

近世・近代都市の土地市場分析 —江戸・東京の不動産経営史—

鷲崎 俊太郎（九州大学大学院経済学研究院）

I. はじめに

1. 江戸・東京のいまむかし案内

①霞が関（大名屋敷）のいまむかし【図1】

- ・中央合同庁舎2号館あたり…松平安芸守（広島藩浅野家）上屋敷
- ・国会議事堂…松平安芸守（広島藩浅野家）中屋敷
- ・帝国ホテル…阿部播磨守（白河藩阿部家）上屋敷

②日本橋（町屋敷）のいまむかし【図2】

- ・駿河町…日本橋三越本店
- ・金座…日本銀行本店
- ・馬喰町・小伝馬町・岩本町（・人形町）…地下鉄駅名

2. 先行研究の整理とその到達点

- ・近世・近代都市の土地市場と不動産経営→江戸・東京の不動産収益率を長期的に分析
- ・土地不動産史：アダム・スミス以来のオーソドックスな研究→土地制度史のしがらみ
 - ・戦前からの日本資本主義発達史論争→戦後の寄生地主制論争→構造論に終始
 - ・地主の資本蓄積→資産選択の研究は稀有¹（小作経営⇔副業の利回り比較）
- ・近世都市史：城下町を近世代表都市に位置づけ→中世都市や港町・宿場町との比較²
 - ・土地不動産の賃貸経営をビジネスと位置づける研究が少なかった³
- ・近代：建築史・都市計画史⁴や法制史⁵における先行研究は多数
 - ・不動産業＝ディベロッパ⁶、財閥史：重工業・金融・鉱業・流通以外の部門⁷
→東京の事例…三井⁸, 三菱⁹のみ（森田研究¹⁰→法制史的観点, 不動産経営…楽観的）

¹ 大石[1958], 川浦[1965], 竹安[1966], 中村[1968], 植村[1986]。

² 小野[1940], 豊田[1952], 原田[1957]。

³ 北島[1968], 松本[1983]。

⁴ 藤森[1982], 陣内[1985], 鈴木[1999], 松山[2014]。

⁵ 鈴木[1984]。

⁶ 橘川・粕谷編[2007]。

⁷ 三島[1981]。

⁸ 粕谷[2002], 滝島[2003]。

⁹ 牛山[1966], 旗手[1978,2005]。

¹⁰ 森田[2007]。

3. 本研究の課題と目的

①江戸における土地不動産所有の意義

- ・町屋敷の売買方法と身分，抵当制度と資産利得に関する一考察を確認

②江戸・東京の長期時系列データの作成→近世・近代金融資産市場におけるその役割

- ・不動産収益率と他の経済指標（近世貸付利率，日銀公定歩合など）との比較
→共通点・相違点を検討（とくに資金需給）

③都市の不動産経営における近世から近代への連続性と断絶性の検証

- ・従来の解釈：近世の町屋敷経営→明治維新→近代の不動産経営
→維新时期に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たのか？

II. 江戸町屋敷の制度的特質

1. 江戸町屋敷の所有と経営

①町屋敷の起源【図3】

- ・17世紀前半期…職人・手工業者に町屋敷を付与⇒後半期：町人同士で売却・現金化
→町屋敷：位置や地代・店賃収入を基礎として評価，その総括的表現＝沽券金高
→町屋敷の売買：買主が売主から沽券を取得，地主として町の役負担を支払う

②江戸町屋敷の資産評価：1853（嘉永6）年の事例

- ・江戸の町数…1,637町→町屋敷の数…17,600か所→総沽券金高…700万両
（1町あたり町屋敷10か所，町屋敷1か所あたり沽券金高400両）
⇔幕府の財政規模（享保期）：歳入…165万両，歳出…132万両
都市商人の純資産：三井家（安永期）…120万両，鴻池家（幕末）…70万両

