

339
233

×
複写

5 6 7 8 9 10^{0m} 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

始





田本了堂著

大阪と不動産

大阪地勢研究会藏版

大正
2. 6. 24
内交

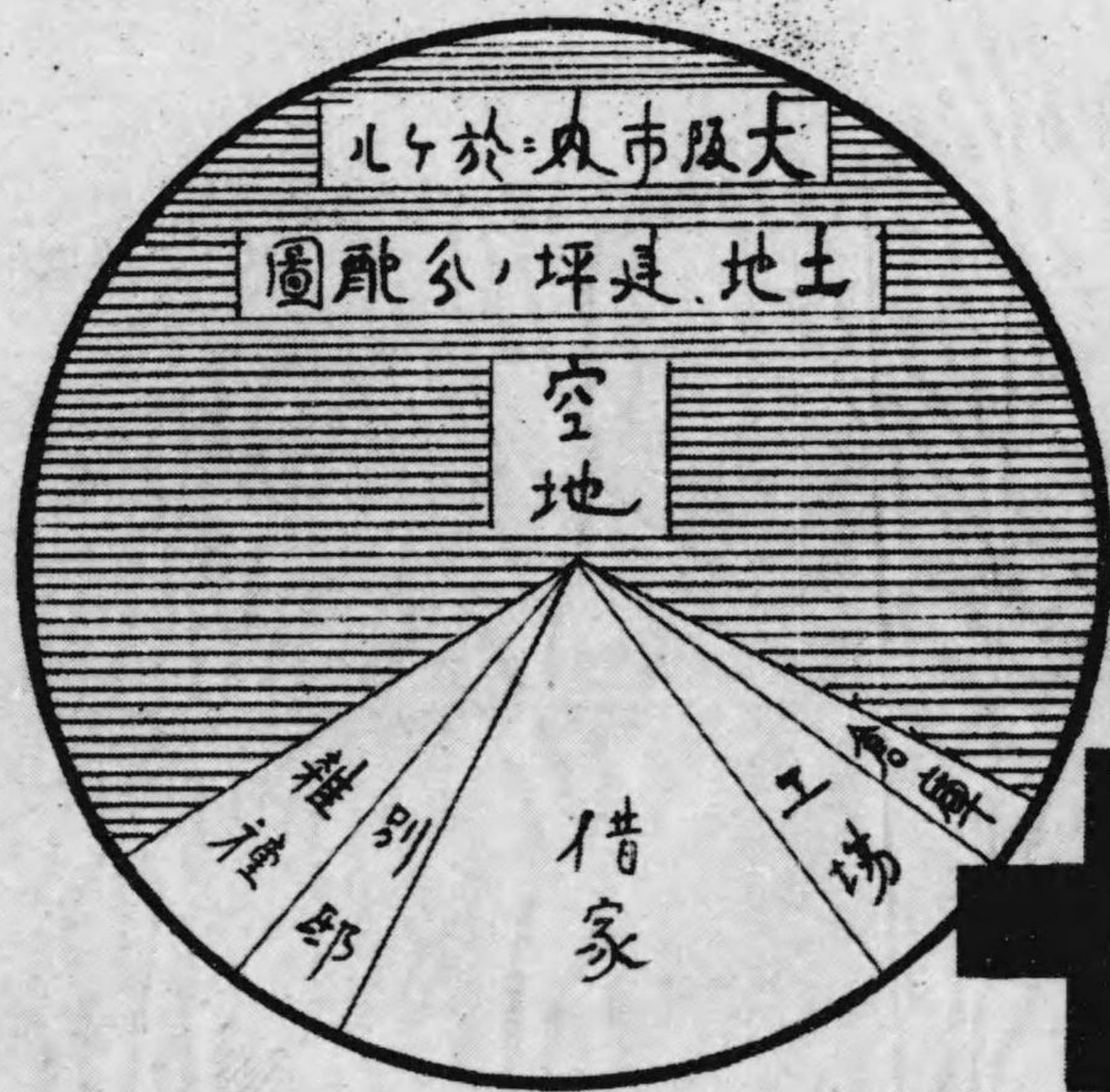
339-233

緒言

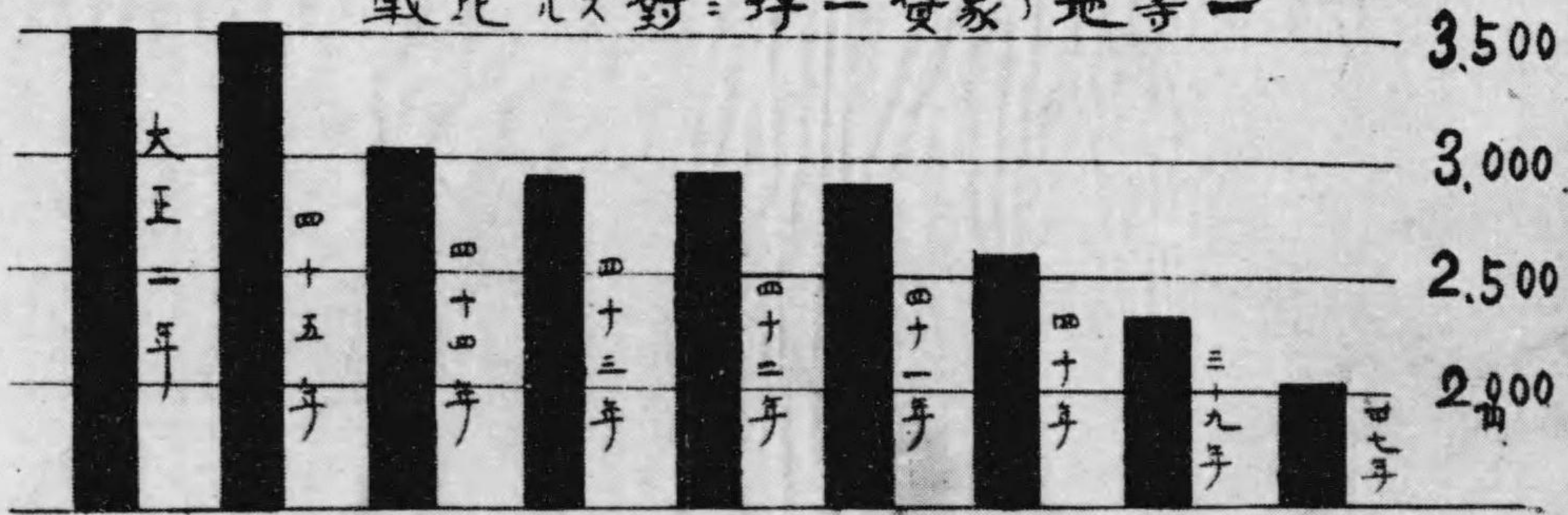
「大阪と不動産」成る序として書くべき事なし。
唯不敏謝劣の身が自ら發行せる「地所要報紙」上に連載の「大阪と不動産」なる記事及び幾多の成書と講演并に報告及び自己の見聞經驗等を參酌し敢て卑近なる一篇「大阪と不動産」を世に公にするもの素より大方識者の覽に具するに非ず唯だこれが門に入り手を染めんとする人の爲め其萬一に補するに庶幾からしめんとするの微志に存す讀者幸に此意を諒とせられんことを。

