

満洲房産株式会社の住宅供給事業

ひら やま たけし
平 山 剛

《要 約》

本稿は、「満洲国」において、住宅建設および不動産金融を展開した「国策住宅供給機関」、満洲房産株式会社（Manchuria Estate Co. Ltd.）の設立経過と住宅建設事業を検討したものである。

満洲産業開発五カ年計画の改定で、満洲には従来の特殊会社社員のほか非日本人労務者を含む膨大な数の労働者が増加すると見込まれ、特殊会社の社宅建設だけでは対応しきれない労働者の住宅供給を国家が直接担当しなければならなくなった。

満洲房産株式会社は、家賃抑制政策を推進するため、特殊会社社宅の建設を含めたすべての住宅建設機能を統合し、建築施工の合理化や住宅規格の決定に取り組んだ。しかし満洲興業銀行に対する高金利負担や満洲産業開発五カ年計画の重点主義化による資金統制の結果、住宅建設は遅延が相次ぎ、株式会社方式による住宅供給への批判が提起された。満洲房産株式会社の教訓は住宅政策担当者の「共通認識」として、日本の住宅営団設立に生かされた。

はじめに

- I 大徳不動産の住宅供給
- II 満洲房産の誕生
- III 満洲房産の住宅供給
- IV 満洲房産の経営問題
- V 特殊会社満洲房産の解体
おわりに

はじめに

満洲房産株式会社（以下「満洲房産」）は、「満洲国」（以下カッコ省略）において住宅建設および不動産金融を展開した「国策住宅供給機関」である。満洲房産は、内務省が日本国内で実現できなかった住宅会社法案要綱原案（以下「住

宅会社法原案」）を参考にして設立され〔長1939, 214〕、満洲房産の経験は住宅営団の設立に生かされた。本稿は満洲房産の設立経過と住宅建設事業を検討し、同潤会（1924年設立）から住宅営団（1941年設立）への公営住宅事業の展開のなかに位置づけることを課題とする。

満洲房産については、富井正憲が厚生省技師・大村巳代治の発言〔大村1942, 760〕から住宅営団の先行事例と位置づけたが、主張の根拠となる満洲房産の事業展開がほとんど検討されていないため、両者の継承関係は必ずしも明らかにされていない〔富井1996, 679〕。また、本間義人は内務官僚の田園都市構想を根拠として、

住宅営団を住宅会社法原案の延長線に位置づけたが、1920年代の住宅会社法原案が1940年代の住宅営団設立時にそのまま復活したわけではなく、この間の住宅政策の変化、端的には満洲における住宅政策の成果を検討していない〔本間1988, 135〕。さらに奥住弘久は、住宅営団の設立議論の出発点を1939年6月に設立された建築学会の「住宅問題委員会」と同年7月の同潤会「住宅制度調査委員会」に求めているが、両委員会における議論の前提となった1920年代以降の住宅政策の課題を検討していないため、住宅営団設立時に組上に載せた論点の登場理由が明らかではなく、唐突の印象を免れない〔奥住2005, 166-188〕。

以上の先行研究で残された課題を踏まえ、本稿では「東洋拓殖株式会社文書」〔拓務省1937a; 1937b; 1937c; 1938〕、満洲房産営業報告書、『満洲建築雑誌』の掲載論文や「内田祥三資料」〔住宅制度調査委員会1940; 住宅対策委員会1940a; 1940b; 住宅問題委員会1940〕を基に、満洲房産が社会政策である住宅会社法原案から戦時政策である住宅営団への住宅政策の橋渡しの役割を果たしたことを明らかにする。

本稿は1937年11月の満洲不動産金融株式会社（以下「満洲不動産金融」）の設立構想から、1943年12月の満洲房産の普通法人改組までを研究対象としている。

日中戦争開始による満洲産業開発五カ年計画の改定で、満洲には従来の特殊会社社員のほか非日本人労務者を含む膨大な数の労働者が増加すると見込まれ、特殊会社の社宅建設だけでは対応しきれない労働者の住宅供給を国家が直接担当しなければならなくなった。1938年に設立された満洲房産は、家賃抑制政策を推進するた

め、特殊会社社宅の建設を含めた官民双方の住宅建設を行い、建築施工の合理化や住宅規格の決定にも取り組んだ。しかし満洲興業銀行（以下「満興銀」）から借り入れた資金の高金利負担や満洲産業開発五カ年計画の重点主義化による資金統制の結果、満洲房産の住宅建設は遅延が相次ぎ、株式会社方式による住宅供給への批判が提起された。これら満洲房産の教訓は住宅政策担当者の「共通認識」として、1941年の住宅営団設立に活用された。

I 大徳不動産の住宅供給

1. 住宅会社法原案の廃案

本格的な満洲房産の説明に入る前に、国策住宅供給機関の設立が構想された1920年代の日本の住宅政策を確認する。第1次世界大戦終結後の1919年8月、池田宏、佐野利器、渡邊鏡蔵、内田祥三、笠原敏郎など都市・建築行政の研究者は、急速に進行する都市化に対応した都市基盤整備制度の確立を目指し都市研究会（会長・後藤新平）を設立した。都市研究会評議員会では、住宅政策の方針のひとつとして「都市住宅政策要綱」が決議され、公共建築会社の設立が企画された〔都市研究会1919, 81-82〕。そして同年12月に公表された「建築会社法案」を素案として、1920年には内務省が住宅会社法原案を準備した。

住宅会社法原案の住宅会社は、府県を一営業地域とする特許会社で、(1)住宅用地の造成、賃貸、販売、(2)住宅の建築、賃貸、販売、(3)一団地の住宅経営（集団住宅、通路等の付帯施設）を事業内容とするものであった。営業区域内の市町村が引き受ける甲種株式と一般投資家が引き

受ける乙種株式により資金を調達するほか、払込資本金の10倍まで住宅債券を発行できた。また一般投資家のリスクを軽減するため、住宅会社設立から10年間は、配当率が6パーセント未満の場合、府県が乙種株主に対して配当補給を予定したことが特徴である。しかし1921年7月の内務省社会事業調査会における審議では、特許会社の独占に対する批判や大蔵省から配当補給反対が提起された。このため同年11月の住宅会社法案要綱答申案では、主務大臣の免許を受けた既存の住宅会社を活用する方針に変更された。事業内容も(1)住宅用地の取得、借り受け、(2)住宅の購入、(3)土地建物に関する事業の経営、請負、委託引き受けが追加され、住宅債券の発行額を払込資本金の5倍までに制限するなどの修正がなされたが、議案調整がつかず住宅会社法案は廃案となった〔小玉1996, 33-67〕。

その後1924年5月に、内務省が前年9月に起きた関東大震災の罹災者用小住宅を建設するために、震災義捐金から1000万円を出資して同潤会を設立した。同潤会は設立当初から市場、児童遊園、テニスコート等を併設した木造賃貸住宅を集团的に建設し、郊外住宅地の模範を示した。1927年8月には、住宅組合法の制定による持家化推進の方針を受け、月賦販売による分譲住宅事業に着手し、1930年6月の同潤会寄付行為改正以降は、分譲住宅事業を積極的に展開した〔内田・藤谷1996, 6-11〕。

このように1920年代の日本では、住宅会社法原案が構想した住宅会社は実現できなかったが、関東大震災を契機として同潤会が設立され、東京、横浜の震災地域に限定されてはいたが、国策住宅供給機関としての活動を開始した。1941年には同潤会や満洲房産の実績を参考として、

住宅会社法原案の構想を取り入れた住宅営団が設立されたが、住宅営団の設立までの間に、満洲房産がどのような試行錯誤を経たのか、次節以降では1930年代の満洲における住宅政策の変遷を明らかにすることによって検証を行う。

2. 大徳不動産の設立

1932年3月に建国した満洲国では、同年6月満洲中央銀行法が公布され、7月満洲中央銀行（以下「満中銀」）が開業した。満中銀は開業と同時に各省の中央銀行であった奉天省の東三省官銀号、邊業銀行、吉林省の吉林永衡官銀錢号、黒龍江省の黒龍江省官銀号を合併した。また合併旧官銀号が兼業していた大豆・雑穀売買、貿易、鉱業等の附属業務を満中銀設立から1年以内に分離するとして満洲中央銀行組織弁法により、附属業務を1933年7月に設立した大興会社に継承させた〔満洲中央銀行1935, 5; 16-17〕^(注1)。

満洲国では日本人の生活様式に合う住宅がほとんどなく、新たに日本人官吏や特殊会社社員向けの住宅建設が必要であった。1932年9月、満洲国は首都新京の都市建設のため国都建設局を設立し、1934年5月には国都建設助成融資損失補償法（以下「補償法」）を公布して、新京国都建設区域内における土地の購入や建物の建築に対して、満洲国政府指定銀行および会社による資金融資制度を設けた。これに伴い同年6月、大興公司是(1)賃貸・販売家屋の建築、(2)土地の購入・借り入れ・家屋建築資金の貸し付け、(3)土地建物の売買・賃貸借・受託管理・仲介、(4)火災保険会社の代理の4点を事業内容とする大徳不動産股份有限公司（資本金100万円、大興公司全額払い込み、以下「大徳不動産」）を設立し、補償法指定会社の認定を受けた〔建築学会新京

表1 大徳不動産の役員の変遷（1934～1936年）

	第1年度 1934年	第2年度 1935年	第3年度 1936年
専務董事	田中廉平 (満中銀)	鈴木英一 (警視庁技師)	鈴木英一 (警視庁技師)
董 事	中西瀧三郎 (大興公司) 石丸素三 (大興公司) 公門仲 (不詳) 黄萬洲 (大興公司)	中西瀧三郎 (大興公司) 石丸素三 (大興公司) 公門仲 (不詳) 黄萬洲 (大興公司) 田中廉平 (満中銀)	中西瀧三郎 (大興公司) 石丸素三 (大興公司) 公門仲 (不詳) 黄萬洲 (大興公司)
監査人	加悦秀二 (満中銀) 鬮潮洗 (満中銀)	加悦秀二 (満中銀) 鬮潮洗 (満中銀)	田中廉平 (満中銀) 鬮潮洗 (満中銀)
株 主 (持株数)	大興公司 20,000	大興公司 20,000	大興公司 20,000
発行株式合計	20,000	20,000	20,000

(出所) 大連商工会議所（1935, 583；1936, 610；1937, 705）。

支部 1940, 691]。

大徳不動産の住宅建設は、満洲国政府から指令された政府代用官舎を中心としており、毎年建設費の3パーセントを満洲国政府から補助金として給付された^(注2)。また一般官吏と一般商工業者を対象に資金の貸し付けを行った。一般官吏の場合、最高1万2000円を限度として土地建物価格の80パーセント（年利7パーセント、15カ年賦）、一般商工業者の場合、最高3万円を限度として土地建物価格の70パーセント（年利7.5パーセント、10カ年賦）を融資した[満洲国通信社 1935, 424]。この貸し付けにより大徳不動産が損失を被った場合は、補償法公布から5年間、満洲国政府が損失を補償することになっ

ていた[建築学会新京支部 1940, 690-691]^(注3)。

表1は大徳不動産の役員の変遷である。大徳不動産の役員は満中銀出身者を中心に構成され、初代専務董事には満中銀の田中廉平が就任し、董事は大興公司専務董事の中西瀧三郎らが兼任した。1935年以降は後に満洲房産理事となる元警視庁技師の鈴木英一が専務董事となった[大連商工会議所 1935, 583; 1936, 610; 1937, 705]。

3. 大徳不動産の建設実績

表2は1934年から1937年における大徳不動産の住宅建設実績を示したものである。大徳不動産の第1年度に当たる1934年は満洲全体の建築工事量が多く、建設資材と労力の供給難に遭遇

表2 大徳不動産の住宅建設実績（1934～1937年）

	政府代用官舎					一般住宅			
	家族宿舎（戸）			1937年		独身宿舎（室）	家族宿舎（戸）		独身宿舎（室）
	1934年	1935年	1936年	日本人	非日本人	1935年	1935年	1937年	1935年
新 京	390	184	208	308	82	78	12	12	9
哈爾濱	-	160	0	0	0	43	0	0	0
合 計	390	344	208	308	82	121	12	12	9

（出所）藤井（1942, 528）.

