九州大学学術情報リポジトリ
Kyushu University Institutional Repository

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

鷲崎, 俊太郎
九州大学大学院経済学研究院 ： 准教授

https://hdl.handle.net/2324/1498396

出版情報：三菱史料館論集. 16, pp.163-172, 2015-03-20. 三菱経済研究所
バージョン：
権利関係：

三菱史料館論集第16号，163～172（2015）

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―

鷲　崎　俊太郎

1. はじめに
2. 江戸・東京の不動産経営
(1) 三井の江戸町屋敷経営
(2) 明治期東京における三井の不動産経営
(3) 明治期東京における三菱の不動産経営
3. 「在来型不動産賃貸経営」と「近代型不動産賃貸経営」
4. 近代都市不動産業における官有地払下げの意義

1. はじめに

本稿は，ここ数年研究してきた江戸・東京の不動産経営史の分析(1)に対する一定の総括と展望を語るものであり，とくに明治期の不動産賃貸経営において三菱が果たしてきた役割と意義を，近世期から江戸・東京で行われてきた三井の不動産賃貸経営と比較して述べることを目的とする。

こうした分析視角を持つに至った理由は，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）を検証するためである。すなわち，近年の日本経済史研究では，伝統的な「日本資本主義発達史」の域を出るべく，近世から近代への移行期を含めた日本経済を通観する視点が求められているが(2)，都市不動産経営史においても，近世都市における不動産賃貸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(3)」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「不動産賃貸経営」が成立した。この点は森田貴子

(1) 鷲崎俊太郎「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）／同「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―」『経済学研究』第79巻第4号（2012年12月）／同「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）。

(2) 杉山伸也『日本経済史　近世－現代』岩波書店，2012年，3ページ。

(3) 「当該町屋敷の全部または部分が借地・借家に供される場合，借地・借家が地主宛に支払う用益料の合計を地代店賃上り高と呼ぶ。この地代店賃上り高から，諸役，年貢金，町入用，七分積金，家守給等を差引いた残高が全上り高である。地主が全上り高の収取を目的として行う地面の経営を町屋敷経営と呼ぶ。」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ページ。

によって詳細な分析が行われてきたが[4]，維新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する分析を行うことで，不動産賃貸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。その際，明治期の三菱における不動産経営の役割とは一体何だったのか，検討する余地があろう。本論文では，その意義を，丸の内と神田三崎町の官有地が1880年代後半期の第1次企業勃興期という時期に民間土地資本として払い下げられた点に求め，都市の近代化について考えていきたい。

2. 江戸・東京の不動産経営

(1) 三井の江戸町屋敷経営

江戸町屋敷は，国役請負者に国役上納の代償として下賜された慶長～寛永期に起源を有する。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を割譲し，そこへの居住を許可した。ここに，国役負担者が町屋敷を所持し，家持として成長する基礎を築いた[5]。しかし，家持が国役を継続的に負担していくことは，けっして容易ではなかった。寛永期を過ぎた頃から，家持は，国役負担を踏襲してでもそこに居住したい者へ，町屋敷を売却し始めるようになる。こうして町屋敷に価格が付くと，売買可能の町屋敷は沽券地と呼ばれるようになった[6]。町屋敷の一部または全部は貸地・貸家として供され，家持は地代・店賃を収取し，諸役や費用を差し引き，手取分を獲得していた。このような都市の不動産経営を，町屋敷経営という。三井家が江戸に町屋敷を所有・集積し始めたのは，17世紀末期のことである。

1673（延宝元）年，三井高利は江戸へ進出して呉服店を開業したが，10年後の1683（天和3）年に駿河町の南側東角の地所（630両）を購入して越後屋呉服店を移した。あわせて，西隣の地所（代金400両）も購入し，この地に両替店を新設した。この土地購入が，三井にとって江戸町屋敷所有の起源となる。三井家は1690（元禄3）年，幕府から大坂御金蔵銀の御為替御用を引き受けた。その際，担保として町屋敷を提供しなければならなかったため，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し，1696（元禄9）年までに3万700両分もの家質[7]を幕府へ提供した。この結果，三井家の不動産は18世紀初頭に総資産の46％を占めていた。

