

イギリス住宅組合の歴史構造

——1895年版『住宅組合に関する統計』の分析を中心として——

島 浩 二

I はじめに

1. 本稿の目的

今世紀のはじめ以来、イギリスの地域政策や社会政策の変貌、あるいは住宅産業の動向に住宅組合 Building Societies が大きな影響を与えたことはよく知られている。しかし両大戦間期以降の本格的発展に先だつ時期にイギリスの住宅組合がどのような状況にあったのかに関しては、未だに十分な関心が寄せられていないと言わなければならない。まさに40年近く前にエリック・ホブズボームが指摘したように、住宅組合や友愛組合の歴史過程が専門的歴史学者の関心を集めないという状況が今日でも続いているように思われるのである¹⁾。しかしイギリスで住宅組合が友愛組合などから枝分かれしてその姿を現すのは18世紀後半のことであって、それ以後の一世紀以上におよぶ発展史の中で培われた個性を抜きにして、ただ第一次大戦後の住宅需給のアンバランスのみから今日の本格的発展を説明することができないことは言うまでもない²⁾。私はこれまで19世紀末の多様な住宅組合の構造とそれらの相互関係を分析し、20世紀の本格的発展を準備した要素の析出に努めてきた³⁾が、1874年住宅組合法によって定められて以来毎年公表、蓄積されている住宅組合に関する統計を利用して住宅組合の存在態様を客観的に明らかにする点では、きわめて不十分な作業水準に甘んじていなければならなかった。幸い

にして大規模なデータ処理を行う機会を本年度得たので、主として1895年発行のいわゆる『住宅組合に関する統計』（以下では『統計』と略記する）を用い、場合によって1905年版も補足的に利用しながら、これまでの仮説がどこまで確証できるか試みたい⁴⁾。

2. 資料の性格

住宅組合のマグナ・カルタと称される1874年「住宅組合法」⁵⁾では、法人制や有限責任制などの新しい組織原則の採用や(一定限度内での)借金(預金)の許可など、これまで信託制の枠内で会員同士の相互扶助に活動を限定していたものを緩める措置をとる反面で、ちょうど1844年「会社法」が株式会社に求めた⁶⁾ように、会員に対するガラス張りの経営を保証するために、少なくとも年一度は貸借対照表などの経営資料を作成・公表し、そのコピーを友愛組合登録長官に提出しなければならないと定めた⁷⁾。登録長官はこれをもとにして『統計』を議会に対して印刷発行していたわけである。

『イギリス議会資料』Parliamentary Papersの中に綴じ込まれたこの『統計』は、1874年法に基づいて登録・法人化された住宅組合の名称、事務所の所在地、登録年、設立から登録までに経過した年数、会員数、前会計年度中の総収入、簡単な貸借対照表(負債:拠出金、預金等、未配分利益、資産:抵当融資、他の資産等)が記載されたものである。1895年版『統計』には、1894年末までに登録され、かつその時点ま

で解散（倒産）していない住宅組合2500あまりが掲載されている⁸⁾。1875年以降、毎年発行された『統計』を逐一検討することは資料に対するアクセスの困難さだけからでもさしあたりは不可能であるが、本稿で利用する『統計』にこの1895年版を利用したのは次のような理由からである。周知のように、1894年「住宅組合法」⁹⁾では「くじによる融資順位の決定」が「禁止」された（同法12条）ために、原則として無利子で会員に融資を行っていた（したがって融資順位を決定するためにくじ引きをせざるを得なかった）いわゆる「スター・バウケット型」（プロモーター型を含む）住宅組合は、これ以後急速に衰退せざるを得なかった¹⁰⁾のであるが、19世紀後半における住宅組合の状況を正確に明らかにするためには、94年「住宅組合法」の影響が現れる直前に焦点を当てる必要があるからである¹¹⁾。

3. 資料分析の方法・目的

本稿における上記資料の分析は、さし当たり主として次の三点を目的とする。第一に、19世紀中の住宅組合の分布には大きな地方的偏差があったとされているが、その点を実証的に明らかにすること。上述したように『統計』には各住宅組合の事務所所在地が記載されているため、その所在州ごとに¹²⁾住宅組合数や会員数、あるいは前年度の収入や融資額などを集計して、地域分布の特徴を析出することがここでの中心となる。第二に、19世紀末には少なくとも三、四種類の住宅組合が存在していたことが知られている¹³⁾が、そうした分類の根拠になっている原理的差異を、同じ基準でとられた資料の統計的検討を通じて裏付けること。第三には、各種類ごとの住宅組合の登録数を時系列的に追跡することによって、19世紀末の各種住宅組合間の消長を明らかにすること。これは一般に、当座組合が大型化して継続組合へと発展する経路をノーマルと見る通説的見解を再検討するために必要な作業である¹⁴⁾。

注

- 1) Hobsbawm, Eric, 'Friendly Societies' *The Amateur Historian*, Vol. 3, No. 3, 1957.
- 2) 今日の住宅組合の姿とその歴史に関しては、たとえば Drake, Leigh, *The Building Society Industry in Transition* (1989) を参照されたい。
- 3) 拙稿「19世紀後半におけるイギリス住宅組合」『社会経済史学』59-3 (1993年8/9月)、同「イギリス住宅組合運動における対立の諸相」『阪南論集人文・自然科学編』28-3 (1993年1月) を参照されたい。
- 4) 『統計』では「グレート・ブリテン」が対象となっているのは言うまでもないが、住宅組合の発達がこの段階ではスコットランドやアイルランドではさほど顕著ではないことを考慮にいれて、作業の徒な煩雑化を避けるために以下の分析では対象をイングランドとウェールズに限定する。
- 5) *The Building Societies Act, 1874* (37 & 38 Vict. ch. 42)
- 6) イギリス会社法における会計情報公開の要求とその撤回の経緯については、さし当たり千葉準一『英国近代会計制度』（中央経済社、1991年）第3章を見られたい。
- 7) 1874年「住宅組合法」40条。
- 8) ただしこの中にはすでに解散（倒産）したものやいくつかの項目について回答が欠落しているもの（その多くが事実上倒産しているものと思われる）なども若干含まれている。したがって後の処理ではそれらは除かれるので、そこでの住宅組合の総数はこれより少なくなる。
- 9) *The Building Societies Act, 1894* (57 & 58 Vict. ch. 47)
- 10) 詳細は『社会経済史学』掲載の上掲拙稿を参照のこと。
- 11) なお1894年「住宅組合法」の規定により、1896年発行の『統計』から、抵当融資の返済の滞納を理由として組合に差し押さえられた住宅の所有権などを記載する欄がつけ加えられた。また形式上も、それまでの『統計』が友愛組合や労働組合、生活協同組合など登録長官によって管理される全ての団体とひとまとめに発行されていたのが、住宅組合だけに限る年次報告として独立した。
- 12) 両大戦間期に、住宅組合の統合・大型化が進行する過程で、本部所在地以外の都市や州に支店を設置する組合が増加するが、そうやって初めて住宅組合の活動が地方的に限定されることなく全国的に拡大するようになる。換言すれば、それまでの間は、ほとんどの住宅組合は本部所在地の周辺に活動を限定していたと見てよい。
- 13) 継続組合、当座組合、スター・バウケット型組合、

