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

江戸の土地資産市場と不動産抵当金融 : 築地・鉄砲洲地区における町屋敷売買と家質の事例

鷲崎, 俊太郎
九州大学大学院経済学研究院 : 准教授

https://doi.org/10.15017/1682963

出版情報：經濟學研究. 83 (2/3), pp.31-60, 2016-09-15. 九州大学経済学会
バージョン：
権利関係：

江戸の土地資産市場と不動産抵当金融

――築地・鉄砲洲地区における町屋敷売買と家質（かじち）の事例――

鷲　崎　俊太郎

Ⅰ．はじめに

本稿の目的は、家質（かじち）貸という徳川期の都市で行われた不動産抵当金融について、そのシステム・利子率や土地の取引価格に着目しながら、江戸における土地資産市場の構造的特徴を分析してみる点にある。

当時、遊休資金を所持し、資産運用を試みようとする富農層・商人層にとって、都市の土地不動産は唯一の長期金融資産として存在していた[1)]。こうした人々が江戸町屋敷を購入して地貸店貸経営を行えば、地代店賃からの利潤は彼らの利子所得となる。さらに、地価の高騰を期して転売すれば、資本利得となり得た。不動産投資は投資対象という点で従来の貸付や大名貸とは異なる性格を有し、利貸経営と不動産経営とは地主・商人にとって投資期間という点で異質の資産運用だった[2)]。その反面、江戸の土地市場には賃貸市場と、資産市場のうち売買市場しか存在しなかったのかという課題も残された。すなわち、土地不動産は徳川期唯一の長期金融資産だったがために、担保価値としても多大な効果を発揮してきたはずであるから、不動産の抵当市場（金融市場）にも着目し、それと賃貸市場および売買市場との関係性を明確にすることが求められる。

現に、近世都市において不動産抵当金融は存在した。それを家質という。家質とは、都市の町屋敷を抵当にとり、地貸・店貸経営の収益を基準に利息を取る金融業である。その元本は土地価格に基づ

＊本稿は、平成25～27年度科学研究費補助金・基盤研究（C）「江戸・東京における土地市場と不動産収益率の長期的分析：三井・三菱のケーススタディ」（課題番号：25380431）および平成28～30年度科学研究費補助金・基盤研究（C）「江戸・東京における土地不動産市場と利子率の長期時系列分析：抵当利子率と資本収益率」（課題番号：16K03778）の成果の一部である。閲覧および複写に際しては、国立国会図書館に大変お世話になった。執筆にあたっては、斎藤修先生（一橋大学名誉教授）、中林真幸先生（東京大学社会科学研究所教授）から貴重なご助言を賜った。この場を借りてお礼申し上げたい。

1）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、294頁。このほか、江戸では、髪結や鳶などの株が実際に経営にあたる者から離れて売買の対象となっていた（吉田伸之「近世の身分意識と職分観念」、朝尾直弘ほか編『社会観と世界像』（日本の社会史７）岩波書店、1987年、所収）が、その金融資産的価値については今後の検討を要する。

2）鷲崎俊太郎「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）；同「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）；同「日本土地市場史・不動産経営史研究の趨勢と課題」、『経済学研究』第77巻第１号（2010年６月）；同「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）；同「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）；同「近世・近代の土地市場分析」、『住宅土地経済』第96号（2015年４月）。

いて算定された貸付金に相当し、その利息は地代店賃から経費を差し引いた純益に該当する。そして、前者を後者で除した比率が利子率として表現される。

だが、家質の実態は、ほとんど判明していない。従来、近世都市における消費金融への関心は、都市大店による大名貸や個別の商家を対象とした動産の質入に向かっていた[3)]。戦前期の幸田成友によると、この時代の町人向け金融には、商品や株の権利、衣類・刀・脇差・諸道具といった生活用品など、さまざまな種類のものが存在し、担保に宛がわれていた[4)]。しかし、家質貸は「高利」でなかったためか、研究対象としてあまり注目されてこなかった。とはいえ、家質利子率が大名貸・町人貸の利子率と比較して相対的に低利だったという事実は、土地に対する最も確実で高い担保価値の証左でもある。だからこそ、家質利子率は、おそらく他の利子率にも影響を与えていたとも推定されるし、市井の人々が直面した金利の全体像を把握するうえでも重要である。

このように限定されているとはいえ、家質の研究は、これまで小早川欣吾[5)]、中田薫[6)]、石井良助[7)]といった戦前～戦後期の法制史家たちによって、主に採り上げられてきた。彼らは、家質を都市金融の代表と位置づけ、農村金融との制度的な比較を行うとともに、家質の取引構造に関する都市間、とくに江戸－大阪間の相違を検討してきた。だが、その根拠を法制史料に依拠しすぎたあまり、現実に取り交わされてきた文書による裏付けを欠いた点に課題を残してきた。

江戸の都市史研究においては、片倉比佐子が、隅田川河口の築地・鉄砲洲[8)]地区における名主水田善三郎支配下５か町（築地地区の上柳原町・南本郷町・南飯田町と鉄砲洲地区の十軒町・明石町）の町屋敷売買と家質の状況に対する検討を重ねてきた[9)]。片倉論文の着目点は、その取り扱った史料にある。これまで利用されてきた町屋敷史料は、三井家を筆頭に、それぞれ個別の家に残されてきたものだったため[10)]、町屋敷経営１か所ごとの分析は可能だったが、その事例が町全体のそれを反映させていたとは限らなかった。他方、築地・鉄砲洲地区に関しては、５か町全体を対象とした土地台帳、沽券状、証文帳、家質帳といった類の史料群が「旧幕府引継書[11)]」に一括して保管されている[12)]。片倉はこれらの史料から188件に及ぶ家質の事例を詳細に観察した結果、家質の70％が書替・流地になっており、その利子率も最高24％、最低1.2％と幅広く、「10年刻みの平均でも４％から11％までさまざ

3）たとえば、江頭恒治『近江商人中井家の研究』雄山閣、1965年；森泰博『大名金融史論』大原新生社、1970年。

4）当時最も信用制度が発達していた大阪では、「素銀」と呼ばれる無担保金融や「並合」という抵当による貸借が行われており、ほかの都市でも大部分の町人が担保を入れて資金融通を受けていた。なお、本稿では便宜上、「大坂」の表記を全て「大阪」に統一した（引用注の場合を除く）。幸田成友『江戸と大阪』冨山房、1995年、187-190頁。

5）小早川欣吾『日本担保法史序説』法政大学出版局、1933年。

6）中田薫『法制史論集』第２巻、岩波書店、1938年。

7）石井良助「家質の研究」、『国家学会雑誌』第73巻第３号（1959年10月）（のち同『近世取引法史』創文社、1982年、61-104頁に再録）。

8）「鉄砲洲」は「鉄炮洲」とも書くが、本稿では「鉄砲洲」に統一しておく。

9）片倉比佐子『江戸の土地問題』同成社、2004年、第３章。

10）たとえば、鷲崎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872」。

11）国立国会図書館所蔵。旧幕府引継書の解説と目録については、南和男『江戸の社会構造』塙書房、1969年、344-405頁を参照せよ。

12）「旧幕府引継書」の沽券帳に関しては、中藤淳がそれを利用して町屋敷売買の実態を把握し、江戸町人地における地域的差異の分析を試みているが、家質との関係は述べられていない。中藤淳「江戸町人地における土地所有変動の地域的差異」、『歴史地理学』第134号（1986年９月）。

まで、とくに時間的な変化の傾向は見られない[13)]」といった情報を提供した。とはいえ、債務者の経済環境と家質の返済状況との因果関係が定かになったわけではなく、また利子率に関しても対象時期を一括した結果のみ示したため、本当に時間的な変化の傾向が見られなかったのか、早急には判断できない。

これに加えて片倉論文では、町屋敷に長屋を建築して地貸・店貸経営を行うよりも、それを担保とする家質貸のほうが収益率の面で高く安定していたので、一般的な地主は前者よりも後者を好んだとする解釈を示している[14)]。しかし、はたして町屋敷の賃貸経営と家質貸は本当にトレードオフの関係にあったのか――家質の設定から抵当流れ、担保物件の売買にいたるまでの金融構造を十分に吟味する必要があろう。江戸の土地不動産市場というのは、賃貸借・抵当・売買の３市場から成立していたが、それぞれ別個に存在しているとは考えづらく、むしろ相互にリンクしていることは、現在の不動産市場を鑑みても想像するに難くはない。したがって、江戸土地市場の全体像を把握するには、より具体的な家質構造の解明が不可欠となる。

最後に、徳川後期における利子率水準と資金市場の動向を考察した研究として、都市商人の貸付利息を事例とした宮本又次[15)]や新保博[16)]、地方農村の土地金融を事例とした中村哲[17)]、植村正治[18)]、およびそれらのケーススタディを包括的に分析し、幕末・明治初期の資金市場への接続性を検討した斎藤修[19)]の論考が挙げられる。しかし、いずれも大阪、畿内ないしは西日本を舞台としたものであり、東日本、とりわけ江戸の利子率水準や資金市場の動向を取り扱った事例は皆無に等しい。そこで、本稿では江戸の家質利子率について時系列的推移を分析するとともに、大阪のそれと比較し、徳川時代における資金市場の二極性を検討していきたい。

以下、次節では、徳川時代の代表的な債権担保だった書入と質入を簡単に説明したうえで、それらと家質との相違点を描き、不動産抵当における家質の位置づけを明確にしておく。第３節では、先述した片倉論文と同じ史料である「旧幕府引継書」の築地・鉄砲洲地区町屋敷関係史料を使って分析するにあたり、その空間的特徴と史料の解題を行う。第４節では、築地地区のある１筆で発生した町屋敷売買と家質の記録を事例として、その構造的特徴を、所有期間、売買価格、そして売買市場と抵当市場の連動性という３つのポイントに絞って分析する。そして第５節では、家質利子率の時系列的推移を考察し、それを江戸の利子率水準として徳川後期の資産市場に位置づけてみることにしたい。

13）片倉『江戸の土地問題』、104頁。
14）吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、1991年、201頁も、三井江戸両替店に対して「町屋敷を重要な利潤取得源として位置づけるような積極的な経営志向は見られない」と断定している。
15）宮本又次『近世大坂の物価と利子』創文社、1963年。
16）新保博『近世の物価と経済発展』東洋経済新報社、1978年。
17）中村哲『明治維新の基礎構造』未来社、1968年。
18）植村正治『近世農村における市場経済の展開』同文館、1986年。
19）斎藤「徳川後期における利子率と貨幣供給」；同「幕末明治の利子率と資金市場」、『経済集志』第81巻第４号（2012年１月）。

Ⅱ．不動産担保の法制史的側面

１．書入と田畑質

徳川時代の代表的な債権担保には、書入と質入がある。書入とは、担保品の占有権を移転せしめない行為である[20]。目的物が不動産ならば、債務者は、書入の設定後でも担保の土地に居住し続けられた。債務不履行が発生すれば、その時に初めて担保品が債権者に引き渡され、債務の弁済に充当される[21]。設定にあたっては村役人の加印を必要とせず、利子の付帯も認められたので、金公事として普通の借金銀と同様の扱いを受けていた。よって、債権者が司法に訴えても、司法はそれを十分に保護する必要はなかった。しかし、書入による融資が長期的に継続すると、結果として土地不動産の所有者や耕作権の保有者、さらに徴税対象者が曖昧になる可能性が高かった。

そこで、土地担保に関しては、書入よりも厳密な規定を設けた債権担保が不可欠となる。それが、担保品の占有権を移転せしめる行為である質入だった。質入れされた土地は、田畑質と家質に区分される[22]。田畑質自体は古代から実施されたが、中世には占有質と無占有質に区別された。このうち、占有質は「入質（いれじち）」と呼ばれた。入質の債権者は目的物の引渡しを受け、請返しのあるまでその土地からの収益を享受しえた。その反面、債務者からの利子は徴収できなかった。他方で、債権者には本来納めるべき年貢諸役を債務者に負担させる権利があった。債務者にその全てを負担させる場合を頼納（らいのう）、年貢のみを負担させる場合を半頼納（はんらいのう）と称した。頼納・半頼納の存在は、土地の占有者である債権者がその領主に対して年貢諸役を支払わないという矛盾を意味していた。

こうした中世以来の諸問題に対処するため、徳川幕府は早い段階から質地政策に取り組んできた。1643（寛永20）年の「田畑永代売買禁止令」は、その一策である。ただし、ここで禁じたのは田畑の永代売と頼納であって、それ以外の売買を禁じたわけではない[23]。それ以外というのは、年季売、本物返（ものがえし）（本銭返）と呼ばれた売買手段である。どちらも中世以来行われてきたが[24]、徳川期に入ると両者の区別は不明確となり、期限付無利子の不動産担保として認識された。そのかわり、買主が引き取った田畑から得られる利得が、事実上の利子収入となった。「田畑永代売買禁止令」の結果、田畑は質入によってのみ融通されたが、頼納の厳禁という条件のもと、期限付の売買は容認されたのである。

