

土地所有からみた都市空間の社会経済地理学的研究

小原, 丈明 / KOHARA, Takeaki

(雑誌名 / Journal or Publication Title)

科学研究費助成事業 研究成果報告書

(開始ページ / Start Page)

1

(終了ページ / End Page)

6

(発行年 / Year)

2014-05

平成 26 年 5 月 29 日現在

機関番号：32675

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2011～2013

課題番号：23720410

研究課題名(和文) 土地所有からみた都市空間の社会経済地理学的研究

研究課題名(英文) Social and Economic Geographical Research about the Land Ownership in Urban Areas

研究代表者

小原 文明(KOHARA, Takeaki)

法政大学・文学部・講師

研究者番号：70452258

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,900,000円、(間接経費) 870,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、各時代の社会経済の動向に留意しつつ、土地所有の観点から都市の形成および変容のプロセスについて分析・考察した結果、以下のことが明らかとなった。第1に、京都市岡崎・南禅寺地区の事例においては、当地区の土地が所有し続けることに意味がある「資産」として捉えられてきた結果、比較的に安定した土地所有構造が維持されてきた。

第2に、JR大阪駅周辺地区の事例においては、特定の実業家間のネットワークの中で土地の売買が行われてきた実態の一端が明らかとなった。

研究成果の概要(英文)：The purpose of this study is to analyze the process of the formation and the change in urban areas from the viewpoint of land ownership. The following are significant outcomes that resulted from this study:

(1) The structure of land ownership in Okazaki and Nanzenji area, Kyoto-city, has been maintained stably because the land owners of this area have attached importance to own their lands a long time.

(2) In the area around JR Osaka station, a part of deals of the lands of this area were conducted between the network of the particular businessmen.

研究分野：人文地理学

科研費の分科・細目：人文地理学・人文地理学

キーワード：土地所有 土地登記簿 庭園 都市名望家 ネットワーク

様式 C-19, F-19, Z-19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

土地利用とは土地所有者の意思決定を反映するものであり、土地利用の変化に先んじて土地所有の変化が生じることを鑑みれば、土地所有とは都市の形成や特定地区の形成を考える上で重要な観点である。しかし、都市形成や地区形成に関する既往の研究では、土地利用の観点からの研究に比して土地所有の観点からの研究は少ないのが現状である。

土地所有の観点からの既往研究は都市計画史分野を中心に、地理学分野や経済史学分野などで研究の蓄積がみられるが、資料の制約および資料の収集に要する時間と労力が障害となり、これらの既往研究は『東京地籍図』や『大阪地籍地図』、『京都地籍図』などを利用して特定の時点の土地所有構造を明らかにしたものや、短期間の土地所有の変遷を分析したものが多く、長期間にわたる土地所有の動態を分析・考察した研究は少ない。

また、筆者自身は本補助金に基づく研究課題に着手する以前から、土地所有の観点からの都市形成および地区形成に関する研究に従事してきたが、より多くの事例について分析し、さまざまな特性や背景を有する都市および地区の形成を明らかにする必要性や、それとともに、土地所有の主体である人（一族）をベースにして分析を行う必要性を感じていた。

2. 研究の目的

上記を踏まえ、本研究課題では土地所有の観点から都市の形成および変容のプロセスを明らかにすることを目的とする。明治期から現代までの時期を研究対象とし、その時々社会経済の動向が都市空間に及ぼしてきた影響を、土地所有の変遷を分析することで解明を試みる。

具体的には以下のサブテーマを設定し、それらの論証を通じて上記目的の達成を図る。

(1) 都市における庭園の所有・利用に関する研究

庭園は業務商業地区や一般的な住宅地区のように日常的に利用されてきた場所ではないことから、既往の研究が明らかにしてきたような土地所有の変遷とは異なる動態を明らかにすることができる。また、そのような性格を有する庭園の土地所有の変遷を分析することで、単なる財としてではなく、「資産」として土地所有の意味を考察することが可能である。と考える。

(2) 都市大土地所有者の動向に関する研究

都市における特定の大土地所有者の土地所有行動を分析することで、それら大土地所有者が都市および地区の形成・変容に及ぼした影響を土地所有の観点から明らかにすることができる。と考える。具体的には、それら大土地所有者はビジネス上などでも関係を

