

明治一〇年代の東京府における土地移動

森田 貴子

はじめに

明治一〇年代における土地売買、書入・質入による土地所有者の移動は、一つは、農民が公租公課軽減要求を掲げて自由民権運動に参加していく背景を明らかにすることを目的として、もう一つは、農民層分化による地主・小作関係を明らかにすることを目的として、注目されてきた。

自由民権運動研究の側面からは、明治一〇年代の土地移動の形態分析を通じて、参加農民の負債状況、土地金融の担い手が分析され、農民層分化の性格について研究がなされた²。地主制研究の側面からは、地主・小作関係の地域類型化が試みられ、『帝国統計年鑑』『府県統計書』を用いた分析が行われた³。その後、長野県⁴、岡山県等⁵、各県の耕地に関する、明治一〇年代後半の土地移動の実態について個別研究がすすめられてきた。

これらの研究では、自由民権運動研究、地主制研究の一環として研究が進められてきたため、最終的には、地主・小作関係の実態に心が集められていた。そのため、研究対象は農村の耕地であり、明治初年の土地担保法が円滑な商業金融を目的として制定されたにもかかわらず、むしろ、地租改正後といえども近代的土地担保法に直ちに適合しきれていない、経済発展が遅れた農村における土地移動が検討の対象とされてきた。市街地については、明治二一（一八八八）年の土地売買、書入の取引規模から、「都会部における旺盛な土地売買、書入の展開」⁶が指摘されているにもかかわらず、検討はなされてこなかった。

明治一九年の東京府民有地法定地価の全国民有地法定地価に占める割合は、一・三％であり（表1）、宅地だけを取上げれば〇・七％に過ぎない。面積では、東京府民有地は全国の〇・三％である。法定地価の占める割合の少なさは、東京府の土地が地租等の税源として重要な位置を占めていなかったことを示しており、従来の地租改正研究に

表1 東京府・全国民有地法定地価（明治19年12月31日）

	地価（円）			面積（町）		
	東京府	全国	東京府/ 全国×100	東京府	全国	東京府/ 全国×100
田	74,655,608(34.4%)	1,215,880,938	0.6	13,070	2,653,421	0.5
畑	2,631,387(12.1%)	266,604,112	1.0	16,835	1,894,028	0.9
宅地	11,511,788(53.0%)	137,782,035	8.4	5,947	355,558	1.7
塩田	—(—%)	1,407,471	0.0	—	5,557	0.0
山林	87,064(0.4%)	24,292,225	0.4	3,794	7,251,697	0.1
原野	17,699(0.1%)	2,363,462	0.7	782	1,003,201	0.1
鉱泉池沼及雑種地	207(0.0%)	868,121	0.0	52	17,547	0.3
合計	21,713,705(100.0%)	1,649,198,364	1.3	40,479	13,181,008	0.3

出典：『帝国統計年鑑』第7回。

注：明治26年4月、三多摩地域が神奈川県から東京府へ移管される。

表2 東京府・全国土地売買・書質入金額（明治19年）

	東京府 （円）	全国 （円）	東京府/全 国×100
売買金額	6,615,539	62,438,018	10.6
1年間の書質入貸借金額	4,071,967	61,387,370	6.6
年末現在貸借金額	6,802,825	125,284,502	5.4

出典：東京府は『東京府統計書』明治19年。全国は『帝国統計年鑑』第7回。

表3 土地売買金額（明治12年～明治19年）

	東京府区部 （円）	東京府区部 ／全国×100	東京府区部 （件数）	東京府 （円）	東京府／全 国×100	全国 （円）
明治12年	1,812,556	—	4,579	—	—	—
明治13年	—	—	—	2,044,551	—	—
明治14年	1,444,891	—	3,395	2,023,162	—	—
明治15年	1,299,119	—	2,748	1,863,132	—	—
明治16年	—	—	—	1,963,158	3.5	56,228,458
明治17年	1,979,434	2.4	—	2,586,585	3.2	81,528,704
明治18年	1,848,246	2.2	—	2,522,714	3.0	84,197,085
明治19年	5,474,707	8.8	—	6,615,539	10.6	62,438,018

出典：東京府は『東京府統計書』明治16～19年。東京区部の明治12年・14年・15年は「朱引内各区実況表」604-B5-1～7、15（東京都公文書館所蔵）。全国は、明治16年は『帝国統計年鑑』第6回、明治17年～19年は同前第7回。

注：全国が対象としている府県数は、明治16年は3府30県、明治17年は3府40県、明治18年は3府39県、明治19年は3府26県。

において、東京府が研究対象として取上げられることが遅れた理由の一つとなったといえる。

一方で、明治一九年の東京府における土地売買金額は全国の一〇・六％であり、一年間の土地書入・質入貸借金額は全国の六・六％を占めている。法定地価や年末現在土地書入・質入貸借金額は全国の五・四％を占め、法定地価や面積の少なさにもかかわらず、東京府における土地移動金額の全国に占める割合の高さが明らかである（表2）。

明治政府が目的とした土地所有権の確立と円滑な土地金融の推進という観点から見れば、東京府の土地は、売買、書入・質入の経済活動において、重要な位置を占めていたといえる。

では、明治一〇年代の東京府では、どれだけの土地取引が、どの地域で行われていたのか。本稿は、明治一〇年代の東京府における土地移動について、統計的把握を試みることを目的とする。第一に、東京府の土地売買、書入・質入について、特に宅地に注目しつつ統計的把握を行う。第二に、地租改正後の不動産経営の収支状況について考察することを課題とする。

従来の研究においては、土地移動について最初に統計上に現れてくる『第六回帝国統計年鑑』が分析に用いられてきた。そのため、統計報告の届出府県数が少なく、毎年と比較は困難であり、さらには、『帝国統計年鑑』の誤記をそのまま引用し、統計筆写過程での誤りからか、売買率、書入率に強調された数値が出ている点もみうけられる。そこで本稿では、東京府については『東京府統計書』を用い、全国については、明治一六年は統計が唯一明らかな『第六回帝国統計年鑑』を使用し、一七年から一九年は『第七回帝国統計年鑑』を用いる。これにより、届出府県数を増やし、より正確な数値を得ると共に、一八

年までの松方デフレ期の状況と、一九年の松方デフレ終了後の状況を明らかにしたい。

第一節 明治一〇年代の東京府における土地売買と書入

・質入

表3は、明治一二（一八七九）年から一九年までの東京府区部・東京府・全国の土地売買金額である。表3から、東京府区部では一二年に金額、件数ともに土地売買が多く行われていたが、一四年以降、松方デフレ期に入ると売買金額、件数ともに減少し、一七年に一度増加した後、再び減少し、デフレの終了した一九年に、売買金額は激増していることがわかる。一九年の東京府の土地売買金額の全国に占める割合は一〇・六％となり、東京府区部だけで八・八％を占めている。

東京府区部、東京府でどれだけの土地が売買されたかを示す表4の土地売買率は、この動向をより明確に示している。一三年から一六年にかけて東京府の土地売買率は減少し、一七年に一度増加し、一九年に激増する。一九年の東京府区部の売買率は一三・一％となり、土地売買が活発に行われていたことを示している。これに対し、全国耕地の売買率は、デフレ期の一六年から一八年にかけて年々増加し、デフレが終了した一九年には減少傾向に入ることが指摘できる。

