



Title	満鉄上海事務所調査室の南京不動産慣行調査
Author(s)	荒武, 達朗
Citation	近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター. 2014, 5, p. 3-34
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/60274
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

The University of Osaka

満鉄上海事務所調査室の南京不動産慣行調査

荒武達朗

はじめに

2013 年 12 月 14 日、15 日に大阪大学文学研究科において「近代東アジア土地調査事業ワークショップ」が開催された。本稿は筆者による同名の報告に基づいて作成したものである。引用文は常用漢字及び平仮名に改め、適宜句読点を補っている。また文中に支那、北支、中支という史料用語が頻出するが、これはそれぞれ中国、華北、華中を指す。引用する図版の【資料 1】～【資料 8】はすべて文末に附した。

大阪大学附属図書館に南満洲鉄道株式会社上海事務所調査室の編纂した『中支都市不動産慣行調査資料』（マイクロフィルム全 3 巻）が収蔵されている¹。"MICROFILMED 1970 LIBRARY OF CONGRESS PHOTODUPLICATION SERVICE"という刻印が打たれていることから、1970 年頃に当時大阪大学に在籍した誰かが米国の議会図書館よりマイクロフィルム形態の当資料を購入したと考えられる。もとをたどれば満鉄東京支社の蔵書の一部であり、先の敗戦時に接收されて当館のコレクションとなったものである。

この資料はそのタイトルの如く満鉄上海事務所調査室が実施した中支各都市の不動産に関する慣行調査の報告書である。後述するようにまず興亜院から東亜研究所に中国の慣行調査の委嘱があった。続いて調査研究担当の東亜研究所並びに現地調査担当の満鉄が計画を策定し、事業は動き始めた。その一環にこの支那都市不動産慣行調査が含まれる。さらにその中の中支部分を分担したのが満鉄上海事務所調査室であった。その報告書が冒頭の『中支都市不動産慣行調査資料』である。本シリーズを全輯収蔵している機関は存在しないが、米国議会図書館所蔵分（＝大阪大学附属図書館のマイクロフィルム）が最もよく揃っている。ただし東京大学東洋文化研究所の我妻栄旧蔵コレクションにしかない分冊もあるので注意が必要である²。本稿で用いた資料の一部はこの東洋文化研究所所蔵分に依拠している。

筆者に課せられた任務は、本科研のテーマの一つである民国期南京市の土地調査事業の研究に関連付けて、満鉄の実施した不動産慣行調査の概況を整理することにあった。南京部分は『中支都市不動産慣行調査資料』の中で合計九冊ある（『南京ニ於ケル不動産慣行

¹ 大阪大学附属図書館の OPAC には『中支不動産慣行調査資料』というタイトルで登録されている。第 1 巻には『蘇州ニ於ケル不動産慣行調査資料』其一～八、『中支ニ於ケル敵産ニ關スル調査』、『南京ニ於ケル不動産慣行調査資料』其一～八、第 2 巻には『杭州ニ於ケル不動産慣行調査資料』其一～十一、『無錫ニ於ケル不動産慣行調査資料』其一～七、第 3 巻には『漢口ニ於ケル不動産慣行調査資料』其一～七、『上海ニ於ケル不動産慣行調査資料』其一がそれぞれ収められている。なお『中支都市不動産慣行調査資料』全 50 輯は『中支不動産慣行調査資料』（第 1 輯～8 輯）、『中支都市不動産慣行調査資料』（第 9～48 輯、第 50 輯）、『中南支都市不動産慣行調査資料』（第 49 輯）と若干異なるタイトルがつけられている。〔アジア経済研究所図書資料部 1979、pp.471-476〕。

² 〔東京大学東洋文化研究所図書室 1982〕。

調査報告』、本稿では『現地報告書』其一、其二、……、其九と表記する)³。本稿では上記のマイクロフィルムに収められたものを使用するが、この中には『現地報告書』其一～其八までしか含まれていない。残る『現地報告書』其九については先述の東洋文化研究所に所蔵されている資料を用いた。なお当館には筆者未見ながら『南京市不動産関係諸規則』（満鉄上海事務所、出版年不明）も所蔵されている。反対に『現地報告書』其一は東洋文化研究所のコレクションから欠落している。

本稿はまず1において興亜院の委嘱から東亜研究所・満鉄の都市不動産慣行の調査・研究へと至る過程を述べる。すでに〔井村 1987〕並びにそれを発展させた〔加藤 2003〕がその詳細を明らかにしているのでここで新規に附加する点はない。本稿は考察の前提として概略のみ述べることを予め断っておく。続いてこの調査によって産み出された報告書の南京部分に考察を加える。一つは東亜研究所から興亜院に対して提出するはずであった報告書の草稿である（本稿では『東研報告書』と表記する）。これについては本稿2で論ずる。もう一つはこの『東研報告書』の基となった資料、すなわち現地調査を行った満鉄から東亜研究所に提供された資料である。これが上述の『現地報告書』に相当する。この内容については3で議論する。そして最後にこれらの調査と報告書が本科研の作業に如何に連携しうるかを述べたいと思う。

1. 都市不動産慣行調査の実施

東亜研究所第六調査委員会と満鉄の実施した慣行調査については、北支で行われた①支那農村慣行調査、中支で行われた②商業慣行調査、北支・中支双方で行われた③都市不動産慣行調査が知られている。周知の通り①の成果は中国社会研究の基本文献の一つとして位置づけられている。その調査の過程・意義そのものが研究対象として扱われ実態解明が進められてきた。一方、②と③については調査の概要すらも長い間明らかにされてこなかった。それは①に比べて注目を集めてこなかった為でもあるが、事実関係を明らかにする資料がそれほど遺されていなかったことも理由として考えられる。この解明に向けた作業の先鞭をつけたのが〔井村 1987〕である。東亜研究所の解体後に遺された蔵書や書類の中に「支那慣行調査関係書類綴」と「支那都市不動産慣行調査報告書（草稿）」があった。これらは東亜研究所の解体後、政治経済研究所から中央大学へといったん収蔵された後、最終的にアジア経済研究所へと移管された⁴。前者は支那慣行の調査研究を担当する東亜研究所第六調査委員会の事務関係書類である。東亜研究所内で第六調査委員会設立に向けて動き出した1938年末から支那慣行調査の第一期調査の終了する1943年までの書類が綴じられている（1941年度分は欠落）。事務方の文書が中心であって第六調査委員会の学術部委員会関係のものは少ない。この学術部委員会関係の文書は我妻栄（東京大学法学部教授）

³ 各巻の標題については行論並びに参考文献表を参照されたい。なお大阪大学附属図書館のOPACでは『南京ニ於ケル不動産慣行調査資料』と一括したタイトルで記されているが、例えば其一は『南京ニ於ケル不動産慣行調査資料』とあるのに対してそれ以外では『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』というように、若干の表記が異なる。

⁴ 〔江副 1999〕にその経緯が記されている。江副は早期にこの書類の価値に言及した一人である。

がある程度まとめて所蔵していたが、後に東京大学東洋文化研究所に我妻栄旧蔵コレクションとして収められた。この両者を対照することで慣行調査の全体像が明らかになると考えられる。後者の「支那都市不動産慣行調査報告書（草稿）」は我妻栄が中心となり作成した都市不動産慣行調査の報告書（本稿で言うところの『東研報告書』）の草稿である。

〔井村 1987〕がこれらに対して解題と目録を附したことにより、それまで実態がよく分らなかった慣行調査の事務的交渉などを解明する糸口が提供されたのである。この資料群に我妻栄旧蔵コレクション、並びに内閣文庫の支那慣行調査室事務関係書類を利用し、支那都市不動産慣行調査の過程を整理したのが〔加藤 2003〕である。目下その明らかにした事実関係に新たな事項を付け加えることは出来ないだろう。本節もまたこの〔井村 1987〕〔加藤 2003〕の成果に依拠しながら都市不動産慣行調査の過程を整理することとする。

当該調査の発端は興亜院から東亜研究所への調査研究の委嘱にある。さらに現地での調査については満鉄に依頼された。すなわち「興亜院→東亜研究所【調査研究】→満鉄【現地調査】」という関係にあることをまず確認しておきたい。

（1）調査の委嘱

1940 年 8 月、興亜院は東亜研究所に対して正式に支那慣行調査の実施を委嘱した。その担当は 1939 年 10 月に設置され支那慣行研究を主たる職掌とする第六調査委員会が充てられた。興亜院、東研第六調査委員会、満鉄調査部の間で企画を摺り合わせていく中で、第六調査委員会は内部に特別調査部を設けて調査・研究を行うこととした。興亜院からは①農村に関する慣行、②商取引に関する慣行、③鉱工業に関する慣行、④不動産に関する慣行、⑤外国行政地域に於ける慣行、⑥治外法権に関する慣行の六項目の調査が希望されていた。このうち①から③は東研の学術部委員会、④から⑥までは特別調査部が研究することとなり、1941 年 3 月に各三部の分科研究部が設置された。都市不動産慣行は特別調査部第四部が研究を実施することとなった。満鉄調査部側でも「支那都市不動産慣行調査委員会」が設置され、実際の現地調査は北支では大連の調査部法制班、中支においては上海事務所調査室第二係（法制係、主任：真鍋藤治。1942 年 4 月～ 第三班に吸収）が実施主体となった。

（2）調査項目の正式決定

興亜院からの委嘱に先立って 1939 年ごろより上海事務所調査室第二係は占領地統治の必要から外国権益の調査を実施していた。主任の真鍋藤治の回想〔真鍋 1996〕によれば、この外国権益は殆どが不動産問題としてあらわれていたという。それ故都市不動産に関する研究は、外国権益問題に傾斜しているとはいえ、第二係にとってはすでに着手している調査の一部であった。また興亜院の意向もまた占領地の敵産管理の研究にある。ここで 1941 年 5 月に満鉄側と東研側で外国人の不動産権益に関する慣行に重点をおいた案が作成された。1941 年 6 月、これらをたたき台として双方の間でさらに検討が進められた。外国人の不動産権益を検討する上で現地人間の権利関係も対照することが有効であるの

で、中国社会における不動産慣行を盛り込んだ調査が計画された。1941 年 7 月～8 月に正式決定された調査項目の概要は次の通りである。

第一 調査地域及び種別

第二 都市不動産に関する支那人間の権利関係

第三 條約及び国内法上認容せられたる外国人の不動産権益

第四 外国人の不動産権益の発展

第五 外国教会の不動産権益

第六 事変に於ける不動産の特別管理

この中でゴシック体で記した第二から第四の項目は、本稿 2 で検討する『支那都市不動産慣行調査報告書』（草稿、本稿の表現では『東研報告書』、本節冒頭で述べたように〔井村 1987〕が解説を施している）の構成とほぼ一致している。これは興亜院が東亜研究所に委嘱し、東亜研究所がこれに対して報告書を提出せねばならない以上、必然の構成であった。

