

三菱の東京における不動産買入

——丸の内払下をめぐる諸説再考

森田 貴子

はじめに

明治三三（一八九〇）年三月の三菱⁽¹⁾の丸の内払下受諾は、一二八万円という破格の金額、八万坪という広大な面積、日本最初の洋風ビジネス街の建設という斬新な構想から、その起案者、成算の有無など、払下受諾の真意をめぐり関心が集められてきた。丸の内払下をめぐり多くの著書が書かれたが、これらの中には、払下をめぐる確証を欠く話が、引用を重ねる内にエピソードとして定着していったものも見受けられる。

本稿は、明治三年から二六年までの、三菱の東京における不動産買入動向と丸の内払下について検討することを目的とする。

初めに、明治初年から丸の内払下以前までの不動産買入動向について概括し、次に、三菱における丸の内払下について、史料から明らかになる事実を確定し、払下に関する諸説の再検討を行う。

第一節 三菱の東京の不動産買入動向

1 不動産買入動向——明治三年から一八年まで

明治零年代の三菱では、三年一月に、南茅場町（第一大区一五小区、後に日本橋区）を事業用として買入れたのを最初に、六年九月以降には、湯島梅園町（第四大区五小区、後に本郷区）を社長岩崎弥太郎の邸宅として買入れ、八年一〇月には、霊岸島銀町（第一大区一六小区、後に京橋区）を商船学校用地として下渡しを受け、東京での拠点作りを進めた⁽²⁾。

明治一〇年代に入ると、一一年六月には一色町（第六大区一三小区、後に深川区）を為替店用として、一二年四月には荏原郡品川宿を海運用として買入れ、更に、弥太郎の邸宅である湯島邸や茅町邸、弥之助の邸宅である駿河台邸、幹部邸宅用の不動産を買入れた⁽³⁾。事業用と邸宅用の不動産を買入れる一方で、一〇年一〇月以降には、寺島村・隅

田村（第一大区一小区、後に葛飾郡、南葛飾郡）の土地と、一一年四月以降には、駒込村（第四大区一二小区、後に北豊島郡）の土地を集中的に買入れた。そこで事業用以外に買入れた南葛飾郡隅田村・寺島村と本郷区駒込・北豊島郡駒込村の不動産買入から一〇年代の三菱の不動産買入方針について、検討する。

(1) 南葛飾郡隅田村・寺島村の土地買入

三菱では、明治一〇年一〇月から一五年四月までに、隅田村・寺島村の「田地」を、六町八反七畝、買入代金二二六五円一九銭三厘で買入れた。⁽⁴⁾買主名義の多くは、後に差配人となる坂田義信であり、翌月、岩崎弥太郎名義へ地券書換が行われた。このような代理人による土地買入方法からは、⁽⁵⁾当時、政商として名高くなっていた岩崎弥太郎が買主であることを売主に知らせず、売主が不当な高額を提示しないよう、警戒して買入交渉を進めたことと、土地買入が、売主から三菱への買取り依頼によるものではなく、三菱の意思によるものであったことがわかる。三菱は、一〇年、一五年には、所有地と番地の近い地主と隅田村の「田地」の交換を行っており、一定地域を集積する方針であったことがうかがわれる。

買入時点での隅田村・寺島村の土地利用計画については不明である。明治一一年三月二三日、会計勘定方浅田正文が、社長・管事・会計方に提出した「隅田寺島村田地小作貸付方」に関する伺いは、隅田村・寺島村で地主経営を行った場合の試算を行い、反別面積、貸付小作米、一反当りの収入、見積り売却代金、地租・区入費等の諸費、一年間の収額残金を算出し、買入代金二〇五〇円に対し「年七分七厘三毛」の利回りに当ると推定した。この試算をふまえて、浅田は「即今、建築

御着手之御模様ニモ無之ニ付、小作貸付之義、向人ヲ以取調候処……、小作願人有之よし、右概算候処、勘定書之通ニ御座候間、差向御用ニ無之にて、最早、田地仕付ケ之季節ニモ相成候間、入用之節ハ何時ニ而モ引上ケ之約束ニ致シ、御貸付相成而ハ如何御座候哉⁽⁷⁾との伺いを提出した。「建築御着手之御模様」とあることから、買入当初には建築予定があったとも推定される。だが、実際には「田地」は放置されており、「最早、田地仕付ケ之季節」に押されて、小作貸付の収支予算の試算と、「立退」契約を付した小作貸付が提案され、地主経営が実施されるようになったと推定される。

(2) 本郷区駒込・北豊島郡駒込村の土地買入

三菱では、本郷区駒込上富士前町・駒込片町、北豊島郡駒込村・駒込町、小石川区巢鴨籠籠町・巢鴨一丁目・二丁目宅地・畑・建物を判明する買入金額で、明治一一年四月から一八年五月までに二万四九六八円、一九年七月から二四年一月までに三万一四六〇円分を買入集めた。⁽⁸⁾

地所係への報告によれば、これらの買入地は、小石川区巢鴨一丁目では、明治一四年四月から一五年四月までは「壺ヶ年間、無地代を以耕作」されており、四月以降も、「手入方行届不申ニ付、當分之中、猶、植樹方、為致置⁽⁹⁾」、荒地となることを防いでいる状態で、事実上放置されていた。一二年一二月に買入れられた北豊島郡駒込村も、一五年四月までは、「當邸（駒込邸：筆者注）人足ヲ以、草刈手入方等、致シ来⁽¹⁰⁾」て、荒地にならないよう、草刈程度の管理がなされていた。

明治一五年八月、三菱社員岡野正路⁽¹¹⁾に駒込邸差配人が交代すると、⁽¹²⁾「追々整頓之上、当方ニ而引取り、手入方為致申見込」であることが

報告され、駒込村は、一〇月から「百姓老名取切ニ致し、手入方専業」にし、巢鴨一丁目も「追々、右同様致ス積」⁽¹³⁾であると報告され、差配人による土地管理が具体化されてきた。一六年九月には、駒込村から小石川区巢鴨一丁目にいたる「新道開鑿」が東京府へ出願され、一七年一月、道路竣工届が提出された。⁽¹⁴⁾同年四月には、「駒込片町分式番地、同三番地エ、貸長屋建築」をしたため、「畑」から「宅地」への地目変更届が出された。⁽¹⁵⁾三菱では、買入後放置してあった駒込地域を、一六年九月以降、貸家経営を計画したものと思われる。

以上から、明治一〇年代の、三菱の東京の不動産買入は、買入当初には、具体的な計画はうかがえず、「田」、「畑」、「宅地」の何れであれ、法定地価も、坪当り買入金額も安価な、旧武家地にあたる本郷区、小石川区や東京府郡部を選択して土地を買入れた。その後、小作貸付や貸家経営が計画されたものと思われる。

こうした明治一〇年代の三菱の不動産経営について、地所係来翰から、一点を確認しておく。一三年の地所係来翰には、現在、一一点の書簡が残されている。この内、人事に関する書簡三点には、すべて岩崎印があり、三菱内部の人事には、たとえ差配人の任命であろうと社長の認可が必要であったことが確認できる。管事印があるものは三点だけであるが、いずれにも荘田印が押されている。一五年の来翰⁽¹⁷⁾一二二通の内、地券関係の書簡には岩崎印がある。管事印は、石川七財のものが一件ある以外は、すべて荘田印である。先の隅田村・寺島村での水害の際の、葉書、伺いすべてに、荘田印が押され、水害報告には岩崎印も押されており、水害による破免引の最終決定は、幹部の管理下に置かれていたことがわかる。⁽¹⁸⁾

このことから、明治一五年九月二二日の組織改正によって、会計課

の管轄下に地所方が設置されていたことにもよるが、一三年以来、管事荘田平五郎が不動産経営と密接に関与していたことが指摘できる。

2 不動産買入動向——明治一九年から二六年まで

日本郵船会社へ海運業を譲渡した後、明治一八年一月から二六年一二月までの時期に、三菱では、件数、面積共に、買入規模は著しく増大し、金額がとりわけ大きい丸の内払下を除いても、四〇万円分の、東京の不動産を買入れた。⁽¹⁹⁾この時期の不動産買入の特徴は、①貸付用の不動産を買入れていること、②既に所有している不動産の周辺地域の買入を行っていること、③払下への参加があげられる。そこで、丸の内払下受諾以前の払下について、神田区錦町と芝区愛宕町を事例に、三菱の払下受諾基準と、不動産経営開始時期に注目して検討する。

(1) 神田区錦町

明治一九年七月六日、内務大臣山県有朋から東京府へ、神田区錦町三丁目一番地（一万三九坪九合三勺、樹木六〇〇本）・二番地（一万三三〇九坪四合四勺、樹木一一一四本、柵矢来、石）、神田区表神保町一〇番地（六九〇〇坪三合八勺）の、文部省所轄地の払下が通達された。⁽²⁰⁾九月二九日、東京府知事は文部省会計局長へ、「払下……一般入札ニ付スルハ不得策ニモ有之、己ニ別紙記名ノモノ共出願致居、右ハ何レモ資力アルモノ故、先以、此者共エ入札為致候方可然ト存候」と、通達した。この時、名前があがった者は、吉川経健、藤岡好吉、岩崎弥之助、黒川新次郎、川崎八右衛門、西邑虎四郎、大城良城、安田善次郎、大倉喜八郎の九名であった。一〇月一四日に入札が行われ、三菱は、錦町三丁目一番地は土地七万七八一円五〇銭七厘（七円五銭

