1927/5末	5期 1927/11末	6期 1928/5末	7期 1928/11末
資産の部	払込未済資本金	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000
	創業費	311						
	所有土地	240,281	1,245,769	2,036,835	3,398,776	3,678,178	4,635,195	5,416,788
	所有建物	39,517	132,822	286,498	763,562	883,003	961,447	1,200,121
	年賦契約不動産							720,259
	器具什器	390	390	390	390	390	390	390
	預ヶ金	123,914	135,863	138,757	149,123	176,263	199,492	273,188
	別段預金							
	未収入利益	2,434						
	仮払金				293	310	4,402	1,562
	出資金							
	京城出張所勘定							
当期損失金		911				1,542		
合計		781,847	1,890,755	2,837,480	4,687,144	5,113,144	6,177,468	7,987,309
負債の部	資本金	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
	前期繰越金		1,166	255	725	1,043	1,735	193
	借入金	279,721	1,373,588	2,288,218	4,136,199	4,561,180	5,582,642	7,323,168
	借受金		4,512	1,893	12,225	11,858		
	預り金		4,223	6,849	7,132	6,691	58,448	111,592
	支払手形							
	年賦契約不動産受入金							9,130
	未払利息	648	7,267	39,795	30,546	31,680	34,644	40,770
	未払金							
	当期純益金	1,477		470	318	692		2,456
合計		781,847	1,890,755	2,837,480	4,687,144	5,113,143	6,177,468	7,987,309

期 (時期)		16期 1933/5末	17期 1933/11末	18期 1934/5末	19期 1934/11末	20期 1935/5末	21期 1935/11末	22期 1936/11末
資産の部	払込未済資本金	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000
	所有土地	24,807,640	24,716,701	23,958,258	23,775,611	23,588,500	23,217,616	21,670,102
	所有建物	1,965,261	1,897,604	1,721,598	1,649,934	1,605,798	1,628,843	1,381,021
	年賦契約不動産	270,210	582,657	323,471	302,820	356,407	397,729	965,282
	預ヶ金	23,406	51,943	35,664	28,895	21,901	11,534	25,956
	別段預金	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000
	仮払金	159	145	145		3,184	18	8,612
	出資金	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
	京城出張所勘定	111,429	118,745	132,998	135,096	135,096	135,096	135,096
	器具什器	390	390	390	390	390	390	390
	合計	27,683,495	27,873,185	26,677,524	26,397,747	26,216,276	25,896,227	24,691,458
負債の部	資本金	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
	借入金	27,033,684	27,197,016	26,035,967	25,743,416	25,566,492	25,246,902	23,971,266
	預り金	16,842	22,864	35,190	29,285	25,476	11,641	34,958
	支払手形						137,684	185,235
	年賦契約不動産受入金	132,969	153,305	106,367	125,046	124,309		
	納税積立金							
合計	27,683,495	27,873,185	26,677,524	26,397,747	26,216,277	25,896,227	24,691,458	

注：銭以下は四捨五入，空欄は該当項目無し。

戦前の不良債権処理と不動産事業：朝鮮銀行子会社甲子不動産(株)の経営資料の分析

8期 1929/5末	9期 1929/11末	10期 1930/5末	11期 1930/11末	12期 1931/5末	13期 1931/11末	14期 1932/5末	15期 1932/11末
375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000
6,970,031	22,467,862	22,751,733	25,107,889	25,424,741	25,377,308	24,969,485	25,069,666
1,667,630	1,788,870	1,760,956	2,049,300	2,276,475	2,222,093	2,148,348	2,112,855
1,014,637	1,028,336	358,842	206,526	225,133	271,682	271,682	278,753
390	390	390	390	390	390	390	390
147,116	137,618	65,299	27,762	22,884	17,543	15,705	28,770
125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000
1,570	868	5,792	3,877	1,900	817	1,020	270
5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18,198	25,379	40,953	54,775	70,599	83,932	94,148	106,576
10,324,572	25,954,324	25,488,965	27,955,519	28,527,121	28,478,766	28,005,778	28,102,280
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
2,649	0	0					
9,661,496	25,292,274	24,899,337	27,149,143	27,709,028	27,881,963	27,389,923	27,457,970
152,423	152,876	72,754	20,028	25,212	18,750	17,115	25,516
			234,575	234,575			
8,004	9,174	16,874	39,772	58,305	78,053	98,741	118,793
			12,000				
10,324,572	25,954,324	25,488,965	27,955,519	28,527,121	28,478,766	28,005,778	28,102,280