有する場合がありますと想定されることから、それら大土地所有者のネットワークの中で土地の土地取引が行われ、結果として都市および地区の形成・変容が展開されてきた一端を明らかにすることができる。と考える。

3. 研究の方法

上記2の(1)および(2)に基づいて、次のような研究方法を設定した。

(1) 都市における庭園の所有・利用に関する研究

①まず、近代期の東京・大阪・京都における庭園のデータベースを作成するために、基礎資料となる『東京地籍図』や『大阪地籍地図』、『京都地籍図』、『火災保険特殊地図』の収集および地図データのスキニング、土地所有者データの整理を行った。

②次に、具体的な研究対象地域として京都市岡崎・南禅寺地区を選定した。そして、新旧の住宅地図や地籍図、および現地調査を基に、同地区の中から、分析対象となる90区画（筆）の邸宅・庭園を抽出した。なお、その際、邸宅・庭園として現存し、かつ原則として分筆（区画の分割）を経験していない1,000㎡以上の面積を有する区画であり、また寺社として使用されていないことを抽出の基準とした。

③そして、抽出した90区画について、土地登記簿（登記事項証明書、閉鎖登記簿）や土地台帳、地籍図、公図を資料として、1889年～2012年の期間における土地所有者の氏名と所在地、所有権移転の期日や理由に関するデータを収集、整理し分析を行った。

④また、個人所有者については各種人名録や紳士録などの名簿資料を用いて、法人所有者については『全国諸会社役員録』や『会社四季報』などのリストや有価証券報告書、インターネット上の情報を利用して、それら区画の土地所有者の属性について調査・分析を行った。

⑤上記の③および④の調査・分析の結果から、同地区における土地所有の変遷について考察するとともに、土地所有の意味について考察を行った。

(2) 都市大土地所有者の動向に関する研究

①(1)と同様に、データベースを作成するために、基礎資料となる『東京地籍図』や『大阪地籍地図』、『京都地籍図』、『火災保険特殊地図』の収集および地図データのスキニング、土地所有者データの整理を行った。

②次に、具体的な研究対象として大阪を選定し、データの整理および予備的な分析を行い、研究対象となる大土地所有者（一族）の選定を行った。

③そして、選定した大土地所有者について、大阪（特に、JR大阪駅周辺地区）における土地所有の動向を、土地台帳や土地登記簿を用いて調査・分析した。

④また、それら大土地所有者の属性について、『全国諸会社役員録』や『大阪人名録』などの資料を用いて調査・分析を行った。
⑤上記の③および④の調査・分析の結果から、それら土地所有者間での土地取引の実態や関係性（ネットワーク）について分析・考察を行った。

4. 研究成果

上記3の(1)および(2)の方法に基づいて研究を行った。なお、その成果は以下の通りであるが、当報告書提出時点では分析・考察が完了していない部分があることから、この時点で得られている成果について記す。

(1) 都市における庭園の所有・利用に関する研究

研究対象とする90区画では全期間において、戦前(1889年～1945年)に316件、戦後(1946年～2012年)に351件、合計667件の土地所有権の移転が確認できた。最も移転の少ない区画は0回(3区画)、最も多い区画は19回(1区画)であった。移転0回の3区画のうち、2区画は戦後に分筆によって形成されたものであり、残りの1区画は京都市が所有し続けている区画であることから、基本的にはどの区画も何らかの理由で所有権移転を経験しているといえよう。

