

# 丸ビル前夜の丸の内

—大正期三菱の丸の内地区における不動産経営—

鈴木 智 行

三菱史料館論集 第22号 抜刷

2021年3月20日発行

# 丸ビル前夜の丸の内

## —大正期三菱の丸の内地区における不動産経営—

鈴木 智 行

- はじめに
1. 明治末期から大正期にかけての東京・丸の内地区の不動産経営状況概観
    - (1) 丸の内地区の建築状況概観
    - (2) 東京地区の不動産収支
    - (3) 丸の内地区の空室率・空地率
    - (4) 賃借人の職業内訳
  2. 明治末期の東京地区の不動産経営状況
    - (1) 明治末期の東京地区の不動産経営状況と経営見通し
    - (2) 貸事務所経営の基本的な進め方
    - (3) RC造建物の経営上の意義
    - (4) 明治末期頃の貸地・貸家収入状況
  3. 大戦景気以前の丸の内地区の不動産経営状況
    - (1) 初期RC造貸事務所用建物の入居状況
    - (2) 画期としての第21号館
  4. 大戦景気以後の丸の内地区の不動産経営状況
    - (1) 1915年の情勢転換
    - (2) 1917年末～1918年初頭にかけての方針転換とその帰結
    - (3) 戦後恐慌後の事務所需要
    - (4) 丸ビル計画の開始
- おわりに

### はじめに

「東洋第一」のビルディング<sup>(1)</sup>とも呼ばれた丸の内ビルディング（以下「丸ビル」）は、1923年2月20日に竣工した。これまで三菱合資会社（以下「三菱」）の丸の内地区内（本稿における丸の内地区とは、後掲第3図を範囲とし、表記を原則として「丸の内」で統一する）における建物総延床面積が約30000坪だったところに、総延床面積17857.2坪（計画時）<sup>(2)</sup>という巨大な貸事務所用建物の建築がすすめられたのであり、丸ビルの建設は三菱の不動産経営において一つの画期だったことは間違いない。本稿の課題は、隔絶した規模の貸事務所用建物がこの時期になぜ建築されるに至ったのか、それを理解する前提となる、明治末から丸ビルが完成する以前の大正期（1910～1922年）にかけての三菱の丸の内地区における不動産経営の実態を明らかにすることにある。以下ではまず、先行研究を整理していきたい。

先行研究において、本稿の対象とする時期を含む大正期は、丸の内地区がビジネスセンターとしての地位を確立する端緒の時期だと位置づけられてきた。このように評価される理由として、①現在の貸事務所経営につながるような合理的・経済的な事務所用建物の建設が始まること、②東京駅が1914年に開業するなど、ビジネスセンターとして発展する前提と

(1) 「豎の都 東京新名所 丸の内ビルディング(1)」東京朝日新聞朝刊, 1922年9月4日。

(2) 三菱社誌刊行会編『三菱社誌』30, 東京大学出版会, 5250～5251ページ。『三菱社誌』は全40巻で1979～82年に復刊された。

なる交通網の整備が進むこと、③第一次世界大戦中の大戦景気下で貸事務所需要が急増し、丸の内地区に多くの事務所用建物の建設が行われること、という三つの契機が挙げられてきた。

明治末から大正初期にかけて、合理的・経済的な事務所用建物の建設が始まったことを最初に指摘したのは藤森照信の研究である<sup>(3)</sup>。藤森は、三菱の雇用した建築家に注目し、各建築家が建てた建物の批評を通じて、丸の内地区の開発を分析した。

本稿の対象とする時期(1910~1922年)については、保岡勝也、桜井小太郎が三菱の建築主任であった。保岡勝也が主任だったのは1906年から1912年までの時期であるが、本稿と直接かかわるのはその後半期となる。藤森はこの時期に経済性に優れたRC造(鉄筋コンクリート造)の事務所用建物の建設が始まったこと、建物のプランに関しても合理的な平面計画を持つ第21号館(竣工時に三菱21号館と改称、本稿では「第21号館」で統一する)の建築がすすめられたことを指摘し、現在のオフィスビル経営に通じるような経済的・合理的な事務所用建物の建築がこの時期に始まったことを明らかにした。続く桜井小太郎主任時代(1914~1923年)には、三菱本社旧館・新館、そして丸ビルが建てられるが、丸ビルが非常に高いレントブル比(延床面積に占める貸床面積の比率)を達成していることに象徴されるように<sup>(4)</sup>、経済的・合理的な事務所用建物を建築するという潮流は定着したと藤森は評価する。

藤森同様に建築図面から、三菱の事務所用建物の収益部の面積の変遷を分析したのが野村正晴・光井渉の研究である<sup>(5)</sup>。両氏の研究によれば、三菱の事務所用建物の収益部の面積は時代が進むにつれ大きくなっており、三菱は収益性を重視して建物構造を選択してきたとする。

建物のプランだけでなく、社会状況も踏まえて丸の内地区の状況を記述したのが、三菱地所の社史<sup>(6)</sup>である。地所の社史は、本稿の対象とする時期を「東京駅の開業と第一次世界大戦」というタイトルで記述し、丸の内地区が一大発展していく契機として、1914年の東京駅の開業と、大戦景気による各種事業の勃興とそれに伴う貸事務所需要の急増という状況があったことを指摘した。加えて、第一次大戦後の産業構造の変化に伴い、大戦終了後の不況期にも丸の内地区の土地建物需要が弱まらなかったという指摘も行っている。これ以外にも丸ビル建築の過程について、詳細な事実を明らかにしたことも重要な貢献である。

また、基礎的な事実の指摘のみにとどまるものの、三菱の不動産経営状況に関して、丸の内地区以外の土地売却が進み、これによりかなりの売却益をあげたこと、また、これにより名実ともに丸の内地区が三菱の不動産経営の中心となったことを指摘している。

これらの研究は、三菱の所有する建物を中心とした分析であったが、野村正晴は、丸の内地区の貸地に建てられた建物についても分析を行い、丸の内地区の開発状況に新視点を加え

(3) 「丸の内をつくった建築家たち—むかし・いま」『別冊新建築 日本現代建築家シリーズ⑮ 三菱地所』新建築社、1992年。

(4) 藤森照信「丸ビルが建てられた秘密」『丸ビルの世界』かのう書房、1985年、68~71ページ。

(5) 野村正晴・光井渉「丸の内地区における事務所建築の構造と収益性」『日本建築学会計画系論文集』第75巻、第658号、2010年。

(6) 三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ 三菱地所社史』上巻、三菱地所株式会社、1993年、178~275、332~340ページ。

ている<sup>(7)</sup>。野村は、丸の内地区の土地移動・建物建築状況を時期区分したうえで丁寧に整理し、各時期の丸の内地区の都市状況を復元して、三菱の意思を推測した。本稿が対象とする時期についての重要な指摘としては、前半(1911~1916年)には三菱と関連が深い企業に、後半(1916~1923年)にはそうでない企業に対して貸地が多く行われており、特に東京駅前の行幸通り周辺に関しては、東京海上保険会社による建築を皮切りに、三菱の貸地上に建てられた他企業の建物建設により、開発が進んだとする点である。

ただし、こうした開発と密接に関連するはずである、三菱の不動産経営状況についての研究は、後述するように必ずしも十分には進められていないと考える。そうした中で注目すべき研究としては、旗手勲の研究と鷺崎俊太郎の研究が挙げられる。旗手は三菱地所の社史が明らかにした事実を下敷きにしつつ、『三菱社誌』を利用して様々な事実を掘り起こして、新潟地区なども含む三菱全体の不動産経営状況を分析した<sup>(8)</sup>。本稿の対象とする時期の三菱合資会社地所部(課)<sup>(9)</sup>全体の不動産収益の動向としては、不動産売却益により上下におれるものの、大正期に丸の内地区からの貸地・貸事務所収益は確実に増大してきており、総じて丸の内地区を中心とした不動産経営が安定してきたと理解している。また、大正期に入り他企業から建築工事を受託しはじめ、それほど多額ではないものの「委託工事益」を上げ始めたことについても指摘をしている。鷺崎の研究は、必ずしも長期にわたる分析ではないものの、三菱史料館の所蔵する地所関連領収書綴である「収支証書」を利用して、1909年の三菱合資会社地所課の収支状況の実情を明らかにしている<sup>(10)</sup>。

以上のように、本稿が対象とする時期に関して、経済的・合理的な事務所用建物の建築が開始されたこと、東京駅の開業や大戦景気により貸事務所需要の急増があり、丸の内地区の開発が進んだこと、そしてその過程において三菱の不動産収益も伸びていたことが先行研究により明らかにされてきており、この点に関しては本稿でもその通りであったと考える。一方で、ここまで述べてきたとおり、本稿が対象とする時期の三菱の不動産経営状況については、地所部(課)全体の収益状況が明らかにされているのみで、例えば、不動産経営状況を把握するうえで基本的な情報となるであろう、空地率・空室率といったデータはこれまで明らかにされてきておらず、また、入居者の状況についてもほとんど明らかになっていない。不動産経営状況は十分に把握されているとは言えない研究状況にあるとっていいだろう。

そこで、本稿は後述する「月報」「年報」に記載のある地所部(課)の報告と地所関連領収書綴である「収支証書」の一部を利用して、空室率などの基礎的なデータを明らかにし、加えて建物の入居経過など、これまで十分に明らかにされてこなかった不動産経営状況を把握する。そのうえで、事務所用建物の建設過程と丸の内地区の開発状況について、上記の不動産経営状況と照合したうえで、当該期の三菱の不動産経営・丸の内地区の開発の実態を跡付きたい。

本稿は先述したように明治末から丸ビル完成以前の大正期(1910~1922年)を分析対象と

(7) 「財閥組織と都市経営—三菱財閥の「丸の内」」中川理編『近代日本の空間編成史』思文閣出版、2017年。

(8) 『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社、2005年、45~89ページ。

(9) 1911年1月1日に新設された地所部(資金300万円)は、1918年8月1日の職制改正で一時期地所課となり、1920年1月1日から再び地所部に名称を改めた。(前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、171~172、223~226ページ)

(10) 「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。

する。この期間を対象とした理由は、近代的な貸事務所建築と評される、RC造建物の建設の開始を分析の始点とし、それまでと隔絶した規模の貸事務所用建物である丸ビルが完成する以前までを分析の終点としたからである。

本書の構成は以下の通りとなる。まず、第1章では建物建築状況を概観したうえで、当該期の不動産収支・入居率・空地率・賃借人の職業内訳など、不動産経営に関する基本的なデータを通時的に確認する(第1章 明治末期から大正期にかけての東京・丸の内地区の不動産経営状況概観)。上記の通時的な状況を念頭に置いたうえで、第2章では明治末期の丸の内を中心とした東京地区の不動産経営の実情について確認し(第2章 明治末期の東京地区の不動産経営状況)、第3章では、大戦景気の影響以前の、初期のRC造貸事務所用建物の経営上の意義について分析する(第3章 大戦景気以前の丸の内地区の不動産経営状況)。そして、第4章では大戦景気が丸の内地区の貸事務所経営に与えた影響について、建物の計画状況等を丁寧に追いつつ、三菱の丸の内地区における不動産経営方針の変転を確認する(第4章 大戦景気以後の丸の内地区の不動産経営状況)。

なお本稿では、史料の引用に際し適宜句読点を付し、片仮名を平仮名に改め、引用元で「、」が用いられている場合も「,」に均した。また引用史料中で注記を行う場合〔 〕で表記する。

## 1. 明治末期から大正期にかけての東京・丸の内地区の不動産経営状況概観

### (1) 丸の内地区の建築状況概観

本稿が分析の対象とする1922年までに建設された建物を確認し、当該期の丸の内地区の開発状況を把握しよう。1922年までに丸の内地区において、三菱が建設・所有していたことのある建物のうち、主要なものを一覧にしたのが第1表である。(なお、建物名は原則として竣工時の名称とした<sup>(11)</sup>。参考第1図「1922年時までの丸の内地区に建設された主要建物」)。第1表は建物の構造と、三菱の不動産経営の状況等から、時期区分している。各時期の建物の概略について説明していく<sup>(12)</sup>。

#### ①第1期 最初期の煉瓦造建物(1894~1903)<sup>(13)</sup>

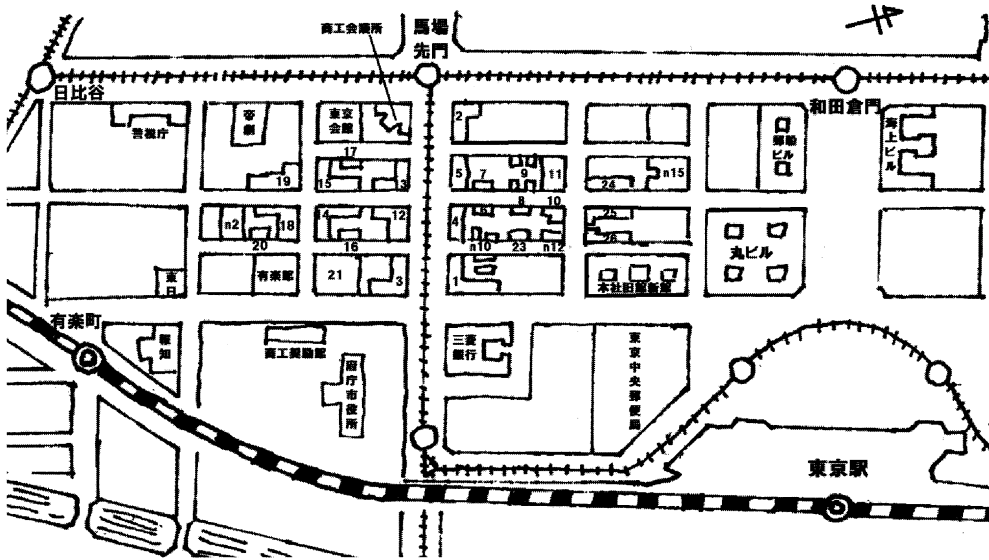
三菱が丸の内地区の土地を取得後、最初に建てた事務所用建物が、第1~3号館である。本表には載っていないが、貸地に建てられている東京商業会議所を含めて4棟の煉瓦造の事務所用建物が、丸の内地区で最初期に建設されている。第1~3号館の事務所スペースは、三菱が自社で使用する部分と三菱と関係の深い会社が利用している部分でほとんど占められており、貸事務所用のスペースは限られたものだった。第1期は、企業に事務所用スペースを貸し出すというビジネスモデル自体が手探り状態にあった時期だったといえよう。ただし、この限定された貸事務所用スペースを利用して、三菱は貸事務所経営のノウハウを蓄積

