

## 戦前期信託会社の不動産信託

——住友、秋田、近江信託の事例による実証的研究——

麻 島 昭 一

### 目 次

- 一 はじめに——課題と分析方法
- 二 日本信託業における不動産信託の推移
- 三 都市大信託会社における不動産信託の事例——住友信託の場合
  - 1 同社営業における不動産信託の地位
  - 2 本店不動産部（大阪）の実例
- 四 地方信託会社における不動産信託の事例——秋田信託、近江信託の場合
  - 1 秋田信託——不動産信託の比重が大きい事例
  - 2 近江信託——不動産信託の比重が小さい事例
- 五 信託会社における不動産信託の意義
  - 一 はじめに——課題と分析方法

### （課題）

第二次世界大戦終了まで（以下戦前期と称しておく）の日本信託業の分析は、筆者が多年展開してきたところ

であるが、金融機関としての信託会社という捉え方をすれば、巨額を擁する金銭信託（正確には指定金銭信託の合同運用口、以下断らないときはその意味で使っていく）に関心が集まるのは当然である。筆者自身もこれまで金銭信託を分析の中心に置いてきたことを否定するわけではない。日本資本主義の金融的側面を研究するならば、諸金融機関の資金源泉・資金運用の分析が不可欠であり、信託会社の場合それは金銭信託に集中的に現れる以上、当然のことであろう。ちなみに戦前期信託会社の地位を示す例示として、信託会社は普通銀行、生命保険会社と並んで金融市場に臨み、その三種の金融機関をトレースする『金融三層』<sup>(1)</sup>なる経済雑誌が存在したぐらいである。

しかし信託会社（戦後は信託銀行）は戦前戦後を問わず、金融業務に専念していたわけではない。すなわち、信託業法で定められた信託会社の業務内容は多岐にわたる、その金融機能は金銭の受託から生じた機能であって、信託会社はそれ以外にも多くの機能を有していた。信託業法で定めた受託財産の種類には、金銭のほか有価証券、不動産、動産、金銭債権、地上権、土地賃借権があり、担保附社債信託法では担保権がある。つまり、物的財産、無形の諸権利も対象とされていたのである。さらに信託業法は、信託会社に付随業務として限定的ではあるが、有価証券業務、不動産業務などいわゆる手数料業務も認めていた（それは信託業務ではなく代理業務としてである）。保険業務を営み異質と思われる保険会社は別として、金融業務上、経済的類似性が高い普通銀行と信託会社を比較すると、不動産諸業務は信託会社にあつて普通銀行にはない。いわば信託会社は諸金融機関の中で不動産諸業務を兼ねている点で異色といわねばならない。

本稿では、受託業務としての不動産信託と代理業務としてのいわゆる不動産業務を含めて「不動産諸業務」と称しておく。本稿の問題意識は、終局的には信託会社の営んだ不動産諸業務の実態を明らかにすることにある。

研究的にみて、この課題はほとんど取り扱われたことがなく、触れたとしても「不動産業務を営んだ」というきわめて表面的、簡単な記述があるに過ぎない。<sup>(2)</sup>まして信託会社の不動産諸業務の実績を踏まえた実証的な研究は皆無である。本稿は次に述べる個別信託会社の帳簿に依拠して、まず不動産信託の実態解明に着手する。続いて別稿で不動産業務の実態を解明する。それらを明らかにすることで、ファクトファインディングの役割を担うが、それだけでなく大きな分析枠組みの一部を構成することも指摘しておきたい。

第一に、筆者の持つ枠組みとの関係である。筆者は最近「戦前期都市大信託会社の有価証券信託―住友信託東京支店の事例による実証的研究」(『専修経営研究年報』第一六集、一九九二年二月)第一論文、「戦前期地方信託会社の有価証券信託―秋田、近江信託の事例による実証的研究」(『専修経営学論集』第五五号、同年一〇月)第二論文、「戦前期信託会社の金銭債権信託―住友信託・近江信託の事例による実証的研究」(『専修大学経営研究所報』第一〇一号、同年八月)第三論文)を発表したが、本稿はその「第四論文」に位置づけられる。すなわち、戦前期の信託会社で従来研究されていない側面、有価証券信託、金銭債権信託、不動産信託を取り上げ、銀行とは異なる信託会社像を総合的に解明したいからである。いずれもこれまで実態は不明のままであり続け、金銭信託のみに関心が集中してきたことの裏返しともいえよう。したがって本稿の課題追求は、日本信託業の全体像を解明することにつながり、未開の部分に照射することになる。

第二に、我が国の不動産業との関係である。もちろん、明治以降でも不動産業者は数多く存在し、その盛衰の歴史があるが、遅ればせながら不動産業の史的解明は進みつつある。たとえば大手不動産業者の社史にもその成果をみる<sup>(3)</sup>ことが出来るが、寡聞にして信託会社が不動産業界に果たした役割は不問のままのようである。<sup>(4)</sup>筆者は信託業法施行前における不動産業者的な信託会社の存在、その活動の重要さを指摘した作品を持つが、大正期

・昭和戦前期について触れることはなかった。<sup>(5)</sup> 本稿および続稿の実証的研究を通じて不動産業界における信託会社の役割にも触れることができるであらう。

第三に、不動産信託のほかに付随業務としての不動産業務を分析視野に加えたことである。不動産取り扱いでは類似しているにもかかわらず、前者は受託業務であって信託報酬を取得し、後者は代理行為であって手数料を取得する。不動産信託とするか不動産業務とするか顧客の選択がどうであったかは興味を持たれる点である。実態から差異の手がかりをつかみたい。不動産信託のほかに不動産業務を加え、わざわざ不動産諸業務として區別した所以である。

ただ、本稿は紙幅の関係もあって不動産信託に止め、不動産業務には及んでいないことを重ねてお断りしておく。

#### (分析方法)

第一〜三論文がそうであったように、本稿も都市大信託の事例として住友信託を、地方信託の事例として秋田、近江両信託を対象とした。いずれも第一次資料である会社帳簿が、目下のところ筆者によってこの三社しか発掘できなかったことに制約されている。むしろ現在としてはよくこの三社が残っていたというべきであって、実証分析をめざす以上これら帳簿に依存することになる。しかしさらに限定されるのは、三社にしても全期間的、本支店別に残存しているわけではなく、部分的なことである。これ以外には発掘の可能性が目下のところ皆無と思われるのでやむを得ないが、後述のごとくこれだけでも十分なファクトファイディングの役を果たしている。

秋田、近江両信託はともに昭和二(一九二七)年に設立されたから、分析対象時期が昭和戦前期に限定される

のは当然である。住友信託は大正一四（一九二五）年の設立であるが、残存帳簿は昭和期のものであって、対象時期は同様に昭和戦前期に限定される。帳簿の中には多少戦後にまたがっているものもあるが、戦後期はまったく事情を異にするので本稿では戦前期に限定しておく。

分析方法は住友信託の不動産信託では「土地及其ノ定著物ノ信託引受物件明細帳」により個人別の契約内容と取引推移が判明する。委託者名、受益者名、住所、契約期間、信託報酬率、信託目的、特約条項など契約内容にかかわるものと、物件の種類（宅地、田、畑、山林、原野、建物など）、所在地、数量、金額、単価など取引内容にかかわるものがあり、かなり詳細である。本稿での関心に従い、その中から不動産信託利用者の性格、信託物件の性格、大きさ、取引推移など、考察に必要なものに限定する。秋田、近江信託も住友信託ほど詳しくはないが、類似の帳簿によっている。三社の不動産信託計数だけでなく、個別契約の内容まで踏み込んだ考察を意図している。

- (1) 『金融三層』とは、昭和五年四月から発行された月刊誌で、一五年頃まで続いた模様である。
- (2) 戦前の研究史としては、信託会社の不動産諸業務に触れるものはほとんどない。著名な白井規矩雅『日本信託業論』森山書店、昭和一〇年はまったく触れていないし、栗栖赴夫『信託及付随業務の研究』文雅堂、大正一三年は信託業法施行以前の信託会社の不動産管理業務について多少触れている（三七九～八四頁）。藤原泰『特殊信託研究』文雅堂、昭和八年が「第六章不動産信託の非発展性」を論じているが、実証的な分析は一切ない。
- (3) 最近の不動産関係の代表的な社史として『三井不動産四十年史』昭和六〇年、『丸の内百年のあゆみ—三菱地所社史』（上下）平成五年などがあるが、信託との関係はほとんど触れることはない。
- (4) 不動産業史としては、最近、石見尚『日本不動産業発達史—大正・昭和（戦前）および昭和三〇年代前半期』日本住宅総合センター、平成二年一二月、不動産発達史研究会『不動産業に関する史的研究（I）』日本住宅総合センター、平成六年二月があり注目されるが、いずれも信託会社についてわずかに触れた箇所がある。

(5) 筆者の東京信託、関西信託に関する論文において、それらが不動産業務に深くかかわっていたことを記述したことがある。前者は「日本最古の信託会社―東京信託の分析」『信託』復刊四七号、昭和三六年六月、後者は「大阪における代表的信託会社―関西信託の分析(1)(2)」『同』四九号、五〇号、三六年十二月、三七年四月である。

## 二 日本信託業における不動産信託の推移

一般に金融機関と不動産との関係では、貸付金の担保としての不動産(担保流れとしての不動産取得もある)、店舗等の営業用不動産、余剰資金による投資不動産などが考えられるが、それらは銀行、信託、保険、いずれも共通であり、ここでの考察の対象とはしない。問題は他の金融機関で行っていない不動産諸業務である。ここでは取りあえず、受託業務としての不動産信託の推移に限定しておく。

不動産信託は信託業法上は「土地及其ノ定著作物ノ信託」と称し、土地、建物、構造物、付属物が対象とされる。理念的には信託目的として管理、運用、処分が考えられるが、処分は信託するまでのこともなく、運用も例は少なく、多くが管理目的であった。一般的にいえば、不動産信託が発生する場合は、①不動産所有者に管理能力が欠如または不足しているか(たとえば妻や子が遺産を相続しても管理運用の知識を持たないとか、所有者が多忙のため管理する余裕がないとか、大量の不動産を所有するかあるいは多数箇所所有して管理しきれないなど)、②不動産所有者が不動産所在地に不在のため自らの管理が不能か(たとえば海外赴任のため長期に不在となるか、もともと遠隔地に居住しているとか)、③自ら管理するより委託した方が経済的であるか、④不動産を積極的に運用して収益向上を図るなどである。

戦前の日本信託業における不動産信託の推移を追ってみると、第1表のごとくである。大正一三年下期、全国

第1表 全国信託会社の不動産信託の推移 (単位：千円)

(下期末)	口数	金額(a)	一口当り(円)	信託財産総額(b)	a/b(%)
大正13	80	6,683	83,549	156,159	4.28
14	121	11,090	91,659	327,614	3.39
15	191	19,848	103,919	613,340	3.24
昭和2	252	23,524	93,351	926,056	2.54
3	332	24,411	73,528	1,267,864	1.93
4	395	27,075	68,546	1,436,365	1.88
5	450	27,895	61,989	1,429,156	1.95
6	487	29,266	60,094	1,474,822	1.98
7	534	30,143	56,447	1,460,811	2.06
8	597	32,536	54,499	1,615,747	2.01
9	641	32,566	50,805	1,826,570	1.78
10	717	32,722	45,638	2,029,156	1.61
11	743	34,972	47,069	2,242,587	1.56
12	793	35,712	45,035	2,396,562	1.49
13	863	42,982	49,805	2,712,862	1.58
14	964	51,289	53,204	3,185,808	1.61
15	1,089	57,227	52,550	3,516,990	1.63
16	不詳	61,218	不詳	3,837,857	1.60
17		63,692		4,294,014	1.48
18		65,194		5,225,046	1.23
19		69,267		6,538,702	1.06

〔備考〕『銀行局年報』『信託協会会報』より計算の上作成。下期末は11月末だが、18年から翌年3月末。

で僅か八〇口でスタートした不動産信託は、日本信託業の第二の黄金時代といわれる昭和一一年下期で、まだ七四三口、三四九七万円の残高、信託財産は二二億四二五九万円であるから、僅か一・五六%の比重に過ぎない。敗戦間近い二〇年三下期で不動産信託は六九二七万円、信託財産六五億三八七〇万円の一・〇六%に下がっている。すなわち、不動産信託は大正末期でこそ信託財産の三〜四%を占めたが、多少の上下を伴いつつ、傾向として低下を続け、信託財産の大勢、つまり金銭信託の伸びから置いてけぼりを喰ったのである。要するに、顧客は日本全体からみてもごく少数の資産家層と

第2表 全国不動産信託の期間別／金額別内訳

(単位：千円)

		昭和2年下期			昭和4年下期			昭和11年下期			昭和15年下期		
		口数	金額	構成比	口数	金額	構成比	口数	金額	構成比	口数	金額	構成比
期間別	10年以上	44	4,247	18.1	150	10,033	37.1	472	24,296	69.5	809	45,626	79.7
	5年以上	48	2,610	11.1	85	3,303	12.2	163	6,478	18.5	191	6,160	10.8
	2年	41	1,287	5.5	49	2,183	8.1	53	1,481	4.2	49	3,998	7.0
	2年未満	7	174	0.7	5	879	3.2	10	388	1.1	4	174	0.3
	無期間	112	15,204	64.6	106	10,675	39.4	45	2,327	6.7	36	1,266	2.2
	合計	252	23,524	100.0	395	27,075	100.0	743	34,972	100.0	1,089	57,227	100.0
金額別	10万円以上	45	18,882	80.3	61	19,387	71.7	92	21,722	62.1	131	35,530	62.1
	1万円	127	4,281	18.2	208	7,107	26.2	378	12,104	34.6	565	19,917	34.8
	500円以上	78	360	1.5	124	580	2.1	262	1,141	3.3	882	1,775	3.1
	500円未満	2	1	0	2	1	0	11	3	0	11	4	0

〔備考〕『銀行局年報』より計算の上作成。

思われ、金銭信託の顧客よりかなり上層と考えられる。とはいえ一口当たり金額で分かるように、大正一五年下期に一〇万円を超えたものの、以後一貫して低下し、昭和一一年下期ですでに四・五万円程度にまで縮小した。半減したわけで、別言すれば不動産信託の絶対額が増大するにつれ、それまでの大口資産家より相対的に小口の資産家が含まれるようになったと解せられる。

不動産信託の性格を確認するために、期間別、金額別に分解した第2表をみよう。昭和二年下期、四年下期、一一年下期、一五年下期の四つの時点だけであるが、昭和二年下期では「期間の定めなきもの」が六五％で、



第3表 不動産信託各社別 (単位:千円)

社名	昭4/11	11/11	16/11
四大財閥系信託			
井菱	3,493	4,615	6,282
三三	1,377	2,090	3,455
住友	904	3,059	11,870
安田	2,017	3,964	4,198
準大手信託			
同西	2,096	5,258	
関池	4,643	7,728	
鴻崎	287	829	
川野	226	768	3,375
		2,006	2,166
東京・大阪の中小信託			
虎屋	140	159	
千代田	44		
織田	591	724	814
大信	6,390		
加国	1,390		
島際	398	126	732
地方信託			
仙台	127	127	
新瀨	40	288	618
富山	27	136	472
中京	520	596	823
近畿	20	18	20
大正	17	141	141
第興	59	118	
名古屋	115	259	409
南海	101		
奈良	47	100	
福井	74	205	302
青森	67	116	302
秋田	102	90	
讚岐	1,206	911	947
岐阜	49	41	
盛岡	58	186	290
盛岡	184		
合計	27,075	34,972	61,218

〔備考〕『信託協会会報』より作成。

「一〇年以上」一八%と大差があったが、次第に変化して一一年下期では「期間の定めなきもの」が七%となり、七〇%までが「一〇年以上」であって、完全に逆転した。そして一五年下期には一〇年以上がほぼ八〇%にまで増加する。一一年以降不動産信託は長期間であることが一般化したのである。また、二年下期では「一〇万円以上」が八〇%を占めていたのに、次第に低下して一一年下期には六二%へ、「一〇万円以上」が三五%へと上昇している。一五年下期でも変わらない。要するに、期間は長期化し、金額はやや小口化したわけである。金銭信託の一口当たりが約九〇〇〇円であるから、「一〇万円以上一〇万円未満」は、かなり大きいというべきであろう。各社別に整理したのが第3表であるが、戦時体制期まで視野に入れる必要から昭和四年下期、一一年下期、一

第4表 不動産信託の比重（信託会社グループ別）（単位：千円）

区分	昭和4年下期			
	社数	信託財産総額(a)	不動産信託(b)	b/a(%)
四大財閥系信託	4	1,001,089	7,792	0.78
準大手信託	4	246,190	7,252	2.94
東京・大阪の中小信託	10	124,715	9,190	7.37
地方信託	19	64,371	2,840	4.41
合計	37	1,436,365	27,075	1.88
	昭和11年下期			
四大財閥系信託	4	1,498,138	13,729	0.92
準大手信託	5	617,680	16,589	2.69
東京・大阪の中小信託	5	41,558	1,321	3.18
地方信託	17	85,211	3,332	3.91
合計	31	2,242,587	34,972	1.56
	昭和16年下期			
四大財閥系信託	4	2,518,317	25,805	1.02
準大手信託	3	1,066,942	27,031	2.53
東京・大阪の中小信託	2	84,727	1,546	1.82
地方信託	10	167,872	6,836	4.07
合計	19	3,837,858	61,218	1.60

