

## 銀行の土地抵当貸付に関する若干の問題

——日清戦争前後における一資料の分析（続）——

拌 司 静 夫

筆者はさきに「土地抵当貸付と銀行——日清戦争前後における一資料」なる小論<sup>(1)</sup>において「銀行土地抵当貸付調」と題する大蔵省の調査記録の一部を紹介した。本稿はその続篇にあたるものである。

この調査記録について、調査の行なわれた背景、目的、時期、地域、項目および方法などのあらまは、前記拙稿でふれたので、ここではできるだけ重複をさけなければならぬ。ただ本稿叙述の便宜上、若干の要約だけをしておきたいと思う。

(一) 調査の目的は、日本勸業銀行および各府県農工銀行の具体的な運営資料を求めることを主とし、あわせて両銀行法案の議会通過のための材料をうることにあったように思われる。

(二) 調査の時期は明治二七年から三〇年のあしかけ四年間にわたる。

(三) 報告が行なわれた地域は一道一府三一県で、二府一三県を欠く。

(四) 調査項目は、第一、銀行の土地抵当貸付について二一項目、第二、銀行以外のそれについて一一項目（但し地域

により一〇項目)で、土地抵当貸付増減の趨勢、土地抵当貸付に対する銀行の態度、利子・期間・地価の評価方法・評価額と貸付額の関係など貸付の諸条件、一口貸付額の状態、借換とその諸条件、債務者の種類・階層、借入金の使途、土地移動の傾向などを含んでいる。

(四)調査の方法は、大蔵省員が銀行検査の途次に、自ら調査し、あるいは地方官庁に命じ、または所在の銀行に調査させるという方法をとっている。

(六)報告例は一一三あるが、そのうち一つは土地関係の特殊な沖繩のものである。したがって利用しうる報告例は一  
二となる。

(七)調査は今日の眼でみればきわめて不備ではあるが、とにかく当時としては全国的な規模をもつ調査であり、ここに含まれている諸報告にはかえって地方の具体的な実情が生々しく記されている点もある。

さて前稿において取扱ったのは、当時における広汎な土地抵当貸付のなかにおいて、銀行がそれとどのような結合の仕方を示していたかということを知るための手掛りとして、銀行の土地抵当貸付に対する態度(調査項目第一の四)を検討し、さらにその貸付利率(調査項目第一の五)をみた。その結果、前者においては、土地抵当貸付に対して積極的否定の態度を示すものはわずかに二例、それに対して積極的肯定は二二、消極的肯定は八八にのぼっていることを知った。そして土地のうち、農地抵当と宅地抵当のいずれを好むかという点では、断然農地が多く、宅地の方をよしとするものは六例のみであった。これらの点から、全国的にみて当時の銀行は土地抵当貸付、とくに農地抵当貸付と密接に結びついていたことが推論されたのである。

さて本稿において取扱おうとするのは、以上のような土地抵当貸付と銀行との結びつきという前提のもとに、銀行が土地、とくに農地の移動——集中・兼併といかなる関係にたっていたか、あるいはいかなる役割をはたしていたか

という視角をもって、同じ資料の前稿で取扱わなかった部分を検討してみようというところにある。そしてそれによって、当時における銀行の性格ないし機能の分析に一つの材料を提供することにある。また一面において、これが寄地主制成立過程の研究の一素材ともなりうるかも知れないが、これについては筆者は現在論ずる能力をもたない。もちろん上述のように、この調査記録自体、はなはだ不備な点が多いので、ここからなんらかの結論を性急に引き出すことは危険である。したがって本稿においては、資料を整理して若干の分析を行なうに止めたいと思う。

ところで右の問題にはいる前に、当時土地抵当貸付がどのくらい行なわれていたか、この点についてはすでに前稿で若干の考察を行ない、また報告例の二、三を掲げたが、さらに多少の追加をしておきたい。

調査項目にはないが、関東の一部の地域では、その地域において土地抵当貸付がどのくらい行なわれていたかを報告している。おそらく検査官の指導要請によつたものであろう。すなわち、埼玉県入間・高麗両郡においては、「土地抵当ハ当地全体ノ地所ニ対シ凡ソ四分六厘位ノ割合ニシテ近来幾分減却スルノ有様ナリ」(川越、第八十五回)とあり、また同県児玉郡においては十分の一、ただし増加の傾向がある旨の報告をしている(本庄、本庄商業、二八・二二)。さらに群馬県邑楽・新田両郡では三分の一(頼林、第四十回立、銀、二八・一一)、前橋および近傍二三里間の地域では三割ていど(前橋、第三十九回、松井田地方では二割くらい(田銀、二八)だったという。もつとも香川県高松地方には、これに反して「地価一体ノ百分ノ一、二ニ過ギズ」という記述もある(高松、第百十四回、立銀、二七・三)。一般に土地抵当貸付が広く行なわれていたであろうことは推定してあやまりあるまいと思われる。もちろん前述の記事は銀行以外の土地抵当貸付をも含めた状況である。それでは抵当となる土地は農地と宅地とでどちらが多いか。報告例によれば、農地を多しとするもの八〇、宅地を多しとするもの一四、両者ほぼ等しいとするもの二、不明(不明の旨答えたもの、報告のないもの、および報告内容の不明確なものを含む、以下同じ)一六で、農地が圧倒的に多い。

またこのような状況のなかで、土地抵当貸付が増減いずれの傾向を示しているかといえ、増加傾向にあると答えたもの五四、減少傾向ありとするもの二九、横ばい状況としたもの一〇、その他が不明で、増加傾向を指摘したものが減少傾向を報告したもののほぼ二倍を示している。もつとも同じく高知市に所在し、同じく二七年に報告をしながら、第八十国立銀行は減少、第七国立銀行は増加を報告しているような場合もあるので、報告者の調査の方法や態度にも問題がある。

また年別にみると、二七年には増加二五に対して減少一一、二八年は前者一三、後者五、二九年になると前者一五に対し後者一一（三〇年は前者一に対し後者二であるが、報告例が少ないので除く）と、減少傾向の割合が次第に高まっているのがみられる。しかしそれにしても、少なくとも全体の傾向としては、明らかな減少傾向を示すほどの状態にはなかったといえよう。

