

博士論文

平成 25 年度 (2013)

近世・近代都市の土地市場分析

——江戸・東京における不動産収益率の推移と賃貸経営の変化——

鷺崎 俊太郎

近世・近代都市の土地市場分析

——江戸・東京における不動産収益率の推移と賃貸経営の変化——

鷺崎 俊太郎

序章 近世・近代都市における土地市場史・不動産経営史研究の視角	1
1. はじめに	1
2. 経済学における土地市場分析の新潮流	2
3. 近世都市の土地市場史・不動産経営史研究	6
4. 近世都市の要素市場と利子率	15
5. 近代都市の土地市場史・不動産経営史研究	17
6. 本論文の目的と構成	22
第1章 近世前期の江戸町屋敷経営と不動産投資：日本橋小舟町犬山屋神戸家の事例	27
1. はじめに	27
2. 町屋敷の制度的特質と運用状況	27
3. 日本橋小舟町と犬山屋神戸家	31
4. 収入構造の推移	33
5. 支出構造の推移	39
6. 小括	46
第2章 近世後期の江戸土地市場と不動産投資：収益還元法による地代・地価分析	48
1. はじめに	48
2. データ	49
3. 収益還元地価と実質地価	53
4. 小括	58

第3章 近世後期の江戸町屋敷経営と不動産収益率：三井家両替店請40か所の事例	60
1. はじめに	60
2. 三井家における江戸町屋敷の管理形態	61
3. 江戸両替店の不動産経営動向	68
4. 小括	79
第4章 明治前期における東京の土地市場と不動産収益率：三井組東京所有地の事例	81
1. はじめに	81
2. 明治前期における東京での土地・租税改革	83
3. 明治前期における三井の家産再編過程	87
4. 不動産収益率分析における改正地価の再検討	95
5. 三井東京所有地の不動産収益率	97
6. 小括	106
第5章 明治期における東京の土地投資と不動産経営：丸の内に至る三菱の地所開発	108
1. はじめに	108
2. 史料と方法：「勘定証書」と「納証書」	109
3. 初期三菱の時代：1870～85年	113
4. 三菱社の時代：1885～93年	119
5. 小括	136
終章 結論と展望	138
文献一覧	146
図表一覧	155
あとがき	158

序章 近世・近代都市における土地市場史・不動産経営史研究の視角

1. はじめに

本論文の目的は、近世・近代日本における都市の土地市場と不動産経営について、江戸・東京を事例とした不動産収益率¹という観点から長期時系列的に分析し、その意義を検討する点にある。分析対象となるのは、徳川時代から明治時代に至る時期、すなわち17世紀末期から20世紀初頭までの200年余の期間である。

土地は労働・資本とともに生産要素の1要素であり、土地の生産力や収益性というテーマは、古来より経済学における最もオーソドックスかつポピュラーな研究だった。それにも拘らず、日本経済史の研究史において、土地研究は従来からその制度史的側面の分析に偏重してきたため、土地の生産要素としての市場史的側面や、その資産運用をめぐる不動産経営史としての議論は双方とも看過され続けてきた。また土地生産力に関心が集まったとしても、その大半は農業の生産地である農村を対象地域とした研究に限定されており、商業・サービス業の生産地である都市の土地生産力・土地収益性を体系的に検討してきた研究はこれまで皆無だったといっても過言ではない。

本論文の特徴は、土地市場における不動産収益率と他の経済指標との比較というマクロ的視野と、土地不動産を運用する地主の経営行動を検討するミクロ的視野を兼ね備えた点にある。前者に関しては、都市の土地価格がファンダメンタルズ・モデル（地価を将来地代の割引現在価値と考えるモデル、株価を将来配当の割引現在価値に等しいと考える理論と同類）で当時どこまで説明できるのかを検証し、不動産収益率の長期時系列的推移を考察することで、その分析結果を近世・近代の金融資産市場に位置づけることを目標とする。また後者においては、近世前期の江戸都市商人である犬山屋神戸家、近世後期～明治前期における特権商人の三井家、明治期における財閥の三菱という3時期、3主体の不動産投資に焦点をあて、その収支構造を分析したうえで、

¹ 本論文の「不動産収益率」とは、「土地不動産経営の純利益を土地不動産購入価格で割って得た資本還元比率」を意味する。この概念は、企業会計でいう総資産利益率（Return on Assets: ROA）に類似する。論考によっては、インカム収益率、土地資産利益率とも呼ばれる。不動産収益率は、株式市場用語としては「直接利回り」、あるいは「配当利回り」、または単に「利回り」とも言われる。D・ゲルトナー、N・G・ミラー（川口有一郎監訳）『不動産投資分析——不動産の投資価値とファイナンス』プログレス、2006年、175-176頁。他方で、広義の不動産収益率には、一定期間における資産市場価格の変化を期首の資産市場価格で割った資本収益率という資本利得的側面の指標があるが、本論文ではそれを分析対象とはせず、今後の研究課題としたい。

各々が地所家屋経営を展開した意義について検討していくことを目的とする。以上の2つの視点を近世から近代まで通して分析し、土地市場史・不動産経営史における両時代の連続的側面と断絶（非連続）的側面を明確にするのが、本論文におけるいまひとつの特徴である。

2. 経済学における土地市場分析の新潮流

日本の土地不動産市場は、大都市部、とりわけ東京を中心とする首都圏において終戦直後から1980年代まで、「土地の値段は絶対に下がらない」という「土地神話」を生み出してきた²。しかし、バブル崩壊とともに到来した地価の大暴落、その後「失われた10年」の間に発生した土地の不良債権化は、今なお我々の記憶に新しい。こうした反省を踏まえて、最近の経済学研究では、金融工学や都市地理学などの分野と融合しながら、ファンダメンタルズ・モデルに基づいた不動産市場分析が積極的に展開されている³。

そもそも、土地の価格はどのように決定するのだろうか。一般的に、土地不動産の売買は、地域を限定した相対取引を中心とする。だから、その市場は必然的に不完全なものにならざるをえない。そのため、正常な価格を把握するには、有効な鑑定評価が必要となる。1990年代初頭のバブル崩壊までは、「取引事例比較法」という鑑定手法が主流だった。これは、取引対象となる土地不動産の価格について、その土地不動産と時間的、空間的に同一性を備えた他の物件と比較して算定する手法である。しかし、土地不動産の特色である非同質性・非代替性という性質を捨象してしまう点で、不完全な鑑定手法と言わざるをえなかった。これに対して、バブル崩壊から今日に至るまでの不動産投資は、土地の所有そのものよりも、むしろその利用・運用に資産価値の意義を見出す傾向にある。その結果、収益還元法というファンダメンタルズ・モデルに基づいた鑑定手法が注目されるようになった。

² 1980年代の「バブル経済」における東京の土地問題を扱った論文として、浅見泰司「土地利用規制」、八田達夫編『東京一極集中の経済分析』（シリーズ現代経済研究7）日本経済新聞社、1994年、所収や、大竹文雄「地価上昇と資産格差」、同編『東京一極集中の経済分析』、所収などが興味深い。

³ 野口悠紀雄『土地の経済学』日本経済新聞社、1989年；西村清彦「日本の地価決定メカニズム」、西村清彦・三輪芳朗編『日本の株価・地価——価格形成のメカニズム』東京大学出版会、1990年、所収；野口悠紀雄『バブルの経済学——日本経済に何が起こったのか』日本経済新聞社、1992年；西村清彦編『不動産市場の経済分析』（シリーズ現代経済研究20）日本経済新聞社、2002年など。

収益還元法とは、土地の収益がその資産価格を規定するという前提のもとで、地代を利子率で資本還元した現在割引価値によって、地価がどの程度説明できるのかを評価する不動産鑑定方式である。この手法の採用は、経済学に対して2つの貢献を生んだ。ひとつは、土地の個別性が十分考慮され、地価の変動をマクロ経済的要因に位置づけて考えられるようになった点、いまひとつは、投資家にとって最大の関心事である投資パフォーマンスがどの程度うまくいっているか、収益率という数量化された概念で表現できるようになった点である。

とはいえ、一口に収益率といっても、投資期間の相違や、収益対象の相違（たとえば、キャッシュフローと資産評価のどちらに着目しているのか）によって、さまざまなものがある。そのなかで、ある期間、資産の保有者に支払われるキャッシュフローを期首の資産価値で割った不動産収益率は、投資努力のパフォーマンスを最も端的に測定できる点で、有用な収益率のひとつだといえる。我々は、バブル経済の破綻によって「土地神話」の崩壊を眼前で経験したばかりだからこそ、こういう分析の意義を認めることができよう。

翻って、近世・近代日本経済史における土地不動産史研究は、戦前期の日本資本主義発達史論争を出発点とし、これまで主に土地所有という観点から法制度史的側面に焦点を当ててきた。とくに、農村を舞台とした土地所有形成史は、戦前期から近世・近代日本経済史の諸問題のなかでも最も高い水準で分析されてきた研究の分野だった。そして、日本の近代社会の基盤を解明するという観点から、主に明治維新史や資本主義発達史の分野のなかで検討が繰り返されてきた。戦後においても、農地改革の経験と相俟って、農村の地主的土地所有に対する関心がなお高く持たれており、とくに1950年代に入ると寄生地主制論争が盛んに繰り返された⁴。

しかし、徳川幕府が農地売買に対して制限を加えたのは、あくまで小農の解体や領主層の領知権・年貢収奪権侵犯の可能性を有する永代売の禁止であって、しかも全て

⁴ これら近世・近代日本の土地不動産に関する一連の研究史・論争史は、既に多くの文献のなかで整理されてきた。古島敏雄「地主制史研究の動向と問題の所在」、同編『日本地主制史研究』岩波書店、1958年、所収；我孫子麟「寄生地主制論」、歴史学研究会・日本史研究会編『日本史学論争』（講座日本史9）東京大学出版会、1971年；山崎隆三司会『地主制』（シンポジウム日本歴史17）学生社、1974年；北島正元編『土地制度史Ⅱ』（体系日本史叢書7）山川出版社、1975年；渡辺尚志「豪農論の現在」、村上直編『日本近世史研究事典』東京堂、1989年；大豆生田稔「農業・地主制の展開」、鳥海靖・松尾正人・小風秀雅編『日本近現代史研究事典』東京堂、1999年、所収。

の藩がこれに倣ったわけではなかった。領国・非領国を問わず、年季売や本物返^{ほんものがえし}（本銭返）⁵は許容されており、1695（元禄8）年には手続きを踏んだ質入と質流れが幕府に公認された。寄生地主制論争自体は、高度成長期以降の農業生産力の相対的低下という現実を前に低調となり、結局ダイナミックな議論を伴わないまま終息していったが、今日においては、18世紀の農村社会では土地の売買や移動が事実上合法化されており、生産要素としての土地市場が成立していたと解釈するほうが現実的だと評価されている⁶。

その証拠に、18世紀前半になると、土地資本に対する投資的側面を経済合理的に把握していた在地農民も存在した。たとえば、近世中期の農政家で、東海道川崎宿本陣を勤めていた田中^{きゅうぐう}丘隅は、1722（享保7）年に民政上の意見書『民間省要』を記し、8代将軍徳川吉宗へ献上した。そこには、次のような一節が書かれている。

「百姓町人…（中略）…田地を買殖やして子孫に譲らん望の外なく、世に盛衰有、興亡有、人交も買て又交も売る、其売買所々、皆其所の年貢諸役を勤て、残る作得を考へ見ての直段なり、大体七八分より一割の利に廻らねば、買ふて無所益、且其所上地也といふ共、其所の年貢諸役重く、作得なければ直段易し、又下地なり共年貢諸役軽く、作得余りあらば、直段夫れに应じて高し、是を斗考て売買仕来るなり、然共所により家込にて田地少なく、商事これある繁昌成る地へ、其所にて持て飾とするのみにより、茶の湯道具を嗜が如く、何の利得に無構、一反四五十両でも買所有、是等の類の所世間は又多し、是等の類は鏡とする事なかれ、且又國々の知行に狭くしても高の上るあり、広くしても小高の所も有といへど、作得の有に任せて高を結んで取之に等し、國々の津湊、城下城下、京江戸の町屋敷に至迄、間口の間数に不構、督得の勘弁を以て売買成る也⁷」

この文面によると、作徳という一定の定期的所得を利子と想定したうえで土地投資を行う意識が、近世中期の地主には既に形成されていた。そして、農地価格は作徳を土地の収益率で資本還元した金額として決定し、都市や城下町の町屋敷もこうした地

⁵ 年季売は、一定期間を限って田畑を売るので、売主が買戻し行為をしなくても、所定の年限が来ると売主に田畑が戻ってくる土地売買。本物返（本銭返）は借金の元金を返して買戻し行為をしなると田畑が本来の所持者に戻らない土地売買。ともに、本銭に利息を付けなかった。北島編『土地制度史Ⅱ』、所収、77頁。

⁶ 斎藤修『比較経済発展論』岩波書店、2008年、197頁。

⁷ 田中丘隅「民間省要」巻1第6、瀧本誠一編『日本経済叢書』巻1、日本経済叢書刊行会、1914年、所収、256頁。

価算定方法によって売買されていた点が理解できる。

したがって、従来の土地所有形成史研究のなかにも、近世農村の地主経営における土地投資やその収益性の追求といった土地の要素市場としての視座が全くなかったわけではない。古くは1950年代後半から1960年代にかけて、大石慎三郎⁸、川浦康次⁹、竹安繁治¹⁰が地主の土地集積や寄生地主制の成立という観点から研究を蓄積してきた。なかでも中村哲は、幕藩体制下の地主制経済構造を把握するために畿内先進地帯を事例とした土地集積の分析を行ってきた。具体的には、確実な農民貸付の増大に伴って農村金融市場が発展していった結果、土地資産利子率は、1町未満の「質入」であっても18世紀前期～19世紀中期に平均15～16%台から8～9%台へと趨勢的に低下していた事実を突き止め、さらに利子率の趨勢的低下が土地価格の上昇をもたらしたと主張している¹¹。

その反面、土地資産を市場史として地価の変動をマクロ経済の趨勢に位置づけてみたり、不動産の運用を経営史として地主による投資努力のパフォーマンスを考察してみたりする視角は、農村を対象とした研究であっても希薄だった。日本経済史における日本資本主義論争以来の研究水準を大きく引き上げた梅村又次・新保博ほか編『日本経済史』全8巻（岩波書店）シリーズにおいても、岩橋勝が近世農民の生産活動にインセンティブを与えたとされる貢租システムや土地に対する権利関係といった制度

⁸ 大石慎三郎『封建的土地所有の解体過程——第I部 寄生地主的土地所有の形成過程』御茶の水書房、1958年。それまでの研究では、寄生地主制の成立を明治維新期の地租改正以降とする説が強く、近世期にそれを認めたとしても、古島「地主制史研究の動向と問題の所在」、143頁は元禄～享保期よりかなり遅れた時代と位置づけてきた。しかし、大石は、荻生徂徠や田中丘隅など当時の経世家の意見書を手がかりに、寄生地主制の一応の成立を元禄～享保期（1688～1735年）と定めた。収穫の剰余を目当てとした土地集積が存在した以上、作徳を土地の金利で資本還元した「農民的地価」に基づいて土地が売買されていた重要性を主張した。

⁹ 川浦康次『幕藩体制解体期の経済構造』御茶の水書房、1965年。尾西地方の綿織物マニュファクチュア上層部が天保後期から寄生地主化した点について、棧留縞生産と農業生産の資本利益率を比較した結果、彼らが織物経営の規模を一定限度に留めたまま、蓄積した富を土地集中に充当させて地主的側面を強化したと結論づけている。

¹⁰ 竹安繁治『近世封建制の土地構造』御茶の水書房、1966年。農民の土地売買史料を本格的に利用して「農民的地価」形成の分析に努めた。竹安によると、当時の富農層にとって地価や土地利益率の算定は、地主経営と利貸活動のどちらが有利なのか比較する意味を持っていたという。正味の土地収益率は平均5%強にすぎなかったが、それにも反して、この利子率を凌駕する高利の投資先が土地投資以外になかったために、結果として土地集積が進行したと述べている。

¹¹ 中村哲『明治維新の基礎構造——日本資本主義形成の起点』未来社、1968年。

的枠組を述べているものの、土地資産ストックの数量的概観を説明するまでには至らなかった¹²。

1970年代後半以降の物価史・賃金史研究の進展¹³は、近世農村社会の市場経済化をめぐる議論に影響を与えた。植村正治はこれまでとくに業績の少なかった小作料価格やその資産価格のデータに着目して、その長期時系列化を試行するとともに、農村社会における生産要素市場や金融市場をも包摂した市場システム——「地域的市場圏」の存在を讃岐農村の事例から検討し、領主的規制や共同体規制が存在した近世農村社会でも個々の経済主体が合理的に行動していた点、つまり市場メカニズムが作動していた点を力説している¹⁴。

3. 近世都市の土地市場史・不動産経営史研究

(1) 近世都市における土地の「物件化」と「商品化」

近世農村の土地所有と売買に比べると、近世都市のそれは実に寛容なものだった。前述したとおり、徳川幕府は田畑の永代売を原則として禁じてきたが、都市の町屋敷売買に対しては当初から容認していた¹⁵。

¹² 岩橋勝「徳川経済の制度的枠組」、速水融・宮本又郎編『経済社会の成立』（日本経済史1）岩波書店、1988年、所収、105-113頁。

¹³ 代表的研究として、物価史については、新保博『近世の物価と経済発展——前工業化社会への数量的接近——』東洋経済新報社、1978年；岩橋勝『近世日本物価史の研究』、大原新生社、1981年；山崎隆三『近世物価史研究』塙書房、1983年；宮本又郎『近世日本の市場経済——大坂米市場分析』、有斐閣、1988年、賃金史については、佐野陽子「建築労働者の実質賃金—1830-1894年—」、『三田学会雑誌』第55巻第11号（1962年11月）；尾高煌之助「戦前期大阪地方消費者物価指数の推計」、『一橋論叢』第67巻第3号（1972年3月）；斎藤修「大阪卸売物価指数1757-1915年」、『三田学会雑誌』第68巻第10号（1975年10月）；同『賃金と労働と生活水準』岩波書店、1998年などがある。

¹⁴ 植村正治『近世農村における市場経済の展開』同文館、1986年。

¹⁵ 武士の屋敷地は、原則的に幕府から拝領地として与えられたが、それ以外に百姓・町人の所持地を購入する場合があった。また同じ拝領地でも、町地に「拝領町屋敷」を与えられるケースも存在した。大名・幕臣に対する拝領武家屋敷の下賜は18世紀半ばまで盛んに行われていたが、その供給量は十分ではなく、近世後期から幕末にかけて、慢性的な屋敷地不足の状況が続いた。このような背景から、拝領武家屋敷の売買行為は禁止されていたにも拘らず、^{あいたいがえ}相対替（所持者同士が相互に交渉した屋敷地の交換）や貸借を表向きの理由として内実売買も実施されていた。従来、江戸に関する都市史研究では町地が主たる研究対象となっており、武家地の問題は重視されてこなかったが、近年数多くの成果が挙げられている。本論文は江戸の町地における土地市場と不動産経営の分析を行ったが、けっして武家地の存在を看過したわけではない。

ここに、近世都市における土地所有の特質が出色する。すなわち、土地は「物件」であり、領主は町屋敷の所有者にその永代売買を禁止せず、国役・公役を賦課する代わりに優遇策として地子を免除し、活発な町屋敷売買を通じて「土地の商品化」を高度に進展させた¹⁶。そして、特定の土地持層が町屋敷を買い集めたとしても、彼らが役負担を適切に行いさえすれば、町奉行側から見れば誰でも構わず、また町奉行の知行権が侵犯される可能性もほとんどなかった。幕府があえて町屋敷売買に規制を加えた事柄といえは、町人―百姓間、町人―武士間など、異なる身分間での売買や拝領屋敷の売買に関してのみだった¹⁷。ここに近世都市における土地不動産市場が確立する。だからこそ、前述した田中丘隅の『民間省要』は、享保期に三都や城下町、港町で町屋敷からの土地収益が観察され、その収益額に基づいて町屋敷が売買されていた様子を伝えていたのである。

時代は下って 1840 年代に、水野忠邦を中心とする徳川幕府が、天保改革の一環として地代店賃引下令を発した際にも、以下のような論告を発令している。

「畢竟地主共、沽券之歩合當り候程之地代店賃取立候儀故、自然高直ニも相成候間、何ニよらず都て寛政度以前之振合ヲ見合直段引下ケ、諸職人手間賃人足賃之儀も、地代店賃引下ケ候上は、同様之振合ニ立戻り、早々引下ケ様可致¹⁸」

これによると、江戸市中の地主たちは沽券の利子率に相当する程度の地代・店賃を

第 4～5 章で考察するように、明治期になると旧武家地における三井・三菱の不動産経営も存在するので、以下に、近世都市の武家地研究を掲げておく。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；宮崎勝美「江戸の土地―大名・幕臣の土地問題」、吉田伸之編『都市の時代』（日本の近世 9）中央公論社、1992 年、所収；同「武家屋敷」、朝尾直弘ほか編『近世』4（岩波講座日本通史 14）岩波書店、1995 年、所収；原田佳伸「村の中の武家地―武家抱屋敷の土地・貢租をめぐる諸相―」、宮崎勝美・吉田伸之『武家屋敷―空間と社会―』山川出版社、1994 年、所収；同「大名下屋敷と地元百姓のかかわり―岡山藩大崎屋敷出入りの先地主百姓の動向」、竹内誠編『近世都市江戸の構造』三省堂、1997 年、所収；北原糸子『都市と貧困の社会史―江戸から東京へ―』吉川弘文館、1995 年；岩淵令治『江戸武家地の研究』塙書房、2004 年；渡辺理絵『近世武家地の住民と屋敷管理』大阪大学出版会、2008 年。

¹⁶ 岩淵令治「町人の土地所有」、渡辺尚志・五味文彦編『土地所有史』（新体系日本史 3）山川出版社、2002 年、所収、324-325 頁。

¹⁷ 近世史料研究会編『江戸町触集成』第 7 巻、塙書房、1997 年、8009、8116 を参照。以下、『江戸町触集成』、『正宝事録』、『御触書寛保集成』の注釈に関しては通し番号で示すことにする。

¹⁸ 「選要永久録」天保 13 年 4 月、東京都編『東京市史稿』市外篇第 39、1952 年、所収、717 頁。

取り立てていると、自らその価格も高くなるので、全ての地代・店賃を寛政期（1789～1801年）以前の価格にまで引き下げ、そうする以上は、諸職人の手間賃や人足賃をも寛政期以前の価格にまで戻し、早急に引き下げよう、命令を下している。そしてこの文面からも、江戸で資産として売買される土地市場が成立し、町屋敷が地貸・店賃経営に利用されていた事実が認識できる。

（2）江戸の土地市場と町屋敷経営

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¹⁹。俗に「八百八町」といわれる江戸の町は、幕末の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1万7,600か所の沽券地で構成され、その沽券金高は合計700万両にのぼっていた²⁰。この金額がどれほど莫大だったかは、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²¹、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（1772～81年）に120万両²²、幕末の鴻池家に至っては銀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²³。両家の資産規模は当時の商人として群を抜いていたが、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。

しかし、この驚愕する事実に対して、我々はこれまで大きな関心を払ってこなかった。その理由を3点挙げてみると、次のとおりである。

第1に戦前～戦後期を通じた近世都市史研究は、城下町の体系化・理論化を重要視

¹⁹ 松本四郎『日本近世都市論』東京大学出版会、1983年、232頁。

²⁰ 東京都編『東京市史稿』市街編第43、東京都、1956年、351-355頁。いずれも、1～21の名主番組と品川・吉原の合計。

²¹ 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。

²² 梅井義雄「三井大元方の資本蓄積」、『専修大学論集』第27号（1961年10月）、85頁、第2表によると、三井大元方の資本運用状況について、1772（安永元）年における貨幣資本の合計は133万7,460両で、家方の不動産はこれに含まれていない。家方の不動産は1813（文化10）年に13万4,495両と、貨幣資本（60万8,694両）を含めた総計の18%を占有していた。

²³ 安岡重明『財閥形成史の研究〔増補版〕』ミネルヴァ書房、1998年、37頁、第3表における1853（嘉永6）年の元銀4万61貫を、同年の大阪金相場1両につき銀67.12匁（新保『近世の物価と経済発展』、173頁、表4-2）で金建に換算した数値。

したがために、都市内部の空間構造を追究しようとする姿勢に欠けていた。その先駆者である小野晃嗣は、支配的にも経済的にも農村とは大きく区別された空間を都市と定義し、なかでも城下町こそ、領主がその権力をかざして商工業者たちを集め、計画的に配置した点で、「近世都市」と呼ばれるにふさわしい空間であると主張した²⁴。つづく豊田武²⁵、原田伴彦²⁶も、主として城下町を近世の代表的都市に位置づけながら、中世都市、港町や宿場町などの小都市との比較を試みてきた。

第2に、近世日本の経済史や経営史研究では、商人・地主による土地資本の拡大が不動産への投資活動であると明確に意識されてこなかった。研究の関心自体は、従来から都市商人の商業資本形成にあったものの、動産をその主な分析対象としていたからである²⁷。不動産への関心については、前述の大石慎三郎による町人請負の新田開発に向けた研究が見られるが、都市の町屋敷購入に対しては、後述の研究を除くと、ほとんど持たれてこなかった。斎藤修は、近世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する²⁸。たしかに、近世には証券市場も株式・債券市場もなく、また米切手に代表される広義の貨幣の範疇²⁹に含まれるもの以外に金融資産の市場も存在しなかった。そのような状況の下で、土地不動産に対する商人・地主の資本投下は、高利回りを期待できなくとも収益率の安定していた「長期金融資産」の形成を意味したとされる。実際に低利回りだったか、収益率が安定していたのかは、本論文で確認していこう。しかし、それだけに、土地不動産の運用からもたらされる収益が当時の金融資産市場や土地所有者である町人の経営方針へ与えた影響に対して、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かったし、もっと早い段階から関心を寄せてもおかしくはなかった。

第3として、町屋敷の地貸・店賃によって獲得される地代・店賃の位置づけ方に問

²⁴ 小野晃嗣「本邦都市発達の特質」、『都市問題』第30巻第2号、1940年2月（のち同『近世城下町の研究』増補版、法政大学出版社、1993年に再録）。

²⁵ 豊田武『日本の封建都市』岩波書店、1952年。

²⁶ 原田伴彦『日本封建都市研究』東京大学出版会、1957年。

²⁷ たとえば、江頭恒治『近江商人中井家の研究』雄山閣、1965年；森泰博『大名金融史論』大原新生社、1970年。

²⁸ 斎藤修「徳川後期における利子率と貨幣供給」、梅村又次・新保博ほか編『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。

²⁹ 近世米市場に焦点を当てた近年の研究に、宮本『近世日本の市場経済』；高槻泰郎『近世米市場の形成と展開』名古屋大学出版会、2012年がある。

題があった。幸田成友³⁰や松本四郎³¹の著作において、地借・店借はその家持に「支配」される立場にあり、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。いかえると、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ことを示唆する。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」と位置づけられてきた。しかし、地代・店賃の徴収額と役負担額は、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リターン（利益・収益）の存在を軽視してきた。

このような研究動向に対して、近世都市における地代・店賃問題の重要性を早い時期から主張してきたのが、北島正元³²であった。北島は、「正宝事録」や「御触書集成」に記録された江戸の町触から市中における地代・店賃の経過を通観し、享保期（1716～36年）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た。だが、この研究でさえも、町人による地賃・店賃の行為をビジネスとして明確に位置づけてきたわけではない。

これに対して、1970年代後半ごろから、近世都市を対象とした分析方法は大きく方向転換を遂げた。ひとつは、建築史や歴史地理学の分野から、都市の地価変動や不動産評価額の時系列変化に対する関心が江戸を中心に寄せられたことである。その背景には、当時の社会問題であった東京一極集中による地価高騰と土地資産格差の拡大³³について解決する手がかりを、近世以来の巨大都市に求めようとする分析視角があったのだと思われる。

江戸町人地の建築的実態と具体的様相に関心を寄せていた建築史家の玉井哲雄は、都市構造上大きく変化の見られた元禄期（1688～1704年）に日本橋地区の町屋敷の沽券金高が激しく上昇した実態を突き止め、その要因として、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

³⁰ 幸田成友『江戸と大阪』富山房、1995年。

³¹ 松本『日本近世都市論』。

³² 北島正元「近世都市の社会問題」、東京都立大学都市研究会編『都市構造と都市計画』東京大学出版会、1968年（のち同『近世の民衆と都市——幕藩制国家の構造』名著出版、1984年に再録）。

³³ 1986～88（昭和61～63）年期には物価が安定していたにも拘らず、東京都商業地の名目地価は約2.9倍に、住宅地の名目地価は約2.7倍になり、全国でみても、商業地は約1.45倍、住宅地は約1.37倍に上昇した。西村清彦「日本の地価決定メカニズム」、117頁。

町人地の町屋敷を購入し、店舗の拡張を図っていったことを挙げている³⁴。ただ、玉井研究は、大半の都市商人が集積した地面の大部分を自宅や店舗として積極的に活用せず、それ以外を地貸・店貸として利用していたので、土地の商業的利用だけが沽券金高の高騰要因だとは断定しがたい点、あるいは専業の仕入問屋だけではなく、近世初期の特権商人も積極的に江戸町屋敷を購入していた点を踏まえていない。そのため、なぜ全ての町屋敷で沽券金高が上昇したのか、どうしてあらゆる商人が元禄期に町屋敷の集積に陶酔したのか、明確な理由が示されたわけではなかった。とはいえ、江戸市中の土地売買価格を連続的に把握し、その推移から都市商人による土地投資の意義を見出そうとした点は、近世都市の土地市場研究を大きく前進させたといえる。

歴史地理学においては、中藤淳が、沽券帳や沽券絵図といった史料の通時的な利用可能性に着目し、沽券金高や間口1間あたりのそれを示す小間高をもとに、同一地面におけるその推移を分析した³⁵。しかし、基準に選んだ沽券絵図の作成年代が分析対象の町ごとに異なるので、結語にまとめられた土地価格変動の特徴を批判なく受け入れるには、なおも慎重な検討が必要である³⁶。

1970年代後半以降の近世都市研究に対するいまひとつの新しい方向性は、その研究対象を市中全体から個別町へ、さらに個別の町屋敷へと微視的に捉えたことで、地代・店賃に対する解釈が大きく変化した点にある。とくに、江戸町屋敷を取得した有力商人・農民による地貸・店貸行為をビジネスと位置づけ、その収支や利益率を分析する研究が精力的に進められた。

竹内誠は、御用達商人・仙波太郎兵衛家の江戸市中における土地集積の動態を追究し、仙波家が享保～天明期（1716～89年）に購入した屋敷の8割ほどを幕末期まで所持していたという事実から、その集積の意図が資本利得よりも利子所得にあった点を強調してきた³⁷。しかし、家屋敷の地貸・店貸による収益が土地の転売によって期待される差額利潤よりも本当に大きかったのかは、具体的に示されていない。

他方で、吉田伸之は、三井文庫所蔵史料を利用し、町屋敷の地貸・店貸経営につい

³⁴ 玉井哲雄『江戸町人地に関する研究』近世風俗研究会、1977年。

³⁵ 中藤淳「江戸町人地における土地所有変動の地域的差異」、『歴史地理学』第134号（1986年9月）。

³⁶ 岩淵「町人の土地所有」、渡辺・五味編『土地所有史』、所収は、玉井・中藤両論文を引用して江戸町屋敷の特徴をまとめたが、このような批判を加えていない。

³⁷ 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集編集委員会編『日本文化の社会的基盤』雄山閣出版、1976年、所収。

て初めて本格的な分析を試みた³⁸。そもそも吉田は、巨大都市・江戸における商人＝高利貸資本の存在形態と、都市下層社会の矛盾・対抗関係を主題として記述しているが、その過程で地代・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なうビジネスを「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ことを主張している。ただし、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という。その結果、町屋敷経営は1829(文政12)年の大火を契機として非常に不安定となり、安政期(1854～1860年)以降は存立の危機に陥った点を強調した。この分析で使用された三井家江戸両替店の「地代宿賃勘定目録」は、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である。そのため、町屋敷経営の収支構造が1軒の地借・店借レベルで明らかになったわけではないが、地代・店賃や地主取分の変遷を時系列的に追跡した点は特筆に値する。

続く小澤詠美子は、京橋地区の10数か町を支配した町名主・高野新右衛門家の史料から、天保期(1830～1844年)を中心とした高野家の町屋敷経営の形態や、地代店賃引下げ令の影響について分析を行った³⁹。その結果、小澤は、必ずしも地代・店賃の設定には沽券金高が反映されたわけではなかっただろうと推論し、吉田による町屋敷の評価方法を暗に否定している。しかし、そもそも地代が資本ストックの沽券金高によって説明できるのか、そうであるならば、沽券金高自体は何を基準にして決まるのか、十分に検討されてはいない。

これに対して、渡辺尚志は吉田研究の課題だった家守作成の帳簿や書状を積極的に活用し、近世後期における町屋敷経営の収支構造を詳細に分析した⁴⁰。この渡辺研究によって、関東の豪農が農村－都市間の商品流通を結ぶパイプ役として江戸町屋敷の購入を進捗させた点や、町屋敷経営のなかには赤字基調の収支によって失敗した地所

³⁸ 吉田伸之「施行と其日稼の者」、百姓一揆研究会編『天保期の人民闘争と社会変革』上、校倉書房、1980年、所収；同「近世都市と諸闘争」、青木美智男他編『一揆の構造』、東京大学出版会、1981年、所収（のち同『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、1991年に再録）。

³⁹ 小澤詠美子「江戸における町屋敷の経営——高野家支配町々を中心に」、『史潮』新25号(1989年6月)。

⁴⁰ 渡辺尚志『近世の豪農と村落共同体』東京大学出版会、1994年。

もあったが、他方で地代・店賃の収取をめぐる地主―地借・店借間の対抗関係が緩やかだったために天保末期まで順調だったケースも見られた点が明らかとなった。

渡辺研究が関東豪農の江戸進出を対象としたのに対して、赤松聡子は、信州須坂藩の穀物商で、藩御用達商人としても成長を遂げた田中家を事例として、巨大都市から遠く離れた地域に拠点を持つ豪農商が江戸町屋敷を所持した意味を検討した⁴¹。その結果、赤松は、幕末期の田中家が低収益率の町屋敷経営に投資したのは、この時期になると地元周辺地域での金貸業が成り立たなくなっていたからであり、天保の地代店賃引下げ令以後も町屋敷を所持したのも、日本橋の町屋敷が資金融通の担保として有効だったからだと推測しているが、客観的な根拠を示したわけではない。

実際のところ、天保の地代店賃引下げ令によって町屋敷経営が破綻したと言われたあとも、関東農民は町屋敷の購入を継続していた。下総国関宿の干鰯問屋で、幕末に江戸でも指導的な存在を示すまでの地位を築いた喜多村藤蔵家が、その好例である。はたして喜多村家のような関東出身の豪農商がいかなる方針で町屋敷を購入し、その集積を志向したのか、同家の家訓を素材に検討したのが岩淵令治である⁴²。岩淵の論考は、町屋敷経営の帳簿史料を用いてその実態に迫ったものではない。しかし、家訓という当主の手記を通じて、関東豪農商による江戸進出の背景や、町屋敷経営への意識を読み解こうとした点で興味深い。家訓によれば、経営の理想とは町屋敷経営や金貸で生計をたてられる大商人だという。すなわち、現金を蓄積しておくよりも、町屋敷を積極的に獲得し、その有効な資産運用を是とした。現時点で、喜多村家の思想が町屋敷集積の議論にどこまで収斂できているか、課題は残されているものの、岩淵は、喜多村家が江戸の町屋敷集積を目指した意識として、当時の干鰯商売が不安定だった点、そして国元で田畑を集積しようと思っても、河岸に居住したのために、有利な地主経営に恵まれなかった点を挙げた。これに加えて、喜多村家のような豪商農にとって、江戸の町屋敷経営が田畑の小作経営もしくは在町の貸家経営よりも確実な物件と映っていたので、その所持が信用の源泉としても重要だったと指摘する。

41 赤松聡子「信州須坂藩田中家の江戸町屋敷経営」、『学習院史学』第41号（2003年3月）。

42 岩淵令治「江戸における関八州豪商の町屋敷集積の方針と意識―関宿干鰯問屋喜多村壽富著「家訓永続記」を素材に一」、久留島浩・吉田伸之編『近世の社会的権力―権威とヘゲモニー―』山川出版社、1996年、所収。

(3) 家質貸と都市商人

ところで、近世都市の不動産は、貸貸市場や資産市場の資本であるに留まらず、土地抵当市場の担保として多大な効果を発揮してきた。前述した幸田成友の大著『江戸と大阪』によると、この時代の町人向け金融には、さまざまな種類のものが存在した。当時最も信用制度が発達していた大阪⁴³では「素銀」と呼ばれる無担保金融や「並合^{なみあい}」という抵当による貸借が行われ、その他の都市でも大部分の町人が担保を入れて資金融通を受けていた。担保には、商品や株の権利、衣類・刀・脇差・諸道具といった生活用品などが宛がわれていた。

なかでも土地は、最も確実な担保として重宝された。当時の人々は、都市の町屋敷を抵当にとり、地貸・店貸経営の収益を基準に利息を取る金融業を家質^{かじち}（または家質貸）と称した。こうした家質研究を戦前～戦後期に前進させたのが、小早川欣吾⁴⁴、中田薫⁴⁵、石井良助⁴⁶といった法制史家たちである。彼らは、農村金融の比較対象として都市の不動産金融である家質の役割に注目し、とりわけ大阪と江戸における家質様式の相違について分析を重ねてきた。法制史家による家質研究は、多くの法制史料からさまざまな事実を見出ししてきたが、そうした史料に依拠しすぎたあまり、実際に取り交わされた文書による裏付けを欠いてきた点に大きな問題を残している。

他方、経営史サイドからの家質分析に、賀川隆行の研究がある⁴⁷。賀川は、三井両替店の経営を分析するうえで、貸付業務における家質貸の役割に着目し、引当家屋敷の意味合いに対する上方－江戸間の相違点を描き出した。大阪両替店での家質貸は延為替貸付⁴⁸と並ぶ重要な貸付業務に位置した。また返済が滞った際にも、家質貸の裁

⁴³ 本論文では、「大坂」の表記を全て「大阪」に統一した（引用注の場合を除く）。

⁴⁴ 小早川欣吾『日本担保法史序説』法政大学出版局、1933年。

⁴⁵ 中田薫『法制史論集』第2巻、岩波書店、1938年。

⁴⁶ 石井良助「家質の研究」、『国家学会雑誌』第73巻第3号（1959年10月）（のち同『近世取引史』創文社、1982年に再録）。

⁴⁷ 賀川隆行『近世三井経営史の研究』吉川弘文館、1985年。

⁴⁸ 大坂御金蔵^{おかねくら}御為替銀の下貸付を名目とした町人向けの貸付。幕府は、関西以西の直轄領で取り立てた年貢米を大阪に集めて換金し、御金蔵に納めて随時江戸に送金した。開幕当初は東海道を陸路で現送していたが、道中の農民への加重負担や危険を伴っていた。そこで1691（元禄4）年に、幕府は大阪に出店している江戸の両替商（御為替十人組と三井両替店）を「御為替御用達」に指定し、彼らに江戸向けの公金為替を請け負わせた。これにより、江戸－大阪間における商品代金の送付と、大阪－江戸間の公金輸送とが相殺される運びとなった。公金為替を請け負った両替商は、大阪で御為替金銀を下げ渡されてから、これを江戸で上納するまで60日（のちに90日ないし

許は延為替のそれに比べて簡単で、町奉行所への出訴後、債務者が家屋敷を売り払って正金で弁済する慣行が実施されていた。他方、家質貸は江戸両替店でも貸付業務の中心を占めていたが、返済が滞っても、江戸の町々では内済の原則がほぼ貫徹していた。そのために、債権者が出訴に及ぶことはなく、かといって債務者も容易に家屋敷を売却できなかつた点で、大阪とは相当異なっていた。こういう状況では、債務者は家屋敷の引取によって弁済に充てることを望むようになり、三井両替店には結局、数多くの引当家屋敷が流れ込んでしまった。以上の事実から、賀川は、大阪に対して江戸における家屋敷・地所の売買機構の未発達性を指摘している。

4. 近世都市の要素市場と利子率

このような研究を通じて、近世都市内部に土地市場が賃貸・売買・抵当の3方面で確立されたことが明らかとなってきた。しかし、その土地にどれだけの生産力が備わっていたのか、いいかえると、元本である土地資産の購入代金に対するその収益率(利益率・利子率)は、それほど詳しく理解されていない。この点について、農村の事例研究でも前述のとおり限定的である。ましてや、都市を舞台とするものはごく僅かしかない。その手掛かりとして、先ほどの賀川研究は次のような見解を示している。すなわち、三井江戸両替店が1811(文化8)年に調査した貸付と流込家屋敷の状況によると、流込家屋敷における地代・店賃の収益率はたった年利4.8%、しかも、その半分が普請金のために控除されたので、最終的には2.4%までに低率だった⁴⁹。同年の名目金貸付と家質貸の年利がそれぞれ10~12%、6%だったのと比較すると、三井における町屋敷経営の収益率は極めて低率だったようである。

他方、渡辺尚志の研究によると、江戸に進出した関東豪農による町屋敷経営の収益率は1730~40年代前半に年利3.6~7.8%を誇り、6~8%程度の家質利子率より低いものの、そこから一定の収益があがっていたといわれる。しかし、1830年代前後になると、町屋敷経営の収益率は粗利益で3.2%、類焼普請金を差し引いた純利益で2.5%まで落ち込み、3~6%だった家質利子率に比べて、やはり明らかに低率なだった⁵⁰。

150日)の期限が認められていたため、これを無利息で運用できた。そして18世紀前半期には、十人組の衰退とは対照的に、三井両替店は公金為替を独占するまでに勢力を伸張させた。作道洋太郎『日本貨幣金融史の研究』未来社、1961年、305-307頁。

⁴⁹ 賀川『近世三井経営史の研究』、164頁。

⁵⁰ 渡辺『近世の豪農と村落共同体』、63、132頁。

このように、18～19世紀にかけて、町屋敷経営の収益率が低減していた様相はわかるものの、これが長期時系列的な1つの軸で繋がっていないところに、江戸の不動産収益率分析としての課題を残している。

それでは、近世における土地資産以外の利子率が先行研究で十分解明されているかというと、実はそうでもない。近世の利子率が本格的に研究対象として採り上げられ始めたのは、1960年代に入ってからである。たとえば、江頭恒治が近江商人中井家の貸付利子率を⁵¹、宮本又次・作道洋太郎を中心とした阪大グループが近世物価史研究の一環として鴻池家の大名貸利子率を取り扱い⁵²、水原正亨が長崎の両替屋である伊勢屋の利子率を考察してきた⁵³。ただし、彼らの主眼は、商業資本の段階における利貸資本がおしなべて高利貸だったと当時いわれていたなかで、そうした概念規定の是非を検証する点にあった⁵⁴。よって、「徳川時代における貨幣供給、物価、資金移動ないし資金需給の関係についての分析は、従来ほとんどこころみられて⁵⁵」こなかった。

1970年代から数量経済史研究の進展が見られるなかで、斎藤修は物価と利子率との関係に対する試論に一石を投じた。すなわち、明治期の物価と利子率は経済理論どおりに景気循環のなかで同方向に変化していたが、徳川後期の循環的変動においては両者が同じ方向に動かなかった。その理由は、徳川後期には貨幣改鑄に代表される貨幣供給量の増大、およびその結果として到来した物価上昇が国内の資金需要とは無関係に機能していたからである。利子率は実質貨幣供給残高の変化のみによって決定されるパターンができあがってしまい、文政の改鑄によって大阪市場の現金残高が増加してしまうと、利子率は低下せざるをえない状況にあった。こうした事態を打開したの

⁵¹ 江頭恒治「近江商人の利子率について」、滋賀大学経済学会『彦根論叢』第65・66・67号（1960年6月）（のちに同『近江商人中井家の研究』に採録）。

⁵² 宮本又次編『近世大阪の物価と利子』、創文社、1963年。

⁵³ 水原正亨「近世の利子率に関する一考察——長崎の両替屋「伊勢屋」の場合を中心に——」、滋賀大学経済学会『彦根論叢』第138号（1969年9月）。

⁵⁴ 江戸の代表的な高利貸資本だった札差に焦点を当てた研究として、北原進「近世中期における江戸浅草御蔵米仲買・背付中間および札差米売方について」、立正大学経済学研究所『経済学季報』第12巻第1・2合併号（1962年11月）；同「寛政・天保の改革と江戸札差」、『国史学』第90号（1973年3月）；同『江戸の札差』吉川弘文館、1985年（のち同『江戸の高利貸——旗本・御家人と札差』吉川弘文館、2008年として復刊）がある。しかし、北原の研究自体は、蔵米担保の札差貸金利子の動きに注目したものではない。

⁵⁵ 梅村・新保ほか編『日本経済の発展』、vii頁。

が安政開港であって、外国貿易の開始による資金需要の増加と、持続的物価上昇による貸付リスクの増大が利率を押し上げる効果を持った。貨幣供給機構と金融市場が緊密に結びつけられて機能し始めるのは 1870 年代以降における明治政府の金融政策に拠るものであり、その制度的条件づくりは松方財政や金本位制採用によって完了したと述べる。この分析にあたって、利率のデータに前述した宮本による鴻池家の大名貸利率が使用されたが、大名貸という特殊な貸付形態がどの程度まで一般の利率の動きを反映していたかは定かではない。前述の中村研究に挙げられた泉州農村地主の土地資産利率と比較すると、幕末開港までの動きに大きな相違はなかったが、大阪や畿内に限らず、東日本の利率も同様の趨勢を示しているのかが課題として残っている。

このほか、新保博が三井両替店・鴻池両替店における受取利息／貸付金総額比という代理指標を用いて利率の動きを検討してきた⁵⁶。しかし、そもそも各期の受取利息が本来の利息収入を意味しているのか、大きな疑問が残されている。

5. 近代都市の土地市場史・不動産経営史研究

近代になると、都市を対象とする不動産関連の研究は少なからず存在する。しかし、従来の研究は、賃貸経営業、ディーラーやブローカーなどの不動産流通業、ディベロッパーに代表される不動産開発業、メンテナンスを中心とした不動産管理業など、いわゆる「不動産業」に焦点を当て、これらが都市化の進展に伴うオフィス・住宅の需要の高まりに対してどのように供給されていたのかを検討する傾向にあった。

問題は、これまで述べてきたような需要側の立場も鑑みた土地利用・土地投資に関する市場史の研究が絶対的に不足している点にある。近年は、都市の不動産を対象とした近代的土地所有や土地取引のあり方や、鉄道会社や地方自治体による土地開発・都市計画の推移を分析する動きも見られるが、いずれの研究も、土地を社会的に利用されることにより価値を持つものとする認識には乏しく、市場におけるその性格や、その金融資産的役割に十分配慮したわけではない⁵⁷。

ただし、その理由として、史料上の制約を触れておくべきだろう。東京の大土地所

⁵⁶ 新保『近世の物価と経済発展』、231-243 頁。

⁵⁷ こうした側面の研究史は、近年刊行された橘川武郎・粕谷誠編『日本不動産業史』名古屋大学出版会、2007 年にまとめられている。

所有者といっても、その数は財閥レベルから個人レベルに至るまで歴大なものとなり、とりわけ微視的な観点から一般論を求めることはきわめて難しい。そこで、明治期の東京における大地主の最上位に位置した三井と三菱の両財閥⁵⁸を対象とする分析が、近代日本の不動産経営史において主流をなしてきた。そこで、三井・三菱における明治期の不動産経営について研究史を整理してみよう。

(1) 明治期三井の不動産経営史

三井の不動産経営に関して、対象時期を明治初期に絞った研究については、都市の地租改正という観点から分析した滝島功の精力的な研究がある⁵⁹。この論文で、滝島は、近代東京の地価が地租改正を通じて地代の現在割引価値である収益還元地価で説明されていたことを実証した。それとともに、三井の東京所有地に関して、同家が新政府から公金運用の業務委託を受けるために必要な最大の担保価値として機能を有しており、三井銀行創立時の資本金として活用された点で三井の経営発展に不可欠な要素だった点などを論じている。

続く明治期における三井の不動産の集積過程とその経営については、次の2つの論考が見られる。粕谷誠は、明治期の三井が不動産経営に対して非自発的で、それを志向した大規模な土地買収をほとんど行わず、安定的な資産として不動産を保有していた実態を解明してきた⁶⁰。その理由として、明治期を通じて不動産のフローの収益性が低かったのとは対照的に、資産価格の上昇による利益がきわめて大きかったこと、そのために三井が不動産の評価益のみならず現実のキャピタル・ゲインをも確実に取得しようとしていたのではないかという判断を下している。

また、森田貴子は、三井組の東京所有地における不動産経営近代化の過程を、民法施行以前の契約自由に任された当事者間において、どのような不動産貸借方法と貸借関係が形成されたかという視点から明らかにしている⁶¹。その結果、明治初期の地主

⁵⁸ 横山源之助「明治富豪史」、神崎清『明治記録文学集』（明治文学全集 96）筑摩書房、1967年、所収、34-37頁を参照。

⁵⁹ 滝島功『都市と地租改正』吉川弘文館、2003年。

⁶⁰ 粕谷誠「三井家の不動産経営——明治期を中心として」、調査研究リポート『不動産業に関する史的研究〔I〕』（1994年2月）（のち同『豪商の明治——三井家の家業再編過程の分析』名古屋大学出版会、2002年に再録）。

⁶¹ 森田貴子「明治期の東京における不動産経営の近代化——三井組を事例に」、『史学雑誌』第110編第6号（2001年6月）（のち同『近代土地制度と不動産経営』塙書房、

は、徳川期の町屋敷経営を破綻させた要因のひとつである多額の支出を、公租公課の増加に伴う地代家賃の値上げと、地主の支出負担を借地人負担へ変更することで削減を図った。しかし、収益拡大を目的とした値上げを実施できず、地代家賃の滞納も放置され、不動産貸借方法も近世来の慣習によって任命された差配人を介して行われていた。明治中期になると、不動産経営は当事者間の契約自由に任されていた形式から契約に基づく貸借関係へと移行し、滞納に対する法的手段による解決を図り、社会状況に応じた地代家賃の値上げを実施できるようになった。そして、三井組における不動産経営の近代化は、人材の強化、機構の組織化、所得税賦課の規模においては特有のものだったが、支出削減、地代家賃の値上げ、滞納に対する措置に関しては、一般的な地主の考え方を代表する者であったと判断している。

(2) 明治期三菱の不動産経営史

他方、三菱の不動産事業に対しては、三島康雄編が重工業・金融・鉱業・流通部門以外の「その他の部門」として取り扱ってきたように⁶²、これまで十分な量の成果を輩出してきたわけではなかった。また、たとえ関心を払ったとしても、丸の内払下げに対するインパクトがあまりにも強かったため、それを以て三菱不動産の契機とする見方がこれまで支配的であった⁶³。

とはいえ、三菱の不動産事業をその創業期から時系列的に分析した研究が全くなかったわけではない。古くは1960年代に、牛山啓二⁶⁴と旗手勲⁶⁵がその具体的な検討を重ねてきた。両者の論点は、財閥の資本蓄積構造を解明する一環として、土地投資が他の投資分野と比較してどのように選択されるのかに着目した点で共通している。とくに牛山は、明治20年代前半期(1890年前後)という時代における資本主義的な投資分野の限界性について言及し、当時は土地不動産が相対的に最も安全で利回りの高い投資対象であったと主張した。そして、三菱の集中的な土地投資に対して、その

2007年に再録)。

⁶² 三島康雄編『三菱財閥』(日本財閥経営史) 日本経済新聞社、1981年。

⁶³ 岩崎久彌伝編纂委員会編『岩崎久彌伝』岩崎久彌伝編纂委員会、1961年、418-419頁。

⁶⁴ 牛山啓二「明治・大正期における三菱の土地投資」、『農業総合研究』第20巻第2号(1966年4月)。

⁶⁵ 旗手勲「三菱生成期における資本蓄積と土地所有」、『歴史学研究』第325・326号(1967年6・7月)(のち同『日本の財閥と三菱——財閥企業の日本的風土』楽游書房、1978年に再録)。

商人資本から産業資本へ飛躍する最中での保険的役割を果たしたと評価する。同じように、旗手も三菱の創業期から三菱合資会社設立までの土地の資産と収益状況を分析し、この時期の土地所有がやはり三菱の資本蓄積に重要な役割を果たした点を強調した。両研究とも、往時には史料の開示状況が十分ではなかったなかで、三菱合資会社の『社誌』を中心に限られたソースからデータを余すところなく収集し、解析を行っている。ただし、両者がこの結論を出すに至った根拠は、主に三菱が新潟県蒲原4郡に投資した農地を分析対象とした点にあり、市街地を事例に導き出されたからではない⁶⁶。

他方で、三菱地所の社史『丸の内百年のあゆみ』は、三菱の都市不動産史を通史として本格的に描いている⁶⁷。丸の内の土地取得から100周年を記念して編纂された同書は、旧本社史料や同社内に残された一次史料を駆使した客観性の強い社史として評価される。とはいえ、その主題は同社の歴史と密接不離の関係を有する丸の内地区の歴史を語る点に集約されてきた。明治期の丸の内以外での不動産経営については、3つのキャプション（農事経営、土地家屋の賃貸事業、岩崎家の不動産事業）を立てて議論しているが、時間軸に沿って述べていないので、それらと丸の内ビジネス街建設との関係は必ずしも明確ではない。また近年、旗手勲も研究の対象時期を第2次世界大戦後の財閥解体まで広げ、三菱の不動産経営について新たな分析を試みているが⁶⁸、明治期については三菱地所の社史をはじめとする二次文献に依拠したがために、前述の研究に比べると高いクオリティを発揮したとは言いがたい。

目下のところ、この分野の到達点としては、三井の不動産経営でも紹介した森田研究が挙げられる。もともと森田の関心は、維新时期から民法施行（1898年）までの30年間、都市不動産の売買や貸借に関する法令の制定過程や裁判所の判断を検討する点にあった。そうした法制史的観点から東京府内の土地制度をまとめ上げたうえで、さらに不動産の制度と経営の関係に着目し、不動産経営の成立過程の解明に努めてきた。森田はこの研究で、明治10年代（1878～87年）までの東京府の土地利用について、三菱が本格的に土地の造成や建物の建築に取り組んだのは1890（明治23）年2月以

⁶⁶ 両論文に対する批評は、小林正彬『三菱の経営多角化——三井・住友との比較』白桃書房、2006年、397-401頁に詳しい。

⁶⁷ 三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ——三菱地所社史』上巻、三菱地所株式会社、1993年。

⁶⁸ 旗手勲『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社、2005年。

降であり、それ以前は買入直後から土地開発に着手していたわけではなかったことを主張した。また、同年3月の丸の内・三崎町練兵場の払下げについては、陸軍省・政府サイドの新たな史料からその諸説に対する再検討を行った⁶⁹。すなわち、同年は、改正会計法が施行される直前の時期であり、かつ官有地払下げに関する法律・規則制定以前の時期に相当していた。そのために、政府はどうしても当年度中に官有地の処理に迫られ、一括支払を可能とする者へその払下げを決定する必要があった。ただ、丸の内地域の払下げのみでは会計処理上の目的に達しないので、三崎町練兵場の払下げも追加されたと述べ、三菱側も常にその払下げに参加する意志を示しつつ、払下げ受諾時点で、三崎町での貸地貸家経営を計画していたと推測している。新出の一次史料を多数使いこなしながら、このような仮説を導き出した森田の研究は、非常に興味深く、三菱の、ひいては近代都市の不動産経営史研究を大きく前進させたといえる。

なお、森田研究には近代不動産経営に対するいまひとつの問題点が存在する。森田研究では、不動産貸借関係を構築するための契約のシステムやプロセスの解明に重点が置かれていた。そのために、不動産経営に対する楽観的な記述が所々に垣間見られる。たとえば、その終章において不動産経営が「特別な経営技術を必要としない、比較的参入しやすい、良い利回りを得られる経営⁷⁰」と締めくくられているが、このような判断がなぜ下されるのか、明確に表現されているわけではない。

(3) 東京以外の都市における土地所有史

その他の都市については、三井・三菱が東京ほど地面を所有しなかったこともあり、不動産経営に関する研究がほとんど行われていない。そのなかにあって、名武なつ紀は、これまで経済史・経営史研究の史料として軽視されてきた土地台帳や土地登記簿

⁶⁹ 神田三崎町払下の一件に関しては、以前からさまざまな解釈が交わされてきた。古来は、三菱が丸の内と同時に神田三崎町の練兵場地の払下を受けたという事実のみを伝えてきたが（たとえば、岩崎彌太郎・岩崎彌之助伝記編纂会編『岩崎彌之助伝』下巻、岩崎彌太郎・岩崎彌之助伝記編纂会、1971年、408-409、421頁）、ここに「丸の内の「付録」のような形での払下げではなかった」という新たな解釈を加えたのが、都市史研究家の鈴木理生である。鈴木は、官有地の処分には常々当局者と当事者間だけ心得ていればよい不可解な事柄がついてまわるものであり、三菱側から政府に三崎町練兵場の払下げを要求したであろうことを暗示させる史料を挙げている（鈴木『明治生まれの町 神田三崎町』、60、79-81頁）。しかし、その客観的な証拠に乏しかったため、三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ』、99頁では、「神田三崎町練兵場地が加えられた経緯も必ずしも明らかではない」と語気を和らげている。

⁷⁰ 森田『近代土地制度と不動産経営』、308頁。

を積極的に利用し、大阪北船場を事例として、近代都市の土地所有構造を明治維新から高度経済成長に至るまで長期時系列的に観察した⁷¹。この研究によって、北船場では大企業による土地集中が進行するとともに、個人大土地所有者や中小事業者による土地所有が依然として根強く存続していたこと、しかも後者は土地経営において企業の論理とは異なる家計・家産の論理を背景としつつ永らえていたことが指摘されている。

6. 本論文の目的と構成

(1) 本論文の課題

以上に述べた視角を念頭に置きつつ、本論文では、近世・近代都市における要素市場としての土地不動産の収益率を時系列で考察し、その変化の意味を検討するとともに、賃貸経営の意義を明らかにすることに分析の焦点をおく。そこで、これまで述べてきた先行研究との関連から、本論での実証分析を行うにあたって焦点となる課題を挙げると、以下の3点が浮上する。

第1の課題は、近世・近代を通じた都市における地代・店賃や不動産経営の収支に関する長期時系列データが揃っていない点、さらに土地投資に対する収益性や資産価値が判然としない点にある。先人の経済学者たちは、日本経済の明治以降における発展の姿を統計としてあとづけ、国民所得およびその構成要素の長期時系列推計を行うために多種多様な個別基礎データを収集・整理・分析してきた⁷²。『長期経済統計』は、「明治期の推計や経済史の歩みは松方デフレを1つの契機とする⁷³」という見解をもとに制作されている。そして、それに飽き足らない研究者たちは、日本経済における近世から近代への移行の問題を検討するために、「空白の四半世紀」というデータ・ブランクのハンディキャップを克服して徳川時代からの統計データを整備し、それを素材として経済理論に基づく仮説の検証を行ってきた⁷⁴。こうした日本の経済発展に対する長期的な実証分析は、たとえば人口史（主として歴史人口学）、産業史、物

71 名武なつ紀『都市の展開と土地所有——明治維新から高度成長期までの大阪都心』日本経済評論社、2007年。

72 大川一司・高松信清ほか『国民所得』（長期経済統計1）、東洋経済新報社、1974年、iii頁。

73 尾高煌之助「第2報告：梅村先生のLTES批評」、『創価経済論集』第38巻1号（梅村又次教授追悼記念号）（2009年2月）、14頁。

74 梅村・新保ほか編『日本経済の発展』、i-xiii頁。

価史、金融史、財政史、貿易史などの分野でめざましい成果を生み出してきた。しかし、土地不動産という生産要素においては、地代・家賃といったレント情報の入手困難性という問題も手伝って、上述の分野ほど研究が進捗していない。土地と同じ生産要素でありながら、飛躍的な発展を遂げた賃金史研究とは実に好対照である。さまざまな長期時系列データの整理とそれに基づく実証分析が行われてきたなかで、要素市場における土地不動産史研究の蓄積は急務である。それが明らかにならない限り、近世・近代における所得の要素分配の問題、すなわち都市なり、農村なり、その経済の総所得が労働、土地、資本の間でどのように振り分けられるかといったマクロ経済的問題も今後解明されることはない。

長期時系列データを作成するうえできわめて重要なのは時期区分、とりわけ徳川時代と明治時代の関係性をどのように捉えておくかというフレームワークである。先の研究視角で見てきたとおり、土地不動産に関するデータが長期間にわたって存在したとしても、これまでその研究者が近世・近代を最初から別個の対象時期として取り扱い、2つの時期を跨いで観察しようという視座を持つことは稀有であった⁷⁵。これまでも徳川－明治期の連続性と断絶性（非連続性）の議論はさまざまな側面からなされてきたが⁷⁶、ひとつだけ確実に言えるのは、近世・近代という時期区分は所与のものではなく、実証分析を積み重ねたうえで検討、比較、批判されるべき課題なのではないだろうか。したがって、本論文ではまず都市の土地不動産データについて、近世・近代の時期を問わずに同等の素材として扱い、考察後に時期的解釈というスパイスを加味していこうと立場をとっている。

第2の課題として、上記のとおり近世・近代を通じて長期時系列的に推計された江戸・東京の不動産収益率が当時の国内金融資産市場においてどのような役割を果たし

⁷⁵ 時期・時代を表す用語についても、本論文の定義をしておこう。本論文での「近世」は、室町幕府滅亡（1573年）から織田・豊臣政権を経て徳川幕府の存続（1867年）までを通じた期間、「近代」は、閉鎖経済システムから開放経済システムに移行した安政の横浜開港（1859年）以降を想定している。したがって、幕末の1859～67年は、近世でありながら近代でもあるという漸進的な移行期と認識しており、両者の明確な時期区分を意識していない。また「徳川時代（徳川期）」とは、徳川家が関が原の戦い（1600年）以降、実質的統治権を掌握してから大政奉還（1867年）までの期間を指示する。以上より、「近世都市」とは、町人に対して地子免除が認められ、強制的な請戻しが廃されて土地の所有権が確立している点で「中世都市」とは相違し、欧米の制度・技術が移植されていない点で「近代都市」とも異なるという語彙をもたせている。

⁷⁶ 詳細は、杉山伸也『日本経済史 近世－現代』岩波書店、2012年、4、161-164頁を参照。

ていたのか、検討されなければならない。その具体的なポイントとして、次の2点を考慮する必要がある。ひとつとして、そもそも実際の土地売買価格である近世都市の沽券金高がファンダメンタルズ・モデルに基づいて決定していたのか、すなわち地代を収益還元した金額となり得ていたのだろうか。もし実際の土地価格と収益還元によって算出された地価にずれがあったとすれば、その差額を経済合理的に説明できるのか、説明できないとすれば他にどのような要因が沽券金高の価格決定に影響を及ぼしていたのかという検証が求められる。いまひとつとして、不動産収益率の長期時系列データを、徳川期における大阪商人の大名貸利子率や畿内農村の貸付利子率、さらに明治期の日本銀行公定歩合や東京市中の銀行貸出金利などと比較しながら、金融資産市場におけるその推移と役割を相対的に位置づけていくことが求められる。先行研究の整理で前述したように、日本経済史における生産要素市場の実証分析は生産物市場のそれに比べると著しく立ち遅れており、さらに要素市場のなかでも金利の実態は労働賃金ほど解明されていない。17世紀末期までに大阪を中心とした幕藩制流通構造が繁栄したとしても、18世紀後期には新しい地域間分業構造や地域間商品流通機構が構築されていくなかで、金利の動向も既存の大阪を舞台とした消費貸借の事例だけで全て説明していくのは困難だと言わざるをえない。他方で明治期においても、金融史研究に占める金利の推移への関心は、銀行業の成立・発達や商業金融・産業金融の普及過程といったトピックスに比べると必ずしも高かったわけではない。したがって、江戸・東京における不動産利子率の動向を把握することによって、要素市場における東（江戸）－西（大阪）の地理的相違、都市－農村の空間的差異、土地投資－消費貸借という資産運用の相違など論点を多面的に描き出していくことができよう。

第3の課題は、都市の土地不動産経営という分野における近世から近代への連続性と断絶性（非連続性）の検証である。すなわち、近世都市における不動産経営のいかなる事柄が近代に継承され、代替されたのかを明確にする視野が重要である。たしかに、近世の「町屋敷経営」は幕末をもって終わりを告げ、明治維新後に新たな法律や土地制度が整備された結果、近代の「不動産経営」が成立した。この点は先述の森田研究によって分析されているが、維新时期には近世以来の土地投資と不動産経営のメカニズムが全て否定されてしまったのだろうか。近世町屋敷経営後の三井における東京所有地集積の実情、あるいは三菱による近代オフィス（貸事務所）形態以前の貸長屋経営に対しても実証的な分析を行うことで、不動産経営における近世から近代への移

行がいかにして実施されたのか、確認していくことが重要である。

(2) 本論文の構成

以上の論点を念頭に、本論文では、江戸・東京を事例とする近世・近代都市の土地市場と不動産経営について実証的な分析を行う。第1章では、元禄～宝暦期の50年間に名古屋出身の材木商・犬山屋神戸家が日本橋小舟町に所有した地面を事例として、家守が報告した原史料からその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する。近世前期の江戸町屋敷経営については、史料上の制約からほとんど何も明らかにされていないため、まずは事実の発見に主眼を置き、続いて当該期におけるマクロ経済や金融・財政政策の関係を明らかにすることが本章の狙いである。

第2章と第3章は、近世後期の土地市場と不動産経営を考察した部分である。第2章においては、江戸市中における町屋敷の収益面と資産面との間に経済理論上の関係が成立しているのかを検証する。そこで、日本橋・京橋地区の町屋敷を事例に、収益還元法を用いて町屋敷の収益還元地価を求め、それと実際の土地売買価格とのずれをどのように説明するかを検討している。とくに観察するポイントを、享保・寛政・天保期の3時期に分けて通時的に概観するとともに、町屋敷を街道沿いに面していた表店と長屋で埋められていた裏店の2か所に分けて考察し、土地売買価格がいずれの地代を資本還元していたのかに注目してみた。

第2章の分析結果を受けて、第3章では近世後期における土地不動産の経営構造とその収益率の推移を、三井両替店請40か所を事例として明らかにしていく。この章の分析ポイントは、町屋敷経営の収益構造が吉田伸之の主張どおり災害や行政政策の転換によって簡単に変化するものなのかを再検討するとともに、三井家の町屋敷経営に対する志向性を他の小地主と比較して再考してみる点にある。

第4章と第5章では、近代都市・東京を分析対象とする。まず第4章においては、明治前期における三井家の不動産経営について、近世の町屋敷経営との連続的側面に着目しながら、その収益率を個別の所有地ごとに求めていく。さらに、その変化のパターンを、近世期からの所有地、維新时期に流れ込んだ取得地、それ以後の購入地と3つに分類し、先行研究の間で矛盾している三井の不動産収益率と不動産経営の意義を確定させたい。

続いて第5章では、三菱を事例に明治中～後期における東京の土地投資と不動産経営を解明し、丸の内におけるオフィス形態の地所家屋経営に至る三菱の不動産事業の意義に対する検討を行う。三菱社時代（1885～93年）の不動産事業に関する経営帳簿が今日全く存在しないなかで、同社地所係が残した領収書や納金目録を1枚ずつ吟味して集計し、損益の実態を復元した点に、本章の特色がある。

第1～5章の分析結果を通じて、最後に江戸・東京における土地市場の構造的特徴、不動産収益率の長期的推移と要素市場におけるその位置づけ、財閥による土地投資と不動産経営の意味を論じ、本論文全体の総括とする。

本論文を20世紀初頭で一区切りを付けたのは、東京市内の土地利用がこの時点から一変するからである。建築学者の鈴木博之は次のように述べる⁷⁷。ロンドンであろうと、パリであろうと、ウィーンであろうと、我々が暮らしている現代都市の大半は、たとえどんなに歴史的だといわれても19世紀以降に形成された姿を今日見せている都市である。ニューヨークやワシントン、シカゴといったアメリカの都市は、当然そうである。だから、18世紀までの都市の姿と19世紀以後のその姿との間には、根本的な差異が存在している。18世紀までの都市や建築は自然の材料を人力を以て築き上げられ、中世以来の規模を連綿と保ってきた。しかし、近代化の開始、工業化社会の誕生は、農村はおろか、都市の土地に対する在り方を大きく変化させた。19世紀以後の近代都市は、都市改造あるいは都市計画という、まるで中世以来の都市を切開していくかのような行為のもとに平面的な拡大と空間的な伸張を継続していったのである。

東京においては、そのターニングポイントが19～20世紀転換期に来訪したといえる。近世以来の木造・平家の長屋を楯比させた土地利用に代わって、石造・煉瓦造、やがては鉄筋コンクリート造を貴重とした高層ビルへと変遷し、職住分離の貫徹したオフィス形態の不動産経営が生み出されていくからである。このような理由によって、本論文の対象時期は、三菱による丸の内ビジネス街の成立過程を追究するまでとした。

⁷⁷ 鈴木博之『都市へ』（日本の近代10）中央公論新社，1999年，14-17頁。

第1章 近世前期の江戸町屋敷経営と不動産投資：日本橋小舟町犬山屋神戸家の事例

1. はじめに

本章の目的は、名古屋の材木商・犬山屋神戸^{かんど}家が近世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。

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¹や、18世紀からの町人請負新田の開発²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³。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。

そこで本章では、まず沽券地の売買が成立した背景と制度的特質を振り返り、次いで元禄～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・理由を明らかにして、不動産投資としての資産的価値を検討してみたい。

2. 町屋敷の制度的特質と運用状況

(1) 沽券地の売買と鑑定評価

最初に、江戸市中に町屋敷売買が成立した背景とその制度的特質を確認しておこう。

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⁴。

¹ 所三男『近世林業史の研究』吉川弘文館、1980年。

² 大石慎三郎『封建的土地所有の解体過程——第I部 寄生地主的土地所有の形成過程』御茶の水書房、1958年；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。

³ 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）。

⁴ 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。

江戸町屋敷の誕生は、徳川家が国役請負者に対し、国役上納の代償として町屋敷を下賜した慶長～寛永期に起源を有する⁵。よって、町屋敷の所有と役負担は、そもそも表裏一体の関係にあった。国役請負者の大半は、実際に国役負担の義務を遂行できる者（＝国役負担者）を、拝領された町屋敷に誘致するとともに、拝領町の草創名主として彼らを支配した。やがて国役請負者は、一定の国役を負担する代償として、国役負担者に町屋敷の地所を割譲し、そこへの居住を許可した。ここに、国役負担者も町屋敷を所持し、家持として成長する基礎を築いた。このように、17世紀前半期における町の創設以来、代々所持されてきた町屋敷は、草創地と呼ばれた。

しかし、家持が国役を継続的に負担していくのは、けっして容易ではなかった。寛永期（1624～44年）を過ぎたころから、家持は、国役負担を踏襲してでも、そこに居住したい者へ草創地を売却し始めるようになる。こうして町屋敷に価格が付き、その売買が成立すると、草創地は沽券地へと変質した。

町屋敷の売買が行われても、町は新たな家持に国役を賦課してきたが、なかには新たな地主に国役を半減したり⁶、国役に替わって人足役である公役を申し渡したりした町も見られた⁷。三浦俊明は、こうした草創地の沽券地化によって国役の負担が徐々に減少している点に着目して、国役負担を伴う草創地の原則が次第に稀薄化していく傾向にあったと推測している⁸。他方で公役においても、それまで実際に人夫が供給され、その人員も一定していなかったが⁹、1722（享保7）年に公役の銀納化が決定してからは、今後これ以上の役人足を他に賦課しない旨が成文化されている¹⁰。さらに7年後の1729（享保14）年には、町中の地代店賃引下げにあわせて、公役銀が2割引き下げられた¹¹。

だが、町屋敷購入にかかる買主の費用・負担は、これに留まったわけではない。1708（宝永5）年の町触によると、買主は町に対して100両につき2両の歩一金を、名主へ銀2枚、

⁵ 以下の記述は、三浦俊明「江戸城下町の成立過程」、『日本歴史』第172号（1962年9月）、39-51頁に依拠する。三浦の「国役請負者」とは、国役負担者を支配し、徳川家に直接国役を上納した者を意味するが、吉田『近世巨大都市の社会構造』、354-355頁は、それだと「国役が誰と誰の関係であると考えられているのかがやや曖昧」として批判し、国役負担者を支配し、国役を統御することで国役を免ぜられた存在と補完する。

⁶ 三島政行編（蘆田伊人校訂）『御府内備考』第3巻、雄山閣、1931年、赤坂之2、表伝馬町1丁目。

⁷ 三島編『御府内備考』第3巻、牛込之4、五軒町。

⁸ 三浦俊明「江戸城下町の成立過程」、50頁。

⁹ 幸田成友『幸田成友著作集』第2巻、中央公論社、1972年、230頁。

¹⁰ 近世史料研究会編『正宝事録』第2巻、日本学術振興会、1965年、1864。

¹¹ 近世史料研究会編『正宝事録』第2巻、2151。

五人組へ金100匹ずつ、町中の家持へ1人鯉節1連の礼金を支出しなければならなかった。この町触は歩一金・礼金の上限を規定したものだから、実際には規定以上の出金を要求する町もあったと考えられている¹²。したがって、役負担が軽減されたとはいえ、それを踏襲してまで町屋敷を購入し、かつ歩一金・礼金という参入障壁を乗り越えられた者は、ある程度限定されていたに相違ない。実際、日本橋・京橋地区という江戸中心部の町屋敷は、このころ急速に資金力を蓄えてきた都市商人資本のもとへ集積されていた。

