

戦前東京市における土地資産分配： 明治末期と昭和初期の「地籍台帳」の分析

牧野文夫

はじめに

戦前の東京市については、明治初期から昭和初期までの時期の地籍台帳（土地登記簿）、あるいは地籍台帳と推定される官庁資料を閲覧した当時の人々による閲覧結果をまとめた2次資料などが残されており、またそれらを使った研究も少なくない。しかしながら後に詳しく紹介するが、先行研究の多くは大土地所有者を対象としたもので、すべての土地所有者が一筆ごとに判明する地籍台帳を利用した分析としては一面的で、そこに含まれている情報が有効に活用されているとは言いがたい。

このような状況を踏まえ、本稿では資産分配の不平等度の視点から、明治末期と昭和初期の東京市内15区の地籍台帳をデータベース化し、第一次大戦期のバブル景気とその後の関東大震災および金融恐慌をはさむ時期における土地所有の不平等度にどのような変化が起きたのか、そしてそれをもたらした要因は何であったか、という点を中心に分析を行う。

以下第1節では戦前東京市の土地所有に関する先行研究を紹介する。第2節では本稿で主に用いる明治末期と昭和初期の地籍台帳の特徴とそれをデータベース化するための方法論について述べる。第3節と第4節では、両時期における所有面積が上位100までの所有者を比較し、大土地所有者の経済的・社会的属性（個人の社会階層、法人所有者の類型など）の変化とそれを引き起こした要因について論じる。第5節では、『東京市統計年

表』における土地所有統計の問題点を指摘した上で、両時期ごとに全所有者を対象とした土地の不平等度指標（タイル指数とジニ係数）を計測し、その変化と要因について分析する。第6節では本論文の結論とその含意が述べられる。

1. 戦前東京市の地籍台帳とそれにもとづく先行研究

『東京地主案内』

東京市の土地所有についての先行研究を、対象とした時期が古い順に紹介する。明治初期では、山本忠兵衛なる人物が、1878（明治11）年頃の「（東京）府庁ニ備フル帳簿」を抜き書きして、一筆毎に所在地番、面積、所有者氏名を明らかにした『東京地主案内』という資料を刊行した（山本、1878）¹⁾。それは東京府下の行政区分が大区・小区制時代の第1大区から第6大区までの行政区域（おおむね旧江戸の朱引内）をカバーしているが、1878年11月に成立し1932年9月まで続いた15区の範囲より狭い²⁾。したがって調査対象となった土地の地目は基本的に宅地とみなしてよいだろう。

野口孝一は、『東京地主案内』の利用可能性や制約を精査した上で、6つの大区を後の15の区に組み直し、「所有規模別地主数、1万坪以上所有地主の15区別筆数ならびに所有坪数、5千坪以上所有地主の職業・地位、東京朱引内地主名簿、東京市15区別千坪以上所有地主名簿」の集計結果を発表した（野口、1987）。

野口の集計によれば、最大の地主は阿部正恒（旧上総佐貫藩主家）、第2位は酒井忠道（旧若狭小浜藩主家）、第3位本多忠直（旧大和郡山藩主家）、第4位島津忠義（旧薩摩藩主家）などで、上位50人中25人（上位10人中で

1) これは渋谷（1988b）にも再録されている。

2) 六大区制と十五区制のもとでの行政区画の新旧対応は、東京府（1935）718頁以下を参照。野口（1987、125-126頁）には『東京地主案内』に含まれていない15区内の町名がリストアップされているので便利である。

は8人)が旧大名であった³⁾。これは旧江戸の大部分が武家地であったことから明治初期の実態としては至極当然で⁴⁾、東京市内の土地所有の変化は、かつての広大な武家地の再分配の過程といってもよい。

他方、実業家・資産家の大地主は旧藩主家に比べるとその所有面積は未だ少なく、明治後期に有力大土地所有者として登場する者の中で5千坪以上の所有者として名が挙がっているのは、三井一族から2名、渡辺治右衛門(九代目、実業家)、中井新右門(酒問屋)、升本喜兵衛(酒問屋)などで、その所有面積も明治末期の地籍台帳を使った集計結果と比べはるかに少なかった。

ただしすでに述べたように、『東京地主案内』の調査対象地域は東京市内15区の範囲よりかなり狭かったので、後述する竹内調査や明治末期の地籍台帳の土地所有をそれと比べて所有地積に大きな変化がみられても、実際それが事実であったのか、あるいは単にカバレッジの違いによるものか、注意して判断する必要がある⁵⁾。

竹内余所次郎調査

第2の資料は、『平民新聞』に連載された竹内余所次郎⁶⁾による宅地の大地主に関する調査レポートで⁷⁾、連載の前半では、1) 5千坪以上の所有

-
- 3) 後述する明治末期の地籍台帳で1万坪以上を所有していた旧藩主家27人の中では、土井利与^{としとも}、阿部正功^{まさこと}、酒井忠興など7人が含まれていない。
 - 4) 1869(明治2)年9月の調査によると、武家地の面積は1169万2591坪、寺社地は266万1747坪、町地は269万6千坪で、武家地は全体の69%を占めていた(東京都, 1958, 2頁)。
 - 5) 明治10年代の東京府における土地所有者の移動については、森田貴子が『東京府統計書』や『維新以後帝国統計材料彙纂 第1輯 民有地ニ関スル統計材料』などを使って統計的分析を行っており、東京府区部の土地売買は全国各地の動向とは逆に、松方デフレ期(1879~82年)には減少し、デフレ終了後に増加に転じ特に86年に急増したと述べている(森田, 2007, 55-57頁)。
 - 6) 竹内余所次郎は札幌農学校中退の社会活動家である(松沢, 1982, 630頁)。
 - 7) 調査結果は竹内(1907a; 1907b; 1907c; 1907d)だが、水本・大滝(1962)にこの竹内レポートの結果が整理されている。また『都道府県別資産家地主総覧 東京編2』には「東京市大地主」という資料が再録されている(渋谷, 1988b, 61頁)。同書の解題では、この資料は『秋田県国税拾五円以上納税名鑑』(1907年刊)の付録として掲載されていたもので、原出

者に関してその個人（家族，企業）名と所有面積，2）5千坪未満の所有者については2つに区分して，それぞれの所有者総数と所有総面積を明らかにしている。連載の後半では，3）15区ごとに宅地の所有面積階級別（4区分）に所有者数とその所有面積の集計結果と，4）各区内宅地の主要な大地主氏名とが報告されている。新聞連載記事では竹内が調査に際して実際に利用した資料名が明らかにされていないが，各区の地籍台帳を閲覧してまとめたものと思われる。また連載記事が『平民新聞』の第1号（1907年1月15日発行）から始まっていることから，集計に要した時間を考慮すると，竹内の調査結果は1905～06（明治38～39）年頃の状況と推測できる。

竹内調査によると市内最大の土地所有者は，三菱合資会社・岩崎久弥・岩崎弥之助で，合計した所有地積は23万余坪に達している。また第2位は三井銀行および三井一族で計17万坪，第6位には安田銀行および安田善次郎（計5万7千坪）がランクされ，大財閥の土地所有は1870年代後半以後およそ30年の間に急速に進んだといえよう⁸⁾。

その他の大土地所有者としては，第3位に峯島喜代・コウ親子（合わせて11万坪⁹⁾，第5位に十代目渡辺治右衛門（6万3千坪¹⁰⁾，第10位に四代

典とその刊行年は不明と説明されているが（渋谷，1988a，9頁），これは『平民新聞』に掲載された竹内レポートに間違いはない。しかし原典と照合してみると「東京市大地主」中の所有面積には数字の誤りがあったり，何人かの地主の名が抜け落ちたりしているので，これを利用すべきではない。また横山源之助は1910年刊行の『明治富豪史』の中で，出所を明示せず竹内の調査結果と思われる数字を引用しているが（神崎，1967，35-36頁），横山引用にもかなりの数字上の誤りがある。さらにこの誤った数字が，たとえば鈴木（1984，233頁）ではそのまま使われている。

- 8) ちなみに三菱については、『東京地主案内』（野口集計）には岩崎弥之助の神田区内の1,121坪が所有地として登場しているだけであった。岩崎家名義分も含め三菱が東京の土地投資に本格的に取り組み始めたのは1870年代末期からで，特に1890年に陸軍省から丸の内一帯の10万余坪の土地を購入したことの効果が大きかった（鷺崎，2009，32-33，43-44頁；同，2015，171頁）。
- 9) 峯島喜代は質商の家に生まれ，コウはその養女（後掲表5）。現存する子孫によると，喜代は西南戦争で暴落した公債を大量購入し，急騰後にそれを全部売り払い東京の土地を買い集め始めたという（『週刊朝日』2016年2月26日，125頁）。喜代の養子・五代目峯島茂兵衛（コウの夫）は尾張屋銀行（株）の頭取，尾張屋土地（株）の社長を務めた。
- 10) 東京渡辺銀行頭取で，同行は1927年の金融恐慌の引き金となった片岡藏相の「失言答弁」によって取り付け騒動が発生し，やがて休業に追い込まれた（後述）。

目堀越角次郎（4万8千坪）¹¹⁾などの代表的な東京の実業家、資産家が上位に登場してくる。

しかしながら、竹内集計の最大の問題点は、宅地しか調査対象としていないことである。1904年末時点において東京市（15区）内の民有有租地計に占める宅地以外の地目の面積比率は14%で（後掲表1参照）、とくに小石川区（32%）、深川区（21%）、本郷区（21%）などで高い。したがって竹内調査では、これらの地域に多くの土地を所有していた地主の所有地積ほど過小評価されている可能性が高い。たとえば徳川家達^{いえきと}を例にとると、後述する「明治地籍台帳」によれば、宅地のみでは9,380坪（15区内分）であったのに対し、下谷区上野桜木町に所有する山林を含めると11,902坪に増加する。竹内調査での徳川家達の所有地積は9,798坪であったが、実際の所有地はそれを上回っていた可能性が高い。

確かに明治30年代末の東京市では宅地以外の土地にはあまり関心が示されなかったのかもしれない。しかし時間の経過とともに15区内のほとんどの耕地や山林などが宅地に転換されていった事実を鑑みると（後掲表1）、宅地のみを対象とした竹内集計を後の時代と比較する場合には注意を要するだろう。

「明治地籍台帳」

明治末期になると市内15区とその隣接4郡に関する地籍台帳そのものが利用できる（以下同資料を「明治地籍台帳」と略）。これは東京市区調査会が編纂したもので、15区（全町）および隣接4郡（一部町村）の有租地を対象に、1筆ごとに、地番、地目、等級、地積、地価、所有者あるいは地上権者の住所および氏名が分かり、さらに2筆以上の所有者を対象とした名寄名簿も作られた（久保、1912a）。同資料の凡例によると調査の時期は

11) 堀越家初代角次郎は上野国出身、後に江戸に移り1840年代中頃に呉服を扱う商店を開業した。同家の歴史と資産形成については田島（1970）を参照。

1912（明治45）年3月中旬とのことで、竹内余所次郎調査からおよそ6～7年が経過した時期のものである。

本資料によって初めて東京における土地（有租地）所有の全貌が判明するので、多くの研究がそれを利用している。たとえば小林（1981）は隣接郡部を含めて、所有規模別（4階級）所有者数と総所有面積および5千坪以上の宅地所有者について類型（華族・寺社等、商人地主等、その他、不明の4類型）別人数とそれぞれの総所有面積を集計し、東京における土地所有が寡占状態にあったことを数字で表した。また山内豊景（旧土佐藩主家）と天野源七（小間物商）を代表にとって2人の所有地を比較し、旧大名・高級官僚は広い宅地をまとめて保有しているのに対し、商人地主は小規模な宅地を様々な地域に分散して所有していたことを明らかにした（191-194頁）。