プロモーター型組合など。

- 14) 前掲拙稿『社会経済史学』掲載論文8～10ページ参照。

Ⅱ 住宅組合の地域的分布

1895年『統計』の各項目に意味のある回答を寄せている2302の住宅組合が、イングランドとウェールズの51州¹⁾にどのような比重で分散しているかをまず検討する。住宅組合の規模を示すために最低限必要な項目として組合数、会員数、年間の収入、融資額に絞り、北部、中部、ロンドン周辺、東部、南部、ウェールズに大別して²⁾、継続組合(P)、当座組合(T)、スター・パウケット型をはじめとしたプロモーター組合(S)のそれぞれについて実数、一組合あたりの平均、総数に対する割合を第1表に示した³⁾。比較のために1891年における人口の実数と割合もあわせて掲載している⁴⁾。これによれば北部やロンドン周辺には人口に比してかなり高い割合で住宅組合が集中しているのに対して、南部では人口比率とほぼ等しく、中部、東部、ウェールズでは人口に比して住宅組合の構成比はかなり低いことがわかる。しかし住宅組合の地域分布のアンバランスは、このような地域区分では十分に表現されないことが次の第2表から知られる。第2表は、特に住宅組合の活動が活発であるとみなされていたロンドン(ミドルセクス)と、中北部にまたがるダラム、ランカシャー、ヨークシャーの諸州だけを抜き出して第1表と同じ項目について計算し、これらの地域における各項目がイングランド・ウェールズの中で占める割合(占有率)を表している。これら四州は人口の集中度も高いとはいえ、そこでの住宅組合は各項目においてイングランド・ウェールズ全体の五割～六割を占めており、これらの地域が住宅組合運動の群を抜いた本拠地であることが理解できよう。

住宅組合の分布における以上のような地域的アンバランスは、住宅組合の種別によって異なっているのであろうか。この点を検討するた

めに第1表から継続組合(P)とスター・パウケット型(S)だけを抜き出し⁵⁾、各項目の比率をつないで折れ線グラフに表したのが第1図である。これによれば、多少のバラツキはあるものの折れ線のパターンは完全に一致していること、すなわち住宅組合数と組合員数が多く、より多額の融資額と年収入を誇る地方にはいずれの型の組合も(もとより両者の間に構造的な格差があるが)相対的に多く存在し、逆はまた逆であることが直ちに看とれる。このように、運営方法や組織原理においてかなり異なった二種類の住宅組合が一定の地域分布のパターンを共有しているということは、同時代人が意識していたほどにはこの両者の依拠する原理が異なっていなかったことを示唆するものであろう⁶⁾。また同時に、19世紀末における両者の厳しい競争と対立⁷⁾のよって来るところを示しているとも言える。

最後に、第1表と同じやり方で作成された1905年に関する第3表から、種別による異同は別として⁸⁾、住宅組合全体の地域分布におけるこのようなパターンは今世紀初めに入っても基本的に大きく異なっていないことを確認しよう。

注

- 1) スコットランドに属する Berwick-upon-Tweed もイングランドに含められている。
- 2) イングランドの地域区分は以下の通り。北部=Cumberland, Durham, Lancashire, Northumberland, Westmorland, York, Berwick-on-Tweed 中部=Cambridge, Cheshire, Derby, Gloucester, Hereford, Huntingdon, Leicester, Northampton, Monmouth, Nottingham, Oxford, Rutland, Shrop, Stafford, Warwick, Worcester ロンドン周辺=Bedford, Buckingham, Berkshire, Hertford, Middlesex, Surrey 東部=Essex, Lincoln Norfolk, Suffolk 南部=Cornwall, Devon, Dorset, Hampshire, Kent, Wiltshire, Somerset, Sussex。
- 3) これらの分析の素材となる資料についてはすでに詳しく述べたので、煩雑を避けるために以下の表では特に出典を明示しない。
- 4) Mitchell, B. R., (ed.), *British Historical Statistics* (1988), pp. 33-34.

- 5) 住宅組合の種類を判断するための手がかりは「統計」には与えられていないため、もっぱら名称から判断するほかない。したがって一般に特徴的な名称を持つスター・パウケット型や継続組合については混同の危険は少ないが、当座組合(T)については他の種類が混入している若干の可能性を否定できない。そのためにここでは当座組合は取り上げなかった。
- 6) 本稿では19世紀におけるこのような地域分布のアンバランスがなにによって生じたかという問題はひとまず等閑に付しているが、一般には地域的な所得格差や産業構造の違いから説明されることが多い。たとえばGosden, P. H. J. H., *Self-Help Voluntary Associations in Nineteenth-century Britain* (1973), pp. 143-. これに加えて、持ち家居住への執着の強弱など必ずしも所得格差だけでは説明できない文化的な要因もあると思われる。ここで確認した事実は、要するにこうしたアンバランスを生む要素が住宅組合の種類の違いを問わずに含まれていたということに他ならない。ということは、この両者の成長を促進する要因も発展を妨げる原因もおおむね共通していたとも言えるであろう。
- 7) 前掲『阪南論集』掲載拙稿を参照されたい。
- 8) 1895年から1905年までの10年間に住宅組合総数はおよそ500余り減少しているが、継続組合と当座組合をあわせた数はほとんど減っていないのに対して、スター・パウケット型をはじめとしたプロモーター型が、総減少数とほぼ等しい数だけ減少していることがわかる。これが1894年「住宅組合法」による「くじ引き禁止」条項の影響の所産であることは明らかである。

Ⅲ 各種住宅組合の種差の検討

19世紀末の段階でイギリスには少なくとも次の三種類の住宅組合があったことが知られている。すなわち(1)継続組合、(2)当座組合、(3)スター・パウケット型住宅組合で、スター・パウケット型組合に倣ったプロモーター型住宅組合を別に数えれば四種類となる。これらはそれぞれ異なる組織原理に立脚していた¹⁾のだが、そのような原理の相違が、統計的に確認される経営の実態にはどのように反映していたのかを検討するのがここでの課題である。

