

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

牧野，文夫 / MAKINO, Fumio

(出版者 / Publisher)

法政大学経済学部学会

(雑誌名 / Journal or Publication Title)

The Hosei University Economic Review / 経済志林

(巻 / Volume)

91

(号 / Number)

3

(開始ページ / Start Page)

1

(終了ページ / End Page)

53

(発行年 / Year)

2023-12-20

(URL)

<https://doi.org/10.15002/00030400>

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*

牧 野 文 夫

はじめに

近年、筆者は地籍台帳を使って明治初期から終戦直後までの東京市における土地資産分配の不平等度の変化についての研究成果を発表してきた（牧野2019；2021，牧野・渡邊2020a；2020b；2021）。本稿はそれらで採用した分析視点に立脚しつつ，東京市に加えて新たに大阪市と京都市の地籍台帳も利用し，明治末期から昭和初期までの期間における大都市における土地資産分配の不平等度の変化について比較分析する。分析の枠組みおよび手法は，前段に掲げた筆者の既発表の論文で採用したものを基本的に踏襲しているので，本稿ではしかるべき箇所において相違点を中心にして，必要最小限の説明を加えるにとどめておく。

まず，既存の研究に比べた本稿の主たる特徴は，以下の3点に要約される。第1に，これまで利用されてこなかった新資料を使っている。第2に，本稿で主たる資料として用いる地籍台帳の利用は，先行研究では都市計画や地理学分野における特定の狭いエリア，あるいは少人数の大土地所有者を対象に限定されたものであったが，本稿は経済学で使われている手法

* 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）からはデータ整理や原稿校閲等で支援を受けた。記して謝意を表したい。

を使って地籍台帳から得られるできる限り多くの情報を利活用した統計的定量分析である。そして第3に、金額ベース（地価額）と実物ベース（面積）の両方の基準を使って、経済発展過程あるいは都市化の過程において、大都市の土地資産分配の（不）平等化がどのように進化したのかを定量的に明らかにし、その上でそれをもたらした要因は何であったかを合理的に説明しようとする試みである。

本稿の構成は以下になる。主たる分析目的が地籍台帳を使った異時点間の資産分配の不平等度の変化であるから、3市における市域内の地籍情報の特徴とその時間的変化を予め知っておく必要があるので、第1節では明治初期から昭和初期の期間における各市域の変遷について要約する。第2節では使用する資料について解説する。第3節は、明治末期の地籍台帳を使った3市間の土地所有の不平等度の比較、第4節と第5節では前節の結果を踏まえ、明治末期と大正末・昭和初期における不平等度の経時的変化についての分析を行う。最後の第6節では分析結果のまとめと今後の課題について述べる。

1. 明治初期から昭和初期までの市域の変遷

時代とともに都市の地理的範囲は拡大していく。一般的には、前近代から多くの人が集住し、非農業的経済活動が一定の発展を遂げていた中心部に、その後の都市化・工業化の過程で周辺の農村部が編入されたり、沿海部では海岸が埋め立て開発されたりすることによって、市域は次第に拡大してきた。

そもそも土地の所有はその利用と密接に連動している。そのため、特に前近代にあっては地域の自然地理的・地形的条件が土地所有に重要な影響を与える。また日本では、明治初期に土地の私有が法的に認められるようになったが、土地取引が自由化された時点での土地利用の歴史的・地理的初期条件の差異によって、以前から都市的発展を遂げていた地域と農業を

中心した土地利用が一般化していた地域とでは、その後において同じ市の一部でありながらも、土地分配の不平等度の変化は異なるであろう。さらには経済発展にともない、都市の中心部ではインフラ建設や企業の営利活動が活発化する一方で、周辺郊外では農地や山林・原野が宅地化されたり工場建設が進んだりして、両者の間の土地利用の方向性が異なってくるだろう。したがって、同じ市の一部でありながらも、その地理的状況や市街中心部からの距離などによって、土地所有の動向も異なることが予想される。本稿では、対象とする3つの市をそれぞれの新旧市域に分割して土地所有の分配不平等度の変化を分析する。以下では、分析の前提となる各市における市域形成の経過を要約しておく。

1.1 東京市

東京の市街地は、地形的には西部の台地・段丘（山の手）と東部の埋立地（下町）に大別できる。江戸時代には武家地が山の手の大部分を占め、逆に下町には町人が住み着いた¹⁾。そして明治以降の市街地の発展はおもに南西部に向かった。もっとも東京の山の手の地形はかなり起伏に富み、現在でも渋谷、谷中、茗荷谷など「谷」の字のつく地名が残っており、紀尾井坂、団子坂、昌平坂など著名な「坂」も多い²⁾。

徳川幕府によって江戸の範囲（御府内）が定められたのは1818（文政元）年のことであった（東京市役所、1940、124-127頁）。その際、地図上に朱線で区画を示す境界が引かれたため、江戸市中は朱線の内側という意味で「朱引内」と呼ばれた。

1868（明治元）年7月に東京府が設置され、翌月には市内外の範囲がほぼ旧朱引内外に等しい廓（郭）内外として改めて定められた。さらに1869年2月にも朱引が引き直され、市街地と郷村地の新たな境界が引かれた（東

1) ただし江戸の埋立地の多くは大名が請け負った。

2) 「山の手に生まれて山の手で育った私は、……この崖と坂の侘憫なる風景を以て、大に山の手の誇とするのである」（永井荷風『日和下駄』）。

京府, 1935, 643頁; 東京都, 1957, 1頁)。1871年11月に東京の市内外は一括して6つの大区に分けられた(大区小区制)。その後、何度かにわたって朱引内外の範囲には軽微な変更がみられ、さらに1873年3月の改定の際には東京府内は朱引内の6大区(第一～六大区)70小区、朱引外の5大区(第七～十一区)103小区に再編された(東京府, 1935, 679-680頁)。なお、次節以降で東京市内の地域を旧市域と新市域に分ける際には、1873年における朱引内外の範囲をそれぞれに当てはめる。

大区制は1878(明治11)年7月の郡区町村編制法の発布によって廃止され、東京府内は新たに15区と6郡に分けられた³⁾。この時にはかつての朱引内(第一～六大区)の地域はすべて区内に編入され、朱引外(第七～十一大区)の地域は区部と郡部の双方に再編された(東京府, 1935, 718-769頁)。1889(明治22)年5月に東京市制が施行された際にも市町村区画の変動があったが、15区制自体は維持された(同上, 787-804頁)。

東京市成立後もしばしば周辺郡部から市内に編入される地域や水面を埋め立てた造成地が新たに生まれ、区部領域は拡大した。前者の中でもっとも規模が大きかったのは、1920(大正9)年4月の豊多摩郡内藤新宿町の四谷区への編入であった。とはいえ、東京市の15区制は1932(昭和7)年10月の東京市域拡大35区制まで維持された。内藤新宿町の編入と水面埋め立てにともなう拡張を除けば、市内区部の範囲は1878年から1932年までの期間には、大きな変動はなかったとみなしてもよいだろう。この点が次に述べる大阪市と京都市との顕著な相違点である。

1.2 大阪市

大阪市街地は、地形的には東側の上町台地と、その西側に広がる水捌けが悪い河川デルタ地帯(難波砂堆)に大きく二分される。上町台地は南北

3) 郡部は、1896(明治29)年4月に東多摩郡と南豊島郡が合併し豊多摩郡が成立し5郡制となった。

に細長い形状で、台地の北端最高地点には大坂城が建設され、その西側裾部には現在は松屋町筋が通っている。1615（元和元）年城主に任じられた松平忠明は、大坂の陣後の市街地復興の任を担い現在の市街地の原型を創り出した。城の南側の玉造筋、長堀通、谷町筋で囲まれた狭い範囲に武家地を造り⁴⁾、さらにその南側の西急斜面に沿って多くの寺院を集めた。また、大坂城西側の谷町筋と東横堀川の間の「上町」と呼ばれた地域の再開発にも尽力し、道頓堀の掘削事業を完成させた（原田・矢守・矢口、1980、79-80、102-103頁）。しかし、台地の西に広がる水運の便に優れたデルタ地帯はおもに町人が主体となって開発が進み、そこに天下の台所・大坂が発展した（大阪市都市住宅史編集委員会、1989、113-115頁）⁵⁾。

江戸時代において、市内は大坂三郷（天満組、南組、北組）と称せられたが、その範囲は必ずしも明確ではなかった。明治当初はこの三郷がそのまま大阪市中とされたが、1869（明治2）年5月三郷制は廃され、東・南・西・北の4大組に改められた（大阪市、1934、57-58頁）。その後、各組間の改編や郡部からの編入があったり、区名の名称変更があったりして市域は徐々に整理されてきた。

既述した郡区町村編制法の発布にともない、1879（明治12）年2月大阪府には4区7郡制が整えられた。この時の4つの区には東・南・西・北の名が冠され、1889年4月にはそれら4区を区域とする大阪市が制定された⁶⁾。

1897（明治30）年4月、隣接する周辺郡部町村の一部が4区内に編入され市域は大きく広がった（第1次拡張）。『大阪府統計書』の1896年と1897年版を使って編入前後の面積を比較すると、西区の拡大が最も大きく6.4倍、拡張範囲が最小であった東区でも1.5倍で、4区全体では3.7倍という

4) 明治以後、この旧武家地一帯は陸軍用地として官有化された。

5) 大阪の地形と町づくりの歴史に関しては、NHK総合テレビ番組「プラタモリ：大阪はなぜ日本一の商都に？」（初回放送2016年11月5日）も非常に参考になる。

6) 明治初期から大阪市制定時までの区内の整備の過程は井上（1922、118-158頁）が詳しい。

大規模なものであった。次節以降で、大阪市域を新旧2つに分割する場合は、この第1次拡張以降に市内に組み込まれたか否かを基準にした⁷⁾。

第1次拡張は市域の変更をともなわない単なる外延部への拡張であったが、1925（大正14）年4月には、周辺郡部44町村が市内に編入されてそこに新たに5区が置かれ、同時に旧来の4区は8区に分割された（第2次拡張⁸⁾）。

1.3 京都市

京都市は東京市や大阪市とは異なり、南側を除く三方に山が迫っている盆地の中に市街地が形成された。また旧市街はほとんどが比較的傾斜が少ない平坦地（扇状地）であり、この点も台地状の地形が町づくりに大きく影響した東京市や大阪市と相違した。

明治初期の市内地域は鞍馬口通（北）、七条通（南）、東山山麓（東）、千本通（西）に囲まれた範囲を指し、さらに三条通りを基準にして、その北側を上京、南側を下京と称していた（京都府、1915、7頁）⁹⁾。それを元に1879（明治12）年4月、市内に上京区と下京区が置かれた。その後しばしば周囲の村から小規模な編入がみられたが、中でも1888（明治21）年6月に愛宕郡南禅寺村など9村の編入が比較的大きかった。そしてその翌年の1889年4月に、東京・大阪と並んで特別市制が施行された（京都市史編さん所、1970、1-6頁）。

その後、1902（明治35）年2月に葛野郡大内村の一部（大字東塩小路、西九条）、1918（大正7）年4月には、愛宕郡と葛野郡の15町村の一部又は全部が市内に編入された。この時に市域はおよそおよそ1.7倍に広がった（京都市総務部総務課、1942、72頁）。1929（昭和4）年4月には、上京・下

7) 具体的な町名については『第1回 大阪市統計書（明治32年版）』3-11頁。

8) 第2次拡張後、市域面積は58万km²から187万km²へと3.2倍に拡大した（大阪市役所、1935、469頁）。

9) 西川によれば、上京には公家・武家の館が多く、下京は商・工業者の居住地が多い、と両地域の特徴を要約している（西川、1972、458頁）。

京両区が再編され、新たに中京区、左京区、東山区が誕生した。1931年4月になると、中京区を除く4区に周辺の村が編入され、さらに新編入された地域のみから成る右京区と伏見区が新設されるなど、市域面積は以前より4.8倍ほど拡張した（同上、80頁）¹⁰⁾。

京都市の場合は、旧市域は原則として本項冒頭に書いた明治初期における市域の範囲とし、その後に市域に編入された市域を新市域として区分する。

2. 資料と先行研究

2.1 明治末期

東京市については、昭和期の台帳も含め牧野（2019）第1節において紹介済みなので解説の重複を避け、以下では大阪市と京都市を中心に書く。

明治末期は、両市ともに東京市と同様に市部全区内およびそれに隣接する郡部の一部の村についての地籍情報（地籍台帳と地籍図）が得られる（大阪市は吉江集画堂地籍地図編集部、1911；京都市は京都地籍編纂所、1912）。地籍情報を収録した刊行物の発行者名はそれぞれ異なるものの、どちらの編纂者名も「稲津近太郎」なる人物で共通して¹¹⁾、地籍台帳には、原則として有租地を対象として地番毎に等級、地目、面積、地価（地租算定の基準となる法定地価）、所有者の住所氏名が記載されている。

3市の地籍情報の調査時期については、東京市では凡例で1911（明治44）年の3月を標準としていることが明記されているものの¹²⁾、大阪市と京都市では該当する記述は見当たらない。ただし、刊行年月はそれぞれ1911年