／坪)、建物三五棟一六〇円二銭六厘、二番地は土地五万九八九二円四八銭(四円五〇銭／坪)、建物四五棟六六七六円三七銭で、表神保町一〇番地は土地三万五九二円九三銭八厘(五円一〇銭／坪)、建物四棟三二円六〇銭、合計で土地一六万五八六五円九二銭五厘、建物七八八八円九銭六厘で入札した。⁽²¹⁾一〇月二三日、東京府知事から三菱へ、「代価見込ニ適セザル廉有之ニ付……十一月九日迄ニ出願スベシ」と再入札が伝えられた。十一月一日、再入札が行われたが、参加者は、西邑虎四郎、小原勝五郎、二瓶源三、西村幸三郎、尾崎三良、黒川新次郎、吉川経健、森田忠兵衛、田中武兵衛の九名となり、三菱は参加しなかった。このことは、三菱が払下に対して買入基準を設け、基準を充たす金額ならば入札に参加するが、基準に合わないならば入札に参加せず、東京府という土地柄や、不動産に投資することを重視するのではなく、買入金額を重視していたことを示している。

(2) 芝区愛宕町

明治一九年九月二七日、三菱では、芝区愛宕町二丁目一四番地の、一万三九一坪六合五勺、地券金額九五八四円、建物六八九坪五合の土地・建物を、東京鎮台陣営経理部から引渡しを受けた。岩崎久弥総理代人岩崎弥之助宛の「引渡証書」⁽²³⁾には、引渡条件も金額も記載されており、詳細は不明である。更に二二年一〇月以降、三菱では芝区愛宕町周辺の土地と建物の買入を進めた。⁽²⁴⁾

この芝区愛宕町について、三菱では、明治一九年一月八日に、村瀬十賀を「地主代人」とする届を出し、⁽²⁵⁾同年、所有地代人として水谷幸太郎を届出ている。その後、二〇年四月一四日、三菱は、「体操場ニ御貸渡候様」借地依頼をしてきた小島市太郎へ、「当方ニ於テ、入

用之筋有之候」⁽²⁶⁾と依頼を断り、同年九月二四日には、木方泰の「借地御申込」依頼を断っている。⁽²⁷⁾二二年四月一五日、福沢重香が三菱へ、「過日……運動場ニ借用仕度旨相願候処、目今、御貸与難相成御返答之処、右ハ相当代価、御治定之上ニ而、割坪御貸附家屋、其他一般ハ貸地ニ可被成候御計画との御事……」⁽²⁸⁾と述べていることから、三菱では借地依頼を再び断わり、貸地・貸家経営の計画があることを示したことがわかる。

「明治廿三年迄東京府下家屋台帳」⁽²⁹⁾には、二三年二月木造瓦葺二階屋三棟、木造瓦葺平屋一棟について「取壊届済」と記されており、二四年一月一五日日家屋新築届、一月三一日家屋取壊届、六月一〇日分水樋取設届が記されていることから、二三年二月頃から、建物の取壊と新築が開始されたと推定される。同年四月二八日に、所有地代人・租税上納代人として届出された浅倉直三郎は、差配人を差免された後に、給料の下渡しを要求する際、「家屋無之原ヲ、新開町六分通貸渡、家屋建築相成候も私尽力致候ヨリ、新開町出来候」と陳述していることから、二三年四月頃から、貸地・貸家経営が開始されたものと思われる。

以上から、三菱では、芝区愛宕町については、明治一九年一月の引渡し当初から貸地・貸家の計画はあったが、直ちには着手せず、度々の借地依頼を断っていた。二三年二月頃から、建物の取壊と新築が開始され、区画整備を行ない、二三年四月以降、貸地・貸家経営を開始したと推定される。

第二節 丸の内払下に関する諸説再考

1 丸の内払下に関する先行研究

明治三三（一八九〇）年三月、三菱は丸の内払下を受けた。丸の内払下に関する記述を行っている著書は、膨大な冊数に上る。その内、新事実の指摘や評価を記した著書としては、以下の六冊があげられる。三菱地所関係者の雑誌への回顧を除けば、丸の内払下に関する記述の多くは、これら六冊の著書の内、いずれかを参照して書かれたものである。

1 「三菱社史 二代社長時代」（三菱合資会社、大正一一（一九二二）年十一月）は、三菱が編纂した社史類の中で、丸の内払下について記述した最初の編纂物である。三菱の原史料を用いて記録していること、丸の内払下から三二年後の大正一一年に編纂され、まだ丸の内払下が関係者の記憶に残っており、三菱にとって、重要視されたことを記録していると思われる。「三菱社史 二代社長時代」の丸の内払下に関する記述の特徴は、払下経過については全く記述が無いこと、「我社地所買入ノ記録中其ノ坪数及ビ価額ニ於テ最モ大ナル」と面積・金額の点において大規模な買入であると評価していること、払下後の土地開発について、「丸ノ内ニ於ケル近代の商業区域発達ノ先駆ヲナスモノナリ」と、ビジネス街の先駆けとなったことを自認していること、払下代金納入方法に関する記述が多く、分割納入方法が詳述されていることである。

2 宿利重一『莊田平五郎』（対胸舎、昭和七（一九三二）年）は、莊田平五郎の没後（大正一一年四月三〇日）一〇年に書かれた著書であり、払下について具体的な記述を行った最初の著書である。伝記であるため、莊田の業績に重点がおかれているが、コンドルの推薦により、丸の内ビジネス街の建築士となった曾根達蔵からの聞き取りを

行っており、数々のエピソードを記録している点で、後の記述に影響を与えた。

3 中田乙一編『縮刷 丸の内今と昔』（三菱地所株式会社、昭和二七年、『丸ノ内今と昔』赤星陸治、富山房、昭和一五年を底本）は、三菱地所の差配人を経て三菱地所部長となった赤星陸治が書いたものを底本とした著書である。丸の内地域の歴史等の周辺事情は詳しくなったが、払下の事実については、払下金額が一五〇万円であった等、不正確になった。

4 「丸ノ内の歴史」その1（1—10）、その2（11—18）昭和三七年、三八年、その3（19—25）昭和三九年、その4（26—31）昭和四三年、その5（32—37）、その6（道路・上水について）³¹は、中野忠明氏が、三菱地所社史を書くにあたり記録したものであるが、原稿であるため、あまり新しい記述はみられない。

5 岩崎彌太郎岩崎彌之助傳記編纂会編『岩崎彌之助傳』下（昭和四六年、復刊、東京大学出版会、昭和五四年）において、中野忠明氏の見解は、具体的に成り、後の丸の内払下に関する記述の基礎となった。

6 三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年の歩み——三菱地所社史』（平成五（一九九三）年、以下『丸の内百年の歩み』と記す）は、以上の記述をふまえて、更に、丸の内払下の過程を調査し、特に、東京府による払下について詳述している。通説となっていた「一括払下」の条件について、東京府による払下時点では一六区画に分けられ「全部一括して払い下げるといふ条件ではなかった」ことを指摘し、事実の訂正を行っている。更に、丸の内払下に関するエピソードとなつている莊田電報について、「グラスゴー発信の電報は、旧三菱本

社資料のなかに見出すことができなかった」ことを記している。

これらの著書は多くの事実と評価を提出したが、社史や伝記であるため、著書が対象とする人物を中心に書かれている。『莊田平五郎』では「莊田氏の最善を尽くしたものの、中最も典型的の東京丸ノ内街……」と評価し、「丸ノ内の歴史」(その三)⁽³³⁾では「弥之助の業績として大きく讃えられているのは、私下に応ずる者のなかつた「丸ノ内陸軍用地」の私下げに応じ」と書かれ、丸の内私下は、莊田と弥之助それぞれ功績とされている。

また、私下をめぐる確証を欠く話が、引用を重ねる内にエピソードとして定着していったものも見られる。『莊田平五郎』では、丸の内を「何に使用されるのです?」と尋ねた人に、弥之助が「……虎でも放養しませう」と答へ、哄笑したと云ふ。果して事実なりやは知らぬが、当時の丸ノ内街を略想像し得るエピソードであらう」と、事実かどうか知らないと断りをつけた上で、エピソードとして紹介していた。ところが、『縮刷 丸の内今と昔』では、「弥之助は平然として、「竹を植えて虎でも飼うさ。」と空嘯いていたという」と、ほぼ事実として書かれるようになり、『岩崎彌之助傳』では、「ナニ竹を植えて虎でも飼ふさ」と笑ったといふ⁽³⁵⁾と断定された。更に、『丸の内百年の歩み』では、ほぼ『縮刷 丸の内今と昔』を引用した後に、「弥之助は平然として、「竹を植えて虎でも飼うさ」と語ったという」と、書かれている。そもそも断りのついた上で記述されたエピソードが、次第に本当にあった事実として扱われるようになっていく。

そこで、三菱の丸の内私下について、①丸の内私下に対する莊田の建言説、②私下決定の要因、③私下内容、の三つの論点を中心に、史料から明らかになる事実確認を行い、私下に関する諸説の再検討を行