表5は、地租改正による地券地価（法定地価）一〇〇円に対する売買地価であり、同一の土地に対する地券地価と売買地価の格差と、売買地価の推移を示している。表5から、東京府では明治一二年から一四年にかけて売買地価が上昇し、一四年以降、価格は下落し続け、一七年に底を打ち、一八年に再び上昇に転じ、一九年には地券地価の三

表4 土地売買率（明治13年～明治19年）（単位：％）

	東京府区部	東京府	全国耕地
明治13年	—	5.3	—
明治14年	—	4.3	—
明治15年	—	4.1	—
明治16年	5.1	3.7	2.8
明治17年	9.3	6.4	4.6
明治18年	6.6	5.0	4.8
明治19年	13.1	9.2	3.5

出典：東京府は『東京府統計書』明治16年～19年。全国は『帝国統計年鑑』第6回、第7回。

注：売買率は、売買券面金高／民有地地価×100。

表5 地券地価（法定地価）と売買地価比

	東京府区部	東京府	全国耕地
明治12年	—	174.0	—
明治13年	—	177.4	—
明治14年	—	216.7	—
明治15年	—	210.3	—
明治16年	229.4	192.5	110.7
明治17年	199.9	187.7	98.8
明治18年	268.0	231.7	92.7
明治19年	391.1	333.8	88.4

出典：東京府は『東京府統計書』各年。全国は『帝国統計年鑑』第6回、第7回。

注：数値は、売買金額／地券金額×100。

表6 1年間の書入・質入率・貸借金額

	1年間書入・質入率			1年間書入・質入貸借金額		
	東京府区部	東京府	全国	東京府	全国	東京府／全国×100
明治13年	—	7.2	—	2,373,105	—	
明治14年	—	6.5	—	2,247,442	—	
明治15年	—	6.4	—	2,149,457	—	
明治16年	7.9	6.6	8.7	2,187,313	121,446,076	1.8
明治17年	7.0	6.9	11.9	2,221,786	151,629,219	1.5
明治18年	8.4	8.7	10.5	2,841,709	115,958,065	2.5
明治19年	10.6	8.6	5.6	4,071,967	61,387,370	6.6

出典：東京府は、『東京府統計書』各年。全国は、明治16年は『帝国統計年鑑』第6回、明治17年～明治19年は、同前第7回。

注：書入質入率は、1年間書質入券面金高／民有地地価×100。明治16年の1年間書質入金額は、史料の誤記を訂正した。

・三倍で売買されていることがわかる。これに対して全国耕地では、一六年以降、デフレの終了した一九年になっても、売買地価は下落し続けていることが明らかである。

表6は、一年間にどれだけだけの土地が書入・質入されたかを示す土地書入・質入率と、書入・質入によって貸付けられた貸借金額である。東京府区部における書入・質入率は、デフレ期の明治一六年から一七一年にかけて減少し、一八年、一九年と増加する。それにより貸借金額も一九年に激増し、全国に占める割合は六・六％となり、土地抵当貸金が盛んに行われるようになったことが確認される。一方、全国の書入・質入率は、デフレ期の一六年から一七一年にかけて増加し、一八年以降減少に転じ、特にデフレの終了した一九年には、急激に減少している。

以上の明治一〇年代の土地売買、書入・質入状況からは、東京府区部の土地移動が全国耕地の土地移動とは異なる動きを示していることが指摘できる。全国耕地は、土地売買、書入・質入共に、一九年の松方デフレの終了に伴い減少傾向にあるのに対し、東京府区部では、むしろ増加傾向を示している。

全国耕地における土地移動状況については、「書入の一般的展開に先立」ち土地売買が行われ、このような売買では「十円未満といった僅少額を特徴」とする土地が売買され、「書入による資金借入の道の閉された条件下における、窮迫的な、小耕作農民の土地売却、捨値に近い安価での土地売却の広汎な存在を強く想定させる」ことが指摘されている。

では、東京府における土地移動の実態はどのようなものであったか。東京府の土地売買、書入・質入がどのような買入者・債権者・債務者層に

よってなされたかについては、具体的には不明である。表7は、明治二〇年～三一年の東京と全国の土地売買一件当たりの登記金額の割合である。表7からは、二〇年時点で、全国の土地売買登記金額が一〇〇〇円以上の登記は〇・二％に過ぎず、五〇円以下が七八・八％を占め、少額の土地の売買が多く行われていたことが伺われる。一方、東京では登記金額一〇〇〇円以上が一七・三％を占め、五〇円以下は二三・九％に過ぎず、一件当たりの土地売買規模が大きいことが伺われる。同様に、表8の土地書入登記金額からは、二〇年には、全国の書入一件当たりの登記金額は、一〇〇〇円以上の書入が一・一％に過ぎず、五〇円以下が六五・五％を占め、少額の書入が多く行われており、二九年になって、ようやく五〇円以下が四五・八％に減少している。

これに対し東京では、二〇年時点で、登記金額一〇〇〇円以上の書入が一八・二％を占め、登記金額五〇円以下の書入は一八％に過ぎず、全国と比較して東京の一件当たりの貸借金額の大きさが指摘できる。

表9は、明治一六年度から二一年度までの、東京府と全国の地租及び土地にかかわる地方税・区町村費の不納金額と不納者数である。表9から、全国では一六年度から一八年度のデフレ期に、不納金額・不納者数が激増している。一人当たりの不納金額が一円にも満たない金額であることは、これらの不納者が些少の税をも支払えない状況に陥っていたことを示している。これに対し、東京府の不納金額・不納者数は極端に少ないことが明らかである。納税に耐えられない場合、公売以前に土地が売却された可能性もあるが、先の表3から、この時期の東京府における土地売買が、全国と比べて少なかったことから、東京府の土地所有者層は、デフレ期であっても、地租等の納税能力を十分に持っていたことを示しているといえよう。

表7 土地売買登記金額別割合（明治20年～明治31年）（単位：％）

	～1,000円		1,000円～500円		500円～100円		100円～50円		50円～	
	東京	全国	東京	全国	東京	全国	東京	全国	東京	全国
明治20年	17.3	0.2	11.9	0.7	30.6	7.8	16.5	12.1	23.9	78.8
明治21年	18.4	0.1	11.0	0.5	27.3	6.1	15.4	10.4	28.0	82.6
明治22年	22.7	0.2	12.3	0.6	28.3	6.6	14.4	10.6	22.1	81.8
明治23年	16.9	0.1	8.5	0.5	25.7	6.6	19.5	10.8	29.4	81.7
明治24年	13.7	0.1	6.9	0.5	25.9	7.2	19.6	11.2	33.8	80.8
明治25年	13.0	0.1	8.0	0.6	26.4	7.8	20.3	11.6	32.2	79.6
明治26年	15.4	0.1	8.5	0.7	27.1	8.8	19.7	12.3	29.3	77.6
明治27年	13.0	0.0	7.8	0.8	29.7	9.8	20.7	12.8	28.8	76.0
明治28年	17.6	0.2	9.7	1.0	30.5	11.3	19.1	13.6	23.1	73.4
明治29年	14.3	0.2	7.5	1.4	28.5	14.6	19.8	14.7	29.9	68.2
明治30年	15.2	0.2	8.2	1.5	32.9	17.3	19.1	15.9	24.6	64.4
明治31年	10.5	0.2	6.4	1.6	34.3	18.8	21.6	16.3	27.3	62.3

