



生駒山麓の遊園・観光開発計画の蹉跌

— 日下温泉土地を中心として —

小 川 功

概要 我が国の土地会社研究は武知京三氏がまず先鞭をつけ、その後野田正徳氏ら多くの後継者により個別研究が追加された。しかし箱根土地など長期継続企業は稀で、短命に終わった結果史料的制約多く未解明部分も多い。本稿では武知氏の先駆的研究に依拠しつつ、観光案内書等をも資料として取り込み、地価が低廉で新線計画の集中した生駒山麓一帯の土地会社群、とりわけ遊園・観光開発を志向しつつも看板倒れに終わった“疑似温泉”の日下温泉土地を中心に4社の分析を試みた。同社は設立無効判決を受け、他2社は他社に吸収、石切土地建物のみ比較的長く存続した。2社で発起人・役員となった松島肇など、不動産の証券化に暗躍したプロモーターの背信的搾取が短命傾向を加速したと推測される。

キーワード 土地会社, 観光開発, 遊園地, 温泉土地会社, 日下温泉土地

原稿受理日 2009年5月15日

Abstract From the beginning the study of land companies of Japan has mainly been developed by Dr. KYOZO TAKECHI. In general, those companies are so short-lived and historical investigation is strongly limited in material and evidence. In this article, I want to discuss collapse of estate & resort developments. I considered four land companies as case studies. These companies are located on the foot of the IKOMA Mountain, which is religiously known as a miraculous area. The KUSAKA Spa Land Company is especially not only a real estate company but also a self-styled spa resort, as well as a “sham hot spring” where cold spring water is artificially heated.

Key words land company, resort development, spa, “sham hot spring”, IKOMA

はじめに

まず生駒山麓一帯の土地会社の簇出の背景について考察したい。大阪電気軌道（以下大軌と略）自身は生駒鋼索鉄道との合併理由として「生駒町ハ有名ナ宝山寺ト大軌トノ関係ニ依ッテ急速ノ發展ヲナシ、已ニ町制ヲ敷キ将来ノ異状ナル發展ハ歴然タルモノアリ。従ッテ同町ニ於ケルニ、三ノ土地会社ノ経営モ、夫レ夫レ見ル可キモノアルヲ以テ、同町ノ繁栄ヲシテ更ニ殷盛ナラシムルト共ニ、大阪市民ヲシテ満足ス可キ行楽ノ地タラシメン」⁽¹⁾と述べている。『土地会社総覧』⁽²⁾は東大阪土地の項で、「最近大阪市の大膨脹と共に最も著しき発達を遂げ、土地会社の簇出を見たるは蓋し…大阪電気軌道の沿線なりとす…前林大阪府知事が理想とせる大大阪の遊園地たるべき生駒山に至る大軌沿線に於ける最近の発達真に駭くべきものあり」（総覧、p93）として「大軌土地等枚挙に遑あらず」と12社の土地会社名を列記している。『日本地理風俗大系』の中で藤本好は「生駒山脈の西麓瓢箪山、枚岡、額田、石切、鷺尾、日下等が山麓住宅地である。この方面は東方に生駒山が屹立し…大阪平野は西方に展開して広濶、眺望雄大、殊に夜景に至っては大阪市の近郊これに勝るところはない…何れも比較的宏壮な住宅で紳商の居住者が多く、この方面における住宅中最も立派なもの」⁽³⁾と高評価している。

本稿では少女歌劇を催すなど観光企業の色彩の濃厚な土地会社である日下温泉土地の分析を中心に、この分野の学術研究⁽⁴⁾の先駆的な開拓者である武知京三氏の数多くの優れた先行研究群⁽⁵⁾に依拠しつつ、私鉄等が配布した当時の観光案内等をも利用して近傍の生駒土地、石切土地建物、瓢山土地建物3社との比較をも行うこととしたい。なお日下温泉土地、生駒土地両社の初期に役員として顔を出し、陰のプロモーターと目される松島肇については拙著⁽⁶⁾を参照されたい。

1. 日下温泉土地（大正9年1月設立）

日下温泉土地は大正9年1月30日福本藤太郎、竹村常五郎、佐野逸三（3名とも創立時に取締役就任。福本は常務、竹村と佐野は理事を兼務）、乾吉次郎（T 8.12.13 内報⁽³⁾）ら数名が当初の発起人となり、大阪府中河内郡孔舎衙村大字日下字天羅山の大阪電気軌道日下停留場の北方約1丁の約3.5万坪（最終84,990坪）の山林傾斜面を坪当たり4円63銭、総額393,142円で買収し（要覧）、「土地建物ノ売買貸借、温泉浴場ノ経営」（T 9. 3. 6 藤本）

を目的として資本金150万円、@50円、3万株で孔舎衛村大字日下に設立され、出張所を大阪市南区高津三番丁14に置き、役員は〔表-1〕の通りであった。（株 T10, p736）

経営地の北端には「大生駒枚方電鉄予定線」が通過することになっているほか、大池に面した経営地の西端の「浴場建設地」に予定した「土地住宅温泉浴場ノ経営ヲ為サンヨリ、所有地ヨリ湧出スルラヂウム冷泉ヲ販売セン」（要鑑）とする発起人の乾吉次郎らは経営地に隣接する大池、旧滝、新滝、不動堂、行者滝、稲荷山遊園地⁷⁾など「盛んに同経営地の風光明媚を誇」（T 8.12.13 内報③）り、「冷泉を以て温泉浴場を建設する暁は浴客蝟集し地価忽ち五十円内外を唱えへんは火を賭るより明らかなりと吹聴」（T 8.12.13 内報③）、「温泉浴場の経営を以て地価の昂騰を計」（T 8.12.13 内報③）ろうとした。「地域内よりは炭酸水及冷泉の噴出するあり、更にラヂウム泉を発見し、研究の結果同種温泉に比し優良なることを確かめれば、適當の場所に温泉場及付属料理屋兼旅館を建築し、温泉経営を開始すると共に、剰余地には住宅を建築し貸家業を兼営すべく…遅くも本〈9〉年八月頃までには、温泉及付属建物は竣工すべき筈」（T 9.10.17 内報③）と意気込んでいた。

土地会社が自社「経営地内に…売店料理店」等を併設して「創立当初より相当の収入を見得べし」（総覧, p99）とする賃貸志向のビジネス・モデルははかなり一般化しつつあったが、宝塚の垂流ともいふべき温泉浴場建設は土地会社の中でも少数派に属した⁸⁾。帝国興信所は「元來同所は山林と称するより荒蕪なる山野と云ふの適切なる地点にして…方今如何に土地熱旺盛なりとは云へ、同所の坪五円は最高価なるべし」（T 8.12.13 内報③）と疑