いたい。

2 丸の内私下に対する莊田の建言説

丸の内私下に関する論点の第一は、丸の内私下を受けるよう莊田の建言があつた、とする説である。このエピソードは、管事莊田の提案を社長弥之助と管事川田がどの程度採用したか、莊田がどれだけの情報を基に丸の内買入を提案したのか、丸の内私下に対する計画性や莊田の果たした役割の問題とも関連する。

『三菱社史 二代社長時代』には、莊田の建言に関する記述は全く無い。莊田の建言が記述された最初は、『莊田平五郎』である。『莊田平五郎』は、次のように記述している。

明治二十一年十二月二十九日、多年の功勞に対する慰勞と云ふ名儀で、莊田氏は洋行を命ぜられたが、翌年四月中にオックスフォードを視察する為に、折柄、滯英中であつた旧知の成瀬氏——隆藏——と同行し、その途中で莊田氏は、「……私は我国においてもまた速やかに西洋式のオフィス・スツリートを建設することが必要であり、且つ急務であると考へてをる」と云ふやうな意味のことを強く繰返して語るのであつた。と同時に、……外相の大隈伯の内命に基いて渡英していた末延氏——道成——とグラスゴーの旅舎にあつた莊田氏は、日本から着いた新聞を見てゐたが、「ホオ、陸軍省で丸ノ内の練兵場を売物に出したが、買物ぢやらう」と緊張して末延氏の意見を徴するのであつた。……莊田氏の提議に末延氏も共鳴し、聽て連名を以て「……買取らるべし」と云ふ電報を岩崎氏になし、明治二十三年三月六日、丸ノ内及び三崎町の土地は、金一百二十八万円——八回払——を以て三菱社の

払下げる処となつたのである。……政府は岩崎氏に「買取つては……？」と窃かに慫慂したと云ふが、流石に岩崎氏も躊躇してゐた。そこに電報があつたので、岩崎氏の意動き、莊田氏の帰朝を待ち、熟議の末、……明治二十三年三月五日、かう云ふ願書を提出し、翌日には即ち聞届けられたので、直ちに手続きを了し、荒涼たる丸ノ内街は三菱社のものとなつた。³⁷⁾

この記述が、莊田がグラスゴーで日本からの新聞によつて払下を知り、末延道成と連名の電報で買入を建言し、この電報によつて弥之助が丸の内払下受諾に積極的になつた、という莊田の払下受諾建言説のきっかけとなつた。『岩崎彌之助傳』は、「莊田平五郎の伝記によると」と紹介した後に、

当時ロンドンに出張中の莊田と末延道成は、丸の内を払下げるらしいとの報道を聞いて『速かに買取らるべし』と、東京に打電した。二人はロンドンで近代的オフィス街を見て、日本にもこのやうな街を作りたいと話し合ひ、弥之助にこれを進言したのであるといふ。弥之助はただちに莊田と末延の意見を採用し、ビジネス・センター建設の方針を決定した。³⁸⁾

と記している。『莊田平五郎』では、莊田が西洋式オフィス街の必要を語つたのは「成瀬隆蔵」であつたのが、「岩崎彌之助傳」では「末延道成」となり、「グラスゴー」の旅館で知つた丸の内払下げが、「ロンドン」出張中へと変わってしまった。『丸の内百年の歩み』は、莊田の電報について『莊田平五郎』の伝記を引用した後、莊田が明治一八年の市区改正審査時期に、「丸の内の商業強化を求める東京商工会の建議書の起草にも当たつて」おり、「オフィス街の建設に並々ならぬ関心を寄せていたことは間違いない」と記している。³⁹⁾

『丸の内百年の歩み』が指摘するように、莊田と末延連名の電報を、確認することはできなかった。だが、イギリスからの電報があつたとすれば、いつのことであろうか。

丸の内払下経過は、払下方法から三つの時期に分けられる。第一期は、明治二十一年一二月に陸軍官衛屯営の移転計画が閣議請求され、丸の内払下が具体化する時から、二十二年八月に払下が一度「一切取消」となる時まで、第二期は、同年八月に東京府による競争入札払下が計画される時から、同年一二月の競争入札払下中止まで、第三期は、一二月の払下中止後から、二十三年三月の三菱による払下受諾までである。以下、払下経過に沿つて検討してゆきたい。

丸の内払下が具体化するのには、明治二十一年一二月、陸軍大臣大山巖が内閣総理大臣黒田清隆へ、八代洲町・有楽町・永楽町の陸軍官衛屯営払下の閣議請求を行った時である。陸軍省では、八代洲町・有楽町・永楽町の官衛屯営の移転を計画していたところ、同年八月、市区改正条例が公布されたため、これを期に移転を実施することは、陸軍と市区改正の双方にとつて目的を達するとし、「地所及ヒ建造物共、当省ニ於テ公売ニ付シ、其金額ヲ一旦大蔵省^江納付ノ上、更ニ、屯営等移転ノ費用トシテ、当省ヘ下附」すれば、「国庫ノ支出ヲ要」しないとして、閣議請求を行った。翌二十二年一月一八日、地所建物売却代の移転費への充用が認許され、売却方法については「地所建物評価ノ上、内務省ヘ交付」するよう指示された。⁴⁰⁾

丸の内払下について、『時事新報』は、明治二十二年一月一〇日付「陸軍兵營を市外に置かんとするの議」という記事で、「府下丸ノ内丈けにても陸軍省の所有に属する地所は各所分散して、凡そ十一万坪余もあるよしなるが」、市中に兵營を置くことは宜しくなく、「市区改

正も追々着手する事とな」った上では、「兵営所在地の近傍を、都府の中央と成すとあるやも計」られ、「他日」払下の「運に至ることもあるべし」と、払下が実行に移されることを予想していた。

この頃、莊田は欧米視察のため、明治二二年一月一六日、神戸へ向け横浜港を出帆し、二月三日に長崎港を出港した。莊田が日本を出発する以前に、「丸ノ内……凡そ十一万坪余」の払下の予定が新聞報道されていたことが確認される。この後、丸の内払下について新聞報道がなされるのは、六月五日付、同月一日付『時事新報』と同月五日付『中外商業新報』である。六月五日付『中外商業新報』は、「丸の内官有地の払下」と題して、「其収入金を以て更に他の場所を選定して、其所に兵営を移さんとの計画なれば、右、払下代価も割高なりとの事にて、流石尔、射利尔敏捷なる連中も、頓と手出しする金色さえ見えざりしが、此頃に至りて内々奔走する金持連もあれば、近々誰の手にか落ちるならんと云ふ」と、払下による収入が兵営移転費にあてられるため、払下代価が割高であること、払下希望者たちの交渉が進められていることを報道している。六月五日付『時事新報』は、「其地所の総面積を普通の評価によりて算すれば、代価凡そ百七十八万円尅相当す可き広さなり」と、払下代金が一七〇万円〜一八〇万円になることを想定している。更に、六月一日付『時事新報』は、「丸ノ内に散布せる官有地、凡そ百八十万円に相当するものも、払下の評議一決したりとて、華族の令扶、豪商の交際掛りは、四方に奔走して払下人の資格を備ふる尔忙はしく、裏面の世界は事殆んど緒尔就きたりと云ふ」と、丸の内払下代金が一八〇万円相当であること、払下交渉が具体化していることを報道している。『莊田平五郎』の記述通り、莊田が日本からの新聞記事によって丸の内払下を知ったとするのならば、

これらの記事から、丸の内払下について明らかになることは、代金は一七〇万円〜一八〇万円が想定されていること、一般的な認識としては「割高」であること、払下交渉はかなり進んでいることだけであり、具体的な払下面積、場所、区画、市区改正による計画等の条件は知らされず、情報量の限界から、莊田が具体的なビジネス街計画や、採算についての計算をすることは不可能であったといえる。そのため、もしこの時期に莊田の電報があったとするのならば、それは、綿密な計算に基づくものというよりも、むしろ「勘」に近いものであったといえる。

だが、この時期に莊田から電報があったと断定することはできない。『岩崎彌之助傳』には、七月一日付、莊田宛岩崎弥之助書簡が掲載されており、「五月二十五日付之、尊書相達し、反復拜読仕候」とある。この弥之助書簡が、五月二五日付莊田書簡に対する返信であるならば、六月五日の新聞掲載から七月一日までの間に送られたであろう電報についての返答があってもよいであろう。重要な電報の場合、莊田は、ほぼ同じ内容の書簡を追って投函している。だが、この七月一日付弥之助書簡は、丸の内払下に関する電報については触れておらず、七月二九日付弥之助書簡もまた、丸の内払下については何も述べていないのである。

この後、払下希望者たちの間では、交渉が進展していた。七月一日付川田小一郎宛渋沢栄一書簡は、払下に関する申合せ状況について次のように述べている。

陸軍省地所御払下願之義二付、過日御会同之節、一同ヨリ申上候趣旨ハ、其翌日、岩崎君ニ御協議相成候処、其事柄ハ充分御了解相成候得共、名義上ニ少々御異見有之、御打合之通ニハ相整兼候

