

明治初期における東京府日本橋区・ 京橋区の土地資産分配：地租改正と 松方デフレの影響

牧野 文夫 ・ 渡邊 伸弘

1. はじめに

筆者の一人は、明治末期と昭和初期の東京市15区内の地籍台帳を使って、この間における市内の土地資産分配の不平等度の変化について分析した（牧野, 2019）。本稿は基本的に前稿の分析視点を踏襲し、明治初期における日本橋区と京橋区を事例に取り上げて、両区における土地資産の分配の変化とそれが意味するものを論じる。

この2つの区を取り上げた理由は、江戸初期から現在に至るまで東京の商業活動の中心地であり、なおかつ地租改正直後の東京市街地において地価が最も高く設定された地域であり¹⁾、それゆえに土地所有に関する資料が他の区に比べ相対的に豊富に残されているからである。これは本稿が対象とする明治初期にとどまらない。今後に予定されている論文で詳しく取り上げるが、大正末期（1925～26年）と戦後初期（1958年）についても、日本橋、京橋の両区（1947年に合併し中央区）の地籍台帳が残されている（鹿野, 1925 ; 1926, 不動産調査会, 1958a ; 1958b）。したがってこの両区に

1) 区平均値でみた宅地坪単価の順位は、日本橋区が5.95円で最も高く、次いで京橋区3.36円、第3位は神田区2.31円となっている（『東京府統計書』明治15年版、土地23丁）。

については、明治初期から戦後初期までのおよそ80年の間に5つの時期の地籍資料が利用可能なので、これらを使って長期の土地資産分配の変化を分析することができる。

本稿は、日本橋・京橋両区の1873（明治6）年から1885（明治18）年までの時期の土地資産分配の変化について、以下の3点を中心に分析する。

第1に、土地の私的所有権が確立し、土地は個人あるいは法人などの所有資産として法的に認められるようになった。市街地における土地資産額（地価）は、明治新政府が財源確保のために新たに導入した土地税制によって確定し、さらにそれに続く改正によって大きく変化した。そこでまず、土地所有権確立期における資産分配の状況と、地租改正にともなうその変化を分析する。

第2に、金額ベースによる土地資産分配は、明治初期における最大の税源で、地価を課税標準とする地税の負担配分と鏡映関係にあった。したがって、前段で記した問題は、税負担がどのような経済的・社会的階層に課せられ、負担の公平性（あるいは不公平性）がどのように変化したかという問題として再定義することが可能である。これについての分析が第2の課題である。

第3に、1873年から85年までの時期は、西南戦争勃発にともなうハイパーインフレと、それを終息させた松方デフレが発生した時期を含む。特に松方デフレ期の農村では地主への土地集積が急速に進んだ（牧野，2016，9-10頁）。それでは市街地ではどのような変化が起きたのであろうか、あるいは起きなかったのであろうか。この点の解明が第3の課題である。

本稿の構成は以下の通りである。第2節では、先行研究を手がかりに東京市街地における地租改正にいたるまでの制度改革について簡単に紹介する。第3節では、本稿で使用する資料を解説する。第4節では、明治になってからの最初の本格的土地調査といえる沽券図を使って1873（明治6）年における土地資産分配の状況を確認し、それ以後の分析の出発点とする。第5節では、資料の利用可能性から日本橋区に限定されるが、1880年頃の

土地資産分配の状況と、地租改正にともなう地税負担の変化を検討する。第6節では、松方デフレ期における2つの資料を使い、物価下落の局面における東京中心部の土地資産分配の変化を分析する。最後の第7節では、本稿の結論と残された課題を指摘する。

2. 市街地券から改正地券へ：東京府市街地における地租改正の過程

1871（明治4）年12月27日付で東京府の市街地に対して、武家地・町地の名称を廃し、地券（以下市街地券）を発行して、新たな地税（沽券税）を課すことが太政官から布告された。この市街地券発行の結果として定まった土地情報を東京府地券課が地図（絵図）の形で作成したのが「明治6年沽券図」である。

同図は、所蔵している東京都公文書館によれば1873（明治6）年12月作成とされているが²⁾、その中の情報には1872年のものもあるようだ（野口、1988, 53頁）。この点を確認する手がかりを『東京市史稿』で探してみる。東京府は各区正副戸長宛に1871年12月25日までに沽券絵図を提出するよう布告して（東京都、1962, 695-696頁）、さらに1873年1月には、各区より提出された沽券図を再訂正するようにとの令が出されている（東京都、1963b, 140頁）。このような経緯に鑑みれば、沽券図の情報は1872年に関するものが中心で、一部がその前後の年に関するものではないかと推測される。本稿ではこの沽券図を作成年次（伝）にしたがって「明治6年沽券図」と呼ぶ³⁾。

2) http://www.soumu.metro.tokyo.jp/01soumu/archives/0701syoko_kara01.htm（2020年1月確認）。

3) 1871（明治4）年4月、身分別ではなく居住地に基づく新たな戸籍法が公布され、その戸籍事務の処理のために新たに大区小区制が導入された。これは、各府県の下に複数の大区を置き、その下に複数の小区を置くことを基礎とした当時の行政区分で、各大区小区の行政区はそれぞれ数字で示された。東京府の市街地については6つの大区と97の小区が設置され、「明治6年沽券図」はこの6つの大区すべてを網羅している。そして、この中の第一大区の第五小区から第十六小区までが、本稿の対象とする地域である。この地域は1878年の大区

沽券図には地番毎に所有者名、地積、地価が明示されているが⁴⁾、そもそも沽券図（市街地券）に記載されている基本的な土地情報の地積と地価は、地主の自己申告によるものであったことに留意する必要がある。したがって、当然のことながら地積は実測されたものではなく、また特に大きな問題となったのは地税の課税基準であった地価の適正性であった。

市街地券における地価の決定方式と水準については、江戸における身分別ゾーニングを反映して旧町地と旧武家地で大きく異なった。町地（町人の居住区）内にあった一般庶民の所有地は、比較的自由に土地売買が行われていた⁵⁾。この土地売買に際しての証書が沽券で、それは土地所有権の根拠となるもっとも確実な証であった（東京市日本橋区、1938、4頁）。したがって、沽券を用いて取引されていた土地には「沽券地」の名称が与えられた（東京都中央区役所、1958a、119頁）。

沽券図に記載されている沽券金高（地価）は、必ずしも実際の売買価格と一致しない場合もあったようである（玉井、1977、21-22頁）。とはいえ、それは直近の売買での取引値段であり、実際の土地取引の結果をかなり反映していたと思われる。それに加え大蔵省からは、「(地価は) 旧沽券二拘ハラス、其土地現今相応ノ代価ヲ為書出申スヘシ」と当時の実勢価格にもとづいて申告するよう布達された（東京都、1962、687頁）。

これに対し、旧武家地は江戸期においては当然のことながら土地は売買の対象でなかった。そのため、旧武家地への地券交付に際しては何よりも地価自体を決定する必要があった。東京府から各区戸長に示達された「地券申請、地価納方規則処置」によれば、土地の入札を行いその際の落札価

小区制の廃止すなわち15区制の発足にともない、その一部が神田区に組み込まれたが、大部分は日本橋区と京橋区へと編成替えされた（両区内の行政区画と大区小区制時代の行政区画との新旧対応については、東京府、1935、725-733頁を参照）。以下本稿では原則として1878年以前についても日本橋区・京橋区の表記を使用する。

4) 本稿では「地価」を1筆全体の土地の値段として使用する。単位面積（1坪）当たりの土地の値段は、「坪単価」で表す。

5) 江戸商業の中心であった日本橋や京橋地域などでは、江戸初期から富裕商人による土地の集積が一般化していた（滝島、2003、205頁）。

格を地券金高（地価）としたり、借地人に対し一旦低価で払下げた後にその払下げ価格にかかわらず近隣地価に見合う金額を地価としたりした（東京都、1962, 764-765頁）。さらにそれでも地価を決め難い時は、同一小区内にある町地における地券金高の平均値の10分の1相当額を暫定地価として地券を交付した（東京都、1963a, 329頁）。

以上のように、旧武家地内の土地はそれまで土地取引の対象とならず、市場価格が形成されてこなかったため地価設定は難航し、結果的に市街地券発行時には⁶⁾、市場売買価格からかけ離れた著しく安価な地価が設定されることになった⁷⁾。そのため、旧町地と旧武家地との間の地価決定方式や水準には大きな違いが発生した。

沽券税はこのようにして決められた地価に対して賦課された。その税率は1872（明治5）年1月の段階では2%と定められていたが同年6月に1%に下げられ⁸⁾、東京ではこの年の後半年から沽券税の賦課が実現した（滝島、2003, 100頁）。

しかしながら、沽券税は既に地租改正法が施行されていた郡部の地租と比べ、税率が1%と低位に抑えられていたこと、地積が実測されていなかったこと、さらには旧町地と旧武家地における地価の算定方法が異なっていたことなどから、税としての公平性の原則からは逸脱したものであった。したがって、全国的な地租改正作業の進展にともなって、市街地に対しても地租改正法が適用されることは必至であった。

6) 旧武家地の地券交付が終わったのは1874（明治7）年初頭頃であった（東京都、1965, 280-281頁）。

7) 旧武家地の地価をめぐっては、中央政府と東京府との間で思惑の対立もあった。中央政府は平等化の観点から旧町地と同様に市場の実勢に合わせた地価創設を求めたが、増大する役人の邸宅住居用に旧武家地を転用することを考えていた東京府は、その地価を周囲よりも低価に設定し、できる限り安価に土地を払下げること、役人の負担軽減を図ろうとしていた。結局、地租改正の迅速な実施を優先したい政府側が、東京府に妥協したことも安価な地価設定の原因と考えられる（森田、1993, 93-107頁）。

8) 太政官記録課（編）『太政類典』第二編第109巻（「国立公文書館デジタルアーカイブ、件名：東京府下地券発行附地券発行地租収納規則地券申請地租納方規則」 ff.18-19）。

東京市街地における沽券税から改正地租への改定の背景や過程の詳細については、滝島（2003）第二部第一章や森田（1996, 95-100頁）が詳細に論じているので、以下では、そこで得られた結論を必要な限りで要約しておく。

まず市街地券の際には省かれた地積の測量であるが、経過と結果については不明な点が多いものの、それが着手されたことは確かであろうとの推測がなされている⁹⁾。地価については旧町地、旧武家地にかかわらず同一の算定式を適用して決定された。すなわち、1坪1カ月当たりの貸地料収入（地力）を基準にして1筆ごとの地位等級を確定し、その上で年間貸地料収入から改正地租（地価の3%）および区入費（改正地租の3分の1）を控除した収益を利子率4%で資本還元して新たな地価が求められた¹⁰⁾。

東京六大区における一連の地租改正作業は、1878（明治11）年4月におおむね終了し（地租改正資料刊行会, 1957, 1135-1136頁）、市街地券に代わる新たな地券（以下改正地券）が同年10月頃から交付された（『朝野新聞』1878年10月26日, 1頁）。ちなみに改正地租は、それを遡った1876（明治9）年後半年分より納めることが布達されていた（『朝野新聞』1878年5月14日, 1頁）。

3. 明治初期における東京市街地の土地所有に関する主な資料と先行研究

本節では次節以降の分析に用いる主たる資料の簡単な紹介とそれを使った先行研究を紹介しておく。

9) しかしながらその測量結果も過小であったことが、後に関東大震災後の調査によって判明した（牧野, 2019, 239頁）。

10) 各筆に等級を割り当てる際に基準となった最高等級（一等）地点は、日本橋を北側に渡った日本橋魚河岸に程近い安針町7番地、本船町10番地、室町1丁目2番地の3筆であった。興味深いことに、現代と同様、当時でもそのことが巷の話題となっていた（『朝野新聞』1878年4月16日, 1頁）。

