

「一丁倫敦」の経営史

—三菱の丸の内地区における初期不動産経営の実態

鈴木 智 行

三菱史料館論集 第21号 抜刷

2020年3月20日発行

「一丁倫敦」の経営史

—三菱の丸の内地区における初期不動産経営の実態

鈴木 智 行

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| はじめに | (4) 資材置場を目的とした貸地契約の内容 |
| 1. 丸の内地区の収益・資産状況 | (5) 小括 |
| (1) 丸の内地区の収益状況 | 4. 一丁倫敦の実相 |
| (2) 丸の内地区の資産状況 | (1) 三菱建物入居者・賃料一覧の作成 |
| (3) 丸の内地区の収益・資産状況の分析 | (2) 入居率の算定 |
| 2. 分析の前提となる史料の性格 | (3) 賃料の基準と建物の利用法 |
| (1) 貸地・貸家登録台帳 | (4) 賃料の推移—縦割り貸出部分 |
| (2) 貸地・貸家賃料収納台帳 | (5) 賃料の水準—縦割り貸出部分 |
| (3) 貸地・貸家賃料を含む領収書綴 | (6) 賃料の推移と入居率の比較—第1号館空間C |
| (4) 貸家賃料改正通知(下書き) | (7) 各建物の収益率の把握 |
| 3. 三菱が原の利用価値 | (8) 貸事務所業の収益性 |
| (1) 丸の内地区の土地騰貴状況 | (9) 入居者の特徴 |
| (2) 丸の内地区の貸地状況—建物のための貸地 | (10) 小括 |
| (3) 丸の内地区の貸地状況—資材置場のための貸地 | おわりに |

はじめに

本稿の目的は、1894年に日本最初の貸事務所を目的とした建物である第1号館が完成した後、1904年に第4号館が完成した直後までの、丸の内地区（本稿における丸の内地区は後掲第1図を範囲とする）における初期不動産経営の実態がいかなるものか、実証的に検証することにある。このことの意義について、以下で説明をしていきたい。

丸の内地区に関しては、三崎町地区も含めて128万円という巨額で三菱が払下を受け、その後東京におけるビジネスセンターへと成長したこともあって、まず都市史の側面から注目されてきた。藤森照信氏は明治期の東京の都市の骨格を定める市区改正事業の計画決定過程に関して研究を進め、丸の内地区は当初は官公庁を集める予定だったが、渋沢栄一らの反対により商業地区になることとなり、紆余曲折を経てこの広大な未開発地を三菱が一社で手にしたとした。藤森氏は将来的に東京駅が置かれることになる丸の内地区こそが、近代のビジネスセンターとしてふさわしい地域だったとも評している⁽¹⁾。鈴木博之氏は、こうした広大な未開発地を所有した三菱（岩崎家）を、土地所有の形態から集中型大土地所有者と分類し、こうした集中型大土地所有者はまとまった土地を持っているため、市街地開発を行い、特徴

(1) 『明治の東京計画』岩波書店、2004年、263～269ページ、岩波現代文庫版。初版は1982年。

的な街を形成することが多かったとしている⁽²⁾。こうした都市史の研究を踏まえたうえで粕谷誠氏は、丸の内地区のビジネスセンターの形成について、府県統計書や株式年鑑などの統計情報を整理して、第一次大戦前の1910年代には、丸の内地区に企業が集積するようになっており、こうした企業には新興企業が多かったことを明らかにした⁽³⁾。

このように、丸の内地区は、市区改正と三菱への一手払下を契機に、1910年代までにはビジネスセンターへと成長した。馬場先通りに煉瓦造の建物が並ぶ丸の内の景観は、「一丁倫敦」と称されるようになる⁽⁴⁾。こうした過程で三菱が大きな役割を果たしたこと自体は当然の前提となっているが、ではそうしたビジネスセンターへの成長が、三菱のこういった不動産経営によって可能となったのか、そうした実情を明らかにする研究は十分になされてこなかった。

三菱の丸の内地区の不動産経営に関して、まず先行研究として挙げられるのが三菱地所の社史⁽⁵⁾である。社史によれば、三菱は丸の内地区の土地を払下により取得後、1894～1896年にかけて第1～3号館を完成させたが、初期段階ではオフィス需要が少なかったので建物建設は一時中断された。しかし1904年に完成する第4号館以後建物建設が再開、日露戦後の経済発展に伴い、貸事務所経営は順調に進んだとしている⁽⁶⁾。上記の評価がこの時期の丸の内地区の不動産経営状況の通説的评价となっているが、こうした評価は建物の建築状況から逆算的に評価しているもので⁽⁷⁾、オフィス需要が少なかった等の評価も、建物の入居率などを明らかにしたうえでなされたものではない。

野村正晴氏は、『三菱社誌』の情報などから丸の内地区の土地移動状況や建物建築状況を時期区分して整理し、その景観等も含めた状況から三菱の丸の内地区開発の意図を推測している⁽⁸⁾。野村氏の研究は、丸の内地区のオフィス街の形成過程を社史以上に整理して示したという点で貴重な成果であるが、社史と同様に建築状況を根拠に三菱の意図を評価しているという点で限界がある。

一方で、明治期の東京における丸の内地区以外の三菱の不動産経営に関する実証研究は進展しつつある。森田貴子氏は払下以前の三菱の不動産経営について、三菱は道路等のインフラ整備が必要だった旧武家地の所有・開発を行っており、三菱が丸の内地区の払下に応じたのは、東京駅の建設が予定されているなど今後の発展が見込めたことに加え、こうした開発実績があったためではなかったかとした⁽⁹⁾。こうした森田氏の研究を、三菱史料館が所蔵する史料を豊富に使って丸の内地区以外に関して深めたのが鷺崎俊太郎氏の研究で、特に丸の内地区と同時に払下げられた三崎町の開発は三菱が街全体を形成する大規模なものであり、

(2) 『都市へ』中央公論社、2012年、180～188ページ。初版は1999年。

(3) 「第1章 資本主義の形成と不動産業 第3節 不動産ビジネスの形成（粕谷誠執筆部分）」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、41～47ページ。

(4) 『丸の内百年のあゆみ 三菱地所社史』上巻、1993年、144ページ。

(5) 同上、116～147ページ。なお、明治期に関して、社史に依拠した研究として、旗手勲『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社、2005年、1～44ページがある。

(6) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、135ページ。

(7) 同上、172～175ページでは、経営成績の分析が一部なされているが、不動産収益を「安定した収益源であった」と簡潔に述べるにとどまっている。

(8) 『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。

(9) 『近代土地制度と不動産経営』塙書房、2007年、201～247ページ。

丸の内地区の開発のプロトタイプにもなりうるものだったのではないかと指摘している⁽¹⁰⁾。こうした研究に学びつつ、丸の内地区に関しても不動産経営の実態を把握する必要があるだろう。

ただし、丸の内地区において行われた不動産経営の中心が、三菱も丸の内地区以外で行ってきた、近世以来存在した貸住宅・貸店舗経営ではなく、日本で最初の貸事務所経営であったことには注意が必要であろう。明治期の日本において、貸事務所経営はそれまでに存在しない新しいビジネスであり、その経営ノウハウがいかに養われたのか、という点を明らかにすることは近代日本の不動産経営史を分析する上で非常に重要な論点となるであろうが、この点に関する研究は、明治期段階の三井においては貸事務所経営が成立していなかったとする、粕谷氏の三井本館に関する分析⁽¹¹⁾を除けば、管見の限り存在しない⁽¹²⁾。近世期の商家は職住一致していたが、近代となって職住分離したオフィスビルが出現するようになり、このことは近代企業を考える上で一つの画期となりうるとの粕谷氏の評価⁽¹³⁾を踏まえれば、本稿は近代企業の在り方を考える上での知見を深めることにもつながるだろう。

このように、三菱の丸の内地区における初期不動産経営の実態を明らかにすることは、第一に丸の内地区の都市形成過程で三菱が果たした役割を経営的視点から深めることができ、第二に三菱の不動産経営状況の実証水準を東京の他地区と同様のレベルまで引き上げることができ、第三に日本における初期貸事務所経営の試行錯誤の過程を明らかにすることができる、という三つの意義がある。

こうした丸の内地区の不動産経営の実態に関する研究が深められてこなかった要因の一つには、丸の内地区の不動産経営の実態を知りうる連続的な史料が無かったことが挙げられる。鷺崎氏は明治後期の不動産経営状況の概観を示しつつ、本稿でも用いる領収書綴（後述）を一部用いて、三菱の不動産経営担当部署である地所課の実務についても考察を行っているが、明治後期の状況が十分に明らかになっているとはいえない⁽¹⁴⁾。本稿ではこうした断片的な史料をつなぎ合わせることで、明治後期の丸の内地区における不動産経営の実態を明らかにしたい。

本稿はさしあたり第1号館完成後から第4号館完成直後までの、1894～1904年の期間を対象にして分析を行う。また、この期間に完成した建物のうち、第1～4号館を分析の対象とし、住宅兼事務所用の建物として1904年に完成した第6・7号館⁽¹⁵⁾は分析の対象から除くこととする（ただし、不動産収益率の計算の際には建物価格を計上する、後述）。この期間を対象とする理由は、丸の内地区のみの収益状況が判明するのが1894年1月～1905年7月までで

(10) 「三菱における東京の土地投資と不動産経営」『三菱史料館論集』第10号、2009年。

(11) 粕谷氏は、三井の不動産経営に関する分析の中で、三井本館の建設費・賃料・管理等に関して検討を行ったが、三井本館の入居者は三井銀行や三井物産など三井内部にとどまること、また賃料水準も低かったことを理由に、「ビル賃貸業として独立していたとはいえない」（214ページ）、「貸しビル業・不動産管理業としては、文字どおり萌芽的なものにとどまった」（219ページ）と評価している（『豪商の明治』名古屋大学出版会、2002年）。

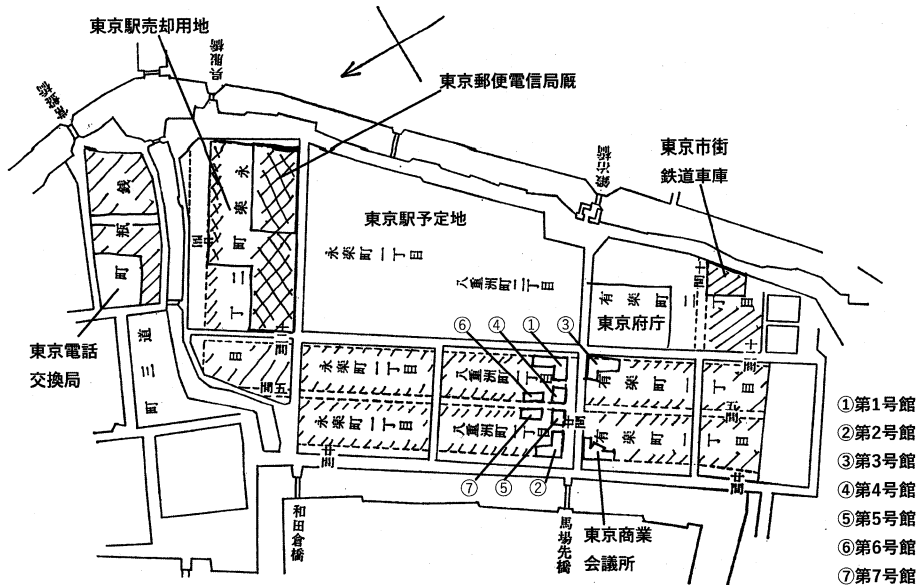
(12) なお、研究史の把握に際しては、現段階での近代日本における不動産経営史研究の一つの到達点であると考えられる前掲橘川・粕谷編『日本不動産業史』と、粕谷誠「金融・不動産」（経営史学会編『経営史学の50年』、日本経済評論社、2015年）を参照した。

(13) 前掲「第1章 資本主義の形成と不動産業 第3節 不動産ビジネスの形成（粕谷誠執筆部分）」41ページ。

(14) 「明治後期における三菱合資会社の不動産事業」『三菱史料館論集』第17号、2016年。

(15) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、132～133ページ。

第1図 丸の内地区地図



(出典)『東京市史稿』市街編，第八十二，東京都，1991年，746ページより，筆者加筆。

あり(第1章で詳述)，貸地・貸家状況がある程度把握できるのも，1894～1904年のこの期間に限られる(史料状況に関しては第2章で詳述)からという史料的制約による。とはいえこの期間は，1894年6月30日に第1号館が完成し，貸事務所経営が始められてから最初の10年間であり，丸の内地区がどのように形成され，また日本における最初の貸事務所経営がどのように始まったのかを明らかにするという本稿の目的には十分であろう。この時期の丸の内地区の様子に関しては第1図の地図を適宜参照してもらいたい。

本稿の構成は以下になる。まず第1章で本稿が対象とする時期の不動産経営の状況を概観するため，丸の内地区の収益・資産状況を確認し，不動産収益率を計算する。上記概観を踏まえたうえで，第2章では不動産経営の実態を明らかにするのに使う史料の性格について確認する。そのうえで第3章では土地に関する不動産経営に関して，第4章では建物に関する不動産経営に関して分析を行う。なお本稿では，史料の引用に際し適宜句読点を付し，片仮名は平仮名に改めている。また，引用史料中で注記を行う場合〔 〕で表記する。

1. 丸の内地区の収益・資産状況

まず様々な分析の前提として，本稿が対象とする1894～1904年の期間の，丸の内地区の収益状況と資産状況を把握したい。まず，丸の内地区のみの収支状況を把握したうえで，土地と建物の資産状況を推計し，これらのデータから不動産収益率を計算する。

(1) 丸の内地区の収益状況

丸の内地区のみの収益状況を把握できる史料として，「各支店決算勘定書」⁽¹⁶⁾(明治27～30

(16) 社史附表，昭和3年5月謄写，三菱合資会社資料課，MA-06113～06115，三菱史料館所蔵。

年度、明治31～35年度、明治36～40年度）がある。本史料から、1894～1905年度⁽¹⁷⁾までの丸の内地区における損益状況が判明する（第1表）。1894～1900年度までは貸地料と貸家料が合算されているなど、得られる情報に限界はあるものの、丸の内地区の収益状況が継続してわかるのは本史料のみであり、これを利用する。

（2）丸の内地区の資産状況

次いで丸の内地区の資産状況（土地・建物）を把握していく。下記に記すような調査・推計を経て、資産状況をまとめたものが第2表である。なお、以下で説明するように、建物価格の推計の都合上、第2表は1894～1908年度までの期間を対象とした表となっている。また、不動産収益率の計算に際しては、第6・7号館の建物価格も勘案した方が適切だと考えられるため、第6・7号館の建物価格の推計も行う。

まず、丸の内地区の土地の移動と、土地に関する資産状況については以下のように把握を行った。1899～1908年度までの間の土地移動・資産価格（「原価」）に関しては、『三菱社誌』各年末の「東京所在土地」から判明する⁽¹⁸⁾。なお、三菱では土地を売却（購入）した際、その売却（購入）価格をそのまま「原価」から引く（足す）という操作を行っており、この資産価格というのは含み益（損）を考慮したものではないということには十分な注意が必要である。すなわち、土地の一部を購入価格より高く売却した場合、残った土地の資産価格は残った面積以上に過小評価される、ということになる。

