

Title	明治初年, 東京市街地における地価算定政策の展開
Sub Title	The decision making of land price assessment policy in the towns area of Tokyo in the early Meiji period
Author	森田, 英樹
Publisher	慶應義塾経済学会
Publication year	1993
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.86, No.2 (1993. 7) ,p.221(81)- 261(121)
JaLC DOI	10.14991/001.19930701-0081
Abstract	
Notes	論説
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19930701-0081

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the Keio Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

明治初年，東京市街地における 地価算定政策の展開

森 田 英 樹

1. はじめに

明治初年の東京市街地の土地政策は，地租改正事業の遂行過程の中でなされてきたと言える。地租改正に関しては，戦前以来，経済学，法制史，民法学など多方面から，土地制度・財政面など多角的側面について，多大な研究が蓄積されてきているが，その分析・研究対象となったのは，農地・山林であった。その背景としては，当時の日本は面積的にも，人口的にも，その大半は農村地域で占められており，地租改正事業全体の中でも，農地・山林が大きなウエイトを占めていたことだけではなく，日本資本主義論争をはじめ，学会での問題意識が，寄生地主制や農地改革の問題など日本の「近代化」に関する論争の解明に注がれていたことも，研究対象が農村地域に集中した大きな要因と考えられる。

農村地域についての莫大な研究蓄積に対して，都市（＝市街地）の土地制度や土地政策を社会科学の立場から歴史的に政策の展開の変遷を扱った研究は些少である。たしかに，従来からの問題意識からすると時代を遡る程，農村（農地）に比べて，市街地は面積的にも小さく，また，地租など税収面でも果たした役割は小さく，よって，研究者の関心も集めにくい面もあった。

しかし，明治以降の土地政策の始点とも言える地租改正事業の過程で，農地とは異なった方法で算出された市街地地価の算出過程ならびにその後の動向については，検討していく必要がある。地租改正事業については，膨大な研究が蓄積され，実証研究が進展してきたが，市街地についてはほとんど手付かずのままであった。また，数少ない市街地の地租改正を対象とした研究で，且つ，ある一地域（都市）についての地券発行の詳細なプロセスまで一次資料を利用して分析した研究のいずれも，研究史上の空白領域を埋めるという立場から，地券発行の史的⁽¹⁾事実，特に地券発行＝私的所有権の付与の過程の解明に力が注がれており，地価の動向についての分析はあまりなされていない。更に，分析のタイム・スパンが，地租改正事業の期間内に限られているため，

地券発行後、農地の地価形成に対して、市街地地価の独自の展開過程を明らかにするという視点での分析もなされていない。だが、地租改正事業全体の中に占めるウェイトが必ずしも大きくない市街地の地租改正の分析を行なう意義は、地租改正を明治以降の土地政策の始点と位置付け、私的所有権の付与とともに、農地とは異なる方法で算出された市街地地価の特質ならびにその後の独自の展開過程を明らかにしていく点にあると言える。そして、市街地地価の独自の展開過程を検討していく事は、日本資本主義の生成・発展の中で、市街地（地価）が土地金融を介して擬制的なものとして、如何なる過程を経て資本蓄積の運動に組み込まれていったのかを解明し、その事を通じて日本資本主義の特徴やその展開過程を分析していく上で不可欠なことである。

このような問題意識の下、全国に先立って、地券発行・地租納入制度が導入された東京市街地における地価決定のプロセスについて、検討していくことにする。特に、東京市街地は、江戸時代には、土地の売買慣行も地租の納入もなく（よって地価も存在しない）、私的所有権も確立していない武家地が、七割近くも占めており、そのような状況下、明治初年の地租改正事業の過程で如何なる方法で、全国に先立って地価算出と私的所有権付与がなされたのかを本稿では明らかに

注（１） 東京市街地の地租改正事業の先駆的な研究として、滝島功の [14] と [15] が挙げられる。そこでは、総代人や戸長の動向まで視野に入れて事業の遂行過程が分析されているが、滝島功の問題意識は「地租改正事業の全体像を可能な限り明らかにしたのち、従来の地租改正をめぐる議論に立ち返るべきと考えており、さきに壬申（市街）地券発行の端緒に位置づけられた東京府下市街地について検討を試み、……。しかし、この東京についての検討のみで、市街地における地租改正を定義することは尚早である。」（滝島功「仙台の地租改正」『中央史学』13号1990年所収）と述べられているように、あくまでも地租改正事業そのものの全容解明にあり、市街地の地租改正の研究も研究上の空白領域を埋めるという具合に位置付けられており、その後の研究も横断的な方向（他の都市）へ向かっている。その後、同氏は「都市における地租改正研究の意義が単なる研究史の空白部分の補填にとどまるものではなく、近世都市における都市・租税構造が近代都市におけるそれへと転換してゆく画期としての意義を有するものと理解し……江戸の経済的繁栄の象徴とも言える……河岸地改正の実態と意義を明らかにすることを目的とする」論文（滝島功「河岸地と地租改正」『中央史学』15号1992年所収）を発表されている。

（２） 府下の地種毎の面積比率は以下の通りである。

武士地面積	……11,692,591坪	……68.6%
うち朱引内	…… 7,644,020坪	
朱引外	…… 4,008,571坪	
町地面積	…… 2,661,747坪	……15.6%
寺社地面積	…… 2,696,000坪	……15.8%
計	……17,050,338坪	

地種毎の面積については、東京都公文書館編 [19] p. 2 に掲載されている「明治2年9月調」が一般的には利用されていることから、本稿もそれを用いた。また東京都公文書館編 [20] pp. 26-7には「明治3年5月調」として、武家地については朱引内外別に、寺社地については寺の宗派毎に面積が掲載されている。武家地・寺社地共に総面積は、両調べ共に一致しているが、武家地の朱引内外の合計は、なぜか総面積と一致していない。また、両調べの関係については、管見の所不明である。

していく。この事は「官」主導によって、算出された市街地地価が、その後、如何なる過程を経て、経済活動を反映した地価へと展開していくのかを明らかにしていく上で重要であり、最初に明らかにしておくべき事であろう。

以上の問題を解明していくために、その序論として、本稿では、東京（江戸）が徳川幕府の政治の中心地から新政府の首都へと変遷していく過程で生じた（地価も私的所有権も存在しない）武家地に対する土地政策の展開を中心に検討することにより、如何なる過程を経て、比較的短期間で地券発行（＝地価算定と私的所有権の付与）が行われたのか、その後、地位等級制導入により、地券発行時に算出された地価は、どのように転換し、江戸時代以来、土地の売買が行われていた（旧）町地の地価との間で権衡が保たれていったのかを考察することにより、明治初年に東京府下市街地に対して為された土地政策、特に地価算定についての政策の性格を明らかにしていくことにする。

2. 地券発行以前の府下市街地に対する土地政策

2-1. 武家地に対する土地政策

慶応4（1868）年4月11日、江戸城は無血開城され、江戸の街が大々的に戦場と化すことは避けられた。そのため、江戸の街は、そのまま新政府の支配下に入った。

江戸時代の都市における地種は、武家地・町地・寺社地に大別され、武家地は勘定奉公によって、町地は町奉行によって、寺社地は寺社奉行によって、治められていた。5月19日に、新政府によって江戸に鎮台府が置かれ、それにともない奉行所は廃止され、それに代わって、江戸の街は、武家地は民政裁判所⁽³⁾に、町地は市政裁判所に、寺社地は社寺裁判所⁽⁴⁾の管轄下に置かれることになった。

7月17日、「江戸ヲ称シテ東京トセン」とする詔書が発布され、江戸という地名は、東京と改称された。これと同時に鎮台府に代わり、鎮将府が置かれ、更に、8月17日には、東京府が開庁⁽⁵⁾され、それにともない市政裁判所は廃止された。その後、9月8日に、元号が「明治」と改元され、10月13日に明治天皇が東京入りし、江戸城は東京城と改称された。

江戸の街は、徳川時代の政治の中心地であり、旗本・御家人らが居を構えていた他に、参勤交代制により、諸藩とも複数の藩邸を必要としたこともあり、武家地の占める割合は約68%に上った。しかし、武家地は、原則的にあくまでも、徳川幕府からの拝領地であり、よって、旗本・諸

注（3） 民政裁判所は、明治元年8月に廃止され、その事務は合計官営繕司に引き継がれた。

（4） 社寺裁判所は、明治元年8月に廃止された。

（5） 実際に東京府が郡山（柳沢）藩邸に開庁したのは、9月2日である。

大名らをはじめ、武家地に居住する者に対しては、排他的な私的所有権は付与されていなかった。そこで、新政府にとって、府下の市街地に関して、まず、解決（処理）しなければならない課題は、徳川封建色を拭うというためにも、現実的な問題として、府下において広大な面積を占める武家地に対する土地の所有（権）関係を明確にさせるという意味でも、武家地に対する処分・利用方針を定めることであった。

府下の武家地に対する政策が、本格的に開始されたのは、まだ、鎮台府下の7月上旬であった。鎮台府は、徳川家に対して、

徳川亀之助 重臣エ

御用有之候條、御郭内屋敷之分トモ、是迄在来之儘差置候様、御郭外建家之分ハ、解除候共不苦候。尤抱屋敷之儀ハ、売払候共、勝手次第タルヘク候。地面之儀ハ、売買等一切不相成候事。

七月 鎮台府

と布告し、土地（地面）の売買を一切禁止した上、郭内の建物に対する処分権も与えなかった。また、7月6日に、市政裁判所からも御触が出され、徳川家臣から町人に至るまで、徳川色が強い受領地、⁽⁷⁾ 拝借地の⁽⁸⁾ 上地命令も出された。

一般大名に対しては、8月に東京府より、以下の覚書⁽⁹⁾が出された⁽¹⁰⁾。

覚

- 一、郭中屋敷ハ家作トモ被召上候事。
- 一、郭外屋敷地ハ被召上、家作之儀ハ出格之思召ヲ以被下候事。
- 一、大小藩共郭内ニテ屋敷壱ケ所宛。
- 一、郭外ハ拾万石以上、屋敷貳ケ所、其以下万石迄壱カ所。
- 一、万石以下千石迄、郭内ニテ壱ケ所宛。
- 一、千石以下都テ郭内外ニテ壱ケ所宛。但……

注（6）『東京市史稿市街篇第49』p. 326

（7）『東京市史稿市街篇第49』p. 171-2、但し、慶応4（1868）年1年間のみ、恩恵的に地代は徴収されないことになっていた。

（8）この覚書の通達日は不明である。

（9）『東京市史稿市街篇第49』p. 325

（10）この覚書とはほぼ同内容だが「郭中之旗本家屋敷共御取揚之事」というように旗本と一般大名の処遇を明白に区別する項目がある達が、8月15日に出されている。

（11）管見の所、どの達を示すのかは不明である。「最前申達置」という文から判断すると新政府成立以降、江戸時代以来の朱引とは別に、府下を新たに郭内・郭外に区分したものとも考えられるが、『東京市史稿市街篇第50』p. 419に収められている「初旧幕府ノ時、……其内ヲ廓内ト為シ、其外ヲ廓外ト為ス。一新後廓内ノ邸地ハ第舎共ニ上地ト為、……」（「府史提要より」という記述からは、江戸時代に定められた区分けとも受け取れる。

一、郭内ト相唱候場所、本町通西北之方ヲ限り候旨、最前申達置候処⁽¹¹⁾、東之方両国川筋南之方芝口新橋川筋ヲ限、郭内ニ准シ候事⁽¹²⁾。
右之通被仰出候ニ付、相達候事。

辰八月

東京府 判事

このように、新政府発足直後の段階で示された府下の武家地に対する政策を見ると旧体制下の土地関係を断ち、上地を通じて府下の武家地を新しい土地関係へと再編成していくという姿勢が伺える。

だが、旧体制下の土地関係を整理するという「処理」の面とは別に、東京遷都への動きが進行している中、新政府として、“江戸の街”を「利用」していく方針も明確に打ち出されていた。この時期の政策で一貫していることは、徳川との関係如何にかかわらず、どの大名に対しても、原則的に土地の処分権は与えず、一部の官邸等を除き、土地を上地させ、更に、郭内(中)については、建物に対する処分権も与えずに没収していくという方針であった。その理由としては、その後の政府の政策の展開を見ていくと明白なように、東京遷都に備えて、即庁舎等として利用できる建物をそれなりに確保しておく必要があったという事情が挙げられる⁽¹³⁾。この事は事実上、徳川封建制下における徳川の土地支配をそのまま維新新政府が継受し、加えて、従来からの占有者を土地・建物から追放し、新政府が自らそれを利用していくということを意味する。よって、新政府は、武家地に対しては、土地関係の再編成を図りながら、その財産を自らが利用していくために、土地(郭内については、建物も)の土地、すなわち、事実上の無償没収という方針で臨んだのであった。この点は、藩籍奉還の際には、旧大名に対して家禄が与えられ、領主権が有償で解消されたのに対して、東京(江戸)の武家屋敷については、それが領地ではなく、拝領地であったとは言え、事実上の無償没収が行なわれ、それに対して、大きな抵抗もなかった事など、新政府の東京に対する姿勢、移住者の東京(江戸)の武家屋敷に対する占有の意識を知る上で興味深いと言えよう。

その年の12月4日、東西二京案を唱えていた大木喬任が、第二代東京府知事に就任した。その後、1869(明治2)年2月13日⁽¹⁴⁾に、新たに朱引の変更が行なわれた⁽¹⁵⁾。

注(12) この郭内に準ずる地域と郭内を併せた地域を「郭中」と表現している。

(13) よって、8月の段階で郭内の範囲を事実上、拡大させたのは、遷都進行の動きの中、保存しておく建物の増加を目的とした変更ではないかと考えられる。

(14) 2月19日にもほぼ同内容の布告が出されている。『法令全書明治二年』p. 88

(15) 『東京市史稿市街篇第50』p. 416

一、御郭内ハ勿論、御郭外 東ハ本所屬橋川筋ヲ限り、西ハ麻布赤坂四ツ谷市ケ谷牛込ヲ限り、南ハ品川県境ヨリ、高輪町裏通り白金台二丁目 麻布本村町通り青山ヲ限り 北ハ小石川伝通院池ノ端上野浅草後ヨリ橋場町ヲ限り

右場所別紙絵図面朱引之内ハ、諸藩邸其外、家作等取払田園ニ致シ候義ハ、不相成候事。但、先般郭外屋敷地ニ被召上、家作之儀は、出格之思召ヲ以被下候旨、徳川家来ニ相達候得共、家作不取払候而ハ、難渋ニ何モ可有之候間、……

一、右朱引之外ハ、諸屋敷又ハ明地等ヲ開墾致シ、土地相応物ヲ仕立可相成候間、是迄朱引外住居相成居候朝臣其外、成丈ケ朱引内ニ転居又ハ拝借等、場所見立、可願出事。

朱引の変更については、その対象内に町地も含まれ、東京府戸籍書法⁽¹⁶⁾との関連も大きいと考えられるが、ここでは武家地の処理・利用方針の面のみについて、この布告による朱引の範囲の拡大の影響についてみると従来の政策では、建物の処分権がその居住者に与えられていなかったのは、郭内（中）のみであったが、この布告により、従来の郭外地域もかなり朱引内に位置付けられ、それにともないかなりの建物の処分権に制限が課せられることになった⁽¹⁷⁾。2月24日の太政官東京遷移の布告により、東京が事実上の首都となるにあたり、新政府が即利用できる建物をヨリ多く確保するということが、この朱引の拡大の大きな狙いの一つであると考えられよう。

