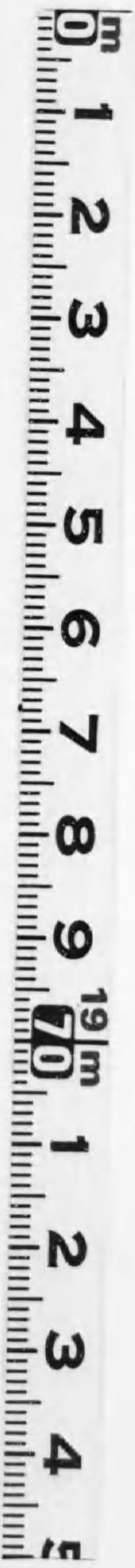


~~292~~  
~~507~~



始



篇六第書叢庭家人婦友之婦主

法殖利<sub>るれさ</sub>行實<sub>て</sub>庭家

行發及輯編 社友之婦主 葦河駁京東

45110  
409



主婦之友婦人家庭叢書

第六篇

有安全 家庭で實行される利殖法

大正

15. 4. 21

丙交

發行所

東京市  
駿河臺

主婦之友社

「運が悪ければ金儲はできぬ」といふ人は、利殖に知識の必要なし。利殖は今や立派な學問であります。この心得なしに、幸運を頼みに金儲けしようとしても、それは結局望んでも出来ない相談であります。

この書は家庭で出来る範圍に於て、利殖の方法をお知らせしようとしたものであります。この書を熱心に御覧になれば、未知の利殖法を必ず発見なさるであらうと存じます。本書の材料は吉益松風氏の研究より得たものであることを、感謝すると共に御報告申し上げます。

「主婦之友婦人家庭叢書」の編輯發行に就て

◇私どもが生きてゆくためには多くの知識を必要とします。その知識を得るためには、どうしても書籍に就かねばなりません。ところが、これまでの書籍は一つの必要な知識を得るために、多くの不必要なことをまで讀まねばなりません。それは忙しい生活の今日、多くの人には許されぬこととあります。

◇生活上必要な知識を、確實に、そして手取り早く得る方法として、「主婦之友婦人家庭叢書」の編輯發行を企てました。この叢書は婦人や家庭の生活に、欠くことのできぬ實際的知識を、雑誌「主婦之友」の編輯と同じやうに、確實、親切、簡單を旨として、提供することにとめました。

◇従來の書籍に、も一つの缺點がありとすれば、それは定價の高といふこととありました。この叢書は、それらの方面にも幾分の改善を施し、一冊六拾錢でわかつことにいたしました。この叢書は、とりあへず一冊を以て、第一期事業として完結したい像と御同感の方がございましたら、この叢書を一冊でも多く御覧のうへ、この叢書の目的の達成に御盡力のほどをお願い申し上げます。

大正十五年三月廿一日

主婦之友社編輯局にて  
石川武美

安全有利 家庭で實行される利殖法 目次

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| (一) 貯金と預金の利殖法……………五       | (二) 株式の買入法と賣却法……………三〇    |
| (1) 郵便貯金の利殖法……………五        | (4) 下落した株式を儲けて賣る法……………三二 |
| (2) 銀行預金の利殖法……………八        | (5) 株式の精取利殖法……………三三      |
| (3) 普通銀行の預金法……………九        | (6) 仲介者を鑑別する法……………三六     |
| (4) 貯蓄銀行の預金法……………一四       | (四) 安全な土地の放資法……………三九     |
| (三) 債券公債社債券の利殖法……………一六    | (1) 放資上の注意と土地の選定……………三九  |
| (1) 債券の賣買利殖法……………一六       | (2) 土地を買ふ時と賣る時……………四〇    |
| (2) 公債の利殖法と活用法……………一八     | (3) 都會の土地と郊外の土地……………四三   |
| (3) 社債券の選擇と利殖法……………二〇     | (4) 東京の土地騰貴率一覽表……………四六   |
| (4) 公債社債の利廻算出法と裸相場……………二二 | (5) 有利な土地の分割販賣法……………四九   |
| (三) 株式の放資利殖法……………二五       | (五) 公平有利な貸家の經營法……………五一   |
| (1) 株式の放資と投機……………二五       | (1) 新築家屋の經營法……………五三      |
| (2) 株式の選擇法と利廻……………二七      | (2) 既設家屋の經營法……………五三      |

|     |                     |    |
|-----|---------------------|----|
| (3) | 必ず火災保険を附けよ……………     | 七五 |
| (4) | 借家人の選擇と職業の注意……………   | 七六 |
| (5) | 公平有利な家賃の算出法……………    | 七七 |
| (6) | 家賃滞納豫防と一ヶ年前納主義…………… | 七八 |
| (六) | 生命保険の利用法……………       | 六〇 |
| (1) | 生命保険の種類……………        | 六〇 |
| (2) | 生命保険の加入法と目的……………    | 六一 |
| (七) | 増殖される貸金法……………       | 六五 |
| (1) | 土地家屋の抵當貸金……………      | 六六 |
| (2) | 有價證券擔保の貸金……………      | 六八 |
| (3) | 安全な電話に對する貸金……………    | 六九 |
| (4) | 恩給年金に對する貸附金……………    | 六九 |
| (5) | 有利な小切手に對する貸附金……………  | 七〇 |
| (6) | 約束手形に對する貸金……………     | 七一 |
| (7) | 高利貸金と利息制限法……………     | 七四 |
| (八) | 信託による財産保全法……………     | 七五 |

|          |                    |    |
|----------|--------------------|----|
| (九)      | 銀行の善惡鑑別法……………      | 九〇 |
| (1)      | 信託會社の必要な理由……………    | 七五 |
| (2)      | 金錢信託による利殖法……………    | 七七 |
| (3)      | 證券運用信託による二重活用…………… | 七九 |
| (4)      | 不動産信託による管理と利益…………… | 八一 |
| (5)      | 保險金信託の効果……………      | 八一 |
| (6)      | 信託した財産の法律的保護……………  | 八二 |
| (7)      | 信託の效用と實例……………      | 八三 |
| (8)      | 信託會社の選擇と鑑別……………    | 八六 |
| (1)      | 決算報告による判断法……………    | 九〇 |
| (2)      | 經營者に就いての調査法……………   | 九〇 |
| (3)      | 營業方針による判断法……………    | 九二 |
| (4)      | 執務上から見た判断法……………    | 九二 |
| (5)      | 銀行が取附された時の態度……………  | 九四 |
| 目次 (をばり) |                    |    |

# 安全 家庭で實行される利殖法

主婦之友社編輯局

## (一) 貯金と預金の利殖法

### (1) 郵便貯金の利殖法

貯金實行の原則として、貯金の金高はいくらでもできるやうに、五錢でも十錢でも、簡単に貯金ができる方法でなければなりません。どんな端錢でも、これを手元へ置けば無駄遣ひをしまふので、どんなに僅かな金でも、だんく溜めてゆくといふのが貯金の基礎でありますから、これに適當した貯蓄機關は、郵便局で取扱はれる郵便貯金が第一であります。それは周知のごとく政府の事業でありますから、確實な點では、他に比較できるものはありません。

現在行はれてゐる郵便貯金の種類を挙げますと、

**通帯貯金** は、一人一度の預高を十銭以上として、元利金高二千圓以内と定められてありますが、それ以上になれば公債に書き換へ得る方法も、設けられてあります。利子は年四分八厘、月にすると四厘の割合になつてゐますから、十圓貯金すれば、一年に四十八銭、一ヶ月預ければ四銭の利息を付けてくれます。但し郵便貯金は、預け入れた月と引き出した月には利子が付きませんから、一月一日に十圓預けても十二月三十一日に引き出してしまへば、利子は十ヶ月分の四十銭しか付けてくれません。かういふ場合銀行では、大抵一ヶ年の利子を付けてくれます。

**切手貯金** は十銭以下の零細な貯金を実行するに便利のために、設けられたものであります。切手貯金をすれば一々郵便局へ出掛けなくともよいので、近所で五厘切手なり一銭切手なりを買つて、これを裏紙に貼付けて、一種の切手を二十枚貼つてしまつた時に、郵便局へ持つて行つて、その金額だけ通帳に記入して貰ふ方法であります。

**据置貯金** といふのは、三年乃至十年間と、ある一定の期限を定めて、その期間中は貯金の拂戻しをしないといふ條件で、預け入れる貯金法でありますから、利子も比較的高率でありまして、只今では年五分四毛といふことになつてゐます。即ち、十圓預ければ一ヶ年の利子が五十銭四厘、一月預ければ四銭二毛といふ

細かい計算になります。この貯金法は、期間内に貯金を引き出したくなつても拂戻しをしてくれませんが、金の必要の際は不便を感じますが、薄志弱行の人には、却つて好都合であります。

**共同貯金** は、預け人が共同して總代人を定め、その人の名義で貯金する方法であります。この場合の貯金法は、普通の貯金でも据置貯金でも、差支へありません。

**海外貯金** といふのは、海外に居住してゐる本邦人が、外國爲替によつて貯金し得られる便法であります。

▲毎月一圓預入郵便貯金積算表 (圓單位)

|     |        |
|-----|--------|
| 一年目 | 一一・二六  |
| 三年目 | 三八・五六  |
| 五年目 | 六七・四五  |
| 十年目 | 一五二・七三 |

|      |          |
|------|----------|
| 二十年目 | 三九六・八二   |
| 三十年目 | 七八六・九一   |
| 四十年目 | 一、四一〇・三三 |
| 五十年目 | 二、四〇六・六三 |

▲毎月一圓預入据置貯金積算表 (圓單位)

|     |        |
|-----|--------|
| 五年目 | 六七・八二  |
| 十年目 | 一五四・五五 |

|      |        |
|------|--------|
| 二十年目 | 四〇七・二八 |
| 三十年目 | 八二〇・五〇 |

右の表のやうでありますから、今男の兒が生れた日から、毎日缺かさず貯金を十錢づつ續けると、その子が十五歳になれば、七百九十二圓七十錢といふ金高になり、二十五歳になつて何か商賣でも始めようとする頃には、實に千七百三十一圓七十錢といふ金高になり、一應の資本が得られます。また女兒が生れた月から五圓づつ貯金しておけば、二十歳になつて嫁入する時までには、實に二千三百六十四圓といふ金が貯蓄されますから、立派な嫁入支度ができる譯であります。

## (2) 銀行預金の利殖法

銀行預金は、郵便貯金ほどに確實なものとは言へませんが、その代りに郵便貯金よりも幾分か利子が高率でありますから、基礎の確實な銀行へ預け入れさへすれば、さう心配することはありません。(九十頁の「銀行の善悪鑑別法」参照)

銀行の預金は銀行の性質から分類して、普通の銀行で取扱ふ預金には、當座預金、特別當座預金、通知預金、定期預金の四種があり、貯蓄銀行で取扱ふ預金には、貯蓄預金、別口貯蓄預金、定期積金とに分れてを

ります。

## (3) 普通銀行の預金法

特別當座預金は利息を一日毎に附けてくれますから、屢預金の出し入れをする人に適當してゐます。大抵の銀行はこの預金に對して、百圓につき一日一錢二厘の利子を附けてくれます。これを日歩と言ひます。そして利子は、預け入れた日から引き出しの前日まで附けてくれますから、百圓の金を一月五日から一月十九日まで預けておけば、十四日分で十六錢八厘の利子を附けてくれます。しかしその利子は、五月と十一月に計算してから、その翌月の初めに、元金に繰入れるのであります。

當座預金は、通帳で月に一回または二回くらの預金の整理をいたしますが、金を預け入れる時には入金傳票、引き出す時には小切手をもつて出し入れするのであります。つまり、金を支拂ふ時には小切手を書いて渡しますから、自分が銀行へ行つて金を下す面倒がないし、現金を勘定する手数も懸りません。それ故にこの預金は金銭出入の頻繁な商人、會社等に適當な預金方法であります。これは金の出入が激しいので、銀行の方でも手数と費用が懸るから利子は安く、日歩八厘くらの、日に一錢より少い八厘の利子です。

通知預金は金の必要が起つた時に、二三日乃至は一週間くらの前に銀行へ通知してから、その定めた日

に引き出すといふ約束をして、預金をしておくのであります。銀行ではその引き出しの通知が来るまでは、安心して他に運用できますから、利子も少し高く、日歩一銭四厘くらゐであります。

定期預金は、六ヶ月以上一年なり二年なりの期間を定めて、一定の金を出し入れせずに預けておく預金方法であります。金高は五十圓以上は預つてくれます。この預金は通帳を交附しないで、證書を一枚くれます。利子は年利六分乃至六分五厘ですから、百圓で一年六圓づつ支拂つてくれます。

けれども銀行へ一年間の定期預金をする時には、半年づつ二度に預ける方が得であります。銀行では半年預けても一年預けても、利息には變りがありません。今假に年六分で一年間千圓を預けるとすると、一年間の利息六十圓をくれます。これを單利計算といひます。もしこれを半年づつ二度に預けると、最初の半年分の三十圓にも九十圓の利子が附きますから、合計で六十圓九十圓になります。これを複利計算といひます。前の場合と後の場合とを比べると、千圓の定期預金を半年づつ二度に預けた方が、一年に九十圓有利になります。

當座預金、特別當座預金は、預主が黙つてゐても、半年目毎に利子を全部計算して元金に繰入れて、その元利金に對して更に利子を附けてくれますから、この種の預金は年二度の複利計算によります。郵便貯金は、一年に一度三月末に計算して元金に繰入れれますから、これは年一度の複利計算によります。

は、一年に一度三月末に計算して元金に繰入れれますから、これは年一度の複利計算によります。

| 年一度複利計算表            |        | 年二度複利計算表 |        |
|---------------------|--------|----------|--------|
| (單位は、年一度、年二度、とも圓です) |        | 半        | 年      |
| 一年                  | 一一〇・〇〇 | 一年       | 一一〇・二五 |
| 二年                  | 一二一・〇〇 | 一年半      | 一二五・七六 |
| 三年                  | 一三三・一〇 | 二年       | 一二一・五五 |
| 五年                  | 一六一・〇五 | 三年       | 一三四・〇一 |
| 十年                  | 二五九・三七 | 五年       | 一六二・八九 |
| 二十年                 | 六七二・七五 | 十年       | 二六五・三三 |
|                     |        | 二十年      | 七〇四・〇〇 |

この表は見易いやうに、元金を百圓とし利率を年一割として、計算してみました。年一度と年二度と、何れが有利であるかよく分りませう。次に、當座預金の日歩八厘を年利にすると、年に幾分になるかといひますと、八厘を三百六十五倍した二



圓九十二錢になりますから、年に二分九厘二毛となります。その他特別當座預金の日歩一錢二厘と通知預金の日歩一錢四厘は年幾分になるか、その解り易い表を示しますと、次のやうになります。

▲日歩を年利に換算した表

| 日歩 |   | 年利 |   |
|----|---|----|---|
| 銭  | 厘 | 分  | 厘 |
| 四  | 〇 | —  | — |
| 三  | 〇 | 一  | 〇 |
| 二  | 〇 | 七  | 三 |
| 一  | 五 | 五  | 四 |
| 一  | 四 | 五  | 三 |
| 一  | 二 | 四  | 六 |
| 一  | 〇 | 三  | 九 |
| 八  | 五 | 二  | 八 |
| 五  | 五 | 一  | 八 |
| 二  | 〇 | 〇  | 九 |
| 〇  | 〇 | 〇  | 〇 |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 五 | 〇 | 一 | 八 |
| 六 | 〇 | 二 | 九 |
|   |   | 〇 | 〇 |