1898年度以前の土地の移動・資産価格に関しては不明な点が残るが、「東京所在土地」に記録されている1899年の丸の内地区所有面積は84816.399坪、所有原価は101万5844円であり、1890年の払下時の払下面積84816.33坪、払下価格100万8000円とおおよそ一致するので⁽¹⁹⁾、大きな移動はなかったと考え、1894～1898年度までは、1899年度の土地面積・土地「原価」を推計値として計上することとする（第2表では網掛）。

ついで、丸の内地区の建物の資産状況を把握したい。1894～1904年の期間に三菱が完成させた建物は第1～4号館・第6・7号館とその付属建物のみであり、この各建物の資産価格を把握すればよい。三菱はこれら建物の価格に関しては、減価償却を行っており、この点も踏まえて、資産価格を確認する。

先に利用した「各支店決算勘定書」から、1894～1897年度までの期間に関しては、第1～3号館と付属建物の各建物の「原価」と減価償却率が判明する。残念ながら1898～1905年度に関しては、建物別の「原価」と減価償却率は把握できないが、各建物の減価償却額を合計した減価償却計上合計額は判明する。

また、これより後の時期になるが、「地所家屋明細表 明治四十一年十二月三十一日」⁽²⁰⁾よ

(17) 1894年度のみは1894年1～7月までの収益状況、他の各年度はそれぞれ前年8月～当年7月まで（例えば1895年は1894年8月から1895年7月まで）の収益状況がわかる。本稿で「年度」といった場合、上記の期間を指すこととする。

(18) 『三菱社誌』20、東京大学出版会、1980年復刊、367、368、449、450、525、598、599、663、744、838ページ／『三菱社誌』21、東京大学出版会、1980年復刊、923、1023、1115ページ。

(19) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、95、97ページ。丸の内地区の面積は払下後に実地測量を行い、坪数の訂正を行ったもの。

(20) 「本社決算勘定書 明治27年—明治44年」社史附表、昭和2年4月謄写、三菱合資会社資料課、MA-06111、三菱史料館所蔵。

第1表 丸の内地区収支勘定表

(円)

		1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905
		M27	M28	M29	M30	M31	M32	M33	M34	M35	M36	M37	M38
収入													
(A)	貸地料					52138.89	53589.95	57319.1	14072.38	16858.08	30318.19	57563.35	58041.71
(B)	貸家料	6756.283	15214.24	34773.82	45365.8				40089.49	39435.01	39372.04	37949.65	58015.96
	雑収入			238.98	165.62	158.95	120.11	391.43	389.73	595.41	561.38	290.38	383.55
(C)	収入計	6756.283	15214.24	35012.8	45531.42	52297.84	53710.06	57710.53	54551.6	56888.5	70251.61	95803.38	116441.2
支出													
	税金				2895.504	3223.411	4313.05	5815.35	4766.48	5100.02	4882.12	4895.54	7463.89
	管理費・雑費	3233.209	4092.941	4649.668		2197.36	1580.79	2424.3	2499.19	1638.29	1997.59	1892.74	2042.32
	修繕費				2520.16					2074.56	3283.86	886.55	1295.74
	上水・保険料						976.21		1019.04	1031.51	1033.65	1174.59	2025.65
	設備更新費									1488.17	294.81	4.19	148
	点火料												706.48
(D)	建築物減価償却高		3381.906	6097.88	9641.133	9445.135	9332.45	9134.56	8969.25	8784.07	8602.99	8545.739	32541.77
	土工勘定減価償却高								545.06	609	548.1	493.29	4439.64
(E)	支出計	3233.209	7474.847	10747.55	15056.8	14865.91	16202.5	17374.21	17799.02	20725.62	20643.12	17892.64	50663.49
(F)	諸経費計	3233.209	4092.941	4649.668	5415.664	5420.771	6870.05	8239.65	8284.71	11332.55	11492.03	8853.61	13682.08
(G)	収益	3523.074	7739.39	24265.25	30474.62	37431.94	37507.56	40336.32	36752.58	36162.88	49608.49	77910.74	65777.74

(出典)「各支店決算勘定書」(明治27～30年、明治31～35年、明治36～40年) 社史附表、昭和3年5月謄写、三菱合資会社資料課、MA-06113～06115、三菱史料館所蔵。

り、1908年末の各建物(第1～7号館と付属建物)の「原価」と減価償却率が判明する。

すなわち、丸の内地区の収益状況がわかる1894～1905年までの期間のうち、1894～1897年度に関しては建物の「原価」を把握することができるが、1898年度以降に関しては、各建物の「原価」を把握することができない。そこで、1898～1905年度の建物の「原価」に関して、前後(1897年度と1908年)の減価償却率のデータを引き伸ばして推計を行うこととする。その際、どこまで1897年度の減価償却率とし、どこから1908年の減価償却率とするのかが問題となるが、これは1898～1905年度の減価償却計上合計額と比較して、推計する。

結論から言えば、1905年度に相対的に多額の減価償却計上合計額が確認できるので、①1898～1904年度までの期間は、1898年度の減価償却率に基づき(第2表では網掛)、②1905～1907年度までの期間は、1908年の減価償却率に基づき(第2表では網掛斜体)、「原価」を推計することとした⁽²¹⁾。なお、1894年10月2日に定められた「原価消却決算の標準」では、「煉瓦造家屋倉庫」の場合、「毎年決算時の現価」の「百分の二」とされており⁽²²⁾、これが改正されるのは1911年12月5日のこと(「煉瓦造家屋」などは「三十ヶ年乃至五十ヶ年」での償却とされた)であり⁽²³⁾、1908年の段階で2%でない減価償却率となっている理由は不明である。

(3) 丸の内地区の収益・資産状況の分析

上記の丸の内地区の収益・資産状況の推計を利用して、1894～1905年度の不動産経営の状況を概観してみたい。まず、各年度の資産額に対する収益の割合(不動産収益率)を計算したのが第2表(G)であり、この推移をグラフにしたのが第2図である。なお、同様の不動産収益率計算を三菱も行っており⁽²⁴⁾、こうした不動産収益率は経営上の一つの指標となっていた可能性がある。

さて、この不動産収益率の推移を見ると、一見順調に上昇しており、丸の内地区の不動産経営が順調に進展していたように思われる。しかし第1表、第2表を精査してみると、この不動産収益率の上昇は複合的な要因が重なった結果であった。以下では時期ごとに区分してそれを腑分けしてみたい。

まず、1894～1900年度までの期間である。第1号館が1894年6月30日、第2号館が1895年7月18日、第3号館が1896年2月10日に完成するなかで⁽²⁵⁾、貸地・貸家料は順調に増加し、収入も増加している(第1表(C))。一方で、経費等の支出額も増加するものの、収入程の増加率ではなく、頭打ちになっている(第1表(E))。この結果、収益額は順調に増加することになった(第1表(G))。ただし、一方で、不動産収益率は3%程度と高くない。この理由は、土地「原価」が100万円程度と高額で、資産あたりの収益額となると低く計算されてしまうからである。

(21) 第1号館付属建物については完成年不明、第2号館付属建物については1908年段階で償却済みか、第3号館付属建物については1908年段階で個別の原価不明。

(22) 「例規大全(一)」83丁、MA-01139、三菱史料館所蔵。

(23) 「例規大全(二)」85丁、MA-01140、三菱史料館所蔵。

(24) 「地所家屋収支 過去2ヶ年比較表」IWS-00012、三菱史料館所蔵。この史料では、1900～02年の比較が行われている。

(25) 「綱本 明治27年 4冊ノ内2」1042ページ、MA-06025／「綱本補遺 明治28年」273ページ、MA-06032／「綱本補遺 明治29年 3冊ノ内1」100ページ、MM-00027に所収の「家屋新築落成届」による。

第2表 丸の内地区土地・建物資産表

		1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900
		M27	M28	M29	M30	M31	M32	M33
		土地						
(A)	土地原価	1015844.5	1015844.5	1015844.5	1015844.5	1015844.5	995211.2	963123.1
	土地原価減少						20633.2	32088.2
	土地原価増加							
	土地(坪)	84816.4	84816.4	84816.4	84816.4	84816.4	84280.4	83173.3
	土地減少(坪)						536.0	1107.1
	土地増加(坪)							
		建物						
	第1号館原価	169095.3	165713.4	162399.1	159151.4	155968.3	152849.0	149792.0
	第1号館付属							
	第2号館原価		138956.6	136192.9	133469.1	130799.7	128183.7	125620.0
	第2号館付属木造原価		64.0	59.5	55.4	51.5	47.9	44.5
	第3号館原価			170322.5	166916.2	163577.9	160306.3	157100.2
	第3号館付属煉化原価			9965.7	9766.4	9082.7	8446.9	7855.7
	第3号館付属木造原価			848.0	788.6	733.4	682.1	634.3
	第4号館原価							
	第5号館原価							
	第6・7号館原価							
(B)	建物原価計	169095.3	304734.0	479787.7	470147.0	460213.5	450515.9	441046.7
(C)	建物原価(B)×0.02	3381.9	6094.7	9595.8	9402.9	9204.3	9010.3	8820.9
(D)	建物原価(B)×0.05	8454.8	15236.7	23989.4	23507.4	23010.7	22525.8	22052.3
(E)	地所建物資産額(A)+(B)	1184939.8	1320578.4	1495632.2	1485991.5	1476058.0	1445727.1	1404169.8
(F)	第1表(G)収益	3523.1	7739.4	24265.2	30474.6	37431.9	37507.6	40336.3
(G)	不動産収益率	0.3%	0.6%	1.6%	2.1%	2.5%	2.6%	2.9%

(注) 第4号館と第6・7号館の原価償却は、1905年度から計上を開始する。

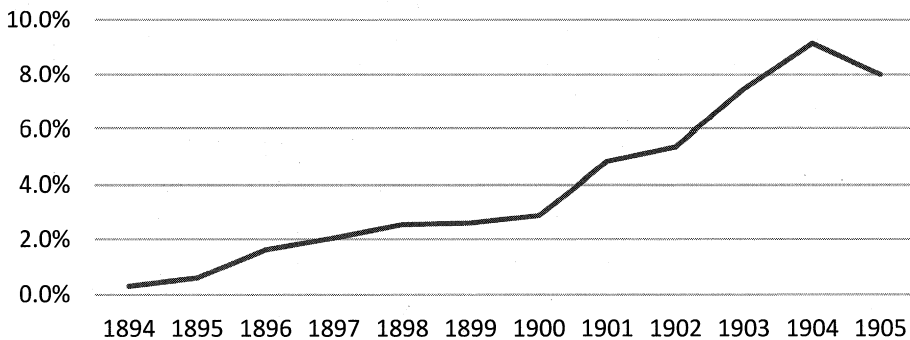
(出典)『三菱社誌』20, 367, 368, 449, 450, 525, 598, 599, 663, 744, 838ページ/『三菱社誌』21, 923, 1023, 1115ページ/「各支店決算勘定書」(明治27～30年, 明治31～35年, 明治36～40年)社史附表, 昭和3年5月謄写, 三菱合資会社資料課, MA-06113, MA-06114, MA-06115, 三菱史料館所蔵/「本社決算勘定書 明治27年—明治44年」社史附表, 昭和2年4月謄写, 三菱合資会社資料課, MA-06111, 三菱史料館所蔵。

「一丁倫敦」の経営史（鈴木）

（特記のないものの単位は円）

1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	98償却率	08償却率
M34	M35	M36	M37	M38	M39	M40	M41		
土地									
329000.3	250540.4	250540.4	250540.4	250540.4	329635.7	330301.6	245949.0		
634122.7	78460.0				94520.6	11189.1	105725.9		
					173615.8	12305.0	21373.3		
68761.5	66998.2	66998.2	66998.2	66998.2	69298.3	69283.1	68378.1		
14411.9	1763.3				6425.5	919.2	2330.0		
					8725.7	904.1	1425.0		
建物									
146796.2	143860.2	140983.0	138163.4	131255.2	124692.4	118457.8	119391.8	2%	5%
							20718.9		5%
123107.6	120645.5	118232.5	115867.9	110074.5	104570.8	99342.2	99342.2	2%	5%
41.4	38.5	35.8	33.3	31.0	28.8	26.8	24.9	7%	
153958.2	150879.0	147861.5	144904.2	137659.0	130776.1	124237.3	124061.3	2%	5%
7305.8	6794.4	6318.8	5876.4	5465.1	5082.5	4726.8	4395.9	7%	7%
589.9	548.6	510.2	474.5	441.3	410.4	381.7	355.0	7%	7%
			154527.8	146801.4	139461.3	132488.3	125863.8		5%
					160553.7	152526.0	144899.7		5%
			42039.7	39937.7	37940.8	36043.8	34241.6		5%
431799.1	422766.2	413941.8	601887.2	571665.2	703516.9	668230.6	673295.2		
8636.0	8455.3	8278.8	8106.4	11433.3	14070.3	13364.6	13465.9		
21590.0	21138.3	20697.1	20266.0	28583.3	35175.8	33411.5	33664.8		
760799.4	673306.6	664482.2	852427.6	822205.6	1033152.6	998532.2	919244.2		
36752.6	36162.9	49608.5	77910.7	65777.7					
4.8%	5.4%	7.5%	9.1%	8.0%					

第2図 丸の内地区資産収益率(1894-1905)



(出典) 第2表より作成。

こうした状況が変わるのが、1901年度のことである。第1表(G)の収益額は1900年度より減少しているにもかかわらず、不動産収益率に改善(5%程度に上昇)がみられる。この理由は、土地「原価」が大幅に減少(63万円)しているためである(第2表(A), 1901年度)。これは三菱の所有している丸の内の土地の一部が東京駅用地として土地収用の対象となり、約14000坪が坪当44円で売却されたためである⁽²⁶⁾。先にも述べたように、三菱の土地「原価」の計算は売却額をそのまま「原価」から引くというやり方をとっていたため、この東京駅用地売却により、土地「原価」が大幅に圧縮されることとなった。また、そもそも丸の内地区を払下で取得した際の坪当価格は11.88円(100万8000円を実地測量後の坪数84816.33坪で割ったもの)であり、これによりかなりの売却益を得たことになる。以後、不動産収益率は改善することとなるが、その理由は貸地・貸家料が増加したためではなく、この土地売却により土地「原価」が圧縮されたためであった。

このように土地売却に伴う土地「原価」の圧縮により不動産収益率は底上げされることとなったが、1903・1904年度には、この比率がさらに上昇する(7~9%)。この上昇は貸家料でなく貸地料が急増したためである(第1表(A)(B)(C))。

1901年度以降でないと貸家料と貸地料は分けて把握することができないが、その1901年度以降貸家料は横ばいを続ける。こうした状況が変わるのが1905年度である。1905年度からは、第4・6・7号館の貸家料収入が計上されるようになり、貸家料が急増する(第1表(B))。一方で税金等の支出も増加し、さらに建物の減価償却額も多く計上したため、支出額の合計は増加し(第1表(E))、1905年度の不動産収益率はやや鈍化することとなる。

ここまで確認したように、不動産収益率からは順調に不動産経営が進展していたように見えるが、収益・資産状況を詳細に確認すると、不動産収益率の上昇は様々な局面の合成の結果であった。特に土地「原価」の圧縮という会計操作が不動産収益率を底上げしており、不動産収益率のみを指標にして経営状況が順調だった、とするのは早計であろう。要するに、丸の内地区の不動産経営状況を分析するには、この様々な局面の実態を明らかにする必要があると言えよう。具体的に言えば、①土地の収益性(貸地賃料水準・貸地の規模・土地価格)や②建物の収益性(貸家賃料水準・入居率・建物原価)の把握が必要となる。先に土地「原価」

