

戦前期横浜市における 土地資産分配の分析*

牧野文夫

はじめに

前稿（牧野，2024）においては，幕末から地租改正にいたる時期の横浜市街地における特異な地価形成のメカニズムについて論じた。本稿は，それを前提に，大正前期と昭和初期に刊行された「土地宝典」を主たる資料として使い，横浜市および同市中区を対象にして土地資産分配の特徴とその変化を分析する。

本稿の構成は以下の通りである。第1節では，分析対象地を明確にするために，明治初期から昭和初期までの時期における行政区分からみた横浜市の地域的拡大の過程を要約する。第2節では，明治中期の地租納税額を指標にとり，横浜市における大土地所有者を見出す。第3節では，論文の主目的である土地資産分配の分析に使われる資料「土地宝典」について，その特徴と問題点を述べる。第4節では，大正前期における横浜市全体を対象にして，所有面積および所有地価額それぞれを基準として¹⁾，大土地所有者と土地資産分配の特徴とそれを生みだした要因を探り，その結果を

* 本研究は，JSPS科研費22K01616（『日本の経済発展過程における土地資産分配：地籍台帳を用いた都市宅地所有に関する研究』代表者牧野）の助成を受けた。また渡邊伸弘氏（海城中学高等学校社会科教諭）からは，資料の収集と原稿校閲で支援をいただいた。記して謝意を表したい。

1) 「地価（あるいは価格）」は坪単価，「地価額」はそれに面積を乗じた金額を意味するものとし両語を区別して使用する。

東京市および大阪市と比較する。第5節では、横浜市中区を対象に、大正前期から昭和初期にいたる時期の大土地所有者の所有地価額の変化、および土地資産分配の不平等度の変動とその要因を分析する。同時にこの異時点間変化を他の都市と比較する。第6節は本稿の要約と残された課題を指摘する。

1. 横浜市の成立と市域拡大

横浜市誕生まで

開港にともなう横浜市街地の形成については、前稿においてその一部を紹介した。すなわち、元々旗本領地であった地域を幕府が上知して神奈川奉行支配地とし、17世紀前半くらいまでは干潟であった横浜村を中心にして、南西方向には、徳川時代に入江を埋め立てて開発された太田屋新田、吉田新田、横浜新田、南東方向には北方村、根岸村、石川仲村、北西側には太田村、戸部村などへと市街地を拡げていった。

開港直後の市街地は堀と海に囲まれた隔離された地域で、外部との接点となる橋や渡船場には関門や番所が設けられた。そのため、この一帯は関内、その外側は関外と呼ばれた。

開港直後の横浜村は、海（北）側から海辺通、北仲通、本町、南仲通、弁天通の5つの街路によって区画され、本町には一〜五丁目、その他には各二〜五丁目が置かれ、1つの丁が一区域となり名主が任命された（太田、1970、12頁）。

維新後の1868（慶応4）年4月には、横浜の管轄は神奈川奉行所から横浜裁判所（後に神奈川裁判所、神奈川府、さらに同年9月21日に神奈川県と改称）に移った。また開港後から徐々に町が起立され、同年8月には横浜25か町に対し、5人の名主が選任された（横浜市役所、1932a、75頁）。

県政府の行政機構が整備されるにともない、県内管轄地を統治するため

の組織づくりも進められた。1873（明治6）年4月、神奈川県権令・大江卓は「区画改正之大略」を発し、5月から従来の区画を改め、神奈川県内を20区108番組904か村に編成した（区画番組制；神奈川県県民部県史編集室，1980，272頁）。その中で横浜は第1区とされ、7組36の町・新田・村から構成された。この時に、海面や河口入江を埋め立てた福島町、桜木町、高島町、平沼新田、尾張屋新田や、関内から南東方向の北方村、本牧本郷村、根岸村なども第1区内に編入された（横浜市役所，1932a，103-106頁）。

翌1874（明治7）年6月には、前年に制定された区画番組制の名は廃され、大区小区に改称された（明治7年神奈川県布達156号）。横浜は第1大区となり、それがさらに5つの小区に分かたれ、計97の町・新田・村がそこに属した（川井，1875，2-3丁）。また、単なる町の境界が変わったことによって生じた町名変更を除けば、岡野新田、藤江新田、芝生村が旧第3区から第1大区に新たに編入された。同時に、旧岡野新田と旧藤江新田の中の町並部分が、それぞれ千歳町、新玉町、岡野町、藤江町として別途町名が付された。

旧第1区の内部においても、かつての新田、村の中の町並部分に新たな町名が与えられたので、町の数には区画番組制時代に比べて大幅に増加した。

続く大きな地方制度の改革は、1878（明治11）年7月の郡区町村編制法（太政官布告第17号）の第4条（三府五港其他人民輻湊ノ地ハ別ニ一区トナシ……）に従って、神奈川県久良岐郡内の市街地がすべて横浜区となった（同年11月18日）。町数は81であったが、旧第1大区内では太田村から2つの町が横浜区内に編入された以外は、大区小区制時代の町が引き継がれ、それらが1889（明治22）年4月1日の市制施行に際し横浜市に移行した。他方、新田と村は区内への編入はなく、その位置に応じて久良岐郡と橘樹郡たちばなとに分属した（神奈川県議会事務局，1953，27-28頁）。

市域の拡大と区制の導入

市制移行から12年後の1901（明治34）年4月に、久良岐郡の戸太町とだ、根

岸村，中村，本牧村の各町村全体と，橋樹郡の神奈川町全体と保土ヶ谷町の一部が横浜市に編入された。ただし，上記の旧久良岐郡各町村全体と旧保土ヶ谷町大字岡野新田の一部は，かつて大区小区制時代に第1大区に属していた地域であった。

さらに，その10年後の1911（明治44）年4月には，久良岐郡屏風ヶ浦村，同郡大岡山村，橋樹郡子安村各村の一部が横浜市に編入された。

3回目の拡張は1927（昭和2）年4月1日に実施された。この時の市域の拡張範囲は大きく，久良岐郡から3つの村，橋樹郡から保土ヶ谷町，鶴見町他2か村，そして都筑郡から西谷村それぞれの全部が横浜市に編入された。

市制が施行された1889（明治22）年から1901（明治34）年にかけて，郡部および埋立地からの編入を含めると横浜市の面積は5倍弱広がった（表1）。また1927年に新たに市に編入された地域の総面積は87.1km²に達し²⁾，第3次市域拡大後の市の総面積133.85km²の65.1%を占めた。

**表1 横浜市総面積の変遷
（市制発足時～第3次拡張時）**

	(km ²)
市制施行時（1889年）	5.40
第1次拡張時（1901年）	24.80
第2次拡張時（1911年）	36.70
第3次拡張時（1927年）	133.85

（注）1）各年4月1日現在。

2）1方里=15.42km²で換算。

（資料）『横浜市統計書』各年版。

第3次市域拡張から半年後，横浜市には区制（1927年10月1日施行）が導入され，市内は，磯子区，中区，保土ヶ谷区，神奈川区，鶴見区の5つ

2) 公益財団法人横浜市ふるさと歴史財団（2015，111頁）。また第2次市域拡張（1911年4月1日）以後，第3次拡張時（1927年4月1日）までの期間に，市域に編入された埋立地の総面積は1.61km²であった（横浜市会事務局，1983，708-709頁；同，1984，940-941頁）。

の区に画された。ちなみに1889年の市制発足時の各町は、神奈川区に組み入れられた高島町、裏高島町、平沼町を除いてすべて中区の一部となった(神奈川県議会事務局, 1953, 73-74頁)。

以下本稿では、1889(明治22)年の市制発足時における地域を「当初市域」、その後の市域拡張時に新たに編入された地域を「編入市域」と名付けて区別する。

2. 地租納税額からみた明治中期の大土地所有者

土地台帳を使った本格的な分析に入る前に、できる限り初期の時点、すなわち開港間もない頃から横浜に移って経済活動を開始した商人・実業家たちの多くが存命中の大土地所有者に関する情報を集めてみる。以下では、『日本紳士録』(第3版, 1896年刊)を使って、横浜に市制が施行されて間もない1895(明治28)年10月調査の地租納税額を指標とする。

まず本資料から得られる情報に関する留意点を記しておく。第1に、同資料の掲載者は、原則として所得納税者および府県会議員選挙有権者中地租15円以上を納めた者となっている。第2に、納税対象となっている土地台帳上の地籍情報(所在地, 地目, 等級, 面積, 地価)が不明である。さらに第3に、情報源が選挙権有権者の人名録であるから、企業は含まれていない。

以上を前提に、横浜市内あるいはその周辺郡部の有権者に限定し、地租納税額の多い順に上位10位までを所得税も含めた納税額をまとめたものが表2である。10名中先祖代々が旧横浜村で名主を務めていた石川徳右衛門(12代目, 伸吉)を除き、すべて実業家であった。そこで、所得税も含めた国税納付額が多い渡辺福三郎, 平沼専蔵, 原善三郎, 茂木惣兵衛・保平を例にとり説明しよう³⁾。

3) 以下個人の経歴に関する情報は、ことわりが無い限り『人事興信録』、『日本紳士録』、『大衆人事録』、『銀行会社要録』、『帝国銀行会社要録』にもとづく。

表2 横浜の地租納税額上位10名（1895年）

(円)				
順位	名前	地租	所得税	計
1	渡辺福三郎	968	1,655	2,623
2	平沼専蔵	851	1,575	2,426
3	箕田長三郎	731	932	1,663
4	原 善三郎	574	1,915	2,489
5	茂木惣兵衛	496	1,800	2,296
6	高島嘉兵衛	495	743	1,238
7	朝田又七	389	278	667
8	石川徳右衛門	379	91	470
9	茂木保平	355	614	969
10	樋口登久次郎	331	299	630
	平沼専蔵家 ¹⁾	868	1,579	2,447
	茂木惣兵衛家 ²⁾	851	2,414	3,265

(注) 1) 平沼専蔵と平沼久三郎の合計。

2) 茂木惣兵衛と茂木保平の合計。2人とも二代目である。

(資料)『日本紳士録』(第3版)。

渡辺福三郎 渡辺福三郎(1855~1934)は、江戸日本橋の海産物問屋・渡辺治右衛門家(明石屋^{あかし})出身で、明治期に積極的な土地投資によって東京市内で有数の土地所有者に成長した当主・渡辺治右衛門(新太郎, 1847~1909)の弟である⁴⁾。渡辺家の横浜進出は、1859(安政6)年に福三郎の祖父・治右衛門が常磐炭田の発見者である片寄平蔵^{かたよせ}と共同名義で開いた明石屋平蔵商店から始まる。この明石屋平蔵店は運上所脇通西側にあり、敷地1,156坪という広大な面積を占有して(篠原, c1862, 208頁)、一時平沼専蔵夫婦が働いていた(経済雑誌社, 1917, 増補166頁)。取扱品目は石炭、青物、材木、生糸などであったが、千坪以上の広い敷地の一部を賃貸活用して利益を上げていた(横浜市, 1982, 164-165頁)。翌1860(万延元)年5月にはこの店の名は明石屋新兵衛に変わっていたので(太田, 1970, 24頁)、片寄平蔵は短期間で経営から手を引いたと思われる⁵⁾。