(11) 1918年3月から丸の内地区の新しい地画制が実施されたのに合わせて、それまで建築順に番号を付けて呼ばれていた建物名も、原則として地画番号と対応した呼称に変更された(前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻, 213~215ページ)。新旧館名一覧表は同書214ページを参照されたい。

(12) これらの建物の平面計画等に関しては、三菱地所設計古図面研究会・新建築社編『三菱地所設計創業130周年記念 丸の内建築図集1890-1973』新建築社, 2020年を参照した。

(13) 以下の第1期・第2期に関しては、鈴木智行「「一丁倫敦」の経営史」(『三菱史料館論集』第21号, 2020年)を参照されたい。

第1図 1922年時までの丸の内地区に建設された主要建物



(注)「数字」は三菱所有建物の号館数を指し、「n」は「仲」を意味する。なお、丸ビルは建設中。  
 (出典)三菱合資会社地所部『古図より見たる丸の内』1929年、54ページをもとに、筆者作成。

していた。

### ②第2期 明治期の煉瓦造建物（1904～1911）

第1号館の一部分を賃借していた古河鋳業が、丸の内地区に定着したことに（第1号館の一部賃借から第4号館を一社で貸切）象徴されるように、第2期は貸事務所需要が萌芽的に生じ始めた時期である。ただし、第1表からわかるように、第4号館（古河鋳業）、第5号館（セール・フレーザー商会）以外の建物は相対的には小規模なものであり、第6・7号館のように、住宅事務所兼用建物も建てられた。とはいえ、第2期末期には第1期の第1・3号館程度の延床面積を持つ煉瓦造事務所用建物が建てられており、一定程度の貸事務所需要が生じはじめたと三菱が判断するようになったことをうかがわせる。

### ③第3期 大戦景気以前のRC造建物（1912～1915）

本稿は第3・4期の時期を分析対象とするので、当該期の建物の特徴については本論で詳述することとするが、以下簡単に説明しておく。第3期は、後述するように、RC造という経済性に優れた建物構造により、事務所用建物が建設されるようになった時期である。この時期を象徴する建物は、第3期の末期に建てられた第21号館（SRC造一鉄骨鉄筋コンクリート）で、第21号館は現在のオフィスビルの平面計画と同様の、合理的な平面計画（共用廊下形式）を持った建物であった。第3期は貸事務所経営を行うにあたって、経済性・合理性をより追求した建物の建築が始められた時期であった。

### ④第4期 大戦景気以後のRC造建物（1916～1921）

第4期は、建物構造に関しては第3期と同様に、RC造で事務所用建物が建築された時期であるが、後述するように、大戦景気以後貸事務所需要が急伸した時期にあたる。第24～26号館では、第21号館で試みられた合理的な平面計画を止め、棟割長屋式の平面計画が再

第1表 丸の内地区の三菱所有建物一覧(1922年までの竣工分)

竣工年月	建物名	延床面積(坪)	構造	階数
第1期				
1894.6	第1号館	1442	煉瓦造	3地
1895.7	第2号館	N.A.	石造	2地
1896.4	第3号館	1460	煉瓦造	3地
	延床合計	2902		
第2期				
1904.7	第6号館	272	煉瓦造	2地
1904.7	第7号館	272	煉瓦造	2地
1904.9	第4号館	802	煉瓦造	3地
1905.7	第5号館	774	煉瓦造	3地
1906.3	人力車置場	181	煉瓦造	2
1907.5	第9号館西寄甲	141	煉瓦造	2地
1907.5	第9号館西寄乙	136	煉瓦造	2地
1907.9	第8号館	445	煉瓦造	2地
1907.9	第9号館東寄甲	264	煉瓦造	2地
1907.9	第9号館東寄乙	264	煉瓦造	2地
1907.12	第10号館	273	煉瓦造	2地
1907.12	第11号館	540	煉瓦造	2地
1910.8	第12号館	1385	煉瓦造	3地
1910.8	本社食堂	187	鉄骨煉瓦造	2
1911.2	第13号館	1498	煉瓦造	3地
	延床合計	7434		
第3期				
1912.3	第15号館	719	RC造	3
1912.3	第17号館	232	RC造	3
1912.4	第14号館	719	RC造	3
1912.4	第16号館	232	RC造	3
1912.8	第20号館	295	RC造	3
1912.8	第19号館	679	RC造	3
1912.9	第18号館	768	RC造	3
1914.6	第21号館	2153	SRC造	4
1915.5	第23号館	400	RC造	4地
	延床合計	6197		
第4期				
1917.1	第24号館	754	RC造	3地
1917.1	第25号館	752	RC造	3地
1917.1	第26号館	676	RC造	3地
1917.12	仲10号館8号	135	RC造	3
1918.4	三菱本社旧館	3111	RC造	4地
1918.12	仲10号館9号	286	RC造	3地
1919.4	仲15号館	2008	RC造	4地
1919.10	仲2号館	1141	RC造	5地
1920.8	仲12号館6号	659	RC造	4地
1921.8	三菱本社新館	3784	RC造	6地
	延床合計	13306		
	延床総合計	29839		

(注) 階数欄の「3地」は、「地上3階+地下1階」を示す。以下同。

(出典) 前掲『丸の内百年のあゆみ』資料・年表・索引編, 186~187ページ。

びとられたが、仲15号館では、再度合理的な平面計画がとられた。三菱本社が入居する三菱本館の建築が行われたのもこの時期であるが、旧館完成直後に新館の増築が行われるなど、全体としてややちぐはぐに建物の建築が行われている印象を持つ。このことの意味に関しては後述したい。

## (2) 東京地区の不動産収支

次いで、本稿が分析の対象とする時期の、東京地区の不動産経営状況について、収益の推移を確認したい。三菱は東京において、深川・芝・神田・麹町・京橋区、寺島村（向島）に不動産を所有していた（1921年以降は巣鴨町駒込、日本橋区も含む）。本稿ではこれらを合わせて東京地区と呼称する。なお丸の内地区のみの不動産収支は不明であるため、本節では麹町区（丸の内地区と内幸町地区）の不動産収支をみる。「三菱社誌」記載の「地所部（課）損益勘定明細表」から東京地区と麹町区の不動産収支を整理したのが第2・3表である。なお、本稿は不動産経営のうち、特に貸事務所経営に注目するため、委託工事益・不動産売却益は考慮に入れていない<sup>(14)</sup>。

さて、上記第2・3表のうち、各地区の地代・家賃収入から、各地区の諸経費＝税金保険料等を引いたものだと考えられる、「地所建物収支勘定」＝地区収益（第2表・第3表A）に注目したい。東京地区・麹町区の地区収益と、東京地区収益に占める麹町区の割合をグラフにしたのが第2図である。第2図からは、1917・1918年頃から地区収益の増加速度が上がっているように見え、また、同時期に麹町区の収益の占める割合も増加している。この図からは、一見すると、大戦景気の下で麹町区の不動産経営が順調に進展しているように見える。ただし、第3章で見ていくように、こうした地区収益の伸びが、三菱の丸の内地区の開発戦略の順調さを示しているのかどうかについては、再考の余地があると考えられる。

## (3) 丸の内地区の空室率・空地率

丸の内地区の貸事務所に関する経営状況と開発状況を把握するにあたって、建物の空室率と土地の利用率（空地率）は基礎的なデータとなると考えられる。幸い三菱の各部分が各年の営業概況を報告している「年報」<sup>(15)</sup>から、1914～1922年に関しては空室率と空地率のデータを取ることができるので、以下で分析を行っていききたい。

### ①空室率と建物延床面積増加率

「年報」より、1914年以降に関して、丸の内地区の空室率と建物延床面積の増加率が判明する。このデータをまとめたのが第4表となる。1918年から共用坪数のデータが計上されなくなるなど、やや不明瞭な点もあるが、これを利用したい。

まず、空室率について確認する。1914年には空室率は10%ほどであったが、1915年以降

(14) 前掲旗手『三菱財閥の不動産経営』（78～85ページ）では、委託工事益・不動産売却益についても考慮に入れて三菱全体の不動産経営状況の分析を行っているので参照されたい。なお、三菱は1919年以降、丸の内地区以外の土地の売却（新潟に持っていた農地なども含む）を進めており、多額の売却益を得る年も存在したことも付記しておく（同上73～76、78～82ページ）。

(15) 「年報」大正3～11年度、MZ-00003-003～MZ-00003-011、三菱史料館所蔵。なお、三菱史料館の所蔵する「年報」と本稿でも利用する「月報」の史料的性格に関しては、坪根明子・針山和佳菜・曾我部健「三菱の『年報』と『月報』」（『三菱史料館論集』第8号、2007年）を参照されたい。



第2表 東京地区不動産収支

	(単位：円)										
	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11
A 地所建物収支勘定(東京地区収益)	381,350.37	428,979.55	440,017.89	470,904.46	495,936.39	523,638.02	653,060.44	868,202.11	1,102,124.31	1,340,953.68	1,490,835.08
B 規定減価償却	42,540.15	41,788.59	45,432.57	49,597.47	46,475.10	51,185.73	68,527.55	79,699.72	103,416.25	121,687.74	145,979.61
C 特別減価償却	18,568.01	0.00	5,214.28	88,044.34	16,700.67	93,778.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
D 地所本部営業費	77,159.67	90,342.13	74,578.97	64,210.19	77,884.73	100,416.05	105,523.56	62,031.55	140,777.90	175,292.65	161,552.03
E 雑収入	25,453.08	11,243.20	14,110.23	103,001.64	34,444.43	94,342.14	91,938.58	89,774.78	119,574.53	60,751.73	10,631.71
F 雑支出	0.00	6,444.86	0.00	0.00	0.00	3,246.59	0.00	9,337.05	179,716.88	13,137.37	
G 東京地区純益(A+E-(B+C+D+F))	268,535.62	301,647.17	328,902.30	372,054.10	389,320.32	369,353.69	570,947.91	816,245.62	968,167.64	925,008.14	1,180,797.78
a1 収支勘定増加率(前年比)		112%	103%	107%	105%	106%	125%	133%	127%	122%	111%
a2 収支勘定増加率(1912年比)		112%	115%	123%	130%	137%	171%	228%	289%	352%	391%
純益増加率(前年比)		112%	109%	113%	105%	95%	155%	143%	119%	96%	128%
純益増加率(1912年比)		112%	122%	139%	145%	138%	213%	304%	361%	344%	440%

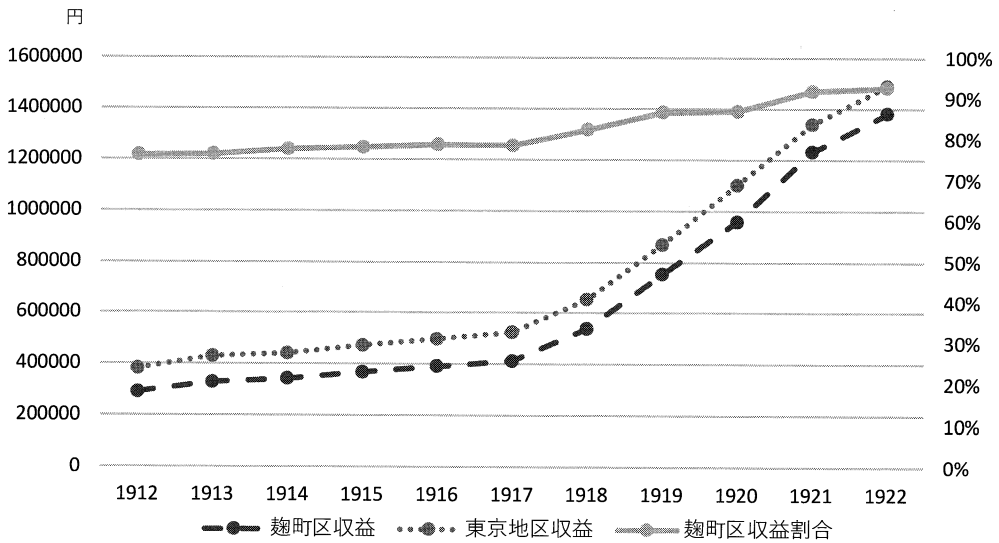
(出典)『三菱社誌』22, 1563~1564ページ, 1949~1950ページ/同23, 2370~2372ページ/同24, 2780~2781ページ/同26, 3524~3525ページ/同28, 4206ページ/同29, 4689~4690ページ/同30, 5043~5044ページ, 5383~5384ページ/同31, 5700~5702ページ, 6017~6019ページ。

第3表 麹町地区不動産収支

	(単位：円)										
	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11
A 地所建物収支勘定(麹町地区収益)	290,025.41	327,063.27	340,864.34	367,325.71	389,877.85	410,933.07	537,889.40	752,737.43	958,124.72	1,232,566.54	1,382,658.55
B 規定減価償却	41,864.63	41,788.59	45,432.57	49,486.28	46,475.10	51,185.73	68,527.55	79,699.72	103,416.25	119,873.47	142,869.53
C 特別減価償却	96,107.77	0.00	5,214.28	85,119.81	16,700.67	93,778.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
D 麹町地区純益	238,550.01	285,274.68	290,217.49	232,719.62	326,702.08	266,029.24	469,361.85	673,037.71	854,708.47	1,112,693.07	1,239,789.02
a1 収支勘定増加率(前年比)		113%	104%	108%	106%	105%	131%	140%	127%	129%	112%
a2 収支勘定増加率(1912年比)		113%	118%	127%	134%	142%	185%	260%	330%	425%	477%
d1 純益増加率(前年比)		120%	102%	80%	140%	81%	176%	143%	127%	130%	111%
d2 純益増加率(1912年比)		120%	122%	98%	137%	112%	197%	282%	358%	466%	520%
E(第1表A) 地所建物収支勘定(東京)	381,350.37	428,979.55	440,017.89	470,904.46	495,936.39	523,638.02	653,060.44	868,202.11	1,102,124.31	1,340,953.68	1,490,835.08
A/E 麹町地区収益割合	76%	76%	77%	78%	79%	78%	82%	87%	87%	92%	93%

