

# 戦中期における上海の不動産取引と都市問題—満鉄報告書を中心に—

中生勝美（大阪市立大学大学院文学研究科）

## 1 上海都市史研究

上海が都市として発展したのは、1842年の南京条約に始まる。これはアヘン戦争でイギリスと清国が交戦し、イギリスの遠征隊は南京まで迫り、揚子江を占領した。そこで江南地方から北京へ物資を運ぶ運河が封鎖され、中国側が和平を懇願せざるを得なくなったことにより締結された条約である。これによって、広東・廈門・福州・寧波・上海が外国貿易のために開放され、これらの都市を条約港 (treaty Port) と呼んだ<sup>67</sup>。つまり、上海という都市は、イギリスが租界を設定したことに始まる。それまで現在の上海がある地域は、単に揚子江河口の寒村にすぎなかった。上海の歴史は、外国の租界が清朝政府の権力が及ばない治外法権として設置され、イギリス・フランス・共同租界が、それぞれに母国の都市建設をもちこんだ。上海は、ヨーロッパの植民地となった他のアジアの諸都市と共通する特色を持っている。ただ、香港は、一部がイギリスの割譲地で、大半が1898年の新界条約が99年の期間を限った租借地であったので、中華人民共和国成立後も返還さなかったが、上海の租界地は、中華人民共和国建国に後、異なった歴史を歩むが、戦前は揚子江流域から世界貿易の中継点として、香港よりもはるかに繁栄した都市であった。

上海に都市が形成される過程で、租界が果たした役割、なかんずく不動産がもたらした金融市場の形成が何よりも重要性を持った。1930年代の上海は、不動産市場が成立し、不動産の商品化が都市開発の資金調達として重要な意味を持っていた。佐々波智子は、第二歴史档案馆が所蔵する財政部の資料を用いて、1930年代初頭の上海を次のように表現していたと指摘する。「上海の不動産は東南アジアのゴム、南アフリカの鉄鉱石にあたる」「上海の経済は土地本位制である」<sup>68</sup>。一般に、植民地支配の利益は、資源、労働力の収奪から生まれるものであるが、上海の場合は、早い時期から土地不動産が商品化し、土地を媒介として金融市場が形成され、不動産取引による利益が、上海の外国権益であった。その不動産の売買、金融資本の不動産投資が都市開発の方向に動いており、アジアの植民都市としては特異な発展をした<sup>69</sup>。このCOEのプロジェクトで、日本側が分担した研究課題は、上海の都市形成の歴史的なプロセスを、日本語資料によりアプローチすることであった。

そこで本稿では、上海の都市形成を考える上できわめて重要な都市不動産に関する満鉄調査部の一次資料を紹介することで、戦前の日本統治時代における上海史研究のための基礎資料を整理したい。この調査は、1941年に実施されたが、その時代の上海は、日本軍により占領されていた。1937年7月7日に始まった盧溝橋事変は、8月13日上海へ飛び火し、上海全体を戦闘に巻き込んだ。その年の暮れに、租界以外の上海は日本軍に占領され、租界の範囲は著しく縮小した<sup>70</sup>。太平洋戦争が始まると、日本軍は租界へ進駐し、1942年1月に青年男女の英米人は憲兵隊に登録して民文証明書を受け取ることを要請され、2月に憲兵隊は国際スパイ機関の手入れを宣布して多くの英米人を逮捕し、11月に「敵性国人」の財産凍結が宣告され、43年2月に英米人の成人男性を強制収容所に拘禁した。そして日本軍は英米の企業を接収し、軍需工場は軍の直接管理に、その他は興亜院華中連絡部の管理下においた<sup>71</sup>。

<sup>67</sup> ポット、土方定一・橋本八男訳『上海史』東京：生活社、1941年（初版1940年）、14-15ページ。（Pot, F.F. Hawks, A Short history of Shanghai, Kelly & Walsh Limited, Shanghai, 1928）

<sup>68</sup> 佐々波智子1997「戦前期、上海租界地区に於ける不動産取引と都市発展」『社会経済史学』62巻6号、1997年、2ページ。

<sup>69</sup> 香港の植民地都市発展については、別稿でまとめている。中生勝美「香港-大英帝国の残存と国際都市の戦略」『和光大学人間関係学部紀要』2号、1997年3月20日、145-155ページ。

<sup>70</sup> 石島紀之「抗戦と内戦の上海」高橋幸助・古厩忠夫『上海史』東京：東方書店、1995年、202-203、206ページ。

<sup>71</sup> 同上書、220ページ。

日本軍の経済封鎖と物資統制政策で、上海を初めとする華中地域に深刻な生産萎縮と生活破綻をもたらした<sup>72</sup>。本稿で分析する満鉄の上海不動産慣行調査は、「敵産」接収のための基礎調査である。そのなかには、確かに日本軍の上海占領が、上海の歴史の中で重要なインパクトを与えたことが、具体的に記録されている。しかし、この報告書には、上海の複雑な土地制度が、租界の形成から歴史的に作られたこと、その利権が、権利の実態の部分で、かならずしも明確に日本軍が把握し切れていないことを記録した興味深い資料である。本稿では、まず満鉄調査部の成立史をまとめ、その上で、上海の土地不動産慣行調査の調査概要、その報告書に現れた日本軍占領下の上海社会を分析したい。

## 2 資料の背景

### (1) 満鉄調査部の概要

南満州鉄道株式会社は、1906年のポーツマス条約によりロシアの保持していた南満州の鉄道経営権を継承することにより設立された。しかし、日露戦争の最中にも、すでに日本の占領下にあった東清鉄道を利用する方針が採られ、さらに撫順と煙台炭坑から採掘して軍事作戦の補給に供しており、また民間にも払い下げていた<sup>73</sup>。この戦略物資輸送に鉄道を使用していた経験、さらに台湾総督として植民地の統治経験のある児玉源太郎が、日露戦争に参戦していたとき、すでに戦後の占領政策について構想を練っていた。記録によれば児玉は上田恭輔に鉄道経営を中核に据えた植民地経営のモデルとして東インド会社の骨子を諮問していた<sup>74</sup>。

