

オケージョナル・ペーパー No.129

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

2025年4月

法政大学

日本統計研究所



オケージョナル・ペーパー No.129

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

2025年4月

法政大学  
日本統計研究所



# 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\*

牧野文夫\*\*・渡邊伸弘\*\*\*

## 1. はじめに

筆者たちはこれまで、現在の東京都中央区（旧日本橋区・京橋区）を事例に、地租改正を経て土地の私的所有権が確立する明治初期から戦後復興期に至る都市部の地価額評価の特徴、さらに土地資産分配の不平等度の変化とその要因について研究を重ねてきた（牧野, 2021、牧野・渡邊, 2020a；2020b；2021）。

中央区を研究対象としてきたのは、江戸期以来、ここがまさに日本における商業活動の中心地であり、土地所有に関する資料が他地域と比較して豊富に残され、土地評価や土地資産分配の傾向を経時的に追跡できるからであった。さらに、筆者たちの一人は、より広範な東京 15 区（旧東京市域）を対象とした明治末期と昭和前期の地籍台帳を用いた分析（牧野, 2019）、明治末期から昭和前期にかけての大阪、京都および横浜の市街地も対象にした比較分析（牧野, 2023；2024）なども行っている。筆者たちは今後も、近代以降の都市部における土地資産分配の変化について多面的な研究を継続し新たな事実発見に努め、これまでに得られた知見の中に含まれる普遍性と特殊性を検証していく。

本稿は、地租改正事業が東京府において一応の決着をみた 1878（明治 11）年（大蔵省, 1979, 11 頁）から比較的時間もない時期に、東京府が管内の郡区役所に指示して報告させた土地所有者とその所有地価額をまとめた資料を使って、それから得られる知見をまとめたものである。すなわち、東京 15 区におよぶ土地所有に関する情報を整理し、他の統計資料から得られる情報も併用することによって、1885（明治 18）年末、すなわち近代経済成長初期時点における東京 15 区の土地所有状況とその特性を多角的に分析する。

---

\* 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。

\*\* 法政大学名誉教授

\*\*\* 海城中学高等学校教諭

筆者たちは既に同資料を使って日本橋区と京橋区を対象に土地所有の不平等度の経時変化に関する研究成果を発表したが（牧野・渡邊, 2020a）、本稿は対象範囲を府内全 15 区に広げる。それによって牧野（2019）で得られた知見と接続しながら、東京市街市の明治前期以降の土地資産分配の不平等度の経時変化を明らかにする予定で、本稿はそのための準備作業と位置付けている。

本稿の構成は以下の通りである。第 2 節ではまず、『東京府統計書』を使って本稿が対象とする東京府 15 各区における土地条件などの特徴を概観する。第 3 節では、本稿で中心的な資料として用いる『管内地価調』について説明する。第 4 節では、データベース化した『管内地価調』の統計数値を使って、区毎および 15 区全体を対象に明治中期東京市街地の土地所有、土地資産分配の状況の概要について説明する。第 5 節では、大土地所有者の特徴を指摘し、江戸末期の大土地所有者との連続性・断絶性について検討する。第 6 節では、『管内地価調』からは直接入手できない各所有者の所有面積を推定する。第 7 節では所有地価額を基準にしたタイル指数と土地所有者の現住世帯に対する比率を推計し、各区における土地所有の不平等度を比較し類型化する。次いで各区のデータを集計し、15 区計の土地資産分配の不平等度について分析する。そして最後の第 8 節で、本稿のまとめと課題を提示する。

## 2. 1885 年前後の東京府 15 区の土地賦存・所有の特性

東京における土地の所有と利用に関する特徴は、その地形的条件と江戸期に形成された身分格差に応じたゾーニングという 2 つの要素から大きな影響を受けた。その結果、山の手と下町という区分が生まれた。地形的には、山の手とは武蔵野台地上の地域で、その東側の沖積平地が下町であった。両者の間は、おおよそ赤羽、上野公園、湯島、神田明神、芝愛宕山下、高輪辺りを結ぶラインによって分かたれた（仲摩, 1931, 14 頁）。

しかし、山の手と下町は単に地形上の区分にとどまらず、社会的な区分も含意していた。すなわち、徳川時代において北西部の山の手はおもに武家地であり、逆に下町には町人が集住し、商業・遊興地域が形成された。台地の上から高い身分の武士が、低地で生活する町人を文字通り見下ろしていたのであった。ちなみに、面積については、1869（明治 2）年 9 月の調査によると、武家地は 1,169 万 2,591 坪、寺社地は 266 万 1,747 坪、町地は 269 万 6,000 坪で、武家地は全体の 69% を占めていた（東京都, 1958, 2 頁）。他方、人口については、天保期に関する推定であるが、総人口は 131 万人、その中で武士（幕府直属および大名所属）は半分以下の 62 万人（47%）にとどまった（鷹見, 1940,

81頁)。したがって山の手と下町の人口密度には、すでに江戸期から大きな格差が存在していた。

山の手と下町を明治期の行政区画に当てはめると、山の手は麴町、麻布、赤坂、四谷、牛込、小石川、本郷の7区で、下町は神田、日本橋、京橋、下谷、浅草、本所、深川の7区が該当する点において、専門家の間では一致していた。なお、芝区についてはその分類先が論者によって区々で、下町に分類されたり（教育資料研究会,1904,12頁）、あるいは山の手の一画とされたり（仲摩,1931,254頁）、また同区内を流れる古川を境に両者に二分割されたりするなど（阪本,1912,15頁）、取り扱いは必ずしも一定でなかった。

以上を前提に、『東京府統計書』を使って『管内地価調』が報告された時期における東京府15区別の土地所有・利用の特徴を表すいくつかの指標を提示しておく（表1）。

表1 15区別にみた土地賦存の特性（1886年）

区名	華・士族人口 比率 <sup>1)</sup> (%)	民有地面積 <sup>2)</sup> (千坪)	宅地面積比率 (%)	人口密度 <sup>3)</sup> (人/千坪)	平均宅地地価 (円/坪)
麴町	19.0	650.1	94.7	78.92	0.48
神田	6.0	575.4	97.6	214.18	2.35
日本橋	3.5	574.5	96.3	268.05	6.02
京橋	3.6	449.7	97.7	379.84	3.37
芝	9.7	1,147.5	76.1	97.33	0.91
麻布	15.6	976.8	54.2	41.78	0.37
赤坂	19.6	898.2	46.0	29.53	0.30
四谷	17.4	362.1	71.7	84.87	0.47
牛込	23.0	931.8	64.3	46.74	0.30
小石川	18.1	1,239.3	42.0	32.95	0.23
本郷	12.7	825.9	67.9	75.32	0.50
下谷	10.7	578.1	81.8	135.72	0.83
浅草	6.3	734.4	87.0	162.09	1.54
本所	10.8	901.2	89.7	95.28	0.51
深川	3.1	862.2	89.9	83.83	0.51
15区計	9.3	11,707.2	73.6	103.47	1.21

(注) 1) 各区の本籍人口で、属籍が華族・士族の人口割合。

2) 地目の種類は、田、畑、宅地、森林、原野、道路池塘、河川溝渠、池沼、墓地、雑地。

3) 現住人口÷民有地面積。

(資料)『東京府統計書（明治19年版）』。

第1列は、人口統計を使い、前段で示した山の手と下町の社会階層的属性を定量的に示すために、戸籍の本籍人口で族籍が華・士族の人口の割合を計測したものである。15区全体では9.3%で、前述の江戸時代の47%という数字と比べると大幅に下がったものの<sup>1</sup>、この比率が12.7%（本郷区）以上となる7つの区は、地理学者が分類した山の手7区と一致しており、それらがおおむねかつての武家地を構成したとみなすことができる。

第2列は民有地の総面積で、もっとも広いのは郡部に隣接している小石川でそれに芝、麻布、牛込が続く。逆に最狭は比較的郊外の四谷だが、「下町」に属する神田、日本橋、京橋も面積は小さい。

第3列は民有地全体に占める宅地面積の割合で、市街化の程度を表している。神田、日本橋、京橋の中心3区ではほぼ100%に近い水準にあったが、小石川と赤坂では50%に達しておらず、麻布も50%をわずかに上回った程度であり、同じ区部とはいえ市街化の進捗状況には大きな差があった。市街化の程度の差は当然人口密度<sup>2</sup>の差にも反映されていて（第4列）、宅地面積比率と人口密度の区の分布には正の相関関係が見られた<sup>3</sup>。

最後に各区の地価を比較してみよう<sup>4</sup>。有租地全体の地価には地目構成の差異が反映されるから、宅地面積比率（第3列）が高い区ほど地価が高くなるのは当然で、それを使って各区の地価水準を比較しても意味はない。そこで地目を宅地に限定して地価を比較する（第5列）。宅地地価がもっとも高かったのが日本橋区（6.02円/坪）で、最低の小石川区（0.23円/坪）との間には26倍の差異が存在した。表に掲げた5つの指標の