4) 東京市内の渡辺治右衛門家の土地所有については、牧野(2019, 245, 253頁)を参照。

5) 片寄平蔵は、攘夷派水戸浪士に命を狙われ、万延元年8月に江戸から故郷磐城に戻る途中で斬殺された(本多, 1979, 41頁)。

明石屋新兵衛店は1867（慶応3）年に屋号を石炭屋福三郎（石福）商店と改め、1869（明治2）年には当時14歳の福三郎自身が江戸から横浜に移り住み、石炭屋の経営を直接担うようになった（神奈川県県民部県史編集室、1983、813頁）。彼はまた、1877（明治10）年に開業した第二十七国立銀行（頭取渡辺治右衛門、本店日本橋）の取締役にと就任している。

1872（明治5）～1886（明治19）年については、横浜における石炭屋の土地取引状況が判明する（横浜市、1982、245-247頁）。それによると、1872（明治5）年末現在の所有地は、面積で1,436坪、（法定）地価額で9,017円であった⁶⁾。前述したように、1859（安政6）年に明石屋が開業した時の所有面積は1,156坪であったから、この間の土地購入は大きくは進んでいなかったようだ。しかし、1876年から1879年の期間に急速に土地購入が増加し、1886（明治19）年末には、所有地は7,300坪、26,318円までに拡大した。

この1886年末の所有地価額をすべて宅地と仮定すると、横浜における所有地に対する地租は659円となる（税率は2.5%）。他方、表2によれば渡辺福三郎の1895年の地租は968円であったから⁷⁾、1886年から1895年の9年間の間に、所有地は地価額基準で見積もると1.5倍弱増えたことになる。

1906（明治39）年12月に石炭屋は合資会社化した（商号は合資会社石福商店）。ただし、渡辺福三郎自身は同社の出資社員に名を連ねず、石福商店

6) 集計に使った石炭屋の帳簿資料に一部落丁箇所があるとのことで、実際よりはやや過小な値である。

7) この納税額の中に、横浜以外の地域に所有する土地への課税分も含まれているか否か疑問が生じる。たとえば渡辺福三郎名義の土地は、すでに1885（明治18）年末時点で東京府の日本橋区と京橋区にもあり、その合計地価額はおよそ1万3千円であった（『管内地価調』）。そうであれば、これに対する地租はおよそ325円となる。明治末の東京市内の土地台帳によれば（久保、1912）、福三郎はこれらの土地（とりわけ京橋区内）を所有し続けたことが認められる。もしも1895年の地租納税額968円の中に東京地域の所有地への課税分が含まれていたと仮定すると、横浜地区の所有地に対する推計地租はおよそ540円となり、1886年の納税額を下回ることになる。これはあり得ない想定なので、地租納税額968円は横浜地域内所有地への課税分と推測したい。なお『管内地価調』（東京府統計掛、c1886）については牧野・渡邊（2020a、79頁）を参照。

の従業員である神倉茂八郎を無限責任社員（出資比率10%）、福三郎の2人の子（和太郎と利二郎）をそれぞれが40%を出資する有限責任社員とした（『官報』、明治39年12月29日、872頁）。

渡辺家の家業は明治末期から大正前期にかけて根本的に転換した。まず、1911（明治44）年9月には福三郎と妻子計8人を社員とする不動産および有価証券の取得、賃貸、利用を目的とした渡辺合名会社を⁸⁾、1912年4月には福三郎と3人の子を取締役とする株式会社渡辺銀行をそれぞれ設立した（『官報』、明治44年9月7日、148頁；同、明治45年6月6日、136頁）。他方で、開港以来本業であった商社活動は、1914（大正3）年8月に（資）石福商店の解散によって終止符が打たれた（同、大正3年9月5日、109頁）。

平沼専蔵 平沼専蔵（1836～1913）は武州飯能出身で、前述のように1860（万延元）年には一時横浜の海産物問屋（明石屋平蔵商店）でも勤務し、「慶応元（1865）年には本町四丁目今の二丁目東側角に土地を買収して店を開いた」⁹⁾。やがて生糸取引にも参入し、さらにはコメの投機や土地や株の売買などにも手を染めるようになった。1879（明治12）年に出版された当時の横浜の各分野の著名人100人余の名を、寸評あるいはその活躍分野を付して一覧にした『横浜名誉鑑』の中では3番目に「富財 平沼専蔵」の名が挙げられている（日比野、1917、ヨ156頁）。不惑を迎えたばかりにもかかわらず、平沼はすでに莫大な財を築いていたと思われる。

彼はやがて銀行の経営にも直接乗り出し、1890（明治23）年8月に公布

8) 同社は設立からわずか2か月後の11月に、会社の目的を「不動産及び有価証券の取得と保全」に変更した（『官報』、明治44年12月7日、196頁）。渡辺合名会社は、やがて大正期から昭和初期にかけて設立が急増する、資産家およびその家族を出資とするその保有資産の管理・保全を目的とした保全会社（牧野、2019、242-243頁）の先駆けであった。

9) 藤本（1939、215頁）。平沼専蔵の屋号もまた「石炭屋」であった。1870（明治3）年頃のものと思われる瓦版商人番付『大港光商君』には「売込 本町四 石炭屋英治郎」との記載があり（横浜市、1928）、おそらくこれが平沼専蔵が開いた店と思われる。ちなみに、1881（明治14）年出版の『横浜商人録』には、売込引取商のリストの中に「本町2丁目27番地 石炭屋平沼専蔵」の名がみえる（横山、1881、28頁）。この2つの石炭屋の営業地は、本文で引用した藤本の記述に合致する。

された「貯蓄銀行条例」にもとづいて、同年12月に金叶貯蓄銀行（後の平沼貯蓄銀行）を設立し頭取に就いた¹⁰⁾。また1910（明治43）年6月には平沼銀行も設立して、やはり頭取を務めた（『官報』,明治43年7月15日,349頁）。

専蔵は、晩年にその資産を自分と3人の子、すなわち八太郎（1869年生）、延次郎（1865年生）、久三郎（1892年生）とに分配した。この「生前贈与」が実行された時期は不明だが、表2の典拠資料『日本紳士録』には上記3人の子も掲載されている。ただし、1895（明治28）年時点においてすでに専蔵家から分家していた八太郎と久三郎については納税額が書かれているものの、専蔵家の相続者に予定されていたと思われる延次郎については当該金額の記載はない¹¹⁾。また、八太郎の住所は東京府日本橋区で、しかもその所有地も東京府日本橋区内にあったから（東京府統計掛, c1886）、表2の下段には久三郎の納税額だけを専蔵分に合算し、「横浜における平沼専蔵家」としての納税額を掲げた。しかし、当時の久三郎の納税額は少ないので、合算額は専蔵個人の分とあまり変わらない。

原善三郎 原善三郎（1827～1899）は武州児玉郡出身で、1863（文久2）年に弁天通三丁目に生糸問屋（亀屋）を開業し（藤本, 2009, 45頁）、以後生糸輸出で大成功し、後には第二国立銀行や横浜商法会議所の頭取、横浜市議会議長などを歴任し、最晩年は衆議院議員や貴族院多額納税者議員にも選ばれた。

原善三郎家の土地の過半は本牧町内にあり、その象徴が三溪園である。同園一帯の敷地は、善三郎が明治初めに購入したもので¹²⁾、善三郎の孫娘（屋寿）の婿となった富太郎（1868年生）が後に庭園として整備した。

10) 当時の『東京朝日新聞』は、同行に対し「かねかなふ」とルビを振っている（1897年5月28日朝刊, 1頁）。ただし「かねふ」の現代仮名遣い表記が「カナウ」か「カノウ」かは確定できない。

11) 延次郎は1907（明治42）年に自ら命を絶った。専蔵家を相続したのは、後述する延次郎の子・義太郎であった。

12) <https://www.sankeien.or.jp/learn/history/>（2024年9月確認）。

茂木惣兵衛・茂木保平 茂木惣兵衛家も当初は生糸商（野沢屋）から出発した¹³⁾。初代惣兵衛（1827～1894、後に保平に改名）は明治前期から横浜における生糸取扱高の首位を保ち、日本の生糸輸出をリードした。明治10年代末には第七十四国立銀行の大株主となり、同行が茂木家の事業を資金的に支えた¹⁴⁾。初代惣兵衛は2人の娘にそれぞれ婿を迎え、彼らが二代目惣兵衛（保次郎）および二代目保平（泰次郎）を襲名した。これが表2の茂木惣兵衛と茂木保平である。

初代茂兵衛没後（1894年8月）、茂木家の事業は保平（泰次郎）が中心となっており、1895（明治28）年12月に茂木商店を合名会社化し（茂木合名会社）、同時に合名会社茂木銀行を設立して、初代の事業を発展させた。表2の納税額は初代茂兵衛没後間もない時期のものであるから、表中の茂木惣兵衛（二代目）と茂木保平（二代目）の納税額を合算して茂木惣兵衛家として、他の所有者との比較を行う方が適切であろう（表2最下段）。

以上、1895年の横浜における大土地所有者「四天王」の状況をまとめてみた。土地所有を家産という視点からみれば、明治中期の渡辺福三郎家と原善三郎家は戸主の単独名義、平沼専蔵家は戸主単独の性格が強いもの、ごく一部は分家した子に分割された。これに対し、初代戸主が没後の茂木惣兵衛家では、その子2人によっておよそ6対4に分割されていた。このような相違は、何よりも初代戸主の年齢に起因するところが大きかったが、初代茂木惣兵衛と同年生まれの原善三郎の場合、予定していた嗣子・元三郎が1890（明治23）年に死去してしまったことと、前記のように、夫婦養子を迎えずに故元三郎の子に婿取りさせて家督相続させるまで、分割や相続を控えていたからであると思われる。

なお表2の地租納税額の11位以下には、多い順に大谷嘉兵衛、小野光景、

13) 以下、茂木惣兵衛家に関する記述は、横浜開港資料館（1994、第2章）を参照した。

14) 第七十四国立銀行はその後私立銀行として営業継続し、株式会社横浜七十四銀行を経て株式会社七十四銀行と改称を繰り返した。さらに1918（大正7）年8月には後述する合名会社茂木銀行と合併した（新銀行の商号は株式会社七十四銀行）。

若尾幾造とやはり実業家が続いていた。

3. 横浜市における「土地宝典」資料

次節以降の分析では、大正前期と昭和初期に刊行された横浜市を対象とした「土地宝典」（以下、それぞれを「大正宝典」「昭和宝典」と略）を主たる資料として用いる¹⁵⁾。この2つの「土地宝典」には、原則として有租地を対象とした地籍図（土地公図）および地番毎の地目、面積、等級、地価額¹⁶⁾（あるいは賃貸価格）、所有者氏名などの情報が収められている。また、ここでの地価とは、市場で取引される際に定まる土地の売買価格ではなく、国税である地租の課税基準としての地価である。

「土地宝典」は各地で発行されたが、横浜市の2つの「土地宝典」のように、その中に土地台帳情報である所有者氏名を含んでいる例は珍しい¹⁷⁾。横浜市については、明治期にも「土地宝典」関係の資料が2度刊行されたが¹⁸⁾、いずれも地籍図および地番毎の等級と面積についての情報しか得られないので、利用価値は下がると言わざるを得ない。

「大正宝典」は、市内黄金町の藤木官一（藤木測量事務所）によって編纂・出版された（藤木、1916）。集められた地籍情報が具体的にどの時点のものか不明であるが、発行日が1916（大正5）年12月であることから推測すれば、この年の前半くらいの時期と思われる。したがって、それを利用すれば、第2次市域拡張後で、同時に第1次世界大戦後不況および関東大震災による甚大な物的・経済的損害を被る以前における市内の土地所有状

