

Research Paper Series

No. 81

満洲房産株式会社の住宅供給事業
-満洲における国策住宅供給機関の実証実験-

平山 剛[†]

2011 年2月

[†] 首都大学東京社会科学研究科経営学専攻博士課程

目次

はじめに.....	1
I 大徳不動産の住宅供給.....	1
1. 大徳不動産の設立.....	1
2. 大徳不動産の住宅建設実績.....	2
II 満洲房産株式会社の誕生.....	4
1. 住宅会社法原案の廃案と同潤会の成立.....	4
2. 満洲産業開発5ヶ年計画の改訂.....	4
3. 満洲不動産金融株式会社の設立構想.....	5
4. 満洲房産株式会社の創設.....	8
5. 満洲国政府の住宅対策.....	9
6. 満洲房産の初年度実績.....	9
III 国策住宅供給機関満洲房産の実証実験.....	9
1. 新京・奉天における応急住宅の建設.....	9
2. 満洲房産による住宅建設機能の統合.....	11
3. 施工請負会社建築興業株式会社の設立.....	11
4. 満洲房産の住宅建設実績と物動計画の構造的問題.....	12
5. 満洲房産による住宅建設の実例.....	14
6. 満洲房産の経営状況.....	15
IV 満洲国住宅政策の転換.....	18
1. 満洲産業開発5ヶ年計画の重点主義化.....	18
2. 建築局の住宅行政一元化.....	18
3. 東拓土地建物の特殊会社社宅の建設.....	19
4. 政府代用官舎建設機能の建築局移管.....	20
V 住宅営団設立に果たした満洲房産の役割.....	21
1. 住宅問題委員会.....	21
2. 住宅制度調査委員会.....	22
3. 住宅対策委員会.....	23
おわりに.....	24

※本稿は準備的草稿です。引用にあたっては、筆者にご連絡ください。

満洲房産株式会社の住宅供給事業

－満洲における国策住宅供給機関の実証実験－

首都大学東京大学院 平山 剛

はじめに

満洲房産株式会社（以下「満洲房産」）は、「満洲国」（以下括弧省略）において住宅建設及び不動産金融を展開した国策住宅供給機関である。同社は、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」）に準拠して設立され、住宅供給の実証実験を行い、その経験は住宅営団に継承された。本稿はそ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〕を根拠に、住宅営団の先行事例と位置づけているが、同潤会から住宅営団への展開で取捨選択された事業内容を検討しておらず、両者の継承関係は明らかではない〔富井 1996, 679〕。また本間義人は内務官僚らの田園都市構想を根拠に、住宅営団を住宅会社法原案の延長線と位置づけているが、1920年代の社会政策と1940年代の戦時政策との間にある1930年代の住宅政策を検討しておらず、その議論には20年間の空白と飛躍がある〔本間 1988, 135〕。さらに兎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基礎となった1930年代の住宅政策の成果と反省を検討していないため、住宅営団構想が登場した理由が明らかではない〔兎住 2005, 166 - 188〕。

本稿では、「東洋拓殖株式会社（以下「東拓」）文書」、満洲房産営業報告書、『満洲建築雑誌』等の掲載論文や「内田祥三資料」をもとに、満洲房産が住宅会社法原案の実証実験を行い、住宅営団の先行実験として社会政策から戦時政策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。

対象期間は、1934年6月の大徳不動産股份有限公司（以下「大徳不動産」）の設立から、1943年12月の満洲房産の普通法人改組までとし、上記の課題を明らかにするため、以下の諸点を検討する。第一に満洲房産の設立母体となった大徳不動産の設立と住宅供給の実績、第二に満洲産業開発5ヶ年計画改訂に伴う国策住宅供給機関の設立に際しての東拓との利害調整、第三に国策住宅供給機関としての満洲房産による実験内容、第四に満洲産業開発5ヶ年計画の重点主義化による満洲国政府の住宅政策の転換、第五に住宅営団設立に果たした満洲房産の役割を明らかにする。

I 大徳不動産の住宅供給

1. 大徳不動産の設立

1932年6月、満洲国は満洲中央銀行法を公布し、同年7月満洲中央銀行（以下「中銀」）が開業した。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號、邊業銀行、吉林省の吉林永衡官銀錢號、黒龍江省の黒龍江省官銀號を合併した。また合併旧官銀

號が兼業していた大豆・雑穀売買、貿易、鉱業等の附属業務を中銀設立から1年以内に分離するとして満洲中央銀行組織辦法により、それらを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)。

満洲国では住居様式や家屋構造が日本内地と異なるため、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。このため1934年5月国都建設助成融資損失補償法(以下「補償法」)を公布し、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及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・売却家屋の建築、(2)土地の購入・借入・家屋建築資金の貸付、(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を事業内容とする大徳不動産(資本金100万円、全額払込)を設立し、補償法指定会社の認定を受けた〔建築学会新京支部1940, 691〕。

大徳不動産の賃貸・売却家屋の建設は、満洲国政府から指令された政府代用官舎を中心にしており、毎年建設費の3%を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付を行った。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%(年利7%、15ヶ年賦)、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%(年利7.5%、10ヶ年賦)を融資した〔満洲国通信社1935, 424〕。この貸付により大徳不動産が損失を受けた場合は、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のように大徳不動産の役員は中銀出身者を中心に構成され、初代専務董事には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。

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 (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 (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 (中 銀) 關 潮洗 (中 銀)	加悦 秀二 (中 銀) 關 潮洗 (中 銀)	田中 廉平 (中 銀) 關 潮洗 (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)

2. 大徳不動産の住宅建設実績

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したが、中銀が設計、工事入札、監督を引き受ける形で、年末までに新京第一代用官舎家族宿舍390戸を完成した。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舍184戸、独身宿舍78室、一般住宅家族宿舍12戸、独身宿舍9室を集中暖房方式で建設したほか、新京賽馬倶楽部を建設した。また北清鉄道接收後の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舍160戸と独身宿舍43室を建設した。第3年度の1936年には、前年度の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 戸を集中暖房方式で建設した。

複合民族国家を標榜した満洲国の住宅政策の特徴は、日本人向住宅と漢・満・蒙・鮮を一括した満式住宅の二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、日式家族宿舎320戸（煉瓦造・鉄筋コンクリート2階建）のほか、初めて満式家族宿舎82戸（煉瓦造・鉄筋コンクリート平家建）を建設した。

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）					独身宿舎（室）	家族宿舎（戸）		独身宿舎（室）
	1934年	1935年	1936年	1937年		1935年	1935年	1937年	1935年
				日式	満式				
新 京	390	184	208	308	82	78	12	12	9
哈爾濱		160				43			
合 計	390	344	208	308	82	121	12	12	9

（出所） 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及び建築資金貸付が準備段階であったため、約9000円の欠損を発生させたが、第2年度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。特に貸出総額は1934年から1936年の3年間で約640万円に上った。

表3 大徳不動産の決算状況（1934～1936年）

損益計算書

(1) 利益の部

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
貸付金利息	2,974	113,539	313,989
手数料	510	13,908	0
雑収入	61	2,200	20,685
当期損失金	9,098	0	0
当期総益金	16,374	486,178	1,031,828

