

# 高度成長期における大阪都心の土地所有構造

名 武 な つ 紀

## 概 要

本稿の課題は、不動産業の基礎的条件である土地所有構造を、高度成長期の大阪都心部を事例に明らかにすることである。この点の解明については、その重要性が認識されつつも、資料的制約から研究蓄積が乏しかった。本稿では1955年と1975年の土地台帳と土地登記簿の悉皆調査を試みることで、分析をすすめる。その結果、高度成長期の前半においては、大企業による土地集中が進行したが、後半に至って、大阪都心部の土地取引が沈静化したことが明らかとなる。この土地所有構造固定化の要因を、都市の高層化に伴う土地の需要者と供給者の条件変化から浮き彫りにする。

## キーワード

高度成長期, 土地所有, 都心部, 高層化, 不動産賃貸

## 1 はじめに

本稿の課題は、高度成長期のオフィス街における土地所有構造の変化を、大阪・北船場地区を事例として分析することである。不動産業の展開と土地所有のあり方は不可分の関係にあるが、日本の都市部における土地所有構造の変遷に関しては、資料上の制約もあり研究蓄積が乏しい<sup>1)</sup>。本稿では、土地台帳と土地登記簿を基礎資料として、大阪都心部という限定された都市空間についてではあるが、そこでの土地所有構造の変化を明らかにし、高度成長期における不動産業研究の一助としたい。

本稿で事例とする大阪都心・北船場は近世から今日にいたるまで大阪を代表する商業地

---

1) 日本経済史研究においては、都市部における土地所有の史的展開について、大手不動産企業や資産家による不動産経営の分析から間接的に把握されるにとどまっている。都市部の土地所有・利用実態については、問題関心は異なるものの、むしろ都市工学や民法学の分野における研究が先行している。この点の詳細は拙稿「戦前期における大阪都心の土地所有構造」『土地制度史学』第163号、1999年4月を参照されたい。

区の1つである<sup>2)</sup>。分析視角の第1は、土地利用上の変化と関連づけつつ土地所有構造の変化を理解しようとする点である。また、第2に、筆者がこれまで行ってきた同地区の明治維新以来の分析結果を踏まえて、長期的展開の中に高度成長期の変化を位置づけることを試みる<sup>3)</sup>。

なお、本稿では、高度成長期を1955年から1973年までと把握するが、土地を主題にしているために、「列島改造ブーム」と呼ばれた地価高騰が1974年まで及んだ点を考慮し、1975年までをデータの範囲とした。

## 2 大阪都心部の経済的位置

### 2-1 大阪経済の地盤沈下と北船場

高度成長期の大阪経済については、しばしば戦前と比較して、東京一極集中に伴い地盤沈下が進行したことが指摘されてきた。ここでは、事業所統計調査および商業統計調査のデータに基づき、この点が大阪都心部においてどのように現象していたのかを確認したい。表1は、事業所統計に基づき、大阪市および北船場地区のある同市東区における事業所数の推移を表したもので、調査の行われた3年ごとのデータである。まず大阪市をみると、高度成長期を通じて事業所数・従業者数ともに増加しており、一貫して卸小売業がその過半を占め、ついで製造業、サービス業の順となっている。東区についても事業所数・従業者数ともに大きく増加しており、この時期の大阪都心部に多数の事業所が集中立地していたことがわかる。また、内訳からは、大阪市全体以上に、卸・小売業が重要な地位を占めていたことも読みとれる。

そこで、大阪経済の中心となっていた商業に注目して表2をみてみよう。この表は、高度成長期の大阪市や東区が、商業販売額ベースでそれぞれどの程度の全国シェアを有していたのかを示している。1958年時点では、大阪府は、東京都とほぼ並ぶ23.6%という高いシェアを有していた。ところが、全国の販売額が急増する中で、大阪府のシェアは次第に縮小していき、1974年には、東京都30.6%に対して、大阪府18.1%となるに至った。大阪経済の地盤沈下は、大阪経済の要ともいえる商業分野において、明瞭に生じていたことが確認できる。

2) 北船場地区は、現在の大阪市中央区、高度成長期時点では大阪市東区の一部であり、中之島の南側に位置するおよそ1キロ四方のエリアである。

3) 戦前期に関しては1911年と1940年の土地台帳分析を行った前掲拙稿(1999)を、戦時・戦後復興期に関しては1940年と1955年の土地台帳分析を行った拙稿「戦時・戦後復興期における大阪都心の土地所有構造」『歴史と経済』第190号、2006年1月を参照されたい。

表1 大阪市・東区事業所数（1954～1975年）

## 【大阪市】

	全産業		事業所数内訳 (%)				計
	事業所数	従業者数	卸・小売業	製造業	サービス業	その他	
1954	148,054	1,148,382	54.9	19.0	19.4	6.7	100.0
1957	166,751	1,442,825	54.4	19.8	17.9	7.9	100.0
1960	169,881	1,810,887	53.3	20.4	17.1	9.3	100.0
1963	188,297	2,037,285	51.5	20.9	16.7	10.8	100.0
1966	189,873	2,100,528	51.9	20.1	16.8	11.1	100.0
1969	206,836	2,310,475	51.3	20.4	16.9	11.3	100.0
1972	231,379	2,531,502	51.3	19.4	16.7	12.6	100.0
1975	240,137	2,372,725	50.9	18.8	17.1	13.2	100.0

## 【東区】

	全産業		事業所数内訳 (%)				計
	事業所数	従業者数	卸・小売業	製造業	サービス業	その他	
1954	—	—	—	—	—	—	—
1957	—	—	—	—	—	—	—
1960	9,778	250,607	46.6	17.0	9.2	27.2	100.0
1963	9,845	247,831	64.9	13.2	11.8	10.1	100.0
1966	10,449	263,438	61.3	13.9	13.8	11.0	100.0
1969	11,660	304,160	59.4	13.8	15.6	11.2	100.0
1972	13,490	361,409	59.9	11.6	16.4	12.2	100.0
1975	14,500	343,451	60.1	9.1	17.7	13.0	100.0

注) 1954年と1957年については、資料に東区データの記載がなかった。

出所) 総理府統計局『事業所統計調査報告』各年度版より作成。

表2 大阪市・東区商業シェア（1958～1974年）

	全国（億円）	全国シェア (%)				
		東京都	大阪府	大阪市	東区	北区
1958	175,352	25.9	23.6	23.0	13.0	3.3
1962	336,225	27.1	24.3	23.7	12.5	4.4
1966	627,659	32.3	19.1	18.2	8.3	4.2
1970	1,124,814	31.7	18.4	17.0	7.1	4.6
1974	2,181,240	30.6	18.1	16.4	7.3	3.9