(26) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻, 178, 179ページ。

と建物「原価」については確認したが、それ以外の点について整理しているような史料は存在していない。そこで、種々性格の違う資料を統合して上記の実態に迫りたい。次章ではまず、分析の前提となる史料の性格がどのようなものか説明したい。

2. 分析の前提となる史料の性格

今回、対象とする1894～1904年の間で、賃料水準や貸地・貸家状況を把握するために利用する史料は、以下のおおよそ4種類に分類できる。

(1) 貸地・貸家登録台帳

まず、貸地・貸家の賃借人の名前・入居日等が記録されている、登録台帳的な性格を持った帳簿が存在する。現存するのは「貸地貸家根据簿」⁽²⁷⁾という表題のもの1冊で、「明治廿八年十一月調整」と記載がある。丸の内地区の一番古い入居日の記載は、1894年10月(高田商会)で、一番新しい入居日の記載は、1899年6月25日(大阪汽車製造会社)であり、この間の貸地・貸家の賃借人のデータを記載していると考えられる。

記載されている情報は、次のとおりである。貸家の方は、借りている建物・部屋の所在する住所、部屋の場合は部屋番号(第1号館のみ)、入居日、「建坪」(後述、部屋番号のある入居者以外)、賃料、賃借人名、保証人名(一部の賃借人の場合)の記載がある。入居者の交代や賃料の変更に際して、上から紙を貼ることで、賃借人名や賃料、入居日の更新を行っている。貸地の場合は、貸地の地番、契約日、契約面積、賃料、賃借人名、保証人名(一部の賃借人の場合)の記載があり、貸家同様、契約の更新、賃料の変更などが行われた場合、上から紙を貼って記載を変更している。

貸家契約を例に具体例を示すと、第1号館二階3階の部屋の場合、入居者の欄の「人見寧」と書かれた上に紙が貼られ、「井上勝」という名前が書かれている。同様に契約日に関しては「廿年七月廿七日」の上に、「廿二年六月廿五日」と記載が書換えられ、賃借料に関しては、「金貳拾八円」の上に、「金貳拾四円八拾銭」と記載した紙が貼られている。このことから、1897年7月27日に入居した人見寧の後、井上勝が1899年6月25日に入居していること、賃料に関しては、28円→24円80銭→24円と変更が行われたことが読み取れる。ただし賃料に関しては、実際にその金額で賃貸に出した実績額だけでなく、その金額で賃料に出す予定額が記載されている可能性もあることに注意が必要である。このように、本史料は種々の更新ごとに賃借人の情報を記録している史料であり、貸地・貸家の登録台帳として機能していたと考えられる。

この史料から判明する点、不明な点について、確認しよう。まず判明する点について、1894年10月から1899年6月25日までの期間内において、土地を賃借・建物に入居した賃借人名と、その賃借場所、その賃料の推移については判明する。また、詳しくは貸家の分析の際に説明するが、建物の一部分を賃借する場合であっても、その賃料計算の基準となるのが「建坪」であったことも判明する。一方で、上から紙を貼ることで記載を変更しているため変更の時系列順序は判明するものの、賃借人の退去日の記載は存在しないことが多く、賃借

(27) MA-02402, 三菱史料館所蔵。

人がいつ退去したのか不明ことが多い。賃料に関しても同様に、賃料変更日の記載は存在しない事が多く、その場合賃料変更のタイミングは不明である。これらの史料的限界により、入居率を算定する際などには様々な仮定を置いて推計を行う必要がある。また、理由は不明だが、第1号館に入居している三菱に関しては本台帳には記載がない。

以後、本稿では上記史料を「登録台帳」と呼ぶ。

(2) 貸地・貸家賃料収納台帳

上記のような登録台帳の外に、各年毎月の賃料収納状況を記録・整理した帳簿が存在する。現存するのは1894⁽²⁸⁾、1903、1904年⁽²⁹⁾のもののみであるが、貸家に関しては、「登録台帳」と比較することにより、入居者名、賃借している部屋・建物名、賃借料が、貸地に関しては、賃借人名、賃借料が判明する。また、この該当年内に退去ないし契約変更した賃借人がいた場合、賃料納入状況の記録から退去ないし契約変更日が判明する。また、この台帳には「三菱合資会社」も入居人としての記載があり、三菱の賃料水準も判明する。

以後本稿では上記史料群を「収納台帳」と呼ぶ。

(3) 貸地・貸家賃料を含む領収書綴

ここまで述べてきたように、1894～1899年途中までと、1903、1904年に関しては貸地・貸家状況を一定程度把握することができる台帳が存在するが、1899～1902年までのこの状況を把握することのできる台帳は現在のところ確認できない。しかし、本稿が対象とする時期に関しては、賃料の領収書を含んだ領収書綴が部分的に残されており、登録台帳と収納台帳と比較しながらこれを利用すれば、台帳の無い時期に関しても、貸地・貸家状況を一部把握することができる。

1900、1901年に関しては地所係の作成した「納金目録」ないしは「納金証」と題された領収書綴が現存しているのでそれを利用し⁽³⁰⁾、1899年に関しては合資会社の領収書綴（「本社勘定証書」）の中から、丸の内関係の領収書を拾い出し利用する⁽³¹⁾。残る1902年に関してはこうした領収書は現在のところ確認できないが、入居率の算出等の際には1901、1903年の状況から推定することとする。なお、今回は12月分（1900年に関しては11月分も含めて確認）

(28) 「貸地料根据簿 明治27年分」MA-02401、三菱史料館所蔵。ただし本史料表紙に「根据」を「領収」に訂正している痕跡がある。

(29) 「領収簿 明治36年分 三菱合資会社 地所係」MEC-00321-023／「領収簿 明治37年度 地所係」MEC-00321-024、ともに三菱史料館所蔵。

(30) 1900年の領収書綴は「丸ノ内・内幸町・向島・愛宕町納金目録」MA-02374、三菱史料館所蔵。なお本史料は表紙に「自卅三年八月至同十二月」とあるが、12月の領収書の数が少なく、おそらく12月分の続きの領収書綴が存在すると思われる。そのため、後述するように11月分の領収書も確認しつつ、1900年の入居状況を整理する。

1901年の領収書綴は、1月から5月が「納金目録並異動報告 明治34年1月—4月 愛宕町・丸の内・内幸町・向島・三崎町・越前堀・深川」（MA-02378、三菱史料館所蔵）、5月から12月が「丸ノ内・愛宕町・向島・内幸町・納金証 明治34年 地所係」（MA-02411、三菱史料館所蔵）の2冊あり、1年分残存しているように思われる。

(31) 「本社勘定証書 明治32年12月1日—23日 勘定方」MA-01801／「本社勘定証書 明治32年12月25日—31日 本社勘定方」MA-01802、ともに三菱史料館所蔵。

のみの賃料収納状況の調査にとどめ、この月の貸地・貸家状況をもって各年の状況とするにととした。

また、1894～1898年までの期間に関しても、登録台帳では入居や退去、賃料変更などのタイミングについて情報を得られないため、これら領収書綴を利用して各年末のデータを補いたい。しかし、この期間に関しては、地所係の作った領収書綴は現存せず、また、「本社勘定証書」に綴られている賃料関係の領収書も1ヶ月分合算されて記載されるなど⁽³²⁾、入居者ごとの情報は得られず、結局のところ不明な点が残ることとなる。

また、詳しくは後述するが、1904年の収納台帳からわかる貸地収入状況と、第1表の1904年度（1903年8月～1904年7月まで）貸地収入状況が整合しない。この理由は、「臨時」と呼称される貸地が存在したためだと考えられるが、この状況を明らかにするために、1904年度（1903年8月～1904年7月まで）内で残存する「本社勘定証書」を利用する⁽³³⁾。

以後、本史料群を「領収書綴」と呼ぶ。

（4）貸家賃料改正通知（下書き）

地所係関連の書類が綴られた「参考書 明治33年度」内に、「近來公課の増加其他一般物価の騰貴」を理由に翌年の1901年から賃料を改正するとの通知の下書きが存在する（明治33年12月付、三菱合資会社代理桐島像一発、賃料改正通知下書）⁽³⁴⁾。この下書は、1月から改正とするものと、2月改正とするものと2通存在している。1900年12月段階での入居者中、三菱を除く第1号館入居者と第3号館に入居していた高田商会が宛先であり、この時点での入居者をこの史料からも把握することができる⁽³⁵⁾。1901年の地所係作成領収書綴と突き合わせると、1901年2月に賃料の変更が行われており⁽³⁶⁾、通知は実際に出されたと考えられる。

以後本史料を「貸家賃料改正通知（下書き）」と呼ぶ。

これらの史料を適宜用いて、次章以降では土地・建物の順に不動産経営の実態がどのようなものであったか、確認していきたい。

3. 三菱が原の利用価値

本章では、三菱が所有する丸の内地区の土地が、丸の内地区での不動産経営の中で、どのような意味を持ったのかを明らかにする。

本章の分析の前提として、丸の内地区の土地利用状況を量的に確認しよう。地所係が作成した「丸ノ内空地概算取調書」という史料から、1902年末の丸の内地区において、どれほど

(32) 「本社勘定証書 明治30年12月1日—10日」MA-01776／「本社勘定証書 明治31年12月1日—19日」MA-01789、三菱史料館所蔵。例えば1897年12月の場合、「納金目録」には、「一金千二百六円六十七銭 丸ノ内貸家料 12月分」としか書かれておらず、個々の入居状況は不明である。

(33) 「本社勘定証書」（明治36年8月、11月、12月1～21日、12月22～31日、明治37年1月、2月、3月、5月、6月）、MA-01826～01834、三菱史料館所蔵。

(34) 「参考書 明治33年度」MA-06073、三菱史料館所蔵。

(35) なお、この入居者は先の1900年の領収書綴で確認できる、11・12月の入居者と重なっている。

(36) 前掲「納金目録並異動報告 明治34年1月—4月 愛宕町・丸の内・内幸町・向島・三崎町・越前堀・深川」。ただし、高田商会の改正賃料に関しては、賃料改正通知の下書きでは300円への引上げを予定しているが、1901年段階では250円への引上げに止まっている。

「空地」が存在したかを知ることができる。なお、ここで言う「空地」とは、建物に利用していない土地を指すのではなく、借地などがなされていない未利用地のことを指していると考えられる⁽³⁷⁾。

本史料から判明する空地状況と、1902年末段階の丸の内地区における土地所有状況を比較したのが第3表である。表の数値を確認してみると、丸の内地区全体の空地率は73%にも達し、特に東京駅予定地の周辺である永楽町地区の空地率は92%にもなる。第1号館・第2号館が建築され、第4号館の建築が始まっている⁽³⁸⁾八重洲町地区であっても、空地率は50%となっている。後で確認するように1902年末段階というのは、ちょうど借地が少ない時期であったことを割り引いても、この時期の丸の内地区には利用されていない土地が多くあったといえよう。

以下ではこれらの空地を多く含む丸の内地区の土地の価値を、土地価格と貸地状況から探ってみたい。

(1) 丸の内地区の土地騰貴状況

まず丸の内地区の土地価格がこの時期にどういった状況にあったのか、確認したい。本稿が対象とする時期の丸の内地区において、三菱が行った土地売却について整理したのが第4表である。一番規模の大きい売却は、先に言及した東京駅用地の鉄道作業局への売却(永楽町地区)であるが、それ以外にも4件の売却を行っている。これら土地売却の坪当売却価格を計算すると、地区西部の有楽町地区の約29円から、地区東部の銭瓶町地区の45円まで幅はあるものの、取得時の11.88円の2.4倍から3.8倍の価格で売却していることがわかる。この土地売却価格を参考にするなら、1890年の取得時から10年程度で地価は急騰し、土地に関するかなりの含み益を得ていたことになる。土地の騰貴率を計算してみると、騰貴率が最低となる鉄道作業局への有楽町地区の土地売却(11年で11.88円から28.99円へ)の場合で年8%程度、騰貴率が最高となる鉄道作業局への永楽町地区の土地売却(11年で11.88円から44円へ)の場合で年12%程度となる。このように実際に行われた土地売却価格を参考にするれば、三菱は丸の内地区の土地に関して、年8~12%程度の含み益を得ていたということになる。地区の開発が進む以前であっても、丸の内地区の地価は上昇していたのであった。ただし、このような地価上昇は丸の内地区特有のものではなく、一般的な現象であったようである。東京駅用地の土地売却の際に、鉄道作業局と三菱の間で売却価格が折り合わず、東京府で土地収容審査が行われた⁽³⁹⁾。その際、東京府は何人かの不動産価格鑑定人に土地価格の評価を依頼したが、そのうちの一人である宮木佐吉は、「当時一般の景況に依る時は三倍の騰貴」になるとの鑑定を行っている⁽⁴⁰⁾。

実際にどの程度売却益を得ていたのかについても確認しよう。1894~1904年の売却益(取得時坪当価格11.88円で計算)の合計額は55万円を超えており、これは同期間の丸の内地区

(37) 「参考書類 明治35年 地所係」MA-02370, 三菱史料館所蔵。本史料には、東京電話交換局が木材置き場等の目的で大部分を借地していた銭瓶町に関する記載がないことから、上記のように推定している。

(38) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻, 130ページ。

(39) 同上, 179ページ。

(40) 公開件名「土地収容審査会裁決申請 麹町区有楽町及永楽町 鉄道作業局長」, 「(第一種) 文書類纂・第二課文書・地理・第13類 鉄道敷地第2巻(第二課)」, 請求番号624.D4.20, 東京都公文書館所蔵。

第3表 丸の内地区空地率 (坪)

住所	当初面積	1902 面積	1902 空地	空地率
有楽町	23013.79	21906.69	19381.09	88%
八重洲町	15270.35	15270.35	7635.17	50%
永楽町	39245.44	24297.54	22242.31	92%
銭瓶町	7286.75	6412.43	0	0%
合計	84816.33	67887.01	49258.57	73%

(出典)『三菱社誌』18, 補遺 145～149 ページ／「丸ノ内空地概算取調書 明治35年12月10日」(「参考書類 明治35年 地所係」MA-02370, 三菱史料館所蔵)。

第4表 丸の内地区土地売却面積価格表 (坪) (円)

売却年	売却相手	売却場所	売却面積	売却価格	坪当売却価格	売却益
1899	高田商会	永楽町	536.00	20633.24	38.49	14265.56
1900	鉄道作業局	有楽町	1107.05	32088.16	28.99	18936.41
1900	鉄道作業局	永楽町	14411.88	634122.72	44.00	462909.59
1902	日本興業銀行	銭瓶町	874.32	39344.4	45.00	28957.48
1902	鉄道作業局	銭瓶町か	888.99	39115.56	44.00	28554.36
上記合計			17818.24	765304.08		553623.39

(注) 売却益の計算に当たっては、土地取得坪当価格を11.88円として計算。

(出典)『三菱社誌』20, 367, 449, 450, 598 ページより作成。

貸地・貸家経営等の収益額(第1表(G))の合計約45万円を上回っている。三菱はかなりの売却益を得ていたと言えよう。とはいえ、この多額の売却益を得ることとなった主な要因は、東京駅用地として土地を売却したためであり、それ以外の土地売却は小規模なものが多く、三菱が積極的に土地売却を行い、売却益を得ようとしていたとはいえないだろう。

では、三菱は地価の騰貴した土地を積極的には売らず、所有している土地のごく一部に煉瓦造の建物を建てて貸事務所経営を行い、それ以外の土地は遊休地として利用していなかったのか、ということそうではない。次節では丸の内地区の貸地状況を確認していく。

