

ハイリスクの海外不動産投資ファンドの内地販売戦略

—大正期紐育土地建物会社のビジネス・モデルの虚構—

小 川 功

はじめに

現在資本市場では「村上ファンド」に代表される敵対的企業買収が横行し、不動産市場でも各種の不動産投資ファンドが仕手筋のような役割を果たしている。こうした目下の「弱肉強食」「大買収時代」の寵児として時流に乗った感のある各種ファンドの功罪や、ハイリスクを冒してもハイリターンを追い求める個別的な「リスクテーカー」の評価については現時点でも種々議論のあるところである。筆者も「村上ファンド」が40%強の株式を取得した阪神電気鉄道の社史編纂¹⁾に関わったこともあって、巷間いわれる昭和初期の阪神社長・鳥徳蔵と村上世彰氏との安易な比較論²⁾にも相応の関心を有している。

本稿は議論の焦点たる「リスクテーカー」の歴史的研究の一環としてハイリスクの金融商品ともいべき一種の海外不動産投資ファンドを大正期に創始した紐育土地建物社長・岡本米蔵の編み出したビジネス・モデルをその内地販売戦略を通して明らかにしようとするものである。主人公の岡本米蔵に関しては前稿「邦人向“海外不動産投資ファンド”の創始者のリスク選好—紐育土地建物社長・岡本米蔵の前半生—」『彦根論叢』第357号を参照されたい。本稿は平成18年3月24日地方金融史研究会例会での報告を予定しており、科学研究費補助金「金融ビジネス・モデルの変遷」（基盤研究B，課題番号17330079，代表

1) 『阪神電気鉄道百年史』平成17年12月，第一章～第三章参照。

2) たとえば「阪神株 買収騒ぎ昭和初期にも」（平成17年10月10日『日本経済新聞』9面），「80年前乗っ取りあった」（平成17年10月11日『アイリースポーツ』1面），「阪神乗っ取り80年前にも」（平成17年10月13日『朝日新聞』3面），「阪神電鉄の研究（中）…歴史は繰り返す」（平成17年11月17日『読売新聞』8面）など多数。村上世彰氏に関しては月刊『BOSS』平成18年1月号,p17以下など多数。

者斎藤憲氏）の研究成果の一部である。³⁾

I. 紐育土地建物の概要

(1) 投資物件

岡本米蔵はニューヨーク「市の中央から四十哩以内の処で、主要鉄道の線路よりは土地が低くなって、停車場から一哩以内のところに坪一円以内の土地があるばかりか、僅五六十銭から十銭位の地面さへ残されて在る」（岡本米蔵の講演 T5.2.21 読売）など、同「市郊外の全く閑却されつつあるのに、不勘不審を惹起し…余は直覚的に、近き将来に於て、必ずや其の欠陥を補ふべき時到来…の可きを感じ、一意専心、市の内外の地所の研究に没頭」（洋行,p13~4）した。「紐育市発展の要衝に当れる地所に投資するを以て、個人に取り国家に取りて、見逃す可からざる機会の一なり」（洋行,p18）として「明治四十五年、紐育市に於て紐育土地建物株式会社を設立して帰朝」（洋行、巻末）した。紐育土地建物の独自性は「彼の地には紐育市を中心として数千の地所建物株式会社ありと雖も、日本人によりて組織経営せられ、日本人を相手とするは、独り紐育土地建物株式会社あるのみ」（米蔵,p84）で、「紐育のずっと郊外の土地を区画して内地人の投資を勧誘」（葛藤 5-19）する点にあった。「本社を経て紐育市内外の地所を売買せんと欲する者は、本社若しくは出張所に照会すべし」（前掲紐育土地建物広告）と広告した。

紐育土地建物は「紐育市の郊外にして、米国主要鉄道の停車場に沿ひ、近き将来、住宅地、店舗地、又は工場地として都会化せざる可からざる運命を有する地所を、売買、経営、保管する」ことを目的として1912年4月「紐育州法に基き設立登記」（洋行、巻末広告）、資本金200万円、大正5年では100.2万円払込（米蔵,p62）、大正8年12月では147.7万円払込であった。⁴⁾株主は不明だが

3) 本稿での引用文献の略称も姉妹編である前稿注6に準拠し、本稿では記載を省略した。

4) たとえば山十製糸社長の小口村吉は社長就任前の旧名小口崎次郎名義で紐育土地建物1株を所有すると山十製糸の内部資料には記載されている。（「同族個有諸有価証券ヲ会社債務ニ対シ担保トシテ提供分明細一覽表」『山十文書』S3-16（3））場合によっては紐育土地建物の株式そのものではなく、同社が設定した「シンディケイト」（例えば長野県元官吏の津崎尚武が関与したと思われる「シナノ・シンディケイト」あたり）に