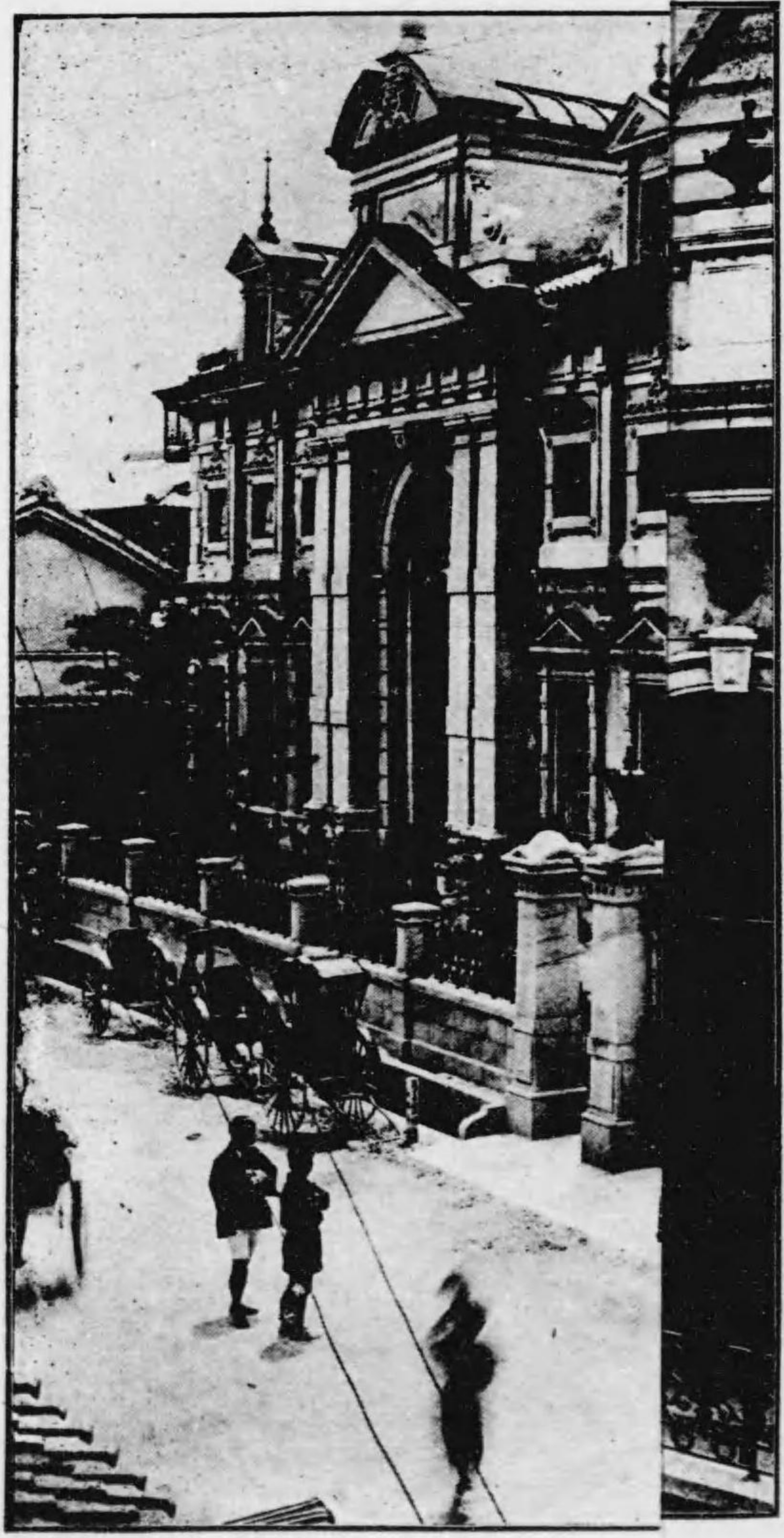
大正貳年初夏

著者識



一等地、借家一坪、對入比比較

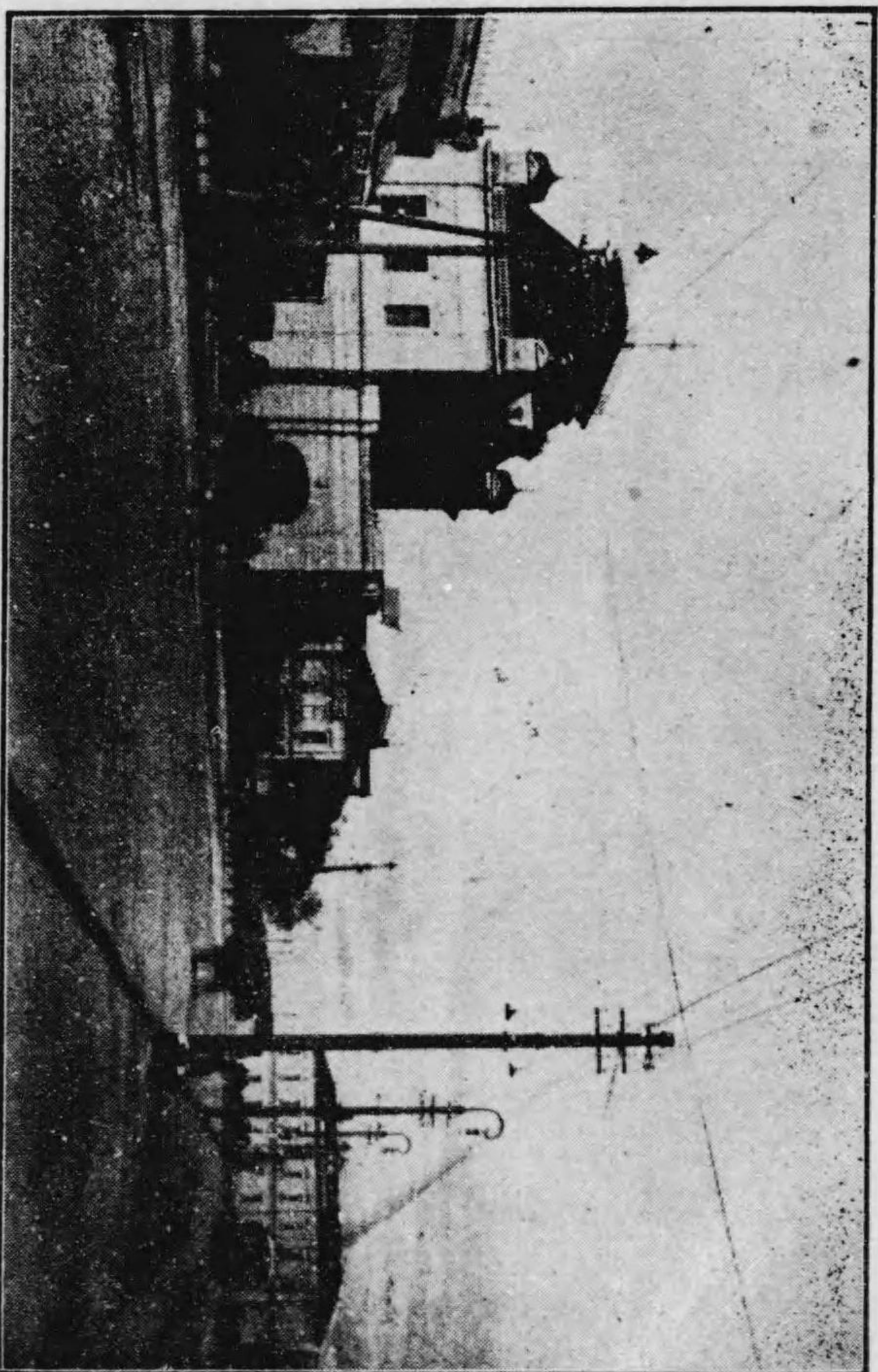




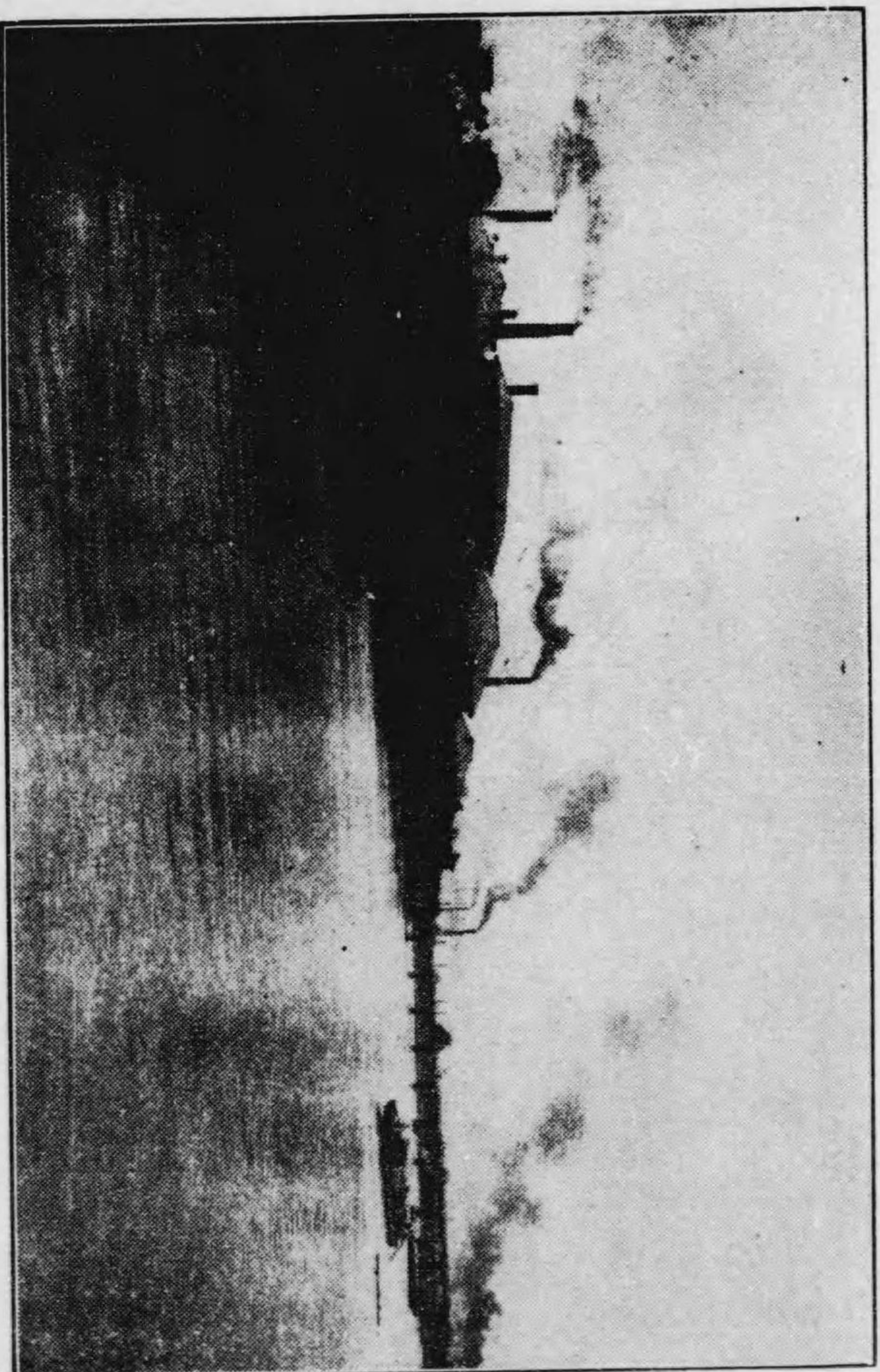
るあ評のと一第阪大づ先も物建も價地
(館本)所引取式株阪大



大阪第一の(大道路)梅田停車場前

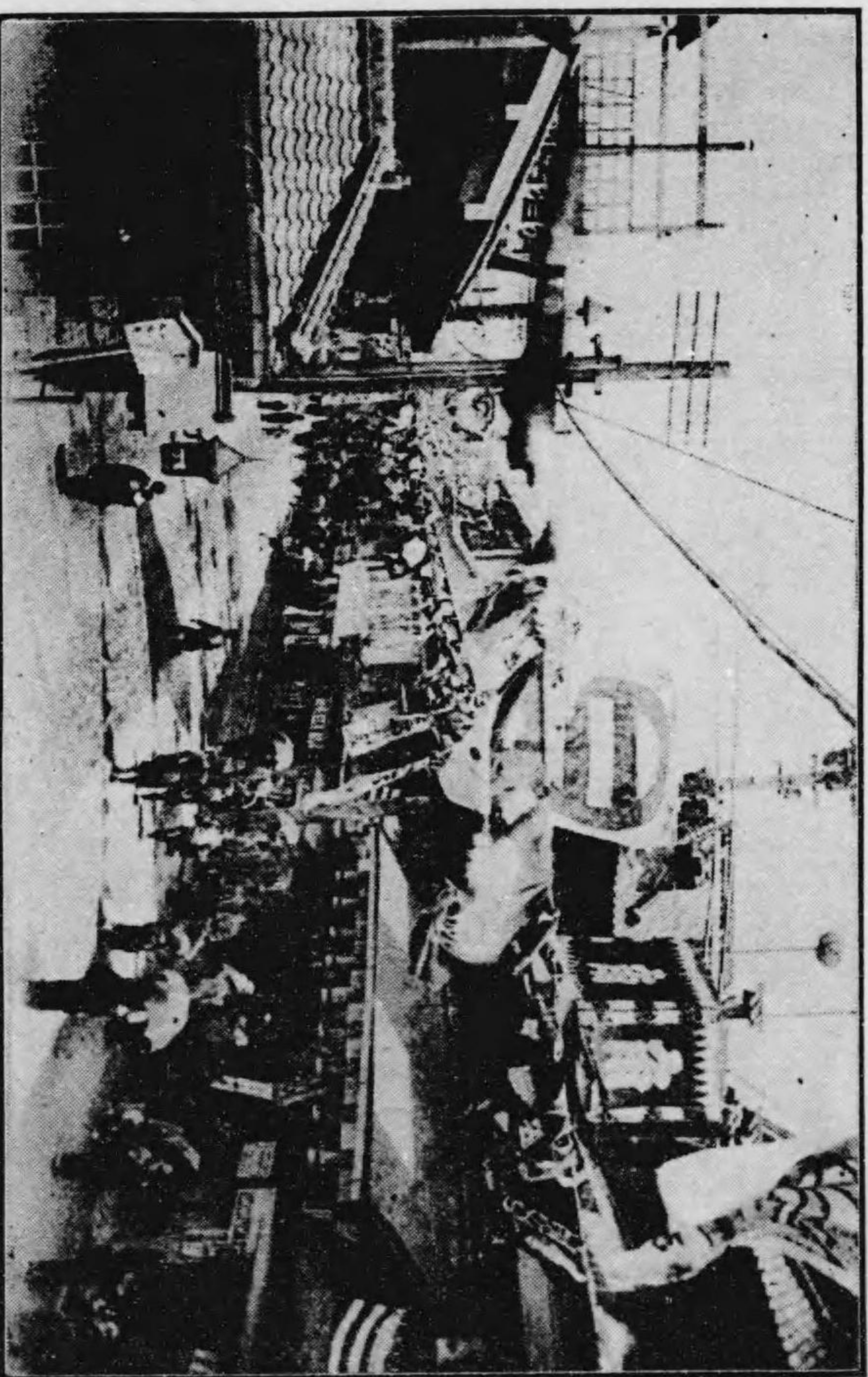


四十年前の「埋田」即ち方今坪六百圓の
梅田駅前(記証参照)



大阪第一の(工場地)造弊局

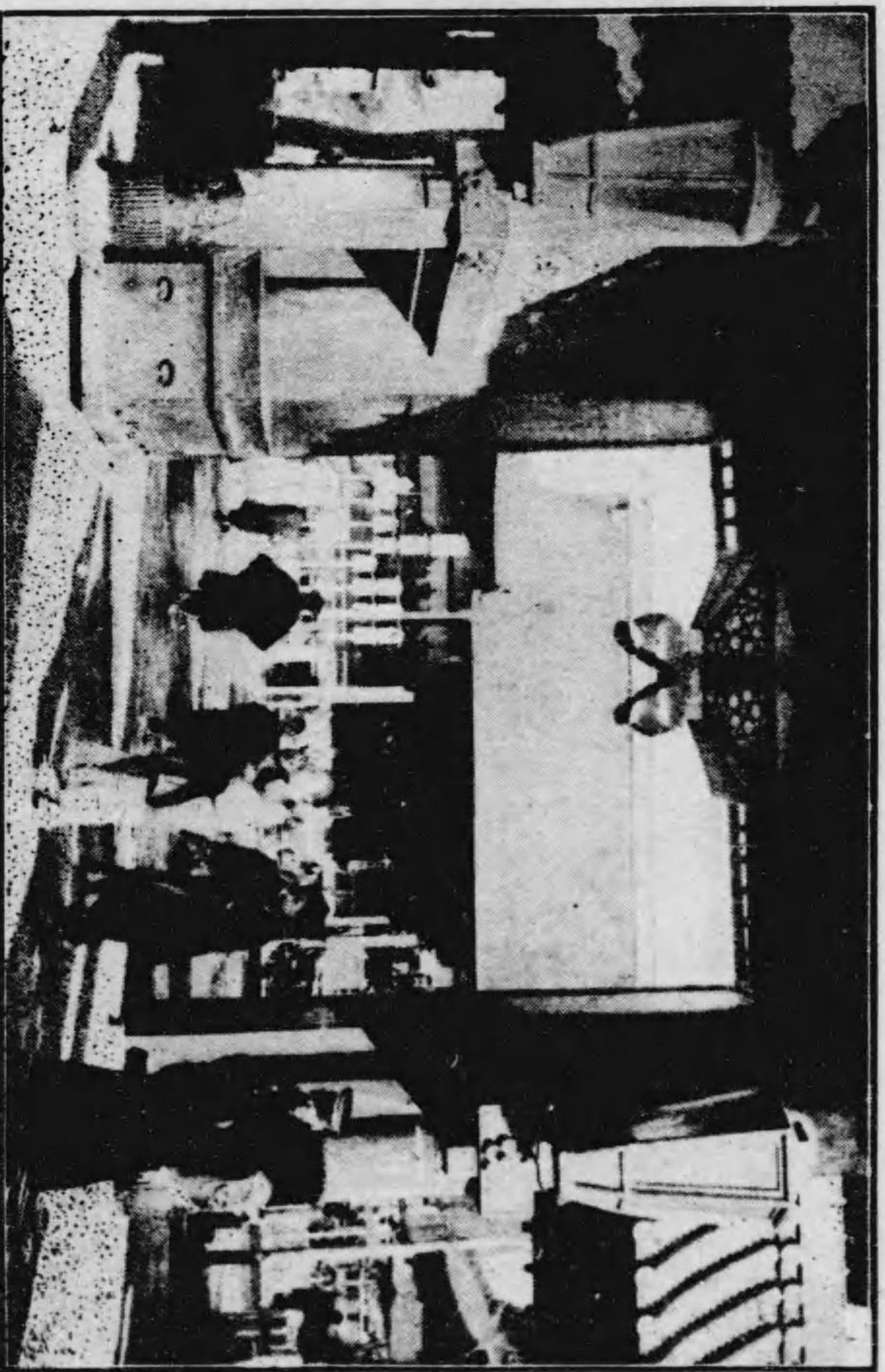
男爵藤田本邸は此の造弊局の川向い(記事参照)



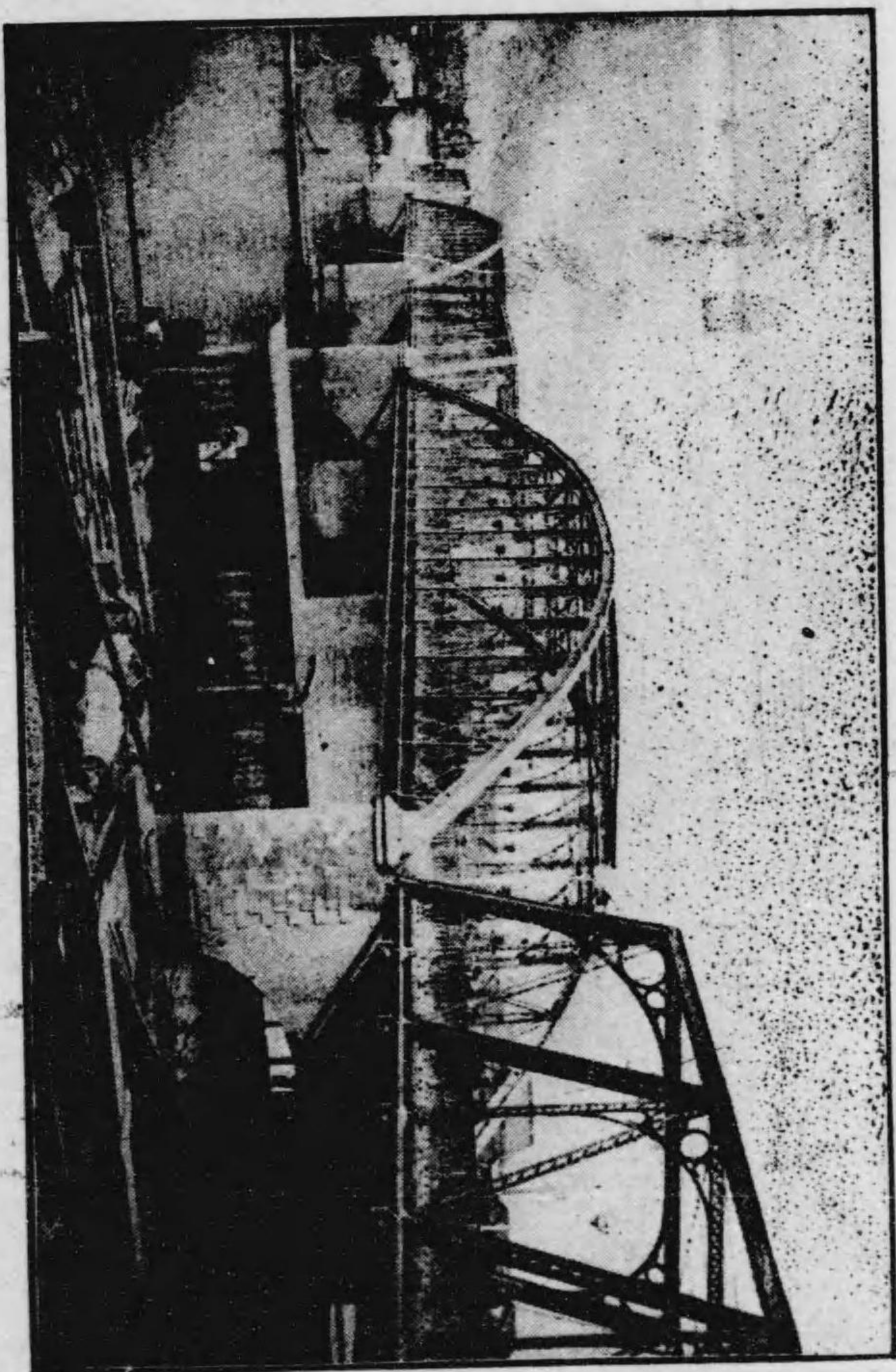
大阪第一の(熱帯地)道頓堀

「坪三千圓から買ませう」の京東は此處(記事参照)