これら新たな地主の大部分は、自宅や店舗として使用する以外の町屋敷を、すべて地借・店借に貸付け、その地代・店賃を収入として得る経営を開始した。これが、町屋敷経営である。町屋敷経営が行われた地面では、表通りから奥行5間を境として、その使用用途を異にした。奥行5間以内の土地は表坪^{おもてつぼ}といわれ、主に「店前売り」と呼ばれる表通りの店舗での商売を行う商人に地貸された。こうした表坪に立地した町家が、表店^{おもてだな}である。これに対して、奥行5間より裏側の土地は裏坪^{うらつぼ}と呼ばれ、路地に面して裏長屋、いわゆる裏店^{うらだな}が形成されていた。江戸では、こうした「表地借裏店借」型の町屋敷が圧倒的に多く、最も一般的だったといわれる¹³。

このうち、収益に直接大きな影響を与えたのは、表店からの地代収入だった。たとえば、武州幡羅郡下奈良村の豪農・吉田家が日本橋地区で経営していた町屋敷では、地代収入が町屋敷からの収入全体の77%を占めていた¹⁴。そのために、地代は、沽券地を評価する最重要指標として取り扱われてきた。ただ、町方の中心部には、草創地のように、古くから所持され続けてきた地面も少なくなく、また、かなり以前の沽券金高を同額のまま示す沽券地も存在していた。このように、売買当時の価格が現勢を意味しなくなった場合、「当時町並値段」という相場評価額を沽券金高とみなした。「当時町並値段」は、沽券金高のない草創地や、後述する武家の拝領町屋敷にも土地評価の手段として準用された。

その算出方法を、江戸町会所による町屋敷の評価事例から見てみよう。たとえば、町方中心部に位置し、すべて地借で構成された町屋敷の場合、地主手取金の20倍が「当時町並値段」に相当していた¹⁵。これは、手取金を5%の利率で資本還元した価格が、現勢の

¹² 高柳真三・石井良助編『御触書寛保集成』（御触書集成第1）岩波書店、1934年、2224；幸田『幸田成友著作集』第2巻、228頁。銀1枚は43匁、金100匹は1分にあたる。

¹³ 玉井哲雄『江戸——失われた都市空間を読む』平凡社、1986年、22-23、184-189頁。

¹⁴ 渡辺尚志『近世の豪農と村落共同体』東京大学出版会、1994年、54頁。1830～42年の平均。

¹⁵ 吉田『近世巨大都市の社会構造』、52頁。

土地評価額だったことを意味する。他方、三井家江戸両替店の評価方法も、町会所の場合に等しかった。1811（文化8）年の貸付と流込みに関する調査書には、「流れ込んだ家屋敷の宿賃の利率は月4厘ほど」と書かれている¹⁶。この利率は、流れ込んだ町屋敷の地主手取分を当時の相場価格（三井家では「踏値段」と称した）で除して算出された数値である。以上の2例は、江戸の町地で沽券金高が将来地代の割引価値として考えられていたことを端的に物語っている。

（2）町地の武家所持地

だからといって、すべての町屋敷が沽券地として売買されたわけでない。大名や幕臣が武家地に拝領する屋敷地（＝拝領武家屋敷）が慢性的な不足し、武家所有の地面が町地にも存在していたからである¹⁷。そして、その状況は幕末期まで解消されなかった¹⁸。

幕府は、下級の幕臣や大奥女中、儒者、医者、御用達町人などに町地の屋敷地を与え（＝拝領町屋敷）、与力・同心らに対しては大縄拝領町屋敷と呼ばれる町地の屋敷地を下賜した。これらは拝領地である以上、売買や家質による書入れを禁じられていたが¹⁹、町屋敷経営は許可されていた。また、18世紀初頭まで公役負担を勤めていなかったが、1722（享保7）年、町人の所有地と同様にその負担を命じられている²⁰。

そのほか、大名や幕臣が直接町人から売買可能な沽券地を購入し、所持する場合もあった。それは、町屋敷と町並屋敷に大別される。前者は通常の町地に購入した沽券地で、後者は元来近郊農村であった場所が町地化した土地に購入した沽券地を表す。とくに後者は代官支配の年貢地ながら、人別支配のみが町奉行支配下に移管されていたため、町並屋敷を取得した武家は、年貢負担者としての役割も担っていた。他方、武家が町屋敷を売却する際、幕府は町屋敷ならば町人へ、町並屋敷ならば百姓への譲渡が義務づけ、武士から武士への町屋敷の売買を禁じた²¹。つまり、町地・百姓地とは本質的に町人・百姓の所有・居住空間であり、武士の所有はあくまで一時的・例外的措置だったことを示唆している。

¹⁶ 賀川隆行『近世三井経営史の研究』吉川弘文館、1985年、164頁。

¹⁷ 以下、町地の武家所持地に関する記述は、宮崎勝美「江戸の土地——大名・幕臣の土地問題」、吉田伸之編『都市の時代』中央公論社、1992年、所収に基づく。

¹⁸ 大貫妙子「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、234-240頁。

¹⁹ 近世史料研究会編『正宝事録』第1巻、日本学術振興会、1964年、709。

²⁰ 高柳・石井編『御触書寛保集成』、2233。

²¹ 高柳・石井編『御触書寛保集成』、2211。

以上、江戸町屋敷の土地制度とその具体的な運用状況を概観し、土地不動産売買に関わる近世特有の構造を把握してみた。その特徴とは、新たな家持が沽券地の譲渡にあわせて以前の家持から国役・公役の負担を踏襲し、武家も沽券地の所有者たり得たという2点にまとめられる。

しかし、これら2点ともその特性を近世後期まで維持したわけではない。前者に関しては、国役町の体制が早い時期に解体し、遅くとも17世紀末には、国役町とは名ばかりの、実態の伴わない町へと変質していった²²。また後者については、たとえ武士の所有地だったとはいえ、幕府側も所詮は町地であるという姿勢を貫いてきた。武家もまた、地貸・店貸収入から町入用や年貢、諸役を上納し、町屋敷売買の際にはその沽券状をもって取引した。拝領町屋敷の売買・質入は禁止されていたが、そのために「当時町並値段」が設定された点は、先に触れたとおりである。たしかに、江戸市中の町々は個別町として独自の町制機構を確立してきたが、沽券地の売買構造は町地の中でほぼ一様だったと理解できる。

3. 日本橋小舟町と犬山屋神戸家

犬山屋神戸家の町屋敷が立地する小舟町²³は、江戸および日本橋の町々のなかでも独特なロケーションにあった²⁴。図1-1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²⁵。その商業的重要性は、沽券金高からも確認される。1744（延享元）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2万2,630両、総坪数1,292坪（表間口：京間61間尺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1-1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

²² 吉田『近世巨大都市の社会構造』、352頁。

²³ 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（東京都都政史料館『東京府志料』1、東京都都政史料館、1959年、268頁）。本章では、小舟町に統一する。

²⁴ 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巻第2号（1998年6月）、23-32頁を参照。

²⁵ 東京市日本橋区編『新修日本橋区史』上巻、東京市日本橋区、1937年、71、444頁。

图1-1 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絵図」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。

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・鵜飼屋神戸家の分家にあたる。鵜飼屋の始祖・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）年に鵜飼屋から分家し、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・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・大阪の主要な買請問屋との取引関係を築いた。「木曾・阿寺山^{あてらやま}の伐出し」と呼ばれる尾張藩の代表的な伐木事業では、犬山屋が本家・鵜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²⁶。しかし、このころを境に、犬山屋の経営は多角化し始める。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²⁷。

神戸家が小舟町1丁目の土地（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、町屋敷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月のことである²⁸。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²⁹。この土地の購入を計画し、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³⁰。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

²⁶ 所『近世林業史の研究』, 702-709, 814-822頁。

²⁷ 大石『封建的土地所有の解体過程』, 256-263頁。

²⁸ 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。

²⁹ 尾張国名古屋元材木町犬山屋神戸家文書「証文之事」元禄8年5月12日（国文学研究資料館蔵, 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。

³⁰ 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。

開始した段階で、それを達成できたはずである³¹。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産で運用させることにあったと考えるのが無難であろう。

4. 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³²。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この史料の利点がある。

(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・店賃を確認しておこう。

図1-2は、元禄年間の作成と推定される間取り図である³³。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、「河岸付町屋敷」の所有者が間口に応じて河岸地を占有し、その用益権

³¹ 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）。

³² 鷺崎俊太郎「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）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（国文学研究資料館蔵、あ2936～3160）である。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。

³³ 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。

を取得したといわれる³⁴。神戸家の地面では、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でいた。ただし、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1-2で、河岸地が「米上げ場」・「米ヅミ場」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年の史料に小舟町1丁目の米商であったと記録されている³⁵。

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。月額の店賃は、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。したがって、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した。

(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1-3(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。

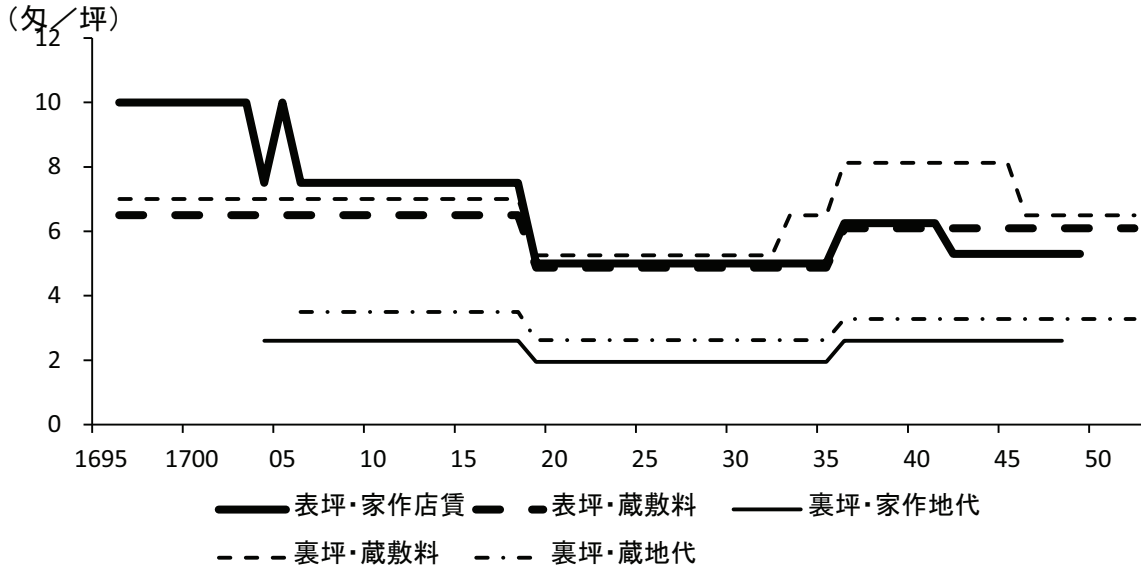
宝永期の変化は、相次いで発生した大火に由来した。1704(元禄17)年1月の大火は、神戸家町屋敷の河岸蔵と裏坪の石蔵1棟を除く全てを焼失させた。この被害を受けて、家

³⁴ 小林信也『江戸の民衆世界と近代化』山川出版社、2002年、179頁。

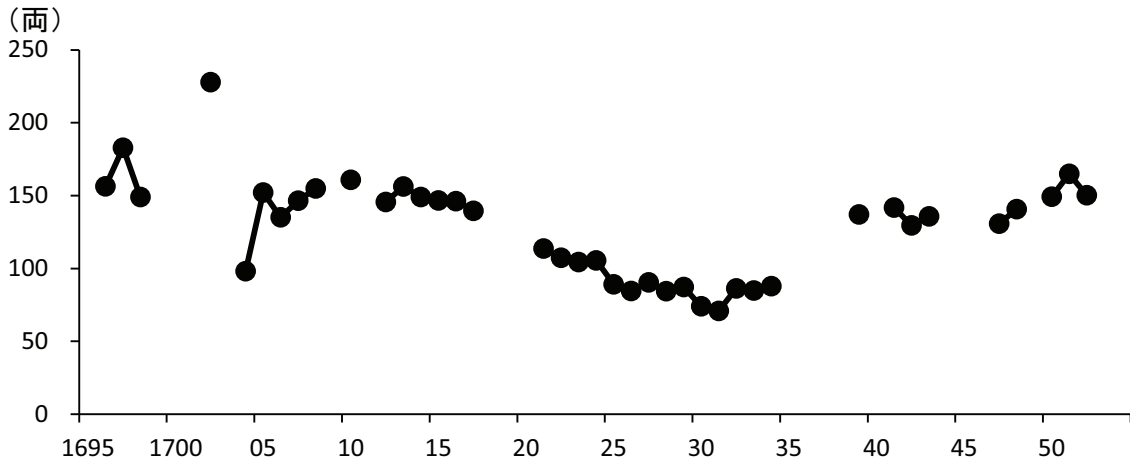
³⁵ 東京市日本橋区編『新修日本橋区史』、448頁。

図1-3 神戸家町屋敷経営の地代・店賃と収入：1696～1754年

(1) 月間地代・店賃



(2) 年間収入



史料 鷺崎俊太郎「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)。

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收取された³⁶。この措置は、2年後の類焼時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鑄に依拠する。北島正元によれば、改鑄後には、地代・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³⁷。

幕府は1718（享保3）年閏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³⁸。北島は、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收取している。変化が見られたのは、1719（享保4）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、旧金で收取した店賃を新金で送金している。そして翌年1～2月分の送金からは、新金で收取するようになった。発令から新金通用まで、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割半の割増を認めた³⁹。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⁴⁰」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

³⁶ 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を減額している。

³⁷ 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、253-256頁。

³⁸ 近世史料研究会編『正宝事録』第2巻、1660。

³⁹ 近世史料研究会編『正宝事録』第3巻、日本学術振興会、1966年、2441。

⁴⁰ 北島『近世の民衆と都市』、262頁。

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ると⁴¹、店賃は物価に対して適正にスライドしていたといえる。

(3) 土地収益力の最大化

神戸家町屋敷の店賃は、火災類焼や貨幣改鋳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、外生的要因と呼ぶことにしよう。ところで、外生的要因のみが増減要因ならば、総収入は、図1-3(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1-3(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。

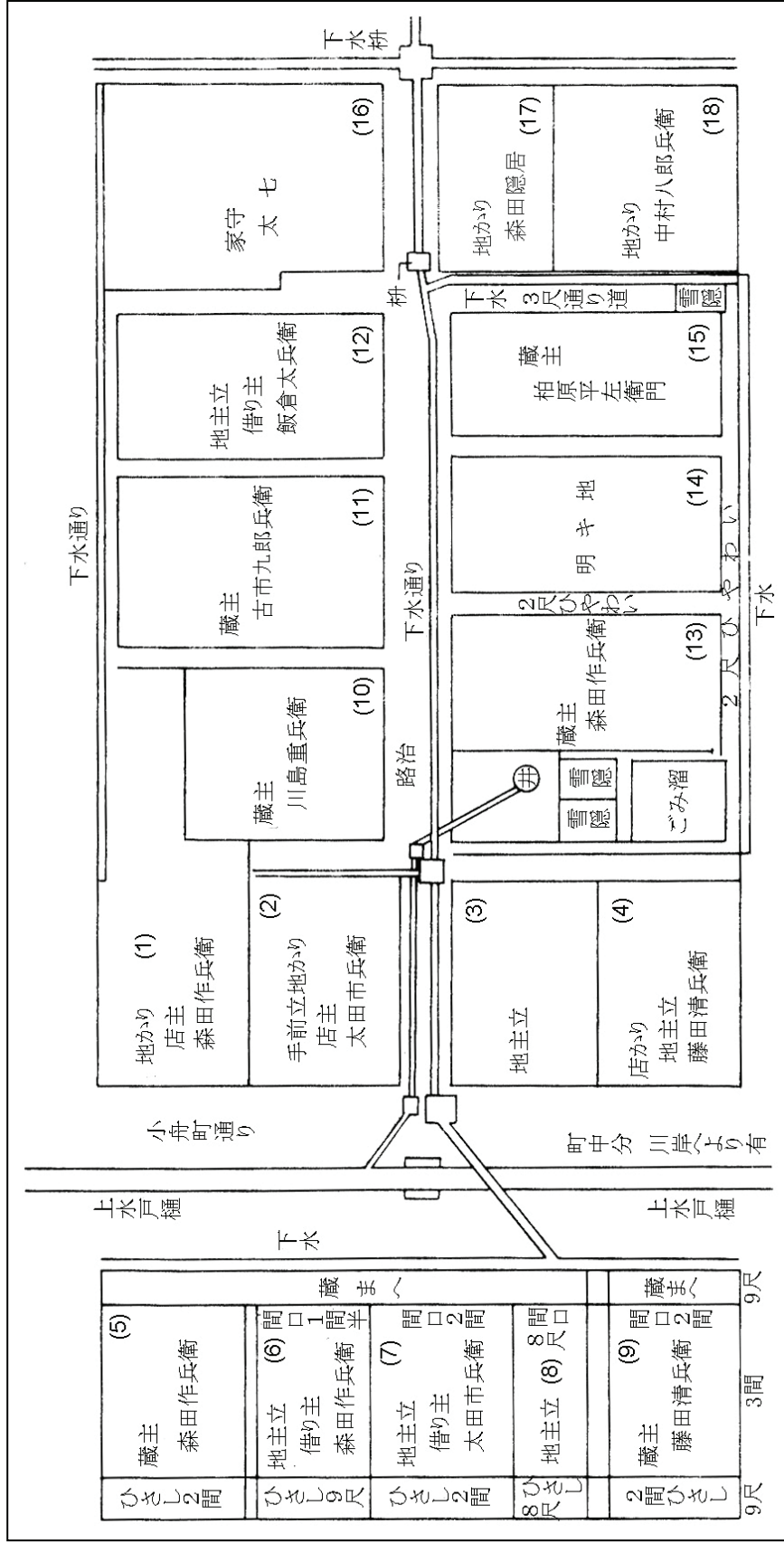
そこで再び図1-3(1)を見ると、蔵敷料が宝暦期以降も一定だった点に注目が集まる。蔵地は、被災の減免対象から外されていたのである。そうすると、被災後の裏坪の空間利用について、地主側に次のような経営戦略が生まれてこよう。すなわち、裏坪を居住地として利用すると、1坪の地代は割引後の2.6匁しか見込めないが、蔵地として利用すれば、3.5匁の収入を獲得できる。このような「裏坪の蔵地化」という土地の高度利用こそ、町屋敷収入の内生的要因であった。もちろん、幕藩制流通構造の整備、江戸の中央市場化・消費市場化が進捗するにつれて、土蔵に対する需要もそれだけ高まっていたに違いない。これに加えて、蔵地の借主はおそら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といえる。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」ったといわれる⁴²。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の最大化を企図したのではないかと思われる。

実際、神戸家の町屋敷空間はどんな変化を遂げたのか。図1-4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

⁴¹ 新保博『近世の物価と経済発展』東洋経済新報社、1978年、57頁。

⁴² 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。

図1-4 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「江戸小舟町屋敷水道絵図」(あ2934-2)。

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 1-1 の左半分のように変化した。それによると、蔵地からの収入 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% 台まで上昇している。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。神戸家の町屋敷経営は、表店依存体制の収入構造を脱却して、表店と蔵地を収入源の両軸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である。表 1-1 から、1707 年以降、総収入の 30% 近くを蔵地代に依拠した点が判明する。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できたが、それだと土蔵の普請費用が地主にとって重荷となる。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、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。同時期の町屋敷を見ると、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、1720 年からは裏坪の借地に至るまで土蔵建築を解禁している⁴³。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なのだろう。

(4) 表店収益力の低下

だが、土地賃貸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ていく。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 1-1 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ている。地主立の土蔵とは、具体的に図 1-2(15)および図 1-4(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

⁴³ 近世史料研究会編『正宝事録』第 1 巻、213～214。

表1-1 神戸家町屋敷の収入構造と明地・明店・明蔵率

		(両)	(%)					(%)				
		年間 収入	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。

した⁴⁴。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⁴⁵。表1-1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も意味していよう。

その証拠として、表店の明店率も享保期以降に上昇している。とりわけ、図1-2および図1-4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か月もの間明地となっていた。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1-4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状況に着目すると、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50万人に到達していたが⁴⁶、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⁴⁷。幕府にとって、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

⁴⁴ 「表店土蔵二ヶ所普請入目之覚」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。

⁴⁵ 「土蔵式か所普請諸入用之覚」延享元年(あ3168)。

⁴⁶ 江戸町人人口の数値は、幸田『幸田成友著作集』第2巻、折込表の「町方支配場人口」に基づく。

⁴⁷ 「享保撰要類集」,「有徳院殿御実紀」,東京都編『東京市史稿』産業編第12,東京都,1968年,所収,364-365,770頁。

など、大規模な社会資本整備が行われていた⁴⁸。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⁴⁹。

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、近世中期にこそ日本橋界隈で繁盛していたが、その後次第に深川へと移してゆく⁵⁰。その原因として、白石孝は米の産地、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している⁵¹。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。

5. 支出構造の推移

いま見てきたように、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つた背景には、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を求めてみよう。

(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

⁴⁸ 玉井『江戸』, 118, 121頁。

⁴⁹ 北島『近世の民衆と都市』, 257頁も参照。

⁵⁰ 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。

⁵¹ 白石「日本橋堀江町・小舟町商業史覚書」, 29-30頁。

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嵩むため、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。第3に、地主手取分から普請入用や手数賃⁵²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。

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

表1-2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、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1-3(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。

⁵² 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。

表1-2 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
X I	1745～49	延享2～寛延2	2	271.5	27.8	1.1	71.1
X II	1750～52	寛延3～宝暦2	3	464.5	24.5	7.9	67.6

史料 鷺崎「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。

表1-3 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
X I	1745~49	33	94.7	172.2	45.5	39.6	6.5	8.4	14.9
X II	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	月行事 町寄合	火消	水道	祭礼	その他	町入用 計	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
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
X I	1745~49	40.1	4.8	0.7	4.3	7.8	0.0	19.7	0.7	78.3
X II	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→X II	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,大纏火の番町内幟持・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。

表 1-3(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 1-3(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）⁵³、町人足（系列B）⁵⁴、月行事⁵⁵・町寄合費（系列D）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⁵⁶。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、「銭高直ニ付前々ヨリ上リ申候」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⁵⁷。この時期、人足賃や諸入用のほとんどは銭建で取引されていたから（後掲の表 1-4）、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）⁵⁸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⁵⁹。VI期の半ばになると、晦日銭の内訳が明らかとなるので⁶⁰、1723 年

⁵³ 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。

⁵⁴ 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。

⁵⁵ 地主が毎月交代で名主の仕事を補助する役職。

⁵⁶ 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。

⁵⁷ 三井高維編『新稿両替年代關鍵』巻 2（考証編）、岩波書店、1933 年、285-287 頁。

⁵⁸ 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。

⁵⁹ 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。

の3か月分を事例として表1-4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1-4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⁶¹。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1-4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⁶²。実のところ、神戸家にとって幕府に対する直接的な負担は、この公役銀と町人足、そして綱吉存命中の御犬関係費⁶³に限られた。表1-4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。

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1-4）、さらに追加分を家持個々が負担してきた（表1-3(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1-4）、下水の整備・管理

⁶⁰ 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。

⁶¹ 三井編『新稿両替年代關鍵』巻2（考証編）、290-293頁。いずれも売値で、年間の最高値。

⁶² 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。

⁶³ 「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1-3(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1-4 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)。

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⁶⁴が賦課されていた。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。

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1-5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、近世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⁶⁵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・公役を問わず、低レベルにあったといえよう。図1-5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る。

（3）家守給・地面維持費・普請入用

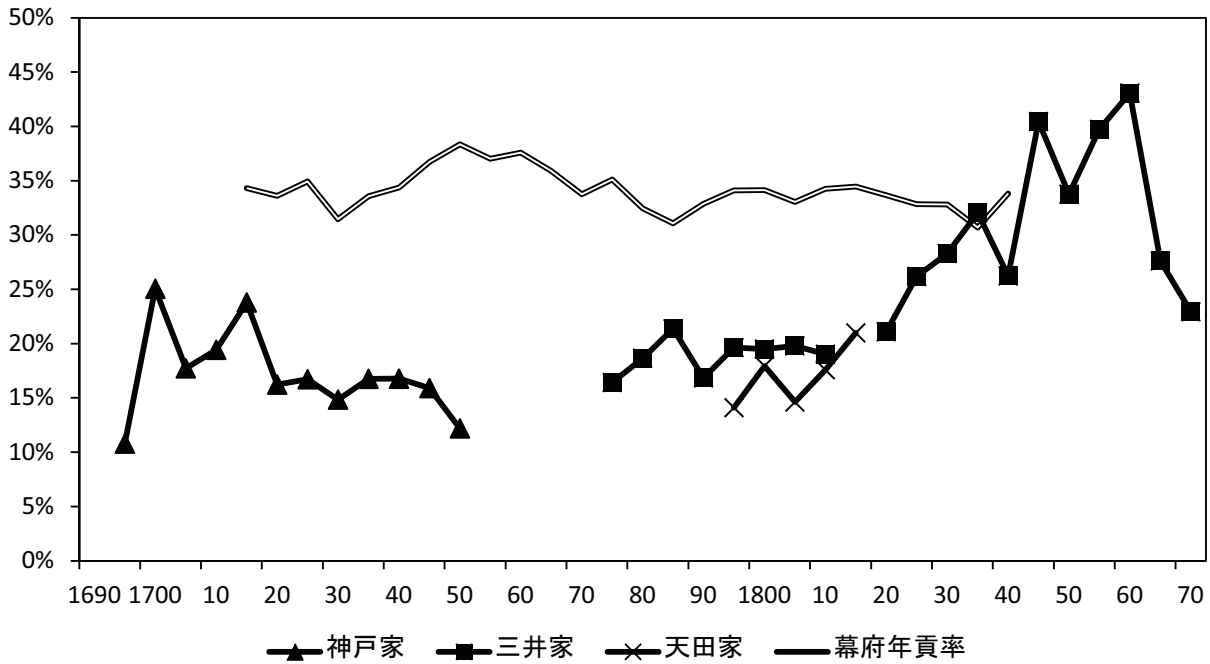
いま述べたように、18世紀前半期とは、町人にとって租税負担が最も軽減された時代だった。裏を返せば、彼らが自由に処分できる所得をそれだけ多く抱えたといえる。そこで表1-3(1)に戻って、家守太七がそれをどのように再配分していたのかを見てみよう。

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

⁶⁴ 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。

⁶⁵ 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。

図1-5 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: 『江戸実情誠齋雑記』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。

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ている。

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、具体的には油ごみ銭、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拘らず、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ればならなかった。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1-2）、けっして偶然ではなかろう。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）純利益と不動産収益率

最後に、町屋敷経営の収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、町屋敷経営の不動産収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1-5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%のウェイトをかけてみた⁶⁶。

表1-5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

⁶⁶ 「所々家沽券附并当前之売券値段付」享保9年3月（三井文庫蔵、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で1,700両、当前売券で900両と評価されている。

表1-5 神戸家・町屋敷経営の不動産利子率

		(%)		
		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
X I	1745～49	-0.1	2.7	3.8
X II	1750～54	3.2	3.8	4.5

史料 鷺崎「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。

入の減少と地面維持費・普請入用の増加は、不動産収益率を着実に低下させていた。近世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⁶⁷。

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。

これに対するいまひとつのケースとして、土地価格が純益に比して過大評価されていた点が想定される。それを明確に示すには、江戸市中の利子率がわかると良いのだが、現時点では不明と言わざるをえない。ただし、大阪の大名貸利子率ならば判明するので、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たい。その際、大阪—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世紀前半の近世経済が、大阪の出超、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、江戸の市中利子率は大阪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、大名貸の契約利子率は、18世紀前半期には年12.5%⁶⁸、損失を控除した実収利率でも年6~8%程度⁶⁹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%台に過ぎなかった⁷⁰。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子率は年7~10%程度だったのではないだろうかと予想される。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（I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と思われる。だが、

⁶⁷ 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%の不動産収益率を誇っていたが、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。

⁶⁸ 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、284頁。原史料は、宮本又次編『近世大阪の物価と利子』創文社、1963年、348-365頁。

⁶⁹ 安岡重明『財閥形成史の研究〔増補版〕』ミネルヴァ書房、1998年、51頁の第8表。

⁷⁰ 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。

そのことは、神戸家に資産運用に対する感覚が無かったことを意味しているのではない。むしろ、17世紀末期から18世紀初頭の、いわゆる元禄・宝永年間の経済は、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、近世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世紀末期にはかならなかったからである⁷¹。第2に、この時期に相次いだ貨幣改鋳や、それに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近世都市は、「土地バブル」の真っ直中にあっただと感じてやまない。

6. 小括

以上、日本橋小舟町の材木商・犬山屋神戸家の江戸町屋敷を事例に、近世前期の地貸・店貸経営と不動産投資について分析を行った。

当該期の町屋敷経営は健全な経営形態を示していたが、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、地面の管理人である家守が、限られた空間のなかで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。

だが、健全な町屋敷経営は、それ自体が魅力的な資産運用であることを意味したわけではなかった。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的特徴を備えていた。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、17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、貨幣改鋳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

⁷¹ 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年、第3章。

化したからだと考えられる。換言すれば、土地不動産が安定的な長期金融資産である以前に、貨幣・現金が17～18世紀転換期の度重なる貨幣改鑄によって余りにも不安定な金融資産となっていたわけである。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だけではなく、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でもあった側面も看過することはできない⁷²。

結局のところ、初期の特権商人も、専門の間屋商人も、町屋敷を店舗として利用しないにも拘らず、躍起になって集積し続けた理由は、貨幣資産に比べればまだ相対的に安全・安心・安定的と思われる土地資産に投資するためだったということになる。とはいえ、神戸家の事例から判断する限り、元禄時代の商人も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のだと受け止められる。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が、ひとたびそ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大幅な下落を経験したに相違ない。

最後に、その後の小舟町地面について考えておこう。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か所の地面で地貸・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、次章で見るように、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て、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。

⁷² 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年に歿下年季切れを迎え、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。

第2章 近世後期の江戸土地市場と不動産投資：収益還元法による地代・地価分析

1. はじめに

本章は、江戸の町屋敷を事例に、その売買価格である沽券金高¹を土地資産市場の価格と捉え、ファンダメンタルズ・モデルを使用して実質地価の決定構造とその時系列的変遷を検討することを目的とする。

近世の都市部において土地市場を研究する意義は、きわめて大きい。幕府によって、地面の売買が容認されていたからである。貸手の商人・地主が当時、資金市場で土地不動産を購入する行為は、生産者・流通業者への貸付（前貸）、領主を含む家計への消費金融とともに、重要な資金運用先に数えられていた。しかも土地不動産は、個人家計への貸付に対する抵当的役割を頻繁に担ってきた結果、近世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」としての意味合いを持っていたといわれる²。だが、それは、本当に安全かつ安定的な長期資産たりえたのだろうか。

一般的に、土地不動産の売買は、地域を限定した相対取引を中心とするため、その市場は必然的に不完全なものにならざるをえない。そのため、正常な価格を把握するには、有効な鑑定評価が必要となる。収益還元法とは、土地の収益がその資産価格を規定するとの前提をもとに、地代を利子率で資本還元した現在割引価値によって、地価がどの程度説明できるのか、評価する不動産鑑定方式である。この手法を採用することで、土地の個別性に対する配慮が十分なされるとともに、地価の変動をマクロ経済的要因に位置づけて考えることが可能となる³。

¹ 江戸市中の町人地のうち、売買もしくは質入れが可能な町屋敷を沽券地という。この土地売買で取り交わされる証文が沽券状、そこに記載された売買価格が沽券金高である。

² 安岡重明『財閥形成史の研究』（増補版）ミネルヴァ書房、1998年、494-495頁；斎藤修「徳川後期における利子率と貨幣供給」、梅村又次・新保博ほか編『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。

³ 野口悠紀雄『バブルの経済学—日本経済に何が起こったのか』日本経済新聞社、1992年、第2章をもとに、収益還元法の理論的枠組みを具体的に説明すると、以下のとおりとなる。いま地価が投資主体の合理的な資産選択行動の結果として決定されると考え、土地資産の収益率と利回りが每期同一の値をとる（＝裁定取引）と仮定する。t期の土地資産価格をPt、土地の利用収益をRt、利回りをIt、t期の地代期待成長率をGt(<It)とすると、利回りは

$$(1) It = Rt/Pt + Gt$$

だから、t期の地価は理論上

実のところ、収益還元法を都市部の地価算定に選択したのは、意外にも古い。詳細は第4章で説明するが、東京の地租改正では、「1坪当りから1か月間に収入しうると鑑定された貸地料」を「地力」と称し、日本橋川沿岸に位置する第1大区5・6小区の地力を、東京全域におけるその基準値と定めた。この1年分の地力から、地価の3%相当の地租・区入費と、1%相当の「路地処茶捨場其他ノ為メ明キ地」分を控除し、利子率4%を用いて資本還元した価格が、改正後の新地価となった⁴。つまり、近代東京の地価は、地代の現在割引価値である収益還元地価を説明したこと始まっている。このような鑑定手法は、それ以前の近世都市でも説明しえたのであろうか。そして、説明できたならば、都市の実質地価はどのように推移していたのだろうか。

これまで近世都市の土地市場に関する研究は、土地利用と土地資産との関わりを本質的に追究しなければならなかったにも拘らず、これまで両者を切り離して議論してきたため、その担保価値が明確に示されてこなかった。この点を踏まえ、本章では、江戸中心部に位置した日本橋・京橋地区の沽券地を事例として、その評価方法について検証を行う。そして、収益還元法を用いて実質地価の推移を時系列で比較したうえで、その「長期金融資産」としての安定性について再検討していくことにしたい。

2. データ

第1章において、近世の町屋敷売買に関わる制度的特徴と土地評価方法の一般性について述べてきた。その結果、沽券金高は理論上、その所有身分を問わず、収益を利回りと考えて資本還元した現在割引価値として設定されていたことが判明した。それならば、沽券金高は、実際のところ、どれだけ経済の基本的構造によって説明できていたのだろうか——本節からは、この点を18～19世紀のデータから実証してみよう。

(2) $P_t = R_t / (I_t - G_t)$

となるはずである。ここで(2)式は、経済の基本的な構造（ファンダメンタルズ）を示すと考えられる。このように、(2)式を成立させる $P_t (= F_t)$ を、一般的に「収益還元地価」と呼び、 P_t はファンダメンタルズで説明される。しかし、 $P_t = F_t$ でない場合、その価格差は実態経済とかけ離れて評価された価格、つまり「バブル」となる。今回の分析では、土地資産価格がどれほどファンダメンタルズから想定される適正水準を上回っていたのか（あるいは下回っていたのか）を示す指標として、

(3) $B_t = (P_t - F_t) / P_t$

を満たす B_t を設定する。そして、この B_t を通時的・共時的に比較することで、沽券地の長期金融資産としての安全性・安定性を判断したい。

⁴ 滝島功『都市と地租改正』吉川弘文館、2003年、第2部第1章。

とはいえ、江戸の沽券地を収益還元法から鑑定評価するためには、いうまでもなく大きな史料的制約が存在する。本来ならば、同一地面上の地代と沽券金高を長期連続的に揃えたデータがあれば望ましいが、管見のかぎり、江戸にはそうした資料が見つかっていない。しかし、年代と地域を分割して考察し、その結果をリンクさせれば、命題に対して答えることは可能である。そこで、この分析では、①享保～寛政期に関しては日本橋地区、②寛政～天保期については京橋地区のデータを、それぞれ利用していくことにしよう。

(1) 地代と沽券金高

①享保～寛政期：日本橋地区

地代データは、本町2丁目（現・中央区日本橋本町のうち）の表店平均額を使用する。本町2丁目は、江戸城内堀の常盤橋を起点に浅草橋へと抜ける本町通りの2区画目にある両側町である。享保初期には同町の地主として、幕府と縁の深い御用町人や近世前期の有力呉服商が顔を並べていた⁵。

このデータは、日本橋本石町（現・中央区日本橋本石町のうち）の名主が1790（寛政2）年に作成した「寛政度地代店賃書上写⁶」をソースとする。松平定信は、田沼時代に増加した町費を節約し、その分を地代・店賃の引下げに還元させるために、名主に対して当時の地代・店賃に関する調査と報告を命じた。日本橋地区の多くの町は、当時の地代のみを報告してきたが、本町2丁目に限り、1坪あたりの平均地代を、「享保年中」、「御金吹替後」、「当時」について詳しく掲載している。いったい何か所の地面を平均したのか、そこまで定かではないが、玉井哲雄が作成した本町2丁目の町割復元図からは14か所の中屋敷が確認される⁷。

この「享保年中」と「御金吹替」とは、それぞれ地代・店賃引下げ令が出された1729（享保14）年、元文改鑄が行われた1736（元文元）年を指すと思われる。「書上」の冒頭によると、1719（享保4）年の「古金通用御触」で新金と古金との同員数での通用を認めた結果⁸、地借・店借は地代・店賃の支払いに難儀し、のちにその3～4割が引き下げられ

⁵ 玉井哲雄『江戸町人地に関する研究』近世風俗研究会、1977年、54-56頁。

⁶ 東京都編『東京市史稿』産業編第34、東京都、1990年、所収、218頁。

⁷ 玉井『江戸町人地に関する研究』、14-15頁。

⁸ 近世史料研究会編『正宝事録』第2巻、日本学術振興会、1965年、1660。「一．町中地代宿賃之儀、金ニ而相極候所、慶長金之節も元禄金乾字金之節も、同員数ニ而取引致候事ニ有之上ハ、新金ニ成候而も新金銀ニ而も、前々之通可差出候」。

た。しかし、「文金通用御触」後に再び3割～3割5分が引き上げられ、寛政期までの40年間、引下げはあっても、引上げはなかったと記されているからである⁹。また、地代のこうした推移は、日本橋地区以外の町でも共通して観察されていた。たとえば、神田の雉子町（現・千代田区神田須田町付近）名主も、「式三十ヶ年来同様ニて地代店賃引上候場所無御座候¹⁰」と、1760～70年代から地代・店賃の増額がなかったことを伝えている。このことから、享保期から元文期への上昇と、それ以降、寛政期までの停滞・下落趨勢は、江戸町方中心部における地代の一般的特質として位置づけられよう。

沽券金高データについては、同じ本町2丁目の南側西角2軒目に位置した富山家の町屋敷を対象とした。富山家は、勢州飯野郡^{いざわ}射和村出身の有力商人で、1592（文禄元）年には早くも本町1丁目に呉服店を開業していた。元禄～享保期には上州店や大坂呉服店、同両替店を出して経営を拡大させたが、以後は衰退の道をたどり、1809（文化5）年に家財を分散整理している。本町2丁目への出店は、町年寄・樽屋藤左衛門から借地した1663（寛文3）年を起源とするが、富山家は1721（享保6）年に樽屋からこの地を1,230両で購入した¹¹。以後、この地面の沽券金高が判明するのは、宝暦期と明和期である。ここでは、前述の地代データと組み合わせるため、宝暦期の沽券金高を元文期に適用させ、寛政期の地代を明和期のものとして処理した。それぞれの根拠は、享保～宝暦期の沽券金高が同額であり、日本橋地区の地代が18世紀後半を通じて同額を維持したという点に基づく。

さらに、分析を寛政期まで連続させるため、日本橋地区の他町の地面も採り上げておきたい。通1丁目（現・中央区日本橋のうち）の東側南角に位置する地面は、1697（元禄10）年から三井家が所持した角屋敷で、享保期と寛政期の表店地代と沽券金高が、それぞれ町屋敷単位で判明する。1768（明和4）年については、沽券金高が判明するものの、地代は確定されない。しかし、通1丁目の月行事も前述の調査で地代を「五拾ヶ年以前より只今迄相替候儀無御座候¹²」と、50年間変更していないと報告している。したがって、寛政期の地代を明和期に該当させることは可能である。

以上、享保～寛政期に関しては、ベンチマークを本町2丁目：1729年、1736年、1768

⁹ 東京都編『東京市史稿』産業編第34、216-217頁；近世史料研究会編『正宝事録』第2巻、2151、2402。

¹⁰ 東京都編『東京市史稿』産業編第34、215頁。

¹¹ 吉永昭「伊勢商人の研究——近世前期における「富山家」の発展と構造」、『史学雑誌』第71編第3号（1962年3月）、51-55、69頁。

¹² 東京都編『東京市史稿』産業編第34、224頁。

年、通1丁目：1729年、1768年、1790年に設定して分析を試みた。また、地代期待成長率は、それぞれのベンチマーク間における地代の年平均変化率とした。

②寛政～天保期：京橋地区

地代・沽券金高データとして、1842（天保13）年に実施された地代店賃沽券高調査のうち、高野新右衛門家支配下の京橋地区7町（南伝馬町1～2丁目、南鞆町、南塗師町、松川町1～2丁目、南伝馬町3丁目新道；いずれも現・中央区京橋1～3丁目のうち）のものを採り上げる¹³。高野家は南伝馬町2丁目の草創名主で、道中伝馬役の請負人として同町を支配してきた。南伝馬町は道中伝馬役を供出した国役町である。東海道（日本橋通り）沿いの日本橋と京橋の間に位置し、北から南伝馬町1～3丁目と両側町が続いていた。表坪を地貸、裏坪を店賃として利用する町屋敷が大半を占めていた。表店には商家が林立していた（図2-1の切絵図を参照）。1824（文政7）年刊行の『江戸買物独案内』には、紙問屋1軒、煙草問屋1軒、茶問屋1軒が同町1～2丁目に名を連ね¹⁴、とくに2丁目東側中央の横町は豆店と通称されていた¹⁵。他方、南鞆町、南塗師町、松川町は、南伝馬町に東接した裏通り沿いに位置していた¹⁶。

この調査は、天保の改革における物価引下げ政策の一環として行われたものである。幕府は、当時の地代・店賃を寛政期の水準に回復させることによって、諸商品の価格や、諸職人の手間賃・人足賃の引下げを目論んでいた。具体的には、町屋敷1か所ごとに、地主名、地積、沽券金高、買請年月、表店・裏店別の地代・店賃、町屋敷経営の収支、そして地主手取分が報告されている。さらに調査史料の下げ札には、1789（寛政元）年の地代が記載されている。これにより、寛政～天保期に関しては、1789年、1840年がベンチマークとなり、同一地面の地代期待成長率が容易に算出される。

表2-1には、高野家支配下の町屋敷と地主との関係を示した。全地面数は88か所を数えるが、居付地主＝家持の地面は15か所（17%）しかない。大半の地主が町の運営に直

¹³ 「地面上り高掛り高差引手取金沽券金高書上」、東京都編『東京市史稿』市街編第39、東京都、1952年、718-852頁。原典は、高野家編纂の「撰要永久録」。その詳細は、東京都公文書館編『元禄の町』（都史紀要28）、東京都生活文化局、1981年、1-6頁を参照。

¹⁴ 花咲一男編『江戸買物独案内』渡辺書店、1972年、40、59、97頁。

¹⁵ 東京都公文書館原本所蔵『皇国地誌稿本 東京府誌』2（市街誌1～6）、文化図書、2009年、260頁。

¹⁶ 京橋地区の町割図は、玉井哲雄『江戸——失われた都市空間を読む』平凡社、1986年、167頁の図4を見よ。

図2-1 南伝馬町1～2丁目 切絵図



史料「江戸切絵図 築地八町堀日本橋南絵図」尾張屋清七板，嘉永2年(国会国会図書館蔵，本別9-30)。
注 画像は，国会国会図書館デジタル資料(<http://dl.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/1286255>)

表2-1 京橋地区7町の地主構成:1840年, 名主高野新右衛門家支配下

	居付 地主	不在地主			武家 所持地	(か所) 計
		江戸	伊勢	その他		
南伝馬町1丁目	5	9	3	0	0	17
南伝馬町2丁目	2	11	0	5	1	19
南鞆町	0	10	3	0	4	17
南塗師町	1	10	5	1	0	17
松川町1丁目	1	5	0	0	0	6
松川町2丁目	3	5	0	0	1	9
南伝馬町3丁目新道	3	0	0	0	0	3
計	15	50	11	6	6	88

史料 「地面上り高掛り高差引手取金沽券金高書上」, 東京都編『東京市史稿』市街編39, 東京都, 1954年, 所収, 718-852頁。

注 居付地主のうち, 南伝馬町2丁目の1筆は, 高野家の草創地。
不在地主のうち, 江戸, 伊勢, その他は, 地主の居住地を表す。
江戸の不在地主には, 御用達商人分5筆を含む。
武家所持地のうち, 松川町2丁目の1筆は, 拝領町屋敷。ほかは, 武家購入の町屋敷。

接関わっていなかったという江戸町方中心部の構造的特質がよく反映されている。とりわけ、南伝馬町2丁目の角屋敷を所有したのは、三井八郎兵衛、三谷三九郎、鹿島利右衛門といった御用達商人が名を連ねていた¹⁷。このことは、過重な道中伝馬役を負担してまで、町屋敷を購入できた者が一部の特権商人に限定されていたことを示唆している。

町人所有の沽券地以外には、①名主高野家の草創地1か所、②武家の拝領町屋敷1か所、③武家購入の町屋敷5か所（銀座役人とその家族3か所、医師2か所）が見られた。③は沽券地として沽券金高を有するが、①と②は拝領地であるために、見積りの沽券金高が記されている。

（2）不動産収益率

最後に、不動産収益率データについて触れておこう。今回は、鴻池両替店の大名貸契約利子率を利用した宮本又次と斎藤修の研究成果を利用する¹⁸。大名貸利子率のデータを使うことに、全く問題がないわけではない。第1に、鴻池家は典型的な大阪商人であって、江戸を代表する都市商人とは呼べない。第2に、大名貸と生産者・流通業者への前貸との相関性が定かではない。しかし、最初の問題に対しては、宮本又次が主張するように、近世後期でも「江戸米市場が間接的には西日本市場に影響されるところが多かった¹⁹」という根拠をもとに、そして次の問題に対しては、斎藤修が大名貸と泉州農村金融の利子率との比較を行ってみた結果、双方とも「幕末のインフレーションが始まる以前の動きに大きな違いがない²⁰」と指摘したことに基づいて、今回は大名貸利子率を使用してみた。

3. 収益還元地価と実質地価

以上のデータから、江戸町屋敷の収益還元地価を求め、さらに実際の沽券金高が収益還元地価からどれほど乖離していたのか、推計してみよう。表2-2、表2-3は、それぞれ享保～寛政期、寛政～天保期をベンチマークとし、脚注(4)に記した収益還元モデル(2)～(3)式に基づいて、日本橋・京橋地区の町屋敷1小間あたりの実質地価 P_t 、収益還元地価 F_t 、そして実質地価のうち実体経済で説明できない価格の占める比率 B_t を示したものであ

¹⁷ 三井家の南伝馬町2丁目角屋敷については、第3章の表3-1#5、表3-2(2)#2を参照。

¹⁸ 斎藤「徳川後期における利子率と貨幣供給」。原史料は、宮本又次編『近世大阪の物価と利子』創文社、1963年、348-365頁。

¹⁹ 宮本又次『近世日本の市場経済——大坂米市場分析』有斐閣、1988年、416頁。

²⁰ 斎藤「徳川後期における利子率と貨幣供給」、285頁。

表2-2 江戸町屋敷1小間の実質地価と収益還元地価
: 享保～寛政期, 日本橋地区表店

(1) 本町2丁目・中屋敷

	Rt (両)	It (%)	Gt (%)	Pt (両)	Ft (両)	Bt (%)
享保期	23.3	12.5	0.00	265	187	32
元文期	25.6	13.0	1.25	233	217	7
明和期	19.1	11.3	-0.96	277	155	42

(2) 通1丁目・角屋敷

	Rt (両)	It (%)	Gt (%)	Pt (両)	Ft (両)	Bt (%)
享保期	38.8	12.5	0.00	388	311	21
明和期	25.2	11.3	-0.63	344	211	37
寛政期	25.3	9.3	0.00	345	273	20

Rt: 実質地代; It: 利子率; Gt: 地代期待成長率; Pt: 実質地価; Ft: 収益還元地価;
Bt: 実質地価に占めるファンダメンタルズで説明できない価格の比率。

史料 地代・地代期待成長率: 富山家文書「指図」(国文学研究資料館史料館蔵, 597~605), 「家屋敷坪付宿賃付」享保11年敷(三井文庫蔵, 続1547-2), 「寛政度地代店賃書上写」『東京市史稿』産業編第34, 1990年, 所収, 218, 223頁;
利子率: 斎藤修「徳川後期における利子率と貨幣供給」梅村又次・新保博・西川俊作・速水融編『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, 284頁;
沽券金高: 本町2丁目は, 富山家文書「丑春家質並利足目録」, 「江戸地屋敷8ヶ所直段付並相讓候直段控」(国文学研究資料館史料館蔵, 506, 606)。通1丁目は, 「家屋敷坪付宿賃付」, 「抱屋敷踏値段書抜」明和4年(三井文庫蔵, 別2365-8), 「地代宿賃勘定目録」寛政2年秋季(三井文庫蔵, 続5968)。

定義 第2章本文中の式(2), (3)に基づく。
注 利子率: 享保期は「1707~1740年」, 元文期は「1741~1760年」, 明和期は「1761~1780年」, 寛政期は「1781~1800年」で代用;
地代期待成長率: 享保期は, 富山家本町2丁目町屋敷における正徳~享保期の年平均変化率。通1丁目にも, これを代用。元文・明和・寛政期は, 「寛政度地代店賃書上写」にある地代の年平均変化率;
デフレーター: 岩橋勝『近世日本物価史の研究』大原新生社, 1981年, 170-71頁における張紙値段の「代表値」をもとに, 享保・元文・明和・寛政年間の価格をそれぞれ単純平均した数値;
1年=12か月, 1両=60匁, 1小間=20坪として計算。

る²¹。

(1) 享保～寛政期：日本橋地区

まず、本町2丁目の事例(表2-2(1))からは、 B_t は常に正の値を示していたが、その変化は元文期を底としてU字のカーブを描いていたことがわかる。また通1丁目の事例(表2-2(2))によると、享保～明和期を通じて P_t は減少したにも拘らず、 F_t がそれ以上に低落した結果、 B_t はやはり正の値を示していた。以上の2例から、土地投資へのインセンティブが元文～明和期に拡大していた点がかがえる。

なぜ、この時期の実質地価は、適正水準を上回るレベルで評価されたのか。

最初に、利子率は元文期を境目として長期的低下の趨勢をたどっていた(表2-2(1)の I_t)。1736年の元文改鑄が、貨幣流通量の増加による米価の引上げを目的として実施されたため、大幅な金融緩和をもたらしたことはいうまでもない。しかし他方で、この時代になると、都市商人の商品取引に対する貨幣需要が低下していたとも想定される。18世紀初頭に全国的流通機構が確立するまでの間、都市商人は商品取引への投資活動を活発に繰り広げてきたが、地方領国内・領国相互を直結した流通ネットワークが漸次的に形成されてくると、その収益率は悪化してくるからである。よって、その資産運用先は商品取引からそれ以外のものへシフトしたと判断される。

この点を、伊勢松阪出身の大伝馬町木綿問屋・長谷川本家の総資産から確認してみよう。同家は、元禄・宝永期ごろまで木綿の売買を重要な機能としていた。しかし、享保期ごろから商人的傾向を放棄し、江戸木綿店の資産管理者としての性格を持ち始め、資産規模の拡大に努めてきた。とりわけ、元文期以降、宝暦～天明期にかけて、大伝馬町を中心とする日本橋地区の町屋敷購入へ非常に積極的な態度を示した。その総資産額に対する比率は、1733(享保18)年の3%から、1738(元文3)年に12%、1783(天明3)には14%へと増加している²²。積極的な土地投資への様相を呈したのは、江戸商人に限ったことではない。大阪の都市商人もまた、町屋敷の集積に懸命だった。住友家が近世に大阪で入手した

²¹ 江戸の町屋敷では、奥行が原則的に京間20間と定められていた。そのため、表間口1間(すなわち土地20坪)あたりの沽券金高を小間高と名づけて、複数の町屋敷の沽券金高を比較する指標としていた。

²² 北島正元編『江戸商業と伊勢店』吉川弘文館、1962年、146、152-153、374-375、398-399頁；賀川隆行「江戸木綿問屋長谷川家の経営の転換」、『三井文庫論叢』第33号(1999年12月)、44頁。

町屋敷は84か所にのぼるが、そのうち55か所(65%)は、やはり1720~70年代に購入していた²³。このように、都市部の不動産購入は、都市商人にとって商品取引に替わる新たな資産選択と化していたのである。

それにしても、利子率の低下は本来、理論的に収益還元地価を押し上げるはずである。それにも拘らず、その効果が発揮されなかったのは、土地賃貸市場の需給バランスがこの期間中に変化し、実質地代が低下したからである(表2-2(1)(2)のRt)。江戸町方支配地の人口は、1721(享保6)年に50万人を超えてから、約1世紀停滞していたにも拘らず²⁴、家屋供給の増加は18世紀中頃まで続いていた²⁵。これまで述べてきたとおり、都市商人が町屋敷への積極的な投資を繰り広げていたからであろう。そのために、市中の繁昌していない地面では明地・明店が目立ち、地代・店賃を引き下げざるをえない状況にあったといわれている²⁶。町屋敷経営の収益性も、18世紀中頃からおそらく低下していただろうが、土地投資が活発だったため、実質地価は収益還元地価よりも高い評価を受けていた。このことから、町屋敷への資金投下は、土地資産の売却に伴う値上がり益が期待される範囲において、「長期金融資産」としての意味合いを持っていたといえるだろう。

であるならば、町屋敷売買の値上がり益は、いつごろまで期待できたのか。続く明和~寛政期の動向を表2-2(2)から確認すると、寛政期のBtは享保期の水準まで減少している。よって、おそらくこの期間のどこかで、Btは極大値に到達していたであろう。前述の長谷川家や住友家の事例を踏まえると、それは安永~天明年間(1772~1789年)だったのかもしれない。南鐮二朱銀の鑄造によって、貨幣供給量が1770~80年代に漸増するとともに、天明の飢饉を契機とする物価騰貴が実質地価の急落をもたらしたと予想されるからである。しかし、寛政期においてもBtが正の値を示していたことは、日本橋地区の町屋敷に対して、依然として値上がり益を期待できたことを示唆していよう。

(2) 寛政~天保期：京橋地区

これに対して、寛政~天保期における京橋地区のPt, Ft, Btを表したのが表2-3であ

²³ 旗手勲『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社、2005年、264頁。

²⁴ 幸田成友『幸田成友著作集』第2巻、中央公論社、1972年、248-249頁折込表。

²⁵ 磯谷真理子・高木勇夫「近世江戸市街地の形成と発展(第2報)」、『社会科学』(慶應義塾大学日吉紀要)第4号(1993年3月)、83頁。

²⁶ 寛政期の地代調査における霊岸島浜町(現・中央区新川1丁目のうち)名主からの報告。「類集撰要」、東京都編『東京市史稿』産業編第34、所収、230-231頁。第1章の分析も参照せよ。

表2-3 江戸町屋敷1小間の実質地価と収益還元地価
:寛政～天保期, 京橋地区の中屋敷

	地面数 (か所)	Rt (両)	It (%)	Gt (%)	Pt (両)	Ft (両)	Bt (%)
(1) 寛政期							
①表店: 大通り沿い							
A 南伝馬町1丁目	9	14.7	9.3	-0.48	111	151	-36
A 南伝馬町2丁目	5	15.3	9.3	-0.48	157	157	0
(2) 天保期							
①表店: 大通り沿い							
A 南伝馬町1丁目	9	11.9	8.3	0.15	84	147	-75
A 南伝馬町2丁目	5	13.1	8.3	0.26	118	164	-39
B 南伝馬町1丁目	4	12.2	8.3	0.12	107	150	-41
B 南伝馬町2丁目	5	12.6	8.3	0.18	124	156	-26
②表店: 裏通り沿い							
B 南鞆町	6	6.9	8.3	0.16	71	85	-19
B 南塗師町	4	5.8	8.3	-0.04	67	70	-5
B 松川町1丁目	2	6.4	8.3	0.20	90	79	12
B 松川町2丁目	3	6.4	8.3	0.22	74	80	-7
B 南伝馬町3丁目新道	1	7.3	8.3	0.18	119	90	25
③裏店							
B 南伝馬町1丁目	5	6.5	8.3	0.28	108	82	25
B 南伝馬町2丁目	6	6.5	8.3	0.22	130	81	38
B 南鞆町	5	4.8	8.3	0.24	74	60	19
B 南塗師町	5	4.6	8.3	0.25	68	57	16
B 松川町1丁目	2	4.8	8.3	0.18	90	59	35
B 松川町2丁目	4	4.8	8.3	0.19	68	59	13
B 南伝馬町3丁目新道	1	5.2	8.3	0.11	119	63	47

Rt:実質地代;It:利子率;Gt:地代期待成長率;Pt:実質地価;Ft:収益還元地価;
Bt:実質地価に占めるファンダメンタルズで説明できない価格の比率。

史料 Rt・Gt・Pt:表2-1と同じ;It:表2-2と同じ。

定義 第2章本文中の式(2), (3)に基づく。

注 町屋敷の相違:Aは寛政期までに買付けされた地面。Bは文政期以降に買付けされた地面(草創地を含む)。草創地の沽券高は,見積高で表す。
利子率:寛政期は「1781～1800年」,天保期は「1821～40年」で代用;地代期待成長率:寛政期は1741～1788年,天保期は1789～1839年における年変化率の平均値;
デフレーター:表2-2と同じ,寛政期は1789～1800年,天保期は1837～43年の7か年平均;1年=12か月,1両=60匁,1小間=20坪として計算。

る。ただし、表 2-3 の解釈には、若干の説明を要するので、記しておこう。表 2-3 では、分析対象となる町屋敷を、①日本橋通りに面していた南伝馬町 1~2 丁目の表店、②裏通りに面した残り 5 町分の表店、③7 町全部の裏店に大別した。さらに①は、A：天保期の土地所有者が寛政期までに買請けした地面と、B：文政期以降に買請けした地面に類型化し、あらかじめ文政改鑄の土地評価への影響をコントロールしておいた。

この表 2-3 から、重要なポイントが指摘される。第 1 に、南伝馬町表店について寛政期の Bt に着目してみよう（表 2-3(1)の①）。同町は日本橋通り沿いの一等地に位置していたにも拘らず、Bt は 1 丁目で負の値、2 丁目でゼロを記録していた。前述の表 2-2 で見たように、寛政期の日本橋地区では土地資産の売却益が減りつつもまだ期待できていたが、京橋地区ではそれがもはや期待し得なかった証左でもある。

そうすると第 2 に、いま見た南伝馬町表店の Bt は、寛政期から天保期にかけてどのように変容していったのだろうか。表 2-3(1)①の A と(2)①の A を比較してみると、Bt は 1~2 丁目とも 40 ポイント暴落し、大きな負の値を示していた。このとき、両時点の収益還元地価 Ft はほとんど変化していないから、Bt の暴落は、ひとえに実質地価 Pt の下落に起因する。では、実質地価の急落を招いた要因は何か。文政期以降の物価上昇は、そのひとつの可能性を示唆する。名目地価が一定だと、物価上昇は実質地価に対して負の効果を与えるからである。たとえば、三井家江戸両替店は日本橋・京橋地区を中心に 40 か所の町屋敷を所有していたが、各地面の「踏値段」（相場評価額）は安永~明治初期の約 100 年間、全く変動していなかった²⁷。よって、実質地価は文政改鑄を契機として大きく下落したことになる。

文政期に入ると実質地価が低下したであろう事実は、以下の 2 例からも判断される。第 1 に、先述した三井家江戸両替店には明和~文化期（1764~1818 年）に多くの町屋敷が流れ込んでいたが、そのほとんどは文化~文政期（1804~1830 年）に売却されていた。そして「文化期に売り払った家屋敷の踏値段は、沽券金値段を若干上下するくらいで、売り払って大きく損することはなかった」が、「天保期に抱屋敷が急増して、嘉永期に大量に売り払った時には踏値段は沽券金高よりも大きく低下していた」といわれている²⁸。第 2 に、関東の地方在住者が江戸に所持した町屋敷 65 か所について、渡辺尚志がその取得と

²⁷ 「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）。

²⁸ 賀川『近世三井経営史の研究』、161-163、167 頁。この町屋敷は、三井家江戸両替店所有の店持抱屋敷を表す。店持抱屋敷については、第 3 章 2 節（3）を参照。

売却時期を調査したところ、取得時期は1例を除く全てが1750年以降で、売却時期は1801～20年に顕在していた²⁹。これらの事実は、実質価格が文化～文政期を境目として下落の局面を迎え、天保期以降は加速度的に暴落したことを、売買軒数の側面から裏付けている。

ならば、文政期以降に売買された町屋敷は、やはり南伝馬町においても適正水準よりも低い評価で取引されていたのか。第3に、Btに関して、寛政期以前に売買された沽券地と、文政改鋳後に取引された沽券地とを対比させてみると（表2-3(2)①のAとB）、後者は案の定マイナスの数値を記録していたが、前者ほどの落ち込みは観察されていなかった。この結果は、単に貨幣改鋳による物価上昇だけが実質地価の急落要因ではないことを、示唆している。

そこで最後に、大通り沿いの表店以外に、裏通り沿いの表店、および裏店についても、同様の観察を行ってみた。その結果が、表2-3(2)の②～③である。それによると、Btの値は裏通り沿いの表店において負または正の値を、裏店では7町とも2桁の正の値に達していた。つまり、町々を問わず、表店よりも裏店、大通り沿いよりも裏通り沿いにおいて、実質地価は収益還元地価に収束していたと、いいかえられる。それは結局、貸手である商人や地主が、町屋敷の収益力を、表通りに常設店舗を出して商売を行う「^{たなざき}店前売り」の収入に対してではなく、裏店の雑業者所得に対する価値程度しか認めなくなったことを表現している。

参考までに、いま表2-3で分析対象とした町屋敷について、地代の沽券金高への回帰式を求めてみた（表2-4：あらかじめ調査年のダミー変数を用いて、評価時期の影響をコントロールしておく）。本章冒頭で説明した収益還元モデルの(2)式（脚注3）に、改めて注目してみよう。(2)式で、被説明変数をPt、説明変数をRtと見るならば、 $1/(It-Gt)$ がRtのパラメータに相当するからである。その結果、利子率Itは、Rtに①表店地代と②裏店地代を用いた場合、それぞれ①9.5%、②5.0%と推定された。このとき、調査年ダミーと沽券金高との関係は表店において有意でなかったが、裏店では有意となっている。おそらく天保期における市中の利子率が、それだけ低利だったことを示唆していよう。冒頭で触れたように、東京で行われた地租改正の利子率が4%だった点を踏まえても、この推論は理に適っている。だからといって、表2-3の分析結果が直ちに棄却されるわけではない。むしろ低金利と推測できることで³⁰、大名貸利子率を用いた表2-3の結果は、収益還元地

²⁹ 渡辺『近世の豪農と村落共同体』、124-128頁。

³⁰ この推測は、第3章の分析結果によって実証される。

表2-4 京橋地区7町における沽券金高の決定因分析:寛政～天保期

	(1)	(2)
定数	27.831 (0.234)	2.488 (0.018)
表店地代と間口の交差項	10.738 (11.363 **)	
裏店地代と間口の交差項		20.834 (9.390 **)
調査年ダミー	-131.374 (-1.302)	-235.623 (-2.202 *)
決定係数	0.616	0.532
自由度	83	82
推定年利(%)	9.463	5.030

カッコ内の数値はt値;*は5%, **は1%で有意。

史料 表2-1と同じ。

注 高野家支配下7町のうち、寛政期16筆、天保期79筆の町屋敷(角屋敷を含む)を対象。寛政期の町屋敷とは、1790年の調査時から天保期まで、1度も売買されなかった地面を示す。町屋敷によっては、表店地代または裏店地代が判明しないものもあるので、(1)・(2)式の自由度は一致しない。

表店地代・裏店地代:史料上にある1か月分の坪単価を、1年あたり1小間(20坪)分に両建した価格。したがって、それと間口との交差項は、町屋敷1筆分の地代を示している。

調査年ダミー:寛政期を0、天保期を1としたダミー変数。

推定年利:「表店地代(裏店地代)と間口の交差項」の係数からその逆数を求め、さらに地代期待成長率の加重平均値(表店地代:0.15%, 裏店地代:0.23%)を加えたもの。地代期待成長率は、表3(2)①～③に基づく。

価を過小に評価していたといえるのだ。地主の含み損は、表 2-3 の Bt 以上に拡大していたのである。

4. 小括

以上、本章では、18～19 世紀における日本橋・京橋地区の町屋敷を事例に、ファンダメンタルズ・モデルを利用して収益還元地価を求め、それと実質地価とを比較することで、享保～寛政期と寛政～天保期に実質地価がファンダメンタルズによってどれだけ説明できるのかを検討してきた。

その結果、享保～寛政期には、表店の実質地代が低下していたにも拘らず、低金利政策と貨幣供給の増量という金融緩和、および商品取引に対する貨幣需要の減退など、複数のマクロ的な経済環境が土地不動産への資産選択を活発化させ、実質地価の上昇に貢献した。したがって、ファンダメンタルズはこの時代を通じて有効に機能していたといえる。ただし、明和期の土地評価は適正水準をはるかに上回っていたため、非常に投機性の高い土地取引が天明期ごろまで行われていたのではないかと想定される。だが、土地投資への加熱は一時的で永続的なものではなく、寛政期には享保期の水準まで終息していた。

しかし、寛政～天保期になると事態は一変する。この期間の利子率は大名貸において 18 世紀後半に引き続いて一層低下していたが、京橋南伝馬町町屋敷の表店に関しては、文政改鑄による長期持続的な物価上昇の影響で実質地代も下落した。したがって、天保期の収益還元地価は寛政期のそれとほぼ同じ程度の価値を示していたにも拘らず、実質地価は寛政期と比較して大幅に下落していた。そのために、実質地価に占めるファンダメンタルズで説明できない価格の比率は、寛政期のそれよりも負の方向へ大きくシフトし、表店においてはファンダメンタルズが土地価格の決定機能として十分な役割を果たしていなかった。

それでは、なぜ表店の実質地価はそこまで暴落したのか。そのひとつとして、名目地価が変化しなかったにも拘らず、文政期以降の長期持続的な物価上昇によって実質地価が下落したという理由もある。しかし、より重要だったのは、貸し手の商人・地主が、町屋敷の収益性について、表店ではなく裏店のそれ程度しか評価しなくなった点にある。事実として、南伝馬町における裏店の地代を基準にして収益還元モデルを構築してみると、天保期の実質地価は収益還元地価とほぼ同じか、それを少し上回る程度の値を示していた。すなわち、裏店においては、実質地価がファンダメンタルズ・モデルで十分説明できていたのである。

以上の観察結果を踏まえると、18世紀までの沽券金高とは表店地代を当時の利子率で資本還元した現在割引価値を示していたが、19世紀以降のそれは裏店地代を資本還元した土地評価額程度しか意味しなくなっていた。それは、江戸における土地生産性の主体が表店から裏店へと移っていたことを、沽券金高の面から端的に物語っていたといえる。そう考えると、近世後期における都市の土地不動産は安全で、安定した資産だったといえるのだろうか。土地収益力が本来あるにも拘わらず、それが過小に評価されていたということは、けっして安全かつ安定的なものではなく、リスクと鉢合わせの投機的な長期金融資産だったと思わざるをえない。

それならば、都市投資の魅力は、なぜ時代とともに失われてしまったのだろうか。そのひとつの要因として、都市部の土地利用には、農地ほどの自由が備わっていなかった点が挙げられる。農地では、乾田化によって水田裏作・田畑輪作という土地の高度利用化が実現し、さまざまな商品作物が生産されるようになったが³¹、都市部の町屋敷は、結局のところ、土蔵や倉敷のほか、賃貸経営に利用されるほかなかった。

それとともに、市中には一部の都市商人をのぞいて小地主があまりにも多すぎために、規模の経済を産業面から機能させることができなかつたのではないだろうか。中心部の日本橋・京橋・神田地域では、少数の地主による土地所有が見られたが³²、このタイプの地主は、第3～4章で分析する三井家に代表されるように、町屋敷を市内各地に分散した形で所有し、各地で町屋敷経営を行っていた。こうした「比較的小さい規模の土地を歴大に所有する」形態を、鈴木博之は「集積型大土地所有」と名づけている。だが、そうした土地経営形態が明治の世になったからといって、たちまち他のパターンに代替されたわけではない。第5章で見ると、三菱による丸の内一帯のオフィス街開発と神田三崎町（現・千代田区三崎町）の市街地開発、あるいは旧福山藩主阿部家による駒込西片町（現・文京区西片）の住宅地開発、乾物商明石屋の系譜を引き、渡辺銀行を築いた渡辺治右衛門による日暮里渡辺町（現・荒川区西日暮里3～4丁目）の再開発のように、ある程度まとまった土地を集中して所有し、特定かつ有効な土地利用を目的とした「集中型大土地所有」形態の登場は、早くとも明治後期を待たなければならなかつたのである³³。

³¹ 速水融・宮本又郎「概説17-18世紀」、同編『経済社会の成立』（日本経済史1）岩波書店、1988年、所収、51-54頁。

³² 松本四郎『日本近世都市論』東京大学出版会、1983年、232-233頁。

³³ 鈴木博之『都市へ』（日本の近代10）中央公論新社、1999年、168-179頁。

第3章 近世後期の江戸町屋敷経営と不動産収益率：三井家両替店請40か所の事例

1. はじめに

本章の目的は、近世後期における三井江戸所有地の不動産収益率を分析し、不動産経営の実態を解明することにある。

前章では、18～19世紀における日本橋・京橋地区の町屋敷を事例に、収益還元法（ファンダメンタルズ・モデル）を利用して収益還元地価を求め、それと実質地価との比較によって、実質地価が収益還元法によってどれだけ説明できるのかを検討してきた。この分析では、18世紀末期以降における江戸市中の土地収益力が特に表店において低下していた点を明らかにしたが、本章では、同じ時期における三井家江戸所有地の事例から、個別の町屋敷経営の実態を考察し、その具体的な不動産収益率を時系列で明白にしてみたい。

近世三井家の不動産経営を扱った研究として、吉田伸之の研究が挙げられる¹。吉田の研究は、三井文庫所蔵史料から町屋敷経営について初めて本格的な分析を試みたものとして、きわめて意義深い。地代・店賃を地借・店借が地主に支払う「用益料」、そこから諸税・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」と規定したのも、吉田の功績である。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という資産価値概念の存在を主張した。

吉田の研究では、三井家が幕府の御為替御用引受の担保として取得した江戸町屋敷の不動産経営について、両替店請40か所²の「宿賃勘定目録」に基づいて、その収入・費用・利益が安永期から明治初期まで時系列で描き出されている。その結果、文政末期までの三井家の町屋敷経営は、大火の年次を除いてほぼ安定していたが、1829（文政12）年の大火を画期として非常に不安定となり、とくに安政期以降は実質的にほとんど経営としての意味を喪失している状態にあった。この事実から、吉田は「少なくとも町屋敷を重要な利潤取得源として位置づけるような積極的経営志向はみられない³」という結論を導き出している。

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、第2編。

² 両替店請40か所の詳細は、次節第2項を参照。

³ 吉田『近世巨大都市の社会構造』、201頁。

しかし、吉田研究は三井という都市商人を事例として、地主・高利貸資本と都市下層社会との矛盾・対抗関係を描写することに主眼を置いていたために、町屋敷経営の不動産収益率を各年レベルで求めて、その推移の意義を検討したわけではない。また、吉田が結論づけたように、はたして町屋敷経営が悪化した原因は大火に拠るものだったのか、そして幕末期になると三井家は町屋敷経営に対する積極的な志向を全く示さなくなかったのだろうか。以上の点については、再度確認してみる余地が十分に残されている。

そこで本章では、吉田が採りあげた両替店請 40 か所における町屋敷経営の収支構造を再検討するとともに、その不動産収益率を分析したうえで近世前期におけるそれとの連続性を考えていきたい。

2. 三井家における江戸町屋敷の管理形態

はじめに、三井家が江戸に店舗を開業し、近世に町屋敷を所有、集積していった過程を整理してみよう⁴。

(1) 江戸進出から大元方の設立まで

三井家には、八郎兵衛高利の以前から、江戸で開業していた実績がある。寛永初年、高利の長兄・三郎左衛門俊次は江戸の本町4丁目以小間物店を開いたのち、呉服業に転ずると、本町1丁目と2丁目に店舗を増設した。続いて、次兄の三郎兵衛重俊が長兄経営の本町4丁目店に入店すると、長兄俊次は次兄重俊に江戸店の管理を任せて京都に転居し、仕入業務に専念した。1635(寛永12)年、14歳の高利が江戸に出て、長兄俊次の本町4丁目店に勤務し始めると、4年後の1639(寛永16)年には伊勢松坂へ帰郷した次兄重俊に代わってこの店を支配した。高利は、本町4丁目店の経営に尽力するとともに、自らも財産を貯えていた。1649(慶安2)年には、本町2丁目の角屋敷を800両で購入し、のちにそれを1,500両で売却した。しかし、高利は長兄から独立を許されず、同年5月次兄の死去に伴い、本町4丁目店を辞め、母を世話するために松坂へ帰郷した。

それから24年経過した1673(延宝元)年、高利は長兄の死去を機に再び江戸へ進出し、本町1丁目南側の越後屋庄兵衛家に、表間口9尺、奥行11間の呉服店を開業した⁵。同じ

⁴ 以下、特別な注釈がない限り、本節の内容は、三井文庫編『三井事業史』本編第1巻、三井文庫、1980年、680-691頁掲載の「三井事業略年表」に依拠する。

⁵ 「脇田藤右衛門扣」享保13年3月(本2166-3)、三井文庫編『三井事業史』資料編第1

ころ、京都の室町通二条下ル蛸薬師町東側北にも呉服物仕入店を開設している。京都仕入店も間口9尺の借家だったので、江戸販売店だけが格別小さいわけではなかった⁶。1681（天和元）年以降、本町や本石町の呉服仲間による三井家への営業妨害を契機として、2年後の1683（天和3）年5月、高利は駿河町の南側東角に間口4間余、奥行20間の地所（代金630両）を購入して、本町1丁目の越後屋呉服店（江戸本店）をここに移した。あわせて、西隣の間口3間余、裏行8間の地所（代金400両）も購入し、この地に両替店を新設した⁷。この土地購入が、三井家にとって江戸町屋敷所有の起源だといえる。