「<岡本>君が其の三分の一を有して居る」(米蔵,p62)とされる。本社をニューヨーク市ブロードウェイのWoolworth Building⁵⁾内に、New Jersey州East Millstone、同州Somervilleに2カ所の出張所を置いた。Somerset郡Millstoneは都心から約30哩、鉄道で約50分の距離にあり、またSomervilleもMillstoneの西方、Belle Meadの北方に位置し、いずれも岡本が狙っていた西郊一帯の「所有せんとする地所」(T6.3.22読売)のメドウランド⁶⁾の現地事務所の性格をもっていた。『紐育市内外の地所』に挿入された「紐育市の郊外」(地所,p90)地図の西郊には岡本が関心を寄せていると思われるMillstone,Hamilton,Belle Mead⁷⁾などの地名が記入されている。

(2) 紐育土地建物のスタッフ

紐育土地建物は「副社長以下重役・社員其他使用人に四十余名の米人と、二十名内外の日本人とを使用」(米蔵,p62)とする。判明したスタッフは[表-1]の通り。耕作課長、農園長などの固有のスタッフを有するのは岡本が得た土地投資の要諦たる「場末の地所を購入し、地価の昂騰する迄、農園として持続すること」(米蔵,p58)に基づくものである。大正5年2月の講演で岡本は「此等の土地は必ずや近い将来に於ては騰貴が来るに相違ない」(T5.2.21読売)、「だから拾ひ物をするなら今の中である」(T5.2.21読売)、「土地はどうして置くか、これは耕作地、果樹園、山林、田畑等にして、税を除いた残余を所有者と会社が折半してゐる」(T5.2.21読売)と述べた。

[表-1]のほか紐育土地建物の職員として大正4(1915)年8月時点では

-
- 4) 出資者の一人として参加し、一口100円の「出資証明書」(「シナノシンディケート規約」第十五条)を保有していた可能性もあろう。山十製糸は拙著『企業破綻と金融破綻—負の連鎖とリスク増幅のメカニズム—』九州大学出版会、平成14年,p421以下参照。
 - 5) ウールウォース・ビルは大正7年5月1日二代伊藤忠兵衛が渡米して19階に出張所を開設(『伊藤忠商事100年、昭和44年,p65)するなど、邦人にも馴染みのあるビルの一つであった。
 - 6) 岡本が発起中の日米興業もここを購入予定地とした。
 - 7) いずれも都心から35哩前後の距離にあり、「シナノ・シンディケート規約」第2条の購入物件の条件である「紐育市庁より四十哩以内」(米蔵,p122)に合致した。たとえばSomerset郡の1907年の平均地価は1ロット(25×100呎)約430円(地所,p88)とされ、やはり購入条件である「一坪平均一円以下」(米蔵,p122)をも満たしていた。

秘書役のHayashi（「所有権証明書」再版,p134）、大正8年4月時点で上中亀太郎⁸⁾、大正11年12月時点で鈴木虎市郎（静岡県出張所）ら⁸⁾がいた。

【表-1】 紐育土地建物のスタッフ（大正5年ころ）

役 職	氏 名	備 考
取締役社長	岡本米蔵	「ス,ミ,ロ,ア,セ,ヘ」,日米興業発起人,岡本洋行社長
取締役副社長	ジョン.A.ルーブ	日米興業発起人
取締役財務・秘書課長	ローレンス.H.タスカー	日米興業発起人
取締役秘書役	チャールス.ブローヴェルト	米国貿易,株式仲買店で岡本の助手
取締役財務顧問	S.R.スミス	ロングアイランド銀行頭取
取締役法律課担当主任	M.A.フリーマン	大正8年では法律顧問
取締役岡山出張所主任	石原種吉	岡山県和気郡鶴山村「コ,ミ」,日米興業発起人,岡本洋行取締役
取締役	神坂康太郎	岡山県邑久郡国津村「ミ,セ」,日米興業発起人,岡本洋行取締役
耕作課長	F.S.ジョーンズ	
農園長	C.D.ブラック	前ニューヨーク州農試験場長,農科大学講師
売買課長	ジョーシュブリッカー	
財務顧問	ジェームス.A.ホールステッド	「加奈陀のモーガン」故ホールステッドの令嗣
財務顧問	チャールス.ホープウェル	元オッタワ市長
法律顧問	岡村司	法学博士
東京支店長	津崎尚武	長野県理事官,視学官,大正4年入社,日米興業発起人
社員	北村鏡太郎	大阪市南区北桃谷「セ」,大阪セメント元専務,日米興業発起人
社員	吉松武通	文学士,香川県立中学校元教頭,
社員	山本慶治	奈良女子高師教諭 大正5年入社,培風館,岡本洋行各常務
	ほか約20名	