23期 1937/11末	24期 1938/11末	25期 1939/11末	26期 1940/11末	27期 1941/11末	28期 1942/11末	29期 1943/11末
375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000
19,277,014	18,342,460	17,592,063	15,892,936	15,491,831	15,525,438	15,283,356
1,245,762	612,044	444,739	378,881	228,881	318,699	317,498
999,249	663,069	690,872	806,286	65,763	63,523	
5,518	42,158	681	4,610	6,567	5,106	7,147
125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000
390	390	390	390	390	390	390
22,027,933	20,160,120	19,228,746	17,583,102	16,293,433	16,413,157	16,108,391
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
21,205,643	19,397,200	18,428,641	16,726,588	15,748,406	15,855,887	15,600,854
5,908	42,548	1,071	5,000	6,957	5,496	7,237
316,382	220,373	299,033	351,515	38,070	51,773	
						300
22,027,933	20,160,120	19,228,746	17,583,102	16,293,433	16,413,157	16,108,391

付表2 甲子不動産の損益計算書の推移 (円)

期 (期間)		1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期
		1925.6.16 1925.11.30	1925.12.1 1926.5.31	1926.6.1 1926.11.30	1926.12.1 1927.5.31	1927.6.1 1927.11.30	1927.12.1 1928.5.31	1928.6.1 1928.11.30
利益の部	不動産売買損益		2,223	4,450	1,026	13,251	1,384	19,512
	不動産評価益		4,927	41,477	26,140		14,000	
	不動産収益	6,531	10,467	23,346	25,214	39,212	38,337	51,591
	利息		22	56	87	178	650	964
	雑損益	76	71	23	83	49	116	758
	前期繰越金		1,166	255	725	1,043	1,735	193
	合計	6,608	18,874	69,606	53,274	53,733	56,221	73,017
損失の部	不動産売買損					17		
	不動産評価損			11,365	115			
	利息	648	9,701	46,117	40,793	37,662	40,922	46,147
	営業費	1,193	5,938	8,553	8,293	11,738	12,268	20,439
	諸経費	3,289	2,980	2,847	3,032	2,581	2,838	3,666
	雑損							116
	利益金		255	725	1,043	1,735	193	2,649
合計	5,131	18,874	69,606	53,274	53,733	56,221	73,017	
利益処分	当期純益金		17,708	69,351	52,550	52,690	54,487	72,825
	当期純損金		18,620	68,881	52,232	51,999	56,029	70,369
	当期損益	1,477	▲911	470	318	692	▲1,542	2,456
	創業費償却 借入金利息に充当	311						
	前期繰越金 次期繰越		1,166 255	255 725	725 1,043	1,043 1,735	1,735 193	193 2,649

