

明治後期における三菱の内幸町地所購入とその貸地 利用 : 弁護士増島六一郎による貸事務所経営を中心 に

鷲崎, 俊太郎
九州大学大学院経済学研究院 : 准教授

<https://hdl.handle.net/2324/4794746>

出版情報 : Mitsubishi Archives review. 23, pp.97-128, 2022-03-20. The Mitsubishi Economic Research Institute(MERI)

バージョン :

権利関係 :



明治後期における三菱の内幸町地所購入と その貸地利用：

弁護士増島六一郎による貸事務所経営を中心に

鷺 崎 俊太郎

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1. はじめに | (1) 増島六一郎と三菱との関係 |
| 2. 「外桜田」(内幸町・霞が関・日比谷)の近代都市化 | (2) 増島法律事務所の丸の内入居と内幸町への移転 |
| 3. 三菱による内幸町地所の購入と貸地経営の開始 | (3) 増島六一郎と木村糸市による内幸町の借地集積 |
| (1) 旧東京府庁の入札と払下げ | (4) 内幸町の火事と増島の貸家・貸事務所経営 |
| (2) 貸地の区割方法と収支・資産状況 | 5. 内幸町の「インターナショナル・ビルディング」 |
| (3) 借地人の顔ぶれ | 6. おわりに |
| 4. 借地人・増島六一郎による土地利用 | |

1. はじめに

本稿の目的は、日清戦後期から大正期に三菱合資会社（以下、三菱）が東京の麹町区内幸町に所有した地所に関して、その購入プロセスを調査し、貸地として活用していくうえでの区割方法、日露戦後期までの収支・資産状況、借地人の特色を分析するとともに、借地人の一人だった弁護士・増島六一郎による借地上的貸家経営の実態を追究することにある。

明治期における都市の土地所有史・不動産経営史研究は、農地のそれと比べると圧倒的に少ないが、近年は事例研究が増加し、研究史の動向や到達点を総括する機会も多くなった⁽¹⁾。そうした通史的理解のなかで採り上げられた論点のうち、本稿に関わる明治東京を中心としたトピックスを選別してみると、以下の3点が列挙される。

第1に、近代都市の土地不動産史は、その所有構造の特徴に長年の関心を寄せてきた。とくに東京の土地所有は、近世の土地制度および維新期の租税・都市不動産政策に制約された結果、特定少数の地主に所有地が集中する構造を発生させ、そのなかでも旧大名・財閥家族・金融業者が大規模な面積の土地を所有する状況を形成した⁽²⁾。こうした大土地所有者の

(1) 名武なつ紀「都市の土地所有」、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、所収／粕谷誠・中村尚史執筆部分「第1章 資本主義の形成と不動産業：江戸期／1867-1913」、橋川武郎・粕谷誠編『日本不動産業史』、名古屋大学出版会、2007年、所収／粕谷誠「金融・不動産」、経営史学会編『経営史学の50年』日本経済評論社、2015年、所収／粕谷誠「都市の土地所有と不動産経営」、深尾京司・中村尚史・中林真幸編『岩波講座 日本経済の歴史』3 近代1、岩波書店、2017年、所収。以下に掲げる3つの論点は、これらの論考の成果に基づく。

(2) 水本浩・大滝洗「明治30年代末の東京市の宅地所有状況」、『商経法論叢』第13巻第2号、1962年／鈴

所有形態は、旧大名、三菱・岩崎一族のように、土地をひとまとまりになった形で所有する「集中型大土地所有者」と、三井一族や峰島などの金融業者のように、比較的小さい規模の土地を膨大に所有する「集積型大土地所有者」に区分される。このような従来の研究成果に加えて、近年、粕谷誠は、大阪・京都の事例と比較しながら、工業の発達と銀行の経営行動の相違が近代都市の土地所有構造を規定した点を主張しているが、大地主によって集められた所有地が、近代化・都市化に向けてどう利用されたのかは、この範疇では描かれ得ない。

そこで第2に、大土地所有者による貸地貸家経営の実態解明が行われるようになった。東京では居住人口の増加に伴って、その人口を生活面や営業面で支えるための土地が不足することから、こうした問題は住居学からも注目されるようになった。加藤由利子の分析によると、戦前の都市住宅の7~8割は借家であり、その供給の特徴として、土地所有者によって直接経営される借家のほか、借地上の貸家経営による借家供給の多さを指摘している。また、明治期から終戦まで下谷区で貸家経営を行っていたM家の事例では、貸家の大半が借地上にあり、その借地の大半が大規模土地所有者の土地だったことを明らかにしている⁽³⁾。鈴木博之は近代東京における土地経営の特性を、「集中型大土地所有者」による都市・住宅地開発、「集積型大土地所有者」による貸地経営、さらに数千坪程度までの小規模土地所有者による貸家経営と類型化した⁽⁴⁾、加藤の研究結果を組み入れると、小規模土地所有者が大土地所有者からの土地を賃借して貸家経営を行うことで、地主の土地経営を支えていたという新たな側面の重要性がうかがえる。

こうした借地上の貸家経営は、いまのところ東京での特徴だったようである。大阪の船場における大地主は、自己所有地で貸家経営を行い、家賃収入で暮らしていた⁽⁵⁾。したがって、近代日本の都市不動産史のなかで、借地上の借家経営がどのように一般化されるかはまだ判別つかないが、現時点ではそういう事例研究を積み重ねることが肝要である。とくに、「集中型大土地所有者」である三菱の場合、上述した鈴木博之による類型化の如く、研究の関心が丸の内の都市開発史やオフィス賃貸業史にシフトしていたため⁽⁶⁾、それらの研究に比べると、都市部における貸地貸家経営の分析は過小評価されてきたといわざるをえない⁽⁷⁾。

木博之『都市へ』(日本の近代10)、中央公論新社、1999年、168~179ページ/前掲「都市の土地所有と不動産経営」、180~181ページ。小林重敬「宅地形成と都市計画」、日笠端編『土地問題と都市計画』東京大学出版会、1981年、所収は、大土地所有者が市街地形成に関与しなかった要因を分析し、分散型土地所有形態ではその計画を立て得ず、集中型土地所有形態であっても、所有意識は資産的の所有に傾斜していたという結論に至っている。

- (3) 加藤由利子「戦前の東京における土地家屋の所有状況について」、『青山学院女子短期大学紀要』第42号、1988年/同「戦前における借地上貸家経営について」、『青山学院女子短期大学紀要』第44号、1990年。
- (4) 前掲『都市へ』、177~178ページ。
- (5) 名武なつ紀『都市の展開と土地所有』日本経済評論社、2007年、第2章。
- (6) 三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ』上巻・下巻、三菱地所株式会社、1993年/野村正晴「財閥組織と都市経営」、中川理編『近代日本の空間編成史』思文閣出版、2017年、所収/鈴木智行「「一丁倫敦」の経営史」、『三菱史料館論集』第21号、2020年/同「丸ビル前夜の丸の内」、『三菱史料館論集』第22号、2021年。旗手勲『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社、2005年は三菱合資会社と三菱地所を軸とした不動産経営を財閥解体まで広げて、三菱全体の企業活動の中に位置づけている。
- (7) 明治期東京における三菱の貸地貸家経営の事例研究に関しては、前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、151~163ページのほか、鈴木理生『明治生れの町神田三崎町』青蛙房、1978年/森田貴子『近代土地制度と不動産経営』塙書房、2007年、第3、6章/鷲崎俊太郎「三菱における東京の土地投資と不動産経営：1870~1905年」、

そもそも借地の研究には、史的な制約が伴う。たとえば、地籍台帳からは土地所有者の氏名や所有位置・面積などの情報が把握できるものの、その所有地を自己利用していたのか、それとも賃貸していたのかという情報は描かれていない。他方、地籍地図や民間作成の鳥瞰図には、建物の立地や空間の利用用途という情報を取得できるものの、その土地・家屋の所有・賃貸の情報まで記録されるわけではない。すなわち、貸地の実態を知ろうと思っても、台帳や地図だけでは理解できず、個別の貸地経営史料を分析する必要が生じていた⁽⁸⁾。上述した加藤論文では、M家に「借地一覧」や地代家賃に関する契約証・人名簿・控帳といった経営史料が残されていたからこそ、「借地上の貸家経営」という事実が判明した。したがって、こうした経営規模の大きいわけではない地主による集積型の貸地経営という分析だけでなく、東京の土地所有者最上位に位置する三菱が、東京においてどのような貸地経営を実施していたのかという分析が求められる。

第3に、東京におけるビジネスセンターの中心地が、明治前期の日本橋・京橋地区から、明治後期には麴町地区へと推移していた点である。すなわち、明治前期の日本橋地区には、本町・室町で営業する従来の問屋を系譜とする都市商人をはじめ、日本の資本主義を切り開いた中枢企業、株式取引所、東京商法会議所、経済ジャーナリズムなどが相集っていた。藤森照信は、日本で最初に誕生したこのビジネス街を、「兜町ビジネス街」と命名している⁽⁹⁾。京橋地区に位置する銀座は、多くの新聞社が社屋を構え、文明開化を伝える情報の発信地たりえた。これらの地区は近世期の町地であり、明治前期にも人口変動の影響を受けずに発展してきたが、明治中期になると麴町区がビジネスセンターとして台頭してくる。その直接的要因は、丸の内地区の官有地が三菱へ払い下げられ、「一丁倫敦」が形成された点にあることは、いうまでもない。近年の鈴木智行による実証的な分析でも、日清戦後期における丸の内地区の土地は優良資産となっていたために、19世紀末段階に不動産経営が軌道に乗っていたと評価されている⁽¹⁰⁾。しかし、当時の貸地需要は資材置場を目的としていたため、丸の内地区の土地が高度利用できていたわけではなく、ビジネスセンターとして発展途上の段階にあったといえる。これに対し、丸の内初期開発を建築史学の立場から分析した野村正晴は、産業界の事務所需要が日清・日露戦後期において成長途上にあり、不動産関連の法制度も不十分だったために、他社資本が積極的に参加する状況が整わず、三菱単独で実行せねばならぬ段階だったと限定的な評価を下している⁽¹¹⁾。

他方で、麴町区は、丸の内地区だけで成り立っているわけではなかった。日比谷や霞が関も、明治中期における官庁集中計画や市区改正事業の影響を受けて、それぞれの街区が明治前期と一変した空間であった。本稿の研究舞台となる内幸町は、東に銀座、南に新橋、西に霞が関、北に日比谷と接するロケーションにあり、1890（明治23）年には帝国議会の仮議事

【三菱史料館論集】第10号、2009年を参照。

(8) 法制度史・法社会学の立場からは、瀬川信久『日本の借地』有斐閣、1995年が、戦前・戦後を通じた都市における借地の歴史と実態を分析するうえで、その数量的な把握と地理学的な簡単に重視した点で、興味深い示唆を与えている。とくに、札幌のケーススタディでは、北海道内に残された資料を駆使して実証的な考察がなされている。

(9) 藤森照信『明治の東京計画』（同時代ライブラリー18）、岩波書店、1990年、216～218ページ。

(10) 前掲「「一丁倫敦」の経営史」。

(11) 前掲「財閥組織と都市経営」、169ページ。

堂が設置された。明治後期における東京の企業集積に着目した粕谷は、町名レベルでの企業数を集計したところ、1914(大正3)年の東京市内では有楽町が突出し、ビジネスセンターに成長したことを確認しているが、その有楽町に次いで企業数が多かったのは、実のところ内幸町であった⁽¹²⁾。このような地所を三菱が購入し、貸地経営を行う意義は、丸の内地区の不動産事業とも、あるいはこれまで知られている神田三崎町・芝愛宕町などで行われていた貸地貸家経営とも異なるものがあるに相違ない。

以上の3点を踏まえることで、東京における大土地所有者の代表格であった三菱が、麹町区のなかでも内幸町に所有していた地所において繰り広げた貸地業の実態および借地人の土地利用について考察する意義は大きいといえよう。三菱における内幸町の貸地経営は、三菱地所の社史でも触れられているが、紙幅の制約上、その記述はわずか1ページに過ぎない⁽¹³⁾。しかし、これは未判明の事実が多いという証左でもある。内幸町地所での貸地経営は1890年代中葉から1920年代末まで30年以上に及ぶが、本稿では、最初の試みとして、まず明治後期に焦点を絞って考察したい。

こうした主題を明らかにしていくための史料として、本稿では、主に本社史料の「根据簿」と、三菱史料館所蔵の「収支証書」類を利用する。「根据簿」には貸地経営開始当初における貸地の番号、借地人の住所・氏名、貸付開始の年月日、賃借した地積と月額地代、そして保証人の住所・氏名が記載されている。また「収支証書」類のうち、貸地経営開始当初の明治30年代の文書は「納金目録」または「領収簿」と名づけられ、年度ごとに作成されていた。他方、遅くとも明治41年には、収入面の「納金目録」と支出面の証書とを合わせた「収支証書」という文書名で、月ごとに作成された。これら「収支証書」類には、内幸町地所に限らず、東京の所有地における納金目録と支出の証書類がまとめられている。「納金目録」は、基本的に賃料が賃借人から納金される日ごとに作成され、内幸町地所に関しては、賃料収納月日、貸地番号、賃料、賃借人名が記載された。明治30年代には欠年が多く見られるものの、明治41年11月以降は、連続して残存するようになる。地代価格は下方硬直性を持っているために、欠年月があったとしても、前後に残存する年月の金額から補間することはある程度可能である。ただし、これだけでは借地の空間利用が判明しないため、地籍地図・民間地図や当時の新聞記事・広告などから地理情報を積極的に採り入れていくことにする。

その際、借地人の一人であり、その借地上で貸家経営を行うキーパーソンとして、増島六一郎という弁護士が登場する。増島は英吉利法律学校(現在の中央大学)の創設者の一人として有名だが、後述するように、明治期の法曹界のなかで最も岩崎家・三菱と所縁のある人物である。こうした増島に関する研究には、イギリス法学の立場から彼の足跡を追った研究⁽¹⁴⁾や、増島がロンドンで留学生活をしていた実態に迫った論考⁽¹⁵⁾、中央大学創設者の一人としての法律教育の普及過程を通覧した『中央大学百年史⁽¹⁶⁾』、ノルマントン号事件に纏わる英法学派の活動のケーススタディ⁽¹⁷⁾ 増島が創刊した『裁判粹誌』の意義の再検討に