10) 時期別・地域ブロック別に市域の拡大過程の特徴をまとめたものとして、やや古いが藤岡（1953）が参考になる。

11) 大阪市版の緒言では、稲津近太郎には同書の発行所である吉江集画堂地籍地図編集部主幹の肩書きが付いている。

12) 地籍図の刊行はその翌年11月にずれ込んだ。

7月, 1912(大正元)年10月であり, したがって3市の地籍情報の内容は概ね同一時期を扱っているといえよう。

大阪市の地籍台帳を使った研究には, 複製版の解説を担当した名武なつ紀による, 北船場地域の大土地所有者に視点を絞った戦前期の土地所有構造の変遷を分析した研究(名武, 1999; 2007, 第2章)や, 東・西・南・北区別の土地所有額上位10位の比較(同, 2007, 第1章)がある。また多治見・三浦(2000)は, この地籍台帳の接続郡部の地籍情報を使って市郊外の宅地開発の研究を行っている。中嶋(2005)も地籍図などを参照に, 第1次市域拡張以後の大地主(個人および不動産会社)による大阪郊外の新田開発や耕地整理事業について分析している。

明治末期・京都市の地籍台帳・地籍図を使った研究も少なくない。水島(2002)は, 西陣地区の大地主や不在地主について統計的な整理を試みている。また三倉(2007)は, 新京極地区の土地の所有と利用についての研究で本資料を利用している。山田(2008)は, この地籍台帳と1928(昭和3)年の『京都市土地賃貸価格表』を使って, 1910年代初頭から1920年代末期の間の市内地区別の地価動向を分析している。山田の地価に関するこの研究は, 面積に関する研究が多数ある状況に鑑みれば珍しい存在である。河原(2007)は, 出版された地籍台帳をその原本である土地台帳原簿と照合して, その作成過程を調査している地味ではあるが異色なレポートである。丹羽(2003)は京都市中京区内の2つの町を, 小原(2006; 2014)はJR大阪駅周辺や京都市南禅寺周辺を対象に, 地籍情報の原本といえる土地登記簿謄本や土地台帳を直接使って, 敷地形状の変化や土地所有の変遷を分析した労作である。

本稿と同様に3市の資料を利用した研究として粕谷(2017, 178-184頁)がある。そこでは, 所有面積を指標にして土地の集中度や上位20の所有者名および上位100の大地主の社会的属性(個人, 企業, 銀行, 寺社, 学校など)の比較がなされている。

以上, 次節以降で利用する明治末期の大阪市と京都市の地籍台帳と地籍

図を使った研究をレビューしてきたが、ほとんどが特定の狭い地域や大土地所有者を分析対象として取り上げたもので、本稿のようにすべての地番情報を利用してデータベース化して行った本格的な研究は極めて少ない。

2.2 大正・昭和前期

東京市の昭和初期の地籍台帳・地籍図については、これも牧野（2019）を参照してもらうこととし、以下では記述内容の時間的順序に合わせ、先に京都市、その後に大阪市を紹介する。

(1) 京都市

京都市に関しては1925（大正14）年6月末現在の市内宅地所有者を対象に、京都市内の所有者については所有地価額1,000円以上の所有者、市外の所有者の場合は所有地価額の多寡にかかわらずすべての所有者を名寄せした結果をまとめた『大京都宅地人名録』（原、1925）を利用する。この資料から入手できる情報は、評価額、宅地地価額、所有面積、所有者住所町名、氏名の5項目である。本稿が直接利用したのはその複製版であるが（渋谷、1991）、複製に用いられた原本（京都府立京都学・歴彩館蔵）には一部（滋賀県愛知郡を住所とする所有者）が切り取られていて、その箇所が空白となっている。また後に詳しく述べるが、所有者の範囲が上位層に限定されるという制約もあるが、貴重な情報を提供してくれるので利用する。

昭和初期になると中京区を対象とした地籍台帳に相当する資料が刊行される¹³⁾。資料のタイトルは『京都土地要録（中京区）第1編』（日本土地興信時報社、1935）で、学区別・町別に、地番毎の等級、地目、番地、面積、賃貸価額、坪当標準価額、所有者住所・氏名が掲載されている。凡例によれば、中京区役所の土地台帳を使って調査した発行月現在の状況を例記したとの事である。ちなみに奥付によれば、発行月は1935（昭和10）年11月となっている。

13) 地籍図は刊行されなかったと推測される。

凡例に先立つ「発刊の辞」の中で、中京区に続く第2巻として下京区版の調査に着手したことが、および大阪市の東区と南区については配本予定であることが書かれている。しかし現在のところ、次段で紹介する大阪市南区版を除いては所在の確認ができていない。したがって本稿では、京都市については、前項で紹介した明治末期の台帳から後の中京区に相当する地域のみを抜き出して、それと昭和初期中京区における土地所有の不平等度とを比較する。

本稿の内容に関連した中京区の特徴を説明しておく。区の範囲は、原則として旧上京区内の丸太町通を北限、旧下京区内の四条通を南限、そして賀茂川を東限とする旧市域内の町と、1918（大正7）年に新たに編入された旧市域の西側に広がる旧葛野郡朱雀野村との2つの異なる性格をもつ地域から成る。旧市域は江戸時代から京都の金融や商工業の中心地で、三井を初めとして多くの富裕町人を生んだ。旧郡部は旧市域への蔬菜供給地としての役割を果たしていた（京都市、1985、41-46頁）。

1919（大正8）年4月に公布された「都市計画法」（1920年1月施行）と市街地建築物法（1920年12月施行）に基づき、京都市でも地域指定（住居地域、商業地域、工業地域）が決定された。土地所有に関連した戦前の中京区の特徴を知る上では、1924年11月15～24日の期間に開催された「京都都市計画展覧会」（京都府都市計画課・京都市役所都市計画課・都市計画京都地方委員会・大阪毎日新聞社後援）用に作られたと思われる「京都都市計画地図」が参考になる。それによれば、二条城周辺（丸太町通・千本通・堀川通・御池通で囲まれた区域）は、「住居ノ安寧ヲ害スル虞アル用途ニ供スル」（市街地建築物法第2条）建築物の建築が禁止される住居地域に指定されたが、旧市域内の大部分は「商業ノ利便ヲ害スル虞アル用途ニ供スル」（同3条）建築物の建築が禁止される商業地域に指定された¹⁴⁾。他

14) 住居地域の南部に位置する御池通、四条通、千本通、西洞院通で囲まれた台形状の地区のみが未指定地域であった。

方、区内の新市域（旧朱雀野村）では、山陰本線の北側のみが住居地域に指定された他は、工業地域（規模が大きい工場、倉庫などの建築物または衛生上有害もしくは保安上危険な用途に供する建築物の建築が認められる地域）に指定された。

以上の簡単な紹介から分かるように、土地所有の視点からは中京区が京都市全体の代表（典型）地区とは断言できないものの、中京区の分析から得られた事実発見やその解釈を、京都市内の特殊な一地域に関するものに過ぎないというような低い評価を下すべきではないであろう。

(2) 大阪市

大阪市については『大阪土地要録（南区）』がある。これは前段の『京都土地要録』と同様に日本土地興信時報社が編纂・刊行したもので（日本土地興信時報社、1936）、凡例や本文中にみえる地籍情報の記載の形式と内容も京都市中京区版と同じである。調査の対象となった地域はタイトルにあるように大阪市南区であり、同区役所の土地台帳を使って発行月（1936年1月）現在の状況を調査したものである。ここで注意すべきは、この南区は第2次市域拡張後のそれであって、その直前までに存在した南区（以下本稿では旧南区と記載、単に南区とあれば分割後の新しい南区を意味する）の一部に過ぎないことである。旧南区は、第2次市域拡張時に南区、天王寺区（第2次拡張前の旧東区からも一部地域を編入）および浪速区の3区に分割された。

さて、ここに旧南区全体を網羅した謄写刷り手書き版の『宅地一筆限調書：昭和11年4月1日現在』（以下『宅地調書』と略）という資料がある。『宅地調書』が扱っている地域は南区、浪速区、天王寺区の3区で¹⁵⁾、各区ともに2分冊から成る計6冊から構成されている。ただし『宅地調書』には、編者、発行者、発行年月等の書誌情報がまったく記載されていない。

15) 浪速区と天王寺区は第1節で区分した新市域内に含まれる。また1943（昭和18）年に区境域に軽微な変更があり、3区共に現時点（令和）の区境域とは異なる。

とはいえ本稿では『大阪土地要録（南区）』ではなく『宅地調書』を利用する。その理由は以下の通りである。

第1に、前段で記した旧南区から分かれた南区、浪速区、天王寺区が網羅され、これらを集計すれば明治期の旧南区全体との比較が可能である。

第2に、同資料から得られる地籍情報は、各区ともに町名、地番、面積、賃貸価額、等級、所有者住所・氏名であり、日本土地興信時報社編の『土地要録』あるいは明治期の地籍台帳とほぼ同一である。タイトル名から分かるように、調査対象となった土地の地目は宅地に限定されているが、そもそも1936（昭和11）年1月1日現在の民有有租地総面積に占める宅地の比率は、南区100.0%、浪速区99.2%、天王寺区98.8%、3区計で99.2%であったから（『第35回 大阪市統計書（昭和11年版）』8頁）、たとえ『宅地調書』の調査対象地目が宅地に限定されていても、調査から漏れた民有有租地は極めて少なく、悉皆調査とみなすことに問題はないと判断した。

第3に、同一地域を調査対象とした『宅地調書』の南区内の地籍情報を、区役所の土地台帳を使ってまとめたとされる『大阪土地要録（南区）』のそれと地番毎に比較してみると、両者はほぼ一致することが認められる。したがって他の2区の『宅地調書』の地籍情報も信頼性が高いと思われる。

以上のような検討結果から本稿では、書誌情報は不明ながらも、昭和初期の大阪市の地籍データとしては利用価値がより高い『宅地調書』を用い、南・浪速・天王寺3区の集計値と明治期の地籍台帳の旧南区（後に天王寺区に編入される旧東区内の地域を調整）とを比較する。なお、3区の中では天王寺区だけではあるが、『宅地調書』とはほぼ同時期の地籍図が公刊されているので（大阪土地協会、1938）、適宜それを参照する。

中京区と同様に旧南区から分かれた3区の特徴を要約しておく。南区内には大阪における代表的な商業や娯楽の中心地となっている心斎橋筋や道頓堀、千日前などがある一方、南東の外れには、1888（明治21）年12月に『時事新報』に連載された鈴木梅四郎のルポルタージュ（鈴木、1888）で有名な日本有数の都市貧民窟であった名護町があった¹⁶⁾。大阪市では1925（大

正14)年4月に、前述の都市計画法に基づく用途地域指定が決定されたが、南区は、住居地域に組み込まれた上町台地上の西側の一部を除き、大部分が商業地域に指定された¹⁷⁾。

天王寺区はその大部分が上町台地上にあり、良好な住宅地としての条件を備えていた。そのため用途地域指定では住居地域に指定された。区の南部には四天王寺、天王寺公園および史跡（古墳）の茶臼山などもあり、多くの著名人（たとえば関一、菊池恭三、住友吉左衛門、野村徳七、服部良一）の住宅や別荘があった（川端、1955、303-307頁）¹⁸⁾。また区の西側は斜面となっていて、既に述べたようにそこには南北に長く寺院が並ぶ「寺町」が形成された（原田・矢守・矢口、1980、113-125頁）。

浪速区は他の2区に比べ多様である。北東部は、1912（明治45）年に開業した「新世界」を含む大阪の一方の繁華街「ミナミ」の一角を形成するなど、用途指定地域としては商業地域に指定された。しかし区西部の一部地域（木津川左岸流域）は工業地域に指定されたものの大部分は未指定地域であり、そこでは工業ベルト、カバン、靴などの皮革製品、白粉、化粧水、クリームなどの化粧品などが大阪市内生産額計の50%以上を占めていて（『第35回 大阪市統計書（昭和11年版）』93、102頁）、中小工場が主体となる工業生産が発達した。また浪速区の南西部は不良住宅が蟠集する一帯で、前述（脚注16）の上町台地直下に位置した区東部の町も含めると区内の不良住宅数は4,018戸に上り¹⁹⁾、大阪市全体の不良住宅戸数の22.5%（市内15区中最大）を占めた（大阪市社会部、1939、2-3頁）。

16) 名護町は後の日本橋筋三～五丁目にあたる。市が主導した様々な都市計画事業などにより（大阪都市住宅史編集委員会、1989、299-300頁）、日本橋筋では四丁目以外で住宅の改善が進んだが、その西側に隣接する浪速区東関谷町、西関谷町、広田町一帯は、昭和に入っても多くの「暗く、狭く、不潔な不良住宅」が集まる不良住宅地区であった（大阪市社会部、1939）。

17) 以下南区、天王寺区、浪速区に関する都市計画指定地域については、田中（1925、151-156頁）に依拠している。

18) 天王寺区の『宅地調書』では、菊池恭三と武藤三治の名が見える。また住友吉左衛門については後述。

19) この景観は、設定は戦後の横浜であるが黒澤明監督の映画「天国と地獄」を想起させる。

以上のように、旧南区内には高級住宅、不良住宅、商業・遊興施設、工場等が揃っていて、ここも京都市の中京区同様に、市内の特殊な一帯と片付けることはではない。その意味において、旧南区を対象とした分析であっても、そこから得られた結論は大阪市全体に対して少なからず妥当していると思われる。

3. 明治期の土地資産分配の比較

3.1 民有有租地の特徴

本節では明治期の3市の土地所有の分配不平等度を比較する。具体的には、集計対象とする民間が所有する有租地（地租の課税対象となる法定地価が付された地番）について、地番毎にその地目、面積、地価額、所有者名をデータベース化し、その名寄データを使って様々な分析を行う。具体的な分析に入る前に、まず各市の平均的な地籍情報の特徴を、第1節で説明した新旧市域別に要約しておく（表1）。