1727（享保12）年，大元方は当時所有していた町屋敷43か所を，元方直請の8か所と両替

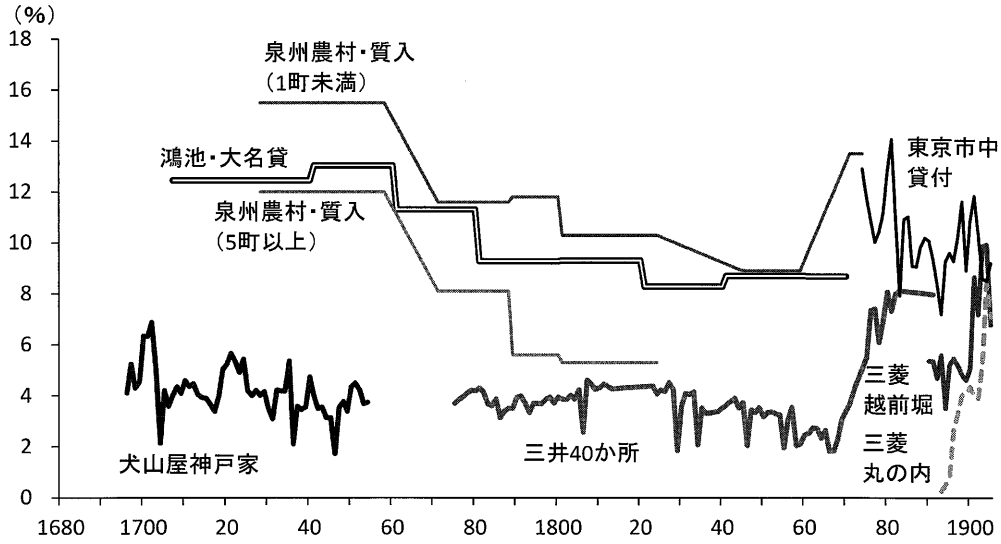
(4) 森田貴子『近代土地制度と不動産経営』塙書房，2007年。

(5) 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ページ。

(6) 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。鷲崎俊太郎「江戸の土地市場と不動産投資―収益還元による地代・地価分析―」『社会経済史学』第73巻第2号（2007年7月），25ページ。

(7) 都市の町屋敷を抵当に取り，地貸・店貸経営の収益を基準に利息を取る金融業のこと，またはその抵当となる町屋敷のこと。鷲崎俊太郎「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），131ページ。

第１図　不動産収益率・貸付利子率の推移：18世紀末期～20世紀初頭



（注）　欠年に対しては，直線補間を行っている。

（出典）　犬山屋神戸家：鷲崎俊太郎「徳川前期の町屋敷経営と不動産投資」『三田学会雑誌』第101巻第2号（2008年7月），87ページ，表5／三井40か所：鷲崎俊太郎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872」『経済学研究』第79巻第4号（2012年12月），124～125ページ，付表2，系列A；鷲崎俊太郎「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），38ページ，表6，系列①／三菱越前堀・三菱丸の内：鷲崎俊太郎「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），50ページ，表10および66ページ，表14／鴻池・大名貸：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，284ページ／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ページ／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ページの「貸付金利」，「貸付金年利」，「貸付金日歩」。

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，前者は主に営業店舗を有する家屋敷で構成され，後者は地貸店貸経営を行っている町屋敷のみから成立していた。元方直請8か所と両替店請35か所は，その後，18世紀後半期までには，元方直請26か所（以下「26か所」，沽券金高：5万2950両），両替店請40か所（以下「40か所」，沽券金高：5万6565両）と呼ばれるほど増加し，18世紀末期においても三井家の不動産は貸付金に次ぐ重要な資産に位置していた(8)。

三井家における町屋敷経営の収入は，「40か所」を事例にとると，18世紀末期から緩やかな上昇を続けたのに対し，費用は幕末期に寛政初期の4倍近くまで膨れ上がった。そのために，利益は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割まで落ち込んだ。

(8)　「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したものであり，幕末までほとんど変動しなかった。また三井家は，「20か所」，「40か所」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。これは，沽券状引当の名目貸付金に伴って三井家に流れ込んできた地面である。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。前掲『近世巨大都市の社会構造』，196，225ページ／賀川隆行『近世三井経営史の研究』吉川弘文館，1985年，161ページ。