(12) 粕谷誠「不動産ビジネスの形成」, 前掲『日本不動産業史』, 所収, 43~45ページ。

(13) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻, 160ページ。

(14) 利谷信義「増島六一郎」, 潮見俊隆編『日本の弁護士』(法学セミナー増刊), 日本評論社, 1972年, 所収。

(15) アンドリュー・ワトソン(元永和彦訳)「ロンドンの増島六一郎」, 『法の支配』第121号, 2001年。

(16) 中央大学百年史編集委員会専門委員会編『中央大学百年史』通史編上巻, 中央大学, 2001年。

(17) 森光「ノルマントン号事件と増島六一郎」, 『英米法学』第50号, 2011年。

迫った分析⁽¹⁸⁾などが挙げられるが、増島と三菱・岩崎家との関係を著したものは、前述の『中央大学百年史』のほか、『岩崎彌太郎伝』下巻と『明治屋百年史』に書かれた程度である⁽¹⁹⁾。そこで本稿では、これらの先行研究に依拠しつつ、増島が内幸町地所の賃借人という立場にありながら、法律家として借地上の貸家経営を行う実態に可能な限り迫ってみたい。

2. 「外桜田」(内幸町・霞が関・日比谷)の近代都市化

最初に、現在の内幸町をはじめ、周辺の霞が関・日比谷一帯の地域に該当する「外桜田」が、江戸から東京へと首都機能を備えて近代都市化するプロセスを確認し、明治前期の時点におけるその空間利用としての到達点と限界を把握しておこう。

本稿の対象地域である明治期の「内幸町1丁目⁽²⁰⁾」は、東側では外堀を隔てて銀座に近い京橋区丸屋町、八官町に、西側を虎の門や霞が関に近い内幸町2丁目に、南側では外堀を隔てて芝区新幸町、桜田本郷町に、北側を鹿鳴館・帝国ホテル・日比谷公園の立地した内山下町1～2丁目に囲まれていた空間で、現在の内幸町1丁目2～3番・5番、および内幸町2丁目に相当する。このうち、三菱が所有していた地面は、前者のうち現・内幸町1丁目2～3番と5番(一部)の地面である⁽²¹⁾。

徳川時代の「内幸町」付近は、外桜田の大名屋敷地の一画を占め、「日比谷御門外」、「幸橋御門内」などとも呼ばれていた。その東端から南端にかけて外堀が巡り、その外堀に東から順に架かる幸橋や新シ橋をそれぞれ渡れば、江戸城内から芝方面へ通じていた。寛永期(1624～44年)には、東側から盛岡藩南部家、唐津藩寺沢家、会津藩加藤家、飢肥藩伊東家、人吉藩相良家、津和野藩亀井家それぞれの上屋敷があった。1715(正徳5)年頃には、甲府藩柳沢家(のち大和郡山藩)が東半を上屋敷として拝領し、西半を伊東家と亀井家が占めて、幕末に至っている。1864(元治元)年改正版の江戸切絵図「麴町永田町外桜田絵図」(第1図)には、外堀の幸橋御門から新シ橋にかけて、東から柳沢(松平)甲斐守(保申)、伊東修理大夫(祐相)、亀井隠岐守(茲監)の名前が見られる。この大和郡山藩邸の東半分が、のちの三菱所有地となる。

明治維新後、1872(明治5)年に内幸町という名前の町が立てられ、柳沢家邸、伊東家邸、亀井家邸の3邸を1丁目、その西隣にある旧松代藩真田家邸、旧勝山藩三浦家邸付近を2丁目とした。内幸町1丁目では、亀井家邸は旧陸奥中村藩の相馬家邸へ、伊東家邸は存続したが、まもなく旧鹿兒島藩島津家邸となり、柳沢家邸には東京府庁が置かれた。同年大区小区制により、内幸町は第二大区一小区に編入された。この年作成された「第二大区沽券地図」(第2図)によると、東京府庁(8,087.5坪)、島津久光邸(2,064坪)、相馬誠胤邸(3,460坪)には、

(18) 北井辰弥「増島六一郎の『裁判粹誌』刊行について」、『英米法学』第56号、2018年。

(19) 岩崎家伝記刊行会編『岩崎彌太郎伝』下巻、東京大学出版会復刊、1980年／明治屋創業百年史編纂委員会『明治屋百年史』、明治屋、1987年。

(20) 以下、内幸町1丁目の沿革は、「寛永江戸図」(稀書複製会叢書第6期第17回、国立国会図書館、請求記号：YG41-Z-450)／「御府内往還其外沿革図書」四(国立国会図書館蔵、請求記号：804-21)／東京都公文書館原本所蔵『皇国地誌稿本東京府誌』1皇城誌・皇城附誌、文化図書、2009年、411～418ページに依拠する。

(21) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、160ページ、図2-6の内幸町新旧地図を参照。

第1図 1864(元治元)年の外桜田



(注) 実線で囲まれた地面が、大和郡山藩柳沢家上屋敷(のちの東京府庁、三菱所有地)。

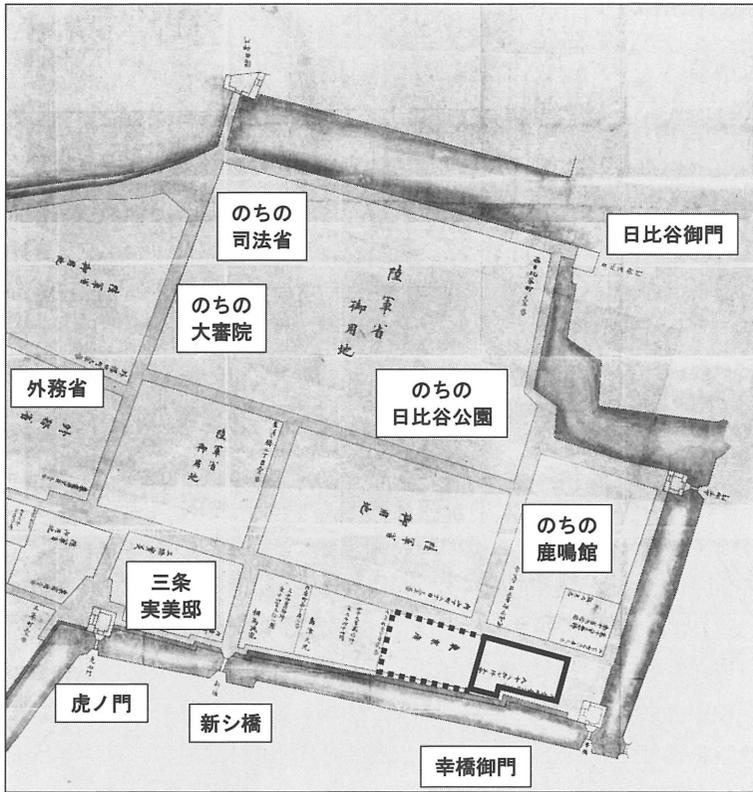
(出典)「増補改正麹町永田町外桜田絵図」元治元年改正、『嘉永・慶応 江戸切絵図(尾張屋清七板)』(古地図ライブラリー-1)、人文社、1995年、所収、9ページ。

それぞれ内幸町1丁目1番、2番、3番という住所が割り当てられている。さらに西隣する三条実美邸(真田家邸を譲渡)には、内幸町2丁目1番が割り振られた。78年11月、郡区町村編制法によって麹町区が誕生し、内幸町はその中に組み込まれた。このように、明治期を迎えても1870年代の外桜田における土地利用は、まだ「江戸」の空間遺産の再利用にすぎず、近代都市としてあるべき姿をまだ示せずにいた⁽²²⁾。

明治政府による近代都市および首都・東京の本格的な骨格づくりを行おうとする市区改正計画は、西南戦争の影響による激しいインフレーションを迎えた80年11月、内務省を中心に進められていく。そして、松方デフレを経た85年10月、内務卿の山縣有朋が、東京市区

(22) なお、皇城周囲における大名屋敷の兵営化、明治前期における丸の内周辺の変遷に関しては、前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、39～40、42～47ページに詳述されているので、繰り返すは避ける。そのうえで、本稿と関係する部分だけ触れておくと、永楽町1丁目の大名小路を挟んだ東側(現在の東京駅周辺)には東京上等裁判所が置かれ、八重洲町2丁目(現在の東京中央郵便局あたり)には72年に司法省および明法寮(のちの大審院)が、75年には東京地方裁判所が移転している。前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、44～45ページ。

第2図 1873（明治6）年の「内幸町1丁目」



（注）実線と破線で囲まれた地面が、東京府庁。このうち実線内が、のちの三菱所有地。

（出典）東京府地券課 [1873]「第二大区沽券地図（第二大区一小区図）」、東京都公文書館デジタルアーカイブ（請求記号：ZH-639, <https://dasasp03.i-repository.net/il/cont/01/G0000002tokyoarchv13/000/000/000000173.jpg>）。

改正局の新設を太政官に求めた。他方、外務省側では、外務卿の井上馨が中心となって、条約改正事業の一端として東京に点在する省庁を集中させていた。そして、欧米に劣らない中央官庁街を形成させようとする官庁集中計画を打ち出し、翌86年1月その遂行のための臨時建築局の新設を上申すると、こちらのほうが先に認められてしまった。しかし、87年9月、条約改正交渉の失敗によって井上馨が外務大臣を辞任すると、官庁集中計画は崩壊し、起工済の建築物の工事のみが内務省土木局へと引き継がれた。それが、霞が関に建てられていた司法省本館（現・法務省旧本館）と大審院庁舎である。結果として、司法省本館は95年に竣工し、大審院庁舎は96年に完成した⁽²³⁾。

司法省・大審院とあわせて、議事堂も本来、官庁集中計画の第一着手として選ばれていた。87年4月には、議事堂の建築予定敷地を麹町区永田町1丁目に決定し、建築の計画を立てていたが、その建築には多大な経費を要するばかりでなく、帝国議会開会の90年までに完成の見込みがなかった。そのために、議事堂の本建築は中止され、内幸町2丁目の三条邸跡に

(23) 前掲『明治の東京計画』、267、284～290ページ。

木造洋風二階建の仮議事堂が建築された。この仮議事堂が完成した90年11月、第1回帝国議会は開会され⁽²⁴⁾、結果として内幸町が政治の中心地としても飛躍することになった。

他方で、遅々として進まなかった市区改正事業については、88年に市区改正条例がようやく政府の勅令として公布され、翌89年には東京市区改正設計という都市計画案がまとめられた。その成果は、①路面電車を敷設するための都心部の道路拡幅、②上水道の整備、③日比谷公園の新設⁽²⁵⁾の3点という、主に「都市の中の線状の施設の整備に止まった⁽²⁶⁾」と評価されている。しかし、市区改正条例では、丸の内が将来市街地となることを予定されており、その一帯に置かれていた陸軍省所管の兵営は、遅かれ早かれ他所へ移転しなければならなかった⁽²⁷⁾。こうした動きの中で、90年3月丸の内・三崎町の陸軍用地・練兵場跡地が三菱に払い下げられ、4年後の94年6月、八重洲町1丁目1番地に第1号館が竣工したのは、既知のとおりである。翌7月には、東京府が有楽町2丁目1番地に煉瓦造二階建の新庁舎を完成させ⁽²⁸⁾、8月に内幸町1丁目の旧柳沢家邸から有楽町へ移転した⁽²⁹⁾。

有楽町と内幸町との間には、内山下町1丁目が存在する（現在の内幸町1丁目1番）。ここには、煉瓦造二階建の鹿鳴館が、外国貴賓の宿泊・接待のための建物として、83年7月に竣工、同年11月に開館していた。この鹿鳴館に北接する官有地を外務省から無地代で50年間拝借し、90年11月に落成・開業したのが帝国ホテルである⁽³⁰⁾。

このように、1880～90年代前半の約15年間を通じて、麹町区内における内幸町および霞が関・日比谷・丸の内の土地利用は、たびたびの事業変更・計画変更による紆余曲折を経ながらも、現在の旧大名屋敷に依拠する「江戸のリユース」を脱して、首都東京に似つかわしい空間へと変貌を遂げていった。なかでも、当時の内幸町1丁目は、江戸城から見れば日比谷御門外の大名上屋敷群の東南端に位置した場所であり、明治初期に東京府庁が設置されても、その土地利用自体にはほとんど変化を生み出してこなかった。しかし、司法行政と司法権の霞が関集中、丸の内の地所払下げによる市街地化、内幸町2丁目における仮議事堂の建設、内山下町1丁目における帝国ホテルの竣工、そして東京府庁の有楽町移転などが、相次いで実施されることによって、内幸町1丁目は、その近代都市空間としての「外堀」を埋められていったといえる。したがって、この町においては、東京府庁跡地を今後どのように高度利用していくのが、1890年代後半期の課題として浮上することになった。

(24) ただし、この仮議事堂は、完成50余日後の1891年1月20日の火災で、ほとんど焼失してしまった。（したがって、第一次仮議事堂と呼ばれる。）第二次仮議事堂は同年中に完成したが、1925年9月18日の火災で再び全焼した。そのために、第三次仮議事堂が同年中に建築され、1936年の現議事堂落成まで使用された。衆議院・参議院編『議会制度百年史』資料編、衆議院、1990年、365～366ページ。

(25) 日比谷公園は、内山下町2丁目と西日比谷町における陸軍練兵場青山移転後の跡地（第2図）で、1889年に公園建設の計画が誕生した。93年に事業決定、1902年に起工、翌03年仮開園式挙行と、14年を要した。前掲『都市へ』、137ページ。

