

## 第5章 日本における信託会社の 不動産業経営の起源 —1906～1926年の東京信託の不動産業経営—

### はじめに

日本における不動産業の発展過程を振り返ると、不動産業を本業としない企業の不動産業務が、その重要な一角を担ってきたことに気がつく。例えば、電鉄会社や信託会社（戦後は信託銀行）の不動産業務がそれであるが、筆者は、このうち前者について、不動産業発達史研究会の昨年の報告書（『不動産業に関する史的研究〔I〕』財団法人日本住宅総合センター、1994年）の中で、「日本における電鉄会社の不動産業経営の起源」を発表し、箕面有馬電軌（今日の阪急電鉄）と阪神電鉄の動向に目を向けた。本稿は、今度は後者を取り上げ、日本における信託会社の不動産業経営の起源に光をあてようとするものである。

信託会社の不動産業経営の起源を問題にする場合、東京信託の動向に注目するのが、妥当であろう。と言うのは、

- ①東京信託は、「日本最古の信託会社<sup>①)</sup>」であった、
  - ②東京信託は、創業当初から、不動産関連業務にウエイトをおいて事業を展開した、
- という二つの事実が存在するからである。

### 1. 東京信託の沿革

1906年に設立された東京信託株式会社は、1926年に日本不動産株式会社に改組され、今日にいたっている。本稿では、1906年から1926年までの東京信託時代の不動産業経営を検討する。日本不動産が1963年にとりまとめた『経歴書』<sup>②)</sup>は、1926年の改組にいたる東京信託のあゆみについて、次のように記述している。やや長くなるが、本稿の叙述の前提となる事実経過が記されているので、該当箇所を全文引用することにしよう。

## 当 会 社 の 経 歴

欧米に於て財産の管理並に不動産に関する一般的業務が信託業務として発展して居る状況を具さに視察せられた当時の三井銀行地所部長岩崎一氏が資産家の要望に答えて同氏個人経営の下に明治三十六年（1903年……引用者、以下同様）九月財産並に不動産の管理を主として土地建物の売買及び其仲介を営業とする東京信託社を創立せられ営業所を東京市日本橋区本町二丁目二十番地に置かれたのが当会社の起源であります

明治三十九年（1906年）一月東京信託社を基礎として資本金壹百五拾万円を以て岩崎一、武智直道、津田興二、村上定、植松好仁、鈴木梅四郎、稲茂登三郎の三井関係の各氏が発起人となり東京信託株式会社の商号にて 一、財産に関する信託業務 二、不動産抵当代理貸付 三、不動産の売買貸借及其仲介 四、土地建物の鑑定 五、土木建築工事の設計監督及び測量製図 を営業目的とする会社設立が企画されました

同年四月二十三日東京市京橋区南鍋町二丁目十二番地社団法人交詢社に於て鎌田栄吉氏議長の下に創立総会が開催され専務取締役岩崎一、取締役津田興二、同武智直道、同稲茂登三郎、監査役植松好仁、同高山圭三、各氏が役員に選任され同年四月二十七日会社は創立されたのであります

本社を東京市日本橋区本町二丁目二十番地に置き同年五月一日から営業を開始致しました

当会社が我国に於て株式会社組織で信託業務を営んだ元祖であります

この組織的経営は当時の三井銀行の顧客、華族階級及び一般資産家に迎えられ営業は著しく増加し管理不動産は東京全市に亘りその適切なる管理事務処理の爲め明治三十九年（1906年）九月小石川区に竹早町差配所、同年十一月赤坂区に赤坂差配所、明治四十年（1907年）二月淀橋区に淀橋差配所、同年九月本所区に本所深川差配所、明治四十一年（1908年）四月芝区に芝差配所、同年六月下谷区に上野桜木町差配所、明治四十三年（1910年）十月前記竹早町差配所の外柳町差配所を新設いたしました

一方京浜地帯に業務拡張計画を立てて明治三十九年（1906年）十二月横浜市相生町五丁目七十三番地に横浜支店を開設し業務の発展を計りました

大正元年（1912年）我国最初の田園都市計画を企画し東京府荏原郡駒沢村及玉川村に跨る（玉川電鉄桜新町停留場南側一帯）面積七万壱千余坪の土地を買収

し新町分譲地の名称で近代的設備を施した理想的な宅地に造成して一区画百坪乃至五百坪に区分して大正二年（1913年）五月第一回五十区画坪数三万五千余坪を売出しました

この売出は好評を得て予定より四十一口の超過の買受け申込があつて発売より旬日にして同月十五日に応募を締切るの盛況を見ました

続いて大正二年（1913年）下期に第二回分譲を発表しましたが第一回売出しに増したる盛況を呈し分譲地は第一回開始以来累計百四十七口此坪数四万九千余坪でありました

残地二万一千余坪は地勢の関係上第三回分譲予定地として保留しました

大正三年（1914年）七月東京市日本橋区元大工町十番地に外装白色タイル張り練瓦造三階建総建坪六百二十余坪の社屋が新築落成したので移転しました。本建物内に関係会社日本徴兵保険株式会社、株式会社内国貯金銀行も共に本社営業所を設置しました

大正四年（1915年）十一月専務取締役岩崎一氏は一身上の都合により辞任せられたので大正五年（1916年）二月三井関係出身の前山久吉氏が取締役会長に就任されました

大正九年（1920年）一月資本金五百万円に増加し資本の充実を計ると共に営業の発展を期しました

大正十二年（1923年）四月信託法及信託業法の施行に伴い翌年二月大蔵省より営業免許を受け同年四月同業法に基く信託業務を開始いたしました

大正十二年（1923年）九月一日関東大震災に因り本社及び横浜支店が焼失しましたが九月十日には一早く麴町区永楽町台湾銀行東京支店内に前記関係会社と共に仮営業所を設けて即時営業を再開し次いで同年十月十日には前記関係会社と共に京橋区南伝馬町二丁目十八番地に営業所を移したのであります

大正十五年（1926年）六月十八日当社は創立当初の目的である一般不動産業務に主力を注ぐ為め会社商号を日本不動産株式会社と改称し定款変更の認可と共に信託業務を廃止して本来の不動産業務に専念することになりました<sup>③</sup>

以上が、東京信託の沿革である。

## 2. 麻島昭一氏の先行業績

ところで、東京信託の事業展開に関しては、麻島昭一氏のすぐれた先行業績がある。一連の論文や著作<sup>(4)</sup>の中で、麻島氏は、会社の設立、1915～1916年の経営の動揺、関東大震災による打撃、日本不動産への改組等の東京信託の経営史にかかわる重要論点について、説得力のある議論を展開した。本稿が、あえてこれらの論点に立ち入るのを避けるゆえんである。

麻島氏は、また、東京信託が不動産業者としての性格を色こくもっていたことも明らかにし、同社の不動産抵当貸付の検討に力を入れた<sup>(5)</sup>。しかし、1906年～1926年の東京信託の不動産業経営の実態を解明するという本稿の課題に照らすと、氏の業績に問題が残ることも、否定できない。その問題点は、二つある。

一つは、麻島氏の業績が発表された時点では、東京信託の第22期～第35期（1916年下期～1923年上期）の営業報告書が未発見だったことである<sup>(6)</sup>。この資料上の空白は、その後、うめられた<sup>(7)</sup>。したがって、東京信託の1916年から1923年にかけての活動についても、営業報告書による分析が可能になった。

いま一つは、麻島氏の業績が信託業発達史の観点に立つものであるため、東京信託の不動産関連業務そのものについては、必ずしも十分な光があてられなかったことである。例えば、そこでは、東京信託の不動産関連収入の変遷や不動産管理物件の推移については、立ち入った検討がなされなかった<sup>(8)</sup>。しかし、不動産業発達史の観点から東京信託に目を向ける場合には、まさにこれらのことがらを中心的に論じなければならない。

以上のような経緯をふまえて、本稿では、営業報告書の記述に主として依拠しながら、東京信託の不動産関連業務の実態を解明してゆく。

## 3. 東京信託の不動産関連業務

### (1) 不動産関連業務の内訳

以下では、東京信託の狭義の不動産関連業務を検討する。「狭義の不動産関連業務」とは、既に麻島氏が実態を検討した不動産抵当貸付を除く不動産関連業務という意味である。

さきに引用した日本不動産の「当会社の経歴」によれば、東京信託設立時に企画されていた業務内容は、次の5点であった。

#### ①財産に関する信託業務。

- ②不動産抵当代理貸付。
- ③不動産の売買貸借およびその仲介。
- ④土地建物の鑑定。
- ⑤土木建築工事の設計監督および測量製図。

また、すでに加藤俊彦氏<sup>(9)</sup>や麻島昭一氏<sup>(10)</sup>が引用している1906年当時の『東洋経済新報』の記事によれば、創立時に東京信託が営業種目として掲げたものは、

「一、資金動産不動産の信託業

(協定せる方法に因て資金利殖の寄託を受ける)

