

明治前期東京における土地所有と借地・借家

— 下谷御徒町・仲御徒町を事例として —

双木俊介

- I. はじめに
 - (1) 研究の課題と目的
 - (2) 対象地域
 - (3) 史料と分析方法
- II. 武家地処分と土地・建物の貸借
 - (1) 土地と建物売買
 - (2) 土地後の借地・借家の特徴
- III. 地券発行後における土地所有
 - (1) 土地所有の特徴
 - (2) 鉄道用地における土地所有と借地
- IV. 借地人による貸家経営と建物移転
 - (1) 借地人による貸家経営
 - (2) 借地人による建物移転
- V. おわりに

I. はじめに

(1) 研究の課題と目的

近代東京における居住は借地・借家が大半を占めていた¹⁾。とくに、明治初年から明治20年代初めにいたる明治前期は、近代的な土地や建物の所有関係が成立した時期である。こうした明治前期の土地所有だけでなく、借地・借家の貸借の実態を把握することが重要といえる。そこで、本稿は、とくに借地の貸借関係に注目し、明治前期の東京における土地所有と借地・借家の特徴を明らかにすることを目的とする。本稿では下谷御徒町・仲御徒町（以下、御徒町・仲御徒町と略記）を事

例として、土地1筆ごとの所有と借地・借家の貸借関係を検討したい。

歴史地理学においては、近世江戸の町地における土地所有や借地・借家の特徴について検討されてきた²⁾。また、町地の社会構造に関する研究では、町地内における借地人・借家人の社会階層や居住特性が明らかとなっている³⁾。一方、武家地では個人間での土地売買や譲渡は基本的に認められていなかったものの、一部で借地や相対替が進んでいたことが指摘されている⁴⁾。

近代東京では私的土地所有制度の成立により、土地売買が活発化した⁵⁾。こうした制度の成立と土地売買の展開について、土地所有研究では旧大名層や財閥をはじめとした大土地所有者の動向が注目されてきた⁶⁾。とりわけ、都市の人口増加や工業化が進展した明治30年代以降における大土地所有者の土地取得の状況に着目し、大都市における市街地開発の動向が明らかにされてきた⁷⁾。

しかし、金坂清則が、封建都市から近代都市への変化に関する研究において「土地所有及び建物変化の問題を組み込んだ研究が必要である」⁸⁾と指摘するように、幕末期から明治前期における土地所有については未解明の点が多く、借地・借家の検討にいたってはほとんど進んでいない。なかでも、幕末期から明治維新に土地制度が変化した旧武家地の土地所有と借地・借家の動向が注目される。

キーワード：借地、借家、武家地、明治前期、御徒町・仲御徒町

明治維新後の土地制度について滝島功は、東京における地租改正による地券発行の過程のなかで、旧町地では土地所有は沽券をもとに決定されたのに対し、旧武家地では明治政府による土地の接收後に新たに地価と土地所有が確定されたと指摘する⁹⁾。また、横山由利子によれば、明治政府による旧武家地処分¹⁰⁾のなかで、すでに明治維新直後から「利用価値の高い運用の有利な土地に希望者が多数」出現していた¹¹⁾。

こうした土地制度の変化とともに明治前期における東京の旧武家地では、身分制の崩壊による居住区分の撤廃により、新たな土地利用の変化がみられた。旧武家地の多くは官用地として転用されていったことが指摘されている¹²⁾。一方で、小林信也や松山恵は、東京では明治維新直後から旧武家地内で民間資本により商工業地開発が進展していたことを明らかにした¹³⁾。また、双木俊介は、こうした明治前期の旧武家地開発が旧町地に隣接した地区から進展したことで、商工業地の拡大をもたらし、近代東京における都市構造の変化に影響を与えたことを示した¹⁴⁾。旧武家地の商工業地開発による土地利用の変化と、それともなう都市構造の変化は、開発主体となる土地所有者、借地人、借家人による土地、建物の所有や貸借の関係とその変化が密接に関わるものと考えられる。

一方、近代における借地・借家については、その実態を取り上げた研究が極めて少ない。そのなかで、森田貴子は、三井財閥が貸地、貸家の賃料収入を勘案して、土地取得を選択していたことを示しており、明治前期の不動産経営において貸地、貸家の貸借やその収益が看過できないものであったことを明らかにした¹⁵⁾。また、法制史や法社会史では、大正10(1921)年の借地・借家法制定に至った社会的背景について、借地・借家の権利紛争をはじめとした個別事例が研究されている。鈴木祿弥は、借地・借家権の史的変遷を明ら

かにするなかで、立法過程や法解釈において現実の借地・借家関係の把握の重要性を認めつつも、実態解明のための資料が乏しいことを指摘している¹⁶⁾。瀬川信久は、借地・借家法制の整備過程をふまえながら、近世から近代にいたる東京市域の借地数、借地料の動向や、借地権譲渡の個別事例などから借地の特徴を検討した¹⁷⁾。

これまでの研究では東京市域や区単位の統計、新聞や雑誌の記事、財閥などの地主の経営史料などを分析してきた。しかし、こうした史料の分析では都市内部の特定の地域における土地・建物の所有や貸借の関係を1筆ごとに把握することが難しい。そのため、本稿の意義は、数町丁域にまたがるまとまった地筆を対象として、土地1筆ごとの土地・建物の所有や貸借の解明をもとに土地所有や借地・借家の特徴を把握することにある。

(2) 対象地域

本稿では、旧武家地のなかでも明治維新直後から急速な商工業地利用が進展した地区として、御徒町・仲御徒町を取り上げる。図1によれば、御徒町・仲御徒町は、旧下谷区の中央部に位置し、江戸有数の盛り場であった上野広小路に隣接する。

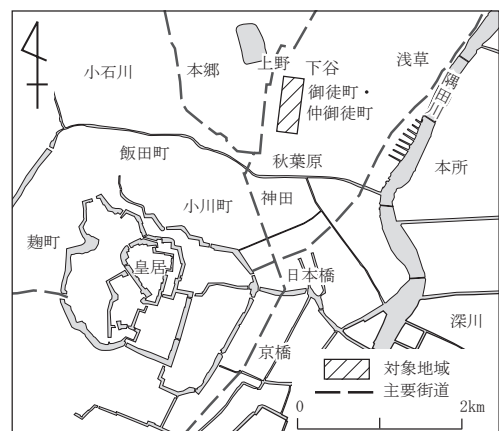


図1 対象地域の位置

図2は、幕末期における御徒町・仲御徒町の土地利用を示したものである。この地区には幕末期に幕臣屋敷が多く分布していた。幕臣屋敷1筆の敷地面積は100~200坪前後で、短冊状の地割となっていた。幕臣のなかには、邸内の庭を利用し、余業として植木を栽培していた例や、屋敷内で貸地や貸家を経営する例が多数みられた¹⁸⁾。

御徒町・仲御徒町では、明治維新直後から官許を得ない商工業地利用が急速に進展した。『武江年表』の明治元(1868)年の記述に、「小身の武士家禄奉還の禱、又元御用達町人等」の「商売が殊に盛ん」とある¹⁹⁾。また、多数の町人層から明治政府へ地区内の開発が出願されていた²⁰⁾。このような町人層による開発が許可された事例は少数であったが、これらの事例から商工業地開発が進展していたことがうかがえる。

明治16(1883)年には日本鉄道の起点として「上野停車場」(以下、「上野駅」と表記)が開設された。上野駅に隣接する御徒町・仲御徒町は、さらに繁華になっていった。また、明治23(1890)年には日本鉄道上野-佐久間河岸(のちの秋葉原)間の貨物線が開業した(図3)。佐久間河岸は神田川の重要な河岸の一つであり、明治期に入っても河岸周辺には米穀問屋や材木商が多数立地していた²¹⁾。上野-佐久間河岸間の鉄道建設は、鉄道と水運の連絡を企図したものであった。この鉄道の建設により仲御徒町では線路が南北に貫いて敷設されることとなった。

こうした鉄道建設による用地買収のために作成された書類が「庶政要録 第10附録 地理」²²⁾である。本史料は鉄道建設の買い上げ用地について1筆ごとに土地や建物の所有と貸借関係が記されている。そのため、本史料は明治21~22(1888~1889)年における土地1筆ごとの土地所有者に加えて、借地人、借家人を具体的に把握できる貴重なものといえる。本稿では、同資料で把握することができ

