

明治前期東京における 土地資産分配再論*

牧野文夫

1. はじめに

かつて筆者は日本橋区と京橋区に限定して、1870年代前半から80年代半ばにかけての期間を対象に、土地資産分配の変化を分析した(牧野・渡邊, 2020)。そこでは、10年余の短期間にもかかわらず、西南戦争後のハイパーインフレとその対策の結果として発生した強烈なデフレ不況とを経て、資産分配が非常に不平等化したこと、また不平等化は特に不況期に進行したことなどを明らかにした。

それに対し、本稿では前稿で対象とした地理的範囲を拡大し、さらにより多角的な視点から、前稿とほぼ同時期における民有有租地を対象とした土地資産分配の動向を考察し、あらためてその分析結果を再検討し、必要に応じて改訂を加える。結論の一部を先取りすると、分配の不平等化という事実には変わりはないものの、その傾向が強まった時期は不況期ではなかったという、前稿とは異なる結果が引き出される。

以下、第2節においては、本稿で中心的に使用する2つの土地統計資料の特徴と制約、および異時点比較する際の留意点について解説する。第3

* 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、データ入力と原稿校閲で支援をいただいた。記して謝意を表したい。

節では、前節を踏まえて比較対象とする区域選定を説明する。第4節では、各資料の名寄せ結果に基づき、1870年代後半から1880年代半ばにかけての各区の土地所有の特徴を簡単に紹介する。第5節は、本格的な資産分配の不平等度の変化の分析に先立ち、その前提となる異時点間の所有者名義の整合性問題とその調整方法を説明する。第6節は、資産分配の不平等度の変化とそれを主導した所有者の特徴、第7節は土地売買統計を利用して不平等化が進んだ時期について、それぞれ分析する。最後の第8節は本稿の要約と今後の課題の指摘に当てられる。

2. 資料の特徴と制約

本稿が利用する土地所有にかかわる中心資料は以下の2点である。

第1の資料は、山本忠兵衛なる人物が、東京府の行政区画が大区小区制を採用していた時代の1878（明治11）年6月に出版した『東京地主案内』（山本、1878）である。これは、「府庁ニ備フル帳簿」を使って地番ごとに面積と所有者氏名を抜き書きしたものである。地域的には、当時市街地を形成していた第一大区から第六大区まで（おおむね旧江戸の朱引内）が含まれている¹⁾。

同資料を利用する際は、以下の5点に留意する必要がある。第1に、第一大区から第六大区内であっても、その中のすべての町あるいは丁が網羅されているわけではなく、後述するように、すべてあるいは一部の地番が欠落している町丁が少なくない。第2に、地籍情報は地目が宅地の民有地に限定され、地目が田・畑や名義が官公庁の土地は含まれない。第3に、原帳簿が崩し字表記であったためであろう、所有者氏名に誤判読が目立つ²⁾。

1) 『東京地主案内』出版当時の東京府内の行政区画は、全部で11の大区（全103小区）から構成されていた（東京府、1935、683-718頁）。「郡区町村編成法」の布告（1878年7月）にともない、同年11月に原則として第一～六大区が麹町以下15区に、第七～十一大区が荏原郡以下6郡に再編された。

2) 野口（1987）は『東京地主案内』を用いた東京市街地の土地所有状況を整理した先駆的研

第4に、町名の記載および町内の地番配列にも誤記や混乱が見られ、たとえば本来はA町内にあるはずの地番が、B町内に記載されている事例もある。

第5に、『東京地主案内』と「明治6年沽券図」（東京都公文書館蔵）の地番別面積を対照させてみると、前者のそれは後者の坪未満の単位を単に切り捨てたもので、おおむね両者は一致することが判明する。それゆえ『東京地主案内』の各地番の面積は地租改正に先立つ「市街地券」段階でのそれであり、地租改正後の面積とは一致しない³⁾。本稿では、この問題を改正前後の六大区内新旧地番が対照できる『千古不朽東京地所明細』（中井、1878）使って調整する。すなわち、この『地所明細』には、地番別に新旧対照関係および改正後の地位等級と面積が明記されているので、それを使えば市街地券基準の『東京地主案内』の面積を改正地券基準に変換し、かつその地価額を推定することができる（牧野・渡邊、2020、83-84頁）。

第2の資料は、『明治18年12月現在 管内地価調』（東京都公文書館蔵；東京府統計掛（c1886）、以下『管内地価調』と略）である。これは、東京府統計掛が地券台帳に基づいて管内の郡区役所から報告させた名寄簿で、「郡区町村編制法」（1878年布告）に基いて大区小区制が廃止された後の1885（明治18）年12月現在における、府内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）の管内における地租課税対象地（有租地）の全土地所有者（地租負担者）氏名、族籍、本籍・寄留先住所および所有地価額が判明する⁴⁾。なお所有地価額は、『東京地主案内』、『管内地価調』ともに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によって評価されたものである⁵⁾。

一般的には、時間の経過に伴い市街地あるいは区部の範囲は周辺部へと拡大したり、あるいは区画整理事業の進展により公有化される土地が増え

究であるが、野口論文も原著の所有者氏名の誤判読を踏襲している。

3) これについての詳細は、牧野・渡邊（2020、71-74頁）。

4) なお、郡部については資料の一部が欠落している、詳細は牧野・渡邊（2025、6-9頁）を参照。

5) 本稿では、「地価」とは坪単価、「地価額」とは地価に面積を乗じた金額を意味する。

たりするので、次節で具体的に説明するように、比較すべき異時点間の民有有租地の地理的範囲は異なってくる。ところが『管内地価調』からは、名寄簿であるため地番別の地籍情報（面積、地価等級、地目および所有者氏名）が得られないので、他の資料たとえば『東京地主案内』との間で土地所在地番を対照させるための調整を図ることができない。これが『管内地価調』の第1の問題点である。

『管内地価調』を使う際の第2の問題は、所有地価額を指標とした所有者間の分配の不平等度は測定できるものの、所有面積を基準とした測定は、まったく不可能ではないにしても、大きな制約を受けることである。特に、地価額計算の基礎となる地価（坪単価）体系が変更された場合、土地資産分配の不平等度を所有地価額を基準に比較する場合は、土地の所有面積の変化だけでなく地価修正の影響も同時に考慮する必要がある。そのためには、地番別の土地面積と坪単価の両方の情報があることが望ましいが、『管内地価調』からはそれらを手に入れない。

このような2つの土地所有統計の特徴と問題点について説明したが、当然のことながら本稿の分析もそれらから制約を受けざるを得ない。

3. 異時点比較のための地域選定

(1) 比較地域の選定

『東京地主案内』と『管内地価調』の調査時期の間隔はわずか7年に過ぎないが、2つの調査地域の範囲は大きく異なる。そのことを明治末期に刊行された『明治地籍台帳』（久保, 1912）を使って具体的に示そう。

表1は、『明治地籍台帳』を使って、1912年、1886年（『管内地価調』に対応）および1877年（『東京地主案内』に対応）の各年次に区部を構成していた町を抽出し⁶⁾、15区別に民有有租地面積を集計したものである。ただし、1877年あるいは1886年の表中の各区の面積は、それらの時点におけ

る実際の数値ではなく、各年次に当該区域内にあった町の1912年時点での面積である。

表1 区面積の変遷（1912年の民有有租地基準）

(千坪, %, %ポイント)