まず前掲の第1表における会員数や年収、融資額に関する一組合あたりの平均に着目する

と、継続組合の経営規模が際だって大きいことが明らかである。当座組合と比較すると、第1表に示された会員数・年収・融資額の三項目いずれについても継続組合は四～五割多い。また組合数において最大のスター・パウケット型をはじめとしたプロモーター型組合は、会員数においては当座組合とはほぼ同じ水準であるが、年収と融資額においては当座組合のほぼ三分の一程度、継続組合のほぼ五分の一程度にとどまっている。第1表においては省かれているその他の項目(拠出額、預金額、「他の資産」)についてイングランド・ウェールズ全体の総数と種類別平均を算出し(第4表)、第1表と比較してみると、拠出額に関しては上の年収や融資額の関係とほぼ等しく、預金や「他の資産」についてはプロモーター型の著しい劣位が目につくであろう。

しかし預金額と「他の資産」の項目についてはもう少し慎重な取り扱いが要求される。本来、会員の拠出金だけを財源とし、会員の居住用の住宅に対する抵当融資を目的としていた住宅組合にあっては、これら両項目とも理念上も実際的にも元は存在しない項目であった²⁾。つまりこれらの項目には、銀行化とか営利企業化といった住宅組合の「変質」が如実に反映しているはずである。前に見た会員数や年収、融資額においては、住宅組合の種差は量的な規模の違いとして現れていたにすぎないが、そうした種差が経営の質的变化を反映しているとすれば、これらの項目にその点が何らかの形で現れるであろう。

さて第4表からは、預金の総額が拠出金総額の約三分の一であり、「他の資産」は預金の約二分の一であることが分かるが、この二つの項目の分布はきわめて偏っているために、一組合あたりの平均ではその実体は十分に捉えることができない。まず総額においては「他の資産」よりはるかに多額の預金は、非常に少ない組合によっていわば独占されていることを第5表は示している。すなわち100ポンド以上の預金を持つか、または預金比率³⁾10%以上の組合は全

体の四分の一～三分の一でしかない。そしてこうした組合の八～九割は継続組合と一般の当座組合で占められていて、スター・バウケット型などのプロモーター型組合は一割前後である。事実、預金額の上位30位までの住宅組合を並べた第6表はほとんどが継続組合と当座組合で占められ⁴⁾、スター・バウケット型などは全く見られない。つまり預金の制度を持つかそれとも会員の拠出を主要な財源とするかという点に、一般の住宅組合とスター・バウケット型などのプロモーター型と呼ばれる住宅組合との大きな分岐点があったと見てよからう。

これに対して、総額においてはるかに少ない「他の資産」は非常に普遍的に存在している。第4表からは、100ポンド以上の「他の資産」を有する組合は全体のほぼ八割にのぼり、スター・バウケット型などのプロモーター型でさえも955組合が、つまりこの範疇に含まれる組合全体の八割が「他の資産」を持っていることが分かる。ただ非抵当融資比率⁵⁾が10%を超える組合になるとその数はずっと減るが、それでもその中に占める各種組合（P、T、S）の割合にはほとんど変化のないことに注目された。

しかし「他の資産」における見かけ上のこの均質性の背後に、大きな構造的差異が隠されていることが第7表から看取できる。第7表では、「他の資産」が10000ポンド以上の住宅組合を種類別に表示している。ここには全部で62の組合が含まれるが、ただ一つ紛れ込んだプロモーター型組合⁶⁾を除いて全て平均40000～50000ポンド以上の「他の資産」を有する大組合ばかりである。それ以外の継続組合と当座組合では、前者の方が組合数は多いが、各項目の平均では後者の方がわずかに多いほどである。つまり抵当融資以外の巨額の投資を行って本来の住宅組合の理念から何らかの形で逸脱している大組合の範疇に限れば、そこでの当座組合は継続組合と事実上区別することができないと言えよう。「他の資産」の上位30位の組合を表示した第8表から、この点を具体的に読みとることが

できる。すなわちここに含まれる11の当座組合は、15番、18番、29番が多少見劣りするほかは、多くが第6表に示された預金額の上位30傑にも含まれる堂々たる大組合であることが分かるのである⁷⁾。他方で、プロモーター型組合がこの範疇から画然と区別されていることも、言うまでもない。

以上から、1)継続組合、当座組合、スター・バウケット型などプロモーター型組合の間には明確な量的差異があるだけではなく、2)本来の相互扶助団体としての性格の放棄、多額の預金の引き受けや抵当融資以外の投資の実行に見られる銀行化・営利化という方向での「変質」の程度において、前者から後者へとはっきりとした差異が見られること、3)そしてこのような性格変化を志向する巨大な組合においては当座組合と継続組合との間にほとんど差異が見られないこと、などが結論できる⁸⁾。

注

- 1) その詳細については前掲拙稿『社会経済史学』掲載論文を参照されたい。
- 2) 預金というのは要するに抵当融資とは切り離された出資であり、住宅組合からすれば借金である。つまりこれには金利が支払われなければならない。したがって預金を受け取ることによって住宅組合の資金繰りが楽になると言うだけではなく、金利負担を可能にするような経営が要求される点で、住宅組合の変質を誘導する要因になった。ただし初めての住宅組合法である1836年法 Building Societies Act, 1836 (6 & 7 William IV. ch. 32) でも、預金（または借金）は禁じられていたわけではなく、きわめて緩やかに制限されていたにすぎないから、こうしたことはかなり早くから行われていたと思われる。「他の資産」というのは、住宅用の抵当融資以外への投資を指す。厳密に言えば1832年法に規定された住宅組合の目的に対する違反といえるが、これもまた住宅組合の変質の中で広く行われたことは以下に見る通りである。
- 3) 拠出金と預金を加えたものに占める後者の割合を本稿では預金比率と呼ぶ。
- 4) 種別欄を空欄にしている三つの組合は、いずれも Equitable という言葉がつけられている。そのうち二つは名称に数詞がつけられ、設立年度が非常に古いなど当座組合である可能性が高い。しかしこ

の表には現れていないが、Equitable Permanent という名称を持つものもいくつかあり、この表に現れたものがたまたま Permanent という言葉（継続組合を指す）を省略している可能性も否定できないので、ここでは種別判定を保留している。第7表の註も見よ。