（3）満鉄現地調査の開始

満鉄による北支と中支での現地調査は 1941 年 9 月より始まった。北支では大連調査部付法制班が実施し、北京、天津、青島といった都市ごとに人員を配分して調査に当たった。中支では上海事務所調査室が担当することとなった。この中支班は前述の通り外国権益の研究（＝不動産慣行調査）に着手していた。調査自体がその業務の延長上でもあった為、北支班とは異なり調査項目別に人員配置が行われた。中支班の中での担当は次のようになっていた。

総 括 … 真鍋藤治

移転関係 … 渡邊幸三

公証制度 … 南谷文一

土地整理 … 伊藤源藏

担保関係 … 保科辰丙

このような担当者の個性が報告書の内容に反映されることになるが、これについては本稿 3 で言及する。さらに中支の各都市での調査についても、渡邊幸三の弁を借りれば「南京杭州の如き地方都市は、中国人の不動産慣行を中心とし、外国人が如何に食込みしやを調査せるに反し、上海地区に於ては、外国人の不動産慣行を中心とし、中国人の之が利用方法を調査すべきである」とある⁵。〔加藤 2003〕の指摘する通り、都市によって調査の重点が変えられており、それによって各都市の報告書の性格が異なっていることに注意せねばならない。

伊藤源藏と真鍋藤治の回想（〔伊藤 1980〕〔真鍋 1980〕〔真鍋 1996〕）によれば第二係の業務は占領地の拡大と共に多忙になった。1942 年には伊藤源藏、渡邊幸三が敵産管理

⁵ 〔加藤 2003、p.323〕より重引。

に時間をとられるようになり、真鍋もまた長沙へと転勤となった。都市不動産慣行調査はこの多忙さと多岐にわたる業務の合間を縫って出張、調査、会議を反復しながら行われたのである。上記のような調査項目別の人員配置も業務繁忙故にやむをえないことであった。東亜研究所側への報告も調査資料、収集した一次資料（購入した地券など）を順次送付するということが中心であった。なお北支班の報告書は資料をある程度まとめて論文としていた。これが中支班と大きく異なる点であり、本稿2でみる東研の報告書の形式に対して影響を与えた⁶。それでも中支においても1941年から43年にかけて『中支都市不動産慣行調査資料』が刊行された。これが本稿冒頭で紹介した大阪大学附属図書館収蔵のマイクロフィルム資料に他ならない。南京部分は1942年9、12月に『南京ニ於ケル不動産慣行調査資料』其一から其九（＝満鉄『現地報告書』其一～其九）として発行された。これらの報告書もまた収集した一次資料と共に東研側へと送付された。

（4）特別調査部第四部の研究と『支那都市不動産慣行調査報告書』（草稿）の作成

東亜研究所第六調査委員会特別調査部第四部は1941年3月に設置され活動を開始した。ここでは各人の専門に合わせて項目別に研究担当を定めていた。

総論・都市不動産に関する支那人間の権利関係	… 我妻栄
条約及国内法上認容せられたる外国人の不動産権益	… 江川英文
不動産権益に関する条約関係	… 佐藤進太郎
外国教会の不動産権益	… 庄田秀麿
外国人の不動産権益の発展	… 四宮和夫

1941年11月頃までには満鉄側からの現地調査資料も送付されはじめ、本格的調査が始まっていた。両者の連携は書簡によるものだけでなく、東研の現地調査旅行や満鉄側の東京出張を通して行われた。例えば東研からは1941年3月25日から4月27日にかけての現地調査旅行をはじめとして数回行われた。満鉄からは1941年6月23日から31日、1942年7月24日から31日にかけて東京に出張した。この42年7月の東京出張は満鉄上海事務所調査課の渡邊幸三の調査計画を修正したが、この点については本稿3で若干触れることとする。これらの会議では調査の中間報告とその検討、方針の再確認や修正が行われていたと考えられる。

特別調査部第四部は満鉄から送付された一次資料と現地調査報告書を中心に研究を進めた。だが真鍋藤治の回想に拠れば（〔真鍋1996〕）、東研側からその一次資料を翻訳したものを要求されたが業務の多忙により断らざるを得なかったという。つまり東研側は資料読解の面で問題を抱えていたことが推測できる。それ故必ずしも送られた資料が有効に活用されたわけではなく、結局我妻栄の力量に依拠してようやく研究が行われていたという感が否めない。支那慣行調査が興亜院の委嘱に基づいて実施された以上、興亜院に報告書を提出する必要がある。特別調査部第四部の担当する都市不動産慣行調査については『支

⁶ 〔加藤2003、p.324〕。

那都市不動産慣行調査報告書』（『東研報告書』）として 1943 年 9 月に北京と中支が、同年末に天津、青島、済南、上海がそれぞれ刊行される計画であった。そもそも予定では 1943 年に第二期慣行調査が始まることになっており、また満鉄側では 10 カ年の調査を計画していたのだが、結局作業が遅延し刊行には到らず草稿のみが残されたのである。

その執筆の背景、問題意識を改めて確認しておく。租界、開市場以外へ邦人居住地が拡大していく過程において、そこで土地を取得する必要性が生じていたにもかかわらず、外国人が土地を購入・賃貸する法的根拠が不明であるという事情があった。例えば南京では、下関惠民橋以西の開市場から城内へ進出するに際して、そこでは外国人土地取得が禁止されていたため定着は困難であった。また戦争の進行で租界問題、第三国権益の処理が求められるようになってきた。この状況を踏まえ中国社会での不動産慣行を理解し利用していくことが不可欠となっていたのである⁷。これを踏まえて作成された報告書の構成は以下の通りであり、各巻で共通している。

第一編「支那人間の権利関係」

第二編「条約及び国内法上認容せられたる外国人の不動産権益」

第三編「外国人の不動産権益の発展」

この構成は先述の 1941 年 7・8 月決定の調査項目の第二から第四とほぼ一致している。研究自体は各項目によって担当者が定められていたのだが、実際の『東研報告書』の執筆者は地域ごとで決められた⁸。

北京の部	… 我妻栄、四宮和夫、伊藤真一
杭州・蘇州・南京及び漢口の部（以下、中支の部と表記）	… 我妻栄・工藤進
天津の部	… 我妻栄、伊藤真一
青島の部	… 我妻栄、伊藤真一
済南の部	… 我妻栄、伊藤真一
上海の部	… 我妻栄、磯田進

このうち済南と上海は執筆されなかったようだ。また中支の第一編は欠落しており、未執筆か紛失と考えられる。配列は青島の部、北京の部、天津の部、中支の部の順番で収録されている。以下、本稿では節を改めてこのうち中支の部、中でも南京部分の検討を行う。

2. 『支那都市不動産慣行調査報告書』（東研報告書）の南京研究

本節ではその『東研報告書』の南京部分について見てみよう。東研報告書だけに見られるオリジナルの記述が“比較的”充実している部分をゴチック体で表した。参考までに記述の分量の目安として原稿用紙の枚数も合わせて記す。原稿用紙は東亜研究所指定の用紙であり 20 字×10 行である。ただし部分によっては一行飛ばしに書かれていることもある。また『東研報告書』は満鉄の『現地報告書』を引用し、さらには直接切り貼りをしている

⁷ [真鍋 1996] の回想、[加藤 2003、pp.327-328]。

⁸ [加藤 2003、p.327]。

部分がある。その部分についても明記するが、『現地報告書』其五「外国人ノ不動産権益」にはページ数がふられていない。1 ページ表面を 1a、1 ページ裏面を 1b と表記する。『現地報告書』其一「領事館及軍保管資料」には手書きではあるがページ数がふられているのでこれに拠った。

○『杭州・蘇州・南京及び漢口の部』（中支の部）構成

第一編 現存せず（未執筆か紛失か）

第二編 條約及国内法上認められたる外国人の不動産権益

第一章 概説（省略）

第二章 杭州地域（省略）

第三章 蘇州地域（省略）

第四章 南京地域

第一節 條約及び国内法上認容せられたる不動産権益の概略

第一項 序説 …（概要：外国人の不動産権益、永租権） 【原稿用紙 3 枚】

第二項 南京開市の沿革 …（概要：1858 年以來の沿革、太平天国、1899 年居留地開設などの概況まとめ） 【原稿用紙 11 枚】

第三項 南京開市場の範囲 …（概要：下関惠民橋以西に限定、城内は含まず。城内土地取得への関心） 【原稿用紙 5 枚】

第四項 外国人の不動産権益享有の実情 …（概要：国民政府首都建設後、教会学校の永租権取得、領事館、南京神社。文化施設に対する例外的許可の情況、中国人ブローカーの存在） 【原稿用紙 9 枚】

第二節 不動産制度

第一款 不動産利用権の性質並に効力

第一項 永租権 …（概要：大公使館用地の永租権取得） 【原稿用紙 5 枚、内 2 枚は現地報告書のコピー】

『現地報告書』其五、1a-1b 頁の切り貼り。同内容の資料は『現地報告書』其一、1-2 頁にも収録

第二項 その他の不動産権益 …（「特に述ぶべきことなし。」） 【原稿用紙 1 枚】

第二款 公証手続 …（「他の地に於けると差異なしと思はれるも資料を欠く。」） 【原稿用紙 1 枚・資料 1】

第三款 税制度 …（「資料を欠く。」） 【原稿用紙 1 枚・資料 1】

第三節 不動産取引 …（「事例はさほど多くなかったと思はれるが資料を欠く。」） 【原稿用紙 1 枚・資料 1】

第五章 漢口地域（省略）

第三編 外国人の不動産権益の発展

第一章 概説（省略）

第二章 杭州地域（省略）

第三章 蘇州地域（省略）

第三章 南京地域（誤表記、正しくは第四章）

第一節 外国人の不動産権益発展の実情 … （概要：邦人の事例①三井物産、②城内の
医師の土地、③事変後の進出商人）

【原稿用紙 5 枚、内 2 枚は現地報告書のコピー・資料 2】

①…『現地報告書』其一、121-122 頁を参照。切り貼りせず）

②…『現地報告書』其五、9a-9b 頁の切り貼り

③…『現地報告書』其五、3a 頁の切り貼り

第二節 不動産権益発展の法律的形式

第一項 売買 … （概要：①居留民会の校舎建設、②前述の三井物産、③墓地
購入、④福大洋行、⑤華中水電公司、⑥東亜海運株式会社 ※⑤⑥の
事例は推測的記述）

【原稿用紙 20 枚、内 4～5 枚は現地報告書のコピー】

①…『現地報告書』其五、4a-4b,2a,6b 頁を切り貼り

なお『現地報告書』其一、3,7,10 頁にも同じ資料が掲載されている

②…『現地報告書』其一、121-122 頁を切り貼りせず、引用

③④…『現地報告書』其五、2b 頁を切り貼りせず、引き写し

⑤⑥…『現地報告書』其五、3a,2a 頁を切り貼り

第二項 担保 【原稿用紙 6 枚、内 4 枚は現地報告書のコピー】

『現地報告書』其五、7a-7b 頁を切り貼り 東研側記述少

第三項 賃貸権 【原稿用紙 13 枚、内 9 枚は現地報告書のコピー】

『現地報告書』其五、14a,10a-10b,14b,12a-12b,11a,12b,13a-13b 頁
を切り貼り 東研側記述少

第三節 外国官庁の取り扱い 記述少 【原稿用紙 1 枚】

第四節 紛争処理機関 記述少 【原稿用紙 1 枚】

第五章 漢口地域（省略）

『東研報告書』の価値は次のようにまとめられる。〔井村 1987〕の掲載する目次を見る限りでは『天津之部』には土地公簿、不動産権利証明書、登記関係書類、地券、法令、地図など満鉄の不動産慣行調査報告書に見られない資料が添付されている。また〔加藤 2003〕は、『青島之部』のように公印が捺された判決原本のうつしが挟み込まれているものもあり「時に第四部の報告書自体が貴重な資料」と指摘している⁹。では上で見た中支の部の南京はどうだろうか。そもそも中支の部自体が第一編を欠いている為、中国人間の不動産慣行について東研側がどう分析したかは明らかではない。南京では『現地調査報告』未収録

