

## 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

鷺崎, 俊太郎  
九州大学大学院経済学研究院産業・企業システム部門

<https://hdl.handle.net/2324/15632>

---

出版情報：歴史地理学. 51 (4), pp.23-46, 2009-09-20. 歴史地理学会  
バージョン：  
権利関係：

# 徳川後期の宿場町における土地市場と不動産経営

## 一 取手宿本陣染野家のケーススタディー

鷺崎 俊太郎

- I. はじめに
- II. 取手宿と染野藤左衛門家
- III. 「店請証文」と「店地代金通帳」
- IV. 賃貸軒数と地代収入の推移
- V. 地代の決定メカニズムと決済構造
  - 1. 1787~1827年
  - 2. 1828~1868年
- VI. 結語

### I. はじめに

本稿の目的は、下総国相馬郡取手宿本陣・染野藤左衛門家を事例に、徳川後期の町場における土地賃貸市場と地貸店貸経営について、地代の収入と決済構造の側面から分析することにある<sup>1)</sup>。この場合、町場とは代官支配の郡部・農村部における都市的空間で、町奉行支配の都市（三都や城下町など）とは区別された空間を示唆する。これまでの研究者は、その機能や用途に応じて、在町、在方町、在郷町などと使い分けてきたが<sup>2)</sup>、本稿はそれらを一括して「町場」と定義し、先行研究が特定の呼称を用いてニュアンスを伝えるときには、本稿もそれに従うこととする。

従来、徳川時代の空間システムは、一般的に「都市－農村」という図式で示されてきた。この起源は、兵農分離や石高制といった幕藩体制を支える社会経済システムの成立までさかのぼる。中世の侍は国人として農村に

居住したが、戦国期以降、領主が彼らを戦闘要員たる武士として整理し、職人・商人とともに城下町へ集住させた。と同時に、領主は租税基準を米に置き、農民を主要租税負担者、農村を租税対象地域と位置づけた。

従来の研究は、こうした都市－農村間の関係を、消費空間－生産空間という、相互に依存しながらも相反する空間領域として認識してきた。戦前期における近世都市史研究の先駆者・小野晃嗣は、支配的にも経済的にも農村とは大きく区別された空間を都市と捉えた<sup>3)</sup>。さらに城下町こそ、領主がその権力をかざして商工業者たちを集め、計画的に配置した点で、近世都市と呼ばれるにふさわしい空間と主張した。他方、農村部にも都邑的な存在を認めたものの、その役割については、他国との卸取引もままならず、大都市への発展の道を閉ざしてきたとして、積極的な評価を与えてこなかった。戦後、豊田武が港町・宿場町などを「封建都市」に含めて叙述したが<sup>4)</sup>、その主眼は城下町に置かれていた。

1950年代後半になると、こうした「都市－農村」という二項対立的な解釈が変化し、町場の社会経済的役割に対する一定の評価が与えられた。当時、農村史研究においては、農村部における商品生産が発展した結果、農民層の商品経済への参加方法や、商品作物の市場構造がどのように変化したのか、追求すべきとする問題が提起されていた。脇田修は、

---

キーワード：近世、取手宿、土地市場、不動産経営、地代

従来の近世都市史研究がこうした農村史研究からの課題に対して十分に答えていないとして批判し、徳川前期の畿内在郷町を事例に、その流通史的意義を導き出した<sup>5)</sup>。また原田伴彦も、都市と在郷町の関係、在郷町と農村との関係を基軸に、在郷町の社会経済史的意義を検討した<sup>6)</sup>。両者の見解は、①都市機能としての城下町の限界性、②城下町から特定の距離を隔てた地域、および異なった地理条件の結節点において市立てが行われる小都市の必要性、③農業生産力の上昇による在郷町の流通構造上の重要性と、その三都・城下町からの相対的自立性という3点に集約される。とくに原田は、領主層が抱く在郷町への思惑について、一方で農村の新しい産業発展基盤として許容しながら、他方で農村の商品経済化を抑止し、城下町の商工業を防衛するための拠点として承認せざるを得なかったと述べ、幕藩体制の矛盾点を鋭く突いた。1960年代に入って、中井信彦も近世都市の歴史的展開について、脇田・原田の主張を継承しつつ、階層・職業構造の分析を通じて在郷町の都市的要素に対する新たな着眼点を提供した<sup>7)</sup>。すなわち、在郷町は農業から完全に分離したわけではなかったが、手工業者、商人、日傭を含む交通業者など、領主・武士の農民支配とその再生産のための諸手段を分担機能する専門者が集住した点で、農村内部の「都市」と言及した。

ここに至るまでの議論は、伊藤好一<sup>8)</sup>、林玲子<sup>9)</sup>などの関東地方を対象とした研究を除けば、徳川前期の畿内先進地帯における町場を主な研究対象地域としていた。しかし、1970～80年代になると、松本四郎が幕末期まで対象年代を下げ、かつ全国レベルで町場（松本論文では「在町」を使用）の議論を重ねた<sup>10)</sup>。そもそも松本自身は、問題意識を民衆運動研究に置いた上で、農村と在町の間を解明しようとした。しかし、そうした観点とは別に、この研究は、在町の成長過程を徳

川期を通じて動的に描き出した点で、大きな貢献を果たしている。すなわち、在町とは、①徳川初期には農民経済と結びつきが弱かったものの、②やがて農村部との結びつきを強めて非自給物資の交換センターとなり、③最終的に特産品生産地へと単線的に成長する空間を意味する。そして天保期長州藩の事例によると、領内に数多くある在町は、①や②のレベルから③のレベルにいたるまで、実に多様な性格を帯びていたが、単に地理的に混在していたのではなく、農民経済および商工業の発展に連動する形で、①から②へ、②から③へと一定の序列のもとに発展してきた。それとともに、そのような在町の都市化自体も、また農村部における商品流通や市場構造の変化を促進してきたと説明した。

こうした徳川期における町場の重要性は、松本とほぼ同じ時期に、海の向こうでも議論された。日本の工業化と「前近代成長」との関係に注目したトマス・スミスが収集した人口規模のデータによれば、全国37の城下町のうち、24の都市が徳川後期に10%以上の減少を示したが、他方で城下町の属する国全体では、人口が顕著に増加し、しかも相当数の職人や商人が農村中心部に居住していた<sup>11)</sup>。スミスは、このような都市的空間——具体的には、人口規模が1千人以下と小さかったものの1800年以降は急増した場所、および法的に「町」と指定されずとも社会的には都市化したつつあった場所を“country places”（在郷町と和訳）と名付け、城下町の繁栄を削り取りながら「前近代成長」を達成させた空間として、徳川社会の中心的役割を演じてきた点を積極的に評価した。

松本とスミスの主張は、分析手法こそ異なるものの、町場に対するフレームワークを共有する。すなわち、①徳川後期の地方農村で著しい商工業の発展が見られ、②それに伴って農村の中心部に位置する町場の人口が急激に増加し、③町場の成長と周辺農村の経済発

展にインタラクティブな関係が見られた。とくに、スミスの仮説は後年、斎藤修の実証的な分析からも正鵠を得ていた点が判明している<sup>12)</sup>。やはり、徳川日本の前半期が城下町進展の時代だったのに対し、後半期は城下町退行の時代だったのである。

ただし、在郷町が城下町と競争して引きつけた労働力は、スミスの予想する以上だったに相違ない。というのも、農村から城下町へ提供された労働力が主に年季奉公人だったのに対して、在郷町に供給された労働力は家族を主体としたからである。最近の歴史人口学の成果によれば、奥州郡山上町では、18世紀初頭から1世紀余の間、流入者総数に占める奉公人比率の低下とともに、所帯持や世帯形成につながる移動が上昇していたし<sup>13)</sup>、幕末期の武州八王子横山宿でも商売目的とした世帯流入が顕著に観察されている<sup>14)</sup>。斎藤は、こういった在郷町の人口増加がその雑業者化によってもたらされたのではないかと解釈する<sup>15)</sup>。雑業とは、斎藤の定義だと、小商や棒手振という、「見世商」ではないが、機能的分類からいえば商業に属する職業を示唆する。こうした雑業者を含む商工業者全体に対して、在郷町が多く就業機会を提供した点、その人口増加に繋がったのだと推測している。

徳川社会における町場の意義は、以上述べてきたような展開を示してきたが、本稿では、議論を一步前進させて、上記の見世商や雑業者が町場に集積するメカニズムについて考えてみたい。すなわち、彼らは町場で商売を営むうえで、生産資本のなかでも重要な土地をその所有者からどのように借り出していたのか。従来の近世史や歴史人口学は、この疑問に解答できるだけの枠組を持ち合わせていないが、地理学や都市経済学で長年培われたモデルがそれを繙く手掛かりを与えてくれる。

すなわち、土地家屋とは、見世商には店舗として、雑業者層にも居住地として不可欠な

生産資本である。どちらにせよ、土地建物の利用を欲する需要者と、彼らにそれを賃貸する土地所有者がいれば、そこには一定期間の空間利用権をめぐる市場が発生する。通常、この市場は土地賃貸市場と呼ばれ、地代は土地利用権に付された価格で示される。問題は、見世商や雑業者が徳川後期の町場に集積して借地を行う際、地主との間で決定させるメカニズムが、どの程度成立していたかにある。本稿の第1の目的は、その実証性を確かめるべく、町場における地代の趨勢を観察し、その意味を検討することにある。

本稿は、その研究事例として、取手宿本陣染野家の不動産経営を採り上げる。そこで、宿場町の本陣が不動産経営を行った一般的な意義についても触れておきたい。

本陣とは、幕府役人や参勤交代の大名などの武士階級、あるいは宮家・公卿・高僧といった貴人の休泊に応じた旅館である。当初、郷村の土豪の名主が問屋や名主役につき、本陣役を兼ねるなど、その勢威は他の宿村民を圧したが、しだいに宿駅の中心的存在として、宿村民の生活と密着していった<sup>16)</sup>。とはいえ、本陣役が恒常的で半公的義務だった以上、休泊料は大名、勅使・公卿・幕吏など貴人による忝意の下賜次第であった。そのために、諸侯が徳川中期から財政窮乏を理由に経費節減を掲げると、本陣も窮乏にあえぐことになる。

ここにおいて、本陣は本業以外から収益を確保する必要に迫られた。大島延次郎は、20街道以上、約200家の本陣から史料を蒐集し、その副業の存在について2つのパターンを指摘した<sup>17)</sup>。ひとつは、交通関係の業務を副業とした本陣である。山陽道兵庫津の本陣は、問屋業を兼業して貨物の運送にあたり、会津東街道勢至堂宿の柏木家は、廻米問屋を手掛けて山間僻地の米穀輸送に従事した。いまひとつは、農業・商業を副業とした本陣である。山陽道備中矢掛宿の石井家は、17世紀初