出典：『維新以後帝国統計材料彙纂』第一輯、民有地ニ関スル統計材料、内閣統計局、大正元年12月。

注：東京は、東京地方裁判所で登記されたもの。

表8 土地書入登記金額別割合（明治20年～明治31年）（単位：％）

	～1,000円		1,000円～500円		500円～100円		100円～50円		50円～	
	東京	全国	東京	全国	東京	全国	東京	全国	東京	全国
明治20年	18.2	1.1	11.5	1.5	36.7	13.7	15.6	18.2	18.0	65.5
明治21年	19.4	1.1	12.0	1.5	36.3	13.6	16.5	18.9	15.8	64.9
明治22年	19.9	1.5	11.8	1.7	36.4	15.5	16.9	20.2	15.0	61.2
明治23年	13.3	1.0	9.4	1.4	35.1	13.4	20.2	19.0	21.8	65.3
明治24年	10.0	0.9	7.9	1.3	32.6	13.1	21.6	18.9	27.9	65.8
明治25年	9.5	1.0	6.9	1.4	30.8	14.1	22.2	19.9	30.5	63.6
明治26年	11.3	1.3	7.5	1.7	30.6	15.3	23.0	20.8	27.7	60.9
明治27年	10.5	1.3	7.2	1.7	31.2	16.0	22.1	21.4	29.0	59.7
明治28年	11.4	1.5	7.8	2.0	29.3	17.9	25.5	22.7	26.0	55.7
明治29年	10.7	2.7	7.6	3.1	32.0	25.2	21.8	23.2	27.9	45.8
明治30年	12.7	2.9	8.6	3.7	35.9	31.3	19.6	23.5	23.1	38.6
明治31年	11.7	2.9	8.8	3.9	36.9	32.8	19.3	23.8	23.2	36.6

出典：『維新以後帝国統計材料彙纂』第一輯、民有地ニ関スル統計材料、内閣統計局、大正元年12月。

注：東京は、東京地方裁判所で登記されたもの。

表9 地租及び土地にかかわる地方税・区町村費、不納者公売処分金額・人数

	東京府				全国			
	地租 (円)	地 租・地 方 税・区 町 村 費合計(円)	人 員 (人)	金 額／人 (円)	地 租 (円)	地 租・地 方 税・区 町 村 費合計(円)	人 員 (人)	金 額／人 (円)
明治16年度	—	—	—	—	19,900	25,889	33,845	0.76
明治17年度	—	—	—	—	19,511	30,533	70,605	0.43
明治18年度	12	19	4	4.75	15,998	26,423	108,055	0.24
明治19年度	—	—	—	—	6,359	10,656	61,256	0.17
明治20年度	1	2	1	2.00	2,484	6,403	35,096	0.18
明治21年	0	0	0	0.00	1,963	2,951	11,619	0.25

出典：『帝国統計年鑑』第6回～第9回。

以上の土地売買、書入・質入動向から、東京府においては、明治一二年頃から土地売買が盛んに行われていたが、一四年以降、デフレ期に入ると、売買率、書入・質入率は停滞し、一七年には売買価格も下落したことがわかる。一八年にデフレが一段落すると、地価の下落により、土地売買が盛んに行われるようになり、それに伴い、売買価格が上昇し、質入・書入も行われるようになった。こうした中で一九年に好況に転じると、売買、書入・質入はさらに活発に行われるようになり、土地売買価格も急上昇したことが推測される。明治一〇年代の東京府では、納税義務に耐え切れないほどに零落した地主が、売買価格、貸借金額の下落にもかかわらず、所有地を売却、書入・質入することによって、土地移動が行われていたのではなく、一定規模の金額をもつ土地が売買、書入・質入の対象とされ、明治一〇年代の東京府における土地取引は、全国の耕地とは異なる現象が生じていたことが指摘できる。

第二節 明治一〇年代の東京府市街地の地租改正と不動産経営

明治一〇年代の東京府市街地における不動産経営の収支は、地租改正によってどのように変化したのか、また、どのような地域が土地取引の主な対象とされていたのか。従来、東京府の地租改正の実施過程については検討されてきたが、東京府市街地の土地所有者にとつて、地租改正が実際にどのような不動産経営をもたらしたのか、については明らかにされてこなかった。そこで、東京府市街地に数多くの所有地をもち、当時一般的な、一地面ごとに差配人を介した不動産経営を

行っていた三井組大元方の所有地から、四つの事例を取上げ、検討する。

1 京橋区南伝馬町二丁目一番地

京橋区南伝馬町二丁目一番地は、元禄三（一六九〇）年二月二日、森太郎右衛門より代金一一〇〇両で買入れられた、旧町地に属する地域である。明治七（一八七四）年十一月、三井組の地券書換により地価は七五〇円から三〇〇〇円となった。その後、一一年九月九日発行の改正地券では、一三二坪三合七勺、地価一五六五円六〇銭六厘、等級三一とされた。等級は、一一年の地租改正において、各地面毎に一坪の一か月地代収入を基に決められた基準である。⁽¹²⁾京橋区南伝馬町二丁目一番地の等級三一は高い方で、一坪当たりの地代収入がある程度多く得られる土地とみなされていたことが確認できる。

幕末期における南伝馬町二丁目の町屋敷経営は、町入用の動向に注目されつつ分析が行われ、天保一三（一八四二）年の地代店賃引下げ令以後、「上り高は低くおさえこまれ」、「他方、町入用はさらに急増しつつ、文久以降は上り高を大きく上回るに至り」、「町屋敷経営はこの時期には破綻しつつづけている」こと、三井両替店請四〇ヶ所の中で、南伝馬町二丁目の町入用が他の町と比べて圧倒的に多いことが明らかにされている。

表10は、明治六年春季から二十四年までの、京橋区南伝馬町二丁目一番地の収支状況である。六年春季の地代収入に対する公租公課支出は、収入の七二・八％を占め、差引残高は二四・五％だけである。支出の内、地代収入に対する地租支出は一一・八％⁽¹⁴⁾に過ぎず、三井組の事情による地券書換が行われなければ、一〇年までの地租負担は少なく、

表10 京橋区南伝馬町2丁目1番地

(円)

	明治6春	%	明治10年	%	明治11年	%	明治13年	%	明治14年	%	明治16年	%	明治24年	%
収入														
地代	33		142		155		152		155		155		204	
支出	25	75.5	62	43.3	64	41.4	62	40.6	69	44.5	70	45.0	88	42.9
公租公課	24	72.8	57	40.3	53	34.3	49	32.2	60	38.7	61	39.3	78	38.4
地租	4	11.8	31	21.7	39	25.2	39	25.8	39	25.2	39	25.2	39	19.2
営繕費	—	—	—	—	6	3.9	8	5.2	4	2.9	4	2.8	3	1.6
差配人手数料	1	2.7	4	3.0	5	3.1	5	3.1	5	2.9	4	2.9	6	3.0
差引残高	8	24.5	81	56.7	91	58.6	90	59.4	86	55.5	85	55.0	117	57.1