表1 明治末期の3市別民有有租地の比較

(A) 総面積 (千坪)			
	計	旧市域	新市域
東京市	13,154	8,481	4,673
大阪市	9,959	2,553	7,405
京都市	4,936	2,974	1,962
(B) 1筆当たり面積 (坪)			
東京市	228.5	217.7	251.2
大阪市	168.3	91.5	236.8
京都市	92.2	69.1	187.6
(C) 1筆当たり地価 (円/坪)			
東京市	7.17(7.72)	9.86(9.95)	2.27(2.79)
大阪市	5.24(9.67)	15.92(15.98)	1.56(3.92)
京都市	2.99(4.17)	4.50(4.78)	0.70(1.75)
(D) 宅地面積の割合 (%)			
東京市	92.8	99.1	81.3
大阪市	53.5	99.6	37.6
京都市	71.1	94.1	20.2

(E) 人口密度 (人/k㎡)			
東京市	29,442	35,531	17,189
大阪市	40,530	81,027	26,568
京都市	26,704	36,818	11,370

(注) 1) サンプルサイズ(地番数)は、東京市は57,565、大阪市は59,182、京都市は53,520。

2) 各市の新旧市域別分類については本文第1節を参照。

3) C欄の()は、地目が宅地の坪単価。

4) 人口密度は現在人口を地籍台帳上の有租地総面積で除した。なお大阪市の人口については本文参照。

5) 現在人口の調査時期は、東京市は1908(明治41)年10月1日現在、大阪市は1912(大正元)年末現在、京都市は1911(明治44)年11月1日現在。

(資料)面積と地価:東京市は久保(1912)、他は本文2.1節参照(以下の図表も同じ)。

現在人口:東京市は東京市役所(1909)第1表、大阪市は大阪市役所商工課(1914)第59~62表および「国勢調査」、京都市は京都市役所(1912)第3表。

市域全体の面積(表1のA欄)は、東京市(1,315万坪)がもっとも広く、次いで大阪市(996万坪)、京都市(494万坪)の順である。もっとも、大阪市の場合は1897(明治30)年に実施した第1次拡張による拡大効果が大きく、明治以前からの市街地である旧市域内の面積を比べると3市の中では一番狭い。

B欄には1筆当たり面積を掲げた。土地の所有は基本的に筆(地番)が単位となるので、1筆当たり面積の広狭は、1所有者当たりの所有面積の大きさに影響する。3市の中では東京市(228.5坪)がもっとも大きいが、これは市内に残された広大な旧武家地の影響によるもので、とりわけ旧市域内の比較において他の2市を大きく上回る(東京市は大阪市の2倍強、京都市の3倍強)。大阪市内の場合、旧武家地はもともと大阪城周辺(旧幕府関係の屋敷)と中之島周辺(各藩蔵屋敷)に集中していた。前者は陸軍用地として政府に接収されたり、後者の多くは明治以降に官公有地化され、一部は民間に払下げあるいは貸し下げられたりして(大阪市, 1934, 186頁)、東京市内の旧大名屋敷のような旧藩主に譲渡された例はなかったようである。

江戸期の京都市内にも多くの武家屋敷があったが、大阪市と同様に明治になるとそれらの多くは府・区・郡役所、軍敷地、学校などに転用され²⁰⁾、明治末期の台帳には旧藩主家名義の私有事例は見当たらない。

この点はC欄の1筆当たり地価（坪単価）の比較にも反映されている。明治末期における各市の法定地価最高値は、東京市では日本橋たもとの両側で120円（132等級）、大阪市では道頓堀川に架かる南区内の太左衛門橋たもと南側の劇場角屋が建つ地点で115円（131等級）、そして京都市では下京区中之町一帯で84円（124等級）であった。しかしながら旧市域全体の平均値で比較すると、表1に示されるように大阪市（15.92円）がもっとも高くなる。平均値における大阪と東京の差は、明治初期の地租改正時に地価が低く設定された旧武家地（牧野・渡邊, 2020b）の有無に起因するだろう。

D欄（地目が宅地の面積の有租地面積計に対する割合）とE欄（人口密度）は、各市内の都市化・近代化の程度を比較するために掲げた。産業構造が農業から工業・商業へと変化すれば農地・山林等は宅地に変換され、また周辺地域から都市へ人口が移動し市街の人口密度は高くなる。

宅地の比率は、市全体でみると東京市（92.8%）、京都市（71.1%）、大阪市（53.5%）の順で高く、しかも市の間の格差も大きい。しかし旧市域では各市ともほぼ宅地化が終了しているから、市全体の宅地割合の差は新市域内での差に起因する。新市域内の宅地化は、東京市（81.3%）ではかなり進行しているが、大阪市と京都市ではかなり遅れている。また新市域同士で大阪市（37.6%）と京都市（20.2%）を比較すると大阪市の方が宅地化の進行が速いが、大阪市では市全体に占める新市域の面積の割合が大きいので市全体の宅地化の低さに与えるその影響はより大きかった。

20) 幕末1868（慶応4）年頃の復元地図によれば、京都市内（伏見地区を除く）には68の武家屋敷があったと推定されている（川嶋・森, 1974, 29頁）。なお、徳川時代における京都市内の武家屋敷については鎌田（1974, 264-273頁）、大正前期における旧武家地の跡地利用については、辻・森（1975, 29頁）を参照。

E欄の人口密度の比較は、他の4つの指標での比較の結果とやや異なる。何よりも大阪旧市域内の8万人を上回る高さが際立ち²¹⁾、新市域間を比べても大阪市が最大である。大阪が徳川時代から「町人（商人）の町」と称され、しかも他の2市に先駆けて大規模な市域拡張が実施された所以である。またこの時期では、旧市域では東京市（3.6万人）の方が未だ京都市（3.7万人）を僅かに下回っていた。

3.2 大土地所有者の比較

所有者を名寄せした結果について比較しよう。まず各市別に上位10位までの所有者を表2に掲げておく。

表2 所有規模別上位10位（明治末期）

順位	(A) 東 京 市					
	所有者名	面積（坪）	旧市域内の割合 ¹⁾ （%）	所有者名	地価額（円）	旧市域内の割合 ¹⁾ （%）
1	前田利為	164,897	(9.6)	三菱(資)	1,433,871	(100.0)
2	岩崎久弥	139,383	(32.5)	峯島コウ	944,493	(83.6)
3	三菱(資)	132,882	(100.0)	三井合名会社	862,723	(92.2)
4	峯島コウ	103,586	(83.6)	(株)三井銀行	804,059	(98.9)
5	(株)三井銀行	97,431	(98.9)	徳川頼倫	789,632	(98.4)
6	阿部正桓	65,866	(100.0)	(株)安田銀行	572,855	(92.3)
7	渡辺治右衛門	64,202	(57.6)	堀越角次郎	569,465	(70.9)
8	堀越角次郎	60,233	(70.9)	建石今	416,246	(83.3)
9	徳川頼倫	51,985	(98.4)	岩崎久弥	401,842	(32.5)
10	細川護成	50,895	(37.1)	鹿島乃婦	379,010	(100.0)
	(B) 大 阪 市					
	所有者名	面積（坪）	旧市域内の割合 ¹⁾ （%）	所有者名	地価額（円）	旧市域内の割合 ¹⁾ （%）
1	和田あい	573,970	(0.0)	住友吉左衛門	622,452	(5.7)
2	住友吉左衛門	485,044	(5.7)	三菱(資)	179,006	(88.0)
3	芝川又右衛門	293,612	(0.5)	木原忠兵衛	155,959	(47.4)
4	外村与左衛門	225,890	(0.1)	和田あい	150,002	(0.0)
5	泉尾土地(株)	189,558	(0.0)	原 弥兵衛	136,105	(100.0)
6	清海復三郎	188,734	(0.0)	豊田宇左衛門	130,919	(14.9)
7	岩田五郎左衛門	159,687	(0.0)	竹原友三郎	128,968	(100.0)

21) 第1回（1920年）の「国勢調査」の結果から、大阪市におけるそれまでの公表人口は過大であったことが判明した（大阪市役所，1934，68-69頁）。したがって、本稿では1912～19年の年平均増加率を使って延長推計した1920年の仮設人口と「国勢調査」の結果とを使って計算した誤差率を使って、1912年末の公表人口を割り引いた。

8	木村権右衛門	143,544	(0.4)	鴻池善右衛門	127,418	(100.0)
9	辰馬吉左衛門	130,416	(0.0)	(株)三井銀行	123,226	(78.1)
10	鐘淵紡績(株)	125,044	(0.0)	大阪紡績(株)	115,889	(0.3)
(C) 京 都 市						
1	田村市郎	85,192	(1.9)	大谷光瑩	65,574	(50.9)
2	高瀬幸次郎	51,097	(2.0)	白井松次郎・大谷竹次郎	61,099	(100.0)
3	大谷光瑩	44,402	(50.9)	平井権七	57,420	(98.4)
4	本圀寺	43,629	(100.0)	京都電気鉄道(株)	57,142	(59.6)
5	谷口勘次郎	34,306	(0.0)	田中伊助	48,252	(100.0)
6	同志社	27,703	(100.0)	安田平四郎	43,916	(100.0)
7	相国寺	27,418	(100.0)	同志社	37,972	(100.0)
8	谷口徳次郎	24,387	(0.0)	西村治兵衛	35,426	(94.0)
9	服部徳太郎	23,630	(1.0)	西垣清八	34,596	(93.3)
10	谷口力之助	22,511	(0.2)	下村正太郎	33,018	(91.6)

(注) 1) 面積および地価額の欄ともに旧市域内に所有する面積の割合。

2) 太字の名前は、同一市内の面積と地価額の両方の10位以内に現れた所有者。

(資料) 表1に同じ。

東京市の上位所有者の内訳は、所有面積を基準にすると旧藩主の家系が4、財閥関係が3、実業家が3に分かれる。これに対し、地価額を基準とすると財閥関係が5に増え逆に旧藩主は1名に減る。旧武家地の坪単価が低く設定されていたことが、ここからも確認できる。

地価面積、地価額それぞれの上位10所有者のうち6所有者は双方に登場し、大阪市、京都市がそれぞれ2名しかいないのとは大いに異なる。また地価額を基準とすると、9位の岩崎久弥を除いた9名が、地価が高い旧市域内にある所有地面積の割合が自己の所有地全体の過半を越える²²⁾。これは十分理解できるところであるが、面積を基準にとっても7名の所有者がそれに該当し、とりわけ大阪市とは顕著な違いを示している。

大阪市の場合、所有面積の上位者すべてが、その所有地のほとんどすべ

22) ただし、これは所有地を当時の市域内に限定した数字で、昭和になって東京市内の編入される周辺郡部における所有地を含めると様相は異なる。接統郡部（荏原郡、豊多摩郡、北豊島郡、南葛飾郡）の地籍台帳から得られる情報によれば、主要な所有者の郡部内における所有地面積は、前田利為と岩崎久弥は3.9万坪、三菱合資会社は2.3万坪、堀越角次郎は2.2万坪、峯島コウは1.4万坪、徳川頼倫は3.3万坪となる。また上位10位外では、浅野長勲と徳川家達（豊多摩郡千駄ヶ谷町内に所有する敷地を市内所有地の所有地と合算すると、それぞれ11.1万坪、7万坪に増加する。

てを新市域内に有していた。表1（A）欄に示したように同市ではそもそも新市域の面積全体が旧市域を上回っているが、それにしても偏りが激しく、とりわけ上位2名に集中している。この2名だけでの所有面積の合計は100万坪を上回り、市の民有有租地総面積（996万坪）10%超に相当し、新市域内の土地所有の分配が非常に不平等であったことを窺わせる。またこの2名も含め、面積基準の上位所有者の所有地は、新市域内でもとりわけ西区内に多く、徳川時代に新田開発された地域内、すなわち市岡町の和田あい、住友吉左衛門の島屋町、芝川又右衛門の千島町・新千歳町、外村与左衛門の石田町、清海復三郎の石田町などに所在する²³⁾。

地価額を基準にとっても、上位10名中半分の5名は地価が安い新市域内にある所有地面積の割合が所有面積全体の過半を占めていて、新市域内での所有の多寡による影響が市全体の資産分配に与える影響が大きいことが分かる。さらに地価額の上位には三菱合資会社、三井銀行という東京に基盤をもつ財閥系企業が上位に登場し、住友吉左衛門を含め三大財閥の名が揃う。

三菱（岩崎弥太郎）が初めて大阪で土地を所有したのは1872（明治5）年で、そこは現在の西区西長堀にあった旧土佐藩の蔵屋敷地であった（三菱社誌刊行会, 1979, 52-53頁）。その後を取得した土地は北区内の旧淀川沿いに多く、おもに倉庫や製錬所²⁴⁾の用地として利用されていた。

三井が大阪で土地（高麗橋一丁目）を購入した時期は1690（元禄3）年

23) 江戸時代に大阪西部で低湿地を干拓開発した新田については、たとえば田中（1996, 26頁）を参照。明治末期の実業家・資産家地主は、当初の新田開発者の子孫ではなく、抵当流れの形で所有権を得たものが少なくなかったようだ（宮本, 1959, 193頁；宮本・岡本, 1968, 71頁）。また泉尾土地株式会社も、泉尾新田開発者の子孫が明治期に開設した銀行が破綻したことにとまなう負債整理を目的として設立された（泉尾高等女学校, 1941, 41-42頁）。