大阪第一の(神社)天満天神



劇場地之神社地の(記事参照)



大阪第一の(橋梁)天神橋

北詰より東へ天神市場(記事参照)

大阪と不動産 第一編

目次

太閤さんはエライ……………	一
大阪一の大地主和田愛子……………	二
電鐵各停留所の地價……………	四
人口増加の爲め……………	五
不景氣でも矢張り騰貴騒……………	七
百四十圓が三萬圓……………	八
一坪三千圓の賣値……………	一〇

四十年前の梅田……………二二
特種地の特別相場……………二三
地價二百萬圓の住友男爵邸……………二四
藤田男爵邸は壹百萬圓……………二六
鴻池本宅と銀行……………二七
地所と骨董の両儲け……………二八
森下邸と逸見別荘……………三〇
坪千圓の大流行……………三一
風の向が違ふ……………三三
金儲けは矢張り地所だ……………三四

再び住友男爵邸に就て……………三六
市のマンナカに藁屋根……………三七
内本町の坪五百圓……………三六
整理が大損害の下村氏……………三〇
今に坪千圓以上……………三一
官公署の地價と場所……………三三
劇場地と神社地……………三四
新職業家建屋……………三五
九分九厘迄は土地の儲け……………三七
檜町の劇場地……………三八

道頓堀の角座……………	四〇
何と言ふても心齋橋筋……………	四一
加島家と山口家の舊宅……………	四二
新町電車道の坪四百圓……………	四三
南地のわ茶屋町……………	四四
難喉場と天満……………	四五
大阪は農人村……………	四九
金剛石一坪の心齋橋筋……………	五一
矢張り北濱は北濱？……………	五二
久太郎町の將來……………	五四

心齋橋筋の三幅對……………	五五
京町堀西端の衰亡……………	五七
焼跡の地價……………	五八
三越の大儲け……………	六〇
ミシメな三區、西區の跋扈……………	六一
中船場の銀行會社……………	六二
初市場の地價漸落……………	六三
千日前の坪千圓？……………	六五
各遊廓地の現地價……………	六七
北濱五丁目の百圓違ひ……………	六八

六百圓が十八萬圓……………	六
廿年間に百倍の騰貴……………	七
上本町と安治川……………	七
平野町に心齋橋筋……………	七
ドエライ鐵切りの妙法……………	七

附 録

土地建物賣買抵當登記數……………	一
大阪市内の面積及廣袤……………	三
大阪市内土地所有別……………	四

著大橋梁の長幅及架橋年月表……………	五
大阪市の膨脹力……………	則直野人……………六
土地放資家の爲めに……………	八幡村男……………〇
家賃の騰貴に就て……………	富田町人……………七

大阪と不動産目次終

大阪と不動産

第一編

西本了堂著

●太閤さんはエライ

地理學上都市の發達は水邊より山避に至り、而かも必ず一面に運輸に便利な三叉洲の發展力が強大なのは東西とも同じである。我大阪と所詮は淀川の三叉洲ではあるまいが、流石に爛眼豊太閤が堺より地を浪花に撰んだのはゑらいといはねばなるまい、さはれ本願寺の御文書にも宗祖親鸞が生玉の莊内大阪といふ在所といつて居るが、是れが三百年後の今日地價一坪千圓、一反三十萬圓のものにならうとは、豊公も親鸞上人も實際豫想せなかつたであらう、併し百年前の大阪は未だ

島の内の三ッ寺筋に蘆が生ひ茂つて魚が遊いで居つたのだそうだから坪も反もあるどころか、沼のサツパリ仕方の無いところであつたに違いない、其仕方の無い三ッ寺筋の現今は坪百三四十圓を唱へて居るとは驚きを通り越して桃の木サンシヨの木だ、また橋で有名な大阪は河川の都を以て誇つて居る戎橋南詰東北の角に三坪餘りの市有地があつた去年市が之を拂下した價額は坪六百八十八圓であつたが今は千二百圓といふ黄金を伸べたやうな價になつてゐる。

●大阪一の大地主和田愛子

大阪の三大富豪と言へば誰しも鴻池、住友、藤田の三男爵を指すであらう、そしてこれらの各富豪は皆大阪の大地主さんのやうに見へるが實際地所も百萬圓や百

五十萬圓はあるが現在大阪市第一の地所持は南炭屋町の富豪和田久左衛門氏夫人愛子である。和田家と言へば以上の三家筋程は人も知らないだらうが、和田氏夫人愛子は現鴻池善右衛門氏の實姉であつて昔からの大地所持ちである、又和田家現在の養子高嶺氏は三井家の重鎮源右衛門氏の實弟であつて、殿村平右衛門氏とは兄弟であると言へば其縁家筋が鴻池、三井、白木屋、住友、殿村、加島家と撰振の富豪は皆縁が續く、偕この和田愛子氏の所有地はザッと大阪市のみならず卅萬坪程ある、當時の評價は五百萬圓以上で和田家全資産の半額を占めて居る、先づ大阪の大地主として和田愛子氏の名は郊外生活者誰一人知らぬ者はなからうが東洋のマンチエスターたる大阪都會中に於て、土一舛金一斗の今日其大地主が和田氏夫人の右に出づるものが無いとは心細い至りである。

●電鐵各停留所の地價

梅田、難波、湊町の三驛は地方との交通運輸の咽喉であつて、殊に梅田は官線中
でも新橋に次ぐの大驛であると共に驛前側の地所の如き坪六百圓でも吉本家が賣
らぬとの事、難波は四百五十圓位で、湊町になると遙かに下つて二百乃至三百の
範圍に賣買されてるが、こう電車が蜘蛛の巣のやうに八方に延長すると停留所の
出來た頻繁に乗降のある地點が不思議に昂騰を續けてゐる市電では四ッ橋が第一
で、あの邊の上地はチョット賣り手が無いから上本町と九條が目扱きの停留所
となつてゐる 九條の如き先年改定地價は坪九圓五十錢であつたのが、時價は廿
倍もしてゐる、市外線では京阪の天滿橋が一で阪堺の戎町、阪神の出入橋、箕面線

の車庫前それに次ぎ、價格は天滿橋が四百圓、戎町はルナパークの御蔭にて坪三
百圓が四百圓でもナカ／＼賣惜んで居る、出入橋は遙かに下位に立つて三百圓と
までは賣れず、箕面線もチョット見は極く一等地のやうに見へるが高々二百圓位
が間違はぬ評價であらう。

●人口増加の爲め

近年大阪市の地所が標準無しに騰貴して居る大原因は近いところで市電の延長に
伴ふ用地の買収に基いて居る事は争ふ迄も無い、併しモウ一つ以前の騰貴原因は
彼の三十六年の博覽會が今宮邊の地價を狂騰せしめた第一の原因で、博覽會閉會
後一時行惱みの体であつたが何分毎年五萬餘の人口が増加して必ず家屋増加を要

求する、ドシ／＼新築家屋の建築を業として居る家建屋が無暗に四方へ手を擴げると云ふ寸法で随つて附近地の發展力が急激である、今宮邊の今日あるのも即ち前述の一因であつて、惠比須町あたりの家は大概博覽會時代に建て上つた新市街である、又借家のガチャ／＼普請がノコ／＼頭を並べかけると、必ず紳士縉商連のホヤ／＼が居宅を黄塵百尺裡に置くことの不健康を思ふて之等の新市街附近に求めるやうになるの結果、現今の今宮邊は立派な市街地となつて了つて地所のみでも卅圓以下の地坪を見ることは出来ないやうである、否、市電の爲めに餘義なく立退かねばならぬハメに至りて郊外地に御輿をすへる頃には立退場所は既に二倍になつて居るといふ詭子で、郊外と云はず市街地と云はず、斯くは臺無しに昇騰を示すのである。

●不景氣でも矢張り騰貴？

地所の鰻上りに昂騰したのも日露戦後の經濟の膨脹に起因した譯で、月も盈つれば軀ては缺くるの習ひと同様何れは暴落する時があらうと中には要慎に要心して悲觀してゐた一方には近く支那の騷擾が續き、米價の騰貴から行く所に不景氣の嘆聲を聞かざることなき有様だが、悲觀してゐた地所はソクな些々たる事には頓着なく、何處に不景氣の風が吹くかとはかり騰つて行く、願れば限りある地所に限りなき人口の増加はドウしても需要供給の關係から、騰貴するより仕方がないものと思へば無理からぬ事だ、左は云へ米國などはナカ／＼我國とは較べものにならない、倫敦は一坪二萬三千圓なるも尙且つ紐育の一坪四萬八千圓に對比せば

約半額、我大阪市最高の一坪千八百圓（北濱壹丁目高倉氏所有元の仲買店）に比すれば二十四分の一に過ぎない、米國のハリマン氏は株式仲買に生れて仲買店主に終り其富實に四億圓、我國の經濟と額を同じうして居ても残つた財産は皆地所であつたそうだ上には上がある事が知れると同時に鰻上りに昇つた上に更に何處まで暴騰するか最限が無いから安全と利收の點に於て地所の有望は愈々これからだと言ふ説が多い。

●百四十圓が三萬圓

大阪不動産界で値上りの早い土地と言へばドウしても北濱取引所界限で、市電界筋線の爲めに舊態を一變して更に／＼ヨリ以上の昂騰力を現出して居る、と言ふ

のは今でこそ北濱堺筋の角屋敷から一町畫の大地面が取引所になつてゐるがツネ二年程以前に内北濱の角に些細の煎餅屋があつた、此煎餅屋の老翁さんセメテは自分の住居だけは買ふて置こうと言ふので明治二十一年に百四十圓で此所の廿二坪六合一勺の地を買ふた、爾來二十餘年を経過した一昨年の春取引所擴張と共に買收談を持ちかけられた時に八百圓と聞いてソレなら大した儲けも無いから賣るまいと決心して頑張つて居つた、ところが親類のものが八百圓と言ふは總坪でなく一坪の値に違いない、が八百圓は普通値だから千圓迄吹くべしと忠告されて遂に坪九百五十圓で話が纏つたには煎餅屋の老翁さんテンテコ舞の大喜び、廿年前の百四十圓が三萬圓になつたとは是も神佛の庇蔭だと早速五千圓を社寺へ寄附して残り二萬餘圓で氣樂に餘命を送つて居る。

●一坪三千圓の賣値

煤煙の都として知られた大阪の地は商工業の中心地であると共に全國を通じて土地の高い事も日本一であらうか。昔より繁華を以て謳はるゝ心齋橋筋から乃至雑踏の巷なる道頓堀邊は土地だけの價額一坪千圓と言へば誰も嘘と思ふだらうが四五年前に順慶町心齋橋の角なる藤井と言ふ饅頭屋が坪千圓を投じて己が所有とした物件は現今千八百圓の價値がある、尤も此饅頭屋の建物は建家だけでも坪千圓に相應するそうだが其建物の善惡は第二として此頃一坪千圓の所と言へば箒で掃く程ある、中にも道頓堀千日前の角にある京與と言ふスキ焼屋の如き大阪市唯一の好場所として買手は山のやうに有るがナカ／＼一寸は賣つて呉れぬので欲しい

人は直で叩こうとすると坪三千圓なら賣りませうには驚くの外は莫い、然し此三千圓の相場は大正七八年には必ず出て來ますとは持主の自信であつて『賣りたく無いものを買取る氣ならソレ位の値は出して貰はねばツマリ思案貧乏に終つて了います』とは或はソウかも知れぬテ。

●四十年前の梅田

大阪の大玄關、熱鬧の巷となれる大阪驛は構内既に十萬坪を越わ之に敷ける軌道既に十五哩半に達し日本唯一の大驛となつて居る之に又々百萬圓を投じて取揚げられるとなれば大阪の前途實に計る可からざるものではないか、而も突面電車阪神電車及び市内電車が此梅田にて吞吐する人は實に五萬を越わるのである、斯く

の如き繁昌の地になつたのも僅か三十年餘の間かと思へば誰も其發達の急速なのに驚かぬものはあるまい。明治四年阪神間鐵道敷設の際東西三百間、南北百十間の土地を一反歩僅かに四十五圓にて買上げた、坪十五錢の割合である、そして其時代は市中一般の火葬場で千日前と同じく梅田三昧と稱せられ墓石の外見渡す限りの田野にて北方には一軒の人家も見なかつたのである、當時は埋田と云つて居たのを停車場起工の際に梅田と改めて届出たから遂に梅田と呼ばれるに至つたのだと、今は停車場前で坪四百圓から五百圓、裏手の福島方面では近々取擴げられるやうになれば坪百圓と稱へるは容易だとか、十年の後には大阪市の中央となつて東京に於ける中央停車場と同様の位置になるのであらふ、梅田の前途實に有望ではないか。

●特種地の特別相場

市電用地問題で喧しかつた大阪唯一の間屋卸屋町、大商店櫛比の本町に南本町、ソレから藥種商の獨占地道修町などは又有數の町である、本町でも二丁目から四丁目までは別段等差の甚しい所はないから平均して坪三百五十圓から五百圓迄、南本町が少しソレより安くて二百五十圓以上、道修町になると商業が平野町のやうに一般的では無いが比較的到高唱へして一坪二百九十圓見當に賣買が出来る話がチョット外れるが新町橋東詰東へ入つた南側に北濱銀行に關係ある十三坪の地所があつた同地所には川の使用权が附隨して官有地三十坪も使用出来るから合すると四十三坪餘に當る、ソレを昨年一萬圓では是非譲つて呉れと道修町の某藥種

屋がセガミ附いてゐるがドゥモ話が纏らぬ、又同じ北濱銀行が抵當流れになつて現に所有者たる平野町電話交局局前の空地を買収せんとは是も道修町の某氏が交渉中であるそうだがナゼ道修町の人が斯く地方面に地所を求めたがるかと言へば子息に別家さすにも道修町のやうな高い地所を買與へるよりも廉價で便利な他方面へやる方が餘程マシだとの理由からだそう、是で見ると道修町邊の地價も矢張特別の價値を持つて居るのに相違ない。

●地價二百萬圓の住友男爵邸

浪花長者の隨一男爵住友吉左衛門氏の邸宅は、南區鰻谷東の町の約八分を占めて一番地の一千二百六十六坪八合二勺をはじめ二番地の三百四十二坪六合六勺、三

十番地の一千三百四十五坪三合五勺、三十二番地の百五坪一合九勺、三十五番地の二百三十坪六合八勺、四十二番地の六十三坪二合四十四番地の五十七坪六合八勺等合計三千五百四坪九合五勺となる、まだ道路を距て、東の濱地と北の濱側とが四百一坪あつて總計三千九百五坪九合五勺といふ大地所である、が現主人の往友吉左衛門氏が家督相續した當時の届出價格は一萬三千圓である、なるほど二十年も前であるから一萬三千圓であつたかも知れんが三千九百五坪餘を建物ぐるめ一萬三千圓とは一坪三圓三十錢強にしか當らない譯となる、そして現今の評價はどうかと言ふと、日本館もあれば西洋館もあり、善美を盡した庭園が大阪に珍しい程の立派であるのは別として普通の物件として見積るも二百萬圓の居宅とはドゥしても鴻池、藤田邸よりは飛び離れて居る。