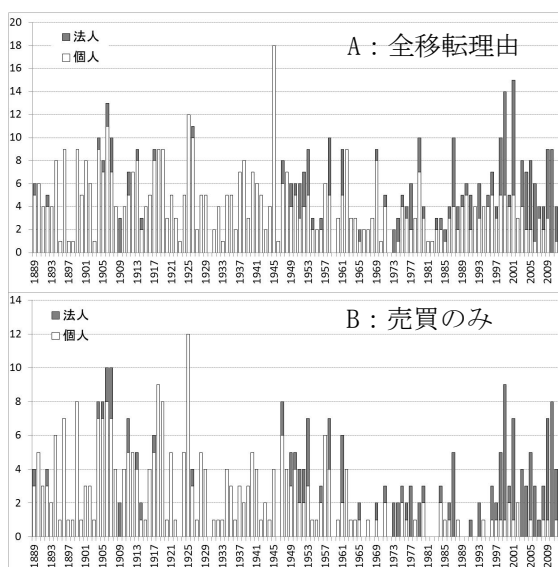


図1 年次別の土地所有権移転件数

資料：土地登記簿謄本，土地台帳より作成

図1のAはすべての移転理由による動向を表している。年次により移転件数の差異が大きい。最も件数が多いのは1945年の18件であるが、その多く(14件)が相続による移転であった。複数の区画を有するいくつかの個人所有者が短期間のうちに相続を繰り返したためである。また、法人による土地所有権の取得は戦後、とりわけバブル経済崩壊後の1990年代後半以降に多くなっているのがわかる。

上記のうち、売買のみによる移転動向を表

しているのが図1のBである。Aと同様に、年次による移転件数の差異は大きい。移転件数の多い3つの期間を見い出すことができる。

第1に、1900年代半ば～1910年代の期間である。この期間では塚本与三次や角星合資会社といった特定の個人および法人による売買が多く確認された。塚本与三次は当地区で別荘地開発および土地経営を企図して土地取得を展開した人物であり、また、角星合資会社は土地経営を目的として塚本が設立した会社であった。

第2に、1940年代後半～1950年代の期間に売買が多かった。1947年～1958年の期間では法人(17件)よりも個人(38件)による売買が多く、その個人による取得者の多くは岡崎・南禅寺地区内やその周辺に居住する者であった。

そして第3に、1990年代後半～2000年代の期間にも売買が多かった。先の2期間に比べて、1996年～2011年では個人(13件)よりも法人(56件)による売買が多いという差異がみられる。その法人による取得者は東京や大阪に所在する企業が多くを占めており、バブル経済の崩壊以降、外部資本の流入が活発化してきたことが伺える。

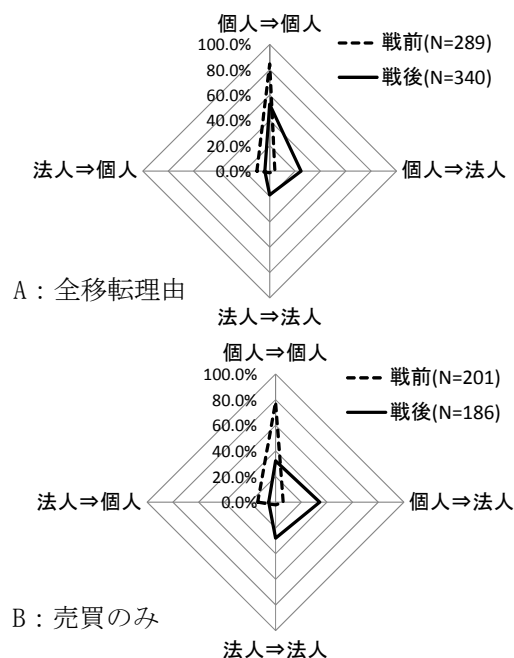


図2 土地所有権移転の経路

資料：土地登記簿謄本，土地台帳より作成

図2は誰から誰に土地所有権が移動したのか、土地所有権の移転経路を示している。戦前においては、すべての移転理由(A)でも、売買による移転(B)でも、ほとんどが個人間での土地所有権移転であった。戦後においても相続による個人間での移転の割合が高いが(A)、売買による移転に限っては個人間での移転だけでなく、個人から法人への移転や法人間での移転も増加したことがわかる(B)。つまり、別荘開発や土地経営を目的と

する一部の法人を除き、戦前における当地区での土地所有権移転は相続や売買による個人間のみで行われ、個人中心の土地所有構造が維持されてきた。

そして、戦後を通じて売買によって個人から法人へと土地所有権が移転していった結果、現在では法人所有の区画が卓越するようになり、個人と法人が並存する土地所有構造へと変容してきたといえる。とりわけ、1990年代後半以降、外部資本である東京や大阪所在の法人（企業や宗教法人）による土地所有権の取得が進展した。