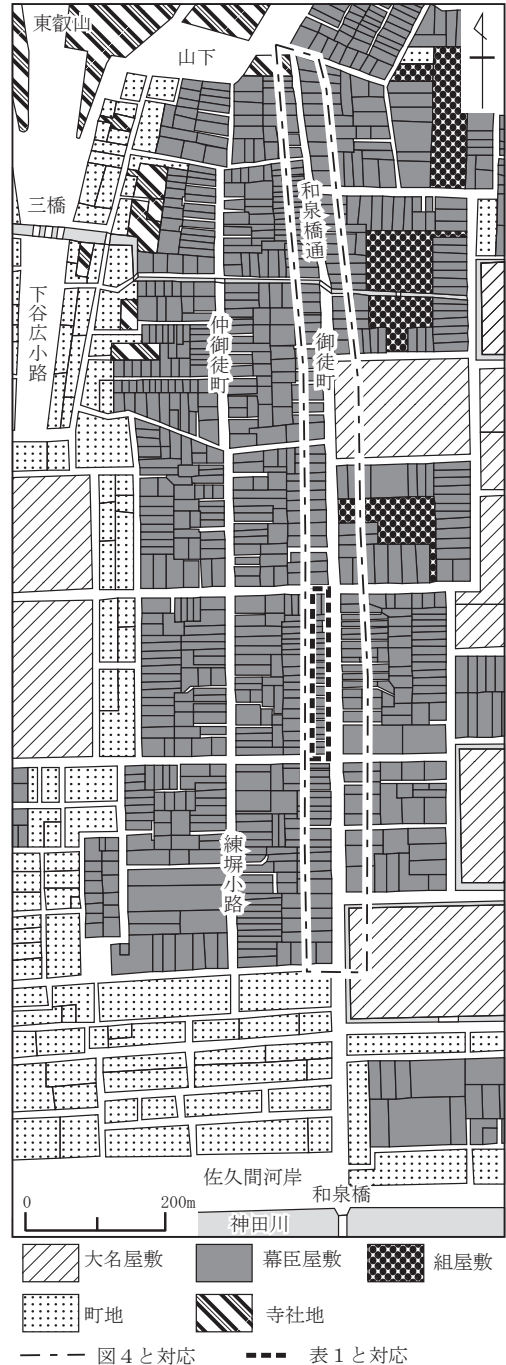
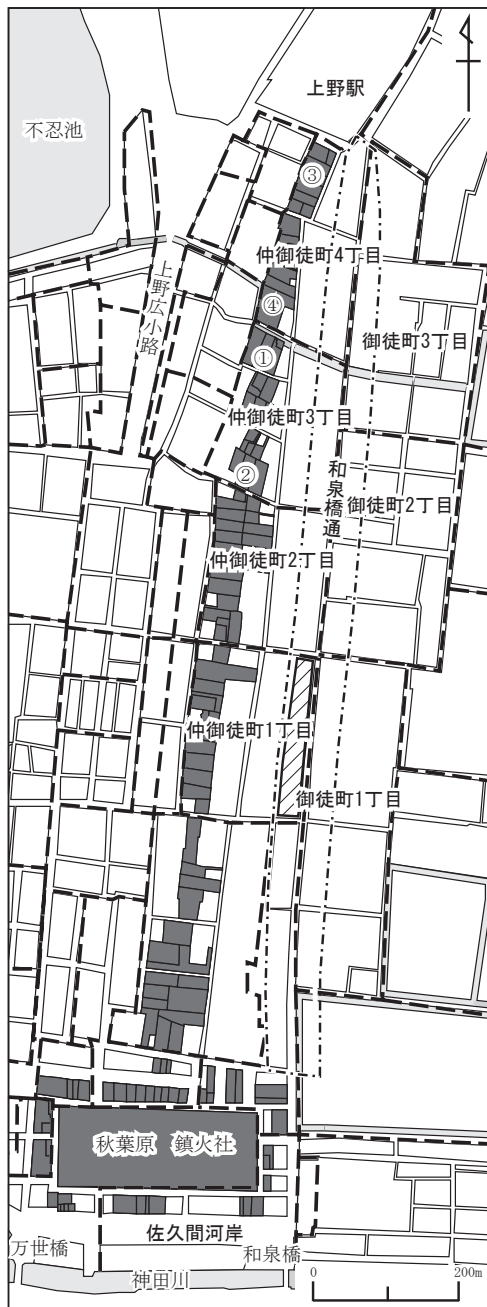


図2 下谷御徒町・仲御徒町の土地利用
—文久2(1862)年ころ—

資料：文久2(1862)年「東都下谷絵図」(日本地図選集刊行委員会編『日本地図選集 嘉永慶応江戸切絵図全』人文社、1966)により作成。



- 町丁界 - - - 和泉橋通り (図4と対応) ▨ 表1と対応部分
 ■ 鉄道買上用地 ① 仲御徒町3丁目74番地(図6と対応)
 ② 仲御徒町3丁目40番地(図7と対応)
 ③ 仲御徒町4丁目43番地(図9と対応)
 ④ 仲御徒町4丁目30番地(表4と対応)

図3 下谷御徒町・仲御徒町の鉄道買上用地
—明治20(1887)年ころ—

資料：「内務省5千分1実測図 第六幀」をもとに作成。

る御徒町・仲御徒町を対象とする。

(3) 史料と分析方法

本稿では、明治維新から明治20年代初めまでの御徒町・仲御徒町における土地所有と借地・借家の実態を把握するため、「順立帳」、「庶政要録 第10附録 地理」、「沽券図」と「地主案内」を利用する。

まず、明治初年に東京府によって作成された「順立帳」中の「下谷和泉橋通小屋敷上地分町家取建調(以下、「取建調」と略記)」²³⁾、および「神田平河町金五郎より外神田焼失場替地之義云々歎願(以下、「替地歎願」と略記)」²⁴⁾を取り上げる。これらは、町人層による下谷和泉橋通り(以下、「和泉橋通り」と略記)周辺への移転要求に関する史料である。本史料中には、移転希望先の土地、建物に関する調査図や書類が含まれており、明治初年における土地の権利関係とともに建物の貸借関係を知ることができる。

次に、①明治6(1873)年発行の「沽券図」、②明治11(1878)年発行の『東京地主案内』(以下、『地主案内』と略記)を利用する²⁵⁾。「沽券図」は、東京府地券課により発行されたものであり、地券発行当初の土地所有を地筆ごとに知ることができる史料である。一方、『地主案内』は町丁番地別の地主名鑑である。『地主案内』については一部の町の欠落や、坪数記載の誤差が指摘されているものの²⁶⁾、明治10年代における東京の土地所有者を把握することが可能な史料である。

さらに、先述の日本鉄道 上野—佐久間河岸間の貨物線敷設の際に作成された「庶政要録

第10附録 地理」所収の「地所御買上并家屋買上及移転料調書(以下、「買上移転調書」と略記)」を用いる。「買上移転調書」は、明治21~22年に鉄道建設の用地となった土地、建物の所有者から出願された土地および物件の買い上げや移転に関する申請書である。土地所有については「沽券図」や『地主

案内』などから検討できるが、借地、借家はその実態を直接的に示す資料が乏しいために十分に解明されてこなかった。しかし、「買上移転調書」は鉄道建設により立ち退き対象となった土地や建物の所有者本人から出願された史料であり、買い上げ用地の土地、建物や造作、塀、庭木、庭石などの所有者とその評価額が克明に示されている。また、この申請のなかで借家人の移転料が請求されていることから借家人の有無が確認できる。しかも、出願書類は1棟分の単発的なものではなく、下谷区仲御徒町4丁目から神田区佐久間町1丁目までの南北約1.9kmにおよぶ土地127筆の情報をみることができる。そのため、本史料は土地1筆ごとの土地所有者と借地人、借家人の動向を網羅的に判明することのできる一級の史料といえる。本稿の対象地域内で鉄道用地の買い上げ対象となった地筆は仲御徒町1丁目～4丁目の66筆である(図3)。そこで、本稿ではこの66筆を検討の対象とする。

