

「大阪土地建物会社」に関する一考察

—戦前期日本経済研究の再考—

佐藤正志

A Consideration about the “Osaka Land and Building Company”  
—Rethink the Study of the Prewar Japanese Economic System—

Masashi SATO

2021.2

「経営情報研究」Vol. 28, No. 1, 2 別刷

摂南大学経営学部

退職記念寄稿

「大阪土地建物会社」に関する一考察  
—戦前期日本経済研究の再考—

佐藤 正志

A Consideration about the “Osaka Land and Building Company”  
—Rethink the Study of the Prewar Japanese Economic System—

Masashi SATO

【要約】1911年、第5回国勧業博覧会跡地の一部に、土居通夫をはじめ大阪財界が出資して大阪土地建物株式会社が設立された。同社は健全な娯楽ゾーンとして新世界や遊園地ルナパークを建設した。しかし、数年でそれらの経営が悪化すると、同社は新世界の「花街」化を進めた。1916年には飛田遊廓の経営が加わり、花街・遊廓を経営基盤とする会社となった。こうした大阪土地建物会社の経営は、戦前の日本経済、企業あるいは企業家の本質・実態を可視化する事例を提供し、従来の経済史・企業史研究の分析視角に再考・再構築を迫るものである。

キーワード

・大阪土地建物会社、新世界、土居通夫、花街、飛田遊廓、山田盛太郎

## はじめに

1911(明治44)年に大阪財界が出資して創設された大阪土地建物株式会社は、新世界での遊園地建設をはじめ建物建設・賃貸経営をする一方で、1916(大正15)年には飛田遊廓の家屋賃貸経営を行う阪南土地建物株式会社と対等合併し、その事業を引き継いだ。本稿の目的は、大阪を象徴する通天閣をはじめ、「新世界」という盛り場、さらに飛田遊廓の経営に関わった大阪土地建物会社について、これまでの先行研究の成果を踏まえて概観するとともに、同社の存在が戦前期日本経済研究に対してもつ意味について考える。

### 1. 大阪土地建物会社に関する研究

大阪土地建物会社(大土地)に関する研究は、同社のみを対象にした論考は管見の限り見当たらないが、新世界や通天閣に関する著作や研究論文において言及しているものがいくつかある。そのなかで、とくに同社について詳細に言及しているのが、酒井隆史『通天閣 新・日本資本主義発達史』(青土社、2011年)である。同書は、大土地による初期の新世界経営の軌跡を辿り、その形成が近隣にあらわれた飛田遊廓と一体のものであるとの視点から、新世界の「歓楽街地」化の過程を詳細に検討している。また、こうした方向性が新世界の形成当初から会社側によって経営戦略にビルトインされていたことを明らかにしている。副題の「新・日本資本主義発達史」に含意されているのは、これまでの日本資本主義発達史がいわば「表」の経済過程のみを辿ることで視野から欠落させていた、「裏」の実態の分析ということであろうか。

男性の「欲望処理装置」としての遊廓(貸座敷地)や公娼制の歴史研究については、すでに女性史やジェンダー論において研究成果が積み重なる一方、これまでの経済史・経営史研究では当該分野に関してほぼ無関心であり、両分野の研究上の架橋はほとんどない。しかし、資本制生産システムを支える男子労働者の実態や公娼制を取り巻く資本と都市権力構造との結びつきの解明なくして、戦前期日本資本主義の本質解明に迫ることは不可能であろう。

「都市開発史研究」「盛り場研究」で独自の考察を行う橋爪紳也も一連の著作において新世界や大土地を取り上げており、とくに『大阪モダン 通天閣と新世界』(NTT出版、1996年)がまとまった叙述をおこなっている。

「文化地理学」の加藤政洋は、全国の「花街」研究のなかで、大阪の近代花街史を取り上げ、大土地について分析を加えている(加藤『大阪のスラムと盛り場』創元社、2002年、同『花街 異空間の都市史』朝日新聞社、2005年、同『大阪』ちくま新書、筑摩書房、2019年)また、同社発起人で大阪財界を代表する土居通夫の評伝には木下博民『通天閣 第七代大阪商業会誠所会頭・土居通夫』(創風社出版、2001年)がある。さらに、大土地の経営にたずさわった人物のひとりで、飛田遊廓を同社の経営に取り込んだキーパーソンである高倉藤平に関しては、小川功の研究が参考となる(「大正バブル期における企業活動とリスク管理 高倉藤平・為三経営の日本積善銀行破綻の背景」『滋賀大学経済学部研究年報』Vol.10、2003年)。なお、大土地の経営活動と、それへのアンチテーゼを示した小林一三の経営行動との対比については、竹