---

<sup>1</sup> 幕府瓦解以後、多くの武士が江戸を離れたことが主因である。

<sup>2</sup> 『東京府統計書』の人口統計、特に静態人口は基本的に戸籍統計に依拠しているが、とりわけ寄留人口が信頼性に欠けるため、その精度は高くない（たとえば、今井,1890）。東京において信頼できる初めての人口統計は、『国勢調査』の試行事業として実施された『明治41年施行 東京市市勢調査原表』（東京市役所,1909~1910）であった。

<sup>3</sup> 分布データに近似曲線を当てはめると、残差が大きくなる（宅地面積比率を説明変数とした場合、人口密度の実際値が理論値よりも小さな値となる）のが麴町、本所、深川の3区で、同じレベルの宅地面積比率の区と比べて人口密度が低い。麴町の場合は、宅地面積比率が同レベルの神田、日本橋、京橋に比べ、広い敷地を所有していた華・士族の割合（第1列）が高かったことが影響し、本所と深川の場合は、地形的に低湿地が多い「川向こう（隅田川左岸）」という地理的条件に原因があったと推測する。

<sup>4</sup> 本稿では、「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、両者を区別して使用する。

中では、区の間で格差がもっとも大きい。後述するように、この事実は土地所有分配の不平等度に大きく影響することになる。

各区平均値をサンプルにして、5つの指標の中から2対の指標を組み合わせ、その相関係数を計測したのが表2である。本稿の主題は所有地価額を基準とした分配の不平等度であるから、それに対して5つの指標の中でもっとも大きな影響を与える地価に着目する。サンプルサイズが15と小さいので、推定精度が低くなることに留意する必要がある。

表2 指標間の相関マトリクス (1886年)

	華・士族 人口比率	民有地 面積	宅地面積 比率	人口密度	宅地地価
華・士族人口比率	1	-	-	-	-
民有地面積	0.325	1	-	-	-
宅地面積比率	-0.711	-0.620	1	-	-
人口密度	-0.738	-0.624	0.708	1	-
宅地地価	-0.798	-0.570	0.743	0.923	1

(注) 1) 表中の数字は相関係数で、すべて1%の水準で有意。

2) 宅地地価は対数変換値を使用した。

(資料) 表1に同じ。

宅地地価に対してもっとも関連が高いのが人口密度である。相関係数は0.923で両者の間には高い正の相関がある。経済活動が活発になれば、その地域に人口が集まり人口密度は高くなるだろう。そのような地域では土地の収益性も高いから、地価水準も当然高くなるであろう。

他方、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、結果的に地租改正時には著しく安価な地価が設定された(牧野・渡邊, 2020a, 73頁)。華・士族人口比率を旧武家地の代理変数とすれば、それと宅地地価の間の相関係数は-0.798であったから、華・士族人口比率が高いほど、宅地地価は安かったことが確認できる。しかし、華・士族人口比率は人口密度との間にも-0.738と負の高い相関を示しているため、旧武家地はそもそも土地の収益性が低く、その結果として宅地地価が低くなったとも解釈できる余地を残している。言い換えると、旧武家地であることをその地域の宅地地価の低さの原因とみなすことは、必ずしも適切ではないといえよう。

そこで改めて、宅地地価（対数変換値）を被説明変数（ $y$ ）、人口密度（ $x_1$ ）と華・土族人口比率（ $x_2$ ）とを説明変数とする回帰モデルを作って、そのパラメーターを推定してみる。推定結果は、以下のようになる。

$$\text{Ln}(y) = -0.718 + 0.007x_1 - 0.038x_2 \quad \bar{R}^2 = 0.863$$

(-1.74) (4.99\*\*) (-1.75\*)

上式の  $\bar{R}^2$  は自由度調整済みの決定係数、( ) の数字は t 値、\*\* と \* はそれぞれ 1% と 5% の水準で有意であることを表す。2 つの説明変数の符号条件は予想通りで、パラメーターの推定値の帰無仮説はともに棄却される。この結果は、たとえ人口密度が同一水準にあっても、華・土族人口比率が高くなるほど宅地地価は低くなるということの意味する。旧武家地であることは、土地の収益性をコントロールしても地価を安くする要因であったといえよう。

### 3. 『管内地価調』について

本稿でおもに使用される資料『明治 18 年 12 月現在 管内地価調』（東京府統計掛, c1886、原本は東京都公文書館蔵。以下『管内地価調』と略）について簡潔に説明しておく。

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土地所有に関する名寄せ簿である。そこには、「1885（明治 18）年 12 月現在」における東京府 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）の土地所有者（地租負担者）の名前、族籍、本籍住所および所有地価額が記載されている。

各郡区がまとめた『管内地価調』は以下のような 5 部構成となっている。すなわち、地券台帳に記載されている所有者の戸籍情報から、本籍地の住所を基準として甲（居付地主、すなわち当該郡区に本籍住所をおいている所有者）、乙（府内他郡区から当該郡区に寄留している所有者）、丙（同他郡区に居住する所有者）、丁（他府県から寄留している所有者）、戊（他府県に居住する地主）の 5 つに分類される。このように、原則として甲部、乙部、丁部に記載されている土地所有者はその郡区内に居住しているはずの土地所有者で、丙部と戊部に記載された土地所有者は、不在地主ということになる。

ところがここに大きな問題が 1 つ発生する。それは、本資料を所蔵している東京都公文書館には、郡部 6 郡の甲部の簿冊（もっとも多く所有者が記載されている）が残さ

れていないことである。筆者たちが分析対象から郡部を外し、区部のみとしたのは、それも理由の1つである。

『管内地価調』からは、名寄せ資料のため地番ごとの地籍情報（面積、地価等級、所有者名）は得られない。しかし、そこには府内全区のすべての土地所有者の氏名、所有地価額および所有者の族籍（平民・士族・華族）と住所、さらに乙部と丁部掲載の所有者についてはその寄留先住所も記載されている。地方自治体管内の全土地所有者を対象としたこのような資料は、過去にも現在にもこの『管内地価調』だけではないだろうか。その意味でこれは非常に高い価値をもつ資料と評価できよう。

また調査時期が1885（明治18）年であるという点にも注目したい。それは、松方デフレにともなう社会経済的混乱が収束し、近代経済成長がスタートする時点に当たる。調査前のデフレ不況期には土地の集中が進んだと言われているが、その直後の東京府内における土地所有状況を知る上でも貴重な情報を提供してくれる。

しかしながら、同資料を利用する上での問題も多い。特に、所有者の戸籍情報があくまでも地券台帳上のものであり、それが実態と乖離している例が多数見受けられる。たとえば、参議兼司法卿などを歴任し、まさに戸籍法制定に尽力した大木喬任については、京橋区・乙部と芝区・丙部では本籍住所が麴町区となっているが、麴町区では本籍地は長崎県（肥前佐賀郡）で丁部の所有者として記載されている。これらの情報から大木喬任の東京府内における土地所有の履歴や戸籍住所の異動状況が判明するが、最初に取得したと推測される麴町区の地券台帳では、取得後において変更されたと思われる戸籍住所が更新されていなかった可能性が高い。また同じ麴町区の報告書において、「岡田善長」という名が丙部（本籍住所は南葛飾郡）と丁部（岐阜県美濃大野郡）の両方に登場していて別人扱いとされているが、他の資料（岐阜県郷土偉人伝編纂会,1933,829-831頁および『明治官員録』）を参照すると、それが別人ではなく同一人物であることが判明する。以上『管内地価調』を利用する上で、所有者の戸籍情報をめぐる問題点を2例挙げて紹介したが、15区分の名寄せ集約作業に際してこのような混乱事例をどのように調整したかについては後述する。

『管内地価調』を用いた先駆的研究論文としては、鈴木（2007；2008）がある。鈴木論文は、東京15区と6郡の両地域を対象にした集計を行い、土地所有者を族籍別に分類するなどして東京市街地の土地所有者の特徴を明らかにしようとした。しかし、すでに書いたように『管内地価調』の6郡分の甲部（居付地主の部）は利用できないので、鈴木による東京府全体の集計結果は、いささか中途半端な性格でその解釈が難しくなる。さらに鈴木の研究は、『管内地価調』から得られる一次情報のみを使って整理した結果

に過ぎず、本稿が目指すような土地所有状況の不平等度の計測、あるいは他の資料と組み合わせるそこから新たな知見を引き出すような視点に欠けている。それは『管内地価調』の資料的価値を必ずしも十分に活用しているとは言えない。