- 5) 融資額とその他の資産を加えた額に占める後者の割合を、本稿では非抵当融資比率と呼ぶ。
- 6) これは 6th West Kent Mutual Building Society で、「他の資産」以外の項目の少額なことから考えて、なにか特別の事情によってここに紛れ込んでいる可能性が高い。
- 7) 第6表と第8表で*印を付けた16の組合が両表に共通して掲載されているが、そのほとんどがこの段階における巨大組合を代表している。そればかりではなく両表に含まれる30の組合は、イングランド・ウェールズ全体の中において会員数の15～18%、年収入と融資額の約30%、預金と「他の資産」の実に30～50%を集中しており、このグループに巨大組合のほとんどが含まれることを示唆している。
- 8) 次章で検討するスター・パウケット型などプロモーター型住宅組合の急増という現象の背景には、このような状況の下で当座組合の一種としてのプロモーター型組合が自らのアイデンティティーを主張しやすい条件が作られたことも大きく作用したのではないと思われる。

Ⅳ 19世紀末における住宅組合種別・年度別登録数分析

多様な種類の住宅組合が19世紀末の段階にはいかなる構造で存在していたのか、またそれらの構成比はどのような方向で変化することが推定されたのか。こうした問題を実証的に検討することは、住宅組合をめぐる19世紀末の法律や行政の意味を知り、また両大戦間期以降における住宅組合運動に潜む問題を解明する上できわめて重要である。先にも触れたように、1875年以降、毎年『統計』が発行され、そこには2000～3000の住宅組合のデータが掲載されている。登録年度ごとに住宅組合の種類別の動向を整理すると一口に言っても、それは膨大な作業とならざるを得ないが、ここではできるだけ煩雑さを避けながら事実接近することを目指して、いくつかの作業を行ってみることとする。

以下では1895年版『統計』をもとに、1874年「住宅組合法」成立を境にして¹⁾設立年が1874年以前の住宅組合と1875年以後のものに分け、前者を「旧組合」として第9表に、後者を「新組合」として第10表に整理している²⁾。このように設立年度で分けるのは、もともと当座組合として設立された組合が登録をきっかけとして変化する方向性（つまり継続組合への変更）を、幾分でも捕捉したいがために他ならない。すなわち旧組合では設立から登録までに平均して約20年経過しており、また第9表に示したように旧組合に属する継続組合の半分近くは、まだそれほど継続組合が普及していなかった1864年以前に設立されているから、これらは設立時には当座組合であったものが登録・法人化の際に継続組合へと変換したものである可能性が高いからである。それに対して第10表の新組合では、設立から登録までに経過した平均年数は0.5年であって、最大の組合でも11年にすぎない³⁾。これらの組合の大部分は1874年法の成立後に設立されており、この法で登録する特典をよく知った上で初めから登録することを予定して設立されたと考えられる。第10表では1875年から1904年までの30年間に10年毎に区切り、種類別（継続組合P、当座組合T、スター・パウケット型をはじめとしたプロモーター型組合S）の登録数を表示した。1895年から1904年までに関しては、1905年版『住宅組合についての第10次年次報告』から当該年度に設立された住宅組合を抜き出して利用した。こうしてこの二表によって、当座組合から継続組合へと転換したものも含めて、19世紀末にどのような種類の住宅組合がより多くの人々によって求められたのかという傾向が把握できるはずである。

これによれば、旧組合の登録数は七割以上が継続組合で、当座組合のままで登録しているのは二割余りにすぎない。またスター・パウケット型その他は取るに足りない。したがって1874年以前から存続している住宅組合は、もともと継続組合である場合は言うまでもなく、当座組合として設立されたものも登録に際して継続組

合に転換されるという形で、圧倒的多数が継続組合を選択していると見ることができよう。さらにこの部分では経営規模が全体に大型であることも注目に値する。

これに対して新組合では、このような継続組合に対する選好は劇的に逆転していて、1875年以降の登録数においてプロモーター型組合が驚異的な成長をみせている。対照的に継続組合の登録数は急減し、当座組合の登録数はほとんど横這いである。さらに興味深いことに、新組合は「旧組合」と比較して平均的な経営規模において顕著に小型化していることである。したがって、前章で検討したような多額の預金や「他の資産」を有する大組合とは異なり、1895年『統計』全体の平均に比べてもはるかに小規模な部分では、住宅組合数の増大や加盟会員の範囲の拡大は、主として継続組合の犠牲の上になってプロモーター型組合の成長という形で行われていることが明らかである。第10表からは、このような顕著な傾向が1895年以降きわめて唐突に途切れることが分かるが、その原因が1894年「住宅組合法」による規定（プロモーター型の新たな設立を事実上禁止する）にあったことは言うまでもない。

住宅組合の登録数における世紀末の劇的な動態が意味しているのは、経営規模の比較的小さな住宅組合の中で一般の継続組合と当座組合、とりわけプロモーター型組合との間で激烈な生存競争が行われていたことである⁴⁾。このような対立の激しさが、先に触れた1894年法の規定をほとんど何の異議もなく成立させた大きな要因であったと考えられよう。

注

- 1) 1874年「住宅組合法」は、いかなる種類の住宅組合でもこの法律に定めるところにしたがって登録すれば法人制を採用でき、それに伴う様々な特典を享受できると規定した（9条、17条）。したがって1874年法に基づく登録は法人化と同義であり、継続組合か当座組合か、あるいはスター・パウケット型であるかを問わない。
- 2) 当然のことであるが、1895年版『統計』に掲載さ

れているのは、94年以前のX年に設立されて1894年現在存続している組合であって、X年に設立された組合ではない。したがってX年以降1894年までに解散または倒産した組合（その数はそれほど多くないはずだが、1895年版『統計』では明らかでない）は誤差となって、以下の分析の厳密さのレベルをいくらか落としているはずである。また次の第9表と第10表における会員数や年収入、拠出金、融資額といった項目の数値も、あくまでも1894年末の（第10表における1895～1904年の数値に関しては1904年末の）それであって、登録当初の数値ではなく、その意味では大まかな傾向を示す以上には利用できないとも言える。しかしこういったことを完全に回避するためには、1875年以降の『統計』を全て検討せねばならず（1875年以前は全く統計が存在しないから、実はそれでも完全とは言えないが）、それはここで期待されている結論に比して余りにも作業が膨大になるため、今回は行うことができなかった。