このような収支状況をベースにして，「40か所」の不動産収益率の推移を算出してみたのが，第1図の「三井40か所」である。すなわち，その収益率は1800年代には4.5%近くで推移していたが，1820年代から低下傾向を示し，1866（慶応2）年には2%前後まで半減した。とりわけ災害年には，0.5%弱から1%台の低水準に位置していた。従来，吉田伸之は町屋敷経営における収益構造の転換点が災害や行政政策の変更に存在する点を主張していたが[9]，三井家における町屋敷経営の場合，大火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塡制度があって，町屋敷経営の大火に対するリスクが大元方を通じてヘッジされるメカニズムが機能していた。また，天保の地代店賃引下げ令による影響についても，吉田の主張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。町屋敷経営における利益の減少要因は，むしろ文政期から続く長期持続的な物価上昇による費用面の増加にあった。収益率が悪化しつつも，大元方が担保価値を維持すべく，町屋敷経営に資金を提供し，低減傾向にあった収益性を下支えしていた姿勢が浮き彫りとなった[10]。

(2) 明治期東京における三井の不動産経営

おりしも幕末期の大元方は，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，財政を逼迫させており，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。したがって，明治維新を経た1870年代における三井組[11]の資本蓄積も堅実・順調とはいえず，三井組は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。1873（明治6）年12月期，京都大元方[12]の実質的な自己資本は，所有不動産の総評価額に相当する15万円しか残されておらず，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たにすぎなかった。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，「26か所」と「40か所」の地所家屋からなる「江戸家方」は9万6865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。他方で，東京大元方には幕末～明治初期に，江戸の勘定所御用達を務めていた仙波太郎兵衛や三谷三九郎といった豪商などから94か所の地面が貸付金の抵当として流れ込み，1874（明治7）年には徳川期以来所有していた地面と合わせて165か所を所有するに至った。

明治前期における三井東京所有地の不動産収益率も，前掲の第1図に「三井40か所」として示したとおりである。不動産経営として活用された地面全体では1875（明治8）年に5%台を記録し，以後1876～83年に7～8%台に推移したのち，1891（明治24）年には9%台に到達

(9) 前掲『近世巨大都市の社会構造』，198～201ページ。

(10) 前掲「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析」。

(11) 1872年11月から翌年8月にかけて東京・京都・大坂にあった両替店をそれぞれの御用所に合併し，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，東京大元方の統括下に再編成した。三井文庫編『三井事業史』本篇第2巻，三井文庫，1980年，84ページ。御用所の説明は，前掲「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」，24ページ，注25を参照。

(12) 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，経営の中枢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に移設した。さらに1873年，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。前掲『三井事業史』本篇第2巻，73～74，158ページ。

した。幕末の収益率と比較すると，地代の増収と公租賦課の減額による利益の増加，さらに改正地価では配慮されなかった建物の利潤が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反映できた点が，不動産収益率の上昇要因として挙げられる。とはいえ，三井の東京所有地は1870年代後半期に200か所弱にも及ぶ集合体となっていたために，その不動産収益率は土地の購入年代によって推移を異にした。徳川期に購入された地面の不動産収益率は70年代中頃には5%台に位置していたので，幕末・維新期の連続性を証明できたといえる。他方，明治期になって購入された土地の多くは，三井が江戸商人に貸付を行った際の流地や，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地面だった。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，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ったと解釈できる[13]。

(3) 明治期東京における三菱の不動産経営

他方で，同じ頃の三菱における不動産経営は，三井のそれとは実に対照的な動きを示した[14]。初期三菱の時代（1870～85年）[15]には，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での土地集積を積極的に展開し，不動産経営の礎を築いた。つづく三菱社時代（1885～93年）における不動産投資の特色は，特定の町の地所を短期・集中的に買い集めた点にあった。ただ，その方針は1889（明治22）年ごろを境目として相違していた。89年以前の不動産投資は，初期三菱から継承した地所の高度利用を目標としていたために，隅田川河口付近の土地を購入して，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。しかし，80年代後半からの家屋税導入による納税総額の上昇や，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，89年以後の不動産投資は，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。こうした大規模な貸地を必要としたのは，病院・学校など大都市の生活関連社会資本であった。三菱の都市不動産投資に対するインプリケーションのひとつは，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にあった。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，岩崎彌之助や荘田平五郎は，丸の内の開発に対して文化施設・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。1890（明治23）年の練兵場払下げから92年の第一号館起工までの間，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。したがって，神田三崎町の煉瓦長屋は木造家屋だったものの，火災保険に加入していた点でそのさきがけだった。低利潤ながらも住宅という生活関連社会資本の供給こそ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。