	1912年(A)	1886年(B)	1877年(C)	(D=B/A)	(E=C/A)	(F=D-E)
麹町区	672	672	672	100.0	100.0	0.0
神田区	579	579	579	100.0	100.0	0.0
日本橋区	524	524	524	100.0	100.0	0.0
京橋区	481	481	481	100.0	100.0	0.0
芝区	1,309	1,031	938	78.8	71.7	7.1
麻布区	897	897	611	100.0	68.1	31.9
赤坂区	592	592	302	100.0	51.0	49.0
四谷区	374	374	320	100.0	85.6	14.4
牛込区	946	891	828	94.2	87.5	6.7
小石川区	1,263	1,244	439	98.5	34.8	63.8
本郷区	1,005	883	536	87.9	53.3	34.5
下谷区	840	572	383	68.1	45.7	22.5
浅草区	921	723	547	78.6	59.4	19.2
本所区	1,223	892	659	72.9	53.9	19.0
深川区	1,362	961	702	70.6	51.6	19.0
合 計	12,988	11,317	8,522	87.1	65.6	21.5

(資料) 1877年の区画は石坂（1877）、1886年の区画は内務省地理局（1887、31-45頁）、各町の面積は久保（1912）。

1912（明治45）年時点の合計欄（区部全体）の民有有租地の総面積は1298.8万坪余であったが、1886（明治19）年においてはその87.1%に当たる1131.7万坪（B列）、さらに1877（明治10）年に遡れば852.2万坪（C列）が各区の面積であった。このように区部の範囲は、周辺郡部の村々を編入することによって膨張してきたのだが、1877年と1886年間の変化（280万坪余）の多くは、1878年7月の郡区町村編成法の布告にともなう大区小区制から15区制への移行の際に、また1886年から1912年間の増加（167

6) 1877年、すなわち行政区画が大区小区制時代の区部とは、第一大区から第六大区までの行政区内（以下六大区内と略）を意味する。

万坪余)は、おもに1889(明治22)年5月の市制施行によって発生したものであった⁷⁾。

次に、1877年と1886年間の変化(F列)に注目する。まず麴町、神田、日本橋、京橋の皇居周辺4区では変化がなく、次いで牛込(6.7%ポイント)と芝(7.1%ポイント)の変化幅が小さかった。これに対し、他の9つの区では区域の範囲が大きく拡大した。

したがって、『東京地主案内』と『管内地価調』とを使った土地所有の経時変化の分析には、両時期の間に区域の範囲が大きく変化した9つの区を除くべきであろう。他方で区域の変化が小さかったものの、牛込区と芝区を比べると、後者の芝区は1877年および1886年の両時点においても市街地(旧六大区内)の範囲は70%台で、麴町～京橋の4区の100%および牛込区の90%前後と大きく隔たり、明治前期の段階では未だ市街化は遅れていた。以上の点を考慮し、本稿では麴町、神田、日本橋、京橋に牛込を加えた5区を対象とした。ちなみに、『管内地価調』によれば、これら5区の民有有租地地価額の合計値は、15区全体の60.5%に相当した。

(2) 『東京地主案内』の補完と除外

前節でも指摘したが、『東京地主案内』には、その一部またはすべての地番が欠落している町丁が少なくない。本稿で対象とする麴町、神田、日本橋、京橋および牛込の各区においても然りである。この欠落地番を抱える町丁については、できる限り『東京地主案内』に近接する時期に刊行された別資料を使って補完する。

まず、後に麴町区に属することになる2つの町は、『東京地主案内』の刊行と同年調べの「明治11年 地価取調帳」(東京都公文書館蔵)によって、また後の神田区と日本橋区に属することとなる9つの町については、1876

7) なお民有有租地基準の区域面積の変化は、区域外からの編入だけに起因するのではなく、元からの区域内でも区画整理や官・公有地化あるいはその逆の民有化などによっても影響を受けることに留意すべきである。

(明治9)年刊の『地主名鑑』(竹内, 1876),そして後の牛込区内については、やや古い時期なるが第四大区内の3町と朱引外の第八大区内の3つの町を、1873(明治6)年の沽券地図(東京都公文書館蔵)を使って補完した(表2)。その結果、『管内地価調』(1885年)と比較する場合、『東京地主案内』で地籍情報が欠落し、かつ補完できなかった町丁は、結局のところ京橋区内の木挽町9~10丁目、明石町、牛込区内の高田町のみとなった⁸⁾。

他方で、1878年以降1885年までの期間に、民有地から皇室御料地や官有地に編入されたことを確認できた地番については⁹⁾、予め集計対象から外した。

表2 『東京地主案内』における欠落地番の補完

15区制	大区・小区制	町名	所有者名補完資料名
麴町区	第三大区第4小区	富士見町5丁目*, 富士見町6丁目	「地価取調帳」(1878年)
神田区	第一大区第11小区	通新石町, 鍋町*, 須田町*	『地主名鑑』(1876年)
日本橋区	第一大区第13小区	橋町1~4丁目, 若松町, 村松町, 久松町, 浜町1~3丁目, 矢ノ倉町	同上
牛込区	第四大区第10小区 第八大区第4小区	赤城下町*, 東五軒町*, 西五軒町 若松町, 破損町, 下戸塚町	「沽券地図」(1873年) 同上

(注) *は町丁内すべての地番ではなく、その一部を補完したことを表す。

4. 各区の土地所有状況の概観

本節では1878年(『東京地主案内』)と1885年(『管内地価調』)における民有有租地の所有者を名寄せした集計結果を紹介する(表3)。

まず、第2列の平均地価の顕著な区間格差(5区の中で最高の日本橋区と最低の牛込区との間はおよそ24倍)を確認しておく¹⁰⁾。この平均地価は『東京地主案内』を使って計算したもので、このような地価格差の存在は、

8) 町全体が官有地あるいは無租地の場合には含まない。

9) たとえば、沢(1917), 東京市役所(1918), 東京都(1969)など。

10) ちなみに5区計の平均地価2.21円/坪は、当時の国家公務員最下級第17等の平均月俸12円(日

所有地価額を基準として土地資産分配の不平等度を計測・分析する際には常に留意しておく必要がある。

表3 各区の民有有租地の所有者数と所有地価額

	平均地価 ¹⁾ (円/坪)	1878年 ²⁾		1885年	
		所有者数	地価額(円)	所有者数	地価額(円)
麹町区	0.46	1,081 1,076	298,220	1,029 1,023	369,210
神田区	2.38	1,653 1,637	1,335,105	1,418 1,401	1,514,186
日本橋区	5.96	1,325 1,277	3,384,115	1,194 1,156	3,902,560
京橋区	3.45	1,191 1,169	1,448,653	1,170 1,145	1,789,200
牛込区	0.25	2,184 2,178	207,465	2,229 2,222	233,573
5区計実数 ³⁾	2.21	6,706 6,614	6,673,557	6,359 6,260	7,808,629

(注) 1) 平均地価は1878年時点。

2) 1878～85年に御料地化あるいは官有地化されたことを確認できた地番を除く。

3) 5区計実数は複数の区に土地を所有している数を調整済み。

4) 所有者数の上段は原資料記載の所有名義による集計値、
下段は家族などの名義調整後（本文参照）の集計値。

(資料) 1878年は山本（1878）、竹内（1876）および中井（1878）から作成、
1885年は東京府統計掛（c1886）。

各区の所有者数（上段）は、牛込を除いた4区いずれもが1878年から1885年にかけて減少したが、所有地価額はすべての区で逆に増加している。なお後者の地価額は、わずか7年間に過ぎないが、5区計では667.4万円から780.9万円へとおよそ16.9%増加した。この増加は特に京橋区（23.6%増）と麹町区（22.3%増）で大きい。『管内地価調』からは地番情報が得られないので、地価増加の理由は推測する以外に方法はないが、この両区については周辺郡部からの土地編入はなかったから、1878年の時点で所有者が