村民郎『笑楽の系譜 都市と余暇文化』（同文館出版、1996年）が示唆に富む。竹村は大正期における関西の文化・経済史について多くの著作を発表しており、先駆的で独創的な着眼点から学ぶことが多い。

## 2. 内国博覧会跡地利用と大阪土地建物会社

さて、大阪土地建物株式会社の創設は、第5回内国勸業博覧会の跡地利用計画のなかで企図された。同勸業博覧会は1903（明治36）年3月1日から7月31日の間、現在の新世界から天王寺公園の一帯で開催された博覧会で、「内国」といいながら海外数カ国からの出展もあり、ミニ万国博覧会の性格を持った。人気を博し入場者数は435万人を数えた。

博覧会閉会後の9月、その跡地10万坪の利用計画が大阪市会で審議され、約4万5千坪を大阪市が市有地とし公園設置に用いること、残りの5万1千坪は民間に売却する方針が了承された。大阪市は「公共の手によって、『健全娯楽』のメッカを、民間活力を導入して新しいタイプの『大衆娯楽』のメッカを建設しようという」方向性を示すとともに、天王寺公園整備の経費を「残余地の売却で捻出」という判断がなされた<sup>(1)</sup>。

しかし、日露戦争の勃発を契機に、この土地は一時的に軍部に貸与された後、1909（明治42）年10月に公共用地の東側に天王寺公園が整備され開園した。「柵外地」と呼ばれた公園外の「不要地」は、市財政の好転を受けて、翌1910年に売却から貸与へと方針が変更され、翌年の市会で「貸与」が決定した<sup>(2)</sup>。

こうしたなかで、堂島米穀取引所の理事を務めていた宮崎敬介は、「経営が公益的素質を有し市民に貢献し得べき事多大なるは勿論採算上も亦た有利」と考え、一括して用地を賃借する受け皿としての土地会社設立をめざして動いたのである。1911（明治44）年1月7日に宮崎は土地会社の創立事務所を開設し、同月16日には事業計画の概要を記した「天王寺公園柵外地賃借願書」を市に提出し、市側との折衝に入った。「公園不要地」を賃借し、そこに店舗や劇場などを建設し、その多くを賃貸し家賃収入を得る事業計画であった。社名を「大阪土地建物会社」とすることとし、その発起人代表の創立委員長に大阪財界を背負う土居通夫を招聘した。新市街地開発という巨大事業を行うため、大阪財界とくに銀行の支援を期待してのことであった。その後「柵外地」は公園地に編入されたが、土地会社は「公園地借用」を届け出て認可を得て、5月末に土地の受け渡しが完了した<sup>(3)</sup>。

## 3. 大阪土地建物会社の設立と土居通夫

1911（明治44）年8月2日、大阪土地建物株式会社（資本金300万円）が正式に設立され、社長に土居通夫が就任し、実務は常務に就任した宮崎が取り仕切った。

大阪財界のリーダーであった土居通夫は、1837（天保8）年に伊予国宇和島に宇和島藩士大塚南平祐紀の6男として誕生している。1865年に宇和島藩を脱藩したのち大坂において高池三郎兵衛家に奉公した。1868年には明治政府が運営する大阪運上所に勤務しその後、鉄道掛

を勤めた後、司法省に出仕し、東京裁判所を振り出しに、1884年に大阪控訴裁判所判事を退官するまで司法職をつとめた。同年鴻池家の顧問に就任した。この顧問就任は同家の依頼を受けたものであったが、土居自身に「大阪や大阪経済に対する積極的な姿勢」があったと考えられる。土居は、「鴻池家の顧問にとどまらず、鴻池家を足がかりにして、その後さまざまな事業の創業に関与し、大阪実業界の『中心人物』になったのである<sup>(4)</sup>。

その後、土居は1881(明治21)年に大阪電灯と明治紡績の社長に就任した。1895年、大阪商業会議所会頭となり、1899年に第5回内国勸業博覧会期成同盟会会長に就任し、1903年にその大阪開催を実現させた。

そうしたなか、1911年に土居の周辺の財界メンバーに大土地の構想が生まれ具体化していった。同年2月14日に土居は高倉藤平を招き宮崎敬介と会社事務所について協議を行った。なお、宮崎は大阪電灯創立時から同社の社員で土居の「子飼い」であった。彼は、同社の発起人に「財界事業界機界の雄」を、また事業の性格からして「地方政界及び興行界の有力者を網羅」することを企図した。こうして発起人には土居通夫、岩本栄之助、大林芳五郎、野村徳七ら53人が集められ、そのなかには小林一三も入っていた<sup>(5)</sup>。