期 (期間)		16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期
		1932.12.1 1933.5.31	1933.6.1 1933.11.30	1933.12.1 1934.5.31	1934.6.1 1934.11.30	1934.12.1 1935.5.31	1935.6.1 1935.11.30	1935.12.1 1936.11.30
利益の部	不動産売買損益	17,300	40,429	38,999	25,541	14,280	37,109	34,689
	不動産収益	250,403	206,883	194,289	219,352	217,290	200,310	326,946
	利息	372	375	481	464	431	361	504
	雑損益	7,538	5,091	15,135	10,991	8,025	9,090	12,917
	合計	275,613	252,776	248,904	256,348	240,026	246,869	375,057
損失の部	不動産売買損		518					
	不動産評価額償却	17,300	42,148	38,999				
	利息	174,824	140,414	127,851	183,810	161,676	169,896	234,449
	営業費	75,733	61,996	74,228	64,660	70,480	68,969	123,529
	諸経費	7,464	7,687	7,698	7,773	7,866	8,003	16,869
	雑損	292	15	129	105	4	0	210
	合計	275,613	252,776	248,904	256,348	240,026	246,869	375,057
当期損益		0	0	0	0	0	0	0

注：銭以下は四捨五入，空欄は該当項目無し。▲はマイナス。

戦前の不良債権処理と不動産事業：朝鮮銀行子会社甲子不動産(株)の経営資料の分析

8期 1928.12.1 1929.5.31	9期 1929.6.1 1929.11.30	10期 1929.12.1 1930.5.31	11期 1930.6.1 1930.11.30	12期 1930.12.1 1931.5.31	13期 1931.6.1 1931.11.30	14期 1931.12.1 1932.5.31	15期 1932.6.1 1932.11.30
9,505	7,430	422	11,717	6,660	793	254	9,408
73,575	114,608	168,099	192,894	215,148	205,331	244,151	258,248
513	4,599	668	2,147	663	444	355	286
2,268	3,893	90,049	61,880	11,409	8,149	7,742	4,669
2,649							
88,509	130,530	259,237	268,639	233,880	214,716	252,502	272,611
		14,366	6,702	3,255	356		298
53,377	80,792	180,248	152,052	151,658	139,590	166,472	186,263
26,870	43,655	58,837	103,997	72,621	64,755	78,305	77,864
5,613	6,048	5,786	5,867	6,221	9,177	7,718	7,752
	35		20	125	838	8	435
2,649							
88,509	130,530	259,237	268,639	233,880	214,716	252,502	272,611
85,860							
85,860							
0	0	0	0	0	0	0	0
2,649							
2,649							

23期 1936.12.1 1937.11.30	24期 1937.12.1 1938.11.30	25期 1938.12.1 1939.11.30	26期 1939.12.1 1940.11.30	27期 1940.12.1 1941.11.30	28期 1941.12.1 1942.11.30	29期 1942.12.1 1943.11.30
1,063,729	8,851		192,506	14,727	110,000	18,118
239,763	218,384	210,569	121,593	122,412	107,920	95,037
268	1,034	164	250	572	227	87
27,926	47,564	28,775	21,423	58,754	4,437	2,893
1,331,685	275,832	239,508	335,773	196,465	222,585	116,135
1,180,177	149,754	135,629	258,343	117,344	159,802	10,068
133,345	100,386	82,779	55,351	55,256	35,585	34,182
17,937	19,028	21,100	22,068	23,864	27,197	71,885
226	6,664		11	1		
1,331,685	275,832	239,508	335,773	196,465	222,585	116,135
0	0	0	0	0	0	0

付表3 甲子不動産の所有不動産の推移 (円, %)