段拝承仕候、就而ハ貴案ニテハ、寧口、当方組合中へ、凡三万坪位之地所ハ讓渡候内約を以て、全体之御払下ハ、貴社ニ於て御取計相成候方法ニ致候而ハ如何、との御懇示も并而頒已いたし、早速一同へ申談候処、彼是と其決案ニ手間取候得共、詰り左之手続ニ相成候而ハ如何、と申事ニ窮説一定仕候間、不取敢、此段申上候、自然右ニて岩崎君ニモ御同意ニ候ハバ、向後之取扱手続ハ、尚御打合可申上と奉存候

廉書

一、地所御払下願ハ、三菱社一手ニて御申出相成、六人ハ出願見合可申事

一、右地所御払下許可相成候ハバ、総坪数之中、道路敷地及鉄道敷地を除き、其残坪数之半額ハ御払下値段を以、六人へ御分配可被成事

一、右之次第二付、此地所又ハ建物共御払下願之価格も、六人へ御協議被下、其同意を以、御取極可被下事

一、御払下許可之後、地所分割之方法ハ双方ヨリ委員を出し相当之見込相立可申事

但、建物も同様之事

一、右之通、御協議相成候上ハ、其為メ簡單之御内約書を作り置可申事

右者、概略之要項相認候迄ニ付、尚貴方ニて御心附も有之候ハバ、御附添可被下候也⁴⁵⁾

従来、この七月一〇日付渋沢書簡は、払下に対する弥之助の意向を示すものとして紹介されてきた。払下が一時停滞した理由として、『岩崎彌之助傳』は、共同購入の案に「弥之助は買取る以上は三菱一

社で全部買受け、思ひのままにこれを料理せねばならぬと、強い決心を示した⁴⁶⁾と述べ、『丸の内百年の歩み』は、「弥之助としては……：こごとくライバル関係にあった渋沢らとの土地折半などという妥協は許せなかつたのであろう」と推測している⁴⁷⁾。

だが、この七月一〇日付書簡では、弥之助が払下人の「名義」を問題としていることは述べられているものの、弥之助の意向を汲んだ組合の作成した「廉書」は、三菱名義の一括出願とその後六人との折半案を提出し、その後の条件についても「協議」することを規定しており、弥之助の一括払下希望によって、払下交渉が滞ったとは言えない。

八月二日付『中外商業新報』は、「丸の内払下中止」と題して、払下が「民間富豪の紳商連は争ふて之を払下け、新一市街を開かんとするの噂ありしが、其筋にては更に見る処ありてにや、右払下一条は、全く中止する事に略ぼ内決せりと云ふ」と、払下中止を報道している。この新聞報道後の、同月八日、内務大臣松方正義は東京府へ「陸軍省所轄麹町区永楽町他二箇所」について「家屋建築の制限を付し公売」するため、「市区改正設計区域、建築制限等、至急申出」ることを命じた。同月二八日、東京府知事から内務大臣へ、「建築認可内規」と「入札心得書」が添付された「市区改正設計区域、建物制限」についての上申がなされている。

この間の八月一三日付弥之助宛渋沢栄一書簡は、次のように述べている。

陸軍省地所御払下之義ニ付、過日川田君と御相談之末、一書拝送仕置候処、其御回示として、客月廿日附之尊書落手仕候ニ付、直ニ他之人々へモ通知いたし、更ニ御答可申上と存候折柄、芳川顕

正君より来書にて、右之地所ニ関わり、爾来之談判ハ都合有之、一切取消可申との事ニ付、何等之事情より右儀、申来候哉も相分り兼候間、尚、面会承合之上にて貴台へも拝答可仕ニ、彼是手間取居、漸く昨今芳川君ニ面会いたし候上、承合候処ニてハ、内務陸軍之間ニ於て、更ニ御評議變更いたし、右地所払下ハ、是迄之手續を以、取扱候事ハ見合候様、相成候趣ニ御座候、就而者、其後御打合申上候事も全く無用之手数と相成候得共、根本之御詮議變更之上ハ、致方無之候義と存候、右ハ延引なから、一応拝答迄如此御座候⁽⁴⁸⁾

書簡によると、七月二〇日には、弥之助から渋沢へ返信が送られていた。渋沢たちは、弥之助へ返答をしようとしていたが、芳川顕正（東京市区改正委員長・内務省次官）から渋沢へ、丸の内払下について、「爾来之談判ハ都合有之、一切取消可申」との書簡が送られてきた。事情が不明であった渋沢は芳川と面会し、陸軍省と内務省間でこれまでの払下方法が変更されたことを知らされた。渋沢にとっても払下中止は突然のことであり、払下中止は、三菱側と渋沢・組合側との交渉決裂によるものではなく、陸軍省と内務省の「評議」による、払下方法そのもの変更にあつたことがわかる。

払下方法の変更後、九月二二日付『中外商業新報』には、「丸ノ内官有地の方には、払下価格百五十万円は高きにあらざるも、中々の条件付なれば未だ確と望人も極まらざる由なるが……」と丸の内払下価格が一五〇万円であることが再び報道され、ほぼ同じ文面の記事が、同日の『時事新報』にも報道されている。このことは、丸の内払下について、「一五〇万円」という陸軍省の希望価格が、一般に知られていたことを示している。

一〇月一九日、内務大臣山県有朋は東京府へ、「陸軍省所轄麹町区永楽町外、二ヶ町土地建物……公売」の訓令を出し、土地と建物の売却予定代価一覧表と引渡并代金収納期限を示した。一〇月一五日には、払下の公示がなされ、一六日、東京府告示入札払下広告が、『官報』、『東京日日新聞』、『時事新報』、『読売新聞』、『郵便報知新聞』へ掲載された。

第一回目入札（第一号地〜第四号地）は十一月二日、第二回目入札（第五号地〜第八号地）は同月二二日、第三回目入札（第九号地〜第十六号地）は同月二五日に行われた。

この東京府による入札払下時に、荘田は、九月二六日、イギリスを出発しアメリカへ渡った。十一月二日には、サンフランシスコを出港し横浜へ向かい、十二月八日午後三時、横浜港に入港、夕方、汽車で東京へ帰京している⁽⁵²⁾。東京府による払下公示時には、荘田はアメリカにおり、入札が行われた日には、サンフランシスコを出港していた⁽⁵³⁾。以上から、この入札払下時に、荘田がグラスゴーから未延と連名の電報を打った可能性はない、といえる。

表は、入札最高価格者と入札価格である。三菱では、岩崎弥之助の代わりとして岡本春道が入札者となった。陸軍省では、一坪一八円二〇銭を予定代価としていたが、最高入札価格の殆どが予定代価に到達せず、この競争入札払下は、再入札が計画された。だが一二月四日、陸軍省から東京府知事へ「再入札ノ義ニ付……本年モ最早余日モ無之義ニ付、逐テ、何分之義申進候迄、再入札御取計之義御見合せ相成度⁽⁵⁴⁾」と中止が伝えられた。

この後、丸の内払下について明らかになるのは、荘田の帰国後の、明治二三年二月八日付、荘田宛弥之助書簡である。弥之助は「丸ノ内

表 最高価格入札者と入札価格

陸軍省払下予定地 (明治21年12月)	入札日	場所(明治22年10月19日)	予定代金 (18円20銭/坪)	最高価格入札者	入札代金 (円)	1坪当たり入札価格 (円)	建物売却 予定代価 (円)	置据建物 入札代金 (円)	三菱払下(明治23年3月5日・11日) (円)
監軍部、旧近衛監督部、工兵第一方面工兵会議 〃	第1回 (21日)	第1号地	60,917	岡本春道	10,206	3.05	3,027	517	1,008,000 (有楽町練兵場を含む)
		第2号地	69,611	内田弥角	56,500	14.77	5,667	1,000	
	〃	第3号地	115,276	岡本春道	20,006	3.16	22,845	341	
		第4号地	114,229	岡本春道	31,580	5.03	14,027	1,690	
第一師団司令部及監督部、法官部、旧工兵会議、被服廠、軍樂基本隊 〃	第2回 (22日)	第5号地	139,387	岡本春道	30,515	3.98	18,526	1,200	
		第6号地	138,533	岡本春道	38,059	5.00	577		
	〃	第7号地	137,172	岡本春道	30,148	3.99	17,021	565	
		第8号地	135,958	岡本春道	37,351	4.06	440		
近衛騎兵大隊、第一師団騎兵第一大隊 〃	第3回 (25日)	第9号地	81,540	内田弥角	78,032	17.42	1,165	378	
		第10号地	349,839	岡本春道	160,000	8.32	30,684	1,000	
	〃	第11号地	90,191	岡本春道	85,000	17.15	4,397	888	
		第12号地	42,429	内田弥角	44,230	18.97	70		
第一師団輜重兵第一大隊輜重廠、第一師団監督部倉庫 〃	〃	第13号地	51,637	岡本春道	17,000	5.99	6,327	550	
		第14号地	18,032	井上達也	14,000	14.13	11	—	
	〃	第15号地	23,799	大沢金兵衛	8,500	6.50	31	—	
		第16号地	7,647	井上達也	9,120	21.71	—	—	
有楽町練兵場	—	—	—	—	—	—	—	—	
(三崎町練兵場)	—	—	—	—	—	—	—	272,000	
合計	—	—	1,576,197	—	670,246	—	123,685	9,257	1,280,000

