賃貸住宅管理業の沿革

～兵神館（帝国信託、帝国信栄）の記録～

日本大学経済学部教授　太田　秀也

賃貸住宅は住宅ストックの約４割を占めるが、零細経営が中心であり、多くの賃貸住宅所有者が管理の全部・一部を管理業者に委託しており、賃貸住宅管理業は、賃貸住宅の管理の中核を担っている。他方、賃貸住宅管理業の実態は、発展の沿革も含め、必ずしも明らかになっていないのが現状である。

そもそも、賃貸住宅管理業は、いつごろ始まったのか？その点は、なかなかはっきりしないし、いろんな捉え方があると思われる。昭和50年前後以降に現在の主要な賃貸住宅管理業者が創業しており、その頃が賃貸住宅管理業の始まりと捉えられることも多い。しかし、江戸時代に家守（大家）が行っていた長屋等の賃貸住宅の管理は、明治になって差配人、さらには管理業者へと引き継がれ、その実態は必ずしも明らかでないが、産業・実業関係の書物に差配人・管理業者の記載があったり、行政関係では家屋管理業の規制がされるなど、賃貸住宅管理業が一定程度普及し、継続的に営まれていたことが窺われる。

そこで、本稿では、賃貸住宅管理業の沿革、役割を考える一材料として、明治期に創業し、賃貸住宅管理業者の元祖ともいわれる会社である兵神館について紹介することとしたい。

1　会社の沿革

明治26（1893）年に合資会社兵神館として創業（創業者藤尾幸一[1]）、明治33（1900）年に株式会社へ改組、その後、大正10（1921）年に帝国信託株式会社を創立し、株式会社兵神館の業務を承継、更に、大正11（1922）年に帝国信栄株式会社に社名変更して、現在に至っている[2]。

2　業務概要、業務展開[3]

⑴　業務概要

明治33年の株式会社兵神館の定款では、営業目的として「貸家貸地ノ管理及其賃貸料ノ取立竝ニ保證」「貸家ノ修繕及貸地ニ對シ施工請負ノ事」の二つがあげられており、土地家屋の管理が中心業務であった[4]。その管理形態は、管理受託であった[5]。

本社は神戸市楠町７丁目75番（明治33年時点。それ以前は不明。のち、大正12年に楠町２丁目37番の１に移転、その後、昭和29年に現在の本社の住所である神戸市中央区琴ノ緒町５丁目４番１号に移っている）、神戸市内を中心に出張所もあった（下記⑵ⅱ）参照）。

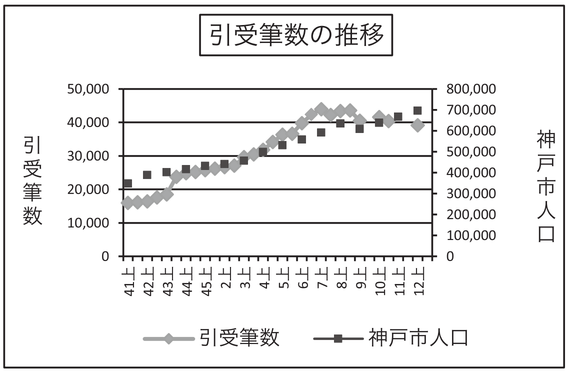
⑵ 業務展開

i ）管理受託契約

明治41年上半期からから大正12度上半期までの管理引受契約の筆数で見ると、明治41年上半期には15,937筆であったものが、大正７年度上半期には43,949筆と、約2.8倍となっている（参考資料１）[6]。

この間の神戸市の人口の伸びは約1.7倍であり、それを上回る伸びを示しており、神戸市における賃貸住宅管理においてウエイトを高めていることが窺われる。

なお、明治43年度下半期に５千筆超の大きな増加がみられるが、これは、解散した他の会社（合資会社集金社及び日神社）の管理物件を引き継いだものという記録がある。他方、大正７年度下半期以降は減少等の傾向が見られるが、これは大正７年８月に神戸でも起こった米騒動の中で神戸部出張所が焼き打ちにあったことが影響しているものと思われる。