網島は澱江を隔て、日本の貨幣を鑄る造幣局と睨みあひして居る藤田男爵邸は廣袤實に一町三反餘歩、そうして煤煙の大阪には珍らしくも松杉の深緑が黒くもならず常盤木の繁茂を現出してゐる、故傳三郎氏の名義のものは一つも無かつて皆令息の所有になつて居る、長男平太郎氏の分が四十番地の甲二百二十六坪三合二勺、三十五番の一四十番の二合地四百三十八坪七合四勺、三十六番地百七十三坪三合、三十七番地七百五十九坪三合三勺、三十八番地七十五坪八合二勺、三十九番の一と同一とを合して三百廿六坪一合六勺ある、三男彦三郎氏名義の分が三十五番、四十番の一、三十五番の一、三十一番の二、三十二番、三十三番、三十四

●藤田男爵邸は壹百萬圓

番、三十五番の二の八筆で千九百六十四坪三勺ある長男平太郎氏名義の千八百八十九坪五合七勺とを合して實に三千八百五十三坪六合に上る譯だ、今是を建物ぐるめ、一坪五百圓とするも百九十二萬六千八百圓の大邸宅と聞いては地方の人は定めし度膽を抜かれることだらう。

●鴻池本宅と銀行

北船場は何と言つても市中唯一の有望地であつて地價の高い事も第一位であらうが維新前の今橋邊と言へばソレはく淋しいかつて日が暮れると女子供は通行せない位の物騒な町で、明治初年頃でも土地家屋をロハで進上する人はあつても貰ひ手が絶無であつたそなた、と言ふのはタトヒ貰ふた所で租税が拂ひ損で、第一

鴻池のやうな富豪の近所へ行くのは氣が張ると稱して誰も見向かなかつた、それが今は土地だけすら坪五百圓以上で、家屋ともに八百何十圓に賣買された家もある、そして長者華族様の鴻池家の本宅坪数がドレ程あるかと調査して見ると今橋一丁目十七番地一筆で實に八百五十四坪四合一勺の大地面である、向ひ側の銀行が廿二番地一筆で百九十二坪一合二勺あるから鴻池本宅と銀行とを合して千〇四十六坪五合三勺になる、今是を安く見積つて建物ぐるめ坪一千圓として百四萬六千五百三十圓とは何と言ふても鴻池は矢張り大富豪である。

●地所と骨董の両儲け

北濱二丁目にデツカイな角構へ、天下の富豪鴻池家と尻合せに四百坪近くの邸宅

を構へてる山中骨董店は、先代が分家の際の準備に角地面を少しばかり買つて置いたものだ、ところが分家すると漸時に南と東へ手を擴げて、次第に角山中は擴大して今の大屋敷になつたもの、十八年前に坪五十一圓で百六坪、二十年前に同じ廿八圓坪で百六十坪八勺と安く買得したものだ、ソレが現在は低位の五百圓としても實に二十萬圓の時價はある、同じ骨董商でも高麗橋の八木屋は明治十八年に坪拾八圓五十錢で今の地所建物を買つて、日清戦役時分に店を擴げんと隣地を買いに懸つたところが坪五拾圓ならとか、坪六十五圓ならとか吹き立てられた爲めにツイ其儘になつて了つて明治四十二年頃亦々狹隘を感じて買收せうとしたが其當時は既に坪二百卅圓の五十圓のと随分高う云はれてツイ手を出さずにあつた爲め今日では容易に擴張出來ぬとコボして居るとは惜しいものぢや。

慥か明治四十二年の事だつたと思ふ藤本銀行が破綻した時に同氏が可なり手を入れた天王寺河掘町の別荘を其儘仁丹屋の森下博氏が買収した価格は一坪四十圓であつた、總坪三千餘坪といふ田畑にしても一町歩餘りの大地所であるから他の百坪内外のものよりは三割方安い筈のものが一坪四十圓とは随分高く賣れたこの評判であつた、けれども買手が藥九層倍の仁丹屋森下博氏だから少しは高く買ふのは寧ろ藤本別荘の買得者森下藥房と大に廣告的の意味から出ても坪で五六圓は忍んで協定に應じたのだらうと悪口叩くものもあつた、が今日では坪百圓は慥かなもの、或人が森下の別荘を賣つて呉れると卅五萬圓迄出させうとの言を耳にし

た事があつた、是と同一の上本町八丁目に在る舊逸見の別荘は随分贅を盡してあつて庭園の如きは大阪の庭園中無比の名園たる稱ある位だが卅七年大阪の八大銀行協議の下に整理した際質商の相馬某が一坪十圓で買収したものだ、ソレが今十五倍の坪百五十圓總價額二十八萬圓で山口吉郎兵衛氏が非常に囁目したのは二年前であつたとか丁度森下氏別荘と儲け高に於ては、同じやうである。

●坪千圓の大流行

大阪備後町二丁目の仁丹本舗が久北太郎町へ移轉したる其あとを買ひ受けたるは本町線工事のために行き場を失つた稻西合名社、儲ていよ／＼普請の設計となつて見ればドーも其隣の名物鰻屋『富奈貴』の地所を併呑して角をズラリと引廻して

見たくなる、ソコでどうちや賣つて呉れぬか、との談判を持込むと鮎宇の僥倖を願つた譯ならねど一坪千圓なら、と吹き掛けて、ウン買はうと首背かれ大いに閉口したとか、此場所に於て千圓とは恐しき値段だが、併し坪千圓は大阪のみでは無く四國の果にも是と同一の事實があると云ふのは伊豫鐵道と高松電鐵とが殆んど並行して道後温泉の町はづれまで工事を進めたるはツイ去年の事で伊豫鐵俄に計畫を變じて高松電鐵の終點より一二町を進めると、高松また急に工事を進めて更にそれよりも二三町セリ出すそれから三十間ばかり行くこモウ大道路で迎も進まれぬといふ空地を、伊豫鐵咄嗟の内に買ひ占めて高松電鐵の停留所も何も見ないやうな大停車場の建築に従事した、其買占めの三十坪が大枚三萬圓、あんな田舎で一坪千圓とは地價の最新レコードだと大阪の地主が驚いて居る。

●風の向が違ふ

大阪の家屋は西向が多い、寸土千金とも云ふ可き目抜き場所では素より方向なごのことは問題外として、場末の餘裕のある所を見ても、建築さるゝ家屋は矢張り西向きが多い南向きのも見當るが其れは珍らしい方で、何れも北を前裁にして南は高塀で廻らされ東は壁で塗りつぶされてあるから日當りが悪くて隠氣である、東京の家屋は南東を前にして北の一方が塞がれてある、日當りがよくて陽氣である代りに外から家内が見透さるゝ憾みもないではない。大阪は暑氣の烈しい處だから風通しのよいと否とは家を建てる第一の要件だ、大阪の夏は西風が多く吹く偶まに方向違ひの風も吹くが其れは西南風だ試みに夏頃の新聞を繰返へして

天気豫報の欄を見ればすぐ思ひ當ると或る人は云ふ、是れで西向きの多い理由も解つて、その代り南が閉いてあるから冬の寒さが思ひ遣られる、冬の寒さで夏の涼しさは帳消しとなるわけだ。東京の建築は開放主義で大阪のはドウも閉鎖主義である。

●金儲けは矢張り地所だ

地所の暴騰は大阪の中心地よりも寧ろ大阪市四圍なる近郊で、殊に南へくと發展しつゝある阿部野や天王寺の如き十年前に一反百五十圓位いのものが今は一坪廿圓以下のものは莫い、そして益々騰貴の傾きがあると共に二反や三反の田畑を自ら耕作し人には水呑百姓とまでいはれた連中等は俄かに出世して借家持ちとな

る、昔の鍬鋤は忘れて了つて懐手の儘奥を飾つて一躍紳士になつた連中も決して少くない、逢阪の公園前や、北の大仁新道の如きは坪百圓以上でも容易に手離さない、折々必要の爲めにウツカリ買ひにでも行くと二百圓ならと吹きかける鼻息の荒さには驚かざるを得ないと共に、是等の俄紳士の富豪が到る所にある。米國の富豪が大方は土地に依つて富を致したものが多くが大阪とても其通りで、二十年前に手に入れたロハのやうな土地が十倍廿倍になつた位は當り前だが近く日露戦役後を買収した土地家屋で既に廿餘倍の利得を贏ち得た者も随分あるなご北濱や堂島で一獲萬金の危い橋を渡るよりポロイ……。

●再び住友男爵邸に就て

前項に住友男爵邸の坪數と、届出價格と現今の評價を對照して二十年前に一萬三千圓のものが地價のみが八十萬圓近くの上つてゐるに就て其詳細を調べて見た、と言ふのは一番地二番地八番地十番地の四筆は以前から住友男の所有であつて、三十番地の千三百四十五坪餘は辯護士田中稻人氏が二十三年二月に柴田檜藏より買收したる價額が二千八百圓(一坪二圓十錢)であつたのを同年五月に四千圓で(一坪三圓弱)住友家へ賣つて居る、同じく三十五番地の甲に二百九十七坪三合三勺の地所が地續きの關係上住友家では欲しくて堪らないので、所有主頭司半平に交渉した結果二十三年七月に二千圓(一坪七圓弱)で住友家の所有となつた又東と

北どの濱地も大阪市の所有地であつたのを徐々に拂下げたもので住友家の買收した當時の價額は當時の百坪と現今の一坪とに比較が出来ぬ程の安い時代であつた何と言ふても千坪以上の廣大な地所が二筆に而かも大阪の中央に於て四千坪弱の邸宅を所有してゐるなどは異數と言はねばなるまい。

●市のマン中に藁屋根

土一升金一升は昔の事は土一升到金一石の大阪市は追々二階三階の大建築物が増へて来る煉瓦は耐火煉瓦に限る、いやスレート葺はハイカラで體裁が宜いなどゝ通を並べる一方には市のマン中に藁葺、檜、杉皮葺の家屋が總數千六百十軒ある、細別すれば普通の人家が四百二十六、客商賣の公衆用建物が二百八十三、倉

庫が十五、納家の六百九十一、其他上屋八十五軒、荷扱所三軒ある、元來これ等の建物は四十二年八月十八日の府令第七十四號建築規則第四十一條に依つて「屋上は防火材料を以て覆葺すべし」との規則以前に落成したものであるが、こう大火が頻々と有る大阪の市中にこんな火附きの宜い建物を其儘に仕て置くのは危険千萬な話だ最も建築規則の第八十四條に依つて是非本年中には改築を命じるそうだが、今までこれで通して來た強情連がフイソレと改築するだらうか、せいでも仕ても是非防火材料で以て改築させて見せるとは市の元氣掬すべしだテ。

●内本町の坪五百圓

市電本町線の御蔭で本町橋以東の面目が一新した事は今更言ふだけが野暮だが、

本月一日から開通してグウ〜と電車が軌し出すや坪四百圓以上の地所がアツチにもコツチにも出來たと云ふ上人氣、元來内本町の一丁目邊は三四年前迄は五十圓以上のものは見當らなかつた所だそうで、マダ〜明治廿五年頃には地價十八九圓唱へであつたそうな。是を聞くと成程と想ふ事實がある内本町二丁目の二十番地が明治廿一年に地所建物ぐるめ坪廿一圓餘で賣買になつてゐる坪數が五十坪二合あつて現所有者は今木政男といふ未成年者であるが其先代が右の廿一圓坪で買つたものを今度市電が譲受けた價額が九千四百一十一圓六十錢に移轉料が二千八百圓で合計一萬九千百餘圓に上つてる坪に割當てるとザツと二百圓になるから随分いゝ値といはねばならぬソレから同丁廿九番地の賣買にも面白い話があるが第二編で述べる事にせう。

●整理が大損害の下村氏

大阪の目抜地心齋橋筋一丁目に宏大な角構へ人目を驚かす大丸呉服店は可なりの地所持であつた、十五番地の八十八坪六合九勺、二十九番地の百四十一坪五合七勺、三十二番地の百六十五坪九合六勺、三十四番地の三百五十三坪九合七勺の合計坪七百五十一坪一合九勺、及びあの附近の借家十餘軒の坪數百六十九坪を下村正太郎氏の家督相続の時に三萬八千圓の届出がしてある、其外にも十一番地の百廿六坪一合六勺、十二番地の二百六十八坪三合八勺、二十五番地の百四十二坪一合七勺も持つて居つたから總坪は千八百餘坪になる、それに同一家の下村源藏氏所有の三十三番地の四百九十四坪六合五勺、下村ゆり子氏が金澤利助氏に賣つた

十四番地の六十四坪四合七勺を計上すれば同一家の所有地所は非常なもので、正太郎氏所有の分のみでも百三十萬圓以上になるが、先年整理の際に一坪五百五十圓で賣却してしまつたのは丁度現今の半直であるから實に惜しいものである。

●今に坪二千圓以上?

