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

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

鷲崎, 俊太郎
九州大学大学院経済学研究院 : 准教授

https://doi.org/10.15017/25880

出版情報：經濟學研究. 79 (4), pp.95-125, 2012-12-20. 九州大学経済学会
バージョン：
権利関係：

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──

鷲　崎　俊太郎

Ⅰ．はじめに

本稿の目的は、徳川後期における三井江戸所有地の不動産収益率を分析し、不動産経営の実態を解明することにある。

土地不動産の売買では、地域限定の相対取引が中心となる。そのため、土地市場は不完全なものにならざるをえない。正常な土地価格を把握するためには、有効な鑑定評価が必要となる。1990年代初頭のバブル崩壊までは、「取引事例比較法」という鑑定手法が主流だった。これは、取引対象となる土地不動産の価格について、その土地不動産と時間的、空間的に同一性を備えた他の物件と比較して算定する手法であった。しかし、土地不動産の特色である非同質性・非代替性という性質を捨象してしまう点で、不完全な鑑定手法と言わざるをえなかった。これに対して、バブル崩壊から今日に至るまでの不動産投資は、土地所有そのものよりも、むしろその利用・運用に資産価値の意義を見出す傾向にある。その結果、収益還元法（ファンダメンタルズ・モデル）という鑑定手法が注目されるようになった。

収益還元法とは、土地の収益がその資産価格を規定するという前提のもとで、地代を利子率で資本還元した現在割引価値によって、地価がどの程度説明できるのかを評価する鑑定手法である。この手法を採用することで、土地の個別性に対して十分な配慮がなされ、地価の変動要因をマクロ経済に位置づけて考えられるようになった。さらに、投資家にとって最大の関心事である投資パフォーマンスがどの程度うまくいっているか、収益率という数量化された概念で表現できるようになった[1)]。

とはいえ、一口に収益率といっても、投資期間の相違や、収益対象の相違（キャッシュフローと資産評価のどちらに着目しているのか）によって、さまざまなものがある。その中で、ある期間、資産の保有者に支払われるキャッシュフローを期首の資産価値で割った「インカム収益率[2)]」は、投資努

＊本稿は、平成22～24年度科学研究費補助金・若手研究(B)「近代都市の土地投資と不動産経営：三井・三菱における東京所有地の事例研究」（課題番号：22730278）の成果の一部である。閲覧および複写に際しては、公益財団法人三井文庫に大変お世話になった。この場を借りてお礼申し上げたい。

1）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)、26頁。

2）インカム収益率は、株式市場用語としては「直接利回り」、あるいは「配当利回り」、または単に「利回り」とも言われる。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』プログレス、2006年、175–176頁。

力のパフォーマンスを最も端的に測定できる点で、有用な収益率のひとつだといえる。

翻って、徳川～明治期における都市を中心とした土地不動産史研究においては、これまで主に法制度史や社会史的な側面に対して焦点があてられ、その市場史や経営史といった側面からの分析は、きわめて希薄だった。そこで、筆者はこれまで、江戸の地代・店賃、および不動産収支に関する長期時系列データを揃え、土地投資に対するその収益性や資産価値を分析した結果、主として２点のファクト・ファインディングスを得た。

第１に、17世紀末期～18世紀前半における江戸町屋敷経営の収支構造の分析では、インカム収益率が18世紀初頭に６％台を記録したものの、その後は３～５％台に低下していた[3)]。徳川前期の江戸町屋敷経営は健全な経営形態を示していたが、高利回りの運用を期待しにくいという資産的特徴を備えていたのである。それに加えて、度重なる貨幣改鋳によって三貨相場が不安定に変動したことで、町人の資産選択が現金から土地へ加速し、町屋敷への投資が集中していった。以上から、町屋敷は、利子所得を期待する資産ではなく、売買自由という性格を活用して資本利得を期待する都市不動産だったという結論に達した。

第２に、18～19世紀における日本橋・京橋地区の町屋敷を事例に、収益還元法を利用して実質地価を求め、そのキャッシュフローと資産評価との関係を探求した[4)]。その結果、18世紀には低金利政策と貨幣供給の増量、商品取引に対する貨幣需要の減退といった経済環境によって、土地不動産への資産選択が活発になり、土地市場では、実質地代の低下にも関わらず、実質地価が上昇した。これに対し、19世紀に入ると都市問屋資本が減退し、貸し手である商人・地主が町屋敷の収益性を裏坪程度のものとして過小評価したため、土地市場では低利局面にも関わらず、実質地価が暴落した。このことから、徳川期の町屋敷という都市不動産が、実は常にリスクと鉢合わせの投機的な長期金融資産だったことを提唱した。

以上の研究成果を通じて、江戸の土地投資に対する収益性は、徳川期を通じて低減傾向を示していたと要約できる。ただし、上述の研究では、徳川後期の土地市場が低利局面だった点は判明しているものの、その時期のインカム収益率を時系列で正確に得てはいない。これを明白にすることが、新たな課題として求められる。本稿では、その点を三井家江戸所有地の事例から明らかにしてみたい。

徳川期における三井家の不動産経営を扱った研究として、賀川隆行[5)]と吉田伸之[6)]の論考が挙げられる。賀川は、三井両替店の貸付業務における家質（かじち）貸の役割に着目し、引当（ひきあて）された町屋敷に対する江戸－大阪間の相違点を描き出している。家質貸は、三井江戸両替店でも貸付業務の中心を占めていたが、江戸の町々では返済が滞っても内済にする原則がほぼ貫徹していた。そのために、債権者が出訴に及ぶことはなく、かといって債務者も容易に町屋敷を売却できなかった。こういう状況では、債務者は町屋敷を引き取って弁済に充てることを臨むようになり、結局、江戸両替店には19世紀以降、数

３）鷲崎俊太郎「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 ──」、『三田学会雑誌』第101巻第２号（2008年７月）。
４）鷲崎「江戸の土地市場と不動産投資」。
５）賀川隆行『近世三井経営史の研究』吉川弘文館、1985年、第２章。
６）吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、1991年、第２編。

多くの引当家屋敷が流れ込んだ。以上の事実から、賀川は、大阪に比較して江戸における地所の売買機構の未発達性を指摘している。

他方で吉田研究は、三井文庫所蔵史料から町屋敷経営について初めて本格的な分析を試みたものとして、きわめて意義深い。地代店賃を地借店借が地主に支払う「用益料」、そこから諸税・諸負担や家守給などの経費を差し引いた地主の手取分を「利益」と定義し、地主が手取分の収取を目的として行うビジネスを「町屋敷経営」と規定したのも、吉田の功績である。そのうえで、町屋敷は、その位置や地代・店賃収入を基礎として評価され、それらの総括的表現として、沽券金高という資産価値概念の存在を主張した。

さらに吉田の研究では、三井家が幕府の御為替御用引受の担保として取得した江戸町屋敷の不動産経営について、両替店請40か所[7)]の「宿賃勘定目録」に基づいて、その収入・費用・利益が安永期から明治初期まで時系列で描き出された。その結果、文政末期までの三井家の町屋敷経営は、大火の年次を除いてほぼ安定していたが、1829（文政12）年の大火を画期として非常に不安定となり、とくに安政期以降は実質的にほとんど経営としての意味を喪失している状態にあった点が、明らかになった。この事実から、吉田は「少なくとも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経営志向はみられない[8)]」という結論を導き出している。

しかし、当時の吉田は、三井という都市商人を事例として、地主・高利貸資本と都市下層社会との矛盾・対抗関係を描写することに主眼を置いていたために、町屋敷経営のインカム収益率を各年レベルで求めて、その推移の意義を検討したわけではない。また、吉田が結論づけたように、はたして町屋敷経営が悪化した原因は大火に拠るものだったのか、そして幕末期になると三井家は町屋敷経営に対する積極的な志向を全く示さなかったのだろうか。以上の点については、再度確認してみる余地が十分に残されている。

本稿の構成は、以下のとおりである。次章では、徳川期に三井家が江戸の町屋敷を家産として大量に所有するようになった背景を概観する。いわば、江戸を舞台にした三井家の不動産経営史を展開した章である。第３章では、主要史料「40か所宿賃勘定目録」を解題するとともに、吉田が採りあげた両替店請40か所における町屋敷経営の収支構造を再検討する。さらに、そのインカム収益率を分析したうえで、終章において徳川前期におけるそれとの連続性を考えていきたい。

Ⅱ．三井家における江戸町屋敷の管理形態

はじめに、三井家が江戸に店舗を開業し、徳川時代に町屋敷を所有、集積していった過程を整理してみよう[9)]。

7）両替店請40か所の詳細は、次章第２節を参照。
8）吉田『近世巨大都市の社会構造』、201頁。
9）以下、特別な注釈がない限り、本節の内容は、三井文庫編『三井事業史』本編第１巻、三井文庫、1980年、680–691頁掲載の「三井事業略年表」に依拠する。

１．江戸進出から大元方の設立まで

三井家には、八郎兵衛高利の以前から、江戸で開業していた実績がある。寛永初年、高利の長兄・三郎左衛門俊次は江戸の本町４丁目で小間物店を開いたのち、呉服業に転ずると、本町１丁目と２丁目に店舗を増設した。続いて、次兄の三郎兵衛重俊が長兄経営の本町４丁目店に入店すると、長兄俊次は次兄重俊に江戸店の管理を任せて京都に転居し、仕入業務に専念した。1635（寛永12）年、14歳の高利が江戸に出て、長兄俊次の本町４丁目店に勤務し始めると、４年後の39（寛永16）年には伊勢松坂へ帰郷した次兄重俊に代わってこの店を支配した。高利は、本町４丁目店の経営に尽力するとともに、自らも財産を貯えていた。1649（慶安２）年には、本町２丁目の角屋敷を800両で購入し、のちにそれを1,500両で売却した。しかし、高利は長兄から独立を許されず、同年５月次兄の死去に伴い、本町４丁目店を辞め、母を世話するために松坂へ帰郷した。

それから24年経過した1673（延宝元）年、高利は長兄の死去を機に再び江戸へ進出し、本町１丁目南側の越後屋庄兵衛家に、表間口９尺、奥行11間の呉服店を開業した[10)]。同じころ、京都の室町通二条下ル蛸薬師町東側北にも呉服物仕入店を開設している。京都仕入店も間口９尺の借家だったので、江戸販売店だけが格別小さいわけではなかった[11)]。1681（天和元）年以降、本町や本石町の呉服仲間による三井家への営業妨害を契機として、２年後の83（天和３）年５月、高利は駿河町の南側東角に間口４間余、奥行20間の地所（代金630両）を購入して、本町１丁目の越後屋呉服店（江戸本店）をここに移した。あわせて、西隣の間口３間余、裏行８間の地所（代金400両）も購入し、この地に両替店を新設した[12)]。この土地購入が、三井家にとって江戸町屋敷所有の起源だといえる。

２年後の1685（貞享２）年、高利は両替店を駿河町北側の借地へ移転させて本店を拡張した[13)]。さらに２年後の87（貞享４）年、幕府御納戸からの呉服御用を引き受けて幕府との結びつきを強化した。そして、日本橋の本銀町２丁目に表間口15間、奥行15間余の家屋敷を入手し、呉服御用の調達場所とした[14)]。また、両替店東隣の借地には綿店を新設し[15)]、越後屋呉服店繁栄の礎を築いた。

他方、両替商としても飛躍的な発展を遂げた三井家は、1690（元禄３）年６月、幕府から大坂御金蔵銀の御為替御用を引き受けることになる。その際、担保として膨大な町屋敷を提供しなければならなかった。当時の三井家は駿河町の営業店舗を除くと、ほとんど町屋敷を所持していなかったので、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する。そして翌年２月、御為替御用引受の担保として8,400両分の家質を差し出したのを皮切りに、５年後の96（元禄９）年までに３万700両分もの家質を幕府へ提供した[16)]。

---

10)「脇田藤右衛門扣」享保13年３月（本2166–３）、三井文庫編『三井事業史』資料編第１巻、三井文庫、1973年、所収、56頁。
11)「商売記」享保７年11月（北３–５）、『三井事業史』資料編第１巻、所収、30頁。
12)『三井事業史』本編第１巻、32、35頁。
13) 三井家は、この町屋敷を1694（元禄７）年に1,730両で購入した。(追702–２)。
14)『三井事業史』本編第１巻、39頁。
15) 本店の主要商品を京都からの下り品としたのに対して、これまで本店でも扱ってきた綿・木綿・関東物（絹・紬類）などを綿店で売買するようにした。1698（元禄11）年、綿店は本店と位置を交換して駿河町南側へ移転した。位置交換にあたって、同年２月に駿河町北側東木戸際の町屋敷を850両で購入している。『三井事業史』本編第１巻、36頁。

表１は、1683年の駿河町移転以降、三井家が購入した江戸町屋敷の所在地と沽券金高の一覧である。91年２月までに取得した土地（表１の＃１～６）、また５年後の96年までに取得した土地（＃１～20）の沽券金高の合計は、それぞれ8,260両、３万1,765両である。前述した家質の金額と比較すると、御為替御用にあわせて町屋敷を取得していた点が明瞭である。とりわけ、92（元禄５）年に購入した町屋敷は６か所にのぼる。この中には、既に落ち目となった三井三郎左衛門家（長兄俊次の家系）から取得した土地２か所が含まれていた（＃９～10）。