【明治6年沽券図】

沽券図には土地1筆ごとに地主名や地積、地価（沽券金高）が絵図上に記録されているため、以前から江戸の土地利用、都市計画、居住環境、沽券金高の地域格差や時間的変化などの研究に使われてきた¹¹⁾。本稿が利用する「明治6年沽券図」の成り立ちについては既に述べたので、以下ではこれを利用した先行研究をいくつか紹介する。

まず野口（1988）と岡本（2004b）は、江戸時代から明治時代にかけての銀座周辺における区画整備の変遷に関する研究で「明治6年沽券図」を利用している。

李（2008）は、日本橋の北側地区を対象に、1744（寛保4）年の沽券図と「明治6年沽券図」を比較し、江戸時代に町の共有地としての意味合いが強かった会所地が商人により沽券地化されていく過程と、それが明治になって松沢、下村、三井などの豪商の店舗経営に利用されながら特定の所有者の下に集約されていく実態を明らかにした。

双木（2014）は、明治維新後、旧武家地の中でも商工業化の進展が著しかった下谷区の御徒町、仲御徒町を対象に、借地の貸借関係から土地所有および借地、借家の実態を分析した。

『東京地主細覧』と『各区地主名鑑』

『東京地主細覧』（杉本、1873。以下『地主細覧』と略）と『各区地主名鑑』（竹内、1876。以下『地主名鑑』と略）は、どちらも官公署を含んだすべての地番を対象とした地主名簿で、現在利用できるのは第一大区のみである。

『地主細覧』の刊行（1873年11月）は「明治6年沽券図」の作成より1カ月早いだけなので、各地番の所有者氏名は両者ほとんど同じである。と

11) 江戸期の沽券図を使った研究として、たとえば、玉井（1977）、東京都（1990）、岡本（2004a）を参照。岩淵によれば現存する江戸期の沽券図は64点で、そのうち53点は日本橋・京橋地区のものである（岩淵、2017、62頁）。

はいえ、たとえば第十小区（後に京橋区）采女町1～12番地は、「明治6年沽券図」では何らの記載もないが、『地主細覧』では3つ（1, 11, 12）の番地を除いて所有者名が記載されていて、さらにその中の6人は後述する『東京地主案内』の所有者名と一致している。また第十四小区（後に日本橋区）蛸殻町3丁目1番地の所有者は、「明治6年沽券図」では伊達五郎（旧紀州藩士）であるが、『地主細覧』ではそれが徳川茂承^{もちつぐ}（旧紀州藩主）に変わり、以後本稿で使用する資料では同番地の所有者名はすべて徳川茂承の名義となっている。以上のことから、『地主細覧』は刊行時期としては「明治6年沽券図」よりわずかに早いものの、そこに盛り込まれている情報は「明治6年沽券図」より若干新しい時期のものではないかと推測される。

また『地主細覧』には所有者の属籍（士族、華族）が明記されているので、「明治6年沽券図」の土地所有者の属籍を調べる際に好都合である。他方、それは第一大区の第一小区から第七小区までの部分の所在が判明しておらず、現在は第八小区以下が国立国会図書館のデジタルアーカイブで2つの部分に分けられて利用できる状態にある。

『地主名鑑』の刊行は1876（明治9）年11月で、その序文には、この年の10月初旬から11月中旬までの間に各区の地券帳から写されたこと、また地租改正の作業途中なので地積や金高は明記せず、所有者名だけをまとめたことなどが記されている。さらには第十小区内の土地所有者名は、同小区は新開地多くかつ外人寄留地であるので目下調査中との理由によって記載がない。

『区分町鑑東京地主案内』

1878（明治11）年6月（同年2月著作権免許）に刊行された『区分町鑑東京地主案内』（山本, 1878。以下『地主案内』と略）には、おおむね旧江戸の朱引内を対象として官有地を除いた1筆ごとの土地所有者名と地積が記されている。ただし、必ずしも後の15区内に含まれるすべての町が網羅されているわけではなく、たとえば日本橋区に対応する地域については、第

十三小区内の旧武家地を中心とした多くの町（後の橋町1～4丁目、浜町1～3丁目他）が漏れている。したがって、本稿での利用は限定的にならざるを得ない。

『地主案内』を用いて広範囲にわたる東京市街地の土地所有状況を解明したものとしては、野口（1987）が重要な先駆的研究である¹²⁾。ただし『地主案内』を使用する際には、そこに記載されている地積が意味するものに留意する必要がある。『地主案内』と「明治6年沽券図」とを対照させてみると、一部を除くと前者の地積は後者の地積の坪未満の端数を単に切り捨てたもので、おおむね両者の地積は一致する¹³⁾。それゆえ『地主案内』の地積は市街地券でのそれであり、それを地租改正後の地積と直接比較することはできない¹⁴⁾。本稿では市街地券ベースの「明治6年沽券図」の補完資料として限定的に『地主案内』を利用する。

『千古不朽東京地所明細』

市街地券時と比較した地租改正後の土地所有状況を把握するための資料としては、『千古不朽東京地所明細』（中井, 1878。以下『地所明細』と略）がある。この『地所明細』は、1筆ごとに地位等級制度導入時（1878年時

12) 野口論文の発表時期が1987年であることから推測すると、野口は『地主案内』に記載された膨大な情報量を恐らくは手作業で集計したと思われ、その労力に対しては深く敬意を表したい。しかし、筆者たちが原資料『地主案内』の日本橋区と京橋区に相当する町内の土地所有者名と地積を改めて集計したところ、野口論文の集計にいくつかの誤りを発見した。そのため、その集計結果をそのまま利用することはいささか問題があると思われる。たとえば、野口（1987, 142頁）に記載されている京橋区内1,000坪以上所有地主一覧表を例にとると、本来所有地積第2位であるべき鍋島直大（8,726坪）が漏れていたり、第3位であるべき小原次郎（8,058坪）は1,168坪（48位）と過小集計になったりしている。その他、『地主案内』に記載されている土地所有者名の転記ミスもいくつか散見される（たとえば京橋区では、山脇善助が山脇喜助、桐淵（淵）道斎が桐淵道洲と誤記されている）。

13) しかしながら、たとえば銀座地区のように「明治6年沽券図」の地積は煉瓦街建設のための測量作業前のものであるのに対し、『地主案内』の地積は測量終了後のそれであり、両者の値が明確に異なる地域もあった（野口, 1988, 63頁）。

14) この点は滝島（2003, 18-19頁）も参照。

点)の地番、等級、地積および改正前後の新旧地番対照が記載されている。したがって、等級(坪単価)と地積から1筆ごとの地価を算出することができる¹⁵⁾。なお『地所明細』には「明治6年沽券図」と同様に第一大区から第六大区までの東京市街地全筆が網羅されているが、土地所有者名の記載はない。

『東京府改正地券所有明細録』

前節で書いたように、東京の市街地では1878(明治11)年9月頃から市街地券から改正地券に切り替わった。1880年12月の出版届で翌年2月に出版された『東京府改正地券所有明細録』(浅井, 1881。以下『明細録』と略)には、日本橋区のみであるが、官有地も含め1筆ごとに改正後の地位等級、地積、地価および所有者名が記載されている。それは地積・地価・所有者名の3点が揃った資料としては地租改正(地券切替)にもっとも近い時期に刊行されたものであり、地租改正による土地資産の改定状況、おおむね制度改革時点で把握できる貴重な資料である。

『東京府下日本橋区地面持長者鏡一覧』

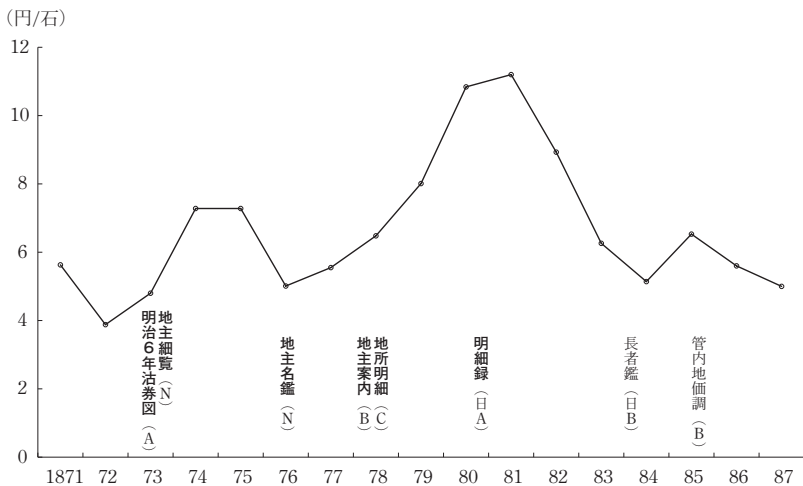
『東京府下日本橋区地面持長者鏡一覧』(進藤, 1884。以下『長者鏡』と略)は、日本橋区内に土地を有する地主をその所有地積を指標に順位づけた「見立番付」で、相撲番付形式をとった名寄せ資料である。刊行年は1884(明治17)年5月(出版免許は4月)で、そこに記載されているのは、恐らくこの年の初期における所有者名とその所有地積と思われる。『長者鏡』の刊行前後の資料によって地主であることが確認できるにもかかわらず、番付に名が載っていない地主が若干名いるが、ほとんどすべての地主が網羅されていると推測できる。

15) 東京市街地に適用された等級別の坪単価は大蔵省(c1882b, 11-16頁)で確認できる。

『管内地価調』

明治10年代後半の資料としては『明治18年12月現在 管内地価調』（東京府統計掛, c1886。以下『管内地価調』と略）がある。これは市街地15区とその周辺6郡（島しょ部を除いた当時の東京府全体）における各区役所管内にある宅地地価の名寄せ資料で、郡区ごとに所有者の本籍地を基準として甲（居付地主）、乙（管内他郡区の者）、丙（管内他郡区よりの寄留地主）、丁（他府県よりの寄留地主）、戊（他府県居住地主）の全5部から構成されている。1筆ごとの地籍情報はないが、調査時点が1885（明治18）年12月現在と明記されていることや、各地主の属籍（平民・士族・華族）が記載されていて、土地所有者に関する貴重な情報が得られる。鈴木(2006; 2008)は郡区ごとに土地所有者を属籍別に分類した集計を行い、それらにもとづいた土地所有の特徴を明らかにしている。

図1 各種土地調査と米価の変動



(注) 1) 資料名の後の () は以下の通り。「日」は日本橋区限定の資料、「A」は所有者氏名、地積および地価が記載されている資料、「B」は所有者氏名および地積または地価が記載されている資料、「C」は地積および地位等級が判明する資料、「N」は所有者氏名のみ記載された資料、太字は1筆ごとの情報が判明する資料。

2) 米価は深川正米相場場で年平均値。

(資料) 米価：大道, 1930, 1165頁。

以上本稿で使用のおもな資料を紹介したが、最後にこれら資料の調査(不明なものは刊行)年の配列を図1に示した。また同図にはその年次の経済状況を知っておくために、米価の変動も描いた。これによれば、『地主案内』と『地主名鑑』は西南戦争後のインフレが始まった時期、『明細録』はインフレのほぼピーク期、そして『長者鏡』と『管内地価調』は松方正義が実施した緊縮財政による物価下落が底を打った時期の調査であることが確かめられる。したがって、たとえば『明細録』と『長者鏡』あるいは『管内地価調』を比較することによって、東京の市街中心部における土地資産分配が松方デフレ期にどのように変化したかが分析できるだろう。

4. 1873(明治6)年における土地所有

地域類型別にみた土地所有の比較

本節では「明治6年沽券図」を用いて土地所有の分析を行う¹⁶⁾。はじめに、分析で用いる土地情報(地積と地価)の利用可能性について、地券発行時の地価の決定に大きな影響を与えた江戸期における土地利用の相違を考慮して3つの地域類型に分類して表1にまとめた。なお「明治6年沽券図」では地積が不明な地番であっても、同じ市街地券を使った地積情報が掲載されている『地主案内』で判明する場合は、その値を使って補完した¹⁷⁾。