---

(13) 前掲「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」。

(14) 前掲「三菱における東京の土地投資と不動産経営」，67～68ページ。

(15) 本稿における「三菱」の時期区分（とくに「初期三菱時代」と「三菱社時代」）の定義については，前掲「三菱における東京の土地投資と不動産経営」，25ページの注1を参照。

3. 「在来型不動産賃貸経営」と「近代型不動産賃貸経営」

以上のケーススタディを踏まえたうえで，明治期東京の不動産賃貸経営において三菱が果たしてきた役割と意義を，江戸の時代から続く三井の不動産賃貸経営と比較しながら考えていきたい。

明治維新期における町制廃止やそれに伴う町名主制の廃止，国役・公役の廃止，七分積金・一分積金の廃止といった一連の出来事は，市街地（町地）の土地支配形式と行財政システムに変化をもたらした。とはいうものの，近世以来の木造・平家・長屋による貸家経営方式が直ちに何か他の形式へと置き換えられたわけではなく，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。

第1に，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，いわゆる近世期の江戸町屋敷以来の不動産賃貸経営システムは，明治期に入っても基本的に変わることはなかった。これは，三菱の所有地においても，初期三菱時代の1880年代前半期や(16)，三菱社時代の1885～89年における深川・京橋越前堀の地所家屋経営で確認されている(17)。第2に，日本では火災保険事業の基盤が1880年代まで十分育っておらず，家屋が焼失してしまうと，地主はその損害を全て負わなければならなかった(18)。徳川時代の三井家では大火へのリスクが大元方を通じてヘッジされていたが，小規模資本の町地主にとって火事は，その町屋敷経営の根幹を揺さぶりかねないイベントだった(19)。第3に，明治期を迎えたからといって，直ちに土地不動産の購入や家屋建設の

(16) ただし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だった。前掲「三菱における東京の土地投資と不動産経営」，37～39ページ。

(17) 前掲「三菱における東京の土地投資と不動産経営」，41～51ページ。

(18) 1859（安政6）年の横浜開港後，日本国内で火災保険が初めて開始された確固たる記録は残されていない。しかし，2年後に発行された外国語新聞『ジャパン・ヘラルド』第1号（1861年10月21日（西暦同年11月23日））には，横浜において生糸の仕入および繊維製品の販売を行っていた外商のマクファーソン・マーシャル商会が，'Imperial Fire Insurance Company' の広告を掲載し，イギリス保険会社の代理店事業を行っていたと判断される。1866年6月，横浜運上所の借庫（保税倉庫）設置にあたって，神奈川奉行はその収容貨物に対する火災保険を居留地の外国火災保険会社に契約させたが，この借庫は同年10月の大火で類焼した。保険について触れた日本最初の文献は，1867（慶応3）年に執筆された福澤諭吉の『西洋旅案内』である。当時は保険という用語がなかったために，福澤は「イシユアランス」の訳語に「災難請合」を充てて，「人の生涯を請合ふ事」（生命保険），「渡海中船の災難請合ひ」（海上保険）とともに，「火災請合」（火災保険）を紹介した。日本最初の保険会社として東京海上保険会社（現・東京海上日動火災保険株式会社）が開業したのは，1879（明治12）年8月である。次いで1881年7月に明治生命保険会社（現・明治安田生命保険相互会社）が開業したが，火災保険事業はやや遅れ，1888年10月に東京火災保険会社開業（現・損害保険ジャパン日本興亜株式会社）をもって，その起源としている。他方，明治生命保険会社の関係者は火災保険事業にも関心を有し，1888年5月の火災保険会を設立した。この会は会員のみの火災危険を引き受ける共済組合的なもので，不特定多数の契約者を対象としていなかったが，火災保険事業についての経験を積み，これを基礎として組合組織を会社組織に改め，1891年1月に明治火災保険株式会社（現・東京海上日動火災保険株式会社）を設立した。印南博吉編『保険』（現代日本産業発達史27），現代日本産業発達史研究会，1966年，236，266～269ページ／明治火災海上保険編『明治火災保険株式会社五十年史』明治火災海上保険，1942年，1～80ページ。

