

日本土地市場史・不動産経営史研究の趨勢と課題： 徳川～明治期の都市を中心に

鷺崎, 俊太郎
九州大学大学院経済学研究院

<https://doi.org/10.15017/18240>

出版情報：経済學研究. 77 (1), pp.121-141, 2010-06-30. 九州大学経済学会
バージョン：
権利関係：



日本土地市場史・不動産経営史研究の趨勢と課題

—— 徳川～明治期の都市を中心に ——

鷲 崎 俊 太 郎

1. はじめに

徳川～明治期の都市を中心とした土地不動産の研究においては、これまで主に法制度史的側面や社会史的側面に焦点があてられ、経済史および経営史的な側面からの分析は、きわめて希薄であった。

地代分析は、経済学においてアダム・スミスの『国富論』から始まる古典派経済学の最もオーソドックスかつ最もポピュラーな研究テーマである。なぜなら、スミス自身が明確に言及しているとおり、

土地の地代は、労働の賃金、資本の利益とともに、商品価格の構成要素であり、生産物の総額はこれら3ついずれか、あるいはすべてに分配されること、その価格は、その土地の現状で借り手が支払える最高の価格になるのが自然であること、したがって、地代は社会構成員にとって収入手段のひとつであり、交換価値の源泉の一種である点で、きわめて重要な要素と位置づけられるからである。他方で、リカードの『経済学および課税の原理』は、地代の定義について、土地供給量の有限性、および土地の不均一性を主張するうえではスミスと異なる新たな見解を表明したが、土地の使用に対して地主に支払われる補償であり、土地の生産力に応じて決定されると指摘する点では彼と同様の見解を示している。

スミスが『国富論』の初版を著したのは、アメリカ独立宣言が出されたのと同じ1776年、和暦で表現すると安永5年にあたる。日本では、側用人の田沼意次が老中に昇進して4年の歳月が流れ、「田沼時代」の全盛時代を迎えていた。しかし、それより遡ること半世紀前、関東地方における在地農民のなかには、すでに土地資本に対する投資的側面を経済合理的に把握していた有力者もいたのである。たとえば、徳川中期の農政家で、東海道川崎宿本陣を勤めていた田中^{きゅうぐう} 丘 隅は、1722（享保7）年に8代将軍徳川吉宗へ献上した民政上の意見書『民間省要』を記した。そこには、次のような一節が載せられている。

「百姓町人…（中略）…田地を買殖やして子孫に譲らん望の外なく、世に盛衰有、興亡有、人交も買て又交も売る、其売買所々、皆其所の年貢諸役を勤て、残る作得を考へ見ての直段なり、大体七八分より一割の利に廻らねば、買ふて無所益、且其所上地也といふ共、其所の年貢諸役重く、作得なければ直段易し、又下地なり共年貢諸役軽く、作得余りあらば、直段夫れに応じて高し、是を斗考て売買仕来るなり、然共所により家込にて田地少なく、商事これある繁昌成る地へ、其所にて持て飾とするのみにより、茶の湯道具を嗜が如く、何の利得に無構、一反四五十両でも

買所有、是等の類の所世間は又多し、是等の類は鏡とする事なかれ、且又國々の知行に狭くしても高の上るあり、広くしても小高の所も有といへど、作得の有に任せて高を結んで取之に等し、國々の津湊、城下城下、京江戸の町屋敷に至迄、間口の間数に不構、督得の勘弁を以て売買成る也¹⁾」

すなわち、百姓や町人は田地を買い増して子孫に譲ろうとすることを希望するものであり、世の中の盛衰や興亡のある限り、土地は売買されていくものである。このとき、土地の価格は、収穫高から年貢諸役を差し引いた「作徳」（地主の取分）を基準にして決まる。だが、土地を購入したといえ、およそ7～8%から10%の利回りが出ないと、収益を見込むことはできない。したがって、収穫に恵まれた作柄の良い土地だとしても、年貢諸役の重度な負担によって「作徳」がほとんど残されないと、土地価格は安くなってしまう。反対に、収穫高が少なく作柄の良くない土地でも、年貢諸役の負担が軽くて、「作徳」に余裕があるならば、土地価格はそれに応じて上昇し、さらに値上がり期待して土地が売買されるようになる。家々がひしめいて田地が少なく、どちらかといえば商業の盛んな場所に田畑を所有していたとしても、まさに茶の湯道具を嗜んでいるかのように、そこからは何の利益もあがらない。したがって、1反40～50両で購入できるような土地もある。こういった類の土地は、世の中に数多く、模範にはならない。石高が僅かでも広々とした土地もあるし、逆に広大な土地でも僅かな石高の土地も存在するが、土地を取得するならば「作徳」の有無で判断するのが望ましい。そして、田畑に限らず、諸国の港町、城下町、京都や江戸の町屋敷にいたるまで、間口の間数に関係なく、土地はその収益力に基づいて売買されるべきである——と述べている。

この文面から導き出される重要なポイントは、次の3点に集約されよう。第1に、徳川中期には早くも「作徳」という一定の定期的所得を利子と想定したうえでの土地投資を行うという意識が地主に形成されていたこと、第2に、土地価格は「作徳」を土地の利益率で資本還元した金額で決定されていたこと、第3に、農地に限らず、都市や城下町の町屋敷でも、こうした地価算定方法によって売買が行われていたことである。

しかしながら、日本史研究における土地を基盤とした議論は、伝統的にその法制史的側面を最も重視してきたのであり、さもなければ、社会史的側面に立ち入ってきただけのものに執着していた。他方で、経済史的、経営史的側面からの分析は、きわめて希薄だったといわざるをえない。山川出版社から刊行された叢書のうち、土地に関わる巻のタイトルが『土地制度史』（体系日本史叢書）、あるいは『土地所有史』（新体系日本史）とあるのが、きわめて示唆的である²⁾。そこで本稿では、主に徳川～明治期の都市を対象とした土地市場や不動産経営に関する研究を振り返りつつ、今後の課題について言及することを目的としておく。ただし、それを客観的に評価するには、農村におけるその実態をも正確に把握し、都市の事例と相対的に比較できる視野を持つことが大切である。そこで、最初に徳川農村の土地市場史・不動産経営史研究を整理し、続いて都市についてそのサーベイを行うことにしたい。

1) 田中丘隅（1914年、256頁）。

2) 北島正元編（1975年）、渡辺尚志・五味文彦編（2002年）。

2. 徳川農村における農民の土地投資とその収益性

徳川農村を中心とした土地所有形成史は、戦前期から日本経済史の諸問題のなかでも、最も高い水準で分析されてきた研究のひとつで、日本の近代社会の基盤を解明するという観点から、主に明治維新史や資本主義発達史の分野で検討されてきた。戦後においても、農地改革の経験と相俟って、地主的土地所有に対する関心がなお高く持たれており、とくに1950年代に入ると寄生地主制論争が繰り広げられてきた。

これら一連の研究史・論争史はすでに多くの文献のなかで整理されているので³⁾、あえてこの場で繰り返すことはしない。とはいえ非常に大局的な見方をすれば、議論全体が地主的土地所有の発生・成立・展開、あるいは農民的商品生産の発達との関係、地主のブルジョワ的發展の方向性といった側面に収束してしまい、地主経営における土地投資やその収益性を追求する視座はほとんど生まれてこなかった。徳川日本の農村社会では1643（寛永20）年の田畑永代売買禁令以降、絶対的な権利としての土地所有が認められておらず、それが解禁されるには明治維新の地租改正を待たねばならないという解釈が、おそらくそれまで一般的だったからであろう。岩波書店の『日本経済史』シリーズにおいても、徳川期の農業発展がフローの側面から観察されることはあっても、資産ストックの面で語られることはなかった⁴⁾。

しかし、徳川幕府が農地で禁止したのはあくまで永代売買であって、1695（元禄8）年には幕府が手続きを踏んだ質入と質流れを公認していた。つまり、18世紀の農村社会では土地移動が事実上合法化されており、土地資産市場が成立していたという解釈のほうが、今日においては現実的だと判断されている⁵⁾。