【凡例】 「 」内のカタカナは所属シンジケート名の略称

【資料】 峰間信吉編『海外雄飛の模範的青年 岡本米蔵』大正5年4月,p76~77,

『紐育地主名簿』紐育土地建物株式会社,大正4年9月,日米興業株式募集広告(T6.3.22読売),岡本米蔵述『我が往く処』大正8年,培風館,巻末,p2~3,紐育土地建物広告および紳士録・会社録により作成

II. 「シンディケイト」の仕組み

大正5年では「紐育市の内外に約七百万坪の土地を買収して、之を我が帝国民の所有に移し、其の地主凡そ三千人を計上」（米蔵,p62）する。最初にして最大の邦人地主は「一坪非常の廉価で買はれた」（米蔵,p63）藤田組（「紐育土地

8) 上中亀太郎は岡本米蔵述『我が往く処』の講演録の編者であるが、岡本に「常に随行」（米蔵,p103）する社員であった。鈴木虎市郎は講演会の記録『岡本米蔵君講演 米国事情』の発行名義人。山本慶治は前稿の注11参照。

建物第一号地」約300万坪）であった。大正6年3月では「約五千二百名の同胞地主と、其出資によりて購めたる約七百万坪の地所とを紐育市内外に獲たり」（T 6.3.22読売）とする。この「シンディケイトは百円一株で、三回に分納すれば宜い」（米蔵,p64）との分割払込制をとっていた。馴染みのある内地の株式の分割払込方式に準じたものであろう。初期の「ハミルトン・シンディケイト」の場合、申込時に10円、第1回総会より1週間以内に第1回払込30円、3カ月後に第2回払込30円、6カ月後に第3回払込30円であった。（米蔵,p117）

「シンディケイト」の「事務所を長野市に置く」（米蔵,p122）ことから、大正4年入社した長野県元官吏の津崎尚武や長野社員出張所（長野市栄町一五番地）の取り扱った顧客で組成されたと思われる「シナノ・シンディケイト」の場合は、大正4年10月以降に組成された比較的新しい「シンディケイト」のためか、さらに払込ピッチを早め、申込時に25円、第1回総会より1週間以内に第1回払込25円、2カ月後に第2回払込25円、4カ月後に第3回払込25円であった。（米蔵,p124）大正8年11月末では「過去八年間、本社を経て紐育市内外の地所に投資せる個人並にシンディケイト員は…八千名を算し、其の売買面積八百万坪、価額一坪平均農園は一円内外、工場地は四円内外、市街地は七十円内外」（前掲紐育土地建物広告）であった。

「シンディケイト」と紐育土地建物、岡本米蔵（代表者）との関係は次の通り密接不可分、極めて緊密であった。（ハは「ハミルトン・シンディケイト」、シは「シナノ・シンディケイト」契約書の略）

- ①「所有地所に対する契約書…は代表者の名義」（ハ第10条、シ第13条）
- ②「契約書…は代表者に於て保管」（ハ第11条、シ第12条）
- ③「所有地所は紐育土地建物株式会社に管理を一任」（ハ第12条、シ第14条）
- ④「時機の到来を俟って紐育土地建物株式会社に…売却を依頼」（ハ第16条、シ第18条）
- ⑤売却の際の手数料は3～5%（ハ第17条、シ第19条）
- ⑥「収穫上の収入あるときは之を地租に充て、尚剰余あるときは之が土地の改

良に使用」（ハ第5条、シ第5条）

とりわけ近年の「シナノ・シンディケイト」では初期の「ハミルトン・シンディケイト」（「紐育土地建物第二号地」139エーカー）のように予め物件が特定・開示されておらず、「紐育土地建物株式会社より…一坪平均一円以下の地所二百万坪以上を購入する」（シ第2条）ことだけが規定されている。したがって「シンディケイト」ごとの物件の売却、付替⁹⁾も事実上岡本の一存で決められる余地があったと思われる。

Ⅲ. 岡本米蔵のビジネス・モデル

岡本も当初は一流の博文館から『紐育市内外の地所』を明治45年に出版しつつ、野村、岩本のような資産に富み、かつリスク許容度の高いと思われた大都市の証券業者・資産家を理詰めで個別説得する正攻法をとった。この時期の不動産ビジネスだけでも彼は十分に革新的であった¹⁰⁾。岩本、藤田、松方等の一部リスク管理に甘い資本家は予想通り賛同したが、野村は「岡本君の目標としてゐる土地は、大阪を紐育とすれば大津辺に当るので…紐育市が急激なる発展をなすものとしても、それは余りに隔り過ぎる」（葛5-19）と全面的な協賛は拒絶した。また野村、岩本らが紹介した京阪神の有力資産家も大半は二の足を踏んだ。その理由は紹介者の野村自身が乗り気でなかったためか、そもそも地主層の如き土地所有への意欲が大きくなかったのか、大阪で興隆しつつある内地の土地会社と同類のものと思われたためかは不明であるが、いずれにせよ結果的に正常なリスク回避を行った。このため岡本は従前の内地販売戦略を方針転換し、都会の富豪層の個別説得から順次「会社員とか、学校の先生達の方へ、鉾を転