(出典)第2表に同じ。

第2図 東京地区・麹町区収益推移



(出典) 第2表・第3表から作成。

第4表 丸の内地区建物利用状況

(単位：坪)

	建物数	建坪	延床面積	貸付坪数	社用坪数	共用坪数	空間坪数	空室率	1914年比増加率	前年比増加率	自社使用比率	貸付比率
1914	33	5883.78	14625.53	10327.12	1794.91	1006.07	1497.44	10.2%			12%	71%
1915	35	5664.46	15023.56	11638.71	2207.31	1006.07	171.47	1.1%	103%	103%	15%	77%
1916	35	5664.46	15037.94	11824.56	2207.31	1006.07	0.00	0.0%	103%	100%	15%	79%
1917	38	6226.03	17222.31	13968.38	2207.31	1042.05	4.58	0.0%	118%	115%	13%	81%
1918	35	6083.35	22109.58	16852.17	5186.68	0	70.73	0.3%	151%	128%	23%	76%
1919	37	6614.74	25312.77	19047.68	5184.88	0	1080.21	4.3%	173%	114%	20%	75%
1920	39	6914.23	26592.73	21110.99	5282.83	0	198.91	0.7%	182%	105%	20%	79%
1921	40	7413.39	30204.45	21657.91	8546.55	0	0.00	0.0%	207%	114%	28%	72%
1922	41	7413.39	30204.45	22918.22	7286.23	0	0.00	0.0%	207%	100%	24%	76%

(注) 「1914年比増加率」「前年比増加率」はともに延床面積の増加率のこと。

(出典) 「年報」大正3～11年度，MZ-00003-003～011，三菱史料館所蔵。

急激に下降し、1919年を除いて、ほとんど空室なく推移していたことがわかる。一方で先に確認したように、1917年以降、連年新しい建物の竣工があり、1914年から1922年で延床面積は2倍程度まで増加している。この延床の増加分を吸収するほど、事務所需要が急増していたことがうかがえる。

また、三菱の自社使用面積を示している「社用坪数」を確認してみると、1914年から1920年代で4～5倍に増加しており、この時期に三菱も事務所スペースを以前よりも多く必要としていたことがうかがえる。こうしたこともあって自社使用比率も1922年時には1914年時の2倍程度の割合に増えている。ここまで見てきた貸事務所需要の急増は他企業からの引き合いだけでなく、三菱自体の事務所スペース需要の増加によっても引き起こされたことがわかる。

第5表 丸の内地区土地使用状況

(単位:坪)

	貸地		社用地		道路敷	空地	合計	空地率	建物敷地率	非建物敷地率	道路敷率	他社増加率	自社増加率	貸地面積率
	建物敷地	非建物敷地	建物敷地	非建物敷地										
1914	12713.71	17850.52	9799.67	7328.80	2979.28	17650.87	68322.85	26%	33%	37%	4%			45%
1915	12713.71	7448.34	9913.83	7465.80	2979.28	27801.89	68322.85	41%	33%	22%	4%	100%	101%	30%
1916	13334.41	6843.84	9913.83	7465.80	2979.28	27785.69	68322.85	41%	34%	21%	4%	105%	101%	30%
1917	17727.56	5761.14	9913.83	7465.80	2979.28	24411.98	68259.59	36%	40%	19%	4%	139%	101%	34%
1918	23283.06	9520.75	9736.09	10382.00	8259.41	7080.29	68261.59	10%	48%	29%	12%	183%	99%	48%
1919	27879.53	6580.75	12068.89	13332.48	7186.32	1104.77	68152.74	2%	59%	29%	11%	219%	123%	51%
1920	28339.62	6156.29	12068.89	13569.23	7386.91	633.34	68154.28	1%	59%	29%	11%	223%	123%	51%
1921	27800.64	7524.29	13841.20	9783.09	7068.87	206.20	66224.28	0%	63%	26%	11%	219%	141%	53%
1922	28003.17	7906.87	13841.20	6313.16	6887.12	3272.76	66224.28	5%	63%	21%	10%	220%	141%	54%

(注)「他社増加率」・「自社増加率」は、ともに建物敷地の増加率で、1914年を基準としたもの。

(出典)第4表に同じ。

## ②空地率

同様に「年報」より、1914～1922年の丸の内地区の空地率が判明する。このデータをまとめたのが第5表となる。丸の内地区の土地は、①建物用の土地(建物敷地、ただし建設中・計画中も含むと考えられる)・②建築用材料置場等の物置場(非建物敷地)・③未利用地(空地)・④公共用地(道路敷)という四種の土地利用が行われていた<sup>(16)</sup>。

1914年段階では、建物敷地率は33%であったが、1916年以降、建物敷地率は増加しており、1922年段階で、建物敷地率はほぼ倍加(63%)した。この「建物敷地」には建物の計画中・建設中の土地も含まれると考えられるが、ともかく1914年から1922年の間に、丸の内地区の開発・開発計画が進んだことがうかがえよう。

この建物敷地の増加率を自社使用と他社使用(貸地)で比較すると、他社使用の建物敷地の増加が著しいことがわかる。特に他社使用建物敷地の増加率の著しい1917～1919年においては、丸の内地区の開発を三菱以外の企業にゆだねざるを得ない状況が三菱にあったが、この点に関しては第4章で後述する。

一方で非建物敷地率は上下するもののほぼ横ばいの状況が続く。これは、丸の内地区の開発が進む中で、建物建築を行う際の材料置場需要がひきつづき存在していたためと考えられる。

これらの結果、未利用地(「空地」)は1918年以降激減する。道路敷が1918年以降増加していることも、この時期に丸の内地区の市街地整備が進んだことを示していると言えよう。

## (4) 賃借人の職業内訳

最後に「年報」より、1914年以降の丸の内地区の賃借人の職業が判明する。このデータをまとめて整理したものが第6表となる。ただし、1920年以降は、「年報」のデータが借地人(非三菱所有建物)の賃借人も含むようになる点には注意が必要である。

さて、貸事務所経営の初期段階では、運輸・保険・貿易といった限られた業種が事務所を借りていた(この三つの業種を「初期入居業種」と呼ぶ)<sup>(17)</sup>。1914年段階でも、運輸・保険・

(16) 前掲鈴木「一丁倫敦」の経営史, 41～49ページも参照のこと。

(17) 同上, 64～66ページ。

第6表 丸の内地区賃借人職業内訳

(単位:人)

		1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922
農林水産業	農林水産業	0	2	2	2	2	9	24	27	23
工業	鉱業	9	11	11	11	13	21	25	25	30
	建築・建設業	6	11	3	3	0	4	15	17	34
	軽工業	0	1	3	3	27	9	26	21	44
	造船業	4	2	2	2	2	3	3	4	6
	化学工業	0	5	7	18	12	15	22	17	33
	金属工業	0	0	0	0	0	5	21	15	25
	機具業	14	5	13	6	11	18	25	33	55
	その他工業	7	6	8	0	3	6	5	7	9
商業	飲食物業	3	7	1	3	4	8	13	10	21
	電気・ガス	10	7	8	9	13	13	24	18	20
	運輸業	11	9	10	10	17	12	29	25	31
	金融業	0	2	1	3	7	5	25	23	32
	保険業	14	17	16	14	14	21	35	46	41
	貿易業	11	22	12	22	22	35	56	91	75
	物品販売	0	0	0	24	23	12	93	136	118
	その他商業	2	4	7	9	29	19	26	34	36
	医療・法律業	4	23	22	19	13	15	21	28	39
	商業会議所等その他事務所	28	16	19	28	24	32	66	62	56
	合計	123	150	145	186	236	262	554	639	728
	農林水産業	0%	1%	1%	1%	1%	3%	4%	4%	3%
	工業	33%	27%	32%	23%	29%	31%	26%	22%	32%
	商業	41%	45%	38%	51%	55%	48%	54%	60%	51%
A	化学+金属	0%	3%	5%	10%	5%	8%	8%	5%	8%
B	保険業	11%	11%	11%	8%	6%	8%	6%	7%	6%
C	貿易業	9%	15%	8%	12%	9%	13%	10%	14%	10%
D	運輸業	9%	6%	7%	5%	7%	5%	5%	4%	4%

(注) 1920年以降は貸地建物入居者も含む(斜体)。

(出典) 第4表に同じ。

貿易といった「初期入居業種」の賃借人は多く、貸事務所経営の初期段階と同様の傾向があったと考えられる(第6表BCD)。

ここまで見てきたように、特に1918年以後の貸事務所需要の急激な増加に伴い、賃借人の数も増加する。この増加の内実を確認すると、化学・金属工業など、重化学工業化の進展とともに新たな業種の賃借人が増えており(第6表A)、初期入居業種の割合も貿易業以外は地位を低下させていることもうかがえる(第6表BCD)。ただ、全体としてみると、著しく増加している業種があるとはいえ、1918年以降の貸事務所需要の増加の局面で、多種多様の業種の賃借人が現れていると見た方が良いのではないかと考える。

これと関連して、丸の内地区の賃借人に占める邦人の割合を見ると、1916年以降着実に増加しており、1917年以降は約9割を占めるようになる(第7表)。これらの事実、大戦景気以降の日本において、事務仕事を行うことに特化した空間=事務所を構えるようになる業種が広がっていったことを示していると考えられる。

第7表 丸の内地区賃借人邦人比率

	邦人数	外人数	邦人比率
1914	93	30	75.6%
1915	114	36	76.0%
1916	119	26	82.1%
1917	160	26	86.0%
1918	214	22	90.7%
1919	229	33	87.4%
1920	502	52	90.6%
1921	580	59	90.8%
1922	669	59	91.9%

(注) 1920年以降は貸地建物入居者も含む(斜体)。

(出典) 第4表に同じ。

## 2. 明治末期の東京地区の不動産経営状況

ここまで見てきた通時的な状況・データを念頭に置いたうえで、第2~4章では不動産経営状況の推移とともに、丸の内地区の開発過程を確認していく。第2章ではまず明治末期の丸の内地区の不動産経営状況を見ていくこととする。

### (1) 明治末期の東京地区の不動産経営状況と経営見通し

「月報」第1号<sup>(18)</sup>(1911年6月)に、東京地区についての三菱合資会社地所部の報告が存在する。1911年段階の東京地区の不動産経営状況と、それに対する地所部の評価、今後の見通しなどがわかる史料であり、まずこの史料に基づいて明治末期の東京地区の不動産経営の様子を見ていこう。

#### ①東京の不動産市況

家屋の賃貸に関する不動産市況については、「近時生産費并に労銀の昂騰に伴ひ物価著しく騰貴した結果、「地代家賃も漸次騰貴し、加ふるに曾て一時の好景気に誘はれ、各所に起工せし賃貸家屋漸く落成」となったが、「今日に於ては却て供給超過の現象を呈せる」、「兎に角市内に於ける空家の増加頓に著しきものあり」、という状況であった。

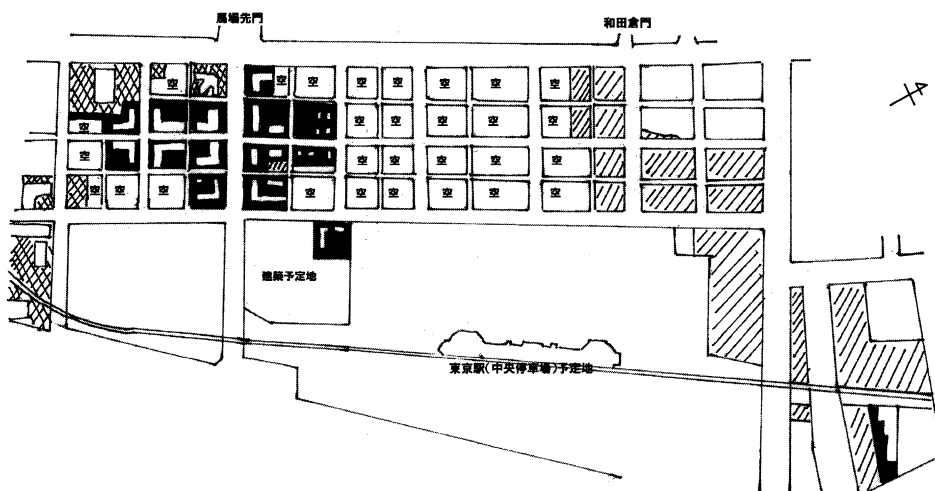
一方で、地価に関しては、「土地家屋の売買取引は極めて不活発」だが、「価格は毫も下落せざるのみならず、近時金利低落の結果として、土地に思惑を試むるもの増加し来り、寧ろ地価向上の傾向を示す」とされている。

#### ②地所部の東京地区の家賃・地代収入状況

一方で、地所部の東京地区の営業状況は、「当地所部とても不景気の影響は免るゝを得ずして、本年上半期終末の集金は頗る難渋を極めたるも、貸地を専らとして所有貸家の寡きと従来滞納の慣習を勉めて忌避し来りたるに由り、幸に左したる不況を実現するに至らざりき」と報告される。実際、年末の家賃・地代の滞納率は「本年度末は六厘七毛の割合」であり、「昨年度末に於ては総額に対する三分の割合」であったので「却て減少」と報告され