したが、満中銀が設計、工事入札、監督を引き受けるかたちで、年末までに新京第一代用官舎家族宿舎390戸を完成させた。1935年に入ると建設資材、労力の供給は順調となり、新京第二政府代用官舎家族宿舎184戸、同独身宿舎78室、一般住宅家族宿舎12戸、同独身宿舎9室を集中暖房方式で建設したほか、住宅以外にも新京賽馬倶楽部の建設を請け負った。また北満鉄路買収後の1935年7月には哈爾濱支店を設け、哈爾濱第一政府代用官舎家族宿舎160戸と同独身宿舎43室を建設した。第3年度の1936年には、前年度の新京第二政府代用官舎に隣接して新京第三政府代用官舎家族宿舎208戸を同じく集中暖房方式で建設した〔藤井1942, 528〕。

満洲国の住宅政策の特徴は、日本人向け住宅と非日本人向け住宅の2系統を建設しなければならず、1937年8月竣工の新京第四政府代用官舎では、日本人向け家族宿舎308戸（煉瓦造り・鉄筋コンクリート2階建て）のほか、初めて非日本人向け家族宿舎82戸（煉瓦造り・鉄筋コンクリート平屋建て）を建設した〔藤井1942, 528〕。

表3は1934年から1936年の大徳不動産の決算状況を整理したものである。初年度は政府代用官舎の建設および建築資金貸し付けが準備段階

であったため、約9000円の欠損を発生させたが、1935年以降は不動産収入と貸付金利息の増加により約2万円の純利益を計上した。また貸出総額は1934年から1937年の4年間で787万6000円に上った〔藤井1942, 539〕。

大徳不動産が住宅建設を行った1934年から1936年は、毎年11月末の政府代用官舎の落成時期になると、新京の満鉄附属地で借家・間借りをしていた官吏が一斉に政府代用官舎へ転居するため、附属地での空き家・空き間が目立った^{（注4）}。また一般住宅では三菱合資会社地所課が白山住宅を建設したほか、南新京方面の個人住宅の建設も旺盛であった〔藤井1942, 528-529〕。このように日中戦争開始以前における満洲の主要都市では、大徳不動産、民間会社、個人による住宅建設で十分住宅需要を満たすことができたといえる。

II 満洲房産の誕生

1. 満洲産業開発五カ年計画の改定

1936年8月、関東軍司令部は「満洲国第二期経済建設要綱」で日満生産力拡充計画の満洲部分を提示し、有事を想定した日満自給自足的経

表3 大徳不動産の決算状況（1934～1936年）

（単位：円）

損益計算書				貸借対照表			
(1) 収入の部				(1) 資産			
区分	第1年度 1934年	第2年度 1935年	第3年度 1936年	区分	第1年度 1934年	第2年度 1935年	第3年度 1936年
不動産収入	3,731	356,531	697,154	土地	166,728	2,038,920	2,316,771
貸付金利息	2,974	113,539	313,989	建物	160,776	4,756,291	5,746,698
手数料	510	13,908	0	代用官舎勘定	1,503,874	0	0
雑収入	61	2,200	20,685	貸付金	43,410	3,704,667	5,184,825
当期損失金	9,098	0	0	仮払金	1,073	5,101	10,283
当期総益金	16,374	486,178	1,031,828	未収金	1,826	12,107	590
				現金	179	1,359	755
				その他合計	24,215	45,724	330,838
				合計	1,902,081	10,564,169	13,590,760
(2) 支出の部				(2) 負債			
区分	第1年度 1934年	第2年度 1935年	第3年度 1936年	区分	第1年度 1934年	第2年度 1935年	第3年度 1936年
支払利息	5,186	231,644	614,950	資本金	1,000,000	1,000,000	1,000,000
諸償却金	0	144,505	244,271	法定準備金	0	0	2,000
諸経費	11,188	85,519	150,435	前期繰越金	0	0	5,412
当期純益金	0	24,510	22,172	当座勘定	0	8,269,621	177,650
当期総損金	16,374	486,178	1,031,828	銀行借入金	892,603	1,059,744	12,176,256
				仮受金	5,291	22,949	91,665
				未払金	4,099	179,012	107,605
				当期純利益	0	24,510	22,172
				その他合計	88	8,333	8,000
				合計	1,902,081	10,564,169	13,590,760
(3) 利益金処分案							
区分	第1年度 1934年	第2年度 1935年	第3年度 1936年	建設資金貸付	1934年	1935年	1936年
前期繰越	0	-9,098	5,412	当期貸出	1,419,000	3,126,000	1,864,000
当期純益金	-9,098	24,510	22,172				
小計	-9,098	15,412	27,584				
法定準備金	0	2,000	3,000				
特別積立金	0	8,000	15,000				
後期繰越金	-9,098	5,412	9,584				

（出所）大連商工会議所（1937, 706-707）、藤井（1942, 539）。

済の確立を政策目標とした。1937年1月には「満洲産業開発五年計画綱要」を発表し、同年4月から計画の第1年度を開始した。しかし7月の日中戦争開始により計画の改定が必要となったため、12月に修正計画案を編成し、1938年5月には当初計画を約2倍に修正した「満洲

産業開発五年計画第二年度以降方策要領」を発表した〔山本2003, 33-37〕。

表4は満洲国主要都市における総人口と日本人人口の推移を整理したものである。満洲産業開発五カ年計画の開始以降、満洲の主要都市では満洲国政府官吏の増員や特殊会社などの新

表4 満洲国主要都市の人口推移

(単位：人)

	1934年12月	1938年10月	1941年10月
新 京	145,942	370,594	520,776
	7,424	77,291	132,473
哈爾濱	483,465	465,621	647,912
	14,788	32,592	54,326
奉 天	412,172	785,320	1,130,180
	4,226	96,382	178,101
吉 林	141,174	131,626	232,662
	5,579	10,801	22,784
牡丹江	16,905	101,654	192,406
	1,486	14,782	50,974
佳木斯	22,509	70,807	110,955
	454	3,723	13,676
錦 州	73,355	105,978	140,582
	2,949	9,009	19,166
齊々哈爾	78,112	97,294	120,964
	2,971	9,012	13,859

(出所) 国務院総務庁統計処 (1935), 治安部警務司 (刊行年不詳), 国務院総務庁統計処 (1943).

(注) 上段：総人口 下段：日本人人口。

設・拡張に伴う社員数の増加により1937年末頃から住宅難が始まった [牧野 1940a, 15]。そして満洲産業開発五カ年計画の改定によりさらなる人口移入とそれに伴う住宅需要の増加が見込まれたため、満洲国政府は小規模な大徳不動産が新京、哈爾濱など特定都市に住宅を供給するだけでは不十分であると予測し、満洲全域を対象とした大規模な住宅供給機関の設立を構想した [藤井 1942, 530]。

2. 満洲不動産金融の設立構想

1937年11月、同年12月に予定された満洲産業開発五カ年計画修正計画の編成にあたり、満洲国経済部次長・西村淳一郎は東洋拓殖会社(以下「東拓」) 総裁・安川雄之助に対し、満洲全域を対象とした住宅建設と建築助成を目的とす

る特殊会社設立の計画を明らかにし、資金・経営両面で東拓の参加を求めた [拓務省 1937c]。

満洲国政府が東拓に協力を求めた理由は、東拓の満洲における住宅供給事業に着目したためである。東拓は1917年10月に奉天、大連支店、1919年に哈爾濱支店を開設し、営業範囲を朝鮮から満洲へ拡大して不動産金融を展開した。しかし1920年の反動恐慌で東拓貸し付けの大部分が不良債権となったことから、1926年6月東拓は担保不動産の売却処分を行うため、株式会社鴻業公司(資本金50万円、東拓全額払い込み、以下「鴻業公司」)を設立した。鴻業公司の事業内容は、大連、奉天、長春、哈爾濱、安東などの主要都市における(1)不動産の取得、管理、経営、処分(直営および受託)、(2)火災保険会社代理店業務、(3)満洲における住宅資金の供給であった

が、満洲事変直後までは担保不動産の処分に終始した〔拓務省 1938〕。

1937年11月、満洲国政府が東拓に提示した「満洲不動産金融株式会社（仮称）設立要綱」（以下「満洲不動産金融設立要綱」）では、特殊会社満洲不動産金融を設立し、資本金3000万円を満洲国政府、満興銀、東拓が1000万円ずつ引き受けることを提案した。満洲不動産金融は、(1)賃貸・販売家屋の建設、(2)宅地購入・家屋建設資金の貸し付け、(3)宅地建物の売買・賃貸借・受託管理の仲介、(4)火災保険会社の代理を事業内容とし、5年間で、①直接建設5万戸、②不動産鑑定価格の60パーセントを限度とする建設資金貸し付けによる間接建設5万戸の合計10万戸の住宅を建設し、このうち政府代用官舎と特殊会社代用社宅を満洲不動産金融が経営するとしていた。直接建設5万戸の内訳は、日本人向け住宅1万5000戸、非日本人向け住宅3万5000戸で、満洲不動産金融は日本人以外の非熟練工向け労務者住宅の建設に重点を置くとした。また満洲国政府は、満洲不動産金融に払込資本金の10倍まで住宅債券（社債）発行権を付与し、10万戸建設のための所要資金1億6500万円を第1回払込資本金1500万円と住宅債券1億5000万円（第1回払込資本金の10倍）により充足する計画であった。さらに満洲不動産金融設立と同時に大徳不動産を全面吸収し、満洲における満中銀、満興銀、東拓傍系会社（鴻業公司）の不動産金融を統合することを主張した〔拓務省 1937c〕。

これに対し東拓は、満洲不動産金融の設立趣旨が住宅難緩和を目的とした建設会社であることを理由に、満洲国政府が提示した事業内容のうち、家屋を「住宅」、宅地建物を「住宅用宅

地建物」に限定し、住宅以外の不動産金融の統合に反対した。また東拓は満洲国内で十分な住宅を供給するためには、複数の供給主体が必要であるとして、東拓が従来どおり不動産金融を継続するとともに、満中銀、満興銀の不動産金融を中止して、鴻業公司がその代理取り立てと受託管理をすることを提案した〔拓務省 1937c〕^(註5)。

表5は1937年11月に東拓が作成した「満洲不動産金融株式会社（仮称）事業計画試案」（以下「東拓事業計画試案」）による満洲不動産金融の収支予測である。利益の部では賃貸料収入が利益金合計の大半を占め、建物投資額の11パーセントになると見込んだ。また貸付金利息（年利7.5パーセント）を含めると利益金合計の約90パーセント以上に達するとした。一方損失の部では、社債と借入金の支払利息（年利5パーセント）が、第2年度は損失金合計の32.5パーセント、第3年度以降は約45パーセントになると予測した。また利益金処分案では、創立初年度の株主配当金は欠損のため無配、第2年度は3パーセント、第3年度6パーセント、第4年度以降は8パーセントで推移すると試算した。そのため東拓は創立当初の配当不足を補填するため、満洲国政府が10年間、民間株主に対して年6パーセントの配当を保証すること、配当が年8パーセントに達するまでは民間株主の持株を優先株式とすること、住宅債券の元利金については満洲国政府が支払保証をすることを要求した〔拓務省 1937c〕。

これらの東拓案に対し満洲国政府は、満中銀、満興銀の不動産金融だけを中止して東拓の不動産金融の継続を承認することはできないとした。このため全面的な不動産金融の統合を諦め、満

表5 満洲不動産金融の収支予測

(単位：円)

(1) 収入の部

区 分	第1年度	第2年度	第3年度	第4年度	第5年度
土地建物売却益	0	20,000	40,000	60,000	80,000
賃貸料収入	338,460	1,917,940	4,738,440	8,123,040	10,615,080
貸付金利息収入 (利率7.5%/年)	93,750	475,000	1,231,250	2,206,250	3,181,250
預金・建設利息収入	318,164	325,723	439,747	327,188	315,118
受託管理収入	0	8,000	11,000	14,000	17,000
諸収入	10,000	15,000	20,000	25,000	30,000
利益金合計	760,374	2,761,663	6,480,437	10,755,478	14,238,448

(2) 支出の部

区 分	第1年度	第2年度	第3年度	第4年度	第5年度
取入資金支払利息 (利息5%/年)	37,500	900,000	2,900,000	4,925,000	6,600,000
諸税公課	34,612	140,407	301,005	432,662	556,360
修繕費	0	68,106	324,086	729,569	1,404,322
火災保険料	5,186	31,097	77,666	134,547	175,930
管理費	10,150	57,500	142,150	243,690	318,450
建築投資償却積立金	0	0	265,416	1,543,459	2,042,581
諸損	1,500	6,500	20,000	42,000	60,000
経費	735,400	872,000	1,016,600	1,016,600	1,016,600
当期利益金	-63,974	686,053	1,433,514	1,687,951	2,064,205
損失金合計	760,374	2,761,663	6,480,437	10,755,478	14,238,448

(3) 利益金処分案

区 分	第1年度	第2年度	第3年度	第4年度	第5年度
前期繰越	0	-63,974	37,079	110,593	138,544
当期利益金	-63,974	686,053	1,433,514	1,687,951	2,064,205
小 計	-63,974	622,079	1,470,593	1,798,544	2,202,749
法定・別途・退職給与積立金	0	85,000	360,000	360,000	510,000
株主配当金	0	450,000	900,000	1,200,000	1,200,000
重役賞与金	0	50,000	100,000	100,000	120,000
後期繰越金	-63,974	37,079	110,593	138,544	372,749

(出所) 拓務省 (1937c).

中銀、満興銀の宅地建物を担保とする建設資金貸付業務のみを満洲不動産金融に移譲し、それ以外の貸付業務は満中銀、満興銀に留保することとした。また東拓の不動産金融の継続を容認

する代わりに、東拓の代理取り立てと受託管理の要求は拒否した。一方、株主配当については、配当保証と東拓持株の優先株式化は認めないものの、設立後2、3年間は5パーセント程度の

建設配当を認めた [拓務省 1937c]^(注6)。

東拓が不動産金融の継続に固執した理由は次のようなものである。満洲事変を契機として、「仮睡状態にあった古い投資物が一斉に芽を吹き出す」[『満洲日報』1934] なか、鴻業公司是従来担保不動産の整理会社から住宅建設会社への転換を図っていた。1934年に大連、奉天、哈爾濱で住宅建設を進め、1936年には奉天鉄西に非日本人向け住宅を建設した。1937年以降主要都市で住宅不足が顕在化するようになると「満洲国内における不動産経営は極めて明朗の将来を展開している」[拓務省 1937a] として、住宅建設事業の積極的拡大を企図して満洲不動産金融への統合に反対したのである。

1937年11月末、東京で満洲国西村経済部次長と東拓窪寺理事との再交渉が行われた。まず満洲国政府が満洲不動産金融の経営権を掌握することを確認した後、東拓が要求した満洲不動産金融の営業範囲を「家屋」から「住宅」に限定することについて、東拓の主張する「住宅」に官公署等の建設を含めるならば、満洲国政府は東拓の要求どおりに変更するとしたが、翌年2月の「満洲房産株式会社法」の文言は、「家屋」のまま公布された。また株主配当について、東拓は満洲国政府の提示した配当保証率5パーセントを受け入れる代わりに、設立後5年間は優先株式として取り扱うことを要求した。これに対し満洲国政府は、満興銀、東拓は日満両国の特殊法人であることを理由に優先株式とはしないとしたもの、特別法で配当保証の商法特例を認めることとした。さらに満洲国政府が当初提示した満興銀、東拓の共同資金供給案は、東拓が要求した住宅債券元利金の政府支払保証を満洲国政府が否定したことから実現不可能とな