大阪の戎橋と云へば大阪、否日本を通じて知られた熱踏の地である。或人が暇にまかして通行人の數を調べて見ると一時間に四千九百十二人、外に車が三百二輛も通行したとか、ソレが日没後の出盛りでもあれば此の五倍八倍は慥かなものであるから自然商品も充分賣れる——家賃が高い——地價は言ふ迄もなう坪千圓は

半季も前の事である。其戎橋の南詰から東へ二ツ井戸までの雑沓も大したもので一間の屋臺店を出すにも一日三圓や四圓の地代は取られるのだから、坪二千圓以上は當然であらう。スルと有名な二ツ井戸の粟起し屋などは此の高い土地にツクネンと九百坪餘りも構へ込んでフンヅリ返つてゐるなどは土地經濟から見ると勿体ないものだが、聞くと此の九百坪餘りの邸宅も先々代が手に入れた當座は草茫の野原であつて時の主人より分家の折にイヤ／＼買つたものを今日まで維持した結果の賜ものだとの事。百廿年前に買ひ手の無かつた土地が二千圓以上？とは山の芋が鰻になるより不思議な氣がする。

●官公署の地價と場所

官公署といへばイカめしい人々が小理屈を並べるところで、餘りいゝ地所はいらない筈ながら、鰻上りに勝つた自然的の地價は贅澤なやうだが仕方がないとして借竹屋町の南區役所は坪二百圓位い、東清水町の南警察署でも、千年町の南稅務署でも乃至中の島は郵便局の如き何れも好位地で三百圓以上はする、本町橋西詰の東區役所と、天神橋南詰の管理局とは二三百圓ぐらい西區役所と北區役所も、西北南の三警察署等は略ぼ同等の土地柄であつて二百圓前後、其外中の島稅務署や江の子島邊りの公署は特別ものゝ數に入れねばならぬ、最近新築の市役所假廳舎とか上町の鑛山監督署などは最低の安い場所である、併し大阪に在る官公署はドレもコレも皆ソレ／＼交通の便利な地を選んだだけあつてナカ／＼いゝ場所に在る、故にイヤ擴張といつたやうな時には、近傍が高いので容易に擴張は斷行さ

れない、東區役所が電鐵立退きの爲に北隣の大倉洋紙店を買收せんと随分コチ廻した揚句が坪三百廿圓で買收したなどは近い實例だ。

●劇場地と神社地

大阪に女の多い事は道頓堀や千日前を歩けば直ぐ明白だ、そして女は芝居と焼芋が好物であるだけ、いづれの劇場も相當に収入があるといふ、それだから劇場附近の地が必ず高價だといふ譯でもあるまいが何しろ道頓堀の地價は素適に高い中にも五座の劇場は互に目拔地を占めて居るが浪花座の壹千百圓角座の千二百圓、朝日と中座の千三百圓どころは儘かとして、辨天座は少し落ちて坪千圓迄のものであらう。

神社では天満の天神さんは名高だけで二六時中人出の多い繁昌することは露店を禁じた當時商人間の死活問題と大分騒いだところを見ても商賣は相當に利くに違いない、あの近邊は天満の一等場所といふだけで五百圓なら賣買が困難でない船場の御靈神社近傍は八百圓を唱へる物件もあるそうで、なる程平野町の最好地であるが八百圓の價値はあるかごうか、若し少部分にしる八百圓の價値があることすれば大阪の各神社附近で恐らく御靈神社の右に出るものはなからう。

●新職業家建屋

土地熱といふ熱の加減か商賣往來に無い一の新職業が出来た、それは俗に言ふ家建屋と稱する思惑をする山輩で、資金の無いに拘らず四苦八苦血の出るやうな無

理算段をして地所を求めては隣寸箱のやうな脆弱な借家をば建て、ソレを右から左に擔保としてうまく儲けがあれば直ぐ賣つて又他に同じ方法を以て新築をする勿論こんな手輩は利の高い金も借るが兎角利拂ひと言ふ點に重きを置かぬから一寸行づまると四方八方から責められるド、のつまりは競賣處分と言ふ手間損の手附金打ツらやりの馬鹿を見る事も無いに限らぬ、然し僥倖な人が地價の昂騰の烈しい地へ運よく建つると落成時分に早や數割の利益が生じて居つて全金額の二割位は儲かる、又方今のやうに低當貸出しが、一般に實行され安いところからは等の思惑屋連中は随分各所に散地して貳千餘名あるとは嘘のやうな話、而かも中には二三年間に十餘萬圓と言ふ大金を儲けて紳士然と構へる者が五六人ある、何と言ふても金儲けは大阪に限るテ。

●九分九厘迄は土地の儲け

大阪にウヂ／＼した程ある金持ちの一々を擧げて僅かな間にナゼ黄金の山を築き上げたかと言ふ事をセ、クツテ見ると富豪ちう人の内九百九十人迄は土地の値上りで儲けたのである早い話が銀行や會社員中の大地主では三井物産の支店長藤野龜之助氏でその所有地價額約百五十萬圓を超過してゐる、鴻池家の親戚和田久右衛門氏等も市岡新田と稱する九條市岡町の殆んど全部を所有してゐる其坪數は約八十万坪もあらうから現今の時價十五圓と換算するも千二百萬圓は有る、繪具商の山田市郎兵衛氏もまた土地三百萬圓以上は儘かに持つて居るし、高麗橋筋の芝川又右衛門氏も五百萬圓以上ある、其他五十萬、三十萬の所有者は澤山あつて數

へきれぬ、要するにコウいふ風に土地に先見の明があつた人や人間が阿呆過ぎて
 瞞着的にツカマされたが爲め結句莫大の富を造つた人も甚だ多い、ソレも其筈で
 前にも述べた通り近郊の百姓で四五反の田畑を自作してた農家が三四萬圓の紳士
 二三町歩も有つた人は數十萬圓の大紳士になつて居る位だから……。

● 櫓町の劇場地

西櫓町といつても余り人は知るまいが道頓堀と云へば三才の童子も知つてる位大
 阪第一の熱沓地である、劇界の怪物松竹合名會社が明治四十三年に買得した彼の
 朝日座の如きは明治二十年頃は桑田ムメの所有地であつた、同人が金の必要に迫
 りこれを擔保にして僅か四百五十圓を融通してゐるに徴しても當時何程したかは

ホ、推察が出来ないでも無い。二番地の丙ノ一が三十六坪四合五勺に、十三番地
 の乙が二百九坪六合六勺あつて舞臺の建坪が二百八坪ある、それで淺野市兵衛氏
 より松竹が買収するや京都の商工銀行で八萬圓を借つたのだからチョツと驚く。
 又同十二番地即ち角座の地所四百八十三坪一勺の過去帳を調べて見ると二十年に
 大橋某が三河幸四郎に二千圓で賣り、廿三年の四月に二千四百圓で秋山儀四郎氏
 へ同廿四年の春藤本清兵衛氏が四千圓で買取り、廿七年に又々逆戻りして秋山氏
 の手に落つた時は二萬八千圓であつた、其後秋山氏が高木徳兵衛氏に賣つて昨年
 日本勸業銀行から七萬と五千圓、高津の近江伊兵衛氏と東京の竹島幸太郎から十
 二萬圓借入れて居るのを見ると近々廿五年間に約三百倍の騰貴した譯である。

●道頓堀の角座

同じく角座の地所四百八十三坪一勺の過去を調べて見ると明治二十年浪花演劇會社の持主三河幸四郎が大橋某から買ったのが二千圓であつた、それを古畑虎藏、有魚銀行、八十二銀行の三ヶ處から金を借つて居つた爲めに三十二年競賣せられ其結果岡山の沼野義也なる人に二千五百六十圓に競落して、それが二十三年の四月に情界の傑物秋山儀四郎氏が同額で譲り受け大に發展さす積りであつたが事情に依り藤本清兵衛氏に四千圓で譲り渡したのが二十四年の春である、ところが藤本清兵衛氏が又二十四年の九月に藤本テウ女に相續せしめた末廿七年に又々逆戻り秋山氏の手へ落ちた時は二萬圓餘であつた、そして秋山氏が十年後の明治四十

年田中市兵衛氏から一萬五千圓、大阪共立銀行から二萬五千圓の都合四萬圓を借り四十二年道頓堀株式會社に賣渡した時には早くも十萬圓といふ飛放れた高價で賣買された、其後途中に佐々木某の手を経て高木徳兵衛氏の所有に歸した時日本勸業銀行から七萬と五千圓、高津の近江伊兵衛氏と東京の竹島幸四郎氏から十二萬を借出して居るのは前にも述べた通りで、其頃に於て既に六百倍臺の抵當權を設定した譯である。

●何と言ふても心齋橋筋

人氣地としては慥かに大阪一とも言ふべき心齋橋筋一丁目二十七番地の一に八十六坪八合七勺といふ猫額大の地所がある現今は門阪某の有であるが、此の地所は

卅九年に浦山某から門阪某が買ったもので坪二百五十圓で賣買出来たものだ、それが前所有者たる浦山某は三十三年に佐々木某から實に捨直も同様の四千圓で、買収したものであつて、其佐々木某は清水重兵衛から三十年の二月に一千圓の摺み金で抵當流れに請取つたものだ、そうして現持主はこれを擔保にし四十三年に勸業銀行より二萬圓借り、四十四年の八月に中井某、一井某の兩人から合計二萬一千圓を借りてゐる八十六坪で一番二番に四萬一千圓の抵當權はまだく安い又同十番地は九十七坪三勺あるが二十二年に都某が栗崎某から六千圓で買つて居るが、二十三年に山田某が七千三百圓で買得して直ぐに八千圓抵當權を設定してある。地所が斯くの如くに奔騰するから大正五六年には心齋橋筋が二千圓、場末の坪百圓内外のものは一帯に三百圓以下のものは見られまいとは或はそうかも知れ

ぬ、テモ恐しいのは地所の昂騰力である。

● 加島家と山口家の舊宅

肥後橋南詰角の浪花長者加島家は電車の開通に依つて西は電車筋に浴ひ東は西國橋の詰から南へ丁度格好の兩角屋敷になつて地價も坪二百圓は光つて居る坪數が九百卅二坪二合四勺といふ大地所で名義人は土佐堀一丁目一番地が廣岡惠三氏の所有で二百五十一坪二合一勺、同二番地の四百五十四坪九合四勺と同番の一十二坪一合は廣岡いく女史の名義、他は廣岡久右衛門の所有であるが今建物は別として地價一坪二百圓として九百卅二坪二合四勺と云へはザッと廿萬圓近くの大額に上る譯だ。又山口銀行の當主山口吉郎兵衛氏の舊宅は唐物町二丁目銀行の東手

にあつて二十三番地百十二坪九合二勺、二十四番地百十九坪二合六勺、二十五番地の九十一坪五合三勺、二十六番地の百一坪一合二勺、二十七番地の百二坪一合五勺の五筆が合併して合計五百二十六坪九合五勺ある、是は地坪百四五十圓の價値しかないがソレでも七八萬圓の地價と建物は坪百圓とするも五萬圓餘りあるから矢張り十何萬圓の邸宅である、が山口氏は此邸宅は廢物同様の雜住居、眞の本宅は上本町六丁目に四千百六十何坪といふ宏壯な新邸がそれである。

●新町電車道の坪四百圓

中流商人の番頭さんを得意とする新町塀の側のお茶屋は電車と言ふ文明の利器が走り出してから一向に客足が減つて了ひ今晚はオ、キニと襦もつ娼妓連までが晝

日中にケツタイナなワと毛嫌ひするやうになつて追々と娼賣は衰へるばかりソコへ警察の取締が八加間しい爲め『モシ〜』と通り客の袖も引けぬ悲しさこりや堪らぬと裏通りや越後町通りへた茶屋は引越して戸毎のかしや札は今更らしう電車を睨んでるかどうかは知らぬが何さま塀の側の家主さん大コボシ大しよげに弱つて居つたところが今度某銀行が此角へ支店を設置することになつて坪四百圓といふペラボウの高價で賣つて呉れぬかと相談を持ちかけて來たエ、いと魂消るばかりに驚いた地主連は一體ホンマかへと轉んで喜んで中には夢だと思つた家主さんもあつたそうながナンの嘘言ふものか四百圓なら今にも登記せうとの事に話は直ぐ其場で纏まり本年四月登記もすんで了つたとか、ソシて其内幕には随分とボロイ事をしてる仲介人もあつて利益金の分配でブローカー同志紛擾を生じて居ると

か蔭で悪口言ふてるものがあるホントか嘘かは知ぬが時價三百圓前後の場所を四百圓で買ふ銀行も随分思ひ切つたものさ。

●南地のお茶屋町

南地の九郎右衛門と云へば粹様御承知の歌舞の菩薩のサンザめいて男のナマコを製造するところである、此の九郎右衛門の地價は前にも述べたこともあるから今回はヌキにして其内最もホロイ事をして御座るものゝ一を舉げて見ると二十三番地の現所有者垂水卯之助君である、君が明治十五年の三月に山本某から譲受けた今の住宅百十四坪六合四勺は只の四百五十圓で坪に割ると一坪が四圓程にしか當

らない、ソレが明治廿八年に一坪廿五圓の一千八百圓で一時他人名義にした事があつて其後卅二年六月に亦も戻つて自己の名義に書替へた時は既に坪四五十圓位はして居つたそうなが今では坪三百五十圓の値打は隆々として居る。又難波新地四番町と云へば昨年類焼に懸つた所で千日前の裏手角の大地所(卅一番地)二百九十一坪一合七勺を明治廿七年に氏原六衛門氏が廣瀬卯之助氏より買収した價格が一萬圓であつた、ソレが卅二年の一月に上田忠三郎が二萬九千圓で買収したなぞは僅か四年間に一萬九千圓の騰貴であるから驚く、併し方今は電鐵問題で二割程暴落し一坪三百圓唱へであるから甚だ氣の毒ではあるがソレでも買収した當時の價額から見れば二倍以上である。

● 雑 喉 場 と 天 滿

雑喉場と天滿は市場を以て前者は生魚後者は青物に依り天下にその名を知られてゐる、のみならず雑喉場は西区内第一の場所であつて京町堀り五丁目の西端より濱側を傳つて朝まだきより晝の十二時頃迄は人と人との押し合ひへしあい、肩摩穀撃どころでなく立錐の餘地もない人間の大浪小浪ウネリ／＼つて實際に驚くばかり、地價の高い事も今に坪千圓に手が届いてエヘンと澄し兼ねまじい權幕。名は野蠻めいた茂左衛門橋北詰邊りは日本獨特天下唯一つてなピロマー式の建築物の竣工して坪五百圓宛以上の収入を得て居る、亦北詰北角の一ト構へを卅四銀行が買収に懸つたところが坪千圓以上なら賣りませうとの鼻息に吃驚仰天、イクラ

● 大 阪 は 農 人 村

金のある銀行でもドウ／＼買収出来なかつたそなうな。
天滿青物市場も其通りで坪六百圓唱へ、ウツカリ買ひにでも行こうものなら素敵な高い事を云はれて手を引くものが多いとか。何にせよ雑喉場八百圓の天滿が六百圓のとは十年前に願れば殆んど隔世の感がある。

誰れも大阪と云へば先づ人家が隙間もなく建て續けられて少しの餘裕も見出すことが出来ないやうに想像するだらう、然し其れは表面から一瞥した觀察である、仔細を裏面から觀察すると意外な事實が発見される、乃ち大阪は一個の農人村であることだ、市役所の調べで見ると大阪市總反別が三千九百六町五畝であつて、

其内田畑の反別一千四百九十六町二十六畝とあるから此差引反別二千四百九町二十九畝だけが宅地である譯だが、此中には池沼、山林、原野の反別合計二百三十二町十五畝二十四歩と云ふ廣い空地が含まれて居る。偕此市内のあらゆる地面が何れ丈市民の所有であり、何れ丈市の人の手に渡つて居るかといふに、所有者合計二萬千二百六十二人、此内九千四十六人は市外の人である、斯して見ると純粹の市民にして市内に土地を有してゐる者は一萬二千三百十六人に過ぎない、夫に漸く土地の兼併が行はれて市内の地主は追々に其數を減じて行くやうな傾向が見ゆる、此點から見ても大阪は一つの農人村たる觀があるではないか。

● 金剛石一舛の心齋橋筋

大丸呉服店が家政整理の爲めに心齋橋筋の地所を安く賣つた事は前にも記した通りだが最うアンナ心齋橋筋目抜の地所を賣る人も滅多にないから現今は臺なしに昂騰する一方で先きに買収した人こそは實に子々孫々に傳ふる無上の寶庫である心齋橋筋の目抜場所豊田宇左衛門氏と、山本又三郎氏との所有地以外に五十坪六十坪の居宅だけの所有者を除けば、同一丁目の二十五番地に百四十二坪一合一勺と、同廿九番地の百四十一坪五合七勺と、同三十二番地の百六十五坪九合六勺を買つた相場伊左衛門氏及び、十二番地の二百六十八坪三合六勺と地續きの十一番地三百二十五坪一合六勺の二筆を買得した福田祭造と、同十五番地八十八坪六