徳川農民による土地売買とその収益性を対象とした先駆的な研究に、大石慎三郎（1958）がある。そもそも大石自身も、寄生地主制の成立期に関心を寄せていた。従来の研究では、それを明治維新期の地租改正以降とする説が強く、徳川時代にそれを認めたとしても、古島敏雄のように、元禄～享保期よりかなり遅れた時代と位置づけてきた⁶⁾。しかし、大石は、荻生徂徠や先述の田中丘隅といった当時を代表する経世家の意見書を手がかりとして、その一応の成立を元禄～享保期と定めた。すなわち、当時の農民が収獲の剰余を目当てに土地集積を行っていたこと、そのような農民的土地所有が当時無視できないまでに拡張していたこと、そうした土地集積を行う意図が、実は寄生地主の要求に合致していたことを主張している。さらに大石は、土地売買が存在した以上、農民的地価が形成されていた点に着目し、その価格は、土地の総生産量から年貢と小作取分の和を差し引いた作徳を、その土地の金利で元本に直したもの——式で表現すると、 $\text{土地価格} = \{ \text{総生産量} - (\text{年貢} + \text{小作取分}) \} / \text{土地利益率}$ ——と、収益還元を基礎として決定していたこと、とはいえ、領主収奪の

3) 古島敏雄（1958年）、我孫子麟（1971年）、山崎隆三司会（1974年）、渡辺尚志（1989年）、大豆生田稔（1999年）などを参照。

4) 速水融・宮本又郎編（1988年）、新保博・斎藤修編（1989年）。

5) 斎藤修（2008年、197頁）。

6) 古島敏雄（1958年、143頁）。

恣意性・非経済性という経済外的要因のために不安定性を強いられたことを明らかにした。だが、地価決定の原理・原則の解明に終始し、利用した史料も記述文体に留まり、具体的な売買事例に即して考察したわけではなかった。

他方、川浦康次（1965）は、尾西地方における綿織物マニファクチュアの上層部が、天保後期から経営規模の拡大を果たさずに寄生地主化した点について、棧留縞生産と農業生産のそれぞれの資本利益率を比較して明らかにした。すなわち、前者の資本利益率は文政期ごろから供給過剰や原材料価格の高騰を原因として実質的に10%弱まで下落し、その飛躍的な上昇が見込まれなかったのに対し、後者のそれは、一般金利水準15%より低いものの、12%強を記録していた。この結果、彼らは経営規模を一定限度に留めたまま、蓄積した富を土地集中に充当させ、地主的側面を強化したと、川浦は結論づけている。この研究は、土地購入に関する史料を、尾西地方近村の地主が作成した単年度分の帳簿に依拠したため、計算された利子率の普遍性に対して疑問を残しているが、経営帳簿を用いて地価決定の事情を実証的に論じた点で、一定の評価を与えられている。

これらの研究に対し、竹安繁治（1966）は、農民の土地売買に関する史料をより本格的に利用して、農民的地価の形成機構の実態解明を進め、この分野の研究史を大きく前進させた。この論文で竹安は、領主の収奪力について、徳川後期に年貢の固定化が進み、領主的恣意性が強力に働かなくなると、地価決定に対するその影響力も相対的に緩和されるとして大石説を批判し、それよりも地価形成の前提条件として土地生産力の大小を重視したこと、土地生産力を示す耕地面積と収穫高には、領主的把握のために台帳上に記載された「反別」・「分米」と、農民の日常生活や実際の農業経営で用いられた「有畝」・「宛米」の2種類が存在し、農民間の土地売買の分析には前者よりも後者のほうが現実的で肝要であること、当時の富農層にとって、地価や土地の利益率を算定することは、地主経営と利貸活動のどちらが有利なのか比較する意味を持っていたこと、正味の利益率は、史料で判別する限り、最低3.6%、最高でも7%、平均5%強にすぎず、川浦が求めたそれよりも著しく低率だったこと、低い利益率にも反して土地集積が進行したのは、結局この利子率を甚だに凌駕するような高利回りの投資先が土地投資以外に約束されていなかったことなどを解明したが、時系列的変遷という概念の構築までには至らなかった。

竹安研究の問題点を克服し、かつ幕藩体制下における地主制の経済構造を把握するために、中村哲（1968）は、最も農業生産力の高かった畿内先進地帯における土地集積の時代的性格について詳細な分析を行った。その結果、第1に土地金融に関して、17世紀末～18世紀前期に展開された占有担保形態の「年季売」は、受け戻しの可能性を持つ不安定さを内包していたために、土地所有の手段として確立しなかったこと、18世紀中～後期になると、「年季売」に代替して土地取得を目的とした「永代売」、または貸金の利殖を目的とした非占有担保形態の「書入」が主流となったこと、18世紀末には、債務不履行による質流れが発生しても、金主は質地を所持せずに売却して現金に引き替えていたことを指摘した。第2に、土地資産の利子率に関しては、一般的に零細と考えられる1町未満の「質入」の場合でも、18世紀前期から19世紀中期にかけて単純算術平均で15～16%台から8～9%台へと趨勢的低下の様相を呈したこと（図1）、その要因として、農民への貸付の現実性が増大し

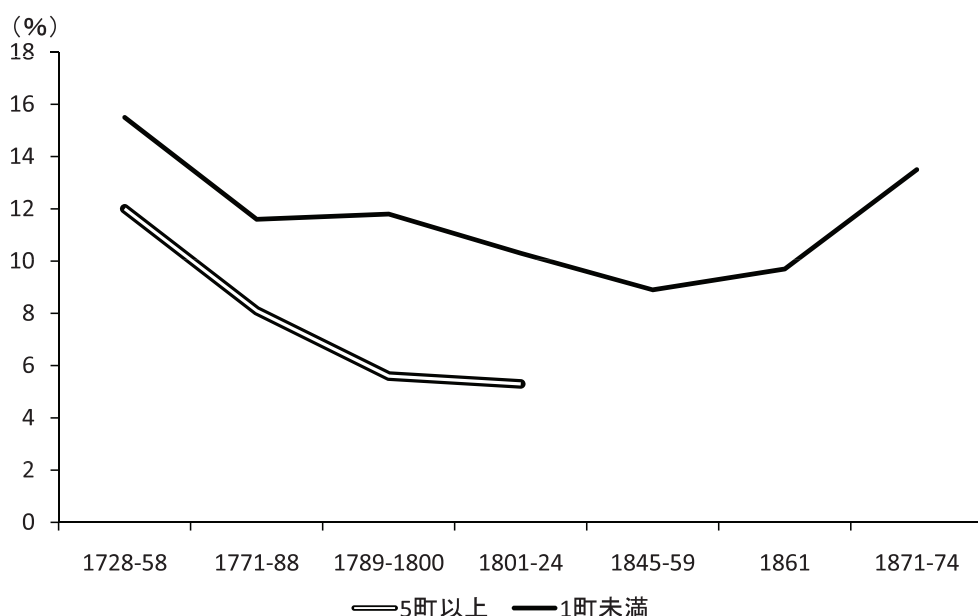


図1 泉州北部農村の土地資産利子率

(出典) 中村哲『明治維新の基礎構造』未来社、1968年、348頁掲載の表7-10「質入（書入）の利子率の変動（1728-1874年）」。

(注) それぞれの利子率は、単純算術平均によって求められた値。

たことに伴い、農村金融市場が発展していったこと、利子率の趨勢的低下が土地価格の一貫した上昇をもたらしたことで、地主にとって土地購入自体が資産増殖の目的となったことなどを解明した。

以上のとおり、農村地主の土地投資というトピックは、1960年代まで、小作化の進展と相俟って主に日本資本主義発達史のなかで理解されてきた。しかし、戦後の農地改革が地主制を完全に解体させるとともに、寄生地主制論争自体が高度経済成長による農業生産力の飛躍的な発展という現実を前に停滞していくと、それにかわって、この類の分析は農村の市場経済化をめぐる議論のなかで検討され始めた。とりわけ、物価史・賃金史研究の進展⁷⁾に伴って、徳川期の農村社会でも市場メカニズムを通した諸財貨の生産や分配が展開されていた点について、多くの事実が認識されるようになった。

植村正治（1986）は、これまでとくに業績の少なかった小作料価格やその資産価格のデータに着目して⁸⁾、その長期時系列化を試行するとともに、農村社会における生産要素市場や金融市場をも包摂した市場システム——「地域的市場圏」の存在を、讃岐農村の事例から検討している。その結果、植村は、讃岐農村の農地価格も前述の大石や竹安による計算方法と同様に、一定の合理的基準にしたがって算定されたこと、台帳面積相当りの農地価格は米価と利子率に規定され、作徳米の量からは