初代満鉄総裁になった後藤新平は、すでに台湾総督府の民政長官であったとき、旧慣調査、治安の確立、産業の開発、教育、衛生施設の充実などの施策により、台湾の植民地経営を軌道に乗せた。彼は植民地において、まず諸般の状況を調査集積し、分類整理し、それを基礎として徐々に間接的な手法で勢力を浸透させる方策こそ植民地経営の重要な点であるという見解を抱いていた。

しかし、満鉄創設時から調査部があったわけではなく、1907年に大連本社の併設とともに運輸、地方（付属地行政）、工業の各部と並んで、調査部を設置したのであった。その翌年、東京にアジア各国の経済事情をならびに世界情勢の調査を任務とする東亜経済調査局を設置した。その首班に、東京大学教授松平均平を任命した。当時から鉱産地調査、農業技術の調査研究を含めて、満鉄の調査は大きな割合を占めていた。

創立当初、調査部といった期間は1年3ヵ月にすぎない。調査課と改称してから、1933年6月、経済調査会と改編するまでに25年間続いた。調査部から調査課時代のこの25年間の組織は旧慣調査班、経済調査班、露西亜調査班の3班制であったが、他に「東亜経済調査局」と「満鮮歴史地理調査部」の2つの調査機構がほとんど同時に創設された。この2つの機関はいずれも調査部一調査課とは別個の活動体で、しかもいずれも東京支社を本拠とし、それぞれ研究体制にも独自の特徴をもっていた<sup>75</sup>。

大連本社にあった調査組織は、さきの3班を主とするもので、このなかでは特に旧慣調査に最も力がそそがれていた。その任務は満州の「民事及商事ノ慣習ヲ攷究スル」ことを目的とするものであったが、特に土地ならびにそれに関連する習慣を重視していた。旧慣調査は、台湾総督府での調査による統治政策の立案による治安維持の回復と収益の増加により、後藤新平の植民地政策の特徴と見られるようになった。満鉄総裁になった後藤新平が、台湾統治の手法を満鉄に導入したのも、当然の結果といえよう。

満鉄調査部の最初の調査は、『満州旧慣調査』である。この調査では、後藤新平の満鉄総裁就任に伴い、岡松参太郎の満鉄調査部担当理事に任命され、台湾旧慣調査政策の方法論を継承したのであった。岡松参太郎の満鉄調査部担当理事就任と同時に台湾旧慣調査の実務経験者である川村釧次郎が初代調査課長に任命され、台湾旧慣調査の人脈が満鉄調査部に引き継がれていった<sup>76</sup>。

<sup>72</sup> 同上書、223ページ。

<sup>73</sup> 南満州鉄道株式会社総裁室弘報課編『南満州鉄道株式会社三十年略史』原書房、1981年（初版1937年）、1ページ。

<sup>74</sup> 『満鉄附属地沿革史』上巻、龍溪書舎、1977年（初版1939年）12ページ。

<sup>75</sup> 原覚天『満鉄調査部とアジア』東京：世界書院、1986年、36ページ。

<sup>76</sup> 後藤新平に土地旧慣調査を建言した大内丑之助は、台湾から後藤にともなわれて満洲にうつり、関東都督府民政部参事官に転任

この調査では、9冊の調査報告が出版されるが、1932年に傀儡国家「満州国」が建国して、大規模な地籍調査が実施されると、それまで鉄道沿線だけの限られた資料から調査をして集めていた資料から、大量に詳細な資料が得られるようになって、逆に土地制度の全体像が描けなくなり、満州の土地制度として重要な部分が未完に終わっている。

南満州鉄道株式会社は、中国東北部の満鉄が経営していた鉄道付属に付随していた土地に対して治外法権を有する特殊会社であった。それが「満州国」の建国によって、企業体としての満鉄の業務と、傀儡国家「満州国」との間は微妙な関係となった。つまり「満州国」の建国によって、それまで満鉄が有していた治外法権を撤廃し、その付属地の権利を「満州国」に譲渡せねばならなくなった。そこで1938年には、満鉄産業部が廃止され、主要な製造企業は満州重工業開発会社に移管され、企画立案も満州国総務庁に移り、大陸政策は興亜院の管轄になるなど、従来持っていた特殊会社としての特権を喪失し、企業体としては崩壊状態になっていた。このとき、満鉄総裁であった松岡洋右が、鉄道業と撫順炭鉱以外の活路を調査部の充実という方針を出し「大調査部構想」をかかげた。これによって、1939年4月に大調査部が発足し、国策立案のための調査活動を展開した<sup>77</sup>。そして、調査の対象地を、日本の中国分断政策とかかわりの深い地域や、日本軍の占領地域で、日本軍や興亜院からの委託研究を主とした調査を展開することとなった。

1940年の大規模調査企画としては、華北農村慣行調査、都市不動産慣行調査、商業慣行調査である。華北農村調査については、すでに別稿にまとめている<sup>78</sup>。本稿では、上海に焦点を当てて、上海の土地慣行調査の概要をまとめていく。

## (2) 上海事務所の活動

満鉄調査部上海事務所、および上海の土地不動産慣行調査については、かつてここに勤務していた真鍋藤治が、アジア経済研究所の満鉄調査部関係者の聞き取りに応じて証言している<sup>79</sup>。真鍋は、当時の調査背景を具体的に証言している。1937年7月7日の盧溝橋事件以来、北京と同様に上海も日本軍が占領しており、英米の企業が所有する財産を接収することになり、上海の外国権益の実態を掌握する必要があった。しかし、その目的を前面に出すと、現地調査がやりにくいので、外国権益のほとんどが不動産に関する権益であることから、調査の利便性を考えて「土地不動産慣行調査」にしたのであった<sup>80</sup>。つまり、日本軍が上海を占領したものの、上海の利権である土地制度を変えることはできず、できるだけ現状を維持しながら、どのように土地管理に関して得られる収益を確保できるのかという目的で、実態の調査が実施されたのである。以下は、真鍋の証言を要約した満鉄調査部上海事務所の活動概要である<sup>81</sup>。