出典：『目録精算簿』。

注：明治6年春と明治10年の「地租」は「地租庁費」。明治6年春は6か月。明治6年春の「公租公課」は「町入用」「伝馬入用」を含む。「公租公課」は、「地租」を含む。

むしろ「町入用」や「区入費」支出が収入を圧迫しており、近世期の多額の町入用支出による町屋敷経営の破綻状況が続いていることが確認できる。

地租改正後の明治一年の収支状況は、公租公課支出が収入の三四・三%を占め、地租だけで二五・二%を占めるようになるが、「町入用」や「区入費」支出がなくなり、「地方税」等に切替えられたため、公租公課支出の収入に占める割合は減少した。私的な支出である営繕費は三・九%、差配人手数料は三・一%であり、不動産経営の収益を決定する要因は、地代収入と公租公課支出にあることがわかる。改正地価は、「元来、賃貸地ノ収入ハ三分乃至五分ニ過キサルヲ通例ナリトス、故ニ、地租改正ノ際ノ如キ、亦五分ヲ極度トシテ目安ヲ立

テタリ」と述べられているように、地価は、地主の利回りが三〜五%となるよう設定された。一年の差引残高の改正地価に対する利回りは五・八%となり、地租改正によって、不動産経営は年三〜五%の利回りとなるよう設定されたことが確認される。二四年には、公租公課支出の増加に伴い、地代値上げが行われているが、一七年三月、地租条例⁽¹⁵⁾によって、地価は「地目変更、又ハ開墾ニ非サレハ修正セス」(第七条)と固定され、地租も「地価百分ノ二個半ヲ以テ一年ノ定率トス」(第一条)と固定されたため、売買地価の上昇や地代値上げにかかわらず、地租は一定となり、地租支出の地代収入に占める割合は低下した。

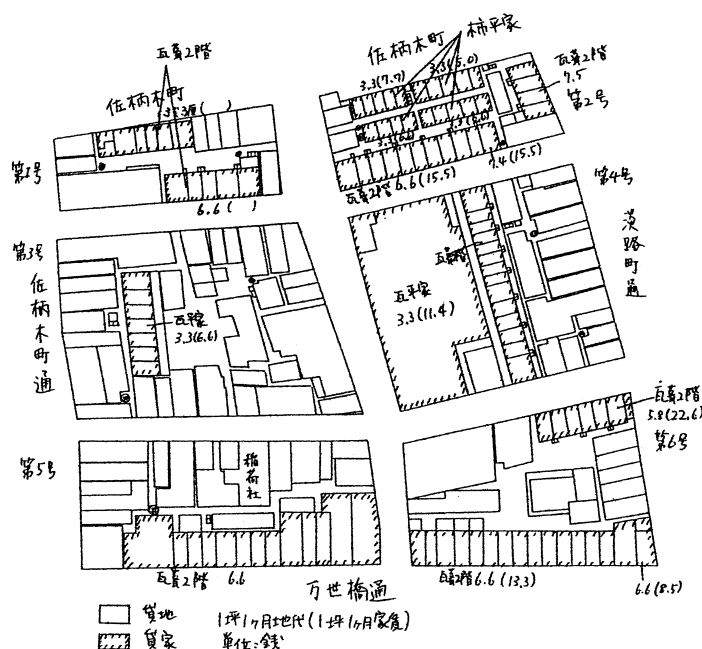
2 神田区連雀町一八番地

神田区連雀町一八番地は、「江戸復元図」⁽¹⁷⁾によれば、青山下野守丹波笹山六万石の上屋敷とされ、その後、松平伊賀守邸となる、旧武家地である。明治六年の沽券図では、庄内藩藩主酒井忠寶名義となり、四五九〇坪、沽券金一三〇一円とされている。その後、所有者は林留右衛門に移るが、貸金六〇〇円の抵当品の沽券の一つとして三井組貸附方へ預かり置かれ、七年六月に大元方が貸附方から二万五八〇〇円で買取り、同年一月から大元方持ちとなった。八年一月、沽券は三井八郎右衛門名義に書換えられ、沽券金額は四万円となった。一年の地租改正により、四六〇八坪四合三勺、地価金一万七六六一円八〇銭八厘、等級六八とされた。

図1から神田区連雀町一八番地の状況を見ると、連雀町一八番地は第一号から第六号の六つに区画され、旧武家屋敷内の御殿・長屋の様子が残されている。東京大元方は旧町地と同様に、御殿や長屋の建物

図1 神田区連雀町18番地

出典：続402-12-10、別1713



を利用して貸地・貸家経営を行っていた。明治一〇年の『所有地坪数及地代調査』に記載された名前から、九二・一%の土地建物について手がついていた。

表11は、神田区連雀町一八番地の収支状況である。明治一一年の地代収入から支出を差引いた残高の、改正地価に対する利回りを試算すると一〇・〇%となる。さらに、地代・家賃からなる全収入を含んだ収入から支出を引いた差引残高の、改正地価に対する利回りは一五・七%になる。一般に、旧武家地は明治初年以降荒廃し、地代収入を得

表11 神田区連雀町18番地

(円)

	明治10年	%	明治11年	%	明治13年	%	明治14年	%	明治16年	%	明治24年	%
収入	3,536		3,653		3,352		3,513		3,631		4,584	
地代	2,604		2,636		2,508		2,546		2,625		3,548	
家賃	933		1,017		844		967		1,006		1,037	
支出	885	25.0	865	23.7	1,148	34.2	951	27.1	1,015	27.9	1,214	26.5
公租公課	745	21.1	609	16.7	608	18.1	652	18.6	765	21.1	921	20.1
地租	412	11.7	442	12.1	442	13.2	442	12.6	442	12.2	399	8.7
営繕費		0.0	109	3.0	423	12.6	164	4.7	112	3.1	115	2.5
差配人手数料	140	3.9	147	4.0	116	3.5	135	3.8	137	3.8	177	3.9
差引残高	2,651	75.0	2,788	76.3	2,207	65.9	2,562	72.9	2,616	72.1	3,371	73.5

出典：『目録精算簿』。

注：「公租公課」は、「地租」を含む。

られない地域となっていた。改正地価は、「商業盛衰、運搬ノ便否、其他諸般ノ景況」²⁰をふまえて、その土地からの地代収入を基準に決定されたため、過去の地代収入も、隣地周辺の商業の盛衰についても、判断基準とすべき先例がなく、東京府市街地から見れば周辺部に位置した旧武家地は、交通の便も悪く、旧町地よりも安価な地価が設定された。そうした中で、神田区連雀町一八番地のように、一四年一二月の建物取壊にあたり「貸地ニ致ス時ハ、衆人競争すへき位置ニ付」²¹と言われるほどに繁栄した地域では、高額の地代・家賃収入と安価な公租公課支出によって、高い利回りが得られるようになっていた。

3 深川区佐賀町一丁目一二番地・三二番地

深川区佐賀町一丁目一二番地・三二番地は、三井が近世期から引き継いだ旧町地である。寛延二（一七四九）年四月五日、三井は高間傳兵衛から三〇〇〇両で買入れ、「西京元方持在来二六箇所」の取扱いになっていたが、明治八年、東京大元方へ編入された。九年には一二番地と三二番地に分割され、一年の地租改正で、三二番地は宅地六一六坪九合、九五三円一錢一厘、等級九八、一二番地（川岸屋敷地）は宅地一二五坪五合六勺、四三八円八三錢二厘、等級七一とされた。等級は川岸屋敷地の方が高く決められている。八年の図2によると、川に面して荷蔵二九戸が並び、貸地、物置がある。

