

戦時下の不動産業と「不動産金融」

——勸銀大阪支店を中心に——

植 田 欣 次

概 要

勸銀が不動産業といかなる関係にあったのか、その役割の解明は、戦前戦後を通じて不動産金融史の研究は一定なされてきたが、未だなされているとはいえない。近年になって唯一この問題を手がけられたのは橋本寿朗氏であるが、「不動産業者と日本勸業銀行との取引は小さかったとみて誤りないであろう」と述べ、「狭義の不動産金融が発達する道もなかった」と結論づけている。本稿はこの橋本寿朗氏の問題提起を受けたものである。その要点は、太平洋戦争が始まる頃までの勸銀は、市街地の宅地抵当金融を通じて不動産業と深くかかわっていた。それは、①勸銀の主な貸出先の1つが不動産業者（「不動産賃貸業（其他）」者とか「貸地貸家業」者としてあらわれる）であるという意味においても、また②勸銀から貸し出された資金の用途が「不動産資金」（中心は「貸地家」）であるという意味においてもそうであった。「不動産業者と日本勸業銀行との取引」は緊密であり、「狭義の不動産金融」は存在していたのである。

キーワード

不動産金融、日本勸業銀行、不動産銀行、貸地貸家、市街地金融

はじめに

1934～1938年の第三次勸農合併（東京、大阪、兵庫他14行）によって、日本の不動産金融制度の特徴である「勸農両行並立」は実質上、消滅した。ここにいたって日本勸業銀行（以下、勸銀と略称する）は、横浜を除く全国八大都市に支店をもつ一大不動産銀行となった。

勸銀が不動産業といかなる関係にあったのか、その役割の解明は、戦前戦後を通じて不

動産金融史の研究は一定なされてきたが、未だなされているとはいえない¹⁾。

近年になって唯一この問題を手がけられたのは橋本寿朗氏である²⁾。不動産金融史からする氏の研究の基本的な意義は、「不動産金融」を単に不動産を抵当とする金融の意味にとどめないで、「不動産業への融資ないし不動産業への企業金融（以下、これを狭義の不動産業金融と表現する）」を含めて理解されようとした点にある。「不動産金融」の意味は3つあると考えられる。第1は、不動産抵当金融（抵当物に着眼）、第2は不動産業者への貸付（貸付先の職業に着眼）、第3は借入資金の用途が不動産業（資金の用途に着眼）である。橋本氏は、第1の意味の「不動産金融」を第2、第3の意味すなわち「狭義の不動産金融の前提」であるとの考えでそれを中心に検討されている。いいかえれば従来の「不動産金融」（抵当物に着眼した第1の意味）の中に不動産業と金融の関連を見ようとされており、不動産金融史上、重要な意義をもつと考えられる。だが「狭義の不動産金融」すなわち債務者の職業や借入資金の用途、とりわけ用途の解明は、素材の上で困難を伴う。氏は、『日本勧業銀行史』（1953年刊行）などの研究成果に依拠しながら「狭義の不動産金融が発達する道もなかった」と結論づけている。また勧銀については「不動産業者と日本勧業銀行との取引は小さかったとみて誤りないであろう」と述べている。

本稿の第1の課題は、戦時期ではあるが、大都市の支店をほぼ網羅したこの時期の勧銀の分析を通じて「狭義の不動産金融」が存在していたこと、当該期の一大不動産銀行たる勧銀が不動産業と密接な関わりがあったことを解明することである³⁾。

第2の課題は、「狭義の不動産金融の前提」をなしている不動産を抵当とする金融の実態・推移を明らかにすることである。杉本正幸は、「不動産金融」は不動産を抵当として貸付が行われる「全不動産金融及び其組織」、すなわち「不動産金融市場」⁴⁾であると考えている。この意味での「不動産金融」を解明することは本稿の目的からしても重要である。なぜなら周知のように不動産抵当金融機関（＝不動産抵当貸付を行う諸金融機関）は、不動産銀行（＝専門の不動産抵当金融機関）である勧銀のみならず普通銀行などの他の金融機関によっても行なわれ、その地位が戦前期をつうじて大きいからである。勧銀分析の基本的な意義は、「不動産金融市場」そのものの不動産業に対する歴史的役割の解明の糸口を得ることにある。

1) 戦前戦後の不動産金融史の研究については、加藤俊彦編『日本金融論の史的研究』東京大学出版会、1983年2月、第4章、参照。

2) 橋本寿朗「戦前日本における不動産金融」『不動産業に関する史的研究Ⅱ』日本住宅総合センター、1995年10月、2頁。

3) 橋本寿朗氏の分析時期は明治末から大正期にかけてである。この時期の不動産銀行の分析については別稿を予定している。

4) 杉本正幸『不動産金融論』巖松堂書店、1930年5月、3-4頁。

1 大都市における「不動産金融」と勸銀の位置、基本的性格

(1) 八大都市における「不動産金融」の展開

戦時下の八大都市における「不動産金融」は、1938年上期を底として1940年下期まで膨張過程にあった。すなわち、八大都市における土地建物起債高（土地建物を抵当とする借入金額）は日中戦争開始後減少するが（1938年上期には9901万円）、その後、急速に増大し、1940年下期の1億8788万円のピークに達する。わずか2年半で1.9倍に増大、いかに「不動産金融」が膨張していたかがわかる。そして1941年以降、紆余曲折はあるが縮小過程に入る（1943年以降の資料はないが）。

ところで図1にみるように「不動産金融」の膨張は、東京市と大阪市に集中していた。1938年上期から1940年下期にかけての土地建物起債高は、東京が4145万円から9104万円へ、大阪市が2019万円から3934万円へと増加した。つまり八大都市増加額（8887万円）の内6874万円、つまり77%が東京市と大阪市によるのである。東京市と大阪市の起債は「件数金額共に群を抜いて多く、就中東京市は件数に於て全体の48%、金額に於て44%を占め、又大阪市の起債高は他の六大都市の合計を略々相等しく、市街地における不動産抵当の大口資金需要は特に大都市に於て顕著⁵⁾であった。

次に「不動産金融」の担い手である金融機関の特徴を検討する。各期の不動産抵当起債額にしめる勸銀の割合は、1939～1940年では24～28%、1941～42年では18～22%であり、勸銀の地位は低下傾向にあった。「専門的不動産金融機関と称せられる本行の占める割合は僅に全体の2割程度に過ぎず、本行の新規貸出額は依然首位を占むるとは云へ無尽会社及個人の夫れと大差なく、…市街地に於ける不動産金融を担当する地位は極めて低い」（1941年上期⁶⁾。勸銀とは対照的に無尽の割合は、1939年下期のわずか8%から太平洋戦争がはじまる1941年下期には20%をしめ、勸銀の18%を上回って第1位となる。また同様に個人は11%から18%へと増加し、勸銀と同じ割合をしめるに至る⁷⁾。