(2) 損失の部

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
諸償却金	0	144,505	244,271
諸経費	11,188	85,519	150,435
当期純益金	0	24,510	22,172
当期総損金	16,374	486,178	1,031,828

(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
前期繰越	0	-9,098	5,412
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

貸借対照表

(1) 資 産

区 分	第1年度 1934年	第2年度 1935年	第3年度 1936年
土地	166,728	2,038,920	2,316,771
建物	160,776	4,756,291	5,746,698
代用官舎勘定	1,503,874	0	0
貸付金	43,410	3,704,667	5,184,825
仮払金	1,073	5,101	10,283
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) 負 債

区 分	第1年度 1934年	第2年度 1935年	第3年度 1936年
資本金	1,000,000	1,000,000	1,000,000
法定準備金	0	0	2,000
前期繰越金	0	0	5,412
当座勘定	0	8,269,621	177,650
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

	1934年	1935年	1936年
建設資金貸付			
当期貸出	1,419,000	3,126,000	1,864,000

（出所） 大連商工会議所（1937, 706 - 707），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・間借をしていた官吏が一斉に転居するため空家・空間が目立った（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1938年5月の満洲産業開発5ヶ年計画改訂以前の満洲では、大徳不動産、民間会社、個人による住宅建設で、十分需要を満たすことができたのである。

II 満洲房産株式会社の誕生

1. 住宅会社法原案の廃案と同潤会の成立

ここで満洲房産以前の住宅供給政策を確認する。1919年8月都市研究会(会長後藤新平)評議員会で「都市住宅政策要綱」が決議され、住宅政策の方針の一つとして、公共建築会社の設立が示された[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、売却、賃貸、(2)住宅の建築、売却、賃貸、(3)一団地の住宅経営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%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。しかし大蔵省が配当補給に反対したため、1921年11月の住宅会社法案要綱答申案(以下「住宅会社法答申案」)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。住宅会社法答申案では事業内容に、(1)住宅用地の取得、借受、(2)住宅の購入、(3)土地建物に関する事業の経営、請負、委託引受を追加し、住宅債券の発行額は、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、結局住宅会社法答申案は帝国議会に上程されなかった[小玉 1996, 38-39; 52-54]。

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東京、横浜両市の郊外に市場、児童遊園、テニスコート等を併設した木造賃貸住宅を集団的に建設し、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の傾向を受け、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、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年代には、内務省の住宅会社法原案に準拠した国策住宅供給機関は実現されなかったが、関東大震災を契機として同潤会が設立され、震災地域に限定しながらも住宅供給政策機関としての活動を開始した。だが「同潤会は当初の建設原資であった1000万円のうち約8割を1930年度までに消費しており、予算的な制約から住宅難解消に貢献したというレベルではなく」[澤内 2006, 99-100]、震災地域に営業範囲が限定された点でも大規模な住宅供給ができなかった。このため満洲では、大規模な住宅供給を可能にするため、住宅会社法原案に準拠した国策住宅供給機関(満洲房産)が設立され、1941年には同潤会の実績や満洲房産の実験結果を元に住宅営団が設立されることとなる。

2. 満洲産業開発5ヶ年計画の改訂

1936年8月、関東軍司令部は「満洲国第2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済の確立を政策目標とした。1937年1月には「満洲産業開発5ヶ年計画綱要」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訂が必要となったため、12月に修正計画案を編成し、1938年5月には当初計画の約2倍に修正した「満洲産業開発5ヶ年計画第2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内地人口の推移を整理したものである。満洲産業開発5ヶ年計画の開始以降、満洲の主要都市では満洲国政府官吏の増員や特殊会社の新設・拡張による人口集中により1937年末から住宅難が始まり、1938年春には、新京でも住宅難が見られた〔牧野1940a, 15〕。そして満洲産業開発5ヶ年計画の改訂によるさらなる人口移入と住宅需要の増加が見込まれたため、満洲国政府は小規模の大徳不動産では日本人向住宅の供給が間に合わないだけでなく、同潤会同様、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のである。

表4 満洲国主要都市の人口推移

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

(出所) 国務院総務庁統計處 (1935), 治安部警務司 (作成年不詳), 総務庁統計處警務総局 (1943)

(注) 上段: 総人口 下段: 日本人内地人口

3. 満洲不動産金融株式会社の設立構想

1937年11月、同年12月の満洲産業開発5ヶ年計画修正計画編成にあたり、満洲国經濟部次長西村淳一郎は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大規模な特殊会社設立の計画を明らかにし、資金・経営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、積極的に不動産金融を展開した。さらに1920年の反動恐慌で東拓貸付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実行するため、株式会社鴻業公司(資本金50万円、東拓全額払込、以下「鴻業公司」)を設立した。鴻業公司は、大連、奉天、新京、哈爾濱、安東などの主要都市で、(1)不動産の取得、管理、経営、処分(直営及び受託)、(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事業を展開した〔拓務省1938〕。

1937年11月、満洲国政府が東拓に提示した「(仮称)満洲不動産金融株式会社(以下「満洲不動産」)設立要綱」では、資本金3000万円を満洲国政府、満洲興業銀行(以下「満洲興銀」)、東拓が1000万円ずつ引き受け、特殊会社満洲不動産を設立することを提案した。満洲不動産は、(1)売却・賃貸家屋の建設、(2)宅地購入・家屋建設資金の貸付、(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ていた。そして5年間で、①直接建設5万戸(日式住宅1万5000戸、満式住宅3万5000戸)、②不動産鑑定価格の60%を限度とする建設資金貸付による間接建設5万戸の合計10万戸の住宅建設を行い、そのための所要資金は1億6500万円とした。なお10万戸の新築住宅のうち、政府代用官舎と特殊会社社宅は満洲不動産が経営するとしていた。

また満洲不動産は、払込資本金の10倍までの住宅債券(社債)発行権を持ち、1億6500万円の所要資金を第1回払込資本金1500万円と住宅債券1億5000万円(払込資本金の10

倍)により充足する計画を立てた。そして満洲不動産設立と同時に大徳不動産を全面吸収し、中銀、満洲興銀、東拓傍系会社(鴻業公司)の満洲における不動産金融事業を統合することを主張した。

これに対し東拓は、満洲不動産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も反対した。また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、東拓は従来どおり不動産金融を継続するとともに、中銀、満洲興銀の不動産金融を中止し、鴻業公司が代理取立と受託管理をすることを提案した(注5)。

表5は東拓による満洲不動産の収支予測の試算である。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%になると見込んだ。また貸付金利息(年利7.5%)を含めると利益金合計の約90%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%)が、第2年度は損失金合計の32.5%、第3年度以降は約45%となると予測し、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%、第3年度6%、第4年度以降は8%で推移すると試算した。そこで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%の配当を保証すること、配当が年8%に達するまで民間株主に優先配当するほか、住宅債券の元利金についても満洲国政府が支払保証をすることを要求した。

表5 東拓の満洲不動産収支予測の試算

(1) 利益の部

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		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		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) 損失の部

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(利率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)