データの入手状況は2つの区で若干異なる。日本橋区は地域類型の差異にかかわらず、ほとんどの町で地積・地価の両データとも得られる。これに対し、京橋区では特に旧武家地と旧町地・旧武家地の混在地では、土地(政府による没収地)を中心に地積、地価のいずれか、あるいはその両方を

16) 沽券図はデジタル化されて東京都公文書館で閲覧可能であるが、日本橋区と京橋区の沽券図については、縮尺版であるものの利用に便利な『中央区沿革図集』(東京都中央区立京橋図書館, 1994; 1995; 1996)に収録されており、本稿ではこれを利用した。

17) これについては注13も参照。

表1 地域類型別にみた「明治6年沽券図」の土地情報記載状況

(筆, %)

地域類型	地積・地価あり	地積のみ	地積・地価なし	計
日本橋区				
旧町地	2,057 (72)	69 (59)	5	2,131 (131)
旧町地と旧武家地の混在地	298 (9)	36 (14)	3	337 (23)
旧武家地	92	3	2	97
計	2,447 (81)	108 (73)	10	2,565 (154)
構成比	95.4	4.2	0.4	100.0
京橋区				
旧町地	1,375	265 (115)	15 (6)	1,655 (121)
旧町地と旧武家地の混在地	110	119 (3)	2	231 (3)
旧武家地	123	172 (6)	32	327 (6)
計	1,608	556 (124)	49 (6)	2,213 (130)
構成比	72.7	25.1	2.2	100.0

(注) 1) 各区の内訳は以下の通り。

旧武家地：日本橋区は、小網町4丁目、蛸殻町1～3丁目、箱崎町3～4丁目、浜町1～3丁目、矢ノ倉町。京橋区は、木挽町8～10丁目、采女町、新富町2～7丁目、南小田原町3～4丁目、入船町1～6丁目、新栄町1～5丁目、新湊町1～5丁目、築地1～4丁目、松屋町1～2丁目、新船松町、越前堀1～2丁目。

旧町地と旧武家地の混在地：日本橋区は、南茅場町、坂本町、亀島町1～2丁目、箱崎町2丁目、村松町、久松町、薬研堀町。京橋区は、木挽町1～3丁目、新富町1丁目、南飯田町、南小田原町1丁目、岡崎町1～2丁目、本八丁堀1丁目。

旧町地は上記以外。

2) 筆数の()は、「明治6年沽券図」では所有者名が「会議所附属地」あるいは無記載であったものを、『地主細覧』あるいは『地主名鑑』を使って修正あるいは補完した所有者の土地の筆数、もしくは地積を『地主案内』によって補完した土地の筆数ですべて内数。

3) 官有地も含むが、外国人居留地となっていた明石町は「明治6年沽券図」には町ごと情報が記載されていないため、この表には含まれない。

(資料) 東京都中央区立京橋図書館(1994; 1995; 1996)。地域類型の分類は、東京都中央区役所(1958a, 206-226頁; 1958b, 43-45頁)。

得られない土地が日本橋区に比べて多い。

次に表1の「地積・地価あり」の土地を対象に、その所有者の属性を個人、企業、寺社、官公署(学校を含む)に分け、個人についてはさらにその属籍(平民と華・士族)に細分する¹⁸⁾。個人所有者の属籍は、既述の通り『地主細覧』と『管内地価調』からある程度判明するが、その他に『日本紳士録』、『人事興信録』、『東京商人録』(横山, 1880), 『東京著名録』(宮川, 1888), 『江戸商家・商人名データ総覧』(田中, 2010), 『中央区史』(東

18) 以下では華族と士族は区別せず、一括して華・士族として扱う。

京都中央区役所、1958a; 1958b)なども参照した。しかしながら、当然ではあるがこれら資料を使っても属籍を特定できる所有者は一部に過ぎず、不明の大部分は一括して平民とみなした。

この作業のためには、土地の所有者名ができる限り判明している方が望ましい。そこで、「明治6年沽券図」では所有者名不明の土地であっても、それとほぼ同時期を対象とした『地主細覧』あるいは若干ラグはあるが『地主名鑑』で確認できる場合はそれらを使って補完した。また「明治6年沽券図」には、所有者名義が「会議所附」（会議所附属地）となっている土地が少なからず存在していた。これらは、松平定信が創設した七分積金制度の事業を取り扱うために設けられた町会所に由来する会議所の所有地である。それらの土地は1873（明治6）年11月から競売が始まり、76年までには大部分が売却された（東京都、1960、219-226頁）。このような「明治6年沽券図」作成直後に売却された土地については、後の時期との比較を便にするため、「明治6年沽券図」上の会議所附属地を『地主名鑑』における同地番の名義に変更した。

表2 地域類型別・所有者属性別筆数（1873年）

(筆, %)

地域類型	個人			官公署	計
	平民	華・土族	計		
日本橋区					
旧町地	1,956 (65)	99 (7)	2,055 (72)	2	2,057 (72)
旧町地と旧武家地の混在地	183 (9)	113	296 (9)	2	298 (9)
旧武家地	26	65	91	1	92
計	2,165 (74)	277 (7)	2,442 (81)	5	2,447 (81)
構成比	88.5	11.3	99.8	0.2	100.0
京橋区					
旧町地	1,351	21	1,372	3	1,375
旧町地と旧武家地の混在地	37	73	110	0	110
旧武家地	117	5	122	1	123
計	1,505	99	1,604	4	1,608
構成比	93.6	6.2	99.8	0.2	100.0

(注) 1) 集計対象は表1の「地積・地価あり」の土地。

2) 筆数の()は、表1の注2に同じ。

3) 企業と寺社は該当地なし。

(資料) 東京都中央区立京橋図書館 (1994; 1995; 1996), 杉本 (1873), 竹内 (1876)。

以上の作業の結果が表2である。日本橋区、京橋区ともに、筆数を基準にとると90%前後が平民所有の土地であった。また、華・士族の占める土地は日本橋区の旧武家地では70%を超えたが、京橋区の旧武家地では著しく低い。これは表1からわかるように、同区の旧武家地において地価が決まっていなかった多くの土地が集計から除かれたことに起因する。

表3 市街地券と改正地券の1筆当たり平均値の比較（1873年）

(筆, 坪, 円, 倍)

地域類型	市街地券（実際値）				改正地券（仮設値）			市街地券から改正地券への改定倍率		
	筆数	地積	地価	坪単価	地積	地価	坪単価	地積	地価	坪単価
日本橋区										
旧町地	2,055	153.8	807.2	5.38	161.2	1,269.6	7.93	1.05	2.02	1.94
旧町地と旧武家地の混在地	296	157.3	307.4	2.24	166.4	858.6	5.44	1.06	5.86	5.54
旧武家地	91	1,846.0	1,129.0	0.66	1,864.4	4,771.8	3.60	1.07	6.77	6.24
計/平均	2,442	217.8 (217.2)	759.0 (758.3)	4.83 (3.49)	225.8 (225.3)	1,351.6 (1,349.3)	7.47 (5.99)	1.05 (1.04)	2.66 (1.78)	2.53 (1.72)
京橋区										
旧町地	1,372	143.9	550.1	3.84	144.6	687.7	4.66	1.02	1.53	1.50
旧町地と旧武家地の混在地	110	109.4	132.1	1.29	111.3	341.5	3.05	1.03	2.95	2.87
旧武家地	122	357.2	433.7	1.30	360.7	718.0	2.18	1.02	1.92	1.90
計/平均	1,604	157.3 (156.1)	512.4 (508.0)	3.48 (3.25)	158.3 (157.2)	665.9 (659.0)	4.37 (4.19)	1.02 (1.01)	1.66 (1.30)	1.62 (1.29)

(注) 1) 対象は表2の個人所有地。

2) 改正地券（仮設値）の推計方法は本文参照。

3) 筆数以外はすべて各筆の単純平均値。ただし計/平均欄の（ ）は、地積と地価それぞれの合計値を使って計算したもの。

(資料) 市街地券の欄は表2と同じ、改正地券と市街地券との対照は中井（1878）、改正地券基準の坪単価は大蔵省（c1882b, 11-16頁）。

表2の個人所有地を対象として集計した地積、地価および坪単価の1筆当たり平均値を表3に示す。そこには「明治6年沽券図」に記載された地積と地価をそのまま使って計算した実際値（市街地券の欄）と、後の時期との比較のために、その地番に照応する改正地券基準での地番の地積と坪単価（地位等級）を使って計算した仮設値（改正地券の欄）との2種類が掲げられている。

既に述べたように、『地所明細』には改正後の新地番に対応する市街地券

基準の旧地番が1筆ごとに記載されている。これを「逆引き」することによって、「明治6年沽券図」の各地番に改正後における該当地番を対照させることができる。それを踏まえて、改正地券上の地番の地積と地位等級(坪単価)を当てはめれば、市街地券基準の地番毎に地租改正後の仮設的な地積と地価が推定できる。表3の改正地券の欄の仮設値はこのようにして推計した各筆の単純平均値で、それは1873(明治6)年に地租改正が実施されたと仮定した場合の、その土地の評価替えされた地積と地価を表している。

ただし注意すべきは、「明治6年沽券図」の調査から『地所明細』がまとめられた時期の間に、合筆や分筆、区画変更によって地番や地積が大きく変化したケースがある。この場合、『地所明細』に記載された新地番に対応する旧地番と「明治6年沽券図」上での地番が一致しなかったり、地番は一致していても区画整理や道路拡張などのために地積が大きく減歩されたりして、「明治6年沽券図」上の地積や地価を改正後の値に容易には変換できない。そこで合筆や分筆が行われた土地に対して、改正後に土地の合筆があった場合には、以前の細分化されていた土地の地積・地価を用いて集約された地積・地価を比例配分(分割)して調整し、改正後に土地の分筆があった場合は、それらを合算して元の土地の地積・地価とするよう調整した。また新旧の地券を対照させた際に、各筆の地積が大きく変更されている地域については、かなり後の時期になるが明治末期の『東京市及接続郡部地籍地図』(久保, 1912)の地割りと比較し、区画が変更された可能性がある地域を特定し調整を行った¹⁹⁾。

表3の結果に戻る。市街地券基準の平均地積は、旧武家地とそれ以外の地域とでは大きな格差が存在した。なおこの格差は日本橋区に比べ京橋区

19) その代表例が銀座周辺である。1872(明治5)年に発生した大火からの復興過程を通じて、旧来の町並みは近代的な西洋風の煉瓦街へと生まれ変わった。江戸時代から明治時代にかけての銀座周辺における区画整備の変遷については岡本(2004b)、煉瓦街建設にともなう地主ならびに家屋所有者の変化については野口(1988)が詳しい。

はかなり小さいが（日本橋区では10倍以上、京橋区では2倍以上）、日本橋区の方が広大な旧大名屋敷が多かったことと、表1に示したように京橋区の旧武家地では上地が多く、地価データが得られる土地が少なかったことも影響したと考えられる。平均地積と対照的なのが平均坪単価で、逆に旧武家地よりも旧町地の方が日本橋区では8倍、京橋区では3倍ほど高い。既に述べた市街地券の発行に際しての旧武家地における地価決定の経緯に鑑みれば、この結果は当然といえる。