表12から、明治一年の地代収入から支出を差し引いた残高の、改正地価に対する利回りを試算すると一・六％となる。だが、一二番地の川岸の河岸地と、三二番地の貸蔵地では、収入のうち七六・八％が蔵敷収入で占めていた。そのため、蔵敷建築費用を考慮していないが、一年の地代・蔵敷収入から支出を引いた差引残高の、改正地価に対

図2 深川区佐賀町1丁目12番地・32番地

出典：続50-12

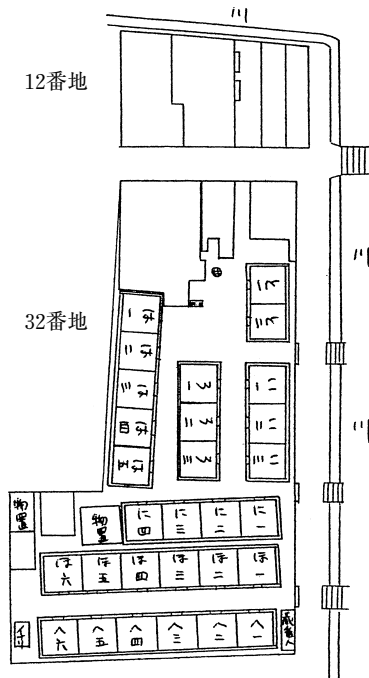


表12 深川区佐賀町1丁目12・32番地

(円)

	明治10年	%	明治11年	%	明治13年	%	明治16年	%	明治24年	%
収入	551		626		593		588		1,556	
地代	146		146		146		141		196	
蔵敷	406		481		448		448		1,298	
家賃	—		—		—		—		61	
支出	91	16.5	124	19.8	117	19.7	80	13.7	244	15.7
公租公課	67	12.1	50	8.0	61	10.3	46	7.8	177	11.4
地租	41	7.5	35	5.6	35	5.9	35	5.9	35	2.2
営繕費	—	—	47	7.5	31	5.2	8	1.3	—	—
差配人手数料	24	4.4	26	4.2	25	4.2	27	4.5	67	4.3
差引残高	461	83.5	503	80.2	477	80.3	508	86.3	1,270	81.7

出典：『目録精算簿』。

注：明治10年の「地租」は「地租庁費」。「公租公課」は、「地租」を含む。

する利回りは三六・一％となる。地租改正は一坪当たりの地代を基準としていたため、貸家・貸蔵収入は地価決定の諸要素としてのみ勘案され、決定要因とはされなかった。そのため、全収入に占める地租支出は六％にしかならず、支出の多くは蔵敷営繕費、蔵戸数割税となった。二〇年の蔵敷建替えに伴う、三二番地の荷蔵二九戸、二六一坪の蔵敷経営についての計算では、一戸一か月貸蔵料が四円五〇銭であり、その内、地代が一坪三銭と換算されている。⁽²²⁾ 貸蔵による一年間の地代収入は、九三円九六銭となり、地価に対する利回りは九・九％となることから確認される。

4 京橋区越前堀二丁目六番地

京橋区越前堀二丁目六番地は「江戸復元図」によれば、松平越前守中屋敷とされている旧武家地である。明治六年の沽券図では橋本善太郎名義とされている。三井への編入は不明だが、七年十一月、八郎右衛門名義で沽券金一万八〇〇〇円となり、一年の地租改正により、一八八一坪七合三勺、地価一九八九円九二銭九厘、等級一一一とされた。

明治八年の図3から、京橋区越前堀二丁目六番地の場所は川に面した蔵地であり、土蔵八一〇坪、三間四方と記されている。土蔵の他に貸地が四か所あった。いずれの土地も、一か月一坪当たりの地代は五錢八厘三毛で計算されている。

表13から、先の深川区佐賀町一丁目と同様、地代収入よりも蔵敷収入が多いことが確認できる。明治一年の地代収入から支出を差し引いた残高の改正地価に対する利回り試算は一三・九％となるが、蔵敷収入を含めた差引残高の改正地価に対する利回りは八〇・五％となる。地租改正によって地券地価は安価に設定されたため、収入に占める地租支出は僅か二・八％となった。京橋区越前堀は、旧武家地であり過

図3 京橋区越前堀二丁目六番地

出典：続50-12

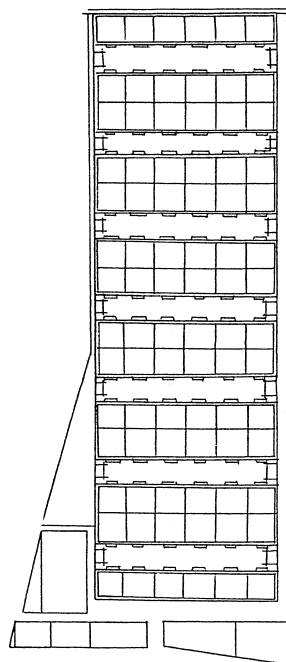


表13 京橋区越前堀二丁目六番地

(円)

	明治10年	%	明治11年	%	明治13年	%	明治14年	%	明治16年	%	明治24年	%
収入	1,200		1,774		1,809		1,816		1,753		2,085	
地代	379		450		475		478		479		469	
蔵敷	820		1,314		1,314		1,314		1,251		2,616	
家賃	—		10		20		23		23		—	
支出	268	22.3	174	9.8	265	14.6	175	9.7	173	9.8	196	9.4
公租公課	219	18.3	67	3.8	60	3.3	68	3.7	73	4.2	84	4.0
地租	185	15.5	50	2.8	50	2.7	50	2.7	50	2.8	46	2.2
営繕費	—		22	1.3	156	8.6	21	1.2	16	0.9	13	0.6
差配人手数料	49	4.1	84	4.7	49	2.7	86	4.8	83	4.7	99	4.8
差引残高	932	77.7	1,601	90.2	1,545	85.4	1,430	78.8	1,580	90.2	1,889	90.6

出典：『目録精算簿』。

注：「公租公課」は、「地租」を含む。

去の収入基準がなかったことと、一坪当たりの収入が地代収入よりも蔵敷収入によっていたことによって、改正地価は低く決定された。そのため、地租負担は少なく、公租公課支出も安価となり、地租改正後には、七八・八％から九一・二％の高い収益率を保つようになっていた。

以上の三井組大元方所有地の旧町地、旧武家地、蔵敷地における四つの収支状況の事例から、地租改正と不動産経営について次の点が指摘できる。

地価決定の基礎となる地力の決定基準の場所が「日本橋際」であったことが示すように、東京府での地租改正は、旧町地である商業地に基準が置かれていた。そのため、貸地・貸家経営の先例があり、商業地とし

て成立し、地域的特質も決まっていた旧町地では、京橋区南伝馬町の利回りが五・八％となるように、ほぼ地租改正時に予定した利回りがそのまま実現した。それに対し旧武家地では、先例となる地代収入が不明であり、収益力の乏しい土地とみなされ、地価は安価に設定された。そのため、地租負担は少なく、貸家・貸蔵収入は地価決定とはかわりなく、神田区連雀町や京橋区越前堀のように、後に貸地・貸家経営地として発展すれば、不動産経営から収益を上げることが可能となった。