筆者たちの研究主題は、近代化過程の土地問題研究として多くの先行研究が焦点を当ててきた農村ではなく、都市内部における土地資産格差に着目し、近代とその後の長期的な変動とそこに内在する都市特有の要因を明らかにすることである。『管内地価調』に記載されている情報を利用すれば、1880年代半ばにおける東京市街地の土地資産分配の状況が明らかにすることができる。ただし、そのこと自体は鈴木論文でかなり実現されているが、それにもかかわらず本稿で『管内地価調』を取り上げるのは、筆者たちの研究主題が不平等度の経時変化を分析することであり、その視点から改めてその利用価値に注目したからである。

#### 4. 地価額からみた土地所有状況

##### 全区集約および推計作業

『管内地価調』を使ったデータ作成の具体的な作業手順は以下の通りである。

第1に、各区からの報告を15区全体として名寄せし、各所有者の地価額を計算する。

第2に、集約対象とする所有者の範囲から官公署あるいは共有地（民有地であれば所有名義が5名以上）を除外し民間所有主体に限定する。

第3に、『管内地価調』に報告された所有地価額をもとに、いささか大胆な仮定に基づき、それを使って各所有者の「所有面積」を推定する。

第4に、集計した所有者別の所有地価額と所有面積とを使って資産分配の不平等度（タイル指数）を計測する。

これら4つの作業の中では、後の2つが鈴木論文と異なる本稿の特徴点である。以下本節では、もっとも時間的手間をとる前段の第1作業について敷衍し、所有面積の推定とタイル指数の計測は節を改めて説明する。

各区の『管内地価調』報告自体は既に名寄せ集計の形式となっていたが、それを改めて15区分まとめて集約しようとするれば、その過程で必要となる個人特定化作業に大きな困難が伴う。すなわち所有者氏名がまったく同一であった場合、それらが同一人物であるか、あるいは同名異人なのかの判断である。前例の岡田善長のように別資料から推測・判断できる場合を除いて、原則として所有者の戸籍情報（本籍住所あるいは族籍）を参考に判断した。

また、仮に同一人物と判断できたとしても、所有者の戸籍情報が区の間で異なる場合がある。それに対しては、本籍住所が不一致であれば、まず 15 区内住所、次いで府内他郡住所を優先し、それが族籍の場合は、華族、士族の順で優先統一を図った。しかし一部の所有者については、15 区計の集約過程では調整したものの、元データの各区段階では未修正にとどまった例もあった。

#### 本集計と鈴木集計の比較

15 区全体を名寄せ集約した結果を先行の鈴木論文の結果と比較したものが表 3 である。両推計のもっとも大きな相違点は、集計対象の範囲にある。すなわち、本推計は民間所有者（ただし共同名義 5 名以上を除く）に限定されているのに対し、鈴木集計は官公所有地や共有地も含んでいる。したがって、所有者数合計では本集計（19,917 名）の方が鈴木集計（20,263 名）を下回るのは当然であるにしても、特に個人所有者の差が大きい。おそらく所有者名の判読結果やそれが同一であった場合の同定判断の相違に原因があったと思われる。

表 3 本集計と鈴木集計の名寄せ結果の比較（15 区計）

所有者属性	所有者数（名）		所有地価額（円）	
	本集計	鈴木集計	本集計	鈴木集計
個人	19,077	19,352	12,388,616	12,195,185
平民	12,079	12,324	9,177,589	9,034,439
士族	6,562	6,676	1,901,683	1,870,737
華族	349	352	1,301,152	1,290,009
族籍不明	87	-	8,192	-
企業	30 <sup>2)</sup>	33	401,736 <sup>2)</sup>	365,586
寺社	801	809	103,810	95,944
非営利団体 <sup>3)</sup>	9	69	15,253	46,671
合計	19,917	20,263	12,909,415	12,703,386

(注) 1) 本集計は共有地を除く民間所有者、鈴木集計は公的所有者、共有地を含む。

2) 京橋区の「三井組総代三井三郎助」を含む。

3) 鈴木集計では身分・組織が「その他」の欄の計数を計上した。

(資料) 鈴木集計は鈴木(2008, 56 頁)。

他方、所有地価額は本来であれば本推計（1,290万9,000円）の方が鈴木集計（1,270万3,000円）よりも小さくなるはずであるが、結果は逆に21万円ほど大きくなっている。その原因については推測するしかないが、まず原本の状態が必ずしも良好ではなく、しかも集計対象が多いので、双方ともに、小さくて判読し難い数字を誤読したり、さらに入力ミスも加わる可能性があったりしたことは否定できない。本推計も今後誤入力が発見された段階で逐次修正を施し、今後『管内地価調』の集計結果を利用する際に改定してゆく。

ここで本集計と鈴木集計の間で生じた所有者名の解釈をめぐる重要な相違点について説明しておく。それは京橋区報告における所有名義「三井組総代三井三郎助」（地価額31,094円）の場合である。本集計はそれを「三井組」の所有分とみなしたが、鈴木集計では「三井三郎助」個人所有として扱っている。本集計の判断理由は以下の2点にある。第1に、『管内地価調』に先立つ7年前に刊行された『東京地主案内』（山本,1878）の京橋区内には、三井八郎右衛門名義で24筆、三井三郎助名義で9筆、三井元之助名義で8筆、三井次郎右衛門名義で2筆、計43筆（改正地券基準の地価評価で31,045円）の三井一族の所有地があった。『管内地価調』の京橋区の三井一族関係の名義は「三井組総代三井三郎助」のみであったから、それは従来の複数個人に分散していた名義を単独名義に変更した結果であり、したがって三井三郎助個人の所有地とみなすべきではないからである。第2に、麻布区の報告では、「三井組」と「三井三郎助」とが別個の所有名義になっていて、三井三郎助の名の前には「三井組総代」という記載はない。三井家では明らかに企業所有分と個人所有分とが区別されていたと考えられる。

#### 族籍別分布

本集計の結果をまとめよう。表3から簡単に計算できるが、個人所有者の民有有租地価額計に対する割合は96.0%を占めていた。近代経済成長初期時点の東京市街地では、未だ企業等の法人が所有する土地は微々たるものであった。

個人所有者の族籍別の内訳をみると、15区全体では平民が71.5%、士族が14.4%、華族が10.1%となったが、地域別にみるとかなり対照的であった。また、第1節で区分した山の手7区と下町7区に二分して、各地域計金額に対する華・士族の所有地価額の割合を計算すると、山の手地区では51.2%、下町地区では17.5%となり<sup>5</sup>、明治中期には依然として江戸期の身分別ゾーニングの性格が色濃く残されていた。

---

<sup>5</sup> ちなみに、芝区の同比率は46.9%で、土地所有者の属性からは山の手に分類できるだろう。

### 各区の特徴

ここでは、区毎の1所有者当たり地価額、族籍が華・士族の所有者が占める地価額の比率（華・士族地主比率）、所有者を自然人に限定した居付地主および現住地主（居付と寄留の合算）の所有地価額の割合（それぞれ居付地主比率および現住地主比率）を指標として比較する（表4）。

表4 各種指標の15区間比較

(円、%、坪)

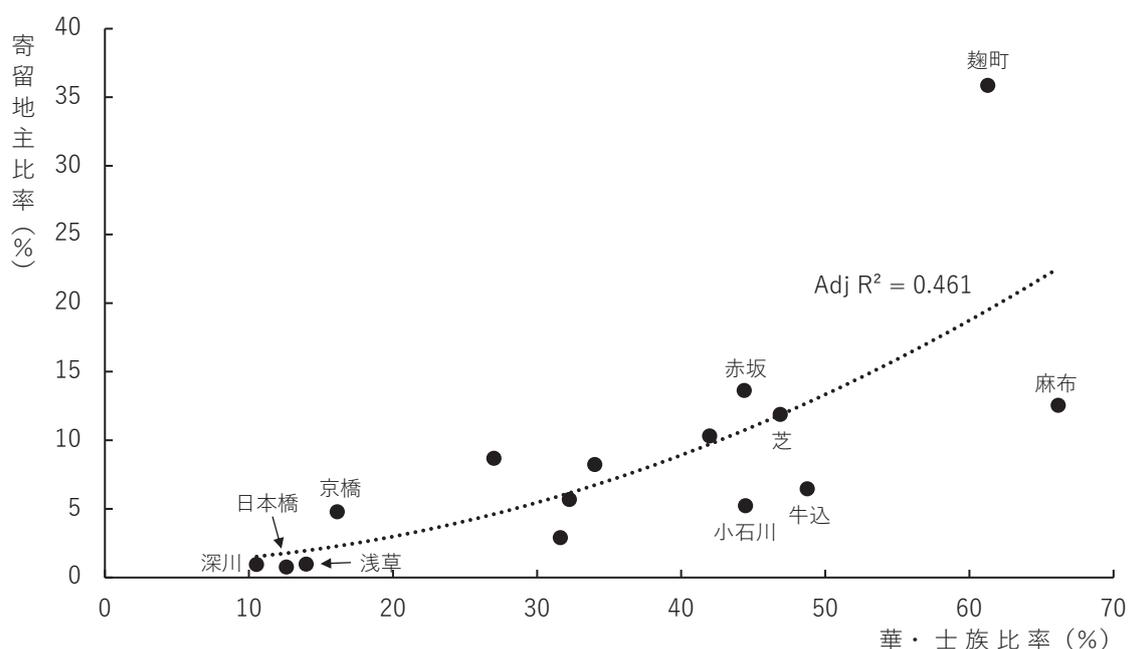
	1所有者当たり地価額	華・士族比率	居付地主比率	現住地主比率	1所有者当たり推定面積	タイル指数
麴町	359.0	61.3	49.9	85.7	760.2	0.513
神田	1,081.1	27.0	52.6	61.3	460.6	0.343
日本橋	3,265.7	12.6	62.8	63.6	542.1	0.453
京橋	1,529.2	16.1	54.4	59.2	453.5	0.432
芝	526.0	46.9	56.2	68.1	653.9	0.526
麻布	250.6	66.2	68.7	81.2	969.1	0.918
赤坂	125.1	44.4	67.1	80.8	638.8	0.423
四谷	129.3	34.0	72.8	81.1	337.9	0.371
牛込	104.8	48.8	77.0	83.4	456.4	0.482
小石川	131.9	44.5	74.5	79.7	912.8	0.744
本郷	212.5	42.0	64.1	74.4	527.4	0.543
下谷	275.5	32.2	64.0	69.7	352.0	0.360
浅草	593.0	14.0	72.2	73.2	392.1	0.508
本所	320.8	31.6	69.7	72.6	657.9	0.557
深川	718.4	10.5	53.5	54.4	1,445.4	0.630