(2) 丸の内地区の貸地状況—建物のための貸地

本節・次節の目的は、三菱が自社で建物を建てて利用している以外の土地に関して、貸地状況を把握し、その貸地がどのように利用されていたのか明らかにすることにある。ただし、次章で見る貸家状況の把握と比較して、貸地状況を悉皆的に把握することは困難である。というのは、本節で明らかにする事実を先取りすることになるが、本稿が対象とする時期に三菱から貸し出された土地の利用目的は、建物の敷地として利用するものと、工所用などの資材置場として利用するものの2種類であり、後者の場合、種々の場所、狭い面積、短期間での貸地利用が行われることもあったためである⁽⁴¹⁾。また、丸の内地区内に建設された建物の数が限られており、部屋の数なども把握することができるのに対し、貸地はそういった制約

(41) 例えば、加島銀行は、「当社工所用材料置場」として、永楽町地区の80坪の土地と38坪の土地を、前者は1902年10月4日から2か月間、後者は1902年11月6日から12月3日までの29日間賃借していた(「雑書 明治35年度 三菱合資会社 地所係」MA-02408, 三菱史料館所蔵)。

なく貸し出しを行うことが可能であり、このことも貸地状況の把握を困難にさせる。

そこで、本稿では登録台帳⁽⁴²⁾と収納台帳⁽⁴³⁾を利用して、貸地状況の大勢を把握するにとどめる。両台帳に記載のある貸地契約者に関して情報をまとめたのが第5表である。

ただし、両台帳からではデータが不完全な1899～1902年のうち、1899～1901年に関しては、以下のようにしてデータを補っている。まず、1900、1901年の、東京郵便電信局と東京電話交換局の貸地契約書や更新に関する通知を発見したため、貸地の使用目的と契約更新の情報を補っている⁽⁴⁴⁾。また、1899～1901年の領収書綴⁽⁴⁵⁾からは、東京商業会議所(1899～1901年、各年月額98.39円納付)、東京郵便電信局(1899年のみ、月額608.78円)、東京電話交換局(1899～1901年、月額736.93円・967.21円・1261.25円)、フレザー商会(1899～1901年、各年月額25.48円納付)の領収書が確認できた。

また、本貸地の中で建物の敷地として利用が確認できる契約者(東京商業会議所・東京市街鉄道株式会社・報知社)に関しては、使用目的を建物とした⁽⁴⁶⁾。

では第5表からわかる丸の内地区の借地の特徴をまとめよう。まず、建物のための借地は、本稿が対象とする時期には3件だけとまだ少なかった。しかもそのうち1件は、東京市街鉄道の車庫として利用されており、事務所用建物を目的とした借地は東京商業会議所(1896年から)と報知社(1904年から)のみだった。こうした事務所用建物を目的とした借地の賃料収入に関しても確認してみると、貸地料収入が判明する1901年度(貸地料収入全体で14072.38円、第1表参照)で、東京商業会議所のみの借地料月額98.39円、年額1180.68円、報知社の借地が始まった1904年度(貸地料収入全体で57653.35円、第1表参照)で計月額251.57円、年額で3018.84円であり、貸地料収入に占める割合も低かった。このようにビジネスセンターとしての借地はいまだ発展途上にあったといえよう。なおこうした建物のための借地に関する契約書は、管見の限り発見できておらず、どういった契約だったか不明である。ただし、1896年から借地を始めた東京商業会議所の賃料は、収納台帳で確認できる1904年段階でも同額であり、後述する資材置場目的の借地と違い、賃料の変更は行われていなかったと想定される。

(42) (27)に前掲の「貸地貸家根据簿 明治27年分」。

(43) 前掲「領収簿 明治36年分 三菱合資会社 地所係」／「領収簿 明治37年度 地所係」。

(44) 「諸官衙 第14号 明治33年中」MA-04724／「官衙願届関係書類 明治34年 地所係」MA-02412、ともに三菱史料館所蔵。なお、整理番号1～3に関しても同様に契約書が発見したので使用目的を補っている(前掲『綱本 明治27年 4冊の内2』／前掲『綱本補遺 明治28年』／「綱本補遺 明治30年 下 2冊の内2」MA-06036、三菱史料館所蔵)。

(45) 前掲「丸ノ内・内幸町・向島・愛宕町納金目録」／「丸ノ内・愛宕町・向島・内幸町・納金証 明治34年 地所係」／「本社勘定証書 明治32年12月1日～23日 勘定方」／「本社勘定証書 明治32年12月25日～31日 本社勘定方」。1900年以外は12月(1900年のみ11月)の収納実績。なお、東京電話交換局の1901年12月の収納実績は1261.25円であるが、これは1901年4月段階の契約書にある1151.45円(前掲「官衙願届関係書類 明治34年 地所係」)と一致しない。この理由は不明である。

(46) 東京市街鉄道は「第七回事業報告書附株主姓名録」(25ページ、総務省統計図書館所蔵)より確認。報知社は1905年5月4日に新社屋に移転を行っている(「報知社 報知新聞新築落成移転広告」朝日新聞朝刊(東京)1905年5月5日)。

第5表 丸の内地区賃地一覧

契約者	整理番号	出典	契約・更新日	契約地	更新	面積	賃料	坪当賃料	使用目的	備考
東京郵便電信局	1	登録	1894.4.1	永楽町二丁目二番地		2963.91	444.59	0.15	通信省郵便馬車置場	東京駅用地として収用により、1900年8月21日で契約終了
	1	登録	1898.4		○	2963.91	不明			
	1	官衙	1900.4		○	2963.91	681.70	0.23		
東京電話交換局	2	登録	1897.10.21	永楽町二丁目二番地		100.00	13.00	0.13	電柱置場	東京駅用地として収用により、1900年8月21日で契約終了
	2	官衙	1900.4		○	100.00	21.00	0.21		
	3	登録	1895.7.1	錢瓶町		825.00	107.25	0.13	木材置場	
	3	登録	1899.4.1		○	825.00	132.00	0.16		
	3	官衙	1900.4		○	825.00	173.25	0.21		
	3	官衙	1901.4		○	825.00	206.25	0.25		
	4	登録	1896.5.1	錢瓶町		522.30	67.90	0.13	資材置場	
	4	登録	1899.4.1		○	522.30	83.57	0.16		
	4	官衙	1900.4		○	522.30	109.68	0.21		
	4	官衙	1901.4		○	522.30	130.57	0.25		
	5	登録	1896.12.1	錢瓶町		1004.50	130.59	0.13	資材置場	
福原有信 東京商業会議所	5	登録	1899.4.1		○	1004.50	160.72	0.16		1903年、1904年3月まで、1904年は東京郵便局 1903年、1904年3月まで、1904年は東京郵便局 1904年4~12月まで、1904年は東京郵便局
	5	官衙	1900.4		○	1004.50	210.94	0.21		
	5	官衙	1901.4		○	1004.50	251.13	0.25		
	6	登録	1897.8.1	錢瓶町		2254.00	315.56	0.14	資材置場	
	6	登録	1899.4.1		○	2254.00	360.64	0.16		
	6	官衙	1900.4		○	2254.00	473.34	0.21		
	6	官衙	1901.4		○	2254.00	563.50	0.25		
	7	収納	不明	錢瓶町	○?	不明	555.24		不明	
	8	収納	不明	錢瓶町	○?	不明	206.25		不明	
	9	収納	不明	錢瓶町	○?	不明	601.31		不明	
	10	登録	1896.2.1	永楽町二丁目二番地		138.10	19.33	0.14	不明	
	11	登録	1896.6.16	有楽町一丁目一番地		715.56	98.39	0.1375	建物	

第5表 続き

契約者	整理番号	出典	契約・更新日	契約地	更新	面積	賃料	坪当賃料	使用目的	備考
日本郵船株式会社	12	登録	1897.11.16	銭瓶町		500.00	65.00	0.13	不明	1898年10月30日返地
岩崎久彌	13	登録	空白	有楽町一丁目一番地		106.99	25.48	0.2382	不明	
フレザー商会	14	収納	不明	有楽町		不明	25.48		不明	1899, 1900, 1901, 1903, 04年確認
東京市街鉄道株式会社	15	収納	不明	有楽町二丁目一番地		1854.47	463.62	0.25	車庫	1903, 04年確認
報知社	16	収納	不明	有楽町		不明	153.18		建物	1904年2月より, 賃料額は5月以降のもの

(出典)「貸地貸家根据簿」MA-02402/「領収簿 明治36年分 三菱合資会社 地所係」MEC-00321-023/「領収簿 明治37年度 地所係」MEC-00321-024/「網本 明治27年 4冊の内2」MA-06025/「網本補遺 明治28年」MA-06032/「網本補遺 明治30年 下 2冊の内2」MA-06036/「諸宮衛 第14号 明治33年中」MA-04724/「官衙願届関係書類 明治34年 地所係」MA-02412/「丸ノ内・内幸町・向島・愛宕町納金目録」MA-02374/「丸ノ内・愛宕町・向島・内幸町・納金証 明治34年 地所係」MA-02411/「本社 勘定証書 明治32年12月1日-23日 勘定方」MA-01801/「本社勘定証書 明治32年12月25日-31日 本社勘定方」MA-01802, ここで三菱史料館所蔵。「第七回事業報告書附株主名録」(東京市街鉄道, 25ページ, 総務省統計図書館所蔵)/「報知社 報知新聞新築落成移転広告」朝日新聞朝刊(東京), 1905年5月5日。

(3) 丸の内地区の貸地状況—資材置場のための貸地

上記のような建物のための貸地状況を念頭に置くと、本稿が対象とする時期において、広く行われていた貸地は、資材置場などを目的とした貸地であったといえるだろう。貸地料収入が判明する1901年度（貸地料収入全体で14072.38円、第1表参照）には、東京電話交換局の資材置き場としての貸地が計4605.8坪あり、月額賃料1151.45円（4月から）、年額賃料13817.4円（4月から）もの賃料収入があった。1900年8月までは、東京郵便電信局の郵便馬車置場のための貸地（電柱置場も含めて、1900年には計3063.9坪、月額賃料702.7円、年額賃料8432.4円相当）があったことも考慮すると、貸地料収入の大部分はこうした資材置場などの貸地によってもたらされていたと考えられる。

なお、関連して、1903年度以降の貸地料収入の急増（1902年度16858.08円→1903年度30318.19円→1904年度57563.35円、第1表参照）の事情についても確認しておきたい。1903年、1904年に関しては、収納台帳から貸地料収入実績がわかるが、1903年には16401.378円、1904年には16541.63円となっており、年度の定義が違う（第1表は前年8月から当年7月、収納台帳は1月から12月）とはいえ、あまりに整合しない。領収書綴も断片的にしか残存していないが（1903年度⁽⁴⁷⁾は1903年1・2・4・6・7月、1904年度⁽⁴⁸⁾は1903年8・11・12月、1904年1・2・3・5・6月）、より残りのよい1904年度の状況を確認してみよう。例えば、1904年5月6日付の東京市街鉄道株式会社からの「納金目録」⁽⁴⁹⁾には以下のような記述がある。

丸之内貸地料 二口

一金三千四百八十円六錢也

〔中略〕

内訳

地 有楽町三〔番〕 五〔月〕 四六三.六二円 東京市街鉄道株式会社

〃〔地〕 永楽町臨時 五〔月〕 三〇一六.四四円 〃〔東京市街鉄道株式会社〕

すなわち、車庫用地としての貸地料463.62円以外に「永楽町臨時」⁽⁵⁰⁾という形で、月額3016.44円もの賃料を支払っている。仮に坪当月21銭（東京郵便電信局が永楽町に借りていた貸地料実績）だとすると、14364坪となり、第3表にあったように1902年末段階での永楽町地区「空地」面積22242.31坪の約3分の2程度貸地していた可能性がある。時期はややずれてしまうが、実際、東京市街鉄道の営業報告書によると、1904年12月から1905年5月には14137.638坪、1905年6月から11月には7816.386坪を「工事用材料置場」として借地していた⁽⁵¹⁾。さしあたり1903年度以降の貸地料収入の急増は、この東京市街鉄道の「工事用材料

(47) 「本社勘定証書」（明治36年1・2・4・6・7月）、MA-01821～01825、三菱史料館所蔵。

(48) 前掲「本社勘定証書」（明治36年8・11月・12月1～21日・12月22～31日、明治37年1・2・3・5・6月）。

(49) 前掲「本社勘定証書」（明治37年5月）、MA-01833。

(50) おそらくこの「臨時」という形式で貸地を行っていたため、収納台帳には記載がないのだと思われる。ただしこうした「臨時」という形式の貸地がどういった契約に基づいていたのかは不明である。

(51) 前掲「第六回事業報告書附株主姓名録」24ページ、総務省統計図書館所蔵／前掲「第七回事業報告書附株主姓名録」25ページ。

置場」としての貸地が原因だったと考えておきたい⁽⁵²⁾。以上、本稿が対象とする時期においては、丸の内地区の遊休地はこうした資材置場等として貸地されることがあり、大規模なものもあったため、その場合には大きな収入源となっていたことがわかった。

(4) 資材置場を目的とした貸地契約の内容

最後にこうした資材置場などを目的とした貸地の契約がどのようなものだったか、確認したい。初期の契約の例として、東京郵便電信局の1894年4月の契約書と東京電話交換局の1895年7月1日の契約書を確認する⁽⁵³⁾。両契約書とも貸地の期間について、翌年3月31日までとしており、貸地の期間は最長1年間となっている。第5表の契約・更新日を確認すると、賃料を上げる場合、全て4月に更新が行われており、こうした資材置場などを目的とした貸地に関しては、3月末までの賃借期限で貸出が行われていたと想定される。第5表からわかるように、「応諾者〔三菱〕に於て差支なき限り」との但し書きはあるものの契約の更新は可能であり、また、「応諾者〔三菱〕は此期限内返地を請求する事なかるへし」、「借地料は借地期限内中之を變更せざるものとす」といった条項もあった。また、両契約書とも土地の使用目的が明記されており、「東京郵便電信局附属舎」の場合は、「建物は木造とし、周囲墻塼は高九尺より低からざる様練瓦を以て築造すべし」という条件が、「東京電話交換局用木材置場」の場合は、「可成借地の周囲に一丈より高からざる木柵」を作る様指示があった。なお、土地に関する経費に関しては、租税は三菱負担、道路撒水除雪草取費は借主負担となっていた。

こうした貸地契約がどのように更新されたのか、1901年の東京電話交換局の更新⁽⁵⁴⁾を例にして確認してみる。1901年3月15日付で東京電話交換局から三菱宛に「尚本年四月一日より三十五年三月三十一日迄継続借受致度候条、右御差支無之上は前年度契約に基き、承諾書御差出相成度」との通知がなされ、三菱はこれに対し、「近來物価一般の騰貴其他公課の増額に伴ひ從來の地料額にては当社の計算到底相立ち難き事情も有之」との理由から、賃料を坪当25銭へと増額する旨返答を行った。1901年の場合は、4月10日付で東京電話交換局から上記値上げを了承する再返答が行われ、契約が更新された。

このように資材置き場などを目的とした貸地契約を確認してみると、三菱の将来的な丸の内地区の利用が妨げられないような条件の下で、貸地が行われていたと考えられる。更新は可能とは言え、契約期間は一年以内と短期間であり、また、当然ながら建物に関しても堅固なものとする事は許されていなかった。こうした契約としたことは、結果的に貸地料を上げることを容易にし、頻繁に貸地料の値上げが行われることにもなったと考えられ、東京電話交換局に対する貸地の場合、貸地料は5年程度で2倍近くに値上げされることとなっている。こうしたこともあって貸地収入額は無視できないほど多額となる場合もあった。