表14は、明治一六年から一九年までの東京府の宅地売買率である。

表14 東京府宅地売買率（明治16年～明治19年）

	明治16年	明治17年	明治18年	明治19年
牛込区	6.4	9.7	7.5	45.5
下谷区	6.3	10.9	6.3	23.7
本所区	6.8	9.4	8.9	23.4
小石川区	5.1	7.0	16.5	18.0
神田区	6.3	10.3	10.4	17.9
麻布区	5.6	10.5	9.4	17.2
芝区	6.5	9.4	8.9	16.6
四谷区	7.9	9.4	13.3	15.0
本郷区	5.4	7.5	5.6	14.4
深川区	6.7	13.8	11.0	14.4
麹町区	6.9	6.5	5.2	12.7
浅草区	4.9	7.8	8.0	12.2
赤坂区	4.5	8.2	7.0	10.8
京橋区	5.1	8.7	4.8	8.9
日本橋区	3.4	9.1	6.7	7.0
南豊島郡	4.4	4.8	4.4	29.5
南足立郡	2.1	4.0	2.1	6.3
荏原郡	2.0	3.5	4.5	6.0
東多摩郡	2.8	5.2	4.5	6.0
北豊島郡	2.7	3.9	3.0	3.8
南葛飾郡	2.5	3.0	3.0	3.3

出典：『東京府統計書』各年。

注：売買率は、売買券面金高／民有地地価×100。

表14から、東京府区部では、旧町地地域にあたる日本橋区、京橋区よりも、その他の旧武家地にあたる区が売買の対象とされている。それに伴い、表15の法定地価と売買金額の格差は、旧町地地域よりも旧武家地地域で大きく、旧武家地における売買価格の上昇傾向が指摘できる。

では、東京府市街地の収入に対する地租の割合は、耕地と比較してどのようなであったか。表16は、明治一〇年から二六年までの、耕地における総収穫に対する地租の割合と東京府の地代収入に対する地租の割合である。耕地については、各年の豊凶状況は一切考慮されず、毎

表15 東京府宅地地券100円に対する売買金額 (円)

	明治16年	明治17年	明治18年	明治19年
麹町区	479.8	487.4	642.7	957.0
四谷区	309.2	341.6	309.4	682.9
本郷区	288.9	359.5	352.2	649.0
赤坂区	341.9	265.0	341.9	590.2
小石川区	265.8	234.8	164.6	538.5
深川区	253.9	204.3	329.1	505.0
麻布区	237.1	265.9	308.1	491.2
下谷区	288.9	201.9	286.7	478.8
本所区	242.0	162.3	206.4	443.7
芝区	200.9	185.8	198.7	434.0
牛込区	253.9	256.5	345.9	345.9
浅草区	205.0	208.9	235.3	325.5
神田区	212.5	224.4	258.4	324.6
日本橋区	201.0	160.1	298.2	269.9
京橋区	178.4	168.4	214.1	269.3
北豊島郡	360.2	268.8	371.2	536.7
南葛飾郡	359.9	247.5	234.7	515.1
荏原郡	412.3	221.1	151.4	480.5
南足立郡	218.6	157.7	272.6	277.9
南豊島郡	163.3	165.6	203.6	195.1
東多摩郡	361.5	200.7	172.4	137.3

出典：『東京府統計書』各年。

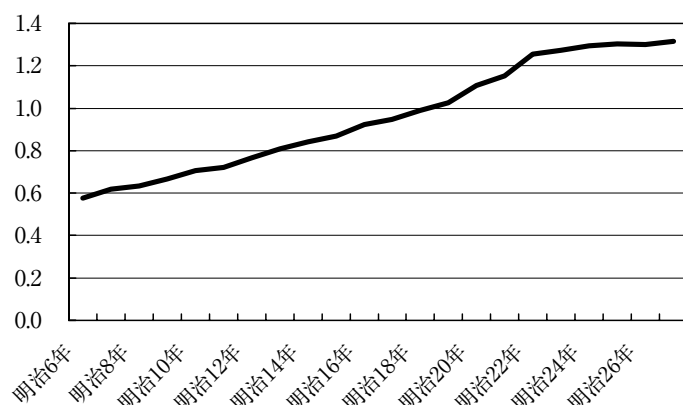
注：売買金額は、売買金額／地券金額×100。明治16年、17年は、その他。

表16 耕地と市街地の地租負担率

	耕地における 総収穫に対する 地租の割合	全国平均米価 (円)	京橋区南伝馬 町	神田区連雀町	深川区佐賀町 1丁目	京橋区越前堀
明治10年	15.3	4.1	21.7	15.8	28.3	48.9
明治11年	13.3	4.7	25.2	16.8	23.9	11.0
明治12年	10.8	5.8	25.2	16.8	23.9	10.9
明治13年	10.0	6.3	25.8	17.6	23.9	10.5
明治14年	11.7	5.4	25.2	17.3	23.9	10.4
明治15年	12.9	4.9	25.2	16.9	23.9	10.4
明治16年	14.4	4.3	25.2	16.8	24.7	10.4
明治17年	14.4	4.3	25.2	17.1	25.3	10.4
明治18年	11.3	5.6	—	—	—	—
明治19年	12.3	5.1	—	—	—	—
明治20年	13.3	4.7	—	—	—	—
明治21年	14.3	4.4	—	—	—	—
明治22年	11.2	5.6	—	—	—	—
明治23年	7.7	8.2	—	—	—	—
明治24年	9.1	6.9	19.2	11.3	17.7	9.9
明治25年	8.9	7.0	—	—	—	—
明治26年	8.8	7.1	—	—	—	—

出典：日本銀行調査局編『日本金融史資料明治大正編』第16巻、1957年、772頁。

図4 東京府15区平均一か月家賃 (単位：円)



出典：日本銀行調査局編『日本金融史資料明治大正編』第16巻、1957年、840～844頁。

が、それでも耕地よりは高かったことがわかる。表16からは、東京府市街地における不動産経営が、耕地に比べれば地租負担が大きく、公租公課支出が不動産経営の収益を左右する要因であったことが確認される。

だが、表16は地代収入のみに対する地租負担率であり、先に述べたように、貸家・藏敷収入を含めば地租負担は減少し

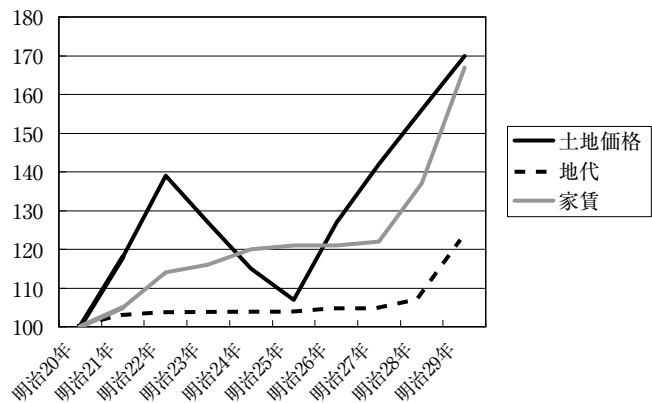
年、同量の収穫があるものとされている。表16から、耕地では一〇年から一三年までは米価高騰によって、地租負担率は一〇・〇%まで軽減されているが、デフレによる米価下落に伴い、一四年から一七年にかけて、地租負担は一四・四%まで増加している。これに対し、京橋区南伝馬町の収入に対する地租負担は一一年から一七年まで二五・二%、深川区佐賀町では一一年から一六年まで二三・九%であり、旧町地における地租負担が大きかったことを示している。神田区連雀町、京橋区越前堀では、地代収入に対する地租負担率は旧町地よりは低い