15) 『土地宝典』の概要については、たとえば大羅（1987）および牧野・渡邊（2020b, 5-6頁）を参照。

16) 「大正宝典」の表記では単に「地価」となっているが、本稿の用例に従う。

17) 東京市、大阪市、京都市については、地籍図と地籍台帳は別本で刊行されたが（牧野、2019, 235-238頁；同、2023, 7-9頁）、横浜市の「土地宝典」では両者が1冊に統合されている。

18) 市川・真木（1884）および田村（1906）。なお上田（1997, 5頁）も戦前の横浜市における「土地宝典」について簡単に紹介している。

況を把握できる¹⁹⁾。

また、収録された地価情報は、1910（明治43）年3月公布の「宅地地価修正法」にもとづく「修正地価」によるものである²⁰⁾。牧野（2024）で論じたように、横浜では地租改正に際して設定された地価によって、他の市街地に比べて特に大きな地域内地価格差が生みだされた。したがって、「大正宝典」を使えば、修正地価によってこの格差がどのように変化したのかについても検証できる。

他方、「大正宝典」には正確性の点で問題が少なくない。たとえば、地籍台帳の情報、特に所有者氏名について原簿からの誤写が目立つ。また企業名は、たとえば単に「横電」あるいは「横浜電気」と簡略化されている場合があり、それが「横浜電気株式会社」あるいは「横浜電気鉄道株式会社」のどちらなのか、一見では区別できない²¹⁾。さらには東京市・大阪市・京都市の地籍台帳には掲載されていた所有者住所が省かれているので、所有者を特定して名寄せ作業に困難を伴う。

「大正宝典」は1冊で全市をカバーしていたのに対し、「昭和宝典」は第3次市域拡張後に刊行されたため、原則として各区ごとに刊行された（神奈川区のみ3分冊）。すべて横浜土地協会（中区版のみ出版責任者・吉川菊蔵の名も併記）が編集あるいは監修にかかわっていて、もっとも早く刊行されたのは1930（昭和5）年4月の中区版で（吉川,1930）、最後が1932年7月の鶴見区版であった。出版者は、中区版が横浜土地協会、他はすべて日本全国地図刊行会神奈川県出張所となっている。また「大正宝典」の編集者であった藤木官一の名が、中区版の奥付で「製図者」として表記されていて、過去の編集経験が活かされたことが認められる。

19) 関東大震災は横浜区裁判所管内の土地登記所にも甚大な被害をもたらした。震災後の不動産登記の回復に際しては、この藤木（1916）が裁判所による職権調査の資料に利用された（東京市役所, 1926, 未29頁）。

20) 「修正地価」と後述する「賃貸価格」については、牧野・渡邊（2021, 114-115頁）を参照。

21) 「横電」あるいは「横浜電気」の表記については、地番、地籍図および「昭和宝典」との比較を通じて確認を進め、かなりの部分が「横浜電気鉄道株式会社」の所有地とみなした。

第1巻に当たる中区版宝典の序文においては、地籍図と台帳の情報が1929（昭和4）年10月1日現在と明記されていて、この点は「大正宝典」から改善されている。この序文は、その記載内容から判断して単に中区版の「土地宝典」に限定して書かれたのではなく、後日刊行予定の他の区の土地宝典も含めたシリーズ全体を念頭に置いていたと思われるので、他の区の地籍情報も中区と同時期のものであったと推測される。とは言え、次段で説明するように中区版と他の区版とでは、調査時期にかかわる重要な相違点があるので、中区よりも台帳調査の時期が遅い可能性も否定はできない。

「昭和宝典」を利用するに際しての最大の問題は地価情報にある。すなわち、シリーズ第1巻として刊行された中区版では、「大正宝典」と同様の明治末期に改定された「修正地価」に基づいた地価額であるのに対し、他のすべての区の評価には大正末から昭和初期にかけて改めて調査された「賃貸価格」が使われている²²⁾。したがって、中区と他4区との地価評価の基準が異なるので、「地価額」（中区内）と「賃貸価格」（他区内）の金額ベースの合算ができず、横浜市全体を対象とした土地所有額の異時点間比較ができない。そのために本稿の分析は大きな制約を受けることになる。

4. 大正前期における土地資産分配

民有有租地の特徴

「大正宝典」を使って1910年代半ばにおける横浜市における民有有租地の特徴を、ほぼ同時期における東京市、大阪市および京都市と随時比較しながら探ってみる²³⁾。

22) ただし、神奈川区内の平沼町と西平沼町については、賃貸価格欄が空白になっている。

23) 以下本節での東京市、大阪市などの計数は、すべて牧野（2023, 14頁表1）による。

民有有租地とは、所有名義人が自然人、企業、非営利団体、寺社であるところの地租課税対象地と定義される。ただし、所有名義人が5名を超える土地については共有地とみなし、その対象外とする。表3は、民有有租地を対象として市域全体、および土地の所在地を先に定義した当初市域と編入地域に分割して主要な情報を要約したものである。横浜市の面積は798万坪で、これは当時の大阪市と京都市のほぼ中間の広さである。市内地域別に分けると、当初市域は69万坪で全体のわずか8.6%に過ぎず、他の市における同割合の水準を大きく下回った。

表3 横浜市内民有有租地の特徴（1916年）

	計	当初市域	編入市域
総面積（千坪）	7,984	690	7,294
構成比（%）	(100.0)	(8.6)	(92.4)
宅地面積比率（%）	33.2	98.2	27.1
地価（円/坪）	1.65	13.70	0.51
宅地地価（円/坪）	4.86	13.94	1.75

（資料）藤木（1916）。

宅地面積の割合を指標として都市化の状況をみると、市全体では33.2%で3大都市の中でもっとも低い大阪市の53.5%をさらに20ポイント下回る。当初市域では98.2%で宅地化はほぼ終了していたが、市内に組み込まれたとはいえ市街中心部を離れた郊外の編入市域では、未だ27.1%と農村的色彩が濃かったからである。

宅地化の進行度合いは、当然ではあるが当初市域と編入市域との間の地価格差を生み出す。原因の一つは両地域の地目構成が異なることである。それを調整しない有租地全体では、前者で13.70円/坪、後方で0.51円/坪でおよそ27倍という大きな差がみられた。この倍率は、東京市では4.3倍、大阪市では10.2倍であったから、横浜市の地価格差は格段に大きかった。また地目を宅地に限定しても、当初市域では13.94円/坪、編入市域では1.75

円/坪とおおよそ8倍の格差が存在した（東京市は3.6倍、大阪市は4.1倍）。前稿（牧野, 2024）では、地租改正時の宅地の地価格差が他の市街地に比べて大きかったことを明らかにしたが、大正期にもそれが根強く残っていたことを示唆する。この点については、後に横浜市の土地所有分配の不平等度の分析をする際に再び言及する。

地租改正時からの宅地地価の変化

地租改正時においては、横浜の市街地宅地の地価は全国で最も高かったが（牧野, 2024, 161頁表2）、この状況は明治末期の宅地地価の修正によってどのように変化したであろうか。表4は、横浜、東京、大阪の3市の当初市域における宅地地価の変化を比較したものである²⁴⁾。横浜は6.5倍で東京、大阪よりも上昇の程度は小さく、その結果、修正後では大阪の平均宅地が横浜を上回った。

表4 当初市域の宅地地価の変化

	(円/坪, 倍)		
	地租改正時 (A)	修正地価 (B)	変化 (B/A)
横浜市	2.14	13.94	6.5
東京市	1.39	9.94	7.2
大阪市	1.55	15.98	10.3

(注) 地租改正時は全宅地、修正地価は民有宅地を対象。

(資料) 地租改正時：大蔵省（1979, 26, 108, 173頁）。

修正地価：横浜市は藤木（1916）、他は牧野（2023, 14頁表1）。

前段で述べた地租改正時に形成さえた市街地内宅地の地価格差は、宅地地価の修正を経てどのように変化したのか、また他の市と比べるとどのような特徴を持ったのか、所得分配の不平等分析に使われるロレンツ曲線のアイデアを適用して確かめてみよう。

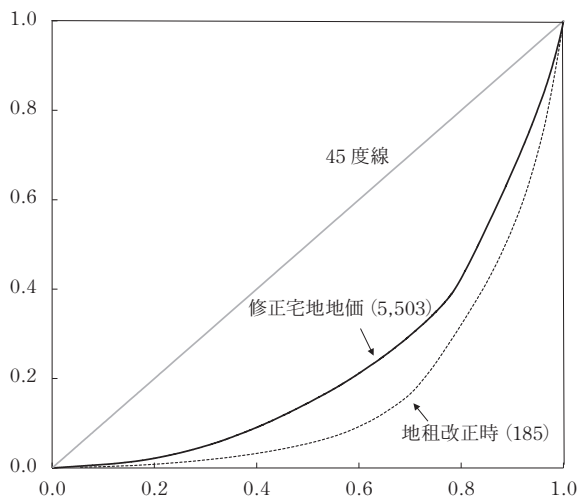
24) 東京市、大阪市それぞれの市内の区分は牧野（2023, 4-6頁）を参照。

ロレンツ曲線は、個人あるいは世帯を所得の低い順から並べ、横軸に人数（世帯数）の累積相対度数、縦軸にその階級が得ている所得の累積相対度数を設定して、両者の関係をグラフ化したものである。すべての個人（世帯）の所得が等しい、すなわち所得分配が完全平等の場合はロレンツ曲線は45度線に一致し、所得分配が不平等になるほど45度線から南東方向に離れていく。

ここでは、人数（世帯数）の代わりに宅地面積（坪数）を、所得の代わりに地価額を使う。そして、宅地1筆（あるいは等級）ごとに地価（坪単価）を計算し、地価が低い順に並べて前段で説明したロレンツ曲線を描いてみる。

図1には、横浜市内当初市域の民有有租地における2時点の宅地地価のロレンツ曲線を描いた。修正後地価が描くロレンツ曲線は、地租改正時に設定された地価のロレンツ曲線よりも45度線に近づいていて、当初市域における地価内格差は地価の修正を経て改善されたといつてよい。

図1 横浜市当初市域内の宅地地価のロレンツ曲線



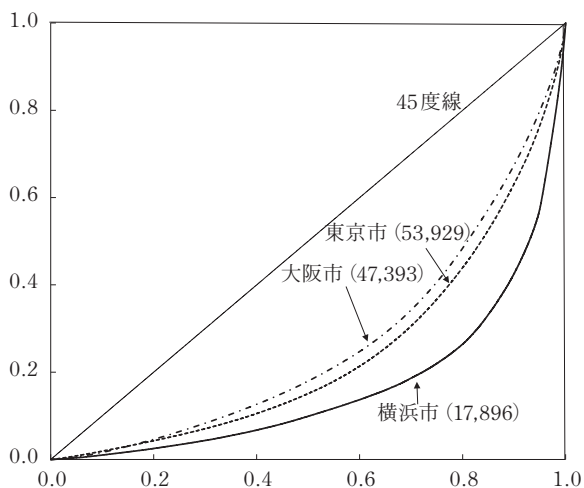
(注) 1) 横軸は面積、縦軸は地価額それぞれの累積相対度数。

2) () の数字はサンプルサイズで、地租改正時は等級数、修正宅地地価は地番数。

(資料) 地租改正時は大蔵省 (1979, 167-173頁)、修正後は藤木 (1916)。

次に、宅地地価修正後の地価格差の程度を、市域全体の宅地を対象として横浜市、東京市、大阪市とを比較してみる（図2）。ロレンツ曲線は横浜市、東京市、大阪市の順で45度線から離れている。各市の市域範囲は地租改正時と比べて変化（拡大）してはいるものの、宅地地価修正後においても横浜市の地価の地域内格差が依然として最大であった事実には変化がなかったのである。