2月20日には大阪ホテルで発起人会が開催された。この発起人会では次の5人が創立委員に選出された。

土居通夫(委員長)、宮崎敬介(常務委員)、藤本清兵衛、高倉藤平、磯野良吉

この発起人会では、総株式発行数6万株のうち4万株を発起人が引き受け、他を公募することにし、取引銀行として三十四、浪速、山口、北浜、近江、藤本、加島の7行が担当したが、「時好」にのって応募者が殺到し、申込み株数は448万株に達した<sup>(6)</sup>。

5月21日、第1回創立委員会が開かれ、その後7月5日に大阪市長に土地払い下げを申し入れている。この間、土居は天王寺公園で開かれた各種博覧会を視察したり、東京上野の展覧会場の見学を行うなどして事業構想を練っていた。

7月26日に大阪ホテルで大阪土地建物株式会社創立総会が開催され、土居通夫が社長に選任された。以下のような経営陣によって運営されることになった<sup>(7)</sup>。

取締役 土居通夫(社長)、宮崎敬介(常務)、高倉藤平、岡島千代造、小林林之助  
監査役 武内作平(常任)、藤本清兵衛、尼野源二郎

大土地社長に就任した土居にとって同社経営は「最後の大きな事業」で「異常なまでに情熱を傾けた業種」であった<sup>(8)</sup>。しかし、土居の大土地就任については次のようなきびしい批判が存在した。

謹で大阪商業会議所会頭 従四位勲六等、土居通夫翁に申す 翁に既に功成るの人なり、況んや老境遅暮、何事の為すなきも最早憾みなきの人也。翁の為すなきも尚以て世人の

## 「大阪土地建物会社」に関する一考察

尊敬を引くに足る、・・・会社ゴロの張本人等に担ぎ上げられて、何を苦んで浮薄、不真面目なる八百長式なる、土地会社の創立委員長たる汚名を甘諾せしや、吾人切に翁に惜む・・・其晩節を誤らしめんとするや・・・翁の為に痛憾深恨に堪へざる也。嗚呼！

一記者「大阪土地建物株式会社 行悩みの真相 土居翁の晩年を吊ふ」(『日本実業』49, 銀行新聞社, 1911年)

なお、上記経営陣のうち、表1のごとく宮崎敬介は土居が退任後の代理を勤めた後、引き続き2代目の取締役社長に就任し、引退まで通算14年あまり大土地の経営を担った。

表1. 大阪土地建物会社取締役社長の在任期間

期間	取締役社長
明治44年8月～大正元年12月	土居通夫
大正2年～大正4年3月	宮崎敬介 (常務代行)
大正4年3月～昭和2年7月	宮崎敬介
昭和2年7月～昭和2年11月	上田忠三郎 (常務代行)
昭和2年11月～昭和5年6月	角 源泉
昭和5年6月～	上田忠三郎

(出所)『新世界興隆史』192頁。

## 4. 「新世界」の建設

1911(明治44)年9月から始まった新世界の建物や街区の設計は大土地の顧問に就任した設楽貞雄が担った。新市街建設は2期に分けられ、第1期工事では通天閣、ルナパークと称した遊園地、それを囲繞する劇場、映画館などの興業街、通天閣から放射線状に伸びた数本の通りに面し多数の飲食店や商店などの建設に着工した。工事を指揮したのは大林芳五郎であった。

着工後4か月あまりの1912年1月、難波新地・千日前に大火災が起きた。大土地はライバルの難波・千日前が復興する前にオープンにこぎ着けようと新世界の工事を急がせた。こうして同年7月3日には、新街区への出店希望が殺到する中で、仮開業日を迎えたのである。

新世界の南半分には、ニューヨークにあったコニー・アイランドを模した家族向けのテーマパーク「ルナパーク」が設けられた。タワーをはじめ豪華な建築群、大型娯楽機械、活動写真館、劇場群を有する「理想的娯楽場」「アミューズメントゾーン」が出現したのである<sup>(9)</sup>。

## 5. 「新世界」の変質

大阪市が「柵外地」貸与において期待したのは、市域南部における健全な娯楽ゾーンの創出

であった。そうした市の方向性に対応した形で「新世界」ルナパークの設計・事業計画がつくられ、建設が進んだ。しかしながら、開業直後の1912年7月30日に明治天皇が逝去し、市民は娯楽地への来訪を自粛したため、新世界への客足が遠のいた。開業早々に「魔街」の様相となったのである。

とくに「日露戦後の経済界不振に直面」し、交通不便の地に米国の遊園地を模倣した「尖端的新街を建設」したため、「当時の文化を遙かに超越し一世を竦動せしめた處に一層の経営難を齎らし」たのである<sup>(10)</sup>。その対応として、大土地は家賃を4分の1まで引き下げ、他方大阪市に対しては土地賃貸料の引き下げによる救済措置を求めた。また同社はこうした状況を打破するために第2期工事を急ぐこととした。工事期間中には、天王寺公園での明治記念拓殖博覧会をはじめとする各種イベントが行われたり、敷地内で東西合併大相撲の開催や噴泉温泉の開業が相次ぐことによって人出が回復して一息ついている。

