

Title	一七世紀末期イングランドに見る土地関連市場の一側面： ビジネス・エイジェンシーとしてのコーヒーハウス
Sub Title	An insight into the English land and house market at the end of the seventeenth century : the coffeehouse as business agency
Author	高橋, 裕一(Takahashi, Hirokazu)
Publisher	三田史学会
Publication year	2022
Jtitle	史学 (The historical science). Vol.90, No.2/3 (2022. 5) ,p.131 (261)- 148 (278)
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	研究ノート
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00100104-20220500-0131

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

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

一七世紀末期イングランドに見る土地関連市場の一側面

——ビジネス・エイジェンシーとしてのコーヒーハウス——

高橋 裕 一

一七世紀イングランドに見る土地市場の概容

近代イングランドでは、原則として土地関連市場の開放性が大きく、官職や法曹、ビジネス活動その他を介し主に都市で財力を築いた多くの新富裕層が、概して農村部、カントリーでのエステイト所有へと競って流入した。また近代初期の土地制度、エステイトをめぐる状況では、修道院解散や共有地囲込みといった動向が生起して以降、カントリーで緩慢ながら表面化してくる営利・収益主義の進行とともに、ロンドンほか都市商工圏の影響も受けながら、概ね一六世紀後期から、とりわけ一七世紀に至って言わば市場インセンティヴの要素が次第に強く作用しつつあった¹⁾。その明確な現われが、エステイト経営に

見る合理性重視の傾向とともに、エステイトたる権利（並びに建物家屋などの動産権）それ自体の売買、つまり投資・購入対象としての土地関連物件へ向けた諸取引の活発化、にほかならない。

修道院解散は本来的意味の民間エステイト市場の開放・形成に重要な契機となったものの、J・ハバカクによれば、国王が旧修道院領の払下げに一五世紀以来の二〇年分の地代収入相当額（≒20購買年数）という概ね全国一律的な売却規準を採用したことは、当時の市場が価格競争に乏しく、依然、不活発かつ限定的だった、言い換えれば、あまり機能していなかった実態を示唆する。他方ハバカクはこの時期すでに、売却地がなかったため抑制されていたが修道院領の処分を契機に刺戟された、

かなりのエステイト需要が存在していた事情も併せて指摘する。一七世紀初期の不況期（とくに一〇一・二〇年代）に入り、エステイト市場をめぐる事態は大きく展開する。この時期、低価格の売却が続出、売手も買手も20購買年数という慣行から脱却し、しばしばこの数値を割り込む事態が生じる一方、現在の収入と復帰権から得べかりし収入とを区別して評価する試みも行なわれた。利子率との連動性が明瞭化する一方、その後、内乱・空位期などに行なわれた一部所有地の差押え・没収、賦課金負担ほか政治的諸影響もあつて、土地（地価）算定基準が複雑に変化する傾向が起こってくる。ハバカクの指摘に従えば、これらがそのまま、土地を扱う査定評価の必要性が増した証左で、延いては、土地市場の進展を一層促す仕儀に至った。さらに一七世紀半ばから後期、一八世紀初期に及んで、資産形態の多様化やそれらを勘案した利回りの対比の必要性と投資家意識の高まり、土地評価上の差異の扱いの工夫、等々の展開が進み、結果として資産市場のなかでのエステイト関連取引が複雑化しつつ、数式の類も駆使して一層合理的に、かつ幅広く認識されつつあった。⁽²⁾

とはいえ、発達途上のこうしたエステイト関連市場に

はまだオフィシャルな権利登記システムなど何ら存在していなかった事情も手伝い、実際の取引の場や仲介（業者）のありようについて、当時の雑多な実態が十分知られていると言ひ難い。⁽³⁾ 本稿では、ある時期、ロンドンのコーヒーハウスがその一端を間接的ながら担っていた事例を指摘し、そこから垣間見られる趨勢や特性の一面を考察したい。

コーヒーハウス「ザ・ブルー・ボール」内、「ジ・オフィス」の広告ブロードシート

クロムウェル体制期に初めて登場したコーヒーハウスが以後一八世紀にかけて、多様な学術文化の交流、情報交換や各種商取引などの場を広く提供したことは周知の通りである。⁽⁴⁾ 一七世紀末、ロンドンにはコヴェント・ガーデン地区、ブリッジ・ストリートのラッセル・コートに「ザ・ブルー・ボール・青玉亭 (the Blew Ball)」という名のコーヒーハウスがあつた。店主はB・パリイという人物で、彼はパートナー（氏名不詳）とともにハウス内に「ジ・オフィス (the Office)」なるものを開設していた。ハウスやオフィスで扱う商品や業務の紹介宣伝のため、彼らは片面刷りの広告用ブロードシート

(ビラ)を継続的に発行し、店内に(恐らく回覧用に)常備していた。本稿では唯一現存しているその132号の記載内容を対象とする。⁽⁵⁾ パートナーが執筆したと思しい本号の内容は、主として「ジ・オフィス」の扱っていた土地家屋の売出しや賃貸関係、資金の貸付や職務・仕事口のそれぞれ紹介、に大別され、その業域は大凡、情報提供を含む仲介者としての役割であったことが分る。

「ジ・オフィス」の発刊するブロードシートと内容情報が少なからず来客の関心を集めたことは、冒頭で次のような警告が掲げられていることから察せられる。「このところ、当オフィスに用向きのある大部分の方々が広告ビラ(Bill)を持ち帰る事態が常習化し、そのためコーヒールームから備品が失われ、結果として多くの人々が広告に眼を通せなくなつて、当方の被つた損害は甚大なものがあります。そんな次第で、将来のためにかかる習慣をなくすこと、そして私へ申し出て下されば、入用とされる誰彼であれその都度提供させていただくことが望ましく存じます。」⁽⁶⁾

本稿が主たるテーマとする、エステイトや建物家屋に関連する内容の広告文言を拾つてみよう。

「ロンドンから40マイル近く離れたところで、(現在)

年間160ポンドで賃貸されているエステイト。この上もなく完成された邸宅(Mansion House)が建ち、周囲には優美な庭園、果樹園、養魚池などがある。要するに上流人士(a Person of Quality)の居住に見合った、必要なものが(ここには)すべて揃つております。これは非常な買い得物件(Penniworth)となります。」この物件はロンドン近郊のカントリー・エステイトの一例と言えようが、エステイトだけでなく既存の空き邸宅付きである点、注意を要しよう。

