

図1

「麴町永田町外桜田絵図」

万延元年改正（一八六〇）

尾張屋清七版（国立国会図書館デジタルコレクション）



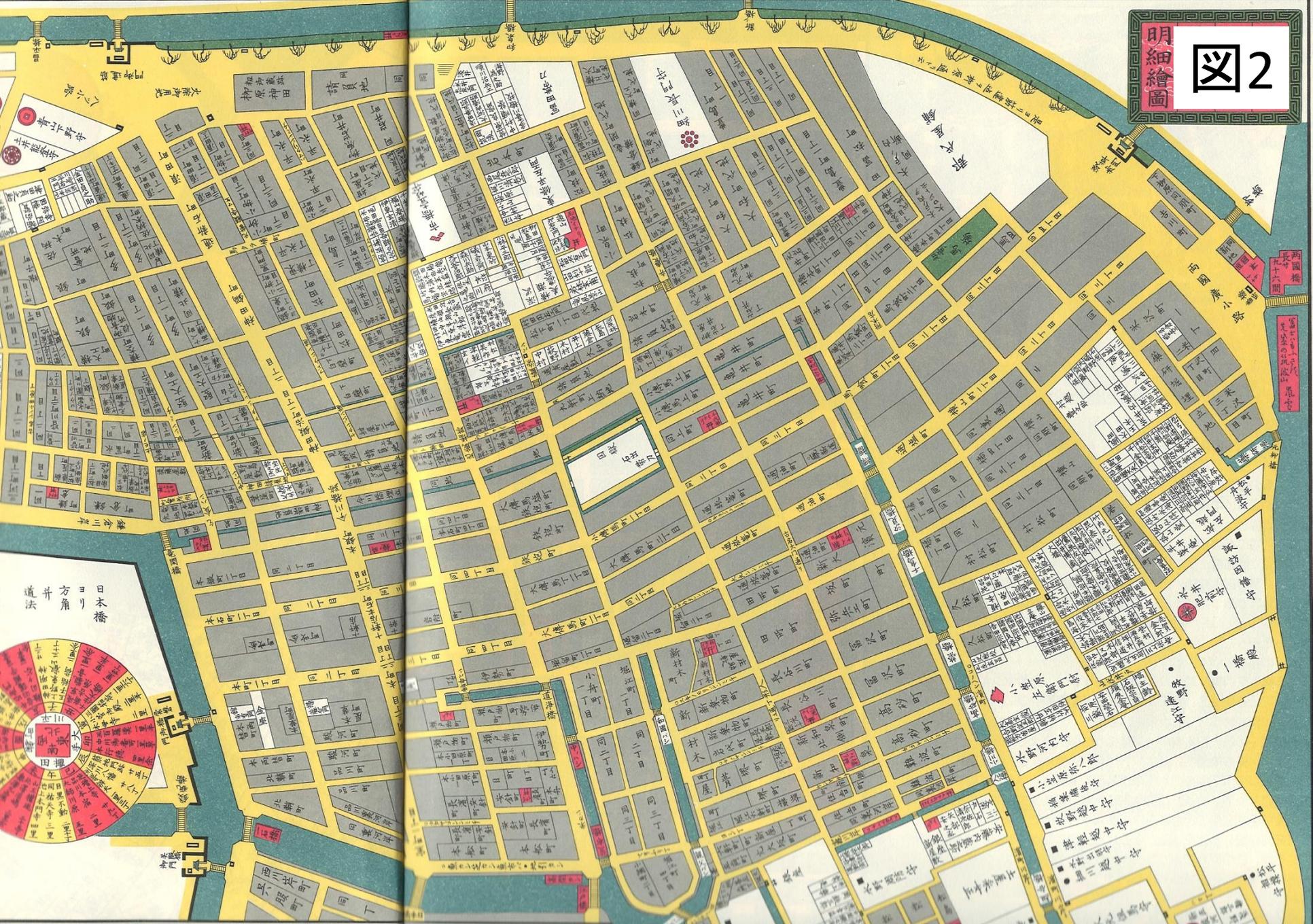
図1

「麹町永田町外桜田絵図」

万延元年改正（一八六〇）

尾張屋清七版（国立国会図書館デジタルコレクション）



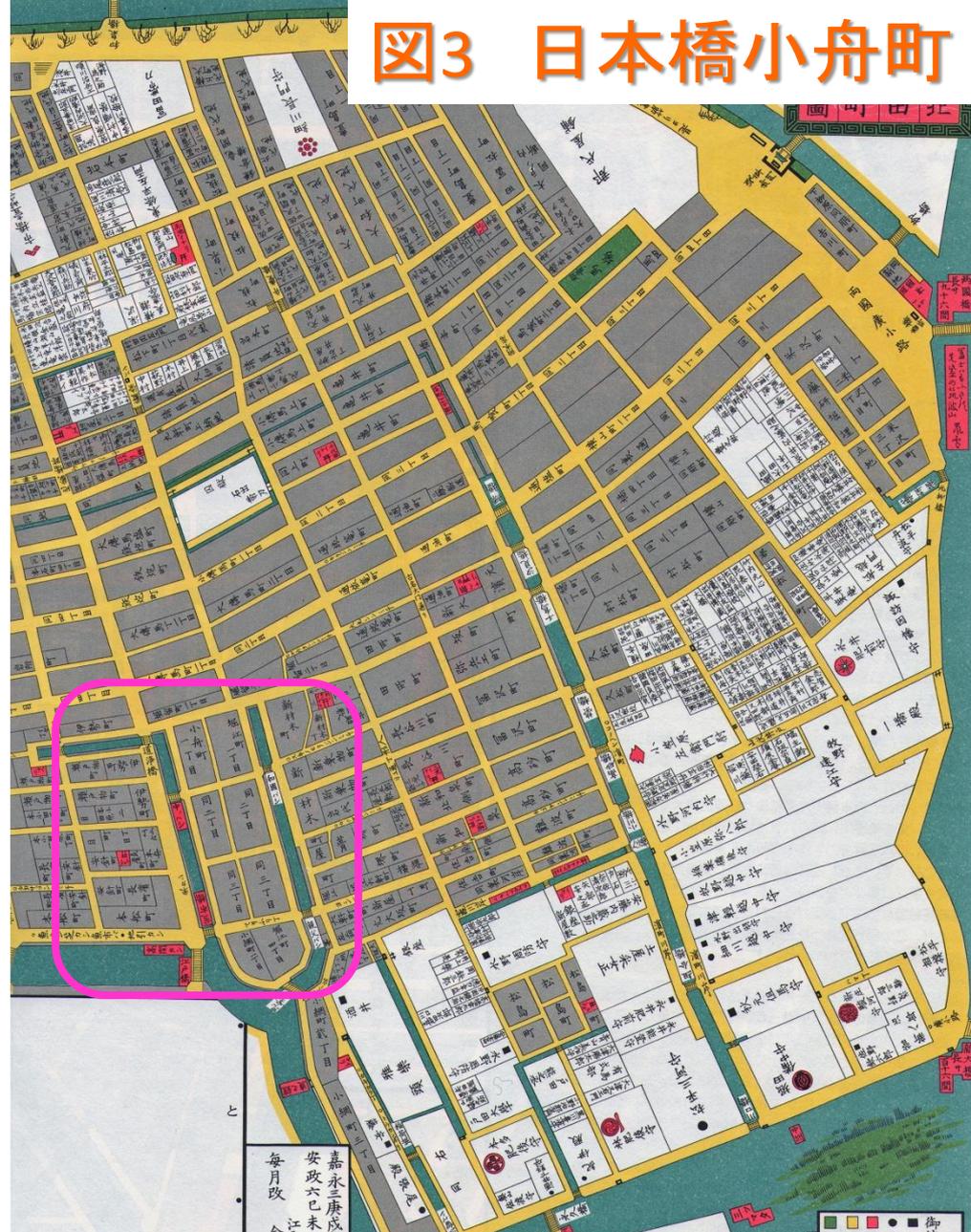