所有町屋敷の増加に伴って、地代店賃を取り立てて管理する不動産部門が必要となった。そこで、

表１　三井家が1696（元禄９）年までに購入した江戸町屋敷

＃	購入年	家有帳番号	所　在　地　名	沽券金高（両）	備　　考
1	天和３	1	駿河町南側	400	本店①，両替店①
			駿河町南側東角	630	
2	―	3	小網町１丁目南角	2,300	正徳２年売却
3	貞享４	4	本銀町２丁目南側東角	2,200	御用所①
	元禄４		本銀町２丁目南側	500	
4	―	5	神田下佐柄木町	600	正徳元年売却
5	元禄３	6	南伝馬町２丁目東側北角	1,100	
6	元禄４	7	本銀町３丁目南側東横町木戸際	530	
7	同	8	神田竪大工町西側北角	625	
8	元禄５	9	小舟町２丁目	1,700	
9	同	10	本石町３丁目南側東角	1,600	三井三郎左衛門家から取得
10	同	11	瀬戸物町並伊勢町東木戸際ヨリ３軒目	2,500	同上
11	同	12	五郎兵衛町北側西角ヨリ２軒目	1,100	
12	同	13	尾張町２丁目東側北角ヨリ６軒目	1,100	
13	同	14	本材木町４丁目北角	2,000	
14	元禄６	15	大伝馬町１丁目南側西角	2,600	
15	同	2	西紺屋町道寿屋敷	2,300	御用所②
16	同	16	八官町東側新道南角	1,100	
17	元禄７	17	本銀町４丁目西横町木戸際ヨリ２軒目	550	
18	同	18	駿河町北側東木戸際ヨリ３軒目	1,730	両替店②
19	―	19	本船八軒町新道角	3,100	正徳元年売却
20	元禄９	20	守山町北側西角	1,500	
＃１～６の沽券金高計				8,260	
＃１～20の沽券金高計				31,765	

史料：今井典子「大元方「家有帳」」『三井文庫論叢』第８号（1974年11月）、210–213頁。備考は、「此度店々江申渡覚」宝永年間（北７）、三井文庫編『三井事業史』資料編第１巻、116頁、所収を参照。
注　　営業店舗の右にある数字は、各店舗が開設された土地の順番を示す。

16)「御用留抜書」二、寛政４年（本205）、『三井事業史』資料編第１巻、所収、431–434頁。

三井家は新たに家方という役所を設けた。その具体的な設立年代は明らかにできないが、『三井事業史』は1706（宝永３）年ごろだと推定している[17]。さらに、三井各家と営業店を支配する新しい統括機関として、1710（宝永７）年に大元方が設立されると、家方は大元方の直属となった。

大元方の設立に伴って作られた「大元方勘定目録」から、同年７月における三井家の資産状況を考察すると、総資産（9,072貫余）は、現銀（4,934貫余、54%）と江戸・大坂の不動産（4,138貫余、46%）で構成されていた。不動産のうち、江戸町屋敷の地面数は43か所で、その総沽券金高にあたる「江戸惣家有高」は、4,067貫余（金建なら７万125両、金１両＝銀58匁で換算）に到達していた。つまり、三井家の資産全体の約半分が不動産であり、そのほとんどが江戸に集中していた。他方、同じ年の不動産収支に目を移すと、江戸町屋敷からの地代店賃を示す「江戸宿代請取」は、銀119貫余（金2,058両余と銀157匁余、金銀比価は同前）であった[18]。これらの収入額と資産額から、このころの不動産経営によるインカム収益率を推計すると、営業店舗分や居宅分の土地資産を含んでいるものの、およそ３%だったことが判明する。

２．大元方の所有から安永の持分一件まで

宝永～安永期に三井家が所有していた町屋敷の内容を知る手掛かりとして、「家有帳」という史料がある[19]。「家有帳」には、大元方が所有した不動産について、それぞれの沽券状に記載された事項の要点が記録されている[20]。この史料は、７つの口座から成る。そのうち、「江戸有家并沽券状写」という口座が江戸町屋敷１か所ごとの台帳に相当し、同時に合計現在高を算定した元帳としての役割をも果たしていた。この口座によると、江戸町屋敷の評価額は、売買価格である沽券金高で表記されている。1718（享保３）年の新金銀通用令に際しては、例外的に43か所の地面を一律50%に切り下げ、さらに２年後それを修正し、２か所を除いて一律75%と評価した。

また、当時の地代店賃の集金方法については、「家方式目」に詳しく描かれている[21]。「家方式目」は、1723（享保８）年４月の家方廃止によって、江戸家屋敷の管理が大元方から江戸両替店へ移る際、各地面の管理人である家守へ申渡しを行うために作成された史料である。それによれば、地代店賃は毎月晦日に取り立てられ、もし２か月以上も滞納する店衆がいたら、家守は店立を行うよう命じられていた。さらに、家守は店賃や立替金を取り立てる場合には油断なく催促し、それでも埒が明かなければ訴訟に出るよう、明記されている。他方で、管理する家屋敷の７～８割以上を賃貸し、かつ地代店賃を滞納なく取り立てている家守に対しては、格別に褒美を出す ── という具合に、地主の立場か

17)「此度店々江申渡覚」宝永年間（北７）および「解題」、『三井事業史』資料編第１巻、所収、116–127、779頁。
18)「大元方勘定目録」宝永７年７月（続2855）、『三井事業史』資料編第１巻、所収、647–648頁。
19)「家有帳」宝永６年極月（続6594）。この史料紹介に、今井典子「大元方「家有帳」」、『三井文庫論叢』第８号（1974年11月）がある。
20) 沽券状および紛失状は、御為替御用や上野御貸付金のために幕府へ差し出されていたが、1869（明治２）年に東京府常務局から三井家に返還されている。そのため、江戸町屋敷の沽券状は、徳川期に処分したものや拝領屋敷の分を除くと全て揃っており、「家有帳」の記載と沽券状の内容が概ね一致しているのを確認することができる。今井「大元方「家有帳」」、199頁。
21)「家方式目」享保14年１月（本956）、『三井事業史』資料編第１巻、所収、152–154頁。

ら家守のインセンティブを高めて収益力を上げる試みもなされていた[22]。

1727（享保12）年４月、大元方は所有の町屋敷43か所を、元方直請の８か所と両替店請の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、元方直請８か所は、本店、両替店、向店[23]、本町１丁目店[24]、小名木川店[25]というように、主に営業店舗を有する家屋敷で構成されていた。そして、８か所の宿賃から費用を差し引いた純益の全額が、江戸両替店から大元方へ納められていた。これに対して、両替店請35か所は、地貸店貸経営を行っている町屋敷のみから成り立ち、取り立てた地代店賃の一定額が江戸両替店から大元方に納められていた[26]。元方直請８か所と両替店請35か所は、その後どちらとも増加し、また相互に若干の入れ替えも行われた。そして18世紀後半期までには、表２のとおり、元方直請26か所（以下「26か所」）、両替店請40か所（以下「40か所」）と呼ばれるようになった[27]。それぞれの沽券金高を合計してみると、「26か所」が５万2,950両、「40か所」が５万6,565両となる[28]。

ところで、18世紀中頃になると、三井家では本店・両替店の営業不振、同苗の不良債権の増加といった問題が噴出した。さらに、同苗間の借財をめぐる大元方の勘定の処理が、同苗間の不和と絡み合って埋めがたい溝を作り出し、大元方を中心に据えた「身体一致の原則」が大きく揺らいでいた。

こうした事態は、図１において、三井家所有の地面数とその沽券金高の累計を時系列的に推移した結果からも伺える。前述のとおり、元禄〜宝永期に為替御用の担保として急激に増加した町屋敷は、享保期になると、新金銀通用令による切下げの影響もあってか、漸増に留まっていた。しかし、元文期に入ってから、再び急増の傾向を示している。ことに、1740（元文５）年に箱崎町１丁目の町屋敷（表２–１の#13）を購入した際には、沽券金高１万2,000両、普請代金として370両が計上され、大元方の支出負担にも多大な影響がもたらされた[29]。

そこで1774（安永３）年10月、三井家は従来の原則を崩して「持分一件」と呼ばれる家制と営業組織の改革を断行し、①総領家を中心とする大元方、②伊皿子家・室町家を中心とする両替店、③松坂在住の３家による伊勢方の３グループで資産を持ち分けることとなった[30]。江戸町屋敷のうち、「40か所」は一括して両替店に割り当てられた。他方で、「26か所」は大元方に４か所、両替店に８か所、

22）大坂の事例ではあるが、三井家の家屋敷管理における家守の役割と評価に関しては、西坂靖「個別町における家守の位置づけ ── 文化・文政期の大坂を事例として」、『三井文庫論叢』第19号（1985年12月）、同「三井大坂両替店の抱屋敷管理と代判人・家守」、『三井文庫論叢』第21号（1987年12月）を参照されたい。

23）綿店は、1725（享保10）年ごろから営業不振に陥ったため、1729（享保14）年に向店と改称のうえ本店一巻へ吸収され、経営の独自性を弱めた。『三井事業史』本編第１巻、183–185頁。

24）本町２丁目の小野田店が1716（享保元）年、本町１丁目に移転してきた店舗。小野田家は、高利の長男である高平の妻の実家で、三井家とは最も近い親戚だった。しかし、その呉服店は元禄期を通して経営不振が続いていたため、1704（宝永元）年に三井家に吸収されたのち、1710年に三井家の呉服店として再出発した。高平の養子孝俊が相続して三井家の連家となっている。『三井事業史』本編第１巻、78–79頁；「解題」、『三井事業史』資料編第１巻、所収、765頁。

25）小名木川店は、駿河町などの店々の台所用品の購入・管理を統一的に行い、必要の都度小船で輸送するために設けられた店舗。1736（元文元）年、江戸本店元〆役の脇田藤右衛門へ譲渡された。『三井事業史』本編第１巻、72、110頁。

26）「永要録」一、享保７年５月〜安永４年12月（本1106）、『三井事業史』資料編第１巻、所収、301–303頁。

27）今井「大元方「家有帳」」、205頁。

28）『三井事業史』本編第１巻、351頁は、「40か所」の沽券金高を合計６万3,223両と記すが、その根拠は不明である。

29）『三井事業史』本編第１巻、313頁。

表２　元方直請26か所と両替店請40か所

(1) 元方直請26か所

① # ②	購入年	③ 家有帳 番号	④ 所在地名	⑤ 表間口 (間)	⑥ 沽券金高 (両)	⑦ 踏値段 (両)	⑧ 持分	⑨ 主な土地利用
1	天和３	1	駿河町南側	7.5	400	1,200	元	向店
			駿河町南側東角		630			
2	元禄６	2	道寿屋敷	11.0	2,300	1,100	両	本店之中店、向店之中店、地貸
3	元禄７	18	駿河町北側東木戸際ヨリ３軒目	7.5	1,730	1,300	両	両替店
4	元禄11	23	駿河町北側東木戸際	10.0	2,300	1,800	元	本店
5	元禄16	32	室町２丁目西側南角ヨリ５軒目	5.0	1,200	1,500	両	向店、地貸
6	宝永４	42	駿河町南側西角ヨリ３軒目	5.0	800	800	元	向店
7	宝永７	44	室町３丁目西側南角	6.0	2,550	2,500	伊	本店
8	正徳４	46	本町１丁目北側西角ヨリ４軒目	6.0	2,000	1,300 *900*	元	地貸
9	享保７	50	室町２丁目西側北角	7.5	1,400	3,000	伊	糸店、向店
10	享保17	70	北紺屋町中通角ヨリ西江４軒目	5.0	300	500 *350*	両	表地貸、裏店貸
11	元文元	56	駿河町北側東木戸際ヨリ２軒目	5.0	900	850	伊	本店
12	元文３	54	芝口１丁目西側北角	15.0	3,250	3,250	西	芝口店
13	元文５	58	箱崎町１丁目	28.9	12,000	12,000	伊	地貸、貸蔵
14	寛保元	62	新和泉町北側東角ヨリ２軒目	33.5	5,000	5,000	両	表地貸、中店貸
15	寛保２	59	尾張町２丁目西側南角ヨリ６軒目	6.5	1,100	1,300	両	地貸
16	寛保３	65	青物町南側東木戸際ヨリ２軒目	15.0	3,800	3,000	両	表地貸、裏店貸
17	延享２	66	室町３丁目西側南角ヨリ２軒目	4.5	2,700	1,350	伊	本店
18	同	71	南鍛冶町１丁目北側	4.0	450	450 *300*	伊	表地貸、中店貸
19	寛延２	72	深川佐賀町中之橋南角	13.5	3,000	3,000	伊	地貸、貸蔵、売場
20	寛延３	68	駿河町北側西角ヨリ２軒目	6.0	1,420	1,000	伊	地貸
21	宝暦２	74	神田竪大工町東側南角ヨリ９軒目	4.0	270	300	伊	店貸
22	宝暦４	69	本石町４丁目北側東角ヨリ５軒目	4.0	700	800	伊	―
23	明和４	75	芝口１丁目西側南角ヨリ北江２軒目	4.8	800	―	伊	表地貸、裏店貸
24	天明３	60	常盤町１丁目北側東角	6.0	1,000	700 *470*	両	表地貸、中店貸
25	同	61	西紺屋町北中横町南角ヨリ３軒目	6.0	500	500	伊	表地貸、裏店貸
26	同	64	榑正町北側西木戸際ヨリ２軒目	3.6	450	400 *270*	注４	店貸
沽券金高・踏値段合計					52,950	48,900 *46,940*		