なお、それ以降の年次の営業報告書による記録はないが、昭和18年営業案内によると、当時で戸数９万戸、土地１万余筆となっている（あわせて10万筆とすると、大正７年から約25年で約2.3倍であり（神戸市の人口は大正７年から昭和16年（昭和18年の統計はなし）で約1.7倍）、明治41年～大正７年の間の管理契約数の増加のスピードが大きいのがわかる）[7]。

ii ）管理地域

管理物件の地域分布の詳細は不明であるが、本店のほか、出張所の分布の推移をみると、明治33年には、４つの出張所（神戸部、兵庫部、多聞通、葺合部）があったが、明治40年時点では５、大正10年時点では６、大正14年には神戸市内ではない武庫郡西灘村に出張所ができて７に、昭和４年には大阪市此花区にできて８、昭和６年には西宮市、明石市と大阪市南区にも追加され11、昭和８年には更に大阪市港区にも追加され12となっている（なお、昭和18年時点では16の出張所になっている）。

iii ）管理の対象物件

どのような家主の、どのような物件を管理していたかは資料等が残っていないが、営業報告書では、降雨により労働者が力役に従事できず家賃不払いが多かった（明治36年下半期営業報告）、経済界不振により当会社に直接関係を有する一般労務者に大打撃を与え営業上支障を生じた（明治44年度下半期営業報告）等の記載があり、また、ヒアリングによると、鈴木商店及びその関連会社等を中心とする、当時神戸に立地した企業の労働者向けの住宅の関係が大きなウエイトを占めていたと思われるということからして、労働者向けに建設された貸家の管理が主な対象であったと思われる。

iv ）営業の許可

大正８年下半期営業報告には、大正８年９月19日に土地家屋管理営業の許可を受けた旨の記載がある。これは、大正８（1919）年７月21日に発布された兵庫県の「土地家屋管理周旋営業取締規則」によるものであ

る。

同規則の主な内容は、土地家屋管理業について見ると、①土地家屋管理営業を、他人の委託を受けてⅰ）土地家屋の貸付、ⅱ）借地料家賃の取立又は保証、ⅲ）その他土地家屋の保存管理に必要な一切の行為、を行うことを業とするものとした上で、②土地家屋管理営業を行おうとする者は、手数料保証料等の報酬額、管理契約約款等を定めて許可を受けること、③管理営業者は受託簿、土地家屋賃貸簿等の帳簿を備えること、④管理業者の遵守事項として、許可を受けた報酬額以外の報酬を請求してはならないこと、賃借人に正当な理由なく明渡を強要等してはならないこと、などを定めたものである（なお、同規則は、当分の間、神戸市に限り適用されることとされている）[8]。

3　さいごに

このように、同社は、一定程度広域に賃貸住宅管理を展開する大規模な管理業者であり（管理戸数でみても現在の業者のトップ10に入る規模）、上記２（２）ⅲ）で記したように、神戸市内を中心とした労働者の借家需要に応えることにより、新興都市神戸等の産業・都市の発展を支えたものということができる。戦前においても、このような賃貸住宅管理会社が存在したのである。

また、記録にはないが、急速な新たな借家需要に対応するため、大量の管理戸数を有した点からすると、地主と建築会社との間に立つ等、貸家建築に一定の関与をしていた可能性もあるのではないかと考えられる。

注

1　藤尾幸一は、精米卸販売の老舗である「神明」（創業明治35年）を経営する藤尾家の一族である。

2　帝国信栄株式会社「営業案内」（昭和18年）（本稿で「昭和18年営業案内」という）による。同案内書では、同社を「本邦土地家屋管理業者ノ元祖」と謳っている。

なお、この内容は『不動産業沿革史　上巻』48頁（全宅連不動産総合研究所1999）でも紹介されているが、同記載中、兵神館の株式会社への改組が1897＜明治30＞年とされているのは、記載誤りと思われる。