朱引内については、建物の保存の強化が図られたのとは対照的に、朱引外に対する農地化は、その後、8月以降、大木主導の下、「桑茶政策」へと展開していった⁽¹⁸⁾。

2-2. 上地跡の拝借地化

新政府の府下の武家地に対する政策は、「処理」の面と「利用」の面を並行させながら進められてきた。土地は上地という形で、事実上、無償没収し、更に、その対象となる範囲を拡大し、処分権も制限することにより、建物も保存させ、政府自身の活動のために、随時利用していくという方針が貫かれていた。だが、現実には、上地をしても、政府側が、実際に利用するまでは、

注(16) 治安維持と住民の把握のため、明治2年3月8日に布達され、それにともない朱引内の町地は3月16日に、当時の町地の人口が約50万人という事で、1区1万人を目安に50の番組に区画された。更に、町地の自治組織も元年の町年寄^{まち}に続き、3月10日には名主制も廃止され、新たに町年寄^{ちやう}、中年寄^{ちゆう}、添年寄、世話掛^{せわかけ}肝煎^{かんせん}などの府任命の年寄制が導入され、番組毎の「町用取扱所」などで戸籍編成などの任務にあたるなど江戸時代以来の自治組織も編成し直されていた。

(17) 朱引の変更に伴う郭外の建物の取扱いなどの不明点について、2月18日に東京府より布告が出されている。『東京市史稿市街篇第50』p. 418

(18) 「桑茶政策」そのものは第四代府知事・由利公正の下、明治4年8月に廃止された。

(19) 注(7)を参照

地代を徴収する⁽¹⁹⁾という条件で、従来の居住者へその建物への居住を保障していた。また、実際に上地が遂行されても、その全てを即、政府が利用しきったという訳ではなかったのであった。そこで、6月になると上地はされたが、未利用の土地に関して、東京府から、「当今草生茂り、其上乞食体之モノ所々露営イタシ行倒死人等モ有之……荒野同様の姿＝相成……」という土地（地域）の管理と治安上の問題を挙げ、更に、御布告案⁽²⁰⁾まで作成した上で、地代を徴収の上、大名や朝臣らに貸出すという提言⁽²¹⁾がなされた。

その後、6月27日に、行政官より、東京府作成の布告案とほぼ同内容で、大名らに対して、地代徴収の上で上地跡の拝借の許可を伝える布告⁽²²⁾が⁽²³⁾発布された。続いて、6月29日に以下のような「⁽²³⁾拝借地規定」が出された。

拝借地規定

一、万石以上以下共、御定之外、拝借屋敷ハ、相当之地代上納申付候積。

但、場所柄ニ寄、地位甲乙モ有之候間、坪当何程ト一般ニ差定置候義ハ相成兼、……百坪ニ付忝カ年地代永存貫文ヲ上等ニイタシ、地位劣リ居候分ハ、其節々調之上、減方相伺、上納申付候積。

一、町屋敷受領之モノニ而、武土地拝借ハ、最寄並合ニ地代上納之積。

一、……是迄移住イタシ居候町人別之者、武土地拝借相済候分ハ、同様最寄並之地代上納申付候積。

一、新規町地ニ相成場所⁽²⁴⁾、朝臣ニ而先前ヨリ借地住居之モノ轉居可致筈之處、勝手に以居住イタシ候得ハ、最寄並之地代ハ勿論、町入用モ可差出様申付候積。

六月廿九日

このように、上地開始から、1年弱で、「官」のためのみの利用という方針が、未利用地については、有料で貸出＝拝借地として利用していく方針へ変更された。「官」の利用のために、所有権の付与はもちろん、建物の処分権でさえも付与されなかった武家地（の上地跡）を再び元の居住者層をその主要な利用対象者として、有料で貸出すということは、政府が、個人の私的利用

注(20) 『東京市史稿市街篇第50』p. 848

(21) 『東京市史稿市街篇第50』p. 846

(22) 『法令全書明治二年』p. 241

(23) 『東京市史稿市街篇第50』p. 848

(24) 「新規町地ニ相成場所」とは、2年5月17日の布告の中で「郭外ニテ町地ニ可相成武土地ハ屋敷改ニテ……」（『法令全書明治二年』p. 180）と規定された場所を示していると言える。地価形成を検討する上では、新規に町地と指定されることは非常に興味深いのが、その具体的な場所や町地への組替えが行なわれた明白な理由は、管見の所、不明である。

のために、その占有を許可した事を示し、府下の武家地に対する土地政策上、私的利用のために官有地を開放していくという意味で、一つの転換点と位置付けられよう。

更に、注目しておくべき点は、この政策転換が、この明治2年6月の段階では、正式に武家地の管轄権を得ていない東京府によって、上地跡の地代徴収の上での貸出というそれまでの方針と大幅に異なる提言がなされ、それが短期間のうちに許可され、実行されたという具合に、東京府主導でなされた点である。先の布告案の中でも、政府所有の土地への拝借希望者の取り調べを東京府が行なうと記し、それが実現している点など東京という一つの地方（地域）内における個別の問題についての中央政府の管理・処理の上での限界を伺わせる出来事でもあり、後の動向を見るに際しても、この点は、留意しておくべきであろう。

ところで、明治元年の東京府の発足に際して、町地を管轄する市政裁判所の事務は、東京府へそのまま引き継がれたが、民政裁判所の業務は、その後、会計局に引き継がれていたが、武家地の管轄権は、明確にされないままの状態であった。その間、東京府は、先の政策転換の流れからも伺えるように、武家地に対する管轄権を実質的に握るようになっていた。更に、この時期、戸籍編成の準備を円滑に進めるという事もあり、東京府は、「武家地之儀ハ、従来之体裁ニ因襲シ、其管轄スル処、不分明随取締等モ精密難行届ヨリ、……自今府市在ハ勿論、武家地共、一切府管轄ニ被仰付候間、戸籍一般之仕法取調、府治之体裁相立候様可取計旨、御沙汰候事。」という建白⁽²⁶⁾を行い、11月2日に太政官布告⁽²⁷⁾により、府下の武家地は、正式に東京府の管轄下に置かれることになったのである。

2-3. 武家地の払下への動き

東京が首都として機能し始めていくにつれて、それを支えるための役人（官員）達が、地方から東京へ上京してくるようになった。彼らの東京での主な居住地は、上地された武家地であり、政府から、規定に従い身分ごとに住宅が貸与⁽²⁸⁾されていた。しかし、新政府の基盤が固っていき、それに伴い官員数も増加していくに従い、従来の規則では、特に、身分と住宅の規模の釣合を保つという面で、対処しきれなくなり、政府は、1870（明治3）年2月、新たに「諸官員拝借邸規則」⁽²⁹⁾を制定した。また、同じく2月に、府下の武家地の管轄を正式に握った東京府から、この“諸官員拝借邸”⁽³⁰⁾の扱いについて、新たな方針が定められた。修繕（費の負担）に関する規定に

注 (25) 注 (20) を参照

(26) 『東京市史稿市街篇第50』 p. 1038

(27) 『法令全書 明治二年』 p. 492

(28) 政府は明治2年4月12日に官員への拝借邸規定を定めている。

(29) 詳細は『明治初年の武家地処理問題』 pp. 198-202を参照。

(30) 『東京市史稿市街篇第51』 p. 73

続いて、「一、拝借邸御払下願度者ハ、相当ノ見極ニテ払下ニ相成、上納金ハ四カ年ニ割合月賦ヲ以上納爲致可申事。……」というように、屋敷を払い下げるとの規定が記されている⁽³¹⁾。

東京府がこの「諸官員拝借邸への処置」方針は、修繕費の政府補助などの事項が、具体的に規定されていることなどから、おそらくは、「処置」の作成に際しては、東京府の独断によってではなく、政府と東京府とが綿密な打ち合わせの上で作成されたものと想定される。更に、この段階で、希望者に対して、屋敷を払い下げるとの方針が打ち出された事も注目に値する。

これまで見てきたように、武家地に対する政策は、「処理」の作業と同時に、武家地（屋敷）という旧体制の莫大な遺産に対する新政府による「継受」の方針が貫かれてきた。そして、その「継受」は、上地＝事実上の無償没収という方法がとられ、そこには、「私（＝民）」に対する「官」の絶対的優位という図式が描かれていた。そして、新政府は、莫大な土地と建物を手中に収め、庁舎や官員邸として利用してきたのであった。しかし、官有物となった建物の数が多い上、維新後、空き家のままのものも多く、それらを官員邸として利用していくに際し、建物の維持・修繕費が増大し、政府の財政を圧迫するという事態が生じた。そこで、政府は、今後も官員の拝借邸の需要増加が見込まれる中、それに対する維持・修繕費を減少させるためには、拝借邸を払い下げ、居住者自身にその建物の管理を任せるとの方針へ転換せざるを得なかったのである。

その後、東京府は6月に御布告案⁽³³⁾まで作成した上で、明治元年の新政府による「官」所有絶対の姿勢が貫かれていた段階でさえも、その利用が認められていた複数の藩邸の存在の必要性を否定し、更に「殊ニ大邸ハ邸内空虚半バ荒蕪エ、一体人民ヲ養候壤土、右様廃棄致シ居不都合ニモ有之」という理由を挙げた上で、1カ所を除く藩邸の上地の実行を政府に求めている。

この時期に、なぜ、東京府が上地の実行＝藩邸数の削減を強く求めたのかについての明確な意図は不明であるが、官員拝借邸の不足にともない、新たな上地により、その供給を増加させるということを目としていたのではないかと推測される⁽³⁴⁾。東京府は、この年の10月12日に、政府に対して官員邸の不足が深刻化している状況を訴える伺い⁽³⁵⁾を出していることから、おそらく、6月の段階でも、そうした状況に迫られていたと思われる。

この東京府の主張は、全面的に認められ、7月8日に、各藩とも官邸・私邸共に一ヶ所ずつに制限され、他は上地されることが太政官布告により決定された⁽³⁶⁾。まだ、廃藩置県が断行される1

注 (31) 明治4年2月に月賦の期間は2年間に短縮された。

(32) 3月に東京府の邸宅掛は払下げに際し、「相対直段ヨリ一等ニ安ニ……」と提言している。
『明治初年の武家地処理問題』pp. 101-3

(33) 『明治初年の武家地処理問題』p. 206

(34) 明治5年の壬申戸籍まで、府下の華・士族層の人口を正確に把握することはできないため、実際にどの時期にどれだけの官員らが上京したのかを知る事はできない。

(35) 詳細は『東京市史稿市街篇第51』pp. 438-444

年以上も前に、藩邸の削減という東京府からの提言を政府が短期間のうちに許可した背景には、おそらくは、官員邸の不足という問題があったのであろう。

1871（明治4）年6月⁽³⁷⁾、武家地の「官」所有に終止符を打ち、武家地の私有地化への大きな布石となる次のような「邸宅貸渡差止」とその払下を予告する太政官布告が、24日に出された⁽³⁸⁾。

諸官員邸宅御貸渡、当年末ヲ限り、被差止、総テ御払下相成候條、取計可致事。
但、御払下代金之儀ハ、昨午年二月午治定之通り可相心得事。⁽³⁹⁾

辛未六月

太政官

また、東京府は、地域ごとに、“相当之地代”⁽⁴⁰⁾を示した⁽⁴¹⁾。この時期に、東京府が、一種の公定（標準）地代を具体的に示した背景としては、単に、地代徴収の円滑化のため、武家地地域においても、地代設定が容易にできるようにするという目的の他に、近い将来の払下に向けて、それらの土地は、“拝領地”ではなく、あくまでも“拝借地”であり、払下の実行の際には、代金を納入せねばならないということを拝借者達に示すという意図もあったと推測される。

他方、政府は諸官省に対しても、8月15日に太政官布告を以て、諸官省用地のための土地を中止させた。この布告によって、諸官省は、「官」による一方的な力＝上地という手段を以て、土地・建物を自らの利用のために、収用することが不可能となった。そして、用地を必要とする場合には、その居住者との個別交渉により、買収なり、代替地を提供しなければならなくなった。

また、この間、7月14日に「廃藩置県」が断行され、それにともない、諸藩の官邸は、その存在の意義を失うことになった⁽⁴³⁾（尚、私邸の方は、「旧大名東京居住令」⁽⁴⁴⁾の実施により、必ず1カ所は必要であった）。

その後、東京府は、9月に次のような「地租徴収」を予告する達案を作成した⁽⁴⁵⁾。

注 (36) 『法令全書 明治三年』 p. 260

(37) 6月13日に朱引の変更が行なわれ、50番組中12番組が朱引外へ6番組が朱引内に組み込まれ、44番組となった。

(38) 『法令全書 明治四年』 p. 261

(39) 先に挙げた東京府が定めた“諸官員拝借邸への処置”を指す。

(40) 地域と地代の具体的な関係は、3-3の中に掲載。

(41) 『明治初年の武家地処理問題』 pp. 121-123

(42) 『法令全書 明治四年』 p. 324

(43) 9月に官邸での職務並びにそこに居住する人々を新富町の遊廓跡に移動させる旨の布告が出されている。その後、5年1月に、全官邸の上地を命じる太政官布告が出されている。

(44) 旧藩主らは、2年6月17日に華族となっていたが、政府は3年11月20日に「旧大名東京居住令」を布告し、更に、彼らは4年2月14日に戸籍も東京へ移され、東京府貫属となった。

(45) 『東京市史稿市街篇第52』 pp. 202-3

官省諸県之達案

東京ハ武家地寺社地町地ト區別相立従前無税ニ而今日迄其儘ニ相成居候得共、全体天下無税之地ハ無之筈ニ付、一般地税相収申候。……又家税之義自今被廃止候。⁽⁴⁶⁾

辛未四年九月四日

東京府

江戸の街では、武家地は無税であり、町地も雑税的な町入用と称せられる⁽⁴⁷⁾税は存在したが、無税に近い状態であり、新政府成立後も、こうした状態は続いていた。

その一方で、江戸時代以来の都市と農村の税制上の不公平を是正するように求める動きも生じてきた。その最初の口火を切ったのが、明治3年に太政官に上申された膳所藩⁽⁴⁸⁾の建議とされている⁽⁴⁹⁾。その後、民部省と大蔵省により、税負担の公平化が進められていくことになり、明治4年3月20日に、大蔵省は、太政官に対して、「三府及五開港場ノ地租ヲ賦課スルノ方法ヲ確定スヘキコト」⁽⁵⁰⁾を建議していた。

このような状況下、「廃藩置県」断行後、10月に大久保利通・井上馨の連名で、「三府下地券発行之儀正院伺」⁽⁵¹⁾が提出される前に、東京府が「全体天下無税之地ハ無之筈ニ付、一般地税相収申候」という提言をしたことは注目すべき事である。おそらくは、武家地の私下＝私的所有権の確立への動きの中で、その実現後に創出される土地所有権に対する課税をめぐる、大蔵省と東京府の間でなんらかの協議があり、その結果、この時期に、東京府が国税となる地租の徴収を予告する達案を作成することになったのであろう。