今度は定期預金の年六分を日歩に換算すると、日歩幾錢幾厘になるかといふと、百圓の年六分は六圓ですから、それを三百六十五日で割ると、日歩は一錢六厘四毛といふことになります。

▲年利を日歩に換算した表

| 年利 |   | 日歩 |   |
|----|---|----|---|
| 分  | 厘 | 銭  | 厘 |
| 八  | 〇 | 二  | 一 |
| 七  | 〇 | 一  | 九 |
| 六  | 〇 | 一  | 六 |
| 五  | 五 | 一  | 五 |
| 五  | 〇 | 一  | 三 |
| 四  | 八 | 一  | 三 |
|    |   | 一  | 七 |
|    |   |    | 一 |
|    |   |    | 九 |
|    |   |    | 二 |
|    |   |    | 四 |

| 年利 |   | 日歩 |   |
|----|---|----|---|
| 分  | 厘 | 銭  | 厘 |
| 一  | 〇 | 二  | 二 |
| 一  | 〇 | 一  | 七 |
| 一  | 〇 | 一  | 〇 |
| 一  | 〇 | 三  | 〇 |
| 一  | 〇 | 三  | 二 |
| 一  | 〇 | 三  | 三 |
| 四  | 〇 | 三  | 三 |
|    |   | 三  | 五 |
|    |   | 三  | 八 |
|    |   | 四  | 四 |
|    |   | 四  | 七 |
|    |   | 四  | 九 |
|    |   | 六  | 六 |
|    |   | 六  | 四 |

|   |   |
|---|---|
| 二 | 一 |
| 〇 | 五 |
| 〇 | 〇 |
| 五 | 四 |
| 四 | 一 |
| 八 | 一 |

|   |   |
|---|---|
| 三 | 二 |
| 〇 | 五 |
| 〇 | 〇 |
| 八 | 六 |
| 二 | 八 |
| 一 | 四 |

(4) 貯蓄銀行の預金法

貯蓄預金 は一度の預け入れが一錢以上なれば、幾千圓幾萬圓でも預け入れることができます。利子は年に五分くらゐで、預け入れた月と引き出した月とは利子を付けてくれませんが、特に毎月五日までに預け入れれば、その月の利子を付けてくれます。

別口貯蓄預金 は、特別貯蓄預金ともいつて、普通の銀行の特別當座預金と同様に預け入れた金に對して日歩計算で利子を付けてくれます。

定期積金 は、月掛貯金または日掛貯金、年掛貯金等に區別されてをりますが、月掛貯金が一番廣く利用されてをります。これは毎月一定の金を預け入れつゝ、一年目とか三年目とか長くて五年目くらゐとかに、何百圓何千圓、何萬圓といふ纏つた金を受取る方法であります。この預金は定期預金と同様に、途中で解約拂戻しをすることができませんから、あまり手一杯の預金契約をしてはなりません。

▲定期積金毎月掛金高表(圓單位)

| 額   | 期 | 間 | 一ケ年    | 二ケ年    | 三ケ年    | 五ケ年    |
|-----|---|---|--------|--------|--------|--------|
| 百圓  |   |   | 八・一一   | 三・九五   | 二・五七   | 一・四六   |
| 二百圓 |   |   | 一六・二二  | 七・九〇   | 五・一四   | 二・九二   |
| 三百圓 |   |   | 二四・三三  | 一一・八五  | 七・七一   | 四・三八   |
| 五百圓 |   |   | 四・五五   | 一九・七五  | 一二・八五  | 七・三〇   |
| 千圓  |   |   | 八一・一〇  | 三九・五〇  | 二五・七〇  | 一四・六〇  |
| 五千圓 |   |   | 四〇五・五〇 | 一九七・五〇 | 一二八・五〇 | 七三・〇〇  |
| 一萬圓 |   |   | 八一・〇〇  | 三九五・〇〇 | 二五七・〇〇 | 一四六・〇〇 |

(これは、安田貯蓄銀行の例によつたものです。)

といふことになりますから、月々俸給を取る會社員、教員乃至は小商店員、小間使のやうな人でも、月給の中から少しづつ、例へば五年後千圓の金を得たいのであれば、毎月十四圓六十錢づつ貯金しておきますと、知らず識らずの内に、希望の金が手に入るのであります。それからこの月掛貯金を、毎月約定した日までに遅滞することなしに掛金をしますと、その契約した期間

満了になつた時、契約金額の外に尚ほ一回分の掛金、即ち千圓の積立をした人には十四圓六十錢を、利益配當として分配してくれます。この場合には、新規に積金を開始する第一回目の掛金に充當することに規定してある銀行が多いやうであります。また銀行によれば、満期のときに千圓の契約金額に付き十圓の割合に當る利益の配當をする内規になつてゐるところもあります。いづれにしても一旦積金の契約をしたなら、非常の場合の外は、絶対に月掛を實行するやうに努めなければなりません。それは銀行の利便ばかりでなく、自分の利益にもなることでもありますから、一舉兩得になるわけであります。

## (二) 債券公債社債券の利殖法

### (1) 債券の賣買利殖法

債券の種類といひますと、日本勸業銀行法といふ特別法律によつて、日本勸業銀行が發行する勸業債券、日本興業銀行から發行する興業債券、各府縣の農工銀行から發行する農工債券、北海道拓殖銀行から發行する拓殖債券、朝鮮殖産銀行から發行する殖産債券、東洋拓殖株式會社から發行する東洋拓殖債券等があります。これ等の債券によつて集めた資金の用途は違つてゐても、いづれも皆な政府の保護保證になつてゐるも

のでありますから、賣買利殖をする放資家には、少しも關係したことはありません。

勸業債券は、特別の興味があります。僅か十圓で買ったものが、運よく一等に當籤すると、五千圓乃至三千圓の割増金に元金の十圓を加へた現金を、貰ふことができます。この割増金は債券の種類によつて一定してゐませんが、五千圓以下五圓まで數種あります。勸業債券の發行には、普通募集と賣出し募集との二つの方法があり、普通募集は應募者が郵便局や銀行へ行つて申込書を出す手續さへすればよいのです。この債券には割増金を附けず、その代りに利率が割合によつて五分から七分くらいです。額面は五十圓以上一萬圓まで、俗に勸業大券といつてゐます。次の賣出し募集といふのは、普通勸業債券といはれてゐるもので、十圓と二十圓の二種類があります。前の大券に對して小券とも言ひます。これには興味ある割増金が附いてゐるのであります。

復興貯蓄債券は、近頃發行されてゐますが、これは東京横濱の震災復興事業のために、助成資金として架められてゐるので、これも勸業債券と全然同じ性質のものであります。

その他の債券は勸業大券と同じやうに、割増金は付きませんが利率が高率でありまして、大抵六分から七分五厘くらいであります。

勸業債券の小券の利率は、回別によつて年三分六厘、四分、四分五厘、五分の四種になつてをります。が

最近は、四分利附のものが多いうです。また元利金と割増金は、その支拂ひ月から満五ヶ年間受取らずにおくと、無効になつてしまひます。勸業債券や復興債券が人氣を集中してゐるのは、割増金の抽籤を樂しむためですから、抽籤の前には市價に騰貴と下落があります。この安値の時に買入れ、高値の時に賣るやうにしてゆけば、少くとも二割以上になります。それにかうして澤山取扱つてゐますと、自然割増金の俸俸に出會ふこともありまゝ。それから毎月行はれる抽籤だけを樂しみにしてゐる人に対して、手持ち債券の番號だけを先方の所有に移す、即ち抽籤權の貸附をするのも面白い方法です。この場合には、當籤の有無に關らず權利代として、一ヶ月一通に附五十錢以上一圓くらゐを取り、愈々當籤した時には、その二割を手數料として受取るといふやうにすれば、相當の收益が得られます。

債券は利子を取れるばかりではありません。その活用によつては、各方面に利用することができるのであります。出納官吏や執達吏、公證人の納むべき身元保證金に代用できますし、新聞紙法、豫約出版法により管轄廳に納めたり、官廳に於ける入札または契約の保證金として使用される以外、商業取引の擔保に活用されてゐます。

## (2) 公債の利殖法と活用法

公債を買ふのは國家に對する義務のやうに考へ、利殖法としては適當でないやうに考へてゐる方が多いやうですが、公債には價格の變化が少いから大儲けをすることができない代りに、大損失をするやうなこともありませぬ。それに百圓券一枚で、十錢くらゐの手數料を拂へば、いつでも國債市場で賣ることができ、利子は五分から五分五厘くらゐでも、買値が幾分額面よりも安いので、結局六分以上にはなるわけです。

公債といはれてゐるもの、中で、政府で發行するものを國債といひ、日本國民から公債證書で金を借りることを内國債、米國の紐育とか、英國の倫敦などのやうな外國で、公債を募集することを外貨國債といひます。外貨國債は募集する國の貨幣、例へば紐育の場合には弗、倫敦の場合には磅で額面金額を定め、日本政府發行英貨國債、日本政府發行佛貨國債などと呼んでゐます。次に地方自治團體から發行する公債を、地方債といひます。東京市發行の水道公債、電氣事業公債、大阪市發行の大阪築港公債などを初め、各府縣で發行してをります。

この外に、外國政府發行の公債を外國國債といひ、發行支拂ひともに外國政府の責任ですから、これに投資するには、その國の政府を信用しなければなりません。然し、歐洲大戰以來獨逸、露西亞、埃地利などのやうな以前の一等國が、破産に瀕してゐる現狀ですから、我が國人も、外國債を信用することが薄く、自然國內に存在しないやうになりました。只今では、佛蘭西、中華民國、露西亞の三ヶ國の國債があるに過ぎ

ません。

公債の利用法としては、資本家が世襲財産として公債を買入れ、額面通りに評價しておくのが第一です。帝國五分利公債でも、百圓額面のものが、時價九十圓内外です。また政府に對する一切の保證金として使用する時には、時價に關係せず、額面通りに預かつてくれます。その上所有權は預主にあるのですから、年々の利子は當然受取ることができます。また日本銀行を初め、どこの銀行でも、これを擔保として、時價の八掛、九十圓の時價の公債ならば七十二圓の割合で、融通してくれます。そしてその利子を拂つてゆけば、公債の利札は、當然借主のものであります。こんな風に、財産として所持するよりも、政府に保證金を入れる場合などは、殊に大きい差益を得られることになります。

### (3) 社債券の選擇と利殖法

社債券は會社に金が必要になつたとき、商法の規定に基いて世間一般から借金し、その證書として渡すものをいふのであります。株式會社が株主總會で、社債募集の件を可決してから募集するのですが、一人或は數人連合で全部を引受けるときには、社債の引受といひます。初めから新聞廣告などで、一般の人から募集するのを社債の募集といひ、これに應じたい人は申込書に證據金を添へて申込みます。次に社債發行の會社

から、銀行なり信託會社なりが、一旦全部を引受けてから、一般の人々に現金引換へに社債を賣ることを、社債の賣出しといふのです。この社債券は、法律によつて會社の財産以上は發行を禁じられてをります。いま發行されてある多くの社債券は、合計で四五億圓に及んであります。

社債は一會社が發行するものでありますから、國債や地方債に比べて信用程度が低いので、種々な條件を附けるのが例になつてをります。

物上擔保附社債とは、その會社が社債の元利金を支拂へぬときには、社債所有者達が、その擔保を處分して支拂ひを受けることのできるやうに、適當な擔保を附けてある社債のことです。この擔保物は、主務者から認められた受託銀行なり、受託會社が管理し、萬一の場合には社債所有者に代つて處理して、元利金を返済することになつてあります。擔保物は、多く鐵道、船舶、工場などのやうな不動産に限られてあります。無擔保の社債は、その發行會社の信用を唯一の基礎として發行するものですから、大抵既に定評のある、名高い大會社が發行します。

### (4) 公債社債の利廻算出法と裸相場

利廻がいくらになるかといふことは、公債、社債の放資利殖に於て、最も重要なことであります。貯金預

金乃至株券は、いま幾割幾分の利子、配當が附いても、財界の状況、景氣如何によつて變動しますので、利廻を計算しても一二年後には標準にはなりません。公債、債券、社債は、償還期がくるまでは同一歩合です。すから、一度利廻を算出しておくと、永久に不變であります。

現在の公債、社債債券の利子支拂期は、大抵年に二度拂ひか四度拂ひになつてゐますから、償還満期までの回数に従つて、複利の計算によるのが最も完全ですが、この計算は非常に面倒です。次のやうに単利計算法によつて計算しますと、償還満期十年以内のものですと大差ないものが判ります。またこの方法は、極めて單純明白です。

この單利計算法は、まづ額面から時價を引いて償還差益を出し、更にこれを償還年限で割つて、一ケ年の平均償還益を出し、それに一年分の利子を加へたものを時價で割つたものが、利廻となるのです。これを公式で示しますと、

$$\frac{[(100 - \text{時價}) + \text{年利}] + \text{時價}}{\text{時價}} = \text{利廻}$$

(例の一) 二年後に償還さるべき額面百圓の五分利國庫債券を、時價九十六圓八十錢で買入れるときは、この利廻はいくらか。

$$\frac{[(100 - 96.8) + 2 + 5] + 96.8}{96.8} = 0.0682$$

(答) 年六分八厘二毛

(例の二) 額面百圓年一割利附の社債券を百十圓で買つたら、利廻はいくらになるか。償還期は四年後。時價が額面よりも高値の時には、

$$\frac{[(100 - \text{時價}) + \text{年利}] + \text{時價}}{\text{時價}} = \text{利廻}$$

$$[(100 - 110) + 4] + 110 = 0.0682$$

(答) 六分八厘二毛

このやうに利廻といふものは、額面より安く買へば高利廻になり、額面より高く買へば、低利廻となるものであります。(一)の例のやうに、年利五分の公債でも、額面より三圓二十錢安く買つたので、六分八厘一毛といふ高利廻になりました。が、(二)の例のやうに、一割附の社債でも、額面より十圓高く買へば、利廻は僅か六分八厘二毛にしかありません。

(例の三) 年四分利附勸業債券十圓券を、八圓で買ひ、利札四十錢を取り、抽籤前に八圓六十錢で賣却すれば、利廻はいくらか。

$$\frac{[(100 - \text{買價}) + \text{利金}] + \text{買價}}{\text{買價}} = \text{利廻}$$

$$\frac{[(80 - 80) + 40] + 80}{80} = 0.125$$

(答) 一割二分五厘

債券もたゞ持つてをれば、四分にしかありませんが、買すれば一割二分三厘の高利廻となりませぬ。

(例の四) 四十八年後に償還される、日本政府發行の佛貨四分利公債を、時價五百法に付き邦價百三十一圓で買入れたら、利廻はいくらになるか。但し償還の際は、二百五十八法に付き邦貨百圓の割です。

$$1\text{円} \times (500 + 2.58) = 193.8\text{円} \text{ (五百法の邦貨換算額)}$$

$$\{ (193.8\text{円} - 131\text{円}) \div 48 + 193.8\text{円} \times 0.04 \} \div 131 = 0.0692\text{厘}$$

(答) 年六分九厘一毛

この外貨國債の方は、不慣れの方は、放資を見合せた方がよいと思ひます。

次に國債市場の裸相場といふのは、値段と経過利子とを別にした相場の建て方です。その買値段を表はすには、更に、その公債なり社債なりの利子を日割計算して、その相場に加算しなければならぬのです。

例へば四月一日に、甲號五分利公債が八十七圓といふ國債市場の相場になつてをれば、これが買受渡しをするに當つては、更に去年の十二月一日の利拂日から當日までの、百二十一日間の年利五分の日歩計算一圓六十五錢を加へたもの、つまり八十八圓六十五錢をもつて、買取引の値段とするのであります。