さらに以上の増減傾向が農地・宅地それぞれにどのようなにあらわれているかという点、農地では増五五、増減なし三、減五、宅地では増二〇、増減なし一〇、減二五、農地宅地とも増一、増減なし一七、減一七という数になる。すなわち、農地において増加傾向がみられ、宅地において減少傾向があらわれているわけである。そしてこれを上述の土地抵当貸付の一般的な増減傾向と組合せて考えると、減少傾向を示すのは多く宅地であるということができよう。事実、宅地抵当減少の報告例のある県は、北は青森から南は熊本まで一六県を数えるが、農地の減少を報告したのは兵庫、広島、愛媛の三県のみであり、これに農地と宅地双方の減少を報告した例のある秋田、奈良、兵庫、愛媛高知の各県を加えても、重複分を除けば六県にすぎない。ただしこれらの地域が概して近畿以西中国、四国地方に多いのは注目してよいことではないかと思う。

(1) 土屋喬雄教授遠啓記念論文集「資本主義の成立と発展」九二―一一八頁所載。

ところで銀行の媒介によって、土地、とくに農地の所有権が移動し、兼併・集中をひきおこす経路・方法を考えてみると、大体左のように整理できるであろう。

一、銀行からの借入金によって土地の買入れが行なわれる——(イ)土地（および宅地）を抵当とする借入金によって行なわれる場合と、(ロ)その他の担保付きまたは無担保の借入による場合とがある。

二、借入金返済が不可能となり、抵当流れとなった土地がいったん銀行の手にはいる——流れ込みとなった土地が(イ)銀行の所有となる場合、(ロ)公売あるいは(ハ)示談売買(相対売買)によって、新たな所有者に移る場合が考えられる。

三、銀行に対しては返済が行なわれるが、土地の所有権が移動する——債務者が返済資金をうるために土地を売却することによって生ずる。

以上は銀行の貸付を通じて直接に土地の移動が生ずる場合であるが、そのほかに転貸による間接的な作用も見落してはならない。すなわち

四、銀行から資金を借入れ、これをさらに土地抵当貸付に用いる——これには銀行から転貸資金をうるために、(イ)自己の土地を抵当にする場合と、(ロ)それ以外の抵当付きまたは信用で借入れる場合とがある。そしてこの転貸が、前記の一、二、三と同様な土地移動をひきおこす作用をする。また転貸を行なうものには、専業あるいは兼業の貸付営業者と、非営業の貸付者とがある。

さてここで調査記録によりつつ、主として検討しようとするのは、右のうち、一の(イ)、二、三および四の(イ)、すなわち銀行の貸付も、また転貸もすべて土地抵当によって行なわれる場合である。これに関係する調査項目を要約すれ

ば左のようである（調査項目の全文については前稿で引用したのでここでは再掲しない）。

第一、銀行の土地抵当貸付について。(一)借入者の職業・種類。(二)借入金金の使途（「債務者が転貸ノ目的ヲ以テ借受クルモノニ付テハ特ニ注意シテ調査スベシ」という注文がつけられている）。(三)貸付金額の決定方法（担保物件の評価と貸付割合）。(四)貸付期間。(五)抵当流れとなる割合、抵当流れの土地を公売する場合の難易、公売地の取得者。

第二、銀行以外の土地抵当貸付について。(一)土地抵当貸付業者の状況。(二)その資金の調達経路（銀行借入金金の転貸の状況）。(三)土地抵当貸付を非営業で行なうものの状況。

まず銀行から土地を抵当として借入れるのはいかなる人々であろうか。予想されるごとく、上表のように農業という報告数が五六でもっとも多く、これに次ぐのが商業の四一である。もっとも報告の表現には、たとえば農業とか商業者とかいうようにあいまいなものが多く、それぞれの内容、階層、規模などにはほとんどふれていない。それにし

借入者の職業・種類		報告数
区	分	
農業	業	56
農業兼商業	業	2
農業兼商業	業	2
農業兼商業	業	41
商業	業	4
漁業	業	2
酒造	業	2
質屋	業	1
貸金	業	4
農業兼貸金	業	2
米貸付	業	1
金貸付	業	3
士族	業	1
雑	業	1
計		121

- (1) 不明を除く。  
 (2) 一つの報告を上げておられるものを上つた。

ても、前述したように、抵当となる土地は農地が圧倒的に多いのに、借入者では商業が農業とあまり差のない数を示すということは、当時の商人が宅地（建物を含む）のほかに、抵当とすべき農地をも保有していたことを物語るものではあるまいか。またこうして銀行から借入れた資金をさらに貸付けることの明らかな業者が（ふたたび土地抵

当をとることによって貸付けるか否かは別として）質商、貸金業、農業兼貸付業、金米貸付営業として合計八例を数えている。そしてこれら業者への融資が銀行の土地抵当貸付のなかでかなり高い比重をもっていたという報告例もし

ばしばみうけるところである。たとえば「銀行ニテ土地ヲ抵当トナス債務者ハ金貸業ト郡村酒造業、質商等最モ多ク土地抵当貸付高ノ凡四割内外ニ居レリ」(大分県中津、第二十三国立銀行支店、二七・四)とか、借入者は「地方農業者ニシテ兼テ貸付業ヲ為ス者ニ多ク純粹ナル商業者ニ鮮シ」(熊本、第九国立銀行支店、二七・三)という例もある。また借入者の職業別構成比を、貸付業二、商人三、製造業二、農業二、無業一としたもの(岡山、第二十二国立銀行、二九)、あるいは農業兼貸金業者六、商業家三、農作專業者および工業者一と計算したもの(福島、安田銀行支店、二八・四)もある。

これらの人々によつて借入れられた資金はいかなる用途に用いられたかが次の問題となる。すなわち、報告中商業資金あるいは農業資金などとして表現されているものを、一応自己の営業または事業資金として用いるものと考え、これを一般事業資金として総括すると、当然のことながら八〇でもっとも多い。けれどもそれに続いて転貸が五九、土地買入が四四と土地所有に係する用途があらわれてくることに注意しなければならぬであろう。もちろん転貸については、調査項目でとくに注意して調査するように要求されていることから、報告でもこれを脱漏しないよう心がけ、その結果ことさら強くあらわれているという事情も考えられよう。また転貸が直ちに転貸段階における土地抵

借入金 の 使 途		報 告 数
使 途		
一般事業資金		80
生計費		9
旧債償還		12
開墾・土地改良		7
雑		8
土地買入		44
転貸		59
計		219

