

戦前期信託会社と都市社会の発達¹⁾

The trust companies in prewar period and the development of the city society

山口由等
Yoshito YAMAGUCHI

要旨

両大戦間期は都市化の時代であり、1923年に施行された信託法・信託業法に基づいて近代的信託会社が生まれたこともその一環である。いわば都市化の申し子である信託会社は時報の発行、営業用出版物、不動産物件の紹介などによって都市市民へ働きかけたり、不動産評価業務や会社間の物件融通を行ったりするなどの多様な都市サービスに関わっていた。こうした信託会社は、両大戦間期のモダン都市とその形成の一端を担う存在だったといえることができる。

目次

- はじめに—モダン都市と信託会社
- 1. 信託会社の広告宣伝
- 2. 信託会社の不動産業務
- おわりに

はじめに—モダン都市と信託会社

1923年の信託法・信託業法の施行による近代的信託の整備には、産業化のための長期資金の調達という意図があったといわれている。それは重化学工業化や大企業化といった時代の流れに沿うものであり妥当な評価と考えられるが、本稿では同時期に進行した都市化との関係を考える都市史の観点から、そうした評価を前提としつつ以下の二点に注目した。第一に、そうした資金運用面への注目に対して、資金を提供する信託利用者と信託会社との関係がどう

なっていたのかという点である。信託は都市社会にどのように普及し、あるいは利用の促進が図られたのであろうか。信託と社会の関係を明らかにするためには、上層とはいえ大衆的資金を集めるために、信託会社が都市社会に対して行った働きかけがその手がかりになるであろう。第二に、戦前の信託会社は、都市の近代化に伴う不動産業の展開にも幅広く関わっていたという特色があった(山口2008a・同2008b)。したがって、この信託会社の不動産業務の実態解明もまた、近代日本の都市における信託会社の位置づけを明らかにすることに寄与するであろう。

本稿では、以上のような問題関心から、信託会社の広報資料を対象とした分析や、都市の重要な財である不動産市場からみた信託会社の存在意義などについて論じることとする。

1) 本稿は(社)信託協会・信託研究助成金「信託会社時代の信託制度の普及に関する歴史的研究」(研究代表者：山口由等)および日本学術振興会科学研究費補助金「近現代日本の生活様式と社会環境からみた都市と農村の比較研究」(基盤研究(B)、平成18~21年度、研究代表者・中西聡)による研究成果の一部である。

1. 信託会社の広告宣伝

(1) 顧客向け定期刊行物

信託会社による一般向けの定期刊行物がまわって残されている例として、『関西信託時報』が挙げられる。同誌は、1941年に関西信託が共同信託・鴻池信託と合併して三和信託が発足するまで刊行された(図1)²⁾。現在確認できるのは、名古屋大学経済学部国際経済資料センターに所蔵されている64号(1929年7月)から204号(1941年3月・最終号・図1参照)にかけての、途中に若干の欠落を挟む121冊分である。また、121号(1934年4月)から156号(1937年3月)までは附録として発行された名古屋版も残されている。

図1 『関西信託時報』最終号の表紙



2) 『関西信託時報 第201号』(1941年1月)は3社の合併と三和信託の発足について特集記事を掲載している。これによれば、この合併が大蔵省の直接的な指導によるものであったことが確認できる。(小林儀三郎「合併の経緯」, 3頁)

その内容は、一般向けのPR誌であるために信託の意義や利用の効用を説くものが多いが、随筆的な文章や時事的な話題も盛り込まれている。その一方で、決算公告や人事異動などの関西信託自身の動静に加えて、信託に関わる制度の改変があった際の解説や主な信託会社の役員の変動などの話題もある。また、金融界や不動産業界の動向を伝える記事が適宜掲載されており、顧客の経済的知識を高めようとするものでもあった。関西信託が不動産を業務の一つの柱としていたことを反映して³⁾、住宅設計の連載や不動産売買物件の情報(後述)など不動産関係の話題が多いことも大きな特色である。とくに終刊直前まで続いた住宅設計図案の連載は1941年3月に『住宅設計百案』として刊行されており、同誌の目玉だったようである。

他社の同様の時報はいくつか存在するが、現物を確認できた『川崎信託時報』(第48号・1936年9月、筆者蔵)と『安田信託時報』(第2-24号・1926年1月~1929年10月、名古屋大学他所蔵)をみると、①信託に関する啓蒙、②金融・投資の解説、③不動産物件情報、④一般記事などで構成されており、いずれもかなり似通った構成である。したがって、「信託会社の時報」を発行して信託制度の普及を図るというスタイルは、紙面の内容も含めて一つのパターンとして成立していたと考えられる。『関西信託時報』最終号の「編集後記」には「同業諸会社に於ても嘗ては続々時報を発刊せられ、我々としても当時大いに気を強く致したのであったが、種々の理由もあって夫々姿を消して了われたのである」と書かれている。1914年4月頃に創刊したとみられる『関西信託時報』はその奔りであると同時に、戦時下に最後まで刊行を続けた代表的な信託会社『時報』だったといえるだろう。

3) 麻島2001の分析による関西信託の不動産部門の評価は微妙で、金銭信託の増加による変質と不動産業者の性格の維持という、両方の側面が指摘されている。(同書75-111頁)

なお、『関西信託時報』の後継誌ともいえる『三和信託たより』は、同様に名古屋大学に19号分が残されており、太平洋戦争期の動向をフォローすることができるが、貯蓄の奨励など戦時色の強い記事や金銭信託の募集要項・申し込みなどが目立ち、内容的には関西信託時報とはかなり異なる印象である。この『三和信託たより』も、戦局の悪化により第32号（1944年1月）をもって廃刊となった。

(2) パンフレット類の検討

愛媛大学で収集・所蔵している信託会社のパンフレット・ちらし類をまとめたものが表1である。数的には信託業界全体の動向として結論づけるには不十分であるが、それでも表1を観察すると信託業界とその広報のあり方が変化していった様子的一端が窺えよう。例えば、昭和10年代末すなわち戦時末期に証券会社が投資信託の募集を行い、それらの募集要項・申込書がまとまって残されている。信託会社についても、先に触れたように『三和信託たより』に金銭信託の募集要項・申込書が掲載および添付されており、戦費調達ならびに購買力吸収のための貯蓄奨励に信託制度が収斂していった様子が窺える。