注) 金額・シェアともに年間販売額に基づく。

出所) 通商産業大臣官房調査統計部編『商業統計表』各年度版より作成。

同時に注目されるのが、大阪内部の地域間関係の変化である。同じ表2によれば、東区単独の商業販売額の全国シェアは、この間に13.0%から7.3%へと減少し、大阪府あるいは大阪市よりも急激な減少率となっている。これに対し、大阪駅を擁する北区では3.3%から3.9%へと若干シェアを増加させており、大阪の中で特異な傾向を示している。絶対値の上では、なお東区が北区を大きく上回っているものの、戦前以来占め続けてきた、大阪商業における東区の圧倒的な地位に揺らぎが生じ始めていることが読みとれる。

表3 東区商店販売額（1958～1974年）

	全商店 (億円)	内訳 (%)						小売業	計
		卸売業							
		繊維品・衣服等	金属・機械器 具等	化学製品・医 薬品等	各種商品	その他	小計		
1958	22,750	72.4	9.9	5.3	—	11.9	99.4	0.6	100.0
1962	41,952	72.8	14.0	5.3	—	7.4	99.5	0.5	100.0
1966	52,038	54.6	28.1	9.2	—	7.5	99.4	0.6	100.0
1970	79,826	32.7	18.1	8.7	30.7	9.8	98.9	1.1	100.0
1974	159,670	23.8	16.4	7.5	43.1	9.2	99.1	0.9	100.0

注1) 業種別内訳は、日本標準産業分類の複数項目を集計。

2) 小売業に飲食店を含む。

3) 卸売業の「各種商品」は、1967年5月改訂の日本標準産業分類において新設された項目。総合商社など、3種類以上の小分類にわたる商品を販売していて、そのいずれも総額の50%に満たない事業所で、従業員が100名以上のものを指す。1970年の「繊維品・衣服等」の急減に影響していると推察される。

出所) 『商業統計表』各年度版より作成。

続く表3から、東区の商店における年間販売額の推移を確認すると、1958年の2兆2,750億円から、1974年の15兆9,670億円へと約7倍の伸びとなっている。その構成は、卸売業が各年ともおよそ99%を占めており、小売業はわずか1%前後である。そこで卸売業の品目をみると、一貫して繊維品が中心で、続いて金属機械、化学医薬品となっているが、繊維品のシェアは縮小している<sup>4)</sup>。高度成長期の日本経済の特徴である重化学工業化が、大阪経済の地盤沈下に大きな影響を及ぼしていることがうかがわれる。

総じて、戦前以来繊維品の取引に支えられ全国有数の商業地であった東区は、高度成長期において東京一極集中や重化学工業化が進行する中で、全国的な地位を低下させ、また、大阪内部においても北区に追い上げられつつも、それ自身としては規模拡大を続け、なお繊維品の卸売業を主としつつ、商業活動を活発に展開させていた。

## 2-2 都市空間の変化

さて、こうした大阪都心部の経済活動は、いかなる都市空間の中で営まれていたのだろうか。高度成長期の大阪都心部は、都市の物理的な面でも大きな変化を経験していた。その第1は、日本の各都市においても同時に生じていた、高層化および不燃化の進展である。戦前の北船場においては、近世以来の伝統的な建築様式である木造2階建ての店舗兼住居が一般的であり、少数の銀行や生命保険会社による近代的なビルは、ランドマークとして認識されていた。東区の5階以上の建築物は、1953年には77棟であったが、1972年には

4) なお、繊維品のシェアは、急減しているように見えるが、表3の注3)にも記した通り、産業分類上の項目変更により、繊維品をも取り扱う総合商社が「各種商品」として分類されるようになり、「繊維品」から除かれたことを考慮すれば、実際はいくらか緩やかなテンポでの減少であったと推察される。

約 10 倍の 798 棟となっている。東区で新規に着工した建築物のうち、木造の割合をみると、1961 年には 4 割近くあったが、1973 年にはわずか数パーセントにとどまっている<sup>5)</sup>。

第 2 の変化は、物流機能の郊外化である。そもそも近世の北船場は、営業活動が活発に展開されると同時に、居住や物流の機能も備えた複合的な性格をもつ場であった。こうした北船場が、経済的中枢管理機能の集積するオフィス街へと純化していった第 1 段階は、戦前に生じた居住機能の郊外化である<sup>6)</sup>。物流機能の郊外化は第 2 段階にあたり、高度成長期におけるモータリゼーションの進行や、都心部の地価高騰に伴って、都心部での物流が障害の多いものとなり、郊外に倉庫が移転され、大規模な卸商業団地が形成されていった。

### 3 土地所有構造の変化

#### 3-1 土地集中の進行

表 4 は、北船場の宅地について、土地台帳および土地登記簿を用いて集計した結果である。悉皆調査を試みたが、結果的に 1975 年については面積ベースで約 9 割の捕捉率にとどまった<sup>7)</sup>。そのため、1975 年データに関してはこの点を考慮しつつ分析を進める。

結論的には、この表 4 からは、高度成長期の北船場において土地集中が進行したことが読みとれる。面積規模で最上位層の 500 坪以上層の所有者数は、1955 年の 56 名から 1975 年の 68 名へと 21.4% 増加し、捕捉できなかった約 1 割のデータを加えた場合さらに増加する可能性もある。次の 400 坪以上 500 坪未満層の所有者は 25 名から 22 名へと減少しているがその差は 3 名にすぎず、300 坪以上 400 坪未満層はいずれも 45 名と変化がない。対照的に 300 坪未満層はいずれも所有者数を大きく減少させており、およそ 300~400 坪を境として、小規模土地所有者の減少、大規模土地所有者の増加が生じているといえよう。

そのため、所有者 1 名あたりの平均所有面積は増大するに至った。1955 年には 222,000

5) 高層建築物数は大阪市消防局調べ、木造建築物の割合は建築着工統計調査による。

6) 大阪都心部は戦前にすでに都心人口の減少するドーナツ化現象を示しており、人の住む町から人の通ってくる町へと変化していた。詳しくは前掲拙稿 (1999) を参照されたい。

7) 1955 年については、北船場部分の土地台帳の簿冊をすべて閲覧したため、悉皆調査となっている。1975 年については、この間に土地台帳が土地登記簿に吸収され、さらに土地登記簿のデジタル化によりデータを現地番からさかのぼって閲覧請求する手順となったために、合筆や地番の変更により 1975 年時点の地番が現存せず、登記簿自体が閉鎖されている部分については追跡することができなかった。表 4 に示されている通り、1975 年の総面積は、197,703 坪であり、1955 年の 222,000 坪の 89.1% にとどまる。もちろんこの間に宅地の道路用地化などで北船場地区の宅地面積自体が減少したことも考えられるが、筆者が本稿執筆の参考として別途集計した 1990 年データの総面積が 215,324 坪であり、1955 年の 97.0% と若干の減少にとどまる点から、やはり集計手順の変更により生じた未調査部分が存在すると考えられる。

