

国土交通政策研究所 第176回政策課題勉強会 概要

日 時：平成27年6月3日(水)12時30分～14時00分

講 師：九州大学大学院経済学研究院 准教授 鷲崎俊太郎 氏

テーマ：近世・近代都市の土地市場分析－江戸・東京の不動産経営史－

(1) 導入

- 幕末 1860 年頃の古地図を見ると、霞ヶ関にはトップクラスの上屋敷や中屋敷が立地していた。(図1) 武家屋敷ではなく町屋敷が立地していたのは、例えば日本橋等である。
(図2)
- これまでの土地研究は、土地制度、地主・小作関係、寄生地主論争が中心であり、都市における地主の資本蓄積についての実証的な研究は行われてこなかった。また、都市史、不動産史、財閥史の分野でも、ビジネスとしての土地不動産経営(賃貸)、需給関係、市場論、中小地主という点は採り上げられてこなかった。
- 次の様な点を課題・目的として設定し、研究を進めている。
 - ・ 江戸における土地不動産所有の意義を考える。
 - ・ 江戸・東京の土地・不動産の利回りについて、長期時系列データを作成し、近世・近代金融資産市場におけるその役割を考える。
 - ・ 都市の不動産経営史における江戸から東京、近世から近代への連続性と断絶性を検証する。

(2) 江戸の町屋敷

① 町屋敷制度

- 江戸の開発に伴って町人を集住させたことから、「人形町」の様に職業を表した町が発生した。江戸では、当初は年貢が課されない代わりに作ったものを納めさせていた(桶町→桶、呉服町→反物)が、次第に見合う金額を税として支払う様になり、職人がその町に居住する必然性が無くなった。
- 居住者の交代が生じる様になり、土地に値段を付ける必要が生じた。売買を経た土地では、買主が町人となり、税を支払う。農村に比べると土地売買は自由であり、5、6年毎に所有者が変わることもよくあった。また、株式、債券等が存在しない時代であったため、土地は長期的な金融資産として重宝された。
- 土地の売買価格は長屋の地代・店賃と利回りにより決められ、沽券金高と呼ばれる。沽券は証文であると同時に、所有者である証でもある。
- 江戸の町の範囲は、現在の山手線の内側から下町にかけて、北は駒込、西は四谷・赤坂・青山、南は高輪、東は深川の辺りであった。幕末時点で町数は 1,637 町、町屋敷数は 17,600 ヶ所であり、平均すると1つの町当たり約 10 ヶ所の町屋敷があったこと

になる。町屋敷の沽券金高は総額で 700 万両と言われており、町屋敷1ヶ所当たり 400 両という計算になる。

Cf.) 1両 = 約 8 万円～12 万円

→ 400 両 = 約 3,200 万円～4,800 万円、700 万両 = 約 5,600 億円～8,400 億円

Cf.) 享保期(1716 年～1736 年、吉宗の時代)の幕府の財政は歳入 165 万両・歳出 132 万両

Cf.) 安永期(1772 年～1781 年、家治の時代)の三井家の総資産は 120 万両、幕末の鴻池家の総資産は 70 万両

- 間口(間^{けん})×奥行(間^{けん})が坪数に当たる。日本橋の場合には奥行が 30 間・間口は1間～3間と言われており、間口2間・奥行 30 間とすると 60 坪となる。この沽券金高を 400 両とすると、1坪当たり 66,666 万円となる。

② 町屋敷の取引

- 町屋敷は区画単位で売買されており、その間取りは表店と裏店で構成される。(図4) 通りに面した奥行5間以内が表店で、借主が店舗営業をする部分である。奥行6間～30 間が裏店で、棒手振や屋台を営む者が居住していた。
- 表店の間数、裏店の間数、価格等が屋敷毎に書かれたものが沽券図であり、築地の上柳原町の沽券図(図6青枠)には以下のことが記されている。
 - ・ 南側に向かって裏側に 30 間
 - ・ 225 坪
 - ・ 沽券金高 450 両
 - ・ 間口一間当たり 60 両
 - ・ 所有者は南本郷町の忠兵衛(ここには住んでいない)
 - ・ 家守(≒管理人)の次助に家賃徴収等を委託
- 売買は名主の家で行われ、名主と五人組が了承し沽券に押印することで正式に認められた。売買の度に名主が沽券帳に記帳(現在の登記の様なもの)し、一筆毎に、誰がいつ、いくらで買ったかが分かる様になっている。(表 1、図7) この土地の最初の売買の記録から確認していくと次のとおりとなっている。
 - ・ 1682 年 四郎兵衛が 560 両で購入
 - ・ 1698 年 三九郎が 750 両で購入
 - ・ 1720 年 孫八が 265 両で購入
 - ・ 1732 年 忠兵衛が 260 両で購入その後も売買は続いており、それぞれすぐに売られている。これは築地だからこそこの事例であり、三井の場合には元禄時代に購入してからずっと所有している。
- 町屋敷を抵当に入れてお金を借りることも可能だった。まず、沽券帳(P10 抵当の仕組み①)には売買が記録されている。
 - ・ 1810 年6月2日 甚兵衛が水田善三郎に 150 両で売却