本稿では、第1に、「順立帳」所収の史料の分析を行い、明治維新直後における土地所有者と借地・借家の動向を示す。第2に、「沽券図」、『地主案内』、および「買上移転調書」のうち土地所有者から出願された土地の買い上げに関する史料をもとに、地券発行後から明治20年ころまでの土地所有の動向および土地所有者による貸地・貸家の実態を把握する。第3に、「買上移転調書」のうち建物所有者から出願された史料から明治20年前後の借地人・借家人の特徴を検討する。

II. 武家地処分と土地・建物の貸借

(1) 上地と建物売買

明治政府は維新直後から武家地の接收を進めた。その一方で、明治政府は新政府に帰順した大名や旧幕臣に対し「受領地」を授けた。しかし、明治政府は旧大名や旧幕臣に対する「受領地」の授与を本宅や公用屋敷など

に限定し、明治2(1869)年に土地の「拝借」制度を設けた。「拝借」は、相当の地代を上納することとして、明治政府が旧大名や旧幕臣に土地を貸与する制度である²⁷⁾。「拝借」制度の成立により、武家地には無償の「受領地」と地代の必要な「拝借地」が並存することとなった。受領地と拝借地の並存状態は、江戸幕府崩壊後から地租改正までの移行期における武家地の土地制度の特徴といえる。

図4は、明治2年の和泉橋通り沿いにおける受領地と拝借地の分布を示したものである。和泉橋通りでは受領地の数は限られ、拝借地も必ずしも多いとはいえない。それに対し、当地区では明治政府に接收されたまま受領者、拝借者が決定していない「上地」が多い。維新直後における土地制度の混乱のなかで、新たな受領者、拝借者の決定は進展しなかった。

一方で、明治政府は、建物について明治元年に「郭外屋敷地は召し上げられ、家作の儀は出格の思し召しを以て下され候事」と規定している²⁸⁾。つまり、政府は、江戸城外堀より外縁にあたる郭外の屋敷地については建物を所有者へ与え、その取り壊しや売買に対し制限を設けなかったといえる。

ここで、上地後の幕臣による土地と建物の処分について、御徒町に居住していた山本政恒の回顧録を取り上げる。政恒の回顧録は、幕末の御徒町における土地と建物の処分について詳細に記録した史料である。山本家は代々、幕府の御徒を務めていた。政恒は安政3(1856)年に父の家督を継ぎ、御徒町に屋敷約200坪を得た。しかし、明治維新後の土地により政恒は土地を手放すこととなった。土地の上地と建物の処分について、政恒は回顧録の中で以下のように記している。

徳川家臣として帰順せし者は朝臣に列せられ候に付、朝臣を願うか、決心の上可申立旨達ありしに付、無禄移住を願出た

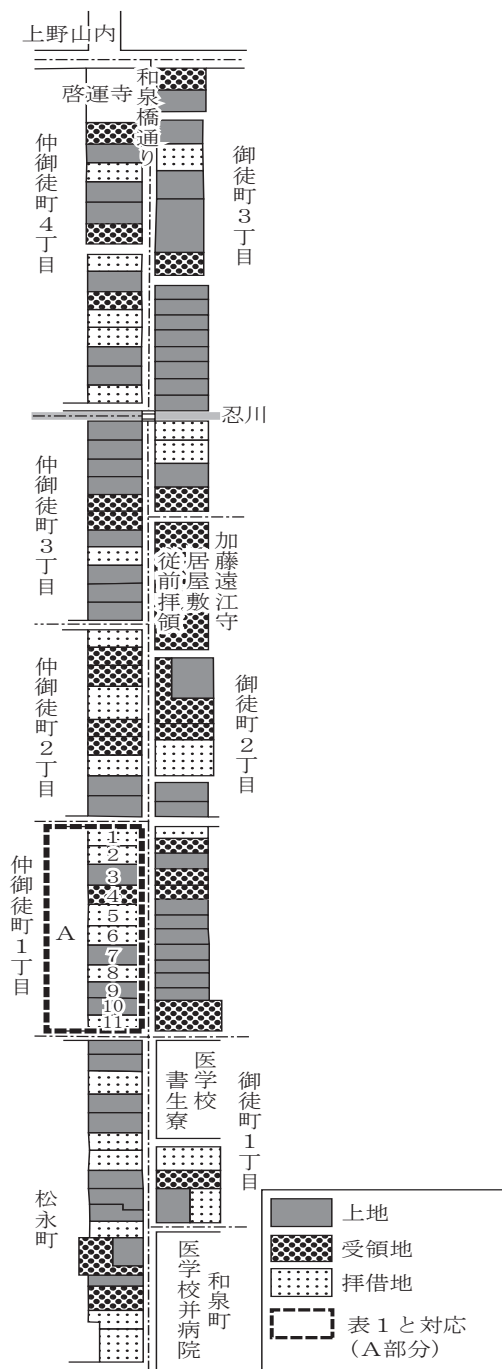


図4 下谷和泉橋通り沿いにおける受領地・
 拝借地 —明治2(1869)年—

資料：「順立帳 明治二年 四十九」，注13) ③により作成。
 注) A部分の1～11は表1の番号と対応する。

り。因て江戸持地面は其儘上地し、家屋は売方多く買手少なきを格外の下落也。三年前建直し、瓦家にて建坪二十余坪の家作、漸くにて金式拾円に売渡、(中略)庭石等は詮方なく其儘になしたり²⁹⁾。

政恒は徳川家とともに駿府への移住を決意した。そこで、土地は返納し、家屋は売却している。土地は幕府から授与されたものであったのに対し、家屋は政恒自身の所有であり、土地と家屋は別個に処分された。しかも、「家屋は売方多く買手少なきを格外の下落也」とあり、家屋の売却者は多かった一方で、購入者は少なく家屋価格が下落していた。

(2) 上地後の借地・借家の特徴

幕末期において江戸の武家地では、幕臣が幕府から授与された土地を貸地とする例が多くみられた³⁰⁾。安政3年に幕府が作成した「諸向地面取調書」から御徒町周辺の事例をみると、下谷長者町和泉通の「安部式部組大縄地」では、「拝領者」14人に対し、37人の「地借人」が存在した³¹⁾。また、下谷和泉橋通の「三枝左衛門組大縄地」では、「拝領者」9人に対し、「地借人」14人が確認できる。これらの事例から、御徒町周辺では幕臣の多くが授与された土地を貸し付けていたことがわかる。

表1は、明治3(1870)年における和泉橋通りに面する街区の受領者、拝借者と建物所有者および居住者を示したものである。この街区は、図4中のAの街区と対応しており、明治2年には明治政府から無償で授与された受領地が1筆、明治政府に地代の上納が必要な拝借地が6筆あり、受領、拝借とも決定していない土地が4筆あった。しかし、表1によると、明治3年には受領地が2筆、拝借地が11筆となり、拝借地が増加している。

横山によれば、明治3年ころに受領地や拝

表1 御徒町和泉橋通りにおける受領者・拝借者と建物貸借関係 —明治3(1870)年—

| 整理番号 | 受領者・ 拝借者 | 坪数 (坪) | 所在 | 貸借関係 | | 備考 | 明治6年 沽券図 記載者 |
|------|----------------|-----------|----|----------------|--------------|---------------|--------------------|
| | | | | 建物所有者 (借地人) | 借家人 (居住者) | | |
| 1 | 徳屋兼助 | 207 | - | 拝借者 | | | |
| | 本並(本阿弥) 兼太郎 | 88 | - | 拝借者 | | | |
| 2 | 直江由太郎 | 150 | - | 拝借者 | | | |
| 3 | 込山啓三郎 | 250 | 留守 | 西村健一郎 | 不明 | | |
| | | | | 多口従五位 | 不明 | | |
| | | | | 中川惣三郎 | 不明 | | |
| 4 | 伊藤市五郎 | 133 | - | 拝借者 | | | ○ |
| | | | | 拝借者 | 伊藤□一郎 | | |
| | | | | 拝借者 | 安部賢蔵 | | |
| 5 | 鈴木庄吉 | 120 | - | 拝借者 | | | |
| | 平井保 | 105 | - | 拝借者 | 町人 | | |
| 6 | 相沢林八郎 | 156 | 留守 | 拝借者 | | | ○ |
| 7 | 川上万之丞 | 200 | - | 拝借者 | | | ○ |
| 8 | <u>小林総二郎</u> | 169 | - | 受領者 | | 水屋渡世 いたし居候 | ○ |
| | | | | 屋代銓三郎 | 不明 | | |
| | | | | 上口新左衛門 | 不明 | | |
| | | | | 秋田豊彦 | 不明 | | |
| | | | | 伝衛門(家来) | 不明 | | |
| 松沢□□ | 不明 | | | | | | |
| 9 | 高橋新 | 194 | - | 拝借者 | | 表通りへ 茶渡世 | ○ |
| | | | | 高橋□(父) | 不明 | | |
| 10 | 甲田主計 | 98 | - | 拝借者 | | | |
| 11 | 安部賢蔵 | 100 | - | 拝借者 | 中村祐一郎 | | |