上海事務所は、1939年に満鉄調査部が拡充されたとき、上海事務所調査室に法制調査を担当していた第二係(のちに第三班)が新設された。これは日中戦争で日本軍が華中各地を占領するにつれて、中国の法制的な側面や中国をめぐる国際関係の調査研究が必要とので設けられた。

国際法関係は、漢口や上海などの外国租界、租借地、都市ごとの外国権益、海関機構、関税自主権、沿岸貿易権、揚子江航行問題、内水航行権、布教権、治外法権、駐兵機構などを調査した。また中国については汪兆銘政府の行政機構、重慶政府の中央と省・県・市の調査、さらに敵産処理と軍管理工場の返還に関して軍管理工場返還委員会の支援などをしていった。また軍の活動と直結する仕事として、1937年10月に日本軍が石家荘を占領したとき、瀧川政次郎と真鍋が「法院」(裁判所)の接収をしたり、戦闘

---

した。後藤新平は満鉄総裁と兼務していた関東都督府顧問にも就任していたので、その下で仕事をした。初代調査課長となった川村鉦次郎も、台湾旧慣調査の実務経験者だった。伊藤武雄『満鉄に生きて』東京：勁草書房、1984年(初版1964年)21-22ページ。

<sup>77</sup> 小林英夫・福井紳一『満鉄調査部事件の真相』東京：小学館、2004年、68ページ。

<sup>78</sup> 中生勝美『中国農村慣行調査』の限界と有効性』『アジア経済』28巻6号、1987年6月、東京：アジア経済研究所、33～46ページ。

<sup>79</sup> 真鍋藤治「華中の都市不動産慣行調査」井村哲郎編『満鉄調査部：関係者の証言』東京：アジア経済研究所、1996年。

<sup>80</sup> 同上書、215ページ。

<sup>81</sup> 同上書、212-213ページ。

部隊が占領した都市の県庁で主要な役人を連座刑にしたりする仕事をしていました。

商業慣行調査は第八係(商業)で、不動産慣行調査は第二係(法制)が担当し、そのほかの調査と一緒にやっていた。占領地統治のための調査は、軍や興亜院の依頼を受けて実施していたが、不動産慣行調査は東亜研究所第六調査委員会からの委嘱を受けて、1941年4月から正式に行われた。華北では、北京・天津・青島については調査部付法制班が担当し、華中の上海・南京・杭州・蘇州・無錫は上海事務所調査室第二係(のちに第三班)が実施した<sup>82</sup>。華中と華北の調査で、共通の調査項目は、貸借・売買、公証制度、土地整理、担保であった。調査方法は、契約書の収集と筆写、土地売買関係者のインタビュー、土地台帳のである「魚鱗冊」入手などであり、この調査方法は、満鉄が最初に行った『満州旧慣調査』の手法に類似している。

華北の調査は、調査部付法制班の工藤義雄(副参事)と村田久一が中心にまとめた。華中の調査を担当した真鍋とは、調査の方法論や進め方が対照的だった。工藤は、ある程度現地資料を集め、その地域の慣行について論文形式にまとめて報告書を提出したが、真鍋が担当した華中では、集めた生の一次資料を論文の形式にせずに東亜研究所へ提出した。当時の満鉄調査部の方法論は、各プロジェクトが相互関連なく実施しており、内部での統一が図られなかったが、華中の方式は、華北農村調査が調査員のもうどう方式をそのまま出版する形式を取ったやり方に類似している。

実際の調査は、真鍋が布教権・租界・内水航行権についてのメモを作り、まず現地調査を実施した。調査項目の分担は次のとおり。

図表1 満鉄調査部上海支社の不動産慣行調査の分担と担当者

| 分担内容  | 担当者  |
|-------|------|
| 総括    | 真鍋藤治 |
| 貸借・売買 | 渡辺幸三 |
| 公証協度  | 南谷文一 |
| 土地整理  | 伊藤源蔵 |
| 担保関係  | 保科辰内 |

1941年の夏に数カ月の研究会で問題点を整理し、1941年の秋から冬にかけて南京・杭州・無錫・上海・漢口で第一次現地調査をおこなった。この結果に基づき、各項目について聴取書・調査表・調査項目を検討・決定し、上海を除く上記の都市で第二次現地調査を実施してまとめた。

真鍋は、上海の調査があまり進まなかった要因を、調査の方法と調査費の調達方法に関係があったと証言している。それは、不動産慣行調査が権力を振り回しても資料を出すことはできず、飲食をとともにして、関係者と懇意になってから、最終的に資料となる書類をみせてもらい、それを筆写したり写真に撮ったりした。また購入できる資料は買い取ったので、古い証文などの契約書を、高価なお金を出して購入した。しかし、正規の会計を通らないので、地方調査の出張旅費を浮かせて、こうした資料購入費に当てていたのが、地元の上海では、こうした出張旅費がでないために、あまり調査が進まなかったのであった。その調査費について、東亜経済研究所の第六調査委員会第四部で不動産慣行調査を担当していた我妻栄は、その事情を熟知して、東京から上海へ出張する人に調査費用を託してくれて、それを使って調査を実施できたのであったという。

こうして苦労して集めた膨大な資料を東亜研究所に送ったが、上海の資料が中国語のものばかりで、東亜研究所には中国語が読める人材がおらず、資料を整理して論文形式にまとめてほしいと上海満鉄支

<sup>82</sup> この報告書は、現在アジア経済研究所が所蔵している。その資料の概要については、井村哲郎「東亜研究所『支那慣行調査』関係文書-解題と目録-」『アジア経済資料月報』29巻1、4号、1987年参照。