③町屋敷の間取り【図4】

- ・間口…数間～10間以上，奥行…30間
- ・表店（奥行5間以内，店舗営業）と裏店（奥行5間以上，長屋居住の振売・棒手振）
- ・町地…1か所ごとに沽券金高を設定（除：草創地^{くさくわち}，拝領町屋敷）【図5，図6，図7】

2. 江戸町屋敷の売買と抵当

①町屋敷の売買方法

- ・沽券状→町名主・五人組の加判が必要¹¹
- ・町屋敷の購入者→名主（五人組）の居宅へ参上
→名主・五人組はよく見届けた上で，売却者から沽券状を受け取り，購入者へ渡す¹²
- ・名主が加判せずに遅滞させている場合→売却者は町奉行へ申告¹³
⇒名主：「沽券帳」を管理→「法務局」としての役割（「登記」→「第三者対抗要件」）

¹¹ 「御触書寛保集成」2215，1651（慶安4）年2月。

¹² 「御触書寛保集成」2216，1656（明暦2）年3月。

¹³ 「御触書寛保集成」2220，1673（寛文13）年5月。

②町屋敷の譲渡：身分との関係

- ・売主：町人→買主：町人○，百姓×，武士△¹⁴
- ・売主：武士→買主：町人○，百姓×，武士×

③町屋敷の抵当：家質^{かじま}

- ・御用達の御用両替商（三井家）…公金取扱の担保として町屋敷の沽券を幕府へ提供
- ・一般的な一口地主…町屋敷を抵当に入れて現金を借用→完済または流地処分
- ・築地上柳原町（横町北角より8軒目）の事例【表1，史料1，史料2，史料3】
 - ・約200年間で22～25回の売買・譲渡→7～9年に1回の割合
 - ・「沽券帳」…1822（文政5）年11月18日，次郎右衛門が130両で購入
 - ・「永代売渡証文」…同日，次郎右衛門が1年間の家質を設定，借金100両
 - ・「家守請状」…町屋敷の地代店賃から利息の返済を明記，7.5両（年利7.5%）
→1830（文政13）年10月10日，流地→伊坂屋喜兵衛・寅に150両で売却
⇒実質的な購入額30両，売却額42.5両と考えると，年利4.4%の資本利得

3. 町屋敷経営と地借店借の制度と慣習

①町屋敷経営…地主が手取分の収取を目的として行うビジネス

- ・地代店賃…用益料，諸負担（町入用・祭礼費・修繕費）…経費，手取分…利益¹⁵
- ・基本的に不在地主→家守が管理人として収支を地主へ報告
- ・地借と店借→明治期まで大きく変化せず
 - ・地借…地主から土地を賃借，建物を建築・居住（主に表坪）
 - ・店借…地主から家屋（長屋の一部屋）を賃借（主に裏坪）

②民法施行以前における賃借人の権利と保護

- ・「建物所有を目的とする借地権における第三者への対抗力」…法的には当然未整備
⇔実際には，
 - ・地主が地借人に建物収去・土地明渡を強制させることはない
 - ・それを理由として，極端な地代値上げを貫徹することもない
- ⇒町地に対する高度利用の限界，地主の希薄な土地経営観念，人口停滞と借手市場
→明治期に入って問題が顕在化

Ⅲ. 江戸・東京の町屋敷経営と不動産収益率

1. 不動産収益率とは

①収益率（利子率・利益率・利回り）の定義

¹⁴ 「御触書寛保集成」2211，1726（享保11）年8月「一．惣て百姓地抱屋敷并町並屋敷町屋敷所持之面々譲渡之儀，百姓地ハ百姓え，町屋敷は町人え譲渡候」，「一．武士より武士え遣候儀，又は百姓地を町人え，町屋敷を百姓え遣候儀不成事ニ候」；「御触書宝暦集成」1388，1749（寛延2）年2月「一．町屋敷譲渡之儀は，町人より百姓えは難成候」。