頭から清酒の醸造を家業とした。また、羽前街道大沢宿の斎藤家は、上杉家の本陣に指定されていたが、通常は貨物運搬、農業、清酒醸造業、宿泊業で収益を計った。なかには、東海道の金谷宿や新居宿のように、専ら休泊の応対に忙殺された本陣もあった。また、同じ東海道でも、二川宿の馬場家は、廃業した前任者から本陣経営を継承したが、たちまち赤字経営に陥ったため、所有田畑を売却した資金で金貸業を営み、自家用建物の一部を賃貸し、家中で扇子・団扇の内職に携わっていた<sup>18)</sup>。このように程度の差こそあれ、休泊業務の経費を副業収入で補填する本陣は珍しくなかった。取手宿染野家の地貸店貸経営も、本陣における副業のひとつと捉えられる<sup>19)</sup>。

実のところ、徳川期の地代店賃分析は、これまで江戸の町屋敷経営を中心に進められてきた。その最大の特徴は、地代店賃が物価の上昇に全くスライドせず、強い硬直性を示した点にある。地主自身は、地代店賃引上げの意志を有したが、地借店借層がそれを押し止めたために、実現に至らなかった。とくに19世紀になると、江戸人口の停滞にも関わらず、貸長屋は供給過剰にあったので、貸主は、少しでも借り手をつけるために、地代店賃を値下げの様相さえ呈していた<sup>20)</sup>。はたして、町場の土地所有者も、江戸の家持に類似した地貸店賃経営を展開してきたのかを試行する点に、本稿におけるいまひとつの狙いがある。

本稿の構成は、以下のとおりである。次章では、取手宿の経済環境、および染野家の経営環境を概観する。続く第3章からが、本論となる。史料の解題に紙幅を割くとともに、第4章で染野家の地貸店賃経営に関する地代の推計を行う。その結果として得た趨勢を、物価や賃金のそれと比較し、生産要素に占める地代のウェイトの変化を考えてみたい。このようなマクロ的な分析に対して、次の第5章ではミクロ分析を行う。具体的には、地代

の決定メカニズムと決済構造を、取手周辺の景気動向や貸主・借主双方の生計事情と照らし合わせて分析し、徳川後期における江戸周辺宿場町の土地収益性を論じていく。

## II. 取手宿と染野藤左衛門家

図1は、明治前期の取手宿とその周辺を迅速測図に描いたものである。維新から14年が経過したとはいえ、徳川期の宿場町の様子を伝える数少ない貴重な地図である。この図からもわかるように、取手宿は水戸街道と利根川の交差する中継地点に位置した<sup>21)</sup>。その支配は藩領にも属していたが<sup>22)</sup>、18世紀初頭から明治維新まで旗本建部氏の下にあった。もとは、西隣の大鹿村と1か村で「大鹿取手村」を築いていたが、1674(延宝4)年ごろに分村したものとみられる。

17世紀前半期までの取手は一面の湿地帯だったため、当初から宿場町を形成していたわけではなかった。水戸藩主は江戸定府を原則としたが、藩主という身分では、徳川光圀が1682(天和2)年に初めて取手宿を通行した。同年、幕府から六斎市を許可する高札が取手宿に下され<sup>23)</sup>、5年後の1687(貞享4)年、染野藤左衛門家が水戸徳川家の本陣に指定された。図中の「古」という漢字に似た地図記号の場所に、本陣染野家は位置する<sup>24)</sup>。

取手河岸の成立は、本陣設立の直後と思われる。史料上では、1690(元禄3)年のものが初見とされる<sup>25)</sup>。当時、利根川中流域の関宿-佐原間に六斎市開催の許可を受けた河岸は、取手を置いてほかになかった。宿内の船持は取手-江戸間を往復し、六斎市の取引商品を頻繁に廻漕していた<sup>26)</sup>。田沼政権下の1774(安永3)年には、取手河岸で運上金の上納と引き替えに、問屋株が設置された<sup>27)</sup>。それ以降、取手の河岸問屋は、銚子湊から仕入れた干鰯、メ粕などや、乾魚・塩魚といった五十集荷物を売り捌いてきた。またヤマサ醤油とは、取手から原料小麦を仕出し、銚子



図1 取手駅近傍地図：1881年

史料：「第一軍管地方二万分一迅速測図原図覆刻版」千葉県下総国南相馬郡柴崎村及茨城県同国北同郡取手駅近傍をもとに加筆。

注：地点A～B間は、「出火類焼家数棟数改帳」，文政7年(1824)，2集B-626(取手市史編さん委員会編『取手市史』近世史料編Ⅲ，1989，698～706頁に基づく焼失地と推定。そのうち，番号1・12・16・17は，染野家の貸地を示し，図2における地借・店借の番号に等しい。他方，焼失を免れた染野家の貸地は，街道北側に位置すると判断できるものの，具体的に明らかとはならない。

から地売醤油製品を仕入れるという双方向的な関係を構築した<sup>28)</sup>。

こうした交通機関と商品流通の発達に呼応して，取手宿の人口も大きく変化した。18世紀中の人口は，1708(宝永5)年から1799(寛政11)年にかけて，647人から786人へと微増に留まったが，19世紀に入ると上昇局面に急転し，1842(天保13)年に904人，1869(明治2)年には1,133人に到達した<sup>29)</sup>。地借店借の世帯も，19世紀から増加した。総世帯に占める地借店借世帯の比率は，1797(寛政9)年に20%(168軒中33軒)だったが，1846(弘化3)年には30%(209軒中63軒)に上昇した<sup>30)</sup>。これら店子の大半は，名主，組頭など村役人層を家主としていた。

職業構造は，天保期ごろについて明らかとなる(表1)。宿内204軒の家々のうち，農業に携わった家は15軒にすぎず，残る189軒は非農世帯だった。荒物，五十集，干鰯渡世の家は，あわせて50軒を超えていた。船乗や飲食業，休泊業が多かったのは，いかにも河岸場を有する宿場町らしい特徴である。以上の観察結果は，取手宿における非自給物資の中継地点としての役割を示している。

この取手宿を村請制と宿駅制の両面から支えたのが，染野家である。染野家は中世土豪の末裔といわれ，取手の開発を担った草分けとして知られる。17世紀中期には名主に任命され，明治初年まで本陣兼名主の要職にあった。その持高は宿内最大の規模を誇り，天保

表1 取手宿の職業構造：天保期

渡世	軒数	渡世	軒数	渡世	軒数
荒物	31	船乗	12	賃日雇	6
五十集・川魚	22	穀物	8	煙草	5
飴菓子・餅菓子	20	穀宿	7	絹・木綿	5
居酒屋	18	油売	7	旅籠屋	5
農業	15	足袋	6	豆腐	4
蕎麦	12	干鰯	6		

3軒…鉄物／升酒／湯屋／医師／小間物／質屋／舂米／建具屋・箱屋

2軒…綿打／大工／畳屋／駄賃取／塩／髪結／紙漉／鍛冶／桶屋／酒造

1軒…青物／槓材木／古鉄買／粉屋／左官／仕立／提灯／石屋／瀬戸物・塗物／酢造／屋根／菜種／船大工／仏具師／筆学指南／筆墨

史料：染野修家文書「農間渡世調帳」天保14年カ（12集K-56）。

注1）史料に掲載された204軒を対象。兼業の場合は、各業種を1軒と数えたので、合計軒数は204軒を超える。

2）上記のほか、不明が3軒ある。

期に32石5斗，元治期に50石を数えた<sup>31)</sup>。

染野家の本業・副業を含めた経営全体を表す史料はほとんどなく，1848（嘉永元）年の「当座帳」が残るのみである。表2は，その収支状況を示す。総収入92両のうち，本業である名主の役前分，本陣くだされものの被下物の収入は，あわせて8両（9％）と少ない。これに対して，地代店賃収入に相当する地代，糞代<sup>32)</sup>は，合計31両（34％）に達する。田方，畑方，反高場<sup>33)</sup>を合わせた農地収入が18両（20％）だったことから<sup>34)</sup>，地賃店賃収入は副業収入の筆頭に位置したといえる。

その他の副業収入は，どんな状況にあったのか。貸金業は1両未満の収入しかなく，積極的に展開されてはいない。干鰯，醤油は，染野家が幕末期になって手がけた副業である。染野家は，1840年代前半までに肥料流通業に進出していた。白川部達夫によれば，その販売は基本的に取手宿内および近在農村に居住する消費者への小売を中心としていた<sup>35)</sup>。干鰯， $\times$ 粕合わせて，1843（天保14）年の10か月で226両余，翌年の4か月で15両強の売上額を記録したという。しかし，表2の1848年になると，干鰯収入は6両余に低下

した。1850年代の肥料取引は確認できないが，幕末維新期には，九十九里の浜方荷主，利根川下流域の干鰯積出河岸，銚子の中継問屋からの仕入が見出される<sup>36)</sup>。

この肥料流通の空白期に，染野家は醤油醸造業を手がけていた。1847（弘化4）年から醤油の生産を，翌48年からその販売を開始している。表2の醤油収入は，まさにその時期の金額であるが，創業直後のために13両強（15％）に留まる。染野家の醤油生産が好調を迎えたのは，1850年代～60年代前半である<sup>37)</sup>。とくに1849（嘉永2）～1857（安政4）年に，その収入は239両から1,889両へ，利潤は42両から447両へと拡大したが，1860年代に入ると，物価上昇の影響を受けて原材料費が嵩み，経営の縮小を余儀なくされた。1866（慶応2）年の利潤は119両に減少し，明治初年には醸造を停止している<sup>38)</sup>。

以上，染野家の経営環境を一瞥すると，地賃店賃業が同家の経営基盤にあったと想定される。1840年代以降，染野家は肥料流通業と醤油醸造業へ進出した。それらの業種は，一方で大きな利益をもたらすとはいえ，他方で原材料騰貴のリスクを内包し，不安定な経営

表2 染野家の収支：1848年

(両)

収入		支出			
項目	金額	項目	金額	項目	金額
役前分	7.772	醤油	—	日雇(畑方)	0.388
被下物	0.250	豊体丸(薬)	5.075	奉公人	15.589
地代	27.048	年始入用	0.370	飯米	1.953
糞代	4.250	雑用	1.985	取引 借用	0.468
田方	11.605	塩	0.701	米	16.010
畑方	0.182	真木	1.250	大豆	4.499
反高	6.500	蠟燭	—	杉	0.385
利銀	0.646	油	0.031	材木	0.158
干鰯	6.077	筆・紙	0.256	明樽	1.820
醤油	13.523	農具	—	真木	2.919
豊体丸(薬)	5.437	衣類	0.174	諸調 米	12.682
諸調 在物	7.381	道具	0.598	糯米	2.763
江戸で受取	1.250	客賄	0.105	萱	1.500
		炭	—	定使立替	1.000
		勸化	0.130	年返銭	0.308
		他行	12.194	駄賃	0.298
		臨時	3.711	不明	3.154
		普請	4.867	その他	13.125
		蔵賄	0.046		
収入計	91.920	支出計			110.509