表 1 理由別の土地所有権取得者数

		売買	相続	贈与	交換	寄付	ほか	合計
戦前	個人	205	80	13	1	0	5	304
	法人	15	0	0	0	1	0	16
	合計	220	80	13	1	1	5	320
戦後	割合	68.8%	25.0%	4.1%	0.3%	0.3%	1.6%	100%
	個人	87	172	93	9	1	33	395
	法人	212	0	2	3	3	20	240
全体	合計	299	172	95	12	4	53	635
	割合	47.1%	27.1%	15.0%	1.9%	0.6%	8.3%	100%
	個人	292	252	106	10	1	38	699
全体	法人	227	0	2	3	4	20	256
	合計	519	252	108	13	5	58	955
	割合	54.3%	26.4%	11.3%	1.4%	0.5%	6.1%	100%

資料：土地登記簿謄本，土地台帳より作成

表 1 は理由別の土地所有権取得者数を示している。全期間を通じて、のべ 955 人（個人 699 人，法人 256 人）の取得者があった。戦前には 320 人の取得者がいたが、そのほとんどは個人（304 人）であった。同時期の土地所有権移転数は 316 件であったことから、戦前における土地所有権は共有の形態を取らず、ほとんどが単独の所有形態であったことがわかる。取得理由としては、移転件数と同様に売買（220 人，68.8%）と相続（80 人，25.0%）でほとんどを占めていた。

戦後の取得者数は個人 395 人，法人 240 人，合計 635 人であり、戦前に比べて法人の取得者数が大幅に増加した。移転件数（351 件）と取得者数を比べると、一件数あたり 1.8 人の取得者数がいることから、多くの区画で共有が増加してきたことがわかる。また、売買と相続による取得者が全体の 4 分の 3 を占めてはいるものの、移転件数と同様に、戦前に比べて両者の割合が低下し、贈与による取得者の割合が大きくなっている。そして、戦前と比較して個人の取得者は売買よりも相続による取得へと変化してきたといえよう。図 2 で示すように、戦後は土地所有権が法人へと移ってきている傾向を考慮すると、個人による土地所有が維持されている区画は相続によって個人が取得し、そうでない区画の多くは法人へと売却されてきたと考えられる。

次に、土地所有権取得者の所在地についてみる（表 2）。取得者の所在地は限られており、京都市内の取得者（「同地」・「町内」・「周辺」・「ほか市内」）と近畿地方所在の取

表 2 所在地別の土地所有権取得者数

A: 全移転理由									
		戦前				戦後			
		個人	法人	合計	割合	個人	法人	合計	割合
同地		34	0	34	10.6%	107	11	118	18.6%
町内		33	1	34	10.6%	66	14	80	12.6%
周辺		20	0	20	6.3%	17	2	19	3.0%
ほか市内		87	13	100	31.3%	46	44	90	14.2%
近畿	京都	2	0	2	0.6%	5	3	8	1.3%
	大阪	49	0	49	15.3%	11	60	71	11.2%
	兵庫	14	0	14	4.4%	38	0	38	6.0%
	滋賀	11	0	11	3.4%	7	2	9	1.4%
	小計	76	0	76	23.8%	61	65	126	19.8%
その他	東京	35	0	35	10.9%	43	99	142	22.4%
	ほか	14	1	15	4.7%	55	4	59	9.3%
	小計	49	1	50	15.6%	98	103	201	31.7%
不明		5	1	6	1.9%	0	1	1	0.2%
合計		304	16	320	100%	395	240	635	100%

B: 売買のみ									
		戦前				戦後			
		個人	法人	合計	割合	個人	法人	合計	割合
同地		12	0	12	5.5%	23	7	30	10.0%
町内		17	1	18	8.2%	2	11	13	4.3%
周辺		12	0	12	5.5%	12	2	14	4.7%
ほか市内		67	13	80	36.4%	22	42	64	21.4%
近畿	京都	2	0	2	0.9%	2	3	5	1.7%
	大阪	44	0	44	20.0%	4	55	59	19.7%
	兵庫	12	0	12	5.5%	6	0	6	2.0%
	滋賀	6	0	6	2.7%	4	2	6	2.0%
	小計	64	0	64	29.1%	16	60	76	25.4%
その他	東京	18	0	18	8.2%	4	85	89	29.8%
	ほか	12	0	12	5.5%	8	4	12	4.0%
	小計	30	0	30	13.6%	12	89	101	33.8%
不明		3	1	4	1.8%	0	1	1	0.3%
合計		205	15	220	100%	87	212	299	100%

