

Title	徳川前期の町屋敷経営と不動産投資：江戸小舟町・神戸家のケーススタディ
Sub Title	The real estate business and investment in Edo: 1695-1754 : a case study of the Kando Family
Author	鷺崎, 俊太郎(Washizaki, Shuntaro)
Publisher	慶應義塾経済学会
Publication year	2008
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.101, No.2 (2008. 7) ,p.267(65)- 292(90)
JaLC DOI	10.14991/001.20080701-0065
Abstract	<p>本稿では、犬山屋神戸家が徳川前期の江戸に所有した地面を事例として、町屋敷経営の収支構造を解明し、商人資本による不動産投資の意義を検討した。その結果、当該期の町屋敷経営は黒字基調にあったものの、地面に対する資産評価は、その土地収益性に比して過大に下されてきたため、資産利子率は低率かつ低減の方向性を示した。このことから、商人は、町屋敷という都市不動産に対して資本利得を期待していたことが明らかとなる。</p> <p>In this study, as a case study on land ownership by the Inuyamaya Kando Family in the first half of the Tokugawa period in Edo, I clarify the balance structure of townhouse (long and narrow wooden row houses) management, considering the significance of real estate investments by merchant capitalists.</p> <p>I indicate that as land assets were overvalued vis a vis profits that could be derived from the land, asset interest rates were low and were trending lower, whereas townhouse management during said period had a tendency to be profitable.</p> <p>From this, it is clear that merchants expected to reap capital gains on their urban real estate investment represented by the townhouses.</p>
Notes	論説
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-20080701-0065

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.

徳川前期の町屋敷経営と不動産投資—江戸小舟町・神戸家のケーススタディー—

The Real Estate Business and Investment in Edo: 1695-1754 —A Case Study of the Kando Family—

鷺崎 俊太郎(Shuntaro Washizaki)

本稿では、犬山屋神戸家が徳川前期の江戸に所有した地面を事例として、町屋敷経営の収支構造を解明し、商人資本による不動産投資の意義を検討した。その結果、当該期の町屋敷経営は黒字基調にあったものの、地面に対する資産評価は、その土地収益性に比して過大に下されてきたため、資産利子率は低率かつ低減の方向性を示した。このことから、商人は、町屋敷という都市不動産に対して資本利得を期待していたことが明らかとなる。

Abstract

In this study, as a case study on land ownership by the Inuyamaya Kando Family in the first half of the Tokugawa period in Edo, I clarify the balance structure of townhouse (long and narrow wooden row houses) management, considering the significance of real estate investments by merchant capitalists. I indicate that as land assets were overvalued vis a vis profits that could be derived from the land, asset interest rates were low and were trending lower, whereas townhouse management during said period had a tendency to be profitable. From this, it is clear that merchants expected to reap capital gains on their urban real estate investment represented by the townhouses.

徳川前期の町屋敷経営と不動産投資

——江戸小舟町・神戸家のケーススタディ——*

鷺崎 俊太郎

(初稿受付 2007 年 12 月 14 日、
査読を経て掲載決定 2008 年 5 月 9 日)

要 旨

本稿では、犬山屋神戸家が徳川前期の江戸に所有した地面を事例として、町屋敷経営の収支構造を解明し、商人資本による不動産投資の意義を検討した。その結果、当該期の町屋敷経営は黒字基調にあったものの、地面に対する資産評価は、その土地収益性に比して過大に下されてきたため、資産利子率は低率かつ低減の方向性を示した。このことから、商人は、町屋敷という都市不動産に対して資本利得を期待していたことが明らかとなる。

キーワード

江戸、犬山屋神戸家、町屋敷経営、不動産投資、資産利子率

I. 問題の所在

本稿の目的は、名古屋の材木商・犬山屋^{かみど}神戸家が徳川前期の江戸日本橋小舟町(現・中央区日本橋小舟町)に所有した沽券地を事例として、町屋敷経営の収支構造を解明し、商人資本による土地不動産投資の意義を検討することにある。

町屋敷とは町地における土地空間の最小単位であり、土地所有の基本単位である。その面積は間口・奥行・坪数などによって量的に示され、その価値は沽券金高によって質的に表現された。江戸市中の町地には、一部で武家所有の町屋敷も見られたが、これらを除くと、町屋敷は売買もしくは質入れを可能とした。このような町屋敷を、沽券地と呼ぶ。沽券金高とは沽券地が売買されたときの⁽¹⁾価格で、町屋敷の位置、地代・店賃の総額によって算定された。

* 本稿は、平成 16～18 年度科学研究費補助金(特別研究員奨励費:課題番号 16・9590)、および一橋大学 21 世紀 COE プログラム「社会科学の統計分析拠点構築」の成果の一部であり、社会経済史学会関東部会 2007 年度第 1 回部会(於早稲田大学、2007 年 9 月 8 日)での報告を修正したものである。本稿の作成にあたっては、齋藤修先生(一橋大学)、杉山伸也先生(慶應義塾大学)からご指導を頂いた。閲覧および複写に際しては、国文学研究資料館、(財)三井文庫に大変お世話になった。また、史料撮影にあたっては、妻・英里子の助力を得た。お忙しいなか、ご査読下さったレフェリーの先生を含め、この場を借りてお礼申しあげたい。

(1) 吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、1991 年、169 頁。

それにしても、江戸市中にはどれだけの町屋敷と土地資産が存在したのだろうか。この点に関して、松本四郎の分析は興味深い示唆を与えている。⁽²⁾ 俗に「八百八町」と言われる江戸の町は、1853（嘉永6）年にその倍の1,637町から成立していた。これらの町々は17,600筆の沽券地で構成され、その沽券金高は合計700万両にのぼったという。この金額がどれほど莫大だったことが——以下の数値と比較するとわかりやすい。たとえば、幕府の財政規模は享保期に歳入165万両、歳出132万両と推計されているから、⁽³⁾ 江戸の土地資産は実にその4~5倍に相当していた。また、都市商人の資産総額と比較すると、三井家の純資産は安永期に120万両、幕末の鴻池家にいたっては、銀4万貫、金建に換算してもせいぜい70万両足らずしか所有していなかった。⁽⁴⁾ 両家の資産規模は、当時の商人としては群を抜いていたが、それでも江戸の総沽券金高には遠く及ばなかったのである。

ところが、この驚愕する事実に対して、われわれはこれまで大きな関心を払ってこなかった。その理由を考えてみると、大きく2点が浮上する。

第1に、従来の研究は、商人・地主による土地資本の拡大を、不動産への投資活動と明確に意識してこなかった。近世経営史研究の関心は、草創期から都市商人の商業資本形成にあったものの、その分析対象は1970年代前半まで動産を主とした。⁽⁵⁾ 不動産への関心は、町人請負の新田開発に対して向けられたものの、⁽⁶⁾ 都市の町屋敷購入に対しては、一部の研究を除くと、⁽⁷⁾ ほとんど持たれてこなかった。斎藤修は、徳川期の土地不動産を、生産者・流通業者への貸付、家計への消費金融に並ぶ重要な資金運用先に数え、しかも唯一の安全な財産で、安定した収益を期待できる「長期金融資産」だったと主張しているが、⁽⁸⁾ 以後の研究者がその収益性まで具体的に検討してきたわけではない。

このように、近世経営史の研究者が土地不動産の経済的価値にほとんど関心を示さなかったのに対し、1970年代後半に入って不動産評価額の時系列変化に着目したのが、建築史家の玉井哲雄であ

(2) 松本四郎『日本近世都市論』東京大学出版会、1983年、232頁。原史料は、『東京市史稿』市街編第43、351~355頁。いずれも、1~21の名主番組と品川・吉原の合計。

(3) 大口勇次郎「幕府の財政」新保博・斎藤修編『近代成長の胎動』（日本経済史2）岩波書店、1989年、所収、130~131頁。米方収支の1石を1両と換算。

(4) 石川健次郎・安岡重明「商人の富の蓄積と企業形態」安岡重明・天野雅敏『近世的経営の展開』（日本経営史1）岩波書店、1995年、所収。

(5) 安岡重明『財閥形成史の研究』ミネルヴァ書房、1970年（増補版、1998年）；作道洋太郎『近世封建社会の貨幣金融構造』塙書房、1971年。

(6) 大石慎三郎『封建的土地所有の解体過程』御茶の水書房、1958年。

(7) 北島正元編『江戸商業と伊勢店』吉川弘文館、1962年；竹内誠「江戸豪商仙波家の屋敷集積の動態」木代修一先生喜寿記念論文編集委員会編『日本文化の社会的基盤』雄山閣出版、1976年、所収；賀川隆行『近世三井経営史の研究』吉川弘文館、1985年；旗手勲『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社、2005年。

(8) 斎藤修「徳川後期における利子率と貨幣供給」梅村又次ほか編『日本経済の発展』（数量経済史論集1）日本経済新聞社、1976年、所収、289~294頁。

(9) する。そもそも玉井の主眼は、江戸町人地の建築的実態と、それを支えた社会経済的背景や町人地の具体的様相を明確にする点にあった。なかでも、幕府が江戸町人地の再編成を遂行するために、町屋敷個々の沽券金高を把握するようになった時代として、元禄期に大きな関心を寄せている。そこで、当時の土地評価額を分析したところ、日本橋地区の町屋敷における激しい地価上昇の実態が明らかとなった。この要因について、玉井は、幕藩制商品流通の特質的發展の結果——すなわち、三井・白木屋・長谷川といった新興の都市問屋商人が、その営業によって資本を蓄積させた結果、元禄期前後に商業活動の拠点として日本橋町人地の町屋敷を購入し、店舗の拡張を図っていったと述べている。

このような解釈は、地価上昇の要因として欠かせないが、けっして十分な説明をしたわけではない。なぜなら、彼らの大半は、多数の地面を集積したとはいえ、一部の土地を自宅や店舗として活用し、それ以外を地貸・店貸として利用してきたからである。したがって、土地の商業的利用だけを要因として、沽券金高が決定されていたとは断定しがたい。それに加えて、当時町屋敷を購入したのは、彼らのような専業の仕入問屋だけではない。徳川初期からの特権商人も、積極的に江戸町屋敷を購入していた。本稿で主役を演ずる犬山屋神戸文左衛門が、このケースに該当する。彼らの特徴は、輸送・商品取引、金貸などの包括的機能を一手に有し、また大名領主のために開発・土木事業を行ってきた点にある。そのため、上掲の呉服商のごとく、顧客を呼び集めるのに有利な場所へ店舗を出すために、町屋敷を購入したのでもない。以上をまとめると、玉井の研究は、なぜあらゆる町屋敷で沽券金高が上昇したのか、さらに、17～18世紀転換期に商人という商人がどうして江戸町屋敷の集積に力を注いだのか、明確な理由を示してはいない。