二、財産管理業務

(い) 不動産管理

(ろ) 其他一般財産

三、財産の整理及処分

四、不動産抵当代理貸付

五、不動産の売買紹介

六、土地建物の評価

七、土木建築工事の監督、測量、製図、其他業務上必要且つ便宜の爲め有価証券、動産及不動産の売買貸借等之に附帶の事項を代理処弁する<sup>(11)</sup>」

ことであった。さらに、東京信託の『第1期営業報告』(1906年4月23日～同年5月31日)は、「営業各項ノ状況」として、

「信託金ノコト」、

「土地建物管理引受ノコト」、

「土地建物ノ売買貸借」、

「土木並ニ建築工事ノ設計及監督」、

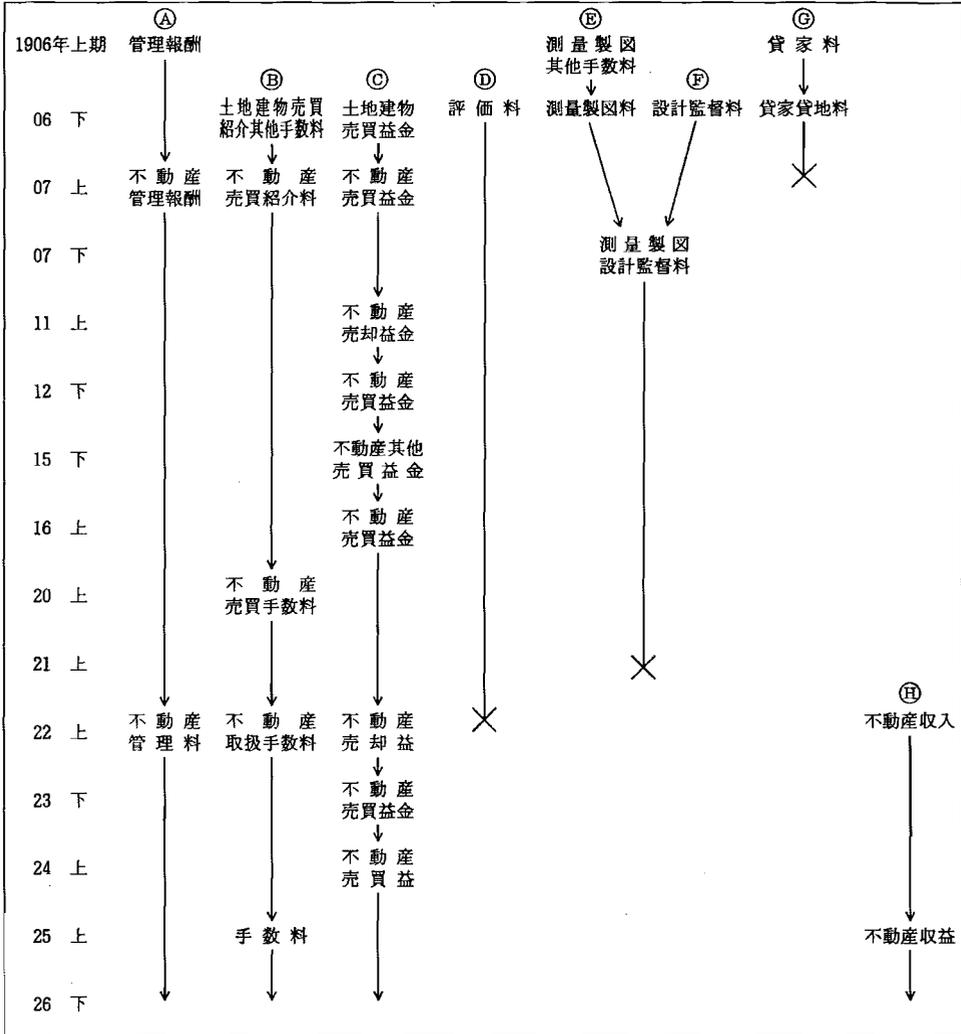
「債権管理引受ノコト」、

について報告している<sup>(12)</sup>。

上記の内容から、東京信託の狭義の不動産関連業務の内訳を、おおよそ把握することができる。図5-1は、さらにそれを整理するため、東京信託の営業報告書に掲載された損益計算書の「入之部」に登場する、不動産関連収入にかかわる勘定科目の変遷をみたものである。図5-1が示すように、東京信託の狭義の不動産関連業務は、管理業務、取引仲介業務、販売業務、その他の業務(評価、測量製図、設計監督など)に大別することができる。表5-1は、この分類のもと

づき、東京信託の不動産関連収入の推移をみたものである。以下では、表5-1を縦に読む形で、議論を進めてゆく。

図5-1 東京信託の不動産関連収入にかかわる勘定科目の変遷



資料：東京信託株式会社ないし日本不動産株式会社の各期営業報告書。

- (注) 1. 初出時ないし変更時に勘定科目を記入した。  
 2. ×は削減。  
 3. 1916年下期と1919年上期の勘定科目は不明。

表5-1 東京信託の

期	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)
1906年上期	780(12.7)				417(6.8)	
下	6,705(13.6)	3,177( 6.5)	14,527(29.6)	387( 0.8)	1,447(2.9)	1,887(3.6)
07 上	7,675(12.7)	5,901( 9.8)	5,963( 9.9)	785( 1.3)	743(1.2)	1,899(3.1)
下	8,823(10.8)	5,736( 7.0)	1,561( 1.9)	505( 0.6)		4,781(5.8)
08 上	10,099(12.3)	2,400( 2.9)		672( 0.8)		3,104(3.8)
下	10,702(11.5)	5,123( 5.5)		423( 0.5)		4,203(4.5)
09 上	11,902(12.6)	1,097( 1.2)		426( 0.5)		1,197(1.3)
下	12,682(12.2)	2,386( 2.3)		783( 0.8)		3,457(3.3)
10 上	13,580(12.1)	1,749( 1.6)		172( 0.2)		1,138(1.0)
下	14,046(13.8)	1,571( 1.5)		589( 0.6)		4,069(4.0)
11 上	15,545(16.4)	1,386( 1.5)	16,650(17.5)	655( 0.7)		2,074(2.2)
下	16,527(16.5)	2,039( 2.0)	11,066(11.1)	765( 0.8)		3,919(3.9)
12 上	17,426(10.9)	2,588( 1.6)		1,398( 0.9)		2,530(1.6)
下	18,390(15.7)	5,765( 4.9)	19,223(16.4)	457( 0.4)		3,466(3.0)
13 上	18,746(14.6)	3,108( 2.4)	16,411(12.8)	1,020( 0.8)		2,643(2.1)
下	19,158(13.9)	1,359( 1.0)	29,323(21.2)	516( 0.4)		5,501(4.0)
14 上	19,773(15.0)	889( 0.7)	28,587(21.6)	466( 0.4)		2,379(1.8)
下	19,603(14.8)	1,714( 1.3)	21,447(16.2)	754( 0.6)		5,768(4.3)
15 上	20,216(15.5)	5,098( 3.9)	19,529(14.9)	697( 0.5)		2,196(1.7)
下	19,896(10.3)	1,477( 0.8)	22,561(11.7)	627( 0.3)		2,029(1.1)
16 上	20,734(22.2)	5,027( 5.4)	2,863( 3.1)	259( 0.3)		1,871(2.0)
下						
17 上	20,667(22.3)	6,397( 6.9)	8,428( 9.1)	633( 0.7)		964(1.0)
下	22,492(21.7)	6,458( 6.2)	3,517( 3.4)	422( 0.4)		1,696(1.6)
18 上	21,580(16.9)	12,678( 9.9)	20,809(16.3)	415( 0.3)		927(0.7)
下	21,999(16.1)	17,014(12.4)	13,949(10.2)	454( 0.3)		2,720(2.0)
19 上						
下	23,898(13.1)	13,068( 7.2)	24,474(13.4)	447( 0.2)		2,023(1.1)
20 上	27,863( 9.4)	9,780( 3.3)	9,414( 3.2)	1,139( 0.4)		2,236(0.8)
下	26,493( 9.5)	12,988( 4.7)	9,224( 3.3)	1,939( 0.7)		1,213(0.4)
21 上	29,412( 9.5)	13,817( 4.5)		1,871( 0.6)		
下	31,097( 9.1)	3,849( 1.1)	28,989( 8.5)	2,113( 0.6)		
22 上	32,853( 9.5)	4,025( 1.2)	43,118(12.5)			
下	32,174( 8.9)	3,979( 1.1)	34,294( 9.5)			
23 上	32,891( 8.4)	4,091( 1.0)	42,276(10.8)			
下	19,513( 6.0)	1,970( 0.6)	50,000(15.4)			
24 上	32,322( 9.0)	5,708( 1.6)	31,135( 8.6)			
下	32,061( 7.8)	7,849( 1.9)	38,086( 9.3)			
25 上	35,477( 8.2)	2,026( 0.5)	25,000( 5.8)			
下	33,253( 8.5)	1,375( 0.3)	34,700( 8.8)			
26 上	35,461( 8.3)	3,080( 0.7)	25,000( 5.9)			
下	35,030( 8.6)	2,685( 0.7)				

資料：東京信託株式会社ないし日本不動産株式会社の各期営業報告書。

(注) 1. (A)は、1906年上期から管理報酬、1907年上期から不動産管理報酬、1922年上期から不動産管理料。

(B)は、1906年下期は土地建物売買紹介手数料、1907年上期から不動産売買紹介料、1920年上期から不動産から土地建物売買紹介評価手数料。

(C)は、1906年下期は土地建物売買益金、1907年上期から不動産売買益金、1911年上期から不動産売却益金、1916年上期から不動産売却益金、1922年上期から不動産売却益、1923年下期は不動産売却