ための不動産融資制度が銀行をはじめとする金融機関で発達したわけではなかった。安田善次郎が不動産金融，そしてローン付きを含む建物の建設と販売を行うための新会社である東京建物株式会社を設立・開業させたのは，1896（明治29）年のことである[20]。しかし，それまでは土地の購入資金や家屋の新増築・改築資金を借り入れるために，貸金業者を頼るほかなく，場合によっては，いわゆる「千三屋」と称された周旋人や「高利貸」の手を通じて，不動産を担保に一時凌ぎの資金を得るにすぎない状態にあったといわれる[21]。このように，近世都市の不動産賃貸経営と，それが明治期以降になっても継続して行われていた不動産賃貸経営のシステムを，ここでは「在来型不動産賃貸経営」と呼ぶことにしよう。

こうした「在来型不動産賃貸経営」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[22]，前稿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[23]。その結果，明らかになったのは，地税減少によって費用面の抑制を達成しようとしても，三井の東京所有地や，三菱においても越前堀に代表されるような「在来型不動産賃貸経営」を続けていく限り，不動産収益率は，1870年代の上昇局面と比較すると，1880年代から20世紀初頭にかけて8～9％台に停滞し，それ以上に上昇し得なかったという事実である（第1図）。

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1000坪以上の面積を持つ土地の上に，木造に替わる石造・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[24]。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賃貸経営方式を「近代型不動産賃貸経営」と定義するならば，そうすることによって「在来型不動産賃貸経営」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。

---

(19)　一例を挙げると，上州群馬郡の豪農・天田家は1795（寛政7）年に日本橋本石町1丁目に初めて江戸市中の地面を購入し，町屋敷経営を開始した。しかし，1806（文化3）年の大火に伴う普請費用がダメージとなって，同家は1820（文政3）年に江戸から撤退している。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ページ。

(20)　ローンとはいえ，当時の仕組みは現代とは少し異なっていた。当時の東京建物におけるそれは，顧客の希望に基づいて和洋式住宅，事務所および店舗から工場に至るまで，設計から施工まで一貫して請け負うこと，また，同社が販売する土地建物および他から買い入れた土地建物についても，その買入れ費用を最長15年の永年月賦による元利金の償還を待って顧客へ所有権を移転するところから，原理的には割賦販売の先駆けだったと評価される。同社創立時の「処務規定」には「年月賦償却契約」，「営業規則」には「月賦契約建築」と表記されている。東京建物株式会社社史編纂委員会編『信頼を未来へ――東京建物百年史』東京建物株式会社，1998年，14ページ。

(21)　前掲『信頼を未来へ』，14ページ。

(22)　前掲『近代土地制度と不動産経営』，第3～5章。

(23)　前掲「三菱における東京の土地投資と不動産経営」。

(24)　1894（明治27）年竣工の三菱の第一号館では，建物をフロアー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ページ。

実際，「近代型不動産賃貸経営」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する。したがって，東京における土地不動産の近代化・都市化が始まったのは，第1次企業勃興期以降の1890年代からだといえる。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わけである。

このような「近代型不動産賃貸経営」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，東京市街地の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。この点は，旧町地で「在来型不動産賃貸経営」から「近代型不動産賃貸経営」に切り替わるための大きな課題となった。

実際，徳川期までは江戸市中の不連続な町屋敷を取得してきた三井も，明治期になると旧町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，決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）年における駿河町11番地の購入によって，町内全ての地面の取得に成功している[25]。その地に建設されたのが，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[26]。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[27]。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。

ただし，「在来型不動産賃貸経営」から「近代型不動産賃貸経営」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かった。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たものの，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

(25)　前掲「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」，51ページの付表1⑪を参照。

(26)　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，1908（明治41）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1506坪）として従来の店の形式を一変させた。さらに，1914（大正3）年にはルネサンス式5階建の新館が落成した。「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。

(27)　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事務局が西側を使用した。前掲『三井事業史』本篇第2巻，676～681ページ／日本経営史研究所編『三井不動産四十年史』三井不動産株式会社，1985年，19～20ページ。

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）[28]」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[29]してから実に275年経過した1969（昭和44）年のことであった[30]。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ったに相違ない。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[31]」といわれるが，はたしてその原因は，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っても過言ではない。

4. 近代都市不動産業における官有地払下げの意義

だからこそ，1880年代後半期から1890年代前半期にかけて広大な官有地を一括で購入したり，連続する特定の町の地所を短期・集中的に買い集めたりして市街地開発に努め，大規模な生活関連社会資本の誘致に成功した三菱の都市不動産投資は，特筆に値するものとなる。とくに，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，実のところ近代不動産経営史にとどまらず，近代経営史上においても非常に重要な問題であろう。