期数	年度	不動産資産	増減	所有土地		所有建物		年賦契約不動産	
1期	1925下	279,798	—	240,281	86%	39,517	14%	0	
2期	1926上	1,378,591	1,098,793	1,245,769	90%	132,822	10%	0	
3期	1926下	2,323,333	944,743	2,036,835	88%	286,498	12%	0	
4期	1927上	4,162,339	1,839,006	3,398,776	82%	763,562	18%	0	
5期	1927下	4,561,180	398,841	3,678,178	81%	883,003	19%	0	
6期	1928上	5,596,642	1,035,462	4,635,195	83%	961,447	17%	0	
7期	1928下	7,337,168	1,740,526	5,416,788	74%	1,200,121	16%	720,259	10%
8期	1929上	9,652,299	2,315,130	6,970,031	72%	1,667,630	17%	1,014,637	11%
9期	1929下	25,285,069	15,632,770	22,467,862	89%	1,788,870	7%	1,028,336	4%
10期	1930上	24,871,532	-413,537	22,751,733	91%	1,760,956	7%	358,842	1%
11期	1930下	27,363,715	2,492,183	25,107,889	92%	2,049,300	7%	206,526	1%
12期	1931上	27,926,348	562,633	25,424,741	91%	2,276,475	8%	225,133	1%
13期	1931下	27,871,084	-55,265	25,377,308	91%	2,222,093	8%	271,682	1%
14期	1932上	27,389,515	-481,568	24,969,485	91%	2,148,348	8%	271,682	1%
15期	1932下	27,461,274	71,759	25,069,666	91%	2,112,855	8%	278,753	1%
16期	1933上	27,043,110	-418,164	24,807,640	92%	1,965,261	7%	270,210	1%
17期	1933下	27,196,962	153,852	24,716,701	91%	1,897,604	7%	582,657	2%
18期	1934上	26,003,327	-1,193,635	23,958,258	92%	1,721,598	7%	323,471	1%
19期	1934下	25,728,366	-274,962	23,775,611	92%	1,649,934	6%	302,820	1%
20期	1935上	25,550,705	-177,661	23,588,500	92%	1,605,798	6%	356,407	1%
21期	1935下	25,244,189	-306,516	23,217,616	92%	1,628,843	6%	397,729	2%
22期	1936	24,016,405	-1,227,784	21,670,102	90%	1,381,021	6%	965,282	4%
23期	1937	21,522,025	-2,494,380	19,277,014	90%	1,245,762	6%	999,249	5%
24期	1938	19,617,572	-1,904,452	18,342,460	94%	612,044	3%	663,069	3%
25期	1939	18,727,674	-889,898	17,592,063	94%	444,739	2%	690,872	4%
26期	1940	17,078,102	-1,649,572	15,892,936	93%	378,881	2%	806,286	5%
27期	1941	15,786,476	-1,291,627	15,491,831	98%	228,881	1%	65,763	0%
28期	1942	15,907,660	121,185	15,525,438	98%	318,699	2%	63,523	0%
29期	1943	15,600,854	-306,806	15,283,356	98%	317,498	2%	0	

付表4 甲子不動産資料目録 (年号なし・Sは昭和, Tは大正)