第2の課題として、町屋敷の地貸・店貸によって獲得される地代・店賃の位置づけ方に問題があった。幸田成友と松本四郎の表現を拝借すると、地借・店借はその家持に「支配」される立場にあり⁽¹⁰⁾、地代・店賃は家持によって地借・店借から「徴収」される対象であった⁽¹¹⁾。要するに、家持は地面所有の代償として役負担の義務を負っていたが、実際にはその負担を地借・店借に転嫁していたのである。そのために地代・店賃は、地借・店借が間接的に負担する租税として位置づけられてきた。しかし、地代・店賃の総入と役負担額は、当然ながらイコールではない。両者の差額として地主の手取分が発生していたが、従来の研究はそうした利潤の存在を軽視してきたように思われる。早い時期から地代・店賃問題の重要性を主張してきた北島正元は、町触を利用して江戸市中における地代・店賃の経過を通観し、享保期以降の幕府がその問題を一貫して取り上げつつも、絶えず新しい解決策を模索せねばならなかった実態を究明してきた⁽¹²⁾。だが、北島研究でさえも、地貸・店貸行為はピ

(9) 玉井哲雄『江戸町人地に関する研究』近世風俗研究会、1977年。

(10) 幸田成友『江戸と大阪』富山房、1995年、54頁。

(11) 松本『日本近世都市論』、281頁。

(12) 北島正元『近世の民衆と都市——幕藩制国家の構造』名著出版、1984年、第4章。

ビジネスとして明確に位置づけられてこなかったのである。

これに対して、1970年代後半ごろから、研究対象を市中全体から個別町へと、実証的に捉え直す作業を通じて、地代・店賃に対する解釈も変化した。吉田伸之は、地代・店賃を借地人・借家人が地主に支払う用益料、諸税・諸負担や家守給などの経費を差し引いた地主の手取分を利益と定義し、地主が手取分の「収取」を目的として行うビジネスを「町屋敷経営」と規定した。そのうえで、町屋敷はその位置や地代・店賃収入を基礎として評価され、それらの総括的表現として沽券金高があると位置づけている。しかし他方で、地主・地借・店借間は地代・店賃の収取をめぐる対抗関係にあったため、町屋敷経営は構造的矛盾を抱えていた。その結果、町屋敷経営は文政末期の大火を契機として非常に不安定となり、安政期以降は存立の危機に陥っていたことを明らかにした⁽¹³⁾。ただ惜しむらくは、この分析で使用された三井家の勘定目録が、町屋敷経営に直接携わった家守によって書かれたものではなく、江戸両替店が彼らの報告を受けて収支状況を集計した史料だった点にある。だからこそ、町屋敷経営の収支構造を具体的に把握するには、家守自身の記録に目を通すことが肝要となる。

近年発表された渡辺尚志の論考は、町屋敷経営の収支構造を詳細に分析した点で、研究の到達点にあらう。関東の豪農は、徳川後期になると農村・都市間の商品流通を結ぶパイプ役となるべく、江戸町屋敷の購入を進めていったという。家守作成の帳簿や書状を活用した上州の豪農・天田家の事例では、赤字基調の収支によって町屋敷経営が失敗した様子を描いているが、他方で町屋敷経営のなかには、構造的矛盾の進行が遅かったために、天保末期まで順調だったケースもあったことを指摘する⁽¹⁵⁾。

以上の研究史を整理すると、次の3点が課題として設定されよう。第1に、徳川前期を対象とした町屋敷経営の分析、とりわけ家守が報告した原史料からの分析が絶対的に不足しているので、事例研究を重ねていく必要がある。そのうえで、第2に、町屋敷経営の収支構造とその長期的推移についての観察が求められる。なかでも、費用項目として重要な位置を占める町人の租税負担は、農民のそれと比較して軽微だったと従来指摘されてきたが、客観的かつ通時的なデータに基づいて判断されたわけではない。よって、分析の過程で、地代・店賃収入の総額に対する租税負担の比重を明示する必要がある。第3に、町屋敷を「長期金融資産」として捉えた場合、沽券金高が元本、町屋敷経営の純益が利子に相当するが、実際には両者の間にどのような関係が存在していたのか、十分な説明がなされていない。筆者は最近、徳川後期における江戸町屋敷の実質地価の変遷を収益還元モデルから推計してみたが⁽¹⁶⁾、個別の町屋敷で、しかも微視的に分析したものではない。これらの論

(13) 吉田『近世巨大都市の社会構造』, 169, 200頁。

(14) 町屋敷の所有者が不在の場合、その者に代わって町屋敷を維持・管理する人。

(15) 渡辺尚志『近世の豪農と村落共同体』東京大学出版会, 1994年, 第1編。

(16) 鷲崎俊太郎「江戸の土地市場と不動産投資：収益還元法による地代・地価分析」『社会経済史学』第

点を踏まえ、本稿では、元禄～宝暦期に犬山屋神戸家が日本橋小舟町で展開した町屋敷経営について収支構造とその変遷過程・理由を明らかにし、不動産投資としての資産的価値を検討してみたい。

これまで犬山屋神戸家の経営を取り扱った研究は、17世紀後半期の材木取引⁽¹⁷⁾や、18世紀からの町人請負新田の開発⁽¹⁸⁾など、さまざまな視点から発表されてきた。他方、同家の江戸町屋敷経営として、水野潔の論考が挙げられる⁽¹⁹⁾。この研究は、「沽券状」や「家守請状」などから神戸家による町屋敷購入の経緯を明示しているが、町屋敷の経営帳簿を使用した経営実態の分析においては、収支がいかなる要因で変動したのか、推測の域を脱していない点に大きな課題を残している。

II. 日本橋小舟町と犬山屋神戸家

日本橋界隈の町々のなかでも、小舟町のロケーションは非常に独特であった⁽²⁰⁾。図1は、日本橋北地区の位置関係を表す。小舟町は、東西の堀留川と日本橋川に囲まれ、ちょうど半島のような形の北東部に位置した。西堀留川の東河岸では、古くから江戸湊としての活動が盛んだった。とくに、小舟町1丁目の河岸は米の荷揚場として著名で、多くの米問屋がそこに立地した⁽²¹⁾。その商業的重要性は、沽券金高からも確認される。1744年作成の「寛保沽券図」によると、小舟町1丁目は総沽券金高22,630両、総坪数1,292坪(表間口:京間61間2尺7寸,奥行:20間)とあるので、平均の小間高(20坪あたりの沽券金高)は350両と計算される。この小間高は、図1の範囲では、堀留町1丁目(426両)、同2丁目(415両)に次いで3番目に高く、木綿問屋街の大伝馬町1丁目(322両)をも上回っていた。このように、日本橋商業地区の象徴ともいえる小舟町1丁目に町屋敷を購入したのが、名古屋の材木商・犬山屋神戸家である。

犬山屋神戸家は、尾州犬山を拠点とした材木商・鶴飼屋神戸家の分家にあたる。鶴飼屋の始祖・弥左衛門は、16世紀末期から犬山湊の筏運材に関する役職とその利権を獲得し、17世紀前半には木曾山林で本伐を担当する特権商人へと成長した。犬山屋の歴史は、弥左衛門の曾孫・初代文左衛門が1669(寛文9)年に鶴飼屋から分家し、名古屋元材木町で材木商を開業したときに始まる。17世紀後半には本家に伍して材木の仕出しを手掛けていたが、のちに荷主を兼ねた商人として、木曾・

73 卷第 2 号 (2007 年 7 月)

(17) 所三男『近世林業史の研究』吉川弘文館、1980年。

(18) 大石『封建的土地所有の解体過程』; 菊地利夫『続・新田開発』事例編, 古今書院, 1986年; 喜多村俊夫『新田村落の史的展開と土地問題』岩波書店, 1981年。

(19) 水野潔「尾州商人神戸家の江戸町屋敷経営」『法政史論』第16号(1988年3月)。

(20) 1603(慶長8)年の町割では下舟町と唱えていたが、1720(享保5)年に小舟町と改称した(『東京府志料』1, 都政史料館, 1959年, 268頁)。本稿では、小舟町に統一する。

(21) 以下、小舟町の概要は、白石孝「日本橋堀江町・小舟町商業史覚書——問屋と街」『三田商学研究』第41卷第2号(1998年6月), 23~32頁を参照。

(22) 『新修日本橋区史』, 1937年, 71, 444頁。

图1 小舟町1丁目周辺地域と沽券金高



史料 「日本橋北内神田両国浜町明細図」嘉永3年、『嘉永・慶応江戸切絵図』（尾張屋清七板）人文社、1995年、19頁。

飛騨の山林に産地支配の手を拡大させていった。1682（天和2）年には尾張藩へ運上金を上納する材木商へと成長し、17世紀末期には江戸・大坂の主要な買請問屋と取引関係を築いている。尾張藩の代表的な伐木事業＝「木曾・阿寺山^{あでらやま}の伐出し」では、犬山屋が本家・鶴飼屋の木材を江戸の大材木商・奈良屋茂左衛門（奈良茂）や冬木屋弥平次へ一手に売り捌いた。⁽²³⁾しかし、このころを境に、犬山屋は経営の多角化を開始する。1694（元禄7）年ごろには、土地への直接投資や米引当の貸付に手を出し、1707（宝永4）年からは伊勢湾に臨む大宝前新田の開発に着手した。⁽²⁴⁾

神戸家が小舟町1丁目の地所（表間口京間9間1尺、奥行20間5尺9寸、坪数192.35坪）を購入し、地貸・店貸経営を開始したのは、まさに材木商から地主経営へと移り変わる1695（元禄8）年5

(23) 所『近世林業史の研究』、702～709、814～822頁。

(24) 大石『封建的土地所有の解体過程』、256～263頁。

月のことである。⁽²⁵⁾ 神戸家は、この町屋敷を、古郡文右衛門娘さちから 2,680 両で購入した。⁽²⁶⁾ この沽券金高が妥当だったかは、本論の最後で検討しよう。この地所の購入を計画し、実際に売主と沽券を交わしたのが、初代文左衛門の弟・神戸彦七である。彦七は、1682 年までには犬山屋の江戸店として霊岸島東湊町 1 丁目（現・中央区新川 2 丁目）に常駐したと考えられている。「阿寺山の伐出し」で、奈良茂や冬木屋から金子を受け取ったのも彼だった。その為替手形には、彼ら材木商から彦七が 3 月付で 2,000 両、6 月付で 2,800 両の金子を受け取ったとある。⁽²⁷⁾ 彦七は、そのうち 1,250 両を小舟町町屋敷の購入資金に充てた。

小舟町町屋敷の購入理由について、水野は「商圈拡大・家格上昇と共に相応の社会的信用・ステータスを得るため」と語る。しかし、彦七が霊岸島に居住し、奈良茂との取引を開始した段階で、それを達成できたはずである。⁽²⁸⁾ また「商圈拡大」についても、小舟町は材木問屋の集積地ではなかった。元禄期以降、神戸家の関心が材木取引から遠ざかった点を踏まえると、適当な理由とも言いがたい。やはり、町屋敷購入の動機は、材木の売却益を土地資本として運転させることにあったと考えるのが無難ではないだろうか。