7) 代表的研究として、物価史については、新保博（1978年）、岩橋勝（1981年）、山崎隆三（1983年）、宮本又郎（1988年）、賃金史については、佐野陽子（1962年）、尾高煌之助（1972年）、斎藤修（1975年）、同（1998年）などがある。

8) 徳川日本の利子率に関する研究として、宮本又次編（1963年）、江頭恒治（1965年）、水原正亨（1969年）、斎藤修（1976年）を挙げておく。

あまり大きな作用を受けなかったこと、また 農地価格は、1810年代から幕末期にかけて、何度かの上下動を繰り返しながら時系列的に上昇局面にあったこと、それに対して 利子率は農地価格と逆方向の傾向を辿り、とくに1835～45年ごろと1850～62年ごろには下降局面を描いていたことを明らかにし、領主的規制や共同体規制が存在した徳川期の近世農村社会でも個々の経済主体が合理的に行動していた点、つまり市場メカニズムが作動していた点を主張している。

以上、徳川農村における地主の土地投資とその収益性についての研究を整理したが、その課題を挙げるとすれば、依然としてケーススタディの域を出ていない点がある。その理由は、ひとえに史料上の問題に依拠する。すでに植村が指摘しているように、徳川農村の土地売買証文は、質入・書入・替地の事例を含めて多数存在するが、利回りと売買金額（つまり利息と借銀高）を両方とも明記した史料は、実のところけっして多くはない。また、利子に相当する分が米穀の収穫量で示されていると、それを金銭に換算するために米価をも把握しておかなければならない。

なにより、実際の耕地面積を意味する「有畝」と実際の収穫量を表す「宛米」は、ともに現実的な生産力の表示基準であるにも関わらず、史料上に明記されにくい。竹安論文によれば、「土地売買証文」には公的な耕地面積と収穫量を示した「反別」と「分米」しか記載されておらず、「有畝」と「宛米」は本証文に添えられた別紙に書かれていた。時代が下るにつれて、本証文にも「有畝」および「宛米」が記載されるようになったが、そうしたデータの充実した史料はまとまって残されていない。

このように、徳川農村の土地市場史研究はいくつかの問題点を残しているものの、これまでの研究業績をまとめると、少なくとも東海～瀬戸内の農村では土地価格が地主の純利益を収益還元させて決定していた点、その利益率は徳川後期になると他の農村金融と比較しても一段と低く、さらにその趨勢の低下が農地価格の多大な上昇効果をもたらした点で、合意に達したと判断される。

3. 徳川都市における土地投資と不動産経営

(1) 江戸の沽券地売買と町屋敷経営

他方、徳川時代の都市における家屋敷売買は、農村の土地売買に比較すると実に寛容なものだった。領主層も、田畑の永代売買を禁じてきたが、町屋敷の売買については当初から容認していた。特定の土地持層が町屋敷を買い集めたとしても、彼らが役負担を適切に行いさえすれば、町奉行側から見れば誰でも構わず、また町奉行の知行権が侵犯される可能性もほとんどなかったからである。幕府があえて町屋敷売買に規制を加えたことといえば、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のみだった⁹⁾。だからこそ、冒頭で紹介した田中丘隅の『民間省要』は、享保期に三都や城下町、港町で町屋敷からの土地収益が見られ、その収益額に基づいて町屋敷が売買されていたことを伝えていたのである。

9) 『江戸町触集成』8009, 8116を参照。

時代は下って1840年代に、水野忠邦を中心とする徳川幕府が、天保改革の一環として地代店賃引下令を発した際にも、以下のような論告を出している。

「畢竟地主共、沽券之歩合當り候程之地代店賃取立候儀故、自然高直二も相成候間、何二よらず都て寛政度以前之振合ヲ見合直段引下ケ、諸職人手間賃人足賃之儀も、地代店賃引下ケ候上は、同様之振合ニ立戻り、早々引下ケ様可致¹⁰⁾」

これによると、江戸市中の地主たちは沽券の利子率に相当する程度の地代・店賃を取り立てていると、自ずからその価格も高くなるので、全ての地代・店賃を寛政期以前の価格にまで引き下げ、そうする以上は、諸職人の手間賃や人足賃も寛政期以前の価格にまで戻し、早急に引き下げよう、命令を下した。この文面からも、江戸で資産として売買される土地市場が成立し、町屋敷が地賃・店賃経営に利用されていたという事実が容易に認識できる。

俗に「八百八町」と言われる江戸の町は、実際のところ、幕末の嘉永期にその倍の1,637町から成立していた。これらの町々は17,600筆の沽券地で構成され、その沽券金高は合計700万両にのぼった¹¹⁾。この金額が莫大であるのは、幕府の財政規模（享保期に歳入165万両、歳出132万両と推計¹²⁾）や都市商人の資産総額（安永期の三井家が約130万両¹³⁾、嘉永期の鴻池家が銀4万貫、金建に換算して約60万両¹⁴⁾）と比較しても明瞭に理解できる。しかし、この驚愕する事実に対して、我々はこれまで大きな関心を払ってこなかった。

その理由を3点挙げてみると、第1に戦前～戦後期を通じた徳川期の都市史研究は、城下町の体系化・理論化に重要視したがために、都市内部の空間構造を追究しようとする姿勢に欠けていた。その先駆者である小野晃嗣（1940）（同（1993）に再録）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定義し、なかでも城下町こそ、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であると主張している。つづく豊田武（1952）、原田伴彦（1957）も、主として城下町を近世の代表的都市に位置づけながら、中世都市、港町や宿場町などの小都市との比較を試みてきた。

第2に、徳川時代の経済史や経営史研究においては、商人・地主による土地資本の拡大が不動産への投資活動であると明確に意識されてこなかった。研究の関心自体は、従来から都市商人の商業資本形成にあったものの、動産をその主な分析対象としていた。不動産への関心については、前述の大石研究によって町人請負の新田開発に向けた例が見られるが、都市の町屋敷購入に対しては、後述する一部の研究を除くと、ほとんど持たれてこなかったのである。斎藤修（1976）は、徳川期の土地不動産を、生産者・流通業者への貸付、家計への消費金融に並ぶ重要な資金運用先に数え、しかも唯一の

10) 「選要永久録」天保13年4月、東京都編（1952年、717頁）。

11) 東京都編（1956年、351～355頁）。いずれも、1～21の名主番組と品川・吉原の合計。

12) 大口勇次郎（1989年、130～131頁）。米方収支の1石を1両と換算。

13) 梶井義雄（1961年、85頁）、第2表によると、三井大元方の資本運用状況について、1772（安永元）年における貨幣資本の合計は133万7460両で、家方の不動産はこれに含まれていない。家方の不動産は1813（文化10）年に13万4495両と、貨幣資本（60万8694両）を含めた総計の18%を占有していた。

14) 安岡重明（1998年、37頁）、第3表における1853（嘉永6）年の元銀4万61貫を、同年の大阪金相場1両につき銀67.12匁（新保博（1978年、173頁）、表4-2）で金建に換算した数値。

安全な財産で、安定した収益を期待できる長期金融資産だったと主張しているが、以後の研究者がその収益性まで具体的に検討してきたわけではなかった。

第3として、町屋敷の地賃・店賃によって獲得される地代・店賃の位置づけ方に問題があった。幸田成友（1934）や、松本四郎（1983）においては、地借・店借はその家持に「支配」される立場にあり、地代・店賃は家持によって地借・店借から「徴収」される対象であった。いいかえると、家持は地面所有の代償として役負担の義務を負っていたが、実際にはその負担を地借・店借に転嫁していたことを示唆している。そのために地代・店賃は、地借・店借が間接的に負担する租税と位置づけられてきた。しかし、地代・店賃の総入と役負担額は、当然ながらイコールではない。両者の差額として地主の手取分が発生していたが、従来の研究はそうした利潤の存在を軽視してきた。