本稿においては、京都・大阪をはじめ他の都市の個別の状況については検討していないが、地

注(46) 消防費などを賄うために明治3年9月に創出された家税が、実際に廃止されたのは12月25日である。

(47) 町地に対する地子は、原則的に免除されていた。ただし、地主は、各町毎の費用(＝開小間)と公役銀から成る町入用を小間割(表間口の間数割)で負担していた。尚、公役銀については、石井良助[5] pp. 394-395が詳しい。

(48) 「知事並士卒族邸……沽券地ニ至迄地子無之旧制ニ候処……相応ノ租税相付申度……」『公文録』(国立公文書館所蔵)

(49) 膳所藩から市街地に対する地子賦課の建議がこの時期に出された背景は定かではないが、福島正夫は「太政官から建議を民部省に下附し意見を垂門したので、民部省は、同藩の所論に賛成すると共に、進んで……改革論を提起した……」とこの建議が、民部省のイニシアティブによる市街地への地租賦課の契機となったと論じている。詳細は、福島正夫[4] pp. 20-34を参照。

(50) 「……見ルニ三府下数百万口ノ人民ノ如キ終年半錢一粒ノ租税ヲ納致スル無クシテ官有ノ土地ニ安居シ、以テ官府ノ保護ヲ受ク。……故ニ首トシテ三府五開港場ノ地租ヲ賦課スル方法ヲ確定シ、以テ暫次ニ全国一般ニ擴行セイト欲ス。……」『明治前期 財政経済史料集成 第七卷』p. 305

(51) 本稿3-1を参照。

租収入の確保や農村との税負担の公平化といった問題により、政府が全国の市街地を対象とした地租改正・地券発行事業の遂行に迫られたのは別の次元で、すなわち、これまで考察してきたように、東京では、その固有の事情により、地券発行・地価算定事業が実行されねばならない状態が、内的に形成されていたのであった。また、以後、地券発行・地価算定の経過を考察していくに際し、もう一点、注意を要する事は、この私的所有権の確立の動きは、あくまでも「官」が、無償没収した資産を有償で処分していく過程で生じた事なのである。

2-4. 町地に対する政策

これまで、武家地について考察してきたが、ここでは、町地について簡単に検討する。江戸時代の町地は、その歴史的経緯や売買の可・不可等⁽⁵²⁾により、多数の地種に分類されていたが⁽⁵³⁾、本稿が対象とするのは、売買が為され、事実上の私的所有権が確立されていた“沽券地”である。「沽券(状)」とは、売買が行なわれ、新たにその町屋敷の所有者となった“証”(=売買証文)としての役割を果たすものであった。そして、売買や譲渡が行なわれる際⁽⁵⁴⁾には、町役人と五人組の加判が必要であり、その後、町内にその内容を公示することが、義務付けられていた。こうした事から、町地には、地価が存在しており、公示の義務を負うことから、沽券に記される沽券金高は、市場価格を反映した(=実際の売買価格に近い)ものであると言えよう⁽⁵⁵⁾。

このような町地に対して、東京府が行なった最初の本格的な土地政策は、江戸時代以来の沽券状を全て一旦廃止して、新たに東京府の定める書式に従って一筆毎に沽券状を発行し直すという明治2年5月17日に出された「沽券状改正」の町触⁽⁵⁶⁾と言える。これにより、東京府は、府下の町地について、一筆毎に、その所有者、坪数、表間、裏幅、奥(裏)行、沽券金高⁽⁵⁷⁾とその後の土地所有者の変化について、把握・管理することが可能になった。また、東京府は、江戸時代において事実上、その土地の所有権の“証”となった当時の沽券状を所持し、その後、府の定めた手続

注(52) 詳細は、石井良助 [5] p. 396を参照。

(53) 詳細は安藤春夫 [1] pp. 35-38を参照。

(54) 石井良助 [5] pp. 426-424に具体的な経過が示されている。

(55) 玉井哲雄は、江戸の沽券図を綿密に検討し、売買の対象外の拝領屋敷や草創地にも沽券金高が記されていること等から分析を進めた結果、

$$\text{小間高} (= \text{小間当りの沽券金高}) \times \text{間口間数} = \text{沽券金高}$$

という関係を導き出し、沽券金高は必ずしも最後の売買価格ではなく、一種の公示価格であり、過去の町内の取引を把握する名主らが算定する小間高が経済的価値を反映する公示標準地価の基礎値であるという見解を出している。詳細は玉井哲雄 [16] を参照。

(56) 『東京市史稿市街篇第50』 pp. 754-758 また、福島正夫 [4] pp. 68-75には、京都府の沽券との対比で、この東京の“新沽券状”の特徴が述べられている。

(57) “新沽券状”に記載された沽券金高が、どの程度、江戸時代以来の市場価格を反映したものなのかは不明である。

きをした者に対しては、そのまま新沽券状を発行し、それを以て、その土地に対する私的所有権を公的に付与したのであった。

尚、ここで注意を要する事は、私的所有権を付与されたのは、あくまでも地主であり、居住者ではないという事である（後の地券発行に際しても同様である）。町屋敷といった場合、それは一軒の屋敷を示すのではなく、屋敷地全体を示し、江戸（東京）の場合、表間口5間、奥行20間の長方形が標準であった。そして、奥行5間のラインで、表と裏に分け、居附地主の場合、表の部分を屋敷とし、裏の部分を長屋とし、店子（店借人）から家賃を徴収した。また、自らはその地に居住せず、家守（＝差配人）を置き、表の部分の土地を商人らに貸して地借人から地代を、裏長屋から家賃を徴収するという具合に町屋経営が行なわれることが多かった⁽⁵⁸⁾。よって、壬申戸籍が一般に公開されていない現在、地券関係の史料からは、町屋敷内部の居住者関係については知る事ができない。

3. 「地券発行地租収納規則」の成立と府下の市街地

3-1. “規則案”とその改正

これまでは、東京市街地における土地政策について検討してきたが、全国規模で市街地に対する政策課題となっていた事は、農村地域との間の（土地所有に対する）税負担の不均衡を是正するという事であった。この事は、明治3年7月の膳所藩からの上申以降、民部・大蔵の両省によって、その是正に向けての活動が為されてき、明治4（1871年）年3月の大蔵省による「三府及五開港場ノ地租ヲ賦課スルノ方法ヲ確定スヘキコト」の建議などを経て、10月7日、大蔵卿・大久保利通と大蔵大輔・井上馨の連名の「三府下地券発行之儀正院伺」が上申され⁽⁵⁹⁾、大蔵省の市街地に対する課税の指針が示された。そこでは、「租税収納之法制、都鄙市村共公平適当ヲ得候様改正仕度、……差向三府下地租之議者従来地子免除之仕来ヲ以更ニ収税等無之、……政府保護之道ニ於テハ都鄙一樣之儀ニテ、都会之地ニ至リテハ殊ニ理事端数従テ政府之費用モ不少儀之処、偏ニ農租而已ヲ収課シ、市井之地租者措テ不収ハ如何ニモ不公平之儀ニ有之候間、追々一般之法制相立度、先以東京府下之地券ヲ発行致シ年々地租取立、……右東京府下之地租収納法施行致候上ハ其成規ヲ以實際ニ対シ取捨致、二都開港場其他従来地子免除ノ市場ニ及シ、……仍テ規則取調差上申候。……」と市街地への地税＝地租賦課の主要な理由として、農村地域との税負担の不公平の是正を挙げている。

だが、ここで注目すべき点は、明治4年10月の段階で、大蔵省が「……仍而規則相添此段相伺

注（58）詳細は、玉井哲雄 [16] [17] を参照。

（59）『明治前期 財政経済史料集成第七巻』p. 308

申候也。」として、地券発行＝私的所有権の確立についての諸規則案⁽⁶⁰⁾(＝「東京府へ達案」,「地券発行地租収納規則」,「地券申受地租収納規則」)を作成し「三府下地券発行之儀正院伺」に添付する形で提出し、市街地への地租賦課の最初の実行地を東京府下に求めた点である。最初の地券発行の実行地が、その大半が町地で占められている(よって地価が存在した)大阪や京都ではなく、武家地が大半を占め、その実施に際しては低価払下などの作業を要する東京市街地となった背景には、東京が首都であるという他に、先に見たように東京では、地券発行・地価算定事業が必要となる事情が内的に形成されていたという事も大きな要因と考えられよう。

これらの規則案の各々について、簡単に考察すると、「東京府へ達案」⁽⁶¹⁾では、

今般府下地券発行ノ儀被仰出候條別紙規則書ニ照準取計許可申右ニ付テハ華族始メ士族卒賜邸拜借領地共僉議ノ上、上中下ノ地位ヲ定夫々低価払下ケノ積ヲ以テ見込相立可伺出申
というように、府下武家地の低価払下げが提起されている。ここでいう“低価”とは、おそらくは、町地の沽券金高に比べて相対的に低価という意味であろう。尚、低価払下げの過程については、これから検討していくので、その際“低価”の意味も明確になろう。また、最初から低価にした背景としては、第一に先に見たように、政府と東京府の間で、最初に拝借邸の払下げが検討された際も、東京府側から官員層の生活状況を考えると「相对直段ヨリ一等安ニ」という相対的に低価での払下が⁽⁶²⁾提言されて⁽⁶³⁾おり、また、低価払下げ後もその代金を一括して支払えなかった者もいたことなど払下げを受ける中心となる官員層の支払い能力を考慮したことが考えられる。第二には、第一の事とも関連するが、地券発行(＝私的所有権を確立させ、地価を算定し、それに基づいて地租を徴収する)事業を速やかに遂行するためには、低価にしてでも、土地所有者を決め、私的所有権を確立させる必要があったからではないかとも考えられよう。

次に「地券発行地租収納規則案」⁽⁶⁴⁾は、15条から成り、第六に地価を不当に安価に申立てを行なった場合の措置が規定されている以外は、地券の交付や管理・効力・地租の納入や大帳の作成などについての規定のみで、地価の算定についての規定は記されていない。同様に「地券申受地租収納規則案」⁽⁶⁵⁾も、15条から成るが、第三に、「沽券代金ノ儀ハ旧沽券ニ不拘其土地現今相応ノ代価ヲ認出可申事」と町地に対すると考えられる規定はあるが、地価のない武家地に対する規定は、見られない。また「地券発行地租収納規則案」の第六に対応する規定(第三～七)もあるが、

注(60) 提出された3つの規則のうち「東京府へ達案」以外には、「……案」と付けられていないが、後述するように、これらは、あくまでも「案」であるため、後の正式な「規則」と区別するために、以後「……案」と表記することにする。

(61) 「太政類典 第二編第109巻」(以下、「太政類典」とする。)

(62) 本稿2-3の「諸官員拜借邸」の扱いの箇所を指す。

(63) 注(31)を参照

(64) 「太政類典」

(65) 「公文録」

「東京府へ達案」で示された賜邸・拝借地に対する規定はなく、大半は、地券の効力、地租の納入、地券の書替などの規定で占められている。

「三府下地券発行之儀」並びにこれら三種類の規則案は、11月5日に裁可された。その後、大蔵省は、少なくとも「地券発行地租収納規則案」については、東京府に対して照会し、府側の意見を求めたようである。それに対して、東京府側より、府下において、これらの規則案に基づいて、地券発行事業を実行するに際しての問題点が挙げられたと考えられる。そして、大蔵省は、東京府からの返答を得た後の12月26日に、太政官に対して、次のような伺いをたてている。

大蔵省伺

当府下地券発行地租収納之儀 先般伺済ノ通東京府へ相達……同府ヨリ見込申立……自再応、
僉議イタシ猶同府トモ遂熟議候処 華士族卒賜邸受領地ノ分低価払下ノ積最前伺済ニハ……一旦
下賜候地所更ニ払下ニ致シ候儀於実地何分取計難致事情モ有之他 拝借地等払下ノ手続最前伺済
ノ規則ニテハ差支ノ次第モ有之……別紙ノ通り改正可致ト存候御許可相成候ハ、……

追テ地券申受地租納方規則書ハ……施行ノ實際ニライテ不都合有之候ニ付右ハ東京府ヲイテ別
紙改正規則ノ趣ニ準シ人民地券申受其他心得方規則ヲ編成致可申ト……

十二月二十六日

この文面からすると、大蔵省は、自らが全国の市街地に対して、農村との税負担の公平化を図るために作成した規則案に対して、事実上、一地方である東京府の指摘した（と思われる）問題点を全面的に受け入れ、改正せざるを得なくなったと状況が読み取れよう。更に、「地券申受地租納方規則」については、東京府に現状に適應した規則の作成を任せるという具合であった。

この大蔵省の規則改正の伺いは許可され、更に、翌12月27日に「東京府下従来武家地町地ノ称有之候処、自今相廃シ一般地券発行地租上納被仰付候条、此旨可相心得事」という太政官布告が⁽⁶⁸⁾発布され、東京府下における武家地、町地という幕藩制下の身分制の遺産である区別と封建制下での特権が法的に撤廃され、地券発行＝私的所有権の確立と地租徴収が実行される事が、宣言（予告）されたのであった。

3-2 「地券発行地租収納規則」における“地価”

注(66) 「東京府史料」の「地租改正地租収納規則(案)」の掲載箇所に、「上文布告出るに先チ大蔵省左ノ達アリ意見ヲ問ハル本府朱書付箋ヲ以テ之ニ答フ……」という記述が残されている。

(67) 「太政類典」

(68) 『法令全書 明治四年』p. 457 尚、この布告は、明治4年4月4日に発布された「戸籍法」に基づき、翌年から居住地別に編纂していくためにも、地種の区別撤廃は重要な意味を持つ。

大蔵省は、正院の裁可も受けていた「東京府へ達案」と「地券発行地租収納規則案」をその後の東京府からの意見に基づいて改正することになったが、1872（明治5）年1月12日⁽⁶⁹⁾に、東京府に対して、改正された「地券発行地租収納規則」28カ条を布達した。

地券発行地租収納規則⁽⁷⁰⁾

.....

第三（東京府へ達案を改正）

武家地ノ儀ハ、従来ノ賜邸並ニ諸県ノ上地開墾地入交リ、境界坪数判然セサルニ付キ、地上地跡ノ坪数ヲ点検シ、入札イタシ、落札ノ金高ヲ以テ地券ヲ定、新規ノ持主ヘ可相渡事。

第四（東京府へ達案を改正）

賜邸ノ分ハ、更ニ地代金ヲ取立スト雖モ、其坪数ヲ改メ、其近傍地代等ニ比較シ、地券高取極メ、従来ノ持主ニ可相渡事。

第五（東京府へ達案を改正）

従来貸付地ノ分ハ、其坪数ヲ点検シ、是迄ノ拝借人ヘ低価ヲ以テ可払下筈ニ付、地位ヲ上中下三等ニ分ケ、左ノ低価標準ヲ以テ払下代金取極メ、上納可為致事。⁽⁷¹⁾

一、上等 千坪ニ付 金二十五円

低価標準 一、中等 千坪ニ付 金二十円

一、下等 千坪ニ付 金十五円

一、拝借地ハ低価ヲ以テ払下ケ遣スト雖モ、比隣ノ地券金高ト格別相違アル時ハ、以後税金等ノ割合ニ不公ヲ相生シ可申候間、実地払直段ニ拘ハラズ、比隣ニ比較シ、的当ノ地券金高相定メ下渡スヘキ事。

第六（新設）

総テ払下ケ地代金ハ、地券相渡候節一時上納可為致事。

第七（新設）

華士族卒賜邸並現在ノ拝借地ノ外、更ニ他ノ地所ヲ御払下ケ願フ者ハ、総テ公ノ入札法ヲ用ユヘキ事。

第八（新設）

注（69）「太政類典」では、日付が欠落しており、他の多くの文献においても、「地券発行地租収納規則」の発布日は、不明と記載されているが、「大蔵省沿革史」（『明治前期財政経済史料集成 第二巻』p. 366）に、この規則を「正月十二日ヲ以テ之ヲ達示ス」という記載があることから、本稿では布達日を1月12日とする。

（70）『明治財政史 第五卷（租税一）』pp. 270-276

（71）この低価払下額については、3-3で検討する。

従来ノ沽券地ハ、区号町名番号所持主名並ニ地所坪数沽券高等巨細ニ為申立、更ニ実地の当ノ地券高取極メ可相渡事

但、地価ノの当ヲ欲スルカ為ニ、持主ヨリ旧沽券ニ拘ハラス、其土地現今相応ノ代価ヲ為書出申スヘシ。自然不都合ノ代価ヲ書出スモノアラハ、十三条ノ如ク所置スヘシ。

第九（新設）

是マテ開墾地ノ名目ニ相成居候モ、現今市街ノ景況ニ相成候歟、或ハ家宅取建類ハ、其近傍ノ地所ニ照準シ、相当ノ地価ヲ定、地券相渡可申事。

但、如此地価ヲ改ムル時ハ、最前相納メ候金高ト新規相渡候地券高トハ間金ハ、上納不及候事。

.....