III. 収入構造の推移

ここからは、神戸家の町屋敷経営について収支構造を分析し、その意義を考えてみたい。

今回使用するのは、「店賃之覚」・「店賃帳」という経営史料である。⁽²⁹⁾ 名古屋の神戸文左衛門は、江戸の彦七に小舟町の町屋敷経営を委任していたが、実際にその維持・管理に携わったのは、来家太七という家守だった。「店賃之覚」とは、太七が毎月の収支を算定し、彦七を通じて名古屋に報告した明細帳簿である。1 冊の「店賃之覚」には、原則として 2 か月分の収支が記録される。神戸家の

(25) 以下、「神戸家」は、名古屋を拠点とする犬山屋神戸家を指示する。

(26) 尾張国名古屋元材木町犬山屋神戸家文書（国文学研究資料館蔵）「証文之事」元禄 8 年 5 月 12 日（い 531）。なお、神戸家による小舟町町屋敷の購入過程については、水野「尾州商人神戸家の江戸町屋敷経営」、38～47 頁を参照せよ。

(27) 大石『封建的土地所有の解体過程』、262 頁；林玲子「元禄期の江戸町人」西山松之助編『江戸町人の研究』第 1 巻、吉川弘文館、1972 年、所収、184～185 頁。

(28) 東湊町 1 丁目は、寛永期から奈良茂の本宅があった場所として知られる（林「元禄期の江戸町人」、181 頁）。

(29) 鷲崎俊太郎「江戸町屋敷経営の収支構造と資産利用率：1695～1754——日本橋小舟町 1 丁目・犬山屋神戸家」『一橋大学 21 世紀 COE プログラム社会科学の統計分析拠点構築ディスカッション・ペーパー・シリーズ』No.231（2008 年 1 月）の史料 1～3 に掲載（一橋大学機関リポジトリ HERMES-IR 内に保存：<http://hdl.handle.net/10086/15112>）。以下、断りのない限り、出典は犬山屋神戸家文書「江戸下船町屋敷店賃帳」元禄 8～宝暦 6 年（あ 2930～あ 2935）、「店賃之覚」元禄 8～宝暦 2 年（あ 2936～3160）。史料の解題と残存状況は、『尾張国名古屋元材木町犬山屋神戸家文書目録』その 1（史料館所蔵目録第 61 集）を参照。

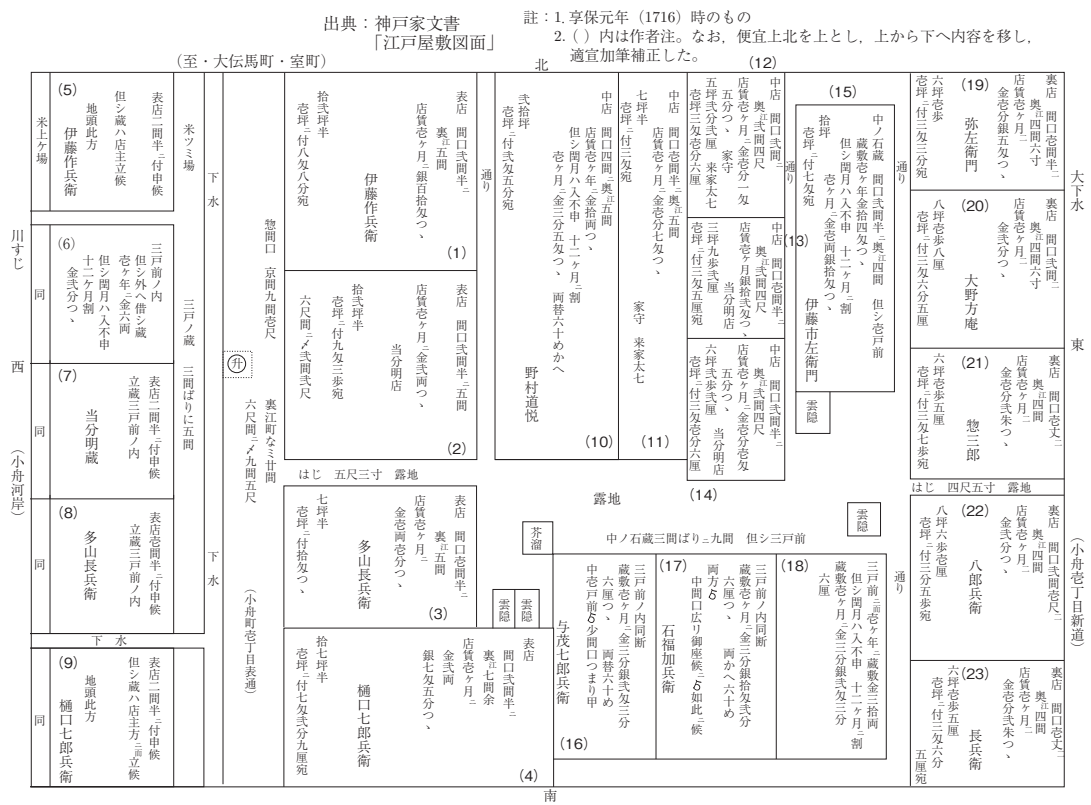
場合、多少の欠損はあるものの、半世紀におよぶ224冊もの「店賃之覚」が残されている。他方で「店賃帳」は、名古屋の神戸家が江戸からの報告を受けて作成した経営帳簿である。その記載内容は、収入と経費の合計額、および地主手取分の金額に限られるが、これらを欠損なく把握できる点にメリットがある。

1. 町屋敷の空間構造

最初に、収入構造の推移を考えてみたい。さしあたって、購入直後における町屋敷の空間構造と地代・店賃を確認してみよう。

図2は、元禄年間の作成と推定される間取り図である。⁽³⁰⁾それによると、この地面は、奥行5間以内の表坪、それより奥の裏坪、そして河岸地を有する町屋敷であった。河岸地は本来公儀地だが、⁽³¹⁾「河岸付町屋敷」の所有者が間口に依りて河岸地を占有し、その用益権を取得したといわれる。神戸

図2 小舟町1丁目・神戸家町屋敷の間取り図(元禄年間ごろ)



出典 水野潔『尾州商人神戸家の江戸町屋敷経営』『法政史論』16号(1988年3月)、46-47頁を改編。

(30) 水野は、この作成年代を1716(享保元)年とするが、「店賃之覚」からは、図中の地借・店借の一部が元禄年間に退去していた点が判明する。

(31) 小林信也『江戸の民衆世界と近代化』山川出版社、2002年、179頁。

家の地面では、4戸の表店(1)~(4)と、3棟5戸の河岸蔵(5)~(9)が林立していた。表店の借主は、それぞれ神戸家から河岸地の利用権を獲得して、蔵を普請したり、地主立の土蔵を賃借したりすることが可能だった。したがって、表店の用益権は、表坪の地面・上家と河岸地に及んだ。ただ、公儀地であるはずの河岸地に地代は発生し得なかったので、「河岸地占有権」は無償で賃貸借されていた。このようにして、表店1坪の店賃は月額7.3~10匁に設定されていた。図2で、河岸地が「米上げ場」「米ツミ場」と名づけられた以上、表店層は米穀の間屋・仲買を生業としていたと推定される。その一例として、1696~1752年に(2)・(7)を賃借した太田市兵衛は、1744(延享元)⁽³²⁾年の史料に小舟町1丁目の米商と記録されている。

裏坪の中央には路地が貫通し、その北側に5戸の中店(10)~(14)と1棟の石蔵(15)が、また南側に1棟3戸割の石蔵(16)~(18)が、さらに東面には5戸の裏店(19)~(23)が建ち並んでいた。中店と裏店は「店賃」と表示されているので、それぞれ上家付きで賃貸されたと推測される。月額店賃は、中店で1坪2.5~3.2匁、裏店で3.3~3.7匁に設定されていた。裏店が中店よりも高く評価されたのは、新道に面することで「表」の機能を備えていたからであろう。裏坪の蔵敷料については、(15)が月額1坪7.0匁、(16)~(18)が同5.6匁だった。表坪、裏坪とも1坪の店賃・蔵敷料は銀建で表示されたが、金銀交換比率は御定相場(1両=60匁)で固定されていた。

このように、町屋敷経営開始時の神戸家は、表店に対して「河岸地占有権」を付けて賃貸し、裏坪で貸家・貸蔵経営を行っていた。すなわち、町屋敷経営の総収入とは、それら地代・店賃・蔵敷料の合計金額に相当する。

2. 火事類焼と貨幣改鋳

地代・店賃・蔵敷料、および総収入は、以後の半世紀に、どのような変遷を遂げたのか。表坪・裏坪の店賃・蔵敷料について毎月1坪の価格を示したのが、図3(1)である。この図によると、神戸家町屋敷の地代・店賃は、1700年代初頭の宝永期、1710年代末の享保期、1730年代中頃の元文期に、転換の局面を迎えていたことが判明する。

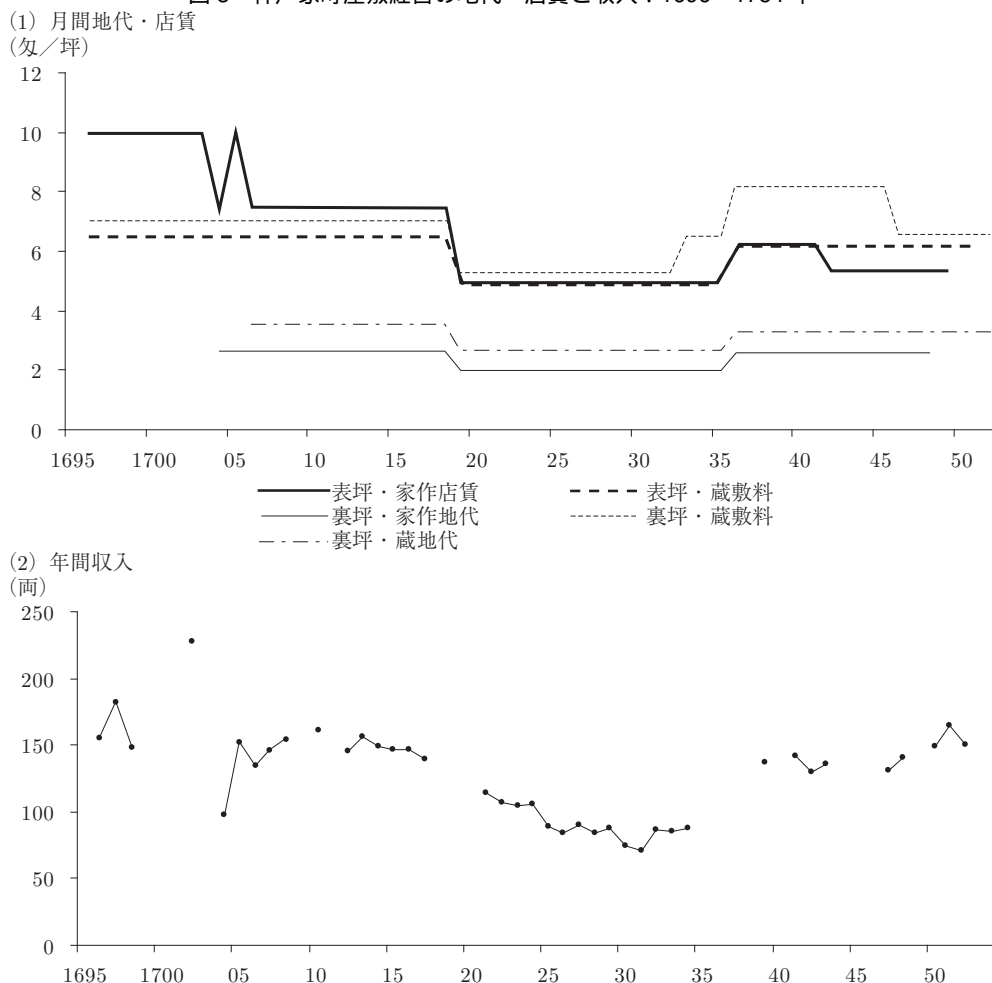
宝永期の変化は、相次いで発生した大火に由来する。1704(元禄17)年1月の大火は、神戸家町屋敷の河岸蔵と裏坪の石蔵1棟を除く全てを焼失させた。この被害を受けて、家守の太七は、店賃を次のとおり減額した。この町屋敷の店賃は、表店・裏店とも、上家代1に対して地代2という比率で設定されていたが、上家の焼失に伴って、地代分のみが店賃として収取された。⁽³³⁾この措置は、2年後に類焼したときにも再び適用されている。