暮、1878、5丁）の18.4%の水準に相当した。これと地租改正時の地方官心得に例示された田を対象として同じ比率を算出すると、地価40.8円/反（0.136円/坪）は年付加価値額（種肥代控除後）4円8銭（明治財政史編纂会、1904、345-346頁）の40.0%になる。地租改正時には、農村に比べると東京市街地の地価水準（地租負担率）は、かなり抑えられて設定されたことになるだろう。

確定していなかった旧武家地（たとえば京橋区では木挽町地区）で、その後所有者が確定したり、麴町区内（皇居周辺）では官有地が民間に払下げされたりしたことなどがその主因と思われる。

各区の民有地所有者の社会的属性（族籍と本籍住所）の相違については、『管内地価調』から判明する。表4は各区の所有者実数6,352名を属性・族籍別に分類したものである。

表4 土地所在区別にみた所有者の族籍構成（1885年）（名，倍）

	麴町区 ¹⁾	神田区	日本橋区	京橋区	牛込区	総計(A)	実計 ²⁾ (B)	A/B
平民	371	1,006	1,018	930	959	4,279	3,742	1.144
士族	575	342	132	205	1,187	2,441	2,331	1.047
華族	69	59	27	23	28	206	176	1.170
企業・非営利団体	2	11	12	8	0	33	29	1.138
寺社	5	0	5	4	60	74	74	1.000
合計	1,022	1,418	1,194	1,170	2,229	7,040	6,352	1.108

(注) 1) 族籍不明の個人7名を除く。

2) 複数区の所有者を調整。

3) 太字の数字は、実際値が期待値を統計的に有意（1%水準）に上回っていることを表す。

4) カイ二乗値=1413.02 ($p < 0.001$)

(資料) 東京府統計掛 (c1886)。

第1に、神田、日本橋、京橋の3区では平民所有者が、麴町区と牛込区では士族所有者がそれぞれもっとも多く、互いに土地所有のいわゆる「下町的特徴」と「山の手特徴」を示している。

次に、表中の太字のセルに注目する。これは観測された値が、5区全体の所有者の族籍別分布から想定される理論値よりも統計的に有意（1%水準）に上回っている組み合わせを示している。興味深いのは神田区（特にその西部）で、実は華族の所有地が麴町区に次いで多く、その点が平民中心の「純下町」ともいえる日本橋区と京橋区とは異なる。他方、山の手である麴町区と牛込区とでは、両区とも士族所有者の割合が最も多いのは共通しているが、麴町区では華族、牛込区では寺社の割合がそれぞれ他区と比較して高くなっているという相違が見られる。

次に、本籍地別構成を確かめてみる（表5）。第1に、予想通りであるが各区ともに土地が所在する区内に本籍を置く所有者の数をもっとも多い。第2に、麹町区内では同区の本籍者に次いで他府県に本籍を置く所有者が多い。先の表4の集計結果と合わせると、中央官庁に勤務する地方出身の士族の土地所有者が職場に近い同区内に集まっていたからであろう。

表5 各区所有者の本籍地別構成（1885年）

(名)

	土 地 所 在 地						合計(A)	実計 ²⁾ (B)	倍率(A/B)
	麹町区	神田区	日本橋区	京橋区	牛込区				
本 籍 地	麹町区	530	26	14	16	56	642	580	1.107
	神田区	26	753	66	45	26	916	815	1.124
	日本橋区	22	204	767	203	36	1,232	991	1.243
	京橋区	10	44	60	642	8	764	697	1.096
	牛込区	25	10	6	7	1,772	1,820	1,784	1.020
	府内他郡区	84	230	196	196	179	885	761	1.163
	他府県	332	151	85	61	152	781	732	1.067
合 計	1,029	1,418	1,194	1,170	2,229	7,040	6,360	1.107	
HHI ³⁾	0.378	0.342	0.450	0.363	0.644				

(注) 1) 企業所有者の「本籍」はその本社所在地を基準とした。

2) 複数区的所有者を調整。

3) HHIは、ハーフィンダール・ハーシュマン指数。

(資料) 表4に同じ。

第3に、最右列に掲げた所有者の延べ総数(A)と実数(B)との倍率は、各区本籍者の所有地の地域的拡がりの程度を表す。すなわち、この数字が大きいほど土地の所有地が広い範囲にわたっていて、逆に小さいほど所有地が特定の区に限定されている状態を表している。この値は本籍が日本橋区の所有者がもっとも大きく(1.243)、他区の本籍者よりも積極的に本籍区を越えて土地を所有していたこと、逆に牛込区本籍の所有者の多くは、その所有地が自区内に集中していたことを表している(1.020)。

第4に、最下行のハーフィンダール・ハーシュマン指数は、各区の土地所有者の本籍地を基準にした集中度を計測したもので、この数字が大きいほど特定の区・地域に本籍を置く所有者への集中度が高いことを表してい

る。これは牛込区がもっとも高く (0.644)、牛込区内の土地の所有者には他区・地域の本籍者が非常に少なく、逆に神田区内と京橋区では、他の区・地域に本籍を置く所有者、とりわけ隣の日本橋区の所有者が相対的に多かったという事実を表している。

5. 所有名義の調整

両年次の所有者の名寄せ結果を比較すると、一部の有力な大土地所有者の間で、資産分配の不平等度に少なからぬ影響を与える、市場における売買取引を通じないと思われる名義の変更が見られた。以下では、5区内に限定した具体的事例を類型化して解説する。

(1) 縁戚関係

まず、三井一族の事例を紹介する。1878年では5区内の三井家の土地所有は、三井八郎右衛門以下一族4人の名義に分かれていたが、1885年にはこれら個人名義は原則として「三井組」(京橋区の名義は三井組総代三井三郎助)へ一括変更された¹¹⁾。言い換えると1878年時点での個人名義所有地は、実体としては一族全体の資産とみなし得るだろう。三井家4名の名義そのまま使って、1878年の全所有者6,706名分の所有地価額基準のタイル指数を計測すると0.604になるが(後掲表7)、一族複数人に分かれている名義を三井組の単一名義に変更するだけで0.625へとおよそ0.02ポイント上昇する。したがって所有名義を調整しないと、1878年から1885年の期間における土地資産分配の不平等度化には、実体が伴わない変化が大きく反映されてしまうことなる。

1878年から1885年の間に、一族あるいは家族の間で分散していた名義を単一の名義に変更した例^のとしては、三井家以外でも酒問屋の鹿嶋本店(乃

11) 麴町区のみ三井次郎右衛門名義の土地(地価額1,353円)が残っていたが、この変更は三野村利左衛門が主導した三井組の組織改革の結果と思われる(三井文庫、1980、169-173頁)。

婦とその婿・清兵衛の2人から乃婦1人へ)や鹿嶋中店(利右衛門とその娘・千代の2人から千代1人へ)などがあった。

他方で、前段の事例とは逆に名義を分散させた例もあった。牛込区の酒問屋・升本喜兵衛家の事例であるが、1878年には升本喜兵衛名義のみであったが、1885年には喜兵衛本人に加え、その子の悦(1872年生)と喜八郎(1879年生)の2人にも土地が分与されていた。1885年時点での2人の年齢を考慮すると、そこに所有の実体があるとは思えず、もともと喜兵衛の所有地となるべき土地が形式的に分与されたとみなさざるを得ない。