出典：「明治廿三年閣省訓令録第二課」(東京都公文書館所蔵)。

注：三崎町練兵場は、明治21年12月の陸軍省払下予定地には、入っていない。円未満は、四捨五入した。

地所ハ、御見込二任セ候事ニ、一昨日熱海ヨリ御返事申上候処、昨日の御書面にては、未だ御落手これ無き様子に付、此二改めて申上げ候、御見込通り御取計可被下候」と、二月六日時点で、荘田に、丸の内払下について、「御見込通り御取計」うよう命じ、弥之助が払下受諾を決めていることが明らかである。以上から、丸の内払下に対する荘田の建言説について以下のことが指摘できる。『荘田平五郎』の記述通り、荘田の電報があつたとすれば、渋沢たちとの話合いによる第一期払下の時期であること、だが、日本からの新聞によって丸の内払下を知つたとするならば、情報量には限界があり、詳細な試算の上での建言というよりは、荘田の「勘」によるものであつたといえる。この第一期払下経過での、渋沢たちとの共同払下の中止は、話合いが決裂したためではなく、内務省・陸軍省側の払下方法の変更によるものであつたといえる。

3 払下決定の要因

丸の内払下に関する論点の第二は、払下決定の要因についてである。決定要因は、払下交渉に際しての、陸軍省・政府側と三菱側の強弱関係とも関連する問題である。

『岩崎彌之助傳』⁽⁵⁶⁾は、東京府の競争入札払下の中止後の経過について、「蔵相松方正義は昵懇の弥之助を訪ねて、これが引受けを懇請し」、弥之助は「お国へ御奉公の意味を以つてお引受けし」、「半ばは献金の趣意を以つて」、「地価を無視して」⁽⁵⁷⁾買入れたこと、当時、東京市会でも払下受諾の議案があつたが、「代価が巨額なため決議に至らぬうちに、政府と三菱の契約が

まとまつた」ことを指摘した。

『丸の内百年のあゆみ』は、東京市会の議案について、東京市会が取調委員選定の決議を可決したが、払下契約が締結されたため自然消滅に終わったこと、「市の予算で丸の内の土地を購入することは、巨額の起債でもしない限り所詮かなわぬことではあった。しかし弥之助は莊田平五郎に対し、この市会の動きを十分考慮に入れて払下げ折衝を急がせたのではないかと思われる⁽⁵⁸⁾」と、述べた。

だが、松方の依頼による、「お国へ御奉公」の意味を含んだ、「半ばは献金の趣意を以つてなされた」払下であったならば、東京市会の動向によって、払下を急ぐ必要は無かつたと思われる。更に、当時の東京市会は、『丸の内百年のあゆみ』が指摘するように、払下を受ける予算は無く、可決した議案は調査委員の選定の議案であり、市債発行によるのならば、市債発行規則等の様々な議決を経ねばならなかつた。その上、東京市会が、取調委員の選定を可決した三月三日の前日には、『時事新報』、『東京朝日新聞』、『朝野新聞』紙上に、「丸の内なる陸軍省用地并神田三崎町練兵場を百五十万円余にて岩崎弥之助氏へ払下ぐるとに決したる由、尤も代金は即納の約定なり」と、岩崎弥之助への払下が報道されていた。東京市会の対応の遅さは、東京市会が丸の内払下に関する情報の外にいたことを示している。ではなぜ、松方が懇請した交渉相手が、東京市会ではなく、弥之助であったのだろうか。明治二三年二月二八日付、陸軍大臣大山巖から内閣総理大臣山県有朋へ宛てた「府下八代州町外二町所轄地及建物売却ノ件」の閣議請求には、「最早年度モ差迫リ居、此上遷延候テハ、従来ノ計画モ水泡ニ属シ候間、公売之義ハ相止メ、猶、当省、払下企望ノ者ヲ選定、売却方相試ミ、自然相当ノ代価ヲ得候時機ニ成立候ハ、決行致度⁽⁵⁹⁾」とあ

る。ここからは、陸軍省側がこれ以上の遷延を危惧し、二二年度内の払下決定を必要としていることがうかがわれる。

明治二二年度内の払下決定が急がれる第一の理由は、二二年二月の「会計法」改正と二三年四月一日からの施行があげられる。⁽⁶⁰⁾「会計法」改正により、「法律勅令ヲ以テ定メタル場合ノ外、政府ノ工事又ハ物件ノ売買貸借ハ総テ広告シテ競争ニ付スヘシ」(第二四条)と、二三年度以降の政府払下は、一般競争入札によることとなっていた。更に、「歳入歳出ノ総予算ハ、前年ノ帝国議會集會ノ始ニ於テ、之ヲ提出スヘシ」(第五条)と、二四年度予算からは、第一回帝国議會の(明治二三年一〇月一〇日召集)承認が必要となっていた。二二年一月の一般競争入札の結果は、陸軍省の予定価格には到底至らないものであり、そのため、二三年度以降に一般競争入札を行っても、その結果も予定価格には至らないことは、明らかであった。二三年二月二七日、内務大臣山県有朋が陸軍大臣大山巖へ宛て、「到底貴省ニ於テ予定ノ価格ニハ至リ難クト存候」ため、「猶御勘考有之度⁽⁶¹⁾」と報告し、払下方法の変更を促していることは、再入札を行っても、陸軍省にとつて不利益なものであることを示唆していた。

払下が急がれる第二の理由は、「官有地特別処分規則」、「官有財産管理規則」、「官有地取扱規則」の制定である。

明治二二年一月には、「官有財産管理法・官有財産管理規則案」が松方へ提出されており、「価格一万円以上、若クハ、一地域、十萬坪以上ノ土地、価格一万円以上若クハ保存期限三十ヶ年以上ノ家屋建築物及航海用船舶ノ離権ヲナサントスルトキハ、帝國議會ノ承諾ヲ得テ之ヲ定ムヘシ」(第三条⁽⁶²⁾)と、価格一万円以上、一〇万坪以上の土地の官有財産の離権には、帝國議會の承諾を必要とすることが規定さ

れていた。この規則案に対し、二三年三月一日、モッセは松方へ宛て「予ハ、官有財産ノ売却ハ、必ス帝國議會ノ協賛ヲ經ヘシトスルハ、憲法ノ精神ニ適スルヤ否ノ貴問ニ対シ、謹テ左ニ卑見ヲ開陳スル」として、自説を述べている。

明治二三年三月の払下決定の時期は、官有財産管理に関する法律が検討中であり、そこでの論点は、官有財産売却に対する帝國議會の承認規定であった。結局、これらの法案は、二三年七月一日「官有地特別処分規則」（勅令第一三五号）、同年十一月二十五日「官有財産管理規則」（勅令第二七五号）、「官有地取扱規則」（勅令第二七六号）として成立し、官有財産売却の議會承認については規定されなかった。だが、官有財産売却に対する議會の承認規定を検討している時期においては、法規制定以前に払下を実施しようとした可能性が推測される。

三月五日に岩崎久弥総理代人岩崎弥之助から第一師團監督部長内海春震へ宛て払下が出願され、六日に払下は認可される。⁽⁶⁶⁾一三日には請願書が提出され、一九日に第百十九国立銀行預金による支払い許可願⁽⁶⁷⁾第百十九国立銀行預金証券書が提出される。⁽⁶⁸⁾そして二二日には東京陸軍司契部司契作成の領収書が渡される。⁽⁶⁹⁾

この三月二二日付領収書は、「明治廿二年度、旧城堡及土地建物売却代」として、「百貳拾八万円」を領収したことになる。領収書は「明治二十三年三月二十日」に作成され、「二十三年三月廿二日領収」、「二十三年三月二十五日限り、大藏省金庫局へ上納」となっている。一括払いとはいうものの、第百十九国立銀行預金による支払いであり、実際は、この預金が八回に分けて現金化され、二四年三月に完済されることとなっていた。この領収書からは、何としても払下を二二年度会計として処理したい、陸軍省の迅速な対応が伺われる。二

二年二月一七日、二二年度会計の歳入は、「明治二十三年三月三十一日マテニ、現金ヲ金庫ニ納付済ノモノヲ以テ、明治二十二年所屬トシ、其四月一日以後ニ納付スルモノハ、總テ、明治二十三年度会計トス」と規定されていた。⁽⁷⁰⁾三菱への丸の内払下の決定時期は、払下を二二年度会計で処理できる、最後の時期であったといえる。

以上から、払下決定の要因の一つには、丸の内払下を、「会計法」改正施行と、「官有地特別処分規則」、「官有財産管理規則」、「官有地取扱規則」の制定以前の、明治二二年度会計での処理を必要とした陸軍省・政府側の事情が指摘できる。この二二年度末までに、預金であれば、一八万円を一括して大藏省金庫へ上納することが可能である者は限られており、東京市会の対応では、到底間に合わないものであった。六月時点では丸の内払下に参加していた三井組は、二一年八月二〇日には、三池炭坑の払下を受けており、二三年二月四日には、三井銀行の経営危機が取りざたされていた。陸軍としては、「広く希望者ヲ可募見込」であつても、「世上金融必迫、加之、巨額之金額ニシテ、殊二年度末ニモ差迫」った状況下では、「容易ニ之ニ応スヘキモノモ無」く、払下候補者となりうる者は限られていた。⁽⁷¹⁾