「年間収入340ポンドを上回るグロスターシャのエステイト、及びそこに建つきわめて壮麗な邸宅。これは破格の買い得物件(Penniworth)となります。」ロンドンのほぼ周辺州に位置するエステイト物件。右と同じく空き邸宅付きである。

「(ロンドン市内)ムアフィールズ付近の家屋三軒、入居状況良好。借家人たち(Tenants)への賃貸期間は(目下)五年間。年間家賃(Rent)総額は370ポンド。買い得物件(Penniworth)として売りに出される運び。本物件は単純封土権(fee Simple)を伴います。」これはロンドン市街地に建つ家屋の所有権付き売り物件。借家人はすでに入居、家賃収入が継続的に見込めることが

強調されている。

「評判の良い飲食店で建ち位置は破格に良好、客で頗る賑わっている店舗が、手頃な条件で貸し出される予定。地下貯蔵室に極上の酒類・飲料のストックがあつて、割安な値段で売り出されることになっております。付記すれば、これは私の先回の広告チラシ(B三)に載つたものと同一物件にあらず。」所在地の表記を欠くが、推測するにこれは恐らくロンドン市内店舗の居抜き賃貸物件であろう。

「当方では、ロンドンから15マイルのザ・ウエルズ付近で、貸出し用にあらかじめ家具の準備の整つた、きわめて上品な宿屋(Lodgings)をいくつか持ち合わせており、そこでは上流人士の居住や気晴らしに適した設備がすべて揃つて、併せてご要望があれば四輪軽装馬車(Chariot)一台の使用も可能。以上を、非常に手頃な条件でお貸しする所存。」ロンドン近在家屋の賃貸物件である。「ジ・オフィス」パートナーら自らが物件の所有者か、あるいは所有者権者から委託されて賃借者を募っているか、いずれかであろうが、恐らく後者のケースと推測される⁽⁷⁾。

以上の記載を踏まえると、取引対象であるエステイト

(空きカントリー・ハウスを含む)、建物家屋が、各々区分して記載されている点がまず注目されよう。なお、エステイトは概ね「カントリー」の、家屋は多くが「シティ」恐らくロンドン市内の、それぞれ物件となっている。ロンドン市中のコーヒーハウスにカントリー・エステイトや市街の建物家屋の売出し情報が掲げられるのは、大火後ロンドンの急速な市街地開発の過程でビルディング・リースなどによる建物家屋への需要が高まつたことと、ロンドン周辺の諸州で売りに出されたエステイトへ人気が集まり、その購入(「ジェントリ・ファミリの創始」)を希望する、ロンドン市民を多く含む新参者からの需要が比較的旺盛だったことなどを考慮するときわめて理にかなっていると思われるが、「ジ・オフィス」の広告にはヨークシャー州やウエイルズといった遠隔地のエステイト物件も交じっていた⁽⁹⁾。そういった広告は、毎年ロンドンの「シーズン」その他に参集するカントリーの貴族やジェントリといった、既存の多様な土地所有者へ向けたニューズでもあつたろう。

個々の物件情報に劣らず、以下のような概括的な宣伝文句は、きわめて重要である。「どなたであれ、シティあるいはカントリーで、売却対象の土地のエステイト権

や家屋について宣伝広告を掲示する意向のある人には、当オフィスにて手頃な条件で仲介業者 (Chapman) なしし購入者 (Purchasers) を紹介することができま^す。彼ら自身が情報提供を含む、仲介・斡旋業に従事していた実態を物語っている。加えて、このオフィスを紹介した土地建物の取引に際し、次の如き周到な注意が喚起されている。「願わくは誰彼であれ、当該物件が明確に立証された権原 (Indisputable Titles) を伴わず、またそれを穩当な条件で取引交渉されるご意向のない場合は、いかなるエステイト、家屋を問わず当オフィスで広告を出そうと希望されるのは慎んでいただきたく存じます。そういう場合に該当しない方であれば、しっかりと仲介業者 (Chapman) なら (委託を) 恐れるに及ばず、(しかも) 取引は考^え得る最大限、内密に対処してもら^えるでしょう。さもないと希望者ご本人にも当方にも無用なトラブルがもたらされるだけとなりましょう。土地売買取引の仲介を、あるいは仲介者との間で言わばビジネス・エイジェンシーを務める「ジ・オフィス」としては、売買・取引対象の土地建物に関し伝達すべき確かな原情報、とりわけ当該物件の権原 (Title) について正しい情報の把握が求められた。⁽¹⁰⁾ これはすでに指摘した

土地関連登記の欠如に加え、売買取引の活況・広範化に伴う権利上の各種トラブルの増加や、後述するような、土地や建物に長期の譲渡抵当 (権) を設定する (時に多額の) 借入れが普及しつつあった事情、とも無関係ではあるまい。

エステイト等の売買仲介、エイジェンシー・チャンネルについて

マナー体制が再編されつつ形態上は存続していたカントリーにおいても、大火以来急速な復興を遂げつつ市街の再建整備・拡張が進行したロンドンにあつても、一七世紀を通じてエステイトや建物家屋の売買は、曲折を経ながら次第に活況を呈していった。しかし売買を規定すべきいかなる基準も制度・機構も、まだ体系的に整っていなかった。

当時、エステイト関連の権利売買は無秩序かつ雑多で、当事者の個人間情報に基づいて行なわれることも多く、例えば農村部では有力なテナント自身が、都市部では商工業者らが購入希望者で、あるいは時に情報提供・仲介者の役割も果たすケースがあり得た、と推定される。⁽¹¹⁾ とはいえエステイトの譲渡・売買業務には益々、土地法制

や関連文書（証書）、加えて金融・会計などの煩雑な知識が求められるに至り、その実務は法律関係者（主に事務系の下位法曹職であるアトニーやソリシター、次第に地主ファミリの運営、とりわけ家族「厳格」継承財産設定など財産方面に大きく関与することになるコンヴェイヤンサー¹²）不動産譲渡専門弁護士ら）、サヴェイヤー