このような研究動向に対して、早い時期から地代・店賃問題の重要性を主張してきたのが、北島正元（1968）（同（1984）に再録）である。北島は、「正宝事録」や「御触書集成」に記録された江戸の町触から市中における地代・店賃の経過を通観し、享保期以降の幕府がその問題を一貫して取り上げつつも、絶えず新しい解決策を模索せねばならなかった実態を究明している。だが、この研究でさえも、町人による地賃・店賃行為をビジネスとして明確に位置づけてきたわけではなかった。

これに対して、1970年代後半ごろから、徳川時代の都市を対象とした分析方法は大きく方向転換を遂げていく。ひとつは、建築史や歴史地理学の分野から、都市の地価変動や不動産評価額の時系列変化に対する関心が江戸を中心に寄せられたことである。その背景には、当時の社会問題であった東京一極集中による地価高騰と土地資産格差の拡大¹⁵⁾について解決する手がかりを、徳川期の巨大都市に求めたいとする分析視角があったのだと思われる。

江戸町人地の建築的実態と具体的様相に関心を寄せていた建築史家の玉井哲雄（1977）は、都市構造上大きく変化の見られた元禄期（1688～1704年）に日本橋地区の町屋敷の沽券金高、すなわち売買価格ないしは相場価格が激しく上昇した実態を突き止め、その要因として、新興の都市問屋商人がその営業によって資本を蓄積させた結果、元禄期前後に商業活動の拠点として日本橋町人地の町屋敷を購入し、店舗の拡張を図っていったことを挙げている。ただ、この論文は、大半の都市商人が集積した地面の大部分を自宅や店舗として積極的に活用せず、それ以外を地賃・店賃として利用していたので、土地の商業的利用だけが沽券金高の高騰要因だとは断定しがたい点、専業の仕入問屋だけではなく、徳川初期の特権商人も、当時積極的に江戸町屋敷を購入していた点を踏まえていない。そのために、なぜ全ての町屋敷で沽券金高が上昇したのか、どうしてあらゆる商人が元禄期に町屋敷の集積に陶酔したのか、明確な理由が示されたわけではない。とはいえ、江戸市中の土地売買価格を連続的に把握し、その推移から都市商人による土地投資の意義を見出そうとした点は、近世都市の土地市場研究を大きく前進させたといえよう。

歴史地理学においては、中藤淳（1986）が、沽券帳や沽券絵図といった史料の通時的な利用可能性

15) 西村清彦（1990年、117頁）によると、1986～88（昭和61～63）年には物価が安定していたにも関わらず、東京都商業地の名目地価は約2.9倍に、住宅地の名目地価は約2.7倍になり、全国でみても、商業地は約1.45倍、住宅地は約1.37倍に上昇した。

に着目し、沽券金高や、間口1間あたりのそれを示す小間高をもとに、同一地面におけるその推移を分析した。しかし、基準に選んだ沽券絵図の作成年代が分析対象の町ごとに異なるので、結語にまとめられた土地価格変動の特徴を批判なく受け入れるには、なおも慎重な検討が必要である。

徳川期の都市研究に対するいまひとつの新しい方向性は、その研究対象を市中全体から個別町へ、さらに個別の町屋敷へと微視的に捉えたことで、地代・店賃に対する解釈が大きく変化した点にある。とくに、江戸町屋敷を取得した有力商人・農民による地貸・店貸行為をビジネスと位置づけ、その収支や利益率を分析する研究が精力的に進められた。

竹内誠（1976）は、御用達商人・仙波太郎兵衛家の江戸市中における土地集積の動態を追及し、同家が享保～天明期（1716～89年）に購入した屋敷の8割ほどを幕末期まで所持していたという事実から、その集積の意図が資本利得よりも利子所得にあった点を強調してきた。しかし、家屋敷の地貸・店賃による収益が土地の転売によって期待される差額利潤よりも本当に大きかったのか、具体的には示されていない。

他方で、吉田伸之（1980）、同（1981）（ともに同（1991）に再録）は、三井文庫所蔵史料を利用し、町屋敷の地貸・店賃経営についてはじめて本格的な分析を試みている。そもそもこの論文は、巨大都市・江戸における商人＝高利貸資本の存在形態と、都市下層社会の矛盾・対抗関係を軸に描いたものだが、その過程で吉田は、地代・店賃を借地人・借家人が地主に支払う用益料、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なうビジネスを「町屋敷経営」と規定した。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があることを主張した。ただし、地主・地借・店借間は地代・店賃の収取をめぐる対抗関係にあったため、町屋敷経営は構造的矛盾を抱えていたという。その結果、町屋敷経営は文政末期の大火を契機として非常に不安定となり、安政期（1854～1860年）以降は存立の危機に陥っていたと強調する。分析で使用された三井家江戸両替店の「地代宿賃勘定目録」類は、町屋敷経営に直接携わった家守によって書かれたものではなく、江戸両替店が彼らの報告を受けて収支状況を集計した史料である。そのため、町屋敷経営の収支構造が詳細に明らかになったわけではないが、地代・店賃や地主取分の変遷を時系列的に追跡した点は特筆に値する。

つづく、小澤詠美子（1989）は、京橋地区の10数か町を支配した町名主・高野新右衛門家の史料から、天保期（1830～1844年）を中心とした同家の町屋敷経営の形態や、地代店賃引下げ令の影響について分析を行った。その結果、小澤は、必ずしも地代・店賃の設定には沽券金高が反映されたわけではなかっただろうと推論し、吉田による町屋敷の評価方法を暗に否定している。しかし、そもそも地代は沽券金高によって説明できるのか、そうであるならば、沽券金高自体は何を基準にして決まるのか、十分に検討されてはいる。

これに対して、渡辺尚志（1994）は、吉田論文の課題であった家守作成の帳簿や書状を積極的に活用し、町屋敷経営の収支構造を詳細に分析した。同書によって、関東の豪農は、徳川後期に農村・都市間の商品流通を結びパイプ役となるべく、江戸町屋敷の購入を進めていったこと、徳川後期の町屋敷経営のなかには赤字基調の収支によって失敗した地所も見られたが、他方で地代・店賃の収

取をめぐる地主・地借・店借間の対抗関係が緩やかだったために、天保末期まで順調だったケースもあったことが明らかにされている。

渡辺論文があくまで関東豪農の江戸進出を対象としていたのに対して、赤松聡子（2003）は、信州須坂藩の穀物商で、藩御用達商人としても成長を遂げた田中家を事例として、巨大都市から遠く離れた地域に拠点を持つ豪農商が江戸町屋敷を所持した意味を検討している。その結果、赤松は、同家の町屋敷経営の収益率は幕末期に2.7%と低率だったにも関わらず、地元周辺地域での金貸業が成り立たなくなったために江戸町屋敷へ資金を投下したこと、日本橋の町屋敷が資金融通の担保として有効であったので、天保の地代店賃引下げ令以後も町屋敷を所持したと推測しているが、客観的な根拠を示したわけではない。

実際のところ、天保の地代店賃引下げ令によって町屋敷経営が破綻したと言われたあとも、関東農民は町屋敷を購入し続けていた。下総国関宿の干鰯問屋で、幕末には江戸でも指導的な存在を示すまでの地位を築いた喜多村藤蔵家が、その好例である。はたして喜多村家のような関東出身の豪農商がいかなる方針で町屋敷を購入し、その集積を志向したのか、同家の家訓を素材に検討した研究が、岩淵令治（1996）である。岩淵の論文は、町屋敷経営の帳簿史料を用いてその実態に迫ったものではない。しかし、家訓という当主の手記を通じて、関東豪農商による江戸進出の背景や、町屋敷経営への意識を読み解こうとした点で、実に興味深い研究である。

1801（享和元）年に本家7代目を継いだ喜多村壽富は、家産の巨大化、分家・別家の創出、店舗の増加に伴って拡大した「家」組織の統制と存続を強く意識するようになり、その対策として家訓の継続的な作成を命じてきた。家訓によれば、壽富にとって経営の理想とは、町屋敷経営や金貸で生計をたてられる大商人だという。すなわち、現金を蓄積しておくよりも、町屋敷を積極的に獲得し、それを資産として有効に運用する点を是とした。それでは、どれくらいの町屋敷を集積すれば、壽富の理想的な経営の水準に到達できるのか。彼は家訓で、年間5,000両の収益をあげうる20万両分の町屋敷を所持したとき（すなわち土地利益率は2.5%）に初めて、「手堅永続之家法」——これ以上増やさずとも減らさない守りの仕方をたてられると謳っている。現時点で、壽富の思想を町屋敷集積の議論にどこまで収斂できるか、課題は残されているものの、岩淵は、喜多村家が江戸の町屋敷集積を目指した意識として、当時の干鰯商売が不安定だった点、および 国元で田畑を集積しようと思っても、河岸に居住していたために、有利な地主経営に恵まれなかった点を挙げている。これに加えて、同家のような豪農商にとって、江戸の町屋敷経営が田畑の小作経営もしくは在町の貸家経営よりも確実な物件と映っていたので、その所持が信用の源泉としても重要だったと指摘する。