東拓案に対し満洲国政府は、中銀、満洲興銀の不動産金融を中止して東拓のみ継続を承認することはできないとした。このため中銀、満洲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に移譲し、それ以外の貸付業務については従来どおり継続することとした。また東拓の不動産金融の継続を容認する代わりに、東拓の代理取立と受託管理の要求を拒否した。株主配当については、東拓の配当保証と優先配当の要求は認めないものの、創立後2、3年間は5%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、鴻業公司は従来の不動産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年には奉天鐵西の満式住宅を建設した。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的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への統合に反対したのである。

1937年11月末に、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の経営権を掌握することを確認した後、東拓の要求した営業範囲の「住宅」への限定について、「住宅」の定義に官公署等の建設を含めるならば、満洲国政府は「家屋」を「住宅」と解釈することを容認した。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%を受け入れるものの、期間については5年間の優先配当で再交渉した。これに対し満洲国政府は、満洲興銀、東拓は日満両国の特殊法人であることを理由に優先配当は認めないとしながらも、特別法で配当保証の商法特例を認めることとした。また満洲国政府による住宅債券の元利金支払保証を否定したため、当初満洲国政府が提示した満洲興銀、東拓の共同資金供給案が実現不可能となり、住宅債券は当分の間、中銀引受で発行することを決定した。

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に関する協定要項」が成立し、(1) 資本金を3000万円とし、満洲国政府、満洲興銀、東拓が各1000万円を引き受け、社債は中銀と満洲興銀が引き受ける。(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付を主体とする。(3) 中銀、満洲興銀の住宅建設資金貸付業務を満洲不動産に移譲し、鴻業公司の不動産金融は満洲不動産に統合せず従来どおり継続する。(4) 満洲国政府は創立後2、3年間、年5%程度の建設配当を認めることが確認された。

1937年12月、東拓総裁安川雄之助は拓務省に対し、満洲不動産の株式引受を申請し、満洲国西村経済部次長と最終折衝を行った。その結果、設立後5年間の株主配当率が年5%未満の場合には、5%まで満洲国政府が不足分を補給すること、その後年5%以上の収益を挙げた場合は、補給金に2%の利息をつけ返還させることとし、配当保証の内容を明確にした〔拓務省 1937c〕。

満洲の住宅供給事業には、中銀と満洲興銀の大徳不動産、そして東拓の鴻業公司があったが、満洲国政府は一業一社の特殊会社方針により、大徳不動産の営業範囲を満洲全域に拡大するため、鴻業公司との統合を目指した。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、東拓は満洲不動産に出資するだけとなったのである。

4. 満洲房産株式会社の創設

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（後に牡丹江出張所、錦州・佳木斯駐在員事務所設置）を設けた〔満洲国通信社 1938, 475;1940, 458〕。事業内容は、(1) 売却・賃貸目的家屋の建築、(2) 宅地購入・借受資金、家屋建築・購入資金の貸付、(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、(6) 満洲国政府の特命事業であった。

資本金は3000万円（第1回株式払込2分の1）とし、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。また株主配当金が年6%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%を超過した場合は、補給金に年2%を加算して償還させることとした。ここに内務省の住宅会社法原案が構想した10倍社債発行権と配当補給制度を実現した特殊会社形式の国策住宅供給機関が誕生したのである。

表6は満洲房産の役員及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、満洲興銀の佐藤健次、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勁、黒龍江省公署民政庁長の劉徳権が選任された。

参事級には、秘書課長野田源六（元復興建築助成株式会社、大徳不動産副経理）、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（満洲興銀）、建設課長荘原信一（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、総務・管理を大徳不動産、金融を満洲興銀、技術を内務省技師及び東拓出身者が中心となって実務を担当した〔満洲房産株式会社 1938b; 満蒙資料協会 1937; 1940; 1943〕。

表6 満洲房産の役員及び株主の変遷（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 (中 銀)
副 理 事 長	— (満洲国)	山田 茂二【内定】 (中 銀)	山田 茂二 (中 銀)	山田 茂二 (中 銀)	山田 茂二 (中 銀)	—
理 事	— (大徳専務董事) — (満洲興銀) — (東 拓) — —	鈴木 英一 (大徳専務董事) 佐藤 健次 (満洲興銀) 中井 雅人 (東 拓) 未 定 —	鈴木 英一 (大徳専務董事) 佐藤 健次 (満洲興銀) 中井 雅人 (東 拓) 劉 徳権【常務】 (満洲国)	鈴木 英一 (大徳専務董事) 佐藤 健次 (満洲興銀) 中井 雅人 (東 拓) 王 宇清 (満洲国)	鈴木 英一 (大徳専務董事) 佐藤 健次 (満洲興銀) 中井 雅人 (東 拓) 王 宇清 (満洲国)	— — 浦川 秀信 (満洲興銀) 森 惣兵衛 (満洲興銀) — —
監 事	— (満洲興銀) — (東 拓)	和田 勁【常任】 (満洲国) 未 定 —	和田 勁 (満洲国) — —	和田 勁 (満洲国) 服部 辰蔵【特別】 (満洲国)	高橋 武夫 (満洲興銀) 服部 辰蔵【特別】 (満洲国)	齋藤 寅吉 (満洲興銀) — —
株 主 (持 株 数)	満洲国 200,000 満洲興銀 200,000 東 拓 200,000 600,000	満洲国 200,000 満洲興銀 200,000 東 拓 200,000 600,000	満洲国 200,000 満洲興銀 200,000 東 拓 200,000 600,000	満洲国 200,000 満洲興銀 200,000 東 拓 200,000 600,000	満洲国 200,000 満洲興銀 200,000 東 拓 200,000 600,000	満洲国 200,000 満洲興銀 200,000 — 400,000
発行株式合計	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	400,000



満洲房産株式会社本社
(新京特別市大同大街 205号)



謝 介石
(初代理事長)

山田 茂二
(副理事長・
二代目理事長)

(出所) 拓務省 (1937c), 満洲房産株式会社 (1938b; 1939; 1940; 1941; 1942a; 1942b), 満蒙資料協会 (1940, 205; 1341)

以上の陣容を整え、同年3月満洲房産は大徳不動産を合併し、大徳不動産から引き継いだ政府代用官舎家族住宅日式1250戸、満式82戸、独身宿舎2棟121室を元に営業を開始した。

5. 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により、鉄材、セメント等の建設資材、輸送力、労働力が不足し、建築費の高騰で貸家経営の収益が圧迫され、住宅建設数が減少しはじめた〔大阪朝日新聞 1939〕。住宅難と一層の建築費高騰の思惑から特殊会社による民間建物の買収が頻繁に行われ、協和会首都聯合委員会でも住宅問題が議題となった〔牧野 1940a, 8〕^(注7)。同年9月に満洲国政府は、大量の鉄材を使用する建物の建築に対して許可制を敷き、建築用資材を一般住宅建設に向けるため、「建築材料の統制に関する要綱」を作成し、同年10月「建築資材の統制に関する件」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「建築資材の統制に関する件」の実効性を確保するため、住宅はなるべく100㎡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、商店の建築を抑制する具体的な内規を作った。しかし満洲では、工事期間を遅くとも11月上旬までで打ち切る必要があったため、1938年中の建築物については内規を適用した成果は挙げられなかった〔牧野 1940b, 54-55〕。