（測量査定士）、主に都市部のスクリーヴナー（代書・金融業者）など、いくつかの専門職的エキスパートが多様に手がけるようになっていた。そして「ジ・オフィス」のブロードシートの記載からは、こうした（市街地の商店や住居・貸間も含めた）土地・建物に絡む売買の情報伝達や仲介・斡旋のチャンネルを、当世ロンドンの若干のコーヒールハウスもまた部分間接的、かつ小規模ながら担っていたことが看取されよう。既述の如く、「ジ・オフィス」のパートナーが紹介する（又は場合によっては彼ら自身も含む）、土地売買・賃貸借の仲介業者（clapmen）の存在が明確に述べられているのは（その種の業者が土地業務をもっぱら扱っていたどうかはさしおき）、その点で考慮に値する。恐らくパートナーが従事していた土地関連取引エイジェンシーの骨子は、土地建物の購入、売却、賃貸借の希望者に向けて広く情報を提供し、

時には直接当事者へ、より一般的には実務的な仲介業者、あるいはことによると法律関係者やスクリーヴナーらへ、それぞれ希望者を引き合わせ、手数料（fees）を請求していたと推測されるのである。

譲渡抵当・投資・金融・職業紹介：

「ジ・オフィス」では可能な限り情報秘匿を守りつつ、広く金銭の貸付、つまり融資業務も行なっていた。但しどの程度までパートナーらの自己資金による貸付か、あくまで彼らを通じた仲介が主体であったかについては、利子負担の条件さえ指定のない、掲載された短文からは一概に推測困難であるが、多くは後者に該当したと推察される。¹⁴ また、金銭貸付の際の担保物件として求められたのは、「宝飾品、飾り輪、懐中時計、プレート、等々」と並んで「土地や家屋、等々」が挙げられ、とりわけ「優良な譲渡抵当（物件）（good Mortgages）があれば、当方ではどなたにでもお望みの金額を用立てることができます」との文言が特記される。売買対象となり得る土地や建物が概ね有利な担保物件と見なされていることが窺われ、「ジ・オフィス」の仲介融資の貸付先として商業関係者とともに、譲渡抵当権設定可能な土地

家屋の所有者が念頭に置かれていたのが推察できる。すなわちハバカクの指摘した如く、主に一七世紀の半ば以降、家族継承財産設定 (family settlement) の厳格化と併せ、衡平法上の受戻権 (equity of redemption) の確立・普及に伴って土地抵当制、とりわけ長期の譲渡抵当貸付 (借入れ) が発達し、それが格好の融資条件を構成したばかりか、第三者へ譲渡可能な抵当債権 (証書) 自体がエステイトの単純封土権購入に匹敵する有望な投資先となっていく推移が⁽¹⁶⁾この広告の行間に読みとれるのである。また広告には、誰でもあれ年金受給権 (Annuities) の購入にあたって便宜を計らう旨の記載がある。⁽¹⁷⁾地主ファミリの遺言や家族継承財産設定なども絡み、年金 (権) も重要な財産権、投資対象となっていた。ここに、土地所有と投資・金融フィールドの連動する、一層の結びつきが兆していたと言えるよう。

「ジ・オフイス」の扱う職務や仕事口の紹介・斡旋は、土地家屋関係や融資の仲介に劣らぬ業域と思われるが、ここでも勤務地、年間俸給額、役得 (Perquisites) の有無、志願者適性、求められる資質・技能、担保提供の必要如何、勤務上の負担の程度などが短く提示されるだけで、(グランド・ツアーへ出かけると思っている若い貴族の

個人教師、の一例を除いて) 具体的な職務内容の記載は一切省かれている。土地関連の売出し広告などの場合と同様、紙幅の節約もさることながら、彼らの主たる役割は情報提供と仲介・斡旋なので業務内容や勤務条件の詳細を、あくまで当事者間の判断や交渉に委ねたためと推察される。⁽¹⁸⁾なお、勤務地がシティ及びカントリー (カントリー、シティという所在が別して明記されている) のほか、スコットランド、ウェイルズのみならず、遠くバルバドス島にまで及んでいるのはいかにも植民化、プランテーション建設初期の趨勢を伝えて、一八世紀を迎えるロンドンのコーヒーマウスに相応しかろう。

この広告ではトレイズマン向けの担保融資や、各種トレイドの業務や権利確保の、それぞれ代行引受も提案されているほか、ジェントルマン (の子弟) 向けに負担や勤務の少なくて済み、代理人 (Deputy) への委託可能な職務などが紹介される。従事者の資質・技能として時に要求されるのは会計 (Accountant)、法律の知識、書記・筆記術 (clerks: Write a legible Hand)、その他⁽²⁰⁾である。とりたてて明記はされていないが、カントリーの雇用先にはステュワードやベイリフほか、マナーやエステイトの管理の職種も含まれていた可能性があろう。

「トレイド」の増大、業種の多様化に即応し、雑多なエージェンシー業務も幅広く要請されつつあり、実際それが積極的に遂行されたと見られる。なお、雇用・就業の要件として担保物件の提供が多くのケースで付記されている点もあらためて着目されよう。勤務状態や代理人委任の可否、役得の有無及び多寡が就業希望者の関心を引く項目たり得た一方で、志願者の職務適性や資質もさることながら、何らか担保物件の差入れが多くの雇用主の要望で、情報提供を起点とするエージェンシー業務にともしても無視し得ぬ確認事項だった事情が察せられる。

拡大する「トレイド」と、土地関連市場

以上、筆者はロンドンのコーヒーハウス「ザ・ブルー・ボール」内「ジ・オフィス」に置かれた広告ブロードシート32号の記載から、イングランドに見る一七世紀末期段階でのエステイト・建物家屋の売買状況、すなわち土地関連市場の個別的な一側面を捉えようと試みた。他方、このささやかな片面刷りのビラを一瞥するだけでも、エステイト所有関係者のほか卸売商、小売商、トレイズマンといった商工従業者向けなどの融資仲介、権利・権益の確認文書化、植民地にまで及ぶ人材募集・