資料：土地登記簿謄本，土地台帳より作成

得者、主として「東京」の「その他」に所在する取得者に大別される。全移転理由（A）では、戦前、京都市内所在の取得者が 58.8% を占めていた。とりわけ、「ほか市内」が 3 割を占めており、京都市内の中心部など他地域在住の個人による取得が多くみられた。京都市内以外では、「大阪」（49 人，15.3%）や「東京」（35 人，10.9%）在住の個人取得者も多いのが特徴として挙げられる。

戦後では、「ほか市内」の割合が 14.2% であるなど京都市内所在の取得者の割合は戦前に比べて 48.4% と低下するが、「同地」や「町内」の割合は高くなっている。売買（B）による両者の取得者の割合はそれぞれ 10.0%，4.3% と低いことから、購入による所有権の取得者は少ない。つまり、一部の所有者によって近隣地の売買による取得行動がみられるものの、当地区に複数の区画を所有する一族が相続や贈与によって所有権を継続して保有してきている状況が読み取れる。また同時に、「大阪」や「東京」所在の法人による売買での取得も顕著である。したがって、戦後の当地区では、特定の一族によって集約された所有権が継続的に保有されてきた動向と、大阪や東京所在の外部資本の流入の動向とが並行して展開されてきたことが伺える。

1889 年～2012 年の期間における同地区の

主な土地所有者は属性や所有期間によっていくつかのグループに分けて考えることができる。第 1 のグループは、1900 年代から 1910 年代にかけて当地区において、別荘地として土地開発を展開していた塚本与三次と角星合資会社が挙げられるが、塚本および角星合資会社が所有していた区画の多くは販売用であったことから、それぞれの区画における所有期間はそれほど長くはなかった。

第 2 のグループは、政治家や実業家などいわゆる名望家のグループである。このグループの所有者は本人および一族で長期間にわたり所有する傾向がある。

第 3 のグループは、初期段階（1890 年代～1910 年代）の短期間に所有していたグループが挙げられる。このグループは属性による共通性ではなく、当地区の土地所有構造が確立される以前の期間に所有していた点で共通している。

そして第 4 のグループは、戦後に所有を始めた法人のグループである。それらの法人による取得は当地区で飲食施設や宿泊施設の運営を目的とする場合と、保養施設の用地として所有する場合とに分けられる。また、このグループによる所有、とりわけ後者による所有では、その法人の財務状況に左右されると考えられる。財務状況が悪くなると、その法人の業務に直接には関係のない保養施設などの資産は売却されやすい。実際に、当地区でもバブル経済崩壊以降の 1990 年代後半から 2000 年代にかけて、法人間での土地所有権の移転が多かった。これらの法人間の土地所有権移転は同一企業グループ内で行われる場合もあるが、他業種の他社に移る事例、そして宗教法人へと移る複数の事例が確認された。バブル経済崩壊後に所有権を取得した企業や宗教法人は、売却資産の受け皿としての役割を果たしてきていると指摘できる。

以上から、岡崎・南禅寺地区における土地所有権の変遷の特徴をまとめるとともに、当地区における土地所有の意味を考える。

当地区の土地所有権は、戦前に政治家や実業家などの名望家が所有することとなった。そして、戦後には企業などの法人による所有権の取得が進み、現在では個人と法人の所有者が並存する土地所有構造となっている。このように、戦後に法人による土地所有権の取得が展開されるのは都市内部における土地所有権の変遷と同様の傾向であるが、高度経済成長期やバブル経済期といった好景気に土地所有権の売買が多くなく、土地転がしなどの投機的な所有権移転が少ない点、そしてバブル経済崩壊後に売買が多い点に差異が認められる。

また、当地区は邸宅・庭園群としての性格が維持されてきた。その要因として、市街地の外れに位置し、高次の都市的土地利用への開発圧力が及んでこなかった地理的特性や、都市計画および景観政策、文化財の指定といった法制度の側面、住宅地としては高地価で

あるために所有者が限られるという経済的な制約が考えられる。その結果、比較的安定した土地所有構造が維持されてきたが、バブル経済崩壊後は所有権の流動性が高まってきたという傾向にあるといえよう。