これに対して、享保・元文期の変化は貨幣改鋳に依拠する。北島正元によれば、改鋳後には、地

(32) 『新修日本橋区史』, 448頁。

(33) ただし、河岸蔵ごと借り受けた表店の借主(2)~(3)には、店賃の4分の1を減額した。

図3 神戸家町屋敷経営の地代・店賃と収入：1696～1754年



史料 鷲崎俊太郎「江戸町屋敷経営の収支構造と資産利子率：1695～1754——日本橋小舟町1丁目・犬山屋神戸家」『一橋大学21世紀COEプログラム社会科学の統計分析拠点構築ディスカッション・ペーパー・シリーズ』No.231(2008年1月),付表1の系列A,付表2の系列A。原史料は、尾張国名古屋元材木町犬山屋神戸家文書(国文学研究資料館蔵)「江戸下船町屋敷店賃帳」元禄8～宝暦6年(あ2930～あ2935),「店賃之覚」元禄8～宝暦2年(あ2936～3160)。

代・店賃に関する新旧貨幣の換算比率が常々問題視されたという。以下、北島論文の要点を抽出しながら、家守太七の対応策を観察してみよう。⁽³⁴⁾

幕府は1718(享保3)年間10月に新金銀通用令を発令し、旧金に使用期限を設けて、新旧金貨の強制的な交換を促した。だが、この通用令では、地代・店賃の交換比率について何も触れてなかったため、幕府は翌年6月、地代・店賃に新旧金銀を同値で通用させる原則を名主に言い渡した。⁽³⁵⁾北

(34) 北島『近世の民衆と都市』, 253～256頁。

(35) 『正宝事録』1660。

島は、このとき名主が「同値通用の原則」に同意した背景について、「名主も家持であり、家持層の代弁者であるところからくる当然の態度であろう」と説明する。だが、以下の家守太七の対応策を見るかぎり、その徹底には無理があったようである。そもそも、「同値通用の原則」の店賃への適用は、借主にとって店賃の実質的な引上げを意味した。だから「店賃帳」を見ると、太七は、新金銀通用令後も、しばらくは店賃を旧金で収取していた。変化が見られたのは、1719年9～12月分からである。この4か月分は、旧金2に対して新金1と換算し、旧金で収取した店賃を新金で送金した。そして翌年1～2月分の送金からは、新金で収取を行った。新金通用まで、発令から1年以上の歳月を要したのである。

他方、元文改鑄においても、幕府は地代・店賃に対する「同値通用の原則」に固執した。だが、今回損害を受けたのは、劣位の元文金を額面どおり受け取らねばならなかった貸主側であった。元文金の割増に関して、地主・家持と町奉行との間に繰り広げられた攻防の詳細は、北島論文に譲ろう。結果として、幕府が3割半の割増を認め⁽³⁶⁾た。しかし、北島自身も「この地代・店賃の引き上げがどこまで徹底したか、地借・店借層のこれまで示した根強い抵抗を考えれば疑問としなければならない⁽³⁷⁾」と批判するように、実際に3割半の割増は高すぎたようである。「店賃之覚」から、改鑄前後の店賃を比較すると、表店店賃は1734～39年の5年間で、月額1坪5匁から6.25匁へと2割5分の上昇に留まっていた。京都の事例ではあるが、消費者物価指数が1733～41年に27ポイント上昇した点を踏まえ⁽³⁸⁾ると、店賃は物価に対して適正にスライドしていたことになる。

3. 土地収益力の最大化

前項のとおり、神戸家町屋敷の店賃は、火災類焼や貨幣改鑄を契機に変動していた。このように、収入の増減を促す要因が町屋敷経営の外部から与えられたケースを、外生的要因と呼ぼう。ところで、外生的要因のみが増減要因ならば、総収入は、図3(1)が示すように、地代・店賃の転換期で段階的な変遷を遂げたはずである。しかし、実際の経路は、図3(2)のごとく、連続的な様相を呈していた。したがって、収入の増減を促す要因が町屋敷経営の内部にも存在していたと考えられる。これを、内生的要因と名づけてみよう。

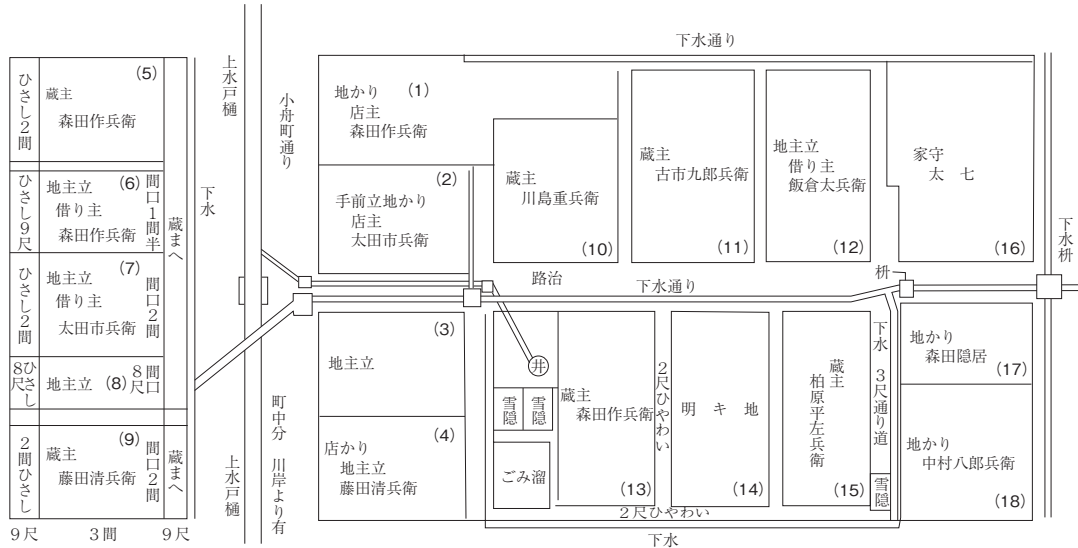
そこで再び図3(1)を見ると、蔵敷料が宝暦期以降も一定だった点に注目が集まる。蔵地は、被災の減免対象から外されていたのである。そうすると、被災後の裏坪の空間利用について、地主側に次のような経営戦略が生まれてこよう。すなわち、裏坪を居住地として利用すると、1坪の地代は割引後の2.6匁しか見込めないが、蔵地として利用すれば、3.5匁の収入を獲得できる。このような「裏坪の蔵地化」という土地の高度利用こそ、町屋敷収入の内生的要因であった。もちろん、幕

(36) 『正宝事録』2441。

(37) 北島『近世の民衆と都市』、262頁。

(38) 新保博『近世の物価と経済発展』東洋経済新報社、1978年、57頁。

図4 小舟町1丁目・神戸家町屋敷の間取り図(元文年間ごろ)



出典 東京都公文書館編『江戸住宅事情』(都史紀要34)東京都生活文化局, 1990年, 129頁。
 原史料 犬山屋神戸家文書「江戸小船町屋敷水道絵図」(あ2934-2)。

藩制流通構造の整備, 江戸の中央市場化・消費市場化が進捗するにつれて, 土蔵に対する需要もそれだけ高まっていたに違いない。これに加えて, 蔵地の借主は, おそらく表店層として問屋業を営む商人だったから, 収入が不安定な裏店層への借家提供に比べれば, はるかに蔵地のほうが長期安定的な収入を期待できたであろう。いずれにせよ, 「裏坪の蔵地化」は, 需給双方の思惑が一致した結果だった。もっとも, このような土地利用は, 神戸家の町屋敷に限られたのではない。小舟町1丁目の対岸に位置し, やはり米仲買が集中した伊勢町でも, 享保期には町内全体で「裏店は多くなく, 半分は蔵地である⁽³⁹⁾」⁽³⁹⁾といわれる。おそらく小舟町界隈の地主や家守は, このような形で収入最大化を企図したと思われる。

実際, 神戸家の町屋敷空間はどんな変化を遂げたのか。図4は, 地借・店借の名前から元文年間の間取り図と判断されるが, 「店賃之覚」の記録をたどると, このような空間配置はその30年前から形成されていた。まず, 1704年に, 家守太七の借地を中店から裏店の(16)に移転させた。翌年になると, 表店の伊藤作兵衛に(10)の中地を貸し出して, 蔵地代を獲得している。翌々年には, (11)と(13)~(15)の蔵地を相次いで賃貸し始めた。こうした「裏坪の蔵地化」によって, 収入構成は表1の左半分のように変化した。すなわち, 蔵地からの収入は1704年までに20%台に留まっていたが, 被災後の1706年からは40%台まで上昇した。そして, 早くも1707年には表店の収入比率を上回り, その比率を1740年代後半まで維持した。神戸家の町屋敷収入は, 表店依存体制を脱