次に、市街地券基準と改正地券基準の平均地積と平均坪単価の改定倍率を比較してみる。平均地積の変化でみると、日本橋区（1.05倍）・京橋区（1.02倍）ともにわずかの「縄伸び」が見られる²⁰。また、この倍率の区内における地域類型間格差は両区ともに小さい。これに対し、坪単価は日本橋区では2.5倍、京橋区では1.6倍高くなる。坪単価の水準は市街地券でも江戸最大の繁華街として栄えてきた日本橋区のほうが京橋区よりも高かったが、地租改正によってこの格差は一層拡大したと思われる。地租改正の影響がもっとも大きかったのは、日本橋区の旧武家地の坪単価で6.2倍上昇したことになる。また日本橋区ほどではないにしろ、京橋区でも旧町地・武家地の混在地、旧武家地、旧町地の順で坪単価は上昇したであろうことがわかる。いずれにしても、市街地券時代における旧町地と旧武家地の間に生じていた坪単価の格差は、地租改正を通じて縮小したことがうかがわれる²¹。

20) 京橋区の改定倍率が日本橋区のそれに比べて小さくなったことには、既に述べた区画整理にともなう減歩があった地積を使って仮設値を計算したことの影響が大きい。

21) 森田英樹は飯田町1・2丁目（第三大区第四小区）というごく限られた地域を例に挙げ、地租改正前後の平均坪単価を比較し、旧町地では3.16円から1.53円へ低下し、逆に旧武家地では0.36円から0.86円へ上昇したことによって、両者の格差が縮小したことを指摘した（森田、1996、100-102頁）。より広域な地域を扱った本稿でもこの格差縮小は認められるが、旧町地の坪単価が低下したという飯田町の事例は一般化できない。坪単価が改正後に下落した事例は、銀座周辺の西紺屋町・南紺屋町・弓町・新肴町・鎗屋町・弥左衛門町などでも観察される。しかし、東京市街地全体をみれば、表3で示したように旧町地の坪単価は、旧武家地ほどではないにしても上昇したと判断すべきであろう。

名寄せ集計による分析

ここでは個人所有者を名寄せし属籍別に集計した結果を要約する。表4はそれを1人当たり平均値に換算した値である。

表4 所有者属籍別1人当たり土地所有(1873年)

(人, 筆, 坪, 円, 倍)

所有者属籍	人数	筆数	市街地券(実際値)			改正地券(仮設値)			市街地券から改正地券への改定倍率		
			地積	地価	坪単価	地積	地価	坪単価	地積	地価	坪単価
日本橋区											
平民	1,128	1.92	296.3	1,520.6	4.52	310.6	2,414.7	7.32	1.05	2.68	2.53
華・士族	254	1.09	772.4	537.1	1.09	786.5	2,249.3	3.88	1.04	5.66	5.41
計/平均	1,382	1.77	383.8	1,339.8	3.89	398.0	2,384.3	6.69	1.05	3.23	3.06
京橋区											
平民	849	1.77	272.3	932.9	3.49	274.1	1,189.2	4.44	1.02	1.57	1.55
華・士族	86	1.15	223.8	265.3	1.33	226.7	553.1	3.02	1.02	3.11	3.04
計/平均	935	1.72	267.8	871.5	3.30	269.7	1,130.7	4.31	1.02	1.72	1.69
純計											
平民	1,788	2.05	316.2	1,402.3	4.02	326.1	2,088.0	6.07	1.04	2.27	2.16
華・士族	338	1.11	637.4	471.1	1.12	648.7	1,831.1	3.64	1.04	5.04	4.83
計/平均	2,126	1.90	367.3	1,254.2	3.56	377.3	2,047.2	5.69	1.04	2.71	2.59

(注) 1) 対象土地は表3に同じ。

2) 三井一族(八郎右衛門, 次郎右衛門, 元之助, 三郎助)は, 後の時期との比較が可能となるよう一括して「三井家」名義とするとともに, 属性は個人の平民として扱った(以後の表も同じ)。その他の所有者については, 以下表15まで親族あるいは家族集計をしていない。

3) 純計欄の人数は2つの区に土地を所有している者を調整済み。

4) 人数以外はすべて単純平均値。

(資料) 表3に同じ。

1人当たり所有筆数は, どちらの区も平民は1人2筆弱, 華・士族はおよそ1筆である。市街地券基準の平均地積は, 日本橋区では華・士族が平民を2.6倍上回っているが, 京橋区では逆に平民の方が若干広い。京橋区で華・士族の平均地積が平民を下回ったのは, これも表1で示したように旧武家地の60%以上の地番がこの集計から除かれていることに起因する。平均坪単価は両区ともに華・士族の所有地の方が非常に安く, その結果平均地価は日本橋区でも華・士族が平民を下回った。改正地券基準の仮設値で比べると(2区の純計), 地租改正によって華・士族所有地の坪単価は大幅に上方修正されたにもかかわらず, その額は平民所有地の平均坪単価の60

%程度の水準にとどまった。地積と坪単価の積である地価は、地租改正によって日本橋区では3.2倍、京橋区では1.7倍増価した。また属籍別にみると、坪単価の上昇を反映して平民より華・士族の方が増価した。

さらに表5には、2つの区の所有規模上位10人を地積と地価のそれぞれを基準に、後の時期との比較のために地租改正後の仮設値を使ってリストアップした。表4から予想できるように、地積を基準にとると華・士族が上位に、地価を基準にとると平民とくに江戸期から続く豪商たちが上位を占めた。

表5 所有規模上位10人（1873年）

（筆，坪，円）

順位	氏名	属籍	筆数	地積	氏名	属籍	筆数	地価
日本橋区								
1	三井家	平民	58	16,963	三井家	平民	58	132,016
2	細川護久	華・士族	1	15,349	井上馨	華・士族	2	48,179
3	島津忠義	華・士族	1	14,170	鹿島清兵衛	平民	20	45,099
4	松平茂昭	華・士族	1	13,749	三谷三九郎	平民	21	44,284
5	山内豊範	華・士族	1	13,654	細川護久	華・士族	1	43,160
6	井上馨	華・士族	2	12,809	長谷川治郎兵衛	平民	24	38,144
7	松平康倫	華・士族	1	7,785	小野善助	平民	21	37,901
8	内藤信美	華・士族	1	5,939	田中治郎左衛門	平民	17	32,965
9	池田輝知	華・士族	1	5,464	小津清左衛門	平民	17	29,808
10	井上正直	華・士族	1	4,731	浜口吉右衛門	平民	20	29,212
京橋区								
1	鍋島直大	華・士族	1	8,612	鹿島清兵衛	平民	29	23,118
2	伊達宗徳	華・士族	5	8,444	西村勝三	平民	8	20,499
3	亀井茲監	華・士族	5	7,882	奥三郎兵衛	平民	7	20,322
4	西村勝三	平民	8	7,291	三井家	平民	25	18,989
5	伊達宗敬	華・士族	4	6,536	橋本慶治	平民	11	16,315
6	川合執銀	平民	1	5,152	伊達宗徳	華・士族	5	15,136
7	鹿島清兵衛	平民	29	4,641	島田八郎左衛門	平民	15	14,531
8	小津伝兵衛	平民	4	4,269	亀井茲監	華・士族	5	14,128
9	橋本善四郎	平民	1	3,714	太田徳九郎	平民	2	12,734
10	三井家	平民	25	3,674	伊達宗敬	華・士族	4	11,716

（注）地積，地価ともに改正地券基準の仮設値。

（資料）表3に同じ。

表6 タイル指数の推計（1873年）

区	土地所有者数	市街地券（実際値）		改正地券（仮設値）	
		地積	地価	地積	地価
日本橋区	1,382	0.457	0.461	0.451	0.384
	1,433	-	-	0.449	0.387
京橋区	935	0.234	0.294	0.233	0.251
	1,226	-	-	0.321	0.291
純計	2,126	0.422	0.474	0.419	0.416
	2,441	-	-	0.425	0.423

（注）各区の上段は表4の所有者，下段は改正地券基準で個人が所有する地積と地価が判明するすべての地番を対象に名寄せした結果である。

（資料）表3に同じ。

最後に、名寄せデータを使って明治初期における土地資産分配の不平等度を計算してみよう（表6）。それによれば、第1に、日本橋区の方が京橋区よりもタイル指数の値は大きく、所有者間の資産分配はより不平等であった。ただしこれには、京橋区では大規模な旧武家地が計測から欠落していたことも大きく影響している。このことは、各区の下段に示した計算対象となる地番を増加させた名寄せ結果にもとづいて計算したタイル指数が、京橋区で大きく上昇することからも確かめられる。第2に、2区統合データを使ったタイル指数は、各区それぞれのタイル指数よりも大きい。これは階層間格差（日本橋区と京橋区の間での平均地積、平均坪単価の格差）が大きかったことに起因する。第3に、地価を指標とすると両区とも改正地券（仮設値）のタイル指数は、市街地券（実際値）を使って計算したタイル指数を大きく下回った。このことは、金額ベースの土地資産分配は地租改正を経て平等化したであろうことを示唆している。

それでは、タイル指数の低下にはどの階層の動向が影響していたのであろうあうか。この点を詳細に検討するための素材としては、しかしながら「明治6年沽券図」は必ずしも適切でない。「明治6年沽券図」の土地情報が表す1871～73（明治4～6）年という時期から地租改正作業終了（1878年前半）までの期間が、空き過ぎているからである。そこで節を改めこの点を詳細に検討する。

5. 日本橋区『明細録』にみる土地所有

地租改正による土地資産分配の変化

『明細録』から得られる情報は、3節で紹介した各種資料の中では、市街地券から改正地券に切り替わった時期にもっとも近い。その上、ほぼすべての地番について所有者名、地積および地価が記載されている。したがって、それと改正前後の新旧地番対照が判明する『地所明細』、および市街地券基準の地積と地価が分かる「明治6年沽券図」を組み合わせれば、同じ地番すなわち同一の土地所有者を対象として、おおむね地租改正直後における地番毎の新旧両制度における地積、地価そして地税負担額が判明する。それらを名寄せして新旧比較すれば、地租改正という制度改革が、その実施直後の時点において土地資産分配や税負担構造にどのような変化をもたらしたかという問題を、定量的に解明することができる。

表7 地域類型別・所有者属性別筆数（日本橋区，1880年）

(筆, %)

地域類型	個人			企業	学校	寺社	官有地・河 岸地・火除 地・共有地	計
	平民	華・士族	計					
旧町地	1,972 (1,906)	130 (125)	2,102 (2,031)	2 (2)	3	3	99 (2)	2,209 (2,035)
旧町地と旧武家地の混在地	279 (233)	105 (85)	384 (318)	1 (1)	8	0	4 (1)	397 (320)
旧武家地	60 (56)	60 (59)	120 (115)	2 (2)	1	1	16 (1)	140 (118)
計	2,311 (2,195)	295 (269)	2,606 (2,464)	5 (5)	12	4	119 (4)	2,746 (2,473)
構成比	84.2	10.7	94.9	0.2	0.4	0.1	4.3	100.0

(注) 1) 地域類型の内訳は表1に同じ。

2) ()の数字は、『明細録』の各地番に照応する「明治6年沽券図」の地番において地積および地価が得られる筆数で内数。

(資料) 浅井 (1881), 中井 (1878)。

表7は、『明細録』を表2と同じ形式で要約したものである。これを表2と比べると、「明治6年沽券図」から7～10年ほど経過し、企業、学校、官有地など個人以外の所有地が増えたこと、および分筆がとりわけ旧武家地で進んだことがわかる。また、江戸期における地域類型別に平民と華・士族それぞれの所有筆数の構成比率の変化を見ると、旧町地では華・士族の