表-1 日下温泉土地役員一覧

社 長 常 務 取締役	松島 肇 福本藤太郎 田村 範文 梅村鉄之助 竹村常五郎 佐野 逸三 堂本繁十郎 藪内藤之助 山本 辰雄	昌栄貯蓄銀行ほか100社に關係した「虚業家」の典型（注(6)参照） 大阪市北区東野田町，発起人，丸京陸送倉庫監査役 東京市四谷区坂町，元東京絹綿紡績勤務，田村商事代表取締役，帝国毛織紡績取締役，日洋土地興業監査役，大日本木炭発起人 東区糸屋町2，図書 大阪府中河内郡長吉村，発起人 中河内郡布施村，発起人 南河内郡加賀田村，関西製油監査役 東区谷町4，洋服商 西区三条通2，
監査役	南部 忠平 汐卷 倉治 宮崎 國作 野崎 舜三	西区靱中2，塩干魚問屋 西区靱中3，塩干魚問屋 西区市岡町， 本郷区駒込東片町，日本紡機工業専務，樺太拓殖，日本化工各取締役，三共製紙監査役，自動車興業発起人

（資料）『銀行会社要録』東京興信所，大正9年，巻末追加，p2，巻末職員録，『日本紳士録』交詢社，『商工資産信用録』商業興信所，『帝国信用録』帝国興信所，『帝国興信所内報』等により作成

問視した。また併設する娯楽機関の兼営についても「仮りに自然的に冷泉湧出するとしても之を浴場とするに於ては市内の温泉と選ぶ処なく、未だ以て電車賃を払ひて日下迄入浴に赴く閑人は無かるべく、更に一步譲って相当靈驗ある温泉とするも宝塚乃至大浜等の一部人士に依り認識され居るにも不拘らず経営上苦慮を要する実状に想到せば同社の計画が全然真摯を欠けりと称せらるるも弁解の辞なかるべし」(T 8.12.13 内報③)と批判した。

しかし9年3月「創立後間もなく財界の急変に逢着」(T10.3.29 内報③)、「財界に恐慌起りてより土地会社の如き最も多大の打撃を蒙り殆んど顧るものなき有様となり、当土地会社に於ても遂に所期の計画を遂行する能はず、其儘に放任」(T 9.10.17 内報③)、「殆んど一年間は何等の業績を齎らす能はず、徒らに時日を空過するのみ」(T10. 3.29 内報③)であった。払込資本金37.5万円に対して土地勘定は39.3万円もあり、「当初払込額全部を挙げて土地の買収費に投入したる為め、爾後の運転資金に窮し」(T10. 3.29 内報③)、借入金9年6月末にすでに4.9万円発生しており、「当所有土地を担保見返りと為し、凡そ十万円見当にて温泉場及付属料理屋兼旅館の建築に着手」(T 9.10.17 内報③)しようと「目下建築業者間に対し、右建築を土地見返りにて引受け呉る者なきやと交渉」(T 9.10.17 内報③)した。しかし建築業者側では同社の経営難を察知して「万一自己に於て経営する羽目に陥りたる場合を顧慮し気乗りせざる様子」(T 9.10.17 内報③)であった。こうした建築業者による立替工事方式は当時資金難の「各土地会社に於て此種の計画を立つるもの多く、阪東土地^⑥見返りに依り地上建物を得んとして奔走中」(T 9.10.17 内報③)と報じられた。

大正9年6月時点で株主数172名、払込37.5万円(@12.5円)、84,990坪の土地勘定39.3万円(@4.62円/坪)、温泉勘定はわずか0.1万円、借入金4.9万円、当期損失0.4万円であった。(株 T10, p736) 創立早々に借入金4.9万円を生じるなど「此間重役に不審意見の扨を生じ、絶へず内訌ありため為め」(T10. 3.29 内報③)、社長の松島肇がまず最初に姿を消して役員は取締役田村範文、梅村鉄之助、竹村常五郎、佐野逸三、堂本繁十郎、福本藤太郎、藪内藤之助、山本辰雄、監査約南部忠平、幕田寅之助、汐卷倉治、宮崎國作、野崎舜三となった。(帝 T 9, p127) 続いて松島の仲間の田村、南部、幕田らも退任したため、残留役員は常務福本藤太郎、取締役理事竹村常五郎、佐野逸三、梅村鉄之助、藪内藤之助、山本辰雄、堂本繁十郎、監査役野崎舜三、汐卷倉治、宮崎國作であった。(株 T10, p736)

しかし早々に姿を消した松島肇、田村範文らを指すと思われる「期初以来前任重役の不能を糾弾すべく、一部株主憤起し、相当波乱を惹起したるほか、社の内容を調査する為め約半歳間を空過した」(T10. 8. 4 内報③)とされる。松島肇らが発起した他の諸会社でも

同様な株主による不正追及問題が頻発している⁹⁰。大正9年12月内証の取捨策として臨時総会で「ついに喧嘩両成敗の意味を以て株主側よりの要求にて重役全部の更迭を行ふ事となり…湯川義夫、水垣愛造、石井信諸氏取締役に又、北野泰、安田良作監査役に就任、（野崎舜三旧監査役居寄り）」（T10. 3.29 内報③）、社内を刷新しようとした。新役員の湯川義夫（北区上福島北1）は明治37年開業の料理、日下温泉土地の会社役員（帝 T14, p251）、日下温泉土地代表取締役のみ（要 T11 役下, p147）、水垣愛造（西区川口36／兵庫県西灘村）は大正10年開業の護謨製造（帝 T14, p256）であった。

大正10年4月次のような広告を載せた。「土地分売賃貸、家建売賃貸、所有土地八万四千四百八十坪余、旅館、茶店、料理店、別荘、住宅（好適地）開業の日既に近し。早く申込みば優勝の地を占むる利あり。尚ほ新規の計画には特に御相談に応ず（中略）近く開業する日下温泉

- 位地 生駒山西麓、風光絶佳の地、大軌線生駒トンネル西口、大阪奈良の中間にあり、各二十分余にて達し交通便利なり。付近には瓢箪山、枚岡官幣大社、石切神社等あり。生駒聖天も亦近し。
- ラヂウム泉（平山博士、分析証明） 経営地内より湧出するラヂウムの含有量は近畿第一にして他に比なし。公衆大浴場、新式家族温泉、軽便なる平易食堂、清新なる特設旅館、高尚なる料理店、趣味ある各種余興
- 遊園地 経営地全部は風光明媚たる処行楽に適し、広潤なる納涼場は、各種の運動会用に宜し。藍碧を湛えたる天女が池は、舟遊に釣魚に、怪岩奇石に富める大龍寺山は眺望亦絶佳（中略）
- 乃木寺（中略） 我社は既に其の建設用地を売約せり
- 大阪軌道との提携 大軌より多大の便宜をうけ、夏期は提携して納涼余興をなす」（T10. 4. 3 大毎⑤広告）