9) 大正期に日本の複数の土地会社群のプロモーターを務めた「地面師」連中がやったように、政策的に配慮を要するA「シンディケイト」のある物件を任意の価格で、B「シンディケイト」に購入させ、付替えることで、Aの利益を自由に操作可能な環境にあったものと推測される。

10) 明治45年刊行の『紐育市内外の地所』は不動産に関する啓蒙書として非常に初期のものと考えられる。証券関連業務に限定しても日系証券会社としてNY進出に先鞭をつけた藤本ビルプロカー銀行でも「ボンブライイト商会内に藤本の派出所を設け、数名の行員を派遣」（『平賀敏君伝』p234）した時期は大正8年7月からで、野村証券がNY出張所を開設したのは昭和2年2月であった。（『野村証券十年史』p103）

じて」(葛藤5-19)、「成るべく都会に於ける活動を避け、例の筆法を以て没常識なる地方教育家等の籠絡勧誘に努めたる結果、関西、九州方面に於て相当の申込を獲た」(T6.7.6内報)とされる。後段の記事は後の日米興業の株式募集に関するものだが、「都会に於ける活動を避け…地方教育家等の籠絡」を志向した点は紐育土地建物の「シンディケイト員」募集にもそのまま該当しよう。

そして岡本が構想した独特のビジネス・モデルは次のように要約できよう。教育界の緊密な人間関係のネット・ワークを利用して、当該「事業は不断の活動を要し、殆ど寸閑の余裕なきにも拘らず、猶ほ著作と講演とにより」(米蔵,p102)、自己を「海外雄飛の模範的青年」として積極的に売りだし、自己を眩い広告塔として偶像化することで、彼らの知識欲とプライドをくすぐり、見たこともない遠隔地の地所に投資するという思い切った決断を一挙に可能にさせる秘策を編み出したのである。岡本の竹馬の友で奈良女子高等師範学校教諭の山本慶治(第三次の培風館創立者)は岡本のビジネス・モデルを「広く全国の教育家に呼びかけて、紐育郊外の土地を買わせるという破天荒な仕事」(感謝,p7)と表現した。すなわち①ターゲットを情報から隔離された「没常識なる地方教育家等」(T6.7.6内報)に絞る。②各地に出張所を配置する。③販売担当の社員に教員出身者等を採用する。④教育界の雑誌等で岡本米蔵を宣伝する。⑤自己を美化した著書等を連続的に出版する。⑥自己の講演会で「海外雄飛」「模範的青年」を印象づける。⑦雑誌・著書・講演会の読者・受講者を中核とする教員等を心服させ籠絡勧誘する。⑧郊外土地を担保とする外資導入、国際金融業務への展開。⑨機関出版社を設立する。⑩最終的には宗教指導者等に接近して大規模な教団組織をターゲットとする。⑪日米貿易、映像ビジネスはては日米間の文化交流のための大学設置へと岡本の夢は限りなく膨らんだが、その一部は現実に実現・企業化された。このうち⑧の金融業の日米興業構想、⑨の「機関出版社」等は稿を改め、以下は①～⑦のプロセスについて、主に岡本側の宣伝冊子類からビジネス・モデルを抽出してみよう。

①地方の教育界に照準

紐育土地建物の営業方針として「独り知名の実業家のみに伝へず、零碎の投資を集むるの煩瑣にして尠からざる手数を感じながらも、尚且シンディケイト組織による投資家を歓迎し、一般経済界に没交渉の官吏・軍人・宗教家・教育家等の如きプロフェッショナルメンの希望に敢て応ずる」（米蔵,p107）ことを謳っていた。岡本は大正5年2月の講演で「この土地を持ってゐる者には教育家や軍人や僧侶や官吏がある…斯く教育家が率先してやるのは此の事業が単なる営利本位でなくて、聊か国家的であるからである」（T5.2.21読売）と語った。世間知らずで「一般経済界に没交渉の…教育家」（米蔵,p107）など中流以下の小市民層に信じ込ませ、情報に疎い地方在住の教育関係者を中心に顧客を確保する作戦を展開した。