この國債市場の裸相場を標準にして、日々公債債券社債の仲値表が出来るのであります。この仲値表によ

つて買するときには、手数料として國債は百圓につき十錢、地方債は二十錢、社債券は二十五錢、納めることになつてゐます。

### (三) 株式の放資利殖法

#### (1) 株式の放資と投機

株式を買入れたり、賣却したりするのは、必ずしも投機ではありません。實際所要の資金を有し、これを以て希望の株式を買入れ、平生は配當を得て利殖を計り、株の騰貴した時に賣つて利益を占めるのは、投機ではなくて放資(或は投資)といふのであります。

投機とは實際所要の資金を持たず、株の値段の一部分に當る資金、つまり手附金または證據金を以て買入の契約をして、後に到つてその契約した権利を他の者に賣渡し、その買入契約値段とその權利賣渡値段との差額を利得しようとするもので、俗にいふ相場といはれてゐるものであります。そして、放資は投下資本金に對して、相場の利子と利潤を得るのですが、投機といふのは投下資本に不相應な利潤を得るので、言ひ換へれば、一攫千金を計つて一舉に暴利を得ようとするのです。最も簡單明瞭にいへば、放資は比較的安

相當の利殖を計るといふことで、投機は比較的危険ではあるが不當の増殖を計るといふことであります。それゆゑ、投資と投機を混同しないやうにして欲しいものです。

X X X

株券といふのは、事業を企てるのに大資本を要する時に、株式會社を起して大勢の人が出資し合ひ、その出資の證書として發行されるものであります。この株券を持つてゐるものを株主といひます。そして事業を實際に經營するものを、取締役、監査役といひ、株主中より選舉するものであります。そして事業を經營して半年なり一年なりに決算をして、差引損失であつたら株主は一錢も得られません、運よく相當の利益が計上されたら、その利益の分配に與ることが出来ます。これを株主利益配當といふのであります。

株券は大抵一株が五十圓になつてをりますから、一株につき五圓の株主配當を貰へるときは、丁度利子が一割になることになります。同じ株式會社から發行されるものであつても、株券と社債券とは大變な相違があるのであります。社債券は會社の借金であつて、株券は會社の資本になつてゐるのです。社債券は會社の利益が如何に多くとも、一躍財産家になるやうな配當は受け代りに、會社がどんなに營業不振で損失續きの場合でも、一定の利子を受けることが出来ます。株券はそれとは反對に、會社が大儲けをした時には五割でも十割でも、その利益に應じた高配當を得られますが、營業が振はぬために損失をしてゐる時には、一年

經つても二年經つても、一錢の配當も請求することができません。

## (2) 株式の選擇法と利廻

株式の賣買をして、失敗損害を蒙つた人の經驗を觀察してみると、いづれも株式の選擇、賣買の時機を誤つたのであらうと思ひます。株式は勿論、凡そ何事によらず最初の計畫が杜撰であつたり、目的物の選擇を誤つたりしては、必ず後日に到つて、悔んでも取返しつかぬやうな損害を招くことになります。

その注意としては、まづ大資本の會社株を選ぶのがよろしい。小資本の會社株は株数が少いので、買ふ時には高く、賣る時には安くなるのです。千萬圓とか二千萬圓の大資本の會社ですと株の数が多いので、買ふ時にでも賣る時にでも、そのために騰落するやうなことはありません。

それから、數年間の景氣、不景氣に耐へて、拂込額以下に低落しない株を選ぶことも必要であります。これは會社の内容を株價が自ら證明するもので、財界不況時代でも拂込額を破らぬ株式は、公債債券と比較するに足る堅實さを有するものであります。また、如何に利益が多くなる事業であるからといつても、危険性を帯びてゐるとか、社會に害惡を流すとか、事業が時勢に反動してゆくとかいふ事業を營んでゐる會社の株式には、投資してはなりません。



それと同時に、会社の経営者も調べてみる事が大事です。経営者の性質手腕も、自ら会社の経営振りに現れてくるもので、信用ある確実な人ならば、経営方針も自然堅實でありますし、山氣のある人ならば、現在どんなに立派な成績を挙げ、且つ多大の配當をしていても、内部に必ず遺穢りがあるに違ひありません。高率の配當をするからといって、無暗に高値で株を買入れてはなりません。炭礦会社が發掘量が多かつた年に五割の配當をしたからといって、五十圓拂込の株券を二百圓出して買つても、利廻は年一割二三分になりますから、買ふことは危険です。この種の事業は、天與の物質相手で、地下深く埋藏してあるものですから無盡藏といふわけにはゆきません。來期は出炭が激減して、年五分の配當しか出来ないやうな時には、即ち拂込以下に株價が下落して、大損をしなければなりません。その外、製糖會社、漁業會社のごとき、天候の良否によつて、利益の増減をきたすやうな事業も、買入れに際して注意することが肝要であります。然し大體に於ては、利廻が標準となるのですから、株式の利廻算出法を述べてみます。

(例の一) 年一割五分の配當ある株券を、六十五圓で買入れて持つてゐたら、いくら利廻になるか。(株券は大抵額面五十圓でありますから、その一割五分の配當は七圓五十錢です。これを六十五圓で買つたのですから。)

株式の利廻算出法 × 利廻率 × 買入價額 = 利廻

$$50\text{円} \times 0.15 \div 65\text{円} = 0.115$$

(答) 一割一分五厘になります。

(例の二) 年一割二分の配當ある株券を、一割の利廻になるやうに買ふには、幾圓で買つたらよいか。但し拂込額は二十五圓です。

$$25\text{円} \times 0.12 \div 0.1 = 30\text{円}$$

(答) 三十圓で買へば、一割の利廻になります。

(例の三) 五十圓拂込み、年一割五分の配當ある株券を六十五圓で買入れ、四ヶ月の内に一回の配當を取り七十五圓で賣つたら、この利廻はいくらになるか。一回の配當金といふと、大抵の場合半年毎になつてをりますから、一割五分の半分は七分五厘、即ち三圓七十五錢を取つたのであります。つまり四ヶ月で運よく六ヶ月分の配當を買つたわけでありす。そして六十五圓で買つたものを、七十五圓で賣つたのですから、その利益は十圓となり、配當に合せて十三圓七十五錢になります。この利益は、四ヶ月で得たものですから、一年にすれば四十一圓二十五錢の利得があつたことになります。それで六十五圓の元金で四十圓の利益は、

$$(75\text{円} - 65\text{円} + 50\text{円} \times 0.15 \div 2) \times 3 \div 65\text{円} = 0.634$$

(答) 年六割三分四厘

このやうに、年一割五分配當の株券を、六十五圓の高値で買つても、うまく賣買すれば、年に六割三分以上の利廻になります。ですから株券は、長く持つてゐて配當ばかり貰つてゐるよりも、時々よい時機に賣つたり買つたりして、幾分でも儲ける方が、利廻が非常によいのであります。

### (3) 株式の買入法と賣却法

いつ買つていつ賣るかといふ時機を、よく研究する必要があります。株式利用で金儲けをするには、買入れたものを賣渡して儲け、賣却したものは買戻して儲けるといふことは、別段説明を要しないことです。然し實際に當つては、この安い時と高い時とを、豫め判定して賣買するといふことは、餘程困難な仕事であります。いかに株式の選擇法を究めても、優良株を選んでも、市價が昂騰するやうな時に賣つたり、暴落するやうな時に買つたりしたのでは、有利を目的とする株式賣買でも、決して儲かるものでありません。元來人間といふものは、いづれの場合でも、自己主義を主として、これを脱することができぬと見えて、市價を觀測するにも、やはりこの弊習に陥り易いのであります。買入れた株式が騰貴してくると、まだ騰るまだ騰ると慾の皮を張つてゐる内に、形勢が一變して、遂に賣却の好機を逸したり、または反對に買入れた

株式が悪化してきて、當分回復の見込が立たないときでも、いまに戻るだらうと當もないことを頼みにして知らず識らずの間に深みに陥つてしまふものです。さうかと思ふと、同じ自己主義でも、それとは反對に漸騰してくると、その利益を逃してはならぬといふ觀念にのみ支配されて、折角の有望な機會に、僅かの利益を得て賣放つたり、または少しでも株式が下落してくると、すぐ悲觀して、賣拂ひを急ぐ者もあります。それでは、どうしたなら賣場所と買場所とを、豫め判定出来るかといふに、賣買の好時機を豫知するには、(イ) まづ自己本位を超越して、頭腦を冷靜にすることに努力せねばなりません。これを斷行するには、單に算盤を弾くだけでは駄目ですから、古來の名僧知識のやうに、精神的修養を積まねばなりません。(ロ) 經濟界の状態を、仔細に調査研究して、自己の賣買しようとする株式の眞價、即ち會社の事業性質及び過去現在に於ける營業成績は勿論、將來いかに變遷してゆくべきやを、考慮せねばなりません。(ハ) 自己の賣買しようとする株式市價は、従來いかに騰落變動してきたかといふことを究め、他の株式市價との關係はどうであるかといふことを精細に比較研究して、その近き將來、或は遠き前途に於て、相場に影響するやうな材料の有無をも、調査しておく必要があります。

### (4) 下落した株式を儲けて賣る法

株式の選擇を充分にし、賣買の時機も研究して、自信の結果、例へば世界漁業株式會社の株券（一株五十圓拂込み、前期一割二分の配當のあつた株券）を五十圓で一株買入れたとします。これが思つた通り、六十圓にも七十圓にも騰貴してゆけば儲かりますから結構ですが、若し最初五十圓で買入れたものが、會社の内容に就て悪い噂が傳播されて、四十圓にも三十圓にも下落したとします。さうすれば、一株で十圓乃至二十圓も損をしなければなりません。かういふ場合には、どうすればよいかといふのに、まづ會社をできる限り調査して、實際に於て將來望みがなくなつてしまつたものならば、直ちに賣却して損失の度を軽くするのが最も惻巧な遣り方です。然しその會社の悪評は一時的のもので、會社の前途には不安が少しもないといふ確然たる判断がつけば、遊金を引出してきて、その下落した三十圓の値で、もう十株買入れます。

この上まだ激落したならば、どうするかといふ疑ひが起りますが、餘程その會社に大きな缺陷のない限りは、さう下落する例は滅多にありません。けれども萬に一つ悪評が治らずに、二十五圓にも二十圓にも、暴落したなら、再度會社の營業狀態、事業の前途、盛衰を觀測して、萬々大丈夫と考へたならば、尙ほ二十株ほど二十圓の値で買入れます。さうしますと、一回二回三回と合計で、四十株を買入れ放資したわけでありま

一回目 十株 五十圓替 金五百圓

|     |     |      |       |
|-----|-----|------|-------|
| 二回目 | 十株  | 三十圓替 | 金三百圓  |
| 三回目 | 二十株 | 二十圓替 | 金四百圓  |
| 合計  | 四十株 |      | 金千二百圓 |

$$[50 \times 10 + (30 \times 10) + (20 \times 20)] \div 40 = 30 \text{ (円)}$$

即ち一株の平均株價は三十圓でありますから、五十圓で買った人々からみれば、二十圓も安いものを買つたわけになります。

さうして、その後少しも株價が騰貴してこなくとも、さう悲觀しなくとも大丈夫です。年一割二分の配當が取れば、五十圓の額面に對して、それだけの配當を分配されるのでありますから、年一割七分の好利息になるし、若し配當が年五分に減配されても八分一厘には廻りますから、申分がないではありませんか。若しそれ、悪評が一掃され、會社の業績も世間に認められてきて、株價が四十圓に戻つてくれれば四十株であるから、賣買手数料を差し引いても、優に三四百圓の利益を得られるし、運よく最初の賣値五十圓に引返せば、七八百圓の純利益を得られることになります。

(5) 株式の鞘取利殖法

絶対安全の株式利殖策としては、鞘取法に如くものはありません。これならば、いかに株式市場が大変動をきたしても、損害を蒙る憂ひは全然なく、買入れと同時に、理想の利益を収められるのであります。

株式の長期清算取引は、その受渡し期日の長短によつて、當限、中限、先限とに區別されてゐて、當限は株券の買戻契約をしてから、二十日後に株式の受渡しをするもので、中限は買戻契約をしてから、四十日後に受渡しをするもので、先限は買戻契約をしてから、六十日後に受渡し取引をするものであります。従つて金利關係によつて、三限の相場は決して同一ではありません。この限の相場の差額を鞘といひます。ゆゑに株價が當限より中限の方が高く、中限よりも先限の方が高いのが通例で、配當期の關係と暴落時の關係等によつて、これと反対な場合があります。前者を順鞘、後者を逆鞘といひます。長期取引と實物取引との値開きも、同じく鞘と申します。新聞の相場欄の株式のところをざらんになれば、よく解ります。

鞘取の利殖法は、この値鞘を利用する目的で投資するものです。普通の方法は安い當限を買つて、直ぐ高い先限に賣り、これによつて得た利益金が通信料、買戻手数料その他の雜費を差引いて、約五六十日間に何程の利廻になるかを豫め調査し、八九分の利廻になるならば、鞘取を實行してもよろしいのです。尚ほこの外に實株を買つて、長期取引の當、中、または先限のいづれかに賣繋ぐ場合も、また東京株式取引所と名古屋取引所との間で、安い所で買ひ、高い所で賣る場合も、やはり鞘取賣買といひます。

(4) 當限を買つて先限で賣る鞘取法

長期清算取引には同一株に、當、中、先限と三つ違つた株價があります。それは、先限で賣買するのは買戻契約をして六十日間先で代金の受拂をするのですから、賣手はその間の金利を貰はなければなりません。それで先限は高く、當限は安いのであります。契約期間中、同株が配當期に近くなつてをれば、株價はその配當金だけ高くなつてゐるわけです。中限で買へば配當が取れ、ば、一割配當として二圓五十錢ほど、中限の方が先限より高くなつてをります。これは逆鞘なのであります。例を示せば、大正十五年二月四日頃の相場表により、明治製糖株について説明致します。

▲明治製糖株(圓單位)

|    | 受渡日   | 寄附値段  | 大引値段  |
|----|-------|-------|-------|
| 當限 | 二月五日  | 九四・二〇 | 九五・〇〇 |
| 中限 | 二月廿五日 | 九五・五〇 | 九七・四〇 |
| 先限 | 三月十五日 | 九六・五〇 | 九八・〇〇 |

この場合二月四日に、當限の大引値段で十株を買ふ約束をし、同時に直ぐ中限で賣つてもよいが、先限の

大引値段で十株を賣る約束をしておきます。そして二月五日に現金を出して、株券を受取つておき、三月十日に株を渡して現金を受取ります。故に九百五十圓の元金で、四十日間に三十圓の収益があつたわけです。これより二回分の買手手数料十株につき八圓六十錢を差引けば、二十一圓四十錢の純利益となるのであります。この計算は、(買期間四十餘日)

|       |       |         |
|-------|-------|---------|
| 三月十五日 | 十株賣代金 | 九百八十圓   |
| 二月五日  | 十株買代金 | 九百五十圓   |
|       | 賣買手数料 | 一株四十三錢  |
|       | 差引純利益 | 二十一圓四十錢 |

それ故、元金九百圓に對する四十日間の利益金二十一圓四十錢は、利益率年二割二分強に當ります。これは一例ですから、鞘の大きなものになりますと、三割や四割くらゐには、容易に利殖することができるとあります。

(ロ) 長期取引と買物取引による鞘取法

この方法は買株を買入れると同時に、長期取引の當限に賣撃いで、その受渡日になつて、その株券を引渡すか、または中限、先限に賣撃いで、その株を一定の受渡日に引渡す鞘取法で、この場合は前例の場合よりも、一度分だけ買手手数料を節約することができるとあります。