ところで、期限付とはいえ、農民相互間における田畑売買行為の容認は、幕藩領主にとって、農民

20）幸田『江戸と大阪』、189頁。

21）小早川『日本担保法史序説』、299頁。

22）以下、田畑質の説明は、北島正元編『土地制度史』２（体系日本史叢書７）山川出版社、1975年、第３～６章（大石慎三郎筆）に負う。また、徳川時代における地方農村の金融市場を扱った研究として、前述の中村『明治維新の基礎構造』、植村『近世農村における市場経済の展開』のほか、以下の文献を年代順に挙げておく。福山昭『近世農村金融の構造』雄山閣出版、1975年；加藤慶一郎『近世後期経済発展の構造』清文堂出版、2001年；神立孝一『近世村落の経済構造』吉川弘文館、2003年；松永靖夫『近世村落の土地と金融』高志書院、2004年；白川部達夫『近世質地請戻し慣行の研究』塙書房、2012年；田中美帆「近世日本農村工業化先進地域における信用市場」、『社会経済史学』第82巻第１号（2016年５月）。

23）『御触書寛保集成』1309-1310、2601；『徳川禁令考』2104、2786-2787。

24）年季売は期間を限定して田畑を売買する方法で、売主が買戻し行為を示さずとも、所定の年限が来ると、買主から田畑を返却された。他方、本物返（本銭返）は、売主が本銭を返して買戻し（請返し）行為を示さなければ、買主から田畑を返却してもらえない仕組みにあった。北島編『土地制度史』２、77頁。

層の分解や領地知行権の侵犯を招くリスクを伴った[25]。そこで、初期の幕府は、田畑の質流れを認めなかった。これを認めると、結局将来的な永代売の容認に繋がるからである。その代替として、借金返済期限満了のつど、質入証文を書替えさせた。ところが、質流れの禁止は、時間の経過とともに、質取地の質入れ（又質）や、そのまた質入れ（又又質）を引き起こし、債権者・債務者の死亡・代替りによって名請人が不明確となるなど、17世紀末期までに土地所有関係の著しい複雑化をもたらした。そこで1695（元禄８）年、幕府は、永代売買に通じる田畑の質流れを条件付で容認した。田畑永代売買は、1872（明治５）年に法制度的に解禁されたが、実際には18世紀以降、その禁令が有名無実化されていたと解釈される[26]。

以上のように、書入と質入との間には、目的物の占有権、証文の記載方法、弁済の優先権、そして利子に関する相違点が明瞭に存在していた。書入のほうが通常の借金銀とほぼ同様の位置づけにあったが、質入は書入よりもさらに厳密な担保行為だった。

２．町屋敷売買と家質

町方の土地売買は、村方のそれと比べると実に寛容なもので、領主層も当初から町屋敷売買を容認していた。その理由としては、町屋敷が特定の土地持層に集中し、どのような形で利用されたとしても、町奉行からみれば、町人足役や地子を適切に納入できる者であれば構わなかったからであり、町奉行の知行権が侵犯される可能性もないに等しかったからだと推測される。幕府があえて町屋敷売買に規制を加えたのは、町人－百姓間、町人－武士間など、異なる身分間での売買や拝領屋敷の売買に関してだった[27]。ただし、この原則が実際に厳守されていたかどうかは、後述するところである。

このように、町屋敷売買が公認されたもとで、家質は町方の抵当金融として発達していく。そして、その性格は、書入と田畑質の要素を融合した意味合いを持っていた。その書入の要素は、目的物の占有を債権者に引き渡さなかった点にある。町触には、「家屋敷売買并家質書入之節[28]」、あるいは「惣而御年貢地町家之分、家質ニ書入及出入、右地面相渡候[29]」など、町奉行が家質を書入の範疇に含めていたと思われる記述も残されている。他方、「家質証文」には町役人の加印が必要であり、債権者に担保物件に対する優先弁済権が家質には生じた。この点については、田畑質の要素が採り入れられている。利子に関しては、大阪と江戸で慣習が異なり、大阪では「付す」、江戸では「付さない」ことが原則とされた。この東西間の相違は、家質の設定時に交わされた証文の書式に端を発していた[30]。

大阪の家質は、1720（享保５）年以前、債務者が債権者に「家屋敷売渡証文」を渡し、かつ「借家証文」をも差し入れるという形式を習慣としていたが、売券を渡したとはいえ、依然としてその家を占有していた。よって、この家質の設定方法だと、本当に家屋敷を売買する場合と区別し難く、契約

25）北島編『土地制度史』２、83頁。
26）斎藤修『比較経済発展論』岩波書店、2008年、197-198頁。
27）『江戸町触集成』8009（明和４年７月12日）、同8116（明和５年10月15日）。
28）『江戸町触集成』6179（享保15年８月７日）。下線は、引用者による。
29）『江戸町触集成』8179（明和７年２月29日）。下線は、引用者による。
30）以下、大阪－江戸間における家質の相違については、石井「家質の研究」に依拠する。

締結後に弊害を生じやすかった。そのために同年、大阪町奉行所はこの方法を改めて、「家質証文」の書式を用いた設定方法を採用し、家質が質物の契約であることを顕示させた。そのために、証文では利子の存在を明記した。この利子が町屋敷の地代店賃である点には変わりないが、大阪の家質はそれを利子とみなしたのである。そして大阪では、利子付の「家質証文」を債務者と債権者との間で取り交わす形式が、幕末まで家質の定法とされた。

他方、江戸では当初、債務者が債権者に「家質証文」を差し入れて利子を払う形式を採用していたが、おそらく初期の大阪における家質設定の影響を受けて、債務者から債権者に担保に入れる町屋敷の「永代売渡証文」と「家守請状」を引き渡す形式も行われ始めた。このとき、利子を伴う家質は、書入とみなされた。1729（享保14）年、質地への利子付与が禁止されると、前者の形式は姿を消し、後者のみが残った。つまり、江戸の家質は、担保物の引き渡しを必要としない点で書入に等しく、形式上の売渡金を元本、地貸店貸経営による収益を利子とみなした。ただし、この様式だと、債務者は実際の沽券状を名主に預けなくてはならないため、一部の名主がそれを悪用する不正取引のリスクが発生した。1842（天保13）年からは、大阪の家質に倣って「家質証文」の形式が定められ、同時に債権者へ沽券状を相添えて渡す仕法に改められた。この際も、質地には利子を附さない制度に則って、地代店賃の収益が事実上の利子として存続した。

Ⅲ．築地・鉄砲洲地区の空間情報と史料

それでは、江戸の家質はどのように契約されていたのか。その実態を探るべく、冒頭で述べた片倉研究と同じ史料から、築地・鉄砲洲地区の町屋敷売買と家質を分析してみよう。

１．築地・鉄砲洲地区のロケーション

図１は、幕末期の築地・鉄砲洲地区を描いた切絵図である。築地の町人地は、西本願寺を中心に、大名・旗本屋敷と隅田川河口との間に位置する。明暦の大火後、1658（万治元）年に海浜を填築して洲が埋め立てられ、北から南飯田町、上柳原町、南本郷町（以下、築地３町と呼称）が成立した。鉄砲洲地区は、築地の北側、佃島の対岸に位置する。築地と同様、明暦の大火後に町割され、北から船松町、十軒町、明石町が形成された[31]。明石町の武家屋敷のうち、図中の松平周防守康泰（やすひろ）（陸奥棚倉（たなぐら）藩主）と水野伊勢守忠全（ただたけ）の屋敷は、1701（元禄14）年３月の刃傷事件まで浅野内匠頭長矩（ながのり）（播州赤穂藩主）の上屋敷だった。

図２は、築地３町を拡大した沽券絵図で、1744（延享元）年に作成されたものである[32]。図２のとおり、築地３町には（01）から（30）まで、合計30筆の町屋敷が存在していた。このうち、（01）～（10）

31）1868（明治元）年、明石町は十軒町、船松町２丁目、および細川若狭守（肥後高瀬藩）上屋敷・松平左エ門佐（因幡若桜藩池田家）上屋敷とともに官収されて外国人居留地となり、あわせて明石町と称された。『皇国地誌稿本　東京府誌』３（市街誌７～11）文化図書、2009年、140-141頁。

32）沽券絵図の成立過程については、玉井哲雄『江戸町人地の研究』近世風俗研究会、1977年、23-27頁を参照。

図１　築地・鉄砲洲のロケーション：1849（嘉永２）年

史料　江戸切絵図「築地八町堀日本橋南絵図」嘉永2年（国立国会図書館デジタルコレクション、本別9-30、http://dl.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/1286660?tocOpened=1）

と飛地の（15）の11筆が南飯田町、（11）～（14）と（16）～（25）の14筆が上柳原町に属する。南本郷町には、（26）～（30）の５筆が割り当てられていた。１間あたりの沽券金高（小間高）は、３町合わせて60～80両と評価されていた。同時期の日本橋地区の小間高と比較してみると、主要街道に面した大伝馬町や通旅籠町の中屋敷が200～300両、小舟町や小網町のように、主要な堀に面した河岸地のある町屋敷は中屋敷だと250～300両程度だったことから、築地町人地の土地評価は江戸の商業中心地に対して２～３割に位置していた[33)]。

２.「旧幕府引継書」の町屋敷関係史料

築地・鉄砲洲地区の町屋敷関係史料の中で重要なのが、土地台帳と家質関係の書類である。片倉がこれらの史料を詳細に解説しているので[34)]、本稿では、論旨に必要な部分について史料の書式を確認しておこう。

史料１は、俗に「水帳」と呼ばれる土地台帳で、町屋敷１筆ごとの間口・奥行・坪数および所有者、

33）玉井『江戸町人地の研究』、34頁。
34）片倉『江戸の土地問題』、82-92頁。

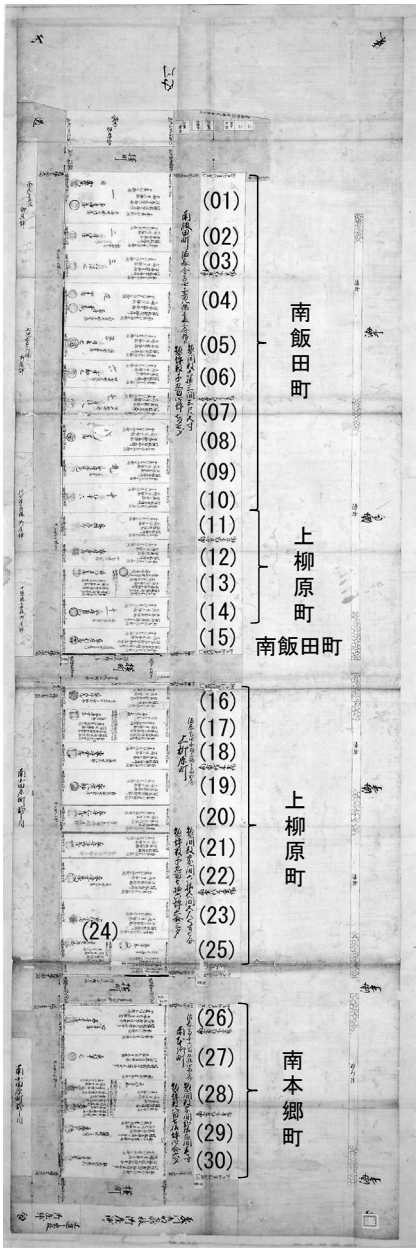

図２　築地３町沽券絵図：1744（延享元）年

史料　旧幕府引継書「延享元年三月南飯田町上柳原町南本郷町絵図」（国立国会図書館蔵：819-128）。

売買・移転年月日を、17世紀中葉の町成立直後から明治初年まで記載している。史料１は、「横町北角ヨリ八軒目」にあった町屋敷の事例である。この町屋敷は図２（23）の地面で、図中の（15）と（16）との間を左右に横切る「横町」という小道に面した北角の町屋敷（16）から数えて南に８軒目という意味を表す。

【史料１】「五町分屋敷録[35]」―「水帳」

横町北角ヨリ八軒目

一　表京間七間
　　裏行同拾五間　此坪百五坪
　　文化七午年六月二日代金百五拾両ニ甚兵衛方ヨリ買請申候
　　水田善三郎（印）

一　文政五午年十一月十八日金百三拾両ニ善三郎方ヨリ買請申候
　　浅草御蔵前片町代地
　　ちゑ（印）
　　後見　次郎右衛門（印）

一　文政十三寅十月十日代金百五拾両ニちゑ後見次郎右衛門ヨリ買求
　　南新堀弐町目仁兵衛地借
　　伊坂屋喜兵衛（印）
　　寅五拾七

史料１によると、「横町北角ヨリ八軒目」の町屋敷は、表間口が京間７間、奥行京間15間、坪数105坪の地面であり、1810（文化７）年６月２日に、名主の水田善三郎が甚兵衛という人物から代金150両でこの町屋敷を購入した。それから12年後の1822（文政５）年11月18日、水田善三郎はこの町屋敷を浅草御蔵前片町[36]代地の地主ちゑ（後見次郎右衛門）へ130両で売却した。そして、ちゑは８年後の1830（文政13）年10月10日、この土地を150両で南新堀町２丁目仁兵衛地借の伊坂屋喜兵衛に売却した。