り、住宅債券は当分の間、満中銀引き受けで発行することとなった [拓務省 1937c]。

以上の交渉結果を踏まえ、満洲国政府と東拓との間で、「満洲不動産金融会社設定ニ関スル協定要項」が成立し、(1)資本金3000万円は、満洲国政府、満興銀、東拓が各1000万円を引き受け、社債は満中銀と満興銀が引き受ける。(2)営業範囲は官公署の庁舎等を含む住宅の建設と住宅建設資金の貸し付けを主体とする。(3)満中銀、満興銀の住宅建設資金貸付業務のみを満洲不動産金融に移譲し、鴻業公司の不動産金融は満洲不動産金融に統合せず従来どおり継続する。(4)満洲国政府は設立後2、3年間、年5パーセント程度の建設配当を認めることが確認された [拓務省 1937c]。

1937年12月、西村満洲国経済部次長と安川東拓総裁の最終折衝が行われた。最終折衝の結果、満洲不動産金融の株主配当率が年5パーセント未満の場合、満洲国政府が設立後5年間は5パーセントまで不足分を補給すること、その後年5パーセント以上の収益を上げた場合は、補給金に年2パーセントの利息を加算して償還させることとし、配当保証の内容が明確にされた [拓務省 1937c]。

満洲の住宅供給事業には、満中銀と満興銀の大徳不動産、東拓の鴻業公司があったが、満洲国政府は大徳不動産の営業範囲を満洲全域に拡大するため、満中銀、満興銀、鴻業公司の不動産金融の統合を目指した。しかし満洲での不動産事業が軌道に乗り始めた東拓の統合反対により、満中銀、満興銀の住宅建設資金貸付業務のみが統合され、東拓は満洲不動産金融に出資するだけとなった。このように全面的な不動産金融の統合が不可能となったため、1937年12月末

以降、特殊会社の名称も満洲不動産金融から「不動産金融」を削除し、満洲房産に変更されたとみられる^(注7)。

3. 満洲房産の創設と初年度実績

1938年2月、満洲国政府は満洲房産株式会社法を公布し、設立者委員会において定款、株式割当、株式払込通知を決議した。同月17日新京日満軍人会館で創立総会を開催し、新京本店に総務部・管理部・金融部・技術部を置き、奉天、哈爾濱に支店（1939年6月の満洲房産機構拡充時に牡丹江出張所、錦州・佳木斯・鞍山駐在員事務所を設置）を設けた〔満洲国通信社1938, 475; 1940, 458〕。事業内容は、(1)賃貸・販売目的家屋の建築、(2)宅地購入・借受資金、家屋建築・購入資金の貸し付け、(3)宅地建物の売買・賃貸借とその仲介、(4)宅地建物の受託管理、(5)火災保険業代理であった〔満洲房産株式会社1938a〕。

特殊会社満洲房産の資本金は3000万円（第1回株式払い込み2分の1）で、経済部大臣の認可を受け払込資本金の10倍まで住宅債券（社債）を発行することができた。また満洲国政府と東拓の最終折衝後、配当保証は年6パーセントに変更され、年6パーセントに満たない場合は、満洲国政府が設立後5年間不足額相当分を補給し、その後年6パーセントを超過した場合は、補給金に年2パーセントの利息を加算して償還させることとした。このように内務省の住宅会社法原案の10倍社債発行権と配当補給制度を参考にした住宅会社が満洲国の国策住宅供給機関として実現したのである〔長1939, 214〕。

表6は満洲房産の役員および株主の変遷を整理したものである。1938年2月の創立総会では、理事長に元満洲国初代外交部総長ですでに官界

を引退していた謝介石が任命され、副理事長には蒙疆銀行副総裁の山田茂二（元満中銀計算課長、国庫課長）が内定した。理事には大徳不動産専務董事の鈴木英一、満興銀の佐藤健次、東拓・鴻業公司取締役の中井雅人、監事には協和会監査部長の和田勤、黒龍江省公署民政庁長の劉徳権が選任された〔満洲房産株式会社1938b〕。

また参事級には、秘書課長・野田源六（元復興建築助成株式会社、大徳不動産副經理）、総務課長・松井鏗爾（満洲国国都建設局嘱託）、会計課長・松田為明（大徳不動産会計課長）、貸付課長・田中白茸（満興銀）、建設課長・莊原信一（元復興局技師、神奈川県都市計画委員会技師）、技術課長・内藤資忠（元朝鮮総督府内務局技師、京都大学技師）、奉天支店長・杉本昌五郎（鴻業公司取締役、東拓退職参事）、哈爾濱支店長・棚木剛（東拓大田支店長）が就任した〔満洲房産株式会社1938b; 満蒙資料協会1937; 1940; 1943〕。このように満洲房産では、総務・管理を大徳不動産、金融を満興銀、技術を内務省技師および東拓出身者が中心となり実務を担当した^(注8)。以上の陣容を整え、1938年3月満洲房産は大徳不動産を合併し、政府代用官舎日本人向け家族住宅1250戸、同非日本人向け家族住宅82戸、政府代用官舎独身宿舎2棟121室を引き継いだ〔満洲房産株式会社1938b〕。

続いて表7は満洲房産の1938年から1942年までの決算状況を整理したものである。東拓事業計画試案では初年度決算における欠損を予測していたが、実際の初年度決算では75万円の当期純利益を上げた。しかし、満洲房産の初年度業績が好調であったとはいえない。その理由は、満洲房産の初年度決算では、社外負債構成比率や固定比率が低く、借入金が少ないことが指摘

表6 満洲房産の役員および株主の変遷（1937～1942年）

	東拓試案 1937年11月	創立時 1938年3月	第1年度 1938年	第2・3年度 1939・1940年	第4年度 1941年	第5年度 1942年
理事長	— (満洲国)	謝介石 (満洲国)	謝介石 (満洲国)	謝介石 (満洲国)	謝介石 (満洲国)	山田茂二 (満中銀)
副理事長	— (満洲国)	山田茂二【内定】 (満中銀)	山田茂二 (満中銀)	山田茂二 (満中銀)	山田茂二 (満中銀)	— —
理事	— (大徳専務董事)	鈴木英一 (大徳専務董事)	鈴木英一 (大徳専務董事)	鈴木英一 (大徳専務董事)	鈴木英一 (大徳専務董事)	— —
	— (満興銀)	佐藤健次 (満興銀)	佐藤健次 (満興銀)	佐藤健次 (満興銀)	佐藤健次 (満興銀)	浦川秀信 (満興銀)
	— (東拓)	中井雅人 (東拓)	中井雅人 (東拓)	中井雅人 (東拓)	中井雅人 (東拓)	森惣兵衛 (満興銀)
	—	未定	劉徳権【常務】 (満洲国)	王宇清 (満洲国)	王宇清 (満洲国)	— —
	—	—	—	—	—	—
監事	— (満興銀)	和田勁【常任】 (満洲国)	和田勁 (満洲国)	和田勁 (満洲国)	高橋武夫 (満興銀)	齋藤寅吉 (満興銀)
	— (東拓)	未定 —	— —	服部辰蔵【特別】 (満洲国)	服部辰蔵【特別】 (満洲国)	— —
株主 (持株数)	満洲国 200,000	満洲国 200,000	満洲国 200,000	満洲国 200,000	満洲国 200,000	満洲国 200,000
	満興銀 200,000	満興銀 200,000	満興銀 200,000	満興銀 200,000	満興銀 200,000	満興銀 200,000
	東拓 200,000	東拓 200,000	東拓 200,000	東拓 200,000	東拓 200,000	— —
	—	—	—	—	—	—
発行株式 合計	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	400,000

(出所) 拓務省 (1937c), 満洲房産株式会社 (1938b; 1939; 1940; 1941; 1942a; 1942b).

できるからである。初年度の1938年は新体制が充分整えられず、住宅建設の着工時期が5月から6月となってしまったため、建設実績は政府代用官舎日本人向け家族宿舎1522戸、同非日本人向け家族宿舎227戸、政府代用官舎独身宿舎2棟67室、一般住宅家族宿舎206戸にとどまった〔満洲房産株式会社 1938b〕。つまり満洲房産の初年度は積極的事業展開ができず、支払利息と経費の発生が抑えられた結果、当期純利益が

発生したといえるのである。

III 満洲房産の住宅供給

1. 満洲国政府の住宅対策

満洲国では1938年1月から始まった日本の物資統制の影響で、鉄材、セメント等の建設資材、輸送力、労働力が不足し、建築費の高騰に伴う貸家経営の収益圧迫により、住宅建設数が減少

表7 満洲房産の決算状況（1938～1942年）

（単位：円）

損益計算書

(1) 収入の部

区 分	第1年度 1938年	第2年度 1939年	第3年度 1940年	第4年度 1941年	第5年度 1942年
土地収入	57,860	73,851	12,138	172,944	77,581
建物収入	1,055,599	2,633,093	4,617,764	9,754,940	6,506,657
貸付金利息（住宅建設資金）	551,214	1,170,709	1,706,193	4,236,238	2,822,709
手数料	34,335	57,566	92,949	124,174	67,793
受託管理・火災保険代理手数料	27,997	447,863	338,363	157,602	375,973
補給金	368,460	0	0	0	0
その他合計	0	0	1,339,599	0	0
当期総益金	2,095,464	4,383,082	8,107,005	14,445,898	9,850,713

(2) 支出の部

区 分	第1年度 1938年	第2年度 1939年	第3年度 1940年	第4年度 1941年	第5年度 1942年
支払利息	314,171	1,370,246	3,762,597	6,466,417	4,260,123
諸税	55,353	173,757	338,559	852,735	385,909
営繕費	66,044	442,708	451,449	764,720	1,021,310
保険料	14,826	35,750	133,241	153,434	131,357
諸償却金	442,487	622,049	646,540	2,475,590	1,412,984
雑損	14,411	18,222	88,273	111,003	862,664
経費	430,839	822,591	1,320,860	1,735,788	1,090,296
賃借料	7,333	14,760	50,052	176,724	93,425
その他合計	0	0	22,434	17,438	0
当期純益金	750,000	883,000	1,293,000	1,692,049	592,646
当期総損金	2,095,464	4,383,082	8,107,005	14,445,898	9,850,713

(3) 利益金処分案

区 分	第1年度 1938年	第2年度 1939年	第3年度 1940年	第4年度 1941年	第5年度 1942年
前期繰越	0	17,000	57,000	107,951	176,000
当期純益金	750,000	883,000	1,293,000	1,692,049	592,646
小 計	750,000	900,000	1,350,000	1,800,000	768,646
法定準備金・特別積立金	70,000	45,000	65,000	90,000	30,000
株主配当金	625,000	750,000	1,127,049	1,500,000	711,546
役員賞与金	38,000	48,000	50,000	34,000	27,100
後期繰越金	17,000	57,000	107,951	176,000	0

貸借対照表
(1) 資産

区 分	第1年度 1938年	第2年度 1939年	第3年度 1940年	第4年度 1941年	第5年度 1942年
払込未済資本金	15,000,000	15,000,000	0	0	0
土地	2,948,531	3,002,332	3,840,163	4,889,139	4,803,661
建物	15,834,265	17,581,261	40,056,209	88,403,300	37,107,620
興業費（未使用・建築中土地建物）	3,873,618	33,380,560	72,841,718	38,163,973	0
貸付金（住宅建設資金）	11,701,456	19,801,050	23,563,191	23,742,749	29,108,848
仮払金	44,713	3,169,735	8,374,631	885,750	224,415
未収金	368,823	0	0	2,142,895	363,194
現金	2,406	5,430	72,151	102,861	7,708
有価証券（建築興業株式・公債）	0	0	750,000	750,000	11,022,000
年賦売却土地建物	0	0	0	5,174,178	0
その他合計	47,937	126,298	1,335,557	18,696,867	1,114,376
合 計	49,821,749	92,066,666	150,833,620	182,951,713	83,751,820

(2) 負債

区 分	第1年度 1938年	第2年度 1939年	第3年度 1940年	第4年度 1941年	第5年度 1942年
資本金	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	20,000,000
法定準備金	0	40,000	85,000	150,000	253,000
前期繰越金	0	17,000	57,000	107,951	0
当座勘定	0	0	0	2,172,330	1,087,454
借入金	13,100,000	56,202,500	113,813,000	145,228,410	58,788,151
仮受金	124,242	1,434,856	2,678,224	959,749	624,850
未払金	331,268	965,969	64,530	924,170	1,224,299
銀行勘定	5,468,987	2,314,646	2,533,958	0	0
当期純利益	750,000	883,000	1,293,000	1,692,049	338,083
その他合計	47,252	208,695	308,908	1,717,055	1,435,983
合 計	49,821,749	92,066,666	150,833,620	182,951,713	83,751,820

財務分析

収支比率 (%)	155.7	125.2	119.0	113.3	106.4
配当率 (%)	4.2	5.0	3.8	5.0	興銀5.0 政府2.1
社内留保率 (%)	11.6	9.6	9.0	9.3	- 24.6
株主資本構成比率 (%)	53.7	21.3	21.2	17.5	24.8
固定比率 (%)	218.4	463.4	452.5	506.4	398.8
株主資本回転率 (回)	0.13	0.27	0.26	0.45	0.48
使用総資本回転率 (回)	0.07	0.06	0.05	0.08	0.12
株主資本利益率 (%)	4.76	5.54	4.11	5.30	2.88
使用総資本利益率 (%)	2.56	1.18	0.87	0.93	0.71

		1938年	1939年	1940年	1941年	1942年
建設資金貸付	当期貸出	7,312,252	10,847,841	8,273,673	3,278,658	9,919,994
	当期建築戸数			3,072	959	
	期末残高	11,701,456	19,801,050	23,563,191	23,742,749	29,108,848
	期末建築戸数			11,300	11,608	
火災保険	契約件数	22,000,000	31,416,000	50,051,638	214,735,919	83,263,950

(出所) 満洲房産株式会社 (1938b ; 1939 ; 1940 ; 1941 ; 1942a ; 1942b), 満洲興業銀行考査課 (1943).