当地区では、個人所有者の一族によって継続して所有されてきた区画だけでなく、個人から法人へ、さらに別の法人へと所有者が変遷してきた区画においても、その区画は邸宅や庭園、保養施設として土地利用を変えることなく所有されてきた。本稿の冒頭で記したように、土地利用が土地所有者の意思決定を反映するものであることを考えると、邸宅や庭園が維持されてきたのは各々の土地所有者の選択の結果であるといえるが、そのような意思決定に影響を与えた側面として、各区画そして当地区の邸宅・庭園（群）が有する景観や意匠などの文化性や歴史性といった文化資本としての側面、そしてそれら邸宅・庭園を有することで得られるステイタスといった社会的な位置づけが指摘できよう。つまり、当地区における区画は売買によって利益を生み出す商品としてだけでなく、土地利用を変えず所有し続けることに意味がある「資産」としても捉えられてきたといえる。

(2) 都市大土地所有者の動向に関する研究
研究対象地域である JR 大阪駅周辺の土地所有構造を分析した結果、1912 年時点における主な大土地所有者（上位 30 名）は、法人（民間企業 1、寺社 1）や行政（自治体、町の共有地）を除くと、多く（24 人）が個人所有者であり（表 3）、個人所有が卓越する土地所有構造を示していた。

表 3 1912 年時点の土地所有者上位 30 名

所在地	住所	職業	面積(㎡)	面積	所在地	土地取得時期・方法
1 吉本五郎右衛門	北区東梅田町	☆地主・家主	23,148	24	豊能町2、梅田1・2・3	1909年相続
2 阪神電鉄(株)	区東豊能町		19,692	2	梅田2・3	1910年譲、1937年購入
3 伊藤一	北区豊能町中1丁目	☆大阪市技師	17,439	7	豊能町2、梅田1・3	1905年相続
4 渡邊清治	北区豊能町上3丁目	☆	15,807	21	豊能町2、梅田1・2・3	1904年相続
5 高橋金平	南区	☆株式持株人、会社役員	11,645	4	芝田1、東堀町	1907年購入
6 高橋清三郎	北区高堀町		11,579	11	芝田1・2、角田町、小松原町	1907年相続・購入
7 西野政市郎	北区高堀町		10,819	5	芝田1	1909年購入
8 大塚町	北区宝山町		10,499	13	芝田2、豊能町2	
9 柏井兼次郎兵衛	北区宝山町		10,460	3	芝田2	1893年相続
10 伊藤清三郎	東区		9,982	2	新堀町	1909年購入
11 渡邊マツ	北区豊能町上4丁目		9,263	2	梅田1	
12 大塚市	東区		8,112	46	谷町丁	
13 西堀中	東住吉区		7,658	2	新堀町	
14 伊藤義助	東区	☆洋織物商、会社役員	7,042	16	芝田1、東堀町	1896年購入
15 田中次郎	北区村松町		6,796	1	角田町	1887年相続
16 水家町法政109町区	北野村(第1次市域拡張前)		6,588	1	豊能町2	
17 杉浦田松	北区小松原町	☆	6,007	10	芝田1・2、角田町	1895年購入
18 杉村清三郎	豊能町(第1次市域拡張前)		5,776	1	芝田1	1888年相続
19 渡邊文兵衛	北区豊能町中2丁目	☆	5,714	11	芝田1・2、梅田1	1888年相続
20 中久治治	北区豊能町中4丁目	☆	5,019	2	新堀町、梅田3	1906年購入
21 佐藤町法政1・町	北区豊能町上4丁目		4,638	1	新堀町	
22 阪通源次郎	北区宝島北町		4,452	4	梅田2	1902年相続
23 西村 栄	東区	☆綿花仲立業	4,144	4	新堀町	1911年購入
24 白江重知	北区高堀町	☆神職	4,097	6	芝田1・2	
25 志川文右衛門	東区		4,067	15	芝田1・2、角田町、梅田2	1906年相続
26 南堀清右衛門	豊能町(第1次市域拡張前)		4,026	8	新堀町	1895年相続
27 牧野梅太郎	北区梅田町		3,798	4	梅田2	1905年相続
28 吉本太郎	北区豊能町中2丁目	☆	3,764	12	豊能町2、梅田1	1910年購入
29 中島作蔵	北区豊能町上3丁目		3,672	2	梅田1	1907年相続
30 伊藤貞良	☆		3,252	1	芝田1	