町屋敷研究に対する岩淵の貢献は、これだけに留まらない。壽富が書いた「江戸地面之事」には、町屋敷購入の手続きが詳細に示されている。そのなかで、岩淵は、特に「口入世話人」という存在に注目した。すなわち、「口入世話人」とは、町屋敷の売人から端書や絵図面を預かって買人と接触し、買人の意向を受けて値段増金の交渉にあたり、売買成立後、売人より手数料（代金の1～3%相当）を受け取るという「売人・買人間の仲介業者」であった。町屋敷購入のために種々の費用を要する点は、これまでも前述の幸田論文によって指摘されてきたが、こうした仲介業者の活躍まで

は十分描かれているわけではなかった。最近ミネルヴァ書房から刊行された『講座・日本経営史』においても、粕谷誠が、江戸経済における「直接金融」の部分的成立とそれに伴うブローカーの役割を知る手がかりとして、江戸の町屋敷売買と「口入世話人」の事例を挙げ、岩淵の業績を高く評価したところである¹⁶⁾。

(2) 徳川都市の不動産抵当金融と家質

徳川時代における都市の不動産は、賃貸市場や資産市場の資本であるに留まらず、土地抵当市場の担保として多大な効果を発揮してきた。

先述の幸田論文によると、この時代の町人向け金融には、さまざまな種類のものが存在したという。当時最も信用制度が発達していた大阪¹⁷⁾では、「素銀」と呼ばれる無担保金融や「並合^{なみあい}」という抵当による貸借が行われていたし、その他の都市では大部分の町人が担保を入れて資金融通を受けていた。担保には、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、さまざまなものが宛がわれていた。なかでも土地は、最も確実な担保として重宝されていた。当時の人々は、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ような金融業のことを家質^{かじち}と称した。利子率に関しては、通常の利貸に比べると家質のほうが低利だったと伝えられている。たとえば、1701(元禄14)年以降の質物の年利は、銭貸で50%、金貸で20～32%、また「手錠前」という蔵の錠前を預かった商品担保貸付のそれは10～15%を誇っていた。これに対して、家質の利子率は6～7%だったといわれるが、その動態的な推移は明らかにされていない。

こうした家質研究を戦前～戦後期に前進させてきたのが、小早川欣吾(1933)、中田薫(1938)、石井良助(1959)(のち同(1982)に再録)といった法制史家たちである。彼らは、農村金融の比較対象として都市の不動産金融である家質の役割に注目し、とりわけ大阪と江戸における家質様式の相違について分析を重ねてきた。最も集成された石井論文によると、大阪では当初、債務者が債権者に当該屋敷の「売渡証文」を渡すとともに、「借家請状」をも差し入れ、依然としてその家屋敷を占有するという家質の形式が採用されていた。しかし、このような形式は、真実の家屋の売買と紛らわしく、契約締結後に問題が発生しやすかったようである。そのため1720(享保5)年から、大阪の家質様式は利息付の「家質証文」の形式へと移行した。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と、債務者が債権者と町屋敷の「永代売渡証文」を取り交わすものの、「家守証文」も添えることで、自らは家守として地面の占有権を留保するという形式が並存していた。しかし、1729(享保14)年以降、「質地に利分はあるべきものでない」という考え方から、は姿を消し、だけが残った。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、「質入」でなく「書入」に等しく、また形式上の「売渡金」を元本、地貸・店貸経営による収益を利子とみなしていたことになる。ただし、この様式にも欠点があった。債務者は実際の沽券状を名主に預けなくて

16) 粕谷誠(2009年、264～265頁)。

17) 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)。

はならないため、一部の名主はそれを悪用して不正の取引をなし、重き仕置に処せられたようである。そこで1842（天保13）年からは、大阪の家質に倣って直截簡明な「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。

このように、法制史家による家質研究は、多くの法制史料からさまざまなファクト・ファインディングスを見出してきたが、そうした史料に依拠しすぎたあまり、実際に取り交わされた文書による裏付けを欠いてきた点に、大きな問題を残すこととなる。

他方、経営史研究者による家質の分析としては、賀川隆行（1985）がある。賀川は、三井両替店の経営を分析するうえで、貸付業務における家質貸の役割に着目し、引当家屋敷の意味合いに対する上方・江戸間の相違点を描き出した。大阪両替店において、家質貸は延為替貸付¹⁸⁾と並ぶ重要な貸付業務に位置した。また返済が滞った際にも、家質貸の裁許は延為替のそれに比べて簡単で、町奉行所への出訴後、債務者が家屋敷を売り払って正金で弁済する慣行が実施されていた。他方、江戸両替店でも家質貸は米質貸や幕府からの御貸付とともに貸付業務の中心を占めていた。しかし、返済が滞っても、江戸の町々では内済の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家屋敷を売却できなかった点で、大阪とは大きく異なっていた。こういう状況では、債務者は家屋敷の引取によって弁済に充てることを望むようになり、三井両替店には結局、数多くの引当家屋敷が流れ込んでしまった。以上の事実から、賀川は、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。

江戸の都市史研究では、片倉比佐子（2004）が、築地・鉄砲洲地区における5か町の町屋敷売買と家質の状況に対して検討を行ってきた。片倉論文の注目点は、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というのは、三井家を筆頭に、それぞれ個別の家に残されてきたものである。このため、町屋敷経営を1筆ごとに分析するのは可能だったが、その事例が町全体の町屋敷経営を反映させていたのかは判断に迷うところであった。ところが、築地・鉄砲洲地区に関しては、隅田川沿いの名主水田善三郎支配下5か町全体を対象とした土地台帳、沽券状、証文帳、家質帳の類が、「旧幕府引継書」に一括して保管されている。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、家質の返済期限は、「家守請状」に1年後と書かれていても、実際には書替を繰り返して長期に及んでいたこと、返済状況については、家質の70%が書替・流地になっていたので「返済困難に陥って」（99頁）たこと、利率率は、最高24%、最低1.2%と幅広く、「10年刻みの平均でも4%から11%までさまざま、とくに時間的な変化の傾向は見られない」（104頁）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

18) 大坂御金蔵御為替銀の下貸付を名目とした町人向けの貸付。幕府は、関西以西の直轄領で取り立てた年貢米を大阪に集めて換金し、御金蔵に納めて随時江戸に送金した。開幕当初は東海道を陸路で現送していたが、道中の農民への加重負担や危険を伴っていた。そこで1691（元禄4）年に、幕府は大阪に出店している江戸の両替商（御為替十人組と三井両替店）を「御為替御用達」に指定し、彼らに江戸向けの公金為替を請け負わせた。これにより、江戸・大阪間における商品代金の送付と、大阪・江戸間の公金輸送とが相殺される運びとなった。公金為替を請け負った両替商は、大阪で御為替金銀を下げ渡されてから、これを江戸で上納するまで60日（のちに90日ないし150日に改正）の期限が認められていたため、これを無利息で運用することができた。そして早くも18世紀前半期には、十人組の衰退とは対照的に、三井両替店は公金為替を独占するまでに勢力を伸張させた。作道洋太郎（1961年、305～307頁）。

なく、また利子率に関しても対象時期をアグリゲートした結果しか示されていない。よって、本当に時間的な変化の傾向が見られなかったのか、早急に判断することはできない。

これに加えて、賀川・片倉両論文とも、実際に売買された町屋敷のなかには、家質の担保物件として抵当権の設定されていた地面が相当含まれていた点、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点で、共通の解釈を示している。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だろうか——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る。