(18) 「月報」第1号、明治44年6月、MA-10156、三菱史料館所蔵。

第3図 1911年11月時の土地利用状況



(注) 三菱の所有している土地利用状況について、①「塗りつぶし部分」が「自社建物敷地」、②「筋交い模様部分」が「他社建物敷地(建物貸地)」、③「斜線部分」が「物置場等貸地(非建物貸地)」、④「空」が「未利用地」となっている。なお、「建築予定地」とある部分も三菱の所有地で、史料上では「建物設計中」とされているが、具体的な計画は不明である。

(出典)「明治四十四年十一月現在丸之内貸地貸家見取図」(「月報」第6号、明治44年11月、MA-10161、三菱史料館所蔵)をもとに、筆者作成。

ている<sup>(19)</sup>。

### ③丸の内地区の建物・借地状況について

東京地区において、地所部の所管する建物は、「丸ノ内以外に於ては深川区伊勢崎町に於ける一列の木造長屋あるのみ」(「全所には尚数戸の明家あり」という状況で、貸家収入に「重要な関係を有する」のは「丸ノ内煉瓦家屋」であった。これらの煉瓦造貸事務所は、「明治火災保険、全生命保険、東京海上保険、日清汽船、日本郵船、高田商会」等の企業に貸し出されるほか、「其他の輸出入商弁護士等の事務所に充用」されており、「剩す処商業会議所隣なる最新家屋の一角あるのみ」<sup>(20)</sup>とされている。

貸地に建てられた他企業所有の建物については、「東京商業会議所あり帝国座あり、報知、日々、毎日、三新聞社あり、工事進行中なるは生命保険協会の三階建煉瓦屋なり」という状況であった。なお借地の新規契約については、「借地申込の相談は屢々耳にする所なるも、未だ多く確定せる計画あるを聴かざるは窃に遺憾とする所なり」とする。借地に関する申込相談があるにもかかわらず、契約が進まない理由としては、第一に「建築材料に不燃質を用ふるの条件存するが為め、工費の巨額に上ぼること」、第二に「吾が邦旧来の慣習として苟も永久を期する建設物は、各自の所有地上に於てし、借地を嫌ふ傾あること」が挙げられて

(19) 「月報」第7号、明治44年12月、MA-10162、三菱史料館所蔵。

(20) 後述するように、1911年8月の「月報」第3号(MA-10158、三菱史料館所蔵)に、「本年二月の竣工以来賃借の申込に接せざりし第十三号館乙号」の借入が決まり、「之れにて丸の内借家は全部貸切」となるとされているので、「剩す処商業会議所隣なる最新家屋の一角」は、第13号館乙号のことを指すと考えられる。

いる。

なお、「月報」第6号<sup>(21)</sup>に1911年11月現在の貸地貸家状況を地図に示したものがある(第3図)。馬場先門側の土地に建物の建築が集中する一方、和田倉門側の土地は物置場等に使用された臨時貸地として使用されていたことがわかる。

#### ④将来の見込みについて

「丸ノ内一帯の所有地」について、「而して尚広漠たる空地にして将来の経営に期待せらるゝもの」とし、「丸ノ内一帯の生命とも称すべき中央停車場鉄骨工事は殆んど其三分工程を竣はり」、「東京市区改正委員の決定せし停車場正面四十間道路も已に其の実測を経て遠からず起工を見る」と述べるように、特に東京駅の完成に期待を寄せている。

丸の内地区の将来については、「従来徐々に形勢を觀望しつゝありしものは素より、中央要区の土地占有彌益困難なるを自覚せし面々が、近来特に丸の内地点に注目し来たりたるは愉快なる事実」、「巷間三菱ヶ原の名称も臆がて昔語りとなるべきは蓋し疑を容れざる所なるべし」と述べており、徐々に重要地区となりつつあると觀測する。

#### ⑤丸の内地区以外の営業状況について

本稿の課題とは直接かわからないが、丸の内地区以外の東京の所有地の状況についても報告がある。「内幸町、愛宕町、三崎町、越前堀、深川等」に関しては、「孰れも寸地も剩さざる」状況であったが、今後は工場地域としての発展を見込む向島地区については、連年の水害被害のため、「一千余坪の未貸地」があるとする。

#### ⑥上記報告からわかる明治末年段階の地所部の経営状況と今後の見通し

まず前提として、丸の内地区においては貸地・貸家営業ともに行われていたが、その他の地区においては、深川地区を除けば、貸地営業のみが行われていた。

不動産市況としては、地価の下落はないものの、1911年現在では必ずしも芳しい状況ではないと認識されている。ただし、一般的な不動産市況は不況下にありながらも、丸の内地区の貸事務所経営や、その他の地区も含む東京地区の貸地経営は、この不況の影響を受けていないと報告している。

丸の内地区の貸事務所経営状況については、最近完成した建物の一部を除けば空室はなく、賃料の滞納も少なかったこともあり、順調に進展していたことがうかがえる。貸地に関しては、申し込みはあるものの、貸地上に建てる建物について耐火建築にしなければならないという条件を付けており、このため建築費がかかること、借地上にそうした堅固な建物を建てることを他企業側が嫌がっている<sup>(22)</sup>ことから、貸地の拡大にはつなげていなかった。総じて丸の内地区の開発は中途の段階にあり、東京駅の完成を契機にした地区の発展を想定していたと考えられる。

(21) 明治44年11月, MA-10161, 三菱史料館所蔵。

(22) 土地の賃借に関する法制の整備は1898年に制定された民法から始まるが、民法に定められた規定は地主に有利なものであった。1909年の建物保護法、1921年の借地法により、借地権は段階を踏んで強化されることとなり、特に1921年に制定された借地法の制定以後は借地の新規供給が減少し、大地主による貸地の売却が進んだとされている(「第2章 都市化・重化学工業化と不動産業の展開 第1節 都市化の進展と不動産業(中村尚史執筆部分)」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、71～73ページ)。

第8表 家屋・土地賃借回数

	家屋				土地			合計人数	合計口数	家屋計
	賃借人数	賃借口数	転借人数	転借口数	賃借人数	賃借口数	転借人数			
1914	84		30		5			119		114
1915	105		29		7		5	146		134
1916	110		28		13			151		138
1917	120		51		17			188		171
1918	121	133	62	64	25	31		208	228	183
1919	132	170	80	80	35	41		247	291	212
1920	160	194	79	79	35	43		274	316	239
1921	179	220	75	75	34	41		288	336	254
1922	205	233	78	78	37	39		320	350	283

（出典）第4表に同じ。

## （2）貸事務所経営の基本的な進め方

また、「月報」には、明治末期の貸事務所経営がどのように進められていたのか、うかがうことのできる記述が存在する。以下の記述から読み取れることをまとめよう。

「丸ノ内に於て本年二月の竣工以来賃借の申込に接せざりし第十三号館乙号も、本月十八日鬼怒川水電、京成電気、京王電気三社竝に東京鉄道清算事務所連合にて借入れの約整ひ、之れにて丸ノ内借家は全部貸切となれり。尚新築中の鉄筋混凝土家屋も予期以上の好景氣にて続々借入予約の申込ありて、竣成の日を待ち侘び居る有様なり。」<sup>(23)</sup>

まず、「尚新築中の鉄筋混凝土家屋も予期以上の好景氣にて続々借入予約の申込あり」、「本年二月の竣工以来賃借の申込に接せざりし第十三号館乙号」という記述から、建物の建築中に入居の予約を受け付けており、また、竣工後となっても入居者がいない建物があったことがわかる。このことから、明治末期の段階ではすでに貸事務所需要の見込みに基づき、建築を行っており、貸事務所経営の初期段階<sup>(24)</sup>のように、入居者を探し、その需要に応じて建物を建てるという状況ではなくなっていたことがわかる。企業が事務所スペースを借りることそのものが、明治中期のように特殊なことではなくなりつつあったことがうかがえよう。

また、「鬼怒川水電、京成電気、京王電気三社竝に東京鉄道清算事務所連合にて借入れ」との記述から、複数の会社で一つの区画を借り入れる場合があったこともわかる。「年報」ではこれは「家屋転借人数」として把握されており（第8表）、こうした事務所の共同賃借が広く行われていたこともわかる。なおこの第12号館の設計に関して、「他館のに比して非常に大きい」、「正味四十二三坪の大部屋を設けた」ことに特徴があるとされており、これは「借手の希望に従つて大きい部屋は借り手の方で自分勝手に仕切つて使ひ得る便宜があるから」とされている<sup>(25)</sup>。明治末期の段階では、複数の企業が入居することも可能な、柔軟な利用が

(23) 前掲「月報」第3号。

(24) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、135ページ。

(25) 「巻末付図三菱合資会社第十二号十三号両館設計説明（保岡勝也君の談話）」『建築雑誌』第295号、400ページ。



できる事務所スペースが求められていたと言えよう。

### (3) RC造建物の経営上の意義

1912年以降、丸の内地区に建てられる貸事務所建築はRC造(SRC造)で建てられるようになる。この理由について、RC造の採用により壁厚を減じることができ、その結果、部屋を広くすることが可能となったという点が注目されてきた<sup>(26)</sup>。

その際注目されてきたのが、設計者の保岡勝也の「かう云ふ貸家建築には煉瓦を用ゐずして鉄筋コンクリートを使用すると壁厚を減じ得るを以て貸し部屋の方はそれだけ大きく営業上好都合であるわけであるから目下建築中の十四号乃至二十号は全部鉄筋コンクリートにする筈である」<sup>(27)</sup>という証言であった。また、はじめにでも少し言及したが、野村・光井は、建築図面から建物の収益部の面積を算出することで、三菱の貸事務所用建物の構造と収益性についての分析を行っており、平面計画の変更がなくとも構造をRC造にするだけで収益部の面積が増加していることを明らかにしている<sup>(28)</sup>。

本稿は、RC造を選択した理由が、上記の理由以外にもあったことを指摘したい。「月報」第1号には次のような記述がある。

「丸ノ内地盤の重量建築に不適當にして、基礎工費に巨額を要する結果、建築費増大の爲めに賃貸料不廉に陥るは、営業当局者の常に苦痛とする処なりしが、試に煉瓦屋に代ふるに鉄筋コンクリート構造を以てせんとの議を決し、其工事に着手せし」<sup>(29)</sup>

上記の記述によれば、丸の内地区は軟弱地盤であったため、重量のかさむ煉瓦造建物を建てる際に基礎工事費用がかさんでおり、こうした基礎工費の削減を目指してRC造という構造を選択したと述べられている。建物の建築費用の決算がわかる、第12号館(1910年8月竣工、煉瓦造、3階建地下室有)と第21号館(1914年6月竣工、SRC造、4階建)の建築費を比較したのが第9表である。階数や平面計画が違うため、単純に比較はできないが、RC造(SRC造)の採用により、建坪当17%、延床当で23%の工費削減に成功していることがわかる。

更に空室率が年末時点で1%程度に減少している1915年段階(前掲第4表参照)での両建物の賃料実収額を利用し、工費当賃料を比べてみると、第21号館の方が5ポイントほど優れていることがわかる。もちろんこれには後述するような第21号館の合理的な平面計画や、壁厚の減少に伴う貸室面積の増加も寄与していることは間違いなが、総じてRC造の採用による工費の削減は、投下した建設資金に対する収益率の向上をもたらしたと言えよう。

### (4) 明治末期頃の貸地・貸家収入状況

明治末期の不動産経営状況を把握する最後に、東京地区の貸地・貸家収入の比率を確認し

(26) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、189～190ページ。

(27) 前掲「巻末付図三菱合資会社第十二号十三号両館設計説明(保岡勝也君の談話)」401ページ。

(28) 前掲野村・光井「丸の内地区における事務所建築の構造と収益性」2946～2947ページ。

(29) 前掲「月報」第1号。

第9表 煉瓦・RC造建築費用比較

		A	B	C	D	A/B	A/C	D/A	D/C
建物名	竣工年月	工法	費用(円)	延床(坪)	1915年賃料(円)	建坪当工費	延床当工費	賃料収益率	延床当賃料
$\alpha$	1910.8	煉瓦造	317920.7	1385	29342.00	874.25	229.55	9.2%	21.19
$\beta$	1914.6	SRC造	381070.0	2153	55786.25	725.02	176.99	14.6%	25.91
第21号館工費減少率									
					$1 - \beta/\alpha$	17.1%	22.9%		

(出典)『三菱社誌』21, 1249ページ/同23, 2134ページ/同23, 2134ページ/「収支証書 大正4年1~12月」MEC-00314-001~013, 三菱史料館所蔵/前掲『丸の内百年のあゆみ』資料・年表・索引編, 186~187ページ。

第10表 1910年代前半期貸家貸地収入推移

(単位：円)

	1910 M43	1911 M44	1912 T1	1913 T2	1914 T3
貸家収入	158836.4	<b>198545.6</b>	254535.4	246135.7	288963.4
貸地収入	170313.1	<b>189047.6</b>	211355.2	215582.3	223127.7
貸家比率	48.3%	51.2%	54.6%	53.3%	56.4%
貸地貸家単純合計	329149.6	<b>387593.1</b>	465890.6	461718.0	512091.0
貸地貸家推計合計	328468.8		466662.1	461231.7	
前年比(貸家)		1.250	1.282	0.967	1.174
前年比(貸地)		1.110	1.118	1.020	1.035
前年比(合計)		1.180	1.204	0.990	<i>1.109</i>
収入増加率(貸家)	100.0%	125.0%	160.3%	155.0%	181.9%
収入増加率(貸地)	100.0%	111.0%	124.1%	126.6%	131.0%
収入増加率(合計)	100.0%	118.0%	142.1%	140.7%	<i>156.0%</i>
滞納率	3.0%	0.7%	1.5%	0.3%	0.5%

(注) 1911年の貸家・貸地収入は実績(太字)、1914年の前年比(合計)と収入増加率(合計)は、月報に記載がないため、貸地貸家単純合計の比率を利用し、計算(斜体)。