6. 満洲房産の初年度実績

東拓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できるからである。初年度の1938年は新体制が充分揃えられず、住宅建設工事の着手時期が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家族宿舎日式1522戸、満式227戸、独身宿舎2棟67室、一般住宅206戸にとどまっている〔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なかったために支払利息と経費の発生が抑えられたことと、住宅難により大徳不動産から継承した住宅から確実な収入が確保できた結果、当期純利益が発生したのである。

なお満洲房産の設立時に東拓が作成した満洲不動産事業計画試案では、人口比率を反映して、満式住宅の充実を掲げていたが、1938年に若干建設をただけで、建設資材の不足から日式住宅の建設に集中することになり、1939年以降は建設を中止した。

Ⅲ 国策住宅供給機関満洲房産の実証実験

1. 新京・奉天における応急住宅の建設

1939年1月、満洲国に物資動員計画（以下「物動計画」）が導入され、前年度に首都警察庁が作った内規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、一戸当たりの面積を100㎡以内に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物の中止を内容する「建築統制要項」を作成し、同年4月「建築統制に関する件」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設

計低下による建設費節減を図るため、1939年の建築様式を従来の2階建集中暖房方式からセメント、鉄材を節約した平家建各戸暖房方式に変更することを満洲房産に指示した。

資材統制による間接的な住宅建設促進策と並行して、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、直接的な住宅建設策を模索した。調査委員会では簡易実用住宅（協和住宅）の提案があり、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、經濟部次長、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。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・建築面積50㎡・風呂付）4000戸、B級（木造7ヶ年耐用バラック・建築面積40㎡）4000戸を満洲房産に建設させた。

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（5000戸）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」を定め、満洲房産の機構を拡充するとともに、警察総監と各省警務庁長に「住宅難応急対策要綱併満洲房産株式会社事業拡充要綱に関する件」を通達し、満洲房産への援助を要請した。拡充要綱では、8000戸分の住宅建設資材として、木材16万㎡、セメント4万トンをも物動計画の中で確保し、満洲房産に直接配給するほか、各市の住宅委員会による住宅建設敷地の斡旋、輸送順位の優先を規定した。また満洲房産では、十分な数の技術者を確保できなかったため、満洲国政府が各市県公署や満洲土木建築業協会に満洲房産の技術的援助を要請し、そのために必要となる資金・資材は満洲房産から供給させた〔藤井1942, 531; 牧野1940b, 57〕。

表7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、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8）。新京住宅委員会で応急住宅建設計画が危機に直面しているのを見た企画処では、当年中に応急住宅を完成するために、新京市に対し煉瓦の配給を一時停止し、すべての住宅用煉瓦は満洲房産を通じて配給する応急措置を勧告した。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、企画処の勧告どおり煉瓦配給の統制を図ったが、A級の計画数を500戸に再改訂し、最終的には応急住宅計画自体を中止した〔牧野1940b, 58〕（注9）。

このように8000戸の応急住宅計画は、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、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

表7 応急住宅建設計画の推移

	当初案 (1939年5月29日決定)			改訂案 (1939年6月28日改訂)			再改訂案 合計	建設実績 合計
	A (煉瓦造)	B (木造)	合計	A (煉瓦造)	B (木造)	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	0		0	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)

とどまった。

2. 満洲房産による住宅建設機能の統合

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、代用官舎や一般住宅との間で質の公平が維持できなくなった。満洲国政府では、1939年6月の満洲房産機構拡充の際に、応急住宅建設敷地として特殊会社所有地を提供させ、完成した応急住宅の一部を特殊会社に配分した経験を元に、将来政府代用官舎と特殊会社社宅の規格を統一して、特殊会社が個別に社宅を建設することを中止させ、満洲房産が特殊会社社宅を建設して配分する方針を立てた [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、「康徳7年度(1940年)新京・奉天特殊会社専用住宅建築の一元的取扱に関する除外例並びに各社所有敷地利用方針に関する件」に基づき、(1) 新京、奉天における特殊会社の住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燈、瓦斯、上下水道等の設備済社宅用敷地を全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]。満洲国政府は各特殊会社に散在していた、敷地、資材、資金などの住宅建設機能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と家賃の暴騰を抑制し、低物価政策を推進しようとしたのである [満洲国通信社 1941, 439]。

3. 施工請負会社建築興業株式会社の設立

満洲房産は新たに特殊会社社宅を建設対象に含めたが、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、住宅の大量生産化は困難であった。このため満洲房産は1940年の建設工事着手に先立ち、5種類の「康徳7年度(1940年)房産住宅規格」を決定して建築を規格化し、1939年12月には、標準的な請負価格を設定して建築費の上昇を抑制するため、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、75万円払込、以下「建築興業」)を設立し、満洲房産の建設工事と施工の段階的な一元化を企図した (注10)。

表8のように建築興業の役員は、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、専務取締役に中村琢治郎(元東京市技師、中銀営繕課長)、常務取締役に杉浦三郎(元大徳不動産支配人、満洲房産管理課長兼任)、内藤資忠(満洲房産営繕課長兼任)、取締役に中井雅人(東拓、満洲房産取締役兼任)、監査役に佐藤健次(満洲房産)

表8 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 (中銀)	中村琢治郎 (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 (満洲興銀)	佐藤健次 (満洲興銀)	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)

洲興銀、満洲房産取締役兼任)が選任された。

満洲房産は建設工事費の低減を急ぎ、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、一括下請制を採らざるを得ず、実質的に工事を中継して手数料を取る仲介組織となった。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〔藤井1942, 533〕。建築興業は、建築施工制度を改革し、適正価格指導性を発揮しようとした満洲住宅政策独自の先見の方針で、1940年10月の住宅臨時対策要綱の住宅規格統一に影響を与えたが、この建築興業の失敗は、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ていると評価される原因となった。

4. 満洲房産の住宅建設実績と物動計画の構造的問題

表9は1938年から1941年における満洲房産の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、独身宿舎8棟724室、一般住宅家族宿舎6084戸、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、独身宿舎5棟475室、一般住宅家族宿舎2582戸、独身宿舎1棟33室を完成させたが、政府代用官舎家族宿舎142戸、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悪化した。満洲房産は前年度の持越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、独身宿舎11棟1230室、一般住宅家族宿舎3060戸、独身宿舎8棟1022室の建設に着手した。建設初期は手持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の実施に対応して、対日・対支貿易の全面的管理を実施したため、1940年分の割当資材の配給時期が繰り延べられ、1940年計画は地区別の重点主義を採らざるを得なくなった。

1940年には、前年度繰越工事の政府代用官舎家族宿舎455戸、独身宿舎3棟250室、一般住宅家族宿舎2922戸を完成させ、また1940年新規工事についても、政府代用官舎家族宿舎1743戸、独身宿舎3棟374室、一般住宅家族宿舎1864戸、独身宿舎2棟206室を完成させて、政府代用官舎、特殊会社社宅に配分した^(注11)。しかし、政府代用官舎家族宿舎1205戸、独身宿舎8棟856室、一般住宅家族宿舎1196戸、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〕。前年に採用した平家建各戸暖房方式は、2階建住宅を建設すべき敷地に平家を建設した結果、空地割合が半減され防空目的に適合しなくなったため、1940年は再び集中暖房方式を採用した。