更に、土地の払下は、滞納や払下者の途中交代が多かった。明治初年以降、武家地処分と秩禄処分の一環として、土地の払下を繰り返して行っていた東京府は、五年には払下延納者に違約金を課したが、六年には利息を課すことに変更し、⁽⁷²⁾九年には、官有地払下代金未納中は「其土地仮有者ニシテ、所有之権無」いものとし、⁽⁷³⁾皆納後に「地券授与」するとして未納中の質入書人を禁止した。⁽⁷⁴⁾一八年一月には、ほぼ同じ内容の「官有地払下規定」が達せられた。⁽⁷⁵⁾一九年の神田区錦町の文部省用地の入札払下の際には、「金員モ多額」であるため、「中途

第七號	下谷区茅町一丁目十一番地 岩崎久弥総代理人岩崎弥之助代 岡本春道	
	明治廿二年度	旧城堡及土地建物売却代
官有物払下代	印	旧城堡及土地建物売却代
臨時歳入	一、金百拾八萬圓 印	明治廿三年 月 分
割印)	但、旧城土地払下代	
	右二十三年三月二十五日限り大藏省金庫局へ上納	二十三年三月廿二日領収 印
	明治二十三年三月二十日 東京陸軍鎮台司契部司契 石川則致 印	

ニ於テ滞納スルカ、或ハ紛議等ヲ相起候テハ不都合」であると、「身元儘ニシテ、資力アルモノ」が予め入札者として選定されていた。⁽⁷⁵⁾ こうした状況の中で、「会計法」改正の施行、「官有地特別処分規則」、「官有財産管理規則」、「官有地取扱規則」の制定のいずれにも関与していた大蔵大臣松方正義が、支払能力のある者を探し、「昵懇の弥之助を訪ねて、これが引受けを懇請した」⁽⁷⁶⁾ことが首肯できるのである。

4 払下内容

以上から明らかのように、払下決定には陸軍省・政府側の事情が大きかった。では、三菱側が、払下を受諾した条件は何であったのか。買入時に、土地開発を行った上での、具体的な利回り計算は行われて

いない。高額な買入価格と日本最初の洋風ビジネス街建設構想には、一般的な木造の貸家に対する計算方法は適用できず、算出不可能であったのかもしれない。後年、大正二（一九一三）年七月四日になって「丸ノ内第三号館建築ニ関スル取調表」⁽⁷⁷⁾が作成され、原価と年間償却を計算し、貸借入金金額から償却率が計算されている。

従来、明治二四年四月に三菱が東京府に提出した「同地之儀ハ宮城ニ接近、所謂本市之中央ニ位シ、最モ枢要之場所柄ニ付……、微力ヲ不顧、資本ヲ投シ、石造煉化等堅牢ナル家屋ノ外、其建築ヲ不施筈之計画、罷在候」という届を根拠に、「高適な計画、理想のもとに建設」⁽⁷⁹⁾が進められた、とされている。勿論、「高適な計画、理想」なく

しては、日本最初の洋風ビジネス街計画に着手することは不可能である。だが問題は、その根拠とされる届の続きには、「此辺、速ニ、同地道路面、予定ノ高度御定御公示有之様、不勝懇請候」とあり、この届は、造成を開始したい三菱が道路の幅、高さを知りたいという願書である。この文面は、二一年一月入札時に公布された「入札心得書」にある、「払下地ノ内、街路沿ヒ五間以内ニ建物ヲ為ストキハ、石造・煉瓦石造又ハ土蔵造ニ限ルヘシ、其構造方法ハ当庁ノ認可ヲ受クヘシ」⁽⁸⁰⁾（第二条）が意識されているものとも考えられる。

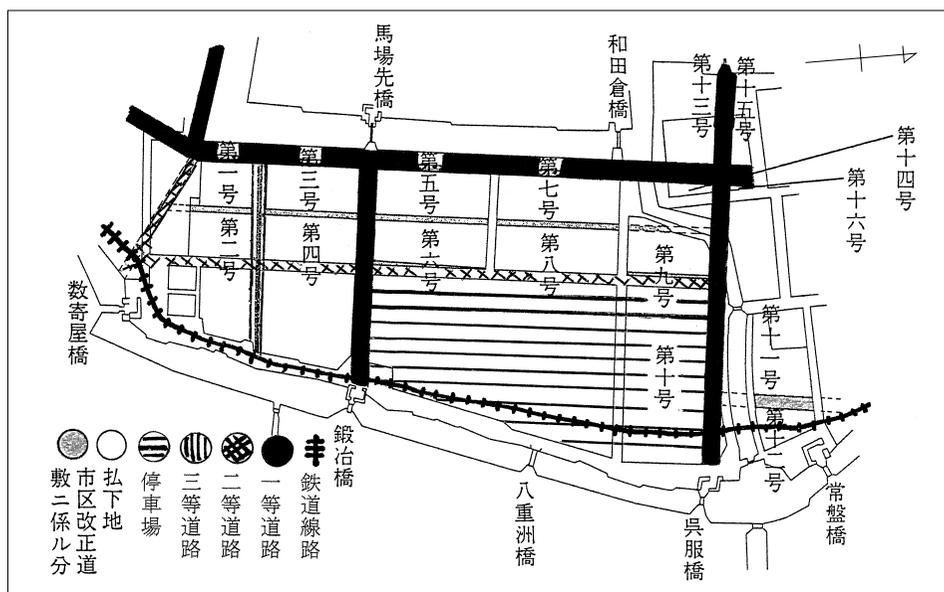
では、「高適な計画、理想」の他に、三菱が払下を受諾した理由は何であったのだろうか。第一には、丸の内の発展がある程度は見込まれたことである。明治二一年八月一七日、「東京市区改正条例」が公

布されると、東京市政調査会案を広く世間に知らせるため、二二年五月二日には、『東京市区改正全書』が一般書籍として販売されるに至った⁽⁸¹⁾。同月二四日には、「市区改正」地図が告示され、丸の内地域が第一等道路に面し、鉄道と駅を控える場所に、市区改正上、予定されていることが、明らかであった(図)。一月月の競争入札払下に対して添田寿一は、条約改正の中止によって地価が三〜四割下落していることを理由に、「向後、地価、就中丸の内ノ如キ都府ノ中央ニ在ル地所ノ価格ハ、必ズ年ヲ追ヒテ上進スベキガ故」に、急いで払下を行うことに反対していた⁽⁸²⁾。先の三菱の願書から、三菱自身が、「本市之中央二位」置し、「最モ枢要之場所」と認識していた。

第二には、払下代金は、建物代金も含んでいたことである。明治二二年一〇月一九日の「入札心得書」では、払下は、地所・置据建物と、取毀建物の二種類が行われ、「置据ノ建物ハ、地所ノ価格ト通算シテ落札ヲ定ムルモノトス」(第五条⁽⁸³⁾)とされ、土地入札希望者は、その土地に附属する置据建物も同時に入札しなければならなかった。先の表にみるように、陸軍省は、一二万円を建物売却予定代価としていたが、二三年三月の三菱への払下代金は、領収書に「土地建物売却代」とあるように、陸軍省が土地とは別に予定していた置据建物売却代価をも含む価格となっていた。

払下代金は、丸の内に有楽町練兵場五二二六坪を追加して一〇〇万八〇〇〇円に下げられており、市区改正による「道路川敷等二当り、返地スヘキ」面積が多く、丸の内地域の払下だけでは、陸軍省の「計画セル目的ヲ達スル」⁽⁸⁴⁾ことができなかつた。そこで、陸軍省側の都合によって、三崎町練兵場三万一〇三五坪が追加され、払下金額は一二八万円とされた。

図 丸の内払下予定地



出典：「市区改正設計図」明治22年5月24日告示(東京市役所『東京市史稿』市街篇、附図二)、『丸の内百年のあゆみ——三菱地所社史』上巻、1993年、88頁(原史料は「東京市区改正委員会議事録」第36号)から作成。

三崎町練兵場に面した地域は、明治二二年八月五日には、甲武鉄道の延長が認可されていた⁽⁸⁵⁾。交通の便の良さは、土地の繁栄の条件の一つであった。三崎町練兵場の払下が許可されると、三菱は直ちに、三月には神田区三崎町三丁目一番地緑土手敷地一〇一坪を、一月二日には同地一番地二号先道路四五八坪五合を、一二月五日には再度、三月の分を追願し、同月二五日には同地一番地外一番地一〇四坪七合六勺の払下を、東京府へ出願した⁽⁸⁶⁾。払下直後の三菱の三崎町払下出願は、払下受諾時点で、三崎町での貸地・貸家経営を計画していたことを示している。三菱にとつては、東京で、耕地・更地を宅地に開発し、貸地・貸家経営を行うことは、駒込や芝区愛宕町で行ってきた、周知の事業であった。

第三には、支払方法は第百十九国立銀行の預金券一八万円で支払い、一三か月間で八回に分けて現金化されたことである。「三菱社史 二代社長時代」が述べるように、第百十九国立銀行は、その間、五歩利付金禄公債額面一三四万円を抵当として大蔵省に納め、一三か月間で八回に分けて返納されることとなった。八回目の完納月は、東京府による競争入札払下による納入締切日と一致しており、陸軍省の予定通りになっている。抵当となる公債は、七分利付金禄公債、六分利付金禄公債、五分利付金禄公債、中道鉄道公債、起業公債、金禄引換公債、整理公債、海軍公債、鉄道費補充公債、新公債の中から、第百十九国立銀行が選択し、公債は時価を若干下回る価格で換算され、抵当品としては少額で済ますことができた。