(出典)「収支証書 明治44年1~12月」/「月報」第7号、第19号、第31号、第43号、すべて三菱史料館所蔵。

よう。1910~1914年までに限られるが、貸地・貸家収入の変化率が、各年度の「月報」12月分<sup>(30)</sup>より判明する。1911年の実際の貸地・貸家料収入を、賃料収入等の領収書をつづった「収支証書」<sup>(31)</sup>から算出し、変化率を当てはめることで、貸地貸家の推定収入額をまとめたのが第10表となる。それほど長期のデータとはならないが以下で確認していく。

明治末の1910・1911年ごろには、貸地料収入と貸家料収入は同程度であったが、貸家収入は貸地収入を超える伸びを見せた結果、1911年以降、貸家料収入が貸地料収入を上回るようになる。貸家料収入はほぼ全てが丸の内地区からの収入であり、この貸家料の増加は、延床面積の大きい第12・13号館、RC造の第14~20号館の完成によりもたらされたものだったと考えられる。上記の変化からは、第一次大戦前から、丸の内地区からの貸家料収入を中心とした不動産経営に移行しつつあったことが読み取れよう。

とはいえ、1910年時の、丸の内地区の収入に占める貸地収入の割合は30%弱であり、また、丸の内地区以外の東京地区の収入も全体の30%程度を占めていたことから、貸地収入や丸の内地区以外の地区の収入も、この時期の東京地区における不動産経営状況を考える上では無視できるほど小さくはなかったことも付記しておく(第11表)。

### 3. 大戦景気以前の丸の内地区の不動産経営状況

#### (1) 初期RC造貸事務所用建物の入居状況

1912年3月から9月にかけて、RC造の第14~20号館(延床合計3644坪)が完成していく。「月報」からは、上記の建物の貸室契約が進んでいく様子が把握できるので、以下にその過

(30) 前掲「月報」第7号/「月報」第19号、大正元年12月、MA-10174/「月報」第31号、大正2年12月、MZ-00004-012/「月報」第43号、大正3年12月、MZ-00004-026、すべて三菱史料館所蔵。

(31) 「収支証書 明治44年1~12月」、MEC-00319-017~022、MEC-00320-002~007、三菱史料館所蔵。

第11表 1911年東京地区貸家・貸地収入比率

(単位:円)

		貸家	貸地	合計	貸家割合	貸地割合
A	丸の内	189278.6	79064.42	268343.0	70.5%	29.5%
B	その他	9266.99	109983.2	119250.1	7.8%	92.2%
C	合計	198545.6	189047.6	387593.1		
A/C	丸の内割合	95.3%	41.8%	69.2%		
B/C	その他割合	4.7%	58.2%	30.8%		

(出典) 前掲「収支証書 明治44年1~12月」。

程を追っていきたい。

まず、1911年3~6月にかけて、第14~20号館が着工していく。1911年6月の段階ですでに、「落成の上は借用せんと予約已に五六を算する景況」<sup>(32)</sup>とされ、1911年8月には、「尚新築中の鉄筋混泥土家屋も予期以上の好景気にて続々借入予約の申込ありて、竣成の日を待ち侘び居る有様なり」<sup>(33)</sup>という状況だとされている。その後の「月報」から見るに、実際には正式な契約には至っていないようであるが、とはいえ、着工直後から入居に関する問い合わせが多くあったことがうかがえる。

さて、「月報」<sup>(34)</sup>に記載のある、これらのRC造建物の初期入居経過を整理したものが第12表となる。第15号館を例に実際の入居経過を説明すると、1911年10月に「第十五号館東南角二戸分」を「明治製糖会社」へ、「全館東北角二戸分」を「ラサ燐砒会社」へ、11月に「第十五号館東側南寄二戸分」を「横浜在住の機械類貿易商バウコック、エンド、ウキルコック会社」へ、12月に「第十五号館東側中央一戸分」、翌年1月に「第十五号館南側二戸分」がそれぞれ「事務所用」として貸すことが決まったと報告されている。第12表はこのような入居経過を、契約決定月を記載しつつ、部屋数の埋まっていく経過を示したものとなる。ただし、第14・16号館は、1911年11月に全部屋を東京市電気局が借り切ったため、「月報」に部屋数の記載がなく、第12表には一部屋分の契約としてまとめている。また、第18・19号館は1912年5月に「第十八号館第十九号館十八戸分中六戸分賃貸予約済」と報告されているため、それぞれの建物の正確な部屋数が不明であり、第12表にはまとめて記載した。さて、第12表から明らかのように、基本的には竣工した順番で、順調に入居者が集まっている様子が見えがえる。竣工後に空室があったのは、第17号館のみであり、それ以外の建物は、竣工段階で満室となっている。このように、三菱が1912年時に完成させた最初期のRC造建物の入居状況は順調であったと言えるだろう。

## (2) 画期としての第21号館

東京駅の開業する直前の1914年6月に、第21号館が完成する。この第21号館は平面計画に特徴があり(第4図)、これまで、日本の事務所用建物の歴史を考えるうえで画期となる建物だとされてきた。

(32) 前掲「月報」第1号。

(33) 前掲「月報」第3号。

(34) 「月報」第5号~第15号、明治44年10~12月・明治45年1~7月・大正元年8月、MA-10160~MA-10170、三菱史料館所蔵。

第12表 初期RC造建物入居経過

館名	着工	竣工	延床(坪)	部屋数計	入居経過															
					1911.11	1911.10			1911.11	1912.5			1912.6	1912.7	1912.8					
第14号館	1911.3	1912.4	719	不明																
第15号館	1911.3	1912.3	719	9																1912.1
第16号館	1911.4	1912.4	232	不明	1911.11															
第17号館	1911.4	1912.3	232	4	1911.12	1912.1														
第18号館	1911.6	1912.9	768	9?		1912.5						1912.6								1912.8
第19号館	1911.6	1912.8	679	9?								1912.6								1912.7
第20号館	1911.6	1912.8	295	4		1912.6						1912.7								
				部屋数	1	2	3	4	5	6	7	8	9							

(出典) 前掲「丸の内百年のあゆみ」資料・年表・索引編、186～187ページ/前掲「月報」第5号～第15号。

藤森照信によれば、第21号館は、それまでの第1～20号館で主にとられている棟割長屋形式をとらず、「今から見るとあまりに当り前」の平面計画である点が、画期的だとする<sup>(35)</sup>。すなわち、第21号館以前の棟割長屋形式の建物は、「それぞれに玄関、ホール、廊下、便所などを付けるから、実際に業務に使える面積は少なくなってしまう」のに対し、第21号館は、「大きなビルの四隅に設けられた入口を入るとホールそして廊下があり、その廊下に面して各部屋が並んで」いて、「共通の出入口とホール、廊下、エレベーター、便所、湯沸所を持つ」、「合理的」な形式であった。実際、第21号館の建築に携わってきた技術者たちからも、第21号館は、「アメリカ流の事務所建築の型式」が取り入れられてきた「第一」の事務所建築とみなされていた<sup>(36)</sup>。このような時代を画する建物である第21号館は、東京駅の開業とそれに伴う丸の内地区の発展を見越して建設されたと考えられる<sup>(37)</sup>。

ただし、第21号館が経営上成功していたのかどうかについては、これまで検討がなされていなかった。そこで第21号館の入居状況を指標にして、以下で検討していく。なお、先にみたように、SRC造建物である第21号館は、煉瓦造の事務所用建物と比較すれば、経済性に優れた建物であったことは間違いない。

まず、第21号館が完成した1914年末の丸の内地区全体の空室率を確認しよう。丸の内地区の空室率は10%程度であり、空間坪数は1500坪程度であった（前掲第4表参照）。第21号館の延床面積は2153坪であり、第21号館の完成により供給された床面積の4分の3ほどの空室が生じていたことになる。まずは大まかな把握となるが、第21号館の完成により生じた貸事務所供給はやや過大であったように見える。

第21号館が完成した直後の1914年7月から1916年6月までの間に限っては、「月報」に賃借人の移動の記載があり、第21号館の各部屋の入居・退去契約の締結状況がわかる<sup>(38)</sup>。これをもとに、第21号館完成後の1914年7月から、丸の内地区の入居率が100%近くにまでなっている1916年4月まで、各階の累計入居契約数（各月の入居数から退去数を引いたものを、累計していったもの）を計算したのが第5図となる。なお、第21号館の4階は、当初より米国贸会社社が4階全部を借り切っているため、第5図には反映させていない。

入居率ではなく、累計入居契約数として積算したのは、以下の理由による。第21号館は各階間取りがほとんど同様で、貸室数は合計120室あったとされる一方で<sup>(39)</sup>、第5図を見ればわかるように、「月報」に基づき把握される入居契約数は各階でブレがある。この理由は例えば1階北側の数室が「21クラブ」の共同利用に供されていることもあるが<sup>(40)</sup>、「月報」の

(35) 前掲藤森「丸の内をつくった建築家たち—むかし・いま」、229～230ページ。

(36) 『高等建築学』（第16巻、建築計画4、常磐書房、1933年）内所収、藤村朗・本多二郎「第31編 事務所」、7ページ。教科書を執筆している藤村朗は、三菱合資会社地所部の技術者で、第21号館の設計にも携わった（「回顧座談会の開催」『建築雑誌』第50輯第617号臨時増刊、155～156ページ）。

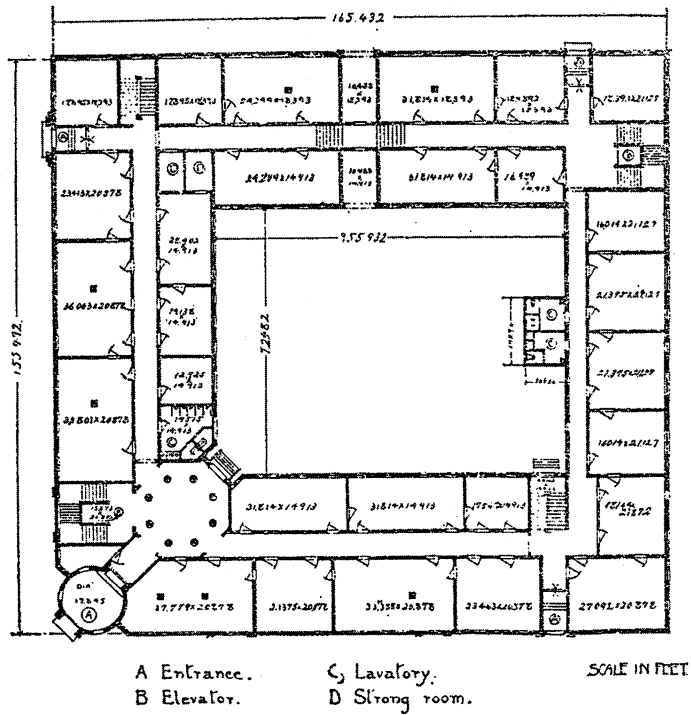
(37) 例えば、第21号館のメインエントランスは、東京駅開業を見越して新たに主要道路になるであろう大名小路側の交差点に面して設計されていた（前掲『三菱地所設計創業130周年記念 丸の内建築図集1890-1973』52ページ）。

(38) 「月報」第38号～第61号、大正3年7～12月・大正4年1～12月・大正5年1～6月、MZ-00004-021～044、三菱史料館所蔵。

(39) 「三菱第二十一号館と高田商会本社の新築落成」『建築雑誌』第331号、388ページ。

(40) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、195ページ。

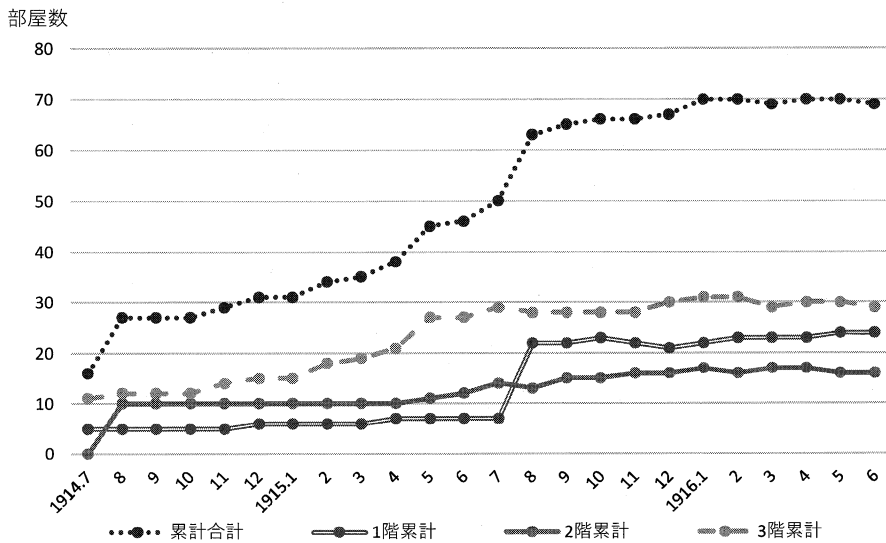
第4図 第21号館1階平面図



三菱第十二号館平面图

(出典)「三菱第二十一号館と高田商会本社の新築落成」『建築雑誌』第331号, 1914年, 388ページ。

第5図 第21号館入居経過



(出典) 前掲「月報」第38~61号。

情報にも一部抜けがあると考えられる<sup>(41)</sup>。そのため、入居状況を比率（入居率）で把握することは難しく、単純に契約数の増減を示すこととした。とはいえ、第5図を見ればわかるように、累計入居契約数の積算を見るだけでも、第21号館の入居状況の大勢は知ることができる。

さて、第5図からは各階の部屋の契約の進展過程を含めて入居状況を知ることができる。

まず、第21号館が満室近くなったのは1916年1月ごろとみることができる。これは第21号館完成から1年半ほど経ってからであり、完成直後にほとんど空室がなかった第14～20号館の入居状況と比較した際、必ずしも入居が順調だったとは言えないことがわかる。