1913(大正2)年に第2期工事が竣工した。この工事は、通天閣より北側の小区画が集積した街区を対象に、「主として売店、飲食店向けの建物」を建設したが、そのなかには芸者を呼んでお座敷遊びをする「待合風の料理店」が含まれていたのである<sup>(11)</sup>。

この待合にも転用可能な料理店という建築様式が採用されたのは、開発会社である大土地が新世界にも芸妓を置いて花街にしようとする「秘密の計画にもとづくもの」であり、「私娼街を設けんとし、庄川氏の如きは内命を受けて東京千束町の〔魔街をも〕視察にさへ行つた」と『新世界興隆史』から引用し、「花街経営に対するすさまじいこだわり」があったと、加藤が指摘している<sup>(12)</sup>。

またルナパークもその性格を大きく変化させた。1916(大正5)年に大改造が行われ、演芸主体の興業を行う場所へと変化した。子供・家族向けの遊園地・アミューズメント空間から大人の娯楽空間へと大きく変貌したのである。その後も経営改善が見られず、1920年に廃園となった。

こうしたなかで、1915(大正4年)7月に新世界に雇仲居(やとな)小雪倶楽部が置かれ、雇仲居(酌婦)の派遣が始まった。雇仲居は芸妓と同様の営業を行い「大正芸妓」とも呼ばれた。彼女たちの花代(料金)が安いと多数の遊客を引き寄せ、それに対応して雇仲居が急増した結果、1916年10月には酌人347人、置屋18軒、料理屋200軒を数えた。大正検、二葉会、相互会といった花街の「統制機関」も整備された。1ヶ月の花代売り上げが3万5千円前後にのぼり、遊興費は10万円に達した。客筋は主に北浜、堂島、木津、難波などの「中流商人」であった。興行面でも「お茶子と出演者の関係や、売笑婦の潜動、色魔の暗躍」などの風紀を乱す状況が現れてきた<sup>(13)</sup>。

1922(大正11)年に新世界は「芸妓居住地域」の指定を受け(南陽新地)、南陽組合が組織された。こうして新世界は花街=娯楽街へと変貌を遂げた。大正芸妓の「勃興」に伴い、「席貸風家屋の需用が盛んに」なったため、5月に花見小路、8月若葉小路、12月霞通北部が建築されたが、「貸家四百六十戸中一戸の空家もなく、既設の洋風家屋は続々格子構の和風に改造され、全街殆んど花柳風景」となっていたのである。閑古鳥の鳴いていた合邦通でも「老舗売買」が行われるようになった<sup>(14)</sup>。

こうした経営環境の変化について、大土地取締役支配人古田敏夫は「世界戦乱に由る経済界の大活躍を背景とせる興行等主要事業の伸展、又は世に所謂大正芸妓の創生等に依り、異常の景気を現出」したと分析し、「遂に大新世界の完成を効し、姉妹事業たる飛田遊廓と共に此付近一帯の中樞地域を構成して、市勢南進先駆の功業を果し得た」と自讃している<sup>(15)</sup>。

このように新世界の花街化が進み、「歓楽地帯としての実質的諸条件を備へて来」と、競合する他の花街・遊廓から非難が浴びせられ始めた。また花街としては道頓堀、千日前に比して「遺憾ながら低級に属せる」との評価を受けてもいる<sup>(16)</sup>。

しかしながら、新世界の花街化を契機に大土地の経営基盤は明確に花街に移行することになり、そこに大きく依存しながら事業展開を図っていくことになった。新世界の花街「南陽新地」は「計画開発型の盛り場-花街」としての性格をもち、それと軌を一にして飛田遊廓も拡大し始めた<sup>(17)</sup>。

## 6. 近代公娼制度と大阪

ところで、日本の近代公娼制度は「国家が一定の法的基準のもとに買売春を公許する制度」として「各庁府県で警察が許可した範囲で、警察から鑑札を受けた貸座敷業者のもと、警察から鑑札を受けた娼婦が売春するというシステム」であった<sup>(18)</sup>。