し始めた〔『大阪朝日新聞満洲版』1939〕^(注9)。住宅難と建築費高騰の思惑から特殊会社による民間建物の買収も頻繁に行われ、協和会首都聯合委員会では住宅問題が議題とされた〔牧野 1940a, 8〕。同年 9 月満洲国政府は、翌年 1 月の物資動員計画（以下「物動計画」）実施に先行して「建築材料ノ統制ニ関スル要綱」を作成し、建築用資材を一般住宅建設に向けるため、大量の鉄材を使用する建築に対する許可制を敷いた。同年 10 月「建築材料ノ統制ニ関スル件」を各省長、警察総監に通達したが、不許可権限がなく、あくまで勸奨に基づく抑制にとどまった。新京首都警察庁では「建築材料ノ統制ニ関スル件」の実効性を確保するため、1 戸当たりの住宅面積を 100 平方メートル以内に制限し、50 トン以上の構造用鉄材を使用する事務所、商店の建築を抑制しようとしたが、満洲では凍結期に完成する建築物は湿気が多く暖房効率が低いため、工事期間は遅くとも 11 月上旬までに打ち切る必要があり、1938 年中の建築物については時間的な制約から十分な抑制効果を上げることができなかった〔莊原 1940, 41; 牧野 1940b, 54-55〕。

1939 年 1 月、満洲国に物動計画が実施され、満洲国政府は前年の首都警察庁の抑制方針を満洲全域に拡大することとした。同年 3 月満洲国政府は、1 戸当たりの住宅面積を 100 平方メートル以内に制限して建築戸数を増やすほか、構造用鉄材 50 トン以上、セメント 350 トン以上を使用する建築を中止させる「建築統制要項」を作成し、同年 4 月「建築統制ニ関スル件」として各省長、警察総監に通達した。また建設資材の価格高騰に対して建設費の節減を図るため、満洲房産に従来の 2 階建て集中暖房方式からセメント、鉄材を節約した平屋建て各戸暖房方式

に建築様式を変更することを指示した〔藤井 1942, 531〕。

資材統制と並行して、1939 年 2 月には協和会首都聯合委員会に住宅問題調査委員会を設置して、満洲国政府が直接住宅を建設する方法を模索し始めた。住宅問題調査委員会では簡易実用住宅（協和住宅）が提案され、満洲全域に 8000 戸の応急住宅を建設する政府案の基礎となった。同年 5 月満洲国政府は、総務長官、経済部次長、企画処長、満洲房産による協議の結果、主要都市に重点的な住宅供給を行う「住宅難緩和応急対策」を決定した。そして同年 6 月には、住宅難緩和応急対策に基づく 8000 戸の応急住宅建設計画を立て、8 月上旬から A 級（煉瓦造り・建築面積 50 平方メートル・風呂付き）4000 戸、B 級（木造 7 年耐用バラック・建築面積 40 平方メートル）4000 戸を満洲房産に建設させた〔莊原 1940, 44-45; 牧野 1940a, 9〕。

満洲房産には、物動計画で住宅建設資材を優先的に配給したが、8000 戸の応急住宅建設計画により、既定の年次計画以外に追加負担が加えられるため、満洲国政府では 1939 年 6 月に「満洲房産株式会社事業拡充要綱」（以下「満洲房産事業拡充要綱」）を定めた。満洲房産事業拡充要綱には、物動計画の中で確保した 8000 戸分の住宅建設資材（木材 16 万立方メートル、セメント 4 万トン）を満洲房産に直接配給すること、各市の住宅委員会が満洲房産に住宅建設用地を斡旋すること、住宅建設資材の輸送順位を優先することが規定された〔牧野 1940b, 57〕^(注10)。満洲房産事業拡充要綱の決定と同時に満洲房産は企画課、資材課、配給課を新設して資材配給の円滑化を図るほか、新京煉瓦工場（年産 2500 万個）を建設して、住宅建設資材の「一部」を自給し

表8 応急住宅建設計画の推移

(単位：戸)

	当初案 (1939年5月29日決定)			改定案 (1939年6月28日改定)			再改定案	建設実績
	A (煉瓦造)	B (木造)	合計	A (煉瓦造)	B (木造)	合計	合計	合計
新 京	2,000	1,000	3,000	2,000	1,000	3,000	500	
奉 天	1,000	3,000	4,000	1,000	3,000	4,000	4,000	2,500
哈爾濱							150	144
鞍 山	500		500	400		400	600	
通 化	200		200	100		100	100	100
安 東	200		200	200		200	500	504
牡丹江	100		100	200		200	200	212
錦 州				100		100	400	400
合 計	4,000	4,000	8,000	4,000	4,000	8,000	6,450	3,860

(出所) 牧野 (1940b, 57), 莊原 (1940, 45).

た [満洲帝国協和会 1939, 141]。

表8は応急住宅建設計画の推移を示したものである。新京では1939年6月に新京住宅委員会が組織され、A級2000戸、B級1000戸の建設が割り当てられた。しかし同年7月の第1回新京住宅委員会では、住宅用煉瓦生産量の不足からA級の計画を1000戸に改定するとともに、防空防火や暖房用石炭の大量消費を理由にB級の計画を中止した^(注11)。新京住宅委員会の応急住宅建設計画が危機に直面しているのを見た総務庁企画処では、1939年中に応急住宅を完成するため、満洲房産を通じてすべての住宅用煉瓦の配給を行うことを新京市に勧告した。新京住宅委員会幹事会では、満洲房産の必要煉瓦数を確保するため、総務庁企画処の勧告どおり煉瓦配給の統制を実施したが、必要煉瓦数を確保することができず、A級の計画数を500戸に再改定し、最終的には応急住宅計画自体を中止した [牧野 1940b, 58]。

このように8000戸応急住宅計画は、建設資材

の不足により当初計画の実施は不可能となった。

奉天市のA級1000戸を満洲房産が直営で建設したほかは、各市県に工事を委託し、1939年から1940年の最終的な応急住宅の建設実績は合計3860戸にとどまった。

2. 満洲房産の特殊会社社宅建設の統合

満洲の物動計画では、各特殊会社に生産資材と住宅資材を一括して配給したため、社宅建設に生産資材が使用され高品質な住宅が建設された。このため政府代用官舎や一般住宅との間で、家賃統制政策の前提となる住宅の質の公平が維持できなくなった。そこで満洲国政府は、1939年6月の満洲房産事業拡充の際に、応急住宅建設敷地として特殊会社所有地を満洲房産に提供させ、完成した応急住宅の一部を特殊会社に配分した経験を基に、特殊会社による個別の社宅建設を中止させ、特殊会社社宅の規格を政府代用官舎と統一し、満洲房産が政府代用官舎と特殊会社社宅を一元的に建設する方針を立てた

[牧野 1940b, 57]。

1939年12月、満洲国政府は同年10月の日本の第1次地代家賃統制令施行に対応した「臨時住宅房租統制法」を公布し、最高家賃を公定するとともに、「康德七年度新京・奉天特殊会社専用住宅建築ノ一元的取扱ニ関スル除外例並ニ各社所有敷地利用方針ニ関スル件」に基づき、(1)新京、奉天における特殊会社の社宅は満洲房産が建設すること、(2)資材、資金の不足で未利用となっている特殊会社の電灯、ガス、上下水道設備済の社宅用地をすべて満洲房産に売却または賃貸し、同敷地を利用して満洲房産が建設した住宅を特殊会社に優先して貸し付けることとした [荘原 1940, 42-43]。このように満洲国政府は各特殊会社に散在していた、敷地、資材、資金等を満洲房産に統合し、政府代用官舎と特殊会社社宅の住宅規格を統一して、独占的な住宅建設を行わせることで、家賃統制政策の前提条件である住宅の質の統一を推進しようとしたのである [満洲国通信社 1941, 439]。

3. 建築興業の設立

満洲房産は政府代用官舎に加え、新たに特殊会社社宅の建設も行うこととなったが、契約ごとに工事基準が異なる従来の請負施工の方法では、住宅の大量生産は困難であった。このため満洲房産は1940年の建設工事着手に先立ち、表9の「康德七年度房産住宅規格」(5種類)を決定して建築様式を規格化し、1939年12月には満洲国政府から施工請負会社の設立承認を受けた。1940年3月満洲房産は、(1)建築請負、(2)建築用材料の製造、加工、販売、(3)労力の供給・運搬請負を事業内容とする建築興業株式会社(資本金100万円、満洲房産75万円払い込み、以下

表9 康德七年度房産住宅規格

規格	畳数	1戸面積 (m ²)	配分戸数 (%)
A	8, 8, 6, 6, 3	102.96	2.2
B	8, 8, 6, 4.5	87.43	8.7
C	8, 6, 4.5	68.10	41.0
E	8, 4.5	51.76	31.0
F	6, 4.5	43.76	16.0

(出所) 藤井 (1942, 540), 荘原 (1940, 38)。

「建築興業」)を設立し、住宅の建設工事から施工までを自社系列内で垂直統合した^(注12)。これには建築興業が満洲房産の工事を標準的な価格で請け負うことで、適正市場価格を形成し、建設費の上昇を抑制しようとする意図があった [藤井 1942, 533]。

表10は建築興業の役員の変遷である。満洲房産副理事長の山田茂二が建築興業取締役社長を兼任したほか、専務取締役中に村琢治郎(元東京市技師、満中銀営繕課長)、常務取締役に内藤資忠(満洲房産営繕課長兼任)、杉浦三郎(元大徳不動産支配人、満洲房産管理課長兼任)、取締役に中井雅人(東拓、満洲房産取締役兼任)、監査役に佐藤建次(満興銀、満洲房産取締役兼任)が選任された [大連商工会議所 1940, 885]。

満洲房産は建築費の低減化を急ぐため、建築興業の初年度に当たる1940年から一挙に工事量の約半分を請け負わせた。しかし請負準備が整わない建築興業では、一括下請け制を採らざるを得ず、実質的には工事を仲介して手数料を取る組織となってしまった。この結果、建築興業の工事施工の質は粗悪となり、欠損発生を契機として約2年間で業務を停止した。建築興業の失敗は、居住者である政府官吏や特殊会社社員から満洲房産が利益本位で粗悪な住宅を建設し

表10 建築興業の役員の変遷（1939～1941年）

	第1年度 1939年	第2年度 1940年	第3年度 1941年
取締役社長	山田茂二 (満洲房産)	山田茂二 (満洲房産)	山田茂二 (満洲房産)
専務取締役	中村琢治郎 (満中銀)	中村琢治郎 (満中銀)	— —
常務取締役	内藤資忠 (満洲房産) 杉浦三郎 (満洲房産)	内藤資忠 (満洲房産) — —	— — —
取締役	中井雅人 (東拓) — —	中井雅人 (東拓) — —	中井雅人 (東拓) 前田清一郎 (不詳)
監査役	佐藤健次 (満興銀)	佐藤健次 (満興銀)	松田為明 (満洲房産)
株主 (持株数)	満洲房産 20,000	満洲房産 20,000	満洲房産 20,000
発行株式合計	20,000	20,000	20,000

(出所) 大連商工会議所（1940, 885；1941, 791；1943, 657）。

ていると評価される原因となった [藤井 1942, 533]。

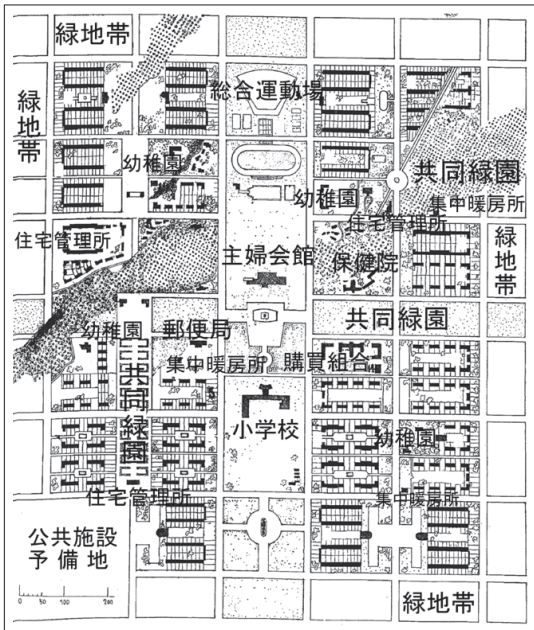
4. 満洲房産の集団住区試案

新京都市計画区域では、1932年から1939年まで集合住宅形式が多く採用された [創亜建築聯盟 1940, 5]。満洲房産の集合住宅形式の建設実例としては、1939年10月に竣工した新京第六政府代用官舎独身宿舎南湖寮200室がある。南湖寮は特殊会社の独身宿舎とは異なり、食堂、喫茶店、卓球室、囲碁室、浴室が付属したほか、付近住民のために郵便局、内科診療所、歯科診療室、理髪室等を併設したが、小学校、公園、日常生活品を販売する商業施設や集会施設などがなく、共同生活体の基礎的単位集団としては

不十分なものであった [島村 1940, 158]。

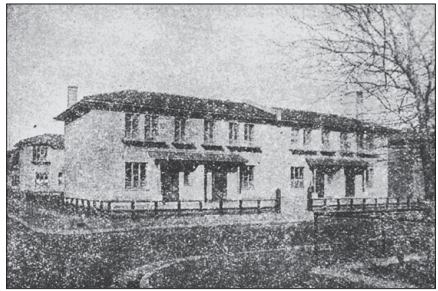
このため1940年の建設計画立案にあたっては、康德七年度房産住宅規格の決定と同時に、満洲房産の新京住宅建設の基調として、集合住宅から集団住区への転換が試みられた。図1は集団住区試案と満洲房産の1940年住宅地の実例である。集団住区試案では、戸数1500戸、構成人口6000人を1単位として、小学校、主婦会館、保健院、購買組合、共同緑園、総合運動場、住宅管理事務所、区公署、交番、郵便局等の共同施設を中央広場に集中的に配置し、幼稚園、小運動場、集合暖房所（ボイラー室）、汚物処理所等をそれぞれ各地区に設計した [創亜建築聯盟 1940, 9-10]。この集団住区試案に沿って、1940年に満洲房産が南新京の鉄道沿線に建設した