この点に関して、前掲の岩淵（1996）は、喜多村壽富の家訓から、当時の江戸では「持込家質」、すなわち買人が資金不足のとき、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と、また家質においても物件情報を有する「口入世話人」が貸主・借主間を仲介する役割を果たしていたこと、とはいえ貸主は利息をとれずに屋敷を請け戻されたり、流地の際に^{なみだきん}涙金などを要求される場合もあったというファクト・ファインディングスを導き出している。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、他方で損失も大きく、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、おりあらば家質業に進出する点にあったと主張している。

4. 近代都市における土地投資と不動産経営

明治期になると、近代都市を対象とする不動産関連の研究は少なからず存在する。しかし、従来の潮流は、賃貸経営業、ディーラーやブローカーなどの不動産流通業、ディベロッパーに代表される不動産開発業、メンテナンスを中心とした不動産管理業など、いわゆる「不動産業」に対して焦点を当て、都市化の進展に伴うオフィス・住宅の需要の高まりに対して、これらがどのように供給されていたのかを検討する傾向にあった。こうした側面の研究史は、近年刊行された橘川武郎・粕谷誠編（2007）にまとめられているので省略する。問題は、これまで述べてきたような需要側の立場も鑑みた土地利用・土地投資に関する市場史の研究が絶対的に不足している点にある。ただし、その理由として、史料上の制約を触れておくべきだろう。東京の大土地所有者といっても、その数は財閥レベルから個人レベルに至るまで膨大なものとなり、とりわけ微視的な観点から一般論を求めることは、きわめて難しい。そこで、明治期の東京における大地主の最上位に位置した三井と三菱の両財閥を対象とする分析が、近代の不動産経営史において主流を成してきた。

第1に、三井の不動産経営に関して、対象時期を明治初期に絞った研究については、都市の地租改正という観点から分析した滝島功（2003）の精力的な研究がある。この論文で、滝島は、三井にとって東京の所持地は、同家が新政府から公金運用の業務委託を受けるために必要な最大の担保価値として機能を有していたこと、三井銀行創立時の資本金として活用された点で、三井の経営発展に不可欠な要素だったことなどを論じている。

つづく、明治期における三井の不動産の集積過程とその経営については、次の2つの論考が見られる。粕谷誠（1994）（のち同（2002）に再録）は、明治期の三井が不動産経営に対して非自発的で、それを志向した大規模な土地買収をほとんど行わず、安定的な資産として不動産を保有していた実態を解明した。その理由として、明治期を通じて不動産のフローの収益性が低かったのとは対照的に、資産価格の上昇による利益がきわめて大きかったこと、そのために三井が不動産の評価益のみならず現実のキャピタルゲインをも確実に取得しようとしていたのではないかという判断を下している。

また、森田貴子（2001）（のち同（2007）に再録）は、三井組の東京所有地における不動産経営近代化の過程を、民法施行以前の契約自由に任された当事者間において、どのような不動産貸借方法と貸借関係が形成されたかという視点から明らかにしている。その結果、明治初期の地主は、徳川期の町屋敷経営を破綻させた要因のひとつである多額の支出を、公租公課の増加に伴う地代家賃の値上げと、地主の支出負担を借地人負担へ変更することで削減を図ったが、収益拡大を目的とした値上げを実施できず、地代家賃の滞納も放置され、不動産貸借方法も近世来の慣習によって任命された差配人を介して行われていたこと、明治中期になると、不動産経営は、それまで当事者間の契約自由に任されていた形式から、契約に基づく貸借関係へと移行し、滞納に対する法的手段による解決を図り、社会状況に応じた地代家賃の値上げを実施できるようになったこと、三井組における不動産経営の近代化は、人材の強化、機構の組織化、所得税賦課の規模においては特有のものだったが、支出削減、地代家賃の値上げ、滞納に対する措置に関しては、一般的な地主の考え方を代表する者であったと判断している。

第2に、三菱の不動産事業に対しては、三島康雄編（1981）が、重工業・金融・鉱業・流通部門以外の「その他の部門」として取り扱ってきたように、これまで十分な量の成果を輩出してきたわけではなかった。また、たとえ関心を払ったとしても、丸の内払下げに対するインパクトがあまりにも強かったため、それを以て三菱不動産業の契機とする見方がこれまで支配的であった¹⁹⁾。

とはいえ、三菱の不動産事業をその創業期から時系列的に分析した研究が、全くなかったわけではない。古くは1960年代に、牛山啓二（1966）と旗手勲（1967）（のち同（1978）に再録）がその具体的な検討を重ねてきた。両者の論点は、財閥の資本蓄積構造を解明する一環として、土地投資が他の投資分野と比較してどのように選択されるのかに着目した点で共通している。とくに牛山は、明治20年代前半期という時代における資本主義的な投資分野の限界性について言及し、当時は土地不動産が相対的に最も安全で利回りの高い投資対象であったと主張した。そして、三菱の集中的な土地投資に対して、その商人資本から産業資本へ飛躍する最中での保険的役割を果たしたと評価する。同じように、旗手も、三菱の創業期から合資会社設立までの土地の資産と収益状況を分析し、この時期の土地所有がやはり三菱の資本蓄積に重要な役割を果たした点を強調した。両稿とも、往時には史料の開示状況が必ずしも十分ではなかったなかで、合資会社の『社誌』を中心に限られたソースからデータを余すところなく収集し、解析を行っている。この点は、今日もなお高く評価されるべきポイントであ

19) 岩崎家伝記刊行会（1961年、418～419頁）。

ろう。ただし、両名がこのような結論を出すにいたった根拠は、主に三菱が新潟県蒲原4郡に投資した農地を分析対象とした点にあり、市街地を事例に導き出されたからではなかった。

三菱地所株式会社社史編纂室編（1993）は、三菱の都市不動産業史を、通史として本格的に描いた作品のひとつである。丸の内の土地取得から100周年を記念して編纂された同書は、旧本社史料や同社内に残された一次史料を駆使した客観性の強い社史としても評価される。とはいえ、その主題は、タイトルが示すとおり、同社の歴史と密接不離の関係を有する丸の内地区の歴史を語る点に集約されてきた。明治期の丸の内以外での不動産経営については、3つのキャプション（農事経営、土地家屋の賃貸事業、岩崎家の不動産事業）を立てて議論しているが、時間軸に沿って述べているわけではないので、それらと丸の内ビジネス街建設との関係は必ずしも明確ではない。近年、旗手勲（2005）も研究の対象時期を第2次世界大戦後の財閥解体まで広げ、三菱の不動産経営について新たな分析を試みているが、明治期については前記の『三菱地所社史』をはじめとする二次文献に依拠したがために、初稿に比べると高いクオリティを発揮したとはいいがたい。

目下のところ、この分野の到達点としては、三井の不動産経営でも触れた森田（2007）が挙げられる。もともと森田の関心は、維新期から民法施行（1898年）までの30年間、都市不動産の売買や貸借に関する法令の制定過程や裁判所の判断を検討する点にあった。そうした法制史的観点から東京府内の土地制度をまとめ上げたうえで、さらに不動産の制度と経営の関係に着目し、不動産経営の成立過程の解明に努めてきた。この研究において、森田は、明治10年代までの三菱における東京府の土地利用について、三菱が本格的に土地の造成や建物の建築に取り組んだのは1890年2月以降であり、それ以前は買入直後から土地開発に着手していたわけではなかったことを主張した。また、同年3月の丸の内・三崎町練兵場の払下について、陸軍省・政府サイドの新たな史料からその諸説に対する再検討を行った。すなわち、1890（明治23）年は、改正会計法が施行される直前の時期であり、かつ官有地払下に関する法律・規則制定以前の時期に相当していた。そのために、政府はどうしても当年度中に官有地の処理に迫られ、一括支払を可能とする者へその払下を決定する必要があった。ただ、丸の内地域の払下げのみでは、会計処理上の目的に達しないので、三崎町練兵場の払下げも追加されたと述べ、三菱側も常にその払下げに参加する意志を示しつつ、払下受諾時点で、三崎町での貸地貸家経営を計画していたと推測している。

新出の一次史料を多数使いこなしながら、このような仮説を導き出した森田の研究は、非常に興味深く、三菱の、ひいては近代都市の不動産経営史研究を大きく前進させたと見て疑いない。そのうえで、課題点を挙げてみると、以下の2点が浮上する。