簿書番号	件名	使用期間
-	昭和二十二年五月十二日 総勘定元帳 甲子不動産株式会社	-
-	副 第貳拾九期決算書類 自昭和十七年十二月一日至同十八年十一月三十日	-
-	第拾七期決算書 (昭和八年十一月三十日現在)	-
-	第十八期決算書 (昭和九年五月卅一日現在)	-
-	第拾九期決算書 (昭和九年十一月三十日現在)	-
-	第貳拾期決算書 (昭和十年五月卅一日現在)	-
-	第二十一期決算書 (昭和十年十一月三十日現在)	-
-	第廿二期決算書 (昭和十一年十一月三十日現在)	-
-	第貳拾叁期決算書 (昭和十二年十一月三十日現在)	-
-	第貳拾四期決算書類 (昭和十三年十一月三十日現在)	-
-	副 第貳拾五期決算書類 (昭和十四年十一月三十日現在)	-
-	第貳拾五期決算書類 (昭和十四年十一月三十日現在)	-
-	第貳拾六期決算書類 副 (昭和十五年十一月三十日)	-
-	第貳拾七期決算書類 副 (自昭和十五年十二月一日至昭和十六年十一月卅日)	-
-	第貳拾八期決算書類 副	-
-	振替伝票 自昭和十四年七月一日至昭和十五年六月卅日 昭和證券株式会社	-
1	2 決算書 (15期~21期) (一括)	-
1	2 副決算書 (1期~29期)	T14/11~S18/11
1	3 決算書 (22期~29期) (一括)	11/11~18/11
1	4 決算書 (1期~15期) (一括)	T14/11~S17/6
1	5 決算書 (16期~26期) (一括)	8/5~18/11
1	6 清算決算報告書	16/2~16/2
1	7 営業報告書 (一括)	T14年度~S16年度
1	? 決算書 (1期~14期) (一括)	7/5~14/12
4	1 総勘定元帳	9/12~12/5
4	2 総勘定元帳	12/5~15/3
4	3 元帳	15/4~22/5
4	3 総勘定元帳	11/7~16/6
5	1 仕訳日記帳	T14/6~S5/2
5	2 仕訳日記帳	11/6~13/1
5	3 仕訳日記帳	13/2~15/7
8	1 借入金記入帳	T14/8~S4/12
8	2 借入金記入帳	4/10~13/10
8	3 借入金記入帳	13/10~14/10
8	4 借入金記入帳	8/12~19/8
8	5 預り金元帳	9/7~16/12
8	6 預り金元帳	11/12~17/12
8	7 預り金元帳	6/12~19/11
8	8 預り金元帳 (仮受, 仮払)	10/7~15/3
8	9 仮受金元帳	6/12~12/11
8	10 仮拂金元帳	7/9~19/11
8	11 経費明細帳	9/6~17/11
8	12 経費明細帳	18/12~23/11
8	13 損益勘定元帳	14/7~21/2
8	14 損益勘定元帳	11/12~22/8
8	15 営業費内訳簿	9/6~11/5
8	16 総勘定元帳差引残高記入帖	16/12~20/3
10	1 振替伝票綴	12/6~12/11
10	2 振替伝票綴 (一括)	14/7~16/6
10	3 振替伝票綴	14/7~14/6
10	4 振替伝票綴	16/12~17/11

簿書番号	件名	使用期間
10 5	振替伝票綴	17/12~19/11
10 6	振替伝票綴	18/12~19/11
10 7	振替伝票綴	17/7~20/2
11 1	甲子不動産K.K. 概観	S18年度
11 2	定款	-
11 3	当社規定関係	T4年度~S12年度
15 1	株主総会決議録	T14/6~S18/1
15 2	臨時株主総会議事録	15/6~18/11
17A 1	手形貸残高帖	14/10~20/4
17A 1	手形貸残高帖	14/10~20/4
17A 2	営業費証憑書	19/8~22/1
17A 3	諸経費証憑書	19/9~23/9
17A 4	営業費, 諸経費, 証憑書 (一括)	18/1~18/12
17A 5	営業費, 諸経費, 証憑書 (一括)	11/8~11/8
17A 6	証憑書類 (一括)	15/8~22/8
17A 7	貸地代入金帖	10年度~20年度
17A 8	貸地代入金帖	18年度~19年度
17A 9	領収書 (諸雑費, 集束手数料)	15/1~18/8
17A 10	経理関係雑書類	19年度
17A 11	経理関係雑書類	20年度~21年度
17A 74	土地売却関係書類	9/12~14/3
17B 1	土地, 建物関係書類 (京城)	12/2~16/1
17B 2	土地, 建物関係書類 (大邸)	T10~S12/3
17B 3	土地, 建物関係書類 (大邸)	10/9~19/11
17B 4	土地, 建物関係書類 (平壤)	10/9~14/7
17B 5	土地, 建物関係書類 (鉄額)	10/8~14/5
17B 6	土地, 建物関係書類 (京城)	10/8~14/5
17B 7	土地, 建物関係書類 (大連)	3/11~11/12
17B 8	土地, 建物関係書類 (釜山)	18/4~20/3
17B 9	土地, 建物関係書類 (釜山)	15/11~16/12
17B 10	土地, 建物関係書類 (朝鮮)	8/12~20/6
17B 11	土地, 建物関係書類 (仁川)	13/10~20/2
17B 12	土地, 建物関係書類 (大船)	3/7~5/11
17B 13	土地, 建物関係書類 (大船)	5/12~17/6
17B 14	土地, 建物関係書類 (大船)	7/6~7/11
17B 15	土地, 建物関係書類 (大船)	9/3~9/6
17B 16	土地, 建物関係書類 (大船)	9/3~11/1
17B 17	土地, 建物関係書類 (大船)	10/7~13/5
17B 18	土地, 建物関係書類 (大船)	14/1~18/2
17B 19	土地, 建物関係書類 (葉山)	8/4~14/4
17B 20	土地, 建物関係書類 (葉山)	7/9~20/1
17B 21	土地, 建物関係書類 (横浜浅間)	2/8~20/5
17B 22	土地, 建物関係書類 (横浜浅間)	6/8~6/11
17B 23	土地, 建物関係書類 (横浜浅間)	7/6~16/5
17B 24	土地, 建物関係書類 (横浜浅間)	16/1~20/1
17B 25	土地, 建物関係書類 (横浜浅間)	16/8~18/3
17B 26	土地, 建物関係書類 (茅ヶ崎)	15/8~19/11
17B 27	土地, 建物関係書類 (若松)	5/10~15/12
17B 28	土地, 建物関係書類 (若松)	7/5~19/1
17B 29	土地, 建物関係書類 (若松)	12/5~14/8
17B 30	土地, 建物関係書類 (若松)	16/9~18/5
17B 31	土地, 建物関係書類 (大阪)	13/2~18/3