図1 集団住区試案と満洲房産の1940年住宅地の事例

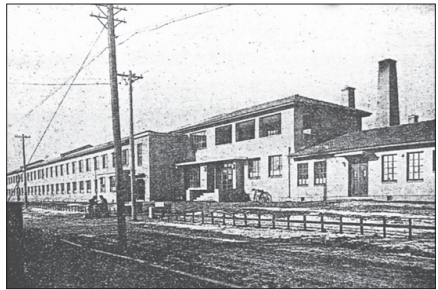


集団住区試案

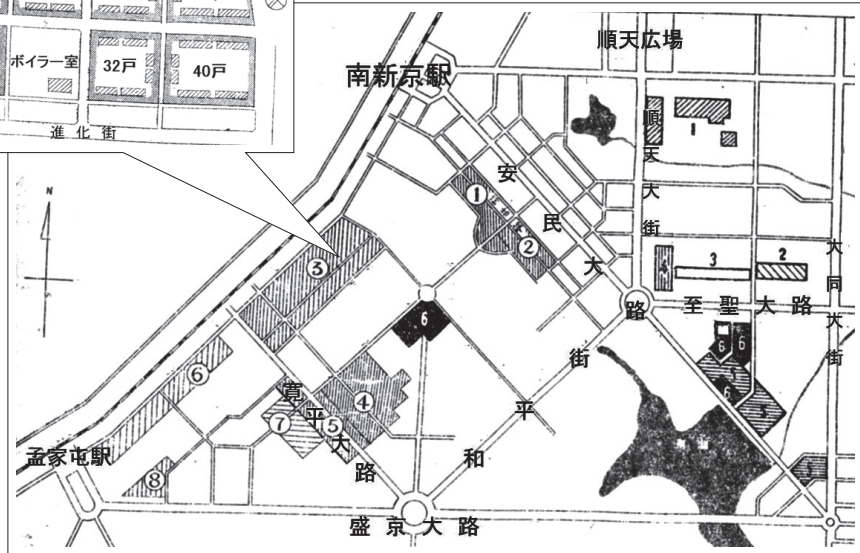
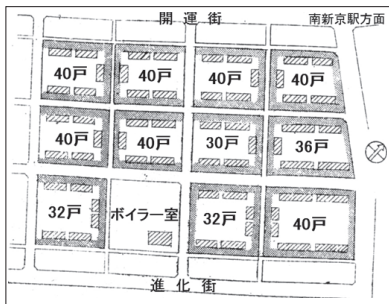
住宅地



一般住宅家族宿舍（新京）



第6政府代用官舎南湖寮（新京）



1940年満洲房産住宅地の事例（新京）

（出所）創亜建築聯盟（1940, 21），莊原（1940, 39, 43），鳥村（1940）。

800戸の一団地の住宅地では、400から500戸を単位に集合暖房所を設置して各戸に配管する集中暖房方式を採用し、中央には共同菜園、児童遊園地等の空地、周囲には10メートルの緑地帯が設けられた〔莊原 1940, 42〕。こうした総合運動場や緑地を備えた集団住区の実現は、1920年代以降内務官僚が理想としてきた田園都市構想の実現であり、また同時に国民体力の向上、防空防火目的に適應した1940年代の戦時住宅地の実現でもあった。

IV 満洲房産の経営問題

1. 満洲房産の資金統制

前掲表7により満洲房産の決算状況を確認する。収入の部では、当期純益金に占める建物収入の割合が、満洲房産初年度の1938年には約50パーセントであったが、1939年以降は約60パーセントから70パーセントに増加した。同様に当期純益金に占める貸付金利息の割合も、1938年には26パーセントであったが、1939年以降は約30パーセントに増加した。また建物価格に占める建物収入の割合は、1938年には6.7パーセントであったが、1939年以降は11パーセントから17.5パーセントに増加し、1937年11月の東拓事業計画試案の収支予測どおりとなった〔拓務省 1937c〕。

続いて住宅建設以外の事業状況を確認する。建設資金は不動産鑑定価格の70パーセントを限度に、8年から10年の期間、年利7.5パーセントで融資したが、建設資材の不足と建設費の高騰により民間住宅の建設が手控えられたため、建設資金の需要を喚起するには至らず、1942年6月末における貸付戸数の実績は1万2128戸で

あった〔満洲房産株式会社 1942a〕。仲介事業は、住宅難による売買価格の増加で、1938年には相当の業績を上げたものの、1939年以降は住宅価格の暴騰を抑制するため売買仲介を中止した。火災保険代理業は、満洲各地の政府代用官舎の新築に伴い1941年まで取扱件数は増加を続けた〔満洲房産株式会社 1938b; 1939; 1940; 1941; 1942a〕。

次に支出の部では、満洲房産の事業資金の大部分が満興銀からの30年長期借入金（年利5.5パーセント）であり〔牧野 1940b, 59〕、負債総額に占める借入金の割合は、1938年には26パーセントであったものが、1939年以降は約60パーセントから80パーセントにまで増加した。また支払利息の当期総損金に占める割合も、1938年には15パーセントであったものが、1939年には約30パーセント、1940年以降は約45パーセントに増加した。収支比率（当期純益金を当期総損金から当期純益金を控除した数値で除したもの）をみると、1938年には155.7パーセントであったが、支払利息の増加により1942年には106.4パーセントにまで低下した。

当期純益金を自己資本で除した自己資本利益率が4.1パーセントから5.5パーセントの間で推移したのに対して、株主配当金を期末払込資本金で除した配当率は、3.8パーセントから5パーセントの間で推移しており、自己資本利益率と配当率の差は常に1パーセント未満であった。5パーセントの配当率は、他の特殊会社と比較しても標準的な水準であったが〔満洲興業銀行 考査課 1943〕、支払利息の増加により当期純益金自体が減少したため、当期純益金の約90パーセントを満興銀等に対する配当金に充てなければ5パーセントの配当率に満たなかった。このため社内留保による自己資本の増強が進まず、

社外負債である借入金に依存することで、さらに当期純利益を減少させた。満洲房産の自己資本利益率を増加させるためには、低利資金を導入して当期純利益を増加させなければならなかったが、満洲房産と満興銀の密接な関係から金利引き下げ交渉は借入利率を年5パーセントに引き下げるにとどまった〔牧野 1940b, 59〕^(註13)。高金利負担の維持は満洲房産が満興銀への利払いのため、住宅工事の遅延や住宅の質の低下を招いているという評価の一因となった〔笠原 1943b, 33-34; 牧野 1940b, 59〕。

1940年5月、「五カ年計画第3年度実績報告会」において、第4年度以降の各事業間および一事業内における徹底的重点主義が決定された。当初満洲産業開発五カ年計画が目標としていた総合的重工業開発方針は、資材、資金、労力を重点産業である石炭、鉄鋼、食料・農産物、液体燃料、非鉄金属に集中させる方針へと転換し〔山本 2003, 41-42〕、満洲国政府は、同年6月の「康徳七年度資金計画調整要綱」により財政支出の削減と銀行の資金貸出の厳選を決定した。これを受け満興銀では、重点産業に資金貸出を集中することとなり、1940年下期以降、満洲房産に対する貸し出しを抑制した〔満洲興業銀行考査課 1943, 1〕。満洲房産では、同年7月に未払込資本金1500万円の払い込みにより事業資金を調達したが、すぐに資金不足に陥った。そこで増資の可能性を模索したが、重点主義的な資金調整に転換した満洲国政府は増資を認可せず、住宅債券の発行についても、満中銀引き受けによるインフレを懸念して発行を認可しなかった〔藤井 1942, 539〕。このように満洲では、植民地であっても満中銀が通貨健全性を維持する努力をしていた様子がみとれる。

2. 物動計画の構造的問題

表11は満洲房産の1938年から1941年における政府代用官舎と一般住宅の建設実績を示したものである。満洲房産は1939年に政府代用官舎家族宿舎2713戸、同独身宿舎8棟724室、一般住宅家族宿舎6084戸、同独身宿舎1棟33室の建設に着手した。しかし8000戸応急住宅計画追加の影響を受け、政府代用官舎家族宿舎2571戸、同独身宿舎5棟475室、一般住宅家族宿舎2582戸、同独身宿舎1棟33室は完成させたものの、政府代用官舎家族宿舎142戸、同独身宿舎3棟249室、一般住宅家族宿舎3502戸は未完成のまま翌年度に持ち越した〔満洲房産株式会社 1939〕。

1940年に入ると、満洲国政府、特殊会社への新規赴任者の増加により、満洲の住宅難はさらに進行した。満洲房産は前年度の持ち越し工事を進めるとともに、1940年計画として政府代用官舎家族宿舎2948戸、同独身宿舎11棟1230室、一般住宅家族宿舎3060戸、同独身宿舎8棟1022室の建設に着手した。建設初期は手持ち資材で工事を進めたが、1940年8月日本の「対関満支貿易調整令」に対応して、満洲国政府でも全面的な貿易管理を実施したため、1940年分の割り当て資材の配給時期は繰り延べられた。このため1940年は、前年度繰越工事の政府代用官舎家族宿舎455戸、同独身宿舎3棟250室、一般住宅家族宿舎2922戸、1940年新規工事の政府代用官舎家族宿舎1743戸、同独身宿舎3棟374室、一般住宅家族宿舎1864戸、同独身宿舎2棟206室を完成させて、政府代用官舎、特殊会社社宅として配分したが^(註14)、政府代用官舎家族宿舎1205戸、同独身宿舎8棟856室、一般住宅家族宿舎1196戸、同独身宿舎6棟816室の完成は翌年度に持ち越した〔満洲房産株式会社 1940〕。建

表11 満洲房産の政府代用官舎および一般

	政府代用官舎・家族宿舍（戸）													
	1938年		1939年			1940年				1941年				
	完成 日本人	完成非 日本人	計画	完成	繰越	計画	持越	完成	繰越	計画	持越	持越 変更	完成	計画 中止
新 京	743	148	1,351	1,301	50	758	50	608	200	600	200	200	200	217
奉 天			450	450		354		200	154	336	154	154	154	306
牡丹江	247		156	156		150		114	36	180	36	36	36	180
錦 州	100		100	100		68		52	16		16	16	16	
佳木斯	180	24	152	152		151		151		80	74	74	80	
鞍 山			52	52										
東 安			94	55	39	247	38	249	36	100	36	36	36	100
北 安			100	47	53	252	55	263	44	100	44	44	44	100
齊々哈爾			78	78		98		48	50		50	116	116	
大東港							312	312						
安 東						140			140		140			
哈爾濱						100		60	40	110	40	49	49	100
黑 河			104	104		48		36	12	100	12	12	12	100
延 吉	68					100			100		100	97	97	
海拉爾	59	18				148			148		148	148	30	
通 化	18	16				50		18	32	76	32	32	32	76
撫 順			76	76										
四 平						116			116		116	132	132	
遼 陽												100	100	
札蘭屯	45					49		49		50				50
鐵道警護隊										92			92	
王爺廟	18					49		8	41	24	41	41	41	24
吉 林						70		30	40	110	40	40	40	110
孫 吳	44	21												
蘇家屯										50				50
承 德										100				100
營 口										100				100
本溪湖										50				50
阜 新										50				50
公主嶺										50				50
合 計	1,522	227	2,713	2,571	142	2,948	455	2,198	1,205	2,358	1,205	1,327	1,301	1,843

	一般住宅・家族宿舍（戸）													
	1938年		1939年			1940年				1941年				
	完成 日本人	計画	完成	繰越	計画	持越	完成	繰越	計画	持越	持越 変更	完成	計画 中止	
新 京		448	354	94	2,136	94	1,535	695	103	695	655	655	103	
奉 天		3,648	2,228	1,420	491	1,240	1,480	251		251	251	251		
牡丹江	70	212		212		212	212							
錦 州		400		400		400	400							
佳木斯	56				74			74		74				
鞍 山		532		532	100	532	632							
齊々哈爾					66			66		66				
安 東		500		500		200	200							
哈爾濱		144		144	10	144	144	10		10	1	1		
海拉爾	80													
通 化		200		200		100	100							
撫 順					83		83							
遼 陽					100			100		100				
合 計	206	6,084	2,582	3,502	3,060	2,922	4,786	1,196	103	1,196	907	907	103	

(出所) 満洲房産株式会社 (1938b; 1939; 1940; 1941; 1942a; 1942b).