表4 北船場階層別面積・所有者数（1955・1975年）

【所有者数】

面積（坪）	実数（人）		構成比（％）		増減比（％）
	1955年	1975年	1955年	1975年	1955～75年
500～	56	68	2.8	4.3	21.4
400～	25	22	1.3	1.4	△12.0
300～	45	45	2.3	2.8	0.0
200～	122	77	6.1	4.8	△36.9
100～	353	250	17.8	15.6	△29.2
100未満	1,384	1,138	69.7	71.1	△17.8
合計	1,985	1,600	100.0	100.0	△19.4

【面積】

面積（坪）	実数（坪）		構成比（％）		増減比（％）
	1955年	1975年	1955年	1975年	1955～75年
500～	59,018	74,733	26.6	37.8	26.6
400～	11,060	9,539	5.0	4.8	△13.8
300～	15,380	15,525	6.9	7.9	0.9
200～	30,005	18,866	13.5	9.5	△37.1
100～	47,970	33,952	21.6	17.2	△29.2
100未満	58,567	45,087	26.4	22.8	△23.0
合計	222,000	197,703	100.0	100.0	△10.9

注) 面積は、小数点以下四捨五入して表記した。そのため、合計値と一致しない場合がある。

出所) 土地台帳・土地登記簿より作成。

坪を1,985名で所有しており、平均所有面積は111.8坪であったが、1975年には197,703坪を1,600名で所有し、1名あたり123.6坪となっている。先述の通り、1975年データは不完全データであり、未調査部分は他の地番に合筆された比較的小規模な面積の土地が多く含まれたと推察されるが、表4より大規模な土地所有者の増加は明らかであり、少なくとも高度成長期の北船場において土地集中が進行したことは確かである。

その結果、表5より北船場における土地集中の状況をみると、上位10%の所有者による所有面積比率が1955年の47.3%から1975年には54.0%へと増大し、1割の所有者が北船場の過半の土地を所有する構図となった。ちなみに別途集計した完全データである1990年データにおいては、500坪以上層は計84名、北船場の全土地所有者の平均所有面積は139.5坪とさらに増大しており、北船場における土地の集中が戦後、長期的に進行していったことがわかる。

一方で、減少傾向にはあるものの、100坪未満の土地所有者が1975年時点においてもなお1,138名と所有者総数の約7割、総面積の約2割を占めている事実は注目に値する。しかも、未捕捉のデータを加えれば、この階層のシェアはさらに増大する可能性が大きい。

表5 北船場土地集中度（1955・1975年）

		面積比率（％）	
		1955年	1975年
土地所有者別	上位10%	47.3	54.0
	10～20%	15.7	14.9
	～30%	10.3	9.2
	～40%	7.9	6.8
	～50%	6.0	4.9
	～60%	4.5	3.7
	～70%	3.2	2.6
	～80%	2.4	1.9
	～90%	1.7	1.3
	～100%	0.9	0.7
		計	100.0
上位50名の所有面積率		25.6	32.7

注) 1975年については、大阪市と郵政省の所有面積を分母から除き、計算した。

出所) 土地台帳・土地登記簿より作成。

土地集中が進行した高度成長期においても、中小土地所有者が根強く残存していたことが確認できるのである。

### 3-2 最上位層の変動

次に、表6および表7から、最上位層の具体的な姿を確認しよう。これらの表は先の表5から派生した表であるため、1975年データである表7はやはり不完全データである。捕捉できなかった残り1割のデータを加えれば、本表に記載されていない所有者が50位以内にランク入りする可能性があるし、また、本表の範囲内における順位の入替わりが生じる可能性もある。しかしながら、それぞれの所有面積が、これ以下である可能性はないため、最上位層のおおよその顔ぶれと、その職業・業種を把握する目的には有効である。

このリストを眺めれば、住友商事や三和銀行、日本生命などの大阪発祥の大企業に加え、都市銀行をはじめとした東京企業も多数認められる。この間の変化として顕著なのは、全体として所有面積規模が増大している点である。第1位は、1955年は住友商事、1975年には日本生命となっているが、その所有面積はそれぞれ4,998坪と6,284坪である。それぞれの10位、20位、30位、40位、50位を比較してもやはり1975年の水準が上回っている。1975年データはさらに面積を加える可能性もあるため、大土地所有者の一層の土地集中が進行したことは確かである。

もちろん、個別に追跡すれば、例えば1955年に4,998坪を所有し北船場の筆頭地主で

表6 北船場大土地所有者 50名 (1955年)

順位	土地所有者名	面積(坪)	本社・住所	業種・職業
1	住友商事(株)	4,998	◎	貿易・商事
2	(株)三和銀行	3,968	◎	銀行
3	日本生命保険相互会社	2,819	◎	保険
4	(株)大和銀行	2,726	◎	銀行
5	三井不動産(株)	2,416	東京都	不動産
6	野村建設工業(株)	1,814	◎	不動産
7	大日本紡績(株)	1,667	兵庫県	繊維製造
8	(株)三越	1,660	東京都	百貨店
9	平和不動産(株)	1,627	東京都	不動産
10	武田薬品工業(株)	1,465	◎	医薬品
11	丸紅(株)	1,452	◎	貿易・商事
12	大阪瓦斯(株)	1,412	◎	ガス
13	木原通夫	1,260	兵庫県	不明
14	(株)住友銀行	1,243	◎	銀行
15	(株)千代田銀行	1,216	東京都	銀行
16	(株)日本興業銀行	1,208	東京都	銀行
17	山中吉郎兵衛	1,184	◎	書画骨董類売買
18	(株)日本勧業銀行	1,125	東京都	銀行
19	住友吉左衛門	1,040	神奈川県	元(株)住友本社社長・旧男爵
20	(株)第一銀行	1,010	東京都	銀行
21	(株)日本経済新聞社	939	東京都	新聞社
22	(株)富士銀行	893	東京都	銀行
23	(株)東京銀行	852	東京都	銀行
24	小西儀(株)	819	◎	医薬品卸売
25	芝川又四郎	809	兵庫県	会社役員(数社)
26	(株)協和銀行	804	東京都	銀行
27	安宅産業(株)	793	◎	貿易・商事
28	白山宣太郎	674	○	会社社長・役員
29	(財)綿輪聯協会	657	◎	不明
30	(株)中井商店	650	東京都	製紙原料卸小売
31	(株)大阪美術倶楽部	644	◎	書画骨董類入札会主催
32	国際電信電話(株)	641	東京都	通信
33	日本毛織(株)	639	兵庫県	繊維製造
34	朝日生命保険相互会社	638	東京都	保険
35	塩野太郎	638	兵庫県	会社役員・大阪青年会議所監事
36	(社)日本綿業倶楽部	629	◎	同業者団体
37	田附(株)	620	◎	繊維卸売
38	大和証券(株)	613	東京都	証券
39	千代田生命保険相互会	606	東京都	保険
40	伊藤万(株)	598	◎	貿易・商事
41	呉羽紡績(株)	591	◎	繊維製造
42	大日本製薬(株)	587	◎	医薬品
43	稲西合名会社	551	◎	繊維卸売
44	高田久右衛門	542	◎	不明
45	辰野繊維工業有限会社	540	大阪府	繊維製造
46	糸岡(株)	537	◎	不明
47	ブリヂストンタイヤ(株)	530	東京都	タイヤ製造
48	東京海上保険(株)	526	東京都	保険
49	朝日麦酒(株)	523	東京都	飲料製造
50	山一証券(株)	520	東京都	証券