史料：染野修家文書「当座帳」弘化5年(12集K-68)。

注1) 史料より、米1俵=0.42石、金1両=0.86石で換算。金1両=銀60匁=銭6貫500文とする。

2) 醤油価格に関しては、「醤油直段上ヶ下ヶ控」元治元年(12集J-23)の「嘉永元申年ヨリ醤油売始メ元相場」を参照した。

3) 支出額のうち、「—」は、「当座帳」に項目が存在しても購入機会がなかった場合を示す。

を強いられた。谷本雅之は、当時の醤油業経営の条件として、土地、蔵、道具を中心とした固定資本と、大量の原料仕入と製品販売を円滑に行うための多額の流動資金の必要性を指摘する<sup>39)</sup>。染野家の初期投資では、土地を自己資本で賄ったが<sup>40)</sup>、道具、原料、燃料、奉公人賃金に計26両を費やしていた<sup>41)</sup>。収支全体で19両弱の赤字(表2)を計上した点からもわかるように、同家がこれ以上の資金需要に耐えうる自己資本を有していたとは考えづらい。こうした側面を考慮すると、染野家は、経営の多角化後もなお、地貸店貸経営に安定収入源としての役割を期待したと判断される。

### Ⅲ. 「店請証文」と「店地代金通帳」

取手宿の地代店賃と染野家の地貸店貸経営を分析するために、「店請証文」と「店地代金通帳」を吟味する。

染野家の店請証文としては、1709(宝永6)年のものが最古とされるが<sup>42)</sup>、それが数多く残されるのは宝暦年間(1751~64年)を過ぎてからである。その書式は借主ごとにさまざまだが、おおよそ次の4か条で構成されている。史料1には、油屋源七という地借(後掲の3番を参照)が宝暦期に作成した証文の冒頭を掲げてみた。



番号	地借・店借名	1750	60	70	80	90	1800	10	20	30	40	50	60	年数
1	近江屋五兵衛	[一重線]												116
2	大黒屋吉兵衛	[一重線]												40
3	油屋源七	[一重線]												58
4	井野屋久兵衛	[一重線]												56
5	近江屋喜助	[一重線]												99
5.1	同(出店)	[一重線]												47
6	叶屋市平	[一重線]												37
7	伊勢屋安右衛門	[一重線]												1
8	油屋茂右衛門	[一重線]												3
9	大坂屋喜兵衛	[一重線]												3
10	大津屋治助	[一重線]												3
11	鈴木屋幸治郎	[一重線]												3
12	金屋新兵衛	[一重線]												49
13	日野屋市右衛門	[一重線]												7
14	能右衛門	[一重線]												13
15	丁子屋伊三郎	[一重線]												19
16	十右衛門	[一重線]												6
17	菱結林蔵	[一重線]												3
18	叶屋重兵衛	[一重線]												6
19	藤八	[一重線]												1
20	藤屋保蔵	[一重線]												1
21	大和屋伊兵衛	[一重線]												1
22	東貞蔵	[一重線]												21
23	下道匹師	[一重線]												1
24	下道豊助	[一重線]												6
25	野田屋治郎兵衛	[一重線]												6
26	大兵衛	[一重線]												6
27	叶屋由兵衛	[一重線]												6
28	文吉・半蔵	[一重線]												6
29	香取屋三左衛門	[一重線]												1
30	大黒屋作兵衛	[一重線]												1

図2 染野家の地借・店借と居住年数

史料：染野修家文書「相渡申店請親類証文之事」宝暦13年2月（2集D-62）、「相渡申店請親類証文之事」天明元年8月（2集D-205）、「商人分限書上帳」寛政6年3月（2集K-296）、「店地代金通帳」天明7年～天保7年（12集K-21、K-29）、「当座帳」弘化5年（12集K-68）、「地代店賃小作取立帳」文久3年・明治元年（12集K-197、Z-11）。

凡例：一重線：地借、二重線：店借。

注：「居住年数」とは、史料に初めて登場した年から最後に登場した年までの期間を示す。したがって、実際には、登場年以前から、また消滅年以後も、地借・店借だった可能性を有する。

【史料1<sup>43)</sup>】

相渡申店請証文之事

一 此源七与申者我等親類二而儲成者二御座候二付商売望二而此度貴殿店北側二而表口式間四尺裏江蔵迄拾四間式尺之所借地仕差置申処実正也此者義何方ヨリ茂少シ茂構無御座候、万一居申候内二脇ヨリ構六ヶ敷義申者御座候ハ、早速我等引取何方迄茂罷出申分ヶ仕、急度埒明ヶ貴殿江少シ茂御難義懸ヶ申間敷候事地代金之儀者沓ヶ年二金貳貳式分二相究メ申候、然上八年々地代金無滞為相済可申候其節少々茂差滞り申間敷事

(中略)

右者前書之通為相守可申候、若シ以来如何様之儀出来申候共我等引取急度埒明ヶ少々茂御苦難懸ヶ申間鋪候、為其店請証文二印形相渡シ申所為後証如件

宝暦十三年未二月 借主 源七

西ノ七月二日 店請 与兵衛

親類 又兵衛

取手町 名主 藤左衛門殿

油屋源七は、江州野洲郡南桜村の出身で、1755(宝暦5)年に妻と取手宿に下ってきた。「浅草物渡世」と呼ばれる商売を行い、出店当時金1～2両、1794(寛政6)年には30～40両ほどを稼いでいた<sup>44)</sup>。史料1の第1条には、借主の出自と身元保証、借地借家の地積、年間の地代店賃が記載されている。源七は商売目的のために、表間口2間4尺、奥行14間2尺の敷地を借地していた。地代は、1年間に金2両2分と決められていた。以下、掲載を割愛したが、第2条には、染野家が必要とした場合には、すぐ明け渡すこと、第3条には公儀の法度および町触の遵守を表明している。第4条は宗旨を述べてい

るので、店請証文が人別送り状の役割を兼ねていたと考えられる。このように、店請証文はあくまで契約時の地代店賃を示したもので、その後の金額の推移や契約の終了については判明しない。そこで重要となるのが、次の店地代金通帳である。

店地代金通帳は、地代の入金状況を毎年地借ごとに記録した不動産経営帳簿である。染野家には、1787～1836年の半世紀にわたる帳簿が残されている<sup>45)</sup>。その特徴は、地代の入金状況を、地借別に、毎年記録した点にある。年次によっては、入金月日やその都度の金額、支払回数、地代金の持参者も判明する。史料2は、店地代金通帳から、叶屋市平（後掲図2の6番）という地借に関する1787年の入金状況を説明したものである。

#### 【史料2】

当末店地代金通帳 叶屋市平

壹ヶ年二付

一 金貳両貳分也

内 金貳分ハ土蔵跡敷地代分引

銀貳朱文ハ 但シ壹ヶ年二付

是ハ地代金之内当時用捨可仕候分引

引残金壹両三分貳朱文也

未四月廿日受取

一 金壹分也 市平 夫自分持参申候

未七月四日受取

一 金壹分也 同人 夫自分持参候

未七月十三日受取

一 銀貳朱文也 同人 夫自分持参候

未九月十一日受取

一 金壹分也 同人 夫母持参候

未十一月廿四日受取

一 金壹分也 同人 夫下女いち持参候

未十二月晦日受取

一 金三分也 同人 夫自分持参候

六口ノ金壹両三分貳朱文也

右者当末年店地代金不残無出入儘二受取相済

申候、為念如此二候、以上

天明七未年十二月晦日 藤左衛門（印）

叶屋 市平殿

叶屋市平は取手宿出生の人物である。父の代から取手宿に居住し、高2石5斗を所持していた<sup>46)</sup>。1781（天明元）年、染野家から街道沿いの表店を借地した<sup>47)</sup>。彼が何を渡世としたのか判別しかねるが、史料2によると、その地代は年間2両2分であった。そのうち土蔵跡敷地代の2分と、容赦分の2朱を差し引くと、残金は1両3分2朱とある。市平はこの地代を6回に分割し、自分または母、下女が貸主の染野家に支払っていた<sup>48)</sup>。このように、染野家は原則的に家守を置かず、地借から地代を直接現金で決済していた。

#### IV. 賃貸軒数と地代収入の推移

これら店請証文と店地代金通帳を用いて、染野家における賃貸軒数と地代店賃収入の推移を検討しよう。

図2は、染野家から土地家屋を借り受けた者たちと、その居住年数の一覧表である。図中の居住年数とは、史料の初出年から消滅年までの期間を表す。よって、棒グラフの示す以前から、あるいはそれ以後も、彼らが染野家と賃貸契約を交わしていた可能性もある。図2によると、染野家の賃貸軒数はのべ30軒に及ぶ。年単位で見ると、最高11軒（1868年）、次いで10軒（1787～88年、1863年）、最低3軒（1836年）、平均6.6軒となる（後掲の図3を参照）。この軒数は、宿内に居住する地借店借総数の、最高で38%（1796年）、最低でも14%（1848年）を満たす。

染野家の賃借人は、地借を大半とした。店借が確認されるのは、幕末の1863年以降である。地借の居住年数は、1年に満たぬものもあれば、数十年間に渡る場合も見られた。最も長く借り続けたのは近江屋五兵衛（図2の1番）で、その期間は短くとも116年に達す

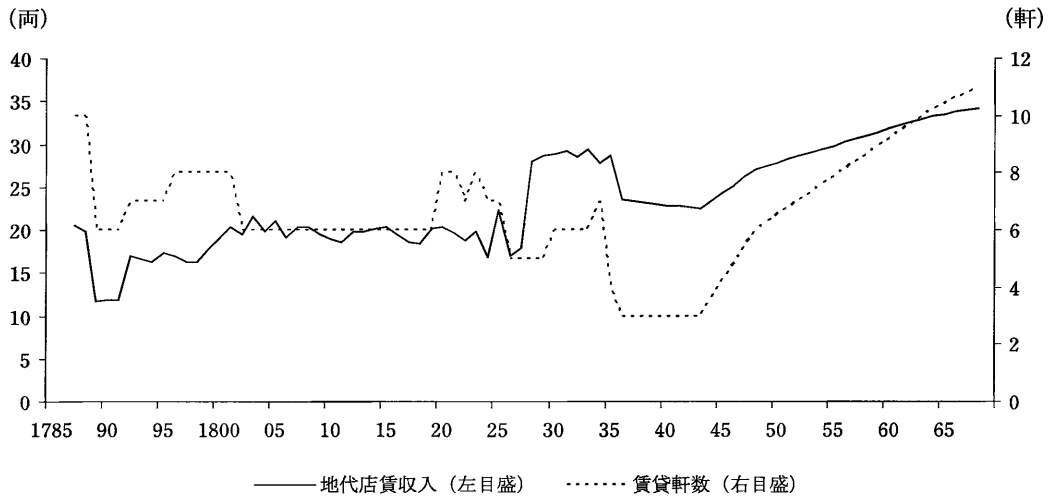


図3 染野家の地代店賃収入と地借店借数：1787～1868年

史料：染野修家文書「店地代金通帳」天明7年～天保7年（12集K-21, K-29）, 「大福帳」天保13～14年（12集K-51）, 「当座帳」弘化5年（12集K-68）, 「地代店賃小作取立帳」文久3年・明治元年（12集K-197, Z-11）。