35）「五町分屋敷録」上、（807-70）。近年、国立国会図書館デジタルコレクションでもインターネット公開されている（http://dl.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/2548082/1, http://dl.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/2548083/1）。以下、断りのない限り、築地・鉄砲洲地区の町屋敷関係史料は「旧幕府引継書」（国立国会図書館蔵）に依拠する。

次に、家質の書類を見てみよう。史料２は、家質設定の際に債権者が債務者と交わした「永代売渡証文」であり、それと一緒に添えられた「家守請状」が史料３である。対象となる町屋敷は、史料１と同じ「横町北角ヨリ八軒目」である。

【史料２】「永代売渡証文[37]」―「家質帳」

一　上柳原町横町北角ヨリ八軒目表京間七間裏幅同断南北裏行同拾五間有之、我等所持之家屋鋪、此度代金百両ニ貴殿方江永代売渡、五人組名主立合、右代金不残慥ニ請取申処実証ニ御座候。此家屋鋪従御公儀様拝領地等ニ而ハ無御座、諸親類者不及申、何方ヨリ茂出入構申者無之。若違乱申者有之候ハバ、我等并加判人罷出急度埒明可申候。為後日沽券状仍如件

文政五午年十一月十八日　　家屋鋪　売主　　ちゑ

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

後見　嘉助殿

【史料３】「家守請状[38]」

一　此次郎右衛門与申者慥成者ニ御座候ニ付、我等家守請ニ罷立、貴殿御所持之上柳原町北角ヨリ八軒目表京間七間裏巾同断南北裏行同拾五間有之家屋敷為致家守申処実証ニ御座候。此家屋敷ニ付、諸請負事為致申間敷候。地代店賃之義ハ、町役諸入用并家守給金家作普請其外入目次郎右衛門方ニも仕払、壱ヶ月金弐分仁朱ツヽ毎月晦日急度貴殿方江為相渡可申候。尤来未十一月迄家守いたし候筈ニ相極候間、期月ニ至候ハヽ、右家屋敷貴殿江為相渡可申候。右極過候而も家守ニ被附置候ハヽ、此家守請状を以何ヶ年茂家守請ニ罷立候義相違無御座候事。

（中略）

右之通家守請ニ罷立候上ハ、右之外如何様六ヶ敷出入致出来候共、我等引請、貴殿江少も御苦労掛ヶ申間敷候。為後日家守請状仍如件

右家屋敷五人組

文政五午年十一月十八日　　家守受人　市右衛門

同　　八兵衛

36）1723～24（享保８～９）年に、浅草蔵前近辺の米問屋が、札差として町奉行の大岡越前守御番所に株仲間の認可を願い出た際、その願人109人の住所を町名別にみると、いずれも「浅草」を頭につけた14か町で、とりわけ新旅籠町（しんはたごちょう）・御蔵前片町（おくまえかたまち）・旅籠町（はたごちょう）１丁目に顕著だった。北原進『江戸の高利貸　旗本・御家人と札差』吉川弘文館、2008年、37-38頁。町屋敷の売主・買主や家質の債権者・債務者には、浅草蔵前の在住者が少なくないため、札差が資金融通していたとも想像される。

37）「永代売渡証文」、「沽券帳」分冊五冊之内五に所収（807-67）。国立国会図書館デジタルコレクション（http://dl.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/2548079/44）に収録。

38）「家守請状」、「沽券帳」分冊五冊之内五に所収（807-67）。国立国会図書館デジタルコレクション（http://dl.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/2548079/44）。傍線部は、引用者による。

家守　　次郎右衛門

おうた殿

後見　嘉助殿

右家屋敷家質金

文政十三寅年十月十日

相済証文家守受状

取戻し消印致候

史料１で、ちゑは当該の町屋敷を名主の水田善三郎から文政５年11月18日に代金150両で購入していたが、史料２によると、同じ日に２人はこの町屋敷を家質に提供し、おうた（後見嘉助）から100両を受け取っていた。さらに史料３によると、その利子は「壱ヶ月金弐分仁朱ツヽ」とあるから、１年間に金７両２分となる。元本は100両だったから、年利は7.5％と計算される。「来未十一月迄」が借用期間であるから、約定の返済期間は１年となる。さらに史料３によれば、この家質の「家守請状」が「相済証文」となり、弁済し終えたのが文政13年10月10日である。ところが、同日は史料１に書かれていたとおり、ちゑが伊坂屋喜兵衛にこの町屋敷を150両で売却した日付と一致する。このことから、ちゑは町屋敷の売却代金をおうたへの元本と利子の返済に充てたのではないかと想定される。

Ⅳ．築地・鉄砲洲地区の町屋敷売買と家質

１．上柳原町「横町北角ヨリ八軒目」町屋敷の事例

徳川期の築地・鉄砲洲地区では、どれだけ町屋敷売買や家質が行われていたのだろうか。そして、町屋敷の購入と同時に家質を設定するパターンは希有ではなかったのか。ここでも、まずは「横町北角ヨリ八軒目」を事例に、その変遷を追ってみよう。

表１は、この町屋敷における売買と家質の全事例を、17世紀半ばから幕末に至るまで、史料から把握しうる限り表現したものである。#1 に記載があるように、1658（明暦４）年に権之助から休和にこの町屋敷が初めて売却された時、その価格は30両だった。その休和が1691（元禄４）年に売却した相手は浪人の国枝惣太夫で、その価格は実に580両に及んだ。ところが1720（享保５）年、国枝惣太夫が霊岸島町の喜右衛門に売却した際には、価格が270両に下落した。翌年、喜右衛門からこの町屋敷を280両で購入した伊勢屋安兵衛は、1746（延享３）年に北側の表間口３間半分の地面も担保に入れて家質を組み、船松町２丁目店借の忠兵衛から180両を借りた。史料上、これがこの地面における最初の家質である。さらに翌47（延享４）年、残る南側の表間口３間分の地面をも担保として家質を組み、上柳原町店借の伝左衛門から100両を借りた（ともに年利は不明）。しかし、安兵衛は翌48（寛延元）年に「御仕置ニ相成[39]」って町奉行にこの地面を没収されてしまう。町奉行は翌49（寛延２）年にこの町屋敷の御払入札を行い、新和泉町店借の八右衛門が125両という廉価で落札した。八右衛門は翌50

39）「五町分屋敷録」上（807-70）。

表１　上柳原町・横町北角８軒目における家質・町屋敷売買の推移：1658～1847年

（両、％）

#	家質年 A	借主・売主 B	貸主 C	元金 D	年利 E	処分年 F	弁済 G	買主・譲主 H	地価 I	備考 J
1		権之助				1658	売却	休和	30	
2		休和				1691	売却	浪人 国枝惣太夫	580	
3		国枝惣太夫				1720	売却	霊岸島町 喜右衛門	270	
4		喜右衛門				1721	売却	伊勢屋安兵衛	280	
5	1746	安兵衛	船松町２丁目 加兵衛店忠兵衛	180	n.a.	1748	闕所	南町奉行	—	北側
6	1747	同上	上柳原町 茂左衛門店 伝左衛門	100	n.a.	1748	闕所	同上	—	南側
7		北町奉行				1749	落札	新和泉町忠三郎店 八右衛門	125	
8		八右衛門				1750	売却	京橋白魚屋敷 越前屋安右衛門	300	
9		安右衛門				1755	売却	南茅場町 豊島屋辰之助	265	
10	1755	辰之助	霊岸島銀町２丁目 弥右衛門	160	n.a.	n.a.	n.a.		—	
11	1759	同上	通４丁目 伊勢屋久兵衛	200	n.a.	1759	流地	明石町 熊野屋伊右衛門	370	
12	1760	伊右衛門	岡崎町 仙台屋吉兵衛	150	9.0	1761	完済		—	
13		同上				1765	売却	十軒町 伊勢屋市左衛門	400	
14	1765	市左衛門	熊野屋おたみ	75	6.0	1768	完済		—	河岸側
15	1765	同上	熊野屋金次郎	75	6.0	1768	完済		—	裏通側
16	1768	同上	三河屋佐平治	200	7.0	1774	書替		—	
17	1774	同上	南小田原町２丁目 伊勢屋嘉兵衛	250	6.0	1785	流地	名主 水田善三郎	270	
18	1785	善三郎代 次兵衛	同上	250	5.0	1793	流地	南小田原町２丁目 甚兵衛妻みな	300	
19		みな夫 甚兵衛				1810	売却	名主 水田善三郎	150	裏通側
20		善三郎				1822	売却	浅草御蔵前片町代地 ちゑ後見次郎右衛門	130	同上
21	1822	ちゑ後見 次郎右衛門	うた後見 嘉助	100	7.5	1830	流地	南新堀２丁目 仁兵衛地借 伊坂屋喜兵衛	150	同上
22		喜兵衛妻 みよ				1839	売却	霊岸島銀町３丁目 広嶋利右衛門弟 利久平	150	同上
23		みな夫 甚兵衛				1832	売却	深川八名川町 吉兵衛店 大和屋平十郎娘かく 後見平十郎	260	河岸側
24	1840	かく後見 平十郎	のぶ	180	8.3	1843	譲渡	村垣左太夫家来 渡辺良助	—	同上
25	1843	渡辺良助	のぶ後見 喜兵衛	180	6.3	1847	流地	神田平家町幸兵衛店 鈴木屋吉兵衛	250	同上

史料　旧幕府引継書「沽券帳」延享５年～慶應３年、「五町分屋敷録」明暦２年～明治６年（国立国会図書館蔵：807-67、807-70）。

注１）「上柳原町横町北角８軒目」は、表間口７間、奥行30間の地面で、沽券絵図（図２の（23））による沽券金高は420両。系列Ｊの「北側」・「南側」は、それぞれ表間口「北側３間半分」・「南側３間分」、「河岸側」・「裏通側」は、それぞれ奥行「河岸通側15間分」、「裏通側15間分」を意味する。

２）系列ＡおよびＣ～Ｅが空欄の場合は、家質設定の記録がない、または、家質を伴わない町屋敷売買の事例を示す。

（寛延３）年、それを300両で京橋白魚屋敷の越前屋安右衛門に売却し、さらに安右衛門は1755（宝暦５）年に南茅場町の豊島屋辰之助に265両で売却した。

辰之助は町屋敷購入と同時に家質を設定し、霊岸島銀町２丁目の弥右衛門から160両を借りている。この利子率と弁済状況は不明だが、４年後の1759（宝暦９）年８月に辰之助が再び家質を組んでいることから、完済か書替をしたのだろう。今度の貸主は通４丁目の伊勢屋久兵衛で、辰之助は彼から200両を借り受けたが（利子率は不明）、この家質は同年に流地となり、明石町の熊野屋伊右衛門に370両で売却した。新たに地主となった伊右衛門も翌60（宝暦10）年に家質を設定し、150両の借金を受けた。この年利は、9.0％だった。伊右衛門は翌61（宝暦11）年に完済し、さらに４年後の1765（明和２）年に七軒町の伊勢屋市右衛門へ400両で売却した。市右衛門は町屋敷購入と同年に、その敷地を河岸側15間分（西側）と裏通側15間分（東側）とに奥行で二分し、それぞれに元金75両、年利6.0％の家質を設定した。この家質は２つとも３年後の1768（明和５）年に完済されるが、同年、市左衛門は元金200両、年利7.0％の家質を組み、さらに６年後の1774（安永３）年にその書替を行い、新たな貸主である南小田原町２丁目の伊勢屋嘉兵衛と元金250両、年利6.0％の家質を設定した。結局、この家質は、11年後の1785（天明５）年に流地となり、名主・水田善三郎に270両で売却された。ところが、水田善三郎も購入と同時に、伊勢屋嘉兵衛と元金250両、年利5.0％の家質契約を行い、８年後の1793（寛政５）年に流地にして、南小田原町２丁目の甚兵衛妻みなに300両で売却している。甚兵衛は、この町屋敷を河岸側と裏通側に分割して、売却した。そのうち、1810年に裏通側の地面を水田善三郎が再び150両で買い取った。その記録が先述の史料１で、そこで見た売買や家質は表１の #19～21に掲げられたとおりである。