⁹ 〔加藤 2003、p.329〕。

の資料も見受けられない。文末に掲げた【資料 1】は第二編第四章第二節「不動産制度」及び第三節「不動産取引」の前後の部分である。「特に述ぶべきことなし」あるいは「資料を欠く」というように、満鉄側からの資料提供が為されなかったという事情を窺い知ることが出来る。先述の通り満鉄側は当初の計画よりも短い期間で、なおかつ業務の合間をぬいながら多忙な状況下で調査を実施していた。加えて東研側自体が南京にそれほど興味を抱いていなかったのかもしれない¹⁰。

それでは南京部分の中でも比較的記述の充実している部分はどうなのだろうか。文末の【資料 2】は第三編第四章第一節「外国人の不動産権益発展の実情」部分である。ここからは『現地報告書』の切り貼り部分が少なからぬ部分を占めていることが分かる。本稿 3 で紹介する『現地報告書』のなかで其一「領事館及軍保管資料」と其五「外国人ノ不動産権益」が『東研報告書』の問題意識に近接しているが、資料集的な性格を帯びている其一を引用することは少ない。その代わりに分量のより少ない其五（全 15 枚＝30 頁）からの切り貼りを中心としていた。総じてこの『東研報告書』南京部分はただ“外国人の土地取得”という問題意識のみ窺い知れるだけであり、不完全なものであると言えるだろう。

3. 満鉄上海事務所調査室『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』概観

前節で検討した『東研報告書』執筆の元となったものが、満鉄側から送付された各種の資料と報告書であった。後者の中支部分が上海事務所調査室編纂の『中支都市不動産慣行調査資料』、本稿で言うところの『現地報告書』である。本節ではこの中の南京部分『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』（全九冊）について検討する。まず全九冊の構成を簡単に概観し、それから主要なものを取りあげて検討を行う。本稿ではこの九冊を『現地報告書』其一、其二、……、其九と表記する。

○其一「領事館及軍保管資料」¹¹ 1942 年 3 月 全 175 頁 執筆者：調査室第二係

日本領事館、軍特務機関、民団などから収集した資料、主に日本人の関係する土地権利確認、借地借家、土地収用その他の資料を収録する資料集である。これが本稿 2 で検討した『東研報告書』に一部引用されている。

○其二「土地制度」 1942 年 9 月 全 45 頁 執筆者：南谷文一

1941 年 11 月 10 日より 21 日間、1942 年 6 月 19 日より 12 日間の出張で得た資料で作成されたものである。主に私有地に関する叙述であり、公有地について論じた其九「公有地制度」と関連している。内容は概説に止まる。

○其三「土地測量」 1942 年 9 月 全 11 頁 執筆者：伊藤源藏¹²

1941 年 11 月 10 日より約 20 日間の出張で得た資料で作成された。内容自体は一般的

¹⁰ この点についてワークショップにおいて加藤雄三氏よりコメントを頂戴した。そのコメントは本ニューズレターに収録されている。改めて感謝したい。

¹¹ 原資料には副題を欠いているが、「領事館及軍保管資料」とであると推測できる。本稿末参考文献表参照。

¹² 書誌情報としては“伊藤係員”の執筆であるが、其三の執筆は伊藤源藏であると判断できる。本稿末参考文献表参照。

事項の叙述の域を超えない。

○其四「土地徴収」 1942年9月 全117頁 執筆者：伊藤源藏

1941年11月10日より約20日間の出張で得た資料で作成された。紹介は後に譲る。

○其五「外国人ノ不動産権益」 1942年9月 全30頁（頁番号なし）執筆者：保科辰丙

1941年12月5日より17日間、1942年4月12日より10日間の出張で得た資料で作成された。冒頭において、「……従来国民政府の下関地区のみ開港場なりと主張し城内に於ては外国大公使館、領事館、教会、病院以外の目的の為外国人が土地取得（賃借又は永租）することを禁止して居た」（其五「外国人ノ不動産権益」p.1）と述べられている。興亜院から委嘱された支那都市不動産の慣行調査の問題意識、つまり「外国人の不動産問題」に最も寄り添った報告書である。本報告書の構成は「条約及び国内法上認容せられたる外国人の不動産権益」「外国人の不動産権益の発展」の二章立てであり、本稿2で検討した『東研報告書』第二編、第三編の編名と完全に一致している。また既述の通りこの『東研報告書』の切り貼りの材料として利用されているが、事例自体は多くない。

○其六「典及抵押」 1942年9月 全40頁 執筆者：保科辰丙

1941年12月5日より17日間、1942年4月12日より10日間の出張で得た資料で作成された。主として聴き取り調査、書面調査の“答案”を資料としている。

○其七「賃借」 1942年9月 全98頁 執筆者：渡邊幸三

1941年12月1日より24日間、1942年4月12日より10日間の出張で得た資料で作成された。紹介は後に譲る。

○其八「売買」 1942年9月 全149頁 執筆者：渡邊幸三

1941年12月1日より24日間、1942年4月12日より10日間の出張で得た資料で作成された。其七、其八は共に渡邊幸三の執筆にかかるが、「本報告（引用者注：其七「賃借」）には、杭州報告¹³、及び南京の売買習慣報告を参照されんことを望む次第である」（其七「賃借」p.2）とあることから、其八「売買」の後に其七「賃借」が執筆されたものと考えられる。より詳細な紹介は後に譲る。

○其九「公有地制度」 1942年12月 全37頁 執筆者：南谷文一

1942年6月下旬より2週間の出張で得た資料で作成された。南谷自身が其二「土地制度」で「専ら私有地に関して叙述したのであるが、其の際に等閑に附された公有地の問題をここに触れようと思う」（其九「公有地制度」p.1）と述べている。其二「土地制度」と相互補完的な位置づけにあると考えられる。内容は概略にとどまる。

以上が全九冊の構成である。表現の違いがあってもほぼ全ての巻が不完全さや中間報告的位置づけにあると述べている。

「第七節 典権の内容 本調査に於ては時間の関係上十分に調べる事を得なかった事は遺憾であった。」（其六「典及抵押」p.21）。

¹³ 『杭州ニ於ケル不動産慣行調査資料』其四「華人間ノ賃借」（『中支都市不動産慣行調査資料』第11輯、1942年3月）。

「時間的制限及び余の軽率によって未調査に終わったのは残念である。」（其七「貸借」p.3）。

ここに述べられるように調査は「時間的制約」「時間の関係上」、すなわち業務の多忙さにより満足のいくものではなかったようである。改めて其二～其九までの各調査員の南京出張を見ると、全員の出張時期が重なることはなく、一人か二人で調査を行っていた。また期間は合計してもそれぞれ約一ヶ月弱であった。ここからも多忙な業務の合間を縫う調査であったと言えるだろう。調査方法としては、関係機関に対する書面・聞き取りによる調査、官庁の提出書類、日本関係機関の文書を主とし、地券など購入した資料もまた一部使用するというものであった。

注意すべきは先行する調査との関係である。中支都市不動産慣行調査は 1941 年の秋から冬にかけて第一回目の現地調査が、1942 年に第二回目の現地調査が行われた。まずは杭州調査が行われ、それから適宜蘇州・無錫、南京、漢口という順番で実施された¹⁴。

「土地測量の意義及範囲などに就きては『蘇州地区に於ける土地測量』報告書¹⁵に於て取扱ったところであり、特に本地区に於ては土地徴収のことに就ての調査に時間を割かれ過ぎ本項調査は時間的に制約された関係もあり、且蘇州に於て調査せるところと共通するものは之を省き本地区特異のもののみを拾い上げて一括報告することとした……。」（其三「土地測量」p.1）。

「本報告作成態度も杭州報告¹⁶と其の軌を一にする事は言うまでもない。従て杭州と同一習慣で特に論證の必要ない時は項目を挙げ其の下に「杭州報告某頁参照」と書し重複を避ける事にする。然し杭州と習慣を異にせるもの杭州報告に於て意識的又は無意識的に省略せるもの乃至は特に論證を要するものは原則として取り上げたものである。」（其八「売買」p.3）。

この伊藤源藏（其三「土地測量」）と渡邊幸三（其八「売買」）の記述に拠れば、この一連の調査は杭州調査の報告書を基礎として、既述の事柄は省略し、附加すべきことは記述するという形式をとっていると考えられる。それは執筆者によって担当分野が定められていることと無関係ではなかろう。担当者にとって既に明らかになっていることは、常識として扱われてしまい、次の報告書では省略されるか扱いを小さくされる傾向にあった。これは都市ごとで担当者を決めた北支班とは異なる中支班の特徴である。現在、南京を研究する者はおそらくは南京の巻をまず手にとるだろう。しかしそこから求める情報が得られないこともある。杭州など先行する調査の巻との比較対照が求められるのである。

¹⁴ 計画では最終的に上海での調査を実施する予定であった。だが上海での調査では出張名目での費用捻出という方便が取ることが出来ず、予算不足により捗らなかったという〔真鍋 1996〕。

¹⁵ 『蘇州ニ於ケル不動産慣行調査報告』其四「土地測量」（『中支都市不動産慣行調査資料』第 28 輯、1942 年 9 月）。

¹⁶ 渡邊幸三によれば「『杭州に於ける華人間の不動産売買に関する習慣調査報告』は彼地にて入手せる十数種的答案整理の一斑を示すべく執筆し、従て諸答案に異見なく、事理明白なる諸習慣は略して言及しなかった」（其八「売買」p.1）とある。この“杭州報告書”に相当するのは『杭州ニ於ケル不動産慣行調査資料』其三「杭州市ニ於ケル土地家屋ノ売買ニ関スル慣行調査報告」（『中支都市不動産慣行調査資料』第 10 輯、1942 年 3 月）であろう。なおこの副題は米国議会図書館に登録される標題である。

なおこの担当分野について附言しておきたい。渡邊幸三（＝移転関係担当、前述）は『現地報告書』其七、八において公有地を捨象した議論を行っているが、其の理由を次のように述べている。

「又此所に一言すべきは、調査期間の制限の為に、専ら民有不動産に設定されたる租権の一般習慣の調査に重点を置き、官有不動産の租権設定の習慣には及び得なかった。其の所以は此等官公有不動産——主として官公有地——の租権設定手続は法律の定むる所に従い、いまだ一般的習慣は存在しなく（引用者注：原文ママ）、且伊藤調査員からも何等かの報告がなされると思ったからである。」（其七「貸借」p.2）。