¹⁵ 吉田[1991]。

- ・ 収益率 = [一定期間の不動産収益] / [期首の土地購入価格 (購入時の沽券金高)]
- ・ 天保の改革「地代店賃引下論告」: 1842 (天保 13) 年
「地主共、沽券の歩合當り候程の地代店賃取立候儀故、自然高直にも相成候¹⁶⁾
→ 沽券金額 (地価) × 歩合 (土地利子率) = 地代店賃

2. データの紹介

- ① 1695~1752 年: 尾張名古屋の材木商・犬山屋神戸家, 日本橋小舟町の町屋敷 1 か所
 - ・ 基本史料…同家文書「店賃之覚」, 「店賃帳」(国文学研究資料館蔵)【**図 8**】
- ② 1775~1872 年: 三井家江戸両替店所有, 江戸市中の町屋敷「40 か所¹⁷⁾」
 - ・ 「40 か所」…公金貸付に対する担保として幕府へ提供, 沽券金高合計: 56,565 両

3. 分析と考察【**図 9**, **図 10**】

- ・ 収益率: 1690 年代…7%→1750~90 年代…4%→1800 年代…4.5%→1866 年: 2%
- ・ 高利の利子所得は期待薄⇔町屋敷経営が継続された理由
 - ・ 利子所得: ローリスク・ローリターン ≦ 資本利得: ハイリスク・ハイリターン?
 - ・ 貨幣改鑄と不安定な三貨相場→貨幣資産よりも安定的な土地資産への投資選択
- ・ 火災保険確立以前の火事リスク
 - ・ 三井家: 大元方が江戸両替店に町屋敷経営に火災後の修復費用を補填
 - ・ 一口地主: 厳しい建物の再建→町屋敷を売却
- ・ 利益の減少要因…大火の発生や地代店賃引下げ令によるものではない
⇔1820 年代からの長期持続的物価上昇による費用の増加 (町人の租税負担が急増)
- ・ 収益率の逡減傾向→18 世紀以降, **利子率水準が長期低下傾向**を示す¹⁸⁾
 - ・ 大坂資金市場の趨勢と同様, **資金市場への超過供給**, 金余り
→ **資金需要の低下**, 生産の増加に結びつかない (徳川経済, 都市経済)
→ 江戸における **高度な土地利用の欠如と限界**

4. 東京の土地市場と不動産収益率の推移【**図 9**, **図 11**】

- ① 明治前期: 三井家の不動産経営の収益率を分析
 - ・ 従来¹⁹⁾…地租改正で設定された改正地価を分母→三井組不動産経営の収益率を計算
⇔改正地価…期首における土地の資産価値としては不適切
→期首の資産価値: 徳川期の購入地価…沽券金高, 明治期の購入地…購入代金
 - ・ 収益率の再計算: 活用地面全体で 1875 年…5%台→1891 年…9%台

¹⁶⁾ 東京都編[1954], 717 頁。

¹⁷⁾ 1727 (享保 12) 年, 大元方は町屋敷 43 か所を, 元方直請 8 か所と両替店請 35 か所に分割。元方直請 8 か所は主に営業店舗を有する家屋敷で構成されたのに対し, 両替店請 35 か所は地貸店賃経営を行う町屋敷だけで成立。その後どちらも増加し, 18 世紀後半には元方直請 26 か所, 両替店請 40 か所と呼ばれる。今井[1974], 205 頁。

¹⁸⁾ 斎藤[2012], 407-410 頁。

¹⁹⁾ 粕谷[2002], 森田[2007]。

- ・徳川期の購入地（「40 か所」ほか）…不動産収益率が幕末・維新时期で連続
 - ・明治期の購入地…貸付の流地として安価に入手，2桁を超える高い収益率
- 三井家の活用地面全体の収益率…これら2種類の不動産に関する平均像を示すもの
- ・徳川後期における金余り状態→開港後は江戸や農村で大坂よりも早く解消
 - 徳川期の屋敷区分撤廃と官有地・民有地への二元化による**高度な土地利用**