〔備考〕『信託協会会報』より計算の上作成。千円未満切捨。

六年下期の三時点をとった。四年から一年にかけては緩慢な増加にみえるが、廃業に追込まれた信託大信社、加島信託、盛岡信託、千代田信託や、関西信託に合併された名古屋信託を除くと、四年下期一八九七万円が三四九七万円へ一・八倍の伸びとなるから、一年から一六年にかけての伸び一・八倍と比較して同等の増加といえよう。一六年までに消滅した共同、関西、鴻池は合併して三和信託となり、虎屋信託、仙台信託、南海信託、奈良信託、讃岐信託は三和信託に吸収され、廃業は大正興業信託、青森信託だけであったから、一六年の不動産信託全体は消滅した信託会社もほぼ引き継ぎつつ発展したものと見えよう。

不動産信託がいかなるグループによって受託されていたかをみたのが第4表である。すなわち、①四大財閥系信託（三井、三菱、住友、安田の各信託）、②準大手信託（関西、共同、鴻池、川崎、野村の各信託、前三社は合併後三和信託）、③東京・大阪における中小信託、④地方信託に分けてみると、昭和四年下期では東京・大阪における中小信託が最大のグループとなっているが、信託大信託が異常に多いため、それ以外の中小信託には多額なものはない。地方信託は数こそ多いが、受託高は僅かである。一年下期になると多額だった信託大信託がすでに消滅し、中小信託が淘汰されたので、③グループの受託高そのものが激減した。①と②の両グループ、特に準大手信託が増加して四大財閥系信託を凌駕した。④の地方信託も非発展的である。一六年下期になるとそれぞれのグループの受託高が増加したが、業界構造は大きくは変わらない。四大財閥系信託と準大手信託が不動産信託受託高に占める比重は、昭和四年下期五・六％、一年下期八六・七％、一六年下期八六・三％と推移し、大信託への集中度は一年までに急上昇した。しかし信託財産総額における同様な比重を計算してみると、八六・八％、九四・三％、九三・四％と一層高く、金銭信託での集中度が極めて高いことがわかる。すなわち、不動産信託での集中度が高いとはいえ、金銭信託のそれにはまだ及ばなかった。また、金銭信託では四大財閥系信託だけで七割を超えるほどに集中しているのに対し、不動産信託では準大手信託の比重が一年下期から四大財閥系信託を上回り、金銭信託とは異なった様相をみせている。関西、共同信託が四大財閥系信託各社と互角あるいはそれ以上の受託実績を誇っていたからである。

一年から一六年にかけて四大財閥系信託、準大手信託が受託増加をみせた。地方信託も一見発展したようにみえても、兵庫大同信託が急増したためであって、それ以外の地方信託の増加は問題とするにはあたらない。ただ地方信託の不動産信託は少ないとはいえ、信託財産の中での比重は三時点で四・四一％、三・九一％、四・〇

七%のごとく、他グループよりは高い。逆に言えば、他グループ、特に四大財閥系信託は金銭信託の吸収力が強い。そのため、不動産信託の比重はきわめて低く（一%前後）、地方信託では金銭信託が集まらず、相対的に不動産信託の比重が高く表示されるからである。

本稿で対象とする住友信託はいうまでもなく四大財閥系信託に属し、一一年下期ではその中で突出した受託高を示し、秋田、近江信託は地方信託に属するが、後述するように秋田信託は地方信託の中でも不動産信託の比重の高い方、近江信託は低い方に属し対照的である。ところでわが国の不動産信託には特殊事情が存在する。

第一に、農地の信託が大蔵当局の行政指導により抑制されたとされる。すなわち、大地主が小作地を信託すれば、小作争議発生の場合、管理責任を持つ信託会社に小作人が押し掛け、信託会社が矢面に立つことになり、他の委託者に悪影響を及ぼす危険がある、したがって信用を重んじ、健全であるべき信託会社が農地を受託すべきではない、という論理であった。農地の信託が禁止されれば、土地の大部分を占める農地が不動産信託の対象から脱落することになり、不動産信託発展の可能性が大きく制限されることを意味する。地主小作関係が広範にみられ、小作争議が激化する情勢の下で、当局は農地信託を危険視したわけである。しかしのちにみるように秋田信託では農地信託は少なからず受託されており、通説に反することになる。

第二に、不動産信託にかけられる登録税が重く、不動産信託の発展を阻害したといわれる。すなわち、登録税が価額比例であるため、大口物件では税負担を重く感じ、委託をやめることにつながる。信託業界は価額比例に代わって、一件いくらの定額制を繰り返し要望したが、当局は応じなかった。

第三に、不動産信託は受託者にとって低採算であること、したがって積極的に受託拡大に取り組む意欲に乏しいことを指摘しておかねばならない。不動産は文字通り「動かすことのできない」財産であって、かつ個別性が

強いため、分別管理の原則が貫徹され、合同運用可能な金銭信託と比較すれば管理コストは割高とならざるを得ない。

以上の諸点は、不動産信託が金銭信託、有価証券信託と比較して相対的不振であることの理由となる。第一、第二は明らかに日本独特の事情といえるが、第三はそれだけでは日本独特とはいえない。日本の場合、信託会社が金融分野における伝統的な分業主義の下、信託専業者として自立するには、採算不芳な業務を敬遠することになる。このような条件を加味すれば相対的不振の理由になり得るであらう。

### 三 都市大信託会社における不動産信託の事例——住友信託の場合

#### 1 同社営業における不動産信託の地位

ここでの分析対象は住友信託本店における不動産信託である。<sup>(1)</sup> 地域的には大阪に所在する本店の営業区域での受託であるが、同社全体における本店の位置づけを明らかにしておこう。戦前期の同社には本店、東京支店、福岡支店、名古屋支店で不動産信託の実績を持つが、信託業にとって第一の黄金時代である昭和四年下期（一月末）、第二の黄金時代である一一年下期、戦時体制期の最中、太平洋戦争直前の一六年下期の三時点で本支店を比較したのが第5表である。そこからは次の諸点が結論される。

第一に、昭和四、一一年では本店の不動産信託が、同社全体で圧倒的比重を占めているが（残高で九割前後）、一六年では東京支店での受託がにわか増加して、本店に拮抗するほどになった。正確にいえば一三年に東京支店の受託が急増したからである。福岡支店も急増し、本店でも一一年と比較すれば倍増している、本支店それぞれで不動産信託が増加したわけである。中でも東京支店の急増振りが目立った。第3表でみたように、住友

第5表 住友信託の不動産信託（本支店別）（金額単位：千円）

時 期	区 分	本 店		東京支店		福岡支店		名古屋支店		合 計		
		口数	残高	口数	残高	口数	残高	口数	残高	口数	残 高	
昭 4/11	受託合計 平均値	12	853	1	40	1	11			14	905	
			@71		@40		@11				@65	
	金 額 別	10万円以上	2	412							2	412
		1万円以上	9	436	1	40	1	11			11	488
		500円以上	1	5							1	5
	期 間 別	10年以上	1	81	1	40	1	11			3	133
5年以上		5	525							5	525	
2年以上		6	247							6	247	
昭11/11	受託合計 平均値	40	2,654	7	240	14	166			61	3,060	
			@66		@34		@11				@50	
	金 額 別	10万円以上	8	1,494							8	1,494
		1万円以上	29	1,138	5	228	8	137			42	1,503
		500円以上	3	23	2	12	6	29			11	63
	期 間 別	10年以上	10	875	2	108	7	117			19	1,100
5年以上		25	1,551	4	123	4	28			33	1,702	
2年以上		5	228	1	9	3	20			9	258	
昭16/11	受託合計 平均値	78	5,544	41	4,866	40	1,306	1	155	160	11,871	
			@71		@119		@33		@155		@74	
	金 額 別	10万円以上	16	3,519	7	3,971	2	550	1	155	26	8,195
		1万円以上	54	1,960	24	825	26	703			104	3,488
		500円以上	8	64	10	70	12	52			30	187
	期 間 別	10年以上	43	3,420	26	4,609	14	269			83	8,298
5年以上		27	1,248	13	227	17	297	1	155	58	1,927	
2年以上		8	877	2	29	9	740			19	1,646	

〔備考〕 住友信託の業務報告書より計算の上作成。

信託が業界の中でも突出した増加であった。

第二に、昭和四年で僅か一四口、一一年で六一口に増加したが、一六年でも一六〇口に過ぎず、金銭信託と比較すれば委託者がきわめて限定されていたことを暗示している（別稿で検討した有価証券信託の委託者も同様な姿であった）。四年では東京、福岡支店には各一口の受託がたっただけで、一一年までに若干受託口数はふえたが、なおも本店が全体の三分の二を占めていた。ところが一六年には本店は五割弱となり、東京、福岡両支店合計が本店を上回る口数となっている。

第三に、一口当たりの平均値を計算してみると、本店は一貫して七万円前後で大口性を保っている。四年、一年の東京支店は三〜四万円、福岡支店に至っては一万円強と相対的に小さく、本店ほどの大口がなかったことを表している。確かに本店には一〇万円以上の大口が幾人かいる。ところが、一六年では東京、福岡にも一〇万円以上の大口が出現し、平均値は東京が約一二万円で本店より多額であり、福岡も三倍の三万円強へと変化した。また名古屋支店の唯一の受託が一六万円弱の大口であったことも目立つ。すなわち、本店以外でにわかに大口の受託が出現したわけで、とくに東京支店では例外的な大口受託があったと推定できる。

第四に、受託期間は四、一一年では「五年以上」が中心であるが、「一〇年以上」が本支店を通じて早くからあって、一六年では「一〇年以上」に中心が移ったといえよう。要するに、一六年時点では大口化、長期化が急速に進み、とくに支店で目立っている。

以上のように、本店受託分は四、一一年段階までは全社を代表しうるほど大きな比重を占め、大口委託者が多かったのである。一口平均値は全国水準より多額で、大信託らしい大口性を反映しているようである。ただ一六年段階になると、本店の地位は下がり、急増した東京支店が浮上してくる。とはいえここでの分析対象が本店で

あるということは、同社全体を相当程度代表していることは変わらない。

(1) 住友信託の不動産信託は、すでに筆者が『住友信託銀行五十年史』の中で若干明らかにしている。ここでは紙幅の關係上、また「社史」の制約上、十分に考察できなかった。本稿はその成果を意識した上で、帳簿ベースに踏み込んでより詳細に考察を深めている。

## 2 本店不動産部（大阪）の実例

さて、本店不動産部で受託した不動産信託は創業以来、昭和二〇年頃までに一四七口（実人数一三五人）が確認されるが、第6表に示したのはそのうち明細が判明した九六口である。そのうち複数口の委託者（前田栄治郎六口、藤原伊兵衛、吉田光太郎各二口）がいるので、実人数は八九人であった。本稿では基本的には、この九六口について分析する。

### (1) 信託契約

委託者が自己以外に受益者を定めているケースは二人に過ぎない。ほぼすべてが委託者兼受益者、すなわち自己信託であったことを示している。信託利用が管理能力不十分である場合に発生することを前述したが、親権者、後見人を定めている場合は、おそらく未成年等の理由から不動産所有者が管理能力に乏しいケースであることを意味し、その数は八九人中親権者七人、後見人四人であって（計一人、一二・三％）、一三五人に拡張した場合でも親権者二人、後見人二人を追加する程度である（計一人、一一・一％）。また女名義が二人あり、一三五人に拡張すればさらに七人を追加することができる（計二人、二一・五％）。女名義のすべてを管理能力不十分といえるかは疑問であるが、幾人かはそうであろう。いずれにせよ管理能力不十分を見積もって



も三割程度であり、不動産信託の委託者の大部分は自益信託で、一応管理能力を持ちながら何らかの理由で信託するケースといえよう。

信託目的をみると、管理目的の場合が六八口、管理及び処分目的の場合が二八口であった。処分目的は不動産信託では意味が薄いと前述したが、現実には、管理の過程ないし結果において処分の可能性を考えての「管理及処分」と思われる。九六口をみる限り運用目的を掲げる者はなく、もともと帳簿の記載予定には管理と処分だけがあって、運用を予想していなかったのかもしれない。

(2) 契約時期

戦前期の受託は年間どの程度の頻度で発生したのか。

昭二	三	四	五	六	七	八	九	一〇	一一	一二	一三	一四	一五	一六	一七	一八	一九	計		
a	一	二	一	二	四	二	三	八	二	六	七	五	一一	一四	九	九	七	四	九六	
b	二	(一)	二	三	(一)	(五)	二	六	一三	六	八	七	八	一一	二四	一〇	九	(二)	(三)	二四七

右欄(a)は九六口がどの年に幾口受託されたかを表し、左欄(b)は一四七口についてである。括弧内は年度が特定できず一部推定を含み、二、三、四、五、六、七、八、九、一〇、一一、一二、一三、一四、一五、一六、一七、一八、一九を除く。

帳簿の契約番号から類推すると、大正一四年七月の創立以来、昭和二年五月の第六号までの間に五口があったことは断定できるので、四年までの五年間は年平均三口程度の受託であったと思われる。以後昭和七年の二口を除けば、少なくとも年間五、六口、多い年は一〇口以上の受託であった。九年を別として戦時体制下の二四、一五年、一八、一九年が多い。

産信託（本店受託分）

（金額単位：円）

管理報酬	処分報酬	土地	建物	その他	計	備考
0.003		33,143	6,000		39,143	大阪市西区西長堀北通り
0.0045		15,379	14,621		30,000	大阪市東区淡路町
0.003		262,093	45,283		307,376	大阪市東区東雲町
0.0008		76,320	40,131		116,451	大阪府泉北郡高石町
0.006		14,971	7,100		22,071	大阪市東区久宝寺町
0.005	0.01	32,375	8,827		41,202	大阪市天王寺区烏ヶ辻町
0.005		59,172	11,194		70,366	大阪市東区東雲町
0.003		38,725	5,302		44,027	大阪市東区塩町
0.005	0.01	41,947	10,246		52,193	大阪市住吉区阿倍野筋
0.007	0.02	5,050	1,458		6,508	大阪市北区滝川町
0.003		210,961			210,961	神戸市兵庫区松原通り
0.0038		54,102	12,630		66,732	大阪市東区内本町
0.005		12,170			12,170	兵庫県有馬郡有野村
0.0058		113,915	20,596		134,511	大阪市浪速区新川2丁目
0.005		53,994	16,851		70,845	大阪市此花区亀甲町
0.002		37,641	1,225		38,866	神戸市神戸区下山手通り
0.003	0.01			18,250	18,250	大阪市西成区辰巳通り
0.00197	0.01	18,651	6,780		25,431	兵庫県武庫郡住吉村
0.0015	0.01	16,992	9,070		26,062	西宮市殿山町
0.003		6,769	12,669		19,438	大阪市東区橋詰町
0.004	0.01	16,450			16,450	神戸市葺合区神若通り
0.004		40,186	12,821		53,007	大阪市此花区福島南3丁目
0.006	0.02			16,160	16,160	大阪府豊能郡池田町
0.002		28,452			28,452	神戸市神戸区北長狭通り
0.004		11,258	7,642		18,900	神戸市葺合区籠池通り
0.005		11,529	2,915		14,444	大阪市東区内本町
0.005		4,309	19,806		24,115	大阪市住吉区昭和町
0.0045		119,731	12,476		132,207	大阪市天王寺区東高津南之町
0.005		70,010	13,954		83,964	大阪市天王寺区上三宮町
0.002		29,617	4,978		34,595	大阪市西区幸町
0.003		27,415	7,347		34,762	大阪市天王寺区非田院町

第6表 住友信託不動

番号	受託者	住 所	契約日	満期 (年)	延長 (年)	解約日	差引 (日)
6	梅本富佐子	兵庫県川辺郡川西町	昭2.5.10	3	10	20.6.2	6598
11	山田三郎益	兵庫県武庫郡精道村	昭3.3.24	10	10	20.6.21	6298
12	木村松太郎	大阪府豊中市新免	昭3.5.23	5	15	24.11.10	7841
17	石川文右衛門	大阪府泉北郡高石町	昭5.1.7	2	11.6	20.4.4	5566
19	堀越千次郎	大阪市旭区新森小路北	昭5.4.8	5	10	20.10.31	5685
24	樋口加代	芦屋市芦屋	昭6.6.9	4	9	20.11.29	5287
25	末次吉次郎	東京市淀橋区十二社	昭6.6.25	4	9	20.10.23	5234
26	坂井ユキ	大阪市南区塩町通	昭6.7.29	5	8	20.6.4	5059
27	植田輝太郎	大阪市住吉区阿倍野筋	昭6.12.4	3	4	19.7.7	4599
28	山田喜代他2	大阪市北区曾根崎	昭7.2.8	3	9	20.10.31	5014
29	泉田武	神戸市湊区楠谷町	昭7.11.29	15		21.2.27	4838
30	飯田秀治郎	西宮市千歳町	昭8.5.3	6	4	20.6.18	4429
32	広岡久右衛門	大阪市西区土佐堀通り	昭8.6.7	9.6	10	27.7.28	6991
35	下村貴志太郎	兵庫県川辺郡小浜村	昭8.11.30	5	5	20.7.3	4233
37	田中静子	大阪市此花区玉川町	昭9.5.14	10		19.5.31	3670
38	鴨田つる	神戸市神戸区下山手通	昭9.5.23	5	5		3652
39	藤原伊兵衛	西宮市殿山町	昭9.5.23	5	5	21.7.2	4423
41	保倉常太郎	西宮市今津町	昭9.8.24	5	5		3652
45	藤原伊兵衛	西宮市殿山町	昭9.11.19	5	5	23.4.14	4895
46	仲アサ	兵庫県武庫郡住吉村	昭9.11.25	3	6	20.6.7	3847
47	後藤一郎	名古屋市東区田代町	昭9.11.29	10		21.8.8	4270
48	野中市兵衛	大阪市住吉区田辺東之町	昭9.12.22	2	5	20.6.6	3819
49	宝来靖親	大阪市南区三津寺町	昭10.4.8	5	5	25.4.22	5493
53	河南清蔵	神戸市神戸区北長狭通り	昭10.8.27	5	5	21.3.10	3848
55	小堀喜八郎	神戸市荻合区籠池通り	昭11.4.15	2	7	20.7.31*	3394
57	荻野宇のえ	大阪府豊能郡池田町	昭11.5.28	5	5	20.8.20	3371
58	飛鳥井正造	大阪市南区日本橋筋	昭11.6.23	3	3	33.6.22	8034
60	山本次郎親	大阪府豊能郡箕面村	昭11.11.16	5	5	20.9.30*	3240
61	住友保丸	大阪市天王寺区悲田院町	昭11.12.16	30		21.1.31*	3333
62	永田増	兵庫県武庫郡精道村	昭11.12.26	10		21.8.31*	3535
63	住友理助	大阪市天王寺区悲田院町	昭12.1.16	29.11		21.12.14	3619