渡邊自身は伊藤源藏（＝土地整理担当、前述）が公有地の報告をすると考えていた。ただし実際の『現地報告書』其九「公有地制度」の担当は南谷文一（＝公証制度担当、前述）になった。この当初決められた担当がどうであれ伊藤は土地測量について報告し、南谷に至っては土地制度に関する報告書を出している。公有地の問題は両者のうちどちらでも構わなかったのかもしれない。伊藤と南谷の間で執筆分担を調整したものと考えられる。この中支班の担当分野と執筆分野は対応しない部分を含んでいる可能性もあるが、これ以上は検証できない。いずれにせよ調査項目別の担当者配置により各巻の内容は、報告書の執筆者それぞれの個性をある程度反映させることになった。この点について内容が比較的充実している伊藤源藏、渡邊幸三の報告書を比較して検討することとする。

まず伊藤源藏・其四「土地徴収」は南京市地政局での聴取、ならびに提供された資料、及び国民政府図書整理委員会所管資料に基づいて分析を行っている。

「本市は国民政府の首都となりてより全中国政治の中心地とし（引用者注：て？）の中外観瞻の繁るところとなり、建設の急を告げ事業一切の推進は総て土地問題と直接間接に相関し土地徴収に関しても亦中国其他地方に比して極めて問題も多く単行法規も多い。」（其四「土地徴収」p.1）。

其四は全体的に俯瞰すれば、まず中華民国の土地法、土地徴収法などの法規条文を通して全国的な法律のあり方を明らかにすることを基調とする。

「住宅区設定に関しては土地法第三編第二章第一節に於て市地に関する使用制限の規定を設け其の制限使用区の土地に対し特定の制限を付し該節に規定せる事情に該当するとき所有権者又は需用土地者に於て『法に依り其の徴収を請求することを得』るのである（土一五一、一五三、一五五、一五六各条（引用者注：土＝土地法））。これに関し南京市に於ては『光華門内中央政治区の南に約一千二百十五畝の土地を劃して住宅区を設定し之を二期に分ちて道街を建設するものとし、区内の道路、学校、菜場、市場、警察所、図書館及び其の他公共建築を為す。』（修正南京市政治区域土地整理章程二條）」（其四「土地徴収」pp.32-33）。

伊藤源藏の報告は中華民国の土地法での規定を記し、そこに附加するかたちで「これに関し本市では……」「併し南京に於いては……」というように南京の事例へと接近する方法をとっている。この点で「其四」以外の報告書が杭州調査を基点としているのと対照的であった。

続いて渡邊幸三の分担する其八「売買」は書面調査と聴き取り調査、座談会で得た情報を元に、また其七「貸借」は書面調査及び江寧県地主、南京の家主からの聴取を元に分析を行った。例えば其七では「南京の売買習慣の調査報告の作成に当っては、各習慣につき、その発生原因、特異性をば歴史的社会的に説明することに力めた」（其七「貸借」p.2）という方針を立てていた。調査の過程で集積された南京の個別事例に基づいて、そこから何らかの“決まり事”を探り出そうとしていたと言えるだろう。

だが渡邊幸三は杭州で行ったような官側資料の収集、聴取調査による答案だけに拠る調査には満足していなかったようである。彼は次のような調査の構想を持っていた。

「従て該報告（引用者注：＝杭州報告¹⁷）は極めて不完全なる中間報告に過ぎない。本南京調査報告は之等の闕を補い全般的の報告をなすべき意図を有した。此の為に南京調査終了と共に清会典、清律例、戸部則例、江寧県志、首都志、金陵小志、白下瑣言、太平天国叢書、徐文忠公全集、曾文忠公全集其の他金陵に知府となりし諸人の文集等の歴史的研究資料、又夷務始末、東華録等の外交関係資料、又前国民政府各委員会の諸種の報告書、南京市法律彙編等々の近代政治経済関係資料よりいやすくも南京の習俗歳事に関係ある坊刻本に至るまで無量数十種を蒐集し、関係諸事項を抄録し之により南京にて入手せる諸氏の答案、法院の判決筆録、地券を説明し総合的な報告を作成せんとした。」

此計画の下に準備を怠らなかった。然るに本年七月下旬（引用者注：1942年7月24～31日）に行れた（引用者注：原文ママ）東京会議の結果は余の意図する所と相当の懸隔があるかに思われる。故に余は最初の計画を放棄する事を残念乍ら決意した。従て本報告は粗笨な中間報告である。後日総合的報告書の作成を熱望し其の機会の与えられん事を期待して已まないものである。」（其八「売買」pp.1-2）。

これは彼自身の“歴史的社会的”な分析を実施する希望、方針に基づいて、種々の史籍を含めた考察を行うという目論見を表している。だがこの“総合的な研究”の構想は、本稿1で触れた1942年7月24-31日の東京会議（内容不詳）にて断念せざるを得ず、結局“杭州調査の改良”という方法へ回帰することとなった。ただし渡邊幸三の報告書からはその構想の残滓も窺われる。其八「売買」pp.81-82で紹介される売契（道光7年）は1941年12月に夫子廟の紙屑屋で購入されたものである¹⁸。さらに渡邊が収集したこれらの資料は戦後に〔渡邊1953〕（第一章「南京の売契総論」第二章「南京売契の記載事項」）に結実した。その未完の続編（南京売契の署名人についての研究）と併せて、これらは彼の構想の一部を別の形式で表現したものではなかったかと推測出来るのである。

おわりに

本稿2で概観した興亜院の委嘱に始まる支那慣行調査、その中の都市不動産慣行調査の実施過程に関しては、〔加藤2003〕が既にその詳細を明らかにしており、ここで新たに付

¹⁷ 本稿注13、16参照。

¹⁸ この売契に関して本稿「補記」で再論する。

け加えるべき事柄はない。当初想定された期間の短縮や現地調査の停滞によって、中支での都市不動産慣行調査は順調に進行したわけではなかった。〔井村 1987〕〔加藤 2003〕が指摘するように、本稿 2 で検討した『支那都市不動産慣行調査報告書』（＝『東研報告書』）の草稿は『天津の部』『青島の部』には満鉄『現地報告書』に見られない資料的価値が含まれている。一方、中支の部の南京部分については忽卒にまとめられ、質・量ともに不完全であった。

本稿 3 はこの『東研報告書』執筆の材料となった『中支都市不動産慣行調査資料』の中の南京部分（＝『現地報告書』）を重点的に考察した。この資料は分冊によっては見劣りする内容のものも含まれている¹⁹。この資料を繙くに当たってはまず分野別に担当者が立てられたことにより記述の性格が異なっていたことに留意すべきだろう。例えば南京部分の『現地報告書』の中で伊藤源蔵の第四「土地徴収」と渡邊幸三の第七「貸借」、第八「売買」にはその方法論に相違が見られた。伊藤は法学的な関心に基づいてその時点で行われている中国の法規を分析した上で、南京の特殊事例を論じている。対して渡邊幸三は歴史的にその慣行がどのように形成され、社会の中にどのように根付いていたのかを問題意識として抱いていた。これは彼自身が京都大学支那語支那文の出身であるという経歴も多少関係しているのかもしれない。彼は満鉄在職中も『斉民要術』に関する研究を発表し、戦後は本草文献学の研究に従事していた。続いて南京部分のみを取りあげて検討してもその十全の価値を理解出来るとは限らない点も理解しておくべきである。それぞれの調査員はまず杭州調査という経験に立脚して蘇州・無錫そして南京、漢口という調査へと臨んだ。結果として杭州調査は前提として扱われ、そこから次の地域の調査報告書が執筆された。必然、既知の内容は省略される傾向にある。現在、南京の調査報告を利用するに際しては、まず先行する調査を踏まえた上でそれから南京調査を読み解く必要がある。それにより南京の特殊性を明らかにすることが可能になるのである。

補記

この中支での都市不動産慣行調査を通じて満鉄から東亜研究所には『現地報告書』とともに数多くの一次資料が送付された。前者については本稿 3 でも述べたので繰り返さないが、最後に後者の一次資料について若干の補足を行いたい²⁰。この慣行調査の収集した資料の中に南京市部の不動産売買契約書（売契）がある。この資料は『現地報告書』其八「売買」にも一部利用されたが、結局東亜研究所に送られずに渡邊幸三個人の所蔵となった。

¹⁹ 〔中生 2005、p.31〕によれば、渡邊幸三と保科辰丙が 1942 年 5 月～7 月に実施した「上海に於ける不動産問題聴取書」は当事者からの聴き取りとして資料的価値が高いという。

²⁰ 村松祐次が旧東亜研究所所蔵の租棧文書などの資料を用いた研究を行ったことはよく知られている〔村松 1970〕。だがその資料は敗戦後の混乱で消失、売却、接収などにより散逸してしまった。我妻栄が収蔵していた書籍資料は其中でも充実しており、東京大学東洋文化研究所の我妻栄旧蔵のコレクションに収められた〔東京大学東洋文化研究所図書室 1982〕。〔原 1984〕〔江副 1996〕〔並木 1996〕などによれば、米国により接収された分は米国議会図書館等へ、その他は国内各機関・個人のもとに収蔵されている。近年〔夏井 2001、2003、2004〕が魚鱗図冊を含めた資料の研究と整理を行っているが、残念ながらこれら東亜研究所の蔵書・資料の行方について全貌は未だ不明である。

戦後彼はこの資料を用いて〔渡邊 1953〕を執筆した。当該論文の冒頭に渡邊は次のように述べる。

「満鉄上海事務所調査室に在勤中、些か中支諸都市の不動産慣行調査に従事し、上海・杭州・蘇州・無錫・南京・漢口につき、夫々の報告書を作成した。その後、その筋の命によって、上海不動産に関する実務を担当した。然し上海引揚げと共に、一切の文献・資料を失い、又転職と共に興味は本草文献学に移り、不動産慣行問題にはいつしか疎遠となった。一昨年の夏、書架の奥から偶然にも南京の不動産売契を見つけた。うたた懐旧の念にたえなかった。この売契は昭和十六年十二月一日より二十四日間、南京を調査した時、夫子廟の紙屑屋で入手したもので、昭和十八年夏、東京に出張した時、家に残したものである。」²¹

1941年12月に渡邊が南京に出張したことは『現地報告書』其七「貸借」、其八「売買」にも記されている。その際に彼は夫子廟近くの紙屑屋で市中に流出した南京市部の土地房屋の売契を購入した。彼自身はこの資料の他にも様々な史籍を併用することで総合的調査を実施する構想を抱いていたのだが、1942年7月の東京会議に臨んでその方針を撤回せざるをえなかった。本稿3で述べたように彼は杭州調査の手直しという方法へと回帰したのであった。『現地報告書』刊行の後、彼は南京の都市不動産の研究から疎遠になり、1943年夏に再度東京へ出張した折に自宅にこれらの契約書を残してきたという。彼が収集した売契のリストを下に記す。