2年後の1685（貞享2）年、高利は両替店を駿河町北側の借地へ移転させて本店を拡張した⁸。さらに2年後の1687（貞享4）年、幕府御納戸からの呉服御用を引き受けて幕府との結びつきを強化した。そして、日本橋の本銀町2丁目に表間口15間、奥行15間余の家屋敷を入手し、呉服御用の調達場所とした⁹。また、両替店東隣の借地には綿店を新設し¹⁰、越後屋呉服店繁栄の礎を築いた。

他方、両替商としても飛躍的な発展を遂げた三井家は、1690（元禄3）年6月、幕府から大坂御金蔵銀の御為替御用を引き受けることになる。その際、担保として膨大な町屋敷を提供しなければならなかった。当時の三井家は駿河町の営業店舗を除くと、ほとんど町屋敷を所持していなかったため、元禄初期から日本橋・神田・京橋一帯の町屋敷の精力的な買付を開始する。そして翌年2月、御為替御用引受の担保として8,400両分の家質^{かじち}を差し出したのを皮切りに、5年後の1696（元禄9）年までに3万700両分もの家質を幕府へ提供した¹¹。

表3-1は、1683年の駿河町移転以降、三井家が購入した江戸町屋敷の所在地と沽券金高の一覧である。1691年2月までに取得した土地（表3-1の#1～6）、また5年後の1696

巻、三井文庫、1973年、所収、56頁。

⁶ 「商売記」享保7年11月（北3-5）、三井文庫編『三井事業史』資料編第1巻、所収、30頁。

⁷ 三井文庫編『三井事業史』本編第1巻、32、35頁。

⁸ 三井家は、この町屋敷を1694（元禄7）年に1,730両で購入した。（追702-2）。

⁹ 三井文庫編『三井事業史』本編第1巻、39頁。

¹⁰ 本店の主要商品を京都からの下り品としたのに対して、これまで本店でも扱ってきた綿・木綿・関東物（絹・紬類）などを綿店で売買するようにした。1698（元禄11）年、綿店は本店と位置を交換して駿河町南側へ移転した。位置交換にあたって、同年2月に駿河町北側東木戸際の町屋敷を850両で購入している。三井文庫編『三井事業史』本編第1巻、36頁。

¹¹ 「御用留抜書」二、寛政4年（本205）、三井文庫編『三井事業史』資料編第1巻、所収、431-434頁。

表3-1 三井家が元禄9年までに購入した江戸町屋敷

#	購入年	家有帳 番号	所在地名	沽券金高 (両)	備考	
1	天和3	1	駿河町南側	400	本店①, 両替店①	
2	—	3	駿河町南側東角	630		
3	貞享4	4	小網町1丁目南角	2,300	正徳2年売却	
4	元禄4	4	本銀町2丁目南側東角	2,200	御用所①	
5	N.A.	5	本銀町2丁目南側	500		
6	元禄3	5	神田下佐柄木町	600	正徳元年売却	
7	元禄4	6	南伝馬町2丁目東側北角	1,100	三井三郎左衛門家から取得 同上	
8	元禄4	7	本銀町3丁目南側東横町木戸際	530		
9	同	8	神田堅大工町西側北角	625		
10	元禄5	9	小舟町2丁目	1,700		
11	同	10	本石町3丁目南側東角	1,600		
12	同	11	瀬戸物町並伊勢町東木戸際ヨリ3軒目	2,500		
13	同	12	五郎兵衛町北側西角ヨリ2軒目	1,100		
14	同	13	尾張町2丁目東側北角ヨリ6軒目	1,100		
15	同	14	本材木町4丁目北角	2,000		
16	元禄6	15	大伝馬町1丁目南側西角	2,600		
17	同	2	西紺屋町道寿屋敷	2,300		御用所②
18	同	16	八官町東側新道南角	1,100		両替店②
19	元禄7	17	本銀町4丁目西横町木戸際ヨリ2軒目	550		
20	同	18	駿河町北側東木戸際ヨリ3軒目	1,730		正徳元年売却
21	—	19	本船八軒町新道角	3,100		正徳元年売却
22	元禄9	20	守山町北側西角	1,500		
#1~6の沽券金高計				8,260		
#1~20の沽券金高計				31,765		

史料:今井典子「大元方「家有帳」』『三井文庫論叢』第8号(1974年11月), 210-213頁。備考は,「此度店々江申渡覚」宝永年間(北7), 三井文庫編『三井事業史』資料編第1巻, 116頁, 所収を参照。

注:営業店舗の右にある数字は, 各店舗が開設された土地の順番を示す。

年までに取得した土地（#1～20）の沽券金高の合計は、それぞれ 8,260 両、3 万 1,765 両である。前述した家質の金額と比較すると、御為替御用にあわせて町屋敷を取得していた点が明瞭である。とりわけ、1692（元禄 5）年に購入した町屋敷は 6 か所にのぼる。この中には、既に落ち目となった三井三郎左衛門家（長兄俊次の家系）から取得した土地 2 か所が含まれていた（#9～10）。

所有町屋敷の増加に伴って、地代・店賃を取り立てて管理する不動産部門が必要となった。そこで、三井家は新たに家方という役所を設けた。その具体的な設立年代は明らかにできないが、『三井事業史』は 1706（宝永 3）年ごろだと推定している¹²。さらに、三井各家と営業店を支配する新しい統括機関として、1710（宝永 7）年に大元方が設立されると、家方は大元方の直属となった。

大元方の設立に伴って作られた「大元方勘定目録」から、同年 7 月における三井家の資産状況を考察すると、総資産（9,072 貫余）は、現銀（4,934 貫余、54%）と江戸・大阪の不動産（4,138 貫余、46%）で構成されていた。不動産のうち、江戸町屋敷の地面数は 43 か所で、その総沽券金高にあたる「江戸惣家有高」は、4,067 貫余（金建なら 7 万 125 両、金 1 両＝銀 58 匁で換算）に到達していた。つまり、三井家の資産全体の約半分が不動産であり、そのほとんどが江戸に集中していた。他方、同じ年の不動産収支に目を移すと、江戸町屋敷からの地代・店賃を示す「江戸宿代請取」は、銀 119 貫余（金 2,058 両余と銀 157 匁余、金銀比価は同前）であった¹³。これらの収入額と資産額から、このころの不動産経営による不動産収益率を推計すると、営業店舗分や居宅分の土地資産を含んでいものの、およそ 3%だったことが判明する。

（2）大元方の所有から安永の持分一件まで

宝永～安永期に三井家が所有していた町屋敷の内容を知る手掛かりとして、「家有帳」という史料がある¹⁴。「家有帳」には、大元方が所有した不動産について、それぞれの沽券状に記載された事項の要点が記録されている¹⁵。この史料は、7 つの口座から成る。その

¹² 「此度店々江申渡覚」宝永年間（北 7）および「解題」、三井文庫編『三井事業史』資料編第 1 巻、所収、116-127、779 頁。

¹³ 「大元方勘定目録」宝永 7 年 7 月（続 2855）、三井文庫編『三井事業史』資料編第 1 巻、所収、647-648 頁。

¹⁴ 「家有帳」宝永 6 年極月（続 6594）。この史料紹介に、今井典子「大元方「家有帳」、『三井文庫論叢』第 8 号（1974 年 11 月）がある。

¹⁵ 沽券状および紛失状は、御為替御用や上野御貸付金のために幕府へ差し出されていたが、

うち、「江戸有家并沽券状写」という口座が江戸町屋敷 1 か所ごとの台帳に相当し、同時に合計現在高を算定した元帳としての役割をも果たしていた。この口座によると、江戸町屋敷の評価額は、売買価格である沽券金高で表記されている。1718（享保 3）年の新金銀通用令に際しては、例外的に 43 か所の地面を一律 50%に切り下げ、さらに 2 年後それを修正し、2 か所を除いて一律 75%と評価した。

また、当時の地代・店賃の集金方法については、「家方式目」に詳しく描かれている¹⁶。「家方式目」は、1723（享保 8）年 4 月の家方廃止によって、江戸家屋敷の管理が大元方から江戸両替店へ移る際、各地面の管理人である家守へ申渡しを行うために作成された史料である。それによれば、地代・店賃は毎月晦日に取り立てられ、もし 2 か月以上も滞納する店衆がいたら、家守は店立を行うよう命じられていた。さらに、家守は店賃や立替金を取り立てる場合には油断なく催促し、それでも埒が明かなければ訴訟に出るよう、明記されている。他方で、管理する家屋敷の 7~8 割以上を賃貸し、かつ地代・店賃を滞納なく取り立てている家守に対しては、格別に褒美を出す——という具合に、地主の立場から家守のインセンティブを高めて収益力を上げる試みもなされていた¹⁷。

1727（享保 12）年 4 月、大元方は所有の町屋敷 43 か所を、元方直請の 8 か所と両替店請の 35 か所に分割した。どちらも江戸両替店の管理下にはあったが、元方直請 8 か所は、本店、両替店、向店¹⁸、本町 1 丁目店¹⁹、小名木川店²⁰というように、主に営業店舗を有

1869（明治 2）年に東京府常務局から三井家に返還されている。そのため、江戸町屋敷の沽券状は、徳川期に処分したものや拝領屋敷の分を除くと全て揃っており、「家有帳」の記載と沽券状の内容が概ね一致しているのを確認することができる。今井「大元方「家有帳」」、199 頁。

¹⁶ 「家方式目」享保 14 年 1 月（本 956）、三井文庫編『三井事業史』資料編第 1 巻、所収、152-154 頁。

¹⁷ 大阪の事例ではあるが、三井家の家屋敷管理における家守の役割と評価に関しては、西坂靖「個別町における家守の位置づけ——文化・文政期の大坂を事例として」、『三井文庫論叢』第 19 号（1985 年 12 月）；同「三井大坂両替店の抱屋敷管理と代判人・家守」、『三井文庫論叢』第 21 号（1987 年 12 月）を参照されたい。

¹⁸ 綿店は、1725（享保 10）年ごろから営業不振に陥ったため、1729（享保 14）年に向店と改称のうえ本店一巻へ吸収され、経営の独自性を弱めた。三井文庫編『三井事業史』本編第 1 巻、183-185 頁。

¹⁹ 本町 2 丁目の小野田店が 1716（享保元）年、本町 1 丁目に移転してきた店舗。小野田家は、高利の長男である高平の妻の実家で、三井家とは最も近い親戚だった。しかし、その呉服店は元禄期を通して経営不振が続いていたため、1704（宝永元）年に三井家に吸収されたのち、1710 年に三井家の呉服店として再出発した。高平の養子孝俊が相続して三井家の連家となっている。三井文庫編『三井事業史』本編第 1 巻、78-79 頁；「解題」、三井文庫編『三井事業史』資料編第 1 巻、所収、765 頁。

²⁰ 小名木川店は、駿河町などの店々の台所用品の購入・管理を統一的に行い、必要の都度

する家屋敷で構成されていた。そして、8か所の宿賃から費用を差し引いた純益の全額が、江戸両替店から大元方へ納められていた。これに対して、両替店請 35 か所は、地貸店貸経営を行っている町屋敷のみから成り立ち、取り立てた地代・店賃の一定額が江戸両替店から大元方に納められていた²¹。元方直請 8 か所と両替店請 35 か所は、その後どちらも増加し、また相互に若干の入れ替えも行われた。そして 18 世紀後半期までには、表 3-2 のとおり、元方直請 26 か所（以下「26 か所」）、両替店請 40 か所（以下「40 か所」）と呼ばれるようになった²²。それぞれの沽券金高を合計してみると、「26 か所」が 5 万 2,950 両、「40 か所」が 5 万 6,565 両となる²³。

ところで、18 世紀中頃になると、三井家では本店・両替店の営業不振、同苗の不良債権の増加といった問題が噴出した。さらに、同苗間の借財をめぐる大元方の勘定の処理が、同苗間の不和と絡み合って埋めがたい溝を作り出し、大元方を中心に据えた「身体一致の原則」が大きく揺らいでいた。

こうした事態は、図 3-1 において、三井家所有の地面数とその沽券金高の累計を時系列的に推移した結果からも伺える。前述のとおり、元禄～宝永期に為替御用の担保として急激に増加した町屋敷は、享保期になると、新金銀通用令による切下げの影響もあってか、漸増に留まっていた。しかし、元文期に入ってから、再び急増の傾向を示している。ことに、1740（元文 5）年に箱崎町 1 丁目の町屋敷（表 3-2(1)の#13）を購入した際には、沽券金高 1 万 2,000 両、普請代金として 370 両が計上され、大元方の支出負担にも多大な影響をもたらされた²⁴。

そこで 1774（安永 3）年 10 月、三井家は従来原則を崩して「持分一件」と呼ばれる家制と営業組織の改革を断行し、①総領家を中心とする大元方、②伊皿子家・室町家を中心とする両替店、③松坂在住の 3 家による伊勢方の 3 グループで資産を持ち分けることとなった²⁵。江戸町屋敷のうち、「40 か所」は一括して両替店に割り当てられた。他方で、

小船で輸送するために設けられた店舗。1736（元文元）年、江戸本店元々役の脇田藤右衛門へ譲渡された。三井文庫編『三井事業史』本編第 1 巻，72，110 頁。

²¹ 「永要録」一，享保 7 年 5 月～安永 4 年 12 月（本 1106），三井文庫編『三井事業史』資料編第 1 巻，所収，301-303 頁。

²² 今井「大元方「家有帳」」，205 頁。

²³ 三井文庫編『三井事業史』本編第 1 巻，351 頁は、「40 か所」の沽券金高を合計 6 万 3,223 両と記すが，その根拠は不明である。

²⁴ 三井文庫編『三井事業史』本編第 1 巻，313 頁。

²⁵ 三井文庫編『三井事業史』本編第 1 巻，326-328 頁。三井各家の呼称は，次のとおり。総領家は，高平が家督を相続した家。伊皿子家は，高利の二男高富に始まる家。室町家は，

表3-2 元方直請26か所と両替店請40か所

(1) 元方直請26か所

① #	② 購入年	③ 家有帳 番号	④ 所在地名	⑤ 表間口 (間)	⑥ 沽券金高 (両)	⑦ 踏値段 (両)	⑧ 持分	⑨ 主な土地利用
1	天和3	1	駿河町南側 駿河町南側東角	7.5	400 630	1,200	元	向店
2	元禄6	2	道寿屋敷	11.0	2,300	1,100	両	本店之中店, 向 店之中店, 地貸
3	元禄7	18	駿河町北側東木戸際ヨリ3軒目	7.5	1,730	1,300	両	両替店
4	元禄11	23	駿河町北側東木戸際	10.0	2,300	1,800	元	本店
5	元禄16	32	室町2丁目西側南角ヨリ5軒目	5.0	1,200	1,500	両	向店, 地貸
6	宝永4	42	駿河町南側西角ヨリ3軒目	5.0	800	800	元	向店
7	宝永7	44	室町3丁目西側南角	6.0	2,550	2,500	伊	本店
8	正徳4	46	本町1丁目北側西角ヨリ4軒目	6.0	2,000	1,300 900	元	地貸
9	享保7	50	室町2丁目西側北角	7.5	1,400	3,000	伊	糸店, 向店
10	享保17	70	北紺屋町中通角ヨリ西江4軒目	5.0	300	500 350	両	表地貸, 裏店貸
11	元文元	56	駿河町北側東木戸際ヨリ2軒目	5.0	900	850	伊	本店
12	元文3	54	芝口1丁目西側北角	15.0	3,250	3,250	西	芝口店
13	元文5	58	箱崎町1丁目	28.9	12,000	12,000	伊	地貸・貸蔵
14	寛保元	62	新和泉町北側東角ヨリ2軒目	33.5	5,000	5,000	両	表地貸, 中店貸
15	寛保2	59	尾張町2丁目西側南角ヨリ6軒目	6.5	1,100	1,300	両	地貸
16	寛保3	65	青物町南側東木戸際ヨリ2軒目	15.0	3,800	3,000	両	表地貸, 裏店貸
17	延享2	66	室町3丁目西側南角ヨリ2軒目	4.5	2,700	1,350	伊	本店
18	同	71	南鍛冶町1丁目北側	4.0	450	450 300	伊	表地貸, 中店貸
19	寛延2	72	深川佐賀町中之橋南角	13.5	3,000	3,000	伊	地貸, 貸蔵, 売場
20	寛延3	68	駿河町北側西角ヨリ2軒目	6.0	1,420	1,000	伊	地貸
21	宝暦2	74	神田堅大工町東側南角ヨリ9軒目	4.0	270	300	伊	店貸
22	宝暦4	69	本石町4丁目北側東角ヨリ5軒目	4.0	700	800	伊	—
23	明和4	75	芝口1丁目西側南角ヨリ北江2軒目	4.8	800	—	伊	表地貸, 裏店貸
24	天明3	60	常盤町1丁目北側東角	6.0	1,000	700 470	両	表地貸, 中店貸
25	同	61	西紺屋町北中横町南角ヨリ3軒目	6.0	500	500	伊	表地貸, 裏店貸
26	同	64	樽正町北側西木戸際ヨリ2軒目	3.6	450	400 270	注4	店貸
沽券金高・踏値段合計					52,950	48,900 46,940		

(2) 両替店請40か所

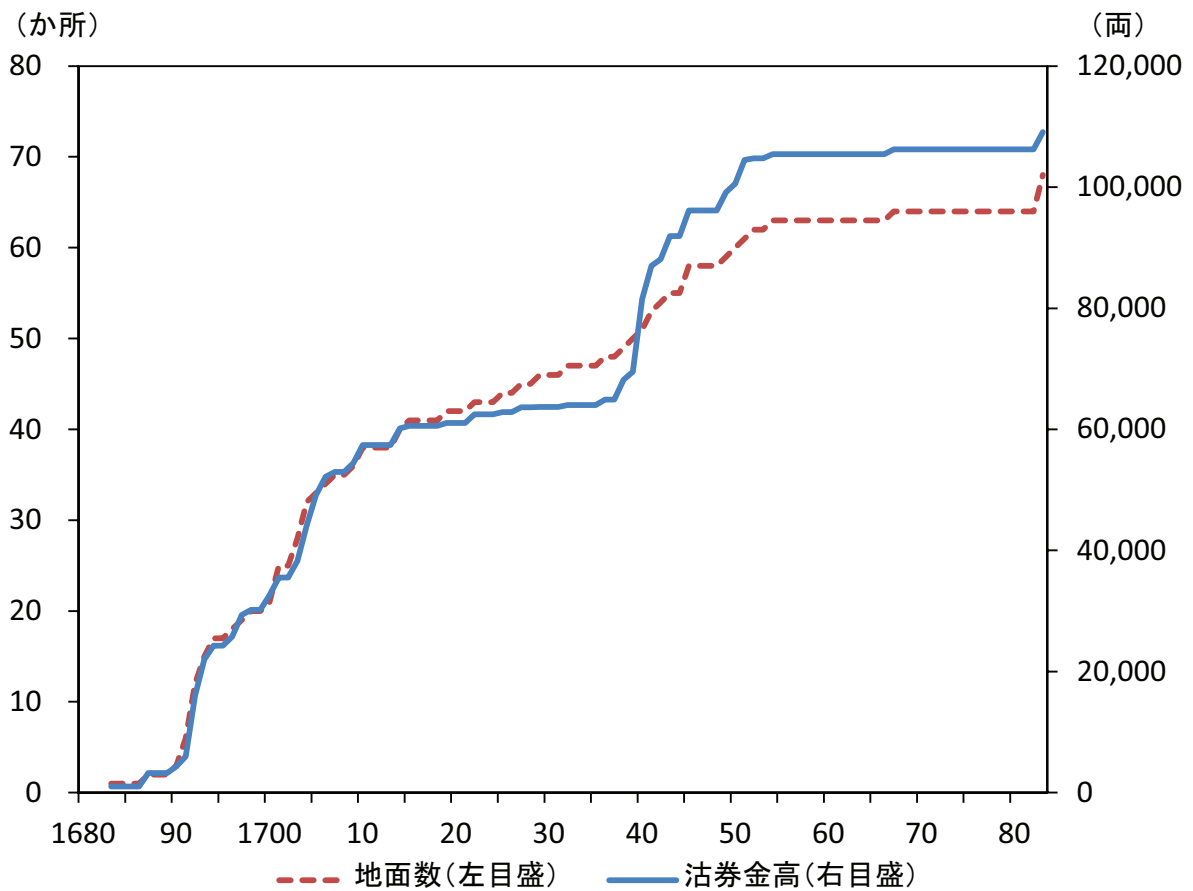
① #	② 購入年	③ 家有帳 番号	④ 所在地名	⑤ 表間口 (間)	⑥ 沽券金高 (両)	⑦ 踏値段 (両)	⑧ 持分	⑨ 主な土地利用
1	貞享4 元禄4	4	本銀町2丁目南側東角 本銀町2丁目南側	15.0 5.0	2,200 500	3,200	両	表地貸, 裏店貸
2	元禄3	6	南伝馬町2丁目東側北角	5.5	1,100	1,380 900	両	表地貸, 裏店貸
3	元禄4	7	本銀町3丁目南側東横町木戸際	5.0	530	650	両	表地貸, 裏店貸
4	同	8	神田堅大工町西側北角	4.5	625	500	両	店貸
5	元禄5	9	小舟町2丁目南角ヨリ4軒目	6.0	1,700	1,450	両	表地貸, 裏店貸
6	同	10	本石町3丁目南側東角	10.0	1,600	2,300	両	地貸
7	同	11	瀬戸物町並伊勢町東木戸際ヨリ3軒目	12.0	2,500	2,500	両	表地貸, 裏店貸・ 土蔵
8	同	12	五郎兵衛町北側西角ヨリ2軒目	6.5	1,100	1,300	両	地貸, 店貸
9	同	13	尾張町2丁目東側北角ヨリ6軒目	8.5	1,100	1,300	両	表地貸, 中店貸
10	同	14	本材木町4丁目北角	10.0	2,000	1,500 1,000	両	地貸

11	元禄6	15	大伝馬町1丁目南側西角	5.0	2,600	2,200	両	地貸
12	同	16	八官町東側新道南角	9.0	1,100	1,200	両	表地貸, 裏店貸
13	元禄7	17	本銀町4丁目西横町木戸際ヨリ2軒	5.0	550	650	両	店貸
14	元禄9	20	守山町北側西角	13.0	1,500	1,200	両	表地貸裏店貸
15	元禄10	21	通1丁目東側南角	10.0	3,600	3,600 2,400	両	表地貸, 中店貸
16	元禄13	25	本銀町3丁目東角	10.0	2,400	1,500	両	店貸
17	元禄14	26	橋本町1丁目南側西角3軒目	9.1	500	400	両	店貸
18	同	27	神田須田町2丁目東側	6.5	1,000	700	両	表地貸, 中店貸
19	同	28	本小田原町2丁目北側東木戸際	5.5	900	900	両	表地貸, 裏店貸
20	同	29	神田連雀町東側木戸際ヨリ4軒目	4.2	500	350	両	地貸
21	元禄16	30	霊岸島長崎町2丁目西側	6.5	300	200	両	店貸
22	同	31	芝浜松町1丁目東側南角	12.5	1,250	1,700	両	店貸
23	宝永元	33	大伝馬塩町東角	7.5	1,800	1,100	両	地貸
24	同	34	北新堀町西角ヨリ4軒目	10.0	1,200	1,800	両	地貸, 貸蔵
25	同	36	深川北川町東側南角ヨリ3軒目	14.2	600	600	両	表売場, 裏貸蔵
26	同	38	通2丁目西側南角ヨリ3軒目	10.0	2,300	2,300 1,500	両	地貸
27	宝永2	37	本船町1丁目西角	8.9	5,000	6,000	両	地貸
28	宝永3	40	南槇町1丁目河岸西角	15.7	3,000	2,700 1,600	両	表地貸, 裏店貸
29	宝永6	45	高砂町河岸南角	20.0	1,500	2,000	両	表地貸, 裏店貸
30	宝永7	43	神田黒門町南側東角ヨリ2軒目	12.5	400	750	両	表地貸, 裏店貸
31	同	48	本町3丁目南側東角ヨリ3軒目	5.0	760	1,500	両	地貸
32	正徳5	47	本銀町3丁目東横町木戸際ヨリ2軒	5.0	400	650	両	表地貸, 裏店貸
33	享保4	49	神田三河町4丁目東側南角ヨリ5軒	7.0	500	600	両	店貸
34	享保10	52	小舟町2丁目北角ヨリ8軒目	2.8	400	650	両	表地貸, 裏店貸
35	享保12	51	駿河町南側西木戸ヨリ4軒目	7.5	750	1,200	両	表地貸, 裏店貸
36	享保14	53	深川北川町	4.0	100	130	両	表売場, 裏地貸
37	元文4	57	室町2丁目東側北角ヨリ3軒目	6.0	1,350	1,700	両	地貸
38	寛保元	63	本銀町2丁目東角ヨリ3軒目	5.0	550	550	両	店貸
39	寛延4	73	南茅場町表通東角	15.0	3,900	3,900	両	地貸
40	天明3	55	樽正町北側西木戸際ヨリ3軒目	8.0	900	850 600	両	表地貸, 中店貸
沽券金高・踏値段合計					56,565	59,660 55,330		

史料:今井典子「大元方「家有帳」」『三井文庫論叢』第8号(1974年11月), 210-213頁;「此度店々江申渡覚」宝永年間(北7),「永要録」一,享保7年5月~安永4年12月(本1106),『三井事業史』資料編第1巻,所収,116-122,301-303頁;「江戸抱屋敷代金附」元文2年(本1208);「地所沽券状之控」明治4年(別2368)。踏値段については「抱屋舗踏直段書抜」明和4年(別2365-8),主な土地利用については「江戸抱屋敷絵図」文化4年(追697)を

- 注 1. 元方直請26か所の#12(家有帳番号54)は西洞院(新町家3代高弥)に所属して,高彌の没後,1779(安永8)年に大元方持となった。
2. #24~25(家有帳番号60~61)の売主は,江戸両替店元々の遠山忠兵衛。遠山へ居宅として与えた家屋敷を,安永の持分けでは両替店・伊勢方の資産として計上している。
3. 「持分」は,安永の持分一件での所属先を示す。凡例は,以下のとおり。元:大元方持,両:両替店持,伊:伊勢方持,西:西洞院持。
4. #26(家有帳番号64)は大元方と伊勢方の間で所属の決定が遅れ,1777(安永6)年以降大元方持に固まった。『三井事業史』本編第1巻,109-111頁;今井「大元方「家有帳」」,205頁。
5. 踏値段が2つ記載されているのは,明和4年の家事で家屋を焼失した地面。上段の数値は建家がある状態の,下段の数値(斜体字)は明地の状態の踏値段を示す。合計欄も同様。

図3-1 三井家の江戸所有地と沽券金高の累計：1683～1783年



史料：今井典子「大元方「家有帳」』『三井文庫論叢』第8号(1974年11月), 210-213頁; 「此度店々江申渡覚」宝永年間(北7), 「永要録」一, 享保7年5月～安永4年12月(本1106), 『三井事業史』資料編第1巻, 所収, 116-122, 301-303頁。ただし, 家有帳番号37, 42, 43, 56, 57, 61, 70の購入年は, 「江戸抱屋敷代金附」元文2年(本1208), 「地所沽券状之控」明治4年(別2368)を参照。注：拝領屋敷と期間中に売却した地面を除く。

「26 か所」は大元方に 4 か所、両替店に 8 か所、伊勢方に 12 か所分割された（残りは、西洞院持²⁶と未所属に 1 か所ずつ、表 3-2 の列⑧を参照）。

持分けにあたって、「40 か所」と「26 か所」では時価の評価方法が異なっていた。「40 か所」全体の評価額は、沽券金高の合計、すなわち先述の 5 万 6,565 両だった。大元方は、元文改鑄（1736 年）の際に、慶長・元禄・宝永・享保金建の沽券金高を元文金建てに概算した経験を有し²⁷、1767（明和 4）年には、家屋敷の時価である踏値段を 1 か所ごとに付けたこともある（表 3-2 の列⑦を参照）。しかし、火災で家屋を焼失した地面の踏値段には、建家が存在した場合と、明地のままの状態の 2 種類が存在していた。実際、同年 4 月 9 日の大火では、「26 か所」のうち 5 か所と、「40 か所」のうち 6 か所の家屋が類焼した²⁸。そこで、これらの町屋敷では明地のみの場合と建家が存在する場合の踏値段が設定され、明地の踏値段は建家があった場合のおよそ 3 分の 2 と評価されていた。以上の点を踏まえて、「40 か所」の踏値段を合計すると 5 万 5,330～5 万 9,660 両となり、この範囲内に沽券金高の合計 5 万 6,565 両は収まる。したがって、「持分一件」において「40 か所」が沽券の額面通り評価された背景には、踏値段と沽券金高とが近似していた点が挙げられる。

それにひきかえ、「26 か所」の家屋敷は踏値段を評価額として持ち分けられた²⁹。たとえば、元禄初年に購入した道寿屋敷の地面（表 3-2(1)の#2）のケースを見てみよう。この踏値段は 1,100 両であり、沽券金高（2,300 両）と比べると、半値以下の評価にすぎない。道寿屋敷の地面では、本銀町 2 丁目南側の家屋敷（表 3-2(1)の#1）から移転してきた御用所が、宝永期ごろから営業を開始していた。しかし、その権威を笠に着た商売が祟って、御用所の経営は 1703（元禄 16）年には不振に陥り、1718（享保 3）年、本店の一部門と

高利の四男高伴を初代とする家。松坂 3 家は、松坂家、松坂北家、小野田家から成り立つ。松坂家は、高利の養子孝賢に始まる家で、松坂本町の三井家旧宅に住んでいた。松坂北家は、高利の養子高古に始まる家で、1709（宝永 6）年に松坂へ移ってきた。小野田家については、前述。「解題」、三井文庫編『三井事業史』資料編第 1 巻、所収、764-765 頁。

²⁶ 新町家 3 代高彌を示す。新町家は、高利の三男高治の興した家。新町家 2 代高方には子が無く、総領家 3 代高房の三男高彌を迎えて 3 代とした。三井文庫編『三井事業史』本編第 1 巻、322 頁；「解題」、三井文庫編『三井事業史』資料編第 1 巻、所収、765 頁。

²⁷ 「江戸抱屋敷代金附」元文 2 年（本 1208）。

²⁸ 京橋金六町から出火し、南からの大風に乗って、日本橋の西側に掛かる一石橋付近まで燃え広がった。京橋区役所編『京橋区史』第 1 巻、京橋区役所、1937 年（本郷出版社、1983 年復刻）、1024 頁。

²⁹ 「惣同苗取為替証文」安政 3 年（続 1642-11）；三井文庫編『三井事業史』資料編第 1 巻、所収、574 頁。

して縮小するに至っている³⁰。ほかにも、業績不振の本店が立地していた駿河町北側東木戸際（表3-2(1)の#4）や、室町3丁目西側南角ヨリ2軒目（表3-2(1)の#17）の地面でも、踏値段の低評価ぶりが目に付く。「26か所」の踏値段を合計してみると4万6,940～4万8,900両となり、沽券金高の合計5万2,950両には及んでいない。このように、「26か所」が踏値段によって持ち分けられた理由は、呉服店における営業成績の不振、およびその土地評価額の下落と無関係ではなかったと思われる。

（3）寛政一致から幕末まで

とはいえ、「持分一件」によって店々の営業が好転したわけではなく、現状維持の状況が続いた。そのために、三井家は1797（寛政9）年5月、「店々一致」を決めて家産共有制を復活させた。「持分一件」以前のように、家産と経営との統括機関としての実質を大元方に取り戻すため、それまで分割されていた家屋敷をはじめ、投資金や、幕府諸藩への貸付金、同苗への貸金、現金銀など営業組織の資産を、全て再び大元方に統合した（これを「寛政一致」と称する）³¹。その結果、本店、両替店、伊勢方に分割されていた「26か所」、「40か所」の家屋敷は、再び一括して大元方の所有となった。

「26か所」、「40か所」の家屋敷は、三井家が御為替御用向けの家質のために集積されたものであり、幕末までほとんど変動しなかった³²。しかし、三井家はこれら以外にも、両替店の店持抱屋敷という不動産を所有していた。店持抱屋敷とは、沽券状引当の名目金貸付に伴って三井家に流れ込んできた地面のことである。その大部分が、両替店によって処分されるまでの一定期間、町屋敷経営を行っていた。江戸の抱屋敷は、京両替店持と江戸両替店持の地面をあわせて、1787（天明7）年に16か所を数えた。京両替店持の江戸抱屋敷は1784（天明4）年以後もほぼ一定して3か所のみだったが、江戸両替店持の抱屋敷は1783（天明3）年以後幕末までに累計82か所に及び、しかも各年次の現在数に大きなばらつきが見られた³³。江戸両替店の抱屋敷が最も多かったのは、1843（天保14）年の31か所である。1812（文化9）年の28か所が、それに次いだ。売却時期に関しては文

³⁰ 三井文庫編『三井事業史』本編第1巻，75，113頁；三井文庫編『三井事業史』資料編第1巻，所収，116頁。

³¹ 三井文庫編『三井事業史』本編第1巻，335，343頁。

³² 「26か所」のうち，1か所が文政2～3年に入れ替わっている。吉田『近世巨大都市の社会構造』，225頁，注29。

³³ 吉田『近世巨大都市の社会構造』，196頁。

化期後半から増加し、文化期までに流れ込んだ抱屋敷の大半も、文政期までには売却されていた。他方、天保期に大量に流れ込んだ家屋敷も、その多くが嘉永期までに売り払われて貸付資金として運用されていた³⁴。

江戸両替店の資本・資産勘定については、「寛政一致」の翌年にあたる1798（寛政10）年のものが明らかになっている。それによると、5,404貫余に及ぶ貸方総額（金建にして8万6,606両、金1両＝銀62.4匁で換算）のうち、貸付金が52%（銀2,803貫目＝金4万4,920両）を占めていたのに対して、家屋敷の資産は、21%（銀1,169貫目＝金1万8,734両）のウェイトを誇っていた³⁵。「26か所」や「40か所」が大元方の資産に統合されているため、この家屋敷の資産額は江戸両替店に流れ込んだ店持抱屋敷だけを対象としているが、それでも家屋敷は、江戸両替店において貸付金に次ぐ重要な資産だったことは言うまでもなかった。

3. 江戸両替店の不動産経営動向

（1）地代・店賃の勘定目録

三井両替店の経営動向は、京両替店から大元方へ半年ごとに提出された大量の決算報告書類から判明する。両替店一卷の経営動向を示すものとしては、各店で半年ごとに決算報告として作られた「勘定目録」がある³⁶。これら各店の「勘定目録」は、付属して作られた小目録とともに、京両替店に提出された。そして、京両替店が半年ごとに作成した「目録寄」（両替店一卷5店の決算報告）や、京両替店の「勘定目録」と一緒に、大元方へ提出、保管された³⁷。

江戸町屋敷の地代・店賃に関する勘定目録は、上記の小目録に含まれていた。各町屋敷の家守は、春季に関しては7月末日まで、秋季においては1月末日までに地代・店賃を取り立て、半季ごとの収支を江戸両替店に報告し、江戸両替店がそれらを取りまとめて小目録を作成した³⁸。このように、江戸両替店によって作成された地代・店賃の小目録には、

³⁴ 賀川『近世三井経営史の研究』、161頁。

³⁵ 三井文庫編『三井事業史』本編第1巻、504頁、第5-48表。

³⁶ 両替店一卷は、京両替店、大坂両替店、江戸両替店、糸店、間之町店の5店から成る。ただし糸店、間之町店は、1年ごとに「勘定目録」を作成した。三井文庫『三井文庫——沿革と利用の手引き』三井文庫、1988年、50頁。

³⁷ 三井文庫『三井文庫』、50頁。

³⁸ 「永要録」一、享保7年5月～安永4年12月（本1106）、三井文庫編『三井事業史』資料編第1巻、所収、299頁。

町屋敷管理の特性ごとによっていくつかの種類に分かれていた。たとえば、①「40か所」を対象とした「40か所宿賃勘定目録³⁹⁾」、②江戸両替店持の流込抱屋敷を対象にした「江戸店持宿賃勘定目録」、同じく③京両替店持の流込抱屋敷を対象にした「京店持宿賃勘定目録」、④唯一の拝領町屋敷を対象とした「坂本町拝借地訳書目録」などが挙げられる⁴⁰⁾。とりわけ、①の「40か所宿賃勘定目録」は、「持分一件」後の1875（安永4）年秋季から1872（明治5）年秋季に至るまで、一部の欠損を除けば、97年間にも渡って長期時系列的に揃っている点で優れた史料だといえる⁴¹⁾。それに加えて、「40か所」では地面の出入りがこの期間中になく、全ての町屋敷が地貸・店貸として利用され、さらに一部の水運沿いの地面は土蔵貸として使用されていた⁴²⁾。「26か所」の宿賃勘定目録が「寛政一致」後から現存していない点を踏まえても、「40か所」の勘定目録は三井家における江戸の不動産経営を数量的に把握するうえで、極めて有用な帳簿だと評価できる。

（2）町屋敷経営の収支構造

ここからは、「40か所」の勘定目録を利用して、その町屋敷経営の収支構造を述べるとともに、吉田研究の修正ポイントを踏まえて、その不動産収益率を考察してみたい。

「40か所宿賃勘定目録」は、春秋の半季ごとに各地面、および40地面合計の収入金額と支出金額を記している。収入項目は、地代・店賃・蔵敷料を合算した^{あが}上り^{だか}高から成り立つ。これに対して、支出項目は、①町入用、②七分積金、③一分積金、④家守給、⑤地主手取分で主に構成されている。

①町入用とは江戸の町人負担の総称で、町の施設維持や行政運用に必要な経費を表す。

³⁹⁾ 1836（天保7）年以降、「40か所地代宿賃勘定目録」、または「40か所地代宿賃蔵舗勘定目録」と表記されるが、記載方法・内容の従来どおりである。以下、「40か所」の地代店賃蔵敷に関する勘定目録を、「40か所宿賃勘定目録」という表現に統一する。

⁴⁰⁾ 各勘定目録の詳細は、三井文庫編『三井文庫所蔵史料 主要帳簿目録（江戸両替店等作成分）』三井文庫、1997年を参照せよ。

⁴¹⁾ 江戸（明治元年からは東京）両替店「40か所宿賃勘定目録」安永4年秋季～明治5年（続5945-6～続6096-11、本2085-3～本2092-1）。欠損年季は46季分で、詳細は以下のとおり：安永4年秋～8年春、天明6年春、天明7年秋、寛政2年春、文化9年秋、文化10年秋～文政5年春、天保7年秋～10年春、天保11年春～13年秋、弘化2年秋、明治3年春・秋、明治5年春。詳細は、三井文庫編『三井文庫所蔵史料 主要帳簿目録（江戸両替店等作成分）』、38-46頁を参照せよ。

⁴²⁾ 「26か所」、「40か所」の67地面のみで、合計1,000軒を上回る地借・店借が存在していた。吉田『近世巨大都市の社会構造』、197頁は、三井家が江戸に80～90か所の抱屋敷を所持していたのならば、その数を何割か上回る地借・店借層と直接相対していたと推測している。

町入用は、定式入用と臨時入用の2つに分類される。定式入用は、毎年必ず徴収される町入用である。その筆頭として、江戸市中の人足代に相当する公役銀があった。江戸は地子免除の土地だったため、地子銀を免除された町々は、古代の庸にあたる公役を負担した。古くは実際に人夫を公役として町々から差し出していたが、1722（享保7）年11月に一律で銀納化され、人足代銀も1人あたり1日2匁と定額になった⁴³。公役銀は、場所柄によって上・中・下に3等分された町地ごとに、表間口を標準として賦課され、場所柄上では間口1間につき6匁、場所柄中では4匁2分8厘5毛、場所柄下では3匁を、それぞれ公役銀として差し出した⁴⁴。さらに、1739（元文4）年に人足代が2割引となったことで、間口1間につき上は4匁8分、中は3匁4分2厘8毛、下は2匁4分を差し出すようになり、公役銀の徴収額は総計3,483両余に達した。とはいえ、公役銀の徴収額は幕末の1863（文久3）年になっても3,472両余だったことから、近世後期を通じて顕在的に変化しなかったものと考えられている⁴⁵。

江戸の町には、公役以外にも国役という負担があった。国役とは、公役を納めるかわりに、職工業者が主となって無料で人足を出し、無代で物品を上納する役負担を指す。古くは江戸の1か所に集住した当該の職人が直接に召集、使役されたが、のちに国役も当該町を対象として銀納化されていった。「40か所」や「26か所」の所在地に因んで、そのような町例を挙げてみると、藍染を供出していた北紺屋町・西紺屋町（表3-2(1)の#10, #25）、鍛冶屋を供出していた南鍛冶町（表3-2(1)の#18）、大工を供出していた堅大工町（表3-2(1)の#21, 表3-2(2)の#8）、道中伝馬役を供出していた南伝馬町・大伝馬町・大伝馬塩町（表3-2(2)の#2, #11, #23）などがある⁴⁶。

⁴³ 公役銀納化の一例として、小舟町1丁目のケースを見てみると、同町の公役銀納化は1795（元禄8）年に達成されていたが、人足1人あたりの費用は正徳期まで一定ではなかった。鷲崎俊太郎「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——」、『三田学会雑誌』第101巻第2号（2008年7月）、81頁。

⁴⁴ 実際には、「惣役割之儀、裏行長短之差別無之、間数を以役可相勤候事」（『江戸町触集成』、5380）とあるように、町々では便宜上地形の広狭を平均して20坪を1公役小間と定めて、公役銀を徴収している。場所柄上（日本橋、飯田町、麴町、中橋、市ヶ谷、田町、京橋、湯島大通り、芝口、本郷大通り、神田など）に指定された町では、間口京間5間を1役とし、1役につき1年間で人足15人分にあたる代銀30匁を納めた。同様に、場所柄中（浅草、芝金杉、西久保葺手町、芝松本町、赤坂、八丁堀、両国橋内、筋違橋外など）では7間を、場所柄下（小石川、金杉、深川、本所、小日向、関口、菊坂、駒込、下谷、谷中、牛込、麻布、四谷、巢鴨）では10間をそれぞれ1役とした。

⁴⁵ 京橋区役所編『京橋区史』第1巻、326-327頁。

⁴⁶ 京橋区役所編『京橋区史』第1巻、335頁；幸田成友『江戸と大阪』富山房、1995年、61-63、68-69頁。

公役・国役のほか、定式入用には、行政費（町年寄晦日銭、名主役料、町内書役など）、水道費（水銀：上水飲用料、上水方普請割方：樋や枡の普請・修繕費用）、消防費（大纏当番、鳶人足捨銭など）、警備費（木戸番・自身番入用など）、清掃費（芥取捨銭）があった。他方、臨時入用には、纏や番屋の修復費や、山王祭や神田祭を代表とする祭礼費用などが含まれていた。とくに、消防・水道・祭礼には多額の出費を要したため、地主たちはこれらを江戸の三厄と揶揄して、これを嫌ったといわれる。

町入用は田沼時代に膨張の傾向を示したが、1791（寛政3）年12月の町法改正において町入用の節減が実施された。節減額の2割は地主の増手当に充てられるとともに、7割を糶の囲い置きや貧困者の手当、家屋敷を担保とした低利の貸付などに、同じく1割を町入用の臨時手当として積み立てられた⁴⁷。これが、先述した費用のうちの②七分積金と③一分積金である。両者は、「40か所」において、1792（寛政4）年春季から、制度そのものが廃止となる1869（明治2）年秋季まで徴収されていた。④家守給というのは町屋敷の管理人である家守に対する定額の給金である。以上の諸費用を収入から差し引いた利益が、⑤地主手取分である。ただし、貸家の普請・修復費用や共益部分の維持・管理費用は、この地主手取分から捻出されていた。したがって、厳密に言えば、地主手取分というのは地主の純利益ではなく粗利益を表していた。

（3）「40か所」町屋敷経営の収支状況

図3-2は、勘定目録の巻末に記録された「40か所」全体の収支状況について、各年の1か月分に換算したグラフである（付表3-1に掲げた具体的な数値も参照せよ）⁴⁸。

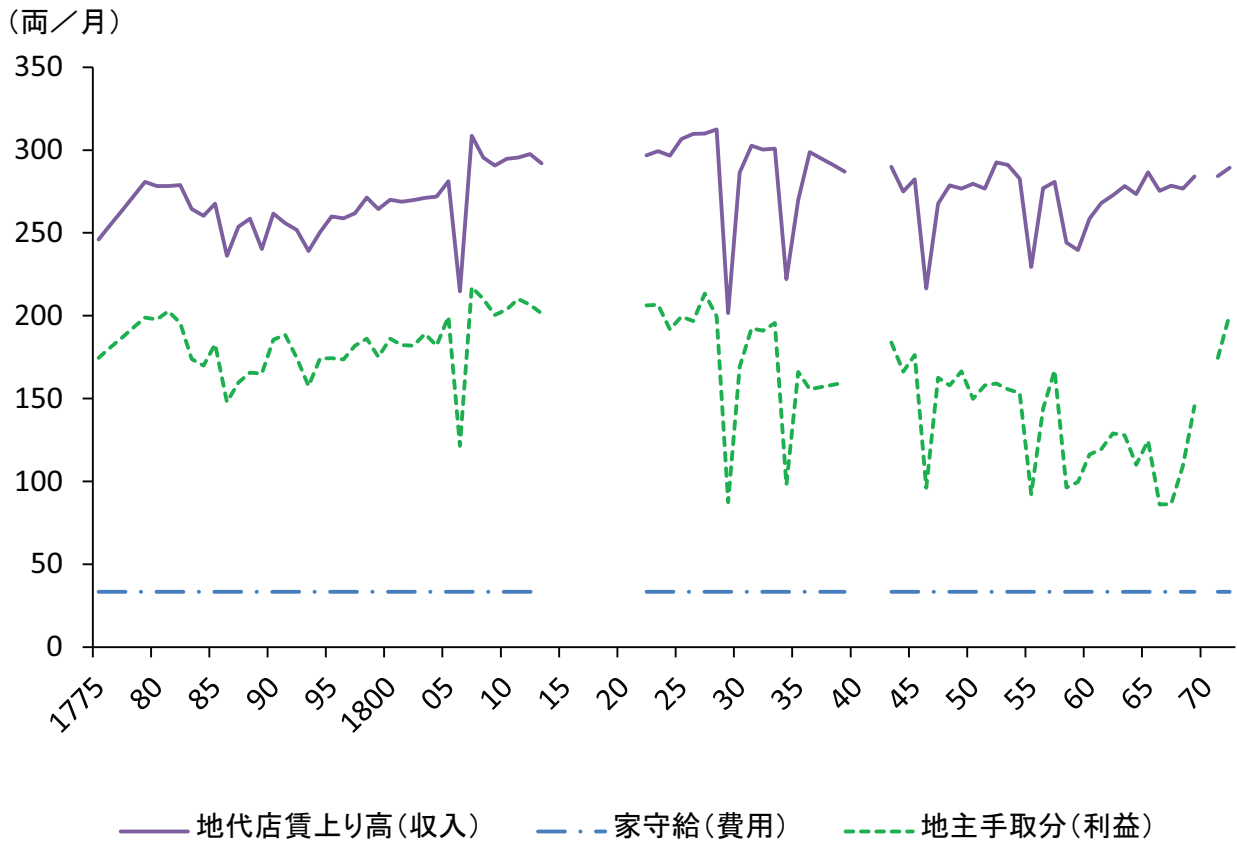
最初に、実線で表した収入の上り高と、点線で表した利益の地主手取分に着目してみよう。吉田は、これらの特色として、「大きく落ち込んでいるのは例外なく大火にみまわれた時であること」、「天保13年（1842）の地代店賃引下げ令による影響がはっきりみられる点」の2点を挙げている⁴⁹。しかし、大火と地代店賃引下げ令は、はたして「40か所」の町屋敷経営にどの程度の影響を及ぼしたのだろうか。

⁴⁷ 幸田『江戸と大阪』、68-69頁；吉原健一郎『江戸の町役人』吉川弘文館、2007年、182頁。

⁴⁸ 作成にあたっては、吉田『近世巨大都市の社会構造』、198-199頁、図2を参考にしたが、吉田は各年の具体的な金額をグラフに明記していない。そこで、原史料の「40か所宿賃勘定目録」に立ち戻って、巻末掲載の数値を参照した。

⁴⁹ 吉田『近世巨大都市の社会構造』、199-200頁。

図3-2 「40か所」における町屋敷経営の収支構成: 1775~1872年



史料: 付表1と同じ。

注 1) 春秋年2季の勘定を合計し、月平均を求めたもの。閏月がある年は、年13か月として処理。半季分の史料しか存在しない年は、6か月(および閏月)分の月平均を計算。銀建の金額は、公定交換比率(金1両=銀60匁)をもとに金建に換算。

2) 七分積金・一分積金は、1792年春季から1869年秋季まで。

3) 1776~78年、1837~38年は、前後の数値を直線補間した。

まず、火事に対しては表 3-3 を用意してみた。上り高と地主手取分がともに顕著に落ち込んだ年を「災害年」と定義すると、表 3-3 は、その災害年に焼失した「40 か所」の地面数と被災範囲を一覧にしたものである。「40 か所」は、先に見たように、主に日本橋・京橋地区に集積していた。その北側には、旗本屋敷地の密集する神田・小石川地区が控えていた。したがって、11 月から翌年の 3 月の乾燥した日に火が発生すると、たちまち北風や北西風に乗って日本橋・京橋一帯の商業地まで焼き尽くしてしまう。

表 3-3 で、1829（文政 12）年 3 月、1834（天保 5）年 2 月、1846（弘化 3）年に発生した大火は、いずれもその典型であり、「40 か所」のうち、30 か所前後の町屋敷を焼失させた。1838（天保 9）年 4 月の大火では、駿河町越後屋の本店、向店、両替店が類焼し、抱屋敷 23 か所が罹災している⁵⁰。

他方で、1855（安政 2）年 10 月 2 日には安政の江戸大地震が発生した。1703（元禄 16）年の大地震以来、およそ 150 年ぶりに江戸の町を直撃したこの地震は、家屋 1 万 4,346 軒、土蔵 1,404 所を倒壊させ、3,895 人もの死者を招く大震災となった⁵¹。このような災害の発生は、短期的に見れば、たしかに江戸の町屋敷経営に甚大な被害をもたらしていた。しかし、災害の翌年になると、上り高は類焼以前の水準近くまで回復している。なぜ、「40 か所」の町屋敷は大火で被災したにも拘らず、翌年までにほぼ復旧できたのだろうか。その一因として考えられるのが、大元方による復旧費用の補填制度である。

通常、町屋敷が天災で損害を受けると、地主はその復旧費用を自らの手取分から拠出しなければならない。しかし、江戸両替店の場合、その損害規模があまりにも大きいと、大元方へ借入金を願い出て、復旧費用に充てようとした。それを可能にしたのは、「40 か所」が御為替御用引受の担保となっており、類焼によってその担保価値を低下させないようにする意図が機能していたからであろう。借入金の累計額は、宝暦～幕末期に「40 か所」の普請費用として許可された分だけで、4 万 9,500 両に到達していた⁵²。これは、江戸両替店が予め見積もって請求した総額（累計 6 万 9,529 両）の 71%に相当する。したがって、実際に家屋再建・修繕のために費やした金額がこの見積総額と同額だったならば、地主手取分から自己負担する復旧費用は 30%程度で済んだ計算になる。つまるところ、両替店一巻においては、町屋敷経営の大火に対するリスクが大元方を通じて部分的にヘッジされて

⁵⁰ この火災によって費やした江戸本店と向店との普請費用は、銀 782 貫目余に及んだ。三井文庫編『三井事業史』本編第 1 巻、577 頁。

⁵¹ 京橋区役所編『京橋区史』第 1 巻、1048-1049 頁。

⁵² 吉田『近世巨大都市の社会構造』、200 頁。

表3-3 両替店請40か所の町屋敷経営に影響を与えた災害

西暦	和暦	「40か所」 類焼筆数	月	災害	風向	火元	類焼地
1778	安永7	14	2	大火	—	日本橋本石町3丁目	霊岸島, 深川, 佃島, 鉄砲洲
1783	天明3	5	3	火事	西北風	霊岸島	—
			9	火事	西南風烈	築地	—
1784	天明4	3	12	火事	西北大風	大名小路西尾氏邸	築地, 芝源助町
1786	天明6	21				掲載なし	
1793	寛政5	11				掲載なし	
1806	文化3	32	3	大火	西南風烈	芝車町	京橋, 神田, 浅草
1824	文政7	6	2	火事	—	新橋竹川町	三十間堀7丁目
1828	文政11	3				掲載なし	
1829	文政12	33	3	大火	西北風烈	神田佐久間町河岸	日本橋, 京橋, 芝
1834	天保5	28	2	大火	西北風烈	神田佐久間町	両国, 今川橋本町通, 中橋, 築地, 鉄砲洲, 霊岸島, 佃島
1838	天保9	16	4	大火	南風のち東風	本小田原町	内神田
			11	火事	西北風か	水谷町	佃島
1843	天保14	4	12	大火	西風	鍛冶橋内	京橋
1844	弘化元	3				掲載なし	
1846	弘化3	29	1	大火	北風	小石川片町	鉄砲洲, 佃島
1850	嘉永3	3				掲載なし	
1854	嘉永7	14	2	火事	—	南伝馬町	水谷町
			2	火事	東南風	京橋北紺屋町	—
1855	安政2	3	10	大地震	—	各所	—
			2	大火	西北風	安針町	佃島
1858	安政5	35	11	大火	西北風	神田相生町北	京橋
1862	文久2	3	2	火事	西北風	江戸橋際	南八丁堀, 石川島
1864	元治元	8	3	火事	西北風	築地西本願寺西隣	軍艦操練所など
1866	慶應2	13	11	大火	西北風	元乗物町	京橋, 八丁堀

出典 京橋区役所編『京橋区史』第1巻, 京橋区役所, 1937年(本郷出版社, 1983年復刻), 1024-1027頁;
吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会, 1991年, 198-199頁, 図2。

いたといえる。

吉田は、「大火後の復元をみると、1806（文化 3）年以外はいずれも類焼以前の水準以下にしか達していない。特に幕末に至るに従って、その復元力が減退している⁵³」と述べている。しかし、それでも災害翌年の「上り高」が類焼以前の水準近くにまで回復したのは、大元方からの借入金によって類焼家屋を普請できたからだと判断できよう。

これと類似したシステムは、本店一卷でも見られていた。「寛政一致」以降、大元方が三井家の資金蓄積とその営業組織への融資という機能を喪失したために、本店一卷は独自の蓄積を図らねばならなかった。そこで、半期ごとの収益から費用を差し引きした延銀（純利益金）を、自己資金としての元建の中に3年間積み立てていた。これを、三年勘定という。3年間の積み立て後に、延銀から店土蔵普請費用（本店一卷の営業店が火災にあった際の建築費）、割銀（手代への賞与）、手代望性銀（手代の退職金準備積立金）といった諸経費、さらに大元方への納付金が差し引かれた残額が、積銀として本店一卷の自己蓄積部分となっていた⁵⁴。

表 3-4 は、本店一卷における三年勘定の推移と、そのうちの店土蔵普請費用が延銀、および支出総額に占める比率を示した一覧である。それによると、先に述べたとおり、度重なる火事によって本店一卷の営業店舗（江戸だけでなく大阪も含んでいた）が度々被災したために、店土蔵普請費用は増加の傾向にあった。とくに文化期以降になると、それが延銀の3割、支出総額の4割を上回ることも珍しくはなかった。これに伴って、自己蓄積である積銀は年々減少の傾向を辿っていった。この事実は、裏を返せば、三年勘定から店土蔵普請費用を捻出できたことによって、大火に対する本店一卷の休業のリスクを極力回避できた点を証左しているといえる。

ただし、本店一卷の場合、火災後の継続的な固定資本の投下は、絹織物や木綿などの仕入資金に不足を来すことを意味していた。本店一卷の三年勘定は、天保後期以降、急速に破綻への道をひた走るようになる。1837（天保 8）年の大塩の乱による大坂本店の焼失に伴う損失は、普請諸費用を含めて 4,431 貫目（金建にして 7 万 3,850 両、以下、金 1 両＝銀 60 匁で換算）を費やしてしまった。

これに追い打ちをかけるように、天保の改革における奢侈禁止令の影響で、高級絹織物の需要が激減し、越後屋の経営自体が悪化の一途を辿った。表 3-4 から認識できるよう

⁵³ 吉田『近世巨大都市の社会構造』、199-200 頁。

⁵⁴ 三井文庫編『三井事業史』本編第 1 巻、377-378 頁。

表3-4 本店一卷の三年勘定と店土蔵普請入用の比率

		(貫)				(%)	
		a	b	c	d	e	f
		延銀	支出総額	支出のうち 店土蔵 普請費用	次期積銀	c/a	c/b
1797-99	寛政9～11	3,602	1,668	77	691	2.1	4.6
1800-02	寛政12～享和2	3,073	1,737	195	1,569	6.4	11.3
03-05	享和3～文化2	2,603	1,430	109	1,492	4.2	7.6
06-08	文化3～5	3,101	1,900	563	686	18.2	29.6
09-11	文化6～8	3,099	2,577	1,353	18	43.7	52.5
12-14	文化9～11	3,349	1,504	150	627	4.5	10.0
15-17	文化12～14	3,003	1,524	215	912	7.2	14.1
18-20	文政元～3	2,536	1,438	396	936	15.6	27.6
21-23	文政4～6	2,961	1,974	868	887	29.3	44.0
24-26	文政7～9	2,742	1,604	532	894	19.4	33.2
27-29	文政10～12	2,882	2,039	918	852	31.9	45.0
30-32	天保元～3	2,748	1,849	784	840	28.5	42.4
33-35	天保4～6	2,283	1,347	283	842	12.4	21.0
36-38	天保7～9	2,311	1,772	727	447	31.5	41.0
39-41	天保10～12	2,295	1,175	13	406	0.6	1.1
42-44	天保13～弘化元	1,138	663	40	337	3.5	6.1
45-47	弘化2～4	1,238	688	20	339	1.6	2.9
48-50	嘉永元～3	1,005	661	63	285	6.3	9.5
51-53	嘉永4～6	956	444	4	196	0.4	0.9
54-56	安政元～3	1,030	601	—	180	—	—
57-59	安政4～6	1,141	n.a.	n.a.	195	—	—
60-62	万延元～文久2	1,400	852	20	201	1.4	2.3
63-65	文久3～慶應元	2,133	1,159	—	213	—	—
66-68	慶應2～明治元	1,078	408	—	206	—	—

史料 三井文庫編『三井事業史』本編第1巻，三井文庫，1980年，378-379，582-583，640-641頁(原史料:「三ヶ年大勘定」(本1960，本2039，本2049，本2134，別689))。

に、本店一卷の延銀自体が半減し、従来のような三年勘定の支出も不可能となった。1846年と1858年の大火、および1855年の江戸大地震に伴う普請費用は合計2,956貫目余（金建で約4万9,300両）に及んだが、三年勘定から店土蔵普請費用としてほとんど支出できず、先ほどの江戸両替店のケースと同様に、大元方からの融資を流用することで補わざるをえなかったのである⁵⁵。

続いて、いまひとつの検討課題である地代店賃引下げ令について考えてみよう。1842年の地代店賃引下げ令は、そもそも「諸色直下」政策の一環として実施された。幕府は地代・店賃を寛政期の水準にまで引き下げて、諸商品はもとより、諸職人手間賃、人足賃に対しても引下げに追随させることを目論んでいた⁵⁶。そこで、幕府は地代・店賃と沽券金高の現況を把握するために、江戸市中の名主へその調査と報告を1か町ずつ命じた⁵⁷。

調査結果のほとんどは今日失われてしまったが、前章にも登場した南伝馬町2丁目名主・高野新右衛門家の第10代直孝が編纂した「撰要永久録」には、支配していた町々におけるその調査報告が残されている。そのうち、南伝馬町1～2丁目の町屋敷に関して、1か所ごとの地代・店賃を寛政期と天保期で比較し、その変化率を表3-5に掲示してみた。三井家も元禄期に南伝馬町2丁目東側北角の町屋敷を所有し、その土地を表地賃・裏店賃として利用していた（表3-2(2)の#2：第2章での分析結果も参照）。以上からも、南伝馬町が商業地である日本橋・京橋地区の典型的な町のひとつだと認識できる。

それでは、南伝馬町の地代・店賃は、寛政～天保期にどのくらいの比率で上昇したのだろうか。表3-5の列①と③は、各地面の表坪における月平均の地代を表している。寛政期のそれが南伝馬町1丁目：3.8～4.0匁、同2丁目：3.8～4.5匁の間で推移していたのに対して、天保期になると、それぞれ4.0～4.5匁、4.0～5.0匁に微増していた。他方、列②と④は裏坪における月平均の店賃を示しており、寛政期には1～2丁目とも3匁台だったが、天保期には多くの地面で4匁台の金額を付けていた。つまり、南伝馬町全体で、表坪地代は5～9ポイント、裏坪店賃は11～18ポイント上昇していたことになる（列⑤と⑥）。したがって、地代店賃引下げ令がその目的を果たすためには、この上昇分の地代・店賃に相当する上り高が、発令後の上り高から割り引かれていなければならない。当時のエピソードとして、江戸市中に21か所の地所・家作を所持していた呉服問屋の白木屋彦太郎は、

⁵⁵ 三井文庫編『三井事業史』本編第1巻、581-584、596、640-641頁。

⁵⁶ 「地代店賃引下論告」天保13年4月、東京都編『東京市史稿』市外篇第39、東京都、1952年、所収、718-767頁。

⁵⁷ 『江戸町触集成』、13602。

表3-5 南伝馬町1～2丁目各地面の地代・店賃：寛政～天保期

(1)南伝馬町1丁目						(2)南伝馬町2丁目							
(匁/月)						(匁/月)							
寛政期		天保11年		変化率		寛政期		天保11年		変化率			
地代	店賃	地代	店賃	地代	店賃	地代	店賃	地代	店賃	地代	店賃		
表坪	裏坪	表坪	裏坪	表坪	裏坪	表坪	裏坪	表坪	裏坪	表坪	裏坪		
①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥		
東側北角	4.0	3.6	4.0	5.0	0	39	東側北角	3.8	—	4.0	4.0	5	—
同2軒目	3.8	—	4.0	—	5	—	同2軒目	4.0	3.7	4.5	4.1	13	11
同3軒目							同3軒目	4.0	3.6	4.5	4.0	13	11
同4軒目							東側中横町南角	4.5	3.8	4.8	4.0	7	7
同6軒目	3.8	3.6	4.2	4.3	12	19	東側新道南角	4.5	—	4.8	—	7	—
東側南角3軒目							東側北角	4.5	—	5.0	—	11	—
同2軒目	4.0	3.8	4.0	4.0	0	5	東側南角2軒目	4.0	3.6	4.5	4.0	13	11
東側南角	3.8	—	4.0	—	5	—	東側広小路南角	4.5	3.5	5.3	4.0	18	14
西側南角	4.0	3.8	4.0	3.9	0	3	東側南角2軒目	4.0	3.8	4.5	4.2	13	11
同2軒目	4.0	3.3	4.5	4.3	13	31	東側南角	4.5	—	4.5	—	0	—
同3軒目	4.0	3.6	4.0	4.0	0	11	西側南角	4.5	—	5.5	—	22	—
西側北角6軒目	3.8	—	4.0	—	5	—	同2軒目	4.0	3.5	4.2	4.3	5	22
同5軒目	4.0	3.6	4.0	4.0	0	11	西側木戸3軒目	4.5	—	4.5	—	0	—
同4軒目	4.0	3.5	4.5	4.7	13	34	西側中南角	4.5	3.7	5.3	—	18	—
同3軒目	3.8	3.8	4.0	4.8	5	26	西側中北角	4.5	—	4.8	—	6	—
同2軒目	4.0	3.6	4.3	4.0	8	11	西側北角3軒目	4.5	3.8	4.5	4.3	0	13
西側北角	4.0	3.3	4.2	3.7	5	10	西側続角	4.5	—	4.5	—	0	—
							西側北角2軒目	4.0	—	4.0	—	0	—
							西側北角	4.3	3.8	4.5	3.8	6	0
1か町平均					5	18	1か町平均					9	11

史料 「地代店賃沽券高調査」，東京都編『東京市史稿』市外篇第39，東京都，1952年，所収，718-767頁。
 注 角屋敷の「地代」・「店賃」は，角の表坪・裏坪を表記。角屋敷のデータは，斜体字で表示。

町内地主の引下げ率に倣って地代の1割、店賃の5分を引き下げたというが⁵⁸、そのような効果は「40か所」の町屋敷経営でも認識できたのだろうか。

ここで再び図3-2を見ると、たしかに上り高は寛政期（1790年代）から天保期（1830年代）にかけて増加していた。寛政の町法改正が実施された1791年の上り高を100とすると、1836年、1839（天保10）年のそれは、116、112という水準にあった。しかし、その後の推移を見ると、上述のように吉田が主張するほど、引下げ令が「40か所」の町屋敷経営に大きな影響を与えたとは断定しづらい。残念ながら、引下げ令の前年と当年の2年分の勘定目録は現存していない。また、発令の翌43年から3年間の上り高の指数は、113、107、110と、小刻みな変動を繰り返すものの、寛政期の水準までには引き下がっていない。46年には、ついに100を割って84まで急減したが、この原因は先述の大火に拠るものである。以上の点を踏まえると、「40か所」の町屋敷経営は、地代店賃引下げ令によって打撃を受けたとは言い難い。仮に、三井家が地代・店賃を一律で引き下げたとしても、その分だけ貸地・貸家率を上げる——すなわち、明地・明家率を下げる——ことで、発令前の上り高を維持したとも解釈できるだろう。結局、大局的な視点で観察してみると、「40か所」の町屋敷収入は、図3-2からもわかるように、18世紀末期の停滞を経たのち、1800～20年代に微増、1830～50年代の漸減、そして1860年代の増加という、きわめてなだらかなN字型の推移を辿っていたのである。

このように、収入がステイカルな変化に留まっていたのに対して、費用の動きは、もっとドラスティックなものだった。図3-2において二重線で描かれたグラフが、町入用・七分積金・一分積金を合わせた1か月あたりの費用である（具体的な数値については、付表3-1を参照）。この費用は、田沼期にあたる1775～88年の13年間で38両から60両まで拡大したが、寛政の町法改正によって1790年代前半期には40両台まで減少した。1810年代前半期には50両台まで微増の傾向が続いたが、1823（文政6）年から翌年に60両から72両へと20ポイントも上昇したのを皮切りに急増する様相を呈し、36年には110両に到達した。その後、1840年代には70～80両台を推移していたが、幕末期になると再び

⁵⁸ 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、279頁。ちなみに、地代店賃引下げ令は、江戸市中のみならず、近郊の町場にも適用されていた。水戸街道に位置する取手宿本陣染野家の貸地経営では、引下げ令の影響を受けて、1842年の地代が5ポイント引き下がっている。引下げ後の地代は、早くとも1848年まで維持されたが、1863年までには発令以前の金額に回復した。鷺崎俊太郎「徳川後期の宿場町における土地市場と不動産経営——取手宿本陣染野家のケーススタディ」、『歴史地理学』第51巻第4号（2009年9月）、35頁。

100両を超え、ついに1867（慶應3）年には159両まで膨張したのである。この金額は、寛政初期の4倍近くに達し、また同年の上り高の57%を占めるに至っている。明治維新後、町入用等の費用は名主制度や七分積金・一分積金の廃止によって急減し、1872（明治5）年には55両まで戻った。

これに対して、町屋敷経営の利益を表す地主手取分（図3-2の破線）は、1790年代から漸増して1807（文化4）年には217両まで到達していた。しかし、1830年代からは町入用等の費用に反比例するように低下し始め、1866年の利益はわずか88両に過ぎなかった。

こうした町入用をはじめとする諸費用の増加要因を大火の発生だけに求めるのは、一定の必要条件を満たしているものの、十分だとはいえない。なぜなら、費用の急増のターニングポイント、および、それと反比例して急減した地主手取分のターニングポイントは、必ずしも災害年を画期とはしていないからだ。むしろ、費用面の増加要因は、以下に示す表3-6と表3-7から、大火の発生というよりも物価の上昇に由来していたと判断できる。その根拠として、以下の2点を示しておく。

まず、表3-6は「40か所」のうち25か所を抽出し、その町入用額と江戸市中の物価とを時系列で比較したものである。列①～④には、1827（文政10）年、43年、54（安政元）年、66（慶應2）年における各地面の町入用額と、2系列の物価指標（江戸張紙値段の代表値、江戸・東京生計費指数）を載せ、列⑤～⑧には、1827年の数値を100とした場合の各年における指数をそれぞれ記している。これによると、各地面における町入用額の増加率は、国役・公役の負担額の相違、あるいは祭礼を開催した年の相違などによって、必ずしも一様だったわけではない。しかし、それら25か所分の町入用を累計した総額の増加率を見ると、列⑥～⑦の天保・安政期においては江戸・東京生計費のそれとほぼ等しく、また列⑧の慶應期においても張紙値段と生計費との間に位置していたことが理解できる。

他方、表3-7は、「40か所」における町入用等の費用の決定因を、物価や火事による焼失地面数を説明変数として分析したものである。物価の説明変数として、モデル(1)では1775～1867年の米価（江戸張紙値段の代表値）、モデル(2)では1818～72年の江戸・東京生計費を使用しているが、どちらのモデルにせよ、t値は焼失地面数よりも物価において上回っていた。とりわけ、モデル(2)で焼失地面数と町入用等の費用が有意な関係で示されなかった点には、留意すべきであろう。

表3-6 「40か所」地面の町入用額と物価の推移：文政～慶應期

⑧の 順位	家有帳 番号	所在地名	町入用額 (1年分・1小間あたりの銀高：匁)										①を100とした時の指数			
			1827年 (文政10)	1843年 (天保14)	1854年 (安政元)	1866年 (慶應2)	1827年 (文政10)	1843年 (天保14)	1854年 (安政元)	1866年 (慶應2)	1827年 (文政10)	1843年 (天保14)	1854年 (安政元)	1866年 (慶應2)	⑧	
			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧						
1	31	芝浜松町1丁目東側南角	55.4	121.9	133.8	505.2	100	220	242	912						
2	36	深川北川町東側南角ヨリ3軒目	41.9	56.7	76.9	174.1	100	135	184	416						
3	38	通2丁目西側南角ヨリ3軒目	103.3	145.1	254.3	406.8	100	140	246	394						
4	25	本銀町3丁目東角	69.8	78.2	119.0	270.3	100	112	170	387						
5	20	守山町北側西角	106.1	139.4	197.3	386.7	100	131	186	364						
6	6	南伝馬町2丁目東側北角	209.8	424.5	285.9	720.9	100	202	136	344						
7	51	駿河町南側西木戸ヨリ4軒目	113.9	126.5	521.2	385.4	100	111	458	338						
8	15	大伝馬町1丁目南側西角	218.0	273.8	238.7	711.9	100	126	109	327						
9	28	本小田原町2丁目北側東木戸際	134.1	130.9	214.8	430.8	100	98	160	321						
10	53	深川北川町	37.5	59.1	69.1	116.6	100	158	184	311						
11	57	室町2丁目東側北角ヨリ3軒目	133.1	140.3	260.4	398.7	100	105	196	300						
12	17	本銀町4丁目西横町木戸際ヨリ2軒目	69.1	91.2	117.5	198.6	100	132	170	287						
13	21	通1丁目東側南角	147.3	162.8	273.0	418.2	100	111	185	284						
14	55	樽正町北側西木戸際ヨリ3軒目	98.0	104.0	145.3	277.3	100	106	148	283						
15	48	本町3丁目南側東角ヨリ3軒目	99.6	71.0	166.6	257.2	100	71	167	258						
16	7	本銀町3丁目南側東横町木戸際	109.3	84.9	146.6	270.9	100	78	134	248						
17	13	尾張町2丁目東側北角ヨリ6軒目	79.5	106.7	121.6	196.5	100	134	153	247						
18	30	霊岸島長崎町2丁目西側	92.7	98.9	139.0	223.6	100	107	150	241						
19	10	本石町3丁目南側東角	106.8	201.9	316.9	225.9	100	189	297	212						
20	37	本船町1丁目西角	220.2	271.8	410.9	463.8	100	123	187	211						
21	4	本銀町2丁目南側東角	110.6	103.9	127.6	218.0	100	94	115	197						
22	11	瀬戸物町並伊勢町東木戸際ヨリ3軒目	117.3	104.2	243.6	226.4	100	89	208	193						
23	34	北新堀町西角ヨリ4軒目	147.9	178.2	257.8	267.5	100	120	174	181						
24	8	神田竪大工町西側北角	112.2	145.7	143.7	163.1	100	130	128	145						
25	9	小舟町2丁目南角ヨリ4軒目	256.7	238.1	306.4	224.6	100	93	119	87						
上記25か所計			2,990.1	3,659.7	5,287.9	8,139.0	100	122	177	272						
参考1：江戸張紙値段・代表値(35石あたり)			30.7	38.0	40.0	76.7	100	124	130	250						
参考2：江戸・東京生計費指数(1840-44年=100)			74.7	92.6	128.9	321.8	100	124	173	431						

出典 町入用額：吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会，1991年，334頁，表4(原史料：江戸両替店「四十箇所地代宿賃勘定目録」文政10，天保14，安政元，慶應2年(三井文庫蔵，続6022，続6023，続6044，続6045，続6065，続6089，続6090)；江戸張紙値段：岩橋勝『近世日本物価史の研究』大原新生社，1981年，170-71頁；江戸・東京生計費指数：斎藤修『賃金と労働と生活水準』岩波書店，1998年，189-190頁。

注 1)下線を付した所在地名は，国役町を表す。
2)斜体字は，「付祭」などに当たった年。祭礼入用が賦課されているため，割高の町入用となっている。

表3-7 「40か所」町入用等費用の決定因分析

モデル	(1)	(2)
定数	44.509 (12.184 **)	73.116 (12.012 **)
江戸張紙値段	17.327 (8.619 **)	
江戸・東京生計費		0.121 (3.485 **)
焼失地面数	0.541 (2.001 *)	0.623 (1.567)
調整済み決定係数	0.519	0.219
自由度	73	42