住宅建設実績（1938～1941年）

政府代用官舎・独身宿舎（室）													
1938年	1939年			1940年				1941年					
完成 日本人	計画	完成	繰越	計画	持越	完成	繰越	計画	持越	持越 変更	完成	計画 中止	繰越
	200	200		580		274	306	200	556	468	468	200	
				150			150		150	150	150		
51	132	33	99		99	99							
				100			100		100	100	100		
	100		100		101	101							
	93	93		50		50							
	99	99		50		50				50	50		
				100			100		100	100	100		
	50	50		50			50		50	50	50		
	50		50	50	50	50			50	50			50
				100			100		100	77			77
								50				50	
16													
67	724	475	249	1,230	250	624	856	250	1,106	1,045	918	250	127

一般住宅・独身宿舎（室）							
1939年		1940年			1941年		
計画	完成	計画	完成	繰越	持越	持越 変更	完成
33	33	404	206	198	198	78	78
		618		618	618	618	618
33	33	1,022	206	816	816	696	696

築様式については、1939年に採用した平屋建て各戸暖房方式では、冬期の暖房用石炭が節約できないだけでなく、本来2階建て住宅を建設すべき敷地に平屋を建設するため、空地割合が半減して防空目的に適合しなくなった。このため1940年は康德七年度房産住宅規格により資材を節約したうえで再び集中暖房方式を採用した〔荳原 1940, 42〕。

住宅建設の遅延をもたらした1940年以降の資材配給の遅れには、日満両国の物動計画における構造的な問題が背景にあった。満洲国では予算年度が暦年度であるため、前年末に予算が決定していても、日本から補給しなければならないセメントなどの1～3月分の割り当ては日本の物動計画が発表される3月から4月に決定されるため、実際の配給開始は7月から8月となった。たとえば木材の配給の場合、1年を1～3月、4～6月、7～9月、10～12月の4期に分けて物動計画を立てるが、配給開始時期の7月から8月に1～3月分と4～6月分が一括して配給された。これに対して建設工事は旅順、大連、奉天で4月中旬、新京4月末、哈爾濱、牡丹江、佳木斯、齊々哈爾5月末、海拉爾で6月上旬の解氷期から着工可能であったため、配給開始時期の7月から8月までに1カ月から3カ月の待機時間が発生した。一方で建設工事に使用する暖房用石炭が配給されないため、北満では結氷前の10月いっばいで工事を打ち切る必要があった。このため年度内の建設資材として間に合うのは7～9月分の配給までとなり、結氷期までに完成させるためには解氷期に資材を確保しなければならなかった〔笠原 1943b, 27-28〕。日満両政府の会計年度の変更は困難であるため、満洲房産の現場監督者は、建設資材に

限り解氷期までに配給を開始する特殊な建設年度の採用を提案して物動計画の問題点の是正を要求したが認められず、1940年は計画建設戸数の大半を次年度に繰り越すことを余儀なくされた。このように会計年度の不整合は満洲房産に原因があるわけではなかったが、満洲国政府は建設工事遅延の事業責任を満洲房産に負わせた〔大村 1942, 760〕。

3. 建築局の住宅行政一元化

すでに確認したとおり、住宅工事の遅延や住宅の質の低下は満洲房産に原因があるわけではなかったが、満興銀が資本参加し、採算を重視した経営を行っているため、国策的事業の遂行ができないと考えられた〔牧野 1940b, 59〕。また1940年9月の「特殊会社機能刷新強化方策要綱」（以下「機能刷新要綱」）で、特殊会社の(1)能率増進、(2)事業収支の改善、(3)会社別および会社内での事業の重点化が決定され、特殊会社再検討の時期に入ったことも影響して、満洲国政府内では、満洲房産を解消して住宅建設局またはナチス・ドイツの事例を模倣した政府外局の国立住宅局を設け、国家的責任において採算度外視の住宅建設を強行することが主張されはじめた〔牧野 1940b, 59〕。同月新京で開催された満洲帝国協和会康德七年度全国聯合協議会では、首都聯合協議会から「住宅難打開に関する件」が提起され、総務庁外局に住宅建設資材の一元的配給、住宅規格の統一を担当する住宅局を設置して直接住宅の建設に当たることが要請された〔満洲帝国協和会 1940, 20-22; 秀島 1941, 66; 荳原 1943, 609〕。このように1940年下半年以降、満洲国政府は住宅難の進行に対する抜本的な対策を迫られた。

1940年10月、満洲国政府は「住宅臨時対策要綱」を決定し、1941年1月から住宅政策の一元的な統制指導組織として建築局総務処が(1)住宅の需給配分の調整、(2)住宅建設量の総合計画の立案、(3)住宅規格の統一、(4)満洲房産の業務指導・監督、(5)住宅建設資材・資金・労力の調整、(6)家賃の統制、(7)住宅建設資材用途の監査、(8)住宅組合、住宅建設の助成を所管することとした^(注15)。このほか総務庁が政府官吏の住宅問題、交通部が都邑計画、経済部が資金・資材の総括的割当と家賃統制、民生部が生活指導の分野で建築局総務処に協力し、市、県、旗の住宅行政担当機関は独立させた〔笠原 1941, 707〕。同月満洲国政府は、同年11月に日本で施行される宅地建物等価格統制令に対応して、特殊会社の民間住宅買収を禁止したほか、一般会社についても資金統制法により住宅の売買を制限し、宅地建物価格の暴騰を抑制しようとした〔満洲国史編纂刊行会 1973, 1052〕。また住宅規格の統一は、(1)規格住宅設計図集（施工図）により設計業務を合理化し、少数の技術者を有効に活用すること、(2)建築材料（煉瓦、木材）、建具（畳）の規格統一により不熟練工による短期の組み立てを可能とすること、(3)請負施工の標準化により建設費の上昇を抑え、住宅建設事業の工業化・大量生産化を実現することを意図したもので、「国民住宅」政策の嚆矢であった。1941年1月、満洲国政府、満洲房産、満鉄、各特殊会社の建築関係首脳者20余人による官民一体の住宅規格委員会が結成され、建築学会新京支部と満洲建築協会住宅問題委員会が特殊会社社宅、満鉄社宅、満洲房産住宅の総合的調査を基礎に作成した国民健全住宅答申案を参考として、同年4月28種類の満洲国規格住宅設計図集をまとめた

〔秀島 1941, 66; 笠原 1943a, 606〕。

4. 住宅営団の設立と満洲房産

続いて戦時住宅対策に関する研究会として設立された建築学会の「住宅問題委員会」と同潤会の「住宅制度調査委員会」における検討過程から、満洲房産の事業展開が日本での住宅営団設立構想にどのような影響を与えたのかを明らかにする。

厚生省は1939年8月に発表した労務者住宅供給3カ年計画（1939～1941年度）により、企業、地方公共団体に対し労務者住宅の建設を勧奨し、必要資材を優先的に確保する応急的措置を採ったが、これと前後して、1939年5月に建築学会役員会で住宅問題委員会の設置が決定され、同年6月の第1回委員会開催以降、数回の審議を重ね、1940年7月5日の委員会で、(1)住宅供給を目的とする政府代行機関（特殊法人）の設立、(2)一定数以上の労務者を雇用する事業主に住宅供給を要求する「住宅緊急対策二関スル建議（案）」を決定した。また住宅供給を目的とする特殊法人の参考例として、(1)資本の総額を政府が拠出する公法人で政府の代行機関とすること、(2)事業内容を、①住宅の建設、購入、貸し付け、譲渡、②住宅用地の取得、造成、借り受け、貸し付け、譲渡、③土地建物に関する事業の経営、請負、委託の引き受け、④建築資材の配給、斡旋、購入、譲渡とすること、(3)政府出資金の5倍まで起債を可能とすること、(4)一団地の住宅経営をなす場合に限り、土地収用法により必要な土地の収用、使用を可能とすること、(5)住宅建築資材の優先的供給を受けることを主な特徴とする国策住宅供給機関を提案した。こうして同年7月8日には建築学会会長・内田祥三名で

「住宅緊急対策ニ関スル建議」が厚生大臣に提出された〔住宅問題委員会 1940〕。

一方住宅制度調査委員会は、同潤会が欧米各国の住宅立法ならびに運用の状況を調査し、日本の庶民住宅の供給改善に関する方策を審議するために設置した。1939年7月の第1回委員会では、熊谷兼雄（厚生省労働局指導課）、早川文夫（内務省都市計画課都市計画東京地方委員会）、辛島禮吉（東京市政調査会）、長素連（内務省都市計画課都市計画東京地方委員会）等を研究員に委嘱し、1939年度から1940年度にわたりイギリス、ドイツ、フランス、アメリカの家賃制限・借家人保護法令、住居法の翻訳を行った。これと並行して日本の住居法私案要綱を作成するため、4部会を設けて審議することとし、住宅供給法は第四部会の研究員（早川、熊谷、辛島）が担当することとなった〔住宅制度調査委員会 1940〕。

この間1939年11月の『都市公論』第22巻11号「特輯住宅問題」には、住宅制度調査委員会の委員、研究員の多くが論説を寄稿している^(注16)。この特集は当時の住宅制度調査委員会の方向性を示したものであると考えられる。この論説の中で注目すべきものは長素連の「住宅会社」である。長の議論は「住宅供給を組織的に行うべきであるという意見が（住宅制度調査委員会）有力となり、ある人は住宅難の解決策として住宅（供給機関）の国営、公営を空想した」（カッコ内筆者）〔長 1939, 195〕というものである。長は公私協同の事業主による住宅供給の事例として、川崎市の川崎住宅株式会社^(注17)を紹介しつつ、「しかしながら吾々は全部の事業会社にかかる良心と資金の余力を期待し得ない。住宅を政府自ら用意することが絶対条件となる」〔長

1939, 205〕として、国策住宅供給機関満洲房産の事例を詳細に示し、満洲房産を1920年代の住宅会社法案の延長線に位置づけつつも、「『社会事業法としての住宅会社法』と『国家建設の一翼としての満洲房産会社法』は異なって」おり、「吾々は昔のものと違った新しい意味の住宅会社法を制定し住宅供給の円滑を図らなければならない」〔長 1939, 217〕と述べ、満洲房産を参考とした戦時住宅政策への転換を主張している。

第四部会の研究成果は1940年8月に「『住居法』特別研究員第四部会報告（未定稿）住宅供給」（以下「第四部会報告」）として発表され、この報告の中で「住宅供給量の増大を図るべき方策」として、(1)個人的貸家主の住宅供給の円滑化——家主組合等の機構を通じた貸家経営の助成ならびに監督、(2)公共団体の住宅供給の改善①公共団体の住宅営団の設立、②公私協同企業の経営（例：川崎住宅株式会社）、(3)住宅供給を目的とする公益法人の拡充、(4)住宅組合法の活用、(5)住宅供給を目的とする政府の代行機関としての特殊法人の設立、(6)事業主に対し雇用する労働者の住宅供給を義務付けることを掲げ、差し当たり採用すべきで最も効果の大きい方策は第5号および第6号の方策であるとした。そのうえで工場労働者の家賃支払能力の点から、住宅供給事業が営利企業として成立しないことは明らかであるため、政府の代行機関である特殊法人の設立を主張した〔住宅制度調査委員会 1940, 24〕。また特殊法人は、(1)資本の総額を政府が拠出する公法人とし、(2)事業内容を①住宅の建設、売買、貸借、経営、管理、②住宅用地の造成、売買、貸借、経営、管理、③一団地の住宅経営における公共施設の経営、管理、④①から③の事業に要する資金の貸し付け、⑤①か

ら③の事業を受託すること、(3)資材の取得については、政府の建築資材総合配給組織から便宜を受けること、(4)労働力の斡旋と低利資金の融通を受け得ること、(5)一団地の住宅経営の場合に土地取用権を発動できることとした〔住宅制度調査委員会 1940, 26〕。このように住宅制度調査委員会の第四部会報告には、長の主張が反映され、同時期に満洲房産の問題点として主張されていた株式募集による資金調達方法の弱点を踏まえた新たな特殊法人が提案された。以上のような建築学会と同潤会における戦時住宅対策の議論の背景には、内務省・厚生省の技師が1920年代の住宅会社法案の延長線に満洲房産を位置づけ、さらに満洲房産の問題点を克服する認識の下で住宅営団を構想したことが垣間見える。

1940年6月、厚生省は住宅供給に関する重要対策について調査審議する諮問機関として「住宅対策委員会」を設置した。住宅対策委員会の第1回総会は1940年7月に開催され、厚生大臣吉田茂を会長に企画院、内務省、大蔵省、農林省、商工省、厚生省の局長級が委員を構成した〔住宅対策委員会 1940a, 46-49〕^(注18)。

住宅対策委員会では、東京帝国大学教授内田祥三が「近來のような状態になりましては最早普通の株式会社などの経営では到底間に合い兼ねると思うのでありまして、どうしても政府自身乗出してやらなければならない」〔住宅対策委員会 1940a, 34〕と述べ、住宅問題委員会（建築学会）の「住宅緊急対策ニ関スル建議」を踏まえた特殊法人方式の採用を強く主張した。答申案の作成は特別委員会に付託されることとなり、同月の第1回特別委員会では「住宅供給ニ関スル特別機構ノ設置」が議題とされた。特別委員会では、特別機構の設置が必要であること

に委員全員の意見が一致したので、次に株式会社方式の採用の可否について議題とした。ここでは「会社ではいけないと思っている、現在の状況では対象の関係上かけた資金に対し相当の利益を挙げるができない」（佐野利器）〔内田 1940, 257〕と主張するなど、株式会社方式の採用には否定的な意見が相次いだ。さらに資金調達については、「株式募集は政府が半分持っても困難」（東京・日本商工会議所会頭八田嘉明）〔内田 1940, 258〕との見解が示され、特別委員会委員長の添田敬一郎も「会社でなければ政府が全資金を持つことになる」〔内田 1940, 257〕と述べている。

同年9月住宅対策委員会第2回総会で、「貸家組合設置要綱」、「住宅供給特別措置要綱」、「住宅営団設立要綱」、「住宅調査制度要綱」、「住宅対策実施上必要となる諸方策」の答申案が報告・承認され、厚生大臣に答申された。表12は国策住宅供給機関の業務内容を比較したものである。過去の国策住宅供給機関の議論を集大成した住宅営団設立要綱では、(1)資本金1億円を政府が全額出資すること、(2)業務内容を①住宅の建築、貸し付け、譲受、譲渡、②住宅の設計、建築、資材取得、管理の受託、③住宅敷地の造成、貸し付け、譲受、譲渡、④住宅敷地の造成、管理の受託、⑤一団地の住宅経営の場合における厚生施設（水道、ガス、電気、市場、食堂、浴場、保育所、授産場等）の建設・経営、⑥住宅の建築、譲受、住宅敷地の造成、譲受のための資金貸付、⑦住宅、敷地の売買・賃貸借の仲介とすること、(3)住宅営団は必要とする土地について、土地取用法に基づき使用、取用することを可能とすること、(4)払込資本金の10倍まで住宅債権の発行を可能とすること、(5)政府

表12 国策住宅供給機関の業務内容比較

業務内容	住宅会社法案 要綱原案 (1920年)	住宅会社法案 要綱答申案 (1921年11月)	(財)同潤会 寄付行為 (1930年6月)	満洲房産 株式会社 (1938年3月)	川崎住宅 株式会社 (1939年5月)	住宅営団 (1941年3月)
宅地造成	○	○	○	○	○	○
住宅建築	○	○	○	○	○	○
住宅分譲	○	○	○	○	○	○
住宅賃貸	○	○	○	○	○	○
一団地住宅経営	○	○	○	○	○	○
共同住宅賃貸			○	○	○	
資金貸付事業				○	○	○
受託事業		○		○	○	○
仲介事業				○		○
火災保険事業				○		
資金調達方法	資本金・社債	資本金・社債	寄付金・借入	資本金・社債	資本金・借入	資本金・債券
土地収用法適用	○	○	△	△	△	○

(出所) 長 (1939, 214-216), 小玉 (1996, 38-40), 満洲房産株式会社 (1938a), 平山 (2009; 2010, 1).