広告の中にある提携先の大軌経営の納涼遊園地が同社経営地の玄関口に位置するという地理的な隣接関係を幸いに、同社側から「大軌との間に交渉を開始し、今後諸種の便宜を受くると共に、夏期は両者提携して納涼余興を経営する事」（T10. 3.29 内報③）を協議した結果であった。同様に同社経営地に「隣接せる大龍寺山に新に遊園地を設くる計画」（T10. 3.29 内報③）もあった。また同社「経営地に隣接し建立せらるべき乃木寺に対し、諸般の工事完成の上は三千坪以内の土地を寄付する事」（T10. 8. 4 内報③）を総会で決議するなど、周辺の遊園地・観光資源整備にも協賛した。

大正9年9月以降、「土地を担保とせる某氏よりの借入金十万円」（T10. 4.28 内報③）

を財源として大正10年2月ごろ「設立当時の趣旨に従ひ温泉浴場其他の建築に着手」(T10. 3.29 内報③)、大正10年8月上旬に工費7.2万円で温泉浴場本館をようやく開業、大軌との間に提携成りたる納涼台の開放、並に余興部を開始し、一般浴客及び遊覧客の吸収を計(T10. 8. 4 内報③) った結果、本館「階上和洋食堂の兼営と共に当時は業績稍見るべきものありしが、其後冬休に入るに随ひ、浴客漸減したる結果…改めて旅館料理業を経営すべく施工中なりしが、最近殆んど完成」(T11. 4. 5 内報③) した。しかし大浴場本館、和洋食堂、料理旅館永楽館など相次ぐ投資のため、払込金48万円全額を固定せしめた上、創立早々に「運転資金に窮し漸く個人借款を得て会社の維持に努めた」(T10. 3.29 内報③) 結果として当初10万円であった「某有力者よりの借入金は昨今二十万円の巨額に達し」(T11. 4. 5 内報③) た。このため帝国興信所は「浴場本館の建設後未だ予定の業績を見る能はず、加ふるに施工方面のみ徒らに急にして、之れに伴ふ資金の調達兎角意の如くならざる結果…同社の前途は到底悲観の外莫かるべし」(T11. 4. 5 内報③) と同社の経営難を警告した。

大正11年時点で払込48万円、役員は代表取締役湯川義夫、取締役水垣愛造、高橋源七〔西区、硝子器具貿易〕、上野実〔北区、薪炭石炭コークス〕、西村末次郎〔北区、莫大小製造〕、亀井菊太郎〔北区、硝子製造〕、浦井橋次郎〔南区、硝子電気器具〕、監査役北野泰(西区)、安田良作(西区)、福原金吉〔南区、日本食品取締役〕、若井藤吉、支配人花田長吉(中河内郡布施村)であった。(要 T11, p82)

大正10年1月1日の天理線合併後に発行された大阪電気軌道の沿線案内「OSAKA ELECTRIC RAILWAY CO.」には鷺尾駅の「日下納涼場」とともに「日下温泉」として煙を上げる温泉場の絵が描かれており、納涼大会等での大軌との提携関係の継続を示している。

大正10年4月現在で資本金150万円、払込37.5万円、3万株、本店は孔舎衛村大字日下字天羅山、常務湯川義夫、土地84,990坪、393,142円、坪当り4.63円、配当…、「土地住宅温泉浴場等ノ経営ヲ為サンヨリ所有地ヨリ湧出スルラヂウム冷泉ヲ販売セントスルモノ」(要覧)であった。

大正10年8月の大阪市社会部調査課の調査では「最近年配当無。経営の概要 日下に八五、〇〇〇坪を有す。内四〇〇坪は造成済、そこに温泉を経営し兼て住宅地となさんとするものなれども畢竟遊園地のみ」(市調査, p6) と評された。当時の案内書では同社の「日下遊園」について日下「停留所辺がそれだ。毎年夏になると、ここで盆踊等の余興が催されて涼客を迎へる。地域高燥、見晴らしがよい」⁰⁰ と夏季の盛況を伝えている。

大正11年6月24日の大阪朝日は「土地会社 府産業部調査」と題して、「土地熱最高潮時に設立された」生駒土地（後述）は「萎微振はざる」（T11. 6.24 大朝）状態と報じたが、日下温泉土地などの各社は「将来有望視されている」（T11. 6.24 大朝）と報じた。

商業史博物館の調査によれば、「永楽館という料理旅館，少女歌劇団の舞台もあり，子供向けにはミニ動物園もあった。池には貸ボートを漕ぐ人もあり……池の南側にあった乗馬クラブは，乗馬とはいっても手綱を持った農夫の引く馬に5～6分ほど乗り，さほど広くない階段状の畑の中をぐるぐると回るだけ。それでも娯楽の少なかつた当時としては珍しくもあり，大阪市中から大軌の電車に乗って大勢の行楽客が日下遊園地へと集まってきた」^②とされる。

その後，日下温泉土地株主である小阪村の清水清は松島社長ほか13名を文書偽造行使等で告訴した。（T14. 4.26 徳毎）裁判に持ち込まれた結果，大正14年になって日下温泉土地は大阪地裁で「幽霊会社と認められ設立無効の判決」（T14. 4.26 徳毎）が出された。当該事件の「予審決定書」によれば「大正九年一月資本金百五十万円（四分の一払込み）の日下温泉土地株式会社の創立計画に当って，株主を募ったが，僅かに六千株七万円しか払込がないので，親戚渡辺秀外二十四名の他人名義を冒用し，株式申込書三千九百五十枚を偽造し…創立総会に提出，検査役直江駒蔵等の検査に供し」（T14. 4.26 徳毎）たほか，大正9年2月から3月に「右株券を正式に払込んで有望な株だと欺き…古橋滝蔵に売却」（T14. 4.26 徳毎）したとされる。大正14年12月25日発行の『大軌電車沿線案内』には鷺尾駅の付近に煙を上げる温泉場と桜に囲まれた遊園の絵が描かれているものの，旧版にあった「日下納涼場」「日下温泉」の表示は一切ない。この『大軌電車沿線案内』は昭和2年6月25日「一部訂正出版」されているので，大軌側の直営施設拡充に伴う提携の消極化を反映して，大軌当局により原画に添えられていた「日下温泉」等の表示が削除された可能性が高いと思われる。さらに昭和3年2月7日の長谷鉄道合併後に刊行された『沿線御案内 大軌電車』には鷺尾駅の付近には「貝塚」しか表示されず，「日下温泉」等を思わせる表示は一切見当たらないため，同社事業の衰微ないし収束^③をうかがわせる。