②出張所配置

中流以下のインテリ層をターゲットとしたため、決して富裕層ではない彼らの支払能力から考えて、出資可能金額が小さくなり、勢い数で稼ぐ大量募集作戦を採用し、小市民的な出資者を一網打尽に勧誘するため国内各地に出張所を十数カ所も配置したと考えられる。大正5年時点では大阪市東区高麗橋二丁目一番地に「社長出張所を置いて盛に営業して居る」（米蔵,p61）ほか、東京市麹町区隼町六番地、岡山市東田町九番地、高松市天神前二八八番地、長野市栄町一五番地に「各社員出張所を設置して熾に営業」（米蔵,p77）した。大正6年では岡山、高松、長野（同上）と、京都市上京区衣襟通下立売上ルに京都出張所を、さらに松本市本町交文社内、岡山県笠岡町大字富岡五〇八番地、静岡市呉服町袋屋旅館内、福岡市橋口町栄屋旅館内に4カ所の「社員臨時出張所」（T6.3.22読売）を置いたが、こうした旅館内の「社員臨時出張所」設置は適宜行われたものと考えられる。大正8年では高松、長野は廃止済み、岡山、大阪（同上）と東京市神田区今川小路一丁目一番地に出張所を置いた。（紐育土地建物広告）大正11年12月時点では紐育土地建物は静岡市馬場町75に静岡出張所を置いた。廃止された長野の場合と同様に、他の出張所でも地域名を冠した「シンディケイト」が組成され、募集が一段落した時点で出張所を閉鎖、他の都市に転進し

たように思われる。

③教育家を雇用

同社の「内地の出張所員は大抵小学教育者や、中等教育者」（米蔵,p65）を採用したことについて、岡本は「一体自分の事業には駈け引きを要せぬ。それ故自分の会社には駈引を知らぬ教育家が最も適任者」（米蔵,p65）と説明している。たとえば香川県立中学校元教頭の吉松武通を顧問格に招いて、「香川県の教育家其の他有志者の団体」（米蔵,p64）を組織させたり、奈良女子高等師範学校教諭の山本慶治をパートナーとしたりしている。

④雑誌利用

大正5年1月長野県師範学校長・内堀維文は「新帝国の創建者・岡本米蔵君」という岡本をなかば神格化した礼賛記事を茗溪会発行の雑誌『教育』の新年号に掲載した。茗溪会は東京高等師範学校という全国の教員組織の頂点に立つ名門校の同窓会組織であり、教育界への影響力は計り知れないものがあつた。内堀による執筆と、長野県理事官、視学官だった津崎尚武が「官界を辞して岡本米蔵の主宰せる紐育土地建物株式会社に入り」「紐育土地建物株式会社員…トナル」¹¹⁾こととも関係があろう。その後も岡本の『箏篁』は茗溪会から「必ず青年壯年を誨へ励ます所あるべき」（箏篁巻末広告）と評価されるなど、東京高師系統との良好な関係を保持していた。

⑤著書出版

まず著書『紐育市内外の地所』を出版した結果「今や内外各地より、地所のオーソリティとして著者の助言を求むる者不尠」（洋行、巻末）としている。大正4年1月35才の時、著書『箏篁』を書いた岡本は翌5年東京の博文館から著書『牛』（344頁）を出版した。（衆,p187）岡本米蔵の著書『牛』も雑誌太陽の書評で「教育家の良参考書」（箏篁巻末広告）とされるなど、常に教育家をターゲットとして意識していたとみられる。『読売新聞』の『牛』の書評では野口英世医学博士が「岡本は米国に於ける日本人中の成功者に非ず。米国人中の成功者なり」

11) 『大日本実業家名鑑』大正8年、実業之世界社、つp7、『衆議院要覧』大正13年,p100

（T5.1.20読売）と評した由を紹介し、『東京経済雑誌』は『牛』を「紐育土地建物会社社長としての著者の觸目觸耳の感想録にして巧に内外古今の銘識箴言を援用し著者一流の社会处世訓を成したるもの」（大正6年1月27日『東京経済雑誌』）と書評した。さらに8年「本春岡岡山市に開催されし天牛舎軽友会等にて講演せる物を速記編纂せる」（T8.7.12読売）『我が往く処』を培風館より刊行した。岡本は「同じ目的を以て普く全国各小学校，師範学校，高等女学校，中学校」（『海外雄飛』広告）向けの教材として『唱歌 海外雄飛』を制作して，共益商社書店より出版した。岡本の生来の文才も手伝って彼の『牛』などの一連の著作は一流作家顔負けの売行きを示した。これらの一連の著作は「海外雄飛と米国情報」を題目として全国「各地の教育会・学校，其の他経済団体に於ける講演」（米蔵,p96）旅行中にも「急行列車の一等室に…一心不乱にファウンテンペンを走らせ」た「汽車中の産物」（米蔵,p103）であった。岡本の一連の著書・著作物の巻末に綴り込まれた紐育土地建物の広告が，一連の著作活動の真の目的が紐育土地建物の営業案内にあり，最終目的は紐育の地主になるよう勧誘することであったことをうかがわせる。一連の著書の刊行作戦は英語を解し，紐育の世界的立地如何を多少は理解していた医師，教員，専門職等の，いわゆるインテリ・知識階級への浸透・説得には極めて有効なツールであったと考えられる。