雇用先紹介、さらに恐らくエステイト関連や政府行政・裁判所役職も含む種々の職務代行（及び代行者の存在の示唆……といった記述内容に、国内外で多様に拡大しつつあった「トレイド」の裾野の一端、それにかかわるエージェンシー業の介在を、そこに多少の宣伝的誇張表記はあれ、看取することができよう。⁽²¹⁾ エステイトや建物家屋をめぐる市場もまた、利子率といった諸要因を含め商業や金融などの領域に生じる趨勢や動態に従前より強く連動し、広範な「トレイド」の一個の要素をなしていく実態が漠然と浮かび上がってくる。

とはいえ、当時の土地関連市場は依然として、雑多でインフォーマルなチャンネルを介する、体系的ならざる状態にとどまっていた。取引の基礎となる物件情報さえ少なからず曖昧、かつ不正確なのが実情であった。そしてエステイトや建物家屋といった財をめぐる特性も加わり、売買市場機能の脆弱性は以後も長く、根本的には解決されなかった。だからこそ土地関連市場には、大小雑多な仲介・エージェンシー業態が無秩序に附随する余地もあったと思われる。

このブロードシートの発行より少し前から提唱されてきた土地登記所の設立構想は土地関連市場のかような混

乱や不全状態を是正して、一層、金融と連動し得る信用性を高め、市場機能の整備を図ろうとするプランであったと言えよう。⁽²³⁾ またそもそも、イングランド銀行との對抗を図った土地銀行の設立企画なるものも、この世紀のとりわけ後期、既述の如く土地を抵当とする長期の資金調達が一般化しつつあった事実と決して無関係ではなからう。土地譲渡・移転の文書登録化を論じた、故サー・マシユー・ヘイル（王座裁判所首席裁判官などを務めた一七世紀の著名な法律家）の著述が右の広告より少し前に死後刊行され、市街地デヴェロップのニコラス・スギルが、右の広告と大体同じ時期に土地銀行企画の開始を公けに宣言・報告し、土地登記所設立推進論も発刊しているのは意味深い。⁽²⁴⁾ にもかかわらず、周知の通り土地銀行の計画は創設・運営に伴う資金問題などで、当該銀行の開業さえ実現せずあつて挫折し、他方、土地登記所の設置も以後容易に進展がなく、錯綜した経路をたどらざるを得なかった現実をわれわれは指摘せねばならない。一八世紀に入り、新富裕層の構成及び彼らのエステイト観などに生じた諸変化と併行して大規模エステイトが漸次強化され、土地所有、地主社会にある種、安

定の構図が現出していくなか、公債や株式のほか（右の広告にも記述のある）年金受給権、抵当証書といった、エステイト及び動産と対比し得る資産形態が拡大し、定着した。⁽²⁵⁾ それに伴って土地市場も一層、複雑に高度化していくが、しかし個々の売買取引は私的でインフォーマルなプロセスを脱却できなかった。かかる形勢も考え合わせながら「ザ・ブルー・ボール」内「ジ・オフイス」の広告ブロードシート132号の記事を読み解いていくと、「トレイド」の全体的増勢をはじめ発行時の社会・経済状況の側面が浮き彫りにされるとともに、以後しばらく引き続く土地・家屋関連の市場や取引の固有な一面を認識し、とりわけ一七世紀末、一部コービーハウスが担ったそれらについての情報提供及び仲介者的役割、言わばエイジェンシー業態を窺い知る、ささやかな一個の手がかりが見出されよう。

註

(1) 近代初期に見る土地所有、土地市場については、一連のJ・ハバカクの研究成果が依然、有用な基本構図を提供している。ハバカク、川北稔訳『十八世紀イギリスにおける農業問題』（社会科学ゼミナール41、未来社、一九六七年）。そのうちとりわけ、「一六八〇—一七四〇年の

イギリス地主制」(7~46頁)。「一八世紀イギリスの土地市場」(81~115頁)を参照。後年の研究も踏まえ、結婚と相続、分与、負債のありよう、土地に見られる需給関係、土地所有階層の概容など諸項目を集成した。J. Habakkuk, *Marriage, Debt and the Estates System: English Landownership 1650-1950* (Oxford, 1994) を参照。

近代初期イングランド農村のマネー経営の人的編成、専門職能化傾向に窺われる市場インセンティヴの現われについては、一例を挙げればサヴェイヤー(測量査定士)トマス・クレイの筆になす Thomas Clay, *A Chronological Discourse of the well ordering, disposing and governing of an Honorable estate or Renuemue*, ... (London, 1619) に見出すことができる。高橋裕「一七世紀初期イングランドのエステイト管理と専門職—トマス・クレイの著作から—」(『史学』第八九巻第一・二号、二〇一〇年) 55~80頁を参照。

(2) J・ハバカクの王立歴史学会会長講演 (Presidential Address) に基づく H. J. Habakkuk, 'The Rise and Fall of English Landed Families, 1600-1800', *Transactions of Royal Historical Society*, 5th ser., vol. 29-31, 1979-81. のなかで、とりわけ vol. 31 (III. DID THE GENTRY RISE?), pp. 195-204 を参照。この講演三回分の邦訳として、ハバカク著、高橋裕一訳『土地の社会史』(慶應通信、一九八六年) がある。

地価基準(土地の購買年数)と利率との連動性については、一六九一年にジョン・ロックが明瞭に論及して

いる。ロック著、田中正司・竹本洋訳『利子・貨幣論』(東京大学出版会、一九七八年)、54~60頁。

内乱及び王政復古期の土地所有に対する政治的影響については、J・サースク博士の初期の研究(例えば J. Thirst, 'The Sales of Royalist Land during the Interregnum', *Economic History Review*, 2nd ser., vol. 5, 1952. など)は現在でも熟読に値しよう。他に一点だけ挙げれば J. Habakkuk, 'The Land Settlement and the Restoration of Charles II', *Transactions of Royal Historical Society*, 5th ser., vol. 28, 1978.