他方、甚兵衛とみなは河岸側の敷地を1832（天保３）年まで39年間所有していた。物価上昇の影響もあってか、売却価格も260両と、同じ坪数の裏通側よりも７割以上高い。河岸側の土地を購入した大和屋平十郎娘かく（後見平十郎）は1840（天保11）年、元金180両、年利8.3％の家質を組むが、３年後の43（天保14）年幕臣・村垣左太夫[40]の家来・渡辺良助に譲渡した。渡辺良助は元金180両、年利6.3％の家質を組んだが、４年後に流地となって250両で売却し、この町屋敷は新たな買主のもとで明治維新を迎えた（#23～25）。

２．頻繁な町屋敷売買と所有期間の短期性

表１のポイントは、これから説明する３点に集約される。第１に、17世紀半ばから19世紀半ばまでに、「横町北角ヨリ八軒目」の町屋敷は何度も売買され、地主が次々に変更していた。表１によると、売買件数はこの約200年間に16回発生し、とりわけ家質の弁済で流地となったために売買されたケースが少なくとも11回存在した。この町屋敷は、13年に１回のサイクルで所有者を変更していたのである。

そこで、表２を見てみよう。表２は、築地・鉄砲洲地区における家質と町屋敷売買の件数を１地面

40）この時期に村垣家の家督を継いでいたのは、６代左太夫（1860（万延元）年に遣米副使として米国に赴き、条約批准書を交換した村垣与三郎範正の兄）である。深井雅海『江戸城御庭番』中央公論新社、1992年、25、209頁。図１の西本願寺南西側に、村垣左太夫の屋敷が見られる。

表２　築地・鉄砲洲の家質（1748～1867年）と町屋敷売買（1656～1873年）

（件）　（西暦）　（年）

町屋敷名	家質						町屋敷売買				
	完済	書替	流地	譲渡闕所落札	不明	家質計	C 以外の売買	売買計(C+G)	初出年	最終年	平均所有年数
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
南飯田町											
北角～２（01～02）	1	1	2	0	1	5	1	3	1701	1873	86
北３（03）	1	2	5	0	1	9	4	9	1754	1850	12
北４～７（04～07）	5	8	8	1	0	22	24	32	1663	1871	7
北８（08）	0	5	2	1	1	9	0	2	1753	1871	118
北９（09）	2	0	4	0	0	6	8	12	1714	1871	14
南２（10）	2	1	3	0	2	8	8	11	1704	1865	16
南角（15）	1	0	2	0	1	4	6	8	1718	1849	19
小計	12	17	26	2	6	63	51	77	—	—	—
上柳原町											
北角～２（11～12）	3	8	4	0	0	15	14	18	1656	1850	11
北３（13）	1	1	1	0	0	3	26	27	1662	1857	8
北４（14）	0	3	2	0	0	5	7	9	1659	1857	25
裏通り	5	0	0	0	0	5	1	1	1761	1761	n.a.
横町南角（16）	1	0	2	0	0	3	10	12	1661	1873	19
横町北２～３（17～18）	2	0	1	0	2	5	18	19	1660	1873	12
横町北４（19）	1	2	3	0	1	7	9	12	1682	1839	14
横町北７（22）	1	0	0	0	0	1	4	4	1683	1735	17
横町北８（23）	3	1	5	3	1	13	11	16	1658	1847	13
南２　（24）	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—
南角　（25）	0	0	1	0	0	1	3	4	1794	1859	22
小計	17	15	19	3	4	58	103	122	—	—	—
南本郷町											
北角（26）	4	1	5	0	1	11	7	12	1714	1835	11
北２（27）	1	2	4	0	2	9	12	16	1673	1859	12
北３（28）	0	1	3	0	0	4	14	17	1664	1859	12
北４（29）	0	2	2	0	0	4	7	9	1718	1869	19
北５（30）	1	2	2	0	0	5	6	8	1702	1868	24
小計	6	8	16	0	3	33	46	62	—	—	—
十軒町											
小計	18	10	40	0	9	77	58	98	—	—	—
明石町											
小計	5	3	3	0	1	12	10	13	—	—	—
船松町２丁目											
小計	3	6	6	0	5	20	4	10	—	—	—
６町合計	61	59	110	5	28	263	272	382	—	—	—

史料　表１と同じ。

注１）町屋敷名の「北２」は「北角から２軒目」、「角」は角屋敷、「北角～２」は北角および同２軒目の地面２筆分を意味する、ただし鉄砲洲３町の地面別内訳は紙幅の都合により割愛。

２）町屋敷名における括弧内の番号は、図２のそれと対応。

３）「上柳原町横町北５～６（20～21）」は拝領町屋敷だったため、売却事例なし。

４）「上柳原町南２（24）」は、名主水田善三郎の草創屋敷のため、売却機会なし。
１筆の町屋敷を分割した場合には、分割地面ごとの交替件数を合算。

ごとに算出したものである。家質については後述するとして、ここでは町屋敷売買の件数に注目したい。表２のうち、列Ｈは各地面の売買件数を表している。それによると、築地３町における町屋敷の売買件数は、南飯田町・上柳原町・南本郷町の順に77件、122件、62件で、合計261件に及んだ。他方、鉄砲洲地区における町屋敷の売買件数は、十軒町・明石町・船松町２丁目の３町あわせて121件を数えており、築地３町のそれとの合計は382件に達していたのである。

さらに、築地３町の各地面では、その売買記録の初出年（列Ｉ）と最終年（列Ｊ）が判明する。それをもとに、地主の平均所有年数を町屋敷別に求めたのが列Ｋである。それによると、大半の地面で地主１人あたりの土地所有年数が20年未満であり、７～８年に１回転売される町屋敷も存在した。先述の「横町北角ヨリ八軒目」の分析結果は、けっして例外ではなかったのである。なかには平均所有期間100年を越えた町屋敷も見られたが、むしろこのほうが稀有だった。三井家が駿河町の土地を元禄年間に購入してから幕末に至るまで所有していた点に比べれば[41]、築地・鉄砲洲地区の土地所有は実に対照的であった。中藤淳の事例研究においても、土地売買の活発な町は、築地３町に近接する場末の南小田原町１丁目や、京橋地区でも裏通り沿いの新肴町だった。これに対して、同じ京橋地区でも東海道に面した尾張町２丁目では、都市商人による町屋敷の集積が見られ、その売買は全然活発ではなかった[42]。これらの結果を集約すると、江戸市中における商業中心地の表通りに面した町の家屋敷では、有力な都市商人層に代表される地主によって長期間の土地所有が認められたのに対して、商業中心地でも裏通り沿いや場末に位置する町の家屋敷は頻繁に売買され、短期間のうちにその所有者が変わっていたと結論づけられる。

購入された町屋敷の所有者は、居付地主ではなく、不在地主だった。表１の「横町北角ヨリ八軒目」では、購入者の居住地が判明する限り、名主・水田善三郎を除くと全員上柳原町以外に住んでいた。江戸の不在地主化、そして不在地主の多くが江戸市中の他町居住者である事実は、既に吉田伸之によって言及されている[43]。築地・鉄砲洲地区もその典型であったといえよう。不在地主の身分を確認すると、町人層だけでなく、店借層や武士、浪人が含まれていた。浪人による家屋敷購入の事例は、赤穂浪士のエピソードにも垣間見られる[44]。彼らが素性を隠したまま別人として土地を取得した可能性も否定できないが、江戸では浪人とても重要な土地需要者だったのである。

他方、武士が直接町人から町屋敷を購入して所有し、かつ家質の設定を行いえた事実は、先述の身分を超えた町屋敷売買の禁令があくまで原則的だった点を物語っている。実際、幕末になると、江戸の藩邸に収容できない藩士や武家屋敷を拝領できない幕臣を町地に居住させるため、大名や旗本によ

41）鷲崎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872」、99頁、表１参照。
42）中藤「江戸町人地における土地所有変動の地域的差異」、34、41頁。
43）吉田『近世巨大都市の社会構造』、308頁。
44）堀部安兵衛の日記によると、浅野内匠頭切腹後の1701（元禄14）年11～12月に、原惣右衛門と大高源吾が三田の家屋敷を65両で購入し、江戸へ出てきた同士の拠点とした（「堀部武庸筆記」上、石井紫郎校注『近世武家思想』（日本思想大系27）岩波書店、1974年、所収、213頁。大石内蔵助「預置候金銀請払帳」元禄15年11月（箱根神社蔵）、『赤穂義人纂書』補遺（赤穂義士資料大成３）日本シェル出版、所収、135頁によると70両）。近隣の芝松本町には、大石内蔵助が江戸滞在中に旅宿していた前川忠太夫（浅野家出入の日用頭（ひようがしら））方があった。赤穂浪士が家屋敷を購入できたのも、前川の斡旋に拠るといわれる。山本博文『赤穂事件と四十六士』（敗者の日本史15）吉川弘文館、2013年、67頁。

る町屋敷の購入が相次いだ[45]。表３の網掛け部分は、そのような上柳原町の町屋敷を、「横町北角ヨリ八軒目」を含めて説明している。

なかでも、豊前中津藩の奥平家は、その中屋敷を築地３町の北側に構えていたこともあって（図１）、上柳原町の町屋敷購入へ積極的な態度を示した。表３を見ると、奥平九八郎[46]家来（および松平大和守家来保岡正太郎厄介[47]）の岡見伝太夫と彦三を名義とした町屋敷が顕著である。岡見家は、江戸詰として代々寄合格ないし供番格を務めた家柄で、伝太夫を称し、中津藩士の中でも重臣の上士族に位置した[48]。伝太夫清通（きよみち）はもともと中津藩上屋敷内に屋敷を与えられていたが、1829（文政12）年の大火以降何度か被災したため、1835（天保６）年藩邸を出て外宅の居住が認められた[49]。他方、岡見彦三は清通の弟で、早くから蘭学を学び、佐久間象山の門下として西洋式砲術を研究し、藩内でも重きをなした人物である。彼は上柳原町から至近の南小田原町に居住していた[50]。1858（安政５）年、江戸藩邸に蘭学塾を開く目的で大阪の適塾から福澤諭吉を呼び寄せたのも、彦三である[51]。岡見清通・彦三父子が所有していた町屋敷は、上柳原町の物件に限らない。1856（安政３）年実施の屋敷改によれば、中津藩奥平家は武家屋敷を除くと江戸に28か所の町屋敷・町並屋敷・抱屋敷[52]を所有しており、そのうち20か所が清通・彦三の所有地だった（表４）。表３～４に名前の見える武田郡兵衛（1780年頃～1858年）は、岡見清通・彦三の叔父にあたる中津藩士だったため、岡見家と同等の上士族であったに相違ない[53]。宮崎勝美の計算によると、上述の屋敷改で大名・幕臣が購入・所有した町屋敷は241か所、町並屋敷が278か所も存在していたことからも理解できるように[54]、町地の武家所有地化は幕末に

45）宮崎勝美「江戸の土地」、吉田伸之編『都市の時代』（日本の近世９）中央公論社、1992年、所収、162-163頁。

46）九八郎は、奥平家５代昌高（まさたか）（1781-1855年、島津重豪の次男）、６代昌暢（まさのぶ）（1809-32年）、７代昌猷（まさみち）（1813-42年）の通称。

47）保岡正太郎は川越藩医・儒学者の保岡嶺南（還俗して元吉）の長男で、1852（嘉永５）年昌平黌（しょうへいこう）に入門、1859（安政６）年川越藩江戸藩邸上屋敷に開講された江戸講学所の助教に任命された。1865（慶應元）年には前橋講学所の助教となり、明治維新後は前橋藩少参事となった。埼玉県教育委員会編『埼玉県教育史』第２巻、埼玉県教育委員会、1969年、78頁。「五町分屋敷録」には岡見伝太夫の近親と記載され、頌栄女子学院百年史編纂委員会編『頌栄女子学院百年史』頌栄女子学院、1984年、503頁に引用された「岡見氏系図」によれば、彦三の母が「松平大和守保岡貞三恭ノ女」とある。保岡貞三は川越藩医で、嶺南の養父であることから、保岡正太郎と岡見彦三とは従兄弟の関係にあたる。川越の人物誌編集委員会編『川越の人物誌』第２集、川越市教育委員会、1986年、30頁。

48）岡見伝太夫家については、長尾正憲「岡見彦三と福沢諭吉について（その１）」、『福沢手帖』第68号（1991年３月）、岡見彦三に関しては、慶應義塾編『慶應義塾百年史』上巻、慶應義塾、1958年、20、58-61頁；長尾正憲「岡見彦三と福沢諭吉について（その２）」、『福沢手帖』第69号（1991年６月）；富田正文『考証　福澤諭吉』上、岩波書店、1992年、125-127頁に詳しい。

49）表４より、実際の町屋敷購入は４年後の1839（天保10）年と判別される。清通は1862（文久２）年、病気静養のために隠居して家督を長男の清致（きよなお）に譲り、1872（明治５）年59歳の生涯を終えた。清致は、1884（明治17）年に頌栄学校を、翌85年に頌栄女学校（現在の頌栄女子学院）を創立した。頌栄女子学院百年史編纂委員会編『頌栄女子学院百年史』、8-10、565頁。