海産物問屋から発展した明石屋・渡辺治右衛門家の分与事例も紹介しておく。1878年では渡辺治右衛門(九代目)とその父・渡辺治郎右衛門(八代目治右衛門)の2名の土地所有が確認できた。その後1882年に治郎右衛門が死亡し、その子どもたち(九代目治右衛門、福三郎¹²⁾、太(多)八郎)などに遺産が分与された(国雄生, 1926, 25頁)。1885年になると渡辺治右衛門家ではこれら3人に加え、九代目の子どもである源次郎(1871年生、後の十代目治右衛門)、勝三郎(1873年生)および四郎(1880年生)を加えた計6人の名義が確認できる。この渡辺治右衛門家の事例では、個人レベルでは相続を通じて土地所有は集中から分散に向かうことになるが、一族全体としては前後の状況に変化はないともいえる。

以上、5つの一族・家族を例に挙げて1878年から1885年までの期間における所有名義の推移について紹介した。これらの事例では、原資料の所有名義をそのまま使うよりは、たとえば三井一族であればすべて「三井家」、渡辺治右衛門一族の場合はすべて「渡辺治右衛門家」など、両年次における関係者の名義を共通化の方が現実在即した所有の変化を把握できるであろう。したがって、このような所有名義の共通化は、当然ではあるが前記5例にとどまらず、各種人名録などに記載されている親族情報に依拠して、相続などを通じた名義変更であろうと推測できるすべての所有者に適用した。

12) 渡辺福三郎は横浜市の大土地所有者としても知られている(牧野, 2024, 12-14頁)。

(2) 序列関係

これは本来所有者であるべき人物が、何らかの事由によって組織や集団内で序列下位の立場にある者へ名義変更したと思われる事例で、旧大名家や大商店に見受けられた。たとえば、旧大名家の職員（家令・家扶など）に対し、その地位からは不釣り合いな大規模の土地を所有させていた徳川もちつぐ茂承家や鍋島直虎家が該当する¹³⁾。また、不在地主であった地方在住の商人地主が、一時的（1878年の『東京地主案内』）に在京店舗の責任者（店主）の名を使って所有権を登記したと思われる場合で、小津清左衛門、田中治郎左衛門、川喜田久太夫などに例がある。これらについては、すべて本来の所有者であろう主家の名義に変更した。

(3) 中小土地所有者の相続・承継

人名録などの文献資料からは親族情報などが得られない中小の土地所有者についても、2つの年次を比較すると相続に起因したと推測できる名義変更があった。すなわち、同一区内において、同姓異名の所有者で、両年の互いの所有地価額が等しいという事象が少なからず見受けられる。これはおそらく売買取引ではなく相続を通じた土地の承継、すなわち同一家族内における名義変更とみなすことができる。

(4) 名義調整後の土地所有者の動向

このような調整結果を経て集計した所有者数が表3の下段の数字で、単純に原資料の所有者名を使って名寄せ集計した場合に比べると、5区計の所有者数は1878年ではおよそ90名、1885年ではおよそ100名減少する。

この名義調整後の名寄せ結果を前提に、1878年から1885年の間における

13) 牧野・渡邊（2025, 14頁）は、「華族世襲財産法」（1886年施行）がその原因の一つと推測している。

各区の土地所有者の継続・異動の動向を確認してみよう。ここでは、兩年次の所有者を、兩年ともに土地所有を確認することができた継続所有者、1885年に新たに登場した新参所有者、1878年だけの所有者を退出所有者と類型化し、継続所有者数を兩年次の所有者総数の平均値で除した比率を継続率、新参所有者数を1885年の所有者総数で除した比率を新参率、退出所有者数を1878年の所有者総数で除した比率を退出率と定義し、それらを5区別に計算した結果を表6に示す。

表6 土地所在区別にみた所有者の異動状況（1878～85年）

(%)

	5区計	麴町区	神田区	日本橋区	京橋区	牛込区
継続率	54.7	49.1	52.4	61.1	51.9	52.0
新参率	43.7	49.6	43.2	35.7	47.5	48.5
退出率	46.7	52.0	51.4	41.9	48.6	47.4

(注) 各比率の定義は本文参照。

(資料) 表4に同じ。

まず、5区計をみると継続率は54.7%で、半分をわずかに上回った水準である。7年という短期間で半分近くの所有者が入れ替わったわけである。しかしながら、区別にみるとかなり状況が異なる。特に日本橋区と他の4区との間の格差が大きく、日本橋区では継続率が60%を超えているのに対し、他の区のそれはすべて50%前後で、およそ10ポイントの差が開いていた。言い換えると、この間は日本橋区での土地所有者の「新陳代謝」は低く、他の区ではそれが高かったということを示している。その理由は後に考察する。

6. 土地資産分配の不平等度の変化

(1) タイル指数の計測結果

名義調整後の所有者の名寄せ結果に基づいて、資産分配の不平等度を示

すタイル指数を計測する（表7）。

表7 タイル指数の推定結果

		1878年(A)	1885年(B)	変化分(B-A)
5 区 計	所有地価額基準	0.6504 (0.6040)	0.7669 (0.7403)	0.1166 (0.1363)
	所有面積基準	0.4187 (0.4039)	—	
	麴町区	0.3351	0.5134	0.1783
	神田区	0.2818	0.3489	0.0671
	日本橋区	0.4265	0.4624	0.0360
	京橋区	0.3085	0.4540	0.1455
	牛込区	0.4065	0.4906	0.0841

(注) 1) 5区計の上段と各区は家族名義等調整後，5区計の下段

() 内は名義調整前の計測結果。

2) サンプルサイズは表3参照。

まず5区計を取り上げる。第1に，タイル指数を前節で説明した家族名義などへの調整前後の所有地価額基準のタイル指数を比較すると，1878年と1885年の両年次ともに調整後の方が高くなり，個人資産よりも家族資産を対象とした分配の方がより不平等な状況を示している。

第2に，所有地価額と所有面積の両方のデータが得られる1878年について，その両方の基準で計測したタイル指数を比較すると，地価額基準の計測値の方が面積基準を0.2ポイント上回っている。5区の間には発生した地価格差の存在（表3）が分配の不平等度をさらに高めたわけである。

第3に，1878年から1885年の間に地価額基準のタイル指数は，名義調整後で0.12ポイントほど上昇している。なお，名義調整前の上昇幅はそれよりも大きい0.14ポイントであったが，その主因はすでに述べたように，三井家における複数の個人名義から会社単独名義への変更であった。このようにわずか7年の間に資産分配は急速に不平等度化した。

次に，区別にタイル指数の変化をたどる。すべての区で不平等化が進行したが，とりわけ麴町区と京橋区で顕著であった。他方で，1878年時点ではタイル指数が5区の中では最高水準にあった日本橋区の上げ幅がもっと

も小さかった。興味深いことに、タイル指数上昇幅の区同士の順位は、先の表6（所有者の異動状況）における継続率の高さと正反対の関係にあった。所有者の入れ替わりが大きかった区ほど資産分配は不平等化した。