まず1所有者当たり地価額は、もっとも大きいのが日本橋でそれに京橋、神田が続く。逆にそれが小さい区は、牛込、赤坂、四谷、小石川などである。このような関係は、表1の宅地地価の水準と概ね一致していて、地価水準が1所有者当たり地価額を決める大きな要因となっている。また華・士族地主比率は、やはり表1の華・士族人口の割合との間に高い正の相関がみられる（相関係数は0.809）。

居付地主比率は、小石川、牛込、麻布など地価水準が低い地域で高く、逆に、高地価水準の京橋、神田、日本橋などで低い。要するに、地価の高い区ほど他地域に本籍を置く者の土地の需要が高かったことが分かる。

とはいえ、現住地主比率の大部分は居付地主であったから、それと居付地主比率の相関が高くなるのは当然ではあるものの、別の要素も考えてみる必要がある。現住地主比率と居付地主比率の差は寄留地主の比率で、それと華・士族地主比率の関係を示したのが図1である。

図1 華・士族比率と寄留地主比率の関係



(注) Adj R<sup>2</sup> は自由度調整済み決定係数。

寄留地主比率と華・士族地主比率の間にはかなり強い正の相関が見られる。これには、明治政府の官僚となった多くの地方出身の華・士族が、特に図の原点から北東の方向に大きく離れた位置にある麹町区や赤坂区に地券上では寄留していたことが大きく影響していたと考えられる<sup>6</sup>。

## 5. 大土地所有者の分析

### 上位 20 名の特徴

<sup>6</sup> たとえば、山県有朋、大隈重信、桂太郎（以上麹町区）、乃木希典（赤坂区）、伊藤博文（芝区）などがその例に当たる。

本籍住所を使った分析結果は後回しにして、所有地価額の上位 20 名の顔ぶれをみてみよう（表 5）。

表 5 所有地価額上位 20 名

順位	所有者名 <sup>1)</sup>	地価額(円)	属性/主な業種（屋号）	本籍(社)地 <sup>2)</sup>	「地面競」 (所持数)
1	<b>三井組</b>	340,920	企業	日本橋	360 <sup>3)</sup>
2	<b>鹿嶋乃婦</b>	205,199	酒問屋（鹿嶋屋本店）	京橋	172 <sup>4)</sup>
3	<b>鹿嶋千代</b>	103,506	酒問屋（鹿嶋屋中店）	京橋	150 <sup>5)</sup>
4	鹿嶋清左衛門	96,303	材木問屋（鹿嶋屋東店）	深川	
5	徳川茂承	95,868	旧紀伊和歌山藩主	麻布	
6	<b>村越庄左衛門</b>	83,516	呉服商（田原屋）	日本橋	170
7	鶴沢雅房	82,257	徳川茂承家従	麻布	
8	<b>中井新右門</b>	62,205	金融業（播磨屋）	日本橋	127
9	<b>小津清左衛門</b>	60,605	紙問屋（小津屋）	三重（日本橋）	112
10	安田善次郎	60,107	両替商（安田屋）	日本橋	
11	加藤茂兵衛	56,857	質商（三河屋）	深川	
12	毛利元徳	53,470	旧周防山口藩主	芝	
13	渡辺治右衛門	53,269	海産物商（明石屋）	日本橋	
14	松平茂昭	52,697	旧越前福井藩主	小石川	
15	浜口吉右衛門	51,550	醤油問屋（広屋）	日本橋	
16	<b>長谷川治郎兵衛</b>	50,274	木綿問屋（丹波屋）	三重（日本橋）	73
17	菊池長四郎	49,504	呉服商（佐野屋）	日本橋	
18	吉川経健	48,423	旧周防岩国藩主	神田	
19	細川護久	46,605	旧肥後熊本藩主	日本橋	
20	青地伊三郎	45,804	地主	浅草	

(注) 1) 太字は本文参照。

2) 県名の後の（ ）は、東京府内での営業地。

3) 越後屋八郎右衛門持分、4) 鹿嶋清兵衛持分、5) 鹿嶋利右衛門持分。

(資料) 「地面競」は青木(2009, 184-185頁)。業種、屋号は田中(2010)、横山(1880)、竹越(1920)、『日本紳士録』などを参照した。

まず全体を概観しよう。近代経済成長初期時点の東京市街地における地価額基準でみた上位 20 名の中では、既に江戸期から事業活動を営んでいた商人の家系が 13 名で最も多く、次いで旧大名からは 6 名が入っている。新規参入者といえるのは、1864（元治

元)年頃に江戸で商店を開業した安田善次郎だけであった(矢野,1925,133頁)。以上の点については後ほど改めて詳しく論じる。

最大の資産家は三井組(34万円余)で、その所有地価額の95%が地価の高い日本橋区、京橋区、神田区の3区に集中していた。次いで鹿嶋<sup>のぶ</sup>乃婦、鹿嶋千代、鹿嶋清左衛門が続くが、3家の所有地価額を合算すると40万円を上回り、三井組を凌駕していたことも注目に値する<sup>7</sup>。旧大家の中では、旧紀州藩主の徳川茂承<sup>ももつぐ</sup>の所有地価額が最大で、その後も西日本の旧藩主が上位に入っている。

所有者の本籍住所あるいは本社/店舗の場所にも大きな特徴があった。本籍地が東京にある者に関しては、もっとも平均地価が高い日本橋区(表1)の10名がもっとも多く、それに京橋区と神田区を加えると13名が高地価の中央3区に集まっていた。

しかしながら、所有地価額の多寡を地券台帳の名前のみから判断してしまうと、大土地所有者を過小評価することになる。というのも、大土地所有者ほど資産を家族で分与する事例が目立つからである。たとえば表5の第7位の鶴沢雅房は、徳川茂承家の家従職(会計担当)という立場にあったが<sup>8</sup>、彼の所有地価額は一会計担当職員が持ち得る個人的資産の範囲を大きく超えているので、事実上徳川茂承家の資産の一部とみなすべきであろう。

そうであれば、徳川茂承はなぜ鶴沢雅房を所有地の名義人に立てたのであろうか。1878年に刊行された『東京地主案内』(山本,1878)には、「徳川茂承」の名は複数あっても「鶴沢雅房」はないという事実がその手がかりになるかもしれない。そうになると、1884(明治17)7月頃から制定に向けた準備が始まった「華族世襲財産法」(1886年4月公布、同年8月施行)の影響が考えられる(社団法人霞会館,1966,242頁)。この法律が施行されるようになると、華族は世襲財産の売却譲渡および質入ができなくなる。そのため、将来的に処分する可能性がある土地については、予め他人名義で登記しておく必要があったからではないだろうか。

以下では、大土地所有者の家族内での土地資産分与に関する実例として、第20位に登場してくる浅草・青地家を紹介しておく。同家は代々札差を家業とし(伊勢屋四郎左

---

<sup>7</sup> 鹿嶋3店の関係については、小酒井(2021,26-29頁)を参照。

<sup>8</sup> 宮および華族の家政・家事の管理業務を行う職員は、4つの職階(家令、家扶、家従、家丁)に分類された(明治3年9月10日太政官布告「宮并華族家人職員ヲ定ム」JACAR, Ref.A15070109000)。鶴沢雅房が任命されていた家従職は下から2番目でという序列で、決して高くはなかった。1891(明治24)年、徳川茂承家には家従職員として鶴沢雅房を含め6人が勤務していた(松田,1972,31,49頁)。