- 12) 『修学行商日記』明治32年，私家版，『商工界の七十日』明治35年，私家版，『紐育市内外の地所』明治45年，博文館，『牛』大正4年，博文館，『紐育地主名簿』紐育土地建物，大正4年，峰間信吉編『海外雄飛の模範的青年 岡本米蔵』大正5年，大正教育社，『箆笥』大正6年，博文館，岡本米蔵編『句仏上人百詠』（和装・袋綴本），大正7年，培風館，『我が往く処』大正8年，培風館，『株式会社岡本洋行趣意書』大正8年，培風館，『紐育土地建物株式会社』大正8年，培風館，『薔薇香』大正8年，培風館，その他『紐育土地建物株式会社社長岡本米蔵半生の閨歴』，『紐育土地建物株式会社営業案内』，『紐育土地建物株式会社社長 岡本米蔵君』，岡本米蔵原作『唱歌 海外雄飛』共益商社書店，『唱歌 ほゝ笑めほゝ笑め』，『唱歌 母の声』培風館など。（特記なきは岡本米蔵著）
- 13) 「一，紐育土地建物株式会社社長岡本米蔵半生の閨歴，二，紐育土地建物株式会社営業案内 前期二種の印刷物無代配付す 但郵税二銭を要す 大阪市東区高麗橋（三井銀行楼上）紐育事情研究会」

⑥講演活動

岡本は講演でも常に「中堅をなす国民を作る」「全国の中小学校長をして、一日も早く海外に遊ばしめよ」（米蔵,p104～5）、「英国今日の富が、主として国民の海外投資と貯蓄とによれることを具さに経験せしめ…少くも在米同胞の数だけにても地主を作り、幕の内力士たらしめざるべからず」（米蔵,p107）などと海外不動産投資の意義を説いた。岡本は「弱冠にして米国に渡り、自労自活、克く艱と闘ひ、努力、遂に今日の成功を贏ち得たる人、常に国民の、海外思想の鼓舞に寧日なく、帰朝中は各地の学校、教育会等よりの請に応じて講演し、南船北馬、殆んど席の暖まる暇さへなき有様」（海外雄飛広告）であった。判明した岡本の講演日程の一例を挙げると、大正5年2月20日「高等工業の大講堂で一場の講演をした」（T5.2.21読売）後、同年3月「御茶の水女子高等師範で…米国に於ける自己の事業談や過去の経歴話をした」（T5.3.19読売）などと報道された。

⑦読者・聴衆の心服

岡本が「一度演壇に立ちて徐に踏み来りし過去の二十年を語れば、言々切々情熱燃え、満堂闊として唯歎歎の声を聞くのみ…若きは奮ひ起さるること非常なり」（米蔵,p97）と彼の講演の効果は抜群であったという。岡本の講演を聞いた「女学生連切りに随喜の涙をこぼし…中には是非一度紐育に連れて往って貰ひたいとせがんで来たものも有る」（T5.3.19読売）ほど、女学生に「熱烈なる感情」（T5.3.19読売）を与えたと報道された。長野県師範学校長内堀維文は「新帝国の創建者・岡本米蔵君」の中で「<岡本>君の事業を疑ふものは恐らくは神を疑ふものであらう」（米蔵,p112）などと称賛したように、「謂われない魅力と威力を持って居る」（感謝,p8）岡本は講演会をいわば布教の場として彼自身が予言者・全能の教祖的存在となって、彼一流の巧みな話術¹⁴⁾で善男善

14) 野村でさえ「岡本といふ人間の人柄に、かういふ人物に共通する魅力があり、<野村>氏は知らず知らずそれに引摺られ」（得庵,p373）たとされ、岡本に再会した山本は「遠大な抱負と愛国の至誠には、全く感激措く能わずの感じがした。私は立ちどころに紐育土地会社入社¹⁴⁾の希望を述べ」（感謝,p8）るまで僅かに「十分間」（感謝,p8）であったという。同様に「松島崇拝の熱心家」（T11.12.14徳毎）を多数擁していた松島肇の

女を盲信させ、海外不動産投資ファンドという名の浄財を次々と喜捨させようとしたのであろう。

むすびにかえて (岡本のビジネス・モデルの虚構性)