24) 三菱の大阪製錬所は、大蔵省造幣寮の施設として硫酸製造を目的に1871（明治4）年に建設された。その後に建てられた曹達製造所とともに、1889（明治22）年5月に管轄が宮内省御料局に移された（造幣局, 1931, 32-34頁）。1896年7月17日に大阪製錬所は佐渡・生野両鉱山とともに入札による一括払下げが告示され（同日付官報）、9月16日に三菱合資会社が落札した（三菱社誌刊行会, 1980a, 204頁）。

まで遡り、翌年にはこの地で呉服店と両替店を開設した（三井文庫，1980，682頁）²⁵⁾。明治末期の地籍台帳では、その所有地は南区を除いた3区内に比較的均等に分布していて、集中化していた三菱の所有地の市内分布とは対照的であった。

京都市では、面積、地価額の上位者の中で企業は1社のみで、特に面積を基準に採った場合には、宗教関係が3名（大谷光瑩＝東本願寺，本圀寺，相国寺）現れるのが特徴的である。個人所有者の場合は、全員が所有地のほとんどすべてを新市域内に持ち、その中で、1位の田村市郎は後に日本汽船（株）の社長などを務めた実業家，2位の高瀬幸次郎は大阪の株式仲買人，5位の谷口勘次郎と9位の服部徳太郎は農業，8位の谷口徳次郎は七宝焼・玩具・雑貨を職業としていることが分かるが²⁶⁾，谷口力之助についての情報は得られない。地価額基準での大土地所有者は10名全員ともにその所有地面積の過半が旧市域内にあり，個人の所有者8人については大谷光瑩を除く7人が実業家であった。

上位10位の中に三井関係の名はないが，京都は，江戸，大坂と並び三井家の家業（呉服仕入，両替）の中心地であり²⁷⁾，三井合名会社の前身といえる家業全体を統括した「大元方」が置かれた町でもあった。明治末期の地籍台帳では，三井同族（三井八郎右衛門以下計12人）および三井系企業（三井合名会社および三井銀行）の所有地の名義は分散しているので，個別名義は必ずしも最上位層には表れない。しかし，三井家の個人・法人名義

25) 他方，別資料によると三井越後屋は元禄元年に高麗橋二丁目に江戸の分店を開設したという（昭和織物新聞社，1933，2頁）。その記述が正しければ，その2年後に高麗橋一丁目に土地を購入し翌年の元禄4年に一丁目に移ったのか，あるいは一丁目店を増設したのかどちらかであろう。いずれにせよ，明治末期の大阪市地籍台帳でも高麗橋一丁目と二丁目には三井銀行あるいは三井合名会社の所有地は多く，令和の現在でも高麗橋通と堺筋の交差点周辺には三井住友銀行関係の施設が複数残っている。

26) 『日本紳士録』，『第十三回 商工資産信用録』（商業興信所，1912）および『京都市商工業者資産録』（渋谷，1991）。

27) 三井高利が京都で呉服仕入店を開店した年は，大坂呉服店よりも早い1673（延宝元）年のことであった。

所有地を合算すると、面積は14,586坪（第17位）、地価額は63,949円（第2位）に達した。三井同族は京都市内において東本願寺に匹敵する大地主であったといえよう。

以上3市の大土地所有者の具体名を挙げて比較した。近世において、江戸は全国の政治的中心地、大坂は商業的中心地、京都は文化・観光面における中心的位置を占めたといわれるが（西川、1972、459頁）、その特徴は明治末期における三市における大土地所有者の社会的出自の相違にも反映されている。

3.3 所有者の属性

新旧市域別に所有者の平均的特徴をまとめておく（表3）。

市計の所有者総数は、京都市がもっとも多く、次いで大阪市、東京市の順になっている。さらにその中から個人所有者数のみについて単純に市内世帯数に対する比率（個人土地所有率）を計算してみる²⁸⁾。もちろん個人土地所有者がすべて市内在住者というわけではなく、しかも同一世帯内に複数の土地所有者がいる場合もあることなどに留意しなければならないが、京都市は20.2%、大阪市は7.8%、東京市は4.2%となり、圧倒的に京都市の個人土地所有率が高い。

また表中の括弧内で掲げた新旧市域の両方に土地を所有する者の比率は、大阪市がもっとも多く（市計で7.2%）、京都市は他の2市よりも2～3%ポイントほど低い。

28) 各区市世帯数の出典は表1の人口に同じ。なお出典資料では、東京市と京都市では「所帯数」、大阪市では「戸数」と異なる用語が用いられているが、ここではその定義・用語の違いにかかわらず、「世帯数」で統一する。

表3 所有者数と1所有者当たり平均値の比較

(A) 所有者数 (人, %)			
	旧市域	新市域	計
東京市	14,623 (7.8)	4,809 (23.7)	18,293 (6.2)
大阪市	13,607 (10.5)	7,655 (18.7)	19,827 (7.2)
京都市	17,693 (4.8)	3,281 (25.8)	20,127 (4.2)
(B) 面積 (坪)			
東京市	580.0	971.8	719.1
大阪市	187.6	967.4	502.3
京都市	168.1	597.7	245.2
(C) 地価額 (円)			
東京市	5,720.3	2,210.5	5,153.8
大阪市	2,987.5	1,508.8	2,632.8
京都市	756.9	416.7	733.3

注) A欄所有者数の () の数字は、新旧市域両方に所有地を持つ所有者数の各地域の所有者総数に占める割合。

(資料) 表1に同じ。

それとは逆に所有者1人の所有面積と所有地価額は、東京市がもっとも高く、次いで大阪市、京都市で、これは前段の所有者数とはまったく逆の順で、表1に示したように、地目がほぼ完全に宅地となっていた旧市域内においても1人当たり所有面積・地価額ともに東京市が顕著に大きい。また表2では、大阪市における新市域（旧新田開発地域）内の超巨大地主の存在を確認したが、表3の1人当たり所有面積の平均値（967.4坪）で比較すると、東京市（971.8坪）とほぼ同水準である。新市域では超巨大地主がいる一方で、所有者総数も多く中小地主もまた数多く存在していたことが分かる。

所有者属性別に分類してみると（表4）、数としてはどの市も圧倒的に個人所有者が多いが、面積や地価額を指標にすると法人（企業・非営利団体および宗教法人）の割合が大きくなる。これは1所有者当たりの面積や地価額が法人の方が個人よりも大きいことを表している。

この企業・団体が占める面積と地価額の占有率を市別に比較すると、興

味深い事実が浮かび上がる。東京市では地価額の割合（8.9%）が面積の割合（6.8%）よりも大きく、大阪市ではその関係が逆になり（5.9%と10.4%）、京都市ではほぼ同水準（3.9%と3.5%）となっている。これは企業・団体の所有地が東京市では、財閥本社や銀行等を中心に地価の高い旧市域内に多くを所有していたのに対し、大阪市では製造業の企業が多いために地価が安い新市域に所有していたことを表している（5.3節参照）。なお、京都市では企業・団体の土地所有は、東京や大阪のような坪単価の水準に偏りがあるような地域に集中していなかったため、結果的に市全体の平均的坪単価に近い水準に収まったから前記のような事態が生まれたと推測される。

表4 属性別の所有者数，所有面積および所有地価額構成比
(%)

		個人	企業・団体	宗教法人	計
東京市	所有者数	92.6	1.4	6.0	100.0
	所有面積	88.0	6.8	5.2	100.0
	所有地価額	88.6	8.9	2.5	100.0
大阪市	所有者数	96.9	1.3	1.8	100.0
	所有面積	88.4	10.4	1.2	100.0
	所有地価額	92.9	5.9	1.2	100.0
京都市	所有者数	97.1	0.7	2.2	100.0
	所有面積	89.4	3.5	7.1	100.0
	所有地価額	94.1	3.9	2.0	100.0

（資料）表1に同じ。

3.4 不平等度指数による分析

次にタイル指数を指標として所有者間の土地資産分配の不平等度を計測する（表5）。

表5 市別・新旧市域別民有有租地所有者の不平等度

		地価額基準	面積基準
東京市	タイル指数・市計	0.6733	0.6211
	擬タイル指数・市計	0.6733	0.6210
	旧市域	0.7586	0.6666
	新市域	1.0223	1.1581
大阪市	タイル指数・市計	0.4307	1.1094
	擬タイル指数・市計	0.4306	1.1094
	旧市域	0.5252	0.4910
	新市域	0.9393	1.6005
京都市	タイル指数・市計	0.4089	0.5970
	擬タイル指数・市計	0.4089	0.5969
	旧市域	0.4414	0.4457
	新市域	1.2778	1.4582

(注) 擬タイル指数の意味については本文参照。

面積基準で市計の値を比較すると、大阪市のタイル指数（1.1094）が非常に高く、さらに地価額基準による数値（0.4307）を大幅に上回っている。他方、地価額を基準にすると、東京市（0.6733）、大阪市（0.4307）、京都市（0.4089）の順に不平等度が高い。

市全体の土地資産分配の不平等度に対し、地籍条件が異なる新旧各市域での分配状況がどのように影響したかを検討する。しかしタイル指数を尺度とする場合、その算定に対数変換値を用いる点に留意しなければならない。つまり、新旧市域の一方にしか土地を所有していない所有者の場合、所有していない地域の値はゼロとなるため、タイル指数を計算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の値をゼロ値の代理変数とし、それをすべての値に加える。以上のような手続きを経て推定した「擬タイル指数」を表5に追加して示す。

各市計の擬タイル指数を実際のタイル指数と比較する。3市ともに小数第3位までの有効数字の範囲では両者に差はないといってよい。したがって、前段のようなゼロ値に対する処理は、市全体のタイル指数の値には大きな影響を与えないとみなしてよいだろう。

各市の擬タイル指数に共通するのは、地価額基準でも面積基準でも新市

域の値が旧市域よりも高いことである。言い換えると、新市域の方がより分配の不平等度が大きいのである。また旧市域に限定して地価額基準と面積基準のタイル指数の大小関係を比較すると、京都市ではあまり差はないが、東京市と大阪市では地価額基準の方が面積基準よりも大きく、とりわけ東京市で顕著である（0.759と0.667で、およそ0.1ポイント弱の差）。東京市では地価額基準の上位所有者ほど坪単価が高い地域内の土地を所有していたこと、京都市では地価額基準と面積基準での所有者順位間の所有地の坪単価に大きな格差がなかったことなどを物語っている。

次に擬タイル指数を階層内（新旧各市域内での格差）と階層間（新旧市域間の格差）に分解して不平等が生じた要因を探ってみる。

市計の擬タイル指数を以下のように分解する（Andrei *et al.*, 2017）。

$$T = \sum_i s_i T_i + \sum_i s_i \log s_i + \left(- \sum_{ij} \frac{v_{ij}}{v} \log \frac{v_{ij}}{v_i} \right)$$

ここで T は市計の擬タイル指数、 T_i は新旧各市域内（ $i=1\sim 2$ ）の擬タイル指数、 s_i は各市域の市全体の地価額あるいは面積に対する割合（占有率）、 v_{ij} は第 i 市域内の第 j 所有者の地価額あるいは面積を表す。上式は市計の擬タイル指数が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項は階層内格差（新旧各市域内の格差）、第2項は階層間格差（新旧市域間格差）、第3項は両者の交差項を表す。擬タイル指数を要因分解した結果は表6に示される。

表6 地価額基準の擬タイル指数の要因分解

（ポイント，％）

		擬タイル 指数	要因計	階層内要因		階層間 要因	交差項
				旧市域内	新市域内		
地価額基準	東京市	0.6733	100.0	100.0	17.1	-22.7	5.6
	大阪市	0.4306	100.0	95.0	48.3	-53.3	10.1
	京都市	0.4089	100.0	97.9	29.0	-32.8	5.9
面積基準	東京市	0.6210	100.0	69.2	66.3	-45.5	10.1
	大阪市	1.1094	100.0	11.3	107.3	-22.3	3.7
	京都市	0.5969	100.0	45.0	97.1	-48.9	6.8

地価額基準での各市計の不平等度の水準は、基本的に地価水準の高い旧市域内からもっとも大きな影響を受けている。これは新市域の面積が旧市域のおよそ3倍広い大阪市（表1参照）においても妥当するが、新市域内が与える影響度の程度は、3市の中でやはり大阪市がもっとも大きい。

面積基準では、東京市では新旧各市域の影響度はほぼ同程度であるものの、表2からある程度推測できるように大阪市と京都市では新市域内の不平等度が市全体にもっとも大きな影響を与えていて、特に大阪市で著しい。さらに大阪市新市域の擬タイル指数については、他の2市とは大きく異なり面積基準（1.6005）と地価額基準（0.9393）との間に大きな差が存在する（表5）。この原因については、この地域における2大地主である住友吉左衛門と和田あいの所有地から探ることができる（表7）。

表7 大阪市新市域内における住友吉左衛門と和田あいの地目別所有地
(坪, %, 円/坪)

地 目	和田あい		住友吉左衛門	
	面 積	坪単価	面 積	坪単価
宅地	26,863 (4.7)	1.77	68,160 (14.9)	2.17
その他	547,085 (95.3)	0.19	389,159 (85.1)	0.10
計	573,948 (100.0)	0.26	457,319 (100.0)	0.41

(注) 地目の「その他」は、田、畑、山林、原野、雑種地の合計。

この表に掲げたように、この2人の所有面積の合計（103万坪）は新市域の有租地面積合計（表1のA欄）の実に13.9%を占めているが、和田はその所有面積の95.3%、住友は85.1%が坪単価が極めて安い宅地以外の地目であった。しかし具体的数値は省略するが地価額を指標とすると、この2人の所有地を合わせても新市域合計の僅か2.9%に過ぎない。これこそが、新市域内計および市計の面積基準のタイル指数と地価額基準のそれとが大幅に乖離した理由と考えられる。