例へば前例にならひ、明治製糖株を現金引換へに九十二圓五十錢で十株買入れ、これを長期取引の先限寄附値段九十六圓五十錢で賣撃いで、その受渡日に引渡しますと、その計算は、

|       |       |         |
|-------|-------|---------|
| 三月十五日 | 十株賣代金 | 九百六十五圓  |
| 二月五日  | 十株買代金 | 九百二十五圓  |
|       | 賣買手数料 | 一株四十三錢  |
|       | 差引純利益 | 三十五圓七十錢 |

元金九百二十五圓に對する四十日間の利益金三十五圓七十錢は、諸雜費を引去つても、優に利益率三割四分強に當ることになります。これは遊金活用としての利殖法には、適切なものであります。鞘取はこれを行つた時に、既に買値と賣値が確定されてゐますから、その後いかに騰貴しようと暴落しようと、それに關係なく、豫定の利益を得られるからであります。

ですから長期取引の思惑のやうに、巨利を得ることはできませんが、その代り大損害を蒙るやうなことも絶対にないのです。相當の利潤を安全確實に得ることができ、その上輸取は株式を選ばず、面倒と努力を要しません。たゞ利鞘の多ければ多いだけ利益があり、これくらゐ興味のある株式の利殖策は、他にありません。と思ひます。

#### (6) 仲介者を鑑別する法

株式買入を行ふには、その長期取引たると實物取引たるを問はず、ある特殊の場合——例へば新設會社の株式に應募するとき、もしくは同志間で買入譲與する以外、どうしても株式取引所の取引員または現物問屋等の手を経なければなりません。けれどもその取引員なり現物問屋の不誠實、不眞面目な者にかゝると、折角の利益も皆な失つてしまふのみか、放資金までもなくなつてしまひます。それゆゑ仲介者の選擇は、充分にする必要がありまゝです。けれども元來取引員の内部調査は、銀行や會社に比べて非常に困難なもので、財産状態は一切秘密で、その店主も二三流になりますと、全く徳義心を離れた財界の餓鬼が多く、實に恐るべき者があるのですから、是非とも資産と信用程度に注意することが必要であります。それから營業振りの如何、店の經歷、注文筋、取引銀行、存行爲の有無、外交員の數及び仲介歩合等を知ること忘れてはなりません。

### (四) 安全な土地の放資法

土地放資の利殖法は、一度これに資本を投下しておきさへすれば、或る特別の事情の起らぬ限り、毎月毎年相當の収入を得ることができるのであります。またたとひ財界状況のために、一時騰貴が鈍つたり地價が下落することがありましても、また時期がくれば、次第に騰貴してきますから、元も子も棒に振るやうなことは絶対にありません。然し損をしないからといって、たゞ買つて持つてゐたのでは、大した利益にはならないのであります。人一倍に増殖し、大利益を得ようとするには、相當に選定を充分にし、注意を怠らず、また絶えず頭を働かして、人の氣のつかぬやうな新方法を用ひなければ、斷じて大成は期し難いのであります。

#### (1) 放資上の注意と土地の選定

##### (イ) 財産の全部を放資する勿れ

蓋りに手一杯に投資することは慎むべきことであります。それでも損はしないでせうけれど、肝腎の儲けられるときに、手出しができないことになります。また人の儲けてゐるのを見てゐて、時機を逸するやうで

はいけません。實際土地によつて、相當の資産を作り上げることは前途遠慮となりますから、世の投資家はこの邊の計畫を企て、土地放棄上に實效を齎すことを期せねばなりません。即ち財産の半分は、直ちに現金に換へられる有價證券なり、銀行預金なりにおかなくてはなりません。

(ロ) 高利な借金をして土地を買ふべからず

土地に放資するのは、土地が不動産である性質上、資本の固定といふことを免れません。それですから、これに投資するのに、高率な金を借りて買ひ込むことは、極めて危険であります。幸ひにも中して、大儲けをすることもありますが、それは偶然であります。年一割五分の利子を拂つて、借金放資をして、地價の騰貴、または貸地料が幸ひ二割以上に廻れば、五分の利益が得られますが、若し一割五分にしか廻らぬとすれば差引零で、遣り繰りに時間を費つたり、心配したゞけ損になります。若しそれが、一割または七八分にも廻らぬ場合には、借金の支拂ひに逐はれて、遂には借金の抵當流れになつてしまひます。

(ハ) 他人に貸與してある土地を買ふ勿れ

土地を買ふ時には、他人に貸してある土地を買つてはなりません。他人に貸してある土地を買つたのでは單に賃貸料が毎月取れるだけで、土地を賣らうとしても高價には賣れません。即ち既に家を建て、あるからその土地を買つても、自分で使用することができないからであります。それ故、何も建て、ない新地になつ

てあるところを、買ふやうにしなければなりません。それでなければ、土地を持つてある人と、その土地の上建て、ある建物とが、同じ人の所有物でなければいけないのであります。

(ニ) 交通機關の沿線土地を買ふべし

交通機關の完備してある土地ほど、地價が高いので、同じ東京市内の土地でも、電車通りと電車通りでないところとは、よほど地價が違ひます。その他大阪、神戸、横濱のごとき都會におきましても、地價は市中心を離れるに従つて安いのです。これは皆な交通機關の關係如何に因るもので、交通機關が發達すれば隨つてその土地は繁昌しますし、繁昌すれば希望者が多くなります。希望者が多くなれば、地價は躍上げられて高くなる——即ち、限りあるものを限りなく要求すれば、自然高くなるを得ないのであります。今まで何等價値なきものとして、一顧にも値しなかつた土地でも、一度鐵道、電車、乃至は自動車などの便宜を得て、交通上非常に便利になるとしたならば、その交通機關の沿線一帯は、忽ちにして地價昂騰となり、その停車場、停留場附近を高値の絶頂として、漸次人家の増加につれて、地價は益々騰貴の有様を現してきます。かやうに放資の方針を、既に交通機關の敷設してある地域附近に向つて行ふのもよろしいが、それよりも一層有利なのは、將にこれ等の機關が敷設せられることに決まつた地域等のごとく、將來見込のある附近の土地を買入れることは、比較的期間も短く、利益の程度も多いものであります。

(ホ) 發展地域を選んで放資すべし

發展地域といへば、人家を中心として、現在人家が稠密のところであれば勿論よいわけです。稠密までにゆかないところでも、人家が將來次第に増加してゆくところでありさへすればよいのです。土地は人心の嚮ふところに附隨して、發展してゆく原理をもつてをります。この關係から、土地も發展したり繁榮したりしてゆく、即ち土地の上にも、人間の群集心理の作用が行はれてゐるわけであつて、都會が益々發達するものも都會に憧憬する人心が、これに集中するからであります。この心理作用は、赤裸々に地價を騰貴させ、家屋ならば家賃が高くなります。都會の地價も家賃も、地方よりは高いのは、全くこの理由からあります。要するに、將來の發展を選定し、その目標を人家におき、また人氣の歸嚮に注意して、投資するのであつたらば、實に堅實な方針であります。

(ヘ) 目的地の周圍の地勢に重きを置くべし

所持しようとする土地の周圍に重きをおくことは、大切なことであります。都會ですと、住宅地帯、商業地帯、工場地帯とに分れ、地方ならば町、或は村の中央地帯、町及び村外れの地帯があります。村地帯はまた灌漑地帯、山部地帯、原野地帯とに分れてゐます。そして都會でも田舎でも、その地帯に應じて、皆なそれそれ相當の特徴がありますから、一樣にはいへませんが、いづれの地帯にしても、前に述べた人口の稠密

なるものが根柢となつて、地價の上に見れば、その騰貴を喚起することになります。即ち都會は商業地帯が一番高く、それから住宅地帯、工業地帯といふやうな順になるのであります。地方でもやはり、人家の建列んでゐる地帯が一番高く、町及び村外れの地帯は、これに次いでゐるものです。田畑なれば道路地帯が値が高く、山部地帯、原野地帯は、通行の便が悪く、收穫もよくないので、地價も安いのであります。

(ト) 道路を完全にすべし

都會のやうに、既に道路が完全に出來てゐるところでは、強ひてその必要はありませんが、郊外の土地とか、田畑のやうなところでは、まだ不充分的傾きがあります。かやうな土地に對しては、投資した土地の一部分を割いても、通路を設けて、通行の便宜を計るやうにしなければなりません。世間には多く土地を購入するとこれを放任して、たゞ地價の騰貴するのを、拱手傍觀してゐる人がありますが、土地の自然力による發達といふものは、ごく遅々たるものでありまして、たゞ自然の發達のみを頼つてゐては、地價の騰り方も少く、且つ數倍の日數を要しないと、土地の特能を發揮するに到らぬものですから、必ず着眼をこゝにおいて、まづその土地の眞價特能を發揮せしめるために、そこに通路を設けたり、凸凹の不整地を平坦にするやうに、努めることが必要であります。



## (2) 土地を買ふ時と賣る時

土地に放資するにも、時機を観察せねばなりません。土地を買ふ時機を選ぶには、世間の不景氣時代に限りません。土地の抵當物件が現れてくる時期には、丁度金融の梗塞のために、土地を安價に手放す人が出來て土地の價格は下らないとしても、案外安値になりますから、すかさず買ひ入れるやうにします。交通の施設が行はれるとか、少し小さい問題でいひますと、劇場工場等が設置されるといふやうな際には、その施設前にその時機を見て、進んでその附近の地所に投資するがよいのであります。それから一年を通じてよい時機といへば、金融逼迫の年の暮れが一番よいのです。この外、交通機關の施設或は突然的のよい時機があつたならば、その機を捉へて放資するがよいのであります。

賣るべき時といひますと、やはり世間の好景氣時代であります。世間の人々が各種の事業から收益が多く農家は豊作で景氣よく、商人は商ひ高が多く、金が潤澤してゐる時には、人々は自宅を設けるとか、別莊地を設けるとかいふ風になりますから、従つて買ひ手が多くなつてきます。かういふ時には、放資してあつた土地を賣拂ふ方が得策であります。そしてその資金で、また他の有利な土地を選んで投資しておくなり、有望な土地がなければ、投資を中止しておくなりするのが、一番よいと思ひます。

## (3) 都會の土地と郊外の土地

東京市内の土地は、一等安いところでも必ず一坪七八十圓はします。日本橋、神田、淺草等の高いところになりますと、一坪千圓以上で賣買されてをります。交叉點近くの角店になる土地などは、一坪二三千圓出して賣手がありません。それでゐて、値段は天井知らずに騰つてゆく一方ですから、實に驚く次第です。私の兄が、芝の烏森町一番地の電車通りの土地を、一坪二百圓あまりで百二十坪買ひました。そして三年ほど経つた大正十二年には、五百圓の買手さへありました。今でも四百圓や五百圓なら、直に賣れるだらうと思ひます。要するに東京のやうな繁華な土地の價格は、五六年で必ず二倍以上になりますから、年二割くらいの騰貴率になります。土地を貸せば、一月に地代が一圓くらゐしか取れませんが、年に十二圓、五百圓の地所から十二圓上るとすれば、たつた年二分五厘にしか廻りませんが、それでも喜んで地所を買ふ人があるのは、地價の騰貴を目的としてゐるからで、地價の上りと地代の上りとで、年二割以上には廻るのであります。郊外の土地はどうかといひますと、現在稻を植ゑてある田地でも、豆や大根を作つてある畑でも、間もなく市内同様に建物が出來るのでありますから、畑一反歩東京近在では一萬圓から二萬圓はします。一里から二里くらの東京から離れたところでも、一反歩七八千圓はするでせう。即ち坪三十圓くらゐです。一坪二三

十圓もする畑を買つて、これに大根や豆を作つて何の利益もないでせうが、それでも皆な喜んで買つて、楽しみにしてをります。玉川附近の僻村の地價は、一反歩一千圓か千五百圓くらゐであつたのですが、玉川電車軌道が開通したので、一躍坪三四十圓を唱へてゐます。即ち二三年の中に、十數割の騰貴をしたのであります。郊外は電車が開通することによつてのみ、地價が騰るものではありません。そんな變化がなくても、市民は續々と市外に溢れてくるので、市外の土地は三四年で倍になると見れば、非常に確實な算盤であります。三四年で倍になれば、年三割の騰貴率を示しますから、他に収入などはなくてもよいわけでありませう。郊外地に投資することの有利なのは、東京市外に限らず、どこの市でも同じです。人々は、續々と各地の都會に集合されてゐるのでありますから、従つて市外に溢れ出ます。それゆゑ、東京近在の土地に投資することが不便ならば、その地方にある都會の接續地に投資するのがよろしいと思ひます。その時には國道なり縣道なりの、大道に接近した土地を選ぶことを忘れてはなりません。

(4) 東京の土地騰貴率一覽表 (圓單位)

| (市 内) | 大正二年 | 大正七年 | 大正十二年 | 大正十四年 |
|-------|------|------|-------|-------|
| 神田須田町 | 二二〇  | 三八〇  | 五四〇   | 六三〇   |

|        |     |     |      |      |
|--------|-----|-----|------|------|
| 日本橋通一  | 三〇〇 | 五〇〇 | 一二〇〇 | 一三〇〇 |
| 日本橋蠣殻町 | 一二〇 | 二八〇 | 三四〇  | 三八〇  |
| 京橋銀座   | 三〇〇 | 四五〇 | 七八〇  | 一二〇〇 |
| 麴町有樂町  | 一〇〇 | 二五〇 | 三九〇  | 七〇〇  |
| 芝烏森町   | 九八  | 一八〇 | 三三〇  | 四〇〇  |
| 本郷三丁目  | 七〇  | 一五〇 | 二五〇  | 三四〇  |
| 下谷上野   | 一〇〇 | 一九〇 | 三二〇  | 五二〇  |
| 淺草茶屋町  | 一五〇 | 三〇〇 | 五〇〇  | 六九〇  |
| 本所龜澤町  | 六〇  | 一二〇 | 一四〇  | 一六〇  |
| 深川黒江町  | 五〇  | 九〇  | 一二〇  | 四〇   |
| 赤坂溜池   | 六〇  | 一〇〇 | 一六〇  | 二二〇  |
| 麻布六本木  | 六〇  | 九〇  | 一二〇  | 一六〇  |
| 小石川白山  | 六五  | 一〇〇 | 一五〇  | 二二〇  |

| 牛込肴町  | 一〇〇  | 二〇〇  | 二五〇   | 二九〇   |
|-------|------|------|-------|-------|
| (市外)  | 大正二年 | 大正七年 | 大正十二年 | 大正十四年 |
| 品川新宿  | 四〇   | 八〇   | 一二〇   | 一四〇   |
| 五反田驛前 | 三〇   | 五〇   | 九〇    | 一〇〇   |
| 澁谷道支坂 | 四五   | 八五   | 一四〇   | 一七〇   |
| 新宿追分  | 四〇   | 八〇   | 一一〇   | 一三〇   |
| 中野町   | 一〇   | 三〇   | 五〇    | 七〇    |
| 龜戸町   | 二五   | 四五   | 七〇    | 八〇    |
| 小松川町  | 一二   | 三〇   | 三五    | 四五    |
| 日暮里町  | 二五   | 五〇   | 七〇    | 八五    |
| 王子山の下 | 五〇   | 八〇   | 九〇    | 一〇〇   |
| 池袋驛前  | 一八   | 三〇   | 五〇    | 八〇    |
| 淀橋町   | 三〇   | 五五   | 七〇    | 八〇    |
| 大森町   | 二五   | 五〇   | 八〇    | 九五    |