第十六（改正）

地租ノ儀ハ年々左ノ通収納可致事。

地券ニ記セシ金高ノ百分⁽⁷²⁾ノ二。

外ニ庁費金トシテ、税金一円ニ付キ三銭。

地税並ニ庁費金トモ自今前条ノ通り定ルト雖モ、前時ノ実況ニ因リ猶高低可致筈ニ候事。

右地租ハ年々六月十月兩度ニ納入シ、.....

.....

第二十三（新設）

爾後五ケ年ノ後ニ至リ、実地ノ景況ニヨリ地券ノ検査可有之事。

但、五ケ年未滿タリトモ、売買致シ候カ、或ハ、天災ニテ変地致シ候ニ付、地券書替相願候分ハ、此例ニアラサル事。

.....

右之通ニ候事。

壬申正月

大蔵省

これに対して、東京府は、第二十八⁽⁷³⁾の規定を受けて「地券申受地租納方規則案」に代わる規則を作成することとなった⁽⁷⁴⁾。

注 (72) “規則案”の段階では、1/100であった租率が「規則」において、2/100へと倍増された理由については不明である。

(73) 「此ニ掲クル条例中、一般心得置カセ可申廉及ヒ地所ニ係リ為心得置可然稜ハ府庁ニ於テ規則取調、伺ノ上施行スヘキ事。」

(74) 「地券発行地租収納規則」の発布後、東京府と大蔵省の間で、その解釈をめくり質疑応答が為された。詳細は『明治初年の武家地処理問題』pp. 249-255を参照。

そして、東京府は、1月20日に大蔵省に対して、新規則＝「地券申請地租納方規則」の作成が終了し、それに対しての許可を求める伺いを大蔵省にたて、1月24日に大蔵省より許可された。⁽⁷⁵⁾ それにともない、東京府は、2月10日に府下の正副戸長に対して「地券申請地租納方規則」24条を布達した。⁽⁷⁶⁾

ここで、両規則案と両「規則」の規定内容を「地券発行地租収納規則」の項目と対応する形で簡単に対比すると以下のような関係にある。

	「地券発行地租収納規則」の内容	地券発行地租収納規則案	「地券申請地租納方規則」	地券申受地租納方規則
1	記録局の設置	1		
2	地番の附置等	2		
3	武家地上地跡の入札		1	(1→地券の申請)
4	賜邸の地券高取極		2	(3→沽券金高 旧沽券金高に拘らず、現在の相応の額)
5	貸付地の低価払下		3	
6	払下金の支払		4	
7	その他の入札		9 (7のものも含む)	
8	沽券地の地券高取極		5	
9	開墾地の地券高取極		6	
10	地券の雛形等	3		
11	地券大帳	4		
12	地主の変更と地券書替	5	15	9
13	申立て代価が不当な場合	6	7・8	4・5・6・7
14	印税	7・8	10	11・12
15	印税の納付	9		
16	地租高、庁費金高、納期	10 (11 地租額改正の可能性)	11・13	13
17	庁費金の明細帳			
18	無主の地	12 (並びに、地租の納期)		8
19	地券紛失の場合	13	16	10
20	旧地券について	14		
21	地租収納帳	15	14	14
22	地券の効力		17	2
23	売買地価主義		23	
24	戸長らの諸入用		12	
25	社寺地		19	
26	諸官省御用地の地券		18	
27	「規則」改正について			
28	「地券申請地租納方規則」の施行について		20→道路清掃などの地主の受持について 22→地主の土地利用の自由について 24→諸願の届出先	15

注 (75) 「太政類典」

(76) 『明治財政史 第五卷 (租税一)』 pp. 276-281

これまでに見てきたように、大蔵省が市街地への地租賦課を行なう主要な目的は「三府下地券発行之義正院伺」の中に明確に示されているように、農村との税負担の不公平を是正するために、これまで、無税であった都市（市街地）にも地税を賦課し、“都市もまた、税を負担している”という状態を以て、公平化を図るということであった。そのためか、大蔵省自らが作成した“規則案”の内容は、ほとんどが、地券の交付方法や地租の納入についての事項であり、それらを実行するために必要となる地価、特に、江戸時代以来、売買が行なわれていなかった武家地に対する地価の算定・創出等については、ほとんど触れていなかった。その結果、“規則案”は、正院の裁可を受けていたにもかかわらず、実際にそれを以て事業を遂行していくためには、事業実行の現場である東京府の意見によって、改正せざるを得なくなったのである。

そして、1月に公布された（改正された）「地券発行地租収納規則」（以下、本節においては、「規則」とする。）を見ると条項は、15条から28条へと13条も増加している。その増加した条項の内容の多くは、地価の算定についてであり、他方、地券の交付方法や地租の納入についての事務的な事項は、ほとんど変化していない。そこで、改正の契機となった地価に関する条項についてみることにする。

地価算定に当たって、注目すべき点は、府下の土地を上地跡、賜邸、貸付地（＝拝借地）、沽券地（＝町地）、開墾地と5種類に区分し、その各々について、規則を定め、地価の算定方法が異なるということである。こうした詳細な区分を設け、地価の算定法まで別にした理由としては、その最初の対象地である東京府下の土地事情を考慮したからと言えよう。“規則案”の改正の理由として挙げられた「東京府へ達案」においては、その扱いが同じであった賜邸と拝借地が、「規則」においては、明確に区別され、賜邸については、東京府の意見通りに、居住者に対して、そのまま地券を交付するというように改められ、拝借地（＝貸付地）については、低価で払い下げた上で、地券金高は実況を反映した地価とされた。他に、第九に開墾地、すなわち、大木の桑茶政策によって、農地化されていた土地についての規定が新設されているなど東京府の状況を反映したものとなった。

また、東京府が作成した「地券申請地租納方規則」も、15条から24条へと9条も増加しているが、その増加分の大半は「規則」を受ける形で、「地券申受地租納方規則案」では見られなかった旧武家地も含め、5種に分類された府下の土地の各々についての地券の申請方法の規定である。

このように、“案”と「規則」を比較し、その改正（追加）点を見ると東京府内の固有の状況に対処したものが大半を占めており、政策の遂行に際し、中央政府の地方（個別の地域）に対する限界を伺わせる。

ところで、地租改正に際しての政府の地価に対するビジョンとしては、農村については、旧公租額を維持するために、「達観上の予算」に基づいて、逆算的に導き出したということが知られ

ている。それに対して、都市の地価については、如何なる見解を有していたのかについて、市街地賦課の最初の規則である「地券発行地租収納規則」から伺える事は、地価が存在しない武家地に初めて課税対象としての地価を設定するに際して、高地価を設定することにより、高地租収入を得る機会を政府は有していたのであるが、「規則」においては、比隣の地価（武家地に地価は存在しないので、町地の市場価格を意味すると言える）に相応する値を以て、地価を設定するという方法を取っているのである。よって、「三府下地券発行之儀正院伺」の中で示された市街地への課税の目的、すなわち、税を負担していないことを是正するための課税ということが、この「規則」の作成の前提にあるとするとこの時期の政府は、市街地における地価に対して、農村のような意味で、財政基盤の安定化のために地価を人為的に操作するといった意図はなかったようであり、むしろ、売買地価主義を採る上から⁽⁷⁷⁾、比隣の市場価格に相応する地価を設定し、今後、土地売買が円滑に行なわれ易くなる土台を整えるといったビジョンを有していたと考えるのが、妥当であろう。こうした事は、上地跡など無主の地に対しては、“規則案”の段階から一貫して、入札により新地主を決めるという方針が打ち出されている点や賜邸・拝借地・町地・開墾地についても、その券高は、町地については現今相応の代価を以て、他は比隣の地価に相応した値を以て定めるという規定を行なっている点などからも、政府は、既に江戸時代以来、売買がなされていた市街地に対しては、あくまでも実況を反映した地価を地券高に設定させようとしていたと言えよう。

3-3. 地価算定方法の変更

これまで、東京市街地に対する地券発行＝私的所有権の確立事業の実行へ向けての過程について、東京内部の状況と全国規模の状況の両面から見てきた。

そこで、「地券発行地租収納規則」並びに「地券申請地租納方規則」の制定後、実際に、府下の旧武家地を中心とした市街地に対して、地券発行・地価算定事業が、如何なる過程を経て、行なわれてたのかについて、第三大区四小区に属する飯田町⁽⁷⁸⁾を例に取り、考察していくことにする。

地券の交付を申請する者は、「地券申請地租納方規則」の第二十四⁽⁷⁹⁾に従い、まず、地券願を各大区役所に提出することになる。飯田町が属する第三大区の場合、その提出期間は、3月12日か

注(77) 「地券発行地租収納規則」第二十三

(78) 飯田町を取り上げた理由は、地券申請願を纏めた「地券御下渡願」、「地券帳」、地位等級制導入後の「地価取調帳」という段階別に史料が残存していることと飯田町（1～6丁目）は、旧武家地と旧町地（2丁目の大半）から構成されており、以下見ていく地価決定のプロセスを検討する上で都合が良いからである。

(79) 第二十四は、2月15日に「地券願出之儀当府へ差出候様此程相達置候処掛隔候場所等ハ不都合ニ有之候間……大区役所へ願出差出可申候事」と改正された。
内閣文庫蔵「東京府史料 第二十一冊・租法」所収（以下、「東京府史料」とする）。

ら3月23日までと規定されている。⁽⁸⁰⁾ それに従って、提出された飯田町の一筆ごとの地券（申請）願が、「（明治五六年）地券御下渡願」（東京都公文書館所蔵）の中に残されている。この資料には、次のような事項が記されている。

- ・番地
- ・表間口，奥行，裏間口，総坪数
- ・賜邸，拝借地等，その土地の性格⁽⁸¹⁾
- ・申請者の身分，氏名
- ・その土地の絵図（大方の形状が描かれている）

地券の交付を願う者に対しての申請期間は，2月15日に開始された第一大区分から，5月2日の第六区の締切日まで，約2カ月半にわたって行なわれた。そして，「地券申請地租納方規則」に従えば，それらの申請者に記載されている坪数（沽券地＝町地については第五により，他に番地・所有者・沽券高についても）を点検した上で，第二又は第三に従って地価を算定し，地券を交付するという手順が進められることになっていた。しかし，東京府は，まだ，第二大区の申請が終了（3月10日）するかしない3月上旬に，地租率⁽⁸²⁾に関する伺いを大蔵省⁽⁸³⁾にたて，その最後に追伸的に，拝借地の地価の算定について，規則に従い，最寄＝比隣の地価に基づいて算定していくという姿勢を示しながらも，「追テ相伺申ヘク候也」と伺いをたてる予告を行なっている。

その後，3月17日に，大蔵省から東京府に対して，「元武家地々券高定メ方之儀，最寄空邸入札払ノ高ヲ以取極可申答ニ候処，空地至少之訳ヲ以，低価払下高之一倍ヲ以券状可相渡トノ儀云々御申越有之……同一人民地位同等之等所持致候者ヨリ各出金ニ等差有之候テハ出金最少之者ハ，……加之低価払下相成候地ハ大略在官有禄之者所持地ニ有之，其他所ヨリハ至少ノ入費ヲ出シ，工商之輩ヨリハ多分ノ出金為致候様相成候テハ，士族ハ在職之故ヲ以官ニ於テモ別段優待有之候ト外不相見四民同一ノ御趣旨ハ……官ヨリ區別相立候処分有之候テハ，政令矛盾シテ下ニ

注（80）『明治財政史 第五卷（租税一）』p. 283

（81）これは，現在まで残された唯一の地券申請願であり，地券発行前，具体的にどの土地が賜邸か拝借地か等を知る事ができる貴重な史料である。

（82）東京府は，地券発行・地租収納を実行する前から，地租の半減を訴えている。それに対し，大蔵省は，4月27日に，「其府下地券税発行地租収入高ノ儀最前相達置候処更ニ御会議ノ筋有之地券高ノ百分一可致収入管議定條候其旨相心得事不都合無之様可取計事」（『東京府史料』）という返答を出している。その後，6月2日に，地租は地価の1/100に半減された。この租率は，1873（明治6）年7月28日，地租改正法が發布され，全国の農村地域の租率が，地価の3/100と規定された際にも改正されず，1875（明治8）年8月28日の太政官布告が出されるまで続いた（この布告の發布を以て，“市街地の地租改正”がなされたと表現することもある。また，この改正を“沽券地改正”と呼ぶこともある）。こうした事からも，市街地に対する地租賦課は，政府の財政基盤の確立を主目的としてなされたのではないという事が伺える。

（83）『東京府史料』

信義ヲ失ヒ……尤実地之価位格別高低無之候ハバ、暫御見込之通り取計候テモ可然候得共、沽券地ト比較候テハ若干之等差有之、不公平ナルハ顯然疑ヲ不容義ニ付、右様之処分ハ断然難相成候条、総テ市街地之地価ニ比較シ、適当之価位取極御伺出可有之存候。……断然既定之成規ヲ以施行可有之候。」という回答⁽⁸⁴⁾が寄せられている。

この大蔵省の文面から察すると先の東京府から大蔵省への伺いの後、比較的短期間のうちに、再び、東京府から、半ば予告通りに、旧武家地に対する地価算定法をめぐり、提言がなされたものと考えられる。そして、この大蔵省側からの回答を基に、東京府の方針を推測していくと東京府は、少なくとも第一大区分のみの地券申請が終了している3月の段階で、旧武家地の地価算定に際し、早くも、規則に定められた比隣の地価、すなわち、実質的には、江戸時代以来の売買の過程を経て、形成されてきた町地の地価とバランスのとれた“市場価格”的な地価の設定を放棄し、「低価払下高之一倍」という地券発行业を早急に進めるために、全く人為的に（＝市場価格を反映してない）創られた価格を以て、地券高とするという方針を打ち出していたのである。それに対して、大蔵省は、四民平等に反する、特に「加之低価払下相成候地ハ大略在官有禄之者所持地ニ有之、……士族ハ在職之故ヲ以官ニ於テモ別段優待有之候」というように、都市内部における元町人らの一般人と官に仕える者⁽⁸⁵⁾との不平等が生ずることへの危惧を表明し、東京府の方針に反対し、あくまでも、規則にあるように、旧町地とのバランスのとれた地価の設定を求めている。それに対して、東京府も、大蔵省側のこの強い拒否の姿勢に対して、大蔵省の方針に従っていくという返答⁽⁸⁶⁾をしている。