(26) 前掲『都市へ』、166～167ページ。

(27) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、83ページ。

(28) 同上、116ページ。

(29) 『朝日新聞』、1894年8月5日、2ページ。

(30) 帝国ホテル編『帝国ホテル百年史』帝国ホテル、1990年、38、46、50～52、65～66ページ。

3. 三菱による内幸町地所の購入と貸地経営の開始

(1) 旧東京府庁の入札と払下げ

東京府は、府庁跡地を入札にかけた。その入札は、2回行われている。第1回目は、1893（明治26）年4月27日に公告された⁽³¹⁾。この年月は、東京府新庁舎有楽町への移転1年3か月前にあたる。入札公告された地面は、内幸町1丁目のうち日比谷通りを挟んで、①西側の北面にあたる3番地2号と4番地1号（1,501.08坪）と、②その南面にあたる3番地3号と4番地2号（1,501.08坪）で、①と②の合計面積は3,002.16坪となる。入札は5月4日午前9時まで実施され、同日午後1時に開札された。その結果、①の地面は高田商会に、②の地面は田中平八に落札された⁽³²⁾。田中平八の所有地には、田中自らが邸宅を築いた。他方、高田商会の所有地には、少し時代は下るが、1912（大正元）年の「地籍地図」（第3図）によると、法律事務所、生命保険会社、写真館が建ち並んでいた。

第2回目の入札は、94年12月7日に公告された。この時は、既に東京府庁の有楽町移転が行われている。入札公告された地面は、日比谷通りを挟んで東側の3番地（4606.1坪、第3図の右側）で、市区改正道路敷予定地1,000坪分は除かれていた（史料1）。

史料1⁽³³⁾

麴町区内幸町一丁目

元東京府庁敷地

一宅地面積四千六百六坪一合

外面積千坪 市区改正道路敷予定地に付除く

同建物（中略）

入札保証金千円

右入札を以て売却す望の者ハ現場及び入札規約を熟覧し来る十七日午前十一時迄に入札保証金を添へ当庁第一課へ入札差出すべし開札ハ同日零時三十分とす

明治廿七年十二月七日 東京府庁

この結果、この地面を落札したのは、本社事務担当の岡本春道⁽³⁴⁾を名義人とする三菱合資会社だった。95年1月23日、東京府内務部長は麴町区長と四谷収税署宛に、岡本への払下げの決定を通知している（史料2）。

(31) 『読売新聞』、1893年4月27日、4ページ。

(32) 地図資料編纂会編『地籍台帳・地籍地図〔東京〕』第2巻、柏書房、1989年、5ページ。

(33) 『読売新聞』、1894年12月7日、6ページ。

(34) 三菱合資会社「使傭人履歴書 乙一」（MA-01903）。以下、請求記号MAは、三菱史料館所蔵の三菱本社史料を意味する。

第3図 地積地図における内幸町1~2丁目：1912年



(出典) 地図資料編纂会『地籍台帳・地籍地図〔東京〕』第5巻，柏書房，1989年，40ページ。

史料2⁽³⁵⁾

記

麹町区内幸町一丁目三番地

一市街宅地五千六百貳拾壹坪六合貳夕

此実測坪数五千六百六坪壹合

内

市街宅地四千六百六坪壹合 本郷区丸山新町一番地岡本春道へ払下

此払下代金四万六千六拾円貳拾五銭壹厘

残

市街宅地千坪

据置

右明治廿七年十二月中払下

史料2によると、払下げ代金は46,060円25銭1厘であった。払下げ対象となる地坪が4,606.1坪であるので、三菱は入札当初から1坪10円という価格を想定し、落札に臨んだと思われる。この坪単価には、他所での落札・購入価格が参考になったとされる。すなわち、三菱社時代における東京の土地取得金額を見てみると⁽³⁶⁾、①京橋越前堀の地所(11,576坪)は、88~89年に125,405円(坪単価10.6円)で、②下谷茅町の地所(1,289坪)は、88~89年に16,900円(坪単価13.1円)で購入されている。③芝愛宕町に関しては、86年9月に東京鎮台陣営経理部から10,392坪の土地を譲渡されていたが⁽³⁷⁾、89年と91年に合計1,541坪の土地を25,838円(坪

(35) 東京府内務部第二課地理掛「官有地ニ関スル書類」4冊ノ4，内幸町元府庁舎敷地岡本春道へ払下の件通知，麹町区長宛(東京都公文書館蔵，請求番号：621.A4.05)。

(36) 前掲「三菱における東京の土地投資と不動産経営」，43~44ページ。

(37) 同上，53ページ。

単価15.5円)で購入した。そして、④1890年に入札された丸の内・三崎町の地所(107,027坪)は、1,280,000円(坪単価12.0円)で払い下げられた。

三菱がこれらの土地を取得した88～94年の7年間には、前半2年間に企業勃興期の好景気、後半5年間に1890(明治23)年恐慌以降の停滞期が到来している。したがって、名目の購入金額を単純に比較することには留意を要するが、それでも三菱は京橋・芝・下谷区の利便性であれば、その土地購入額を原価で10～15円台と想定しており、内幸町の地所の落札には、丸の内・三崎町よりは若干低い坪単価が妥当だったのだろうと想定される。

(2) 貸地の区割方法と収支・資産状況

それでは、三菱は東京府から払い下げられた府庁跡地4,606坪を、どのような貸地にしていったのか。まず、その方法を考察してみよう。

東京都公文書館に残された「麴町区内幸町1丁目3番地の内売却地面⁽³⁸⁾」を見ると、この払下地所は、完全な長方形の土地ではなく、東西方向に北面が84間5尺、南北方向に幸橋御門寄りの東面が45間1尺、日比谷通り寄りの西面が62間、その中間部分が52間4尺の台形の地面となっていた。したがって、南西側のほうが南東側よりも膨らみを持つ。

この土地を、三菱は35筆に分割した。第1表は、内幸町地所で貸地経営を開始した当初の「根据簿」の一覧である。三菱側の史料に貸地の番号が付された図面は残されていないが、第1表の根据簿の貸地番号と、他に残された地図・史料から、ある程度の推察は可能である。

まず、第1表の貸地番号に注目してみよう。ここには、「い号」、「ろ号」、「は号」、「に号」という4つの号数が付けられており、それぞれの号数には1～8番(「に号」は11番まで)の枝番が付されている。こうした番号の振り方は、当時の三菱らしい方法だといえる。たとえば、丸の内の第1号館でも、北東の貸事務所スペースは、出入口と階数に対応させるべく、自社の入居する空間から遠い順にイ号、ロ号、ハ号と名付けられ、これと階数を組み合わせ、室番号(イ号1階、ロ号2階など)としていた⁽³⁹⁾。

他方、第4図の地図を見てみよう。これは、1903年の「麴町区地図」のうち、内幸町1丁目3番地の三菱所有地の部分を拡大させたものである。払下げ当初の1895年から8年が経過している間に東京市電の開通が読み取られるものの、敷地の形状自体は、上述の東京都公文書館に残された図面と変化はない。これによると、三菱の内幸町地所4,606坪は、縦2ブロック、横4ブロック、合計8ブロックに区切られていたことが判明する。

さらに、敷地の左上、日比谷通りに面した北西端には、「仁寿生命保険」の名前が見られる。この「仁寿生命保険」は、第1表の根据簿によると、1899年2月から「い号8」の土地を賃借していた。また敷地の左下、同じく日比谷通りに面した南西端には、「胃腸病院」の名前が見られる⁽⁴⁰⁾。「胃腸病院」は、長与専齋の長男・称吉が開業した病院である⁽⁴¹⁾。第1表の「は号6～8」、「に号6～11」では、9筆ともに父の専齋が保証人となって、1895年9月に賃借が

(38) 「麴町区内幸町1丁目3番地の内売却地面 明治28年度53号」(東京都公文書館蔵、請求番号：621. B5. 08)。

(39) 三菱合資会社「貸地貸家根据簿」明治28年11月(MA-02402)／前掲「一丁倫敦」の経営史」, 54ページ。

(40) 「仁寿生命保険」と「胃腸病院」は、第3図でも同じ場所に見られる。

(41) 小島和貴『長与専齋』長崎文献社、2019年、185ページ。

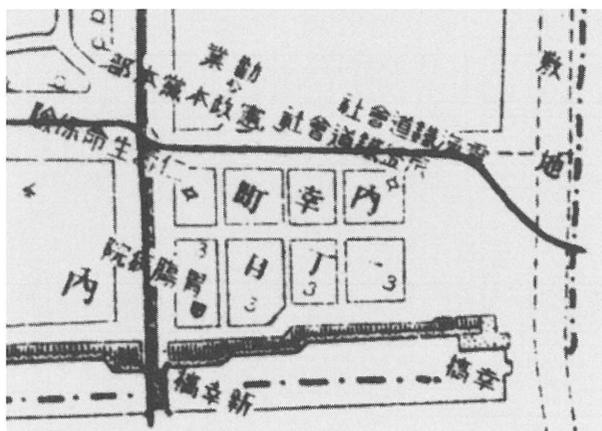
第1表 内幸町地所経営開始当初の貸地根据簿

	借地人住所	借地人氏名	貸付年	月	日	地積 (坪)	月地代 (円)	保証人住所	保証人
い号 1	麻布区材木町 55 番地	増島六一郎	明治 28	7	31	108.000	21.600	京橋区八官町 22 番地	河手長平
い号 2		同人	明治 29	3	1	120.000	14.400	同	同
い号 3	日本橋区呉服町 18 番地	東京建物株式会社 支配人 木村桑市	明治 30	3	1	144.750	17.370	日本橋区呉服町 10 番地	豊島梅吉
い号 3		増島六一郎	明治 30	7	11	144.750	17.370	京橋区八官町 22 番地	河手長平
い号 4		同人	明治 30	7	12	144.750	17.370	同	同人
い号 5	日本橋区呉服町 18 番地	東京建物株式会社 支配人 木村桑市	明治 30	3	1	145.120	17.414	日本橋区呉服町 10 番地	豊島梅吉
い号 5	京橋区元数寄屋町 4 丁目 6 番地	山田喜之助	明治 31	6	23	145.120	17.420	日本橋区上槇町 11 番地	松井民治郎
い号 6		長与称吉	明治 29	7	8	144.750	17.370		長与専斎
い号 7		金杉英五郎	明治 28	10	26	120.000	14.400		
い号 7	京橋区加賀町 3 番地	石附鐘太郎	明治 29	9	3	120.000	14.400	本郷区春木町 3 丁目 27 番地	佐藤茂八
い号 8	麻布区材木町 55 番地	増島六一郎	明治 28	10	16	180.000	21.600	京橋区八官町 22 番地	河手長平
い号 8	仁寿生命保険合資会社社長	辻新次	明治 32	2	15	180.000	21.600	芝区田村町 5 番地	東條一郎
ろ号 1		嶋田三郎	明治 28	6	8	125.000	14.400		
ろ号 1	北豊島郡南千住町 元地方橋場町 1292 番地	柿木利三郎	明治 29	6	1	125.000	15.000	芝区芝公園 21 番地	牧野彦太郎
ろ号 2	神田区南乗物町 10 番地	佐藤由兵衛	明治 29	7	15	75.000	6.400		
ろ号 2		酒井泰亮	明治 32	6	2	75.000	6.000	麹町区内幸町 1 丁目 3 番地	太田光照
ろ号 3	芝区柴井町 17 番地	土屋政吉	明治 29	4	1	96.500	7.720	芝区愛宕町 2 丁目 5 番地	明沢泰治
ろ号 4	同	土屋政吉	明治 29	4	1	96.500	7.720	同	同
ろ号 5		松本与八				97.250	7.780		
ろ号 6		長与称吉	明治 29	7	8	96.500	7.720		長与専斎
ろ号 7	芝区	松本与八	明治 28	6	16	80.000	6.400		
ろ号 7	神田区仲町 1 丁目 3 番地	大江太	明治 29	4	13	80.000	6.400	芝区芝公園 15 号 2 番	大江卓
ろ号 8	京橋区	金杉英五郎	明治 28	10	16	120.000	14.400		
ろ号 8	麹町区内幸町 1 丁目 3 番地	米井源治郎	明治 29	11	1	120.000	14.400	京橋区銀座 2 丁目 6 番地	磯野計
は号 1	東京倶楽部副総裁	原敬	明治 28	6	15	120.000	14.400	麹町区富士見町 2 丁目 6 番地	瓜生震
は号 2	同	同人	明治 28	6	15	80.000	6.400	同	同人
は号 3		江木保男	明治 28	6	15	96.000	7.680	神田区淡路町 2 丁目 4 番地	江木松四郎
は号 3	京橋区山城町 3 番地	江木定男	明治 31	5	5	96.000	7.680	京橋区丸屋町 3 番地	成田常吉
は号 4	麹町区内幸町 1 丁目 3 番地	佐藤三次郎	明治 28	7	20	96.000	7.680	浅草区神吉町 11 番地	榎本重義
は号 5	日本橋区呉服町 18 番地	東京建物株式会社 支配人 木村桑市	明治 29	4	17	98.500	7.880	日本橋区呉服町 10 番地	豊島梅吉
は号 5	京橋区尾張町 2 丁目 26 番地	平野晋	明治 31	3	30	98.500	7.880	日本橋区本石町 3 丁目 27 番地	富取静治郎
は号 6	麻布区宮村町 67 番地	長与称吉	明治 28	9	6	96.500	7.720	麻布区宮村町 67 番地	長与専斎
は号 7		長与称吉	明治 28	9	1	80.000	6.400	同	長与専斎
は号 8		長与称吉	明治 28	9	1	120.000	14.400	同	長与専斎
に号 1	東京倶楽部副総裁	原敬	明治 28	6	15	116.000	13.920	麹町区富士見町 2 丁目 6 番地	瓜生震
に号 2		同人	明治 28	6	15	85.200	8.520	同	同人
に号 3		江木保男	明治 28	6	15	110.774	11.080	神田区淡路町 2 丁目 4 番地	江木松四郎
に号 3	京橋区山城町 3 番地	江木定男	明治 31	5	5	110.774	11.080	京橋区丸屋町 3 番地	成田常吉
に号 4	麹町区内幸町 1 丁目 3 番地	佐藤三次郎	明治 28	7	20	119.856	11.985	浅草区神吉町 11 番地	榎本重義
に号 5	日本橋区呉服町 18 番地	東京建物株式会社 支配人 木村桑市	明治 29	4	17	168.350	16.835	日本橋区呉服町 10 番地	豊島梅吉
に号 5	麹町区内幸町 1 丁目 1 番地	岡崎邦輔	明治 31	6	10	168.350	16.835	京橋区南金六町 12 番地	関直彦
に号 5	麹町区内幸町 1 丁目 1 番地	岡崎邦輔	明治 31	11	28	168.350	16.840	京橋区南金六町 12 番地	関直彦
に号 6	麻布区宮村町 67 番地	長与称吉	明治 28	9	6	96.500	7.720	麻布区宮村町 67 番地	長与専斎
に号 7	麻布区宮村町 67 番地	長与称吉	明治 28	9	1	80.000	6.400	同	長与専斎
に号 8	同	長与称吉	明治 28	9	1	120.000	14.400	同	長与専斎
に号 9	同	長与称吉	明治 28	9	1	96.830	9.683	同	長与専斎
に号 10	同	長与称吉	明治 28	9	1	89.880	8.988	同	長与専斎
に号 11	同	長与称吉	明治 28	9	1	148.080	17.770	同	長与専斎