社に要望があったけれども、人員不足で、一次資料の収集を第一とする調査方針は変更しなかった。当時、世界中の中国学の研究者が垂涎的であった土地台帳の「魚鱗冊」を収集していた。また庶民の契約書、土地売買に不可欠な地券、帳簿、登記簿などを原資料として東亜研究所に送ったという。

布教権益関係の資料も生の資料をまとめて印刷して出版したとされているが、この資料は、現在どこにあるのか不明である。

### 3 上海土地不動産慣行調査

#### (1) 概要

では、上海の土地不動産慣行調査について詳しく見ていこう。まず、調査資料の目録があるので、それを挙げよう。この目録は縦組みであるが、ここでは印刷の都合で横組にするが、原文のとおり記述する。

|                                |             |      |        |
|--------------------------------|-------------|------|--------|
| 上海土地不動産慣行調査報告書並付属参考書 [支那慣行調査室] |             |      |        |
| (6月14日大東亜省経由ニテ受領セル資料)          |             |      |        |
| 上海ニ於ケル不動産慣行調査報告 (其の二)          | 中支都市不動産慣行資料 | 第51輯 | P1-459 |
| 同右                             | (其の三) 土地整備  | 第52輯 | P1-197 |
| 同右                             | (其の四) 公有地整備 | 第53輯 | P1-114 |
| 同右                             | (其の五) 土地制度  | 第54輯 | P1-114 |
| 同右                             | (其の六) 土地徴収  | 第55輯 | P1-384 |
| 同右                             | (其の七) 不動産取引 | 第56輯 | P1-117 |
| 生々銀公司                          |             |      |        |
| 任潤生氏に対する聴取                     |             |      |        |
| 上海に於ける不動産問題聴取書目次               | P1-25       | 一綴   |        |
| 上海に於ける不動産問題聴取書 (其の一)           | P 1-212     | 一冊   |        |
| 同右 (其の二)                       | P 1-179     | 〃    |        |
| 同右 (其の三)                       | P 1-494     | 〃    |        |
| 同右 (其の四)                       | P 1-110     | 〃    |        |
| 上海中心地区に於ける不動産調査答案 (其の一)        | P 1-102     | 一綴   |        |
| 同右 (其の二)                       | P 103-223   | 〃    |        |
| 同右 (其の三)                       | P 114-319   | 〃    |        |
| 上海周辺地区に於ける不動産調査答案 (其の一)        | P 1-155     | 〃    |        |
| 同右 (其の二)                       | P 156-310   | 〃    |        |
| 同右 (其の三)                       | P 311-512   | 〃    |        |
| 都市不動産慣習調査訊問書                   |             |      |        |
| (イ) 中心地                        |             |      |        |
| (ロ) 周辺地                        |             |      |        |
| 上海地区ニ於ケル土地制度ニ関スル質問書回答集         |             |      |        |
| (1) 地形ニ関スル質問書回答                |             | 一綴   |        |
| (2) 登記ニ関スル質問書回答                |             | 〃    |        |
| (3) 税ニ関スル質問書回答                 |             | 〃    |        |
| 上海に於ける不動産問題に関する新聞切抜            |             | 一綴   |        |

上記の目録には、「上海ニ於ケル不動産慣行調査報告 (其の一)」が、目録から欠落しているが、現物確認をすると、(其の一)は存在している。このほか、「上海租界問題ニ関スル諸提案：自由港案、非武

裝地帯案、委任統治案」があった。これの書誌は、次のようになっている。[北京]：満鐵・北支事務局調査班，1937.9,2枚；26cm 注記：執筆者：眞鍋藤治、別タイトル：上海租界問題ニ関スル諸提案：自由港案、非武装地帯案、委任統治案注記：未製本原稿；満鐵 中支不動産慣行調査附属資料。

## (2) 調査計画と租界の実態

満鐵の不動産調査は、実際に不動産売買に関与している諸機関への聞き取りと、実際の契約書の収集計画を立てたのであった。このプロジェクトの調査日程と調査地、調査対象とした団体は、次のような計画であった<sup>83</sup>。

- 1) 予備調査 30日：聴取書の作成、1週間に1、2回提出し先輩同僚の意見を聞く。
- 2) 質問書の作成 10日
- 3) 本調査 2ヶ月
- 4) 整理報告 1ヵ月半

### 調査地

- 1) 虹口楊樹浦中心区
- 2) 南市、滬西、浦東、呉淞区
- 3) 共同租界（越界路を含む）
- 4) 仏租界（越界路を含む）

### 調査予定箇所

- 1) 日本官庁  
興亜院、民団、領事館（並びに警察署）、憲兵隊（分隊、分遣隊を含む）特務機関（各地連絡官を含む）、海軍武官府復興部
- 2) 日本民間  
上海恒産、上海地産、淡海洋行、構造社、その他の地産関係業者、信託業者、金融業者、老上海、有識者、その他紛争を生じた経験者
- 3) 華人官庁  
市政府、区公所、地保、法院（各区）
- 4) 華人民間  
律師公会、地主家主、同郷会館、同業公会、経租賑房、悪訴、不動産業者、幫関係者、寺廟（例、静安寺、龍華寺）、学校（例、東呉大学、聖徒大学）、買弁、
- 5) 第三人  
土地局、公董局、ドイツ・スイス・イタリア等領事館、外国商社、地産公司、その他関係各外国人

「上海ニ於ケル不動産慣行調査報告（其の一）」が、予備調査の段階での報告書である。この報告書は、3本の報告が掲載されているが、いずれも上海の不動産に関して、概説的なものである。

まず上海金融市場や金融組織の専門家である楊蔭溥が1936年8月19日から9月3日まで新聞（紙名は記載なし）に連載した上海の不動産の記事を「上海の地産」として翻訳している。また中支振興調査資料の「支那ニ於ケル永租権」の転載、および弁護士岡本乙一の「中支ニ於ケル金融取引上ノ担保設定方法ニ付テ」を謄写版印刷にしている。