衛門)、また町年寄役も務めた地元における有力家系であった。『管内地価調』における青地家の最年長者は四郎左衛門で、『人事興信録』、『浅草人物史』(後藤, 1913) などの情報源からその直系親族を同定あるいは推定し、各人の所有地価額を集計すると表 6 になる。

表 6 浅草区・青地四郎左衛門家の土地所有

所有者名	生年	続柄	本籍地 <sup>2)</sup>	所有地価額(円)
四郎左衛門	1842	筆頭者	瓦町 17	30,434
伊三郎	1854	子	蔵前片町 4	45,804
トク	n.a.	子	瓦町 17	1,509
サク	1873	孫	瓦町 17	3,541
四郎	1878	孫養子	瓦町 16	8,801
蔵	n.a.	孫	瓦町 18	12,546
小計				102,635
(蔵太郎)	n.a.	n.a.	瓦町 18	2,925
(ゆき)	n.a.	n.a.	瓦町 18	2,484
合計				108,044

(注) 1) ( ) の人物は推測にもとづく追加。

2) 蔵太郎のみ日本橋区、他は浅草区の報告書での記載。

(資料) 1) 四郎、サク、蔵の生年、続柄は『人事興信録』。

2) 四郎左衛門の生年は吉田(1889, 4頁)、伊三郎の生年は金沢市立図書館(1975, 2頁)。

四郎左衛門の直系親族と確認することができた所有者は 5 人いて<sup>9</sup>、四郎左衛門自身も含めた 6 人の所有地価額計は 10 万 3,000 円弱になる。これは表 5 の第 3 位鹿嶋千代の金額に匹敵する。さらに下段の 2 名(続柄は不明だが、住所から四郎左衛門の一族であることを推測させる)を含めれば<sup>10</sup>、鹿嶋千代の持分を上回ってしまう。さらに注目すべきは、被分与者の中に年端もいかない孫たちが複数いたことである。中でも最年少

<sup>9</sup> その中で、伊三郎は本籍住所と族籍(士族)だけが他の 5 人と異なっている。伊三郎と四郎左衛門とは別戸籍であった可能性があるが、後述するように伊三郎の子・四郎が四郎左衛門の家督を相続していることもあり、表 6 では伊三郎を加えた。

<sup>10</sup> この他、浅草には同じ青地姓を名乗る幾次郎がいた。幾次郎家も札差が家業で(伊勢屋四郎兵衛)、1867(慶応 3)年 12 月に幾次郎は四郎兵衛に改名している。また 1855(安政 2)年 3 月には、四郎左衛門が幼年の幾次郎の後見役を務めた(田中, 2010, 第 4 巻 360-362 頁)。

の四郎はわずか 7 歳に過ぎず、四郎左衛門はその孫を養子に迎えて家督を相続させ、8,800 円ほどの土地資産を分与していた。これは一家全体の所有地価額からみれば 10% にも満たない割合であったものの、15 区部全体の 1 所有者当たり地価額 649 円の 14 倍に匹敵するものであった。

家族（一族）内で名義が分散している例は浅草・青地四郎左衛門家ばかりでなく、表 5 第 13 位の日本橋・渡辺治右衛門（九代目）家でも同様に見られた。本人に加え、子の源次郎（後の十代目）、勝三郎、四郎、妹のウタおよびヨネ、養子の大次郎、そして横浜においても大土地所有者であった弟・福三郎（牧野, 2024, 12, 30 頁）など一族の所有地価額をすべて合算すると 94,951 円になった<sup>11</sup>。

このように大土地所有者の間では、必ずしも土地の名義を当主に集めるのではなく、家族・一族の間に所有名義を分散させる例は少なくなかったようである。ただ、地租自体は累進税率ではなく、所得税も導入前の時期であったから、名義の分散が租税回避を目的としたものではなく、後述するように慣行となっていたと思われる。

#### 江戸末期との比較

安政大地震が江戸を襲った 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）の表題を持つ見立番付には、当時の江戸における土地所持者の上位 48 名の氏名、店舗所在町名（あるいは居住町名）、および所持地面数が掲載されている（青木, 2009, 184-185 頁）。この番付が何を根拠として作成されたのか、所持地の地理的範囲はどこまでなのか、さらに「所持地面箇所」というのが具体的に何を意味しているのか<sup>12</sup>、など不明な点は多々ある。しかも当然ではあるが、武家は番付の対象外であった。しかし、それでも敢えてここで紹介するのは、「地面競」には江戸の著名な豪商の名が並んでいて、所持地面箇所数の順位はある程度妥当なものと思われるからで、そこには一定の真実が反映されていると判断したからである。

簡単な項目からまとめよう。48 名の店の所在地を明治の行政区制で分類すると、日本橋区内が圧倒的に多く 22 名、次いで京橋区内 6 名、深川区内 4 名、そして神田区と浅草区内が 3 名と続く。この分布は表 5 とおおむね一致している。

---

<sup>11</sup> 本籍住所から渡辺家の一員である可能性がある「渡辺太八郎」名義があるが（7,493 円）、治右衛門家とのつながりが不明なので含めていない。

<sup>12</sup> 所持する沽券の数か借地人の数か不明であるが、ほぼ同時期における比較的信頼できる別資料と対照させた吉田は、「地面競」の数字自体は誇張されているものの、それは一定の根拠にもとづいた番付であると評価している（1991, 222 頁）。

幕末においても既に日本橋・京橋地域には大土地所持者が集まっていたが、これらの地域の大土地所持者は単に数が多いだけでなく、所持地面数においても他の地域の土地所持者のそれを上回っていた。所有者地面数を降べきの順に並べて順位を付けると、中央3地域内に店がある地面所持者31名の平均値は20.4位であったのに対し、それ以外の地面所持者の17名の平均順位は30.9位となり<sup>13</sup>、中央3地域内の商人は相対的に大規模土地所持者であったことが確かめられる。

「地面競」と『管内地価調』の所持/所有者を比較すると、番付に掲載された48名中その半数強の28名が、『管内地価調』でも本人あるいはその家督相続者あるいは血縁者が土地所有者として報告されている。表5の太字で書かれた所有者7名はその一部で、最上位20名の中から旧大名を除いた14名中の半数を占めた。

表7 1854年から1885年までの土地の承継関係

「地面競」(1854年)		『管内地価調』(1885年)		「地面競」(1854年)		『管内地価調』(1885年)	
屋号・名称	所持数	所有者名	地価額(円)	屋号・名称	所持数	所有者名	地価額(円)
鳥羽屋清右衛門	120	三村清左衛門	3,297	富田屋六兵衛	89	芹川六兵衛	6,959
竹原文右衛門	120	竹原ヨシ	<b>34,435</b>	伊勢屋伊兵衛	85	高津アヤ	20,652
川村伝左衛門	120	川村伝衛	<b>40,414</b>	村田七右衛門	80	村田七右衛門	21,142
池田屋重兵衛	115	稲垣市兵衛	21,297	川喜田久太夫	79	川喜田久太夫	8,673
柏屋孫左衛門	112	柏原孫左衛門	16,044	福島屋弥兵衛	78	福島弥兵衛	20,760
白木屋彦太郎	103	大村和吉郎	8,250	越前屋又左衛門	75	倉 又左衛門	2,012
伊勢屋四郎左衛門	95	青地四郎左衛門	<b>30,434</b>	伊達浅之助	72	伊達浅之助	13,757
三河屋源之助	93	斎藤源之助	307	山本嘉兵衛	72	山本嘉兵衛	6,343
田畑屋次郎右衛門	93	田中ミキ	<b>40,960</b>	伊坂市右衛門	69	伊坂半九郎	903
大丸屋正右衛門	92	下村正太郎	8,824	和泉屋三郎兵衛	69	奥 三郎兵衛	<b>44,442</b>
大坂屋孫八	92	松沢孫八	<b>43,676</b>				

(注) 1) 「地面競」における明白な名前の誤記は修正した。

2) 『管内地価調』での承継者が複数いる場合は、代表者の名と地価額を記載した。

3) 地価額の太字は、華・士族を含めた全体の順位で50番以内であることを示す。

(資料) 表5に同じ。

「地面競」の所持地面数の第1位は越後屋(三井)八郎右衛門の360箇所、第2位の鹿嶋清兵衛(『管内地価調』では乃婦)の172箇所を大きく引き離していたが、最上

<sup>13</sup> Z検定を使うと、5%の有意水準で帰無仮説は棄却される。

位 2 名の顔ぶれと順位は表 5 と同一であった。また「地面競」の上位 10 以内に入っていた村越庄左衛門、鹿嶋利右衛門（同じく千代）および中井新右門の 3 名も、表 5 に登場している。表 5 の 7 名を除いた 21 名の「地面競」から『管内地価調』への承継関係は表 7 のようになる。