た。さらに、東京府市街地の不動産経営は、耕地とは異なり、豊凶の自然条件や米価の条件に収入が左右されず、地租負担率が一定していることが表16から伺える。先の表5にみるように、明治一六年、一七年には東京府の売買地価は下落傾向にあった。だが、図4の六年から二七年までの東京府一五区平均家賃の推移は、デフレ期であっても、一度決定した家賃は下落していないことを示している。そのため、地代・家賃収入が確実に得られれば、東京府市街地における不動産経営は、安定した利回りを得られる経営となっていたといえる。

第三節 明治一九年の東京府市街地の土地投資ブーム

松方デフレの終焉と、日本銀行による低金利政策は、人々に新しい投資先を探させた。だが、依然として商業活動の不活発な状況下では、確実な投資先は乏しく、資本金・銀行は公債・株式の買入を積極的に行った。公債・株式の売買により、公債・株式は騰貴し、その結果、実質利回りは低下した。明治一九（一八八六）年五月八日付『中外商業新報』は「僅か年五六分尙たるのみか、公債の如きハ、臨時償却の憂ありて決して油断ならざる」状況であると報道している。このような状況下で、京橋区南伝馬町の貸地経営では年利回り五・八%を、神田区連雀町では貸地を行えば年利回り一〇・〇%、貸家ならば一五・七%を実現することが可能であり、実質五〜六%の公債・株式と比較しても、東京府市街地の不動産経営は、利回りの良い経営となっていた。⁽²⁴⁾さらに、一七年三月一五日の「地租条例」によって、地価が固定され、売買の度に地価が変動しなくなり、地租が二・五%に固定されると、売買価格の上昇には関係なく、地租負担は一定となった。

図5 東京府15区土地価格・地代・家賃



出典：「明治二十年ヨリ同二十九年に至ル拾ヶ年間に於ル土地ノ価額並ニ借地借家小作料ノ調査」三井地所部、明治30年2月4日、三菱史料館所蔵MA-2369。

格が上昇することを期待し、土地の売買が流行した。一九年の新聞紙上では「外人邸地を買ふ」⁽²⁷⁾等、外国人の日本の土地買入に関心が集まった。

図5は、明治三〇年二月に三井地所部が「三井家所有地所」に基づき作成した「調査」⁽²⁸⁾による、二〇年から二九年までの、東京府一五区平均の土地価格・地代・家賃の騰貴率を、二〇年を一〇〇としてグラフにしたものである。土地価格は二〇年から二二年にかけて急激に上昇し、二三年から二五年まで下落し、二六年以降、再び急騰していることがわかる。一九年一月の紙幣兌換制度開始と金利の安定によって、

こうした状況下で、明治一九年五月一日、井上外相が各国公使と第一回条約改正会議を外務省で開催し、外相が正式に改正条約案を提出すると、条約改正⁽²⁵⁾によって内地雑居が許可されるのではないかと⁽²⁶⁾いう推測から、外国人の土地買入により土地価

鉄道、紡績等の新事業が続々と起こり、二二年初めまで日本経済界は好況の極みにあった。二〇年代初期の東京府の土地価格の急騰について、三井地所部「調書」は次のように報告している。

地価ノ変動如何ヲ見ルニ、僻遠ノ地ハ格別、都会地ハ廿一年中概シテ一割強ノ騰貴ヲナシ、廿二年ニ至リテハ、条約改正、内地雜居ヲ氣構ヘ、都会地、殊ニ開港場ハ其影響ヲ受クルコト甚ク、概シテ廿年ニ比較セハ、優ニ二割五分弱ノ騰貴トナレリ⁽²⁹⁾

このような土地価格の上昇に伴い、地代・家賃の値上げが行われるようになった。図5から、三井組所有地において、地代・家賃は明治二〇年から二二年にかけて上昇し、二七年まで上昇は緩やかになり、二八年以降、再び急騰していることがわかる。先の図4からも、六年から家賃はゆるやかに上昇し、一九年から二二年まで上昇率を上げ、二三年以降、再び、家賃上昇は緩慢になっている。

明治一九年以降の土地価格騰貴は二二年まで続いた。このような土地価格の騰貴は投資対象としての土地所有を人々に認識させることとなった。

おわりに

本稿では、明治一〇年代の東京府における土地移動について、統計的に検討し、地租改正後の不動産経営について、収支状況から考察した。その結果、以下のことが明らかとなった。

明治一〇年代の東京府では、デフレ期には土地売買、書入・質入は停滞し、明治一九年に好況に転じると、土地移動が活発に行われるようになった。零落した地主が零細な農地を手放す必要に迫られ、売買、

書入・質入を行った全国耕地における土地移動とは異なり、東京府における地主の多くは納税能力を持つ者であり、売買、書入・質入はある程度の規模の土地が取引対象とされていた。

明治一年の地租改正により、市街地中心部を基準とした収益地価が決定され、一七年に法定地価が固定されると、東京府市街地での不動産経営は、借手がつけば良い利回りを得られる有利な経営となっていた。一九年に、公債・株式の騰貴により、実質利回りが低下し、条約改正による土地需要と地価上昇への期待が生じると、東京府市街地の土地は、不動産経営からの利回りと地価上昇への期待感から投資対象とされ、土地投資ブームが起こった。

公租公課支出の増加や、土地の繁栄を理由とする地代値上げが可能となり、地代・家賃収入を確実に借地人・借家人から徴収することができるようならば、東京府における不動産経営は、地主にとっては差配人に管理させ、収益を得ればよい、特別な設備投資や技術のいらない、比較的参入しやすい、公債・株式と比較しても有利な利回りを得られる投資先となった。

注

(1) 書入は、現在の抵当権に相当する。近世期に書入は、質入とは異なり、名主の加印を必要とせず、書入証文の作成のみによって行われたため、物権的効力を持たなかった。明治六年一月一七日「地所質入書入規則」(太政官第一八号)は、書入証文に戸長の奥書証印を必要とし、町村戸長役場に奥書割印帳を備え付け、この帳面への奥書割印によって、公証とした(第九条)。さらに、書入は担保余力があれば土地を二番・三番抵当に入れることを認め

た(第一〇条)。明治六年八月二三日「動産不動産書入金穀貸借規則」(太政官第三〇六号)は、担保物を糶売した代価が負債額に不足する時、債権者は不足額を身代限によって取り立てられることを定め、債権保護を規定した。

- (2) 丹羽邦男「明治十年代における土地取引の地域的性格」(堀江英一・遠山茂樹編『自由民権期の研究』第四卷、有斐閣、一九五九年)。

- (3) 古島敏雄『資本主義生産の発展と地主制』一九六三年、第一章第三節「明治初年における地主的土地所有と農民階層」、第三章第三節「小農生産の様相と地主小作関係の拡大」、(後に、古島敏雄『古島敏雄著作集』第八卷、地主制史研究、東京大学出版会、一九八三年、所収)。