実際，1890年3月という時期に払い下げられた陸軍省所轄の丸の内・神田三崎町旧練兵場（10万7026坪）の払下価格は，合計128万円だった。ここに，重要なポイントが2つ潜んでいる。丸の内払下げに関する森田貴子の具体的な分析によれば[32]，第1に払下時期について，この時期の三菱社による払下受諾決定要因には，陸軍省・政府側の事情が大きかった。陸軍省・政府側は，同年4月1日からの「会計法」改正施行[33]，および官有地払下げに関する法律・規則の制定以前にあたる明治22年度（1889年度）会計内で処理し，この年度末までに一括支払いできる者への払下げを決定する必要に迫られていた。第2に払下価格に関しては，陸軍省側の170～180万円という希望価格が丸の内払下決定当初の1889年6月ごろから新聞紙上に報道されており，三菱社では，この金額を十分に認識しつつ，同年8～12月の競争入札期に予定価格よりも安価な入札を行っていた。最終的な128万円という払下価格は競争入札時の価格よりも高額であったが，丸の内が東京市区改正によって地価の上昇が見込まれる地域であり，三菱が土地を開発してより高額な地代家賃価格を形成して不動産経営を行うう

(28) 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。前掲『三井不動産四十年史』，29ページ。

(29) 前掲「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析」，102ページの表2（1）を参照。

(30) 前掲『三井不動産四十年史』，30～33，426～427ページ。

(31) 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ページ。

(32) 前掲『近代土地制度と不動産経営』，217～240ページ。

(33) 会計法の制定が入札制度にもたらした意義については，武田晴人『談合の経済学』集英社，1994年，134～143ページを参照。

えでは，その発展をある程度予測することができたために，払下げを受諾した――というのが森田の見解である。

そこで，丸の内払下げの時期と価格を，他の官業払下げの事例と比較してみよう。おりしも，丸の内払下げが具体化する1888年から払下受諾まで1890年という時期は，小林正彬の官業払下げ実施過程[34]でいうところの第3段階（1888年4月の「三池礦山払下規則」制定～1896年の佐渡・生野金銀山払下げ）という期間の一部に含まれている。

官業払下げの第1段階（1880年11月の「工場払下概則」制定以降）では，明治政府が国庫資金の回収をねらい，厳しい払下概則を制定して払い下げようとしたが失敗し，続く第2段階（1884年7月の鉱山払下決定以降）では，紙幣整理が効果を現し始めて財政的にも明るい見通しが立ったために，明治政府がこの時期に輩出してきた民間企業に対して，その産業に対する経験を事由として「ただ同然」で払い下げた。いわば，「官業の民業への譲渡」が可能となった時期だと定義される。

これに対して，この第3段階の官業払下げというのは，払下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，払下条件が厳しくなり，資本的に他とは圧倒的な差を持ちつつあった三井と三菱の手に全て帰する結果になった時期であった。第3段階に払い下げられた三池炭鉱の場合，財産評価額（1885年6月末，以下同）45万円に対して1888年の払下価格は459万円，佐渡・生野金銀山については，財産評価額141万円に対して1896年の払下価格が256万円であった。これらの払下価格に比べると，丸の内の128万円という払下価格は下回っているが，第2段階に三菱へ払い下げられた長崎造船所（1887年，45万9000円）の払下価格を遥かに上回る金額であった。

従来，明治前期に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。これに対して，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，いつ，どのように民間の土地資本として享受されたのかが，きわめて重要であるといえる。同じ払下げでも「官有地」と「官業」の相違こそあるものの，このような民間企業の土地資本形成という視点に対して，我々はもっと関心を払うべきであるといえよう[35]。

---

(34)　以下，官業払下げに関する記述は，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，129～156ページを参考にした。なお，小林の払下価格には土地，設備，建物のほか，鉱物，半製（錬）品，貯蔵品の代価も含まれており，佐渡金山・生野銀山の払下時には大阪製煉所，油戸炭鉱も払い下げられた（前掲『日本の工業化と官業払下げ』，139ページ，表5-1の注（4）および（5）を参照）。

(35)　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1953（昭和28）年に竹田宮家と北白川宮家から，赤坂の用地を1954（昭和29）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1981（昭和56）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1947（昭和22）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の形成』知泉書館，2006年，所収，227ページ。