粕谷（2017a）は、この小林集計と大阪や京都の地籍台帳を使って三都の土地所有構造の比較を行い（179頁）、さらに上位20位までの大土地所有者や上位100の大地主の社会的属性（個人、企業、銀行、寺社、学校など）の比較を行っている。そして東京は大阪、京都に比べ土地の集中度が高かったこと、個人と銀行の所有比率が高かったことなどを明らかにしている（178-184頁）。

野村（1998）は竹内余所次郎と同様の集計方法と小林とは異なる所有者類型を用いて、「明治地籍台帳」をより詳細に分析している。加藤（1988）は明治末期を中心に大規模土地所有者の貸地貸家経営について分析しているが、明治後期の大地主の氏名やその所有規模を示す資料として前記の竹内調査や「明治地籍台帳」を使っている。また柴田（2006）は大土地所有の状況を、皇室関係、旧幕府、財閥関係、元勲・公家・政界有力者、町の大地主の5つに大別して、主要な地主名と地積を「明治地籍台帳」から抜き書きしている。

〔大正地籍簿〕

「明治地籍台帳」以後では、関東大震災後の日本橋区（大正14年5月1日現在）と京橋区（大正15年1月1日現在）の土地台帳を写した地籍簿と名寄帳が利用できる（鹿野，1925；同，1926）。これは有租地を対象としたものと思われ、一筆ごとに地番，等級，坪数，地価，所有者氏名が分かる。地目と所有者住所の記載は省略されているものの，後者については名寄帳で知ることができ，また『第22回東京市統計年表』によれば，1925（大正14）年1月1日現在の両区の有租地はすべて宅地であることを確認できるので，地目情報がなくても問題はない。

「昭和地籍台帳」

1930年代に入り，地租法制定（1931年4月施行）の直後から，内山善三郎編集による15区および市域拡張後の渋谷区を含めた16区分の地籍台帳が内山模型製図社出版部より刊行された（以下これらを一括して「昭和地籍台帳」と略）。調査時点は必ずしもすべての区で同一でなく，最も早いのが小石川区の1931年10月末，最も遅いのが下谷区の1935年7月末となっている¹²⁾。調査された項目は，地番，地目，地籍，地価，賃貸価格，所有者住所・氏名で，おおむね「明治地籍台帳」と同じである。しかし「明治地籍台帳」には有租地の情報しか掲載されていなかったが，「昭和地籍台帳」には官有地や民間免租地も含まれていることおよび名寄名簿がないなどの違いも存在する。

「昭和地籍台帳」を利用した研究としては，鈴木（1984，239-240頁）が前述の峯島一族の土地所有の分析に利用している。また野村（1999）は旧大名の宅地所有を「明治地籍台帳」と比較して，5つの類型に分けて比較している。野村はさらに「昭和地籍台帳」の復刻版の別冊・解説編の中で，『東京地主案内』以後戦後の地籍台帳（中央区のみ）に至る地籍台帳を取り

12) これらは地籍図と合わせ，不二出版によって2010年から12年にかけて復刻された（船橋，2010～2012）。本稿は一部を除きこの復刻版を利用した。

あげて、大土地所有者を中心に東京の土地所有の変遷について紹介している(野村,2012)。その他、粕谷(2017b)は、前段の「明治地籍台帳」の項目で紹介した分析を、三都の比較部分を除いて行っている。

2. 地籍台帳を使ったデータベース作成

前項では明治初期から昭和初期までの地籍台帳とそれを使った調査・研究をサーベイしてきた。これまでの研究動向を振り返ると、地籍台帳は主に大土地所有者、とりわけ旧大名所有地を対象に都市計画史、建築史の分野の専門家によって利用されてきたとあってよいだろう。本稿では社会科学的な視点とくに資産分配の観点からこの2つの資料をデータベース化して、1912年から30年代前半の東京市における土地所有の変化とその要因について分析する。以下ではまず、2つの地籍台帳をデータベース化して比較分析するに際して特に留意すべき点を列挙する。

地域

土地が所在する地域は東京市内の15区内の土地に限定する。なお「明治地籍台帳」では周辺4郡(荏原郡、豊多摩郡、北豊島郡、南葛飾郡)の一部の町村、および「昭和地籍台帳」では渋谷区(旧豊多摩郡渋谷町、千駄ヶ谷町、代々幡町が合併成立)の地籍台帳も利用可能であるが¹³⁾、本稿ではこれらの地域は含まない。なお2つの地籍台帳に挟まれた時期に区域境界の変更が1件あった。豊多摩郡内藤新宿町が1920年4月に四谷区に編入されたのである。そのため「明治地籍台帳」のデータベース化に際しては、同町を四谷区に組み入れた。

13) 「明治地籍台帳」の豊多摩郡地籍台帳には代々幡村が含まれていないので、2つの地籍台帳を使った渋谷区全体としての正確な比較はできない。

地目

地目は宅地に限定せず有租地全体とする。すなわち宅地以外の地目も含んだ所有面積を対象とする。これには3つの理由がある。第1に、経済学的視点からみれば、土地の所有から何らかの経済的効用が生じていれば、どのような地目であろうと区別する必要はない。たとえば貸地に出す場合、極論すれば、居住地として用いられようと農耕作業に用いられようと、そこから地代を得ることできれば地目の違いは無視しても構わない。先行研究の紹介から分かるように、東京市における地籍台帳の研究は、おもに都市計画や建築史など理工系の専門家によって進められてきた。その結果、田や畑などが無視され宅地にのみ関心が向けられてきたのではないだろうか。

第2に、竹内余所次郎調査の解説の箇所でも述べたところだが、1910～20年代を通じて東京市内の宅地以外の地目は宅地に変更されて着実に減少した(表1)。したがって宅地に限定して異時点間の所有地積を比較すると、所有地積の増加が単なる地目の変更に起因するのか、土地の購入によるものか識別できない¹⁴⁾。

表1 東京市内15区の有租地面積と宅地以外の地目の割合

年次	(千坪, %)	
	有租地面積	宅地以外の地積の割合
1904	13,101	14.4
1911	12,950	6.8
1915	13,006	5.1
1920	13,038	2.9
1925	12,989	1.2
1930	12,219	0.3

(注) 1904年は12月31日現在、他の年次は1月1日現在。

(資料) 『東京市統計年表』各年版。

14) それとは別に、「明治地籍台帳」に登録されていた地積自体が実際より過小であったという問題もあった。これは関東大震災後の帝都復興区画整理事業の過程で明らかになったもので、被害の大きかった地区の台帳上の地積計146万坪は、実測を経て5.5%上方修正された(東京市, 1932, 93-96頁)。

第3に、地租を低く抑えるために台帳には地目を山林あるいは原野として届け、実際は宅地として利用している土地が市内各地に存在していた¹⁵⁾。

「明治地籍台帳」は有租地だけを対象としているはずであるが、免租地であったと思われる麴町区の靖国神社（地目不明，33,372坪）と徳川家達名義の下谷区上野桜木町にある墓地3筆分（合わせて23,890坪）が含まれているので、これらは集計対象から除く。他方「昭和地籍台帳」には免租地も含まれているのでそれを除外し、地目が宅地，田，畑，埋立地となっている土地を有租地とみなした。

所有者

対象とする所有者は、個人，法人，寺社およびその関係団体とし、官公署（含外国大使館用地），軍関係，学校・病院等の非営利団体の名義となっている土地は外した。これに関し以下ではいくつかの特別な扱いについて述べておく。

まず共同名義の土地の扱いである。名義人総数が7人以上の土地を除き¹⁶⁾，1人当たり面積を計算して名義が特定できる者に帰属させた。

地籍台帳の調査時点ですでに故人となっている所有者の名義が書き換えされずにそのまま残っている土地がある。そもそもそのような土地は、没年が判明する社会的地位の高い人物や著名人の所有地に限定されるが、資料によって確認できる範囲で故人の家督相続者名義に集約した。例を示すと、旧陸奥棚倉藩主阿部家が麻布区霞町に所有する土地は、「麻布区地籍台帳」（1933年5月調査）によれば、阿部正功（1925年9月没）の名義で23筆，正寛（28年3月没）名義で5筆，正一（32年8月没）名義で4筆，正友（32年10月襲爵，88年没）名義で1筆と4代にわたる当主に分散してい

15) 『大阪毎日新聞』，1920年10月23日，2頁。記事の中では具体的に11人の所有者の名が挙げられているが、後掲表3にも名がでてくる前田利為，岩崎久弥，毛利元昭が含まれている。

16) 除外した土地の筆数の割合は、「明治地籍台帳」では0.1%，「昭和地籍台帳」では0.5%であった。

た¹⁷⁾。しかし地籍台帳調査時点における生存者は襲爵人の阿部正友のみなので、正功を含め故人3人の土地の名義を正友に変更して統一した。

法人に関しても、上記の阿部家における故人の所有地に対する処理と同様に扱った事例は少なくない。たとえば「明治地籍台帳」における東京瓦斯紡績（株）は、1906年9月に富士紡績（株）と合併し富士瓦斯紡績（株）と社名改称していたにもかかわらず（沢田・荻本, 1947, 104-111頁）、本所区地籍台帳には東京瓦斯紡績（株）名義の土地が1万2千余坪ほど残っている¹⁸⁾。これについては存続会社である富士瓦斯紡績（株）の土地として処理した。

「昭和地籍台帳」ではこのような調整は銀行名義の土地に多い。すなわち金融恐慌によって多くの中小銀行が合同あるいは解散してしまったが、消滅したはずの銀行名義のままになっている土地がかなり残っている。それらは合同などを通じて業務を引き継いだ銀行の名義に変更したが、解散した銀行でその後の資産の処理方法や行方が不明な場合は名義をそのままにしておいた。このような調整作業に必要な銀行存続期間に関する情報は、一般社団法人全国銀行協会の銀行図書館・銀行変遷史データベースで検索して入手した¹⁹⁾。

また「明治地籍台帳」における東京鉄道（株）は、調査時点（1912年3月）では24,145坪を有した大地主として確かに存在していたのだが、そのわずか4カ月後の8月1日に東京市に買収され、市電気局にその事業が継

17) 没年は、霞会館諸家資料調査委員会, 1982, 42-43頁。この他、華族の系譜に関しては、霞会館諸家資料調査委員会（1984）も参照した。

18) 「明治地籍台帳」にある本所区の東京瓦斯紡績（株）名義の所有地については、東京モスリン（株）の土地と混同されているようだという指摘があるが（粕谷, 2017a, 180頁）、本文に書いた通りこれは混同ではない。このような誤解が生じた原因は、「明治地籍台帳」の編者が名寄帳を作った際に、東京瓦斯紡績（株）名義の所有地の中に誤って南葛飾郡吾嬬村にある東京モスリン（株）の土地も含めてしまったことにある。現に本所区的地籍図で確認すると、地籍台帳上で東京瓦斯紡績（株）の名義となっている本所区押上町の土地には富士瓦斯紡績（株）の名が見える（久保, 1912b, 本所43頁）。

19) <https://www.zenginkyo.or.jp/library/hensen/>（2018年12月確認）。

承された。調査時からわずか4カ月間しか存続しなかった大地主をそのまま残しておよそ20年後の地籍台帳と比べるよりも、予めそれを調整しておく方が誤解を生まないと判断し、「明治地籍台帳」における同社の所有地を東京市の所有地とみなした。