その歴史的経緯を見ると、1872（明治5）年のマリア・ルーズ号事件による外国からの日本批判を契機に明治政府は、「芸娼妓（等）解放令」を布告し、人身売買を禁じ、「娼妓芸妓年季奉公人一切解放」を命じた。しかし、翌73年12月には東京府において「貸座敷渡世規則」「娼妓規則」が公布され、遊女屋を貸座敷、遊女を娼妓と呼び変え、貸座敷業者は娼妓に座敷を貸すだけで、娼妓がそこで自由意思で売春を行うという「虚構」がつくられた。貸座敷が集中した地域は遊廓として、娼妓の居住を制限した集娼制に基づく「公娼遊廓制度」がつくられ、全国に普及していった。こうして、禁止されたはずの人身売買は「前借（ぜんしゃく）金」名目で維持され、「解放令」は「空文化」したのである<sup>(19)</sup>。その後、1900（明治32）年10月に制定された「娼妓取締規則」は、娼妓の就業を18歳以上に限定し、警察への登録や定期的な健康診断（性病検診・治療）の義務化が規定された。高まりつつあった廃娼運動の動きを受けて自由廃業規定が入ったが、ここに全国統一の近代公娼制度が完成した。

このように形成された遊廓を含む花街が全国の500か所以上の近代都市において、「空間的共通項」として形成された。各地の花街は、成人男子の遊興の場として多数の遊興客を集めており、地域における「一大産業」を形成していた。また、都市を形成する「場」「空間」として組み込まれ、行政当局はその設置に協力すると同時に監視を行った。花街は「街の発展を促す動因として利用された（あるいは作用してきた）産業=場所」であった<sup>(20)</sup>。

## 7. 飛田遊廓と阪南土地会社の開業

大阪が近代都市として発展・拡大が続く中で、いくつかの新たな花街・遊廓が形成された。

そうした花街・遊廓のなかで飛田遊廓は、表2のように後発のものであったが、芸娼妓数では「我国屈指の大廓」であった。廃娼運動が高揚しつつあった時期に開業したことから、設置反対運動が巻き起こり、新聞や雑誌に取り上げられ、さまざまな批判が噴出した。ここでは、同遊廓の概略を高橋舟齋の著述（『上方』28号）に従って記しておく。

まず、その発祥あるいは前身は「難波新地」であった。1912（明治45）年1月に同新地内から火災が発生し、貸座敷を始め広範囲にわたり多数の家屋が消失した。その後、新地関係者が集まり跡地の復興と営業継続を大阪府当局に嘆願していたが、池上四郎警察署長（後大阪市長）は「旧地への復業は風紀上、市の態面上、許し難いから他に適当なる地域を選んで申出」るようにと、復興地での営業再開を却下したのである。

すでに同新地の130軒の貸座敷業者の移転については、火災前から大阪築港や淀川北岸、東大阪などを候補地とする動きがあり、それに対して同遊廓の「取締」であり大阪市議員であった上田忠三郎が反対するなど移転問題は膠着状態にあったが、上田は火災を契機の移転へと舵を切り奔走する。移転先としては東成区天王寺村堺田との協議がまとまり、府への申請が行われた。

しかし、その認可が下りたのは、火災後4年を経た1916（大正5）年4月であった。認可までにかかなりの時間がかかり、遊廓経営者らのなかには資金難に陥ったものが出たため、そこで、天王寺村長や同地の大地主であった高倉藤平らが資金を出すとともに、各地主の土地を集積することで開発をスムーズに進捗させる目的をもって、1916（大正5）年8月に阪南土地建物株式会社（当初資本金150万円）が創設されたのである。

同社は土地を5級に区分し「標価」を定め、その20分の1の寄付を各地主から求め、それに高倉による出資分を加えて、申し込みのあった106軒の家屋を建設、賃貸した。また、開業希望者には1軒あたり2500円の資金を「供給」した。こうして1918（大正7）年12月27日に開業した飛田遊廓は、当初は楼主が「タッタ七名、抱擁の娼妓は総数これもタッタ三十名」

表2. 大阪の花街

名称	創設年	茶屋軒数	芸娼妓数
新町遊廓	元和・寛永期	166	900
堀江遊廓	宝永期	156	500
曾根崎新地組合	天和年間	161	530
南地五花街	徳川末期頃	500	2,100
松島遊廓	明治初年	257	3,500
飛田遊廓	大正7年	230	2,800
住吉同盟組合	大正10年	130	380
南陽組合	大正11年	172	500
今里新地組合	昭和4年	100	280

（出所）加藤政洋『花街』230頁。

（注）飛田遊廓の創設年は筆者が修正。

に過ぎなかったが、その後、松島遊廓から移転する貸座敷業者が加わるなどして、その規模を漸次拡大していったのである<sup>(21)</sup>。

## 8. 上田忠三郎と高倉藤平

この飛田遊廓の貸座敷用家屋や付近一般店舗の賃貸を目的に設立されたのが阪南土地建物株式会社であり、同社経営を主導したのが常務に就任した上田忠三郎であった。上田は前述のように難波遊廓の総代を務め、市会議員としても活動しており、飛田遊廓の創設に尽力した。後に大土地の4代目取締役社長に就任するが、1934（昭和9）年9月に難波新地の火災後の移転と飛田遊廓の新設について次のように述懐している。