(2) 両替店請40か所

① ＃	② 購入年	③ 家有帳 番号	④ 所在地名	⑤ 表間口 (間)	⑥ 沽券金高 (両)	⑦ 踏値段 (両)	⑧ 持分	⑨ 主な土地利用
1	貞享４	4	本銀町２丁目南側東角	15.0	2,200	3,200	両	表地貸、裏店貸
	元禄４		本銀町２丁目南側	5.0	500			
2	元禄３	6	南伝馬町２丁目東側北角	5.5	1,100	1,380 *900*	両	表地貸、裏店貸
3	元禄４	7	本銀町３丁目南側東横町木戸際	5.0	530	650	両	表地貸、裏店貸
4	同	8	神田竪大工町西側北角	4.5	625	500	両	店貸
5	元禄５	9	小舟町２丁目南角ヨリ４軒目	6.0	1,700	1,450	両	表地貸、裏店貸
6	同	10	本石町３丁目南側東角	10.0	1,600	2,300	両	地貸
7	同	11	瀬戸物町並伊勢町東木戸際ヨリ３軒目	12.0	2,500	2,500	両	表地貸、裏店貸、土蔵
8	同	12	五郎兵衛町北側西角ヨリ２軒目	6.5	1,100	1,300	両	地貸、店貸
9	同	13	尾張町２丁目東側北角ヨリ６軒目	8.5	1,100	1,300	両	表地貸、中店貸
10	同	14	本材木町４丁目北角	10.0	2,000	1,500 *1,000*	両	地貸
11	元禄６	15	大伝馬町１丁目南側西角	5.0	2,600	2,200	両	地貸
12	同	16	八官町東側新道南角	9.0	1,100	1,200	両	表地貸、裏店貸
13	元禄７	17	本銀町４丁目西横町木戸際ヨリ２軒目	5.0	550	650	両	店貸
14	元禄９	20	守山町北側西角	13.0	1,500	1,200	両	表地貸、裏店貸
15	元禄10	21	通１丁目東側南角	10.0	3,600	3,600 *2,400*	両	表地貸、中店貸
16	元禄13	25	本銀町３丁目東角	10.0	2,400	1,500	両	店貸
17	元禄14	26	橋本町１丁目南側西角３軒目	9.1	500	400	両	店貸
18	同	27	神田須田町２丁目東側	6.5	1,000	700	両	表地貸、中店貸
19	同	28	本小田原町２丁目北側東木戸際	5.5	900	900	両	表地貸、裏店貸
20	同	29	神田連雀町東側木戸際ヨリ４軒目	4.2	500	350	両	地貸
21	元禄16	30	霊岸島長崎町２丁目西側	6.5	300	200	両	店貸
22	同	31	芝浜松町１丁目東側南角	12.5	1,250	1,700	両	店貸
23	宝永元	33	大伝馬塩町東角	7.5	1,800	1,100	両	地貸
24	同	34	北新堀町西角ヨリ４軒目	10.0	1,200	1,800	両	地貸、貸蔵
25	同	36	深川北川町東側南角ヨリ３軒目	14.2	600	600	両	表売場、裏貸蔵
26	同	38	通２丁目西側南角ヨリ３軒目	10.0	2,300	2,300 *1,500*	両	地貸
27	宝永２	37	本船町１丁目西角	8.9	5,000	6,000	両	地貸
28	宝永３	40	南槙町１丁目河岸西角	15.7	3,000	2,700 *1,600*	両	表地貸、裏店貸
29	宝永６	45	高砂町河岸南角	20.0	1,500	2,000	両	表地貸、裏店貸
30	宝永７	43	神田黒門町南側東角ヨリ２軒目	12.5	400	750	両	表地貸、裏店貸
31	同	48	本町３丁目南側東角ヨリ３軒目	5.0	760	1,500	両	地貸
32	正徳５	47	本銀町３丁目東横町木戸際ヨリ３軒目	5.0	400	650	両	表地貸、裏店貸

33	享保４	49	神田三河町４丁目東側南角ヨリ５軒目	7.0	500	600	両	店貸
34	享保10	52	小舟町２丁目北角ヨリ８軒目	2.8	400	650	両	表地貸、裏店貸
35	享保12	51	駿河町南側西木戸ヨリ４軒目	7.5	750	1,200	両	表地貸、裏店貸
36	享保14	53	深川北川町	4.0	100	130	両	表売場、裏地貸
37	元文４	57	室町２丁目東側北角ヨリ３軒目	6.0	1,350	1,700	両	地貸
38	寛保元	63	本銀町２丁目東角ヨリ３軒目	5.0	550	550	両	店貸
39	寛延４	73	南茅場町表通東角	15.0	3,900	3,900	両	地貸
40	天明３	55	榑正町北側西木戸際ヨリ３軒目	8.0	900	850 *600*	両	表地貸、中店貸
沽券金高・踏値段合計					56,565	59,660 *55,330*		

史料：今井典子「大元方「家有帳」」『三井文庫論叢』第８号（1974年11月）、210–213頁；「此度店々江申渡覚」宝永年間（北７）、「永要録」一、享保７年５月～安永４年12月（本1106）、『三井事業史』資料編第１巻、所収、116–122、301–303頁；「江戸抱屋敷代金附」元文２年（本1208）；「地所沽券状之控」明治４年（別2368）。踏値段については「抱屋鋪踏直段書抜」明和４年（別2365–8）、主な土地利用については「江戸抱屋敷絵図」文化４年（追697）を参照。

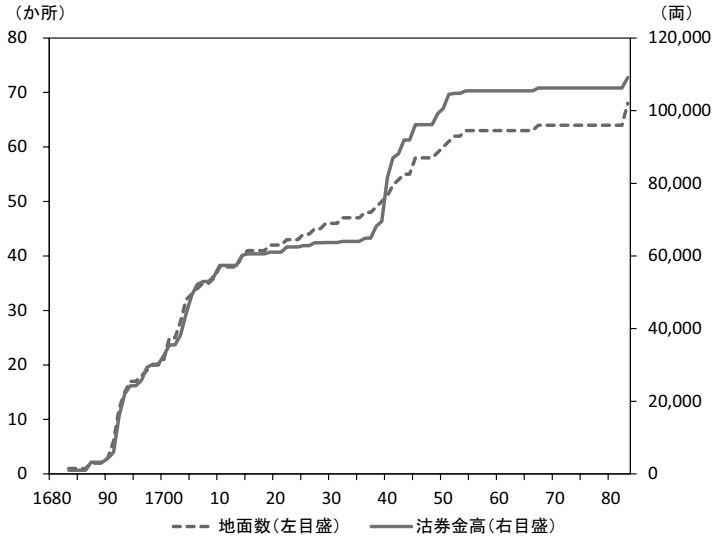
注１．元方直請26か所の#12（家有帳番号54）は西洞院（新町家３代高彌）に所属して、高彌の没後、1779（安永８）年に大元方持となった。

２．元方直請26か所の#24～25（家有帳番号60～61）の売主は、江戸両替店元〆の遠山忠兵衛。遠山へ居宅として与えた家屋敷を、安永の持分けでは両替店・伊勢方の資産として計上している。

３．「持分」は、安永の持分一件での所属先を示す。凡例は、以下のとおり。元：大元方持、両：両替店持、伊：伊勢方持、西：西洞院持。

４．元方直請26か所の#26（家有帳番号64）は大元方と伊勢方の間で所属の決定が遅れ、1777（安永６）年以降大元方持に固まった。『三井事業史』本編第１巻、109–111頁；今井「大元方「家有帳」」、205頁。

５．踏値段が２つ記載されているのは、1767（明和４）年の火事で家屋を焼失した地面。上段の数値は建家がある状態の、下段の数値（斜体字）は明地の状態の踏値段を示す。合計欄も同様。



史料：今井典子「大元方「家有帳」」『三井文庫論叢』第８号（1974年11月）、210–213頁；「此度店々江申渡覚」宝永年間（北７）、「永要録」一、享保７年５月～安永４年12月（本1106）、『三井事業史』資料編第１巻、所収、116–122、301–303頁。ただし、家有帳番号37、42、43、56、57、61、70の購入年は、「江戸抱屋敷代金附」元文２年（本1208）、「地所沽券状之控」明治４年（別2368）を参照。

注　拝領屋敷と期間中に売却した地面を除く。

図１　三井家の江戸所有地と沽券金高の累計：1683～1783年

伊勢方に12か所分割された（残りは、西洞院持[31]と未所属に１か所ずつ、表２の列⑧を参照）。

持分けにあたって、「40か所」と「26か所」では時価の評価方法が異なっていた。「40か所」全体の評価額は、沽券金高の合計、すなわち先述の５万6,565両だった。大元方は、元文改鋳（1736年）の際に、慶長・元禄・宝永・享保金建の沽券金高を元文金建てに概算した経験を有し[32]、1767（明和４）年には、家屋敷の時価である踏値段を１か所ごとに付けたこともある（表２の列⑦を参照）。しかし、火災で家屋を焼失した地面の踏値段には、建家が存在した場合と、明地のままの状態の２種類が存在していた。実際、同年４月９日の大火では、「26か所」のうち５か所と、「40か所」のうち６か所の家屋が類焼した[33]。そこで、これらの町屋敷では明地のみの場合と建家が存在する場合の踏値段が設定され、明地の踏値段は建家があった場合のおよそ３分の２と評価されていた。以上の点を踏まえて、「40か所」の踏値段を合計すると５万5,330〜５万9,660両となり、この範囲内に沽券金高の合計５万6,565両は収まる。したがって、「持分一件」において「40か所」が沽券の額面通り評価された背景には、踏値段と沽券金高とが近似していた点が挙げられる。

それにひきかえ、「26か所」の家屋敷は踏値段を評価額として持ち分けられた[34]。たとえば、元禄初年に購入した道寿屋敷の地面（表２－１の＃２）のケースを見てみよう。この踏値段は1,100両であり、沽券金高（2,300両）と比べると、半値以下の評価にすぎない。道寿屋敷の地面では、本銀町２丁目南側の家屋敷（表２－２の＃１）から移転してきた御用所が、宝永期ごろから営業を開始していた。しかし、その権威を笠に着た商売が祟って、御用所の経営は1703（元禄16）年には不振に陥り、1718（享保３）年、本店の一部門として縮小するに至っている[35]。ほかにも、業績不振の本店が立地していた駿河町北側東木戸際（表２－１の＃４）や、室町３丁目西側南角ヨリ２軒目（表２－１の＃17）の地面でも、踏値段の低評価ぶりが目に付く。「26か所」の踏値段を合計してみると４万6,940〜４万8,900両となり、沽券金高の合計５万2,950両には及んでいない。このように、「26か所」が踏値段によって持ち分けられた理由は、呉服店における営業成績の不振、およびその土地評価額の下落と無関係ではなかったと思われる。

３．寛政一致から幕末まで

とはいえ、「持分一件」によって店々の営業が好転したわけではなく、現状維持の状況が続いた。

30）『三井事業史』本編第１巻、326–328頁。三井各家の呼称は、次のとおり。総領家は、高平が家督を相続した家。伊皿子家は、高利の二男高富に始まる家。室町家は、高利の四男高伴を初代とする家。松坂３家は、松坂家、松坂北家、小野田家から成り立つ。松坂家は、高利の養子孝賢に始まる家で、松坂本町の三井家旧宅に住んでいた。松坂北家は、高利の養子高古に始まる家で、1709（宝永６）年に松坂へ移ってきた。小野田家については、前述。「解題」、『三井事業史』資料編第１巻、所収、764–765頁。

31）新町家３代高彌を示す。新町家は、高利の三男高治の興した家。新町家２代高方には子がなかったため、総領家３代高房の三男高彌を迎えて３代とした。『三井事業史』本編第１巻、322頁；「解題」、『三井事業史』資料編第１巻、所収、765頁。

32）「江戸抱屋敷代金附」元文２年（本1208）。

33）京橋金六町から出火し、南からの大風に乗って、日本橋の西側に掛かる一石橋付近まで燃え広がった。京橋区役所編『京橋区史』第１巻、京橋区役所、1937年（本郷出版社、1983年復刻）、1024頁。

34）「惣同苗取為替証文」安政３年（続1642–11）、『三井事業史』資料編第１巻、所収、574頁。

35）『三井事業史』本編第１巻、75、113頁；『三井事業史』資料編第１巻、所収、116頁。

そのために、三井家は1797（寛政９）年５月、「店々一致」を決めて家産共有制を復活させた。「持分一件」以前のように、家産と経営との統括機関としての実質を大元方に取り戻すため、それまで分割されていた家屋敷をはじめ、投資金や、幕府諸藩への貸付金、同苗への貸金、現金銀など営業組織の資産を、全て再び大元方に統合した（これを「寛政一致」と称する）[36]。その結果、本店、両替店、伊勢方に分割されていた「26か所」、「40か所」の家屋敷は、再び一括して大元方の所有となった。