このように、地位等級（法定地価水準）が大きく異なる複数の地目が混在している地域における土地資産の分配不平等度を計測する場合、面積と地価額のどちらを基準とするかによって、大阪市のようにその評価が著し

く異なる場合がある。法定地価が土地の資産価値（収益力）をある程度正確に反映していれば²⁹⁾、面積基準よりも地価額基準によって不平等度を計測する方が、誤った評価を下すリスクを回避でき、より適切な実態把握が可能となるだろう。

4. 不平等度の時間的変化Ⅰ：明治末期から大正末期までの京都市の変化

この節では京都市を対象に、明治末期の地籍台帳と2.2節で紹介した『大京都宅地人名録』とを使って、この期間の不平等度の変化を分析する。この作業については、特に『大京都宅地人名録』から得られる情報の制約から、以下の点を考慮する必要がある。

1) 『大京都宅地人名録』（1925年6月末時点）は、地目が宅地である土地の所有者に限定した名寄せ結果である³⁰⁾。名寄せ簿であるから地番毎の地籍情報が判明しないので、明治末期から大正末期の間に地目変換で新たに宅地となった土地や、所有者名義が変更とりわけ公有化された土地などは識別できない。

2) 『大京都宅地人名録』にはすべての所有者が収録されているわけではない。京都市外所有者は全員カバーされているが、大多数の市内所有者については所有地価額1,000円以上に限定される。したがって、同一条件で厳密に比較しようとすれば、明治期の所有者もその住所で分類しなければならない。しかし、現時点では筆者は未だその作業を完了していない。

3) 比較する2つの年次の間（1918年）に新たな市域拡張があった。明治

29) 地租改正後から明治末までの間には、地価の改定は5回行われた。1回目と2回目は、田畑宅地を対象に一部の府県を対象に、3回目と4回目は田畑を対象にやはり一部の府県を対象に、5回目は全府県の宅地を対象にした改定で、1～4回目はすべて引き下げ、5回目は引き上げであった（大蔵省、1937、560-561、581-582、680-684頁）。

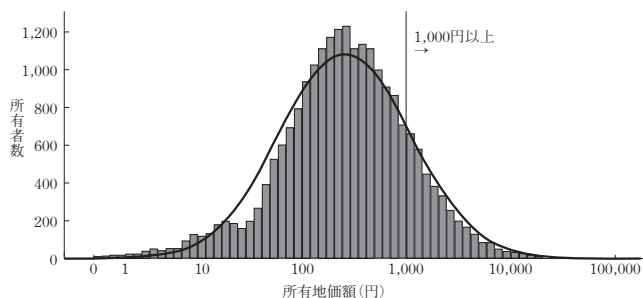
30) 1926（大正15）年1月1日現在、京都市において宅地が民有有租地全体に占める割合は、面積基準では46.8%、地価額基準では96.6%であった（『大正14年京都市第17回統計書』12-13頁）。

台帳からは接続郡部の地籍情報も得られるが、そこに収録されている地域は1918（大正7）年に市内に編入された郡部地域の一部に過ぎない³¹⁾。したがって、明治末期の地籍台帳が対象とする区域の範囲は、大正末期の名寄せ簿よりも狭い。

以上の問題を認識した上で、ここでは明治末期の地籍台帳の名寄せ結果（後に市域編入される接続郡部内も含む）から、地目が宅地の所有地価額が1,000円以上である民間所有者と『大京都宅地人名録』で所有面積と所有地価額の両方の情報が得られる民間所有者を比較する。ちなみに、この比較期間内に法定地価は改定されておらず、また大正名寄せ簿における所有地価額が1,000円未満の市外所有者数（90）は、所有者総数（3,480）の2.6％に過ぎず、本節での明治末期の集計では含まれていないものの、1,000円未満の市外所有者の有無にともなう影響は極めて軽微であろう。

さて、ここで比較対象となるのは所有地価額1,000円以上の所有者であるから、上位所有者に限定されることは言うまでもないが、直感的にそれが分かるように明治末期の宅地の全所有者を対象にした所有地価額のヒストグラムを図1に示す。

図1 京都市における所有地価額の度数分布（明治末期）



（注）地目は宅地のみで、接続郡部も含まれる。

（資料）表1に同じ。

31) たとえば、愛宕郡の上賀茂村と野口村、葛野郡の上鳥羽村と深草村はまったく収録されていない。また、台帳に収録されている村でも、その村内のすべての字を含んでいるか確認できない。

図中の所有地価額1,000円を示す縦線の右側が当該範囲であるが³²⁾、それは全民間宅地所有者数のたかだか16.6%にとどまる。所有地価額1,000円以上の所有者は、所有地価額では全所有者の65.7%（所有面積では51.4%）を占めるものの、以下の明治末と大正末の比較対象は、あくまでも上位所有者に限定されるということに注意すべきである（後述参照）。

以上の留保の下で、明治末期から大正末期までの京都市内における宅地資産の分配不平等度の変化を示すと表8のようになる。

表8 京都市内上位宅地所有者の不平等度の変化

	所有者数	所有面積 (千坪)	タイル指数	
			地価額基準	面積基準
明治末期	3,534 (21,284)	2,081 (4,046)	0.1716 (0.4202)	0.3407 (0.3973)
大正末期	3,490	2,603	0.1791	0.4046

(注) 1) 対象は原則として宅地の所有地価額1,000円以上の民間所有者。ただし、両時期が対象とする行政区域・地目・所有者の範囲は完全には一致しない（本文参照）。

2) 明治期の（ ）内はすべての民間宅地所有者が対象。

(資料) 明治末期は表1の京都市に同じ、大正末期は原（1925）。

タイル指数は、地価額基準でも面積基準でも上昇した。しかし、面積基準のタイル指数に比べ地価額基準のそのの上昇幅が低いのは、大正末期の上位所有者の中で、1)地価が低い1918年に編入された旧郡部地域内の住人の所有面積が相対的に多くを占めたか、2)元来の旧市内所有者が新規編入地域内にも多くの所有地を持っていたか、あるいは、3)それら両方、などに起因するが、おそらくは第1の要因がもっとも大きかったと思われる³²⁾。上位の宅地所有者の比較に限定されるが、1910年代から20年代半ばの期間に京都市内の土地所有は、やや不平等化したといえよう。

なお明治期については、すべての民間宅地所有者を対象に計算したタイ

32) 1所有者当たりの平均坪単価は、表8が対象とした上位所有者に限っても明治末期の4.74円から大正末期の3.83円へと0.61円の低下をみた。ちなみに本文でも書いたように、この間に法定地価の見直しは行われていない。

ル指数の推定値も掲げてある。それと比較すると、すなわち下位所有者を除くと、地価額基準におけるタイル指数が過小に推定されてしまうことに留意する必要がある。他方で、面積基準のタイル指数では、地価額基準での上位所有者対象と全所有者対象との間の格差が相対的に小さい。これは、地価額基準で階層区分すると、下位階層の中には、所有面積は小さくなくとも坪単価が安い新市域内に土地を有する所有者も多く含まれてくるからである。

5. 不平等度の時間的变化Ⅱ：明治末期から昭和初期までの変化

本節では、東京市、大阪市、京都市における明治末期から昭和初期にかけての民有有租地所有者の不平等度の変化を分析する。ただし2.2項で解説したように、資料利用の制約上から大阪市では旧南区、京都市の場合は中京区の範囲に限定される。

5.1 比較対象地点の設定

異時点間の比較に際して、比較対象とする土地の範囲を共通化する。すなわち、明治末期から昭和初期の間に、公有化された土地、法改正によって地租が非課税（免租地成）となった民有地、およびこの間に新たに供給された埋立地は集計対象から外す。もちろん、各時点に存在する民有有租地の分配状況を比較することも重要ではある³³⁾。しかしそれは、所得分配の場合であれば、あたかも当初所得と再分配所得とを比較して再分配効果の有無や程度を検出する作業に例えられよう。したがって本稿では、できる限り共通化した地点を対象として土地資産の分配状況の変化を分析する。

異時点間の比較対象地点を共通化するための調整は、東京市がもっとも

33) 牧野（2019）はこの方法を採用した。

重要である。特に関東大震災後の帝都復興事業や区画整理事業によって、少なからぬ土地が公有化されたからである。たとえば、日本橋区の浜町公園、本所区内の錦糸公園、本所区と浅草区にまたがる隅田公園、深川区内の清澄庭園などの整備のために、旧大名や実業家の敷地が公有化された。また、中央卸売市場（神田青果市場）新設のために一つの町（神田区山本町）全体が公有化された。さらには、公立学校敷地や中小公園用敷地としてかつての民有地が東京市有地あるいは各区有地に転換した。それらに加え、1919（大正8）年4月に公布（1920年1月施行）された法律第38号によって、民有地でありながら地租が免除された私立学校敷地も少なくなかった³⁴⁾。

同様の事例は大阪市旧南区でもみられた。もっとも有名なのは、住友吉左衛門が天王寺区茶臼山町内にあるその私有地（茶臼山古墳跡を含む2万坪弱）を天王寺公園の拡張整備のために1921（大正10）年に大阪市へ寄付した事例である（川端, 1955, 284-288, 295頁）³⁵⁾。

34) たとえば、現在の法政大学市ヶ谷キャンパス、明治大学の駿河台キャンパスあるいは慶応義塾大学三田キャンパスなどが該当する。

35) 本論からやや脱線するが、住友吉左衛門が市に寄付した茶臼山古墳がある5千坪弱の山林（茶臼山町92番地）をめぐる所有権移転の経緯についてふれておく。もともとこの地は陸軍省所轄の国有地であったが、事の発端は1892（明治25）年に遡る。陸軍省が東京市内にある練兵場拡張のために、牛込区若松町内の岩崎久弥所有地を取得しようと交渉を始めた。その過程で岩崎側からは、どのような意図かは不明であるが、陸軍省所轄の件の茶臼山古墳との敷地交換の話が持ち出されたようで（川端, 1955, 284-285頁）、その際の交換対象となる2つの土地の価格評価に関する陸軍省の書類がアジア歴史資料センターから公開されている（JACAR, ref. C06082501700）。ちなみに、評価を下した大阪府が陸軍に提出した資料によれば、茶臼山古墳・東成郡天王寺村大字天王寺茶臼山1番地（当時）の評価額は、坪単価4円の17,732円であった。この交換は成立し、当該地は同年12月に岩崎久弥名義の民有地となった。明治末の東京市地籍図からは、陸海軍将校婦人会という名称の団体が、かつての岩崎所有地を利用していたことが判明する。その後岩崎は1897（明治30）年6月、町名改正後（1900年4月）に茶臼山町の一部となる天王寺仲ノ町内に宅地、畑および山林を買い増しているが（三菱社誌刊行会, 1980b, 181頁）、それらも含めて1902年5月に岩崎久弥の茶臼山町内所有地は住友吉左衛門に譲渡されることになった。住友も1895（明治28）年来同町内に別邸を所有していて、さらに本邸建築も目指して岩崎所有の土地を買い増した。さて興味深いことには、この譲渡がどちらの側からの申し入れによるものか、両者が公的機関に提出した文書には正反対の主張が記載されているのである。まず、岩崎が住友に売却するに際して

他方、昭和台帳には新たに供給された土地が少なからず載せられている。内陸部にある大阪市旧南区と京都市中京区には関係ないが、東京市沿海部の京橋区、芝区および深川区内の海岸埋立地である。この埋立地は明治台帳には登場しないので、これも調整対象となる。

京都市中京区においても1918年に編入された旧朱雀野村地域については、明治台帳にはすべての地域が含まれず、一部の字・地番の地籍情報しか得られない。したがって、昭和の資料からは明治・昭和両方に共通する地番のみを集計対象とした。

以上の検討から、本稿では明治期の台帳からはその後に公有化された地番、昭和期の台帳からは明治期の台帳には掲載されていない町・地番（埋立地も含む）をそれぞれ除外する。この作業には両時期の地籍図を必要とするが、昭和の大阪市南区と浪速区、京都市中京区ではそれが利用できないので、上記の調整作業は東京市内15区と大阪市では天王寺区に限られる。また、たとえ両時期の地籍図が利用できても、関東大震災で大きな被害を被った東京市の下町地域では、大規模な区画整理や町名変更が実施されたため、両時期の地番比定作業はいささか厳密性に欠けざるを得ない。

5.2 地籍条件の変化

3節表1と同様に、比較対象地域における民有有租地の地籍条件の変化状況を表9にまとめておく。

その経緯を記した陸軍省への届出書類（明治35年5月19日付）には、「住友吉左衛門からの懇請により已むを得ず譲渡」と明記されている（JACAR, ref. C10071540500）。他方、1921（大正10）年に住友が寄付を申し出た際の大阪市長宛文書（同年12月6日付）では、岩崎から住友に売却する意向が突然に示されて購入した旨が記載されている（川端, 1955, 286頁）。どちらの言い分が真実かを詮索する必要はないが、そもそも売買対象が史跡地であることから、両者ともに自らが申し出たとは言いにくかったのかもしれない。岩崎から住友への売却価格は45,000円であったから（三菱社誌刊行会, 1980b, 181, 571頁）、三菱は茶臼山町内の土地取引でかなりの譲渡益を得たと思われる。

