

写真で見る西武ヒストリー(前編)

Ⅱ 西武グループ土地開発創始期(1893~1969)

Part 1

大戦景気に沸いた大正時代 土地を対象とする投資家が登場

日本経済を振り返るとき、長い歴史のなかで節目となるようないくつかの出来事に出会う。大正時代の「大戦景気」もそのひとつだ。

1914(大正3)年、ヨーロッパで第一次世界大戦が勃発。戦争による為替相場の混乱や海上輸送の問題で、日本の景気も一時的に停滞した。しかし戦場となったヨーロッパや戦争景気のアメりカ向けの輸出が急増し、翌年後半から好況に転じる。また、アジア市場からヨーロッパ製品が姿を消すと、日本製品に需要が集中し、一時的にはあるが日本がアジアの輸出市場を独占した。

こうして明治維新以来続いていた輸入超過は輸出超過に転じ、国内は空前の好景気に沸いた。いわゆる「大戦景気」である。この好景気によって造船・薬品など重化学や繊維分野で工業生産が拡大し、農業国から工業国への脱皮という流れが鮮明になっていった。これは都市人口の増加へとつながり、急速に都市化が進むことになる。

当然、株価も高騰し、投資家と呼ばれる人が増えたのもこの頃である。その多くは株式への投資をおこなったが、地価の高騰に着目し、土地を対象とする投資家もあらわれる。後に西武グループを築いた堤康次郎もその一人だった。

その後の事業に大きく影響する 大隈重信、後藤新平などとの出会い

滋賀県愛知郡の農家の長男として生まれた康次郎は、幼い頃に父母と離別し祖父母に育てられる。海軍予備学校を卒業後、郡役所に勤務していたが20歳で上京。早稲田大学高等予科を経て早稲田大学政治学科に進んだが、その後の事業は早稲田時代の出会い、活動を抜きには語れない。雄弁会に所属し、学生時代から政治に強い関心を示した康次郎は、早稲田大学の創始者・大隈重信の後援会である大隈伯後援会に発起人会の一人として参加、選挙活動の手伝いをおこなった。後に、桂太郎を中心とする新党、立憲同志会の設立に参加しているが、ここで接点を持ったのが後藤新平である。関東大震災後、内務大臣兼帝都復興院総裁として大胆な復興計画を立案した



大隈重信が主宰した雑誌『新日本』。写真は1913(大正2)年1月発行号だが、康次郎が早稲田大学を卒業したのもこの年である。その後、富山房から発行を引き継いだ新日本社の経営にかかわるようになる

後藤は、康次郎にとって憧れの存在だったろう。

康次郎は、「新日本社」という出版社の社長を任されていた時期があった。雑誌『新日本』の出版が主な業務であり、この雑誌の主宰も大隈重信である。発行部数は苦戦していたが、社長になると、康次郎は経営を改善すべくさまざまな手を打った。論文の執筆者構成の見直しに始まり、岡本太郎の父である岡本一平の挿絵の多用、表紙裏の広告スペースの活用など、思い切った変革をおこなっている。『新日本』は1918(大正7)年に終刊となっているが、康次郎はこの雑誌とのかかわりのなかで、大きな価値転換を経験している。それが「株式から土地へ」だった。

雑誌『新日本』とのかかわりから 土地の時代を予見していた

野澤源次郎という貿易商が『新日本』に掲載した談話に、「株式熱より土地熱へ」というものがある。「大戦景気のもっただなかに、株式熱が最高潮に達する時は、急転直下の前触れであり、やがて投資は土地へと移り、地価の高騰を招く」。そう強調し、株式投資より土地投資のほうが利回りはいいとしている。

「これからは土地の時代」。詳細な資料が残っているわけではないが、康次郎はそう感じたのではないだろうか。

箱根土地株式會社第二回社會債賣出

本邦無
地土

會社

營業
狀態

社會
債

賣出要項

一、發行總額 貳百萬圓

一、賣出價格 額面百圓に付金九拾壹圓（稈直段）

一、債券ノ種類 壹百圓 壹千圓 壹萬圓ノ三種

一、利率 年 八 分

一、償還方法 大正十三年五月一日ヨリ滿三ヶ年償還以後七ヶ年二隨時償還

一、利子支拂期 毎年六月一日、十二月一日ノ二回

一、元利支拂場所 株式會社高田農商銀行 箱根土地株式會社本店

一、受渡期日 即時受渡

●最終利廻 九分七厘七毛

御注意 一、賣出單位は 額面百圓
一、受渡方法は 即時現金引換又は爲替券付
一、權直段とは 利子除除の値段にして利期より受渡の日迄の利子を別に日割計算にて申受けるものとす

箱根土地株式會社第二回社會債賣出取扱店

東京市日本橋區坂本町廿六番地

株式會社 神田銀行

電話 大手 七 六 番
振替貯金口座東京四〇〇五番

註文書

一箱根土地株式會社第二回社會債額面 圓也

右賣出條件承認ノ上代金 錢也相添へ此段申込候也

大正十三年 月 日

住所 氏名

株式會社 神田銀行御中

1924(大正13)年に売り出された箱根土地の社債の案内。この時点で既に「箱根方面に300万坪」「軽井沢方面に400万坪」の土地を所有すると書いている

現に、この談話が掲載された頃には、東京・下落合の土地を購入し、以降少しずつ買い足している。さらに、1917(大正6)年には軽井沢・沓掛(現在の中軽井沢)の土地を購入。西武グループの土地開発事業は、この時期にその源流がある。

康次郎は1920(大正9)年、「箱根土地」を設立。その設立趣意書で強調されているのは、「大遊園地」の必要性だった。当時の5大国(米英仏日伊)の一員として、外国からの客が増えること。生活力向上によって、国民に休息の場が必要になっていくこと。これを二大理由としているが、単なる不動産事業ではなく未来志向の「観光開発」を掲げているのは、康次郎の独特の視点によるものだ。まさに

「先見の明」である。

宅地開発の歴史に深く刻まれる 「目白文化村」の革新性

その後の土地開発は2つの流れに分かれる。1つは「別荘・大遊園地」、もう1つは「宅地・学園都市」。いずれも後に業界のベンチマークとなる事業に成長するが、最も早くかたちになったのは宅地開発であり、1920(大正9)年から東京・下落合で「目白文化村」の分譲を開始している。

分譲が始まった時、当時の人は西洋風の住宅が建ち並ぶ光景に目を奪われたという。「ビバリーヒルズ」の街並みを目指し、街路から建物にいたるまで統一感を持たせ、電線は地下に埋設して洒落たガス灯を街路に配置するなど、いまで言うところの「ランドスケープデザイン」が実践されていた。

「目白文化村」は、日本における文化住宅の先駆けともいえるだろう。電気・ガス・上下水道が完備され、洋式の水洗トイレも一部住宅に導入された。また、文化村にはクラブハウス、スポーツ施設、各種文化施設などの社交場も備えていた。購入者には官吏や学者に加え、作家、画家など文化人も多かった。

その先進性は、後の郊外型住宅開発のモデルとなり、住宅・不動産業界に大きな影響を与えた。戦時下の空襲による焼失、戦後の急激な都心再生など、時代の波にのみ込まれてしまったが、歴史という物語のなかで「目白文化村」はまばゆい記憶とともに生き続けている。



1920(大正9)年より分譲を開始した「目白文化村」をデザインした絵はがき。大正時代とは思えないモダンな住宅が建ち並ぶ様子がうかがえる