注1）1787～1848年は、地借のみ。1863, 68年には、それぞれ3軒, 4軒の店借を含む。

2）銀建・銭建の金額には、公定交換比率を使用（金1両＝銀60匁＝銭4貫文, 1841年以降は、銭6貫500文）。

る<sup>49)</sup>。近江屋喜助（同5番）の99年間で、それに次ぐ。五兵衛と喜助は、ともに江州蒲生郡日野の出身である。五兵衛の先代・儀左衛門は1753（宝暦3）年、下男3人を召し連れて取手宿へ移動し、小売酒屋・居酒屋を商売とした<sup>50)</sup>。その年収入は、出店当時20～30両, 1794（寛政6）年の調査時に200～300両という。天保期には、酒造業を中心に、酢造・五十集渡世も手掛けていた。他方、喜助は1770（明和7）年に下男2人を召し連れて取手宿に居住し、荒物・薬種渡世を営んだ。出店当時で年間200～300両, 調査時に400～500両の収入があった<sup>51)</sup>。1820（文政3）年には出店を築いて薬種・小間物を扱う傍ら、従来の店舗を本店と称し、絹木綿質渡世に励んだ。

こうした地借に貸し与える土地を、染野家はどこに所有していたのか。徳川後期の取手宿を描いた町割図がないため、「出火類焼家数棟数改帳<sup>52)</sup>」をもとに推定した（図1）。この文書は、1824（文政7）年の大火で焼失し

た宿内の家屋を記録したもので、家並の順に書き上げられたといわれる<sup>53)</sup>。大火は、東西64町117筆を焼失させ、西照寺という八坂神社の別当寺（現在は廃寺、図1のB地点）までの範囲を全焼させた。本陣は類焼を免れたので、宿場町南側（図1のA地点あたりからB地点まで）の家屋が焼失したと思われる。この年の染野家は地借7軒を抱えており（図2）、うち4軒が類焼した。A地点側から32筆目の髪結林蔵、33筆目の釜屋新兵衛、108筆目の近江屋五兵衛、西照寺に近い116筆目の十右衛門の4軒である。このように、染野家の貸地は本陣付近に散在していたと想像される。

次に、染野家の地代店賃収入を観察する。図3には、その時期的変化と、前述した賃貸軒数の推移が記されている。染野家の地代収入は、1789年に最低額の11.7両を記録するが、1790年代に上昇し、1820年代前半まで20両前後を推移した。その後、1828～35年に28～29両へと増加し、30年代後半～40年代前半

は地借数の減少とともに22両まで減少する。しかし、幕末期に貸長屋を建てて店賃収入を得たことで、68年には最高額の34.2両に到達した。おおよそ、賃貸軒数の増減とのパラレ

ルな関係を見出せるが、他方で1800年前後や1820年代には逆相関の動きも垣間見られる。

そこで、1軒あたりの地代額に注目して、その変遷を追ってみよう。表3には、染野家

表3 染野家地借の年間地代の推移：1763～1868年

(両)						(両)						
		近江屋 喜助	油屋 源七	叶屋 市平	近江屋 五兵衛			近江屋 喜助	油屋 源七	叶屋 市平	近江屋 五兵衛	
1824年の大火												
		免災	免災	免災	被災	1813	10	6.0	2.5	2.5	4.0	
	間口(間)	7.5	2.8	2.7	—	14	11	6.0	2.5	2.5	4.0	
	奥行(間)	14.5	14.5	14.5	—	15	12	6.0	2.5	2.5	4.0	
	坪数(坪)	108.8	41.1	38.7	—	16	13	6.0	2.5	2.5	4.0	
1763	宝暦13	—	2.0	—	—	17	14	6.0	2.5	<b>2.5</b>	4.0	
	81	天明 1	—	—	2.0	—	18	文政 1	6.0	2.5	2.5	4.0
	87	7	—	—	2.0	3.0	19	2	6.0	2.5	2.5	4.0
	88	8	—	—	2.0	3.0	20	3	6.0	<b>2.5</b>	2.5	4.0
	89	寛政 1	—	—	2.0	3.0	21	4	6.0	2.5	2.5	4.0
	90	2	—	—	2.0	3.0	22	5	6.0	2.5	2.5	4.0
	91	3	—	—	2.0	3.0	23	6	6.0	2.5	2.5	4.0
	92	4	4.8	2.0	2.0	3.0	24	7	6.0	2.5	2.5	4.0
	93	5	4.8	2.0	2.0	3.0	25	8	6.0	2.5	2.5	4.0
	94	6	4.8	2.0	2.0	3.0	26	9	6.0	2.5	2.5	—
	95	7	4.8	2.0	2.0	3.0	27	10	6.0	2.5	—	—
	96	8	4.9	2.0	2.0	3.0	28	11	12.7	4.8	4.5	4.0
	97	9	4.9	2.0	2.0	3.0	29	12	12.7	4.8	4.5	4.0
	98	10	4.9	2.0	2.0	3.0	30	天保 1	12.7	4.8	—	4.0
	99	11	4.9	2.0	2.0	3.0	31	2	12.7	4.8	—	4.0
1800	12	6.0	2.5	2.5	4.0	4.0	32	3	12.7	4.8	—	4.0
	01	享和 1	6.0	2.5	2.5	4.0	33	4	12.7	4.8	—	4.0
	02	2	6.0	2.5	2.5	4.0	34	5	12.7	4.8	4.5	NA
	03	3	6.0	2.5	2.5	4.0	35	6	12.7	4.8	4.5	6.0
	04	文化 1	6.0	2.5	2.5	4.0	36	7	12.7	4.8	—	6.0
	05	2	6.0	2.5	NA	4.0	41	12	12.7	4.8	—	—
	06	3	6.0	2.5	NA	4.0	42	13	12.1	4.6	—	—
	07	4	6.0	2.5	2.5	4.0	43	14	12.1	4.6	—	5.7
	08	5	6.0	2.5	2.5	4.0	48	嘉永 1	10.1	4.6	—	5.7
	09	6	6.0	2.5	2.5	4.0	63	文久 3	12.7	4.8	—	6.0
	10	7	6.0	NA	NA	4.0	68	明治 1	12.7	4.8	—	6.0
	11	8	6.0	2.5	2.5	4.0						
	12	9	6.0	2.5	2.5	4.0						

史料：染野修家文書「相渡申店請親類証文之事」宝暦13年2月(2集D-62)、「相渡申店請親類証文之事」天明元年8月(2集D-205)、「添証文之事」天保13年6月(2集D-442)、および図3と同じ。

凡例：「—」：データなし、「NA」：史料破損につき判読不能、土蔵分の地代を除く。

注1) 間口・奥行は、ともに田舎間。

2) 太字斜字体は、借地人の変更があった年次を表す。叶屋市平の借地権は、1817年下半年から丁子屋伊三郎に、油屋源七の借地権は、1820年下半年から近江屋喜助(出店)に譲渡された。

3) その他は、図3の注2と同じ。

と長期継続的な賃借関係にあった4軒の地借(近江屋喜助, 油屋源七, 叶屋市平, 近江屋五兵衛)の年間地代額を示した<sup>54)</sup>。この4軒を選んだ理由は、ひとつに、その職業や世帯の構造を残存史料から良く認識できるからであり、いまひとつとして、五兵衛の借地を除いて3軒分の地積が判明するからである。3軒の間口, 奥行, 坪数は, 同表の上部に掲げたとおりである<sup>55)</sup>。奥行が等しい点からもわかるように, これら3軒は地続きで, 大火による類焼を免れた。他方で, 五兵衛の借地は, 先に述べたとおり, 大火で類焼した地面であった。以下, 前者を「免災地面」, 後者を「被災地面」と呼ぼう。それぞれの地代に対し, 免災・被災別にウェイトをかけて加重平均<sup>56)</sup>を求め, 長期的変化を示したのが図4

である。

第1に, 地代の推移に着目する。図4によると, 19世紀からの染野家の地代は, 上方への高い弾力性を備えていた。そのタイミングは, ①1800(寛政12)年と②1828(文政11)年の2度にわたる。地代の引上げ幅は, どの程度だったのか。①では, 加重平均値で29ポイントの引上げが見られた。個別にみると, 五兵衛の33ポイントが最も高く, 喜助の借地でも23ポイント引き上げられた。これに対して, ②の引上げ幅は, 加重平均レベルで45ポイントを記録した。免災地面のなかでは, 喜助本店の地代が111ポイントと最も高く, ほか2軒の地代も, 81~92ポイント上昇した。他方, 五兵衛の地代は, 類焼直後ということもあって据え置かれたが, 8年後の1836(天

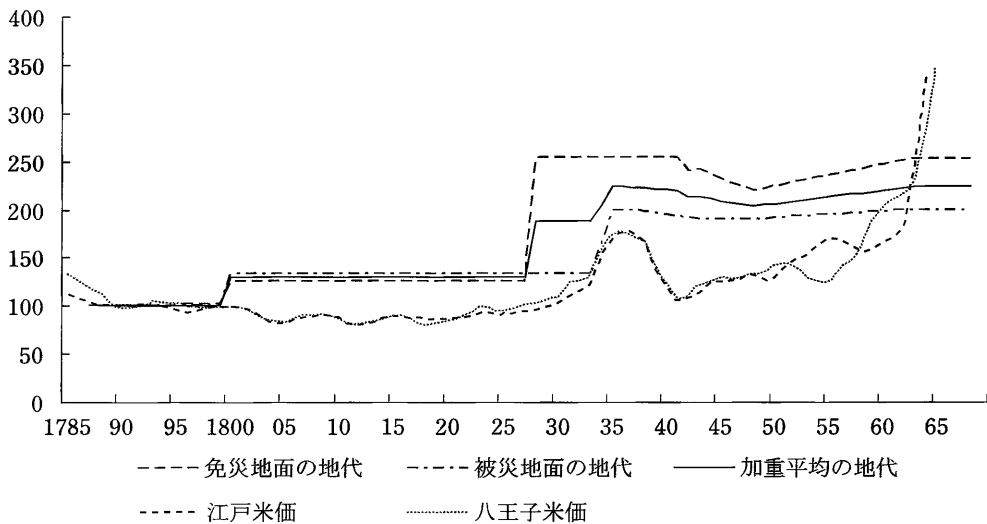


図4 染野家地借の地代と江戸周辺の米価：1787～1868年（1792年＝100）

史料：地代は, 付表1と同じ。米価は, 江戸：①1783～1830年は岩橋勝『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」, ②1830～67年は佐々木信義編『東京廻米問屋組合深川正米市場五十年史』東京廻米問屋組合, 1937年, 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; 八王子：八王子市編『八王子市史』附編, 1968年, 203～15頁。