- (1) 不明を除く。
- (2) 一つの報告にいくつかのものをあげているものはそれらをすべて計上した。
- (3) 転貸なしという報告例は17

当貸付と結合するものでないこともたしかではあるが、実際は後述のように、土地抵当という手段によつてそれが行なわれたことが多いと推定される。いずれにせよ、転貸と土地買入を合計すれば一〇三の報告例がみられるのである。そしてその反面、土地を抵当とすることによつて土地の生産力を高めようという純粹に生産的というべき開墾・土地改良には、わずかに七例があげられているにすぎない。もちろんこれらの事業には長

期を要するのであるから、当時の銀行の短期で比較的高利の貸付けによって、これをまかなうことは困難であったにはちがいないが、それにしても少なすぎるといってよいであらう。

とにかくここからうかがえることは、第一には銀行の土地抵当貸付金のかんりの部分が、直接土地買入れに投ぜられることよつて、土地の兼併・集中を促進する作用をなしたことで、報告例も調査地域全般にわたっている。第二には転貸もまた多く行なわれたことである。そこで転貸の状況や内容をなお検討してみることが必要になる。

前記のように、転貸の事実ありという報告例は五九を数え、これもまた調査の全域にみられるところであるが、これに対して転貸なしあるいはその事実を知らずとなすものは一七例あり、これを県別に示すと、秋田一、岩手一、山形一、群馬一、岐阜一、兵庫三、岡山一、広島二、徳島一、愛媛二、大分一、長崎一、鹿児島一である。さきの土地抵当増減の傾向においてみられたように、これもまた近畿以西の地方に多いことは示唆的であるが、それにしても転貸が広範囲にわたって行なわれている事実はおおいがたい。たとえば借入金を「負債ノ返弁、土地ノ買入等ニ用ユル者間々之レナキニアラザルモ、其多クハ転輾シテ貸付ヲ為ス者、而シテ其種類ハ農業者ヲ重ナルモノトシ、地方商業家其幾分ヲ占ム」(熊本、第九国立銀行、二七・三)のごとき、あるいは「農業者ノ債務者中農業ノ為メ使用スルハ僅少ニシテ、自分ガ農業ノ余暇ニ商業ヲ営ムカ又ハ商業者ニ転貸スルモノ最モ多キニ居ル」(兵庫岡山山崎山崎勤検株式会社、二九・五)などはその好例である。また前稿において引用したが、熊本県八代の第三百三十五国立銀行支店の報告(二七年)においては、借主は概ね中産以上の地主で、借受金はこれをさらに地所貸もしくは地所買入れに転用するのが慣例であるとし、福島地方では「農ハ往々転貸ヲ為スモノ多シ」と述べている(福島、検査官、二八・四)。

それでは銀行の土地抵当貸付金のうち、どのくらいが転貸に用いられたか。かなり高い比重をもっている場合がみられる。函館地方では「商業漁業ニ用フルモノハ半額ニシテ、他ノ半額中ノ七八分ハ他へ転貸ニ用半(後略)」



(函館地方、検査) 青森県弘前地方では商業資金七割三分、転貸二割三分、工事請負耕地購求費その他四分(弘前地方、  
 官、二八・九)、  
 (二八) 埼玉県川越地方では商業資金七割、転貸二割、工業・農業その他資金一割という数字があげられている  
 (川越、第八十五国)。  
 (立銀行、二九・一) 広島第百四十六国立銀行の報告(二九・四)は、さらにこれを農家への貸付金と商家へのそれとに  
 区分し、「農家ノ貸付ハ土地買入又ハ肥料買入ニ充ツルモノ六分、転貸ヲ目的トスルモノ二分、他ノ負債償却ニ充ツ  
 ルモノ二分ナラン。商家ハ商業資金ニ充ツルモノ六分、転貸ヲ目的トスルモノ四分ナラン」として、転貸目的の借入  
 の多い状況を述べているが、さらに大分県豊前大橋第八十七国立銀行(二七年)に至っては、転貸が「十中八九ノ割合  
 ナリ」と報じているのである。

これら転貸を行なうのはいかなる人々であるか。明確な表現はみられないにしても、右の引用にもあるていどあ  
 らわれているし、そのほか地方資産家、豪農としたもの(福島県梁川地方、  
 検査官、二八・四)、あるいは農業兼貸金業者と述べたもの  
 (福島地方、検査) 質商あるいは金貸業者(青森地方、検査) 農商兼業者(福岡県柳河、第九十六)、  
 (官、二八・四) 国立銀行(二七・三)、「農業家中稍資産家ト  
 申スモノ」(奈良、不) などがあつた。いずれにしても相当の土地所有者でなければ行ないえないことはあきらかであ  
 る。

そしてこれらが誰にいかなる方法で転貸するかについては、「土地ヲ抵当トシテ借受タル債務者が農家ニ対シ更ニ  
 其金額ヲ他ニ転貸スルハ矢張り土地抵当等ニテ他へ貸付クル為」であり(愛媛県松山、第五十)、「他ニ転貸スルハ土地  
 抵当又ハ無抵当ニテ小金額ヲ商工業資本或ハ生計融通ノ為ニ貸付クルモノ多シ」(愛媛県今治、第五十二国)、さらにま  
 た「是等ハ多ク農地ノ小ナルモノ即チ百円以内ニ貸付クルモノナリ」(佐賀県伊万里、伊) という報告がその一般的  
 様相を示しているよう。もちろん右にもみられるように、転貸がすべて土地抵当をもって行なわれるわけではない。「其  
 借金ヲ小前ノ農民ニ貸付スル為メ」(高知、第八十国立、  
 銀行、二七・三) あるいは「多ク村落ニシテ小作人へ転貸スルモノ多シ」(佐賀  
 第百