表 渡邊幸三南京入手売契一覧表

番号	立契年月	契名	坐落
1	乾隆57年1月	帰併杜絶売店房文契	江寧県城中板口廊内雲字舖
2	乾隆60年12月	杜絶売荒地壹方文契	上元県周字舖
3	嘉慶12年4月	杜絶売房文契	上元県城中周字舖
4	嘉慶17年5月27日	杜絶売基地住房文契	城中上元県羅廊巷内周有字舖
5	嘉慶18年11月	杜絶売房基地文契	江寧県城中雲字舖
6	嘉慶19年5月	杜絶劈売朽住房文契	上元県城中花牌楼常府街口羊字舖
7	嘉慶21年7月	杜絶売住房文契	上元県城中羅廊巷内陶字舖
8	嘉慶25年4月	杜絶売住房文契	城中上元県周字舖
9	嘉慶25年4月	劈売杜絶住房文契	上元県城中羅廊巷内陶字舖
10	道光2年3月	杜絶売店房文契	上元県城中花牌楼大街羊字舖
11	道光4年4月	杜絶劈売朽濫住房基地文契	城中上元県国字舖
12	道光6年3月	杜絶売房文契	村中（但句陽県）
13	道光6年3月	杜絶売房文契	村中（但句陽県）
14	道光7年5月	杜絶売房園地塘東厠樹木文契	上元県城中有字舖羅廊巷内

²¹ 〔渡邊 1953〕 p.95。

1 5	道光7年5月	劈杜絶売住房文契	上元縣城中周字舖
1 6	道光7年5月	杜絶売花房並基地文契	上元縣城中羅廊巷内陶字舖
1 7	道光11年4月	杜絶売店房文契	城中上元縣常府街口羊字舖
1 8	道光20年12月	杜絶売住房並圍房基地文契	上元縣城中牌樓大街周字舖
1 9	道光27年11月10日	杜断売民房基地裝飾文契	上元縣城中牌樓大街周字舖

資料：〔渡邊 1953、p.97〕に掲載される表を加工した。

収集した売契はすべて乾隆から道光年間にかけての土地や房屋に関わるものである。構成は南京城内上元縣羅廊巷に位置するある一つの宅地の分約 10 枚が中心であり、他何枚かの零細な文件が含まれている。残念ながらこれらの不動産売買契約書が現在どこに収蔵されているのかは不明である。現在の我々にとっては、このような現物の伴わない目録に対して特段の魅力を感じることはないかもしれない。渡邊がこの資料を購入するに到った経緯を、もう少し時間を遡って考えてみたい。彼は次のように述べている。

「往事売契は南京の絶対的な産権證であつた。民国二十二年、南京市政府は土地法 民国十九年公布 により、『南京市不動産登記條例』を公布し、所有權狀、分段図 藍図とも言う。不動産の契圖 を發給して之を産権證とし、旧来の売契をば全く無効とした。南京入手の朱庭梅の杜絶売店房文契の右端上方に、

『此契於民国 年 月
日 驗明填給 字
第 号新契
為憑

江寧縣驗 □』

なる五行の長方形の朱印が捺されている。売契を作廢した證である。旧契がかくして無効にされたればこそ、紙屑屋にも流出したのである。」²²

この売買契約書が不動産の諸権利を表す上で重要であることに疑問を差し挟む余地はない。ではそれほど重要なものが、一体何故夫子廟の紙屑屋へと流出したのか。民国 22 年の「南京市不動産登記條例」が公布されてから後、民国 23 年以降本格的に都市部の一筆ごとの不動産の権利を確定していく事業が進められた。その中で各人の所有する古い契約書をすべて作廢して、新たに所有權狀を發給した。この流出した売契は、まさにその過程で無効とされたものであつた。上表に掲げられたものはすべて道光年間以前のものであり、当然無効とされて然るべきものである。ではどうしてこの中には道光年間より後の売買契約書が含まれていないのだろう。

さて我々のこの科研は、台湾の国史館に収蔵される南京市の土地測量、地籍整理の過程で作成された各種の地図を調査している。これらは国民政府の遷台時に首都南京より移送されたものである。また地図以外にも不動産登記文書が南京市政府の檔案の中に含まれて

²² 〔渡邊 1953、p.96〕の記述を一部加工した。

いた。南京市政府は上の渡邊の説明にもある通り「南京市不動産登記條例」に基づいて所有権状を発給した。その際南京市政府側もそれを証明する様々な文書を簿冊に綴じ込んで一件ごとに保存していた【資料 3】。我々はこれを仮に“一件文書”と呼んでいる²³。そして国史館にはこの膨大な数の一件文書が保管されている。おそらく大陸反攻の暁に再び日の目を見るのを待ち続けてきた資料群であろう。南京に残置された文書は南京市の房産檔案館に所蔵されていると考えられるが、現在のところ外国人がこれを閲覧することは出来ない。

民国 20 年代半ばに土地登記を進めるに当たって、土地所有権を申請する者（申請者）は「その不動産が確かに自分のものである」ことを証明する文書を幾つか提出しなければならない。その一つとしてその時点に至るまでのその土地に関わる売買契約書“売契”、納税証明書“税契”など、不動産の所有権を証明できる文書（＝旧契）が要求された。上記の一件文書の中にはこの旧契が“契拋”として綴じ込まれている。【資料 4】はその綴じられた旧契の束の一例である。【資料 5】にはどのような契約書が綴じられているのかを列挙した表である。この表の後に続いて旧契が【資料 4】の如く大体時系列に沿って綴じ込まれていく。この中には渡邊が購入した売契と同種のものも含まれている。

幾つかの事例を集積していく過程で、この旧契が基本的に同治年間以前に遡ることは無いのではないかと感じられた。つまり渡邊の購入した売契が道光以前のものであるのに対して、一件文書は同治年間以降の旧契のみを綴じ込んでいる。では一件文書旧契の中で一番古い旧契は何か。正確に言えば売契や税契ではない文書が綴じ込まれている。それが【資料 6】の江寧善後総局発行の「執照」と呼ばれるものである。（ ）部分は毛筆で書き加えられた部分である。スラッシュは改行を意味している。空格と下線部は筆者が補った。

執照

江寧善後総局 為給發執照事 今拋（江南）省（江寧）府（江寧）県人

（謝錫純）呈明城内外（五福街／塋西南東）有旧存房屋（式披拾式）間 經保甲局

委員履勘 詢問明確 原契実係被乱遺失 取具該民人 如敢冒

認 願甘治罪 切結存卷 合行給照 為此照給（謝錫純）收執准其

暫行管業 兩年以内 不准轉典轉售 如承領之後 另有真業主

出来呈明確拋 將在前具結冒領之人 枷号兩個月 充軍四

千里 以示嚴懲 決不寬貸 須至執照者

右照給 （謝錫純） 收執

同治 （四） 年 （閏五） 月 （卅） 日給

総局

この資料に「原契実係被乱遺失」と記されている。この戦乱は疑うまでもなく太平天国の

²³ 国史館での所蔵は、全宗号：055 全宗名：前南京市政府の中にある。この一件文書についてはここではこれ以上の説明を避ける。機会を改め本科研チームによって解説が施されるだろう。

ことを指す。咸豊3年2月（1853年3月）の太平天国の占領及び同治3年6月（1864年7月）の曾国藩による南京奪還へと至る過程は、南京に大きな被害をもたらした。戦禍と太平天国の統治により人的被害や家屋損壊がもたらされただけでなく、不動産の所有関係に関わる文書、その他税契や台帳の類も消失してしまった。『現地報告書』からもその形跡は窺われる。郷村では「南京市の田賦に就きて見るに魚鱗冊及黄冊は既に太平天国の乱によって散佚し、前江寧県政府が地方劣紳の有する地底冊或は徵税冊に基いて徴収を行って居たに過ぎない」（其二「土地制度」p.23）という。曾国藩は同治3年7月（1864年8月）には『金陵房産告示』7条を發布し混乱し荒廃した南京市の不動産関係の秩序回復を企図した。その冒頭には次のように記される。

「為曉諭事。照得金陵淪陷十有二年、茲幸克復堅城、殲除群賊、設立総局、分局辦理善後時宜。本地紳民、播遷在外、急應還定安集、城内廬舍田地、分別清查、各還業主。応行條款、開列於後。」

戦後処理と復興を推進する為に善後総局を設置し、人びとの帰還と再定着を図る為に幾つかの方策が示された。その第一条項を以下に引用する。

「一、城内房産、如原業主持有旧契、准赴善後局呈明、由局派員会同県令往查。与契符合、注明“驗訖”字樣、蓋用局印、県印、准其管業。如無印契、実係業主、取具隣佑切結、赴局呈明、派員会同県令確查、給予單照、蓋用局印、県印、亦准執單管業。」この『金陵房産告示』は同治3年11月に4条を加え、さらに同治4年5月に修訂を加えて8条に改め再公布された²⁴。ここで引用した第1条項は表現の異動はあるものの、ほぼ同じ内容を踏襲している。まずこの条項は太平天国以前の旧契の有る場合と消失した場合とに分けて、どのような手続きを経て所有権を再確定するかを述べている。前者の場合は善後総局への申請後に局と県とで実地調査して真偽を確かめる。後者の場合は隣人などの証明を添えて総局に申請し、これに対して局が県と共に事実関係を明らかにした上で執照を発給する。この手続きを踏んでようやく所有権が認められた。【資料6】の江寧善後総局の「執照」はこの後者の契約書が消失した場合の規定に則って発給されたものである。わずかに紙一枚の短い文書であるが刑罰規定を設けるなど官側の秩序回復への強い意志を読み取ることが出来る。

国史館に収蔵される一件文書の中では、後者の契約書がなくなった場合に発給された執照を綴じ込むケースが多かった。筆者が閲覧した範囲では道光年間以前の旧契が含まれる事例は一件しか見つかっていないので、絶対数としては少数であろうと推測できる。その実例が【資料7】【資料8】である。まず【資料7】はそれぞれ嘉慶・道光年間の契約書である。これに対して【資料8】が添付されている。算用数字は蘇州号碼を表す。（ ）部分は毛筆で書き加えられた部分である。スラッシュは改行を意味している。空格は筆者が補った。

²⁴ 資料はすべて〔張鉄宝 2003〕より重引。原資料は南京太平天国歴史博物館に収蔵されている。『金陵房産告示』の同治3年11月修正部分の内容を示す資料は未発見であるという。

善後総局示 330 号

此係（縣口誠字舖陳繼／呂居屋本有原／契九月廿四日／查勘）房屋 經^{本局}（江寧）縣
會勘屬実 准其認領管業 特示

これは江寧善後総局の発給した批示によって土地所有権を再確認するものであろう。太平天国以前の契約書【資料 7】がそのまま有効であると判断されるので【資料 8】を添付することで所有権の証明とした。その効力は『金陵房産告示』の記述を踏まえれば、【資料 6】の「執照」と同等であろう。このようにして太平天国の乱による不動産の所有関係の混乱は収束へと導かれた。