資料：「順立帳 明治三年 三十九」・明治6年「沽券図」により作成。

注) ①本表は図4のA部分の1~11と対応する。②受領者には下線を付した。

③-は記載のないことを示し、受領者・拝借者が所在していたとみなす。

④○は、明治6年「沽券図」に土地所有者として同名の人物が記載されていることを示す。

借地の「引替」申請、すなわち、移転や新規取得の出願がしだいに増加していったという³²⁾。複数の人物が同一の土地に「引替」希望を出願する事例もみられたことから、「引替」申請者の間にはより経済的利益のある土地を取得しようとする動きが進展していたと考えられる。既述のように、和泉橋通りは上

野広小路に隣接し、維新直後から官許をともなわなない商工業利用が進展した地区であった。また、当該地区では町人層による開発出願が多数みられた³³⁾。和泉橋通りにおける明治初年の拝借地の増加は、商工業利用を見込んだ積極的な土地の運用が背景にあったと推察される。

表1によれば、無償で授与された受領地では、受領者以外が建物を所有している例が多い。例えば、番号8の小林総次郎の受領地では、本人以外に屋代銓三郎をはじめとする5人の建物所有者が存在する。なかには、建物所有者が「商い」を営んでいた事例もみられる。番号3の込山啓三郎は、「替地歎願」に「当人留守二而委細不分」とあり、込山本人の建物所有は確認できない。込山の受領地内には西村健一郎をはじめとする3人の建物所有者が存在する。受領者である込山は当地に居住せず、土地を貸し付けていたとみるのが妥当であろう。

一方で、明治政府へ地代の上納が必要な拝借地では表1中の拝借者11人すべてが拝借地内に建物を所有しており、借地人の多い受領地と性格が異なっている。この違いは、明治政府や東京府の拝借地の貸し付けに対する方針によるものとみられる。明治政府は、先述のように明治元年に外堀の外縁であった郭外では建物の譲渡や売買に制限をつけなかった。しかし、有利な屋敷の確保をめざす出願や事実と相違する出願が続出していたため、東京府は明治3年の達書で、拝借地の「引替」許可に際し、①「引替」希望の拝借申請者と建物所有者が合意すること、②拝借者は拝借地上の建物を譲り受けること、の2条件を求めた³⁴⁾。すなわち、東京府は、拝借者に拝借地上の建物の所有を求めることで、土地と建物の権利関係を合致させようとしていた。その結果、表中にみられる拝借者は、拝借地内に自ら建物を所有していたと考えられる。

ただし、注意しなければならないのは、建物の所有を前提として土地を貸し付けることとなった拝借地においても借家人が存在することである。例えば、表中の番号5の平井保は、平井自身の所有する建物に「町人」を住まわせている。また、番号6の相沢林八郎のように、拝借者が拝借地内に建物を所有していながらも、拝借者本人が「留守」で居住の

実態が確認できない事例がみられる。この事例から不在借地人による貸家経営がなされていたことが推察される。

このように、東京府は拝借地で土地と建物の所有者を一体化させようとしていた。しかし、和泉橋通りの事例では、借地・借家の貸借が多数存在し、受領者や拝借者のなかには居住目的ではなく、土地や建物の貸し付けによる積極的な土地の運用をしていた例がみられた。

Ⅲ. 地券発行後における土地所有

(1) 土地所有の特徴

東京府では明治4(1871)年に「東京府下地券発行地租上納」が布告され、地券の発行が決定された。旧武家地における土地所有の確定方法については、明治5(1872)年に「地券申請地租納方規則」が布告された³⁵⁾。この規定によれば、受領地では「従来之持主」に地券が渡され、拝借地は「低価ヲ以て払下ケ」となった。そして、上記以外の土地については入札による払い下げとなった。

地券発行後の御徒町・仲御徒町における土地所有者の変化を明治6年発行「沽券図」、明治11年発行『地主案内』をもとに検討したい³⁶⁾。表1によると、和泉橋通り沿い街区の受領者と拝借者13人のうち、「沽券図」で土地の所有が確認できる人物は5人である。明治3～6年の4年間に土地所有者の半数以上が変化している。このことから、地券発行以前から継続して土地所有を維持する事例は少なかったことがうかがえる。

「沽券図」、『地主案内』に記載された土地所有者の異同を検討すると、明治6年から明治11年にかけての6年間で、明治11年における地筆の総数501筆のうち312筆で所有者が変化していた(図5-a)³⁷⁾。ここから、御徒町・仲御徒町では、土地所有者は同時期に急速に変化していたことが指摘できる。

図5-bは仲御徒町の鉄道建設による買い



図5 下谷御徒町・仲御徒町における土地所有の変化 —明治6～22(1873～1889)年—

資料：「沽券図」、『東京地主案内』、『買上移転調書』により作成。

注) b. の分類は、上記3史料の記載内容の異同にもとづく。

上げ地66筆における土地所有者の変化を示したものである。これらの地筆に関しては「買上移転調書」が残存しており、「沽券図」、『地主案内』では判明しない明治21～22年の土地所有者について検討することが可能となる。そこで、図5-bでは「沽券図」に記載された各地筆の土地所有者をAとし、「沽券図」、『地主案内』で所有者が異なる場合はBとし、「買上移転調書」で所有者の異なる場合にCとした。さらに、3史料に記載された土地所有者の異同について、土地所有者の変化がないことをあらわすA-A-A、明治10年前後に所有者の変化がみられたA-B-B、明治20年前後に所有者の変化があったA-A-C、3時期で2回以上の所有者の変化があったA-B-Cの4つのタイプに分類した。

これによると、土地所有者の変化がない地筆(A-A-A)は、ごくわずかである。所有者の変化が1回(A-B-B、A-A-C)の地筆は、仲御徒町1丁目、2丁目に散見できるものの、その数は限られる。半数以上の地筆では、明治6年から明治22年までの17年間で土地所有者が2回以上変化していた。

一般に東京市内では明治10年代に土地売買が活発化していったとされる³⁸⁾。こうした状況のなかでも、仲御徒町・御徒町では多くの地筆で土地所有が5年から10年の短期間で変化しており、土地所有権の移転は極めて活発であったとみられる。

さらに、明治20(1887)年の仲御徒町における地価の上昇について、以下のような新聞記事がある。

下谷区は近年鉄道の便開けてより地価大に騰貴し今では府下第一等の騰貴とも云ふべき有様にて今其一例を挙げんに昨今の相場中先づ安き方下谷仲御徒町四丁目、等級百廿等、地価百四十六円余、地坪百九十三坪余の所にて売買値段、千二百五十円余之を昨年の春頃に比較すれば

殆ど五百円程の騰貴なり又昨今相当の直段。下谷仲御徒町四丁目(前の地所よりは鉄道に寄りたる方)、等級百廿一等、地価百四十五円余、地坪百九十一坪余の所にて売買直段千九百円余即ち昨年より九百五十円程の騰貴なりと³⁹⁾

鉄道開通にともない、当該地区の土地は「府下第一等の騰貴とも云ふべき有様」とあり、仲御徒町は東京市内でも地価の高騰が顕著な地区であった。こうした地価高騰の状況をふまえると、上述のような御徒町・仲御徒町における土地所有者の急速な変化は、投機的な資産運用を行う土地所有者の増加が一因であったとみられる。