第百十九国立銀行は、明治二三年一月二八日に、資本金を四三万円から一〇〇万円に増資したばかりであり、預金獲得のため、一月二八日には利息五・五%の一年以上の定期預金を新設し、当座預り金の利

息を二・九二%から三・六%へ引上げ、三月四日には東京倉庫会社の約束手形に限り割引を行い、三月一九日には香港上海銀行横浜支店に当座勘定を開設し、外国人の預金を可能にした。このように業務拡大を行っている時期の第百十九国立銀行にとつては、八回の分納による現金化は、銀行の安定性を保つことに役立つといえる。

おわりに

本稿では、三菱の東京府における不動産買入動向と丸の内払下について検討した。その結果、明らかとなったことを総括すると、以下の点が指摘できる。

第一に、明治一〇年代までの三菱においては、海運業などの事業用以外の買入地では、買入当初からの計画性はうかがわれず、放置して置けば荒地となるような土地を買入れ、後に小作貸付や、道路を開発して交通の便を良くし、貸家地域として開発した。三菱は一八年以降、払下にも参加したが、買入後直ちに土地開発に着手するのではなく、二三年二月頃になって、土地を造成し、建物を建築し、三菱自身が地代・家賃価格の上昇を形成する、不動産経営を行った。

第二に、明治二三年三月の三菱による丸の内払下受諾については、荘田の買入建言は、利回り計算に基づくものというよりも、「勘」によるものであったといえる。払下決定の要因には、陸軍省・政府側の事情が大きかったことが指摘できる。陸軍省・政府側は丸の内払下を、「会計法」改正施行と、官有地払下に関する法規制定以前の、二二年度会計内で処理する必要と、年度末までに一括支払能力を示すことが可能な者への払下に迫られていた。三菱は、陸軍省側の一八〇万円と

いう希望価格を認識しつつも、丸の内払下に最後まで参加しており、このことは三菱が払下受諾の意志を持ち続けていたことを示している。陸軍省側の状況は、買入交渉に細心の注意を払う三菱にとって、有利に交渉を進めることに役立ったといえよう。丸の内払下価格は、競争入札時の三菱の価格よりは高額であった点で、安価な土地を集積する従来の三菱の買入方針とは異なるものであった。だが、土地を開発し、より高額な地代・家賃価格を形成する不動産経営を行なうという点では、丸の内払下は、明治一〇年代からの三菱の不動産経営の方針を引き継ぐものであった。三菱にとって、丸の内は市区改正において、第一等道路に面する、駅を控える予定地となっており、地価の上昇が見込まれる、発展が予想される土地であった。払下に追加された神田区三崎町での、不動産経営は、三菱にとって、周知の事業であり、丸の内でのビジネス街建築に着手する際の、危険の分散の一要素とはなつたといえよう。

註

- (1) 三菱は、時代によって改称を行なったが、本稿では、三菱と統一する。
- (2) 「地所建物買受根据帳」第巻、第四、三菱史料館所蔵MA-2391、MA-2388。「三菱社史 初代社長時代」上巻・中巻・下巻、三菱史料館所蔵MA-6043、MA-6044、MA-6045。旗手勲氏は、『三菱社誌』から、土地集積の過程と、土地の利用目的を分類し、収支状況を検討された（旗手勲「三菱生成期の経済活動と土地所有」『歴史学研究』第三一九号、一九六六年一二月。同「三菱生成期における資本蓄積と土地所有」上・下『歴史学研究』第三二

五・三二六号、一九六七年六・七月）。

- (3) 「地所建物買受根据帳」第巻、第一三三号、三菱史料館所蔵MA-2388、MA-2400。「地稅家賃取納根据簿」明治二〇年、三菱史料館所蔵MA-2410。「貸地貸家根据簿」三菱史料館所蔵MA-2402。「地所建物売渡証」三菱史料館所蔵MA-12001-4-24。「三菱社業提綱附録三地所家屋代価調書」三菱史料館所蔵MA-1126。
- (4) 買入代金は、「向島隅田村外巻ケ村収納米勘定記」明治十七年分 雑書類綴 地所係」三菱史料館所蔵MA-2406。明治二三年、二五年、二六年に買い足されている。「地所建物買受根据帳」第三、第六、第七、MA-2390、MA-2393、MA-2394。「地所売渡証」明治一〇年一月、三菱史料館所蔵MA-9576。「地所・建物売渡証」明治一二年、三菱史料館所蔵MA-9636。「宅地・建家売渡証 明治一五年分」三菱史料館所蔵MA-12001-4。「地所建物売渡証 南葛飾郡隅田村 明治二三年—明治二五年」三菱史料館所蔵MA-12001-13。「三菱社史 二代社長時代」三菱史料館所蔵MA-6046。三菱社誌刊行会編『三菱社誌』第六、東京大学出版会、一九七九年、五八五頁。
- (5) このような土地買入方法は、明治一一年五月の深川区伊勢崎町の土地・家屋買入の際にも行われた。
- (6) 明治二二年一月二七日付、岩崎宛安生順四郎書簡では、「日光地所拾貳万坪斗、御買取候儀、其際、申上候通、尊台御名義ニ而者、高価被相成候毛難斗二付、野沢泰次郎名義ニ致し置、同人ヨリ証書相渡サセ、地券不残受取、本月尊名ニ書換可申与存奉候得共…」（他向來翰）明治二二年一月一六月、三菱史料館所蔵MA-4285、と報告されている。弥太郎没後には、二代社長弥之助で

はなく、久弥名義に書換えられ、岩崎家の長子相続方針を示している。

(7) 「願窺届上申写」三菱史料館所蔵MA-891。史料中の読点、傍線は筆者が付した。以下、同様。

- (8) 明治十九年以降には、更に買入が進められ、明治二十四年には、北豊島郡巢鴨町・巢鴨村も買入れられた。前掲「地所建物買受根拠帳」第壹、第三、第四、第六、第八、第九、第十、第十一、第十二「三菱史料館所蔵MA-2388、MA-2390、MA-2391、MA-2393、MA-2395、MA-2396、MA-2397、MA-2398、MA-2399」[地所・建物売渡証]明治十二年、三菱史料館所蔵MA-9636「地所売渡証」明治十八年、三菱史料館所蔵MA-9778「建物売渡証」三菱史料館所蔵MA-12070「地所譲与之証 明治一八年分」三菱史料館所蔵MA-12001-6「地所建物売渡証 本郷区湯島切通 明治一十九年—明治二十年」三菱史料館所蔵MA-12001-23「地所・建物売渡之証 明治二〇年分」三菱史料館所蔵MA-12001-9「地所建物売渡証 小石川区巢鴨駕籠町ほか 明治二十一年—明治二十六年」三菱史料館所蔵MA-12001-16「地所売渡之証 明治二十一年分」三菱史料館所蔵MA-12001-10「地所建物売渡証 北豊島郡巢鴨村 明治二十三年—明治二十五年」三菱史料館所蔵MA-12001-15、前掲「三菱社史 初代社長時代」、前掲「三菱社史 二代社長時代」。三菱社誌刊行会編『三菱社誌』第十、東京大学出版会、一九八〇年、四九四頁、第十一、九一・一〇七頁。
- (9) 前掲「各所来翰 明治十五年中 地所係」三菱史料館所蔵MA-2403。
- (10) 同前「各所来翰 明治十五年中 地所係」三菱史料館所蔵MA-

2403。

(11) 高知県士族、明治八年五月二日に、当外三等級で敦賀丸雑掌として勤務、一三年一月九日、内方元締助役に任命された。

(12) 前掲「各所来翰 明治十五年中 地所係」三菱史料館所蔵MA-2403。

(13) 同前「各所来翰 明治十五年中 地所係」三菱史料館所蔵MA-2403。

(14) 前掲「明治十七年分 雑書綴全 地所係」三菱史料館所蔵MA-2406。

(15) 同前「明治十七年分 雑書綴全 地所係」三菱史料館所蔵MA-2406。

(16) 「地所係 来翰 本社 明治一三年」三菱史料館所蔵MA-7284。

(17) 前掲「各所来翰 明治十五年中 地所係」三菱史料館所蔵MA-2403。

(18) この水害により、小作人から「米上り薄ク……納米、石代金ヲ以テ上納」することが願出られると、坂田の伺いに対し、会計課萩友五郎は、「相当ノ相場ヲ以テ代金納」の許可を提案し、荘田は、「相場未定ニ候ハ……石代凡積リヲ以受取置、追テ……石代ヲ定精算」することを提案した（前掲「明治十七年分 雑書綴全 地所係」三菱史料館所蔵MA-2406）。

(19) 前掲「地所建物買受根拠帳」第壹〜第三号三菱史料館所蔵MA-2388〜MA-2400「地稅家賃収納根拠簿」明治二〇年三菱史料館所蔵MA-2410「貸地貸家根拠簿」三菱史料館所蔵MA-2402「地所建物売渡証」三菱史料館所蔵MA-12001-4〜24「三菱社業提綱附録三地所家屋代価調査」三菱史料館所蔵MA-1126。牛山