楊蔭溥の「上海地産の地位」は、上海の不動産の特徴、発展経過、その要因と、地産の契約文書の種類をコンパクトにまとめている。上海の地産の特徴を、第一に土地登記にある測量値が正確で、紛争の

<sup>83</sup> 「上海に於ける不動産問題聴取書（其の一）」4-7ページ。

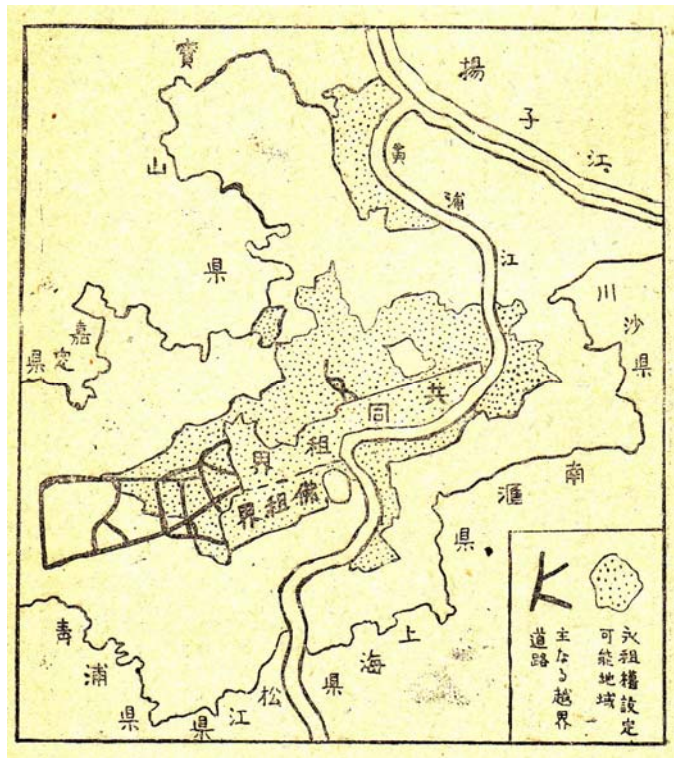
発生が少なく、租界の面積は限りがあるので、値崩れしても大きな損失を受けないことを挙げている。第二に、土地登記の「道契」が信用の道具となり、市場で取引される公債と同じで、有価証券以上の信用があり、随時現金に換えることができる特徴があると指摘している<sup>84</sup>。つまり、イギリスの租界となることにより、土地の権利がイギリス法に準拠して確定されたので、それにより土地登記の信頼性が高まったのである。また小刀会や太平天国の乱によって周辺の中国人が租界に避難してきたので、住居の需要が絶えず高まることで土地・家屋の価値が上昇し、土地の登記書が、あたかも債権のようになり、それへの質権、抵当権の設定が容易となり、金融機関の担保とすることができたのである。

中支振興調査資料の「支那ニ於ケル永租権」では、1842年の南京条約、それに続く外国人の土地取得に関する規定を定めた1943年の英支虎門塞迫加条約、1844年の米支望夏条約、1845年第一回土地章程から、上海共同租界の土地永租権の性質を解説している<sup>85</sup>。

その土地永租権は、その取得方式によってセツルメント方式とコンセッション方式に分類される。セツルメント方式は、単に外国人居住地域として中国政府によって認可されたに過ぎず、外国人が中国人から直接土地の永租権を取得する。永租権取得者は関係書類と図面を所属領事に提出し、領事が見聞のため、中国の地方長官に転送して長官が正当と認められると、地券に捺印して領事に返還する。移転の場合も、領事館に登記して、当該領事館が工部局に登記をする。このように永租権の取得と移転に各国の領事館が関与している。コンセッション方式は、租界の設定国政府が、中国側より包括的に土地の永租権をうけ、これを各個人に払い下げるので、租界の設定国によって具体的な方法は不統一であった<sup>86</sup>。しかし、実際はこの両者が複雑に絡み合っているので、厳然と区別することは難しかった<sup>87</sup>。

この租界は治外法権であるので、中国側の権利が及ばない地域として、革命勢力の避難する場所でもあり、また活動拠点でもあった。また中国人が外国人の名義を借りて不動産を取得し、売買や貸借をすることがあり、不動産の営業もおこなっていた。

図表2 上海市土地権関係図



<sup>84</sup> 「上海ニ於ケル不動産慣行調査報告（其の一）」10-11 ページ。

<sup>85</sup> 同上書、65-67 ページ。

<sup>86</sup> 同上書、69-73 ページ。

<sup>87</sup> 真鍋藤治「華中の都市不動産慣行調査」前掲書、219 ページ。

出典：英修道「上海と地永祖権に関する若干の考察」上海恒産股份有限公司『上海における不動産事情』、東京：上海恒産株式会社東京出張所、253 ページ。

この租界の範囲も、きわめて曖昧であった。つまり、元来租界が「租の対象となりうる地界」すなわち「土地貸借契約の認められる地域」の意味であったのだから、理論的には契約の承認が中国政府にとって義務的な場合とそうでない場合とがあった。そこで契約の承認が条約により義務的なものを外国租界、その承認が中国の自発的意思により行われる場合を自管租界として、両者を区別するのが妥当であった<sup>88</sup>。

その結果、次のように上海史の土地関係は、かならずしも租界と称される領域でなくても永租権が設定可能となり、そこに行政権の問題が絡んでくるので、非常に複雑であった。

### (3) 調査の成果

「上海に於ける不動産問題聴取書」の一から四までの資料は、1942年5月から7月までの3ヶ月間に、予備調査として渡邊幸三と保科辰丙が集めて聞き取りで、日本人地産関係者（5件）、日本側地産関係会社（3件）、日本側官庁（7件）、中国人他地産関係者（2件）、中国側官庁（3件）、雑件（1件）となっている<sup>89</sup>。