(注) 網掛け部分は、張紙下地の情報。

(出典)「貸地貸家根据簿」明治 28 年 11 月 (MA-02402)。

第4図 1903（明治36）年の内幸町1丁目3番地



（出典）『東京十五区分図』麹町区之部，1903年（古地図史料出版再版）。

開始されているので、病院の建物は年明けから起工したといえよう。胃腸病院の借地面積は、9筆合計で927.79坪、実に内幸町における貸地の20%に相当していた⁽⁴²⁾。

以上の状況証拠から、内幸町における貸地の区割を考えてみよう。まず、南北方向に対しては、北側のブロックに北端から「い号」と「ろ号」、南側のブロックに「は号」と「に号」を割り当て、東西方向に対しては、幸橋御門側の東端から日比谷通り側の西端に向けて1番から8番を振り、1ブロックごとに2番ずつを割り当てた。そのうえで、南西側に膨張した部分には、東から「に号9」、「に号10」、「に号11」が当てられていたと想定される。このように推察される貸地の区割を簡略した図に描いたのが、第5図である。第5図の対象年代を、貸地経営開始から2年経った「1897（明治30）年現在」としたのは、全ての貸地に対する賃借人が足かけ3年でようやく埋まったからである。第1表の貸付年月日からもわかるように、全35筆のうち、23筆は95年から、8筆は96年に、3筆は97年7月までに賃貸借されている（「ろ号5」の1筆のみ不明）。

第5図の(1)には貸地各筆の面積を、(2)には借地人名を、第1表に基づいて掲載した。ここでは、2つのポイントに留意しておきたい。ひとつは、各筆が必ずしも均等の面積で区分されていたわけではなかった点、もうひとつは、1筆のみの賃借人も存在したが、2筆以上複数の土地の賃借人も少なくなかった点である。(3)は、各筆1坪あたりの年間地代を簡略図に挿入したものである。これによると、地代の金額は、他所と同様に、道路に面しているか否か、角地か否かなどの条件で決定していた。それとともに、上述した区割の想定に、

(42) このほか、長与称吉は「い号6」、「ろ号6」の2筆（241.25坪）を賃借していた。後年の史料によると、1910年9月の称吉死亡後、合計11筆の借地人名義は、翌年1月から、専斎の三男で、称吉の弟である又郎に継承される（三菱合資会社地所部「収支証書」明治44年1月（MEC-00319-017））。しかし、又郎は同年に東京帝国大学医学部教授に就任し、専斎の三女である道子の夫・平山金蔵が胃腸病院を継承した（前掲『長与専斎』、192、198、210、233ページ）。このため、胃腸病院9筆分の借地人名義も、1917年7月から平山金蔵へと変更されている（三菱合資会社地所部「収支証書」大正6年7月（MEC-00316-008））。以下、請求記号 MEC の史料は、三菱地所所蔵（三菱史料館寄託）を意味する。

第5図 内幸町1丁目3番地の住居番号と借地面積・借地人氏名・坪単価：1897(明治30)年

(1)借地面積(坪)

	8		7		6		5		4		3		2		1	
い号	180.00	120.00	144.75	145.12	144.75	144.75	120.00	108.00	120.00	144.75	144.75	120.00	108.00	120.00	108.00	
ろ号	120.00	80.00	96.50	97.25	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	75.00	125.00			
は号	120.00	80.00	96.50	98.50	96.00	96.00	80.00	120.00	96.00	96.00	96.00	80.00	120.00			
に号	120.00	80.00	96.50	168.35	119.86	110.77	85.20	116.00	119.86	110.77	119.86	85.20	116.00			
	148.08	89.88	96.83													
	11	10	9													

(2)借地人氏名

	8		7		6		5		4		3		2		1	
い号	増島六一郎	石附鐘太郎	長与称吉	木村象市	増島六一郎											
ろ号	米井源治郎	大江太	長与称吉	松本与八	土屋政吉	佐藤由兵衛	柿木利三郎	佐藤由兵衛	柿木利三郎	佐藤由兵衛						
は号	長与称吉				木村象市	木村象市	佐藤三次郎	江木保男	佐藤三次郎	江木保男	原敬	原敬	原敬	原敬	原敬	原敬
に号	長与称吉				木村象市	木村象市	佐藤三次郎	江木保男	佐藤三次郎	江木保男	原敬	原敬	原敬	原敬	原敬	原敬
	11	10	9													

(3)1坪あたりの年間地代(円)

	8		7		6		5		4		3		2		1	
い号	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	2.40	
ろ号	1.44	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	1.02	1.44			
は号	1.44	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	1.44			
に号	1.44	0.96	0.96	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.44			
	1.44	1.20	1.20													
	11	10	9													

(注)年間坪単価は、第1表の月地代を地積で除した金額に12を掛けたもの。

(出典)「貸地貸家根拠簿」明治28年11月(MA-02402)。

特別な矛盾がなかった点をも裏付けていよう。

最高額の地代が設定された貸地は、「い号1」だった。これは当時、まだ日比谷通りの利便性が十分に享受されておらず、芝区新橋方面や、京橋区銀座・築地方面に近い角地のほうが、人通りも多く、需要が高かったからであろう⁽⁴³⁾。そのためか、東西方向の枝番号も、幸橋御門側から日比谷通り側へ1~8番と付されている。

次に、日比谷通りに面した「い号8」から「ろ号8」、内山下町1丁目との町境の道路に面した「い号2」から「い号7」、幸橋御門に面した「ろ号1」から「に号1」には、それぞれ年間1坪1.44円の地代が設定されていた。他方、外堀側の新道に面した「に号2~5」と「に号9~10」の地代は若干低く、年間1坪1.20円となっており、これらの道路に面していない裏通り・路地裏に位置した貸地の地代は最も低く、年間1坪0.96円だった⁽⁴⁴⁾。

内幸町地所における貸地経営の収支損益に関しては、開始当初の1894~95年度から1904~05年度までの11年分が判明している(第2表)。収入源は、ほぼ貸地料(地代)に拠る。上述したとおり、貸地が全て賃貸された1896~97年度から、貸地料はほぼ上限に到達していた。この時期の「納金目録」類には欠年月も多く、1900(明治33)年8~12月、1901年5~12月、1903~04年各月分のみが残存するが、いずれの年月においても、各筆の年間坪地代は第5図

(43) 第1図の切絵図を見ても、「松平甲斐守邸」(大和郡山藩柳沢家上屋敷)の表門は、家紋の位置で判断できるように、当然ながら幸橋御門側を向いており、旧東京府庁もそれに準じていた。

(44) 「ろ号2」も、1899年から他所に合わせて0.96円に賃下げされている。第1表参照。

第2表 三菱内幸町所有地の収支損益

(円) (%)

	収入				支出					損益金	土地資産 収益率
	貸地料	糞尿料 不用品 売却代	古石 売却代	計	租税 公課	修繕 浚渫	撒水 掃除	雪除費 工事費 その他	計		
1894年10月～95年9月	387		40	427			201		201	226	—
1895年10月～96年9月	2,881	1	0	2,882			433		433	2,449	—
1896年10月～97年9月	4,603	1	0	4,605			271		271	4,333	—
1897年10月～98年9月	4,565		0	4,565			311		311	4,254	—
1898年10月～99年9月		4,327	0	4,327			533		533	3,794	—
1899年10月～1900年9月	4,861	70	0	4,931	415	73	52	20	560	4,371	9.7
1900年10月～1901年9月	4,962	70	0	5,031	400	51	77	0	527	4,504	10.0
1901年10月～1902年9月		5,096	0	5,096			906	0	906	4,191	9.3
1902年10月～1903年9月		5,025	0	5,025			542	0	542	4,483	10.0
1903年10月～1904年9月	5,086	63	0	5,148	446	14	99	0	559	4,589	10.2
1904年10月～1905年9月	5,161	63	0	5,224	741	14	88	0	844	4,380	9.7

(注) 損益金は、収入金から支出金を減じた差額。資産利子率は、『三菱社誌』各年末の「東京所在土地」における内幸町の土地「原価」地所払下げ金額44,965円に対する毎年の損益金の比率を表したもの。

(出典) 三菱合資会社資料課「各支店決算勘定書」明治27～38年(MA-06113～06115)のうち、「地所家屋収支勘定表」各年／『三菱社誌』20, 東京大学出版会, 1980年復刊, 368, 450, 525, 599, 663, 744ページ。

(3) からほぼ一定である⁽⁴⁵⁾。したがって、各年度の貸地料差は、貸地によって契約を終えたまま、次の賃借人が決まらなかったパターンに依拠する。たとえば、「い号5」では、弁護士だった山田喜之助⁽⁴⁶⁾の賃借が1900年9月に終わると、新たな契約は同年中になされていなかった。したがって、全ての貸地で賃貸借契約が安定して継続し出したのは、1901~02年度だったのではないかと、第2表から推測される。

他方で、支出では租税公課が8割前後を占めていた。1904~05年度の租税公課が増加しているのは、市街宅地の地租税率が、それまでの5%から日露戦時の1904年に8%、戦後の1905年に20%増税された影響だと考えられる⁽⁴⁷⁾。

なお、1899年から1905年までは、内幸町の土地「原価⁽⁴⁸⁾」が判明している。この土地「原価」に対して、各年度の損益金を資本還元した比率を土地の資産収益率としてみると、毎年度9~10%台に安定して推移していた(第2表最右列)。この数値は、まだ貸家経営の開発途上にあった丸の内地区の資産収益率を各年とも上回るものであり⁽⁴⁹⁾、芝愛宕町の貸地経営と同様、安定した高い収益性が見込まれていた⁽⁵⁰⁾。

(3) 借地人の顔ぶれ

次に、内幸町の貸地経営が開始された頃には、どのような借地人が集まったのだろうか。それぞれの借地人の略歴やその借地利用については、紙幅の制約上、別稿に譲りたいと思うが⁽⁵¹⁾、本稿ではそのうち1つだけ触れておくことにしたい。

それは、貸地経営開始当初の借地人には、前述の長与称吉をはじめ、大江太、米井源治郎、そして増島六一郎と、三菱や岩崎家との縁者・関係者が少なくなかったという点である。大江印刷所の所長だった大江太は、土佐藩士大江卓の長男であるが、母は後藤象二郎の娘・小苗だった。そのため、卓は、同じく象二郎の娘・早苗を娶った岩崎彌之助、同じく象二郎の

(45) 三菱合資会社「丸ノ内・内幸町・向島・愛宕町納金目録」明治33年8月~12月(MA-02374)、三菱合資会社地所係「丸ノ内・愛宕町・向島・内幸町・納金証」明治34年(MA-02411)、三菱合資会社地所係「領収簿」明治36~37年分(MEC-00321-023~024)。

(46) 山田喜之助は、大阪船場の葉種砂糖商の長男として生まれた。1882年東京大学法学部を卒業し、それとともに代言人となった。大学在学中から小野梓のもとに鷗渡会の一員として活動し、東京専門学校(現在の早稲田大学)開設に関わったが、高田早苗らと意見を異にしたため、岡山兼吉とともに同校を退職し、英吉利法律学校の創設に参画した。85年には司法省権少書記官に任官し、90年には大審院判事となった。大審院判事の辞職後、再び代言人となっている。93年には衆議院議員に当選し、衆議院書記官長、司法次官などの重職に就いた。中央大学入学センター事務部大学史編集課編『タイムトラベル中大125』第2版、中央大学、2011年、6ページ。

(47) 財団法人土地総合研究所編『日本の土地』ぎょうせい、1996年。

(48) 土地「原価」の定義は、前掲「「一丁倫敦」の経営史」、33ページを参照。

(49) 丸の内地区の資産収益率とその増加理由に関しては、前掲「「一丁倫敦」の経営史」、36~38ページを参照。

(50) 前掲「三菱における東京の土地投資と不動産経営」、43~44ページ。なお、毎年度の「収支証書」によると、愛宕町差配所が内幸町地所の管理を兼ねていた。また、内幸町地所の収支勘定は「麹町区地所建物収支勘定」として、丸の内地区のそれと一体になっていった。

(51) 「は号3」、「に号3」の江木保男に関しては、鷲崎俊太郎「近代東京における旧福山藩士族のファミリー・ヒストリー分析」、『経済学研究』第88巻第4号、2021年を参照。

娘・延子を娶った長与称吉と義兄弟⁽⁵²⁾、太と小彌太とは従兄弟の間柄にあった⁽⁵³⁾。

米井源治郎⁽⁵⁴⁾は、遠縁にあたる磯野計経営の明治屋に入社した人物である。「ろ号8」の賃借は96年11月から開始しているが、その保証人も磯野計^{はかる}であった（第1表）。97年12月、磯野計が急逝すると、米井は2代目社長として明治屋の事業を経営している。