- 3) ロンドンに本部をおく Harringay & Hornsey Building Society で、1884年に設立され1895年に登録・法人化された。
- 4) しかしただ規模が大きければ経営的に安泰だったと言うわけではない。多額の預金や「他の資産」を抱えて銀行化の路線を走る巨大組合にも、危険はついて回っていた。一例として1911年に多額の負債を抱えて倒産した「パークベック住宅組合」の数字をあけておこう。この組合は法人化（登録）していない珍しい組合であったが、1905年末には、会員18000人余り、年収入180万ポンド、拠出金100万ポンド、預金と「他の資産」はいずれも1000万ポンドを上回り、預金比率・非抵当融資比率とも90%を越えていた。

V おわりに

以上の統計的分析は、19世紀末のイギリス住宅組合に関するきわめて興味深いけれども忘れられた事実、すなわち一般の住宅組合とスター・パウケット型をはじめとしたプロモーター型住宅組合との併存・対立に焦点を当てた私のこれまでの仮説を、基本的に裏付けていると言えよう。それを一言で要約すれば、きわめて特異なスター・パウケット型組合と一般の住宅組合とは明らかに非常に異なる経営の実体を持ちながら、同時に両者の活動にはある共通の土台があったということである。このように見

ることによって初めて、19世紀末に顕在化した両者の厳しい対立の中で住宅組合に関する政策が一般の組合に著しく有利な方向性を持ちながら、イギリスの住宅組合に独特の相互扶助組織としての色合いが今世紀に入っても長く残され

たのはなぜか、換言すれば、なぜイギリスの住宅組合はいわゆる「住宅保有態様の静かな革命」の時期から今日に至るまで、住宅政策の大きな柱になり続けたのかという問題に、それなりの解答を与えることができるように思われる。

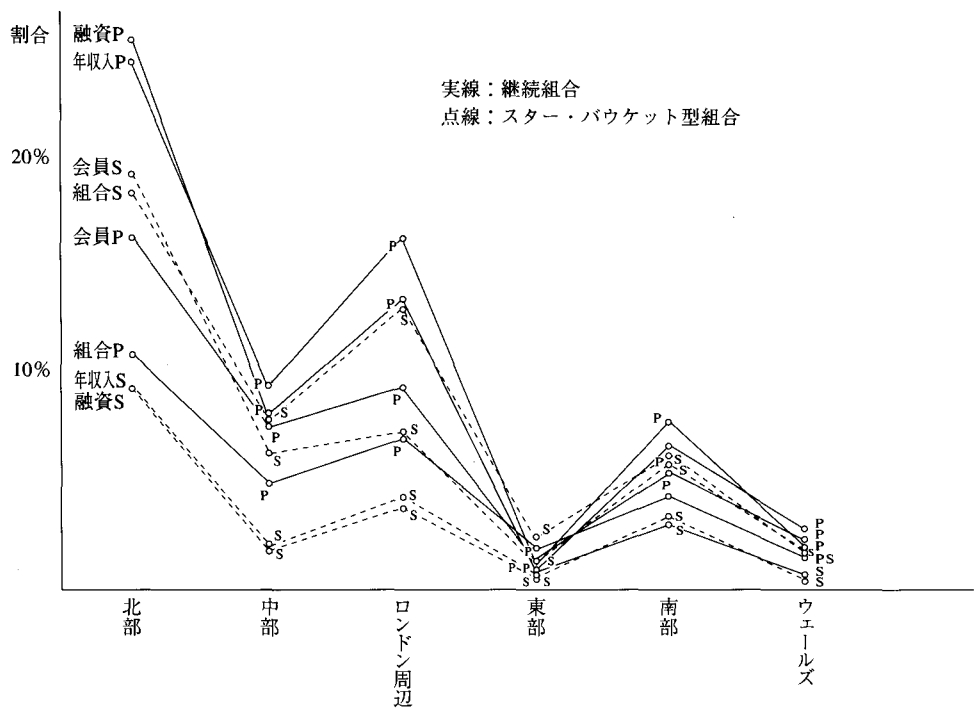
第1表 住宅組合種別全国分布（1895年）イングランド・ウェールズ

地域 種別	人口 (1891年)	組合数 (割合%)	会員数 [平均] (割合%)	年収入£ [平均£] (割合%)	融資額£ [平均£] (割合%)
P	8,991 千人 (31.0%)	254 (11.0)	83,953 [344] (16.3)	3,477,722 [14,137] (24.8)	9,520,558 [38,082] (25.7)
北部 T		140 (6.1)	27,580 [204] (5.4)	1,106,880 [8,021] (7.9)	3,127,794 [22,831] (8.4)
S		426 (18.5)	100,186 [249] (19.4)	1,330,064 [3,197] (9.5)	3,532,628 [8,472] (9.5)
P	6,338 (21.8)	116 (5.0)	39,312 [371] (7.6)	1,339,204 [11,747] (9.6)	3,017,821 [26,472] (8.1)
中部 T		29 (1.3)	7,219 [258] (1.4)	264,857 [9,133] (1.9)	689,717 [23,783] (1.9)
S		185 (8.0)	32,811 [204] (6.4)	222,182 [1,241] (1.6)	744,431 [4,182] (2.0)
P	6,138 (21.2)	163 (7.1)	49,192 [317] (9.5)	2,282,709 [14,178] (16.3)	5,129,329 [31,468] (13.8)
ロンドン T		168 (7.3)	34,822 [218] (6.8)	956,444 [5,797] (6.8)	3,339,093 [20,237] (9.0)
周辺 S		310 (13.5)	36,568 [124] (7.1)	528,531 [1,716] (3.8)	1,678,162 [5,484] (4.2)
P	2,084 (7.2)	43 (1.9)	6,634 [170] (1.3)	180,006 [4,186] (1.3)	383,185 [8,911] (1.0)
東部 T		11 (0.5)	3,057 [278] (0.6)	105,591 [9,599] (0.8)	174,684 [15,880] (0.5)
S		53 (2.3)	6,376 [128] (1.2)	67,611 [1,300] (0.5)	236,789 [4,554] (0.6)
P	3,946 (13.6)	101 (4.4)	27,525 [287] (5.3)	1,094,710 [11,286] (7.8)	2,462,575 [25,128] (6.6)
南部 T		20 (0.9)	5,394 [284] (1.0)	170,403 [8,520] (1.2)	451,962 [22,598] (1.2)
S		174 (7.6)	30,635 [196] (5.9)	470,153 [2,718] (3.4)	1,239,849 [7,167] (3.3)
P	1,514 (5.2)	34 (1.5)	11,353 [334] (2.2)	282,222 [8,301] (2.0)	961,430 [28,277] (2.6)
ウェールズ T		30 (1.3)	3,883 [134] (0.8)	95,308 [3,286] (0.7)	239,802 [8,269] (0.6)
S		45 (2.0)	8,740 [194] (1.7)	26,156 [581] (0.2)	130,677 [2,904] (0.4)
計 P	29,011 (100.0)	711 (30.9)	217,969 [323] (42.3)	8,656,573 [12,456] (61.8)	21,474,898 [30,591] (57.9)
T		398 (17.3)	81,948 [215] (15.9)	2,699,483 [6,886] (19.3)	8,023,052 [20,519] (21.6)
S		1,193 (51.8)	215,316 [194] (41.8)	2,644,697 [2,255] (18.9)	7,562,536 [6,458] (20.4)
総計	29,011 (100.0)	2,302 (100.0)	515,233 [238] (100.0)	14,000,753 [6,195] (100.0)	37,060,486 [16,369] (100.0)