図2 宅地地価のロレンツ曲線：3市の比較



(注) 1) 横軸は面積，縦軸は地価額それぞれの累積相対度数。

2) () の数字はサンプルサイズで地番数。

(資料) 横浜市は藤木 (1916)，東京市は久保 (1912)，大阪市は吉江集画堂地籍地図編集部 (1911)。

大土地所有者の特徴

所有者を名寄せし、大土地所有者の特徴を探ってみよう。なお、名寄せ作業に際し、「大正宝典」の調査時点（1916年）において、個人所有者でその死亡が確認できる場合はその家督相続者に、また企業・団体所有者で解散、合併等が確認できる場合は資産を継承した企業・団体あるいはしかるべき企業・団体に名義を変更した。所有面積および所有地価額それぞれ

を基準にした上位10位までの所有者を表5に掲げておく。

表5 横浜市の大土地所有者上位10名（1916年）

(坪, 円, %)

順位	所有者名	所有面積	当初市域内所有面積割合	所有者名	所有地価額	当初市域内所有面積割合
1	加藤八郎右衛門	183,757	0.4	茂木惣兵衛	340,344	38.4
2	原富太郎	131,381	1.0	日本郵船(株)	244,482	100.0
3	正保合資会社	85,210	0.0	徳川頼倫	239,774	100.0
4	田辺合資会社	66,918	10.1	平沼義太郎	238,421	53.1
5	茂木惣兵衛	64,549	38.4	渡辺合名会社	226,066	42.2
6	岡野欣之助	54,121	0.0	平沼久三郎	217,024	42.7
7	大沢幸雄	53,153	0.0	箕田長三郎	209,461	65.9
8	平沼亮三	50,699	30.4	原善一郎	196,468	7.5
9	田沢喜左衛門	49,126	9.8	三井銀行	190,044	100.0
10	横浜電気鉄道(株)	48,605	3.1	(株)横浜正金銀行	180,120	57.7

(資料) 藤木(1916)。

所有面積基準

まず所有面積を基準にする。大土地所有者の場合、その所有面積全体に占める当初市域内所有地の面積比率は小さく、所有地は地価の安い市域拡大後に編入された地域に集まっていた。

上位所有者をみると、企業所有者が3社、個人所有者が7人である。しかし、企業所有者の中で正保合資会社と田辺合資会社は、後述するように特定個人が出資・設立した非公開企業なので、個人所有者の分類に帰属させる方が適当である。

個人所有者は3つの類型に分けられる。第1は江戸時代から続く地主商人の類型(農村地主)、第2は先祖が海面埋立あるいは沼沢地の干拓を行い、開発された土地を引き継いだタイプ(新田開発地主)、第3は企業の経営者(実業家地主)である。

農村地主タイプは4名いる。まず、第1位の加藤八郎右衛門である。同家は青木町における代々の地主・醸造業者(屋号鶴屋)で、所有面積の90%弱は同町内にあった。加藤家は、1859(安政6)年3月には横浜開港地の

本町一丁目にも出店していた（篠原, c1862, 138頁）。1845（弘化2）年生まれ先の代八郎右衛門は、1896（明治29）年設立の神奈川銀行の専務取締役役に就任したが（後には頭取）、1916（大正5）年当時の当主・八郎右衛門（旧名雄八、1905年家督相続）も神奈川銀行および神奈川貯蓄銀行の頭取に就き、その後も様々な銀行の取締役を歴任した。関東大震災後の1924（大正13）年2月には、八郎右衛門を代表取締役とした鶴八醤油会社が設立され（『官報』、大正13年7月31日、11頁）、家業の醸造業の近代化が図られた。

第4位の田辺合資会社は、市内中村町における代々の地主であった田辺亮の出資を中心に、1914（大正3）年に設立された田辺家の資産管理運用会社（保全会社）である²⁵⁾。したがって、同社の所有地は中村町や根岸町内に集中していた。他方、同社の代表社員には同じ町内の田辺徳五郎（1839年生）が就任し、その経営にあたった。出資比率と社内の役割から判断すると、出資は田辺亮、経営は田辺徳五郎という体制であったと推測される。田辺徳五郎の死によって、1919（大正8）年1月その養子・真吉が、出資持分の相続（徳五郎襲名）と新代表社員に就任した（『官報』、大正8年2月13日、171頁）。田辺亮・田辺徳五郎両家の過去の具体的縁戚関係は不明だが、田辺徳五郎（真吉）の子・文七が田辺亮の養子となり、両家は直接結び付くようになった。

農村地主型の最後は田沢喜左衛門である。田沢家は旧戸部村の富農で「大正宝典」では、西戸部町を中心にそれ以外にも後に磯子区内に編入される岡村町内などにあり、他の大土地所有者に比べると所有地は比較的分散していた。『日本紳士録（第3版）』（1896年刊）ではその職業は単に「貸地貸家業」とだけ記載されていたが、同（第22版、1916年刊）では、横浜信託（株）と戸部貯蓄銀行の取締役に就任している。

第2類型である新田開発地主型の典型は、第6位の岡野欣之助（岡野新

25) 同社と田辺亮は同一住所（中村町1343番地）であった。

田)と、第8位の戦後2期にわたって横浜市長を務めることとなる平沼亮三(平沼新田)である²⁶⁾。岡野新田, 平沼新田ともに天保年間に海面の埋立事業が着手された(内田, 1972, 20-23頁)。所有地の大部分は, 岡野欣之助の場合は岡野町内, 平沼亮三の場合は平沼町内にあり, そもそも町名自体がその新田開発者に由来した。

この兩名は, 1907(明治40)年12月に県内の他の有力者と協力して横浜市内に株式会社東陽銀行を設立し(『官報』, 明治41年3月26日, 659頁), 岡野が取締役頭取, 平沼も取締役役に就任した。

第3位の正保合資会社もこの類型である。正保合資会社は, 1914(大正3)年に茂木六兵衛家が所有する土地の管理・経営のために設立されたもので, 茂木タツ(六兵衛妻)が最大の出資者であった。「大正宝典」では同社の所有地は, 大部分が青木町内の干拓地であり(台帳では地番の多くは地目が「洲」), そのために同社所有地の地価は0.14円と極めて安かった。そこはもともと高島嘉右衛門が所有していた海岸寄洲で, 茂木六兵衛を含む共同出資者が高島から買収して埋め立て事業を完成させた土地である(横浜市役所, 1932a, 701-702頁)。この地は「昭和宝典」では北幸町・南幸町と改称され, 地目も「宅地」や「雑地」に転換されたが, 大部分の土地の名義人が依然として正保合資会社であることに変わりはなかった。

そもそも茂木家は1772(安永元)年創業の酒類と米穀を扱う醸造問屋(屋号木久屋)で²⁷⁾, 当主(1916年当時)の六兵衛は東京の鰹節商「にんべん」を経営する高津伊兵衛家から養子に迎えられた。なお, 茂木六兵衛自身は正保合資会社の出資者にはなっておらず, そもそも「大正宝典」および「昭和宝典」にはタツ名義の所有地は多いものの, 六兵衛名義の所有地はまったくない。茂木六兵衛の名が「商工名鑑」や電話帳に登場するのは, 家業

26) 平沼亮三とすでに紹介した平沼専蔵とは血統的にまったく無関係である。亮三は専蔵とは同じ家系ではないことを強調し, 専蔵をひどく嫌ったとのことである(『読売新聞(神奈川版)』1981年3月18日朝刊, 21頁)。

27) 生糸商・茂木惣兵衛家とはまったく無関係である。

の醸造業を営む木久屋の経営者としてである。

しかし、茂木六兵衛自身は正保合資会社の出資者に名を連ねていないものの、木久屋と正保合資会社の住所はまったく同じで（浅間町20番地）、しかも正保合資会社設立時の代表社員・小山久七は、同時に木久屋の商号で市内青木町内で米穀白米業商も営んでいた。したがって正保合資会社は、実質的に茂木六兵衛を中心とする同族会社であった。ちなみに、1926（昭和元）年12月発行の『神奈川県職業別電話名簿』によれば、木久屋・茂木六兵衛の情報は酒類あるいは醸造業などの欄には無く、土地貸付業に掲載されている²⁸⁾。

第3類型は実業家地主である。第2位の原富太郎（1868年生）は、1892（明治25）年に善三郎の孫娘（屋寿）と結婚し原家に婿養子入りした。1896年に富太郎は善三郎家から分家し、逆に富太郎の長男・善一郎（1892年生）が善三郎の養嗣子となった（藤本，2009,49頁）。1899（明治32）年に善三郎が死去した後、善三郎家の家督は善一郎が相続し、家業は富太郎が引き継いだ。富太郎は善三郎時代の原商店を原化名会社へと組織を刷新し、その代表社員としてさらなる発展に務めた。

第7位の大沢幸雄（1897年生）は、青木町三ツ沢にある農園芸場の横浜ガーデンの園主である。彼は兜町の相場師・大沢幸次郎の子であり、「大正宝典」の調査時点（1916年）におけるその年齢に鑑みれば、大沢幸雄の所有地は実質的には父・幸次郎の資産とみなしてよく²⁹⁾、その意味において幸雄を実業家地主に分類した。また、横浜ガーデンの経営に対しては、義理の叔父（幸次郎妹の夫）である森田彦季（日本教育生命保険株式会社取締役）が支援していたようだ（原田，1915，モ17頁）。ただし、大沢幸雄自身は花卉の園芸栽培に造詣が深かったようで、複数の単著論文を雑誌に寄

28) 『人事興信録』（10版下巻，1934年）によれば、「明治末年酒問屋を廃し地主たり」との記載がある（モ2-3頁）。

29) 大沢幸次郎自身も、明治末期に東京市内において2万坪を上回る土地を所有していた（久保，1912）。

稿している³⁰⁾。

企業所有者として唯一上位10名以内に入った第10位の横浜電気鉄道株式会社は、横浜市内およびその付近における電気鉄道事業を目的として1902（明治35）年4月に設立された（『官報』、明治35年5月6日、101頁）。同社は1921（大正10）年4月に市営化されることになるが、それより以前1918（大正7）年11月に土地建物に関する事業を別会社（横浜土地株式会社）として独立させた（多田、1940、32頁）。

所有地価額基準

そもそも1916年時点では、当初市域内土地面積の総土地面積に占める比率はわずか8.6%に過ぎなかったものの（表3）、所有地価額を基準にした上位10名の大土地所有者の場合は、その所有地の多くは地価の高い当初市街地内にあった。

上位所有者の特徴は、第1に、貿易関連の企業所有者（日本郵船、三井銀行、横浜正金銀行）が目立つことである。第2に、個人所有者は華族の徳川頼倫を除けば全員が実業家地主で³¹⁾、表2に示したように、すでに明治中期において大土地所有者となっていた当人やその家族である。

以下では前節で取り上げた、渡辺福三郎家、平沼専蔵家、原善三郎家、茂木惣兵衛家を中心に説明を加えよう。

最初に所有地価額で第1位となった茂木惣兵衛を取り上げる。この茂木惣兵衛は四代目に当たる。1912（大正元）年8月と9月に、表2に登場した二代目惣兵衛と二代目保平が、相次いで共に40歳代という若さで亡くなり、その結果二代目保平の子・良太郎（1893年生）が四代目惣兵衛家を相続した（1913年3月）³²⁾。この時の惣兵衛（良太郎）は20歳であったが、保