50）彦三は、1862年に44歳でその生涯を終えた。頌栄女子学院百年史編纂委員会編『頌栄女子学院百年史』、７、10頁。

51）福澤が住み込んだのは鉄砲洲の中津藩中屋敷の長屋であり、この中屋敷内で蘭学塾を開いた。福澤諭吉「福翁自伝」、福澤諭吉（松崎欣一編）『福翁自伝　福澤全集緒言』（福澤諭吉著作集12）慶應義塾大学出版会、2003年、所収、117-120頁。

52）町並屋敷は、もともと近郊農村だった場所が江戸の市域拡大に伴って町場化した所で、年貢・諸役の上納については代官支配（または旗本・寺社領）のままで、人別支配のみが町奉行に移管された両属的な性格の土地である。抱屋敷は、郊外の代官支配地に成立した武家所持地である。宮崎「江戸の土地」、133頁。

53）武田郡兵衛宅では、渡辺崋山が岡見彦三へ世界地図や外国事情を講話していた。小澤耕一・芳賀登監修『渡辺崋山集』第３巻書簡上、日本図書センター、1999年、132-133頁。

54）宮崎「江戸の土地」、164頁。

表３　幕末・上柳原町における武士層の町屋敷所有状況

町屋敷		北１	北２	北３		北４		横南角	横東２		横東３	横東４	横東８
				河岸	裏通	河岸	裏通	裏通	河岸	裏通			河岸
図２の番号		(11)	(12)	(13)		(14)		(16)	(17)		(18)	(19)	(23)
表間口		3.0	3.0	3.5	3.5	7.0	7.0	3.0	4.5	4.5	5.5	7.5	7.0
1839	天保10	市郎兵衛地借 材木問屋伊勢屋惣七				橋爪為仲妹いく		奥平九八郎家来 武田郡兵衛 ・岡見彦三	町方御用達 仙波太郎兵衛	武田郡兵衛 ・岡見彦三		岡見長五郎改伝太夫 名代岡見彦三	吉兵衛店 大和屋平十郎娘かく 後見平十郎
40	11												
41	12												
42	13					南町奉行							
43	14												村垣左太夫家来 渡辺良助
44	弘化１					又兵衛地借 七右衛門		奥平九八郎家来 武田郡兵衛					幸兵衛店 鈴木屋吉兵衛
45	2												
46	3												
47	4												
48	嘉永１	徳永伊予守預吉村良蔵 父鈴木貢											
49	2												
50	3	松平大和守家来 保岡正太郎厄介 岡見伝太夫		徳永伊予守預吉村良蔵									
51	4												
52	5												
53	6												
54	安政１												
55	2												
56	3												
57	4				小八店勘四郎女房るい	松平大和守家来 保岡正太郎厄介 岡見伝太夫							
58	5												
59	6												
60	万延１												
61	文久１												
62	2												
63	3												
64	元治１												
65	慶應１												
66	2												
67	3												
68	明治１												
69	2												
70	3												
71	4												
72	5												
73	6							武居二左衛門					

史料　表１と同じ。
注　　網掛け部分は、武士層による町屋敷所有「松平大和守家来保岡正太郎厄介岡見伝太夫」と「岡見長五郎改伝太夫」は同一人物。

表４　中津藩奥平大膳大夫の江戸所有地：1856（安政３）年

#	屋敷の種別	所　在　地　名	坪 数	備　　考
1	上屋敷	木挽町	9,286	
2	拝領中屋敷	鉄砲洲	4,162	
3	拝領下屋敷	高輪	9,260	
4	借地	高輪	500	松平時之助下屋敷
5	町並屋敷	深川海辺大工町代地町	484	家来武田右門所持
6	同	飯倉町４丁目	404	同
7	同	飯倉町３丁目	224	同
8	町屋敷	南小田原町２丁目	464	同
9	町並屋敷	北本所代地深川扇橋続	1,121	同
10	同	浅草今戸町河岸通	212	同
11	町屋敷	上柳原町	279	家来武田郡兵衛所持
12	同	同	69	同
13	同	同	225	家来岡見伝太夫所持
14	同	南茅場町	101	同
15	同	馬喰町２丁目	131	同
16	同	同	72	同
17	同	新和泉町	200	同
18	同	本石町２丁目	300	同
19	同	本小田原町１丁目中通	80	同
20	同	同	180	同
21	同	南小田原町２丁目	102	同
22	町並屋敷	芝田町７丁目	355	同
23	町屋敷	南小田原町２丁目	85	同
24	同	新両替町１丁目東側	203	同
25	町並屋敷	品川台町	804	同
26	同	浅草今戸町	110	同
27	抱屋敷	品川宿	990	同
28	町屋敷	深川末広町	222	家来岡見彦三所持
29	同	同	20	同
30	町並屋敷	芝田町５丁目	117	同
31	町屋敷	深川築地末広町	160	同
32	町並屋敷	芝田町３丁目	107	同
	武家屋敷計		23,208	
	町屋敷計		2,892	
	町並屋敷計		3,937	
	抱屋敷計		990	
	合計		31,027	

史料　福井保解題『諸向地面取調書』1（内閣文庫所蔵史籍叢刊14）、汲古書院、1982年、162-165。
注　　坪未満は、四捨五入。

向けて着実に進んでいたといえる。

３．土地売買価格の時系列的推移

第２のポイントは、土地売買価格が時系列で大きく変動していた点である。「横町北角ヨリ八軒目」の土地売買価格は、30両から580両まで幅広い価格帯で設定されていた。そこで、築地・鉄砲洲地区における町屋敷全体の土地売買価格を、徳川時代を通じて追跡してみよう。図３は、築地３町の町屋敷のうち、中屋敷の売買事例274件から求めた１坪あたりの土地売買価格を時系列で算出したものである。１暦年に複数の町屋敷で売買取引が見られた際にはその算術平均を採り、町名別・町屋敷別に特定のウェートをつけず、等ウェートとした。また比較対象として、江戸の米価の推移も掲載した。

図３によると、土地売買価格の動向には４つの大きな循環が見られる。すなわち、７か年移動平均系列で循環の峰と谷を画すると、第１は1659（万治２）年（谷）－1713（正徳３）年（峰）－1735（享保20）年（谷）であり、第２は1735年（谷）－1770（明和７）年（峰）－1788（天明８）年（谷）、第３は1788年（谷）－1826（文政９）年（峰）－1843（天保14）年（谷）、第４は1843年（谷）以降の上昇局面である。この動きは「横町北角ヨリ八軒目」町屋敷の推移を十分反映しており、南小田原町１丁目のケースとも一致する[55)]。

第１局面における17世紀中葉から18世紀初頭にかけての土地売買価格の急上昇は、米価とともにマクロ経済と密接な関係を持っていた。1690年代中頃以降1740年頃までの米価の激しい乱高下は、この時期に幾度も実施された貨幣改鋳によってもたらされたものといわれる[56)]。米価と土地売買価格はともに、1695年の元禄改鋳の時点で一旦ピークを迎えたのち幾分下降し、1706年の宝永改鋳の時点でそれを上回る高原状態を築いた[57)]。ただし、両者の推移で異なるのは、それぞれの変化率の大きさである。土地売買価格が米価に比べてより高い変化率を示した要因は、いくつか考えられる。そのひとつとして、築地地区が、先述したように、新しく町割された地区という点が挙げられる。明暦の大火後に埋め立てられた武家地や町地は、江戸の市街拡張にあわせて土地利用の有効性を拡大させていった。土地売買価格の上昇は、その評価となって表出される。いまひとつとして、元禄～宝永期の財政支出の拡大による経済規模の急速な膨張が都市商人に莫大な資金余剰をもたらし、その結果として彼らによる土地投資が進行したとも見られる。名古屋の材木商・犬山屋神戸家がちょうどこの時期に経営の多角化を開始し、日本橋小舟町の町屋敷を購入したのは、その典型であろう[58)]。また、元禄期に三井家が幕府から大坂御金蔵銀の御為替御用を引き受けた際、日本橋・神田・京橋一帯にわたる合計３万両余の町屋敷を買い付け、それを担保として提供したが[59)]、こうした都市商人の投資行動も土地売買

55）中藤「江戸町人地における土地所有変動の地域的差異」、38頁。
56）宮本又郎「物価とマクロ経済の変動」、新保博・斎藤修編『近代成長の胎動』（日本経済史２）岩波書店、1989年、所収、69頁。
57）宮本「物価とマクロ経済の変動」、69-70頁によれば、「元禄改鋳は貨幣不足によるデフレ・ギャップが存在していた当時の経済にとって適切な金融政策であったと思われるが、宝永改鋳は当時の潜在的経済能力にとって過剰の貨幣供給をもたらし経済をオーバーヒートさせてしまった可能性が強」かった。
58）鷲崎「徳川前期の町屋敷経営と不動産投資」、70-71頁。
59）鷲崎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872」、98頁。

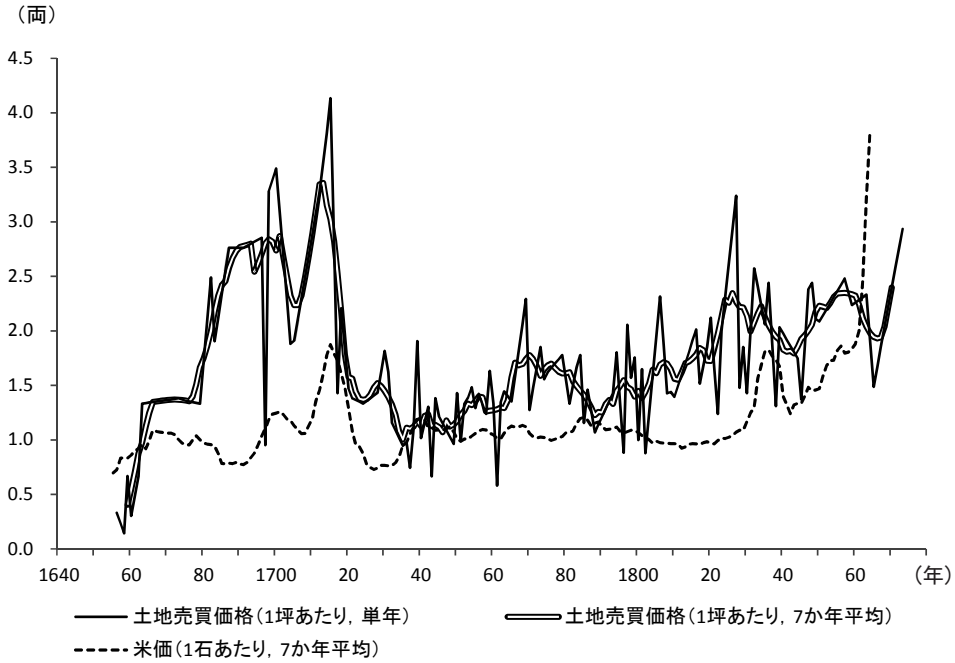

図３　築地・鉄砲洲における町屋敷の売買価格と江戸の米価・銀相場：1655～1872年

史料　土地売買価格：表１と同じ；米価：①1652～1830年は、岩橋『近世日本物価史の研究』、170～171頁の「江戸張紙値段・代表値」、ただし欠年：1663年；②1830～67年は、佐々木編『東京迴米問屋組合深川正米市場五十年史』、571～574頁の「東京物価沿革表」米価代表値；1830年で①～②をリンク；銀相場：新保博『近世の物価と経済発展』東洋経済新報社、1978年、171～173頁の系列 D。

方法　土地売買価格：築地３町における中屋敷の売買事例（南飯田町91件、上柳原町128件、南本郷町55件）から、１坪当たりの土地価格を算出し、時系列で結んだ。１暦年に複数の取引が見られたときには、その算術平均を指標にとっている。

注　どの系列も、事例のない年には、前後の年で直線補間を行った。

価格の上昇に拍車をかけたに相違ない。

17世紀末期から18世紀初頭は、既に徳川経済における流通・金融ネットワークが完成し、江戸では消費都市として大阪からの物資を荷受けし、武家や町人へ供給するシステムが形成された時期である。町屋敷の表坪はそのような中継機能を担う商人の活動拠点として、また裏坪は振売・日用・人足など雑業者層の生活拠点として、有効に利用されてきた。その反面、都市商人による町屋敷の買付によって、その土地本来が持つ生産性を大きく上回って過大に評価され、売買に至ったケースもあったに相違ない。そういう意味では、この時期の土地価格はファンダメンタルズを大きく上回るバブル状態にあったと想定される[60]。だからこそ、デフレの影響も受けやすかった。正徳・享保の貨幣良鋳は、貨幣供給を市場から吸い上げたあげく、米価と同様に土地売買価格を反落するに至らしめた。先述の神戸家は享保期に裏長屋を貸蔵に建て替えて土地の高度利用を図ったが、土地価格が急落している状態では、仮に売却するにしてもしきれない状態だったのかもしれない[61]。