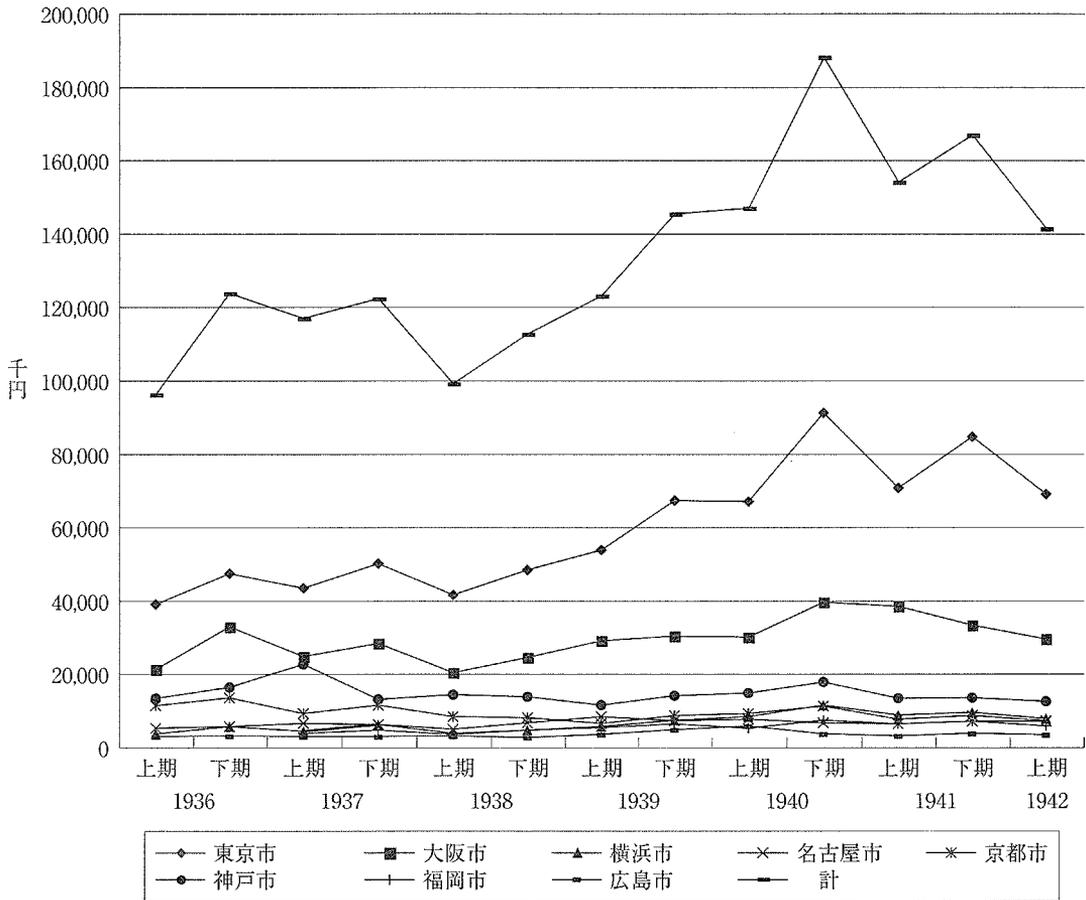
無尽会社の進出は、インフレによる「無尽契約の大口化の傾向」に伴って「従来の人的

5) 勸銀調査課「八大都市に於ける1口1万円以上不動産抵当起債状況調（昭和16年上期）」『調査資料別冊』第3号、1942年3月、3頁。以下、引用文中の数字は、算用数字で表記する。なお本稿の勸銀・農銀作成の資料は、特別の断りがないかぎりすべて旧第一勸業銀行（現みずほ銀行）所蔵のものである。

6) 同前、7頁。

7) 勸銀調査課「八大都市に於ける1口1万円以上不動産抵当起債状況調」『金融経済資料別冊』第26（1939年12月）、45（1940年6月）、60号（1941年1月）。『調査資料別冊』第3（1942年3月）、7（1942年10月）、11（1943年2月）、15号（1943年11月）。

図1 八大都市の土地建物起債状況



資料 勸銀『金融経済資料』第33 (1938年11月), 53 (1939年3月), 78 (1939年10月), 120 (1940年5月), 142 (1940年12月), 159 (1941年7月), 174号 (1941年10月).

勸銀『調査資料』第22 (1942年7月), 40号 (1943年1月).

注: 起債高は、各期の土地建物を抵当とする借入金額の合計を示している。なお1936年の福岡の起債高は722万円で通年である。

保証に代わって不動産抵当」が増加したこと、無尽会社が「貯蓄銀行化」し「余裕金の運用に腐心」「国債消化に協力を要請される反面、採算上不動産金融に積極的ならんとする傾向」にあること、有力な無尽会社が貸付金利を低下させていること、担保取得が積極的で「広範囲」であること、無尽会社は「資金調整法令の適用がない」ことによるものであった。また個人のウエイトが上昇したのは、債務者が一般金融機関から資金を借り入れたいと思っても「資金調整他の関係に依る制約」や「担保関係に依る制約」を受けるのでその制約を受けない「個人業者に赴くものが多い」からであった。すなわち

「高利且つ短期の高利貸的金融が…件数に於て金融機関中第一位、金額に於て本行と略々等しい地位に在り、大口不動産金融上牢固たる地歩を占めて居ることは注目に値するが、右は事業金融其他部に於て(イ)資金調整他の関係に依る制約(ロ)担保関係に

依る制約を受け、一般金融機関よりの借入が容易でないため、個人業者に赴くものが多いことを物語るものと考えられる」⁸⁾

以上のように無尽や個人の「不動産金融」への進出は、普通銀行や勧銀に対する統制が強化される中で、それらの金融機関が有利な条件のもとで規模を拡大していたからであった。

次に戦時下の「不動産金融」で注目すべきは、抵当物件の内容が大きく変化したことである。1939年上期の八大都市の起債額の抵当物件の内訳は、土地建物50%、土地19%、建物17%、工場抵当法第3条にもとづくもの14%であった。その後の特徴は建物のみの起債が大幅に上昇したことである。建物のみの起債割合は、1939年上期の17%から1941年下期には26%へと急上昇し、1942年下期でも24%をしめた。1940年下期に建物抵当が前期の17%から21%へ上昇、土地の18%を上回ったことについて、『業務参考資料』は「土地建物を一括抵当とするもの依然首位を占むるも、建物のみを抵当とするもの顕著なる増加を示し、…之は本行、無尽会社、個人等の建物貸付の増加著しきに因る」（1940年下期）⁹⁾と記している。主な不動産抵当金融機関が、建物抵当金融に大きく進出していることがわかる。これは後にみるように資材の不足の深刻化に伴って、既存の建物売買の活発化に対応するものであった。

以上、日中戦争下の八大都市の「不動産金融」は1938年上期から1940年下期にかけて東京・大阪を中心に大膨張していたこと、統制の強化のもとで統制が比較的及ばない無尽・個人が「不動産金融」でのウエイトを上昇させていたこと、反対に勧銀はその地位を低下させていたこと、資材の深刻化のもとで建物のみをの抵当金融が増加していたことを検討した。

(2) 戦時期における勧銀の基本的性格～勧銀はどのように考えていたか

まず勧銀自身が勧銀と不動産業との関係をどのように見ていたかを検討しよう。勧銀は1942年12月に「当行新規貸付高の用途に関する調査」（『調査資料別冊』第9号）なる小冊子を作成した¹⁰⁾。この調査は1941年下期の勧銀の新規貸付高1億2817万円（2万7892口）の「用途別分析」を行ったものである。従来の「抵当不動産の種類別並に借入者の業態別による貸付分析」では不十分との観点からなされた。この調査のねらいは、勧銀の貸

8) 勧銀調査部「八大都市に於ける1口1万円以上不動産抵当起債状況調（昭和16年下期）」『調査資料別冊』第7号、1942年10月、9頁。

9) 勧銀調査課「八大都市に於ける1口1万円以上不動産抵当起債状況調（昭和15年下期）」『業務参考資料』第65号、1941年10月。

付金が「時局の要請に従ひ如何に効率的に運用せられつつありやの現実を明確に認識し得るの資料を整備し、以て時局下に於ける当行貸付業務運営上の一指針」とする必要からであった。調査者が調査方法として留意していることは、①経営資金の場合は「借入者の職業」によって分類せず、「実際に使用せられた事業の種類」によって分類していることである（例えば、呉服商が借入資金をアパート経営に使用した場合の事業区分は、不動産賃貸業（其の他）であること）。また②生活資金の場合は「借入者の主たる職業」によって分類している。この調査報告書が優れているのは、この2つの点に留意しているからである。

表1では、勸銀貸付額1億2818万円がどのような事業に、そしてその資金がいかなる用途に利用されているかが示されている。新規貸付高の内訳は、経営資金83%（1億656万円）、生活資金17%（2163万円）であり、ほとんどが経営資金である。

第1に注目されるのは、事業が不動産賃貸業（農業を除く）と不動産売買業への経営資金の貸出金は、それぞれ1456万円、224万円で、両者をあわせた金額は経営資金総額1億656万円の16%になることである。太平洋戦争開始時期の時局産業へのウエイトが高くなった時期にこれらの業種が16%という高さであったことは、勸銀都市支店での不動産売買業や不動産賃貸業、なかんずく不動産賃貸業とのかかわりの重要さを示唆している。

第2は、資金の用途が土地建物資金と自用住宅資金の貸付はそれぞれ4069万円、1237万円で、合計した金額5306万円は新規貸付高1億2818万円の41%になる。すなわち様々な事業に対して土地建物の購入などに充てられる資金を貸し付けている。電気及び瓦斯業をのぞく広範な事業が土地建物購入資金の融資を受けて勸銀と密接な関係にある。

第3は、自用住宅（今日の住宅ローンであろう）が1237万円にもおよび、不動産資金5306万円の23%もしめていることである。自用住宅は「個人其の他」を中心に様々な事業でみられる。零細な企業に勸銀が融資していたことと関係していたのであろう。

調査報告書は、用途の分析結果を次のように結んでいる。

「経営資金及生活資金の両貸付全般を通じ顕著なる特色として看取し得ることは、各業態共に不動産の購入建築資金が大なることであり、…結局右の不動産の購入建築資金の貸付が当行新規貸付総体の半数近くに当り、之を以てすれば、通常当行に冠せられる不動産金融の名称は土地建物の取得造成等不動産の為にする金融を表現するもの