(39) 岩淵令治「江戸の都市空間と住民」高埜利彦編『元禄の社会と文化』(日本の時代史15)吉川弘文館, 2003年, 所収, 249~252頁。

表 1 神戸家町屋敷の収入構造と明地・明店・明蔵率

	年間 収入	(両)						(%)				
		収入構造						明地・明店・明蔵率				
		表店	中店	裏店	裏の蔵地 蔵敷料	蔵地代		表店	中店	裏店	裏の蔵地 地主立	借主立
1697 元禄 10	182.8	46.4	13.0	13.3	27.3		6.7	0.0	3.3	0.0		
1704 宝永 1	98.1	66.4		13.2	20.4		0.0		0.0	0.0		
1706 3	135.1	43.4		15.0	14.8	26.9	0.0		0.0	0.0	0.0	
1707 4	146.5	40.0		12.4	13.6	34.0	0.0		18.2	0.0	0.0	
1708 5	154.9	40.0		14.6	10.6	34.8	0.0		5.8	18.8	0.0	
1710 7	160.8	38.5		14.5	13.5	33.5	0.0		1.9	0.0	0.0	
1712 正徳 2	145.6	40.2		11.8	13.7	34.2	0.0		0.0	0.0	0.0	
1713 3	156.3	39.7		12.0	13.9	34.5	0.0		0.0	0.0	0.0	
1714 4	149.0	39.3		13.9	13.4	33.4	0.0		0.0	0.0	0.0	
1715 5	146.7	39.9		14.9	11.2	33.9	0.0		0.0	12.5	0.0	
1716 享保 1	146.2	37.9		12.8	12.4	36.9	13.5		0.0	11.5	0.0	
1717 2	139.6	40.6		11.9	11.8	35.7	4.2		4.2	12.5	0.0	
1747 延享 4	130.6	35.5		12.0	26.4	21.8	27.8		0.0	0.0	0.0	
1748 寛延 1	140.7	35.9	4.3	12.1	25.3	22.4	27.8	0.0	0.0	5.4	0.0	

史料 図 3 と同じ。

注 表店：河岸蔵の蔵敷料（または蔵地代）を含む；
 蔵敷料：地主が蔵を築き，借主に蔵ごと貸した場合；
 蔵地代：地主は敷地のみ賃貸し，借主が蔵を築いて使用する場合；
 明地（明店・明蔵）率：表店（裏店・蔵地）のなかで，「明地だった地面の延べ月数」を「全地面の延べ月数」で除した数値。

却して，表店と蔵地を車の両輪とする体制へと変遷を遂げたのである。

ここで興味深いのは，地主でなく，借主が土蔵を新築したことだろう。表 1 から，1707 年以降，総収入の 30 % 近くを蔵地代に依拠した点がうかがえる。地主建の土蔵を賃貸すれば，裏坪でも表店並みの蔵敷料を期待しえたが，それには土蔵の普請費用が重荷となる。町屋敷の類焼直後で，しかも大宝前新田の開発事業にも着手していた神戸家に，資金的余裕があったとは想像しがたい。よって，そのコストを借主に転嫁させたものと思われる。

以上のように，総収入は火災類焼で落ち込んだものの，再び急増した背後には，裏坪を蔵地にしてい，空間の高度利用と土地収益力の最大化を企図する地主側の経営努力があった。同時期の町触を見ると，幕府はそれ以前まで土蔵構築に対する場所・軒高の制限を言い渡してきたが⁽⁴⁰⁾，1720 年からは裏坪の借地に至るまで土蔵建築を解禁した。この時期に来て解禁に踏み切ったのも，「裏坪の蔵地化」が河岸沿いの町屋敷で大量に発生し，その現状を追認せざるをえなくなったからと思われる。

(40) 『正宝事録』213～214。

4. 表店収益力の低下

だが、土地利用市場の需給バランスが崩れると、内生的要因は収入に対してマイナスの効果を発揮した。それを確認するために、明地や明店、明蔵の状況を観察してみよう。表1の右半分には、その比率を示した。

まず、享保期から地主立の明蔵率が増加した。地主立の土蔵とは、具体的に図2(15) = 図4(12)を指示する。この土蔵は表店店賃に匹敵するほどの蔵敷料で賃貸されており、2度の大火にも持ち堪えた。しかし町屋敷購入後、20年も経過すると、老朽化してきたのか、明蔵が顕著となる。そこで1733(享保18)年、太七はこの土蔵は新築し、蔵敷料を2割3分引き上げた。とはいえ、その資金を回収するまでには、23~24年の歳月を要した⁽⁴¹⁾。その後、神戸家は1744年にも新たな土蔵2棟を中地に普請した⁽⁴²⁾。表1において、1747~48年に蔵敷料の比率が全体の25%強まで回復したのは、そのためである。だが、その代償として蔵普請の回収コストが神戸家に重くのしかかった。この事態は同時に、土蔵の借主が自力で土蔵を普請・再建できないほど勢力を弱めていたことを意味していよう。

その証拠として、享保期以降、表店の明店率も上昇した。とりわけ、図2・図4の表店(3)~(4)に関しては、借り手を見つけるのに苦労した。(4)は、1725(享保10)年から41か月間も明店の状態が続き、その後8か月間は借り手が付いたものの、再び20か月明地となっていた。1731(享保16)年、(3)~(4)の家屋は建て替えられたが、ともに15か月間は「地主立」とあるだけで、借り手の名前はない。翌年4月から、藤田清兵衛という人物が(4)の店借となったが、1739(元文4)年には物置として使用したとある。他方、(3)は立替後もしばらく「地主立」の状態が続いた。図4は、まさに(3)~(4)がそのような状態の絵図だったのである。その後、1742(寛保2)年になって、2筆の地面に借り手が付いた。鳥居六郎右衛門という借主が現れたが、彼は交渉に長けた人物だったらしい。(3)の店賃を1坪6.25匁から5.3匁へ引き下げ、その4年後には、新築土蔵(12)の蔵敷料を2割減額させるのに成功したのである。

以上の事例から、表店の収益力は1710年代から30年間で急激に低下していったと理解できる。その理由について、家守の太七は直接語ることはなかったが、市中全体の土地利用に着目すると、いくつかのポイントが浮かび上がる。

第1に、享保期を通じて、江戸町方の土地供給力が相対的に上昇していた。江戸の町人人口は1721(享保6)年に50万人に到達したが⁽⁴³⁾、土地・住宅事情は相当逼迫していたようである。江戸廻りの空

(41) 「表店土蔵ニヶ所普請入目之覚」享保17年(あ3166)。普請費用(金17両3分銀11匁3分)を元文金建に換算し、蔵敷料(1両1分)で資本還元を行った。

(42) 「土蔵式か所普請諸入用之覚」延享元年(あ3168)。

(43) 江戸町人人口の数値は、幸田成友『幸田成友著作集』第2巻、中央公論社、1972年、折込表の「町方支配場人口」に基づく。

地や江戸川、荒川などの川堤では、人家の新築や増築が禁止されていた。⁽⁴⁴⁾幕政にとって、都市空間の高度利用対策は、早急に解決すべき課題だったのである。事実、江戸市中では、入堀の埋立、火除地・会所地といった明地の町屋敷化など、大規模な社会資本整備が行われていた。⁽⁴⁵⁾ところが、江戸の町人人口は既に飽和点に達していた。1721～47年の26年間で人口の1割が減少した結果、土地・住宅に対する需要は大きく減少していた。享保期以後、明地・明店は江戸全体の社会問題だったのである。⁽⁴⁶⁾

第2に、小舟町独自の問題に触れておくと、米河岸としての中心的役割を徐々に喪失した可能性が考えられる。江戸の米取引は、徳川中期にこそ日本橋界限で繁盛していたが、その後次第に深川へ移っていく。⁽⁴⁷⁾白石孝は、その原因として、米の産地、輸送経路、送り先、運賃といった社会経済的条件とともに、堀留川の干満時の水位差が増大し、小舟町の米河岸が舳の接岸に不向きになったという自然条件の変化を指摘する。⁽⁴⁸⁾いずれにしても、こうした変化が小舟町の米取引としての優位性を奪い、ひいては表店の明店化に繋がっていったに相違ない。

以上、町屋敷経営の収入構造をまとめると、神戸家の家守は、限られた空間を利用して収益最大化の実現を企図していた。しかし、享保期以降、江戸の土地賃貸借市場が借り手有利の方向にシフトしたことで、借主の確保に奔走せざるを得なくなった。このように、土地利用に関する市場メカニズムが働いていたもとでは、幕府は地代・店賃の制御力を持ち合わせていなかった。神戸家においては、少なくとも家守が店借との相対によって、あるいは物価の動向を鑑みながら、経済合理的に店賃を設定していたと考えられる。

IV．支出構造の推移

前節で分析してきたように、神戸家の町屋敷収入は、外生的要因、内生的要因に左右されながらも、土地の高度利用によってその最大化を実現させようとした。このように、家守自身が経営努力を怠らなかった背景には、支出面に何か重要な変化があったとみて疑いない。そこで、本節では支出構造とその推移を観察し、神戸家の町屋敷経営が最終的にどの程度の利潤を獲得していたのか、求めてみよう。

(44) 「享保撰要類集」「有徳院殿御実紀」『東京市史稿』産業編第12, 1968年, 所収, 364～365, 770頁。

(45) 玉井哲雄『江戸——失われた都市空間を読む』平凡社, 1986年, 118, 121頁。

(46) 北島『近世の民衆と都市』, 257頁も参照。

(47) 鈴木直二『増補・江戸における米取引の研究』柏書房, 1965年, 201頁。

(48) 白石「日本橋堀江町・小舟町商業史覚書」, 29～30頁。

表2 神戸家・町屋敷経営における総費用と純利益の比率：1695～1752年

			(両)	(%)			
	年数	総支出	総費用		純利益		
			丁役入用	普請入用			
I	1695～99	元禄 8～12	3	488.2	25.1	6.5	68.5
II	1700～04	元禄 13～宝永 1	2	326.0	25.9	4.9	69.3
III	1705～09	宝永 2～宝永 6	4	588.7	26.5	20.2	53.4
IV	1710～14	宝永 7～正徳 4	4	611.8	25.3	10.1	64.6
V	1715～19	正徳 5～享保 4	3	432.4	32.0	20.2	47.8
VI	1720～24	享保 5～9	4	431.0	29.1	4.2	66.7
VII	1725～29	享保 10～14	5	435.8	32.4	0.2	67.4
VIII	1730～34	享保 15～19	5	404.0	32.0	20.0	48.0
IX	1735～39	享保 20～元文 4	1	137.1	30.2	0.0	69.8
X	1740～44	元文 5～延享 1	3	407.1	27.2	13.7	59.1
XI	1745～49	延享 2～寛延 2	2	271.5	27.8	1.1	71.1
XII	1750～52	寛延 3～宝暦 2	3	464.5	24.5	7.9	67.6

史料 鷲崎「江戸町屋敷経営の収支構造と資産利子率：1695～1754」,付表2の系列C～E;総支出は,3系列の合計。

注 丁役入用・普請入用・純利益が1暦年分揃っている年のみを対象とした。

1. 神戸家町屋敷の支出構造

まず,町屋敷経営の支出構造を確認してみよう。支出項目について,「店賃之覚」と「店賃帳」から判明する事実は次のとおりである。第1に,神戸家は,幕政・町政,そして町屋敷経営を維持するための経費を要していた。同家は,これを「丁役入用」と呼称する。第2に,丁役入用は町屋敷経営の総収入から毎月計上され,その差額が地主手取分となった。しかし,その全額が純利益とならない。上家・土蔵の普請・修復には多額の費用が高むため,地主はこれらの費用を手取分から捻出した。このように,丁役入用と別口で計上した費用を,神戸家は「普請入用」と呼んでいる。いわば,地主手取分は経常利益,普請入用は特別損益に相当する。第3に,地主手取分から普請入用や手数⁽⁴⁹⁾賃を差し引いた金額が純利益となった。以上の支出構造を数式で表すと,式(1)としてまとまる。

$$\begin{aligned}
 \text{総支出} &= (\text{丁役入用}) + (\text{地主手取分}) & (1) \\
 &= (\text{丁役入用}) + (\text{普請入用} + \text{純利益}) \\
 &= (\text{総費用}) + (\text{純利益})
 \end{aligned}$$