表9 明治末期から昭和初期の3市・区別民有有租地の変化

	時期	(A) 総面積 (千坪)		
		計	旧市域	新市域
東京市15区	明治	12,762	8,239	4,523
	昭和	11,658	7,737	3,920
大阪市旧南区	明治	2,211	593	1,617
	昭和	2,043	542	1,501
京都市中京区	明治	1,264	688	576
	昭和	1,234	676	558
(B) 宅地面積の割合 (%)				
東京市15区	明治	92.9	99.1	81.7
	昭和	100.0	100.0	100.0
大阪市旧南区	明治	81.2	100.0	74.4
	昭和	100.0	100.0	100.0
京都市中京区	明治	63.8	99.9	20.7
	昭和	84.8	100.0	66.3
(C) 1筆当たり面積 (坪)				
東京市15区	明治	226.1	214.2	251.4
	昭和	164.4	152.5	194.3
大阪市旧南区	明治	143.7	105.3	165.8
	昭和	114.1	81.7	133.1
京都市中京区	明治	94.5	60.3	294.0
	昭和	80.2	56.8	160.7
(D) 1筆当たり地価 (円/坪)				
東京市15区	明治	7.21	9.91	2.29
	昭和	8.54	10.37	4.95
大阪市旧南区	明治	7.02	17.29	3.25
	昭和	9.36	19.22	5.80
京都市中京区	明治	4.15	7.37	0.31
	昭和	4.51	7.40	1.02

- (注) 1) 調査時期：明治は全市1911～12年頃，昭和は東京市が1931～35年，大阪市が1936年，京都市が1935年。
- 2) サンプルサイズ（地番数）は，東京市は明治（M）56,499，昭和（S）70,915，大阪市旧南区は（M）15,388，（S）17,906，京都市中京区は（M）13,398，（S）15,360。
- 3) 新旧市域区分：東京市と大阪市旧南区は表1と同じ，中京区の新市域は1918年に市に編入された旧朱雀野村。
- 4) 東京市の明治の数値は，昭和と不連続な地番を除いたので表1とは異なる（以下の表についても同じ）。
- 5) 昭和期の大阪市旧南区とは南区，天王寺区，浪速区の合計。
- 6) 大阪市旧南区のB欄宅地の割合がすべて100である理由については本文2.2節参照。
- 7) D欄の昭和期の地価は「賃貸価格」である。

(資料) 昭和期の東京市は船橋（2010～2012），その他は本文2.1節，2.2節参照（以下同じ）。

3市・区を比較する前に、表9の大阪市旧南区と京都市中京区の明治期の数値と表1の大阪市と京都市の数値とを比較し、旧南区と中京区の地籍条件がそれぞれ市全体の平均値と比べどのような特徴・相違を持っていたかについてまとめておく。

旧南区の旧市域内については、1筆当たり面積（105.3坪）、宅地面積割合（100.0%）、1坪当たり地価（17.29円）ともに市平均値（91.5坪，99.6%，15.92円）と比べると、それぞれ僅かではあるが上昇しているが、それらは大きな変化ではない。しかし、新市域（昭和では浪速区と天王寺区）では、宅地比率（74.4%）が市平均値（37.6%）と比べ40%ポイントほど大きく、市全体よりも宅地化がかなり進んでいたことを示している。その結果、1坪当たり面積（165.8坪と236.8坪）はより狭く、坪単価（3.25円と1.56円）はより高くなっていて、両者の差は旧市域内での差よりも大きい³⁶⁾。

中京区では旧市域内での比較においても市平均値との間に大きな差が生じている。それは坪単価（7.37円）で市平均値（4.50円）よりも3円弱高い。やはり中京区が旧市域の真ん中に位置して、第2節でも述べたように、既に江戸期から京都市内の金融の中心としてこの地が経済的に発展していたからであろう。他方、新市域内での比較では宅地比率には大きな差がないものの、中京区の新市域は市平均値よりも1筆当たり面積が広く（294.0坪と187.6坪）、坪単価が安い（0.31円と0.70円）。これは地目を宅地に限定しても同様である。このような新市域内での差が発生した原因を説明することは難しいが、敢えて推測してみると、明治末期における都市化の程度が緩慢であったこと、言い換えると中京区の新市域（旧葛野郡朱雀野村）が市に編入されたのは1918（大正7）年であり、表1の明治末期における新市域内に含まれる地域より編入時期がかなり遅れたこと、あるいは農業

36) 表9では省略しているが、旧南区の地目・宅地の坪単価は4.32円であった。これは新市域全体の平均値3.92円と大きくは変わらない。したがって、宅地面積比率の差が新市域の民有有租地全体の坪単価の差に大きな影響を与えたと思われる。

生産の発展度自体に何らかの差があったことに起因するのかもしれない。

表1との比較から改めて表9に戻り、まずA欄の総面積を取り上げる。東京市はすべての区を含むが、大阪市と京都市は明治期とは異なり一部の区の地籍情報しか得られないので、総面積が東京市に比べかなり狭くなる。たとえば昭和期の区計面積で比べると、旧南区は東京市の麹町・神田・日本橋・京橋4区の合計、中京区はさらにそこから麹町区を除いた3区の合計とほぼ等しい。ただし東京市は15区、旧南区は3区の合計値であるから、単独の行政区面積としては中京区がもっとも広くなる。

また、区全体に占める新市域の割合も3市の間では大きく異なり、とりわけ旧南区は新市域の面積は旧市域のおよそ3倍弱の広さであった。

明治から昭和にかけて民有有租地全体の面積は3市ともに若干減少している。交通網の発達、道路の新設・拡幅、学校や公園などの公共施設用地が増加したことなどが原因と思われる。とはいえ、東京市と旧南区では10%近く減歩しているのに対し、中京区では2%程度に過ぎない。

B欄には宅地比率の変化を示しておく。旧市域内においては、3市共通して明治期に既に100%の宅地化が進んだが、新市域においては事情が異なる。東京市と旧南区では昭和初期になるとほぼ完全宅地化した。しかし中京区内では宅地化が進んだとはいえ、未だそれは70%以下である。旧郡部が市域内に編入された時期の違いがここに明確に反映されている。

C欄の1筆当たり面積はすべての市の新旧市域で低下していて、土地の分筆化が認められる。特に著しいのが中京区の新市域で、農地や山林が宅地化されていく過程で分筆が急速に進んだ。他方、分筆化がもっとも緩やかであったのも同じ中京区の旧市域であったが、既に明治末期でも60坪という現代とさほど変わらない程度まで小規模であったから、そもそも分筆の余地が限られていたものと思われる。

明治末期と昭和初期の間に地租の課税標準が地価から賃貸価格に改定され、その額自体も見直された（牧野・渡邊, 2021, 115頁）。その点も踏まえて、D欄の地価の変化をみると、すべての市において新市域内の地価上昇

が著しい。すなわち中京区では3.3倍、東京市では2.2倍、旧南区では1.8倍であった。その原因としては、旧南区と中京区ではB欄で示したように地目変換（田・畑・山林等の宅地化）による地価等級の引き上げが、またもともと宅地比率が高かった東京市ではかねてより低く評価されてきた武家地の坪単価の上方修正が考えられる。旧市域同士の比較では旧南区が11.0%でもっとも上昇した一方で、中京区ではほぼ一定であった。

以上4つの視点から各地域の地籍情報の時間的変化を概観した。変化幅が最大であったのは中京区の新市域であり、逆にほとんど変化がみられなかったのは中京区の旧市域で、中京区では同じ市でありながら、東部の新市域と西部の旧市域で非常に対照的な動きを示した。これに対し、東京市と旧南区はほぼ似たような経時的変化をたどった。

5.3 所有者数と所有者属性の変化

所有者を名寄せし、さらにそれを所有者の属性に分類する。表10は新旧市域別に所有者数の変化をまとめたものである。すべての市・区で所有者数は増大しているが、とりわけ東京市で著しい。新旧市域別に比較すると、どの市・区でも新市域の方が旧市域よりも所有者数が伸びた。中京区では新旧両市域に土地を所有する者が2倍以上増加したことも特徴的であった。表9のA欄から有租地面積は減少していることが分かるので、1所有者当たりの所有面積も減少したのであった。

表10 新旧市域別所有者数の推移

		旧市域	新市域	重複所有者	純計
東京市	明治(A)	14,532	4,784	1,129	18,187
	昭和(B)	19,757	7,626	1,814	25,569
	(B)/(A)	1.36	1.59	1.61	1.41
旧南区	明治(A)	3,195	3,635	329	6,501
	昭和(B)	3,364	4,637	390	7,611
	(B)/(A)	1.05	1.28	1.19	1.17
中京区	明治(A)	5,325	549	86	5,788
	昭和(B)	5,717	1,296	186	6,827
	(B)/(A)	1.07	2.36	2.16	1.18

(注) 網掛けは著しい変化を意味する。表11と表12も同様。

表11は所有者を個人、企業・団体、宗教法人という3つの属性に分類しその数の推移を各市・区別に集計したものである。なお、いわゆる保全会社主義の土地はその個人出資者の所有分に帰属させた（牧野，2019，242-244頁）。宗教法人には寺社およびその関連団体，キリスト教関係の教団および新興宗教の組織が含まれる。

表11 属性別所有者数の推移

		個人	企業・団体	宗教法人	計
東京市計	明治(A)	16,850	245	1,092	18,187
	昭和(B)	23,511	909	1,149	25,569
	(B)/(A)	1.40	3.71	1.05	1.41
旧南区計	明治(A)	6,280	48	173	6,501
	昭和(B)	7,204	241	166	7,611
	(B)/(A)	1.15	5.02	0.96	1.17
中京区計	明治(A)	5,637	69	82	5,788
	昭和(B)	6,551	185	91	6,827
	(B)/(A)	1.16	2.68	1.11	1.18

（注）保全会社主義の所有地は，その個人代表社員あるいは出資社員の所有地に振り替えた。

この表の個人所有者を対象にして，3.3節と同様に個人土地所有率（個人所有者数÷世帯数）の変化を示すと，それは東京市の場合は4.2%から5.4%へ，旧南区では8.4%から9.1%へと若干上昇した³⁷⁾。さらに，絶対数は未だ少ないものの，何よりも企業・団体の所有者数の増加が顕著であった。そこで以下では，もっとも増加した企業・団体に限定し，所有面積と所有地価額の2つの基準から，各地域計に占めるその割合がどのように変化したか，およびその背景を吟味してみる（表12）。

37) 昭和期の世帯数は，東京市，旧南区ともに『1935（昭和10）年国勢調査』による。中京区については，異時点比較が可能な世帯数の推計ができない。

表12 企業・団体の占有率

(%, ポイント)

		地価額基準		面積基準	
		旧市域	新市域	旧市域	新市域
東京市	明治(A)	9.4	4.0	7.4	4.0
	昭和(B)	17.4	8.5	12.9	9.6
	(B)－(A)	8.0	4.5	5.5	5.4
旧南区	明治(A)	4.1	3.5	1.0	1.9
	昭和(B)	11.7	12.2	8.3	11.9
	(B)－(A)	7.6	8.7	7.3	10.0
中京区	明治(A)	4.7	6.2	3.5	3.6
	昭和(B)	11.1	17.5	8.3	12.2
	(B)－(A)	6.3	11.3	4.9	8.6

(注) 占有率は市域毎に算出したもの。

この表の数字を表11に示した計数を使って算出できる企業・団体の所有者数の構成比と比べてみると、企業・団体の1所有者当たりの面積は所有者全体（あるいは個人所有者）の平均値をかなり上回っていたことが分かる。また面積基準と地価額基準の数字を比較すると、東京の新市域を除いて地価額基準の方が面積基準よりも大きい。これも企業・団体の所有地の坪単価が、所有者全体（あるいは個人所有者）よりも高かったことを意味する。

さて企業・団体の占有率は、すべての地域で明治から昭和にかけて上昇したが、表のセルに網掛けした旧南区全域と中京区の新市域で著しいので、その実態・背景について簡単に説明しておく³⁸⁾。

旧南区で企業・団体の構成比が大きく増加したのは、第1に、新旧市域ともに明治における大地主であった住友吉左衛門名義の所有地がすべて住友合資会社名義に変更されたことが挙げられる。

第2に、旧市域内には東京の銀座と並ぶ商業地である心齋橋筋や娛樂街の中心である道頓堀があり³⁹⁾、百貨店（松坂屋、大丸）、不動産会社および

38) 東京市については、牧野（2019, 253-257頁）を参照。そこで言及した中野興業株式会社に冠しては、その所有地の大部分は本稿では集計対象外となっている芝区の埋立地内にあったので、表11における東京市の異時点比較にはほとんど影響を及ぼさない。

39) 企業名義ではないものの、道頓堀（西櫓町）では、松竹創業者の白井松次郎・大谷竹次郎兄弟が、共有あるいは単独名義で明治末期以後所有地を買増していた。

信託会社の所有地が目立った。

第3に、新市域内では浪速区内における新田帯革製造所、東洋紡績、品川白煉瓦など製造企業の所有地の増加がとりわけ顕著であった点で旧市域と異なったが⁴⁰⁾、不動産会社の所有地については、東京に本社を置く企業（蓬莱殖産株式会社）も含めて旧市域同様に増加した。

阪急電鉄の小林一三の創案といわれる私鉄会社のビジネスモデル（鉄道敷設と並行してターミナル駅に近接する百貨店の営業、沿線での住宅供給そして郊外における観光地開発を行う経営）に倣った例は旧南区内でもみられた。すなわち、南海鉄道による難波駅、恵美須駅や沿線周辺、大阪電気軌道株式会社（後の近畿日本鉄道）の上本町駅周辺そして阪和電鉄の（阪和）天王寺駅周辺での土地所有などがそれである⁴¹⁾。