10) 1932年以降、新規貸付の調査報告書は「業務参考資料」として度々作成されていたが、新規貸付の「用途」自体を基本的な目的として作成したのはこの時が始めてのようである。「各店の貸付報告（旬報）」は1941年下期から改正され、「貸付金の用途及び借入者の職業等を相当詳細に記入」することになった。こうした用途の調査は旬報の改正によって可能になったのであろう。銀行等資金運用令など資金統制が強化されることに伴って行われたものと思われる。調査者自らが記すように「短期貸出」の検討がなされていない不十分さはあるが、戦時下の勸銀の性格をしる上で貴重な資料である。

表1 勧銀の用途別新規貸付高（1941年下期）

（単位：千円）

| 用途 | | 経営資金 | | | | 生活資金 | | | | 合計 |
|--------|-------------|--------|--------|---------|---------|--------|-------|-------|--------|---------|
| | | 設備 | 運転 | 小計 | (内土地建物) | 自用住宅 | 家計費 | その他 | 小計 | |
| 鉱業 | 小計 | 542 | 732 | 1,274 | 1 | 45 | | 43 | 88 | 1,362 |
| 工業 | 紡織工業 | 351 | 1,348 | 1,699 | 218 | 154 | 5 | 217 | 376 | 2,076 |
| | 金属工業 | 2,589 | 4,163 | 6,752 | 902 | 136 | | 45 | 181 | 6,934 |
| | 機械器具工業 | 6,578 | 2,131 | 8,710 | 1,239 | 186 | | 84 | 270 | 8,981 |
| | 兵器製造業 | 2,797 | 68 | 2,865 | 997 | 5 | | | 5 | 2,870 |
| | 窯業 | 57 | 290 | 348 | 55 | 7 | | 80 | 88 | 436 |
| | 化学工業 | 5,881 | 939 | 6,820 | 4,745 | 211 | 3 | 17 | 232 | 7,052 |
| | 電気及瓦斯業 | 223 | 4,000 | 4,223 | | | | | | 4,223 |
| | その他工業 | 1,140 | 2,619 | 3,760 | 516 | 522 | 13 | 100 | 639 | 4,402 |
| | 小計 | 19,619 | 15,563 | 35,183 | 8,675 | 1,224 | 23 | 547 | 1,795 | 36,978 |
| 農林業 | 小計 | 15,036 | 14,439 | 29,475 | 8,483 | 1,062 | 1,565 | 773 | 3,401 | 32,876 |
| 水産業 | 小計 | 774 | 285 | 1,060 | 139 | 4 | | 5 | 9 | 1,069 |
| 交通業 | 小計 | 450 | 514 | 964 | 253 | 86 | 0 | 37 | 123 | 1,088 |
| 商業 | 物品販売業 | 1,207 | 7,101 | 8,308 | 983 | 1,595 | 67 | 797 | 2,460 | 10,769 |
| | 不動産売買業 | 10 | 2,229 | 2,239 | 1,386 | 1 | | 3 | 5 | 2,244 |
| | その他商業 | 416 | 2,320 | 2,736 | 204 | 232 | 8 | 62 | 303 | 3,041 |
| | 小計 | 1,633 | 11,653 | 13,286 | 2,574 | 1,830 | 76 | 863 | 2,770 | 16,057 |
| 雑業 | 不動産賃貸業（農業用） | 3,150 | 35 | 3,185 | 2,801 | 315 | 376 | 322 | 1,014 | 4,200 |
| | 不動産賃貸業（その他） | 14,174 | 383 | 14,557 | 14,094 | 405 | 305 | 1,006 | 1,717 | 16,275 |
| | 土木建築請負業 | 35 | 701 | 736 | 12 | 249 | 0 | 3 | 253 | 989 |
| | 料理旅館貸席業 | 799 | 222 | 1,022 | 706 | 410 | 15 | 67 | 494 | 1,516 |
| | その他の雑業 | 768 | 732 | 1,500 | 721 | 489 | 51 | 31 | 572 | 2,073 |
| | 小計 | 18,928 | 2,074 | 21,003 | 18,336 | 1,870 | 749 | 1,431 | 4,051 | 25,055 |
| その他 | 個人その他 | 1,784 | 611 | 2,396 | 1,649 | 6,245 | 1,013 | 2,130 | 9,388 | 11,784 |
| | 組合及団体 | 218 | 1,095 | 1,313 | 218 | | | | | 1,313 |
| | 小計 | 2,002 | 1,706 | 3,709 | 1,867 | 6,245 | 1,013 | 2,130 | 9,388 | 13,097 |
| 地方自治団体 | | 385 | 207 | 593 | 363 | | | | | 593 |
| 合計 | | 59,373 | 47,177 | 106,551 | 40,694 | 12,368 | 3,428 | 5,831 | 21,628 | 128,179 |

資料 勧銀「当行新規貸付高の用途に関する調査」【調査資料別冊】第9号、1942年12月。

注1 その他工業は、製材及木製品工業、印刷及製本業、食品工業、其他の工業、組合及団体の合計。

その他商業は、貿易業、倉庫業、金融業、其他の商業、組合及団体を合計したものである。

2 もとの資料には備考が記されている。「(1) 経営資金ハ資金ガ實際流ルル事業ノ種類ニヨリ生活資金ハ借入者ノ主職業ニヨリ分類ス。(2)

事業区分ハ臨時資金調整法ニ基ク事業資金調整標準ニヨル。(3) 土地建物資金ハ土地（耕地林地等ヲ含ム）建物ノ購入及建築資金ナリ」と。

とみても不可なきものと思料せられるのである」¹¹⁾（下線…筆者）

すなわち重要なことは雑業だけでなく各業態の設備資金の多くが不動産の購入・造成資金で、こういう資金が勧銀貸付の半数近くあるというのである。ここには勧銀が「狭義の不動産金融」の供給機関であることが指摘されているのである。勧銀は農村都市部をつうじて営業するが、大都市所在の支店ではこのことはなおさら強くいいうることである。

ところで報告書は「抵当物件と貸付金の用途の関係」についても考察している。新規貸

11) 勧銀調査部「当行新規貸付の用途に関する調査」【調査資料別冊】第9号、1942年12月、35頁。

付額 1 億 2818 万円の内、宅地建物抵当貸付は 5592 万円（8639 口）、田畑抵当 2368 万円（1 万 6080 口）であった。宅地建物抵当貸付の貸付先と用途について、

「其の殆ど全部が商工業或は市街地不動産賃貸業者の経営資金或は此等業者の生活資金の融通であって、就中市街地不動産賃貸業に対する資金の供給最も多く口数に於て 23% の 2,012 口、金額に於て 28% の 15,632 千円を示している。之に垂ぐのは商業並に工業に対する資金の貸付であって、夫々口数に於て 28% の 2,408 口、12% の 1,061 口、金額に於て 23% の 12,896 千円、17% の 9,471 千円を数えている」（7-8 頁）

すなわち宅建抵当貸付 5592 万円の主な貸出先は、市街地不動産賃貸業者 28%、商業者 23%、工業者 17% である。この 3 者で 67% をしめており、勧銀の宅地建物抵当貸付は不動産賃貸業者と商業・工業者貸付が柱になると考えてよい。

以上、一大不動産銀行となった勧銀の性格は、勧銀が「土地建物の取得造成等不動産の為にする金融」を行う不動産金融機関であると認識していたこと、勧銀、とりわけ市街地抵当金融を中心に行う大都市所在支店にとって不動産賃貸業者は主要な貸付先であったこと、また住宅ローンの担い手としても勧銀は無視できない存在であったことを検討した。

2 戦時下、大阪の「不動産金融」の展開

(1) 日中戦争期の「不動産金融」の展開と勧銀大阪支店の地位低下の特質

日中戦争が勃発すると大阪府の不動産の売買高は、1937 年上期の 5977 万円から 1938 年上期の 4814 万円へと急減した。だが 1939 年下期には増加に転じ、1940 年上期の売買高は 1937 年上期の 1.6 倍にあたる 9792 万円へと急増した。売買される不動産は「工場用若クハ工場地帯ノ小住宅向不動産」に集中し、取引活況の地域は、府下「市西北部淀川以北、阪神国道沿線」から「市東方東成区、布施市近傍或ハ京阪神国道沿線方面」へと「漸次移動」しつつあった¹²⁾。また不動産価格は、工場地帯の実需をもとに大幅に騰貴するとともに「周囲部並ニ郊外住宅地ニ影響」し、さらに「中心部熟成地帯ニ波及」した¹³⁾。勧銀大阪支店は、1937~40 年の不動産価格及賃貸料の地域の上昇態様について、以下のよ