合九勺を買つた金澤利助氏の外は大凡借家である、そうして如上の豊田家、山本家の大地主の外、新たに買った相馬、福田両氏の如きは何たる幸運兒だらう、此外は何れも三百坪迄の小地主であるから大阪廣しと雖も賣らず地として好望の目扱地は恐らく此處だけだらう、併し世は様々で又持續き出来ない羽目に陥る時は賣らないにも限らぬから其時は是非免さぬやうにせねばならぬ。

●矢張り北濱は北濱？

北濱一丁目の六番地は宅地六十九坪六勺あるが二十五年前に徳光伊八が建物ぐるみ千五百圓で買ったものだソレが五年後の明治廿五年に四千九百圓で賣買され、更に光田茂七に五千五百圓に轉賣された、四年後の明治廿九年に一萬五千圓にて

備中某に轉賣され増田銀行の競賣申請に際し一萬圓で松木善助に競落になつてゐる、元來競落と云へば習慣上安いものに極まつてゐるに均らず約七十坪が一萬圓であるから松木某は他人の不幸が自分の幸福となつて現に五萬圓を借つてゐる。又同丁十三番地は宅地は僅かに十三坪九合五勺あつて廿二年には石田某の持ちであつた、同年五月に地所建物に百八十圓の抵當を借つた、廿三年にはソレを返金して三百卅圓を借り、更に七十圓の追借があつた、廿七年には五百五十、廿八年に六百五十圓と三百圓の追借ソレが卅年には千百圓と云ふやうに地價の騰貴と共に借金も次第上りに増して來て卅一年の暮に既に千六百圓で野口某に賣り同人は二千五百圓を借つてゐるのを見ても急激に昂騰のみの歩調を現出するのは只地價のみである。

●久太郎町の将来

南船場ではあるが、南久太郎町と北久太郎町の各町は平野町順慶町と伯仲の間に在り、問屋筋のシツカリした商店が集つて居る場所柄だけあつて相當に高い、かの北久太郎町にあつた大阪活版所の如き、昨冬外村と住友とに分轄されて賣買が出来た、何んでも地敷が合計で一千八十坪あつて船場や島の内に千坪以上の廣大な敷圓は極く少いとかが却つて安うなつた譯ソレでも一坪三百圓で賣れた、た蔭で同活版所の株主は解散の當時驚くなかれ三十餘萬圓の配當を得てホク／＼の大喜び、金儲けは地所にカジると今更のやうに鼠の性を出したとか。其北久太郎町に住友銀行支店が石造の五階建の立派なものを築造するそうだから、殿村もまんざ

ら安上塗の二階館も出来ぬだらうし、珠玉の殿閣烟雨の裡、なんて美文式迄行かぬとしても同町附近の體裁を飾ることは明らかである、南久太郎町の元住友銀行の跡、一ツ南の辻の博勢町堺筋角に第一銀行支店、大阪銀行本店等が出来擧がったから此邊は北船場に次ぐ有望地とあつて地位も昂る勢が猛烈だとか。

●心齋橋筋の高島屋呉服店の場所はどう見ても一等地であるが三十二年頃丸龜屋の跡を地所建物は言ふ迄もなく商品一切共に譲り受けた當時の價額は廉なる事驚くばかりであつた、算盤高い浪花婦人の度膽を轉動さして深く丸高の商標を刻みつけ

たあの地所の譲り請け値段は堅く秘密にして居るが實は建物ぐるめ一坪百十圓の拾値であつた、今では地價だけでも千圓の唱へであるから非常の儲けといはねばならぬ、要するに地所を安く買つて儲けたゞけは商品を安く賣つてると言ふて居るが、兎に角大儲けである、同じ呉服店で白木屋のあの地所が百五十圓で買つた當時は随分飛び離れて高いものをツカんだとの噂もあつたが、慥か第五回博覽會の出品商品を捌く爲めに店舗を設けたのだから三十六年の事である、高島屋と白木屋の間に左右田銀行の支店がある、四十四年夏に支店を出した時に一坪三百圓で買收したもので其頃は矢張り不動産の賣買が盛んであつて土地熱の極點だと言ふて居つた時代だがそれでも現今から見るとザット三分の一の安値である。

● 京 堀 西 端 の 衰 亡

市電鞆線の開通と同時に京町堀通西端の地價が大いに下落するだらうとの噂は愈々事實となつて現はれて來た、と言ふのは魚市場として名高い雜喉場部内は一種の特價を亂さないが茂左衛門橋の北詰を東へ入つた邊りは大影響を受けてチラホラと貸家札が不景氣の嘆聲を漏らしかけた、人通りの減るばかりか中流の店はドシ／＼南通りの電車道へ巢を替へるのみならず相當に名の聞へた一二の舊家が家政整理とあつて不動産を賣物に出しかけた爲めに一層寂莫の感を呈して此頃は地價が次第下りに下落するかの模様であつてこゝ數ヶ年も先になれば地價百圓は疑問だと言ふものさへある、最も市電鞆線の開通後は從來の地價を保つ事は至難に

相違ないが兩國橋北詰邊は差したる影響も無からう寧ろ京町堀通りの往來を喰止める唯の一場所になるだらうとの噂である、何さま京町堀通りとして名高い五丁目の中央も此頃のやうに寝しいては地價の下落も是非ない事で地主家主連の氣の毒さ加減も同情に堪へぬが此の不勢を挽回せうとして創先市場問題を大騒らしく吹聴してゐるなどは憤飯の極である。

● 燒跡の地價

地所が臺無しに上る一方には彼の千日前燒跡の如きは憐れにも悲觀してゐるものが多い電鐵の貫通は千日前の各興行場と其附近にある各營業者にとりては由々しき大問題である、家財一切を灰にした傷の癒へぬ内に電車がブー／＼と走り出せ

ば從來あの邊に來た多數の市民が、文明の交通機關の遮斷によりて千日前に行くべきものは曲窟して大通りへ行く、然うして見れば在來の千日前に集りし者は電車の駛走と共に老幼は危険で通るものもなくなる、左なきだに通行人を半分以上奪はれて熱鬧の地として天下に押しも押されもした千日前は寂寥を極めて衰微を來たすべしといふのが原因である、ソレがあらぬか娘義太夫の本場として知られた播重席の如き明治四十三年に一坪三百圓で賣買されて其後大に昂騰して大火後は一坪千圓で買手蟬集の大活氣であつたのが現今は甚だ低落して元の三百圓に多少の増率を加へる程となつて居るとか何にせよ大火後に大搜な金額を投じて思惑買收をやつた地主の苦痛は非常なものである、京都の奥田某も廿萬許りを投じて大思惑を決行した人だ、た蔭で十萬許りファイになりそうだと嘆じて居る。

●三越の大儲け

北濱一丁目は船場中で最も有望な場所であつて株式取引所と言ふ大會社の建築物が町内の美觀を添へて居る、のみならず日々の輸贏は一朝にして成金にもなれば又元の木阿彌ともなる金慾の合戦場なる地だけあつて坪一千圓は愚か家屋附なら千八百圓の價值賣買があつたと言ふ高價、併し明治二十年頃には家附きで坪十二圓位であつたのがダン／＼と餘上りに暴騰してまだ／＼騰貴する兆候は歴然とし居る、此勢ひで行くと五年後には三千圓を唱ふるに至るだらう、近い實例がツイ近所の高麗橋三井銀行の角が坪千圓で賣買されたと共に其向ひ側の三越呉服店の地所は市に買收の前日坪二百八十圓で七百餘坪を三井より買得して其翌日坪三百

五十圓に買收されたそふな、何にせよ今日坪二百八十圓で買ふた地所が翌日三百五十圓で市に買上げられ一日に坪七十圓の利益を得て七百坪の七七、四萬九千圓を儲けるなんかイカな三越でもこんなボロイ事は又とあるまい。

●ミジメな三區、西區の跋扈

府廳も西區にある、警察本部も西區にある、誤有名な港築も西區にある、電氣鐵道の敷設されたのも西區が一番早かつた、行政上の順序から云つても、西區が筆頭に置かれてある、普通なら東西南北と云ふべきを大阪では西南東北と云ふ、順序になつてゐる、面積から云ふも西區は全市の殆んど半分程を占領してゐる、此意味からいつても西區は實に大阪市の首腦である、他の三區は食客同様ミジメな

ものだ、昨年末市役所の調査に係る面積四區比較表で見ると西區が一方里九八北區が〇、八六、南區が〇、九四、東區が〇、四九と云ふ割合である、南區や東區は西區の三分の一にも足らないのである、不公平も亦甚だしと云ふべしだ、是れで割區論や増區役所説が西區の議員のみから發案せられるも一理がある哩。

●中船場の銀行會社

中船場の繁榮は市電本町線の敷設に依り、自然北方に發展して安土町瓦町邊の地價が昂騰する由は前述にもある通りであるが、備後町浪花橋角に第百銀行が出来同三体橋の角に近江銀行の本店が宏大な石造館を今にも竣工せんとして居る等同

附近の此頃はナカ／＼に素晴らしいものである、それかあらぬか瓦町の浪花橋角にも今や某銀行が物色しつゝありて、値段の差を交渉中である、のみならず安土町元美須屋が居つた三休橋の角構へは某大商店が買収に着手して居る、其外淡路町三丁目のアルプス商會、同四丁目淀屋橋行當りの八木商會等随分と大建築物が並立して今にも北船場に次いで會社地たらんとして居る、是等は最近のものが今後果して尙幾千の會社銀行が設立されるか判らん……。

●靱市場の地價漸落

近畿は海魚の乏しき所にて、沙魚の流行地たり、靱が今に至つて鹽物問屋にて占められたるは誰も知る所なるが、山陰線全通後生肴がドシ／＼入り來りて塩魚の

販路縮少し鞆の塩魚問屋は今に自己の營業が塩漬にもせんかの不振に一人逃げ二人走り塩魚問屋として特種の市場も漸く寂寞たらんとすと、由來大阪の地道修町の藥、横堀の陶器、長堀の材木と同商群集して其繁盛を築き爲めに土地建物等の如きも是等特種の地は獨特の高價を唱へ而かも賣買稀薄なるは珍とすべきに非ず然るに鞆市場は如上の理由の如く近時營業上の閑散より鞆として獨特の地價は遂次下落して中通の一部分を除く以外は最早普通の市街地と同一視らるゝに至れりこれ蓋し文明の恩澤は同市場附近に限り不恩澤なりと雖も幸に鞆中通一二丁目邊は何れも先代より相續せるものゝ多く所有せる土地なるだけ其打撃は一向に苦痛に非ず而して市場の閑散も中流以上は影響すること尠くして今俄かに不動産を轉賣する向も皆無なれば唯地價下落と而已噂するだけの事、乍去一朝整理又は不動

産賣却の非運に陥る事あらんか昨の坪三百五十圓は今の百圓と化して意外の想ひを浮ぶ事無きを保し難し、鞆市場に不動産を所有せる士の爲めに注意する。

●千日前の坪千圓？

ゴタ／＼ゴテ／＼は新世界の附帯事業だらうとの陰口は一部悪口屋の罵倒かは知らぬが一向に賑い榮々のせぬルパークに對抗すべく漸く再興した千日土地は二尺角の標柱巖然と四方に聳ら田舎者はイヨーこんなどに戦捷の記念碑が出来るだアとオツ消魂すとはチト大層ながら。併し彼の立派な捧抗を見てはこれだけでも完成の上の美觀が察せられる又あの土地に發表の如き建築物が出来上るとすれば實際と美しいに相違ない坪六百圓から最低三百餘圓の地が合併して千日土地

だもの、併し今では千日界隈に三百圓以下の者は無いのも事實で弓張腰のオツさんオバはんは千日前の一部が四五年先になれば坪千五百圓は請合だと説いた所で馬耳東風だ、ソレも其筈近松門左衛門が『今宮の心中』に『あの千日に立つ煙り無常の雲の五月雨』と、會津敗殘の落武者が西國へ落延びた時分の千日前は墓と渡し舟とより外には小笹碎竹の中に骸骨があつたばかりだとか、ソレが今日諸君の見られる如く第二のルナパークにならうとして坪五百の八百圓のとは夢以上の急變遷、移り行くは人の世の中のみではないか、こんな事を想ふとルーズベストとか云ふ外人は實際にエライ事を言ふたものだ。

●各遊廓地の現地價

女でなくちや世の明けぬ日の本だけあつて、女に明けて女に暮るゝ同遊廓地の高い事はチョット吃驚する程である、即ち宗右衛門町は一坪四百圓を唱へ、九郎右衛門町は三百圓前後の價値は有る、併し九郎右衛門町と云ひ、宗右衛門町と謂ひ何れも等差の甚だしい場所だけあつて賣買は八百圓もあれば貳百五十圓とこのもある事だけはチョットと斷つて置く、其點になると松島はほゞ一定して居つて遊廓の品位から云へば甚だ下位にあるが西区内での目抜き地として人出入の繁間を目標として矢張坪三百圓は不當の價額で無からう、新町、堀江、難波新地(甲部)等は余り大差なく一坪二百圓位の範圍が實際であらうか、併し前にもチョットと斷つて

置いた通り各遊廓地の不動産評価は即謂(遊廓價格)なる一種の別世界を名のり居る地だけあつて、時と場合に依り、望みと賣買の場合に依つて甚だしい大差があつて坪八百圓に買収した隣地も一ヶ月後に三百圓臺にすら賣る事の容易ならぬものある等、會社商店地たる北船場附近や住宅地たる上町とか島ノ内邊のやうに一個確定的の時價を保つことは至難のやうに見受ける亦遊廓地の賣買は買收者も何れは其道のチャキ／＼ものが多い事は事實である。

●北濱五丁目の百圓違ひ

北濱五丁目に近頃チョツと面白う見へてる地所がある、ソレは同町十九番地の五十四坪四合五勺といふ居宅もので一坪四百八十圓に賣ろうとか賣らぬとかでセリ

合ふて居るが其内幕にはナカ／＼の事情が伏在して土地界の人は注視してゐる、がソんな内容談は本欄は書く必要もないからヌキにして其過去帳を繰つて見ると坪數は左記の五十四坪余りだが建坪は僅か廿一坪しか無うて是れが明治三年佐野某なる人が主人からロハで貰つたものだそうだが明治二十六年に西田某が買取つた時の届出價格總体三百五十圓である、ソレを西田某は現に七千五百圓宛二口の一萬五千圓を井上某より借入れ更に一萬圓は何時でも借入れらるゝ余地があるそうだが、元來明治廿六年頃には登記所の届出價格なるものは無暗に安くして登記税を儲けて居つたものだそうだから實際は三百五十圓であつたかドウかは疑問だが假りに倍額の七百圓にしたところが現今抵當權さへ一坪三百七十圓に相當して目下のゴテ／＼は四百五十圓に買ふ約束だと買主は謂ひ賣主は五百五十圓だと威張つ

て居るのだそうだ。何にしても三百五十圓のものが廿年後の今日に三萬圓とはイカにも嘘のやうだ。

●六百圓が十八萬圓

大阪の道頓堀と云へば浪花第一の繁華地、不動産の價値は坪八百圓か千圓か、と想像の大なるだけ尙將來の昂騰力も豫定がいられない、が以前に溯つて一二を調べて見ると、東橋町三番地に三百三十九坪四合七勺の地所がある明治廿年に串田某が六百圓で買つて二十三年の二月に和田清七が七百五十圓で買收して居る、そして廿六年の十月に村瀬佐吉外數名が買收した價格が一萬八千圓になつて居る即ち六年間に三十倍に奔騰した譯になる其後一年半を過ぎて廿八年の三月に山本