所有する土地が相対的に増加し、逆に旧武家地や両者の混在地では平民の割合が増えた。

表8 改正地券と市街地券の1筆当たり平均値の比較（日本橋区，1880年）
（筆，坪，円，倍）

地域類型	改正地券（実際値）				市街地券（仮設値）			市街地券から改正地券への改定倍率		
	筆数	地積	地価	坪単価	地積	地価	坪単価	地積	地価	坪単価
旧町地	2,033	161.7	1280.3	8.00	154.1	814.3	5.39	1.06	2.05	1.91
旧町地と旧武家地の混在地	319	159.9	806.4	5.34	151.3	283.3	2.03	1.06	6.15	5.82
旧武家地	117	1,436.9	3704.2	3.42	1,436.0	878.2	0.68	1.08	6.61	5.90
計/平均	2,469	221.9 (221.9)	1333.9 (1333.9)	7.44 (6.02)	214.5 (214.5)	748.7 (748.7)	4.73 (3.49)	1.06 (1.03)	2.80 (1.78)	2.60 (1.72)

(注) 1) 対象は個人と企業の所有者で、表7注2の記述に該当する2,469筆分の土地。

2) 筆数以外はすべて各筆の単純平均値。ただし計/平均欄の()は、地積と地価それぞれの合計値を使って計算したもの。

(資料) 浅井 (1881)、市街地券基準の地積と地価は東京都中央区立京橋図書館 (1995)、改正地券と市街地券との対照は中井 (1878)。

次に表3の作成時とは逆方向に新地番を旧地番に対照させて、改正地券上の各地番をそれに照応する市街地券（「明治6年沽券図」）基準の地積と地価の仮設値、つまり地租改正前のその地番の地積と地価を推計する。集計の対象は個人と企業の所有者で、さらに当該地番に照応する市街地券での地番の地積と地価の両方が判明する土地の所有者に限定される。それらの土地は全部で2,469筆に達し、個人と企業が所有する2,611筆中の94.6%をカバーする。それを地域類型別に1筆当たり平均値で示したものが表8である。

この結果を1873（明治6）年時点の表3と比べると、この間の変化が他の地域類型に比べて旧武家地で大きいことが分かる。すなわち筆数の増加が最も大きく（26筆，29%増）、改正地券基準の1筆当たり地積は、1873年の1,846坪から1880年には1,437坪へと20%程度低下した。それぞれの表から簡単に計算できるが、旧武家地の総面積（改正地券基準）は、1873年の17.0万坪から1880年の16.8万坪へとわずか1%の減少でしかない。これは、この間に広大な旧武家地の分筆がかなり進んだことを強く示唆する。

表2や表7も合わせて考えると、旧武家地では土地の細分化と平民による土地取得とが同時並行的に進んだといえよう。

表9 所有者属性別1人当たり土地所有（日本橋区，1880年）

(人/社，筆，坪，円，倍)

所有者属性	改正地券（実際値）					市街地券（仮設値）			市街地券から改正地券への改定倍率		
	所有者数	筆数	地積	地価	坪単価	地積	地価	坪単価	地積	地価	坪単価
平民	1,001	2.19	361.4	2,715.2	7.29	345.9	1,673.1	4.52	1.05	2.71	2.59
華・士族	184	1.46	987.2	3,016.9	4.55	978.4	926.9	1.77	1.07	4.92	4.49
企業	5	1.00	869.9	4,079.4	4.95	664.8	655.2	1.53	1.16	6.83	5.66
計/平均	1,190 (1,253)	2.07 (2.08)	460.3 (450.5)	2,767.6 (2,704.2)	6.86 (6.80)	445.0	1,553.5	4.08	1.05	3.07	2.90

(注) 1) 『明細録』の各地番に照応する市街地券基準の土地で、地積と地価が判明するすべての地番を対象に名寄せした結果である。

2) 計/平均値欄の()は、『明細録』で地積と地価が判明するすべての地番を対象に名寄せした結果である。

3) 所有者数以外はすべて単純平均値。

(資料) 表8に同じ。

所有者を名寄せし、所有者をその属性・属籍別に集計したのが表9である。この表9の「改正地券（実際値）」と「市街地券（仮設値）」の欄が、前節表4の「改正地券（仮設値）」と「市街地券（実際値）」にそれぞれ対応する。日本橋区における市街地券から改正地券への地積、地価および坪単価それぞれの改定倍率を2つの表で比べてみると、調査時点における所有者が異なっているので所有者属性別の値は異なるが、区計で見れば大きな差はないので、これらの推計がおおむね妥当であることが確かめられる。また、区平均の1人当たりの所有筆数は1.77筆（表4）から2.07筆（表9）に若干増加し、改正地券基準での1人当たりの地積・地価も、それぞれ398坪・2,384円から460坪・2,768円へと資産規模が拡大したことがわかる。

さらに「明治6年沽券図」と同様に所有規模上位10人をリストアップしておく（表10）。地積で見ると、上位10人中8人が旧藩主の家系であるが、地価では逆に8人が平民である。この関係はおおむね1873（明治6）年の場合（表5）と同様である²²⁾。個別にみると、三井家は地積、地価ともに

22) 表5と比べて相続などによる名義変更と思われるものは表10に注記した。

表10 所有規模上位10人（日本橋区，1880年）

（筆，坪，円）

順位	氏名	属籍	筆数	地積	氏名	属籍	筆数	地価
1	三井家	平民	80	23,788	三井家	平民	80	119,951
2	徳川茂承	華・士族	3	17,417	徳川茂承	華・士族	3	32,465
3	細川護久	華・士族	3	16,302	長谷川治郎兵衛	平民	31	32,200
4	島津忠義	華・士族	1	14,170	細川護久	華・士族	3	26,650
5	松平茂昭	華・士族	2	13,749	小津清左衛門	平民	23	25,940
6	山内豊範	華・士族	1	13,654	鹿島乃婦 ³⁾	平民	12	22,850
7	松平康民 ¹⁾	華・士族	1	7,785	田中治郎左衛門	平民	17	19,178
8	浅野長勲	華・士族	2	6,338	鹿島清左衛門	平民	15	19,132
9	内藤信任 ²⁾	華・士族	2	6,300	浜口吉右衛門	平民	21	18,258
10	竹下喜代	平民	4	5,779	村越庄左衛門	平民	22	16,750

(注) 1) 原資料の名義は松平明丸で，表5の松平康倫の相続人。

2) 原資料の名義は内藤六十麿で，表5の内藤信美の相続人。

3) 7代目鹿島清兵衛長女。

(資料) 表8に同じ。

引き続き首位で，しかも所有地は大幅に増えた²³⁾。買い増した土地の一部には，表5で地価第4位を占めながらも，その後経営破綻した三谷三九郎の土地も含まれている。また，表5の地価第2位の井上馨が所有していた2筆の土地の中で広大な方の浜町2丁目の土地は，『明細録』では徳川茂承の名義に変わり，その結果表10では同人が地積，地価ともに三井家に次いで第2位に登場した。

表11 タイル指数の推計（日本橋区，1880年）

土地所有者数	改正地券（実際値）		市街地券（仮設値）	
	地積	地価	地積	地価
1,190	0.463	0.394	0.470	0.448
1,253	0.471	0.406	-	-

(注) 1) 対象は個人と企業の土地所有者。

2) 上段と下段の差異は，表9参照。

(資料) 表8に同じ。

23) 明治初期の三井の土地投資については鷲崎（2013）が詳しい。

1880（明治13）年における日本橋区の土地資産分配の不平等度はどの程度であったか、名寄せ結果にもとづいてタイル指数を推計する（表11）。この表の実際値と仮設値を比較すれば、すでに述べたようにどちらも同一の所有者を対象に推定した結果であるから、両者の差は地租改正という制度改革の影響を直接表すことになる。

第1に、地積を計測対象としたタイル指数は実際値と仮設値を使った結果に大きな差はない。第2に、地価を計測対象にすると実際値は仮設値を大きく下回った。つまり地租改正は、地積ベースでは土地資産分配には大きな影響をもたらさなかったものの、金額ベースでは明らかな平等化をもたらしたのであった。

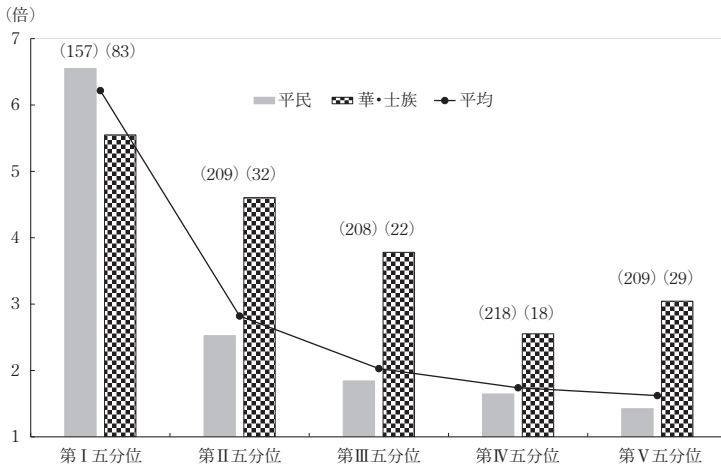
これは、表9の改定倍率の欄の数字からもある程度は推測できる。すなわち、地積を対象とした場合は、5%前後でしかも所有者属性間の相違も小さい。これに対し、地価の場合は全区平均で3倍増加していて、しかも所有者の属籍間の差も著しい。その結果、平民と華・士族を比較するとき、市街地券の仮設値を使うと、1人当たり地積が相対的に大きい華・士族が1人当たり地価では平民を下回ったが、改正地券では1人当たり地価でも平民を上回るようになった。このように、地租改正による地価ベースでの土地分配の平等化は坪単価の改定が大きく影響したと判断できる。

この点をより詳しく検討してみる。すべての個人と企業の所有者をその属性にかかわらず、地租改正前の市街地券にもとづく1人当たり地価を指標に五分位階級にまとめる。その上で、各階級別およびその階級に含まれる個人の属籍別に坪単価の改定率の平均値を計算する。その結果を示したのが図2である。

これによれば、市街地券での地価が低い所有者ほど坪単価の改定率が高く、とりわけ第Ⅰ五分位の平民で最も高い。第Ⅱ五分位以上の所有者をみると、第Ⅰ五分位とは異なり、華・士族の方が平民よりも高い。

第Ⅰ五分位において、平民の坪単価改定率が華・士族のそれを上回った原因としては、2つの可能性が考えられる。第1は、所有資産価額が小さ

図2 五分位階級別・属籍別の坪単価の改定倍率（日本橋区，1880年）



(注) 1) 五分位分割への指標は市街地券基準の1人当たり地価。
 2) 棒グラフの上の数字はそれぞれのサンプルサイズを表す。
 (資料) 表8に同じ。

い平民ほど華・士族から地価の安い土地を購入していた場合で、第2は、所有資産価額が小さい平民ほど、意図的（沽券税や区入費の節税対策）か否かは別として、市街地券交付の際に所有地の実勢単価よりもかなり低い坪単価を申告していた場合である。結論としては、第2の可能性が高いと思われる。というのも、比較する土地を旧町地に限定しても、また平民による旧武家地の土地取得が始まったばかりと思われる1873（明治6）年においても（表2参照）、図2と同様な関係が見られるからである²⁴⁾。

逆に、坪単価改定率をもっとも低いのは第V五分位の平民である。この階級に属する大商人たちが所有する土地は、既に江戸期から高水準に達していた。その結果、地租改正にともなう坪単価の上昇が抑制されたと考え

24) 地租改正にともなう坪単価の再評価は、所有者単位ではなく各筆単位に実施されたのであるが、「各筆」を対象に市街地券基準の「地積」を使っても、おおむね同様の結果が得られる。

られる。彼らは幕府の御為替御用を請け負うなど公的な仕事に就くために町屋敷を抵当として差し出すことが多く、担保物件の経済的価値は営業上重要な意味をもっていて（玉井，1977，39頁），たとえば三井家の場合，担保価値引き上げを目的として一族が所有する土地を一族間で売買して地価を吊り上げていたといわれている（滝島，2003，190-191頁）。