その焦点としては、次の4点である。第1節 不動産問題一般に関する日華人に対する聴取、第2節 地券に関する聴取および参考文献、第3節 租房契約書および不動産訴訟案件、第4節 不在家主家屋及敵産家屋。以下はその内容である。

#### 第1節 不動産問題一般に関する日華人に対する聴取

##### ①村上法律事務所 藤井忠徳氏に対する聴取

(1) 華人間 外華人間の担保権設定方法、(2) 土地執業証の効果、(3) 権柄単の取扱私案、(4) 方単、田単及び土地執業証の比較、(5) 方単より土地執業証への書換、(6) 仲介人、(7) 共有不動産

##### ②上海土地建物株式会社 属茂胤、谷口壽志両氏に対する聴取

(1) 当会社の沿革、(2) 営業方針並営業状況、家屋の転貸、華人よりする土地の購入、権利売買高位、(3) 家屋管理、(4) 上海における杜絶売契の特色、売買と地券、(5) 開門銭、(6) 不動産業者の意見、地産業者への助成指導、諸手続きの簡便化、所有権者確認期間の設立、永租地区に非永租地区と明瞭化、(7) 日本人信託業者の業務内容、(8) 上海における信託業務、付録（略）

##### ③上海信託株式会社 斉藤氏に対する聴取

(1) 当会社の業務内容、(2) 不動産担保

##### ④上海信託株式会社 山崎氏に対する聴取

(1) 日華人間の不動産売買契約、契約手続き、地保、仲人、開門銭、敷金、現状回復義務

##### ⑤上海地産株式会社 小西永吉氏に対する聴取

(1) 不動産の担保及び信託、(2) 上海に於ける不動産産業、(3) 不動産買取手続、付録（略）

##### ⑥淡海洋行 猪俣繁之助氏に対する聴取

(1) 英人より家屋賃借及び其の日本人への転貸、(2) 上海に於ける借家状況、(3) 中国人及び外国人の借家習慣、

##### ⑦上海恒産株式会社 中村氏に対する聴取

(1) 不動産に関する上海恒産の業務、(2) 租界内の地産会社の業務、

##### ⑧華人間に於ける房屋承租権譲渡の見証人と成るの記

<sup>88</sup> 英修道「上海と地永祖権に関する若干の考察」上海恒産股份有限公司『上海における不動産事情』、東京：上海恒産株式会社東京出張所、252 ページ。

<sup>89</sup> 「上海に於ける不動産問題聴取書」其の付属「上海に於ける不動産問題聴取書目次」



⑨上海特別市政府 範地政局長に対する聴取

- (1) 中国人間の不動産担保、典、抵押

第2節 地券に関する聴取および参考文献

①上海特別市政府 地政局長に対する聴取

- (1) 方単、田単より永租契約書換までの手続き、付録（略）

②上海特別市政府地政局第三科における日冊永租契発給に関する書類抄録

③日本領事館 盛田副領事及び張永新文書係員に対する聴取

- (1) 永租地購入に関する諸手続き、(2) 市参事会員投票数増加の為に企てられた名義の書換、(3) 永租契遺失により再発行申請の手続、(4) 地政局の永租契発行に関する聴取手続費、(5) 永租契他の合併手続き、(6) 地政局閉止間に於ける領事館の補助弁法、(7) 領事館における土地登記簿、付録（略）

第3節 租房契約書および不動産訴訟案件

①満鉄上海事務所租房契約書

- (1) 日本人対日本人の家屋賃貸契約書、(2) 日本人対中国人の家屋賃貸契約書、(3) 日本人対第三人の家屋賃貸契約書、(4) 敵産家屋借入に関する書類

②上海日本総領事館警察署に於ける聴取及資料

聴取：(1) 上海における租屋契約

- 資料(1) 上海総領事警察管下在留邦人人口概計表、(2) 土地家屋所有権確認調査項目に対する答案、(3) 家主不在家屋立入に関する資料、(4) 家屋紛争に関する資料

③日本総領事館司法部中島氏に対する聴取及び不動産に関する訴訟案件

聴取：(1) 司法部に対する出訴数、(2) 邦人の不動産取得状況

第4節 不在家主家屋及敵産家屋

①民団社会課家屋係 妹尾主任に対する聴取

- (1) 不在家主家屋借用手続、付録（略）

②在上海総領事館 功力領事に対する聴取

- (1) 不在家主地主の土地及家屋の取扱、(2) 土地家屋賃貸に関する紛争調停、(3) 一般家屋の賃貸契約、付録（略）

③上海特別市代管業主不在房屋委員会難民弁事処 陳氏兪氏に対する聴取

- (1) 南市全域家屋を登記せしめし理由、(2) 房屋登記の成績、(3) 房屋所有権確認の証拠書類、(4) 南市一般家屋貸借習慣、付録（略）

④在上海軍武官府復興部 南囑託に対する聴取

- (1) 復興部の不在者家屋、敵産家屋に関する事務、付録（略）

⑤上海憲兵隊 滬北分隊 高橋、南曹長に対する聴取

- (1) 移住許可に関する聴取、付録（略）

⑥中支振興 塩川氏に対する聴取

- (1) 中支振興取扱新敵産、(2) 地産公司业务、付録（略）

⑦主々銀公司 任潤生氏に対する聴取

(4) 日本軍占領下の上海社会

上海土地不動産慣行調査を担当した渡邊幸三は、調査計画の前書きで、これまでの「租界研究」について、羊頭狗肉に過ぎず、実態はこうあるべきであるという仮説の政治論にすぎないと批判している。その一例に「上海地産大全のごときも、不動産の実態を研究した野のであるが、その内容児戯に類す」

と手厳しい評価をしている。渡邊が言及した本は、陳炎林編『上海地産大全』発行者：陳炎林、発売：上海地産研究会、1933年のことであるが、本書は上海の不動産取引に関する百貨辞書でもあり、総数926ページもの大著である。この本に対して、これだけ厳しい評価をしているのは、ひとつに上海が日本軍占領下に置かれていたという当時の状況が関係していたのであろう。それ以外に、この本は、いわば概説書に過ぎないという点も、満鉄が求める具体的実態の把握の要求と一定の距離があったので、このような評価をしたのであろう。当該書籍は、上海の不動産取引について、全般を説明しているのので、その総論的な説明に終始しており、満鉄調査部が必要とする、不動産取引の実態把握の要請には程遠かったからであろう。