表9 満洲房産の政府代用官舎及び一般住宅建設実績（1938～1941年）

	政府代用官舎・家族宿舍（戸）														政府代用官舎・独身宿舍（室）													
	1938年		1939年		1940年				1941年						1938年	1939年			1940年				1941年					
	完成 日式	完成 満式	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	完成 日式	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
新 京	743	148	1,351	1,301	50	758	50	608	200	600	200	200	217			200	200		580			274	306	200	556	468	468	200
奉 天			450	450		354		200	154	336	154	154	306						150			150	150		150	150		
牡 丹 江	247		156	156		150		114	36	180	36	36	36	180	51	132	33	99		99	99				150	150		
錦 州	100		100	100		68		52	16	80	16	16	16						100			100	100		100	100		
佳 木 斯	180	24	152	152		151		151		80		74	74	80		100		100		101	101				100	100		
鞍 山			52	52																								
東 安			94	55	39	247	38	249	36	100	36	36	36	100		93	93					50			50			
北 安			100	47	53	252	55	263	44	100	44	44	44	100		99	99											
齊々哈爾			78	78		98		48	50	50	50	116	116													50	50	
大東港						312		312																				
安 東						140			140																			
哈爾濱						100		60	40	110	40	49	49	100														
黒 河 江			104	104		48		36	12	100	12	12	12	100		50	50					50			50	50		
延 吉	68					100		100		100	97	97				50		50		50	50							
海 拉 爾	59	18				148		148		148	148	30										50			50	50		
通 化	18	16				50		18	32	76	32	32	32	76														
撫 順			76	76																								
四 平						116			116																			
遼 陽																												
札 蘭 屯	45					49		49		50																		
鉄道警備隊										92		92																
王 爺 廟	18					49		8	41	24	41	41	24	16														
吉 林 兵						70		30	40	110	40	40	40	110														
孫 家 屯	44	21																										
承 徳 口										100																		
營 口										100																		
本 溪 湖										50																		
阜 新										50																		
公 主 嶺										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	67	724	475	249	1,230	250	624	856	250	1,106	1,045	918	250	127

	一般住宅・家族宿舍（戸）											一般住宅・独身宿舍（室）												
	1938年		1939年				1940年				1941年					1939年		1940年			1941年			
	完成 日式	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	計画	完成	計画	完成	繰越	計画	持越	持越 変更	完成		
新 京		448	354	94	2,136	94	1,535	695	103	695	655	655	103		33	33	404	206	198	198	78	78		
奉 天			3,648	2,228	1,420	491	1,240	1,480	251	251	251	251					618	618	618	618	618	618		
牡 丹 江	70		212				212																	
錦 州			400				400	400																
佳 木 斯	56					74		400	400															
鞍 山			532			100	532	632		74														
齊々哈爾						66			66															
安 東			500				200	200																
哈爾濱			144			10	144	144	10		1	1												
海 拉 爾	80																							
通 化			200				100	100																
撫 順						83		83																
遼 陽									100															
合 計	206	6,084	2,582	3,502	3,060	2,922	4,786	1,196	103	1,196	907	907	103	33	33	1,022	206	816	816	696	696			

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

1940年以降の資材の配給遅延には、日満両国の物動計画における構造的な問題が背景にある。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月分の割当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。例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、工事の着手は旅順、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月上旬から可能であるため、1から3ヶ月の待機時間が発生した。また工事用炭の配給が不可能なため、北満では10月一杯で工事を打ち切る必要があり、年度内の工事用資材として間に合うのは7～9月分の一部までという状況であった。このため資材や労力を手前よく用意しておかなければ年内の完成は困難であった[笠原 1943b, 27-28]。満洲房産の現場監督者は、満洲の建設事業が季節に大きく影響さ

れるため、解氷と同時に工事に着手できるよう、資材、労力を確保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。しかし日満両政府の会計年度の不整合は解消されず、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、満洲国政府内では、建設の遅延は満洲房産の失敗として評価された [大村 1942, 760]。

5. 満洲房産による住宅建設の実例

新京では旧満鉄付属地の敷島区における 1938 年 6 月の日本人の人口密度が、1 平方 km 当たり 3665 人であったのに対し、新都市計画区域である興安区の人口密度は 1 平方 km 当たり 4152 人であり、1932 から 1939 年までの間に新京新都市計画区域の日本人の人口密度が急速に増加したことを示している。この人口密度の増加原因は、同期間に集合住宅形式が多く採用されたことに求められる [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 6 政府代用官舎家族宿舎 84 戸と独身宿舎南湖寮 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、喫茶売店、卓球室、囲碁室、浴室が附属したほか、付近住民の福祉のために郵便局、内科診療所、歯科診療室、理髪室等を併設したが、総合住宅計画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 7 年度 (1940 年) 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 人を一単位として、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方面に設計した [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 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、児童遊園地の空地が設けられ、周囲に 10m の緑地帯が設けられた [莊原 1940, 42]。

割合は、1938年には26%であったが、1939年以降は約30%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%であったが、1939年以降は11から17.5%に増加し、概ね東拓が満洲不動産収支予測で試算したとおりとなった。

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%を限度に、8から10年の期間、年利7.5%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、活発な建設資金の需要を喚起するには至らず、1940年期末における貸付戸数の実績は11300戸であった。

仲介事業は、1938年には住宅難による売買価格の増加で相当の業績を挙げたものの、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取扱件数は1941年まで増加を続けた。

次に損失の部では、負債総額に占める借入金の割合が、1938年には26%であったが、満洲房産の事業資金の大部分は満洲興銀からの30年長期借入金（年利5.5%）であり〔牧野1940b, 59〕、1939年以降は約60から80%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%であったものが、1939年には約30%、1940年以降は約45%に増加した。収支比率を見ると、1938年には155.7%であったが、支払利息の増加により1942年には106.4%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から5.5%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から5%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%未満であった。5%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〕、当期純益金の約90%を満洲興銀等に対する配当金に充てなければならなかった。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、満洲房産と満洲興銀の密接な関係から、低利資金の工面には消極的にならざるを得ず、借入利率を年5%に引き下げることとどまった〔牧野1940b, 59〕。このことは満洲房産が満洲興銀の営利のため、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^(注12)。

表 10 満洲房産の決算状況（1938～1942年）

損益計算書

(1) 利益の部

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
その他合計			1,339,599		0
当期総益金	2,095,464	4,383,082	8,107,005	14,445,898	9,850,713

(2) 損失の部

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
貸借料	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			
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	
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
未取金	368,823			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)			750,000	750,000	11,022,000
年賦売却土地建物				5,174,178	
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		40,000	85,000	150,000	253,000
前期繰越金		17,000	57,000	107,951	
当座勘定				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		
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

区 分		1938年	1939年	1940年	1941年	1942年
		金額(円)	金額	金額	金額	金額
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
	期末残高	11,701,456	19,801,050	23,563,191	23,742,749	29,108,848
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)

IV 満洲国住宅政策の転換

1. 満洲産業開発5ヶ年計画の重点主義化

1940年5月、満洲産業開発5ヶ年計画第3年度実績報告会において、第4年度以降の各事業間及び一事業内における徹底的重点主義が採用された。当初満洲産業開発5ヶ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に転換し、満洲産業開発5ヶ年計画は1941年をもって終了することとなった〔山本2003, 41-42〕。