出典：「日本橋北内神田両国浜町明細繪図」安政6年，『嘉永・慶応 江戸切繪図（尾張屋清七板）』，人文社，1995年，18-19頁，所収。



出典：「日本橋北内神田両国浜町明細繪圖」安政6年，『嘉永・慶応 江戸切繪圖(尾張屋清七板)』，人文社，1995年，18-19頁，所収。

図3 日本橋小舟町

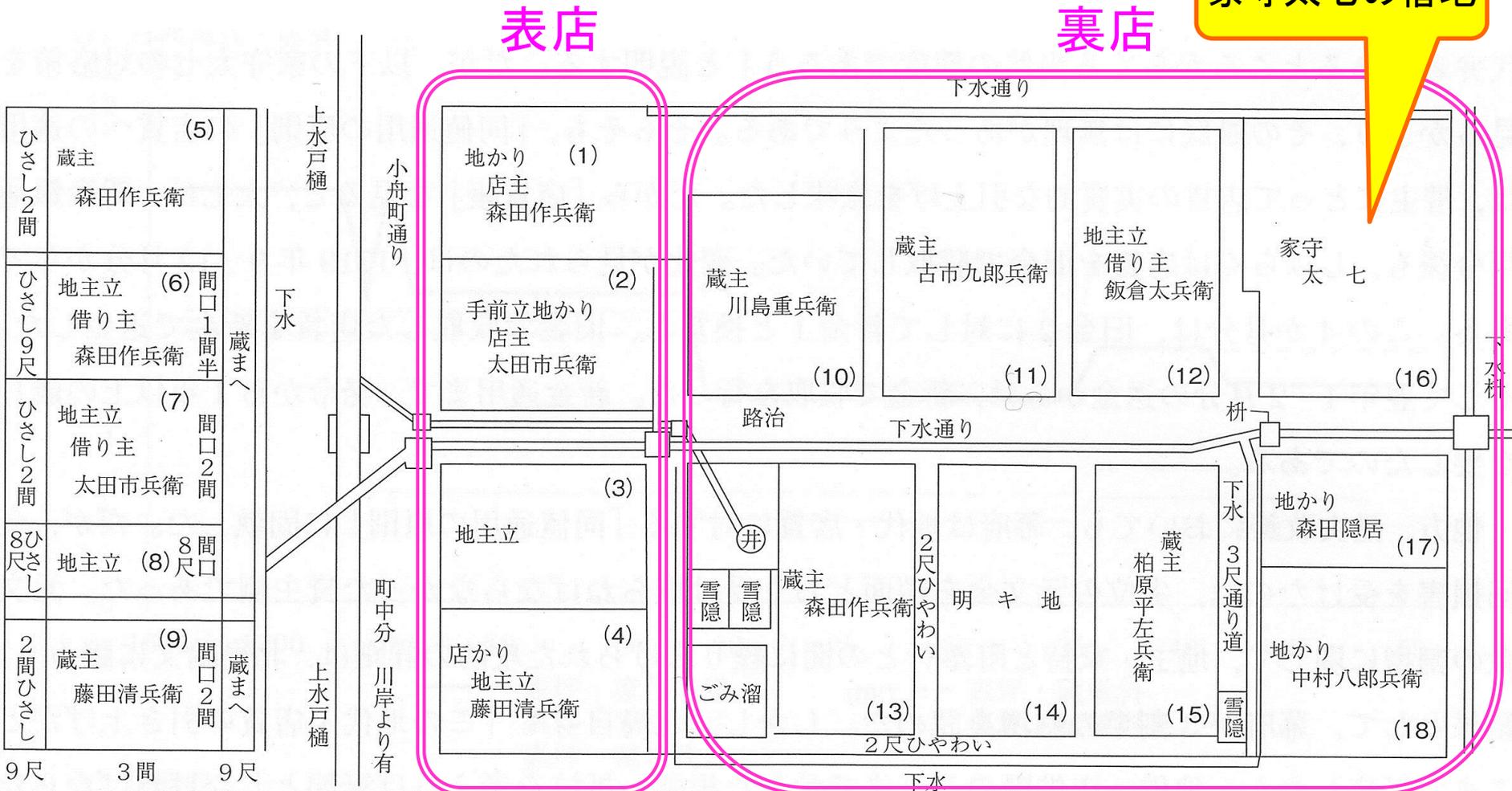