なお、一七世紀にあつて土地関連市場形成の進行を推測させ、つづいたプロセスを把握する手がかりとなる文献史料として、さしあたり二点(世紀の初頭、後半各一点)を挙げておきたい。

John Norden, *The Surveyor's Dialogue* (London, 1607). この著作には、当時まだ「新参の技術(an upstart arte, p. 18)」だったサーヴェイ(測量査定)業務に概ね領主の代理人として従事した著者ノードゥンのエキスパートとしての視点が濃厚に顕われている。一六〇七年刊行の初版の第一篇(The first Booke)のなかで早くも、比較的富裕なテナント間に見られた保有地の一層有利な権利の高値確保、あるいは彼らが自由保有権などの購入を欲得ずくの野望に駆られて張り合い、互いに競合する動き(avaricious emulation)が巧みに描かれている(pp. 8-10)。一六一〇年刊行の第二版には、手持ち金1000マークで単純封土権付きの自由保有地の購入を希望す

る野心的なテナント・フアーマーに対し、著者の分身「サウエイヤー」が自由保有と定期借地のそれぞれ利点や欠点を対比提示しつつ、投資額その他から見て分相応な21年間の定期借地権の買入れを推奨する、いわば土地投資手引たる第六篇（The sixth[h] Booke, pp. 207-220.）が追補されている。なお本書の第二版の刊行を一六〇八年と見なし、追補部分の採録されたのは第三版（一六一八年刊行）において、とするハバカクの記述（*Transactions of Royal Historical Society*, 5th ser., vol. 31, p. 202.）は誤りである。

S(Stephen). P(rinatt)., *The City and Country Purchaser and Builder* (London, 1667: the second edition much enlarged by William Leybourne, 1680). ロンドン市街地関連の家屋建築とその仕様・価額評価指針、それに従事した職人等々をめぐる記述（The Second Booke.）のほか、カントリー・エステイトの購入希望者へ向けた一般的ルール、土地の形態、それらに応じた価額算定や状況説明など（The First Booke.）を含む（第二版では市街家屋の建築に際しての間取り、設計、工事分担などがサウエイヤー、ウィリアム・レイバーンの補筆による「The Third Booke.」で述べられる）。一六六〇年代に至り、従来からの20購買年数という地価基準を維持したのは概ね、優良テナントや商品市場の確保及び土地を抵当とする借入れが比較的容易だった首都の周辺諸州に限られ、ヨークシャ、リンカンシャ、ノーフォーク、サフォークほかの各州では、もはやそれが15〜17購買年数にとどまってい

いわば地域差が定着化したこと（the first ed., pp. 14-16.）さらに地下資源の存在といった条件で各種農工用地の価額評価や数量的扱いに違いが生じてきたこと（*op. cit.*, pp. 25-33.）などの諸点が子細に説かれている。かかる趨勢は一七世紀の後期に入つてひときわ顕著となる。

(3) 留保つきながら土地売却の実勢を伝える指標としてハバカクは、和解譲渡と議会個別立法（私法律）の二つに生じた件数の推移、を挙げている。これらの手続きは現実の土地移転のある種、便法として用いられた。前掲訳書、『十八世紀イギリスにおける農業問題』中、「十八世紀イギリスの土地市場」85〜87頁。Habakkuk, 'The Rise and Fall of English Landed Families, 1600-1800', *Transactions of Royal Historical Society*, 5th ser., vol. 30, 1980, pp. 200-202.; vol. 31, 1981, pp. 195-198.

(4) 「シヨナサンズ」「ロイズ」「ギヤラウエイズ」「マリン」その他多くのコービーハウスが当時、株式や保険、商工業、郵便、競売（ニユートン学派、自然哲学普及などに介在し、同時にある種の金融・信用市場の一端を構成していたことはよく知られている。「コービーハウスでは取引の締結、契約の策定、船の沈没、競売の実施、株式の売出しといった、商売絡みの情報話が飛び交っていた」(M. C. Jacob and L. Stewart, *Practical Matter. Newton's Science in the Service of Industry and Empire 1687-1851* (Harvard U. P., 2004), p. 74.）。ニユートン学派自然哲学の議論や啓蒙活動とコービーハウスとのかかわりは、L. Stewart, *The Rise of Public Science* (Cam-

bridge U. P., 1992) に詳しい(とりわけ, pp. 143-151, 171-173, and *passim*). 一八世紀初頭、多くのコーヒーハウスでは口頭での情報交換以外にも、パンフレットとかニュースの類が発行(店内回覧)され、来客は各種商取引、船の出航、競売などについて多様な最新情報が入手できた。本稿で紹介する広告ブロードシートも概ね、そうした部類の比較的早期のメディア事例に属するものと見て差し支えあるまい。

- (5) 「ザ・ブルー・ボール」の営業していたコヴェント・ガーデン地区には、少なからずコーヒーハウスが店を構え、例えばウィック系系の政客らを常連とする「バトンズ」⁶⁴の一角を占めた。Jacob and Stewart, *op. cit.*, p. 64.

本稿で用いるのは、*The Office, at the Bleu Ball in Russel-Court, in Bridges-Street Covent-Garden*. Numm. 132. (London, 1696; Goldsmiths' Lib. cat., 3229; Goldsmiths'-Kress library of economic literature, no. 3229). 以下、*The Office, n. 132* と略記。発行された一六九六年は、例えば同業の「ロイズ」がロンバード・ストリートへ移って大体五年目にあたる頃であった。付言すれば、本ブロードシート(132号)の末尾には、悪酔いや体力消耗に著効を示すという、ヨーロッパの王侯貴族の愛用した由緒正しい薬用ドロップ (Lozenges) を宣伝する欄があり、稀少品ゆえ当店でのみ入手可能、云々とまことしやかに書かれている。恐らく本号発行の少し前、ザ・リトル・マイノリイズのヘイドン・ヤードで「ザ・プ

- ルー・ボール」という同名店舗が営業していた(コヴェント・ガーデンのコーヒーハウスとのかわりや、コーヒーハウスが薬種商が兼営か、など不詳)が、そこで宣伝・販売されていたのは、店主エルミー氏 (Mr. Elmy) の著したパンフレットによれば右記の薬用ドロップと概ね類似した、各種疾病や症状に効能ありと称される丸薬 (pills) であった。当時、コーヒー、ティー、チョコレート、タバコ及びアルコール飲料なども大抵、諸々のしばしば怪しげな薬効を謳って供されていた事実は公知の如くである。ADVERTISEMENT, in *The Office, n. 132*. Mr. Elmy, *At the bleu Ball in Heydon yard in the Little Minories, London, near the Tower, liveth one Mr. Elmy, operator, who prepareth that most excellent and successful arana, Pihla Homogenea*. (London: s. n. between 1673 and 1680) [Early English Books Online the Text Creation Partnership website. Digital Library Extension Service, Univ. of Michigan Library] 1176 「ザ・ブルー・ボール」に想定される営業時期と比較的近い刊行の、薬効にかかわる言及を伴った嗜好飲料の文献(匿名)を一点、挙げておく。Anon., *The Natural History of Coffee, Thee, Chocolate, Tobacco*. ... (London, 1682).
- (6) *The Office, n. 132*. パンフレットにも満たない一面刷りの広告ビラは比較的迅速、かつ広範な情報提供の一手段であった。例えば、まだ知名度の低い専門職だったサヴェイヤーの一部は早くも、ロンドン市中の街柱にビラ (bills) を貼りつけ、職能や業務内容を顧客へアピールし