大江、米井、長与のいずれも、岩崎家や三菱との関係が深い以上、内幸町地所の貸地経営の開始や、貸地の空地情報は、他者よりも相対的に得やすい立場にあったに相違ない。とくに大江の印刷工場、長与の胃腸病院は、ある程度の規模を必要としていたから、1890年代半ばの内幸町に1筆100坪前後の土地が貸し出されたのは、それぞれのビジネスを拡張させるためにも絶好の機会であり、民間の土地資本形成としても重要だったと思われる⁽⁵⁵⁾。

それでは、いま一人の三菱関係者の借地人であった増島六一郎も、大江や長与と同じように、代言人（弁護士）という自らのビジネスのために、内幸町地所を賃借したのだろうか。それにしては、第5図（2）の段階で5筆も借用していて、あまりに多すぎる。このあたりも含めて、次節以降で、増島による内幸町の借地利用を考察していくことにしよう。

4. 借地人・増島六一郎による土地利用

（1）増島六一郎と三菱との関係

最初に、増島六一郎の半生を振り返りながら、冒頭でも述べた三菱・岩崎家との関係を3点指摘しておこう。

第1点目は、弁護士の道を歩むためにイギリス留学の契機を与えたのが、岩崎彌太郎だった点にある。1857（安政4）年6月、彦根藩弓術師範200石の増島大右衛門の次男として生まれた増島は、79年7月に東京大学法学部を卒業、首席として法学士の学位を授与された⁽⁵⁶⁾。卒業後の増島は、80年に同期生の高橋一勝^{いっしょう}・山下雄太郎・磯野計が創設した法律事務所・東京攻法館の事業に関係するなかで、同年10月に彌太郎から英才養成のために設けられた留学費を獲得し、山下・磯野と3人でイギリスへ留学する機会を得ている。ロンドンに到着後、増島は翌81年1月からミドル・テンプルに入学して法律学を専攻し、83年にパリストル・アト・ロー（法廷弁護士）を取得した。

第2に、84年にイギリスから帰国し、代言人の免許を得た増島は、予防法学を重んじ、法

(52) 岩崎家伝記刊行会編『岩崎彌之助伝』上巻、東京大学出版会、1979年、86ページ。

(53) 牧野元良編『大日本商工名鑑』商業興信所、1899年、239ページ。太が「ろ号7」の土地を1906年11月まで賃借し、以後は麻布区弁町で印刷業を営んでいた。『朝日新聞』、1907年6月19日、東京版、6ページ／印刷材料新報社出版部編『全国印刷業者名鑑』1922、印刷材料新報社、1922年、東京23ページ／『人事興信録』データベース、第8版：大江太。

(54) 以下、米井源治郎の足跡は、岩崎家伝記刊行会編『岩崎久彌伝』、東京大学出版会、1979年復刊、538～541、595ページ／前掲『明治屋百年史』、37～38、57～65、74、87～89ページに依拠する。

(55) 前掲『長与専齋』、185ページによると、称吉はドイツ留学から帰国後の1893年12月、日本橋の日本銀行裏手にある本町1丁目12番地で長与胃腸病診療所を開業したところ、患者からの評判がよく、まもなく内幸町に胃腸病院として拡張させたとある。『読売新聞』、1893年12月14日、4ページも参照。

(56) 以下、増島の略歴に関しては、前掲『中央大学百年史』通史編上巻、35～38、48～56、67、73～83、89～99ページ／前掲『岩崎彌太郎伝』下巻、425～426、440～446ページを参照した。

廷の活動よりも、紛争を未然に防ぐ証書の作成を重視した⁽⁵⁷⁾。なかでも、特許や商標の出願を専門とし、特許審判に対する外国商人の代理人や⁽⁵⁸⁾、外国人が特許証主になっている場合の特許譲渡・使用の代理人⁽⁵⁹⁾などを、積極的に引き受けていた⁽⁶⁰⁾。そのために、三菱社関係の民事訴訟で代理人の依頼をたびたび引き受けたり⁽⁶¹⁾、ジャパン・ブルワリー・カンパニーの法律顧問として「偽造ビール」といった問題に対処したりしていた⁽⁶²⁾。

第3点目は、英吉利法律学校の設立に関係する。教育者としての増島は、帰国直後の84年9月から明治義塾法律学校で法律学の教鞭を執った。明治義塾は当時、神田錦町2丁目2番地に存在した三菱商業学校の校舎を借用していたが、同年中に両校とも閉鎖に至ってしまった。そこで、翌85年4月、増島は三菱商業学校跡地と旧校舎を彌太郎から購入し、高橋一勝、菊池武夫⁽⁶³⁾、山田喜之助、岡山兼吉⁽⁶⁴⁾ら合計18人が発起人となって、同年7月に英吉利法律学校を創立させ、法律家の養成を目的とする教育を実施した。増島は、同校校長を創立以来務め、89年東京法学院と校名改称後も院長の職にあったが、91年4月に院長職を菊池に譲って辞任し、自らは弁護士活動に専念するようになった⁽⁶⁵⁾。

このように、増島は、パリストル法学士代言人、あるいは現在の中央大学の創設者の一人として名高いだけでなく、私法や国際関係に対する関心の高い弁護士であった。さらに、イギリス留学の契機に始まって、明治義塾での教鞭活動、旧三菱商業学校の地所と家屋の購入、さらにジャパン・ブルワリーの法律顧問就任に至るまで、法曹界のなかでも、とりわけ三菱や岩崎家と強い縁を持つ人物であった。

(2) 増島法律事務所の丸の内入居と内幸町への移転

このように、内外公私にわたって弁護活動に勤しむ増島であったが、彼の法律事務所は、どこに所在していたのだろうか。確認できる限り、弁護活動を開始した84年には日本橋区

(57) 前掲「増島六一郎」, 85, 93ページ。

(58) 『朝日新聞』, 1897年12月11日, 東京版, 2ページの「特許審判」記事を参照。

(59) 『朝日新聞』, 1904年6月1日, 東京版, 8ページには、増島が製紙用軟解機の特許権希望の譲渡・使用相談の広告を掲載している。

(60) 後年にはなるが、1912年の“Tokyo Directory”には、‘Masujima & Fukushima Law Office’の業務内容として、“Oriental Patent and Engineering Office: Patents and Trade-Marks Applications conducted”という説明を付している。“Tokyo Directory,” 1912, p. 196.

(61) 前掲「増島六一郎」, 90~91ページ。

(62) 麒麟麦酒株式会社五十年史編集委員会編『麒麟麦酒株式会社五十年史』麒麟麦酒株式会社, 1957年, 31ページ/キリンホールディングスWebサイト, ジャパン・ブルワリー重役会議事録, ジャパン・ブルワリーを支えた人物たち (<https://museum.kirinholdings.com/jbc/j4.html>)。

(63) 菊池武夫は、1854(嘉永7)年7月、南部藩士の長男に生まれ、70年に南校に入校、75年には文部省第1回官選貸費留学生としてボストン大学ロースクールに入学し、76年バチェラー・オブ・ロー(法学士)の称号を得た。91年の増島に代わって、東京法学院院長に就任した。また、同年に代言人の免許を得ている。前掲『中央大学百年史』通史編上巻, 31~33, 43, 221ページ。

(64) 岡山兼吉は、1854(嘉永7)年7月、遠州横須賀藩士の四男に生まれた。82年に東京大学法学部を卒業して、法学士代言人となった。同年秋、日本橋で法律事務所を開き、代言活動を開始する。また、数々の銀行や民間企業の顧問を引き受けた。前掲『タイムトラベル中大125』第2版, 18~19ページ。

(65) 中央大学百年史編集委員会専門委員会編『中央大学百年史』資料編, 中央大学, 2005年, 付録3ページ/前掲『タイムトラベル中大125』第2版, 2~3ページ。

南茅場町43番地⁽⁶⁶⁾、翌年には同じ日本橋区の檜物町6番地に事務所が存在していたが⁽⁶⁷⁾、90年7月には京橋区日吉町21番地に移転している⁽⁶⁸⁾。このような状況下で、増島は当時まだ丸の内にあった大審院に近い事務所へ移転するため、不動産の物件を探していたようである。そういう増島宛に、94年3月23日、莊田平五郎からの書翰が送信されている。そこには、史料3のように記されていた。

史料3⁽⁶⁹⁾

拜復 目下丸の内新築中大審院向建物落成之上ハ御借受相成度旨ヲ以テ、御尋越之処々左ニ御答申上候。

- 一 建物落成之期日ハ七八月頃之見込ニ御坐候。
- 一 室ノ大サハ大ナルモノハ廿六尺五六一十八尺三六、小ナル者ハ十五尺八一十八尺三六ニ御坐候。
- 一 家賃ハ建坪壹坪ニ付一ヶ年凡ソ三拾五円位之積ニ御坐候。右之内初階二階ハ各百分ノ三十五、三階ハ百分ノ二十五、階下室ハ百分ノ五位ニ割付可致考ニ御坐候。丸之内建築場・地面相備置有之候間、御一覽之上、場所御取極相成り候ハバ、尚屋賃之事ハ御相談可仕候。室内之造作向モ御使用之都合ニヨリ御相談ニ可応積ニ御坐候。

この年の7～8月に落成する見込みの建物とは、第1号館を指す⁽⁷⁰⁾。「御尋越之處々」とあるので、増島は大審院の筋向かいにできる第1号館への入居に大きな関心を払っていたようである。これに対する莊田の答申は、以下のとおりであった。まず、1室の貸事務所は大小2つの部屋で構成されている。そして、その家賃は、建坪⁽⁷¹⁾1坪あたり1年間で約35円に見積もられており、1階と2階においては建坪の35%（12.25円／年坪）、3階においては同25%（8.75円／年坪）、地下室においては同5%（1.75円／年坪）の賃料にすることを考えられていたが、一度実際に見に来たうえで、この価格についても、また部屋の内装も使用についても、相談に対応するというものだった。

大小2部屋の間口と奥行から占有面積を求めてみると、大部屋が44.78 m²（13.55坪）、小部屋が26.74 m²（8.06坪）となる。第1号館の北東側に位置する貸事務所（鈴木論文で言う「空間C」）は、1階から3階まで、各階に存在する8部屋を、1室あたり大小2部屋ずつ貸し出すことを想定した貸事務所スペースであった⁽⁷²⁾。そのため、史料1で莊田が想定した大小2部屋の占有面積を合計すると、71.42 m²（21.6坪）となる。

これと全く同じ占有面積を持つ貸事務所は、鈴木作成の第1号館「入居者・賃料一覧」⁽⁷³⁾

(66) 『読売新聞』、1884年9月30日、4ページ。

(67) 前掲「増島六一郎」、87ページ。

(68) 『読売新聞』、1890年7月4日、4ページ。

(69) 三菱合資会社作成「他向（往翰）」1、明治27年1月6日-28年6月29日（MA-05747-001）。

(70) 第1号館は、1892年1月に根伐りに着手してから約2年半を費やして、94年6月30日に竣工した。前掲「丸の内百年のあゆみ」上巻、116ページ。

(71) 建坪とは「普通ある建物の敷地面積の事を指す」が、登録台帳である「貸地貸家根据簿」では、「使用している空間の敷地面積」を意味した。前掲「一丁倫敦」の経営史」、57ページ。

(72) 前掲「一丁倫敦」の経営史」、54ページ。

(73) 同上、50ページ、第6表。

に存在しない。しかし、各階4室、3階建てで合計12室の占有面積の平均値を試算してみると、71.64 m² (21.67坪) となって、上述した荘田想定面積に非常に近い値となる。すなわち、荘田は史料1で、貸事務所12室のうち特定の場所を増島に推挙したわけではなく、大凡の間取りと賃料を、事前に説明したのだとみられる。

この結果、増島は法律事務所の第1号館移転を決めた模様である。同年9月末の新聞広告には、「法学博士ばりすとる弁護士増島六一郎氏は十月一日より麴町区八重洲町一丁目一番地(大審院筋向)へ法律事務本局を移転す。弁護士石山弥平氏も同所にて事務取扱ふ」と、大々的な宣伝を行った⁽⁷⁴⁾。石山弥平は、明治義塾法律学校から英吉利法律学校に編入した学生で、増島にとって教え子にあたる。石山は、87年に同校を卒業してから、判事補、判事を経験したが、93年に官を辞し、弁護士になったばかりであった⁽⁷⁵⁾。

また、同年10月末のある日、増島にハプニングが襲いかかった。増島が八重洲町1丁目の法律事務所から一頭立の馬車を駆って駿河台の法律事務所へ向かおうとした矢先、大手町1丁目付近にて、馬が何かのはずみで驚いて突然暴れ出してしまったのである。そのために、馬車の車体が転覆してしまい、増島は顔面を強打し、前歯2本を負傷した。この時、偶然にも後藤象二郎の馬車がここを通行したために、増島を乗せて八重洲町の事務所に送り届けた⁽⁷⁶⁾。以上の記述から、増島は94年10月から法律事務所を丸の内に移転して、第1号館内の1室を賃借し、石山と共同で業務に携わったと判断できる。

増島が第1号館の1室を賃借した事実を、三菱側の史料から裏付けられないだろうか。1室ごとの賃借人が記されている①「貸地貸家根据簿」(MA-02402)には、増島の氏名が見当たらない⁽⁷⁷⁾。他方で、②明治27年分の「貸地料根据簿」(MA-02401)という史料がある。これは、第1号館が竣工した94年における賃料が賃借人から収納されているかを確認できる史料であり、収納されていれば、各月に領収の押印がなされている。ただし、この史料には、「八重洲町一丁目一番地」という項目はなく、「永楽町式丁目」という項目に一括されている。永楽町2丁目は本来貸地で、1行目に「東京電信郵便局 444.587円」、2行目に「渡辺勘三郎 19.334円」と記されており、どちらも1月から12月までの欄に押印されている。この2件の賃料は、①「貸地貸家根据簿」にも記載されている⁽⁷⁸⁾。そのあと、3～5行目に「第百拾九国立銀行 1ヶ年2,000.000円」、「三菱合資会社 1か年3,000.000円」、「高田慎蔵 1ヶ月139.720円」と続く。これらの賃借人と賃料は、第1号館の借家人とその家賃である。すなわち、②「貸地料根据簿」は、明治27年1月時点で貸地がなされていた「永楽町式丁目」の項目に、同年7月1日から第1号館が開館したので、貸家分の入居者・賃料・領収押印が加え