カッコ内の数値はt値:*は5%, **は1%で有意。

史料 町入用等:図2の「町入用・七分積金・一分積金(費用)」と同じ;

米価:江戸張紙値段:岩橋勝『近世日本物価史の研究』大原新生社, 1981年, 所収, 170-71頁の代表値;

江戸・東京生計費:斎藤修『賃金と労働と生活水準』岩波書店, 1998年, 189-190頁;

焼失地面数:吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会, 1991年, 198-199頁, 図2。

(4) 「40か所」の不動産収益率

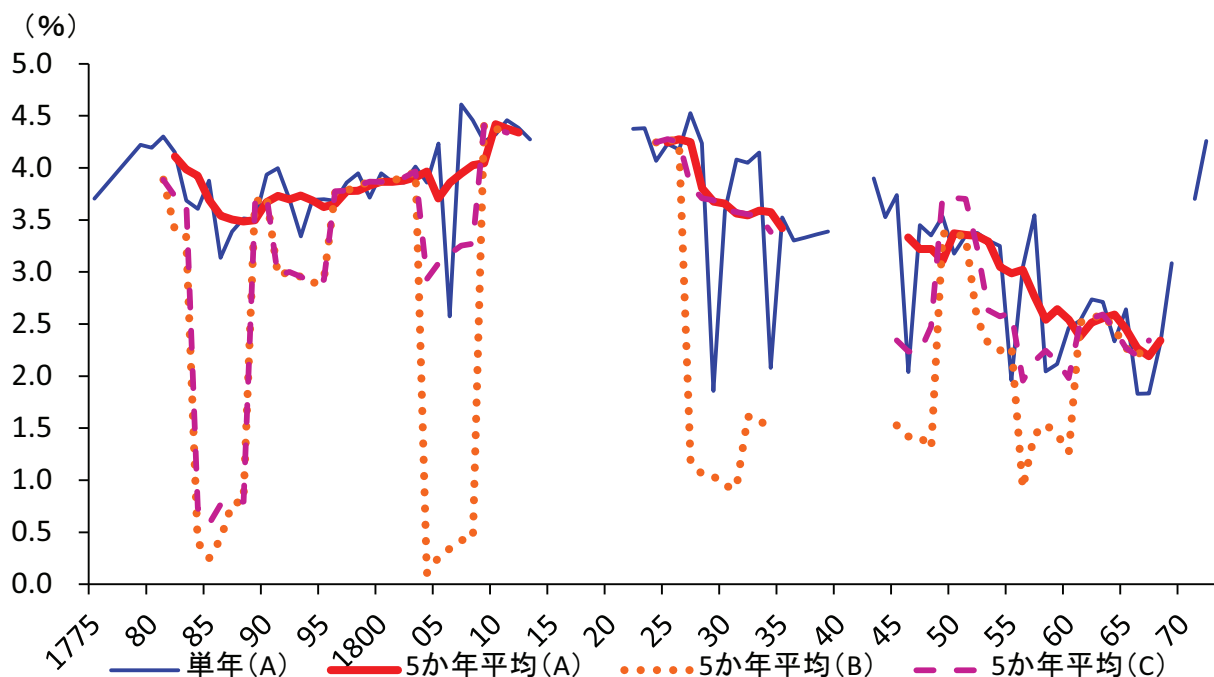
以上の「40か所」における町屋敷経営の収支状況を踏まえたうえで、最後にその不動産収益率を算出してみよう。図3-3が、その推移である（具体的な数値に関しては、付表3-2を参照）。

不動産収益率の分母には、「40か所」の沽券金高（5万6,565両）を使用した。前述したように、「40か所」の沽券金高は、家屋敷の時価である踏値段を兼ねていたからである。他方で、分子には以下の4パターンを用意してみた。第1のパターンは、図3-2の1か月あたり地主手取分を1年分に換算した単年の推移（単年(A)：図3-3の細い実線）、第2のパターンは、単年(A)を5か年平均したもの（5か年平均(A)：図3-3の太い実線）である。以上の2種類は、地主の粗利益に基づく不動産収益率の変遷を表している。残る2つのパターンは、前節で確認したように、地主手取分に加えて、大元方からの借入金と、それを願い出るための見積金額を考慮したケースを表したものである。このうち第3のパターンは、大元方へ借入金を願い出るための見積金額を単年(A)の分子から各年差し引き、その5か年平均を求めたもの（5か年平均(B)：図3-3の点線）である。これは、江戸両替店が火災・地震に拠る普請・修繕費を大元方から借り入れずに自己負担したケースを想定している。そして第4のパターンは、5か年平均(B)の分子に大元方からの借入金を加え、その5か年平均を求めたもの（5か年平均(C)：図3-3の破線）で、火災・地震に拠る普請・修繕費を大元方の借入金でヘッジした際の不動産収益率を示している。

まず単年(A)、5か年平均(A)の動きから全体の趨勢を観察してみると、不動産収益率は1770～90年代に4%前後で推移していた。第1章で、18世紀前半期における江戸日本橋町屋敷の不動産収益率が3～5%だと触れたが、単年(A)と5か年平均(A)は、18世紀後半期においてそれに継続する推移だと捉えられる。1800年代に入ると、4.5%近くまで上昇した。賀川隆行が江戸両替店の貸付と流込みの状況を把握しようとした際に利用した1811（文化8）年の調査書には、「流れ込んだ家屋敷を所持したときの宿賃の利率は月4厘ほど」と記載されている。月4厘は年利に換算すると4.8%であるから、18世紀初頭には、「40か所」のような御為替御用の家質となった町屋敷であろうと、流込の抱屋敷であろうと、4%台の不動産収益率を誇ることができたのである⁵⁹。しかし、1820年代から下降する傾

⁵⁹ 賀川『近世三井経営史の研究』、164頁。ただし、宿賃の利率のうち半分が普請金積除になるため、純利益ベースでは月2厘（年利2.4%）ほどとなり、名目金貸付の年利（10～12%）、家質貸の年利（6%）と比較すると非常に低率だった。

図3-3 「40か所」における町屋敷経営の不動産収益率:1775~1872年



史料: 付表2と同じ。

- 注 1) 1776~78年, 1837~38年は, 前後の数値を直線補完した。
 2) 分母に関しては, 「40か所」の沽券金高(56,565両)を適用。
 3) 分子に関して, (A)は図2の「全上り高」を1年分に換算した金額。(B)は, (A)から「江戸両替店の普請入用見積り」を差し引いた金額。江戸両替店が普請・修繕費を自己負担したケースを意味する。(C)は, (B)に「大元方からの貸付額」を加えた金額。大元方が普請・修繕費を補填したケースを意味する。

向を示し、66年には単年(A)で1.8%、5か年平均(A)だと2.2%まで半減した。やはり、1820年代からのインフレ期において、近世後期における江戸の土地市場は低利局面にあったのである。

次に、火災によって不動産収益率がどれほど低下するかを検討しよう。5か年平均(B)の動きに着目すると、1786年と1806年の大火では不動産収益率が0.5%弱まで落ち込み、1829年、34年、46年の大火の際にもわずか1%台の水準で低迷していた点が特徴的である。

通常の町屋敷経営ならば、火災による類焼は地主に対して計り知れないダメージを与えたはずだ。たとえば、上州群馬郡の豪農・天田家は1795（寛政7）年に江戸市中の町屋敷としては初めて日本橋本石町1丁目の地面を購入し、地貸店貸経営を開始した。ところが、1806年の大火に伴う普請費用が町屋敷経営に対して決定的な打撃をもたらした。天田家は1820年に江戸から撤退している⁶⁰。天田家は江戸にこの1か所しか町屋敷を所有せず、同家の経営全体に占める江戸町屋敷経営の比重も小さかったため、町屋敷経営の破綻が全経営の破綻には結びつかなかった。しかし、この事実は、地方豪農にとっての江戸町屋敷所有が「在方荷主の地位から一歩進んで江戸に活動の地歩を築く⁶¹」以上の意味を持たなかった証拠でもある。

翻って、三井家の場合、江戸町屋敷が御為替御用引受の担保だった意味で、その担保価値の維持・向上に努める必要があった。大元方からの借入金を含めた5か年平均(C)の推移を見てみると、とりわけ1820年代以降、不動産収益率が粗利益の5か年平均(A)と同等か、それに近い水準にまで回復している様子が伺える。

一見すると、三井家は、吉田の指摘どおり、「町屋敷を重要な利潤取得源として位置づけるような積極的な経営志向⁶²」を見せていなかったようにも思える。しかし、5か年平均(B)と(C)の推移を比較してみると、実際には御為替御用引受としての担保価値を維持すべく、大元方が低減傾向にあった収益性を必至に下支えしていた軌跡がはっきりと認識できる。とはいえ、大元方がそのような余力を発揮できたのは、「三井家同苗の賄料や大元方の諸経費を収入に合せて支出する」という大元方財政の原則が機能していた天保前期までに限られていた。天保後期以降、越後屋経営の不振と相次ぐ幕府御用金の賦課、さらに同苗

⁶⁰ 渡辺尚志『近世の豪農と村落共同体』東京大学出版会、1994年、112-116頁。

⁶¹ 渡辺『近世の豪農と村落共同体』、115頁。

⁶² 吉田『近世巨大都市の社会構造』、201頁。

の奢侈生活による借財の増加によって大元方の収支が赤字に陥ると、大元方財政の原則は幕末期には完全に崩れ去ってしまったのである⁶³。

4. 小括

本章では、近世期の三井家における江戸市中の土地集積過程を振り返りつつ、その町屋敷経営の収支構造と不動産収益率について、江戸両替店請 40 か所の地面を事例に時系列で分析を試行した。

17世紀末期に両替商として発展を遂げた三井家は、幕府から御為替御用を引き受けたが、それにあたって膨大な町屋敷を担保として供出しなければならなかったため、日本橋・神田・京橋一帯の町屋敷を精力的に買い付けた。その結果、三井家の不動産は18世紀初頭に総資産の46%を占めるまでに成長し、18世紀末期においても貸付金に次ぐ重要な資産に位置していた。両替店請 40 か所の地面を事例として、その町屋敷経営の収支状況を考察した結果、収入は微増と微減を繰り返しながら緩やかな上昇を続けたのに対して、費用は幕末期に寛政初期の4倍近くにまで膨張するというドラスティックな動きを示していた。対照的に、利益を表す地主手取分は、費用の急増に反比例して1830年代から低下し、幕末期にはピーク時である文化期の4割の水準にまで落ち込んだのである。

このような推移に対して、吉田伸之はこれまで2つの因果関係を主張してきた。第1に、町屋敷経営の収支に対する天災の影響力について、大火に見舞われると例外なく収入が大きく落ち込むと述べているが、実際に災害翌年の収入は類焼以前の水準近くにまで回復していた。ここには、大元方による復旧費用の補填制度というメカニズムが機能していた。通常、町屋敷が被災すると、地主はその復旧費用を自らの手取分から拠出しなければならなかった。そのために、復旧をあきらめて土地を売却せざるをえない地主も少なくはなかった。しかし、三井家の場合、被災規模が甚大だと、大元方へ借入金を願い出て復旧費用に充当していた。それを可能たらしめたのは、所有地の大半が御為替御用引受の家質に入っており、類焼によってその担保価値を低下させないようにする意図が働いていたからだと考えられる。つまり、町屋敷経営の大火に対するリスクは大元方を通じて部分的にヘッジされていたといえる。

第2に、天保の地代店賃引下げ令による影響についても、吉田が主張するほど町屋敷経営に大きな影響を与えたとは断定しがたい結果となった。費用の増加要因、すなわち利益

⁶³ 三井文庫編『三井事業史』本編第1巻、598-600、656-659頁。

の減少要因は、大火の発生や地代店賃引下げ令というイベントに依存するというよりも、むしろ文政期からの長期持続的な物価上昇にあったと捉えるほうが首肯しやすい。

他方で、両替店請 40 か所における町屋敷経営の不動産収益率は 1770～90 年代に 4%前後で推移し、1800 年代に入ると 4.5%近くまで上昇した。18 世紀前半期のそれが 3～5%で推移していた点を踏まえると、両者の間には約 20 年の空白期間が存在するものの、連続的に推移していたと判断できる。しかし、1820 年代から低下傾向を示し、66 年には 2%前後まで半減した。こうして個別の町屋敷経営を観察しても、19 世紀前半における江戸土地市場の低利局面という事実が明らかになった。

とりわけ、災害年の不動産収益率は 0.5%弱から 1%台の水準にまで低迷していた。通常の町屋敷経営ならば、地主は大火によって計り知れないダメージを受けたはずだが、三井家の場合、江戸町屋敷が御為替御用引受の担保だった意味で、その担保価値の維持・向上に努める必要があった。そこで、大元方からの借入金を含めた不動産収益率を推計すると、収益源を地主手取分に限定して計算したときのそれと同等か、それに近い水準にまで回復している様子が伺えた。長期持続的な物価上昇によって収益率が悪化したとはいえ、遅くとも 1850 年代まで大元方が担保価値を維持すべく、町屋敷経営に対して資金を提供し、低減傾向にあった収益性を下支えしていた姿勢は、積極的な経営志向という意味で評価に値できるといえよう。

付表3-1 三井家両替店請40か所町屋敷経営の収支構成:1775~1872年

		(両/月)				
		収入	費用		利益	利益率
		①	②	③	④	⑤
		地代店賃 上り高	町入用 ・七分積金 ・一分積金	家守給	地主手取分	④/①
1775	安永4	246	38	33	175	71%
76	5	—	—	—	—	—
77	6	—	—	—	—	—
78	7	—	—	—	—	—
79	8	281	49	33	199	71%
80	9	278	47	33	198	71%
81	天明元	278	42	33	203	73%
82	2	279	50	33	196	70%
83	3	264	57	33	174	66%
84	4	260	57	33	170	65%
85	5	268	51	33	183	68%
86	6	236	55	33	148	63%
87	7	254	61	33	160	63%
88	8	259	60	33	166	64%
89	寛政元	240	42	33	165	69%
90	2	262	43	33	186	71%
91	3	256	34	33	188	74%
92	4	252	44	33	175	69%
93	5	239	48	33	158	66%
94	6	250	43	33	174	70%
95	7	260	52	33	174	67%
96	8	259	52	33	174	67%
97	9	262	47	33	182	69%
98	10	271	52	33	186	69%
99	11	264	56	33	175	66%
1800	12	270	51	33	186	69%
01	享和元	269	53	33	182	68%
02	2	270	55	33	182	67%
03	3	271	49	33	189	70%
04	文化元	272	57	33	182	67%
05	2	281	48	33	200	71%
06	3	215	60	33	121	57%
07	4	309	58	33	217	70%
08	5	296	52	33	210	71%
09	6	291	57	33	200	69%
10	7	295	57	33	204	69%
11	8	295	52	33	210	71%
12	9	298	58	33	207	69%
13	10	292	57	33	201	69%
14	11	—	—	—	—	—
15	12	—	—	—	—	—
16	13	—	—	—	—	—
17	14	—	—	—	—	—
18	文政元	—	—	—	—	—
19	2	—	—	—	—	—
20	3	—	—	—	—	—
21	4	—	—	—	—	—
22	5	297	57	33	206	69%
23	6	299	60	33	207	69%
24	7	297	72	33	192	65%
25	8	307	74	33	199	65%

		(両/月)				
		収入	費用		利益	利益率
		①	②	③	④	⑤
1826	文政9	310	80	33	197	64%
27	10	310	63	33	213	69%
28	11	312	79	33	200	64%
29	12	202	81	33	88	43%
30	天保元	286	84	33	169	59%
31	2	303	77	33	192	64%
32	3	300	76	33	191	64%
33	4	301	72	33	196	65%
34	5	222	91	33	98	44%
35	6	270	71	33	166	62%
36	7	299	110	33	156	52%
37	8	—	—	—	—	—
38	9	—	—	—	—	—
39	10	287	94	33	160	56%
40	11	—	—	—	—	—
41	12	—	—	—	—	—
42	13	—	—	—	—	—
43	14	290	73	33	184	63%
44	弘化元	275	75	33	166	60%
45	2	282	73	33	176	62%
46	3	216	87	33	96	44%
47	4	268	72	33	163	61%
48	嘉永元	279	87	33	158	57%
49	2	277	77	33	167	60%
50	3	280	96	33	150	54%
51	4	277	85	33	158	57%
52	5	293	100	33	159	54%
53	6	291	102	33	156	53%
54	安政元	283	96	33	153	54%
55	2	229	104	33	92	40%
56	3	277	100	33	144	52%
57	4	281	80	33	167	60%
58	5	244	114	33	96	40%
59	6	240	107	33	100	42%
60	万延元	259	109	33	116	45%
61	文久元	268	115	33	119	45%
62	2	273	110	33	129	47%
63	3	278	117	33	128	46%
64	元治元	274	130	33	110	40%
65	慶應元	287	129	33	125	43%
66	2	275	156	33	86	31%
67	3	278	159	33	86	31%
68	明治元	277	134	33	110	40%
69	2	284	105	33	145	51%
70	3	—	—	—	—	—
71	4	284	76	33	175	61%
72	5	289	55	33	201	69%

史料 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(続5945～続6096, 本2085, 本2092)。

- 注
- 1) 春秋年2季の勘定を合計し、月平均を求めたもの。閏月がある年は、年13か月として処理。半季分の史料しか存在しない年は、6か月(および閏月)分の月平均を計算。銀建の金額は、公定交換比率(金1両＝銀60匁)をもとに金建に換算。
 - 2) 七分積金・一分積金は、1792年春季から1869年秋季まで。

付表3-2 三井家両替店請40か所町屋敷経営の不動産収益率:1775~1872年

(%)

		A		B		C	
		地主手取分のみ		A-大元方への見積額		B+大元方からの借入金	
		単年	5か年平均	単年	5か年平均	単年	5か年平均
1775	安永4	3.71	—	3.71	—	3.71	—
76	5	—	—	—	—	—	—
77	6	—	—	—	—	—	—
78	7	—	—	—	—	—	—
79	8	4.22	—	4.22	—	—	—
80	9	4.19	—	4.19	—	—	—
81	天明元	4.30	4.11	4.30	3.89	4.30	3.89
82	2	4.15	3.99	4.15	3.40	4.15	3.73
83	3	3.69	3.92	2.58	3.34	2.58	3.67
84	4	3.61	3.69	1.79	0.40	3.43	0.73
85	5	3.88	3.54	3.88	0.25	3.88	0.58
86	6	3.14	3.51	-10.38	0.44	-10.38	0.77
87	7	3.39	3.48	3.39	0.78	3.39	0.78
88	8	3.52	3.50	3.52	0.79	3.52	0.79
89	寛政元	3.50	3.67	3.50	3.67	3.50	3.67
90	2	3.94	3.73	3.94	3.73	3.94	3.73
91	3	4.00	3.70	4.00	2.96	4.00	2.96
92	4	3.70	3.73	3.70	3.00	3.70	3.00
93	5	3.34	3.69	-0.32	2.96	-0.32	2.96
94	6	3.69	3.62	3.69	2.89	3.69	2.89
95	7	3.70	3.66	3.70	2.92	3.70	2.92
96	8	3.68	3.78	3.68	3.78	3.68	3.78
97	9	3.86	3.78	3.86	3.78	3.86	3.78
98	10	3.95	3.83	3.95	3.83	3.95	3.83
99	11	3.71	3.87	3.71	3.87	3.71	3.87
1800	12	3.95	3.87	3.95	3.87	3.95	3.87
01	享和元	3.87	3.88	3.87	3.88	3.87	3.88
02	2	3.86	3.91	3.86	3.91	3.86	3.91
03	3	4.01	3.97	4.01	3.97	4.01	3.97
04	文化元	3.86	3.71	3.86	0.11	3.86	2.93
05	2	4.23	3.86	4.23	0.26	4.23	3.08
06	3	2.58	3.95	-15.43	0.34	-1.29	3.17
07	4	4.61	4.03	4.61	0.42	4.61	3.25
08	5	4.46	4.04	4.46	0.44	4.46	3.27
09	6	4.25	4.42	4.25	4.42	4.25	4.42
10	7	4.32	4.38	4.32	4.38	4.32	4.38
11	8	4.46	4.34	4.46	4.34	4.46	4.34
12	9	4.39	—	4.39	—	4.39	—
13	10	4.27	—	4.27	—	4.27	—
14	11	—	—	—	—	—	—
15	12	—	—	—	—	—	—
16	13	—	—	—	—	—	—
17	14	—	—	—	—	—	—
18	文政元	—	—	—	—	—	—
19	2	—	—	—	—	—	—
20	3	—	—	—	—	—	—
21	4	—	—	—	—	—	—
22	5	4.37	—	4.37	—	4.37	—
23	6	4.38	—	4.38	—	4.38	—
24	7	4.07	4.25	4.07	4.25	4.07	4.25
25	8	4.23	4.28	4.23	4.28	4.23	4.28
26	9	4.18	4.25	4.18	4.25	4.18	4.25
27	10	4.52	3.80	4.52	1.18	4.52	3.84

		A		B		C	
		地主手取分のみ		A-大元方への見積額		B+大元方からの借入金	
		単年	5か年平均	単年	5か年平均	単年	5か年平均
1828	文政11	4.24	3.68	4.24	1.06	4.24	3.71
29	12	1.86	3.66	-11.24	1.04	2.02	3.69
30	天保元	3.59	3.56	3.59	0.94	3.59	3.59
31	2	4.08	3.55	4.08	0.93	4.08	3.58
32	3	4.05	3.59	4.05	1.61	4.05	3.55
33	4	4.15	3.58	4.15	1.60	4.15	3.54
34	5	2.08	3.42	-7.82	1.44	1.90	3.39
35	6	3.52	—	3.52	—	3.52	—
36	7	3.30	—	3.30	—	3.30	—
37	8	—	—	—	—	—	—
38	9	—	—	—	—	—	—
39	10	3.39	—	3.39	—	3.39	—
40	11	—	—	—	—	—	—
41	12	—	—	—	—	—	—
42	13	—	—	—	—	—	—
43	14	3.90	—	3.90	—	3.90	—
44	弘化元	3.53	—	3.53	—	3.53	—
45	2	3.74	3.33	3.74	1.53	3.74	2.34
46	3	2.04	3.22	-6.97	1.42	-2.89	2.23
47	4	3.45	3.22	3.45	1.42	3.45	2.24
48	嘉永元	3.35	3.11	3.35	1.31	3.35	2.48
49	2	3.53	3.37	3.53	3.37	3.53	3.73
50	3	3.18	3.36	3.18	3.36	4.95	3.71
51	4	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.70
52	5	3.38	3.29	3.38	2.55	3.38	3.23
53	6	3.30	3.05	3.30	2.31	3.30	2.63
54	安政元	3.25	2.99	-0.45	2.25	1.18	2.57
55	2	1.96	3.02	1.96	2.28	1.96	2.61
56	3	3.05	2.77	3.05	0.92	3.05	1.96
57	4	3.54	2.54	3.54	1.44	3.54	2.14
58	5	2.05	2.64	-3.49	1.54	0.05	2.24
59	6	2.12	2.54	2.12	1.43	2.12	2.14
60	万延元	2.46	2.38	2.46	1.27	2.46	1.98
61	文久元	2.53	2.51	2.53	2.51	2.53	2.51
62	2	2.74	2.56	2.74	2.56	2.74	2.56
63	3	2.71	2.59	2.71	2.59	2.71	2.59
64	元治元	2.33	2.45	2.33	2.45	2.33	2.45
65	慶應元	2.64	2.27	2.64	2.27	2.64	2.27
66	2	1.83	2.19	1.83	2.19	1.83	2.19
67	3	1.83	2.34	1.83	2.34	1.83	2.34
68	明治元	2.32	—	2.32	—	2.32	—
69	2	3.09	—	3.09	—	3.09	—
70	3	—	—	—	—	—	—
71	4	3.70	—	3.70	—	3.70	—
72	5	4.26	—	4.26	—	4.26	—

史料 付表1と同じ。「江戸両替店の普請入用見積り」と「大元方からの貸付額」は、吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、1991年、200頁、表11。

- 注
- 1) 種別Aは、付表1列④の地主手取分を1年分に換算した金額を、両替店請40か所の沽券金高(56,565両)で除したものである。
 - 2) 種別Bは、大元方へ借入金を願い出たための見積金額が出された年に関しては、これを種別Aの分子から差し引き、両替店請40か所の沽券金高で除したもので、江戸両替店が普請・修繕費を自己負担したケースを想定している。
 - 3) 種別Cは、種別Bの分子に大元方からの借入金を加えてから両替店請40か所の沽券金高で除したもので、普請・修繕費を大元方の借入金でヘッジした際の収益率を示す。

第4章 明治前期における東京の土地市場と不動産収益率：三井組東京所有地の事例

1. はじめに

本章の目的は、明治前期における三井組東京所有地の不動産収益率を分析して、不動産経営の実態を再検討することにある。

前章の分析では、19世紀前半期における江戸土地市場の低利局面が実証されるとともに、不動産収益率が長期持続的な物価上昇によって悪化しても、三井家大元方は町屋敷の御為替御用引受としての担保価値を維持すべく、遅くとも1850年代まで町屋敷経営に対する資金提供を行い、低減傾向にあった収益性を下支えして積極的な経営志向を示していた。であるならば、それに続く明治前期の収益率はどのように推移し、徳川時代とどのように接続されるのだろうか。これを明白にすることが、新たな課題として求められる。その点を本章では、前章に引き続いて三井組東京所有地の事例から明らかにしてみたい。

その際、ポイントとなるのが、明治期三井の不動産経営とその利回りに対する先行研究の見解が統一されていない点にある。

第1に、滝島功は、明治初期の東京における三井組の土地所有と地租改正との関係を追究した¹。滝島によると、徳川時代以来の都市商人は、新政府の経済政策へ参加するために一定量の土地を所持し、出資額相当の土地・家屋を担保として、書入を可能とする所有地の沽券を提供しなければならなかった。三井もこの例外ではなく、幕末期から維新期にかけての約10年間で東京の所有地をほぼ倍増させた。この間、1875（明治8）年に地租改正法が市街地にも適用され、地租税率が1%から3%へ上昇したが、だからといって三井組は不動産経営から損益を生じさせたわけではなかった。その背景として、滝島は、当時の不動産経営の利回りが、地所のみで3%台、建物を合わせれば4%台と、徳川時代に継続する形で確保できていた点を挙げている。

他方、粕谷誠は、明治期における三井の不動産の集積過程とその経営について着目した²。三井は、維新期に土地を集積したといっても、それらに投資して不動産価値を高めて賃貸したり、分譲したりするという積極的な不動産経営の姿勢を示したわけではなく、1878（明

¹ 滝島功『都市と地租改正』吉川弘文館、2003年、第3部第1章。

² 粕谷誠『豪商の明治——三井家の家業再編過程の分析』名古屋大学出版会、2002年、第6章。

治 11) 年の利回りも東京で 4%弱と決して高いものではなかったという。これに対して、資産価格の上昇による利益はきわめて大きく、三井が営業に関わる純資産をほとんど失って経営危機に陥った際にも、不動産をもとに資本を創出してきた。このような事実をもとにして、粕谷は、不動産におけるフローの低収益性と、資産価格の上昇による利益の拡大が、三井をして不動産開発を消極的にさせたと主張している。

滝島および粕谷に対して、森田貴子は、不動産経営の近代化過程と土地制度との関係を追究する過程で、明治 10 年代 (1877~86 年) に東京府区部の不動産が投資対象となった要因を検討した³。それによると、東京府市街地での不動産経営は、78 年の地租改正終了に伴う収益地価の決定、さらに 84 (明治 17) 年における法定地価の固定化を経て、借り手がつけば良い利回りを得られる有利な経営となっていたという。さらに、三井組東京所有地の中から 4 か所の収益状況を分析した結果、旧町地では地租改正時に予定した利回りがほぼ実現できたのに対し、旧武家地は収益力の乏しい土地とみなされ、その地価も安価に設定された。とはいえ、旧武家地は貸地貸家経営地として発展すれば、不動産経営からの収益を上げられる可能性を秘めていたという。以上の考察から、東京府市街地の不動産経営は、地主にとって特別な設備投資や技術のいらぬ、比較的参入しやすい、公債・株式と比較しても有利な利回りを得られる投資先だったという結論を導いた。

ここで問題なのは、森田が不動産収支に対する利回りを算出するために、地租改正による改正地価を使用した点にある。森田の計算によると、たとえば旧町地の事例として挙げた京橋区南伝馬町のそれは、78 年に 5.8%を示していた。この値自体は、滝島と粕谷が求めた三井東京所有地の平均利回り 4%弱という値に近い。しかし、旧武家地である神田区連雀町の利回りは、地代収入から支出を差し引いた残高を分子とした場合には 10.0%、家屋収入をも含めた全収入から支出を差し引いた残高を分子とした場合には 15.7%と算出されている。同様に、蔵敷地だった深川区佐賀町の地面においては順に 1.6%、36.1%、同じく蔵敷地の京橋区越前堀でも順に 13.9%、80.5%という極端な値が列挙されている。

そもそも改正地価は、実際の売買価格を表したものではない。また、地租改正の終了から 5 年間、改正地価は売買価格とは関係なく固定化されたので、改正地価と売買価格は、1870 年代末期には早くも乖離し始めていた⁴。1880 年代の日本銀行当所割引歩合が 5.5~

³ 森田貴子『近代土地制度と不動産経営』塙書房、2007 年、第 2 章。

⁴ 滝島『都市と地租改正』、第 2 部第 1 章。

9.5%で推移していた点を踏まえても⁵、なぜ三井組が13%以上の収益率を不動産経営で達成できたのか、これだけの高利回りの物件を長期金融資産としてどのように評価するのか、疑問に思わざるをえない。森田研究は不動産経営の実態を個別具体的に分析できた点で、粕谷研究をさらに前進させたと評価できるが、徳川期や明治中期の不動産収益率と比較するうえでも、その分析を再検討してみる価値は大きい。以上の課題を踏まえ、本章では、明治前期における三井組東京所有地の不動産収益率を再計算して、不動産経営の実態を明らかにしていくことを目的とする。

2. 明治前期における東京での土地・租税改革

徳川時代の三井家は御為替御用の担保として購入した町屋敷で地貸店貸経営を行った。町屋敷経営の収益率は19世紀初頭から低減傾向にあったが、大元方は担保価値を維持すべく、その収益性を下支えしていた。それでは、明治の世を迎えるとともに、三井家はこれらの土地不動産をどのように近代へと継承し、利用してきたのか。それを理解するためには、次の2点を概括的に把握しておく必要がある。ひとつは、明治初期に新政府が手掛けた東京の市街地における地稅改革の動きであり、いまひとつは、幕末から明治初期に繰り広げられた三井における家産の再編過程である。

(1) 市街地券の発行：1871～73年

まず、大蔵省と東京府が手掛けた東京の土地・地稅改革を、廢藩置縣を断行した1871(明治4)年から、東京府市街地の地租改正が終了した78年まで概観しよう⁶。

徳川幕府を倒したものの、財政基盤が脆弱だった明治政府は、71年7月の廢藩置縣で全国を直轄地化し、地租改正実現の足掛かりを整えた。とはいえ、新政府が全国規模の抜本的な租税改革を実施するには、いくつかの地稅に関わる難問を解決させる必要があった。

第1に、徳川時代の都市には地子免除の土地が数多く存在していた。これらの土地に対して、新政府はどの程度の地租を賦課させるべきかという問題を抱えていた。第2に、江戸の土地は、武家地、社寺地、町地と、身分制支配の原則に基づいて利用されてきたが、明治維新を迎えたからとはいえ、この原則が急に変わるわけではなかった。とりわけ、江

⁵ 日本銀行統計局編『明治以降本邦主要經濟統計』日本銀行統計局、1966年、254頁。

⁶ 以下、明治初期における東京の土地・地稅改革については、滝島『都市の地租改正』、第1部第1～2章、第2部第1章に依拠した。

戸の総坪数 1,940 万坪の 60%を占めていた武家地では、諸藩・旧幕臣の受領地が継続して残されたうえに、上地の多くが、官省の庁舎用地、政府官員の居宅、軍用地、皇族・華士族の賜邸や拝借地などに転用された⁷。ゆえに、武家地の利用状況と権利関係は混沌をきわめていた。第3に、武家地の売買は原則的に禁止されていたために、その利用価値を客観的に示す基準がなかった。今後、地租の課税標準としての地価を新設し、新政府が接收地を払い下げていくうえでも、武家地売買の解禁は一刻の猶予も持てない状況にあった。

廃藩置県から3か月後の71年10月、大蔵省は「地券税発行ノ儀ニ付伺書」を正院に上申し、翌月その裁可を得た。この伺書で、大蔵省は市街と郡村の地租負担の不平等を指摘し、東京で地券を発行して地租賦課の施行を求めた。この意を受けて、同年12月、武家地・町地の呼称廃止と、東京府下の地券発行および地租賦課が命じられた⁸。翌72（明治5）年1月、大蔵省が東京府へ通達した「地券発行地租収納規則」で、地租1円につき3銭の庁費金を徴収する制度が規定された。さらに翌2月、東京府は「地券申請地租納方規則」を通達した。この規則では、売買地価主義、すなわち実際の土地売買価格と、地券に記載する地租の課税標準である法定地価が常に一致するという土地評価方法が採用された⁹。こうして、東京府による市街地券の発行事務が本格化した。

東京の市街地券は、72年6月から旧沽券地ではほぼ順調に発行された。旧沽券地では、坪数・区町名・地番・所持主姓名・沽券金高が確認されると、従来の沽券金高とは関係なく、地主自身の査定に基づいて申告された「其土地現今ノ代価」どおりに市街地券が発行された。これに対して、旧武家地では坪数の検査と地価の査定に時間が費やされた。坪数については、安政年間（1854～1860年）の坪数と申告された坪数とを照合する予定だったが、実際には照合作業も省略され、全て申告の坪数が市街地券に記載された。また、旧武家地の地価は、前述の「地券申請地租納方規則」において、「近傍払地代等ニ比較」または「比隣ノ地券金高」を参考に査定されると規定されていた。しかし最終的には、同じ小区内で近隣の旧町地地価の1坪あたりの平均値を算出し、その10分の1を旧武家地の地価の標

⁷ 賜邸、受領地、拝借地には、それぞれ「東京への居住が命じられた家族への授与地」、「旧幕臣や幕府との特別の由緒ある者の拝領地」、「政府官省に勤務中の官員の居宅や、旧幕臣が受領地以外に借地の扱いで所持していた上地」という相違が見られた。滝島『都市と地租改正』、62頁。

⁸ 東京都編『東京市史稿』市街篇第52、東京都、1962年、685-686頁。

⁹ 「地券申請地租納方規則」第15に、「但、地所売買之節、自然其土地ノ盛衰ニヨリ沽券高ノ高低相生シ候儀モ可有之ニ付、右ハ実地売買ノ金高申出、券状書替可願出事」とある。東京都編『東京市史稿』市街篇第52、768-769頁。

準とする方法が採られた。こうして、市街地券の発行は、処分を先送りした社寺地や河岸地を除いて、翌73（明治6）年10月ごろまでに終了した。結局、市街地券には最新の土地売買価格が地価として記載され、売買価格を基準とする地租が常に課税されたのである。

市街地券の地租税率は、一律に地価の100分の1と決定された¹⁰。この比率に収まったのは、維新前後の混乱によって東京市中が著しく衰退したために、東京府が地租税率の軽減を訴えたからである。この結果、東京では地租の賦課が72年後半年分から開始された。そして、東京での市街地券の発行に倣う形で、各府県の市街地でも地価100分の1の税率による地租賦課が開始された。これにより、市街地における地子免除の慣行は解消された。

（2）東京の地租改正：1873～78年

しかし、73年7月に地租改正法が公布されると、市街一郡村間に相異なる地租税率が発生し、農民側の不平等感が表面化する問題が発生した。それとともに、市街地券の制度は、早急に解決すべき2つの課題を浮上させた。

ひとつは、土地調査において、実地測量を欠如し、旧武家地の地価を便宜的に決定するなど、あまりにも拙速な結果に終始していた点である。いまひとつは、売買地価主義が早くから非現実性を露呈し、土地の実勢に近い適正な水準の地価査定が求められていた点である。旧武家地の売買が解禁されたとはいえ、直ちに売買が頻繁となったわけではなく、地租負担の増加を忌避したい地主は、地券の地価を安価にしようと思えば可能な状態にあった。結局、市街地券制度は不均衡な地租税率と地価の紊乱をもたらしたにすぎず、これらを解消させる手段は都市の地租改正において外になかった。

以上の問題点を踏まえ、1875年8月から市街地にも地租改正法が適用された。この適用によって、地租税率は市街地でも郡村部と同様に地価の100分の3まで引き上げられた反面¹¹、同年10月には区入費が地租の3分の1以下と規定され¹²、国税以外の地税負担は制限される方向に進んだ¹³。これにより、市街地券の価格が全面的に見直されるだけで

¹⁰ 同時に、戸長給料を始めとする区費は小間割で決められることになった。東京都編『東京市史稿』市街篇第53、東京都、1963年、88頁。

¹¹ 「太政官布告」第133号、1875年8月28日、内閣官報局編『法令全書』第8巻-1、原書房、1890年（1975年復刻）、161頁、所収。

¹² 「太政官布告」第156号、1875年10月20日、内閣官報局編『法令全書』第8巻-1、204頁、所収。

¹³ さらに民費の賦課は、1877年から地租の5分の1以下と改定された。「太政官布告」第2号、1877年1月4日、内閣官報局編『法令全書』第10巻、原書房、1890年（1975年

なく、地租改正法に準拠した土地調査の実行が不可避となった。そこで、地租改正事務局¹⁴は翌76年3月、各府県に対して「市街地租改正調査法細目¹⁵」を布達し、①土地の丈量、②地位等級の調査とその制定、③地価の算定という順に沿って土地調査を実施する手順を示した。

①の土地丈量に関しては、市街地券を発行した過程で丈量が倉卒^{そうそつ}だったり、旧来の帳簿上に記載された坪数に依拠していた場合、その再調査が義務付けられた。②の地位等級の調査は、土地の等差を生産条件の相違によって設け、地価を簡略に調査することを目的としていた。とくに市街地に対しては、まず宅地1筆ごとの等級を設定し、次に町と町、小区と小区の間に等差を設け、最後に大区相互の均衡を図るという順序で行われた。この等級を基礎として、③各地面の地価が算定された。地価はこの細目において、地位等級を基礎とし、貸地料と売買代価を参酌して、各地のそれと比較しながら定まるものと規定された。そこで貸地料から地価を算出するために、小区内数か町における過去5か年の貸地料が等級別に調査された。その平均貸地料から地価1%分の区入費と地価3%分の地租を控除し、5%を限度とする所与の利子率を用いて資本還元すると、改正地価が得られることになっていた。

以上の細目での決定事項を踏まえて、翌76(明治9)年11月、東京府の租税課に地租改正科が設置されると、同科は地位等級調査の実施に動き、その鑑定基準として「地力」という概念を掲示した。「地力」とは、宅地1筆を表坪・裏坪・角表坪といった形状にしたがって数片に分割し、「商業ノ盛衰、運搬ノ便否、其他諸般ノ景況等¹⁶」を斟酌して各地片の1坪当りから1か月間に収入しうると鑑定された貸地料を表す。東京全域における「地力」の基準値は日本橋川沿岸に位置する第1大区5・6小区(表坪1坪あたり20銭)と定められ、各小区の「地力」は、日本橋の「地力」を上限として徐々に逡減していく形で査定された。さらに、各地面の「地力」は、地価算出の便宜上、その等級において設定された上限値と下限値の平均値で全て表された。これを「中点地力」という¹⁷。最終的には、当該地面が属する等級の「中点地力」を12か月分にして総坪数を掛けた数値が、そ

復刻)、1頁、所収。

¹⁴ 1875年3月、地租改正事務専門の機関として設置。滝島『都市と地租改正』、92頁。

¹⁵ 地租改正資料刊行会編『明治初年地租改正基礎資料』中巻、有斐閣、1956年、22-23頁。

¹⁶ 地租改正資料刊行会編『明治初年地租改正基礎資料』下巻、有斐閣、1957年、26頁。

¹⁷ 中点地力の算出方法は、滝島『都市と地租改正』、138頁、注67を参照。

の地面における1年分の貸地料とされた。この貸地料から、地価3%分の地租・区入費¹⁸と、「路地処芥捨場其他ノ為メ明キ地」分の1%を控除し、6大区一律の利子率4%を用いて資本還元した値が、東京府市街地の改正地価となった。

以上の算出方法を、改正地価をXとして数式で表すと、

$$X = (\text{総坪数} \times \text{中点地力} \times 12 - 0.04X) / 0.04$$

となる。さらに、この算式をXについて解くと、

$$X = 150 \times \text{総坪数} \times \text{中点地力}$$

とまとめられる。つまり、地租改正後における東京の地価は、貸地料の現在割引価値を説明していたが、実際には「中点地力」の150倍という数値で決定されていたのである。

最終的に、東京府下の市街地は183の等級に区分され、その等級の「地力」と総坪数に基づいて各地面の地価が設定された。そして78年5月、東京府下の市街地に対する新税施行が認可され、2か月後の同年7月に東京の市街地改租は終了した¹⁹。

3. 明治前期における三井の家産再編過程

いま見てきたように、明治維新から1870年代初頭までの期間は、都市の市街地でも徳川時代の社会経済システムをまだ色濃く反映していた。しかし、続く1870年代前半～後半は、全国規模の統一した土地制度や租税制度の確立のために大きな変動を伴っていた。

翻って、大都市特権商人の典型である三井においても、家産を中心にして徳川時代から近代への移行過程を振り返ってみたとき、明治維新を契機に断絶できるものではなかった。天保期ごろに始まり、開港後の1860年代に露呈した大元方制度の矛盾と限界は、70年代を通じて漸進的に再編されていく²⁰。その点を、もう少し詳しく見ていくことにしよう。

(1) 幕末期における越後屋と両替店の苦境

呉服業の越後屋は、1859（安政6）年の開港以降、横浜店の開設や江戸糸店の貿易生糸取扱開始²¹など、新たな分野への進出を試行したが、どれも期待した成果を収めるまでに

¹⁸ 1877年から、地租が地価の2.5%、区入費が同0.5%に引下げられた結果に拠る。

¹⁹ ただし、市街地内の山林原野改租が残されていたため、この時点で東京における地租改正が完了したわけではない。滝島『都市と地租改正』、130頁。

²⁰ 三井における家産の再編過程については、三井文庫編『三井事業史』本篇第1巻、三井文庫、1980年、638-644、647-648、656-659頁を参考にした。

²¹ 横浜店の開設と、江戸糸見世の貿易生糸取扱に関しては、三井文庫編『三井事業史』本篇第1巻、610-617頁を参照。

は至らなかった。これに加えて、越後屋は、不良資産の累積、不時の出費、そして開港によるハイパー・インフレーションといった複合的な要因によって仕入資金を失い、実質的な経営困難に陥っていた。越後屋は、すでに天保の改革の直後から大元方の資金融通を受けてきたが、その借入金は開港以降、一段と増加した。1867（慶應3）年末において、越後屋は大元方から金17万両と銀3,200貫目（金建にして約19～20万両）、さらには両替店からも金100両と銀3,250貫目（金建にして約23～36万両）もの資金を借り入れざるをえなかったのである²²。このように、幕末期の越後屋経営は、その存立自体を問題とせざるをえない段階に到達していた。

他方、両替店の経営も幕末期を迎えると苦境に立たされていた。両替店はそれ以前に積み立ててきた穴蔵金を営業資金に回すことで、辛うじて自己の営業、および大元方と越後屋への融資を支えていた。しかし京両替店では不良資産が増加して、67年下期には資産総額の27%が焦げ付き、江戸・大坂の各両替店でも、慶應期（1865～68年）に純利益の増加が若干見られる程度に留まっていた。さらに、京都にあった大元方も、こうした越後屋の経営不振、さらには相次ぐ御用金の賦課のために、幕末期には財政を逼迫させていた。もはや幕末期の大元方は、三井家の共有家産の管理や営業全般にわたる統括機関としての役割を果たしえなくなっていたのである。

（2）明治初期における大元方の東京一元化

これに対して、明治維新以降、東京の政治的比重が急速に高まるにつれて、三井家でも東京の営業店が重要となり、経営の中核を東京に移転させる必要が生じた。1871年10月、三井家は東京にも大元方を新設し、実質的な経営の中核機能を京都から東京の大元方へ移設した。そして、翌72年5月には呉服業の越後屋を三井家から分離させ、同年11月から翌年8月にかけては東京・京都・大坂にあった両替店をそれぞれの御用所²³に合併するなど、従来の諸営業店を「為換座三井組」（以下、三井組）の名目のもとに統合し、東京大元

²² 1867年における大阪金相場・江戸銀相場は、それぞれ金1両につき139.31匁、89.90匁である。新保博『近世の物価と経済発展』東洋経済新報社、1978年、173頁、表4-2。

²³ 1866（慶應2）年10月、横浜店の外国方公金取扱いなど幕府関係の業務を本店から分離し、これらの御用を取り扱うため、江戸・京都・大坂にそれぞれ設置された大元方の直屬機関。この結果、江戸・横浜における幕府関係の御用は、全て御用所に移管された。倒幕によって幕府関係の御用は消滅したが、明治維新後、三野村利左衛門をリーダーとして明治政府の資金の預かりとその運用によって発展していき、東京における三井家の主要な営業組織となった。三井文庫編『三井事業史』本篇第2巻、三井文庫、1980年、32-34頁；賀川隆行『近世三井経営史の研究』吉川弘文館、1985年、231頁。

方の統括下に再編成した。さらに翌73年、京都大元方を東京大元方の「西京大元方出張所」に格下げし、三井組の事業に対する統括機能を全て東京大元方に一元化させた²⁴。

当時の三井組機構図によれば、大元方のもとには東京元方役場という管理部門が設置され、その下に5つの営業部門（為換座、為換座附御用方、駿河町為替方附御用方、貸附方、諸向）が配置された²⁵。このうち、不動産事業に重要な役割を果たした部門が、貸附方と諸向である。貸附方は、それまで御用所と両替店の双方で取り扱われてきた貸付・荷為替業務を担当した部門である。「貸附方ニ而地所質物ニ取、相流レ候得ハ、其時々相庭を以大元方江相渡可申²⁶」とあるように、貸付金の抵当にとった地所が流れると、貸附方は大元方へ相場価格で売却していた。他方、不動産管理運用部門の家方は諸向に属していた²⁷。

だが、1870年代における三井組の資本蓄積は、決して堅実・順調といえなかった。三井組は多額の滞貸を次々と発生させ、その回収が不可能となれば、全体として多くの負債が残る深刻な状況に陥っていた。とくに74年には、2月に官金抵当が3分の1と確定し、次いで10月には官金抵当増額令の発令によって新たに214万円もの抵当が必要となるなど、三井組にとって度重なる危機が襲来した。とはいえ、小野組・島田組が破綻を余儀なくされたなかで、三井組だけが2度の危機を克服できたのは、オリエンタル銀行横浜支店からの融資に与れたからだといわれる²⁸。

実際、翌75年9月に三井組が大蔵卿の大隈重信に提出した「総決算勘定調書」の本報告と下書き（ともに同年6月末のもの）とを、石井寛治が対比したところ、本報告の純資産が下書きのそれを150万円近く上回っていた。この相違の一要因として、下書きに書かれた地券・公債・所有物の評価を変更し、官金抵当品の納入に際して窮余の一策として地所の価格を上げた事実²⁹は、これまでの研究でよく知られている³⁰。すなわち74年11月、官金抵当増額令による抵当の上納期限を目前にして、三井組は東京所有地、および貸附方

²⁴ 三井文庫編『三井事業史』本篇第2巻、73-74、84、158頁。

²⁵ 三井文庫編『三井事業史』本篇第2巻、88頁。

²⁶ 「御用所店々申渡」明治6年5月（本1255-18）、三井文庫編『三井事業史』資料編第2巻、三井文庫、1977年、所収、345頁。

²⁷ その他の営業部門も含めて、詳細は三井文庫編『三井事業史』本篇第2巻、89頁を参照。

²⁸ 石井寛治『近代日本金融史序説』東京大学出版会、1999年、148-158頁。

²⁹ 「ドウモ抵当ガ不測デ如何トモ仕様ガナイ。（中略）最後、ドウシテモ抵当ガ足りナイト云フノデ、抛ナク地所ノ価格ヲ上ゲタ」。「松島吉十郎談話筆記」、『三井文庫論叢』第16号（1982年12月）、281頁。

³⁰ 石井『近代日本金融史序説』、131-134、144頁。

への流入分と重役名義の地券について、市街地券の価格を改定する書替を一斉に実施した。それによって、総額 17 万円弱から 41 万円強へと 2.4 倍にも引き上げ、それらの市街地券を抵当に充てて経営危機を克服したのである。このような三井組が奇策を成就できたのは、市街地券の発行における「売買地価主義」の盲点を突いたからだった。三井組は、同族間での所有地売買を名目上実施したことで、市街地券を別の同族名義に書き替えた³¹。こうすることで、法定の地価として額面通りの担保価値が備わり、大蔵省に納付する抵当物として公正に通用したのである³²。

はたして、徳川期に京都の大元方や各両替店が所有していた家屋敷は、明治維新を経てどのように東京大元方へ持ち越されたのか。この点については近年、粕谷誠が詳細な事実関係を明らかにしてきた³³。粕谷によれば、大元方の機能が東京に一元化された 73 年 12 月期に、京都大元方の総資産は 102 万円弱を数えていた。しかし、その約 8 割は、呉服店・両替店・同族への出資・融資や旧幕府への御用金に関わる償却見込の不良債権で、財務整理を見込んだあとの純資産は 20 万円にも満たなかった。そのために、貸借対照表上では、貸方が預方に対して大幅に不足し、その不足分を帳簿上の自己資本 67 万円から差し引くと、実質的な自己資本は 15 万円強しか残っていなかった。この 15 万円が、京都大元方が所有する不動産の総評価額（約 14 万円）に相当することから、京都大元方は徳川期以来の純資産のうち地所家屋だけを持ち越しえたとすぎなかったと評価されている。

約 14 万円分という不動産のほとんどは、江戸の家屋敷で構成されていた。なかでも、第 3 章で分析した元方直請 26 か所（以下「26 か所」）と両替店請 40 か所（以下「40 か所」）の地所家屋から成る「江戸家方」は 9 万 6,865 円と評価され、京都大元方所有の不動産全体の 71% を占めていた³⁴。1 年半後の 75 年 7 月、「江戸家方」は 10 万 6,710 円と再評価されたうえで、東京大元方の勘定帳に計上された。この事実は、東京大元方が京都

³¹ 「鶴見ト云フ印版屋ヲ呼ビマシテ、八郎右エ門様ノ印ヲ拵エタノデス、其印デスツカリ売買ノ手続ヲシテ、価格ヲ上ゲルコトニシマシタ」。「松島吉十郎談話筆記」、282 頁。

³² 滝島『都市と地租改正』、190-191 頁。

³³ 以下、粕谷『豪商の明治』、20-23 頁、190-197 頁を参照。

³⁴ 1727（享保 12）年 4 月、大元方は所有の町屋敷 43 か所を、元方直請の 8 か所と両替店請の 35 か所に分割した。どちらも江戸両替店の管理下にあったが、前者は主に営業店舗を有する家屋敷で、後者は地貸店貸経営を行っている町屋敷のみで構成されていた。両者はその後どちらもとも増加し、18 世紀後半期までには元方直請 26 か所、両替店請 40 か所と呼ばれるようになった。今井典子「大元方「家有帳」」、『三井文庫論叢』第 8 号（1974 年 11 月）、205 頁。「26 か所」と「40 か所」の一覧は、鷺崎俊太郎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872 —三井家両替店請 40 か所のケーススタディー」、『経済学研究』第 79 巻第 4 号（2012 年 12 月）、102-104 頁を参照。

大元方の資産の一部を吸収し始めたことを意味した。「26か所」と「40か所」の踏値段³⁵は、それぞれ4万6,940～4万8,900両、5万6,565両で、合計すると10万3,505～10万5,465両となる。この金額は、1両＝1円で換算すると、「江戸家方」の再評価額10万6,710円にほぼ等しかった。

上述した75年7月期の東京大元方勘定帳には、「26か所」と「40か所」のほか、東京両替店持（江戸両替店を継承）や京両替店持の江戸抱屋敷、そして明治期に入ってから東京で取得した地所・建物などが計上されていた。これらも、京都大元方が所有していた「江戸家方」と一緒に、東京大元方の資産として持ち越されたのである。

集積された不動産は、東京大元方にとって三井銀行を創出する資本たりえた。76年7月に三井銀行が設立される際、東京大元方は三井銀行の資本金200万円のうち100万円分の出資者となったが、既に現金で払い込む資力を喪失していた。そこで東京大元方が、自ら保有する不動産96万9,000円と秩禄公債証書3万1,000円を抵当にして三井銀行から100万円を借り入れ、それを資本金の払込に充てたのである。他方で三井銀行は、東京大元方から担保として受け入れた不動産を、官公預金の抵当として使用した。結局、明治初期の三井組も不動産に支えられた経営構造だったのであり、東京の土地不動産を所有しておいたことで初めて金融業を営業できたのである。

三井銀行設立後の東京大元方は、三井家一族の事務処理機関であると同時に、地所家屋の管理、地代家賃の徴収など不動産管理機関としての役割に特化していた³⁶。第1に、76年8月19日付の「大元方改正規程」では大元方の組織が大幅に変更され、大元方の下に元方役場と帳元役場という2つの部署が設けられた。元方役場は、金銭出納をはじめ同苗への定額金の配当、三井銀行から受け取った純益配当金の管理、地券ならびに証文類の保管などを取り扱い、帳元役場には地所掛、家方、営繕掛などの部課が置かれた³⁷。第2に、東京大元方は、銀行営業に関わる各店舗の土地家屋を三井銀行へ売却し、引き続き管理する地所を手元に残した。以後、大元方の運営費の大部分は不動産収益によって賄われ、三井家の同族へ生計費として支給される定額金も、この不動産収入の枠内で処理された。

³⁵ 家屋敷の相場値段を表す。賀川『近世三井経営史の研究』、118頁。この場合は「抱屋舗踏直段書抜」明和4年8月（別2365-8）に基づく。鷺崎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872」、105頁。

³⁶ 以下、三井文庫編『三井事業史』本篇第2巻、198-199、203-205頁を参照。

³⁷ 地所掛は、78年7月に地所課と改称された。三井不動産株式会社『三井不動産40年史』日本経営史研究所、1985年、15頁。

1877（明治10）年上期、大阪の不動産が東京大元方の勘定に計上された。さらに2年後の79（明治12）年上期には、京都の大元方が所有していた京都・大阪の所有地や、三井の出身地である伊勢松阪の家屋敷などが、東京大元方の不動産に加えられた。ここにおいて、東京大元方は徳川期以来の不動産をほぼ全て吸収し終えたといえる³⁸。

（3）東京大元方へ引き継がれた東京所有地

それでは、明治初期の東京大元方は、東京の地面を実際にどれだけ所有していたのだろうか。1872年を基準として2年後の74年に官金抵当増額令が発令されるまでの間、まさに東京所有地が京都の大元方から東京の大元方へ引き継がれようとした時に、三井組が東京に所有していた地面数とその市街地券の価格を表4-1に示してみた。

それによると、三井組の東京所有地の総数は165か所で、72年に市街地券が発行された当時の沽券金高（列A）は総額23万5,428円であった。165か所の地面は、三井が徳川期に買い取った71か所（①～③）、幕末～明治初期に買い取った33か所（④）、明治期以降に所有した61か所（⑤～⑨）の地面に大別される。①と②は、先述の「40か所」と「26か所」を示す。どちらも数か所の地面が調査前年までに売り渡されたり、地面が分割されたりなどして、明治初年には各々41か所、27か所で構成されていた³⁹。市街地券が発行された72年におけるその価格（列A）と74年の官金抵当増額令後に書き替えたその価格（列B）は、①～②あわせてそれぞれ6万7,600円、18万9,850円となり、書替後の上昇度は2.8倍にも達していた（列C）。ちょうどそれらの中間年にあたる73年末の「江戸家方」の評価額が前節で記したように9万6,865円だったことから、当初の市街地券の価格が過小評価だったのに対し、書替後のそれが過大評価であったのを、三井組も十分認識できていたと推測される。③は京両替店所有の江戸店持抱屋敷で、両替店において家質貸の抵当が流れ込んできた物件である⁴⁰。この③においても、書替後の市街地券の価格は2.3倍に上昇していた。

④は東京両替店持の抱屋敷で、この中には江戸の豪商・仙波太郎兵衛家から譲り受けた

³⁸ このほか、1873年12月の勘定には、京都大元方所有の「江戸大坂8か所」の不動産（11,811円）が計上されていた。しかし、それがどのように東京大元方へ持ち越されたのか、粕谷研究でも判明していない。粕谷『豪商の明治』、222頁、注21。

³⁹ 「40か所」を構成する地所として八官町東側新道南角、「26か所」を構成する地所として芝口1丁目西側北角、本石町4丁目東側北側東角ヨリ5軒目があったが、三井家は遅くとも1871年までにこれらの町屋敷を売り渡している。

⁴⁰ 今井「大元方「家有帳」」、206頁。

表4-1 三井組東京大元方の東京所有地:1872~74年

	番号	名称	(か所) 地面数	(円) 市街地券の価格		
				A	B	C
				1872年	1874年	B/A
①	1~41	西京元方持在来40か所	41	33,950	94,750	2.8
②	45~71	西京元方持在来26か所	27	33,650	95,100	2.8
③	42~44	西京店持之分3か所	3	2,750	6,200	2.3
④	72~104	在来店持33か所	33	24,950	—	—
⑤	105~126	明治6年3月三谷三九郎ヨリ引請候分	22	25,350	—	—
⑥	127~130	兜町1~4番地	4	29,700	63,000	2.1
⑦	131~137	御払下ケ	7	5,760	13,150	2.3
⑧	142~160	明治7年6月中貸附方取扱林留右衛門方貸金之内金6万円之抵当物として預置候分, 同年11月ヨリ大元方持相成候ニ付並所	19	63,489	—	—
⑨	138~141 161 番号なし	(なし)	9	15,829	—	—
合計			165	235,428	—	—

史料 大元方「町屋敷書抜帳」明治5~7年(別2111)。

地面が含まれる。仙波家は、熊本藩細川氏をはじめとする大名貸によって、宝暦～天明期にその財を急速に伸張させた。寛政の改革で勘定所御用達に登用され、1808（文化5）年には新設の町方御用達に転じて幕府公金を預かるなど、幕末期まで幕府の権力と密接な関係を築いてきた⁴¹。1855（安政2）年には江戸町屋敷103か所を所有し、その総沽券金高は8万4,000両余に及んでいた⁴²。三井江戸両替店は、幕末期に町方御用達や勘定所御用達といった都市商人に対する大口貸付を行い、とくに仙波家に対しては高額な資金を貸し付けていた⁴³。したがって、仙波家から購入した家屋敷はこうした貸付金の抵当流れだったと想像するに難くはない。

他方、明治期以降に取得された地面のうち、⑤は三谷三九郎から流れ込んできた。三谷家も、仙波家と同様に勘定所御用達を務め、「幕府治世ノ時分カラ、江戸富豪ノ第一ト言ハレ⁴⁴」てきた。明治維新後、長州藩毛利氏の御用達商人だった縁故で陸軍省の官金を取り扱ったが、72年に手代が官金を流用した水油投機の失敗により、巨額の債務を負った。その穴埋めとして、同年から翌73年に三井組から45万円を借り受けたが⁴⁵、3月には⑤のとおり22か所の土地が三井組への流地となった。

⑥は政府から拝領された兜町1～4番地の4か所である。71年2月、三井組は明治新政府から「御一新之際、金穀御用金相勤候」恩賞として3,800坪余の土地を直々に下賜されたが、実際には、4か所の市街地券に記載された総沽券金高と引き換えに払い下げられた⁴⁶。書替後の市街地券の価格は、やはり倍増している。

⑦の7か所は「御払下ケ」という範疇にあるが、さまざまな経緯を辿って三井組に組み込まれた。たとえば、駿河町13番地は、徳川期に「駿河町本草屋町本町式町目室町三町

⁴¹ 勘定所御用達とは、幕府が米穀・貨幣相場の操作の実権を掌握するため、1788（天明8）年に江戸町人に対して設けた役職である。幕府は、彼らの資金を利用して米価の調節、物価の平準化を図った。当初は、仙波太郎兵衛、三谷三九郎をはじめ、江戸金融市場の両替商や実力者7人で構成されていたが、翌89（寛政元）年に3名が追加され、10人の体制となった。同年の札差棄捐令に伴って設置された猿屋町会所の運営や、91（寛政3）年の七分積金に伴って設置された町会所の運営も、幕末まで勘定所御用達に委ねられている。竹内誠「寛政改革」、『岩波講座 日本歴史』12（近世4）、岩波書店、1976年、19-20頁。

⁴² 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集編集委員会『日本文化の社会基盤』（木代修一先生喜寿記念論文集2）雄山閣、1976年、所収、273-274、281、308頁。

⁴³ 三井文庫編『三井事業史』本篇第1巻、647頁。

⁴⁴ 「松島吉十郎談話筆記」、269頁。

⁴⁵ 国史大辞典編集委員会編『国史大辞典』13、吉川弘文館、1992年、347頁。

⁴⁶ 東京大元方「明治9年地租御改正新地券面坪数金額書抜」明治9年（別2371-7）。

目右四ヶ町地尻ニ而会所地⁴⁷」として取り扱われていたが、73年1月に東京府から代金300円で三井組に払下げられた⁴⁸。また、本船町4番地は、官金抵当に関わる第1の危機にあった1874年3月、三井組の重役・斎藤純造から1,700円で買入れられている⁴⁹。さらに、坂本町10番地は徳川期に武家拝領地で、明治維新後返上されていたが、三井組が東京府へ相願い、1873年2月代金500円で用地差配人田中長右衛門の名前で払下げられた⁵⁰。官金抵当増額令後の市街地券の価格は、2.3倍に書き替えられた。

⑧の林留右衛門は、古くからある三井江戸本店の家督のひとつで、新葭町^{しんよしちよう}で小間物問屋を営む商家であった。維新後は、三井の新治県為替方の下請けを担当するうちに、手代が方針を誤って巨額の資金を流用してしまった。そのために、主人の留右衛門が余儀なく三井家へ売り渡した財産の一部が⑧の地面となった⁵¹。これも、1874年上期の出来事である。

このように、明治初期に三井組の所有となった地面の経緯はさまざまだったが、いずれも1870年代前半期に三井組へ流れ込んだ点で共通している。この時期には、都市特権商人の大多数が国内経済の動乱によって新しい時代に対応できずに消滅した。もちろん三井組も例外ではなく、その存亡をかけて官金抵当を最も必要としていた。かつての豪商や政府の所有地、さらに重役格の所有地をも買入れてきた三井組の土地投資策は、官金抵当の増額に伴う経営危機克服ゆえに積極的で旺盛に映る。また明治政府や東京府が、拝領・

47 以下、「御払下ヶ」の地面が三井組の所有地になった経緯は、「各所有地一覧帳」明治19年12月（別2366）に依拠する。

48 江戸の町割は当初、原則として正方形の街区に仕切られていた。京間60間四方の正方形街区の中央部に京間20間四方の空地をとり、街路に面した部分に奥行京間20間の町屋敷をとり、さらに街路を挟んだ両側の町屋敷が一体となって両側町を構成していた。この空地が会所地にあたる。会所地は町割当初は割り残された公儀地だったらしいが、実際には格好のゴミ捨て場として用いられることが多かったようである。1657（明暦3）年の明暦の大火以降における江戸の都市化に対応するため、会所地の町屋敷化が進行したが、日本橋の本町・本石町周辺、および内神田の数か所は徳川後期まで空地として残っていた。したがって、この駿河町13番地は、幕末まで存在した希少な会所地だったといえる。玉井哲雄『江戸町人地に関する研究』近世風俗研究会、1977年、29-30頁；同『江戸 失われた都市空間を読む』平凡社、1986年、114頁。

49 もとは、2代目斎藤専蔵。1871年10月に設置された東京大元方のトップに立ち、三井家改革時には三野村利左衛門とともに中枢に位置した。「松島吉十郎談話筆記」、『三井文庫論叢』第16号（1982年12月）、255頁。

50 「長右衛門」の名前は、「家有帳」宝永6年極月（続6594）にも、坂本町1丁目東角の家守として見られる。今井「大元方「家有帳」」、229頁。

51 石井『近代日本金融史序説』、134頁（原史料は「高野栄二郎談話速記・明治45年4月19日」（三井文庫所蔵未整理史料））；「松島吉十郎談話筆記」、274頁；三井文庫編『三井事業史』本篇第2巻、31頁。

払下の名のもとに、所有する土地資産を処分し、三井に売却している点も看過できない。

東京大元方は、その後も70年代後半期を通じて東京の土地家屋の集積を継続させた。その推移は、表4-2に掲げたとおりである。その地面数は77年下期にピークの196か所に到達した。その間の東京所有地の不動産経営状況に着目してみよう。1875～78年は市街地券の価格(列A)から改正地価(列B)への移行期にあたる。東京の市街地改租は78年7月に完了するが、それ以前においても改正地価が既に使用されていた。改正地価のうち、不動産経営として活用した地面のみの地価が活用地面改正地価(列C)である。その価格は44～47万円台を誇り、改正地価全体の9割に及んだ。この活用地面改正地価に、不動産経営として活用している建物の評価額(列F)を加えた資産額が列Gで、47～51万円台で推移していた。他方で不動産収支は、75年上期から77年下期にかけて、地面・建物あわせて5,000円台から1万2,000円台へと倍増していた。その結果、利回りは年間2～4%台にあったのだ(列M)——と史料は語る。

4. 不動産収益率分析における改正地価の再検討

問題は、この利回りをどう評価するかだ。序章で問題提起したように、滝島や粕谷が三井組不動産経営の利回りを4%台と評価したのも、この数値に依拠する。だが、この利回りを求めるために使用した改正地価は、あくまで地租の課税標準として地券に記載された法定地価であって、土地資産を取得するために費やした期首の資産価値ではない。もし、不動産投資におけるリターン(利益・収益)の定義が「得たものから最初のもの(元本)を控除した残りが、当初の何%であるか」という点に集約されているのならば、「投資努力のパフォーマンスを測定する方法」である収益率は、「期間tにおいて資産の保有者に支払われるキャッシュフローを期首の資産価値で割ったものでなければならない⁵²⁾」。そうしなければ、徳川時代の収益率との接続も、明治期における他の金融資産の利子率との比較も行い難い。

そこで、三井の東京所有地における資産価格の移り変わりを、時系列で丁寧に観察してみよう。前節で表4-1の①～③に掲げた「40か所」(実際には41か所)と「26か所」(実際には27か所)、および京両替店持3か所の合計71か所において、購入時から改正地価に至るまでの土地価格を地面別に列挙したのが表4-3である。ベンチマークとして、徳川

⁵²⁾ D・ゲルトナー、N・G・ミラー(川口有一郎監訳)『不動産投資分析——不動産の投資価値とファイナンス』プロGRESS、2006年、171、174頁。

表4-2 三井組東京大元方における東京所有地の資産・収支・年利状況

	(か所)	(円)										(%)		
		資産					収支					年利		
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	地面数	市街地価	改正地価	活用地面 改正地価	B/A	C/B	活用建物 評価額	C+F	活用地面 利益	活用建物 利益	H+I	H/C	I/F	J/G
1875	上	279,654	504,458	462,758	1.80	0.92	43,078	505,886	—	—	5,463	—	—	2.16
	下	284,184	511,358	469,658	1.80	0.92	43,078	512,736	—	—	8,575	—	—	3.34
76	上	290,084	517,258	475,558	1.78	0.92	43,390	518,948	6,454	3,092	9,546	2.71	14.25	3.68
	下	290,084	517,258	475,558	1.78	0.92	42,884	518,442	7,821	2,550	10,371	3.29	11.89	4.00
77	上	284,834	505,258	460,467	1.77	0.91	40,475	500,942	7,803	2,859	10,663	3.39	14.13	4.26
	下	287,519	504,568	459,777	1.75	0.91	39,671	499,448	9,310	2,715	12,025	4.05	13.69	4.82
78	上	287,276	504,325	459,534	1.76	0.91	34,971	494,505	8,172	2,927	11,099	3.56	16.74	4.49
	下	282,246	491,738	441,947	1.74	0.90	30,455	472,402	8,117	2,435	10,551	3.67	15.99	4.47

史料 地所課「自8年至11年目録精算簿附属表」明治12年12月(別2598-3)。

- 注 1) 「市街地価」…土地資産の取得原価を意味するが、徳川期以来の大半の所有地には市街地価の最初の券面地価を、官金抵当増額令時に貸附方から購入した地所には大元方の買取価格を適用している。史料では、「元価」と表記。「改正地価」…地租の課税標準としての地券に記載された法定地価を表す。史料では、「券金高」と表記。瀧島功『都市と地租改正』吉川弘文館, 2003年, 190, 201頁。
- 2) 「活用地面改正地価」…「改正地価」から、明治10年以降の煉瓦地における「減坪券額減高」と、不動産収入が低い地所の券金高を差引した金額。「活用建物評価額」…明治9年3月の見積を基準とする建物資産価格から不動産収入が無い建物の資産価格を差引した金額。

表4-3 三井家江戸・東京所有地における土地価格の変遷

①西京元方持在来40か所(両替店請40か所)						(両)		(円)		(%)		
#	大区	小区	町名	丁目	番地	沽券金高		踏値段	市街地価		改正地価	E/A
						購入年	購入時	1767年	1872年	1874年	1878年	
						A	B	C	D	E	F	
1	1	5	駿河町		10	1727	750	1,200	800	1,700	1,804	241
2	1	5	室町	2	3	1739	1,350	1,700	1,000	3,000	2,106	156
3	1	5	本石町	4	39	1694	550	650	300	600	556	101
4	1	9	尾張町	2	20	1692	1,100	1,300	800	2,200	1,187	108
5	1	16	長崎町	2	7	1703	300	200	175	200	208	69
6	1	16	北新堀町		5	1704	1,200	1,800	800	2,000	1,310	109
7	1	4	連雀町		7	1701	500	350	300	500	—	—
8	1	6	通	1	11	1697	3,600	3,600	2,200	7,000	4,101	114
9	1	11	黒門町		1	1710	400	750	400	700	849	212
10	1	6	樽桁町		3	1783	900	850	500	900	933	104
11	1	7	南伝馬町	2	1	1690	1,100	1,380	750	3,000	1,566	142
12	1	5	本銀町	3	11	1700	2,400	1,500	400	600	480	55
13	1	5	本銀町	3	12				300	900	829	
14	1	5	本石町	3	27	1715	400	650	250	600	571	143
15	1	5	本石町	3	26	1691	530	650	250	600	600	113
16	1	9	南鍋町	2	9	1696	300	1,200	300	650	205	68
17	1	9	南鍋町	2	12		1,200		1,200	1,200	3,000	784
18	1	14	大伝馬塩町		3	1704	1,800	1,100	500	1,500	748	42
19	1	11	須田町		18	1701	1,000	700	700	2,000	1,078	108
20	1	6	通	2	15	1704	2,300	2,300	1,600	4,500	2,895	126
21	1	15	南茅場町		23	1751	3,900	3,900	2,000	5,000	3,197	82
22	1	5	本町	3	15	1710	760	1,500	700	2,500	1,529	201
23	1	5	本銀町	2	8	1741	550	550	300	1,000	497	90
24	1	5	本銀町	2	9	1687 1691	2,700	3,200	1,800	5,000	4,049	150
25	1	5	本小田原町		14	1701	900	900	600	2,000	1,010	112
26	1	14	大伝馬町	1	25	1693	2,600	2,200	1,500	4,000	2,171	84
27	6	1	福住町		3	1704	600	600	300	600	—	—
28	6	1	福住町		2	1729	100	130	125	200	—	—
29	1	5	本船町		1	1705	5,000	6,000	2,500	7,500	3,642	73
30	1	7	五郎兵衛町		19	1692	1,100	1,300	750	2,000	739	67
31	1	14	小舟町	2	6	1725	400	650	400	2,100	2,005	95
32	1	14	小舟町	2	9	1692	1,700	1,450	1,000			
33	1	14	高砂町		7	1709	1,500	2,000	1,400	5,000	2,452	163
34	1	5	伊勢町		13	1692	2,500	2,500	1,500	6,000	3,118	125
35	1	7	南槓町		1	1706	3,000	2,700	1,500	7,000	1,854	62
36	1	5	本石町	3	9	1692	1,600	2,300	850	2,500	1,910	119
37	1	4	三河町	4	8	1719	500	600	400	500	502	100
38	1	12	橋本町	1	11	1701	500	400	400	500	—	—
39	1	6	本材木町	2	12・13	1692	2,000	1,500	1,000	2,000	1,687	84
40	1	4	竪大工町		14	1691	625	500	400	700	539	86
41	2	3	芝浜松町	1	7	1703	1,250	1,700	1,000	2,500	939	75
計							55,465	58,460	33,950	94,750	54,653	99

②西京元方持在来26か所(元方直請26か所)