12) 大阪支店「諮問事項」『第 25 回支店長会議諮問事項ニ対スル各支店答申書』1939 年 5 月。

13) 大阪市の「中心部」は、東区・西区・南区・北区・浪速区・此花区・天王寺区・港区・大正区であり、1897 年 4 月の第 1 次市域拡張までに市域であった地域を指している。「周囲部」は東成区・西成区・東淀川区・西淀川区・住吉区・旭区の新市域を指している。勧銀調査課「大阪支店管内に於ける不動産金融の状況」『業務参考資料』第 20 号、1939 年 9 月の「新規貸付担保物所在地調」より。

うに述べている。

「当地方不動産界ノ動向ヲ観ルニ、事変ヲ契機トシテ一時弱含ミヲ見セタル不動産価格ハ一般物価高ニ加フルニ時局關係産業工場地ノ需要、住宅ノ不足並ニ建築費ノ昂騰、新築難等ニ因リ最近一段ノ騰勢ヲ示現スルニ至レルガ、其ノ上昇過程ヲ辿レバ先ヅ工場地帯ガ実需ヲ反映シ大幅ノ騰貴ヲ示セルト共ニ周囲部並ニ郊外住宅地ニ影響シ更ニ昨年上期〈1939年上期…筆者〉ヨリ漸次中心部熟成地帯ニ波及セルモノナリ。

此等騰貴率ハ地域、用途等ニ依リ著シク其ノ程度ヲ異ニシ且其性質上の確ナル数字ヲ以テ表示シ難キモ概観スレバ左ノ如シ

- (イ) 大工場地帯（東淀，西淀，西成ノ一部，大正，港ノ一部，接壤地帯）
…5割乃至10割
- (ロ) 中小工場地帯（東成，旭，港ノ一部，西成ノ一部）…10割内外
- (ハ) 普通住宅地帯（市内周囲部及近郊一帯）…5割乃至7割
- (ニ) 高級住宅地帯（天王寺，住吉ノ一部，阪神間）…2，3割
- (ホ) 市内2，3流商業地帯…1割内外
- (ヘ) 市内一流又ハ特殊商業地帯…殆ンド影響ナシ¹⁴⁾

このように土地価格の上昇過程は、大工業地帯、中小工業地帯をとわず工業地帯の実需を反映して10割内外の大幅な騰貴→「市内周囲部及近郊一帯」の普通住宅地帯の5～7割の騰貴→市内2，3流商業地帯の2～3割の騰貴→「市内一流又ハ特殊商業地帯」に波及するものであった。工場地帯の大幅な騰貴によって市内「周囲部宅地見込田畑ノ如キハ思惑ノ対象トナリ甚シキハ殆ンド3，4倍ニ暴騰…純農耕地ニ在リテモ米価高ヲ反映シ2割乃至3割方騰貴」した。この時期の不動産売買・土地価格の上昇の波及は第一義的には市内中心部というよりはむしろ「周囲部宅地見込田畑」にあった。この「波及過程」は勸銀の貸出に強く影響を及ぼした（後述）。

他方、抵当起債高（宅地建物等の不動産を抵当とする借入額）も売買高と同様に推移した。すなわち、不動産の起債高は1937年上期の3337万円から1938年上期の2789万円へと急減したが、1939年下期には増加に転じ1940年上期には4394万円となった。

ここで地代家賃統制令の影響をみておこう。1940年下期になると不動産売買高は、前期より一転して9792万円から7940万円へと減少した。これは1940年秋以降に発令された地代家賃統制令、宅地建物等価格統制令、臨時農地等管理令、臨時農地価格統制令、等の諸法令によって、「不動産ノ価格，利潤共ニ統制セラレ，其利用処分マデ制限」された

14) 大阪支店「諮問事項答申書」【第26回支店長会議諮問事項答申書】1940年4月。

からであった。「不動産ハ茲ニ漸ク商品的価値ヲ喪失…、大阪府下ニ於ケル不動産売買高ハ近年増加ノ一途ヲ辿リシモ前期ニ入りテ俄然減少ニ転ジ十月以降特ニ其傾向顕著ナルヲ見タ」¹⁵⁾。

他方、抵当起債高は、1940年上期の4394万円から同年下期の5558万円へと大阪市、府下ともに増大した。不動産売買高が減少する中での抵当起債高が増大する事情は、各種不動産統制令の影響が大きかったことを示している。すなわち、起債高が急増したのは、「各種不動産統制令ニヨリ打撃ヲ受ケタル思惑筋ノ資金ノ需要多カリシコト、及ビ普通銀行ノ金融硬化ガ商工業者ヲシテ不動産起債ニヨリ資金ヲ調達スルノ已ムナキニ至ラシメタ」¹⁶⁾からであった。つまりそれは、不動産統制により「思惑筋」がかなりの打撃を受けたこと、銀行等資金運用令などの金融統制の強化によってであろう「普通銀行ノ金融硬化」によって、商工業者が手持ちの不動産を利用して起債したこと、によって生じた「一時的ノ現象」¹⁷⁾であった。

表2は、大阪市における各期の不動産抵当起債額（＝不動産を抵当とする借入額）を金融機関別にみたものである。大阪市における1口1万円以上の不動産抵当起債高にしめる勧銀の割合は、1939年上期の24%、1940年上期21%、1941年上期14%、1942年上期9%と減少し、「不動産金融」における勧銀の地位は急速に低下した。

ところで「不動産金融」における勧銀の地位の低下は、八大都市共通の傾向であった。だが低下傾向とはいえ、その割合は1939年末24%、1940年末25%、1941年末18%、1942年末21%で、この時期20%前後であった。ところが大阪市の割合は、1940年には21%を維持するものの1941年末には13%、1942年末には9%にまで減少し、大阪の地位低下は他の都市に比べて大幅であることがわかる。

それは勧銀大阪支店にとって「重大関心事」であった。支店長は1941年3月の支店長会議に向けての答申書で「注意スベキハ昨年度ニ於テ信用組合、無尽会社並個人等ノ貸出高ガ著シキ増加ヲ見、其ノ進出振り目覚マシキコトナリ、右ハ之等機関ガ資金調整法ノ適用ヲ受ケザルモノナルコトト對比シ頗ル注目ス可キ処ニシテ銀行等資金運用令ノ実施ヲ見タル今日ニ於テハ之等金融機関ノ活動ハ更ニ刮目ニ値スル」¹⁸⁾と答申した。信用組合、無尽会社そして個人の貸出高が伸びているのは「資金調整法」や銀行等資金運用令といった金融統制が及ばないからであった。だがこのことは他の都市にもいえることであった。

15) 大阪支店「支店長会議答申書」『第27回支店長会議諮問事項答申書』1941年3月。

16) 同前。

17) 大阪市における起債高は、1940年下期3934万円、1941年上期3825万円、下期3899万円、そして1942年上期2924万円、下期3272万円へと推移した。「一時的ノ現象」は、太平洋戦争がはじまる1941年下期頃まで続いたとも考えられる。表2参照。

18) 大阪支店「諮問事項」『第27回支店長会議諮問事項答申書』1941年3月。

表2 大阪市における金融機関別不動産抵当起債状況（1万円以上）（単位 千円）

| 不動産抵当 金融機関 | 1939年 | | | | 1940年 | | 1941年 | | | | 1942年 | | | |
|---------------|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|
| | 上期 | | 下期 | | 上期 | 下期 | 上期 | | 下期 | | 上期 | | 下期 | |
| 勸銀 | 5,369 | 24 | 5,452 | 23 | 4,927 | 21 | 4,257 | 14 | 4,581 | 13 | 2,402 | 9 | 2,814 | 9 |
| 興銀 | 716 | 3 | 898 | 4 | 828 | 3 | 4,838 | 16 | 2,637 | 8 | 3,742 | 14 | 4,963 | 15 |
| 普銀 | 1,991 | 9 | 2,197 | 9 | 1,007 | 4 | 1,654 | 5 | 2,882 | 8 | 2,398 | 9 | 1,832 | 6 |
| 信組 | 693 | 3 | 745 | 3 | 1,165 | 5 | 1,707 | 6 | 1,813 | 5 | 1,511 | 6 | 2,538 | 8 |
| 保険 | 911 | 4 | 380 | 2 | 1,034 | 4 | 310 | 1 | 207 | 1 | 175 | 1 | 959 | 3 |
| 信託 | 6,787 | 30 | 4,831 | 21 | 4,605 | 19 | 6,194 | 20 | 4,052 | 12 | 1,937 | 7 | 2,922 | 9 |
| 無尽 | 3,016 | 14 | 4,413 | 19 | 5,143 | 22 | 6,102 | 20 | 8,456 | 24 | 6,543 | 25 | 6,964 | 22 |
| 不動産会社 | 39 | 0 | 143 | 1 | 371 | 2 | 495 | 2 | 669 | 2 | 440 | 2 | 670 | 2 |
| 商事会社 | 555 | 2 | 452 | 2 | 907 | 4 | 442 | 1 | 1,616 | 5 | 253 | 1 | 928 | 3 |
| 個人 | 2,195 | 10 | 2,788 | 12 | 3,640 | 15 | 4,628 | 15 | 7,257 | 21 | 6,288 | 24 | 6,398 | 20 |
| 其他 | 0 | 0 | 1,200 | 5 | 44 | 0 | 839 | 3 | 758 | 2 | 279 | 1 | 1,041 | 3 |
| 合計 a | 22,275 | 100 | 23,503 | 100 | 23,676 | 100 | 30,971 | 100 | 34,932 | 100 | 25,973 | 100 | 32,033 | 100 |
| 総計 b | 28,917 | | 30,141 | | 29,856 | | 38,255 | | 38,989 | | 29,236 | | 32,724 | |
| 割合 a/b | 77 | | 78 | | 79 | | 81 | | 90 | | 89 | | 98 | |