②明治中期～後期：三菱による東京の土地投資と不動産経営を考察

- ・初期三菱時代（1870～85年）…微細な収益でも貸地貸家経営を実施
- ・三菱社時代（1885～93年）の不動産投資
 - ・前半（1885～89年頃）…海運業や倉庫業という従来のビジネスとの関係を維持
→木造長屋形式の「**在来型不動産経営**」⇔収益率上昇の限界，衛生対策
 - ・後半（1889年頃～93年）…広大な官有地の払下げ→先行投資による市街地開発
→**大規模な生活関連社会資本**を誘致 ex. 神田三崎町←丸の内のプロトタイプ
→貸地…高収益，貸家…低利でも安全・快適な生活関連社会資本の供給

IV. 結論と展望

1. 近世・近代金融資産市場における江戸・東京の不動産投資の役割

- ・近世都市の土地不動産…**唯一の長期金融資産**，農地よりも売買自由，貨幣よりも信頼
 - ・家質による資産運用，民法制度の未整備下における借地・借家保護のルール適用
 - ・火災保険制度の未整備下における火事のリスク→補填できるのは大店の商人のみおおだな
 - ・収益率の逡減傾向→徳川経済における資金市場の弱点
 - ・利子所得≦資本利得→土地評価下落のリスク
- ・明治前期の利子率…平均5%から9%において逡増傾向（←開港後の資金需要）
→日銀の公定歩合や東京市中の貸付金利・定期金利預金と連動＝**裁定取引**

2. 近世・近代都市における不動産経営の連続と断絶

- ・近世の町屋敷経営→**維新後も**経営構造に変化なく**連続的**＝「**在来型不動産経営**」
 - ・1880年代まで…火災保険事業の不備，金融機関は「住宅ローン」を実施せず
 - ・1880～90年代に変化の兆し…従来の不動産経営では10%以上の収益率は不可能
 - ・土地生産性の拡大→容積率の向上，広大な土地に石造・高層建の洋風建築が必要
⇒「**近代型不動産経営**」…企業勃興期（1880年代後半）以降のサービス業の充実

一次史料一覧

犬山屋神戸家文書（国文学研究資料館史料館蔵）

「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（国文学研究資料館蔵，あ 2936～3160）

旧幕府引継書（国立国会図書館蔵）

「沽券帳」延享 5～慶應 3 年（807-67）

「五町分屋敷録」明暦 2～明治 6 年（807-70）

「家質証文帳」文政 10～天保 11 年（807-104）

「家質書入控帳南小田原町分」文政 11～元治元年（807-106）

三井文庫所蔵史料

「江戸抱屋敷代金附」元文 2 年（本 1208）

「家屋敷坪付宿賃付」享保 11 年敷（続 1547-2）

「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）

「町屋敷書抜帳」明治 5～7 年（別 2111）

「抱屋敷踏値段書抜」明和 4 年（別 2365-8）

「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）

「旧地券状之控」明治 18 年 9 月以降と推定（別 2369）

「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）

「目録精算簿」明治 8～12 年（別 2413～別 2417）

「目録精算表」明治 13～14 年（別 2451-1～4）

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

「江戸抱屋敷絵図」文化 4 年（追 697）

三菱本社文書（三菱史料館蔵）

「差引残勘定」明治 11～12 年後半季（MA-760～MA-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）

「三菱社業提綱」明治 21 年 9 月，附録第 3（MA-1126）

「地所家屋勘定証書」明治 19～25 年（MA-1591～MA-1608）

「地所建物買受根据帳」第 1，明治 7 年 1 月～12 年 1 月（MA-2388）

「地所家屋営繕・営業部勘定試算表」（MA-5788）

「初代社長時代」中巻・下巻（MA-6044～MA-6045）

「二代社長時代」（MA-6046）

「社史附表各支店決算勘定書」明治 27～38 年（MA-6113）

「市内地所建物調査 2」1 茅町御邸他，年代不明（MA-9250）

三菱地所株式会社文書（三菱史料館蔵）

「地料家賃納証書」明治 23～26 年 (MEC-321-17～20)