出典：「日本橋北内神田両国浜町明細絵図」安政6年，『嘉永・慶応 江戸切絵図(尾張屋清七板)』，人文社，1995年，18-19頁，所収。

御政 御上屋敷  
 御上屋敷  
 神社 町家  
 道筋并橋 堀川溝  
 土手馬場口 辻番  
 合印

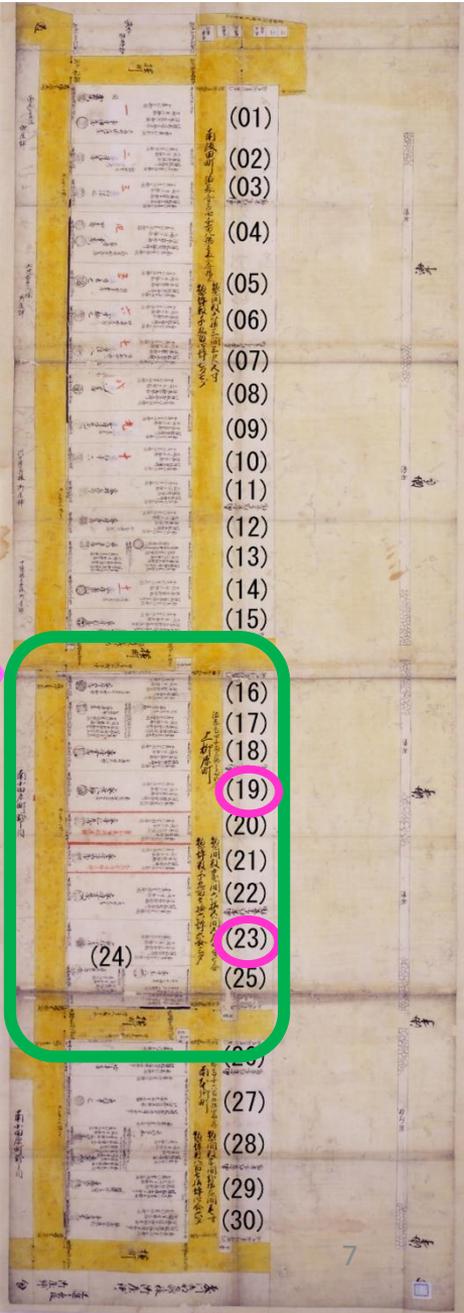
# 図4 小舟町・神戸家町屋敷の間取り図 (1730年代後半ごろ)

家守太七の借地