満洲国政府は、同年6月の「康德7年度（1940年）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、重点産業に資金貸出を集中させることとなった満洲興銀は、1940年下期以降、満洲房産に対する貸出を抑制した〔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1500万円を徴収して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、他方資本金10倍までの住宅債券発行についても、債券消化に対する悲観的観測から発行を認可しなかった〔藤井1942, 539〕。

2. 建築局の住宅行政一元化

1940年満洲国政府は、住宅難の進行により根本的な住宅対策に迫られた。新京で開催された協和会全国聯合協議会における住宅難打開に関する懇談会では、従来の建築統制や満洲房産への委託ではなく、資材、資金、家賃の統制を一括した住宅政策を実行するため、住宅行政を専門とする官庁が直接住宅の建設に当たることが要請された〔秀島1941, 66; 莊原1943, 609〕。また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必ずしも満洲房産の失敗ではなかったが、満洲興銀が資本参加し、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評価された。さらに同年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）会社別及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あり、1940年頃から満洲房産を解消し、政府内部に住宅建設局またはドイツの事例を模倣した外局の国立住宅局を設け、国家的責任において採算を度外視した住宅建設を強行することが主張されはじめた〔牧野1940b, 59〕。このように1940年後半までに満洲房産の実験結果は総括され、以後の住宅政策の共通認識となったのである。

こうして1940年10月、満洲国政府は「住宅臨時対策要綱」により、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を創設し、（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。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、經濟部が資金、資材の総括的割当と家賃統制、民生部が生活指導に協力し、市、県、旗の住宅行政担当課・係を独立させた〔笠原1941, 707〕^{（注13）}。同月満洲国政府は、低家賃の拘束を嫌う家主が賃借人を立ち退かせ、住宅を売り急ぐことを防ぐため、同年11月に日本で施行される宅地建物等統制令に対応して、特殊会社の民間住宅買収を禁止するほか一般会社についても資金統制法を利用して住宅の売買を制限し、宅地建物価格の暴騰を防止した〔満洲国史編纂刊行会1973, 1052〕。

住宅規格統一の意図は、(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立を可能とすること、(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であった。また物価騰貴、物資不足による国民生活水準の低下を最小限度に抑えるための「国民住宅」政策の嚆矢でもあった。1941年1月には、建築局が満洲国政府、満洲房産、満鉄、各特殊会社の建築関係首脳者20余名による官民一体の住宅規格委員会を結成し、特殊会社社宅、満鉄住宅、満洲房産住宅の総合的調査を基礎に、建築学会新京支部及び満洲建築協会住宅問題委員会の国民健全住宅答申案を参考として、同年4月には4種28種類の満洲国規格住宅設計図集を設計した〔秀島1941, 66; 笠原1943a, 606〕。

1940年11月には、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、1941年以降の3年間、日式・満式家族住宅を毎年65000戸、合計20万戸建設する計画を発表した。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る^(注14)。(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、その他の住宅は、繰越工事用資材、手持資材を有するもの、または道路・瓦斯・水道・電気等の公共施設を完備するものに条件付で配給する。(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〕。

3. 東拓土地建物の特殊会社社宅の建設

満洲国の特殊会社の多くは本来の開発・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等から長期に借り上げることで対応していた。しかし満洲産業開発5ヶ年計画の重点主義転換による住宅建設対策要綱を契機として、自社で住宅建設を行うこととなり、使用資材は住宅規格により統制を受けた。表11は満洲に本社を有する主要会社の1939年から1941年における建設仮勘定の合計額を業種別に示したものである。重点主義化による開発・増産事業の終了で、1940年に倍増した建設仮勘定は、1941年には22%の増加にとどまり、一部の特殊会社では満洲房産から配分された住宅の年賦譲渡を受けた。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のである〔藤井1942, 534〕。

特殊会社社宅の建設が満洲房産の建設対象外となったことで、満洲房産への統合に反対した東拓の役割が再び重要となった。1939年4月に鴻業公司是東拓土地建物株式会社（以下「東拓土地建物」）に商号を変更し、新たに代用官舎や代用社宅の新築事業に積極的な進出を始めていた〔拓務省1939〕。1940年12

表11 満洲に本社を有する主要会社の建設仮勘定の合計額（1939～1941年）

業種別	(単位 千円)		
	1939年	1940年	1941年
商業	4,654	7,659	6,932
通信交通倉庫業	3,313	8,293	7,359
鉱業	2,904	11,266	20,073
製鉄工業	120,589	225,085	353,029
化学工業	19,771	26,084	34,935
窯業	22,669	38,208	42,191
その他製造工業	50,589	70,306	62,865
電気瓦斯業	23,102	44,045	49,000
その他	33,944	74,720	40,039
合計	281,535	505,666	616,423

(出所) 満洲興業銀行考査課 (1943, 5)

月、東拓土地建物は満鉄から建設資材の払下と斡旋配給を受け、翌年から牡丹江、佳木斯の満鉄既存社宅隣接地に日式家族社宅 300 戸、満式家族社宅 252 戸を建設し、満鉄代用社宅として賃貸した [拓務省 1941]。このように東拓土地建物などの民間建設会社が満洲房産撤退後の特殊会社社宅の建設を請け負ったのである。

4. 政府代用官舎建設機能の建築局移管

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、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% 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、電気瓦斯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一つであった [笠原 1943b, 33-34]。

こうして 1941 年 7 月、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 戸の内、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。また前年度持越工事は、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。前年度持越工事は 10 月までに政府代用官舎家族宿舍 1209 戸、独身宿舍 918 室を完成し、家族宿舍 118 戸、独身宿舍 127 室は未完成に終わった。一般住宅は家族宿舍 1196 戸のうち 249 戸を政府代用官舎家族宿舍に振り替え、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。一般住宅独身宿舍も 816 室のうち 120 室を工事中止としたが、変更後の 696 室は全部を完成した。このように 1941 年工事は前年度持越部分を中心であったため、セメント、煉瓦、木材等の建設資材の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」を公表し、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を決定した。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、旗において起債をすることとした [鯉沼 1942, 434; 笠原 1943a, 607]。

表 12 は政府売却代用官舎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、満洲国政府に新京外 17 都市の政府代用官舎家族宿舍 1 万 1138 戸、独身宿舍 2434 室を約 1 億 750 万円で譲渡した。このほか新京・奉天の一般住宅 251 戸、78 室を満洲拓殖公社外 4 社、新京満洲房産社員集会所を満洲生命保険株式会社にそれぞれ譲渡した。

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、満洲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、満洲興銀各 1000 万円）となり、建設課長の荘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 月末日までに引継業務を終了した。

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認可を受け、官舎以外の住宅管理、一般不動産金融、煉瓦工場の経営に専念した [満洲房産株式会社 1942a] (注 15)。同月満洲国政府は建築局に住政処を設置し、住宅臨時対策要綱及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、特別会計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をすることになった [笠原 1943a, 607]。

表 12 政府売却代用官舎一覧表 (1942 年)

	政府代用官舎 (1942年4月売却)		房産住宅 (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	618
奉 天	868	150	3,792	
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 吳	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)