管理報酬	処分報酬	土 地	建 物	その他	計	備 考
0.003	0.02	20,100		5,000	25,100	大阪市住吉区塚塚山中
0.005	0.02	27,883	4,711		32,594	大阪市西区京町堀
0.006		17,236	4,626		21,862	大阪市東区高麗橋詰町
0.007	0.02	2,382	15,574	7,990	25,946	大阪府中河内郡八尾町
0.006		19,286	3,634		22,920	大阪市南区高津町
0.002		82,060	41,163		123,223	西宮市東町2丁目
0.0013		392,051	124,997		517,048	大阪市南区高津町2番丁
0.006		16,235	10,752	9,280	36,267	西宮市殿山町
0.007			4,102	2,220	6,322	大阪府中河内郡八尾町
無記入		15,672	4,836		20,508	大阪市東区北新町
0.005		7,065	7,079		14,144	京都市伏見区桃山町
0.006		32,075	34,236	21,750	88,061	京都市上京区上賀茂朝露ヶ原町
0.004		25,023	18,400		43,423	大阪市北区旅籠町
0.006		8,433	8,731		17,164	大阪市住吉区浜口町
0.006		12,522	3,522		16,044	大阪市南区高津町2番丁
0.006		16,645	4,124		20,769	大阪市浪速区恵比寿町
0.003		42,024	9,923		51,947	大阪市住吉区阿倍野筋
0.007		2,812	4,275		7,087	大阪府中河内郡八尾町
0.0035		110,761	5,741		116,502	大阪市南区末古橋通り
0.003	0.02		13,189	24,740	37,929	大阪府南河内郡藤井寺町
0.003		72,352	26,394		98,746	大阪市東区今橋
0.0055		36,202	17,907		54,109	京都市中京区高倉通り
0.007		8,308	5,494		13,802	京都市上京区上賀茂
0.003	0.02	83,519	41,483	475	125,477	西宮市霞町
0.006	0.02			9,900	9,900	和歌山市和歌浦
0.003	0.02	11,620	1,894	345,120	358,634	大阪市東淀川区南大道町
0.003	0.02	213,700	7,875	35,140	256,715	京都市左京区粟田田鶴居町
0.005	0.02	54,260	5,315		59,575	大阪市東区石町
0.0025	0.02	26,417			26,417	大阪市北区堂島浜通り
0.0035		10,090	5,134		15,224	堺市柳之町
0.003		25,685	7,715		33,400	京都市上京区下立売
0.005		51,424	6,057		57,481	大阪市北区絹笠町

番号	受託者	住 所	契約日	満期 (年)	延長 (年)	解約日	差引 (日)
64	鹿田 静七	大阪市住吉区帝塚山中	昭12. 3. 1	5	10	23. 5. 28	4106
65	福田 武雄	東京市世田谷区玉川奥 沢町	昭12. 4. 1	3	8	(23. 3. 31)	4017
66	長明 太郎	大阪府豊能郡箕面村	昭12. 7. 10	5		(17. 7. 9)	1825
67	岩田 喜典	西宮市名次町	昭12. 7. 17	5		(17. 7. 16)	1825
68	山崎 幸子	大阪市住吉区天王寺町	昭12. 10. 15	10		(22. 10. 14)	3651
69	勝部 重一郎	後大分県北海部郡小佐井 村	昭12. 12. 29	5	6	23. 5. 8	3783
70	伊藤 長兵衛	益大阪市南区高津町	昭13. 3. 24	20		22. 7. 22	3407
74	森 孝太郎	西宮市殿山町	昭13. 7. 26	3	3	22. 11. 1	3385
75	飛岡 トキ	東京市中野区江古田	昭13. 10. 24	3	4	23. 5. 26	3502
76	小堀 しづ	大阪市東区北新町	昭13. 11. 19	5		20. 10. 23	2530
77	石井 颯一郎	神奈川県三浦郡浦賀町	昭13. 12. 24	5		22. 2. 28	2988
78	柿谷 重太郎	京都市上京区上賀茂	昭14. 2. 3	5		19. 4. 15	1898
79	藤原 てい	大阪市北区旅籠町	昭14. 3. 24	5		19. 12. 13	2091
81	小寺 晴子	親大阪市住吉区浜口町	昭14. 5. 29	13		27. 7. 24	4805
82	上田 敏子	大阪市南区瓦屋町	昭14. 6. 13	20		20. 7. 3	2212
83	永田 ヌイ	大阪市住吉区阪南町	昭14. 6. 19	3		17. 6. 18	1095
84	福田 又兵衛	兵庫県川辺郡川西村	昭14. 7. 27	3		19. 11. 14	1937
85	三宅 源次郎	天津日本租界旭街	昭14. 8. 19	5		21. 5. 6	2452
86	土井 庄兵衛	大阪市住吉区昭和町	昭14. 9. 12	3		20. 8. 24	2173
87	山村 健一	大阪府泉北郡曙尾村	昭14. 9. 16	20		25. 2. 22	3812
88	吉田 光太郎	大阪市東区伏見町	昭14. 11. 16	20		(34. 11. 15)	7304
89	前川 久一	京都市中京区高倉通り	昭14. 12. 29	10		21. 4. 19	2303
90	中村 泰尚	親京都市上京区上賀茂	昭15. 3. 7	2		21. 4. 19	2234
91	前田 栄治郎	西宮市相生町	昭15. 2. 9	20	6	(31. 2. 8)	5843
92	前田 栄治郎	西宮市相生町	昭15. 2. 9	20		22. 2. 26	2574
93	前田 栄治郎	西宮市相生町	昭15. 2. 9	20		22. 2. 27	2575
94	前田 栄治郎	西宮市相生町	昭15. 2. 9	20		25. 5. 23	3756
95	前田 栄治郎	西宮市相生町	昭15. 2. 9	20	2	26. 9. 3	4224
96	前田 栄治郎	西宮市相生町	昭15. 2. 9	20		25. 6. 17	3781
97	豊浦 モト	堺市柳之町	昭15. 4. 5	10	8	30. 9. 7	5633
98	前田 千代	大阪市北区中之島	昭15. 4. 20	5		19. 3. 16	1426
99	和田 康一	後西宮市越木岩	昭15. 5. 3	8		20. 11. 30*	2037

管理報酬	処分報酬	土地	建物	その他	計	備考
0.007		4,345	6,636	14,640	25,621	大阪府中河内郡繩手村大字河
0.005		6,300	2,828		9,128	大阪市西区江戸堀
0.007		6,480	3,265		9,745	布施市足代
0.007		6,524			6,524	神戸市港区熊野町
0.002	0.02	25,636	3,058		28,694	大阪市住吉区西今川町
0.007	0.02	2,626	5,104		7,730	大阪府泉北郡暁尾村
0.005		13,727	13,899		27,626	豊中市大字新免
0.005		38,978	15,160		54,138	神戸市神戸区下山手通り
0.005		33,793	12,706		46,499	京都市中京区押小路通車屋町
0.003		47,419		60,335	107,754	兵庫県武庫郡本山村岡本
0.003	0.02	71,040	15,075	37,480	123,595	西宮市城山
0.003	0.02			7,200	7,200	西宮市城山
0.005		525,367	70,406		595,773	大阪市港区九条北通3丁目
0.005		128,359	33,886		162,245	大阪市西区土佐堀船町
0.005		37,670	12,227		49,897	大阪市南区長堀橋筋
0.003	0.02	279,998	61,890		341,888	兵庫県武庫郡本山村岡
0.004		17,910	27,164		45,074	大阪市東淀川区長柄西通
0.005		36,620	17,179		53,799	大阪市住吉区天王寺町
0.0025		67,634	36,003		103,637	大阪市東区横堀
0.0025		20,400	26,100	5,940	52,440	西宮市松園町
0.005		35,544	12,618		48,162	大阪市南区塩町通
0.003	0.02	72,473			72,473	神戸市兵庫区湊町
¥50	0.02	84,271	43,864		128,135	大阪市住吉区平野大通
¥25		9,360	57,186	1,500	68,046	大阪市住吉区西今川町5丁目
0.005	0.02	103,910	23,458		127,368	大阪市西区土佐堀通
¥15		18,800	41,580		60,380	西宮市清水町
¥25			45,707		45,707	大阪市天王寺区堂ヶ芝町
¥25		25,654	30,922		56,576	兵庫県武庫郡鳴尾村鳴尾字中

番号	委託者	住 所	契約日	満期 (年)	延長 (年)	解約日	差引 (日)
100	柏尾 七三司	後大阪市東淀川区本庄西 通り	昭15. 5. 9	5	8. 4	23.12. 9	3136
101	吉田 光太郎	大阪市東区伏見町	昭15. 8. 29	10		(25. 8. 28)	3651
102	中村 嘉造	滋賀県犬上郡多賀村	昭15.11. 25	5		21. 5. 20	2002
103	樋口 ふさ	神戸市湊東区古湊通り	昭15.12. 31	5		23. 3. 6	2622
104	後藤 久吉	大阪市住吉区西今川町	昭16. 1. 16	5	11	(32. 1. 15)	5843
106	長沢 親政	京都市左京区下鴨膳部 町	昭16. 4. 1	3		21. 8. 31*	1978
107	斉藤 直政	豊中市大字新免	昭16. 4. 23	5	5	23. 3. 25	2528
108	新谷 彦太郎	神戸市神戸区下山手通 り	昭16. 4. 26	10		21.12. 31*	2075
109	木下 伝之助	大連市山県通（住友銀 行内）	昭16. 5. 20	5		21. 2. 16	1733
110	長尾 良一	兵庫県武庫郡本山村岡 本	昭16. 7. 18	5	10	(31. 7. 17)	5478
111	古田 武親	西宮市城山	昭16. 8. 25	23. 5		27. 5. 30	3931
112	古田 博子親	西宮市城山	昭16. 8. 25	23. 5		27. 5. 30	3931
113	和田 弥兵衛	大阪市西区本田町	昭16. 7. 28	3		18.10. 26	820
114	高岡 益蔵	大阪市西区土佐堀船町	昭17. 2. 4	5		22. 2. 6	1828
115	福山 す美	大阪市南区長堀橋筋	昭17. 3. 4	10		27.11. 28	3922
116	長尾 良一	京都市左京区下鴨東梅 木町	昭17. 3. 31	5		20.12. 20	1360
117	森本 平吉	大阪市東淀川区長柄西 通	昭17. 8. 26	5		23. 1. 19	1972
118	平野 いち	大阪府中河内郡八尾町	昭17.10. 19	5		22. 2. 28	1593
119	吉田 庄兵衛	大阪市東区横堀	昭17.10. 23	10		22. 2. 17	1578
120	吉田 正三	西宮市松園町	昭17.10. 23	10		25. 4. 7	2723
121	山際 音次	大阪市旭区関目町	昭16.11. 20	5		(22.11. 19)	1825
122	前田 又吉	西宮市松園町	昭17.11. 26	10		(27.11. 25)	3652
123	山本くに太郎	大阪市住吉区平野大通	昭18. 2. 4	3		18. 8. 9	186
124	柳川 匡子親	札幌市北四条西	昭18. 2. 5	6	9	(33. 2. 4)	5478
125	蒲生 浩	大阪府豊能郡箕面村	昭18. 3. 4	2	3	23. 6. 14	1929
126	森 重 候	西宮市清水町	昭18. 3. 9	3	3	23.12. 3	2096
128	木村 重遠	大阪市天王寺区堂ヶ芝 町	昭18. 5. 28	15		27.12. 25	3499
129	岩崎 左喜雄	兵庫県武庫郡鳴尾村	昭18. 7. 1	10	3	(31. 6. 30)	4748

管理報酬	処分報酬	土地	建物	その他	計	備考
¥130		161,268	135,833		297,101	大阪市東区鑪屋町
¥150	0.02	561,091	261,995	23,955	847,041	西宮市浜脇町
¥15		28,400	42,155		70,555	堺市旭ヶ丘辰巳通
¥25	0.02	41,947	10,246		52,193	大阪市阿倍野区阿倍野筋
¥20		58,590	14,030		72,620	大阪市東区北浜
96	28	5,479,303	1,842,985	647,075	7,969,363	

上作成。円位未満四捨五入。

解約の表示がないため、満期日を記載、\*印は、記載を判読したものの。

### (3) 信託期間

第6表では契約日、満期までを年表示(満期(年)欄)、延長期間を年表示(延長(年)欄)、解約日、信託された期間を日数換算(差引(日)欄)して掲げた。通常の信託契約では期間が定められ、満期日が特定されるが、現実には満期日に解約されるとは限らず、委託者の都合による満期前での解約(期限前解約と称しておく)、満期になってもそのまま放置しておく場合(期限流れと称しておく)、期間を延長して新たな満期日を設定する場合(期限延長と称しておく)など、種々のケースがありうる。現実には期限延長がかなり多く、当初の信託契約でしか把握していない信託統計は、必ずしも実態を反映していない。本稿では実態を把握する方法として、「日数計算」を導入した。すなわち、信託されていた期間を正確に反映するには、契約日と解約日を把握しその間の日数を計算する以外にない。なお、第6表のうち解約日で括弧付きは本店から他の支店に期間途中で移管された場合であって、移管先でいつ解約されたかが不明のため、移管日を解約日とみなして処理せざるを得なかった。したがって厳密には期間の実態は、ここでの結論より長いはずであるが、その差は僅少と想像される。日数計算で分析結果を示すのは分かりにくいので、ふたたび年に換算して表示すると次の通りである。



番号	委託者	住所	契約日	満期(年)	延長(年)	解約日	差引(日)
130	関根周吉	兵庫県加古川市尾上町	昭18. 7. 8	5	9	(32. 7. 7)	5113
141	坂口浩平	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	5		24. 2. 28	1795
142	小出太治郎	堺市旭ヶ丘辰巳通	昭19. 5. 25	5		24. 4. 21	1792
143	植田一, 卓治	後芦屋市山手町	昭19. 7. 7	13		27. 3. 4	2797
144	尾崎雅夫	大阪市東区北浜	昭19. 9. 21	5		25. 4. 18	2035
合計							

〔備考〕 1. 住友信託本店不動産部「土地及其ノ定着物ノ信託引受物件明細表」より計算の  
 2. 「益」は受益者, 「親」は親権者, 「後」は後見人の略。 解約日の( )内は,

	当初契約 期間(構成比)	契約更新 後の期間(構成比)	現実の 期間(構成比)
三〇年以上	一(一・〇〇)	一(一・〇〇)	三(三・〇〇)
二〇年以上	一四(一四・六)	一五(一五・六)	一一(一一・五)
一五年以上	二(二・一)	九(九・四)	三三(三四・四)
一〇年以上	一五(一五・六)	三五(三六・五)	三九(四〇・六)
五年以上	四二(四三・八)	二九(三〇・二)	一〇(一〇・四)
五年未満	二二(二二・九)	七(七・三)	九六(一〇〇)
	九六(一〇〇)	九六(一〇〇)	九六(一〇〇)

右にみる通り不動産信託は、契約時点で一〇年、二〇年という長期契約もあるが、多くは「五年以上」「五年未満」であった。具体的には、最長が住友保丸の三〇年、住友理助の二九年一ヵ月がこれに次ぎ、古田武、同博子の各二三年六ヵ月と続く。前田栄治郎の六口がすべて二〇年契約であることも、つけ加えておかねばならない。このように確かに最初から管理を長期間委託する積もりの者もあった。しかし多くは三年、五年など取りあえず信託してみようというケースが多かったのである。ところが満期になると延長ないし更新するケースが四二口あり、「契約更新後の期間」欄でみる通り「五年以上」「五年以下」が激減して「一年以上」「一〇年以上」にシフトしている。かくして一〇〜二〇年が契約の主流へと変化したのである。ただ第6表を合わせ検討すると、当初契約でみる限り、準戦時体制期、とくに昭和一

一年末頃の住友保丸・理助の三〇年契約をみるまでは、大多数が五年前後であり、戦時体制期に一〇年以上がやや多くなっている。

現実には第6表の解約日にみるように、敗戦後解約が相次ぎ、とくに期限前解約が多く発生して構成比が若干狂うことになる。すなわち、敗戦による状況変化を反映し、全体的に期間短縮を余儀なくされたのである。しかし二〇年以上継続したのが三口あり、「一五年以上」「一〇年以上」を合わせると四六%に及び、受託実績が長期間に亘ったことは明らかである。「五年以上」の四一%という数字も、敗戦が遅ればもっと長かった可能性があり、不動産信託の性格が長期であったことを否定するものではない。