資料 勸銀調査部「八大都市に於ける一口一万元以上不動産抵当起債状況調」『業務参考資料』第26号（1939年12月）、45号（1940年6月）、60号（1941年1月）。

『調査資料別冊』第3号（1942年3月）、7号（1942年10月）、11号（1943年2月）、15号（1943年11月）。

注1 1940年下期は資料が欠如している。

2 各欄の金額の右数字は各期の起債額（1口1万円以上）の合計にしめる割合をしめす。

太平洋戦争下のことになるが支店長は以下のように述べている。

「宅地見込地ノ評価ニ当リ、当方ハ農地価格統制令及農地等管理令等ノ見地ヨリ觀察シ、又建物評価ニ当リテハ建築価格ノ値上リト利回トヲ如何ナル程度ニ斟酌スベキカノ考慮ニ当リ、多少トモ消極的評価ニ陥リ易キニ反シ、前記業者等ハ簡単大雑把ニ觀察シ、積極的評価ヲナス為貸付可能額ニ於テ相当ノ隔リヲ生ズル場合多ク、金利ノ高率ヲモ顧ミズ上記業者ヲ利用スルモノ少カラザル状態ナリ」¹⁹⁾

ここには勸銀が宅地見込地や建物の鑑定価格を決定するに際し、不動産銀行として「消極的評価」をするのに反して、無尽会社は「積極的評価」をすることが指摘されている。すでにみたように取引活況の地域は、府下の「市西北部淀川以北、阪神国道沿線」から「市東方東成区、布施市近傍或ハ京阪神国道沿線方面」へと「漸次移動」し、不動産の売買・土地価格の波及過程は第一義的に「周囲部宅地見込田畑」にあった。すなわち東成区・西成区・東淀川区・西淀川区・住吉区・旭区といった大阪市の「周囲部」の「宅地見込田畑」が、取引のそして起債の中心になりつつあった。大阪支店長の上記の発言はそう

19) 大阪支店『業務概況報告』昭和17年下期。

した事情を背景とするものであったと考えられる。

大阪支店長は、こうした勸銀の地位の低下に対する対策として鑑定価格そのものの緩和を主張した。このまま推移すれば、勸銀の活動分野は「漸次縮小」し、「合理的不動産金融ノ逆転ヲ招来スルノ惧」がある。それゆえ「過般法律改正ニヨル貸付率ノ引上ト相俟ツテ右鑑定価格ノ取扱方ニ就テモ理論的技術的検討ヲ経テ最モ適切ナル解決ニ本支店歩調ヲ揃ヘテ今日ノ変調期ニ善処スル様致シ度シ」²⁰⁾と述べた。

以上、大阪地方の土地取引・価格の上昇地域の編成替えが行われ、不動産抵当金融すなわち起債もその編成替えにそっておこなわれ、大阪市周囲部の営業に制約のある勸銀の地位は著しく低下せざるをえなかったことを検討した。大阪市において勸銀の地位低下が極端であったのは、大阪の大工場地帯としての地位が他の都市とは異なっていたからであろう。

(2) 太平洋戦争期の「不動産金融」の特徴

太平洋戦争下での不動産取引は、不動産統制をはじめとする様々な統制の強化の中で制約を受けた。1942年には既に施行された「各種の統制令の徹底化」に加えて、「新に企業許可、整備両令による中小企業の整理統合の厳行」、不動産売却代金による「国債買入の要請」、国土計画的見地よりする工業規制地域及工業建設地域指定」という「新事態の発生」をみた²¹⁾。そのために「中小企業ノ発達ヲ以テ繁栄シ来レル当地方ニ在リテハ商業地域タルト工業地帯タルトヲ問ハズ不動産ノ需要ニ絶大ナル影響ヲ及ボシ問屋筋商業地帯ニハ早クモ空家ノ散見」という有様であった。こうして「不動産ノ売買件数金額共一般ニ激減」した²²⁾。特に国土計画にもとづく工場建設地域の制限と資材、労力不足による新規建築の制約は「工場都市トシテ発展シ来レル大阪市並其ノ近郊ニ重大ナル影響ヲ招来」し、大阪の「不動産取引ハ逐期漸減」、「不動産金融ハ益々不振ニ経過」した²³⁾。だが不動産の売買、価格、起債は単純に縮小傾向を辿ったのではない。

20) 大阪支店「答申書」『第29回支店長会議諮問事項、第1問答申書』1942年10月。なお普銀、無尽、信用組合の不動産金融進出に対して、大阪支店長は「国民貯蓄ノ運用ニ対スル調整」を政府に働きかけるよう主張した。国民の貯蓄は国債などの「国策的用途」に振り向けなければならないのに、「全国多数ノ貯蓄機関中ニハ国策順応ノ美名ヲ以テ貯金ノ吸収ヲナスモ一面其運用ニ当リ動モスレバ国策」を忘れて不動産金融に進出しているのだから、「新規ノ貯蓄」に統制を加えねばならないと。『第25回支店長会議諮問事項ニ対スル各支店長答申書』1939年5月。

21) 1942年6月2日に「工業規制地域及工業建設地域に関する暫定措置要綱」が閣議決定された。この決定によって4大工業地帯とその周辺地域における工場の新設を禁止すると同時に全国29地域を「工業建設地域」に指定した。沼尻晃伸『工場立地と都市計画—日本都市形成の特質 1905～1954』東京大学出版会、2002年9月、183頁。

22) 大阪支店『業務概況報告』昭和17年上期。

23) 大阪支店『業務概況報告』昭和17年下期。

「資材ノ入手難ト労力不足ハ新築ヲ至難ナラシメ随テ住宅向建物ノ価格ノ如キハ法外ノ高値ヲ呼ブベキモノナキニアラズ事務所向ビル，借地上建物ノ如キモ場所ニヨリテハ利回ヲ度外視サルルモノモ少カラズ」（1942年上期）「建物価格ノ値上リヲ利用シ，賃貸ヨリモ売却ノ希望ヲ有スル家主相当増加シ，一面実需方面ニ於ケル相当根強キ需要ト相俟ッテ，住宅向建物ノ売買ノミ比較的衰調ヲ現ハサザルハ稍異色」²⁴⁾（1942年下期）

このように新築が困難なために「住宅向建物ノ売買ノミ比較的衰調」せず「法外ノ高値」を呼び、「事務所向ビル，借地上建物ノ如キモ場所ニヨリテハ利回ヲ度外視サルルモノモ少カラズ」という状況であった。1943年になると不動産譲渡利得に対する課税，工作物築造統制規制の公布，防空空地・防空地帯の設定によって「売買双方共抑制」された。工場地域は，重点産業の新設拡張の規制（国土計画及防空的見地）のために「売買高ハ金額件数共1ヵ年中最低」（1943臨時年度）であった²⁵⁾。

こうした統制の強化による「売買双方共抑制」は，起債額の減少をもたらしたわけではない。「工場地域ニ於ケル不動産ニ付テハ，…其需要ハ漸次減退ノ傾向ヲ示シ，価格モ亦停頓ノ状態」であった。ところが「郊外住宅」（「人口疎開，都市中小商工転廃業者ノ郊外移転並ニ超重点産業ヘノ労務転換配置ノ先決要件タル労務者ノ住宅及厚生施設等ノ必要」のため）と「鉄筋コンクリート造建物」（「空襲ニ対シ比較的安全」）の需要は，非常に旺盛であるにもかかわらず，「建築統制並ニ資材労力ノ不足ニ困リ新築ハ殆ンド不可能ノ事情ニアルヲ以テ，之等ノ既存建物ハ法外ノ高値ヲ呼ビツツアル現状」であった（1943年臨時）。そのために1943年臨時営業年度の起債高は，「件数減少セルモ金額ハ最高位ヲ示シ飛躍的ニ大口化…。蓋シ，起債高ノ大口化ハ重点産業ノ繁忙ニ伴フ事業資金ノ需要激増ヲ物語ル」ものであった²⁶⁾。