(2) 鉄道用地における土地所有と借地

先に述べたように、対象地域で鉄道建設により買い上げの対象となった地筆は仲御徒町1丁目～4丁目の66筆である。これらの土地所有者のうち当該番地に所在(居住)する「居付地主」は25人である(表2)。それに対し、当該番地と異なる場所に所在する「不在地主」は41人であり、全体の6割以上にのぼる。不在地主の多くは下谷区内、浅草区、神田区などに所在していた。

次に、各地主の土地、建物の貸し付けについて、貸し付けの事例が多数みられる仲御徒町3丁目、4丁目のなかから、図面により貸し付けの事例を確認できる2つの事例を検討したい。まず、仲御徒町3丁目74番地は奥原晴湖の所有地である(図6)。敷地内の中央Aの建物に土地所有者である奥原が居住し、表通りに面する部分の平家2棟を貸家として

いる。一方、仲御徒町3丁目40番地は、阿部孝助の所有地である(図7)。阿部は仲御徒町に隣接する上野町2丁目に居住しており、仲御徒町では不在地主である。「買上移転調書」によると、阿部は鉄道建設による土地の買い

表2 下谷仲御徒町の鉄道買上用地における地主の所在地と賃借関係—明治21(1888)年—

| 地主の所在地 | | 賃借関係(人) | | | | | |
|--------|---------|---------|----|----|-------|----|----|
| | | 賃借なし | 貸地 | 貸家 | 貸地・貸家 | 不明 | 計 |
| 居付地主 | 同一住所に居住 | 13 | 3 | 5 | 4 | - | 25 |
| 不在地主 | 下谷区* | - | 7 | 4 | 1 | 4 | 16 |
| | 浅草区 | - | 5 | 2 | - | 1 | 8 |
| | 神田区 | - | 1 | 2 | - | 2 | 5 |
| | 日本橋区 | - | 2 | - | - | - | 2 |
| | 本所区 | - | 1 | - | - | 1 | 2 |
| | 京橋区 | - | 1 | - | - | - | 1 |
| | 麴町区 | - | 1 | - | - | - | 1 |
| | 本郷区 | - | - | - | - | 1 | 1 |
| | 東京15区以外 | - | 2 | 2 | - | 1 | 5 |
| 計 | | 13 | 23 | 15 | 5 | 10 | 66 |

資料：「庶政要録 第十附録 第七 地理」,「庶政要録 第十 附録 第八 地理」により作成。

(注) 下谷区とは地主が鉄道買上用地以外の下谷区内に所在していることを示す。

上げを申請しているものの、建物の移転料や買い上げ料の申請をしていない。つまり、土地所有者である阿部は、当該敷地を所有するだけであり、敷地上に建物などを所有していなかった。図7によると、阿部は、野田、松本、河本、今泉の4人に貸地をしている。借地人4人はいずれも「移転調書」を提出しており、阿部の敷地内に建物を所有していた。阿部の事例から不在地主が貸地を中心とした土地運用をしていたことがわかる。

表2によると、居付地主の半数弱、不在地主のほとんどが貸地あるいは貸家を経営していた。このように、仲御徒町の鉄道建設による買い上げ用地では土地売買が活発であっただけでなく、地主による貸地や貸家の経営が展開していたことが指摘できる。

IV. 借地人による貸家経営と建物移転

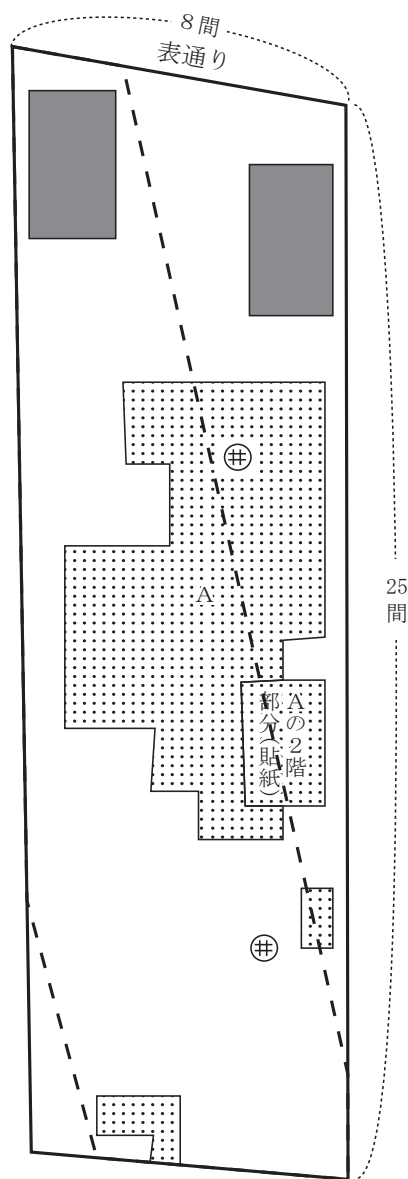
(1) 借地人による貸家経営

「買上移転調書」では、借地人は所有する建物などの物件について買い上げや移転を出願している。この出願の特徴に着目すると、借地人の動向をみることができる。そこで、

建物の買い上げ、移転について出願された「買上移転調書」の内容をもとに、借地人の特徴を検討する。

仲御徒町の鉄道建設による買い上げ用地において借地が行われていた地筆は66筆中27筆であり、この数は買い上げの対象となった地筆の4割以上にのぼる。図8は、買い上げ用地の各地筆内における借地人の数を示したものである。借地人は51人であり、借地人が存在しない地筆もあるものの、1筆内に複数の借地人が存在していた事例が少なくない。1筆内に7人の借地人が存在していた例も確認できる。とくに、上野駅に近い仲御徒町4丁目目で1筆あたりの借地人の数が多い。

借地人による建物の所有状況について、「買上移転調書」の添付図面から確認が可能な仲御徒町4丁目43番地の事例を検討したい。同番地の地主は大谷といである。大谷は浅草区に居住しており、仲御徒町では不在地主である。大谷は「買上移転調書」で、土地と井戸の買い上げのみを申請しており、敷地内に建物の所有はないことから、貸地経営をしていたとみられる。



- 奥原晴湖所有地
- ▨ 奥原晴湖所有の建物
- △ 奥原晴湖自宅
- 奥原晴湖所有の建物のうち貸家
- - 鉄道買上用地境界
- ⊕ 井戸

図6 下谷仲御徒町3丁目74番地における貸家状況 —明治21(1888)年—

資料：「庶政要録 第十附録 第七 地理」, 「庶政要録 第十附録 第八 地理」により作成。

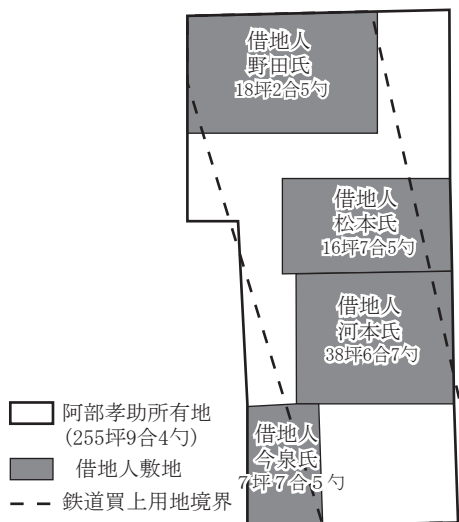


図7 下谷仲御徒町3丁目40番地における借地状況 —明治21(1888)年—

資料：「庶政要録 第十附録 第七 地理」, 「庶政要録 第十附録 第八 地理」により作成。

同番地の借地人は、買い上げ用地内だけでも3人確認できる(図9)。借地人による建物の所有をみると、及川のように長屋とみられる建物を所有している例や、下山、広田のように一戸建を所有している例がみられる⁴⁰⁾。同番地の事例から1筆内に複数の借地人が存在し、建物1棟単位で所有者が異なっていたことがわかる。

表3は、鉄道用地における借地人の所在地および借地人による建物の貸し付け状況を示したものである。借地人の所在地が借地と同一である人物は、31人確認できる。これらの人物は借地上に建物を所有し、当該敷地に居住していたとみられる。上記の31人のうち少なくとも3人は借地内に居住しながら、貸家を経営していた。それに対し、借地と所在地の異なる「不在借地人」が20人確認できる。不在借地人の所在地は、不在地主と同様に下谷区内や浅草区、神田区などであった。また、不在借地人のうち少なくとも8人が借地内で建物の貸し付けを行っていた。