参考文献一覧

- 今井典子「大元方「家有帳」」,『三井文庫論叢』第 8 号 (1974 年 11 月)
- 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 卷第 2 号 (1966 年 4 月)
- 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
- 小野晃嗣「本邦都市発達の特質」,『都市問題』第 30 卷第 2 号 (1940 年 2 月)
- 賀川隆行『近世三井経営史の研究』吉川弘文館, 1985 年
- 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
- 川浦康次『幕藩体制解体期の経済構造』御茶の水書房, 1965 年
- 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
- 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
- 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『江戸と大阪』富山房, 1995 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
- 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
- 「幕末明治の利子率と資金市場」,『経済集志』第 81 卷第 4 号 (2012 年 1 月)
- 陣内秀信『東京の空間人類学』筑摩書房, 1985 年
- 新保博『近世の物価と経済発展』東洋経済新報社, 1978 年
- 鈴木博之『都市へ』(日本の近代 10) 中央公論新社, 1999 年
- 鈴木祿弥『借地・借家法の研究』I, 創文社, 1984 年
- 滝島功『都市と地租改正』吉川弘文館, 2003 年
- 竹安繁治『近世封建制の土地構造』御茶の水書房, 1966 年
- 玉井哲雄『江戸町人地に関する研究』近世風俗研究会, 1977 年
- 東京都編『東京市史稿』市街編第 39, 43, 52, 53, 61, 66, 東京都, 1952～90 年
- 豊田武『日本の封建都市』岩波書店, 1952 年
- 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
- 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
- 旗手勲『日本の財閥と三菱——財閥企業の日本的風土』楽游書房, 1978 年
- 『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社, 2005 年
- 原田伴彦『日本封建都市研究』東京大学出版会, 1957 年

- 藤森照信『明治の東京計画』岩波書店，1982年
- 松本四郎『日本近世都市論』東京大学出版会，1983年
- 松山恵『江戸・東京の都市史——近代移行期の都市・建築・社会』東京大学出版会，2014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
- 三井文庫編『三井事業史』本編第1巻，第2巻，三井文庫，1980年
——『三井事業史』資料編第1巻，第2巻，三井文庫，1973～77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』1，4，6，7，14，16，20，東京大学出版会，1979～80年
- 宮本又次編『近世大阪の物価と利子』創文社，1963年
- 森田貴子『近代土地制度と不動産経営』塙書房，2007年
- 吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会，1991年
- 鷺崎俊太郎「江戸の土地市場と不動産投資：収益還元法による地代・地価分析」，『社会経済史学』第73巻第2号（2007年7月）<http://hdl.handle.net/2324/15619>
——「徳川前期の町屋敷経営と不動産投資——江戸小舟町・神戸家のケーススタディー」，『三田学会雑誌』第101巻第2号（2008年7月）<http://hdl.handle.net/10086/16287>
——「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）<http://hdl.handle.net/10086/17196>
——「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——」，『経済学研究』第77巻第1号（2010年6月）<http://hdl.handle.net/2324/18240>
——「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）<http://hdl.handle.net/2324/25880>
——「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」，『経済学研究』第80巻第2・3合併号（2013年9月）<http://hdl.handle.net/2324/27431>
——「江戸・東京における不動産経営史の総括と展望」，『経済学研究』第81巻第4号（2014年12月）
——「明治期東京の不動産賃貸経営における三菱の役割と意義——三井との比較において——」，『三菱史料館論集』第10号（2015年3月）<http://hdl.handle.net/2324/1498396>
——「近世・近代の土地市場分析」，『住宅土地経済』第96号（2015年4月）