2. 生駒土地

生駒土地は大正8年9月生駒での「別墅若くは住宅経営を目的として」（T8. 8.26 内報），井上千吉^④，上田治郎，池田与樹，江森碌郎^⑤，松島肇（T10. 6.29 内報^⑥），「宮崎敬介，藤本清兵衛，福井甚三郎等発起に係る生駒土地会社（資本金百万円）は〈大正8年

8月)十八日発起人回を開き、一般公募せざるに決し、九月五日一株十二円五十銭の第一回払込徴収の上、創立総会を開く筈」(T 8. 8 増田4-25)と報じられた。大正8年9月27日資本金100万円、払込25万円で大阪市東区北浜1丁目35に設立された。株主数は大正9年9月期で192名、大正10年3月期で190名(株 T10, p733)、本店は大阪市東区北浜1-35、社長福井甚三、常務池田与樹、取締役井上千吉、上田治郎、小野寺道夫⁶⁸⁾、監査役江森碌郎、松島肇、西田藤吉であった。(要 T 9, p15)

生駒山宝山寺の門前町の賑いは「本堂ニ至ル参詣道路ハ石畳ヲ敷キ石階ヲ設ケ登山ノ便ナラシム。両側ニ櫛比セル旅館料理店売店ノ客引女ノ客呼ブ声ヲ送り迎エテ山門ニ入ル」⁶⁹⁾と表現されている。同社の予定経営地は奈良県生駒郡生駒町の大軌生駒駅から約二丁、宝山寺への賑やかな参詣道に面して、「大軌電車線路に副ひ、老樹鬱蒼として昼尚ほ暗く、谿川の流清く土地高燥にして…風光頗る絶佳」(T 8. 8.26 内報)の15,755坪であった。第1期、第2期は所有地の一部を賃貸し、少額の収入を得ただけで、毎期2~3千円の損失を出したにとどまり、大正10年3月期では払込金25万円、地所20.9万円、建物2.0万円、仮払金5.7万円、工事費0.8万円、借入金5万円、当期収入は僅かに0.1万円で、当期損失0.2万円の開店休業状態であった。(株 T10, p733)

大正9年11月27日生駒土地、生駒聖天土地、生駒住宅土地は、各町村とともに東大阪電気軌道敷設出願について「起業ニ関スル賛成書」「希望書提出」⁷⁰⁾した。大正10年時点で大阪市の調査では「最近年配当無。所有土地六〇、〇〇〇坪」(市調査, p6)で近傍の生駒中央土地と同じく「静止観望中」(市調査, p6)と評された。

大正10年4月現在で本店は大阪市東区北浜1丁目35、社長福井甚三、土地16,000坪、209,788円、坪当り13.11円、欠損3,287円、「土地建物ノ経営売買及賃貸ヲ営ムモノニテ、未ダ準備中ノ由」(要覧)にとどまっていた。

大正10年春「愈々積極的営業方針を以て住宅、劇場等の計画を遂行する事に決し、曩に買収したる同市新町演舞場を経営地の中央に移築すると共に、新たに十数戸の料亭向家屋を新築する事となり」(T10. 6.29 内報③)、大正10年6月6日3円払込を行ない、払込資本金は31万円となった。(株 T10, p733)

「演舞場の買入其他の付属設備費に約八万円を投じたる結果」(T10. 6.29 内報③)、劇場は6月に完成、「生駒座」と命名し盛大な披露宴を開催、「近く専属俳優を聘し、開場する筈」(T10. 6.29 内報③)で、「久しく沈衰裡に推移したる同社も叙上劇場の開演を機とし相当面目を改むべきか」(T10. 6.29 内報③)と期待された。演出家の清島利典氏によれば佐々紅華が「生駒劇場」を「大正10年ごろ奈良県の生駒山中に…和製オペラを上演するた

めに建てた」とされ、地元の古老の話から「建物は大阪の劇場を移築したもので、歌舞伎小屋のように花道や棧敷席があった」⁹⁹と推測している。清島氏は所蔵する「生駒劇場」の写真も掲載している。また料亭も「昨今地均し工事中にて是非当期中には一部の竣成を見るべき予定」（T10. 6.29 内報^③）とした。

大正11年6月24日の大阪朝日は「土地会社 府産業部調査」と題して、「土地熱最高潮時に設立された」生駒土地は「萎微振はざる」（T11. 6.24 大朝）状態と報じたが、生駒土地（@15.5円払込2万株）は大正12年9月10日摂津土地¹⁰⁰、四ッ橋建物¹⁰¹と合併して都土地を設立した。生駒土地10株に対して都土地50円払込済3株が交付された。（株T14, p374）『ダイヤモンド』は「合併前の三社は何れも借金のため行詰り、殆んど死地に臨んだものを現経営者に依りて整理されて居る」（T15. 4. 5 D）と評した。都土地は大正14年9月末には生駒町に16,046坪の土地、劇場1、貸家2棟8戸を所有し、会社全体の建物収入1.8万円をあげていた。（株T14, p493）同社社長の篠野乙次郎¹⁰²について『ダイヤモンド』は「前経営者とは打って変わった真面目な人で、就任以来負債の整理に専念し…約四十万円の外部負債を償却」（T15. 4. 5 D）したと評価した。

3. 石切土地建物

同社に先立ち、「曩に同名を冠せる石切土地株式会社の計画ありたるも調査杜撰の爲め会社成立に至らず」（武知, p194）という先例が存在したが、これとは「何等の関係なし」（武知, p194）とする同様の計画として大正8年10月ごろ「大軌沿道石切神社付近の土地十数万坪を基礎とし、田中万逸氏を始め、地方の大地主中心となり、当地〈大阪〉資本家を發起人として、石切土地会社なるもの新設計画あり、目下進行中なりと」（増田4-30）報じられた。大正8年11月28日資本金100万円、払込25万円で大阪府中河内郡大戸村大字石切353（後に石切1237ノ2に移転）に設立された。出張所を大阪市西区幸町通1丁目37に置いた。（株T10, p731）所有地は石切停留場付近の大別して①石切神社奥の院の南隣の石切滝付近、②石切神社奥の院の北隣で大軌線路の東側一帯、③宝山寺と興法寺との間の三カ所に分れた山林畑合計177,711坪を15.6万円（坪当り88銭）で購入した。（株T10, p731）株式の募集に主体的役割を果たした松井憲三商店（大阪市東区北浜一丁目）の店主の松井憲三は監査役に就任した松井伊助〔著名な大株仲間、帝国キネマ演芸社長（要T11, p94）ほか〕の次男¹⁰³であった。推奨の文書では「仍て当部は当店の監督松井伊助氏が本会社の監査役たる故に依頼し、特に大株主に請ひて分譲を得たる約一万株中五千株を