(74) 『朝日新聞』、1894年9月27日、東京版、6ページ。

(75) 前掲『タイムトラベル中大125』、102～103ページ／名古屋大学大学院法学研究科「日本研究のための歴史情報」サイト、『人事興信録』データベース (<https://jahis.law.nagoya-u.ac.jp/who/>)、第4版：石山弥平。

(76) 『朝日新聞』、1894年11月1日、東京版、3ページ。

(77) そのために、鈴木作成の第1号館「入居者・賃料一覧」(前掲「一丁倫敦」の経営史、50ページ、第6表)にも、1994年の箇所に増島の氏名は無い。

(78) ただし、「貸地貸家根据簿」では、「東京電信郵便局」でなく、「東京郵便電信局」と表記。また、契約開始年月が1894年4月1日と記載されており、「貸地料根据簿」で1～3月分の押印が見られた点と矛盾している。他方、「渡辺勘三郎」の賃借人名は「貸地貸家根据簿」には無いが、「19.334円」という賃料を払っていた「福原有信」の名前は記載されている。福原の契約開始年月が96年2月1日とあることを踏まえると、渡辺の賃借は同年月までに終了、ないしは福原に変更されたものと思われる。

第3表 東京地方裁判所所属・日本弁護士協会会員の事務所所在地：1899年

京橋区		105
神田区		55
日本橋区		36
芝区		30
麴町区	内幸町	15
	他町	12
他区		56
郡部		1
東京市内計		310
他府県出張		47
台湾・洋行不詳		7
合計		364

（出典）三澤清太郎編 [1899]『改正日本弁護士名簿』日本弁護士協会。

られたと判断される。そして、最後の6行目に記載されていたのが、「増島六一郎 1ヶ月28,000円」であり、10月から押印が開始されている。これによって、増島が第1号館に入居していた事実が明らかとなる。はたして、増島が何階のどの号室を賃借したのかはわからないが、鈴木の実分析によると、第1号館開館当初の94年における貸事務所の月額賃料は、占有面積の狭い両端の号室（イ号1～3階、二号1～3階）で28円、広い中側の号室（ロ号1～3階、ハ号1～3階）で34円もしくは37円と算出している。したがって、イ号1～3階、二号1～3階のどこかを賃借していたと考えられる。

しかし、増島は翌95年2月いっぱい、第1号館の事務所からの退去を決断する。増島が同月4日に出した木村久寿弥太宛の書翰には、「拝借仕居致事務所ノ義都合ニヨリ一時本月限り返上仕度此段御承引被下度右先上申奉願候謹言⁽⁷⁹⁾」と書かれている⁽⁸⁰⁾。退去の理由は「都合ニヨリ」としか書かれていないが、2つのケースが考えられる。

ひとつは、司法省本館（現・法務省旧本館）が同年に竣工し、翌年には大審院庁舎が完成して⁽⁸¹⁾霞が関へ移転する予定なので、丸の内に法律事務所を残しておく利点がなくなることである。内幸町への法律事務所移転は、増島に限った話ではなかった。第3表は、増島が丸の内の事務所を解約してから4年後の99年に、東京地方裁判所に所属していた弁護士の事務所所在地を行政区別に掲げたものである。司法省と大審院が霞が関に移転しても、弁護士事務所の数は相変わらず京橋区・神田区・日本橋区・芝区に多く、麴町区はそれに次ぐ位置にある。しかし、麴町区に事務所を設けた弁護士の過半数は、その場所に内幸町を選んでいった。また、その15人の顔ぶれには、増島以外にも、小川平吉、横田千之助⁽⁸²⁾、山田喜之助、

(79) 三菱合資会社「他向往翰・来翰」, 三菱史料館蔵 (MA-04494)。

(80) したがって、①「貸地貸家根拠簿」に増島入居の情報が記載されていなかったのは、この史料が作成された1895（明治28）年11月には、既に増島が退去していたからだ、と判断される。

(81) 前掲『明治の東京計画』, 290ページ。

(82) 横田千之助は、1870（明治3）年足利に生まれた。生家は名主を務めた富裕な家だったが、父が生糸相場で失敗したため、生活は貧窮を極めた。単身で上京後、90年に星亨の書生となり、星の薦めによって東

菊池武夫と、「大物弁護士」の氏名が並ぶ。山田喜之助は、英吉利法律学校設立発起人の1人であり、前述のとおり、98年6月に、「い号5」の地所を賃借している⁽⁸³⁾。菊池武夫の法律事務所は、96年6月1日から麴町区八重洲町1丁目1番地(大審院筋向)で事務取扱という広告を出す、同時に「麴町区内幸町へ新築中」とも記載しており、移転してくる⁽⁸⁴⁾。増島と同様に、丸の内に事務所を開設しつつ、結果的に内幸町へやってくるパターンである。判事だった高木豊三も、98年に弁護士へ転職すると、新聞広告を通じて事務所を探した⁽⁸⁵⁾。その広告には、「貸家を求む/間数十個以上/家賃一ヶ月100円以内/京橋、日本橋、神田、麴町、芝、下谷の各区内」という希望条件を打ち出している。その結果、高木が法律事務所として選んだ場所は、内幸町1丁目3番地2号の高田商會所有地(第3図)であった⁽⁸⁶⁾。

いまひとつは、入居中である第1号館の賃料の問題である。上述した史料1における荘田の試算によると、第1号館の年間賃料は、1階と2階において12.25円/坪、3階においては8.75円/坪、地下室においては1.75円/坪となるように考えられていた。貸事務所の予想平均坪数は、大小2部屋を合わせて21.6坪だったので、竣工前に荘田の試算した平均の月額賃料は、1階と2階で $12.25 \times 21.6 \div 12 = 22.05$ 円、3階で $8.75 \times 21.6 \div 12 = 15.75$ 円となる。他方で、増島事務所の賃料は28円であったから、この価格を荘田の試算した月額賃料と比較してみると、1~2階部分で5.95円、3階部分だと12.25円の開きが発生してしまうことになる。したがって、増島からすれば、第1号館の事務所賃料は、竣工前に荘田と相談していた頃に比べると、高額に感じたに相違ない。

このタイミングで、前年末の94年12月に内幸町の東京府庁跡地が三菱に払い下げられた。増島が内幸町の貸地を最初に賃借したのは、第1表のとおり、第1号館の事務所を解約した5か月後にあたる95年7月末の「い号1」であったが、この地積は108坪、月額の地代は21.6円に設定されている。貸地と貸家の違いはあるにしても、司法省・大審院が移転する予定の霞が関に程近い内幸町の地所について、丸の内よりも約5倍広い占有面積を、丸の内よりも23~42%低い賃料で借りられるのであれば、増島は、単に法律事務所を開業する以上の土地利用方法を考えたに相違ない。

(3) 増島六一郎と木村桑市による内幸町の借地集積

それでは、増島の借地は、弁護士事務所だけに利用されていたのか。それにしても、その借地面積が、あまりにも広すぎる。増島は、内幸町地所の貸地経営が開始された1895(明治

京法学院に入学、在学中の93年に代言人試験に合格して、同年東京法学院を卒業した。弁護士となった横田は星法律事務所の一員となるが、1901年星が凶刃に倒れると、代議士への転身を図り、11年立憲政友会の代議士として衆議院議員に当選した。18年の原敬内閣時に法制局長官、24年加藤高明内閣時には政友会を代表して司法大臣に就任した。前掲『タイムトラベル中大125』第2版、200~201ページ。

(83) ただし、山田喜之助の住宅と法律事務所自体は、前年5月に移転したという広告が出されている。『読売新聞』、1897年5月13日、5ページ。

(84) 『朝日新聞』、1896年6月2日、朝刊、6ページ。

(85) 高木豊三は、1852(嘉永5)年に代官の四男として生まれた。司法省法学校でフランス法を学んで法学士を取得、84年に判事となり、福島地方裁判所長、大審院判事に就任した。97年に官を辞し、弁護士登録を受けて、訴訟事務に従事した。1907年2月、麒麟麦酒株式会社の創立にあたって監査役の1人に選任されている。『人事興信録』データベース、第4版：高木豊三/前掲『麒麟麦酒株式会社五十年史』、60ページ。

(86) 『読売新聞』、1898年7月29日、6ページ。

28)年7月に北東角地の「い号1」(108坪)を賃借すると、続いて同年10月には北西角地で日比谷通りに面した「い号8」(180坪)を賃借する。さらに、96年3月、「い号1」に隣接する「い号2」(120坪)を賃借する。97年7月には、もともと東京建物株式会社の支配人・木村糸市が賃借していた「い号3」(144.75坪)と、新規に「い号4」(144.75坪)を賃借する。三菱の内幸町地所は、わずか2年半の間に、「い号」1～4・8の5筆(697.5坪)が増島の借地となったのである。この地積は、内幸町地所全体の15%に相当する。

いま登場した木村糸市については、少し紙幅を割いておこう⁽⁸⁷⁾。木村自身も、第1表のとおり、貸地経営開始当初の内幸町地所を何筆も賃借したからである。

木村は1858(安政5)年ごろ越後国高田に生まれ、13歳で東京に出たのち、85年に法律家・岡山兼吉の知遇を得て法律を修得した。岡山自身もこの年に英吉利法律学校創立者の一人に数えられているので、木村と増島の接点が最初にあったとすれば、この頃の可能性がある。木村が代言業の社務を実施していたところ、安房汽船会社という会社の整理委員に推挙されたので、同社の社長が死んだのち、その社長職を継いで実業界に入る契機を作っている。木村はその後、三箇商会(三固商会とも表記)という地所家屋の売買貸借に関する紹介業を起こした。当時の周旋屋社会、すなわち不動産仲介業は、非常に濫漫曖昧としていて、悪弊高き職業だった。そこで、木村はこうした悪評を一掃するために、「貸家一覧所」という現在の不動産賃貸物件取扱店舗のようなものを設置したり、「貸家一目」と呼ばれる現在の不動産賃貸情報誌にあたるものを発行したりするなど、不動産情報の非対称性の解消に努めた。このように、木村が不動産売買・賃貸業務に対して最も正確かつ真摯に従事したおかげで、三箇商会の信用は忽ち上昇したという。

これを契機として、木村は、96年、三箇商会を株式組織にして東京建物株式会社と改称することを企図した⁽⁸⁸⁾。同社の創立発起会は、同年6月20日に開催され、木村のほか、安田善次郎、馬越恭平、前島密、浅田正文、田中平八など、合計22人が発起人として名を連ねた⁽⁸⁹⁾。東京建物は同年8月に農商務省から設立認可を受け、翌9月、三箇商会の営業と資産の全てを買収し、10月1日から営業を開始した⁽⁹⁰⁾。その目的は、月賦建築、土地建物の抵当貸付、購入売却、賃貸借、売買賃借紹介などに及んだ⁽⁹¹⁾。

内幸町地所に対して、木村は、第1表のとおり、まだ三箇商会時代の96年4月に「は号5」(98.5坪)と「に号5」(168.35坪)の2筆、97年3月に「い号3」(144.75坪)と「い号5」(145.12坪)の2筆、合計4筆(556.72坪)を賃借している。96年10月には、木村が新聞広告で「旧東

(87) 木村糸市の略歴に関しては、国鏡社編『立身致富信用公録』第6編、国鏡社、1902年、15～16ページ／岩崎恒堂『大商店会社銀行著名工場家憲店則雇人採用待遇法』大学館、1904年、226ページに依拠する。

(88) このあたりは、東京建物株式会社社史編纂委員会編『信頼を未来へ』東京建物株式会社、1998年、16～17ページと、解釈を異にする。それによると、安田善次郎が、東京火災保険の再建を成し遂げた1894年以後、不動産業・不動産金融の新会社の設立を着想し始め、財界人の知己たちに新会社設立の協力を求めていた。この間に、「安田銀行から速くない日本橋呉服町でたまたま不動産業を開業していた木村糸市の三固商会の存在を知り、安田善次郎は、同社を買収し、これをさしあたり新会社の事務所にとすることとした」とある。

(89) 『読売新聞』、1896年6月23日、5ページ。

(90) 前掲『信頼を未来へ』、19ページ。

(91) 『読売新聞』、1896年10月2日、6ページ。

京府庁跡へ新築落成に付転居仕り候⁽⁹²⁾と移転の知らせを出し、さらに4日後、「麹町区内幸町 五百坪 三戸分⁽⁹³⁾」の土地を月賦契約建築好適地として広告している。おそらく、「い号5」を木村の居住地(ないしは内幸町での販売事務所)とし、残り3筆を月賦契約建築好適地として売りに出したのだろう⁽⁹⁴⁾。しかし結局、月賦建築では売れずに、建物落成後の翌年7月に「旧府庁跡 一、新築上等売家数棟」という形で販売されている。この建物は二階建て、間数は7~10間くらい、いずれも場所閑静、構造高尚、材料精選、建築堅固、価格低廉を謳い、「銀行会社員、医師、弁護士住宅に好適」とターゲットを絞り込んでいる。そのため、売却代価に関しては年賦償却の方法でも対応していた⁽⁹⁵⁾。このようなプロセスを経て、木村は、根据帳の記録にあるとおり、同月11日に「い号3」の上家を増島に売却し、続いて翌98年3月に「は号5」の上家を平野晋へ、同年6月に「に号5」の上家を岡崎邦輔へ、「い号5」の上家を山田喜之助へ売却したと想定される。

ようやく話を、増島へ戻そう。99年2月、「い号8」の借地人は増島から仁寿生命保険合資会社へ変更された。以後、仁寿生命は関東大震災直後まで、日比谷通りに面したこの角地を賃借し、営業に至る。他方、1903年からは、山田喜之助が賃借していた「い号5」を、増島が引き受けるようになる。さらに、1914年からは、前年まで肥田籌一郎が賃借していた「ろ号1」(125坪)をも、増島が賃借する。こうして増島は、1918(大正7)年までの4年間、6筆合計787.62坪、実に内幸町地所の17%にあたる土地の賃借権を保有した。