注1) 住所・本社所在地欄の◎は北船場内を，○は北船場以外の大阪市内を示す。

2) 面積は小数点以下四捨五入。

出所) 順位，土地所有者名，面積については，土地台帳に基づき1955年1月1日時点のデータを集計し作成。それ以外の欄は，法人に関しては日本経済新聞社『会社年鑑(1956年版)』1955年，(株)帝国興信所『第三十一版 帝国銀行会社要録』1943年，各社社史，個人に関しては『人事興信録(上)第18版』人事興信所，1955年より作成。なお，以上の資料に記載がなかった所有者の住所は，土地台帳に基づいた。

表7 北船場大土地所有者 50名 (1975年)

順位	土地所有者名	面積(坪)	本社・住所	業種・職業
1	日本生命保険相互会社	6,284	◎	保険
2	(株)住友銀行	3,974	◎	銀行
3	(株)三和銀行	3,276	◎	銀行
4	(株)三越	2,113	東京都	百貨店
5	日商岩井土地(株)	1,971	◎	不動産
6	野村建設工業(株)	1,752	◎	不動産
7	住友生命保険相互会社	1,752	○	保険
8	平和不動産(株)	1,692	東京都	不動産
9	(株)大和銀行	1,690	◎	銀行
10	大阪瓦斯(株)	1,544	◎	ガス
11	ユニチカ(株)	1,535	兵庫県	製造
12	日商岩井(株)	1,483	◎	商社
13	丸紅(株)	1,448	◎	商社
14	(株)富士銀行	1,411	東京都	銀行
15	(株)トーマン	1,408	◎	商社
16	(株)大阪ガスビルディング	1,402	◎	不動産
17	(株)協和銀行	1,360	東京都	銀行
18	住友商事(株)	1,347	◎	商社
19	本願寺津村別院	1,314	◎	寺院
20	武田薬品工業(株)	1,238	◎	製薬
21	関西電力(株)	1,132	○	電力
22	(株)日本勧業銀行	1,118	東京都	銀行
23	(株)日本経済新聞社	1,077	東京都	新聞社
24	野村不動産(株)	1,005	東京都	不動産
25	阪神清和土地(株)	955	東京都	不動産
26	安田火災海上保険(株)	945	東京都	保険
27	(株)大阪美術倶楽部	940	◎	貸会場・美術品鑑定
28	山本不動産(株)	933	◎	不動産
29	木原通夫	901	兵庫県	不明
30	(株)三井銀行	899	東京都	銀行
31	朝日生命保険相互会社	877	東京都	保険
32	神戸土地建物(株)	843	兵庫県	不動産
33	日本毛織(株)	832	兵庫県	繊維品製造
34	辰野彦一	827	◎	不明
35	野村証券(株)	762	東京都	証券
36	田辺製薬(株)	760	◎	製薬
37	農林中央金庫ほか	750	東京都	金融機関
38	(株)東京銀行	739	東京都	銀行
39	東京建物(株)	735	東京都	不動産
40	山一地所(株)	731	◎	不動産
41	京阪神不動産(株)	727	◎	不動産
42	今橋興業(株)	727	◎	不動産
43	(株)日本長期信用銀行	716	東京都	銀行
44	日本紙パルプ商事(株)	692	東京都	紙卸売
45	小西儀(株)	691	◎	薬卸売
46	(株)明成商会	684	◎	商社
47	恒和興業(株)	682	○	不明
48	国際電信電話(株)	678	東京都	通信
49	星光ビル管理(株)	670	◎	不動産
50	(株)大阪化学繊維会館	666	◎	不明

注1) 住所・本社所在地欄の◎は北船場内を、○は北船場以外の大阪市内を示す。

2) 面積は小数点以下四捨五入。

3) 登記簿の悉皆調査からは、大阪市の所有地 5157.95 坪および郵政省の所有地 1,000.80 坪が確認できたが、公有地が対象から除かれている土地台帳の集計結果と比較するため、除外した。

出所) 順位、土地所有者名、面積については、土地登記簿(大阪法務局所蔵)に基づき1975年1月1日時点のデータを集計し作成。それ以外の欄は、日本経済新聞社『会社年鑑上場会社版(1975年版)』1974年、各社社史等より作成。

表 8 北船場大土地所有者構成 (1955・1975 年)

	1955			1975		
	個人	法人	計	個人	法人	計
商 業	1	9	10	0	8	8
金融・保険	0	16	16	0	15	15
製造業	0	8	8	0	4	4
不動産業	0	3	3	0	13	13
会社役員	3	—	3	0	—	0
無 職	0	—	0	0	—	0
その他	1	5	6	0	6	6
不 明	2	2	4	2	2	4
合計	7	43	50	2	48	50

出所) 表 6・表 7 を集計。

あった住友商事が、1975 年には第 18 位となり、1,347 坪へと所有面積を大きく減らしているケースなど、最上位層においても所有面積の変動は一様ではない。また、業種・職業の欄をみると、「糸ヘン」企業と呼ばれる繊維関係の企業や団体が 1955 年には 7 社ランクインしていたが、1975 年には 2 社へと急減している。先に確認した大阪経済の繊維離れを反映しているといえよう。

この両表の職業・業種欄を集計した表 8 を併用して、最上位層の入れ替わりの状況を調べよう。全体としては、個人所有者が 7 名から 2 名へと減少していることに気が付く。また、43 社から 48 社へと増加した法人については、不動産企業が 3 社から 13 社へと急増していることが注目される。

以上、1955 年と 1975 年との土地データの比較からは、高度成長期の北船場において、①不動産業に代表される大企業により土地集中が進められ、②全体としては平均所有面積が拡大した一方で、③減少傾向にはあるものの中小規模の土地所有者も根強く残存していたことが読み取れるのである。