出典: 鷺崎俊太郎「徳川前期の町屋敷と不動産投資」, 『三田学会雑誌』101巻2号(2008年7月), 76頁。

図5 築地の古地図と沽券図



出典：「京橋南築地鉄炮洲絵図」文久元年、『嘉永・慶応 江戸切絵図(尾張屋清七板)』，人文社，1995年，22-23頁，所収。

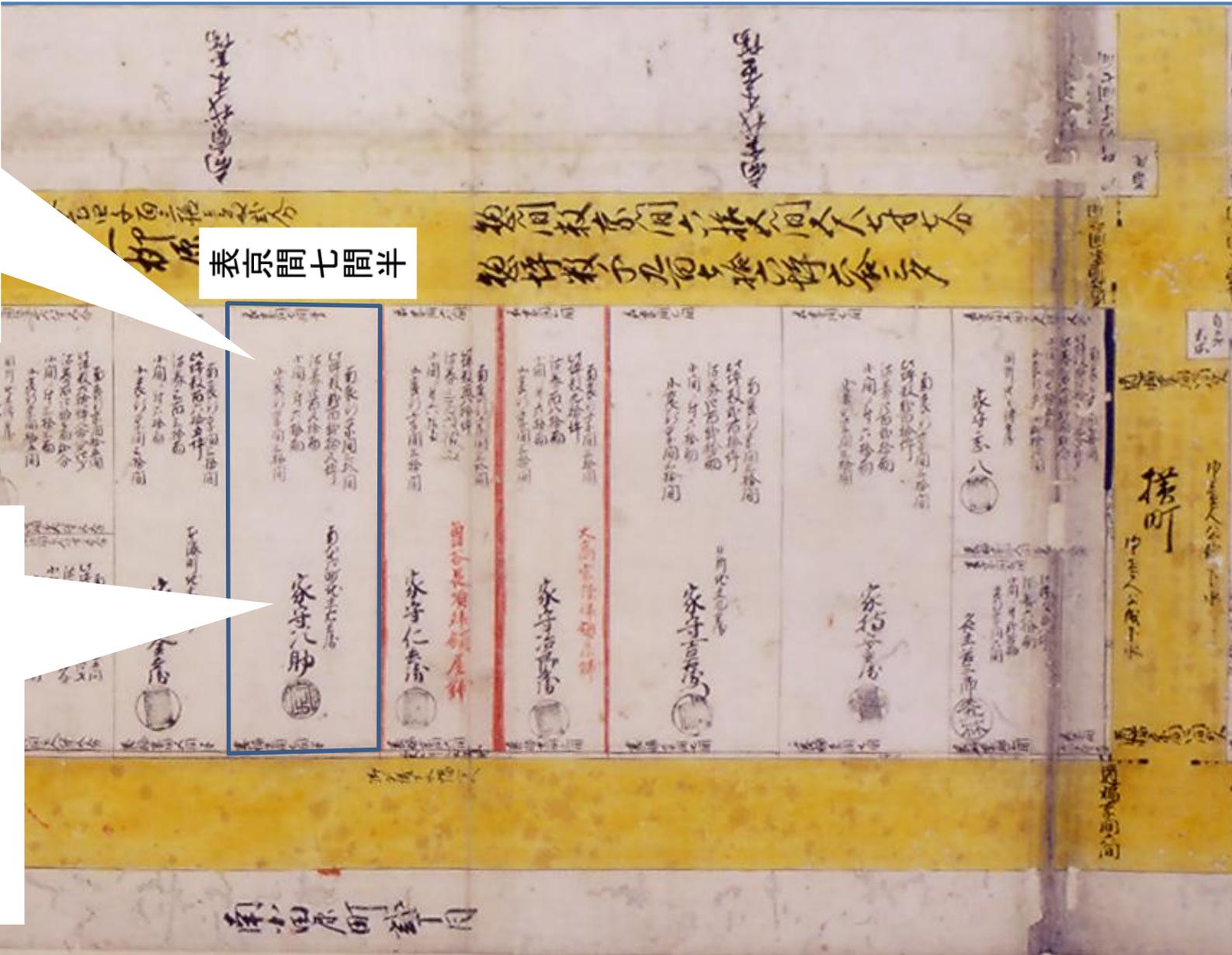
出典：旧幕府引継書「南飯田町上柳原町南本郷町絵図」延享元年(国立国会図書館所蔵，819-128)。