3　以下の記述は、主に、帝国信栄株式会社へのヒアリング調査・資料調査による。調査は、平成26年５月７日に、同社代表取締役藤原伸滋氏（同氏は明治33年に兵神館が株式会社へ改組してから13代目の代表取締役社長）、同社営業部長小松春生氏にヒアリングを行うとともに、同社に保管されている営業報告書（明治33年上半期から昭和11年度上半期までのもの。ただし、途中、一部の期は資料がないもの、あるいは引受筆数等のデータ記載がないものもあり。なお、明治41年までは暦年、それ以降は年度での報告となっている。）を確認した。

4　帝国信託株式会社の定款は確認できなかったが、帝国信栄株式会社への社名変更の際の記録（大正12年度上半期の営業報告書）によると、帝国信託株式会社の業務のうち、「資金ノ運用受託」（第３条第４項）、「債務及信用ノ保證」（第７項）、「其他一般ノ信託業務ヲ営ムコト」（第８項）を削除し、帝国信栄株式会社の業務として、以下のものを定めている。

「一、貸家貸地ノ管理及賃貸料ノ取立請負竝ニ保證
二、貸家ノ修繕竝ニ貸地ニ對スル施行請負
三、家屋ヲ建築シ之ヲ貸付スルコト
四、不動産ノ売買竝ニ売買仲介
五、動産不動産及有価證券擔保貸付竝ニ金融仲介
六、其他附帯事業　」

帝国信栄株式会社の第２号～第６号の業務の実態は記録上、明確ではないが、昭和18年営業案内によると、第１号の業務が中心で、その他は、同営業案内に、同社には修繕部があり家屋の修繕を行っている旨が記載されているだけであり、他の

業務は行われていなかったか、行われていても大きなものではなかったと見受けられる。

5　昭和18年営業案内によると、管理手数料は、土地地料収入金高の100分の４、家屋家賃収入金高の100分の５とされている。

なお、営業報告書によると、一時期（大正11年度～昭和３年度）、貸地貸家料の記載があるが、貸家は保有していなかった等のヒアリング結果も踏まえると、その内容は必ずしも明らかではない。

6　なお、大阪毎日新聞1919年（大正８年）５月５日号（出典：神戸大学附属図書館デジタルアーカイブ）によると、大正６年９月の調査によると、神戸には11万戸の借家総数に対して７万9172戸が兵神館、神港舎等の借家信託会社の手にかかっていた旨の記載がある。

7　その後については、ヒアリングによると、第２次世界大戦の空襲等で管理物件が被災し、戦後は約２万戸となり、その後、土地管理にウエイトを置くようになり、阪神・淡路大震災においても当時の管理物件約８千戸の半数が被災し、現在では約４千戸の住宅の管理をしているとのことである。

8　神戸又新日報1919年（大正８年）７月22日号、大阪毎日新聞同日号（出典：神戸大学附属図書館デジタルアーカイブ）。それらの記事によると、県警察部長が市内の主要な管理業者に同規則の趣旨を説明した旨の記載があり、その業者として、兵神館のほかに、共同信託株式会社、神港舎、神栄舎、栄信舎、神戸大正信託商行、地家管理株式会社、神戸公益合名会社、松本福太郎（個人）、葺合信託会社があげられている。また、管理業者の一人は、同規則により正当な営業を続けている者は非常に営業がやりやすくなったと語った旨も記載されている。