## 4 土地取引の実態

### 4-1 立地条件と土地流動

ここでは、北船場の中から立地条件の異なる 2 町丁を取り上げ、高度成長期における土地流動の実態を確認する。まず、図 1 から高麗橋 3 丁目の動向をみていこう。高麗橋 3 丁目は、近世においては高麗橋 4 丁目と同様に金融・商業の盛んな一等地であった。ところが、1937 (昭和 12) 年に完成した都市計画道路・御堂筋の裏通りとなったために、立地条件の面では隣接する 4 丁目との格差が生じた。図 1 からは、土地集中が戦前・戦後を通





動向が北船場内部に併存していたのである。

#### 4-2 不動産流通の変化

続いて、高度成長期の北船場における土地流動の経年変化を、土地取引の仲介主体である地元不動産企業の資料に基づき確認したい。土地取引に関しては、1970年代初頭において「列島改造ブーム」が生じたために、高度成長期の終盤においては、それ以前とはかなり異なった経済環境となっていた。個票形式で保存されている仲介記録を集計し、時系列データとすることで、1955年・1975年という2時点の比較からだけでは読みとれない、この20年間の動態を浮き彫りにしたい。

資料提供元のA土地株式会社は、1924年に北船場で創業し現在も事業を継続している、不動産仲介・鑑定業者である。同社は、船場の不動産業者のなかでも創業が早く、2001年時点の資本金は1,200万円、従業員十数名で、非上場企業だが住友銀行の船場における不動産売買をも担当してきた、船場における代表的な老舗不動産業者である。

表9は、このA土地株式会社の、1955年から75年までの不動産仲介件数を示した表である。ここからは、北船場における不動産取引件数が、1962年頃までは一定の水準を保っていたものの次第に沈静化し、「列島改造ブーム」と称された1974年前後においても、いっこうに回復しないままであった可能性が読み取れる。この1962年までの不動産取引

表9 A土地(株)不動産仲介内訳(1955~1975年)

		1955	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	計		
北 船 場	売 買	土地建物	4	7	3	6	6	3	2	8	2	1	1				1	2			1		1	48	
		土地	2		1		2	1	2		1	1					1							11	
		建物			1			1			1													3	
		その他						1			2								1					4	
	賃 貸	土地建物							1															1	
		土地																						0	
		建物	1																					1	
		オフィス				2		1		1		1	1	1						1				8	
		その他																						0	
	小計		7	7	5	8	8	7	5	9	6	3	2	1	0	0	2	2	1	1	1	0	1	76	
そ の 他	市内(都心4区)													0	1	4	3	8	3	1	2	1	0	1	24
	市内(その他区)												4	2	4	3	1	0	0	1	3	3	7	28	
	市外											7	14	9	14	8	10	18	11	4	10	23	128		
	小計											11	17	17	20	17	13	19	14	8	13	31	(180)		

注) 「その他」地域の1955~64年データは収集できなかったため、空欄となっている。

出所) A土地株式会社『仲介記録』1955~1975年(内部資料)を集計。

の内訳をみると、賃貸よりは売買が、売買の中でも土地と建物が一体で売買されるケースが中心であったことがわかる。

この1955年から1962年までの土地建物一体の売買計39件について、その内容を一覧にしたのが表10である。まず売買された土地面積をみると、100坪台が3件あるほかは10坪台、20坪台も多く、物件規模はさほど大きくない。また、土地に付随している建物は木造・瓦葺き・2階建ての店舗が中心で、これは戦前の船場で一般的であった伝統的なタイプの建物である。売主・買主の算用数字は個人名を、漢数字は法人名を表しているが、それぞれの住所もあわせてみると、売主は大阪都市圏に居住している個人が中心であり、買主は北船場や東京の法人が中心となっている。買い手の業種は様々だが、繊維や薬品といった船場に集積している業種も見受けられる。

以上から、高度成長期の前半においては、法人企業による土地買収が進展したものの、同期の後半、北船場の土地取引は沈静化していった可能性が示唆されている。もちろん、これらのデータは、A土地株式会社1社の仲介記録であり、北船場における土地流動の縮図と言えるかどうかは即断できない。しかしながら、A土地株式会社の会長も、「この時期、船場は動かなかった」と証言している<sup>8)</sup>。先の図1・図2の分析結果からは、御堂筋建設を契機とした大企業による「一等地」争奪戦が高度成長期中盤にほぼ完了したことが読みとれる。同時に、「列島改造ブーム」が郊外部を主要な舞台としていたために、土地の転売を行う投機的資金が値上がり幅の大きい郊外部へと流れたであろうことも推察される。

## 5 都市の高層化と土地所有

### 5-1 不動産企業と貸ビル経営

次に土地利用に注目して、これまで明らかとなった土地所有の変化を読み解いていきたい。先述の通り、高度成長期の北船場は都市の高層化が進展し、中枢管理機能が集積したビルの建ち並ぶオフィス街へと変貌していった。表11は、1975年時点に(財)大阪ビルディング協会に登録されていたビルのうち、北船場に立地しているすべてのビルを、延べ床面積順に並べた表である。表の延べ床面積に占める貸室面積の比率をみると、データのあるビルのうち、3棟をのぞいては、すべて貸室を有する貸ビルであることがわかる。76棟のうち1955年以降に竣工したものが62棟と大部分である。

8) 2001年12月のヒアリングによる。

表 10 A 土地株式会社仲介物件 (1955~1962 年)