注：免災地面：1824(文政7)年の大火で類焼を免れた地面2筆(近江屋喜助本店, 油屋源七のち近江屋喜助出店, 叶屋市平のち丁子屋伊兵衛)における地代の単純平均値。

被災地面：同上の大火で被災した地面1筆(近江屋五兵衛)の地代。

加重平均：免災地面と被災地面の各地代指数の加重平均値で, それぞれのウェイトは45.4, 54.6(「五人組帳」文政4年(2集D)の宿内世帯数に対する「出火類焼家数棟数改帳」(2集B-626)の免災・被災世帯数の比率)。

江戸米価・八王子米価：5か年移動平均。

欠年部分については, 直線補間を行った。

保7)年に50ポイント引き上げられている。なお、1842年には「地代店賃引下げ令」を受けて、染野家の地代が一斉に5ポイント引き下がった。この法令が江戸市中のみならず、近郊の町場でも適用した証左である<sup>57)</sup>。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「引下げ令」以前の金額に回復していた。

第2に、原材料価格や労働力の代価など、地代以外の生産要素の長期的推移を確認し、地代の推移と比較してみる。原材料価格に関しては、米価をその代表値と位置づけ、さきの図4に江戸と八王子宿の米価変動を記した<sup>58)</sup>。1792(寛政4)年をベンチマークにとると、地代指数は19世紀初頭から1860年代前半まで、常に米価指数を上回っていた。具体的に、加重平均ベースの地代指数と八王子米価指数との差を計算すると、その値は1800年の値上げを契機に、1811年に31ポイントまで拡大した。その後、両者の差は1823年に23ポイントまで縮小するが、1828年の値上げ後、1841年に119ポイントまで再び拡大した。双方が逆転し、地代指数が米価指数を下回ったのは、1863年以降である。

他方、労働力の代価はどんな推移を描いていたのか。取手宿の賃金データを持ち合わせていないが、北接する井野村では、早くも文政改鑄の翌年(1819年)に、村役人が諸賃金の値下げを取り決めていた。その結果、大工・木挽・桶屋などの職人から、綿打賃、百姓日雇にいたるまで、さまざまな賃金が1～2割引き下げられた<sup>59)</sup>。また、取手と経済的交流の深かった銚子においても、ヤマサ醤油における奉公人の実質賃金は、基本給ベースで、1818年から70年へ向かって傾向的な低下をみせたあと、回復局面に入り、1890年代初めに1830年頃の水準へ戻っていた<sup>60)</sup>。こうした幕末の賃金パターンは、銚子特有のものではなかった。都市-農村、関西-関東の違いを問わず、1820年代以降は実質賃金の趨勢的

低下の時代といわれている。

以上、町場における生産要素の価格動向について注目した。江戸近郊の町場では、19世紀初頭以降、物価も長期持続的な上昇傾向を示したが、地代の増加率はそれを上回る水準にあった。また当時、実質賃金が低下傾向にあった点も考慮すると、町場における生産資本の配分は、原材料や労働力を主体とする構成から地代を主体としたものへとシフトしていたと判断される。別の言い方をすれば、取手宿で営業する見世商は、生産の価値総額に対して地代の支払いを重視するよう、姿勢を変えたことになる。この事実は、取手宿における土地収益性の飛躍的な向上を示唆する。

## V. 地代の決定メカニズムと決済構造

取手宿土地市場のマクロ的特徴がそのミクロ的側面に与えた影響を、本章では貸主-借主間の決済構造に焦点をあて、地代改定時の賃上げ以外の役割とその効果を分析する。

### 1. 1787～1827年

表4は、染野家が1787～1827年の41年間に収集した地代の合計額を、月別・地借別に示したものである。1787年は「店地代金通帳」の記録の始まった年であり、1827年は、2回目の地代引上げの前年にあたる。この期間を、1回目の地代引上げがなされた1800年で区分し、その前半の13か年分を(1)に、後半の28か年分を(2)に掲げた。

(1)から観察すると、18世紀末期の13年間に、染野家は総額205両余の地代を収集し、その48%を暮れの12月に集めている。地借別に見ると、近江屋喜助の本店はその典型であった。喜助の地代総額は39両であったが、その86%が12月に決済されていた。これに対して、盆は暮れに比べると、まだ地代決済の時期として重要でなかったようである。12月に次いで多かったのは7月だが、全体的にその比率は18%に過ぎなかった。むしろ、大半

表4 染野家における月別地代収入 (その1)

	(画)													
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	不明	計
近江屋喜助(本店)	—	—	0.50	0.75	—	0.75	2.75	—	—	—	—	33.75	0.50	39.00
油屋源七	0.25	0.25	0.75	2.25	1.50	1.00	4.75	0.50	0.25	—	1.25	7.25	—	20.00
叶屋市平	—	0.25	0.75	2.25	1.63	1.25	6.00	0.75	1.13	—	1.13	13.00	0.88	29.00
近江屋五兵衛	1.25	2.50	2.00	1.50	3.25	1.75	7.50	2.00	2.00	—	0.50	14.75	—	39.00
釜屋新兵衛	—	1.00	0.38	1.88	0.50	2.88	5.25	1.75	0.50	—	0.88	12.24	—	27.24
大黒屋吉兵衛	0.38	—	0.38	0.13	0.13	0.88	4.25	0.38	0.25	0.13	0.75	5.25	—	12.88
井野屋九兵衛	—	1.00	0.86	2.38	1.00	1.25	3.25	0.88	0.50	—	1.00	5.63	—	17.74
日野屋市右衛門	—	—	—	—	—	0.13	0.25	—	—	—	—	0.25	0.50	1.13
鈴木屋幸治郎	0.25	0.13	0.13	—	0.13	0.13	0.11	—	0.13	—	0.46	1.22	—	2.67
大津屋治助	—	—	1.00	—	—	1.50	1.50	1.00	—	—	0.50	1.00	0.50	7.00
伊勢屋安右衛門	—	—	—	0.13	—	0.13	0.25	—	0.13	—	—	0.38	—	1.00
大坂屋喜兵衛	—	0.38	0.13	0.13	0.13	0.25	0.50	0.13	—	—	—	0.50	0.88	3.00
油屋茂右衛門	—	—	1.00	—	—	0.25	1.00	—	—	—	1.00	2.81	—	6.06
計	2.13	5.50	7.86	11.38	8.25	12.13	37.36	7.38	4.88	0.13	7.46	98.02	3.25	205.71
	1.0%	2.7%	3.8%	5.5%	4.0%	5.9%	18.2%	3.6%	2.4%	0.1%	3.6%	47.7%	1.6%	100.0%

	(画)													
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	不明	計
近江屋喜助(本店)	—	3.00	3.00	—	—	—	51.00	—	—	—	—	108.00	—	165.00
油屋源七	—	—	1.00	1.00	1.75	2.50	24.13	0.50	0.75	0.25	0.50	34.13	—	66.50
叶屋市平	—	—	0.25	0.63	1.25	1.00	22.88	0.25	1.00	0.25	0.25	30.00	1.00	58.75
近江屋五兵衛	—	—	2.00	—	—	—	45.00	—	—	—	—	57.00	—	104.00
釜屋新兵衛	—	—	—	1.50	—	3.00	18.71	0.63	1.50	0.50	0.50	25.49	—	51.82
大黒屋吉兵衛	0.25	—	0.13	—	—	—	0.75	—	0.25	—	—	0.75	—	2.13
井野屋九兵衛	—	1.13	0.85	0.25	4.00	1.88	10.50	1.50	1.00	1.75	0.25	13.73	—	36.84
能右衛門	—	—	—	—	—	—	5.63	—	—	—	—	8.13	—	13.75
髪結林蔵	0.38	0.38	—	—	—	—	2.00	—	—	—	—	1.50	2.13	6.38
十右衛門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.88	1.88
計	0.63	4.50	7.23	3.38	7.00	8.38	180.58	2.88	4.50	2.75	1.50	278.72	5.00	507.04
	0.1%	0.9%	1.4%	0.7%	1.4%	1.7%	35.6%	0.6%	0.9%	0.5%	0.3%	55.0%	1.0%	100.0%

史料：染野修家文書「店地代金通帳」天明7年～天保7年(12集K-21, K-29)。

注1) 地借の交替：叶屋市平は1817年下半年から丁子屋伊三郎、油屋源七は1820年下半年から近江屋喜助(出店)。

2) 銀建・銭建には公定交換比率をもとに金建に換算(金1両=銀60匁=銭4貫文)。

の地借は、地代決済の月や回数をパターン化していたわけではなかった。たとえば、油屋源七の場合、その決済月と回数は、1791年に3月、4月、7月、9月、11月、12月の6回払い、92年に2月、5月、7月、12月の4回払い、94年に3月、4月、7月、11月、12月の5回払いと、全く一定していない。同様の特徴は、近江屋五兵衛にも見出される。1787年には1月、5月、6月、9月、12月の5回払い、90年には2月、4月、5月、8月、11月の5回払い、94年には3月、6月、12月の3回払いで、地代を決済していた。このように、18世紀末期の地代決済は、暮れ中心の勘定という共通点を除けば、支払の期日・回数とも借主ごとに相違する。そこには、借主がいつでも自由に地代を分割して支払い、残額を大晦日に皆済という、借主側に都合の良い決済構造が具現化されていた。

染野家は、いよいよ1800年に全地借を対象とした地代の引上げを行う。加重平均値ベースで29ポイント上昇したのは、先述のとおりである。染野家がこれほどの値上げを達成できた理由を導き出すために、地借の収入と地代との関係に注目する。前節で触れたように、各地借の収入については、値上げ6年前のものが判明している。それをもう一度記すと、源七、五兵衛、喜助の収入は、順に30～40両、200～300両、400～500両であった。他方、この年の地代は、表3にそれぞれ2.0両、3.0両、4.8両とあった。これらの数値に基づいて、地代／収入比は、源七でも5～6％程度、五兵衛と喜助にいたっては1％前後と計算される。つまり、地借の地代額は、その収入に比べるとあまりにも軽微だったといわざるを得ない。染野家が大幅に賃上げした背景は、この点にあったといえる。

この地代改定は、単に引上げだけを目的としてはいなかった。表4(2)の値上げ後の決済構造から、その点を確認しよう。(2)の期間中、染野家の地代総額は507両を計上した

が、その55％を暮れの12月に、35％強を盆の7月に収集していた。これにより、7月の比率は(1)の時期から倍増し、盆暮れの決済は合わせて90％を占めた。個別に検討すると、喜助(本店)の決済時期は、(1)のときと著しく変化した。7月決済の比率は、(1)で7％であったが、(2)では30％を超えていた。とくに1808年からは、年間地代6両のうち、盆暮れにそれぞれ3両を支払う体制が確立していた。同じ傾向は、五兵衛にも見られた。彼の地代総額の43％は7月に、55％は12月に決済された。なかでも1808～23年の16年間には、年間地代4両のうち、7月と12月に2両ずつが支払われていた。つまり、1800年の染野家は地代の引上げを行うとともに、その節季払いの定着化を図っていたのである。