時期を遡ることになるが、1920年代半ばから1930年代初頭には、大小様々な信託会社による営業案内、会社案内、個別の信託業務の案内の類がある。ここでは三菱信託が含まれていないなど収集に偏りがあることは否めないが、冊子体をとるものが多いことが分かる(図2)。とくに、財閥系の信託会社は多様な内容の案内を残しているが、中小信託会社は営業案内のみが確認されるところが多い。企業規模によって広報用の材料を作成・配布する体制にも格差があったのだろう。

こうした一般的な勧誘に加えて、不動産関係の場合には特定に分譲地の案内が三井・安田・関西の三社で確認できる。とくに三井信託の場合、通常は時報に掲載される不動産売買物件の

紹介を独立した冊子として発行しており、その不動産業務の規模が突出していたことを物語っている(山口2008b)。

このように、各信託会社の発行物はそれぞれの会社の営業の特色を反映するもので、戦前期の信託会社の多様性を視覚的・物的に裏付ける資料として注目される。例えば、不動産関係の発行物は多色刷りでイラストを用いて、デザインの的にも工夫したものが多い。対照的に、戦時末期の証券会社の投資信託の募集要項は文字情報で読ませることに徹しており、レタリングの大小などがみられる程度の古典的な(一般的にいえば明治期の新聞広告と同様の)広告スタイルである(図3)。銀行など他の金融機関の広告との比較が必要であるが、信託会社がいわゆる大正モダニズムを採用していたことは、都市史的な観点からみてモダン都市文化(橋爪紳也2003, 186-188頁)の一環という意味で注目される。

こうした発行物は、利用者の手に渡って読まれてこそ意味を持つ。しかし、営業案内やパンフレットが各家庭で保存された状態で確認されることは少ない。ここでは、愛知県半田市の万三商店資料にみられる信託会社パンフレットを紹介したい(表2)。封書や同封されていたとみられる送付状の日付によると、これらの案内類は1927年の春に収集されたものとみられる。信託法が成立して信託会社の淘汰・近代化が進んでいた時期に、利殖の対象として金銭信託が資産家に注目されていたことを窺わせる。表2にみられる様に、興味を持たれたのは三井・住友・安田などの財閥系や中央信託などの大手だったようである。また、一群の資料の中に簡易保険の資料が同封されていることは、金銭信託が比較されていた対象を示すものとして注目される。

表1 信託広報資料の収集

会社・著者	タイトル	年次*	形態	
朝日信託	信託会社の御利用		ちらし	
大阪信託	放資の基礎知識	1933	冊子	
織田信託	営業案内	1928か	冊子	
川崎信託	信託預金案内	1936	三つ折り	
	営業案内		冊子	
	川崎信託時報 第48号		冊子	
関西信託	営業案内	1929	冊子	
	不動産業務案内		冊子	
	桂住宅経営地第2回売出し 住宅設計百案		ちらし	
共済信託	営業案内	1941	冊子	
住友信託	金銭信託の妙味	1925	冊子	
	保護金庫案内		冊子	
	第10回大阪商船株式会社社債発行要項		ちらし	
	改訂財務便覧		1928	冊子
	信託案内		1929	冊子
	住友信託株式会社要覧	1936	冊子	
大日本信託	今回之恐慌に就て!!	1920	ちらし	
帝国証券信託	桑原鉄工株式会社新株のおすすめ	1918	ちらし	
野村証券	新しい時代の投資 投資信託	1941	五つ折り	
	第13次第20回「野村の投資信託」お申込の栞		ちらし	
	第21回野村の投資信託申し込みの栞		ちらし	
	投資信託受益証券売出す約募集要項		ちらし	
	第2次投資信託受益証券募集要項		1941	ちらし
	第21回投資信託受益証券募集要項		1943	ちらし
	第21回投資信託受益証券申込書		1943	ちらし
	第24回投資信託受益証券募集要項		1943	ちらし
	第24回投資信託受益証券申込書		1943	ちらし
	第26回投資信託受益証券募集要項		1943	ちらし
	第26回投資信託受益証券申込書		1943	ちらし
第34回投資信託募集要項	1944	ちらし		
第34回投資信託受益証券申込書	1944	ちらし		
藤本証券	国と共に伸びる藤本の投資信託	1942	ちらし	
	藤本第1次投資信託受益証券申込書	1942	ちらし	
	藤本第8次投資信託受益証券売出す要項	1943	ちらし	
三井信託	目黒駅前分譲地	1926	三つ折り	
	信託実話		冊子	
	三井信託指定金銭信託申込書		四つ折り	
	信託協会会長 米山梅吉氏講演 信託の話		冊子	
	営業案内		1927	冊子
	三井信託の鳥瞰		1927か	冊子
	金銭信託のすすめ		1928	冊子
	信託類例		1935	冊子
	不動産売買一覧 昭和11年10月		1936	冊子
	不動産売買一覧 昭和12年秋季		1937	冊子
	不動産売買一覧 昭和13年5月		1938	冊子
	不動産売買一覧 昭和14年5月		1939	冊子
	不動産売買一覧 昭和15年春季		1940	冊子
	不動産売買一覧 昭和15年秋季		1940	冊子
	国民貯蓄組合と信託		1944か	四つ折り
安田信託	京都山科住宅地御案内		ちらし	
	東中野分譲地		三つ折り	
	低金利時代に信託預金		四つ折り	
	金銭信託の実例集		冊子	
	信託預金実話		冊子	
山一証券	「山一の投資信託」の概要	1943	ちらし	
	堅実なる「山一投資信託」		ちらし	
	第7次投資信託受益証券申込書		1943	ちらし
	第7次投資信託募集要項		1943	ちらし
	第8次投資信託受益証券申込書		1943	ちらし
	第8次投資信託募集要項		1943	ちらし
第18次投資信託受益証券募集要項	1944	ちらし		
第18次投資信託受益証券申込書	1944	ちらし		