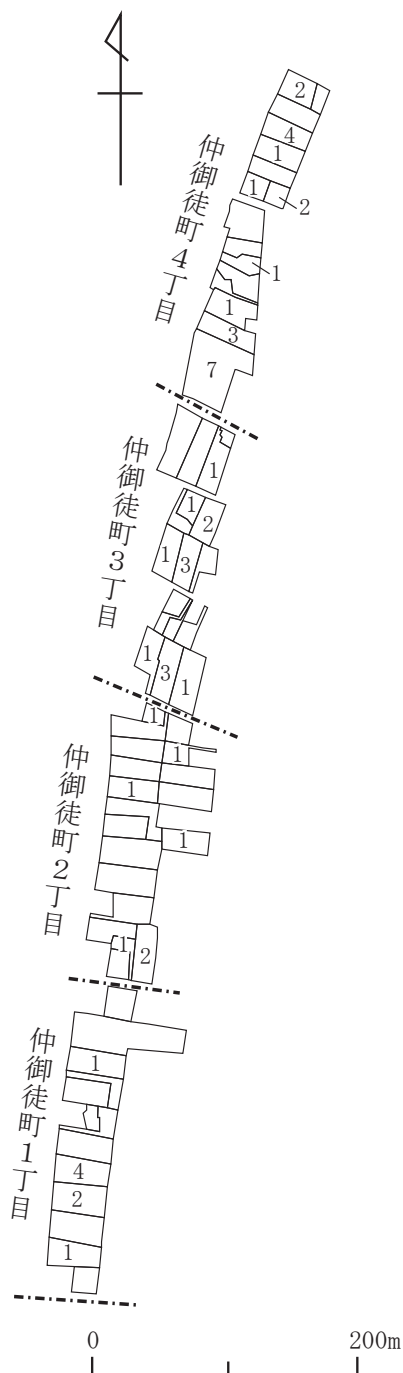


図8 下谷仲御徒町鉄道買上用地における地筆ごとの借地人数 一明治21(1888)年一

資料：「庶政要録 第十附録 第七 地理」，「庶政要録 第十附録 第八 地理」により作成。

注) 数値が無記入の地筆は，借地人による「買上移転調書」の出願がないこと示す。

このような不在借地人による貸家経営について仲御徒町4丁目30番地の事例から検討したい。表4は，当該敷地の借地人である平尾初太郎と石山恵右衛門の申請した「移転料細目」を示したものである。平尾は神田区南神保町2番地に，石山は神田区松下町11番地に在住しており，両者はともに仲御徒町では不在借地人である。平尾，石山はいずれも借地上に建物や樹木，石，垣根などを所有している。加えて，両者とも「借居人造作料」や「借居人引移料」といった借家人の移転料を請求している点が注目される。石山の場合，5戸分の移転料を請求していることから，石山の所有する「柿茸平家」は5室からなる長屋であった可能性が高い。

以上のように，土地所有者は当該地域において不在の場合が多く，土地所有者とは別に借地人がおり，その多くは建物所有者であったことが注目される。さらに，借地人のなかには，必ずしも居住だけが目的ではなく，貸家を経営する例がみられた。仲御徒町4丁目30番地のような不在借地人による建物の貸し付けの事例から，1筆内に土地所有者—借地人—借家人が存在し，土地と建物の権利関係は重層的であったことが指摘できる。

(2) 借地人による建物移転

対象地域では，1筆内で地主—借地人—借家人がいずれも異なる場合が多く，土地と建物の権利関係は重層的であった。ここでは土地と建物の権利関係について，建物移転の事例に注目して考察したい。

「買上移転調書」のうち，土地に関する出願は，「買上願」として申請されているのに対し，建物に関する出願は，その多くが「移転願」として申請されている。以下の史料は，仲御徒町4丁目40番地の建物所有者であった野田志やうが出願したものである⁴⁰⁾。

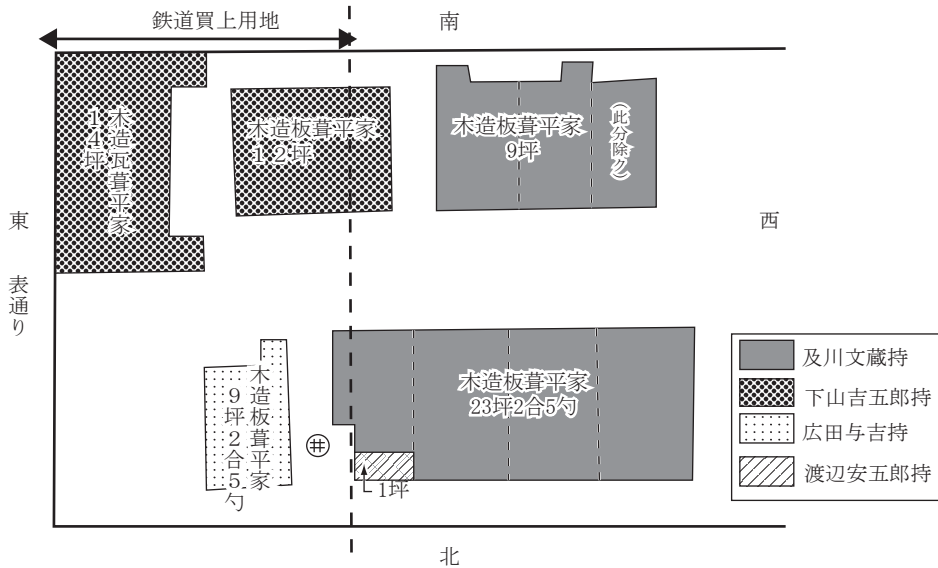


図9 下谷仲御徒町4丁目43番地の家屋配置と所有状況 —明治21(1888)年—

資料：庶政要録 第十附録 第七 地理]，「庶政要録 第十附録 第八 地理」により作成。

注) 本図は借地人の及川文蔵が出願した図面をもとに作成したものであり，図面の記載通りに南を上にした。

表3 下谷仲御徒町の鉄道買上用地における借地人の所在地と賃借関係
—明治21(1888)年— (単位：人)

| 借地人の所在地 | 貸家あり | 貸家なし・不明 | 計 |
|---------|------|---------|----|
| 同一住所 | 3 | 28 | 31 |
| 下谷区* | 3 | 4 | 7 |
| 神田区 | 3 | 1 | 4 |
| 浅草区 | 1 | 2 | 3 |
| 麹町区 | 1 | 1 | 2 |
| 日本橋区 | - | 1 | 1 |
| 京橋区 | - | 1 | 1 |
| 芝区 | - | 1 | 1 |
| 東京15区以外 | - | 1 | 1 |
| 計 | 11 | 40 | 51 |

資料：「庶政要録 第十附録 第七 地理」，「庶政要録 第十附録 第八 地理」により作成。

注) 下谷区とは借地人が鉄道買上用地以外の下谷区内に所在していることを示す。

鉄道敷地ニ係ル建物及物件移転料御下附願
下谷区下谷仲御徒町三丁目四拾番地
野田志やう
右之鉄道敷地ニ係ルヲ以テ前記土地御買
上相成候物ニ付テハ，所有建物及物件ハ麹町
区内ニ目的ノ地有之候ニ付，委皆取毀之上