重助外四名が共有で買得した際には三萬三千圓の高額に上り、三十年の六月に道頓堀演劇會社の譲り受けた時は七萬五千圓に騰貴し、同會社解散後は佐伯岩屋の手に渡り更に再轉して現今の所有者高木徳兵衛氏に移つた時の價は惜い哉逸したけれども四十年九月に十四萬圓の抵當權を設定して現に木村彦右衛門、津田ちせの九萬圓、二は竹島まさ同吉松の五萬であつて更に四十二年十月には中井政平から四萬五千圓を借りて合計十八萬五千圓に達して居る所から算出して見ると丁度抵當額だけが坪六百圓見當であるから最初の明治廿年の六百圓の約三百培の騰貴とは凄じまい。

●廿年間に百倍の騰貴

東區北濱五丁目十三番に猫の額程な十八坪九合五勺と言ふ極くちッぽけな宅地があつて持主は石田某であるが明治廿二年に百十圓で買収した物件だ、ソレが廿二年に三百三十圓の抵當權を設定して更に七十圓の二番を借つて居る、廿七年には五百五十圓、二十八年には九百五十圓、三十年には千二百圓といふ増抵當をして地價の鯨上りと共に借金も面白い程上つて居る、ヌルと三十一年の年末に遂に千六百圓で野口某に賣り、同人は二千五百圓を借りて三十六年に四千圓で賣つた、ソレが又不思議にも六千圓で江口某の手に戻つて四十三年に前の野口が買収した時は一萬圓である、現今の時價としては捨賣りにしても一萬五千圓は光つて居る

又同五丁目の十九番に宅地五十四坪六合六勺あるが廿六年に三百五十圓で井上某が買収したもので現今の時價二萬圓以上とは如何にも嘘のやうな話だが是も二萬圓は安い時價で、或人が二萬二千圓迄買上げたそうだが井上某は二萬五千圓以上ならでは賣らぬと頑張つてゐたそう。

●上本町と安治川

大阪電氣軌道によりて奈良との連鎖となり、最近城東線玉造驛前に延長してこれ等の旅客を吸収する事が出来るから、現今は左迄有望視せられて居ないけれども上本町方面の將來は三四百圓以上の地價が出ると今から夢想してゐる慾張連もある。又荷物集散地としての安治川附近は、大阪商船と云ふ大會社が控へてゐる

けあつて地價も近時はナカ／＼に昇騰して河岸などは坪三百圓以上を稱へてゐるが一向に賣り物の出そふな様子もなくまだ／＼買手山の如しつてな好調だからウツカリ買収談を持懸けやうものなら八百圓なら千圓なら三倍からの高値に誰しもチョット面喰ふ、併し安治川兩岸中で最も好い地所は大坂商船會社の邊りで尼崎汽船部のある所なども一等場所に相違ない、そうして水上警察の場所が若し個人所有物なれば随分と望みも多からうが、假令坪五千圓出すと云つたところで賣つて貰へる見込も無いから、安治川兩岸で地所の欲しい者はイツも水上署の横に立つて『之が個人のものならなア』と涎を垂らしてゐる。

●平野町に心齋橋筋

田舎の所謂ホリさんが國の土産に一度は必ず通る心齋橋筋は、古來繁華を以て知られたところ、殊に華々しく店を飾る様になつてからは驚くべき高價のものが飾立てられる、小倉屋の鬘附は淀屋橋の貫入と四ッ橋の煙管と共に地方人の耳を離れぬ大阪名物である、あの邊は心齋橋筋でも第一流の場所で、大丸呉服店の近所が矢張り第一の好場所である、同じ呉服店でも高島屋と十合は心齋橋筋の中央から南北に距りてゐる爲め一二割の差があつて、地價八百圓どころが普通である心齋橋に次ぐ御靈筋でも平野町邊が目抜きの場合で南北東西ともに小賣店が競争して店を飾つてゐるから自然と人通りも多く、従つて地價も高い、此の高い地價

の西南隅にマシマス御霊神社、尙附近の商店を追ッ拂つて擴張召さるゝとかの噂があるが、買収するとせば坪四百圓位が普通だらうか。平野町もズツと東になれば安いが堺筋以東が先づ二百五十圓、以西井池筋迄ぐらいが四百圓前後、ズツと西の橋詰め邊は矢張り二等の部に屬して大差はなからう。

●ドエライ鐵切の妙法

誰の目にも直ぐ留る玉江橋北詰安田倉庫は鐵筋コンクリートといふ大建築にて倉庫としては珍らしき大規模の計畫だが、彼の堂島がいつ迄も今の儘の地價であれば兎も角假に三倍にも騰貴したならば逆も倉敷料では引合はぬ勘定となる、其場合にはドゥゼ此倉庫も潰さねばならぬ運命ぢやが鐵筋コンクリートがサウ安々と

解けるか何うかといふ問題が起工以前社内に持上つて寄り／＼に調べて見ると、豈計らんや之を鋼鐵鋸でゴリ／＼と引切てゴツリ／＼と崩すのには何十萬圓といふ費用を要するから、是ではならぬと幹部連も思案最中の折柄米國から吉報が來た。紐育の某大厦それも堂々たる鐵筋コンクリートの十階建とやらを潰さうといふ請負入札に望外の廉價を入れた者があつて満都の人が訝かる間にウマ／＼と解きたされた事實は斯の通りと雑誌が添へてあつた。見れば水素と酸素の火力を應用してプス／＼と鐵を飴のやうにして置いて切るといふ工夫、マア／＼之さへあればと胸撫で下して遂に工事に着手したのが今の大倉庫である。併し其鐵切の妙法は最近大阪工業學校で試験の結果存外の好成績を得たことである。

大阪不動產終

大阪不動產附錄

明治四十四年度大阪市内に於ける

土地建物賣買抵當登記數

土地				件數	金額
北區	東區	南區	西區		
賣買	賣買	賣買	賣買	二五三	一,〇三四,一六〇
抵當	抵當	抵當	抵當	二四三	三九〇,四八一
三〇八	三三三	三八六	二四三		
二,八三三,九七七	一,〇〇三,五三三	一,〇三九,一六七	二,五四七,九九九		

建物

西區	南區	東區	北區
(實買)	(實買)	(實買)	(實買)

件数	金額
三六八	四、七二四
三三三	七、〇三五
六六二	四、八四九
二、〇八〇	九三、一二二
二、〇〇〇	七、二八五
二、〇〇〇	二〇六、二三八
二、〇〇〇	四、五八八
八、九四〇	一、〇三三、一四〇

備考

右、土地建物實買抵當登記数は大正二年六月大阪府廳内務部發行の「明治四十四年、大阪府統計書に依りたるものにして、明治四十五年度は本表の約倍額に上り居れる様ふるも、未だ内務部の調査中に屬せるを以て第二編に掲載すること、せり

●大阪市内の面積及廣袤

面積及廣袤

西區	南區	東區	北區
面積 一、九六 ^{方里}	面積 〇、六六	面積 〇、四九	面積 〇、八六
廣袤 一、三四 ^{里町}	廣袤 一、四六	廣袤 一、二五	廣袤 一、七七

備考

明治四十三年度は西區面積一、二八^{方里}、南區面積〇、六〇、東區面積〇、四六、北區面積〇、七六と對比する時は面積に於て約一割強の膨脹なり。

● 大阪市内土地所有別

土地所在別	官有地	河川	二、三、四	道路	二、一、五、四
	溝渠	一、〇、五、四	堤塘	七、九、九	
	神社	一七〇、四	寺院	一七、〇	
	官用地	宮内省	内務省	二、七	
	大藏省	一五、三			
	府有地	府廳敷地	警察敷地	九、三、六	
	府會議事堂敷地	舍宅地	三、六、〇		
	各學校敷地	三、八、六			
	民有地	市街宅地	六、七、四、五	池沼及山林	二、一、六、九、一
	原野及荒地	二、四、八、〇	其他雜種地	九、六、九、〇	

● 大阪市内著名橋梁の幅及架年月表

橋名	所屬地	橋質	長サ	幅	架設年月
淀川橋	北區(淀川)	木(鐵柱)	一三四、六	三、三	三五、一〇
天滿橋	全(大川)	鐵	一八、二	六、〇	二、三
天神橋	全	全	一三、一	六、〇	二、二
浪花橋	全	全	南北 一三、七	四、四	三四、五
高麗橋	東區(東横堀川)	全	三九、六	三、五	三、九
心齋橋	南區(長堀川)	石	二〇、三	四、一	四、二
戎橋	全(道頓堀川)	鐵	二一、〇	四、三	一〇、二

● 大阪市の膨脹力

則直野人

近時の經濟狀態に於ける最も顯著なる現象は是れを人口の増加に伴ふ都市の膨脹なりとす所謂人口の増加は食料品の需用を促し而も土地の生産力には報酬漸減の理行はるゝが故に耕作地は上田より下田に移り居住地は都市の中心より次第に郊外に向つて發展擴大せられて地代を生ずるに至る蓋し是れ一般的物價高騰の原理とも稱すべきも之れに加ふるに激甚なる變化を興ふるものは交通機關の發達に歸せざるべからず而して都市は經濟生活社會生活の中心をなすものなるが故に物質的に精神的に人心を吸引するの力非常なるものあり近時都市の發達が市住民の繁殖力の強大に原因するよりも地方より流入する入口の増加に歸因する所以之な

り。顧みて我大阪の發達を察するに其人口の増加は一年五萬以上を以て算せらるゝが故に我全國人口増加の一割以上を占む、斯の如くにして毎年五萬の人口を有する一都市が大阪に附加しつゝある現狀にして而かも此の増加人口の大部分は會社工場の新設に伴ふ地方人の流入なりとせば大阪市が膨大發展の速度の激甚なる實に豫想し難きものあるべく今後の發達は那邊に迄及ぶべきかは不動産所有者の刮目研究すべき所にあらずや。

今試みに既往數年に於ける大阪市を顧みるに西は九條花園橋西南一圓、南は赤手拭稻荷神社以南一帶は原野に過ぎざりき、東にしては玉造線路以東皆共に打續く空漠の田野にして福島北一丁目二丁目邊の如きは一望人家を見ざる原野たりし也、之れを現今に比較せば其發達の速度と地價の狂騰は實に驚嘆に堪ゆ、是れ唯

だ概略と觀察に於て尙且然り其他市近郊交通機關の發達は四通八達殆ど間然なき有様にして大阪市の將來は想像に絶する廣茫たる一大都市を成すべきなり是れ我國の都市が歐米の都市と異なり彼の縦なる高層の建築に反して横に擴張せらるゝものなるを推せば決して大阪市の此の發展の速度は徒らに豫想とすべきものたらざるべし理論を避けて之れを實際に見るも大阪は天地人の利を得たるものと稱すべし即ち其他の利は言ふを俟たず英傑豊閑の定めたる地勢にあらずや、揖水の便に於て浪花の名あり且つ現代世界商業の開發地と稱せらるゝ對清貿易の咽喉の要を占む若し夫れバナマ運河開通後に於ける影響を想へば如何に思ひ半ばに過ぐるものあらずや其の人の利は已に定評ある大阪商人の努力的商才是れなり而して天の利とは何んぞや日清日露の大戦に依りて財力東を去りて西に落ちたる是なり是

に於てか最早大阪は日本の大阪にあらずして真に東洋商業の中樞地たるに背かざるに至れり嗚呼世人此の大阪の趨勢を思ふて如何の感がある商機に敏なるもの豈に拱手するの期か近時土地投機熱の旺盛なる所以柳々何に因れるか。

由來大阪は煙の都と稱せらる是れ其の工業地たるの別名にして愈々増々大阪は此の煙の都たるの本能を發揮せんとするは上述を以てするも其一般を察知すべきなり之れを以て交通機關又其の機能たる人口の集散作用を行ひ都人を驅りて郊外生活に親ましめ所謂田園都市を形成するに至りつゝあり是れ最も文明的な生活方法たり此の傾向は商工業の發達に伴ふて表はれ来る所にして看過すべからざる土地熱催進の大勢力たり今や大阪市郊外附近に於て尙ほ幾多顧みらざる田野あると雖も如上の趨勢を達觀せば其の人家櫛比して忽ち一大都廓を造る敢て歲月を待つもの

問題に非ざるなり現に尼ヶ崎以東の地勢が工場地に適せるを認めらるゝや此間に起らんとする會社は例年十餘を數ふるの現状を以てせば今後新設せるべき幾多の大工場は殆んど之れを大阪市の附近に吸収せらるゝの大勢あるや明らかなりと謂はざる可らず。

●土地放資家の爲めに

八幡村男

近時土地放資熱の旺盛に連れ我が大阪近附に於て土地會社の設立せらるゝもの雨後の荀の如く頻々として現はれ、動もすれば一般世人は其前途如何を顧慮せず只一時の流行熱に浮かされ之に熱注し居るの觀ある爲め一部の有志者は土地會社

を以て危險的分子を包含するものとなし、之を排斥せんとする模様あり。是等各種の新設土地會社は向後果して發展の見込なきか、若し夫れ一般的に概論する時は大阪の如き其前途發達の餘地充分にして而かも其程度の顯著なる我國内に冠たる都市にありては土地會社の設立毫も悲觀するの要なしと雖も、最近設立せられたると計畫中に屬する土地會社の前途果して如何、是れ大に研究を要すべき問題と言はざるべからず。

抑一般世人が土地會社の株主たらんし其資金を投資せんとするに當りては先づ其營業方針に關して多大の注意を拂はざる可らず、即ち其設立されんとする會社が(一)直ちに配當を爲す事、以て目的とするか(二)將た直ちに配當を爲すを目的とする事なく將來其土地の價格の騰貴を待つて初めて利益を得んとする目的なる

か、此點を考究し、會社の方針を熟慮したる上株式の選擇を爲すに非ざれば後に至り必ず臍を噬むの悔あるべきを以て、此點に關し少しく左に陳述する處あらんとす。

右第一の目的を以て設立せられたる會社にして其目的を遂行し業務の發展を圖らんとするには(甲)道路溝渠の整理を初め他の土地の改良工事(乙)貸家賣家の新築等單に經營のみを以ては未だ充分なりと云ふ能はざるは箕面有馬電鐵會社に於て爲したる從來の經營に徴し誠に明白の事と言ふべく、従つて直に利益の配當を得ん事を目的とする會社に於ては其兼業として土地家屋賣買の仲介、貸家賃地賃貸料の取立業等今日普通に行はる、信託業者の如き些細の業務をも行ひ之れに依り利益を圖るにあらざれば到底上述(甲)(乙)の事業のみにては相當の利益配

當を期する事能はざる勿論なるべく、又將來土地の價格の昇騰を待ちて利益を得んとするを主眼とする第二の土地會社にありては最初より配當に重きを置く事なく、寧ろ自己が土地を所有し之を其儘放棄し置きて自然の地價の昂騰を待つと同一の覺悟を要するものあるを以て、利益の配當を爲さずとも其株主には毫も苦痛を感ずる事なかるべし。