注) *空欄は年次の記載なし。

図2 関西信託『営業案内』・『不動産業務案内』

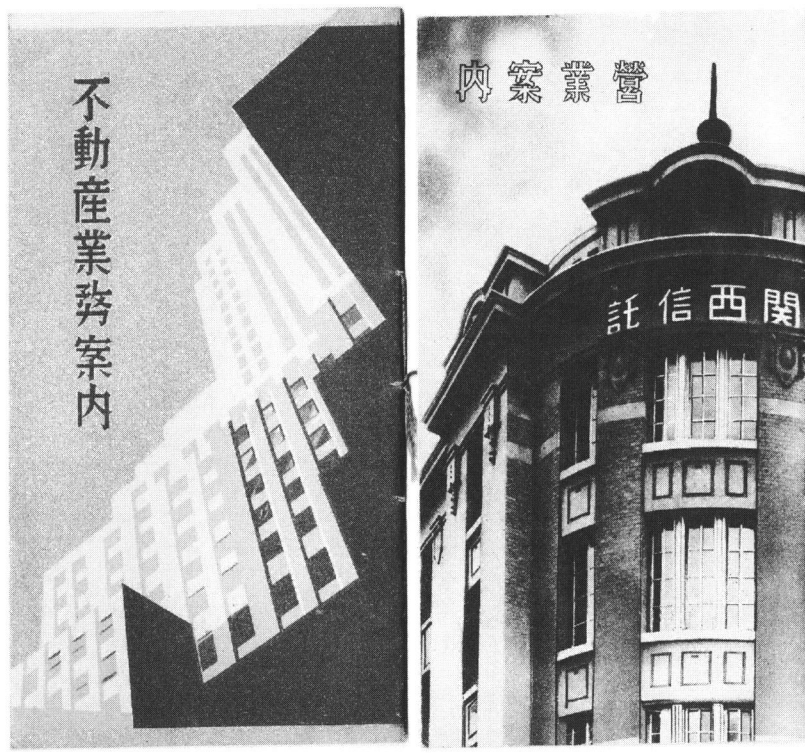


表2 地方資産家資料にみられる信託会社等のパンフレット

会社・著者	タイトル	形態
住友信託	かはいいおこたちのため信託預金を	三つ折り
住友信託	信託預金の葉	三つ折り
中央信託	信託案内	三つ折り
三井信託	信託の話 (米山梅吉氏講演)	パンフレット
三井信託	信託の葉	パンフレット
安田信託	改正税法案内 其一	パンフレット
安田信託	改正税法案内 其二	パンフレット
安田信託	信託の葉	小冊子
簡易保険局	あなたのお心一つで一生涯年金を受取られるようになります	一枚物
簡易保険局	あなたは御不便をお感じになりませんか	一枚物
簡易保険局	保険金額表	一枚物

出所：萬三商店（愛知県半田市）資料より作成。

図3 投資信託の案内

野村の投資信託

回を重ねること二十回
結成総額六千五百億円

☆誰れでも気軽に加入される投資の良法

一口五百円から幾口でも野村證券へ定期にねればあとは預貯も
なく会社が加入者に代つてその資金をいろいろ有利な投資へ投
資して最も有利に最も安全に殖はしてくれれます。

☆有利な配当、運用の妙味

御出資金に對する配當は投資の實績によりますが、大體年四分四厘
これは他の貯蓄法にくらへても大體有利でありその上資金のうご
かし方の節々によつて得られる利益も五年後の満期に清算分應さ
れます。

☆投資の専門家が大きな資金をうごかすのと同じ利益、
同じ安全性

全部で六千回参画期間をまとめて動かすのですから公債や社債
また最も確立發展する中長期の株式へ投資できます。
その運用には野村が充分研究し調査して優劣と選すのですから最
非論議、たゞよいと存じます。

☆國家に力を協せることとなり、面白味の深い貯蓄として一番
投資する銘柄はどれも生産増強の中心をゆくものだけにその益きな
面白味にしろずしらず貯蓄の増強ともなります。

☆只今「野村の投資信託」第二十回目の御申込み受付中です
賣切れないうちに別期申込み書と御資金をすぐお送り下さい。

野村證券株式会社

2. 信託会社の不動産業務

(1) 虎屋信託の鑑定業務

不動産業務のうち鑑定業務については、三井信託などでは「かなりの収入」があったとされ、また信託会社が信頼できる鑑定として歓迎されたといったことがいわれているものの（信託協会1984, 53頁）、その実証的解明は難しかった。ところが、専修大学に保管されている「虎屋信託資料」の中には昭和初期の鑑定書と関係書類が残されており、これによって鑑定業務の実態を実証的に明らかにすることが可能となっ

た⁴⁾ 本節では、この虎屋信託の鑑定業務を検討したい。

1929年から1941年にかけて行われた鑑定の鑑定料、鑑定対象、評価額、依頼人などをまとめたのが表3である。鑑定件数は1929年の23件に始まって、以後1930年（13件）、1931年（13件）、1932年（7件）、1933年（7件）、1934年（8件）、1935年（4件）、1936年（1件）、1937年（2件）、1938年（1件）、1939年（6