該地江運搬建設仕度，就テハ別紙目録ノ建
物其他物件ニ係ル移転費御下附被成下度，
此段奉願候也。

明治二十二年 二月一日

右 野田志やう

東京府知事 男爵 高崎五六 殿

表4 鉄道買上用地における借地人の移転料細目
 一下谷仲御徒町4丁目30番地 借地人平尾初太郎・石山恵右衛門の例一

| 平尾初太郎(神田区南神保町2番地在住) | | | | 石山恵右衛門(神田区松下町11番地在住) | | | | | |
|---------------------|----------|-------|---------|----------------------|--------|--------|---------|-------|---------|
| 費目 | 数量 | 単価 | 計 | 費目 | 数量 | 単価 | 計 | | |
| 家屋移転料 | 瓦葺平家 | 44坪5合 | 1坪20円 | 890円 | 家屋移転料 | 柿葺平家 | 36坪7合1勺 | 1坪15円 | 550円65銭 |
| その他移転料 | 桜 | 1本 | | 8円 | その他移転料 | 竹垣根 | 10間 | 1間35銭 | 3円50銭 |
| | 杉・石桜 | 4本 | 1本5円 | 20円 | | | | | |
| | 樹木 | 38本 | 1本50銭 | 19円 | | | | | |
| | 敷石・丸石 | | | 10円 | | | | | |
| | 竹垣根 | 30間 | 1間60銭 | 18円 | | | | | |
| | 板塀 | 3間 | 1間1円30銭 | 4円 | | | | | |
| 借家人移転料 | 借居人邸内雑作 | | | 20円 | 借家人移転料 | 借居人造作 | 5戸 | 1戸5円 | 25円 |
| | 借居人引移手当金 | | | 30円 | | 借居人引移料 | 5戸 | 1戸5円 | 50円 |
| 計 | | | | 1,036円 | 計 | | | | 629円15銭 |

資料：「庶政要録 第十附録 第七 地理」, 「庶政要録 第十附録 第八 地理」により作成。

ここで、野田は、敷地上の建物を取り壊して運搬し、「麹町区内」の「目的ノ地」に移転しようとしている。つまり、「移転願」は、建物の移築や、建物解体後の古材の再利用を前提として出願されたと考えられる。

江戸期において建物の移築は容易に行われ、建物解体後の部材の利用も盛んであった⁴²⁾。また、その後も建物売買の市場が存在し、建物の売買が盛んに行われていた⁴³⁾。仲御徒町の鉄道買い上げによる「移転願」の事例からわかることは、借地人が自らの出願により建物を移転や売却しようとしていたことである。借地人は建物を所有しており、土地にある建物を移転や改変、売却する権利をもっていた。

一方、表4によれば、先述のように建物を貸し付けていた借地人が借家人の移転費用を申請しており、実際に居住していた借家人は「買上移転調書」を出願していない。そのため、本史料から借家人の有無は判明するものの、その属性や建物の利用実態をみることは難しい。この理由は「買上調書」が土地、建

物の買い上げを目的とした書類であり、借家人には出願の権利がなかったことが推測される。この点を補うため、明治初年の借家利用について、『新東京繁盛記』を取り上げる。御徒町は先述の通り、旧武家地であったが急速に商工業利用が展開した地区である。本史料中の「新開地」の章は、こうした旧武家地の様相を著した好例といえるものであり、同章の中で御徒町・仲御徒町も「新開地」の「新街」の代表的なものとして取り上げられている。以下は同章の一部を引用したものである。

新街に住む者は、十中八九新商人に属し、乃ち帰商の徒也。(中略) 資本金を^{モトデフ}失^{スツテ}つて郷里に帰る者比々之有り、是れ目途全く立たず、而して直に大利を獲んと欲するの弊有るに因つてなり。新街の肆店、昨日開く所、今日乍ち閉ぢる者尠ならず矣⁴⁴⁾。

上記の史料から、旧武家地内に新商人が進

出し店舗を開設していた様子がわかる。しかし、営業は長く続かず、店舗利用は目まぐるしく変化しており、店舗利用者は頻繁に移転していたことがうかがえる。「移転願」からみられる借地人による建物移転の事例や上記の史料にみられる店舗利用の変化から、必ずしも土地所有者の変化をとまなわずとも、借地人や借家人のような建物の所有者、利用者は個々に移転をくり返していたことが指摘できる。

V. おわりに

本稿は、明治前期東京における土地所有と借地・借家の特徴について、下谷御徒町・仲御徒町を事例として検討した。これにより、以下の点が明らかになった。

第1に、御徒町・仲御徒町では、多くの地筆で1筆内の土地—建物—居住の権利関係は異なっており、土地所有者—借地人—借家人は1筆内で重層的に存在していた。こうした借地・借家の状況は、すでに幕末期から多数みられた。さらに、「替地歎願」の分析から、明治政府による土地後においても、受領地や拝借地内に貸地や貸家が存在しており、重層的な権利関係があったことが指摘できる。土地1筆上に複数の借地や借家が存在する状況のなかで、東京府は明治3年に武家地の拝借申請に制限を設け、拝借地の土地と建物の所有者を一致させる政策をとった。しかし、実際には受領地内では土地の貸し付けが残存し、拝借地では居住を目的としない投機的な貸家利用が展開していた。

地券発行による土地所有の確定後も、土地1筆内で土地所有者と借地人、借家人は異なる例が多数みられた。「買上移転調書」の分析から、明治21年～22年において、仲御徒町では不在地主が多数を占め、そのほとんどが土地を貸し付けていた。また、借地人も不在の事例があり、不在借地人による貸家経営が進展していたことが明らかとなった。

第2に、御徒町・仲御徒町では土地所有者と借地人、借家人はそれぞれ別々に移転が可能であったことがあげられる。御徒町・仲御徒町では明治6年～11年の6年間で大半の地筆で土地所有者が変化しており、土地の転売が進展していた。一方、土地所有者と借地人は別々に土地と建物の買い上げや移転を申請しており、土地と建物の権利関係は分離されていた。しかも、借地人は土地所有者と関わりなく独自に建物の移転を進めており、建物は土地と別個に移転や売買が行われていた。

一般に、土地に関わる権利関係が複雑化すると、土地の売却は難しくなる。その結果、土地の権利関係は固定化し、それが土地利用の変化のさまたげになると指摘されている⁴⁵⁾。しかし、御徒町・仲御徒町では多くの地筆で1筆上に複数の借地や借家が存在していたものの、身分制による居住区分の崩壊により、明治維新直後から急速に商工業開発が進展した。こうした急速な商工業開発が展開した事実から、御徒町・仲御徒町では1筆内で土地所有者と借地人・借家人が重層的に存在しながらも、それぞれが別個に移転可能であったことが、急速な土地利用の変化を促進させた可能性がある。

地主は、地券発行後に旧武家地を無償あるいは低価で取得した結果、地代収益と土地の値上り益を得ることが可能になった。一方、建物所有者も明治維新後の大量の空家供給により低価で建物を所有することができた。そのため、土地所有者と建物所有者の双方が、明治維新後において少ない投資で土地や建物を取得することが可能となり、地主—借地人—借家人はいずれも個々の資産や事情に応じて、事業転換や移転を迅速に行うことができたとみられる。

本稿では御徒町、仲御徒町において土地・建物・居住の権利関係が重層的であったこと、土地所有者・借地人・借家人がそれぞれ別個に移転可能であったことを明らかにし

た。本稿で示された借地・借家の特徴は、大半が借地人・借家人であった東京の居住特性をふまれば⁴⁶⁾、御徒町・仲御徒町の事例に限らず近代東京において広くみられた可能性がある。これまでの都市地理学・歴史地理学の研究では、土地所有者の変化が注目されてきたが、近代都市の研究において借地人や借家人の変化について、より詳細な検討が課題となる。

本稿では旧幕臣屋敷が大半を占める御徒町・仲御徒町を取り上げたが、旧幕臣屋敷では土地所有が活発に変化していたのに対し、旧大名屋敷の場合、土地所有の変化は少なかった。一方で、近代東京では旧幕臣屋敷と同様に、旧大名屋敷地内でも借地・借家が多数を占めていた。そのため、旧武家地内でも幕臣屋敷と大名屋敷で土地所有や借地・借家の特徴を比較することが必要であろう。また、明治30(1897)年代以降には地代や借地権をめぐる土地所有者と借地人の紛争や、家賃の値上げに対する借家人の紛争が増加してくるといわれる⁴⁷⁾。こうした社会の変化とともに借地人や借家人の特徴を通時的に検討することで、借地人や借家人が土地利用の変化に与えた影響をとらえることができよう。これらの点については今後の課題としたい。

(文教大学・非常勤講師)

【付記】

本稿作成にあたっては、多くの方々にお世話になりました。とりわけ、資料調査にあたり、東京都公文書館をはじめとした関係機関に大変お世話になりました。ここに記して厚くお礼申し上げます。