資料：土地登記簿、土地台帳、『大阪地籍地図』、『大阪人名録』より作成

1945 年時点になると個人所有者が 14、法人所有者が 13、行政が 3 となり（表 4）、この期間を通じて法人による土地所有が目立つようになってきたといえる。この時点における個人所有者のほとんどは相続や親族からの贈与によって土地所有権を取得していることから、戦前期においては、特定の個人（一族）により、長期的に土地が所有されてきたことが伺える。しかし、それら個人所有の土地は戦後において売却され、多くが法人によって取得されていくこととなった。

表 4 1945 年時点の土地所有者上位 30 名

	所有者	面積 (㎡)	主な取得時期・方法	取得後の動向
1	阪神電鉄 (株)	18,738	1910年頃、1937年売買	
2	日本兵機製造 (株)	13,805	1918年購入	1953年他の法人へ売却
3	吉本五郎右衛門	12,753	1939年相続	継続保有および法人化
4	京阪神急行電鉄 (株)	11,435	1909年～購入・交換	
5	岩井興次郎兵衛	10,460	1893年相続	1946年死去、相続
6	西野亀太郎	10,397	1937年相続	戦後売却
7	竹内理一	10,065	1905年相続	1966年死去、相続
8	廣邊 (含名)	9,392	1937年現物出資	
9	廣邊エン	9,214	1915年相続	戦後差し押さえ
10	伊藤静子	8,517	1939年贈与	終戦直後売却および一部継続保有
11	明楽寺	7,658		
12	千島土地 (株)	7,307	1936年・1939年購入	
13	三和信託 (株) [吉本晴彦]	7,012	1944年信託 [1936年相続]	一部売却、継続保有および法人化
14	泰海中三	6,846	1937年贈与	1971年大阪市へ売却
15	済生会病院	6,160	1934年交換	
16	大阪市	6,115		
17	廣邊新右衛門	5,889	1942年相続	戦後売却
18	松村嘉彦	5,776	1921年相続	1965年死去、相続
19	山岡内燃機 (株)	5,259	1941年会社合併 (1935年売買)	
20	馬場源政	5,113	1924年相続	1960年死去、相続
21	大蔵省	4,528		
22	富国生命保険 (相)	4,323	1930年購入	
23	門坂清助	4,310	1935年購入	1961年死去、相続
24	神戸土地興業 (株)	4,166	1940年購入	
25	大阪府	4,065		
26	日本通運 (株)	3,943	1942年会社合併 (1937年購入)	
27	芝川又四郎	3,822	1923年相続	終戦直後売却
28	牧野梅太郎	3,753	1905年相続	終戦直後法人へ売却
29	高橋峯三郎	3,563	1935年相続	1966年死去、相続
30	西松 (合資)	3,475	1941年購入	

資料：土地登記簿，土地台帳より作成

上述したように，同地区においては，戦前期には個人所有者による安定した土地所有構造が形成されていたが，それら個人の大地所有者間で土地の売買が行われた事例も散見された。それらの中には，特定の大地所有者（一族）間で相互に土地の売買を行っている事例もあり，また，それらの人物はビジネス上でも関係があることが判明した。したがって，特定の実業家同士がネットワークを形成し，その関係性の中で土地の売買が行われてきた一端が明らかとなった。

なお，(2) のサブテーマの成果の詳細については，今後発表していく。

5. 主な発表論文等

（研究代表者，研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕（計 1 件）

- ①小原文明，土地所有の変遷にみる近現代一京都市岡崎・南禅寺地区を事例に一，日本都市学会年報，査読有，47，2014，印刷中。

〔学会発表〕（計 1 件）

- ①小原文明，土地所有の変遷にみる近現代一京都市岡崎地区を事例に一，日本都市学会第 60 回大会，2013 年 10 月 27 日，サンポートホール高松。

6. 研究組織

(1) 研究代表者

小原 文明 (KOHARA, Takeaki)
法政大学・文学部・専任講師
研究者番号：7 0 4 5 2 2 5 8