資産や所得の分配は個人ではなく世帯を単位とすべきであろう。そこで地籍台帳で姓と住所が同一である土地所有者を同一世帯員とみなした。もちろん姓と住所が同じでも別世帯を形成している場合があるし、独立して別住所に移っても台帳の住所を変更しない場合もあるだろう。そこで同一世帯員であるかどうかを判断する手がかりを、地籍台帳調査当時の『人事興信録』あるいは『日本紳士録』にも求めて世帯員を確定した。

保全会社

「昭和地籍台帳」では保全会社名義の土地が多くなる。そこでこの保全会社の扱いについて説明しておく²⁰⁾。

保全会社とは何かという問題を考察するにあたっては、大正期の所得税法改正を巡る議論が参考となる。そもそも保全会社が注目されるようになったのは、1920（大正9）年度の税制改革をきっかけに、引き上げられた所得課税を回避するための同族企業が多数設立されたからであった（谷沢，2004，134-135頁）。これに対し、当時の『東京朝日新聞』は保全会社を脱税会社と呼び、これを強く非難する記事をしばしば掲載した²¹⁾。政府も税収減につながる事態を放置できず、保全会社対策としてさらなる所得税法の改正に迫られた。1923年2月9日の衆議院における所得税改正法案を巡る委員会審議の中で、委員からの「明瞭ニ保全会社ノ意味ヲ説明願ヒタイ」という質問に対して、当時の大蔵省主税局長・松本重威は、保全会社とい

20) 保全会社という用語の厳密な定義はなく、「いわゆる保全会社」とかっこ付き呼ばれることが多い。

21) たとえば、1920年9月26日5頁，1921年5月4日2頁，同年7月6日5頁，1923年1月30日5頁。

うのは法律上の用語ではないと前置きした上で、「平たく申シマスト・・・家族トカ近親等ヲ以テ組織シテ居ル会社デアッテ、實質上カラ見テ、或ハ経済上カラ見テ、一個人ト認メラル、ヤウナモノヲ目的トシテ居ルノデアリマス、同時ニ・・・主トシテ財産ノ管理保全ヲ目的トシテ居ルモノ」と答弁している²²⁾。

これが「保全会社」に対する政府見解といえるもので、本稿も基本的にこれを踏襲し、2つの地籍台帳を比較することによって保全会社が東京市の土地所有にどのような影響を与えたかを吟味する。その上で、保全会社が所有する土地をその出資者に帰属させた時に、世帯間の資産分配の不平等度がどのように変化するか、というシミュレーションを試みる(第5節)。

問題は地籍台帳の名義からどのようにして保全会社を選び出すかという点である。ここでは、東京興信所(編)『銀行会社要録』および帝国興信所(編)『帝国銀行会社要録』を用い、そこに記載されている会社の目的と名称を判断材料とする。すなわち原則として、会社の目的が「有価証券あるいは不動産の取得売買利用」という趣旨になっており、かつ1)会社名に「保全」あるいは「同族」の文字が入っている、もしくは2)社名が個人の姓で始まる合名会社あるいは合資会社、という基準をもうけた。この基準に合致する会社として120社(「明治地籍台帳」から8社、「昭和地籍台帳」から118社で、重複分を除く)を認定した²³⁾。

なお財閥本社も確かに保全会社としての性質を有していたが²⁴⁾、財閥における同族出資では、出資者のだれもが自分の持分について排他的で完全な所有権をもっていたわけではなかった(安岡, 1976, 16頁)。このような性質をもつ財閥本社を、単に資産の名義を個人から会社に移し替えただけ

22) 1923年2月9日開催の衆議院「所得税法中改正法律案外四件委員会」における答弁(帝国議会議録検索システムより)。

23) この作業には谷沢弘毅作成の資産保全ファミリー表(谷沢, 2004, 78-79頁)も参考にした。

24) たとえば財閥本社である三井合名会社も保全会社として認定された(財団法人三井文庫, 1994, 25頁)。

に過ぎないような保全会社と同列に扱うことはできないだろうから、ここでは一般の保全会社と別扱いする。

集計結果

これらを前提に2つの地籍台帳を使って集計した記述統計が表2である。簡単に要約すると次のようになる。1912年から1930年代前半にかけて土地の所有者数は全体で7,200ほど増えたが、特に法人の増加が著しい。有租地の地積は市区改正事業、震災復興事業などを経て、道路拡張や公共施設の増加によってやや減少した。

表2 所有者の属性別記述統計

1912年（「明治地籍台帳」）				
属性	所有者数	地積計（千坪）	地積構成比（％）	平均規模（坪）
世帯 ²⁾	15,226	11,474	88.7	753.6
法人	211	769	5.9	3,644.2
内保全会社	8	46	0.4	5,700.7
内銀行 ³⁾	54	70	0.5	1,303.1
寺社 ⁴⁾	1,114	697	5.4	625.4
計	16,551	12,939	100.0	781.8
1930年代前半（「昭和地籍台帳」）				
世帯 ²⁾	21,645	9,236	78.6	426.7
法人	958	1,797	15.3	1,875.9
内保全会社	118	303	2.6	2,571.4
内銀行	65	145	1.2	2,232.5
寺社 ⁴⁾	1,138	718	6.1	631.0
計	23,741	11,751	100.0	495.0

- (注) 1) 対象は東京市内の有租地で、1912年は豊多摩郡内藤新宿町も含めた（以下の図表も同じ）。
 2) 個人所有地は世帯単位で集計した。
 3) 三井銀行と安田銀行は含まない。
 4) 外国の宗教団体も含む。

属性別の地積構成比の変化を見ると、世帯の減少・法人の増加、および所有地積の規模自体ははまだ小さいものの保全会社の急激な拡大という事実が読みとれる。寺社の構成比が若干大きくなったのは、日本在来の寺社が減った代わりに外国の宗教団体の所有地が増えたからであった。1所有者当たりの平均所有規模は、1930年代前半の方が1912年よりも60%ほど狭小化した。特に規模縮小が激しいのは銀行を除く非金融法人と世帯で、前

者の所有規模は半分以下まで縮小した。ただし結果は同じでも、規模縮小に至った経緯は法人と世帯とでは異なるが、この問題については次節以降で論じる。

3. 大土地所有者の比較分析

本項では、表3と図1の2つを使い、最初にこれまでの研究と同様に1910年代初期と1930年代前半の大土地所有者の地積変化について分析する。

表3は15区内の土地所有者の上位20を列挙したもので、図1は大土地所有者の範囲を拡げ、「明治地籍台帳」と「昭和地籍台帳」のどちらかで上位

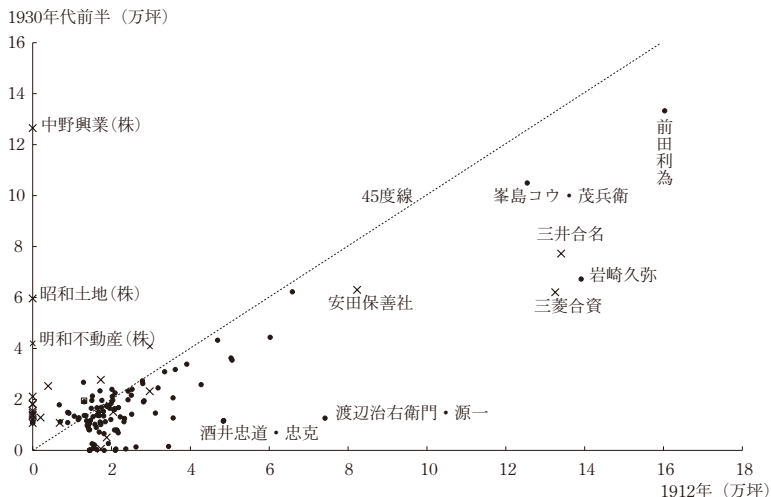
表3 1912年と1930年代前半の大土地所有者の比較

順位	1912年			1930年代前半		
	名義	所有者類型 ²⁾	面積(坪)	名義	所有者類型	面積(坪)
1	前田利為	A	160,327	前田利為	A	133,277
2	岩崎久弥	B2	139,110	中野興業株式会社	C1	126,066
3	三菱合資会社	C2	132,537	三井合名会社	C2	77,240
4	峯島コウ世帯 ³⁾	B1	125,436	岩崎久弥	B2	67,579
5	三井銀行	C2'	97,228	合名会社安田保善社	C2	63,020
6	阿部正桓	A	65,866	阿部正直(正桓)	A	62,231
7	渡辺治右衛門世帯 ⁴⁾	B1	65,513	三菱合資会社	C2	62,060
8	堀越角次郎	B1	60,231	峯島茂兵衛(コウ)	B1	60,483
9	細川護成	A	50,569	昭和土地株式会社	C1	59,188
10	浅野長勲	A	50,302	峯島合資会社	C3	44,466
11	酒井忠道	A	48,453	阿部正友(正功)	A	43,242
12	土井利与	A	48,335	明和不動産株式会社	C1	42,003
13	阿部正功	A	46,906	東京瓦斯株式会社	C1	40,815
14	徳川頼倫	A	42,720	浅野長勲	A	36,255
15	安田銀行 ⁵⁾	C2'	40,221	細川護立(護成)	A	35,432
16	小野金六世帯 ⁶⁾	B1	39,081	小野耕一(金六)	B1	33,844
17	三井合名会社	C2	37,545	酒井忠正(忠興)	A	31,735
18	酒井忠興	A	36,156	伊達宗彰	A	30,855
19	三野村利世帯 ⁷⁾	B1	35,623	若林保全合資会社	C3	30,847
20	毛利元昭	A	35,599	川崎定徳合資会社	C2	30,475

- (注) 1) 1) 1930年代の名義人の後の()は、1912年における当該人物からの相続関係にあることを示す。
 2) 所有者類型は、A:旧藩主家, B1:実業家・資産家, B2:財閥家族, C1:一般企業, C2:財閥本社, C3:保全会社, C2'はその所有地の大部分が後に財閥本社に移されることになる企業。

- 3) 峯島喜代名義を含む
- 4) 渡辺四郎, 渡辺六郎名義を含む。
- 5) 合名会社保善社名義を含む。
- 6) 小野耕一名義を含む。
- 7) 三野村倉二・ヒデ・清一郎名義を含む。

図1 大土地所有者の地積の比較：1912年と1930年代前半の比較



- (注) 1) 対象は「明治地籍台帳」と「昭和地籍台帳」どちらかで所有地積が上位100番以内の所有者で、サンプルサイズは世帯104, 法人26, 寺社1の計131。
 2) 保全会社名義の土地は、その出資者(あるいは世帯)に振り替えた。
 3) マーカーの●は世帯, ×は法人, □は寺社。
 4) 所有者が連名の記載は名義人の相続関係を表している。
 5) 1912年の三井合名は三井銀行名義の所有地を含み, 安田保善社は安田銀行, 合名会社保善社, 安田善次郎, 安田善三郎名義の所有地の合計。

100番以内にある131人/社(世帯104, 法人26, 寺社1)の地積の2つの時点における関係を散布図にして示したものである。図中の斜めの点線は45度線で、これよりも左上(右下)に位置している所有者は、1930年代前半の方が1912年よりも地積が多い(少ない)ことを示している。

以下では世帯所有者と法人所有者に分けて、土地所有の特徴と変化について検討する。

3.1 世帯所有者

1912年では、所有地積第1位は旧加賀（金沢）藩領主家の前田利為^{としなり}で、前田を含めた旧大名藩主家系の当主が上位20名中10名を占めていた。また一部を除き顔ぶれや所有地積に1905年頃の竹内余所次郎調査の結果と大きく違わないが、いくつかの所有者について若干コメントしておく。