地券願は、5月2日の第六大区の締切を以て終了し、その後、地券発行に向けて、坪数検査等が行なわれることになっていたが、その頃、大蔵省租税寮から、東京府に対して、坪数の検査について、東京府へ派遣している出張官からの報告に基づき、一筆毎に行なわねばならない坪数検査を簡単且つ迅速に正確な数値を把握できるようにするために、「地券御下渡願」に収められている地券願に各人が記した坪数・間数を木標に記させ、それをその土地に建たせ、公示させるようにするという方針⁽⁸⁷⁾を照会した。それに対して、東京府は、5月19日に、その導入を断わる回答⁽⁸⁸⁾を行なっている。

旧武家地については、地価算定はもちろん、坪数検査さえも、はかどらない状況であったが、旧町地については、6月28日から、地券の交付が開始されることになった。この旧町地への地券発行を比較的早く行なう事が可能になった要因としては、旧町地には、江戸時代以来、沽券状が

注 (84) 「東京府史料」

(85) [表1] の明治6年の地主の身分の欄を参照。

(86) 「東京府史料」

(87) 「東京府史料」

存在し、それを以て土地売買がなされており、維新後も“沽券状改正”⁽⁸⁹⁾が東京府の手によって行なわれており、申請者の手によって、地券願に記載された事項の信用性（正確さ）も高いと考えられていたと思われる点、又、府下に占める面積も、旧武家地の約1/3という事で、検査に要する時間も短くて済む点、更に、旧武家地とは異なり、払下や地価の創出といった作業はなく、基本的には、申請者にそのまま地券を交付するという方針であり、上記の点からも、申請内容にあまり問題がなかったと考えられる点が、挙げられよう。

旧町地に対する地券発行が、実行されていく一方で、その間、東京府が、旧武家地に対しての地券発行へ向けて、難航していた地価算定などに関して、如何なる準備を行なった上でかは不明であるが、東京府は旧武家地に対する地券発行へ向けての具体的な動きを開始した。まず、7月13日に主に官員達の居住地に充てられている旧武家地の拝借地の払下の実行のために、「地券発行地租収納規則」の第五に従い、低価（払下）標準、上中下の各々に該当する地（域）名を布達⁽⁹⁰⁾した。ここで、低価払下地名と先に見た明治4年6月に拝借地の地代徴収を徹底化させるために東京府が示した“相当之地代”を対比してみる。

明治4年6月の“相当之地代箇所調”		明治5年7月の拝借地低価払下地名書	
一カ年、百坪ニ付		千坪ニ付	
金壹兩	木挽町 八丁堀 浜町 於玉カ池 神田元誓願寺前 内神田	上等25円	木挽町 築地 八丁堀 麴町 浜町 愛宕下 於玉カ池 虎ノ門前 神田元誓願寺前 内神田 佐柄木町 三河町 北新堀 霊岸島
金三分貳朱	築地 麴町 愛宕下 虎之御門前外北新堀		
金三分	小川町 駿河台 飯田町 外神田 永田馬場 芝新銭座	中等20円	小川町 駿河台 下谷 浅草 飯田町 湯島 外神田 本郷 永田馬場 番町 芝新銭座 赤坂 芝 本所 深川
金貳分貳朱	下谷 浅草 湯島 本郷 番町 赤坂 芝 深川 本所		
金貳分	小石川 小日向 築土 牛込 市ヶ谷 四谷 三田	下等15円	小石川 根津 小日向 谷中 築土 駒込 目白台 牛込 音羽 市ヶ谷 大久保 四ッ谷 青山 麻布 三田 渋谷白銀 高田 雑司カ谷 染井 巢鴨 小梅
金壹分貳朱	根津 谷中 駒込目白台 大久保 麻布 渋谷 白金 高田 雑司カ谷 染井 巢鴨 小梅		

注(88) 「東京府史料」

(89) 注(56) 参照

(90) 「太政類典」また、7月19日に「一ツ橋御門内ヨリ虎ノ門内迄、夫ヨリ裏霞が関桜田辺、……25円」が追加された。

このように、低価払下の地域分けは、6段階の標準地代の地域分けと一致することから、その地域の地代高を基準に行なったと言える。更に、地代と払下額の関係について検討する。ここで、金1両=1円、金1両=4分、1分=4朱で地代を円に換算し、その額（地代）を利子率4%⁽⁹¹⁾で資本還元してみる。

金壹両 = 1円	→ 25円	低価基準	上等	25円
三分貳朱 = 0.88円	→ 22円		上等	
三分 = 0.75円	→ 18.75円		中等	20円
貳分貳朱 = 0.63円	→ 15.75円		中等	
貳分 = 0.50円	→ 12円		下等	15円
壹分貳朱 = 0.38円	→ 9.50円		下等	

以上のような関係になることから、低価払下額は、相当地域の地代を利子率4%で資本還元することにより、算出した額と考えられよう。

続いて、これまで難航していた坪数検査については、各人からの申請された坪数は、必ずしも信頼できる正確なものとは言えないが、「安政年間改革ノ地面分界……」=『御府内沿革図書』⁽⁹²⁾を用いて、机上で取り調べるといふ府決議を行なった。⁽⁹³⁾

更に、地価算定については、8月19日に「今般地券発行ニ付賜邸受領地拜借地開墾地之値之儀銘々ヨリ見込為申立候上券上相渡候儀可然得共武土地之儀方は迄売買モ不相成儀ニ付容易ニ地価之見込相付不申都テ迷惑之筋モ可有之候ニ付所役人共エ篤ト及熟議候処今度町地へ相渡候新地券金一区毎平均高一坪当リ十分ノ一ヲ以テ一時地価トシ金高被相据候儀相当可仕……小区平均高十分ノ一ヲ以テ地価ト見込券状相渡候通取計度尤場所ニヨリ低価払下ヨリモ金高相劣リ候分ハ矢張低価ヲ以テ見込申度勿論此後之儀ハ地価ハ勿論地坪異同有之候テモ自今実地売買ニ於テ相当ノ地価相生シ化候分ハ右坪数尤最寄町地之地価ニ照準シ金高見込券状相渡候積リ……」という方針を先に決議された坪数検査とともに租税寮に照会した。⁽⁹⁴⁾

これらの東京府の方針に対して、租税寮は「……申立之通地券渡方取計可申尤向後地所売買有之説ハ右売買之真価ヲ以地券書換相渡税金モ其金高ニ随ヒ収納可致、且又ハ二周年之後ニ至リハバ前段実地地価検査ノ方法可相設事」と回答し、⁽⁹⁵⁾東京府の主張は、2年後の実地検査の実行を条

注 (91) 本稿4-1で検討するように、地位等級制導入の際、府下共通の地主利子率として、4%が用いられたため、ここでもそれを適用した。

(92) 『御府内沿革図書』は、徳川幕府の普請方が、文化4年から安政5年にかけて、府内の屋敷などの詳細な調査を基に、その間の変遷も記しながら、一軒ごとの居住者を記載している地図（絵図）である。

(93) 「東京府史料」

(94) 「東京府史料」

(95) 「東京府史料」

件に、全面的に租税寮に受け入れられることになった。

このように東京府は、これまで地価が存在しなかった土地に対して、はじめて地価を創出し、そして、私的所有権を確立させるに当り、まさにジレンマ的に、地価がないが故に地価を早急に算定できず、全く事務的に小区内の町地の新地券高＝地価の平均の十分の一を以て、一時的とは言え、「地価」を設定するという結論を出したのであった。この時期においては、「地券発行地租収納規則」第二十三の「……売買致シ候……地券書替相願候分ハ此例（＝実地ノ景況ニヨリ地券ノ検査可有之事）＝アラサル」というように、売買地価主義を採っていたことから、神田孝平の沽券税法案に従い、土地が売買されていくにともない、自然と市場価格が形成され、必然的に近隣の町地の地価と均衡を保つようになると考えていたようである。

その結果、東京府は、8月27日に地価算定・坪数検査の方法を府下に示し、これ以降、旧武家地に対しての地券発行を開始したと考えられる。そこで、地券発行・地価算定事業の実情について、飯田町を例に挙げて簡単に見ることにする。まず、資料としては、事業開始以前の状況については、先に挙げた「地券御下渡願」を利用し、事業後の情報については、明治6年12月に、東京府地券課によって作成された「東京六大区沽券絵図」（東京都公文書館所蔵）から得ることにする。⁽⁹⁷⁾先にも述べたように、飯田町は、武家地と町地（2丁目の大半）から構成されており、その内、旧武家地地域は、低価払下げ標準においては、中等＝1000坪20円のカテゴリーに位置付けられている。よって、坪当単価は、0.02円である。これらの事を前提において、飯田町地域の地券発行・地価算定事業の結果について見る事にする。

飯田町は、富士見町とともに、第三大区四小区に属する。この小区の中で、旧町地が含まれている飯田町2丁目を除く、全ての土地（一筆毎）の坪当単価を「沽券絵図」より算出すると一樣に、0.36という値を示す。そこで、飯田町2丁目の沽券金高の平均を以下の番地（〔表3〕を参照）を除外して算出してみる。

• 36番地——寺社地		• 16, 20, 33, 39, 50, 54, 56番地——受領町屋敷 ⁽⁹⁸⁾
• 57, 58番地——軍用地		（「地券御下渡願」にも申請されている）
• 59番地——武家地		• 1, 17, 32, 41, 52, 53, 55——合議所

注（96）『東京市史稿市街篇第53』p. 329

（97）明治6年12月に、東京府地券課によって作成されたものであり、第一大区一小区から第六大区十六小区まで、各小区毎に一枚の地図になっており、一筆毎に、土地所有者名、坪数、沽券高（＝地価）が記されている。尚、実物は傷みが激しいため、マイクロフィルムから複写したものが閲覧に供されている。

（98）受領（拝領）町屋敷については、大賀妙子「幕末、幕臣たちの“住宅事情”」（津田秀夫編『近世国家と明治維新』三省堂1989年所収）、北原糸子「町屋のなかの武家地主」（東京都教育委員会『文化財の保護』22巻1990年所収）などが詳しい。

すると、坪当沽券金高を平均すると3.69となり、その値の十分の一は、0.36となり、旧武家地の坪当単価の0.36と一致する。この事から、旧武家地の坪当単価の0.36という値は、8月19日の租税寮への照会にあるように、この飯田町2丁目の旧町地へ「相渡候新地券金一区毎平均高一坪当り十分ノ一」から、導き出されたものであると言えよう。

このように、明治初年、東京市街地に対する地券発行＝地価算定事業の遂行に当たり、それまで、「地価」が存在しなかった旧武家地に対して創出された「地価」は、建物や各々の土地の形状、更には、上地跡・賜邸といった「収納規則」に定められた土地の区分等の要素は全く無視されて、比隣の旧町地の地価とはかけ離れた全く事務的に求められた“地価”だったのである。地価算定過程において、地上の不動産としての建物の評価と個々の土地の立地条件等による（利用）価値の差異といった要素は、全く考慮に入れられず、あくまでも、面積のみに収斂したという点に、この時期の東京府下の市街地における地価算定事業の特徴が見出せよう。

その後、府下の市街地に対しては、明治6（1873）年11月2日に、東京府から朱引内の戸長に対して、旧武家地の地価について「目今之地勢殆ド旧町地ニ等シク、……地価モ変換致居候處、未タ書替不相成地所ハ自然昔日ノ券価ヲ柱守スル訳ニテ、爾来此儘据置候テハ人民ノ不弁利ハ勿論……特ニ依然タル不相当ノ券価面ニテ一般地価ニ相劣リ候テハ忽多少迷惑ト可相成ハ必然ノ事ニテ、天然ノ真価ヲ自然抑制シ権利ヲ妨候儀ニ付、自今二周年ノ規則ヲ竣タス地価不相当ノ分ハ売買不致候共、目今実地ノ景況ニ因リ、相当ノ地価ヲ以書替願出候ハ、吟味ノ上書替遣スヘキ……」という達が、以下に掲げた「各大区地価略表」とともに出された⁽⁹⁹⁾。ここで、東京府は、自らが提言して実行した全く事務的に求められた旧武家地に対する地価を“不相当ノ券価”と表現している。それに対して“一般地価”と表現しているのは、おそらくは旧町地の地価であろう。そして、東京府は自らが考察した旧武家地の地価が、税負担の面で不平等をもたらすのみでなく、

「各大区地価略表」

（太政類典より作成）

	100坪ニ付 1カ年の益	大区—小区 町名	表1坪に 付1カ月 地代	(中略)	100坪付 1カ月 地代	純収益 (税引き御後)	地 価
上の上	七分	1—5 本船町	16銭6厘		15円74銭	82円11銭	1175円
中	九分	1—14 大伝馬町	13銭		9円47銭	54円87銭	608円
中の中	一割	4—4 本郷	8銭3厘		6円45銭	24円11銭	240円
下	一割二分	4—5 松住町	6銭6厘		4円16銭	16円89銭	165円
下の中	一割四分	2—10 芝田町	3銭		1円87銭	6円76銭	48円
下	二割	6—8 本所若宮町	1銭5厘		10銭	35銭	1円70銭

注（99）「太政類典」

その“地価”が存続することにより，“天然ノ真価”おそらくは、売買を通じて市場価格が形成されることを妨げるとし、実況を反映した地価に書き替えさせるよう命じている。こうしたことから、旧武家地の地価は、当初、東京府が予想していたような形で、市場価格に収斂していくという状況にはならなかったと言え、その事は、表〔1〕の明治8年の飯田町1丁目の地価の状況からも裏付けられよう。

4. 地位等級制の導入

4-1. 等級の決定方法

ところで、全国規模での地租改正の事業は遅々としか進行せず、更に農地の地価算定に際しても、第二則を多用すると旧公租額が維持できなくなるとの予測から、全て第一則を適用することになった。併せて、それまでも局地的に地方独自で用いられていた地位等級制を導入し、地域同士の地価の均衡を図ると同時に「達観上の予算」の実現のため、等級の編成に際しては、上から各地域に公租額を割当て、地価を設定していくことになった。それにともない明治9（1876）年3月7日に地租改正事務局から「市街地改正調査法細目」（以下「細目」とする）⁽¹⁰⁰⁾が出された。この「細目」は、第一條「土地丈量之部」、第二條「地位ノ等級」、第三條「地価ヲ算ルコト」、第四條「地価表ヲ製スル事」から構成されている。

東京府は、5月中頃までに丈量についての問題を解決し、その後、10月迄に等級決定（編成）に携わる地価鑑定人⁽¹⁰¹⁾と地主総代人ら⁽¹⁰²⁾を選出し、10月26日に「市街地位等級調査心得」⁽¹⁰³⁾を彼らに布達した。「市街地位等級調査心得」の内容は「細目」の第二條の規定を確認・補完するものと言える。その等級編成方法は、