以下では項を改め、資産分配が不平等化した要因を「誰が」、「いつ」という2つの視点から考察する。

（2）不平等化の主役

誰が不平等化の要因であったか、という問いに答えるために、5区全体でみた、1878年と1885年の所有地価額上位20位以内の所有者を表8に示しておく。比較期間がわずか7年と短いため、各年次の上位20名中の14名は共通であった。そうすると、両年合わせた所有者実数は40名から26名に縮減される。さらに、その中で本籍が日本橋区内にあるか、同区内に営業拠点を置く他府県本籍商人4名を合わせると、その数は26名中16名（62％）に上る。明治前・中期における最上位の大土地所有者の多くは、日本橋区内で業務を営む大商人たちであった。

さらに（競）を付した所有者は、1854（嘉永7）年夏に発行された「江戸自慢持丸地面競」（以下「地面競」と略）という見立番付に名が載っていた当時の大土地所持者（全48名）の承継者で（牧野・渡邊, 2025, 13,17頁）、1878年時点では上位20名中12名がそれに該当していた。ちなみに、所有地の所在範囲を市街中心部5区から15区あるいは六大区の全体に広げると、「地面競」掲載の48名中、1878年においては33名、1885年においても29名の承継を確認することができる。

表8 大土地所有者持分の地価額とその増分（1878～85年）

順位	1878年		1885年		所有地価額の増分	
	所有者名	所有地価額	所有者名	所有地価額	所有者名	増加額
1	三井家* (競)	257,152	三井家* (日)	325,090	鹿嶋本店* (京)	95,284
2	鹿嶋本店* (競)	88,468	鹿嶋本店* (京)	183,751	三井家* (日)	67,938
3	小津清左衛門* (競)	54,139	鹿嶋本店* (京)	96,516	鹿嶋本店* (京)	55,130
4	長谷川治郎兵衛 (競)	47,871	渡辺治右衛門* (日)	86,528	渡辺治右衛門* (日)	42,838
5	徳川茂承*	47,452	徳川茂承* (麻)	82,878	安田善次郎 (日)	40,022
6	渡辺治右衛門*	43,690	村越庄左衛門* (日)	68,415	鶴岡助次郎 (麴)	36,978
7	細川護久	43,095	中井新右門 (日)	57,770	徳川茂承* (麻)	35,427
8	中井新右門 (競)	43,046	安田善次郎 (日)	52,867	村越庄左衛門* (日)	31,802
9	鹿嶋本店* (競)	41,386	小津清左衛門* (三)	52,603	小林伝次郎 (京)	28,334
10	田中治郎左衛門* (競)	40,236	長谷川治郎兵衛 (三)	49,487	高橋門兵衛 (京)	25,830
11	後藤長左衛門*	40,122	菊池長四郎 (日)	47,211	建右三藏 (日)	24,848
12	村越庄左衛門* (競)	36,613	杉村甚兵衛 (日)	45,724	吉川経健 (神)	22,287
13	青地四郎左衛門* (浅、競)	35,649	浜口吉右衛門 (和)	45,406	浅野長勲 (麴)	22,040
14	浜口吉右衛門	32,903	後藤長左衛門* (日)	44,775	菊池長四郎 (日)	21,978
15	松平茂昭 (小)	31,163	鶴岡助次郎 (麴)	42,354	山脇善助* (京)	19,327
16	太田徳九郎* (深)	30,659	松沢孫八 (日)	41,787	古川豊彰 (深)	19,124
17	郡司けい* (神)	30,096	鹿嶋清左衛門* (深)	41,590	杉村甚兵衛 (日)	18,740
18	竹原文右衛門* (日、競)	29,900	田中治郎左衛門* (三)	39,605	稲茂登弥一郎* (神)	18,463
19	川村伝衛 (日、競)	29,045	細川護久 (郡)	38,668	鈴木茂兵衛 (日)	18,385
20	松沢孫八 (競)	28,625	太田惣吉 (日)	38,586	玉置孝兵衛 (日)	17,120

(注) 1) *は承継関係を調整した所有者。

2) 太字は1878年と1885年とも上位20位以内である所有者。

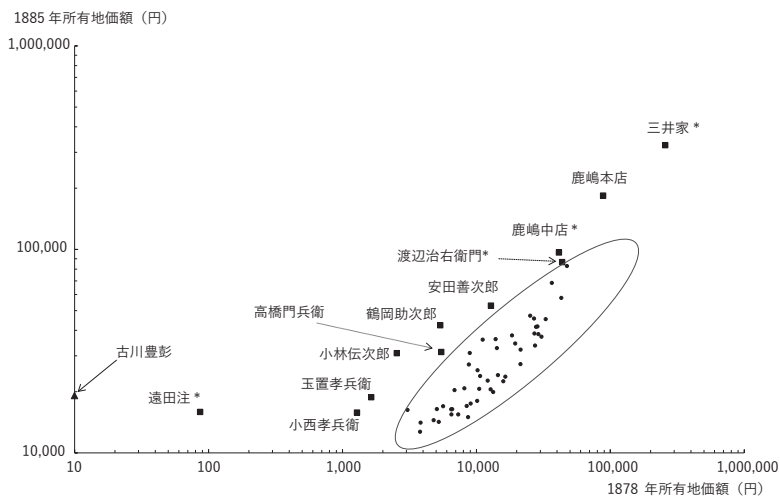
3) ()は『管内地価調』での本籍地で区名の頭文字、ただし郡は東京府内郡部、三は三重県、和は和歌山県で、

1878年と1885年に共通する所有者は85年掲載のみ。また「競」は「地面競」に掲載された大土地所持者の承継者。
(資料) 表3 および牧野・渡邊 (2025, 表5, 表7)。

タイル指数の上昇をもたらした主体を探るためには、各年次の所有地価額と同時に、その間の所有地価額の増分にも注目して考察するのが良いだろう（表8 最右列）。まず、表中の上位20名の中の6名（太字）は、1878年の所有地価額基準で上位20位以内に入っていて、しかもこの6名全員が1885年の所有地価額の上位6位までを占めた。なお増分基準では本籍が日本橋区以外にある所有者が過半の11名を占める結果となり、その中では京橋区が5名と最多であった。

土地取得と資産分配の不平等度の関連性をより詳細に検討するために、所有地価額増分の順位を上位100位まで拡げ、さらにその中で1885年の所有地価額が上位100位以内に入った所有者に注目する（以下、これを複100基準とする）。延べ200名の潜在的候補者に複100基準を当てはめると、その該当者は59名に絞り込まれる。この59名を土地資産分配の不平等度上昇の主体とみなすことにする。

図1 上位グループ所有地価額の年次別関係



- (注) 1) サンプルサイズは59。
 2) *は表8に同じ。
 3) 図1の座標軸は対数目盛のため、所有額が0値となる古川豊彰の1878年の値は代替値を使った。

図1は、59名の1878年と1885年兩年の所有地価額を散布図で表したものである。大部分の所有者（●マーク）は、任意に描いた長軸の傾きが右上がりの楕円の中に収まっている。

他方、図中の■マークで表した11名は楕円の明らかに外側上部に位置している。それらに1878年には未だ所有実績がなかった▲マークの1名（古川^{とよちか}豊彰）を加えた計12名は、1885年の所有地額が、1878年における所有地価額の水準から想定される値を大きく上回っていて、資産増加上位59名の中でもとりわけ増加が顕著であったといえよう。

上記12名中の10名は、既に表8の増分欄に登場しているが、他の2名は小西孝兵衛（本籍京橋区）と遠田^{とおだちゆう}注家（牛込区）である。中でも興味深いことは、12名中4名が、京橋区内の酒商（両鹿嶋店、高橋門兵衛、小西孝兵衛）であったことである。