さらに九六口の行方を追跡しておく、期限流れで解約したのも二六口(二七・一%)、期限と共に解約したのも三一口(三二・三%)、期限前解約三九口(四〇・六%)であった。六割までが満期到来か満期がきても流しておいてから解約しているので、いずれも信託契約が守られた部類に属する。期限前解約はその意味で異常なわけだが、いつ解約されたかが問われねばならない。敗戦前の解約は五口に過ぎず、二〇～二三年の戦後混乱期に二二口、二四～二七年で一一口、三〇、三一年で二口となっており、敗戦後の混乱期に不動産信託を解消せざるを得ない事情、おそらくは不動産の売却、処分が背景となっていたのであろう。

(1) これまで帳簿で分析した研究がないので、契約ごとの契約日、解約日がまったく知られていない。仮に把握できても日数まで計算するのは、手作業ではかなり面倒であるが、パソコンソフトを利用することによって解決した。

#### (4) 信託報酬水準

「土地及其ノ定著作物ノ信託引受物件明細帳」の記載方式によれば、信託報酬率は管理の場合、「引受時ニ於ケル信託不動産価額ノ」(「不動産信託収益ニ対シ」)の二方式が用意されているが、現実には後者の実例はなく、

すべて前者、すなわち信託不動産価額方式であった。報酬率は区々で、適用基準は明らかにし得ない。第6表から計算してみると、その実状は次のようである。

	○・七%	○・六%	○・五%以上	○・四%以上	○・三%以上	○・三%以下	その他	計
大口先	九	一〇	二四	七	二三	一二	一一	九六
	一	一	四	一	九	四	三	二一

右記の区分では不動産価額の○・五%と○・三%が多いが、○・五%以上の四三口と○・三%以下の三五口に大きく分かれている。不動産価額一〇万円以上の大口先を並列させると、「○・三%」「○・三%以下」が多いところから、大口先には低報酬でサービスしているとみられる。一〇万円の場合、○・三%といえはわずか三〇〇円である。「その他」は従来とは違った信託報酬の決め方をするもので、戦時体制下の受託に登場している。たとえば「一ヶ月若クハ未滿ニ付金二五円ノ割」のごとく定め、戦後、インフレの進行の中で五〇円、一〇〇円と改定して「信託不動産ニ対シ月額一〇〇円、不動産信託収益ニ対シ一〇／一〇〇」のごとくしている。

他方、処分の場合には○・二%が二口、○・一%が六口であった。大口のために優遇されたとも思えない。

#### (5) 不動産信託の受託内容

対象とした九六口の不動産信託は、第6表で土地、建物、その他の区分によって各口別に金額表示した。現実には委託者が複数の不動産を所有し、一括して委託するケースは枚挙にいとまがなく、その明細は多くの紙幅を要する。第6表は各口別の合計したものであるが、いかなる不動産が受託対象になっていたかをみるには差し支えない。ここで「土地」と区分したのはいわゆる市街地であり、「その他」は田、畑、原野、山林、雑種地、溜池である。「その他」は一九口あるが、一〇口は田、畑のみ、三口が山林のみ、一口が原野のみ、残り五口が複

合である。田畑を含む場合が一口であるから、「その他」の大部分は農地の信託といつてよい。

土地の信託だけは意外に少なく〔29〕泉田武（市街地）、〔110〕長尾良一（市街地、田、畑）、〔122〕前田又吉（市街地）、〔96〕前田栄治郎（市街地）、〔64〕鹿田静七（市街地、畑）、〔39〕藤原伊兵衛（畑）、〔49〕宝来靖（畑）、〔92〕前田栄治郎（畑）、〔112〕古田博子（畑）の九口だけであった。反対に建物だけの信託も少なく僅か一口〔128〕木村重遠）に過ぎず、ほとんどが土地・建物双方の信託であった。九六口の合計は土地五四八万円、建物一八四万円、その他六五万円で、土地の比重が圧倒的である。したがって市街地の土地・建物がセットになつた受託が通常であつたといえよう。

#### （6）不動産の所在地

それでは本店不動産部の受託物件はどこに所在したか。委託者の住所との関連で考察することが有効と思われる。すなわち、委託者が居住地を委託するのか、遠隔地の管理を委託するのか、いずれでもないのか、それは不動産信託の意義を考察する上で重要な要素であろう。そのためには第6表の各口別一括では不十分で、物件明細に基づいて委託者住所と物件所在地の関係をみなければならぬ。

第7表はこの目的から住所、所在地に焦点を合わせ、九六口の不動産信託を物件所在地別に帳簿から整理したものである。一人で複数地に物件を所有する者もいるので、一六七の場所に物件が所在する<sup>(1)</sup>。また、信託物件について土地を筆数、建物を棟数で数えれば、一六七の場所にその何倍かの物件が存在しているはずである<sup>(2)</sup>。

八九人の委託者の住所をみると、大阪市三三、豊中市二、堺市二、その他大阪府七、芦屋市二、西宮市一三、神戸市六、その他兵庫県九、京都市五、滋賀県・名古屋市・東京市・神奈川県・札幌市・大分県・大連・天津一〇という内訳で、大阪が約半数を占め、京阪神でみれば八三%を占めている。

他方、一六七の物件の所在地をみると、大阪市八六、その他大阪府内一六、京都市一四、神戸市一〇、西宮市二五、その他兵庫県一五、和歌山市一であった。物件の約六割が大阪で、京阪神でみればほぼ全部といつてよい。

一六七の場所のうち、所有者の住所と一致するものは三二場所、すなわち自己の居住している不動産か、ごく近隣の不動産かであろう。それがいかなる意図で信託されたのかは知る由もないが、居住する宅地、家屋だけを信託するケースは少なく、居住地を含めて複数物件を信託しているケースの方が多い。同一市内へ<sup>(3)</sup>と条件を緩めると五七場所が追加され、一六七場所の過半数となる。これらは貸地、貸家である可能性が大きい。

大阪市東区北浜に所在する本店不動産部である以上、京阪神地域が営業範囲とみられ、強いていえば和歌山県、滋賀県が各一場所あるのみで、物件所在地の分布は常識の範囲にある。逆に滋賀県以東、岡山県以西の居住者が、京阪神地域に物件を所有する場合には不動産信託の対象となりうるし、現に一〇人一八場所が対象となっている。住友銀行員で大連に赴任したとみられる木下某や、天津に居住する三宅某は内地に残した不動産の委託であろうし、遠隔地において遺産を相続した場合と想像されるケースもある。同じ京阪神地域内でも、大阪市内居住者が京都や阪神間に不動産を所有していたり、その逆であるなどは、少なからずみられるケースである。それは遠隔地とはいえないまでも、不在のための管理信託であろうか。

(一) 厳密に言えば、物件所在地の町名までが同一でも地番が異なれば別扱いとすべきであろう。たとえば、住所が大阪市住吉区阿倍野筋四丁目一三番地で、受託物件が一二番地、一三番地、一四番地にまたがっている場合も三場所に分解すべきであろう。しかし本稿では所有者の届出住所の地番を含む周辺の物件であれば、一括して住所と同一の場所とみなしている。もし厳密にへ地番が違えば一場所と数えれば、前掲の一六七場所はもっと多くなる。本稿の関心事は、住所から

受託不動産の所在地

(単位：坪)

土 地	建 物	その他	計	備 考
35,544	12,618		48,162	大阪市南区塩町通
14,971	7,100		22,071	大阪市東区久宝寺町
53,994	16,851		70,845	大阪市此花区亀甲町
41,947	10,246		52,193	大阪市住吉区阿倍野筋
16,645	4,124		20,769	大阪市浪速区恵比寿町
110,761	5,741		116,502	大阪市南区末古橋通り
25,636	3,058		28,694	大阪市住吉区西今川町
20,100		5,000	25,100	大阪市住吉区帝塚山中
19,286	3,634		22,920	大阪市南区高津町
40,186	12,821		53,007	大阪市此花区福島南3丁目
8,433	8,731		17,164	大阪市住吉区浜口町
84,271	43,864		128,135	大阪市住吉区平野大通
128,359	33,886		162,245	大阪市西区土佐堀船町
12,170			12,170	兵庫県有馬郡有野村
114,118	24,949		139,067	大阪市港区九条北通3丁目
43,600	9,267		52,867	大阪市西区本田町
167,614	22,732		190,346	大阪市港区九条通3丁目
696	188		884	大阪市港区九条中通4丁目
142,309	2,094		144,403	大阪市港区九条南通3丁目
57,030	11,176		68,206	大阪市港区九条中通3丁目
	28,457		28,457	大阪市天王寺区堂ヶ芝町
	17,250		17,250	大阪市天王寺区石ヶ辻町
65,110	12,468		77,578	大阪市天王寺区上三宮町
4,900	1,486		6,386	京都市上京区烏丸通り
27,415	7,347		34,762	大阪市天王寺区非田院町
67,634	36,003		103,637	大阪市東区横堀
72,352	26,394		98,746	大阪市東区今橋
6,300	2,828		9,128	大阪市西区江戸堀
15,672	4,836		20,508	大阪市東区北新町
58,590	14,030		72,620	大阪市東区北浜
1,760	3,960		5,720	大阪市東淀川区西大道町
7,750	13,260		21,010	大阪市東淀川区瑞光通り
8,400	9,944		18,344	大阪市東淀川区柄西通
4,345	6,636		10,981	大阪府中河内郡繩手村大字河内

第7表 住友信託の

番号	委託者	区分	住 所	契約日	解約日
121	山 際 音 次	1	大阪市旭区関目町	昭17.11.20	(22.11.19)
19	堀 越 千次郎	1	大阪市旭区新森小路北	昭 5. 4. 8	20.10.31
37	田 中 静 子	1	大阪市此花区玉川町	昭 9. 5.14	19. 5.31
27	植 田 輝太郎	1	大阪市住吉区阿倍野筋	昭 6.12. 4	19. 7. 7
83	永 田 ヌ イ	1	大阪市住吉区阪南町	昭14. 6.19	17. 6.18
86	土 井 庄兵衛	1	大阪市住吉区昭和町	昭14. 9.12	20. 8.24
104	後 藤 久 吉	1	大阪市住吉区西今川町	昭16. 1.16	(32. 1.15)
64	鹿 田 静 七	1	大阪市住吉区帝塚山中	昭12. 3. 1	23. 5.28
68	山 崎 幸 子	1	大阪市住吉区天王寺町	昭12.10.15	(20.10.14)
48	野 中 市兵衛	1	大阪市住吉区田辺東之町	昭 9.12.22	20. 6. 6
81	小寺 晴子(親)	1	大阪市住吉区浜口町	昭14. 5.29	27. 7.24
123	山 本 くに太郎	1	大阪市住吉区平野大通	昭18. 2. 4	18. 8. 9
114	高 岡 益 蔵	1	大阪市西区土佐堀船町	昭17. 2. 4	22. 2. 6
32	広 岡 久右衛門	1	大阪市西区土佐堀通り	昭 8. 6. 7	27. 7.28
113	和 田 弥兵衛	1	大阪市西区本田町	昭16. 7.28	18.10.26
	和 田 弥兵衛	1	大阪区西区本田町	昭16. 7.28	18.10.26
	和 田 弥兵衛	1	大阪市西区本田町	昭16. 7.28	18.10.26
	和 田 弥兵衛	1	大阪市西区本田町	昭16. 7.28	18.10.26
	和 田 弥兵衛	1	大阪市西区本田町	昭16. 7.28	18.10.26
	和 田 弥兵衛	1	大阪市西区本田町	昭16. 7.28	18.10.26
128	木 村 重 遠	1	大阪市天王寺区堂ヶ芝町	昭18. 5.28	27.12.25
	木 村 重 遠	1	大阪市天王寺区堂ヶ芝町	昭18. 5.28	27.12.25
61	住 友 保 丸	1	大阪市天王寺区悲田院町	昭11.12.16	21. 1.31*
	住 友 保 丸	1	大阪市天王寺区悲田院町	昭11.12.16	21. 1.31*
63	住 友 理 助	1	大阪市天王寺区悲用院町	昭12. 1.16	21.12.14
119	吉 田 庄兵衛	1	大阪市東区横堀	昭17.10.23	22. 2.17
88	吉 田 光太郎	1	大阪市東区伏見町	昭14.11.16	(34.11.15)
101	吉 田 光太郎	1	大阪市東区伏見町	昭15. 8.29	(25. 8.28)
76	小 堀 し づ	1	大阪市東区北新町	昭13.11.19	20.10.23
144	尾 崎 雅 夫	1	大阪市東区北浜	昭19. 9.21	25. 4.18
117	森 本 平 吉	1	大阪市東淀川区長柄西通	昭17. 8.26	23. 1.19
	森 本 平 吉	1	大阪市東淀川区長柄西通	昭17. 8.26	23. 1.19
	森 本 平 吉	1	大阪市東淀川区長柄西通	昭17. 8.26	23. 1.19
100	柏 尾 七三司	1	大阪市東淀川区本庄西通り	昭15. 5. 9	23.12. 9

土 地	建 物	その他	計	備 考
		14,640	14,640	大阪府中河内郡繩手村大字四条
38,725	5,302		44,027	大阪市南区塩町
12,522	3,522		16,044	大阪市南区高津町2番丁
31,047	6,365		37,412	大阪市南区高津町4番丁
111,960	10,835		122,795	大阪市南区安堂寺橋通り
97,243	34,661		131,904	大阪市南区高津町2番丁
6,840	9,400		16,240	大阪市住吉区浜口町
76,180	37,935		114,115	大阪市天王寺区生魂町
34,743	20,676		55,419	兵庫県武庫郡精道村三条
16,458	1,792		18,250	兵庫県武庫郡精道村芦屋寺田
17,580	3,333		20,913	大阪市南区日本橋筋
		16,160	16,160	大阪府豊能郡池田町
37,670	12,227		49,897	大阪市南区長堀橋筋
4,309	19,806		24,115	大阪市住吉区昭和町
5,050	1,458		6,508	大阪市北区滝川町
25,685	7,715		33,400	京都市上京区下立売
25,023	18,400		43,423	大阪市北区旅籠町
62,700	11,519		74,219	大阪市東区東雲町
145,145	22,193		167,338	大阪市東区中道唐居町
54,248	11,571		65,819	大阪市東区玉造町
9,727	9,080		18,807	豊中市大字新免
4,000	4,819		8,819	池田市字室町
28,400	42,155		70,555	堺市旭ヶ丘辰巳通
10,090	5,134		15,224	堺市柳之町
76,320	40,131		116,451	大阪府泉北郡高石町
	1,185	18,000	19,185	大阪市南河内郡藤井寺町
	12,004	6,740	18,744	大阪府泉北郡畷尾村
36,620	17,179		53,799	大阪市住吉区天王寺町
11,529	2,915		14,444	大阪市東区内本町
116,959	12,476		129,435	大阪市天王寺区東高津南之町
2,772			2,772	大阪市天王寺区石ヶ辻町
103,910	23,458		127,368	大阪市西区土佐堀通
17,236	4,626		21,862	大阪市東区高麗橋詰町
32,375	8,827		41,202	大阪市天王寺区烏ヶ辻町
41,947	10,246		52,193	大阪市阿倍野区阿倍野筋



番号	委託者	区分	住所	契約日	解約日
100	柏尾 七三司	1	大阪市東淀川区本庄西通り	昭15. 5. 9	23.12. 9
26	坂井 ユキ	1	大阪市南区塩町通	昭 6. 7.29	20. 6. 4
82	上田 敏子	1	大阪市南区瓦屋町	昭14. 6.13	20. 7. 3
70	伊藤 長兵衛	1	大阪市南区高津町	昭13. 3.24	22. 7.22
	伊藤 長兵衛	1	大阪市南区高津町	昭13. 3.24	22. 7.22
	伊藤 長兵衛	1	大阪市南区高津町	昭13. 3.24	22. 7.22
	伊藤 長兵衛	1	大阪市南区高津町	昭13. 3.24	22. 7.22
	伊藤 長兵衛	1	大阪市南区高津町	昭13. 3.24	22. 7.22
	伊藤 長兵衛	1	大阪市南区高津町	昭13. 3.24	22. 7.22
	伊藤 長兵衛	1	大阪市南区高津町	昭13. 3.24	22. 7.22
49	宝来 靖(ハナ)	1	大阪市南区三津寺町	昭10, 4. 8	25. 4.22
115	福山 す美	1	大阪市南区長堀橋筋	昭17. 3. 4	27.11.28
58	飛鳥井 正造	1	大阪市南区日本橋筋	昭11. 6.23	33. 6.22
28	山田 喜代他2	1	大阪市北区曾根崎	昭 7. 2. 8	20.10.31
98	前田 千代	1	大阪市北区中之島	昭15. 4.20	19. 3.16
79	藤原 てい	1	大阪市北区旅籠町	昭14. 3.24	19.12.13
12	木村 松太郎	2	豊中市新免	昭 3. 5.23	24.11.10
	木村 松太郎	2	豊中市新免	昭 3. 5.23	24.11.10
	木村 松太郎	2	豊中市新免	昭 3. 5.23	24.11.10
107	斉藤 直政	2	豊中市新免	昭16. 4.23	23. 3.25
	斉藤 直政	2	豊中市新免	昭16. 4.23	23. 3.25
142	小出 太治郎	3	堺市旭ヶ丘辰巳通	昭19. 5.25	24. 2.28
97	豊浦 モト	3	堺市柳之町	昭15. 4. 5	30. 9. 7
17	石川 文右衛門	4	大阪府泉北郡高石町	昭 5. 1. 7	20. 4. 4
87	山村 健一	4	大阪府泉北郡踞尾村	昭14. 9.16	25. 2.22
	山村 健一	4	大阪府泉北郡踞尾村	昭14. 9.16	25. 2.22
118	平野 いち	4	大阪府中河内郡八尾町	昭17.10.19	22. 2.28
57	荻野 宇のえ	4	大阪府豊能郡池田町	昭11. 5.28	20. 8.20
60	山本次郎(トシ)	4	大阪府豊能郡箕面村	昭11.11.16	20. 9
	山本次郎(トシ)	4	大阪府豊能郡箕面村	昭11.11.16	20. 9
125	蒲生 浩	4	大阪府豊能郡箕面村	昭18. 3. 4	23. 6.14
66	長明 太郎	4	大阪府豊能郡箕面村	昭12. 7.10	(17. 7. 9)
24	樋口 加代	5	芦屋市芦屋	昭 6. 6. 9	20.11.29
143	植田 一, 卓治	5	芦屋市山手町	昭19. 7. 7	27. 3. 4