(D)は、評価料。

(E)は、1906年上期は測量製図其他手数料、1906年下期から測量製図料。

(F)は、設計監督料。

(G)と(F)は、両者統合して、1907年下期から測量製図設計監督料。

(H)は、1906年上期は貸家料、1906年下期は貸家貸地料。

(I)は、1922年上期から不動産収入、1925年上期から不動産収益。

(J)は、(A)～(I)の合計で、不動産関連収入の総計。

(K)は、その他の事業を含めた総収入。1924年上期から固有勘定と信託勘定の合計で、前期繰越金も含む。

2. ( )内は、総収入((K))中の構成比(%)。

3. 空欄は、営業報告書に記載がないことを示す。

4. 上期は、前年12月～5月。下期は、6月～11月。ただし、1906年上期は、同年の5月のみ。

5. 東京信託株式会社は、1906年4月に設立され、1926年7月に日本不動産株式会社へ商号変更した。

6. 1916年下期と1919年上期の営業報告書は、未発見である。

不動産関連収入の推移

単位：円、%

(G)	(H)	(R)	(S)
101(1.6)		1,298(21.2)	6,124(100)
1,110(2.3)		29,240(59.5)	49,156(100)
		22,966(38.1)	60,311(100)
		21,406(26.1)	81,950(100)
		16,275(19.9)	81,783(100)
		20,451(22.1)	92,726(100)
		14,622(15.5)	94,283(100)
		19,308(18.6)	103,671(100)
		16,639(14.9)	112,034(100)
		20,275(20.0)	101,479(100)
		36,310(38.3)	94,902(100)
		34,316(34.3)	100,086(100)
		23,942(15.0)	159,632(100)
		47,301(40.3)	117,359(100)
		41,928(32.8)	127,963(100)
		55,857(40.5)	138,016(100)
		52,094(39.4)	132,246(100)
		49,286(37.1)	132,768(100)
		47,736(36.5)	130,677(100)
		46,590(24.2)	192,503(100)
		30,754(32.9)	93,353(100)
		37,089(39.9)	92,857(100)
		34,585(33.4)	103,448(100)
		56,409(44.1)	127,826(100)
		56,136(41.1)	136,685(100)
		63,910(35.0)	182,599(100)
		50,432(17.1)	295,416(100)
		51,857(18.6)	278,814(100)
		45,100(14.6)	308,758(100)
		66,048(19.3)	342,514(100)
	15,716(4.5)	95,712(27.7)	345,564(100)
	11,979(3.3)	82,426(22.7)	362,423(100)
	11,640(3.0)	90,898(23.2)	391,395(100)
	12,103(3.7)	83,586(25.8)	323,681(100)
	4,469(1.2)	73,634(20.4)	360,415(100)
	6,267(1.5)	84,263(20.5)	410,211(100)
	6,313(1.5)	68,816(15.9)	431,896(100)
	6,211(1.6)	75,539(19.2)	393,505(100)
	5,839(1.4)	69,380(16.3)	425,816(100)
	5,488(1.4)	43,203(10.6)	405,675(100)

産売買手数料、1922年上期から不動産取扱手数料、1925年上期

金、1912年下期から不動産売買益金、1915年下期は不動産其他  
益金、1924年上期から不動産売買益。

## (2) 不動産管理業務

まず、表5-1の④の不動産管理業務を取り上げる。

東京信託の各期の営業報告書は、不動産管理業務の推移について、一貫してきわめて充実した記述を展開している。これは、創立当時には、同業務が中心的な事業分野になると想定されていたからであった。創立時における収支見込みを示した表5-2<sup>(13)</sup>によれば、総収入の実に51.6%にあたる82,344円(年額)が、「不動産管理の手数料」によるものと見込まれていた。

表5-2 東京信託の創立時における収支見込み

資 本 金 運 用 見 込			
一、 金25万円也			
此 内 訳	金 17万円	不動産抵当貸付金	
	金 2万5千円	営業用家屋家具什器	
	金 5万5千円	営業準備金	
収 入 の 部		支 出 の 部	
不動産抵当貸付金17万円に	円	役員5人1ヶ月給料800円	円
対する利子歩合	23,800	使用人50人平均(1人30円)	27,600
信託金50万円に対する年4歩手数料	20,000	臨時雇其他雑税	10,000
不動産以外の財産管理手数料	7,500	諸税金	2,500
不動産管理の手数料	82,344	諸雑費	12,000
財産の整理処分に関する手数料	12,000		
評価修築設計、監督、測量、製図			
其他の代理業務に於ける手数料	8,000		
営業準備金其他の諸預り金に			
対する利子見込額	6,000		
合 計	159,644	合 計	52,100
差引益金107,544円 払込資本25万円に対し年4割3分余			

出所：「東京信託会社の収支予想」（『東洋経済新報』1906年3月25日号）34頁。

（注）引用に際して、旧字体を新字体に、漢数字を算用数字に、それぞれ改めた。

表5-3は、「不動産管理の手数料」が年額82,344円となる算出根拠を表示している。この表から、東京信託は不動産管理業務を2種類に区分していたことがわかるが、『東洋経済新報』の記事によれば、その区分は次のようなものであった。

「不動産管理たる土地建物は繁雑にして手数と費用を要するものありと為し、此方法を管理第一種（普通の差配事務）、管理第二種（管理引受）に分ちたるが、凡そ管理報酬は物件の大小、位置、構造、又は手数の難易に依りて、増減を生ずべしと雖も、第一種管理の報酬を受くる所は土地、下肥料を標準とし収入金

表5-3 表5-2の「不動産管理の手数料」の算出根拠

51,494円	
	地所432,000坪1ヶ月7銭の割にて年額 362,880円
	建物 23,040戸1ヶ月1戸平均8円年額2,211,840円
	合計 2,574,720円に対する100分の2
79,480円	
	地所288,000坪1ヶ月坪7銭 年額 241,920円
	建物 5,760戸1ヶ月1戸平均8円年額 552,960円
	合計 794,880円に対する100分の10、外に
25,000円	下肥料収入
34,560円	敷金運用利子の収入
3,000円	地料家賃一時預り分の金利
	此収入金計 193,534円
	に対し支出金として
3,600円	差配所15ヶ所の家賃年額1ヶ所1ヶ月に付20円の見積
21,600円	差配所員45人給料平均1名25円差配人45人（総計平均1名15円）の給料
9,600円	本社総坪監督人並記帳方集金人24人に対する同上
7,800円	本社並に差配所に於ける管理上の経費1ヶ月に付金650円
5,000円	管理上所要の臨時雑費
63,590円	第2種管理に要する諸費用見積金
	此支出金計 111,190円
	を控除せる残計は即ち82,344円と為す次第なりとぞ。

出所：前掲「東京信託会社の収支予測」34頁。

(注) 1. 明らかな誤植は訂正した。

2. 引用に際して、旧字体を新字体に、漢数字を算用数字に、それぞれ改めた。

の六分、建物、収入金の一割乃至六分にして、第二種管理の報酬を受くる所は土地、下肥料の外に収入金の一割乃至一割五分、建物、収入金の三割乃至二割とし、又単に地代家賃の保険に任する分は土地下肥料の外に収入金の三分、建物収入金の一割五分乃至一割と予定したり、但し管理第一種とは従来一般差配人が取扱ふごとく協定の地代家賃を取立て土地建物の貸付を斡旋する等借地借家人に関する一切の差配事務を代弁する事、管理第二種とは空地空家又は貸地貸家に拘らず、協議の上相当の地代家賃を定め、地代家賃の保険は勿論租税、修繕費、火災保険料、訴訟費用（建物にありては地代を含む）等管理物件に関する諸般の費用並に一切の事柄を代弁負担し、月々一定の金額を地主又は家主に納入する方法又は他の方法として、普通の差配事務の外に、会社に於て地代家賃の保険に任するも、一切の費用を予じめ承諾を得たる予算の範囲内に於て、適宜収入金の内より之を支出し残額を納入する事を称する由なり<sup>(44)</sup>。

この記事で紹介されている第1種と第2種の不動産管理業務の手数料設定基準に照らせば、表5-3に示された収入試算における手数料の料率は、「内輪に見積<sup>(45)</sup>」ったものようである。それでも、創立時に表5-3の試算を行うにあたって、東京信託は、不動産管理業務の規模に関しては、次のような強気の見通しに立っていた。

「会社（東京信託をさす……引用者）の見る所に依れば、東京市の宅地は目下総坪千二百万坪あり、其内所有者各自の住居地又は他のものにして、貸地にあらざる分、凡そ其五分の二を除き、其余の五分の三即ち約七百二十万坪は貸地たるべき坪数に当るを以て、会社は其一割約七十二万坪の管理を引受け得る事容易なるべく、又東京市の全戸数を三十六万戸と見做し、其五分の一を所有者各自の住家とせば、其余の五分の四即ち二十八万八千戸を借家戸数と為し、会社は其借家戸数の十分の一即ち二万八千八百戸の管理を引受け得るものとせり<sup>(46)</sup>」。

東京市の貸地と借家の10分の1を管理下におさめ、総収入の過半を不動産管理手数料収入で賄うという、創立時の東京信託の目論見は、はたして実現したのだろうか。以下では、この点を念頭に置きながら、東京信託の不動産管理業務の推移を概観することにしてしよう。

まず、注目すべき点は、東京信託が、中期的には表5-2のような収支見込みをもちながらも、こと開業初年度については、それとは異なる表5-4のような収支予算をたてたことである。表5-4中の「前記収入項目」と「前記支出項目」は、それぞれ、表5-2の収入項目と支出項目をさすが、表5-2の収入項目が7項目であるのに対して表5-4のそれは8項目であり、表5-2の支出項目が4項目であるのに対して表5-4のそれは3項目であるため、必ずしも対応関係が明確でない。しかし、両表を見比べると、開業初年度の「不動産管理の手数料」収入は、4,000円～10,000円（表5-4中の上から3～5番目の収入項目）と見込まれていたようである。これは、開業初年度の予想総収入55,500円の7.2%～18.0%を占めるに過ぎない。東京信託は、中期的には不動産管理業務を

表5-4 東京信託の開業初年度についての収支見込み

収入の部		支出の部	
	円		円
前記収入項目に同じ	23,800	前記支出項目に同じ	14,700
同 上	4,000	同 上	5,000
同 上	10,000	同 上	2,000
同 上	4,000		
同 上	4,500		
同 上	4,000		
同 上	800		
同 上	4,400		
計	55,500	計	21,700
差引益金 33,800円也			
内 円			
2,000	法定積立		
1,000	別途積立		
3,380	役員賞与金		
27,420 (年1割余)	利益配当金及繰越		

出所：前掲「東京信託会社の収支予想」34-35頁。

- (注) 1. 「前記収入項目」と「前記支出項目」は、それぞれ表5-2の収入項目と支出項目をさす。  
 2. 明らかな誤植は訂正した。  
 3. 引用に際して、旧字体を新字体に、漢数字を算用数字に、それぞれ改めた。

中心的な事業分野にすることを想定しながらも、開業直後の時期に限っては、同業務にあまり大きなウェイトを置いていなかったのである。

東京信託株式会社は、1906年4月の開業時に、前身の東京信託社から、342筆234,218坪の土地（寄託者53名）と558棟11,976坪（建坪）の建物（寄託者63名）とを、管理物件として継承した<sup>(17)</sup>。そして、東京信託は、開業直後の1906年6月から1907年5月にかけての1年間（1906年下期と1907年上期）に、14,380円の不動産管理報酬を得た（表5-1参照）。つまり、同社の不動産管理業務は、表5-4の開業初年度収支見込みを上回る形で、順調なスタートをみたのである。