さてその約 70 年後、民国 22 年「南京市不動産登記條例」公布後、登記申請者は該当する地片に関係する旧契をすべて提出して審査を受けた。その段階ですべての旧契上部には上の〔渡邊 1953〕の紹介する無効を表す朱印、且つ全面にローラー状のスタンプで「已發權利書狀此契無効」という印が捺された。ここで無効となった旧契の中でも一件文書に綴じ込まれるものとそうでないものの間で線引きが行われた。つまり同治年間の執照以降のものは一件文書内に綴じ込まれたが、執照以前つまり太平天国の乱平定以前のものはそこから排除された。それが申請者に返却されたか、直接廃棄されたかのかどうかは分からない。いずれの場合でも紙屑屋に売られ、そして渡邊幸三の目にとまったのではないかと推測出来る。このように考えれば渡邊幸三の購入した契約書と国史館に収蔵される南京市政府の一件文書の契拠の年代の相違が整合的に理解出来ると筆者は考える。

近代の南京の土地登記がたどった経緯の中で、当然のことながら民国 22 年の登記條例公布は大きな劃期である。その時の登記に携わった人間たちは、その一つ前の劃期のシンボルを、70 年前に善後総局が強力に介入して発給した執照と考えていたのではないか。これを証明するものは何一つ残っていない。ただ、今の我々にとって 70 年前の 1945 年の敗戦というのは一つの大きな劃期であり続けている。民国 20 年代の南京市に生きる人びとにとっても、太平天国とはそんなものだったのかもしれない。

その後の劃期は言うまでもなく人民共和国初期にある。これは国史館の資料からは解明出来ない。南京市房産檔案館の外国人への開放を希望する次第である。

また劃期、というほどでもないが、混乱からの回復という観点に立てば、日本軍による占領、国民政府の遷都によっても南京の住民構成は大きく変わった。同治年間の江寧善後総局と同様に、汪精衛政権の南京市政府もまた不動産関係の再確定の必要に迫られた。続いて第 2 次世界大戦後の国民政府の南京還都後も同様の事態が発生した。一件文書の中にはこの際の土地登記の確定をめぐる問答集、聴き取り調査が含まれている。この一件ごとのドラマについて語るのは本稿の任務ではないし、また「補記」として許される範囲も超えているだろう。その考察は後の機会としたい。

参考文献 主要資料

○南満洲鉄道株式会社上海事務所調査室編纂資料（本文中では『現地報告書』と略記）

- 『南京ニ於ケル不動産慣行調査資料』其ノ一（中支不動産慣行調査資料第七輯）・領事館
及軍保管資料*1、1942年3月 執筆者：調査室第二係（＝法制係）
- 『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』其二（中支都市不動産慣行調査資料第十九輯）・土
地制度、1942年9月 執筆者：南谷文一
- 『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』其三（中支都市不動産慣行調査資料第二十輯）・土
地測量、1942年9月 執筆者：伊藤係員（＝伊藤源藏）*2
- 『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』其四（中支都市不動産慣行調査資料第二十一輯）・
土地徴収、1942年9月 執筆者：伊藤源藏
- 『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』其五（中支都市不動産慣行調査資料第二十二輯）・
外国人ノ不動産権益、1942年9月 執筆者：保科辰丙
- 『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』其六（中支都市不動産慣行調査資料第二十三輯）・
典及抵押、1942年9月 執筆者：保科辰丙
- 『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』其七（中支都市不動産慣行調査資料第二十四輯）・
貸借、1942年9月 執筆者：渡邊幸三
- 『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』其八（中支都市不動産慣行調査資料第二十五輯）・
売買、1942年9月 執筆者：渡邊幸三
- 『南京ニ於ケル不動産慣行調査報告』其九（中南支都市不動産慣行調査資料第四十九輯）
・公有地制度、1942年12月 執筆者：南谷文一

*1 報告者の利用した米国議会図書館所蔵分（すなわち大阪大学附属図書館のマイクロフィルム資料）の
其一の表紙には副題を欠いている。杭州調査報告の其一の副題、『満鉄調査部報』16号、1942年9月
の「十六年度調査概要」中の「二、都市不動産慣行調査」に記載される“年度末迄に執筆完了せる報告
書”のリストにより其一の副題が「領事館及軍保管資料」とであると推測できる。

*2 書誌情報としては“伊藤係員”の執筆である。ただし「本地区に於ては土地徴収のことに就ての調査
に時間が割かれ過ぎ本項調査は時間的に制約された関係もあり……」（其三「土地測量」p.1）と記さ
れている。当該調査報告の其四「土地徴収」を担当したのは伊藤源藏である。故に其三の執筆は伊藤源
藏であると判断できる。

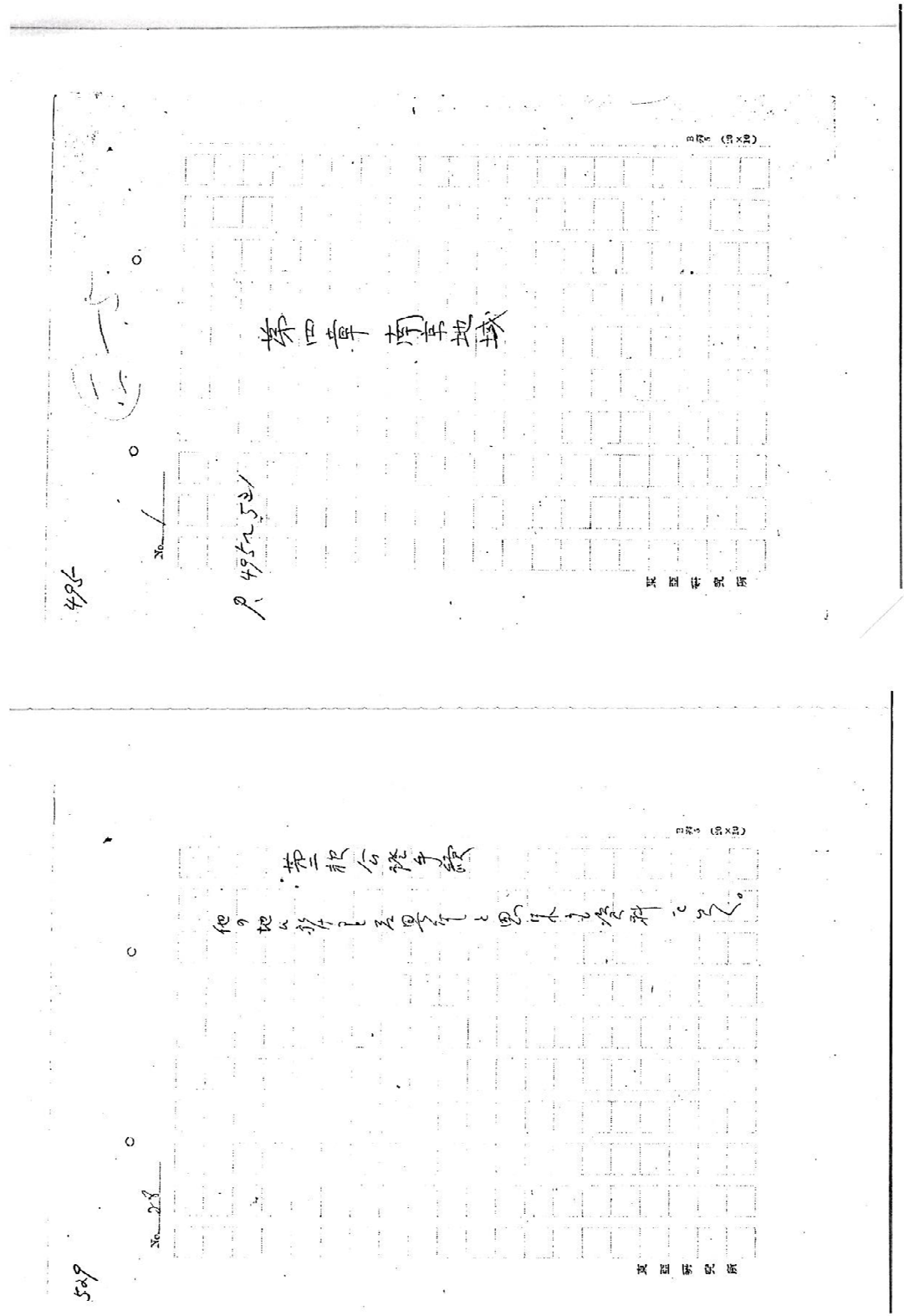
○東亜研究所報告書（『東研報告書』と略記）

東亜研究所第六調査委員会特別調査部第四部『支那都市不動産慣行調査報告書』
（〔井村 1987〕解説・目次参照）

参考文献 研究論文・研究書・回想録など

アジア経済研究所図書資料部編『旧植民地関係機関刊行物総合目録：南満洲鉄道株式会社
編』アジア経済研究所、1979年

- 伊藤源蔵「上海勤務の回顧」（〔上海満鉄回想録編集委員会 1980〕所収）
- 井村哲郎「東亜研究所『支那慣行調査』関係文書：解題と目録」（Ⅰ）（Ⅱ）『アジア経済資料月報』29-1・4、1987年
- 井村哲郎編『満鉄調査部：関係者の証言』アジア経済研究所、1996年
- 江副敏生「中研の創立と東研」『中国研究月報』53-3、1996年
- 江副敏生「20世紀日本人の中国認識と中国研究（11）幻の研究所：東亜研究所について」『中国研究月報』53-10、1999年
- 加藤雄三「東亜研究所第六調査委員会支那都市不動産慣行調査概観」『比較法史研究』11、2003年
- 上海満鉄回想録編集委員会編『長江の流れと共に：上海満鉄回想録』上海満鉄会、1980年
- 張鉄宝「曾國藩和他的《金陵房產告示》」『歴史檔案』2003年2期
- 柘植秀臣『東亜研究所と私：戦中知識人の証言』勁草書房、1979年
- 東京大学東洋文化研究所図書室『我妻栄先生旧蔵アジア法制関係文献資料目録』東京大学東洋文化研究所図書室、1982年
- 中生勝美「戦中期における上海の不動産取引と都市問題：満鉄報告書を中心に」（大阪市立大学都市文化研究センター上海サブセンター編『1949年以前の上海の空間と社会』（21世紀 COE プログラム「都市文化創造のための人文科学的研究」大阪市立大学都市文化センター、2005年所収）
- 夏井春喜『中国近代江南の地主制研究：租棧関係簿冊の分析』汲古書院、2001年
- 夏井春喜「筑波大学収蔵の旧東亜研究所第六調査委員会収集文書について(1)：契約文書類・魚鱗冊」『北海道教育大学紀要 人文科学・社会科学編』54-1、2003年
- 夏井春喜「筑波大学収蔵の旧東亜研究所第六調査委員会収集文書について(2)：揚州串票・礼部官地(1)」『北海道教育大学紀要 人文科学・社会科学編』55-1、2004年
- 並木頼寿「東亜研究所関係の蔵書について」『中国研究月報』50-5、1996年
- 原覚天『現代アジア研究成立史論：満鉄調査部・東亜研究所・IPRの研究』勁草書房、1984年
- 福島正夫「東亜研究所第六調査委員会と中国慣行調査」（〔井村 1996〕所収）
- 真鍋藤治「法制係の思い出」（〔上海満鉄回想録編集委員会 1980〕所収）
- 真鍋藤治「華中の都市不動産慣行調査」（〔井村 1996〕所収）
- 村松祐次『近代江南の租棧：中国地主制度の研究』東京大学出版会、1970年
- 渡邊幸三「南京不動産売契の研究」『東方学報』22、1953年



【資料 1】『東研報告書』（部分）：第二編第四章第二節、第三節

531

2830

事例は、
第三部 不審死例

不審死例

不審死例 (第1回)

530

29

第三部 不審死例

不審死例

不審死例 (第2回)

294

No. 2

第部 外国人の不都合を如何に
宣傳
一 南東に於ける^{外国}人。其の宣傳は國民政府の
二 には首領を定めて其の如く見せしめようとする
思ふなり。
如し二の如く因する宣傳とては^{譯述}し得る。
他は、この二年以内に三井物産^{株式會社}の
令一、捕らへたる^{地方}の土地を^{大支}と一、^事例の如
く、^不之^を。捕らへたる^{地方}の土地を^{大支}と一、^事例の如
く、^不之^を。捕らへたる^{地方}の土地を^{大支}と一、^事例の如

東亞研究所

295 (32)

293

No.