限り江湖の希望に応需すべく承諾を得、茲に本株式を提供したる所以也…苟も自ら引受くる自信なき株式を他に提供するが如きは主義として採らざる所なり」(武知, p194)と称して、大正9年10月末現在松井憲三⁹⁹名義で石切土地建物の②1,900株主となっていた。松井憲三商店調査部は「当社の重役は当代知名の資産家にして斯界の経験に富み…」(武知, p194)と評するが、[表-2]の通り、中西社長の本業である綿花三品関係者の兼務先の万寿生命、南大阪土地、筆頭取締役の小島逸平が代表取締役の協同土地¹⁰⁰、帝国綿花等の役員が多く含まれる。内紛が続いた万寿生命で「紀州派」¹⁰¹と称された彼らは一致して他派に對抗した。

松井憲三商店の調査部作成の投資勧奨文書では「本社亦温泉其他の企画あるを以て…阪奈間の大公園地として繁栄長へに保持すべきなり…近畿最優の土地株」(武知, p194 所収)などといかにも思わせぶりに観光企業としてのある種の期待感を抱かせていた。

大正9年11月期には「株式消却差益」18.8万円と「土地評価損」18.3万円を計上するという異例の決算を行って当期利益1.6万円を捻出、ようやく年4%の配当を実施(株 T10, p731)したが、ごく短期間に限定された。大正10年4月現在で資本金100万円、払込25万円、2万株、本店は中河内郡大戸村石切、社長中西平兵衛、土地177,711坪、156,949円、坪当り88銭、配当4%、「土地住宅ノ経営売買及賃貸を営ムモノナレドモ未ダ準備時代ニ属ス」(要覧)と評された。大正10年8月の大阪市の調査では「最近年配当無。経営の概要石切に一七、七〇〇坪を有す。主として土工の上住宅地として売却の予定なるも財界不況の為静止の状態」(市調査, p5)と評された。大正12年10月期には「土工の上住宅地と

表-2 石切土地建物の役員一覧

代表取締役社長 中西平兵衛 2,900	製綿鋳業殖林, 大阪綿業, 天平綿業各社長, 有馬土地信託, 帝国綿花各取締役, 万寿生命, 市岡土地, 北浜寺土地, 豊国製肥各監査役
取締役 小島 逸平 1,500	協同土地代表取締役, 小島商店, 帝国綿花, 日本カタン絲, 石切土地建物各取締役
豊島 久七 1,500	綿糸商・豊島商店代表取締役, 山一商店, 協同土地, 堺大浜土地, 石切土地建物各取締役
岩田周次郎 1,500	岩友商店常務, 協同土地取締役
福田 台三 500	朝鮮綿花, 南大阪土地, 万寿生命各取締役
監査役 島津和平治 1,500	島津商店, 大阪三品信託各代表取締役, 協同土地取締役, 岩友商店
松井 伊助 350	大株仲介人組合, 株栄会の代表格, 北浜信託専務
田中 万逸 400	石切の大地主, 憲政会代議士, 早稲田鋳山取締役

(資料)『株式年鑑』大正10年, p731, 『衆議院要覧』大正13年, 『商工資産信用録』, 『銀行会社要録』, 『帝国銀行会社要録』等により作成

して売却の予定」であった「建物」勘定を2.4万円計上し、「土地売却益」6千円をあげたが、無配当であった。翌大正13年10月期には20棟、30戸450坪の「建物」勘定を2万円純増させて4.4万円を計上、「土地売却益」5千円、雑収入も大正12年10月期の1千円から大正12年10月期には2千円に増加し、年5%配当を実施した。（株 T14, p389）大正14年時点の所有地は178,508坪、原価は坪当たり1円15銭であったが、大阪周辺の土地建物会社31社中で坪当たり原価は最も低い水準であった。同じ大軌沿線の大軌土地の坪当たり4円67銭、城北土地の坪当たり3円50銭と比較しても同社の購入価格の低廉ぶりが際立っている。（武知, p280）昭和2年時点の諸積立金は3,500円あり、昭和4年まで5%程度の配当を継続した。（武知, p219, 198）

石切土地建物の経営する30戸450坪の「建物」は経営地の上記③の物件に該当するかどうか未詳ながら、『日本地理風俗大系』の中で生野中学藤本好教論は「大軌石切停留場付近には別荘または住宅が建ち並び、電車で大阪へ通勤する人が多い」⁷⁰と石切の住宅地の昭和初期の写真を掲げる。付近の「石切山荘」は中河内郡大戸村の生駒山腹に開設された「理想的住宅経営地」であったが、「石切停留場ヨリ狭隘不整備ナル私道只一アルノミニテ不便此上ナク、従ツテ其発展状況モ遅々」（東大阪, p351）とされた。大阪市の調査では所有地は大軌石切停留場付近山林及畑地178,508坪（坪当たり1.15円）⁷¹、昭和5年9月25日の臨時総会で資本金を25万円に大幅減資することを決議、昭和10年時点では資本金25万円（払込62,500円）の会社として中河内郡大戸村に存続し、社長は依然として中西平兵衛であった。（諸 S10上, p466）

破綻したのもも少なくなかった生駒周辺の土地会社の中では6年間ではあったが一応配当した時期もあり、長く存続するなど珍しい存在といえよう。その理由は判然とはしないが、土地の取得原価が低く、おそらくや先行取得したプロモーターによる用地の高値売り付け⁷²という搾取が相対的にすくなかったことのほか、繊維業を本業とする中西平兵衛が意欲的に土地会社の社長職を続け、中西とも緊密な関係にある資産力ある少数の同業者や協同土地が大株主・役員として彼を支えたという同社固有の株主構造もその一因をなしたものである。

4. 瓢山土地建物

瓢山土地建物は、大正8年5月25日資本金400万円、払込100万円、8万株（@12.5円払込）で東区順慶町3丁目51に、「住宅地を建設し、同時に家屋を建築して、之を賃貸経営」（T

11. 1.21 D) する目的で設立された。その後本店を現地の中河内郡枚岡南村大字河内402に移転した。(株 T10, p730)

所有地は「瓢箪山恋の辻占…信者の多い土地柄である。大阪から約三里大軌電車で十八分、日々の詣客踵を重ぐ処」(増田 5-3) の大軌瓢箪山駅の北側一帯、中河内郡枚岡村大字河内豊浦の稲荷付近75,041坪(坪当り10.28円)であった。(T10. 1.21 D) 同社の新聞広告によれば「経営地は…生駒山脈の麓傾斜の一帯にして…遙かに大阪全市を望み、其眺望亦佳良なるは推して知るべく新鮮なる空気清浄なる流水は全く以て住宅別荘地に恰好の地」(T 8. 4. 7 大朝) と謳っていたが、経営地の西半分の大半は養魚池が占めていた。