# 図6 沽券図

南裏行京間三拾間  
 此坪数式百式拾五坪  
 沽券四百五拾兩  
 小間二付六拾兩  
 北裏行京間三拾間

表京間七間半

南本郷町地主忠兵衛  
 家守 次助



# 図7 沽券帳

換町東角分四軒目  
一表口宗間七間半  
南北裏仍同三拾間  
以坪貳百貳拾五坪 但河原付也

1682 天和二年戊六月十七日金五百六拾貳匁銀貳百六拾清申  
四匁五匁 560両

1698 一元禄十年寅三月廿八日金三百五拾匁銀貳百六拾清申  
三九市 750両

1720 一享保五年子七月十九日金貳百六拾匁銀三九匁申八匁清申  
孫八 265両

1732 一享保十七年子三月廿日金貳百六拾匁銀八匁申七  
南中町 忠吉清 260両

1749 一寛延二年己七月十八日金三百匁銀貳百六拾清申  
且左岸徳田市所 甚別屋与三清 300両

1753 一寶曆三年酉三月廿日金貳百六拾匁銀八匁申七  
右与三郎 与三郎 与三郎

1755 一享曆五年壬二月十五日金貳百六拾匁銀八匁申七  
与三郎 与三郎

1756 一享曆六年子十月八日金三百拾匁銀貳百六拾清申  
与三郎 与三郎 320両

1774 一享保二年辛三月八日金三百拾匁銀貳百六拾清申  
南坂町河原町右 清水市三清 350両

# 抵当の仕組み① 史料1(沽券帳の記録)

横町北角より8軒目 (表1, #19-#21)

一 表京間7間

裏行同15間 此坪105坪

文化7午年6月2日代金150両に甚兵衛方より買請申候

1810年

水田善三郎(印)

一 文政5午年11月18日金130両に善三郎方より買請申候

浅草御蔵前片町代地

1822年

ちゑ(印)

後見 次郎右衛門(印)

一 文政13寅10月10日代金150両二ちゑ後見次郎右衛門より買求

南新堀2町目仁兵衛地借

1830年

伊坂屋喜兵衛(印)

寅57

## 抵当の仕組み② 史料2(家質の証文)

- 一 上柳原町横町北角より8軒目表京間7間裏幅同断南北裏行同15間これあり、我等所持の家屋舗、此度代金100両に貴殿方へ永代売渡、五人組名主立合、右代金残らず慥に請取申処実証に御座候。此家屋舗御公儀様より拝領地等にては御座無く、諸親類者申すに及ばず、何方よりも出入構申者これなし。もし違乱申者これあり候はば、我等并加判人罷出急度埒明申すべく候。後日を為して沽券状仍件の如し

文政5午年11月18日

家屋舗 売主 ちゑ

抵当権  
設定者

後見 次郎右衛門

五人組 市右衛門

同 八兵衛

名主 善三郎

おうた殿

抵当権者

後見 嘉助殿

# 抵当の仕組み③ 史料3:利息の算定

一 (前略) 地代店賃の義は、町役諸入用并家守給金家作普請其外入目次郎右衛門方にも仕払、1ヶ月金2分2朱ずつ毎月晦日急度貴殿方へ相渡させ申すべく候。尤来未11月迄家守いたし候筈に相極候間、期月に至候はば、右家屋敷貴殿へ相渡させ申すべく候。(中略)