#	大区	小区	町名	丁目	番地	(両)		(円)		(%)		
						沽券金高		市街地価		改正地価	E/A	
						購入年	購入時	1767年	1872年	1874年		1878年
	A	B	C	D	E	F						
45	1	5	駿河町		2	1750	1,420	1,000	900	2,000	1,011	71
46	1	5	駿河町		4	1694	1,730	1,300	1,800	1,800	1,884	109
47	1	5	駿河町		5	1736	900	850	800	800	1,403	156
48	1	5	駿河町		6	1698	2,300	1,800	1,500	1,500	2,739	119
49	1	5	駿河町		8	1707	800	800	700	1,500	1,219	152
50	1	5	駿河町		7	1683	1,030	1,200	1,000	1,800	1,832	178
51	1	7	南鍛冶町		5	1745	450	450	300	400	466	104
52	1	14	新和泉町		6	1741	5,000	5,000	3,500	10,000	4,750	95
53	1	6	青物町		25	1743	3,800	3,000	2,500	7,000	3,532	93
54	1	15	本八丁堀	3	7	1800	800	—	500	800	690	86
55	1	6	数寄屋町		1	1693	2,300	1,100	1,500	4,500	2,423	105
56	1	7	常盤町		2	1783	1,000	700	600	2,000	1,512	151
57	6	2	佐賀町	1	12	1749	2,925	3,000	2,500	4,000	1,392	48
65	6	2	佐賀町	1	32		75		75	100	—	—
58	1	4	堅大工町		8	1752	270	300	175	400	250	92
59	1	8	西紺屋町		7	1783	500	500	500	850	304	61
60	2	2	芝口	1	5	1767	800	800	500	1,000	759	95
61	1	7	北紺屋町		10	1732	300	500	300	550	579	193
62	1	9	尾張町	2	8	1742	1,100	1,300	1,100	1,650	—	—
63	1	5	本町	1	10	1714	2,000	1,300	1,000	3,500	1,257	63
64	1	6	樽桁町		2	1783	450	400	250	450	535	119
66	1	16	箱崎町	1	1	1740	12,000	12,000	6,500	30,000	8,850	74
67	1	16	箱崎町	1	2	1847	300	—	300	1,000	584	195
68	1	5	室町	2	6	1722	1,400	3,000	1,500	4,000	3,204	229
69	1	5	室町	2	9	1703	1,200	1,500	850	2,500	1,741	145
70	1	5	室町	3	1	1710	2,550	2,500	1,500	7,000	2,627	103
71	1	5	室町	3	2	1745	2,700	1,350	1,000	4,000	1,605	59
計							50,100	45,650	33,650	95,100	47,148	94

③西京店持之分3か所(京両替店3か所)

#	大区	小区	町名	丁目	番地	(両)		(円)		(%)		
						沽券金高		市街地価		改正地価	E/A	
						購入年	購入時	1767年	1872年	1874年		1878年
	A	B	C	D	E	F						
42	1	6	本材木町	1	12	1794	1,600	—	870	1,800	1,253	126
43	1	6	本材木町	1	13			—	630	1,400	767	
44	1	7	桶町		22			1775	1,150	—	1,250	
計							2,750	—	2,750	6,200	4,189	152

①~③

合計	(両)		(円)		(%)		
	沽券金高		市街地価		改正地価	E/A	
	購入年	購入時	1767年	1872年	1874年		1878年
	A	B	C	D	E	F	
合計		108,315	104,110	70,350	196,050	105,989	98

史料 「抱屋鋪踏値段書抜」明和4年(別2365-8), 大元方「町屋敷書抜帳」明治5~7年(別2111), 「各所有地一覽帳」明治19年12月(別2366), 大元方「旧地券状之控」明治期(別2369), 浅井重光編『東京府改正地券所有明細録』萬字堂蔵版, 明治14年2月(国立国会図書館蔵, 特55-126, デジタル化資料<http://dl.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/800952>)。

- 注
- 町名・丁目・地番は, 地租改正後のものに統一。
 - 踏値段: 1767(明和4)年の火事で家屋を焼失した地面については, 建家がある受胎の踏値段を掲載。
 - 上記のほか, 「40か所」を構成する地所として「八官町東側新道南角」(沽券金高1,100両, 踏値段1,200両), 「26か所」を構成する地所として「芝口1丁目西側北角」(沽券金高, 踏値段とも3,250両), 「本石町4丁目東側北側東角ヨリ5軒目」(沽券金高700両, 踏値段800両)の各地面がある。しかし, 三井家は遅くとも1871年までにこの町屋敷を売り渡している。「地所沽券状之控」明治4年2月(別2368)。
 - #7, #31, #32の地所は, 1874(明治7)年に売り渡されたので, 1878年の地租改正時には三井家の所有地ではない。

時代の2か年分（各地面の購入年：列A，踏値段が判明する1767（明和4）年：列B），明治初期の3か年分（市街地券設立当初の1872年：列C，官金抵当増額令後に市街地券の価格を書き替えた74年：列D，改正地価が制定された1878年：列E），あわせて5か年分を用意した。

まず表4-3①～③の合計に注目してみよう。71か所の総沽券金高は10万8,000両，市街地券の当初の総額は7万両であったのに対し，官金抵当増額令による書替後のそれは19万6,000両，改正地価の総額は10万6,000両であった。市街地券の当初価格が売買地価主義によって過小評価に，書替後のそれが過大評価になっているのは，前述したとおりである。したがって，市街地券の価格を資産市場価格として評価し難いのは自明の理である。

これに対して，総沽券金高と改正地価の総額は，1両＝1円で換算するとわずか2,000円弱の誤差しかない。そのために，合計金額だけを比較すれば，改正地価は総沽券金高を反映した土地価格だと感じられる。しかし，改正地価の沽券金高に対する比率（列F）を1か所ごとに観察してみると，大幅に高騰した地面もあれば，急落した土地も散見される。とくに，価格が2倍以上に上昇した地面は，日本橋地区の商業中心地を控えた第1大区5小区に多く観察される。他方，改正地価が沽券金高の5～6割に反落した地面は，同じ第1大区5小区でも見られたものの，むしろ京橋地区の第1大区7～9，16小区で顕著に見られる。とくに，第6大区2小区（深川地区）に属し，徳川時代以来貸蔵地として利用された深川佐賀町の地面では，列Fの比率が5割にも満たない。

以上の点は，沽券金高や踏値段を説明変数とした改正地価の決定因分析からも理解できる。それを示した表4-4によると，改正地価は沽券金高とも，踏値段とも有意で高い正の相関関係にあったが，それぞれの土地価格に関する改正地価の弾性値は0.7に過ぎなかった。この点は，改正地価が全ての地面において必ずしも沽券金高や踏値段を踏襲した土地価格ではなかったことを示唆している。これに加えて，改正地価を収益率分析の土地資産価格として利用するためには，以下に述べる3つの問題点を克服していなければならない。

第1に，前述したように，改正地価の算定方法では「地力」という一定期間のキャッシュフローの割引現在価値という鑑定評価が採用されたが，これは1か所ごとの正確な地代収入を表現したものではない。「地力」は，その定義からも認識できるように，同じ等級を持つ地面における貸地料の代表値にすぎず，各地面の「地力」が異なっても，同じ等級に属していれば，貸地料は全て「中点地力」に一括される。この点において，土地不動産の個別的な性格は無視されている。さらに，「地力」は地租・区入費を控除しているものの，

表4-4 改正地価の決定因分析

モデル	(1)	(2)
自由度	61	56
相関係数	0.912	0.929
調整済み決定係数	0.826	0.858
定数	95.919	-47.378
	(0.288)	(-0.011)
購入時の沽券金高	0.730	
	(16.830 **)	
踏値段(1767年)		0.742
		(18.410 **)
所有期間ダミー	2.405	3.080
	(1.140)	(1.172)

カッコ内の数値はt値:**は1%で有意。
史料:表3と同じ。

建物に対する地主の負担費用（修繕費や差配人手数料など）を含んでいる。よって厳密に言えば、「地力」はあくまで収入であって、費用を差し引いたリターンとはなっていない。第2に、「地力」の評価は土地に対してのみであり、上家・建物への評価を考慮したものではない。そのために、主として上家や蔵敷がリターンをもたらす地面において、改正地価は必然として低評価にならざるをえない。前述した深川佐賀町の地面は、その典型的な事例だったといえる。第3に、利子率が4%と所与になっている。4%という理由は不明であるが、滝島によれば、資本還元用に用いられる一律の利子率4%と「明き地」分の1%は、「150倍」に整えるために逆算した数値だったと解釈されている⁵³。利子率が6大区全体で統一かつ固定されている点も、土地に関する地理的位置の固定制や不動性、非同質性が全面的に捨象されているといわざるをえない。

こうした問題点を解決していくためには、やはり改正地価に代替する土地資産価格をもとに資本還元を行い、収益率を計算し、三井組の不動産経営史全体の中に位置づけていく必要がある。結局、改正地価は、資産所有者がその土地を獲得した時点での資産価値を反映したものではないから、投資努力のパフォーマンスを測定するには、購入価格を期首の資産価値として使用するのが望ましい。

5. 三井東京所有地の不動産収益率

そこで本節では、当時の不動産経営帳簿を利用して、東京所有地における三井の投資パフォーマンスを分析してみたい。その不動産収支構造に関しては、序章で述べたように、滝島の研究が精力的にとりあげてきたが、研究テーマの性質上、対象時期を1870年代に限定したため、続く80年代との接続を捉えきれていない。そこで、この分析では、連続したデータとしては83年まで、最終的には91年まで観察を行う。

(1) 東京所有地の不動産収支構造

上記の分析を行うために、三井は今日どんな史料を残しているのか。徳川期には、江戸両替店が京都の大元方へ報告する「勘定目録」のひとつとして、町屋敷経営の帳簿を毎年春秋の2季作成してきたが、明治期に入ると不動産経営帳簿の書式は度々変更された。「勘定目録」の形式が維持されたのは、1873年までである⁵⁴。「江戸家方」が東京大元方の勘

⁵³ 滝島『都市と地租改正』、138頁。

⁵⁴ 東京両替店「明治6年西春季中南方地処勘定目録」明治6年（本2092-4）；同「明治6

定帳に計上された75年から79年までの5年間は、三井組地所課による「目録精算簿」が作成された⁵⁵。この「目録精算簿」は縦書きで、くずし字の書体で記録されているという点では「勘定目録」を踏襲している。80年になると、漢数字を使用しつつ、横書きかつ楷書体で描かれた表形式の帳簿へと変わり、「目録精算表」(80～81年)、「目録計算調表」(82～83年)と改称された⁵⁶。その後、84～90年の不動産収支報告は残されていないが、91年の「地所家屋収支決算表」には、マス目入りの表をベースとしながら、再び縦書き・漢数字の書体が用いられた⁵⁷。以上の帳簿を素材として、三井東京所有地の不動産収支を示したのが表4-5である。

表4-5の不動産収支は、地面数、収入、費用、差引に大別される。1875～78年の地面数と差引については、表4-2のそれと比較されたい。表4-5の地面数は表4-2よりも毎年1割前後少ないが、その理由は、表4-2が東京の全所有地を対象としたのに対して、表4-5は不動産経営に活用された地面(以下、「活用地面」と表記)のみを抽出しているからである。他方、表4-5の差引に相当するのが表4-2の列J、すなわち活用地面とその建物の利益の合計である。両者の金額は77～78年に一致し、1875～76年にも1%以内の誤差に収まっていた。

まず、収入面を観察してみよう。総収入の80%は全期間を通じて地代で、これにそれぞれ10%弱の家賃と蔵敷料が続いていた。活用地面数は期間を通じて増加したわけではなかったが、1か所あたりの収入が上昇したので、総収入も増加傾向にあった。こうした1か所あたり増収の背景が、地代・家賃の引上げに依拠するのか、貸地・貸家率の上昇に拠るものなのか、これらの史料からでは判別できない。とはいえ、80年代中葉からの企業勃興期に、東京市街地が高度に利用され始めた点は想像するに難くはない。

他方、総費用は微増・微減を繰り返すものの、1万600円強(77年)から1万5,000円弱(91年)の幅に収束し、総収入ほどクロノジカルな増加傾向を示してはいない。75年当初の総費用は総収入(総支出)に対して50%近くを占有していたが、翌々年以降には40%を下回るようになった。幕末の1867年に「40か所」の租税負担(町入用・七分積金・一部積金の合計)の合計金額が、上り高(地代店賃・蔵敷料を合算した総収入)の57%を

年酉春季中北方地処勘定目録」明治6年(本2092-6)。

⁵⁵ 「目録精算簿」明治8～12年(別2413～17)。

⁵⁶ 「目録精算表」明治13～14年(別2451-1～4)、「目録計算調表」明治15～16年(別2387-1～4)。

⁵⁷ 「地所家屋収支決算表」明治24年(別2387-8)。

表4-5 三井東京所有地における不動産経営の収支構成: 1875～91年

(か所)	収入				費用										(円)	差引		
	(活用) 地面数	地代	家賃	蔵敷料 その他	計	1か所 あたり	租税				水賦金	営繕費	協議費	差配人 手数料			その他	計
							区費、 民費、 地方税	蔵戸数、 割戸数、 地方税、 家屋税	蔵戸数、 別税、 家屋特 別税、 家屋特 別税、 家屋区 費計	市税・特 別税、 家屋特 別税、 家屋区 費計								
1875	156	27,332 100%	27,332 100%	—	27,332 100%	175.21	4,599 17%	7,350 27%	—	—	11,949 44%	—	—	1,391 5%	—	13,339 49%	13,993 51%	
76	172	27,234 83%	2,909 9%	2,340 7%	393 1%	191.14	4,913 15%	6,883 21%	—	—	11,796 36%	19 0%	169 1%	1,005 3%	117 0%	13,106 40%	19,769 60%	
77	175	27,750 83%	2,668 8%	2,513 8%	393 1%	190.42	4,905 15%	3,518 11%	—	—	8,423 25%	920 3%	—	1,138 3%	155 0%	10,636 32%	22,688 68%	
78	171	28,361 84%	2,579 8%	2,619 8%	164 0%	197.21	6,584 20%	2,010 6%	—	—	8,594 25%	288 1%	1,952 6%	1,117 3%	120 0%	12,073 36%	21,650 64%	
79	160	29,307 86%	2,257 7%	2,422 7%	4 0%	212.44	6,581 19%	1,321 4%	—	—	7,902 23%	784 2%	1,665 5%	1,204 4%	48 0%	11,612 34%	22,378 66%	
80	164	30,149 86%	2,398 7%	2,614 7%	—	214.40	7,940 100%	—	39 0%	—	7,979 23%	275 1%	3,139 9%	1,221 3%	51 0%	12,792 36%	22,369 64%	
81	167	30,706 85%	2,910 8%	2,712 7%	—	217.53	7,501 21%	1,142 3%	116 0%	—	8,760 24%	826 2%	1,913 5%	1,247 3%	17 0%	13,034 36%	23,293 64%	
82	166	31,898 85%	2,915 8%	2,682 7%	—	225.88	6,882 18%	2,007 5%	353 1%	—	9,243 25%	605 2%	665 2%	1,327 4%	17 0%	12,494 33%	25,001 67%	
83	166	32,632 85%	3,303 9%	2,647 7%	—	232.42	6,830 18%	1,710 4%	431 1%	—	8,970 23%	658 2%	981 3%	1,370 4%	14 0%	12,710 33%	25,872 67%	
91	156	38,281 85%	2,440 5%	4,237 9%	—	288.19	6,098 14%	1,827 4%	352 1%	8%	11,923 27%	690 2%	696 2%	1,584 4%	—	14,893 33%	30,065 67%	

史料 「目録精算簿」明治8～12年(別2413～17)、「目録精算表」明治13～14年(別2451-1～4)、「目録計算調表」明治15～16年(別2387-1～4)、「地所家屋収支決算表」明治24年(別2387-8)。物価指標には、江戸・東京生計費指数を使用(斎藤修「賃金と労働と生活水準——日本経済史における18-20世紀」岩波書店, 1998年, 190頁)。

注 1) 費用の「その他」は、中路地代、煉瓦附属地代、河岸地代(1876～78年)、納屋手数料(1876～78年)、下水・川渡入費(1876～77年)などを含む。
2) 地租: 1878年以降、民費: 78年のみ、地方税: 79年以降、蔵戸数割税: 80年のみ、蔵戸数割地方税: 81～82年上半季、家屋税: 82年下半季以降。

占めていたが、七分積金・一分積金の徴収は 69 年秋季で廃止されている⁵⁸。この点を踏まえると、費用—収入比は 70 年代前半期まで幕末期の水準にあったが、それ以降緩和していた点が伺える。

費用は、租税、水賦金、営繕費、協議費、差配人手数料の 5 項目で構成され、そのうち租税が総費用の 60～90%を占めていた。さらに租税は当初、地租・庁費金と区費から成立していた。これは、市街地券の売買地価主義が規定された 72 年 2 月の「地券申請地租納方規則」において、地租に加えて地租の 3%分を新たに庁費金として徴収した点に由来する⁵⁹。しかし、その後は国税以外の地税負担が制限される方向に進んだ。75 年 8 月、地租改正法の市街地適用によって地租税率が 3%に上昇した反面、区費は同年 10 月に地租の 3 分の 1 以下に⁶⁰、さらに 77 年には地租の 5 分の 1 以下に引き下げられた⁶¹。表 4-5 で、区費の負担が 76～78 年に 6,883 円から 2,010 円へと急減したのは、そのためである。区費は 78 年 7 月、地方税規則によって地方税と改称したが、地租 5 分の 1 以内の税率に変更はなかった⁶²。他方、地方税規則で、区町村限りの利害に係わる経費については、特別に種目や制限を設けず、人民の協議によるものにして、その区町村の協議費で支弁した⁶³。だが、その租税に対する比率は 1 割にも満たなかった（表 4-5）⁶⁴。営繕費と差配人手数

⁵⁸ 鷺崎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872」, 107, 115, 123 頁。

⁵⁹ 「地券申請地租納方規則」第 11, 東京都編『東京市史稿』市街篇第 52, 767-768 頁, 所収。

⁶⁰ 「太政官布告」第 156 号, 1875 年 10 月 20 日, 内閣官報局編『法令全書』第 8 卷-1, 204 頁, 所収。

⁶¹ 「太政官布告」第 2 号, 1877 年 1 月 4 日, 内閣官報局編『法令全書』第 10 卷, 1 頁, 所収。

⁶² 地方税規則における地方税とは、地租 5 分の 1 以内の地価割、営業税、雑種税、戸数割の 4 種類を指す。地価割、戸数割はそれまでの民費を、営業税と雑種税は府県税をそれぞれ二分したものである。地価割が土地所有者に課されたのに対して、戸数割は家屋の賃貸価格を標準として家屋の所有者に課された地方税である。戸数割は 82 年 6 月、東京府甲第 77 号布達で家屋税と改められた。89 年 5 月の東京市設置に伴い、従来の 15 区に属した権限の大部分は東京市へ委譲した。その結果、区財政の歳出は、区会等の会議費のほか、区に属する営造物たる学校費及び街頭便所費などを経理するに限られ、その歳入は家屋税の徴収および所得税によることとなった。東京市京橋区役所編『京橋区史』第 2 卷, 京橋区役所, 1942 年（本郷出版社, 1983 年復刻）, 383, 390-391 頁。

⁶³ 地方税規則第 3 条に「各町村限り及区限ノ入費ハ其区内町村内人民ノ協議ニ任セ、地方税ヲ以テ支弁スルノ限ニアラス」、太政官号外達第 12 項に「地方一般ノ利害ニ関スヘキモノハ地方税支弁ノ部ニ属シ、其町村限区限又ハ数町村共同ノ利害ニ係ルモノハ其町村又ハ区内限協議費ノ支弁ニ属スヘシ」とある。東京都編『東京市史稿』市街篇第 61, 東京都, 1969 年, 506 頁。

⁶⁴ 84 年, 協議費は区費と改められ, 85 年 8 月 15 日太政官第 15 号を以て, 土地に賦課する区町村費は翌年度から地租の 7 分の 1 を超過してはならない旨が布告された。東京市京

料に対しては、粕谷が既に一定の見解を示している。すなわち、営繕費が少ない理由は、明治前期の三井にとって不動産が地代を中心とする安定的な収益源であったため、三井の不動産経営は消極的な展開に留まっていたからである。差配人に対しては、賃貸料取り立てのインセンティブを与えるシステムが採用されていた。「40か所」を例にとると、徳川期の家守給は定額に保たれていたが、1873年上期の市街地券発行にあわせて、差配人手数料は地代・家賃収入から地租と町入用を差し引いた「利益」の10%と決められ、さらに76年以降5%に引き下げられた。表4-5においても、同年に活用地面数が増加したにも拘らず、差配人手数料が1,391円から1,005円に減少したのが確認できる⁶⁵。

表4-5の観察結果から、1870年代後半～80年代前半における三井の不動産収支は、地代の増収と、区費の国税への移行およびその地税負担の緩和によって、利益上昇の傾向を示していた。総収入に対する利益の比率は、75年の51%から2年後の77年には68%に到達し、以後83年まで60%台を下回ることはなかった。80年代中葉～後半の収支構造は不明だが、91年のそれと比較すると、80年代前半と大差なかったと推測される。以上より、当該期間における三井東京所有地からのキャッシュフローは、地代増収と実質的減税という収支双方からのファクターによって増加できたと結論づけられる。

(2) 東京所有地の不動産収益率

明治前期の三井東京所有地における不動産収支構造を観察し、キャッシュフローの推移を把握できたのを受けて、いよいよその不動産収益率を測定しよう。

不動産収益率は、1地面における年間の総収入から総費用を差し引いた利益を分子、期首の資産価値を分母とし、分子を分母で除することで求まる。期首の資産価値としては、徳川期以来の所有地に対して沽券金額を、明治期以降の所有地に対して購入時の土地価格を適用させる。この作業を、全地面を対象に実施する。対象となる163か所の地面は、先述した不動産経営帳簿に少なくとも1度は掲載され、かつ期首の資産価値も判明している活用地面である。

この分析では、163か所の地面を購入時期別に区切ってみた。その区分は、まず徳川期の取得地と明治期の取得地に大別される。さらに、徳川期の取得地は、①両替店請40か

橋区役所編『京橋区史』第2巻、390頁。

⁶⁵ とはいえ、その後も三井の差配人は賃料取立に熱心とはならなかったため、1893(明治26)年に廃止された。粕谷『豪商の明治』、200-204頁。

所のうち34か所、②元方直請26か所・益田印のうち25か所、③1807～65年購入の16か所の計75か所、他方で明治期の取得地は、④1870～71年購入の12か所、⑤1873年購入の20か所、⑥1874年購入の24か所、⑦1875年購入の16か所、⑧1876年購入の7か所、⑨1878～79年購入の3か所、⑩1880年購入の2か所、⑪1881年購入の3か所、⑫1891年購入の1か所の計88か所で構成される。このような時期区分となった背景には、1坪あたりの土地価格（以下、坪単価）が地面の購入年ごとに大きく異なっていたからである。その詳細については、これから説明していくことにする。

以上のプロセスを経て1か所ごとに各年の不動産収益率を分析した結果が付表4-1であり、それを購入時期別にまとめたものが表4-6である⁶⁶。

1) 徳川期の購入地

はじめに、徳川期に取得された地面の不動産収益率は、1875年時点で4～5%台の水準にあったが、80年代に入って上昇し、91年には7～8%台に至った。とくに、①「40か所」の不動産収益率は、1875年時点で5.5%と計算されている。「40か所」の不動産収益率は、既に19世紀初頭から低下し始めており、幕末の1866～67年に1.83%と底を迎えたあと、明治維新时期に上昇し、72年には4.26%にまで回復していた⁶⁷。したがって、75年の5.5%という数値は、幕末・維新时期のトレンドの延長上にあるとして連続的に捉えられる。そして80年初頭には8%台にまで到達し、91年までその値を保持していた。②の「26か所」も、①の「40か所」とほぼ平行な動きを示していた。③の抱屋敷の上昇率は①～②と比べると緩慢で、1880～81年に大きく落ち込んでいる。しかし、この原因は70年代後半まで高収益を誇っていた4か所の地面が80～81年に収益を落とし、年によっては損失を計上した影響があったからである。したがって、徳川期の購入地は、60年代後半期における低収益の局面を70年代中葉の増収と実質的減税によって脱し、80年代以後は上位に安定した収益率を誇っていたといえる。

徳川期に購入された地面の特色は、相対的に高い坪単価にある。それを、表4-7で確認してみよう。表4-7に示したのは、三井東京所有地を購入年代別かつ行政区別にみた地面数と土地価格である。坪単価は、163か所平均で5.5円だったが、購入時期を徳川期と

⁶⁶ 付表4-1⑨～⑫の事例は少数であり、所有期間も短いので、表4-6への記載を割愛した。

⁶⁷ 鷺崎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872」, 125頁, 付表2のA。

表4-6 購入年代別にみた三井東京所有地の不動産収益率

(%)

	徳川期の購入地			明治期の購入地					活用地面 全体
	① 「40か所」	② 「26か所」 益田印	③ 抱屋敷	④ 1870-71 年取得地	⑤ 1873年 取得地	⑥ 1874年 取得地	⑦ 1875年 取得地	⑧ 1876年 取得地	
1875	5.5	4.3	5.6	9.2	7.9	6.7	3.1	—	5.3
76	7.3	5.3	5.6	11.7	10.8	7.5	7.2	1.9	7.0
77	7.4	6.6	5.6	12.7	12.3	9.3	9.0	2.4	8.2
78	6.1	6.8	5.5	13.4	10.8	9.2	9.2	3.2	7.9
79	6.9	7.1	6.8	14.7	11.4	9.1	10.8	6.2	8.0
80	8.1	7.6	4.0	14.0	13.7	8.2	9.8	5.0	8.3
81	7.3	7.9	4.0	14.7	12.3	8.8	9.1	4.9	7.5
82	8.0	8.1	4.9	15.0	13.5	8.9	10.5	4.6	8.2
83	8.1	8.3	5.4	16.9	13.2	9.0	10.2	5.3	8.5
91	8.0	8.3	7.2	13.4	16.4	10.7	13.1	6.5	9.6

史料 付表1と同じ。

注 付表1を参照せよ。

表4-7 購入年代別・行政区別にみた三井組東京所有地の地面数と土地価格

地面数	明治期の取得地										合計								
	徳川期の取得地					明治期の取得地													
	(1) 「40か所」 益田印	(2) 「26か所」 抱屋敷	(3) 抱屋敷	小計	(4) 1870-71 年取得地	(5) 1873年 取得地	(6) 1874年 取得地	(7) 1875年 取得地	(8) 1876年 取得地	(9) 1878-79 年取得地		(10) 1880年 取得地	(11) 1881年 取得地	(12) 1891年 取得地	小計				
うち日本橋区	34	25	16	75	12	20	24	16	7	3	7	16	7	3	2	3	1	88	163
京橋区	20	17	2	39	6	14	7	3	1	0	1	3	1	0	1	3	0	35	74
神田区	6	5	5	16	4	0	5	4	5	0	5	4	5	0	1	0	1	20	36
麹町区	5	1	1	7	0	3	5	7	1	0	1	7	1	0	0	0	0	16	23
芝区	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2	2
赤坂区	1	1	6	8	1	2	3	1	0	1	1	1	0	1	0	0	0	8	16
深川区	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	2
浅草区	2	1	0	3	1	1	4	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	6	9
計	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
土地価格計	49,915	49,300	11,400	110,615	12,875	21,216	55,075	42,114	15,550	7,074	13,000	25,132	2,000	2,000	13,000	25,132	2,000	194,036	304,651
1か所あたり	1,468	1,972	713	1,475	1,073	1,061	2,295	2,632	2,221	2,358	6,500	8,377	2,000	2,000	6,500	8,377	2,000	2,205	1,869
1坪あたり	7.6	7.4	4.7	7.1	3.2	4.4	5.1	4.6	9.9	1.4	7.4	5.7	—	7.4	5.7	5.7	—	4.6	5.5
								3.9	8.0										

史料 付表1を参照。
注 1) 徳川期における土地価格の単位は両。新貨条例に基づき、1両=1円で換算。
2) 土地価格が判明しなかった一部の所有地を除く。
3) 1坪あたり土地価格の面積は、1878年の宅地坪数を参照した。同年までに売却された地所は、土地価格に含まれていない。また、1875～76年取得地における下段斜体の数値は、兎町の所有地を除いたケースを示す。

明治期に大別すると、それぞれ 7.1 円、4.6 円と、前者が後者をはるかに上回っていた。なかでも、①と②の坪単価は 7.6 円、7.4 円と高額な値を示していた。この坪単価は新賃条例に基づき 1 両=1 円で換算した名目値であるから、実質ベースではその 5 倍の数値に相当していたと考えられる⁶⁸。

既に、表 4-3 において、「40 か所」と「26 か所」の沽券金高と改正地価を比較してきたとおり、両者の合計額自体はほとんど変わらないものの、改正地価は相対的に地代収入の比率の高い地面で高評価となり、建物収入の比率の高い地面で低評価になっていた。いま述べた点を、①と②の個別地面の収益率に注目して、具体的に観察してみたい。森田研究は 4 か所の地面の利回りを分析していたが、そのうち 2 か所が①と②にそれぞれ該当する⁶⁹。

まず、①のうち、日本橋通り沿いの商業中心地に位置した⁷⁰京橋区南伝馬町 2 丁目 1 番地の地面について、森田はこの改正地価（1,565 円 60 銭 6 厘）をもとにして、1878 年の差引残高の改正地価に対する利回りを 5.8%と算出している。これに対して、改正地価を沽券金高（1,100 両）に置き換えて、それに対する同年の差引残高の不動産収益率を計算すると、その値は既に 8.3%に到達しており、91 年には 10.6%にまで上昇していた（付表 4-1）。もっとも、沽券金高と改正地価との価格差は、購入後 200 年に渡って増加したこの土地収益力の象徴と言えるかもしれないが、購入時点からの投資パフォーマンスを見極めるためには、沽券金額を用いたほうが趣意に沿っており、徳川時代と連続した評価を下すことができる。

他方で、森田研究の佐賀町 12・32 番地の事例は、付表 4-1 の②に該当する。この地面は、徳川期から蔵敷地として利用されてきた。その沽券金高は 3,000 両であったが、上家や蔵敷料など建物の収益力を反映していない改正地価は、12・32 番地あわせて 1,391 円 94 銭 3 厘にすぎなかった。そのために、78 年の「地代・蔵敷収入から支出を引いた差引残高の、改正地価に対する利回りは 36.1%」という極めて高い数値を計上している。そこで沽券金高を用いて分析し直すと、その不動産収益率は 16.8%と修正され、その後も 80 年代前半まで 10%台を維持し、91 年になって 40%台を超えた。90 年代にこれだけ上昇し

⁶⁸ 長期持続的物価上昇が発生し始めた 1820 年と、明治維新にあたる 1868 年の江戸・東京生計費指数を 5 年移動平均で比較してみると、75.68, 384.76 と 5 倍に上昇していた。斎藤修『賃金と労働と生活水準』岩波書店、1998 年、189-190 頁の付録 2。

⁶⁹ 以下、森田『近代土地制度と不動産経営』、63-67 頁を参照。

⁷⁰ 鷺崎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872」、113-114 頁。

た要因は、80年代前半期まで400円台で推移していた蔵敷料が1,300円弱まで3倍に急増したからであるが、いずれにせよ、蔵敷収入を念頭に置いてない改正地価自体が過小評価であるがゆえに、それに基づく利回りは過大に評価される結果になっていた。

このように、徳川期の購入地において、改正地価は、地代収入のみを考慮し、上家や蔵敷などの建物収入を意識していなかったため、それらをも評価した沽券金高で不動産の収益力を分析し直すと、地代収入のウェイトが高かった地面では高率に、建物収入のウェイトが高かった地面では低率に修正され、収束する。そして、これらの地面では、70年代中盤から80年代前半や90年代初頭に増収・減税の影響を受けて利益が拡大し、収益率も1桁から2桁にまで上昇した。以上が、徳川期の購入地で観察された不動産収益率の全体的傾向である。

2) 明治期の購入地

次に、明治期の購入地における不動産収益率を見てみよう。明治期の購入地は購入年代によって不動産収益率の推移を大きく異にしており、以下に説明する3つのグループに大別される(表4-6)。

第1に、④1870～71年と⑤73年に購入した地面である。④～⑤の不動産収益率は、早くも76年から10%台を超える水準にあり、91年になっても極めて高い比率を誇っていた。これらの不動産収益率が高かった要因は、極端に低く設定された坪単価にある。表4-7によれば、④と⑤の坪単価は3.2円、4.4円と、明治期の購入地面における平均坪単価(4.6円)をも下回っていた。大抵の場合、坪単価の高低には場所性の影響も含まれるが、④～⑤の32か所中、実に24か所もの地面が商業中心地の日本橋・京橋両区にあった。とりわけ、④の12か所のうち9か所が先述の勘定所御用達・仙波太郎兵衛家から購入した地面だった(付表4-1)。明治期以降における都市特権商人の相次ぐ没落を考えると、これら仙波家所有の不動産も三井の融資に対する担保だったのだろう。しかし、その返済が叶わず、債務が滞った結果、これらの抵当物件も流地となって三井に引き渡されたとみて相違ない。

表4-8は、三井が仙波家から購入した地面の坪数、購入金額、改正地価とそれぞれの坪単価を示した一覧である。これによると、100坪未満の地所は高い評価額で取引されたものの、それ以上の比較的まとまった地面は極めて低い評価たるものだった。とりわけ、日本橋区で売買された地面では、購入金額と改正地価がほぼ一致するのが川瀬石町9番地だけで、購入金額の坪単価が3.0円にも満たない土地も見られた。表4-8のうち、霊岸島銀

表4-8 仙波太郎兵衛家からの購入地

		(坪)		(円)		
	所在地名	坪数	購入金額 1871年	改正地価 1878年	購入金額 の坪単価	改正地価 の坪単価
日本橋区	本銀町1丁目17	613.12	1,300	2,731.450	2.1	4.5
	元大工町3	273.68	800	1,256.191	2.9	4.6
	元大工町4	234.90	1,000	1,604.954	4.3	6.8
	青物町30	114.93	300	634.414	2.6	5.5
	川瀬石町9	261.50	2,000	2,080.886	7.6	8.0
京橋区	五郎兵衛町13	210.49	900	996.144	4.3	4.7
	西紺屋町27	212.73	750	902.703	3.5	4.2
	弥左衛門町5	30.81	525	129.171	17.0	4.2
	弥左衛門町6	60.00	700	311.400	11.7	5.2
	霊岸島銀町2丁目1	193.14	500	809.739	2.6	4.2
	霊岸島銀町2丁目2	76.56	300	302.603	3.9	4.0
芝区	芝七軒町3	77.76	350	298.015	4.5	3.8
	芝七軒町4	92.17	550	375.362	6.0	4.1
合計		2,451.79	9,975	12,433.032	4.1	5.1

史料 三井文庫所蔵「各所有地一覽帳」明治19年12月(別2366)。
注 坪数は、地租改正時の地券面に表記された数値。

町2丁目1・2番地（後掲の図4-1参照）では徳川期の沽券金高が判明している。仙波家は、この2地面を1834(天保5)年に鴻池太郎兵衛から沽券金高1,200両で購入していた⁷¹。三井が仙波家から購入した2地面の金額は800円で、1両=1円で換算すると沽券金額の3分の2に相当する。沽券金高を担保物件の評価額、土地の購入代金を担保貸付額と置き換えると、この土地の担保余力は400円、貸付額の担保評価額に対する掛け目は3分の2だったと解釈できる。このように、三井は江戸特権商人の融資に対して貸し倒れのリスクを発生させてはいたものの、結果的に抵当流れによって10年以内で資本還元できる市街地を安価で取得できていた。

明治期の購入地における第2のグループは、⑥1874年と⑦75年の購入地である。表4-6によると、その不動産収益率は、75～77年にかけて急激に上昇し、83年まで9%台前後で安定を保ったのち、91年に向けて再び上昇していく推移を示していた。このグループの特徴のひとつとして、多くの地面が貸附方から買い受けされた点が挙げられる。⑥においては24か所中17か所、⑦では16か所中12か所が、そうした地面であった（付表4-1）。そして、森田研究で分析された残りの2地面は、まさしくこのケースに該当する⁷²。

⑥の連雀町18番地は、旧武家地に属する地面であった。1873年の沽券図では、庄内藩第12代藩主酒井^{ただみち}忠宝の名義となっていた⁷³。その後、先述した三井江戸本店の家督のひとつである林留右衛門の所有地となったが、抵当品の沽券の1つとして三井組貸附方の預かりとなり、74年に貸附方から大元方へ25,800円で売却された。78年の地租改正では、4,608坪4合3勺、改正地価1万7,661円80銭8厘と決定されている。かつて武家屋敷だったこの地面には御殿と長屋が残されており、これらの建物を利用した貸家経営も行われていた。この地面における地代・家賃収入と、その合計収入に占める家賃収入の比率を示したのが、表4-9である。それによると、連雀町18番地では家賃収入が20%を超えており、しかもその比率は三井東京所有地全体のそれと比べても高かった（表4-5）。しかしながら、旧武家地の改正地価は旧町地よりも安価に設定されたうえに、家賃収入を評価の対象外としてきたので、やはり過少に評価されていた。この地面において、森田は78年の「地代家賃からなる全収入を含んだ収入から支出を引いた差引残高の、改正地価に対する利回りは、15.7%」と計算しているが、土地の購入金額を用いて、それに対する地代家

⁷¹ 竹内「江戸豪商仙波家の屋敷集積の動態」、284頁。

⁷² 以下、森田『近代土地制度と不動産経営』、64-68頁を参照。

⁷³ この場合の沽券金は、市街地券の価格を意味する。

表4-9 連雀町18番地の地代・家賃収入

	(円)			(%)
	地代	家賃	合計	家賃／合計収入比
1876	2,620	867	3,487	24.9
77	2,604	933	3,536	26.4
78	2,636	1,017	3,653	27.8
79	2,636	874	3,510	24.9
80	2,508	844	3,352	25.2
81	2,546	967	3,513	27.5
82	2,619	911	3,530	25.8
83	2,625	1,006	3,631	27.7
91	3,548	1,037	4,584	22.6

史料 三井文庫所蔵「目録精算簿」明治9～12年(別2414～17),「目録精算表」明治13～14年(別2451-1～4),「目録計算調表」明治15～16年(別2387-1～4),「地所家屋収支決算表」明治24年(別2387-8)。

賃収入の不動産収益率を求めてみると10.8%に是正される(付表4-1)。

他方、⑦に該当する越前堀2丁目6番地は、福井藩松平越前守中屋敷だった旧武家地で、73年の沽券図では橋本善太郎名義となっていた。三井への編入時期は不明だが、74年11月、官金抵当増額令後の書替において沽券金1万8,000円の八郎右衛門名義となり⁷⁴、翌75年9月に貸附方から代金6,000円で買い受けされた。そして78年の地租改正では、1,881坪7合3勺、改正地価1,989円92銭9厘と決定されている⁷⁵。この土地は、隅田川河口の右岸に位置した蔵敷地で(図4-1)、敷地面積の40%強にあたる810坪に土蔵を建設していた。そのため、蔵敷収入が地代収入を上回り、78年以降には蔵敷収入が収入全体の70%を占めていた(表4-10)。したがって、蔵敷収入の収益力を反映していない改正地価に対して、78年の蔵敷収入を含めた差引残高の利回りを森田が80.5%と算出しても、その比率は明らかに過大評価だったことになる。そこで、貸附方からの購入金額を期首の資産価値に用いて不動産収益率を再計算すると、同年のそれは26.7%と修正される(付表4-1)。その後、収入面は80年代前半まで停滞するものの減税による費用減によって利益が増加し、不動産収益率は82年に27.6%、91年には蔵敷料の増収によって31.5%に到達した。

それにしても、修正されたからとはいえ、20~30%台の収益率というのは高すぎはしないだろうか。そこで、いま求めた三井の越前堀における不動産収益率を相対化するために、同じ越前堀に三菱が所有していた地面の収益率と対比させてみよう。

三菱は、初期三菱時代の1877年に、越前堀2丁目3番地の家屋・土蔵各2棟を1,711円で東京廻漕会社頭取総代の青山幾之助から購入して以来⁷⁶、越前堀で不動産経営に携わってきた。79年には、越前堀2丁目7番地の土地を購入している(図4-1)⁷⁷。さらに三菱社時代になると、88年に(a)越前堀1丁目10番地の土地4,070坪4合5勺と建物12棟を3万2,000円で購入し⁷⁸、翌89年にも(b)越前堀所在の宅地7,506坪を9万3,000円で買い増して不動産経営を拡張させた⁷⁹。

⁷⁴ この沽券金は、官金抵当増額令後に書き替えた市街地券の価格を意味する。

⁷⁵ 「各所有地一覧帳」明治19年12月(別2366)。

⁷⁶ 三菱はこれらの家屋・土蔵と同時に、青山幾之助から東京廻漕会社所属の汽船貫効丸(318トン)1艘を23,000円で購入している。三菱社誌刊行会編『三菱社誌』4、東京大学出版会、1979年、第4巻、97-106頁。

⁷⁷ 「地所建物買受根据帳」第1、明治7年1月~12年1月(三菱史料館所蔵、MA-2388)。

⁷⁸ 三菱社誌刊行会編『三菱社誌』16、東京大学出版会、1980年、第15巻、24-27頁。

⁷⁹ 「三菱社史 二代社長時代」(三菱史料館所蔵、MA-6046)、516-517頁；鷺崎「三菱に

表4-10 越前堀2丁目6番地の地代・家賃・蔵敷収入

	(円)				(%)
	収入				蔵敷／合計 収入比
	地代	家賃	蔵敷	合計	
1876	367	0	523	889	58.8
77	379	0	820	1,200	68.4
78	450	10	1,314	1,774	74.1
79	456	18	1,314	1,788	73.5
80	475	20	1,314	1,809	72.6
81	478	20	1,314	1,812	72.5
82	478	23	1,314	1,816	72.4
83	479	23	1,251	1,753	71.4
91	469	0	1,616	2,085	77.5

史料 表9と同じ。

三井の事例と比較しやすいように、91年のデータを用いて三菱の越前堀における不動産収支を求めてみると、地代家賃と糞尿代の合計収入（7,803円）から租税公課と修繕費、給料・手当などの費用（1,085円）を差し引きした利益は6,719円となる。その結果、不動産収益率は5.4%と算出される。5%台の不動産収益率は、1890年代を通じて越前堀の不動産経営で確認されている⁸⁰。

三井と三菱の不動産収支の費目は、三菱に糞尿代（401円）が計上されている以外に大差ないので、不動産収益率に関する両者の格差はキャッシュフローを原因としたものではなさそうである。となると、問題は土地価格である。土地の購入代金をもとにした坪単価は、三井の地面が3.2円だったのに対して、三菱の(a)と(b)は7.9円、12.6円だった。隣接する地面同士にも拘らず（図4-1）、その比は2.5～4倍に及ぶ。三井の購入年が75年、三菱の購入年が88～89年と、10年以上の時間差があるが、この13～14年間で物価が坪単価の倍率ほど上昇を遂げたわけではない⁸¹。やはり、大元方が貸附方から購入した6,000円という相場価格は、きわめて安かったと判断できよう。ましてや、改正地価の1,990円は建物の収益力を現実的に反映しておらず、収益還元を行うためには安価な評価額だったと言わざるをえない。

このような極端に低廉な土地購入価格ゆえの高い不動産収益率という地面は、⑦1875年の購入地において収束した模様である。⑧～⑫の取得地16か所は、2か所を除けば、貸附方からの売却は見られない。御用所と両替店で取り扱われた貸付業務を担当してきた貸附方が、貸付金の抵当にとった地所を大元方へ相場価格で売却するという作業は、75年で大凡の役目を終えたようである。これが、第3のグループである。⑧1876年の購入地になると、坪単価は9.9円（購入金額が1万円と高価だった兜町6番地の地面を除くと、坪単価は8.0円）へと上昇している（表4-7）。その結果、不動産収益率は70年代後半から90年代前半まで一貫して1桁に落ち着き、最高でも91年に6.5%をマークするに留まっていた（表4-6）。すなわち、三菱の事例における不動産収益率に近づいてきた証左である。

6. 小括

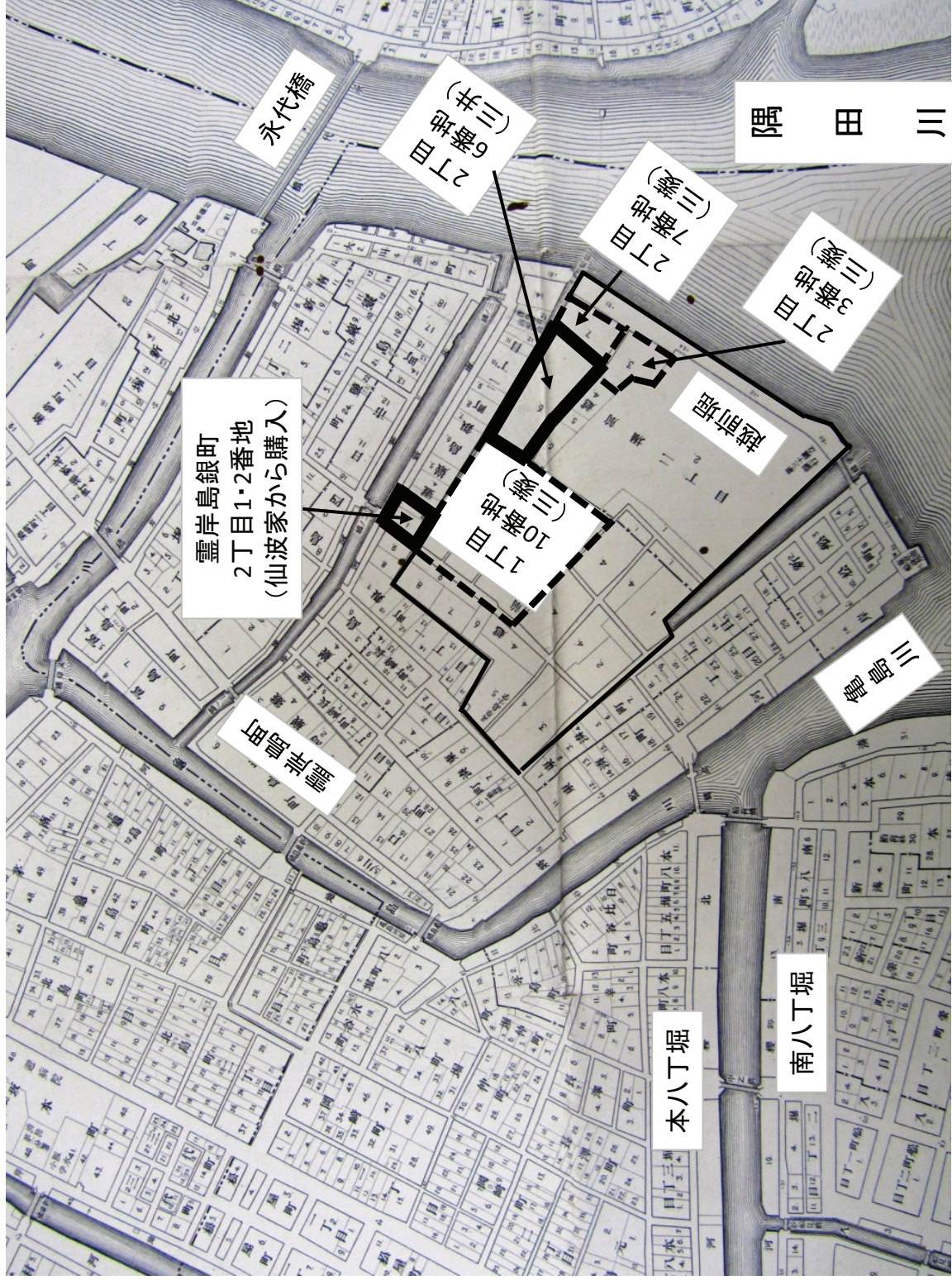
本章では、明治前期における三井組東京所有地の不動産収益率を分析して、不動産経営

における東京の土地投資と不動産経営：1870～1905年」、48頁。

⁸⁰ 鷺崎「三菱における東京の土地投資と不動産経営：1870～1905年」、50頁、第10表。

⁸¹ 1877年と1888年の江戸・東京生計費指数を5か年移動平均で比較してみると、366.02、414.52と13%ポイント上昇したにすぎない。斎藤『賃金と労働と生活水準』、190頁。

図4-1 越前堀2丁目周辺地図：1886(明治19)年



史料 内務省地理局『東京実測地図』日本橋区・京橋区・深川区・麹町区・麹町区・芝区(明治19年3月)。

の実態を再検討してみた。

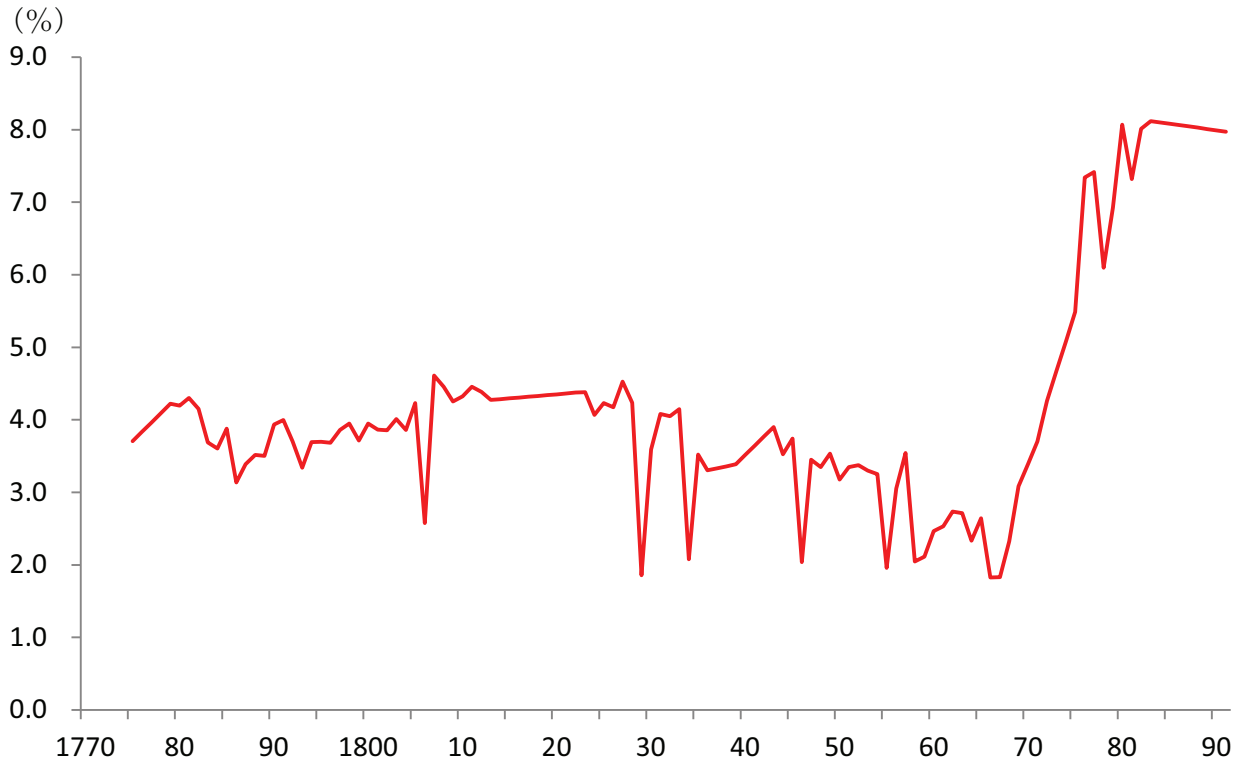
これまで、明治前期の三井東京所有地における不動産経営の利回りは4%程度と認識されていたため、この時期の三井は「建物・土地へ投資し、不動産価格を高め、賃貸料を上昇させる努力を行っておらず、積極的な不動産経営を展開していなかった⁸²⁾」と評価されてきた。従来の研究はこの利回りを求めるにあたって改正地価を土地資産の評価額として使用してきた。しかし、改正地価はあくまで地租の課税標準として地券に記載された法定地価で、土地資産を取得するために費やした期首の資産価値ではない。不動産投資における収益・利益の定義を、得たものから元本を控除した残りが当初の何%であるかと規定する以上、投資努力のパフォーマンスを表す不動産収益率は、一定の期間に資産の保有者へ支払われるキャッシュフローを期首の資産価値で割ったものでなければならない。

以上の定義に基づき、徳川期の購入地であれば沽券金高、明治期の購入地であれば土地の購入代金を期首の資産価値として使用し、三井東京所有地における不動産収益率の再計算を試みた結果、不動産経営として活用された地面全体では、1875年に5%台を記録し、以後76~83年に7~8%台に推移したのち、91年には9%台にまで到達した。このように収益率が上昇した背景には、収支フローと資産ストックの両面からもたらされた2つのファクト・ファインディングが存在していた。収支フローに関しては、地代の増収と公租賦課の減額による利益の増加が挙げられ、資産ストックについては、沽券金高や実際の土地購入代金を期首の資産価値として使用したことで、改正地価で配慮されなかった建物の利潤を不動産収益率に反映できるようになった。

とはいえ、三井の東京所有地は合計200か所弱にも及ぶ集合体だったために、その不動産収益率は、土地の購入年代によってその推移を異にした。徳川期に購入された地面のなかでも、両替店請40か所の不動産収益率は、70年代中頃には5%台に位置していた。第3章の分析結果を踏まえると、幕末・維新时期におけるその連続性を証明できたといえる(図4-2)。他方、明治期になって購入された土地の多くは、三井が江戸の都市特権商人に貸付を行った際の流地であったり、そうした流地を三井の貸附方が大元方へ廉価で売却した商業中心地の地面であった。そのために、不動産収益率は2桁を超える高い推移を示していた。結局のところ、活用地面全体の収益率は、これらの平均像を表したものだたと解釈できる。

⁸²⁾ 粕谷『豪商の明治』、200頁。

図4-2 三井家両替店請40か所(西京元方持在来40か所)の不動産収益率:1775~1891年



出所 鷺崎俊太郎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析:1775~1872 —三井家両替店請40か所のケーススタディー」、『経済学研究』第79巻第4号(2012年12月), 124-125頁, 付表2のA(地主手取分のみ・単年);表6(1)「40か所」と同じ。

注 欠年は、直線補間を行った。

付表4-1 購入年代別にみた三井東京所有地の不動産収益率: 1875~91年

①両替店請40か所のうち34か所

#	購入年	徳川期所在地名	明治期所在地名	沽券金額	(両)														(%)													
					1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91	1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91								
1	1727	駿河町南側	日本橋区 駿河町10	750	7.3	13.7	15.5	13.2	12.4	7.4	8.6	13.7	13.7	10.1	7.3	13.7	15.5	13.2	12.4	7.4	8.6	13.7	13.7	10.1								
2	1739	室町2丁目東側 北角ヨリ3軒目	日本橋区 室町2丁目3	1,350	3.6	6.4	7.8	6.9	6.2	6.9	6.2	6.8	6.1	4.9	3.6	6.4	7.8	6.9	6.2	6.9	6.2	6.8	6.1	4.9								
3	1694	本銀町4丁目西横町 木戸際ヨリ2軒目	日本橋区 本石町4丁目39	550	7.8	9.1	2.8	-1.3	3.9	4.7	3.6	4.0	4.6	2.0	7.8	9.1	2.8	-1.3	3.9	4.7	3.6	4.0	4.6	2.0								
4	1692	尾張町2丁目東側	京橋区 尾張町2丁目20	1,100	3.8	6.5	4.8	5.5	6.8	7.2	7.8	8.2	10.9	6.2	3.8	6.5	4.8	5.5	6.8	7.2	7.8	8.2	10.9	6.2								
5	1703	霊岸島長崎町2丁目西側	京橋区 長崎町2丁目7	300	4.8	6.6	10.6	11.1	10.9	10.9	8.1	10.0	10.1	10.0	4.8	6.6	10.6	11.1	10.9	10.9	8.1	10.0	10.1	10.0								
6	1704	北新堀町西角ヨリ4軒目	日本橋区 北新堀町5	1,200	5.0	6.3	7.2	6.7	6.3	6.1	5.8	6.2	6.1	5.1	5.0	6.3	7.2	6.7	6.3	6.1	5.8	6.2	6.1	5.1								
8	1697	通1丁目東側南角	日本橋区 通1丁目11	3,600	2.2	2.9	3.3	0.5	—	—	—	—	—	—	2.2	2.9	3.3	0.5	—	—	—	—	—	—								
9	1710	神田黒門町南側	神田区 神田黒門町1	400	11.3	16.1	20.3	5.4	17.7	17.9	20.5	20.1	21.4	15.5	11.3	16.1	20.3	5.4	17.7	17.9	20.5	20.1	21.4	15.5								
11	1690	南伝馬町2丁目東側北角	京橋区 南伝馬町2丁目1	1,100	3.2	4.8	7.3	8.3	8.2	8.2	7.8	7.4	7.8	10.6	3.2	4.8	7.3	8.3	8.2	8.2	7.8	7.4	7.8	10.6								
12・13	1700	本銀町3丁目東角	日本橋区 本銀町3丁目11・12	2,400	3.2	3.9	4.7	2.8	5.1	5.2	4.8	4.9	4.9	4.3	3.2	3.9	4.7	2.8	5.1	5.2	4.8	4.9	4.9	4.3								
14	1715	本銀町3丁目	日本橋区 本石町3丁目27	400	8.0	10.5	14.4	-0.2	9.3	9.8	8.5	8.9	8.8	7.3	8.0	10.5	14.4	-0.2	9.3	9.8	8.5	8.9	8.8	7.3								
15	1691	本銀町3丁目南側 東横町木戸際	日本橋区 本石町3丁目26	530	10.8	10.5	10.1	2.6	5.0	6.8	5.9	6.8	7.1	5.7	10.8	10.5	10.1	2.6	5.0	6.8	5.9	6.8	7.1	5.7								
16・17	1696	守山町北側西角	京橋区 南鍋町2丁目9・12	1,500	4.4	13.0	4.9	14.3	14.1	14.9	5.6	15.0	18.7	19.8	4.4	13.0	4.9	14.3	14.1	14.9	5.6	15.0	18.7	19.8								
18	1704	大伝馬町東角	日本橋区 大伝馬町3	1,800	2.9	3.7	4.4	1.5	5.7	3.8	1.7	5.4	6.9	5.9	2.9	3.7	4.4	1.5	5.7	3.8	1.7	5.4	6.9	5.9								
19	1701	神田須田町2丁目東側	神田区 須田町18	1,000	4.9	7.2	7.7	7.8	6.1	7.6	7.3	7.3	7.7	6.3	4.9	7.2	7.7	7.8	6.1	7.6	7.3	7.3	7.7	6.3								
20	1704	通2丁目西側南角ヨリ3軒	日本橋区 通2丁目15	2,300	5.2	5.8	6.7	5.6	5.8	5.6	5.2	4.9	4.2	4.5	5.2	5.8	6.7	5.6	5.8	5.6	5.2	4.9	4.2	4.5								
21	1751	南茅場町表通東角	日本橋区 南茅場町23	3,900	4.8	3.2	6.6	6.4	5.9	6.5	6.3	6.1	6.1	4.7	4.8	3.2	6.6	6.4	5.9	6.5	6.3	6.1	6.1	4.7								
22	1710	本町3丁目南側	日本橋区 本町3丁目15	760	5.8	7.9	9.9	9.0	8.7	9.6	11.0	11.1	10.7	16.6	5.8	7.9	9.9	9.0	8.7	9.6	11.0	11.1	10.7	16.6								
23	1741	本銀町2丁目南側	日本橋区 本銀町2丁目8	500	9.8	11.6	13.3	12.3	11.0	10.5	1.2	8.9	13.1	11.3	9.8	11.6	13.3	12.3	11.0	10.5	1.2	8.9	13.1	11.3								
24	1687	本銀町2丁目南側 東角・南側	日本橋区 本銀町2丁目9	2,700	5.7	6.8	8.8	7.7	6.4	7.5	8.0	12.9	13.8	12.1	5.7	6.8	8.8	7.7	6.4	7.5	8.0	12.9	13.8	12.1								
25	1701	本小田原町2丁目 北側東木戸際	日本橋区 本小田原町14	900	3.3	4.9	5.6	6.0	5.5	5.8	4.7	5.2	4.4	—	3.3	4.9	5.6	6.0	5.5	5.8	4.7	5.2	4.4	—								
26	1693	大伝馬町1丁目南側西角	日本橋区 大伝馬町1丁目25	2,600	3.3	4.7	4.8	4.9	5.5	6.6	6.2	6.2	6.3	5.4	3.3	4.7	4.8	4.9	5.5	6.6	6.2	6.2	6.3	5.4								
27	1704	深川北川町東側南角ヨリ 3軒目	深川区 福住町3	600	6.3	16.1	16.5	15.7	9.9	14.6	14.6	12.0	10.9	—	6.3	16.1	16.5	15.7	9.9	14.6	14.6	12.0	10.9	—								
28	1729	深川北川町	深川区 福住町2	100	13.8	12.4	6.6	5.8	12.5	12.8	10.4	10.3	12.2	—	13.8	12.4	6.6	5.8	12.5	12.8	10.4	10.3	12.2	—								
29	1704	本船町1丁目西角	日本橋区 本船町1	5,000	3.4	5.5	5.8	3.6	2.4	3.5	3.3	3.2	3.2	4.9	3.4	5.5	5.8	3.6	2.4	3.5	3.3	3.2	3.2	4.9								
30	1692	五郎兵衛町北側	京橋区 五郎兵衛町19	1,100	3.8	4.3	5.2	7.1	7.2	7.5	6.7	6.8	6.9	8.8	3.8	4.3	5.2	7.1	7.2	7.5	6.7	6.8	6.9	8.8								
33	1709	高砂町河岸南角	日本橋区 高砂町7	1,500	16.2	23.2	—	—	—	—	—	—	—	—	16.2	23.2	—	—	—	—	—	—	—	—								
34	1692	瀬戸物町並伊勢町 東木戸際ヨリ3軒目	日本橋区 伊勢町13	2,500	6.9	8.6	9.3	0.3	—	—	—	—	—	—	6.9	8.6	9.3	0.3	—	—	—	—	—	—								
35	1706	南横町1丁目河岸西角	京橋区 南横町1	3,000	3.5	4.5	3.5	5.2	5.5	6.8	7.3	7.3	7.3	7.6	3.5	4.5	3.5	5.2	5.5	6.8	7.3	7.3	7.3	7.6								
36	1692	本石町3丁目南側東角	日本橋区 本石町3丁目9	1,600	6.1	8.2	10.0	6.4	10.8	11.6	10.9	11.0	9.1	15.4	6.1	8.2	10.0	6.4	10.8	11.6	10.9	11.0	9.1	15.4								
37	1719	神田三河町4丁目東側	神田区 三河町4丁目8	500	17.5	22.4	23.1	22.3	-40.5	36.0	37.5	7.4	-2.4	13.2	17.5	22.4	23.1	22.3	-40.5	36.0	37.5	7.4	-2.4	13.2								
38	1701	橋本町1丁目南側 西角3軒目	神田区 橋本町1丁目11	500	28.7	32.2	30.8	31.7	26.9	7.8	1.3	—	—	—	28.7	32.2	30.8	31.7	26.9	7.8	1.3	—	—	—								
40	1691	神田堅大工町西側北角	神田区 堅大工町14	625	10.5	13.4	13.7	11.0	19.9	18.6	19.2	19.3	18.8	—	10.5	13.4	13.7	11.0	19.9	18.6	19.2	19.3	18.8	—								
41	1703	芝浜松町1丁目東側南角	芝区 浜松町1丁目7	1,250	10.9	13.4	14.1	16.7	24.6	24.7	23.4	22.9	22.1	17.6	10.9	13.4	14.1	16.7	24.6	24.7	23.4	22.9	22.1	17.6								
計	～1876年	49,915	5.5	7.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5.5	7.3	—	—	—	—	—	—	—	—								
	～1878年	48,415	—	—	7.4	6.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.4	6.1	—	—	—	—	—	—								
	～1881年	42,315	—	—	—	—	6.9	8.1	7.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6.9	8.1	7.3	—	—	—								
	～1883年	41,815	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8.0	8.1	—	—	—	—	—	—	—	—	8.0	8.1	—								
	～1891年	39,590	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8.0								

②元方直請26か所・益田印のうち25か所

#	購入年	徳川期所在地名	明治期所在地名	沽券金額	(両)														(%)													
					1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91	1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91								
45	1750	駿河町北側	日本橋区 駿河町2	1,420	2.0	3.4	4.4	4.6	4.3	3.9	0.7	0.8	0.7	-0.8	2.0	3.4	4.4	4.6	4.3	3.9	0.7	0.8	0.7	-0.8								
46	1694	駿河町北側	日本橋区 駿河町4	1,730	5.0	6.3	7.4	6.2	5.4	6.1	5.6	5.5	5.5	4.5	5.0	6.3	7.4	6.2	5.4	6.1	5.6	5.5	5.5	4.5								
47	1738	駿河町北側西角ヨリ5軒	日本橋区 駿河町5	900	6.8	8.3	10.2	7.8	7.4	7.9	10.9	10.6	10.6	8.8	6.8	8.3	10.2	7.8	7.4	7.9	10.9	10.6	10.6	8.8								
48	1698	駿河町北側東木戸際	日本橋区 駿河町6	850	15.6	19.8	23.1	17.4	17.2	17.2	17.4	16.8	16.9	13.0	15.6	19.8	23.1	17.4	17.2	17.2	17.4	16.8	16.9	13.0								
49	1707	駿河町南側西角ヨリ3軒	日本橋区 駿河町8	800	5.9	7.6	9.0	7.9	6.9	7.8	7.0	6.8	7.0	8.5	5.9	7.6	9.0	7.9	6.9	7.8	7.0	6.8	7.0	8.5								
50	1683	駿河町南側・南側東角	日本橋区 駿河町7	1,030	7.5	9.6	11.2	9.3	8.9	9.1	8.4	8.2	8.4	9.3	7.5	9.6	11.2	9.3	8.9	9.1	8.4	8.2	8.4	9.3								
51	1745	南鍛冶町1丁目北側 川岸角ヨリ7軒目	京橋区 南鍛冶町5	200	10.6	13.0	8.9	2.0	14.1	17.8	18.3	17.3	18.2	11.6	10.6	13.0	8.9	2.0	14.1	17.8	18.3	17.3	18.2	11.6								
52	1741	新和泉町北側ヨリ2軒目	日本橋区 新和泉町6	5,000	4.5	8.2	9.9	10.6	11.0	10.8	10.7	10.8	11.0	9.8	4.5	8.2	9.9	10.6	11.0	10.8	10.7	10.8	11.0	9.8								
53	1743	青物町南側 東木戸際ヨリ2軒目	日本橋区 青物町25	3,800	3.8	5.3	5.9	5.6	6.2	6.4	5.8	5.5	5.3	3.6	3.8	5.3	5.9	5.6	6.2	6.4	5.8	5.5	5.3	3.6								
54	1800	本八丁堀3丁目東角ヨリ 2・3軒目	京橋区 本八丁堀3丁目7	800	5.1	2.6	7.2	8.0	7.5	3.4	6.6	8.3	9.3	9.8	5.1	2.6	7.2	8.0	7.5	3.4	6.6	8.3	9.3	9.8								
55	1693	西紺屋町道寿屋敷	日本橋区 数寄屋町1	2,300	3.4	6.9	6.3	7.5	7.4	7.4	8.5	9.8	9.4	6.2	3.4	6.9	6.3	7.5	7.4	7.4	8.5	9.8	9.4	6.2								
56	1783	常盤町1丁目北側東角	京橋区 常盤町2	1,000	4.3	4.0	2.2	7.6	8.1	8.7	7.4	7.5	7.1	10.8	4.3	4.0	2.2	7.6	8.1	8.7	7.4	7.5	7.1	10.8								
57・65	1749	深川佐賀町中之橋南角	深川区 佐賀町12・32	3,000	11.3	6.6	15.4	16																								

③1807～65年購入地所のうち16か所

#	購入年	所在地名		売却者	沽券金額	(円)										(%)	
						1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91		
1	1807	京橋区	南鞘町18	泉屋金次郎 後見庄次郎	300	34.7	25.1	21.2	22.7	30.5	-6.2	15.7	18.0	24.1	27.5		
2	1814	芝区	新桜田町19	よしへ	500	4.3	0.0	3.4	—	—	—	—	—	—			
3	1834	京橋区	霊岸島銀町2丁目12	山本長右衛門	700	4.5	6.1	6.6	6.5	6.6	6.4	6.5	6.3	5.7			
4	1836	日本橋区	本石町4丁目33	松五郎	850	9.7	11.4	5.4	3.0	8.2	8.4	0.2	3.4	4.0	7.1		
5	1836	京橋区	三十間堀3丁目15	さと	600	4.8	-0.1	0.0	0.0	—	—	—	—	—			
6	1836	赤坂区	赤坂裏2丁目16	藤兵衛	500	0.1	0.4	2.0	2.3	2.0	2.5	1.7	1.7	1.5	10.6		
7	1837	芝区	柴井町17	さわ後見十兵衛	800	4.3	5.8	6.6	6.3	6.3	6.2	7.8	7.8	7.7	7.5		
8	1840	芝区	桜田鍛冶町2	万屋与兵衛	700	2.4	3.1	-0.2	1.6	3.4	3.5	4.1	4.9	5.0	5.1		
9	1842	芝区	桜田鍛冶町10	吉五郎	300	2.7	3.3	3.7	3.7	4.3	3.9	4.0	4.3	4.0	4.4		
10	1843	芝区	芝金杉2丁目2	相模屋与七	450	3.9	—	—	—	—	—	—	—	—			
	1844	浅草区	猿若町2丁目31	南御番所	1,500	4.2	-0.6	-1.3	-0.3	2.0	1.8	—	—	—			
11	1844	浅草区	猿若町2丁目30・31		1,636	—	—	—	—	—	—	1.1	0.6	0.4	3.3		
12	1845	芝区	芝田町1丁目11		栄五郎	500	12.5	12.1	13.0	7.3	7.2	2.7	0.1	0.0	1.8	6.4	
13	1846	京橋区	日吉町19 出雲町21	大江屋平兵衛	400	3.9	11.0	11.3	13.2	9.8	12.6	18.3	21.2	21.0	20.3		
14	1861	日本橋区	駿河町3	尾張屋茂兵衛	1,300	6.7	8.5	9.3	7.5	6.9	4.5	2.3	3.7	3.3	2.9		
15	1862	京橋区	船松町14	永岡儀兵衛	1,000	4.1	7.8	11.0	12.1	10.8	-0.8	6.0	5.6	7.3	12.0		
16	1865	神田区	鎌倉町11	豊嶋屋十右衛門	1,000	2.5	3.8	5.1	5.0	5.8	5.9	1.2	4.6	5.9	5.1		
計				～1875年	11,400	5.6	—	—	—	—	—	—	—	—			
				～1877年	10,950	—	5.6	5.6	—	—	—	—	—	—			
				～1878年	10,450	—	—	—	5.5	—	—	—	—	—			
				～1880年	9,850	—	—	—	—	6.8	4.0	—	—	—			
				1881年～	9,986	—	—	—	—	—	—	4.0	4.9	5.4	7.2		

④1870～71年購入地所のうち12か所

#	購入年	所在地名		売却者	購入金額	(円)										(%)	
						1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91		
1	1870	深川区	深川今川町1・2・4	斎藤専蔵	2,000	21.7	28.8	22.0	26.2	30.6	34.5	37.2	35.2	38.5	20.7		
2	1871	日本橋区	本銀町1丁目17	仙波太郎兵衛	1,300	10.1	12.4	15.4	14.7	14.5	12.1	8.8	11.6	16.7	12.5		
3	1871	日本橋区	元大工町3	仙波太郎兵衛	800	8.4	12.0	13.5	10.9	14.9	15.1	14.0	15.1	14.5	3.3		
4	1871	日本橋区	元大工町4	仙波太郎兵衛	1,000	8.2	10.0	11.3	11.9	11.9	12.3	11.1	11.3	10.7	9.9		
5	1871	日本橋区	青物町30	仙波太郎兵衛	300	13.9	21.7	21.0	18.2	20.1	21.4	22.3	22.9	22.9	19.7		
6	1871	日本橋区	本材木町2丁目18	三村清助	700	9.2	9.8	12.1	11.4	15.2	-2.7	11.9	11.4	11.7	11.5		
7	1871	日本橋区	川瀬石町9	仙波太郎兵衛	2,000	3.2	6.6	9.2	7.9	8.0	7.1	7.4	7.7	7.8	10.4		
8	1871	京橋区	五郎兵衛町13	仙波太郎兵衛	900	3.9	5.0	4.0	6.1	6.3	7.5	6.5	5.9	7.6	11.6		
9	1871	京橋区	南鞘町26	三村清助	200	15.9	28.0	29.3	31.8	32.0	25.5	31.9	31.2	30.3	29.7		
10	1871	京橋区	西紺屋町27 弥左衛門町5・6	仙波太郎兵衛	1,975	3.8	2.5	6.1	7.2	7.4	7.2	6.9	6.9	12.8	12.1		
11	1871	京橋区	霊岸島銀町2丁目1・2	仙波太郎兵衛	800	9.2	10.3	11.3	11.2	12.2	12.2	11.7	15.3	15.3	14.1		
12	1871	芝区	芝七軒町3・4	仙波太郎兵衛	900	8.8	8.1	15.4	17.7	18.4	18.4	17.9	18.1	17.3	17.7		
1870～71年購入地所計					12,875	9.2	11.7	12.7	13.4	14.7	14.0	14.7	15.0	16.9	13.4		