(4) 内幸町の火事と増島の貸家・貸事務所経営

ここで、ひとつ事件が起こる。内幸町の火事である。日露戦後期の内幸町は、毎年のようにたびたび大きな火事が発生する「大火の名所」として知られていた。当時の新聞記事から判明する限り、この時期の内幸町は6回の火災に見舞われている。

1回目は1901年2月9日に発生した。火元や類焼状況などはわからないが、近火見舞御礼の新聞広告が、長与称吉・胃腸病院などの氏名で掲載されている⁽⁹⁶⁾。2回目の火事は、1905年4月13日に内幸町1丁目5番地の下宿業方から発生し、全焼3戸、半焼5戸、電信柱1本焼失の被害を出した⁽⁹⁷⁾。3回目の1906年4月24日の大火は後述することにして、4回目は1907年9月30日、内幸町1丁目3番地に北接する内山下町の帝国五二館から火災が発生し、憲政本党本部と増島法律事務所を類焼した。この時、憲政本党本部は2万5千円、増島事務所は4万円の火災保険をかけていたことが、報道されている⁽⁹⁸⁾。5回目の火事は1909年12月6日に内幸町1丁目4番地の中央家畜病院から発生し、西洋風のペンキ塗り家屋だった隣家の都新聞、ジャパントイムス社、馬車製造業者方へ燃え広がったが、消防が急遽駆けつけた

(92) 同前。

(93) 『読売新聞』、1896年10月6日、5ページ。

(94) その根拠として、「貸地貸家根据簿」(MA-02042)では、この3筆にはそれぞれ10ヶ年間の賃借期限が設定されていたが、賃借人が木村から変わると、削除されている。

(95) 『読売新聞』、1897年7月5日、5ページ。

(96) 『読売新聞』、1901年2月11日、7ページ。

(97) 『朝日新聞』、1905年4月15日、東京版、4ページ。

(98) 『朝日新聞』、1907年10月2日、東京版、6ページ。

第6図 内幸町1丁目3番地の住居番号と借地人氏名：1906（明治39）年4月

	8	7	6	5	4	3	2	1
い号	仁寿生命	石附鐘太郎	長与称吉	増島六一郎	増島六一郎		増島六一郎	
ろ号	米井源治郎	大江太		松本与八	土屋政吉(植木屋旅館)		志岐信太郎 肥田籬一郎	
は号	長与称吉 (胃腸病院)			杉溪言長	三島通良 (三島医院)	江木定男	東京倶楽部	
に号				牧口義矩				

(出典) [三菱合資会社] 地所係「領収簿」明治39年度 (MEC-00524)。

ことで、家畜病院2階の焼失のみに留まった⁽⁹⁹⁾。そして6回目の1913（大正2）年12月23日には、「い号8」に建てられた仁寿生命保険の二階建洋館の屋根裏が燃焼し、約2時間燃え続けた末に鎮火された⁽¹⁰⁰⁾。

このように、内幸町では数年に1回、火事に見舞われるなかで、3回目の火事が増島の借地から発生した。これを伝える新聞記事と、借地人の住居番号簡略図（第6図）を見てみよう。

史料4

昨日午後6時45分麴町区内幸町1丁目3番地の高等理髪店大庭秀吉方より出火せしが、同所は洋風木造スレート張⁽¹⁰¹⁾の一家屋にて数戸合併の建物と云ひ、折柄東南の風稍や強くスワ火事と云ふ。中火は忽ち燃え^{うちび}拡がりて、両隣に移り炎焰は烈しく立昇りて筋向かふなる勸業銀行・華族会館等より内務大臣官舎の方面へ盛に蔽ひかかり、其勢ひ猛烈を極めて幸橋外分署及び警視庁始め各処より出張の蒸気ポンプ又は水道消火栓によって注水せし効もなく、火勢益加はり、二階建大廈は1戸より1戸と順次猛火に包まれ、終に火元は勿論其棟続きなる憲政党本部事務所、国民倶楽部、関東民政署工事場、増島六一郎氏・堀田連太郎氏各事務所、拍手社及び三原鉄次郎方、サン保険会社等8戸1棟は見る見る焼失し、尚後方なる肥田籬一郎、竹内平吉、辻完の3戸は半焼となり、同7時40分頃漸く鎮火したり⁽¹⁰²⁾。

史料5

右大場の家屋は増島六一郎の所有にて間口18間奥行14間の二階建にて此1棟には憲政党本部⁽¹⁰³⁾、国民倶楽部、サン生命保険会社、関東省民政署出張所、堀田連太郎事務所、増

(99) 『朝日新聞』、1909年12月8日、東京版、5ページ。

(100) 『朝日新聞』、1913年12月24日、東京版、5ページ。

(101) スレートには、天然スレートと人工の石綿スレートの2種類がある。天然スレートは粘板岩を薄い板状に加工した建築材であるのに対し、石綿スレートは、セメントのもろい性質を補強するために石綿（アスベスト）を82:18の重量比で混合し、強度を得ていることを特徴とする。このために、天然スレートに比べて、極めて安価で、施工が容易、耐火、耐水、耐久性に優れており、1900年にオーストリアで発明されて以降、世界的に使用された。日本では1904年に初めて使用されたといわれるが、石綿が発ガン性物質であることから、1980年に全面的に廃止された。武者英二・吉田尚英編『屋根のデザイン百科』第2版、彰国社、2009年、89～90ページ。

(102) 『朝日新聞』、1906年4月25日、東京版、4ページ。

(103) 憲政本党は、この火事による焼失を契機に、本部を同年10月21日に筋向かいの内山下町1丁目1番地に移転させるが、先述したとおり、翌年9月の帝國五二館の火事で類焼し、当分の間、芝区烏森の新橋倶楽部に仮事務所を設置することになった、『朝日新聞』、1906年10月22日、東京版、4ページ/同、1907

鳥六一郎事務所、拍手社等住居し居りしが、何れも全焼し、尚ほ余焰^{よえん}は隣家なる肥田籌一郎、弁護士竹内平吉、車屋三原鉄五郎の3戸を半焼して、同7時40分鎮火したる⁽¹⁰⁴⁾。

史料4~5の要旨をまとめてみると、火元の理髪店は増島所有の洋風二階建木造家屋で、間口18間奥行14間、すなわち252坪を要する大廈であった。この建物1棟には8戸が入居しており、そのテナントには、政党や政府組織、増島を含む法律事務所、外資系の生命保険会社などが名を連ねていた。地積、風向、および第3図の「地籍地図」に記入された加奈陀サン生命保険会社から鑑みるに、この建物は「い号3・4」に立地していたと推測される。4月25~26日付の新聞広告欄には、仁寿生命、米井源治郎、大江印刷所などによる近火見舞御礼が掲載され、長与称吉は、「病院住宅共総て無事御休意願上候」と伝えている⁽¹⁰⁵⁾。

両紙の記事中に、「拍手社」という会社名が出てくる。これは、どういう会社なのだろうか。89年5月の『読売新聞』に、次のような記事が書かれている。

史料6

拍手舎 地所家屋の売買貸借に付てハ我邦にも従来周旋屋と唱へ是等の取扱ひを為す者なきにあらざれども一定ノ取扱ひ振なく投機出沒信用を置くに足る者少なく、随ッて手数料も一定せざるを以て本人雙互^{そうご}の不便少なからず。又保険の事に付てハ火災並に生命共其必要を感じざる者多く偶々之れあるも其申込み手續面倒なるが為め、思ひながら等閑^{なごり}に打過ぎ其効用普及せざるを慨き、且将来我邦の進歩を助くるにハ是非共是等の取扱ひを為すの專業家なかるべからざるを認め、分業の精神に基き欧米の例に倣ひ、河手長平・中山和吉の両氏ハ、今度拍手舎と唱ふる一の商会を創立し、事務所を京橋区八官町22番地に設け、地所家屋の売買貸借火災並に生命保険の取組建築約定の紹介を以て專業となし、取扱ひ振を定め、手数料を一定し、確實敏捷に取扱ひ、一切の手續を尽くすを以て本人は唯書類に調印するのみにて居ながら是等の約定を取組み得ると云ふ⁽¹⁰⁶⁾。

この記事においても、冒頭に書かれてあったのは、従来から地所家屋の売買貸借を取り扱ってきた周旋屋の悪評であって、その仲介手数料が一定せずに不規則であると批判している。この点は、上述した木村桑吉の三箇会社設立理由と全く同じである。それに加えて、火災保険や生命保険に対しても、その必要性を感じる者がまだ少なく、かつその申込手續が面倒であったために、普及しないことを問題視している。すなわち、拍手社(拍手舎)とは、河手長平と中山和吉という2名によって創立された不動産売買・仲介業者および火災・生命保険代理店であったといえる。ここで、第1表の「貸地貸家根据簿」を再度確認してみると、増島の借地の保証人は、全て河手長平だったことが明らかとなる。すなわち、増島が当初から河手の協力を得て、内幸町の地所を賃借していた。

それでは、増島は何のために河手と共同で借地上に貸家経営を実施したのだろうか。実は、

年10月2日。

(104) 『読売新聞』, 1906年4月26日, 3ページ。

(105) 『朝日新聞』, 1906年4月25日, 東京版, 4ページ/『読売新聞』, 1906年4月26日, 4ページ。

(106) 『読売新聞』, 1889年5月8日, 2ページ。

河手は増島の親族に当たるのだが⁽¹⁰⁷⁾、他方で、増島は、人々に対して、土地家屋の移転や賃貸借などを行う際、予め法律の知識を正しく身に付けることの重要性を強く訴えてきた。

増島が89年に著した『法律立案雛形集』の自序には、次のように書いてある。まず、「法律の認可を得るに必要な書類一切を作る者」として「こんべやんさる」(conveyancer, 今日で言う公証人や司法書士などの職)を紹介し、「こんべやんさる」が作った法律に関する書類が完璧なものならば、訴訟が起こること自体が稀であり、訴訟が起こったとしても、その争点は書類の解釈にあって、訴訟の事実となることは稀である。次に、代言人という職務は、訴訟が起こって判定を乞う際に初めて必要となる職なので、「こんべやんさる」の重要性を理解できる人には、代言人が唯一の法律家ではなく、その第二流に位置する者だと、法理に通じ、実務に長けた「こんべやんさる」の価値を謳っている。だからこそ最後に、人生では、法律を衛生と同じように予防策として講じ、無用の争いをしないことが要訣だと結んでいる⁽¹⁰⁸⁾。

これを受けて、法律立案の雛形が34種作成されているが、このうち「借家契約書」や「地所売渡証書」といった土地家屋に関する雛形が10種を占めている。さらに、この『法律立案雛形集』は、民法制定後の1900年に増補改訂され、雛形の総数は88種、そのうち土地家屋の抵当・移転・賃貸借・地上権設定登記に関する雛形は38種に及んだ⁽¹⁰⁹⁾。

これら自序のメッセージと雛形の量から増島の胸中を察してみると、明治期には一般の人々が不動産に関する法律事項を扱う機会を多分に持っていたとともに、そのために作成される書類の出来に良し悪しが存在していた。だからこそ、法律を熟知している増島が借地に事務所を構えるならば、その借地を利用して貸家経営を行い、自らが代言人以上に「こんべやんさる」として振る舞い、借家人に対して円滑かつ安心できる家屋の賃貸借契約を結ぶ役割を果たそうとしたのではないだろうか。

増島が火災保険に対する非常に大きな関心を持ち合わせていたのも⁽¹¹⁰⁾、そのためだろう。増島は87年5月、火災保険会⁽¹¹¹⁾の設立に向けて、莊田平五郎の起草した火災保険会規則と細目をさらに検討する委員に選ばれ、9月には莊田、小泉信吉、末延道成、阿部泰蔵を増島の自宅に呼び寄せて、「火災保険会会則」および「火災保険会規則」を議定している。この火災保険会は10月に発足し、その会友には河手長平も入っていた。さらに91年1月、火災保険会を母胎とする明治火災保険株式会社が設立された際、増島はその発起人の一人に名を連ね、50株(1株200円)の株主に、河手も10株の株主となった⁽¹¹²⁾。

以上から、増島が内幸町地所を賃借した理由をまとめてみよう。直接的な原因としては、司法省・大審院の霞が関移転によって、内幸町が法曹活動として極めて有益な場所になった点が挙げられる。そのうえ、1筆の地積も比較的広かった。そこに集散的な家屋を建築する

(107) 原司令成『高名代言人列伝』土屋忠兵衛、1886年、36～37ページ。

(108) 増島六一郎『法律立案雛形集』日芳法律書院、1889年、1～6ページ。

(109) 増島六一郎『訂正増補 法律立案雛形集』裁判粹誌社、1900年。

(110) 前掲「増島六一郎」、93ページ。

(111) 「相互の火災保険を共同負担し兼ねて火災保険経営の実験を積み、将来一大火災保険会社設立の基を開く目的を以て」結成された会員組織の組合で、明治火災保険株式会社の前身にあたる。明治火災海上保険株式会社編『明治火災保険株式会社五十年史』明治火災海上保険株式会社、1942年、24ページ。

(112) 同上、24～25、50、61～78ページ。

ことで、第1号館ほど堅固な建物ではないにしても、相対的に低賃料で他の法律事務所や商業・サービス産業の事務所をも内幸町に呼び込めると想定した。

火災リスクは木造家屋であれば常に伴うし、不動産賃貸には私法に拘わる紛争が絶えない。おりしも不動産賃貸をめぐる周旋屋の評判は悪しく、火災保険制度も整備されたばかりだったが、その認知が不足しており、加入者も伸び悩んでいた。その事態を打破するために、集合的な建物を建築・所有し、その部屋ごとにテナントを呼び込む貸事務所経営を志向したのであろう。そのために、借地契約の保証人となった河手長平の拍手社は、公平で信頼たるべき不動産売買・仲介業者かつ火災・生命保険代理店として、増島の理想的な貸家経営を叶える良きパートナーだったといえるし、同様のことは、短期間ながら木村条吉の三箇商会・東京建物株式会社も実践しようとしていたといえる。