Ⅱ-4

第三章 南東地域

東亞研究所

294 (32)

295

3

在。い。思。ふ。木。さ。地。城。内。に。陸。軍。の。土。地。家。を。王
 入。子。入。所。作。も。見。え。る。ニ。水。す。仍。今。ん。分。偏。式
 以。土。地。所。有。権。乃。主。永。能。能。と。あ。り。あ。う。ん。之。次
 即。に。述。べ。通。り。を。あ。か。ふ。即。倒。在。事。實。上。も。即。人
 の。道。出。を。是。は。い。か。ん。も。あ。ら。う。現。地。所。有。者。か
 邦。人。所。有。地。を。借。受。け。た。よ。即。人。の。廢。棄。せ。し。水。も。後
 主。が。好。好。を。持。て。お。し。て。在。る。の。根。拠。を。示
 せ。ず。い。や。う。

証人署名欄

296

証人

邦人所有地借受委託人處罰ニ關スル件、
 前司法院秘書吳志慶及前南京土地局長徐願乾ハ日本人ト勾結
 シ土地所有権ヲ創設セリトノ理由ヲ以テ公民黨蔭英ヨリ監察院
 ニ奏明方ノ彈劾案ヲ提出シタル處政府ハ司法院ヲ通シ中央公務
 員懲戒委員會ノ建議ヲ附シタルカ同委員會ニ於テハ未タ免職並
 八僉年任用停止ノ懲戒處分ヲ可決シ決議案ヲ政府ニ提出シタル
 ヲ以テ行政院、考試院、監察院ニ對スル昭和八年四月十日附屬
 民政府ノ訓令トシテ右決議案ヲ施行スヘキ旨四月十二日附政府
 公報ヲ以テ發表セリ
 右ハ前顧問吳志慶ガ領事署助ノ所有地（當租黨公巷、二郎廟、延
 齡巷ノ三箇所）ノ二部ヲ借受テ民國十九年五月土地賃借借ニ關
 スル契約ヲ成立シ更ニ民國二十年七月前記三箇所全部ヲ受テ
 ルコトニ契約ヲ變更シタル趣ヲ以テ領事署助ヨリ右契約ニ對ス
 ル建議ノ際附屬出カタル以テ之ニ附屬ノ與ヘ變更シタルカ吳ハ

297

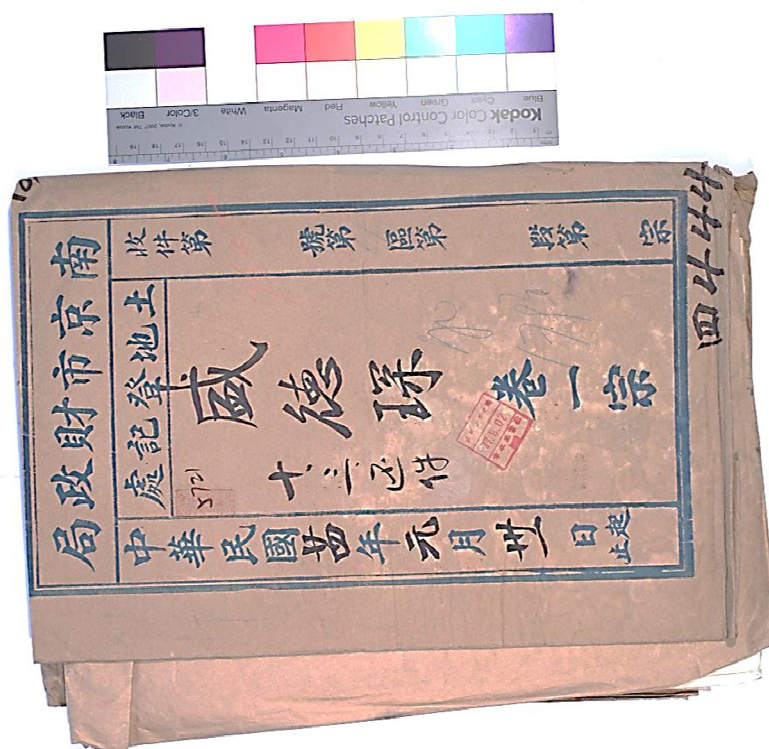
右借受ケ土地ニ就テ家屋敷ノ爲東京市政府ニ許可申請ヲ爲シタル
 處當時ノ土地調査課長宛ヘ右土地權設定契約ニ對スル當館ノ認
 許ニ基キ家屋敷建設費ヲ負擔シタル事實ニ因ルモノナリ

東京市

298

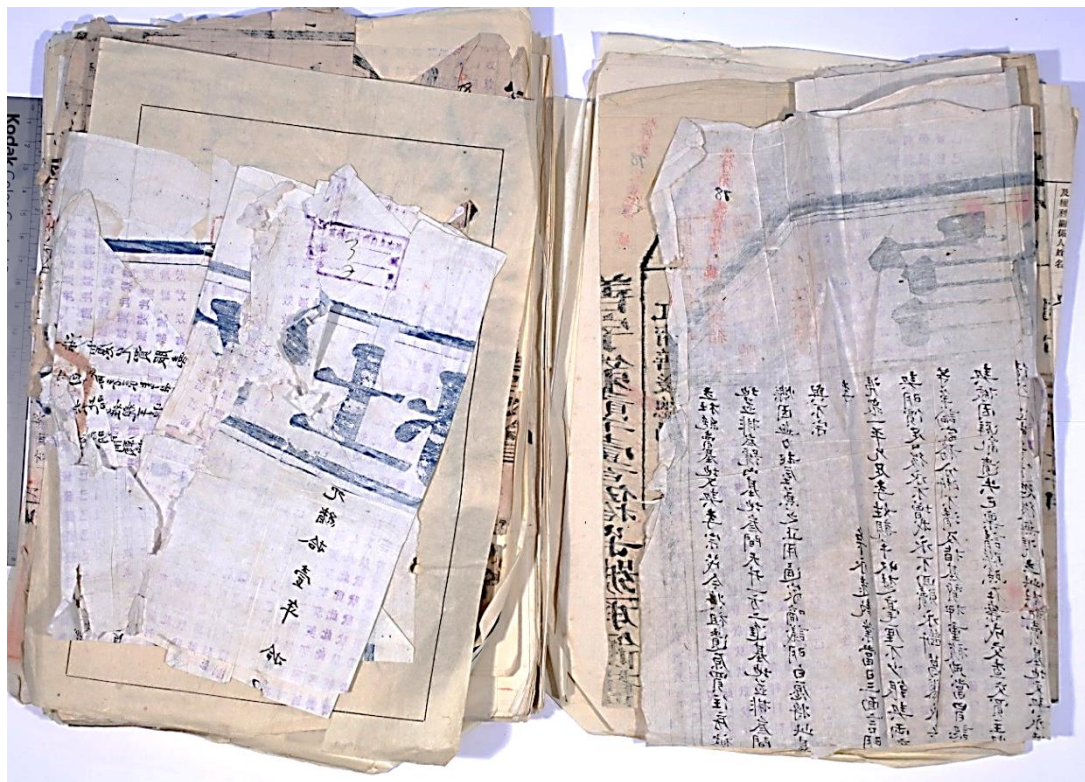
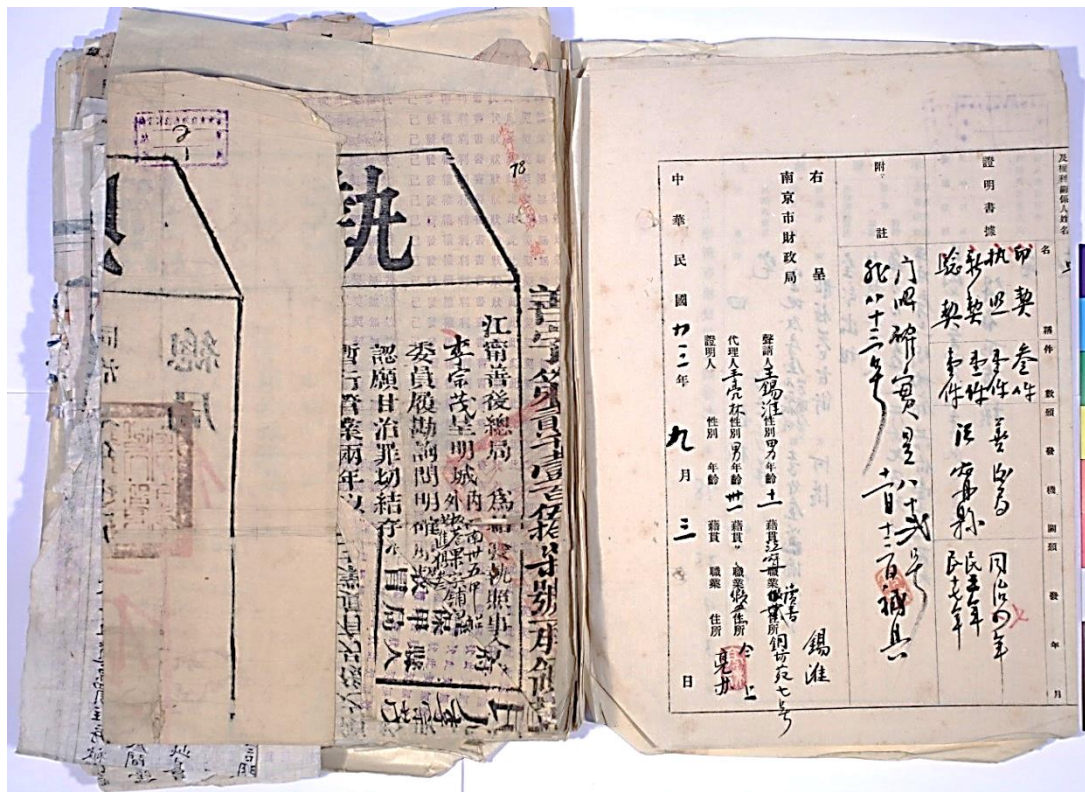
二 事業後ハ租人ノ進出初めなれども、
 軍ニ依リテ租人亦多かえ。租人ニテハ、
 〇 賃料がよそ計額を約半減。後またの
 増減あり。