明治四十五年一月祝融の炎に罹りて焦土と化したる難波新地移転復興の業に当るや、外にしては囂々たる世論の排撃を浴び内亦業者の誹謗に遭ひて・・・然れども余は社会組織上必要の存在たるを鞏く信ずると共に業者百年の企図たるは勿論・・・唯一無二の途なるを惟ひ、誠意の燃ゆる處自命を賭して奔走し漸く飛田遊廓の公許を請け<sup>(22)</sup>

ここには、上田が遊廓を「社会組織上必要の存在」とみなしていたことが示されている。

阪南土地建物会社に遊郭地として土地を高値で売却した高倉藤平は、1874（明治7）年に堺県岸和田の木綿商の家に誕生し、米穀や株式の仲買人となり幾度の失敗を重ねながらも、日露戦争後の経済拡大の波に乗り巨利をつかんだ人物である。1912（明治45）年には堂島米穀取引所理事長に就任し、投機のプロとして保険・銀行業界にも進出し、浪速火災保険をはじめ有隣生命保険、北浜銀行、京都貯蓄銀行や日本冷蔵、帝国土地、伊勢電気鉄道などの経営に参画した明治・大正期の大阪を代表する実業家の一人であった<sup>(23)</sup>。

## 9. 阪南土地建物会社・飛田遊廓の併合

花街としての新世界の開発を進めていた大阪土地建物会社は、1926（大正15）年6月に阪南土地建物会社と対等合併した。その結果、阪南が有していた飛田遊廓内の土地・建物の経営をも担うことになり、大土地は遊廓内の全貸座敷の土地・建物の貸主となったのである。のちに大土地本社も遊廓内に設置している。

『経済雑誌ダイヤモンド』（1931年7月11日）によって、不況下の1931年上期における同社の経営状況を一瞥すると、表3のように収入において賃貸料が圧倒的な比率を占めていた。1931年5月末の「貸借対照表」では、同社資産のうち土地が294万3千円、建物369万8千円となっていた。前者の土地所有は大阪市内住吉区山王町（新世界）と松田町（飛田遊廓）2万4,790坪、東区玉造1,400坪であった。それらの所有地における家屋の賃貸料が収益の中核となっていた。

そのうち新世界では大阪市からの貸与を受けた土地の上に家屋を立ててこれらを分割譲渡し

表3. 大阪土地建物会社の収支 (1931年上期)

収入 (千円)		支出 (千円)	
賃貸料	531	営業費	156
通天閣収入	15	諸税金	100
建物売却金	12	建設費	3
雑収入	56	市納付金	2
		修繕費	6
計	614		267
差引利益金	417		

(出所)『経済雑誌ダイヤモンド』1931年7月11日。

て利益を挙げていたが、当該期にはほぼ売却済みで今後利益をあげることは難しくなっており、同社の経営にとって飛田遊廓の存在が一層大きい意味を持つようになっていた。

飛田遊廓は同社の「賃貸料収入の殆んど九割以上」を占めていた。また「この土地、建物は全部当社の所有であり、その上電気、水道の施設を有し、この供給をも行なつて」おり。同社は電気工作物54万円、上水道工作物3万4千円を資産として計上していた。さらに、同遊廓は「一軒の空家もない」状態であったが、所有地2万3千坪のうち建坪が1万3,600坪に過ぎなかったために、「毎期幾らかづ、新築」することで賃貸収入を増加させ、不況のため一部賃料を下げた損失分を補填できていた<sup>(24)</sup>。

ところで、大正末には大阪をはじめ都市部において家賃値下げを要求する借家人争議が盛んとなりつつあった。この争議は飛田遊廓にも波及し、借家人である貸座敷業者が結束して家賃値下げを申し立てる事態となったが、同社は上述のように遊廓内で電灯会社を経営し、夜間営業が中心となる遊廓内の「営業上の生命線というべき電灯」を掌握し「生殺与奪の権利」を有していたため、争議を抑え込むことができたのである<sup>(25)</sup>。

## 10. 大阪土地建物会社と小林一三

竹村民郎は、新世界や千日前の火災跡に出来た複合娯楽施設の楽天地が成立した時期は国際的・国内的にも「資本主義的な大衆娯楽産業の再編成期」であったと指摘する。通天閣などのタワーをはじめ、豪華な建築群、大型娯楽機械、活動写真館、劇場群を有した「アミューズメントゾーン」の出現は、「都市大衆の余暇活動に重要な変化をもたらす契機」となった。それは、まず余暇活動の多様化と同時に画一化を促すとともに、「日本の大衆文化におけるアメリカリズムの影響が拡大する契機」ともなった。