7位の渡辺治右衛門（十代目）は、1910年に治右衛門およびその兄弟を出資者とする渡辺保全合名会社を設立していて、その所有地を含めると地積は7万4千坪に増加する。

竹内調査と大きく異なるのは、第1位の前田利為と第16位の小野金六世帯（金六、耕一親子）である。竹内調査の5千坪以上所有の地主リストの中で、前田は25位に登場するが、小野に至ってはその名はない²⁵⁾。ただ両者とも、「明治地籍台帳」では深川区東平井町（前田）、同区西平井町（小野）に広大な土地を持っていることが共通している。これらの町ができた由来を調べると、もともとは18世紀半ばに江戸市内で発生した塵芥によって海岸の干潟を埋め立ててできた新田であった（江東区役所、1957、1255、1258頁）。そのことを前提としてここでは資料が残されている前田利為の所有地を対象に、竹内調査との違いが発生した原因とそれが意味するものを考察する。

前田家の土地所有

前田利為（有爵期間：1900～42年）の市内にある所有地は表4に示した。1912年における地積の合計は160,327坪で²⁶⁾、その83%に当たる13万余坪が深川区東平井町（一部は西平井町内）にあった。地目を宅地に限定すると計34,739坪で²⁷⁾、およそその40%、1.5万坪弱が旧加賀藩上屋敷の一部を使

25) 小野金六は東京割引銀行頭取などを歴任した実業家である（『人事興信録（4版）』を16頁）。竹内調査以降に地目が宅地に変更されたのか、または新規に購入もしくは買い増されたのかは不明である。

26) その他に豊多摩郡大久保村などにある所有地分も合わせるとおよそ20万坪に達する。

27) 内藤新宿町内分を除くと29,246坪であった。竹内調査では前田利為所有の地積は27,072坪であったから、およそ7年間で2千坪程度の増加したことになる。

表4 前田利為の市内所有地

(坪)

区名	地目	地積	
		1912年	1930年代前半
四谷区	計	(6,104)	2,600
	宅地	(5,493)	2,600
	畑	(611)	
牛込区	宅地		360
小石川区	宅地	1,067	1,067
本郷区	宅地	14,683	1,081
下谷区	宅地	5,116	605
深川区	計	133,357	127,563
	宅地	8,380	127,563
	田	42,310	
	畑	2,239	
	山林	3,519	
	池沼	74,840	
	原野	2,070	
合計		160,327	133,277

(注) 四谷区の()は、1912年当時は豊多摩郡内藤新宿町区域内で、同年の合計欄の地積はそれを含む。

った本郷区の本邸敷地であった。

そもそも前田家による深川区東西平井町の土地取得は、利為の先代利嗣(有爵期間：1874～1900年)にさかのぼる。明治前期の前田家関係資料を精査した松村敏の研究によれば、前田家は1876年にこの地域の宅地(90坪)、田(2万余坪)、畑(2万余坪)および附洲(2万7千坪)合わせておよそ6万8千坪を取得している(松村, 2018, 82頁表7)。

他方、前田利為の伝記には「明治19年(1886)、政府の東京湾埋立事業開始に当たり、利嗣公は斯業協力のため東京市深川区東西平井町の荒蕪地(浅海地区を堤防構築により陸地とした地区で、堤内地と称する)約13万4千余坪、その地先公有海面約6万6千余坪(堤外地と称する)を、明治29年7月までに埋立竣工することを条件に払い下げを受けた」との記述がある²⁸⁾。これによれば1886年に20万坪の払い下げ地を受けたことになり、これと1876年の取得分を合算すると、前田家は陸地(堤内地)部分およそ20万2千坪と海面埋立予定地6万6千坪を有していたことになる。しかし「明

治地籍台帳」の東西平井町の総面積が20万3千坪弱であることに鑑みれば、それは余りにも過大すぎる。他方、表4に示したように、台帳上の深川区内の前田家所有地の地積は13万3千坪で、これは後で述べるように海面埋立地を含んでいない。そうであれば、『前田利為伝』の記述には誤解があり、1886年に払い下げを受けたとする13万4千坪は海面埋立地6万6千坪も含んでいて、その差分と1876年の取得分とが地籍台帳に登録されている、と解釈すべきであろう。

公有海面埋立地についてはどうであろうか。『東京府史』には1886年10月25日に畑地造成を目的とした6万6千坪の埋立が前田家に許可され、1910年7月28日に竣工したとの記載があるので（東京府、1936、394頁）、これが『前田利為伝』に記述がある払い下げ公有海面地のことと思われる。ところが同書の記述によれば、1911年6月と7月に襲った台風の影響で、堤防が破壊され埋め立てた土砂が流失してしまい、埋立事業は一時中断を余儀なくされたようだ。海面埋立地6万6千坪が地籍台帳に登録されなかった理由がそれであろう。

埋立事業がその後どのような経緯をたどったか不明であるが、昭和の深川区地籍台帳には東平井町483番地の土地に大蔵省名義で官有地6万6千坪が登記されている。同区の地籍図でその場所（貯木場と表記されている）を確認し（船橋、2010、117頁）、それを明治の地籍図（久保、2012b、深川21頁）と比較してみると、その場所が後者で「前田家養魚場」と名付けられた東平井町の南側地先から東京湾に向かって突き出した矩形地、つまり当時の公有海面埋立予定地と一致することがわかる。そうであれば、件の埋立事業は、a) 前田家の手で完成されたが、その後埋立地は政府に譲られた、b) 未完成のまま工事は政府に引き継がれて竣工を迎えた、のどちらかであろう。

28) 引用文の（ ）は原文のまま、前田利為伝記編纂委員会、1986、475頁。以下本書を『前田利為伝』と略し、前田家による深川区内の土地所有・経営に関する本稿の記述は、とくに断りのない限り同書に依拠した。

前田家の土地賃貸事業

論点を前田家の深川区所有地の経営面に移そう。1910年頃の深川区内所有地の利用状況は以下のようなものであった。

洲崎養魚株式会社貸地	約9万坪
石小田養魚組合貸地 ²⁹⁾	約3万3千坪
吉野福松貸地	約5.5千坪
別邸及小区画貸地	約1万600坪
鴨池	約4.9千坪

以上を合計すると14万4千坪になり表4の台帳登記地積より1万坪も多くなるが、ここではそれについては詮索せず、最大の賃借人であった洲崎養魚株式会社をとりあげ、前田家と養魚事業への関わりについてふれておく。

前田家が本格的に養魚事業に取り組み始めたのは1885～86年で、本格的にそれに乗り出した1900年に渋沢栄一と協力して洲崎養魚株式会社を設立した（『読売新聞』、1900年12月12日、3ページ）。1902年5月刊の『銀行会社要録（第6版）』によれば、同社の大株主には前田家と渋沢家に所縁のある人物が名を連ねている（565頁）。たとえば、前田家側からは、前田利定（旧上野七日市藩主家）、前田直行（金沢前田家一門）、羽野知顕（石川県出身前田家家扶）、小木貞正（同）、渋沢家関係では渋沢篤二（栄一長男）、尾高幸五郎、八十島親徳などで³⁰⁾、経営に携わった社長には前田直行、取締役には養魚の専門家である関直之が任じられていた。同社は、鯉、鰻、ボラ、スッポンなどを養殖・出荷し、収益も高かったようである（『読売新聞』、1900年12月12日、3ページ）。

29) 石小田養魚組合は、前田家敷地の開発に従事した農民たちが設立した養魚場が母体となって作った組織である。

30) 前田利定、直行については、霞会館諸家資料調査委員会、1984,501,503頁。羽野は『人事興信録（4版）』は2頁、小木は『人事興信録（5版）』を38頁。八十島は『人事興信録（4版）』や12頁、尾高は『人事興信録（4版）』を26頁。

1910年代前半になると、前田家敷地内の事業は養魚場から材木集散基地へと転換し始めた。1914年には洲崎養魚株式会社が神奈川県内に移転し、木材保管関係の貸与地は13万1千坪に達した。以上のような経過をたどって、前田家の深川区内の土地の地目は池沼や田畑から宅地に変更されていた。1934年9月現在における所有地積は、1912年に比べ区内合計では6千坪ほど減少したものの、すべての土地は宅地になっていた（表4）。この時期における土地の利用を同区の地籍図で確認すると、とくに一筆当たりの面積が広い敷地、たとえば加崎町3番地（5万7千坪）には三井貯炭所と東京鉄器製作所、平井町3丁目1～2番地（合わせて2万9千坪）には天龍木材会社東京支店、日本木材防腐会社、東京木材会社戸田組倉庫の名が見えるので、これらの会社に賃貸していたと思われる。

以上前田家の深川区における土地所有をやや詳細に検討してきた。前田家が所有していた深川区内の土地は、当時では東京の「ウォーターフロント」にあたる地域にあった。フロンティアの地であったからこそ、そこを所有することによって前田家は東京一の大地主になれたわけで、その点では他人の土地を購入して規模の拡大を図った他の大地主の拡張パターンとは異なる。深川の湾岸地域では都市部の典型である商業や住宅を中心とした土地利用ではなかったものの、その特徴を活かした土地の賃貸経営がなされていた。そして経済発展や産業構造の変化に伴い、賃貸先も変化していった。従来 of 東京の土地所有に関する研究では宅地以外の地目が取り上げられることは少なかったが、そこにも関心が向けられるべきことを、深川区における前田家の土地所有は示唆している。

1912年から1930年代前半への変化

表3に戻って1930年代前半の大土地所有者を見てみよう。1912年と比べると全体的に次のような変化がおきた。大土地所有者の所有規模は1912年の方が大きく、30年代前半にかけて小規模化した。第2に、所有者の類型をみると、1930年代には旧藩主家系と財閥家族も含めた実業家・資産家の

数が減少したのに対し、法人所有は4社から9社に増加した。このことは上位100番目まで範囲を拡げた図1からも確認できる。45度線の右下に位置している地積を減らした所有者は圧倒的に世帯が多数を占めた。

次に、上位20位までの大土地所有者を個別に検討してみる(表3)。第1位は前田利為で1912年と同じであるが、地積は2万7千坪ほど減っている。その要因として最も大きいのは、本郷区内の所有地の減少である(表4)。これは、東京帝国大学からの要請で、1926年8月に農学部の駒場敷地(4万坪)および代々木演習林(1万1543坪)を本郷にある前田家本邸敷地(1万606坪)と交換したことによるものである(東京大学百年史編集委員会, 1987, 1023頁)。前田家が東大との交換によって取得した土地は、15区内の土地を対象に集計した表4には含まれていないが、単純に地積のみを基準にとれば、東大との土地交換は前田家にとって所有地の増加に結果した³¹⁾。

旧藩主家で所有地を4万8千坪から1万2千坪へと大きく減らしたのは、酒井忠道・^{ただたえ}忠克であった。1920年3月に襲爵した忠克は、22年9月に華族世襲財産審議会に世襲財産廃止の申請書を提出した。それは、牛込区矢来町の敷地のおよそ80%に当たる3万8千余坪(私道部分を含むと4万2千余坪)を借地人、借家人に分譲するために世襲財産から外して売却し、それに代わる財産として同評価額の有価証券を充てるという内容であった(岡部・小田部, 1986b, 86-87頁)³²⁾。

実業家、資産家グループの土地所有の変化に目を転じよう。20位までに

31) 交換で得た駒場の敷地は、半分を分譲し残りの半分を新邸用地にした(『東京朝日新聞』, 1930年9月27日, 夕刊2頁)。後者は、現在の駒場公園と重要文化財旧前田家本邸洋館となっている。