昭和十三年以來租人ハ家屋ノ入手困難ナル爲其ノ他ノ地
 地ヲ特種機關ノ許可ヲ受ケ家屋ヲ建設シタルモノ昭和十六年八
 月現在其ノ數九七件ナリ一十七年四月現在二四二件ナリモ其
 ノ後返還シタルモノ若干アルト分姓ノモノヲ一筆ニ整理セルモ
 ノアル爲減少セリ一此ノ場合モ家屋借入ノ場合ト同様地主現存
 スル場合モ直接契約ヲ觀メラレズ借地料ヘ未タ徴收シ居ラサル
 カ最近特種機關ト市政府トノ間ニ件租料ヲ徴收スルコトニ協議
 中ナリ總領事館、憲兵隊其ノ他各方面ノ意見ヲツツアル

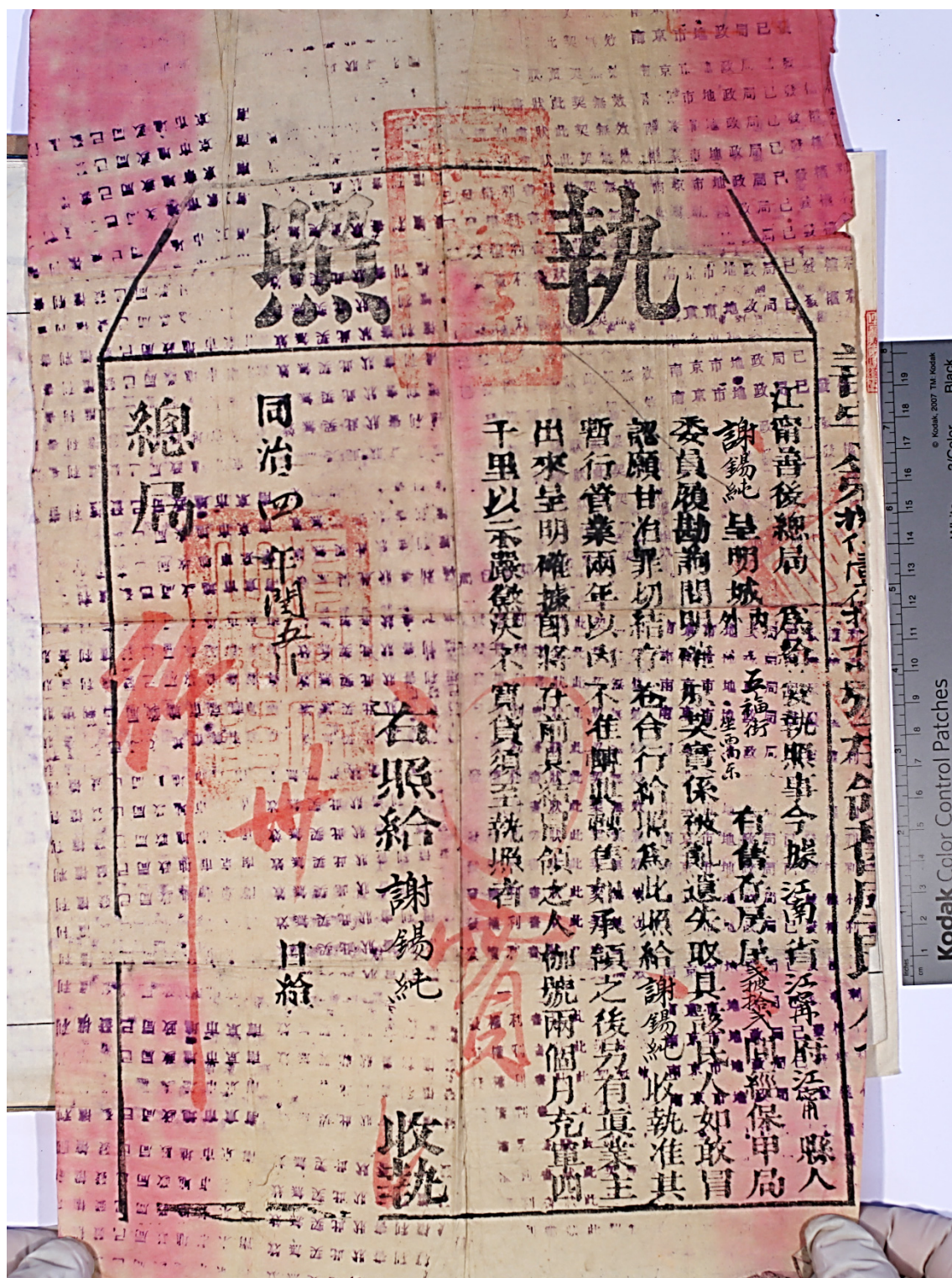


【資料 3】 国史館所藏土地登記文書外面 (全宗号：055 全宗名：前南京市政府 0550000000478A 「盛德琛」)

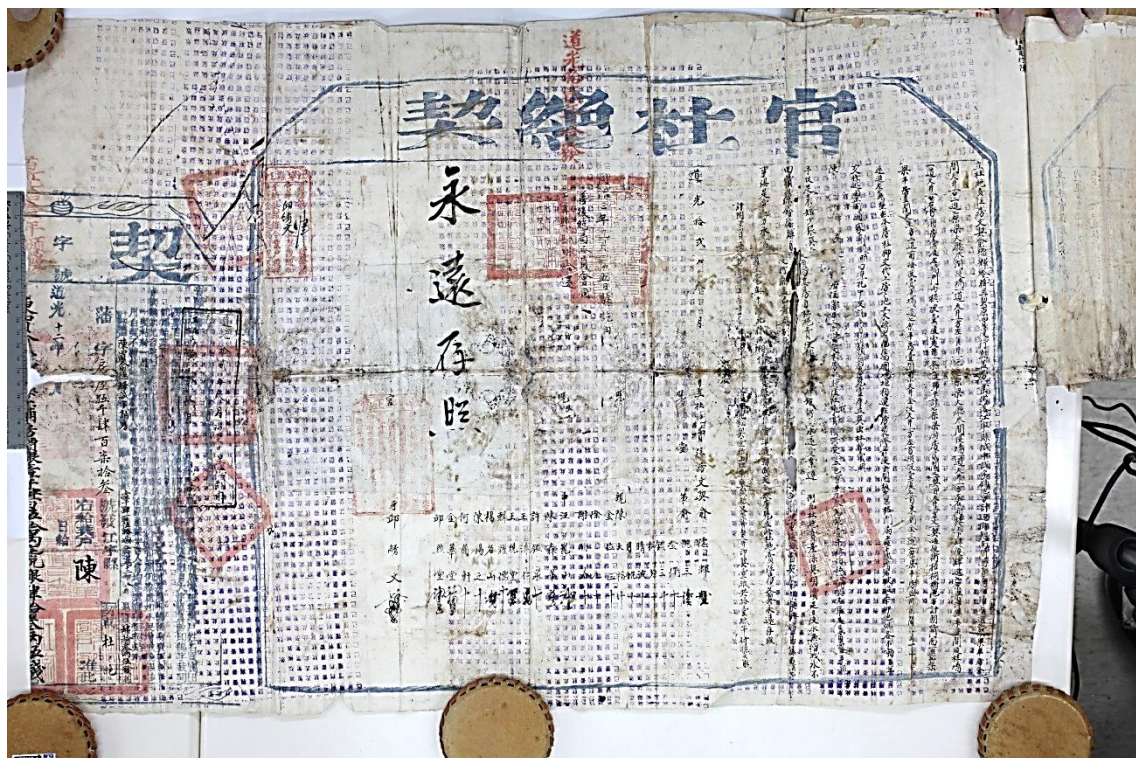
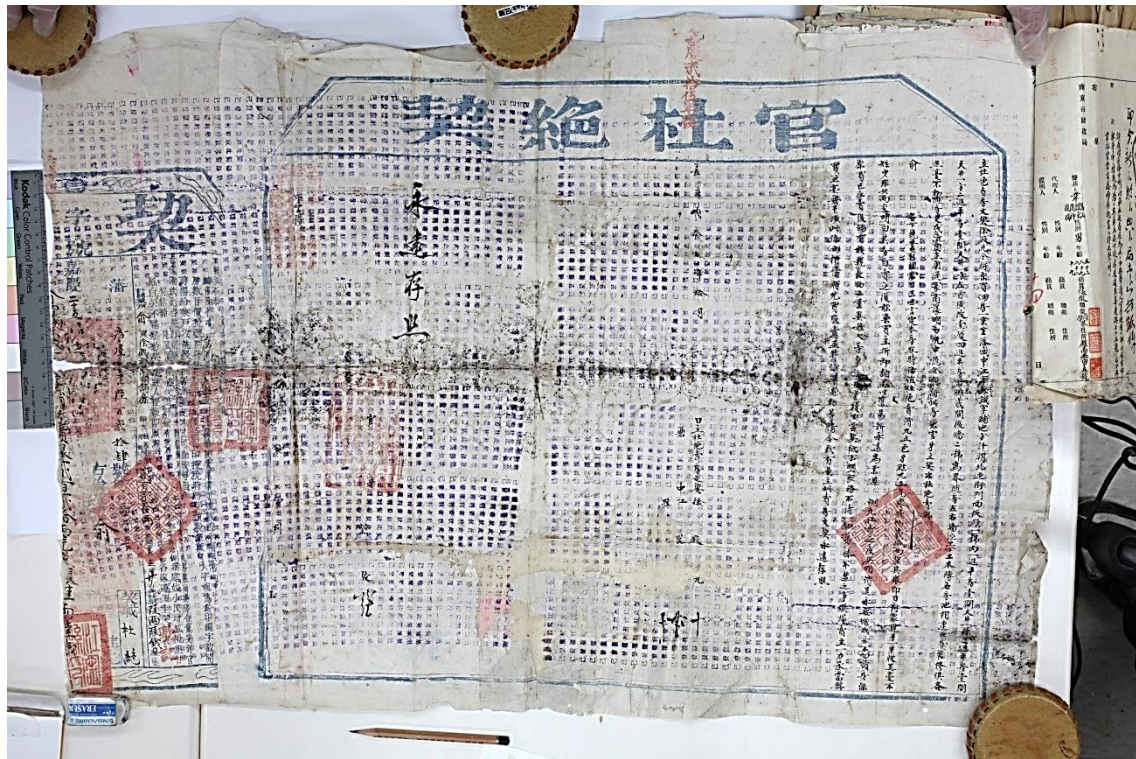
【資料 4】土地登記文書・契拋束（全宗号:055 全宗名:前南京市政府 055000000661A
「王亮林」)



【資料6】江寧善後總局“執照”（全宗号：055 全宗名：前南京市政府 055000000478A「盛德琛」）



【資料 7】嘉慶・道光年間杜絕契 （全宗号：055 全宗名：前南京市政府 055000001340A
「韋嵩山」）



【資料8】江寧善後總局批示（全宗号：055 全宗名：前南京市政府 055000001340A「韋嵩山」）