私は東京附近の土地だけしか調査してをりません。その他の都會でも、ほぼ同一歩調をとつてゐるだらうと思ひます。兎に角この表によりますと、かの大震災に遭遇しても地價は少しも下落してをりません。當時は金融の關係等で、多少は安くなりましたが、今では反つて騰貴の状態を示してをります。

(5) 有利な土地の分割販賣法

投資して利殖を圖らうとするには、土地を大きく纏めて買ひ、それを小さく分割して、賣捌く方が収益があります。然し田舎の僻陋な山林原野を、分割して賣つたところで、あまり利益が上りません。それゆゑ分割販賣は、必ず都會乃至郊外地について行はなくてはなりません。都會地は地價が高いので相當の資金をしますから、一寸手出しに骨が折れます。

それですから、郊外の交通便利なところで、あまり人の氣づかぬ適當の地を選び、これをなるべく安價に買入れて、三十坪、五十坪、百坪と住宅になる設備をして分割賣をすれば、必ず相當によい値で賣捌くことができます。尙ほこゝに住宅向きの建物を建て、一緒に賣り出せば、買手は買入れと同時に、直ちにこれ

に移り住むことができずから、少しぐらゐ高くとも買ふといふ風になります。大正十一年六月に、私は父に勸めて、東京市牛込辨天町六十六、六十七、六十八の三番地所在の南部邸を（登記面千四百八十餘坪）、九萬六千圓で買ひ入れました。そして日本測量社に測量して買ひましたら、千五百九十八坪ありました。そこで早速登記所へ行つて訂正して買ひまして、「五十坪以上随時分割、其の他便宜を計ります。」といふことを時事新報で五六回廣告いたしました。そして道路を設け、下水を作り、樹木を植ゑ替へたりしておきました。すると随分素見も多かつたやうですが、十二年の二月即ち一年経たぬ中に、十五萬六千四百四十四圓で全部賣却してしまひました。今では十一軒に分れて、立派な住宅地となつてをります。それに、こゝは元南部の梅屋敷といつてゐたので、梅樹が澤山ありますから、二月には美しい花も咲きますし、實もなります。お序がありましたなら、お立寄りくださつて調べてごらん下さい。一寸計算表を示しますと、

▲買入資金及び諸費用

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 金 九 萬 六 千 圓     | 千四百八十坪買入資金 |
| 金 三 千 二 百 六 十 圓 | 登 記 料      |
| 金 千 五 百 圓       | 周 旋 料      |

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| 金 千 四 百 圓       | 道路下水其他の工事費   |
| 金 五 百 九 十 圓     | 投資に要せし雜費     |
| 金 四 千 八 百 圓     | 賣渡に要せし雜費     |
| 金 三 千 三 百 圓     | 友人より借入れた金の利子 |
| 金 五 千 七 百 二 十 圓 | 田中興業銀行へ支拂利子  |
| 合 計 金           | 十一萬六千五百七十圓也  |

▲賣却代金

金拾五萬六千四百四十四圓也

差引純利益金 三萬九千四百七十四圓也

即ち資金二萬二千圓を以て、一年足らずの中に四萬圓の利益があつたのですから、利益率は十八割に當ることになります。かやうに土地は方法さへよかつたなら、いくらでも儲かるものであります。

(五) 公平有利な貸家の經營法

投資して家屋より相當の家賃を取り上げ、その上に家屋も相當に時價を保ち乃至は騰貴を望むならば、どうしてもよくその場所を選定しなくてはなりません。邊鄙な山の中や、飛び離れた野原に、一軒や二軒の家を所有してゐたとて、決して相當の家賃を收得することもできなければ、満足に投下資本を回收することも不可能となつてしまひます。貸家經營をするところを選定するには、土地の場合と同じやうに、交通に便利なところを選ばねばなりません。商人には通行頻繁なところ、勤人には交通の便も比較的良好、且つ閑靜であつて、日用品の供給が潤澤であり、出水の憂ひのないやうなところがよいのであります。

### (1) 新築家屋の經營法

土地を買入れ若しくは借地して、その上に貸家を新築して經營しようとするならば、成るべく耐久力のあつた永久性の構造にする方針を執らなくてはなりません。眼前の利益のみに迷ひ、粗悪なる建築材料品を使用することを主眼とし、徒らに家賃の収益を圖らんとするならば、その耐久力は、普通建築の三分の一の年月期間の持久力を維持し得れば、まづ結構の方で、こんな家屋は四五年にして修繕を要することとなり、これ等の不時費用を建築増加費として見積る時は、却つてその家屋は高價につき、また何等収益の獲得は眼に見えぬことになつて終ふのであります。それゆゑ、あまり建築費を節約して貸家を建築するといふのは、決して

て財産増殖を圖らんとする人々の執るべき方法ではありません。家屋の所持は土地と同様に、人間財産の目的であつて、また出來得れば之に世襲財産としてゆく目的を掛けるのですから、どうしても方針を永久といふことに觀念しておかなくては、經營上齟齬を來す結果となるのであります。

然しながら、徒らに建築費を投じて家賃の割高なものにしては、折角の希望も無くなりますから、歸するところは何人も好んで、その家屋を借入れんことを冀ふ程度のものに、建築費と家賃との採算を執らなければなりません。たとひ他人に貸與する家屋であつても、實際自分が住居しても居心地のよいやうに、建築費も相當に支拂つて建築して經營してゆけば、必ず成功すること疑ひありません。

### (2) 既設家屋の經營法

家屋は普通建築材料にして、堅牢性の用材を使用したものなら、よく五十年以上の生命を保持し、家に狂ひなどきたすものではありませんが、若し建築材料品の粗悪なもの、使用になつた家屋であつたならば、五年十年にして修繕を要することになります。この見地から考へますと、新築であまり材料を念頭におかずに建築するとか、或は建築請負業者に任せ切りにして建てるよりは、却つて既設家屋の堅牢なものを購入して經營してゆく方が、投資々金も新築よりは比較的低額ですみ、修繕費も要らず、賣却する際にも五六年後に

買るとすれば、購入した時くらゐの價格で賣却することができませう。全體家屋の狂ふのも狂はないのも、新築後一二年の内に實際の眞價が現れてくるものですから、五六年乃至八九年くらの経過した家屋で、狂ひの少いやうな家屋であれば、必ず耐久力は永久性のもので、修繕もあまりかゝらぬ家屋とみることができまゝすから、かやうな家屋は新築後早く狂ひがくる家屋よりも餘程増して、採算上に於ても有利であります。けれども既設家屋でも狂ひ易い家、または十年以上経つた物は、經營上修繕費がなかく安く上らぬ結果となり、家賃の収入があつても修繕費を要するために、採算上引合はぬことは明瞭であります。それで、かやうな家に資金を投下することは避けねばなりません。

既設家屋の經營について、最も警戒を要するのは修繕費であります。修繕費を要するものは、家賃を喰ひ更に家屋の時價相場をも喰ふに到るもので、經營するに當つては、この邊の念慮を拂はねばなりません。随つて既設家屋に投資するには、まづ修繕手入を比較的要しない堅牢性の家屋を選び、尙ほその經營方針を、家賃上りの上に採算をとり、家賃益を主眼の目的として懸らなければなりません。

それゆゑ既設家屋の投資經營をする時には、現在の家賃額を調べて、投資額に對する利廻を計算してみなければなりません。いかに堅牢性の家屋でも、金利に合ねば何にもなりません。

(一ヶ坪の家賃一ヶ坪の設備費) + 家賃 = 利廻

今實例に徴して、貸家の收支概算と利廻を出してみますと、市外目白、階下三室、階上二室、湯殿附、總建坪十五坪、新築五年後の家屋を一千二百圓で買入れたとしますと、

▲収入ノ部 家賃一ヶ月二十七圓の一年分  
一金三百二十四圓

▲支出ノ部

一金四十圓 敷地二十坪の地代

一金四圓八十錢 火災保険料一年分

一金十圓 税金

一金十圓 雜費

合計 金六十四圓八十錢

この利廻は、 $(324円 - 64.8円) \div 1200円 = 0.216$  即ち二割一分六厘となりますから、買入れても採算が取れることになるのです。かうした計算の後でなければ、既設家屋に手を出してはなりません。

(3) 必ず火災保険を付けよ

家屋は火災に遭へば焼失してしまふものであるから、危険千萬なものであります。此の不安や危険を除去し、大部分を填補することのできるやうに、火災保険を付けておかななくてはなりません。保険額は、その建物の價格まで、あります。然し、あまり火災の頻發する神田とか浅草とかのやうなところは、場合によつて保険會社が保険の申込に應じてくれないことがありますから、保険を付ける時には、火災保險會社に問合せ、てもよし、また端書一枚を投ずれば保険の契約方法に關して、詳しく記述した營業案内を送つてくれますから、こゝには省略いたします。

#### (4) 借家人の選擇と職業の注意

家は成るべく永く同じ人に貸すのを目的とするのでありますから、自然借家人を選擇する必要が生じてきます。その標準としては、第一に借家人の職業がなんであるかを知ることが大事です。一定の職業のない彼等は屋とか、兎角落着きがない獨身者は見合せなければなりません。官吏や教員等は、一度尻を下したら一年や二年は動かないし、収入も一定してをりますから最も安心できます。それから商人は一度借家して開店すれば、半年や一年で引越せば損になるから永住することになります。要するに、先づ借家人の職業を調べて一年以上は移轉しない職業の者であつたら契約してよろしい。何故なれば、引越した後で一週間と遊ばせない

い内に、代りの借家人が出来ればよいが、六ヶ月塞がつては一ヶ月空家になり、二三ヶ月塞がつては半月空くといふ風では、一年の中に五六ヶ月しか家賃が取れないわけになつて、大變な豫算外れになるからであります。さうして借家人が決定すれば、敷金と家賃借證書（連帯保證人二名を出させて）を受け取り、その上で敷金の受取書を渡します。その手續が終れば、その月の末日から家賃を取り立てられるのであります。

#### (5) 公平有利な家賃の算出法

貸家の經營を行ふには、家賃の計算が重大問題であります。こゝに一例を擧げて、採算標準を求めれば、建築するにせよ、家屋を購入するにせよ、千圓の家賃投資を行つたとすれば、この投資額は三年乃至四年くらゐの内に回収するつもりで家賃を算出せねばなりません。右の場合、千圓の投資額を（但し借地権を除く）三年間なれば、これを三十六ヶ月に割ると、二十七圓七十七錢といふ分割算が出ます。それに家賃經營として、地代と税金保険料との支拂ひを要するわけで、この費用を月割に計算してみると、千圓の家賃ならば月額六七圓から八九圓の範圍になります。この支拂額を家賃の上に被せなくてはなりません。三年で回収の月額二十七圓七十七錢に、今かりに七圓を被せるとすれば、三十四圓七十七錢の家賃となり、十五坪の家賃で敷数が二十五疊とすれば一疊一圓三十八錢に當りますから、都會などの家賃としては、決して高いもので

はありません。

然しながら、家賃高のみが貸家経営者の目的とする利益ではなく、三四年後の投資額回収後には、その家賃の時価全部儲けになるのであるとしてみますと、さう家賃のみ高くして、借家人を苦しめなくともよいわけです。金儲けは何人もしたい、財産は誰でも作りたいたいのが人情ではありますが、社会公德のために、家主横暴の弊もある時ではあるし、自分の所有してゐる家賃の家賃が高いといふ評判をされては、家も段々空家になるといふ虞れもあります。それでこの三年回収を、いまま少し期間を延ばして四年くらゐにするとして、家賃は前例の計算法で、千圓を四十八ヶ月で割つた二十圓九十三錢に、経費を月に七圓としますと合計二十七圓九十三錢の家賃となりますから、疊一疊の割合は一圓十錢餘となりますから、かなり安いこととなります。かうして算出した家賃を以て、貸家を經營していつたならば、公平にして有利な結果を齎すことは必然であり、投資額の回収も容易になるのであります。

### (6) 家賃滞納豫防と一ヶ年前納主義

貸家しますと、家賃の取立に困難するを免れません。最初二ヶ月なり三ヶ月なりの敷金を入れてあつても二三ヶ月滞納されれば、なんにもならなくなつてしまひます。かういふ場合には、連帯保証人より支拂はせ

ることもできませうが、連帯保証人にまで累を及ぼすといふやうな遣り方をしますと、自然因業とか悪辣とか評判を立てられ、それがために借手がなくなり、また今まで借りてゐた借家人までも、家を明け渡して出てゆくやうになつてしまひますから、貸家札を貼つておくことが多くなります。さうなつたら、貸家經營は結局失敗を免れません。随つて、その間の寛大よろしきを得ることは、實際に於て仲々困難であつて、寛大に過ぎても滞納者が出来、嚴格に過ぎれば空家にしておく場合が多くて、収益どころか、反つて損失になります。その間の苦心困難は、貸家を經營した者でなければ分りません。若し一ヶ月の滞納があつて、結局それが取れないとすれば一年間の利殖力は、フイになり、二ヶ月三ヶ月と引續いて取れないことがあれば、反つて欠損となります。故に常に家を遊ばせないやうにして、しかも月々家賃を取立て、ゆくといふことは、餘程よい借家人が揃つてゐなければ、できないことなのであります。

そこで家賃を滞納させないやうに、家を空かせないやうに、また借家人が永く居附く方法としては、一年分の家賃を前納させる方法が一番有効であつて、且つ借家人も利益だらうと思ひます。月々納むべき家賃を一年分最初に拂込ませるので、いくらかの特典を與へる必要が生じてきます。一年分前納すれば一ヶ月分の家賃を負け、年末の餅代として返金するとか、或は家賃を一圓づつ安くするとか、その外どういふ風にしても構ひません。兎に角借家人が進んで前納するやうに、仕向けることが肝要であります。私の父が



貸家の経営を十軒ほどやつてをりますが、一ヶ月前納制を採り、年末に併代として一ヶ月分の家賃を返附することにしてゐますが、この方法に改正してからは、十二軒の貸家札を貼つたことがないのであります。それは一年経つて都合上引越さなければならぬ人は、自分の知つたものを、その跡に入れて越すやうにするので、自然貸家札を貼る必要がなくなるのであります。一ヶ月分を返附すれば、一ヶ月分だけ収益が少くないではないかといふ質問が起りませうが、普通の方法によつて、一ヶ月毎に一ヶ月の家賃を取立てるのでありますと、手数もかゝり滞納勝になります。そればかりではありません。二ヶ月も三ヶ月も滞納があつたり、遊ばせたりすれば、「勘定あつて錢足らず」といふ譬へ通りの弊に陥つてしまひます。一ヶ月前納制が都合が悪かつたら、半年分の前納制にしても、確かに有利有效な方法であらうと思ひます。

## (六) 生命保険の利用法

### (1) 生命保険の種類

生命保険は老後の安心を得るためとか、自分の死後遺族の安穩を計るためとか、徴兵されて入營する時の準備とか、學資なり結婚なりの準備とかのために、加入するのであります。それですから、この保険といふのも、貯金蓄財の一方法と稱しても、決して過言ではないのであります。

生命保険もその目的に依つて、種々の名稱を付けてをります。終身保険、徴兵保険、養老保険、學資保険、子女保険、結婚保険、その他各會社によつて、各名稱を異にしてゐます。そして、その加入者数は大多數で、その契約保険金高は一會社で一億圓二億圓のものが、ザラにあるといふやうな状態であります。保険に加入して、月々なり半年なり若しくは年々になり、掛込む掛金を保険料といひ、契約期間が満了になつて受取る金額を保険金といひ、保険に加入した本人を被保険者といひ、保險會社を保險者といふのであります。そして保険金を受取る者を、保險金受取人といふのであります。