このように紐育土地建物は「シンディケイト」の購入する物件を任意に選択し、岡本米蔵が代表者として所有、保管、管理を一任され、売却の時期、価格、相手を事実上決定できるなどあらゆる権限を一身に集中させており、あたかも自社物件と同様に実質的に支配していたように考えられる。しかも農地として稼働させた「収穫上の収入」は「シンディケイト員」には全く分配されず「土地の改良に使用」するとの名目で社内に留保できた。もし「シンディケイト」形態でなく、紐育土地建物の株式を直接日本人に分譲していた場合には定期的に株主総会を開催し、営業報告書を送付し、株主名簿を公開して、さらに多少なりとも農地経営の成果を株主配当という形で還元せざるをえなかったはずである。しかも日本から本来の所有者たる「シンディケイト員」がわざわざ視察に来るのはごくまれだから、対外的には代表者たる岡本米蔵個人の私有地となら変わらない外観¹⁵⁾を呈し、自他ともにそうした認識にあったと考えられる。しかし岡本自身が「まだ九百エーカー持ってゐる」(S12.3.12東朝)というように、昭和12年に至るまで、実に20年以上にわたり有利な売却の機会が来なかったほど¹⁶⁾、典型的な先物買いの「沼地で草が生えた」(平山,p168)荒蕪地であったことで

、場合でも「人心籠絡の天才で…彼の不敵の魂を知るものでも彼と面談すると何時のまにやら、其業籠中のもとなつてゐる事に自ら気付かない位であった」(栄華物語)とされる。岡本、松島肇など「かういふ人物に共通する魅力」(得庵,p373)の効果は絶大であったと考えられる。

15) ずっと後年の昭和12年ころの岡本自身の談話でも「ニューヨーク市中にまだ九百エーカー持ってゐるし、今度ハドソン河のトンネルが完成したら例の土地会社の広大な土地もどえらい事になる」(S12.3.12 東朝)と豪語する岡本米蔵は「『百万長者の慈善家』として引張り凧」(S12.3.12 東朝)、「あちらの社交界では『慈悲深い日本の富豪』として大もて」(S12.4.20読売)と報じられた。

16) 前記の注4)のように昭和3年時点で山十製糸が作成した「同族個有諸有価証券ヲ会社債務ニ対シ担保トシテ提供分明細一覽表」に含まれていたということは、大正4年ころ組成された「シンディケイト」への出資が小口村吉の旧名のまま10数年も放置され、無価値同然の「ボロ株」扱いで他に売却もできていなかったことを意味しよう。

もあろう。このように「一任勘定」を委任されるべき人物はブルーデント・マンとして「受託者責任」を果す、当然に信頼すべき模範的な人格者でなければならぬが、現実はどうか。

紐育土地建物のビジネス・モデルは世の中でどのように評価されたのであろうか。まず京大生の時に大正14年の大阪瓦斯の外資肩代りの秘話を野村徳七から直に聞く立場にあるなど、「若いころから…野村徳七氏に可愛がられ、その指導を受け」（平山,p166）た野村家の書生だった平山亮太郎は「情にもろいのですから承諾」（平山,p168）した「岩本さんは非常な迷惑を受け」（平山,p168）たとする。岩本栄之助が岡本に勧誘されて相当の大口出資を敢行していたとしても、プロ中のプロの投資家である株式仲買人のリスク判断の結果であり、また仮に全損に帰したとしても彼の財力からすれば物の数ではあるまい。したがって岡本が岩本、藤田、松方らの有力資本家を相手にしている限りは、個別の訴訟提起の有無は別として大きな社会問題にはなり得ない。しかし岡本がリスク管理に甘い「没常識なる地方教育家」等不特定多数を標的としたことは一時的には相当数の出資者の獲得につながったものの、長期投資に堪え得るような資産力に乏しく、かつ出資額が生計費に占める割合が高かったが故に当該ビジネス・モデルの永続化を不可能にさせ、他の悪徳業者の場合と同様に虚構のビジネス・モデルと断ずるほかはないこととなる。平山は「岡本さんは日本に帰り大正七、八年ごろでしたか、そのニューヨーク土地株を全国的に売出しました。中学校

17) 池島民理は大戦景気の末期に登場した藤臚信託会社に「引懸った被害者は、官吏教員 医師僧侶成金百姓等、市場の事情に通ぜざる連中」（池島民理『株式会社の裏面』精禾堂、大正8年,p127～8）とする。また奥村千太郎も悪徳相場通信についても「学校教員やお坊さん」（奥村千太郎『株式放資と売買術』p406）が多く被害者になっていると指摘している。同様に日本綿羊毛織の場合でも株主被害者代表で提訴した五十嵐与助は「此株募集の際は、国家的の事業でもあるので、自分の妻子女中の貯金までも出し、一割二分の配当保証があるからとて買はせた」（T9.12.3 法律新聞）と証言し「或地方などでは中等学校の教員等も多数に申込」（T9.12.3 法律新聞）んだが、「斯うした人々は多年辛酸を嘗めて貯蓄した秘蔵の膾炙金を全部出して買った」（T9.12.3 法律新聞）とする。日本綿羊毛織は拙著『「虚業家」による泡沫会社乱造・自己破綻と株主リスク—大正期“会社魔”松島肇の事例を中心に—』滋賀大学経済学部研究叢書第42号、平成18年3月、第7章参照。