「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されたものであり、幕末までほとんど変動しなかった[37]。しかし、三井家はこれら以外にも、両替店の店持抱屋敷という不動産を所有していた。店持抱屋敷とは、沽券状引当の名目金貸付に伴って三井家に流れ込んできた地面のことである。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。江戸の抱屋敷は、京両替店持と江戸両替店持の地面をあわせて、1787（天明７）年に16か所を数えた。京両替店持の江戸抱屋敷は1784（天明４）年以後もほぼ一定して３か所のみだったが、江戸両替店持の抱屋敷は1783（天明３）年以後幕末までに累計82か所に及び、しかも各年次の現在数に大きなばらつきが見られた[38]。江戸両替店の抱屋敷が最も多かったのは、1843（天保14）年の31か所である。1812（文化９）年の28か所が、それに次いだ。売却時期に関しては文化期後半から増加し、文化期までに流れ込んだ抱屋敷の大半も、文政期までには売却されていた。他方、天保期に大量に流れ込んだ家屋敷も、その多くが嘉永期までに売り払われて貸付資金として運用されていた[39]。

江戸両替店の資本・資産勘定については、「寛政一致」の翌年にあたる1798（寛政10）年のものが明らかになっている。それによると、5,404貫余に及ぶ貸方総額（金建にして８万6,606両、金１両＝銀62.4匁で換算）のうち、貸付金が52%（銀2,803貫目＝金４万4,920両）を占めていたのに対して、家屋敷の資産は、21%（銀1,169貫目＝金１万8,734両）のウェイトを誇っていた[40]。「26か所」や「40か所」が大元方の資産に統合されているため、この家屋敷の資産額は江戸両替店に流れ込んだ店持抱屋敷だけを対象としているが、それでも家屋敷は、江戸両替店において貸付金に次ぐ重要な資産だったことは言うまでもなかった。

Ⅲ．江戸両替店の不動産経営動向

１．地代店賃の勘定目録

三井両替店の経営動向は、京両替店から大元方へ半年ごとに提出された大量の決算報告書類から判明する。両替店一巻の経営動向を示すものとしては、各店で半年ごとに決算報告として作られた「勘定目録」がある[41]。これら各店の「勘定目録」は、付属して作られた小目録とともに、京両替店に提

36）『三井事業史』本編第１巻、335、343頁。
37）「26か所」のうち、１か所が1819～20（文政２～３）年に入れ替わっている。吉田『近世巨大都市の社会構造』、225頁、注29。
38）吉田『近世巨大都市の社会構造』、196頁。
39）賀川『近世三井経営史の研究』、161頁。
40）『三井事業史』本編第１巻、504頁、第５-48表。

出された。そして、京両替店が半年ごとに作成した「目録寄」(両替店一巻５店の決算報告）や、京両替店の「勘定目録」と一緒に、大元方へ提出、保管された[42]。

江戸町屋敷の地代店賃に関する勘定目録は、上記の小目録に含まれていた。各町屋敷の家守は、春季に関しては７月末日まで、秋季においては１月末日までに地代店賃を取り立て、半季ごとの収支を江戸両替店に報告し、江戸両替店がそれらを取りまとめて小目録を作成した[43]。このように、江戸両替店によって作成された地代店賃の小目録は、町屋敷管理の特性ごとにいくつかの種類に分かれていた。たとえば、①「40か所」を対象とした「40か所宿賃勘定目録[44]」、②江戸両替店持の流込抱屋敷を対象にした「江戸店持宿賃勘定目録」、同じく③京両替店持の流込抱屋敷を対象にした「京店持宿賃勘定目録」、④唯一の拝領町屋敷を対象とした「坂本町拝借地訳書目録」などが挙げられる[45]。とりわけ、①の「40か所宿賃勘定目録」は、「持分一件」後の1875（安永４）年秋季から1872（明治５）年秋季に至るまで、一部の欠損を除けば、97年間にも渡って長期時系列的に揃っている点で、優れた史料だといえる[46]。それに加えて、「40か所」では地面の出入りがこの期間中になく、全ての町屋敷が地貸店貸として利用され、さらに一部の水運沿いの地面は土蔵貸として使用されていた[47]。「26か所」の宿賃勘定目録が「寛政一致」後から現存していない点を踏まえても、「40か所」の勘定目録は三井家における江戸の不動産経営を数量的に把握するうえで、極めて有用な帳簿だと評価できる。

２．町屋敷経営の収支構造

ここからは、「40か所」の勘定目録を利用して、その町屋敷経営の収支構造を述べるとともに、吉田研究の修正ポイントを踏まえて、そのインカム収益率を考察してみたい。

「40か所宿賃勘定目録」は、春秋の半季ごとに各地面、および40地面合計の収入金額と支出金額を記している。収入項目は、地代店賃・蔵敷料を合算した上（あが）り高（だか）から成り立つ。これに対して、支出項目は、①町入用、②七分積金、③一分積金、④家守給、⑤地主手取分で主に構成されている。

①町入用とは江戸の町人負担の総称で、町の施設維持や行政運用に必要な経費を表す。町入用は、

41）両替店一巻は、京両替店、大坂両替店、江戸両替店、糸店、間之町店の５店から成る。ただし糸店、間之町店は、１年ごとに「勘定目録」を作成した。三井文庫『三井文庫 ── 沿革と利用の手引き』三井文庫、1988年、50頁。

42）三井文庫『三井文庫』、50頁。

43）「永要録」一、享保７年５月〜安永４年12月（本1106)、『三井事業史』資料編第１巻、所収、299頁。

44）1836（天保７）年以降、「40か所地代宿賃勘定目録」、または「40か所地代宿賃蔵鋪勘定目録」と表記されるが、記載方法・内容の従来どおりである。以下、「40か所」の地代店賃蔵敷に関する勘定目録を、「40か所宿賃勘定目録」という表現に統一する。

45）各勘定目録の詳細は、三井文庫編『三井文庫所蔵史料　主要帳簿目録（江戸両替店等作成分)』三井文庫、1997年を参照せよ。

46）江戸（明治元年からは東京）両替店「40か所宿賃勘定目録」安永４年秋季〜明治５年（続5945–６〜続6096–11、本2085–３〜本2092–１)。欠損年季は46季分で、詳細は以下のとおり：安永４年秋〜８年春、天明６年春、天明７年秋、寛政２年春、文化９年秋、文化10年秋〜文政５年春、天保７年秋〜10年春、天保11年春〜13年秋、弘化２年秋、明治３年春・秋、明治５年春。詳細は、三井文庫編『三井文庫所蔵史料　主要帳簿目録（江戸両替店等作成分)』、38–46頁を参照せよ。

47）「26か所」、「40か所」の67地面のみで、合計1,000軒を上回る地借・店借が存在していた。吉田『近世巨大都市の社会構造』、197頁は、三井家が江戸に80〜90か所の抱屋敷を所持していたのならば、その数を何割か上回る地借・店借層と直接相対していたと推測している。

定式入用と臨時入用の２つに分類される。定式入用は、毎年必ず徴収される町入用である。その筆頭として、江戸市中の人足代に相当する公役（くやく）銀があった。江戸は地子免除の土地だったため、地子銀を免除された町々は、古代の庸にあたる公役を負担した。古くは実際に人夫を公役として町々から差し出していたが、1722（享保７）年11月に一律で銀納化され、人足代銀も１人あたり１日２匁と定額になった[48]。公役銀は、場所柄によって上・中・下に３等分された町地ごとに、表間口を標準として賦課され、場所柄上では間口１間につき６匁、場所柄中では４匁２分８厘５毛、場所柄下では３匁を、それぞれ公役銀として差し出した[49]。さらに、1739（元文４）年に人足代が２割引となったことで、間口１間につき上は４匁８分、中は３匁４分２厘８毛、下は２匁４分を差し出すようになり、公役銀の徴収額は総計3,483両余に達した。とはいえ、公役銀の徴収額は幕末の1863（文久３）年になっても3,472両余だったことから、徳川後期を通じて顕在的に変化しなかったものと考えられている[50]。

江戸の町には、公役以外にも国役（くにやく）という負担があった。国役とは、公役を納めるかわりに、職工業者が主となって無料で人足を出し、無代で物品を上納する役負担を指す。古くは江戸の１か所に集住した当該の職人が直接に召集、使役されたが、のちに国役も当該町を対象として銀納化されていった。「40か所」や「26か所」の所在地に因んで、そのような町例を挙げてみると、藍染を供出していた北紺屋町・西紺屋町（表２－１の#10、#25）、鍛冶屋を供出していた南鍛冶町（表２－１の#18）、大工を供出していた竪大工町（表２－１の#21、表２－２の#８）、道中伝馬役を供出していた南伝馬町・大伝馬町・大伝馬塩町（表２－２の#２、#11、#23）などがある[51]。

公役・国役のほか、定式入用には、行政費（町年寄晦日銭、名主役料、町内書役など）、水道費（水銀：上水飲用料、上水方普請割方：樋や枡の普請・修繕費用）、消防費（大纏当番、鳶人足捨銭など）、警備費（木戸番・自身番入用など）、清掃費（芥取捨銭）があった。他方、臨時入用には、纏や番屋の修復費や、山王祭や神田祭を代表とする祭礼費用などが含まれていた。とくに、消防・水道・祭礼には多額の出費を要したため、地主たちはこれらを江戸の三厄と揶揄して、これを嫌ったといわれる。

町入用は田沼時代に膨張の傾向を示したが、1791（寛政３）年12月の町法改正において町入用の節減が実施された。節減額の２割は地主の増手当に充てられるとともに、７割を籾の囲い置きや貧困者の手当、家屋敷を担保とした低利の貸付などに、同じく１割を町入用の臨時手当として積み立てられた[52]。これが、先述した費用のうちの②七分積金と③一分積金である。両者は、「40か所」において、

48）公役銀納化の一例として、小舟町１丁目のケースを見てみると、同町の公役銀納化は1795（元禄８）年に達成されていたが、人足１人あたりの費用は正徳期まで一定ではなかった。鷲崎「徳川前期の町屋敷経営と不動産投資」、81頁。

49）実際には、「惣役割之儀、裏行長短之差別無之、間数を以役可相勤候事」（『江戸町触集成』、5380）とあるように、町々では便宜上地形の広狭を平均して20坪を１公役小間と定めて、公役銀を徴収している。場所柄上（日本橋、飯田町、麹町、中橋、市ヶ谷、田町、京橋、湯島大通り、芝口、本郷大通り、神田など）に指定された町では、間口京間５間を１役とし、１役につき１年間で人足15人分にあたる代銀30匁を納めた。同様に、場所柄中（浅草、芝金杉、西久保葺手町、芝松本町、赤坂、八丁堀、両国橋内、筋違橋外など）では７間を、場所柄下（小石川、金杉、深川、本所、小日向、関口、菊坂、駒込、下谷、谷中、牛込、麻布、四谷、巣鴨）では10間をそれぞれ１役とした。

50）京橋区役所編『京橋区史』第１巻、326–327頁。

51）京橋区役所編『京橋区史』第１巻、335頁；幸田成友『江戸と大阪』冨山房、1995年、61–63、68–69頁。

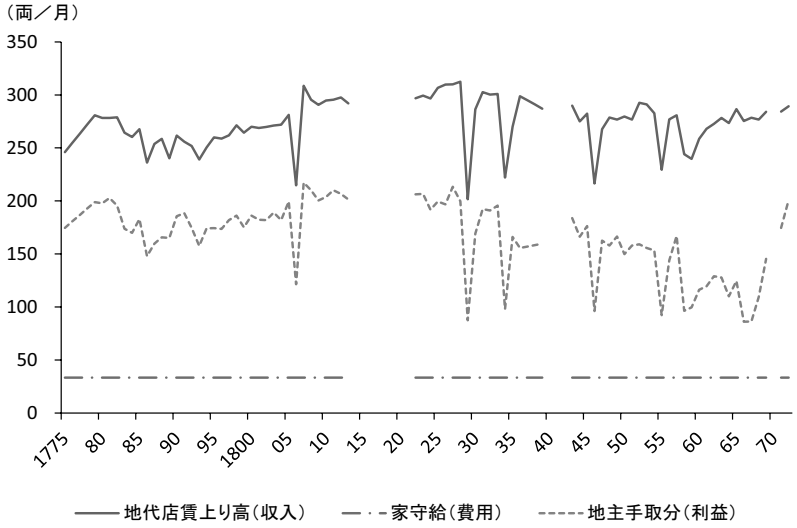
52）幸田『江戸と大阪』、68–69頁；吉原健一郎『江戸の町役人』吉川弘文館、2007年、182頁。

1792（寛政４）年春季から、制度そのものが廃止となる1869（明治２）年秋季まで徴収されていた。④家守給というのは町屋敷の管理人である家守に対する定額の給金である。以上の諸費用を収入から差し引いた利益が、⑤地主手取分である。ただし、貸家の普請・修復費用や共益部分の維持・管理費用は、この地主手取分から捻出されていた。したがって、厳密に言えば、地主手取分というのは地主の純利益ではなく粗利益を表していた。