以上要するに，地租改正にともなう坪単価の改定率は市街地券時代の地価の水準と逆相関にあったからこそ，地価を計測対象としたタイル指数が地租改正前後で大きく低下したのであった。

地租改正にともなう税負担構造の変化

地租改正によって，土地所有者1人当たりの地税負担額はどのように変化したのだろうか。まず所有者1人当たりの改正地券基準地価と市街地券基準地価にそれぞれ税率3%と1%を乗じて改正地租と沽券税を推計し，それを区毎に五分位階級別・属籍別に集計した結果が表12である。なおここでは，日本橋区については表9の結果に，京橋区については地租改正直後の資料が得られないので，少し遡るが「明治6年沽券図」による結果（表4）に依拠した。

まず日本橋区についてみると以下のような事実あるいは特徴が認められる。第1に，地租改正によって区平均の所有者1人当たり地税は，9.2倍（各所有者の変化倍率の単純平均値）ないし5.3倍（所有者1人当たり平均税額から求めた倍率）増加した²⁵⁾。第2に，属籍に分けると華・士族の改定倍率は，平民のそれをはるかに上回った。第3に，土地所有規模が小さくなるほど改定倍率は逆に大きくなっていった。京橋区については，改定倍率の絶対値は日本橋区ほどではないものの，属籍別および所有階級別にみ

25) 東京市街地全体では宅地に対する地税は，77,653円（地租改正に際し，宅地から田・畑へ地目変更があった土地に対する課税分も含む）から，301,917円へと3.89倍増加した（大蔵省，c1882a，107頁；地租改正資料刊行会，1957，別冊表83-84）。表12の日本橋区の変化は市街地全体よりも大幅に高く，京橋区の変化は比較的これに近かった。

表12 五分位階級別・属籍別個人土地所有者1人当たり税負担額の変化
(人, 円, 倍)

階級・属籍	日本橋区 (1880年)				京橋区 (1873年)			
	人数	改正地租	沽券税	改定倍率	人数	改正地租	沽券税	改定倍率
第I五分位	240	13.22	0.82	20.05	187	8.00	1.00	8.39
第II五分位	241	24.12	3.00	8.71	192	13.94	2.64	5.38
第III五分位	230	39.60	6.38	6.30	192	20.13	4.89	4.16
第IV五分位	236	67.29	12.69	5.37	177	33.32	8.31	4.02
第V五分位	238	269.81	54.92	5.17	187	95.08	26.96	3.74
計	1,185	82.86	15.57	9.16 (5.32)	935	33.92	8.71	5.15 (3.89)
平民	1,001	81.46	16.73	8.13 (4.87)	849	35.68	9.33	4.72 (3.82)
華・士族	184	90.51	9.27	14.76 (9.76)	86	16.59	2.65	9.33 (6.25)

- (注) 1) 改正地租と沽券税はそれぞれ改正地券基準の地価, 市街地券基準の地価から計算したものの。
 2) 五分位階級へは区毎に所有者1人当たり市街地券基準の地価を指標に分割した。
 3) 数字は人数を除いて単純平均値。ただし計欄の()は所有者1人当たり平均税額から計算した倍率。
 4) 企業所有者は含まない。
 (資料) 日本橋区は表8, 京橋区は表3に同じ。

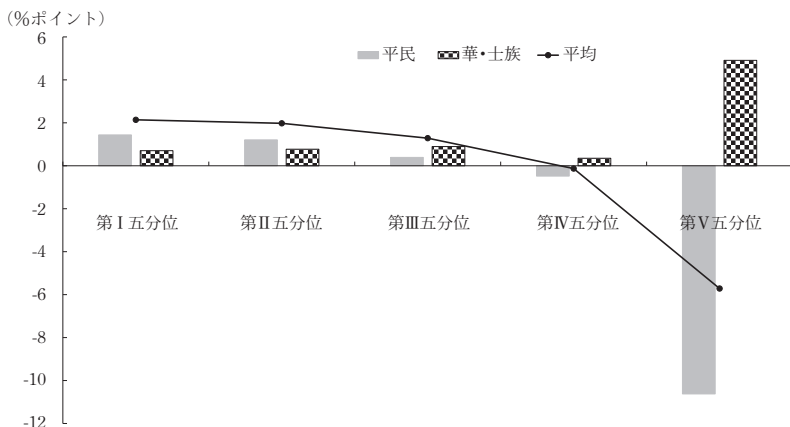
た改定倍率の特徴は日本橋区とまったく同じである。

以上の結果が, 地価を計測対象とした土地資産分配の不平等度が地租改正によって大きく低下したと密接に関係していたことは, 容易に想像がつく。しかし地税(沽券税および改正地租)の相対的な負担配分が, 地租改正前後でどのように変化したかを確認しておくことも必要である。

この問題を分析するために以下のように記号を定める。 i 税制のもとでの第 j 五分位に属する属性 k のグループが支払う税額を記号 T_{ijk} と表す。下付は, $i=1$ (沽券税)・2 (改正地租), $j=1\sim 5$, $k=1$ (平民)・2 (華・士族)・3 (企業) とする。各土地税制の下での第 j 五分位の属性 k の支払う税額が税総額に占める割合を $R_{ijk}(=T_{ijk} \div \sum_j \sum_k T_{ijk})$ とすると, 税制改正による jk グループにおける地税の負担割合の変化 ΔR_{jk} は, $R_{2jk} - R_{1jk}$ という式で求められる。前項と同じく日本橋区を事例にとり, 沽券税の課税対象であった市街地券基準の1人当たり地価を指標に五分位階級にグループ化して求めた ΔR_{jk} (相対的税負担の変化) の計測結果を図3に示す。

まず平民に注目すると, 所有地価規模と相対的税負担の変化 (ΔR_{j1}) の間には明確な負の相関が観察される。しかも第III五分位以下はプラスの値

図3 五分位階級別・属籍別の相対的税負担の変化（日本橋区，1880年）



(注) 1) 企業は5社しかないので，図示していない。
 2) 五分位階級の分割基準，サンプルサイズは図2に同じ。
 (資料) 表8に同じ。

で，したがって相対的負担は重くなり，逆に第IV五分位以上はマイナスの値で相対的な税負担は軽減された。特に最大規模の第V五分位における相対的税負担軽減の程度は著しい。華・士族の場合は，すべての階級で相対的税負担 (ΔR_{i2}) は重くなり，平民とは正反対に第V五分位に属する所有者で最大となった。その結果，沽券税から改正地租に移行した際に相対的税負担の変化を各五分位計で見ると，第V五分位のみがマイナス（軽減），第IV五分位はほぼゼロ（不変），第III五分位より下位のグループはプラス（増大）で，所有地価規模が減少するにともない相対的負担は徐々に重くなっていった。

以上のことから分かるように，日本橋区では地租改正によって税負担額自体は増加したものの，小規模な平民地主や大規模な華・士族地主の相対的負担増によって，大商人地主の相対的負担は軽減されることになった。市街地券から改正地券への転換によって地価を基準としたタイル指数は低下（平等化）したが，それは同時に相対的な税負担が大規模地主から中小

規模地主や華・士族に転嫁されたことも意味したのである。なおこのような日本橋区の事例は、図は省略するが京橋区でも観察される。

6. 松方デフレ期における土地資産分配の変化

本節では2つの資料（『長者鏡』と『管内地価調』）と前節までの分析結果とを合わせて、1873年から80年代前半の松方デフレ期までの土地資産分配の経時的変化について分析する。2資料はともに名寄せ後の資料で、他の資料とは異なり地番毎の情報が得られないので、所有者の属性別に集計した結果を表13に示しておく。

表13 『長者鏡』と『管内地価調』による1人（社）当たりの土地所有
(人/社, 坪, 円)

所有者属性	『長者鏡』(1884年)		『管内地価調』(1885年)					
	日本橋区		日本橋区		京橋区		純計	
	所有者数	平均地積	所有者数	平均地価	所有者数	平均地価	所有者数	平均地価
個人	1,237	466.3	1,180	3,279.3	1,161	1,522.3	2,123	2,655.2
平民	1,079	375.2	1,020	3,306.5	933	1,594.3	1,758	2,764.5
華・士族	158	1,088.3	160	3,105.7	228	1,228.0	365	2,128.5
企業	1	3,138.4	11	2,700.9	6	2,594.9	17	2,663.5
計	1,238	468.5	1,191	3,273.9	1,167	1,527.9	2,140	2,655.3
タイ尔指数	0.512		0.452		0.432		0.527	

(注) 1) 所有者名義が寺社、学校、共有地、官公署は集計対象から外した。

2) 『長者鏡』では、明らかに漏れていると思われる個人所有者11人を補った。

(資料) 進藤(1884)、東京府統計掛(c1886)。

日本橋区をみると、所有者は1873年の1,433人(表6)から1880年の1,253人/社(表9)、1884年の1,238人/社、そして1885年の1,191人/社へと徐々に減少してきた。京橋区も1873年の1,226人から1885年に1,167人/社へと減少した。他方、日本橋区では平均所有規模(表4と表9の改正地券の欄参照)は時間とともに拡大化する傾向にあったので、土地所有が集中化する傾向にあったことを示唆している。

表14 所有規模上位10人（1884，1885年）

(坪, 円)

順位	1884年			1885年					
	日本橋区			日本橋区			京橋区		
	氏名	属籍	地積	氏名	属籍	地価	氏名	属籍	地価
1	三井家	平民	26,420	三井家	平民	264,573	鹿島乃婦	平民	110,026
2	徳川茂承	華・士族	17,417	鹿島乃婦	平民	62,387	鹿島千代	平民	58,850
3	細川護久	華・士族	16,342	村越庄左衛門	平民	57,040	三井家	平民	31,094
4	松平茂昭	華・士族	14,583	長谷川治郎兵衛	平民	48,658	小林伝次郎	平民	24,682
5	島津忠義	華・士族	14,170	安田善次郎	平民	46,158	高橋門兵衛	平民	22,414
6	山内豊範	華・士族	13,654	徳川茂承	華・士族	45,142	奥三郎兵衛	平民	19,794
7	大倉喜八郎	平民	10,026	中井新右門	平民	45,021	鶴沢雅房	華・士族	17,775
8	安田善次郎	平民	8,800	小津清左衛門	平民	42,451	山脇スミ	平民	17,757
9	松平康民	華・士族	7,802	杉村甚兵衛	平民	41,430	太田はなゑ ¹⁾	平民	14,888
10	浅野長勲	華・士族	7,245	菊池長四郎	平民	39,649	渡辺治右衛門	平民	14,032

(注) 1) 表5の太田徳九郎の長女。

(資料) 表13に同じ。

表14は所有規模上位10人を一覧にしたものである。1884年（『長者鏡』）は地積ベースなので、旧藩主の家系が7人を占めたが、後に財閥を形成しその当主となる大倉喜八郎や安田善次郎などの名が新たに登場してきた²⁶⁾。1885年（『管内地価調』）は金額ベースの数字になるが、ここに登場してくる日本橋区の平民所有者は、1880年（表10）から所有規模を大きく増加させている。また京橋区も含めると、とりわけ酒問屋の鹿島一族（鹿島乃婦は鹿島本店、鹿島千代は鹿島中店）の増加が顕著であった。一方、明治末期に大土地所有者として名が出てくる峯島一族（喜代・コウ）、渡辺治右衛門、堀越角次郎などは（牧野，2019，245頁，表3），少なくともこの両区内の土地に限っては京橋区の渡辺治右衛門を除いてまだ上位に登場していない。

表13の下段にはこれまでの調査と同様にタイル指数の推定結果が示されているが、以前の時期の結果と比較するために改めて表15にまとめておく。この表のタイル指数は、土地所有者の分布の経時的変化を分析する目的のものであるから、異時点間の比較が可能となるように、土地評価の基