戦前の不良債権処理と不動産事業：朝鮮銀行子会社甲子不動産(株)の経営資料の分析

簿書番号	件名	使用期間
17B 32	土地, 建物関係書類 (神戸)	T15/5 ~ S11/5
17B 33	土地, 建物関係書類 (小倉)	7/11~16/2
17B 33	所有土地図面	-
17B 34	土地, 建物関係書類 (小倉)	7/12~13/11
17B 34	所有土地図面	-
17B 35	土地, 建物関係書類 (神保町)	14/11~23/8
17B 36	土地, 建物関係書類 (一括) (中野)	5/5 ~23/10
17B 37	土地, 建物関係書類 (明石)	12/6 ~23/7
17B 38	土地, 建物関係書類 (北浜)	10/8 ~18/3
17B 39	土地, 建物関係書類 (豊多摩)	5/3 ~ 8/6
17B 40	土地, 建物関係書類 (大磯)	5/6 ~ 8/6
17B 41	土地, 建物関係書類 (玉川)	2/5 ~23/9
17B 42	神戸土地明細書 (一括)	10/3 ~11/5
17B 43	土地, 建物台帖 (朝鮮)	7/12~11/4
17B 44	土地, 建物台帖 (朝鮮)	11/9 ~18/1
17B 45	土地, 建物台帖 (満洲)	5/5 ~13/8
17B 46	土地, 建物台帖 (満洲, 在外)	7/3 ~10/12
17B 46	土地, 建物台帖 (満洲, 在外)	7/3 ~10/12
17B 47	土地, 建物台帖 (内地)	-
17B 48	土地, 建物台帖 (内地)	7/12~23/2
17B 49	年賦契約不動産台帖	13/12~18/3
17B 50	貸地契約期日帖	4/2 ~10/8
17B 51	箱根土地会社管理契約関係	14/10~14/10
17B 52	管理契約証書	10/4 ~15/8
17B 53	借地契約証綴	4/5 ~ 5/11
17B 54	土地賃貸借契約書	19/11~19/11
17B 55	土地賃貸借公正証書写	T15/7 ~ S 6/4
17B 56	建物賃貸借契約書綴	5/10~7/5
17B 57	家屋契約証書	3/2 ~10/2
17B 58	土地契約証書	T14/8 ~ S10/1
17B 59	土地売買申込及承諾書	21年度~22年度
17B 60	契約及買受書 (一括)	7年度~18年度
17B 61	土地売却関係書類	T 5/6 ~ S 5/12
17B 62	土地売却関係書類	4/9 ~12/5
17B 63	土地売却関係書類	4/10~16/8
17B 64	土地売却関係書類	5/3 ~16/6
17B 65	土地売却関係書類	5/5 ~11/6
17B 66	土地売却関係書類	5/6 ~17/12
17B 67	土地売却関係書類	5/6 ~10/8
17B 68	土地売却関係書類	5/7 ~13/11
17B 69	土地売却関係書類	5/9 ~ 9/11
17B 70	土地建物売却関係	7/7 ~ 8/8
17B 71	土地, 建物関係書類	-
17B 72	土地売却関係書類	8/4 ~15/5
17B 73	土地売却関係書類	8/12~15/5
17B 76	土地売却関係書類 管理契約書・借地人往復書類・領収証・諸雑費支拂・甲子届金・集束手数料	10/4 ~20/3
17B 77	土地売却関係書類 神戸小寺謙吉	11/11~13/12
17B 78	土地売却関係書類	12/3 ~17/4
17B 79	土地売却関係書類 甲子不動産五	12/4 ~19/3
17B 80	土地売却関係書類 神戸小寺諸関係 (土地売却ノ件)	13/5 ~18/5
17B 81	土地売却関係書類 甲子八	13/10~18/4