ここまでして染野家が節季払いを望んでいたのは、おそらく同家の資金需要が盆暮れに集中していたからだろう。実は、染野家と賃借人との間には、同家が地借の取り扱う商品を購入するという関係が確認される。一例として、1819(文政2)年における近江屋喜助との商品取引を瞥見する。喜助は、荒物・薬種渡世を営んでいたが、この取引でも、彼が染野家に対して、半紙、美濃紙、土佐節、葛根湯など、小間物や病気薬を中心に、少なくとも金3両2朱と銭1貫462文の売掛金を計上していた<sup>61)</sup>。これらの商品は、盆暮れの2季に決済していた。そのために、地代金も節季払いにすると、掛金との相殺が可能になる。地代の節季払いは、貸主・借主双方に好都合な決済構造だったと読みとれよう。

このような喜助と五兵衛は、ほとんど地代を滞納せず、金払いのよい模範的な地借だった。他方で、地代が滞りがちとなったり、町場からの転出を余儀なくされたりする世帯も少なくなかった。実は、油屋源七がそれにあたる。このような地借に対する染野家の対応を検討する。

「宗門人別帳」によると、油屋源七の家族



は、1769（明和6）年に本人（47歳）と妻の2人であった<sup>62）</sup>。この年にのみ奉公人1人を雇用したが、それ以降、住ませた記録はない。やがて源七夫婦には、一人息子の清六が誕生する。清六は1798年に結婚したが、この婚姻関係は早くも翌年、何らかの形で解消された。2年後の1801年、清六は再婚するとともに、源七の死亡によって、その名を継承した。要するに、源七一家は直系家族であり、19世紀初頭まで家族で生計を立てていた。

源七の地代決済の状況を確認すると、1805年以降、6月または7月に1両、12月に1両2分、合計2両2分を染野家に支払っていた。こうした節季払いに変化が生じたのは、1818年からである。同年7月には金3分、12月には金2分2朱しか源七は支払えず、残金1両2朱を翌年への滞納とした。彼は、この滞納金を翌年7月に皆済したが、1819年分の地代については、8月に1分、9月に1分、12月に3分、あわせて1両1分しか納入できず、残金1両1分を次年に持ち越す。このうち3分を翌20年3月に支払ったが、残り2分を払えなかったらしい。5月9日に家・土蔵・家財を売却し、残金2分と、同年の5か月分の地代金1両を染野家に支払い、取手宿をあとにした。このとき、源七の家と土蔵を買い取ったのが、喜助である。喜助は、暮れに残り7か月分の地代（1両2分）を染野家に支払い、その地に<sup>でだ</sup>出店を築いた。

ここで興味深いのは、源七からの収取が文政年間に入って急激に悪化していたことである。文政改鑄を契機とする長期持続的な物価上昇が、染野家の地借にも少なからぬ影響を与えたのは、想像するに難くない。原材料価格の高騰に伴って、地借が携わる生業の変動費が大きく上昇したと予測されるからである<sup>63）</sup>。この状況下で、その損益を維持するには、固定費を抑制するほかない。このとき、もし奉公人を雇用する商家ならば、その賃金を引き下げることで、問題を解決させられ

る。実際、職人・雑業者賃金が文政初期の取手宿隣村で切り下げられた事実は、先述したとおりである。しかし、家族経営の商家ならば、賃金以外の固定費を減らすほかない。家屋を処分した源七や、同時期に他の商人へ借地を譲渡した叶屋市平は、まさに家族経営の商家だったのであり<sup>64）</sup>、それを譲り受けた喜助、あるいは五兵衛は、奉公人を主体とした商家だったのである<sup>65）</sup>。

これに加えて、染野家の地賃経営には大きな問題点を抱えていた。地代が、坪数に対して逡減的に設定されていたのである。表3の地代額を坪数で除し、坪当りの地代額を示したのが表5である。それによると、1827年までの坪当地代額は、間口の最も広い近江屋喜助において最低となり、間口の最も狭い叶屋市平において最高に設定されていた。いいかえると、借地条件は、大規模店舗の借主ほど有利に、小規模店舗の借主ほど不利に働いていたことになる。1824年の大火とは、まさにこうした地借の滞納、破産、借地権譲渡、あるいは借地条件の矛盾が噴出した時期に起こった災害だったのである。

## 2. 1828～1868年

染野家は1828年、28年ぶりに地代を引き上

表5 染野家地借の1坪あたりの地代

	(匁/年)		
	近江屋喜助(本店)	油屋源七	叶屋市平
1792～95年	2.6	2.9	3.1
1796～99年	2.7	2.9	3.1
1800～27年	3.3	3.7	3.9
1828～41年	7.0	7.0	7.0
1842～43年	6.7	6.7	—
1848年	5.5	6.6	—
1863～68年	7.0	7.0	—

史料：表3と同じ。

注：叶屋市平の借地権は、1817年下半年から丁子屋伊三郎に、油屋源七の借地権は、1820年下半年から近江屋喜助（出店）に譲渡された。

げたが、この地代改定でも賃上げだけが目的ではなかった。それまでの地代構造上の矛盾を解決する役割が、そこには課されていたからである。

第1に、地代の設定方法が大きく変更された。地代は、それまで地積に対して遞減的に設定されていたが、1828年以降、坪数に比例して決められた。表5によると、1828年からの坪当たり地代額は（1848年をのぞいて）一定となる。この点を「店地代金通帳」から具体的に観察してみると、近江屋喜助（本店）については、「此店七百六拾壹匁式分五リン 為金拾貳兩貳分三朱也 但シ壹坪二付壹ヶ年分銀七匁割」という記述が見られる。この文面から、染野家が、まず1坪当たりの地代額を銀7匁に固定し、次にその単価に坪数を乗じて地代金を求め、最終的に公定交換比率（金1兩＝銀60匁＝錢4貫文、1841年以降は錢6貫500文）をもとに金建に換算したのち、借主に地代を請求していた点が判明する。その結果、喜助（本店）の地代は、銀761匁2分5厘、金建で2兩2分3朱に改定された。それ以前の地代金額は、表3からも認識できるように非常に大まかで、切りの良い価格が設定されていた。これは、貸主・借主双方が銀貨・錢貨を用いた決済を煩想したからであろう。今回の地代改定では、そのような合理性よりも、坪単価の正確な算出という公平性が重視されている。

第2として、地代決済が節季払いから月払いに改まった。すでに文政期に入って、取手宿周辺の村々では実質賃金の低下が観察された。それゆえ、地借からすれば、少しでも当座資金を留保しておくために、地代を分納したほうが望ましい。それは、低賃料の世帯＝低所得者層ほど当てはまる。他方、染野家も毎月地代を集金したほうが、滞納のリスク回避につながる。1810年代以降、老舗地借の滞納、破産、転居が続いた現状を踏まえると、懸命な選択だったといえるだろう。今日の不

動産経営の基幹を成す坪単価と月集金制は、取手宿染野家の場合、この地代改定を機に確立したのである。

表6は、染野家が1828年以降に収集した地代の比率を、月別・地借別に示したものである。そのうち、1828年の1年間を(1)に掲げた。それによると、少なくとも同年の盆までは、地代を引き上げず、従来どおり節季払いを慣行としていた。再び、近江屋喜助を事例にすると、その値上げ前の地代は、本店の6兩、出店の2兩2分を合わせて8兩2分だった。だから、彼は7月にその半額（4兩1分）を支払っている。地代引上げと月集金制は、8～11月の間に実施された模様である。喜助の場合、11月になって、本店・出店の新たな年間地代が、それぞれ金12兩2分3朱、金4兩3分と銀2匁5分6厘と決まった。そして11月25日に、値上げ後の11か月分の地代と盆に決済した4兩1分との差額（金11兩1分1朱と錢400文）を支払い、残り1か月分の地代（金1兩3分と錢700文）を12月25日に皆済している。表6(2)には、1829～31年の3年間に関して、地代の決済時期を示した。この表からは、地借4軒が地代を月払いに変更した事実が読みとれる。

さて、店地代金通帳の記録は1836年まで有するが、1832年からの文面は、非常に簡略化される。たとえば喜助の項目には、本店・出店の地代額を合わせた「金十七兩壹分三朱ト 銀貳匁五分六厘 右之通当辰年地代金不殘皆済受取申候以上」と記されるのみである。このような書式の変化は、現金による月集金制の決済を原則としながらも、実際には貸主・借主間で掛金の相殺が行われていたことを暗示している。インフレ期待が形成されているのなら、その可能性は一段と高まるからである。実際、幕末期になると、染野家―地借間の商品取引は、一層活発に、しかも掛けで行われた。ある年の喜助に対しては、小間物や病氣薬のほか、白砂糖、漆、蠟燭などを加え

表6 染野家における月別地代収入の比率（その2）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	不明	計
(1) 1828年														
近江屋喜助(本店)	—	—	—	—	—	—	3.00	—	—	—	8.30	1.40	—	12.70
近江屋喜助(出店)	—	—	—	—	—	—	1.25	—	—	—	3.03	0.51	—	4.79
丁子屋伊三郎	—	—	—	—	—	—	1.25	—	—	—	—	1.00	2.27	4.52
近江屋五兵衛	—	—	—	—	—	—	2.00	—	—	—	—	1.33	0.67	4.00
釜屋新兵衛	—	—	—	—	—	—	1.00	—	—	—	—	1.00	—	2.00
計	—	—	—	—	—	—	8.50	—	—	—	11.33	5.24	2.94	28.01
							30.3%				40.4%	18.7%	10.5%	100.0%

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	不明	計
(2) 1829~31年計														
近江屋喜助(本店)	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	—	38.52
近江屋喜助(出店)	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	—	14.55
丁子屋伊三郎	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	—	4.50
近江屋五兵衛	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	—	12.00
釜屋新兵衛	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	2.17	0.17	0.17	0.17	0.17	2.17	—	6.00
計	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	7.96	5.96	5.96	5.96	5.96	7.96	—	75.58
	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	10.5%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	10.5%	—	100.0%

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	不明	計
(3) 1848年														
近江屋喜助(本店)	—	2.00	1.00	1.00	—	—	—	—	—	—	—	6.05	—	10.05
近江屋喜助(出店)	—	0.75	0.38	0.38	—	—	—	—	—	—	—	3.05	—	4.55
近江屋五兵衛	—	0.00	2.00	0.00	—	—	—	—	—	—	—	3.69	—	5.69
藤屋保藏	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	—	—	0.75	—	3.00
東貞藏	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.18	—	2.25
大和屋伊兵衛	0.25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.25	1.50
計	0.69	3.19	3.81	1.81	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.19	0.19	13.73	1.25	27.05
	2.5%	11.8%	14.1%	6.7%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	0.7%	0.7%	50.8%	4.6%	100.0%

史料：(1)～(2)：表1と同じ，(3)：染野修家文書「当座帳」弘化5年(12集K-68)。  
注：銀建・錢建には公定交換比率をもとに金建に換算(金1両＝銀60匁＝錢4貫文)。