第２～第３の局面も、マクロ経済と関係性を強く持っていた。1735年に谷を迎えていたのは、享保期のデフレ政策から翌36年の元文改鋳を経てリフレーションへ向かう金融政策の転換点と一致する。その後の土地売買価格の推移が米価のそれとの相違を示すうえで特徴的なのは、1730年代後半から1810年代後半の米価安定期に、都市問屋機能が充実していた田沼期における峰[62]と、その重商主義政策が天明の大飢饉で崩壊し、打ちこわしによって江戸の都市機能と治安が動揺した天明末期における谷を経験している点である。

18世紀後半から19世紀前半には江戸地廻り経済圏が確立し、江戸の都市機能が爛熟期に突入していた。江戸の町屋敷は、関東在住の豪農層・在方商人層にとって商業・金融活動を行ううえでの拠点として所有され、かつ必要に応じてすぐに換金できる不動産として、きわめて有益な投資対象だった[63]。渡辺尚志の分析によれば、関東地方在住者の町屋敷取得時期は18世紀において1750～60年代と1790年代に顕著であったのに対して、その売却時期は19世紀以降に集中していた。たとえば相州の入沢家においては、1731（享保16）年から1787（天明７）年にかけて町屋敷を購入し、18世紀後半に所持数をピークに到達させるが、その後は一転して売却を進め、1861（文久元）年には江戸から撤退してしまう。そのような資産運用は、一見すると相当急激だと思われるが、図３の第２局面の谷から峰にかけて購入し、第３局面の峰に到達する頃から売却するという点で、きわめて合理点な資産運用だったと判断される[64]。他方、こうした入沢家のような第２局面投資型の豪農・在方商人層から町屋敷を購入したのが、武州の吉田家や上州の天田家といった第３局面投資型の豪農・在方商人層である[65]。このような循環はあるものの、総じて18世紀後半から19世紀初期にかけて江戸の土地売買価格は、上昇の傾向を示したのである。

最後の第４の循環では1857（安政４）年を峰、1866（慶應２）年を谷とする小循環が認められるが、サンプル数が足りないために確実か否かは定かではない。いずれにせよ、第４局面に上昇傾向は見られるものの、幕末期の米価や金銀相場に比べれば、年変化率は緩やかで、高止まりしていたと想定される。幕末の物価上昇期にも拘わらず土地売買価格が停滞したのは、町屋敷の賃貸経営における収益率の低下・悪化[66]を考慮したものだろう。幕末に武士層の町屋敷購入が顕著だった点は上述したとおりだが、これは単に藩邸や幕臣の武家屋敷が不足してきたという事情だけではなく、物価上昇期に町屋敷の売買価格が米価よりも相対的に低下したことによって、町人層の資金投下が薄らぎ、武士層にも購入できる余裕がもたらされた結果ではないかと推測される。

60）玉井『江戸町人地の研究』、27頁は、沽券絵図の成立過程について、元禄期にその原型となる町屋敷の間数を明示した間数絵図が作成され、正徳期に間数と沽券金・小間高が同時に記録されて形式的にも整った正徳沽券図が成立したと述べる。町奉行が元禄期に個々の町屋敷の沽券金を重視し始めたのは、おそらく草創期の沽券金高と土地売買価格との間に大きな乖離が発生した結果、正確な土地評価額の把握を目的としていたのであろう。

61）鷲崎「徳川前期の町屋敷経営と不動産投資」、75-77頁。

62）最近の研究では、藤井典子が明和期以降の田沼意次による積極財政政策とそれに伴う貨幣供給量の増加を主張している。藤井典子「田沼時代の貨幣政策」、社会経済史学会第85回全国大会自由論題報告（北海道大学、2016年６月11日）。

63）渡辺尚志『近世の豪農と村落共同体』東京大学出版会、1994年、146-147頁。

64）渡辺『近世の豪農と村落共同体』、131-133頁。

65）渡辺『近世の豪農と村落共同体』、第２～３章を参照。

66）鷲崎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析：1775～1872」、118頁、図４。

４．持込家質

第３のポイントは、先述した「横町北角ヨリ八軒目」の地面で観察されたように、町屋敷の購入と同時に家質に取り組むケースが少なくなかった点である。

そこで、もう一度表２を見てみよう。表２の系列Ａ～Ｆでは、町屋敷単位で家質の回数を弁済方法ごとに分類したものである。これによると、家質の件数は６町合計で263件であった。このうち完済できたのが61件（23％）、書替されたのが59件（22％）であり、流地は110件（42％）に及んだ。表２には描かれていないが、書替しても完済できたのは６件だけだったので、書替後に流地になったケースも含めると、全ての弁済の中で流地の比率は50％を超えていた。また、先述のとおり、６町合計の町屋敷売買件数は382件だったから、その29％が家質の流地に依拠していた。「横町北角ヨリ八軒目」の町屋敷売買では、16件中５件が家質の流地に基づくものだった点からもわかるように、築地・鉄砲洲地区の町屋敷売買では、３～４回に１回の割合で家質の抵当流れが発生していたのである。

これほど多くの江戸町屋敷が、なぜ流地という弁済で再び売却されたのだろうか。この点について、賀川隆行は、大阪に対して江戸における家屋敷・地所の売買機構の未発達性を指摘している。すなわち、大阪では、家質の返済が滞った際、町奉行所への出訴後、債務者が家屋敷を売り払い、債権者に正金で弁済されていたのに対して、江戸では、家質の返済が滞ったとしても、内済の原則をほぼ貫徹していた。そのおかげで、債権者が出訴に及ぶことはなく、債務者も容易に家屋敷を売却できなかったため、江戸の債務者は家屋敷の引渡によって弁済に充てることを望むようになった[67]。このように、江戸市中の抵当入り町屋敷は、完済しない限り常に流れる可能性を有していた。

それでは、なぜ流地となった町屋敷を購入すると同時に家質として組まれていたのだろうか。この点に関しては、岩淵令治が、幕末の江戸干鰯問屋・喜多村壽富の家訓を利用して、興味深いファクト・ファインディングスを導き出している。すなわち、江戸では、土地購入希望者が資金不足のとき、取引対象となる町屋敷を抵当に入れ、資金を借用したうえで購入するという慣行があった。これを持込家質という[68]。まさに、「横町北角ヨリ八軒目」の町屋敷売買は、この持込家質に該当する。

そこで、築地・鉄砲洲地区における家質のうち、どの程度持込家質が行われていたのか、そして町屋敷の購入価格に対してどのくらい資金融通を受けられたのかを確認してみよう。それを示したのが、表５である。まず（1）は、築地・鉄砲洲地区の家質263件のうち196件（75％）について、町屋敷の購入価格に対する家質の借入金額の比率を年代別に表したものである。それによると、その平均比率は63.5％だったが、バラツキが大きく、100％を超える事例も、40％未満の事例もけっして少なくなかった。換言すれば、通常の家質の借入額は町屋敷売買価格のおよそ３分の２に設定されていたが、それ以上の金額を借りられるか否かは、年代を問わず、借主の信用次第だったと推測される。

67）賀川隆行『近世三井経営史の研究』吉川弘文館、1985年、114-170頁。

68）他方で、家質の債権者は債務者から利息をとれずに屋敷を請け戻されたり、流地の際に涙金（なみだきん）などを要求されたりする場合もあった。その結果、家質は町屋敷所持に比べると高い収益を多くするものの、損失も大きく、投機的であるがために、壽富の江戸での方針は、まずは町屋敷を厳選して集積し、おりがあれば家質業に進出する点にあった。岩淵令治「江戸における関八州豪商の町屋敷集積の方針と意識」、久留島浩・吉田伸之編『近世の社会的権力』山川出版社、1996年、所収、128-146頁。

表５　町屋敷購入価格に対する家質借入額の比率：築地・鉄砲洲地区

(1) 家質全体　（件）

西　暦	～39%	40～49%	50～59%	60～69%	70～79%	80～89%	90～99%	100%	101%～	合　計
1740-59	7	1	11	5	9	4	—	5	1	43
1760-79	5	7	11	7	9	7	3	3	—	52
1780-99	2	3	8	4	2	2	2	2	—	25
1800-19	5	6	4	7	2	1	—	4	3	32
1820-39	—	1	—	5	2	2	—	2	6	18
1840-59	1	1	1	5	5	1	2	3	1	20
1860-71	—	—	—	1	1	2	—	—	1	5
不明	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1
合計	20	19	35	34	30	19	7	20	12	196

平均：63.5%、標準偏差：25.6

(2) 持込家質のみ　（件）

西　暦	～39%	40～49%	50～59%	60～69%	70～79%	80～89%	90～99%	100%	101%～	合　計
1740-59	1	—	3	1	1	1	—	—	—	7
1760-79	—	1	1	1	3	3	1	—	—	10
1780-99	—	—	3	3	—	—	1	—	—	7
1800-19	1	1	—	3	—	—	—	—	—	5
1820-39	—	1	—	1	1	—	—	1	—	4
1840-59	—	—	—	1	3	—	—	—	—	4
1860-71	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
不明	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
合計	2	3	7	10	8	4	2	1	0	37

平均：60.9%、標準偏差：16.8

史料　表１と同じ。
注　　家質の借入額が判明しても、町屋敷購入価格がわからない場合は、それを除外した。

次に、(2) の持込家質に限定したケースを見てみよう。持込家質は、37件（家質全体の14%）存在していた。この場合も、町屋敷購入価格に対する家質の借入金額の平均比率は60.9%であったが、(1) と比較すればバラツキは小さい。すなわち、家質の借主かつ町屋敷の買主が頭金として用意しなければならない資金は、町屋敷購入価格の約４割で済んでいたといえる。現在の住宅ローンに比べればまだ自己資金の準備率は高かったが、町屋敷購入のボーダーラインは持込家質という制度のおかげで随分と下がったのではないだろうか。

表６は、37件の持込家質について、契約内容の詳細を年代別に並べたものである。ここからも、持込家質に関するいくつかの特徴が伺える。第１に、持込家質は特定の町屋敷で実施されやすい。たとえば、「上柳原町・東８」の事例が６件もあるが、これは例の「横町北角ヨリ八軒目」の町屋敷を示す。このほか、「十軒町・北４」も９件関わっている。なぜこうした町屋敷がすぐ売買されてしまうのか明確に断定できないが、これらの物件を現金で一括購入してもよいという買い手に不足していたのは間違いなかろう。それならば第２に、どのような人物が家質を組んで借金してまで町屋敷を購入したのだろうか。その居住地と名前を見ると、大半が築地・鉄砲洲地区以外の住民であり、しかも1763 (宝暦13) 年以降になると他町の地借・店借が購入するようになった。彼らのような階級でも、持込家