表5-5と表5-6は、東京信託の不動産管理物件の推移を、それぞれ、フローベースとストックベースで表したものである。表5-5の注1にあるように、原資料である営業報告書の記述に不正確な箇所があるため、両表の内容は部分的に一致しないが、大勢には影響がない。これらの表と表5-1から、次のようなことが判明する。

1906年の開業から1911年にかけて、東京信託の不動産管理業務は、規模、収入とも拡大の一途をたどった。この時期の各期には、土地、建物とも、相当規模の新規管理物件の受託が生じ、とくに、1911年上期の建物の新規管理受託坪数（建坪）は、4,815坪（173棟、461戸）と、東京信託の全期間をつうじて最高水準に達した（表5-5）。そして、東京信託の建物管理業務の規模は、棟数（1,312棟）、戸数（2,478戸）、坪数（30,340坪、建坪）、寄託者数（207名）のいずれについても、1911年度末（1911年11月30日）に、最大値を記録した（表5-6）。1906～11年に、同社の不動産管理収入は、絶対額では急増し（1906年下期の6,705円から1911年下期の16,527円へ）、総収入に対する比率も着実に上昇した（1906年上期の12.7%から1911年下期の16.5%へ。表5-1）。

1912～15年にも東京信託の不動産管理業務は全体として拡大したが、そこには重要な基調の変化がみられた。それは、土地ないし土地付き建物を重視するという、土地中心主義が明確になったことである。この点について、東京信託の1912年上期の営業報告書は、「昨年来成ルベク地所若クハ地所附建物ノ管理ヲ増加シ手数ノ多キ小建物ノ引受ヲ歓迎セザル事トシタルニ因リ当季ニ於テハ管理地所増加シテ建物ノミノ管理ハ減少シタリ<sup>(18)</sup>」、と述べている。確かに、同社の建物管理業務の規模は、1911年下期と1912年上期に2,000坪（建坪）をこす解約が発生したのを契機として、縮小傾向に転じた（表5-5、表5-6）。一方、東京信託の土地管理業務は、1912年以降も拡大を続け<sup>(19)</sup>、1915年度末には、筆数

表5-5 東京信託の不動産管理物件の推移（フロー）

期	新規受託					解約				
	土地		建物			土地		建物		
	筆	坪	棟	戸	坪	筆	坪	棟	戸	坪
1906年上期	8	956	20		521					
下	51	15,504	97	217	2,155	10	5,173	60	177	1,406
07 上期	108	28,731	103	207	2,290	5	1,391	22	84	532
下	* 65	29,320	149	199	2,962	* 19	3,384	59	124	1,304
08 上期	106	35,199	166	246	3,232	15	5,280	56	82	954
下	55	11,966	87	170	1,151	9	1,943	30	34	703
09 上期	56	37,963	89	149	1,589	16	7,156	82	100	1,444
下	60	21,977	71	102	1,751	14	4,307	60	98	1,341
10 上期	40	22,325	119	266	*2,347	30	14,134	47	53	*1,038
下	65	32,747	172	384	4,230	41	9,420	23	41	735
11 上期	58	26,232	173	461	4,815	15	2,023	58	99	1,108
下	118	39,327	130	247	*2,908	74	12,676	125	175	*2,205
12 上期	103	46,004	89	161	1,922	28	20,509	123	168	2,577
下	51	19,980	51	68	1,277	21	6,197	53	146	1,328
13 上期	80	22,602	62	58	1,462	18	18,689	30	92	645
下	44	21,763	66	138	1,942	58	19,994	104	176	2,197
14 上期	70	20,583	28	39	925	19	3,160	30	34	856
下	80	19,385	37	58	932	31	4,605	68	125	1,492
15 上期	98	18,146	68	*111	1,975	42	13,177	33	*77	1,256
下	27	12,720	28	44	* 447	7	1,098	36	82	*1,087
16 上期	29	10,859	20	31	488	31	17,571	48	56	808
下										
17 上期	64	*29,386	92	130	2,455	30	*10,991	57	65	1,598
下	35	5,856	58	83	1,502	35	6,820	58	88	1,544
18 上期	38	16,348	65	131	2,130	27	8,291	30	65	832
下	74	51,374	49	107	1,436	81	36,065	55	63	1,313
19 上期										
下	36	9,955	87	96	1,726	17	3,965	49	49	1,212
20 上期	50	23,379	68	150	2,134	75	34,321	158	162	4,237
下	22	9,443	23	35	616	19	2,974	22	22	596
21 上期	78	13,452	99	242	2,762	96	17,475	16	20	477
下	25	7,873	26	48	697	12	3,103	17	54	452
22 上期	19	4,034	29	78	661	15	3,183	23	37	497
下	31	6,143	63	63	1,326	13	714	76	134	1,741
23 上期	35	9,341	33	47	823	14	5,006	48	130	1,855
下	10	1,625	24	23	639	13	12,316	534	1,130	14,534
24 上期	16	2,944	7	11	128	184	55,585	192	316	6,008
下	165	5,405	71	37	1,599	23	61,220	12	82	669
25 上期	8	2,289	5	79	358	26	5,884	19	22	706
下	29	7,515	15	20	344	49	20,117	19	14	381
26 上期	26	8,144	30	45	1,033	10	1,747	4	5	108
下	7	2,418	5	17	303	3	974	0	0	0

資料：東京信託株式会社ないし日本不動産株式会社の各期営業報告書。

- (注) 1. \*を付した部分については、原資料のフローデータとストックデータが一致しない。  
 2. 建物の坪数は建坪。  
 3. 空欄は、営業報告書に記載がないことを示す。  
 4. 上期は、前年12月～5月。下期は6月～11月。ただし、1906年上期は、同年の5月のみ。  
 5. 東京信託株式会社は、1906年4月に設立され、1926年7月に日本不動産株式会社へ商号変更した。  
 6. 1916年下期と1919年上期の営業報告書は、未発見である。

表5-6 東京信託の不動産管理物件の推移（ストック）

年度末	土 地				建 物				土地・建物	
	筆	坪	寄託者数	賃貸料年額(円)	棟	戸	坪	寄託者数	賃貸料年額(円)	寄託者数
1906年	391	245,504	74	267,846	615	937	13,245	79	98,400	
07	543	298,780	107	312,431	786	1,135	16,662	108	131,806	
08	680	338,723	137	351,671	953	1,435	19,388	136	165,433	
09	766	387,200	163	394,138	971	1,488	19,943	137	171,962	
10	800	418,718	190	399,947	1,192	2,044	25,746	163	220,063	
11	887	469,578	230	434,921	1,312	2,478	30,340	207	292,947	
12	992	508,856	264	476,056	1,276	2,393	29,635	201	288,522	
13	1,040	514,539	275	534,444	1,270	2,321	30,197	195	296,355	
14	1,140	546,742	288	619,358	1,237	2,259	29,708	180	289,265	
15	1,216	563,333	314	678,017	1,264	2,258	29,778	182	295,035	
16	1,036	421,162		618,509	932	1,629	26,353		267,485	265
17	1,070	435,732		610,788	967	1,689	27,166		274,512	341
18	1,074	459,097		618,927	996	1,799	28,588		278,214	361
19	1,083	472,550		629,974	922	1,719	26,695		265,807	362
20	1,061	468,075		627,071	833	1,720	24,611		259,087	362
21	1,056	458,822		641,660	925	1,936	27,141		303,695	374
22	1,078	465,101		658,369	918	1,906	26,890		316,873	380
23	1,096	458,745		661,124	393	716	11,964		187,286	233
24	1,070	350,289		887,159	267	366	7,013		161,296	212
25	1,032	334,092		944,100	249	429	6,628		127,178	205
26	1,052	341,933		977,722	280	486	7,856		160,548	209

資料：東京信託株式会社ないし日本不動産株式会社の各期営業報告書。

(注) 1. 1915年まで土地と建物に分けて記載されていた寄託者数は、1916年からは土地と建物の両者まとめた数値となる。

2. 建物の坪数は建坪。

3. 空欄は、営業報告書に記載がないことを示す。

4. 東京信託株式会社は、1906年4月に設立され、1926年7月に日本不動産株式会社へ商号変更した。

(1,216筆)、坪数(563,333坪)、寄託者数(314名)のいずれについても、最高水準に到達した(表5-6)。この間、同社の不動産管理収入は着実に増加したが、総収入中のウエイトはやや減退した(表5-1)。

本章の第2節でふれたように、1915年から16年にかけて、東京信託の経営基盤は大きく動揺した<sup>(20)</sup>。1916年には同社の不動産管理業務の規模は相当程度縮小した(表5-5、表5-6)が、総収入が大幅に減少した(1915年上期の130,677円から1916年上期の93,353円へ<sup>(21)</sup>。表5-1)ため、総収入に占める不動産管理収入のウエイトは、むしろ著しく高まった(1915年上期の15.5%から1916年上期の22.2%へ。表5-1)。