【注】

- 1) 加藤由利子「明治における宅地所有の状況と貸地貸家経営」青山女子短期大学紀要 39, 1985, 173-193頁。加藤由利子「戦前東京における土地家屋の所有状況について」青山女子短期大学紀要 42, 1988, 99-114頁。
- 2) 例えば、中藤や藤野により町地の土地所有やその変化から江戸内部の地域的特性が検討されてきた。中藤淳「江戸町人地における土地所有変動の地域的差異」歴史地理学 134, 1986, 31-42頁。藤野翔「江戸銀座地区における女性の土地所有」歴史地理学 256, 2011, 1-18頁。
- 3) 吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会, 1991。
- 4) 宮崎勝美「江戸の土地一大名・幕臣の土地問題」(吉田伸之編『日本の近世 第9巻 都市の時代』中央公論社, 1992), 129-172頁。
- 5) 小林重敬「宅地形成と都市計画」(日笠端編『土地問題と都市計画』東京大学出版会, 1981), 185-285頁。長谷川徳之輔『東京の宅地形成史』住まいの図書館出版局, 1988。
- 6) 水本浩・大滝洸「明治三十年代末の東京市の宅地所有状況」神奈川大学商経法論叢 13-2, 1962, 179-209頁。野口孝一「明治初期東京の土地所有状況—山本忠兵衛編「区分町鑑東京地主案内」を中心に—」総合都市研究 30, 1987, 121-157頁。野村悦子「明治45年の地籍台帳の分析による宅地所有形態の類型化」日本建築学会計画系論文集 504, 1998, 163-170頁。野村悦子「明治末期から昭和初期までの旧大名の宅地所有地の変遷—地籍台帳の分析による宅地所有形態の類型化 その(2)—」日本建築学会計画系論文集 517, 1999, 229-234頁。
- 7) 鈴木博之『都市へ 日本の近代10』中央公論新社, 1999。名武なつ紀『都市の展開と土地所有』日本経済評論社, 2008。
- 8) 金坂清則「土地利用・内部構造の変容」(豊田武・原田伴彦・矢守一彦編『講座・日本の封建都市 第1巻』文一総合出版, 1982), 299-320頁。
- 9) 滝島功『都市と地租改正』吉川弘文館, 2003。
- 10) 東京都編『明治初年の武家地処理問題』東京都, 1965。明治政府は、幕府の拝領地を一度上地にした後、政府用地として利用した。その後、明治政府は、政府用地以外の旧武家地について、受領地、拝借地として

- 朝臣へと下賜していった。
- 11) 横山由利子「解体される権力」(吉田伸之・伊藤毅編『伝統都市2 権力とヘゲモニー』東京大学出版会, 2010), 179-207頁。
 - 12) 前掲10)。石塚裕道『日本資本主義発達史研究』吉川弘文館, 1973, 333-396頁。
 - 13) ①小林信也『江戸の民衆世界と近代化』山川出版社, 2002, 135-171頁。②松山恵「新開町の誕生—近世近代移行期における江戸, 東京の都市空間(その3)」日本建築学会計画系論文集571, 2003, 165-172頁。③松山恵「明治初年民間抛出による都市改造の特質—近世近代移行期における江戸, 東京の都市空間(その4)」, 日本建築学会計画系論文集576, 2004, 215-222頁。④松山恵「近代東京における広場の行方—新開町の簇生と変容をめぐる」(吉田伸之・長島弘明・伊藤毅編『江戸の広場』東京大学出版会, 2005), 63-86頁。
 - 14) 双木俊介「近代移行期東京における旧武家地の商工業地利用」歴史地理学55-3, 2013, 23-38頁。
 - 15) 森田貴子『近代土地所有制度と不動産経営』塙書房, 2007。
 - 16) 鈴木祿弥『借地・借家法の研究I』創文社, 1984, 3-107頁。
 - 17) 瀬川信久『日本の借地』有斐閣, 1985。
 - 18) 台東区編『台東区史 通史編II』台東区, 2000, 303~328頁。
 - 19) 斎藤月岑『武江年表』(金子光紀校訂『増訂武江年表 2』平凡社, 1968復刻, 221頁)。
 - 20) 前掲13) ③。
 - 21) 牛垣雄矢「地理学における大縮尺地図の利用とその意義—近代期における東京の都市地域を事例に—」日本大学文理学部自然科学研究所研究紀要45, 2010, 69-81頁。
 - 22) 「庶政要録 第10附録 第1~第8 地理(第二課)明治24年 自明治21年至同22年」, (東京都公文書館蔵 史料番号: 619. A5. 6~8, 619. A6. 1~5)。そのうち, 「地所御買上并家屋御買上及移転料調書」は「庶政要録 第10附録 第7・第8 地理(第二課)明治24年 自明治21年至同22年」に所収。
 - 23) 「順立帳 明治二年 四十九」(東京都公文書館蔵 史料番号: 632. E8. 4)。「順立帳」は, 東京府によって明治初年に作成された書類が編年体で綴じられた簿冊群である。
 - 24) 「順立帳 明治三年 三十九」(東京都公文書館蔵 史料番号: 632. E7. 2)。
 - 25) 「第六大区沽券図」(東京都公文書館蔵)。山本忠兵衛編「東京地主案内」(渋谷隆一編『都道府県別資産家地主総覧 東京編2』日本図書センター, 1988)。
 - 26) 前掲9)。
 - 27) 前掲11)。
 - 28) 東京都編『東京市史稿 市街篇 第49巻』東京都, 1957, 325頁。
 - 29) 山本正恒「正恒一代記」(吉田常吉校訂『幕末下級武士の記録』時事通信社, 1985, 42-44頁)。本資料は山本政恒が明治26(1893)年執筆を思い立ち, 明治43(1908)年には製本するまでに至ったという。山本の経歴や幕末から明治前期にいたる江戸・東京の風俗が詳細に記されている。
 - 30) 前掲4)。大賀妙子「幕末, 幕臣たちの“住宅事情”」(津田秀夫編『近世国家と明治維新』三省堂, 1989), 230-254頁。
 - 31) 前掲18) 303-328頁。
 - 32) 前掲11)。
 - 33) 前掲13) ③。和泉橋通り沿いの地区では, 旧幕臣や官員以外にも, 明治元年から2年にかけて, 町人層7集団計10人が移転や土地の払い下げ, 開発の申請を東京府へ出願している。
 - 34) 前掲11)。
 - 35) 東京都編『東京市史稿 市街篇 第52巻』東京都, 1962, 762-793頁。
 - 36) 前掲25)。
 - 37) 分筆後の土地所有者が異なるときには, 所有者が変化しているとみなした。
 - 38) 前掲15) 55-60頁。土地は公債や株などの有価証券に比べ, 安定した利回りを得られる投資先として位置づけられ, 一定の資金を有する人びとの投資対象とされていた。とりわけ, 旧武家地は地価, 地代の値上り益が期待できる資産となった。
 - 39) 「毎日新聞」明治20(1887)年3月1日。
 - 40) 渡辺は, 及川所有の長屋に付属した物置と

みられる1坪の建築物を所有していた。この点から渡辺は、及川の家屋を借り、物置などの小規模な建築物を自ら建設していた可能性が考えられる。

41) 前掲22)。

42) 戸沢行夫『江戸の入札事情』塙書房, 2009, 250-295頁。

43) 建物の移転や売買は、松山恵も四谷仲町の事例において指摘している。松山恵「明治初頭における東京の居住—近世近代移行期における江戸、東京の都市空間（その2）」日本建築学会計画系論文集562, 2002, 309-316頁。

44) 服部撫松『新東京繁盛記』（塩田良平編『成

島柳北・服部撫松・栗本鋤雲集 明治文学全集4』筑摩書房, 1969（初出は1874）, 225頁）。

45) 野口悠紀雄『土地の経済学』日本経済新聞社, 1989, 19頁。

46) 前掲1)。

47) 前掲16) 81頁。例えば、日露戦争後、市街地の地価高騰にともない、地主が、地代値上げに応じない借地人に建物取り払いをせまる「地震売買」と呼ばれる土地取引がはまった(金沢良雄・西山卯三・福武直・柴田徳衛編『住宅問題講座1 現代住居論』有斐閣, 1971, 135頁)。