なお、古川を除く11名の1878年の所有地価額（横軸）の分布をみると、三井家、両鹿嶋店あるいは渡辺治右衛門家のような最上位層に限られているわけではなく、広範囲にわたっていて、たとえば最小の所有地価額はわずかに86.7円に過ぎなかった（遠田注家、78年の名義人は幕府医師を務めた父の澄庵）。このように、7年前には下位に位置していた所有者あるいは所有実績すらなかった者からも上位層に浮上した例もあった。

表9 上位59名の社会的属性別・本籍別分類

	麹町区	神田区	日本橋区	京橋区	牛込区	府内他都区	合計
個人商店	1	5	25	7	0	2	40
内酒商	0	0	0	5	0	0	5
金融	0	2	4	1	0	1	8
医師	0	0	0	0	1	0	1
他業種	0	1	2	0	0	1	4
旧大名	1	3	0	0	0	1	5
企業	0	0	1	0	0	0	1
合計	2(0)	11(5)	32(28)	8(6)	1(0)	5(3)	59(42)

(注) 1) カッコ内は旧問屋の土地所有者数。

2) 下線部は、本籍地が他府県で営業拠点が当該区内にある土地所有者2名（浜口吉右衛門と木田三郎右衛門）を含んでいることを示す。

(資料) 業種分類は、横山(1880)および『日本紳士録』第2版、問屋情報は田中(2010)。

再び上位59名に戻り、その身分・職業および本籍住所を指標として分類してみる(表9)。最多の職業は個人経営の商店で40名に達する。それを業種に細分すると多岐にわたるものの、人数が比較的多いのは繊維商(呉服太物、糸など)で7名、酒商が5名、そして紙商が4名であった。商人以外では、金融業(両替、質、貸金業、銀行経営者)が8名で多い。また、企業の1社とは三井組である。他方、職業が商業あるいは金融以外の土地所有者は合わせて9名で、具体的には医師の遠田注家(牛込区)、神道団体職員の古川豊彰(深川区)¹⁴⁾、運輸業の吉村甚兵衛(神田区)、職業不明の竹下喜代(日本橋区)¹⁵⁾、そして旧大名としては徳川茂承家(麻布区)、吉川経健(神田区)、浅野長勲(麴町区)、内藤六十磨家(信任、神田区)、秋元興朝(神田区)がいた。また、表の最下段に示したように、59名中42名は江戸期の問屋の系譜を引く商人実業家であった。

本籍地(営業拠点も含む)で分類すると、日本橋区がもっとも多く32名であった¹⁶⁾。その業種は多種であったが、繊維商(5名)と金融商(4名)が相対的に多かった。次いで神田区11名であるが、他区に比べ旧大名が3名(前段参照)いたのが特徴であった。さらに京橋区が8名と続いたが、その中の5名(前述図1中の4名に山脇善助家)が酒商で、特定業種に集中していたのが特徴であった。他方、麴町区は2名(糸商の鶴岡助次郎と旧大名の浅野長勲)、牛込区は前述の遠田注家1名に過ぎなかった。ただし、図1において楢円(多数グループ)外の12名の所有者に限定すると、本籍地が京橋

14) 古川豊彰名義の土地は麴町区と神田区に存在したが(町名など不明)、それらは実質的に彼が属していた団体(神道事務局)の所有地である可能性が高い。ちなみに、古川は本籍を置いていた深川区には自己名義の土地を所有していない。

15) 所有額の規模から貸地業と推測している。竹下喜代は下駄商・竹下嘉三郎の娘で井上正直(旧上総鶴舞藩主)の妾妻(『人事興信録』第8版、イ27頁)であった。1873(明治6)年の『沽券地図』で井上正直名義の日本橋区蛸殻町一丁目3番(地租改正後蛸殻町二丁目1番)は、1876(明治9)年刊の『地主名鑑』では竹下喜代名義に変更され(竹内、1876、168丁)、以後『東京地主案内』でもその名義が引き継がれている。

16) これには日本橋区の地価水準が相対的に高かったことも大きく影響している。高地価区内に多くの土地を所有している同区内本籍者の土地資産額が上位を占めるのは、不思議ではない。

区の所有者が5名でもっとも多く、日本橋区の4名を上回っていた。

また、表7における区別のタイル指数の上昇が麴町区と京橋区で激しかったのは、前段で述べたそれぞれの区において、鶴岡助次郎と浅野長勲（以上麴町区）、両鹿嶋店（京橋区）というごく少数の土地所有者への集中がとりわけ顕著であったからである。他方、日本橋区や神田区では土地所有の集中はあったものの、麴町区や京橋区とは異なり、それが特定の少数者に限定されることはなかった。

以上「複100」基準を満たす59名を対象に、その社会的属性の特徴を検出した。以下ではこの点をより明確にするために、比較すべき対象範囲を、少なくとも地価額増分の順位が上位100番以内か、1885年の地価所有額が上位100番以内のどちらかを満たす所有者に広げ（サンプルは141名）、その中で「複100基準」と満たす所有者の職業、身分、本籍地などの社会的属性にどのような特徴が見られたかを統計的に検証してみる。

まず、以下のような回帰モデルを設定する。

$$Y_i = \alpha + \sum_i \beta_i X_i$$

被説明変数 Y_i はサンプル集団に占める「複100」基準に該当する第*i*所有者の比率の対数オッズ、説明変数 X_i は所有者の各社会的属性を意味する。ここで α は定数項、 β_i は説明変数 X_i のパラメーターを表す。被説明変数は二値データとなるので、二項ロジスティクス回帰によってモデルのパラメーターの推定を行う。様々な説明変数を使ってモデルを推定したが、もっとも良い結果が得られたのが以下の表10である。

表10 二項ロジスティクス回帰モデルの推定結果

説明変数	推定値 (β_i)	EXP (β_i)
旧問屋 (除酒商)	1.038***	2.82
酒商	2.621**	13.75
定数項 (α)	-1.012***	
カイ二乗値		12.744***
サンプルサイズ		141

(注) 1) ***, **はそれぞれ1%, 5%の水準で有意。

2) EXP(β_i)は自然対数の底eの β_i 乗。

この表の中でもっとも注目すべき数字は第3列のEXP(β_j)の値で、たとえば酒商以外の旧問屋系所有者であれば、「複100」基準に該当する確率が、所有地価額あるいは地価額増分どちらかの順位のみが100位以内の所有者よりも2.82倍高くなり、また酒商であれば同じく13.75倍高まるということになる。

以上これまでの考察をまとめれば、明治前期の東京の中心市街地における土地資産分配の不平等化は、日本橋区に集中していた旧問屋系商人・企業と京橋区内の酒商によって主導されたといつて良いだろう。

7. 不平等化進行の時期

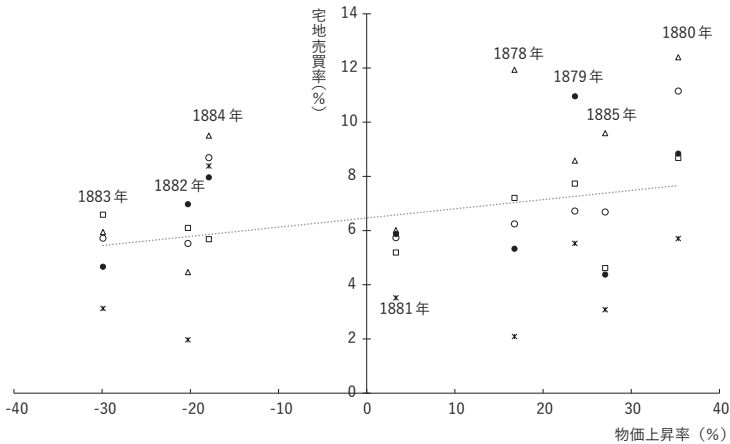
『東京地主案内』（1878年）と『管内地価調』（1885年）の間には、前半が西南戦争後の大隈インフレ、後半が松方デフレという劇的な経済環境の変化がみられた。明治前期の農村における地主制（土地資産分配の不平等化）は松方デフレ期に進んだが（南・牧野, 2017, 48-51頁）、東京の中心市街地ではどうであっただろうか。本節では前節の分析結果にもとづき、資産分配の不平等度が進行した時期について考察する。