参考文献

・日本不動産学会（2002）「不動産業の歴史」『不動産学事典』320～325頁
・全宅連不動産総合研究所（1999）『不動産業沿革史　上巻』

【参考資料１】

受託件数、収入等の推移

期	年(度)	引受筆数	地家主寄託者数	地家賃取立請負料	貸地貸家料	営業の概況等
1	明治33上	−	−	88,356	−	北清騒乱による恐慌の影響なし
2	33下	−	−	152,261	−	商工業界の不振により収金困難なるも大過なし
3	34上	−	−	155,792	−	−
4	34下	−	−	170,323	−	訴訟により徴収せざるえない場合も少なくなかったが大過なし
5	35上	−	−	169,400	−	−
6	35下	−	−	172,760	−	−
7	36上	−	−	170,432	−	景気による集金困難により減収
8	36下	−	−	162,099	−	**7月の降雨により労働者が力役に従事できず家賃不払多く**多額の損失
9	37上	−	−	164,080	−	不景気･時局困難により商工業労務者の家賃延滞により成績不良
10	37下	＜資料なし＞				
11	38上	−	−	154,328	−	時局のため不景気で商工業労務者への影響多く成績不良
12	38下	−	−	161,421	−	徴収困難の域を脱し、空家も減少し、成績発展
13	39上	＜資料なし＞				
14	39下	−	−	270,335	−	経済界の隆盛に伴い管理契約が増殖し、相当の利益
	40上	＜資料なし＞				
1	40下	−	812	114,869	−	−
2	41上	15,937	839	21,057	−	不況だが一定の成績
3	41下	16,170	843	21,389	−	不況だが一定の成績
4	42上	16,420	944	22,481	−	不況だが一定の成績
5	42下	17,549	919	24,672	−	不況だが好成績
6	43上	18,443	1,307	26,635	−	不況だが管理の成績良好で一定の成績
7	43下	23,715	1,806	28,238	−	**他社（集金社、日神社）の解散により管理を引き継ぎ**、一定の成績
8	44上	24,834	1,841	30,088	−	管理契約の増加により一定の成績
9	44下	25,189	1,897	31,002	−	不況により一般労務者に大打撃を与え営業上支障が出たが一定の成績
10	45上	25,727	1,962	33,367	−	不況下でも管理契約の増加により営業成績良好
11	大正 1下	26,144	2,051	35,136	−	米価高等による生活難下でも一定の成績
12	2上	26,646	2,158	40,931	−	管理契約数増加により所期の収益達成。ただし損害補填により純益減
13	2下	27,081	2,260	40,705	−	管理契約数増加により好況
14	3上	29,586	2,341	41,487	−	管理契約数増加により好況。「**大部分中流以下に取引関係**」の記載あり
15	3下	30,446	2,604	43,176	−	管理契約漸増で事業の基礎掌固に。ただ管理保証料低率の方向
16	4上	31,747	2,743	46,036	−	欧州戦局により取引関係方面に多大な打撃あるも相当の収益
17	4下	34,183	3,068	52,937	−	好況下で取引関係方面も好影響を受け好調
18	5上	36,323	3,187	55,078	−	著しい好況下で好成績
1	5下	36,605	3,202	19,147	−	著しい好況により土地家屋の需要増の好影響あるも所期の成績を得ず
2	6上	39,754	3,489	58,414	−	著しい好況による好影響により良成績
3	6下	42,315	3,881	69,333	−	好況による土地家屋の需要者増により契約数大いに増加し好成績