また、高層階である3階と低層階である1階を比較すると、3階の方が入居契約の進みが順調であることがうかがえる。第21号館はエレベーターを完備した事務所用建物であったにもかかわらず、三菱は、階段で上り下りする建物と同様に<sup>(42)</sup>、高層階の方が安い賃料設定としていた。そのため、最上階の4階を第21号館の完成と同時に米国貿易会社に貸し切られるという事態を引き起こしていたことが知られている<sup>(43)</sup>。第5図の入居状況からも、入居者は必ずしも不便でないにもかかわらず安い高層階への入居を好んだと考えられる。

それまでの第14～20号館と異なり完成直後に満室となっていない点、三菱の設定した上層階を安くする賃料水準が必ずしもうまく機能しなかった点から考えるに、第21号館の貸事務所経営は相対的に不良であり、三菱の当初の思惑通りに進んでいなかったと言えよう。なお、後年に書かれた三菱の内部資料においては、「たとへ這入る人があつても、なくても、兎に角本当の進歩完備したビルディング式のものを作って、その利用を奨励しようとの考へから設計、建築したのが現在の廿一号館といふ建物」<sup>(44)</sup>だとされている。

第21号館の完成した直後となる、1914年末の「月報」<sup>(45)</sup>では次のように1914年末の東京地区の状況を報告している。

「諒闇に加ふるに、欧州戦乱の勃発を以てし、次で我国亦其の渦中に投ずるに至り、市況依然として引立たざる処より、一般不動産所有者も自然の影響を受け、市内に於ける空家の増加頗る著しきものあり」

「隨て各方面共地代家賃の滞納頗る多く其の集金は難渋を極めたる模様にして、当部とても是れ等不景気の影響は免るゝを得ざりし」

「而して東京駅の開通と共に、今や丸ノ内社有地は衆目環視の中心となり、漸次同方面は繁榮の機運に向ひつゝあり」

(41) 例えば、2階の1～9号室は第21号館が満室近くなったと考えられる1916年1月段階でもそれまでの「月報」に記載が全くない。大正4年の「収支証書」と突き合わせると、おそらく大部分は日本石油が契約していると考えられる。

(42) このような賃料設定をする過程に関しては、前掲鈴木「一丁倫敦」の経営史、60～62、66ページを参照されたい。

(43) 『丸の内今と昔』富山房、1941年、95～96ページ。なお、この米国貿易会社に安く第21号館の4階を貸切られたという事件は、地所部に在籍していた技術者たちにも強く印象に残る出来事だったようで、桜井小太郎の回顧の中にもエピソードとして登場する（前掲「回顧座談会の開催」、154ページ）。

(44) 「ビルディングの経営 昭和十一年五月」MEC-00415、三菱史料館所蔵。

(45) 前掲「月報」第43号。



第21号館という画期的な建物が完成し、また東京駅の完成した年にもかかわらず、「漸次」、「繁栄の機運に向ひつゝあり」という、やや弱気な表現を使って丸の内地区の将来が見通されており、丸の内地区を含めた東京地区の不動産経営が順調に進展していると考えられてはいない。以上みてきたように、第21号館は完成段階ではやや過大な投資であり、三菱にとって第21号館のような新しい種類の貸事務所用建物の経営が順調に進展しているとは考えられなかった、と想定される。

こうした三菱の弱気な姿勢をうかがうことができる出来事として、1914年9月に「仮本社」建築を停止したこともあげられよう。そもそも三菱は、新しい本社の建築を行うにあたって、その計画をコンペ形式で公募していた（「三菱合資会社本社新築設計懸賞競技」<sup>(46)</sup>）。1913年3月24日<sup>(47)</sup>に本社設計のコンペの結果発表が行われたものの、この当選作に基づき本社建築がすすめられることはなく、1914年5月に建築の規模を縮小した「仮本社」（以後「三菱本社内館」）計画が決定された。しかしこの縮小された計画である三菱本社内館計画も、1914年9月には、「欧州戦乱勃発の為」、「一時起業中止」にされてしまった<sup>(48)</sup>。1914年時において、三菱に旺盛な事務所用建物の建築意欲があったとはいえないだろう。

#### 4. 大戦景気以後の丸の内地区の不動産経営状況

##### (1) 1915年の情勢転換

しかし、1915年の下半期以降、大戦景気の下で丸の内地区は急速に発展していくこととなる。1915～1916年の月ごとの空室率など建物使用状況を整理したのが第13表である。第13表を見ればわかるように、1915年5月以降、自社使用分の増加も含めて急速に空室が減少していき、1916年5月以降は空室が全くなり、以後満室が続いていたこととなる。こうした貸事務所需要の急増に対応して、1915年以降、建物の建築が相次ぐこととなる（第14表）。

ただし、1915年に着工した三菱の事務所用建物は、保守的な計画に基づくものにとどまったと考える。1915年9月に計画の決定がなされ、1917年1月に完成した第24～26号館<sup>(49)</sup>は、第21号館以前の平面計画である棟割長屋式で建てられた建物であった<sup>(50)</sup>。これらの建築に携わった藤村朗の回顧によれば、「未だ大正初期に在つては日本人一般の貸事務所に対する理解が甚だ幼稚であつて、各人住宅を構へると同様の心理を以て事務室に臨み如何にも他人との共同を嫌ひ各自専用の玄関を要求する者が相当あつた」、「甚だしい者になると自分の室の頭上に他人が居ると云ふ事だけでも之を極端に嫌ふと云ふ様な風さへあつた位」であり、この第24～26号館のことを、「之も一つの時代に移る過渡期の産物として甚だ面白い事例<sup>(51)</sup>」だと述べている。もちろん、計画の決定から建物の完成までには時間を要するもので

(46) 以下の本社設計のコンペに関する記述は、前掲藤森「丸の内をつくった建築家たち—むかし・いま」、233～234ページと、前掲『丸の内百年の歩み』上巻、195～199ページを参照した。

(47) 「(広告) 三菱合資会社 本社新築設計懸賞競技決選審査決定広告」『朝日新聞』朝刊(東京)、1913年3月25日。

(48) 前掲『三菱社誌』23、2109ページ。

(49) 前掲『三菱社誌』24、2593ページ。

(50) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、200ページ。

(51) 前掲『高等建築学』所収、藤村朗・本多二郎「第31編 事務所」、9ページ。共著者の本多二郎は1925

第13表 1915・1916年月別空室率推移

年	月	空室率	貸付坪数率	社用坪数率
1915	1	11.1%	69.6%	12.3%
1915	2	11.5%	69.3%	12.3%
1915	3	11.4%	69.5%	12.3%
1915	4	10.5%	70.3%	12.3%
1915	5	6.2%	71.8%	15.1%
1915	6	3.7%	74.9%	14.7%
1915	7	3.3%	75.3%	14.7%
1915	8	1.7%	76.9%	14.7%
1915	9	1.6%	77.0%	14.7%
1915	10	1.4%	77.2%	14.7%
1915	11	2.3%	76.3%	14.7%
1915	12	1.1%	77.5%	14.7%
1916	1	0.9%	77.4%	14.7%
1916	2	1.1%	77.5%	14.7%
1916	3	0.6%	78.0%	14.7%
1916	4	0.0%	78.6%	14.7%
1916	5	0.0%	78.7%	14.7%
1916	6	0.0%	78.7%	14.7%
1916	7	0.0%	78.7%	14.7%
1916	8	0.0%	78.7%	14.7%
1916	9	0.0%	78.7%	14.7%
1916	10	0.0%	78.7%	14.7%
1916	11	0.0%	78.7%	14.7%
1916	12	0.0%	78.7%	14.7%

(出典)「月報」第44号～第67号, 大正5年1月～大正6年12月,  
MZ-00004-027～050, 三菱史料館所蔵。

第14表 1910年代後半期建築建物一覧(延床面積の単位は坪, 建築費の単位は円)

計画決定 年月	着工 年月	竣工 年月	建物名	延床面積 (坪)	構造	階数	建築費 (予算)	延床当 建築費	備考
1915.9	1915.末	1917.1	第24号館	754	RC造	3地	88400	117.24	
1915.9	1915.末	1917.1	第25号館	752	RC造	3地	88400	117.55	
1915.9	1915.末	1917.1	第26号館	676	RC造	3地	79600	117.75	
	不明	1917.12	仲10号館8号	135	RC造	3			第4号館付属家
1914.5	1915.11	1918.4	三菱本社旧館	3111	RC造	4地	780000	250.72	当初予算は65万円, 延床当建築費は208.9円
1918.4	1918.5	1918.12	仲10号館9号	286	RC造	3地	80000	279.72	
	1917.10	1919.4	仲15号館	2008	RC造	4地			
	1920.5	1920.12	第21号館増築	535		5階部分	160000	299.18	建築費は決算
1918.4	1918.6	1919.10	仲2号館	1141	RC造	5地	300000	262.93	
1919.3	1919.3	1920.8	仲12号館6号	659	RC造	4地			
	1918.10	1921.8	三菱本社新館	3784	RC造	6地	1420000	375.26	

(出典) 前掲『丸の内百年のあゆみ』資料・年表・索引編, 186～187ページ/『三菱社誌』23, 2109ページ/同  
24, 2592, 2641ページ/同25, 3039, 3040ページ/同29, 4440, 4462, 4555, 4581ページ/同30,  
4857, 4865, 5199, 5293～5294ページ/「巻末付図説明 丸の内仲拾五号館建築概要」『建築雑誌』第392号,  
427, 428ページ。

あり、貸事務所需要に柔軟に対応して計画を変更するのは容易なことではないと考えられるが、例えば前掲第5図を見ると、第24～26号館の建築が決定される1915年9月の前月となる、1915年8月には第21号館1階部分の貸事務所契約が多数成立（東亜煙草株式会社の8部屋契約など15部屋の契約が結ばれた<sup>(52)</sup>）しており、工事に着手する1915年末には年初の11.1%から1.1%に空室率が急減している（第13表）など、情勢の変化を全く感じられなかったとは思われない。にもかかわらず、旧式の平面計画を持つ第24～26号館の建設がすすめられている（1916年2月に第24号館の平面図が作られている<sup>(53)</sup>）ことから、藤村の回顧にあったように、第21号館建設後すぐに、合理的な貸事務所用建物の時代が来ると三菱は考えていなかったと思われる。

貸事務所ではないが、1915年11月には延期されていた三菱本社旧館新築工事が着手される<sup>(54)</sup>。輸入建築材料価格の上昇により、工事費は当初予算の65万円から78万円に増額されることとなったが<sup>(55)</sup>、三菱本社旧館は1918年4月に完成し、本社としての利用が開始された<sup>(56)</sup>。

以上みてきたように、大戦景気の下で1915年の下半期以降、貸事務所需要は急増するものの、1915年末から1916年初めにかけての段階では、延期していた本社計画と、旧式の平面計画を持つ建物の建築に着手するくらいしか新規の建物の建築は行われていなかった。三菱は積極的に事務所用建物を建設しようとしていたとはいえないだろう。このため、以下で見るように、1917年末、1918年末には貸事務所需要に全く応じられない状況が出現した。

「時局の影響を受け各種事業の勃興並拡張に伴ひ丸之内に事務所を求めんとするもの頓に増加し大正五年末に於て空家皆無の盛況を呈せしが更に本年度に入りては益其度を昂め本年一月末竣成したる第貳拾四、第貳拾五、第貳拾六号の三館の如き工事中既に全部予約済となり、十二月に入り東京海上保険会社貸事務所落成の結果賃借人中二三同所へ移転したるものありしも差したる影響なく依然日日多数の借家申込を絶たず、僅に其一部の希望を満し得るに過ぎざる盛況にあり」（1917年末、「大正六年度地所部年報」）<sup>(57)</sup>

「本年に於ては一般経済の膨張せる時局の影響を受けて各種事業の拡張並新規起業の勃興等に伴ひ丸之内に事務所を求めんとするもの及既に丸之内に事務所を置ける諸会社事務所にも手狭を感じ之が取上げ希望の申込は逐次増加し大正五年末以来空家は皆無となり引続き大正六年度より本年度に入りては一層其窮状を呈する有様となれり  
予て新築中の仮本社も竣成したれども僅に一二の要求を満せしに止りて尚継続借家の申込に対しては殆ど其希望を容るる能はず、年末迄の申込者数は現在丸之内賃借者百三十余口に対し二百口以上の盛況を見るに至れり」（1918年末、「大正七年度地所課営業報告」）<sup>(58)</sup>

年の入社（前掲『三菱社誌』34、7054ページ）であり、当該部分は藤村の回顧に基づくものだとと思われる。

(52) 「月報」第51号、大正4年8月、MZ-00004-034、三菱史料館所蔵。

(53) 前掲『三菱地所設計創業130周年記念 丸の内建築図集1890-1973』67ページ。

(54) 前掲『三菱社誌』25、2640～2641ページ。

(55) 同上、3039～3040ページ。

(56) 前掲『三菱社誌』29、4462ページ。

(57) 前掲『三菱社誌』28、4183ページ。

(58) 前掲『三菱社誌』29、4643ページ。

## (2) 1917年末～1918年初頭にかけての方針転換とその帰結

こうした状況を受けて、1917年末から1918年初頭にかけて、大規模な貸事務所・本社建築を行う計画が検討されている<sup>(59)</sup>。現在知ることができる計画は、本社建築に関して3案、貸事務所建築に関して1案である。以下にその4案の計画と概要を時系列順で示そう(かっこ内は図面に記された日付)。