また、そうしたなかでアミューズメント事業の経営者が「熱しやすくさめやすい大衆の娯楽への欲求にこたえるために、新機軸の娯楽をつぎつぎと開発して大衆に提供」し、大衆も「娯楽業者たちの思惑によって、つぎつぎと提供される新しい娯楽にとびつ」く「娯楽商品の受動

的消費者」になるなかで、漸次娯楽の内容は「下品で好色な遊び」へと傾斜していった。

こうした流れに対して、「鋭敏な資本家」で、大衆に迎合する娯楽が下品なものに向かう「危険を予測」していた阪急の小林一三は、宝塚音楽歌劇学校の1930年代の校訓に「清く正しく美しく」を掲げ、「道徳的墮落の可能性をもつスターシステムにたいして歯どめをかけた」。しかし、「視野が狭く顔や縄張りを重視し、大衆娯楽の陳腐化や墮落への道を歩みはじめていた新世界や楽天地の娯楽業者たちは、愚かにもその危険に気づかなかった」。さらに新世界は1918年に近隣に開業した飛田遊廓の影響を強く受けて、「売買春ゾーン」形成の方向性をさらに強め、1920～30年代には「官能的な刺激をもとめる人々の遊び場として根強く生き残」った。しかし、1938年に通天閣が吉本興業へ売却され、さらに43年1月の火災による通天閣の焼失を契機に、「凋落への一途」を辿ったのである<sup>(26)</sup>。

このように竹村は新世界の経営者たちを批判し、対照的に小林の宝塚経営を高く評価する。確かに、娯楽産業の経営的發展において、現在からみると、当然小林の「健全」な路線選択や理念に経営合理性が存在したと評価できる。しかし、小林について見ると、三井銀行大阪支店時代に「憂鬱」な日々を解消するために花街に出向き放蕩している。「もし大阪から色街を取除けるものとせば、すなわち大阪マイナス花街イコール零である、と言い得るほど、花街の勢力傍若無人であった・・・政治経済の主流は花街を離れて存在し得なかったのである」と『逸翁自叙伝』に記し、大阪の花街の有する力を十分認識していた。彼自身が花街で遊んでおり、学生時代には芝居見物に熱を入れた。そうした経験が彼のアミューズメント経営の下地を培った面も見落とすわけにはいかない<sup>(27)</sup>。さらに言えば、前述のごとく小林は大土地設立当初の発起人に名を連ねていた。

## まとめ

戦前期日本経済の分析において、中核的な役割を果たしてきたのが山田盛太郎である。本稿が考察した大阪土地建物会社の成立と發展過程は彼の同時代の出来事である。山田が著した『日本資本主義分析』（1934年）は、当該分野の研究に多大な影響を与え、古典的研究としての位置を占めてきた。山田は、「構造的把握」を分析の方法論とする山田は、日本資本主義を「半封建的土地所有制＝半農奴制的零細農耕」を地盤として、「広汎なる半隷農的零細耕作農民および半隷奴的賃金労働者の労役土壌の上に、巨大なる軍事機構＝鍵輪（キイ）産業の体制」を構築した「軍事的半封建的」性質をもつ資本主義だと規定する<sup>(28)</sup>。そのなかで「半隷農的零細耕作農民」と「半隷奴的賃金労働者」との関連性を「賃金の補充によって高き小作料が可能にせられ又逆に補充の意味で賃金が低められる様な関係の成立」、即ち「半隷農的小作料と半隷奴的労働賃金との相互規定関係」が存立していたと、農村の「寄生地主制」と産業資本＝資本主義企業との関連性を明快に解明している<sup>(29)</sup>。

そうした戦前期日本資本主義を支える労働者（プロレタリアート）の産業別・職種別・地帯別の配置を検討し、とくに、植民地的低賃金（インド以下の低賃金）と肉体消磨的労働条件の下で「半隷奴的労役」状況に置かれた女工労働者群、さらに植民地朝鮮人、中国人苦力まで幅

広くとりあげており、国内に留まらない視野の拡がり山田には存在する<sup>(30)</sup>。しかし、女性労働者については基本的に「女工」の範疇でのみ見ており、本稿で取り上げた花街で働く芸妓や娼妓は包含されていない。「国家が買売春を公許する制度」としての公娼制度は、戦前日本資本主義あるいは植民地を含む「帝国」に構造的に組み込まれた不可欠なシステムではなかったのか。もちろん、これは山田だけの問題ではなく、同時代の日本資本主義研究から現在の研究に到るまで公娼制度の存在が戦前日本主義に構造的に組み込まれていたことを等閑視している。