こうした「既存建物」の高騰による売買高と起債高の増大は，一時的な現象ではなく，1943年下期になってますます増大した。「統合企業方面或ハ軍需産業方面ノ事務所ヲ必要トスルモノ増加シ何レモ交通難回避ノ為都心部ニ於ケル大建築物ニ対スル需要激増」した。また「軍需産業方面の設備拡充」では「既設工場ニ対スル需要」が旺盛であった。そして郊外住宅地の需要は人口疎開の強行のために益々激増したのは当然であったが，「市内住宅ガ今猶相当需要アリテ空家ハ依然殆ンド皆無ノ状態」であった。不動産の売買高と起債

24) 大阪支店『業務概況報告』昭和17年上，下期。

25) 戦時下の工場地に対する統制については，前掲，『工場立地と都市計画－日本都市形成の特質 1905～1954』参照。

26) 大阪支店『業務概況報告』昭和18年臨時営業年度。

高は下記のようにであった。

「当地不動産界ハ土地ヨリモ建物ヘ都心ヲ除ケバ市街地ヨリモ郊外地ヘノ希求ヲ露呈シ資材難ト空襲回避ヲ物語ルモノナレドモ価格ハ商店地域ヲ除キ一般ニ強含ミヲ呈セルヲ以テ当期中ニ於ケル売買高及起債高ハ茲数期間ニ比シ何レモ件数減少セルニモ不拘金額ハ最高額ヲ示シ1件当り金額ノ上昇ハ価格ノ騰貴ヲ反映シ居レリ」²⁷⁾ (下線…筆者)

このように商店地での需要が皆無であるのとは対称的に、都心部の大建築物、既設工場そして郊外住宅地に対する需要は、「資材難」と「空襲」を回避せねばならないという条件のもとでますます増大した。そのために1943年度下期の「売買高及起債高ハ茲数期間ニ比シ何レモ件数減少セルニモ不拘金額ハ最高額」をしめしたのであった。戦時下における八大都市の起債額は1940年下期をピークにして減少傾向にあったことをすでにみたが、1942年下期以降、急増したのではないかと推察される。

1944年下期になると、「都心部ノ時局的影響」と「国防上ノ家屋並人口疎開」によって「市街地需要ハ激減」、価格も「漸次消極化」した。1945年3月の空襲による「焦土面積ノ拡大」は、こうした様相を「一層深刻化」した。商業地は甚大なる被害を蒙り「見通シ困難」、住宅地は「空家著増」「需要ハ足踏状態」、工場地の需要は「漸次停頓傾向」を示した。

もはや1943年度までの限定された需要さえみることはできない。ただ「郊外地並衛星都市ノ既設建物ハ空爆災害回避、罹災者ノ転出等ニ基ク人口移行ノ激増ニヨリ大幅騰貴ヲ招来」しただけであった。こうした地域は「従来当行〈勸銀…筆者〉ノ対象トナラザリシ方面ノ建物ガ需要激化」したのであった²⁸⁾。

以上、太平洋戦争期になると統制は強化されたが、不動産の売買、価格、起債は単純に縮小したのではなく、「郊外住宅」「鉄筋コンクリート造建物」「既設工場」の需要はますます増大し、起債高は「件数減少セルモ不拘金額ハ最高額」であったこと、市街地の需要が激減、価格が消極化したのは1944年下期であったことを検討した。

3 勸銀大阪支店の宅建貸付

勸銀大阪支店は、1918年に最初の支店として開設され、1937年3月に大阪農銀を合併

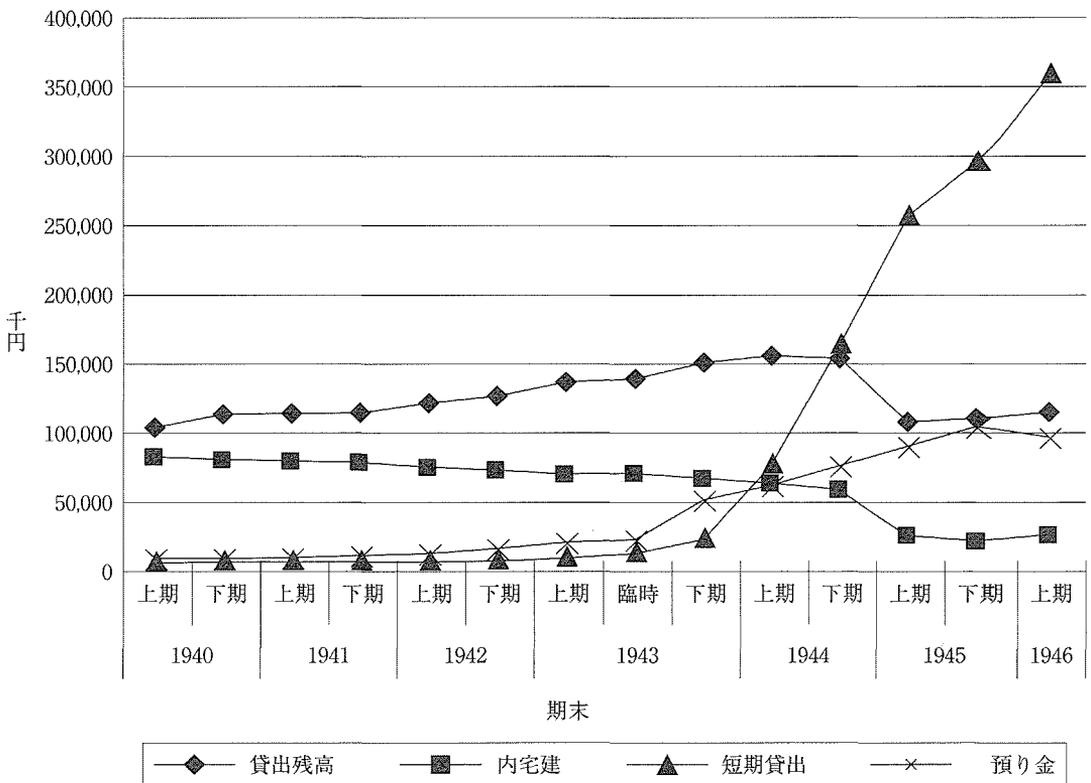
27) 大阪支店『業務概況報告』昭和18年下期。

28) 大阪支店『業務概況報告』1944年下期。

した。同店は、戦時期における勧銀最大の支店で都市支店を代表するものであった。

図2は、大阪支店の主要勘定を示したものである。①勧銀は、太平洋戦争末期に本来の貸出基盤である長期貸出（図の貸出残高）から短期貸出を中心とする機関（事業会社への無担保手形貸付）へと大きく転換した。1942年2月の勧銀法の改正で、大蔵大臣の認可を条件に事業会社をふくむすべてに短期貸出をすることができるようになった。この改正は「不動産銀行としての最大限の自由を与え」「長期信用の制限を破った」ものであった²⁹⁾。②1945年上期末の預り金残高8873万円の内、4898万円が特殊預金であるのでそれを考慮しても、短期貸出の増大に伴って預り金の増大を重視したことがわかる。③戦時下の大阪支店の長期貸出は、宅地建物と財団を担保とするものであると考えてよい。本来同店の長期貸出は、宅建貸付（宅地建物を抵当とする貸付）を中心としていたが（例えば1940年上期末の宅建貸付は有抵当貸付9611万円の83%をしめていた）、一貫して低落傾向を辿り（図参照）、1945年上期末には23%にまで低落した。宅地建物にかわってその

図2 大阪支店の主要勘定（期末残高）



資料 勧銀大阪支店『決算概況報告』、同『業務概況報告』より作成。

29) 日本勧業銀行『日本勧業銀行史』、1953年6月、677頁。

割合を高めたのは財団抵当貸付で、1943 年下期には宅建貸付残高を上回るに至った。

(1) 新規貸付の用途分析 (1939 年上期)

1939 年 9 月、勧銀大阪支店は業務用の資料として「大阪支店管内における不動産金融の状況」(『業務参考資料』第 20 号)を作成した。この小冊子によって勧銀大阪支店の 1939 年上期における新規貸付金の用途を検討し、当時の勧銀の基本的な貸付基盤である宅地抵当貸付の意味を探ってゆこう。

1939 年上期の大阪支店には 1703 万円 (1424 口) の借入申込があり、1157 万円 (938 口) が貸付けられた。この貸付金 1157 万円の貸付先の職業とその借入資金の用途を示したものが表 3 である。

第 1 に注目される点は、職業が貸地貸家業者である貸付が 21% をしめ、商業者の 26%、工業者の 21% とともに大阪支店の 3 本柱の 1 つとなっていることである。不動産業者たる貸地貸家業にとって勧銀からの借入がどのような地位であったかは、今後の研究を待たねばならないが、勧銀が不動産業者のための金融機関としての性格をもち、重要な役割を果たしていたことが十分考えられるのである。