この渡邊幸三が、これほどまで自信をもって既存の上海不動産関係の研究を批判したのは、第1節の⑧「華人間に於ける房屋承租権譲渡の見証人と成るの記」にある、取引の現場を体験しているからであろう<sup>90</sup>。渡邊は、中国人の間での不動産権移転契約をみるたびに、実際の契約に立会い、当事者・仲介者の態度を実際に体験せねば、不動産取引の実態がわからないので、契約の見証人になることを念願していた。日時は徳的で着ないが、北京の書籍商が、上海に進出するため、家屋を購入する契約をすることになり、その売買交渉、契約書の作成、その過程での宴席でのやり取りを、臨場感あふれる記録で残している。そのなかで、実際の契約書の作成で、土地売買だけでなく、登記や現住借家人の引越し代金の負担、交渉の宴会代金の負担割合、代金の支払方法などを、雑談や鳩首会議を交えながら進行している様子を描き、取引の重要な場面で、具体的な上海の不動産取引の商習慣を聞いて記述している。

しかし、どうして中国人同士の不動産取引に、日本人の調査員が見証人となることができたのであろうか。それは、当時、日本軍が上海を占領していたからである。前述したように、北京近郊の盧溝橋事変以来、上海は日本軍の占領下にあったので、太平洋戦争の前でも、アメリカとイギリスの不動産会社は「敵性」会社とみなされ、その経営は日本軍の統制下に置かれることになった。

では、この報告書に見られる、日本軍占領下の不動産取引の実態と、この調査の本来の目的であった「敵産」の処理についてまとめておこう。

まず上海における不動産取引のプロセスであるが、当時の土地売買方式について、詳細な手続きを記録している<sup>91</sup>。上海には様々な地券があり、上海県の執業田単、宝山県の方単丈量執照、土地執業証、その他の道契（永租契）、各種の税捐の収條（＝納税証明書）、華商道契、工部局契、領事署契などがあり、これらの真贋を鑑定するのは特別な技術を要していた。土地購入のためには、まずその土地が永租地域、あるいは準永租地区であるのかを調査するか、または吳淞要塞地域、上海恒産買収地域であるかを調査する。後者の2地域は一般人が土地購入を許可されないからである。この調査は、市政府土地局へ行き、土地原簿の査定を申請する必要がある。そこ査定に、係員への賄賂が必要であった。次に、その土地が道契に書き換え可能な土地であること、つまり永租権を設定できる土地であることが判明すると、今度は当該土地所有者が真正な所有権をもっているのかどうかを確定する必要がある、地券証書文書を提出させ、当該鎮の地保（行政組織末端の責任者）に鑑定させた。その理由は、方単・田単の多くが祖先・堂名の別号を用いているので、はたして証書の所持者が所有者であるか否かは明らかでない、当地に長く住み、土地の移動を熟知している地保の保証を必要とする。これがすむと、売買当事者間は「草議」（売買仮契約）を作成し、この土地の「丈量」（＝測量）を土地局に申請する。「丈量」が終わると、その土地は土地執証を発給された土地と同じく土地台帳に記載される。

土地執証のある土地を購入し、道契に替える手続きは、土地を所有する中国人が土地局に出頭し、当該地を外国人に売った旨の声明をして、土地台帳に当該地を売却した旨を記載し、土地執照に用いた印鑑を土地台帳に捺印する。土地局は、その捺印をしてから道契発給の手続きをとるとともに、買主である外国人に、その旨を通知する。買主の外国人は、その通知書を領事館に提出し、道契発給願いを出す。土地執証が道契に書き替えられるのは、少なくとも5、6ヶ月かかるが、賄賂の多寡で期間の長短が決ま

<sup>90</sup> 同上書、168-203 ページ。

<sup>91</sup> 同上書、120-136 ページ。

る。

道契に書き換えられない土地は、外国人の所有、永租は許可されないので、外国人があえてその土地を購入しようとする場合、中国人の名義を使って土地局に購入したことを登記する。極端な場合は、中国人が所持する一切の「地契」(＝土地文書)を取り上げると安全だと考えて、土地の登記をしない場合があるが、上海の商習慣として、売主は完全な所有権を買主に提供する義務があると考えているので、すべての手数料は売主が負担することになっていた。しかし、上海を日本軍が占領した後、しばらく土地局が閉鎖されて登記できなかった。土地局が再開しても、日本人は土地登記の費用を売主負担であると知らずに自己負担で登記をしているものが多い。また土地執証に用いた印鑑を土地局の台帳に捺印して、土地の譲渡が完了したことになるが、土地局の捺印を後日にすると、売主は印鑑を紛失した等の口実で別途の金銭を要求することが多かった。

また中国人より土地・家屋を購入して、地券だけを取り上げれば安全と過信して登記を怠るものが多いが、中国人の習慣として地券を紛失すると、法院に提訴し、新聞に遺失公告を出して異議がないと、新地券が発給され、前地券は無効とされ、かつ異議申し立てをしないと正当な譲渡も無効となるので、当時、日本人が上海で土地を購入しても、土地登記を怠ることへの警告を発している。

これは、売主が中国人の場合であるが、従来、租界では欧米人が多く不動産を所有していた。日本軍の上海占領後は、土地家屋を購入する際に、土地・家屋買収願を提出することになった。その文書は海軍警備地区の場合、海軍武官府復興部に、陸軍警備地域の場合は陸軍上海警備司令部に提出せねばならなかった。それとともに、財務官事務所にも提出して許可を受けなければならない。これはすべてに適用されたが、さらにイギリスとアメリカの不動産の場合は「敵産」として領事館の許可を得る必要があった<sup>92</sup>。