大阪土地建物会社による新世界・ルナパーク経営は、現在のアミューズメント産業の嚆矢をなすものであるが、前述のごとく新世界は数年あまりで変質し花街化した。さらに遊廓を兼営する大阪土地建物会社は、特異な例外的事例とみなすべきであろうか。同社は「公共」の存在である大阪市の都市開発との関わりのなかで誕生し、土居を筆頭に当該期日本経済の中核地であった大阪財界の企業家たちが創設に尽力し経営に関与している。さらに花街・遊廓経営においては「遊客」たる多数の男子労働者と関係性を有していた。

こうした大土地の経営展開は、戦前における日本経済や企業システムの本質あるいは企業家の実態を可視化することができる格好の事例を提供していると思われる。戦前期日本経済史・企業史研究における分析視点は再考・再構築される必要があるのではないかと。

## (注)

- (1) 橋爪紳也『大阪モダン 通天閣と新世界』NTT出版、1996年、53頁。
- (2) 高橋理喜男「天王寺公園柵外地に関する研究」『造園雑誌』27-2、1963年。
- (3) 徳尾野有成『新世界興隆史』新世界興隆史刊行会、1934年、23-31頁。
- (4) 市川訓敏「土居通夫と五代友厚」『関西大学年史紀要』第12号、2000年
- (5) 前掲『新世界興隆史』28-29頁。
- (6) 前掲『新世界興隆史』29頁。
- (7) 前掲『新世界興隆史』34頁。
- (8) 木下博民『通天閣 第七代大阪商業会議所会頭・土居通夫の生涯』434-436頁。
- (9) ルナパークについては前掲・橋爪紳也『大阪モダン』ならびに酒井隆史『通天閣 新・日本資本主義発達史』（青土社、2011年）が詳しい。
- (10) 前掲『新世界興隆史』4頁。
- (11) 加藤政洋『花街 異空間の都市史』朝日新聞社、2005年、260頁。
- (12) 前掲加藤『花街』260、264頁。
- (13) 前掲『新世界興隆史』77-78頁。
- (14) 前掲『新世界興隆史』81頁。
- (15) 前掲『新世界興隆史』5頁。
- (16) 前掲『新世界興隆史』78-79頁。
- (17) 前掲加藤『花街』176-178頁。
- (18) 藤野豊『性の国家管理 買売春の近現代史』不二出版、2001年、同上「国策としての買売春」（『買売春問題資料集成・戦前編』第14巻、不二出版、2002年。
- (19) 山家悠平『遊廓のストライキ：女性たちの二十世紀・序説』共和国、2015年、40頁。

- (20) 前掲加藤『花街』307頁。
- (21) 高橋舟齋「飛田遊廓の沿革」『上方』28、上方郷土研究会、1933年。
- (22) 上田忠三郎「序」、前掲『新世界興隆史』2頁。
- (23) 小川功「大正バブル期における企業活動とリスク管理—高倉藤平・為三経営の日本積善銀行破綻の背景—」『滋賀大学経済学部研究年報』Vol.10、2003年。
- (24) 『経済雑誌ダイヤモンド』1931年7月11日。
- (25) 前掲加藤『大阪』146-147頁。
- (26) 竹村民郎『笑楽の系譜 都市と余暇文化』同文館出版、1996年、93-97頁。
- (27) 『逸翁自叙伝』（産業経済新聞社、1953年）（『小林一三全集 第1巻』ダイヤモンド社、1961年、所収、28頁）、清水哲男『小林一三』『人物昭和史2 実業の覇者』筑摩書房、1978年138-145頁。
- (28) 山田盛太郎『日本資本主義分析』（岩波文庫）岩波書店、1997年、199頁。
- (29) 前掲山田『日本資本主義分析』89頁。
- (30) 中根康裕「山田盛太郎『日本資本主義分析』の協働性と独創性」『経済志林』82-3、2015年、現在からみでの『分析』の評価が示されている。

## 付記

本稿は私の摂南大学経営学部在職中における最後の『経営情報研究』掲載の論考となる。本テーマは、ここ数年進めている地域女性史研究の一環であり、本号の発刊に間に合わすべく執筆した。コロナ禍において資料収集が思うように進捗しなかったために、基本的には先行研究を再構成するかたちでの論文となった。問題点について忌憚のないご批判をお願いし、それを踏まえ、さらに資料の発掘をすすめ研究を深めていきたいと念じている。

なお、これまで私の40年あまりの研究・教育活動には多くの方々の支援や励ましがあって継続できたことを感謝したい。とくに、故人となられた恩師の高橋衛、三好昭一郎両先生をはじめ勤務校の摂南大学、九州共立大学、徳島文理高校の教員・職員の方々、資料調査でお世話になった徳島、広島、福岡各県の県・市町村史編さん室、資料保存機関の関係者、さらに日本農業史学会をはじめ社会経済史学会、日本経営史学会、徳島地方史研究会などで様々なご助言をいただいた研究者の皆様へ改めて深く感謝を申し上げます。