各宅地→各町内での権衡→小区内の各町同士の権衡→小区同士の権衡→大区同士の権衡
（甲号表の作成） （乙号表の作成） （丙号表の作成）

というように、下から上へという順序で進められることになっていた。

しかし、作業は難航⁽¹⁰⁴⁾し、明治10（1877）年6月に各小区毎に調査された等級を大区毎に権衡させるための「丙号編成方法」⁽¹⁰⁵⁾を作成し、それに基づき、各大区同士の隣接（継続）地の「地力」⁽¹⁰⁶⁾を鑑定し、大区同士の権衡させていくという具合に等級編成の作業は進められていった⁽¹⁰⁷⁾。

注（100）『明治財政史 第五卷（租税一）』p. 435-438

（101）最初は「地面評価人」と称されていた。

（102）「総代人撰挙方」－「御布達簿 鑑定掛」所収（東京都公文書館所蔵）

（103）『東京市史稿市街篇第58』p. 750-755

（104）この間の動向は、滝島〔15〕が詳しい。

（105）「地租改正諸書留」所収（東京都公文書館所蔵）

ところが、8月29日にこれまでの方法による等級編成作業を中止し、新たに以下の手順で等級編成作業は進められる事になった。⁽¹⁰⁸⁾

各大区の最下地の地力と各大区の接続地の地力の決定→各大区中の小区同士の接続地の地力の決定
(第1～2条) (第3条)

→各小区の最高・最下の地力の決定→各地の地力の決定
(第4～5条) (第6～8条)

この新しい作業手順により、等級編成作業は「市街地位等級調査心得」による手順とは逆に、上から下へブロック毎の権衡を計りながら地力を決定していくという方法に改められた。こうした地域間の編成作業と平行して、各筆の地力は「改正地価調整法」によって算出され、地位等級ならびに地価もそれに従って決定されることになった。⁽¹⁰⁹⁾そこで、「改正地価調整法」による地位等級の決定方法ならびに地価算出の過程を以下に記すことにする。⁽¹¹⁰⁾

- ① 各筆は表間口から奥行5間の所で、表坪と裏坪に分ける。
- ② 最高の地力を日本橋際の表坪の1坪当り20銭⁽¹¹¹⁾、またそこでの地主利率を四朱とする。⁽¹¹²⁾これらを基準として、各筆毎の表・裏各々の地力ならびに各筆毎の利率(=歩割)⁽¹¹³⁾の鑑定が為さ

注(106) “地力”という言葉は「細目」や「調査心得」にはなく、管見の所「丙号編成方法」で初めて使われているが、その意味についての定義はなされていない。『府県地租改正紀要』の東京府の市街地の調査の頃では「地位ノ等級ヲ評定セシム方法ハ毎小区毎地毎表裏ノ坪数ヲ区分シ其表裏ヨリ取入シ得可キ該地至当ノ借地料ヲ探究シ……」と記されており、また、滝島功は[15]の中で「各々の一坪から一か月間に取入し得ると鑑定された地代である。」と定義付けている。後述する「地価下調帳」などの記載事項を検討するとこの滝島の定義は的確であり、本稿もこの解釈を利用する。

(107) この間の動向は、滝島[15]が詳しい。

(108) 「御布達簿 鑑定掛」(東京都公文書館所蔵)の最後に題目が記されていない八條から成る等級編成の新方針を示した規則が綴じられている。

(109) ここで用いた「改正地価調整法」は、後述する「東京第壹大区五小区各地坪数地価表」に掲載されているものを利用した。

(110) 「改正地価調整法」には、以下のような練習問題ならびに解説が付されている。

表間口……八間五合	表 実地力……拾五銭
裏 幅……八間四合	裏 実地力……七銭五厘
裏 行……貳拾壹間	歩割 即地主ノ利子……五朱
鑑定シテ此地価幾何	答 貳千貳百拾五円五拾八銭八厘

(111) 有尾敬重は、回想録『本邦地租の沿革』(福島正夫解題)お茶の水書房 1977年の中で東京市街地に対する地位等級の導入について「第一番に東京市で一等地と見立てるべき處は……先ず日本橋左右及室町通り一丁目と云う所が一番宜い……室町の様な大きい地所に就きましては、角地で而も表に面して居る處で、売買価格及び貸借料が何人が見ても一番良いと云ふ所を講究しましたる結果……安針町の魚市場の所の角地を以て最一等と定め……」と述べている。こうした事からも、等級の決定(の基礎となる地力の鑑定)に際しては、地価鑑定人らの目を通して、江戸時代以来の景況が反映されていた事が伺えよう。尚、一等級の場所の位置関係については[図1]に、地価については[表4]に掲げた。

れる。

③ 表・裏坪各々について、各々毎に鑑定された「地力」を利率（＝歩割＋公租率）で資本還元し、その値に定率7%（＝地主利率4%＋公租率3%⁽¹¹⁴⁾）を乗じて、1坪当りの歩割引地力を算出する。

④ 表・裏各々について歩割引地力に坪数を乗じて、1カ月の上がり高を求める。

⑤ 「細目」にしたが⁽¹¹⁵⁾い、両者を合計し、それを総坪数で除すことにより、1坪当りの平均地力を算出する。

⑥ 算出された1坪当りの平均地力を「等級切断中点地力表」と照合の上、その土地の等級を決定する。

その結果、府下の市街地は、1等から183等と類外9等⁽¹¹⁶⁾に分類された。

続いて、地価算出方法について見る。

⑦ 1坪当りの平均地力に総坪数を乗じ、更にそれを12倍し、1カ年のその土地の地力を算出する。

注 (112) 明治6年の「各大区地価略表」では、等級導入後に1等級となる本船町10の表坪1ヵ月当りの地代は、16銭6厘とされていた。よって、この20銭も実況の地代（を反映した値）であろう。

(113) 「細目」第三條第五節に「貸地料ヨリ地価ヲ算スルニハ……区入費、地租ノ割合ヲ以テ利子何程ト見積算出スヘキモノトス」第七節「貸地料ヨリ地価ヲ算スルニ方リ利子ハ五分マテヲ用ユヘキモノトス」と規定されている。また「諸調書」（東京都公文書館所蔵）には「地所所有者ノ純益ヲミルニ 年四分ヨリ四分五厘ニ当ル。中等以下ノ地所ハ五分ヨリ六分、七分、八分ニ当ルハ至ッテ僅少ナリ」という記述が残されている。尚、これらの資料を用いて等級制導入後の家賃等の考察を小木新造が行なっている（小木 [11] pp. 85-90）。

等級導入後、1等級と評価された箇所は、日本橋が属する第一大区第五小区内の室町1-2、本船町10、安針町7の3ヵ所であり、本船町10は先の「各大区地価略表」の“上の上”に挙げられた場所であり、その際の利率は7%（公租分が含まれていれば4%）であった。更に、3-3で見たように低価標準を算出する際も4%が用いられたと考えられる。

(114) 公租率3%とは、地租2.5%と区入費0.05%から成る。

(115) 「細目」第二條第三節「一宅地ノ内表坪裏坪地位ノ差アルモノト雖モ引分ルニ及ハス一宅地ノ上ニ就テ等級ヲ定ムヘキモノトス」

(116) 100坪当りの地価を比較すると

	1 等級	最下位	
東 京	2995円	183等	7.5円
京 都	900円	110等	6.0円
大 阪	1490円	492等	15.6円

(117) 滝島功は [15] で、 X （地価）＝総収益－ $(0.03X + 0.01X) / 0.04$ という式を簡略化すると X （地価）＝総坪数×中点地力×150となり、更に「地租改正諸書留」の中に「……券金調方……右地力百五十倍之計算ヲ以……」という各区鑑定人、総代人らの決議が残されている事から、この利率4%と明地分1%は、150倍という倍率を整えるために逆算された数値であるという見解を出している。

⑧ 1カ年の地力から、公租額と収益を生まない部分として「路線処芥捨場其他ノ為」の明地の分として地価に百分の一⁽¹¹⁷⁾を乗じた額を控除し、実質収益額を求める。

⑨ 実質収益額を利率4%で資本還元する。

このように、この地方算法により求められた地価は、農地に適用された第一則同様に、土地収益を資本還元させる事により、算出されたのであった。

その後、明治11(1878)年3月に「地価取調帳」が提出されていることから、東京府下市街地に対する地位等級制の導入は、「細目」が出されてから約2年という壬申地券の発行に比べて、はるかに長い歳月を費やして行なわれたのであった。

次に、地券発行から地位等級の決定までの期間の地価の動向について、先に挙げた飯田町1、2丁目を例にとり、考察する事にする。資料ならびに時期は、(1)「地券御下渡願」「東京六大区沽券絵図」により、明治6年の状況を(2)「地券帳」により、明治8年8月頃の状況を(3)「地価下調帳」「地価取調帳」(いずれも東京都公文書館所蔵)により、明治11年3月の状況を取り上げる。

まず、全域が旧武家地であった飯田町1丁目〔表1〕〔表2〕を参照)について見ると

- (1) 2・8・10番地が分筆され、3・4番地も地主が変化している。そして、この「地券帳」に記載される以前に地主が既に変更している2番地を除き、この「地券帳」の時期の分筆が行なわれた8・10番地の1坪当りの地価は、いずれも約1円となっており、地位等級制導入後の坪当り単価と極めて近い値である事は、注目に値する。3～6丁目についてもこの時期に売買が為された場所の1/3程度は等級導入後の坪当単価と近い値である。
- (2) 表坪の地力は裏坪の地力の3～5倍であり、また、最終的な等級が同じでも各筆の表・裏の地力の値は異なることから、この地力は、一筆毎に鑑定されたものと言えよう。
- (3) 先に掲げた地位等級の決定方法の③④より「歩割」を逆算すると全て0.04となった。この点は、2丁目についても同様であった。
- (4) 「地価下調帳」の欄外に記された数値と等級のランク付けが対応する(2丁目についても同様)ことから、この数値は、おそらく「市街地位等級調査心得」にしたがい地位鑑定人の主観により、等級を決定していた頃の等級の値ではないかと思われる。仮にそうだとすれば、かなり細かく等級分けが行なわれようとしていた事になる。

第二に、大半が旧町地で占められていた飯田町2丁目〔表3〕を参照)について見ると

- (1) 明治6年の段階での坪当単価はかなりのバラツキが見られたが、この点は、売買の有無にかかわらず、明治8年になっても同様である。よって、地位等級制の導入後の新地価との比率もバラバラである。
- (2) 地位等級制は、先に見たように、一地域内の等級(地価)をある程度、権衡させるように導入している事から、旧武家地の地券発行時に算出された地価(坪当単価)が、等級制導入後、

2～3倍上昇したのに対して、旧町地の地価（坪当単価）は、概して1/2程度下落している。
 (3) 明治6年の段階は不明であるが、明治8年の段階では、旧町地の大半に差配人が置かれており、明治11年の段階でも居附地主は少ない。

ところで、飯田町1・2丁目の番地をみてわかるように、地位等級制の導入に際して、地券発行時に付けられた番号が新番号に改められている。これは、「地価帳調製心得書」の第3条の「従前一筆老人持ノ地ト雖モ道路等ヲ隔ツル地及ヒ一筆ノ内イロハ小分ケヲナセシハ此際各筆ニ取調順次番号ヲ改正スヘシ……」という規定を受け、第九條で「地番号ハ……一町所属ノ地ハ漏脱ナク地順ヲ 東ヨリ起リ西ニ終ル 南ヨリ初メ北ニ止……一筆限一町ニ通シ更ニ新番号ヲ附シ取調ヘキ事」という具合に改められる事になったのである。飯田町1丁目の状況が示すように、地券発行時には10筆であったものが、地位等級制導入時には、2番地が4筆へ、8番地が5筆へ、10番地が3筆へと分筆され、合計20筆と約5年間で2倍になるなど、土地の分筆や合併が進んだことから、地位等級の導入に際し、新地番に改められたのであろう。⁽¹¹⁸⁾

また、明治5年に、陸軍省の要請により、東京府が明治5年から約3年の歳月を費やして、府下の沿革現勢を編纂した「東京府志料」⁽¹¹⁹⁾が残されている。そこに記されている飯田町1・2丁目の〔戸口〕の状況を示すと

	戸数	戸数の内訳	人口	男女の内訳	寄留戸数	寄留戸数の内訳	人口	男女の内訳
1丁目	20	華族－2 士族－6 平民－12	93	男－42 女－51	25	士族－14 平民－11	105	男－61 女－44
2丁目	399	士族－3 平民－396	1550	男－761 女－789	3	士族－1 平民－2	9	男－5 女－4

という具合である。全域旧武家地である1丁目の戸数と新地番の数は一致しているが、大半が旧町地で占められていた2丁目では大幅に異なるのは、本稿2－4で述べた江戸時代以来の町屋経営がそのまま続けられていたからであろう（先に述べたように、2丁目の大半に差配人が置かれていた）。

注 (118) 地番の変更と戸籍の番号についての関係も興味深い。

(119) 東京府志料は1959年以降、五巻に分けて、都政資料館（現・東京都公文書館）から刊行されている。

資料の制約もあり、飯田町の状況が当時の東京市街地の実状をどれだけ反映していたのかは定かではないが、飯田町を考察した限りでは、以下の事が挙げられる。

- (1) 少なくとも券面価の上では、旧武家地と旧町地の地価のギャップは、売買を通じた市場価格の形成によっては解消されなかった。旧武家地については、売買が行なわれた場合にも、地券発行時の坪当単価（それに近い低価）が維持されることがあった。
- (2) その反面、売買後の地価が、等級導入後の地価と近似した値を示すものもあった。場合によっては、これらの価格が市場価格であった可能性もあり、等級導入制の際にも、反映された可能性も高いが推測の域を脱しえない。
- (3) 各筆の利子率である「歩割」は一様に0.04というように府内共通の地主利子率と同じ値を示した。場合によっては、作業を円滑に進めるためなどの理由で、

$$\frac{\text{表(裏)地力}}{0.03 + \text{歩割}} \times 0.07 = \text{歩割引地力}$$

という計算を簡易に行なうために、0.04とされた可能性もあると考えられる。

- (4) 「壬申戸籍」が閲覧可能となり、各土地（屋敷）、特に旧武家地の内部がどのように利用されていたかが明確になれば、地力や等級の決定の過程もヨリ明確にできよう。

最後に「地価帳調製心得書」の第八條に基づいて作成されたものと思われる「東京第壹大区五小区各地坪数地価表」「東京第壹大区五小区改正全図」（都立中央図書館特別文庫室所蔵）が残されている。第一大区五小区には、小区内に第一等級が3カ所とも含まれている。この全図（絵図）では、地主名・地力・表裏の坪数等は判明しないが、等級・坪数・地価・位置関係・間口数等が記されていることから、第一等級が含まれている3カ所の町の明治6年と11年の状況についてを[表4]に、位置関係を[図1]に掲載しておく。

4-2. 府下市街地に対する等級制導入の意義

以上のように、等級の決定に際しては、1宅地内を表と裏に奥行5間のラインで分けて、地力の算出を行なうなど江戸時代の町屋敷の利用（経営）状況を反映した方法を旧武家地にも適用する形で為されている。こうした事からも、“実況を反映した地価”を算出するためには、農地が田畑の生産力を基準に地価が算出されたのと同様に、市街地の地価は、江戸時代以来から経済活動によって形成されてきた旧町地の地代という経済的利用度により、その土地が生み出す収益を基準に算出されたのであり、等級導入の基盤は江戸時代以来の町地の経済的利用度・繁栄度にあったと言えよう。