土 地	建 物	その他	計	備 考
6,252	1,354		7,606	大阪市北区曾根崎新地
45,172	4,703		49,875	大阪市北区絹笠町
18,651	6,780		25,431	兵庫県武庫郡住吉村
72,473			72,473	神戸市兵庫区湊町
		5,940	5,940	尼崎市生津字神田
20,400	26,100		46,500	西宮市松園町
22,540	15,075	37,480	75,095	西宮市城山
48,500			48,500	西宮市神垣町
		7,200	7,200	西宮市城山
18,800	41,580		60,380	西宮市清水町
54,102	12,630		66,732	大阪市東区内本町
		475	475	大阪府三島郡春日村
76,962	40,286		117,248	西宮市相生町
6,557	1,197		7,754	西宮市霞町
		9,900	9,900	和歌山市和歌浦
1,205	195	51,075	52,475	大阪市東淀川区南大道町
7,385	425	275,865	283,675	大阪市東淀川区北大道町
3,030	1,274	18,180	22,484	大阪市東淀川区西大道町
213,700	7,875	35,140	256,715	京都市左京区粟田田鶴居町
28,460	2,726		31,186	大阪市東区石町
25,800	2,589		28,389	大阪市東区北浜
26,417			26,417	大阪市北区堂島浜通り
		18,250	18,250	大阪市西成区辰巳通り
11,472	3,610		15,082	大阪市浪速区馬淵町
5,520	5,460		10,980	西宮市殿山町
5,153	2,382		7,535	大阪市此花区上福島南1丁目
5,134	1,572		6,706	大阪市此花区上福島南3丁目
5,948	2,058		8,006	大阪市此花区上福島中2丁目
	4,740	9,280	14,020	西宮市殿山町
56,460	62,500		118,960	西宮市浜脇町
		22,300	22,300	芦屋市呉川町
		1,655	1,655	西宮市獅子ヶ口
32,177			32,177	西宮市南郷町
4,320	10,080		14,400	西宮市浜町
42,275			42,275	西宮市寿町

番号	委託者	区分	住所	契約日	解約日
99	和田 康一(後)	6	西宮市越木岩	昭15. 5. 3	20. 11
	和田 康一(後)	6	西宮市越木岩	昭15. 5. 3	20. 11
41	保 倉 常太郎	6	西宮市今津町	昭 9. 8. 24	
122	前 田 又 吉	6	西宮市松園町	昭17. 11. 26	(27. 11. 25)
120	吉 田 正 三	6	西宮市松園町	昭17. 10. 23	25. 4. 7
	吉 田 正 三	6	西宮市松園町	昭17. 10. 23	25. 4. 7
111	古 田 武(親)	6	西宮市城山	昭16. 8. 25	27. 5. 30
	古 田 武(親)	6	西宮市城山	昭16. 8. 25	27. 5. 30
112	古 田 博子(親)	6	西宮市城山	昭16. 8. 25	27. 5. 30
126	森 重 候	6	西宮市清水町	昭18. 3. 9	23. 12. 3
30	飯 田 秀治郎	6	西宮市千歳町	昭 8. 5. 3	20. 6. 18
91	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	(31. 2. 8)
	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	(31. 2. 8)
	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	(31. 2. 8)
92	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	22. 2. 26
93	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	22. 2. 27
	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	22. 2. 27
	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	22. 2. 27
94	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	25. 5. 23
95	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	26. 9. 3
	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	26. 9. 3
96	前 田 栄治郎	6	西宮市相生町	昭15. 2. 9	25. 6. 17
39	藤 原 伊兵衛	6	西宮市殿山町	昭 9. 5. 23	21. 7. 2
45	藤 原 伊兵衛	6	西宮市殿山町	昭 9. 11. 19	23. 4. 14
	藤 原 伊兵衛	6	西宮市殿山町	昭 9. 11. 19	23. 4. 14
74	森 孝太郎	6	西宮市殿山町	昭13. 7. 26	22. 11. 1
	森 孝太郎	6	西宮市殿山町	昭13. 7. 26	22. 11. 1
	森 孝太郎	6	西宮市殿山町	昭13. 7. 26	22. 11. 1
	森 孝太郎	6	西宮市殿山町	昭13. 7. 26	22. 11. 1
141	坂 口 浩 平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂 口 浩 平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂 口 浩 平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂 口 浩 平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂 口 浩 平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂 口 浩 平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28

土 地	建 物	その他	計	備 考
38,690	51,125		89,815	西宮市石在町
102,732	133,740		236,472	西宮市久保町
31,398			31,398	兵庫県武庫郡精道村
89,601			89,601	西宮市千蔵町
95,013			95,013	西宮市大井手町
38,214	4,550		42,764	西宮市池田町
14,841			14,841	西宮市宮西町
12,490			12,490	西宮市安井町
2,880			2,880	西宮市東町
2,382	6,856	3,390	12,628	大阪府中河内郡八尾町
	8,718	4,600	13,318	兵庫県武庫郡瓦木村
38,978	15,160		54,138	神戸市神戸区下山手通り
37,641	1,225		38,866	神戸市神戸区下山手通り
28,452			28,452	神戸市神戸区北長狭通り
11,258	7,642		18,900	神戸市葺合区簗池通り
75,206			75,206	神戸市兵庫区松原通り
124,709			124,709	神戸市葺合区琴緒町2丁目
11,046			11,046	神戸市葺合区琴緒町1丁目
6,524			6,524	神戸市港区熊野町
85,575	29,179		114,754	大阪市南区鰻谷仲之町
28,477	24,358		52,835	大阪市西成区天神ノ森
28,592	35,949		64,541	大阪市北区北同心町
	20,387		20,387	大阪市西成区南吉田町
18,624	25,960		44,584	大阪市東区鎗屋町
90,572	20,596		111,168	大阪市浪速区新川2丁目
23,343			23,343	大阪市浪速区新川3丁目
42,024	9,923		51,947	大阪市住吉区阿倍野筋
33,143	6,000		39,143	大阪市西区西長堀北通り
6,769	12,669		19,438	大阪市東区橋詰町
29,617	4,978		34,595	大阪市西区幸町
15,379	14,621		30,000	大阪市東区淡路町
15,625		46,035	61,660	兵庫県武庫郡本山村岡本
23,330			23,330	兵庫県武庫郡本山村岡本
5,771		550	6,321	兵庫県武庫郡本山村岡本
2,693		13,750	16,443	兵庫県武庫郡本山村岡本

番号	委託者	区分	住所	契約日	解約日
141	坂口浩平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂口浩平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂口浩平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂口浩平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂口浩平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂口浩平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂口浩平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
	坂口浩平	6	西宮市浜脇町	昭19. 3. 31	24. 2. 28
67	岩田喜典	6	西宮市名次町	昭12. 7. 17	(17. 7. 16)
	岩田喜典	6	西宮市名次町	昭12. 7. 17	(17. 7. 16)
108	新谷彦太郎	7	神戸市神戸区下山手通り	昭16. 4. 26	21. 12. 31*
38	鴨田つる	7	神戸市神戸区下山手通り	昭 9. 5. 23	
53	河南清蔵	7	神戸市神戸区北長狭通り	昭10. 8. 27	21. 3. 10
55	小堀喜八郎	7	神戸市葺合区竈池通り	昭11. 4. 15	20. 7
29	泉田武	7	神戸市湊区楠谷町	昭 7. 11. 29	21. 2. 27
	泉田武	7	神戸市湊区楠谷町	昭 7. 11. 29	21. 2. 27
	泉田武	7	神戸市湊区楠谷町	昭 7. 11. 29	21. 2. 27
103	樋口ふさ	7	神戸市湊東区古湊通り	昭15. 12. 31	23. 3. 6
130	関根周吉	8	兵庫県加古川市尾上町	昭18. 7. 8	(32. 7. 7)
	関根周吉	8	兵庫県加古川市尾上町	昭18. 7. 8	(32. 7. 7)
	関根周吉	8	兵庫県加古川市尾上町	昭18. 7. 8	(32. 7. 7)
	関根周吉	8	兵庫県加古川市尾上町	昭18. 7. 8	(32. 7. 7)
	関根周吉	8	兵庫県加古川市尾上町	昭18. 7. 8	(32. 7. 7)
35	下村貴志太郎	8	兵庫県川辺郡小浜村	昭 8. 11. 30	20. 7. 3
	下村貴志太郎	8	兵庫県川辺郡小浜村	昭 8. 11. 30	20. 7. 3
84	福田又兵衛	8	兵庫県川辺郡川西村	昭14. 7. 27	19. 11. 14
6	梅本富佐子	8	兵庫県川辺郡川西村	昭 2. 5. 10	20. 6. 2
46	仲アサ	8	兵庫県武庫郡住吉村	昭 9. 11. 25	20. 6. 7
62	永田増	8	兵庫県武庫郡精道村	昭11. 12. 26	21. 8. 31*
11	山田三郎	8	兵庫県武庫郡精道村	昭 3. 3. 24	20. 6. 21
110	長尾良一	8	兵庫県武庫郡本山村岡本	昭16. 7. 18	(31. 7. 17)
	長尾良一	8	兵庫県武庫郡本山村岡本	昭16. 7. 18	(31. 7. 17)
	長尾良一	8	兵庫県武庫郡本山村岡本	昭16. 7. 18	(31. 7. 17)
	長尾良一	8	兵庫県武庫郡本山村岡本	昭16. 7. 18	(31. 7. 17)

土 地	建 物	その他	計	備 考
23,984	30,922		54,906	兵庫県武庫郡鳴尾村鳴尾字中津
1,670			1,670	兵庫県武庫郡鳴尾村鳴尾字砂浜新田
2,626	5,104		7,730	大阪府泉北郡暹尾村
279,998	61,890		341,888	兵庫県武庫郡本山村岡
8,308	5,494		13,802	京都市上京区上賀茂
18,746	15,300	21,750	55,796	京都市上京区上賀茂朝露ヶ原町
7,356	11,130		18,486	京都市上京区紫竹上緑町
5,973	7,806		13,779	京都市上京区紫竹下緑町
34,020	15,918		49,938	京都市中京区高倉通り
2,182	1,989		4,171	京都市上京区葭屋町
6,480	3,265		9,745	布施市足代
16,450			16,450	神戸市葺合区神若通り
27,883	4,711		32,594	大阪市西区京町堀
	4,102	2,220	6,322	大阪府中河内郡八尾町
6,951	2,007		8,958	大阪市東区仁右衛門町
36,975	7,079		44,054	大阪市東区東雲町
15,246	2,108		17,354	大阪市南区安堂寺町
7,065	7,079		14,144	京都市伏見区桃山町
	37,773		37,773	大阪市住吉区西今川町6丁目
		1,500	1,500	西宮市越木岩山椒ヶ原
9,360	19,413		28,773	大阪市住吉区西今川町5丁目
14,650	8,541		23,191	西宮市東町2丁目
67,410	32,622		100,032	西宮市東町3丁目
6,570	2,738		9,308	京都市中京区押小路通車屋町
12,310	3,930		16,240	京都市中京区二条通高倉
5,775	2,138		7,913	京都市中京区間之町
9,138	3,900		13,038	京都市中京区間之町
2,812	4,275		7,087	大阪府中河内郡八尾町
5,479,303	1,842,985	647,075	7,969,363	

番号	委託者	区分	住所	契約日	解約日
129	岩崎 左喜雄	8	兵庫県武庫郡鳴尾村	昭18. 7. 1	(31. 6.30)
	岩崎 左喜雄	8	兵庫県武庫郡鳴尾村	昭18. 7. 1	(31. 6.30)
106	長沢 親政	9	京都市左京区下鴨膳部町	昭16. 4. 1	21. 8.31*
116	長尾 良一	9	京都市左京区下鴨東梅木町	昭17. 3.31	20.12.20
90	中村 泰尚(親)	9	京都市上京区上賀茂	昭15. 3. 7	21. 4.19
78	柿谷 重太郎	9	京都市上京区上賀茂	昭14. 2. 3	19. 4.15
	柿谷 重太郎	9	京都市上京区上賀茂	昭14. 2. 3	19. 4.15
	柿谷 重太郎	9	京都市上京区上賀茂	昭14. 2. 3	19. 4.15
89	前川 久一	9	京都市中京区高倉通り	昭14.12.29	21. 4.19
	前川 久一	9	京都市中京区高倉通り	昭14.12.29	21. 4.19
102	中村 嘉造	10	滋賀県犬上郡多賀村	昭15.11.25	21. 5.20
47	後藤 一郎	11	名古屋市東区田代町	昭 9.11.29	21. 8. 8
65	福田 武雄	12	東京市世田谷区玉川奥沢町	昭12. 4. 1	(23. 3.31)
75	飛岡 トキ	12	東京市中野区江古田	昭13.10.24	23. 5.26
25	末次 吉次郎	12	東京市淀橋区十二社	昭 6. 6.25	20.10.23
	末次 吉次郎	12	東京市淀橋区十二社	昭 6. 6.25	20.10.23
	末次 吉次郎	12	東京市淀橋区十二社	昭 6. 6.25	20.10.23
77	石井 穎一郎	13	神奈川県三浦郡浦賀町	昭13.12.24	22. 2.28
124	柳川 匡子(親)	14	札幌市北四条西	昭18. 2. 5	(33. 2. 4)
	柳川 匡子(親)	14	札幌市北四条西	昭18. 2. 5	(33. 2. 4)
	柳川 匡子(親)	14	札幌市北四条西	昭18. 2. 5	(33. 2. 4)
69	勝部 重一郎	15	大分県北海部郡小佐井村	昭12.12.29	23. 5. 8
	勝部 重一郎	15	大分県北海部郡小佐井村	昭12.12.29	23. 5. 8
109	木下 伝之助	16	大連市山県通(住友銀行内)	昭16. 5.20	21. 2.16
	木下 伝之助	16	大連市山県通(住友銀行内)	昭16. 5.20	21. 2.16
	木下 伝之助	16	大連市山県通(住友銀行内)	昭16. 5.20	21. 2.16
	木下 伝之助	16	大連市山県通(住友銀行内)	昭16. 5.20	21. 2.16
85	三宅 源次郎	16	天津日本租界旭街	昭14. 8.19	21. 5. 6
	合計				

〔備考〕 出所は第6表と同様。

離れた場所の物件であるか否かを知ることにあるので、住所と隣接、ないし至近距離の場合は住所と同一物件とみるわけである。

(2) 一筆ごと、一棟ごとに分析すれば、きわめて煩雑な作業となるので、本稿では立ち入らないことにした。貸地、貸家の有無を検証するには、筆、棟にまで分解する必要がある。

(3) 同一市内といっても、たとえば西宮市内と大阪市内では内部での距離感は相当に異なる。大阪市では同一市内でなく同一区内で考えるべきかもしれない。

#### (7) 大口委託者の不動産内容

第6表から不動産信託価額一〇万円以上を拾うと二〇口に上る。最多額は西宮の坂口浩平で、約八五万円の大口である。同じく西宮の前田栄治郎も六口を合わせ約八四万円でこの二人が双璧をなす。以下、和田弥兵衛、伊藤長兵衛、長尾良一、木村松太郎、関根周吉、泉田武(二〇万円以上)と続き、一〇万円台が一二口ある。このうち複数口を持つのは、前掲前田栄治郎と、長尾良一、吉田光太郎の計三名である。これら二〇人合計五七六万円は、九六口全体七九七万円の七二%に当たるから、これら大口先は本店不動産部にとってきわめて重要な存在である。

前掲第7表と重ねて検討すると、これら大口先の実態が浮かんでくる。たとえば、西宮市に居住する坂口浩平の場合、所有する不動産は一五カ所に分布し、そのうち一三カ所までが同一市内にあり、残る二カ所も近隣である。全体は宅地四一筆、田六筆、畑四筆、家屋二九棟(含む工場)に及び、大小さまざまである。

同じく西宮在住の前田栄治郎の不動産は一カ所に分布し、坂口とは異なり居住地だけでなく、大阪市東淀川の田畑、和歌山市の畑、京都の宅地など広範囲にわたり、宅地三六筆、田三三筆、畑一〇五筆、原野四筆、山林一筆、堤防敷一筆、建物二五棟に及ぶ。また、大阪市西区に住む和田弥兵衛の不動産は、居住地以外はすべて港