第2表 ミドルセクス，ダラム，ランカシャー，ヨークシャーにおける住宅組合の構成比（1895年）

種別	人口	組合数	会員数	年収入	融資額
		実数 (割合%)	実数 [平均] (割合%)	実数£ [平均£] (割合%)	実数£ [平均£] (割合%)
継続組合 (P)	12,944千人 (44.6)	323 (27.4)	107,579 [333] (38.8)	4,550,662 [14,089] (56.1)	11,521,490 [35,670] (52.0)
当座組合 (T)		269 (22.8)	57,991 [216] (20.9)	1,899,738 [7,062] (23.4)	6,042,179 [22,462] (27.2)
スター・バウケット型 ほかプロモーター型 (S)		588 (49.8)	111,417 [189] (40.2)	1,666,313 [2,834] (20.5)	4,611,745 [7,843] (20.8)
計		1,180 (100.0)	276,987 [235] (100.0)	8,116,713 [6,879] (100.0)	22,175,414 [18,793] (100.0)
イングランド・ウェールズにおける比率		(51.3)	(53.8)	(58.0)	(59.8)

第1図 継続組合 (P) とスター・バウケット型 (S) との地域分布 (1895年)



第3表 住宅組合種別全国分布 (1905年) イングランド・ウェールズ

地域 種別	組合数	(割合%)	会員数	[平均]	(割合%)	年収入£	[平均£]	(割合%)	融資額£	[平均£]	(割合%)
北部	P	248 (14.0)	95,011	[383]	(19.1)	4,183,874	[16,870]	(23.2)	12,271,005	[49,480]	(26.3)
	T	105 (5.9)	48,778	[469]	(9.8)	2,350,504	[22,820]	(13.0)	5,926,413	[58,102]	(12.7)
	S	235 (13.2)	32,094	[138]	(6.4)	468,404	[2,010]	(2.6)	1,777,047	[7,794]	(3.8)
中部	P	105 (5.9)	59,700	[569]	(12.0)	1,668,479	[15,890]	(9.2)	4,285,193	[41,204]	(9.2)
	T	50 (2.8)	25,339	[507]	(5.1)	900,228	[18,005]	(5.0)	2,299,672	[46,923]	(4.9)
	S	132 (7.4)	17,979	[137]	(3.6)	148,078	[1,130]	(0.8)	586,656	[4,548]	(1.3)
ロンドン周辺	P	158 (8.9)	70,872	[449]	(14.2)	3,708,045	[23,469]	(20.5)	7,784,724	[50,224]	(16.7)
	T	208 (11.7)	42,538	[208]	(8.5)	1,739,727	[8,486]	(9.6)	4,220,251	[21,101]	(9.1)
	S	131 (7.4)	26,572	[206]	(5.3)	955,430	[7,406]	(5.3)	2,064,378	[16,384]	(4.4)
東部	P	28 (1.6)	6,864	[245]	(1.4)	206,077	[7,360]	(1.1)	492,297	[17,582]	(1.1)
	T	28 (1.6)	4,070	[145]	(0.8)	98,213	[3,508]	(0.5)	218,665	[7,809]	(0.5)
	S	24 (1.4)	2,489	[104]	(0.5)	23,617	[984]	(0.1)	93,559	[4,068]	(0.2)
南部	P	63 (3.6)	19,254	[306]	(3.9)	580,976	[9,222]	(3.2)	1,437,991	[22,825]	(3.1)
	T	56 (3.2)	13,044	[233]	(2.6)	440,257	[7,862]	(2.4)	1,177,544	[21,028]	(2.5)
	S	105 (5.9)	13,979	[135]	(2.8)	168,053	[1,632]	(0.9)	627,551	[6,213]	(1.3)
ウェールズ	P	40 (2.3)	10,644	[266]	(2.1)	291,264	[7,282]	(1.6)	970,427	[24,261]	(2.1)
	T	19 (1.1)	2,512	[132]	(0.5)	76,373	[4,020]	(0.4)	157,770	[8,304]	(0.3)
	S	39 (2.2)	6,899	[177]	(1.4)	61,173	[1,569]	(0.3)	190,196	[4,877]	(0.4)
計	P	642 (36.2)	262,345	[409]	(52.6)	10,638,715	[16,571]	(58.9)	27,241,637	[42,698]	(58.5)
	T	466 (26.3)	136,281	[295]	(27.3)	5,605,302	[12,159]	(31.0)	14,000,315	[30,838]	(30.1)
	S	666 (37.5)	100,012	[152]	(20.1)	1,824,755	[2,769]	(10.1)	5,339,387	[8,265]	(11.4)
総計		1,774 (100.0)	498,638	[283]	(100.0)	18,068,772	[10,255]	(100.0)	46,581,339	[26,802]	(100.0)

第4表 住宅組合／他の項目（第1表の補足）

種別	組合数	拠出金£	[平均£]	(割合%)	預金£	[平均£]	(割合%)	他の資産	[平均£]	(割合%)
P	711	17,135,992	[24,101]	(58.2)	6,833,701	[9,611]	(64.2)	2,843,947	[4,000]	(58.0)
T	398	5,744,215	[14,433]	(19.5)	2,267,842	[5,698]	(21.3)	1,187,400	[2,983]	(24.2)
S	1,193	6,545,886	[5,487]	(22.2)	1,544,081	[1,294]	(14.5)	876,033	[734]	(17.9)
計	2,302	29,426,093	[12,783]	(100.0)	10,645,624	[4,625]	(100.0)	4,907,380	[2,132]	(100.0)

第5表 預金・「他の資産」をもつ組合の割合(1895年)