は住宅営団の住宅債券の元本償還と利子支払いを保証することとされた。このうち第2回総会では、(1)の資本金に対する配当について質問があり、添田敬一郎は「1億円の資本金は政府から提出するのだから利子は払わなくても宜しい」[住宅対策委員会 1940b, 27]と述べている。このような経緯から住宅営団は、満洲房産の問題点であった株主に対する高金利負担を克服した利益配分を目的としない全額国家出資の機関とされたとみられる[厚生行政調査会 1941, 143]。また住宅対策実施上必要となる諸方策では、(1)住宅建築用資材の所要数量の確保ならびに配給機構の整備刷新を図ること、(2)住宅の様式、質の改善を図ることが示された[住宅対策委員会 1940b, 10]。こうして1940年11月には、(1)貸家組合の設立、(2)住宅営団の設立、(3)事業主に対する労務者住宅の建設命令、(4)住宅敷地・資材の取得、資金融通、交通整備の特別援助、(5)建築資材の価格、家賃の統制、(6)住宅規格、質の

改善を主要項目とする住宅対策委員会答申案が「住宅対策要項」として閣議決定され、1941年3月の「住宅営団法」公布を経て、同年5月住宅営団が設立された^(注19)。

V 特殊会社満洲房産の解体

1. 住宅建設の重点主義化

1940年11月満洲国政府は、1941年以降の3年間で、日本人向け・非日本人向け家族住宅を毎年6万5000戸、合計20万戸を建設する計画を発表し、同年10月の住宅臨時対策要綱を具体化した「住宅建設対策要綱」を決定した。その内容は、(1)機能刷新要綱の事業別重点化により、1941年から満洲房産の特殊会社社宅の建設を中止させ、日本人向け政府代用官舎の建設を主力事業とすること^(注20)。(2)資材は、建築局が政府代用官舎、特殊会社・満鉄社宅、市県旗営住宅の順位で優先配給し、その他は繰り越し工事用

資材、手持ち資材を有するもの、または道路・ガス・水道・電気等の公共施設が完備した用地に条件付きで配給する。(3)住宅建設敷地は、交通、上下水道設備の整備された既成開発市街地の空地を選定する。(4)市県旗営住宅の建設起債の抑制を緩和するほか、民間資金活用のため、日本の貸家組合に対応した住宅組合の結成を奨励するというものであった〔満洲国史編纂刊行会 1973, 1051〕。

満洲に本社を有する主要会社の1939年から1941年における建設途中の建物・工場、製作中の機械など完成前の有形固定資産への支出を仮計上した建設仮勘定の合計額は、満洲産業開発五カ年計画の重点主義転換による開発・増産事業の終了で、1940年には対前年比で倍増したものが、1941年には対前年比22パーセントの増加にとどまった〔満洲興業銀行考査課 1943, 5〕。この重点主義転換と同時に特殊会社社宅の建設は満洲房産の建設対象外とされ、満洲房産は「産業開発事業の後楯的存在」としての任務を終えた〔藤井 1942, 534〕。

満洲国の特殊会社は開発・増産事業に専念するため、資金を固定する住宅建設を避け、社宅と同程度の住宅を満洲房産から長期に借り上げる代用社宅で対応していた。しかし住宅建設対策要綱以降、重点主義の対象とされた特殊会社では、すでに満洲房産から借り上げていた住宅の年賦譲渡を受けたほか、新たに自社で住宅建設を行わなければならない、使用資材は住宅規格により統制を受けた。このため従来のような各特殊会社が自由に社宅の形式や質を選択することはできなくなった。

2. 政府代用官舎の建築局移管

満洲房産は建築局から指令された1941年新規計画である政府代用官舎家族宿舍2358戸、同独身宿舍250室、一般住宅家族宿舍103戸の建設準備に着手したが、1941年から満洲房産の事業は政府代用官舎の建設に限定されたため、実質的には政府直轄事業と同じになった。満洲国政府は、政府代用官舎建設後5年間、満洲房産に建設費の3パーセントを補助金として支給していたため、政府代用官舎の増加に伴い補助金額は膨大になっていた。このため満洲国政府は、重点主義的資金調整による補助金の削減方針を理由に、代用官舎制度を政府が直接建設する官舎制度に改めることとした〔藤井 1942, 535〕。また物動計画上、資材の割当数量が同じでも、資材獲得のための統制会社、配給会社との交渉や地方官憲に用地、道路、上下水道、電気、ガスなどの公共施設を要求する場合に、満洲房産が交渉するよりも満洲国政府が直接交渉した方が迅速かつ確実であることも代用官舎制度廃止の理由のひとつであった〔笠原 1943b, 33-34〕。

こうして1941年7月、1941年新規計画の政府代用官舎家族宿舍1843戸、独身宿舍と一般住宅家族宿舍の全計画が中止され、工事を継続した政府代用官舎家族宿舍515戸のうち、完成したのは鉄道警護隊宿舍92戸のみで、新京383戸、奉天30戸、哈爾濱10戸は未完成に終わった。また前年度持ち越し工事は、政府代用官舎家族宿舍1205戸に一般住宅家族宿舍より249戸を振り替え、追加計画として16戸を増加したが、143戸を工事中止としたため1327戸に変更となった。政府代用官舎独身宿舍1106戸は、追加計画として50室を増加したが、111室を工事中止としたため1045室に変更となった。前年度持ち越し工

事は10月までに政府代用官舎家族宿舎1209戸、同独身宿舎918室を完成し、政府代用官舎家族宿舎118戸、同独身宿舎127室は未完成に終わった。一般住宅は家族宿舎1196戸のうち249戸を政府代用官舎家族宿舎に振り替え、さらに40戸を工事中止としたが、変更後の907戸は全部を完成した。一般住宅独身宿舎も816室のうち120室を工事中止としたが、変更後の696室は全部完成した〔満洲房産株式会社 1941〕。このように1941年工事は前年度持ち越し部分を中心であったため、セメント、煉瓦、木材等の資材配給に支障は生じなかった〔満洲経済社 1941a, 84〕。

1941年12月、満洲国政府は満洲房産改組具体案を決定し、1942年から官舎特別会計を設け、2億円を限度に住宅公債を発行して、官舎の建設と維持管理を行うこととなった。満洲房産の政府代用官舎はすべて満洲国政府が買収し、2億円の住宅公債は主としてこの買収費に充てられた。また地方官舎は官舎特別会計に含めず、市、県、旗が起債を行った〔鯉沼 1942, 434; 笠原 1943a, 607〕。

表13は満洲国政府が買収した政府代用官舎と満洲房産に留保された一般住宅を整理したものである。1942年3月、満洲房産は臨時株主総会を開催し、満洲国政府に新京ほか17都市の政府代用官舎家族宿舎1万1138戸、同独身宿舎2434室（建築用資材、什器備品含む）を額面約1億1200万円の住宅公債を受け取り譲渡した。このほか新京・奉天の一般住宅165戸、78室を満洲生活必需品会社ほか3社に譲渡した〔満洲房産株式会社 1942a〕。

満洲房産は政府代用官舎売却代金で東拓資本1000万円を買い入れ減資するとともに、満興銀借入金の一部を返済した。この結果、満洲房産

の資本金は2000万円（満洲国政府、満興銀各1000万円）となり、建設課長の莊原信一が建築局技正となったほか、建築、資材、管理部門の社員の大部分が官吏に転籍し、3月末日までに建築局への業務引き継ぎを完了した〔満洲房産株式会社 1942a〕。

1942年4月満洲国政府は、臨時株主総会の定款変更決議を認可し、満洲房産株式会社法を改正した。謝介石が理事長を辞任し、新たに山田茂二が理事長に就任するとともに、満洲国政府から満洲房産株式会社職制改正の認可を受け、官舎以外の一般住宅管理、一般不動産金融、新京煉瓦工場の経営に専念した〔満洲房産株式会社 1942a〕^(註21)。同月満洲国政府は建築局に住政処を設置し、住宅臨時対策要綱および住宅建設対策要綱に基づく一般住宅行政と満洲房産から引き継いだ官舎建設業を所管した。官舎管理は建築局総務処が取り扱うこととなったが、官舎特別会計の収入は官舎家賃に限られたため、将来発生する赤字については一般会計から補填することとした〔笠原 1943a, 607〕。

3. 満洲房産の普通法人改組

最後に建築局に政府代用官舎を移管した後の満洲房産について若干の考察を加える。1942年12月、「満洲国基本国策大綱」で特殊会社は国家に対する参画が高度に要請される事業にのみ限定することが決定された。1943年11月、満洲国政府は満洲房産株式会社法を廃止し、同年12月から施行した。ここに満洲房産株式会社法による特殊会社満洲房産は解散し、新たに普通法人満洲房産株式会社として再出発した。普通法人への改組により満洲国政府は1000万円の持株を満興銀に譲渡し、新満洲房産は資本金2000万

表13 満洲国政府買取代用官舎と満洲房産留保一般住宅（1942年）

	政府代用官舎 (1942年4月売却)		一般住宅 (1942年12月)	
	家族宿舎 (戸)	独身宿舎 (室)	家族宿舎 (戸)	独身宿舎 (室)
新 京	4,668	1,148	1,511	
奉 天	868	150	3,792	618
牡丹江	683	182	152	
佳木斯	581	101	56	
東 安	340	143		
北 安	367	99		
錦 州	456	100	212	
安 東	404	100	100	
哈爾濱	343	43	844	
齊々哈爾	242	100		
黒 河	163	50		
延 吉	165	66		
鞍 山	152		632	
撫 順	131		28	
鉄道警護隊	92			
通 化	188		66	
札蘭屯	94			
遼 陽	200			
王爺廟	67	16		
吉 林	70			
海拉爾	76	9	80	
孫 呉	65			
密 山	16			
磐 石	27			
寧 安	8			
完成小計	10,466	2,307	7,488	618
四平街官舎	137	77		
海拉爾官舎	152	50		
新京至盛大路官舎	383			
未完成小計	672	127		
合 計	11,138	2,434		

(出所) 満洲房産株式会社 (1942a).

円全額を満興銀が出資する子会社となった [満洲評論社 1943, 29]。

おわりに

満洲房産は満洲産業開発五カ年計画の改定に

より設立され、五カ年計画の重点主義への転換と同時に主要な住宅建設機能を停止した短期間の国策住宅供給機関であったが、本稿が明らかにしたことは、内務省の住宅会社法原案を参考とした満洲房産の経験が日本に還流し住宅営団の設立に多くの教訓を提供したことであった。

西澤泰彦は、「1937年における満洲国政府のそれ以後の住宅供給に対する見通しの甘さ」を満洲房産の失敗の理由と評価しているが〔西澤1995, 440〕、本稿では、満洲房産が日満両国の会計年度の違いから発生する物動計画の遅延を克服することができず、住宅の建設遅延や質の低下の責任だけを問われることとなったこと、また資金調達においては、満興銀に対する支払利息と配当金支払いに悩まされたことが、満洲の住宅問題に決定的な役割を果たせないまま満洲房産が国策住宅供給機関としての役割を終えた理由であったことを明らかにした。そのうえで、こうした満洲房産の問題点が、住宅営団設立時における議論の前提として活用されたことを提示した。なお満洲国では、住宅建設対策要綱に基づき1941年以降3年間で20万戸の住宅を建設する計画であったが、住宅建設資材の供給が一層厳しくなったため、1945年4月までに新京、奉天、鞍山、撫順、安東等の住宅難は解決されなかった〔満洲評論社1945, 30〕。

最後に本稿では詳しく検討できなかったが、1938年の設立以降1941年までの4年間で満洲房産が直接建設した住宅は約2万800戸、建設資金貸付により間接的に建設された住宅は約1万1600戸であり、住宅建設会社としての機能だけでなく、建設資金融資機関としても活躍したことは明らかである。したがって「国策住宅金融機関」満洲房産の建設資金貸付事業を解明す

ることが今後の課題といえる。

〔注1〕大興会社の活動については、柴田(1998, 1-8)参照。

〔注2〕政府代用官舎は、財政的理由から満洲国政府が民間企業・個人に資材・資金を提供して住宅を建設させ、官舎として借り上げたものである。

〔注3〕大徳不動産に実際の損失は発生しなかった〔藤井1942, 527〕。

〔注4〕1936年末頃までの満鉄附属地では、解氷期から夏にかけて移入者が空き家・空き間に入居し、秋から冬に竣工した新築住宅に転居して再び空き家・空き間が発生することを繰り返していた。特に大徳不動産の政府代用官舎建設により空き家・空き間が発生するため、民間の貸家・貸間経営者が大徳不動産に対して政府代用官舎の建設自粛を求めた。しかし1938年に入ると新築住宅完成以前の移入人口を空き家・空き間に収容しきれず住宅難が発生する状況になった〔藤井1942, 528〕。

〔注5〕東拓案では、理事長を非日本人、副理事長を日本人、理事は大徳不動産専務董事、満洲興銀、東拓、監事は満洲興銀、東拓から推薦する人事案を示した。また東拓から参事級(課長)を派遣し、満洲不動産を技術面で支援することとした〔拓務省1937c〕。

〔注6〕建設配当とは、設立から収益を上げるまでに長期間を要する事業において、収益獲得前に株主に支払う配当のことである。

〔注7〕満鉄系では、1937年12月の満鉄附属地行政権移譲に伴い、同年10月新たに満鉄が資本金全額を出資して満洲不動産株式会社(資本金2000万円、75パーセント払い込み)を設立し、旧附属地の土地建物を経営した〔吉川2007, 966〕。