「敵産」の問題は、単に売主だけに限らず、不動産売買や賃貸を取り扱う不動産会社への対処も含まれていた。日本軍の上海占領後、アメリカ系とイギリス系の「敵性」地産公司(＝不動産会社)は44社あった。1941年5月7日の時点で、29社が上海恒産に、15社が中支振興に管理されるようになった。前者は不動産を有する会社で、後者は不動産を有さない会社であった。上海恒産が管理した29社は、1941年1月13日より上海恒産から会計監督官が派遣されていた<sup>93</sup>。上海恒産の租界事務所は、日本軍の上海占領後に、「敵産」不動産会社を接收し、それらの会社に監督官を派遣するため設置された。満鉄の調査は、この上海恒産からヒヤリングをしている。これによると、太平洋戦争が始まる前は、各会社は従来のやり方を踏襲し、上海恒産は会計監督に従事しただけだった。上海恒産が「敵産」の地産公司を管理委託されてから、各監督官の職権が当該地産公司の全面的監督に拡大された。そこで、まずそれまで英米人に対して特に安く家屋を賃貸していた方式を改めさせた。日本軍の上海占領後は、当該地産公司の名義で売買をした場合、「敵性財産」とみなされるので、特に軍関係の許可を必要とするため、売買には関与せず、仲介のみの仕事をしていた。つまり地産公司の主要な事業は、所有家屋の貸付と管理、さらに委託された不動産の管理であった<sup>94</sup>。

この報告書は「敵産」の不動産について、売買ばかりでなく、融資についても言及している。上海の不動産は、地券を担保に融資を受けることのできる信用があったことは、租界が発展した重要な要素であったことは前述した。しかし、日本軍が上海を占領した後、米英領事館が閉鎖したため、従来のように地産公司への名義書換ができなくなった。そこで不動産を担保とした中国人への融資は、土地を購入しても、担保契約書を作成するのみで融資をしていた。「敵性」地産公司に信託する中国人の永租地を「敵産」とみなすか否かについては、上海を占領していた陸海軍も決定していなかったため、融資は行われなかった<sup>95</sup>。つまり、複雑に権利が入り組んだ上海の土地制度を、日本軍の占領によって変革すること

<sup>92</sup> 同上書、141-142 ページ。

<sup>93</sup> 同上書、166-168 ページ。

<sup>94</sup> 同上書、163-164 ページ。

<sup>95</sup> 同上書、165-166 ページ。

は不可能であり、一部の手続きの省略、あるいは日本軍の機関が代行手続きをするにとどまっていた。

この報告書には、日本軍の上海占領前後で、日系不動産の営業が変化したことを帰している。これによると、占領前まで、中国人は不動産の管理を日本人の会社に依頼したがらなかったが、占領後、特に蘇州河以北に家屋を所有する中国人は、積極的に日本企業に家屋管理を依頼するようになったと記している。その理由は、中国人やその他の国の企業が管理をしていると、日本人から家賃徴収が円滑にできないからだという。この報告書には、それは、日本人の間借り人が、戦勝国を笠に着て、家の修繕を口実に家賃支払いを拒んだり、戦争の影響で価値の下落した中国紙幣で支払おうとしたりするものが増えて困っていると、日系不動産会社でさえも、日本人間借り人の横暴な態度に対して苦言が記されている<sup>96</sup>。

これらの記述から読み取ることができるのは、単に日本軍が上海を占領した軍事的問題だけではなく、それ以前から上海に居住していた日本人の「支配者」意識である。これは、当時上海に居住していた日本人が、軍事力を後ろ盾に、従来の商習慣を無視したり、強引な要求をしたりしている姿を垣間見ることができる。しかし、イギリス・アメリカが、上海で設定した複雑な土地制度は、一時的な軍事支配で変化できるものではなく、その複雑さを利用して、「敵産」といわれた欧米の企業の不動産所有や経営が、名義変更や仮装によって隠蔽された。またこの報告書には、土地制度の複雑さを熟知した中国人の仲介人によって、日本軍占領に対して、さまざまな「対策」が取られていることは興味深い。

#### 4 結論

上海の不動産慣行調査は、華中でも不十分な報告であったという。しかし、その内容は、日本軍占領下の上海の都市生活について、具体的な情報を残している。これは、調査の主催者が、できるだけ生の資料を残すという調査方針によって、論文になると、論旨に従って削除される詳細な記述も残されているからである。

この報告書は、上海の利益が不動産経営から生まれ、その不動産は租界の取り決めにより、歴史的形成されたことを熟知して、その全体を調査しようとしている。上海の租界は、土地の使用権を獲得することに始まった。そして、土地の権利をイギリス植民地の法体系で保護することにより、金融商品として流通が可能となった。すなわち上海の都市形成が、治外法権としての租界の特殊な地位により促進されてきた。満鉄の報告書は、日本軍の上海占領から太平洋戦争が始まる前の時期の様子を、土地取引という上海の利権の中心部分を記録している。

そこから読み取れることは、日本軍の上海支配の矛盾である。すなわち、上海の利権を比喩的に言うならば、金の卵を産む鶏を殺すことなく、いかに卵を入手するかということに腐心する日本側の姿勢である。上海の租界が、イギリスとアメリカによって巧妙にしかけられた中国支配の装置であり、たとえ軍事的に日本が上海を占領しても、複雑に絡み合った上海の利権を一枚岩的に支配できない様子が、この資料から読み取れる。満鉄は、非常に詳細な調査をしており、また生の資料を、そのままの形で残すという方針のおかげで、当時の上海の都市生活の記録としては、非常に価値の高いものになっている。

本稿は、日本側の資料を使って、日本占領期の上海の都市生活を分析するにとどまった。今後、こうした資料を、中国側やイギリス、アメリカの資料とつぎ合わせて、さらに多角的な歴史像を描く必要性がある。

---

<sup>96</sup> 同上書、121-123 ページ。