３.「40か所」町屋敷経営の収支状況

図２は、勘定目録の巻末に記録された「40か所」全体の収支状況について、各年の１か月分に換算したグラフである（付表１に掲げた具体的な数値も参照せよ）[53]。

最初に、実線で表した収入の上り高と、点線で表した利益の地主手取分に着目してみよう。吉田は、これらの特色として、「大きく落ち込んでいるのは例外なく大火にみまわれた時であること」、「天保13年（1842）の地代店賃引下げ令による影響がはっきりみられる点」の２点を挙げている[54]。しかし、大火と地代店賃引下げ令は、はたして「40か所」の町屋敷経営にどの程度の影響を及ぼしたのだろうか。



史料：付表１と同じ。
注１．春秋年２季の勘定を合計し、月平均を求めたもの。閏月がある年は、年13か月として処理。半季分の史料しか存在しない年は、６か月（および閏月）分の月平均を計算。銀建の金額は、公定交換比率（金１両＝銀60匁）をもとに金建に換算。
２．七分積金・一分積金は、1792年春季から1869年秋季まで。
３．1776～78年、1837～38年は、前後の数値を直線補間した。

図２　「40か所」における町屋敷経営の収支構成：1775～1872年

53）作成にあたっては、吉田『近世巨大都市の社会構造』、198–199頁、図２を参考にしたが、吉田は各年の具体的な金額をグラフに明記していない。そこで、原史料の「40か所宿賃勘定目録」に立ち戻って、巻末掲載の数値を参照した。
54）吉田『近世巨大都市の社会構造』、199–200頁。

まず、火事に対しては、表３を用意してみた。上り高と地主手取分がともに顕著に落ち込んだ年を「災害年」と定義すると、表３は、その災害年に焼失した「40か所」の地面数と被災範囲を一覧にしたものである。「40か所」は、先に見たように、主に日本橋・京橋地区に集積していた。その北側には、旗本屋敷地の密集する神田・小石川地区が控えていた。したがって、11月から翌年の３月の乾燥した日に火事が発生すると、たちまち北風や北西風に乗って日本橋・京橋一帯の商業地まで焼き尽くしまう。

表３で、1829（文政12）年３月、1834（天保５）年２月、1846（弘化３）年に発生した大火は、い

表３　両替店請40か所の町屋敷経営に影響を与えた災害

西暦	和暦	「40か所」類焼筆数	月	災害	風　向	火　元	類　焼　地
1778	安永７	14	2	大火	―	日本橋本石町３丁目	霊岸島、深川、佃島、鉄砲洲
1783	天明３	5	3	火事	西北風	霊岸島	―
			9	火事	西南風烈	築地	―
1784	天明４	3	12	火事	西北大風	大名小路西尾氏邸	築地、芝源助町
1786	天明６	21	掲　載　な　し				
1793	寛政５	11	掲　載　な　し				
1806	文化３	32	3	大火	西南風烈	芝車町	京橋、神田、浅草
1824	文政７	6	2	火事	―	新橋竹川町	三十間堀７丁目
1828	文政11	3	掲　載　な　し				
1829	文政12	33	3	大火	西北風烈	神田佐久間町河岸	日本橋、京橋、芝
1834	天保５	28	2	大火	西北風烈	神田佐久間町	両国、今川橋本町通、中橋、築地、鉄砲洲、霊岸島、佃島
1838	天保９	16	4	大火	南風のち東風	本小田原町	内神田
			11	火事	西北風か	水谷町	佃島
1843	天保14	4	12	大火	西風	鍛冶橋内	京橋
1844	弘化元	3	掲　載　な　し				
1846	弘化３	29	1	大火	北風	小石川片町	鉄砲洲、佃島
1850	嘉永３	3	掲　載　な　し				
1854	嘉永７	14	2	火事	―	南伝馬町	水谷町
1855	安政２	3	2	火事	東南風	京橋北紺屋町	―
			10	大地震	―	各所	―
1858	安政５	35	2	大火	西北風	安針町	佃島
			11	大火	西北風	神田相生町北	京橋
1862	文久２	3	2	火事	西北風	江戸橋際	南八丁堀、石川島
1864	元治元	8	3	火事	西北風	築地西本願寺西隣	軍艦操練所など
1866	慶應２	13	11	大火	西北風	元乗物町	京橋、八丁堀

出典：京橋区役所編『京橋区史』第１巻、京橋区役所、1937年（本郷出版社、1983年復刻）、1024–1027頁；吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、1991年、198–199頁、図２。

ずれもその典型であり、「40か所」のうち、30か所前後の町屋敷を焼失させた。1838（天保９）年４月の大火では、駿河町越後屋の本店、向店、両替店が類焼し、抱屋敷23か所が罹災した[55]。

他方で、1855（安政２）年10月２日には安政の江戸大地震が発生した。1703（元禄16）年の大地震以来、およそ150年ぶりに江戸の町を直撃したこの地震は、家屋１万4,346軒、土蔵1,404所を倒壊させ、3,895人もの死者を招く大震災となった[56]。このような災害の発生は、短期的に見れば、たしかに江戸の町屋敷経営に甚大な被害をもたらしていた。しかし、災害の翌年になると、上り高は類焼以前の水準近くまで回復している。なぜ、「40か所」の町屋敷は大火で被災したにも関わらず、翌年までにほぼ復旧できたのだろうか。その一因として考えられるのが、大元方による復旧費用の補填制度である。

通常、町屋敷が天災で損害を受けると、地主はその復旧費用を自らの手取分から拠出しなければならない。この点は、前述したとおりである。しかし、江戸両替店の場合、その損害規模があまりにも大きいと、大元方へ借入金を願い出て、復旧費用に充てようとした。それが可能だったのは、「40か所」が御為替御用引受の担保となっており、類焼によってその担保価値を低下させないようにする意図が機能していたからであろう。借入金の累計額は、宝暦〜幕末期に「40か所」の普請費用として許可された分だけで、４万9,500両に到達していた[57]。これは、江戸両替店が予め見積もって請求した総額（累計６万9,529両）の71％に相当する。したがって、実際に家屋再建・修繕のために費やした金額がこの見積総額と同額だったならば、地主手取分から自己負担する復旧費用は30％程度で済んだ計算になる。つまるところ、両替店一巻においては、町屋敷経営の大火に対するリスクが大元方を通じて部分的にヘッジされていたといえよう。

吉田は、「大火後の復元をみると、1806（文化３）年以外はいずれも類焼以前の水準以下にしか達していない。特に幕末に至るに従って、その復元力が減退している[58]」と述べている。しかし、それでも災害翌年の「上り高」が類焼以前の水準近くにまで回復したのは、大元方からの借入金によって類焼家屋を普請できたからだと判断できよう。

これと類似したシステムは、本店一巻においても見られていた。「寛政一致」以降、大元方が三井家の資金蓄積とその営業組織への融資という機能を喪失したために、本店一巻は独自の蓄積を図らねばならなかった。そこで、半期ごとの収益から費用を差し引きした延銀（純利益金）を、自己資金としての元建の中に３年間積み立てていた。これを、三年勘定という。３年間の積み立て後に、延銀から店土蔵普請費用（本店一巻の営業店が火災にあった際の建築費）、割銀（手代への賞与）、手代望性銀（手代の退職金準備積立金）といった諸経費、さらに大元方への納付金が差し引かれた残額が、積銀として本店一巻の自己蓄積部分となった[59]。

55）この火災によって費やした江戸本店と向店との普請費用は、銀782貫目余に及んだ。『三井事業史』本編第１巻、577頁。
56）京橋区役所編『京橋区史』第１巻、1048–1049頁。
57）吉田『近世巨大都市の社会構造』、200頁。
58）吉田『近世巨大都市の社会構造』、199–200頁。
59）『三井事業史』本編第１巻、377–378頁。

表４は、本店一巻における三年勘定の推移と、そのうちの店土蔵普請費用が延銀、および支出総額に占める比率を示した一覧である。それによると、先に述べたとおり、度重なる火事によって本店一巻の営業店舗（江戸だけでなく大阪も含んでいた）が度々被災したために、店土蔵普請費用は増加の傾向にあった。とくに、文化期以降になると、それが延銀の３割、支出総額の４割を上回ることも珍しくはなかった。これに伴って、自己蓄積である積銀は年々減少の傾向を辿っていった。この事実は、裏を返せば、三年勘定から店土蔵普請費用を捻出できたことによって、大火に対する本店一巻の休業のリスクを極力回避できた点を証左しているといえよう。

表４　本店一巻の三年勘定と店土蔵普請入用の比率

（貫）　（%）

		a 延銀	b 支出総額	c 支出のうち 店土蔵 普請費用	d 次期積銀	e c/a	f c/b
1797–99	寛政９～11	3,602	1,668	77	691	2.1	4.6
1800–02	寛政12～享和２	3,073	1,737	195	1,569	6.4	11.3
03–05	享和３～文化２	2,603	1,430	109	1,492	4.2	7.6
06–08	文化３～５	3,101	1,900	563	686	18.2	29.6
09–11	文化６～８	3,099	2,577	1,353	18	43.7	52.5
12–14	文化９～11	3,349	1,504	150	627	4.5	10.0
15–17	文化12～14	3,003	1,524	215	912	7.2	14.1
18–20	文政元～３	2,536	1,438	396	936	15.6	27.6
21–23	文政４～６	2,961	1,974	868	887	29.3	44.0
24–26	文政７～９	2,742	1,604	532	894	19.4	33.2
27–29	文政10～12	2,882	2,039	918	852	31.9	45.0
30–32	天保元～３	2,748	1,849	784	840	28.5	42.4
33–35	天保４～６	2,283	1,347	283	842	12.4	21.0
36–38	天保７～９	2,311	1,772	727	447	31.5	41.0
39–41	天保10～12	2,295	1,175	13	406	0.6	1.1
42–44	天保13～弘化元	1,138	663	40	337	3.5	6.1
45–47	弘化２～４	1,238	688	20	339	1.6	2.9
48–50	嘉永元～３	1,005	661	63	285	6.3	9.5
51–53	嘉永４～６	956	444	4	196	0.4	0.9
54–56	安政元～３	1,030	601	—	180	—	—
57–59	安政４～６	1,141	N.A.	N.A.	195	—	—
60–62	万延元～文久２	1,400	852	20	201	1.4	2.3
63–65	文久３～慶應元	2,133	1,159	—	213	—	—
66–68	慶應２～明治元	1,078	408	—	206	—	—

史料：三井文庫編『三井事業史』本編第１巻、三井文庫、1980年、378–379、582–583、640–641頁（原史料：「三ヶ年大勘定」（本1960、本2039、本2049、本2134、別689）。

ただし、本店一巻の場合、火災後の継続的な固定資本の投下は、絹織物や木綿などの仕入資金に不足を来すことを意味していた。本店一巻の三年勘定は、天保後期以降、急速に破綻への道をひた走るようになる。1837（天保８）年の大塩の乱による大坂本店の焼失に伴う損失は、普請諸費用を含めて4,431貫目（金建にして７万3,850両、以下、金１両＝銀60匁で換算）を費やしてしまった。

これに追い打ちをかけるように、天保の改革における奢侈禁止令の影響で、高級絹織物の需要が激減し、越後屋の経営自体が悪化の一途を辿った。表４からも認識できるように、本店一巻の延銀自体が半減し、従来のような三年勘定の支出も不可能となった。1846年と58年の大火、および1855年の江戸大地震に伴う普請費用は合計2,956貫目余（金建で約４万9,300両）に及んだが、三年勘定から店土蔵普請費用としてほとんど支出できず、先ほどの江戸両替店のケースと同様に、大元方からの融資を流用することで補わざるをえなかったのである[60]。

続いて、いまひとつの検討課題である地代店賃引下げ令について考えてみよう。1842年の地代店賃引下げ令は、そもそも「諸色直下」政策の一環として実施された。幕府は地代店賃を寛政期の水準にまで引き下げて、諸商品はもとより、諸職人手間賃、人足賃に対しても引下げに追随させることを目論んでいた[61]。そこで、幕府は地代店賃と沽券金高の現況を把握するために、江戸市中の名主へその調査と報告を１か町ずつ命じた[62]。

調査結果のほとんどは今日失われてしまったが、高野家の第10代新右衛門直孝が編纂した「撰要永久録」には、名主として支配していた町々におけるその調査報告が残されている。そのうち、南伝馬町１～２丁目 ── 前述のように、南伝馬町は道中伝馬役を供出した国役町であり、高野家は同町の名主とともに道中伝馬役を務めていた ── の町屋敷に関して、１か所ごとの地代店賃を寛政期と天保期で比較し、その変化率を表５に掲示してみた。南伝馬町は、東海道（日本橋通り）沿いの日本橋と京橋の間に位置したため、表店には商家が林立していた（図３の切絵図を参照）。1824（文政７）年刊行の『江戸買物独案内』には、紙問屋１軒、煙草問屋１軒、茶問屋１軒が同町１～２丁目に名を連ね[63]、とくに２丁目東側中央の横町は豆店と通称されていた[64]。よって、表坪を地貸、裏坪を店貸として利用する町屋敷が大半を占めていた。三井家も元禄期に南伝馬町２丁目東側北角の町屋敷を所有し、その土地を表地貸・裏店貸として利用していた（表２－２の＃２）。以上からも、南伝馬町が商業地である日本橋・京橋地区の典型的な町のひとつだと認識できる。