区の五カ所であり、宅地五四筆、建物六二棟のほとんどが住宅用（一部倉庫）であり、賃貸と想像される。大阪市の南区の伊藤長兵衛の不動産は、居住地及び周辺と市内他区、兵庫県にもあるが、宅地一七筆、建物七三棟（住宅、商店、倉庫、物置、納屋など）であつて、同様に賃貸用と思われる。阪神間の岡本に居住する長尾良一の不動産は、すべて地元岡本に分散しているが、宅地二二筆、田五筆、畑一筆、建物八棟で、のち京都に転居してゐる。加古川在住の関根周吉も、大阪市内に不動産を持ち、宅地七筆、建物一九棟（住宅、店舗）がその内容であつた。豊中市に住む木村松太郎の場合は、大阪市東区に宅地九筆、建物二六筆（住宅、納屋など）を信託してゐる。神戸市湊区に住む泉田武の場合は、同市の別区所在四筆の宅地であるが、うち二筆は千坪を越すものであつた。

以上信託価額二〇万円を超える大口先は、泉田を除いて種々の不動産を多数所有し、宅地建物は賃貸と想像されるものが多い。物件の所在地は居住地から遠方（といっても京阪神地域内であるが）の場合だけとは限らず、同一市内の場合もある。遠距離・不在という物理的理由だけでなく、近くても管理を依頼することがあることを示している。単独の信託契約で多数の物件を一度に委託し、あるいは追加することは通常であつて、前田のごとくわざわざ複数口に分割しているのは例外である（理由不詳）。

#### （8）委託者の性格

八九人の委託者はいかなる社会的地位にあるのか。その身元調べの結果は第8表のごとくである。

判明したのは上記の二一人（全体の二四％）だけである。このうち資産家・地主・家主と記載されている者が最も多く、個人事業主も少なくない。会社重役、社員も一部いる。最も著名なのは大阪の広岡家当主広岡久右衛門であるが、一件だけで不動産の信託価額もそれほど多額ではない。六甲に所有する建物だけを管理信託し、サ

第8表 委託者の身元調べ

番号	委託者名	住所	委託不動産価額 (円)	摘 要
17	石川 文右衛門	大阪府	116,451	明16, 家主(元洋反物商, 織物工場経営)
32	広岡 久右衛門	大阪市	12,170	明23, 広岡家当主, 広岡合名代表社員, 大同生命副社長, 兼職多数
53	河 南 清 蔵	神戸市	28,452	明15, 洋家具商
55	小 堀 喜八郎	神戸市	18,990	明14, 山陽機械製作社長, 日本機械製作(取)
58	飛鳥井 正 造	大阪市	24,115	明23, 古着商, 丸岩本店, 大阪府多額納税者
61	住 友 保 丸	大阪市	83,964	嘉永6, 資産家
63	住 友 理 助	大阪市	34,762	明12, 資産家, 保丸の養子
70	伊 藤 長兵衛	大阪市	517,048	明21, 菓種商, 七ふくや, 大阪府多額納税者
77	石 井 颯一郎	神奈川県	14,144	明18, 富山県電気局技術顧問, 工学博士(官僚, 民間電力会社技術畑経由)
91	前 田 栄治郎	西宮市	836,718	明9, 資産家
104	後 藤 久 吉	大阪市	28,694	明20, 山本棉花商店, 馬山繰綿工場, 本田繰綿工場(取), 山本毛糸紡績(監)
107	齊 藤 直 政	豊中市	27,626	大8, 斉藤商店社長
113	和 田 弥兵衛	大阪市	595,773	明37, 地, 家主
114	高 岡 益 蔵	大阪市	162,245	明19, 菓子商, 銭屋福信(創業300年)
110	長 尾 良 一	兵庫県	449,642	昭12, 東洋棉花社員(父は関西実業界重鎮, 鐘紡社長など兼職多数だった)
119	吉 田 庄兵衛	大阪市	103,637	明6, 帽子商, 吉田商店社長
122	前 田 又 吉	西宮市	72,473	明31, 地主(元同志土地会社重役)
126	森 重 候	西宮市	60,380	明21, 住友金属工業工作部長

130	國根周吉	加古川市	297,101	明43, 家主
141	坂口浩平	西宮市	47,041	大10, 酒造業, 丹波屋
142	小出太治郎	堺市	70,555	明43, 資産家

【備考】『人事興信録』第九版より作成。

ースデー倶楽部に無償で利用させているもので、広岡家自体の財産を多額に信託するという事例ではなく、特殊なケースといえよう。住友関係者と明示できるのは、森重候（住友金属社員）と右には掲げていないが木下伝之助（住友銀行員）だけである。<sup>(1)</sup> 『人事興信録』に記載されるぐらいであるから、社会的に認められている人たちであろう。残りの七六%の人たちには、すでに触れたように親権者・後見人を定めている未成年者など一人や、女名義の不動産所有者二二人も含まれているから、それらを除いた三五人がいかなる階層に属するのかわかりたいが、明らかにしえないのは残念である。

(1) 住友保丸・理助父子は、住友財閥での住友一族ではない。保丸の養女が住友寛一（吉衛門の兄）の妻という関係にある。

#### 四 地方信託会社における不動産信託の事例——秋田、近江信託の場合

##### 1 秋田信託——不動産信託の比重が大きい事例

###### (1) 同社の不動産信託の推移

昭和二（一九二七）年五月に設立された秋田信託は、資本金二〇〇万円（払込五〇万円）の地方中小信託の一つである。しかしすでに別稿で考察したように、地方信託のうちでは発展した方である。<sup>(1)</sup> 同社の信託財産の推移は第9表のごとく昭和七年に純減を経験したものの、傾向としては漸増を続けて地方信託の上位にまで上昇し

第9表 秋田信託の信託財産推移

(単位：千円)

決算期	金銭信託	有価証券 信託	金銭債権 信託	不動産 信託 (A)	構成比 A/B(%)	計 (B)
昭 2. 11	572	24	9	540	47.2	1,145
3. 5	1,520	108	48	709	29.7	2,387
11	2,220	143	77	1,330	35.3	3,772
4. 5	3,531	141	116	1,164	23.5	4,954
11	4,139	140	128	1,206	21.5	5,615
5. 5	4,650	165	128	1,240	20.0	6,185
11	4,929	185	105	1,145	18.0	6,365
6. 5	5,107	185	27	1,147	17.7	6,467
11	5,221	177	26	861	13.7	6,286
7. 5	4,791	198	24	824	14.1	5,839
11	4,709	229	10	797	13.9	5,747
8. 5	4,681	184	10	800	14.1	5,677
11	5,024	197	10	836	13.8	6,067
9. 5	5,382	218	13	829	12.9	6,444
11	5,904	200	13	812	11.7	6,931
10. 5	6,033	254	13	818	11.5	7,119
11	6,302	264	12	875	11.7	7,455
11. 5	6,528	283	12	873	11.3	7,698
11	6,434	317	11	910	11.9	7,673
12. 5	6,599	516	11	873	10.9	8,022
11	6,831	619	14	623	7.7	8,089
13. 5	7,441	668	15	583	6.7	8,709
11	7,899	884	16	565	6.0	9,365
14. 5	8,361	899	30	648	6.5	9,941
11	9,018	1,107	16	652	6.0	10,825
15. 5	10,649	1,104	48	694	5.6	12,496
11	12,009	1,585	52	898	6.2	14,545
16. 5	12,741	1,670	62	933	6.1	15,407
11	13,486	1,693	96	946	5.8	16,222
17. 5	15,423	1,694	105	952	5.2	18,175
11	16,187	1,707	106	976	5.1	18,979
18. 5	18,026	1,718	193	1,026	4.9	20,966
9	19,114	1,718	188	1,030	4.7	22,051
19. 3	21,495	1,934	200	1,053	4.3	24,683
9	23,523	2,009	206	1,054	3.9	26,793
20. 3	27,330	2,113	245	1,047	3.4	30,737

〔備考〕 営業報告書より計算の上作成。千円未満切捨て。

た。同社もご多分に漏れず金銭信託中心の発展であるが、準戦時体制期まで不動産信託が金銭信託に次いで大きな比重を占めたことが特徴である。前掲第3表でみたように、都市大信託とは比較にならないが、地方信託のうちでは不動産信託が最多であった。ただし創立以来急増した不動産信託は、六年五月期までは一〇〇万円を超えていたものの漸減し、一三年には二分の一の規模まで縮小した。以後ふたたび漸増し、敗戦間近い一八〜二〇年では一〇〇万円の水準を保っていた。信託財産のうち不動産信託の比重が高かったのは昭和初期の数年間で、五年以降二割を切り、比重は下がり続けて二〇年には僅か三%台であった。要するに、秋田信託の不動産信託が目されるのは昭和初期だけで、金銭信託の発展、さらに有価証券信託が戦時体制下に増加して、不動産信託の地位は急速に低下したのである。

同社は昭和二〇年九月、親銀行というべき秋田銀行に合併され、同行に信託部が設けられ、信託勘定はすべて同行に引き継がれたから、不動産信託もそのまま継続された。都市銀行・地方銀行の信託部門を切り離し、信託專業化を図る大蔵当局の方針により、同行も三七年九月に信託勘定を閉鎖した。<sup>(2)</sup>これによって秋田信託時代から続いた不動産信託はひとまず終了する。本稿は敗戦直前の二〇年三月期までを戦前の不動産信託として対象とする。

(1) 秋田信託については拙稿「秋田信託業の成立と発展―秋田信託を中心として」『信託』一一五号、昭和五三年八月があり、その中で同社の不動産信託にも一応の分析を及ぼしている。本稿では、帳簿ベースに立ち帰り、一層詳細な考察を施した。

(2) 『秋田銀行百年史』(昭和五四年刊)は「三一年一〇月一日以降、各種信託の新規受け入れを停止し、さらに三二年一月以降、金銭信託の書替継続(期間延長)をも停止して、信託業務全般にわたって受け入れを停止した。受け入れ停止にあたっては、取引先の便宜を考慮して、安田信託銀行と提携し、希望する当行関係先を同行に斡旋している」(二八一頁)

とあり、「信託部は三六年五月一〇日限りで廃止され、残務は大町出張所に引き継がれた」(二八二頁)という。本稿で使  
用した「信託不動産記入帳」では「昭和三十七年九月二六日信託勘定閉鎖」のゴム印が田、畑、山林など六種すべて記帳の  
最後にあるが、残務整理終了で押捺されたのであろう。

## (2) 不動産信託の分析

同社に残されていたのは「信託不動産記入帳」のみであった。したがって前述の住友信託でみた「土地及其ノ  
定著物ノ信託引受物件明細表」のごとく個別の信託契約内容が把握できる材料ではないので、時系列で取引経過  
を知るのみである。しかしのちにみるように、戦前期全体の全取引を一定の方法で整理し、組み立てれば相当の  
内容を浮かび上がらせることができる。<sup>(1)</sup>同社の「記入帳」で判明するのは、委託者、契約日、信託物件内容、受  
入数量・金額、払出数量・金額だけである。しかし同信託には支店がなく、この「記入帳」に登場するのが同社  
の不動産信託のすべての取引である以上、同社の全体像を示す重要な資料といえよう。

### ①委託者数と取引件数

同記入帳は昭和二年七月二七日から開始され、戦後三十七年九月二六日、同社の信託勘定が閉鎖されるまでの記  
録であるが、本稿では二〇年三月期までを整理し分析対象としている。不動産信託の契約数は累計で二二〇口、<sup>(2)</sup>  
同一人が複数口有する場合があります(二〇口)、それを考慮すると委託者実数は一〇〇人となる(解約が発生する  
ので、年度ごとに現在口数を数えればまったく異なったものとなる)。住友信託本店不動産部が戦前期に一四七  
口であったことを思えばそれに近く、地方信託としては契約数が多い方と思われる。

第10表の委託者欄に「掛札吉治(久右衛門)」とあるのは、久右衛門が吉治の契約を引き継いだ(おそらく相  
続)ことを示し、このようなケースは一二件に及ぶ。明細表でないため、受益者が委託者と異なる場合や、親権

第10表 秋田信託の不動産信託（個人別）

（単位：円）

番号	委託者	受託日	最終引	区分	所在地	田	畑	山林	原野	宅地	建物	計
1	大橋信太郎	20727	250922	1	豊岩村	2,669						2,669
2	掛札吉治(久右衛門)	21117	121129	2	吉田村	259,004	1,761	223	991	14,238		276,217
3	栗盛倉松	21220	290910	3	早口村			1,000				1,000
4	栗盛鉄蔵(仙三)	21220	290220	3	長木村	16,179						16,179
5	遠藤市三郎	30109	90525	4	下井河村	4,715					410	5,125
6	小中秀造	30110	100628	9	長野下堀反町					43,512	4,632	48,144
7	多田友吉	30118	70107	9	川尻町					3,947	1,452	5,399
8	栗盛鉄蔵(順吉)	30326	250922	3	大館町	74,462	4					74,466
9	長谷部孫吉	30326	290220	3	西館村	8,509	541	7,899	35	426	585	17,995
10	今哲郎	30417	370607	5	北松岡					398		398
11	池田亀治	30610	60710	5	刈和野町	277,737	62,146	28,528	7,256	13,177		388,844
12	栗盛倉松(順吉)	30612	250922	3	上川沿村	56,310						56,310
13	栗盛鉄蔵	30615	290220	3	下川沿村	8,564			4			8,568
14	栗盛鉄蔵(良蔵)	30615	191201	3	三井田村	15,348						15,348
15	土橋等樹	30705	250922	9	保戸野愛宕町					1,099	197	1,296
16	能登谷イソ	30706	350524	9	保戸野表鉄砲町					1,035	300	1,335
17	小笠原与市(菊治郎)	30707	290220	3	早口村	7,985	258	1,126				9,369
18	岡本理吉	30803	130405	9	鷹匠町		1,140		560	26,653	3,878	32,231
19	栗盛倉松	30901	250922	3	早口村				10,770			10,770
20	青木源助	30813	170115	4	金足村	31,331	96	1,323	650	1,147		34,547
21	佐々木儀七(益)	30720	220918	6	三輪村	40,288	3,918	949	620	1,341		47,116

番号	委託者	受託日	最終引	区分	所在地	田	畑	山林	原野	宅地	建物	計
22	前川萬蔵	31218	110318	7	亀田町	1,470						1,470
23	戸堀直人	31218	51121	5	神代村	14,857				3,705	1,502	20,064
24	小笠原与市(キツ)	40226	170515	3	早口村	929			54			983
25	佐藤才三郎	40411	300808	7	象潟町	33,975	1,227	509	254	1,695		37,660
26	林直三郎	40423	220109	4	脇本村	16,143			2			16,145
27	林直幹	40423	220109	4	脇本村	12,410	9			13,020		25,439
28	斎藤豊一	40506	40827	7	本荘町		14,600			2,528		17,128
29	佐藤吉郎右衛門	40614	200904	3	西館村	4,374	282		18			4,674
30	横山長蔵	40816	130118	6	弁天村	9,590			51			9,641
31	長谷川隆	40914	220725	9	川尻町		10,533		406	14,381	6,321	31,641
32	田中末吉	41018	220930	8	浅内村	2,158	304	950				3,412
33	金子太郎	41022	250922	4	外旭川村	56,766		9,574				66,340
34	富岡キエ	50130	110501	2	横手町	4,841				1,281	487	6,609
35	加藤与助(茂左衛門)	50620	110330	8	粕毛村	8,116						8,116
36	宮野新太郎(恒雄)	50726	121001	5	刈和野町	1,768	135	39	15			1,957
37	千葉久米吉	60424	100608	9	下浜町		721			2,162	2,434	5,317
38	岡貞夫	70530	130723	4	脇本村	4,370	366			1,919		6,655
39	柴田小太郎	70812	260220	8	鹿渡町	401						401
40	伊藤幸子	80330	220725	9	秋田市泉	650				2,943	522	4,115
41	仲野谷良治	80501	190305	5	清水村	3,605	566		43			4,214
42	中村譲	80616	180623	4	外旭川村	1,690						1,690
43	蓼沼銀次郎	80713	91009	9	西根小屋町					23,099		23,099



44	栗盛倉松	80718	250922	3	釈迦内村	7,972	38						8,010
45	栗盛倉松	80718	250922	3	釈迦内村	10,092							10,092
46	栗盛倉松	80718	290220	3	山瀬村	5,673			1				5,674
47	栗盛倉松	80718	300323	3	大館町	480							480
48	蓼沼銀次郎	80913	91023	9	西根小屋町							2,189	2,189
49	松井宇市	81020	120527	9	菊町							413	413
50	近菊治	81223	110214	2	植田村	1,039	283			634			1,956
51	疋田キミエ	90312	370702	9	保戸野愛宕町					319		215	534
52	佐藤佐吉	90709	150111	9	保戸野					2,270			2,270
53	荒谷恒三	90913	150527	3	扇田町	6,321							6,321
54	村上熊蔵	100319	140221	7	上浜村	3,629							3,629
55	加藤文三郎	100524	211012	4	船越町	4,771							4,771
56	藤田長吉	100622	181201	1	新屋町	1,033							1,033
57	佐藤与兵衛(義男)	100629	310329	7	西滝沢村	14,741				1,880			16,621
58	北瀧茂吉	100704	210913	9	川反上五丁目		1,155			20,631			21,786
59	佐藤ナツエ	100729	211118	7	金浦町	3,487	11		10				3,508
60	佐藤喜吉	100729	211118	7	金浦町	2,748	2,724	499	84	286			6,341
61	佐藤喜吉	100729	211118	7	金浦町	216						664	880
62	塚本幸三郎	100807	250922	9	上通町					11,351			11,351
63	北瀧茂吉	100812	210925	1	川添村	3,668							3,668
64	長門ミキ(末吉)	100816	120714	9	楯山登町					838		160	998
65	沢石巖	101028	270402	4	上井川村	1,404							1,404
66	秋田高等家政女学校	110208	140411	9	下中城町							6,000	6,000
67	石田清太郎	110224	300327	3	大館町	14	95	76	48	53			286