また、地力の算出の過程で、行政区画毎の権衡を計る事に重点が置かれた事も興味深い。大区

⁽¹²⁰⁾ 小区制は、翌年からの「壬申戸籍」の編纂に備え、「戸籍法」第一則により、朱引内には、明治4年11月28日に導入された。朱引内は、武家地・町地の区別なく6大区に分けられ、更に各大区は16小区に分けられ、また自治組織面でも、中年寄を廃止し、各小区に新たに戸長・副戸長らが任命された。区画は、その後、朱引の変更・小区の統合等により変化は見られるが、制度は明治11年11月2日に「郡区町村編成法」により、15区6都となるまで存続した。大区の区画割は、明治2年以降の警察の管轄区画がある府兵六大区と一致させたものであった。そのため、大区総長は、明治5年8月に警察が司法省の管轄下になるまでは、警察官吏であった。更に小区の区画割についても、「分界が堀・川あるいは大きな道路をもってかぎったから、江戸時代の行政区画を50区制につづいて、もう一度破壊する形で、引かれたことは見のがすことができない。」と遠山茂樹は千代田区内の区画割の分析により述べている。江戸時代の行政区画と小区のどちらが経済活動をより反映した区画なのかはここでは判断できないが、大区の区画も含め、地力の算定に際して、必ずしも経済活動を反映しているとは言えない区画同士の権衡・区画内の最低、最高地力の決定などに重点が置かれて作業が為された事は、地域と等級の関係を考える上で興味深い。飯田町を見る限りでは、旧武家地と旧町地の地価は、地租改正後も少なくとも券面価では、売買を通じて市場価格が形成され、両者の価格が収斂していき、ギャップがなくなるということは実現しなかった。もちろん、旧町地の券面価が、どの程度市価を反映したものかも定かではないが、地券発行前に大蔵省が懸念していた税負担をめぐる不平等が現実のものとなったのは事実であろう。地券発行後もこうした武家地と町地の格差が続いていた状態が、地域毎の権衡を計りながら編成が進められた地位等級制の導入により、解消されたという意味では、大区小区という行政上の区画毎の権衡に重点を置いて等級編成がなされた事は、有意義であったと言えよう。

最終的に東京市街地の地価は、地位等級制の導入により、地券発行の際に全く事務的に算出された旧武家地の地価、経済的繁栄度を反映していない地価を東京府内で最も経済的に繁栄していると考えられた日本橋際の1カ月に表坪1坪当たりの地代(収益)を基準として、⁽¹²²⁾上から下へと行政区画毎の権衡を計りながら、各土地からもたらされる収益を鑑定し、それを資本還元することによって決定されたのであり、その結果、商業的な利用価値を反映した地価へと編成し直されたのであった。

更に、府下の郷村地域(朱引外)の等級制導入後の状況について、⁽¹²³⁾第七大区一小区の「地価取調帳 下調」(都立中央図書館特別文庫室所蔵)を利用して、以下に示すと、

注 (120) 大区小区制の変遷については『区制沿革』が詳しい。

(121) 『千代田区史 中』pp. 151-152

(122) 注 (111) 参照

(123) 府下の郷村地域についての等級制導入については、稿を改めて検討したい。

町名 番地	地種	等級	地価金	面積	坪表記(注)	坪当単価	地主氏名
麻布町 8-乙	準市街地	168等	14円	—	128坪	0.109	青山八郎右衛門
麻布町 9番	宅地	1等	5円	1畝20歩	48坪	0.115	青山八郎右衛門
麻布町10番	畑	9等	9円	1反1畝	330坪	0.027	青山八郎右衛門
麻布町11場	田	5等	165円	4反5畝	1350坪	0.122	青山八郎右衛門
麻布盛岡町 1番	宅地	優等	320円	8反5畝	2550坪	0.125	南部 利泰
麻布広尾町89番	宅地	1等	180円	5反3畝	1590坪	0.113	原田梅次郎

(注) 換算は、1反=10畝、1畝=30歩、1反=300坪で行なった。

という具合である。市街地の場合、第1等級の坪当単価は約30円であったのに対して、耕宅地の場合は、優等でも坪当単価は0.12円であり、それは市街地の等級では168等級に相当する値である。このように、明治初年の段階で、市街地と農地の地価水準の間には、かなりの格差が生じていたのであった。これらの事から、壬申地券の発行以来、一連の地租改正事業の過程で、市街地の地価は農地とは異なる形で独自の地価形成を展開してきたことが伺えよう。

以上のように、府下市街地に対する土地政策を地価算定を中心に検討してきたが、今後、土地が擬制的なものとして如何なる形で経済活動の循環に取り組み、そして、日本資本主義の生成・発展に対して、どのような役割を果たし、その間、どのような政策がどのような意図のもとでとられていったのかを課題に考察を続けていくことにしたい。

[主要参考文献]

- [1] 安藤春夫 『封建財政の崩壊課程』 酒井書店 1957年
- [2] 千代田区役所編 『千代田区史 中(歴史篇二)』 千代田区 1960年
- [3] 福島正夫 『地租改正』 吉川弘文館 1968年
- [4] 福島正夫 『地租改正の研究 (増訂版)』 有斐閣 1970年
- [5] 石井良助 『江戸時代土地法の生成と体系』 創文社 1989年
- [6] 石塚裕道 『日本資本主義成立史研究』 吉川弘文館 1973年
- [7] 北島正元編 『体系日本史叢書 7 土地制度史II』 山川出版社 1975年
- [8] 小林重敬 「都市形成と土地所有」 (東大工学部博士論文) 未刊行
- [9] 明治財政史発行所編 『明治財政史 第五巻 租税(一)』 明治財政史発行所 1927年
- [10] 丹羽邦男 『明治維新の土地変革』 御茶の水書房 1962年
- [11] 小木新造 『東京庶民生活史研究』 日本放送出版会 1979年
- [12] 大蔵省編 『明治前期財政経済史料集成 第七巻』 明治文献史料刊行会 1963年
- [13] 佐々木寛司 『地租改正 近代日本への土地変革』 中公新書 1989年
- [14] 滝島功 「東京府下市街地における壬申地券発行過程」 —『地方史研究』第199号 1986年

- [15] 滝島功 「東京府下市街地における地租改正」—『中央史学』第10号 1987年
- [16] 玉井哲雄 『江戸町人地に関する研究』 近世風俗研究会 1977年
- [17] 玉井哲雄 『江戸 失われた都市空間を読む』 平凡社 1986年
- [18] 東京百年史編集委員会編 『東京百年史 第二巻』 ぎょうせい、1979年
- [19] 東京公文書館編 『都市起要5 区制沿革』 東京都 1958年
- [20] 東京公文書館編 『都市起要13 明治初年の武家地処理問題』 東京都 1965年
- [21] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第49』 東京都 1960年
- [22] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第50』 東京都 1961年
- [23] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第51』 東京都 1961年
- [24] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第52』 東京都 1962年
- [25] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第53』 東京都 1963年
- [26] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第54』 東京都 1963年
- [27] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第55』 東京都 1964年
- [28] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第56』 東京都 1965年
- [29] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第57』 東京都 1965年
- [30] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第58』 東京都 1966年
- [31] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第59』 東京都 1967年
- [32] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第60』 東京都 1969年
- [33] 東京公文書館編 『東京市史稿市街編第61』 東京都 1969年
- [34] 東京公文書館編 『東京都職制沿革』 東京都 1991年

(慶應義塾大学大学院経済学研究科博士課程)

[表1] 飯田町1丁目の地価の動向と地主の変遷

明治6年 「地券御下渡願」 「東京六大区沽券絵図」より作成				明治8年8月頃 「地券帳」より作成				明治11年 「地価取調帳」より作成					
番地	地種	跡積 坪数	地主氏名	地種	坪数	地主氏名	地種	坪数	等級	券高	坪数	地種	旧番地
1	(雑地)	1565 (円)	由良 守応	雑地	4291	由良守応	雑地	4291	119	3175	3884	1	1-イ
2	賜 邸	657	長沢 一雄	2/4/4/4	180	高崎五六	雑地	500	122	1081	1470	2	口
3	拝借地	310	岡田莊九郎	4/4/4	100	宮内 広	雑地	264	125	530	768	3	2-イ
4	拝借地	138	為 栄	4/4	165	武田信愛	雑地	455	121	193	255	4	4
5	賜 邸	193	有馬 道純	4	102	河船 齊	雑地	281	133	299	526	5	4
6	拝借地	211	蒲生 重章	4	85	宮島信吉	雑地	220	116	268	286	6	4
7	賜 邸	401	上杉源四郎	4	80	福沢重香	雑地	81	111	1089	1241	7	4
8	拝借地	365	山川増太郎	3	310	有馬道純	雑地	850	131	515	859	7	3
9	拝借地	109	富永 発叔	4	138	北島秀朝	雑地	379	102	496	364	8	4
10	賜 邸	873	京極 高陣	5	193	有馬道純	雑地	528	106	631	523	9	5

(注1) 明治8年2月14日に吉井知信から高崎五六へ
 (注2) 明治8年2月22日に鈴木重構から宮島信吉へ
 (注3) 明治8年2月22日に鈴木重構から宮島信吉へ
 (注4) 明治8年2月22日に金森吉忠から福沢重香へ
 (注5) 明治8年3月22日に岡田莊九郎より有馬道純へ
 (注6) 明治8年1月22日に岡田莊九郎より有馬道純へ
 (注7) 明治7年3月22日に冷泉為栄から北島秀朝へ
 (注8) 明治8年2月14日に山川為政より渡辺融へ
 (注9) 明治8年2月14日に山川為政より松田融へ
 (注10) 明治8年2月14日に山川為政より河西伊秀へ
 (注11) 明治8年2月14日に山川為政より横井弘勝へ
 (注12) 明治7年9月22日に戸田高長より内村良蔵へ
 (注13) 明治7年8月に京極より渡辺が10-イを購入
 その後、明治8年5月27日に10-イの部分を渡
 辺が福原へ切売り

(注1) この欄は、明治8年と明治11年の地価の比 (11円/8円) を示している。

[表2] 飯田町1丁目の地位等級決定の基礎要素

旧番地 新地	影敷	表坪			裏坪			横町他			川岸			歩割 (注1)	1期 上積 (円)	一坪 平均 地力 (畧)	等級 (注2)	地価 (円)	坪数 (円)	地主氏名
		坪数	地力 (畧)	上積 (円)	坪数	地力 (畧)	上積 (円)	坪数	地力 (畧)	上積 (円)	坪数	地力 (畧)	上積 (円)							
1-1	3884	491	1.23	6.03	2793	0.41	11.5	—	—	—	600	0.63	3.78	0.04	21.3	0.55	119	3176	0.81	大隈重信
2	1470	215	1.10	2.36	1058	0.35	3.70	—	—	—	197	0.60	1.18	0.04	7.15	0.49	122	1081	0.73	由良守心
3	768	107	1.05	1.12	577	0.33	1.90	—	—	—	83	0.58	0.48	0.04	3.51	0.46	125	530	0.69	北倉治房
4	255	58	1.05	0.59	196	0.35	0.68	—	—	—	—	—	—	0.04	1.28	0.50	121	193	0.75	宮内 広
5	526	115	1.00	1.15	180	0.35	0.63	—	—	—	—	—	—	0.04	1.59	0.38	133	299	0.56	宮島信吉
6	296	115	1.00	1.15	180	0.35	0.63	—	—	—	—	—	—	0.04	1.78	0.60	116	268	0.90	宮島信吉
3	859	113	1.00	1.13	695	0.30	2.08	—	—	—	50	0.50	0.25	0.04	3.47	0.40	131	515	0.59	有馬道純
4	364	72	2.05	1.47	191	0.45	0.86	100	0.10	1.50	—	—	—	0.04	3.34	0.92	102	496	1.36	舟曳清修
5	523	101	2.02	2.22	422	0.48	2.02	—	—	—	—	—	—	0.04	4.24	0.81	106	631	1.20	有馬道純
6	537	102	2.35	2.39	435	0.40	1.74	—	—	—	—	—	—	0.04	4.28	0.77	108	616	1.14	蒲生重草
7	1241	220	1.00	2.20	773	0.24	1.85	247	0.13	3.20	—	—	—	0.04	7.27	0.65	117	1089	0.87	上杉義順
8	101	35	1.30	0.43	65	0.30	0.15	—	—	—	—	—	—	0.04	0.68	0.65	114	97	0.97	渡辺 融
1	98	34	1.30	0.44	64	0.30	0.19	—	—	—	—	—	—	0.04	0.63	0.65	114	95	0.96	横井弘勝
1	143	46	1.30	0.59	97	0.30	0.29	—	—	—	—	—	—	0.04	0.88	0.62	115	134	0.94	横井弘勝
1	150	47	1.30	0.61	102	0.30	0.30	—	—	—	—	—	—	0.04	0.92	0.62	115	140	0.93	横井弘勝
1	514	115	1.00	1.45	369	0.30	1.10	—	—	—	—	—	—	0.04	2.50	0.50	121	389	0.75	内村良蔵
9	300	65	1.00	0.65	234	0.30	0.70	—	—	—	—	—	—	0.04	1.35	0.45	126	202	0.67	富永榮叔
1	1838	196	1.00	1.96	872	0.30	1.74	245	1.03	3.18	—	—	—	0.04	12.7	0.68	112	1888	1.02	竹下精一
1	216	71	1.30	0.92	145	0.30	0.43	240	1.08	4.50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	100	17	1.30	0.22	83	0.25	0.20	216	0.50	1.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1	216	71	1.30	0.92	145	0.30	0.43	245	1.03	3.18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	100	17	1.30	0.22	83	0.25	0.20	216	0.50	1.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1)歩割は、
表(裏)地力
×0.07×表(裏)坪数=表(裏)の上り高
の式から逆算して求めた。
(0.03+歩割)