32) 華族世襲財産廃止の申請は、後に述べるが関東大震災と十五銀行破綻の後にそれぞれ急増したが、しかし酒井忠克によるこの申請は震災前のことであり、それらとは無関係である。土地を売却するに至った理由が相続税の納付と関係していたか不明だが、同人は若いときからかなりの道楽者で、元同家の小間使いでその後芸者になった女性を甲府に訪ねて豪遊したことが新聞沙汰になったこともある(『読売新聞』, 1912年6月17日, 3頁)。さらに付け加えれば、宅地売却申請の9ヵ月後にも家藏品108点の売立を行い、宅地売却額にほぼ匹敵する230万円の売上金を得ていた(『読売新聞』, 1923年6月15日, 9頁)。

ランクされている5人（世帯）の所有者の中で、峯島家、堀越家は1912年以後保全会社を設立してそちらへの資産振り替えを図ったので別途論じることにして、ここでは渡辺治右衛門家を取り上げる。

1912年に7位であった渡辺治右衛門は1930年前半にはその名がない。彼自身は1930年1月に亡くなったのだが、その名が登場しない理由は死亡だけによるものではない。金融恐慌の引き金になった国会における片岡蔵相の失言（1927年3月14日）をきっかけに、渡辺治右衛門および一族が頭取を務めていた東京渡辺銀行とあかち貯蓄銀行が経営破綻したことに伴う債務処理のために、渡辺一族は私財をなげうち巨大な資産を失うことになった³³⁾。東京市内だけで10万坪、その他の地域も含めると合計で60万坪弱の土地を有していたという渡辺家には（銀行問題研究会，1927，207頁），「昭和地籍台帳」では渡辺治右衛門の息子・源一名義でなお1万3千坪弱の土地が残されていたが（図1），最終的にはそれもほとんど処分されてしまったようだ（佐高，1987，15頁）。

3.2 法人所有者

土地所有の3類型

図1によれば45度線の左上に位置している所有者，すなわち地積を増やした所有者の数は42にとどまるが，その内18は法人所有者でしかも多くが縦軸上に集中した（全部で13法人）。すなわち1912年当時は東京市内に土地を所有していなかったが，その後新規に取得した法人が土地を増やした法人の過半を占めた。

そこで1910～20年代に市内の所有土地を大幅に増やした法人あるいは広大な面積を所有していた法人にどのような特徴があったかを，土地所有法人を以下の3種類に分類して考察する。

33) 東京渡辺銀行の破綻と渡辺一族については，小川（2002）第2部あるいは佐高（1987）が詳しい。

第1の類型は「レントナー型法人」で、所有地を賃貸して地代収入を得ることを目的とする法人である。既述の財閥本社、保全会社および一部の不動産会社がこれに当たるであろう。

保全会社については別途扱うことにして、財閥関係の所有地の変化をみよう。先の図1は本社と出資家族とを分けて表示しているが、それらを合わせると三菱（三菱合資会社、岩崎久弥、岩崎小弥太）は、1912年の28万8千坪から1930年代前半に14万9千坪とほぼ半減した。三井財閥では、表3の上位20名中に三井銀行と三井合名会社の2つの企業が登場している。三井合名会社が設立された1909年以前は、三井銀行が財閥全体の不動産を管理していた。1909年以降三井銀行所有の不動産は三井合名会社へ振替られたが（財団法人三井文庫、1980、39頁）、その移行が完了していなかったため両者の名義に分かれてしまったと思われる。三井合名会社、三井銀行および三井11家を合わせると、所有地は16万6千坪から12万1千坪に減った。安田財閥の場合も同様で、1912年1月の合名会社保善社設立以前までは、安田家が所有する不動産は安田銀行が管理に当たっていて（「安田保善社とその関係事業史」編集委員会、1974、403-404頁）、「明治地籍台帳」には安田銀行名義で4万坪の土地が登記されていた。安田銀行、保善社、安田善次郎、安田善三郎の所有分を合わせると8万2千坪から7万1千坪に減少した。これらに対して、図1には示されていないが川崎（川崎定徳合資会社および川崎八右衛門一族）は、2万7千坪から3万4千坪に所有地を増加させた。

他方このタイプで大きく所有地を伸ばしたのが、表3の1930年代前半に第2位に登場する中野興業（株）である。同社は、1914年4月に設立された新潟県中蒲原郡金津村に本社をおく原油採掘販売と土地家屋賃貸を目的とした会社であった。東京市内に12万6千坪を所有していたが、その中の12万1千坪は芝区の埋立地であった。同社は、第1次世界大戦中の原油価格高騰によって得た利益を背景に、1910年代末期に竣工した芝区の埋立地を大量に取得し、そこを工場や倉庫に貸して高い収益を得た（森川、1976、

170-171頁)。この中野興業の土地取得は、既に言及した明治期・前田家の深川区における土地所有パターンに極めて似ている。

第2は「本業型法人」と呼べるタイプである。すなわち、まとまった一箇所の広い土地で本業に従事する法人で、たとえば表3の東京瓦斯(株)、他には(株)芝浦製作所(1930年代前半では26位)、藤倉電線(株)(35位)および複数の倉庫会社がそれに該当する。以下では芝浦製作所と藤倉電線について述べる。

芝浦製作所の前身である田中製造所が芝区金杉新浜町の地に設立されたのは1882年のことで、「明治地籍台帳」によれば4千坪弱の土地を所有していた。1915年に南隣にあった三井銀行の土地を購入し、その後もさらに同じ町内で新たに埋め立てられた土地を買い増し1930年代に至った(東京芝浦電気株式会社, 1940, 16, 62頁)。

藤倉電線は1890年に豊多摩郡千駄ヶ谷村の紀州徳川家の土地100坪ほどを買収して新工場を建設した。その後1920年には深川区平久町に2万2千坪(大半は埋立地)を購入して生産規模の拡大を図った(藤倉電線社史編纂委員会, 1973, 142, 146, 178頁)。要するに、両社が所有する土地の大部分は、芝区と深川区の埋立地あるいは海岸に面した地域にあった。

第3は金融恐慌をきっかけに1920年代後半に登場した「金融破綻処理型法人」である。この種の法人には、表3に示した昭和土地(株)および明和不動産(株)、その他に蓬萊殖産(株)(88位)がある。

昭和土地(株)は、東京渡辺銀行の破綻処理の過程で1929年4月に誕生した根津グループ直系企業である。同社は、日本勸業銀行と根津が東京渡辺銀行系企業に対して貸し付けた資金の担保として設定した不動産を回収し処分することから出発した(勝田, 1938, 278頁; 小川, 2002, 348-352頁)³⁴⁾。したがって開業時における同社の保有する土地の大部分は、かつての渡辺治右衛門一族や渡辺系企業の所有地であった。

34) 同社はその後合併などを経て現在は日本殖産興業(株)として存続している。

金融恐慌によって多くの中小銀行が廃業や休業に追い込まれたが、1927年10月に休業中の銀行を合併、買収するために誕生したのが昭和銀行（株）である。同行は、その年12月の尾張屋銀行から始まり1931年8月の古河銀行に至るまで、営業中の銀行の分割買収も含めて全部で11行を買収した（全国銀行協会銀行変遷史データベース）。この昭和銀行の別働隊として1927年11月に設立されたのが明和不動産（株）であった³⁵⁾。

明和不動産と昭和銀行は、後者が日本銀行からの特別融通を受けるために、以下のスキームで連携していた（『東京朝日新聞』、1927年9月29日、4頁；山崎、2000、123-124頁）。まず昭和銀行に買収された銀行が所有していた不動産を明和不動産が引き継ぐ。次に明和不動産はその所有する不動産を昭和銀行に提供し同行から資金融資を受ける。第3に、昭和銀行はその不動産を担保に日本銀行から特別融通を受ける。そして第4に、昭和銀行は不動産の処分を明和不動産に委ねる。

昭和銀行はその後業績が回復し、1944年には戦時統制のもとで安田銀行に合併されたが、明和不動産がどのような経路をたどったかは確認がとれない。『帝国銀行会社要録』での掲載記録を追跡すると、1942年版（同年5月末現在）からその名が消えていることが認められる。その理由は定かではないが、不動産を担保にして昭和銀行が受けていた日銀特別融通借入金（1928年6月末では借入残高1億373万円）が42年上期で完済された結果（富士銀行70周年記念事業委員会、1954、258-260頁）、同社は解散したものである³⁶⁾。

蓬萊殖産（株）は破綻した十五銀行（後述）が所有する不動産を整理するために1928年1月に設立された（三井銀行八十年史編纂委員会、1957、589頁；日本銀行調査局、1969、524頁）。会社の住所は十五銀行とまったく

35) ちなみに昭和銀行と明和不動産の会社住所は同じである（『帝国銀行会社要録 昭和3年版』15、264頁）。

36) 山崎によれば、明和不動産が所有していた土地は簿価の半分以下の売値でようやく処分できたようである（山崎、2000、212頁）。

同じで、両者の関係は明和不動産と昭和銀行との間に見られたそれと概ね同様であった³⁷⁾。

保全会社による土地所有

実業家、資産家グループの大土地所有者の多くは、特に大正年間に入ってから、いわゆる保全会社を設立して資産の振替や分割を図った。そこで若林、峯島、堀越の代表的な三同族を取り上げ、『銀行会社要録』、『帝国銀行会社要録』および『人事興信録』における記載を参考に、土地所有が個人所有から法人所有へとどのように変化していったかを検証する（表5）。

3家の中で最も早期に保全会社を設立した若林家からとりあげる。同家はもともと材木問屋で、「明治地籍台帳」には家族3人の名義（七五郎、亀之助および分家に出た大次郎）の土地と合資会社若林商店名義の土地があった。若林商店は七五郎を無限責任社員とし、共同出資者として亀之助、大次郎に加え、七五郎の妻と3人の子の名が挙げられている。その所有する土地の地積は個人名義に比べると非常に小さく、しかも『銀行会社要録（16版、1912年刊）』によれば同社の目的は「材木売買」となっているので、これは保全会社とはいえない。

しかしこの若林商店が1912（明治45）年10月に若林保全合資会社へと転換したと思われる。というのも大正初期に刊行された『銀行会社要録』と『帝国銀行会社要録』では、同社は資本金が50倍に増資されただけで、設立時期と出資者はまったく若林商店と同じであったからである。その後数年の間、2つの『要録』ともに若林保全合資会社の会社目的欄に記載が無い状態が続いたが、1915年刊の『帝国銀行会社要録』には、それが「不動産有価証券の取得及利用」であると明記された。材木問屋から資産管理会社への移行が完了したと思われる。

やがて代表社員が七五郎から亀之助に代わり、さらに1920年頃から亀之

37) 蓬萊殖産（株）は現在もハウライ（株）として営業を続けている。

表5 個人資産家の保全会社による土地所有

(坪, 千円)

家名	名義	続柄 ³⁾	所有地積	出資金
若林家	1912年計		30,320 ⁴⁾	
	若林七五郎 (1848年生)	父	16,240	
	若林亀之助	—	11,688	
	若林大次郎	(分家)	1,765	
	合資会社若林商店 (1906年12月)		627	
	1930年代前半計		30,847	
	若林保全合資会社 (1912年10月)		30,847	1,000
	若林亀之助 (1889年生)	代表 (兄)	0	805
若林大次郎 (1890年生)	代表 (弟)	0	105	
若林鋼三郎 (1895年生) ²⁾	弟	0	n.a.	
峯島家	1912年計		125,436	
	峯島喜代 (1833年生)	養祖母	21,814	
	峯島コウ (1867年生)	養母	103,622	
	1930年代前半計		125,436 ⁵⁾	
	峯島合資会社 (1915年11月)		44,466	2,000
	峯島茂兵衛 (1893年生)	代表	60,485	1,949
	峯島コイ (1904年生)	妻	0	50
荒沢平兵衛 (1888年生)	義理従兄弟	4,440	1	
堀越家	1912年計		60,231	
	堀越角次郎	—	60,231	
	1930年代前半計		44,377	
	堀越合資会社 (1928年6月)		29,243	7,000
	堀越角次郎 (1885年生)	代表	15,134	6,500
	堀越梅子 (1892年生)	妻	0	250
堀越善雄 (1918年生)	子	0	250	