番号	委託者	受託日	最終 取引	区分	所在地	田	畑	山林	原野	宅地	建物	計
68	伊藤勝義	110306	121204	1	仁井田村					1,398		1,398
69	高幡明	110325	170930	7	藤木村	2,725	7	24	10	224		2,990
70	加藤文三郎	110724	210613	3	長木村	1,545	91					1,636
71	門脇清蔵	110729	260720	1	新屋町		89			211	941	1,241
72	松田奥之助	110922	210517	4	面潟村	30,358						30,358
73	石郷岡寿三	110926	290910	9	秋田市濁川	5,171						5,171
74	奥山信吾	120607	200424	9	茶ヶ扇丁						742	742
75	藤原庄左衛門	120828	220918	6	川連町					21,173		21,173
76	村上サダ	121106	290220	1	仁井田村	1,420						1,420
77	菅啓治／良治	121115	301222	6	秋ノ宮村	1,531	196					1,727
78	工藤貞一郎	121116	360814	9	秋田市泉	2,460	595			5,536	266	8,857
79	林直三郎	130418	220109	4	潟西村	3,060						3,060
80	林直幹	130418	140126	4	脇本村	1,926						1,926
81	柳田善方	130720	250922	4	下新城村	11,303						11,303
82	斉藤孝昌	130823	210812	7	下川大内村	7,695						7,695
83	田中信子	140221	250922	4	広山中村	1,198						1,198
84	伊藤耕村	140414	220611	1	四ツ小屋村	80,681	2,061	723		3,645		87,110
85	樋口祺一	140619	250922	4	広山田村	4,650						4,650
86	塩田団平	140626	290220	6	川連町	110	771	295	16	170	537	1,899
87	田畑染之助	141028	360814	5	飯詰村	2,218				825		3,043
88	田畑テツ	141028	360814	5	飯詰村	246	221		35			502
89	田中留次郎	150221	190106	3	早口村	6,438						6,438

90	千葉政敏	150402	370525	5	生保内村	1,705											1,705
91	土田孝吉	150517	180525	2	吉田村	32,888	1,478	26	497	703							35,592
92	宇佐美金市	150629	160417	4	下新城町		93			536							629
93	藤原栄二	150801	220809	5	大曲町	3,426	14			5,949			1,006				10,395
94	後藤喜和子	151129	370525	5	高梨村	118,400	2,701	1,419	880	10,315							133,715
95	小林運一郎	150920	250822	8	鶴形村	8,549											8,549
96	小林運一郎	150920	250922	8	鶴形村	7,444			469	384							8,297
97	鈴木豊治	150926	180301	2	阿気村	26,783	82	14	15								26,894
98	石郷岡寿三	151010	300307	4	広山田村	16,463				4							16,467
99	奈良周喜治	151129	341000	4	金足村	9,362											9,362
100	菊池鶴松	160212	261213	4	五城目町	548	247										795
102	山谷セツ	160224	180824	8	屋根村	27,942											27,942
103	安立守一	160808	220109	4	外旭川村	4,820											4,820
104	鎌田ミヤ	160808	250902	4	大平村	15,999	11	428	21								16,459
105	石郷岡寿三	160816	300307	9	柳田	5,824											5,824
106	小島栄太郎	170707	290519	7	本荘町	10,330	330			3,842							14,502
107	小島栄太郎	170707	290220	7	鮎川村	9,661	75		82	17							9,835
108	遠藤篤一郎	170711	250922	4	下井河村	623											623
109	原野ヒサ	170804	240518	9	川反四丁目					7,524			2,505				10,029
110	畠山シゲ	180219	250922	8	鹿渡町	1,675											1,675
111	海通千代松	180714	220930	4	払戸村	28,220	110			1,281							29,611
112	平野光雄	180412	220518	9	保戸野	59,580	1,230	2,415	1,344	10,974			1,909				77,452
113	佐々木ヒサ子	180805	330428	9	鉄砲町					1,308			5,991				7,299
114	石郷岡寿三	180626	300307	1	仁井田村	4,271											4,271

番号	委託者	受託日	最終 取引	区分	所在地	田	畑	山林	原野	宅地	建物	計
115	鈴木豊	180830	200904	2	阿気村	335			1			336
116	中野与吉	180710	190125	9	橋山						5,956	5,956
117	細谷久太郎	190305	370926	4	下新城村	26,780			1			26,781
118	柴田政太郎	190426	290921	9	橋山					1,397	1,879	3,276
119	阿曾村貞	190420	280211	9	中亀ノ丁末町					6,500		6,500
120	阿曾村貞	190420	280211	9	亀ノ丁末町						2,665	2,665
121	阿曾村貞	190420	251100	9	亀ノ丁西土手						1,638	1,638
	合計					1,634,865	113,315	58,508	24,778	295,880	58,396	2,185,742

【備考】 1. 秋田信託「信託不動産記入帳」より計算の上作成。

2. 受託日、最終取引は、下2桁が日、中2桁が月、上2桁が昭和の年を表わす。区分は第12表を参照。

者、後見人の有無は不明である。おそらく何口かはあるに違いない。女名義は一六人（二八口）で、決して少なくはない。信託目的が管理、運用、処分のいずれであるかも記載がなく一切不明である。複数口は栗盛倉松七口・鉄蔵四口、石郷岡寿三の四口、阿曾村貞の三口、蓼沼銀次郎、佐藤喜吉、北潟茂吉、林直幹、小林運一郎、小島栄太郎各二口である。複数口とする理由については、物件所在地が明らかに離れている場合（栗盛父子、石郷岡、小島、阿曾村、北潟）がある一方、同一地と思われても村内の別地である場合（蓼沼、佐藤、林、小林）もあり、異時点の受託なので別としたのが、異地のためであろう。もっとも、同一契約の中に次々と異地物件を追加していく例も少なくないので、わざわざ別契約とする理由が今一つ判然としない。

取引件数は次のような事情にある。記入帳の上では受託物件に変更があればすべて記帳される仕組みであるか

ら、追加、終了はもちろん、一部解約、評価増減、数量・金額の訂正まで克明に記入されている。したがって受託されてから幾年も動きがなく終了のみというケースがある一方、終了までの期間に追加、一部解約がかなり頻繁なケースもみられる。全取引の記帳回数は次にみるとおり五〇三であるが、評価増減や訂正を除く実質取引でみると四八二となる。このうち受託開始時と解約時は当然記帳されるから除くと、途中で変動があったための記帳は一三六となる。

	田	畑	原野	山林	宅地	建物	計
記帳回数(a)	一八七	七一	五二	四九	九六	四八	五〇三
評価増減(b)	三	一			三	二	九
訂正(c)	五	一			五	一	一二
実質(d) = (a - b - c)	一七九	六九	五二	四六	八九	四七	四八二
受託開始数(e)	八八	四三	三二	二二	五一	三〇	二六六
解約数(f)	二一	一三	一〇	六	一七	一三	八〇
取引移動数(g) = (d - e - f)	七〇	一三	一〇	一八	二一	四	一三六
g/d (%)	三九・一	一八・八	一九・二	三九・一	二三・六	八・五	二八・二

受託して未解約（一回のみ）、受託して解約のみ（二回）が最低の記帳回数であるから、それ以外の者は、幾回か追加・一部解約を行っていたことになる。管理信託の場合、いったん受託したら解約まで変化しないと想像し勝ちであるが、秋田信託ではかなり変動があったのである。第10表でみるとおり田と山林の受託で多くの変動があり、建物での変動は少なかった。農業地帯の秋田県において田や山林の売買が多くあり、そのための追加、一部解約があったのであろうか。

② 契約期間

直接に契約期間を示す明細はないが、取引経過を整理してみると若干の事実が判明する。第10表の「受託日」は、すべての口数について最初の受託があった日であるから、契約の起点といえるが、「最終取引日」は六種の取引のうちの記帳された最終分を示すもので、必ずしも解約日を意味しない。記入帳の性格上、解約日は示されていないが、もちろん全部払い出されて残高零となったことをもって解約とみなしうるケースが多数ある（右記での解約数がそれである）。したがって「最終取引日」を契約の終点とみなした場合、右記の解約数はそれでありとしても、かなりの口数が現実の解約時点より早い可能性がある。本稿では止むを得ず「受託日」＝始点、「最終取引日」＝終点とみなすが、以下の結論より実際はやや長期であることを断っておく。

年数	口数	金額(円)	年数	口数	金額(円)
三〇年以上	二	一、七三三	一〇	二七	五二〇、六一八
二五	七	九一、三〇五	五	二五	二五三、七四二
二〇	一四	三七〇、九二二	五年未満	二二	六八九、二二〇
一五	二二	二四六、六八六	計	二〇	二、一八三、八一六

帳簿に記載されている取引記録は、信託勘定が閉鎖される昭和三七年までであるから、考察対象期間以後解約（あるいは記帳）されたものも判明する。したがって受託物件が増減しても、信託契約が存続している期間を推定すると右記のごとくになる。すなわち二〇年以上が二三口（一九％）あり、一〇年以上まで加えると七二口（六〇％）となつて、信託期間では長期のものが多かったことがわかる。そして金額的にみても二〇年以上は一％、一〇年以上は五六％ではほぼ同傾向にある。

### ③ 受託・解約推移

第11表は六種別に年毎に受託・解約の口数と数量と金額を整理したものである。まず、田をみると、昭和二、

三年に大口受託があり、昭和四、五年もかなりの受託が続く。のちに述べる掛札吉治の二六万円、池田亀治の二八万円をはじめ、栗盛父子の一七万円などが含まれており、昭和初期に一〇〇万円近い金額が受託されたが、六年には池田が早くも三年経過して二八万円を解約し、一二年には掛札が一〇年経過して二六万円を解約した。その後は一四年に伊藤耕村の八万円、一五年に後藤喜和子一二万円が大口であった。大口以外でもかなり毎年の変動がみられる。宅地が田に次いで受託・払出ともに変動が多く、初期だけでなく毎年のように出入りがある。ところが原野、山林、建物は概して小額の受託・払出に止まり、変化がない年も多くみられる。畑が宅地に次ぐ動きであるが、一年で受託（あるいは払出）口数が一二を超え（月一口以上）のは昭和三年の田だけである。一年で動きが一〇口以上といえ、田と宅地以外にはない。要するに、受託にせよ、解約にせよ一年中ひと口もないうち、一、二口の年が相当多いこと、金銭信託と違って滅多に不動産信託の客はないという感じである。秋田は市街地型の不動産信託（宅地、建物中心）ではなく、農村型の不動産信託（田、畑、原野、山林）であったといつてよからう。

### ③ 物件所在地

物件内容も厳密には把握できない。すなわち「北秋田郡長木村上代野字下綱一番外二二筆」のような記載なので、物件所在地の見当はつぐが、「外二二筆」とあるように「下綱一番」以外の場所にもあることを示すものの、「下綱」地区内なのか、他地区かは知り得ない。おそらく遠隔地分も含む可能性は低く、表示地及びその周辺と想像されるから、本稿では正確な所在地までは追求しない。必要なのは同社の受託物件が秋田県内か県外か、県内ならいずれの地方か、の程度である。「記入帳」をみても委託者の住所は不明であるから、住所と物件所在地との関係は住友信託の場合のように明らかにしえない。

第11表 不動産信託の受託・払出推移

(単位：円)

	田				畑				原野			
	受託		払出		受託		払出		受託		払出	
	口数	金額	口数	金額	口数	金額	口数	金額	口数	金額	口数	金額
昭2	2	261,670			1	1,761			1	991		
3	13	541,255			7	68,103			7	19,895		
4	9	87,326			6	26,752	1	14,600	6	785		
5	5	80,071	11	44,025	1	135	1	55,076	1	15	3	7,561
6			3	263,943	1	721	2	10,634			1	154
7	2	4,760	4	13,105	1	366					1	81
8	7	30,162	2	4,393	2	604	1	51	2	44	1	21
9	2	7,411	10	9,214	1	283	2	22				
10	9	35,697	2	1,398	3	3,890	2	903	2	94		
11	6	39,821	6	13,486	4	282	2	336	2	58		
12	5	5,452	4	276,307	2	791	2	1,896			3	1,098
13	5	24,004	11	45,262			6	3,986			5	652
14	9	89,167	6	3,422	4	3,053			2	51		
15	11	230,180	4	9,418	5	4,368			4	1,396		
16	5	55,133	1	52	2	258	1	93	1	21		
17	4	20,614	7	4,997	2	608	2	297	1	82	2	64
18	7	95,359	5	71,954	2	1,340	3	1,523	2	1,345	3	592
19	1	26,780	6	27,168			1	566	1	1	1	43
計	102	1,634,865	82	788,144	44	113,315	26	89,983	32	24,778	20	10,266

【備考】 出所は第10表と同様。第12表も同様。



昭	山 林				宅 地				建 物				
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
2	1	223			1	14,238							
3	6	40,825			10	92,761			7	11,454			
4	3	5,589			5	35,329	2	3,218	2	7,823			
5	1	39	3	8,249	1	1,281	5	31,712	1	487	2	1,989	
6			1	187	1	2,162	2	10,552	1	2,434	1	2,434	
7			2	28,397	1	1,919	4	22,717			3	6,326	
8			1	262	4	26,043	3	12,933	3	3,124	1	850	
9			2	128	3	3,223	2	23,099	1	215	2	2,599	
10	1	499	2	224	5	34,986	2	3,446	2	824	2	3,913	
11	2	100			4	1,886	1	635	2	6,941			
12			3	262	2	26,709	4	15,571	2	1,008	3	573	
13			2	363			7	29,033			2	6,354	
14	4	5,408	3	8,475	3	4,640	1	724	1	537	1	6,000	
15	4	1,928			5	17,470	1	2,270	1	1,006			
16	1	428			1	417	3	4,902					
17	1	1,054	2	1,124	3	11,383	1	222	1	2,505			
18	1	2,415	3	163	3	13,563	2	1,435	3	13,856			
19					2	7,897	1	142	2	6,182	1	5,956	
計	25	58,508	24	47,835	54	295,907	41	162,611	29	58,396	18	36,994	

六種別に受託物件の所在地を整理したが、第12表である。田は平鹿（掛札吉治）、北秋田（栗盛父子）、南秋田、仙北（池田亀治）の四郡に集中しており、委託件数も多い。括弧内は大口委託者であるが、南秋田郡には大

口はないが多数の委託件数がある。畑、原野、山林は県内各地に散在しているが、畑は仙北、由利郡と秋田市、原野と山林は北秋田、仙北郡に多い。宅地・建物では秋田市が圧倒的に多く、他地域は散在している。全体では仙北郡が最も多く、平鹿、南秋田、北秋田の郡部が六八%を占め、農業県らしさをみせている。農地といっても田がほとんどを占め、畑が少ないのが特徴である。秋田市は全体の一五%に止まり、市街地信託の比重が都市の大信託会社より著しく低い。

第12表 秋田信託の不動産信託物件所在地

(単位：円)

区分	所在地	田		畑		原野		山林		宅地		建物		計	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
1	河辺郡	7	95,020	3	2,150			1	723	3	5,254	1	941	15	104,088
2	平鹿郡	7	324,890	4	3,604	4	1,504	3	263	4	16,856	1	487	23	347,604
3	北秋田郡	19	231,060	7	1,309	7	10,930	4	10,101	2	479	1	585	40	254,464
4	南秋田郡	25	287,073	7	932	6	1,084	3	5,881	6	17,723	1	410	48	313,103
5	仙北郡	10	426,687	7	65,790	6	8,239	4	30,010	7	34,176	2	2,508	36	567,410
6	雄勝郡	4	51,519	3	4,885	3	687	2	1,244	3	22,684	1	537	16	81,556
7	由利郡	10	87,952	6	18,967	4	430	2	1,008	6	10,248	1	664	29	119,269
8	山本郡	6	28,343	1	304			2	1,419	1	384			10	30,450
9	秋田市	5	73,685	6	15,171	2	1,904	1	2,415	20	187,506	22	52,264	56	332,945
	記載なし	2	28,490											2	28,490
	計	95	1,634,719	44	113,112	32	24,778	22	93,064	52	295,310	30	58,396	275	2,179,379

## ④大口委託者の性格

秋田信託の場合、委託者の身元が分かるケースは概して少ない。全国的にみて大地主の多い県であるが、五〇町歩以上の大地主名簿に登場する委託者は意外に少なく、わずか四人であった。<sup>(4)</sup>すなわち

職業	住所	所有面積	小作人
掛札吉治	平鹿郡横田町	一八七町歩	五六人
栗盛鉄蔵	北秋田郡大館町	一四四町歩	三六〇人
塩田団平	平鹿郡沼館町	二三八町歩	二九五五人
池田亀治	仙北郡刈和野町	一四二町歩	一〇二人

秋田信託の大株主（三〇〇株以上）には、大地主名簿に記載されている者が一八人の多きを数えたが、そのうちの塩田と池田が委託者に登場しているのみである（栗盛倉松は二六〇株ではあるが）。「人事興信録」に記載されているのも、塩田、池田と掛札久右衛門（吉治の長男）、栗盛順吉（栗盛倉松の次男）に過ぎない。そこで『商工信用録』で補充してみたのが次の委託者である。