この問題については、これまでに中心的に利用してきた『東京地主案内』あるいは『管内地価調』からは解明できないので、『東京府統計書』に掲載された年次別（1878～85年）・区別の土地（宅地）売買統計を利用し、その指標としては、各区・各年次に売買された宅地地券の券面価額を、表3の1878年と1885年の各区の民有有租地地価額の平均値で除した「宅地売買率」を使う。すなわち、区別に総地価額に対する売買された土地地価額の割合を計算し、その値を以て土地取引の多寡の指標とする。

売買対象となった宅地面積は、1878～82年の5ヵ年に限定されるが『東京府統計書』から入手できる。そこで、売買地価券面額をこの面積で除して売買対象宅地の地価（坪単価）を計算し、各区の平均地価と比較してみる。もっとも格差が大きかったのは牛込区で、売買対象の地価（5ヵ年平均

均値)と区平均地価との不一致率は84.0%であった。しかし他の4区すべてにおいて、それは±10%以内に収まっている。したがって、地価額を基準とした宅地売買率は、仮に面積を基準として計測できたであろう数値と大きくは異ならないだろうから、それを土地取引の量的指標として利用することに問題はない。

図2 5区別の宅地売買率と物価上昇率との関係



(注) □：麹町区，△：神田区，*：日本橋区，●：京橋区，○：牛込区。

(資料) 売買宅地地券の券面価額は『東京府統計書(明治15~19年版)』、深川米価は大道(1930,1165頁)。

表11 時期別・区別宅地売買率

(%, %ポイント)

全期間 (1978~85年)		大隈インフレ期 (1878~80年)		松方デフレ期 (1882~84年)	
神田区	8.55	神田区	10.97	牛込区	6.64 (-1.39)
牛込区	7.06	京橋区	8.38	神田区	6.64 (-4.33)
京橋区	6.87	牛込区	8.04	京橋区	6.54 (-1.84)
麹町区	6.55	麹町区	7.96	麹町区	6.19 (-1.77)
日本橋区	4.17	日本橋区	4.44	日本橋区	4.49 (0.05)
単純平均	6.64	平均	7.96	平均	6.10 (-1.86)
加重平均	5.84	平均	6.88	平均	5.51 (-1.36)

(注) 1) 区は土地所在地基準で、その配列は宅地売買率の降べき順。

2) 宅地売買率は年平均値。

3) () の数字は、大隈インフレ期から松方デフレ期への変化分。

4) 単純平均は各区の宅地売買率の平均値、加重平均は5区計の売買率と民有租地地価額から計算した宅地売買率の平均値。

(資料) 図2に同じ。

図2は、各区の宅地売買率と物価変動（深川米価変化率）との関係を年次別に描いたもので、また表11は各区（土地所在区）の平均値を3つの期間に分けて整理したものである。

これらからは2つの事実が読み取れる。第1に、直感的に観察して2つの変数の間には、右上がりの関係が存在しているようである（図2）。第2に、各区の宅地売買率の7年間の平均値を計算しその値が高い順に並べると（表11の全期間平均値）、神田区が8.6%でもっとも高く、次いで7%前後で牛込区、京橋区、麴町区が続き¹⁷⁾、それら4区とは大きく下って日本橋区（4.2%）となった。

日本橋区の宅地売買率が、他の区に比べ低かったことは、前掲表6において他の区に比べて日本橋区の新参率や退出率が低かった事実と無関係ではないだろう。そこでまず、日本橋区が他の区に比べて土地売買率が最低で、また土地所有者の新参率などが低かった理由を考察してみる。手がかりは、表7の1878年における同区のタイル指数の値にあったと推測される。すでに1878年時点において日本橋区の資産分配の不平等度は他の4区に比べて大きく、大商人による土地所有の寡占状況がかなりの程度進んでいたようである。したがって土地取引市場への新規参入の壁は高く、さらに地価も東京府内で15区中最高水準であったことも影響し、1884年を除き土地市場での売買が低調になったと思われる。

表11に戻って、物価変動に関わる2つの特徴的な時期（大隈インフレ期と松方デフレ期）における宅地売買率の変化について検討しよう。大隈インフレ期（1878～80年）では、京橋区が牛込区を若干上回ったが、基本的な特徴は全期間と同様である。他方、松方デフレ期（1882～84年）には、宅地売買率は5区平均で大隈インフレ期よりもおよそ1.5ポイント低下した¹⁸⁾。特に低下幅が大きかったのが神田区で（マイナス4.3ポイント）、麴

17) 神田区と京橋区における宅地売買率の高水準については、各区内に本籍を置く所有者だけでなく、日本橋区内の地主からの購入も多かっと思われる（表5参照）。

18) 加重平均値は、地価水準の高い区、特に日本橋区からの影響を強く受けやすい点に留意す

町、京橋、牛込の3区ではおよそ1.5ポイント低下した。これに対し、日本橋区だけは図2に示したように1884年における急上昇の影響を受けて¹⁹⁾、大隈インフレ期に比べわずかではあるが上昇した。

次に、被説明変数を宅地売買率、説明変数を物価上昇率と前段で説明した日本橋区をダミー変数とする線形回帰モデルを作ってパラメーターを推定してみよう。宅地取引の範囲として麴町区以下5区と全15区の両方を対象とした推定結果は表12に示した²⁰⁾。

表12 宅地売買率の重回帰分析の推定結果

説明変数	5区	15区
物価上昇率	0.038***	0.032***
日本橋区ダミー	7.137***	6.326***
定数項	-3.869***	-3.243***
R^2	0.418	0.148
サンプルサイズ	40	120

(注) 1) ***は1%の水準で有意。

2) R^2 は自由度調整済み決定係数。

物価上昇率のパラメーターの推定結果は、対象地域が5区あるいは15区のもどちらであっても統計的に有意な正值で、しかもその絶対値は両者の間で大きな差はなかった。要するに、物価上昇率が高いほど宅地売買率も高くなるという結果になった²¹⁾。とはいえ、推定値の絶対値自体が0.04ある

る必要がある。

19) 1884年が松方デフレの最終局面であったことと、日本橋区の地価水準が高かったことの2点を考慮すると、高地価すなわち高い地租負担に耐えられなくなった地主による土地売却が急増した可能性がある(後述)。なお牧野・渡邊(2020, 101-102頁)では、日本橋区のデータのみを利用したため、この年の土地売買取引の水準に動きから松方デフレ期に土地集中が加速したと推測したが、後述するように本稿ではそれを訂正する。

20) 15区分を対象した場合、宅地売買率の計算に使用した分母の民有有租地地価額は、データ入手の制約にともない、すべての区ともに『管内地価調』から得た数値を使った。