### ①「東京停車場前三菱本社計画案」(1917年12月25日)

現丸ビル敷地<sup>(60)</sup>に大規模な本社(地下室有6階建, 延床12665坪33)を建築する計画。

### ②「同〔東京〕停車場前貸事務所設計案」(1918年2月1日)

現新丸ビル敷地に丸ビルの計画の前身と評価される<sup>(61)</sup>貸事務所(地下室有7階建, 延床10797坪)を建築する計画。

### ③「丸之内東通第12号地本社増築案」(1918年3月2日)

三菱本社旧館向かいの土地に本社を増築する計画(地下室有5階建, 建坪992.5坪, 延床4657坪)。

### ④「同〔丸之内東通〕第15号地仮本社増築案」(1918年3月2日)

三菱本社旧館隣地に本社を増築する計画(地下室有5階建, 建坪410.18坪, 延床2461坪08)。

①の大規模な本社計画や②の丸ビルの前身となる計画が存在することから、遅くとも1917年末には、大戦景気の下で生じた貸事務所需要の急増に対して、抜本的な計画を立てて対応する必要があると、三菱は考えていたことがわかる。この中の計画ですぐに実現することとなったのは④の本社隣地増築案(1918年10月着工, 1921年8月竣工, 以後「三菱本社新館」)だけであるが、この本社増築と前後して、仲15号館(1917年10月着工, 1919年4月竣工, 延床2008坪), 仲2号館(1918年6月着工, 1919年10月竣工, 延床1141坪), 仲12号館6号(1919年3月着工, 1920年8月竣工, 延床659坪)の建築, 1920年には第21号館の5階建継工事が行われており, 事務所用建物の新築・増床がすすめられた(第14表参照)。特に仲15号館は第21号館と同程度の延床面積の建物で, 第21号館と同様の, 共通の出入口・廊下・便所を持った平面計画を採用した, 合理的な事務所用建物であり<sup>(62)</sup>, 完成した1919年以降の貸事務所需要に応じることとなった。また本社の増築も, 狭い建坪となる本社旧館隣地に増築することが選ばれたものの, 1918年3月段階の計画よりも1階増した6階建てで建築されており, 総じて, 貸事務所用需要の急増に対応して, 積極的に事務所用建物を建築する方針に転換したと評価しうる。

このように、遅くとも1917年末には、大戦景気の下での貸事務所需要の急増という事態に対応して、事務所用建物の建築を進める方向に舵が切られたと考えられる。一方で丸ビルの竣工以前に実際に実現した建物を見てみると、本社増築や第21号館建継など、新規の事

(59) 「東京停車場前三菱本社計画案, 同停車場前貸事務所設計案, 丸之内東通第12号地本社増築案, 同第15号地仮本社増築案」MA-08764, 三菱史料館所蔵。

(60) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻, 239ページ。

(61) 前掲藤森「丸の内をつくった建築家たち—むかし・いま」, 237ページ。

(62) 前掲『三菱地所設計創業130周年記念 丸の内建築図集1890-1973』70～71ページ。

第6図 当初の第21号館



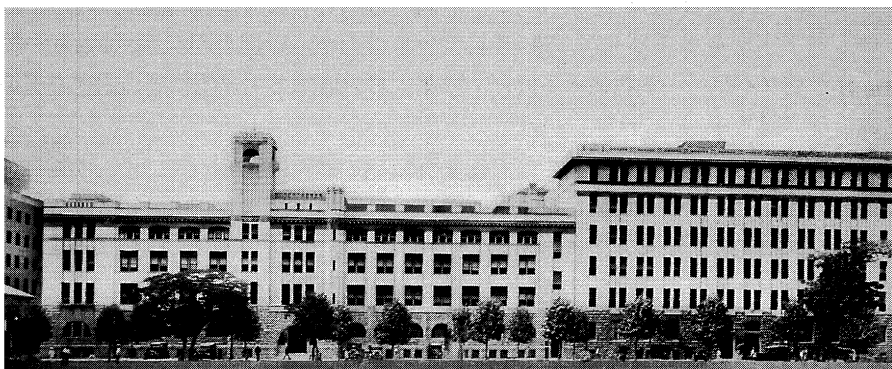
(出典) 筆者所蔵。

第7図 建継後の第21号館



(出典) 「丸の内絵葉書」MA-08593, 三菱史料館所蔵。

## 第8図 三菱合資会社旧館新館



（出典）「An outline of the Mitsubishi enterprises, 1942」MZ-00019-014，三菱史料館所蔵。

務所用建物を建築するのではなく、既存の建物の改築を行うことで、事務所需要の急増に対応するやり方もとられたことがわかる。こうした改築により、第21号館や三菱本社旧館建物は、当初の意匠を失うこととなった（参照：第6図「当初の第21号館」・第7図「建継後の第21号館」・第8図「三菱本社旧館新館」）。

まず、第21号館であるが、5階を建継いだため、建物の特徴づける角のドーム部分がなくなってしまった。第21号館と隣接する第14・15号館は仲通り側に向かった角部分に尖塔状の意匠がとられており、また、第14・15号館と向かい合う第18・19号館は、同様に角部分に、当初の第21号館と類似したドーム型の意匠が用いられていた<sup>(63)</sup>。第21号館の当初の意匠は、こうした街並みを意識したものであったと考えられるが、5階の建継により、こうした意匠は失われることとなった。三菱本社旧館と新館を比較すると、旧館の方が建坪610.85坪と、新館建坪486.24坪<sup>(64)</sup>より広い建築面積を持つにもかかわらず、旧館は延床面積3111坪（4階建）で新館の延床面積3784坪（6階建）の方が広がっており、旧館・新館合わせた外観もややちぐはぐに見える。

では三菱はなぜ、こうした対応を行わざるを得なかったのか。これは資材などの高騰により、建築費が高止まりしたため、1917～18年には新規の大規模な貸事務所建築を行うのが困難になったためだと考えられる。先にも少し触れたが、第一次大戦勃発を理由に建設を延期し、1915年11月に工事に着手した三菱本社旧館の建築費は、1916年6月に65万円から78万円へ予算増加が決定されており、この理由として、「本工事材料の過半は輸入品にして欧州戦乱以来其価格一般に騰貴し、今後尚当分下落の見込」がないことが挙げられていた<sup>(65)</sup>。

さらに、1915年以降完成した建物の延床当建築費を確認してみると（第14表参照）、一般の貸事務所用建物に関しては、1915年末に着工したものは、約120円であるのに対し、1918年以降に着工したものは、約260～300円かかっている。本社建築に関しては、1915年11月着工の旧館は約250円（1914年5月当初予算だと約208円）なのに対し、1918年10月着工の

(63) 前掲『三菱地所設計創業130周年記念 丸の内建築図集1890-1973』51ページ。

(64) 前掲『三菱社誌』30，5295ページ。

(65) 前掲『三菱社誌』25，3040ページ。

新館は375円と、やはり増加がみられる。地所部が建築を担当した、1916年5月着工、1922年3月完成の三菱銀行本店営業所は、「物価の騰貴により工事費は当初の予算額百六十四万八千円から三百七十九万四千円」<sup>(66)</sup>と、2.3倍に工事費が増加しており、第一次大戦時の建築資材不足・一般物価の上昇が、建築工費の高騰と大規模建築の困難を招いたことは間違いないだろう。

当時の技師長だった桜井小太郎の生前に編まれた「桜井小太郎伝」では、「三菱銀行の工事が延び延びになり其間物価の暴騰に逢ひ散々苦心した」<sup>(67)</sup>と記述されており、三菱地所株式会社の情報提供があると思われる『丸ノ内今と昔』でも、この時期について、「欧州大戦勃発後景気は鰻上りに上つたが、建築諸材料・工賃の暴騰甚だしく、加ふるに材料供給が不円滑になつたため、建築中のもの或は計画中のもので中止または延期となつたものが多かつた」<sup>(68)</sup>としている。

以上のように、貸事務所需要の急増に対応するため、1917年末頃に三菱は事務所用建物の建設を進めようとしたが、建築資材の高騰・不足もあって、それは十分に果たせなかった。また、そもそも建物の完成までは時間がかかることもあり、先に引用した「大正七年度地所課営業報告」の通り、1918年末段階では貸事務所需要に対して供給が全く追いついていないという状況となった。相対的に短期間で建築可能な第21号館の建継が、1920年に進められた理由も、この事務所供給の遅れがもたらしたものだと言えよう。

こうした状況下で進んだのが、他企業に対する貸地である(第9図)。後で見ると、これらの建物敷地面積には計画地も含んでいると考えられるが、第1章でも少し言及したように、自社建物敷地面積の増加率を大幅に上回って、他社建物敷地面積は増加しており、この結果として1918・1919年に丸の内地区の未利用地(空地)は急減することとなる。大戦景気の下での事務所需要の急増は、まず、三菱の既存建物にあった空室を埋め、そののちに丸の内に残存していた未利用地の利用が進む(貸地需要の急増)という形で進展していった、といえよう。なお、第1章第3節で確認したように、三菱の建物延床面積のうち、自社で使用している比率は1922年時には1914年時の2倍程度の割合に増えており(前掲第4表参照)、供給不足の下で希少となった事務所空間を、自社が優先的に使っていたとみることができる。三菱の不動産事業は、三菱の他事業のための業務空間を提供する役割も担っており、それが、不動産経営の制約となる場合もあったということであろう。

なお、所有地の有効利用という観点からすれば、貸地を行うよりも高層化した建物を建てたうえで貸家を行う方が当然有利であったと考えられるが<sup>(69)</sup>、にもかかわらず他企業に対し

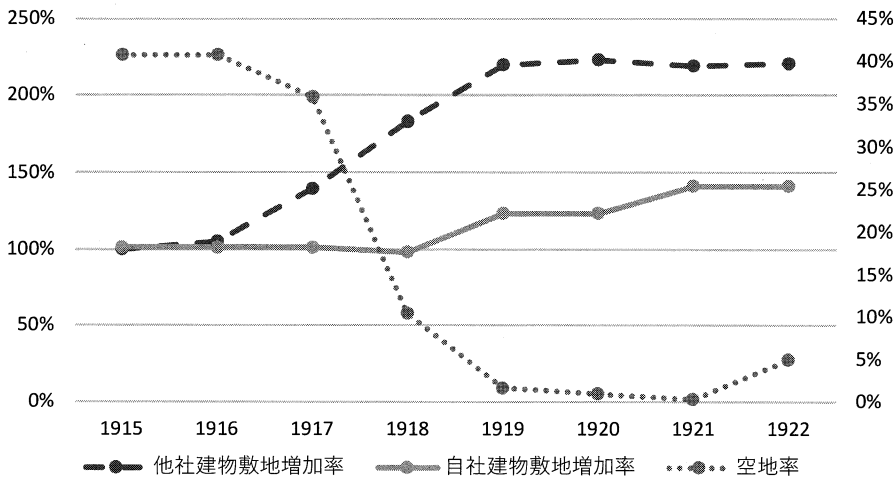
(66) 三菱銀行史編纂委員会『三菱銀行史』三菱銀行、1955年、179ページ。

(67) 「桜井小太郎伝」中村勝哉編『桜井小太郎作品集』桜井小太郎作品集刊行会、1930年、10ページ。「桜井小太郎伝」の執筆者の中村勝哉は、三菱に勤務していたこともある「桜井事務所の石原信之氏」の協力を得て、『桜井小太郎作品集』を編集したと述べている(「編者言」『桜井小太郎作品集』)。

(68) 前掲『丸ノ内今と昔』、98ページ。

(69) 前掲第9表のデータを利用して、1915年の第21号館の建坪当賃料を算出してみると、月8.8円程度であり、一方で大戦景気の影響下にあった1918年時の長期貸地の坪当賃料は、1918年以前の契約は、月35銭～1円60銭、1918年の新規契約は月1円～1円60銭であり(前掲『三菱社誌』29、4299～4300ページ)、単純に賃料だけを比較すると貸家収入の方が5倍程度高くなる。建坪は当然建物敷地よりも小さく、また、貸家の場合は管理料等の経費がかかることを考慮したとしても、貸家収入の方が土地利用にあたって有利であることは間違いないと考えられる。

第9図 自社・他社建物敷地増加率と空地率



(出典) 第5表より作成。

て貸地がすすめられた経営上の理由として、この時点では借地権の法制上の保護が弱かったこと<sup>(70)</sup>、三菱本社は第一次大戦期の事業拡大に対して資金供給の限界に直面しており<sup>(71)</sup>、建物を立てずに済む貸地の方が資本節約的であったことが挙げられる。

また、この時期の貸地の拡大には、それまで三菱の所有する貸事務所用建物に入居していた、三菱と関係の深い企業が自社で事務所用建物を建築するようになったからでもある(1918年竣工の東京海上ビル、1923年竣工の郵船ビル)。この点に関して興味深いのが<sup>(72)</sup>、第2号館を賃借していた東京海上保険会社、第3号館を賃借していた日本郵船会社の賃料が、1915年7月時点でも1895・1896年入居当初の賃料額とほぼ同額(1895年入居の東京海上保険は月333.33円—当初も333.33円、1896年入居の日本郵船会社は月941.67円—当初は941円)に据え置かれていたという点である。比較のために1915年7月時点の第4号館に入居していた古河鋳業と、第4号館とほぼ同規模の建物である第5号館に入居していたセール・フレーザー商会の月当賃料を確認してみよう。1915年時点の古河鋳業の月当賃料は1280円で、セール・フレーザー商会の月当賃料は1408円であり、これを1904年の古河鋳業月当賃料1056円と比較してみると、1.2~1.3倍程度に値上げされていることがわかる。20年もの間賃料が据え置かれているのが契約によるものなのか、それとも三菱の配慮があつてのことなのか不明であるが、相対的に賃料が安くなっている企業の退去は、第3号館の収益を向上させた可能性があることを指摘しておきたい<sup>(73)</sup>。

(70) 注(22)参照。

(71) 武田晴人・関口かをり『三菱財閥形成史』東京大学出版会、2020年、500~509ページ。

(72) 以下、入居当初の賃料に関しては前掲鈴木「一丁倫敦」の経営史(50~53ページ)を、1915年時点の賃料に関しては「収支証書 大正4年7月」(MEC-00314-007、三菱史料館所蔵)を参照。

(73) なお、第2号館は、1915年7月31日に明治生命保険会社に88044.34円以下の金額で売却されており、三菱と関係の深い企業の入居するこれらの建物の収益性が低下していると、三菱は考えていた可能性がある(前掲『三菱社誌』24、2554、2696ページ)。ただし、第2・3号館の賃料は、賃借当時の状況では相対的に割高な水準にあった(前掲鈴木「一丁倫敦」の経営史)58~60ページ)。