- ・ 1822年11月18日 善三郎がちゑ(後見人:次郎右衛門)に130両で売却
- ・ 1830年10月10日 次郎右衛門(ちゑの後見人)が伊坂屋喜兵衛に150両で売却

次に、土地を抵当に入れた時の証文(P11 抵当の仕組み②)によると、ちゑ(後見人:次郎右衛門)が土地を購入した11月18日に、土地を抵当に入れ、おうた(後見人:嘉助)より100両を借り入れている。

更に、別の資料(P12 抵当の仕組み)に返済方法が定められており、賃貸経営による地代・店賃により毎月2分2朱ずつ、未年11月まで返済するとされている。

買ったばかりの土地をすぐ抵当に入れて現金化しており、かなり柔軟であったことが分かる。

Cf.) 1両 = 4分 = 16朱

- この取引の利息を計算すると次のとおりとなる。

$$2分2朱/月 = 0.625 両/月 = 7.5 両/年 ※$$

$$7.5 両/年 \div 100 両(借入金) = 7.5%/年$$

そして、8年後の1830年10月10日に皆済し、土地を売却している。

$$130 両(購入価格) - 100 両(抵当借入) = 30 両(実質購入価格)$$

$$150 両(売却価格) - 100 両(抵当借入の返済) - 7.5 両(支払利息)$$

$$= 42.5 両(実質売却価格)$$

$$(42.5 両 \div 30 両)^{1/8} - 1 \div 4.4%(年利(複利))$$

この様にして抵当の市場が作られていった。

※ 支払利息について、8年間のうち第1年目のみ支払ったのか、(第2年目以降も別途取り決めがあり)毎年支払ったのかは、資料中に記載は無い。ここでは、第1年目のみ支払ったものと仮定して計算した。(仮に第2年目以降も同額を支払ったのであれば赤字となる。)

- この事例では、インカムゲインとキャピタルゲインに大きな差は無かったと言える。

(3) 町屋敷経営と不動産収益率

- 町屋敷経営(町屋敷における賃貸経営)は、土地を持っていない人を住ませ税金を徴収するものと従来は考えられていたが、最近では、地主が手取り分の収取を目的として行うビジネスとして位置づけられている。地代から用益費、町への税金、祭礼費、修繕費等の諸経費を引いた残りが地主の手取り分=利益となった。地主の居住地は別であるため、家守という管理人が毎月報告をしていた。
- 1年間の不動産収益を分子、購入時の沽券金高を分母として算出した不動産収益率を1680年から1900年まで示した。(図9、図10)

1) 1695年~1752年 : 犬山屋神戸家

5代将軍(綱吉)~8代将軍(吉宗)の期間は収益率が高く、享保期(1716年~1735年)に低下し、その後やや回復するものの再び低下している。傾向としては、6%~7%か

ら4%台へと低下していることが見て取れる。

2) 1775年～1872年：三井家

18世紀末には4%だったものが、幕末期には2%～3%へと低下している。

三井家は、幕府から借りた公金の貸付を営んでいたが、借入の担保として幕府に土地を差し出す必要があったため、江戸の町屋敷を次々と購入した。「三井 40 か所」には、日本橋、深川、京橋等、江戸の中でも比較的高い地域が含まれており、三井家はこれらの土地を手放すこと無く保有し続けた。40ヶ所の平均値であるため、1ヶ所のデータに基づく犬山屋神戸家よりも信頼性が高い。

- 徳川幕府3世紀を通して、不動産収益率は、6%から2%～3%まで低下する傾向にある。分母の町屋敷数は変わっていないため、分子の収入が減少したことが、不動産収益率低下の原因である。
- その理由としては、供給過多が考えられる。享保期(1716年～1735年)の江戸の人口は約100万人と言われており、幕末期となっても増加していない。ところが供給が増えたために借主の立場が強くなり、家賃の値上げができなかった。

また、幕末まで続いたインフレにより物価が3倍となり、建築資材その他の諸経費が増大高くなったことも挙げられる。
- なお、不動産以外の利子率も全体的に低下している。徳川時代、利子率が低下するのは全般的な傾向であり、その原因はカネ余りと言える。

Cf.) 商品投資、遠隔地投資、都市開発投資等が行われていった結果、幕末にかけて投資できるものになくなった。

Cf.) 利息の低い地方商人も貸付に参入したため、借り手は江戸・大坂の商人から高い利率で借りる必要がなくなった。

Cf.) 開港によってビジネスチャンスが到来すると、資金需要が高まり、貸出利子率が上昇し、不動産収益率も上昇していった。
- 明治時代に入ってから、1880年代は、貸付利子率と不動産収益率がオーバーラップしており、裁定取引の関係にあったと思われる。(図 11)