4	7上	43,949	4,058	71,208	−	好況による需要増により常に**借家沸払**を来し好成績
5	7下	42,172	3,766	80,304	−	米騒動の余波で**神戸部出張所焼失**等の被害を受けたが一定の成績
6	8上	43,335	3,427	83,254	−	米騒動による損害を償い、借家沸底により契約金額増加し一定の成績
7	8下	43,535	3,988	108,041	−	借家沸底により契約金額増加したるも、物価高騰の影響あり、一定の成績
8	9上	40,513	3,794	111,055	−	景気激変下でも、借家沸底により契約金額増加し、一定の成績
9	9下	＜資料なし＞				
1	10上	41,602	3,927	70,388	−	不況下でも借家沸底により一定の成績。市電敷設買収取毀、信託業務も行う。
2	10下	40,411	3,813	145,892	−	労働争議の影響を受けたが比較的好成績
3	11上	−	−	85,775	1,094,171	不況下で造船界にも打撃あり当市にも悪影響あったが比較的好成績
4	11下	−	−	84,673	1,087,595	不況下でも一定の好成績
5	12上	39,123	3,813	79,914	1,057,655	金融恐慌下でも一定の好成績
6	12下	−	−	83,112	1,052,438	不況下、関東大震災の影響あるも一定の好成績
7	13上	−	−	83,718	1,056,544	不況下でも一定の好成績
8	13下	−	−	84,631	1,062,912	不況下でも一定の好成績
9	14上	−	−	91,077	1,085,762	不況下でも一定の好成績
10	14下	−	−	94,812	1,086,806	不況下でも一定の好成績
11	15上	−	−	104,267	1,165,455	不況下でも一定の好成績
12	15下	−	−	114,624	1,249,808	不況下でも一定の好成績
13	昭和 2上	−	−	−	−	モラトリウム等不況下でも一定の好成績。救済米寄贈
14	2下	−	−	109,910	1,221,642	不況下でも一定の好成績
15	3上	−	−	183,623	579,007	不況下でも一定の好成績
16	3下	−	−	222,400	220,095	不況下でも社業は順調に進展し一定の好成績
17	4上	−	−	241,546	−	不況下でも一定の好成績
18	4下	−	−	248,490	−	緊縮政策等により不況深刻化するも一定の好成績
19	5上	−	−	244,968	−	不況下、更に市内で賃貸料値下争議勃発するも、一定の好成績
20	5下	−	−	253,166	−	不況下でも一定の好成績
21	6上	−	−	251,982	−	不況下でも業態は順調に進展し一定の好成績
22	6下	−	−	251,745	−	不況下、満州事変勃発するも、一定の成績
23	7上	−	−	256,862	−	不況下でも一定の好成績。薄幸者への米･金員寄贈
24	7下	−	−	266,846	−	不況下でも一定の成績
25	8上	−	−	261,509	−	不況下で借家需要低いも一定の成績
26	8下	−	−	260,445	−	不況下でも一定の成績
27	9上	−	−	−	−	一部活況あるも依然不況下でも、一定の成績
28	9下	−	−	274,886	−	穏健歩調下で、阪神地方に未曾有の台風襲来するも、一定の成績
29	10上	−	−	−	−	経済好転下で、社業順調に伸展し、一定の成績
30	10下	−	−	291,612	−	景気穏健の下で社業極めて順調に伸展し、好成績
31	11上	−	−	292,561	−	景気穏健の下、営業合理化により、社業極めて順調に進展し、好成績