4) 虎屋信託資料の来歴については麻島2005「あとがき」に紹介されている。

表3 虎屋信託の不動産鑑定一覧

年	番号	月日	鑑定料 (円)	鑑定対象	評価額(円・銭)	物件所在地	依頼人
1929	1	1.14		宅地	240,210.90	広島市八丁堀町	吉田
	2	1.14		宅地・畑、建物	109,058.30	広島県安佐郡三條町大字新庄字松原	津田
	3	2.8		宅地建物	117,193.70	南区順慶町通	武田
	4	4.1		賃貸価格(過去3時点)	1860~1674	三島群岸部村大字七尾	大阪控訴院
	5	4.5		宅地	331,678.20	浪速区木津三島町	有隣生命保険会社
	6	4.10		宅地建物	61,675.30	東成区中本町	天野
	7	4.10		宅地建物	35,172.70	東区南公宝寺町	天野
	8	5.1	370	宅地・田畑・山林・原野	112,818.65	宮崎県東臼杵群細島町外	日高
	9	5.1			6,487.07	宮崎県東臼杵群富高町字富高	日高
	10	5.21	30	借地料(T13・現在)	5・6/坪	東成区鶴橋木野町	大阪控訴院
	11	6.19		宅地	52,949.60	東成区中本町	有隣生命保険会社
	12	4.10		宅地建物	36,373	東区南公宝寺町	天野
	13	5.5	30	宅地建物(賃借権有無別)	13,948.50 ~16,410	西成区柳通	大阪控訴院
	14	5.5	30	宅地建物(賃借権有無別)	9,585.26 ~12448.40	港区北八幡屋町	大阪控訴院
	15	9.21	20	宅地建物	45,882.90	東区小橋西之町	佐藤
	16	9.25	40	宅地	49,800	住吉区南加賀屋町	中西
	17	10.7		畑・宅地	39,662.80	天王寺区真法院町	十五銀行南支店
	18	10.4	40	土地	67,969.50	住吉区南加賀屋町	奥
	19	10.30	50	宅地建物(賃借権設定別)・宅地	33,519.40 ・49,707	浪速区恵美須町	佐藤武夫法律事務所
	20	11.8	30	土地建物売買(競落)	38,228	西区花園町	大阪控訴院
	21	12.13	35	土地建物	3,249	北区玉川町	三宅
	22	12.17		土地	44,337.40	奈良県高市郡白檀村	大阪控訴院
	23	12.24	30	宅地	179,713.20	天王寺区堀越町	大阪府土木課
1930	1	1.21		畑	3,500	住吉区南加賀屋町	平野
	2	1.30		土地建物賃貸	240/月	南区安堂寺橋通	日垣
	3	4.4	50	畑・山林・宅地	94,800.30	豊能郡萱野村大字芝	中村
	4	4.7	20	建物賃貸価格一棟	220/月	天王寺区東平野町	吉野
	5	4.11	50	土地建物	1,232,466	南区難波河原町	壽生命保険会社
	6	5.23	90	土地建物	200,906.50	神戸市北長狭通	井上
	7	6.7	50	山林・付属建物	296,654.00	武庫郡良元村宝塚字月見山	谷澤
	8	6.7	No.7と 一緒か	宅地建物	27,502.50	南区順廣町通	谷澤
	9	6.21		30	建物(住宅)	1,599.00	東区南久宝寺町
	10	7.3	70	宅地90坪	11,430.72	姫路市駅前町字万燈	大阪控訴院
	11	7.3	60	宅地建物(店舗・老舗料別)・宅地	122,473.20	西区京町堀通・住吉区旭町	吉川
	12	9.22	50	田5町5反余り	33,380	南河内郡金岡村大字金田	住友銀行船場支店
	13	10.22	30	建物2棟	2,019.30	北区西野田中江町	余部
1931	1	4.6	40	宅地947坪余り(建物含む)	66,300.50	天王寺区南日東町	真田
	2	3.11	30	移転料3件	959.20 ~1968.13	東成区内代町	大阪区裁判所
	3	5.7	60	47筆土地	2,356,574.00	武庫郡鳴尾村字鳴尾	古川
	4	6.23	400	453筆土地建物	240,573.49	南河内郡中村その他	松本静史法律事務所
	5	7.4	70	宅地建物2件	66,341.50	京都市左京区南禅寺草川町	吉田
	6	7.23		宅地建物2件	33,281.50	西堀京町堀通	吉田
	7			宅地建物8件	4,083,603.80	天王市区石ヶ辻町	岡田
	8	9.23		土地建物家賃	235/月 ・241.50/月	南区心齋橋筋	平池 他3名
	9	10.2		土地建物一括	121,790.40	北区東豊田町	田中
	10	10.7	50	住宅2件(賃借権設定登記有無別5件)	1,574.63 ~3,087.50	三島郡吹田町その他	大阪控訴院
	11			土地(畑・雑種地)	2,354,244.90	武庫群鳴尾村字鳴尾赤間その他	不明(記載なし)
	12	11.11	50	建物4棟(賃借権有無別等4件)	10,674.16 ~15,248.80	西宮市寿町	大阪控訴院
	13	12.9	30	宅地4件67坪82	44,083	北区角田町その他	阪神急行電鉄会社

年	番号	月日	鑑定料 (円)	鑑定対象	評価額(円・銭)	物件所在地	依頼人
1932	1	3.28	30	劇場建物	58,182.50	東成区鶴町北町	東成区役所
	2	6.10	20	宅地建物貸家賃料	2,340/年	南区西櫛町	浦谷
	3	6.21	25	土地建物7件	2,243.05	北区中江町	余部
	4	8.23	50	土地798坪65+建物10件	539,427.60	南区九郎右エ門町その他	南五花街遊郭
	5	9.22	30	建物4件	337.97	北区網島町地先将茶島堤塘	阪神急行電鉄会社
	6	12.28		宅地+建物9件	6,654.25	川辺郡長尾村大字中山寺	阪神急行電鉄会社
	7	12.28	60	土地5筆		川辺郡長尾村大字中山寺	阪神急行電鉄会社
1933	1	2.28		土地323坪	21,964	東淀川区十三東之町	阪神急行電鉄会社
	2	3.31	30	宅地建物	220,228	東区北浜	北浜ビルディング
	3	4.28		不動産分配案		北浜岡群四條村大字野崎その他	根津
	4	5.19		宅地建物7件・田畑山林9筆	71,495.60	東区小橋西之町一番	
	5	6.29	30	宅地7筆	123,625	住吉区昭和町東	竹越
	6	7.10		宅地建物	1,986	西成区桜通	西谷
	7	11.10		宅地建物4件	53,247.16	南区順慶町通	落合
1934	1	4.5	50	田畑3件	31,950	西淀川区佃町	中島
	2	4.20	50	宅地建物6件	13,359.90	住吉区我孫子町	南野
	3	7.8	30	宅地28坪87・29坪96	28,238.40	東区平野町	山口
	4	8.7		宅地104坪36(地上権設定有無別)	92,880.40 ~156,540	北区曾根崎中	佐藤 外3名
	5	11.20		宅地建物	148,628.39	港区九条中通	橋本
	6	11.14	130	土地41筆		豊能郡庄内村字牛立	亀井
	7	12.6	50	宅地建物(賃借権有無別)	8,538.50 ~13,960.50	西淀川区姫島町	大阪控訴院
	8	12.20	20	宅地23.15坪	7,639.50	北区大工町	高田
1935	1	1.14	50	宅地建物(賃借契約有無別)	4,863 ~11,075	東成区東小橋北之町	大阪控訴院
	2	1.29		宅地建物2件	256,929.60	南区曇屋町他 その他	南五花街土地建物会社
	3	3.21	20	宅地	110,172.40	北区網島町	鴻池信託
	4	12.28	20	宅地建物	60,472.20	東区材木町	近藤
1936	1	10.31		山林4件	29,139	大阪府中河内郡牧岡町	山下
1937	1	9.29	20	宅地建物	7,200	南区苦九郎衛門町	本田
	2	12.7	30	宅地建物	25,861	大阪府中河内郡牧岡町	西川
1938	1	5.17	40	宅地建物2件	217,185.50 ・33,673.75	南区心齋橋筋・八幡町	木下
1939	1	3.14		宅地建物	24,790.35	西区靱南通	山岸商店出張所
	2	4.6	25	宅地建物	21,950	浪速区木津川町	山岸商店出張所
	3	6.16		宅地建物	32,315.30	北区源蔵町	藤原(代理田中)
	4	7.25		宅地建物2件	46,327	西区土佐堀町	不明(記載なし)
	5	10.4		宅地建物4件・土地5件	58,768.68	北区南錦町	作山
	6	10.4		宅地建物	84,386	北区南堀町	作山
1940	1	2.6		宅地建物	33,706.50	北区北同心町	藤原
	2	3.11	20	宅地建物	57,629.80	南区高津十番町	田中
	3	3.25	45	宅地3件(528坪38)	58,121.80	西成区西入船町	桑田
	4	5.29		宅地2件・建物6件	6,494.50	住吉区晴明通	元天理本道財産整理委員会
	5	5.29	200	宅地3件・建物19件	29,812	奈良県北葛城郡磐城村	元天理本道財産整理委員会
	6	5.29		宅地2・建物16 (存置・取壊別)	11,587.22 ~54,710.30	西成区松原通	元天理本道財産整理委員会
	7	5.29		宅地建物	8,040	奈良県宇陀郡宇太村	元天理本道財産整理委員会
1941	1	3.25	50	宅地・建物7軒	317,887.30	北区堂島浜通	国際電気通信(株)
	2	4.4	30	宅地112坪12	61,686	南区末吉橋通	杉浦