終身保険 といふのは、保險會社が被保險者の生死に關し、一定金額の支拂ひを保証し、その報酬として一定の保険料を受ける契約であります。それゆゑ被保險者が死亡しなければ契約金額は會社の所得となり、若し死亡すれば契約した保険金を貰ふことができるといふ契約であります。言ひ換へれば、自分が死んだ時に遺族の者に保険金を支拂つてくれるもので、従つて自分は保険料だけ拂込むばかりで、金は一生涯取れぬのであります。

養老保険 といふのは自分が死亡しなくとも、十年なり十五年なり、乃至は二十年三十年なり、契約の期間が経つた後には、保険金が貰へる保險契約であります。

養兵保険 學費保険 結婚保険 子女保険 等といふのは、前記の終身保険や養老保険とは、まるで反対の性質のものであつて、二十年の契約期間なら二十年生きてゐたら約束の保険金を貰へるし、若しその期間中不運にして死んだら、實際に拂込んだ保険料だけ拂戻してくれるのであります。終身保険、養老保険は早く死ねば會社が損をしますが、この種の保険は早く死ねば會社の利益になる保険なのであります。

## (2) 生命保険の加入法と目的

終身保険の保険料は、二十歳から三十歳くらゐまでの人なら、保険金千圓で掛金一ケ年二十圓くらゐであります。それで二十七八年間掛金をしない内に死んでしまへば、掛金した人が儲かつたことになり、それ以上生きてゐて掛金をしてゐる人があれば、保險會社の利益となる勘定です。

養老保険は、終身保険の保険料よりも高率であります。まづ二十歳から三十歳までの人なら、千圓の契約保険金を二十年後に取るのに、毎年約四五十圓の保険料を掛けなくてはなりません。さうすると毎年五十圓の掛金をするとして、二十年間で千圓ばかりになります。つまり無利息で元金だけ返して貰ふわけになります。これでは保険の加入者が損をして、保險會社が利益になる勘定になります。若し二十年間掛金を仕終らぬ内に入会者が死んでしまへば、たとひ一年分だけ掛金しても二年間掛金したきりでも、契約した額が千圓

なら千圓を仕拂つてくれるのであります。つまり利息だけで、人の生命を保証してくれることになるのであります。保險會社としては、多くの人々から保険料を收得して、その金を有價證券なり不動産なり、その他有利有望なる事業に投資して利殖を圖つてゐるのであるから、前述したごとく金利といふものは、驚くべき増殖をするものでありますので、その内の少人数の加入者に保険金を仕拂つたとて、まだ充分の利益を擧げることができるのであります。

今迄述べたのは、二十歳から三十歳の青年時代のことですが、若しも二十歳より若い少年時代の人が加入するとしたならば、保険料はもつと安くつき、四十歳五十歳になる人ならば、ずつと保険料が高くなるのであります。つまり中年以上になると、死ぬのが近づいたといふ意味からせう。それですから、保険はなるべく若い時に加入しておくのに、限るものであります。

▲終身保険料表(保険金一千圓二付)

| 年 齡  | 一ケ年の掛金 |
|------|--------|
| 十五才  | 一七・三〇  |
| 二十才  | 一九・二一  |
| 二十五才 | 二一・六四  |

| 年 齡  | 一ケ年の掛金 |
|------|--------|
| 三十才  | 二四・九〇  |
| 三十五才 | 二九・四五  |
| 四十才  | 三五・五六  |

四十五才

四三・五五

五十才

五四・一五

▲養老保険料表(保険金千圓ニ付一ヶ年ノ掛金)

| 年齢   | 十年満期   | 十五年満期 | 二十年満期 | 二十五年満期 | 三十年満期 |
|------|--------|-------|-------|--------|-------|
| 十五才  | 一〇五・九〇 | 六八・七〇 | 五〇・七〇 | 四〇・五〇  | 三三・八〇 |
| 二十才  | 一〇六・四〇 | 六九・一〇 | 五一・二〇 | 四一・〇〇  | 三四・四〇 |
| 二十五才 | 一〇六・六〇 | 六九・四〇 | 五一・四〇 | 四一・三〇  | 三四・七〇 |
| 三十才  | 一〇六・九〇 | 六九・六〇 | 五一・八〇 | 四一・八〇  | 三五・六〇 |
| 三十五才 | 一〇七・二〇 | 七〇・三〇 | 五二・七〇 | 四三・〇〇  | 三七・一〇 |
| 四十才  | 一〇八・〇〇 | 七一・三〇 | 五四・二〇 | 四五・〇〇  | 三九・六〇 |
| 四十五才 | 一〇九・三〇 | 七三・三〇 | 五六・七〇 | 四八・〇〇  |       |
| 五十才  | 一一一・六〇 | 七六・五〇 |       |        |       |
| 五十五才 | 一一五・四〇 |       |       |        |       |

この表を見ると、若い時に加入した方が終身保険にしる、養老保険にしる、利益であるといふことがよく分り、またあまり年を取ると、長期保険は謝絶せられることも分ります。要するに、保険会社では、人間の最長命を七十年くらゐと、観察してあるやうに思はれます。生命保険会社には株式会社組織と相互会社組織との二種がありますが、その内の相互会社では利益が多くあつた時に、加入者にもその利益を分配するのでありますから、漸次保険料は安くて済むやうになつてをります。但し只今では、株式会社でも利益を分配してくれるやうになつてゐます。

保険会社も数多いことありますから、中には可成悪い会社もあると思ひます。外のものなら、悪いものは安く買へるからまだよいが、この保険料といふものだけは、保険会社協会といふものがありまして、互に保険料を協定してありますから、創立も古い堅實な会社も、創立間もない不確実な会社も、その保険料は同一であります。それでなるべく保険をつける時には、よい確実な会社を選ぶことが肝要であります。

### (七) 増殖される貸金法

貸金も貸附した金が期限通り、確實にその元利とも回収できれば、これほどよい利殖法はないのであります。

す。僅か百圓の金でも、年一割五分に運轉できれば、三十五年間には一萬三千三百餘圓に増殖される計算になります。

しかし事實に於ては、貸附をするには女子供を初め、誰でもできるものでありますが、返済を受けることに到つて、困難なものであります。貸金をして豫期通りの成功をしようとするには、まづ第一に回収手段の研究をして懸らなければなりません。回収を確實にするには、抵當（擔保）を取つて、貸附をすることが一番であります。土地建物などの不動産、乃至は公債債券、社債株券などの有價證券を、擔保として貸附ければ、すこぶる安心してよいと言はねばなりません。

それから、貸附をする時に注意すべきことは、貸附した金がいかに使用されるか、その用途に留意しなければならぬことです。生活のためや營業上の損失を埋めるための貸金は、大抵回収が不可能に陥ることが多いものです。その反對に營業發展のための貸金や、有望な事業の投資に要する貸金は、多くの場合、回収が容易であります。

### (1) 土地家屋の抵當貸金

土地とか家屋とかを抵當にして金銭を貸附するには、たゞに普通の證文に、これ等の事柄を記載しても效力がないので、必ず登記所へ行つて、土地なり家屋なりの登記臺帳へ、この不動産を擔保に何圓借りたといふことを登記して貰はねばなりません。さうすれば、その不動産が何人の手に移つても、その抵當權といふものはそれに附いて廻るので、返済が終るまでは消滅しないのであります。一番先に抵當にとれば一番設定といひ、その不動産については、一番先にその權利を主張することができ、二番目に抵當に取つたものは二番設定といつて、二番目にその權利を主張することができ、以下順次三番、四番といふ風になるのであります。そして、借金返済期日に支拂はなければ、その不動産を競賣することができ、その競賣代金で一番設定のものが元金と利子を取り、尙ほ殘額があれば二番の人が取り、それでも殘額があれば三番の人が貰ふ。しかし一番設定の人が取つて、少しも殘らなければ、たとひ二番設定の抵當權があつても、一文も金を分配して貰ふことができないのであります。従つて、さういふときには三番設定も同じく、一文も分配に與ることができないのであります。

それゆゑ、土地とか建物とかを抵當にして、金を貸す時には、一番設定のものでなければ貸出さぬがよいのであります。そして登記済の上でなければ、金を渡さぬやうにしなければなりません。それから、家屋を抵當にする場合は、火災保險を付けさせて、焼失した時には貸主がその保險金を取れるやうに契約しておくことが大事です。貸出しの期間は、一年乃至二年くらゐ、長くも精々四年か十年くらゐがよいやうです。利

子は金額や借主の信用程度によつて違ひますが、大抵年一割から一割二分くらゐ、その他に手数料として年三分から四分を取るのが多いやうです。

## (2) 有價證券擔保の貸金

有價證券中、公債證券とか社債券債券は所有者の氏名が記載してない無記名式になつてゐるので、現在の所持人にその所有権があるのではありませんから、これを預つて金を貸すのは安全です。しかし株券は、少し研究した上でなければなりません。それは記名式で、所有者の氏名が記載してありますから、擔保に取る時には、賣渡しの委任状を添附して預らなければなりません。それに近頃は怪しげな會社の株券があるし、また全額の拂込済になつてゐない株券は、見合せるやうにします。一株券面が五十圓としてあつても、實際は第一回拂込が十二圓五十錢しか拂込んでなければ、若し擔保流れの際に、未拂込の三十七圓五十錢は拂込をしなければならぬ義務を負ふのでありますから、よくその邊を注意して、確實の會社株でなければ擔保に取らぬやうにすることが大事です。この時は、時價の七八割（七八割の意味）以内の金額だけ貸すやうにします。利子はさう高くは取れません。それに期間はなるべく短期がよいのです。

## (3) 安全な電話に對する貸金

一本一千六七百圓もする電話に、千圓から千二百圓貸金するのは安全であります。電話を賣くして、その實擔保として金を貸す。これは表面は擔保とすることを許されてゐません。そこで賣渡しとし、若し何月何日まで金を何程出せば、買戻しを承知するといふ契約をして、互に契約證を取換しておくのであります。これは既に賣渡しをして、名義を債權者に書換へてしまふのでありますから、後日に至り、何等の不都合も起りません。東京ではこの方法によつて、盛んに金の貸借取引をしてゐます。借りる方でも極めて便宜であり、貸す方でも安全で、割のよい利子と手数料が取れます。

## (4) 恩給年金に對する貸附金

恩給なり年金なりを貰つてゐる者が、事業とか乃至はその外の都合上、一時に金が要るために、恩給や年金を擔保として融通を受ける場合があります。つまり貸す方では、恩給や年金の證書を預かつて、この外に借用證文も取り、且つ恩給や年金の受取に際し、債權者が委任状を以て、一々その指定の場所から恩給や年金を受取つて、これを債務の返済に充當し、一定の年限を経過して債務を果すことになります。しかしこの

恩給や年金を擔保として金を貸借することは、法律上は無効であります。それで立替といふ名目で、これを行ふのです。それに恩給や年金を有する者は、いづれも相當の地位があり名譽を重んずる者であるから、無暗に借金を踏倒したりするやうなことは萬々ないので、債權者も安心して貸すことができます。

### (5) 有利な小切手に對する貸附金

銀行に當座預金の取引をしてゐるものは、誰でも必ず小切手を振り出してゐます。その小切手は、その日を振出し日としなければならぬことに規定されてをります。が、それを十日なり二十日なり先の日附で、小切手を振り出して、それを以て金を借りることは、仲々盛んに行はれてをります。貸主はその小切手を十日後なり、二十日後なりになつて、日附の當日銀行に呈示して支拂ひを求めます。その日までにそれだけの預金をしておけば、その小切手の金額は支拂はれるので、問題にはならず済むのであります。然し小切手を振り出した人が、その日になつても、尙ほ預け入れておかぬ時には、その小切手は「預金不足」といつて戻されます。それが小切手を受取つたものが、直接その名宛の銀行に呈示して、支拂ひを受けようとした場合にはまだよいが、しかし大抵の場合には、その小切手の受取人が自分の取引してゐる銀行に預け入れれます。すると手形交換所で、受取人の取引銀行から、振出人の名宛銀行へ、その小切手が廻附されます。これを交換といふのであります。

換といふのであります。

そこで、交換所で兩銀行の間で取引をして、その時に貯金不足、仕拂拒絶といふことになる、その振出人の信用がすつかり落ちて、以後四年間は全く銀行との取引ができなくなります。これを俗に首になるといつてゐます。この首になると與信所の内報には出され、取引先は勿論、一般からも信用を失墜するので、信用を資本としてゐる商人などは、非常にこのことを怖れてゐるのです。それで、この不渡小切手が振出人に與へる怖るべき大打撃を利用して、先附の小切手を證券代りに金を融通することは、比較的安全であります。この利子歩合は、日歩計算にして二十銭とか五十銭とか、時には一圓くらの時もありまして、金を貸す時に、その利息だけ差引いて、例へば千圓の金額で、日歩二十銭、十日の先附小切手なれば二十圓を天引して残りの九百八十圓を渡す。これを割引といひます。それがその日の前日に到つて、金が出来ぬ時には、日延を申込んで、新しき先附小切手と交換して、日歩だけを貰ふ。かうすることを切替といふのであります。この種の貸金は、商人の生命とする信用全部を抵當として、金を貸すやうなものでありますから、減多に貸倒れといふことはありません。

### (6) 約束手形に對する貸金

約束手形とは、振出人自らが支拂ふことを約束する手形で、裏書流通を主眼とするものでありまして、その条件には、

- 一、約束手形たることを示すべき文字
- 二、一定の金額
- 三、振出人の氏名調印
- 四、受取人の氏名または商號
- 五、單純なる支拂ひの約束
- 六、振出しの年月日
- 七、支拂ひの年月日
- 八、振出しの地

これだけのことが明かに書いてなければ、手形としての効力がないわけでありまして。それで、往々この條件に深く注意しないために、折角現金の代りに受取つた手形が、無効となつてしまふことが度々あります。この約束手形といふものは、商品の賣買取引の支拂用として使用されるために、生れたものでありますが、今日では金の貸借にも、證文代りに利用されるやうになりました。

約束手形を書かせて金を貸し、或は他より振出し裏書してある手形を割引して金を貸す場合には、その振出人の信用程度や資産營業振りを注意し、またこれまで手形を振出して支拂ひを拒絶したことがないか等といふことを、充分調査しなければなりません。それから裏面にも注意しなければなりません。裏書は連帯借用證書のごときもので、今日手形を受取る以上は、振出人の署名捺印だけではいけません。必ず裏書人を要することになつてゐます。この裏書人は寧ろ振出人より確かな者を選ぶやうにします。何故ならば裏書人さへ確かなれば、若しも振出人が支拂ひをせぬときに、裏書人に迫つて支拂つて貰へるからです。それから支拂期限は長くて三ヶ月、短かくて二十日くらいであります。利子は借方の信用如何によつて、銀行などでは日歩三錢から五錢くらゐで貸しますが、金貸としては、安くて五六錢から十錢、二十錢といふのが普通で、これも小切手に對する貸金と同様に、日歩を前金で貰つて貸すのであります。

手形の支拂期日がきても、金額支拂ひができ兼ねると、手形の書換をさせます。その度毎に、割引料(日歩を前金で貰ふこと)を收得することができるのであります。しかし、さう際限なく延期もできませんから、愈々以て怪しいと見做せば、爲替訴訟を起すか、或は財産の差押へをするのであります。手形での借金を返済しなければ、不渡手形として興信所の内報やその他に出されるので、借人の信用上に關することが著しいのであります。殊に訴訟手續も敏活を要するので、借人に取つては苦痛を感ずるのであります。