表2は,総支出に対する総費用と純利益の比率を示したものである。このとき,1695年から始まる5年ごとの時期をI期～XII期と区分する。それによると,丁役入用は全体の24～32%台を占め,I～V期の漸増,VIII期までの停滞,IX期以降の漸減という推移を遂げていた。これに対して,

(49) 江戸から名古屋への送金に要した為替手数料と思われる。少額のため,以後は普請入用に含める。

普請入用の比率は、時期によって大差が生じる。III～V期とVIII期には総支出の20%を占め、純益に大きな影響を及ぼしたが、対照的に、ほとんど計上されない時期も見られた。一見すると、純益の増減は普請入用の有無に依存していたといえる。だが、普請入用の計上には地主手取分の確保が絶対であり、そのためには丁役入用を一定率に抑えることが求められた。したがって、純益獲得のためには、丁役入用の増減が鍵を握っていた。

2. 町入用と租税負担率

丁役入用は、①町の施設維持や行政運営に必要な経費（これを町入用と称する）、②家守太七への給金、③町屋敷地面の維持費用に大別される。このなかで、最も重要なのが、①の町入用である。町入用はさまざまな費目から成り、その内容も町々で異なる。表3(1)によれば、丁役入用に対する町入用のウェイトはI期から50%以上を占め、V期までの上昇→IX期までの停滞→X期からの低下と変化していた。この動向は、先に見た丁役入用の推移と類似する。よって、丁役入用の増減を説明したのは町入用と考えて差し支えない。

表3(2)は、町入用1か月の金額とその内訳を時系列で示している。神戸家地面の場合、町入用は同表の8項目(系列A～H)に類型化される。これによると、町入用の構造はV～VI期に何らかの大きな変化があったと認められる。そこで表3(3)に、I期→V期、V期→XII期の変化率を記してみると、I期→V期には、晦日銭(系列A)⁽⁵⁰⁾、町人足(系列B)⁽⁵¹⁾、月行事・町寄合費(系列D)⁽⁵²⁾といった人件費や原材料費が相対的に高い上昇率を記録していた。この期間、晦日銭の内訳については明らかとならないが、町人足については元禄時代から銀納だったという興味深い事実が判明する。神戸家は、毎月2～3人分の町人足を負担していた。人足1人あたりの費用は、1795年に月額1.35匁と設定されていたが、1696年、1704年、1714年になると、それぞれ1.5匁、2.0匁、3.0匁と引き上げられている。とくに1714年10～11月には、町人足以外にもさまざまな費用が割増となった⁽⁵³⁾。この上昇要因は、銭相場の急騰に由来する。両月の「店賃之覚」を見ると、「銭高直二付前々ヨリ上り申候」とある。当時の江戸銭相場を概観すると、1695年(1両=4貫500文)を100とした場合、問題の1714年には68まで銭高が進んでいた⁽⁵⁴⁾。この時期、人足賃や諸入用のほとんどは銭建て取引

(50) 月末に各地面の間口割で上納された家持の負担費用を表す。

(51) 小舟町の家持に賦課されたと思われる人足役。その具体的内容までは特定できなかったが、公役とは別途徴収されていたので、たとえば河岸の荷揚場で従事する日雇費用として賦課されたものかもしれない。

(52) 地主が毎月交代で名主の仕事を補助する役職。

(53) 同年に値上がりした費目には、中番銭(13.5匁→16.8匁)、裏新道番銭(2匁→2.5匁)、天王祭掛銭(3匁→4.3匁)などがある。また、油ごみ銭(6匁→8.5匁)、ろうそく代(9分→1匁)といった地面維持費も引き上げられた。

(54) 『新稿両替年代關鍵』第2考証編、岩波書店、1933年、285～287頁。

表3 神戸家・町屋敷経営における丁役入用・町入用の構成：1695～1752年

(1) 丁役入用の内訳 (両) (匁) (%)

		月数	丁役入用	月当丁役入用	① 町入用	② 家守給	③ 地面維持費		
							物品費	修復費	計
I	1695～99	29	90.4	187.0	58.1	37.3	4.6	0.0	4.6
II	1700～04	39	136.6	210.2	57.3	35.7	7.0	0.0	7.0
III	1705～09	60	190.4	190.4	53.8	39.4	5.5	1.2	6.8
IV	1710～14	57	176.2	185.4	67.0	27.0	5.4	0.6	6.0
V	1715～19	47	173.1	221.0	58.3	33.9	6.2	1.5	7.7
VI	1720～24	52	130.6	150.7	53.2	37.3	6.3	3.1	9.5
VII	1725～29	62	141.4	136.8	49.6	41.1	7.1	2.2	9.3
VIII	1730～34	61	129.4	127.3	45.6	44.2	6.7	3.4	10.2
IX	1735～39	12	41.4	207.2	55.0	33.9	5.1	6.0	11.1
X	1740～44	47	143.4	183.1	50.9	38.4	6.4	4.3	10.7
XI	1745～49	33	94.7	172.2	45.5	39.6	6.5	8.4	14.9
XII	1750～52	37	113.9	184.8	48.5	38.1	7.2	6.2	13.4

(2) 月当たり町入用の内訳 (匁)

		晦日銭 町人足		自身番番銭 C	月行事町寄合 D	火消 E	水道 F	祭礼 G	その他 H	町入用計 I
		A	B							
I	1695～99	38.8	4.1	17.7	3.3	0.9	4.6	17.2	22.1	108.6
II	1700～04	46.3	5.5	20.8	4.4	0.6	0.5	24.1	18.3	120.5
III	1705～09	51.5	5.8	19.0	4.2	0.8	0.7	20.1	0.5	102.5
IV	1710～14	51.8	5.2	19.7	6.3	0.5	1.8	29.9	9.0	124.3
V	1715～19	63.3	7.8	25.7	5.6	1.3	0.3	23.5	1.4	128.9
VI	1720～24	43.5	3.8	6.4	4.0	8.5	1.2	10.5	2.3	80.2
VII	1725～29	35.4	3.5	3.3	4.2	5.3	2.0	12.9	1.2	67.9
VIII	1730～34	34.3	3.7		4.4	3.2	0.6	11.0	0.8	58.1
IX	1735～39	45.0	5.0		6.5	4.8	6.2	28.6	17.8	113.9
X	1740～44	44.4	5.0		4.8	6.2	9.6	18.0	5.2	93.2
XI	1745～49	40.1	4.8	0.7	4.3	7.8	0.0	19.7	0.7	78.3
XII	1750～52	45.2	5.0		5.7	5.2	0.6	28.0	0.1	89.6

(3)(2) の変化率 (%)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
I→V	163	191	145	169	140	6	137	6	119
V→XII	71	64		101	405	198	119	6	70

史料 犬山屋神戸家文書「店賃之覚」元禄8～宝暦2年(あ2936～あ3160)

注 金銀換算は、金1両=銀60匁とする。

家守給：正徳1～2年は丁役入用に含まれず。原典で書き忘れていた場合は、前後月の金額を使用；

地面維持費：表店・裏店・土蔵の修復入用、油ごみ銭・桶代などの物品費から成る；

晦日銭：表4を参照；

自身番・番銭：自身番入目・番銭・裏店番銭・中番銭の計；

町人足：町人足と、宝永6年までの畳人足、新道直し人足、宿無人足、ござ人足、表町直し人足を含む；

月行事・町寄合：月行事入目、町並入目・月並寄合・町並寄合入目、町寄合銭・会所入目；

火消：火事人足、享保5年以降の火消・火の見廻り関係費用、大纏火の番町内職持・纏持から成る；

水道：上水、下水、川浚の人足賃・川舟賃、井戸の修繕費から成る；

祭礼：天王祭・山王祭・明神祭・根津祭への各入目と天王祭への掛銭から成る；

その他：御犬費用、橋普請入目、名主組中肴代、訴訟入用、町書役への合力金、名主への振舞、自身番建て直し入目、汲取入目など。

されていたから（後掲の表4）、それらを銀建に換算すると必然的に急騰せざるをえなかった。結局、元禄～享保初期における町入用の増加は、人件費や原材料費の高騰に依拠していたわけである。

これに対して、V期→XII期の変化率は、それ以前とは対照的な動きを示す。享保期以降の町入用は、人件費を中心に減少の方向にあった。町人足は相対的にその比率を若干下落させ、自身番入目・番銭（系列C）⁽⁵⁵⁾にいたっては、町入用の費目として取り立てられなくなっている⁽⁵⁶⁾。VI期の半ばになると、晦日銭の内訳が明らかとなる⁽⁵⁷⁾ので、1723年の3か月分を事例として表4に掲げてみた。それによると、夜廻り銭・番銭の毎月計上されていたことが判明する。おそらくこのころまでに、家持個々が自警費を負担する体制から、小舟町がそれを一括・管理する体制が整備されたのだろう。それに伴って、自身番入目・番銭が晦日銭に統合されたと推測される。この時期の銭相場も、観察しておこう。表4に倣って1723年の銭相場（1両=4貫650文）を100とすると、1732年、1739年、1747年には、それぞれ115、64、109と乱高下を繰り返していた⁽⁵⁸⁾。銭相場の不安定性も、町入用が人件費寄りの構造から脱却を図るのに一役買ったと予想される。

なお、表4には御役人足という費目が見えるが、これこそ公役銀を表す。町々は、古くから公役として実際の人夫を差し出してきたが、江戸では1722年、大岡越前守忠相の上申により、その銀納化が実現したといわれる。小舟町では、2月、6月、11月に6両ずつ、年間18両が徴収されていた⁽⁵⁹⁾。実のところ、神戸家にとって幕府に対する負担は、この公役銀と町人足、そして綱吉存命中の御犬関係費⁽⁶⁰⁾に限られた。表4から神戸家が幕府に支払った年間負担額を求めてみても、91.5匁（内訳は公役銀54匁、町人足37.5匁）、金建で1両2分に過ぎない。この金額は、同年の総支出（104両余）の2%、町入用（18両）の9%にも満たなかった。幕府が町民を徴税対象として想定していなかったことを示唆する興味深い事実である。

(55) 自身番とは、本来防火のために、地主または家守が交代して町を見廻るために命じられたもので、17世紀半ばには町に義務づけられた（東京都公文書館編『江戸住宅事情』（都史紀要34）東京都生活文化局、1990年、115頁）。番銭も、火の用心や夜廻りの費用を指すが、店借に費用負担を求めた点で自身番と異なる。