26) ただし大倉喜八郎は、1880年（『明細録』）および1885年（『管内地価調』）の日本橋区に名前がない。なぜ『長者鏡』だけにその名が登場するのか、所有地番が不明なので原因は確かめられない。

準をすべての時期を通じて改正地券基準の地積と地価で統一して計算されたものである。

表15 タイル指数の経時的变化

年次	日本橋区		京橋区		純 計	
	地積	地価	地積	地価	地積	地価
1873	0.449	0.387	0.321	0.291	0.425	0.423
1880	0.471	0.406	-	-	-	-
1884/85	0.512	0.452	-	0.432	-	0.527

(注) 1873年と1880年はそれぞれ改正地券基準の地積と地価による推定結果。
(資料) 表6, 表11, 表13。

第1に、日本橋区、京橋区ともにタイル指数は時間とともに上昇しており、1873（明治6）年から1885（明治18）年までの間に土地資産分配は急速に不平等化していったことがわかる²⁷⁾。ただし、この間の2つの区の地価基準でのタイル指数の変化を比較すると、京橋区より日本橋区の方が不平等化の程度が小さい。江戸初期から、経済の中心地であった日本橋区では、1873年の時点で既に京橋区よりも土地の集中化が進んでいたと思われる。

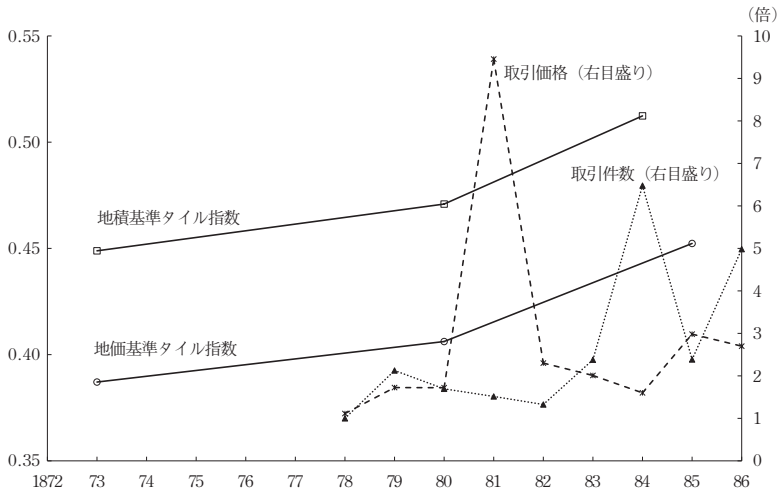
第2に、3時点のデータが得られる日本橋区の場合、不平等化の傾向は1870年代後半では比較的緩やかであったが、1880年代前半になると急速に進展した。

そこで、この変化を同区内における土地取引の動向と合わせて考察してみよう。図4は日本橋区の土地所有のタイル指数、土地の取引価格および取引件数の推移である。ここでの取引価格は利用できる統計資料の制約から、金額ではなく各年における売買された土地の売買金額のその地券の額

27) 例外は市街地券基準の地価を対象としたタイル数で、それは1873年の0.461（表6）から80年の0.448（表11）にかけてわずかに低下した。その理由は、市街地券の地価基準による小規模階級ほど所有地の坪単価が非常に低い華・土族所有者の割合が大きく減少し（たとえば第I五分位では所有者数全体に占める華・土族所有者数の割合は1873～80年の期間にマイナス14%ポイント）、大規模階級ではその割合が逆に増加した（第V五分位ではそれはプラス3%ポイント）ことにある。その結果、坪単価の階層間格差が若干縮小しタイル指数は低下した。

面金額に対する比率で表す。また、取引件数は1878～82年については毎年の取引口数を使い（1878年を1とする指数に変換）、83年以降はそれを毎年の宅地売買率（売買された土地の額面金額を区内の宅地地価総額で除した値）の変化にリンクして延長した²⁸⁾。

図4 日本橋区のタイル指数と土地取引の推移



(注) 取引価格＝売買金額÷額面金額、取引件数は1878年を1とする指数で推計方法は本文参照。
 (資料) タイル指数は表15、取引価格と取引件数は『東京府統計書』（明治15～19年版）。

取引価格は既にみた米価の動き（図1）と相似し、1878（明治11）年を起点として上昇傾向をたどり、81年には取引価格は額面の9倍以上に達するというピークを迎えたものの、翌年から一気に下落し始め²⁹⁾、84年には急騰前の80年の水準に逆戻りした。その後数年、取引価格は若干回復する

28) 取引価格と取引件数の計算方法は森田（2007, 56-57頁）を参考にした。なお、この宅地売買率を取引件数の代理変数として使うためには、取引された土地の地価坪単価の平均値が年次によって大きく変化しないという仮定を必要とする。

29) 1882（明治15）年7月18日『朝野新聞』（1頁）には、東京府内の土地の価格が前年に比し3割から5割下落したこと、その原因の一つが土地に対する様々な税負担の重さにあったことなどの記事が載っている。

ものの低い水準にとどまった。他方、非常に興味深いことだが、取引件数は取引価格とは逆方向に動いた。それは取引価格が底を打った84年にピークを迎えたが、この年の取引件数は2年前の82年の5倍に達するものであった。タイル指数の上昇が加速する時期は、まさに日本橋区の地価バブルがはじけた松方デフレの不況期にあたる。不況により土地取引が急増し、その結果土地の集中が加速したものと思われる。

この点を明確にするために、日本橋区を例にタイル指数の経時間的変化の要因を探ってみよう。3つの時点における名寄せ後の所有地価をその多寡に応じて五分位階級に分割し、その上でタイル指数を階級内要因（各分位内の不平等の程度）と階級間要因（各分位間の不平等の程度）とに要因分解する（表16）。

表16 日本橋区におけるタイル指数とその変化の要因分解
(ポイント, %)

	タイル指数			タイル指数の変化			
	1873年	1880年	1885年	1873～80年		1880～85年	
タイル指数	0.3871	0.4062	0.4523	0.0191	100.0	0.0462	100.0
階級内要因計	0.1249	0.1333	0.1559	0.0084	44.2	0.0226	48.9
第I五分位	0.0008	0.0009	0.0008	0.0001	0.4	-0.0001	-0.3
第II五分位	0.0003	0.0003	0.0003	0.0000	0.2	0.0000	0.0
第III五分位	0.0004	0.0004	0.0005	0.0000	0.2	0.0000	0.1
第IV五分位	0.0012	0.0012	0.0017	0.0000	-0.2	0.0004	1.0
第V五分位	0.1221	0.1305	0.1527	0.0083	43.6	0.0222	48.1
階級間要因	0.2622	0.2728	0.2964	0.0106	55.8	0.0236	51.1

- (注) 1) タイル指数は改正地価基準によるもの。
 2) 五分位階級分割は調査年次ごとに行っているため、各分位に含まれる所有者は年次によって異なる。
 3) 四捨五入の関係でタイル指数の値と各要因を合計した計算値とは必ずしも一致しない。

タイル指数とその変化を分解した結果をみると、1873年から80年の期間にタイル指数は0.0191ポイント上昇したが、その55.8%に当たる0.0106ポイントは階級間要因によって、44.2%に当たる0.0084ポイントは階級内要因で説明できる。また、階級内要因の中では第V五分位の変化の影響が圧倒的に大きい。1880年から85年の期間ではタイル指数は0.0462ポイント(前

期間の2.4倍)上昇した。この期間は階級間要因の変化の寄与は若干低下し(寄与度は51.1%)、階級内要因の変化の寄与(48.9%)とほぼ拮抗した。また、階級内要因では第V五分位内の変化の影響が前期よりさらに高まったが、他の4つの階級内では前期と同様に特段大きな変化はなかった。

1880年から85年にかけての不平等化(第V五分位階級の上位者への集中)の実態をより具体的に示すために、日本橋区において所有者の資産規模や属籍に応じて所有規模がどのように変化したのか、また85年の『管内地価調』で初めてその名が登場する土地所有者がどのような規模の土地取得を行ったのか、これらの問題を統計的に検証してみる。

まず2つの時期の所有者を比較するに際し、市場を通じた土地売買による名義変更と、家族内の相続などに起因する名義変更を区別するために、ここでは所有者をできる限り「家」単位に集約してみる³⁰⁾。たとえば鹿島利右衛門と鹿島千代(利右衛門長女)、初山半三郎と安達まち(初山半三郎妻)、田中治郎左衛門(木綿問屋田端屋当主名)と田中ミキ(田端屋11代目当主)、戸田光則と戸田康恭(光則子)などを同じ家に帰属する所有者として扱う。このような調整によって、1880年(『明細録』)および85年(『管内地価調』)の2時点における企業を除いた個人所有者の延べ数は、単純な個人ベースの1,660人から1,443家へと縮減する。これにともない、家単位の所有者を対象に推定したタイル指数は、0.420(80年)と0.460(85年)へとそれぞれ表11および表15に比べて若干上昇する。これは大規模所有者ほど家族名義で土地を集積していたことを物語っている。

次に1880年の所有者をその所有地価額に応じて五分位階級に、また85年に初めて名が登場する所有者は80年の段階では「無所有」として分類する。その上で1880～85年の所有地価の変化を、増加、一定、減少、喪失の4つに類型化する。「増加」は1880～85年に所有地価が20%以上増加した所有

30) ここでは、戸籍番地を同一にする所有者を同一家族とみなし、それを「家」という単位で表す。集約に当たっては、『管内地価調』の戸籍番地を中心に、『人事興信録』、『日本紳士録』、『明細録』の所有地地番、『長者鏡』の所有者番地などを参考にした。

者、および1985年に新たに所有者として登場し最上位の第Ⅴ五分位に含まれるような所有者が該当する。「一定」は1880～85年に所有地価の変化率がプラス・マイナス20%の範囲内の比較的変動幅が小さかった所有者、および85年の第Ⅳ五分位以下に区分された新規所有者が当てはまる。「減少」は1880～85年に所有地価が20%以上減少した所有者、「喪失」は1885年には所有地が無かった者をそれぞれ意味する。このようにして分類した結果は表17に示される。

表17 日本橋区における五分位階級別・属籍別所有地価の変化（1880～85年）
(家)

1880年の状況	1880～85年の変化				
	増加 ¹⁾	一定 ²⁾	減少 ³⁾	喪失 ⁴⁾	計
平 民					
第Ⅴ五分位	60**	93	21**	26	200
第Ⅳ五分位	42*	102	9	54	207
第Ⅲ五分位	30	102	7	73**	212
第Ⅱ五分位	22	115	5	63**	205
第Ⅰ五分位	17	78	5	74**	174
無所有	16	224	-	-	240
計	187	714	47	290	1,238
華・士族					
第Ⅴ五分位	1	26	5	4	36
第Ⅳ五分位	4	17	4	5	30
第Ⅲ五分位	3	11	4	7	25
第Ⅱ五分位	2	20	1	9	32
第Ⅰ五分位	2	40	1	20*	63
無所有	1	18	-	-	19
計	13	132	15	45	205

- (注) 1) 1880～85年に所有地価が20%以上増加した所有者と85年の第Ⅴ五分位に含まれた新規所有者。
 2) 1880～85年に所有地価の変化率が±20%の範囲内の所有者と85年の第Ⅳ五分位以下に区分された新規所有者。
 3) 1880～85年に所有地価が20%以上減少した所有者。
 4) 1885年に所有地が無かった者。
 5) 対象は個人所有者で、五分位階級への分割は属籍を区別していない。
 6) **と*は、カイ二乗検定における調整済み標準化残差が正值で、その帰無仮説がそれぞれ、1%、5%の有意水準で棄却されたことを意味する。