次は、中京区内の企業・団体の構成比増加についての原因である。昭和期の旧市域では、信託会社2社（安田信託、関西信託）が合わせて100筆以上を所有していたことが目立つ。新市域では、明治台帳の所有者には登場していなかった辻紡績と島津製作所の2社だけで新市域内に土地を所有する企業・団体の総面積の35%を占めた⁴²⁾。中京区においては、旧市域では非製造業、新市域では製造業が中心となって、企業・団体の土地所有が増加したといえよう。

5.4 不平等度指数の変化

タイル指数の推定結果を通じて、3市・区の不平等度の時間的変化を分析しよう（表13）。

40) 大日本紡績（旧摂津紡績）の所有面積は、規模において旧南区内では明治末期、昭和初期ともに最大であったものの、この期間内には減少した。

41) 大正年代中期になると、大阪市内にとどまらず市外でもとりわけ私鉄沿線に不動産会社の設立が急速に増加した（大阪市役所商工課, 1920）。

42) 島津製作所が朱雀野村に工場用地を取得したのは1918年4月で（島津製作所, 1969, 42頁）、同村の下京区への編入と同時期であった。

表13 明治末期から昭和初期の3市・区別タイル指数の変化

		地価額基準	面積基準
東京市	明治(A)	0.6622	0.6051
	昭和(B)	0.6692	0.6240
	(B)－(A)	0.0070	0.0189
旧南区	明治(A)	0.3865	0.4450
	昭和(B)	0.4094	0.4317
	(B)－(A)	0.0227	-0.0133
中京区	明治(A)	0.3410	0.5799
	昭和(B)	0.3748	0.5165
	(B)－(A)	0.0335	-0.0634

本論に入る前にまず、旧南区と中京区の明治期のタイル指数を表5の大阪市と京都市のタイル指数と比較しておく。旧南区、中京区ともに地価額基準、面積基準の両方において市平均のタイル指数の値よりも小さいから⁴³⁾、やや平等な分布をしていたことが分かる。

表13の東京市の明治期のタイル指数の値は表5よりも小さい。両者の違いは、明治末期から昭和初期までの間に公有化されたり免租地成した土地を含むか(表5)、除いているか(表13)である。したがって、後に公有化されることになる地番を除いて推定したタイル指数の方が小さいということは、それらが比較的大土地所有者の所有地であったことを意味している。

表5との比較は以上までとし、再び表13に戻りタイル指数の推定から2つの基本的事実を指摘しておく。

第1に、地価額基準のタイル指数は3市・区ともに時間とともに上昇、つまり不平等化した。

第2に、面積基準では、東京市では上昇したが、旧南区と中京区では下落(平等化)するという対照的動きをしている。

このように、地価額基準と面積基準のタイル指数の変化傾向は、すべての市・区で一致したわけではない。しかし3.4節で明らかにしたように、

43) 旧南区と大阪市全体の面積基準のタイル指数の間には大きなギャップがある。これは、和田あい、芝川又右衛門、外村与左衛門など表2に示した面積基準の大地主の所有地の多くが旧西区内にあったからである。

田・畑・山林など坪単価が低い地目の土地が少なからず残っている明治期において、面積基準のタイル指数に基づいて土地資産分配の不平等度を評価すると実態を歪めるおそれがある。その意味において、各市・区の経時的变化の方向が一致している地価額基準でみたときの明治末期から昭和初期にかけての3市・区共通した土地資産分配の不平等化という事実を、まずは本稿の基本的な結論の一つとしたい。

以下では、上記2つの事実発見に関しさらに2つの課題を提起する。

①各市・区における地価額基準および面積基準のタイル指数の経時的变化の要因は何であったのか。

②旧南区と中京区で地価額基準と面積基準のタイル指数の変化の方向が異なった原因は何であったのか。

①の課題に関しては、3.4節で利用したタイル指数の分解式を使って新旧市域グループ別および所有者属性グループ別に要因を探る。以下のように新しい記号を定める。

Δx : 変数 x の2時点間の変化, $\bar{x}$: x の2時点の平均値。

これらの記号を使うとタイル指数の変化 (ΔT) は、以下のように分解できる。アルファベット記号が意味するものはすべて3.4節と同様である。

$$\Delta T = \sum_i \bar{s}_i \Delta T_i + \sum_i \bar{T}_i \Delta s_i + \Delta(s_i \log s_i) + \Delta \left(- \sum_{ij} \frac{v_{ij}}{v} \log \frac{v_{ij}}{v_i} \right)$$

上式右辺の第1項は第 i グループのタイル指数 (T_i) の変化による要因、すなわちグループ内格差の変化による寄与である。それは、各グループ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項は各グループの占有率の変化に起因する寄与で、グループ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。

この方法に基づいた新旧市域グループ別の擬タイル指数の変化と、それを各要因に分解した結果を表14に示す。表中の変化欄や要因欄のマイナス記号は、擬タイル指数の低下すなわち分配が平等化したこと、あるいは平

等化に寄与したことを示し、プラス記号（その表記は省略）はその反対、不平等度化を意味する。

表14 擬タイル指数の変化の要因分解（新旧市域別）

	地価額基準			面積基準		
	東京市	旧南区	中京区	東京市	旧南区	中京区
明治（A）	0.6622	0.3865	0.3410	0.6051	0.4450	0.5799
昭和（B）	0.6692	0.4094	0.3746	0.6240	0.4317	0.5165
変化（B－A）	0.0070	0.0228	0.0336	0.0189	-0.0133	-0.0634
グループ内要因の寄与	0.0312	0.0329	0.0311	0.0151	-0.0202	-0.0681
旧市域	0.0248	0.0461	0.0406	0.0321	0.0164	0.0281
新市域	0.0064	-0.0131	-0.0095	-0.0170	-0.0366	-0.0963
グループ間要因の寄与	-0.0393	-0.0174	-0.1844	-0.0031	0.0017	-0.0033
交差項の寄与	0.0150	0.0073	0.0088	0.0070	0.0053	0.0081

（注）要因欄の網掛けはタイル指数の変化に対してもっとも寄与した要因。

表14からは以下の2点を強調したい。

第1に、地価額基準のタイル指数が不平等化した最大の要因は、各市・区ともに旧市域内の不平等度化であった。またグループ間要因の変化は分配の平等化に寄与していたことも共通しているが、これには表9のD欄に示したように、新旧市域間の平均坪単価の格差が明治末期から昭和初期の間に縮小したことが大きく影響している。

第2に、旧南区と中京区的面積基準のタイル指数の低下に対しては、新市域内の変化がもっとも強く影響している。表9のB欄、C欄で示したように、両区ともにこの間に地目の宅地化と分筆が進み、それが分配の平等度をもたらしたと思われる。

しかしながら、表9でも示したように、地目の宅地化と分筆化は東京市でも進行した。ところが、東京市の新市域内における面積基準のタイル指数は、旧南区や中京区とは逆に上昇（不平等化）した。その理由は何であろうか。別の疑問が生じるが、この解明は後に回す。

次に、所有者属性別にみた要因分解の分析に移る（表15）。ここでは、所有者属性の企業、非営利団体、宗教法人を合算して「法人」として取り扱

っている。ただし、各所有者の所有地は新旧市域別に分けていないので、タイル指数の分解式には交差項は現れず、しかもゼロ値は発生しないので擬タイル指数も使う必要がない。

表15 タイル指数の変化の要因分解（所有者属性別）

	地価額基準			面積基準		
	東京市	旧南区	中京区	東京市	旧南区	中京区
明治（A）	0.6622	0.3865	0.3410	0.6051	0.4450	0.5799
昭和（B）	0.6692	0.4094	0.3748	0.6240	0.4317	0.5165
変化（B－A）	0.0070	0.0228	0.0338	0.0189	-0.0133	-0.0634
グループ内要因の寄与	-0.0441	-0.0134	0.0125	0.0013	-0.0425	-0.0751
個人	-0.0092	-0.0161	0.0170	0.0069	-0.0458	-0.0796
法人	-0.0349	0.0026	-0.0045	-0.0056	0.0033	0.0045
グループ間要因の寄与	0.0511	0.0362	0.0213	0.0176	0.0292	0.0117

（注） 1） 要因欄の網掛けは、タイル指数の変化に対してもっとも大きく寄与した要因。

2） 所有者属性の「法人」は、企業、非営利団体、宗教法人を合算したもの。

地価額基準では、3市・区ともにグループ間要因（法人所有者の占有率の上昇）が不平等化にもっとも寄与した。他方、東京市においてはグループ内要因は、個人、法人ともに平等化しているので、東京市では大企業ではなく中小企業の所有地が増加したと思われる。

面積基準では、東京市では地価額基準と同様に、グループ間要因の変動が不平等度にもっとも寄与した。これに対し、旧南区と中京区では、グループ間要因の変動は東京市と同様に不平等化に寄与したものの、個人所有者グループ内での平等化の程度がそれを上回ったため、市全体のタイル指数が低下（分配が平等化）している。先の表14の結果も同時に考慮すれば、分配が平等化した旧南区と中京区の個人所有者とは特に新市域内でのそれと特定化できよう⁴⁴⁾。この点は後の議論にも関係するので、留意して

44) 旧南区における個人所有者の間の分配の平等化には、5.3節で指摘したように、明治期において区内屈指の大地主であった住友吉左衛門（友純）名義が、昭和期には住友合資会社に変更されたことも影響している。そこで住友合資会社名義の土地を個人所有者のグループに組み換えてみると、表15の面積基準のタイル指数の変化に対する個人所有者グループの寄与度は、-0.0458から-0.0378へと変わる。分配平等化への寄与度はやや低下するものの、住友

もらいたい。

以上地価額基準と面積基準のタイル指数の変化要因について明らかにした。前記した課題②すなわち、旧南区と中京区では、面積基準のタイル指数は低下したにもかかわらず、なぜ地価額基準では反対に上昇したのか、という問題の解明に移る。

結論を先取りすれば、このような現象が生じた原因は、面積基準における上位所有者と下位所有者の地価（坪単価）上昇率の差にあった。具体的な根拠を示そう。明治と昭和それぞれの時期における所有面積を基準にして所有者を五分位階級に分け、上位20%に当たる第Ⅴ五分位と下位20%の第Ⅰ五分位の所有地の坪単価を計算する（表16）。

表16 所有面積の上位と下位の地価格差（円/坪、倍）

所有面積	旧南区		中京区	
	明治	昭和	明治	昭和
第Ⅴ五分位（A）	6.92	9.24	2.94	3.61
第Ⅰ五分位（B）	15.10	17.71	9.05	7.10
格差（A/B）	0.46 (100)	0.52 (114)	0.32 (100)	0.51 (157)

たとえば明治期の旧南区では、第Ⅴ五分位の所有地の平均坪単価は6.92円であったのに対し第Ⅰ五分位では15.10円であり、後者の平均坪単価を1とすると前者はその0.46の水準となる。しかし、この格差は昭和期になると0.52に縮小する。言い換えると、この間の平均坪単価の上昇率は、第Ⅴ五分位の方が第Ⅰ五分位よりも14%高かったということになる。さらに中京区では、第Ⅴ五分位の坪単価の上昇率は第Ⅰ五分位を57%も上回ったのである。中京区におけるこのような上位所有者層の所有地の大幅な地価上昇が、中京区において東京市や旧南区を上回る地価額基準の擬タイル指数の0.0335ポイント（表14）という引き上げをもたらしたといえる。

の名義変更は本文の結論を改める程の影響力を持たなかった。蛇足だが、住友家の家督は、友純の死去によって1926（大正15）年に吉左衛門・友成が相続した。

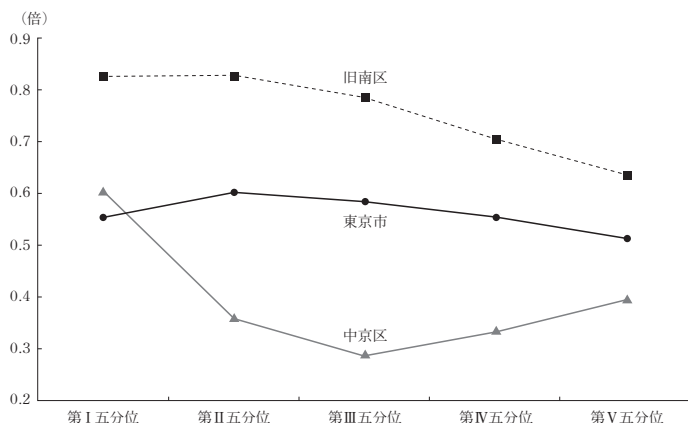
面積基準の第Ⅴ五分位階級の地価上昇率が相対的に高かったのは、他の4つの階級に比べて、その所有地の多くが地価上昇率の高かった新市域内（表9のD欄）にあったからである。昭和期の数字で具体的に示すと、所有総面積に占める新市域内所有面積の割合は、旧南区では第Ⅴ五分位は80.4%、他の階級では57.3%、中京区ではそれぞれ58.5%、12.6%であった。

以上のように、上位層と下位層との間の地価上昇率の格差の程度次第では、面積基準と地価額基準とでは土地資産分配が逆方向に変化する場合もありうる。旧南区や中京区では、都市化の過程において、郊外における大土地所有者の所有地が分筆かつ宅地に地目変換されて多くの所有者に再分配された一方で、その過程が同時に土地の資産価値を向上させ、それを反映した地価額基準の資産分配はむしろ逆に不平等化したのであった。このように解釈することが合理的と思われるのは、それが表9で示した新市域内における様々な地籍条件の変化と整合するからである。