六国立銀行」という場合もある。しかしそれにしても、銀行の土地抵当貸付→転貸者の土地抵当貸付という、いわば土地を二重の媒介とする金融構造が銀行を起点として、深くかつ広く形成されていたという事実は否定しがたいであろう。そしてこのことは、当時における銀行に高利資本的、地主的な性格機能をもつものが多く存在していたという前稿の推論を側面から補うことになりはしないであろうか。これら転貸者が相当以上の地主であり、それらのなかには株主あるいは経営者として地方の銀行と密接な関係をもっていたものがあるだろうと想像することはけつしてむりではないであろう。とすれば、この土地抵当媒介の転貸を通じて、地主的、高利資本的利害は銀行に反映するばかりでなく、銀行の体質をも規定しえたのではないか。そしてこれを介して、銀行は土地の兼併・集中運動を補充促進する機能をいっそう強く発揮したのではないであろうか。このような構造については、さきに前稿において述べた秋田第一国立銀行支店(二八・六)の報告が典型的である。それによれば、地方商業に対する金融が、土地を担保として大地主によって行なわれ、かかる個人金融の資金補充は銀行が担当することが明瞭に述べられていた。もっともこの報告では、銀行による資金補充が土地ではなく公債を担保として行なわれており、それはこの銀行が土地抵当貸付を拒絶しているからだとされているが、もちろんこのようなことは他にもみられたことであろう。しかしとにかく、右の公債を土地におきかえれば、土地を二重の媒介とする構造は成立するわけであり、そのような構造こそが多かったのではないかと推察される。つぎの報告はそのような構造を軸としてえがいているといえよう。「銀行者が耕宅地ニ向テ貸出ス価格ハ漸ク地価ノ七八割ニ過ギザルモ、転貸者ハ能ク地価ノ一倍五割以上ノ多額ヲ貸出シ(中略)故ニ小資本家ニ在リテハ低利ナル銀行者ヨリモ寧ロ此等ノ金主ヨリ借受クルヲ便トスルヲ以テ、転貸者ハ少カラザル利足ノ差益ヲ取得ス。其土地ニ対スル貸出価格ノ銀行者ト大差アルハ、流質トナリタル場合ニ於テ自己ノ所有トスレバ却テ購買スルヨリモ安価ナルヲ以テナリ」(岡山、第二十二)。(国立銀行、二九)。そしてここでは、とくに、土地の獲得のためには

土地抵当貸付が直接の買入れよりもむしろ安価な方法であったことが示されているのである。

土地抵当貸付は以上のような目的に利用されているが、それでは抵当地の価格に対してどの位の貸付けが行なわれていたのだろうか。ここでは農地価格についてみることにするが、その場合何をもって土地価格の標準とするかという点、報告においては大別して登記地価をとるもの、なんらかの見積り価格を標準とするものの二つに分かれる。もちろん登記地価を標準とするとはいっても、なんらかの見積り価格を念頭において、それを地価に対する割合に換算していることは当然であるし、かつ明らかである。たとえば宮城県では「農作地ハ地券面ノ価格ニ対シ八割位ヲ標準トシテ貸附ク。現今当県下ノ地価一反歩ニ付式参拾円ノモノモ売買実価五拾円以上ニ騰貴セリ。故ニ右八割ハ凡ソ実価ノ半額以内に当ル」(仙台地方、検査)というがごとくである。もちろん地価と時価との関係は地方・地域によって異なるのは明らかであるが、右にも述べられているように、概して一・五倍から二倍前後としている地方が多数を占める。より高い例としては、静岡県下、愛知県下、高知市近傍、淡路島地方などに二倍ないしそれ以上という報告があり、さらに福島地方の二・五倍から三倍、秋田地方の三倍という例もある。一方比較的低い方では、岡山県都宇郡、愛媛県西条、大分、宮崎に一・五倍ていどというものがあり、地価と大差なしとする長崎の記事がある。いずれにせよ、貸付金額の決定が固定的に登記地価のみを標準としてなされたわけではないであろう。

見積価格についてもその標準は必ずしも一定でない。売買時価をとるもの、あるいはなんらかの方法で価格を評価するものなどである。しかし大体において「売買実価」あるいは時価をとるものが多いので、それを基準として大観すると、一般には時価見積りの五割ないし七割前後の貸付割合であったといえる。ただし九州、とくに大分、宮崎、鹿児島などには三割ないし五割というものが多くみられるのが特長である。

問題はこのような土地の評価額と貸付割合が、その利子率とあいまって、債務者にどのような影響を与えたかとい

う点にある。つまり債務者がその借入額の多いことを望むのは当然としても、他方ではそれが重い負担となり、返済困難という事態に導いて、ついには土地を手放さなければならぬという結果を生じやすくはないかということである。たとえば兵庫縣赤穂町における事例では、土地の評価額の六割を標準として貸付けるが、その評価方法は「其土地ノ収益ヲ一ヶ年六歩ノ利率ト見做シ、算出シ得タル元金ヲ以テ價格トス」とある（赤穂、不明）<sup>(二九)</sup>。これによれば収益の一〇倍を貸付けることになるが、一方同地における利率率は最高一割九分二厘見当、最低八分と報告されているから、かりに一割とすれば、収益率が六分であるかぎり、その土地の年々の収益は全部利子として吸収される計算となる。収益率六分が現実のものであるならば、右のような貸付のやり方は、一面において当時の銀行の高利資本的性格を表現するものといえよう。もし自己所有の土地を全部抵当にされるならば、ようやくにして利子を支払いうるにすぎず、元金の返済は思いもおよばないことになる。まして収益減少の事態が生ずれば利子すらとどこおることになり、結局土地の喪失、移動を招くことは明らかである。前掲仙台地方の場合でも、法定地価二五円、売買時価五〇円とすれば、貸付金額は二五円の八割で二〇円となる。時価に対する収益率を六分とすると、この土地からの年収益は三円、利率率は同報告によれば最低一割二分から最高一割五分とあるので、かりに最低利率率を適用すれば、利子額は二円四〇銭となる。前例と同じく、債務者にとつての負担は軽くなく、返済不能——土地手放しという結果をもたらしやすい状態であつたといわなければならぬ。<sup>(一)</sup>

利率率については、前稿でみたように、調査府県の平均では、最高一・五五二割、最低〇・八六八割、通常とみられる利率は一・三三割から一・〇一割であるので、右の事例による推定は、事実からはなはだしくかけはなれたものではないであろう。そのうえ、これにはさらに貸付期限の問題をつけ加えて考えなければならぬ。期限についての報告をみると、一般に比較的短期であるといえる。これについて記載をしている報告例は五六あるが、そのうち六カ