No.	土地面積	建物	坪単価	売主	売主住所	買主	買主住所	年
	坪		千円/坪					
1	54	木・瓦・2・店居	125	1	大阪府	三四 (銀行)	◎	1955
2	60	土蔵造・瓦・1・倉庫	44	2	兵庫県	三五 (「産業」)	◎	1955
3	26	木・瓦・2・店	35	3	○	36	◎	1955
4	29	2	85	四 (「薬品」)	◎	三七 (「薬品」)	◎	1955
5	29	2		3		四 (「薬品」)	◎	1955
6	29	木・瓦・2・居ほか 1棟	38	5	兵庫県	38	○	1956
7	27	木・瓦・2・店		3	○	57	◎	1956
8	60	木・瓦・1・店		六 (不明)	◎	三九 (「染晒」)	東京都	1956
9	11	木・瓦・2・店居	109	7	○	40	兵庫県	1956
10	13			7	○	四一 (「愛犬」)	東京都	1956
11	56	2・倉庫	45	八 (「製作」)	◎	42		1956
12	95		97	9	○	四三 (百貨店)	東京都	1957
13	104	木・瓦・2・土蔵	160	10	兵庫県	四四 (「商店」)	◎	1957
14	35	木・瓦・1	60	11	◎	45	◎	1957
15	50	木・瓦・2・店	199	一二 (「織物」)	広島県	四六 (「綿業」)	大阪府	1958
16	9	木・瓦・2・店	180	7	○	47		1958
17	59		247	一三 (不明)	大阪府	二二 (羅紗店)	◎	1958
18	26	木・瓦・2・店	100	14	兵庫県	48	奈良県	1958
19	66		166	一五 (「火災」)		四九 (新聞社)		1958
20	30		216	16		17		1958
21	30	木・瓦・2・店ほか 1棟	216	17	大阪府	23	兵庫県	1959
22	29		213	18	○	五〇 (「綿業」)	◎	1959
23	8	木・瓦・2・店	225	19	大阪府	51	東京都	1959
24	73	木・瓦・2・店ほか 4棟		20	◎	52	京都府	1959
25	28	木・瓦・1・店	141	21	兵庫県	7	○	1959
26	63		119	二二 (羅紗店)	◎	58	○	1959
27	30	木・瓦・2・店ほか 1棟	400	23	兵庫県	五三 (「薬品工 業」)	◎	1960
28	58	土・瓦・2・倉庫	181	24	◎	54 (2名)	◎	1960
29	129	木・瓦・2・居ほか	519	二五 (「公告」)		五五 (不明)		1960
30	74	木・瓦・2・店居ほ か1棟	240	26 (3名)	○	7	○	1961
31	74	木・瓦・2・店ほか	250	7		A 土地 (株)		1961
32	74	木・瓦・2・店ほか	270	A 土地 (株)	◎	五六 (「産業」)	兵庫県	1962
33	(85)	木・瓦・平・居ほか		27	東京都	A 土地 (株)	◎	1962
34	56	木・瓦・二・居ほか 4棟	639	28		A 土地 (株)	◎	1962
35	(85)	木・瓦・平・居ほか		29	◎	A 土地 (株)	◎	1962
36	(85)	木・瓦・平・居ほか		30	◎	A 土地 (株)	◎	1962
37	(85)	木・瓦・平・居ほか		31	兵庫県	A 土地 (株)	◎	1962
38	(85)	木・瓦・平・居ほか		32	◎	A 土地 (株)	◎	1962
39	178	居ほか	1011	33	◎	四三 (百貨店)		1962

注 1) A 土地株式会社の仲介のうち、北船場所在の物件で、1955~62年の間に、土地と建物が一体で売買されたケースを掲載した。

2) 売主・買主 No. は、1・2…は個人を、四・六…は法人を表す。また、住所は、◎は北船場を、○はそれ以外の大阪市内を表す。

3) No. 33, 35~38 は、計 85 坪の同一物件の持分売買。

4) 空欄は、資料に記載がないことを表す。

出所) A 土地株式会社『仲介記録』1955~64年 (内部資料) より作成。

表 11 北船場所在ビル一覧 (1975年)