最後に、後回しにされた課題、すなわち新市域内における面積基準の分配が旧南区と中京区では平等化したが、東京市では不平等化したのは何故か、という点を検討してみよう。

この疑問を解く鍵は、これまで進めてきた表14（新旧市域別）と表15（所有者属性別）の分析を合わせると、新市域内の個人所有者の動向にあったと特定化できよう。そこで、新市域内の個人所有者の所有地を面積基準にしたがって、2つの時期毎に五分位階級にグループ化し、階級毎に1所有者当たり平均面積を求める。次いで、その5つの階級別に明治から昭和にかけての平均面積の変化倍率を計算する。この結果を各市・区別に示したのが図2である。

図2 五分位階級別1所有者当たり平均面積の変化倍率



- (注) 1) 縦軸は昭和平均面積を明治平均面積で除した倍率。
 2) 対象は新市域内の個人所有者。

グラフから読み取れる事実解釈の前提として、縦軸の目盛りはそれが大きい(小さい)ほど1所有者当たり面積の縮小の程度が小さ(大き)かったことを念頭においてもらいたい。図の縦軸の目盛りは1未満であり、すべての市・区、およびすべての階級において平均面積は明治から昭和にかけて小さくなった。

市・区別の特徴は以下の通りである。まず旧南区では、倍率は右肩下りで、所有面積が小さいほど縮小幅が小さくなっている。中京区ではL(あるいはU)字型で、最小規模の第Ⅰ五分位では他の階級よりも極端に縮小の程度が小さい。旧南区と中京区では、所有規模がもっとも小さい第Ⅰ五分位の平均所有面積の狭小程度が他の4つの階級と比べ小さく、したがってその規模間格差が縮小したわけで、これが新市域内の個人所有者のタイル指数を引き下げたと思われる。

これに対し、東京市ではそもそも階級間の変化倍率のバラツキは小さく、極めてなだらかな逆U字を形成している。第Ⅰ五分位の所有規模の狭小化の程度は、中間3階級に比べて大きく、同時に他の2つの区における同じ

第Ⅰ五分位階級と比べても大きかった。要するに東京市では小規模所有者の零細化が際立ったわけで、これが原因となって平均面積の規模間格差が拡大し、タイル指数が上昇（不平等化）したと推測される。五分位階級という大雑把なグループ化ではあるが、各階級の変化を比較することで、表9で示した市・区全体の平均値の時間的変化からは読み取れない実態が浮かび上がるだろう。

6. 結論と残された課題

本稿では、都市化の過程における大都市（東京市、大阪市、京都市）の土地資産分配の（不）平等化の傾向とその背景について、新資料を使いつつ、その都市化の程度に応じて市域を新旧の2つに区分して定量的に明らかにした。その主たる結論は以下の通りである。

1. 都市化の初期段階、すなわち地価が安い農地・山林の面積の割合が大きい時期・地域においては、不平等度の指標（タイル指数）に、地価額を基準として算出した場合と面積を基準とした場合とではかなり異なる推計結果が出てくる。このような場合は、地価額を基準として評価する方が妥当である。したがって、以下ではおもに地価額基準のタイル指数を使った結論を提示する。

2. 3市の間で不平等度の大きさを比べると、東京市がもっとも大きかった。これには市内に残る旧武家地（大名屋敷）の影響によるものである。

3. 不平等度が生まれた要因は、各市ともに、早くから市街化が進み地価水準が高かった旧市域内の影響が大きかった。

4. 土地資産分配はすべての市（区）で不平等度化した。その要因はおもに旧市域内での不平等度化と、法人所有者の増大による個人・法人という所有者属性の間の格差拡大にあった。

5. 不平等化の時間的変化は、地価額基準と面積基準で異なる方向に動く可能性がある。大阪市（旧南区）や京都市（中京区）の事例のように、

都市化の過程において、郊外における大土地所有者の所有地が分筆かつ宅地に地目変換されて多くの所有者に再分配された一方で、その過程が同時に土地の資産価値を向上させたことで、資産価値を反映した地価額基準の資産分配はむしろ逆に不平等化した。

6. しかしながら、前記のように都市化の過程においては面積基準の分配は平等化する傾向が強いが、他方、特に所有規模の縮小化が小規模所有者グループで大きく進むと、東京市のように不平等化することもある。

当然ながら、上記結論には一定の留保もまた必要である。

第1に、本稿は地籍台帳を資料として利用しているので、分析結果はあくまでも土地の所有者に限定したものであり、土地を所有していない者(世帯)も含めた資産分析とはなっていない。

第2に、土地資産分配の動きは、3市(区)の間で一致する点と異なる点の双方が確認できる。したがって、本稿の分析で得られたどの事実あるいは要因が都市一般に共通するものであるか、その即断は控えたい。なぜなら、そもそも東京市は広大な旧武家地の残存という点で極めて特殊で、また、異時点比較した大阪市旧南区および京都市中京区は、両市の一部に過ぎず、たとえそれぞれの市内において特異地域ではないにしても、市全体への一般化、あるいは代表性だけでもなお一定の制約や留保をつけることが必要となるからである。

筆者は、本稿で取り上げた3市以外の市部の地籍台帳から得られる地籍情報をデータベース化する作業も並行して進めている。新たな地域に関する分析知見を蓄積し、都市化過程における土地資産分配の分析をさらに進める予定である。

参考文献

- 泉尾高等女学校編（1941）『泉尾史』泉尾高等女学校。
- 井上正雄（1922）『大阪府全志（第2巻）』（複製版，清文堂出版，1975年）。
- 大蔵省編（1937）『明治大正財政史（第6巻）』財経経済学会。
- 大阪市編（1934）『明治大正大阪市史（第1巻 概説篇）』日本評論社。
- 大阪市社会部（1939）『本市に於ける不良住宅地区調査（社会部報告第241号）』
大阪市社会部庶務課。
- 大阪市都市住宅史編集委員会編（1989）『まちに住まう：大阪都市住宅史』平凡社。
- 大阪市役所編（1934）『明治大正大阪市史 第1巻概説篇』日本評論社。
- 一編（1935）『大阪市域拡張史』大阪市。
- 大阪市役所商工課（1914）『明治45年大正元年大阪市人口統計書』大阪市。
- 一編（1920）「大阪附近の土地会社」『大阪市商工時報』27号，4月，111-115頁。
- 大阪土地協会編（1938）『大阪市土地宝典 天王寺区之部』大日本帝国市町村地図刊行会。
- 粕谷誠（2017）「都市の土地所有と不動産経営」深尾京司・中村尚史・中林真幸編『岩波講座 日本経済の歴史3 近代1』岩波書店，178-190頁。
- 鎌田道隆（1974）「倒幕と京都町人」京都市編『京都の歴史7 維新の激動』学芸書林，264-273頁。
- 川端直正編（1955）『天王寺区史』天王寺区創立三十周年記念事業委員会。
- 川嶋将生・森三蔵（1974）「別添地図解説 政治都市-京都の復活」京都市編『京都の歴史7 維新の激動』学芸書林，26-31頁。
- 河原典史（2007）「京都地籍図のデジタル化」矢野桂司・中谷友樹・磯田弦編『バーチャル京都』ナカニシヤ出版，58-61頁。
- 京都市編（1985）『史料 京都市の歴史9中京区』平凡社。
- 京都市史編さん所編（1970）『京都市における区の地域変遷史（京都市政史料12）』京都市史編さん所。
- 京都市総務部総務課編（1942）『京都市政史（上巻）』京都市総務部総務課。
- 京都市役所編（1912）『明治44年実施 京都市臨時人口調査要計表（第1編）』京都市役所。
- 京都地籍編纂所編（1912）『京都市及接続町村地籍図』全6巻，京都地籍編纂所（複製版『京都地籍図』全4巻，不二書房，2008～9年）。
- 京都府編（1915）『京都府誌（上巻）』京都府。
- 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（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)。
 小原丈明(2006)「土地所有からみた大阪駅周辺地区の形成と変化」『人文地理』58巻5号、10月、72-88頁。
- (2014)「土地所有の変遷にみる近現代：京都市岡崎・南禅寺地区を事例に」『日本都市学会年報』47号、5月、249-258頁。
- 渋谷隆一編(1991)『都道府県別資産家地主総覧 京都編1』日本図書センター。
- 島津製作所編(1969)『島津製作所史』株式会社島津製作所。
- 商業興信所編(1912)『第十三回 商工資産信用録』(複製版；『明治大正期商工資産信用録(第5巻)』クロスカルチャー出版、2008年)。
- 昭和織物新聞社(1933)『大阪三越三十年史』昭和織物新聞社。
- 鈴木梅四郎(1888)「名護町貧民窟視察記」(西田長寿解説『生活古典叢書2 明治前期の都市下層社会』光生館、1970年、復刻版再録所収)。
- 造幣局(1931)『造幣局六十年史』造幣局。
- 多治見左近・三浦要一(2000)「住宅開発の成立基盤と地域構造に関する研究：戦前大阪都市圏を中心とする実証的研究」『住宅総合研究財団研究年報』第27号、219-230頁。
- 田中清志(1925)『大阪の都市計画』日下和楽路屋。
- 田中豊(1996)「天保期の大坂三郷」新修大阪市史編集委員会編『新修大阪市史 第10巻 歴史地図・解説』大阪市、23-27頁。
- 辻ミチ子・森三蔵(1975)「別添地図解説 近代都市-京都の産業と文化」京都市編『京都の歴史8 古都の近代』学芸書林、26-31頁。
- 東京市役所編(1909)『東京市市勢調査原表(第1巻)』東京市役所。
- 編(1940)『東京市史稿 市街篇(第35巻)』東京市役所。
- 東京都編(1957)『東京都職制沿革史』東京都。
- 東京府編(1935)『東京府史 行政編(第1巻)』東京府。
- 中嶋節子(2005)「近代大阪の都市地主」鈴木博之・他編『近代とは何か(シリーズ 都市・近代・歴史7)』東京大学出版会、287-323頁。
- 名武なつ紀(1999)「戦前期における大阪都心の土地所有構造」『土地制度史学』163号、4月、33-48頁。
- (2007)『都市の展開と土地所有：明治維新时期から高度成長期までの大阪都心』日本経済評論社。
- 西川幸治(1972)『日本都市史研究』日本放送出版協会。
- 日本土地興信時報社編(1935)『京都土地要録(中京区)第1編』日本土地興信時報社。

- 編（1936）『京都土地要録（南区）』日本土地興信時報社大阪支社。
- 丹羽結花（2003）「近代・京都のまちなかにおける土地所有の変遷：2つの町を事例として」『人文（京都工芸繊維大学工芸学部研究報告）』52号，3月，149-159頁。
- 原義雄編（1925）『大京都宅地人名録』原義雄（渋谷，1991，複製収録）。
- 原田伴彦・矢守一彦・矢口昭（1980）『大阪古地図物語』毎日新聞社。
- 藤岡謙二郎（1953）「明治以後の京都市域形成に関する都市地理学的考察」『史林（京都大学文学部内史学研究室）』36巻2号，7月，128-152頁。
- 船橋治編（2010～2012）『東京地籍図』全26巻，不二出版（複製版）。
- 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』86巻3/4合併号，3月，277-303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』88巻4号，3月，243-298頁。
- 牧野文夫・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』87巻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.107，1-45頁。
- ・——（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』89巻1号，10月，105-143頁。
- 三倉葉子（2007）「近代新京極における土地所有者の動向と都市空間」『日本建築学会計画系論文集』73巻629号，7月，1651-1656頁。
- 水島あかね（2002）「近代京都西陣地域の土地所有実態に関する研究：大正元年度発行『京都市及接続地籍図』の分析」『日本都市計画学会学術研究論文集（2002年度第37回）』895-900頁。
- 三井文庫編（1980）『三井事業史（本篇第1巻）』財団法人三井文庫。
- 三菱社誌刊行会編（1979）『三菱社誌（第1巻）』東京大学出版会（復刊）。
- 編（1980a）『三菱社誌（第19巻）』東京大学出版会（復刊）。
- 編（1980b）『三菱社誌（第20巻）』東京大学出版会（復刊）。
- 宮本又次（1959）『大阪町人論』ミネルヴァ書房。
- ・岡本幸雄（1968）『日本の経営とは何か』雄渾社。
- 山田誠（2008）「地価分布からみた近代京都の地域構造」丸山宏・伊庭勉・高木博志編『近代京都研究』思文閣出版，86-108頁。
- 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）。

Andrei, T., *et al.* (2017) “Decomposition of the Inequality of Income Distribution by Income Types : Application for Romania,” *Entropy*, Vol.19 Issue 9, Sept.

(<https://www.mdpi.com/1099-4300/19/9/430>, 2023年6月確認)

Comparison of Inequality in Land Ownership between Tokyo, Osaka, and Kyoto City in the Prewar Period

Fumio MAKINO

《Abstract》

During early urbanization in regions with abundant cheap agricultural land, significant differences arise in the inequality index (Theil index) of land ownership when calculated based on land value versus land acreage. Using land value as the basis for assessment is more appropriate in such cases.

Key findings based on land value include:

1) Tokyo City displayed the highest level of inequality among the three cities due to the influence of old samurai estates.

2) In the early stage of urbanization, inequality in the old town areas of each city contributed to that in the city as a whole.

3) Inequality in land ownership increased in all cities, driven by disparities within old town areas and the growing corporate land ownership.

4) Inequality of land ownership moved in the opposite direction, depending on whether land value or land acreage is used as the basis of the Theil index estimation. For example, in cities such as Osaka and Kyoto, while large-scale land division in suburban areas led to more equal land ownership based on land acreage, rising land prices in those areas caused a worsening of land ownership distribution based on land value.