それでは、南伝馬町の地代店賃は、寛政～天保期にどのくらいの比率で上昇したのだろうか。表５の列①と③は、各地面の表坪における月平均の地代を表している。寛政期のそれが南伝馬町１丁目：3.8～4.0匁、同２丁目：3.8～4.5匁の間で推移していたのに対して、天保期になると、それぞれ4.0～4.5匁、4.0～5.0匁に微増していた。他方、列②と④は裏坪における月平均の店賃を示しており、寛政期には１～２丁目とも３匁台だったが、天保期には多くの地面で４匁台の金額を付けていた。つまり、

60）『三井事業史』本編第１巻、581–584、596、640–641頁。
61）「地代店賃引下論告」天保13年４月、東京都編『東京市史稿』市外篇第39、東京都、1952年、所収、718–767頁。
62）『江戸町触集成』、13602。
63）花咲一男編『江戸買物独案内』渡辺書店、1972年、40、59、97頁。
64）『皇国地誌稿本　東京府誌』２（市街誌１～６）、文化図書、2009年、260頁。

表５　南伝馬町１～２丁目各地面の地代・店賃：寛政～天保期

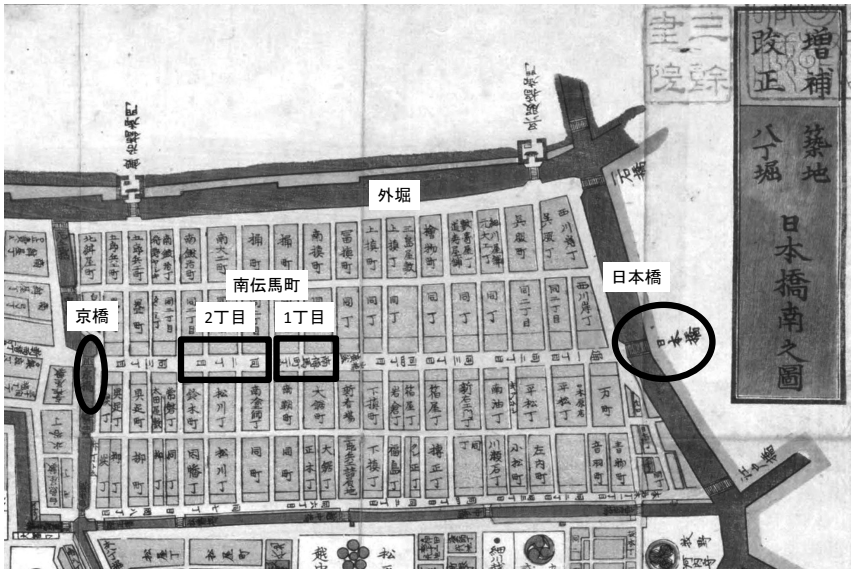
(1) 南伝馬町１丁目　　(匁／月)　　(%)

	寛政期		天保11年		変化率	
	地代	店賃	地代	店賃	地代	店賃
	表坪	裏坪	表坪	裏坪	表坪	裏坪
	①	②	③	④	⑤	⑥
東側北角	*4.0*	*3.6*	*4.0*	*5.0*	*0*	*39*
同２軒目	3.8	—	4.0	—	5	—
同３軒目	3.8	3.6	4.2	4.3	12	19
同４軒目						
同６軒目						
東側南角３軒目						
同２軒目	4.0	3.8	4.0	4.0	0	5
東側南角	*3.8*	—	*4.0*	—	*5*	—
西側南角	*4.0*	*3.8*	*4.0*	*3.9*	*0*	*3*
同２軒目	4.0	3.3	4.5	4.3	13	31
同３軒目	4.0	3.6	4.0	4.0	0	11
西側北角６軒目	3.8	—	4.0	—	5	—
同５軒目	4.0	3.6	4.0	4.0	0	11
同４軒目	4.0	3.5	4.5	4.7	13	34
同３軒目	3.8	3.8	4.0	4.8	5	26
同２軒目	4.0	3.6	4.3	4.0	8	11
西側北角	*4.0*	*3.3*	*4.2*	*3.7*	*5*	*10*
１か町平均					5	18

(2) 南伝馬町２丁目　　(匁／月)　　(%)

	寛政期		天保11年		変化率	
	地代	店賃	地代	店賃	地代	店賃
	表坪	裏坪	表坪	裏坪	表坪	裏坪
	①	②	③	④	⑤	⑥
東側北角	*3.8*	—	*4.0*	*4.0*	*5*	—
同２軒目	4.0	3.7	4.5	4.1	13	11
同３軒目	4.0	3.6	4.5	4.0	13	11
東側中横町南角	*4.5*	*3.8*	*4.8*	*4.0*	*7*	*7*
東側新道南角	*4.5*	—	*4.8*	—	*7*	—
東側北角	*4.5*	*3.6*	*5.0*	*4.0*	*11*	*11*
東側南角２軒目	4.0		4.5		13	
東側広小路南角	*4.5*	*3.5*	*5.3*	*4.0*	*18*	*14*
東側南角２軒目	4.0	3.8	4.5	4.2	13	11
東側南角	*4.5*	—	*4.5*	—	*0*	—
西側南角	*4.5*	—	*5.5*	—	*22*	—
同２軒目	4.0	3.5	4.2	4.3	5	22
西側木戸３軒目	4.5	—	4.5	—	0	—
西側中南角	*4.5*	*3.7*	*5.3*	—	*18*	—
西側中北角	*4.5*	—	*4.8*	—	*6*	—
西側北角３軒目	4.5	3.8	4.5	4.3	0	13
西側続角						
西側北角２軒目	4.0	—	4.0	—	0	—
西側北角	*4.3*	*3.8*	*4.5*	*3.8*	*6*	*0*
１か町平均					9	11

史料　「地代店賃沽券高調査」、東京都編『東京市史稿』市外篇第39、東京都、1952年、所収、718–767頁。
注　　角屋敷の「地代」・「店賃」は、角の表坪・裏坪を表記。角屋敷のデータは、斜体字で表示。



史料　「江戸切絵図　築地八町堀日本橋南絵図」尾張屋清七板、嘉永２年（国立国会図書館蔵、本別９–30)。
注　　画像は、国立国会図書館デジタル資料（http: //dl.ndl.go.jp/info: ndljp/pid/1286255)

図３　南伝馬町１～２丁目　切絵図

南伝馬町全体で、表坪地代は５〜９ポイント、裏坪店賃は11〜18ポイント上昇していたことになる(列⑤と⑥)。したがって、地代店賃引下げ令がその目的を果たすためには、この上昇分の地代店賃に相当する上り高が、発令後の上り高から割り引かれていなければならない。当時のエピソードとして、江戸市中に21か所の地所・家作を所持していた呉服問屋の白木屋彦太郎は、町内地主の引下げ率に倣って地代の１割、店賃の５分を引き下げたというが[65]、そのような効果は「40か所」の町屋敷経営でも認識できたのだろうか。

ここで再び図２を見ると、たしかに上り高は寛政期（1790年代）から天保期（1830年代）にかけて増加していた。寛政の町法改正が実施された1791年の上り高を100とすると、1836年、39（天保10）年のそれは、116、112という水準にあった。しかし、その後の推移を見ると、上述のように吉田が主張するほど、引下げ令が「40か所」の町屋敷経営に大きな影響を与えたとは断定しづらい。残念ながら、引下げ令の前年と当年の２年分の勘定目録は現存していない。また、発令の翌43年から３年間の上り高の指数は、113、107、110と、小刻みな変動を繰り返すものの、寛政期の水準までには引き下がっていない。46年には、ついに100を割って84まで急減したが、この原因は先述の大火に拠るものである。以上の点を踏まえると、「40か所」の町屋敷経営は、地代店賃引下げ令によって打撃を受けたとは言い難い。かりに、三井家が地代店賃を一律で引き下げたとしても、その分だけ貸地・貸家率を上げる ── すなわち、空地・空室率を下げる ── ことで、発令前の上り高を維持したとも解釈できるだろう。結局、大局的な視点で観察してみると、「40か所」の町屋敷収入は、図２からもわかるように、18世紀末期の停滞を経たのち、1800〜20年代に微増、1830〜50年代の漸減、そして1860年代の増加という、きわめてなだらかなＮ字型の推移を辿っていたのである。

このように、収入がスタティカルな変化に留まっていたのに対して、費用の動きは、もっとドラスティックなものだった。図２において二重線で描かれたグラフが、町入用・七分積金・一分積金を合わせた１か月あたりの費用である（具体的な数値については、付表１を参照)。この費用は、田沼期にあたる1775〜88年の13年間で38両から60両まで拡大したが、寛政の町法改正によって1790年代前半期には40両台まで減少した。1810年代前半期には50両台まで微増の傾向が続いたが、1823（文政６）年から翌年に60両から72両へと20ポイントも上昇したのを皮切りに急増する様相を呈し、36年には110両に到達した。その後、1840年代には70〜80両台を推移していたが、幕末期になると再び100両を超え、ついに1867（慶應３）年には159両まで膨張したのである。この金額は、寛政初期の４倍近くに達し、また同年の上り高の57％を占めるに至っている。明治維新後、町入用等の費用は名主制度や七分積金・一分積金の廃止によって急減し、1872（明治５）年には55両まで戻った。

これに対して、町屋敷経営の利益を表す地主手取分（図２の破線）は、1790年代から漸増して1807(文化４）年には217両まで到達していた。しかし、1830年代からは町入用等の費用に反比例するよう

65）北島『近世の民衆と都市』、279頁。ちなみに、地代店賃引下げ令は、江戸市中のみならず、近郊の町場にも適用されていた。水戸街道に位置する取手宿本陣染野家の貸地経営では、引下げ令の影響を受けて、1842年の地代が５ポイント引き下がっている。引下げ後の地代は、早くとも1848年まで維持されたが、1863年までには発令以前の金額に回復した。鷲崎俊太郎「徳川後期の宿場町における土地市場と不動産経営 ── 取手宿本陣染野家のケーススタディ」、『歴史地理学』第51巻第４号（2009年９月)、35頁。

に低下し始め、1866年の利益はわずか88両に過ぎなかった。

こうした町入用をはじめとする諸費用の増加要因を大火の発生だけに求めるのは、一定の必要条件を満たしているものの、十分だとはいえない。なぜなら、費用の急増のターニングポイント、および、それと反比例して急減した地主手取分のターニングポイントは、必ずしも災害年を画期とはしていないからだ。本論においては、費用面の増加要因は、以下に示す表６と表７から、大火の発生というよりも物価の上昇に由来していたと判断できる。その根拠として、以下の２点を示しておく。

まず、表６は「40か所」のうち25か所を抽出し、その町入用額と江戸市中の物価とを時系列で比較したものである。列①～④には、1827（文政10）年、43年、54（安政元）年、66（慶應２）年における各地面の町入用額と、２系列の物価指標（江戸張紙値段の代表値、江戸・東京生計費指数）を載せ、列⑤～⑧には、1827年の数値を100とした場合の各年における指数をそれぞれ記している。これによると、各地面における町入用額の増加率は、国役・公役の負担額の相違、あるいは祭礼を開催した年の相違などによって、必ずしも一様だったわけではない。しかし、それら25か所分の町入用を累計した総額の増加率を見ると、列⑥～⑦の天保・安政期においては江戸・東京生計費のそれとほぼ等しく、また列⑧の慶應期においても張紙値段と生計費との間に位置していたことが理解できる。

他方、表７は、「40か所」における町入用等の費用の決定因を、物価や火事による焼失地面数を説明変数として分析したものである。物価の説明変数として、モデル(１)では1775～1867年の米価（江戸張紙値段の代表値)、モデル(２)では1818～72年の江戸・東京生計費を使用しているが、どちらのモデルにせよ、t 値は焼失地面数よりも物価において上回っていた。とりわけ、モデル(２)で焼失地面数と町入用等の費用が有意な関係で示されなかった点には、留意すべきであろう。

４.「40か所」のインカム収益率

以上の「40か所」における町屋敷経営の収支状況を踏まえたうえで、本論の最後に、そのインカム収益率を算出してみよう。図４が、その推移である（具体的な数値に関しては、付表２を参照)。

インカム収益率の分母には、「40か所」の沽券金高（５万6,565両）を使用した。前述したように、「40か所」の沽券金高は、家屋敷の時価である踏値段を兼ねていたからである。他方で、分子には以下の４パターンを用意してみた。第１のパターンは、図２の１か月あたり地主手取分を１年分に換算した単年の推移（単年(A)：図４の細い実線)、第２のパターンは、単年(A)を５か年平均したもの(５か年平均(A)：図４の太い実線）である。以上の２種類は、地主の粗利益に基づくインカム収益率の変遷を表している。残る２つのパターンは、前節で確認したように、地主手取分に加えて、大元方からの借入金と、それを願い出るための見積金額を考慮したケースを表したものである。このうち第３のパターンは、大元方へ借入金を願い出るための見積金額を単年（A）の分子から各年差し引き、その５か年平均を求めたもの（５か年平均（B)：図４の点線）である。これは、江戸両替店が火災・地震に拠る普請・修繕費を大元方から借り入れずに自己負担したケースを想定している。そして第４のパターンは、５か年平均（B）の分子に大元方からの借入金を加え、その５か年平均を求めたもの(５か年平均(C)：図４の破線）で、火災・地震に拠る普請・修繕費を大元方の借入金でヘッジした