表６　築地・鉄砲洲地区における持込家質の事例

西暦	町名	方角軒目	借入額（両）	評価額（両）	担保率（%）	約定利率	借主		貸主	
							居住地	名前	居住地	名前
1744	上柳原町	北３	50	100	50	n.a.		三河屋庄兵衛	上柳原町	冬木屋茂兵衛
1749	上柳原町	東４	70	120	58	n.a.	霊岸島四日市町	遠州屋与兵衛	南四日市町	大黒屋平左衛門
1752	南飯田町	北７	156	180	87	n.a.	霊岸島町	藤次郎	深川大嶋町	弥平次
1753	南飯田町	北６	35	70	50	n.a.		半右衛門	八丁堀２丁目	五郎右衛門
1755	南飯田町	北４	200	253	79	n.a.	霊岸島銀町	伊豆屋与兵衛		茗荷屋吉兵衛
1755	上柳原町	東８	160	265	60	n.a.	南茅場町	豊島屋辰之助	霊岸島銀町２丁目	弥右衛門
1756	十軒町	南角	45	160	28	n.a.		坂倉屋六兵衛	十軒町	才賀屋伊兵衛
1761	上柳原町	北２	100	110	91	n.a.		神戸屋藤兵衛	南小田原町１丁目	冨田屋権兵衛
1763	十軒町	北７	100	125	80	n.a.	呉服町	定八店伝兵衛娘いよ代伝兵衛		おたつ代町医師岡田隠寿
1764	十軒町	北７	200	350	57	n.a.	神田三河町２丁目新道	広嶋屋八郎兵衛		服部重作伯母いく
1765	上柳原町	東８	75	86	88	6.0	十軒町	伊勢屋市左衛門		熊野屋おたみ
1765	上柳原町	東８	75	86	88	6.0	十軒町	伊勢屋市左衛門		熊野屋金次郎
1765	南本郷町	東２	100	130	77	5.0		るん伯父角屋忠兵衛	上柳原町	白子屋伝左衛門
1767	十軒町	北４	70	150	47	n.a.	十軒町	市左衛門	下谷長者町	小嶋屋新八
1768	上柳原町	東４	230	320	72	8.0		いく・嘉兵衛	上柳原町	冬木屋茂兵衛
1771	南飯田町	北５	150	200	75	7.0	東湊町１丁目	佐兵衛店古橋匂当忰虎之助（後見源兵衛）	鉄砲町	橋本要蔵
1776	十軒町	南角	150	250	60	7.0		宗兵衛		よね
1785	上柳原町	東８	250	270	93	5.0	上柳原町	名主水田善三郎代次兵衛	南小田原町２丁目	伊勢屋嘉兵衛
1785	南飯田町	北３	120	200	60	7.0	南飯田町	日高屋治吉	南小田原町２丁目	伊勢屋嘉兵衛
1788	南飯田町	南角	200	350	57	7.0	神田岩井町	長左衛門店宗助改藤四郎	浅草御蔵前片町	次郎兵衛店坂倉屋助太郎
1789	十軒町	北４	140	240	58	6.0	亀嶋町	仁兵衛店近江屋茂兵衛	南伝馬町１丁目	大坂屋庄三郎
1789	十軒町	北４	60	105	57	6.0	亀嶋町	伝兵衛店近江屋茂兵衛	南伝馬町１丁目	大坂屋庄三郎
1791	十軒町	北４	55	90	61	6.0	亀嶋町	林屋忠七	南伝馬町１丁目	大坂屋庄三郎
1791	十軒町	北４	125	210	60	6.0	亀嶋町	林屋忠七	南伝馬町１丁目	大坂屋庄三郎
1806	南飯田町	北4～7	500	1500	33	6.0	浅草寺地中泉凌院	地守利兵衛店町医師太田泉庵孫この代幸右衛門		平兵衛
1810	南飯田町	北4～7	600	1000	60	4.5	深川木場町	米屋和助妻なを		広嶋清兵衛
1811	十軒町	南角	250	360	69	6.0	坂本町２丁目	伝右衛門店治兵衛		広嶋屋利右衛門
1814	南本郷町	東５	100	250	40	6.0	品川町	五人組持店佃屋吉左衛門忰万吉		鳥羽屋弥七
1819	十軒町	北4～5	200	320	63	7.0		太兵衛		つな
1822	上柳原町	東８	100	130	77	7.5	浅草御蔵前片町代地	ちゑ後見次郎右衛門		うた後見嘉助
1823	南飯田町	南２	300	300	100	12.0	芝口１丁目東側	太郎兵衛店源右衛門		山川屋藤八
1829	明石町	南２	200	500	40	5.0	明石町	善兵衛	三十間堀６丁目	紀伊国屋長左衛門
1831	船松町	北２	850	1400	61	4.0		みよ後見安左衛門		御勘定所御用達松川五郎右衛門
1843	上柳原町	東８	180	260	69	6.3		村垣左太夫家来渡辺良助		のぶ後見喜兵衛
1846	十軒町	北４	300	400	75	4.0	坂本町２丁目	さた後見卯兵衛		御勘定所御用達三谷三九郎
1849	十軒町	北４	300	400	75	4.0	十軒町	善右衛門地借新蔵		御勘定所御用達三谷三九郎
1850	十軒町	北４	300	420	71	4.0	佃島	平左衛門地借五左衛門		御勘定所御用達三谷三九郎

史料　表１と同じ。
注　　借入額：家質の元本、評価額：家質の借主である町屋敷購入者がそれを購入した時の価格、担保率：借入額を評価額で除した比率。

質を利用することにより、町屋敷購入者（＝町人）に昇格できたわけである。対照的に、持込家質の貸主の居住地と名前を判明する限り考察してみると、築地・鉄砲洲地区や隣接する京橋地区の住民が顕著だった。さらに1830年代になると、複数の勘定所御用達商人が貸し付けていたのも特徴的である。幕府相手に資金を融通してきた彼らからすれば、持込家質への融資などは端金（はしたがね）にすぎなかったかもしれないが、幕末の江戸金融市場が借り手不足に陥っていたとしたら、それでも重要な貸付だったのかもしれない。

以上の事実から、持込家質に関する次のようなシナリオが想定される。すなわち、ある町屋敷が家質流れやその他の要因で売り出されようとしている。しかし、この町屋敷を現金で一括購入する者はいない。ここで、重要となる業者が「口入世話人」（人宿）である。口入世話人は、短期雇用労働の迅速かつ効率的な斡旋を行い、不定形で流動的な労働市場の機能を円滑に発揮させていたことで知られる[69]。しかし、いまひとつの役割として、家質の貸主－借主間を仲介する役割を果たし、物件情報を有していた[70]。このように、口入世話人は短期奉公人の労働市場に限らず、町屋敷売買の土地市場、および家質の抵当市場における仲介役を果たしていた点で、江戸の要素市場できわめて重要な存在だったと思われる。幕末期の築地・鉄砲洲各町における組合・仲間数（表７）を見ても、この地の商売は人宿、すなわち口入世話人に特化していた。町人生活に日雇労働力や不動産情報を供給する光景は、おそらくこの地区の特徴というよりは、むしろ江戸市中の各町で見られただろう。その口入世話人は、売買予想価格の約４割だけでも準備できる人物を他町から捜してみると同時に、口入世話人同士の情報網を活用して近隣の町々から残り６割の購入資金を融通できる人物のあてを付けたに相違ない。いかんせん、現時点では人宿の実態がほとんど明らかになっていないため、これ以上の事実追究は困難だが[71]、いずれにしても、江戸の土地売買市場は抵当市場と相互かつ密接に結びついて機能していたと理解できよう。

なお、家質の契約に名主・五人組の押印が必要だったのは、沽券状と同様である。名主がこうした証文類を全部保管していたということは、誰でも名主宅を訪ねたら、誰が地面を所有し、またそれを抵当に入れているのか、償還したのか、瞬時に情報を得ることが可能だったはずである。その意味で、名主宅は、口入世話人という不動産仲介業者を通じて、借主と貸主、売主と買主を繋ぐ仲介的役割、今日でいう法務局における不動産登記事務としての役割を果たしていたと示唆される。

69）とくに、19世紀前半の江戸では短期奉公人の口入屋渡世が発達しており、組合員数は幕末に400余であったという。斎藤修『江戸と大阪』NTT 出版、2002年、88、129頁。

70）岩淵「江戸における関八州豪商の町屋敷集積の方針と意識」、132-134、138-139頁。

71）人宿に関する研究は、管見の限り、武家奉公人の雇用および諸実態の考察と関連づけた南『江戸の社会構造』、第３章、武家奉公人の斡旋やその成立過程・家業構成を紹介した市川寛明「江戸における人宿の生成と発展」、『東京都江戸東京博物館研究報告』第７号（2001年３月）、同「江戸における人宿商人の家業構成について」、『東京都江戸東京博物館研究報告』第８号（2002年３月）があるにすぎない。

表７　築地・鉄砲洲各町の組合・仲間：1853（嘉永６）年

（人）

	築地					鉄砲洲			８町丁	京 橋
	南飯田町	上柳原町	南本郷町	南小田原町		十軒町	明石町	船松町	計	計
				１丁目	２丁目			２丁目		
地廻り米穀問屋	0	0	1	2	1	2	1	3	10	34
脇店八ヶ所組米屋	0	0	1	2	1	2	1	3	10	34
春米屋	4	3	3	3	15	4	1	4	37	157
板材木問屋 熊野問屋　組合	0	0	0	0	0	0	0	1	1	22
竹木炭薪問屋	2	0	0	2	0	0	1	0	5	42
炭薪問屋	1	1	0	0	0	2	2	3	9	37
炭薪仲買	2	1	2	4	11	5	1	4	30	150
廻船問屋	1	0	0	0	0	0	1	0	2	3
苫問屋	0	0	0	0	0	0	1	1	2	11
石問屋	0	0	0	0	0	0	1	0	1	6
板木屋	0	0	0	0	0	1	0	1	2	33
番組人宿	1	1	3	0	1	0	0	0	6	46
合計	11	6	10	13	29	16	10	20	115	575

史料　『京橋区史』上巻、1937年、601～695頁。原典は、旧幕府引継書「諸問屋名前帳」嘉永６年。
注　　次の各問屋・仲買の人数は、以下に掲げる番組だけの合計値で、これ以外の番組については、上記８町丁に属する商人の名前が見られなかったために省略。
地廻り米穀問屋：五十六番組；脇店八ヶ所組米屋：築地組；春米屋：七番組；竹木炭薪問屋：川邊小網町一番組、川邊角式番組、川邊一番組；炭薪問屋：川邊五番組、川邊六番組、川邊七番組、川邊八番組、川邊十六番組；炭薪仲買：七番組；廻船問屋：一番組；番組人宿：二番組、四番組、七番組、九番組。

Ⅴ．家質利子率の時系列的推移

最後に、家質利子率の変化を観察しておこう。表８は、築地・鉄砲洲地区のそれについて10年ごとに計算したものである。ただし、幕末のサンプルサイズを大きくするために、京橋地区における近隣町々の家質（33件分）を加えてみた[72]。そして、系列Ｃに掲げたその平均値を、これまでの研究で実証されてきた大阪市場における鴻池両替商の大名貸利子率および江戸町屋敷経営の不動産収益率と比較したのが図４となる。

徳川後期における利子率水準と資金市場の動向を考察するポイントとして、斎藤修は次の３点を強調する[73]。第１のポイントとして、18世紀の日本には明瞭な利子率の低下が存在していた。10％を超える水準からの顕著な低下は、大名貸利子率をはじめ、三井家と鴻池家における年間受取利子の対総貸付金額比率、泉州農村における土地抵当の質入金利のいずれにしても、紛れもない事実だった。そ

72）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）。町別の内訳は、南八丁堀：16件、芝口金六町：４件、京橋水谷町：１件、南小田原町：12件。
73）斎藤「幕末明治の利子率と資金市場」、17-20、23-25頁。

表８　家質利子率の推移

（年率：％）

	Num.	名　目　金　利					標準偏差	変動係数	米　価
		最小値	平均値	最頻値	中央値	最大値			変動率
	A	B	C	D	E	F		G	H
1760～69	17	4.4	8.0	8.0	8.0	14.3	2.52	0.31	0.7
1770～79	20	5.5	7.5	6.5	6.5	14.3	2.37	0.31	−0.3
1780～89	22	4.5	5.9	6.0	6.0	8.0	0.76	0.13	0.9
1790～99	15	3.0	6.4	6.0	6.0	15.0	3.03	0.47	−0.4
1800～09	18	3.0	6.3	6.0	6.0	11.3	1.87	0.30	−1.0
1810～19	16	3.0	6.9	5.0	6.5	12.0	2.55	0.37	0.2
1820～29	16	3.6	6.2	5.0	6.0	12.0	2.48	0.40	1.2
1830～39	21	3.6	5.3	4.0	4.3	15.0	2.46	0.46	3.7
1840～49	19	4.0	5.8	6.0	5.5	10.0	1.49	0.26	0.4
1850～59	13	4.0	7.1	6.0	7.5	10.0	0.69	0.10	2.3
1860～67	7	1.2	7.7	7.5	7.5	12.0	4.05	0.52	7.4
1760～1867	184	1.2	6.6	6.0	6.0	15.0	2.36	0.36	—

史料　表１と同じ、および旧幕府引継書「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～元治元年のうち天保14年以降のもの（国立国会図書館蔵：807-104,807-106）；「米価」には、岩橋勝『近世日本物価史の研究』大原新生社、1981年、170～171頁の「江戸張紙値段・代表値」を使用、ただし1830年以降は、佐々木信義編『東京迴米問屋組合深川正米市場五十年史』東京迴米問屋組合、1937年、571～574頁の「東京物価沿革表」米価代表値で代用。