て、累計104品目（金4両3分と銭477文）に及ぶ買掛金が確認されている<sup>66</sup>。それとともに、染野家が自ら製造した醤油（金1両2朱と銭9貫56文）の売掛金も存在していた<sup>67</sup>。他方、染野家と近江屋五兵衛との間にも、酒や味噌など43樽（金5両ほど）の取引が認められている<sup>68</sup>。

こうして、地代取引が他の商品・サービス取引と同等に扱われたとき、店地代金通帳はその使命を終えたと思われる。店地代金通帳が、かなりの余白を残しながらも1836年をもって終止符を打ち、以後の地代勘定が大福帳や当座帳、地代店賃小作取立帳に書き加えられるようになったのは、その点を端的に示している。

地代決済に関わる情報は、その後しばらく判明しない。このあと、その状況が明らかになるのは、1848年、63年、68年の3か年である。表6(3)には、1848年に取り立てた地代の比率を月別・地借別に示した。それによると、まず地借の構成員が変わった。表6(2)から継続しているのは、喜助2店と五兵衛だけである。次に、地借各戸の決済時期を見ると、藤屋保蔵と東貞蔵という地借の地代は、月払いで納められていた。彼らの年間地代は、それぞれ3両、2両1分と、喜助(両店)や五兵衛に比べると低額だった。このことから、月集金制が依然として低所得者層を保護する役割を備えていたと理解される。ところが、喜助の2店と五兵衛については、月払いとも、節季払いとも異なった新たな決済構造が観察された。すなわち、決済の時期が春先と暮れに集中していた。喜助2店とは2月に2回、3月、4月、12月に1回ずつ、年5回払いによる決済が行われ、五兵衛とは3月に1回、12月に2回、年3回払いによる決済が行われていた。これによって、染野家の地代収入の33%は2～4月に、また51%が12月に納められていた。

ただ、このような春先・暮れの地代決済

は、1840年代特有のものだったらしい。1868年には、再び喜助と五兵衛が毎月29日に地代を支払っていたのである<sup>69</sup>。開港後のインフレーションによって、借主の滞納リスクが再度発生したことへの対処と推測される。

## VI. 結語

取手宿本陣・染野藤左衛門家を事例として、徳川後期における町場の土地賃貸市場と地貸店貸経営を、地代収入とその決済構造の側面から分析してきた。分析結果は、次の2点に集約される。

第1に、取手宿の土地収益性は上昇トレンドを描いていた。同宿の地代は、18世紀後半まで、土地利用者の収入に比すれば微々たる金額に過ぎなかったが、この点が周辺農民を宿場町に引きつけ、土地需要を誘発させる要因のひとつになったと解釈される。ところが、宿内の土地供給量には限界があるため、生産性の低い商売渡世は淘汰され、生産性の高い商売渡世が町場に進出してくる。ゆえに、土地収益力は上昇し、地代も引き上がった。とりわけ19世紀に入ると、取手宿の地代は物価や賃金と比較しても相対的な上昇傾向にあったと推定される。このことから、同宿における生産活動は土地資本への配分を重視するようになったと判断される。

第2に、決済構造の柔軟性が確認された。染野家は、1800年と1828年に大規模な地代改定を実施したが、これは賃上げだけを目的としたものではなく、決済構造の整理を伴っていた。1800年の地代改定では、盆暮れの節季払いという決済構造を定着させた。染野家は、しばしば地借と商品取引を行い、買掛金を計上していた。これらの商品は節季に決済されていたので、地代金との相殺が可能だった。つまり、地代の節季払いは、貸主・借主双方に好都合な決済システムだったと読みとれる。1828年の地代改定では、坪当たりの単価を設定するとともに、決済を節季払いから

月払いに変更した。物価上昇期になると、借主は当座資金を少しでも留保しておくために、地代を分納したほうが望ましく、貸主の染野家もそのほうが地代滞納のリスクを回避できたからである。このように、染野家の賃貸経営では、取手周辺の景気動向や貸主・借主双方の生計事情に応じて、地代の決済構造を柔軟かつ大胆に転換させることが可能だった。

最後に今後の課題と展望を述べて、本稿を締めくくりにしたい。

第1に、今回の分析結果は、取手宿内の地貸・店貸経営をどれだけ反映していたのだろうか。いうまでもなく、土地不動産は非同質的かつ非代替的な商品である。そのために、不動産市場では相対取引を中心とした不完全な市場が形成される。したがって、貸主は、市況に対する情報の不足を補うべく、自ら賃貸する土地不動産の賃料を、同じ性質を持った他のそれと比較しながら決定する。取引時点や立地条件が異なれば、時間・空間のウェイトをかけて賃料を確定させるだろう<sup>70)</sup>。

結局のところ、染野家が地代の大幅な引上げに成功したのも、取手宿の土地賃貸市場が貸し手市場となっていたことで、他の地主もそれに追随したか、あるいは染野家が他の地主の賃上げに追随できたからであり、他が追随しなければ、染野家は賃料を据え置かざるを得なかったに相違ない。以上の点を鑑みると、染野家の地代店賃およびその趨勢は、他の地貸・店貸経営の比較対象たりえたか、またはそれを強く反映した結果だという判断が下される。

そうであるならば、第2に、本稿の観察結果は、町場の土地市場を三都・城下町のそれと比較するうえでも、非常に有益な示唆を与えたことになる。とりわけ、取手宿の地代趨勢が江戸のそれと実に対照的な動きを示していた点は、今後検討すべき重要な視角である。冒頭で述べたとおり、19世紀以降の江戸

では、物価の長期持続的上昇に反して、地代も賃金も実質的に低下の一途を辿っていた。したがって、生産要素の配分に関しても、原材料比率の相対的な増加に対して、土地と労働力の比率はともに減少したと判断して疑いない。三井家を事例に江戸町屋敷経営を分析した吉田伸之は、彼らのような大商人＝大地主層に「少なくとも町屋敷を重要な利潤取得源として位置づけられるような積極的な経営志向はみられな<sup>71)</sup>」かったとして、都市商人が町屋敷経営からの貨幣的蓄積を達成できなかった点を説いている。それならば、町場の地主は地貸・店貸経営からそれを達成しえたのだろうか。新たな分析を必要とした課題である。

(九州大学経済学研究院)

#### 【付記】

本稿は、平成16～18年度科学研究費補助金(特別研究員奨励費：課題番号16・9590)、の助成を受けたものであり、日本地理学会2005年度春季学術大会一般発表「徳川後期宿場町の人口移動と借地借家料」(於青山学院大学、2005年3月28日)、首都圏形成史研究会第66回例会シンポジウム「地方都市の形成と展開——その多様性」第1報告「徳川後期の「地方町場」と土地不動産市場」(於立教大学、2007年4月14日)での報告を修正したものである。閲覧・複写に際しては、染野修様、取手市埋蔵文化財センターの飯島章様をはじめ皆さまに大変お世話になった。また、史料撮影、英文要旨にあたっては、それぞれ妻・英里子、義弟・英寿の助力を得た。お忙しいなか、ご査読下さったレフェリーの先生を含め、この場を借りてお礼申しあげたい。

#### 【注】

- 1) 本稿で使用する史料は、主として取手宿本陣染野修家文書(同家蔵)に依拠する。この全容は、『取手市史資料目録』2, 9, 12, 13集を参照。以下、史料は断りのない限り染野家文書を表し、「目録巻数-分類項目記号-目録番号」の順に記載した。

- 2) 渡辺浩一『近代日本の都市と民衆』, 吉川弘文館, 1999, 4頁によれば, 「幕藩領主が年貢米の換金あるいは伝馬の継立といった機能を果たさせるために設定したという意味では「在町」といい, 商品流通や農村工業の拠点, つまり地域社会の流通の結節点としての在方の町場を「在郷町」と呼び分ける傾向もある」。
- 3) 小野晃嗣「本邦都市発達の特質」, 都市問題 30-2, 1940, 1~14頁 (のち同『近世城下町の研究』増補版, 法政大学出版局, 1993, 254~267頁に収録)。
- 4) 豊田 武『日本の封建都市』岩波書店, 1952。
- 5) 脇田 修「在郷町の形成と発展 (上) (下)」ヒストリア19, 1957, 37~47頁, および同 21, 1957, 38~45頁 (同『日本近世都市史の研究』, 東京大学出版会, 1994, 78~104頁に再掲)。
- 6) 原田伴彦『日本封建都市研究』, 東京大学出版会, 1957, 477~499頁。
- 7) 中井信彦「近世都市の発展」(家永三郎他編『近世』3 (岩波講座日本歴史11), 岩波書店, 1963), 37~100頁。
- 8) 伊藤好一『江戸地廻り経済の展開』, 柏書房, 1966。
- 9) 林 玲子『江戸問屋仲間の研究』, 御茶の水書房, 1967。
- 10) 松本四郎『日本近世都市論』, 東京大学出版会, 1983, 61~161頁。
- 11) トマス・C・スミス著, 羽賀博訳「前近代の経済成長」(社会経済史学会編『新しい江戸時代史像を求めて』, 東洋経済新報社, 1977), 153~192頁 (のち同著, 大島真理夫訳『日本社会史における伝統と創造』増補版, ミネルヴァ書房, 2002, 18~54頁に収録)。同書の「前近代成長」とは, 西洋で工業化が始まる直前に1世紀ほど見られた経済成長を指示。また「都市」は, 住民5千人以上の場所であるか, 規模に関係なく法的に「町」と定められた空間を意味する。
- 12) 斎藤 修『江戸と大阪』, NTT出版, 2002, 18~41頁。
- 13) 高橋美由紀『在郷町の歴史人口学』, ミネルヴァ書房, 2005, 153~234頁。
- 14) 鷺崎俊太郎「近世末期網織物業中心地の人口移動分析」, 社会経済史学66-6, 2001, 29~36頁。
- 15) 前掲12) 104~171頁。
- 16) 丸山雍成『日本近世交通史の研究』, 吉川弘文館, 1989, 197~199, 268頁。
- 17) 大島延次郎『本陣の研究』, 吉川弘文館, 1955, 139~142頁。
- 18) 渡辺和敏『東海道路交通施設と幕藩制社会』, 岩田書院, 2005, 61~99頁。
- 19) このような本陣の副業経営に対し, 豪農経営との類似性を問う声も寄せられたが, それはいささか論点を異にする。そもそも本陣の副業経営は, 本陣役の負担増による困窮化のために, 本業以外から収益を確保する必要性に迫られて実施されたものである。この点において, 豪農層の経営とは出発点が相違するからである。
- 20) ①鷺崎俊太郎「江戸の土地市場と不動産投資」, 社会経済史学73-2, 2007, 25~40頁, ②同「徳川前期の町屋敷経営と不動産投資」, 三田学会雑誌101-2, 2008, 65~90頁。それ以前の研究については, 拙稿の序文を参照願いたい。
- 21) 以下, 取手宿の沿革は, 取手市史編さん委員会編『取手市史』通史編Ⅱ, 1992, 122, 133~139, 163~165, 301, 339~346, 380~382頁に依拠する。
- 22) 1682~1705年は, 関宿藩牧野成貞の領地。
- 23) 「荷物問屋出入願書控帳」, 天明2年(1782), 2集B-252。
- 24) この地図記号は, 郵便局を表す。1878(明治11)年, 染野家は5等郵便取扱人に任命され, 旧本陣を郵便局として利用していた。取手市史編さん委員会編『取手市史』通史編Ⅲ, 1996, 83, 130~132, 199~201頁。
- 25) 「国々所々御城米運賃改帳」, 元禄3年。川名登『近世日本水運史の研究』, 雄山閣, 1984, 187~200頁に掲載。
- 26) 「下総国相馬郡取手宿御改帳」, 宝永3年(1706), 2集C-8。
- 27) 「御証文写」, 安永3年(1774), 2集N-121。
- 28) ①篠田壽夫「江戸地廻り経済圏とヤマサ醬