ていた。かかる状況を伝える記述としては、Norden, *op. cit.*, pp. 14-15. を参照。サヴェイヤーが自らの職業マニールを主眼に発行した、これら広告ビラのきわめて初期の一例に、Radulph Agas, *To all persons whom these presents may concerne, of what estate and degree soever.* (London, 1596) がある。

(7) 以上『The Office, n. 132.』

(8) ヒルディング・リースについては、後述のロンドン市街地デヴェロッパー、ニコラス・バーボンが一七世紀後期に現実に行ったその仕組みの一端を、知人の法律家ロジャー・ノースが印象的に描写し、自叙伝のなかで記述している。P. Millard (ed.), *Notes of Me: The Autobiography of Roger North*, pp. 124-126. このシステムは一八、九世紀の過程で一層確立、定着されていくが、それにこたへ、D. Cannadine and D. Reeder (ed.), *Exploring the urban past: Essays in urban history by H. J. Dyos* (Cambridge U. P., 1982), 10. The speculative builders and developers of Victorian London, pp. 154-178. なども参照。

また、ロンドン周辺諸州に顕著となったエステイトの相対的な高価額とその背景は、註(2)で紹介した如く、(Stephen). P(rimat), *The City and Country Purchaser and Builder* の叙述(とりわけ、first ed., pp. 14-16)に明瞭に指摘されている。前掲ハバカク訳書『十八世紀イギリスにおける農業問題』、102-104頁も参照。

(9) 『The Office, n. 132.』

一七世紀末期イングランドに見る土地関連市場の一側面

(10) 『The Office, n. 132.』なおchapmanの具体像、実態についてはもとより記載されていない。仲介業者もしくは漠然たるエイジエントか、あるいは法曹職、スクリーヴナーといった専門職的エキスパートか、いずれにせよそれらを雑多に含む総体を漠然と指す、広義の用語と推測される。一七世紀後期、この広告ブロードシートより以前に刊行された前出S・プリマットが著述のなかで、地主が(土地)抵当借入れを迫られた場合、通常ならばその窓口たり得る金融仲介業者の類を(Chapmanと表記している点、後述の土地登記所の設立をめぐる議論のなかで登記制反対論を唱える匿名氏が、既存地主が自ら所有地の処分裁量権を行使できる場合、もし土地関連以外のトレードへ向ける資金調達が入用なら、所有地を抵当に借財するのに伴う長引く危険を冒すより、きわめて低廉な費用負担でchapmenを起用し、(売却を)委ねた方がよほど好都合と訴えている点を、併せ指摘しておきたい。S. P. (the first ed.), *op. cit.*, pp. 15-16: Anon., *Reasons against a Registry of Lands, &c. ...* (London, 1678), pp. 3-4.

エステイトの権原については、前出ノードウンが早くも『サヴェイヤーの対話』第二版の追補部分(第六篇)で、土地の売買に先立って、とりわけ購入者がまず第一に考慮すべき点として権原(Title)のありようの確認を挙げ、その上で証拠資料となる文書の策定を教示している事実がある(前出プリマットも、土地・家屋の買い手が有能な法律家らの助言を仰ぎ事前に権限(Title)の内

容を確認する必要があるのと同時に、売り手の側も正直な取引を心がけて権原の正確な詳細を買い手に包み隠さず伝えないと、当事者だけでなくその子孫にまでしはば多くのトラブルが生じる、と注意を喚起している)。加えてノードゥンは、小規模な土地の売買契約 (bar-gaine) にかかわる証拠書類 (Evidence) の文言で *vous* 等、*vous* 等、かつて伯領の譲与 (the grant of a fiefdom) に要した語数に劣らず長大になっている現実を指摘した。またエイガス (アッガス) のピラには、専門的なサヴェイヤーたる条件の一つに慣習的な保有諸条件 (Tenures) 及びあらゆる内容の権原 (Titles) に関する完璧な知識⁶が挙げられている点も付記しておく。Norden, *The Surveyors Dialogue* (Second ed., London, 1610), p. 219. (p. 119 の原文表記を誤植); S. P., *op. cit.*, pp. 12-13; Agas, *op. cit.*

- (11) 例えは農村にあつては一部の (恐らく相応に有力な) テナントや能力の低いサヴェイヤーの間に、様々な保有条件の農地の価額や評価を、専門のサヴェイヤーとは別個に自分たちの勝手な判断で見積もり、しばしば周囲へ触れ回つて歩く者がおり、ノードゥンの如き測量査定のエキスパートは彼らを「私の情報屋 private intelligencers」[「出しゃばら」の通報者 official informers] などと蔑視した (Norden, *The Surveyors Dialogue*, (First ed., 1607), p. 7)。ただしこのような集団には、単に情報提供 (時に売買仲介) 者だけでなく、他ならぬ自身が自由保有地もしくは単純封土権付き土地の購入希望者とい

う存在も含まれていたはずである。かかる緊張ときわどい均衡のさなか、土地所有権をめぐる、すでに註(2)にも引用した如く張り合い emulation すなわち一種、限定された市場的競争が生じつつあった光景を、ノードゥンは細かく活写しているが、それらの問題は別稿に譲りたい。

- (12) エステイトの売買取引に介在する専門業者、専門職の役割については、むしろ前出の Habakkuk, *Mortgage, Debt and the Estates System*, pp. 65-73, 546-547 を参照。

個々の専門領域に、ついでには、いかに触れないが、例えはスクリーヴァナーの役割をめぐって、D. C. Coleman, 'London Scriveners and the Estate Market in the later Seventeenth Century', *Economic History Review*, 2nd Ser., vol. IV, no. 2, 1951, pp. 221-230; D. C. Coleman, *Sir John Banks, Baronet and Businessman: A Study of Business, Politics and Society in Later Stuart England* (Oxford, 1963), pp. 172-174, などを見参照。著名なスクリーヴァナーからロンドン市長、下院議員などを歴任したサー・ロバート・クレイトンの事業活動については、むしろ詳細な分析研究 F. T. Melton, *Sir Robert Clayton and the Origins of English Deposit Banking, 1658-1685* (Cambridge U. P., 1986) を参照 (pp. 1-94, 158-206 and *passim*.)。

土地売買業務へのサヴェイヤーの早期の介在をめぐっては、むしろあたり、F. M. L. Thompson, *Chartered Sur-*

veyors: the growth of a profession (London, 1968), pp. 25-27.