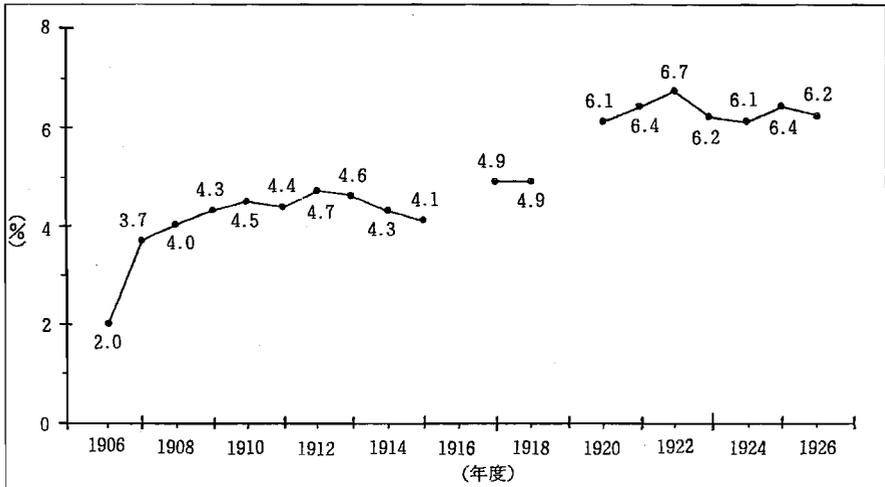
1917~19年に東京信託の不動産管理業務の規模は全体として拡大傾向に転じ(表5-5、表5-6<sup>(22)</sup>)、不動産管理収入も着実に増加した。しかし、この時期には、総収入が顕著な回復をみせたため、不動産管理収入のウエイトは大幅に低下した(1917年上期の22.3%から1919年下期の13.1%へ。表5-1)。

1920年から22年にかけての時期には、東京信託の不動産管理業務の規模はほぼ横這いで推移した(表5-5、表5-6<sup>(23)</sup>)ものの、不動産関連収入は相当程度増大した(表5-1)。これは、図5-2からわかるように、同社の管理物件の賃貸料に対する手数料収入の比率が上昇したことによるものであった。管理手数料比率の上昇は、第1次世界大戦末期の1917年ごろから顕在化しつつあったが、1920年代にはいと決定的なものになった。一方、東京信託の総収入は、前の時期に引き続いて、1920~22年にも急増した。このため、不動産管理収入の総収入に対する比率はさらに低下し、10%を下回るにいたった(表5-1)。

1923年9月1日に発生した関東大震災は、東京信託の不動産管理業務に、大きな打撃を与えた。「震火災ノタメ合意又ハ自然解約ニ帰シタルモノ<sup>(24)</sup>」が続出し、同社「横浜支店廃止<sup>(25)</sup>」の影響もあって、1923年下期には534棟、1,130戸14,534坪(建坪)分の建物管理が、1924年上期には184筆55,585坪分の土地管理と192棟316戸6,008坪(建坪)分の建物管理が、1924年下期には23筆、61,220坪分の土地管理が、それぞれ、一挙に解約となった(表5-5)。このため、東京信託の不動産管理業務は、かなり規模を縮小したまま、1926年に、日本不動産のそれに継承されることになった(表5-6)。

ただし、ここで注目に値するのは、東京信託の不動産管理収入が、関東大震災後短期間のうちに回復したことである。表5-1によれば、震災直前の1923年上期(1922年12月~1923年5月)に32,891円であった同収入は、震災の影響で1923

図5-2 東京信託の不動産管理物件の賃貸料に対する手数料収入の比率



資料：東京信託株式会社ないし日本不動産株式会社の各期営業報告書。

(注) 1. 各年度末現在の不動産管理物件の賃貸料年額に対する各年度の不動産管理手数料収入の比率。  
2. その他、表5-1の注4~6参照。

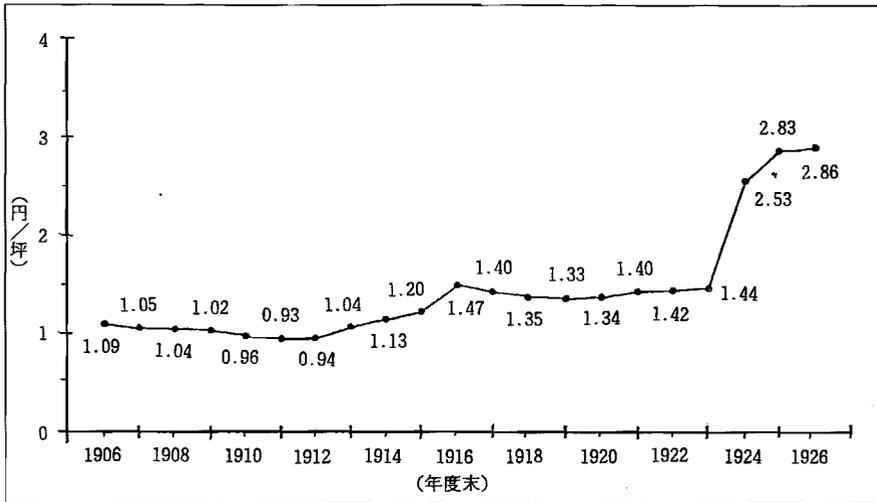
年下期(同年6~11月)には19,513円に落ち込んだものの、早くも1924年上期に32,322円まで回復し、1925年上期、1926年上、下期<sup>(26)</sup>には35,000円を上回るにいたった。

関東大震災後、東京信託の不動産管理業務の規模がかなり縮小したにもかかわらず、同社の不動産管理収入が従来水準を維持、凌駕したのは、なぜだろうか。その理由は、図5-3と図5-4が示すように、東京信託が管理する不動産の坪当たり賃貸料が、震災を機に上昇した<sup>(27)</sup>ことに求めることができる。関東大震災は、もちろん基本的には東京信託の不動産管理業務に大打撃を与えるものであったが、他方で、同業務をめぐる取引条件の有利化をもたらすものでもあったのである。

図5-2からわかるように、1920年以降上昇した、東京信託の管理不動産の賃貸料に対する管理手数料収入の比率は、関東大震災後も高位(6%台)を維持した。つまり、1920年代にはいると、東京信託の不動産管理業務をめぐる取引条件は、1920年以降の管理手数料比率の上昇、震災以降の賃貸料の上昇、という二段構えで、有利化したわけである。1920~26年の時期に東京信託の不動産管理収入が趨勢としては増大した(表5-1)のは、この二重の取引条件の有利化によるものであった。

東京信託の総収入は、関東大震災が起った1923年下期には一時的に減退したものの、順調に回復し、1924年下期以降は1923年上期を上回る水準で推移した。こ

図5-3 東京信託が管理する土地の坪当り賃貸料



資料：東京信託株式会社ないし日本不動産株式会社の各期営業報告書。

(注) 1. 各年度末現在の土地管理物件の1坪当り賃貸料(年額)。

2. その他、表5-1の注4、5参照。

のため、1923~1926年にも、同社の不動産管理収入の総収入に対する比率は、10%を下回ったままであった(以上、表5-1)。

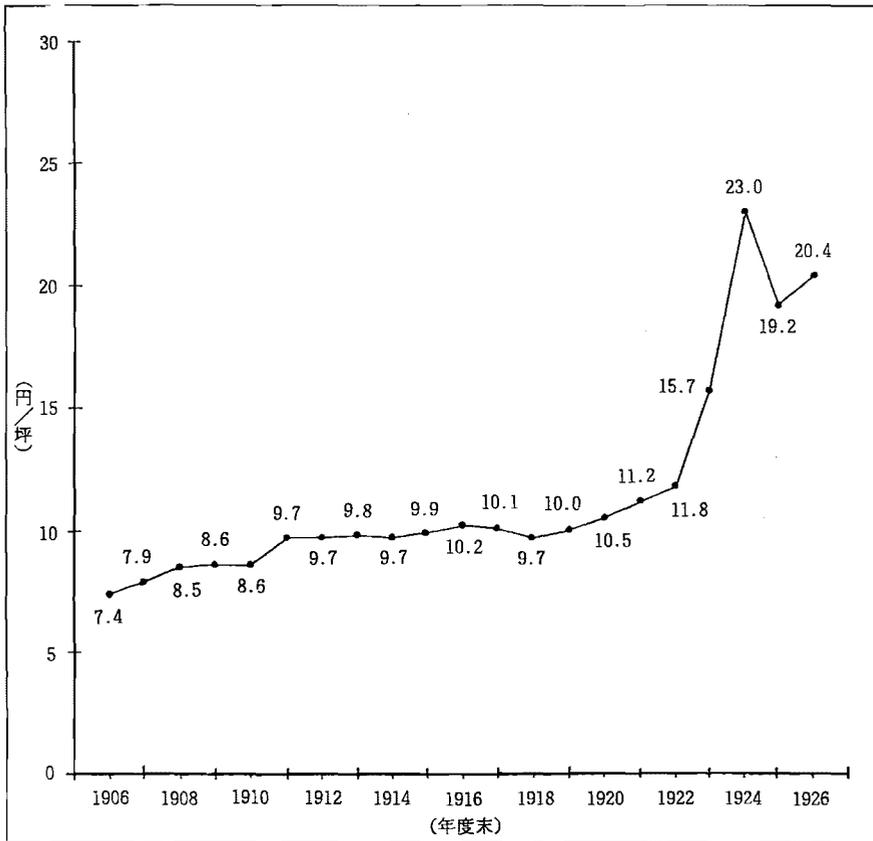
ここまで、主として営業報告書を利用しながら東京信託の不動産管理業務の推移を概観してきたが、それでは、「東京市の貸地と借家の10分の1を管理下におさめ、総収入の過半を不動産管理手数料収入で賄うという、創立時の東京信託の目論見は、はたして実現したのだろうか」。答えは、残念ながら、否である。

既述のように、東京信託の土地管理業務は1915年度末に坪数563,333坪で最高水準に達したが、それは、創立時に目標とした720,000坪の78.2%にとどまった。さらに、建物管理業務の最高水準を記録した1911年度末の2,478戸は、創立時目標の28,800戸のわずか8.6%に過ぎなかった。しかも、東京信託の土地管理業務と建物管理業務は、いずれも、最高水準に達したのち、規模を趨勢的に縮小させていったのである(表5-6)。

表5-1からわかるように、東京信託の不動産管理収入の総収入に対する比率は、1917年上期に最高の22.3%に達したが、それは、創立時に見込んだ51.6%には遠く及ばなかった。また、不動産管理収入それ自体が、創立時見込みの年額82,344円に到達することも、ついになかった。