⑤1873年購入地所のうち20か所

#	購入年	所在地名		売却者	購入金額	(円)										(%)	
						1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91		
1	1873	日本橋区	駿河町12	貸附方	666	8.6	11.6	14.6	11.4	14.2	14.2	3.4	9.2	7.0	15.4		
2	1873	日本橋区	駿河町13	東京府私下	300	8.2	10.4	16.6	9.9	8.3	8.5	3.5	4.0	3.9	2.3		
3	1873	日本橋区	本草屋町4	貸附方	700	8.7	8.6	10.8	12.0	5.2	12.8	10.7	12.6	13.4	11.6		
4	1873	日本橋区	本船町3	貸附方	2,000	7.1	11.3	12.0	6.7	1.9	6.3	5.9	5.8	5.9	9.1		
5	1873	日本橋区	通3丁目4	貸附方	1,000	7.9	9.0	16.5	15.2	15.3	15.6	14.6	14.4	14.8	10.8		
6	1873	日本橋区	通4丁目4	貸附方	800	4.5	4.5	7.5	12.6	12.2	12.4	11.2	10.8	11.7	8.3		
7	1873	日本橋区	元大工町10	貸附方	800	7.5	9.7	10.4	10.1	10.4	15.5	8.6	12.0	12.0	9.7		
8	1873	日本橋区	青物町19	貸附方	1,250	7.1	9.9	11.1	8.6	10.5	10.5	10.1	10.0	10.1	7.7		
9	1873	日本橋区	青物町31	貸附方	1,500	8.5	11.2	17.5	13.4	15.1	14.9	15.0	14.9	14.9	18.9		
10	1873	日本橋区	本材木町1丁目10	貸附方	2,000	5.0	6.7	7.6	7.7	7.7	7.9	7.3	7.4	7.4	8.9		
11	1873	日本橋区	本材木町2丁目19	貸附方	900	6.7	7.1	9.9	5.9	12.2	7.3	11.0	9.0	8.4	8.3		
12	1873	日本橋区	本材木町2丁目20	貸附方	900	4.7	4.9	8.0	8.2	8.3	5.1	8.2	7.9	8.2	6.6		
13	1873	日本橋区	坂本町10	東京府私下	500	17.5	26.3	28.0	24.0	26.0	26.2	24.6	24.6	24.6	27.5		
14	1873	日本橋区	北新堀町2	貸附方	700	19.2	24.0	23.3	18.9	22.3	23.9	23.6	22.3	17.7	13.5		
15	1873	神田区	千代田町1	貸附方	1,200	7.2	9.5	11.2	15.0	15.4	14.4	13.3	13.7	14.2	12.0		
16	1873	神田区	鍛冶町8	貸附方	1,200	8.9	13.2	14.3	9.5	16.1	15.7	15.1	15.2	15.5	13.6		
17	1873	神田区	錦町2丁目1	富小路敬直家扶 中堀正常	2,800	0.0	6.5	-1.2	0.9	-0.3	—	—	—	—	—		
18	1873	芝区	芝口2丁目20	貸附方	900	7.9	9.8	11.7	12.1	12.4	13.2	11.5	12.1	12.4	10.0		
19	1873	芝区	宇田川町16	貸附方	500	17.2	28.3	30.6	29.4	33.9	16.9	1.2	15.6	16.8	23.3		
20	1873	深川区	佐賀町43・46	貸附方	600	38.5	28.5	46.6	37.2	44.1	52.8	52.9	70.1	63.6	161.0		
1873年購入地所計					21,216	7.9	10.8	12.3	10.8	11.4	—	—	—	—	—		
					18,416	—	—	—	—	—	13.7	12.3	13.5	13.2	16.4		

⑥1874年購入地所のうち24か所

#	購入年	所在地名	売却者	購入金額	(円)										(%)		
					1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91			
1	1874	日本橋区 北鞆町6	貸附方	1,600	7.4	9.2	10.1	10.7	11.0	9.5	13.5	17.9	17.5	15.1			
2	1874	日本橋区 本船町4	斎藤純造	1,700	7.9	11.9	12.7	7.8	5.5	6.5	6.8	6.7	6.7	10.2			
3	1874	日本橋区 松物町9	貸附方	1,200	4.8	6.3	6.8	6.4	8.4	8.5	7.9	7.9	7.8	6.9			
4	1874	日本橋区 本材木町1丁目12・13	鎌屋長兵衛	1,600	4.2	5.6	6.6	5.6	6.2	5.7	5.8	5.8	5.8	4.3			
5	1874	日本橋区 本材木町2丁目2	貸附方	1,500	4.0	5.7	6.4	6.5	6.4	6.7	6.1	4.7	5.5	4.2			
6	1874	日本橋区 南茅場町7	貸附方	500	7.2	10.6	11.2	10.9	8.6	11.0	9.5	9.9	9.9	9.3			
7	1874	日本橋区 南茅場町17	貸附方	800	6.3	9.7	10.3	9.7	9.0	9.3	12.7	15.2	15.6	16.6			
8	1874	京橋区 桶町22	泉屋金次郎 後見庄次郎	300	55.8	49.6	29.9	44.3	43.6	45.8	43.5	42.8	43.4	34.4			
9	1874	京橋区 北紺屋町16	貸附方	1,500	4.5	5.7	7.3	7.2	8.2	8.4	7.3	7.2	7.4	12.6			
10	1874	京橋区 銀座1丁目1	三井次郎右衛門 代	7,000	1.9	1.9	—	—	—	—	—	—	—	—			
11	1874	京橋区 尾張町2丁目8	三井元之助代 麻田左二平	1,650	5.3	6.7	7.9	5.4	5.8	5.3	5.5	5.5	-0.2	0.0			
12	1874	京橋区 炭町6	貸附方	350	6.4	6.9	10.5	8.8	7.8	8.1	7.1	7.9	6.3	8.8			
13	1874	神田区 南乗物町13	貸附方	390	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	8.0	9.4	8.8	8.3	9.1	7.5			
14	1874	神田区 通新石町18・19	貸附方	900	12.4	8.0	14.5	13.5	15.6	14.8	13.3	9.1	6.8	7.4			
15	1874	神田区 連雀町18	貸附方	25,800	8.5	9.1	10.3	10.8	10.2	8.8	9.9	9.9	10.1	13.1			
16	1874	神田区 駿河台鈴木町11	桂正芳	675	0.0	1.4	1.5	1.3	0.8	0.3	0.8	1.9	18.8	—			
17	1874	神田区 美倉町4	貸附方	390	6.3	6.3	8.4	1.7	—	—	—	—	—	—			
18	1874	芝区 芝口1丁目1	三野川利八	6,000	2.8	3.7	4.6	4.8	6.0	6.1	5.8	5.4	5.5	7.5			
19	1874	芝区 浜松町4丁目8	貸附方	450	16.9	21.1	18.5	10.7	6.0	14.1	13.8	20.0	16.7	11.6			
20	1874	芝区 金杉1丁目8・9	貸附方	500	6.0	5.4	5.7	6.3	6.2	3.5	5.9	6.4	5.7	6.4			
21	1874	深川区 富岡門前仲町18	貸附方	150	13.2	14.7	19.9	16.6	18.3	16.4	16.1	15.2	15.4	20.0			
22	1874	深川区 富岡門前仲町19	貸附方	360	2.0	4.5	8.7	9.1	8.0	9.6	9.7	9.4	9.6	9.2			
23	1874	深川区 蛤町10	貸附方	150	19.7	23.2	21.8	22.3	26.0	21.2	18.9	18.4	-3.3	-2.0			
24	1874	深川区 東大工町53	貸附方	1,200	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	-0.2	-0.5	-0.5	-0.5	-0.7			
1874年購入地所 計				~1876年	55,075	6.7	7.5	—	—	—	—	—	—	—			
				~1879年	48,075	—	—	9.3	9.2	9.1	—	—	—	—			
				~1883年	49,275	—	—	—	—	—	8.2	8.8	8.9	9.0			
				~1891年	48,600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.7		

⑦1875年購入地所のうち16か所

#	購入年	所在地名	売却者	購入金額	(円)										(%)		
					1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91			
1	1875	日本橋区 本両替町12・13	貸附方	10,000	0.9	3.2	4.5	2.9	4.9	4.3	1.5	5.6	7.6	—			
2	1875	日本橋区 上槇町16	貸附方	1,200	0.6	6.8	3.4	4.9	5.6	8.2	8.2	7.5	7.5	7.5			
3	1875	日本橋区 兜町5	大蔵省私下	8,135	N.A.	2.6	7.7	6.6	N.A.	6.5	6.3	6.0	4.6	4.0			
4	1875	京橋区 南紺屋町24	大蔵省私下	630	0.3	0.0	8.1	5.6	10.0	7.7	8.8	8.9	8.7	8.0			
5	1875	京橋区 弥左衛門町1・2	大蔵省私下	1,900	0.4	6.5	6.3	6.6	7.2	8.2	8.3	8.5	8.4	6.6			
6	1875	京橋区 鐘屋町7・8	貸附方	2,000	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	5.6	3.4	1.4	4.2	6.7	6.5			
7	1875	京橋区 越前堀2丁目6	貸附方	6,000	1.3	10.1	15.5	26.7	27.2	26.0	27.3	27.6	26.3	31.5			
8	1875	神田区 三河町3丁目4	貸附方	600	2.3	2.8	6.6	6.5	7.7	8.2	7.7	7.2	7.4	5.2			
9	1875	神田区 旅籠町1丁目5	貸附方	350	1.2	14.8	6.3	3.3	12.8	12.0	4.2	2.0	4.9	10.9			
10	1875	神田区 旅籠町1丁目25	貸附方	250	0.7	9.8	12.4	10.0	9.0	11.5	10.8	10.5	10.6	9.7			
11	1875	神田区 金沢町17	貸附方	420	0.7	9.4	7.6	8.9	10.4	10.2	10.0	10.1	9.1	8.9			
12	1875	神田区 金沢町18	貸附方	500	0.7	9.3	9.7	10.0	10.2	5.3	9.9	10.2	10.6	9.2			
13	1875	神田区 金沢町20	貸附方	200	0.6	7.5	7.9	7.4	7.6	0.3	7.2	7.0	6.3	7.8			
14	1875	神田区 駿河台鈴木町7	森田晋三	2,700	0.0	20.8	20.9	11.0	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	—			
15	1875	麹町区 富士見町5丁目 22・23・27	貸附方	6,029	11.5	11.8	9.5	8.3	12.4	14.1	13.3	15.5	13.0	15.2			
16	1875	芝区 柴井町3	貸附方	1,200	0.5	4.9	6.1	4.3	8.7	9.4	11.2	10.1	6.7	10.9			
1875年購入地所 計				~1875年	29,279	3.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
				~1878年	40,114	—	7.2	9.0	9.2	—	—	—	—	—	—		
				~1883年	42,114	—	—	—	—	10.8	9.8	9.1	10.5	10.2	—		
				~1891年	29,414	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13.1		

⑧1876年購入地所のうち7か所

#	購入年	所在地名	売却者	購入金額	(円)										(%)	
					1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91		
1	1876	日本橋区 兜町6	島田八郎左衛門	10,000	—	0.3	-0.1	1.4	N.A.	4.0	3.8	3.6	4.5	6.6		
2	1876	京橋区 銀座3丁目10	長谷川一忠	1,500	—	4.6	8.5	7.2	6.7	7.1	6.6	6.6	6.7	6.1		
3	1876	京橋区 弥左衛門町10	長谷川一忠	1,200	—	6.2	7.8	7.1	7.6	8.1	7.3	6.7	7.2	6.8		
4	1876	京橋区 弥左衛門町11	長谷川一忠	500	—	5.3	6.8	6.4	7.2	7.9	8.0	7.2	7.4	6.9		
5	1876	京橋区 鐘屋町3	長谷川一忠	1,300	—	4.1	6.3	5.7	2.9	5.2	6.3	5.5	5.4	5.0		
6	1876	京橋区 新肴町7	長谷川一忠	800	—	4.3	4.3	5.4	7.2	7.2	7.4	6.7	7.1	6.8		
7	1876	神田区 皆川町31	成瀬長兵衛	250	—	0.0	3.7	6.4	7.4	6.2	4.6	7.1	7.3	13.3		
1876年購入地所 計				15,550	—	1.9	2.4	3.2	2.2	5.0	4.9	4.6	5.3	6.5		

⑨1878～79年購入地所のうち3か所

#	購入年	所在地名	売却者	購入金額	(円)										(%)	
					1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91		
1	1878	芝区 三田綱町7	貸附方	5,000	—	—	—	—	-0.3	-0.2	-0.3	-0.3	-0.3	0.0		
2	1879	麹町区 富士見町5丁目 16・22～25	貸附方	1,704	—	—	—	—	-0.4	-0.5	-5.4	-0.6	-0.6	21.2		
3	1879	赤坂区 赤坂裏2丁目3	山口ちゑ	370	—	—	—	—	9.5	15.4	15.8	15.9	15.6	18.5		
1878～79年購入地所 計				7,074	—	—	—	—	0.2	0.5	-0.7	0.4	0.4	6.1		

⑩1880年購入地所のうち2か所

#	購入年	所在地名	売却者	購入金額	(円)										(%)	
					1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91		
1	1880	京橋区 築地2丁目5	星野巖松 千葉勝五郎	10,000	—	—	—	—	—	6.8	9.9	9.9	9.5	8.0		
2	1881	日本橋区 駿河町1	鹿嶋清左衛門	3,000	—	—	—	—	—	1.3	1.9	5.7	8.4	4.2		
1880年購入地所 計				13,000	—	—	—	—	—	5.5	8.1	8.9	9.2	7.1		

①1881年購入地所のうち3か所

#	購入年	所在地名		売却者	購入金額	(円)									(%)	
						1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91	
1	1881	日本橋区	駿河町11	太田清九郎	3,545	—	—	—	—	—	—	0.6	3.7	4.1	4.3	
2	1881	日本橋区	本町1丁目5	須田四郎藏	7,000	—	—	—	—	—	—	-1.6	-1.9	1.2	0.2	
3	1881	日本橋区	浜町2丁目1	東京府払下	14,587	—	—	—	—	—	—	-0.0	1.8	3.2	9.9	
1881年購入地所 計					25,132	—	—	—	—	—	—	-0.4	-0.4	2.8	6.4	

②1891年購入地所のうち1か所

#	購入年	所在地名		売却者	購入金額	(円)									(%)	
						1875	76	77	78	79	80	81	82	83	91	
1	1891	京橋区	築地2丁目6	藤田伝三郎代理 新山彌四郎	2,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5.3	

出典 三井文庫所蔵「目録精算簿」明治8～12年(別2413～17),「目録精算表」明治13～14年(別2451-1～4),「目録計算調表」明治15～16年(別2387-1～4),「地所家屋収支決算表」明治24年(別2387-8),「各所有地一覽帳」明治19年12月(別2366),「地所沽券状之控」明治4年2月(別2368),「旧沽券状之控」明治18年9月以降と推定(別2369)。

注 1) #を塗りつぶした地所は, 森田貴子『近代土地制度と不動産経営』塙書房, 2007年, 第2章が事例に選んだ4か所。

2) 徳川期の所在地名は, 今井典子「大元方」家帳」『三井文庫論叢』第8号(1974年11月)を参照。

3) 明治期の所在地名は, 新地番を掲載。

4) 斜体字は, 地代に加えて家賃・蔵敷料をも収入として計算した場合の不動産収益率。

5) 斎藤純造(専蔵)は, 三野村利左衛門(三野川利八)に並ぶ明治初期三井組首脳部の一人。1876(明治9)年8月における大元方の組織改正によって, 改役という役員に任命された。三井文庫編『三井事業史』本篇第2巻, 1980年, 126, 204頁。

6) ①「40か所」, ②「26か所」の#は, 表3の#に対応している。

7) ②の「益」は益田印を表す。

8) ④には, 大蔵省から下賜された兜町1～4番地を含んでいない。

第5章 明治期における東京の土地投資と不動産経営：丸の内に至る三菱の地所開発

1. はじめに

本章は、明治期三菱における東京の土地投資と地所家屋経営の収支状況を明らかにすることを目的とする¹。具体的には、その対象期間を、岩崎彌太郎が九十九商会東京支店を開設した1870（明治3）年から、三菱合資会社に地所係が誕生する1905（明治38）年までの足掛け36年間と設定する。また、分析対象となる不動産を、三菱が東京府内に購入して事業を展開した地所に限定し、岩崎家の私邸まで広げるものではない。

三菱における不動産事業の歴史は、1876年に土地建物に関する出納の取扱が会計局で開始され、2年後の78年7月に地所係が設置された時点に端を発する。85年の海運業分離後、岩崎彌之助が翌年に三菱社を設立すると、90年には丸の内・神田三崎町の練兵場10万坪を128万円の価格で購入、その4年後に赤レンガ造りの第1号館を竣工させ、ビジネス街の建設を本格的に開始した。その結果、明治末年に、三菱は岩崎家の私有地を含む25万坪という東京最大の土地所有者の座に上りつめ、「陸への転進」に成功した。

建築史家・鈴木博之によると、20世紀初頭の東京の大土地所有者は、その所有・経営形態によって2種類のパターンに分けられる。たとえば、同じ財閥でも三井は、比較的小さい規模の土地を膨大に所有し、貸地経営を展開した「集積型大土地所有者」に区分されるのに対し²、三菱は、丸の内に象徴されるように大きなまとまりのある土地を核に都市・

¹ 本章での「三菱」とは、「岩崎家が出資して行っていた事業すべてを含んだ経営体」を意味する。周知のとおり、創業期の三菱は、1870（明治3）年閏10月の九十九商会設立以降、三川商会、三菱商会、三菱汽船会社を経て、75年5月に郵便汽船三菱会社と改称した。従来の研究では、「郵便汽船三菱会社」が岩崎家の事業すべてを担ってきたとする解釈が一般的である。他方で、近年の研究には、「郵便汽船三菱会社は「回漕部」と呼ばれていた事業部門を表現する対外的な呼称であり、岩崎家の事業全体は後に奥帳場に展開する各事業の出資・統括部門が、三菱会社「本社」及び「内方」として存在する二重組織であった」（関口かをり「初期三菱における組織と経営」、『三菱史料館論集』第3号（2002年2月）、62頁）という提唱があることも無視してはならない。そこで、本章では、「三菱」の時期区分について、九十九商会設立から回漕部分離までの1870年閏10月～85年9月を「初期三菱時代」、回漕部分離から三菱社設立を経て三菱合資会社設立までの1885年10月～93年12月を「三菱社時代」と定義し、特定の結社・会社名を指示する場合には、それぞれの名称を記載する。

² 明治期三井の不動産経営については、粕谷誠『豪商の明治——三井家の家業再編過程の分析』名古屋大学出版会、2002年、第6章を参照。

住宅地開発を行った点で、「集中型大土地所有者」として位置づけられる³。

以降、三菱の不動産事業は、今日の三菱地所株式会社にいたるまで、実に130年間の歴史を有するが、これまで三菱の経営史研究といえば、海運業、鉱工業、流通業、金融業、あるいは本社機能の議論に偏重し⁴、不動産事業に対しては、多大な関心を示しながら、十分な量の成果を輩出してきたわけではなかった。また、たとえ関心を払ったとしても、丸の内払下げに対するインパクトがあまりにも強かったため、それを以て三菱不動産業の契機とする見方がこれまで支配的である。次に掲げる『岩崎久彌伝』の記述は、まさにその点を端的に捉えている。

「(明治)十五年には本社会計課に地所方を設置した記録もあるが、当時は海運会社の時代で地所係、地所方といふも単に社有の地所建物の管理修繕に当たりに過ぎず、不動産の売買賃貸を行ったものではない。これが地所営業の事業として登場したのは、明治二十三年丸の内の官有地を払下げ事務所街の建設を行ってからである⁵。」

そこで本章では、以下の3点を目的に掲げ、分析を行う。第1に、東京における土地不動産の集積状況を九十九商会～郵便汽船三菱会社の時期に遡って把握し、その資産的意義を考える。第2に、三菱社時代における不動産経営の収支構造を一次史料から復元し、合資会社設立期のそれとの接合を図る。以上の分析を通して、第3に、三菱社時代までの東京における不動産投資が、丸の内の開発、およびそれ以降の賃貸経営に対し、どのようなインプリケーションを持っていたのか、検討してみたい。

2. 史料と方法：「勘定証書」と「納証書」

冒頭では、明治期三菱の不動産経営に対する課題を設定してみたが、実はこうした課題が出された背景には、三菱側に史料上やむを得ない事情があった。

郵便汽船三菱会社は、1877(明治10)年7月の「郵便汽船三菱会社簿記法」制定以降、政府援助の条件に沿って75～85年度⁶の損益計算書と貸借対照表を作成していた。しかし、

³ 鈴木博之『都市へ』(日本の近代10)中央公論新社、1999年、168-179頁。

⁴ 三島康雄編『三菱財閥』(日本財閥経営史)日本経済新聞社、1981年では、三菱の不動産事業が、重工業・金融・鉱業・流通部門以外の「その他の部門」として取り扱われている。

⁵ 岩崎久彌伝編纂委員会編『岩崎久彌伝』岩崎久彌伝編纂委員会、1961年、418-419頁。括弧内は、引用者注。

⁶ ただし、1875年度は75年10月～76年12月の15か月間、85年度は85年1月～86年3月の15か月間。

86～93年の8年間、すなわち三菱社の時期には、この手の財務諸表が一切残されてなく、土地家屋勘定に関しては、わずかに合資会社設立時点での「地所家屋并ニ營繕方勘定明細表⁷」が伝えられているにすぎない。対照的に、合資会社の設立以降になると、各部別の損益勘定表が毎年報告されている。『三菱社誌』の付属資料である「各支店決算勘定書⁸」には、「地所家屋収支勘定損益表」が1894～1907年の14年分収録されており、収支の内訳を地所ごとに把握できる。ただ、科目については、非常にアグリゲートされた大まかな分類を掲げるのみで、何の目的にいくら使ったのかという細かな判断を下すことはできない。

この8年間という間隙を埋める史料として、「二代社長時代」に「三菱社時代ニ於テ経営セル諸業ノ経費及収益并ニ地所建物ニ関スル経費及所得ノ高ヲ東京府ニ対スル届出ニヨリテ種類別ニ表示⁹」した数値が収められている¹⁰。だが、「二代社長時代」には、原史料の出典が記載されていないために、この「所得」や「経費」が何を示すのか不明であり、その内訳も定かではない。結局のところ、不動産経営に限らず、三菱社における諸事業の経営実態を長期連続的に把握するには、前後の時代に記された財務諸表を何らかの形で接続する作業を避けては通れない。

では、それが全くできないかと思ったら、そういうわけではない。幸いにも、地所家屋勘定の場合、2種類の史料が原票レベルで残されている。ひとつは、旧三菱本社文書にある「地所家屋（収支）勘定証書¹¹」で、勘定方が受領証・領収証を綴集した入金・出納記録に相当する。次に挙げた資料1～3は、三菱が京橋区越前堀（現・中央区新川2丁目）で貸地貸家経営を展開したときの「勘定証書」から、1892（明治25）年の収入と支出に関する証書をそれぞれ抜き出したものである¹²。

【資料1】

7 「地所家屋并ニ營繕方勘定明細表」（MA-5788）；三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ——三菱地所社史』上巻，三菱地所株式会社，1993年，173頁の表2-3に記載。以下，断りのない限り，本章で使用する史料は，三菱本社文書（三菱史料館蔵，史料登録記号：MA），三菱地所株式会社文書（三菱史料館寄託，史料登録記号：MEC）である。

8 「社誌付表 各支店決算勘定書」昭和3年5月三菱合資会社資料課謄写（MA-6113～15）。

9 「二代社長時代」（MA-6046），574頁。1922（大正11）年11月，三菱合資会社総務課が社史編纂事業の一環としてまとめた稿本。同史料の紹介については，市川大祐『三菱社史 二代社長時代』，『三菱史料館論集』第3号（2002年2月）が参考になる。

10 旗手勲『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社，2005年，21頁にも利用されている。

11 以下，本稿では同史料の名称を「勘定証書」と略す。

12 「地所家屋収支勘定証書」明治25年中（MA-1608）。

(記入済印) 納金目録

一. 金百九圓八拾錢

越前堀貸地料 四月分 (収納済印)

右上納候也

明治廿五年五月廿六日 宇都木三郎 (宇都木印)

資料1は、越前堀の差配人を兼任した三菱社地所係社員・宇都木三郎が勘定方に対して4月分の貸地料(の一部)とともに提出した収入の証書である¹³。「記入済」と打たれた押印は、おそらく勘定方が地所家屋勘定の仕訳帳に地代収入を記録した際のもので、当時の帳簿類の存在を、今日に伝わらずとも示唆している。他方、資料2~3は支出に関わる証書で、資料2は地税の納付書、資料3は地所内の下水浚渫費を支払った際の領収証である。

【資料2】

(記入済印) 記 京橋区役所納

一. 金参百六円八錢八厘 越前堀地税 証貳拾貳枚

内 (仕払済印)

金百七拾壹円壹厘 廿五年度后半期分地租

金百参拾五円八錢七厘 同地租割市税特別税

右金員支拂候也

明治廿五年十二月廿一日 地所係 (宇都木印)

「証貳拾貳枚」というのは、京橋区役所が発行した納税書の合計枚数を表し、資料2に続けて添付されている。資料2の日付は「12月21日」となっているが、その欄外には鉛筆で「22/12/25」と走り書きした痕跡が見られる。さらに、京橋区役所発行の納税書のほうには、「12月23日領収」と記入されている。この事実から、次のようなやり取りがあったと判断される。まず、地所係・宇都木が21日に勘定方へ納税額306円8錢8厘を請求する。次に、勘定方が22日に同額を宇都木に支払う。そして、23日に宇都木自身か差配所の小使が京橋区役所に納税した——というやり取りである。これに対して、次の資料3は、

¹³ 1891年12月までの三菱の貸地貸家経営では、差配業を継続できる世襲の差配人制度が採用されていた。事実、越前堀でも、野村儀八郎・彦太郎という者たちが、住居付で差配人を勤めていた(「差配人名簿」(MA-2404)および表4にも登場)。しかし、同月の改革によって旧来の差配人制度は廃止となり、地所係の社員が差配人を兼任することに決定した。この点について、森田貴子『近代土地制度と不動産経営』塙書房、2007年、159頁は、「差配人解雇は三菱が差配人の人事権を掌握したことを示している」と主張する。資料1は翌年5月のものなので、宇都木が差配人を兼任して半年弱経過したことを示している。

納税以外の出費のケースを示したもので、具体的には、貸家の扉と塀の修繕費を東京市中の職人へ支払った際、その職人が作成した領収証である。

【資料3】

(記入済印) 証

一. 金貳円三拾七銭五厘也 (仕払済印)

別紙見積書代金 正ニ請取申候也

三月廿八日 入舟町壱丁目四番地 田中岩次郎 (田中印)

越前堀壱丁目拾番地 差配所御中

越前堀差配所から修繕人・田中岩次郎への決済は28日に行われたが、資料1と同様、欄外の走り書きには"31/3"と記入されていた。ここから、勘定方が地所係にその代金を支払ったのは、3日後の31日だと推測される。この点を踏まえると、少額決済の場合、差配人側が出費を立て替えていたと考えられよう。

資料1~3にあったように、それぞれの「勘定証書」には「収納済印」または「仕払済印」が押印されているので、収支の仕訳は容易である。何より、取引相手のプロフィールがわかるので、どのような決済がなされていたのかイメージしやすい。

このように、勘定方が証書を綴集しておくという慣習は、別に地所家屋勘定のケースに限られたものではない。社費、奥帳場¹⁴や岩崎家の経費、そして合資会社設立後の本社勘定にも見られている¹⁵。であるならば、これは、三菱社~合資会社初期に採用された書類形態の典型的なパターンだといえるのかもしれない。

いまひとつの史料は「納証書」と呼ばれるもので、地所係が地代家賃の受領証をまとめた冊子である。旧本社史料には属さず、三菱地所から寄託された史料群に収められている。

「納証書」に綴じられた「納金目録」は、「勘定証書」のそれ、つまり資料1と全く同じフォーマットで記録されている。その残存数は、付表5-1のリストからも認識できるように、けっして充実しているとはいえない。しかし、「勘定証書」と「納証書」双方に、同一年度の「納金目録」が残されていれば、少なくとも地代家賃の収入についてはデュアル・

¹⁴ 1882年に形成された岩崎家の資産勘定口。後述の「内方」を改称。詳細は、関口かをり「岩崎家の資産形成と奥帳場——三菱合資会社設立前後を中心に」、『三菱史料館論集』第2号(2001年2月)を参照せよ。

¹⁵ 「社費勘定証書」明治19~22年(MA-1567~81)；「奥帳場代理勘定書」明治27~28年(MA-1582~85)；「岩崎家代理勘定証書」明治29~41年(MA-1661~1754)；「本社勘定証書」明治30~41年(MA-1755~1862)。いずれも、勘定方の作成。

チェックができるという利点がある。

以上、2つの不動産経営史料「勘定証書」と「納証書」を解題してみた。この2つの史料から、当時の貸地貸家経営で入金・出金から証書作成までの過程を推測してみると、以下のようなだろう。まず、入金の場合、①地代家賃が借地人・借家人から地所の差配人に納入されると、②差配人が「収納仕訳表」に納入状況を記録、③差配人は「収納目録」を2枚作成して当月の納入金額を記入し、地所係を通じて地代家賃とともに勘定方へ提出、④勘定方が押印のうえ、1枚を「勘定証書」に綴集し、もう1枚を地所係に返却、⑤地所係が「収納目録」の1枚と「収納仕訳」をまとめて「納証書」として綴集したのだと思われる。次に、出金に対しては、①差配人が出費を立替、②出金の「証」を作成し、取引業者からの領収書を添えて、地所係を通じて勘定方へ提出（この時点で地所係が立替分を差配人に支払う可能性もある）、④勘定方が押印のうえ、「証」を「勘定証書」に綴集し、立替分を地所係に支払ったのであろう。

ただし、これら2種類の史料のうち、いま残されているのは付表5-1に掲載した限りで、経営組織の変遷や資料整理の運命を経て紛失した年次・巻も少なくない。したがって、今回の分析では、「可能な限り」という条件が付随することを忘れてはならない。しかし、これらの証書を原票レベルで1枚ずつ吟味して集計し、損益の実態を把握しておくことは、分析ソースを既にアグリゲートされた元帳や仕訳帳の数値だけに依存するのではなく、当時の経営事情を微視的に捉えるうえでも、きわめて重要な作業だといえる。

三菱社時代の地所家屋勘定については、こうした史料を用いて検討していきたいのだが、まずは初期三菱の東京における不動産の集積過程とその意義を分析してみよう。なぜなら、周知のとおり、三菱は比較的早い段階から東京の不動産を集積してきたが、実際にそれを管理していた主体は誰だったのか、そして85年9月の海運業分離の際、来たる三菱社にどれだけの不動産が継承したのかを考えておくことが重要なポイントになるからだ。

3. 初期三菱の時代：1870～85年

(1) 東京進出と地所家屋資産

岩崎彌太郎が土佐藩営の大坂商会から藩会計を分離して、表向きの私商社を九十九商会と名づけて発足させたのが、1870年閏10月18日のことである。その事務所を、大阪西長堀北通4丁目（現・大阪市西区北堀江4丁目）に設置した。同年11月、九十九商会東

京支店の開設に際し、日本橋南茅場町 18 番地（現・中央区日本橋茅場町 1 丁目のうち¹⁶）に家屋を購入したのが、三菱における東京の不動産購入の始まりである¹⁷。翌年 4 月、東京支店を本店、大阪本店を支店と入れ替え、東京を拠点に海運業の活動を強化した。

創業当初、地所家屋の管理は、回漕業とともに、本支店の管下に置かれていた。75 年 9 月、「第一命令書」受領を経て、社名を郵便汽船三菱会社と改称すると、翌年には会計局において土地建物に関する出納の取扱を開始した。78 年 7 月、地所係が設置されたが、当時の社則¹⁸には職制としてその職務権限が何も規定されていなかった¹⁹。そこで、79 年 7 月の改正社則では、地所係の職務を「会社所有ノ地所家屋ニ関スル一切ノ事ヲ取扱ヒ地券約定等ノ諸書類ヲ管理シ右ニ係ル金銀出納ノ勘定帳簿ヲ保チ其結局ヲ毎月末勘定役ニ報告ス」と明記するようになった。さらに、従来の「財産勘定」に加えて「地所家屋勘定」を設け、その損益を明確に示すことを規定した²⁰。問題は、「会社所有ノ地所家屋」の範囲である。この時点では、家計と経営が未分離の状態にあったが、やがて岩崎家と回漕部の資産に分離していくのは、これから描写するとおりである。

初期三菱時代の「損益勘定書」から、毎期の地所家屋収入と総収入を示したのが、表 5-1(1)である。それによると、各期とも前者は後者の 1% を満たしていない。「命令書」が郵便汽

¹⁶ 以下、地理情報については、後述の第 1～2 図を参照せよ。

¹⁷ ちなみに、後述の表 5-3 における南茅場町本社の所有状況には「借地」とある。「地所建物買受根据帳」第 1 (MA-2388) にも、三菱が南茅場町 18 番地に東京店を開設した際、町人貴田川儀八から家屋・土蔵を購入したという記録が示されている。しかし、土地に関しては、同史料中に「我等（貴田川儀八）所持罷候南茅場町拾八番之地所建家土蔵共此度代金式千両ニ貴殿（三菱）方へ永代売渡」（括弧内は引用者注）とあるのみで、具体的な坪数・沽券金額は表記されていない。徳川時代に取り交わされた「沽券」や「土地永代売渡証文」では、売主が買主に対して売地の地積と価額を明確にしておくことが重要であった。その風習は、明治維新を迎えたからとはいえ、直ちに崩れ去ったものではなかろう。以上から判断すると、三菱社誌刊行会編『三菱社誌』1、東京大学出版会、1979 年、第 1 巻、17 頁の「貴田川儀八有スル所ノ地所家屋ヲ東京南茅場町ニ購ヒ支店ニ充ツ」という題目は、正確ではない。ちなみに、三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ』上巻、64 頁は、「不動産取得についての記録は…（中略）…東京・日本橋南茅場町 18 番地に土地家屋を購入したのに始まり」と記述する。これに対し、三菱倉庫の社史は、「東京の南茅場町に家屋と土蔵付の地所を購入し、支店を開設した」（三菱倉庫株式会社編『三菱倉庫七十五年史』三菱倉庫株式会社、1962 年、3 頁）という表現から、「東京店は、開業の翌月（11 月）日本橋南茅場町 18 番地に、家屋、土蔵などを買い入れ、そこに開設された」（三菱倉庫株式会社編『三菱倉庫百年史』三菱倉庫株式会社、1988 年、3 頁）と、地所購入に関する事項を削除した点で興味深い。

¹⁸ 「三菱会社規則」第 1、明治 10 年 (MA-2)。

¹⁹ 以下、地所家屋の管理機関に関する記述は、「二代社長時代」、542-545 頁に基づく。

²⁰ 「三菱会社規則」第 2、明治 12 年 7 月 (MA-4)、22、99 頁。

表5-1 初期三菱 地所家屋勘定・総勘定の収入と資産：1875年10月～86年3月

(1)収入				(2)資産			
(円) (%)				(円) (%)			
	地所家屋 収入 A	総収入 B	A/B		地所家屋 資産 C	総資産 D	C/D
1875年 10月 ～ 76年 12月	64	2,344,977	0.0	1876年	—	—	—
77年 1月 ～ 12月	1,761	4,447,010	0.0	77年	102,333	6,325,980	1.6
78年 1月 ～ 12月	2,266	2,899,535	0.1	78年	259,042	6,220,360	4.2
79年 1月 ～ 12月	8,302	3,287,827	0.3	79年	372,310	5,361,971	6.9
80年 1月 ～ 12月	4,024	4,430,628	0.1	80年	367,129	6,358,429	5.8
81年 1月 ～ 12月	9,163	5,881,718	0.2	81年	506,625	7,055,514	7.2
82年 1月 ～ 12月	7,947	4,889,515	0.2	82年	689,373	7,462,342	9.2
83年 1月 ～ 12月	8,355	3,735,966	0.2	83年	859,863	7,426,659	11.6
84年 1月 ～ 12月	8,256	3,026,308	0.3	84年	920,122	8,418,657	10.9
85年 1月 ～ 86年 3月	6,340	3,005,776	0.2	85年	—	—	—

出典 「損益勘定書」および「資産負債勘定書」,『三菱社誌』3～14, 所収。

注1 1884～85年の地所家屋収入は, 同年分「本支社雑収入勘定書」(同上, 所収)記載の数値。

2 1884～85年のうち, 銀貨分は同年中の銀貨平均相場(84年:109.7084円, 85年:106.9375円;この相場は兩年の勘定書に表記)替で通貨に換算。

3 資産は, すべて12月31日時点のもの。

船三菱会社名義による海運業以外の業務を禁止していた以上、不動産事業の収入がわずかであっても不思議はなかろう。他方で、同時期の資産ストックの変化に着目すると、また違った一面がうかがえる。表 5-1(2)に、初期三菱の「資産負債勘定書」による地所家屋資産と総資産の金額を示してみた。前者の后者に占める比率は、1877年から83年の6年間で10%ポイントも上昇していたのである。三菱における地所家屋の資産的意味合いは、海運業が主力の時代から、年々高まりつつあったと読みとれる。

そこで、この地所家屋資産について、その内訳を見てみよう。表 5-2 は、1878年、79年、83年という3か年分の「貸借対照表」である。史料紹介も兼ねて、すべての科目を略さずに掲載してみた。借方から、貸方にある敷金、地代預かり金を引いた残額が「純資産」に相当する。前述した表 5-1(2)C 列における地所家屋資産とは、実のところ、この「純資産」の金額だったのである。

いま表 5-2 では、借方の科目と金額に注目したい。小計 A には、東京府内の地所家屋資産総額を掲げた。その資産総額は、1878～79年の1年間で8万円から15万7,000円、全国比にして30%から42%へと上昇している。とくに、深川地区の増加が顕著であった。79年3月、安田善次郎から深川小松町と富吉町所在のまとまった土地と家屋土蔵を4万2,000円で買収したことに、それは由来する²¹。これらの地所・土蔵・家屋を活用し、荷為替金融と倉庫業を営んだのが、翌80年3月設立の三菱為換店である²²。78～79年には、さらに岩崎家私邸の購入も積極的に行われた。これらの事実は、西南戦争(77年2～9月)の御用船運航収入(同年:299万9,342円)による多大な利益が、公用・私用を問わず、不動産投資に向けられたことを端的に物語っている。それ以前の私邸は、湯島梅園町の彌太郎邸(73年9月購入)、駿河台東紅梅町の彌之助邸(75年3月購入)のみだったが、下谷茅町・本郷駒込・深川清住町の各邸宅は、いずれも彌太郎がこの年代に購入した旧大名屋敷である²³。

他方で、83年には東京の地所家屋資産が13万4,000円、全国に比して15%台まで低下

²¹ 三菱社誌刊行会編『三菱社誌』7, 東京大学出版会, 1980年, 第6巻, 115-123頁。

²² 三菱倉庫株式会社編『三菱倉庫百年史』, 6-7頁。

²³ 下谷茅町邸は、1878年8月に丹後舞鶴藩主・牧野^{すけしげ}彌成から購入、現在の旧岩崎邸庭園。駒込の地所家屋は、何度かに分けて購入されたが、同年11月に田畑市兵衛から駒込上富士前の六義園を購入したのが起源にあたる。その後、翌79年12月には、旧伊勢津藩主・藤堂高潔から駒込片町の畑地を購入した。深川清住邸は、同年5月に前島密から購入、もとの下総関宿藩久世大和守下屋敷で、現在の清澄庭園(三菱社誌刊行会編『三菱社誌』6, 東京大学出版会, 1979年, 第5巻, 576-586頁; 同7, 第6巻, 125頁)。

表5-2 初期三菱 地所家屋勘定「貸借対照表」:1878~83年

(円)

		借方			貸方			
科目		1878年	1879年	1883年	科目	1878年	1879年	1883年
本社	家屋	8,653	8,568	22,765	敷金預り	97	129	—
	会計	—	—	5,145	横浜倉庫地代預り	2,363	—	—
	金庫	—	—	4,441	地代預り	—	1,100	—
	四日市荷捌所家屋	2,598	2,598	—	総勘定の借方へ	259,042	372,310	859,863
	南裏茅場町家屋	1,000	1,000	1,134				
	江戸橋錦町	7,390	7,390	73,980				
	京橋区南新堀	—	—	531				
	越前堀邸	2,000	2,000	—				
	壺岸島銀町	—	50	—				
	駿河台 東紅梅町邸	1,999	2,000	—				
	鈴木町	—	—	4,452				
神田	錦町商業学校	3,601	3,600	3,600				
	紅梅河岸拝借地	—	—	5				
	佐久間河岸拝借地	—	—	47				
湯島	梅園町邸	575	575	—				
	切通町雑費並敷金等	69	—	—				
	三組町	—	6,341	—				
	下谷茅町邸	—	7,807	—				
	駒込邸	3,001	13,368	—				
	深川邸	42,070	43,895	—				
深川	一色町	4,040	4,040	—				
	小松町	—	42,360	—				
	小松町建家	—	—	1,578				
	小松町荷扱所	—	—	15,687				
	入船町	—	170	—				
	堀川町	—	8,434	—				
	向島地面	2,458	2,461	—				
	品川出張所	100	599	729				
	東京・計—A	79,553	157,255	134,095				
横浜	荷捌所家屋	77	77	—				
	倉庫係家屋	495	495	495				
	海岸通地所家屋石庫	76,300	76,550	69,383				
	石炭庫	6,011	6,076	7,004				
	支社	—	2,062	19,989				
	荷扱所	—	—	4,671				
	煉瓦荷扱所	—	—	6,227				
	日ノ出橋払下	—	—	863				
大阪	梅田出張所	2,514	2,512	85,800				
	長堀近傍邸	8,800	8,800	—				
神戸	34番邸	4,000	—	—				
	支社邸	3,000	3,033	3,296				
	鉄道柵内地所	3,481	12,341	—				
	石炭庫	—	3,720	23,097				
	棧橋荷扱所	—	—	2,615				
	兵庫相生町地面	328	343	—				

借方				貸方			
科目	1878年	1879年	1883年	科目	1878年	1879年	1883年
相州長浦村地面	1,473	1,473	—				
伊豆熱海地面	3,910	4,303	—				
四日市支社邸	3,080	3,080	4,926				
紀州勝浦地面	277	277	—				
高知 本邸	3,249	3,241	—				
支社邸	1,957	1,957	1,957				
北奉公人町邸	170	70	—				
馬関支社	—	2,240	4,239				
境支社	250	250	—				
長崎 新町邸	1,521	1,521	1,521				
支社	—	—	3,000				
出島支社	—	4,000	—				
出島建家	—	—	845				
荷扱所	—	—	462				
借入石庫	—	—	155				
上海支社邸	60,000	60,000	94,799				
鹿児島 支社	—	—	9,985				
支配人邸	—	—	171				
大島支社	—	170	4,349				
琉球支社	—	148	4,172				
函館 支社邸	829	15,829	68,808				
新築	—	—	125,167				
社宅建築	—	—	2,505				
支配人邸宅	—	—	432				
外国支配人邸	—	—	2,690				
船入堀割	—	—	44,763				
海岸埋立	—	—	811				
寿都出張所	—	—	5,040				
根室支社	—	—	19,581				
羽後国土崎港	—	—	400				
土佐国畑山林	—	—	17				
釜山支社	—	—	3,716				
元山津支社	—	—	4,181				
越前敦賀港	—	—	10,416				
伏木支社	—	—	7,328				
酒田出張所	—	—	2,850				
新潟支社	—	—	35,165				
野蒜支社	—	—	2,718				
萩ノ浜出張所	—	—	8,863				
小樽出張所	—	1,024	24,414				
青森出張所	—	689	1,882				
石巻支社家賃	50	—	—				
次年度からの繰上勘定	177	—	—				
合計—B	261,502	373,539	859,863	合計	261,502	373,539	859,863
A/B (%)	30.4	42.1	15.6				

出典 「差引残勘定」明治11～12年後半季(MA-760～761),「第12回各係勘定元帳差引残高記入表」明治16年12月30日(MA-847)。

注 向島地面:1878年の金額には「地面買入ノ手付金仮渡」(30円)・「地面損益勘定違算分補正」(2円1厘)を含む;品川出張所・境支社:1878年の金額は敷金;大阪梅田出張所:1878年の金額は「地面並建築費」;小樽出張所:1883年には支社。

した。この要因には、次のような会計上の問題が関わってくる。初期三菱の経営組織を再検討した関口かをりによると、78年の内方設置から82年の社則改正にかけて実施された会計制度の再編は、三菱にとって「簿記法」制定以上に画期的な出来事だったといわれる。すなわち、三菱は、5年の歳月を費やして、回漕部の勘定口と岩崎家の資産勘定口との分離を実現させたのである²⁴。表5-2を使って説明するならば、83年の資産とは、回漕部門に配された地所家屋資産で構成されており、岩崎家資産を意味する内方扱いのものを含んではない²⁵。では、それぞれの勘定には、この時点に所有していた地所家屋がどのように割り振られたのか。同表によると、回漕部勘定には、東京だと南茅場町本社、江戸橋の倉庫地帯、神田錦町の三菱商業学校用地など、あるいは地方各港の支店や荷捌所の倉庫・業務用地など、いずれも海運業に関係する土地不動産が計上されている。対して、上述した東京の御家用地をはじめ、大阪長堀近傍邸、高知本邸といった岩崎家の私邸は、83年の勘定からはことごとく消滅していたのである。

(2) 土地利用と不動産経営

そうすると、御家用地は、岩崎家の私的な居住空間としてのみ使用されたのだろうか。結論を先取りすると、その答えは否である。

表5-3は、1881(明治14)年の地所家屋収支勘定を地所別に示したものである。合計収入9,163円は、表5-1(1)で同年の地所家屋収入(系列A)にリンクする。この年は、まだ会計制度の再編半ばにあつて、回漕部と内方の勘定が完全に分離していなかったから、双方の勘定がともに記載されている点で興味深い。

この表のポイントは、回漕部門と内方部門のどちらの管理下にあつた地所が主に不動産収益をあげていたのかにある。その結果として、内方の収益のほうが全体の70%台を占めていた。とくに、東京では、その傾向が著しい。向島地区の収益は、冒頭で触れたように、農業経営によるものだった。しかし、下谷茅町邸や京橋越前堀、深川清住町において、初期三菱の時代から貸地貸家経営が実施されていた点は、後述の内容を鑑みたくえでも注目に値する。対照的に、回漕部管理下にあつた地所の収益は、主として横浜・上海両支社の倉庫料に依存していた。このために、貸地貸家収入はほとんどなかったと判断される。

²⁴ 関口「初期三菱における組織と経営」、71-90頁。

²⁵ 表5-2の出典である「第12回各係勘定元帳差引残高記入表」明治16年12月30日(MA-847)にも、その1頁目の表題に「回漕部総勘定元帳差引残高記入表」とある。

表5-3 初期三菱 地所家屋収支勘定:1881年

(円)

科目		管理	収入	支出	純益
神田区	佐久間河岸	回漕部	48	154	-106
京橋区	越前堀邸	内方	292	138	155
本郷区	駒込邸	内方	42	123	-81
	湯島三組町	内方	223	0	223
下谷区	茅町邸	内方	462	120	342
深川区	堀川町	回漕部	80	106	-26
	清住町	内方	473	0	473
南葛飾郡	向島地所	内方	373	161	212
東京計			1,993	802	1,191
横浜	支社石庫	回漕部	678	314	364
大阪	長堀	内方	3,683	939	2,743
神戸	支社	回漕部	13	182	-170
	兵庫相生町	内方	567	193	374
大阪・神戸計			4,262	1,315	2,947
相州	長浦村	内方	84	46	38
紀州	勝浦村	内方	174	35	139
長崎	支社	回漕部	30	5	26
	出島支社	回漕部	85	13	72
上海	支社倉庫	回漕部	1,828	598	1,230
函館	支社	回漕部	21	106	-85
新潟	支社	回漕部	8	0	8
その他計			2,230	802	1,428
内方管理計			6,373	1,862	4,591
回漕部管理計			2,790	1,371	1,339
合計			9,163	3,233	5,930

史料 「地所家屋経費勘定書」および「地所家屋収納勘定書」明治14年度前・後半期、『三菱社誌』9, 第8巻, 464~468ページ, 所収。

注1 管理部門については, 第2表における1883年の借方に記載があれば回漕部, なければ内方に分類した。ただし, 深川堀川町については, 第4表より, 回漕部門管理の地所と判断した。

2 深川清住町に関しては, 第4表を参照する限り, 深川伊勢崎町の誤記だと思われる。

ここで、いまひとつの史料から、初期三菱による東京の地所家屋の利用内容を確認しておこう。表5-4には、1880年代初頭、三菱が東京に所有した家屋の一覧とその仕様用途を掲げている。ここでは土地を調査対象としたわけではないので、貸地は除かれた模様である。越前堀、下谷茅町、駒込、深川の各地区で貸家経営が見られた点は、前表とも共通していよう。

この表から導かれるポイントは、2つある。第1に、海運業関連の施設は、やはり東京府内でわずかしかない。日本橋地区の本社関連施設と荷捌所、それに深川堀川町の荷捌所に限られる。それ以外の土地家屋は、直接・間接的に内方の管理下に置かれていた。直接とは差配人を三菱の社員が兼務し、間接とは差配業を継続できる世襲の差配人が住居付でその任務にあたったことを示す。先だって後者の事例から述べると、表中では京橋越前堀の差配人・野村儀八郎がそれに該当する²⁶。これに対して、三菱社員として差配人を兼任したのが、中内常雪、岡野正路、小野春樹の3名である。彼らは、みな内方勤務の経験を持っていた。当時の人事異動に着目すると、中内は琉球支社支配人から82年に内方元締助役兼管轄方事務（84年に依願退職）、岡野は78年の内方設立時から内方事務、80年から内方元締助役を勤め、小野も深川御邸差配人を経て、80年から内方事務に配属されていた²⁷。

第2に、最右列の「仕様区別」に目を移すと、社員8名が三菱所有の家屋を拝借していた。この8名は、いずれも初期三菱を支えた幹部だが、その顔ぶれからも、内方の重要性が指摘される。8名のうち、4名（岡田国兵衛、外山恭敬、近藤廉平、岡崎惟素）は三菱の経営面に携わっていたのに対し²⁸、残る4名（吉永治道、深沢銀太郎、横山督典、岡本弥幸）は内方の元締役や事務を担当していたのである²⁹。

以上、あくまで単年度データからの判断ではあるものの、初期三菱の不動産経営は、海運業の付帯事業ではなく、それとは一線を画した岩崎家の資産運用手段として開始されたと主張される。

²⁶ 「差配人名簿」を参照。

²⁷ 以下、社員の人事異動に関する内容は、「社員履歴」（MA-1895～1901）、「社員進退報告」（MA-1928～30）に基づく。

²⁸ 岡田国兵衛は80年から日本郵船転籍まで東京店事務、外山恭敬は、78年から郵船転籍まで書記助役。近藤廉平は、吉岡鉦山事務長（76年）、調役兼地所係（78年）、高島炭坑々外部元締役（82年）、横浜支店支配人（83年）を経て郵船に転籍。岡崎惟素は、80年から書記役。

²⁹ 吉永治道は78年から内方設立時から内方元締役。深沢銀太郎、横山督典は、それぞれ78年、81年から内方事務。岡本弥幸は80年12月末現在、内方事務の役にあった。

表5-4 初期三菱 所有建物と仕様用途:1881~82年頃

区名	町名	番地	土地	建坪数	建物種類	差配人或扱人	仕様区別
神田区	駿河台東紅梅町	13	所有地	101	木造	中内城雪	駿河台新邸
		9			土蔵	〃	〃
	鈴木町	16	〃	158	木造	〃	駿河台本邸
		18			土蔵	〃	〃
日本橋区	南茅場町	10	〃	109	木造	〃	(空欄)
		12			土蔵	〃	(空欄)
	裏茅場町	22	〃	82	木造	〃	(空欄)
		21	借地	37	〃	高橋徳兵衛	食堂
京橋区	南新堀2丁目	21	借地	37	〃	高橋徳兵衛	食堂
		51	〃	51	土蔵	直轄	用度係所用
	四日市	24	〃	57	木造	〃	東京店支配人役宅
		5			土蔵	〃	〃
本郷区	湯島切通町	16・17	〃	30	煉瓦	橋野元廣	本社
		100			土蔵	米山幸三郎	〃
	湯島切通坂町	219	〃	219	木造	〃	〃
		49	〃	49	土蔵	直轄	〃
下谷区	湯島梅園町	河岸	〃	1,406	煉瓦	〃	東京店荷捌所
		10			木造	〃	〃
	駒込上富士前町	11	〃	34	木造	(空欄)	貸家
		5	所有地	18	木造	野村儀八郎	岡田国兵衛拝借
深川区	堀川町	7	〃	54	土蔵	〃	貸家
		103			木造	〃	〃
	湯島天神町2丁目	7	〃	62	〃	山崎吉五郎	吉永治道拝借
		72			木造	〃	貸家
深川区	湯島切通町	9	〃	41	〃	〃	〃
		12	借地	78	木造	内方	茅町御邸附属其他建物
	湯島梅園町	53	所有地	15	〃	山崎吉五郎	深沢銀太郎拝借
		2	〃	145	木造	内方	湯島御邸
深川区	湯島梅園町	19	〃	27	〃	〃	横山督典拝借
		9			土蔵	〃	湯島御邸附属
	湯島天神町2丁目	20	〃	14	木造	〃	〃
		20	〃	59	〃	岡野正路	貸家
深川区	湯島天神町2丁目	140			〃	〃	外山恭教名前分
		23	〃	303	木造	〃	駒込御邸
	駒込上富士前町	22			土蔵	〃	〃
		140			木造	〃	貸家
深川区	龍岡町	1	〃	(空欄)	(空欄)	(空欄)	〃
		2	〃	46	木造	(空欄)	近藤康平拝借
	龍岡町	6	〃	39	〃	(空欄)	岡本弥幸拝借
		11	〃	267	〃	内方	茅町御邸
深川区	堀川町	11	〃	28	土蔵	〃	〃
		171			木造	水谷平吉	貸家
	伊勢崎町	3~5	〃	258	土蔵	岡田国兵衛	深川荷捌所
		28			木造	〃	〃
深川区	伊勢崎町	176			木造	〃	〃
		22	〃	234	木造	小野春樹	貸家
	清住町	34	〃	186	木造	〃	〃
		13			物置	〃	〃
深川区	清住町	3			納屋	〃	〃
		8	〃	72	木造	〃	岡崎惟素拝借
	清住町	60			〃	〃	深川御邸附属
		9	〃	24	木造	〃	〃
深川区	清住町	10	〃	127	木造	〃	深川御邸
		34			木造	〃	〃
	清住町	11	〃	100	〃	〃	深川御邸附属

出典 「市内地所建物調査2」1茅町御邸他,年代不明(MA-9250)。

だからこそ、85年9月の海運業分離において、三菱は海運関係の資産を日本郵船会社に委譲したものの、東京に所有した地所家屋の大半を三菱・岩崎家の手元に残したのである。

「日本郵船会社引継関係書類³⁰⁾」によれば、同年8月現在において、郵便汽船三菱会社の地所家屋代価は金91万273円54銭と銀30万5548円71銭、このうち日本郵船に継承した東京本社地所家屋代価は金15万9463円37銭、銀486円55銭と、全体の17%を占めるに過ぎなかった。表5-5は、三菱が回漕部分離までに購入かつ保有していた東京府内の地所建物を町別に集計したものである。そのうち、同表(1)には郵船が継承した東京の地所家屋を掲げたみた。結局のところ、その数は、回漕部管理下にあった本社と荷捌所、それに品川出張所を合わせた地所1,058坪、家屋65棟に留まったのである。

これに対して、同表(2)には三菱・岩崎家が継承した地所家屋を列挙した。この坪数・棟数はあくまで地所家屋購入時点のもので、海運業分離時点の資産ストックを正しく反映したわけではない。しかし、三菱は全くと言って良いほど地所を転売していないので、大勢は変わらないと思われる。この表で注目したいのは、深川地区の地所の大半が三菱・岩崎家側に継承されていた点である。深川地区のなかでも、清住町には先述した岩崎家の別邸があったのに対し、小松・松賀・一色・富吉4町の土地は倉庫として利用されていた。前年11月に全店の閉鎖が決定された三菱為換店のうち、翌85年6月、三菱が本社直営の形態で、倉敷業務を再開したものである³¹⁾。

だが、3か月後の海運業分離の際、深川の地所家屋・倉庫は、堀川町の荷捌所を除いて日本郵船へ譲渡されず、三菱に残された。この事実には、2つの重要な意味が秘められている。ひとつは、三菱が倉庫業を海運業の付帯事業とは捉えておらず、むしろ両者を分離して、倉庫業を手元に残し、業務の縮小を最小限に食い止めたこと。いまひとつは、三菱が為換店廃止後もなお、深川における金融業の役割を重視していたと思われる点である。為換店を廃し、85年5月に第百十九国立銀行の経営を継承したころの、深川における金融業務に関しては明らかではない。だが、次節で見ると、三菱はその年末から早速、深川での大規模な不動産投資を展開していく。そして、87年には三菱倉庫の前身となる東京倉庫会社を小松町に創業し、独立の企業として倉庫保管業務を開始する。さらに翌88年4月、同社の事務所内に第百十九国立銀行の深川出張所を設立し、在庫商品に対する預り証

³⁰⁾ 三菱社誌刊行会編『三菱社誌』14, 東京大学出版会, 1980年, 第12巻, 387-390頁; 「三菱社業提綱」明治21年9月, 附録第3(MA-1126)。

³¹⁾ 三菱倉庫株式会社編『三菱倉庫百年史』, 10-14頁。

表5-5 三菱購入の東京府内地所・建物:1885年9月

(1)日本郵船会社に引き継がれた地所・建物

区名	町名	地所		家屋		
		坪数	反数	棟数	建坪数	
日本橋区	南茅場町	16~17番地	—	—	13	202
		18番地	425	—	13	178
		21番地	—	—	1	28
		50番地	—	—	1	3
	四日市	第7号河岸	—	—	11	1,035
		第18号河岸	—	—	4	51
		第19号河岸	—	—	6	134
深川区	堀川町	3~5番地	632	—	10	455
		荏原郡	西品川宿	—	—	4
合計		1,058	—	65	2,181	

(2)三菱社・岩崎家に引き継がれた地所・建物

区名	町名	地所		家屋	
		坪数	反数	棟数	建坪数
神田区	駿河台東紅梅町	924	—	20	296
	駿河台鈴木町	960	—	11	329
	淡路町	794	—	11	178
	三崎町	554	—	3	123
日本橋区	馬喰町	1,943	—	—	—
京橋区	霊岸島浜町	97	—	7	71
	越前堀	—	—	8	148
小石川区	巢鴨駕籠町	2,557	81	3	46
本郷区	湯島梅園町	309	—	8	115
	湯島切通町	403	—	17	331
	湯島天神町	54	—	9	122
	湯島三組町	1,438	—	—	12
	龍岡町	3,040	—	13	364
	駒込上富士前町	21,338	60	6	202
	駒込片町	12,688	47	1	12
下谷区	茅町	8,548	—	7	345
深川区	伊勢崎町	887	—	19	711
	入船町	—	—	1	17
	清住町	7,363	—	47	1,620
	小松町・富吉町	—	—	28	1,379
	松賀町	1,671	—	17	560
	一色町	—	—	9	202
	南葛飾郡	隅田村	—	14	—
寺島村		—	41	—	—
合計		63,684	242	214	6,558

出典 「三菱社業提綱」明治21年9月, 附録第3(MA-1126); 「初代社長時代」中巻(MA-6044), 1051-1078頁; 同下巻(MA-6045), 1455-1463頁; 「地所建物買受根据帳」第1, 明治7年1月~12年1月(MA-2388); 『三菱社誌』1~14, 第1~12巻, 「東京ニ土地・家ヲ購フコト其例アリ」, 各年の当該ページ。

注 三菱社・岩崎家へに引き継がれた地所・建物の数値は, 買入時点のもの。1885年9月までに売却したものを除く。家屋を買い入れたのち, 地券の書替によって獲得した地所については, その坪数が反映されていない。また, 家屋のなかには, 購入後取り毀されたものも含まれる。

券担保金融を開始する³²。こうした一連のヴィジョンを、三菱が回漕業を分離する際、すでに持ち合わせていたならば、深川地区の土地資本は、三菱にとって是が非でも保持しなければならない資産だったと位置づけられよう。

4. 三菱社の時代：1885～93年

前節では、初期三菱時代における東京の土地集積と不動産経営について見てきた。そこで本節では、1885（明治18）年9月の海運業分離から翌年3月の三菱社設立を経て、93年12月の三菱合資会社設立にいたるまでの東京における土地集積と、その後1905年までの不動産経営の収支を分析してみたい。

表5-6は、85～93年の三菱社時代における東京の土地集積状況について、町別・時系列にクロス集計したものである³³。また、その位置情報を図5-1に示してみた。三菱社は、この8年半という期間、19万坪の土地と270棟余の建物に対し、実に180万円という金額を投資してきた。このうち、10万坪（128万円）分は丸の内・三崎町の官有地払下げの代金である。しかし、それを差し引いたとしても、8万坪余（54万円）に及ぶ地所を、なおも三菱は東京に購入していたのである。

表5-6から判断する限り、三菱は、短期間に、特定の町の地所を、集中的に買い集めていたという軌跡がうかがえる。それを、地理的特性と使用用途に応じて、時期区分してみると、1889年ごろにちょうど転換点があったのではないかと思われる。85～89年を第1期、89～93年を第2期と名づけるならば、三菱はそれぞれの期間に土地投資に対するどのようなストラテジーを掲げていたのだろうか。

（1）第1期：1885～89年

第1期は、初期三菱から継承した地所への投資を拡張させた期間である。表5-6の上段から順に、深川伊勢崎町・清住町から京橋越前堀までが、第1期の対象地域に相当する。とりわけ、駒込・巣鴨、深川伊勢崎・清住町、京橋越前堀に対する投資が顕著に見られている。

駒込・巣鴨の地所は、神田駿河台周辺とともに、御家用地としての性格を有していた。

³² 三菱銀行史編纂委員会編『三菱銀行史』三菱銀行、1954年、55頁；三菱倉庫株式会社編『三菱倉庫百年史』、29頁。

³³ なお、森田『近代土地制度と不動産経営』、214-215頁、表4でも同様の試みがなされているが、本章ではその数値に修正を加えている。

表5-6 三菱社における東京の土地集積：1985～93年

上段：地積(坪)，中段：建物数(棟)，下段：地所・建物購入金額(円)

郡区名	町名	1885年	86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	合計	坪単価
深川区	伊勢崎町	4,411	1,856	1,595	1,157	—	—	—	—	—	9,019	7.5
	清住町	11	11	10	43	15	—	—	—	—	90	
		23,120	19,600	17,180	22,346	1,514	—	—	—	—	83,760	
神田区	東紅梅町	—	987	399	—	—	—	—	—	—	1,386	10.0
	鈴木町	—	10	4	—	—	—	—	—	—	14	
	淡路町	—	9,800	7,000	—	—	—	—	—	—	16,800	
小石川区	巢鴨駕籠町	—	2,806	868	115	477	—	930	—	—	5,196	2.2
		—	3,200	1,799	1,900	700	—	3,601	—	—	11,200	
本郷区	湯島梅園町	—	106	1,710	—	1,278	—	—	—	—	3,094	10.1
	湯島切通町	—	2	2	3	11	17	8	—	—	43	
	駒込上富士前町	—	7,527	529	—	—	—	—	—	—	8,056	
		—	10	3	—	—	—	—	—	—	13	
		—	8,170	1,818	—	—	—	—	—	—	9,988	1.0
下谷区	茅町	—	—	—	843	446	—	—	—	—	1,289	13.3
	池之端	—	—	4	7	—	—	—	—	—	11	
	金杉	—	—	1,050	8,900	8,000	—	—	—	—	17,950	
北豊島郡	上駒込村	—	—	4,720	—	—	—	2,599	—	—	7,319	0.7
	巢鴨村	—	—	900	—	—	—	—	—	—	0	
		—	—	—	4,070	7,506	—	—	—	—	11,576	
京橋区	越前堀	—	—	—	12	—	—	3	—	—	15	10.6
		—	—	—	32,000	93,000	—	405	—	—	125,405	
芝区	愛宕町	—	(10,392)	—	—	725	—	816	—	—	1,541	15.5
		—	—	—	—	1	5	1	—	—	7	
		—	—	—	—	12,163	1,323	12,352	—	—	25,838	
芝区 荏原郡	高輪	—	—	—	—	17,111	1,883	—	—	—	18,994	6.7
	品川町	—	—	—	—	21	14	—	—	—	35	
		—	—	—	—	100,800	27,139	—	—	—	127,939	
麴町区	丸の内	—	—	—	—	—	107,027	—	—	—	107,027	0
神田区	三崎町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	12.0
		—	—	—	—	—	1,280,000	—	—	—	1,280,000	
日本橋区	元大工町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	—
		—	—	—	—	—	—	2	—	—	2	
		—	—	—	—	—	—	520	—	—	520	
深川区	小松町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	—
	松賀町	—	—	—	—	—	—	1	2	3	6	
		—	—	—	—	—	—	60	265	1,038	1,363	
小石川区	金富町	—	—	—	—	—	—	331	941	410	1,682	9.5
	水道町	—	—	—	—	—	—	4	2	2	8	
	指ヶ谷町	—	—	—	—	—	—	3,400	5,800	6,800	16,000	
本郷区	丸山新町	—	—	—	—	—	—	345	—	—	345	4.6
		—	—	—	—	—	—	1,600	—	—	1,600	
牛込区	市谷砂土原町	—	—	—	—	—	—	—	1,758	4,457	6,215	7.6
	市谷田町	—	—	—	—	—	—	—	—	22	22	
		—	—	—	—	—	—	—	13,500	33,770	47,270	
南葛飾郡	隅田村	—	—	—	—	—	—	—	3,209	2,403	5,612	2.3
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	
		—	—	—	—	—	—	—	7,032	5,697	12,729	
合計		4,411	13,282	9,822	6,185	27,543	108,910	5,020	5,908	7,270	188,351	7.2
		11	33	29	65	48	39	18	5	24	272	
		23,120	42,620	30,997	65,526	245,128	1,312,953	28,964	27,370	46,267	1,822,945	

- 出典 「二代社長時代」(MA-6046), 510-514頁;『三菱社誌』13~18, 第12~20巻の「東京ニ地所並ニ家屋ヲ購フコト其例」。
- 注1 田地・畑地の段別は, 1町=10反=100畝=3000歩=3000坪として宅地の坪数と合算。
- 2 1885年の数値は, 海運業分離後の10~12月分のみ。
- 3 「丸の内」は, 有楽・八重洲・永楽・銭瓶4町の総称。
- 4 上記のほか, 1886年の愛宕町は, 東京鎮台陣営経理部からの譲渡。また同年, 三崎町2丁目9番地の地所(554.31坪)・建物(7棟)を 荘田平五郎へ, 東紅梅町13番地の地所(343坪)・建物(5棟)を内田耕作へ譲渡(「地所建物買受根据帳」第10, 明治18年7月~明治20年3月(MA-2397))。
- 5 坪単価の金額は, [地所購入金額の合計]/[地所購入坪数の合計]。ただし, 牛込区の市谷砂土原町・市谷田町, 小石川区の金富町・水道町・指ヶ谷町については, 地所購入金額に建物購入金額を含む。
- 6 森田貴子『近代土地制度と不動産経営』塙書房, 2007年, 214~215頁の表4, 注2も参照せよ。

78年の六義園の取得を契機に、彌太郎が近隣の旧大名屋敷を買い増して駒込別邸として使用した。85年9月までに、三菱は3万6,000余坪の地所を購入していたが（表5-5）、六義園以外の大部分は山林のままだったといわれる。この地を利用して岩崎家による大規模な住宅地開発が開始されるには、1919（大正8）年を待たねばならなかった³⁴。

他方、深川と越前堀は、三菱社が第1期に法人として貸地貸家経営を成した地所である。図5-1によれば、深川と越前堀は、隅田川を挟んで左岸と右岸に位置し、東京湾と隅田川・日本橋川・神田川の紐帯として位置している。また、南茅場町や霊岸島浜町にもほど近い。三菱にとって、南茅場町は東京発祥の地であり、霊岸島浜町はかつて三菱為換店本社の所在地だったところである。86年3月に設立されたばかりの三菱社は、この為換店跡地に事務所を構えていた³⁵。そういう意味で、この隅田川河口一帯は、三菱にとって創業期以来、非常になじみ深い空間であった。

1) 深川

深川地区への土地投資は、初期三菱時代に小松・富吉・松賀・一色の4町³⁶において先行し、海運業分離までには、ほぼその集積が完了していた。これらの地所家屋が、85年9月の海運業分離後も三菱の手元に残された経緯は、前節で説明したとおりである。87年4月、郵便汽船三菱会社の倉庫業の流れを汲んで、東京倉庫会社が設立されると、三菱社は東京倉庫に小松町ほか4町の蔵地5千坪強の賃貸を開始した。海運業分離以後、土地購入の対象となった地域が、4町と仙台堀を挟んで北岸に位置する伊勢崎町・清住町であった（図5-1）。もとより三菱は78年、清住町内に別邸を所有していたが、すでに同町には74年2月、日本最初のセメント製造所が創設されていた³⁷。低迷を極めていた明治初期の東京において、深川地区は徳川期以来の流通拠点を維持するとともに、工業化の基礎を構築し始めた先進的空間だと評価される。三菱は、伊勢崎・清住両町でも、80年代初頭から貸家経営を開始していたが（表5-3、表5-4）、それが本格的展開となったのは、第1期の大

³⁴ 三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ』上巻，161頁。

³⁵ 三菱社は、その設立から4か月後の86年7月、事務所を京橋区霊岸島浜町から駿河台東紅梅町彌之助邸に移した。さらに、翌87年4月には隣接する神田淡路町2丁目の土地に社屋を新築した（岩崎彌太郎・岩崎彌之助伝記編纂会編『岩崎彌之助伝』上巻，岩崎彌太郎・岩崎彌之助伝記編纂会，1971年，276頁）。

³⁶ 以下の説明では、4町のなかで最大の所有地を持つ小松町をもって代用する。

³⁷ 77年1月に深川工作分局と改称，84年9月，浅野総一郎に払下げ。浅野セメント株式会社編『浅野セメント沿革史』浅野セメント，1940年，32-33，83-84頁。

規模な土地投資を経てからである。借主の生業まで把握できないが、おそらく流通業・倉庫業者や工場労働者が長屋住まいをしていたのだろう。

深川地区における不動産経営の損益を20世紀初頭まで掲げたのが、表5-7、表5-8である。最初に、小松町ほか4町から観察してみよう（表5-7）。ここでは、すでに86年から不動産経営が行われていた。最初の2～3年間は、広大な土地を取得したものの、その高度利用を実現するためのインフラ整備に要した期間であった。とくに87年には、入堀埋立費として2,067円、営業外費用1,050円が計上されている。後者は、久彌総代理人の彌之助が東京府に対して「深川区小松町ヨリ富吉町エ道路新設費ノ由へ献金³⁸」したものであった。翌88年、東京倉庫の営業開始によって貸庫収入が得られるようになってから、小松町ほか4町の不動産経営は軌道に乗ってきたと読み取れる。

表5-8は、伊勢崎・清住両町における不動産経営の損益を示したものである。この地の土地集積は89年に終了したので（表5-6）、同年からの損益が確認される。ただし、地代家賃収入だけでは、なかなか増収に至らなかったようである。90年の営業利益は494円にすぎなかった。翌91年9月、三菱社は清住町にあった土蔵瓦葺の倉庫をレンガ造に建て替え、それごと東京倉庫会社への貸与を始めると³⁹、92年には2,300円の増益となった。

地代家賃の正確な坪単価や空室率に関する情報は得られなかったが、決済に関しては興味深い特徴が見られた。滞納者が、きわめて多かったのである。土地集積のほぼ終了したの事例を見てみよう。表5-9は、93年の清住町における不動産収入を示したマトリックスで、縦軸に当月分の賃料、横軸には実際の収納月をとっている。要するに、表中の数値が右列にあるほど、賃料が滞納されていたことを表す。この表によると、家賃は月払い制とされていたが、実際には1月に決済されずに、6～7月、11～12月の節季にまとめて収納される傾向を示していた。長屋1戸の家賃は月1.0～1.5円、高くとも2.0円だったが、それでも大半の店子が滞納の経験を有していたのである。この背景には、店子自身の収入が盆暮れに決済される傾向にあったという可能性も指摘されよう。おおかたの店子は、節季を迎えた時点で、買掛の状態にあった家賃を支払うが、なかには、なおも滞納する店子も見られた。貸し手の三菱は、このような店子に対し、次の節季までの延滞を認めていたが、金払いの良くない店子は、それまでに清算して退去していくものだった。伊勢崎町や越前堀の納金状況も、清住町のそれと大差ない。このように、貸倒れは無くとも、滞納の多い

³⁸ 「地所家屋勘定証書」明治20年中（MA-1593）。

³⁹ 三菱倉庫株式会社編『三菱倉庫百年史』、26-28頁。

表5-7 地所家屋勘定の損益計算(1): 深川小松町・松賀町・一色町・富吉町, 1886~1905年

(円)

	科目	1886年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年
売上高	地代家賃	787	644	1,374	2,156	1,944	2,561	1,934	4,493	2,412	4,558
	貸庫料	0	0	2,367	1,183	2,450	129	2,858	36		
	糞尿代	0	8	9	0	179	142	136	136	0	136
	不要品売却代	0	0	3	0	0	0	19	0		
	下水料	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	787	656	3,753	3,340	4,573	2,832	4,948	4,665		
一般管理費	租税公課	401	62	524	359	—	631	115	—	290	373
	河岸拝借料	4	6	8	9	—	33	31	—		
	修繕費	117	79	285	530	—	0	44	—		
	入堀埋立費	1,679	2,067	724	0	—	0	0	—		
	撒水・除雪費	0	13	17	0	—	0	1	—		
	炭油代	2	0	0	0	—	0	10	—		
	給料・手当	0	2	0	0	—	4	60	—		
	雑費	0	0	0	15	—	0	1	—		
	立退料	0	98	0	0	—	0	10	—		
	交通・運送費	0	0	0	0	—	0	2	—		
	手数料	0	0	0	0	—	0	3	—		
	建物減価償却	—	—	—	—	—	—	—	—		
合計	2,203	2,327	1,559	913	—	667	277	1,719	337	417	
営業利益	合計	-1,416	-1,671	2,195	2,427	—	2,165	4,670	—	2,075	4,276
営業外収益	払戻金	3	0	0	0	—	0	1	—	0	0
	合計	3	0	0	0	—	0	1	—	0	0
営業外費用	寄付金	0	1,050	0	0	—	0	0	—	0	0
	合計	0	1,050	0	0	—	0	0	—	0	0
経常利益	合計	-1,413	-2,721	2,195	2,427	—	2,165	4,671	2,946	2,075	4,276