ただし、こうした増島の借地における貸家経営には、内幸町内の同じ借地人から批判の声も出されていた。とくに、長与をはじめとする病院経営者は、火元である増島の家屋には火災保険が適用されるにしても、近所にとってはたびたび火災が発生することを迷惑だとして、地主の三菱に対して、増島への地所貸付を停止するよう訴えていたことも、看過できない事実として触れておきたい⁽¹¹³⁾。

5. 内幸町の「インターナショナル・ビルディング」

増島の借地に見られたような貸事務所経営は、内幸町でも、他にまだ見られた。日露戦後期の内幸町1丁目3番地には、「インターナショナル・ビルディング」という建物の存在が、複数の史料から確認できる。たとえば、1910年10月20日の『朝日新聞』には、「麹町区内幸町のインターナショナル、ビルディングという云ふ大きい家の幾間かを領して奥国維也納あうごくウイennaの鋼鉄会社ボーレル兄弟商会支店と云ふがある⁽¹¹⁴⁾」とある。すなわち、内幸町には、増島の貸家のような「インターナショナル・ビルディング」という大廈が存在し、オーストリアの鉄鋼会社ボーレル兄弟商会の東京支店が、その1室を借りて営業していたという。

そこで、この新聞記事の翌年・翌々年にあたる1911～12年の“Tokyo Directory”から、‘Miscellaneous’と‘Japanese Firms, merchants, etc.’に掲げられた企業・商人を見てみよう。第4表は、そのうち内幸町1丁目3番地に事務所を構えた企業・商人の一覧である。そうすると、ボーレル兄弟商会の東京支店は、たしかに内幸町1丁目3番地に存在していたことが判明する。ただし、その住所には、‘3, Uchisaiwai-cho Itchome, Kojimachi-ku’とあるだけで、インターナショナル・ビルディングに入居していたとは書かれていない。加奈陀サン生命保険会社も、増島法律事務所も、“Tokyo Directory”では、同様の住所表記だった。

(113) 「内幸町は、火事の名所。火元は前後四回共、皆増島法学博士の家屋。保険金で当人の焼太りは結構なれど、近所は迷惑至極なりとて、井上・長与・三島の三医学博士より、地主の三菱へ地所貸付の停止を願ひ、増島氏其抗告中とて、法医学上の審判如何。」「読売新聞」、1910年1月22日、2ページ。増島の貸家で火元が多かった要因は特定できないが、洋風木造スレート張の一家屋という建築様式に問題があったのではないかと考えられる。たとえば、6回目の火事(1913年12月23日)として紹介した仁寿生命保険の二階建洋館の場合、屋根に葺かれたスレートと天井の板張との間に敷かれたフェルトが発火したことが判明している。『朝日新聞』、1913年12月24日、東京版、5ページ。

(114) 『朝日新聞』、1910年10月20日、東京版、5ページ。

第4表 “Tokyo Directory” に内幸町(1丁目3番地)に事務所を構えたと記載のある法人・事務所名

#	掲載年	法人・事務所名	備考	International Building, Room No.
1	1912	Anglo-Japanese Hydro-Electric Co., Ltd.: Tokyo Office		4, 42
2	1911	Beiyu Kyokai	米友協会	なし
3	1911-12	Bohler Bros. & Co., Ltd.: Tokyo Office	Makers of Bohler Steel	なし
4	1912	Cabeldu & Co.	Fashionable Tailors, Breeches Makers	部屋番号無記入
5	1912	Deutsche Chemische Pruefungsstation	Private Chemical Laboratory	24, 27
6	1911-12	Dick, Kerr & Co., Ltd.: Japan Branch	Engineers and Contractors	なし
7	1911-12	The Equitable Life Assurance Society of the United States: Principal Agency Office		なし
8	1912	Escher, Wyss & Co., Ltd.	Engineers and Manufacturers, Zurich	38, 39, 40
9	1912	The “Japan Magazine” Co.		なし
10	1912	The Japan Marble & Granite Co.: Tokyo Branch	増島六一郎が支店長	部屋番号無記入
11	1911	Jardine, Matheson & Co., Ltd.: Tokyo Agency		なし
12	1911-12	Tomas Kershaw, M.I.M.K.	Consulting Mechanical and Electrical Engineer and Surveyor	なし
13	1911	Marius Laurent		10, 11, 12
14	1911-12	Masujima & Fukushima Law Office: Oriental Patent and Engineering Offices	Patents and Trade-marks Applications conducted	なし
15	1911	W. B. McNaughton: Manager for Tokyo, Sun Life Assurance Co. of Canada	Financial, Fire Insurance and General Comission Agent	なし
16	1911-12	Moji Senkyo Kabushiki Kaisha: Head Office	門司船渠	なし
17	1911-12	Otto Reimers & Co.: Tokyo Branch		なし
18	1911	Sulzer Bros., Witerthur: Tokyo Engineering Office		なし
19	1911-12	C. Weinberger & Co.: Engineering Dept.		29
20	1911-12	Kanematsu, F.: Tokyo Branch	Importer, Exporter and Wool Commission Merchant	部屋番号無記入

(注)「部屋番号無記入」は住所に International Building と記載されているものの、部屋番号は書かれていない場合、「なし」は住所に International Building と記載されていない場合。

(出典) “Tokyo Directory,” 1911-1912.

それでは、“Tokyo Directory”には、事務所の住所が番地まで表記されないかということ、そうではない。この2年間の“Directory”には、インターナショナル・ビルディングに入居と記載された企業・商人が、8つある。そのうち4つの事務所は、同ビル内で複数の部屋を賃借していた。他方、3つの事務所には部屋番号が記載されていなかったが、そのうちの1つである“The Japan Marble & Granite Co.”という会社の東京支店長には、増島六一郎の名前が記載されている⁽¹¹⁵⁾。また同じく部屋番号が無記入だった兼松商店東京支店は、「地籍地図」にも、増島借地の「い号2」付近に記載されている(第3図参照)⁽¹¹⁶⁾。

兼松商店に関しては、他の文献から情報を整理してみよう。兼松商店の東京支店は、98年2月に日本橋区岩附町3番地に開設された。その後、1901(明治34)年恐慌の影響を受けて、東京支店を深川区佐賀町2丁目の鈴鹿保家氏店舗の一角に縮小する。深川は、輸入品の荷捌き指図には至って便利な土地柄であったが、取引先との地理関係が隔絶して非常に不利益を蒙っていただけでなく、佐賀町という町が肥料商の巣窟だったために、貿易商としてはなんとも適格でない面もあった。そこで1910年、当時の東京支店長が「着任ト共ニ内幸町一丁目ノ貸事務所万国館ノ二室ヲ賃借シ、四月廿日ヲ以テ支店ヲ之レニ移転⁽¹¹⁷⁾」し、1914年7月に新築の三菱21号館へ移転するまで、同地に支店を構えた⁽¹¹⁸⁾。

すなわち、この「万国館」という名称が、「インターナショナル・ビルディング」の和訳なのだろう。同じ史料によると、万国館2室の家賃は「月六十円ナリ」と書かれている。この金額に火災保険料が含まれているのか否かわからないが、同じ1910年における増島の借地「い号1・2」の地代も、2筆で60円である。この万国館も1棟8室の集合家屋であれば、1棟あたりの家賃収入は240円に迫っていたのではないだろうか。租税・修繕費と火災リスクは伴うものの、捗々しい利益をあげていたことは、想像するに難くない。

さらに第4表から、最も大きな部屋番号が、Escher, Wyss & Co., Ltd.の40番だったことを踏まえると、1棟に8戸が入居していたとすれば、全部で5棟の「インターナショナル・ビルディング」があったとも考えられる。「い号1~5」の5筆は、遅くとも1903年から、1918年に「い号1~2」の2筆が帝国火災保険株式会社に変更されるまで⁽¹¹⁹⁾、15年以上の間増島六一郎を借地人としていたので、この連続する5筆の借地には、5棟の「インターナショナル・ビルディング」の建設されていたことを伺わせる。

はたして、「インターナショナル・ビルディング」が何棟建っていたのかは、今後の調査に依拠するが、いずれにせよ、今回の分析で明らかになったことは、弁護士・増島六一郎が三菱から賃借していた土地に、複数戸入居できる二階建の大廈を建設し、その中の部屋を、政党、政府関係組織、邦人企業・事務所、外国法人に賃貸していたという事実である。1899年の条約改正以降、日清戦後の対外関係が輸出から輸入へ、さらに日露戦後から外国資本の積極的導入へとシフトしていくなかで、外国法人の事務所所在地も、横浜の居留地にだけ留まる必要はなくなるが、さりとて築地の居留地で新たなビジネスを行うにはもはや手狭であ

(115) “Tokyo Directory,” 1912.

(116) 前掲『地籍台帳・地籍地図〔東京〕』第5巻、40ページ。

(117) 「東京支店ヲ丸ノ内ニ移ス」、天野雅敏・井川一宏編『兼松商店史料』第Ⅱ巻、神戸大学経済経営研究所、2007年、所収、257ページ。

(118) 兼松株式会社『兼松六十年の歩み』、兼松株式会社、1955年、39、46、58、84ページ。

(119) 三菱合資会社地所課「収支証書」大正7年12月1日-24日(MEC-00308-003)。

り、東京への進出をうかがっていたに相違ない。しかし、いまだ外国人には土地所有権がなく⁽¹²⁰⁾、かつ外国人が借地をしようと思っても、賃借権や登記などの問題が片付いていないなかで、東京のどこに各社の拠点を構えるのが重要だったと予想される。

そうした候補の1つとして、丸の内には第1号館を筆頭として貸事務所が作られた。ここは、地主である三菱合資会社所有の建物であるため、地震売買のリスクは低く、また煉瓦造であるために火災リスクへの対応も成されていたが、けっして賃料は低くなかった。

こうした第1号館と対極的な建築物だったのが、内幸町の「インターナショナル・ビルディング」と称する二階建の大廈で、借地人所有の木造家屋として、火災に遭うリスクは免れないものの、保険の適用を受けることができ、堅固の建物でない分だけおそらく低賃料であった。とくに、1909年の建物保護法成立以降には、建物の登記があれば、借地関係を買主に對抗できると規定されるようになったため、内外の企業・商人外国法人も、借地上の建物に入居しやすくなったであろうと想定される。その恩恵は、外国法人だけでなく、兼松商店のように、東京での取引活性化のために、まずは内幸町に支店を築き、業務の軌道が乗れば、丸の内へと移転していくための法人企業にももたらされていたのである。

6. おわりに

以上、明治後期の三菱における内幸町地所の購入過程とその貸地利用についてまとめると、次のとおりとなる。

明治初期の内幸町1丁目には東京府庁が設置されたが、町自体の土地利用は基本的に徳川時代とほとんど変わらなかった。しかし、1890年代に入って、仮議事堂が西隣に建設され、霞が関には司法行政と司法権が集中し、東京府庁が有楽町へ移転することによって、内幸町1丁目は、その近代都市としての空間利用が求められるようになった。

東京府はこの府庁跡地を東西に分割して2度の入札を行い、このうち三菱は1895年に東半分の土地4,606坪を、丸の内よりは低い坪単価で購入した。三菱はこの土地を1筆平均100坪前後と広めになるよう、35筆に分割し、同年から貸地経営を行った。その開始当初の借地人には、三菱や岩崎家に所縁のある人物も少なくなかった。彼らは、三菱が内幸町地所で貸地経営を行うことに対して、その情報をいち早く知る立場にいたであろうから、彼らのビジネスを拡大させるうえでも、内幸町地所の払下げは民間の土地資本形成にとって有益だったと主張できる。

とりわけ借地人のなかでも、三菱・岩崎家と親密な関係を持つ弁護士の増島六一郎は、貸地経営開始当初から5～6筆の土地を賃借していたことで、特異な存在だった。増島は、その借地の上に、自身の法律事務所を開館間もない丸の内の第1号館から移転させただけでなく、木造二階建の洋風大廈を建築・所有して、貸家・貸事務所経営を行っていた。

その理由として、増島は法律家として——代言人というよりは「こんべやんさる」として——、平時から予防法学の普及を心掛けていた点が挙げられる。すなわち、明治前期の不動産仲介業は、一般的に周旋屋と呼ばれて悪評高く、仲介業者の借り手に対する売買・賃貸

(120) 1925年の外国人土地法の施行までは、外国人による土地所有権の取得が禁止されていた。前掲『日本の土地』、153ページ。

情報の非対称性が大きく存在していた。増島は、この悪習慣を絶たせ、借り手に対して、土地家屋に関する法律の浸透をめざし、仲介手数料の一定化を図ったり、火災保険への加入率を高めてリスクを回避させたりするために、親族で拍手社という不動産仲介業・保険代理業を営んでいた河手長平と組み、貸家業・貸事務所業を実施していたと想定される。

他方で、この内幸町地所には、「インターナショナル・ビルディング(万国館)」と呼ばれた何室も持つ大廈が存在し、外国法人や兼松商店に事務所として貸し出されていた。現時点では、これが増島所有の貸家だという確証を得ていないが、それが増島の借地上にあり、かつ増島が支店長を兼ねる商会の事務所が入居していたなど、けっして無関係でなかったことを伺わせている。また、「インターナショナル・ビルディング」の室番号が40号室まで存在した点は、それが1棟だけでなく、複数棟建築されていたことを示唆している。

このように、外国法人向けの貸事務所が日清・日露戦後期に内幸町の一角に存在していたことは、1899年の条約改正後、横浜から東京へ進出しようとしていた外資系企業にとって、丸の内の第1号館と比較して堅固でないものの、木造ゆえに相対的に低賃料であろうし、居留地のあった築地や、東京駅開業(1914年)前の新橋停車場にも近いといった利便性を活かせたと予想される。増島が1880年代から外国商人からの代理人依頼を受けていたからこそ、このような構想が、内幸町で三菱の貸地を利用して実現したのではないかと推察される。