表 7 に示した 21 名分の地価額で太字の金額は、それが『管内地価調』における所有地価額全体で上から 50 番以内に入っていることを表している。21 名中 6 名がそれに該当しているが、一方で土地は所有しているものの、その額は小さく順位もかなり低い者もいる。大土地所有者の間での新旧交代が進みつつあったことが分かる。

「地面競」番付 48 名の中で『管内地価調』に名がなかった、正確に言えば明治中期の当時の 15 区内地域での土地所有が確認できなかった 20 名の動向についても言及しておきたい。このうちの半分の 10 名については、1873（明治 6）年の「沽券地図」でその所有地を確認できた。すなわち、仙波太郎兵衛（所有地は芝・田町 8 丁目、以下同様）、三谷三九郎（後の日本橋区と京橋区内に複数箇所）、鴻池（永岡）儀兵衛（後の日本橋区内に複数箇所）、竹川彦太郎（両替町）、坂倉屋（井田）七郎兵衛（浅草御蔵前片町）、中世昌三郎（南紺屋町）<sup>14</sup>、大和屋（西村）三郎右衛門（後の日本橋区内と京橋区内に複数箇所）<sup>15</sup>、伊勢屋（加太）八兵衛（麴町七丁目）、橘屋（渡辺）六兵衛（兼房町）、小西惣兵衛（米沢町三丁目）であった。ただし、これら 10 人すべては、1878（明治 11）年刊の『東京地主案内』（山本, 1878）では土地の所有を確認できなかった<sup>16</sup>。

それでは 1854（嘉永 7）年から 1885（明治 18）年までのおよそ 30 年の間に、承継が確認できた商人 28 名と、それが確認できなかった 20 名との間では、何が異なっていたのであろうか。個々の事情については知る由もないが、少なくとも「地面競」から分かる土地所持数順位および店の立地点の違いがそれに影響していたかを検定してみる。

まず、初期時点（1854 年）における土地の所持量に関係していたかについて確認してみる。1854 年における土地所持量の平均順位は、承継組は 22.4 位であったのに対し、

---

<sup>14</sup> 原資料は庄三郎であるが、田中（2010,第 5 巻 77 頁）を参考に昌三郎とした。

<sup>15</sup> 原資料では、「大和屋嘉右衛門」であるが、田中（2010,第 6 巻 423 頁）では同名の商人は深川熊井町を居所とする水油仲買商しかいない。本石町の大和屋には、三郎右衛門（紙問屋）が該当する。

<sup>16</sup> 仙波太郎兵衛については、1889（明治 22）年度の所得税納入資料で、荏原郡大崎村に居住していたことが判明している（鈴木, 1890, 137 頁）。

後者未確認組では 27.4 位と若干順位が下がるものの、その間には統計的な有意差はなかった。

次に店の立地場所の影響を検証してみる。地域を中央の日本橋・京橋・神田地区（31 名）とそれ以外（17 名）にと分けてカイ二乗検定を適用すると、5%の水準で帰無仮説は棄却される。具体的には、中央 3 区地域の商人は確認組、他の地域の商人は未確認組のカテゴリーに相対的に集まっていたことが確かめられる。それを説明する理由は持ち合わせていないが、土地承継の有無と店の立地との間には連関があったといえる。

最後に、の表 5 に登場している平民地主の中で、「地面競」に登場していない鹿嶋清左衛門、加藤茂兵衛、渡辺治右衛門などについては、どのように解釈したら良いだろうか。第 1 に、もっとも単純な可能性としては、これら 3 人の大土地所有者が本格的な土地の購入に踏み切った時期が 1864 年以後であったということかもしれない。第 2 に、鹿嶋清左衛門と加藤茂兵衛の所有地の過半は深川地区にあったが、そこが「地面競」の調査対象外であったため、番付に載らなかった可能性がある。第 3 に、「沽券地図」をみると深川地域においては鹿嶋清左衛門名義と鹿嶋勇吉（清左衛門の幼名）名義の土地がかなり存在している。また渡辺治右衛門についても、日本橋や京橋地域で同様に渡辺治郎右衛門（八代目治右衛門）と渡辺治右衛門それぞれの名義の所有地がかなりある。嘉永期でも同様であったとすれば、名義が分散されていたことが番付から外れた理由の一つであったとも考えられる。

#### 所有地価額と所得との関係

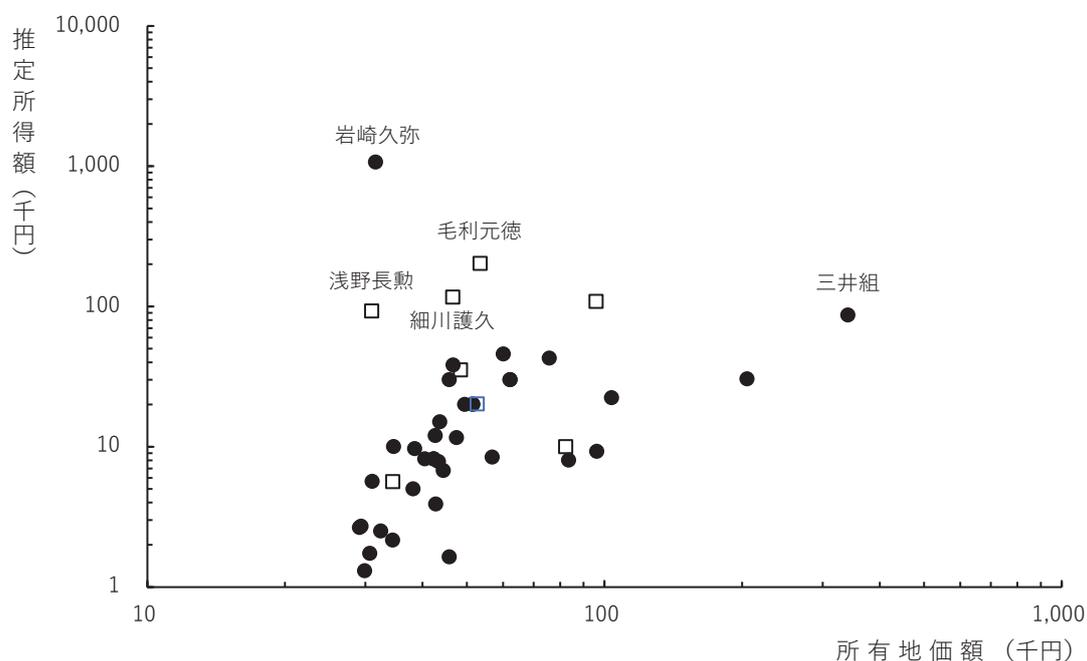
大土地所有者の土地所有は、その所得とどのような関係にあったろうか。鈴木（1890）からは、1889（明治 22）年度東京府管轄内の所得税納付金額と納付者の氏名とが判明する。その所得税額を使って所得額を推定し、所有地価額の上位 40 名について両者の関係を示したものが図 2 である。

一見して、予想通りに両者の間に正の相関関係があることが判明する。それでは、土地資産は所得に対してどの程度影響しているのか、その関係をより厳密に測定するために、被説明変数を推定所得額（ $y$ ）、説明変数を所有地価額（ $x$ ）とする回帰式を作ってパラメーターを推定してみる。なお推定には、図 2 で分布から大きく外れている岩崎久弥と族籍が華族の所有者を除いた。推定結果は以下の通りである。

$$\ln(y) = -4.688 + 1.279\ln(x) \quad \overline{R^2} = 0.400 \\ (-1.57) \quad (4.66^{**})$$

上式の  $\overline{R^2}$  は自由度調整済みの決定係数、( ) の数字は t 値、\*\* は 1% の水準で有意であることを表す。ここで注目したいのは、所有地価額のパラメーターが 1.279 という 1 より大きな値となったことである。つまり、所有地価額が 1% 上昇すると、所得額は 1.279% 上昇するということで、大土地所有者の所得はその土地資産額に対して弾力的な性質を持っていたということになる。

図 2 所有地価額と推定所得額との関係（上位 40 名）



- (注) 1) マーカーの口は族籍が華族（鵜沢雅房を含む）、●はその他の族籍および企業。  
 2) 三井組の推定所得額は、八郎右衛門、八郎次郎、元之助、源右衛門、養之助、三郎助の所得税額を合算して推定した。  
 3) 地券名義人と納税者とが合致しない一部の所有者については調整した。  
 (資料) 所得税額は鈴木（1890）。