表６　「40か所」地面の町入用額と物価の推移：文政～慶應期

⑧の順位	家有帳番号	所　在　地　名	町入用額（１年分･１小間あたりの銀高：匁）				①を100とした時の指数			
			1827年(文政10)	1843年(天保14)	1854年(安政元)	1866年(慶應2)	1827年(文政10)	1843年(天保14)	1854年(安政元)	1866年(慶應2)
			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
1	31	芝浜松町１丁目東側南角	55.4	121.9	133.8	505.2	100	220	242	912
2	36	深川北川町東側南角ヨリ３軒目	41.9	56.7	76.9	174.1	100	135	184	416
3	38	通２丁目西側南角ヨリ３軒目	103.3	145.1	254.3	406.8	100	140	246	394
4	25	本銀町３丁目東角	69.8	78.2	119.0	270.3	100	112	170	387
5	20	守山町北側西角	106.1	139.4	197.3	386.7	100	131	186	364
6	6	南伝馬町２丁目東側北角	209.8	*424.5*	285.9	720.9	100	*202*	136	344
7	51	駿河町南側西木戸ヨリ４軒目	113.9	126.5	*521.2*	385.4	100	111	*458*	338
8	15	大伝馬町１丁目南側西角	218.0	273.8	238.7	711.9	100	126	109	327
9	28	本小田原町２丁目北側東木戸際	134.1	130.9	214.8	430.8	100	98	160	321
10	53	深川北川町	37.5	59.1	69.1	116.6	100	158	184	311
11	57	室町２丁目東側北角ヨリ３軒目	133.1	140.3	260.4	398.7	100	105	196	300
12	17	本銀町４丁目西横町木戸際ヨリ２軒目	69.1	91.2	117.5	198.6	100	132	170	287
13	21	通１丁目東側南角	147.3	162.8	273.0	418.2	100	111	185	284
14	55	樽正町北側西木戸際ヨリ３軒目	98.0	104.0	145.3	277.3	100	106	148	283
15	48	本町３丁目南側東角ヨリ３軒目	99.6	71.0	166.6	257.2	100	71	167	258
16	7	本銀町３丁目南側東横町木戸際	109.3	84.9	146.6	270.9	100	78	134	248
17	13	尾張町２丁目東側北角ヨリ６軒目	79.5	106.7	121.6	196.5	100	134	153	247
18	30	霊岸島長崎町２丁目西側	92.7	98.9	139.0	223.6	100	107	150	241
19	10	本石町３丁目南側東角	106.8	201.9	316.9	225.9	100	189	297	212
20	37	本船町１丁目西角	220.2	271.8	*410.9*	463.8	100	123	*187*	211
21	4	本銀町２丁目南側東角	110.6	103.9	127.6	218.0	100	94	115	197
22	11	瀬戸物町並伊勢町東木戸際ヨリ３軒目	117.3	104.2	243.6	226.4	100	89	208	193
23	34	北新堀町西角ヨリ４軒目	147.9	178.2	*257.8*	267.5	100	120	*174*	181
24	8	神田竪大工町西側北角	112.2	145.7	143.7	163.1	100	130	128	145
25	9	小舟町２丁目南角ヨリ４軒目	*256.7*	238.1	306.4	224.6	*100*	93	119	87
上記25か所計			2,990.1	3,659.7	5,287.9	8,139.0	100	122	177	272
参考１：江戸張紙値段・代表値（35石あたり）			30.7	38.0	40.0	76.7	100	124	130	250
参考２：江戸・東京生計費指数（1840–44年＝100）			74.7	92.6	128.9	321.8	100	124	173	431

出典：町入用額：吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、1991年、334頁、表４（原史料：江戸両替店「四十箇所地代宿賃勘定目録」文政10、天保14、安政元、慶應２年（三井文庫蔵、続6022、続6023、続6044、続6045、続6065、続6066、続6089、続6090）；江戸張紙値段：岩橋勝『近世日本物価史の研究』大原新生社、1981年、170–71頁；江戸・東京生計費指数：斎藤修『賃金と労働と生活水準』岩波書店、1998年、189–190頁。

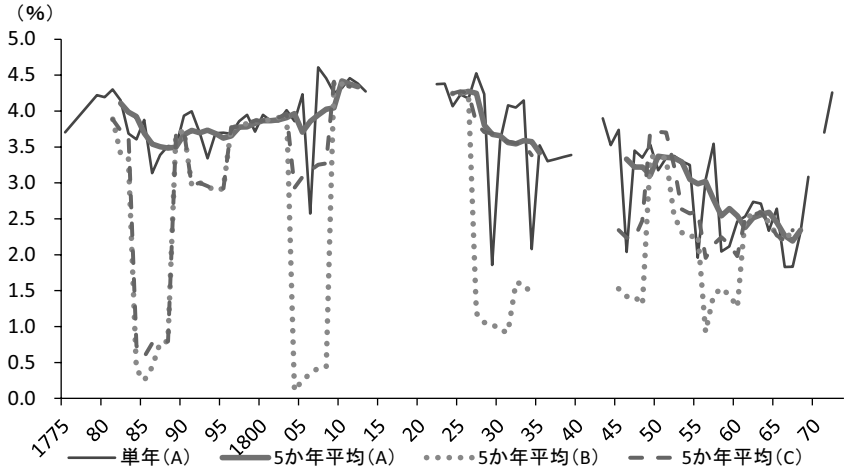
注１．下線を付した所在地名は、国役町を表す。

２．斜体字は、「付祭」などに当たった年。祭礼入用が賦課されているため、割高の町入用となっている。

表７「40か所」町入用等費用の決定因分析

モ デ ル	(1)	(2)
定　数	44.509	73.116
	(12.184**)	(12.012**)
江戸張紙値段	17.327	
	(8.619**)	
江戸・東京生計費		0.121
		(3.485**)
焼失地面数	0.541	0.623
	(2.001*)	(1.567)
調整済み決定係数	0.519	0.219
	73	42

カッコ内の数値はｔ値：*は５％、**は１％で有意。
史料：町入用等：図２の「町入用・七分積金・一分積金(費用)」と同じ；米価：江戸張紙値段：岩橋勝『近世日本物価史の研究』大原新生社、1981年、所収、170–71頁の代表値；江戸・東京生計費：斎藤修『賃金と労働と生活水準』岩波書店、1998年、189-190頁；焼失地面数：吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、1991年、198–199頁、図２。



史料：付表２と同じ。
注１．1776～78年、1837～38年は、前後の数値を直線補完した。
　２．分母に関しては、「40か所」の沽券金高（56,565両）を適用。
　３．分子に関して、(A)は図２の「全上り高」を１年分に換算した金額。(B)は、(A)から「江戸両替店の普請入用見積り」を差し引いた金額。江戸両替店が普請・修繕費を自己負担したケースを意味する。(C)は、(B)に「大元方からの貸付額」を加えた金額。大元方が普請・修繕費を補填したケースを意味する。

図４　「40か所」における町屋敷経営のインカム収益率：1775～1872年

際のインカム収益率を示している。

まず単年（A)、５か年平均（A）の動きから全体の趨勢を観察してみると、インカム収益率は1770〜90年代に４％前後で推移していた。序章で、18世紀前半期における江戸日本橋町屋敷のインカム収益率が３〜５％だと触れたが、単年（A）と５か年平均（A）は、18世紀後半期においてそれに継続する推移だと捉えられる。1800年代に入ると、4.5%近くまで上昇した。賀川隆行が江戸両替店の貸付と流込みの状況を把握しようとした際に利用した1811（文化８）年の調査書には、「流れ込んだ家屋敷を所持したときの宿賃の利率は月４厘ほど」と記載されている。月４厘というのは、年利に換算すると4.8%であるから、18世紀初頭には、「40か所」のような御為替御用の担保となった町屋敷であろうと、流込の抱屋敷であろうと、４％台のインカム収益率を誇ることができたのである[66]。しかし、1820年代から下降する傾向を示し、66年には単年（A）で1.8%、５か年平均（A）だと2.2%まで半減した。やはり、1820年代からのインフレ期において、徳川後期における江戸の土地市場は低利局面にあったのである。

次に、火災によってインカム収益率がどれほど低下するかを検討しよう。５か年平均(B)の動きに着目すると、1786年と1806年の大火では、インカム収益率が0.5%弱まで落ち込み、1829年、34年、46年の大火の際にも、わずか１％台の水準で低迷していた点が特徴的である。

通常の町屋敷経営ならば、火災による類焼は地主に対して計り知れないダメージを与えたはずだ。たとえば、上州群馬郡の豪農・天田家は1795（寛政７）年に江戸市中の町屋敷としては初めて日本橋本石町１丁目の地面を購入し、地貸店貸経営を開始した。ところが、1806年の大火に伴う普請費用が町屋敷経営に対して決定的な打撃をもたらし、天田家は1820年に江戸から撤退してしまっている[67]。天田家は江戸にこの１か所しか町屋敷を所有せず、同家の経営全体に占める江戸町屋敷経営の比重も小さかったため、町屋敷経営の破綻が全経営の破綻には結びつかなかった。しかし、この事実は、地方豪農にとっての江戸町屋敷所有が「在方荷主の地位から一歩進んで江戸に活動の地歩を築く[68]」以上の意味を持たなかった証拠でもある。

翻って、三井家の場合、江戸町屋敷が御為替御用引受の担保だった意味で、その担保価値の維持・向上に努める必要があった。大元方からの借入金を含めた５か年平均(C)の推移を見てみると、とりわけ1820年代以降、インカム収益率が粗利益の５か年平均(A)と同等か、それに近い水準にまで回復している様子が伺える。

一見すると、三井家は、吉田の指摘どおり、「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[69]」を見せていなかったようにも思える。しかし、５か年平均（B）と（C）の推移を比較してみると、実際には御為替御用引受としての担保価値を維持すべく、大元方が低減傾向に

66）賀川『近世三井経営史の研究』、164頁。ただし、宿賃の利率のうち半分が普請金積除になるため、純利益ベースでは月２厘（年利2.4%）ほどとなり、名目金貸付の年利（10〜12%)、家質貸の年利（６％）と比較すると非常に低率だった。

67）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頁。

68）渡辺『近世の豪農と村落共同体』、115頁。

69）吉田『近世巨大都市の社会構造』、201頁。

あった収益性を必至に下支えしていた軌跡がはっきりと認識できる。とはいえ、大元方がそのような余力を発揮できたのは、三井家同苗の賄料や大元方の諸経費を収入に合せて支出するという大元方財政の原則が機能していた天保前期までに限られていた。天保後期以降、越後屋経営の不振と相次ぐ幕府御用金の賦課、さらに同苗の奢侈生活による借財の増加によって大元方の収支が赤字に陥ると、大元方財政の原則は幕末期には完全に崩れ去ってしまったのである[70)]。

Ⅳ. おわりに

本稿では、徳川期の三井家における江戸市中の土地集積過程を振り返りつつ、徳川後期における江戸町屋敷経営の収支構造とインカム収益率を時系列で分析し、その意義を解明してきた。

17世紀末期に両替商として発展を遂げた三井家は、幕府から御為替御用を引き受けたが、それにあたって膨大な町屋敷を担保として供出しなければならなかったため、日本橋・神田・京橋一帯の町屋敷を精力的に買い付けた。その結果、三井家の不動産は18世紀初頭に総資産の46％を占めるまでに成長し、18世紀末期においても貸付金に次ぐ重要な資産の位置していた。

両替店請40か所の地面を事例として、その町屋敷経営の収支状況を考察した結果、収入は微増と微減を繰り返しながら緩やかな上昇を続けたのに対して、費用は幕末期に寛政初期の４倍近くにまで膨張するというドラスティックな動きを示していた。対照的に、利益を表す地主手取分は、費用の急増に反比例して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割の水準にまで落ち込んだのである。

このような推移に対して、吉田伸之は、これまで２つの因果関係を主張してきた。第１に、町屋敷経営の収支に対する天災の影響力について、大火に見舞われると例外なく収入が大きく落ち込むと述べているが、実際は災害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填制度というメカニズムが機能していた。通常、町屋敷が被災すると、地主はその復旧費用を自らの手取分から拠出しなければならなかった。そのために、復旧をあきらめて土地を売却せざるをえない地主も少なくはなかった。しかし、三井家の場合、被災規模が甚大だと、大元方へ借入金を願い出て復旧費用に充当していた。それを可能たらしめたのは、所有地の大半が御為替御用引受の家質に入っており、類焼によってその担保価値を低下させないようにする意図が働いていたからだと考えられる。つまり、町屋敷経営の大火に対するリスクは大元方を通じて部分的にヘッジされていたといえる。