出典：『虎屋信託不動産評価鑑定書』（1～3巻，専修大学所蔵）より作成。

注：空欄は不明。住所並びに個人の依頼人は町名・姓までを記した。

件)、1940年(7件)、1941年(2件)と推移している。このうち、1934年までの鑑定書および関係書類は2冊の簿冊に通し番号を振って綴じられており、当時の虎屋信託の鑑定業務を網羅しているとみてよい。表3の1935年以降のデータは3番目の簿冊に綴じられた鑑定であるが、通し番号や一覧が無いために欠落の可能性を否定することができない。とくに1936年からの三年間は毎年1~2件に止まっており、果たしてこれが実数なのかどうかは分からないが、ここでは現に残されている資料の分の鑑定に限って、という留保を付けて検討を行うことにしよう。

はじめに鑑定料をみると、一件20円を最低として、多くは50円前後である。これは当時の月給に近い水準であり、個人が利用するものとしては決して低い金額ではない。全体に会社組織や司法関係による依頼が目立つのは、おそらくこうした料金の高さが原因だったのであろう。

全ての鑑定料が判明するわけではないが、表3から鑑定の内容に対応した標準的な鑑定料が類推可能である。例えば、もっとも単純な坪当たり単価と面積の積だけで算出できる土地鑑定などの場合は最低料金の20円である。これをベースとして、例えば建物評価が加わると30円となり、土地の筆数や建物棟数が増加するとこれらに10円単位で上乗せをしていく結果、ある程度まとまった量の不動産の場合や賃借権の有無別などの複雑な鑑定は50円前後になる。とくに大規模な鑑定の場合には鑑定料は370円や400円にもなり、鑑定作業そのものも相当の手間と時間を要したことが推測される。

件数や依頼主をより細かく観察すると、1931年までの三年間(第一期とする)と1932年以降(第二期とする)では、いくつかの点で傾向に違いがみられる。第一に、件数そのものが10件を上回るかどうかという基準でいえば、これに当てはまるのは第一期つまり当初三年間だけである。鑑定料が不明なケースも多いため

に各年の鑑定料収入を正確に算出することはできないが、先述したような基準で不動産の規模や推測される手間から推測した平均的な鑑定料を勘案すると、第二期の鑑定業務による収入は取るに足りないものといわざるを得ないであろう。第二に、全期間を通じて個人からの鑑定依頼は少ないが、とくに第二期は各年1~5件しかない。とくに、1935年以降は同一人物の重複を除くとほとんどの年が1~2件で、かろうじて1940年が3件を数えるに過ぎない。第三に、第一期で年に数件(3~11件)みられた公的機関や会社組織等からの依頼も、第二期には散発的にみられる程度となる。また、後述するように依頼する組織の属性にも変化がみられる。以下では、第一期と第二期に分けたうえで、鑑定業務が活発であった第一期を中心により詳しく検討してみよう。

第一期の場合、最も多いのが裁判所による依頼で合計10件あり、法律事務所による2件を合わせると司法関係は約四分の一を占める。とくに裁判所の依頼は過去の賃貸価格、賃借権有無別の評価額、競落価格、移転料など特殊な鑑定依頼が多く、鑑定業務の対象が単なる不動産売買の現在価格だけではなかったことが分かる。会社等の組織では大阪府土木課と阪神急行電鉄(阪急)の各1件を除いて、他の5件は全て保険会社・銀行などの金融機関である。その他、残りの29件が個人による依頼である(ただし、この他に不明が1件)。以上のうち、裁判所のような司法関係にしばしば利用されていたことは、信託会社による鑑定の信用の高さを物語るものとして注目されよう。

表3で半期を通じた収入を計算できる営業期である1929年11月期・1930年11月期の鑑定料を合計すると、それぞれ240円、380円にすぎない。大型の鑑定があるとそれだけで通常の半期の合計金額に匹敵してしまうのである

5) 虎屋信託の決算は毎年5月・11月であった。(麻島, 2005, 付表参照)

が、そうした場合でも半期の収入合計が500円を大きく超えることは無かったから、鑑定業務はあくまで不動産業務の中の付随的なサービスだったと考えるべきであろう。不動産媒介などの併営業務の手数料は、決算のうえでは固有勘定の「手数料」に算入される(麻島2005, 409頁)。同時期の虎屋信託の損益計算書を見ると、その金額は13,869円, 14,067円となっている。先に指摘したように、個人の支払う額として鑑定料は決して安いものではなかったが、信託会社の決算の側からみると鑑定料の収入はこのように微々たるものであったといわざるを得ない。

続いて、第二期についても簡単に紹介しておこう。既にみたようにこの時期は個人・組織ともに件数が減って鑑定業務の縮小がみられた。とくに、裁判関係の鑑定は1932年以降にいったん途絶えた後、1934年末・1935年初という特定の時期に各1件ずつみられただけで、ほとんど利用されることが無くなっている。また、第一期にみられた金融機関の依頼はこの時期にはまったくみられない。かわりに土地会社・鉄道会社などから依頼がみられるようになり、組織法人系の鑑定依頼は大きく変化している。これらの依頼はしばしば複数のまとまったものとなっていて、みかけの鑑定件数を増やしている。これらをまとめて考えれば、この時期の組織法人系の依頼は例えあっても年に1~2件にすぎず、さらに全く依頼が無い年もみられるなど、第一期の金融機関系の依頼を件数や金額のうえで代替するようなものにはなり得なかったのである。それでもなお、ほぼ昭和恐慌期に当たる第一期が金融機関、景気回復後が不動産系会社その他という形で明確に分かれることは象徴的である。