〈預金〉	%		%
預金額 > £0	1,321 (57.4)		
		P	573 (43.4)
		T	262 (19.8)
		S	486 (36.8)
			1,321 (100.0)
預金額 ≥ £100	811 (35.2)		
		P	490 (60.4)
		T	197 (24.3)
		S	124 (15.3)
			811 (100.0)
預金比率 ≥ 10%	619 (26.9)		
全組合数	2,302(100.0)	P	404 (65.3)
		T	159 (25.7)
		S	56 (9.0)
			619 (100.0)
〈他の資産〉			
他の資産 > £0	2,194 (95.3)	P	675 (30.8)
		T	375 (17.1)
		S	1,144 (52.1)
			2,194 (100.0)
他の資産 ≥ £100	1,830 (79.5)		
		P	558 (30.5)
		T	317 (17.3)
		S	955 (52.2)
			1,830 (100.0)
非抵当融資比率 ≥ 10%	915 (39.7)		
全組合数	2,302(100.0)	P	234 (25.6)
		T	163 (17.8)
		S	518 (56.6)
			915 (100.0)

第6表 預金額上位30位(1895年)

登録年	名称	種別	設立年	会員数	年収入	預金他	融資額	他の資産
1875	LEEDS P.*	継続	1846	8,793	£562,721	£850,264	£1,367,848	£69,231
1875	BRADFORD 3RD EQUITABLE*		1853	7,611	£589,465	£722,243	£1,367,371	£280,462
1875	HALIFAX P.*	継続	1852	6,593	£391,052	£515,652	£754,060	£230,376
1876	LEEDS PROVINCIAL*	当座	1849	4,121	£259,082	£344,035	£531,338	£35,032
1875	BURNLEY*	当座	1850	3,694	£175,966	£325,155	£513,613	£134,820
1882	BRADFORD 2ND EQUITABLE*		1850	2,931	£237,198	£304,591	£555,625	£44,473
1875	WOOLWICH EQUITABLE*		1847	2,042	£231,644	£301,318	£512,328	£31,150
1877	LIVERPOOL INVESTMENT*	当座	1877	1,020	£290,314	£246,631	£400,238	£83,748
1874	4TH CITY MUTUAL P.	継続	1864	1,332	£145,943	£235,861	£439,435	£14,365
1875	CUMBERLAND CO-OPERATIVE*	継続	1849	5,423	£39,037	£198,988	£401,885	£35,921
1876	PRINCIPALITY P.	継続	1859	2,282	£118,643	£155,904	£305,630	£2,674
1878	MODERN P.	継続	1877	476	£91,950	£127,545	£187,567	£12,672
1884	HULL & EAST RIDING P.	継続	1864	3,069	£83,113	£119,785	£251,178	£1,100
1874	BARNESLEY P.	継続	1852	1,803	£71,448	£113,768	£185,451	£12,671
1875	TEMPERANCE P.*	継続	1853	7,250	£329,855	£113,057	£798,904	£78,796
1881	BINGLEY, MORTON, SHIPLEY & KEIGHLEY P.	継続	1850	1,203	£61,234	£100,356	£187,321	£3,294
1875	LEEDS & HOLBECK P.	継続	1874	1,283	£86,592	£91,847	£159,563	£10,492
1878	LEICESTER P.*	継続	1852	6,727	£176,573	£86,789	£410,988	£30,025
1874	BOROUGH OF FINSBURY P.*	継続	1863	1,729	£41,015	£76,826	£157,914	£39,151
1874	MONARCH INVESTMENT	当座	1866	865	£38,562	£75,204	£247,256	£7,058
1874	BRISTOL, WEST OF ENGLAND, & SOUTH WALES*	継続	1850	1,681	£142,837	£74,918	£204,763	£52,378
1875	WAKEFIELD & WEST RIDING P.*	継続	1845	1,144	£43,167	£74,253	£105,907	£31,796
1875	PLANET*	当座	1847	2,107	£64,405	£67,762	£274,102	£28,380
1880	MANCHESTER & SALFORD P.	継続	1869	831	£64,400	£66,472	£166,125	£7,538
1886	IMPERIAL INVESTMENT	当座	1872		£119,446	£64,670	£168,267	£8,258
1875	WORCESTER P.	継続	1858		£42,366	£63,825	£118,755	£8,670
1875	COUNTY OF STAFFORD	当座	1873	0	£25,695	£63,778	£73,607	£7,167
1880	NINETEENTH CENTURY	当座	1880	1,048	£48,576	£61,098	£170,213	£4,437
1874	PERPETUAL INVESTMENT*	当座	1850	2,752	£112,549	£60,090	£177,507	£171,927
1875	SUN P.	継続	1853	1,452	£34,575	£58,978	£135,180	£3,974
	合計			81,262	£4,719,423	£5,761,663	£11,329,939	£1,482,036
	イングランド・ウェールズ全体に占める割合			15.8%	33.8%	54.3%	30.7%	30.4%

(注) 1) 種別欄空欄の組合については、本文Ⅲ章注4を見よ。

2) 名称の後の*印は、第8表にも掲載されている組合を指す。

3) P. は Permanent の略。名称の最後の Building Society は省略されている。

第7表 「他の資産」£10,000以上の組合(1895年)

種別	組合数 (割合%)	会員数 [平均] (割合%)	年収入£ [平均£] (割合%)	預金£ [平均£] (割合%)	融資額£ [平均£] (割合%)	他の資産£ [平均£] (割合%)
P	47 (75.8)	83,711 [1,781] (77.9)	3,491,121 [74,279] (74.4)	3,160,661 [67,248] (72.8)	8,673,426 [184,541] (75.5)	1,924,116 [40,939] (71.1)
T	14 (22.6)	23,658 [1,690] (22.0)	1,185,026 [84,645] (25.3)	1,178,372 [84,169] (27.1)	2,809,595 [200,685] (24.5)	767,567 [54,826] (28.4)
S	1 (1.6)	111 [111] (0.1)	13,573 [13,573] (0.3)	3,348 [3,348] (0.1)	5,621 [5,621] (0.0)	15,070 [15,070] (0.6)
計	62	107,480 [1,734] (100.0)	4,689,720 [75,641] (100.0)	4,342,381 [70,038] (100.0)	11,488,642 [185,301] (100.0)	2,706,753 [43,657] (100.0)

(注) Bradford 2nd Equitable, Bradford 3rd Equitable, Woolwich Equitable の三組合は、種別の区分が困難であるために、この表からは除外した。これらの組合については第6, 8表に数値が掲載されている。

第8表 「他の資産」上位30位(1895年)