- (4) 田中雅孝「松方財政期の長野県における土地取引の地域的特質」『信濃』第三七巻第五号、一九八五年。

- (5) 神立春樹「明治十年代の岡山県における土地移動の地域的状况」『岡山大学経済学会雑誌』第一三巻第四号、一九八二年三月(後に、神立春樹『産業革命期における地域編成』御茶の水書房、一九八七年、所収)。

- (6) 前掲、丹羽邦男「明治十年代における土地取引の地域的性格」一七〇頁。

- (7) 前掲、古島敏雄「明治十年代における小農生産の様相と地主小作関係の拡大」『古島敏雄著作集』第八巻、二七三頁(題名は改訂)。古島氏は耕地売買率、年間地所書入・質入率等の算出にあり、『第六回帝国統計年鑑』を用いている。そのため、届出府県数が少なく、掲載年が明治一六年から一八年であるため一九年

との比較が出来ない。また、『第六回帝国統計年鑑』が「一年間書入券面百円二付貸金」に「年末現在書入券面百円二付貸金」を誤記しているのを、そのまま「年間書入地地価百円当り貸付金」として引用している。また、耕地売買率について、一六年売買金額に対して一八年券面地価を、一八年売買金額に対して一六年券面地価を当てて計算しているため、数値上の誤りも生じている。

- (8) 前掲、丹羽邦男「明治十年代における土地取引の地域的性格」一五六頁。丹羽氏は、明治一七年、一八年、一九年の「耕地総地価に対する売買耕地地価額比率」、「民有地総地価に対する年末現在質書入地地価額比率」を算出するにあたり、『第七回帝国統計年鑑』を史料典拠としていられるが、計算の誤りからか、売買率、書入率共に、強調された数値が出され、耕地売買率は一七年から一九年にかけて年々増加し続けている。

- (9) 前掲、丹羽邦男「明治十年代における土地取引の地域的性格」一六四頁。

- (10) 登記一件は、「登記物件ノ番号」による。「登記物件ノ番号」は、「同時二登記ヲ求メ、且、同一ノ所有者ニ属ス同種類ノ物件ハ、同町村々ニ在リテ、且、合録ノ為メ、混雑ヲ生ルノ憂ナキニ於テハ、之ヲ同番号中ニ記載ス可シ」(「登記法取扱規則」第一条、明治一九年一二月三日、司法省訓令第三二号)とされた。登記料は売買金額に応じて課されたため、一度に複数の土地を買入れた場合、複数の土地を合算する方が登記料は少額となった。売買物件が多数で混乱を生じる場合には、登記所と所有者間の話合によつて分割されたが、所有者はできる限り一度の買入を合算しようとしたと推定される。そこで、登記件数はほぼ売買取引件数を

示していると考ええる。

- (11) 登録税負担に耐えかね、少額の書入・質入は登記がなされない場合があった可能性がある(前掲、丹羽邦男「明治十年代における土地取引の地域的性格」、一六〇頁)。

- (12) 滝島功「東京府下市街地における地租改正」『中央史学』第一〇号、一九八七年三月、一〇七頁。(後に、滝島功「都市と地租改正」吉川弘文館、二〇〇三年、所収)

- (13) 吉田伸之「役と町——江戸南伝馬町二丁目他三町を例として——」(吉田伸之「近世巨大都市の社会構造」東京大学出版会、一九九一年)三三二～三三四頁。

- (14) 地租は、地価七五〇円に対し、地租一%と庁費〇・〇三%の七円七二銭五厘の半期分が正確に守られている。

- (15) 「第五六七号議案 東京市区改正条例」明治二十一年三月二十六日、内閣委員法制局参事官股野琢説明、『元老院会議筆記』後期第三〇巻、元老院会議筆記刊行会、一九八五年、三〇頁。

- (16) 明治一十七年三月十五日「地租条例」太政官布告第七号。

- (17) 東京都中央区立京橋図書館編『中央区沿革図集 京橋篇』中央区教育委員会、一九九六年。

- (18) 『自明治十三年至明治十八年 地所課諸伺届写』、三井文庫所蔵別二三八六。

- (19) 霞会館諸家資料調査委員会編『昭和重修華族家系大成』上巻、霞会館、一九八二年、五八四・五八六頁。

- (20) 「東京府出張秋山八等出仕外三名復命書節略」『松尾家文書』第二九―二。

- (21) 第一四号、明治一十四年二月一日、『自明治十三年至明治十八年

地所課諸伺届写』、三井文庫所蔵別二三八六。

- (22) 「深川佐賀町壹丁目三拾貳番地荷蔵貸家図面」、三井文庫所蔵別二三九三―七。

- (23) 「地価騰貴の原因」『中外商業新報』明治一九年五月八日。

- (24) 新聞記事は、地価騰貴を報道するようになった。

「〇地価騰貴 本郷区、麻布区等の高燥なる地所ハ、此の頃望み手多く、為め尔益々騰貴して従来坪一円位のものも三円或ハ三円五十銭と云ふ相場なり、其れ尔ても売買がズン／＼附き、夫々尔連て、酒屋へ十町豆腐屋へ二十町と云ふ辺邨の場所も、矢張り気配よく売らんかと云へバ、素的な価を云ふ者あり、抑も此の騰貴の原因ハ内地雜居、公債の低利、其他二三種の原因を胚胎するものなりと云ふ」『東京日日新聞』明治一九年一〇月二〇日。

「〇地価騰貴 此頃本所区尔てハ、頻り尔地所の売買ありて、且つ高値なりとの評判を開けり、是れハ先頃山の手の地価が追々高値となりし響もあり、又た整理公債証書の響も幾分歟あるならんと云ふ、本年の地方税の意外尔徴収方の多き尔も拘らず、地価の高きハ、是迄の地代店賃共地方税の高き割合尔則り、其の上尔割を加へて取立ると云ふ結果尔て、其の割合より押す時ハ、概ね一割位の尔尔廻るべしと云へバ、割の悪き公債証書を握りて居るより、地面家作等を所持する方が増しなりと云ふの結果なりと聞けり」『東京日日新聞』明治一九年二月二二日。

- (25) 外務省編『日本外交文書』第一九卷、日本国際連合協会、一九五二年、二九―四三頁。

- (26) 「地所買入の流行」『中外商業新報』明治一九年五月二三日。

- (27) 「〇外人邸地を買ふ 当地方へ耶蘇教布教の為め尔、英米仏人が

続々入り込み居りしが、買ふ事を始めたり、其値段ハ三百円位の屋敷を千円内外買ふゆえ、何れも喜んで売る姿なり、是れハ内地雑居を許さるゝも遠き尔あらざるべしとの見込ならんと、市中尔て導せりと仙台よりの通信尔見えたり」(『東京日日新聞』明治一九年一二月四日)等。

(28) 「明治二十年ヨリ同二十九年ニ至ル拾ケ年間ニ於ケル土地ノ価額並ニ借地借家小作料ノ調書」三井地所部、明治三〇年二月四日、三菱史料館所蔵MA-2369。以下、「調書」と記す。

(29) 同前「調書」。