之を要するに土地會社の株式性質は利益を一舉に獲得せんとするが如き興味あるものと異り極めて地味なる價格の漸次増加するを以て樂みとなす種類に屬するものと云ふべく、従つて土地會社を新設し之を權利株として賣買し其の間に暴利を貪らんとするが如き考へを以て株主たらんとするが如きは既に誤謬に陥りたるものと云はざる可らず。

元來土地の妙味は賣らんとして俄に賣る能はず、而かも其價格の如きも相場より安きを常とし、又反對に買手を得たる時は相場より遙かに上値を以て賣却する事を得る點にありて、之れ土地が土地たる特質を有するものと云ふべく、従つて此の性質を有する土地を土臺として成立したる土地會社の株式が他の工業會社の株式と同一に論ずるに至らば後日必ず失敗に終るに至るべし。

然らば現在の事情に於て如何なる土地が土地會社設立に適當し居るか、之れ又研究を要すべき問題たるを失はず、即ち土地會社の設立に適すべき土地は(一)個人の經營としては廣大に過ぎ又は姑息に流れて土地其もの、眞價を發揮する能はざるものを豊富なる資本と設備の完全と規模の廣大とを以て土地の眞價を發揮し之れが開發を圖らんが爲め經營する場合(二)埋立地開墾土地河川の修理等大方針

の下に氣長く土地を啓發せんとして經營する場合(三)何等か特種の事情の爲めに土地の形勢一變すべきを豫想し思惑的に會社の經營を試みたる場合の三種にして此の何れかに屬すべきものあらざるべからず、而して第(一)の目的を以て會社を新設したる場合は其經營如何に依りて多少の配當を得べく且つ地價漸時騰貴すべきを以て配當なくとも安全なるべきも、第(二)の場合は最初より土地の漸騰に依り利益を得んとするもの故無配當を豫期せざるべからず而かも(三)の場合に至りては初めより配當を期待すると同時に暴利を得んとするものにして頗る危険的性質を有するものと云はざる可らず。

現時設立せられ設立計畫中の土地會社にして果して以上三種の何れに屬するべきかは住宅經營地として頗る適當なるのみならず之れを他に賣却せんとせば何時

にても目的を達し得べき土地ならば人手を借らずとも自力を以て容易に利益を獲得する事を得べきを以て何を苦んでか會社を設立し之れが株式に依りて利益を圖らんとするものあらん若し賣らん欲するも賣る能はず何等の價値なき無用の長物たる土地を以て會社を設立したる土地會社ならば、此種の會社は前掲三個の何れにも屬せざる變形のものにして其結果は如何になり行くべきや前途は推して知るべきのみ。

要するに土地會社の株式に依り多額の暴利を貪らんとするが如きは、根本的の誤解たると同時に一概に土地會社の前途を悲觀するが如きも又我が大阪の向上發展の趨勢を無視するものにして予の賛成する能はざる所あり。

●家賃の騰貴に就て

富田町人

百五十萬の市民を有する大阪は日に月に膨脹し、交通機關の完備と共に東は玉造、中道、天王寺、東野田、北は中津、鷺洲、野田、南は今宮から阿倍野、西は築港の新開地方面に凄い勢ひを以て多數の移住者を送り込んでゐるのみならず、大阪市を中心として敷設せられたる市外電車は其便宜を提げて是等移住者を迎へて居るが、翻つて大阪市街に於ける現在及過去の家賃の程度を調べて見ると移住者の餘義ない退去が明らかに判明される。

生活程度が高まつた爲めか將た又北區南區の大火が一原因を形作つたためか僅々數年の間に暴騰した家賃は實に驚くべき額であるが家賃騰貴の結果は種々の反

響を生みジツと耐へ忍んでゐるものは忌はしい蜚語を放ち其苦痛と壓迫とに耐へられぬ者は一家を畳んで任意に郊外若くは郊外近い土地へ退轉するといふ有様になつた更に世智奇い行詰つた生活は比較的場末に安價な住所を見付けてさへ尙其の日の不安心な生計から一家の維持を崩し二階家ならば二階を貸し甚しきは平家であるのに其居室を割いて同居人を求め窮屈な起居に甘んじなければならぬやうになつた、そうして二階貸しとか間貸とかの札は市内至る所に見るし場末へ行けば悉くに發見される程である、そしてこう云ふ偏鄙な町家なるに均らず何故家賃が上るのみであるかと云ふことは其處に大なる原因の竊んであるのである。

大阪の家賃は二十七八年日清戦役當時までは漸を追ふて騰貴したのだが日清役後僅々三四ヶ年の間に非常なる暴騰を來たし終に今日では其當時の家賃に比較す

ると殆んど數倍になるやうな豫想外な現象を呈した、勿論場末町の住家も其の影響を受けて居るが、特に重なる原因は市街電車の開通で交通の便は偏土の發達に偉大な力を加へそれと同時に地價の騰貴は勢ひ家賃の値上げを決行するの止むなきに至つた、此異常な發達はどうしても市内の家賃を上げるばかりで永年住馴れた人々にも一割上げ一割半上げの打撃を受けては餘義なく郊外又は市外に住居を營まなければならぬ羽目に陥つた、是れを綜合すると市外の家賃も高いが市内目貫地の高い事は一坪五圓五十錢まで上つた事もある。

交通の便利となつたことが其土地の發達を促し住家の藁が魚鱗のやうにギツクリ建て詰まると共に地所が奔騰して新たに建築された家屋は勿論、從來在つたモウ取毀つ時期に達したやうな裏長屋まで其推移に引入れられて相應に高い賃貸料

を取る。ソレを實地に就て云へば箕面電車開通の爲めに北野方面の騰貴となり阪神電車の爲めに福島方面から大仁へかけて素晴らしい家賃の値上となり、市營電車の爲めには九條、天王寺、天滿、今宮方面の騰貴となつた。不便を耐へて比較的安價な場末の家屋を選んだ人々は此變動に止むを得ず前記電車の沿線及び南海、阪堺等の沿線に移ることゝなつたのか随つて難波方面の貧民屈さへズントゝ家賃の上つた譯である。

現今市内に於ける家賃の騰貴は如上僅かに片鱗を示したに過ぎぬが二十年前の大阪家賃を回顧すると又眞に隔世の感に堪へぬものもあるが其は後日第二編に於て述べることにする。

大正二年六月十五日印刷
大正二年六月十八日發行

大阪と不動産

定價金五十錢

著者兼 西本春次
大正市北區富田町四〇

印刷者 河井金次郎
大正市北區曾根崎上一丁目

印刷所 河井印刷所
大正市北區曾根崎上一丁目

發行所 地勢研究會
大正市北區富田町四〇

複製 不許

大捌所

東京日本橋區通一丁目 青木嵩山堂
大阪東區博勞町四丁目 有隣堂書店
東京京橋區南傳馬町二丁目

●^{全國}唯一地所界の機關新聞!!!

土地建物界全般の狀況を知らんとせば速に本紙を購讀あれ

毎月三
回發行

地所要報

定 半ヶ年前金六十錢
價 壹ヶ年前金壹 圓

每號

土地建物界著名人士の意見及參考記事掲載「大阪と不動産」連載
「大阪、京都、神戸に於ける不動産賣買の登記連載
家主と地主」としての人物評論及期界の人傑傳

發行所

大阪市北區富田町四〇

地勢研究會

地主、家主諸賢は速に入會あれ

躊躇遠巡して一日遅るれば一日の不利あり

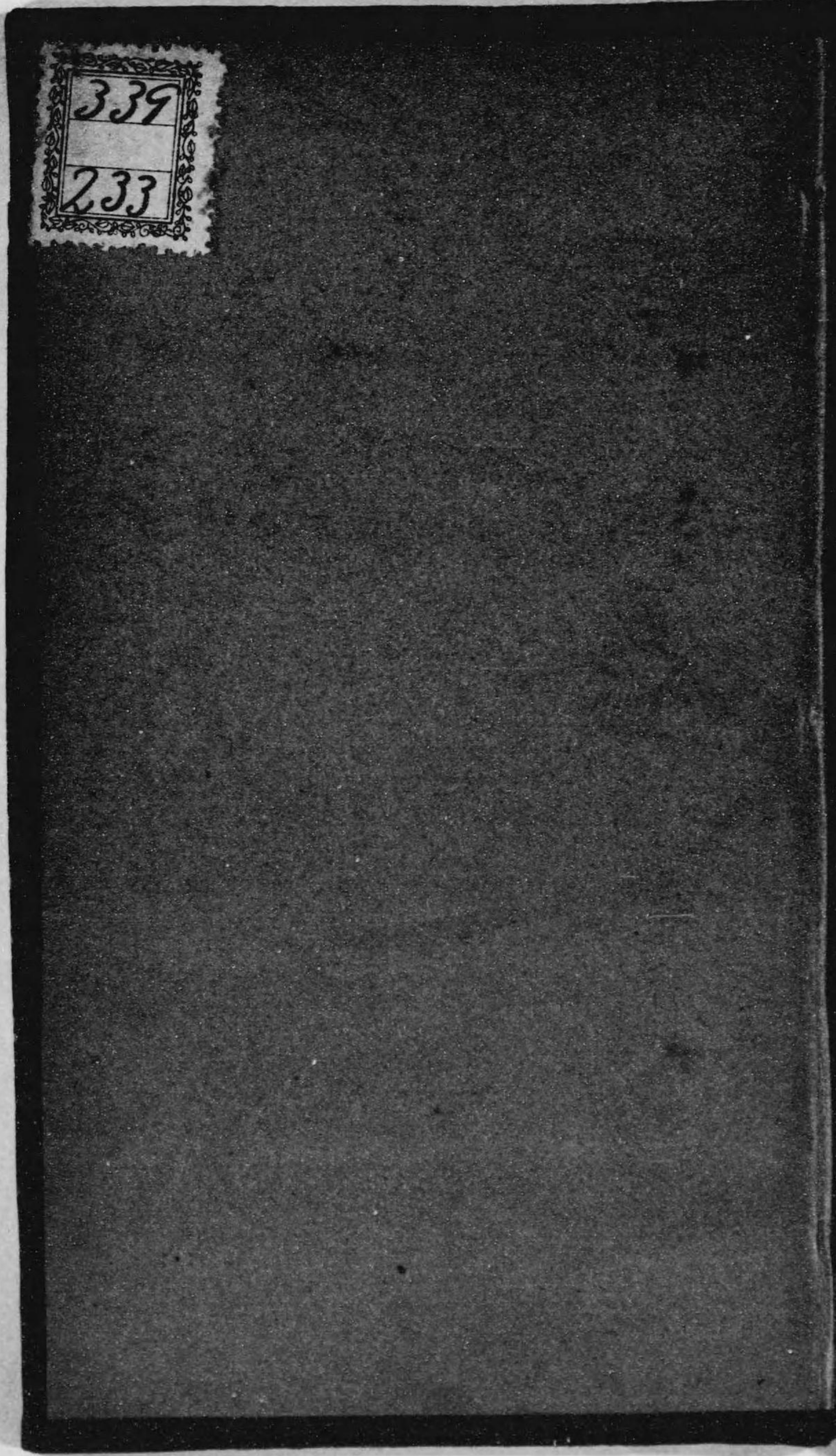
如湧
好評

地勢研究会

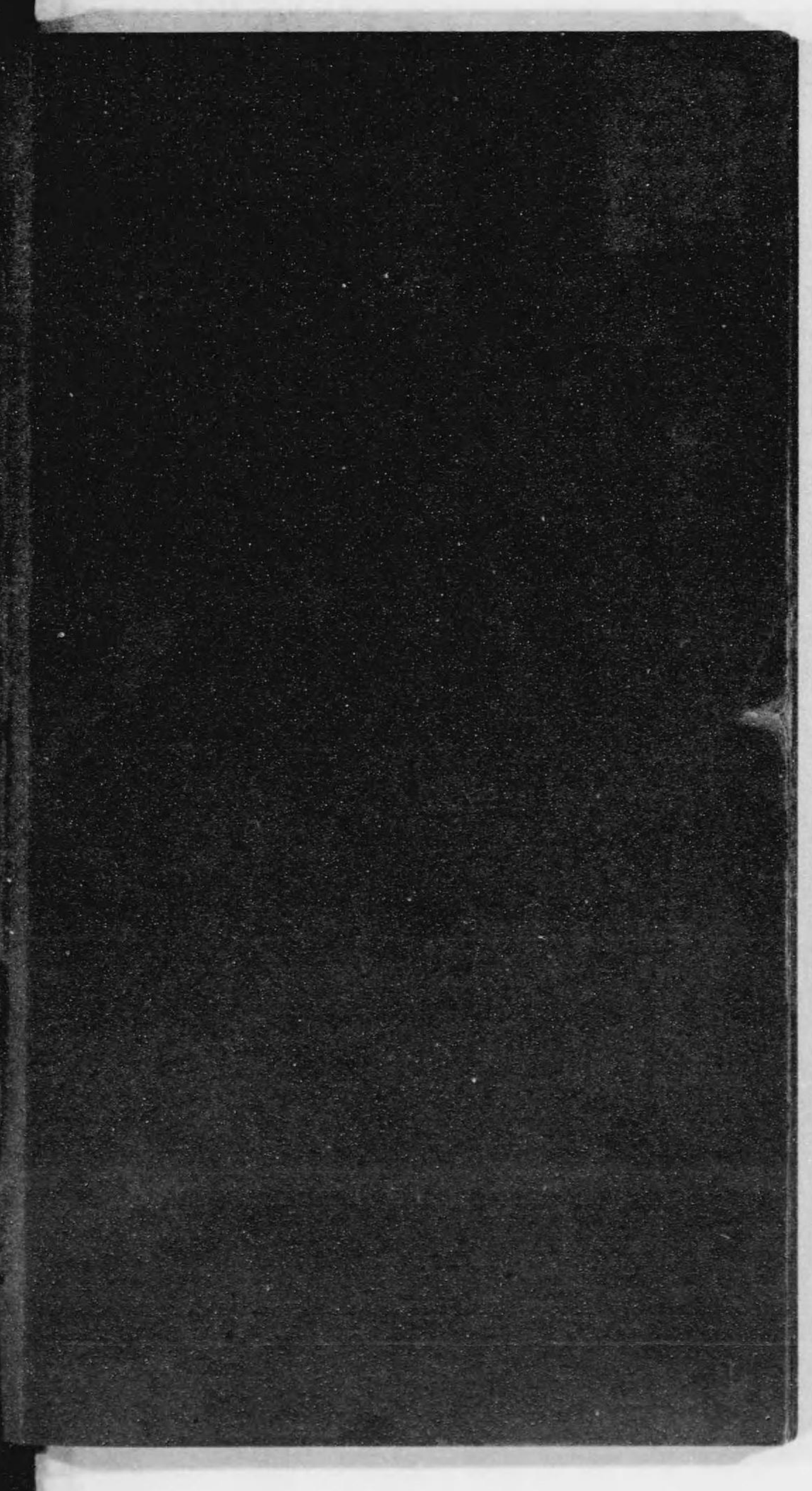
入會御希望の方は御一報次第規則書送る

大阪市北区富田町四〇

地勢研究会



339
233



終