ただし、第二期にも実は金融機関として鴻池信託が1件みられるのだが、これは同業者であるから通常の金融機関のような債権回収に関係する鑑定とは事情が違う可能性が高い。なぜなら、鴻池信託は銀行や保険会社等と異なって自

らが不動産業務を行うことができ、虎屋信託と同等の鑑定能力を持っているはずだから、何かの理由で鑑定の下請けが行われた可能性も考えられよう。僅か一例ではあるが、信託会社同士の連絡・連携が推測されるという点で注目されよう。実際、虎屋信託資料には、阪神地域の信託会社の不動産部門が集まる「水曜会」という会合の資料が残されているのである。そこで、節をあらためてこの水曜会資料を分析してみたい。

(2) 水曜会(不動産会)の活動

鑑定業務資料と並んで、虎屋信託資料の中で不動産業務に関してとくに注目されるものの一つが、関西の信託会社の不動産部門を組織した「水曜会」に関する資料である(『大正15年5月起 水曜会 不動産会書類』)。その第一回の会合は、1926年5月18日に関西信託の会議室で開かれ、萬成(2名)、大和、勸業、済生、日本勸業、神戸(本店・大阪支店)、讃岐、安田、大正、虎屋、摂津、南海、住友、関西(3名)の14社・18名が出席した。開催前の仮称は「不動産係主任打合せ」であり、また関西信託からは複数名出席しているように、各社の不動産部門担当者の個人間の連絡や研修的性格も持っていたとみられる。この第一回会合で決められた申合事項は以下のようなものであった。

- 一. 不動産会は各信託会社不動産事務に従事するもの相集り親睦を旨として各社取扱物件の提出交換並に取扱事務上に関する意見の交換研究するを目的とす
- 一. 集合は毎月二回とし第一、第三の水曜日午後五時を定時とす(六月より実行すること)
- 一. 会費は当分各自負担と為す
- 一. 追而二三回会合研究の上之れを定む
- 一. 集会の場所 西区京町堀上通一丁目(電車道西側)京町堀ビルディング第四階内
- 一. 毎回各社より一名以上出席するものとす
- 一. 幹事を二名と定め其任期を六ヶ月間とす(以下略)

その後、6月2日に開かれた第二回の会合で名称は「水曜会」となり、上記の申合を基に正式な「水曜会規則」が作られた。その際、会費は出欠に拘らず月10円で増員分は実費、幹事を互選として辞退はできない、などの事項が追加されている。

上記の申合・規約にはいくつかの目的が掲げられているが、一般的な親睦を除けば不動産物件の交換と業務の研究の二つ、とくに前者がこの時期に水曜会が設立された動機ではないかと考えられる。1920年代は第一次世界大戦期の不動産投機とその崩壊によって不良資産化した不動産の処分が大きな問題となっており、その市場の流動化を図る試みがみられた時期だったからである（蒲池1994、110-111頁および山口2008a）。

実際に水曜会での連絡によって処分・仲介等がどの程度行われたのかは確認できないが、約1年後（1927年5月14日付）の開催通知で「尚一層本会合を有益ならしむるため…不動産売買の物件等持寄り各自胸襟を開き談合致度と存上候。何卒御■成の上充分本会の目的を發揮する様今一層の御努力御願申上度」と書き添えられており、あまり実績が上がっていなかったことが窺える。もっとも、不動産売買が低調な中で実績に限界があるのもやむを得ないことだったのであろう。この物件交換に関する物としては「買注文 1月27日」（1932年か）という資料が一点だけ残されており、各社それぞれ1～4件ずつの買物希望が集約されて一覧として配布されている。その内容は、各信託会社の『時報』に掲載されていた買い物件情報と似通っていることが注目される。上記資料に掲載されている関西信託の買注文2件は同時期の『関西信託時報』に見あたらないので、この水曜会を通じた調整で売買が成立した可能性もある。1930年代半ばにかけては不動産市場が活発化していく時期であり、物件交換活動もスムーズに行われるようになっていたのかもしれない。

一方、不動産業務の研究については、土地会

社の経営地の視察、弁護士や裁判所職員による講演（ただし延期、実際に行われたかどうかは不明）、会員の海外視察の報告、法律問題の研究会などが確認され、比較的活発であった。鑑定のケーススタディが課題として出され、その解答を作成したものが残されているなど、実務的なものもみられる。しかしながら、昭和10年代（1935年以降）に入ると、日常的な会合に関する資料はほとんどなくなって富士五湖や南紀白浜への懇親旅行の案内がみられる程度であり、会そのものが懇親会的な性格を強めていったとみられる。

(3) 関西信託の不動産紹介

各社の『信託時報』等の定期刊行物には不動産売買の情報が掲載されていた。ここでは、それが今日かなりまとまった形で残されている、関西信託の売買紹介を検討してみよう（図4）。欠号や未記載を除いて売買紹介の件数をカウントしたのが表4である。『関西信託時報』は1930年代のほとんどの号が残されており、体系的に売買紹介の推移を辿ることができる。関西信託のもう一つの特徴は、本社のある大阪以外にも東京、京都、名古屋などの出張所が置かれた各都市にまたがって紹介情報を得ることができ、都市間の比較が可能ということである。

まず、絶対量でいえば、不動産信託を中心としていたことで知られる関西信託であるから、信託会社の中でも多数の物件を扱っていたことが予想される。しかし、一見して明らかな様に各支店の取扱件数は名古屋支店の売り物件40件（1936年3月・4月）が最高であり、全支店を合わせても100件を大きく超えることは無い。同時期の三井信託不動産部は数百件の物件を扱っており（山口2008a・同2008b）、その規模がいかに大きなものであったかが分かる。他に、関西信託の場合は買い物件も売り物件と同程度の量を紹介しており、この点は専ら売り物件情報を紹介する三井信託の不動産案内とは異なっていた。