とはいえ、上記モデルは他の所得発生源の影響をまったくコントロールしていない。図 2 で岩崎久弥や一部の華族が分布から大きく外れているのは、おそらくそれが原因であろう。したがって、前記のパラメーターの推定値は過大なバイアスを持っているはずであるが、本節で使用した資料が 1880 年代半ばの近代経済成長初期時点という点を考慮すれば、土地を源泉とする所得の重要性は決して低くはなかったであろう。

## 6. 所有面積の推定

『管内地価調』からは地価額の情報しか得られないが、本節では『東京府統計書』から得られる各区有租地の平均地価を使い<sup>17</sup>、区内のすべての所有者の坪単価がそれに等しいと仮定し、各所有者の所有地価額を区平均地価で除して所有面積を推定する。すなわち、第  $i$  所有者の第  $j$  区における所有地価額を  $v_{ij}$ 、第  $j$  区の平均地価を  $\bar{p}_j$  とすると、第  $i$  所有者の 15 区計の推定所有面積は、 $A_i = \sum_j \left( v_{ij} / \bar{p}_j \right)$  で求められる。

まず、この方法を適用することの妥当性について説明する。明治末期に刊行された土地台帳（久保, 1912）からは、有租地全筆の所有者、面積、地価額が得られるので、上記の方法を適用した推定面積と実際の面積とを比較してみた。1885（明治 18）年以後に区域内に編入された町を対象から除いた明治末の実際面積は 11,317 千坪であったのに対し、推定面積は 11,552 千坪で誤差はわずか 2.1% であった。

さらに、すべての所有者（16,997 名）に対し、所有面積の実際値と推定値の相関係数を計算すると 0.828 となるので、所有者毎の所有面積についても実際値と推定値の乖離はある程度近似していると考えられる。

他方、サンプルサイズが小さくなると、両者の不一致は増してくる。上位 50 位までの所有者を対象にすると、実際面積ではその合計額は 1,852 千坪であったが、推定面積では 1,649 千坪となり、誤差率は 11% に拡大する。また、それぞれの所有者名を比較すると、双方に共通して登場する所有者は 36 名（一致率 72%）であった。

以上、実際値と推定値の間に誤差が生じることは否定できないが、ある程度は実際に近い面積情報を得ることができると思われる。前に掲げた表 4 に各区の 1 所有者当たり推定面積を示しておいた。興味深いことに最大値の区は、山の手の旧武家地ではない深川であったが、その後には、麻布、小石川、麴町の山の手地区が続く。ただし、所有面積が最小の区も山の手の四谷であった。四谷区は確かに人口比率からみれば華・士族比率は高いが（表 1）、他の山の手地区に比べ所有地価額の華・士族比率はもっとも低く（表 4）、ここは下級武士が多かったということであろう。

表 8 は所有面積の上位 20 名を抜き出した結果である。それを表 5 の地価額の上位 20 名と比較してみよう。第 1 に、太字で書かれた所有者 9 名がと共通している。第 2 に、旧藩主（華族）の人数が、徳川茂承家従職の鵜沢雅房も含めて 8 名となり、地価額基準

---

<sup>17</sup> 『東京府統計書（明治 19 年）』18-23 頁。対象となる地目は、田、畑、宅地で、他の地目は含まれていない。

(6名)に比べて増えている。第3に、本籍地は地価の安い麻布区、小石川区、深川区が多くなり<sup>18</sup>、逆に地価が高い中央の3区を本籍地とする所有者は大きく減った。所有地価額基準と比べた所有面積基準の大土地所有者の特徴は、華族(旧藩主)が多いこと、本籍地が麻布、小石川、麴町など山の手地区が多くなることが挙げられる。

表8 所有面積の推定(上位20位)

順位	所有者名	推定面積 (坪)	族籍	本籍地	順位	所有者名	推定面積 (坪)	族籍	本籍地
1	<b>鵜沢雅房</b>	199,512	士族	麻布	11	遠田注	54,058	士族	牛込
2	<b>徳川茂承</b>	198,715	華族	麻布	12	<b>毛利元徳</b>	53,855	華族	芝
3	<b>松平茂昭</b>	190,904	華族	小石川	13	奥 三郎兵衛	52,619	平民	深川
4	木平長兵衛	156,185	平民	小石川	14	溝口直正	51,912	華族	麻布
5	<b>鹿島清左衛門</b>	119,039	平民	深川	15	稲葉久通	50,797	華族	麻布
6	<b>三井組</b>	93,868	企業	日本橋	16	川崎八右衛門	50,062	平民	本所
7	<b>鹿島乃婦</b>	76,658	平民	京橋	17	亀井茲明	43,724	華族	小石川
8	<b>加藤茂兵衛</b>	71,145	平民	深川	18	<b>村越庄左衛門</b>	42,708	平民	日本橋
9	岩崎久弥	67,695	士族	日本橋	19	浅野長勲	40,542	華族	麴町
10	鶴岡助次郎	64,028	平民	麴町	20	福島弥兵衛	38,624	平民	深川

(注) 太字は表5の地価額基準の上位20名と共通する所有者。

## 7. 資産分配の不平等度

### 計測方法

前節までの準備作業を踏まえ、本節では土地資産分配の不平等度の問題を取り上げる。不平等度の計測については2つのアプローチをとる。第1は、ある地域における土地が所有者の間にどのように分配されているかという問題を扱う(属地主義)。これは土地所有者を対象として分配の不平等度を計測しようとするもので、タイル指数を指標に使う。第2は、所有者を自然人に限定し、ある地域の住民あるいは世帯の中で、土地を所有している住民や世帯がどの程度の割合を占めているかという視点で土地資産分配の不平等度を測るものである(属人主義)。具体的には『管内地価調』の本籍情報を使い、

<sup>18</sup> これらの区の1所有者当たり推定所有面積が大きかった理由でもある。

そこの居付地主および寄留地主の合計値を『東京府統計書』の現住戸数で除した比率(以下、所有者比率)を指標とする<sup>19</sup>。

### 15 区別の不平等度の計測

前段で説明した方法によって計測した各区の値は表 9 に掲げた。

表 9 15 区別の土地所有不平等度

	タイル指数	所有者比率(%)
麴町	0.5129	8.97
神田	<b>0.3435</b>	<b>3.19</b>
日本橋	0.4527	<b>2.97</b>
京橋	<b>0.4323</b>	<b>2.49</b>
芝	0.5262	<b>4.16</b>
麻布	<b>0.9176</b>	<b>11.18</b>
赤坂	<b>0.4229</b>	<b>12.55</b>
四谷	<b>0.3705</b>	9.82
牛込	0.4820	<b>18.79</b>
小石川	<b>0.7444</b>	<b>15.59</b>
本郷	0.5429	6.53
下谷	<b>0.3598</b>	5.25
浅草	0.5077	<b>3.91</b>
本所	0.5572	6.09
深川	<b>0.6298</b>	<b>2.05</b>
単純平均	0.5202	7.57

(注) 1) 所有者比率は、居付地主および寄留地主の合計値を現住戸数で除した。

2) 太字は 95%の信頼水準で単純平均値から乖離している値。

(資料) 現住戸数は『東京府統計書(明治 19 年)』31-32 頁。

<sup>19</sup> 『東京府統計書 明治 19 年』31-32 頁。同統計書の現住戸数は「竈数」を意味し、現在の世帯に近い概念である。

各区の2つの不平等指標、すなわちタイル指数と所有者比率とがどのような要因と関係しているか、関連する諸指標と比べてみると、タイル指数については表4の1所有者当たり推定面積の水準との間に正の相関がみられ（相関係数0.741）、所有者比率は表1の人口密度との間に負の相関があった（-0.804）<sup>20</sup>。前者の関係は、一部の大地所有者（たとえば麻布区の徳川茂承あるいは小石川区の松平茂昭）の影響が強く、その結果平均所有面積が大きくなり、所有者間の分配の不平等度が高まることを意味する。後者の関係は、その地域の人口が増加し人口密度が高くなると、土地を所有することができる人口/世帯の割合は低下するという状況を表している。

次に、2つの不平等度指数をともに使って、各区の土地資産の分配状況を複合的に分類し不平等度の類型化を試みる。表9の最下段は各指標の単純平均値で、各区の値が単純平均値の95%信頼区間から外れているか否かを基準にして、分配状態を平等、平均および不平等の3つに区分した。（表10）。

表10 不平等度指標からみた各区の特徴

		タイル指数		
		平等	平均	不平等
所有者比率	平等	赤坂	牛込	麻布、小石川
	平均	四谷、下谷	麴町、本郷、本所	-
	不平等	神田、京橋	日本橋、芝、浅草	深川