21) 驚崎俊太郎の研究によれば(2013, 39, 49-50頁)、三井家の不動産投資収益率は1875(明治8)年から80(明治13)年にかけて上昇し、同家の明治前期における東京区部での土地の取得は、物価上昇がピークを迎えた1881年でひとまず区切りを迎えた。このような三井の土地投資行動は、表12に示した計測結果を支持する好例といえよう。

いは0.03という小さい値であったから、物価の上昇期と下落期との間の売買率（取引量）の差は必ずしも大きくはなかった。

ところで、『東京経済雑誌』232号（1884年9月20日、387-388頁）には、1878～84年の期間の東京府を含む23府県の地価変動について同社が行った調査結果が掲載されているが、そこでは東京の地価変動が最も安定していた。同誌は東京で地価が比較的安定していた理由を、地価が下落すると公務員（官員）や華族が土地を買い入れるからと記している。

この指摘は、これまでに明らかにしたように、華・土族が多い牛込区や麴町区において、大隈インフレ期から松方デフレ期にかけての宅地売買率の低下幅が小さかったことと符合するだろう（表4および表11参照）。また東京府の地価変動が小さかったことに対しては、地価水準が高い日本橋区内の宅地売買率が松方デフレ期にわずかではあるが上昇した事実も見過ごせない。その意味では、山の手地区の華・土族に加え、前節の分析結果を前提とすれば、日本橋区の土地需要を中心となって下支えした可能性が高い旧問屋系商人たち（表8増分欄の日本橋区内本籍者など）が与えた影響にも留意すべきであろう。

本稿は東京と他府県との比較を行っていないものの取引数量の変動の視点から、『東京経済雑誌』は地価変動の視点から、東京における土地取引市場の特徴を指摘し合ったといえよう。

明治前期の東京の中心的市街地における1878～85年の土地の集中化は、松方デフレ期よりもむしろそれに先立つ物価高騰期にその最盛期を迎えたが、期間全体を通しては比較的穏やかに進行したといっていよう²²⁾。

8. 結論

本稿では、2つの土地統計資料を使って、明治前期（1878～85年）にお

22) この点は東京府区部あるいは府全体を対象とした森田（2007、56-57頁）も参照。

ける東京の中心的市街地（麹町区、神田区、日本橋区、京橋区および牛込区の範囲）を対象に、土地資産分配の不平等度の変化と、それを引き起こした主体および進行時期について分析した。その結果を要約すると以下のようにまとめられる。

1) この間、一部の大地所有者の間では、資産相続や組織改編にともなう所有者名義の変更が行われた。それは資産分配の不平等度に影響を与えるが、本稿ではそれを「見かけ上の変化」とみなし、それを回避するために、でき得る限り所有者の名義を家族単位に調整した。

2) タイル指数を指標として土地資産分配の不平等度の変化を計測すると、東京の中心市街地においては、1878（明治11）年から1885（明治18）年の期間に大きく不平等化した。不平等化はすべての区で進行したが、とりわけ麹町区と京橋区とで顕著であった。

3) 不平等化は、日本橋区内に本籍や経営拠点を置く旧問屋系実業家と京橋区内の酒商人が中心となって進行した。その顔ぶれを確認する限り、幕末から明治前期に台頭してきた新興地主は未だ少なく、むしろ江戸末（嘉永）期に既に大地所有者として認められていた地主が中心であった。

4) 宅地取引の動向から判断すると、明治前期の東京市街中心部における土地集中は、大隈インフレ期（1878～80年）に進み、その後の松方デフレ期（1882～84年）にはやや落ち着いた。1878～85年の期間全体を通しては、それは比較的緩やかに進んだ。

5) 本稿では、明治前期において比較可能な東京市街5区の範囲内での土地資産分配の不平等度について分析した。明治中期以降になると比較可能な地理的範囲は15区へと拡大できるので、次の稿では改めて15区全体を対象とした明治中期以後の土地資産分配の変化を分析する予定である。

文献目録

- 石坂吉兵衛（編）（1877）『東京区分町鑑』石坂吉兵衛。
- 大道弘雄（編）（1930）『日本経済統計総観：創刊五十周年記念』朝日新聞社。
- 国雄生（1926）「渡辺治右衛門家の概観」『実業之世界』第23巻第5号，5月，24-32，98頁。
- 久保三友（編）（1912）『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，覆刻版）。
- 沢来太郎（編）（1917）『帝国国有財産総覧』沢政務調査所出版部。
- 竹内蠖亭（編）（1876）『各区地主名鑑 第1集（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7巻）柘風社。
- 東京市役所（編）（1918）『東京市史稿 皇城篇5』東京市役所。
- 東京都（編）（1969）『東京市史稿 市街篇61』東京都
- 東京府（編）（1935）『東京府史 行政篇 第1巻』東京府。
- 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。
- 内務省地理局（編）（1887）『地方行政区画便覧 全』内務省地理局。
- 中井城太郎（編）（1878）『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。
- 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。
- 日暮忠誠（編）（1878）『官員録 明治11年5月』拓隆社。
- 牧野文夫（2024）「戦前期横浜市における土地資産分配の分析」『経済志林』第92巻第3号，12月，7-52頁。
- 牧野文夫・渡邊伸弘（2020）「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。
- 一・一（2025）『近代経済成長初期時点の東京市街地における土地資産格差：「管内地価調」の計量分析』（法政大学日本統計研究所オケージョナル・ペーパー，No.129，4月）。
- 三井文庫（編）（1980）『三井事業史 本篇第2巻』三井文庫。
- 南亮進・牧野文夫（2017）「所得と資産の分配」（深尾京司・中村尚史・中林真幸（編）『講座日本経済の歴史 第3巻（近代1）』岩波書店，2017年，43-66頁，所収）。
- 明治財政史編纂会（編）（1904）『明治財政史 第5巻』丸善株式会社。
- 森田貴子（2007）『近代土地制度と不動産経営』塙書房。

- 山本忠兵衛（編）（1878）『区分町鑑 東京地主案内』山本忠兵衛（渋谷隆一（編）『都道府県別資産家地主総覧 東京編2』日本図書センター，覆刻版，5-58頁，所収）。
- 横山錦柵（編）（1880）『東京商人録』大日本商人録社（湖北社，1987年，覆刻版）。
- 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再検討：1872～1891」『経済学研究』第80巻第2 / 3 合併号，17-51頁。

A Reconsideration of Land Asset Distribution in Early Meiji Tokyo

Fumio MAKINO

《Abstract》

Using the Tile Index as a measure, changes in the degree of inequality in the distribution of land assets within Tokyo's central districts between 1878 and 1885 are evaluated in this study. Revealed by the findings is that inequality in landholding increased substantially during this period. Although the trend was observable across all districts, it was particularly pronounced in Kōjimachi and Kyōbashi. The process of growing inequality was driven largely by established business figures: former wholesale merchants based in Nihombashi, who maintained their family registers and business headquarters there, and *Sake (Nihonshu)* dealers operating in Kyōbashi. Examination of the large-scale landowners involved shows that newly emerging landowners, who began to rise in prominence from the late Edo to the early Meiji era, were still relatively few. Instead, the leading actors were landowners who had already been recognized as major proprietors by the late Edo period. Statistical records further indicate that the concentration of landholdings in the central districts of Tokyo accelerated during the hyperinflationary phase that preceded the *Matsukata* Deflation and exhibited a relative stabilization in the subsequent period of price decline. When viewed across the entire span from 1878 to 1885, the process unfolded in a comparatively gradual manner.