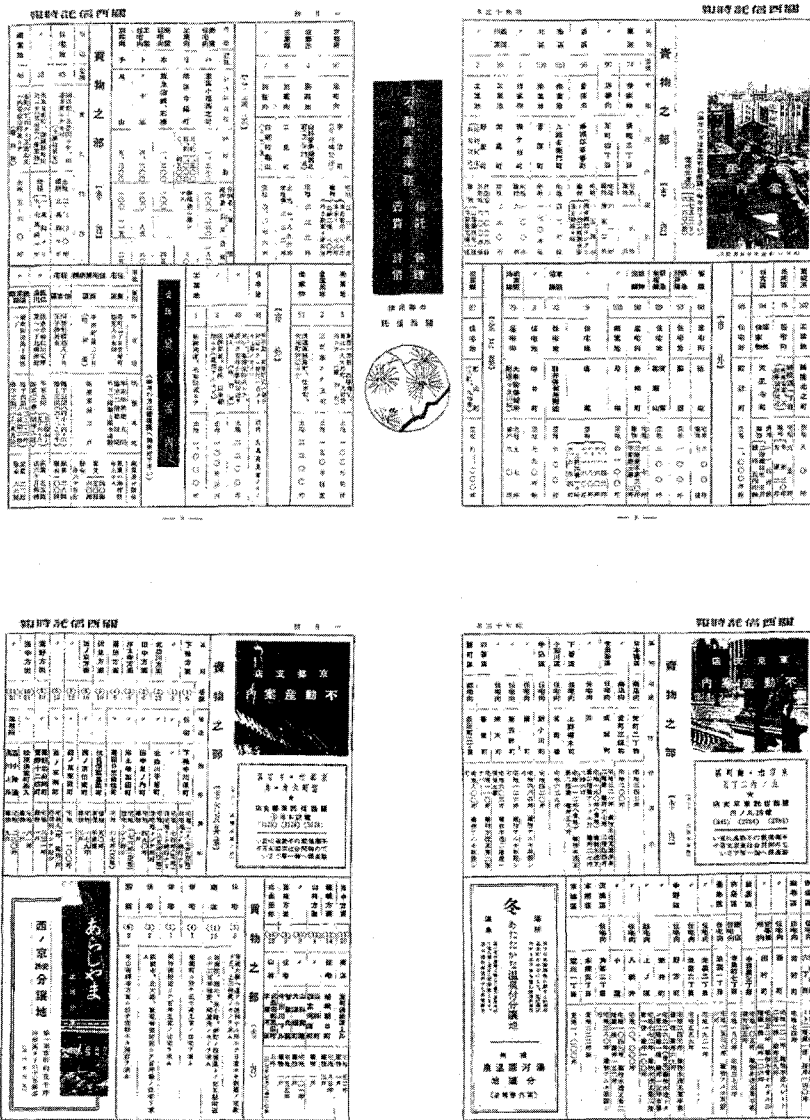
表4 『関西信託時報』掲載の不動産売買紹介件数の推移

年次	月	本店(大阪)				名古屋					
		市内	売り 市外	分譲	買い	市内	売り 市外	分譲	買い		
1929	7月	9	7		10						
	8月	3	6	1	4						
	9月	12	5	1	4						
	10月	9	6		5						
	11月	8	7		9						
	12月	10	4		4						
1930	1月	10	7	2	5						
	2月	7	6	2	6						
	3月	10	2		7						
	4月										
	5月	8		2	4						
	6月	11	5	1	4						
	7月	6	1	2	5						
	8月	4	1	2	5						
	9月	4	1	2	5						
	10月										
	11月										
	12月	3	3	1	4						
1931	1月	4	6		5						
	2月	4	3	2	4						
	3月	5	8	2	4						
	4月	4	3	2	4						
	5月	3	3	2	4						
	6月	5	2	2	4						
	7月	5	2	2	5						
	8月	5	2	3	4						
	9月										
	10月	5	2	3	4						
	11月										
	12月	6		3	4						
1932	1月	7	5		5						
	2月	6	2		6						
	3月	11	7		14						
	4月	9	2		14						
	5月	4	6		14						
	6月	7	6	1	6						
	7月	10	3		9						
	8月	9	2		4						
	9月	9	4		6						
	10月	6	3		12						
	11月	4	6		8						
	12月	6			6						
1933	1月	1	3		6						
	2月	2	4		10						
	3月										
	4月	5	7		11						
	5月										
	6月	7	3		4						
	7月	8	3		11						
	8月										
	9月										
	10月	11	3		4						
	11月										
	12月										
1934	1月	4	6		7				7	4	
	2月	2	4		5				10	12	
	3月	4	5		7				9	12	
	4月	5	1		4				9	14	
	5月	4	4		6				12	16	
	6月	3	4		6				12	14	
	7月	7	2		4				15	13	
	8月	5	4		4				13	13	
	9月	5	2		5				15	13	
	10月	3	1	1	4				15	13	
	11月	4	1		6				17	13	
	12月	16	4		10				21	13	
1935	1月	10	7		7				20	14	
	2月	9	7		14				20	14	
	3月	11	10		5				20	14	
	4月	8	16		9				11	18	
	5月	7	5		13				20	17	
	6月	5	9		10				20	17	
	7月	4	9		11				20	15	
	8月								20	14	
	9月								21	15	
	10月								20	15	
	11月								23	16	
	12月								24	16	
1936	1月								27	16	
	2月								33	15	
	3月								40	18	
	4月								40	17	
	5月								31	15	
	6月								36	15	
	7月								31	17	
	8月								33	14	
	9月								34	14	
	10月								33	15	
	11月								31	13	
	12月								29	14	