(56) 自身番入目は1718年10月、番銭は1727（享保12）年8月を最後に、町入用の費目から姿を消した。

(57) 1722（享保7）年12月分から、「店賃之覚」に貼付された月行事発行の受取証文に、晦日銭の内訳が記載され始めた。

(58) 『新稿両替年代關鍵』第2考証編、290～293頁。いずれも売値で、年間の最高値。

(59) 公役銀の賦課方法は、以下のとおり。まず、役を出す町地を3区分し、上は間口京間5間、中は7間、下は10間を1役として、1役につき1年人足15人ずつを提供する。「上中下」は名主番組に付けられた場所柄を意味し、日本橋辺の一番組は「場所柄上」に位置した（吉田『近世巨大都市の社会構造』、44頁）。忠相の上申では、人足1人につき1日銀2匁と定められたから、小舟町が1年間に負担する公役銀は、銀2匁×15人×（180間/5間）=金18両となる。

(60) 「生類憐みの令」を契機に賦課された犬の小屋建設費と養育費。表3(2)で、その他の出費がI～II期に高まったのは、そのためである。

表 4 晦日銭の内訳：1723（享保 8）年

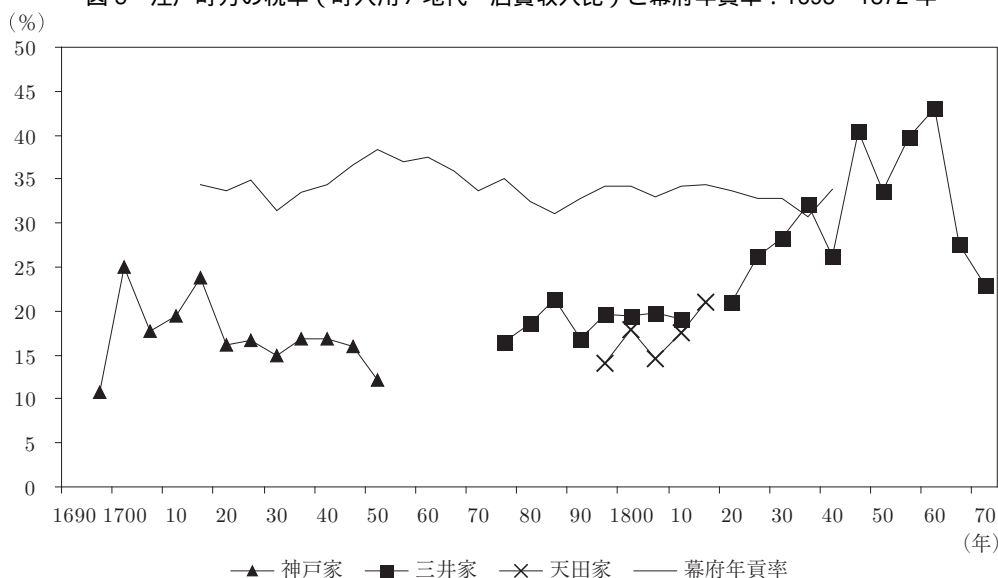
	2月			6月			7月		
	金(両)	銀(匁)	銭(文)	金(両)	銀(匁)	銭(文)	金(両)	銀(匁)	銭(文)
書役給金	0.75			0.75			0.75		
大纏人足			3,600			3,820			3,820
紙・蠟燭代		13.30	263		20.10			19.70	
夜廻り・ごみ銭			7,800			7,800			7,800
御役人足	6.00			6.00					
名主役料	8.00			8.75					
御年頭肴	0.25		524						
諸役銭		11.30							
纏のかけさほ代			124						
火消札 34 枚代			878						
3 町纏提灯代			180						
勝手入用			1,820						
山王祭祭礼入用					257.30				
天王祭祭礼入用				0.25	93.00	4,764			
神田上水惣浚賃								91.25	
人足									454
小舟町計	15.00	24.60	15,189	15.75	370.40	16,384	0.75	110.95	12,074
同(銀建)		1,122.21			1,530.03			312.91	
1 小間につき		6.21			8.57			1.75	
9 間 1 尺あたり (a)		56.88			78.40			16.07	
番銭 (b)		2.45			2.51			2.50	
晦日銭 (a)+(b)		59.33			80.91			18.57	

史料 犬山屋神戸家文書「店賃之覚」享保 8 年正月 2 月・5 月 6 月・7 月 8 月（あ 3054，あ 3056，あ 3057）。

他方、町入用は公共事業や土木建築費に配分されていた。俗に「江戸の三厄」といわれる火消・水道・祭礼の経費については、基本的に晦日銭で間口割され（表 4）、さらに追加分を家持個々が負担してきた（表 3（2）の系列 E～G）。火消の場合、1718 年に町方の火消制度が整備されてからは、晦日銭のなかで大纏人足と火消道具費が徴収され、さらに個人負担として火の番・大纏当番、纏持・幟持人足などが賦課された（系列 E）。水道に関しては、上水の浚渫費が晦日銭を通じて町に上納されていたが（表 4）、下水の整備・管理は家持個々の負担に委ねられた（系列 F）。祭礼費は、6 月の晦日銭で山王祭・天王祭の費用が賦課されていた⁽⁶¹⁾。このほか、毎月上納された天王祭の掛銭や、風水害による神殿・御輿の修復費用などが、家持の負担として加算された（系列 G）。しかし、これら 3 役の比率は最大でも町入用の 40 % 弱（IX 期）に過ぎず、依然として晦日銭のほうが高い比率を示していた。結局、享保期以降の町入用は、町が晦日銭を通して数々の経費を一元化させるとともに、その規模を縮小させることで、家持の負担を緩和させる方向にあったのである。

（61）山王祭は山王日枝神社，天王祭は神田明神撰社の祭礼。ともに 6 月を祭礼月とする。

図5 江戸町方の税率（町入用/地代・店賃収入比）と幕府年貢率：1695～1872年



史料 神戸家：図3と同じ；

三井家：江戸両替店「四十箇所地代宿賃勘定目録」安永4年～明治5年（三井文庫蔵，続5945～続6096，本2085，本2092）；

天田家：渡辺尚志『近世の豪農と村落共同体』東京大学出版会，1994年，94～95頁の表4；

年貢率：『江戸実情誠齋雜記』の「御取箇辻書付」（江戸双書刊行会『江戸叢書』巻の8，名著刊行会，1964年，192～219頁）および辻達也・松本四郎「御取箇辻書付」および「御年貢米・御年貢金其外諸向納渡書付」について『横浜市立論叢』第15巻第3号（1964年3月），183～195頁。

注 地代・店賃収入と町入用：西暦末尾0～4年，5～9年の5か年分の合計値。

神戸家：表3(2)系列Iの「町入用計」を，図3(2)の「年間収入」で除した比率；

三井家：江戸両替店が所有する町屋敷「四十箇所」の「町入用」（1792（寛政4）年から「七分積金」・「一分積金」を含む）を「取立高」で除した比率；

天田家：日本橋本石町の所持町屋敷における「町入用」・「積金」の合計を「店賃」で除した比率；

年貢率：「取高」を「石高」で除した比率の5か年平均値。

以上の分析をもとに，総収入に占める町入用の比率を都市の「租税負担率」と考えて，神戸家の負担率を位置づけてみよう。図5は，その比率を同家と，冒頭で述べた三井家・天田家について観察したものである。17世紀末期から18世紀前半にいたる神戸家の「租税負担率」は，徳川時代でも最低水準に位置していた。その後20年間は定かではないが，1770年代以降については，三井家の事例から持続的な上昇を示している。三井家のデータは，国役町⁽⁶²⁾の沽券地を含むので，若干高めの結果になったと予想される。しかし，公役町の地面のみを所有した天田家の事例からも，1800年代からの急激な上昇が確認できる。このことから，18世紀前半の「租税負担率」は，国役・公役を

(62) 城下町に集住させた商工業者や特定の職分を有する者に対して，市中の地所を提供する代わりに賦課した軍役。それを負担する町を，国役町という。

問わず、低レベルにあったといえよう。図5には、もうひとつの指標として、幕府領の年貢率を掲げた。この年貢率は、名目の石高に対する年貢高を表すので、都市の税率とは分母が異なるが、時期的推移を追うには十分である。その結果、非常に大局的な見方をすれば、都市・農村間の負担格差は1730～50年代に最大に拡張したと解釈できよう。

3. 家守給・地面維持費・普請入用

いま述べたように、18世紀前半期とは、町人にとって租税負担が最も軽減された時代だった。裏を返せば、彼らが自由に処分できる所得をそれだけ多く抱えたといえる。そこで表3(1)に戻って、家守太七がそれをどのように再配分していたのかを見てみよう。

町入用が減額し始めたVII～VIII期には、家守自身の給料に還元されていた。太七の家守給は、町屋敷経営の開始とともに毎月1.25両に固定されていたが、実際には、貨幣改鑄に連動して2度の更改が実施されている。享保金が通用した時期(1720～34年)の給料は、0.94両と減額するが、諸物価が半減していたので、実質増の傾向を示す。丁役入用における家守給のウェイトが高まったのは、このためである。しかし、家守給は元文改鑄後に1.17両と改定され、結局、享保以前の実収に復した。

家守給に代わって、その比率を高めたのが地面維持費だった。I～VIII期の地面維持費といえば、その大半は物品費——油ごみ銭、蠟燭代、桶代、井戸入用、正月の飾り松竹といった恒常的な費用で占められていた。しかしIX期から、上家や土蔵の修復費がその過半を占めるようになる。具体的には、表地形を修復するための日用代や、表坪の明地・明店を板で囲うための材料費・大工手間賃などに宛てられた。表店の入居率が芳しくないにも関わらず、その維持に相応の費用が掛かったのである。これらの修復費は月収の範囲内に収まっていたが、それを上回る上家や土蔵の普請・修繕費に関しては、地主手取分から準備しなけりならなかった。ちょうど地面維持費の上昇と軌を一にして、IX期前後に普請入用の増加が見られたのも(表2)、けっして偶然ではなからう。町屋敷経営の開始から30年が経過して、諸設備が老朽化し、店借の需要に応えられない問題が生じたからである。IX期以降は、町入用が低下しても、減税分がそのまま地面維持費で相殺されてしまった。そのために、総支出に対する丁役入用のウェイトも漸減するに留まったのである。

4. 純利益と資産利益率

最後に、町屋敷経営の利益率を追究してみよう。いま沽券金高を元本、毎年の純益を利子と考えて、町屋敷経営の資産利益率を計算してみた。その平均値、最小値、最大値を明示したのが表5である。ここで、沽券金高について少し説明を加えておきたい。小舟町町屋敷の沽券金高が判明するのは、土地が売買された1695年と、「寛保沽券図」が作成された1744年に限られる。前者は土地

表5 神戸家・町屋敷経営の資産利子率

		(%)		
		最小値	平均値	最大値
I	1695～99	3.8	4.3	4.9
II	1700～04	1.7	5.0	6.7
III	1705～09	2.6	3.2	4.1
IV	1710～14	1.9	3.7	4.5
V	1715～19	1.9	3.3	5.0
VI	1720～24	3.4	4.7	5.3
VII	1725～29	4.0	4.1	4.2
VIII	1730～34	1.6	2.7	4.1
IX	1735～39	1.3	2.8	3.6
X	1740～44	1.9	3.0	3.6
XI	1745～49	-0.1	2.7	3.8
XII	1750～54	3.2	3.8	4.5