(7) 高利貸金と利息制限法

次は家財道具、箆筒とか火鉢とかを抵當にして借金するには、大抵の場合高利であります。この貸金を取扱ふものを高利貸といつて、世間から爪弾きをされておます。がこれとても社会にとつては、是非なくてはならない金融機関なのであります。それは利息制限法以下の低利では、金を借りたくても貸し手がないやうな人が、世の中には澤山をるのでありますから、若し高利貸がなくなつたら、直ぐ生活に困る人が澤山出来るであらうと思ひます。利息制限法を示しますと、

|          |        |
|----------|--------|
| 百圓以下     | 年利一割五分 |
| 百圓以上千圓以下 | 年利一割二分 |
| 千圓以上     | 年利一割   |

と制定されてをりますから、金を貸借する際に、二割の利息としようと、三割の利息にしようと、それは随意であり、いかに高利の利子を受け拂ひしても差支へはありませんが、若し期日に到り、借主が辨済しない時に、裁判所に訴訟を提起しても、利息制限法以上の利子は請求できないのであります。

それですから、二年間、千二百圓を貸金する時には、利子を年一割として、手数料を五分くらゐ前金で取得するやうにしてゐるやうです。そして一年過ぎて證書を書換へる時には、再度手数料を請求してゐる風です。なんのことはない、一年に一割五分の利息と少しも變らないのであります。次に一割五分の利で、百圓の金を一年期限で貸付けておいても、期限経過後、尙ほ證書も書換へず、元金も辨済しないで放任しておくやうな場合には、その期限後の利息は、法定利息即ち法律の規定によつて年六分になつてをりますから、それ以上の請求はできぬことになります。かうなると、最初の一年間は一割五分の利子を取れますが、二年目からは僅か六分しか請求できません。それゆゑ借用證文には、『返済期限に仕拂はざる時は、その後年一割五分の賠償金を支拂申す可く候』と書かせておかねばなりません。要するに、その借主の行動に注意し、大丈夫といふ見込がつけば、擔保など取らなくても、信用で貸しても間違ひが起るやうなことは、まづないものであります。

(八) 信託による財産保全法

(1) 信託會社の必要な理由



信託といふのは、現金、有價證券、不動産、債権等の財産を、個人または会社に預けて安全に管理して貰つたり、有利に増殖して貰つたりすることを言ふのであります。世の中が單純で、法律や何かの手續も簡便であつた時代には、財産の管理にしろ、處分にしろ、まことに簡單でしたが、現今のごとく、世の中が複雑になり、法律やその他總ての手續が難かしくなつてくると、財産の管理處分運用にしても、容易なことではなくなつて、婦人や若年のものには生優しいことではなく、假令これ等の處理、放資に就ての經驗知識の豊富なものでも、平素職務に追はれてゐるとか、學術の研究に没頭してゐるとか、海外へ旅行視察などに出かけるとか、その他種々雑多な故障のために、所有の財産や家庭の事柄などに、一々丁寧に見張をすることができ得られないこと、思ひます。さればといつて、親戚や友人などに委託しても、その方々に不幸のあることもあらうし、また財産取扱ひ上に不正の行はれることがないとも限りません。また如何に優れた人でも、個人の經驗、力量、注意、親切といったやうなものにも、自ら限りがあります。それで安心して、永久なり、一時なり、財産を委託するものが必要になるわけでありませぬ。その要求に應ずるために出來たのが、信託會社であります。法人である信託會社には死は勿論、また感情に支配されることもありません。その上、自然人の企及することのできない、多くの能力を持つてゐるものであります。信託に關して使用される用語としては、信託を依頼する人を委託者といひ、信託を引受ける者を受託者、収益金を受ける人を収益受益者、

元金を受取る人を元本受益者といふのであります。

## (2) 金錢信託による利殖法

金錢信託といふのは信託預金ともいつて、信託會社に現金を信託し、これを一定の期間、確實安全にして且つなるべく利益の多い方法で運用せしめ、これによつて得た利益金の内から、僅少な信託料を會社が收得し、残額は全部信託者が分配して受取ることなのであります。それゆゑ、銀行の預金のごとく、比較的低率なる約定利息の宛行扶持とはその趣を異にし、信託者には至極有利な預金法であります。それに投資運用方法は信託者に於て、貸金に運用してくれとか、不動産に運用してくれとか、一々指定することができるのであります。それに銀行は貯蓄銀行の外は、政府に供託金を納附してありませんが、信託會社は資本金の十分の一を政府に提供してありますから、安心ができます。銀行預金は、預け入れると直に銀行自身の金と一緒になります。信託金は會社自身の財産とは嚴重に區別して、凡て計算が別になつてをります。それから金錢信託ですと、二年以下は取扱ひませんが、二年以上は五年でも十年でも、乃至は五十年百年のやうな長期契約もできますし、半年毎に複利計算をして預つてくれます。また半年毎に収益金の分配を受けるやうにも契約を結ぶことができます。信託預金は最低が五百圓で、それ以上は幾何でもよいのですが、それ以下は取

扱つてくれません。利益分配率は、只今では各信託會社の實績を調べてみますと、信託料を差引いて、七分二厘から八分一厘くらゐであります。

▲複利増殖表 (千圓單位)

| 期間  | 年六分     | 年七分     | 年八分       |
|-----|---------|---------|-----------|
| 五年  | 一・三四三   | 一・四一〇   | 一・四八〇     |
| 十年  | 一・八〇六   | 一・九八九   | 二・一九一     |
| 二十年 | 三・二六一   | 三・九五九   | 四・八〇〇     |
| 三十年 | 五・三九一   | 七・八七七   | 一〇・五一九    |
| 四十年 | 一〇・六四〇  | 一五・六七四  | 二三・〇四八    |
| 五十年 | 一九・二一七  | 三一・一八八  | 五〇・五〇一    |
| 七十年 | 六二・六八七  | 一二三・四八〇 | 二四二・四四八   |
| 八十年 | 一三一・二一九 | 二四五・六九六 | 五三一・二二七   |
| 百年  | 三六九・三一七 | 九七二・七四六 | 二、五五〇・三八二 |

(これは千圓が單位になつてゐますが、何圓の場合でも應用できます。)

信託預金の収益に對しては、銀行の預金と同様に第二種の所得税収益金の百分の五を課せられます。然しこの税金は、信託會社が収益金を分配する際に、その分配金から差引いて代用してくれますから、税務者に申告する必要もなく、他の所得税と綜合して第三種の所得税を課せられることがないので、累進税率の適用からは除外されてあります。

▲所得税差引の純利廻表

|          |        |
|----------|--------|
| 年六分の場合   | 五分七厘   |
| 年六分五厘の場合 | 六分一厘七毛 |
| 年七分の場合   | 六分六厘五毛 |

|          |        |
|----------|--------|
| 年七分五厘の場合 | 七分一厘二毛 |
| 年八分の場合   | 七分六厘   |
| 年八分五厘の場合 | 八分二毛   |

兎に角五百圓以上の金を、二年以上預けられる場合には、銀行の定期預金より有利であります。

(3) 證券運用信託による二重活用

現金に等しい公債、社債、債券等を家庭に保管するのは、盗難焼失紛失等の危険があつて、不安で堪へら

れないと思ひます。殊にあの大震災の惨害を想起する時は、一層その感を深くするのであります。また利札金、配當金、償還金、乃至は割増金等の受取にも、種々の手数や時間を要すること、思ひます。今までは、これ等の有價證券類を安全地帯におく方法としては、郵便局へ預けるとか、銀行へ保管を頼むより外に道がなかつたのです。然しさうするには、料金を要しました。

けれども、一度有力な信託會社が創設されてからは、是等を有價證券運用信託に附する時は、法律で特別の保護を受け、最も安全に且つ無料で保管してくれて、利子や配當金の取立はいふに及ばず、その證券を本人に代つて、専門的に最も確實な方法で運用してくれて、その上その有價證券から生ずる利子配當の外に、尙ほ年一分乃至二分くらゐの利益を貰ふことができるのです。即ち手数や不便が省けて、二重の利益を得られるのであります。

有價證券の運用信託は、目下のところでは、國債、地方債、債券、社債類のみに限られてをりますやうです。額面は千圓から引受けてくれる會社もありますが、中には一萬乃至三萬圓以上でなければ、引受けてくれぬ會社もあります。期間は一ヶ年以上ならば、幾年間でも差支へありません。運用信託の外に管理信託があります。これは保管處分等を目的とするのでありますから、一枚の證券でも預つてくれますが、この種の信託ですと、保管信託料を會社へ支拂ふことになつてをります。

#### (4) 不動産信託による管理と利益

不動産信託は土地や建物を信託することでありまして、この種の信託は必ず信託の登記をすることになつてをりますから、信託登記完了の上は如何なる場合でも、差押へ、競賣、強制執行等をされる心配がなく、絶對安全な財産と變ずるのであります。従つて法律上では信託財産として、一時信託會社へ名義を移しておく必要があるのです。もつともこの場合の登記料は、時價即ち登記所を通過する程度の價格に對して、千分の五といふことに規定されてあります。但し信託の契約を解除するやうな場合には、無税であります。一旦信託會社に信託財産として委託しますと、それより生ずる地代、家賃の取立、家屋の修理、區劃整理に對する交渉、その他萬事周到な注意を拂つて、會社が一切の管理をしてくれるのです。またこの財産に就きましても、他の信託と同様豫め子孫に分配できるやうに定めておくことも、できるのであります。さうするには、信託登記の際、相続税を加算して徴税されることは、申すまでもないことであります。

#### (5) 保險金信託の効果

生命保險に加入する目的は、萬一不幸のあつた場合に、遺族扶養の資金を得らるゝことであらうと思ひま

す。いづれにしても、永年苦心の結果の保険金を受取つても、若しその金の運用の方法なり、保管の場所なりの選擇を誤つて、元も子もなくしてしまつたり、また手許において、知らず識らずの間に、費消してしまふやうなこともあつたなら、折角の苦心も、水の泡と等しいものになつてしまひます。また保険期間の満了によつて、受領される養老保険金は、長い間積み重ねた汗の結晶であります。その金をもつて、自分を初め妻や子の着物とか、その他に浪費するやうでは、折角受取つた養老保険金も無意味になつてしまひます。この弊風を防止する方法として、信託によつて、その霧消し易い保険金を末代までも傳へ、一家の生計保障の資とする方がよいと思ひます。その方法は保険を契約する時、または契約した後でも構ひませんが、いつでもその保険証券を持つて、信託會社へゆき、その信託會社を保險金受取人と定めて、尙ほ保險會社と信託契約を締結しておいて貰ふのであります。そして後年保險金受領の際は、その契約に基づいて、遺族なり或は本人に代つて、信託會社が受取つて、その後は信託金として、保護と増殖とを圖つて貰ひ、收益のみを半年毎に、遺族なり本人が受取るやうにしますのであります。または半年毎に、利益金を元金に繰入れて、元金を増殖していつて貰ふ契約もできます。

## (6) 信託した財産の法律的保護

有價證券でも不動産でも、その他如何なる財産でも、一度信託會社に信託した財産は、信託法案によつて獨立財産として保護され、萬一委託者なり、受託者なり、そのどちらか破産倒産するやうなことが、假にあつたとしても、その信託財産だけには、競買や差押へなどといふやうに、他人が手を觸れることは絶対にできぬのでありますから、信託は財産上の安全地帯といふことができます。

信託會社に預けた財産は、その信託會社の固有財産とは混同せずに、全く切り離して信託財産は信託財産だけで、慎重に保管し運用してゐるのでありますから、その計算は明かに區別されてゐるのであります。従つて信託關係者は、何時でもこれに關する帳簿や書類を閲覧することができるといふやうに、法律で規定されてあります。

それに、萬々一元金及び信託財産に損失を生じた場合には、その信託會社が責任を以て、補填の責に任じてくれますし、その保證準備としては、資本金の十分の一以上の國債を政府に供託することに、法規で定められてありますから、その點は安全です。それから利益分配能率に對しても、最低利率の保證をしてくれます。それから、萬止むを得ない事故のために、若し信託會社が破産した場合には、信託契約者は、他の債權者に先だつて、辨濟を受ける權利を持つてゐるのであります。それでありませうから、この場合には、政府に提供してある供託金に對しても、當然優先權があるのであります。

## (7) 信託の效用と實例

信託契約は、委託者の希望目的を基礎とするのでありますから、その應用の範圍は、頗る廣汎であつて且つ自由なものであります。信託の元本受取人や、收益受取人を種々と定めて契約をすれば、各種の目的に利用ができて、實益と理想を兼ねた信託ができるのであります。

### (イ) 長期の公益事業寄附の信託

複利計算になつてゐる金銭信託の偉大なる増殖率は、表で示してある通りに、驚くほどであります。この點を利用すれば、僅少なる金を投することによつて、後年大いに社會のため、公益のためになるのであります。生涯中に何か公益のためになることをしようとして、考へてゐる方々も多數ありますが、現在では財産も充分はなし、自然大なる貢獻をなすに足らず、嘆かれてゐられる方々もありません。さういふ方々は、長期の金銭信託を契約して、その元利金を一定の時期に、例へば出生した縣の知事に一任して、時勢に適合した處分方法を取るやうにでも、約定しておくのがよいと思ひます。假りに今日五百圓の現金を金銭信託に委託すると、信託期間を五十年にすれば、その間に利に利が積れて、年七分としても、一萬五千五百九十餘圓の寄附ができます。若しもそれが年八分として、百年間信託すれば、實に百二十七萬五千百餘圓といふ多額の寄附

ができるのです。それによつて、自分の死後に於ても社會公共のために盡力してゐることになるのです。

### (ロ) 持參金を確實に保護する信託

現在の我國の法律に依りますと、妻の財産はその特有物といへども、夫の管理の下におかれるのであります。これは古來からの習慣であるところの『夫唱婦隨の道』には適つてをりませうが、嫁入する時に持つてきた持參金が、日常の生活費の補足になつたり、夫の放漫遊蕩の資源になつたりして、悲嘆に暮る、婦人は少くないものであります。この弊害からまぬかれる方法としては、持參金全部を信託に附して、豫め夫婦間の財産に關する、特別の契約を結んでおくのがよろしいと思ひます。そして半年毎に元金の一部を拂戻して貰つてもよいし、それでなければ、元金から生ずる收益金の分配のみに與つてゐれば、持參金は永久にその效力を發揮することになります。然し、特別の夫婦財産契約をさせて、夫の管理の外におくのは水臭いと考へられるならば、委託者を妻の實家の親にし、受益者をその妻として、この信託に關する信託會社からの通信は、一切その妻の實家宛とすることにします。さうすれば、夫に知らせずすむので、その金を當にする依頼心を防いで、自分の職務を十二分に勉勵させることになり得ます。そしてその信託期間は、五年なり十年なりにして、切替々々にその期間を延長して、入用の時がくるまで、これを續けることに決めるのです。さうすれば、半年毎に信託利益金を會社へ請求して支拂つて貰へるし、また不用の時請求しないでおけば、

自然會社の方で元金に繰入れて増殖を圖つてくれることとなります。尙ほ信託期間中に、萬一受益者が逝去した場合には、第一次にその子供、若しその子供がない時には、委託者たる父親またはその家督相續人が受益者となるやうに決めるのであります。いづれにしても、嫁入した娘の後々までも、辛い思ひをさせまいとする慈愛深い親心を、信託に表すことができるのであります。

#### (ハ) 遺産處分をする信託

人間には、何時不幸があるかも知れません。自分の死後、自分が築き上げた財産の分配方法を慮り、或は財産があつたばかりに、兄弟喧嘩を起して親子が離散することがあつては、苦心して作り上げた財産も、有害無用の結果となつてしまひます。そこで生前に、豫めその分配方法を定めて、信託に附することは進歩した遺産處分法といふことができます。現金ばかりならば金銭信託にし、有價證券ならば有價證券信託にし、不動産ならば、不動産信託に附して、それ／＼その財産を保護運用して貰ふやうにするのが良策です。