(4) まとめ ～ 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

- 不動産は、江戸時代には唯一の長期資産であった。不動産の売買は原則自由であり、家質による資産運用も可能であった。民法こそ存在しないものの、借地・借家保護のルールが慣習として適用されていた。

Cf.) 大阪では米切手の売買市場が成立していたが、長期証券ではなく1年物であった。

Cf.) 改鑄により価値が変わる貨幣よりも信用が高かった。
- 火災時には、例えば三井家の場合であれば、不動産を管理している上位組織からの借入によって補填することができた。一方、一筆地主・一口地主が焼失長屋を再建することは費用的に難しく、売却という途が選ばれた。そのため、大店という都市商人の土地は同

一地主が長期間保有するが、一筆地主・一口地主の土地は頻繁に所有者が変わった。

Cf.) 火災保険制度は存在しなかった。

- 徳川時代の不動産収益率は逡減した。不動産の供給過多と資金の供給過多が原因であり、この時代の弱点であった。
- インカムゲインとキャピタルゲインに大きな差は無かった。
- 町屋敷経営における表店・裏店や長屋といったシステムは明治前期まで続いた。その後、火災保険制度や住宅ローン制度が整備され、これらの保険料率を超える 10%以上の不動産収益率を長屋経営で確保することは難しくなったため、石造りや煉瓦造り、高層の建物を商業的に賃貸するスタイルへと移行した。初期投資額とともに不動産収益率も上昇することとなり、ここに不動産経営の転換点があったと考えられる。幕末・明治維新时期に一気に変わったというよりも、少しずつ変化していったと考えられる。

(5) 質疑応答

[問1]

土地所有の起源はいつか。中世には土地の奪い合いが生じていたが、所有・管理はどの様になっていたのか。

[答1]

中世の土地所有概念は複層的であり、一つの土地を多くの人が所有しているという意識だった。

近世にこの概念が覆され、武士が土地を安全に支配し、農民が公租を支払うという関係となった。但し、支配者が武士であるというのは建前であり、土地台帳に書かれる名前は農民である。この名前を書かれるということが、所有意識に繋がると言われている。そう考えると、土地の所有権が実質的に生まれたのは江戸時代であり、それが法律上の権利として確立したのが明治時代である。

[問2]

土地は唯一の長期資産であったとのことだが、大名貸債権の流通は無かったのか。

[答2]

大名貸に際しては、年貢徴収権が担保とされる。年貢収入に相当する高額を扱える者、債権を購入できる者が他に存在しなかったことから、その流通は実質的に不可能であった。一方、開港後は外資商人との間で流通が可能となった。

[問3]

沽券金高における土地と建物の割合はどれくらいか。

[答3]

大凡、土地2:建物1の割合である。火事で建物が焼失し更地となった際の取扱を見ると、

例えば建物が建っている時に300両であった沽券金高が、更地になると200両へと減額されている。「三井40か所」の記録を見ても大凡この様な計算が行われている。

[問4]

土地と建物の資産評価はどの様にされるのか。

[答4]

建物の資産評価は行われず、土地と建物を一体化して沽券金高を算出し、記載していた。沽券金高に内訳は記載されず、建物滅失時の減額も厳密な計算はされていない。

[問5]

江戸時代には、格差は拡大・固定していたのか。

[答5]

江戸時代には身分制度が存在したが、武士は身分が高く収入が無い、商人は身分が低く収入がある、という状況であり、海外と比べても階層間経済的格差は小さかった。また、例えば農村においては、働き手がいて土地が無い人と、働き手がなくて土地がある人の間で質入が行われる等、身分的な格差を是正していく流れがあった。

[問6]

土地の売買に対する流通課税、その他の負担はあったのか。

[答6]

一時的なものを除いて基本的に税は年貢のみであり、土地の売買に係る税も無かった。敢えて追加費用と言えば、名主、五人組等の役職者へ一包み(現代の金一封、額は不明)が該当する。町政への参政権を得ていたことから、町へのお礼として配られていた。

この様に江戸のシステムは非常に自由であり、だからこそ逆に、明治時代に借地権等の問題が発生してきた。江戸時代には、記録にある限り借地人の追い出しという事態は生じなかったが、土地の利用目的が多様化した明治以降には生じる様になり、それは民法、建物保護法、借家借地法といった法制度の整備に繋がった。

[問7]

町政への参加について、不在地主・家守はどの様な扱いとなっていたのか。

[答7]

家守に町政権が委ねられていた。不在地主が8割以上であったため、家守だらけの町政になったこともあった。

次第に「家守株」が作られ、安くない金額で株の売買が行われる様になった。なお、家守の収入は地代・店賃の総収入の5%程である。