30) おそらく横浜ガーデンに勤務する造園技師との共同作業で、それを園主が代表して発表したと推測するが、大沢幸雄は単なる名目上の著者ではなく、栽培実務にも精通していたと思う。大沢幸雄名で発表された論文の事例は、戸定会（1965、付録2、6、15頁）。

31) 現時点では徳川頼倫（紀州徳川家）と横浜市との関係を示す手がかりを得ていない。

32) 横浜開港資料館（1994、51、79頁）は、惣兵衛（良太郎）を三代目に当てている。しかし第

平（二代目）の実子で、同時に惣兵衛家の家督相続者にもなったので、初代惣兵衛死後に2家に分割された所有地は、四代目になってその大部分が惣兵衛（四代目）のもとに集約された。なお、茂木マツ（三代目・惣兵衛）名義の所有地もおよそ1,800坪、2万9千円弱あった。茂木惣兵衛（初代）が別邸を後に野毛山公園となる地に所有していたこともあり³³⁾、同家の所有地はそのおよそ70%（面積基準）は野毛町周辺にまとまっていた。

平沼専蔵家では、平沼義太郎³⁴⁾と平沼久三郎の2人が上位10位以内に入ってくる。2人はそれぞれ平沼専蔵の孫と子である。専蔵家では嗣子に予定していた延次郎が1907（明治40）年に自殺したため、その子の義太郎（1896年生）が専蔵死後の1913（大正2）年に家督を相続した。久三郎は専蔵の実子ではあるものの、早くに専蔵家から分家していたが、父が設立した2つの銀行の頭取に就任してその事業を引き継いだ。この2人以外で専蔵の家系に属する所有者として、大三郎・文子（義太郎の弟妹、共同名義）とサク（義太郎の母）がいる。さらに久三郎・藤野夫妻が55%の株を支配している（株）平沼銀行名義の土地も若干あった。ちなみに、前節で書いた専蔵のもう1人の子・八太郎名義の所有地は、明治中期と同様に横浜市内には存在していなかったが、東京市内におよそ1,100坪・24,000円の所有地があった（久保,1912）。

原善三郎家における世代交代と分家した富太郎が所有面積で第2位とな

1に、惣兵衛（保次郎）の新聞訃報広告では、嗣子が故人の実子・松子名になっている（『東京朝日新聞』1912年8月5日朝刊、6頁）。第2に、『人事興信録』（第8版、1928年刊、モ2頁）では、惣兵衛について、「大正2年先代姉マツの後を襲ひて家督を相続し前名良太郎を改む」と記載されているので、マツ（松子）が、せいぜい半年間だけ三代目を継いだようだ。神奈川県民部史編纂室（1983、744頁）でも、惣兵衛（良太郎）を四代目としている。

33) 野毛山公園は、茂木惣兵衛家・原善三郎家所有の各庭園を市が買収し、さらに市の水道給水場の敷地を合わせて関東大震災後に開園した（横浜市役所、1932b、970頁）。

34) 台帳上の名義が「平沼義太郎外3名」となっている地番が多いが、すべて平沼義太郎として集計した。共有3人の名はまったく不明だが、筆者はそれを義太郎の弟妹3人（寛治郎、大三郎、文子）あるいは母と弟妹（サク、大三郎、文子）と推測している。いずれにしても表中の計数は共有分も含んでいるので、平沼義太郎個人の持分としては過大な値となっていることに留意する必要がある。

っていたことはすでに書いた。所有地価額では本家を相続した善一郎の名が第8位に登場する。以上のことから、善三郎のかつての所有地は、三溪園を中心とした地域はおもに富太郎が所有し、地価の高い市街中心部は逆に善一郎への配分が多かったと思われる。

渡辺福三郎が一族の出資による資産保全会社である渡辺合名会社を比較的早い時期に設立したことは前述した。この渡辺合名会社が所有地価額では5番目に位置している。それに加え、同家では個人名義、すなわち地価額の大い順に和太郎（福三郎の子）、福三郎、二郎（娘婿）、利二郎（子）の所有地も少なくなかった。

以上、大正前期における4家の土地所有について書いてきたが、それを所有地価額の多い順に集約したものが表6である。順位は平沼、渡辺、茂木、原となり、表2（地租納税額）と比べ、1位と2位が逆転している。なお、原家は所有面積では4家中最大であったが、所有地価額では逆に最小であった。これは、原家の所有地の多くが市街地から離れた本牧町内にあったからである。

表6 1916年における主要4家の横浜市内土地所有

	(円, 坪, 円/坪)		
	所有地価額	所有面積	地価
平沼専蔵家 ¹⁾	481,950	97,450	4.95
渡辺福三郎家 ²⁾	392,398	61,438	6.39
茂木惣兵衛家 ³⁾	368,982	66,394	5.58
原善三郎家 ⁴⁾	291,450	178,516	1.63

(注) 1) 義太郎, 久三郎, 大三郎, 文子, サク, 平沼銀行。

2) 福三郎, 和太郎, 利二郎, 二郎, 渡辺合名会社。

3) 惣兵衛, マツ。

4) 富太郎, 善一郎。

(資料) 表5に同じ。

最後に、表5の所有地価順位の11位以下の名を挙げよう。上位から順に、大谷嘉兵衛、石川徳右衛門、鍋島直大³⁵⁾、朝田権四郎と続く。以上、鍋島直大を除けば、先の4家族も含めて個人所有者の上位層の顔ぶれは明治中

期からほとんど変わっていない。そうであれば、横浜市における大土地所有者は明治中頃までに形成されたといっていよう。

土地資産分配の不平等度の計測

上位所有者のみならず、全所有者を対象にしたタイル指数を計測することによって土地資産分配の不平等度を計測し、それを他の市の結果と比較しながら横浜市の特徴を探ってみる。

タイル指数の計測に先立ち、計測結果についての理解を容易にするために、予め全所有者1人当たりの面積、地価額を要約しておく。

表7 横浜市、東京市、大阪市の1所有者数当たり平均値の比較
(明治末期・大正前期)

	市計	当初市域 (A)	編入市域 (B)	格差 (A/B)
(坪, 円, 円/坪)				
横浜市				
地番数	46,774	5,785	40,989	-
所有者数	5,379	1,394	4,426	-
面積	1,484.2	494.8	1,648.0	0.3
地価額	2,450.4	6,776.0	843.8	8.0
地価	1.65	13.70	0.51	26.7
東京市				
地番数	57,599	38,993	18,606	-
所有者数	18,194	14,546	4,793	-
面積	723.6	583.8	975.0	0.6
地価額	5,182.1	5,751.0	2,217.7	2.6
地価	7.16	9.85	2.27	4.3
大阪市				
地番数	59,182	27,901	31,281	-
所有者数	19,825	13,607	7,654	-
面積	502.3	187.6	967.4	0.2
地価額	2,633.1	2,987.5	1,508.8	2.0
地価	5.24	15.92	1.56	10.2

(注) 当初市域内と編入市域内の両方に土地を所有している者がいるため、市計の所有者数は両地域の単純合計値と一致しない。

(資料) 横浜市: 藤木 (1916)、東京市と大阪市: 牧野 (2023, 22頁表3) を一部改定。

35) 所有地の大部分は高島町内にある。それは、高島嘉右衛門が負債整理のために自身が埋め立てた土地を鍋島家に売却したことに由来する (植村, 1914, 245頁)。

表7は横浜、東京、大阪各市内の民有有租地を対象に1所有者当たりの面積と地価額をまとめたものである。横浜市の特徴は、第1に、市計では3市の中では面積(1,484坪)は最大だが、地価額(2,450円)は最低である。第2に、横浜市計の1所有者数当たり面積が最大となったのには編入市域(1,648坪)の影響が、地価額の場合は当初市域内(6,776円)の影響が大きかった。第3に、当初市域と編入市域の格差を3市間で比較すると、何よりも横浜市の地価額にみられる格差(8.0倍)が顕著で、地価においてはさらにこの格差は26.7倍まで拡大する。この点は分配の不平等度の計測結果の解釈で再び取り上げる。

所有面積と所有地価額それぞれを基準にした土地資産分配の不平等度(タイル指数)を計測しよう。タイル指数(T)の推定式は以下の通りである。

$$T = \frac{1}{n} \sum_k \frac{y_k}{\mu} \log \frac{y_k}{\mu}$$

ここで n は所有者数、 y_k は第 k 所有者の所有面積(地価額)、 μ は1所有者当たり平均所有面積(地価額)を表す。計測結果は表8に示す。なおタイル指数の値が大きいほど、分配は不平等な状態にあることを意味する。

表8 タイル指数の計測結果
(明治末期・大正前期)

	地価額基準	面積基準
横浜市計	0.9191	0.6602
当初市域	0.6181	0.6579
編入市域	0.7248	0.6101
東京市計	0.6734	0.6212
当初市域	0.6613	0.5699
編入市域	0.4418	0.5778
大阪市計	0.4305	1.1093
当初市域	0.3616	0.3274
編入市域	0.5259	1.1872

(資料) 表7に同じ。

表8には比較のために、東京市と大阪市の計測結果も示してある。所有面積を基準にすると、市計では大阪市（1.1093）がもっとも不平等で³⁶⁾、横浜市（0.6602）は東京市（0.6212）よりもやや不平等な分配状況にあった。しかし、地価額基準では横浜市（0.9191）が他の東京市（0.6735）と大阪市（0.4305）を大きく引き離している。

土地の所在地別に地価額基準のタイル指数を計測すると、横浜市では編入市域（0.7248）の方が当初市域（0.6181）よりも大きいですが、市計の推定結果はそれぞれの値を大きく上回った。この関係は東京市でも同様に計測されたが、それは、市計の不平等の高さが地域内における不平等度の高さと同時に、両者の間に生じた格差、すなわち地価の地域間格差によって増幅されたことを意味する。

要するに、地価額基準でみた他の2市に比べた横浜市の土地資産分配の不平等度の高さには、当初市域内を中心とした実業家大土地所有者の存在に加え、前稿（牧野,2024）で分析した開港から地租改正にいたる時期の横浜における特殊な地価形成も大きく寄与したと見てよい。

5. 大正前期から昭和初期までの土地所有の変化：中区の事例

横浜の経済は、第1次世界大戦中の好景気から一転して反動不況、関東大震災、金融恐慌などの大変動を経験した。本節では、「大正宝典」と「昭和宝典」を使って、その期間における土地資産分配の経時変化を分析する。なお対象とする地域は、資料の制約上、横浜市全域ではなく1927（昭和2）年に発足した中区に限定される。それは、先に説明したように、「昭和宝典」は各区ごとに刊行されたが、中区と他の4区とは地価の評価基準が異なるため、この2グループの地価額を合算することができないからである。しかしながら、当時の横浜の中心市街地の大部分は中区に編入されたので、

36) その理由は、牧野（2023, 26頁）を参照。

大正末期に改定された新たな評価基準（賃貸価格）に基づいた賃貸価額評価はできないものの、中区だけを取り上げても充分意味がある。

異時点間の変化を厳密に評価するためには、両時点に共通する民有有租地を対象としなければならないので、以下のように対処した。すなわち、第1に、1927年に新たに横浜市に編入された町を除く。第2に、埋立地区も含め比較対象期間に民有化あるいは公有化された土地についても、土地台帳の地番や地籍図を比較してできる限り除外した。