登録年	名称	種別	設立年	会員数	年収入	預金他	融資額	他の資産
1880	NATIONAL FREEHOLD LAND & BUILDING	当座	1849	9,550			£763,588	£537,815
1875	BRADFORD 3RD EQUITABLE*		1853	7,611	£589,465	£722,243	£1,367,371	£280,462
1875	HALIFAX P.*	継続	1852	6,593	£391,052	£515,652	£754,060	£230,376
1874	PERPETUAL INVESTMENT*	当座	1850	2,752	£112,549	£60,090	£177,507	£171,927
1875	BURNLEY*	当座	1850	3,694	£175,966	£325,155	£513,613	£134,820
1874	QUEEN'S	当座	1863	7,569	£35,985	£41,579	£408,713	£107,027
1877	LIVERPOOL INVESTMENT*	当座	1877	1,020	£290,314	£246,631	£400,238	£83,748
1875	TEMPERANCE P.*	継続	1853	7,250	£329,855	£113,057	£798,904	£78,796
1875	NEWCASTLE-ON-TYNE P.	継続	1861	1,050	£158,996	£428	£305,944	£76,397
1875	LEEDS P.*	継続	1846	8,793	£562,721	£850,264	£1,367,848	£69,231
1875	RICHARD GREEN P.	継続	1865	490	£16,868	£42,052	£24,208	£63,641
1875	MONARCH P.	継続	1863	158	£72,227	£7,299	£89,380	£58,192
1887	NORTHERN COUNTIES P.	継続	1866	451	£6,595	£6	£15,735	£53,662
1874	BRISTOL, WEST OF ENGLAND, & SOUTH WALES*	継続	1850	1,681	£142,837	£74,918	£204,763	£52,378
1875	OFFICIAL & GENERAL	当座	1849	219	£9,200	£3,721	£8,495	£44,775
1882	BRADFORD 2ND EQUITABLE*		1850	2,931	£237,198	£304,591	£555,625	£44,473
1878	BIRMINGHAM INCORPORATED	継続	1848	4,973	£254,591		£366,438	£42,422
1876	WEST LANCASHIRE	当座	1875	979	£28,304	£15,191	£44,789	£41,180
1874	BOROUGH OF FINSBURY P.*	継続	1863	1,729	£41,015	£76,826	£157,914	£39,151
1875	CUMBERLAND CO-OPERATIVE*	継続	1849	5,423	£39,037	£198,988	£401,885	£35,921
1876	LEEDS PROVINCIAL*	当座	1849	4,121	£259,082	£344,035	£531,338	£35,032
1882	TOWN & COUNTY P.	継続	1864	125	£10,778	£821	£19,064	£34,214
1879	LEEK & MOORLANDS	当座	1856	0	£102,881	£2,393	£273,834	£32,964
1875	WAKEFIELD & WEST RIDING P.*	継続	1845	1,144	£43,167	£74,253	£105,907	£31,796
1875	WOOLWICH EQUITABLE*		1847	2,042	£231,644	£301,318	£512,328	£31,150
1881	INDUSTRIAL P.	継続	1851	827	£49,368	£43,189	£103,028	£30,106
1878	LEICESTER P.*	継続	1852	6,727	£176,573	£86,789	£410,988	£30,025
1875	PLANET*	当座	1847	2,107	£64,405	£67,762	£274,102	£28,380
1875	LANGPORT & MID-SOMERSET	当座	1848	624	£23,912	£26,145	£28,942	£24,820
1886	CAVENDISH INVESTMENT	当座	1867		£69,079	£35,489	£95,912	£24,619
合計				92,633	£4,525,664	£4,580,885	£11,082,461	£2,549,500
イングランド・ウェールズ全体に占める割合				18.0%	32.4%	43.2%	30.0%	52.3%

(注) 1) 種別欄空欄の組合については、本文Ⅲ章注4を見よ。

2) 名称の後の*印は第6表にも掲載されている組合を指す。

第9表 「旧組合」種別登録数(1895年)

種別	組合数	(割合%)	会員数	[平均]	(割合%)	年収入£	[平均£]	(割合%)	融資額£	[平均£]	(割合%)
P	470	(72.5)	208,722	[444]	(77.7)	7,719,328	[16,424]	(75.7)	20,688,457	[44,018]	(76.9)
	内訳										
	① 92										
	② 121										
	③ 257										
T	137	(21.1)	54,777	[400]	(20.4)	2,334,527	[17,040]	(22.9)	5,786,864	[42,240]	(21.5)
S	41	(6.3)	4,954	[121]	(1.8)	144,328	[3,520]	(1.4)	428,335	[10,447]	(1.6)
計	648	(100.0)	268,453	[414]		10,198,193	[15,738]	(100.0)	26,903,656	[41,518]	(100.0)

(注) 第7表注と同じ。

①1854年以前に設立されたもの、②1855～64年に設立されたもの、③1865～74年に設立されたもの。

第10表 年度別/種別「新組合」登録数(1875～1904年)

年度/種別	組合数	(割合%)	年収入£	[平均£]	(割合%)	融資額£	[平均£]	(割合%)
1875年 P	227	(26.2)	1,268,786	[5,589]	(44.7)	2,927,870	[12,898]	(38.0)
T	144	(16.6)	741,162	[5,147]	(26.1)	1,853,427	[12,871]	(24.0)
1884年 S	495	(57.2)	827,722	[1,672]	(29.2)	2,928,773	[5,917]	(38.0)
小計	866	(100.0)	2,887,670	[3,277]	(100.0)	7,710,070	[8,903]	(100.0)
1885年 P	96	(10.6)	209,395	[2,182]	(17.9)	490,152	[5,106]	(15.4)
T	155	(17.1)	309,800	[1,999]	(26.5)	825,000	[5,323]	(25.9)
1894年 S	653	(72.2)	615,372	[942]	(52.6)	1,865,775	[2,857]	(58.7)
小計	904	(100.0)	1,170,567	[1,295]	(100.0)	3,180,927	[3,519]	(100.0)
1895年 P	57	(23.5)	143,456	[2,517]	(16.9)	287,145	[5,038]	(15.8)
T	118	(48.6)	596,286	[5,053]	(70.1)	1,245,686	[10,557]	(68.7)
1904年 S	68	(28.0)	111,301	[1,637]	(13.1)	280,690	[4,128]	(15.5)
小計	243	(100.0)	851,043	[3,502]	(100.0)	1,813,521	[7,463]	(100.0)
総計	2,013		4,859,280	[2,414]		12,704,518	[6,311]	

(1993年10月18日受理)