(注) 1) 社名の後の () は設立年月。

2) 『日本紳士録 (35版, 1931年刊)』841頁で社員であることを確認した。

3) 続柄は保全会社の代表社員を基準にした。

4) 分家した若林大次郎分も含む。

5) 荒沢平兵衛名義の土地は含まない。

(資料) 氏名, 生年, 係累については『人事興信録』各版。

会社に関する情報 (設立年月, 出資者, 出資金) は『銀行会社要録 (16版, 1912年刊)』183頁, 『同 (39版, 1935年刊)』70, 137, 292頁。

助, 大次郎兄弟を代表社員とする記載が続く。ただし表5からわかるように, この2人の出資額を足しても会社の資本金には達しない。別系統の資料 (『日本紳士録』) で2人の弟にあたる鋼三郎も出資者であることを確認できたので表5にその名を加えた。

若林家の土地所有の特徴であるが, 1912年と1930年代前半の所有地積は3万余坪であまり変化していない。しかし, 明治期では4つの名義に分かれていた土地が昭和初期までにはすべて若林保全合資会社名義にまとめら

れ、個人名義の土地はまったく存在しなくなった。すなわち個人の自宅も法人名義に書き換えられたわけで、個人から法人への資産移転は徹底していた。

第2は、峯島家である。表3からもわかるように、明治末期には峯島喜代・コウ親子の所有地積は三菱合資会社に匹敵するほど拡大していた。その資産の保全・管理のために1915年に設立されたのが峯島合資会社である。峯島家では、不動産売買を目的とした事業会社である尾張屋信託株式会社（後に尾張屋土地株式会社と改名）をそれに先立つこと4年前の1911年に設立していたから、峯島合資会社の設立目的は明らかであろう。

峯島合資会社（資本金200万円）は、コウ（出資金135万円）と喜代（同45万円）を無限責任社員、その他に峯島茂兵衛（19.8万円）、小島長兵衛（1千円、尾張屋銀行取締役）と荒沢平兵衛（1千円）を社員として発足した。その後、喜代とコウの死によって代替わりが進み、表5のような峯島茂兵衛中心の出資構成になった。

若林家と異なり、1930年代前半の峯島家では所有地の名義は個人（茂兵衛）と法人に分割されており、しかも前者の地積の方が大きい。両者を合わせると所有地は10万5千坪になり、1912年より2万坪ほど減少するものの、順位は第3位に上昇した（表3）。

最後は堀越家の例である。堀越合資会社が設立されたのは1928年で、保全会社としては後発である。ただし堀越家の場合は家憲が存在し、特に1905年に改定された家憲は梅謙次郎創案とのことで、51ヵ条にわたり家の存続、親族関係、財産保善を規定していた（田島、1970、66-79頁）。特に財産規定では、財産を世襲財産と普通財産に分割し、前者については譲渡、質権・抵当権設定が原則不可とされていた。

堀越合資会社設立と増資に際して、角次郎は所有する貸家や土地を現物出資した。そのため大部分の土地を世襲財産から外し、それを同社の資本金に組み込んだ（田島、1970、121-122、133-136頁）。結局のところこれは、家の財産を安全かつ有利に保全するために、総資産を個人と会社に分割し

た過ぎないと評価された（田島，1970，123頁）。このことは，他の2つの保全会社に比べ，会社への出資者が設立当初から夫婦と会社設立当時わずか10歳の実子という極めて限定された親族で構成されていることから明らかである。

4. 大土地所有者の属性の変化とその要因

前節までは1912年から30年代前半の時期における東京市内の土地所有の変化とその特徴を，特定の所有者を例に挙げて説明してきた。以下では所有者の属性を基準に集計した分析を行う。

表6 土地所有者上位100名の属性別の所有地と構成比
(万坪，%)

属性	1912年		1930年代前半	
	地積	構成比	地積	構成比
実業家・資産家	141.3	47.6	75.5	30.9
財閥家族	21.3	7.2	10.4	4.3
華族 ³⁾ ・皇族 ⁴⁾	110.7	37.3	74.1	30.3
旧藩主家	99.5	33.5	69.3	28.4
法人	44.8	15.1	91.4	37.4
財閥本社 ⁵⁾	32.7	11.0	23.3	9.5
保全会社	0.0	0.0	15.9	6.5
銀行	2.2 ⁶⁾	0.7	5.4	2.2
寺社 ⁷⁾	0.0	0.0	3.2	1.3
計	296.8	100.0	244.2	100.0

- (注) 1) 対象は東京市内の有租地。
 2) 個人所有地は世帯単位で集計したもの。
 3) 爵位をもつ実業家・資産家は含まない。
 4) 1912年は有栖川宮，1930年代前半は高松宮で，所有する土地は同一地番の宅地である。
 5) 財閥は，三井，三菱，安田，川崎。
 6) 三井銀行と安田銀行の所有地は財閥本社に含めた。
 7) 浅草寺の敷地は「明治地籍台帳」では調査対象外区域（浅草公園）に入っていたため「昭和地籍台帳」と比較できないので集計から除いた。

表6は「明治地籍台帳」と「昭和地籍台帳」から上位100名の所有者をその属性に分けて，所有する地積とその構成比をまとめたものである。それから判明するのは，既にこれまで論じてきたことと重なるが，1) 個人名

義の割合が減り、法人名義が増えた、2) とくに減少が大きかったのは実業家・資産家グループで、地積はおよそ半分に縮小した、3) 増加した法人の中で特記すべきは前節で論じた保全会社で、構成比は増大し、1930年代前半では財閥本社に3ポイント差まで迫ってきた。また一般の非金融法人も地積を2倍以上増加させた。以下ではこのような変化が起きた背景を探ってみよう。

まず個人大土地所有者の地積が減少した原因、背景である。第1に、金融恐慌の影響がある。東京市内有数の大地主であった渡辺治右衛門家が破綻したことはすでに述べた。1912年に渡辺治右衛門よりも大地主であった峯島家の場合も、同家が設立した尾張屋銀行の経営が行き詰まり、前述のように昭和銀行に買収された。しかし同行の負債はオーナーである峯島家関係の預金切り捨てで整理され(山崎, 2000, 75頁), 私財の土地の提供はなかったようである。

十五銀行の破綻は華族の土地所有に大きな影響を与えた。同行はもともと華族や上級士族の出資で設立された銀行で(牧野, 2016, 15頁), その株主や預金者には華族が多く、宮内省の金庫事務も取り扱っていた(三井銀行八十年史編纂委員会, 1957, 570頁)。同行は頭取を務めた松方巖系企業への不良貸付からやがて預金者からの取付に会い、1927年4月に休業に陥った。華族は宮内大臣に救済措置を求めたが認められず、そのため八百屋への支払さえ事欠くような華族も現れた(『東京朝日新聞』, 1927年4月23日, 2頁; 『読売新聞』, 1927年4月25日, 夕刊11頁)。十五銀行破綻にともなう土地提供の代表例は松方巖および成瀬正恭(元頭取)で、日本銀行から受ける特別融資の抵当として東京市内の自宅邸宅(松方はおおよそ1万坪, 成瀬は5千坪)を手放した(『東京日日新聞』, 1927年5月25日, 7頁)³⁸⁾。

第2に、大きな資産格差に対する東京府やマスコミからの圧力を受けて、その批判をかわす意味で土地を売却した例もあった。

38) 松方邸はしばらくの間買い手がつかなかったが、1930年4月にイタリア大使館との間に売買契約が合意し(『読売新聞』, 1930年4月3日, 7頁), 現在に至っている。

そのような圧力の一つが新たな土地課税案である。税制面でみるとともともと都市部の土地保有コストは低く（南・牧野，2017，52頁），それが都市部の大土地所有を維持させた一因であった。東京府議会は，1901（明治34）年11月に新たな税源確保のため，「邸園税」（一定面積以上の邸宅を所有または借地している者に対し，累進税率を適用する新税）を知事に建議することを可決した（東京府，1931，358-359頁）。この新税構想は，地租と二重課税になるとの理由で大蔵省から難色を示されたため導入されなかったものの（『東京朝日新聞』，1902年10月11日，3頁），その後も「庭園税」と名を変えて何度か検討された（たとえば『東京朝日新聞』，1918年1月28日，4頁；同，1919年10月10日，3頁；同，1928年7月26日，2頁）。

さらにこの間，大土地所有者の実名入りでその邸宅内庭園を宅地ではなく田畑・山林・池沼などとして登記することによって，地目が宅地であったならば納めるはずの税金を免れている，などの「反富豪」記事が新聞紙上で展開された（『大阪毎日新聞』，1920年10月23日，2頁；『東京日日新聞』，1928年3月25日，11頁）³⁹⁾。

このような社会動向への大土地所有者側からの対応を2例紹介する。岩崎久弥は1922年に別荘の六義園周囲の一部を宅地として分譲したり，1924年には同じく別荘の深川清澄園の半分を東京市に寄付した（旗手，2005，70，74頁）。また安田善次郎（二代目）も1922年に本所区横網町の本邸敷地と庭園を東京市に寄付した（「安田保善社とその関係事業史」編集委員会，1974，557-558頁）。

要するに1910年代になってから個人資産家による保全会社への財産移転が増えたのは，税制改正の影響だけではなく，富豪に対する社会からの風当たりが厳しくなってきたからでもあった。資産家は資産を分割したり会社を設立したりすることによって財産の保全に努めた。

第3に，華族の所有する土地の減少については，華族世襲財産法（1886

39) これについては長谷川，1988，96-103頁も参照。

年公布・施行)の影響も指摘されている(岡部・小田部, 1986a, 16-17頁)。まず1916年の同法の改正で, 世襲財産である土地を他の金融資産へ転換することが容易になった。さらに関東大震災時には被害を受けた華族を救済するために, 世襲財産である土地の処分制限が緩和された。とくに関東大震災は, それ以前から徐々に進んでいた華族の市内から郊外への移転の動きを加速した(青木, 1998, 442頁)。

関東大震災の被災にともなう代表的な華族宅地提供として徳川^{ぐにゆき}圀順(旧水戸藩主家)の事例がある。本所区新小梅町にあった同邸宅は地震によって倒壊してしまったが, その敷地1万坪は復興事業局に譲渡され帝都復興計画にもとづいて新設された隅田公園の敷地の一部に編入された(復興調査協会, 1930, 1909-1910頁)。

最後に, 上記のような大土地所有者をめぐる社会的環境の変化に加え, 本稿でも酒井忠克の例を挙げたが, 華族の家計が質素とは言えない支出構造を持っていたことも資産が目減りしていった要因であった(谷沢, 2004, 71-72頁)。

5. 不平等度指標による土地資産分配の評価

前節までは大土地所有者をとりあげたが, 本節ではすべての土地所有者を対象にして, 不平等度指標を計算し, 1912年から1930年代初頭の間土地所有の不平等度がどのように変化したか, またその変化の要因について分析する。具体的には, 所有者を世帯, 法人, 寺社の3つの属性に分類し, 全体の不平等度の変化を属性内の不平等度の変化と属性間の不平等度の変化に分解する。最後は世帯に限定するが, 土地を所有していない世帯も含めた不平等度の変化をたどる。