文政5午年11月18日

家守受人 市右衛門

同 八兵衛

家守 次郎右衛門

おうた殿

後見 嘉助殿

右家屋敷家賃金

文政13寅年10月10日

相済証文家守受状

取戻し消印致候

## 利息の計算

1か月: 金2分2朱 = 金0.675両

1か年: 金0.675 × 12 = 金7.5両

借入金: 金100両

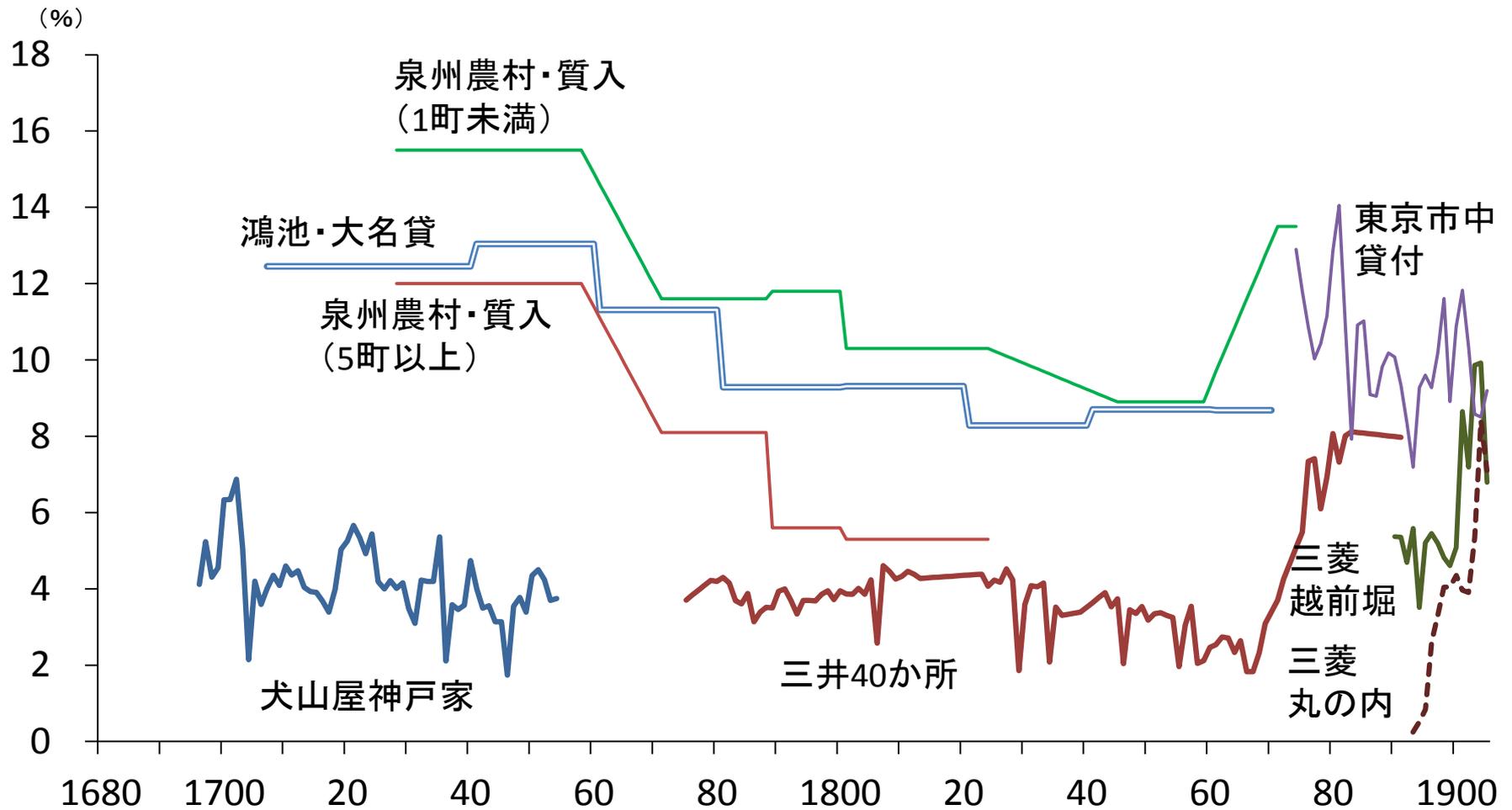
年利: 金7.5両 ÷ 金100両 = 7.5%

資本利得 8年後に皆済 = 流地

実質30両で購入 → 42.5両で売却, **年4.4%**

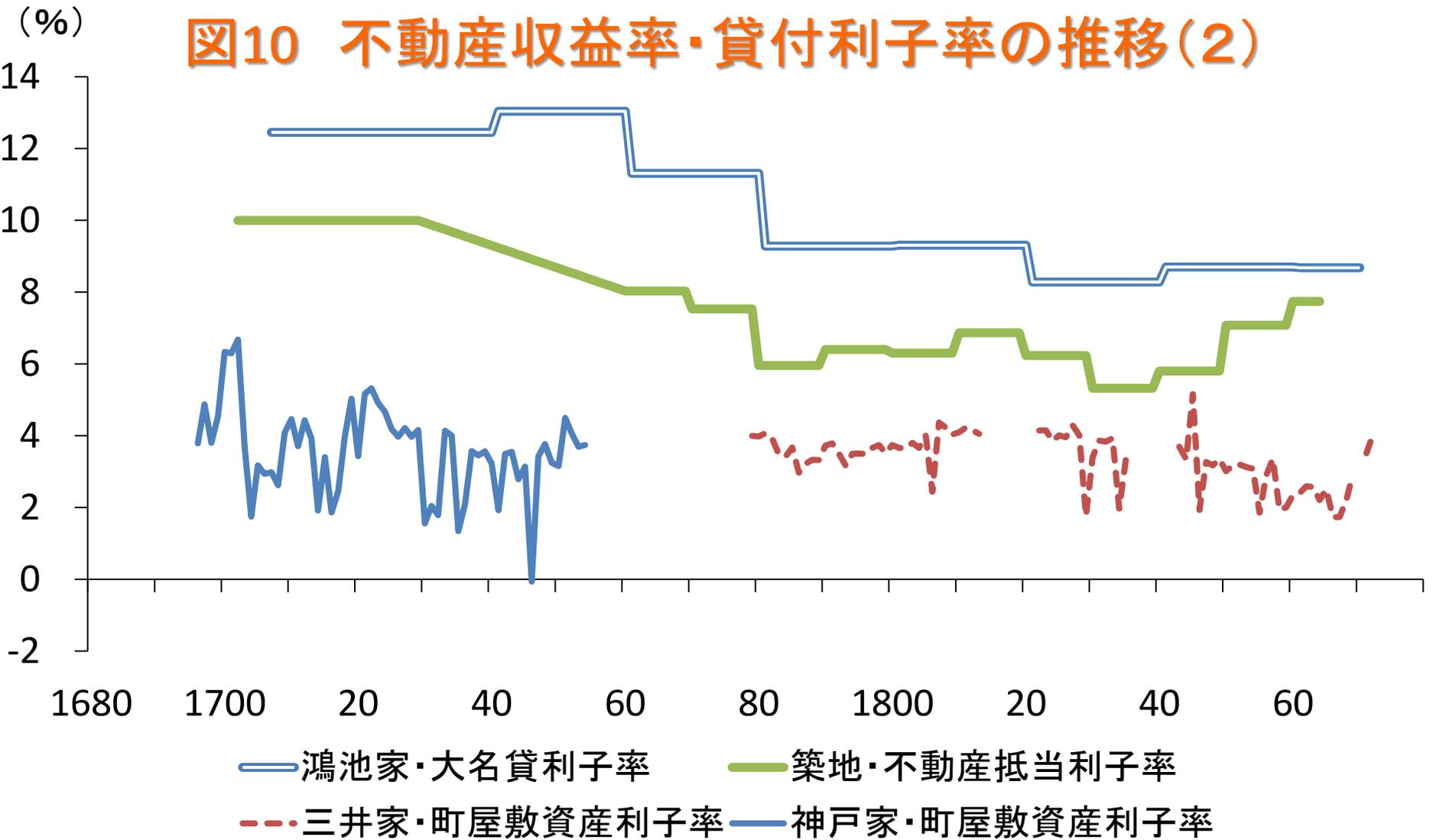