1坪10円替、「目下所有土地十九丁七畝は小作となっている。宛米は反一石四斗の予定であるから、先づ一年の収穫二百四五十石と見込まれている…植林の上、第一に料理店風の家を建てる…其れから漸を以て住宅に及ぼす見込」(増田 5-3) とされた。このあたりの表現から見て料亭・旅館等への賃貸といった観光的要素をも幾分は包含していたと考えられる。8万株のうち7万株は[表-3]の通り14名の発起人および、その他の賛成人で引受けた。

株主数454名、本店大阪府枚岡南村河内402、大軌瓢箪山駅北側枚岡村河内豊浦に75,041坪所有、坪当り10.30円、社長石井定七、常務村田虎之助(発起人)、取締役今西林三郎⁹⁰、金

表-3 瓢山土地建物の発起人の兼務状況

石井 定七	材木商、市岡沿岸土地建物社長、城東土地取締役ほか多数
於勢真十郎	於勢升の関係者か(未詳)
八代麻三郎	綿糸商・八代商店主、能勢電気軌道、大神中央土地各取締役、大阪証券交換所監査役
金沢 利助	質商、城東土地、市岡沿岸土地建物、摂津土地、千日土地建物各取締役、舞子住宅土地、六甲土地、生瀬別荘土地各相談役
中島 一治	鉄工業・機械商、大軌土地、大阪港土地、市岡沿岸土地建物、市岡土地、大阪電気工業、大阪株券各取締役
岸本伝太郎	岸本汽船監査役、三十二銀行取締役
木村 篤三	千日土地建物監査役、浪速鋳業1,500株主
浜口駒次郎	浜口汽船代表取締役、南海醸造、佐越生糸各取締役
紫安新九郎	代議士、城東土地取締役
村田虎之助	政友会代議士、市岡沿岸土地専務、村田商事、千日土地建物、日の丸電線護謨工業、大倉鋳業精錬、大阪株券、内外商事、大正農工具各取締役、瓢山土地建物、隆文館各監査役
於勢 升	貸家、尾崎製帽所社長、城東土地、城北土地、日の丸電線護謨工業各取締役
田中胡四郎	田中元七の弟、大正工業取締役、大阪千日前土地建物、城崎温泉土地建物、東浪速土地、金光温泉、大阪野江土地建物各監査役
大和藤兵衛	大阪千日前土地建物専務、大阪銀行、三十二銀行、城崎温泉土地建物、帝国キネマ演芸各取締役
田中 元七	生駒聖天土地社長、六甲土地常務、城東土地、天王寺土地各取締役、東洋羊毛代表取締役、有馬住宅土地監査役、信貴土地建物相談役

(資料)『銀行会社要録』、『商工資産信用録』、『帝国銀行会社要録』等により作成

沢利助（発起人）、中島一治（発起人）、木村音右衛門⁹⁰、監査役木村篤三（発起人）、松本祥太郎〔枚岡南村、瓢山土地建物監査役のみ（要 T11 役中、p233）〕（株 T10、p730）

創立事務所が作成した株式募集広告では「大阪市東部は疾風迅雷的に拡張発展すべきことは火を賭るよりも明らかにして…如斯時機に於ては地価数倍に奔騰することは吾人の提言を待つを要せず、本経営地の前途有望なる誰か誇言なりと謂ふを得んや」（武知、p191 所収）と盛んに投機を煽ったものの、「中途経済界の変動に遭遇したため、当初の計画を中止」（T11. 1.21 D）し、「之を経営賃貸するか、若くは此俵売却するか、未だ当局者に於て其方針が未定」（T11. 1.21 D）であった。

当初は「展望絶佳にして大阪に近く最も交通の便利なる此一角」「茲に清新なる田園都市を造らん」（武知、p191～2 所収）との目論見の下に瓢箪山駅に近い部分から開発し「今春来東部高地に一部土工を施し家賃五六十円見当の住宅を建築」（T10. 9.14 内報③）を開始、「約二千坪の住宅地を建設」（T11. 1.21 D）したものの、大正9年9月末第二回決算では17,800円の欠損を翌期に繰り越した。払込金の大半を注ぎ込んだ「地所建物」勘定は77.4万円であり、土地の購入金額から追加投資もなく、「他は全部農家の耕作に任して居る」（T11. 1.21 D）ため、雑収入として1.8万円の小作料（ないし養魚池からの）収入だけを計上したにとどまった。（株 T10、p730）

大正10年8月の大阪市の調査では「枚岡南村字河内及豊浦に七九、〇〇〇坪を有す。二〇、〇〇〇坪は地上済、住宅を経営せんとするものなれども目下観望中」（市調査、p6）と評された。現実には「創業以来少数の家屋を建設したるのみにて、何等施工せず、只所有土地の小作料収入に甘んじ居たる結果」（T10. 9.14 内報③）、12.5円払込の株価もわずかに3.8円から4円と低迷していた。『ダイヤモンド』誌は簿価が周辺農地に比して「非常に安い」（T11. 1.21 D）との判断から、正味財産（純資産）を推計し「一坪五円としても所有地の価格は三十八円となり…未だ三円計り買ひの余地がある」（T11. 1.21 D）ものと買推奨した。

大正10年4月現在で資本金400万円、払込100万円、8万株、本店は中河内郡枚岡南村大字河内、社長石井定七、土地75,041万坪、772,715円、坪当り10円28銭、欠損17,790円、「土地建物ノ経営売買賃貸ヲ営ムモノニテ、未だ準備中ノ由」（要覧）であった。瓢山土地建物の幹部の意向として「手許遊金十六七万円を不取敢施工費に充当し、亜で遊覧地若くは娯楽機関の何れかを設け以て業態の一新を期する計画」（T10. 9.14 内報③）が伝えられたが、帝国興信所は「例の石井定七氏実権下に在る同社の事なれば…必ずしも其前途をトし難く」（T10. 9.14 内報③）と悲観的に観察した。

大正11年12月1日帝国信託は瓢山土地建物（資本金400万円）と市岡沿岸土地（資本金800万円）、日本土地信託（資本金1,550万円）の3社を対等合併⁹³し、大正12年10月社名を関西土地に改称した。（株 T14, p370）大正14年11月現在関西土地の18カ所合計405,462坪のうち旧瓢山土地建物の瓢山物件は41,513坪となっている。（T15. 4. 5 D）『ダイヤモンド』の試算では瓢山の時価を五段階中の四等地（坪当たり20円）と見込んだ。昭和4年頃の藤本好の調査では瓢筆山の住宅地の坪当たり販売単価は30円であり、高師浜24～30円、助松8～30円に比して優位にあった⁹⁴。昭和7年には関西土地は瓢筆山額田に5.5万坪を所有していた⁹⁵。関西土地は昭和12年6月関西不動産と改称、さらに昭和15年不動建築と改称し、土木建築業を本業とした。