月が一三、六カ月から一カ年が一八、一カ年が一三で計四四、それに三カ月ないし一カ年とするもの二を加えれば四六を数える。すなわち、六カ月ないし一カ年ていどの期限が通常であったと思われる。これより短いものでは三カ月を限度とするもの一例、四ないし五カ月が一、五カ月が一あり、長い方では三カ年までの契約をなすもの四、二カ年まで認めるもの二、漠然と一カ年以上としているもの一、計七例にすぎない。三カ月や六カ月はもちろんのこと、二カ年あるいは三カ年という期限にしても、不動産抵当貸付の期限としてはけつして長くはない。したがって契約が延期継続されるのは常態で、報告もほとんどもなくこれを認めている。しかし延期にも限度があり、その可否は債権者の手に握られているのだから、貸付が短期であるということは、土地の売却代金による返済あるいは抵当流れなどを生ずることによって、土地所有権の移動をひきおこす一原因となるわけである。

このようにみてみると、抵当流れが多かったのではないかということが当然予想される。ところが報告例によれば意外に少ない。すなわち調査時期およびその近年においてその例なしとするものが三七を数え、ありとするものはこれを多少上廻る四六にすぎない。しかも後者のうち、三九はあっても少ないという意味の報告をしている。それはなぜか。報告例によってみてみよう。元来土地が流れ込みになるのは、土地が災害などによって地質の劣悪化をまねき生産力が低下するかあるいは時価が下落する場合に多い（福島地方、検査官、二八・四）。事実時価下落による抵当流れが多かったのは、一七、八、九年のころであった（函館地方、検査官、二八・七。大分県杵）。しかし調査の行なわれた二七年から三〇年およびそれをさかのぼる数年間においては、土地価格は一般に騰貴し、したがって抵当流れは全く生じないかあるいはきわめて少なくなったという（静岡県下、検査官、二九・一〇。奈良、第六十八国立銀行、三〇。三重徳島、第八十九国）。しかし時価が騰貴したからといって、そのことが直ちに土地を所有したままで返済を容易にしろるとは簡単にいいきれない。土地がもとの所有者の手に維持されつつ、借入金の返済が可能となるためには一般的に

は農産物価格、とくに米価の騰貴か、あるいは農業生産力の上昇かが基礎となつて、それが一方では債務者の所得を増加し、他方では土地価格を上昇せしめるのでなければならぬ。そしてそのような事情もおそらく当時生じていたのであるが、報告例では右にあげた静岡県下の検査官の報告が時価の騰貴とあわせて収穫の増加を指摘しているにすぎない。そしてもし所得の増加がそれほどなく、地価の上昇傾向の方がいちじるしかったとし、これが抵当流れを少なくした一つの理由であるとする、土地所有権の移動ときりはなしては考えられないことになる。

つまり抵当流れとなる前に土地を売るという方法をとらるのであつて、これによつて銀行への返済は行なわれるが他方土地は他人の手にわたることになるのである。報告にもかかる事例が示されているのであつて、このような経路で銀行が土地の移動・集中を側面から支えた事実が相当にあつたであろうと想像してもあやまりではあるまい。すなわち「債務ヲ尽シ難キモノハ債務者自ラ売却ヲ為シ買受人ヨリ入金スルモノ多シ。畢竟実価外ノ貸付ヲ為サザルト地所ノ価格下向ノトキニ遭遇セザル故ナルベシ」(高知、第八十国立銀行、二七・三)というがごときはその好例であり、さらに「都テ抵当流ノ公売トナル如キコトハ誠ニ少シ。寧ロ初ニ余分ヲ見込置クヲ以テ、債務者返金ヲ難ンズルトキハ、債権者又ハ他ノ望人ヨリ多少ノ金ヲ付与シテ示談ニ依リ売買スルヲ通例トス」(米沢、元商合資会社、二八)というのも、流れ込みとなる前に示談による土地の売却が広く行なわれたことを示している。また宅地は土地の盛衰により価格に変動を生じやすいが、「農作地ハ此ノ如キ低落ヲ見ルコト甚ダ少ク、債務者ニ於テ抵当流レヲ為サズ自ラ処分スルノ余裕存スルヲ以テナリ」(福島、安田銀行支店、二八・四)、あるいは抵当流れとなるのは、土地の売却代金が返済に不足である場合であつて「利益アルモノハ本人ニテ売却スル」ものであり(秋田、第四十八国立銀行、二八・五)、地方の慣例として抵当地を「一旦受戻シ他ニ売却ヲナスヲ常トス」(千葉県夷隅郡、郡役所、二九・二)ということもあつたのである。

もつとも以上だけが抵当流れを生じない理由ではない。「貸付ニ際シ抵当ニ余地ヲ存シ置クヲ以テ」流れ込みを生

じないとする報告もあり(米沢、元商合(資会社、二八)、同じ類型の報告は広島県福山(第六十六国立銀行、今治(第五十二国立銀行、支店、二九・四)、松山(第五十二国立)、長崎(第七十二国立銀行)などにもみられる。これには、債務者に抵当としない土地を残しておく場合と、評価額に対する貸付額の割合を低くおさえておく場合とが考えられるが、報告例においてははっきりしないものが多い。したがってこの検討は保留しなければならない。

とにかく報告からみられるかぎりでは、右のような事情で抵当流れは案外に少なかったであろう。そして前稿で紹介したように、抵当流れの土地を自己の所有とすることによって、小作料収取という地主としての利益を歓迎する極端な例はあつたにせよ(佐賀、地所株式会社、二七・三)、銀行は一般的にはこれを望まなかつたであろう。しかしそれにしても抵当流れが生じた場合には銀行はこれを処分しなければならぬ。自ら直接に土地所有権移動の仲介者とならなければならぬわけである。その際の手段としては、公売と示談売買(相対売買)とがあるが、まず前者からみよう。

公売については、調査はその難易の報告を求めているが、近年流れ込みが少ないかあるいは生じないので不明とするもののがかなりを占め、答えの多くもその見込みを述べている。これで見ると、農地では容易であるとするもの二五例、困難とするもの五例で、一般に容易であるとみられ、宅地では容易八、困難一八で、困難の方が多い。また双方とも容易とするもの二八、困難とするもの九で、ここで問題とする農地に関するかぎり、公売は比較的容易に行なわれる情勢であつたとみてよからう。それは地価の騰貴により需要者にことかかなかつたためであろうと思われる。