V 住宅営団設立に果たした満洲房産の役割

1. 住宅問題委員会

厚生省は 1939 年 8 月に発表した労務者住宅供給 3 ヶ年計画 (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。これと前後して戦時住宅対策に関する研究会として、建築学会の「住宅問題委員会」、同潤会の「住宅制度調査委員会」が相次いで設けられた。

住宅問題委員会は 1939 年 5 月に建築学会役員会で設置が決定され、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の特殊法人の設立、(2) 一定数以上の労務者を雇用する事業主に対する住宅供給の要求、(3) 住宅建築資材の総合一元的配給機構の整備を提案する「住宅緊急対策に関する建議 (案)」が決定された。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、貸付、譲渡、②住宅用地の取得、造成、借受、貸付、譲渡、③土地建物に関する事業の経営、請負、委託の引受、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 倍までの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特徴とする住宅会社法案に準拠した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「住宅緊急対策に関する建議」が厚生大臣に提出された〔住宅問題委員会 1940〕。

2. 住宅制度調査委員会

住宅制度調査委員会は、同潤会が欧米各国の住宅立法並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立した。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、後厚生省社会局住宅課）、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）等を研究員として委嘱し、1939年から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、四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早川、熊谷、辛島の3研究員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特集寄稿している^(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「住宅供給を小企業家に任せておけない、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一括弧内筆者）で有力となり、ある人は住宅難の解決策として住宅の国営、公営を空想した」〔長 1939, 195〕というものである。長は公私協同の事業主による従業員の住宅供給の事例として、川崎市の川崎住宅株式会社を紹介しつつ^(注17)、「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た。さらに長は「筆者の主なる目的が満洲房産株式会社法、住宅会社法案要綱を紹介することにある」とした上で、「『国家建設の一翼としての満洲房産会社法』と『社会事業法としての住宅会社法』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〕と述べている。

早川、熊谷、辛島による研究成果は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」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並びに監督、（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号及び第6号の方策であるとした。その上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、③一団地住宅経営の場合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付、⑤①から③の事業の受託とすること、(3) 資材の取得については、別に計画する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収用権の付与を受けることとした〔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特別研究員第四部会報告には、長の主張である戦時の住宅政策への転換が反映され、満洲房産の反省点であった一元的配給組織の確立と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。この背景には当時の内務省・厚生省技師の方針が、1920年代の住宅会社法案要綱の延長線に満洲房産を位置づけ、さらに満洲房産の反省を克服する共通認識のもとで住宅営団が構想されたことを示している。以上の経緯から住宅制度調査委員会においても住宅問題委員会とほぼ同様の結論を導き、政府の住宅対策委員会の議論の基礎を形成した。

3. 住宅対策委員会

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の中心を構成した〔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、住宅問題委員会（建築学会）における「住宅緊急対策に関する建議」の内容を提唱し、特に特殊法人については「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「住宅供給に関する特別機構の設置」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。ここでは佐野利器（東京帝国大学）が「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ことができない」〔内田 1940, 257〕と主張するなど、株式会社組織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、八田嘉明が「株式募集は政府が半分持っても困難」〔内田 1940, 258〕との見解を示し、特別委員会委員長の添田敬一郎は「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。このように特別委員会の審議過程では、満洲房産の反省や課題について明言はしないものの、満洲房産の実験結果は委員の共通認識として形成されていたことがわかる。

同年9月住宅対策委員会第2回総会が開催され、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13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、貸付、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、貸付、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水道、瓦斯、電気、市場、食堂、浴場、保育所、授産場等の厚生施設の建設・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、土地収用法に基づき使用、収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) 政府は住宅営団の住宅債券の元本償還と利子支払を保証することとされた。このうち第2回総会では、(1)の資本金の配当についての質問があり、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、満洲房産の反省を活かし、住宅営団は多数の株主に出資を求めず、国家が全額を出資する利益配分を目的としない機関とされた[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並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]。1940年11月、同年10月の満洲国住宅臨時対策要綱と対応して、(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建設の命令、(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答申案が「住宅対策要項」として閣議で正式決定された。こうして1941年3月には「住宅営団法」が公布され、同年5月住宅営団が設立された。住宅営団は1940年11月の満洲国住宅建設対策要綱に対応した5年間で30万戸の住宅建設を目標とし、大量生産と資材・労力の節減のため、同じく1941年1月の満洲国建築局住宅規格委員会に対応した厚生省住宅規格委員会を設け、同年5月住宅設計基準案を決定し6種類の規格を定めた。

表 13 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)	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・債券	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)

おわりに

満洲房産は満洲産業開発5ヶ年計画の改訂により設立され、5ヶ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、満洲房産が内務省の住宅会社法原案に準拠した国策住宅供給機関の実証実験を行い、日本の住宅営団の設立に多くの実験結果を提供したことであった。

だが一方で、総合一元的な配給組織の不在や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による住宅建設資材の不足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を問われることとなった。また資金調達においては、満洲興銀に対する支払利

息と配当金支払に悩まされ、満洲の住宅問題に決定的な役割を果たせないまま国策住宅供給機関としての役割を終えた。しかしながらこうした満洲房産の反省は、住宅営団設立における議論の共通認識を形成することに活用された。

最後に建築局に住宅政策を移管した後の満洲房産について若干の考察を加え本稿の結びする。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年満洲国政府は満洲房産を普通法人に改組することを決定し、同年11月「満洲房産株式会社法廃止法」を公布し、12月から施行した。ここに満洲房産株式会社法による満洲房産は解散し、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1000万円の持株を満洲興銀に譲渡し、新満洲房産は資本金2000万円全額を満洲興銀が出資する子会社となった〔満洲評論社1943, 29〕。

住宅建設対策要綱に基づく1941年以降3年間で30万戸(後20万戸に変更)の住宅を建設する計画は、住宅建設資材の供給が一層厳しくなったため、1945年4月時点においても、新京、奉天、鞍山、撫順、安東等の住宅難は投げ出されたまま実現は困難であった〔満洲評論社1945, 30〕。

なお本稿では詳しく検討できなかったが、1938年の設立以降の4年間で満洲房産が直接建設した住宅は2万790戸、建設資金貸付により間接的に建設された住宅は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を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、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。満洲国政府は財政的理由から代用官舎制度を採用した。満鉄も後に資金的理由から代用住宅制度を採用した。

(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) 大徳不動産の政府代用官舎建設で空家・空間が増加するため、一般の貸家・貸間経営者が大徳不動産に住宅建設の自肅を希望する状況となった。1936年末まで満鉄付属地の空家・空間は、解米期から夏にかけて外部からの移入者が入居し、秋から冬の住宅完成期には再び住宅難が緩和することを繰り返す新都市に拡大する人々の一時溜まりの機能を果たしていた。しかし1938年に入ると住宅竣工期以前の増加人口を収容しきれず住宅難が発生した〔藤井1942, 528〕。

(注5) 東拓案では、理事長を満洲国人、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、設立から収益をあ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) 新京の1938年中の建設資材の高騰は、3月を基準に木材・セメント140~170%、鉄鋼200~250%の闇相場が発生した〔笛木1942, 547〕。1939年には「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) 本当なら委任官が入るべきものに薦任官が入りこむ」状況であった〔満洲建築協会新京支部1940, 249〕。「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大体空くから入れるとか、来年の春になったら入れるというような風です」〔日本建築協会1939, 48〕と説明しているように住宅建築数が減少しているわけではなく、人口増加率に建築数が追いつかないことが住宅難の原因であった。