(注2)「地価下調帳」の欄外にこの欄に記載した数値が一筆毎
に記されている。

[表3] 飯田町2丁目の地面の動向と地主の変遷

明治6年 「地券街下渡額」 「估券絵図」より				明治8年8月頃 「地券帳」より作成				明治11年 「地価取調帳」より作成				地主所在地			
地種	地番	坪数	地主氏名	番地	協議	坪数	地主氏名	注	出地	坪数	等級	券高	坪数	地主氏名	地主所在地
1	町地	470	291	1.61	合議所	406	渡辺太兵衛	1	1-1	186	120	147	186	渡辺太兵衛	2 1番地
2	町地	350	138	2.53	渡辺六之助	615	真鍋	*1	1-2	88	79	243	88	真鍋	5 大1小
3	町地	150	95	—	精進寺門	350	渡辺六之助	*2	2	135	112	138	96	青池四郎左衛門	5 大1小
4	町地	350	95	3.68	青池四郎左衛門	46	青池四郎左衛門	*3	3	96	114	93	96	青池四郎左衛門	1 大5小
5	町地	150	58	2.58	青池四郎左衛門	270	中西栄藏	*4	4	52	117	46	52	中西栄藏	1 大5小
6	町地	350	53	6.60	松沢口ク	150	松沢口ク		5	56	116	51	56	松沢口ク	1 大5小
7	町地	300	71	4.22	松沢口ク	250	高木		6	47	116	47	52	松沢口ク	1 大5小
8	町地	300	115	2.60	高木	300	渡辺源兵衛	3	7	69	116	62	69	松沢口ク	1 大5小
9	町地	500	150	3.33	福地佐兵衛	300	渡辺源兵衛	4	8	109	116	99	99	松沢口ク	1 大5小
10	町地	300	99	3.08	雨森芳太郎	300	渡辺源兵衛	5	9	99	116	90	99	松沢口ク	1 大5小
11	町地	300	74	4.05	青池四郎左衛門	200	渡辺源兵衛	6	10	71	116	65	71	松沢口ク	居附地主
12	町地	350	90	3.88	高木清吉	250	三宅		11	81	116	81	90	野田林兵衛	9番地
13	町地	100	53	1.88	青山邦太郎	100	青山邦太郎		12	52	116	47	52	青山邦太郎	1 大5小
14	町地	133	181	0.73	後藤四郎	180	後藤四郎		13	136	115	126	136	後藤四郎	1 大13小
15	町地	80	64	1.25	橋本寛太郎	50	橋本寛太郎		14	—	—	—	—	後藤四郎	1 大8小
16	町地	40	43	0.93	秋山元寿	40	西村庄藏	7	15	64	113	64	64	橋本寛太郎	4 大1小
17	町地	145	180	0.80	合議所	180	西村庄藏		16	50	109	161	144	西村庄藏	2 1番地
18	町地	350	98	3.57	中西	550	渡辺六之助	8	17	106	106	118	98	渡辺六之助	5 7番地
19	町地	550	103	5.33	針ヶ谷りき	550	針ヶ谷長吉		18	156	98	156	101	針ヶ谷長吉	4 大5小
20	町地	550	103	5.23	針ヶ谷りき	550	宅間六郎		19	373	106	373	106	宅間六郎	5 7番地
21	町地	350	46	7.60	針ヶ谷りき	200	針ヶ谷長吉		20	48	89	98	48	針ヶ谷長吉	5 7番地
22	町地	750	101	7.42	鹿嶋清左衛門	720	鹿嶋清右衛門		21	110	84	478	110	鹿嶋清右衛門	6 大1小
23	町地	220	149	1.47	根岸惣助	209	根岸惣助		22	197	132	197	149	吉田利三郎	11 大2小
24	町地	350	195	1.79	長谷川参彦郎	350	長谷川参彦郎		23	262	102	262	192	真谷川彦十郎	3 大2小
25	町地	200	52	3.84	三谷	900	河野敏謙	9	24	321	102	321	235	河野敏謙	4 大2小
26	町地	800	189	4.23	—	—	—		25	—	—	—	—	—	—
27	町地	600	354	1.69	山脇善助	600	山脇善助		26	469	103	469	355	山脇善助	1 大16小
28	町地	600	471	1.27	山口ノ子	471	山口真平		27	582	104	582	456	山口	1 大10小
29	町地	350	109	3.21	一見マヌ	350	岩塚		28	137	108	137	120	一見せん	三重県伊勢
30	町地	650	103	6.31	鹿嶋清左衛門	650	岩塚		29	119	107	119	101	一見せん	三重県伊勢
31	町地	2100	113	18.5	鹿嶋清左衛門	2100	鹿嶋清兵衛		30	276	101	276	107	鹿嶋清兵衛	1 大14小
32	町地	570	352	1.61	渡辺六兵衛	325	渡辺六之助		31	507	101	507	359	鹿嶋清兵衛	2 1番地
33	町地	190	114	1.66	合議所	590	合議所		32	102	117	102	116	竹内和助	6 大5小
34	町地	85	114	0.74	吉田菊安	85	吉田菊安		33	102	116	102	121	竹内和助	6 大5小
35	町地	200	161	1.24	嶋真藏	200	嶋真藏		34	141	119	141	173	吉田菊安	6 大1小
36	寺社地	90	65	1.38	田口権次	95	田口権次		35	62	115	62	66	田口権次	3 大3小
37	町地	300	119	2.52	青池四郎左衛門	300	青池四郎左衛門		36	—	—	—	184	稲荷社	5 7番地
38	町地	700	300	4.10	深瀬重厚	300	深瀬重厚		37	44	109	44	38	針ヶ谷長吉	5 7番地
39	町地	725	234	3.09	片岡ノ	725	片岡重厚		38	62	120	62	78	針ヶ谷長吉	1 大5小
40	町地	750	176	4.26	片岡ノ	750	片岡重厚		39	123	114	123	128	青池四郎左衛門	1 大5小
41	町地	475	193	2.46	合議所	1000	清水	10	40	111	112	192	187	深瀬重厚	5 大3小
									41	192	112	192	187	片岡	1 大14小
									42	604	83	604	248	清水	5 大5小

42	町地	800	200	4	青池四郎左衛門	4	青池四郎左衛門	4 2	3 7	85	508	223	2.27	0.56	青池四郎左衛門	5大1小
43	町地	550	200	2.75	雨森宗益	2.75	雨森宗益	4 3	3 6	102	281	213	1.31	0.47	雨森宗益	5大7小
44	町地	165	54	3.05	江塚廣護	3.05	江塚廣護	4 4	3 5	103	73	53	1.37	0.44	江塚廣護	4 5番地
45	町地	195	69	2.82	江塚廣護	2.82	江塚廣護	4 5	3 4	98	109	72	1.51	0.53	江塚廣護	居附地主
46	町地	300	140	2.14	鹿島清十郎	2.14	江塚廣護	4 6	3 2	119	112	137	0.81	0.37	江塚廣護	4 5番地
47	町地	1000	300	3.33	高津伊兵衛	3.33	高津伊兵衛	4 7	3 2	105	385	311	1.23	0.18	高津伊兵衛	1大5小
48	町地	1300	250	5.2	村越庄右衛門	4.8	村越庄右衛門	4 8	3 1	90	276	270	1.91	0.39	村越庄右衛門	1大14小
49	町地	625	338	1.84	久保田三之助	1.38	久保田三之助	4 9	6 9	108	369	322	1.14	1.04	久保田三之助	2 1番地
50	町地	350	320	1.09	渡辺六之助	1.09	渡辺六之助	5 0	6 7	80	575	216	2.66	1.04	渡辺六之助	4大5小
51	雑種	650	200	3.25	宅間眞右衛門	3.25	宅間眞右衛門	5 1	6 6	98	205	133	1.54	0.81	宅間眞右衛門	11大3小
52	雑種	300	260	1.15	合議所	1.15	合議所	5 2	6 5	98	205	133	1.54	0.81	合議所	
53	—	480	338	1.42	合議所	2.95	小野眞三郎	5 3	6 4	98	141	83	1.69	—	合議所	
54	雑種	450	354	1.27	石井房部	1.27	石井房部	5 4	5 7	82	130	51	2.54	0.92	石井房部	5大7小
55	雑種	330	357	0.92	合議所	0.92	合議所	5 5	5 5	107	460	391	1.17	1.17	合議所	1大16小
56	雑種	170	234	0.72	村上信吉	0.72	村上信吉	5 6	5 4	84	592	251	2.35	3.26	村上信吉	4大9小
57	雑種	—	—	—	陸軍省御用地	—	官有地	5 7	5 3	—	—	1700	1700	—	官有地	—
58	雑種	—	—	—	陸軍省御用地	—	官有地	5 8	5 2	—	—	1620	1620	—	官有地	—
59	武家地	88	240	0.36	松岡重信	0.62	山内提雲	5 9	5 1	128	320	496	0.64	—	山内提雲	—

空欄は記載なし

(注1)この欄の数値は、明治8年と明治11年の地価の比
 比(11年/8年)を示している。
 *1.*2 地券帳と地価取調帳の記載内容を比較すると
 地価取調帳の1ーイと1ーロの記載内容は逆
 になつていると言える。よつて、(注1)の比較
 も1ーイと1ーロで行なつた。
 *3.*4 も上と同様であると思われたため、(注1)の比
 較も3と4で行なつた。

地券書替え日
 (1)8年8月5日
 (2)8年6月15日
 (3)8年7月22日
 (4)8年7月24日
 (5)8年6月7日
 (6)8年7月28日
 (7)7年10月18日
 (8)7年4月22日
 (9)8年6月9日
 (10)8年7月26日
 (11)8年12月13日
 (12)8年2月5日
 (13)7年5月29日
 (14)8年7月12日
 (15)7年1月6日

江塚から渡辺へ
 三宅へ
 秋山から西村へ
 中西から渡辺へ
 吉本から河野へ
 小野へ
 和田から山内へ

(注1)「地券絵図」には、坪数は記載されていないが、その後、地主も変化する。「地券絵図」と「地券帳」の活券金高と一致し、「地券帳」と「地価取調帳」の坪数も近似することから、坪数=46坪・@=3.26で計算した。

〔表4〕1等級が含まれる町の状況

〔安針町〕

明治6年「町況表」より作成					
番地	遊積	坪数	坪数	地主氏名	(注)
1	1500	149	10.0	五木田利兵衛	
2	1000	84	11.9	湯浅七左工門	
3	750	99	7.57	鈴木忠八	
4	1000	95	10.5	坂倉重兵工	
5	1000	119	8.40	喜多村富之助	
6	1450	135	10.7	鹿島清左工門	
7	—	90	—	吉田市十郎	
8	6000	193	21.2	吉田市十郎	

明治11年「町況表」より作成					
番地	遊積	坪数	坪数	地主氏名	(注)
1	3011	156	19.301	三井八郎兵衛	
2	1723	84	20.511	多田源兵工	
3	1834	100	18.340	齊藤専藏	
4	1768	97	11.5	多田源兵工	
5	1282	120	18.183	鹿島清兵工	
6	4237	152	27.875	西村八郎兵衛	
7	2718	92	29.543	鹿島清兵工	
8	3714	198	18.757	福島弥兵工	

(注)8番地の沽券金高は、7番地の分も含んでいる。
(注)この欄は、明治6年と明治11年の地価の比を示している。

〔室町1丁目〕

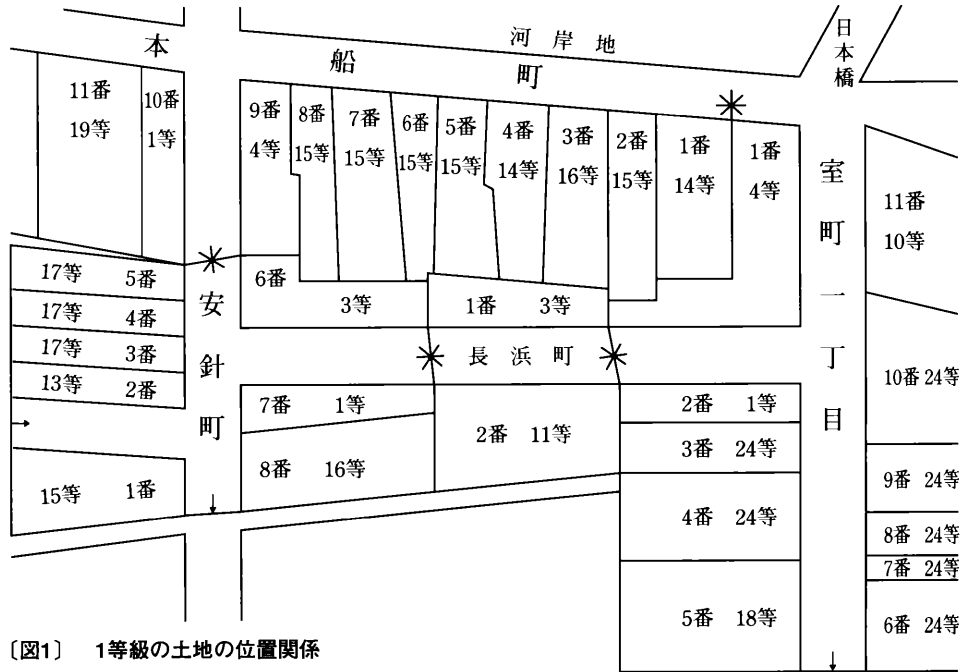
番地	坪数	遊積	坪数	地主氏名	(注)
1	2800	240	11.6	中田三郎兵工	
2	1000	82	12.1	山家晋四郎	
3	600	117	5.12	竹原文右工門	
4	1600	211	7.58	田中次郎兵衛	
5	2000	258	7.75	鹿島清右工門	
6	1800	234	7.69	鹿島勇吉	
7	500	58	8.62	佐藤利助	
8	790	117	6.75	大鐘由太郎	
9	700	105	6.66	大鐘善藏	
10	3500	534	6.55	関山源三郎	

番地	等級	坪数	券高	坪数	(注)
1	4	7478	277	26.986	2.31
2	1	2683	91	29.458	2.42
3	2	1961	133	14.645	2.86
4	2	3288	224	14.652	1.93
5	1	5315	301	17.616	2.27
6	2	3554	242	14.649	1.90
7	2	815	55	14.658	1.70
8	2	1653	112	14.641	2.16
9	2	2756	188	14.651	2.19
10	2	4781	326	14.647	—
11	1	4444	197	22.578	—
12	2	72	72	—	—

〔本船町〕

番地	坪数	遊積	坪数	地主氏名
1	2500	180	13.8	三井八郎兵衛
2	1900	137	9.48	多田源兵工
3	2000	152	13.1	三九郎
4	2800	140	17.8	齊藤専藏
5	1100	113	9.73	多田源兵工
6	1100	95	11.5	鹿島清兵工
7	4000	187	21.3	鹿島清兵工
8	1500	117	12.8	西村八郎兵衛
9	1900	139	10.7	鹿島清兵工
10	2500	105	23.8	福島弥兵工
11	2500	234	10.6	福島弥兵工
12	1200	128	9.37	小津清左工門
13	1500	103	14.5	小出三右工門
14	2000	134	14.9	鹿島清兵工
15	1000	117	8.94	鹿島清吉
16	750	117	6.41	鹿島清吉
17	2800	169	11.8	小野善助
18	1000	147	6.80	山田久五郎
19	4800	211	22.7	鹿島想平
20	700	93	7.52	鹿島想平
21	1300	117	11.1	後藤長左工門
22	600	93	6.45	加藤古作
23	1000	155	6.45	五木田利兵工
24	800	178	4.49	一見仁兵工
25	800	117	6.83	植村和吉

番地	等級	坪数	券高	坪数	(注)
1	4	3642	183	19.901	1.44
2	1	2664	138	19.304	2.03
3	1	3146	168	18.726	1.43
4	1	2345	117	20.042	1.12
5	1	2278	118	19.305	1.98
6	1	1884	97	19.422	1.68
7	1	3772	195	19.343	0.90
8	1	2503	129	19.403	1.51
9	4	3997	148	27.006	2.52
10	1	3513	118	29.771	1.25
11	1	4106	249	16.066	1.55
12	2	2410	150	16.066	1.70
13	2	1808	116	15.586	1.07
14	2	3609	246	14.670	0.98
15	2	1598	127	12.582	1.47
16	2	1636	130	12.584	1.96
17	2	2314	184	12.576	1.06
18	2	1946	150	12.973	1.90
19	1	4266	249	17.132	0.75
20	3	1110	93	11.935	1.52
21	3	1357	118	11.5	1.03
22	2	1129	98	11.520	1.78
23	2	2058	158	13.025	2.01
24	3	2198	180	12.211	2.71
25	3	1321	118	11.194	1.63



[図1] 1等級の土地の位置関係