	科目	96年	97年	98年	99年	1900年	01年	02年	03年	04年	05年										
売上高	地代家賃	4,531	4,482	4,476	6,290	6,050	6,582	7,639	8,044	8,051	8,081										
	貸庫料	152	154	146																	
	糞尿代				4,683	4,637	4,623	6,290	6,050	6,582	7,639	8,044	8,051	8,167							
	不要品売却代																				
一般管理費	租税公課	393	377	755	1,096	1,457	519	543	487	462	707										
	河岸拝借料																				
	保険料																				
	修繕費																				
	浚渫費																				
	雑費																				
	道路使用料																				
	建物減価償却											41	39	36	648	32	625	522	727	484	3,031
	土工減価償却											—	—	—	—	—	—	58	52	47	422
	合計											434	416	791	1,744	1,488	1,145	1,123	1,266	994	4,160
営業利益	合計	4,249	4,221	3,831	4,545	4,562	5,438	6,516	6,779	7,057	4,007										
営業外収益	払戻金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
営業外費用	寄付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
経常利益	合計	4,249	4,221	3,831	4,545	4,562	5,438	6,516	6,779	7,057	4,007										

出典 ①「地所家屋勘定証書」明治19~25年(MA-1591~1608);②「地料家賃納証書」明治23~26年(MEC-321-17~20);③「地所家屋営繕・営業部勘定試算表」(MA-5788)のうち、本社勘定方「地所家屋并ニ営繕方勘定明細表」明治26年12月15日;④三菱合資会社資料課「社史附表各支店決算勘定証書」明治27~38年(MA-6113)のうち、「地所家屋収支勘定損益表」各年。

注1 銭以下の金額は、四捨五入。
 2 1893年の経常利益(斜体)は、史料④における各科目の貸方に等しい。また、同年の一般管理費合計は、売上高合計から経常利益を減じた推計値。
 3 1894年の金額は、1~9月分のみ。1895~97年の金額は、前年10月~当年9月分の合計。
 4 1887年の寄付金とは、新道開削費用を東京府に充てたもの;1891年の貸庫料には、東京倉庫会社からの賃料が含まれてないものと思われる;1892年は、小松町・松賀町のみ。

表5-8 地所家屋勘定の損益計算(2):深川伊勢崎町・清住町, 1889~1905年

(円)

	科目	1889年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年		
売上高	地代家賃	275	1,805	—	3,762	2,672	2,341	3,540	4,644	4,770		
	貸庫料	0	0	—		1,429		0				
	糞尿代	0	0	—		187					210	
	不要品売却代	0	0	—		0						191
	合計	275	1,805	—		3,949						
一般管理費	租税公課	0	1,086	—	995	—	2,037	1,682	1,032	1,432		
	河岸拝借料	0	141	—	158	—						
	修繕費	12	0	—	407	—						
	撒水・除雪費	0	0	—	3	—						
	光熱費	0	1	—	0	—						
	炭油代	0	0	—	10	—						
	給料	0	0	—	51	—						
	祭礼費	0	0	—	4	—						
	印紙代	1	0	—	0	—						
	雑費	23	1	—	2	—						
	交通・運送費	0	0	—	1	—						
	衛生費	0	82	—	0	—						
	謝礼	0	0	—	0	—						
	手数料	0	0	—	5	—						
	建物減価償却	—	—	—	—	—					1,194	1,132
合計	35	1,311	—	1,634	2,445	3,231	2,814	2,106	2,213			
営業利益	合計	240	494	—	2,315	—	-890	1,666	2,729	2,952		
営業外収益	払戻金	0	12	—	6	—	0	0	0	0		
	合計	0	12	—	6	—	0	0	0	0		
営業外費用	寄付金	0	0	—	0	—	0	0	0	0		
	合計	0	0	—	0	—	0	0	0	0		
経常利益	合計	240	506	—	2,320	1,843	-890	1,666	2,729	2,952		
資産利子率		0.3%	0.6%	—	2.8%	2.2%	N.A.	2.0%	3.3%	3.5%		

	科目	98年	99年	1900年	01年	02年	03年	04年	05年
売上高	地代家賃	5,263	5,951	6,613	7,272	7,831	7,986	9,016	9,106
	貸庫料								
	糞尿代								
	不要品売却代								
合計	5,383	5,951	6,613	7,272	7,831	7,986	9,016	9,214	
一般管理費	租税公課	1,704	1,348	2,197	1,836	2,183	1,961	1,977	1,861
	河岸拝借料								
	修繕費								
	給料								
	井戸下水費								
	下水浚渫費								
	掃除料								
	雑費								
建物減価償却	747	807	770	739	707	864	1,003	4,759	
合計	2,451	2,155	2,967	2,576	2,889	2,825	2,980	6,620	
営業利益	合計	2,932	3,796	3,646	4,696	4,942	5,161	6,036	2,594
営業外収益	払戻金	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	寄付金	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	合計	2,932	3,796	3,646	4,696	4,942	5,161	6,036	2,594
資産利子率		3.5%	4.5%	4.4%	5.6%	5.9%	6.2%	7.2%	3.1%

出典

第7表と同じ。

資産利子率

各年の経常利益を、第6表「地所・建物購入金額」の町別合計で除したもの。

注

第7表の注1~3と同じ。1894~1905年の貸庫料は、雑収入を含む。

収入構造も、また第1期の不動産経営に特徴的だったのである。

他方、費用面で重要だったのは、一般管理費の過半を占めた租税公課である。92年「勘定証書」には、深川区役所発行の納税書が貼付されていたので、その内訳を見てみよう。同年の納税総額は伊勢崎・清住町あわせて995円、そのうち地租が216円、地租割・地租附加・特別税地租割・区費が合計201円課されていた。これらは地税、つまり土地にかかる税金である。とくに地租は、地租改正条例廃止および地租条例制定（ともに84年）の結果、そのまま固定されることになった。これに対し、建物にかかる税金、すなわち家屋税は、貸家を営む地主に大きな影響をもたらした。東京府における家屋税の歴史は古く、70年に試みられたが、1年限りで廃止、82年に府県税戸数割に代えて再び賦課され、さらに市制・町村制制定（88年）において、市税として家屋税付加税が設けられた。東京府区部の場合、家屋税の課額は、建物の広狭、建物の種類、建物の敷地によって説明された⁴⁰。ということは、貸家・貸庫が、しかも非木造の建物が増加するほど、家屋税の課額も免れ得なかったことになる。92年の伊勢崎・清住両町の家屋税は578円、納税総額の58%に達したのである⁴¹。

以上の損益状況をもとに、伊勢崎・清住両町の不動産収益率を算出してみよう⁴²。経常利益（表5-8の最下段）を、地所・建物購入額83,760円（表5-6の最右列）で資本還元してみると、92～98年には年2.0～3.5%（損失となった94年を除く）、99～02年には4～5%台、03～04年には6～7%台を記録した（ただし、05年には建物減価償却の膨張によって3%台へ下落）。このように不動産収益率は上昇傾向にはあったものの、16年間平均のそれは3.4%にすぎなかった。

2) 京橋越前堀

いまひとつ、深川の対岸に位置した越前堀の事例を検討してみよう。77年4月、三菱は越前堀で家屋・土蔵を初めて購入して以降、不動産経営を行ってきた。88～89年に周辺の地所1万1,000坪余（12万5,000円）を買い増し、その経営を拡張させている（表5-6）。

当地の差配人を勤めた一人が、野村儀八郎であった（表5-4）。彼の作成する「勘定証書」は、他所のものに比べると非常に丁寧で、納金目録には借主の賃料を個別に示している。

⁴⁰ 詳細は、東京都編『東京市史稿』市街編第66、東京都、1974年、364-365頁を参照。

⁴¹ 地方税家屋税・市税家屋税附加・特別税家屋税の合計。

⁴² 小松町ほかの4町については、地所購入金額が明確に判明しないため、算出できない。

表5-9 貸家・貸庫料の納期と月別収納額：深川清住町，1893年

(円)

	納期と収納額												貸庫料		合計	
	貸家料												7月納	12月納		
	1月納	2月納	3月納	4月納	5月納	6月納	7月納	8月納	9月納	10月納	11月納	12月納				小計
1月分の賃料	—	8.8	17.2	17.6	4.2	4.9	—	—	—	—	—	—	52.7	114.1	—	166.7
2月分	—	—	7.0	11.5	18.2	15.0	2.0	—	—	—	—	—	53.6	114.1	—	167.7
3月分	—	—	—	9.1	16.7	19.6	11.8	1.0	—	—	—	—	58.2	114.1	—	172.2
4月分	—	—	—	—	11.2	13.9	27.3	7.1	1.0	—	—	—	61.4	114.1	—	175.4
5月分	—	—	—	—	0.3	11.0	14.0	19.9	12.1	6.9	—	—	64.2	114.1	—	178.2
6月分	—	—	—	—	—	0.3	11.1	15.2	16.7	13.8	8.9	1.0	66.9	114.1	—	180.9
7月分	—	—	—	—	—	—	—	13.0	14.2	14.2	18.6	8.6	68.6	—	114.1	182.6
8月分	—	—	—	—	—	—	—	0.4	11.8	13.7	15.4	23.4	64.7	—	114.1	178.7
9月分	—	—	—	1.0	—	—	—	—	0.9	11.8	16.8	18.4	48.9	—	114.1	162.9
10月分	—	4.1	1.0	1.0	—	—	—	—	—	0.1	16.7	15.6	38.4	—	114.1	152.5
11月分	—	13.4	5.0	1.9	—	—	—	—	—	—	1.4	16.2	37.9	—	114.1	152.0
12月分	—	17.9	14.7	11.3	—	—	—	—	—	—	—	0.1	44.0	—	114.1	158.0
合計	0.0	44.3	44.8	53.4	50.6	64.6	66.0	56.6	56.6	61.5	77.8	83.1	659.3	684.3	684.3	2027.9

史料 「地料家賃納書」明治26年(MEC-321-20)のうち、「深川清住町貸家・貸庫料収納仕訳」2～12月納を集計。

注1 斜字体の数値は、前年同月分の貸家料が当年2～4月に収納されたことを意味する。

2 家屋の借主は個人、倉庫の借主は東京倉庫会社。

86年の借主には、個人のほか、日本郵船船下係の名が見られ、土蔵2棟と入堀を借用していた⁴³。他方、77年購入当時の図面には、廻漕橋や入堀といった港湾施設が描かれ⁴⁴、92年の「勘定証書」にも、日本郵船が借家した事実が記述されている。94年2月には、三菱合資会社と日本郵船との間で、地所貸借契約書が取り交わされた。それによると、日本郵船は越前堀2丁目7番地の地所と入堀あわせて605.8坪を、1か月41円の借地料で借り受けていたとある⁴⁵。いささか断片的ではあるが、越前堀でも、海運業分離後もそれとの関係を保持した賃貸経営が行われていたと判断できる。

同所の収支勘定を示したのが、表5-10である。三菱社時代の損益が欠年なく得られる唯一のデータとして、評価に値する。90年からの増収は、その前年に土地集積を終えた点に依拠する。地代家賃を収入源とし、租税公課を主な費用とする構造は、深川のケースに近い。だが、越前堀の経営は、貸家とともに貸地にも重きを置いていた。92年の租税総額719円のうち、地租は342円、地租割・市税地租附加・特別税地租割の合計は270円だったのに対し、家屋税は市税家屋税附加・特別税家屋税を含めて107円で、租税総額の31%に過ぎなかった。こうした低額の家屋税は、伊勢崎町・清住町の収益率に比べると、より高い値をもたらすことになった。その推移は、1890～1900年に3～5%台、01～04年に7～9%台まで上昇したが、05年には土工減価償却の大幅増で6%台へと低下した。16か年の平均値は、6.0%となる。とはいえ、それを市中の貸出金利と比較すると、とりわけ90年代には低率にあったと言わざるを得ない。一例として、日本銀行貸出金利の商業手形割引歩合を挙げると、1890～1900年には、93年中の3か月を除けば、常に5%を下回ることはなく、98年と1900年には最高の8.7%を記録していた⁴⁶。収益率と名目金利を一概に比較することに対して、點頭しがたい部分があるかもしれない。しかし、深川や越前堀に対する不動産投資が、他の資産市場よりも低利だった事実は、これらのデータから明白となる。

⁴³ 「地所家屋勘定証書」明治19年(MA-1591)。

⁴⁴ 三菱社誌刊行会編『三菱社誌』4、東京大学出版会、1979年、第4巻、99頁。

⁴⁵ 「綱本」明治27年(MA-6024)、403-404頁。

⁴⁶ 日本銀行統計局編『明治以降本邦主要経済統計』、日本銀行統計局編、1966年、254-256頁の「当初割引歩合」。同書、265頁、注1によると、この金利は、日本銀行本店における商業手形割引歩合で、当該年中の新規貸出の最低摘要利率を表している。

表5-10 地所家屋勘定の損益計算(3):京橋越前堀, 1886~1905年

(円)

		1886年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年
売上高	地代家賃	355	398	2,193	2,604	6,935	7,402	6,383	—	4,334	7,205
	糞尿代	0	0	0	0	373	401	637	—	0	637
	不要品売却代	0	0	0	0	0	0	0	—		
	合計	355	398	2,193	2,604	7,307	7,803	7,020	—	4,334	7,842
一般管理費	租税公課	50	77	285	428	317	739	719	—	986	1,282
	修繕費	26	19	144	362	123	46	284	—		
	撒水・除雪費	0	0	0	0	0	0	5	—		
	炭油代	0	0	0	0	0	0	10	—		
	給料・手当	0	0	6	6	135	300	97	—		
	交通・運送費	0	0	0	0	0	0	3	—		
	手数料	0	0	0	0	0	0	20	—		
	建物減価償却	—	—	—	—	—	—	—	—		
合計	75	96	435	796	576	1,085	1,137	—	1,033	1,313	
営業利益	合計	279	302	1,759	1,809	6,732	6,719	5,882	—	3,301	6,529
営業外収益	払戻金	6	0	0	0	0	0	0	—	0	0
	合計	6	0	0	0	0	0	0	—	0	0
営業外費用	寄付金	0	0	0	0	0	0	0	—	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0	0	—	0	0
経常利益	合計	285	302	1,759	1,809	6,732	6,719	5,882	7,005	3,301	6,529
資産利子率		—	—	—	—	5.4%	5.4%	4.7%	5.6%	3.5%	5.2%

		96年	97年	98年	99年	1900年	01年	02年	03年	04年	05年								
売上高	地代家賃	7,461	7,185	7,267	8,159	8,945	13,814	14,554	15,413	15,427	15,355								
	糞尿代	637	670	724	8,159	8,945	13,814	14,554	15,413	15,427	650								
	不要品売却代																		
	合計	8,098	7,855	7,990	8,159	8,945	13,814	14,554	15,413	15,427	16,006								
一般管理費	租税公課	1,234	1,313	1,925	2,359	1,982	2,441	1,494	2,616	1,578	1,341								
	借地料																		
	修繕費																		
	井戸水費																		
	訴訟費																		
	雑費																		
	建物減価償却							29		27		25	20	18	17	16	15	14	182
	土工減価償却							—		—		—	—	570	513	461	415	374	3,363
合計	1,263	1,340	1,950	2,379	2,570	2,971	5,540	3,046	2,979	7,496									
営業利益	合計	6,835	6,515	6,040	5,780	6,375	10,843	9,014	12,366	12,448	8,510								
営業外収益	払戻金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
営業外費用	寄付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
経常利益	合計	6,835	6,515	6,040	5,780	6,375	10,843	9,014	12,366	12,448	8,510								
資産利子率		5.5%	5.2%	4.8%	4.6%	5.1%	8.6%	7.2%	9.9%	9.9%	6.8%								

出典 第7表と同じ。

資産利子率 算出方法は、第8表と同じ。

注 第7表の注1~3と同じ。94年の資産利子率は、経常利益を12か月分に直して推計。

3) 地代家賃の滞納と出費の増加

以上、第1期の土地投資と不動産経営について、その損益と不動産収益率を述べてきた。第1期の土地投資は、御家用地、社用地という区別はあったものの、初期三菱時代から所有地を拡張させる点で共通していた。御家用地の高度利用は、この時代にまだ見られなかったが、社用地に対しては、貸地貸家に加えて貸倉庫として利用することで、収入の拡大を図ったと見られる。

だが、そういう戦略は、高い収益率をもたらしたわけではなかった。その要因としては、土地購入額が過大評価されていたのか、それとも利益額が過小評価されていたのか、2つのパターンが浮かびあがる。

前者の可能性としては、80年代後半の企業勃興期における東京の地価上昇が指摘されよう。後年作成された三井地所部の調書によれば、東京15区の平均地価は、87年を100としたとき、89年には139まで上昇したという⁴⁷。三菱が深川や越前堀の地所を拡張していたのは、まさに地価高騰のピークに差し掛かろうとしたときだった。

他方で、後者の可能性については、費用構造にさまざまな問題が山積していた。そのうち、租税公課のポイントは、前述したとおり、1棟ごとに賦課された家屋税の抑制にあった。そのためには、貸家経営よりも貸地経営のほうが望ましく、貸家を建築する場合でも、小さな長屋を乱立させないことが肝要となる。それは、すなわち修繕費の抑制にも繋がってくる。これに加えて、公衆衛生の側面からも、木造の貸長屋は改善を求められていた。90年には伊勢崎町地所内でコレラが発生し、患者の診療費・薬代、消毒費、樽・筵の焼却費、人足や清掃費といった雑費に、82円余が費やされたのである⁴⁸。この衛生費は出費全体からすれば僅少だったが、貸主や借主に対するインパクトは莫大だったと思われる。そのためにも、従来の木造長屋に替わって、衛生管理の行き届いた建築物が必要とされたのである。

最後に、差配人への給料が嵩んできた点が挙げられる。さきの越前堀の事例が、実はそれを端的に示していたのである。表5-10に立ち戻ると、越前堀の給料・手当は、90年、91年と、大幅な増加を経験していた。地所購入当時からここの差配人だった野村儀八郎は、無給でこの役職を務めてきたが、90年3月に死去した。代わって、野村彦太郎が月10円

⁴⁷ 三井地所部「明治二十年ヨリ同二十九年ニ至ル拾ヶ年間ニ於ケル土地ノ価額並ニ借地借家小作料ノ変化」明治30年2月、5頁(MA-2369)。

⁴⁸ 「地所家屋収支勘定証書」明治23年中(MA-1600)。

の有給で差配人を継承した⁴⁹。さらに同年12月、越前堀1丁目の別の地所で、小曾戸伊平なる人物が月15円の有給で差配人に就任した。こうして、差配人の給料総額は、91年に年間300円まで増加したのである。他方、深川地区の地所には、小松町・富吉町、松賀町・一色町に、それぞれ無給の差配人1人ずつ、伊勢崎町・清住町には三菱社員の差配人を配置していた。表5-7、表5-8で、深川地区の「給料」がごくわずかだったのは、無給の差配人に手当のみを支給していたからである⁵⁰。無給の差配人は、遅くとも80年代中頃からその任務にあったが、有給の差配人は90年に入って誕生したのを見ると、企業勃興期における物価上昇、実質賃金上昇により、有給でないと差配業が成立しなくなったのではないかと考えられる。

そこで、三菱は、91年12月を限りに、差配業を継続できる世襲の差配人制度を廃止し、地所係の社員が差配人を兼任することを決定した。越前堀の差配人2名も解雇され、資料1で見た社員の宇都木三郎が翌月から差配人を勤めたのである⁵¹。森田貴子のケーススタディによると、ちょうどそのころ、三菱の差配人のなかには、「裁判所へ提出され、審理されるほどの証書を、地主の許可なく独断で作成する」者がいたようである。このような事態に対し、三菱は差配人を解雇して排除し、その人事権を掌握したと主張する⁵²。差配人がモラル・ハザードを起こした事例は、管見の限り他になく、また発したとしても、露見し、解雇となるリスクはきわめて高い。よって、地主の権限を侵犯するような差配人は希少だったと思われる。だが、差配人を介した間接的な不動産経営が、もはや限界に達していたことは、誰の目にも明らかだったに相違ない。

以上に対するコストの削減が、今後の不動産経営の収益性を高めるうえで、強く求められていたのである。

(2) 第2期：1889～93年

ここにおいて、三菱の東京における不動産投資は、転換点を迎えることになった。

1889～93年の5年間を第2期と総称するならば、この時期の土地投資は、第1期のそ

⁴⁹ 野村儀八郎との血縁関係は、明らかでない。

⁵⁰ 「差配人名簿」。

⁵¹ とはいえ、兼任の社員は日々本社に出勤しなければならなかったため、その不在中に集金をはじめ差配所の要務を取り扱わせられるよう、任意で小使と呼ばれる事務員の雇用が認められていた。実際、宇都木も2人の小使を雇用していた。1895年9月、差配所の小使は本社の直雇となった。「綱本」明治28年(MA-6031)、910-913、1090頁。

⁵² 森田『近代土地制度と不動産経営』、153-154、159頁。

れとは地理的特性も、使用用途も大きく異なる特色を備えていた。前陳の表 5-6 に掲げたなかでは、芝愛宕町以下、各町の地所がそれに該当する。これらの土地は、三菱がこれまで不動産を購入した経験を持たなかった町の地所である（ただし、初期三菱時代から大規模な土地投資が行われてきた深川小松町・松賀町、南葛飾郡隅田村を除く）。このなかで、高輪・品川、小石川・本郷・牛込各区内の町々に所有した土地は、いずれも岩崎家の御家用地だった。とくに、高輪・品川の地所は、彌之助が 89 年に伊藤博文から久彌名義で購入されたものとして著名である⁵³。

これに対して、芝愛宕町、神田三崎町、丸の内の各地所は、社有地として利用された。この3地区には、三菱社設立以降の所有地・開発地という以外にも、重要な共通点を抱えていた。その共通点とは、第1に官有地の払下げを受けており、第2に最初から賃貸供用の目的で購入された地所だということである。

1) 芝愛宕町と貸地経営

まず、芝愛宕町のケースから見てみよう。愛宕町は、芝増上寺の北方、愛宕山の東隣に位置する。徳川時代には、有力諸藩の大名屋敷が立ち並び、「大名小路」とも呼ばれていた。2丁目14番地の地所（10万392坪）は、かつて松山藩松平隠岐守の上屋敷だった。明治に入ると、陸軍省が鎮台屯営地として使用したが、江戸っ子にはなおも「旧松山邸」として親しまれていたらしい。「勘定証書」にも、そう書いてある。三菱がこの地を東京鎮台陣営經理部から譲り受けたのは、三菱社設立から間もない1886（明治19）年9月のことである⁵⁴。おそらく、何か見返りがあつての「譲渡」と思われるが、明確な理由はわからない。海運業や倉庫業との関係を重用してきた三菱にとって、城南地域に社用地を構えるのは初めての経験であった（図5-2）。ここを拠点として、89～91年の3年間に、周辺の土地1,500余坪、家屋7棟の購入に対して、三菱は2万5,000円余の投資を行っている。

愛宕町の地所については、森田が次のような判断を下している。すなわち、86年11月の引渡当初から、三菱は貸地貸家経営の計画を持っていたが、直ちには着手しなかった。度々の借地依頼を断ったのち、90年2月頃から、建物の取壊と新築を開始して区画整備を

⁵³ 時代は下るが、1900年に彌之助は久彌からこれを譲り受けたのち、新邸の着工に取り掛かり、08年に竣成、それまでの駿河台本邸を長男・小彌太に与えて、新邸に移り住んだ。現在の関東閣にあたる（岩崎彌太郎・岩崎彌之助伝記編纂会編『岩崎彌之助伝』上、444-450頁）。

⁵⁴ 「地所建物買受根据帳」第10、明治18年3月～20年2月（MA-2397）。

図5-2 明治前期の東京実測図と三菱の地所所在町名(2)



出典 「実測東京全図」明治12年(復刻古地図5-1), 人文社。

行い、90年4月以降、貸地貸家経営を開始したのではないかと⁵⁵。だが、実際のところ、その主要部は医学校・病院として利用された。今日の東京慈恵会医科大学および同付属病院である。

慈恵医大と付属病院の設立経緯はやや複雑なので、紙幅を裂いて説明しておきたい⁵⁶。慈恵医大の開祖・高木兼寛^{かねひろ}は薩摩藩の出身で、1872年に海軍軍医となり、75～80年にイギリスへ留学、セント＝トーマス病院医学校を卒業して帰国した。84年に軍医本部長、翌85年に海軍軍医総監に任ぜられたが、高木の理想は、貧しい患者を救済する慈善病院と、それを支えるための付属の医学校の開設にあった。81年5月、高木は成医会講習所という医学校を設立し、京橋区檜屋町（現・中央区銀座3～4丁目の各4番）にある東京医学会社の大広間で開校した。しかし、この結社はまもなく解散の憂き目に遭う。その影響で、講習所は7年余の放浪生活を余儀なくされたが、90年1月、愛宕町2丁目8～10番地の東京慈恵医院構内によく腰を落ち着かせられた。さらに、隣地360坪を三菱から借り受けて、翌91年2月に新校舎を建築した。同年4月、この医学校を東京慈恵医院医学校と改称した。図5-3は、関東大震災直前に描かれた慈恵医大の建物配置図で、1～3の建物がその新校舎にあたる⁵⁷。他方で、高木は90年、三菱から医学校の隣接地250坪を別途借り受け、私設・東京病院を興した。設立当時の建物は、図5-3の21～26で、診察所、病室、看護婦室、薬局、手術室などを配備していた⁵⁸。

これを貸し手の立場から述べると、三菱は90年から翌年2月までに高木と賃貸借契約を結び、2丁目14番地のうち610坪を地貸したとまとめられる。90年の「納証書⁵⁹」によれば、同番地の借地人はのべ25人、そのなかで医学校関係者は、高木と実吉安純^{さねよしやすずみ}⁶⁰の2人が確認された。両名は90年5月からそれぞれ土地を借用し、12月までに計528円の

⁵⁵ 森田『近代土地制度と不動産経営』、217頁。

⁵⁶ 以上、高木兼寛と慈恵医大設立に関する記述は、松田誠「建物配置図にみる慈恵医大の歴史——関東大震災で灰燼に帰すまで」、『東京慈恵会医科大学雑誌』第121巻第2号（2006年3月）；東京慈恵会医科大学史料室『高木兼寛の生涯』東京慈恵会医科大学、2006年に負うところが大きい。

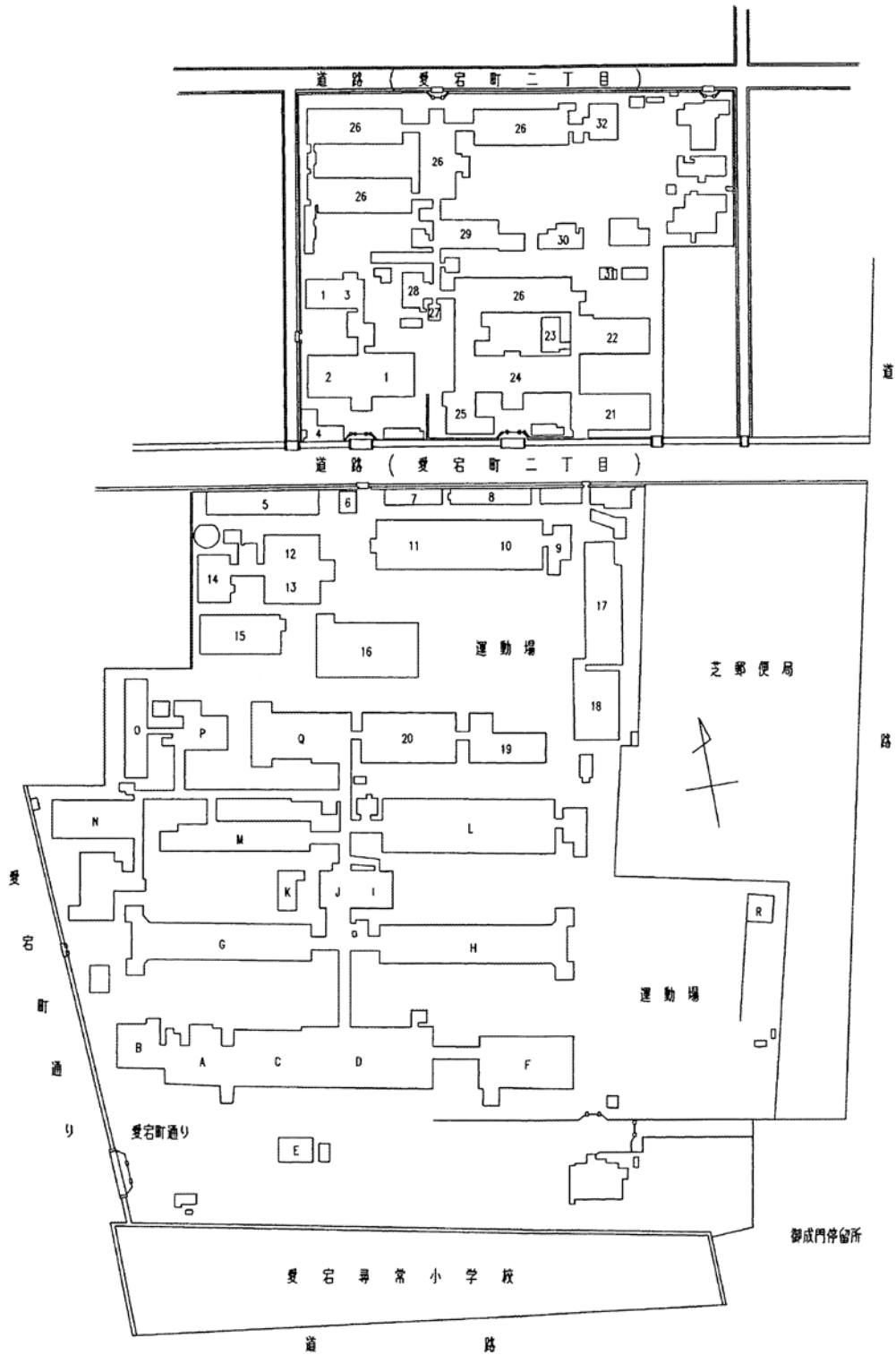
⁵⁷ 1907（明治30）年7月、東京慈恵医院は、社団法人東京慈恵会と改組する。同時に、病院名も東京慈恵会医院となり、医学校も東京慈恵会医院医学専門学校と改称した。東京慈恵会は、家族、実業家が参加する社団法人で、三菱・三井などの財閥も参加している。

⁵⁸ 1921（大正10）年10月、東京慈恵会医院医学専門学校の東京慈恵会医科大学昇格にあわせて、この私設病院は、高木から大学へその付属病院として提供された。

⁵⁹ 地所係「地料家賃納証書」明治23年分（MEC-321-17）。

⁶⁰ 高木と同じ海軍軍医総監を務めた。松田誠「慈恵病院の改革に貢献したある医師団の実体について」、『東京慈恵会医科大学雑誌』第118巻第3号（2003年5月）、173頁。

図5-3 東京慈恵会医科大学及同付属病院の建物配置図:1922(大正11)年10月



出典 松田誠「建物配置図にみる慈恵医大の歴史——関東大震災で灰燼に帰すまで」『東京慈恵会医科大学雑誌』第121巻第2号(2006年3月), 70ページ。

借地料を三菱に納めていた。この金額は、14番地の賃料全体の27%にあたる。ちなみに、残り73%分の賃料も貸地料で構成されていたので、愛宕町での不動産事業は貸地経営に特化していたことになる。図5-3で、大正期までに医大と病院の建物が地面の北側まで拡張したのを見ると、高木やその関係者が、借地権を他の借地人から漸次譲り受けたと思われる。

貸地経営への特化という戦略は、租税公課の抑制に大きな貢献をもたらした。表5-11を通じて、愛宕町の地所における収支勘定を見てみよう。89～92年に、租税総額は499円から448円へと減少したのだが、この期間中の土地に掛かる税額⁶¹は、433～435円と変化なかった。変化が生じたのは家屋税⁶²のほうで、67円から13円まで低下していたのである。その背景として、医学校の新校舎竣工前の90年5月、三菱が不使用の家屋を不要品として売却した点が挙げられる⁶³。この家屋5棟は106円と二束三文で売却されたが、家屋税の節税には十分だったのである。さらに、古家の処分は、修繕費の抑制という効果も発揮した。89年から92年にかけて116円もの修繕費を削減できたことは、その点を端的に物語っている。

管理費用の低下は、収益率の向上として表れた。表中には2種類の不動産収益率を掲げている。不動産収益率Aは、深川や越前堀の事例と同じ算出方法で求めた数値を表している。それによると、1891～94年に3～5%台、95～96年に6%台を記録、97～1900年には早くも7%台に到達し、01～05年には10%超まで上昇した。他方、不動産収益率Bは、貸地経営の開始までに要した営繕費を、経常利益から差し引いたうえで資本還元を試みた数値である。その結果は、Aよりも1ポイント程度低めの比率となったが、それでも第1期の不動産経営と比較して高収益を誇っていた。たしかに、従来の研究も、愛宕町の賃料経営が三菱の不動産事業に大きな貢献を果たしたことを謳ってきた。そして、その要因を、社内所有坪数のわりに高額だった賃料に求めてきた⁶⁴。これに新たな解釈を加えるならば、貸地経営への特化によって、一般管理面のコストダウンを達成できたことも看過してはならない。

こうして、愛宕町の不動産経営は、深川・越前堀におけるその問題を一部解消することに成功した。しかし、従来の貸長屋に替わる新たな商業空間・住宅供給のシステムを創造

⁶¹ 地租・地租割・市税地租附加・特別税地租割の合計。

⁶² 特別税家屋税・市税家屋税附加を含む。

⁶³ 「地所営繕費勘定証書」明治24年12月決算(MA-2352)。

⁶⁴ 三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ』上巻、158頁。

表5-11 地所家屋勘定の損益計算(4):芝愛宕町, 1886~1905年

		1886年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年
売上高	地代家賃	0	0	35	0	2,301	3,996	4,638	—	4,710	6,585
	糞尿代	0	0	0	0	24	103	174	—	0	330
	不要品売却代	0	0	0	141	0	17	0	—		
	合計	0	0	35	141	2,326	4,116	4,812	—	4,710	6,915
一般管理費	租税公課	4	354	413	499	—	448	448	—	592	610
	修繕費	17	104	29	144	—	77	28	—		
	撒水・除雪費	0	0	57	6	—	6	4	—		
	清掃費	0	0	0	0	—	5	0	—		
	炭油代	0	0	0	0	—	0	9	—		
	上水井水料	0	0	0	0	—	0	24	—		
	警備費	0	45	0	0	—	0	0	—		
	給料・手当	0	0	0	81	—	125	64	—		
	祭礼費	0	0	11	5	—	5	0	—		
	印紙代	0	0	0	0	—	0	39	—		
	雑費	0	0	0	0	—	0	0	—		
	運送費	0	0	0	0	—	0	0	—		
	手数料	0	0	0	0	—	10	5	—		
	建物減価償却	—	—	—	—	—	—	—	—		
合計	21	503	509	735	—	676	621	—	664	678	
営業利益	合計	-21	-503	-474	-594	—	3,440	4,191	—	4,046	6,237
営業外収益	払戻金	0	0	0	0	—	0	0	—	0	0
	合計	0	0	0	0	—	0	0	—	0	0
営業外費用	寄付金	0	0	0	0	—	0	0	—	0	0
	合計	0	0	0	0	—	0	0	—	0	0
経常利益	合計	-21	-503	-474	-594	—	3,440	4,191	5,414	4,046	6,237
資産利子率	A	—	—	—	—	—	3.3%	4.0%	5.2%	5.2%	6.0%
	B	—	—	—	—	—	3.0%	3.7%	4.7%	4.7%	5.5%

		96年	97年	98年	99年	1900年	01年	02年	03年	04年	05年										
売上高	地代家賃	7,353	8,600	8,627	9,371	9,813	13,358	15,385	15,183	17,351	18,318										
	糞尿代	292	567	888	9,371	9,813	13,358	15,385	15,183	536	536										
	不要品売却代																				
	合計	7,645	9,167	9,514	9,371	9,813	13,358	15,385	15,183	17,887	18,854										
一般管理費	租税公課	820	1,077	1,222	1,661	1,898	1,782	1,551	638	1,960	1,148										
	修繕費																				
	上水井水料																				
	火災保険料																				
	道路費																				
	浚渫費																				
	借地料																				
	雑費																				
	建物減価償却											63	77	72	67	63	59	73	68	68	1,133
	土工減価償却											—	—	—	—	—	206	56	50	45	407
合計	883	1,154	1,294	1,728	1,961	2,048	2,782	1,847	3,233	4,625											
営業利益	合計	6,762	8,013	8,221	7,643	7,852	11,310	12,603	13,336	14,654	14,230										
営業外収益	払戻金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
営業外費用	寄付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
経常利益	合計	6,762	8,013	8,221	7,643	7,852	11,310	12,603	13,336	14,654	14,230										
資産利子率	A	6.5%	7.7%	7.9%	7.3%	7.5%	10.8%	12.0%	12.8%	14.0%	13.6%										
	B	5.9%	7.0%	7.2%	6.7%	6.9%	9.9%	11.0%	11.7%	12.8%	12.5%										

出典 第7表と同じ。

資産利子率 算出方法は、第8表と同じ。ただし、分母は、第6表の「地所・建物購入金額」25,838円に、86年に譲渡された土地の推定評価額78,754円(=[坪単価15.0円]/[芝区における86/89年の地価上昇比2.04]×[地積10,392坪])の和104,592円。地価上昇比は、三井地所部「明治二十年ヨリ同二十九年ニ至ル拾ヶ年間ニ於ケル土地ノ価額並ニ借地借家小作料ノ変化」明治30年2月、5ページ(MA-2369)における「芝区における87/89年の地価上昇比1.61」から年ベースで1.27を得る。これを3乗した値が、「86/89年の地価上昇比」となる。上段Aは、上記の104,592円、下段Bは、それと愛宕町宮繕費9,597円(「地所宮繕費勘定証書」明治24年12月決算(MA-2352))の和114,189円を、それぞれ資本還元の分母としたもの。

注 第7表の注1~3および第9表の注と同じ。1902年の不要品売却代は、雑収入を含む。

したわけではなかった。不動産事業者・三菱には、高い収益率を築きながら、安全で快適な居住性を加味した貸地貸家経営が新たな課題として突きつけられたのである。90年から始まる神田三崎町の不動産開発は、まさにそれを実現するための事業だった。

2) 神田三崎町と市街地開発

愛宕町の地所に高木兼寛が医学校の新校舎を建築したのは、1890（明治23）年2月のことである。翌3月、三菱は丸の内・神田三崎町官有地の払下げを受けた。この神田三崎町の地所に対して、三菱がディベロッパーとしての先駆的役割を果たしたのは、冒頭で述べたとおりである。ここでは、三崎町に関する払下げから市街地建設までの過程と費用、そして不動産経営の収支構造と不動産収益率の2点について言及しておこう。

① 市街地開発の準備と費用

市街地開発は、まず地価の決定から始まる。官有地払下げ決定の翌4月、三菱は三崎町3丁目1番地の地積2万2,700坪について、地価・賦租の査定を東京府知事へ申請した⁶⁵。7月31日、東京府はその確定を通達したが、陸軍省はまだ地所を三菱に引き渡していなかった。8月28日、三菱は第1師団監督部長へ「地所引渡願」を提出、10月1日によく聞き届けられた。払下げの決定から、実に7か月後のことである。

地所が引き渡されたからとはいえ、直ちに工事に取りかかれたわけではない。その準備段階として、資材揚場の確保が求められた。12月9日、東京府に申請された「仮棧橋架設願」は、次のように語る。

「右ハ拙者所有地神田区三崎町三丁目壱番地一号二号地内私有道路へ地先下水新設可仕之處近傍ニ揚場無之諸材料運搬等ニ困難仕候間別紙図面之通神田川筋へ仮棧橋ニヶ所工事中凡向フ六ヶ月間架設方御許可被成下度此段奉願候也」

すなわち、三菱は三崎町所有地内を走る私道の地中に下水新設を計画する。しかし、近くに揚場がなく、資材の運搬が困難だったので、神田川筋へ仮棧橋架設の許可を求めた。この申請は、翌91年1月に聞き届けられた。

ここで興味深いのは、神田川筋に揚場を設けた点である。図5-1からも明らかのように、三菱の所有地は、神田川の隣接地に集中していた。また、本郷湯島や下谷茅町の地所も、

⁶⁵ 以下、行政機関への申請書類は、地所係「各官衙諸願伺届留」明治22年6月～24年12月（MA-2471）に基づく。

神田川に隣接せずとも、遠からぬ位置関係にあった。他方、代表的な資材といえば、木材や石材である。これらの多くは、深川方面から三崎町へ水上輸送されていた⁶⁶。河川舟運の輸送費、そして荷揚場から建設予定地までの運送費を考慮すると、神田川沿いの地所を購入し、近隣の土手を荷揚場とする方針は、初期費用の削減にも直結したであろう⁶⁷。

さて、揚場が組まれると、作業は上下水道の敷設へと移る。棧橋架設申請中の90年12月、小川町警察署へ出された「下水新設着手御届」では、そのための資材として、土管（長延464間8合）、石造の下水管（長延944間6合）、煉化造の枡（大小57個）の使用が説明されている。表5-12は、90年11月から翌年12月までの三崎町開発に関わる経費を月別に示している。それによると、下水の設備費と石工賃に4,835円を要していた。このほか、煉瓦積賃、土方賃、土管・下水蓋代などを含めると、下地の準備に早くも1万余円を投資したのである。

下地の基盤が整うと、ようやく上家の建築が始まる。4月23日の「家屋新築御届」によれば、差配所用の煉瓦造平家1棟（24坪）、木造2階家の貸長屋を8棟（計855坪）、木造平屋3棟（計230坪）を建設し、8月31日には落成する予定だった。しかし、予定は大幅に遅れ、12月になっても建築の最中にあつた。結局、この時期までに竣工したのは、貸長屋4棟、差配所1棟、事務所物置1棟の計6棟で、既に2万円余を支出していた⁶⁸。最終的に落成したのは翌年3月で、貸長屋8棟（計1,250坪）、差配所1棟（26坪）、木造瓦葺平家4棟（計13坪）が竣工した⁶⁹。2階建の貸長屋は、基礎を煉瓦積みとしていたので、「煉瓦長屋」と称された⁷⁰。三崎町の象徴となる湯屋は、煉瓦造、家根面西洋小屋の瓦葺きという108坪の和洋折衷建築の集合住宅用大衆浴場だった。三菱は、90年11月に湯屋の「新築願」を警視總監に提出したが、度重なる仕様変更と建築延期のために、

⁶⁶ 各資材・人足の発注先は、次のとおり。土管：日本橋区本材木町2丁目20番地陶弘社支店伊藤仙助、下水用石材・石工：深川区伊澤町7番地服部與兵衛、貸長屋用木材：深川区吉永町1番地渋谷材木店および深川区大和町8番地久次米商会出張所武市昇太郎（「地所営繕費勘定証書」）。

⁶⁷ 1891～93年に私邸を購入した場所が小石川水道町や市谷だったのも（表5-6）、おそらく神田川、そして外堀から離れていないからだと思われる。

⁶⁸ 「地所営繕費勘定証書」明治24年12月決算。

⁶⁹ 「家屋新築御届」明治25年3月18日、地所係「願届録」明治25年分（MA-2413）、所収。

⁷⁰ 三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ』上巻、158頁。鈴木理生『明治生まれの町 神田三崎町』青蛙房、1978年、92-93頁、第11図の「煉瓦長屋」平面図も参照せよ。

表5-12 三崎町の月別開発経費：1890年11月～91年12月

(円)

	1890年		1891年												合計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
	工事見張人給料	14	26	11	11	16	11	12	33	43	27	12	37	12	
建物買取・登記・周旋料	—	816	—	—	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	826
測量費	—	5	—	—	—	30	1	0	—	—	—	—	5	—	42
下水石材・石工賃	—	1,000	—	1,200	—	1,300	520	—	—	—	—	—	—	—	4,835
道路・下水煉瓦積賃	—	150	—	—	500	300	354	—	—	—	—	—	—	—	1,684
道路土方・土管理立賃	—	200	200	—	300	—	—	300	—	—	—	—	—	—	1,000
道路・下水蓋代	—	—	32	—	—	—	—	23	—	8	—	—	—	13	76
土管代	—	—	588	—	—	—	547	441	—	—	—	—	—	151	1,727
広告費	—	—	—	67	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	67
私有水道敷設料	—	—	—	—	—	810	—	260	—	—	—	—	—	—	1,070
貸長家建築費	—	—	—	—	—	—	600	3,200	2,500	2,800	4,000	3,000	1,826	2,665	20,590
差配所建築費	—	—	—	—	—	—	300	—	300	300	—	—	108	—	1,008
井戸掘代	—	—	—	—	—	—	116	—	—	2	6	79	141	29	372
雑費	—	—	—	—	—	—	0	—	7	—	7	—	—	—	14
水道鉄管・木樋代	—	—	—	—	—	—	—	—	100	62	—	—	—	21	183
湯屋建築費	—	—	—	—	—	—	—	—	2,500	600	—	550	—	113	3,763
道路引直し工費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	121	—	—	121
アーク灯器具代	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	314
地所内総体請負高	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	453
夜番人足	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	48
合計	14	2,197	831	1,278	826	2,451	2,450	4,256	5,450	3,791	4,033	3,786	2,091	5,014	38,468

出典 「地所営繕費勘定証書」明治24年12月決算(MA-2352)。

91年7月にようやく起工、翌年2月に落成した⁷¹。その建築請負代金に3,580円、これに風呂釜・パイプ代をあわせて3,763円を支出した。

営繕費のなかには、本来東京府が行う公共工事の一部を、三菱が請け負ったケースも見られた。91年9月の「道路高低平均願」によると、三崎町2～3丁目の道路のべ約60間は、「片側高ク片側低ク不平均」であるため、「車馬通行等危険ニシテ已ニ転覆スルヲ見受」けたとある。ついで、「該道路之不陸ヲ平均ナラシメハ大ヒニ便利」になるので、「工費ハ拙者共ニ於テ負担仕度候ニ付実地御検査之上至急右施工」してほしいと申請した。12日後、東京府はこの請願を東京市令3836号として聞き届けたが、「右工費金百式拾壱円拾三銭式厘来ル十月五日迄当庁第四課へ納付スベシ」と、早速の納金を求めてきた。表中の「道路引直し工賃」という費目（10月の121円）が、それにあたる。

以上の作業工程を踏まえて、三崎町3丁目の市街地は図5-4のごとく完成した。この地図は西の方角を上面にかざしているのので、反時計回りに90度回転させると、今日見覚えのある空間が浮かび上がる。神田川脇の土手には現在、JR中央線・水道橋駅西口が位置する。「煉瓦長屋」は、水道橋通の北東から南西に沿って建設された。表5-12によると、同年12月までに要した営繕費の合計は3万8,468円、そのうち9,000円強を道路・下水敷設関係費に、2万円余を貸長屋建築費に出費してきた。

とはいうものの、三菱によって建築された家屋の坪数は、貸長屋と湯屋をあわせたところで1,300坪弱であった。この広さは、三崎町地所の総面積2万2,700坪に対する5.7%にすぎない。残りの2万坪余は、貸地として利用されていたのである⁷²。比較的大きくまとまった敷地には、のちにさまざまな施設が建造された。91年6月の三崎座を皮切りに、96年6月には川上音二郎率いる川上座、翌97年3月には東京座という「三崎町三座」と呼ばれる芝居小屋が開設された。95年7月には、日本法律学校が飯田町の皇室講究所から移転してきた。現在の日本大学法学部である。こうした生活関連社会資本向けの貸地経営は、愛宕町での不動産経営をビジネスモデルとして継承したものと受け止められる。

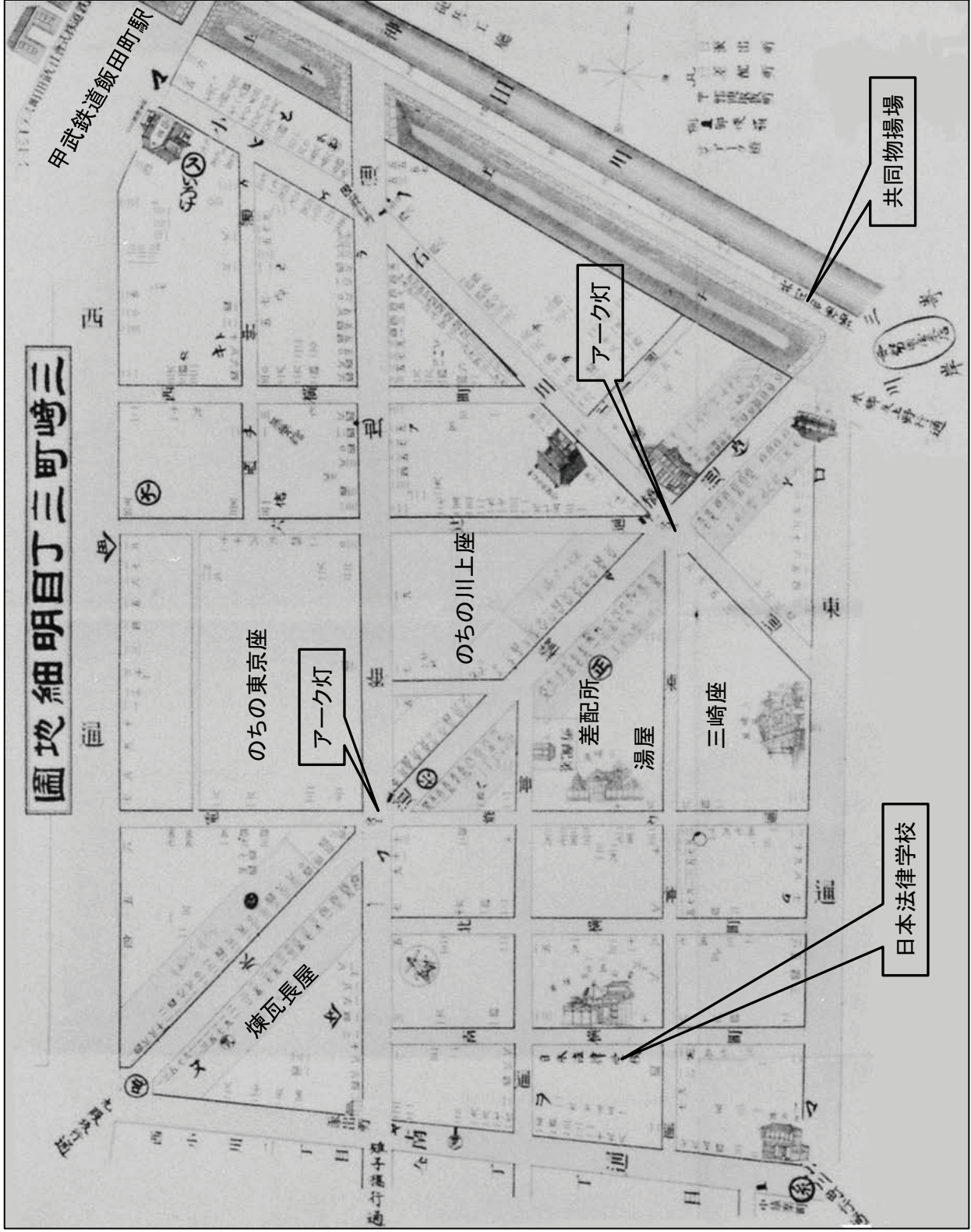
② 収支構造と不動産収益率

このようにして誕生した三崎町の市街地では、どのような不動産経営が構築されたのだ

⁷¹ 「湯屋新築落成ニ付御検査願」明治25年2月6日、「願届録」、所収。

⁷² 「貸地貸家根据簿」明治28年11月(MA-2402)をもとに、三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ』上巻、152頁が算出した数値。

図5-4 三崎町3丁目明細地図：1895年ごろ



出典 「三崎町3丁目明細地図」(三菱地所蔵)。
注 作成年代の推定は、日本法律学校の移転(1895年7月)と、川上座の設立(1896年6月)に依拠する。

ろうか。表 5-13 は、その収支構造を示している。

はじめに収入構造を見ると、開業当初の 1890 年代前半には、1 万円にも満たなかった。92 年の「納証書」によれば、地代家賃収入 3,600 円のうち、貸地料と貸家料は、ほぼ同額の 1,870 円、1,730 円であった。他方、貸家料は、すべて「煉瓦長屋」の店子から集金したものである。「煉瓦長屋」の総戸数は 8 棟あわせて 120 戸であった。そのうち、2 棟が 24 戸、2 棟が 10 戸、4 棟が 13 戸を収容できる構造をなしていた⁷³。92 年の「納証書」からは、開業 1 年目で貸長屋が毎月ほぼ満室だった様子がうかがえる。入居・退去は頻繁に見られたが、長らく空室が続くことは無かった。収納状況も良好で、月によって若干の差はあるものの、6~8 割の店子が翌月までには当月の家賃を完納していた。深川の事例で見たような節季払いは、観察されなかった。貸長屋には、大小 2 種類の部屋があった。小部屋の坪数は 8.66 坪、家賃は 1.5~2.0 円の幅を持っていた。街区や日当たりなどの条件で異なっていたのだろう。1 坪あたりの家賃は、17~23 銭と計算される。他方、大部屋は角家を主としていた。その坪数は 15.155 坪、家賃は 3.0~4.0 円、1 坪あたり 19~26 銭に設定されていた⁷⁴。

一見すると非常に安い物件と思われるが、この金額はディスカウント価格だった。94 年 5 月の記述資料には、「神田三崎町貸地料ハ定額ノ二割引、貸家料ハ三分一ニテ本年六月迄貸付」されていたが、「該地ハ未ダ商業引立タザルニ付来年六月迄従来ノ料金其儘据置ク⁷⁵」とある。もし先述の割引された家賃が 2 年後にも適用されていたならば、本来の家賃は、小部屋で 1 坪 51~69 銭、角家で 57~78 銭だったと推定される。他方、7 年後の 1901 年 4 月には、「一般物価騰貴ノ為七月一日以降神田三崎町地所家屋ノ賃貸料ヲ改定シ…(中略)…従来ノ家賃坪六拾参銭ヲ八拾銭ニ、角家七拾銭ヲ八拾五銭内外ニ増額スルコト」が決定された⁷⁶。つまり、7 年の間に、家賃は割引価格から「従来の家賃坪 63 銭、角屋 70 銭」に復された。そして 01 年 4 月、家賃の値上げに踏み切ったわけである。そうすると、はたして「貸家の状況は、開設初期にあつては不振⁷⁷」だったのであろうか。むしろ、当初はあらかじめ家賃を減額してでも良いから入居者を確保し、三崎町の都市基能が整った段階で家賃を定額に切り替えるという、三菱のディベロッパーとしての積極的な戦略が感じ

⁷³ 「地料家賃納証書」明治 25 年 (MEC-321-19) の「三崎町貸家料収納仕訳」による。

⁷⁴ 坪数は、鈴木『明治生まれの町 神田三崎町』、92-93 頁を参考にした。

⁷⁵ 「綱本」明治 27 年 (MA-6025)、908 頁。

⁷⁶ 三菱社誌刊行会編『三菱社誌』20、東京大学出版会、1980 年、第 8 巻、489-490 頁。

⁷⁷ 三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ』上巻、154 頁。

表5-13 地所家屋勘定の損益計算(5):三崎町, 1891~1905年

(円)

	科目	1891年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年
売上高	地代家賃	1,109	3,598	—	4,137	7,101	12,159	14,847	23,347
	糞尿代	42	166	—	0	390	405	503	1,035
	不要品売却代	0	0	—	0	0	40		
	水賦金	0	6	—	0	0	0	0	0
	合計	1,152	3,770	—	4,137	7,491	12,604	15,350	24,381
一般管理費	租税公課	417	91	—					691
	修繕費	10	296	—					
	撒水・除雪費	0	5	—					
	アーク点灯料	25	427	—					
	炭油代	0	12	—					
	火災保険料	500	465	—					
	上水井水料	80	136	—	1,712	6,348	2,372	2,275	2,105
	警備費	11	92	—					
	給料	19	60	—					
	印紙代	0	0	—					
	交通費	0	1	—					
	敷金	0	45	—					
	手数料	0	2	—					
	建物減価償却	—	—	—	1,365	1,271	1,063	865	805
合計	1,062	1,632	—	3,077	7,619	3,436	3,140	3,602	
営業利益	合計	89	2,138	—	1,060	-128	9,168	12,210	20,779
営業外収益	払戻金	0	60	—	0	0	0	0	66
	合計	0	60	—	0	0	0	0	66
営業外費用	寄付金	0	0	—	0	0	0	0	0
	合計	0	0	—	0	0	0	0	0
経常利益	合計	89	2,198	1,975	1,060	-128	9,168	12,210	20,845
資産利子率	A	0.0%	0.6%	0.6%	0.4%	N.A.	2.6%	3.5%	5.9%
	B	0.0%	0.6%	0.5%	0.4%	N.A.	2.3%	3.1%	5.3%

	科目	99年	1900年	01年	02年	03年	04年	05年
売上高	地代					24,388		26,210
	家賃					10,708		9,967
	糞尿代	28,526	28,249	29,525	37,075	1,513	35,923	1,386
	不要品売却代							
	雑収入					4		47
合計	28,526	28,249	29,525	37,075	36,613	35,923	37,610	
一般管理費	租税公課				1,213	1,219	1,214	1,767
	アーク点灯料				862			
	火災保険料							1,703
	修繕費							
	浚渫費							
	掃除費	3,270	3,646	3,916		6,088	4,134	458
	訴訟費				1,656			
	給料・手当							
	上水井水料							122
	撒水・除雪費							
	雑費							
建物減価償却	750	699	651	606	565	536	4,317	
土工減価償却	—	—	—	—	222	200	1,799	
合計	4,020	4,345	4,566	4,336	8,093	6,084	10,167	
営業利益	合計	24,505	23,904	24,959	32,739	28,520	29,839	27,443
営業外収益	払戻金	0	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	寄付金	0	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	合計	24,505	23,904	24,959	32,739	28,520	29,839	27,443
資産利子率	A	6.9%	6.8%	7.1%	9.3%	8.1%	8.4%	7.8%
	B	6.3%	6.1%	6.4%	8.4%	7.3%	7.6%	7.0%

出典 第7表と同じ。

資産利子率 算出方法は、第8表と同じ。上段Aは、第6表の「地所・建物購入金額」を、下段Bは、それと第11表の「開発経費」38,468円の和を、それぞれ資本還元の分母としたもの。

注 第7表の注1~3および第9表の注と同じ。

られる。

貸地料に関しても、述べておこう。92年「納証書」によると、同年の借地人は、のべ12人であった。最大の借地人は、三崎座の座主・山越忠吉で、1か月49.4円の貸地料を納付していた。借地の坪数が判明しないので、1坪あたりの地代を算出できない。しかし、さきほど見た01年の賃貸料改定において、「一等地ヲ坪一ヶ月拾五銭，二等地ヲ拾参銭，三等地ヲ拾壹銭ニ増額スルコトトス」と記録されている点から、定額の地代は、これよりもう少し安かったと思われる。

次に、費用面に関しては、従来の不動産経営にはない新たな費目が登場した。

ひとつは、電灯料金である。具体的には、アーク灯2基が街路灯に使用された。アーク灯とは、アーク放電を利用した電灯で、2つの炭素棒に電気を通じたとき、その一部が蒸発して気体となり、高熱を発して強く輝く⁷⁸。91年末時点で、東京市内には114基のアーク灯が設置されていた。そのなかの90基は麴町区内にあり、皇居周辺の常夜灯としての役目を果たしていた。神田区内には6基配備され、うち2基が三崎町の地所内に設けられた。図5-4によれば、1基は水道橋通と小石川通の、もう1基は水道橋通と一番地通の交差点にあった。いずれも、三崎町3丁目の幹線道路が交わり、人々・物資の往来で賑わう地点なので、町のモニュメントとしての役割も期待されたと思われる。その点灯料は、毎月2基で36円に設定されていた。東京電燈会社の「電気灯案内」（90年4月発行）には、日暮より翌朝まで点火する「終夜灯」の代価が、1か月1基につき20円とある。三崎町の電灯料金は、それから2年が過ぎておそらく値下げ、または割引された価格なのだろう⁷⁹。

いまひとつは、火災保険料である。契約先の保険会社は、91年2月に創業したばかりの明治火災保険であった。この会社は、明治生命保険の縁故者によって設立された関係から、岩崎久彌をはじめ、三菱系の有力者が発起人および株主の中核を占めていた。三崎町で最初に火災保険が契約されたのは同年6月25日だったから、まだ創業から5か月にも満たなかったわけである。この年の「勘定証書」に、明治火災発行の証書が1枚添付されていたので、その契約内容を確認してみよう。

【資料4】

⁷⁸ 白熱電灯よりも電流密度が大きく、持続性もあるので、このころフランスのリュミエール兄弟が発明した映写機・シネマトグラフの光源にも使用された。

⁷⁹ 東京電燈株式会社編『東京電燈株式会社開業五十年史』、東京電燈株式会社、1936年、34-35、43-44頁、および50-51頁の挿入写真。

証

保険金三千八百円ニ対シ

一、金七拾四円貳拾八銭 自明治廿四年十一月二日 保険料

至同廿五年十一月三十日

右正ニ請取致也

明治火災保険株式会社

岩崎彌之助様

この契約は、保険金 3,800 円、保険料 74.28 円、保険期間 13 か月間という内容であった。保険料の割合は、1.8%と算出される。「明治火災保険株式会社規則」によると、この保険料率は「通常危険」という区分に該当する。「通常危険」とは、「最小危険ノ建物ナレトモ其近傍ニ木造建物アルモノ」、「木造建物ナレトモ其近傍人家稠密ナラス、且ツ其内ニ危険ノ物品ヲ貯蔵セス危険ノ職業ヲ営マサルモノ」を被保険物とし、保険金の1~2%を保険料とする保険であった⁸⁰。資料4の契約における被保険物は、すなわち「煉瓦長屋」であった。

アーク点灯料と火災保険料の合計は、92年に892円、10年後の02年でも862円だったことから、おそらく毎年この程度の金額を両費目のために支出していたものと思われる。この費用対効果を図るのは難しいが、三崎町での試みは、その後各地で展開された市街地開発のモデルとなったに相違ない。事実、丸の内の貸ビル経営でも、後述のとおり、火災保険料と点灯料が計上されていた。

租税公課についても、触れておこう。全期間を概観すると、三崎町の租税公課は、その収入額と比べて非常に低額だった。もちろん、その要因は貸家よりも貸地に重点を置いていたからである。先述のとおり、愛宕町での経営戦略を継承していたとみて疑いない。92年の税額が91円と格段に低いのは、家屋税しか賦課されなかったからである。地租の納付書が「勘定証書」から脱漏してしまったのか、理由は定かではない。それにしても、同年の深川伊勢崎・清住両町の家屋税が578円だったと比較すれば、91円という税額はき

⁸⁰ 明治火災海上保険株式会社編『明治火災保険株式会社五十年史』明治火災海上保険株式会社、1942年、79、92-93頁、および巻末の「収入支出累年表」。ちなみに、「最小危険」というのは、「石造、土造、煉瓦造ノ建物ニシテ煙突無ク若クハ煉瓦造ノ煙突ヲ有シ、屋根ハ瓦石盤若クハ金属ヲ以テ葺キ、四隣他ノ建物ニ近接セス、若クハ他ノ建物ニ近接スルモ同様ノ構造ニシテ其近傍ニ木造ノ建物無ク、且ツ危険ノ物品ヲ貯蔵セス危険ノ職業ヲ営マサルモノ」を被保険物とする。また、その保険料は保険金の1%以下に設定された。

わめて低かったと認識される。

以上の収支から求めた三崎町の不動産収益率を、表 5-13 の最下段に掲げてみた。A、B の区分は、愛宕町の事例（表 5-11）と全く同じで、A は土地購入額のみ、B はそれと営繕費の合計で資本還元した比率である。開業 5 年目までの収益力が全くなかったのは、仕方ないことである。先に述べたように、地代家賃を割引していたからである。三菱にとって三崎町の不動産経営は、直ちに利潤をあげる即戦力としてよりも、都市化を睨んだ市街地開発の先駆的役割を期待されていた。そのためには、まず煉瓦を用いた斬新な貸長屋に人々を入居させて商業を興し、多様な教育・文化・娯楽施設を誘致して一大歓楽街を構築させることが先決だった。そうすると、上述した定額の 2 割引、3 分の 1 に据え置かれた貸地料、貸家料というのは、表 5-13 の営業利益を見るかぎり、黒字を維持するための採算ラインだったと考えられる。90 年代後半～20 世紀初頭に地代家賃の引上げと増収が見られてからは、不動産収益率は急上昇を遂げ、A、B とも 99 年には 6%、02 年には 8% の壁を越えた。前述の日銀貸出金利と比較しても遜色ない比率であり、開発から 10 年を待たずして、三崎町の不動産開発は成功するに至った。三崎町の不動産経営は、愛宕町における貸地特化型の経営を継承しつつ、丸の内市街地開発のパイロット・プロジェクトとして、十分な役割を發揮したのである。

参考までに、丸の内地区の損益計算を表 5-14 に掲げておこう⁸¹。この表を解釈するポイントのひとつは、地代家賃の変化、とりわけ貸地料が収入源として重要な意味を持っていた点にある。94 年に第 1 号館が竣工するまで、丸の内地区の主たる収入は貸地料しかなかった。90～91 年の貸地料は、辰の口に設けられた東京電話交換局からのもので、1 か月 45 円で貸し出されていた⁸²。99 年には、東京商業会議所が有楽町 1 丁目 1 番地に落成した。この敷地も、三菱から借り受けたものである。貸地料の増加は、20 世紀に入ってからめざましく、05 年には貸家料の総額をわずかとはいえ上回っていた。表中の年代を超えるが、1911 年に竣工した帝国劇場の敷地も三菱からの借地だったのである。いまひとつのポイントは費用面で、火災保険料と点火料が第 1 号館の誕生とともに計上されていた点である。以上のような丸の内の収支構造が三崎町での経験から培われたと想像するのは、け

⁸¹ 丸の内の営繕費は、「勘定証書」から把握できないので、今後の検討を要する。さしあたって、他所との比較ができるよう、従来と同じ方法による不動産収益率を求めるに留めておきたい。

⁸² 辰の口は、江戸城和田倉門外に対する俗称地名（現・千代田区丸の内 1 丁目のうち）。東京電話交換局はその後、1892 年 7 月に銭瓶町（現・千代田区大手町 2 丁目）へ移転。

表5-14 地所家屋勘定の損益計算(6):丸の内, 1890~1905年

(円)

	科目	1890年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年
売上高	地代家賃	248	585	—	—	6,756	15,214	34,774	45,366
	不要品売却代	0	71	—	—	0	0	198	166
	雑収入	0	0	—	—	0	0	41	0
	合計	248	656	—	—	6,756	15,214	35,013	45,531
一般管理費	租税公課	—	2,300	—	—				2,896
	撒水・除雪費	—	160	—	—				2,520
	火災保険料	—	0	—	—	3,233	4,093	4,650	
	点火料	—	—	—	—				
	雑費・人夫賃	—	0	—	—				
	手数料	—	15	—	—				9,641
	建物減価償却	—	—	—	—	0	3,382	6,098	
合計	—	2,475	—	—	3,233	7,475	10,748	15,057	
営業利益	合計	—	-1,819	—	—	3,523	7,739	24,265	30,475
営業外収益	払戻金	—	0	—	—	0	0	0	0
	合計	—	0	—	—	0	0	0	0
営業外費用	寄付金	—	0	—	—	0	0	0	0
	合計	—	0	—	—	0	0	0	0
経常利益	合計	—	-1,819	—	2,265	3,523	7,739	24,265	30,475
資産利子率		—	N.A.	—	0.2%	0.5%	0.8%	2.6%	3.3%

	科目	98年	99年	1900年	01年	02年	03年	04年	05年
売上高	地代家賃	52,139	53,590	57,319	14,072	16,858	30,318	57,563	58,042
	不要品売却代	159	120	7	40,089	39,435	39,372	37,950	58,016
	雑収入	0	0	385	390	6	5	48	40
	合計	52,298	53,710	57,711	54,552	56,889	70,252	95,803	116,441
一般管理費	租税公課	3,223	4,313	5,815	4,766	5,100	4,882	4,896	7,464
	上水料								2,026
	火災保険料		976		1,019	1,032	1,034	1,175	
	点火料								706
	撒水・掃除費	2,197		2,424		1,634	1,996	1,785	1,865
	修繕・浚渫費				2,075	3,284	887	1,296	
	暖房工費費		1,581		2,499	1,488	295	4	148
	給料・手当					0	0	106	168
	雑費・人夫賃					5	2	2	10
	建物減価償却	9,445	9,332	9,135	8,969	8,784	8,603	8,546	32,542
土工減価償却	—	—	—	545	609	548	493	4,440	
合計	14,866	16,203	17,374	17,799	20,726	20,643	17,893	50,663	
営業利益	合計	37,432	37,508	40,336	36,753	36,163	49,608	77,911	65,778
営業外収益	払戻金	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	寄付金	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	合計	37,432	37,508	40,336	36,753	36,163	49,608	77,911	65,778
資産利子率		4.0%	4.0%	4.4%	4.0%	3.9%	5.4%	8.4%	7.1%

出典 第7表と同じ。

資産利子率 算出方法は、第8表と同じ。

注 第7表の注1~3および第9表の注と同じ。1897年の不要品売却代は、糞尿代を含む(配分不明)。

っして難くはない。

5. 小括

以上、本章では、明治期に三菱が実行した東京の土地投資と地所家屋経営について、損益計算書の復元を試みつつ、その収支状況を解明した。

初期三菱（1870～85年）は、西南戦争の御用船運航収入による多大な利益を受け、岩崎家の資産運用の一手として東京における土地集積を積極的に展開した。地所家屋が家産として位置づけられていた以上、内方がその管理を担い、一方で岩崎家の私邸、重役の住宅として活用するとともに、他方で貸地貸家経営を手掛けるようになった。その収益自体はまだ微細なものに過ぎなかったが、続く三菱社時代の不動産経営に連続するものとして評価できる。

他方で、三菱社時代（1885～93年）における不動産投資の特色は、短期間に、特定の町の地所を、集中的に買い集めた点にあった。ただ、その方針は1889年ごろを境目として相違する。1885～89年の不動産投資は、初期三菱から継承した地所を拡張させ、その高度利用を目標としていた。そのために、深川・京橋越前堀など隅田川河口付近の土地を集中的に購入して社用地として扱い、海運業や倉庫業といった従来のビジネスとの関係性を維持してきた。この時期は、企業勃興によるインフレーションの時代として知られる。地価は高騰し、人件費も増加したのに対して、地所家屋収入は硬直的だった。それに加えて、家屋税導入による納税総額の上昇、コレラの発生による衛生対策の必要性は、近世から続く木造長屋スタイルの貸家経営に多くの課題を突きつけた。

これに対して、1889～93年の不動産投資は、広大な官有地の払下げを受けた市街地開発に努めた点を特徴とした。人件費の上昇は、差配人を社員に代替することで対処した。また、貸家・貸庫を主体とした経営から貸地経営にシフトすることで、不動産利益率の向上を図った。その方策は、家屋税の負担を借地人に転嫁させる結果となったが、こうした大規模な貸地を必要としていたのは、病院・学校・劇場といった大都市に不可欠な生活関連社会資本であった。万が一、芝愛宕町や神田三崎町の官有地を払い下げる際、江戸町人地のごとく細分化してしまっていたら、おそらくその土地は宅地としてのみ投資されるほかなかったと思われる。三菱の都市不動産投資に対して、そのインプリケーションを求めらば、ひとつに、連続する土地を一括購入することで、大規模な生活関連社会資本の誘致に成功した点を挙げられよう。

このように、貸地主体の不動産経営は非常に高い収益効果を発揮したが、三菱における不動産経営の目的はそれだけではなかった。身ひとつで上京してきた人々が安全に、かつ快適に居住できる空間の創造も、企業家かつ大土地所有者である三菱に求められていた。神田三崎町の煉瓦長屋は、煉瓦積みの木造家屋というハイブリッドな建築様式ではあったものの、火災保険にも加入していた点で、そのさきがけだったと位置づけられる。

実際のところ、岩崎彌之助や荘田平五郎は、丸の内の開発に対して、単にビジネスだけを目的とするのではなく、文化施設・商店街・賃貸住宅を含めた市街地建設計画を構想していた⁸³。1890年の練兵場払下げから92年の第1号館起工までの間、三菱が三崎町の市街地開発に一貫して先行投資を続けてきたのは、三崎町の地所に対して丸の内開発のプロトタイプとなるべく成果を期待していたからである。貸家経営は、貸地だけの経営に比べて収益面で劣勢に立たされることは、前章までの分析を通じても明白だった。だからといって、貸地経営ばかり行うことが増加する都市人口の住宅供給に還元できるという保証は全くない。正当な利益の獲得も不動産事業にとって重要な目的だったが、高い利潤をあげられずとも、自らの手で住宅という生活関連社会資本を整備すること、これが三菱の都市不動産投資に対する第2のインプリケーションだったのである。端的に言えば、「丸の内は一日にしてならず」だった。こうした信条は、のちに岩崎小彌太が三菱の経営理念として唱える三綱領のひとつ「所期奉公」にも共通していよう⁸⁴。

⁸³ その詳細は、岩崎彌太郎・岩崎彌之助伝記編纂会編『岩崎彌之助伝』下巻、岩崎彌太郎・岩崎彌之助伝記編纂会、1971年、413-420頁を参照。このうち、丸の内の賃貸住宅については、1904年に、住宅兼用事務所の形式で煉瓦造棟割長屋の第6号館、第7号館を竣工したことで実現したが、日露戦時のオフィス需要の増加により、竣工まもなく純事務所仕様に改造された（三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ』上巻、134-135頁）。