(資料) 浅井 (1881), 東京府統計掛 (c1886)。

表17で特に注目したいのはアスタリスク記号が付けられたセルである。これらは、カイ二乗検定における残差分析を適用して、実際値と期待値の差が統計的に有意な正の値をとっていることが認められるセルである。すなわち、所有者が平民の場合、1880年に第Ⅴ五分位に分類された資産規模（地価基準）が大きな所有者では、85年にかけて資産がさらに20%以上増加した所有者と20%以上減少した所有者が多く、80年の第Ⅲ五分位以下では85年までに土地を手放した所有者が多いという特徴があった。また華・士族においては、第Ⅰ五分位に属する小規模所有者の中に土地を失った者が多かった。

『管内地価調』では地番毎の所有者名が判明しないので、80年から85年にかけて名義変更があった土地の新旧所有者を特定できない。しかし表17からは、中・小規模土地所有者から大規模所有者への土地移動、および大規模土地所有者内部の二極分解という変化があったことは確認できる。これは表16におけるタイル指数の要因分解の結果とおおむね整合している。日本橋区における松方デフレ期の土地所有の急激な不平等化は、このような変化によって生じたと総括できるであろう。そして特に重要なことは、中・小規模土地所有者の土地喪失は、単なる不況に起因するだけではなく、既に述べたように地租改正によってこの階層の土地所有者ほど地税の負担が重くなったことも影響していたと思われることである³¹⁾。

最後に、前段で行った土地所有者を家単位で集計した結果にもとづいて、1885年当時における日本橋区の土地所有率を推定してみる。ここでは資料の制約から土地所有率を、日本橋区内に本籍を置く全戸主数に対する、同区内に土地を所有しかつ区内に本籍がある戸主数の割合で表すことにす

31) 既に1872（明治5）年8月に、地代店賃は相対自由を取極めてよいことが太政官から布告されていた（東京都、1963a, 328-329頁）。したがって、地税は借地料の一部として借地人に転嫁することが可能であったはずで、実際に多くの地主が地代を値上げた（『朝野新聞』1878年8月18日、1頁）。しかし所有規模が小さい地主ほど借地として利用可能な土地は少なく、税負担の転嫁は難しかったと思われる。

る。『管内地価調』には土地所有者の戸籍番地が書かれているので、それにもとづいて日本橋区内に土地を所有している本籍番地が同区内にある家を集計すると、華・士族は64家、平民は632家、計696家となる。他方、1885年の日本橋区内に本籍を置く戸主の数は、華・士族は808人、平民は21,880人である（『東京府統計書』明治18年版, 32,34丁）。以上のデータを用いて日本橋区内の土地所有率を推計すると、華・士族では7.9%、平民では2.9%、区全体では3.1%と非常に低い値となった。ちなみに単純な比較はできないが、これは1912（明治45）年における東京市内全体の世帯所有率3.6%（牧野,2019,267頁 表8）をさらに下回る水準であった。

7. 結論

本稿は、既存の研究で本格的に使われていなかった明治初期の東京府日本橋区と京橋区における土地所有に関する様々な資料を使って、地租改正期と松方デフレ期の東京市街地の土地資産分配に関する分析を行った。これまでの分析で得た結論を要約すると以下ようになる。

第1に、地租改正前の市街地券が導入された時期における土地の坪単価には、江戸期から土地売買が行われていた旧町地と明治になって初めて地価を適用された旧武家地との間で非常に大きな格差が存在した。この格差は地租改正を通じて若干の是正をみたが、その後も依然として解消することはなかった。

第2に、土地所有規模の上位には、地積を指標にとると旧藩主が多くランクされたが、前記のような坪単価の格差によって、地価を指標とすると江戸期からの大商人が名を連ねた。

第3に、地租改正という制度改革が土地資産分配に与えた影響を解明するために、同一所有者に対し改正地券基準と市街地券基準の新旧両地積・地価を適用し、それらを比較する土地資産分配のシミュレーションを行った。その結果、坪単価の改定によって金額（地価）基準による所有者間の

土地資産分配が平等化したことが認められた。

第4に、沽券税から改正地租への土地税制改定にともない、地税の負担は全ての所有者で増加したが、相対的な税負担構造の変化をみると、土地資産価額が小（大）規模な土地所有者ほど相対的に重（軽）くなった。

第5に、時間の経過にともなう所有者間の土地資産分配の変化についても分析した。この目的のためには地租改正、すなわち土地を評価するための基準変更の影響を除去しなければならない。そこで、地積や坪単価をすべての時期を通じて改正地券基準に統一し、最後にその結果を名寄せしてタイル指数を推定した。それによれば、土地資産分配は時間とともに不平等化し、この傾向が資料が利用可能な日本橋区では松方デフレ期において顕著であったことが確かめられた。同区の土地取引価格は1881年にピークを迎えた後に大幅に下落した。他方この価格急落期に土地の売買は急増し、それを通じて大土地所有者に土地が集中していったものと思われる。

第6に、日本橋区内の土地所有率を家を単位として推計すると、3.1%という非常に低い数字が得られた。これは明治末期における東京市内の世帯所有率（3.6%）をさらに下回る水準であった。

以上の結論は、資料が比較的豊富に残されていた日本橋区と京橋区を対象とした分析から生まれた知見である。両区は江戸期から経済の中心地であり、地租改正時における宅地の平均坪単価は府内15区中上位の1、2位を占めていた。したがって本稿の結論が、あくまでも日本橋区、京橋区という特殊な地域に限定されたものなのか、あるいは東京の他の市街地にも当てはまるものなのか、その判断については今後の研究課題としたい。

文献目録

- 浅井重光（編）（1881）『東京府改正地券所有明細録』万字堂。
- 岩淵令治（2017）「江戸の沽券図について」『国立歴史民俗博物館研究報告』第204集，2月，61-99頁。
- 大蔵省（編）（c1882a）『地租改正報告書』大蔵省。
- －（編）（c1882b）『府県地租改正紀要 上巻』大蔵省。
- 大道弘雄（編）（1930）『日本経済統計総観』朝日新聞社。
- 岡本哲志（2004a）「近世江戸における町人地の街区と町割りの変容に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第577号，3月，225-231頁。
- －（2004b）「明治初期の銀座煉瓦街建設における江戸の都市構造の影響に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第579号，5月，171-178頁。
- 久保三友（編）（1912）『東京市及接続郡部地籍地図 上巻』東京市区調査会。
- 鹿野雅夫（編）（1925）『加除自在東京市地籍簿：日本橋区之部』地籍簿発行所。
- －（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。
- 進藤新五郎（編）（1884）『東京府下日本橋区地面持長者鏡一覽』松村仙吉・新山七五郎。
- 杉本尚正（編）（1873）『東京地主細覽』杉本尚正。
- 鈴木芳行（2006）「明治18年『管内地価調』にみる東京府の土地所有」『租税史料年報』2006年度版，35-44頁。
- －（2008）「明治十年代東京の土地所有」近代租税史研究会（編）『近代日本の形成と租税』有志社，41-63頁。
- 滝島功（2003）『都市と地租改正』吉川弘文館。
- 竹内蠖亭（編）（1876）『各区地主名鑑 第1巻(第一大区之部)』竹内蠖亭。
- 田中康雄（編）（2010）『江戸商家・商人名データ総覧』（全6巻）終風舎。
- 玉井哲雄（1977）『江戸町人地に関する研究』近世風俗研究会。
- 地租改正資料刊行会（編）（1957）『明治初年地租改正基礎資料 下巻』有斐閣。
- 東京市日本橋区（編）（1938）『新修日本橋区史：寛保沽券図解説・御府内往還其外沿革図書日本橋之部』東京市日本橋区。
- 東京都（編）（1960）『七分積金：その明治以降の展開（都市紀要7）』東京都。
- －（編）（1962）『東京市史稿 市街篇 第52』東京都。
- －（編）（1963a）『東京市史稿 市街篇 第53』東京都。
- －（編）（1963b）『東京市史稿 市街篇 第54』東京都。
- －（編）（1965）『明治初年の武家地処理問題（都市紀要13）』東京都。
- －（編）（1990）『江戸住宅事情（都市紀要34）』東京都。
- 東京都中央区役所（1958a）『中央区史 上巻』東京都中央区役所。

- － (1958b) 『中央区史 中巻』 東京都中央区役所。
- 東京都中央区立京橋図書館 (編) (1994) 『中央区沿革図集 [月島篇]』 東京都中央区立京橋図書館。
- － (編) (1995) 『中央区沿革図集 [日本橋篇]』 東京都中央区立京橋図書館。
- － (編) (1996) 『中央区沿革図集 [京橋篇]』 東京都中央区立京橋図書館。
- 東京府 (編) (1935) 『東京府史 行政篇第1巻』 東京府。
- 東京府統計掛 (c1886) 『明治18年12月現在 管内地価調』 東京府統計掛。
- 中井城太郎 (編) (1880) 『千古不朽東京地所明細』 (第一大区之部～第六大区之部全6冊) 寺本七右衛門。
- 双木俊介 (2014) 「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」 『歴史地理学』 第56巻第5号 (272号), 12月, 17-35頁。
- 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』 第30号, 3月, 121-157頁。
- － (1988) 「銀座煉瓦街の建設と地主ならびに家屋所有者の状況」 東京都立大学都市研究センター (編) 『東京：成長と計画 (1868～1988)』 東京都立大学都市研究センター, 53-64頁。
- 不動産調査会 (編) (1958a) 『東京都土地要覧 台帳編 中央区』 不動産調査会。
- － (編) (1958b) 『東京都土地要覧 地籍図編 中央区』 不動産調査会。
- 牧野文夫 (2016) 「明治期の資産分布と貧困」 『経済志林』 第84巻第1/2合併号, 8月, 1-36頁。
- － (2019) 「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」 『経済志林』 第86巻第3/4合併号, 3月, 231-275頁。
- 宮川久次郎 (編) (1888) 『東京著名録』 小柳津要人・宮川保全・白井練一 (復刻版は1986年, 湖北社刊)。
- 森田貴子 (2007) 『近代土地制度と不動産経営』 塙書房。
- 森田英樹 (1993) 「明治初年, 東京市街地における地価算定政策の展開」 『三田学会雑誌』 第86巻第2号, 7月, 81-121頁。
- － (1996) 「東京市街地における土地政策：明治初年の都市における地価算定と地税負担の平等化」 『社会経済史学』 第62巻第4号, 10月, 86-110頁。
- 山本忠兵衛 (編) (1878) 『区分町鑑東京地主案内』 山本忠兵衛。
- 横山錦柵 (編) (1880) 『東京商人録』 横山錦柵 (復刻版は1987年, 湖北社刊)。
- 鷺崎俊太郎 (2013) 「三井における東京の不動産経営と収益率の数量的研究：1872～1891」 『経済学研究』 第80巻第2/3合併号, 9月, 17-51頁。

Inequality in land ownership in central Tokyo in the early Meiji period

Fumio MAKINO and Nobuhiro WATANABE

《Abstract》

The subject of this paper is to examine the change in the distribution of land ownership in *Nihombashi* and *Kyōbashi* Wards (the two wards that form *Chūō* Ward today), the most commercially developed areas in Tokyo from the early Edo period on. We put much emphasis on the influence of both the land-tax reform of the 1870s and the 'Matsukata Deflation' of the early 1880s on the distribution of land ownership.

The unit land price of the ex-*daimyō/hatamoto* residential area was much lower than that of the ex-townspeople's residential area in the mid-1870s, but the differential was reduced after the land-tax reform in Tokyo. Estimates from the Theil index suggest that inequality in land ownership, measured using land values, was reduced after this reform. Since a land tax was imposed on the value of land, the reduced inequality in a land's value was accompanied by a relatively heavy land-tax burden on smaller landowners in the ex-townspeople's residential area.

A sharp fall in the land price, together with increased land transactions, occurred during the Matsukata deflation of the early 1880s. Land ownership came to be more unevenly distributed during this period, because wealthy merchants or landowners acquired more land during the economic contraction.