注１）変動係数（系列 G）：標準偏差を算術平均値（系列 C）で除した数値のことで、分布の散らばり具合を比較するための指標を示唆する。

２）米価変動率（系列 H）：期首年・期末年における米価（7か年平均）の年変動率（複利）。

３）実質金利（系列 I）：系列 C ～ E の最小・最大値から、それぞれ系列 H を差し引いた数値。

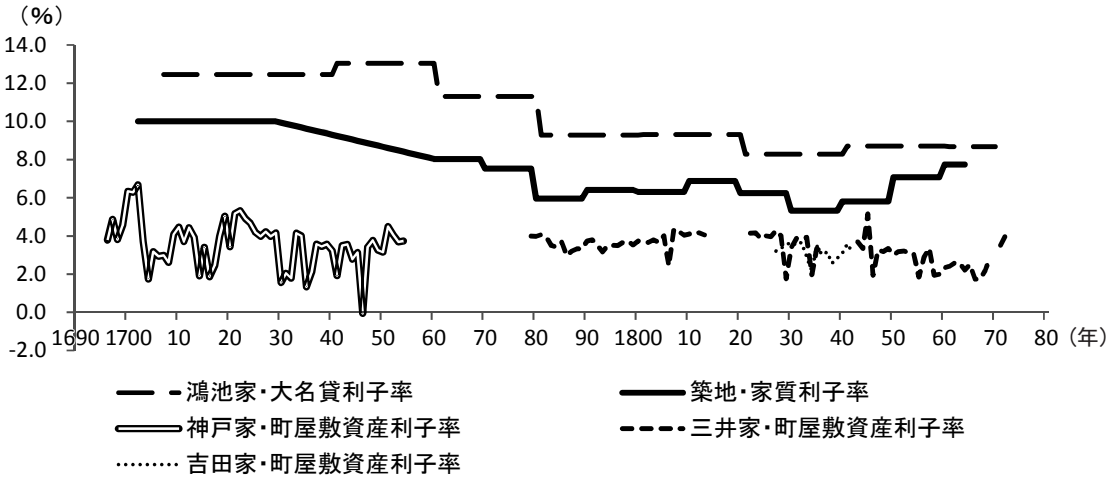

図４　名目利子率の比較

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貸幣供給」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頁の第１表（原典は、宮本又次編『近世大阪の物価と利子』、創文社、1963年、348～365頁）、月５朱未満の事例を含めず；②築地・家質利子率：1702～29年は『江戸町触集成』6128、1760年以降は上記表８の系列 C、欠年は直線補間；③神戸家・町屋敷資産利子率：鷲崎俊太郎「江戸町屋敷経営の収支構造と資産利子率：1695～1754― 日本橋小舟町1丁目・犬山屋神戸家」、『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）、付表２の系列 F（一橋大学機関リポジトリ：http://hdl.handle.net/10086/15112）；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）の差引を踏値段の合計（59,660両）で除した比率；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、表10「町屋敷経営の利益率」、欠年は直線補間。

して同様の傾向は、表８と図４から築地・鉄砲洲地区の家質利子率においても確認でき、平均値・最頻値・中央値のどれを見ても、1760年代から1780年代にかけて８％から６％へと低落していた。

斎藤の考察に従うと、18世紀は大阪問屋商人を頂点とする流通システムの絶頂期で、商家経営に合理性が出現するとともに、商人間取引においては信用維持を義務とする長期相対取引が発展してリスクの低減につながった。その結果、利子的要素が低下していき、商業利潤も低下せざるをえなくなった。従来の研究では、こうした分析事例が、大阪の都市問屋商人を中心とした金融市場か、せいぜい畿内農村での資金調達に限定されていたが、表８と図４の結果は江戸の資金市場においても利子率水準の長期的な低下傾向が観察できたことを強く物語っている。

もちろん、低下したのは家質利子率に限ったことではない。町屋敷経営の不動産収益率も1700年前後には５％を超えていたが、1780年代になると３～４％台へと低落していた。この町屋敷経営の収益というのは、家質利子率の分子を構成している。他方、家質利子率の分母を構成する土地売買価格は、18世紀後半には緩やかな上昇傾向を示していた（図３）。以上に基づくと、18世紀中の家質利子率の長期低下傾向はその構成要素からも説明されることになる。そして、江戸市中の不動産収益率が全般的に低下していたことから、おそらく家質利子率は築地・鉄砲洲以外の地区でも長期低下傾向を示していたと推測されよう[74]。

第２のポイントは、19世紀以降の大阪市場における相対的な低金利の趨勢についてである。大名貸利子率も、両替商における年間受取利子の対総貸付金額比率も、18世紀の顕著な低落のあと19世紀前半には極めて緩やかで安定した低下を見ることができた。大阪の質商利子率の水準も大名への融資利率と変わらず、緩やかな低下傾向を示していた。この事実発見から、斎藤は、大阪資金市場が超過供給に陥り、金余りの状態にあったのではないかという仮説を立てている。尤も、この仮説の厳密な意味での検証は難しく、物価と利子率の相関をみることで重要な一面が浮かび上がるという。すなわち、1830～59年の市場動向は、1840年代前半の一時期を除くと、物価が上がれば市場金利がむしろ低下するという関係性によって規定されていた[75]。近代の経済においては、景気の上昇局面では物価も利子率も上昇し、下降局面には両者とも低下する。この近代のパターンを規定していたのは、資金需要が低下して利子率が低下すれば、それに反応して生産が増加し、景気が反転して消費需要も活性化して物価が上昇するというメカニズムであった。したがって、幕末の大阪市場ではこのメカニズムが作動していなかったとみるべきであり、利子率が低位であったのは金余り状態ゆえであったと主張する。さらに、この状況は大阪近郊の農村でも見られたようであり、貨幣が豪農の手元に膨大に所持され、金融の方向に向かいやすい経営構造の存在が強く示唆されていたという。

このような仮説がはたして江戸の金融市場にも該当するのか、検証してみよう。第１に、表８を見てみると、家質利子率は、平均値・中央値において1810年代に若干上昇するものの、1830年代まで低

74）本来、江戸の資金市場を考慮するために必要不可欠な指標は、札差による旗本・御家人への貸付利子率である。その時系列的資料は、残念ながら見つかっていないが、寛政改革の棄捐令が失敗した背景には、信用維持を義務とする札差－武士間の長期相対関係が18世紀末期までに構築されていた点が挙げられる。それならば、18世紀を通じた家質利子率の長期低下傾向は、札差の貸付利子率の実態を検討するうえで示唆的な指標だといえる。

75）斎藤「徳川後期における利子率と貨幣供給」、286-287頁。

減的傾向を示しており、最頻値については段階的に低下していた。ここまでは、大阪の市場金利と同じ趨勢を辿っているが、1840～50年代になると、いずれの値も一転して上昇傾向を示し、18世紀末期の水準にまで回復していたのである。第２に、1820～50年代の家質69件について、その利子率と物価（江戸生計費指数）との相関係数を求めてみたところ、両者の間には明確な有意の関係が見られなかった。以上の結果を踏まえて斎藤の仮説を江戸において検証してみると、江戸の金融市場は大阪のそれとは異なる独自性を示しており、少なくとも大阪と同じような金余り状態が継続していたわけではなさそうである。1818（文政元）年の文政改鋳を契機とするインフレーションに対して、江戸の家質利子率は1830年代まで相変わらず低下傾向を示していたので、近代経済の市場メカニズムが直ちに成り立っていたわけではない。しかし、遅くとも天保期の社会不安を経た1840年代以降になると、江戸地廻り経済が成長して、生産やその付帯事業に対する新たな資金需要が旺盛になったのだろう。その結果として、江戸の金融市場では利子率の動きが上昇傾向に反転したのだと推測される。

第３のポイントは、1860年代の資金市場で見られた利子率水準の反応についてである。ここでも斎藤の解釈を引用してみると、幕末期には大阪資金市場と農村資金市場との間で反応の違いが見られた。大阪市場では、従来どおり急激な物価上昇に対して利子率が一層低下したのに対して、近郊や地方の農村資金市場では、泉州・讃岐を事例に、利子率水準が反転していた。この事実は、地方農村で特産物生産の資金需要が潜在的に超過したことで、19世紀初頭以降の金余り状態が大阪市中よりも早く解消していたことを示唆する。とはいえ、地方の産地商人は大阪問屋商人の系列に属さず、その傘下から飛び出して新市場を開拓し始めていたので、新興の都市商人との間に安定的な取引関係を築き上げるまでは、好条件の融資を受けにくく、低利の資金に不足していたのではないかと判断されている。

以上のような1860年代の資金市場における利子率水準は、江戸においてどのように反応したのだろうか。そこで、表８と図４を見てみよう。表８によると、1860年代のサンプルサイズは７件まで減ってしまうため、平均値・最頻値とも増加の傾向にある。このことから、1830年代以降の利子率水準の上昇傾向が1860年代にも継続していたのだと考えられる。ただし、1860年代に変動係数が増加していたので、開港後の利子率水準は低下と上昇の二極化にあったとも考えられる。また、最小値が1.2％という超低利の家質利子率も存在していたことから、大阪市場に見られるような金余り状態も他方で存在していた可能性を否定することはできない。築地・鉄砲洲地区が開市の場所であったことから、開港のインパクトが利子率に対してどの程度まであったのかは断言できないが、この開市場が横浜のような内外商間取引の場ではなく、かつこの利子率が貿易品に関する貸付利子率というわけでもなかったから、この図表にはそれは反映されていないといえる。つまり、これが、横浜開港がもたらした正の影響だったのか、商品市場における突然の販路拡大が農村経済に与えた効果の反映だったのかはわからない。

だが、土地資本に対する利子率の上昇は、横浜開港を経て、江戸を含む関東経済全体に景気が活性化し、江戸市中においても土地需要が表出したのではないかと考える。その需要は、商業・サービス業など経済的な目的に限らず、尊皇攘夷運動や世情不安によって武家による政治的目的に依拠する面も大きく占めていた。先述した表３で、武士層の町屋敷所有が増加した事実が、その点を何よりも物

語っている。こうした武家の町地需要は、今後詳細を調べる必要があるにせよ、大阪ではおそらく見られなかった点だと思われる。

Ⅵ. おわりに

築地・鉄砲洲地区の町屋敷売買に見られるように、江戸の土地資産市場においては不動産証券化が進んでいた。沽券状は、保有資産である町屋敷を資金化するために資金のキャッシュフローを裏付けにして発行された有価証券の一つだと言ってもよい。町名主が沽券状に捺印し、水帳に町屋敷売買の事実を記載することによって、沽券状所持者がその町屋敷の正式な権利の保有者となり、財産権の行使を保証されていた。沽券状と水帳は、名主という公的機関の保証を受けた流通証券と登記簿であり、江戸の土地市場は、単なる商品市場ではなく、不動産抵当金融の証券市場を形成していたといえるのである。従来の研究では、米切手のような広義の通貨に含まれる取引を除くと、徳川期には証券市場がなかったと言われてきたが、今回の分析結果は、江戸では局地的に長期金融資産の証券市場が成立していたことを示唆している。

こうした町屋敷売買システムの形成は、江戸の土地資産市場へ多様な投資資金を誘導させ、抵当市場との連動による売買市場を、とりわけ徳川後期に活性化させたに相違ない。流動化という観点においても、少なくとも江戸の町人に限定されることなく、市中の地借・店借層、そして江戸近郊に居住する百姓層が、一方でこれら町屋敷の所有者として江戸の土地市場へ参入し、他方で所有した不動産を容易に処分して市場から退出していった。そういう意味でも、証券化された町屋敷の流動性は、これまで想定されてきたよりも高かったと判断される。とはいえ、関東地方を超えた広域的地方居住者、たとえば大阪市中の有力商人が江戸の土地市場に参入していたわけではない。そこには、土地市場の空間的限界が大きく立ちはだかっていた。この点は、同じ要素市場であっても労働市場とは全く異なった特質が表出されている。

さらに、不動産証券の小口化という視点から評価しても、江戸の土地市場はその片鱗を示すこともなかった。この点においても、徳川時代の資産市場としての限界が生じていた。証券の小口化が達成されるためには、明治期以降における株式会社の誕生、および株式・債券市場の構築を待たねばならなかった。とはいえ、江戸の土地資産市場には、「持込家質」という手段が町屋敷購入者の自己資金準備率を軽減させる役割を果たしていた。その不足分については、町内や近隣の居住者からローンとして融資を受け、町屋敷購入後に返済するという方法が実施されていたのである。こうした制度の汎用化が、1820年代のインフレーション以降、相対的な供給過剰傾向に陥っていた土地不動産市場に対して、町屋敷の需要を少しでも掘り起こすために一役買って出られたのだと想定される。

町屋敷売買や家質の汎用に大きな役割を果たしたのが、口入世話人（人宿）の存在である。彼らは、町屋敷売買を成立させるうえで不動産仲介業を営み、家質を組むうえでは資金調達の仲介役を担っていた。口入世話人の役割は、これまで江戸の労働市場における斡旋業者として受け入れられてきたが、彼らは江戸の土地市場においても、金融市場においても、重要な仲介業者としての役割を果たしてい

たのである。

利子率水準の長期趨勢について、江戸の家質の場合、18世紀においてはその明瞭な低下が観察された。この点については、大阪市場や西日本の農村市場と同様のパターンが江戸市場でも見られたと述べられる。江戸市中の不動産収益率が全般的に低下していたという、これまでの見解とも矛盾するものでもない。他方で、19世紀以降の趨勢に関しては、大阪資金市場と異にしていた。大阪市場の利子率水準が緩やかながら継続的な低下傾向を示していたのに対し、江戸の家質利子率は1840年代以降上昇傾向に反転していたからである。江戸ではおそらく大阪と同じような超過供給・金余り状態が続いていたのではなく、江戸地廻り経済の成長によって新たな資金需要が生まれ始めていたのだと推察される。サンプルサイズが小さかったとはいえ、江戸の家質利子率が横浜開港後も上昇傾向を継続させていたことは、開港を契機とした江戸市中の土地需要が政治・経済的に旺盛だったことを物語っていよう。

〔九州大学大学院経済学研究院　准教授〕