第1に、東京における三菱の不動産経営を語るうえで、個別の地所に対する位置づけ方に問題があった。たとえば、事例研究として扱った向島地区は、宅地ではなく主に農地として利用された地所であり、駒込地区の場合も、その開発主体は岩崎家個人であって、三菱という法人ではなかった。他方、神田三崎町の不動産経営についても、鈴木理生（1978）が「いわゆるデベロッパーが、新興住宅地を

20) 鈴木理生（1978年，1頁）。

開発し、住宅街を建設する事業の先駆²⁰⁾」と謳っているにも関わらず、森田は、それ以前に他所で展開してきた貸地貸家経営と同一視している。

第 2 に、分析自体を不動産貸借関係を構築するための契約のシステムやプロセスの解明に重点を置いたために、不動産経営に対する楽観的な記述が所々に垣間見られる。たとえば、終章において、不動産経営が「特別な経営技術を必要としない、比較的参入しやすい、良い利回りを得られる経営²¹⁾」と締めくくるが、このような判断がなぜ下されるのか、明確に表現されているわけではない。同書では、向島地区農地の収支状況について分析しているが、農地と宅地の経営環境を比較するならば、やはり後者についても、その収支構造や土地収益力の観察が望まれる。

その他の都市については、三井・三菱が東京ほど地面を所有しなかったこともあり、不動産経営に関する研究が低調である。そのなかにあって、名武なつ紀（2007）は、これまで経済史・経営史研究の史料として軽視されてきた土地台帳や土地登記簿を積極的に利用し、大阪北船場を事例として、近代都市の土地所有構造を明治維新から高度経済成長に至るまで長期時系列得的に観察した点で、非常に興味深い。この研究によって、北船場では大企業による土地集中が進行するとともに、個人大土地所有者や中小事業者による土地所有が依然として根強く存続していたこと、しかも 後者は土地経営において企業の論理とは異なる家計・家産の論理を背景としつつ永らえていたことが指摘されている。

5. おわりに

以上の概括的な紹介からも明らかなように、徳川～明治期における都市の土地市場史・不動産経営史研究は、まだ十分とは言いきれないものの、近年においては多くの成果を生み出してきている。最後に今後検討すべき課題をいくつか指摘するとともに、筆者自身の研究成果を要約して、本稿を締めくくりたい。

第 1 の課題は、徳川時代を通じた巨大都市、とくに江戸の地代・店賃、および不動産経営の収支に関する長期時系列データが揃っていない点、および土地投資に対する収益性、資産価値が判然としない点である。鷲崎俊太郎（2008a）は、元禄～宝暦期の50年間（1695～1754年）に犬山屋神戸家が江戸日本橋小舟町に所有した地面を事例として、その町屋敷経営の収支構造を解明し、商人資本による不動産投資の意義を検討した。それによれば、当該期の町屋敷経営は健全な経営形態を示したが、その実現にあたっては収益最大化に向けた家守の経営手腕や、低率・低額・逡巡の方向性を伴った町人の租税負担を前提としたこと、とはいえ 町人の役負担が減免されても、その減額分を上家・土蔵の減価償却費が吸収するため、町屋敷経営は高利の運用を期待しにくいという資産的特徴を備えていたこと、それにも関わらず 当時町屋敷への投資が集中したのは、貨幣改鑄によって三貨相場が不安定化し、現金から土地へという資産選択が一挙に加速化したためであったことが主張されている。こ

21) 森田貴子（2007年，308頁）。

の結果、町屋敷という都市不動産は、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資産であったと位置づけられる。

また従来、徳川期における都市史研究が土地の収益性と資産性を切り離して議論してきたために、その鑑定評価を明示できなかった。これに対し、鷺崎俊太郎（2007）は、両者の関係を重視して、江戸日本橋・京橋地区の町屋敷を事例に、収益還元法（ファンダメンタルズ・モデル）を利用して沽券地の実質地価を求め、その変動要因をマクロ経済に位置づけることを試みている。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が土地不動産への資産選択を活発化させたため、土地市場では実質地代が低下したにも関わらず、実質地価の上昇が見られたこと、他方で19世紀になると、貸し手である商人・地主が土地収益性を表店でなく裏店のそれ程度のもので過小に評価したため、土地市場では低利子率化にも関わらず、実質地価は暴落したことが明らかとなり、徳川都市の土地不動産が常にリスクと鉢合わせの投機的な長期金融資産だったと捉え直されている。

このように、従来静態的と捉えられてきた江戸の土地不動産市場は、非常にダイナミックな様相を呈していたと覆されつつある。ただし、研究の対象となった町屋敷は、大商人が長年所有してきた地面だったがゆえに、ここで算出された地価とは、あくまで土地の評価額にすぎず、現実に売買された価格を反映したものではなかった。これに対して、鷺崎俊太郎（2008b）は、先述の片倉論文でも使用された「旧幕府引継書」収録の江戸町屋敷史料を再利用して、利子率や土地の取引価格に着目しながら、都市における不動産抵当金融の構造的特徴を分析し、江戸土地市場の金融史的な位置づけに対する検討を行っている。その結果、江戸町人が店舗営業用以外に町屋敷を購入した目的は、やはり投資のためであり、その具体的な運用方法は、まず地賃店貸経営を行ってその収益を安定的に獲得し、次にその収益力をもとに町屋敷を抵当に入れて、借入資金を他の投資や消費金融に回し、最終的に実質地価が騰貴した時点で町屋敷を売却し資本差益の獲得を図るというステップを踏まえていたこと、

このような資産運用を可能にした要因として、地価の持続的上昇と町屋敷の高い流動性が挙げられること、「沽券状」や家質関係の証文は、名主という公的機関の保証を受けた流通証券であり、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局地的に形成していたことだったことが主張されている。

第2の課題として、徳川時代、とくにその後期において流通経済史上重要な位置を占めていた在郷町における土地利用、不動産経営の実態が明らかになっていない点が挙げられる。鷺崎俊太郎（2009b）は、下総国取手宿本陣・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賃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し、江戸のそれとの比較を行った。その結果、18世紀後半までの低額な地代が周辺農民を町場に集積させ、土地需要を誘発させる要因と機能したが、町場の土地供給量に限界があるため、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、それに伴って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相対的に上昇する傾向にあったと推定される。このことから、町場における生産活動は、その要素として土地への配分を重視するように

なつたと判断されること、染野家は、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、地代の決済方法を柔軟かつ大胆に転換できたことを明らかにし、徳川後期の土地市場と不動産経営は、江戸とその近郊の町場との間で、実に対照的な動きを示していたことを指摘した。

最後の課題は、明治期以降においても、東京の土地市場史という観点から分析された研究が存在しない点である。明治期における東京の土地投資と不動産経営については、鷺崎俊太郎（2009a）で、三菱を事例に解明されている。海運業分離前の三菱（1870～85年）は、西南戦争の御用船運航収入による多大な利益を受け、岩崎家の資産運用の一手として東京の不動産投資を積極的に展開した。地所家屋が家産として位置づけられた以上、内方がその管理を担い、一方で岩崎家の私邸として使用するとともに、他方で貸地貸家経営を手掛けるようになった。その収益自体は微細なものにすぎなかったが、続く三菱社時代の不動産経営に連続するものとして評価される。三菱社時代（1885～93年）における不動産投資の特色は、短期間に、特定の町の地所を、集中的に買い集めた点にあった。ただ、1889（明治22）年ごろを境目として、その方針は相違する。その前半（1885～89年）の不動産投資は、創業期から継承した深川・京橋越前堀の土地を拡張し、海運業・倉庫業との関係を維持した。しかし、企業勃興期のインフレーションに伴う地価や人件費の高騰、硬直的な収入に加えて、家屋税導入による増税、コレラの発生に伴う衛生対策の必要性は、従来の木造貸長屋経営に多くの課題を突きつけた。これに対して、後半（1889～93年）の投資は、広大な官有地の払下げを受けた市街地開発を特徴とした。芝愛宕町では、今日の慈恵医大と同付属病院への貸地経営に特化し、高収益率を記録したが、三菱の不動産経営には、なおも安全で快適な居住空間の創造が求められた。神田三崎町の不動産経営は、愛宕町での貸地経営を継承しつつ、煉瓦積みの木造家屋というハイブリッドな建築様式を試行し、これに火災保険をかけた点で、丸の内開発のパイロット・プロジェクトだったと位置づけられる。正当な利益獲得とともに、自らの手で生活関連社会資本を構築すること、これが三菱の都市不動産投資に対する意義だったと主張される。