(52) なお、各月の臨時借地料収納実績は、1903年8月(2149.75円)、11・12月(各2448.81円)、1904年1月(2743.7円)、2・3月(各2419.8円)、5月(3016.44円)、6月(3316.44円)の、8か月分合計20963.55円となる(前掲「本社勘定証書」明治36年8・11月・12月1～21日・12月22～31日、明治37年1・2・3・5・6月)。仮にこの金額を12/8倍すると、31445.33円となり、1904年度の貸地料合計57563.35円のうち、約55%を占めることとなる。

(53) 前掲「綱本 明治27年 4冊の内2」873ページ/前掲「綱本補遺 明治28年」236ページ。

(54) 前掲「官衙願届関係書類 明治34年 地所係」。

(5) 小括

最後に、丸の内地区での不動産経営の中で、丸の内地区の土地がどのような意味を持ったのか、まとめたい。

1894～1904年の間、三菱は丸の内地区の土地を自発的・積極的には売却せず、自社が建設した建物敷地として利用していない土地に関しては、主に資材置き場や厩舎として貸地しており、低度利用の状況を維持していた。結論を先取りすることにはなるが、第4章でみる貸事務所業の堅調な経営状況を踏まえると、自社の手による将来的な開発を見据えて、土地の所有を続けていたと見ることができよう。

しかし、このような土地の利用状況であったことは、三菱が土地から得た収益が低かったことを意味しない。丸の内地区の開発は未だ途上の段階にあっても地価は3倍程度に値上がりして多額の含み益を生じ、非自発的な売却であった東京駅用地の売却等により、多額の売却益を得ることができた。丸の内地区の土地は都心にある広大な遊休地であったこともあって、資材置き場や厩舎としての貸地需要が存在し、これらの貸地から得られる収入は無視できないほど多額となることもあった。20世紀初頭の段階で、すでに丸の内地区の土地は優良資産となっていたといえよう。

なお、こうした土地経営状況は、不動産収益率の上昇（多額の土地売却益は丸の内地区の土地「原価」を圧縮し、時に多額となる借地料収入は丸の内地区の収益状況の改善につながる）という形で三菱に把握されていたと考えられる⁽⁵⁵⁾。こうした土地経営状況を基礎に日本で最初の貸事務所経営が進められることとなる。

4. 一丁倫敦の実相

(1) 三菱建物入居者・賃料一覧の作成

本章では丸の内地区の貸事務所経営状況を把握する。まずは上記の分析の基礎となる、三菱所有建物への入居状況と賃料水準について、明らかにしていきたい。なお、はじめに述べたように今回の分析の対象とする建物は第1～4号館とする。

まず、先に紹介した史料から、1894～1904年の入居状況と賃料水準がどのように判明するか、時系列順に整理する。1894～1898年に関しては登録台帳を利用、1894年に関しては、収納台帳も参照、1899～1901年に関しては領収書綴（1899年に関しては「本社勘定証書」、1900年・1901年に関しては地所係の作成した領収書綴）を利用、1900年に関しては「貸家賃料改正通知（下書き）」も参照、1902年の状況は不明で、1903・1904年に関しては収納台帳を利用する。

これらの史料を統合して作成したのが、第6表「三菱建物入居者・賃料一覧」である⁽⁵⁶⁾。入居者名に関しては、原則として、①1898年までは登録台帳の入居日を基準にして入居者

(55) (24)を参照のこと。

(56) なお1904年からは第6・7号館に関しても入居者名と賃料水準が判明するが、どちらの号館に入居しているかは不明である。第6・7号館に関しては合計12部屋あり、確認できる入居者は以下の7名（月当賃料）である。

末川軍吉（35円）・合資会社大和商会（35円）・西沢譲太郎（36円）・矢野由次郎（36円）・渡辺鎌吉（36円）・ヴィビアンザングイネッチ（37円）・村井吉兵衛（37円）。

第6表 三菱建物入居者・賃料一覧

建物名	「建坪」・ 占有面積 (m ²)	部屋名	1894	1895	1896	1897
			M27	M28	M29	M30
第1号館 M27.6.30	「建坪」は不明 1975.57 m ²	空間B 賃料 備考	三菱合資 5000 M27.7.1入居, 年額	三菱合資	三菱合資	三菱合資
	55.889坪 576.81 m ²	西側貸家(空間A) 賃料 備考	高田慎蔵 139.72 M27.10入居	高田慎蔵 M29.4.30退去		古河市兵衛 140 M30.6.1入居
	54.37 m ²	イ号1階 賃料 備考			吉川重吉 28 M29.4.1入居	
	57 m ²	イ号2階 賃料 備考				佐藤顕理 28 M30.3.23入居
	61.43 m ²	イ号3階 賃料 備考	遠藤孝一 28 入居日空白			
	77.64 m ²	ロ号1階 賃料 備考				福島合名会社 34 M30.2.1入居
	79.39 m ²	ロ号2階 賃料 備考				日置兵一 34 M30.7.1入居
	83.98 m ²	ロ号3階 賃料 備考				神崎直三 34 M30.4.30入居
	86.66 m ²	ハ号1階 賃料 備考			東武鉄道会社 37 M29.11.1入居	東武鉄道会社 37
	88.51 m ²	ハ号2階 賃料 備考				東武鉄道会社 37 M30.6.16入居
	93.35 m ²	ハ号3階 賃料 備考				
	55.88 m ²	二号1階 賃料 備考				北越鉄道 28 M30.7.27入居
	58.41 m ²	二号2階 賃料 備考				北越鉄道 28 M30.7.27入居
	63.01 m ²	二号3階 賃料 備考				人見寧 28 M30.7.27入居

「一丁倫敦」の経営史（鈴木）

（賃料の単位は円）

1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904
M31	M32	M33	M34	M35	M36	M37
三菱合資	三菱合資	三菱合資	三菱合資	三菱合資	三菱合資 487	三菱合資 487
古河市兵衛 140	古河市兵衛 140	古河市兵衛 140	古河市兵衛 162 M34.2.1 賃料改定	古河市兵衛 162	古河市兵衛 162 M37.10.14 退去	三菱合資 136.5 M37.10.15 入居
不明 32.2 M31.5.25 入居	野間貞次郎 32.2 M32.2.1 入居, M32.12 入居確認	レフロウ 32.2 M33.12 入居確認	レフロウ 38 M34.2.1 賃料改定	レフロウ 38	レフロウ 38	レフロウ 38
	キルビー 28 M32.12 入居確認	キルビー 28	キルビー 34 M34.2.1 賃料改定	キルビー 34	キルビー 34 M37.10 退去	
	キルビー 24 M32.12 入居確認	キルビー 24	キルビー 30 M34.2.1 賃料改定	キルビー 30	キルビー 30 M37.10 退去	
福島合名会社 39.1 M30.12.30 家賃改定?	福島合名会社 39.1	福島合名会社 39.1	福島合名会社 47 M34.2.1 賃料改定	福島合名会社 47	福島合名会社 47	福島合名会社 47
伊藤一隆 34 M31.1.12 入居	伊藤一隆 34 M32.12 入居確認	ブリンドリー 34 M33.12 入居確認	古河市兵衛 42 M34.2.1 賃料改定 M34.12 入居確認	古河市兵衛 42	古河市兵衛 42 M37.10.14 退去	福島合名会社 42 M37.10.15 入居
	大塚章之助 29 M32.2.1 入居 M32.12 入居確認	ブリンドリー 29 M33.12 入居確認	古河市兵衛 37 M34.2.1 賃料改定 M34.12 入居確認	古河市兵衛 37	古河市兵衛 37 M37.10.14 退去	福島合名会社 37 M37.10.15 入居
東武鉄道会社 42.55 M30.12.30 家賃改定?	東武鉄道会社 42.55	東武鉄道会社 42.55	東武鉄道会社 50 M34.2.1 賃料改定	東武鉄道会社 50	東武鉄道会社 50	東武鉄道会社 50
東武鉄道会社 37	東武鉄道会社 37	東武鉄道会社 37	東武鉄道会社 45 M34.2.1 賃料改定	東武鉄道会社 45	東武鉄道会社 45	東武鉄道会社 45
	関西貿易合資会社 32 M32.6.8 入居	関西貿易合資会社 32	ホール 40 M34.2.1 賃料改定 M34.12 入居確認	ホール	ホール 42 賃料値上?	ホール 42
32.2 M31.9.1 家賃改定?	帝国鉄道協会 32.2 M32.12 入居確認	帝国鉄道協会 32.2	帝国鉄道協会 38 M34.2.1 賃料改定 M34.12 入居確認			
北越鉄道 28	北越鉄道 28	北越鉄道 28	北越鉄道 34 M34.2.1 賃料改定 M34.12 入居確認			
	大阪汽車製造会社 24 M32.6.25 入居	大阪汽車製造会社 24	バーニー 30 M34.2.1 賃料改定 M34.12 入居確認	バーニー 30	バーニー 30	丸の内郵便局 30 M37.2.26 退去

第6表 続き

建物名	「建坪」・ 占有面積 (m ²)	部屋名	1894	1895	1896	1897
			M27	M28	M29	M30
第2号館 M28.7.18	112.37 坪	賃料 備考	×	明治生命保険 株式会社	明治生命保険 株式会社	明治生命保険 株式会社
			×	4000	4000	4000
			×	M28.7 入居, 年額		
	101.55 坪	賃料 備考	×	明治火災保険 株式会社	明治火災保険 株式会社	明治火災保険 株式会社
			×	4000	4000	4000
			×	M28.7 入居, 年額		
	94.47 坪	賃料 備考	×	東京海上保険 株式会社	東京海上保険 株式会社	東京海上保険 株式会社
			×	4000	4000	4000
			×	M28.8 入居, 年額		
第3号館 M29.2.10	336.186 坪	賃料 備考	×	×	日本郵船株式会社	日本郵船株式会社
			×	×	941	
			×	×	M29.3 入居	
	105.55 坪	賃料 備考	×	×	高田慎蔵	高田慎蔵
			×	×	200	200
			×	×	M29.5 入居	
第4号館 M37.9		賃料 備考	×	×	×	×
			×	×	×	×
			×	×	×	×

(注) 1. 斜体となっている部分は月額でなく年額。

2. 第1号館空間C(後述)の賃料に関しては、1898年12月末に賃料変更(大改定)があったものとして仮に記載している。

3. 日本郵船の賃料変更時期は不明だが、「貸地貸家根据簿」が1899年までの記録であり、1899年までには改定していたとみて記載。

(出典)「貸地貸家根据簿」MA-02402/「参考書 明治33年度」MA-06073/「丸ノ内・内幸町・向島・愛宕町 納金目録」MA-02374/「丸ノ内・愛宕町・向島・内幸町・納金証 明治34年 地所係」MA-02411/「本社勘定証書 明治32年12月1日—23日 勘定方」MA-01801/「本社勘定証書 明治32年12月25日—31日 本社勘定方」MA-01802/「領収簿 明治36年分 三菱合資会社 地所係」MEC-00321-023/「領収簿 明治37年度 地所係」MEC-00321-024, 全て三菱史料館所蔵。第1号館の占有面積は、「丸之内第一号館建築平面図 縮尺百分之一 明治三十八年三月三日」に基づき、筆者計算。

名を記載し、②1899年以降はその年の12月に入居の確認できた入居者名を記載しているが、③退去日の記載のない1898年までと、そもそも記録が現存していない1902年に関しては、各史料間で連続して入居が確認できる場合は、入居が続いているとみなして入居者名を記載している。また、賃料に関しても入居者名と同様の原則に準じて記載しているが、④1898年以前に行われた、下層階の賃料を引き上げ、上層階の賃料を引き下げる賃料変更(後述)のタイミングについて、特記の無い限り1897年12月末に一斉に改定されたものとみなして記載をしている。

(2) 入居率の算定

この入居者一覧を利用し、1894～1904年の入居率を算定してみたい。

「一丁倫敦」の経営史（鈴木）

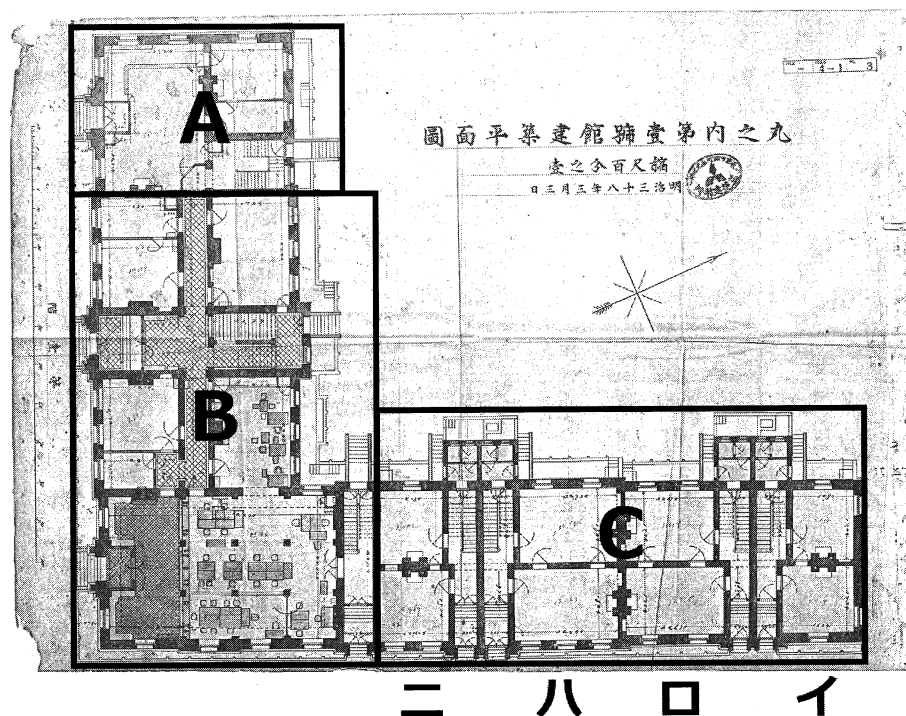
1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904
M31	M32	M33	M34	M35	M36	M37
明治生命保険 株式会社 4000	明治生命保険 株式会社 4000	明治生命保険 株式会社 4000	明治生命保険 株式会社 4000	明治生命保険 株式会社 4000	明治生命保険 株式会社 4000	明治生命保険 株式会社 4000
明治火災保険 株式会社 4000	明治火災保険 株式会社 4000	明治火災保険 株式会社 4000	明治火災保険 株式会社 4000	明治火災保険 株式会社 4000	明治火災保険 株式会社 4000	明治火災保険 株式会社 4000
東京海上保険 株式会社 4000	東京海上保険 株式会社 4000	東京海上保険 株式会社 4000	東京海上保険 株式会社 4000	東京海上保険 株式会社 4000	東京海上保険 株式会社 4000	東京海上保険 株式会社 4000
日本郵船株式会社	日本郵船株式会社 11300 年額に変更、 日付不明	日本郵船株式会社 11300	日本郵船株式会社 11300	日本郵船株式会社 11300	日本郵船株式会社 11300	日本郵船株式会社 11300
高田慎蔵 200	高田慎蔵 200	高田慎蔵 200	高田慎蔵 250 M34.2.1 賃料改定	高田慎蔵	高田慎蔵 300	高田慎蔵 300
×	×	×	×	×	×	古河潤吉
×	×	×	×	×	×	1056
×	×	×	×	×	×	M37.10.15 入居