# 図9 不動産収益率・貸付利子率の推移(1): 18世紀末期～20世紀初頭



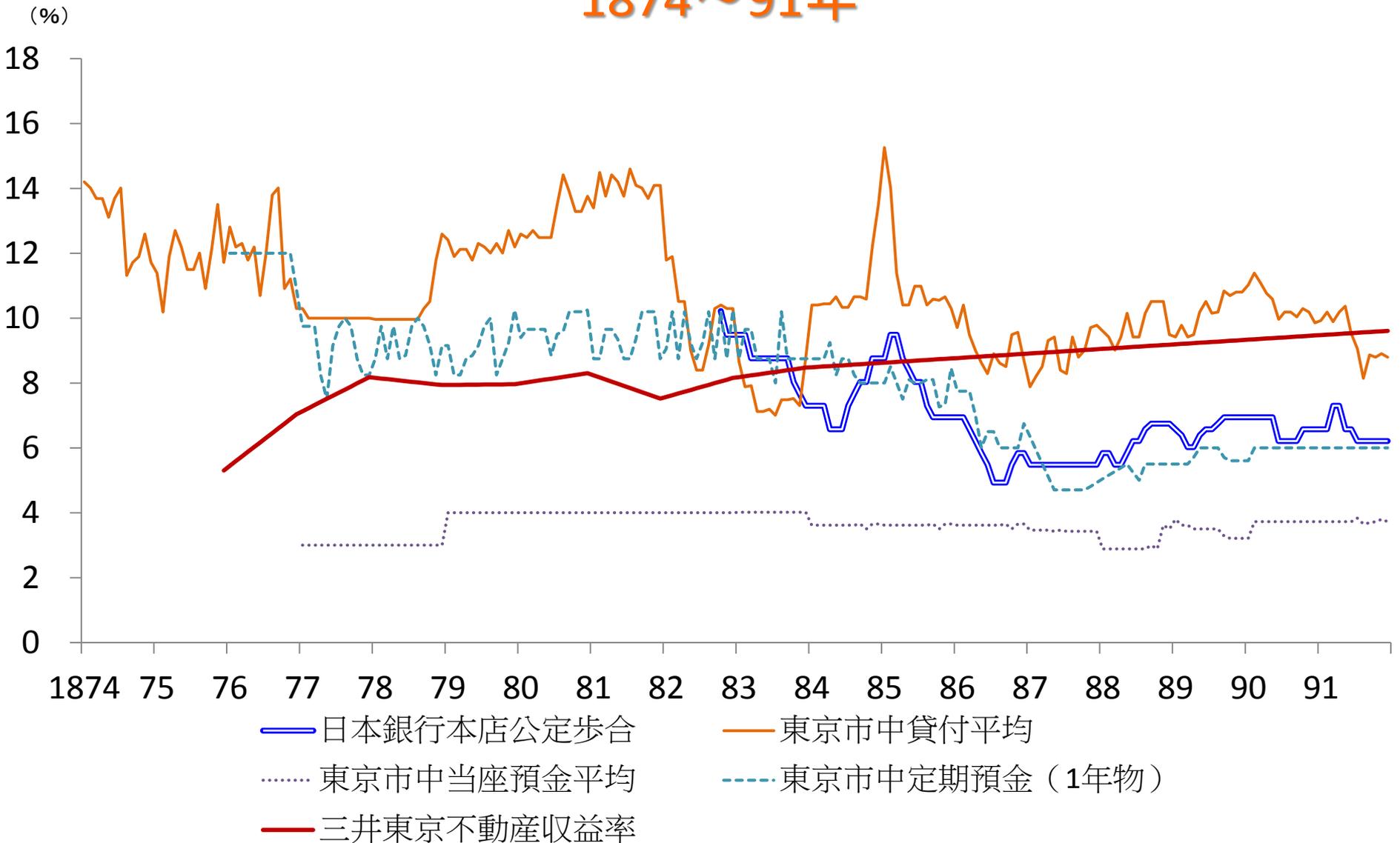
出典：鷲崎俊太郎「明治期東京の不動産賃貸経営における三菱の役割と意義 —三井との比較において—」, 三菱史料館論集』第10号(2015年3月), 165頁, 第1図。

# 図10 不動産収益率・貸付利子率の推移(2)



史料: ①鴻池家・大名貸利子率: 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, 284頁; ②築地・家質利子率: 『江戸町触集成』6128, 旧幕府引継書「家質証文帳」文政10年~天保11年, 「家質書入控帳南小田原町分」文政11年~元治元年(国立国会図書館蔵: 807-104, 807-106); ③神戸家・町屋敷資産利子率: 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」『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); ④三井家・町屋敷資産利子率: 三井家江戸両替店「四十箇所地代宿賃勘定目録」(三井文庫蔵, 続5945~続6096, 本2085, 本2092); ⑤吉田家・町屋敷資産利子率: 渡辺尚志『近世の豪農と村落共同体』東京大学出版会, 1994年, 63頁。

# 図11 日銀・東京市中の金利と不動産収益率(年利): 1874~91年



出典：鷲崎俊太郎「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), 329頁, 図2。