土地所有者間の不平等度

不平等度を定量的に表す指標はさまざまあるが, ここではタイル指数を

用いる。タイル指数は、サンプル全体の不平等度を、そのサンプルをいくつかのグループに分けて、各グループ内におけるサンプルの不平等度とグループ間の不平等度の和として表すことができる便利な指標だからである。以下本項では、前項と同様に土地所有者を世帯、法人および寺社の3つの属性に分類してタイル指数を計算し、その値を1912年と1930年代前半とで比較し、不平等度の変化の方向とその要因について分析する。

表7は、すべての所有者を対象にして推定したタイル指数で、保全会社が所有する土地の取扱方法に応じて2種類の計算をした。タイル指数Ⅰは「地籍台帳」に登録されている名義通りに所有者の属性を分類して計算したもので、タイル指数Ⅱは保全会社設立がどのように資産分配に影響を与えたかを検証するために、その所有地を出資者の世帯の持分に振り替えて計算したものである⁴⁰⁾。

表7 タイル指数を使った土地所有格差の要因分解

タイル指数Ⅰ			
	1912年 (A)	1930年代前半 (B)	変化 (B-A)
属性内格差	0.607	0.601	-0.006
世帯	0.550	0.472	-0.078
法人	0.041	0.111	0.070
寺社	0.016	0.018	0.002
属性間格差	0.020	0.044	0.024
所有者全体	0.627	0.645	0.018
タイル指数Ⅱ			
属性内格差	0.610	0.616	0.007
世帯	0.553	0.503	-0.051
法人	0.040	0.096	0.056
寺社	0.016	0.018	0.002
属性間格差	0.018	0.034	0.015
所有者全体	0.628	0.650	0.022

- (注) 1) サンプルサイズは表2。
 2) タイル指数Ⅰとタイル指数Ⅱについては本文参照。
 3) 四捨五入の関係で計算結果の表示に誤差が出る場合がある。

40) ただし出資者名が判明しない場合は会社名義のままとしてある。

タイル指数は値が大きいほど不平等な状態にあることを示す。まずタイル指数 I を取り上げる。所有者全体のタイル指数は1912年では0.627であり、その内訳をみると世帯の不平等度が0.550で最も高く、これが全体の不平等度の88%を説明する⁴¹⁾。1930年代前半になると全体のタイル指数は0.645に上昇し、土地所有の不平等度は上昇した。全体の不平等化を要因分解した結果をみると、世帯内の格差は1912年より低下したのに対し（変化幅は-0.078）、法人内の格差と属性間の格差は増加した（変化幅はそれぞれ+0.070と+0.024）。つまり世帯間の土地所有の分配は時間の経過とともに平等化したが、法人のそれが逆に不平等化し前者の平等化をほとんど打ち消してしまった。

この計算結果を支持する実態については、すでに前節までの分析で明らかにした。すなわち、旧藩主家や財閥家族のような巨大規模の土地所有者が所有地を減らしたことによって世帯間の資産分配は平等化したものの、法人所有者は全体として所有規模が縮小していった中で、中野興業（株）、昭和土地（株）あるいは明和不動産（株）のような新しい法人大土地所有者が現れたことで、不平等化が進んだのであった。

次に出資者氏名が判明する保全会社の所有地をその出資者世帯に振り替えて計算したタイル指数 II をみよう。1912年はもともと保全会社の数が少ないので、所有者全体でみたタイル指数 I とはほとんど差がないが、1930年代前半になるとタイル指数 II（0.650）の方がタイル指数 I（0.645）よりも所有者全体で0.005ポイント高くなり、不平等度は若干高まる。この主たる原因は、1930年代前半の世帯内の格差が0.472（タイル指数 I）から0.503（タイル指数 II）へと0.03ポイント上昇したことに起因する（逆に法人内は0.005ポイントの低下）。このことを逆に言えば、保全会社を設立して所有する土地の名義を個人から法人へ書き換えることによって、世帯間

41) 表2からわかるように、各属性のサンプルサイズがかなり異なることが影響していることに留意する必要がある。

の不平等度を見かけ上小さくすることが可能となるのである。先に、保全会社設立の背景には「反富豪」の社会的風潮があったと指摘したが、結果的にはまさにその設立効果が現れたといえよう。

土地所有率とジニ係数

前項では、土地所有者だけを対象とした分配の格差について論じたが、ここでは所有者の属性を世帯に限定し、土地を所有していない世帯も含めた土地資産分配の格差の程度やその時間的変化を分析する。

分析に先立ちこの問題に関連する統計資料について指摘しておく。有租地の土地所有者数の累年データは『東京市統計年表』から得られる。加藤由利子はそれを使って、市内世帯数との比率を計算し、土地所有率を推計している(加藤, 1988, 153-154頁)。これについては4つの問題を指摘できる。まず『東京市統計年表』の所有者には個人だけではなく、法人、寺社なども含まれていて、本稿で明らかにしたように時間の経過とともに後者が増加していくので、それを世帯数で除すことの意味が問われるだろう。なぜなら世帯数で除すのであれば、被除数は世帯ベースの土地所有者でないと整合しないからである。第2に、所有者には市外居住者も含まれていることに留意する必要がある⁴²⁾。第3に、『東京市統計年表』における東京市計の土地所有者数は、各区のそれを単に合計したものに過ぎない。区別集計は土地の所在地を基準にしているから、複数の区にまたがって土地を所有している者は重複集計されている。第4に、これは加藤も指摘しているが、同一世帯に複数の所有者がいる場合、対世帯数比率の計算結果には過大なバイアスが現れる。

「明治地籍台帳」を使って前段で指摘した問題を検証してみよう。『東京市統計年表』(第10回1913年刊, 59頁)によれば、1912年1月1日現在の土地所有者数は22,435である。この年は所有者の住所(市内・市外)別集計

42)『東京市統計年表』では1911～15年の期間は所有者住所の市内・市外別数値が得られない。

が得られないので直近の1910年の比率を使って同年の市内所有者を推計すると、21,365という結果が得られる。他方、「明治地籍台帳」の世帯所有者総数は15,077（内藤新宿町を含まない）に過ぎず、さらにそれを市内住所の世帯に限ると14,260まで減ってしまう。市内世帯数と比較すべきと土地所有者数は、『東京市統計年表』で公表されている所有者数のおよそ3分の2の水準に低下する。

政府統計には前段で指摘したような制約や欠陥があるので、土地所有者は地籍台帳に登録された住所に居住していると仮定して、「明治地籍台帳」と「昭和地籍台帳」を使って東京市内に居住する世帯の土地所有率を推計してみる。その結果が表8である。まず1行目の土地所有世帯数は、地籍台帳上の住所が東京市内にある個人所有者を世帯ベースで集計したものである⁴³⁾。1912年についてはすでに前段で述べた。1930年代については、保全会社の出資者を加えた所有世帯数も併記してある。2行目の市内の世帯（普通世帯）総数は、1930年代前半は30年と35年の『国勢調査』の平均値を使った。1912年は国勢調査実施前の時期にあたるので、正式の国勢調査に先立つパイロット調査として実施された『東京市市勢調査原表』（1908年10月1日時点）と第1回『国勢調査』（1920年10月1日時点）の2つを使って、その間に区域拡張があった四谷区を除いた市計の普通世帯数の両

表8 東京市内の土地の世帯所有率とジニ係数

	1912年	1930年代前半	
土地所有世帯数 ¹⁾	14,260	18,657	18,699 ²⁾
普通世帯総数	391,510 ³⁾	420,955 ⁴⁾	
世帯所有率 (%)	3.6	4.4	4.4
ジニ係数	0.991	0.988	0.989

- (注) 1) 地籍台帳等で土地所有者の住所が東京市内の世帯。
 2) 保全会社の所有地を出資者世帯に振り替えた。
 3) 1911年10月1日の世帯数で推計方法は本文参照。
 4) 1930年と35年の『国勢調査』の普通世帯数を平均した。
 (資料) 普通世帯数は、『東京市市勢調査原表 第1巻』および『国勢調査 (各年版)』。

43) 一部の世帯については、『人事興信録』あるいは『日本紳士録』と照合して修正した。

期間の年平均増加率を計算し、それで1920年の普通世帯数を除して遡及推計した。

この2つを使って計算したのが第3行目の世帯所有率で、1912年は3.6%、1930年代前半は保全会社出資者に対する調整の有無に関係なくどちらも4.4%で、1912年に比べやや上昇した。とは言え、戦前の東京市内の世帯の95%以上が土地無し世帯であったことに変わりはない。

次に、土地を所有していない世帯も含めた不平等度指標を計算する。ここでは前項で使ったタイル指数ではなく、数字を見て不平等度の程度を直感的に理解できるジニ係数を使う⁴⁴⁾。その結果が第4行目に示されている。2つの時期とも世帯所有率は5%未満であったから、土地分配が非常に不平等であったであろうことは想像に難くないが、ジニ係数はどちらの時期も最大値（最も不平等な）1に著しく近似する0.99前後であった。1912年から30年代前半にかけて、所有率は若干の上昇を示したものの、世帯間の土地所有の不平等度（ジニ係数）は極めて高位の水準にとどまり、改善とよばれるべき兆候はみられなかった。土地所有に関しては、戦前の東京市では「超」不平等な状態が長期にわたって続いた。

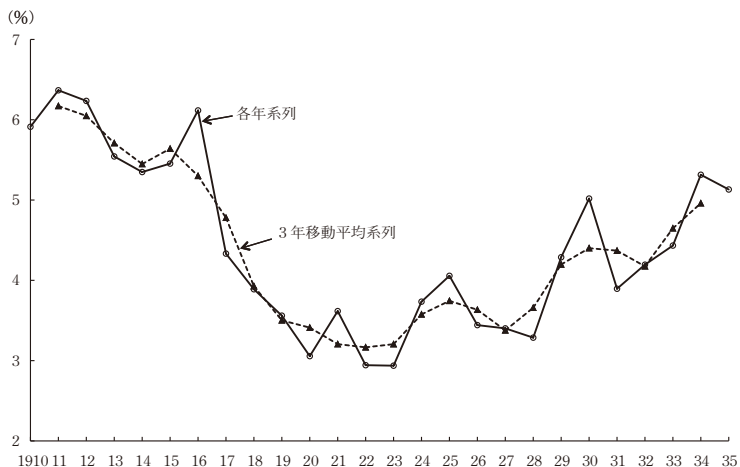
最後になるが、なぜ土地所有の不平等度が高位で安定していたかを、土地の需要家サイドの視点から考えてみる。まず地価の動向である。図2は『東京市統計年表』の地価データ⁴⁵⁾を使った計算した、宅地を対象とした賃貸価格の売買価格に対する比率である。

それは1910年代初期をピークに、関東大震災が発生した1923年まで低下傾向をたどった。それがはっきりと上昇に転じたのは1930年代であるが、30年代半ばでも10年代初期の水準までは回復しなかった。この比率の低下傾向が続いたということは、宅地の需要家にとって、土地を購入するより

44) ただしこのジニ係数で表される土地所有の不平等度とは、市内の土地だけを対象としたものであるという点に留意する必要がある。

45) 地価は区別に得られるが、各区とも調査地点は1ヵ所だけで、しかも調査地点の変更が時々あったので、データの代表性や連続性に問題があることに注意されたい。

図2 賃貸価格の売買価格に対する比率（宅地）



(注) 1) 麹町, 神田, 日本橋, 京橋, 芝の5区を除いた住宅地中心の10区の平均値。
 2) 賃貸価格(年換算)は原資料の平均値, 売買価格は原資料の最高値と最低値を使って計算した平均値。
 (資料)『東京市統計年表』各年版。

も賃借する方が年々有利になって行く状況が続いたことを意味した。

また戦前期は不動産金融が未発達で、宅地購入を希望する者が資金を調達することが困難であった(渡辺, 1923, 164-167頁; 瀬川, 1995, 109頁)。このような事情も土地所有の不平等状態が維持されたことに与った。