土地台帳情報の変化

まず中区内の民有有租地に関する台帳情報の変化を要約しておく(表9)。

表9 中区内の民有有租地の変化

	1916年	1929年
地番数	27,470	26,357
総面積 (千坪)	4,223	4,074
1筆当たり面積 (坪)	153.7	154.6
宅地面積比率 (%)	42.6	52.7
地価 (円/坪)	2.66	2.58
(当初市域内)	14.76	14.33
(編入市域内)	0.58	0.69

(資料) 藤木 (1916), 吉川 (1930)。

総面積は422万坪から407万坪へと若干減少している。関東大震災後の区画整理やインフラ整備、学校など公共敷地の増加などにおもな原因があると思われる。他方、1筆面積当たり面積はほとんど変化しておらず、分筆による土地の小規模化は未だ起きていないようである。この点は、ほぼ同期間にもかかわらず分筆が盛んになった東京市、大阪市旧南区、京都市中京区と非常に対照的であった(牧野, 2023, 33頁表9)。

宅地面積比率は42.6%から52.7%へ10ポイントほど上昇した。当初市域

内はすでに1916年でもほぼ100%の水準にあったから、この上昇はもっぱら編入市域内での宅地化の進行（32.8%から45.1%）によるものであった。しかし、昭和初期の東京市15区計と大阪市旧南区ではすでに100%、京都市中京区では84.8%に達していたから、これら3市と比べると横浜市中区の宅地化の進行は遅れていた。ただし中区の場合は、区内に三溪園と根岸競馬場という広大な面積を占有する2つの施設を抱えていたという特殊事情を考慮する必要がある。

民有有租地全体の地価は関東大震災の影響によって若干下落した。ただし、当初市域内と編入市域内に分けて観察すると、前者では下落したが、後者では逆にわずかではあるが上昇した。市平均値ではすべての地目の地価が下落したが³⁷⁾、編入市域内では、相対的に地価の安い田畑山林から高い宅地への地目転換が進み、結果的に平均地価が上昇した。それにもかかわらず、当初市域内と編入市域内との地価格差は依然として大きかった。この格差は、前節（表3）で横浜市全体において確認されたが、それは市内でもっとも市街化が進んだ中区内においても同様に存在した。

大土地所有者の趨勢

台帳を名寄せした結果にもとづいて、大土地所有者の変化をみてみよう。表10は、中区における所有地価額を基準にした上位10名の所有者名とその所有額である。

37) 『横浜市統計書』で市全体の宅地地価の推移をみると、1920年の4.90円/坪から1923年には4.80円/坪に下落している（この下落は他の地目でも同様）。1921年と22年については統計数字の発表がない。地震による焼失と思われる。

表10 中区内の大土地所有者の変化

(円)

順位	1916年		1929年	
	所有者名	所有地価額	所有者名	所有地価額
1	茂木惣兵衛	273,513	横浜地所株式会社	304,357
2	日本郵船株式会社	244,482	平沼義太郎	232,119
3	平沼義太郎	232,479	渡辺同族株式会社	216,159
4	渡辺合名会社	219,273	平沼久三郎	213,476
5	徳川頼倫	213,670	横浜正金銀行	166,008
6	平沼久三郎	211,442	原善一郎	157,535
7	箕田長三郎	207,306	大谷嘉兵衛	134,087
8	三井銀行	186,512	朝田権四郎	129,957
9	原善一郎	185,815	共益不動産株式会社	126,175
10	横浜正金銀行	180,034	上郎新二	107,858

(資料) 表9に同じ。

まず同一順位ごとに所有地価額を比較すると、第1位以外はすべて1916(大正4)年よりも1929(昭和4)年の方が金額が小さい。

次に顔ぶれをみると、10名中6名が異なっている。ただし、そのうち渡辺同族株式会社は渡辺福三郎家の保全会社で、設立後に渡辺合名会社を合併しているので、連続登場とみなせる。また大谷嘉兵衛、朝田権四郎および上郎新二は、もともと1916年においても本人あるいは先代が上位20位以内に入っていた。したがって、上位10位以内への実質的な「新規参入者」は、第1位の横浜地所株式会社(1927年12月設立)と第9位の共益不動産株式会社(1921年12月設立)のみとなる。

一方、1916年側に着目すると、何よりも第1位の茂木惣兵衛の名が1929年に消えた。1920(大正9)年3月に始まった商品市況の大幅下落により、茂木合名会社とその機関銀行と化していた七十四銀行(頭取・茂木惣兵衛)が経営破綻したからであった³⁸⁾。茂木惣兵衛(四代目)は、負債整理のために自己が保有する資産を提供したが、その不動産整理に当たったのが共益不動産(株)であった(岡崎,1950,33頁)。

38) 茂木合名会社は1928(昭和3)年3月解散、七十四銀行は1920年10月に設立された横浜興信銀行によって負債整理された。

1916年には15位であった左右田喜一郎の所有資産も茂木惣兵衛と同様の運命を辿った³⁹⁾。左右田喜一郎の父金作が1895（明治28）年に設立した左右田銀行は、1920年に発生した恐慌の荒波を乗り越えたものの、関東大震災による被害と金融恐慌には耐えることができず、1928（昭和3）年5月に解散した。その負債整理に当たったのも七十四銀行の場合と同じく横浜興信銀行であった。そして、左右田家の所有する土地の処分を担当したのが横浜地所(株)で、横浜興信銀行から融資を受けて同家からその所有地を買い取ったのである（岡崎、1950、98頁）。

それでは、前節で取り上げた市内の4大土地所有者の所有額は、この間にどのように変化したのであろうか、破産した茂木惣兵衛家を除く3家についてまとめてみよう（表11）

表11 主要3家中区区内所有地価額の変化

	1916年 (A)	1929年 (B)	倍率 (B/A)
平沼専藏家	470,371	454,077	0.97
渡辺福三郎家	373,107	383,700	1.03
原善三郎家	275,022	243,244	0.88

(注) 1) 1929年の各家の名義は以下の通り。

平沼専藏家：義太郎、久三郎、藤野、サク、平沼銀行。

渡辺福三郎家：福三郎、禄太郎、礼次郎、利二郎、富三郎、渡辺同族、渡辺銀行。

原善三郎家：善一郎、寿枝、富太郎、屋寿。

2) 1916年については表6の注。

(資料) 表9に同じ。

第1に、3家の順位は1916（大正5）年も1929（昭和4）年も変わっていない。第2に、原家は所有地価額をおよそ12%減少させているが、渡辺家はわずかに増加し、平沼家もわずかの減少にとどまった。横浜経済を襲った2つの恐慌によって、原家と同様に多くの大土地所有者が所有地価額

39) 左右田喜一郎を含めた一族（喜一郎、喜一郎伯父の清三郎、左右田銀行）の所有地価額は140,546円であった。

を減らした中で、この両家が土地資産をおおむね維持したことは異例に近い。しかしながら、原善三郎家が土地資産を減らしたとは言え、この3家が相変わらず市内有数の大地主であることに変わりはなかった。

土地所有者全体の動向

本項では、所有者を個人、企業、その他（非営利団体、寺社）に分類し異時点比較する（表12）。所有者総数は、1916年から1929年にかけて3,655から4,339へと20%弱ほど増加した。

表12 中区内の属性別所有者数

年次	計	個人	企業	その他
1916 (A)	3,655	3,484	90	81
1929 (B)	4,339	4,063	187	89
倍率 (B/A)	1.19	1.17	2.08	1.10

（資料）表9に同じ。

属性別に分けてその変化をみると、何よりも企業所有者数の増加が顕著であった。その代表は、破綻処理（負債整理）のために設立された不動産会社で、その中にはすでに説明した横浜地所(株)や共益不動産(株)そして蓬萊殖産(株)がある⁴⁰⁾。

少なからぬ大土地所有者が家族名義の資産管理のため保全会社を設立したのも、大正中期から昭和初期の特徴であった。すでに1916年の段階で渡辺合名会社（渡辺福三郎家）と石川合名会社（石川清右衛門家）という保全会社が中区内に所有地を有していたが、1916年から29年の間には他の大土地所有者にも保全会社の設立が広がった。

個人所有者の増加に関して興味深いことは、大土地所有者の間で、相続や贈与などによって家族あるいは分家も含め一族に名義を分散させる事例

40) この中で蓬萊殖産株式会社については、牧野（2019, 256-257頁）を参照。

が増えたことである。たとえば、すでに表9と表11で紹介した渡辺福三郎家では、福三郎長男の和太郎死後その子である禄太郎と礼次郎の名が代わって登場する。原善三郎家でも、富太郎と善一郎のそれぞれの妻である屋寿と寿枝にも名義が分散されている。その2家以外の主要な事例を保全会社の設立も含めて掲げたのが表13である。

表13 大土地所有者一族内における中区内所有地の名義分散の事例

(円)

1916年		1929年	
名義	所有地価額	名義	所有地価額
石川徳右衛門	150,545	石川家合名会社(1924)	81,534
石川範三(養子)	3,141	石川徳門(孫)	62,302
		石川太吉(道子の夫)	7,838
		石川道子(孫)	2,412
計	153,686	計	154,087
小野光景	108,216	小野合名会社(1921)	62,309
		小野哲郎(三男)	7,618
		小野敏郎(二男)	5,328
		小野寛(長男)	5,211
		小野俊三(娘の夫)	2,515
計	108,216	計	82,980
箕田長三郎	207,306	箕田長三郎	70,964
箕田長四郎(弟)	22,324	箕田多一郎(弟)・カツ	3,843
		箕田合資会社(1923)	3,214
計	229,630	計	78,021
小泉穀右衛門	65,696	小泉土地株式会社(1924)	45,597
小泉栄三郎(養子)	522	小泉八重(妻)	3,567
		小泉穀右衛門(栄三郎)	43
計	66,218	計	49,207
太田治兵衛	34,959	太田合資会社(1919)	30,055
		太田健司(子)	1,525
		太田廉平(娘の夫)	123
計	34,959	計	31,703

(注) 個人名の()は下線部の人物からみた続柄、企業名の()は『官報』公示の設立年次。

(資料) 表9に同じ。

第1に、所有地価額の一族合計値は、石川徳右衛門家を除いてすべて減少している。第2に、箕田長三郎家以外は、一族所有の過半の土地を保全

会社主義に変えている⁴¹⁾。名義分散がもっとも著しいのは小野光景家であった。かつての光景単独名義の土地は、保全会社である小野合名会社および光景の家督相続者である哲郎を筆頭に計4人の子に分割された。さらに、小野合名会社設立時の出資者も同じくこの4人であった（『官報』、大正10年7月26日、766頁）。

以上のように、中区（特に当初市域内）におけるかつての大土地所有者・茂木惣兵衛家および左右田喜一郎家の没落、大土地所有者一族の所有地の減少および名義分散傾向などが、土地資産分配の不平等度の変化に影響を与えたであろうことは言うまでもない。この点は項を改めて検証する。

タイル指数の異時点変化とその要因

タイル指数の変化

前節と同様にタイル指数を使い、中区内の民有有租地を対象として、1916年と1929年の所有面積基準と所有地価額基準の土地所有者間の分配の不平等度を計測する。その結果は表14のタイル指数（ T ）の行に示される。