（注）各区の分類は各指標単純平均値の95%信頼区間を基準にした。

まず特徴的なことは、2つの区が不平等度の類型において正反対に分かれたことである。すなわち、2つの指標ともに平等の赤坂と、ともに不平等であった深川である。他方、15区は9つのカテゴリー中8つに分散したため、類型結果から共通のパターンあるいは傾向を導出することは難しく、また2つの不平等度概念が必ずしも同じ結論を示すものではないことも判明する。

### 15区計の不平等度の計測

<sup>20</sup> 2つの相関係数はともに1%の水準で統計的に有意であった。

最後になったが、15区計の不平等度を計測する。前項の区別タイル指数の計測とは異なり、ここではタイル指数について所有地価額基準と推定所有面積基準の2種類を推定する。改めて所有面積の推定方法を繰り返すが、それは各所有者の所有地価額を区の平均地価で除して推定したので、各区の所有地価額と推定所有面積別のタイル指数は当然同じ値になる。しかし15区集計の場合は、各所有者の推定所有面積には区間地価格差が反映されてくるので、その計測には意味がある。2種類のタイル指数と所有者比率合わせて3種類の不平等度の推定結果は表11の通りである。

表11 不平等度指標の計測（15区計）

タイル指数	
所有地価額基準	0.871
推定所有面積基準	0.694
所有者比率(%)	6.31

まずタイル指数であるが、所有地価額基準で0.871、推定所有面積基準は0.694でその差は0.18ポイントあった<sup>21</sup>。これが、区間の地価格差に起因するタイル指数の増分で、地価格差によって土地所有の不平等がさらに拡大したということになる。ただし、第6節でも言及した明治末期・土地台帳を使って、所有面積の実際値と推定値それぞれから計測したタイル指数を比較すると、実際値による計測の方が推定値の場合よりもおよそ0.04ポイント大きくなる。この差が『管内地価調』を使った計測にも妥当するならば、所有地価額基準が所有面積基準（仮にそれを計測できたとすれば）に対する上回り幅はおよそ0.14ポイントとやや小さくなるから、地価格差の不平等化効果は若干低下すると思われる。

15区計の所有者比率は6.31%で、表9の15区単純平均値7.57%よりも低い。これは複数の区に所有地を持つ所有者が調整された結果である。土地所有者の中には、青地四郎左衛門家でその例を挙げたが、独立して世帯を構えることができない幼少者も含まれているので、厳密な意味での世帯ベースの所有者比率が計算できるならば、それは

<sup>21</sup> ちなみに明治末期の東京市におけるタイル指数は、地価額基準で0.673、面積で0.621であったから（牧野, 2023, 24頁表5）、近代経済成長初期時点の不平等度はかなり大きかった。この点は稿を改めて詳細に検討する。

6.31%よりも低くなるであろう。いずれにしても、おそらく 15 区内世帯のおよそ 95% は土地を所有していなかったことになる。

## 8. おわりに

1885（明治 18）年末に東京府が管内郡区役所を通じて報告させた『管内地価調』（地券名寄簿）という資料がある。同資料からは、すべての所有者の氏名、族籍、本籍住所および所有地価額の情報が得られる。本稿はその統計的整理を試み、その結果を利用していくつかの分析を行った。同資料についてはすでに先行研究があるが、それは上記の 4 つの一次情報を記述統計的に要約した結果に過ぎない。それに対し本稿は、以下の点で先行研究と異なる。

第 1 に、二次情報といえる所有面積を推定し、所有地価額と所有面積の両視点からの比較を可能にした。

第 2 に、江戸末期の大土地所有者と比較し、土地所有の断絶と承継について論じた。

第 3 に、所得税資料を併用し、土地資産の所得に対する影響を分析した。

第 4 に、土地資産分配の不平等度の異時点比較ができるような指標を計測した。

本稿は、この最後の第 4 点に着手するためのいわば準備作業に相当するもので、来るべき稿においてその成果を公表する予定である。

## 文献目録

青木美智男（2009）『決定版 番付集成』柏書房。

今井英夫（1890）「東京の人口に就て」『スタチスチック雑誌』第 47 号、145-149 頁。

大蔵省（編）（1979）『府県地租改正紀要（全）』御茶の水書房（復刻版）。

金沢市立図書館（編）（1975）「先祖由緒並一類附帳」『加越能文庫解説目録 上巻』金沢市立図書館。

岐阜県郷土偉人伝編纂会（編）（1933）『岐阜県郷土偉人伝』同会。

教育資料研究会（編）（1904）『高等小学校外地理書（第 2 編第 1 巻）』学海指針社。

久保三友（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、復刻）。

- 小酒井大悟（2021）「鹿嶋屋東店の慶事」『東京都江戸東京博物館紀要』第 11 号、25-44 頁。
- 後藤米吉（1913）『浅草人物史』実業新聞社。
- 阪本敦（1912）「東京市の現住人口に就て」『統計集誌』第 377 号、12-18 頁。
- 社団法人霞会館（編）（1966）『華族会館史』霞会館京都支所。
- 鈴木栄（編）（1890）『栄誉鑑』有得社。
- 鈴木芳行（2007）「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』平成 18 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。
- 鷹見安二郎（1940）「江戸の人口の研究」全国都市問題会議（編）『本邦都市発達の動向と其の諸問題（上）』全国都市問題会議事務局、59-82 頁。
- 竹越与三郎（1920）『日本経済史 第 6 卷』日本経済史編纂会。
- 田中康雄（編）（2010）『江戸商家・商人名データ総覧』（全 7 卷）柊風社。
- 東京市役所（編）（1909～1910）『明治 41 年施行 東京市市勢調査原表（全 5 卷）』大橋新太郎。
- 東京都（編）（1958）『区制沿革（都史紀要 5）』東京都。
- 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。
- 仲摩照久（編）（1931）『日本地理風俗大系 II』新光社。
- 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 卷第 3/4 合併号、231-275 頁。
- －（2021）「東京都中央区における土地資産分配の長期変動（1872～1952 年）」『経済志林』第 88 卷第 4 号、243-298 頁。
- －（2023）「不平等三都物語：戦前期東京・大阪・京都三市における土地資産分配の比較史」『経済志林』第 91 卷第 3 号、1-53 頁。
- －（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 卷第 3 号、7-52 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 卷第 3/4 合併号、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ンライン・ペーパーNo.107。

－・－ (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 巻第 1 号、105-143 頁。

松田茂樹（編）（1972）『明治の和歌山藩士族』松田茂樹。

矢野文雄（1925）『安田善次郎伝』安田保善社。

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。

吉田仁三郎（編）（1889）『全国府県会議員姓名録 完』吉田仁三郎。

吉田伸之（1991）『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会。

## オケージョナル・ペーパー(既刊一覧)

号	タイトル	刊行年月
105	地域勘定における一般政府勘定について	2020.04
106	駿河国人別調と甲斐国現在人別調における人口の静態把握 —一家別表の調査項目の比較を中心に—	2020.05
107	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	2020.05
108	駿河国人別調と甲斐国人員運動調における動態把握 —わが国における人口動態統計前史(1)—	2020.05
109	甲斐国人員運動調について —わが国における人口動態統計前史(2)—	2020.06
110	明治4年「一般戸籍の法」における人口の社会動態の把握	2020.06
111	明治前期の戸籍法制と社会移動の統計的把握 —明治4年「戸籍の法」による社会移動把握の制度改定を中心に—	2020.07
112	甲斐国現在人別調における人口概念	2020.07
113	明治初期における物産調査の展開 —明治16年農商務通信規則成立前史—	2020.09
114	明治16年農商務通信規則について	2020.09
115	明治16年農商務通信規則による工業通信事項と附録様式	2020.09
116	東京湾岸地域の人口増加と郵便局の考察	2021.01
117	明治16年農商務通信規則の史的系譜 —農事通信三規則との比較を中心に—	2021.02
118	高齢化状況による介護保険サービスの利用料量の地域差	2021.07
119	自動車保有台数からみるSS過疎地に関する考察	2021.08
120	高齢化率と経年変化からみる事業所数モデルの考察	2021.09
121	甲斐国現在人別調における調査過程	2021.10
122	明治16年農商務通信規則による工場票情報の情報特性	2022.03
123	飲食業ウェブデータにおける「業態」の表記揺れを統一的な表記に補正する データクレンジング手法の開発	2022.12
124	GDP計測における政府・金融サービス	2023.01
125	大正時代におけるドーナツ化現象の表現手法	2023.03
126	The Compilation and Analyses of 2015 Input-Output Tables for All Municipalities in Japan	2023.03
127	神奈川県各市町村別延べ宿泊者数の試算	2024.03
128	対称産業連関表の中間投入係数行列の推計例	2025.03

オケージョナル・ペーパー No.129

2025年4月30日

発行所 法政大学日本統計研究所

〒194-0298 東京都町田市相原4342

Tel 042-783-2325、2326

Fax 042-783-2332

jsri@adm.hosei.ac.jp

発行人 菅 幹雄

再生紙使用