の先生とか、たくさんの人々がその株を買いましたがみな損をしています。そのころ、ニューヨーク土地株は、非常に大きな問題で、被害者もたくさんいました」（平山,p168）と証言している。紐育土地建物の元社員の山本慶治も「『岡本の事業』に対する世間の評判は益々悪い」（感謝,p15）、「事業が遠い外国との関係であるから、誤解もあり批難も多く、事業は思うようには進まなかった。岡本社長は『喬木風多し、大声俚耳に入り難しだ。愚者の批難は数ではない』と衆を激励したが、誤解と批難の障害は益々高まり遂に進むに進まれない有様ともなった」（感謝,p12）と同社内部の葛藤を証言している。帝国興信所は紐育土地建物の「別働隊」（T6.7.6内報）と見做した日米興業に関して、「醜状を暴露して世人の嗤笑を買ひたる」（T8.11.18内報①）結果に終わったと報じ、一時日米興業の創立総会開会の予定を報じた都内の某紙記事に対しても「会社側の吹聴を鵜呑みにしたる結果」（T6.7.6内報）と切って捨てた。

岡本自身も「爾来八年、官権の乱用、同胞の迫害、財閥の狡計、識者の誤解、有らゆる障害に遭遇」（洋行、巻末）し、「余は四面楚歌声裡に、単り孤城を守」（洋行,p18）ったと回顧している。内堀維文は「<岡本>君の此事業には、大分妨害を受けた。外人よりは寧ろ同胞から迫害やら中傷やらを受けた」（米蔵,p65）とする。

岡本米蔵への評語には以下にみるように「不真面目」、「あまりにも架空的」、「不屈者」、「一種のインチキ師」（得庵,p371）など手厳しい言葉が使用された例が少なくない。たとえば帝国興信所は岡本米蔵の日米興業「計画の極めて不真面目」（T6.7.6内報）さを批判し、「我財界より葬り去らざる可からず」（T6.7.6内報）とした。部下の山本も「あまりにも架空的な事業として世間の非難攻撃が多かったため、日米興業は創立に到らず、不幸にして中途解消するの運命に終わった」（感謝,p15）と回顧している。

大正11年に小川市太郎（大阪毎日新聞記者）も一般的に土地会社と「土地の思惑師」¹⁸⁾との醜悪な関係を指摘した。小川のいう「坪十銭にも値しない荒蕪地」

18) 「二、三年前我国に於て土地熱の旺になるや、土地の思惑師等は都会付近の其処此処で、農地を買取つては土地会社を組織し、買った値段の何層倍かで之を会社に売付け

「農地を買取っては土地会社を組織し、買った値段の何層倍かで之を会社に売付け」る思惑師の手法は「郊外十マイル以内のところに、安い土地があるので、その土地を買って土地会社を興したい」（平山,p168）との岡本の紐育土地建物や日米興業計画と共通するものである。奥村千太郎（元相場記者）も『株式放資と売買術』の中で同様に土地熱に乗じた不屈者の典型例として「紐育土地会社」¹⁹⁾を挙げている。

結局のところ、紐育という特殊な舞台装置を用意した点を除けば岡本の手法は国内の土地会社と大差のないものであった。大正期の土地会社の株主層は株式投資の経験があり、投資分野の一つとして土地会社を選んだようなある程度の資産家が多かったものと推測される。しかし紐育土地建物の「シンジケイト員」²⁰⁾はさらに零細な小市民であった点にビジネス・モデルの虚構性が回避できなかったと考えられる。

てその差額を利すると共に、会社は又株式の現物団と新聞の広告を利用して、土地の利益を誇大に吹聴した為に、その前までは坪十銭にも値しない荒蕪地で、一躍三十円乃至五十円にも奔騰せしもの少くないことは、世人の記憶に新なる所である。…財界が反動期に入るや、土地株は著く暴落した。当時五、六十円を唱へた土地株にして、今日十銭にも値しないものが尠くない。ノミならず此等の土地会社に於ては、株主が第二回の払込を恐れて無代の譲受人を探かしても譲受人がないと云ふやうな状態」（小川市太郎『住宅及土地問題』大正11年,p248）

19) 「景気の好い時には、土地とさへ云へば儲かるやうに早合点して、土地思惑が流行するので、その虚に乗じて、大阪築港付近の海中にある土地で、土地会社を作って其の株を売付けたり、曾ては紐育より数十哩も離れた土地に、紐育土地会社なる銘をうち、日本内地で株式を募集した者があり、六甲山中腹の風景絶佳だけは本当だが、トても急傾斜の山谷に土地会社をこしらへて、地方人の臍繰金を巻き揚げんとする不屈者も、従来は少なくなかった」（奥村千太郎『株式放資と売買術』文雅堂、昭和6年,p396）

20) この点は『紐育地主名簿』の分析をした続編を予定している。