表14 中区における擬タイル指数の変化の要因分解

	地価額基準	面積基準
1916年（A）		
タイル指数（ T ）	0.8642	0.6283
擬タイル指数（ τ ）	0.8642	0.6283
1929年（B）		
タイル指数（ T ）	0.8285	0.6355
擬タイル指数（ τ ）	0.8285	0.6355
擬タイル指数の変化（ $\Delta\tau=B-A$ ）	-0.0357	0.0072
$\Delta\tau$ の要因別寄与構成比（%）	-100.0	100.0
階層内要因の寄与	-35.9	119.7
当初市域	-27.0	-49.0
編入市域	-8.9	168.7
階層間要因の寄与	-87.6	45.4
交差項の寄与	23.5	-65.0

（注）塗りつぶしは最大の寄与率を表す。

（資料）表9に同じ。

41) これは渡辺福三郎家と石川清右衛門家でも同様であった。

区計のタイル指数の計測値は、第1に、各年次ともに地価額基準の方が面積基準よりも大きい。すなわち地価額基準で計測する方が、中区内の土地資産分配の不平等度がより大きく表れる。

第2に、1916年から29年にかけての変化を計算すると、面積基準では0.6283から0.6355へと0.0072でわずかにプラスあったが、逆に地価額基準では0.8642から0.8285へと-0.0357とマイナス値となった。このように、どちらの基準を使うかによって、中区内における分配の不平等度の経時変化はまったく正反対の評価になる。すなわち、面積基準では区内の分配は不平等化したが、地価額基準では逆に平等化した。

第3に、明治末期・大正前期の時期の地価額基準タイル指数によれば、横浜市は東京市や大阪市比べて非常に不平等度が大きかった(表8)。その後中区では1916年から29年に平等化しているものの、1929年の地価額基準のタイル指数0.8285は、ほぼ同時期の東京市(0.6694)、大阪市旧南区(0.4094)、京都市中京区(0.3746)を大きく上回る高い水準にあった(牧野, 2023, 42頁表14を一部改定)。

擬タイル指数による要因分解

タイル指数の異時点間の変化に前段のような相違が生じたのはなぜか、中区内を当初市域と編入市域に分けてその要因を確かめてみよう。ただし、タイル指数を尺度とする場合には、その推定に対数変換値を用いる点に留意しなければならない。すなわち、区内を2市域に分割すると、どちらか一方の市域だけに所有地がある所有者が出てくる。そうすると所有地がない市域の値はゼロとなり、市域別のタイル指数の計算ができず要因分解をすることができない。この問題を回避するために、実際値での最小値の100分の1相当の値をゼロ値の代理変数値とし、全所有者に対してその当初市域内と編入市域内の所有値を比較して小さい方に代理変数値を加える。そうすれば、全所有者の所有値の差額が原数値を使った場合と変わらない状況でゼロ値問題を回避できる⁴²⁾。以下では、代理変数値を含んで計測した

タイル指数を擬タイル指数と呼ぶことにする。

区計の擬タイル指数（ τ ）を以下のように定義する（牧野, 2023, 25頁を一部修正）。

$$\tau = \sum_i s_i \tau_i + \sum_i s_i \log s_i + \left(- \sum_{ij} \frac{v_{ij}}{v} \log \frac{v_{ij}}{v_j} \right)$$

ここで τ は区計の擬タイル指数、 τ_i は当初・編入各市域内（ $i=1\sim 2$ ）の擬タイル指数、 s_i は各市域小計値の区合計値に対する割合（占有率）、 v_{ij} は第 i 市域内の第 j 所有者の所有値を表す（ $v_j = \sum_i v_{ij}$, $v = \sum_j v_j$ ）。上式は区計の擬タイル指数（ τ ）が3つの要素に分解されることを意味している。すなわち、右辺の第1項は階層内要因（各市域内における格差）、第2項は階層間要因（市域別平均値の格差）、第3項は両者の交差項を表す。

擬タイル指数の異時点間の要因分析に際し、次の記号を定める。

Δx : 変数 x の2時点間の変化

\bar{x} : x の2時点平均値

そうすると、擬タイル指数の異時点間の変化（ $\Delta\tau$ ）は、以下のように分解できる（牧野, 2023, 41頁を一部修正）。

$$\Delta\tau = \sum_i \bar{s}_i \Delta\tau_i + \sum_i \bar{\tau}_i \Delta s_i + \sum_i \Delta(s_i \log s_i) + \Delta \left(- \sum_{ij} \frac{v_{ij}}{v} \log \frac{v_{ij}}{v_j} \right)$$

右辺の第1項は第 i 階層のタイル指数（ τ_i ）の変化による要因、すなわち階層内格差の変化による寄与である。それは、各階層のタイル指数の変化を2時点の占有率の平均値（ \bar{s}_i ）をウェイトとした加重平均値である。第2項と第3項は各階層の占有率の変化に起因する寄与で、階層間要因の変動による寄与となる。第4項は、交差項の変動による寄与である。擬タイル指数を要因分解した結果は表14の下段に示す。

42) とは言え、このようにゼロ値回避処理を施すことによって、要因分解の結果解釈にバイアスが生じる。これに伴って留意すべき点は、必要に応じてその都度言及する。

このようにして計測した区計の擬タイル指数（ τ ）と実際のタイル指数（ T ）とがほぼ一致していることを最初に確認しておこう。その上で擬タイル指数の変化要因を確認する。所有面積基準の擬タイル指数の増加に対しては、何よりも編入市域内での不平等度の格差拡大（+168.7%ポイント）が寄与した。他方地価額基準では、まず階層間（市域間1所有者当たりの地価額）格差の縮小（-87.6）が大きく、2番目が当初市域内の格差縮小（-27.0）であった。以下、それぞれの原因をできる限り実態に即して説明する。

不平等度変化の背景

所有面積基準を最初に取り上げる。階層内要因をみると当初市域内と編入市域内では符号が異なっている。すなわち前者では平等化したのが、後者では不平等化が進行した。そもそも編入市域内の有租地面積が区全体の85.9%を占めたので、市計に対するその影響が強くなるのは当然である。それでは編入市域内での不平等化はどのようにして発生したか、表15を使って説明してみよう。

表15 1所有者当たり計数の地域別格差

年次	計	当初市域 (A) 編入市域 (B)		格差 (A/B)
		面積 (坪)		
1916	1,155.4	448.6	1,377.8	0.33
1929	957.0	362.5	1,099.7	0.33
地 価 額 (円)				
1916	3,068.6	6,619.8	805.1	8.22
1929	2,426.8	5,195.9	757.9	6.86

（資料）表9に同じ。

編入市域内の1所有者当たり面積は、1916年の1,377.8坪から1929年の間に1,099.7坪に低下している。それに対しては、表9で示したように宅地化の進行によって小規模な個人所有者が増加したことがもっとも大きく影響している。他方で大土地所有者では、根岸競馬場一帯を所有していた日本

レース倶楽部がさらに所有面積を拡げ、また広大な原家の所有地（三溪園）も存続した。

前段の説明を定量的に示せば、所有面積順に所有者を五分位分割して各分位別面積の総面積に対する占有率を計算すると、1916年から1929年にかけてその占有率が上昇したのは、もっとも所有規模が大きい第Ⅴ五分位（+0.57%ポイント）と最小規模の第Ⅰ五分位（+0.02）で、残りの第Ⅱ～Ⅳ分位の占有率はすべてマイナスであった。このように、中間規模階層が相対的に縮小した結果として所有面積基準の格差拡大が起きた。

表15では、1所有者当たり面積の市域間格差にはほぼ変化が見られない。それにもかかわらず、表14によれば階層間格差の変化が不平等度拡大に45.4%ポイント貢献している。これは、擬タイル指数を適用する際のゼロ値回避処理によって生じた見かけ上の影響で、所有者当たり面積の場合は階層間格差を過大に示している。

地価額基準では階層間格差の縮小が、区の不平等度の改善にもっとも寄与した⁴³⁾。そもそも階層間格差の縮小とは、1所有者当たり地価額の市域平均値の格差が縮小したことに他ならない（8.22倍から6.86倍；表15下段）。

1所有者当たり地価額は1所有者当たり面積とその地価の積で決まるが、1所有者当たり面積の地域間格差は、表15のようにほとんど変化がなかったから、1所有者当たり地価額の階層間格差の縮小は、両市域間の地価格差の縮小（表9）に起因した。このように横浜市においては、市域間地価格差は市の土地資産分配の不平等度に対して非常に大きな影響を与えた。

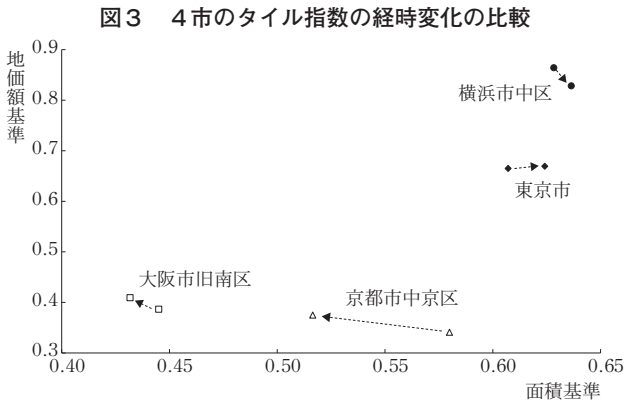
それでは当初市域内においては、どのようにして分配の不平等度が発生したのであろうか。外需に強く依存し、また商品市況の動向に敏感でかつ脆弱な経営基盤の小規模地域金融機関が多かった横浜の経済界は、第1次世界大戦後恐慌、関東大震災、金融恐慌を通じて大きく混乱した。実業家

43) 前段のゼロ値回避処理効果は、1所有者当たり地価額の場合は面積と異なり格差を過小に表している。

大土地所有者の一部は完全に破産し、負債整理のためにその所有地が他人に譲渡された。それに加え、破産は免れたものの実業家大土地所有者の所有規模は一族全体も含めて縮小し、同時に名義の分散化も進んだ。このようにして、当初市域内では土地資産分配格差は是正される方向に動いた。

他市との比較

横浜市中区のタイル指数の変化を他の3市（東京市、大阪市旧南区および京都市中京区）と比較してみる。図3は、横軸には面積基準のタイル指数、縦軸に地価額基準のタイル指数を設定し、明治末・大正前期から昭和初期までのその推移を比較したものである。第1に、これまでしばしば書いてきたように、中区のタイル指数は原点から北東の方向のもっとも離れた位置にあり、どちらの基準で測定しても不平等度をもっとも高かったことは一目瞭然である。第2に、中区の矢印ベクトルの方向は南東に向いている。東京市と関西2区の動きも異なるが、少なくとも縦軸方向は上向きである（地価額基準では不平等化している）点においては一致していた。中区の動きはそれらいずれとも異なる独特のものであった。



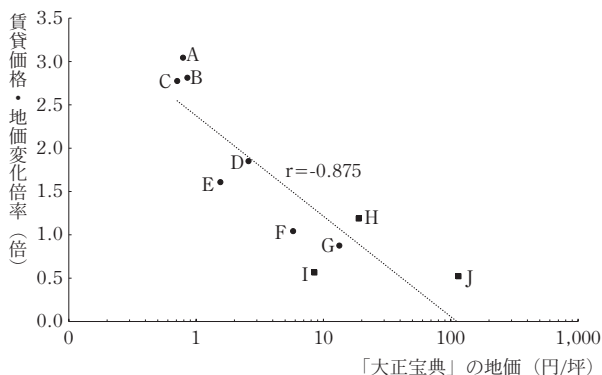
(資料) 横浜市中区：表14，その他：牧野（2023，40頁 表13）を一部改定。