東京信託の事業展開全体にとって、不動産管理業務が重要な一角を占めたこと

図5-4 東京信託が管理する建物の坪（建坪）当り賃貸料



資料：東京信託株式会社ないし日本不動産株式会社の各期営業報告書。

(注) 1. 各年度末現在の建物管理物件の1坪（建坪）当り賃貸料（年額）。

2. その他、表5-1の注4、5参照。

は、まず、間違いない。しかし、それは、創立当時想定していたような、他の業務を圧倒する中心的な事業分野となったわけではないのである。

### (3) 不動産取引仲介業務

次に、表5-1の④の不動産取引仲介業務に目を向ける。

表5-1の④に示される東京信託の不動産取引仲介収入の数値については、次の2点に注意を払う必要がある。一つは、1922年上期以降の時期には、不動産評価収入（1921年下期以前の④）を含むことである。いま一つは、筆者が、1925年上期以降の時期に関して、損益計算書中の勘定科目である「手数料」（この点については、図5-1参照）全体を計上するのではなく、営業報告書の本文の記述に

もつぎ「土地建物売買紹介評価手数料」を選別して計上したことである。このうち後者の点は、不動産取引仲介収入および不動産評価収入が「手数料」収入のごく一部を占めるに過ぎない<sup>(28)</sup>ことを考え合わせれば、当然の措置とすることができる<sup>(29)</sup>。なお、同様の事情により、表5-1の㊸では、1906年下期に関しても、損益計算書の勘定科目である「土地建物売買紹介其他手数料」(図5-1)ではなく、営業報告書本文に記載された「土地建物売買紹介手数料」を計上してある。

表5-1の㊸からわかるように、東京信託の不動産取引仲介収入は、不動産管理収入に比べて、規模も小さく、安定性にも欠けていた。同社の総収入に対する不動産取引仲介収入の比率は、1918年下期には一時的に10%を上回った<sup>(30)</sup>が、逆に1913年下期～14年上期、1915年下期、1923年下期、1925年上期～26年下期<sup>(31)</sup>には1%を下回った。東京信託の営業報告書によれば、不動産取引仲介業務は、景気変動の影響を受けやすかった<sup>(32)</sup>。

表5-7は、東京信託の不動産取引仲介業務の取扱い件数を、判明する限り、各期ごとに示したものである。ここでも、1922年上期以降の時期に関しては、不動産評価業務の件数を含むことに、注意を要する。

東京信託の営業報告書は、1906年下期～1908年下期の期間については、取引を仲介した不動産物件の売買価格の総額を記している。各期の売買価格総額とそれに対する同社の不動産取引仲介収入の比率を順次示せば、次のようになる。

1906年下期	158,600円、2.0%
1907年上期	265,590円、2.2%
1907年下期	263,215円、2.2%
1908年上期	141,400円、1.7%
1908年下期	192,770円、2.7%

つまり、創立当初の東京信託の不動産取引仲介業務に関する手数料の比率は、売買価格のほぼ2%前後だったのである。

#### (4) 不動産販売業務

つづいて、表5-1の㊸の不動産販売業務を検討する。

表5-1の㊸に示される東京信託の不動産販売収入は、1906年上期、1908年上期～10年下期、1912年上期、1921年上期にはゼロであった<sup>(33)</sup>が、逆に1906年下期、

表 5 - 7 東京信託の不動産取引仲介件数

期	件
1906年下期	14
07 上	17
下	16
08 上	11
下	8
16 上	9
17 上	13
下	21
18 上	23
下	19
19 下	16
20 上	9
下	4
21 上	10
下	6
22 上	43
下	18
23 上	27
下	6
24 上	7
下	6
25 上	8
下	14
26 上	14
下	17

資料：東京信託株式会社ないし日本不動産株式会社の各期営業報告書。

(注) 1. 判明する期は、すべて表示した。

2. 1922年下期以降は、不動産評価件数を含む。

3. 上期は、前年12月～5月。下期は、6月～11月。

4. 東京信託株式会社は、1906年4月に設立され、1926年7月に日本不動産株式会社へ商号変更した。

5. 1916年下期と1919年上期の営業報告書は、未発見である。

1911年上期、1912年下期、1913年下期～14年下期、1915年下期、1919年下期、1922年上期～23年下期、1924年下期、1925年下期には同社の不動産管理収入（㉑）を凌駕した。このように東京信託の不動産販売収入がきわめて不安定であったことは、同社の不動産関連収入全体（㉒）を変動させる主因となった。

東京信託の営業報告書は、同社の不動産販売業務について、次のような事実を伝えている<sup>(34)</sup>。

1906年上期……「当期ニ於テ建物九棟ヲ金八千八百円ヲ以テ買入レ（内二棟此金二千円ハ信託者ノ指定ニ依リ信託金ヲ以テ買入ル）之ヲ賃貸シ<sup>(35)</sup>尚東京信託社ヨリ引継キタル芝区高輪南町四十九番地、同区二本榎西町二番地、本所区小泉町三十四番地内ノ地所ヲ借入レ之ニ家屋十棟此建坪三百二十四坪一合四夕七オヲ売貸家トナスノ目的ヲ以テ新築ノ設計ヲナシ其内既ニ工事ヲ受負人ニ命ジタルモノモアリ<sup>(36)</sup>」。

1906年下期……「前季ニ於テ買入レタル建物九棟此金八千八百円ノ内信託金ニテ買入ノ二棟此金二千円ハ信託者ノ希望ニ依リテ売却シ当期ニ於テ買入ノ土地建物ハ横浜出張所用ノ外之ヲ売却セリ又前季ヨリ引続キ経営セル売貸家新築ハ本所区小泉町三棟芝区高輪南町三棟同二本榎西町四棟合計十棟落成シ外ニ小石川区竹早町ニ於テ十三棟建築中ナリ<sup>(37)</sup>」。

1907年上期……「当季ニ於テ買入レタルモノハ市街宅地ニヶ所、建物附市街宅地五ヶ所、借地上ノ建物四ヶ所、此買入金額合計金十一万四千六百十五円二十銭ニシテ前季ニ着手スル小石川区竹早町ニ新築ノ貸家十三棟ハ悉ク落成シ更ニ芝区高輪南町ニ於テ貸家二棟新築ニ着手セリ又当期ニ於テ売却セルモノハ当季買入レノ宅地一口、同建物一口、前季新築ノ芝区高輪南町貸家三棟及前々季買入ノ建物一口ニシテ此原価金二万五千二百八十七円二十銭三厘同売価金三万一千二百五十円差引金五千九百六十二円七十九銭七厘ノ利益ヲ得タリ<sup>(38)</sup>」。

1907年下期……「前季ニ於テ新築ニ着手セル芝区高輪南町ノ貸家二棟ハ悉ク落成シ更ニ同所ニ貸家六棟ノ新築及一棟ノ移築工事ニ着手セリ  
当季ニ於テ売貸家用トシテ買入レタル建物二箇所此代金合計金五千七百〇二

円二十二銭売却シタル建物二箇所此売却代金合計金一万三百五十円此原価八千七百八十八円五十八銭ニシテ差引利益金一千五百六十一円四十二銭也<sup>(39)</sup>」。

1908年上期……「前季ニ於テ着手セル芝区高輪南町ノ新築売貸家六棟及移築一棟ハ落成シ又前前季ニ於テ買取リタル本所区緑町所在貸家ノ建増及模様替モ亦竣工セリ

当社所有ノ京橋区五郎兵衛町地所ノ内五坪〇五夕及同区柳町地所ノ内四十七坪五合八タハ市区改正ノ為メ東京市へ買上ケラレ其代金合計金二千七百十七円七十八銭<sup>(40)</sup>ヲ受領セリ<sup>(41)</sup>」。

1911年上期……「東京ハ地価漸騰スト雖モ取引未ダ活発ナラズ然ルニ大阪方面ハ近時交通機関ノ發展ニ伴ヒ地所ノ需要増加シテ取引亦活発ナルニ依リ当社ハ大阪市中ニ於テ尤モ有望ナル土地ヲ買入レ而シテ其騰貴ノ大ナルモノハ之ヲ一部売却セリ又予テ借入レ置キタル大連山県通ノ一部分ニ煉瓦造貸家ヲ建築シ其大部分ハ既ニ貸附ヲ了セリ

因ミニ記ス当社ニ於テ株式ノ過半数ヲ所有スル大阪信託株式会社ハ從來徐々社運ヲ挽回スルモ未ダ全ク旧欠損ヲ填補シ了ラザリシガ近時大阪ノ状勢前記ノ如クナルニ由リ其所有地所ノ価格ハ増加シ營業亦繁昌シ来リタレバ将来ハ相当ノ配当ヲナスニ至ル可シ<sup>(42)</sup>」。

1911年下期……「財界ノ大勢不振ノ域ヲ脱セザルヲ以テ当地ニ於テハ不動産ノ売買取引依然トシテ活気ナク僅カニ家屋一棟ヲ売却シタルニ過ギズ然レ共大阪ハ引続キ道路ノ拡張、交通機関ノ発達ノ為メ土地ノ需用増加シ価格モ亦騰貴セルヲ以テ往キニ買入レ置キタル土地ノ内一部ヲ売却ノ更ニ前途有望ニシテ格安ナル物ノ一ヶ所購入セリ

因ニ当社ニ於テ株式ノ過半数ヲ有スル大阪信託株式会社ハ前季ニ於テ欠損填補ノ上年五朱ノ配当ヲナシタリシカ当季モ亦土地ノ騰貴、取引ノ繁盛ナルヨリ前季以上ノ配当ヲナシ得ル見込ナリ<sup>(43)</sup>」。

1912年上期……「大阪ハ昨年来地価大ニ騰貴シ随テ土地ノ売買盛ナルガ東京ハ地価漸騰ノ趨向ナルモ未ダ売買活発ニ至ラズ而シテ当社ハ当季中大阪ニ於テ

土地一ヶ所買入レ東京ニ於テ土地一ヶ所売却シタリ<sup>(44)</sup>又当社所有ノ横浜市石川仲町ノ建物本年三月十五日焼失ニ付火災保険金一万五千元領収シタリ<sup>(45)</sup>」。