⁸⁴ 三綱領については、岩崎小彌太伝編纂委員会編『岩崎小彌太伝』岩崎小彌太伝編纂委員会、1957年、189-201頁を参照。

付表5-1 現存する三菱東京所有地の「地所家屋勘定証書」・「地料家賃納証書」

史料名	明治	巻・冊	作成者	登録番号	収録内容
御家用地所家屋勘定証書 地所家屋勘定証書	19年	2冊組	奥帳場勘定方	MA 1588	駿河台, 駒込, 茅町, 土佐, その他収支勘定証書
	19年	2冊組	奥帳場勘定方	1589	土佐, 駿河台, 駒込, 伊勢崎町, その他収支勘定証書
	20年	2冊組	奥帳場勘定方	1590	大坂, 神戸収支勘定証書
	21年	(なし)	奥帳場勘定方	1591	小松・松賀・富吉町, 越前堀, 向島, 愛宕町収支勘定証書
	22年	(なし)	奥帳場勘定方	1592	大坂, 神戸収支勘定証書
	23年	5冊組	勘定方	1593	霊岸島浜町土蔵家屋売却代, 小松・松賀・富吉・一色町, 越前堀, 向島, 愛宕町収支勘定証書
	24年	4冊組	勘定方	1594	神戸相生町, 大坂長堀収支勘定証書
	25年	12冊組	勘定方	1595	小松・松賀・一色町, 越前堀, 愛宕町, 向島, 紀州勝浦収支勘定証書, 越前堀土蔵家屋売却代, 同地所并二建家買入代, 松賀・富吉土蔵并二家屋売却代
	26年	(なし)	奥帳場勘定方	1596	大坂, 神戸収支勘定証書
	27年	(なし)	奥帳場勘定方	1597	清住町, 伊勢崎町, 愛宕町, 小松・松賀・富吉・一色町収支勘定証書, 小松町入堀埋立費
	28年	(なし)	奥帳場勘定方	1598	越前堀・愛宕町地所買入代, 小松町倉庫買入及建物売却代, 紀州勝浦・馬喰町地所売却代, 向島埋立費, 紀州勝浦地所売渡証書, 馬喰町地所売渡証書, 愛宕町買入代証書, 月島埋立工事費, 小松町建物売渡証書, 小松町7番地煉瓦倉庫買入代其他, 越前堀・向島・門司・紀州勝浦等地所収支勘定証書
	29年	5冊組	勘定方	1599	駿河台・茅町・駒込御邸其他修繕費, 高輪邸, 下総七栄, 鈴木町, 紅梅町, 佐久間河岸その他収支勘定証書
	30年	(なし)	勘定方	1600	清住町, 仙台河岸, 伊勢崎町, 梶鴨, 駒込御邸, 駕籠町, 茅町, 湯島収支勘定証書
	31年	4冊組	勘定方	1601	愛宕町, 丸の内, 三崎町, 向島, 本社収支勘定証書
	32年	12冊組	勘定方	1602	本社, 佐久間河岸, 紅梅河岸収支勘定証書
	33年	(なし)	営業部	1603	駒込御邸, 駕籠町, 梶鴨町収支勘定証書
	34年	(なし)	勘定方	1604	深川御邸収支勘定証書(下)
	35年	(なし)	勘定方	1605	同(上)
	36年	(なし)	勘定方	1606	愛宕町, 三崎町収支勘定証書
37年	(なし)	勘定方	1607	清住町, 伊勢崎町, 清住河岸その他収支勘定証書	
38年	(なし)	勘定方	1608	小松町, 松賀町, 越前堀収支勘定証書	
39年	(なし)	勘定方	1609	日光, 大磯, 伊香保, 下総七栄収支勘定証書	
地料家賃納証書	23年	(なし)	地所係	MEC 321-17	芝, 高輪, 越前堀, 駒込, 雑
	24年	第22巻	三菱地所部 (地所係)	321-18	芝, 切通, 丸の内, 三崎町, 駒込, 雑
	25年	第35巻	地所係	321-19	伊勢崎町, 三崎町, 駒込, 小松町
	26年	第39巻	(なし)	321-20	小松町, 富吉町, 一色町, 松賀町, 伊勢崎町, 清住町
	28年	第45巻	(なし)	321-21	深川
地料家賃納証書	29年	(なし)	(なし)	321-22	越前堀

終章 結論と展望

以上、本論文では近世・近代日本における都市の土地市場と不動産経営について、江戸・東京を事例とした不動産収益率という観点から長期時系列的な分析に焦点を絞って検討を加えてきた。そこで、本章での分析結果を踏まえたうえで、序章で提起した問題に答え、本論文を締めくくることにしたい。

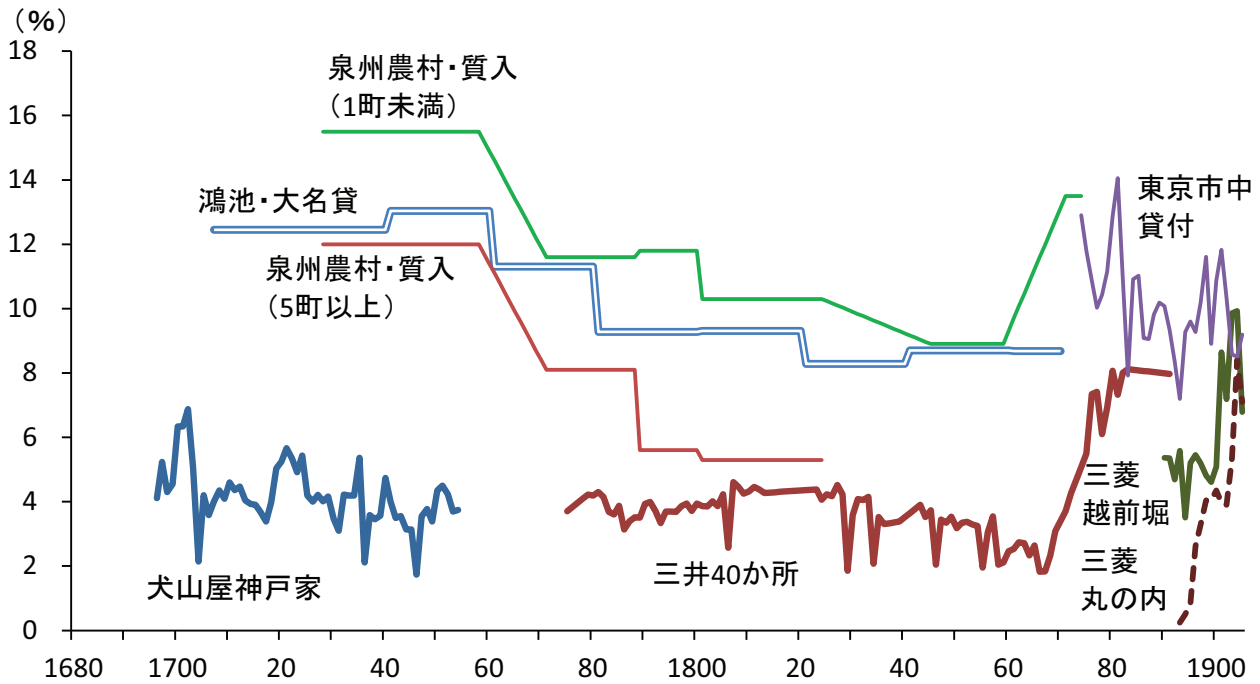
近世の利率に関する情報は、従来からきわめて不十分だったが、本論文において江戸・東京の不動産収益率を17世紀末期から20世紀初頭まで時系列的に考察することができた。そして、その推移は図6-1に示したとおりである。はたして、この不動産投資および土地資産という生産要素市場の収益率は、従来の金融資産および利率データ全体のなかにもどう位置づけられるのだろうか。

第1に、不動産投資は、投資対象という点で従来の貸付（家質貸を含む）や農村の証文貸、大名貸とは性格の異なるものであった。農村の証文貸や大名貸は、家計への消費金融の要素を含む貸付を対象としていた。とくに特殊な貸付形態である大名貸は、一般の利率の動きをどの程度まで反映していたのか、わかりづらいという欠点を有していた。これに対して、本論文の不動産収益率データは土地建物という生産要素に対する投資行為のみを対象としていた。

第2に、利貸経営と不動産経営は、地主・商人にとって投資期間という点で異質の資産運用である。貸付・家質に対する投資期間は数か月から1年、長くとも複数年という短期であったが、土地不動産に対する投資期間は、第1章の犬山屋神戸家でも50年間、第3～4章の三井家では100年以上の長期に及ぶものだった。ゆえに、短期・長期という投資期間の相違を捨象し、金利差だけに着目して利貸経営と不動産経営のリターンを比較してしまうと、単に低利だという理由だけで不動産経営に過小な評価を下してしまうおそれがある¹。貸付の引当は、主として土地不動産である。つまり、貸付や家質は、生産要素で

¹ 「都市商人の抱屋敷所有とその賃貸の経営的意味は、御為替、名目金貸付の御用の根抵当としての上ゲ家質を除くならば、利貸経営に比して副次的なものでしかない」（賀川隆行「三井両替店の経営と蓄積」、『三井文庫論叢』第8号（1974年11月）、42頁）。また、その賀川の意見に賛同した吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、1991年、201頁は、町屋敷経営の利率が「三井両替店の名目金貸付（1割以上）や、当時の家質貸付利率（6～8%が多い）とくらべてかなり低利である」と指摘している。

図6-1 不動産収益率・貸付利率の推移：18世紀末期～20世紀初頭



出典 犬山屋神戸家：表1-5；三井40か所：付表3-2A，表4-6①；三井越前堀：表5-10；三井丸の内：表5-14；鴻池・大名貸：斎藤修「徳川後期における利率と貨幣供給」，梅村又次・新保博ほか編『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，284頁；泉州農村・質入（5町以上，1町未満とも）：中村哲『明治維新の基礎構造』未来社，1968年，348頁；東京市中貸付：『明治大正国勢総覧』東洋経済新報社，1927年，102-106頁の「貸付金利」，「貸付金年利」，「貸付金日歩」。

注 欠年に対しては，直線補間を行っている。

ある土地不動産の担保価値が保証されているという前提のもとで成立しうる商業金融であった。ということは、不動産収益率は貸付や家賃の利率決定に対して基準値や参考値となっていたり、少なくとも何らかの影響を及ぼしていたりした可能性がきわめて高かったと思われる。竹内誠は「金融業としての利貸収入と、不動産業としての地代・店賃収入は、仙波家の経営にとっての車の両輪であり、互いに補完し合っていた²⁾」という見解を示している。これに対して、吉田伸之は「町屋敷経営の過大評価であり、首肯できない³⁾」と批判しているが、不動産という短期金融資産と貸付という長期金融資産の歯車は、土地の生産力や収益性という担保価値を媒介としてしっかりかみ合っていたのではないだろうか。

そう考えると、地主・商人が資産運用として利貸経営と不動産経営のどちらを選択するかは、単に主要な経営だったか、副次的な経営だったのかという判断基準に留まるものではなく、短期と長期という視点から資産選択を行った結果ではないかと考えられる。

ただし、不動産収益率と貸付利率との間に密接な関係があったとすれば、図 6-1 を見る限り、両者の変化率の推移には数十年間の時間差が生じている。とくに、大名貸と質入の利率がともに 18 世紀後半から低下しているのに対して、本分析の不動産収益率は 18 世紀後半に小幅な増減に留まり、大きく低下し始めるのは 19 世紀前半からであった。この時間差は、場所性の問題、すなわち大阪・江戸いずれの利率であるかに依拠する。

新保博も重視しているように、18 世紀後半における上方を中心とした利率の低下は、大阪金融市場の機能変化に拠るものである。この時期に都市商人への御用金賦課と結びついた公金貸付は貸付リスクの面で大名貸よりも著しく小さかった。よって、その利率は低い水準へと移行した。こうして低利の公金貸付が普及すると、諸藩もこれまでの大名貸に対する「合理化」を商人へ要求するようになり、利率の低下を導いた。また、大阪問屋商人を起点とする前貸信用系列が動揺して、地方商人が大阪問屋商人の前貸信用供与から離脱した結果、大阪問屋商人の地位も、収益率自体も、ともに低下していったという⁴⁾。

他方、18 世紀中葉の江戸では、都市問屋商人の地位低下が大阪と同じように発生したわけではない。「江戸地廻り経済圏」の成立と発展によって、新たな地域間分業構造や地域間商品流通機構が構築された。その結果、大阪における既存の中央市場・流通機構から離脱

²⁾ 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集編集委員会『日本文化の社会基盤』（木代修一先生喜寿記念論文集 2）雄山閣、1976 年、所収、308 頁。

³⁾ 吉田『近世巨大都市の社会構造』、226 頁、注 37。

⁴⁾ 新保博『近世の物価と経済発展』東洋経済新報社、1978 年、238-243 頁。

したのが、まさに 18 世紀後半から 19 世紀初頭にかけてだった⁵。だから、江戸の商品市場の収益率は大阪のそれほど落ち込まず、不動産収益率も変動を来さなかったものと思われる。むしろ、江戸問屋商人の地位低下が見られるのは、第 2～3 章で観察したように、19 世紀に入ってからである。この時期に地代・店賃が上昇しなかった背景には、単に物価にスライドしなかっただけでなく、江戸の商業・サービス業に対する土地生産性の停滞・衰退が原因だったといえよう。

1820 年代からの不動産利子率の低下要因は、もうひとつ挙げられる。その要因は、文政期以降の長期持続的物価上昇にある。経済理論どおりならば、物価またはその変化率と利子率とは景気循環のなかで同方向に変化する。近世後期における物価と利子率との関係性は従来から議論の対象となってきたが、本論文の分析においても、これまでの研究と同じく物価と利子率との同調という現象は見られなかった。この点は、斎藤修による一連の研究の考察を強く支持する結果となった。ただし、不動産収益率の場合は、大名貸のように貨幣供給量が利子率を直接的に制御していたというよりも、物価への効果を通じて間接的に利子率へ影響を与えていたと捉えられる。

大名貸の場合、1820 年代以降の利率低下は、実質貨幣残高の増加、すなわち文政改鑄による通貨供給量の増大を契機としていた⁶。しかし、不動産収益率の場合、低下の直接的要因は、物価に全くスライドしない地代・店賃収入の停滞と、物価上昇に敏感に反応する町人の租税負担が急増した結果、経常費用の上昇による利益の縮小にあった。対照的に、大火の発生や地代店賃引下げ令による減益は一時的な現象であり、長期的なトレンドを発生させるほどのインパクトは持たなかった。

このような 1820 年代以降の低利局面は、要素市場に何をもたらしたのか。次の 2 点を指摘しておきたい。ひとつは、江戸市中の商業・サービス業者における所得の要素分配に大きな変更を与えたに相違ない。所得の要素分配は、その経済の総所得を土地、労働、資本の間でどのように振り分けられるかを意味するが、長期持続的な物価上昇によって不動産収益率が低下し（したがって実質地代が伸び悩み）、実質賃金も下落していたとなると、資本から所得を得ている人々に多くの所得が回っていくことを示唆する。江戸市中における資本、とくに物的資本というのは建設用の資材や取扱商品の在庫を指示するので、それ

⁵ 新保博・斎藤修「概説 19 世紀へ」、同編『近代成長の胎動』（日本経済史 2）岩波書店、1989 年、所収、38 頁。

⁶ 斎藤修「徳川後期における利子率と貨幣供給」、梅村又次・新保博ほか編『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、285 頁。

らの生産地である地方・郡部・農村に対して江戸市中の所得は配分されていたといえよう⁷。

いまひとつとして、不動産経営に限らず、利貸経営を含めた全ての金融資産における利子率の低下は、利子所得を生み出す魅力の相対的減退という事態を招いたはずである。それに代替して、19世紀前半に町屋敷の実質地価がファンダメンタルズ・モデルで説明できなくなり、過小な土地評価額しか受けていなかったことは、おそらく資産所得としての魅力が土地不動産に備わったことに繋がっていく。この点を検討することは今後の課題となるが、土地不動産は18世紀末期から19世紀前半期にかけて、投資の対象から投機の対象に変化したのではないかと想像される⁸。

次に、明治前期の三井東京所有地における不動産収益率を他の利子率と比較し、近代の金融資産市場に位置づけてみよう。明治維新を経た1860年代後半期から不動産収益率が回復し始め、70年代後半から90年代前半にかけて7~9%台に到達した。ただし、このような不動産収益率上昇の背景には、同時期の物価上昇による資金需要の増加という意味合いはない。むしろ、維新直後における江戸・東京市中の混乱が収束していくなかで地代の増収が見られ、かつ徳川幕府政権下における公租賦課の廃止または減額によって純益が増加したからであった。

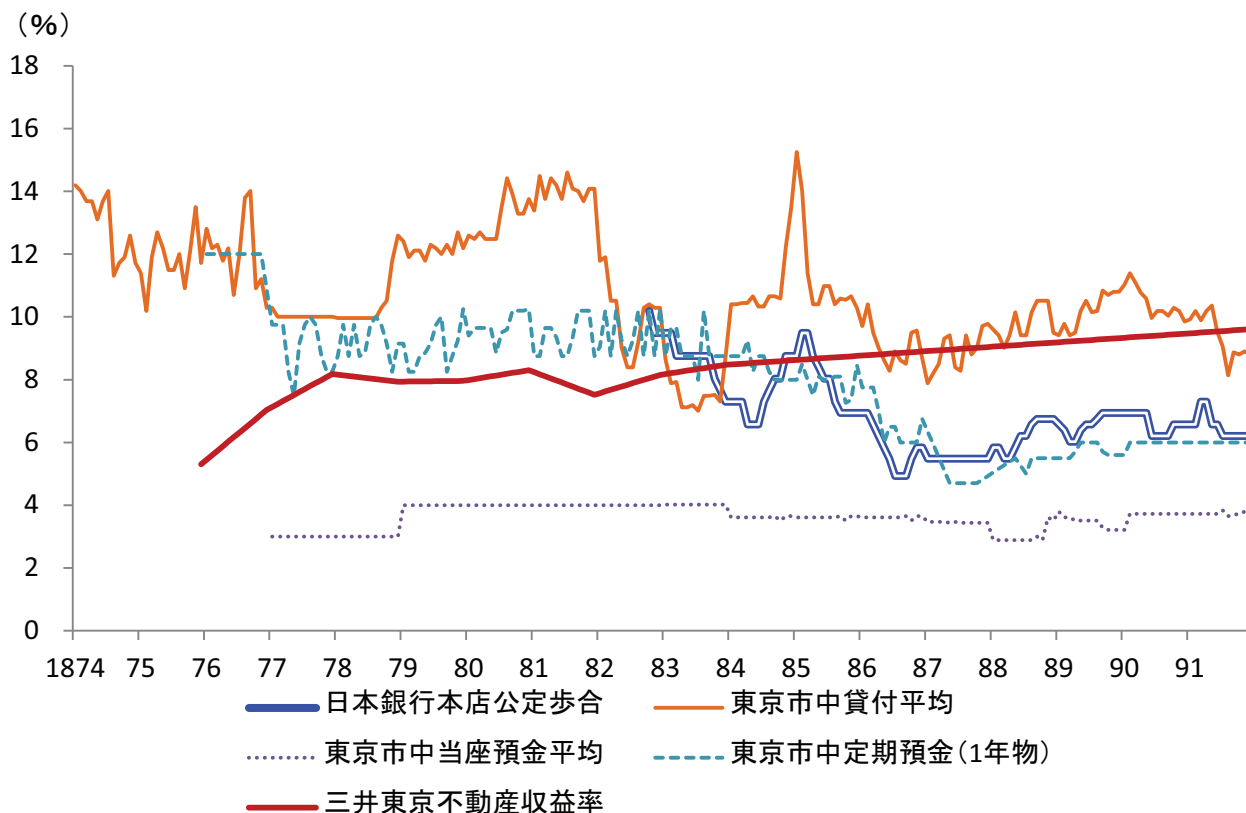
図6-2は、本分析の不動産収益率と、日本銀行本店の公定歩合（商業割引手形歩合）、および東京市中の貸付、当座預金、定期預金の金利と対比させた推移を表したものである。それによると、不動産収益率は、1870年代後半から80年代前半にかけて定期預金の金利と、80年代中頃には日銀の公定歩合と、そして80年代後半から90年代初頭においては貸付金利の動きと、それぞれ平行な関係にあった。すなわち、明治前期における金融資産の収益率は裁定取引によって均等化していたといえる。したがって、たとえ明治前期の三井組が積極的な展開を示さなかったとしても、当時の東京市中における定期預金や貸付と同程度の利子率を不動産経営から獲得できていた。

他方で、東京府市街地での不動産経営は、森田研究で指摘されるほど、地主にとって借り手がつけば良い利回りを得られる有利な経営だったわけでも、特別な設備投資や技術の

⁷ 近世後期における農産物価格・工産物価格の変動については、宮本又郎「物価とマクロ経済の変動」、新保・斎藤編『近代成長の胎動』、所収、90-116頁に詳しい。

⁸ この点に関しては、「江戸土地市場の家賃利子率と売買地価 一築地町屋敷の事例一」、社会経済史学会第77回全国大会自由論題報告（広島大学、2008年9月27日）にて既に発表しているが、今後加筆・修正を行って公表していきたい。

図6-2 日銀・東京市中の金利と不動産収益率(年利):1874~91年



史料 日本銀行金融研究所・歴史統計, 公定歩合・本店:

<http://www.imes.boj.or.jp/hstat/data/rates/index.html>;『明治大正国勢総覧』東洋経済新報社, 1927年, 102-106頁の「東京金利月別表」(原史料は東京銀行集会所『銀行通信録』);付表1と同じ。

- 注
- 1) 「日本銀行本店公定歩合」は, 本店「商業手形割引歩合」のうち「当所割引歩合」を年利換算した数値。
 - 2) 東京市中の「貸付平均」は, 「貸付金利」(貸付金額1,000円以上10,000円未満)の月別「平均」を年利換算した数値(1874~82年は「貸付金年利」の月別「平均」の数値);「当座預金平均」は, 「当座預金日歩」の月別「平均」を年利換算した数値(1877~82年は「当座預金年利」の月別「平均」の数値);「定期預金」(1年物)は, 「定期預金年利」(1か年)の数値。
 - 3) 「三井東京不動産収益率」は, 表6の「活用地面全体」を毎年12月の数値とした。
 - 4) 欠年, 欠月に関しては, 前後の年月で直接補間を行った。

いらぬ、比較的参入しやすい、公債・株式と比較しても有利な利回りを得られる投資先といえるほど楽観的なものでもなかった⁹。森田の指示する公債・株式の利回りというのは、1886（明治19）年における実質年利5～6%のことを意味している。この数値が日銀の公定歩合に近接していたという事実は、図6-2から認識できるだろう。しかし、三井東京所有地における不動産収益率がそれより上回っているとはいえ、図中の推移を見ると、80年代後半においてもせいぜい年利8～9%台の水準にあった。したがって、不動産と公債・株式の資産価値も裁定取引によって均等化していく範囲内にあったと考えておくべきである。この点について結論を述べると、東京市中における不動産収益の平均像は、1870～80年代の時点で森田研究ほどの過大評価を与えることはできないが、粕谷研究ほど低利回りだったと過小評価する必要もなく、しかも他の金融商品と裁定関係にあったとみて間違いなからう。

最後に近世・近代都市の不動産経営に対する結語を述べると、明治維新时期における江戸町制の廃止、そしてそれに伴う町名主制の廃止、国役・公役の廃止、七分積金・一分積金の廃止などによって、市街地（町地）の土地支配形式には変化があったものの、近世以来の木造・平家・長屋による貸家経営方式は、その後もしばらく継続していた。それは単に建物の概観だけではなく、その経営構造に対しても連続的だったという点で、きわめて重要である。すなわち、地主が賃借人から地代・店賃を受け取り、そこから租税と普請・修繕費を控除した残金を利益にしていたというシステムは、近世の町屋敷経営と基本的に変わることはなかった。これを「在来型不動産経営」と呼ぶことにしよう。

こうした「在来型不動産経営」に変化の兆しが生じ始めたのは、1880～90年代にかけてである。既に森田はそれを法制度面から分析してきたが、本論文ではそれを不動産収益率という投資パフォーマンスの側面、および大土地所有者である財閥のフィランソロピーという立場から接近してみた。その結果、明らかになったのは、地稅減少によって費用面の抑制を達成しようとしても、「在来型不動産経営」を続けていく限り、不動産収益率は10%の壁を突破することができない、いいかえれば、土地収益力をそれ以上上昇させることができないという事実だった。

単位面積あたりの土地生産性を拡大させるためには、もっと容積率を向上させて、ある程度まとまった、その目安として1,000坪以上の面積を持つ土地の上に、木造に替わる石

⁹ 森田貴子『近代土地制度と不動産経営』塙書房、2007年、75、78頁。

造・煉瓦造、平家に対する高層建、長屋に替わるビルディングの洋風建築が求められた¹⁰。さらに、室内照明に電灯を使用し、電話の通話も可能で、焼失のリスクを回避するために建物に火災保険を掛けた。このように、欧米の建築技術や住宅供給システムを取り入れて市街地の高度利用を図る不動産経営方式を「近代型不動産経営」と定義するならば、そうすることによって「在来型不動産経営」での土地収益性を大幅に上回る土地生産性やサービス業の充実を確保できたのである。

実際、「近代型不動産経営」が誕生するためには、ある程度近代サービス産業が成立して普及し、テナントとして入居できることが前提として存在していた。したがって、企業勃興期後の1890年代から東京における土地不動産の近代化・都市化が始まったといえる。その方法・手段こそが丸の内オフィス街の建築であり、そのプロトタイプとして神田三崎町市街地の建設が位置づけられたのである。

このような「近代型不動産経営」によって土地の集積性を高め、公共社会資本を充実させるためには、ある程度の土地面積を誇る物件が必要となる。だが、旧町地は沽券地単位で売買された結果、地権者も細分化されていた。したがって、東京市街地の旧武家地である官有地の払下げという事態を日本の近代化や都市化にどう位置づけるかは、実のところ非常に重要な問題だといえる。

実際、1890（明治23）年に払い下げられた陸軍省所轄の旧丸の内・神田三崎町練兵場（10万7,026坪）の払下価格は、合計128万円だった。第1に、この時期は、小林正彬の官業払下げ実施過程でいうところの第3段階（1888年の三池炭鉱払下げ～96年の佐渡・生野金銀山払下げ）に相当する¹¹。第3段階の特徴は、払下げ物件が少数ながら政府が最後まで払い下げなかった黒字鉱山を中心とする有力な官業に限られたために、競争入札が復活して、払下げ条件は厳しくなり、全て三井と三菱の手に帰する結果となった。第2に、この払下価格は、三池炭鉱（88年、459万円）、佐渡金山・生野銀山（96年、合計256万円）のそれを下回るものの、同じく三菱に払い下げられた高島炭鉱（74年、55万円）、長崎造船所（87年、45万9,000円）の払下価格を遥かに上回る金額であった。明治前期に

¹⁰ 1894（明治27）年竣工の三菱第1号館では、建物をフローア単位で貸し付けるのではなく、1つの入口を1単位とした縦割りでスペースを賃貸していた。階段、便所、湯沸所、暖房なども各テナント別に使用することを前提とするもので、いわゆる棟割長屋方式と呼ばれる折衷的なものだった。三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ——三菱地所社史』上巻、三菱地所株式会社、1993年、119頁。

¹¹ 小林正彬『日本の工業化と官業払下げ』東洋経済新報社、1977年、138-139、152頁。

おける官営事業の払下げというのは、民間企業の育成という「殖産興業」的産業政策という明治政府の意図に対して、主として工場・鉱山の民間設備投資といった側面に関心が寄せられてきた。しかし、近代日本の民間資本形成という点では、土地資本の供給、とくに徳川幕府や大名から無償で接収した東京市街地の広大な旧武家地がどのように民間の土地資本として享受されたのかに、我々はもっと関心を払うべきである¹²。

他方で、三井も明治期になると東京市街地の不動産を集積していく方向にあった。明治期に集積した三井の土地は、けっしてランダムに選択されていたのではなく、従来の所有地に隣接した土地を購入する傾向を持つ。その典型としては駿河町で、徳川期まではモザイク状に取得し、それ以上集積できなかった地面を明治初期には購入し、最終的には1881（明治14）年に駿河町11番地を購入したことで、町内全ての地面の取得に成功している（付表4-1⑩参照）。そこに建設されたのが、三越東京本店と三井（旧）本館だった。

駿河町の南半分は、越後屋、三井呉服店の店舗として独自に運営されており、1904（明治37）年に三越呉服店が三井呉服店の営業一切を引き継いで、分離・独立した。開業当時、東京本店は黒塗り土蔵造り・二階建の日本家屋だったが、08年に西洋風ルネサンス式3階建の本館（間口24間半・奥行20間半・木造のべ1,506坪）として従来の店の形式を一変させた。さらに、14年にはルネサンス式5階建の新館が落成した¹³。

他方、総建坪770坪余の三井（旧）本館は、駿河町北半分の土地を利用して1896（明治29）年に起工し、丸6年を経て1902（明治35）年に完成した。駿河町ハウス（1874年建築）に替わる（旧）本館は、日本最初の鉄骨鉄筋式補強建築として当時の最新技術と莫大な建築費を投じたばかりでなく、三井各社の移転・入居によって三井家事業の統合を象徴した。三井銀行が正面中央部分を占め、三井物産が東側を、三井鉱山と三井家同族会

¹² このような課題を考える意義は、終戦直後に皇族の「臣籍降下」に伴う免税特権の喪失によって、皇族・華族の土地と邸宅が売却されたケースと共通している。堤康次郎率いる西武鉄道は、旧皇族・華族邸を買収して都市ホテル事業を展開した点で有名である。同社は、高輪の用地を1951（昭和26）年と53年に竹田宮家と北白川宮家から、赤坂の用地を54年に李王家から、東京の用地を50年から数年間かけて徳川家から、横浜の用地を54年に東伏見宮から取得し、それぞれでプリンスホテルを営業した。また、戦後吉田茂が使用し、「白金プリンスホテル」建設を計画するが、住民の反対にあって81年東京都へ売却された白金迎賓館は、朝香宮邸だった。他方、聖心女子大学は47年に久邇宮邸を購入している。猪瀬直樹『ミカドの肖像』上、新潮社、1992年、第1部；大西健夫「プリンスホテルの生成」、大西健夫・齋藤憲・川口浩編『堤康次郎と西武グループ』知泉書館、2006年、所収、227頁。

¹³ 「三越のあゆみ」編集委員会編『三越のあゆみ』三越本部総務部、1954年。

事務局が西側を使用した¹⁴。以上の2つの事例からすると、三井も近代都市化へ向かう一歩として「集積の経済力」を相当意識していたと判断して相違ない。それは、まさに「在来型不動産経営」から「近代型不動産経営」への転換であったと定義できる。

ただし、「在来型不動産経営」から「近代型不動産経営」への転換が徹底したからといって、東京が欧米型の近代都市に生まれ変わったのではない。明治期以降実施された東京の都市計画は、道路の拡幅こそ行われたが、旧町地の比較的小さい規模の土地を統合し、小地主の整理を実行することができなかった。そのために、建物の高層化は実現できなかったもの、建蔽率・容積率ともきわめて低い雑居ビルが櫛比・林立することになってしまった。

その問題は、戦間期の三井においても例外ではなかった。(旧)本館は1923(大正12)年の関東大震災で罹災したため、三井首脳部は(旧)本館そのものを取り壊し、室町通りから本革屋町までの駿河町北側全面に、三井合名、三井銀行、および新設の三井信託の3社本社を収容する1棟のビルを新築する方針を固めた。しかし、室町通りに面した「駿河町一構(室町一構)¹⁵」の用地買収は地主の法外な要求に応じきれず、合意に至らなかった。現在の本館が室町通りのところでくびれた形をとっているのは、このときに設計を変更しなければならなかった名残である。その後、一構内の土地買収は少しずつ買い増しされたものの、きわめて長期に及んだ。それがようやく完了したのは、駿河町北側に初めて両替店の町屋敷を購入(表3-2参照)してから実に275年経過した1969(昭和44)年である¹⁶。これは、江戸町人出身の三井が抱えた旧町地買収のジレンマであり、三菱が丸の内の土地10万坪を政府から一括して払い下げられた事実と比較して、非常に対照的である。したがって、現在でも「大都市における生活関連社会資本の整備の立ち後れが著しい¹⁷」原因は、江戸の町地が沽券地単位で売買された結果、地権者も細分化されたことにあるといつてよい。

¹⁴ 三井文庫編『三井事業史』本篇第2巻、三井文庫、1980年、676-681頁；三井不動産株式会社『三井不動産40年史』日本経営史研究所、1985年、19-20頁。

¹⁵ 三井(旧)本館をはじめ1921(大正10)年ごろまでに完成した駿河町における三井合名会社所有ビルの総称。1932(昭和7)年に駿河町が室町2丁目と改称されてからは、「室町一構」と呼ばれる。三井不動産株式会社『三井不動産40年史』、29頁。

¹⁶ 三井不動産株式会社『三井不動産40年史』、30-33、426-427頁。

¹⁷ 野口悠紀雄『バブルの経済学—日本経済に何が起こったのか』日本経済新聞社、1992年、246頁。

文献一覧

- 赤松聡子「信州須坂藩田中家の江戸町屋敷経営」、『学習院史学』第41号（2003年3月）
- 浅野セメント株式会社編『浅野セメント沿革史』浅野セメント，1940年
- 浅見泰司「土地利用規制」，八田達夫編『東京一極集中の経済分析』（シリーズ現代経済研究7）日本経済新聞社，1994年
- 我孫子麟「寄生地主制論」，歴史学研究会・日本史研究会編『日本史学論争』（講座日本史9）東京大学出版会，1971年
- 石井寛治『近代日本金融史序説』東京大学出版会，1999年
- 石井良助「家質の研究」，『国家学会雑誌』第73巻第3号（1959年10月）
——『近世取引史』創文社，1982年
- 磯谷真理子・高木勇夫「近世江戸市街地の形成と発展（第2報）」，『社会科学』（慶應義塾大学日吉紀要）第4号（1993年3月）
- 市川大祐『三菱社史 二代社長時代』，『三菱史料館論集』第3号（2002年2月）
- 猪瀬直樹『ミカドの肖像』上，新潮社，1992年
- 今井典子「大元方「家有帳」」，『三井文庫論叢』第8号（1974年11月）
- 岩崎小彌太伝編纂委員会編『岩崎小彌太伝』岩崎小彌太伝編纂委員会，1957年
- 岩崎久彌伝編纂委員会編『岩崎久彌伝』岩崎久彌伝編纂委員会，1961年
- 岩崎彌太郎・岩崎彌之助伝記編纂会編『岩崎彌之助伝』上・下巻，岩崎彌太郎・岩崎彌之助伝記編纂会，1971年
- 岩橋勝『近世日本物価史の研究』，大原新生社，1981年
——「徳川経済の制度的枠組」，速水融・宮本又郎編『経済社会の成立』（日本経済史1）岩波書店，1988年，所収
- 岩淵令治「江戸における関八州豪商の町屋敷集積の方針と意識—関宿干鰯問屋喜多村壽富著「家訓永続記」を素材に一」，久留島浩・吉田伸之編『近世の社会的権力—権威とヘゲモニー—』山川出版社，1996年，所収
——「町人の土地所有」，渡辺尚志・五味文彦編『土地所有史』（新体系日本史3）山川出版社，2002年，所収
——「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

- 『江戸武家地の研究』塙書房，2004年
- 植村正治『近世農村における市場経済の展開』同文館，1986年
- 牛山啓二「明治・大正期における三菱の土地投資」、『農業総合研究』第20巻第2号（1966年4月）
- 梅村又次・新保博ほか編『日本経済の発展』（数量経済史論集1）日本経済新聞社，1976年
- 江頭恒治「近江商人の利子率について」，滋賀大学経済学会『彦根論叢』第65・66・67号（1960年6月）
- 『近江商人中井家の研究』雄山閣，1965年
- 大石慎三郎『封建的土地所有の解体過程——第I部 寄生地主的土地所有の形成過程』御茶の水書房，1958年
- 大川一司・高松信清ほか『国民所得』（長期経済統計1），東洋経済新報社，1974年
- 大石勇次郎「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
- 大竹文雄「地価上昇と資産格差」，八田編『東京一極集中の経済分析』，所収
- 大西健夫・斎藤憲・川口浩編『堤康次郎と西武グループ』知泉書館，2006年
- 大貫妙子「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
- 大豆生田稔「農業・地主制の展開」，鳥海靖・松尾正人・小風秀雅編『日本近現代史研究事典』東京堂，1999年，所収
- 小澤詠美子「江戸における町屋敷の経営——高野家支配町々を中心に」，『史潮』新25号（1989年6月）
- 尾高煌之助「戦前期大阪地方消費者物価指数の推計」，『一橋論叢』第67巻第3号（1972年3月）
- 「第2報告：梅村先生のLTES批評」，『創価経済論集』第38巻1号（梅村又次教授追悼記念号）（2009年2月）
- 小野晃嗣「本邦都市発達の特質」，『都市問題』第30巻第2号，1940年2月
- 『近世城下町の研究』増補版，法政大学出版局，1993年
- 賀川隆行「三井両替店の経営と蓄積」，『三井文庫論叢』第8号（1974年11月）
- 『近世三井経営史の研究』吉川弘文館，1985年

- 「江戸木綿問屋長谷川家の経営の転換」、『三井文庫論叢』第33号（1999年12月）
- 粕谷誠「三井家の不動産経営——明治期を中心として」、『調査研究レポート『不動産業に関する史的研究〔I〕』（1994年2月）
- 『豪商の明治——三井家の家業再編過程の分析』名古屋大学出版会，2002年
- 川浦康次『幕藩体制解体期の経済構造』御茶の水書房，1965年
- 菊地利夫『続・新田開発』事例編，古今書院，1986年
- 北島正元「近世都市の社会問題」，東京都立大学都市研究会編『都市構造と都市計画』東京大学出版会，1968年
- 『近世の民衆と都市——幕藩制国家の構造』名著出版，1984年
- 北島正元編『江戸商業と伊勢店』吉川弘文館，1962年
- 『土地制度史Ⅱ』（体系日本史叢書7）山川出版社，1975年
- 北原糸子『都市と貧困の社会史——江戸から東京へ』吉川弘文館，1995年
- 北原進「近世中期における江戸浅草御蔵米仲買・背付中間および札差米売方について」，立正大学経済学研究所『経済学季報』第12巻第1・2合併号（1962年11月）
- 「寛政・天保の改革と江戸札差」、『国史学』第90号（1973年3月）
- 『江戸の札差』吉川弘文館，1985年
- 『江戸の高利貸——旗本・御家人と札差』吉川弘文館，2008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
- 橘川武郎・粕谷誠編『日本不動産業史』名古屋大学出版会，2007年
- 近世史料研究会編『正宝事録』第1巻，日本学術振興会，1964年
- 『正宝事録』第2巻，日本学術振興会，1965年
- 『正宝事録』第3巻，日本学術振興会，1966年
- 『江戸町触集成』第7巻，塙書房，1997年
- D・ゲルトナー，N・G・ミラー（川口有一郎監訳）『不動産投資分析——不動産の投資価値とファイナンス』プロGRESS，2006年
- 幸田成友『幸田成友著作集』第2巻，中央公論社，1972年
- 『江戸と大阪』富山房，1995年
- 国史大辞典編集委員会編『国史大辞典』13，吉川弘文館，1992年
- 小早川欣吾『日本担保法史序説』法政大学出版局，1933年
- 小林信也『江戸の民衆世界と近代化』山川出版社，2002年

- 小林正彬『日本の工業化と官業払下げ』東洋経済新報社，1977年
- 『三菱の経営多角化——三井・住友との比較』白桃書房，2006年
- 斎藤修「大阪卸売物価指数 1757-1915年」，『三田学会雑誌』第68巻第10号（1975年10月）
- 「徳川後期における利子率と貨幣供給」，梅村・新保ほか編『日本経済の発展』，所収
- 『賃金と労働と生活水準』岩波書店，1998年
- 『比較経済発展論』岩波書店，2008年
- 作道洋太郎『日本貨幣金融史の研究』未来社，1961年
- 佐野陽子「建築労働者の実質賃金—1830-1894年—」，『三田学会雑誌』第55巻第11号（1962年11月）
- 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巻第2号（1998年6月）
- 新保博『近世の物価と経済発展』東洋経済新報社，1978年
- 新保博・斎藤修「概説 19世紀へ」，同編『近代成長の胎動』（日本経済史2）岩波書店，1989年，所収
- 杉山伸也『日本経済史 近世—現代』岩波書店，2012年
- 鈴木直二『増補・江戸における米取引の研究』柏書房，1965年
- 鈴木博之『都市へ』（日本の近代10）中央公論新社，1999年
- 鈴木理生『明治生まれの町 神田三崎町』青蛙房，1978年
- 関口かをり「岩崎家の資産形成と奥帳場——三菱合資会社設立前後を中心に」，『三菱史料館論集』第2号（2001年2月）
- 「初期三菱における組織と経営」，『三菱史料館論集』第3号（2002年2月）
- 高槻泰郎『近世米市場の形成と展開』名古屋大学出版会，2012年
- 高柳真三・石井良助編『御触書寛保集成』（御触書集成第1）岩波書店，1934年
- 滝島功『都市と地租改正』吉川弘文館，2003年
- 竹内誠「寛政改革」，『岩波講座 日本歴史』12（近世4），岩波書店，1976年
- 「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『日本文化の社会基盤』（木代修一先生喜寿記念論文集2）雄山閣，1976年，所収
- 竹安繁治『近世封建制の土地構造』御茶の水書房，1966年
- 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年

田中丘隅「民間省要」巻1第6，瀧本誠一編『日本経済叢書』巻1，日本経済叢書刊行会，
1914年，所収

玉井哲雄『江戸町人地に関する研究』近世風俗研究会，1977年

——『江戸——失われた都市空間を読む』平凡社，1986年

地租改正資料刊行会編『明治初年地租改正基礎資料』中巻，有斐閣，1956年

——『明治初年地租改正基礎資料』下巻，有斐閣，1957年

梅井義雄「三井大元方の資本蓄積」，『専修大学論集』第27号（1961年10月）

東京市京橋区役所編『京橋区史』第1巻，京橋区役所，1937年（本郷出版社，1983年復
刻）

——『京橋区史』第2巻，京橋区役所，1942年（本郷出版社，1983年復刻）

東京市日本橋区編『新修日本橋区史』上巻，東京市日本橋区，1937年

東京慈恵会医科大学史料室『高木兼寛の生涯』東京慈恵会医科大学，2006年

東京電燈株式会社編『東京電燈株式会社開業五十年史』，東京電燈株式会社，1936年

東京都編『東京市史稿』市街編第39，東京都，1952年

——『東京市史稿』市街編第43，東京都，1956年

——『東京市史稿』市街篇第52，東京都，1962年

——『東京市史稿』市街篇第53，東京都，1963年

——『東京市史稿』市街篇第61，東京都，1969年

——『東京市史稿』市街編第66，東京都，1974年

——『東京市史稿』産業編第12，東京都，1968年

——『東京市史稿』産業編第34，東京都，1990年

東京都公文書館原本所蔵『皇国地誌稿本 東京府誌』2（市街誌1～6），文化図書，2009
年

東京都公文書館編『元禄の町』（都史紀要28），東京都生活文化局，1981年

——『江戸住宅事情』（都史紀要34）東京都生活文化局，1990年

東京都都政史料館『東京府志料』第1，東京都都政史料館，1959年

所三男『近世林業史の研究』吉川弘文館，1980年

豊田武『日本の封建都市』岩波書店，1952年

内閣官報局編『法令全書』第8巻-1，原書房，1890年（1975年復刻）

- 『法令全書』第10巻，原書房，1890年（1975年復刻）
- 中田薫『法制史論集』第2巻，岩波書店，1938年
- 中藤淳「江戸町人地における土地所有変動の地域的差異」、『歴史地理学』第134号（1986年9月）
- 中村哲『明治維新の基礎構造——日本資本主義形成の起点』未来社，1968年
- 名武なつ紀『都市の展開と土地所有——明治維新から高度成長期までの大阪都心』日本経済評論社，2007年
- 西坂靖「個別町における家守の位置づけ——文化・文政期の大阪を事例として」、『三井文庫論叢』第19号（1985年12月）
- 「三井大坂両替店の抱屋敷管理と代判人・家守」、『三井文庫論叢』第21号（1987年12月）
- 西村清彦「日本の地価決定メカニズム」，西村清彦・三輪芳朗編『日本の株価・地価——価格形成のメカニズム』東京大学出版会，1990年，所収
- 西村清彦編『不動産市場の経済分析』（シリーズ現代経済研究20）日本経済新聞社，2002年
- 日本銀行統計局編『明治以降本邦主要経済統計』，日本銀行統計局，1966年
- 野口悠紀雄『土地の経済学』日本経済新聞社，1989年
- 『バブルの経済学—日本経済に何が起こったのか』日本経済新聞社，1992年
- 旗手勲「三菱生成期における資本蓄積と土地所有」、『歴史学研究』第325・326号（1967年6・7月）
- 『日本の財閥と三菱——財閥企業の日本的風土』楽遊書房，1978年
- 『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社，2005年
- 花咲一男編『江戸買物独案内』渡辺書店，1972年
- 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
- 速水融・宮本又郎「概説17-18世紀」，同編『経済社会の成立』（日本経済史1）岩波書店，1988年，所収
- 原田伴彦『日本封建都市研究』東京大学出版会，1957年
- 原田佳伸「村の中の武家地——武家抱屋敷の土地・貢租をめぐる諸相——」，宮崎勝美・吉田伸之『武家屋敷——空間と社会——』山川出版社，1994年，所収

- 「大名下屋敷と地元百姓のかかわり 一岡山藩大崎屋敷出入りの先地主百姓の動向」,
竹内誠編『近世都市江戸の構造』三省堂, 1997年, 所収
- 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
- 古島敏雄「地主制史研究の動向と問題の所在」, 古島敏雄編『日本地主制史研究』岩波書店, 1958年, 所収
- 松田誠「慈恵病院の改革に貢献したある医師団の実体について」, 『東京慈恵会医科大学雑誌』第118巻第3号(2003年5月)
- 「建物配置図にみる慈恵医大の歴史——関東大震災で灰燼に帰すまで」, 『東京慈恵会医科大学雑誌』第121巻第2号(2006年3月)
- 松本四郎『日本近世都市論』東京大学出版会, 1983年
- 三浦俊明「江戸城下町の成立過程」, 『日本歴史』第172号(1962年9月)
- 三島政行編(蘆田伊人校訂)『御府内備考』第3巻, 雄山閣, 1931年
- 三島康雄編『三菱財閥』(日本財閥経営史)日本経済新聞社, 1981年
- 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)
- 水原正亨「近世の利子率に関する一考察 一長崎の両替屋「伊勢屋」の場合を中心に」,
滋賀大学経済学会『彦根論叢』第138号(1969年9月)
- 三井高維編『新稿両替年代關鍵』巻2(考証編), 岩波書店, 1933年
- 三井不動産株式会社『三井不動産40年史』日本経営史研究所, 1985年
- 三井文庫『三井文庫——沿革と利用の手引き』三井文庫, 1988年
- 三井文庫編『三井事業史』本編第1巻, 三井文庫, 1980年
- 『三井事業史』本篇第2巻, 三井文庫, 1980年
- 『三井事業史』資料編第1巻, 三井文庫, 1973年
- 『三井事業史』資料編第2巻, 三井文庫, 1977年
- 「三越のあゆみ」編集委員会編『三越のあゆみ』三越本部総務部, 1954年
- 三菱銀行史編纂委員会編『三菱銀行史』三菱銀行, 1954年
- 三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ——三菱地所社史』上巻, 三菱地所株式会社, 1993年
- 三菱社誌刊行会編『三菱社誌』1, 東京大学出版会, 1979年
- 『三菱社誌』4, 東京大学出版会, 1979年

- 『三菱社誌』6, 東京大学出版会, 1979年
- 『三菱社誌』7, 東京大学出版会, 1980年
- 『三菱社誌』14, 東京大学出版会, 1980年
- 『三菱社誌』16, 東京大学出版会, 1980年
- 『三菱社誌』20, 東京大学出版会, 1980年
- 三菱倉庫株式会社編『三菱倉庫七十五年史』三菱倉庫株式会社, 1962年
- 『三菱倉庫百年史』三菱倉庫株式会社, 1988年
- 宮崎勝美「江戸の土地——大名・幕臣の土地問題」, 吉田伸之編『都市の時代』中央公論社, 1992年, 所収
- 「武家屋敷」, 朝尾直弘ほか編『近世』4(岩波講座日本通史14)岩波書店, 1995年, 所収
- 宮本又郎『近世日本の市場経済——大坂米市場分析』有斐閣, 1988年
- 「物価とマクロ経済の変動」, 新保・斎藤編『近代成長の胎動』, 所収
- 宮本又次編『近世大阪の物価と利子』創文社, 1963年
- 明治火災海上保険株式会社編『明治火災保険株式会社五十年史』明治火災海上保険株式会社, 1942年
- 森泰博『大名金融史論』大原新生社, 1970年
- 森田貴子「明治期の東京における不動産経営の近代化——三井組を事例に」, 『史学雑誌』第110編第6号(2001年6月)
- 『近代土地制度と不動産経営』塙書房, 2007年
- 安岡重明『財閥形成史の研究〔増補版〕』ミネルヴァ書房, 1998年
- 山崎隆三司会『地主制』(シンポジウム日本歴史17)学生社, 1974年
- 山崎隆三『近世物価史研究』塙書房, 1983年
- 横山源之助「明治富豪史」, 神崎清『明治記録文学集』(明治文学全集96)筑摩書房, 1967年, 所収
- 吉田伸之「施行と其日稼の者」, 百姓一揆研究会編『天保期の人民闘争と社会変革』上, 校倉書房, 1980年, 所収
- 「近世都市と諸闘争」, 青木美智男他編『一揆の構造』, 東京大学出版会, 1981年, 所収
- 『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会, 1991年

- 吉永昭「伊勢商人の研究——近世前期における「富山家」の発展と構造」、『史学雑誌』第71編第3号（1962年3月）
- 吉原健一郎『江戸の町役人』吉川弘文館，2007年
- 鷺崎俊太郎「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）：
<http://hdl.handle.net/10086/15112>
- 「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——」，『三田学会雑誌』第101巻第2号（2008年7月）
- 「徳川後期の宿場町における土地市場と不動産経営——取手宿本陣染野家のケーススタディ」，『歴史地理学』第51巻第4号（2009年9月）
- 「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872 —三井家両替店請40か所のケーススタディー」，『経済学研究』第79巻第4号（2012年12月）
- 渡辺尚志「豪農論の現在」，村上直編『日本近世史研究事典』東京堂，1989年
- 『近世の豪農と村落共同体』東京大学出版会，1994年
- 渡辺理絵『近世武家地の住民と屋敷管理』大阪大学出版会，2008年

図表一覧

第1章

- 図 1-1 小舟町 1 丁目周辺地域と沽券金高
- 図 1-2 小舟町 1 丁目・神戸家町屋敷の間取り図（元禄年間ごろ）
- 図 1-3 神戸家町屋敷経営の地代・店賃と収入：1696～1754 年
- 表 1-1 神戸家町屋敷の収入構造と明地・明店・明蔵率
- 図 1-4 小舟町 1 丁目・神戸家町屋敷の間取り図（元文年間ごろ）
- 表 1-2 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
- 表 1-3 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
- 表 1-4 晦日銭の内訳：1723（享保 8）年
- 図 1-5 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
- 表 1-5 神戸家・町屋敷経営の不動産利子率

第2章

- 図 2-1 南伝馬町 1～2 丁目 切絵図
- 表 2-1 京橋地区 7 町の地主構成：1840 年，名主高野新右衛門家支配下
- 表 2-2 江戸町屋敷 1 小間の実質地価と収益還元地価：享保～寛政期，日本橋地区表店
- 表 2-3 江戸町屋敷 1 小間の実質地価と収益還元地価：寛政～天保期，京橋地区の中屋敷
- 表 2-4 京橋地区 7 町における沽券金高の決定因分析：寛政～天保期

第3章

- 表 3-1 三井家が元禄 9 年までに購入した江戸町屋敷
- 表 3-2 元方直請 26 か所と両替店請 40 か所
- 図 3-1 三井家の江戸所有地と沽券金高の累計：1683～1783 年
- 図 3-2 「40 か所」における町屋敷経営の収支構成：1775～1872 年
- 表 3-3 両替店請 40 か所の町屋敷経営に影響を与えた災害
- 表 3-4 本店一卷の三年勘定と店土蔵普請入用の比率
- 表 3-5 南伝馬町 1～2 丁目各地面の地代・店賃：寛政～天保期

- 表 3-6 「40 か所」地面の町入用額と物価の推移：文政～慶應期
- 表 3-7 「40 か所」町入用等費用の決定因分析
- 図 3-3 「40 か所」における町屋敷経営のインカム収益率：1775～1872 年
- 付表 3-1 三井家両替店請 40 か所町屋敷経営の収支構成：1775～1872 年
- 付表 3-2 三井家両替店請 40 か所町屋敷経営の不動産収益率：1775～1872 年

第 4 章

- 表 4-1 三井組東京大元方の東京所有地：1872～74 年
- 表 4-2 三井組東京大元方における東京所有地の資産・収支・年利状況
- 表 4-3 三井家江戸・東京所有地における土地価格の変遷
- 表 4-4 改正地価の決定因分析
- 表 4-5 三井東京所有地における不動産経営の収支構成：1875～91 年
- 表 4-6 購入年代別にみた三井東京所有地の不動産収益率
- 表 4-7 購入年代別・行政区別にみた三井組東京所有地の地面数と土地価格
- 表 4-8 仙波太郎兵衛家からの購入地
- 表 4-9 連雀町 18 番地の地代・家賃収入
- 表 4-10 越前堀 2 丁目 6 番地の地代・家賃・蔵敷収入
- 付表 4-1 購入年代別にみた三井東京所有地の不動産収益率：1875～91 年

第 5 章

- 表 5-1 初期三菱 地所家屋勘定・総勘定の収入と資産：1875 年 10 月～86 年 3 月
- 表 5-2 初期三菱 地所家屋勘定「貸借対照表」：1878～83 年
- 表 5-3 初期三菱 地所家屋収支勘定：1881 年
- 表 5-4 初期三菱 所有建物と仕様用途：1881～82 年頃
- 表 5-5 三菱購入の東京府内地所・建物：1885 年 9 月
- 表 5-6 三菱社における東京の土地集積：1885～93 年
- 図 5-1 明治前期の東京実測図と三菱の地所所在町名（1）
- 表 5-7 地所家屋勘定の損益計算（1）：深川小松町・松賀町・一色町・富吉町，1886～1905 年
- 表 5-8 地所家屋勘定の損益計算（2）：深川伊勢崎町・清住町，1889～1905 年

- 表 5-9 貸家・貸庫料の納期と月別収納額：深川清住町，1893 年
- 表 5-10 地所家屋勘定の損益計算（3）：京橋越前堀，1886～1905 年
- 図 5-2 明治前期の東京実測図と三菱の地所所在町名（2）
- 図 5-3 東京慈恵会医科大学及同付属病院の建物配置図：1922（大正 11）年 10 月
- 表 5-11 地所家屋勘定の損益計算（4）：芝愛宕町，1886～1905 年
- 表 5-12 三崎町の月別開発経費：1890 年 11 月～91 年 12 月
- 図 5-4 三崎町 3 丁目明細地図：1895 年ごろ
- 表 5-13 地所家屋勘定の損益計算（5）：三崎町，1891～1905 年
- 表 5-14 地所家屋勘定の損益計算（6）：丸の内，1890～1905 年
- 付表 5-1 現存する三菱東京所有地の「地所家屋勘定証書」・「地料家賃納証書」

終章

- 図 6-1 不動産収益率・貸付利子率の推移：18 世紀末期～20 世紀初頭
- 図 6-2 日銀・東京市中の金利と不動産収益率（年利）：1874～91 年

あとがき

学部在籍時から現在までの研究生生活を振り返ってみると、自分自身の研究環境がいかに恵まれていたか、今更ながら肌身に染みている。ここで美辞麗句だけ並べても無味乾燥な文章となってしまうので、少し本音を交えながら、各方面でお世話になった方々への謝辞に代えさせて頂きたい。

1つの物事をアカデミックに研究しようと思ったのは、学部3年生になる時である。その対象は、経済学でも、歴史学でも、特に固執するものはなかった。少なくとも、当時はそういう自信に満ち溢れていた。所属ゼミを決めるにあたっては、相異なる3つの分野のゼミから1つに絞り込まねばならず、非常に悩ましいものだった。しかし、かねてから都市経済や交通ネットワーク、地域比較に興味を持ち、かつ入ゼミ時に「校外学習の成果をレポートとしてまとめよ」という課題を出題する心意気が魅力的に感じたこともあって、高倍率を覚悟しつつ、経済地理学を専門とする杉浦章介ゼミの門戸を叩いてみた。

杉浦章介先生は私と同じ高校の大先輩という間柄もあって、いつも非常に親しく近い存在に感じられた。その反面、常に世の中の先を一步進んでいた創造力や発想力、そして国際的感覚の中に自らの、あるいは慶應義塾の、さらには日本の存在を位置づけていこうとする、ある意味で「日本人離れ」したセンスには毎度度肝を抜かれ、圧倒されるばかりであった。「グローバルゼーション」というキーワードは今日でこそ陳腐な用語と化してきたが、1990年代前半期に繰り返し主張していた人は、杉浦先生を含めてもまだ数少なかっただろう¹。また、サスキア・サッセンや2008年にノーベル経済学賞を受賞したポール・クルーグマンの業績を、早い段階から評価なさっていた先見性にも敬服させられた。

杉浦ゼミの特徴は、なんとといってもフィードバックとプレゼンテーションにある。いかに現場を見聞するか、そして現場で獲得した知識を幅広く、かつ興味深く聴衆に訴えかけていくかという姿勢は、いま私のゼミに脈々と継承されている。また、どんなに真面目な発表を行っても最後に落とし所が無ければ面白くないという評価は、聴衆の関心を意識し、その期待に沿った主張の必要性を痛感させられた。学部4年生の夏、杉浦先生は突如として慶應義塾ニューヨーク学院長に就任なさってしまった結果、主無き鳥合のゼミ生だけが

¹ この成果は、杉浦章介『トランスナショナル化する世界——経済地理学の視点から』慶應義塾大学出版会、2009年に示されている。

残されるという「ブラック・スワン²」が突然舞い降りてきたが、私の大学院進学に対しては遠くニューヨークにおいてもご配慮下さっていたことに深く感謝している。できることならば、杉浦先生が昨年度ご退職なさる前に本論文を完成させたかったのだが、それが叶わなかったのは不肖の弟子として大変申し訳ない次第である。

大学院においては日本経済史を本格的に専門とし、杉山伸也先生のもとでお世話になった。もともと杉山ゼミは、先述のゼミ選択の際に迷いに迷った3つのゼミのひとつだった³。修士課程入学試験に合格した学部4年の11月から、「副演習」という形で参加させて頂くことになり、結果として2つのゼミに所属することができた。当初は他ゼミ出身の大学院生だったにも拘わらず、これほどまでに杉山ゼミの一員として遠慮なく居心地よく研究させて頂けたのは、ひとえに杉山先生のお人柄であると思っている。杉山先生の指導方針は、研究に対する院生のオリジナリティーを重んじている点にある。各院生に対して全て画一的な指導をなさるのではなく、院生のパーソナリティーに合わせて批評と助言を適時ご教授下さっていた。一人っ子で勝手気ままに育ってきた私は、他人からアレコレしなさいと言われると潰れてしまうタイプだったので、基本的には自由闊達にふるまうものの、重要な局面において背中を一押しして下さるといふ杉山先生のご指導が、とても肌に合っていた。それとともに、当時杉山ゼミに在籍していた大学院生が質量ともに充実していた。近代日本のインフラストラクチャーを研究されている北原聡さん、インド経済史が専門の神田さやこさん、戦間期の国際金融を研究されている岸田真さん、近代日本の流通構造を専門とする坂口誠さん、石炭産業史を専門とする島西智輝さん、近代日本の木材流通と環境経済史を研究されている山口明日香さんと同じ時期に杉山ゼミで学べたことは、幸運であったとしか言いようがない。これも、古今東西を問わず、研究に対する関心を高くお持ちだった杉山先生のおかげである。

ところで、近世・近代都市の土地市場や不動産経営を研究してみようと思った動機は、実に偶発的なものだった。後期博士課程の単位取得退学の期限が差し迫っていた自分は、研究自体にかなり行き詰っていた。当初は歴史人口学の分析手法に基づく近世宿場町の人口移動を研究していた⁴。後期博士課程からは、ヒトとモノの流れの相互作用性に興味を

² ナシーム・ニコラス・タレブ（望月衛訳）『ブラック・スワン——不確実性とリスクの本質』上・下、ダイヤモンド社、2009年。

³ 杉浦章介ゼミ、杉山伸也ゼミに加えて、最後まで迷っていたのは経済政策の大村達弥ゼミである。

⁴ 鷲崎俊太郎「天保期八王子横山宿の人口移動」、『三田学会雑誌』第92巻第3号（1999

抱くようになり、幕末の横浜を中心とした流通ネットワークにも手を出すようになっていった⁵。こうした研究スタンスは、とかく狭くなりがちな研究の関心の間口を広げ、経済史のおもしろさや奥深さをできる限り享受することに成功した。しかし、歴史人口学も流通史研究も当時、既にさまざまなケーススタディーが出揃いつつある時期に差し掛かっていた。よって、先行研究のフレームワークを間借りする程度のアイディアしか浮かばず、自分のオリジナリティーをどうやって発揮すれば良いか、少なくとも研究職として今後30年以上打ち込んでいけそうなメインテーマを確立できるのか、非常に悩んでいた。こういうスランプに陥るたびに、杉山先生からは一次資料の読解に没頭せよというアドバイスを賜っていた。そのような時期に、土地市場史・不動産経営史の研究に巡りあった。そのきっかけは、2つある。

直接の契機は、「モノポリー」という大恐慌時代のアメリカで誕生し、現在も世界中に多くのファンを抱えているボードゲームを行っていた時のことだ。「モノポリー」との付き合いは父親の留学で渡米中だった4～5歳の頃から始まっていたので、かれこれ30年以上にも及ぶ⁶。本来4～5人でプレイするボードゲームなのだが、テーマの再設定に苦心していたある日、気分転換にPCで遊べる「モノポリー」のゲームソフトを購入し、1人でコンピュータと対戦しているうちに、このゲームのエッセンスである「土地集積によってもたらされる規模の経済性」を歴史的に分析できないものだろうかという思いにふと駆られた。

こうした遊び心を持ちつつも、いまだ研究が進まず、三田の図書館の地下室で不貞腐れながら机に臥せていたとき、真横の本棚に配架されていた『取手市史目録⁷』に偶然目が留まった。一瞥してみると、取手宿本陣染野家史料には戸口の史料が充実しており、やりかかった人口移動の研究をもう一度してみようかなと、初心にかえてみた。そこで、寄託先の取手市埋蔵文化財センターにて宗門人別改帳や人別送り状などの史料を撮影してい

年10月)；同「近世末期絹織物業中心地の人口移動分析 —武州多摩郡八王子横山宿におけるケーススタディー」、『社会経済史学』第66巻第6号(2001年3月)。

⁵ 鷲崎俊太郎「幕末期における商人移動の人口地理学的分析 —横浜開港に伴う豆州下田欠乏品売込人の転入経緯と世帯構成の変遷—」、『歴史地理学』第44巻第2号(通巻208号)(2002年3月)；同「明治初期の横浜居留地市場と内外商間取引」、『三田学会雑誌』第99巻第4号(2007年3月)。

⁶ 「モノポリー」のルールとゲームとしての位置づけに関しては、アラン・アクセルロッド(大地舜訳)『モノポリーで学ぶお金持ちの法則』ダイヤモンド社、2004年が有用である。

⁷ 取手市史編さん委員会『取手市史資料目録』第2集(染野修家文書)、取手市史編さん委員会、1979年。

たところ、「店地代金通帳⁸」という染野家の地代・家賃を50年分記録した帳簿に出会った。これを手にとって読んでいるうちに、不思議と分析のストーリーが自然に思い浮かんでくるようになった。したがって、本論文に掲げた研究はその後のポストドクター時代から九州大学にて奉職した現在に至るまでの業績である。恥ずかしながら、修士課程や後期博士課程の間に発表した論題は全く採り上げられていないが、本論文の研究基盤である一次資料の取り扱い方やフレームワークの構築方法は、杉山ゼミに所属していたからこそ成せる業だったと自負している。

日本学術振興会特別研究員(PD)の受入機関として一橋大学経済研究所にお世話になり、斎藤修先生のゼミテン⁹に参加させて頂いたのは、それからまもなくである。この一橋大学で過ごした4年間(学振PDの3年間+COE研究員の1年間)は、私にとって貴重な「留学」期間だった¹⁰。思えば、学部生のときに斎藤先生のご著書『商家の世界・裏店^{うらだな}の世界』を読み、従来の枠組みに囚われず、独自のアイデアが余すところなく表現されている点を目の当たりにして、いつかこういう文章を書けるようになりたいと強く思った¹¹。斎藤ゼミに入って最初に驚いたのは、報告用に配付するレジュメが箇条書きではなく、全て文章で綴らねばならなかった点である。斎藤先生には、発表前日の夕方までに原稿を提出し、当日に添削のうえ返却して頂いた。この訓練を積み重ねていくうちに、アイデアの段階から研究論文を早く執筆させるという技術が養われるようになった。とは言うものの、斎藤先生ご自身の生産性には遠く及ぶものではないが、こうした研究方法をファクト・ファインディングできたのは、まさに「留学」の成果だったといえよう。

しかしながら、宿場町を対象としただけでは全体的な位置づけが難しい。一橋の「Ph.D

⁸ 染野修家文書「店地代金通帳」天明7年～天保7年(『取手市史資料目録』第12集, K-21, K-29)。

⁹ 「ゼミテン」とは「所属ゼミのメンバー」という意味で、ドイツ語のゼミ生を表す"seminarist"の複数形"seminaristen"の略称だといわれる。こうした用語が定着するところに、一橋大学のアカデミックな文化があると感じられる。

¹⁰ 私は国立市内の小学校に通学していたので、国立市への「留学」期間は、正確に述べると合計10年に及ぶ。この小学校をテーマにした研究の書評は、鷺崎俊太郎「書評 大西健夫・堤清二編『国立の小学校』, 『歴史地理学』第49巻第5号(通巻236号)(2007年12月)にまとめられている。

¹¹ 修士課程の面接試験において、学部時代に読んできた経済史関連の学術書を問われると、私は開口一番に「斎藤修さんとか言う人の『商家の世界・裏店^{うらみせ}の世界』です」と答えてしまい、面接官から失笑された覚えがある。斎藤修『商家の世界・裏店の世界 一江戸と大阪の比較都市史一』リプロポート, 1987年(のちに同『江戸と大阪——近代日本の都市起源』NTT出版, 2002年として改稿)。

ワークショップ」で研究の中間報告を行った際、同席されていた鈴木良隆先生から「やっぱり江戸の分析をしてみないと、取手宿を位置づけることはできない」というコメントを賜ったことで、ようやく本論文の研究の舞台が整ったわけである¹²。

人様に比べれば何とも遅い研究テーマの決定となってしまったが、ひとたび設定してしまうと、意外と史料は容易に集められた。地代・店賃は幕府の都市政策や明治初期の財源としてきわめて重要な位置づけにあったから、それに纏わる史料もたくさん残されていた。また、先行研究の厚みがそれほど無かった分、オリジナリティーを発揮しやすくなった。そして、学会や部会で発表していくうちに聴衆の方々から手応えのある反応を得られ、ようやく自分の専門分野として確立していける自信がついてきた。

こうして近世都市の土地市場史・不動産経営史研究は少しずつ結実し始めたが、その対象時期を近代にまで拡張できたのは、公益財団法人三菱経済研究所史料館史料部（三菱史料館）の研究員に着任できたおかげである。当時同館の兼務研究員を担当されていた上述の鈴木先生が、「あなたなら三菱地所の史料を使いこなしてくれそうな気がする」とアドバイスして下さったのは、またとない喜びだった。これまでの研究員に比べると些か年齢の経った「行き遅れ」だったが、おかげさまで一日中書庫にいて史料と対峙できる貴重な時間を過ごすことができた。また単に研究を進捗させて業績を増やすだけでなく、史料を保存・公開する側に立てる機会ともなった。ときに、三菱東京 UFJ 銀行や三菱商事、三菱総合研究所などの各社で勤務経験を持つ所員の方々と一緒に仕事ができたり、三菱 UFJ 信託銀行の新入社員向け研修に携わらせて頂いたりもした。こうした民間社会人としての経験は、いま学生を社会に送り出す立場として大いに役立っている。

鈴木先生と同じく兼務研究員の武田晴人先生には、在職期間中にご指導を賜った。武田門下の研究員ではなかった分、遠慮なさっていたのかもしれないが、本論文第 5 章のもととなる論文作成にあたっては、適切なアドバイスと建設的なコメントを頂戴した。九大への着任が決まってから、武田先生には、「君には、あと 1 年研究員として三菱地所の研究を発展させてもらいたかったんだけどね」というお言葉を頂戴している。この一言のおかげで、私も近代日本経営史を研究する自信をつけられたし、同時に三菱史研究に対する恩返しはまだできていないことを痛感した。坪根明子さんには、いつも史料に関する多くの

¹² 染野家文書を使用した研究は、鷲崎俊太郎「徳川後期の宿場町における土地市場と不動産経営——取手宿本陣染野家のケーススタディ」、『歴史地理学』第 51 巻第 4 号（2009 年 9 月）として上梓した。

助言を賜った。若松壽一副理事長、植木定明常務理事、重松真一史料部長（いずれも当時）、そしてもう1人の兼務研究員である岡崎哲二先生にも心より感謝申し上げたい。

本論文が数多くの文書所蔵機関のご協力のうえに成り立っていることは、言うまでもない。史料の閲覧および複写に際しては、上記の三菱史料館のほか、主として国文学研究資料館、公益財団法人三井文庫、東京都公文書館に便宜を図って頂いた。

本論文に至る一連の研究の中間報告は、以下に列記する諸論文として学術雑誌および大学紀要に発表し、加筆・修正を施したうえで本論文に採録した。

序章：「日本土地市場史・不動産経営史研究の趨勢と課題 ―徳川～明治期の都市を中心に―」，九州大学経済学会『経済学研究』第77巻第1号（2010年6月），121-141頁。

第1章：「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―」，『三田学会雑誌』第101巻第2号（2008年7月），65-90頁。

第2章：「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73巻第2号（2007年7月），25-40頁。

第3章：「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872 ―三井家両替店請40か所のケーススタディ―」，九州大学経済学会『経済学研究』第79巻第4号（2012年12月），95-125頁。

第4章：「三井における東京の不動産経営と収益率の数量的再検討：1872～1891」，九州大学経済学会『経済学研究』第80巻第2・3号（2013年9月），17-51頁。

第5章：「三菱における東京の土地投資と不動産経営：1870～1905年」，『三菱史料館論集』第10号（2009年3月），25-70頁。

また、本論文の基礎となった学術論文は、研究資金をはじめ、多くの支援を受けた。本論文を執筆するにあたって、2004～2006年度日本学術振興会科学研究費補助金・特別研究員奨励費（PD）「明治期の国土利用と在来的経済発展」（研究代表者：鷺崎俊太郎，課題番号：16・9590），2010～2012年度日本学術振興会科学研究費補助金・若手研究（B）「近代都市の土地投資と不動産経営：三井・三菱における東京所有地の事例研究」（研究代表者：鷺崎俊太郎，課題番号：22730278），2013～2015年度日本学術振興会科学研究費補助金・基盤研究（C）「江戸・東京における土地市場と不動産収益率の長期的分析：三井・三菱のケーススタディ」（研究代表者：鷺崎俊太郎，課題番号：25380431）の交付を受けている。他方で2009年度には、九州大学大学院経済学研究院・重点個別研究「江戸・東京の不動

産投資と土地収益性 ―幕末・維新时期を中心に―」（研究代表者：鷺崎俊太郎）の支援を受けた。

さらに非常勤の研究者として、2001～2003 年度に一般財団法人地域開発研究所研究部客員研究員、2003 年度に慶應義塾大学 21COE 経商連携プログラム研究員、2007 年度に一橋大学 21 世紀 COE プログラム研究員として研究支援、施設利用の便宜を受けた。地域開発研究所では、杉浦先生の恩師であった高橋潤二郎所長（当時）に大変可愛がって頂いた。潤二郎さんは惜しくも 2013 年 3 月にお亡くなりになられたが、その並々ならぬ発想法は私の研究・講義の中にいまでも活かされている。

最後に、月並みな表現ながら、家族に対する謝辞をもって締めくくりたい。私が研究者という職業を選択するにあたって、両親は最大の理解者だった。とくに、鉄鋼会社の情報システム部門に当初勤務していた父は、私が学部生だった頃になると、それに飽きたらず総合商社の情報通信部門と共同事業を立ち上げたり、起業して情報工学技術を提供する仕事に従事していた。ただ、父自身が 70 年代後半期に米国の大学院へ留学し、経済学の修士号を取得していたので、いつかは自分もアカデミックな世界で奉職したかったのだろう。その夢を、私に託してくれたような気がしていた。とはいえ、私の研究がモタモタしている間に、父は自ら博士課程に入学し、3 年間で博士論文を書き上げ、静岡県内の私立大学に就職してしまった。そういう「絵に描いた餅」のような父の存在を、私は時として疎ましく思ったこともあるが、家族の中にも指導教授を持つことができたのは、今思えば幸せなことだったのかもしれない。父母にはこれまで、そして今でも迷惑ばかりかけているが、本論文を提出することで免じてもらいたい。また、妻・英里子も、縁の下に留まらず、ときには縁の上の存在として本論文の執筆に尽力してくれた。遅々として進まなかった史料撮影にも同行してくれたし、これまで全く地縁のなかった福岡¹³への移住にも快く同意してくれたことに感謝している。日々の癒しとなっている 2 匹の愛猫とともに、謝意を述べたい。

¹³ 実際には、佐賀県生まれの曾祖父が 1896（明治 29）年に筑豊鉄道会社（のち九州鉄道会社）へ技師として就職し、若松機関庫で運転事務の見習いを半年間経験したのち、直方機関庫の主任として勤務していたので、血縁に基づく地縁は存在していたともいえる。鷺崎俊太郎「資料 鷺崎文三『回顧録』：1876-1930 一明治・大正期における鉄道技師の半生一」、『経済学研究』第 77 巻第 4 号（2011 年 1 月）。