### (3) 戦後恐慌後の事務所需要

では、第一次大戦が終わり、大戦景気も終焉を迎えた後の丸の内地区は、どういった状況となっただろうか。1920～1922年の各年度の「地所部営業報告」<sup>(74)</sup>を利用し、以下では貸地・貸家の両面から丸の内地区の状況を確認していく。

#### ①貸地状況

まず、建物を建設するための貸地（「長期貸地」）の動向から確認しよう。先の第9図からわかるように、1918年以降の未利用地の急減により、丸の内地区の土地はほとんど利用されるようになっていた。他社に対する貸地は1920年以降やや減少しつつ横ばいで推移したが、一方で、1920～1922年の「地所部営業報告」を見ると、返地も行われていることがわかる。

1920年には、「梁瀬商会、内田信也、白木屋呉服店等より合計壱千八百六拾坪余の返地」が、1921年には、「東京海運株式会社及茂木合名会社より合計壱千六拾坪式合余の返地」が、1922年には「浅野同族会社、鈴木商店、古河合名会社、台湾銀行（増築敷地分）より合計参千式百拾八坪七合参勺の返地」が行われた。これらの返地の理由は、「経済界不況」（1920年）「財界不況」（1921・1922年）のためと述べられており、戦後恐慌後の不況により、貸地に事務所用建物を建てるのを断念する企業が一定程度あったことは間違いない。また、「多数借地人中には契約による建築着手時期の延期を申出づるものありたるを以て厳密に事情調査の上已むを得ざるものと認め同意せるもの二、三ありたり」（1921年）という状況で、借地契約を続ける借地人の中にも建築の延期を申し出る企業も存在した。

ただし、三菱の所有する丸の内地区の土地の約1割に相当する合計約6000坪の返地が行われたにもかかわらず、空地率はそれほど下がらなかった。一方で、「新に三菱銀行、東京電灯株式会社、日本活動写真株式会社、時事新報社、東京「タクシー」自動車株式会社に合計式千四百五拾七坪五合八勺壺才を貸付たる」（1922年）と述べられるように、新規で借地契約を結ぶ企業が存在したからである。先の第9図の借地面積の横ばいでの推移は、丸の内地区の借地需要の底堅さを示していると考えられる。

なお、工所用材料置場として使われた臨時貸地（「短期貸地」）については、「丸之内に於ける大建築工事の増加に伴ひ漸次其地積を減少し益其逼迫を告ぐるに至り当部の必要すらも充たす能はざる」（1920年）、「丸ノ内「ビルディング」、郵船「ビルディング」、有楽館（日本石油）、東京会館、朝鮮銀行、興業銀行等の大建築工事進行に伴ひ建築材料置場下拵場として臨時借地の需要多く」（1921年）、「需要依然として多」い（1922年）というような状況であった。建物建設を目的とした貸地の増加に伴い未利用地そのものが減っていること、建物建築に付随して引き続き資材置場が必要だったことなどもあって、丸の内地区の三菱所有地の2割程度は臨時貸地として依然使用が続けられていた。

#### ②貸家状況

丸の内地区の貸事務所需要は、第1章第3節でみたように、戦後恐慌後も底堅く推移（1920～1922年の空室率は0%台で推移、前掲第4表参考）したと考えられる。貸地の際と同様に、1921・1922年度の「地所部営業報告」から、貸家の状況について確認しよう。

まず、「一般経済界の沈滞せるに關らず依然強調を持続」（1921年）、「一般経済界の沈衰に拘らず丸之内事務所に対する需要は依然として強調を持し」（1922年）、と述べられているよ

(74) 前掲『三菱社誌』30, 5321～5322ページ/同31, 5642～5643, 5939～5949ページ。

うに、両年とも不況下にもかかわらず丸の内地区の貸事務所需要は持続していたことが述べられている。もちろん、「前前年度頃の逼迫時代に比較すれば幾分緩和せられたる観なきに非ず」（1921年）とされるように、大戦時のような逼迫状況ではないものの、「近来事務所賃貸業が一般事業界の趨勢に反し次第に活況を呈し来れるは注目すべき現象」（1921年）であるとも述べられており、貸事務所需要の急増が大戦景気時の一時のブームによるものではなかったとの認識を、三菱が示しているのは注目に値するであろう。

1922年には有楽館（日石ビル）など、自社使用を主としながら一部を事務所として貸し出す他企業の事務所用建物が完成し、その際には一部の賃借人が移動することとなったが、「何れも解約数月前夫れ夫れ新賃借人と予約締結を了せり」（1922年）とされている。他企業の事務所用建物の完成もあって、事務所用スペースの供給は増加していたと考えられるが、いまだ貸事務所需要が根強かったことを示しているだろう。以上のように、事務所需要の急増という第一次大戦中に始まった状況変化は、大戦後の不況期にも継続していたと考えられる。1919年には都市計画法が制定されるなど、旧来の都市域を超えた都市化への対応が両大戦間期の課題となるが<sup>(75)</sup>、その前提として、ここまで見てきたような高層化を伴う都心部の急速な発展があったといえよう。

#### （4）丸ビル計画の開始

最後に、ここまで本稿が明らかにしてきた不動産経営の延長上に、丸ビル建設を位置づけよう。大戦景気を契機に増大した事務所需要は、三菱以外の企業の貸事務所用建物の完成などもあったにもかかわらず、戦後恐慌後も底堅く推移していた。このような構造的変化を伴った事務所需要の急増に対して、大戦前の第21号館の経営不振もあってか、三菱は当初（1916年頃）保守的な計画を立てるにとどまり、1918年頃の増大した事務所需要に十分に応じることができなかった。1917年末ごろから三菱は大規模な貸事務所・本社建築の計画の検討を開始していることから、事務所需要の急増に対して抜本的な対応が必要だとの認識を持つようになったと考えられるが、建築資材の高騰・不足もあって、大規模な計画の実施には至らず、増築・建継などやや間に合わせ的な性格の強い建築を進めるのみだった。ただし、大規模建築を行うにあたっての制約条件だった、建築資材の高騰・不足という事態は、第一次大戦の終結・戦後恐慌の発生により解消することとなったと考えられる。はじめにでも述べたように、東京駅前の一等地に、延床面積17857.2坪、工費予算900万円という、巨大な貸事務所用建物の建築が進められることとなったのは、ここまで見てきた経緯を振り返れば、決して不思議なことではなく、むしろ必然的に生まれたものといってもよいだろう。

丸ビル建設にいたる経緯を簡潔に確認して、本章を終えることとする<sup>(76)</sup>。先述したように、丸ビルの計画の原型は1918年2月に立てられた「同〔東京〕停車場前貸事務所設計案」であり、1919年頃から、丸ビルの建築に関する社内での検討が進められ、丸ビルの施工を担当することとなるフラール社と交渉が開始された。1920年1月には、丸ビルの設計者である桜井小太郎がフラール社との最終的な打ち合わせのために渡米し、3月19日に日米合弁のフラール建築会社が東京に設立された。これらと並行して、1919年4月から、丸の内地区に高層建築を建て

(75) 石田頼房『日本近代都市計画の百年』自治体研究社、1987年、110～113ページ。

(76) 以下の記述は前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、232～261ページを参照した。

られるのかどうか調べる地質調査が行われており、これは、1920年3月末までに完了した。1920年9月13日に丸ビル建築の最終的な決定がなされるが、1920年7月6日には既に起工されており、丸ビルは1923年2月20日に竣工することとなる。1922年末段階で、丸ビルは全貸室面積の内、約74%が予約済みとなっていたとされるが<sup>(77)</sup>、このことは、丸ビルの建設により、丸の内地区の貸事務所需要にやっと供給が追いついたことを示していると考えられる。

ここまで見てきた必ずしも順調に進んできたとは言えない不動産経営の経験が、丸ビルの経営に着実に生かされていることがうかがえる史料を確認して本章を終えることとする。丸ビルの完成直後に朝日新聞の取材に答えた新野伝吉地所部営業課長<sup>(78)</sup>は、以下のように丸ビルの賃料水準について述べている。

「三菱廿一号館は一階から上へ昇る程賃貸を安くした、所が其結果一番の上階が最も早くふさがり下へ来るほど空室が多くなつた、其経験もあり旁研究の結果此丸ビルはアーケードが坪二十円平均其他が九円五十銭から十三円五十銭までと階数により方角によりいろ／＼と賃貸単位を区別し高い八階なるが故に安いといふ風にはしてゐない、此結果は大変好成績を挙げて居る」<sup>(79)</sup>

## おわりに

はじめにで述べたように、東京駅の開業と大戦景気に伴う各種事業の勃興の下で、丸の内地区の開発が進み、現在まで続くビジネスセンターとして丸の内地区が成立した、との通説は大枠では正しいと考える。

しかし、本稿がここまで明らかにしてきたように、丸の内地区の開発の主要な担い手であった三菱は、この情勢（特に大戦景気の下での貸事務所需要の急増）に順調に対応できたわけではなかったと考える。適宜先行研究にも触れつつ、本稿が明らかにしたことをまとめたい。

まず前提として、三菱は明治末ごろには、貸事務所業を中心に据えて不動産経営を行うことができるようになっていた。テナントの需要に応じて建物を建設するのではなく、貸事務所需要の伸びを見込んだうえで、経済性に優れたRC造建物を見込みで建設するようになり、不動産から得られる収益も貸家収入が中心となっていた。東京駅が開業した年に完成した合理的な平面計画を持つ第21号館は、このような三菱が進めてきた近代的な貸事務所を中心とした不動産経営の一つの達成とみることのできる建物であった。三菱地所の社史や旗手は、1919年以降に進められる丸の内地区以外の土地の整理をもって、丸の内地区への不動産経営への集中を議論しているが<sup>(80)</sup>、丸の内地区の貸事務所業を中心とした不動産経営はそれ以前に準備されていたとみてよいだろう。

ただし、第一次大戦勃発の直前に完成した第21号館は、完成直後の段階においては営業

(77) 前掲『三菱社誌』31、5941ページ。

(78) 「三菱合資会社・分系会社名簿」大正11年9月30日現在、MA-03236、三菱史料館所蔵。

(79) 「丸ビルを一巡して」東京朝日新聞朝刊、1923年3月16日。

(80) 前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、334～338ページ／前掲旗手『三菱財閥の不動産経営』45～46ページ。

的に必ずしも成功しなかった。エレベーターの設置に伴い、高層階の不便さが解消されたにもかかわらず、高層階の方が安い賃料設定としていたため、高層階から順に空室は埋まっていった。また、それ以前のRC造建物が完成直後に満室になっていたのに対し、第21号館が満室となるのはもう少し遅く、大戦景気の到来を待ってからであった。

こうした事情もあってか、三菱は大戦景気の初期段階では、丸の内地区の開発に関して、本社の建設を遅らせ、旧来の平面計画に基づく第24～26号館を建設するなど、保守的な計画を立てるにとどまった。このことは結果的に、1917・1918年頃の貸事務所供給の圧倒的な不足という事態を招くこととなった。1917年末ごろになってやっと三菱は方針を積極的なものへと変更したと考えられるが、建設資材の高騰・不足に直面し、丸ビル建設以前に実際に着手できた計画は、本社の増築や第21号館の建継といった、弥縫的なものとなった。

戦後恐慌の発生にもかかわらず、丸の内地区の貸事務所需要は底堅く推移しており、第一次大戦中から進んだ都市化は一時的な事象ではなく、構造的な変化を伴うものだったことをうかがわせる。こうした状況下で東京駅前の一等地に、隔絶した規模の延床面積を持つ丸ビルの建設計画が進められたが、この丸ビルこそ、三菱がこの第一次大戦中の構造変化に対応して建てることのできた、最初の満足行く建物だったと考えられる。

これまでの研究は、先進的な貸事務所用建物の建設の開始と、東京駅が完成し大戦景気の下で貸事務所需要が急増している状況と、丸ビルに代表されるような大規模な貸事務所用建物が建設される状況とを、暗黙裡に連続する事象とらえて大正期の丸の内地区の発展を論じており、それゆえ、例えば大戦景気の初期に建設に着手された、旧来からの平面計画を持つ第24～26号館が建設されている理由について、十分に説明することができなかったと思われる<sup>(81)</sup>。

ここまで本稿でみてきたように、東京駅の開業を見越した大戦景気以前の早い段階で先進的な貸事務所経営に挑戦していたことは、結果的に大戦景気への対応を見誤らせることとなったのであり、そうした第一次大戦中に進んだ社会の構造的変化への対応の遅れこそが、丸ビルという一棟の巨大な事務所用建物の建設を行うことにつながったのであった。三菱の大正期における丸の内地区の不動産経営は、直線的に連続して進展したというよりは、跳躍と着地を重ねて進展していったとまとめられよう。

(81) 三菱地所の社史は、第24～26号館が旧式の平面計画をとった理由として、本稿でも引用した藤村明の回顧を引いたうえで、「アメリカ式先端オフィスの第21号館形式だけでは需要を充足できないとみて、当時の日本人が好む棟割長屋式も併せて建てられた」と、棟割長屋式の需要の根強さを強調する（前掲『丸の内百年のあゆみ』上巻、200ページ）。この理解は必ずしも誤りとは言えないが、本稿が明らかにしたように第21号館完成直後の入居状況は相対的に不振とっていい状況であり、このことが大戦景気の下で入居状況が改善している中で、保守的な旧式の平面計画を採用することにつながったとみた方が正確であろう。野村正晴・光井渉は、第24～26号館が逆行したプランとなった理由を、地所の社史同様に、棟割長屋式の需要の根強さだと考えたうえで、「不特定の入居者の要望に応えようとする強い姿勢」を読み取り、第24～26号館が建てられるようになった第一次大戦期になってやっと不特定の需要者に応じた貸事務所経営を行うようになったとするが（前掲野村・光井「丸の内地区における事務所建築の構造と収益性」2947ページ）、本稿で見てきたように、不特定の需要者に対応する貸事務所経営の開始はもっと前から行われていたとみた方がよく、この理解はあたらなないと考える。