一方示談売買については、調査項目がないので、はっきりした状況は把握できないが、抵当流れの土地を「競売ニ付スルモ又ハ示談売却ヲ為スモ容易ニ之ヲ為シ得ルナリ」(福岡県柳河、第九十六)という記事は二つの方法がならんで行なわれることを述べており、実際には手数や費用のかからない後の方がより多くえらばれたであろうことを推察させる。さらに「自談ヲ以テ売却セシニ依リ最初ノ見積リヨリ差違ヲ生ゼズ」(岡山県津山、津山)という報告例は、公

売による損失をまぬがれるために示談売買の方が重用されたことを語っている。

こうして銀行によって処分された土地が誰の手に落ちるか。報告では公売の結果だけが述べられているが、農地と宅地とを区別していない例が多く、農地だけをとりだすことはできないので、そのままとりまとめてみよう。類型別に分けると、農業関係者が買取るとする例が四六でとびぬけて多く、商業関係者が七、なんらかの形で貸金を行なうもの五、仲買人五、漁業一となる。ここに農業関係者としたのは、報告には比較的明瞭に階層・地位を示すものからきわめてあいまいなものまで種々の表現が用いられているからである。すなわち、四六例の内容をみると、地主（またはそれに類似の表現をしているもの、以下同じ）七、豪農または富農四、中産以上の農家三、財産家または素封家三などで、そのほか漠然とした農業者または農家という類の表現が二六あり、さらに小農または小作人の有に帰すところがあるとしたもの三となる。おそらく地主が主で、それに上層の自作農が加わっていたとみてよからう。ただこのなかに小農または小作人という例が三つあることをどう考えたらよいのであろうか。この報告例は埼玉県川越地方（第八十五国立銀行、高知行、第二七）、および久留米地方（第六十一国立銀行、二七・三）のものであって、久留米では主に「小作人又ハ農業者ノ資産アル者ニシテ大地主」の両極によって買取られるとし、高知では小規模の土地は小作人が、一町歩以上の地所は地主が競落すると述べている。また川越では「農作地ハ割合ヨリ小農ノ手ニ帰シ」ているとする。小農なる語の意味するところは不明であるが、この三つの報告例の存在を、わずかにこれだけの例よりほかになかったとして消極的に評価すべきか、あるいはわざわざかかると例があったとして積極的に意義づけるべきか、おそらく前者と思われるが、筆者はいまどちらとも判断することはできない。

商業関係者は大体において商人または豪商などと表現されて比較的明瞭である。貸金を行なうもの五例には、高利貸二、貸家業者兼地主とみられるもの二、商業兼貸金業者一が含まれている。また仲買人の五例は、函館地方



(検査官)、福島地方(安田銀行支店、二八・四)、仙台地方(検査官、二八・四)、青森地方(検査官、二八・五)および兵庫山崎地方(山崎勤検株式会社、二九・五)のものであって、とくに東北地方に偏しているのが注目される。土地仲買人の存在は、土地の売買が比較的頻繁に行なわれていることを前提とするものであり、常識的にいえば市街宅地の売買において成立しやすいとみられるが、もし当時においてもそうであるならば、都市の発展のより顕著であったその他の地方においても、同様の報告があつてよいはずである。事実仙台地方の報告においては、「耕作地ノ如キハ地方豪農ニ帰シ、宅地ノ如キ多クハ仲買ト云類ノ職業者ニ帰スルコトアリ」と右の推測を裏書きしてはいるが、一方農地の売買においても仲買人が介入していたと思われる記事がある。すなわち、安田銀行福島支店は、「抵当流レノ土地ヲ公売スルトキハ初メハ重モニ地方土地仲買ヲ業トスルモノノ裏ニ帰スルモ遂ニハ地方大地主ノ有ニ帰ス」(二八・四)と述べているのであつて、仲買業の成立を可能ならしめるほどに農地の売買——集中が行なわれていることが暗示されている。

ともあれ、抵当流れの土地の公売を通じて土地、とくに農地は地主(その表面上の職業が何であれ)および上層の自作農、とくに前者の手に渡つていったと思われる。「概シテ純農者ハ是等ノ土地ヲ買収スルヲ避クルガ如シ」

(愛知県、検査官、二九・一〇)とあるように、一般に耕作農民はほとんど無関係であつたのではなからうか。

- (1) 日本勧業銀行が明治二九年に発足した当初の貸付方針では、(イ)鑑定価格は時価の三分の二以内、(ロ)貸付金額は鑑定価格の三分の二以内、したがって貸付金額は時価の九分の四—四割四分四厘以内で、しかも(イ)「土地抵当貸付ニ対スル年賦金ハ其抵当地ノ平年収益額ヨリ公課額ヲ控除シタル残額ヲ超過スルコトヲ得ズ」という規定までついていた。また利率は年賦貸付八分、定期貸付九分であつた。(「日本勧業銀行史」一三五頁、一六六頁、一六八頁。)

- (2) 前出拙稿(前出書一一—一八頁。)

以上で銀行の土地抵当貸付を起点とする資金供給が、当時の貸付諸条件とあいまって、いかなる作用を演じたかをとくに土地所有の移動・集中に関連させてみてきた。しかしそのなかで転貸については、なおもうしばらくその行方を追跡してみなければならぬ。その手掛りは、この調査記録においては、調査項目の第二「銀行以外ニ於ケル土地抵当貸付ノ実況」で一応与えられる。そこでここではそのうちの、土地抵当貸付を営業とするものの数(調査項目第二の二)、その資金の出所(第二の三)、非営業ながら土地抵当貸付をなすものの種類職業(第二の四)この項目が欠けている地方もある)をとりあげて、右の問題を検討することにしよう。もちろん、一方では、土地抵当による銀行からの借入金も土地抵当による転貸に用いられない場合もあり、また他方では、土地抵当による転貸が銀行から土地抵当以外の方法で借入れられた資金によって行なわれる場合もあるわけであるから、両者がすぐ直接に結びつくとはいえないが、報告例を検討すると、その結びつきが相当に強かったことがうかがわれるのである。

まず貸付営業者がどの程度に存在していたかをみよう。貸付けを営業とするものの存在を明瞭に述べているものは四五例、営業としているか非営業で行なっているか記述のあいまいなものは一七例で、合計六二例となる。