まず、第1号館以外の建物について、第2号館は明治生命保険・明治火災保険・東京海上保険（以下、本稿では「三保険会社」と呼ぶ）が、第3号館は日本郵船株式会社・高田商會が、第4号館は古河鉦業が、完成直後から入居して建物の利用スペースを埋めており、この期間の入居率は100%となる。これら第2・3・4号館に関しては、建設時に長期間入居する入居者の当てがあって建設した建物であったと言えよう⁽⁵⁷⁾。

一方で第1号館の場合は、最初に建てられた建物でもあり、また、第6表からもわかるように、入居者の移動が多い事務所スペースを持つ建物でもあり、入居状況を分析する格好の題材となると考えられる。まずは第1号館の1階平面図（第3図）を見ながら、第1号館がどのように利用されていたのか、説明していく。

(57) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、135ページ。

第3図 第1号館1階平面図



第1号館は三つの違った利用を想定した空間からなる建物であった。それぞれを空間A～Cと名付け、どのように利用され、どのような入居状況だったかを確認する。まず、空間Bは、三菱が自社利用していたスペースである。三菱は空間Bの地階から3階までを占有し、一部は銀行として利用していた。空間Aは、空間Bよりはずいぶん狭いものの、地階から3階までを占有して利用できる貸事務所スペースである。史料上では「第一号建物西側貸家」⁽⁵⁸⁾と呼称されるスペースであった。ここには高田商会(1894年10月から1896年4月30日まで)、古河鉦業(1897年6月1日から1904年10月15日まで)が入居しており、古河鉦業が第4号館に移転した後は、三菱が自社利用するようになる。三菱も入居者と考えれば、第1号館の空間A・Bには、ほとんどの期間入居者がいたといえる。

空間A・Bが地階から3階まで占有して使用することを想定した貸事務所スペースであったのに対し、空間Cは1階から3階まで、各階に存在する8部屋を、2部屋ずつ別の入居者に貸し出すことを想定した貸事務所スペースであった。空間Cには表側に四つの出入口があり、それぞれの出入口に対応した階段が設けられ、その出入口・階段に対応した部屋が各階に2部屋ずつあった。三菱は、自社が入居する空間Bから遠い順にイ号、ロ号、ハ号、ニ号と名付け、1階から3階まで2部屋単位で貸出を行っていた。なお、地階に関しては、上下の入居者の共有スペースとして使われていた⁽⁵⁹⁾。この空間Cは、入居者の入れ替わりが多く、

(58) 前掲「参考書 明治33年度」内所収明治33年12月付、三菱合資会社代理桐島像一発、賃料改正通知下書。

(59) 「参考書類 明治34年 地所係」(MA-02369、三菱史料館所蔵)内に「家屋賃借証」と題された部屋の賃借契約書のひな形草稿が含まれており、その契約書ひな形草稿の第7条(「漆」)に「地中室は各賃借人の共

第7表 入居率推定・賃料変更一覧

部屋名	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1898	1901
	M27	M28	M29	M30	M31	M32	M33	M34	M35	M36	M37	改定率	上昇率
イ号1階 賃料	28		○	△	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	15%	18%
イ号2階 賃料	28			○	△	◎	◎	◎	◎	◎		0%	21%
イ号3階 賃料	—	—	—	—	—	◎	◎	◎	◎	◎		-15%	25%
ロ号1階 賃料	34			◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	15%	20%
ロ号2階 賃料	34			○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	0%	24%
ロ号3階 賃料	34			○	△	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-15%	28%
ハ号1階 賃料	37		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	15%	18%
ハ号2階 賃料	37			◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	0%	22%
ハ号3階 賃料	37				◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-15%	25%
ニ号1階 賃料	28			○	○	◎	◎	◎	△			15%	18%
ニ号2階 賃料	28			◎	◎	◎	◎	◎	△			0%	21%
ニ号3階 賃料	28			○	△	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-15%	25%

(注) 第1号館空間Cの賃料に関しては、1897年12月末に賃料変更（大改定）があったものと仮定して記載している。

(出典) 第6表「三菱建物入居者一覧」より作成。

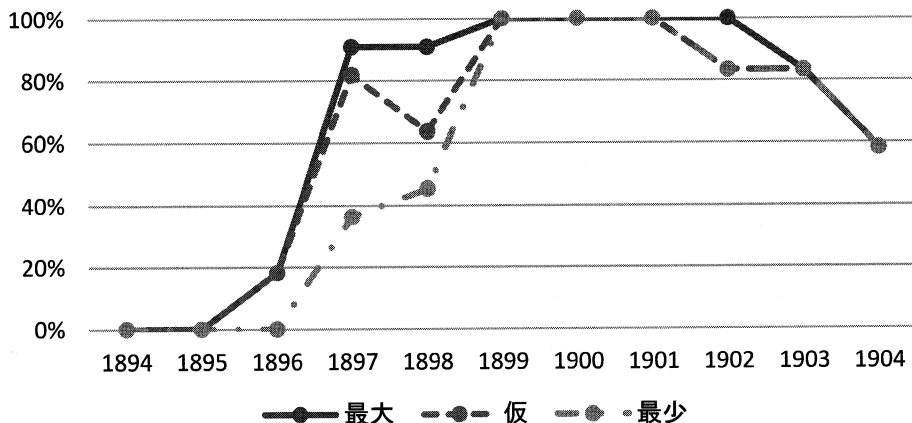
また賃料の変更も他の場所より多く行われたスペースであり、三菱の貸事務所経営方針を覗うことができる分析対象であると考えられる。以下では、この空間Cの入居率を算出してみる。

この算出にあたっては、原則として、各年12月段階に入居者がいるかどうかを基準として各年の入居率を計算することとした。その際、退去時期の分からない1896～1898年の期間と、データの存在しない1902年をどのように扱うかが問題となる。そこで、以下のよう

用に供すべく候事」とある。

また、賃借人の「Silver Hall」（ハ号3階）と三菱の間で結ばれた「証」（1901年12月付）には、「ハ号賃借人の共用に係る地下室の一部を、現時ハ号一階二階の賃借人なる東武鉄道株式会社と協議合意の上、貴社の御承諾を経て、拙者〔Silver Hall〕自費を以て、木造区画板壁一ヶ所及同板壁内に棚取設候」とあり、地下室を上下の賃借人で共用利用していたこと、その際、板壁などの仕切を設ける場合もあった事が分かる（「契約見積書類 明治34年 地所係」MA-02371、三菱史料館所蔵）。

第4図 第1号館空間C入居率



(出典) 第7表より作成

に入居状況を整理し、賃料の情報も加えた上で、まとめたのが第7表である。

①12月段階の入居が確認できた場合、記号◎で記載する。

②入居者一覧を作成した際と同様に、他の史料でも連続して入居が確認できる場合、連続して入居しているとみなすこととする。すなわち、登録台帳に記載があり、かつ、1899年にも入居していることが確認できる入居者と、1901・1903年ともに入居が確認できる入居者は、この間退去なく連続して入居しているとみなすこととする。この場合は、史料で入居が確認できた場合とは区別することなく、第7表には記号◎で記載することとする。

③上記のように連続して入居が確認できない入居者であっても、1898年以前に関しては、入居日は判明する。そこで入居した年に関しては、その年に入居者がいたことがわかるよう記号○で記載し、入居翌年以降は記号△で記載する⁽⁶⁰⁾。

④1902年の場合は、1901年に入居が確認できるが、1903年には入居が確認できない入居者が2社存在する。これらは退去日が分からない入居者であり、1902年に入居したわけではないので、③に準じ、記号△で記載する。

さてこの第7表を利用することで、三種類の仮定の下での入居率を算出することができる。すなわち、①記号◎のみを入居者としてカウントした場合、想定される入居率の最少値を算出したことになる。この場合、退去日の分からない入居者は、入居した年の11月ないし入居の確認できた年の翌年11月までに退去したとの想定で入居率を計算することとなる(最少入居率)。②記号◎と○と△を入居者としてカウントした場合、想定される入居率の最大値を算出することとなる。この場合、退去日の分からない入居者は、新たな入居者が来るまで継続して入居していたとの想定で入居率が算出されていることとなる(最大入居率)。③記号◎と○を入居者としてカウントした場合、入居者がいたことが確認できる年を加味した入居率を算出することとなる。すなわち、1898年以前の退去日が分からない入居者は、入居年12月までは入居を続けていたが、翌年11月までに退去したとの仮定の下での入居率と

(60) イ号3階に入居していた「遠藤孝一」に関しては、入居日の記載がないため、入居率の計算からは外すこととする(記号「一」と表記)。

なる（仮入居率）。上記三種の入居率をグラフとしたのが第4図である。

入居率の推移をみると、第1号館空間Cには、1897年頃から入居者が集まり始め、1899年から1902年までは満室近い状況が続いていたが、1903、1904年と入居率は少し下がっていくという状況であった。

（3）賃料の基準と建物の利用法

本節では入居率と連関を持っていたと考えられる賃料水準について、まずその基準がどのようなものだったか、確認する。

本稿で登録台帳として分析に利用している「貸地貸家根据簿」⁽⁶¹⁾には、先述したように、第1号館空間C部分以外の入居者情報の中に「貸家建坪□□坪」という記載がある。例えば第2号館に入居していた三保険会社の場合、「明治生命保険株式会社／明治廿八年七月 貸家建坪百十二坪三合七勺 一ヶ年金四千元／明治火災保険株式会社／明治廿八年七月 貸家建坪百壹坪五合五勺 一ヶ年金四千元／東京海上保険株式会社／明治廿八年八月 貸家建坪九拾四坪四合七勺 一ヶ年金四千元」といったように、入居者、契約日に続いて「貸家建坪」の記載がなされている。建坪とは、普通ある建物の敷地面積の事を指すから、これら三保険会社が第2号館に入居していることを知らなければ、各社はそれぞれ書かれている建坪の、別々の建物を借家していると考えられるだろう。これはいったいどういったことを示しているのか。

第2号館に入居している三保険会社の「建坪」を合計すると、308坪3合9勺となり、これは第2号館の「家屋新築落成届」⁽⁶²⁾の建坪と一致する⁽⁶³⁾。このことから勘案するに、当該期の三菱は、本来は一つの建物である第2号館を、三つの建物の集合の様に分けて考え、貸出していたと考えられる。このように一つの建物を三つの建物の集合のように見ることができたのは、「建物を現在のようにフロア単位で貸し付けるのではなく、一つの入口を1単位とした縦割りでスペースを貸す」「いわゆる棟割長屋方式」だったためであると考えられる⁽⁶⁴⁾。すなわち、一つの建物を複数の空間に分けて貸し出す際に、各階ごとに「横」に貸し出すのではなく、第1号館の空間Aのように、「縦」に区切って貸し出すという建物の利用法をとっていたためで、そのような貸出方法をとるのであれば、各階それぞれの床面積を把握する必要はなく、使用している空間の敷地面積＝「建坪」を把握すれば事足りることになる。一見不思議な「建坪」表記がなされているのは、このような当該期の三菱の建物の利用法があったためであった。本稿が対象とする時期（1894～1904年）に、三菱が丸の内地区に建設した建物（第1～7号館）は、第1号館空間Cを除き、こうした縦割りで使えるように設計されていた（本稿ではこのように貸し出されている部分を「縦割り貸出部分」と呼ぶことにする）。

なお、この「建坪」は、賃料を決める際の基準でもあったと考えられる。この様に考える

(61) (27) 参照。

(62) 前掲「綱本補遺 明治28年」273ページ。

(63) なお第2号館同様に、全入居者の建坪情報を知ることができる第3号館の「家屋新築落成届」の建坪は付属家屋も含めて計440.2坪であり、前掲「貸地貸家根据簿」の合計441.736坪とおおよその一致に止まる。

(64) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、119ページ。

根拠は、例えば、第1号館空間Aに入居していた高田商会(1894年10月から1896年4月30日)の賃料は月額139.72円であったが、これは「建坪」55.889坪に坪当賃料2.5円をかけたものであり、第3号館に入居していた日本郵船の当初の賃料は941円で、これは「建坪」336.186坪に坪当賃料2.8円をかけて、銭以下を切り捨てたものだったと逆算できるからである。

一方、1階から3階までを別々に貸し出している第1号館空間Cの入居者に関しては、こうした「建坪」の記載は存在しない。とはいえ、同じ建物内である第1号館空間Aが「建坪」を基準にして賃料を決めているので、同様の計算を行って1階から3階の賃料の合計を決めていた可能性は高かったと思われる。

(4) 賃料の推移—縦割り貸出部分

本節以降では、上記のような基準に基づいて算出された賃料が、本稿が対象とする時期(1894～1904年)において、どのように推移したか、そしてその水準はどの程度であったか、といった点を確認する。まず本節では、建物の縦割り貸出を行っている部分、すなわち第1号館空間C以外の部分の賃料の推移を整理する(前掲第6表、後掲第8表参照)。

当該期の縦割り貸出部分の入居者は、自社利用している三菱を除くと、三保険会社(明治生命・明治火災・東京海上)・日本郵船という、三菱・岩崎家が会社の創立に関わり⁽⁶⁵⁾、これらの会社の株式も所有している⁽⁶⁶⁾企業と、高田商会・古河鉱業というそういった関係はない⁽⁶⁷⁾企業の二グループに分けることが可能で、前者の三菱と関係の深いグループとそうでない後者のグループで賃料の推移や水準について相違があった。

まず、前者のグループについて確認しよう。本稿が対象とする1894～1904年の間において、本グループの賃料はほとんど変更がなかった。三保険会社とも賃料は年額4000円の変更はなく、日本郵船の場合も賃料が月額941円から年額11,300円(月額941.67円)へと変更されたが、月額にすると67銭の値上げであり、大きな意味があったとは考えられない。

一方、後者のグループの高田商会と古河鉱業の場合、1900年末に大幅な賃料引上げが行われた。これは第1号館空間Cの賃料引上げと同時に行われたものであるが、古河鉱業は140円から162円へ16%ほど引上げられ、高田商会は200円から250円へ25%引き上げられた。高田商会の場合、当初は300円への賃料引上げを予定していたようであるが、1901年段階では実際には250円までしか引き上げられていない事が確認でき、1903年段階で、300円(当初より50%引上げ)へと引き上げられたことが確認できる⁽⁶⁸⁾。なお、古河鉱業は1904年に完成した第4号館へ移っている(賃料月額1056円)。

三菱の自社利用部分(第1号館空間B)に関しても賃料設定がなされているが、収納台帳

(65) 明治生命は、その設立にあたり、三菱社員の莊田平五郎が大きな役割を果たしている(日本経営史研究所編『明治生命百年史』1981年、22～23ページ)。日本郵船の前身会社は郵便汽船三菱会社であり、東京海上・明治火災も岩崎彌太郎・三菱関係者の援助により設立された(岩崎家伝記刊行会編『岩崎彌之助伝』下巻、東京大学出版会、1971年、511～520ページ)。

(66) 前掲『明治生命百年史』73ページ。また、1894年末現在の三菱合資会社所有有価証券一覧を参照(中村尚史「明治期三菱の有価証券投資」『三菱史料館論集』第2号、2001年、82～83ページ)。