例へば妻と子女が二人ある場合なれば、自分の財産を三分し、その一を妻に、他の一を嗣子に、残りの一を末女に與へることを指定しておくのであります。そしてこの三分した財産で、生涯安穩に生活できるやうに、終身利益金を分配して貰ふとか、それほどの額に達しないのならば、年金を支拂つて貰ふやうにすればよいこととなります。かやうに信託を契約すれば、遺言その他の煩がなく、完全に實行され、子孫繁榮や同

族救助の目的が達せられるのであります。尙ほ契約の際に、自分の希望する人を受益者として、自由に委託ができますから、財産分配上の總ての難問題も、信託によつて自ら解決する譯で、従つて世間に度々見かけるお家騒動のやうな忌はしい出来ごとは、完全に跡を斷つことができるのです。

#### (ニ) 濫費を防止する信託

親若しくは祖先の方々、粒々辛苦の結晶である財産を、湯水のごとく費ひ捨てる蕩兒の嗤きは、世に數多い例であります。嚴父に逝かれて、年若い後嗣が金の自由に任せて、放恣な生活を續けてゐるとき、母堂や親類は、この浪費を防止したり、倒産の悲運を未然に支へるために、禁治産の宣告を裁判所に申請するのにも悪くはないが、こと茲に到つては、家門の不名譽はこの上もありません。かういふ場合には、その財産全部を擧げて、長期の信託に附すれば、その財産は安全に利殖されて、毎月若干金を限り、生活費として拂ひ渡されることとなります。そして信託期間満了になる頃には、最早や不惑の年になつてくるので、無傷に家産を受領されることになり、かうして初めて家産を完うし得らるのであります。

要するに、信託の力といふものは、宏大無邊であつて、これを善用すれば、人事の不運の砂からざる部分

## (8) 信託會社の選擇と鑑別

信託契約をすれば、自分の全財産、乃至は大部分を委託するのですから、「念には念を入れよ」の諺もある通り、確實な中でも一層確實な信託會社を選択鑑別しなければ、完全に最後の目的を達するわけにはゆきません。これから、信託會社の二三の鑑別法を述べてみようと思ひます。

(一) 大資本の信託會社を選ぶがよいといふことは、單純な考へからでも、首肯することが出来ます。大資本の會社ですと、一旦設立しますとなかく潰れる惧れがありませんが、小資本の會社は設立するのに容易なかりに、比較的倒産や解散の危険性を有してをります。

(二) 然し、いかに幾千萬圓の大會社でも、内容が充實してゐなければ何にもなりませんから、會社の營業報告を熟讀攻究することが必要であります。貸借對照表の科目中、國債とか、地方債とか、社債券とか、若しくは銀行預金が澤山あればよいが、若しそれがなければ貸出の工合を見るやうにします。無擔保の貸附や、無擔保の保證債務が澤山計上されてある信託會社は、その擔保附貸附や、銀行引受手形等に重きをおいてある信託會社よりは、資産状態が不安であると看做すことが出来ます。けれどもその擔保附貸附金は、不動産擔保よりも有價證券擔保に重きをおいてある信託會社の方が、安全です。同じ有價證券でも、國債地方

債、債券等によつて、各その信託會社の方針や状態を知ることが出来るのであります。

(三) 損益計算書、利益分配案から、その信託會社を観察するには、株主配當金や役員賞與金等の社外分配金よりも、積立金や繰越金などの、社内保留金の多い會社の方が、安全であるといふことが出来ます。

(四) 次に經營者による判斷も必要であります。營業報告だけでは、その信託會社を完全に評論するわけにはゆきません。決算報告書は、その經營者が文書偽造を敢行する覺悟でやりさへすれば、どうにでも勝手になります。否、そんなことをやらないでも、手加減次第に自由に財産の銷却を行つたり、財産評價を高く見積つたりすることが出来ますから、その信託會社の經營者の人物、経歴、信用等も充分に見なければ完全といふことはできません。信託會社は永久的で、而も公共的性質の事業でありますから、經營者が政治的色彩を帯びてゐるとか、投機的性質を持つてゐるとか、若年氣鋭の人とかであれば、あまり信用するに足りません。また重要な地位にあるもの、個人的財産のあることも、必要な條件として差支へはありません。それから、その重役の關係してゐる事業の善悪、成績等もできるだけ調査するやうにします。いかほどでもその人物に缺點があるやうでしたなら、それも安心して信託契約のできる會社ではありません。

現在私が記憶してゐる會社中、基礎が鞏固だと信じられる會社は、三井信託株式會社、織田信託株式會社、共済信託株式會社、朝日信託株式會社、住友信託株式會社、東京信託株式會社等であります。以上の會

社は、各の経営方針によつて、取扱ひ上多少の相違がありますから、信託契約を結ばうとする時には、まづ確實と信する會社から、營業案内を取り寄せて、その會社の營業に就ての細則を、充分に知ることが必要であります。

## (九) 銀行の善惡鑑別法

信託會社の鑑別法を述べましたから、序に銀行の善惡を鑑別する法を述べてみます。

預金をしようとする者にとつて、必要缺くべからざる機關は銀行であります。周知のごとく大正十年以來幾多の銀行が倒産して、迷惑を蒙つた家庭が少くありません。それなら、いかにしたなら、安全確實な銀行を見出すことができるかといひますと、まづ第一に貸借對照表、損益計算書などによつて、形式的判斷をすること、第二に銀行の營業振りと執務上とかによつて、常識的の判斷をすること、第三に經營者の人物經歷、信用等を調査すること、第四に營業方針について研究してみること等によつて調査研究すれば、大體に於ての鑑別が附くのであります。

### (1) 決算報告による判斷法

これは信託會社の鑑別法のところでも、述べてあります通り、貸借對照表を分解してみ、貸出金が常に預金高の六七割内外のところにとまり、始終相應な支拂準備がしてあれば安全ですが、若しその用意がなければ貸出しの工合を研究してみることが大事です。商業手形とか、その他信用貸金が多い場合には、安全といふわけにはゆきません。有價證券やコールローン（銀行間の貸借）、支拂保證手形等に融通してをれば、いつでも現金に交換することができるから、さういふ方面に資金を運用してゐる銀行は、安心して預金のできる銀行であります。それから損益計算書及び利益金分配案に就ては、信託會社の鑑別法に述べてある通りでありますから、こゝでは略します。

### (2) 經營者に就いての調査法（同上）

### (3) 營業方針による判斷法

銀行の營業方針を調査して、この銀行はいかなる實業家系統の人々が經營してゐるものであるかを調べ、例へば安田系の安田銀行、日本晝夜銀行、濫澤系の第一銀行、東京貯蓄銀行、岩崎系の三菱銀行等のごとく、それからどんな職業の人々を華客としてゐるか、公衆主義の銀行であるか、機關銀行であるか等といふことを知る必要があります。

公衆主義の銀行は、銀行の信用で公衆から遊金を預り、その金を資金として商業家とか工業家等へ融通し、



預金の利子と貸金の利子との差額を營業利得としてゆくのですが、機關銀行といふのは、その集まつた金を、銀行自身の營んである他の事業、若しくは重役關係の事業にのみ融通してある銀行を言ふのであります。この意味に於て、第一銀行、第一百銀行、十五銀行、不動貯金銀行などを公衆主義の銀行と言ふことができ、三菱銀行、三井銀行、住友銀行、村井銀行等を機關銀行と言ふことができるのであります。機關銀行だからといって、一流の銀行なれば、平素から拂戻しの準備も相當に用意してあり、また銀行相互に聯絡が取れてをりますから、決して公衆に迷惑をかけるやうなことはありません。元來銀行の業務は金融の圓滑を計るにあるから、公衆の便宜を計るところに價值が存するのであります。機關銀行は公衆便宜を楯に、私人の借金を造る道具で、銀行といふ美名の下に、無擔保の低利借金をするのであると言つても、敢へて過當の言ではありません。他から資金を借入れる段になると、相當の擔保を提供せねばならないし、利子も高率を拂はなければなりません。それが僅かに數萬圓の營業所を備へて、銀行を經營することにしますと、直ぐに低利資金を借入れることができ、そしてたゞ一冊の通帳を交附して預金の在高を表示すれば、預金者はどしく預けにきます。そして半年毎に、僅かな利子を記入してゆけば、預金者が有難がつてあます。それで自然、公衆の預金は自分等のもの、やうに思ひ、これを資本にして空株相場をしたり、或は冒險的な事業に放資したりまたは永久的事業に資金を固定させたりします。それも好況時代ならば兎も角、一朝不況に遭遇すると銀行

の方は割合堅實であつても、直營事業が失敗すると、遂にそれが銀行にまで波及し、果ては破産といふ慘めな境遇に陥らねばなりません。かの北濱銀行、農工貯蓄銀行、報徳銀行、四谷銀行、下谷銀行、帝國貯蓄銀行等の支拂ひ停止、整理休業等は、その好適例であります。

#### (4) 執務上から見た判断法

銀行の執務振りや營業所などから判断するのも、一つのよい方法であります。今の銀行は、いづれも競つて外廊の建物を宏壯華麗にしてをります。普通の人は、その建物をのみ信用して、金を預けにゆくが、それは考へ違ひであります。建物が銀行の歴史や資本金等に較べて、分相應なものであるならば、少しも怪しむに足りません。それどころか、設備を完全にし、顧客の便利を圖るのは、寧ろ結構なことでありますが、法外な建築をしたり、不相應な建物を造り、官僚式を發揮してある銀行は、内部に必ずやいくりがあるのに違ひありませんから、警戒する方がよろしいと思ひます。

銀行の執務振りによつて、その信用程度を研究してみますと、まづ行内に入つて、客の應接振りを見ればその一端を窺ひ知ることができます。銀行業といふものは、矢張り一つの金融業者であると共に、一種の無擔保借金者であるのですから、それを了解してある銀行は、行員の事務も敏捷であるし、應接にも親切であります。この理解のない銀行は、顧客に對する態度が冷淡で、しかも不公平であるものです。預金者が預け

入れに行つた時には、前から待つてゐる預金拂戻請求者よりも、ずつと早く歸してくれるといふやうに。それと同様に、今度は拂戻しに行く時には、多大の時間を空費させます。このやうな銀行は、最も危険で、不統一な銀行ですから、預金は廢めてしまふ方が安全であります。

(5) 銀行が取附された時の態度

それから、預金してゐる銀行の悪評が立つて、取附に逢ふやうなことがあつても、最初その銀行の調査を充分にしてあれば、別段に心配したり騒いだりしてはなりません。元來銀行といふものは、預つた金を他へ貸附けて、その利鞘を得てゐるのでありますから、一時にとつと預金の拂戻しを請求されては、どんな確實無比の銀行でも弱るのが當然で、整理ができる場合でもできなくなつて、遂には支拂ひ停止の止むなきに到るのであります。それでありませうから、かういふ場合には、落着いてゐるのが利巧であります。かういふと或は元も子も取り損うてしまふではないかといふ質問が出来ますが、それは泡沫銀行の時のことではありません。さうでない銀行が整理してゐる時とか休業してゐる時には、押しかけて行つて談判したところで、預金額の割引をさせられたり、長期の預金などに振替へられることはあつても、決して好結果になるものではありません。それよりも、全然拂戻してくれぬといふ見積りがついたならば、整理中を好機として、銀行を相手取つて、訴訟を起した方がよいのであります。さうすれば、多少解決が延びますが、損害を蒙る虞はありま

せん。そして裁判所の宣告を待つて、銀行の所有物を差押へるやうにすれば、必ず完全に預金の拂戻しを受けることができます。いづれにしても、預金を始める場合は勿論、預金をしてゐる間は、以上の各項を充分に調べておく必要があります。



主婦之友社編輯局編

主婦之友家人庭叢書

〔篇八第〕 〔篇九第〕 〔篇十第〕 〔篇十一第〕 〔篇二十第〕

投入と盛花の生け方

水泳の上達法

全國温泉旅行案内

夏の女兒洋服の作り方

夏の男兒洋服の作り方

最近再び盛花が流行して、庭に盛つて置く人が多くなつて、花の生け方も、以前より盛花の生け方に注意を払つて、花の生け方を詳しく説明する。花の生け方の基本から、季節の花の生け方まで、詳しく説明する。花の生け方の基本から、季節の花の生け方まで、詳しく説明する。

夏の水泳は、健康増進の良き方法である。水泳の上達法を、初心者から上級者まで、詳しく説明する。水泳の上達法を、初心者から上級者まで、詳しく説明する。

温泉旅行は、夏の避暑の良き方法である。温泉旅行の案内を、全国各地の温泉地を、詳しく説明する。温泉旅行の案内を、全国各地の温泉地を、詳しく説明する。

夏の女兒洋服の作り方は、涼しく美しい。作り方を、初心者から上級者まで、詳しく説明する。夏の女兒洋服の作り方を、初心者から上級者まで、詳しく説明する。

夏の男兒洋服の作り方は、涼しく美しい。作り方を、初心者から上級者まで、詳しく説明する。夏の男兒洋服の作り方を、初心者から上級者まで、詳しく説明する。

定価各冊金拾六錢・郵税各冊金四錢

(御入用の方は主婦之友社または各地の書店にお申込みください)

主婦之友社編輯局編

主婦之友家人庭叢書

〔篇三第〕 〔篇四第〕 〔篇五第〕 〔篇六第〕 〔篇七第〕

ニキビとソバカスの療法

草花の上手な作り方

テニスの上達法

家庭で實行される利殖法

良人操縦の秘訣百ヶ條

ニキビやソバカスの療法は、皮膚科の専門医に相談する。皮膚科の専門医に相談する。皮膚科の専門医に相談する。

草花の作り方は、季節の花の作り方を、詳しく説明する。草花の作り方を、季節の花の作り方を、詳しく説明する。

テニスの上達法は、初心者から上級者まで、詳しく説明する。テニスの上達法は、初心者から上級者まで、詳しく説明する。

家庭で實行される利殖法は、初心者から上級者まで、詳しく説明する。家庭で實行される利殖法は、初心者から上級者まで、詳しく説明する。

良人操縦の秘訣百ヶ條は、初心者から上級者まで、詳しく説明する。良人操縦の秘訣百ヶ條は、初心者から上級者まで、詳しく説明する。

定価各冊金拾六錢・郵税各冊金四錢

(御入用の方は主婦之友社または各地の書店にお申込みください)

# 主婦之友

「主婦之友」は、その内容といひ、發行部数といひ、名實ともに東洋第一の雑誌と稱せられ、また世界の雑誌の一つとして認められてをります。毎號の誌上には、實用記事や趣味娛樂の權威ある讀物が満載せられてゐますが、殊に家庭の利殖とか副業とか、また内職とかいふことに就ての記事は、それが飽くまで家庭的な興味深いものであり、且つ直ちに何人にも實行ができるやうに、實際的に、親切詳細を極めてをりますので、非常な歡迎を受けてをります。従つて、「主婦之友」

**有益で面白く安價なので大評判!!**

誌上で讀んだ、けで、まるで嘘のやうな多大の収益を擧げられた方も少くありません。常に家庭利殖の友である「主婦之友」の記事が、いかに實際的のものであるか、最近の一冊の「主婦之友」が、事實を以て、よく語り得ると信じます。是非御一讀くださいませ。「主婦之友」は、一冊定價五十錢、半年分參圓廿錢、一年分六圓廿錢、外國行一年分八圓です。(但し特別號の代金並に送料を含む)御購讀お申込は、最寄の雑誌店か、或は直接葉書を以て本社宛にお申越くださいまし。

東京・神田・駿河臺 主婦之友社 振替東京一〇八番

終