- 油」(林玲子編『醤油製造業史の研究』, 吉川弘文館, 1990), 62~63頁, ②井奥成彦『19世紀日本の商品生産と流通』, 日本経済評論社, 2006, 151頁。
- 29) ①「相馬郡取手宿分限帳」, 宝永5年(1708), 2集C-9, ②「宗門改人別帳」および「宗門人別書上帳」, 各年, 2集D。
- 30) 「御仕置五人組帳」, 寛政9年(1797), 2集D-270および「夫錢月割帳」, 弘化3年(1846), 2集N-578。
- 31) 「宗門人別書上帳」, 天保12年(1841), 元治元年(1864), 2集D-432, D-566。
- 32) 前掲21) 340頁は, 表1と同じ史料から作成された「染野家の収支」を掲載するが, 糞代を支出に計上した点で誤っている。
- 33) 反高とは, 地質粗悪な新田または収穫不安定な水害地に対して, 石高を付せず, 反別だけを測量し, これを基準として低率の年貢を賦課したものを表す。図1を参照。
- 34) 同史料によると, 染野家は小麦・大豆・菜種・胡麻の手作経営も行っていたが, その収穫量は定かではない。
- 35) 白川部達夫「近世後期の干鯛販売と流通」(同編『近世関東の地域社会』, 岩田書院, 2004), 182~184頁。
- 36) 前掲35) 195~209頁。
- 37) その背景には, 銚子の有力醤油業における生産規模の低下があったと推測される。ヤマサ醤油の仕込石高は, 天保期から明治初年代まで減少傾向を示していた。そのためか, 1851(嘉永4)年の主要取引先に, 幸手, 松戸, 関宿の商人はあるものの, 取手の名は見られない。谷本雅之「銚子醤油醸造業の経営動向」(前掲28) ①), 251, 256~257頁。
- 38) 前掲21) 339~346頁。
- 39) 前掲37) 262頁。
- 40) 前掲21) 140頁の「取手宿本陣平面図」によると, 本陣の裏手に醤油蔵が建築された。
- 41) 表2における支出の「塩」「真木」「奉公人」「大豆」「明樽」を合計した金額。
- 42) 「相渡シ申証文之事」, 宝永6年, 2集D-1。
- 43) 「相渡申店請証文之事」, 宝暦13年, 2集D-62。
- 44) 「商人分限書上帳」, 寛政6年, 2集K-296。浅草物とは, その取引額から浅草紙(江戸浅草・山谷方面で漉いた下等の塵紙)の意と考えられる。
- 45) 「店地代金通帳」, 天明7~天保7年, 12集K-21, K-29。
- 46) 「当己之宗門人別御改帳」, 明和6年, 2集D-120; 「当辰之御仕置五人組帳」, 明和9年, 2集D-140。
- 47) 「相渡申店請親類証文之事」, 天明元年, 2集D-205。
- 48) 7月13日の受取金額に「銀2朱文」とあるのは, 南鐐2朱銀を決済に使用していた点を示唆する。
- 49) 『茨城県勸業年報』明治17年, 103頁の「北相馬郡取手駅市況」には, 「1ヶ年商金高5千円以上ノ商人姓名表」として「酢造商近江屋杉澤五平」の名があるので, 五兵衛は明治前期まで居住したと推測される。
- 50) 五兵衛は, 1797年に儀左衛門から家督を相続。「宗門御改人別帳」, 寛政9年, 2集D-269。
- 51) 前掲44)。
- 52) 「出火類焼家数棟数改帳」, 文政7年, 2集B-626。取手市史編さん委員会編『取手市史』近世史料編Ⅲ, 1989, 698~706頁に掲載。
- 53) 前掲21) 465, 544頁。
- 54) ただし, 市平の借地は, 1817年下半年から丁子屋伊三郎(図2の15番)の手に移り, 源七も1820年5月に喜助へ借地を譲渡した。丁子屋は, 取手の町続地・大鹿村の太物呉服商で, 伊三郎の取手店はその出店にあたる(前掲21) 512頁)。
- 55) 間口・奥行は, とともに田舎間。叶屋市平(のち丁子屋伊三郎)の地積は本来, 間口2間5尺だったが, 西側に井戸水があるために, 1尺差し引かれて2間4尺になった。
- 56) 免災地面と被災地面の各地代指数の加重平均値。各ウェイトは45.4, 54.6。ウェイトには, 「五人組帳」, 文政4年, 2集Dの宿内世帯数に対する前掲52)における免災・被災世帯数の比率を採用。
- 57) 江戸市中では, たとえば呉服問屋の白木屋彦太郎が, 町内地主の引下げ率に倣って地

- 代の1割、店賃の5分を引き下げている（北島正元『近世の民衆と都市』、名著出版、1984、279頁）。
- 58) 徳川期における関東米価の時系列データは、江戸と八王子に限られる。江戸米価は幕府の張紙値段で、必ずしも現実の市場米価を説明してはいない（岩橋勝『近世日本物価史の研究』、大原新生社、1981、170～171頁）。とはいえ、この米価は、東日本の全体に及ばずとも、各地の米価とある程度連動性を持ち、かつ西日本の米価動向とも無縁ではなかった（宮本又郎『近世日本の市場経済』、有斐閣、1988、413～415頁）。他方、八王子米価は実際の米相場を示した価格で、江戸張紙値段よりも現実性を帯びている。山崎隆三『近世物価史研究』、塙書房、1983、185～199頁がそれと東日本諸地方間の米価との関係について、18～19世紀転換期を対象に分析したところ、八王子米価は、江戸とはもちろん、東海・東信地方の各米価とも高い相関性を示していた。はたして取手宿の米価が江戸や近郊のそれで置きかえられるのか、問題であろうが、いま重要なのは米価変動の長期的傾向を掴むことであって、その価格自体に重きを置くものではない。これらの点を踏まえると、取手宿のみ閉鎖的な米市場を展開していたとは考えづらく、江戸や近郊の米価から取手宿米価の推移を探求しようという考え方を直ちに棄却できまい。
- 59) 斎藤一彦家文書「井野村諸相場書上」、文政2年、17-55。取手市史編さん委員会編『取手市史』近世史料編Ⅱ、1987、925～926頁に掲載。
- 60) 斎藤修『賃金と労働と生活水準』、岩波書店、1998、36～39頁。
- 61) 「覚」、卯6月、卯極月、12集K-339、K-364。
- 62) 以下、家族復元には、前掲29)②を利用。
- 63) 変動費は、売上高の増減に伴って増減する費用で、原材料費、輸送費などがそれに相当する。他方、固定費は売上高の増減に関わりなく固定的に発生する費用を指し、人件費、固定資産の減価償却費、借入金の利子などがこれに含まれる。変動費と固定費の合計を総費用とすると、総費用と売上高が等しく、損益ゼロとなる場合の売上高水準を損益分岐点と呼ぶ。
- 64) 市平の家族構成を見ると、1769年には市平（55歳）と妻、忰金次郎、金次郎の妻の4人家族であり、1794年に金次郎が市平の名を継承し、1804年までに4男1女を儲けた。下男・下女はおらず、その家業は家族で営まれていたと判断される。
- 65) 喜助の奉公人数は、1795～1800年に2人に留まったが、1805年に5人、1813年に9人と増加傾向にあった。また、五兵衛の奉公人数も、1794年には最低の4人だったが、1805～13年には最高の10人を数えている。
- 66) 「(扇子代等諸品勘定受取二付書上)」、戊12月、12集K-181。
- 67) 「醬油之通」、慶応4年、12集K-222。
- 68) 前掲21) 330頁。
- 69) 「地代店賃小作取立帳」、明治元年、12集Z-11。
- 70) 建築構造の同一性も比較の重要なポイントであるが、徳川期の建築構造は木造家屋を主流としていたので、その差異は大して生じなかったに違いない。
- 71) 吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』、東京大学出版会、1991、201頁。



## Land Market and Real Estate Management in the Second Half of the Tokugawa Period: A Case Study of the Someno Family in Toride Town in a Suburb of Edo

WASHIZAKI Shuntaro

The purposes of this article are to analyze the fluctuation and settlement of land rents at Toride Town in the second half of the Tokugawa period and to compare them with those in Edo at that time.

Toride is a country place in a suburb of Edo where the Mito Road and the Tone River meet. It has a riverfront and held a regular market from the end of the seventeenth century. In the middle of the eighteenth century, merchants there started to import fertilizer, fish, and soy sauce from Choshi Port at the mouth of the Tone, while exporting wheat. The expansion of a local market like this gave commercial and job opportunities to inhabitants near Toride as well as to those from other areas. Hence, the Someno family, the head of Toride, who served as an official inn for *daimyos*, began to rent his own lands and houses in the second half of the eighteenth century.

The first of the two major discoveries is the land profitability of Toride Town. The land rents of the Someno family's tenants were very low compared to their incomes. This seemed to be one of the factors attracting inhabitants into the town and increasing demand for land, though the supply of them had reached its limit. Therefore, the land rents started to rise. Especially in the nineteenth century, they seemed to rise high in comparison with prices and real wages in Toride in spite of declining real land rents in Edo.

The second is the flexible settlement of land rents. The family attempted to change them twice while greatly marking them up. In 1800, the family established the rule of payments made at *Bon*, the year's end. They often bought what their tenants dealt with on credit, and this must have offset bills collected at that time. But twenty years later, he renewed the system of payment of collecting land rents monthly, in order to avoid risk of default. On the other hand, monthly payments also benefitted their tenants, who could save some cash in the case of a price rise. From what has been discussed above, we can recognize that a land owner in a rural area had the flexibility to choose how to collect land rents from his tenants according to their livelihood as well as the local market, while a land owner in Edo had a little opportunity to actively show his management skills.

These facts lead us to the conclusion that both the land market and real estate management in rural areas probably present an enormous contrast to those in huge cities in the late Tokugawa period.

**Key words:** Tokugawa period, country places, land market, real estate management, land rent