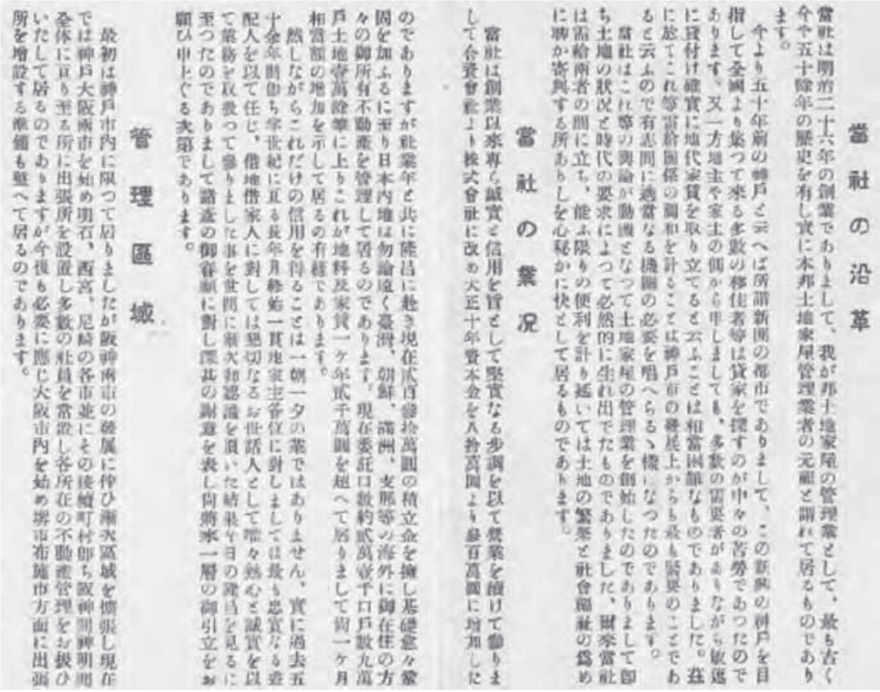
作成 ：日本大学 太田秀也

【参考資料２】

帝国信栄株式会社「営業案内」（昭和18年）

資本金　參百萬圓
積立金　貳百參拾萬圓
帝國信榮株式會社
營業案内
帝國信榮株式會社
本店、出張所ノ所在

〔一部拡大〕



當社の沿革

當社は明治二十六年の創業でありまして、我が邦土地家屋の管理業として、最も古く今や五十餘年の歴史を有し實に本邦土地家屋管理業者の元祖と謂れて居るものであります。

今より五十年前の神戸と云へば所謂新開の都市でありまして、この新興の神戸を目指して全國より集つて來る多數の移住者等は貸家を探すのが中々の苦勞であつたのであります。又一方地主や家主の側から申しましても、多數の需要者がありながら敏速に貸付け確實に地代家賃を取り立てると云ふことは相當困難なものでありました。茲に於てこれ等需給關係の調和を計ることは神戸市の發展上からも最も緊要のことであると云ふので有志間に適當なる機關の必要を唱へらるゝ樣になつたのであります。

當社はこれ等の輿論が動機となつて土地家屋の管理業を創始したのでありまして即ち土地の狀況と時代の要求によつて必然的に生れ出でたものであります。爾來當社は需給兩者の間に立ち、能ふ限りの便利を計り延いては土地の繁榮と社會福祉の爲めに聊か寄與する所あらしを心秘かに快として居るものであります。

當社の業況

當社は創業以來專ら誠實と信用を旨として堅實なる歩調を以て營業を繼けて參りまして合資會社より株式會社に改め大正十年資本金を八拾萬圓より參百萬圓に增加したのでありますが社業年と共に隆昌に赴き現在貳百參拾萬圓の積立金を擁し基礎愈々鞏固を加ふるに至り日本内地は勿論遠く臺灣、朝鮮、滿洲、支那等の海外に御在住の方々の御所有不動產を管理して居るのであります。現在委託口數約貳萬壹千口戸數九萬戸土地壹萬餘筆に上りこれが地料及家賃一ヶ年貳千萬圓を超へて居りまして尚一ヶ月相當額の增加を示して居るの有樣であります。

然しながらこれだけの信用を得ることは一朝一夕の業ではありません、實に過去五十餘年間即ち半世紀に亘る長年月終始一貫地家主各位に對しましては最も忠實なる差配人を以て任じ、借地借家人に對しては懇切なるお世話人として唯々熱心と誠實を以て業務を取扱つて參りました事を世間に漸次御認識を頂いた結果今日の隆昌を見るに至つたのでありまして諸彦の御眷顧に對し深甚の謝意を表し尚將來一層の御引立をお願ひ申上ぐる次第であります。

管理區域

最初は神戸市内に限つて居りましたが阪神兩市の發展に伸ひ漸次區域を擴張し現在では神戸大阪兩市を始め明石、西宮、尼崎の各市並にその接續町村即ち阪神間神明間全體に亘り至る所に出張所を設置し多數の社員を常置し各所在の不動產管理をお扱ひいたして居るのでありますが今後も必要に應じ大阪市内を始め堺市布施市方面に出張所を增設する準備も整へて居るのであります。

【参考資料３】

　本社社屋

○帝国信栄株式会社の旧本社ビル（楠町２丁目37番の１）

　　大正12年に帝国信栄の本社が楠町７丁目75番から移転。

　　（その後、神戸燃料株式会社本社、七福相互銀行本店となった（写真は昭和26年11月撮影））

出典：『阪神相互銀行三十年史』（阪神相互銀行編集発行、昭和55年）

○現在の帝国信栄株式会社の本社ビル（神戸市中央区琴ノ緒町５丁目４番１号）

（撮影：太田秀也）