1913年上期……「近來世間一般ニ都会住居ノ弊害ニ堪エズシテ田園生活ノ必要ヲ感ズル傾向大ナルモノアルヲ以テ当社ハ昨年下季買収セシ東京府下荏原郡駒沢、玉川両村ニ跨ル面積七万一千有余坪ノ土地ヲ新町ト命名シ郊外生活ノ用ニ供スルノ目的ヲ以テ種々ノ設備ヲナシ希望者ヲシテ容易ニ田園ノ趣味ヲ享受セシメシメガ為メニ年月賦ノ方法ヲ以テ一十坪及至數百坪ニ分割シテ先ヅ第一回五十口ヲ限り即売ト共ニ年月賦契約者ノ募集ヲナスコトムシ去ル五月二日愈其募集ヲ発表スルヤ幸ニモ世人ノ歡迎ヲ受ケ非常ノ好成績ヲ奏シ全月十五日限り其募集ヲ締切リタリ其間僅カニ十四日間ニ過ギザリシモ年月賦契約者九十一口予定數ヲ超過スル實ニ四十一口外ニ即売五口売約坪數合計三万五千有余坪ニ達シ遂ニ希望者多數ノ要求ヲ満足セシメ得ザリシガ如キ狀況ナリシ而シテ此即売及年月賦契約ニ對スル計算ハ未ダ明了ナラザルモ蓋シ相当ノ利益ヲ見ルベシト信ズ<sup>(46)</sup>」。

1913年下期……「新町郊外宅地経営ニ関スル諸設備ノ工程ハ当季ニ入り大ニ進捗シ季末ニ至リ略ホ竣成ヲ告ゲタリ而シテ売却開始以來即売又ハ年月賦ノ方法ヲ以テ売却セルモノ實ニ百三十四口、此坪數四万七千有余坪ニ達シ目下住宅建築ノ完了若クハ着手中ノモノ大約五十戸ヲ算シ從來ノ面目ヲ一新シ近ク新市街ヲ實現スルニ至ルベシ然レドモ其大部分ハ年月賦ノ方法ニ依ル売却ナルヲ以テ一時多大ノ利益ヲ計上シ難ク逐次其資金ヲ回収スルト同時ニ相当ノ利益ヲ得ベキナリ<sup>(47)</sup>」。

1914年上期……「新町郊外邸宅地経営ニ関スル諸設備ハ略ホ完了ヲ告ゲタリ而シテ当季ニ入り売約セルモノ十二口此坪數二千一百五十坪ニシテ売却開始以來一ヶ年間ニ即売又ハ年月賦ノ方法ヲ以テ売却セルモノ合計一百四十七口此坪數四万九千有余坪ニシテ売却殘地ハ僅ニ一万一千余坪ニ過キス而シテ尚ホ此外本地上ニ開拓ノ為メ本社ガ建築セル建物アリ事務所其他十九棟ナリシモ其内二棟ヲ本期間ニ売却シタリ<sup>(48)</sup>」。

ここまで引用した営業報告書の記述から、東京信託の不動産販売業務に関して、いくつかの事実を確認することができる。

第1は、東京信託が、創立直後の1906～1908年に、積極的に不動産販売を行ったことである。その中には、今日の戸建て住宅事業に相当するものも含まれていた。

第2は、同社が、1911～12年に、本来の営業地盤ではない大阪で、不動産の売買を展開したことである。このことは、当時、不動産業にとってのビジネス・チャンスが、東京でよりも大阪で広がっていた事情を反映したものと言える。なお、上記の引用からもわかるように、東京信託は、経営の傾いた大阪信託を救済支援するため、1909年上期に、大阪信託の株式を過半数購入した<sup>(49)</sup>。この株式購入は、東京信託の大阪での不動産売買と、密接に関連していたと思われる。大阪信託が関西信託に改組された1912年上期に東京信託は所有していた大阪信託の株式の大半（5,251株中4,751株）を売却した<sup>(50)</sup>が、そのころには東京信託の大阪での不動産売買は一段落していた<sup>(51)</sup>。

第3は、東京信託が、1913年に、東京府下の新町（さきに紹介した日本不動産の「当会社の経歴」によれば、「玉川電鉄桜新町停留場南側一帯」）で、大規模な宅地分譲事業に取り組んだことである。既に関西地区では1910年に箕面有馬電軌が池田地区の開発分譲を行っていた<sup>(52)</sup>から、日本不動産の「当会社の経歴」のように、東京信託の新町地区の開発分譲を「我国最初の田園都市計画」とみなすことには、疑問が残る。しかし、同社の新町開発が、関東地区においては画期的な意味をもつプロジェクトであったことは、間違いなからう。東京信託は、新町地区での宅地分譲に際して、月賦販売方式を採用したが、同方式の運用状況は、表5-8の通りであった。なお、東京信託は、創立直後の1906年下期に玉川電気鉄道の優先株2,000株を引き受ける<sup>(53)</sup>など、玉川電鉄と密接な関係を有していた<sup>(54)</sup>。このことは、1913年の新町開発（玉川電鉄の沿線開発の意味をもつ）につながる橋頭堡になったと思われる。

表5-1の◎が示すように、東京信託の不動産販売業務は、1914年下期以降も継続した。しかし、1914年下期以降の時期については、同社の営業報告書の中に、不動産販売業務に直接かかわる記述を見出すことはできない。

表5-8 東京信託の新町月賦貸付金の推移

期	新規貸付額 (円)	返済額 (円)	期末貸付残高 (円)	期末貸付口数 (口)
1914年上期	277,781	82,199	195,582	141
下	17,186	20,779	191,989	145
15 上	0	11,572	180,418	144
下	14,197	32,816	161,798	143
16 上	10,674	18,128	154,345	139
下			145,353	
17 上	13,162	16,197	142,318	143
下	2,985	16,699	128,605	141
18 上	13,068	22,166	119,506	128
下	13,120	19,527	113,100	124
19 上			103,863	
下	4,900	23,481	85,282	105
20 上	0	13,691	71,591	93
下	0	7,466	64,125	92
21 上	0	12,163	51,962	83
下	0	10,653	41,309	72
22 上	0	8,515	32,794	64
下	0	8,827	23,967	55
23 上	0	5,352	18,615	41
下	0	6,326	12,289	26
24 上	0	3,441	8,848	16
下	0	1,051	7,797	14
25 上	0	1,468	6,329	12
下	0	1,082	5,247	11
26 上	0	757	4,490	11
下	0	1,360	3,130	6

資料：東京信託株式会社ないし日本不動産株式会社の各期営業報告書。

(注) 1. 空欄は、営業報告書に記載がないことを示す。

2. 上期は、前年12月～5月。下期は、6月～11月。

3. 東京信託株式会社は、1906年4月に設立され、1926年7月に日本不動産株式会社へ商号変更した。

4. 1916年下期と1919年上期の営業報告書は、未発見である。

## (5) その他の業務

最後に、東京信託のその他の不動産関連業務を、簡単に振り返る。

表5-1の㊸は、東京信託の不動産評価業務にかかわる収入の推移を示している。ただし、既述のように、同社の不動産評価収入は、1922年上期以降の時期には表5-1の㊸に含まれるようになる。

表5-1の㊹と㊺は、東京信託の不動産測量製図業務および土木建築設計監督業務にかかわる収入の推移を表している。同表からわかるように、両者は、1907

表5-9 東京信託の不動産測量製図および土木建築設計監督の件数

期	期首 引継件数	新規 引受件数	完了件数
1906年上期	9	6	6
下	9	56	55
07 上	10	45	47
下	8	21	18
08 上	11	*20	*24
下	*5	21	21
09 上	5	44	37
下	12	*56	*50
10 上	*6	48	27
14 上	5	36	27
下	14	37	26
15 上	25	30	34
下	21	39	25
16 上	35	28	46
17 上	22	20	20
下	22	26	34
18 上	14	31	24
下	21	12	19
19 下	13	10	16
20 上	7	12	14
下	5	7	7

資料：東京信託株式会社ないし日本不動産株式会社の各期営業報告書。

(注) 1. 判明する期はすべて表示した。

2. \*印を付した部分については、原資料のフローデータとストックデータが一致しない。

3. 上期は、前年12月～5月。下期は、6月～11月。ただし、1906年上期は、同年の5月のみ。

4. 東京信託株式会社は、1906年4月に設立され、1926年7月に日本不動産株式会社へ商号変更した。

5. 1916年下期と1919年上期の営業報告書は、未発見である。

年下期以降統合される。そして、1921年上期以降把握できなくなる。

表5-9は、東京信託の不動産測量製図業務および土木建築設計監督業務の取扱件数を、判明する限り、各期ごとに示したものである。両業務の内訳は、1906年上期（1906年4月23日～同年5月31日）に関してのみ、判明する。同期の測量製図については、東京信託社からの引継が3件、新規引受が6件、完了が5件であり、設計監督については、引継が6件、新規引受が0件、完了が1件であった<sup>(55)</sup>。

表5-1の㊸の東京信託の「貸家（貸地）料」は、営業報告書中の損益計算書において、1906年上期と同年下期にしか計上されていない。また、1922年上期以降登場する同社の「不動産収入」ないし「不動産収益」（表5-1の㊸）の内容は、不明である。

いずれにしても、この項で取り上げた表5-1の㊸～㊾の収入が、東京信託の不動産関連収入全体（㊿）の中で占めるウェイトは、それほど大きくはなかった。

## (6) 不動産関連収入と総収入

これまで検討してきた東京信託の不動産関連諸業務にかかわる諸収入（表5-1の㊿～㊾）を合計したのが、表5-1の㊿である。㊿で示される同社の不動産関連収入総計は、関東大震災が起きた1923年までは全体として増大したが、相当の変動は免れえなかった。不動産関連収入全体（㊿）の変動をもたらした主因は、不動産販売収入（㊿）の不安定な動きであり、1908～10年、1916～17年、1920～21年の㊿の後退は、基本的には㊿の減退によるものであった。さらに、震災後（1924年以降）の㊿の急減も、㊿の減少によって引き起こされた。