No	ビルについて	延面積				敷地		地上階数	竣工年	テナントについて		ビルの所有者・管理者について			
		坪	延面積	貸室	自家用	面積	所有			在籍社数	在籍人員	社名	設立年	資本金	業種・営業内容
1	新住友ビル	27,355	68	0	2,865	自借	12	1962	11	4,892	住商ビル管理㈱	1970	-	-	不動産業(不動産所有・売買・賃貸借・管理)
2	大阪国際ビル	19,706	72	0	1,825	自借	32	1973	60	3,600	ユニチカビルディング㈱				
3	御堂ビル	13,513	74	0	1,339	自借	9	1962	29	1,900	藤朝日建物	1895	6,600	銀行	不動産業(宅地マンション分譲・ビルマンション賃貸管理他)
4	新住友ビル2号館	10,323	67	0	1,540	自借	12	1962	30	2,351	住商ビル管理㈱				
5	住友銀行ビル	10,904	0	100	2,413	自借	6	1930	1	1,187	住友銀行	1952	60	-	-
6	興和ビル	9,386	67	0	963	自借	10	1961	27	1,900	興和不動産㈱				
7	大阪明治生命館	8,963	44	17	917	自借	9	1965	30	1,400	明生ビルサービス㈱	1920	1,000	-	-
8	トーマンビル	8,617	0	95	1,018	自借	6	1921	0	1,500	藤トーマン				
9	大阪ガスビル北館	8,396	71	2	865	自借	8	1966	4	1,110	阪大阪ガスビルディング	1954	100	-	-
10	日土地淀屋橋ビル	7,948	77	1	661	自借	9	1961	29	1,550	日本土地建物㈱				
11	三和銀行ビル	7,715	0	100	1,052	自借	8	1955	1	1,185	三和銀行	1933	6,600	銀行	総合建設業
12	長谷川第1ビル	7,294	53	32	672	自借	7	1925	27	2,000	藤長谷川工務店				
13	大阪長銀ビル	6,855	25	2	717	借借	10	1974	13	458	長銀ビルディング㈱	1959	2	-	-
14	大阪朝日生命館	6,206	60	2	578	借借	9	1960	22	920	大阪朝日不動産㈱				
15	東海ビル	5,545	66	1	579	自借	8	1962	8	780	山本不動産㈱	1948	100	-	-
16	平和ビル	5,050	79	1	442	自借	9	1962	31	1,132	平和ビルディング㈱				
17	瓦町ビル	5,048	68	2	549	自借	9	1962	6	1,020	京阪神不動産㈱	1945	20	-	-
18	備後野村ビル	4,949	65	0	857	自借	9	1971	16	490	野村建設工業㈱				
19	住友生命本町ビル	4,697	60	4	448	自借	9	1966	16	1000	住友生命保険(株)	1926	-	-	-
20	東京建物本町ビル	4,631	74	0	427	自借	7	1931	12	850	東京建物㈱				
21	本町ビル	4,564	72	1	531	自借	9	1961	24	725	東邦商事㈱	1950	10	-	-
22	三井信託ビル	4,311	64	7	429	自借	8	1962	19	905	北浜建物㈱				
23	船場セントラルビル	4,260	67	1	416	自借	9	1969	21	697	太平洋建物㈱	1953	150	-	-
24	大阪コーンビル	4,076	73	3	438	自借	9	1962	20	900	藤朝日建物				
25	第2有楽ビル	4,015	60	12	531	借借	9	1969	12	804	有楽ビル㈱	1957	-	-	-
26	大阪神保ビル	3,945	31	1	299	自借	9	1960	4	1,043	神保ビル㈱				
27	千代田生命ビル	3,902	61	1	376	借借	9	1960	23	800	千代田ビルディング㈱	1972	15	-	-
28	日生伏見町ビル	3,892	62	11	673	自借	7	1972	15	510	星光ビル管理㈱				
29	大阪瑞玉ビル	3,867	68	1	398	自借	9	1954	23	644	大栄不動産㈱	1950	50	-	-
30	J Pビル	3,662	53	22	413	自借	8	1972	6	800	日本派バルブ商事㈱				
31	漢路町ビル	3,303	74	20	362	自借	9	1962	18	728	藤漢路町ビルディング	1962	6	-	-
32	近鉄本町ビル	3,285	70	0	314	自借	9	1974	10	850	近鉄不動産㈱				
33	富貴ビル	3,091	66	3	455	借借	7	1962	13	720	富貴ビル㈱	1928	20	-	-
34	大相道修町ビル	3,032	77	19	339	借借	8	1969	1	840	大相不動産㈱				
35	京阪淀屋橋ビル	2,937	56	0	318	自借	9	1963	9	850	京阪電気鉄道㈱	1910	1,280	-	-
36	本町野村ビル	2,782	67	0	263	自借	9	1969	16	500	野村建設工業㈱				
37	相光証券ビル	2,632	74	1	205	自借	9	1960	11	775	相光不動産㈱	1953	1	-	-
38	神戶ビル	2,569	78	1	528	自借	6	1954	4	541	神戸土地建物㈱				
39	トーマン不動産ビル	2,552	77	0	618	借借	6	1920	16	709	トーマン不動産㈱	1953	344	-	-
40	森田ビル	2,417	68	0	259	借借	8	1962	12	500	森田ビルディング㈱				
41	新住友ビル3号館	2,311	62	0	324	自借	12	1962	2	280	住商ビル管理㈱	1957	20	-	-
42	ニューキタハマビル	2,277	87	13	329	自借	8	1958	10	521	旭洋ビル㈱				
43	平野町昭和ビル	2,273	81	2	428	自借	9	1963	4	450	成和興業㈱	1961	-	-	-
44	長谷川ビル	2,261	78	3	310	自借	10	1965	11	500	藤長谷川ビル				
45	今橋野村ビル	2,216	76	0	235	借借	9	1962	2	475	野村建設工業㈱	1945	20	-	-
46	東京建物大阪ビル	1,855	73	4	309	自借	7	1931	18	700	東京建物㈱				
47	堺田ビル	1,672	65	12	326	自借	7	1970	6	360	(各)堺田ビル	1953	1	-	-
48	佐々木ビル	1,635	89	0	247	自借	8	1935	22	350	佐々木不動産㈱				
49	神戸北浜ビル	1,626	67	0	452	自借	6	1954	7	280	神戸土地建物㈱	1953	1	-	-
50	藤芝川ビル	1,489	69	4	261	借借	7	1969	18	350	百又㈱				
51	大相平野町ビル	1,433	83	12	224	借借	8	1969	1	330	大相不動産㈱	1957	20	-	-
52	日生高麗橋ビル	1,403	68	0	194	借借	7	1964	8	420	星相地所㈱				
53	新高麗橋ビル	1,387	100	0	340	自借	7	1974	9	450	藤清林社	1973	12	-	-
54	東亜ビル	1,288	67	4	227	借借	8	1973	12	255	東建建物㈱				
55	北浜永和ビル	1,252	69	1	142	自借	7	1964	11	235	北浜永和業㈱	1947	-	-	-
56	北浜日京生命館	1,132	41	21	403	自借	7	1935	10	300	日京生命保険(株)				
57	船場ビル	939	57	5	258	自借	5	1925	56	270	藤井野村㈱	1919	8	-	-
58	新伏見町ビル	924	100	0	228	自借	7	1974	5	220	藤清林社				
59	高麗橋野村ビル	841	37	37	119	自借	7	1927	13	250	野村建設工業㈱	1945	20	-	-
60	ユニチカ瓦町ビル	821	53	5	121	自借	7	1964	3	124	ユニチカ㈱				
61	大関横橋ビル	784	78	0	44	自借	7	1974	7	1974	藤長栄	1973	17	-	-
62	心齋橋ビル	660	65	7	109	借借	8	1973	5	270	藤菅番館ビル				
63	汐見ビル	643	65	7	84	借借	9	1964	17	270	汐見土地建物㈱	1945	20	-	-
64	安土野村野村ビル	623	100	0	207	自借	4	(1959増)	5	74	野村建設工業㈱				
65	高原ビル	615	100	0	100	借借	7	1972	55	115	高原産業㈱	1947	11	-	-
66	AIU大阪ビル	599	70	73	自借	8	1963	3	140	AIU ジャパン					
67	勤業ビル	597	76	9	93	自借	7	1971	12	147	勤業不動産㈱	1947	12	-	-
68	野口ビル	520	5	150	自借	6	1955	14	135	立志堂野口(名)					
69	芝川ビル	514	61	5	212	借借	7	1969	14	135	百又㈱	1935	5	-	-
70	石原ビル	507	54	20	55	自借	8	1938	8	120	藤石原時計店				
71	北浜ビル	465	78	1	71	借借	8	1921	24	160	井筒建物㈱	1897	9	-	-
72	萬成ビル	377	58	34	85	自借	4	1956	11	150	萬成商事㈱				
73	米井ビル	350	36	35	60	自借	6	1967	5	60	藤米井商店	1927	30	-	-
74	政経ビル	348	85	3	136	自借	4	1925	30	150	政治経済新聞社				
75	勤業ビル別館	251	76	9	41	自借	7	1971	6	49	勤業不動産㈱	1947	12	-	-
76	伏見ビル	193					4	1930			伏見ビルディング				

注1) 空欄は原表に記載がないことを示す。

2) 長銀ビルは、区分所有ビルで、自己所有部分の延面積は、9639 m<sup>2</sup>。

3) 延面積 = 有効面積 + 共用面積。有効面積 = 貸室面積 + 自家用面積。

4) 敷地所有の欄は、「自」は自有地、「借」は借地、「自借」は一部自有地一部借地を表す。

5) 資本金は、1千万以下切り捨て表示。

出所) 会員名および※印のビルの所在地・延面積・階数・竣工年については、(社)大阪ビルディング協会「社団法人大阪ビルディング協会 会員名簿」1975年8月、創立年・資本金・業種は大阪商工会議所「1975年版 会員名簿」1975年(データは1975.3.27現在)、その他の欄は、(社)日本ビルディング協会連合会「ビル実態調査表 昭和50年度」に基づく。

大阪ビルディング協会は、戦前に設立された日本で最初のビル業界団体に由来する任意団体である。大阪のビルのうち、この組織に加盟しているのは2割程度といわれており、実際には、この表に掲げた数倍のビルが高度成長期に存在していたとみられる<sup>9)</sup>。

貸ビルといっても、延べ坪が2万坪を超えるものから200坪未満のものまでと、建物の規模には相当の開きがある。先の表7と照らし合わせると、1975年の上位50社のうち最多であった不動産企業13社のうち、表11において野村建設工業（ビルNo.18, 36, 45, 59, 64）、大阪ガスビルディング（No.9）、山本不動産（No.15）、神戸土地建物（No.38, 49）、東京建物（No.20, 46）、京阪神不動産（No.17）、星光ビル管理（No.28）の7社が確認できる。野村建設工業は最多の5棟のビルを所有・管理しているが、このうちNo.45の今橋野村ビルは借地上のビルであり、No.59の高麗橋野村ビルは貸室用と自家用の面積比率が同じである。この2棟を除く最上位7社の所有・管理する11棟のビルはすべて自社所有地上に建設された貸室中心の構造をもつビルである<sup>10)</sup>。高度成長期の北船場で進行した土地集中は、貸ビルの建設・経営を目的としたものであったことがわかる。