簿書番号	件名	使用期間
17B 82	土地売却関係書類	14/4~16/3
17B 83	土地売却関係書類	15/9~18/8
17B 84	土地売却関係書類	14/11~15/9
17B 85	土地売却関係書類	16/8~19/3
17B 86	土地売却関係書類	16/11~17/8
17B 87	土地売却関係書類	18/1~19/4
17B 88	不動産売渡証書	22/8~22/8
17B 89	不動産買受証書	7/9~16/5
17B 90	不動産買受証書	15/5~16/2
17B 91	商業登記関係	21/6~21/12
17B 92	登記簿謄本綴	13/11~13/11
17B 93	土地登記簿(一括)	-
17B 94	登記関係書類	T15/9
17B 95	所有権移転登記関係書類	16/1~18/12
17B 96	不動産登記簿謄本	4/11~7/3
17B 97	土地登記簿謄本	7/5~8/4
17B 99	所有土地平面図(一括)	-
17B 100	所有土地平面図(一括)	-
17B 103	所有土地平面図(一括)	-
17B 104	往復文書(小寺関係)	19/7~21/12
17B 105	事件関係書(小寺関係)	3/7~7/4
17B 106	対甲子土地関係契約承継通知書(小寺関係)	-
17B 107	借地関係綴(小寺関係)	11/6~13/7
17B 108	借地関係綴(小寺関係)	4/12~5/3
17B 109	借地関係書類(小寺関係)	10/9~11/1
17B 110	借地関係綴(小寺関係)	12/7~13/5
17B 111	供託関係書類(小寺関係)	13/7~16/7
17B 112	土地都計買収残地実測図(小寺関係)	-
17B 113	重要書類綴(小寺関係)	5/4~10/9
17B 114	収益関係綴	10/2~15/11
17B 115	収益関係綴	21/2~23/8
17B 116	満洲興銀関係書類	12/1~16/8
17B 117	抵当権日銀へ譲渡参考書	T10/3~S4/5
17B 118	引取中止書類	8/5~19/6
17B 119	引取中止書類	5/6~8/6
17B 120	地代届書	-
17B 121	金融緊急措置令関係書類	21/4~22/4
17B 122	供託書関係書類	12年度
17B 123	箱根土地控	S6年度~8年度
17B 124	神戸市八幡通土地書類	T14/10~S1/12
17B 125	品川明石町元園町所在建物書類	T14/10~T15/5
17B 126	小泉正助へ売却横浜浅間町土地関係書類	4/6~5/9
17B 127	借地往復書信	8/2~13/7
17B 128	不動産収支一覧	-
17B 129	横浜分譲地同国民学校関係書類	S4年度~8年度
17B 130	浅間町所在土地権利書外(一括)	S19年度
17B 131	賞書	T12/6~S3/6
17B 132	業務関係来状綴(一括)	5/11~20/12
17B 133	統計調査原稿	-
17B 134	参考図面(一括)	-
17B 135	地積誤謬訂正申請書(一括)	14/4~19/3
17B 136	雑書類(一括)	-