敬二氏は、三菱社時代の、土地買入資金に、日本郵船株式が売却された可能性があることを指摘された(牛山敬二「明治・大正期における三菱の土地投資」『農業総合研究』第二〇巻第二号、一九六六年)。

- (20) 「明治三二年 法律命令録三 地籍 庶務課」(東京都『東京市史稿』市街篇、第七六、一九八五年、二〇九頁)。
- (21) 「官衙願伺届並諸達」三菱史料館所蔵MA-1356。
- (22) 同前「官衙願伺届並諸達」三菱史料館所蔵MA-1356。
- (23) 前掲「地所建物買受根据帳」第十、三菱史料館所蔵MA-2397。
- (24) 「地所建物買受根据帳」第十、第十三、三菱史料館所蔵MA-2397、MA-2400。「地所建物売渡証 芝区高輪ほか 明治三二年—明治三四年」三菱史料館所蔵MA-12001-19。
- (25) 「雑録全 第六卷第十二類」三菱史料館所蔵MA-2407。
- (26) 「他向送輸写」三菱史料館所蔵MA-1014。
- (27) 同前「他向送輸写」三菱史料館所蔵MA-1014。
- (28) 「他向來翰」明治三二年一月—六月、三菱史料館所蔵MA-4285。
- (29) 「明治廿三年迄東京府下家屋台帳」三菱史料館所蔵MA-2470。
- (30) 「他向來翰」明治三五年一月—六月、三菱史料館所蔵MA-4289。
- (31) 「丸ノ内の歴史」その1(1—10)、その2(11—18) 一九六二・一九六三年、その3(19—25) 一九六四年、その4(26—31) 一九六八年、その5(32—37)、その6(道路・上水について)、三菱史料館所蔵Y 02-1~6。
- (32) 宿利重一『莊田平五郎』対胸舎、一九三三年、四六三頁。
- (33) 前掲「丸ノ内の歴史」その3、四頁。
- (34) 中田乙一編『縮刷 丸の内今と昔』(三菱地所株式会社、一九五二年、「丸ノ内今と昔」赤星陸治、富山房、一九四〇年を底本) 二五頁。
- (35) 岩崎彌太郎岩崎彌之助傳記編纂会編『岩崎彌之助傳』下、一九七一年(復刊、東京大学出版会、一九七九年) 四〇九頁。
- (36) 三菱地所株式会社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ——三菱地所社史』上巻、一九九三年、九九頁。
- (37) 前掲「莊田平五郎」四六三~四六七頁。
- (38) 前掲「岩崎彌之助傳」下、四〇九~四一〇頁。
- (39) 前掲「丸の内百年の歩み——三菱地所社史」上巻、九三頁。
- (40) 「公文類纂」明治三二年第一三編第一三卷兵制四(国立公文書館所蔵)。
- (41) 「莊田平五郎氏は欧米諸国漫遊の爲め弥々昨十六日横浜出帆の神戸丸に乗組み出発したる尔つき福沢諭吉岩崎弥之助、森岡昌純の諸氏を始め同氏の朋友数十名或は新橋停車場又は横浜まで見送りたるよし」(『時事新報』明治三二年一月一七日)。
- (42) 前掲「岩崎彌之助傳」下、五七三頁。
- (43) 明治三二年一〇月から一二月にかけての、三菱の田卷家への土地抵当貸金と新潟県蒲原地方の買入交渉の際、東京にいる莊田と新潟にいる濱政弘は、電報と書簡によって連絡を取り合った。
- (44) 前掲「岩崎彌之助傳」下、五七五頁。
- (45) 「他向來翰」明治三二年七月—十二月、三菱史料館所蔵MA-4286。前掲、「岩崎彌之助傳」下、四〇六~四〇八頁。
- (46) 前掲「岩崎彌之助傳」下、四〇六頁。
- (47) 前掲「丸の内百年のあゆみ——三菱地所社史」上巻、八五~八七頁。

- (48) 前掲「他向來翰」明治二年七月—十二月、三菱史料館所蔵MA-4286。
- (49) 「明治廿三年 閣省訓令録 第二課」(東京都公文書館所蔵)。
- (50) 同前「明治廿三年 閣省訓令録 第二課」(東京都公文書館所蔵)。
- (51) 『時事新報』明治二年二月二日。
- (52) 「莊田、藤田両氏の帰朝 三菱社員莊田平五郎、報知新聞社員藤田茂吉の両氏は……倫敦にて遂に相伴ひ、廻りて今は米国に渡航せり、然るに両氏とも去る廿一日、米國桑港発のオセアニック号に乗組、帰朝の途に就きたりとの電報親戚の許に達したりと云へば、多分来月十日前後には横浜に帰着するならんと云ふ」(『時事新報』明治二年一月二七日)。
- (53) 「莊田平五郎、藤田茂吉の両氏は一昨日午後三時横浜入港のオシアニック号にて横浜に着夕汽車にて帰京せりといふ」(『中外商業新報』明治二年二月一〇日)。
- (54) 前掲「明治廿三年 閣省訓令録 第二課」(東京都公文書館所蔵)。
- (55) 前掲『丸の内百年のあゆみ——三菱地所社史』上巻、九三頁。原史料は、静嘉堂文庫所蔵。
- (56) 「三菱社史 二代社長時代」には、私下決定の要因についての記述は無く、『莊田平五郎』にも無い。「丸の内の歴史」にも私下決定に関する記述は無い。
- (57) 前掲『岩崎彌之助傳』下、四〇五—四〇九頁。
- (58) 前掲『丸の内百年のあゆみ——三菱地所社史』上巻、九四頁。
- (59) 「公文類聚」明治二三年第一四編第六六卷土地一(国立公文書館所蔵)。
- (60) 「会計法」改正については、旗手勲氏が指摘されておられる(『三菱の不動産経営—明治期』『経済論集』(愛知大学) 一三四号、一九九四年二月)が、その根拠については指摘されていない。
- (61) 前掲「公文類聚」明治二三年第一四編第六六卷土地一。
- (62) 「官有財産管理法・官有財産規則法案」明治二年一月、「松方正義関係文書」第四一冊一四乙。
- (63) 「官有財産ノ売却ニ関スル」モッセ」氏意見」「松方正義関係文書」第四一冊一七。
- (64) 「陸軍省御省御所轄地御払下願」三菱史料館所蔵MA-8000-1。
- (65) 「陸軍省御所轄地御払下願」三菱史料館所蔵MA-8000-1。
- (66) 「請願書」三菱史料館所蔵MA-8000-3。
- (67) 「第一百十九国立銀行預り金ニヨル支払許可願」三菱史料館所蔵MA-8000-4。
- (68) 「東京第一百十九国立銀行預り金券保証」証」三菱史料館所蔵MA-8000-5。
- (69) 「領収書」三菱史料館所蔵MA-8000-6。
- (70) 明治二年二月二七日、法律第一一号。
- (71) 第一七六号「岩崎久弥へ払下タル三崎町地所ノ件」『壹大日記』明治二三年四月(防衛研究所図書館所蔵)。
- (72) 「坤部 布令留」(東京都『東京市史稿』市街篇、第五四、一九六三年、一〇〇〇—一〇〇一頁)。
- (73) 「明治九年 東京府布達全書」(東京都『東京市史稿』市街篇、第五八、一九六六年、二六六—二六七頁)。
- (74) 「明治十八年東京府達丙号」(東京都『東京市史稿』市街篇、第

- 七〇、一九七九年、二六五～二六六頁。
- (75) 明治一九年九月「文部省用地々所建物払下之儀ニ付照会按」(東京都『東京市史稿』市街篇、第七六、二一〇頁)。
- (76) 前掲『岩崎彌之助傳』下、四〇五頁。
- (77) 大正二(一九一三)年七月四日「丸ノ内第三号館建築ニ関スル取調表」三菱史料館所蔵 IWS-25。
- (78) 「各官衙諸願伺届留」明治二二年六月—明治二四年一二月、三菱史料館所蔵 MA-2471。
- (79) 前掲『岩崎彌之助傳』下、四二二～四二三頁。
- (80) 前掲「明治廿三年 閣省訓令録 第二課」(東京都公文書館所蔵)。
- (81) 御厨貴『首都計画の政治——形成期明治国家の実像』山川出版社、一九八四年、三〇五頁。
- (82) 添田寿一「官有地(丸ノ内)払下ケニ対スル意見書」明治二二年一二月一六日『松方正義関係文書』第四一冊一六。
- (83) 前掲「明治廿三年 閣省訓令 第二課」(東京都公文書館所蔵)。
- (84) 第一七六号「岩崎久弥へ払下タル三崎町地所ノ件」『壹大日記』明治二三年四月(防衛研究所図書館所蔵)。
- (85) 甲武鉄道株式会社「甲武鉄道市街線紀要」明治二九年六月(野田正穂・原田勝正編・青木栄一編『明治前期鉄道資料第二集地方鉄道史第四卷社史(4)』日本経済評論社、一九八〇年)七～八頁。
- (86) 「官省」明治二三年一月—二三年四月、三菱史料館所蔵 MA-6766。
- (87) 「官省」明治二三年九月—十二月、三菱史料館所蔵 MA-4220。
- (88) 同前「官省」明治二三年九月—十二月、三菱史料館所蔵 MA-4220。
- (89) 同前「官省」明治二三年九月—十二月、三菱史料館所蔵 MA-4220。