## 5-2 貸ビルと北船場の土地所有

ところで、こうした不動産賃貸は高度成長期に開始されたものではなく、そのルーツは近世の貸家経営に求めることができる。近世の北船場においては、主家より独立した商人は、まず借家において営業を開始し、経営が軌道に乗った後に土地建物を購入するケースが一般的であった。本業の傍ら貸家を経営する大商人の中には、次第に本業から退いて大規模な貸家経営のみで生計を立てる者もいた。

戦後の日本においては、他業種や個人による不動産業への参入が1つの特徴と指摘されてきた。確かに表11においても専門の不動産業者に加えて、上位には都市銀行や総合商社などの大企業が、下位には卸売業などの中小企業が多くみられる。しかしながら、先述の通り、船場における不動産賃貸の主体は歴史的にも他業種の商人が中心であった<sup>11)</sup>。

9) 2001年1月の(財)大阪ビルディング協会事務局のヒアリングによる。

10) 表11の「借地」という欄で「借」とあるのは、ビルの実態調査において、借地上のビルであると回答したビルであり、76棟のうち、19棟が該当しているが、その実際の土地所有者を土地登記簿により調べた結果、これらのビルの大部分は便宜上生じた形式的な借地であって、実質的には自有地の性格を持つものであった。例えば、敷地所有者が企業である場合をみると、ユニチカ(株)が土地を所有しており、関連会社であるユニチカ・ビルディング(株)が借地をしているというように、資本関係のあるケースが過半を占めている。また、個人についても、土地の所有者である個人は、借り主である法人の代表者もしくはその一族と推定されるケースがほとんどである。

11) そもそも大手不動産企業がそのルーツから財閥系や電鉄系と区分されることに表れている通り、現在不動産事業を主とする企業にも、他業種から派生してきたケースが多い。表7の不動産企業にも、不動産以外の事業を主とする一般企業が、その不動産事業部門を別会社として独立させ、その所有地の名義が新会社に移されたものがある。

むしろ、この時期の北船場における変化としては、不動産賃貸に参入できる所有面積規模の水準が大きく低下したことが重要である。近世以来の一般的な建築様式であった木造2階建ての場合、貸家経営は遊休地を擁する比較的規模の大きな地主にのみ可能であった。高度成長期において建築物の高層化という技術段階となり、数十坪規模の中小地主にも不動産賃貸業に参入する道が開かれるに至ったのである。先述の通り、大阪ビルディング協会の加盟率は、2割程度にすぎず、とりわけ中小企業の加盟率は低い。表11に示されている以上に、貸ビル業者の裾野は、はるかに広がっていたことが推察される。

高麗橋3丁目・4丁目の分析結果とあわせると、大企業のビルがメインストリート沿いの一等地に建ち並び、路地を入った裏通りには、中小企業のペンシルビルと木造2階建ての伝統的な店舗が混在していた街並みが浮かび上がる。こうした貸ビル業が発展した1つの条件は、いうまでもなく、需要者であるテナントの存在、すなわち、経済成長に伴う事業所の増加である。表の「テナント」という欄をみると、多い場合には、1棟のビルに50～60社が入居し、数千人規模の職場として機能していたことがわかる。テナントとなったのは、土地が取得できなかった後発企業や支払い能力の乏しい中小企業だけでなく、大阪経済の地位低下に伴って、大企業の中には「東京では自社ビル、大阪ではテナント」という選択をするケースもあった<sup>12)</sup>。土地取引が沈静化した一方で、貸室という形態をとった新たな不動産取引が隆盛を極めていったのである。

## 6 おわりに

高度成長期の前半においては、大企業による土地集中が進行したが、後半に至って、大阪都心部の土地取引は沈静化した。この土地所有構造固定化の要因は、土地の需要側と供給側との双方に求めることができる。

まず需要側については、北船場の土地需要者の中心を成していた大企業が、高度成長期の後半に至り、土地の大規模な買収を進めなくなったことが挙げられる。その理由は、第1に、大阪都心部の一等地である御堂筋沿いの土地がほぼ大企業により分割・取得され尽くし、いわば都心部におけるフロンティアが消滅したことである。また第2に、建築物の高層化・大規模化が進み、一定の土地面積で実現できる延床面積が飛躍的に拡大し、フロンティアが垂直方向に創出されたことにより、事業規模と必要な土地面積が比例しなくなったことである。

12) 貸ビルテナント仲介業者D社社長のヒアリング（2001年12月）による。

戦前以来、北船場における土地供給の担い手は、中小事業者のうち、事業を廃業・縮小した者が中心であったが、高度成長期の後半に至って、彼らは土地を手放さなくなった。本稿の分析からは、その理由の1つとして、高度成長期においては、数十坪程度の地片にさえ、貸ビルを建設して不動産経営を行う可能性が開かれたことが指摘できる。彼らの所有地の経済的価値は、都市の高層化と経済の高度成長に支えられて急膨張していったのであり、中小事業者においても、土地を所有することが、本業とは独立した価値をもつようになっていった。本業のための土地という、従属的な土地像から、貸ビル事業という副業を可能にし、時に本業を上回る収益をもたらす源泉として、北船場の土地は機能し始めるのである<sup>13)</sup>。

本稿には2つの課題が残されている。第1に、大阪経済の地盤沈下現象と土地所有構造との関連を明確にすることである。第2に、土地の供給者である中小所有者についての内在的な分析である。これらの点の解明には本稿で用いた属地的な分析手法よりもむしろ、企業や個人地主といった土地所有・利用主体に即した属人的な分析が有効である。別稿にゆずりたい<sup>14)</sup>。

---

13) 拙稿(2006)で明らかとなった点であるが、戦後の大阪都心部における中小土地所有者のルーツの1つは、戦後改革の財産税である。本稿で確認した通り、高度成長期には、この層も貸ビル経営に乗り出していった。同じ時期、都市の郊外部では、農地改革で土地を取得した都市近郊農業者が、市街地の拡大に伴い賃貸住宅業に参入していった。戦後改革が都市部における土地所有・土地利用に与えたインパクトを、長期的な視点から再評価する必要性を示唆しているといえるだろう。

14) 大企業に関しては、会社年鑑を利用して、大阪都心部への立地動向と土地所有の関連を調査する。また、中小企業については、ケーススタディにより土地利用の変化を具体的に追跡する。その際、貸ビル業に加えて、不動産抵当融資の発展も1つの論点となる。