出典：『関西信託時報』各号より作成。

年次	月	本店(大阪)					京都		名古屋		東京		小倉	
		市内	売り 市外	分譲	買い 市内	市外	受託 貸家	売り	買い	売り	買い	売り		買い
1937	1月								29	15				
	2月								33	15				
	3月								37	8				
	4月	16	17		6	6	5		37	8	28			
	5月	16	17		4	9	5	13	1	37	8	28		
	6月	16	20		5	7	4			33	9			
	7月	13	18		4	8	4	14	1	35	9			
	8月	15	13		3	7	4	13	2	34	9	46		
	9月	18	19		6	3	3	21	4	29		31		
	10月	19	20		4	5	4	21	4	32		29		
	11月	19	17		3	4	8	20	5			29		
	12月	17	16		5	3	7	20	4	36		29		
1938	1月	12	14	5	6	4	5	19	6	36		29		
	2月	9	13	5	4	8	7	15	9	34		29		
	3月	12	18		6	8	8	14	6	36		29		
	4月													
	5月	12	15		3	8	9	15	6	36		22		
	6月	13	14		5	7	8	18	4	35		17		
	7月	13	13		7	7	7	16	4	35		17		
	8月	13	12		3	11	6	16	4	36		17		
	9月	12	11		5	5	8	23	5	37		17		
	10月	10	14		6	4	6	19	3	37		17		
	11月	10	8		6	4	6	19	3	37		17		
	12月	15	7		8	4	7	18	2	34		17		
1939	1月	17	8		4	6	9	12	3	32		21		
	2月	11	6			5	7	20	2	23		20		
	3月	14	4			8	6	23	3	21		9	2	
	4月	13	5			8	5	13	3	21		9	4	
	5月	10	6			9	6	19	3	19		8	4	
	6月	13	1			11	6	17	5	21		5	3	
	7月	7	4			8	6	15	3	22	2	10		
	8月	7	4			5	6	16	3	24	2	8		
	9月	9	3			5	4	18	3	17	2	9	3	
	10月	7	4			10		14	2	17	2	10	2	
	11月		6			9	4	15	3	17	2	10	2	
	12月	6	1			9	4	11	2	15	2	10	3	
1940	1月	2	3			7	4	12	4	16	2	9	2	
	2月	5	5			7	3	12	3	16	2	8	4	
	3月													
	4月													
	5月													
	6月													
	7月													
	8月													
	9月	8	6			7		10	3	7	2	7	4	3
	10月	7	8			6		6	3	8	2	8	3	3
	11月	3	8			5		8	3	7	2	6	3	3
	12月	6	4			3		9	2	10	2	6	3	4
1941	1月	4	6			4		9	2	11	2	6	2	4
	2月	3	5			3		7	3	9	2	6	2	4

図4 『関西信託時報』不動産紹介欄



紹介件数から住宅市場の活発度を推測するならば、紹介件数が高原状態となる1935年から1937年の三年間に対して、その前後の時期は各支店の売買それぞれがせいぜい10件前後に止まっており、紹介業務の盛衰は激しいものであった。注目されるのは、1935年8月から1937年3月までの約一年半は時報に売買紹介が掲載されていないことである。附録として残されて

いる名古屋版の数値で確認できる様に、この期間は紹介が最も盛んな時期であるから、本店などの紹介情報は件数が多いために別に発行されていたのではないかと推測される。先の三井信託の紹介誌の発行が1936年以降でちょうど重なっていることも、こうした推測の裏付けとなるであろう。その意味では、不動産市場が最も活発な時期の名古屋支店以外の情報が欠落して

いるのが惜しまれるが、活発であるからこそその欠落と考えれば一定の情報が得られるともいえるし、少なくとも名古屋支店と三井信託という二つの異なる資料の動向から、1936年前後に戦前の不動産市場が活発であったことが裏付けられたとあってよい。

表4では、大阪本店については市内外別の分類を示してある（ただし、買い物物件は1937年以降のみ）。一つの特色は、市内と市外の件数は売買ともに大きな格差がみられないことである。これは、関西信託の特色というよりも、1925年に大阪市が市域拡張をした時に将来の都市圏の拡大を見越して広大な地域を編入したことが影響していると考えられる。個々の紹介データをみると、市外では私鉄沿線が目立ち、戦前から鉄道会社による団地開発が盛んで沿線の宅地化が進んでいた関西地方の姿を反映している。

その他に、一桁台の件数に過ぎないが1936年以降には関西信託が受託していた貸家の求人も掲載されている。また、紹介一覧以外にも受託分譲地や経営住宅地の広告が適宜掲載されている。こうした点が、信託会社ならではのよう。

おわりに

最後に、信託会社と信託制度の普及を両大戦間期の都市化という観点からみた場合に、信託利用者や社会との関係がどうなっていたのかという、本稿の問題意識の解答を考察しておこう。いいかえれば、信託・信託会社とは都市社会にとって何だったのか、ということである。筆者を含むこれまでの都市史研究は、両大戦間期の都市で郊外住宅地の急速な発展と、中心部の繁華街への再編や文化的成熟がみられたことを明らかにしてきた。これに引きつけて考えるなら、都心部に拠点を置く信託会社の広報資料にみられるようなモダン都市文化の影響は、信託会社の顧客層の文化的嗜好を反映したもの

だったと考えられる。最終的に信託制度を利用する動機は経済的利便性であるが、その普及には文化的手法が用いられており、近代的信託会社は大正期以降のモダン都市の一端に位置していたといえる。新しい都市文化の受容者と、信託会社の構成員や顧客が重なっていたことが、その背景であろう。

一方、最も重要な財の一つである不動産に対する積極的な関わりという意味で、都市にとって信託会社は他の金融機関とは違う意味を持っていた。行政による規制の強い銀行の場合、直接的に不動産業務を営むことが難しいため、担保物件の処理などのためには子会社を設立して所有権を移転するという手段が取られていた（山口2008a）。本稿が信託会社の不動産業務に注目するのも、都市化によって流動化する不動産市場に関わったことが、信託会社と都市社会の関係を他の金融機関とは異なるものにしたと考えるからである。本稿は、不動産信託業務に付随して行われていた売買の紹介や鑑定業務も含めて実証的に検討することで、信託会社による不動産業務の全体像の解明を一步進めることができた。「企業活動としての不動産業がようやく成立しつつあった時期に、管理、紹介、開発などに多面的に取り組み、紹介誌の発行やビル経営など新しい手法を開拓しようとした信託会社の歴史的役割」（山口2008a）という論点は、本稿でも補強されたといっただろう。

（付記）

本稿で利用した資料の閲覧にあたって、旧小栗三郎家の皆様、専修大学経済学部の永江雅弘先生、ならびに同大学経営研究所・社会科学研究所の方々に大変お世話になりました。この場を借りて厚くお礼申し上げます。

【参考文献】

麻島昭一、1995、『戦前期信託会社の諸業務』、日本経済評論社

- 麻島昭一, 2001, 『本邦信託会社の史的研究』, 日本経済評論社
- 麻島昭一, 2005, 『戦前期中小信託会社の実証的研究』, 専修大学出版局
- 石見尚, 1990, 『日本不動産業発達史』, 日本住宅総合センター
- 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〕』
- 信託協会, 1984, 「特集 不動産業務」, 信託協会『信託』138
- 橋爪紳也, 2003, 『モダン都市の誕生』, 吉川弘文館
- 山口由等, 1997, 「第一次大戦後の都市構造の変容」, 土地制度史学会『土地制度史学』156
- 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』第24巻第2号
- 山口由等, 2008a, 「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」, 愛媛大学経済学会『愛媛経済論集』第27巻第1号
- 山口由等, 2008b, 「戦前期日本の不動産業と信託会社」, 高橋基泰・松井隆幸・山口由等編『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