彼ら以外に、一八世紀とりわけその半ば以降、專業の競売業者も土地売買業務へ参入してくるが、彼らが頻繁に集まってビジネスを営んだ場の一つが、コーンヒルの前出「ギヤラウエイズ」やスレットニードル・ストリートの「バンク」といった、他ならぬロンドンのコーヒーハウスだった事實は意味深い。Thompson, *op. cit.*, pp. 47-49. 土地市場に関し、オークションの果たした役割をめぐり議論は、Habakkuk, *Marriage, Debt and the Estates System*, p. 529 を参照。

(13) パートナーが「ジ・オフィス」の業務から得ていた主たる収入源が(仲介)手数料であったことは、以下の記述からも推定されよう。「当方の目的及び意図は、自身の私利 (my own Private Interest) を増進させるべく手数料 (Fees) の過度な請求を介してよりも、社会 (Public) にとって私という存在 (my self) を一層有用ならしめることにあるのみ。」*The Office*, n. 132.

(14) このコーヒーハウス(及び「ジ・オフィス」)にパートナーが存在したかどうかは不明だが、パートナーたちがエイジェンシー業務を請け負った先の、(既存の)土地所有者でないし(一部の卸商や投資家の如く)ビジネス従事者、貸付の原資提供者らが、何らかの後援・出資をしていた可能性は否定できない。

(15) 「当人は信頼できる人物でも」時として金銭の入用が生じ得る、但し友人に厄介はかけたくないという立派な

一七世紀末期イングランドに見る土地関連市場の一側面

卸売商、トレイズマンは数多い。そういう方々が来店の「意思をお持ちなら、まったく内密に、優良担保を条件として100から1000ポンドの融通に対応いたします。」本文にある引用も含め、*The Office*, n. 132.

(16) こうした捉え方が最初に明確に打ち出されたのは、前掲ハバカク訳書『十八世紀イギリスにおける農業問題』のうち、とりわけ「一八世紀イギリスの土地市場」81-115頁であらう。また、前出Habakkuk, 'The Rise and Fall of English Landed Families, 1600-1800,' *Transactions of Royal Historical Society*, 5th ser., vol. 29, 1979, pp. 200-203. については、衡平法上の受戻権の確立による土地抵当借入れへの影響についても触れられている。同受戻権の法理をめぐっては、A. W. B. Simpson, *An Introduction to the History of the Land Law* (Oxford U. P., 1961), pp. 226-229. 及び R. W. Turner, *The Equity of Redemption* (Cambridge, 1931) なを参照。以後の研究成果を踏まえた詳細については、Habakkuk, *Marriage, Debt and the Estates System* のなかで、相続パターンや結婚、厳格な家族継承財産設定の作用(1-3節)、債務↓売却を持ち堪え回避する能力と(衡平法上の受戻権の確立に伴う)長期抵当制などのかかわり(4-5、7節)、同様に抵当証書や公債ほか投資対象の多様化と土地需要の関連(6-7節)を、それぞれ参照。

(17) *The Office*, n. 132.

(18) 「上流人士 (Persons of Quality) その他の方々は、担保 (Security) の提供が可能な、そして業種を問わず

一四五 (二七五)

ビジネスに適任な従業員 (Servants) をあてがわれて構います。」*The Office, n. 132.*

また雇用先 (職務) 紹介の末尾近くに、「個々 (の項目) については当欄に詳細をお伝えする余地 (room) がありません。」との文言がある。このことは当然、全ての項目の記述に当てはまる。以上、同く *The Office, n. 132.*

(19) 「バルバドス島の職務 (a Place)。年間俸給300ポンド。役得 (Perquisites) あり。ジェントルマン向け。」
「スコットランドでの職務。年間俸給100ポンド。(職務に付随する非常に有利な役得あり。) 必要とされる資格 (Qualifications) は、読みやすい筆法で書けることくらいだけ。以上二件についての業務上の権利 (Interest) は、この町で当所で確定されます。就業希望者がその下で業務従事すべき [監督者の] 方々が、現在こちらに滞在しておられます。」*The Office, n. 132.*

(20) 註(15)の引用文、及び「…シティでの職務 (終身)、年間の俸給 (Salary) 300ポンド。就業者は生れながらジェントルマン家系の人 (a Gentleman by Extraction) でなければならず、代理人 (Deputy) に委託してもよろしい。」
「カントリーでの職務、年収として400ポンド近くが見込め、代理人へ委託してもよろしい。就業者は法律 (the Law) を修得していなければなりません。」
「カントリーでの職務、俸給は年間50ポンド以上。就業者は会計に明るく (a good Accountant)、また担保 (Security) を提供できなくてはなりません。職務に付随する

有利な役得あり。」
「誰彼であれ、運営すべきビジネスをお持ちのジェントルマン、卸売商 (Merchants)、小売商 (Shopkeepers)、その他の方々 (じ)、『ビジネス上の』権利 (an Interest) を欲している場合) は、手頃な条件で周到かつ迅速な業務要請をお請けし、そういう方々のため権利の確保も行なわれます。」などの記載に注意。*The Office, n. 132.*