(67) 高田商会に関しては、中川清「明治・大正期の代表的機械商社高田商会(上)」『白鷗大学論集』第9巻第2号、71ページを参照。古河鉱業に関しては、武田晴人『財閥の時代』新曜社、1995年、38～48ページを参照した。

(68) 第2章第4節と、(36)を参照のこと。

第8表 縦割り貸出部分一月額賃料変遷・建坪当賃料水準表

（賃料の単位は円）

建物名	建坪 (坪)	占有面積 (m ²)	部屋名	当初 賃料	建坪当 賃料	M34 賃料	建坪当 賃料	M37 賃料	建坪当 賃料	備考
第1号館	不明	1975.57	空間B	416.67	2.78			487.00	3.25	三菱
	55.889	576.81	空間A	139.72	2.50	162.00	2.90	136.50	2.44	高田商会→古河鉱業→三菱
第2号館	102.37		明治生命	333.33	3.26					
	101.55		明治火災	333.33	3.28					
	94.47		東京海上	333.33	3.53					
第3号館	336.186		日本郵船	941.00	2.80			941.67	2.80	
	105.55		高田商会	200.00	1.89	250.00	2.37	300.00	2.84	
第4号館	195.664		古河鉱業					1056.00	5.40	

（注）第1号館空間Bの「建坪当賃料」は、専有面積を3.3で割り（坪換算）、それを4で割った値（3階建地階有）を建坪とみなして計算している（斜体／網掛、参考値）。空間Aに関して同様の計算を行うと、建坪当初賃料は3.2円となり、空間Bよりも割高となる。

（出典）第6表より作成。

でしか賃料水準が分からず、「建坪」なども含めて、不明な点が多い。判明する賃料は、1894年段階で年額5000円（月額416.67円）、1903年段階では月額487円（1894年賃料より約17%上昇）となっている。

ただし、古河鉱業が第1号館空間Aから第4号館へ移った後、三菱は第1号館空間Aの自社利用を開始したが、その際設定された賃料は古河鉱業時代の162円から16%ほど低い136.5円と設定された。さまざま不明な点が多い自社利用部分の賃料設定だが、この第1号館空間Aの事例から勘案するに、他の入居者よりも低い設定となっていたと想定される。

（5）賃料の水準—縦割り貸出部分

本節では、縦割り貸出部分の賃料水準を各入居者間で比較する。その前に、こうした分析の前提となる、建物の仕様などを確認しておく⁽⁶⁹⁾。まず、第1号館と第3号館は、ともに地階あり・3階建てで、建坪も同規模（第1号館381坪、第3号館361坪）、建物「原価」もほぼ同じ（約17万円）である。そのため、第1号館と第3号館は同じ「建坪」であれば、同程度の便益が得られたことが想定される。一方、第2号館は地階あり・2階建てで、建坪も第1・3号館より少ない（308坪）、一回り小さい建物であり、建物「原価」も第1・3号館より安い約14万円であった。第4号館は、第1号館などと同様地階あり・3階建てであったが、建坪は195坪と第2号館よりもさらに小さく、一方で建物「原価」は物価の高騰などもあってか、約15万円とそれなりであった。以上を踏まえた上で、入居者ごとの賃料水準の推移をみていきたい。

さて、縦割り貸出部分の月額賃料変遷と、賃料変遷ごとに計算した「建坪」当賃料水準を表にしたものが、第8表である。

(69) 第1～3号館は前掲「綱本 明治27年 4冊ノ内2」1042ページ／前掲「綱本補遺 明治28年」273ページ／前掲「綱本補遺 明治29年 3冊ノ内1」100ページに所収の「家屋新築落成届」を、第4号館は「本社内伺届 明治34年」(MA-04685) 内所収の1901年6月4日付、曾禰達蔵発岩崎久彌宛、第4号館建設予算再伺を参照。

最も「建坪」当賃料が高いのは、第4号館に入居した古河鉱業の5.4円である。第4号館は古河鉱業が一社で入居する建物であったことを割り引いても、古河鉱業は使用できるスペースの割に高い賃料を払っていたことになる。ただし、第4号館は第1～3号館よりも10年ほど後に建てられた建物であり、また後で見ると、建物「原価」と比較した場合は、この賃料は必ずしも高いとはいえない点は付記しておく。

次いで、「建坪」当賃料が高いのは、第2号館に入居した三保険会社で、3.2～3.5円ほどの賃料を払っていた。第2号館は2階建ての建物であり、第1・3号館と比較して利用できるスペースも狭かったことが想定されるから、この三保険会社は二重の意味で相対的に高い賃料を払っていたことになる。

その次の水準の「建坪」当賃料を払っているのは、日本郵船と、賃料引上げ後・第3号館入居時の高田商会(月額300円時)、賃料引上げ後・第1号館空間A入居時の古河鉱業で、2.8～2.9円ほどの賃料を払っていた。このことから、1900年末に行われた高田商会・古河鉱業に対する賃料の引き上げは、賃料の「建坪」当水準を日本郵船なみに引き上げるものだったことがわかる。また、このことは、高田商会(第1号館空間A入居時2.5円、第3号館入居当初時1.9円)や古河鉱業(第1号館空間A入居当初時2.5円)の当初「建坪」当賃料が、相対的に低かったことも意味している。

貸事務所に関する契約書が現在のところ見つかっていないため不明な点も残るが、1900年末の賃料引上げの際に三菱と関係の深い企業の賃料が引き上げられなかったのは、三菱と関係の深い企業に対する優遇ではなく、その賃料額ですでに採算が取れるような、相対的に高い賃料で入居していたためであったと考えられる。

なお、三菱が自社スペースとして利用していた部分の賃料水準に関しては、先に述べたように、こうした入居者たちより低かったと考えられる。

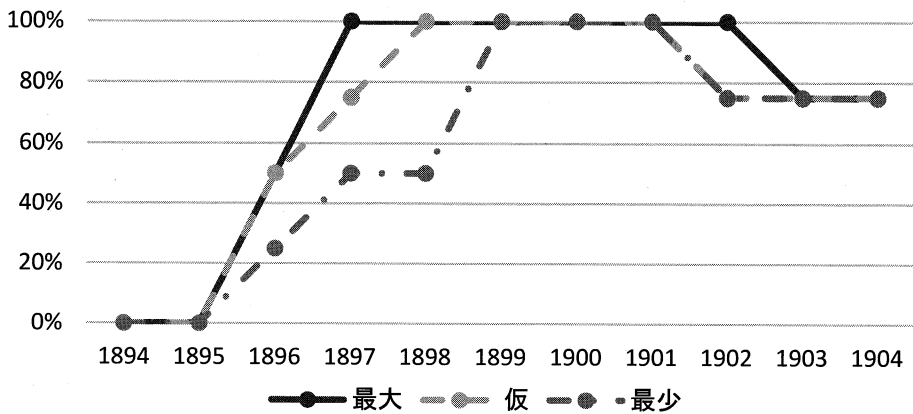
(6) 賃料の推移と入居率の比較—第1号館空間C

本節では、第1号館空間Cの賃料推移を整理する。1894～1904年の間の期間において、第1号館空間Cでは、2回の賃料の大改定が行われた。以下では前掲第6・7表で整理した情報をもとに時系列順に賃料水準の推移を整理する。

まず、第1号館空間Cでは、当初より部屋の広さに応じた賃料をとっていたが(例：イ号1階—54.37 m²、月28円⇔ロ号1階—77.64 m²、月34円)、部屋の上下に関しては賃料に差をつけず、1階から3階までの賃料を同額として提示していた(例：イ号1～3階は全て月28円)。すなわち、貸事務所経営を始めた当初の段階では、上層階と下層階では、エレベーターなどの設備がなく利便性に差があったにもかかわらず、両者に賃料格差を設けていなかったのである。

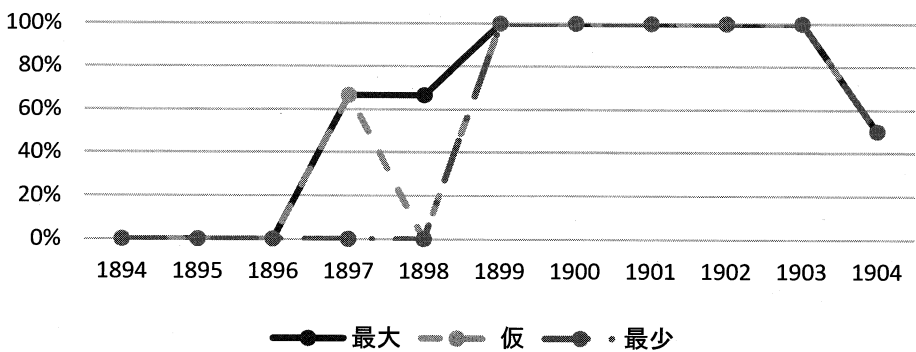
先に算出した入居率と同様の方法で、1階と3階の入居率を算出・比較したのが第5～第7図である。最初の賃料の大改定が行われたと推定される1898年以前において、1階と3階の仮入居率(第7図)を比較すると、この期間、1階の入居率は3階の入居率を上回っている。1階は4部屋、3階は3部屋のデータでしかないが、賃料が同額であれば、入居者は1階を選ぶ傾向にあったといえよう。最初の大改定は、1階の賃料水準を15%引き上げ、3階の賃料

第5図 1階入居率



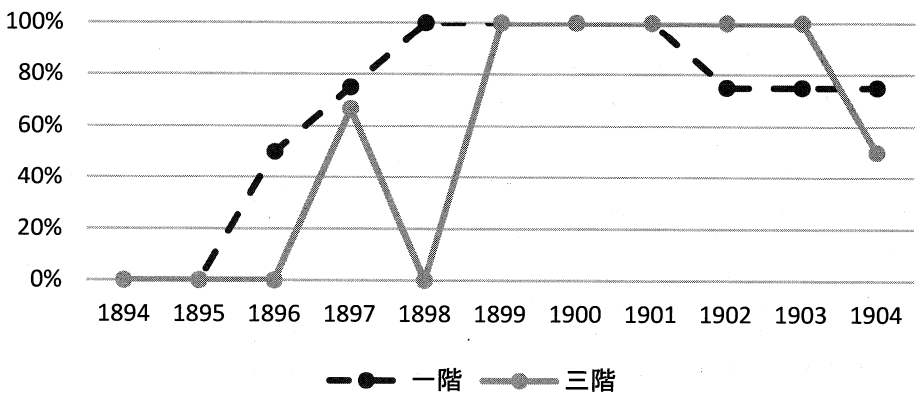
（出典）第7表より作成。

第6図 3階入居率



（出典）第7表より作成。

第7図 1・3階仮入居率比較



（出典）第7表より作成。

水準を同額の15%引き下げるもの⁽⁷⁰⁾であったが、この改定はおそらくこうした状況を背景にして行われたと考えられる。

残念ながら、本データが依拠している登録台帳の史料性格もあって、この大改定が行われた時期については不明であるが、入居の履歴が1社しかないロ号1階(福島合名会社)、ハ号1階(東武鉄道会社)で、ともに1897年末に契約を更新した形跡があるため、本稿では1897年末にこの最初の大改定が行われたと推定しておく⁽⁷¹⁾。なお、領収書綴から賃料収納状況が得られる1899年末にはこの改定が行われていることは確認できる⁽⁷²⁾。

この賃料変更は3階の入居率を改善させ、全体の入居率を引き上げる効果があったと考えられる。実際、1899年から1902年にかけての入居率は100%の状態が続くこととなった(第4図)。また、賃料変更が行われたのが確実である1899年以降、1階と3階の仮入居率(第7図)を比較すると、今度は逆に3階が1階の入居率を上回る年があることが確認できる。

こうした状況を受けて、1901年2月に全ての階の賃料を引き上げる、二度目の賃料大改定が行われた⁽⁷³⁾。この改定はイ号・ニ号は各階6円程度、ロ号・ハ号は各階8円程度、賃料を引き上げるもので、各階の賃料は18%から28%引き上げられることになった。一度目の大改定では、1階から3階までの賃料合計額に変更はなかったが、二度目の大改定により、この賃料合計額も引き上げられ、第1号館の収益性も改善することとなる。1901、1902年の入居率は100%が維持されており(前掲第4図)、この賃料引上げ策はとりえず成功したと見ることができる。

(7) 各建物の収益率の把握

さて、ここまで賃料の推移や入居者・入居率などを確認してきたが、これを踏まえて、丸の内地区全体の貸事務所収益状況を把握してみたい。まず、各建物の収益性を確認しよう。

賃料の推移も踏まえた上で、第1号館から第4号館までの見込賃料(満室であった場合の賃料年額)を、建物当初「原価」・延床面積・建坪で割った粗収益率・粗収益額(建物管理費、税金等の経費を考慮しない収益率・収益額)をまとめたのが、第9表である。

なお、見込賃料としているが、第2号館から第4号館は、完成直後から切れ目なく入居者が存在し、また、第1号館に関しても、空間C以外の部分には入居者がほぼ切れ目なく存在している。要するに第1号館から第4号館までは、第1号館のみ、空間C部分の入居率の上下により賃料収入(1894年当初見込賃料の内年額4572円分、1901年改定見込賃料の内年額5580円分)が上下するが、第2号館から第4号館はこの見込賃料が実際の賃料と等しかった。このことを確認した上で、各建物の収益性を見てみよう。

(70) 時期は不明だが、3階のみ、月額賃料の銭以下を切り上げ・切り捨てする形で、賃料の変更が行われている。登録台帳のロ号3階の賃料の下に「□□〔空白〕より家賃貳拾九円と改む」と記載があり、賃料欄の「金貳拾八円九拾銭」の「八円九拾銭」が消され、「九円」と改められている。

(71) なお、同様に入居の履歴が1社しかないニ号1階(北越鉄道)では、1898年9月1日に契約を更新した形跡がある。このようにずれがあるのは、福島合名会社や東武鉄道と比較して、北越鉄道が入居したのが1897年7月27日と遅かったため、賃料の更新を遅らせたのではないかと考えている。

(72) 前掲「本社勘定証書 明治32年12月1日—23日 勘定方」/「本社勘定証書 明治32年12月25日—31日 本社勘定方」。

(73) 第2章第4節参照。

第9表 建物ごと賃料水準

		第1号館	第2号館	第3号館	第4号館
A	建物当初原価（円）	169095.3	138956.6	170322.5	154527.8
B	延床面積（坪）	1442	951.45	1460	802
C	建坪（坪）	381.45	308.39	361.12	195.664
D	1894年当初見込賃料（円）	11248.64	12000	13692	
	D/A	6.7%	8.6%	8.0%	
	D/B	7.80	12.61	9.38	
	D/C	29.49	38.91	37.92	
E	1901年改定見込賃料（円）	13368		14300	
	E/A	7.9%		8.4%	
	E/B	9.27		9.79	
	E/C	35.05		39.60	
F	1904年見込賃料（円）	13062		14900	12672
	F/A	7.7%		8.7%	8.2%
	F/B	9.06		10.21	15.80
	F/C	34.24		41.26	64.76

（出典）建物当初原価は第2表より。延床面積は第2号館以外は『丸の内百年のあゆみ』資料・年表・索引編、186ページより。第2号館延床面積は野村正晴、光井渉「丸ノ内地区における事務所建築の構造と収益性その1」『日本建築学会計画系論文集』75巻658号、2010年、2945ページのデータを坪換算したもの（斜体）。建坪は（69）の史料を参照。