他の3市の動向については、牧野（2023, 42-47頁）で説明したのでここでは繰り返さない。ただし、以下の2つの基本的な相違については留意しておく必要がある。第1に、各地の調査時期の違いがある。横浜市中区では昭和恐慌の真っ只中にあった1929（昭和4）年であったのに対し、東京市では区によって若干異なるが1930年代前半、京都市中京区では1935年頃、大阪市旧南区は1936年で、経済が回復基調にあった時期であった。第2に、地価額の評価基準である。横浜市以外の3市は大正末期に調査が実施された新しい賃貸価格を反映したものであったが、横浜市中区の地価（宅地地価）は明治末期の「修正宅地価格」のままであった。

賃貸価格評価による予測

1927（昭和2）年の区制導入で中区以外の区に編入された地域の「昭和宝典」では賃貸価格が利用できる。そこで、「大正宝典」に収録された地域の中から、区制導入後に神奈川区や磯子区に編入され、同時に両時点の比較が可能な地域を選べば、地価から賃貸価格への変化の程度が判明する。また『横浜市統計書』からも、特定地番に限定されるもののその変化を示す数値が得られる。そこから価格改定に何らかの傾向あるいは規則性が見い出すことができれば、それを利用して中区内の有租地における賃貸価額基準の不平等度を推測できるかもしれない。

図4 地域別にみた賃貸価格と地価の比較（宅地）



- (注) 1) r は相関係数, ● (A~G) は複数地番の平均値, ■ (H~J) は特定地番の情報であることを示す。
- 2) AとB: 磯子区西根岸町字芝生, C: 同町字上, D: 神奈川区浜町一丁目, E: 同区浅間町字追分, F: 同区台町, G: 同区青木通・宮前町, H: 中区長者町六丁目104, I: 同区日ノ出町一丁目6, J: 同区伊勢佐木町一丁目1。
- (資料) 地価は藤木 (1916), 賃貸価格は以下の通り。A~C: 井田 (1931), D~G: 井田 (1932), HとJ: 『横浜市統計書 (第29回)』 2-6, 2-7頁, I: 『同 (第32回)』 14頁。

まず、地番あるいは地籍図を使って同一であることが確認できる地点の中から、地価水準の範囲がなるべく広がるよう10地点を選び、地目を宅地に限定してその変化を観測してみる(図4)。横軸は「大正宝典」における宅地地価(対数目盛)で、縦軸はその場所における地価から賃貸価格への変化倍率である。観測値の分布状況は、当初の地価水準が高くなるほど賃貸価格と変化倍率が小さくなることを示している。近似曲線も当然右下がりであり、相関係数の値からもその規則性はかなり高いことがわかる。

この事実は、賃貸価格適用後の中区内においても、地価水準が高かった当初市域内よりも、それが低かった編入市域内の方が地価から賃貸価格への上昇率が高くなるであろうことを示唆する。そうなると両市域間の地価格差は縮小するであろうから、1929年における中区計の賃貸価額基準タイトル指数は、本稿での地価額基準の計測値(表14)よりもさらに低下すると推論できる。

6. 結論と残された課題

本稿では、おもに1916(大正5)年と1929(昭和4)年2つの時期に調査された「土地宝典」を使って、横浜市および同市中区の民有有租地を対象に資産分配を中心に分析を行った。得られた結論を要約すると以下のようになる。

第1に、地租改正時における横浜市街地内における地域別地価格差は、他の市街地に比べ非常に大きなものであった。これは、明治末期の宅地地価の修正によって若干緩和されたものの、依然として他の市と比べた大き

な格差が残った。

第2に、明治末期・大正前期において、横浜市と三大都市（東京市、大阪市、京都市）の土地状況を比べると、横浜市は極端に当初市域部分の面積が小さく、またその中心部の中区においては、他の3市に比べて宅地化の進行が遅れた。

第3に、このような市内における大きな地域間地価格差の存在が、横浜における地価額基準の土地資産分配の不平等度の特徴を決める大きな要因となった。

第4に、地租納税額の情報を使うと、横浜市における大土地所有者の顔ぶれは、ほぼ明治中頃までに出揃った。しかし、横浜の実業界は第1次世界大戦後の不況、関東大震災、金融恐慌などを通じて大きなダメージを負い、地価水準の高い市街中心部における大土地所有者が破産し、所有地のすべてを失うような事態も発生した。

第5に、それと並行して、地価水準が高い当初市域内に多くの所有地を有する大土地所有者の間には保全会社の設立や一族間での名義の分散化が進んだ。大正前期から昭和初期にかけて、市内中区では面積基準の土地資産は不平等化したのに対し、その影響が大きく表れる地価額基準では土地資産分配の平等化が進んだ。しかし、不平等度の水準は昭和期においても依然として他の三大都市よりも高く、横浜市（あるいは中区）の資産分配が相対的に不平等であった事実が変わりはなかった。

最後に、残された課題を2つ挙げておく。大正後期における大土地所有者による保全会社の設立や一族の間に所有名義を変更したことが、中区における地価額基準での分配の平等化をもたらした。しかし、それらを家産、すなわち家族あるいは分家も含めた一族全体の資産とみなして合算すれば、土地資産分配の動向はどのようになっていたであろうか。

さらに、所有面積基準に限られるが、区制の導入によって神奈川区や鶴見区に編入された町も含めると、横浜市全体として、大正から昭和にいたる時期の土地資産分配の不平等度はどのように推移したであろうか。本稿

では、これらの点を吟味するための時間的余裕が乏しかったが、今後の検討課題として興味ある問題である。

文献目録

- 井田耕司（編）（1931）『横浜市土地宝典 磯子区之部』日本全国地図刊行会神奈川県出張所。
- （編）（1932）『横浜市土地宝典 神奈川区（旧大綱村，旧城郷村を除く）之部』日本全国地図刊行会神奈川県出張所。
- 市川澁・真木千代蔵（編）（1984）『横浜全図』北畠茂兵衛等。
- 上田由美（1997）『『土地宝典』について』『開港のひろば（横浜開港資料館館報）』第56号，4月，5頁。
- 植村澄三郎（1914）『吞象高嶋嘉右衛門翁伝』植村澄三郎。
- 内田四方蔵（編）（1972）『横浜の新田と埋立（横浜郷土双書 第3巻）』横浜市図書館。
- 大蔵省（編）（1979）『府県地租改正紀要（全）』御茶ノ水書房（原著1882年刊）。
- 太田久好（編）（石井光太郎校訂）（1970）『横浜沿革誌』有隣堂（原著1892年刊）。
- 大羅陽一（1987）「土地宝典の作成経緯とその資料的有効性」『歴史地理学』第137号，6月，1-20頁。
- 岡崎亮一（編）（1950）『横浜興信銀行三十年史』三十周年記念委員会。
- 神奈川県議会事務局（編）（1953）『神奈川県会史 第1巻』神奈川県議会。
- 神奈川県県民部県史編集室（編）（1980）『神奈川県史 通史編4 近代・現代（1）政治・行政1』神奈川県。
- （編）（1983）『神奈川県史 別編1 人物』神奈川県。
- 川井景一（1875）『神奈川県地誌略 全』池田真七・高梨栄蔵。
- 久保三友（編）（1912）『東京市及接統郡部地籍台帳』東京市区調査会（複製版；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）。
- 経済雑誌社（編）（1917）『大日本人名辞書 訂正増補版』経済雑誌社。
- 公益財団法人横浜市ふるさと歴史財団（編）（2015）『震災復興と大横浜の時代』横浜市史資料室。
- 戸定会（編）（1965）『球根養成・切り花・鉢栽培の新技術（第2版）』誠文堂新光社。
- 篠原忠右衛門（稿）（c1862）「安政6年文久2年横浜商人録」（神奈川県図書館協会郷土資料集成編纂委員会（編）『未刊横浜開港史料』神奈川県図書館協会，1960年，所収）。
- 多田純二（編）（1940）『横浜市電気局事業誌』横浜市電気局。
- 田村七五三吉（編）（1906）『土地宝典 横浜市街全図』南中舎。
- 東京市役所（編）（1926）『東京震災録 前輯』東京市役所。
- 東京府統計掛（編）（c1886）『明治18年12月現在 管内地価調』東京府統計掛。

- 原田道寛（編）（1915）『大正名家録』二六社編纂局。
- 日比野重郎（編）（1917）『横浜社会辞彙』横浜通信社。
- 藤木官一（編）（1916）『横浜市土地宝典』藤木測量事務所。
- 藤本実也（1939）『開港と生糸貿易 中巻』刀江書院。
- （2009）『原三溪翁伝』（三溪園保勝会・横浜市芸術文化振興財団（編））思文閣出版。
- 本多徳次（1979）『石炭の父 片寄平蔵実伝』四倉史学館事業部。
- 牧野文夫（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, 277-303頁。
- （2023）「不平等三都物語:戦前期東京・大阪・京都市における土地資産分配の比較史」『経済志林』第91巻第3号, 12月, 1-53頁。
- （2024）「開港の錬金術:横浜中心地における地価形成」『経済志林』第92巻第1/2合併号, 9月, 133-172頁。
- ・渡邊伸弘（2020a）「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」『経済志林』第87巻第3/4合併号, 3月, 69-110頁。
- ・—（2020b）『地租改正にともなう土地評価の改定:東京府日本橋区・京橋区の事例』（法政大学日本統計研究所オケージョナル・ペーパー, No.107, 5月）。
- ・—（2021）「評価額からみた昭和前半期の東京都中央区の土地資産分配」『経済志林』第89巻1号, 10月, 105-143頁。
- 横浜開港資料館（編）（1994）『横浜商人とその時代』有隣堂。
- 横浜市（編）（1928）『横浜史料 開港七十年記念』有隣堂書店。
- （編）（1982）『横浜市史 補巻』横浜市。
- 横浜市会事務局（編）（1983）『横浜市会史 第2巻 明治36年～大正3年』横浜市会事務局。
- （編）（1984）『横浜市会史 第3巻 大正4年～大正14年』横浜市会事務局。
- 横浜市役所（編）（1932a）『横浜市史稿 政治編3』横浜市役所。
- （編）（1932b）『横浜市史稿 地理編』横浜市役所。
- 横山錦柵（編）（1881）『横浜商人録』大日本商人録社。
- 吉江集画堂地籍地図編集部編（1911）『大阪地籍地図』全3編（複製版, 宮本又郎（監修）『地籍台帳・地籍地図〔大阪〕』全8巻, 柏書房, 2006年）。
- 吉川菊蔵（編）（1930）『横浜市土地宝典 第1巻 中区之部』横浜土地協会。

Inequality in Land Ownership in Yokohama City in the Prewar Period

Fumio MAKINO

《Abstract》

The distribution of land ownership in Yokohama City using the Land Register for 1916 and 1929 is analyzed in this study. Key findings include:

Yokohama had much larger regional land price differences during the land tax reform compared to other cities. This disparity was slightly reduced by the end of the Meiji era but remained significant. These large regional land price differences significantly influenced the inequality in land ownership distribution based on land value in Yokohama compared to Tokyo, Osaka, and Kyoto.

The large landowners in Yokohama were established by the mid-Meiji period. However, the city's business sector suffered greatly from the post-WWI depression, the Great Kanto Earthquake, and financial crises, leading to bankruptcies among corporate executives owning large land areas in the city center. Concurrently, some of the landowners who survived the economic crisis established companies for the preservation of family assets and diversified ownership within their families. As a result, from the early Taisho to early Showa periods, land ownership inequality based on land value improved. Nonetheless, the level of inequality remained higher than in the other three major cities, Tokyo, Osaka, and Kyoto in the early Showa period.