(21) 「誰彼であれ、枢密院 (the Council)、陛下の大蔵委員会 (Lords Commissioners of his Majesties Treasury)、海軍 [委員会] など、海軍部局 (Admiralty or Navy Offices) 等々の管轄になっているビジネス、あるいは大法官府裁判所 (the High Court of Chancery) や王座裁判所、民訴裁判所、財務府裁判所 (Court of King's Bench, Common-Pleas, Exchequer) 等々に属す法律関連のビジネスの、それぞれに従事する方々が進んで当方へ依頼して下さるなら、当該ビジネスを迅速かつ忠実に、なおかつそういう場合に通常要求されるよりずっと寛大な条件で処理して差し上げるでしょう。」
「ジ・オフィス」の介在し得るエイジェンシー業務 (遂行) の想定範囲がきわめて広く、多岐にわたっていた実態を窺わせる項目記載と言えよう。*The Office, n. 132.* 知られる如く (註(4)の記述とも関連するが)、「一部コービーハウスのかわつた株式取引にせよ保険業にせよ (ニューズ [ペーパー] の発行などを含む) 幅広い情報の交換、提供は、多種多様な仲介・斡旋ビジネス、すなわちエイジェンシー業の引受けと密接に結びついていた事情があり、「ジ・オフ

イス」のケースも当然、かかる範疇のなかで捉えられるべきであろう。

- (22) イングランドの場合、家門存続を念頭に置いた長子相続権(制)の長きにわたる作用や、貴顕・大地主、(売買仲介業者を少なからず含む)法律家ら既得権益者らの存在が、商品たるエステイトの複雑固有な特性(あるいは登記制導入の遅延)にある程度影響を及ぼした可能性も残ろう。もしあたり、Habakkuk, *Marriage, Debt and the Estates System*, pp. 52-59; Simpson, *op. cit.*, pp. 46-51を参照。

- (23) 和解譲渡の文脈で捉えた、土地譲渡登記所の設置へ向けた時代的推移については、『十八世紀イギリスにおける農業問題』85～86頁にくく簡易な言及がある。不動産(権原、移転)を一般に扱う公的登記機関が創設されるのは、ようやく一九世紀後期に至ってからのことである。Simpson, *op. cit.*, pp. 254-255. なお、土地登記所設立の推移をたどったスケッチとして、高橋裕一「イングランド近代に見る土地登記所(Land Registry)構想―若干の覚書―」(『松阪大学政策研究』第四巻第一号、二〇〇四年)73～79頁、がある。

- (24) 土地銀行設立企画の全体像をめぐるのは、杉山忠平『イギリス信用思想史研究』(未来社、一九六三年)に詳しい。そのうち、アスギルとバーボンの企画については本書第七章「ジョン・アスギルとニコラス・バーボンの土地銀行企画」(223～258頁)を参照。土地銀行設立論は、土地の公的登記推進論と概ね軌を一にして提唱されてき

一七世紀末期イングランドに見る土地関連市場の一側面

た。これらの推奨は一六五〇年代頃に始まり、七〇年代末にはオランダの先進制度を意識した農業技師で著述家アンドルー・ヤラントン(一六一六又は一九八四又は八五年)による明確な土地銀行設置・土地登記導入の提案がなされた。同じ頃、土地登記賛成論としてAnon., *Reasons for a Registry. Shewing briefly the great Benefits and Advantages that may accrue to this Nation thereby*, ... (London, 1678) 反駁として註(1)で引用したAnon., *Reasons against a Registry of Lands, &c.*, ... (London, 1678) も、相次いで公刊されている。土地登記と土地銀行いずれも八〇年代には広く議論されるテーマとなり、九〇年代に入って、匿名 (by a Person of Great Learning and Judgment) ながら実際は故サー・ベンナー・ケイルの著述である土地移転・登記論 (*A Treatise, shewing how useful, safe, reasonable and beneficial, the Inrolling & registering of all conveyances of lands, may be to the inhabitants of this kingdom.* (London, 1694)) が死後上刊された(クローマーティによれば実際の執筆は大火後の一六六六年。一七一〇年刊行の第二版には著者名がSir Matthew Hale, Knight, 云々と明記されている)。アスギルは翌九五年、土地銀行事業の開始に際し、匿名にて(実際はバーボンとの共著と思われる) *The Settlement of the Land-Bank* (London, 1695) はなぞ発表し、次いで九八年、記名 (by John Asgill, of Lincolns Inn, Esq.) の土地登記推進論 *An Essay on a Registry, for Titles of Lands*, (London, 1698) を発刊した。同年には匿名(著

者はアスギルではなく、一説にロジャー・ノース)の土地登記推進論 Anon., *Arguments and Materials for a Register of Estates* (London, 1698) が別途刊行され、この時期に払われた土地登記制への社会的関心の高さが察せられる。アスギルは権原や物上負担 (encumbrances) の内容を明確化する登記の効力で所有権は然るべく保証され、土地移転に内在する不正などを事前に防ぐことができ、同時に土地を担保とする借入れがずっと容易になつて、延いては社会全体に信用や(不足しがちな)正貨が一層滞りなく行き渡る旨、詳説した。ODNB, art., John Asgill (by R. L. Greaves), art., Andrew Yarranton (by E. Clarke, revised by P. W. King); A. Cromartie, *Sir Matthew Hale 1609-1676: Law, religion and natural philosophy* (Cambridge U. P., 1995), pp. 71-72; D. Rutherford (ed.), *The Biographical Dictionary of British Economists*, vol. 1, art., ASGILL, John, pp. 18-20.; vol. 2, art., YARRANTON, Andrew, pp. 1317-1319 (both by M. Witzel).

- (25) 一八世紀のある時期以降の土地(売買市場)状況をめぐっては、ハバカク及びトムスなどの研究成果が今なお重要と思われる。最小限を掲げれば、前出 Habakkuk, 'The Rise and Fall of English Landed Families, 1600-1800', *Transactions of Royal Historical Society*, vol. 29-31; Habakkuk, *Marriage, Debt and the Estates System*; G. E. Mingay, *English Landed Society in the Eighteenth Century* (London and Toronto, 1963); D. Spring, *The*

English Landed Estates in the Nineteenth Century: Its Administration (Baltimore, 1963); F. L. M. Thompson, *English Landed Society in the Nineteenth Century* (London, 1963); Thompson, 'English Landed Society in the Twentieth Century: 1-4', *Transactions of Royal Historical Society*, 5th ser., vol. 40, 6th ser., vol. 1-3, 1990-1993.