参 考 文 献

- 赤松聡子「信州須坂藩田中家の江戸町屋敷経営」『学習院史学』第41号、2003年3月
- アダム・スミス（山岡洋一訳）『国富論——国の豊かさの本質と原因についての研究』上・下、日本経済新聞出版社、2007年
- 我孫子麟「寄生地主制論」（歴史学研究会・日本史研究会編『日本史学論争』（講座日本史9））東京大学出版会、1971年
- 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
- _____『近世取引史』創文社、1982年
- 岩崎家伝記刊行会『岩崎久彌伝』（岩崎家伝記5）東京大学出版会、1961年
- 岩橋勝『近世日本物価史の研究』、大原新生社、1981年
- 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——関宿干鰯問屋喜多村壽富著「家訓

- 永続記」を素材に——」(久留島浩・吉田伸之編『近世の社会的権力——権威とヘゲモニー——』)
山川出版社, 1996年
- 植村正治『近世農村における市場経済の展開』同文館, 1986年
- 牛山啓二「明治・大正期における三菱の土地投資」『農業総合研究』第20巻第2号, 1966年4月
- 江頭恒治『近江商人中井家の研究』雄山閣, 1965年
- 大石慎三郎『封建的土地所有の解体過程——第一部 寄生地主的土地所有の形成過程』御茶の水書房,
1958年
- 大口勇次郎「幕府の財政」(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
- 大豆生田稔「農業・地主制の展開」(鳥海靖・松尾正人・小風秀雅編『日本近現代史研究事典』) 東京
堂, 1999年
- 小野晃嗣「本邦都市発達の特質」『都市問題』第30巻第2号, 1940年2月
——『近世城下町の研究』増補版, 法政大学出版局, 1993年
- 小澤詠美子「江戸における町屋敷の経営——高野家支配町々を中心に」『史潮』新25号, 1989年6月
- 尾高煌之助「戦前期大阪地方消費者物価指数の推計」『一橋論叢』第67巻第3号, 1972年3月
- 賀川隆行『近世三井経営史の研究』吉川弘文館, 1985年
- 粕谷誠「三井家の不動産経営——明治期を中心として」調査研究リポート『不動産業に関する史的研
究 []』, 1994年2月
——『豪商の明治——三井家の家業再編過程の分析』名古屋大学出版会, 2002年
——「金融ビジネス」(宮本又郎・粕谷誠編『経営史・江戸の経験』(講座・日本経営史1)) ミネ
ルヴァ書房, 2009年
- 片倉比佐子『江戸の土地問題』同成社, 2004年
- 川浦康次『幕藩体制解体期の経済構造』御茶の水書房, 1965年
- 北島正元「近世都市の社会問題」(東京都立大学都市研究会編『都市構造と都市計画』) 東京大学出版
会, 1968年
——『近世の民衆と都市——幕藩制国家の構造』名著出版, 1984年
- 北島正元編『土地制度史』(体系日本史叢書7) 山川出版社, 1975年
- 橘川武郎・粕谷誠編『日本不動産業史』名古屋大学出版会, 2007年
- 幸田成友『江戸と大阪』富山房, 1934年
- 小早川欣吾『日本担保法史序説』法政大学出版局, 1933年
- 斎藤修「大阪卸売物価指数1757 - 1915年」『三田学会雑誌』第68巻第10号, 1975年10月
——「徳川後期における利子率と貨幣供給」(梅村又次ほか編『日本経済の発展』(数量経済史論
集1)) 日本経済新聞社, 1976年
——『賃金と労働と生活水準』岩波書店, 1998年
——『比較経済発展論』岩波書店, 2008年

- 作道洋太郎『日本貨幣金融史の研究』未来社, 1961年
- 佐野陽子「建築労働者の実質賃金 — 1830 - 1894年 —」『三田学会雑誌』第55巻第11号, 1962年11月
- 新保博『近世の物価と経済発展 — 前工業化社会への数量的接近 —』東洋経済新報社, 1978年
- 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
- 鈴木理生『明治生まれの町 神田三崎町』青蛙房, 1978年
- 滝島功『都市と地租改正』吉川弘文館, 2003年
- 竹内誠「江戸豪商仙波家の屋敷集積の動態」木代修一先生喜寿記念論文集編集委員会編『日本文化の社会的基盤』雄山閣出版, 1976年
- 竹安繁治『近世封建制の土地構造』御茶の水書房, 1966年
- 田中丘隅『民間省要』巻1第6(瀧本誠一編『日本経済叢書』巻1)日本経済叢書刊行会, 1914年
- 玉井哲雄『江戸町人地に関する研究』近世風俗研究会, 1977年
- 梶井義雄「三井大元方の資本蓄積」『専修大学論集』第27号, 1961年10月
- 東京都編『東京市史稿』市外篇第39, 1952年
 _____『東京市史稿』市街編第43, 1956年
- 豊田武『日本の封建都市』岩波書店, 1952年
- 中田薫『法制史論集』第2巻, 岩波書店, 1938年
- 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
- 中村哲『明治維新の基礎構造 — 日本資本主義形成の起点』未来社, 1968年
- 名武なつ紀『都市の展開と土地所有 — 明治維新から高度成長期までの大阪都心』日本経済評論社, 2007年
- 西村清彦「日本の地価決定メカニズム」(西村清彦・三輪芳朗編『日本の株価・地価 — 価格形成のメカニズム —』)東京大学出版会, 1990年, 所収
- 旗手勲「三菱生成期における資本蓄積と土地所有」『歴史学研究』第325~326号, 1967年6~7月
 _____『日本の財閥と三菱 — 財閥企業の日本的風土』楽游書房, 1978年
 _____『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社, 2005年
- 速水融・宮本又郎編『経済社会の成立』(日本経済史1)岩波書店, 1988年
- 原田伴彦『日本封建都市研究』東京大学出版会, 1957年
- 古島敏雄「地主制史研究の動向と問題の所在」(古島敏雄編『日本地主制史研究』)岩波書店, 1958年
- 松本四郎『日本近世都市論』東京大学出版会, 1983年
- 三島康雄編『三菱財閥』(日本財閥経営史)日本経済新聞社, 1981年
- 水原正亨「近世の利子率に関する一考察」『彦根論叢』(滋賀大学経済学会)第138号, 1969年9月
- 三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ — 三菱地所社史』上巻, 三菱地所株式会社, 1993年
- 宮本又郎『近世日本の市場経済』, 有斐閣, 1988年

宮本又次編『近世大阪の物価と利子』，創文社，1963年

森田貴子「明治期の東京における不動産経営の近代化——三井組を事例に」『史学雑誌』第110編第6号，2001年6月

_____『近代土地制度と不動産経営』塙書房，2007年

安岡重明『財閥形成史の研究 [増補版]』ミネルヴァ書房，1998年

山崎隆三『近世物価史研究』塙書房，1983年

山崎隆三司会『地主制』（シンポジウム日本歴史17）学生社，1974年

吉田伸之「施行と其日稼の者」（百姓一揆研究会編『天保期の人民闘争と社会変革』上）校倉書房，1980年

_____「近世都市と諸闘争」（青木美智男他編『一揆の構造』）東京大学出版会，1981年

_____『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会，1991年

リカードウ（羽鳥卓也・吉澤芳樹訳）『経済学および課税の原理』上・下，岩波書店，1987年

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

_____「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，2008a年7月

_____「江戸土地市場の家賃利子率と売買地価——築地町屋敷の事例——」社会経済史学会第77回全国大会，自由論題報告，広島大学，2008b年9月27日

_____「三菱における東京の土地投資と不動産経営：1870～1905年」『三菱史料館論集』第10号，2009a年3月

_____「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（通巻246号），2009b年9月

渡辺尚志「豪農論の現在」村上直編『日本近世史研究事典』東京堂，1989年

_____『近世の豪農と村落共同体』東京大学出版会，1994年

渡辺尚志・五味文彦編『土地所有史』（新体系日本史3）山川出版社，2002年

[九州大学大学院経済学研究院 准教授]