第 2 に注目される点は、勧銀から借り入れた資金のほとんどが「不動産資金」(中心は

表 3 勧銀大阪支店の貸付金用途別職業別調 (1939 年上期)

(単位: 千円)

| 職業別 | 用途 | 営業資金 | 不動産資金 | | | | | 其 他 | 総計 b | 職業構成% | 不動産割合% |
|-----------|---------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|--------|-------|--------|
| | | | 住宅 | 貸地家 | 営業用 | 其 他 | 小計 a | | | | |
| 工業 | 軍需工業 | 614 | 0 | 10 | 823 | 7 | 841 | 18 | 1,473 | | |
| | 平和工業 | 267 | 0 | 132 | 364 | 0 | 497 | 154 | 918 | | |
| | 小計 | 881 | 0 | 142 | 1,187 | 7 | 1,338 | 172 | 2,391 | 21 | 56 |
| 農林水産業 | | 31 | 5 | 142 | 4 | 1 | 154 | 43 | 229 | 2 | 67 |
| 商業 | 食料品販売業 | 137 | 4 | 319 | 68 | 1 | 392 | 16 | 545 | | |
| | 衣料類販売業 | 62 | 0 | 103 | 16 | 2 | 121 | 0 | 183 | | |
| | 其他物品販売業 | 598 | 44 | 421 | 83 | 15 | 565 | 32 | 1,197 | | |
| | 其他 | 287 | 0 | 596 | 103 | 3 | 702 | 0 | 990 | | |
| | 小計 | 1,084 | 48 | 1,439 | 270 | 21 | 1,780 | 48 | 2,915 | 26 | 61 |
| 貸地貸家業 | | 252 | 30 | 1,927 | 23 | 38 | 2,020 | 204 | 2,477 | 21 | 82 |
| 旅館下宿アパート業 | | 63 | 0 | 33 | 66 | 2 | 102 | 2 | 168 | 1 | 61 |
| 料理店待合業 | | 60 | 0 | 51 | 43 | 0 | 95 | 3 | 158 | 1 | 60 |
| 其 他 | | 792 | 35 | 522 | 197 | 14 | 770 | 498 | 2,061 | 18 | 37 |
| 官公吏其他勤人 | | 0 | 39 | 502 | 80 | 59 | 681 | 156 | 837 | 7 | 81 |
| 無 職 | | 9 | 30 | 214 | 0 | 7 | 251 | 71 | 332 | 3 | 76 |
| 合 計 | | 3,179 | 190 | 4,977 | 1,874 | 153 | 7,195 | 1,199 | 11,574 | 100 | 62 |

資料 勧銀大阪支店「大阪支店管内に於ける不動産金融の状況 (大阪支店調査)」『業務参考資料』第 20 号, 1939 年 9 月。

注 1 構成比の計が合わないのは単位未満を切り捨てたためである。不動産割合 = a/b × 100 である。

2 用途の各口数、金額は、旧借替分と新規資金を合計したものである。

「貸地家」)として利用されていることである。新規貸付金 1157 万円の用途別の貸付高は、営業資金 318 万円 (27%)、不動産資金 720 万円 (62%)、其他 120 万円 (10%) である。不動産の購入等に使用される「不動産資金」が他の用途を大きく引き離し過半をしめている(不動産資金の口数は 549 口であり全口数 938 口の 59% をしめている)。「不動産資金」の内訳は、住宅 19 万円 (3%)、貸地家 498 万円 (69%)、営業用 187 万円 (26%)、其他 15 万円 (2%) となっている。つまり「不動産資金」の約 70% が「貸地家」なのである。「貸地家」への資金供給こそ大阪支店の宅建抵当貸付が意味する基本的内容であった。「貸地家」への用途は、具体的には「投資向不動産購入資金」と「建築資金」であった³⁰⁾。

ところで「貸地家」へ資金を利用する職業階層をみておく必要がある。「貸地家」資金 498 万円の主な職業階層は貸地貸家業 39% (193 万円)、商業 29% (144 万円)、官公吏其他勤人・其他 21% (102 万円) である。貸地貸家業が最も多いが、むしろ注目されるのは貸地貸家業が 39% にとどまっていることにある。「貸地家」資金の 60% 余りが貸地貸家業者以外の商業者、其他・官公吏其他勤人によって借り入れられているのである。つまり、「貸地家」資金は職業が貸地貸家業者のみならず商業者をはじめとする他の職種の階層によって借り入れられているのである。

第 3 に注目すべきは、「営業用」の不動産資金である。「貸地家」には及ばないものの不動産資金の 26% もしめているからである。特に工業者で割合が高い。工業者は借り入れた「不動産資金」を「営業用」(工場用地の購入や工場建築資金であろう)に使っているのである。

ところで借入金に定める不動産資金の割合は、工業者 56%、商業者 61%、そして官公吏其他勤め人は 81% であった。商工業者の借入金の多くが不動産資金に利用されているのである。特に商業者の場合、借入金を営業資金や営業用不動産資金に利用するよりもむしろ「貸地家」資金として利用している。このことは大阪支店の最も重要な貸出先である商業者貸付を規定する要因を複雑化する。1939 年上期の新規貸付について、

「当店資金の主要利用者たる商業者に対しても貸地貸家購入或は建築資金として 66 口、627 千円を貸付け、其営業用資金の 112 口、722 千円と比較し金額に於ては著るしき懸隔を見ず。更に貸地貸家業者に対する貸付は当然貸地貸家用の資金大部分を占め…従って当地方一般商取引の振不振が当店貸付状況に反映すべきは当然なるも、更に不動産殊に貸地貸家に対する需要の増減は最も顕著なる影響を及ぼす」³¹⁾ (下線…筆者)

30) 大阪支店「大阪市及近接地域における不動産抵当起債状況 大阪支店貸付金用途別並に職業別状況—1939 年第 3 四半期」『業務参考資料』第 32 号、1940 年 2 月。

31) 大阪支店「大阪支店管内に於ける不動産金融の状況(大阪支店調査)」『業務参考資料』第 20 号、1939 年 9 月、9 頁。なおこの引用の数字は、「新規資金」のみで「旧債借替」は含まれていない。また引用の「営業用資金」とあるのは、不動産資金の「営業用」ではなく、不動産資金とは関係のない「営業資金」である。

ここには大阪支店の主要な貸付先である商業者に対して商業用の営業資金とともに「貸地家」資金すなわち「貸地貸家購入或は建築資金」が貸出されていること、またそれゆえに大阪支店の貸付状況は「一般商取引の振不振」とともに、否それ以上に「不動産殊に貸地貸家に対する需要の増減」によって基本的には規定されることが指摘されている。

以上、勧銀にとって貸地貸家業者は、商業者・工業者と並んで主要な貸出先の1つであったこと、勧銀の貸出金は、商工業者、貸地貸家業者、其他によって「不動産資金」就中「貸地家」に利用されていること、勧銀の経営は商取引のみならず貸地貸家に対する需要の増減によっても規定されていることを検討した。

(2) 宅建担保貸出基盤の崩壊

大阪支店の各期の宅建貸付額は、1940年上期から1941年下期まで600—800万円台(500—800口)であったが、太平洋戦争が始まる1942年上期には355万(346口)へと激減し、以後1944年上期迄なんとか400—500万円維持する。だが空襲が激化する1944年下期には205万円(96口)と半減し、1945年上期には54万円(26口)、そして1946年上期には7万円(11口)と推移し、不動産銀行としての貸出基盤である宅建貸付は崩壊するに至る。大阪支店の宅建貸付が激減し崩壊する経路には2つの側面があった。

「従来不動産抵当ニヨル資金ノ根源ハ(一)不動産ノ購入建物ノ新增築等不動産自体ノ取得ニ要スル資金ト(二)既得ノ不動産ヲ資金化シテ中小企業経営上ノ資金トスルモノノ二大別シ得ベシ。然ルニ前者ノ需要ニ対シテ…価格賃料並浮動購買力ノ抑制工業地域ノ規制資材ノ入手難等ニヨリ不動産自体ノ需給ノ激減ニ伴ヒ是等ノ資金需要ハ固ヨリ寥寥タルモノアリ 而シテ後者モ亦中小企業ノ整理統合ノ躍進ニヨリ資金ヲ不要ナラシムル結果 独り当店ノミナラズ各方面共減少ノ一途ヲ辿ル状態ナリ」³²⁾

このように宅建貸付額が激減した理由として、①「不動産自体ノ需給ノ激減」による不動産の購入・新增築の資金需要が減退したこと、②中小企業の経営資金需要の減退による既得の不動産の資金化を不要ならしめたことが指摘されている。大阪支店の貸付金の主要な用途である「不動産資金」(=主に貸地家)と「営業資金」が戦時の統制によって不要ならしめられたのである。