〔注8〕1940年5月時点の参事級は、秘書課長・松田為明(前満洲房産会計課長)、庶務課長・田中白茸(前満洲房産貸付課長)、経理課長兼企画課長・松井鏗爾(前満洲房産総務課長)、金融課長・竹内茂次郎(満興銀)、建設課長・荘

原信一（留任）、管理課長・杉浦三郎（元大徳不動産支配人、建築興業常務兼任）、営繕課長・内藤資忠（前満洲房産技術課長）、資材課長・藤井武夫（元亜細亜実業専務）、配給課長・野田源六（前満洲房産秘書課長、1943年11月の満洲房産普通法人改組時に住宅課長）で構成されている〔満蒙資料協会 1940; 1943〕。

（注9）「新来者は1室を1人で独占するのは夢のような話、4畳半か6畳に2・3人無理に詰め込まれているのは当たり前」〔満洲評論社 1939, 29〕、「（政府代用官舎は）本当なら委任官が入るべきものに薦任官が入りこむ」〔満洲建築協会新京支部 1940, 249〕状況であった。「併しそれも何年も有付けないのじゃない、今年の春になったら入れるとか、来年の春になったら入れ」〔日本建築協会 1939, 48〕るものであった。

（注10）満洲国政府は主要都市で住宅委員会の設立を進め、建設敷地の選定や造成配分などを斡旋させた。新京住宅委員会は于静遠市長を委員長に、政府関係機関首脳、特殊会社代表、民間有力者を加え合計26人、幹事会は国都建設局、首都警察庁、協和会、満洲房産、新京市の合計9人で組織された〔牧野 1940a, 30〕。

（注11）新京市住宅委員会はA級1000戸の建設敷地として、南新京安民大路南方区域に700戸、南新京南方鉄道沿線の道路・上下水道が完備した区域に300戸を準備した〔牧野 1940a, 31〕。

（注12）1919年8月の都市研究会「都市住宅政策要綱」の第5では、住宅規格を統一し、公共建築会社に木材工場を経営させることで、住宅の大量生産と建築費用の節減を実現する方針が示されていた〔都市研究会 1919, 81-88〕。また1939年2月の満洲国営繕需品局営繕処長・桑原英治の発言でも「御用請負」特殊会社の設立構想が明らかにされており〔日本建築協会 1939, 44〕、建築興業設立以前から施工請負会社の設立が検討されていた。

（注13）政府代用官舎建設費補助金（3パーセント）の支給率増加や郵政特別会計から低利資金を調達することも検討された〔牧野 1940b, 59-60〕。

（注14）1940年8月末の経済部房産会議で1940年新築完成予定一般住宅（新京）の割り当てが協議された。1741戸の募集に対して、特殊会社および準特殊会社49社から7978戸の申し込みがあった。このうち昭和製鋼所、満洲航空、国際運輸、満洲畜産の4社を除外し、45社に割り当てが決定されたが、各社の割当数は「雀の涙」ほどであった〔『大阪朝日新聞満洲版』1940〕。

（注15）建築局長の笠原敏郎は、1919年8月の都市研究会「都市住宅政策要綱」第三部実行委員幹事として、佐野利器、渡邊鍊蔵、内田祥三らと「公共建築会社法案」を作成した同会の主力構成員であった。また池田宏（内務省都市計画課長）と都市計画法の実現に努力した。その後帝都復興院建築技師、復興局建築部長を歴任、1936年2月に満洲国営繕需品局長に就任した。1940年1月の営繕需品局の建築局改組後も局長に留任、1942年5月に辞任するまで満洲国の住宅政策に関与した。

（注16）『都市公論』第22巻11号特輯住宅問題（1939年11月）の論説・研究発表者のうち、住宅制度調査委員会委員および研究員は、中村寛（厚生省軍事保護院工営課長）、乾眞介（同潤会総務課長）、佐野利器（前建築学会会長）、熊谷兼雄（厚生省技師）、長素連（都市計画東京地方委員会）、吉田倫直（警視庁技師）、高山英華（東京帝国大学助教授）、辛島禮吉（東京市政調査会研究員）である。

（注17）同社の詳細については、平山（2009; 2010）を参照されたい。

（注18）住宅対策委員会における住宅営団設立の議論については、隼住（2005, 177-188）参照。

（注19）住宅営団は1941年度から1945年度までの5年間、毎年6万戸、合計30万戸の住宅建設を目標とし、1941年5月には大量生産と資材・労力の節減を実現するため住宅設計基準案を決定した。しかし資材・労力の不足から1941年度3万戸、1942年度6万戸、1943年度から1945年度毎年7万戸に計画修正を余儀なくされ、終戦時における事業執行率は約50パーセントにとどまった〔後藤 1951, 190〕。

(注20) 非日本人向け官舎の建設は非日本系の民間資金を活用することとし、満洲房産の主力事業から除外した〔笠原 1943a, 606〕。

(注21) 1942年4月の満洲房産職制改正により哈爾濱支店を廃止した〔満洲房産株式会社 1942a〕。

文献リスト

- 梶住弘久 2005. 「公企業と官僚制（六）——戦時期・戦後復興期の営団・公団・公社——」『北大法学論集』56（4）（11月）。
- 内田青蔵・藤谷陽悦 1996. 「解説」『同潤会基礎資料 第1巻』柏書房。
- 内田祥三 1940. 「内田メモ（第一回特別委員会）」西山卯三記念すまい・まちづくり文庫住宅営団研究会編『幻の住宅営団 戦時・戦後復興期住宅政策資料 住宅営団 第1巻 形成過程（1）』日本経済評論社。
- 大村巳代治 1942. 「在大陸邦人の住居問題に就て」『建築雑誌』56（591）（10月）。
- 『大阪朝日新聞満洲版』1939. 「住宅難の解消 来年こそと完遂に意気込む 房産会社が二万戸建築」10月25日。
- 1940. 「緩和さる住宅地獄 新京に房産住宅 1726戸お目見得」9月1日。
- 笠原敏郎 1941. 「満洲国規格型住宅の制定に就て」『建築雑誌』55（678）（9月）。
- 1943a. 「満洲国住宅政策経過概要」『建築雑誌』57（702）（9月）。
- 1943b. 「満洲国住宅政策に就いて」『都市公論』26（6）（6月）。
- 吉川容 2007. 「請負労力供給業・不動産業」鈴木邦夫編『満洲企業史研究』日本経済評論社 943-971。
- 建築学会新京支部編 1940. 『満洲建築概説』満洲事情案内所。
- 鯉沼兵士郎 1942. 「住宅問題に就いて——建築局住政処設置に際し——」『満洲建築雑誌』22（9）（9月）。
- 厚生行政調査会 1941. 『住宅問題の解決 住宅営団

- 並貸家組合とは？』商工行政社。
- 国務院総務庁統計処編 1935. 『満洲帝国現住人口統計』。
- 1943. 『満洲帝国現住人口統計 総編及年齢別編』。
- 小玉徹 1996. 『欧州住宅政策と日本——ノン・プロフィットの実験——』ミネルヴァ書房。
- 後藤典夫 1951. 「住宅の供給と経営」住宅問題研究会編『住宅問題』相模書房 190-191。
- 柴田善雅 1998. 「『満洲国』における大興会社の活動」『中国研究月報』52（9）（9月）。
- 島村武夫 1940. 「男子独身舎——南湖寮に就いて——」『満洲建築雑誌』20（3）（3月）。
- 住宅制度調査委員会 1940. 「『住居法』特別研究会第四部会報告（未定稿）住宅供給」（「内田祥三資料 住宅制度調査委員会（資料）」）東京都公文書館所蔵。
- 住宅対策委員会 1940a. 「住宅対策委員会総会議事速記録（第一回）」（「内田祥三資料 住宅対策委員会其二 昭和15年—昭和16年」）東京都公文書館所蔵。
- 1940b. 「住宅対策委員会総会議事速記録（第二回）」（「内田祥三資料 住宅対策委員会其二 昭和15年—昭和16年」）東京都公文書館所蔵。
- 住宅問題委員会 1940. 「住宅緊急対策ニ関スル建議」（「内田祥三資料 住宅問題委員会其一 建築学会 昭和14年6月—昭和15年9月」）東京都公文書館所蔵。
- 莊原信一 1940. 「満洲に於ける住宅供給の実際」『建築と社会』23（12）（12月）。
- 1943. 「満洲に於ける住宅の最近の趨向について」『建築雑誌』57（702）（9月）。
- 創亜建築聯盟編 1940. 「満洲建築の展望」『現代建築』（8）（1月）。
- 大連商工会議所 1935. 『満洲銀行会社年鑑』昭和10年版。
- 1936. 『満洲銀行会社年鑑』昭和11年版。
- 1937. 『満洲銀行会社年鑑』昭和12年版。
- 1940. 『満洲銀行会社年鑑』昭和15年版。
- 拓務省 1937a. 「鴻業公司第十九期決算ノ件」（「昭

- 和十二年本邦会社関係雑件／東洋拓殖株式会社／関係会社関係) 国立公文書館アジア歴史資料センターレファレンスコード B06050153100 外務省外交史料館所蔵。
- 1937b. 「株式会社鴻業公司第二十期決算並ニ利益金処分ニ関スル件」(「昭和十二年本邦会社関係雑件／東洋拓殖株式会社／関係会社関係」) 国立公文書館アジア歴史資料センターレファレンスコード B06050153200 外務省外交史料館所蔵。
- 1937c. 「東拓ノ満州不動産金融株式会社(仮称)株式引受ノ件」(「本邦会社関係雑件／東洋拓殖株式会社／関係会社関係事業報告」) 国立公文書館アジア歴史資料センターレファレンスコード B06050159800 外務省外交史料館所蔵。
- 1938. 「鴻業公司第二十二期決算並ニ利益金処分ニ関スル件」(「昭和十三年本邦会社関係雑件／東洋拓殖株式会社／関係会社関係」) 国立公文書館アジア歴史資料センターレファレンスコード B06050161400 外務省外交史料館所蔵。
- 治安部警務司編 刊行年不詳. 『満洲帝国現住人口統計 総編』康徳5年10月1日。
- 長素連 1939. 「住宅会社」『都市公論』22 (11) (11月)。
- 都市研究会 1919. 「都市住宅政策と本会の決議」『都市公論』2 (9) (9月)。
- 富井正憲 1996. 「《日本・韓国・台湾・中国の住宅営団に関する研究》——東アジア4カ国における居住空間の比較文化論的考察——」東京大学提出博士論文。
- 西澤泰彦 1995. 「『満洲国』の建設事業」山本有造編『「満洲国」の研究』緑陰書房 377-460。
- 日本建築協会 1939. 「満洲の建築事情を訊く(座談会)」『建築と社会』22 (4) (4月)。
- 秀島乾 1941. 「満洲に於ける住宅の最近の傾向」『住宅』26 (9) (9月)。
- 平山剛 2009. 「戦時期川崎住宅株式会社の住宅供給」2009年度政治経済学・経済史学会秋季学術大会 自由論題報告配布資料。
- 2010. 「戦時期川崎住宅株式会社の住宅供給」首都大学東京大学院社会科学研究科経営学専攻 Research Paper Series No.78.
- 藤井定 1942. 「満洲住宅供給事業十年の跡」『満洲建築雑誌』22 (11) (11月)。
- 本間義人 1988. 『内務省住宅政策の教訓——公共住宅論序説——』御茶の水書房。
- 牧野正巳 1940a. 「新京特別市に於ける住宅難の実相」『満洲建築雑誌』20 (1) (1月)。
- 1940b. 「新京特別市に於ける住宅難の実相(その2)」『満洲建築雑誌』20 (2) (2月)。
- 満洲経済社 1941a. 「住宅問題はどうか——山田房産副理事長に房産住宅の話を読む——」『満洲経済』2 (12) (12月)。
- 満洲建築協会新京支部 1940. 「満洲の住生活座談会」『満洲建築雑誌』20 (5) (5月)。
- 満洲興業銀行考査課 1943. 『満洲事業会社成績分析』康徳8年版。
- 満洲国史編纂刊行会 1973. 『満洲国史 総論』第2版 謙光社。
- 満洲国通信社編 1935. 『満洲国現勢』康徳2年版。
- 1938. 『満洲国現勢』康徳5年版。
- 1940. 『満洲国現勢』康徳8年版。
- 1941. 『満洲国現勢』康徳9年版。
- 満洲中央銀行 1935. 『満洲中央銀行』康徳2年版。
- 満洲帝国協和会 1939. 『全国聯合協議会議決事項処理経過報告(日文)』康徳6年版。
- 1940. 『全国聯合協議会議案(日文)』康徳7年版。
- 『満洲日報』1934. 「東拓の積極方針」4月30日。
- 満洲評論社 1939. 「文化随想(其の一)」『満洲評論』16 (24) (6月)。
- 1943. 『満洲評論』25 (24) (12月)。
- 1945. 「住宅難追放」『満洲評論』28 (9) (4月)。
- 満洲房産株式会社 1938a. 『満洲房産株式会社法並満洲房産株式会社定款』
- 1938b. 『第一期営業報告書』。
- 1939. 『第二期営業報告書』。
- 1940. 『第三期営業報告書』。
- 1941. 『第四期営業報告書』。

—— 1942a. 『第五期営業報告書』.

—— 1942b. 『第六期営業報告書』.

満蒙資料協会 1937. 『満洲紳士録』昭和12年版.

—— 1940. 「満洲紳士録」第2版 日本図書センター編『満州人名事典』上・中・下巻.

—— 1943. 『満洲紳士録』第4版.

山本有造 2003. 『「満洲国」経済史研究』名古屋大学出版会.

(首都大学東京大学院社会科学研究科経営学専攻博士後期課程, 2011年2月21日受領, 2012年7月23日, レフェリーの審査を経て掲載決定)