いま前者の分布状況を見ると、北海道一(同地域の報告例総数三のうち、以下同じ)、東北八(一六)、関東一(八)、中部四(五)、近畿九(一八)、中国一一(一五)、四国四(一四)、九州七(二四)と全国にわたり、さらに営業・非営業の別のあいまいなものを加えれば、北海道二(三)、東北一二(一六)、関東二(八)、中部五(五)、近畿一一(一八)、中国一一(一五)、四国六(一四)、九州一三(二四)とそれぞれかなり高い率であらわれることになる。とにかく土地抵当貸付業者の存在を報告した例は四五から六二の間にあるといえるし、業者の実数は尠大

なものであったらうと思われ<sup>(1)</sup>る。

ところでこの報告数と、さきの銀行借入金<sup>(1)</sup>の転貸の報告数五九とは近似的に対応している。また貸付業者ありとする四五例のうちで、さきに転貸なしとしている報告は、米沢<sup>(第百二十五国立)</sup>、大垣<sup>(検査官、二九・一〇)</sup>、広島県<sup>(納銀行、二九・四)</sup>岡山県津山<sup>(津山銀行、二九・五)</sup>、愛媛県川之石<sup>(第二十九国立銀行、二七)</sup>、同宇和島<sup>(支店、二七・二)</sup>の六つにすぎず、さらに営業・非営業不分明の一七例のうち、同様に転貸なしとするものは、秋田<sup>(第四十八国立銀行、二八・五)</sup>、兵庫<sup>(篠山銀行、二七・六)</sup>、徳島<sup>(県内務部、二七)</sup>の三つである。

さらにこれら貸付業者の資金の出所をみると、その全部あるいは一部を銀行にあおいでいるという報告は、貸付業者の存在を明瞭にみとめた四五例のうち二七例、営業・非営業不分明の報告一七例のうち一二例ある。前者の分布状況は、北海道一(報告例総数三のうち、以下同じ)、東北五(一六)、関東一(八)、中部三(五)、近畿六(一八)、中国七(一五)、四国二(一四)、九州三(二四)であり、後者は東北二(一六)、関東一(八)、中部一(五)、近畿二(一八)、九州六(二四)となる。

以上のことは、それをもって直ちに断定を下すことはできないにしても、土地抵当による銀行からの転貸資金の貸付業者への供給——貸付業者の同資金による再度の土地抵当貸付というつながりを推定させる一つの材料となるのであるまいか。

これらの多くは、おそらく自己の資金を土地抵当貸付に運用しながら、その補充を銀行にあおぐというのが常態であったであろう。たとえば、「是等ノ貸付業者ハ三四千円ヨリ壹万円位ノ資産家ニシテ、若シ自身ノ資産外ニ資金ヲ要ストキハ近傍ノ富豪家及ビ銀行等ヨリ資金供給ヲ仰ゲリ」<sup>(山口、第百十国立銀行支店、二九)</sup>というがごとくである。しかしなかには銀行への依存度が高かったと思われる例も散見する。さきに転貸のいわば構造ともいうべき点を見る際に

引用した岡山第二十二国立銀行の報告（七三頁参照）は、貸付業者の資金の出所について「貸付資金ハ概ネ之レヲ銀行ニ仰グ」としており、同様の記事は福島（安田銀行支店（二八・四））や大分（第二十三国立銀行（二七・四））にもみられるのである。

もっともこれらの銀行資金がすべて土地を抵当とすることによってえられているというわけではないであろう。現に「銀行ヨリ信用ニテ借入レ小口ニ貸付クルコトアリ」（愛媛県川之石、第二十九国立銀行、二七、検査官の書込み）とされ、また「自己所有ノ会社株式或ハ公債土地等ヲ抵当トシ資本ヲ当行ニ仰グモノ多シ」（熊本県宇土、第二百三十（五）国立銀行、二七・三）と、土地を含む種々の抵当あるいは信用によって、銀行から借入れていることも述べられているのである。けれども松山地方の報告（第五十二国立銀行、二七）が、貸付業者はその六、七割を自己資金でまかない、「其三四ハ銀行ヨリ借入レ此ヲ用ユ」としているのに対して、検査官が「此融通ニハ自分所有ノ田地ヲ抵当トナス」と註記を行なっている例もあるし、またさきに転貸の個所でみた熊本県八代第百三十五国立銀行（二七）、愛媛県松山第五十二国立銀行（二七）、同県今治第五十二国立銀行支店（二七・三）の報告も同様に転貸者が土地を抵当として銀行から資金をえていることを語っている（七一、七二頁参照）。有価証券類の流通が十分でなかった当時の地方において、土地所有者たる貸付業者がその資金を入手するためには、右のように自己の土地を抵当にする場合が多かったと考えてよいように思われる。「各銀行へ当座借越ノ契約ヲ為シ資金運転ノ便ト為シ居ル者多キガ如シ」（岡山県都宇郡、佐藤銀行、二九）なる報告は、一方では当座貸越契約が成り立つほどにこれら業者の資金が活発に動いていたことを示すと同時に、その所在からみて貸越の担保には土地があてられたであろうことを想像せしめる。

それではこれらの貸付業者は当時盛衰いずれの傾向を辿っていたであろうか。この調査から一般的な傾向をひき出すことはできない。衰退を説くものもあり、盛況を報ずるものもあるからである。前者の例としては、「是等貸付業者ハ近来衰退ノ状況ナリ。何トナレバ当県下ハ至ル処ニ銀行ノ設ケアラザルハナク、又是等貸金業者己ニ銀行ニ変ゼ

シモノモ亦少ナカラズ。而シテ銀行ハ是等貸付業者ヨリハ低利ニテ貸付ケヲ為セバナリ(静岡県下、検査官、二九・一〇)のごときがある。静岡県は銀行の多かつたことで有名であるが、同様の記述は愛知県(検査官、二九・一〇)、兵庫県(山崎町、山崎勤俵株式會社、二九・五)にもあり、二九年ころにもなると、銀行の設立増加の影響があらわれだしてきたことは十分に考えられる。もつとも右の報告にもあるように、これらの銀行には貸付業者の転化したものがかかりあつたわけであるから、たとえ利子率の低下がみられたにしても、土地抵当金融の性格に質的な変化が生じ、近代的信用制度の一環に転化したとみることはまだ無理があらうと思われる。