まず、建物当初「原価」当の収益性について比較しよう。第9表からは相対的に割高な賃料を払っていた三保険会社の入居している第2号館が最も収益性の高い建物であったことがわかる（粗収益率8.6%）。第3号館に入居していた高田商会は、段階的に賃料を引き上げられたが、この結果、第3号館の収益性は第2号館程度となった（粗収益率8.0→8.4→8.7%）。第4号館に関しては、古河鉦業が相対的に高い「建坪」当賃料を払っていたことは先述したが、建物当初「原価」当賃料では必ずしも割高とはいえなかった（粗収益率8.2%）。一方、三菱が自社利用も行っていた第1号館は、最も収益性が低い建物であった（粗収益率最大6.7～7.9%）。先に述べたように、第1号館から第4号館の中で第1号館のみが、入居率に応じて賃料収入の変動する建物であり、このことも踏まえると、第1号館はさらに収益性が低い建物であったことがわかる。こうして建物ごとの賃料水準をまとめて眺めてみると、三菱は各建物に8%程度の粗収益率を求めているように思われる。

建坪当の収益性に関しては、第4号館が坪当約65円と最も高く、第2号館と第3号館が約40円程度、第1号館が最も低く約35～30円となる。当然のことながらこの建坪当の賃料水準は貸地の賃料水準（最高で坪当25銭）を大幅に超える水準であり、土地の有効利用という観点から見れば、高層化した建物を建てて貸家業を行う方が有利であることは言を俟たない。

（8）貸事務所業の収益性

ここまで第1号館から第4号館まで、各建物の収益性を見てきたが、これら建物全体の貸事務所業としての収益性を、第3号館の完成後から推計する。その際、建物に対して投資した額に対してどの程度の収益が見込めたのかとの観点から、以下のように収益率を計算す

第10表 貸家収益率

(特記のないものの単位は円)

	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905
	M29	M30	M31	M32	M33	M34	M35	M36	M37	M38
賃料計	36940.64	36940.64	36940.64	36940.64	36940.64	40089.49	39435.01	39372.04	37949.65	52634
諸経費計	4649.668	5415.664	5420.771	6870.05	8239.65	8284.71	11332.55	11492.03	8853.61	13682.08
貸家仮収益	32290.97	31524.98	31519.87	30070.59	28700.99	31804.78	28102.46	27880.01	29096.04	38951.92
総建物原価	478374.4	478374.4	478374.4	478374.4	478374.4	478374.4	478374.4	478374.4	478374.4	632902.1
貸家収益率	6.8%	6.6%	6.6%	6.3%	6.0%	6.6%	5.9%	5.8%	6.1%	6.2%

(出典) 第1表, 第2表, 第9表のデータより作成。

る。①まず、収益率の分母となる建物価格であるが、これは建物当初「原価」とする。②収益率の分子であるが、丸の内地区の貸家収入(第1表(B))から諸経費計(第1表(F)、建物等の減価償却費を除く経費の合計額、土地に関する経費も含むことに注意)を引いたものとする。ただし、貸家収入のデータは1901年以降しか得られないので、データの得られない1896～1900年と、第6・7号館の賃料も含んでいる1904年に関しては、第9表で算出した第1号館から第4号館の見込賃料(1896～1900年は第1～3号館の「1894年当初見込賃料」合計額、1904年は第1～4号館の「1904年見込賃料」合計額)を計上することとする(表では斜体、参考値)。さて、上記の方法で貸家投資の収益率を計算したのが第10表である。

上記のようになかなか荒っぽい推計であることに留意した上でだが、賃料水準を全体的に引き上げている1901年以降のデータや、空間Cが満室近かった1899・1900年であれば、丸の内地区の貸事務所業の収益率は建物当初「原価」に対して6%程度であったことがわかる。これは、三菱の不動産経営全体の不動産収益率と比較した場合、必ずしも高いとは言えない(1899年は4.9%, 1900～1903年の間は7.6～9.0%)⁽⁷⁴⁾が、東京駅用地収用の際に三菱が主張した土地収益率4～5%よりは高いものとなる⁽⁷⁵⁾。さしあたりは全く採算の取れないものではなかっただろうとの評価にとどめて置く。

(9) 入居者の特徴

最後に第1～4号館の入居者にはどういった特徴があったか、確認して本章を締めくくりたい。三菱・三保険会社・日本郵船以外の入居企業の概要をまとめたのが第11表である。入居企業の業種をみると、鉄道会社と貿易商社が多く入居していたことがわかる。本稿が対象とする建物ではないが、1905年に完成する第5号館に入居することとなるセルフレーザー商会⁽⁷⁶⁾や、高田商会は鉄道機械輸入に携わっていることから、丸の内地区の開発はまだ途上であったものの、鉄道会社にとってはこうした丸の内地区に本社を構えることで、集積の利益があった可能性がある。

また、前掲第6表の入居者一覧からわかるように、第1号館には外国人の入居者も多かつ

(74) 前掲鷲崎「明治後期における三菱合資会社の不動産事業」91ページ。

(75) 前掲公開件名「土地収用審査会裁決申請 麹町区有楽町及永楽町 鉄道作業局長」,「(第一種)文書類纂・第二課文書・地理・第13類 鉄道敷地第2巻(第2課)」東京都公文書館所蔵。三菱は土地売却額の算出にあたり、現在貸出している貸地料(永楽町地区での通信省郵便馬車置場として貸地、坪当月23銭)を上記収益率で割った価格水準での買い取りを要求した。なお、実際の買取額の算出には5%という収益率が用いられた。

(76) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻, 132ページ。

第11表 入居企業概要

企業名	入居場所	設立年	分類	企業概要	三菱との関係	備考
高田商会	第1号館空間A →第3号館	1881	貿易商社	軍艦・兵器の輸出入、19世紀末は機関車輸入に実績あり。暖房設備の設計据付も経験あり。		
古河鋳業	第1号館空間A →第4号館	1897.6	鋳業	鋳山業。		設立年は古河鋳業事務所の開設年。
福島合名会社	ロ号1階・2階	1896.7	貿易商社	オーストラリア産羊毛を輸入、千住製絨所に納入。大倉組と近い。		
東武鉄道	ハ号1階・2階	1895	鉄道	北千住・久喜間等の鉄道。	1899年4月まで末延道成が専務取締役（『日本鉄道史』中編、631ページ）。	
関西貿易会社	ハ号3階	1887	貿易商社	機械繊維雑貨の輸出入、機関車の入れにも参加。		1901年5月に倒産（徳久武治『金と悪魔』修文社、1928年、435ページ）。
北越鉄道	ニ号1階・2階	1895.12	鉄道	直江津・長岡・新津・新発田間等の鉄道。	末延道成が創立委員の一人（『日本鉄道史中巻』528ページ）。	
帝国鉄道協会	ニ号1階	1898.11	鉄道団体	鉄道関係者の同業者団体。		
大阪汽車製造会社	ニ号3階	1896.9	鉄道車両	鉄道用車輛製造。	社長井上勝は岩崎彌之助と小岩井農場を経営。	
（参考） セール・フレーザー商会	第5号館		貿易商社	アメリカ製機関車等の輸入。		

（出典）設立年・分類・企業概要は『日本会社銀行録』龍の巻・虎の巻、国産礎社、1900年を参照。福島合名会社は『STEPS 日本製靴のあゆみ・1902～1989』1990年、77～78ページを参照。鉄道会社は鉄道省『日本鉄道史』中編、1921年を参照。高田商会、セール・フレーザー商会は山口晋一編『諸官省用達商人名鑑』運輸日報社、1910年を参照。また高田商会、関西貿易会社、セール・フレーザー商会の機関車輸入に関しては、中村尚史『海を渡る機関車』吉川弘文館、108～110、114、115、154ページ、2016年を参照。

た。鉄道会社や貿易商社、三菱・三保険会社・日本郵船もそうであるが、これらの入居者は、近代以降に活動を開始した新興企業や人物たちである。このことは、職住分離したオフィスビルが、職住一体であった近世の商家の伝統から離れた企業・人物に利用されていた⁽⁷⁷⁾ことを示しているだろう。

例えば、丸の内地区に定着した企業である古河鋳業は、丸の内地区に移転する以前には日本橋瀬戸物町に本店を構えていたが、瀬戸物町の本店は事務所兼古河家の住居であり、また従業員の寄宿舎でもあるという状況であった。古河市兵衛の事業が拡大していく中で、企業としての組織整備が必要となったが、その過程でこうした本店の状況は問題視されることとなる。そして本店を古河鋳業事務所と改称するとともに第1号館に移転し、古河家の家業と事業を分離する端緒としたとされる⁽⁷⁸⁾。

古河鋳業は第1号館空間Aに1897年から入居していたが、手狭になったためか、1901年からは第1号館空間Cのロ号2階・3階の賃借を開始した。しかし、これでは不便であった

(77) 前掲「第1章 資本主義の形成と不動産業 第3節 ビジネスの形成」（粕谷誠執筆部分）41、42ページ。

(78) 日本経営史研究所編『創業100年史 古河鋳業株式会社』1976年、184～186ページ。

ろうから、1904年から第4号館に一社で入居することとなった。三菱が丸の内に用意した貸事務所用の建物は、こうした近代企業の成長に必要な業務空間を提供するものだったといえよう。

(10) 小括

ではここまで明らかにしてきた諸状況から、三菱の初期貸事務所経営がどのようなものだったか、まとめたい。

第3章で確認したように、丸の内地区の土地に関する不動産経営状況は良好であったが、だからといって貸事務所経営において、採算が度外視されていたわけではなかった。

第2〜4号館に関しては、建物完成直後から三保険会社・日本郵船・高田商会・古河鉱業が入居しており、三菱地所の社史が指摘する、「テナントを探してからビルを建てるというような状態」⁽⁷⁹⁾であったのは、おそらく間違いない。これらの企業の中には三菱と関係の深い、三菱が影響力を持ちうる企業も多く、第1号館の自社利用部分も含め、このように空室リスクを減らした上で、貸事務所経営は行われていた。

これらの入居者の賃料水準からは以下のような三菱の不動産経営戦略を読み取ることができる。三菱は、自社と関係の深い企業には相対的に高い賃料を提示し、そうでない企業に対しては当初割安な賃料を提示していた。本稿では、これは、三菱と関係の深い企業からの賃料で不動産経営の採算を維持しつつ、それ以外の企業には割安な賃料を示して、貸事務所需要という、それまでに存在しなかった需要を掘り起こそうとしていたためであったと考える⁽⁸⁰⁾。1900年末の賃料引き上げの際に、こうした格差はなくなったこと、また、後者の企業の中からは古河鉱業のように、業務の発展に伴い事務所スペースを追加で増やし、最終的には第4号館を1社で借り受けて丸の内地区に定着する入居者も現れたことは、上記の戦略がうまく機能したことを示しているといえよう。

ここまで言及した入居者たちは、地階から2・3階まで縦割りで事務所空間を借りていたが、第1号館には各階別に貸し出す事務所空間（空間C）が存在した。縦割り貸出部分はそれぞれ独立した建物と見ることができるので、それまでの貸家経営と同様に一棟建物を貸しているのと同様に賃料を計算すればよかったが、各階別に貸し出す場合にはこうした賃料計算とは違った発想が必要であった。三菱は当初高層階も低層階も同額賃料で貸し出していたが、高層階の入居者が増えなかったことから、低層階を高く、高層階を安くする賃料改定を行った。この結果高層階の入居率は改善し、19世紀末には第1号館空間Cの入居率は100%となった。土地の有効利用のためには建物の高層化が必須となるが、本稿が対象とする時期から、このように建物の高層化に対応した貸事務所経営ノウハウを得ている点は注目すべきことであろう⁽⁸¹⁾。

(79) 前掲『丸の内百年のあゆみ』135ページ。

(80) なお同時期の三崎町地区でもこうした割安な賃料を示すことで入居者を確保しようとする戦略が見られた（前掲鷺崎「三菱における東京の土地投資と不動産経営」64ページ）。

(81) ただし上層階を安くするという経営ノウハウは、エレベーターがビル内に設けられるようになると、成り立たなくなる。1914年に完成した第21号館には、実用的なエレベーターが2台設置されたが、「階下ほど部屋代を高くし高層部ほど安く」していたところ、「アメリカン・トレーディング・カンパニーが最上階を全部借り受けたいとの申込み」があり、これは「外国では、エレベーターのあるビルディングは階下を

三菱は貸事務所経営の初期段階から自社・関係の深い会社・そうでない会社という三つの賃料モデルを持ち、建物の高層化など便益に応じた賃料水準を提示するという経営経験を蓄積していた。貸事務所経営全体の収益率は良い時期で6%程度と必ずしも高くはなかったが、上記のような貸事務所経営の経験は、その後の経営の基礎となったと考えられる。

おわりに

ここまで、丸の内地区の初期不動産経営の実態と、初期貸事務所経営の諸相を明らかにしてきたが、上記をまとめつつ、丸の内地区の都市形成過程で三菱が果たした役割を経営史的視点から総括してみよう。

本稿が対象とする時期においては、丸の内地区の開発は未だ途上にあったが、一般的な趨勢として地価は上昇しており、また資材置き場としての大規模な貸地需要も存在したことから、丸の内地区の土地は優良資産となっていた。利便や企業に応じた賃料を模索しつつ行われた貸事務所経営に関しても、収益も高くはないものの採算がとれるくらいではあったと考えられるから、両者を勘案すれば、丸の内地区の不動産経営はすでにこの時期から順調に進展していたと評価しうるだろう。第1章で算出した順調に伸びる不動産収益率は、この側面を確かに反映していたのであった。

こうした順調な不動産経営の一つの画期と見ることができるのは世紀転換期の1900年前後の時期であろう。1900年には東京駅用地として土地が買収されたことにより、40万円以上の売却益を得ることとなり、土地「原価」は大幅に圧縮された。最初に建てられた貸事務所を目的とした建物群である第1～3号館が満室になったと考えられるのは1899年のことで、1900年末には第1号館空間Cの賃料が全体的に引き上げられ、同時に高田商会と古河鋳業の賃料も、三菱と関係の深い企業と同程度の水準まで引き上げられた。この時期に第4号館建設の計画がスタートする⁽⁸²⁾のは、神戸の支店建設が終わったこともあるが⁽⁸³⁾、この段階である程度丸の内地区での貸事務所経営が軌道に乗りうると考えられたからであろう。実際、第4号館に入居した古河鋳業には、三菱と関係の深い企業よりも割高な建坪当賃料が示されており、貸事務所経営が軌道に乗りつつあることをうかがわせる。三菱地所の社史が主張する日露戦後以降に丸の内地区の不動産経営が軌道に乗るとの評価は、19世紀末段階に上方修正することができると思われる。

本稿は、従来注目されてこなかった丸の内地区の土地に関する不動産経営状況を分析し、また、従来不明であった初期貸事務所経営についても様々な事実を明らかにした。地区全体が未開発であるにもかかわらず、一部の地区が切り売りされず、一私企業の手によって都心のビジネスセンターが形成されることとなったのは、本稿が明らかにしたような、順調な不動産経営状況を背景にしてであったと考えられる。

特殊なものに使用し、普通は五階以上を高くして」いたため、「同社が喜んで申込んだ」ためであった。その後、「三菱の方でも事情がわかって来て、そろそろ部屋代を訂正した」との逸話が残っている(『丸の内の今と昔』富山房、1940年、95～96ページ)。

(82) 第4号館の建築予算の申請は、1901年3月14日に提出されている(前掲「本社内伺届 明治34年」内所収、曾禰達蔵発岩崎久彌宛「丸ノ内第四号館建築工事何」)。

(83) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、134、138～139ページ。