ところで宅建貸付残高の減少は、これまでみた理由に基づく新規の貸付が進まないということだけではなく臨時償還の急増という経路からももたらされた。まず日中戦争期から太平洋戦争初期の動きからみる。1939年下期の償還高は994万円でその内臨時償還は461

32) 大阪支店『業務概況報告』1942年上期。

万円であった。臨時償還の理由は、抵当物売却 42%、手許余裕金 32%、他と借替 4% である³³⁾。この時の臨時償還では他との借替が著しく減少したが、それは「優良貸付特別利下の効果」³⁴⁾であった。1940 年上期までは抵当物の売却による臨時償還が活発であったが、下期になると著しく減少した。これは「抵当物売却ニ因ル償還ノ減少セル結果ニシテ統制実施ニ基ク最近ノ不動産市況ヲ反映」(1940 年下期) したものであった。1941 年にはいると「臨時償還高ハ日本砂鉄ノ振替償還 205 万円ヲ考慮外トセバ経済界、不動産界ノ情勢ヲ反映シ著シク減少」(1941 年上期) 「臨時償還ハ時局ヲ反映シ特大口ノモノナク、前期ト比較スルニ、口数ニ於テハ多少ノ増加ヲ見タルモ金額ニアリテハ 45 万円程度ノ減少」(1941 年下期) であった。臨時償還額の減少は、1942 年になっても続いていた。

このように臨時償還の理由は他との借換から抵当物売却に移行し、1940 年上期頃までは売却による臨時償還が活発であったこと、しかし統制により不動産市況が悪化して抵当物売却に因る償還の減少したこと、そして皮肉にも経済諸統制は勸銀大阪支店貸付金の「残高累増ヲ扶ケタ」(1942 年上期) ことが指摘されている。

だが 1943 年度になると臨時償還額は再び増え始める。これは貸付額の減少とともに勸銀の宅建貸付残高を掘り崩す要因となった。『業務概況報告』によると償還高は「普通、臨時何レモ前期ニ比シ大幅ノ増加」(1943 年上期)、1943 年下期には「企業整備ノ強化ニ伴ヒ転廃業者ノ共助金其他店舗売却代金等ニ依ル臨時償還漸増」という状態であった³⁵⁾。臨時償還額が増加するのは、こうした「企業整備」³⁶⁾が関係していたといえる。

最後に 1944 年度下期をみよう。

「経済界ノ不況ニヨル投下資本ノ回収 建物疎開ニヨル買取代金其他手許余裕金ヲ以テスル臨時償還依然多キヲ加ヘツツアル一方普通償還又著増シ 加フルニ今次空爆災害ハ嘗テハ宅建貸付ヲ根幹トセシ当店ニトリテハ其影響頗ル甚大ナルモノアリ 之ガ罹災関係債務者ノ臨時償還スルモノ殺到セルノ有様」³⁷⁾ (1944 年下期)

1945 年初頭の臨時償還の増大は、①手許余裕金の増大（それは不況による投下資本の回収、そして建物疎開による買取代金（売却代金であろう））②空爆災害によるものであ

33) 大阪支店『業務概況報告』1939 年下期。

34) 前掲『日本勸業銀行史』, 661-662 頁。

35) 企業整備との関連で国民更生金庫の業務・役割を山崎志郎が膨大な原資料をもとに明確な考察を行っている。原朗・山崎志郎編著『戦時日本の経済再編成』日本経済評論社、2006 年 3 月。

36) 企業整備がいかに中小商工業者に戦場並の苦痛を与えたか等については、柳沢遊「戦時体制下の流通統制」(石井寛治編『近代日本流通史』2005 年 9 月) が丹念に検討されている。

37) 大阪支店『業務概況報告』1944 年度下期。

った³⁸⁾。この当時において勧銀の「不動産金融」の基盤は壊滅的な打撃を受けたものと思われる。言い換えれば、勧銀は空襲を受けるとか建物疎開とかいった「不動産」そのものの価値が損なわれる状況になって決定的打撃を受けたと考えられる。だからこそ「嘗テハ宅建貸付ヲ根幹トセシ当店ニトリテハ其影響頗ル甚大」と述べたのであった。

ただ留意すべきは1942年上期から1944年上期までは、日中戦争期を大きく下回っていたとはいえ宅建貸付がなされ、また宅建貸付残高は6000万円を維持しておりその意義を無視するわけにはいかない。そのことは、大阪に於ける不動産抵当金融の総体すなわち「不動産金融市場」が果たした役割についてはなおさらであったと思われる。

以上宅建貸付の激減は、新規貸付が進まなくなったこと（不動産自体の需給の激減と中小企業の経営資金需要の減退）、臨時償還の急増（共助金其他店舗売却代金による）という2つの経路からももたらされたこと、1945年上期の宅建貸付の崩壊は、債務者の手許余裕金の増大（建物疎開の売却代金）、空襲による不動産そのものの価値の破壊によってもたらされたことを検討した。

おわりに

『日本勧業銀行史』（1953年）の著者は、時局金融を補完する農業金融や市街地金融の意義を指摘することを忘れなかった。「軍需金融の華やかさに引きかえ、舞台裏の業務として地味で引き立たない」「このいわゆる『補完的』業務もそれ自体戦時下において非常に重要な性質のもので」、「当行は中小商工業貸付に、自作農創設維持貸付に、また住宅建設貸付に、その独特の能力を発揮したのであった」679頁と述べている。本稿は大阪支店を素材としてこの勧銀大都市支店の「独特の能力」を解明することを意図したものであった。太平洋戦争が始まる頃までの勧銀は、市街地の宅地抵当金融を通じて不動産業と深くかかわっていた。それは、①勧銀の主な貸出先の1つが不動産業者（「不動産賃貸業（其他）」者とか「貸地貸家業」者としてあらわれる）であるという意味においても、また②勧銀から貸し出された資金の用途が「不動産資金」（中心は「貸地家」）であるという意味においてもそうであった。「不動産業者と日本勧業銀行との取引」は緊密であり、「狭義の不動産金融」は存在していたのである。その逆ではないのである。

最後に今後の課題について触れておきたい。第1は、1911年の日本勧業銀行法・全国

38) 大阪における空襲地域について業務報告書は「3月12日夜半ヨリ同14日払暁ニ亘ル大空襲ニヨリ…旧市街地ノ大半ヲ鳥有ニ帰シ…幸ニシテ工場地帯タル市ノ周辺部ハ災害ヲ免レタルヲ以テ軍需産業界ニハ殆ンド影響ヲ蒙ルコトナク却テ士気愈々昂揚」と述べている。大阪支店『業務概況報告』1944年下期。

農工銀行法の改正の意義についてである。1911年の改正によって、勸銀・農銀などの不動産銀行は、農工業資金のみを融資する農工業金融機関から、資金の用途を問わない不動産銀行としての路を歩みはじめた。その改正を契機とする勸銀・農銀などの「不動産銀行化」は、不動産銀行と不動産業・不動産業者との密接な関係の本格的な始まりであったとも考えられる。勸銀や都市所在農銀の有抵当貸付の内、「その他諸業者」への貸付が昭和期には圧倒的な割合をしめていることがそのことを如実に示している。「商業者」の借入金も経営資金ばかりではなく不動産資金であったことも考慮する必要があるだろう。

第2は、不動産銀行が今日まで再建されないで来たことを戦後の金融制度史の中でいかに評価するかということである。勸銀大阪支店は、1944年上期ころまでは、かろうじて宅地抵当金融の残高を維持するが、下期に入ると急減し、不動産銀行としての勸銀は崩壊するに至る。戦後の復興期に不動産銀行の設立が企画され、日銀の政策委員会が勸銀に不動産銀行として歩むことを強く要請するとか（1949年8月29日）、大蔵省が法案を準備するということはあるが遂に実現には至らなかった。勸銀が従来、担っていた金融の多くは、戦後に整備された中小企業金融機関や農林漁業金融機関、そして住宅金融公庫などの金融機関が担うことになったのであろう。だが戦前期に勸銀の都市所在支店や大都市所在農銀が中心となって果たしてきた不動産業金融機関としての役割がいかなる金融機関によって担われてきたかは明確でないように思われる。

これらのことは、戦後における日本不動産業の「資産効果経営」を支えてきた「不動産業金融」の今後のあり方を考える上で必要なことである。

[付記]

資料の閲覧に際して、旧第一勧業銀行の資料展示室・同調査部図書室、みずほ銀行、みずほ総合研究所、そしてその関係者のみな様に変にお世話になりました。末筆ながら記して感謝の意を表します。