簿書番号	件名	使用期間
17B 137	雑書類 (一括)	—
17B 138	雑書類 (一括)	—
17B 139	雑書類 (一括)	—
17B 140	雑書類 (一括)	—
17B 141	雑書類 (一括)	—
17B 142	雑書類 (一括)	—
17B 143	雑書類 (一括)	—
17B 143	雑書類 (一括)	—
17B 145	雑書類 (一括)	—
17B 146	雑書類 (一括)	—
17B 147	雑書類 (一括)	—
17B 148	雑書類 (一括)	—
17B 149	雑書類 (一括)	—
17B 150	雑書類 (一括)	—
17B 151	雑書類 (一括)	—
17B 152	雑書類 (一括)	—
17C 1	郵便切手受拂簿	12/12~19/1
17C 2	郵便切手受拂簿	12/12~20/1
17C 3	器具什器元帖	14/9~18/12
17C 4	物品台帖	T 2 /12~ T 13/ 7
17C 5	内容証明綴	11年度~12年度
17C 6	供託金関係	18年度~20年度
17C 7	所有有価証券台帖	3/6~11/8
17C 8	統計表綴	3/10~20/4
17C 9	約束手形関係	15/2~19/11
17C 10	会社創立関係書類	T 15年度~ S 21年度
17C 11	重要書類	T 14/ 7 ~ S 12年度
17C 12	要綴込書類	11/12~19/2
17C 13	扶養家族生命保険料控除申請書	20年度~22年度
17C 14	来信状綴	21年度
17C 15	発信簿	—
17C 16	辞令簿	3/8~11/1
17C 17	公正証書 (一括)	—
17C 18	公正証書 (一括)	—
17C 19	公正証書 (一括)	—
17C 20	公正証書 (一括)	—
17C 21	諸書類綴 (一括)	—
17C 22	諸書類綴 (一括)	—
17C 23	諸書類綴 (一括)	—
17C 24	諸書類綴 (一括)	—
17C 25	諸書類綴 (一括)	—
17C 26	諸書類綴 (一括)	—
17C 27	諸書類綴 (一括)	—
17C 28	株主総会関係綴	14/8~20/4
17C 29	分類所得税徴収簿	15/4~15/4
17C 30	分類所得税徴収簿	15/4~22/4
17C 75	土地売却関係書類 神戸小寺諸関係 (土地売却ノ件)	10/7~17/7
后 2	元帳	23/11~29/11
后 3	B/S綴	22/5~30/1
后 4	伝票綴	23/11~29/11
后 5	支払調書, 領収書	27/11~28/6
后 6	株式名義変更書	29/7~29/11

簿書番号	件名	使用期間
后 8	書類綴	22/5～26/12
后 9	伝票綴	27/11～29/11
后 10	稟議書綴	27/10～30/3
后 11	未拂込関係書類	28/5～29/2
后 12	支拂見積書	—
前后 1	経費内訳帳	14/12～23/7
前后 2	仕訳日記	15/8～23/11
前后 3	株主名簿	14/6～29/7
前后 4	株式番号帳	14/6～29/7
日銀関係 1	非特別経理会社指定関係書類	22/1～22/9
日銀関係 2	第二封鎖預金集中の件	23年度
日銀関係 3	不動産売却関係書類	14/6～23/11
日銀関係 4	不動産売却関係書類	21/8～22/8
日銀関係 5	不動産売却関係書類	22/3～23/2
?	?	—
	當座勘定入金帳 (帝国銀行)	