また他方では、二〇年代初頭の企業熱が、二三年の恐慌を契機として冷却せしめられ、安全確実な土地投資に転ずることによつて、貸付業者を増加せしめたという報告もある。すなわち「願ミレバ去廿一二年全国企業熱ノ盛ナル頃ニ当テハ、地方ニシテ少シク資産アリ余財アルモノハ争テ資ヲ事業ニ下スノ傾キアリシガ、爾來金融年ニ迫リ事業多ク意ノ如クナラザルトハ遂ニ資本家ノ投機心ヲ挫折シ、去テ土地ニ放資スルノ確実ニシテ安全ナルニ如カズトノ着実ナル考ヲ抱カシムルニ至レリ。而シテ今ヤ市街村落ル処年々土地抵当貸付業者ノ増加スル有様ヲ見ル、故ナキニアラザルナリ」(熊本、第九国立銀行、二七・三)。もつともこれは二七年の報告であるから、日清戦後の時期になれば、この地方にも銀行簇出の影響があらわれたかもしれない。

このように専門の貸付業者はあるいは銀行の増加に圧迫され、あるいは自ら銀行に転化するなどして、衰運に向いつつあつた場合もありえよう。しかし表向き貸付業者の看板をかかげなくとも、いわゆる非営業として兼業的にこれを行つていたものは、ほとんど無数であつたであらう。非営業の貸付けに関する報告は、すべてその存在を確認している。たとえば「各財産家ハ皆土地抵当貸付ヲ為シ居レリ」(高松、第百十四国立銀行、二七・三)、あるいは「各市街村落ニ於テ少シ貯蓄アル者ハ土地ヲ抵当ニシテ貸出スコト一般大ニ行ハル。依テ其數モ夥多ナルベシ」(佐賀、第百六国立銀行、二七・三)などであ

る。これらの資金の出所については調査項目にないので報告事例に乏しいが、それでも銀行とのつながりをみとめて  
いるのは、北海道一、東北二、関東二、近畿二、四国二、九州一の合計一〇例がある。これらが土地抵当金融におい  
て、貸付業者と質的にはほぼ同様な性格機能を果していたとみても大過はないであろう。むしろかりに専門の貸付業  
者が衰退するとした場合、これが一方では銀行に昇華し、他方では非営業の副業的な貸付者に沈殿してゆくという傾  
向がみられたのではなからうか。

いずれにせよ、貸付業者（非営業のものも含む）は、広汎かつ強固な地盤をもって、土地抵当貸付を行なっており  
それは同時に土地の兼併、集中を推進する一つの有力な主体ともなっている。そしてその資金は、同じく土地抵当と  
いう方法を通じて、どのていどであったかは確かめられないとしても——かなりのていどであったと推定してあやま  
りなからうが——銀行から供給されている。養蚕地という特殊な条件のもとにはあるが、福島県梁川地方の報告

（検査官、  
二八・四）

は、このような構造とその動きを、具体的に記しているといえよう。すなわち「元来当地方ハ養蚕地ナル  
ヲ以テ、其季節ニ至ルトキハ何人モ收穫ノ多カラシムヲ欲シ（中略）資金ヲ得シガ為終ニ資産家ニ向テ金員物品ノ供給  
ヲ促ガシ、其引当トシテ所有ノ土地ヲ質入ナシ、其蚕業ヨリ得ル処ノ利益ヲ以テ返金スルノ予定ナリ。然レドモ養蚕  
ノ如キハ氣候ノ変動・飼育ノ方法等ニ於テ非常ノ熟練ヲ要スルモノニテ、此ノ如ク諸準備不完全ニテ只過分ノ飼育ヲ  
ナスノ結果ハ多くハ病蚕ヲ生ジ、為ニ失敗ヲ招キ、遂ニハ返金スル能ハズ、抵当地ヲ流地トスルモノ過半数ニ及ブト  
云フ。之レ地方資産家ガ自己ノ資金ヲ以テシ或ハ銀行ヨリ借入、細民ノ土地ヲ抵当トシ、金員或ハ桑葉米穀等ヲ以テ  
之ニ貸付ケ、遂ニ又流地トシテ土地ヲ買受クルニ至ル。此種類ノ抵当貸ニハ最初ヨリ売買ノ手続ヲナシ、或年間ノ買  
戻約定ヲナスモノアリト云フ。」

以上により、そして前稿における検討とあわせて、この資料の語るかぎりでは、土地抵当貸付は、銀行が意図するか否かにかかわらずなく、全国的にひろく行なわれ、とくに地方所在銀行では業務の重要な部分を構成していたこと、その貸付は短期かつ比較的高利であり、かつ評価額に対する貸付額の割合もまた高く、そのため返済にかなり困難を生ずる場合のあること、これらによって当時の銀行、とくに地方所在銀行にはなお前近代のⅡ高利資本的かつ地主的な性格機能が色濃く検出されること、そして銀行は、転貸資金の供給とあいまって、土地の兼併、集中に対し、かなりのていどまでその金融的支柱となったこと、またかかる作用が銀行と地方の土地所有者との資本的、人的つながりを通じて、銀行の性格機能にふたたび反映したことが推定されたのであった。しかしもちろんこの一資料からならぬかの結論を求めることはできないのであって、ここでは一つの材料を提供するにとどめなければならない。調査記録自体についても、なお検討すべき若干の調査項目（延期継続に関する事項および銀行以外の貸付業者の貸付諸条件など）を残しているの、これらを含めていっそう精細に整理分析する必要がある。さらに当時の銀行、とくに数の上で圧倒的な地位を占める地方所在銀行の性格機能を規定するためには、土地抵当貸付以外の他の銀行業務をも調査しその全構造を分析しなければならないが、これらについては他日を期すこととしたい。

(1) 前稿において述べたように「日本勧業銀行及農工銀行大体説明」によれば、銀行以外の会社および個人の土地抵当貸付金について、会社および個人の数五〇、八四〇、その資本金総額五三、七八八、五五三円三八銭九厘、貸付金総額五三、六五五、〇三三円三八銭九厘（二七年末現在と思われる）という数字が示されている（前出拙稿、前出書、九九頁）。

付記 本稿の資料たる「銀行土地抵当貸付調」は現在日本勧業銀行の所蔵にかかる。前稿にひきつづき、長期間にわたって借覧の便宜を与えられた同行にふたたび厚くお礼を申し上げたいと思う。