第２に、天保の地代店賃引下げ令による影響についても、分析の結果、吉田が主張する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。費用の増加要因、あるいは利益の減少要因は、大火の発生、さらに地代店賃引下げ令というイベントに依存するというよりも、むしろ文政の貨幣改鋳を契機とした長期持続的な物価上昇にあったと捉えるほうが首肯しやすいと思われる。

他方、「40か所」町屋敷経営のインカム収益率は、1770～90年代に４％前後で推移し、1800年代に

70)『三井事業史』本編第１巻、598–600、656–659頁。

入ると4.5%近くまで上昇した。18世紀前半期のそれが３〜５％で推移していた点を踏まえると、両者の間には約20年の空白期間が存在するものの、連続的に推移していたと考えられる。しかし、1820年代から低下傾向を示し、66年には２％前後まで半減した。19世紀前半期における江戸の土地市場は、低利局面にあったと実証できたわけである。

とりわけ、災害年のインカム収益率は0.5%弱から１％台の水準にまで低迷していた。通常の町屋敷経営ならば、地主は大火によって計り知れないダメージを受けたはずだが、三井家の場合、江戸町屋敷が御為替御用引受の担保だった意味で、その担保価値の維持・向上に努める必要があった。そこで、大元方からの借入金を含めたインカム収益率を推計すると、収益源を地主手取分に限定して計算したときのそれと同等か、それに近い水準にまで回復している様子が伺えた。長期持続的な物価上昇によって収益率が悪化したとはいえ、遅くとも1850年代まで大元方が担保価値を維持すべく、町屋敷経営に対して資金を提供し、低減傾向にあった収益性を下支えしていた姿勢は、積極的な経営志向という意味で評価に値するといえよう。

[九州大学大学院経済学研究院　准教授]

付表１　三井家両替店請40か所町屋敷経営の収支構成：1775～1872年

(両／月)

		収　入	費　用		利　益	利益率
		①	②	③	④	⑤
		地代店賃上り高	町入用・七分積金・一分積金	家守給	地主手取分	④／①
1775	安永4	246	38	33	175	71%
76	5	—	—	—	—	—
77	6	—	—	—	—	—
78	7	—	—	—	—	—
79	8	281	49	33	199	71%
80	9	278	47	33	198	71%
81	天明元	278	42	33	203	73%
82	2	279	50	33	196	70%
83	3	264	57	33	174	66%
84	4	260	57	33	170	65%
85	5	268	51	33	183	68%
86	6	236	55	33	148	63%
87	7	254	61	33	160	63%
88	8	259	60	33	166	64%
89	寛政元	240	42	33	165	69%
90	2	262	43	33	186	71%
91	3	256	34	33	188	74%
92	4	252	44	33	175	69%
93	5	239	48	33	158	66%
94	6	250	43	33	174	70%
95	7	260	52	33	174	67%
96	8	259	52	33	174	67%
97	9	262	47	33	182	69%
98	10	271	52	33	186	69%
99	11	264	56	33	175	66%
1800	12	270	51	33	186	69%
01	享和元	269	53	33	182	68%
02	2	270	55	33	182	67%
03	3	271	49	33	189	70%
04	文化元	272	57	33	182	67%
05	2	281	48	33	200	71%
06	3	215	60	33	121	57%
07	4	309	58	33	217	70%
08	5	296	52	33	210	71%
09	6	291	57	33	200	69%
10	7	295	57	33	204	69%
11	8	295	52	33	210	71%
12	9	298	58	33	207	69%
13	10	292	57	33	201	69%
14	11	—	—	—	—	—
15	12	—	—	—	—	—
16	13	—	—	—	—	—
17	14	—	—	—	—	—
18	文政元	—	—	—	—	—
19	2	—	—	—	—	—
20	3	—	—	—	—	—
21	4	—	—	—	—	—
22	5	297	57	33	206	69%
23	6	299	60	33	207	69%
24	7	297	72	33	192	65%
25	8	307	74	33	199	65%

(両／月)

		収　入	費　用		利　益	利益率
		①	②	③	④	⑤
1826	文政 9	310	80	33	197	64%
27	10	310	63	33	213	69%
28	11	312	79	33	200	64%
29	12	202	81	33	88	43%
30	天保元	286	84	33	169	59%
31	2	303	77	33	192	64%
32	3	300	76	33	191	64%
33	4	301	72	33	196	65%
34	5	222	91	33	98	44%
35	6	270	71	33	166	62%
36	7	299	110	33	156	52%
37	8	—	—	—	—	—
38	9	—	—	—	—	—
39	10	287	94	33	160	56%
40	11	—	—	—	—	—
41	12	—	—	—	—	—
42	13	—	—	—	—	—
43	14	290	73	33	184	63%
44	弘化元	275	75	33	166	60%
45	2	282	73	33	176	62%
46	3	216	87	33	96	44%
47	4	268	72	33	163	61%
48	嘉永元	279	87	33	158	57%
49	2	277	77	33	167	60%
50	3	280	96	33	150	54%
51	4	277	85	33	158	57%
52	5	293	100	33	159	54%
53	6	291	102	33	156	53%
54	安政元	283	96	33	153	54%
55	2	229	104	33	92	40%
56	3	277	100	33	144	52%
57	4	281	80	33	167	60%
58	5	244	114	33	96	40%
59	6	240	107	33	100	42%
60	万延元	259	109	33	116	45%
61	文久元	268	115	33	119	45%
62	2	273	110	33	129	47%
63	3	278	117	33	128	46%
64	元治元	274	130	33	110	40%
65	慶應元	287	129	33	125	43%
66	2	275	156	33	86	31%
67	3	278	159	33	86	31%
68	明治元	277	134	33	110	40%
69	2	284	105	33	145	51%
70	3	—	—	—	—	—
71	4	284	76	33	175	61%
72	5	289	55	33	201	69%

史料　江戸両替店「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）。
注１．春秋年２季の勘定を合計し、月平均を求めたもの。閏月がある年は、年13か月として処理。半季分の史料しか存在しない年は、６か月（および閏月）分の月平均を計算。銀建の金額は、公定交換比率（金１両＝銀60匁）をもとに金建に換算。
２．七分積金・一分積金は、1792年春季から1869年秋季まで。

付表2　三井家両替店請40か所町屋敷経営のインカム収益率：1775～1872年

(%)

		A		B		C	
		地主手取分のみ		A－大元方への見積額		B＋大元方からの借入金	
		単年	5か年平均	単年	5か年平均	単年	5か年平均
1775	安永 4	3.71	—	3.71	—	3.71	—
76	5	—	—	—	—	—	—
77	6	—	—	—	—	—	—
78	7	—	—	—	—	—	—
79	8	4.22	—	4.22	—	—	—
80	9	4.19	—	4.19	—	—	—
81	天明元	4.30	4.11	4.30	—	—	—
82	2	4.15	3.99	4.15	3.40	4.15	3.73
83	3	3.69	3.92	2.58	3.34	2.58	3.67
84	4	3.61	3.69	1.79	0.40	3.43	0.73
85	5	3.88	3.54	3.88	0.25	3.88	0.58
86	6	3.14	3.51	–10.38	0.44	–10.38	0.77
87	7	3.39	3.48	3.39	0.78	3.39	0.78
88	8	3.52	3.50	3.52	0.79	3.52	0.79
89	寛政元	3.50	3.67	3.50	3.67	3.50	3.67
90	2	3.94	3.73	3.94	3.73	3.94	3.73
91	3	4.00	3.70	4.00	2.96	4.00	2.96
92	4	3.70	3.73	3.70	3.00	3.70	3.00
93	5	3.34	3.69	–0.32	2.96	–0.32	2.96
94	6	3.69	3.62	3.69	2.89	3.69	2.89
95	7	3.70	3.66	3.70	2.92	3.70	2.92
96	8	3.68	3.78	3.68	3.78	3.68	3.78
97	9	3.86	3.78	3.86	3.78	3.86	3.78
98	10	3.95	3.83	3.95	3.83	3.95	3.83
99	11	3.71	3.87	3.71	3.87	3.71	3.87
1800	12	3.95	3.87	3.95	3.87	3.95	3.87
01	享和元	3.87	3.88	3.87	3.88	3.87	3.88
02	2	3.86	3.91	3.86	3.91	3.86	3.91
03	3	4.01	3.97	4.01	3.97	4.01	3.97
04	文化元	3.86	3.71	3.86	0.11	3.86	2.93
05	2	4.23	3.86	4.23	0.26	4.23	3.08
06	3	2.58	3.95	–15.43	0.34	–1.29	3.17
07	4	4.61	4.03	4.61	0.42	4.61	3.25
08	5	4.46	4.04	4.46	0.44	4.46	3.27
09	6	4.25	4.42	4.25	4.42	4.25	4.42
10	7	4.32	4.38	4.32	4.38	4.32	4.38
11	8	4.46	4.34	4.46	4.34	4.46	4.34
12	9	4.39	—	4.39	—	4.39	—
13	10	4.27	—	4.27	—	4.27	—
14	11	—	—	—	—	—	—
15	12	—	—	—	—	—	—
16	13	—	—	—	—	—	—
17	14	—	—	—	—	—	—
18	文政元	—	—	—	—	—	—
19	2	—	—	—	—	—	—
20	3	—	—	—	—	—	—
21	4	—	—	—	—	—	—
22	5	4.37	—	4.37	—	4.37	—
23	6	4.38	—	4.38	—	4.38	—
24	7	4.07	4.25	4.07	4.25	4.07	4.25
25	8	4.23	4.28	4.23	4.28	4.23	4.28
26	9	4.18	4.25	4.18	4.25	4.18	4.25
27	10	4.52	3.80	4.52	1.18	4.52	3.84

		A		B		C	
		地主手取分のみ		A－大元方への見積額		B＋大元方からの借入金	
		単年	５か年平均	単年	５か年平均	単年	５か年平均
1828	文政11	4.24	3.68	4.24	1.06	4.24	3.71
29	12	1.86	3.66	−11.24	1.04	2.02	3.69
30	天保元	3.59	3.56	3.59	0.94	3.59	3.59
31	2	4.08	3.55	4.08	0.93	4.08	3.58
32	3	4.05	3.59	4.05	1.61	4.05	3.55
33	4	4.15	3.58	4.15	1.60	4.15	3.54
34	5	2.08	3.42	−7.82	1.44	1.90	3.39
35	6	3.52	—	3.52	—	3.52	—
36	7	3.30	—	3.30	—	3.30	—
37	8	—	—	—	—	—	—
38	9	—	—	—	—	—	—
39	10	3.39	—	3.39	—	3.39	—
40	11	—	—	—	—	—	—
41	12	—	—	—	—	—	—
42	13	—	—	—	—	—	—
43	14	3.90	—	3.90	—	3.90	—
44	弘化元	3.53	—	3.53	—	3.53	—
45	2	3.74	3.33	3.74	1.53	3.74	2.34
46	3	2.04	3.22	−6.97	1.42	−2.89	2.23
47	4	3.45	3.22	3.45	1.42	3.45	2.24
48	嘉永元	3.35	3.11	3.35	1.31	3.35	2.48
49	2	3.53	3.37	3.53	3.37	3.53	3.73
50	3	3.18	3.36	3.18	3.36	4.95	3.71
51	4	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.70
52	5	3.38	3.29	3.38	2.55	3.38	3.23
53	6	3.30	3.05	3.30	2.31	3.30	2.63
54	安政元	3.25	2.99	−0.45	2.25	1.18	2.57
55	2	1.96	3.02	1.96	2.28	1.96	2.61
56	3	3.05	2.77	3.05	0.92	3.05	1.96
57	4	3.54	2.54	3.54	1.44	3.54	2.14
58	5	2.05	2.64	−3.49	1.54	0.05	2.24
59	6	2.12	2.54	2.12	1.43	2.12	2.14
60	万延元	2.46	2.38	2.46	1.27	2.46	1.98
61	文久元	2.53	2.51	2.53	2.51	2.53	2.51
62	2	2.74	2.56	2.74	2.56	2.74	2.56
63	3	2.71	2.59	2.71	2.59	2.71	2.59
64	元治元	2.33	2.45	2.33	2.45	2.33	2.45
65	慶應元	2.64	2.27	2.64	2.27	2.64	2.27
66	2	1.83	2.19	1.83	2.19	1.83	2.19
67	3	1.83	2.34	1.83	2.34	1.83	2.34
68	明治元	2.32	—	2.32	—	2.32	—
69	2	3.09	—	3.09	—	3.09	—
70	3	—	—	—	—	—	—
71	4	3.70	—	3.70	—	3.70	—
72	5	4.26	—	4.26	—	4.26	—

史料　付表１と同じ。「江戸両替店の普請入用見積り」と「大元方からの貸付額」は、吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、1991年、200頁、表11。

注１．種別Ａは、付表１列④の地主手取分を１年分に換算した金額を、両替店請40か所の沽券金高（５万6,565両）で除したもの。

２．種別Ｂは、大元方へ借入金を願い出るための見積金額が出された年に関しては、これを種別Ａの分子から差し引き、両替店請40か所の沽券金高で除したもので、江戸両替店が普請・修繕費を自己負担したケースを想定している。

３．種別Ｃは、種別Ｂの分子に大元方からの借入金を加えてから両替店請40か所の沽券金高で除したもので、普請・修繕費を大元方の借入金でヘッジした際の収益率を示す。