(注8) 新京市住宅委員会は、満鉄から買い戻した南新京安民大路南方に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戸を建設する敷地を準備した〔牧野1940a, 31〕。

(注9) 満洲国政府は主要都市で住宅委員会の設立を進め、住宅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靜遠市長を委員長に、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名、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

名で組織された〔牧野 1940a, 30〕。

〔注 10〕1919 年 8 月の都市研究会「都市住宅政策要綱」の第 5 で、住宅規格の統一と公共建築会社の木材工場の経営による大量生産と建築費用の節減方針が示されていた。〔都市研究会 1919, 81 - 88〕。1939 年 2 月の満洲国宮繕用品局宮繕処長の桑原英治の発言で「御用請負」特殊会社の設立構想を明かしており、満洲国政府内では建築興業設立以前から建築施工制度の改革を企画していたことがわかる〔日本建築協会 1939, 44〕。

〔注 11〕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）の割当が協議された。1741 戸の募集に対して、特殊会社及び準特殊会社 49 社から 7978 戸の申込があった。このうち昭和製銅、満洲航空、国際運輸、満洲畜産の 4 社を除外し、45 社に割当が決定されたが、各社の割当数は「雀の涙」ほどであった〔大阪朝日新聞 1940〕。

〔注 12〕政府代用官舎建設費補助金（3%）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が、結局政府代用官舎の建設は建築局に移管することとなった〔牧野 1940b, 59 - 60〕。

〔注 13〕1940 年 10 月の住宅臨時対策要綱まで住宅行政は主に経済部が担当しており、満洲房産は経済部の監督下にあった。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、渡邊鏡蔵、内田祥三らとともに公共建築会社法案の作成に当たり、住宅会社法案の実現に努力した。その後帝都復興院建築技師、復興局建築部長、渡満後は満洲国宮繕用品局長を歴任している。

〔注 14〕満式官舎は満系民間資金を活用するよう誘導することとした〔笠原 1943a, 606〕。

〔注 15〕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〕。

〔注 16〕『都市公論』第 22 巻 11 号特輯住宅問題（1939 年 11 月）の住宅制度調査委員会委員及び研究員の論説・研究発表者は、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、拙稿〔平山 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、〔奥住 2005, 177 - 188〕が「内田祥三資料」をもとに詳細な検討をしている。本稿では満洲房産の実験結果を踏まえ、「内田祥三資料」を再検討した。

文献リスト

- 奥住弘久 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）
- 内田祥三 1940. 「内田メモ（昭和 15 年 7 月 9 日第 1 回特別委員会）」西山如三記念すまい・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いて」『建築雑誌』56（591）（10 月）
- 大阪朝日新聞 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」『大阪朝日新聞満洲版』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」『大阪朝日新聞満洲版』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）
- 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－康徳 9 年 7 月 20 日ラジオ放送」『満洲建築雑誌』22（9）号（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
- 国務院総務庁統計處 1935. 『康徳元年末満洲帝国現住人口統計』
- 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
- 澤内一晃 2006. 「同潤会の分譲住宅－中期同潤会への移行と内務省の住宅思想－」『社会経済史学』71（5）（1 月）
- 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」特別研究員会第四部報告（未定稿）住宅供給 東京都公文書館所蔵『内田祥三資料』『住宅制度調査委員会（資料）』
- 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）」東京都公文書館所蔵『内田祥三資料』『住宅対策委員会其二 昭和 15 年－昭和 16 年』
- 1940b. 「住宅対策委員会総会議事速記録（第二回）」東京都公文書館所蔵『内田祥三資料』『住宅対策委員会其二 昭和 15 年－昭和 16 年』
- 住宅問題委員会 1940. 「住宅緊急対策に関する建議」東京都公文書館所蔵『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』
- 創亜建築聯盟編 1940. 「満洲建築の展望」『現代建築』（8）（1 月）

-
- 荘原信一 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傾向について」『建築雑誌』57 (702) (9月)
- 総務庁統計處警務総局 1943. 『康徳8年10月1日満洲帝国現住人口統計(総編及年齢別編)』
- 大連商工会議所 1935. 『満洲銀行会社年鑑 昭和10年』
- 1936. 『満洲銀行会社年鑑 昭和11年』
- 1937. 『満洲銀行会社年鑑 昭和12年』
- 1940. 『満洲銀行会社年鑑 昭和15年』
- 1941. 『満洲銀行会社年鑑 昭和16年』
- 1943. 『満洲銀行会社年鑑 昭和17年』
- 拓務省 1937a. 「鴻業公司第十九期決算の件」昭和12年5月25日 外務省外交史料館所蔵『昭和12年本邦会社関係雑件/東洋拓殖株式会社/関係会社関係』 レファレンスコード B06050153100
- 1937b. 「株式会社鴻業公司第二十期決算並利益金処分に関する件」昭和12年11月25日 外務省外交史料館所蔵『昭和12年本邦会社関係雑件/東洋拓殖株式会社/関係会社関係』 レファレンスコード B06050153200
- 1937c. 「12. 東拓及関係者ノ新規株式引受関係/(52) 東拓ノ満洲不動産金融(満洲房産) 株式引受ノ件」外務省外交史料館所蔵『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』 レファレンスコード B06050159800
- 1938. 「鴻業公司第二十二期決算並利益金処分に関する件」昭和13年11月25日 外務省外交史料館所蔵『昭和13年本邦会社関係雑件/東洋拓殖株式会社/関係会社関係』 レファレンスコード B06050161400
- 1939. 「東拓土地建物株式会社第二十三期決算並に利益金処分に関する件」昭和14年5月25日 外務省外交史料館所蔵『昭和14年本邦会社関係雑件/東洋拓殖株式会社/関係会社関係』 レファレンスコード B06050169700
- 1941. 「東拓土地建物株式会社の満鉄代用社宅建築経営に関する件」昭和16年1月25日 外務省外交史料館所蔵『昭和16年本邦会社関係雑件/東洋拓殖株式会社/関係会社関係』 レファレンスコード B06050190800
- 治安部警務司 作成年不詳. 『康徳5年10月1日現在満洲帝国現住人口統計(総編)』
- 長 素連 1939. 「住宅会社」『都市公論』22 (11) 号 (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
- 日本建築協会 1939. 「満洲の建築事情を訊く(座談会)(昭和14年2月20日)」『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 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部研究科経営学専攻 Research Paper Series』No.78
- 笛木英雄 1942. 「業界の今昔」『満洲建築雑誌』22 (11) (11月)
- 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訊く—」『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(康徳7年3月11日)」『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年度』
- 満洲国史編纂刊行会 1973. 『満洲国史(総論)』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)』
- 満洲評論社 1939. 「文化随想(其の1)」『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1期営業報告書』

——1939. 『第2期営業報告書』

——1940. 『第3期営業報告書』

——1941. 『第4期営業報告書』

——1942a. 『第5期営業報告書』

——1942b. 『第6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3版」 満蒙資料協会編『満洲人名事典（上・中・下巻）』日本図書センター

——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