昭和二年一月 (五五版)	委託者	職業	住所	正味身代
	池田亀治	会社員	仙北郡刈和野町	X
	掛札吉治	貸金	平鹿郡横手町	G
	藤沼銀次郎	米穀薪炭雑穀	秋田市西根小屋町	N
	栗盛鉄蔵・倉松	貸金	北秋田郡大館町	G
	佐藤佐吉	酒醤油味噌	秋田市四十間堀川端	L
	斉藤豊一	地主	由利郡平沢町	F
	北瀧茂吉	醤油味噌	秋田市川反	N
	塩田団平	地主兼会社員	平鹿郡沼館町	P

昭和十一年二月

掛札久右衛門

貸金

平鹿郡横手町

H

(七三版)

栗盛順吉

地主

北秋田郡大館町

H

菊池鶴松

酒造

南秋田郡五城目町

X

(菱沼銀次郎、北潟茂吉、塩田団平も記載されているが省略)

右記で正味身代Fは七五〇一〇〇万円、Gは五〇〇七五万円、Lは一五〇二〇万円、Nは七・五〇一〇万円、Pは三・五〇五万円、Xは未詳を表している(五五版の場合で、七三版は不詳)。

『商工信用録』に記載されるほどなら、地元でも名を知られる人々であろう。しかし委託者全体かみればほんの数%しか身元が把握できない。残りは地元の中小地主、商工業者たちでいわゆる地元の資産家と呼ぶべき人々なのであろうか。

(1) 秋田信託の「信託不動産記入帳」は、田、畑、原野、山林、宅地、建物の六種に区分し、それぞれの中で取引の発生順に記録されている。このように各種目別に区分するのは珍しいと思われる。住友信託の場合は、明細帳の記載が契約内容と取引経過と双方が含まれていたため、結果的に明細表であっても契約ごとの取引内容が把握された。しかし全契約を取引発生順に把握することはきわめて煩雑であり、困難といえる。秋田の場合は、六種に分解されているので、逆に全体の取引経過を把握するためには、六種を合体させて時系列に組み替えねばならず、また各人別に把握するには六種から一人ずつ抽出して時系列に整理する必要があった。

(2) 「記入帳」の一連番号では二二二口あるはずであるが、一〇一番が記載なく欠番と思われる。

(3) 三取引記録では解約が明示されていないため、取引記録が確認できる限りで整理した。途中で古い契約を転記している場合もあり、それもその時点まで存続していた証拠となる。取引増減、転記など存続していた証拠があれば、その最終記録で計算した。なお、年数は概算である。

(4) 「五十町歩以上ノ大地主」(農商務省農務局調査 大正一三年) 渋谷隆一編『大正昭和日本全国資産家地主資料集成

I』一九〇頁以下参照。

## 2 近江信託——不動産信託の比重が小さい事例

### (1) 同社の不動産信託の推移

昭和二(一九二七)年一二月に設立された近江信託は、資本金五〇〇万円(払込一二五万円)で秋田信託より資本金が大きかったが、信託財産の規模では半分以下が長く続き、戦時体制末期によりやく逆転する。第13表にみる通り、金銭信託主体であること、また太平洋戦争の少し前から有価証券信託が増加し始めることは秋田信託と同様であるが、不動産信託の比重は秋田と違って僅かであった。すなわち、近江信託では昭和六〇九年に七万円前後が続き、九年に一五万円に増加して信託財産に占める比重が一時的に九%に達するが、以後不動産信託の受託高は横這い、信託財産が増加するにつれ、不動産信託の比重は低下する一方であった。秋田信託でも金銭信託の増加に不動産信託は追従できず、三%台にまで後退したが、近江信託では〇・三%にまで後退した。要するに、これから考察する近江信託は、すでに第3表にも示したように、地方信託のうちでも不動産信託が非発展の部に属している。<sup>(1)</sup>僅かであってもその受託内容を検討してみよう。

なお、近江信託は昭和二〇年七月、親銀行というべき滋賀銀行に合併され、本店信託部が設けられ、不動産信託も引き継がれたはずである。滋賀銀行も当局の信託專業化方針にしたがい、信託業務を廃止するが、不動産信託がいつ消滅したかは明らかではない。<sup>(2)</sup>

(1) 近江信託についても、すでに拙稿「滋賀県信託業の成立とその経営——近江信託を中心として」『信託』一五一号、昭和六二年八月があり、その中で不動産信託は僅かながら触れてある。本稿はより考察を深めている。

(2) 『滋賀銀行五十年史』(昭和六〇年)によれば、「当行も昭和三八年四月一日以降、各種信託の新規受け入れを停止し、四〇年三月二六日をもって信託勘定を閉鎖した。その際、中央信託と提携して、四〇年三月二六日以降に期限の到来する

第13表 近江信託の信託財産推移 (単位：千円)

決算期	金銭信託	金外信託	有価証券信託	金銭債権信託	不動産信託(A)	構成比 A/B (%)	計 (B)
3. 5	353	1	15				368
11	473	10	537	33			1,055
4. 5	720	5	9	33			768
11	947		20	3	17	1.7	989
5. 5	1,214		18		45	3.5	1,278
11	1,364		22		43	3.0	1,429
6. 5	1,430		21		43	2.9	1,495
11	1,461		114		71	4.3	1,648
7. 5	1,356		25	1	70	4.8	1,453
11	1,301		17	1	70	5.0	1,390
8. 5	1,294		5	4	66	4.8	1,370
11	1,457		1	4	75	4.9	1,537
9. 5	1,410			9	72	4.8	1,492
11	1,513			9	157	9.3	1,681
10. 5	1,759			8	158	8.2	1,926
11	1,893			8	146	7.1	2,048
11. 5	2,189			10	140	6.0	2,340
11	2,272		25	10	141	5.8	2,449
12. 5	2,625		33	13	143	5.1	2,815
11	2,793		33	13	143	4.8	2,984
13. 5	2,822		33	14	147	4.9	3,017
11	2,979		33	20	147	4.6	3,180
14. 5	3,429		33	16	150	4.1	3,629
11	4,631		33	16	150	3.1	4,831
15. 5	5,109		985	11	148	2.4	6,254
11	5,473		1,451	16	144	2.0	7,084
16. 5	6,216		1,948	16	144	1.7	8,325
11	7,613		2,668	28	140	1.3	10,450
17. 5	8,911		2,834	32	140	1.2	11,919
11	10,106		3,659	45	148	1.1	13,959
18. 5	11,633		4,269	462	114	0.7	16,480
9	15,056		4,633	462	114	0.6	20,266
19. 3	19,806		5,472	478	114	0.4	25,872
9	25,297		6,113	669	114	0.4	32,195
20. 3	30,248		7,149	725	105	0.3	38,229

〔備考〕 営業報告書より計算の上作成。千円未満切捨て。

ものについては、希望に応じて同行に斡旋するなど、取引先の便宜を図った」(五六九頁)とある。廃止時点では指定金  
 銭信託だけが残っていたから、不動産信託は早くも消滅したと思われる。

(2) 不動産信託の分析

近江信託では「土地及其定著物ノ信託記入帳」が残されているだけであって、ここでも住友信託の「明細表」のように正確な内容は知り得ない。ただ、「記入帳」といっても秋田信託とは異なった形式のため、若干のことは把握できる。そこでは、委託者、受益者、信託目的、契約日、満期日、期間、解約日、物件内容（所在地、種類、価額）が記載されている。ただ、物件内容では田、畑、原野、山林、宅地、建物など受託物の種類表示のみで、種類ごとの数量、金額は記載されていない。委託者は全期間を通じてわずか一六人に過ぎず、記載内容すべてを示したのが第14表である。

第一に、親権者、後見人、財産管理者などを設けているケースが七人で、一六人の約半分であった。第14表には示していないが、受益者についてとくに指定しているケースがいくつかみられ、次の四人である。

番号	委託者	受益者
四一	浦谷善之助	元本—本人、収益—本人、浦谷つる、浦谷起努
五一	山本 ふさ	元本—本人、収益—本人、山本阿い
八一	小原 馬吉	元本—小原巖夫、収益—本人
三〇一	喜多安兵衛	喜多勇治郎

受益者をどのようにでも指定できるのが信託の利点であるが、一六口の中では多い事例である。また、全契約とも管理目的であった。

第二に、受託が創業後間もない昭和四〜六年に八口が集中し、以後散発的な受託である。まったく受託のない年、たとえば三、七、一四、一五、一八、一九年がそうである。おそらく不動産信託を依頼する者は、同社にと

第14表 近江信託の不動産信託

(単位:円)

番号	委託者	契約日	満期日	期間	解約日		物件	価額	所在地
4-1	浦谷善の助 財産管理者浦谷起努	40810	170809	13年	80901	中途解約	田, 畑, 原野	3,590	野洲郡速野村大字木浜
4-2	松田 初子 親権者松田金三郎	41018	91017	5年	191205	満期解約	田, 畑, 原野, 宅地	3,920	栗太郡老上村大字矢橋
4-3	森口 りん	41029	91028	5年	80114	中途解約	原野, 宅地, 建物	9,825	滋賀郡膳所町大字中庄
5-1	鞍貫三千雄 親権者鞍貫千代子	41219	141218	10年	200227	満期解約	田, 宅地	15,980	栗太郡老上村大字矢橋
5-2	岡本 正勝 親権者岡本モト	50108	200107	15年	161029	中途解約	宅地, 建物	8,760	大津市川口町
5-3	山本 ふさ	50118	200118	15年	101023	同上	宅地, 建物	6,000	大津市西今嵐町
8-1	小原 馬吉	61118	361118	30年	180219	中途解約	田, 畑, 宅地, 建物	23,105	蒲生郡武佐村大字長光寺外
8-2	小原 美禰	61118	361118	30年	180219	同上	田, 畑	5,415	同上
11-1	西村 たつ	80327	130327	5年	180405	満期解約	田, 畑, 宅地, 建物	5,270	大津市神出字西大路外
12-1	森田伊三郎	80826	110826	3年		一部中途解約	田, 畑, 山林, 宅地, 建物	12,431	坂田郡法性寺村大字長沢外
14-1	中村 修三 親権者中村泰蔵	90810	390810	30年		同上	宅地, 建物	90,075	大津市松本字松ヶ枝外
	同上(追加)	101206	390810	28年4月余			建物	1,000	大津市寺町外
	同上(追加)	110915	390810	27年10月余			建物	1,950	大津市松本字梅林
19-1	津村 健子 後見人中津トク	120412	320412	20年			宅地, 建物	1,760	甲賀郡下田村字門脇



19-21津	健	120422	310422	19年			田	640	甲賀郡伊谷村大字春日
21-1	親権者津ふみえ	130427	230427	10年			宅地, 建物	3,920	大津市大工町
27-1	西田吉太郎	160607	310531	15年			山林, 宅地, 建物	5,291	蒲生郡日野町大字村井
30-1	喜多安兵衛	170731	370731	30年			宅地, 建物	7,934	蒲生郡八幡町大字永原町
合	計							206,866	

【備考】 近江信託（土地及定着物ノ信託記入帳）より計算の上作成。契約日、満期日、解約日は、右2桁が、日、中2桁が月、左1桁あるいは2桁が昭和の年を表わす。

っても珍しい顧客であつたらう。

第三に、契約期間は概して長期であつた。三〇年が四口、二〇年一口、一五年以上四口、一〇年以上三口、五年三口、三年一口という構成である。一〇年以上をとれば一二口、七五％で、秋田信託より長期の比重が高い。ただ、解約例九口のうち、満期解約は三口、中途解約が六口、そのほかに一部解約が二口あるので、長期に契約しても維持されないことが多いことを示している。そして解約日が判明する九口に注目して現実の信託期間をみると、一六年、一五年、一一年三口、一〇年、五年、四年二口となり、一〇年以上が六口であるから、やはり長期信託されたものが多いといえよう。

第四に、信託価額は中村修三の九万余円が最大で、続いて一万円を超える契約は三口だけである。秋田でみたような三〇万円近い大口とはほど遠く、すべてが小額である。

第五に、物件内容では大津市内の宅地・建物の受託が岡本正勝、山本ふさ、中村修三、佐々木市郎、八幡町の喜多安兵衛が純然たる市街地信託といえ、日野町の西田吉太郎、膳所町の森口りんも市街地信託の可能性があ

る。延べ二〇万円余のうち、おそらく宅地・建物が大部分を占め、同社の場合は市街地信託中心といって差し支えなからう。それ以外では田、畑、原野、山林の受託が山農村部に若干みられる。しかし琵琶湖東岸に広がる平野部には、田、畑が多くあるはずであるが、不動産信託の対象となつたのは僅かであった。

## 五 信託会社における不動産信託の意義

以上の考察で解明できた不動産信託の実態について、若干の補充をしておこう。

第一に、不動産信託が信託会社の受託残高における比重は確かに小さい。金銭信託の飛躍的な発展と対比するとき、不動産信託の伸びは都市大信託では若干あるものの相対的には遅れ、地方信託でも同様であった。むしろ一九三〇年代は非発展的、ないしは停滞・縮小的とさえいえる時期であった。戦時体制期に多少盛り返すとはいえ、金銭信託とは比較にならなかつた。なるほど信託財産における比重は、計数的に証明可能であるが、信託会社経営における意義はどうであつたか。それは顧客への信託サービスという質的問題だけでなく、不動産信託の信託報酬の大きさが経営にどれだけ貢献したかが問われなければなるまい。しかし本稿の三社を検討してみたが、会社全体の信託報酬額は分かつて、信託種類ごとの信託報酬は明らかにされず、不動産信託だけの信託報酬を知ることが不可能に近い。住友信託のみ不動産信託の信託報酬率を個別契約毎に知りうるので、個別契約を積算していけば推算が不可能とまではいえないが、計算は煩雑であり、事実上推算は困難である。したがって不動産信託の信託報酬がその業務の成果を表す指標だとしても、残念ながら本稿の考察によっても業績への貢献度は証明できない。残高から想像する限り経営上の重要な収益源とは考えられず、金銭信託よりも個別的な管理に要する手数と時間を思えばなおさらのことである。おそらく不動産信託の経営上の意義は低いものとみられる。

第二に、意義が少ないとはいえ、信託会社に不動産信託の受託実績がある以上、いかなる信託サービスが行われていたのかは、依然として解明しておく必要がある。本稿の実証的分析は、三社に限定されているとはいえ、受託実績の具体的姿を浮き上がらせたはずである。

住友の事例は大阪という大都市立地の不動産信託の姿を表し、宅地・建物を中心とするいわゆる市街地信託の事例であって、京阪神地区の資産家の信託であった。管理目的中心ではあるが、処分目的が付随していることが少なからずあり、長期にわたる大口契約が主体であった。もちろん住友にも、受託物件の中には田畑、山林・原野もあるが、宅地・建物の受託規模からいえば例外的であった。一方で、多数箇所の不動産を委託する大口契約者がいて、それらが貸地・貸家の管理を委託していたとみられ、他方では親権者・後見人・女名義に象徴されるような財産管理能力の欠如ないし不足のための委託もかなりあって、信託需要がそれなりに存在していたことを示している。

秋田の事例は、地方信託といっても東北農業地帯のそれであって、地方信託全体に一般化はできないと思われる。ここでも秋田市内でこそ宅地・建物の信託があるものの、郡部で農地、とくに田の信託が多くみられることに特徴がある。ただ従来、農地の信託は大蔵当局により禁止されていたと説明され勝ちであったが、同社の実態は通説に大きく反している。たしかに同社のOBからの聞き取りによっても、「禁止」とは意識していなかったとの証言もある。いずれにせよ秋田信託での農地信託が昭和初期に多額にみられる事実は、農地信託の禁止Ⅱ不動産信託不振の理由説明に窮することになる。とすれば秋田信託が実際に行った不動産信託が、どのような内実を備えていたのか、すなわち、同社が委託者Ⅱ地主に代わって小作料の收受を含め、小作人と対応していたのか、問われるべきであるが、目下のところ帳簿からは説明の材料は得られない。また、秋田の事例で浮かんできた

のは、不動産信託の変動、つまり物件の追加・一部解除がかなりあったことである。管理信託が「いったん不動産を受託すると長期間変動なく管理するだけ」というイメージではないことを物語っている。考えてみれば、不動産の所有関係が変動（不動産売買か？）すれば、管理物件の内容に変更を生ずるのは当然であろう。別言すれば、農地信託が多い秋田県で、農地の所有関係の移動が多いことの間接的証拠でもある。さらに秋田の事例は、大地主がこぞって信託したわけでなく、同県大地主のうちごく一部しか不動産信託をしていない。大地主で不動産信託をする者と、無関心な者との相違は何から生まれてくるのか。やはり地主層が不動産信託に何を期待したのかの問題にふたたび帰ることになる。

近江の事例は先進経済地域における不動産信託であるが、受託規模が小さく、同社は不動産信託には消極的な対応であったと思われる。本社所在地の天津市では宅地・建物の信託が主であるが、少ないとはいえ郡部から農地の信託も多少みられる。

いずれにせよ不動産信託では、信託契約が長期であり、利殖目的の金銭信託とは大きく異なっている。委託物件の管理を長期間に亘って依頼するのが通例であり、金銭信託のように取りあえず二年（あるいは五年）委託して様子を見るのとは異なっている。すなわち、最初から長期間の管理を前提としており、満期に延長することによって数十年になる可能性もある。ただ、現実には途中で事情変更のため中途解約することも少なくないが、当初からその積もりではなかったであろうし、敗戦後の環境激変がなければ長期の契約が守られる可能性もあったであろう。したがって敗戦という条件が不動産信託にとって、重要な画期となったことは想像に難くない。

#### 〔付記〕

本稿は、財団法人トラスト六〇の援助による研究の一部である。記して感謝の意を表したい。また、帳簿の

利用については、所蔵の住友信託銀行、秋田銀行、滋賀銀行のご厚意によるものであった。併せてお礼申し上げます。