むすびにかえて

筆者は虚構的な観光開発計画を六甲山麓でも2例ほど調査中⁹⁶であるが、六甲山麓に比して生駒山麓はこの種の土地会社の集中傾向が顕著で、しかもより投機的な色彩が濃厚であったように感じられる。大毎記者は中河内郡の土地会社8社を列記し「已に相当経営に着手して居るものもあるが全然標柱一本限りのものも亦尠くない……土地熱に浮かされて一般農民や機業家間に土地の売買と株が大分盛んであった」（T10. 1.30大毎）と観察し、また『東洋経済新報』は「土地会社の発達は殆んど関西地方の特有と謂ってよい」原因として「東京方面に比し…連続して広大なる土地を買収し得る便宜があった」（T10. 8.20 T）としており、関西地方の中でも「山に沿ふ阜地を沿線に有」（T10. 8.20 T）する大軌沿線⁹⁷などに土地会社が多く存在した理由を主に土地買収上の便宜からと分析する。さらにこの時期に生駒山麓一带を含む地域に鉄道新線計画が集中していたことが、前述のような土地会社の簇出に拍車をかけたと考えられる。

この時期の奈良県下の新線計画については前掲の西藤二郎氏の研究（注記(1)）に詳しいが、たとえば石切土地建物株の推奨文書でも「最近〈大阪〉市の黒門町より奈良に二線、中本町と鶴橋町より各一線の電鉄布設の出願あれば、其何れか許可せらるるも皆以て本社所有地に交叉し若くは付近の交通に便して土地発達の要素たるを疑はず」（武知, p193所収）と強い期待感を表明していた。また『土地会社総覧』は枚岡土地の項で、「生駒循環鉄道の敷設あり、又生駒山麓に達すべき鋼索鉄道の計画ありて生駒山頂と山麓との交通路縦横に交叉するの時機に至らん」（総覧, p77）とし、生駒聖天土地の項でも、「信貴生駒電気鉄道の敷設認可⁹⁸あるあり、生駒より信貴に通ずる自動車道路の着々開通準備を急ぎつ

つあり、当該電車及道路は目的地の中腹を通過する」（総覧、p104）と言及するなど、生駒山麓では土地会社と新線計画の二人三脚的關係が随所に認められる。今後は同一プロモーターの発起に基づく観光開発計画と鉄道敷設計画との一体的な相互依存關係の不透明な実態をさらに解明していく必要を感じている。なお観光経営史研究上、観光案内・不動産分譲等のパンフレット類は重要な第一次史料のはずであるが、従来大学や公共図書館では価値を認識せず、資料保存状態は極めて不完全であることを痛感した次第である。

注

- (1)(8) 西藤二郎「明治・大正期の奈良県を中心とする鉄道敷設運動—未成線を中心として—」『京都学園論集』13巻2号、p76、110所収。
- (2) 本稿では『土地会社総覧』を単に総覧と略記するように、新聞・雑誌、会社録、頻出史料は次の略号で本文中に示した。営…『営業報告書』、#…発行回数／[新聞・雑誌] 東日…東京日日新聞、中外…中外商業新報、大毎…大阪毎日新聞、大朝…大阪朝日新聞、中国…中国新聞、徳毎…徳島毎日新聞、法律…法律新聞、保銀…保険銀行時報、内報…帝国興信所内報、T…東洋経済新報、D…ダイヤモンド、藤本…藤本ビルブローカー銀行週報、増田…増田ビルブローカー銀行旬報、/[会社録] 諸…『日本全国諸会社役員録』商業興信所、要…『銀行会社要録』東京興信所、帝…『帝国銀行会社要録』帝国興信所、株…『株式年鑑』野村商店・大阪屋商店、帝信…『帝国信用録』帝国興信所、商信…『商工資産信用録』商業興信所、紳…『日本紳士録』交詢社、人…『人事興信録』大正7年、/[頻出資料] 総覧…『土地会社総覧』大正9年、要覧…松村薫明『土地会社要覧』大五商店、大正10年、武知…武知京三『近代中小企業の基礎的研究』、昭和59年12月、市調査…大阪市社会部調査課「在本市内及郊外土地建物会社調査」『労働調査報告』第17号、大正11年、東大阪…宇田正ほか執筆『東大阪市史 近代Ⅱ』平成9年。
- (3)(7) 『日本地理風俗大系』第8巻、近畿地方上、新光社、昭和6年、p185、180。
- (4) 橘川武郎・粕谷 誠編『日本不動産業史—産業形成からポストバブル期まで』名古屋大学出版会、平成19年9月、巻末参考文献参照（筆者による『経営史学』掲載予定の書評をも併せ参照されたい）。
- (5) 武知京三『近代中小企業構造の基礎的研究』昭和52年、p207以下、同「日本資本主義発展期の土地会社—菱屋土地建物株式会社の創設計画を中心として」『近畿大学青踏女子短期大学紀要』4号、昭和49年10月、「東大阪土地建物株式会社の経営史的考察」『近畿大学論集』7巻2号、昭和50年3月、「大正期の土地会社経営について—芦屋土地株式会社を中心に」『歴史研究』17号、昭和50年12月、「大正期阪神地方の土地・信託会社—『日本全国諸会社役員録』を素材として—」『近畿大学論集』8巻1号、昭和50年12月ほか多数。
- (6) 松島は当初は当該企業での役職、肩書きの有無にかかわらず、実質的に企業プロモーターとして企業設立、創業過程、とりわけ土地、鉦区等の資産取得に深く関わり、多額の創業者利潤を獲得することを狙っていた。最終段階で“清算人利潤”をも獲得・享受して、当該企業の全期間にわたって無機能資本家を収奪した。（拙著『「虚業家」による泡沫会社乱造・自己破綻と株主リスク—大正期“会社魔”松島肇の事例を中心に—』滋賀大学経済学部研究叢書第42号、平成18年参照）。
- (7) 稲荷山遊園地は石切駅の北、善根寺村の稲荷山にあり、「徳庵に本部を置ける山矢織機工場の経営に係り、遊園地として公衆に開放せり、工場会社学校等の運動場として最適