史料 鷲崎「江戸町屋敷経営の収支構造と資産利子率：1695～1754」, 付表2の系列F。

購入額, 後者は土地評価額という相違はあるものの, その金額はともに同額だったことから, 土地資産の評価替はなかったと思われる。問題は, 享保金が通用した1720～1735年の沽券金高を, どう評価するかである。ここでは, 三井家の事例に倣って, 旧金の沽券金高に53%のウェイトをかけた⁽⁶³⁾みた。

表5の平均値に注目しよう。I～II期に4～5%だったものの, III～VII期には3～4%, VIII～XII期になると2～3%と漸減していた。1年を除いて毎年黒字を記録していたが, 収入の減少と地面維持費・普請入用の増加は, 資産利子率を着実に低下させていた。徳川前期の町屋敷経営は, 健全だったわりに, 低利な投資だったのである⁽⁶⁴⁾。こうした状況は, 19世紀初頭にも確認されている。たとえば, 賀川隆行が三井家の土地収益を調べたところ, 1811(文化8)年の時点で, 地主手取分は沽券金高に対して4.8%に過ぎなかった。このうち半分が普請金として控除されたので, 実際の資産利益率は年2.4%ほどだったという⁽⁶⁵⁾。もともと良くはなかった町屋敷経営の資産利子率は, 18世紀前半期に半減したまま, 19世紀初頭まで停滞し続けたと推測される。

(63) 三井文庫蔵「所々家沽券附并当前之売券値段付」享保9年3月(続1547-1)によると, 三井家は新金による沽券金高を旧金の半額としたが, この評価額は地代・店賃収入に対して低すぎたようである。そこで, 地所ごとに「当前売券」という小間高を定め, それに間口を掛け合わせた金額を沽券金高とした。同家は小舟町2丁目に地面を所有し, その沽券金高は旧金建て1,700両, 当前売券で900両と評価されている。

(64) 渡辺『近世の豪農と村落共同体』, 第4章が事例とした入沢家の江戸町屋敷経営では, 享保～延享期に6～8%の資産利子率を誇っていたが, 短期間だったがゆえに, 普請入用を過小評価した可能性が高い。

(65) 賀川『近世三井経営史の研究』, 164頁。

これだけ低利に留まった原因には、2つのケースが想定される。ひとつは、土地の評価額に比して純益が少なかったケースである。純益が向上するためには、もっと総収入が増加するか、総費用が減少しなければならない。とはいえ、神戸家の町屋敷経営ではいずれか可能だったとは認めがたい。前者に関しては、明地・明店の増加で店賃を切り下げざるを得ない状況にあり、後者に関しては、「租税負担率」が底まで到達していたからである。

これに対し、いまひとつとして、土地価格が純益に比して過大評価されていたケースが想定される。それを明確に示すには、江戸市中の利率がわかると良いのだが、要素価格の分析は遅々として進まず、不明と言わざるをえない。ただ、大坂の大名貸利率なら判明するので、それを手掛かりに神戸家町屋敷の適正な地価を求めてみよう。その際、大坂・江戸、大名貸・町人貸の違いは、次のように仮定する。前者については、18世紀前半の徳川経済が、大坂の出超、江戸の入超にあったので、金が低めに銀が高めに評価されていた。だから、江戸の市中利率は大坂よりも低率だったと予想される。また後者については、一般的に大名貸は他の貸付よりも高い収益性を誇る傾向にあった。たとえば鴻池両替店の場合、大名貸の契約利率は、18世紀前半期には年12.5%⁽⁶⁶⁾、損失を控除した実収利率でも年6~8%程度⁽⁶⁷⁾だったのに対して、新田開発の設備費に対する作徳率は18世紀半ばに年2~3%台⁽⁶⁸⁾に過ぎなかった。これらの客観的データをもとにすると、18世紀前半における江戸町人貸の契約利率は年7~10%程度⁽⁶⁸⁾だったのではないだろうか。この利率のもとで、神戸家が町屋敷を購入した直後の純益(1期:年平均114両)を資本還元すると、土地評価額は1,100~1,600両台と算出される。この土地を神戸彦七は2,680両で購入したのだから、いくら河岸付だったとはいえ、相当大きな買い物をしてしまったに違いない。

以上、2つのケースを比べると、現実的だったのは後者のケースである。やはり、小舟町町屋敷は神戸家に一定の利潤をもたらしたが、その評価額は高すぎたのである。だが、そのことは、神戸家の資産運用に対するセンスの無さを意味したのではない。むしろ、17世紀末期から18世紀初頭の徳川経済は、都市不動産への投資が過熱化する要因を備えていた。第1に、徳川期には遊休資金の長期運用先が不動産に限定されていた以上、商品取引に対する貨幣需要が落ち込めば、どの商人にも土地投資を行う可能性が存在していた。とりわけ、この時期の材木商はその動機を十二分に持ち合わせていた。17世紀中に全国規模で森林の乱伐が行われた結果、林産物の不足が地域差を問わず、表面化していた。そのために、森林産物の輸送や売買への規制を本格的に強化し始めた時期こそ、17世紀末期にほかならなかったからである。⁽⁶⁹⁾第2に、この時期に相次いだ貨幣改鑄や、それに

(66) 斎藤「徳川後期における利率と貨幣供給」, 284頁。原史料は、宮本又次編『近世大阪の物価と利率』創文社, 1963年, 348~365頁。

(67) 安岡『財閥形成史の研究』増補版, 51頁の第8表。

(68) 藤田貞一郎「町人請負新田の経営的性格」宮本又次編『大阪の研究』第4巻, 清文堂出版, 1970年, 所収, 538~539頁。

(69) コンラッド=タットマン(熊崎実訳)『日本人はどのように森をつくってきたのか』築地書館, 1998

伴って不安定化した三貨間の両替相場は、貨幣資産に対する信用性を著しく喪失させ、「安全・安定・安心」と思われる土地への資産選択を急ピッチで進めたものと思われる。そういう意味で、17世紀末から18世紀初頭にかけての徳川都市は、「土地バブル」の真っ直中にあっただと感じてやまない。

V. 結語

以上、犬山屋神戸家の江戸町屋敷を事例に、徳川前期の地貸・店貸経営と不動産投資について分析を行った。

まず、当該期の町屋敷経営は、健全な経営形態を示していた。ただ、その実現にあたっては、以下に掲げる3つの条件を前提とした。第1に、限られた空間のなかで、地面の管理人である家守が収益最大化とリスク回避に向けて十分尽力したこと、第2に、町人の租税負担が低率・低額・逡減の方向にあったこと、第3に、大掛かりな普請・修復の出費に備えて、地主手取分という「経常利益」を常時蓄積できる体制にあったことである。このような収支構造の維持によって、はじめて町屋敷経営は収支の黒字を見込むことができた。対照的に、徳川後期に町屋敷経営が悪化したのは、収入面において、江戸の土地利用市場が需要減・相対的供給増へとシフトした結果、賃貸契約率の減少、地代・店賃の引下げという事態を余儀なくされたからであり、支出面において、町人の租税負担が上昇した結果、経常の費用が膨張し、地主手取分の確保さえ難しくなったからである。本稿の分析によれば、その転換点は18世紀中葉にあったと判断される。

だが、健全な町屋敷経営は、それ自体が魅力的な資産であることを意味したわけではない。もともと町屋敷経営には、町人の役負担が減免されても、その減額分を上家・土蔵の減価償却費が吸収するため、高利の運用を期待しにくいという資産の特徴を備えていた。それにも関わらず、17世紀末期～18世紀初頭に町屋敷への投資が集中したのは、①これに代替する長期金融資産が存在しなかったこともあるが、②17世紀を通じた「大開墾」と「人口爆発」の終焉に伴って貨幣需要が減退したのに加えて、③貨幣改鑄の頻発によって三貨相場が非常に不安定となった結果、現金から土地へという資産選択が一挙に加速化したからだと考えられる。したがって、町屋敷という都市不動産は、本質的に利子所得を期待する資産ではなく、売買自由という性格を活用して、資本利得を期待する資産だったと位置づけられよう。⁽⁷⁰⁾

ここで、冒頭の課題に振り返ってみよう。結局のところ、初期の特権商人も、專業の間屋商人も、

年、第3章。

(70) 参考までに、神戸家の新田経営の実績を掲げておく。大宝前新田は、1745年に鎌下年季切れを迎え、検地を実施したが、それでも資産利益率は6～9%台と、江戸町屋敷経営よりも高い数値を示していた。この事実は、神戸家が新田経営に対して利子収入を期待していたことを示唆する。鷲崎「江戸町屋敷経営の収支構造と資産利子率」の表6(菊地『続・新田開発』事例編、第65～66表を一部修正)を参照。

町屋敷を店舗として利用しないにも関わらず、躍起になって集積し続けた理由は、ひとえに土地不動産という、貨幣に比べれば安全、安心、安定的と思われる長期資産に投資するためだったということになる。ただ、神戸家の事例から判断する限り、元禄時代の商人は、町屋敷に対して、その土地収益性のわりに過大な評価を下していた。したがって、当時の江戸では「土地バブル」なる現象が発生していたと受け止められる。このことは、町屋敷経営の堅調だった18世紀前半までは、都市商人の活動にさしたる影響をもたらさなかったであろう。だが、ひとたび町屋敷経営の収益が悪化する事態に及ぶと、町屋敷に対する資産価値は、それと平行に漸減したどころか、収益以上に過大評価してきた金額も含めて大幅な下落を経験したに相違ない。徳川日本の経済史研究では、18世紀中期に入ると都市問屋商人における相対的地位の低下が謳われてきたが、今回の分析結果を踏まえると、それは、キャッシュフローの側面のみならず、資本ストックについても同様だったのではないかと推測される。

最後に、その後の小舟町地面について考えておきたい。町屋敷経営を開始してからの純利益を累計すると、1722年には沽券金高の2,680両を上回った。神戸家は、27年間かけてこの地所の資金回収を終えていたのである。そして1754年までに、5,000両もの純益が同家にもたらされた。その後も、神戸家がこの地面を所有したのかは定かではない。ただ、1753(宝暦3)年から始まる6冊目の「店賃帳」は、まだ相当の余白を残しながら、3年後にその役目を終えていた。また神戸家は、この時期になると土地投資の対象を江戸から名古屋に移していた。1720年代以降、地元・名古屋城下の町屋敷を積極的に集積し、1751年までに19か所の地面で地賃・店賃経営を行っていたのである。これらの事実から、神戸家が小舟町町屋敷を売却した可能性について否定することはできない。これから迎える田沼時代とは、低金利、貨幣供給量の増加という金融政策が町屋敷への投資を再び後押しし、土地資産価値の上昇に大きな貢献を果たした時代だったと考えられるからである。⁽⁷¹⁾

((財)三菱経済研究所 史料館史料部 研究員)

(71) 鷲崎「江戸の土地市場と不動産投資」, 34~37頁。