一方、東京信託の総収入（表5-1の㊿）は、経営の動揺や関東大震災が生じた1916～17年や1923年には一時的に減退したものの、趨勢的な増大をとげた。その結果、同社の総収入（㊿）に対する不動産関連収入（㊿）の比率は、1920年代にはいとそれ以前の時期に比べて後退し、30%を下回るようになった。また、1906～19年の時期についても、㊿に対する㊿の比率は相当に変動し、最高値を記録した1906年下期には59.5%に達したが、最低値となった1921年上期には14.6%にとどまった。

ただし、上記の事実から、東京信託の主業は不動産関連事業ではなかったという結論を導くのは、ミス・リーディングである。と言うのは、東京信託の収入構成においては不動産関連収入と並んで貸付金利息収入が重要な位置を占めたが、

同社の資金貸付業務は不動産抵当貸付を中心とするものだったからである<sup>(66)</sup>。麻島昭一氏が言うように、「東京信託の本質は、自己資本による貸金業者の性格と不動産業者の性格が強く、その上に信託業務も兼ねていたという程度であろう<sup>(67)</sup>」。

## おわりに

本稿では、主として営業報告書の記述に依拠しながら、「日本最古の信託会社」である東京信託の不動産関連業務の実態を解明してきた。本稿をしめくくるにあたって、日本における電鉄会社の不動産業経営の起源と信託会社における不動産業経営の起源とを、簡単に比較しておこう。

既に別稿で明らかにしたように、電鉄会社の本格的な不動産経営の起源は箕面有馬電軌の住宅地経営に求めることができるが、その本質は、本業である電鉄事業の展開によって生じる外部効果を内部化することにあった<sup>(68)</sup>。そして、この点は、今日の電鉄会社（ないしその系列会社）の不動産業務に、そのままの形で継承されている。つまり、電鉄会社の不動産業経営の起源は、今日につながる強い連続性をもっていたのである。

一方、これとは対照的に、信託会社の不動産業経営の起源である東京信託の不動産業務は、今日の信託銀行のそれとは、基本的に連続するものではなかった。と言うのは、東京信託自体が、不動産会社としての性格を色こくもち、必ずしも信託業務を本業とする企業ではなかったからである。1926年の東京信託から日本不動産への改組は、そのことを端的に示すものであった。

### 〔注〕

- (1) 麻島昭一「本邦信託会社資料史(1)：日本最古の信託会社—東京信託の分析」(『信託』第47号、1961年)参照。
- (2) この資料は、蒲池紀生氏から借用したものである。
- (3) 日本不動産株式会社『経歴書』、1963年、1～3頁。本稿では、引用に際して、旧字体を新字体に改めた。また、この文章については、明らかな略字も修正した。
- (4) 麻島昭一「黎明期における信託会社の考察」(『金融経済』第60号、1960年)、同前掲「本邦信託会社資料史(1)」、および同『日本信託業発達史』有斐閣、1969年、参照。
- (5) 麻島前掲「黎明期における信託会社の考察」84～85頁、同前掲「本邦信託会社資料史(1)」11～23頁、および同前掲『日本信託業発達史』53頁参照。
- (6) 麻島前掲「本邦信託会社資料史(1)」14頁参照。
- (7) ただし、東京信託の第22期(1916年下期)と第27期(1919年上期)の営業報告書は、いまだに未発見のままである。
- (8) 麻島前掲「本邦信託会社資料史(1)」に掲載されている東京信託の「不動産管理物件

表」(18・23頁)には、1906年上期、1916年上期、1923年上・下期、1924年上期、1926年上期の数値が示されているだけである。また、同論文には、東京信託の「不動産関連収入表」は、掲載されていない。

- (9) 加藤俊彦「日本における信託業の発生と発展」(東京大学『経済学論集』第23巻第4号、1955年)11頁参照。
- (10) 麻島前掲「黎明期における信託会社の考察」81頁、および同前掲「本邦信託会社資料史(1)」12頁参照。
- (11) 「東京信託会社の創業計画」(『東洋経済新報』1906年3月15日号)35頁。
- (12) 東京信託『第1期営業報告』(1906年上期)4～5頁参照。
- (13) 麻島前掲「本邦信託会社資料史(1)」は、「東京信託会社の収支予想」(『東洋経済新報』1906年3月25日号)から表5-2の内容を引用しているが、同じ記事に盛り込まれている表5-3、表5-4の内容にはごく部分的にしか言及していない(13頁参照)。これは、麻島氏が、不動産業発達史の観点から東京信託を分析しているわけではないことによるものである。
- (14) 前掲「東京信託会社の収支予想」33頁。
- (15) 同前34頁。
- (16) 同前33頁。
- (17) 前掲東京信託『第1期営業報告』4頁参照。
- (18) 東京信託『第13期営業報告』(1912年上期)4頁。
- (19) 例えば、東京信託の1912年上期における土地の新規管理受託坪数は、46,004坪に及んだ(表5-5)。
- (20) この点について詳しくは、麻島前掲「本邦信託会社資料史(1)」15頁参照。
- (21) 1915年下期には、東京信託が78,554円を別途積立金より収入に繰り入れているため、ここでは、1915年上期と1916年上期を比較した。
- (22) 厳密に言えば、1917～19年には、東京信託が重視した土地管理業務の規模は拡大したが、建物管理業務の規模は必ずしも拡大しなかった(表5-6)。なお、1918年下期に、土地管理に関して、相当規模の新規受託と解約が同時に生じた(表5-5)が、その間の事情は不明である。
- (23) とは言うものの、1920～22年の時期にも、東京信託の不動産管理の新規受託や解約のあり方は、各期ごとにかなり異なる動きを示した(表5-5)。
- (24) 東京信託『第36期営業報告』(1923年下期)4頁。
- (25) 東京信託『第37期営業報告』(1924年上期)4頁。
- (26) 1926年下期については、日本不動産の不動産管理収入と言うべきである。
- (27) 東京信託の管理建物の建坪当り賃貸料を、1923年上期末の時点で算出すると、年額11.77円となる。従って、図5-4を参照すれば、土地だけでなく建物についても、「東京信託が管理する不動産の坪当り賃貸料が、震災を機に上昇した」、とすることができる。
- (28) 1925年上期～26年下期の東京信託、日本不動産の「手数料」収入を、各期ごとに記せば、次のようになる。

1925年上期……16,669円。  
 1925年下期……31,662円。  
 1926年上期……63,581円。  
 1926年下期……81,465円。

なお、麻島前掲「本邦信託会社資料史(1)」は、この「手数料」の増大について、「一つ

注目すべき現象は、諸手数料という科目が増大していることで、(…中略…)日本不動産会社に転換後も飛躍的に増加し、最大の収益源になっている。その内容は明らかにされていないが、不動産売買紹介、貸付金の仲介、測量製図設計評価、などが含まれているようである」(23頁)、と述べている。

- (29) 麻島昭一氏は、上記注(28)のように述べているものの、東京信託の不動産取引仲介収入を手数料収入全体の中から選別する作業は、行っていない。
- (30) この比率は、1918年上期にも、10%に迫る水準にまで達した(表5-1)。
- (31) 1926年下期については、日本不動産に関する比率と言うべきである。
- (32) 例えば、東京信託『第15期営業報告』(1913年上期)4頁参照。
- (33) 表5-1の注6にあるように、東京信託の1916年下期と1919年上期の営業報告書は、未発見である。また、1926年下期については、日本不動産に関する記録とみなすべきである。
- (34) ここでは、東京信託の営業報告書中に盛り込まれた不動産販売業務に直接かかわる記述を、すべて引用した。別言すれば、ここで取り上げない時期については、同社の営業報告書は、不動産販売業務に直接言及していないわけである。
- (35) この点については、表5-1の◎参照。
- (36) 前掲東京信託『第1期営業報告』5頁。
- (37) 東京信託『第2期営業報告』(1906年下期)5頁。
- (38) 東京信託『第3期営業報告』(1907年上期)7頁。この記述からわかるように表5-1の◎には、不動産販売業務の売上高ではなく、売買差益が計上されている。
- (39) 東京信託『第4期営業報告』(1907年下期)5頁。
- (40) しかし、東京信託『第5期営業報告』(1908年上期)に掲載された損益計算書には、「不動産売買益金」という勘定科目は存在しない。
- (41) 前掲東京信託『第5期営業報告』5頁。
- (42) 東京信託『第11期営業報告』(1911年上期)6頁。
- (43) 東京信託『第12期営業報告』(1911年下期)5~6頁。
- (44) しかし、前掲東京信託『第13期営業報告』に掲載された損益計算書には、「不動産売却益金」ないし「不動産売買益金」という勘定科目は存在しない。
- (45) 前掲東京信託『第13期営業報告』5頁。
- (46) 前掲東京信託『第15期営業報告』5頁。
- (47) 東京信託『第16期営業報告』(1913年下期)5頁。
- (48) 東京信託『第17期営業報告』(1914年上期)4~5頁。
- (49) 東京信託『第7期営業報告』(1909年上期)7頁参照。
- (50) 前掲東京信託『第13期営業報告』5頁参照。
- (51) 1912年下期以降の時期については、東京信託の営業報告書の中に、大阪での不動産売買にかかわる記述を見出すことはできない。
- (52) 箕面有馬電軌の池田地区開発について詳しくは、橋川武郎「日本における電鉄会社の不動産業経営の起源」(『不動産業に関する史的研究〔I〕』財団法人日本住宅総合センター、1994年)参照。
- (53) 前掲東京信託『第2期営業報告』6頁参照。
- (54) 前掲東京信託『第3期営業報告』8頁参照。
- (55) 前掲東京信託『第1期営業報告』5頁参照。
- (56) 麻島前掲「黎明期における信託会社の考察」84~88頁、および同前掲「本邦信託会社資料史(1)」16~23頁参照。
- (57) 麻島前掲『日本信託業発展史』46~47頁。
- (58) 橋川前掲「日本における電鉄会社の不動産業経営の起源」97頁参照。