- の地」(『大阪より奈良まで沿道名所案内』大軌, p56)。
- (8) 『虚構ビジネス・モデル—観光・鉱業・金融の大正パブル史—』日本経済評論社, 平成21年3月, p12。
- (9) 阪東土地は大正9年4月設立, 資本金1,000万円, 社長土居剛吉郎, 京阪森小路の土地10万坪, 坪当り単価23.63円。森岡銀行への預金32万円が焦付き大正10年1月日本土地信託に合併された。
- (10) たとえば九州炭礦の場合, 劇昂した株主が「正当の炭脈価値を有するものか否か…不正行為があるか無いか, 又昌栄銀行から借入れた金が如何に使用されたか」(T 9. 7. 2 福日)を調査すべく5人の調査委員に選任し「松島氏経営の昌栄貯金銀行より会社が五十万円の借入金をなし, 多額の利子を引去られ, 尚三十八万八千円の借入となり居れるも, 会社は一文も現金を受取居らず, 右炭砒代金の内として松島氏へ支払たる如く装へる」(T 9. 7. 27 東日)事実が判明した。
- (11) 高橋春住画『近畿遊覧一日がけと泊りがけ』大正11年版, 近畿遊覧社, p320。
- (12) 『続々おおさか漫步17』「3 日下遊園地」(大阪商業大学商業史博物館電子情報)には天女ヶ池(新池)に貸ボートが浮かぶ日下遊園地の往時の風景が写真28として掲げられている。同遊園地を偲ぶ貴重な情報と映像であろう。
- (13) 筆者が見出し得た日下温泉に関する記事の最後のものは昭和5年7月1日発行の『運輸公論 旅行と名物』温泉特集号の次下の内容である。「大軌電車沿線鷺尾停留所の付近に在る。近年新築の温泉で頗る風景が佳い。一日の清遊地としてお薦めする」(p31)。但し同誌は1年前の特集記事を修正せずに掲載した前歴があり, 当該時点の情報とは限らない。
- (14) 井上千吉(大阪市東区清水谷西)は貿易商, 城南土地, 東大阪土地各社長, 日本家禽土地専務, 愛国貯金銀行, 生駒電気鉄道, 新大阪土地, 芦屋土地, 日下住宅, 生駒土地, 伊丹住宅土地, 有馬鉱泉土地, 垂水土地各取締役, 四ッ橋建物監査役(要 T11 役上, p6), 信貴電気軌道, 東大阪電気軌道, 信貴電気鉄道各発起人。「病気で金に困って」(『銀行犯罪史』p218)愛国貯金銀行に泣き付き昭和4年9月死亡。
- (15) 江森碌郎(大阪市西区)は福島県生れ, 関西競馬倶楽部理事, 巴商事社長, 生駒土地, 浪速ビルブローカー銀行各監査役, 大和索道, 広島電灯各取締役, 田原本鉄道, 北大阪電鉄, 信貴電気軌道, 秋田石油鉱業各発起人。
- (16) 小野寺道夫(兵庫県武庫郡大社村)は日本水電, 大華電気各常務, 城南土地, 東亜フェルト, 生駒土地, 日本無軌条電車, 日本綿紡各取締役, 台湾苧麻農産監査役, 瀬戸鉛山温泉代表社員。
- (17) 『信貴生駒電車沿線名所案内』信貴生駒電気鉄道, 開業記念, p13。なお同じ奈良県内の長谷寺門前町については拙稿「牡丹の植栽・夜間点灯による“観光まちづくり”一門前町・初瀬の観光マネジメントと観光カリスマ・森永規六の尽力—」『跡見学園女子大学マネジメント学部紀要』第8号, 平成21年9月(予)参照。
- (18) 平成19年6月15日日経文化欄。
- (19) 摂津土地は明治45年4月設立, 大正6年5月10,000株を6.0円の均一プレミアムで公募, 大正9年7月60,000株を取締役が引受, 17,400株を現物出資。
- (20) 四ッ橋建物は1917年8月東区北浜に設立, 資本金30万円, 社長堀田元次郎, 取締役藤本清兵衛ほか。
- (21) 篠野乙次郎(兵庫県武庫郡本庄村)は生駒電気鉄道, 都土地各社長, サクラ商店代表取締役, 京阪, 日本電気砒瑯各取締役, 京阪土地, 北大阪電気鉄道監査役。
- (22) 『一九二四年に於ける大日本人物史』大正13年, まp16。
- (23) 松井憲三は大正8年松井商店を継承, 大株短期取引員, 北浜信託2,000株主, 日本信託銀行2,260株主。
- (24) 協同土地は小島逸平が代表取締役, 大正9年10月末現在で石切土地建物⑦1,320株主, 大正13年では①6,120株主, 昭和5年の減資を機に石切土地建物の経営から離脱。

- 26 「紀州派」（『本邦生命保険業史』, p195）とは「世々紀州日国懸両神社の神職」（人き, p26）の男爵紀俊秀を社長に推戴した万寿生命の重役株主グループで大正11年ごろまで「東京派、大阪派…と相互に反目」（T11. 2.20 保銀）した。
- 28 大阪市社会部調査課『大阪市住宅年報』第4号, 昭和元年, p135。
- 29 例えば甲陽土地の創立者は「社長の地位を利用し、僅かに一坪五六円で手に入れた土地を会社へ二、三十円で売付けては私腹を肥やし」（S 2. 6.29 中国）た廉で司直の追及を受けた。
- 30 今西林三郎は阪神専務, 大阪港土地社長, 市岡沿岸土地建物, 舞子土地各取締役。「今西林三郎氏は今春勃発した石井定七事件に就ては問題の関西綿業会社の重役として世人の非難を受け」（T11.12. 3 大毎）, 石井定七に巨額の与信を与えた内外信託商事取締役も兼務し, 「元来が会社屋を本業とし, 石井だ高倉だと引かかり通しては面目はない」（T11.12. 2 大毎）有様で, 今西自身も「自分は晩年になってから石井や高倉などの小僧っ子に担がれて非常な迷惑を蒙った」（T11.12. 2 大毎）と憤慨している。
- 31 木村音右衛門は木村組社長, 市岡沿岸土地建物監査役。「石井定七関係の材木商」（T11.4 28 中外）。
- 32 竹原主導のかなり強引な合併推進の結果として, 資本金が大幅に水膨れしたことの後遺症に加え, 株価の大暴落と極度の資金調達難のなかで, 関西土地の信用は失墜してボロ会社と見做された。
- 33 『日本地理風俗大系』第8巻, 昭和6年, 新光社, p178~189。
- 34 大阪市調査『大阪近郊土地会社経営地分布』昭和7年3月現在, 玉置豊次郎『大阪建設夜話』昭和55年, p206 所収。
- 35 拙稿「近代商人系資本家と不動産・観光開発—御影土地を中心として—」『彦根論叢』第375号, 平成20年11月, 同「六甲山麓の観光企業創設と機関銀行の虚構—阪神土地建物・船場銀行を中心に—」『彦根論叢』第378号, 平成21年6月。
- 36 大阪電気軌道自体による開発については中島大輔「私鉄による戦前期開発地域の変容—奈良市菖蒲池南園住宅地の事例—」『立命館地理学』13号, 平成13年参照。