6. 結論と含意

本稿は明治末期と昭和初期の2つの時期の地籍台帳をデータベース化して、東京市における土地資産の分配問題を考察した。様々な形で分析を行ってきたが、その結論は以下の通りである。

- 1) これまでの研究は宅地だけを取り上げてきたが、それ以外の地目(田, 畑, 山林, 池沼)も含めて分析しないと誤った結論を下す危険がある。
- 2) 大土地所有者の所有規模は1912年の方が大きく、30年代前半にかけ

て小規模化した。また所有者の属性をみると、旧藩主家と財閥家族も含めた実業家・資産家の所有地が減少したのに対し、法人の所有が大きく増加した。

3) 特に所有規模を拡大した法人は、海岸埋立地を中心に発展した「本業型」と金融恐慌後に生まれた「金融破綻処理型」のどちらかに分類される。

4) 1910年代中頃から、個人の資産を法人名義に移して資産の保全、運用を図るいわゆる保全会社が土地所有を増やしてきた。

5) タイル指数によれば、世帯間の土地所有の分配は時間の経過とともに平等化したが、法人のそれは逆に不平等化し、所有者全体の不平等度は若干高まった。

6) 土地を所有していない世帯も考慮して世帯の土地所有率とジニ係数を推計したが、土地所有の不平等度は極めて高位の水準にとどまり、改善とよぶべき兆候はみられなかった。

最後に本稿における分析の含意を述べておく。戦前期の日本では、所得も資産もともに不平等化する傾向にあった(南・牧野, 2017a; 南・牧野, 2017b)。このことを踏まえて、ここで明らかにした東京市における土地資産分配をどのように評価すべきであろうか。他の地域に比べ、東京市の土地所有は経済発展のスタート期において極めて特殊な状況にあった。すなわち、いわゆる山手地区を中心に広大な旧大名屋敷が残されており、初めから土地所有の不平等度は高かった。そうであれば、日本全体の動向とは逆に、東京市では経済発展にともなって土地所有が平等化に向う可能性もあった。その点に鑑みれば、1930年代前半まで土地所有の分配が完全不平等に近い状態のままであったことを重視すべきであろう。

文献目録

- 青木信夫（1998）「大正・昭和戦前期の東京府における皇族・華族の居住地の変遷」『1998年度第33回日本都市計画学会学術研究論文集』33号，11月，439-444頁。
- 岡部牧夫・小田部雄次（編・解説）（1986a）『華族財産関係資料 上巻：華族世襲財産審議会ニ関スル書類』不二出版。
- （編・解説）（1986b）『華族財産関係資料 下巻：華族世襲財産審議会議案（大正10年～昭和6年）』不二出版。
- 小川功（2002）『企業破綻と金融破綻：負の連鎖とリスク増幅のメカニズム』九州大学出版会。
- 霞会館諸家資料調査委員会（編）（1982）『昭和新修華族家系大成 上巻』霞会館，吉川弘文堂。
- （編）（1984）『昭和新修華族家系大成 下巻』霞会館，吉川弘文堂。
- 粕谷誠（2017a）「都市の土地所有と不動産経営」深尾京司・中村尚史・中林真幸（編）『岩波講座 日本経済の歴史 3 近代1』岩波書店，178-190頁。
- （2017b）「都市の土地所有と不動産経営」深尾京司・中村尚史・中林真幸（編）『岩波講座 日本経済の歴史 4 近代2』岩波書店，167-181頁。
- 勝田貞次（1938）『大倉・根津コンツェルン読本（日本コンツェルン全集X）』春秋社。
- 加藤由利子（1988）「東京における貸地貸家経営に関する歴史的研究」『住宅・土地問題研究論文集』13集，151-175頁。
- 鹿野雅夫（編）（1925）『加除自在東京市地籍簿：日本橋区之部』地籍簿刊行所。
- （編）（1926）『加除自在東京市地籍簿：京橋区之部』東京市地籍簿刊行会。
- 神崎清（編）（1967）『明治記録文学集（明治文学全集96）』筑摩書房，3-59頁，再録。
- 銀行問題研究会（編）（1927）『昭和金融恐慌史：銀行論叢 第9巻臨時増刊』同研究会。
- 久保三友（編）（1912a）『東京市及接続郡部地籍台帳』東京市区調査会（地図資料編纂会（編）『地籍台帳・地籍地図「東京」』（全7巻）柏書房，1989年，復刻）。
- （編）（1912b）『東京市及接続郡部地籍図 下巻』東京市区調査会（地図資料編纂会（編）『地籍台帳・地籍地図「東京」』（全7巻）柏書房，1989年，復刻）。
- 江東区役所（編）（1957）『江東区史 全』同区。
- 小林重敬（1981）「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, 185-205頁。
- 財団法人三井文庫(編)(1980)『三井事業史(本編第三卷上)』同文庫。
- (編)(1994)『三井事業史(本編第三卷中)』同文庫。
- 佐高信(1987)『失言恐慌:ドキュメント・東京渡辺銀行の崩壊』駈々堂出版株式会社。
- 沢田謙・荻本清蔵(1947)『富士紡績株式会社五十年史』富士紡績株式会社。
- 柴田徳衛(2006)「江戸から東京へ:土地所有の変遷」『東京経大会誌(経済学)』251号,10月,111-123頁。
- 渋谷隆一(編)(1988a)『都道府県別資産家地主総覧 東京編1』日本図書センター。
- (編)(1988b)『都道府県別資産家地主総覧 東京編2』日本図書センター。
- 鈴木博之(1984)『都市のすまい』樺山紘一・奥田道大(編)『都市の文化』有斐閣,223-266頁。
- 瀬川信久(1995)『日本の借地』有斐閣。
- 竹内余所次郎(1907a)「東京の大地主(一〜三)」『平民新聞』1〜3号(1月15,20,21日)。
- (1907b)「大地主表を作るの感」『平民新聞』4号(1月22日)。
- (1907c)「東京各区に於ける土地分配の現状(一〜八)」『平民新聞』7〜14号(1月25,26,27,29,30,31日,2月1,2日)。
- (1907d)「東京市土地分配調の結束」『平民新聞』15号(2月3日)。
- 田島鶴治(編)(1970)『風雪:堀越家あゆみ』丸文。
- 東京市(編)(1932)『帝都復興区劃整理誌 第2編 総説』東京市。
- 東京芝浦電気株式会社(編)(1940)『芝浦製作所六十五年史』同社。
- 東京大学百年史編集委員会(編)(1987)『東京大学百年史 部局史二』東京大学。
- 東京都(編)(1958)『区制沿革(都史紀要5)』東京都。
- 東京府(編)(1931)『東京府史(府会篇 第4巻)』東京府。
- (編)(1936)『東京府史(行政篇 第4巻)』東京府。
- 日本銀行調査局(編)(1969)『日本金融史資料 昭和編 第24巻 金融恐慌関係資料(1)』大蔵省印刷局。
- 野口孝一(1987)「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号,3月,121-157頁。
- 野村悦子(1998)「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号,2月,163-170頁。
- (1999)「明治末期から昭和初期までの旧大名の宅地所有の変遷」『日本建築

学会計画系論文集』517号，3月，229-234頁。

－(2012)「地籍台帳の分析による近代東京の土地所有の分析」船橋治(編)『東京地籍図(復刻版)別冊』不二出版，11-51頁。

長谷川徳之輔(1988)『東京の宅地形成史:「山の手」の西進(住まい学大系13)』住まいの図書館出版局。

旗出勲(2005)『三菱財閥の不動産経営』日本経済評論社。

富士銀行七十周年記念事業委員会(編)(1954)『富士銀行七十周年誌』同行。

藤倉電線社史編纂委員会(編)(1973)『藤倉電線社史』同社。

復興調査協会(編)(1930)『復興事業史 第3巻 附横浜復興記念史』同協会。

船橋治(編)(2010)『東京地籍図 江東区編第1巻』不二出版。

－(編)(2010~2012)『東京地籍図(復刻版)』(全26巻)不二出版。

前田利為侯伝記編纂委員会(編)(1986)『前田利為』同委員会。

牧野文夫(2016)「明治期の資産分布と貧困」『経済志林』84巻1/2合併号，9月，1-36頁。

松沢弘陽(1982)「札幌農学校と明治社会主義」北海道大学(編)『北大百年史，通説』ぎょうせい，622-641頁。

松村敏(2018)「明治前期における旧加賀藩主前田家の資産と投資意思決定過程：藩政から華族家政へ」『商経論叢』53巻1/2号，1月，55-125頁。

水本浩・大滝洸(1962)「明治30年代末の東京市の宅地所有状況：借地借家法性格論のために」『商経法論叢』13巻2号，9月，179-209頁。

三井銀行八十年史編纂委員会(編)(1957)『三井銀行八十年史』同行。

南亮進・牧野文夫(2017a)「所得と資産の分配」深尾京司・中村尚史・中林真幸(編)『岩波講座 日本経済の歴史 3 近代1』岩波書店，39-56頁。

－・－(2017b)「所得と資産の分配」深尾京司・中村尚史・中林真幸(編)『岩波講座 日本経済の歴史 4 近代2』岩波書店，43-60頁。

森川英正(1976)「地方財閥」安岡重明(編)『日本の財閥 日本経営史講座3』145-175頁。

森田貴子(2007)「明治10年代の東京府における土地移動」同『近代土地制度と不動産経営』塙書房，53-82頁。

谷沢弘毅(2004)『近代日本の所得分布と家族経済：高格差社会の個人計量経済史学』日本図書センター。

安岡重明(1976)「〔総論〕日本財閥の歴史的位罫」同(編)『日本の財閥 日本経営史講座3』10-40頁。

「安田保善社とその関係事業史」編集委員会(編)(1974)『安田保善社とその関係事業史』同編集委員会。

山崎広明（2000）『昭和金融恐慌』東洋経済新報社。

山本忠兵衛（編）（1878）『区分町鑑 東京地主案内』同人。

鷺崎俊太郎（2009）「三菱における東京の土地投資と不動産経営：1870-1905年」
『三菱史料館論集』10号，25-70頁。

－（2015）「明治期東京の不動産賃貸経営における三菱の役割と意義：三井と
の比較において」『三菱史料館論集』16号，163-172頁。

渡辺鉄蔵（1923）『都市計画及住宅政策』修文館。

Inequality in land ownership in Tokyo City
during the late 1910s and early 1930s

Fumio MAKINO

《Abstract》

The subject of this paper is to examine the distribution of land ownership in Tokyo City. For this purpose, a database of taxable landowners is made, using land registry data compiled in the late 1910s and early 1930s. Before the Meiji restoration, land ownership was distributed highly unequally in Tokyo because approximately 70% of Edo territory was owned by Daimyos (clan lords). A large part of the total land in Tokyo City was owned by ex-Daimyos and wealthy businessmen such as the Marquis Maeda, the Iwasaki family (the owner of the Mitsubishi financial and industrial conglomerate) or the Mitsui family, even in the late Meiji period. Large land ownership shifted from personal owners to corporate owners with the territorial expansion of Tokyo City. The financial crisis of the late 1920s (*Showa Kyoko*) also facilitated the shift from personal to corporate ownership due to the decline of the *Kazoku* (peerage). It should be emphasized that wealthy businessmen transferred their personal financial assets or real estate to the *Hozenkaisha* (asset preservation companies) that were developed in the mid-1910s. Estimates of the Gini coefficient of land assets owned by households proved that the highly unequal distribution of land remained unchanged in Tokyo City during the late 1910s and early 1930s.

