

寛永期江戸の土地売買

吉原健一郎

一、寛永期の江戸町人地

総城下町江戸の歴史を検討する上において、寛永期は非常に重要な意味をもっている。それは何よりも江戸が幕府の「都」として、一応の完成をみた時期であり、そこに後代の江戸を規定する原型が存在するからである。しかし、このような江戸城下町を分析するための具体的史料は多くないのである。それが研究の制約となっているのである。

なかでも、江戸の町人地にたいする研究は少ないのであり、北島正元編著『江戸商業と伊勢店』⁽¹⁾、北島正元『江戸幕府の権力構造』⁽²⁾において若干の指摘が行われていること、水江漣子『江戸市中形成

史の研究⁽³⁾』において、第三章「元和・寛永期の江戸と町住民」、第四章「江戸名主の源流と系譜」の章が立てられているのが、主たるものである。しかし、これらの研究も、町人地の実態の具体的な様相を正面から取りあげたものではなく、史料不足の制約による一般的な叙述にとどまっている。

たとえば、北島正元『江戸幕府の権力構造』では、幕府から南伝馬町の家持に与えられた赤坂伝馬町、大伝馬町の家持に与えられた四谷伝馬町が問題とされ、これらの所持地が維持不能となったため、譲渡されて国役負担をつけた沽券地となったことを指摘している。このことから、町人地は拝領地・無沽券地である屋敷地が町屋敷・沽券地となり、売買・私的譲渡の対象となつて、ここに「町屋敷所持権」が成立するとされた。この沽券地を買得した新興家持層の一般的成立が、近世城下町の現出になると指摘されている⁽⁴⁾。

ここで問題なのは、まず沽券地の発生を江戸のばあい、どの時期に想定するのかという点である。また、「町屋敷所持権」とは近代的土地所有権（私有権）とどのような共通点や相違点があるのかについても考えてみる必要があるだろう。さらに拝領地を買得した新興家持層が江戸のばあいには具体的にどのような実態であったのか、江戸の城下町の成立とどう関係になっているのかも検討の余地がある。

本稿では次節で寛永後期の日本橋伊勢町の沽券状を紹介し、その内容を分析してみたい。これと関連して日本橋大伝馬町の沽券地について若干の推測を加えておきたい。大伝馬町では寛永年間に赤

塚・升屋・久保寺・富屋の四軒が木綿問屋として成立したとい⁽⁵⁾う。しかし彼等は慶長以来、伝馬役である馬込氏のもとで町内年寄や伝馬行事を勤めていた家柄であったとい⁽⁶⁾う。つまり拝領地に居住する家持町人であった。

これにたいし、寛永十二年(一六三五)に木綿店仲買をはじめたといわれる布屋・とね屋・川喜田や、同十五年(一六三八)の徳力屋、さらに正保・明暦以降の仲買たちは、その多くが伊勢から江戸に進出した商人であった。彼等が商売を開始した当初から土地を買得していたかどうかは明らかではないが、もし買得していたとしても寛永十二年前後と考えてよいだろう。つまり、この時期に沽券状が作成されていた可能性がある。

この寛永十年代は城下町江戸の町支配の点でも画期であった。江戸の町奉行が専任の吏僚として下級の旗本の職となったのは寛永十五年の酒井忠知(一五〇〇石)と神尾元勝(一八〇〇石)からである。⁽⁷⁾そして、町奉行のみならず町年寄の呼称が史料上確認できること、町単位に家主(家持)の五人組が組織され「月行事」が選出されるようになることなど町支配上の大きな変化がみられた。

こうした町支配の画期が、さきの北島正元による新興家持層の一般的成立と照応しているのかどうか。また、江戸のばあいには、たんなる家持層ではなく、関西商人を中心とする新興地主層の進出と考えるべきではないかという問題もあろう。本稿では、こうした問題について全面的検討を行うことはできないが、寛永期の沽券状を材料としながら、いくつかの点について私論を展開してみたい。

二、寛永期日本橋伊勢町の沽券状

寛永期における江戸中心部の土地売買の実態を知るために、日本橋伊勢町の鈴木家の沽券状(写)を検討してみよう。これは「六代目鈴木三右衛門自筆 所持家屋敷売状写 全」(東京都公文書館所蔵)に収められている二通の沽券状である。

(A)

売渡シ申家屋敷之事

一伊勢町南門屋、表京間六間、裏行町並、永代金子九百三拾両ニ売渡申所実正也、横合かい覽申者有之間布候、若於有之ハ何時成共我等罷出申分仕、貴所へハ六ヶ敷儀御座有間布候、為其五人組町之きも入衆之判つかせ申手形も指添相渡シ申候、并御奉行御両所様御状も指添相渡シ申候、為後日仍如件

寛永拾九年

売主長 兵衛

午壬九月十一日

同 勘 十郎

(朱)
〔右文化十一甲戌年
二月二十九日〕 百七拾三年米会所仲買江売渡申候〕

鈴木長蔵殿 參

(B)

老渡シ申家屋敷之事

一いせ町ニておもて式間四尺八寸七分半、うらへ町並家屋敷、代金三百六拾兩ニ永代売渡申所実正也、此家屋敷ニ付、横合少もいらん有間敷候、為其五人組加判仕、相渡シ申候、仍為後日如件

寛永式拾老年

申四月十九日

売主 喜多田守三兵衛

同 二郎兵衛

名主 いせ善 次

五人組 竹田源右衛門

佐野三四郎

成井善 三

南條彦右衛門

信供善 七

鈴木長藏殿

〔^(朱)右家屋敷文化十一^甲 戊二月二十九日、百七拾老年目ニ而米会所仲買衆江売渡、右二ヶ所ニ而代金式千

五拾兩ニ相成申候、仍之沽券ニ通共反古可為候、但し去年五月廿七日河岸地米会所ニ被仰付候事〕
まず(A)の特徴であるが、これは以後一般的となる江戸の沽券状とは異なつた形式である。つまり、

売主のあとに五人組などの連署が存在していない。本文にみられるように「五人組」と「町之きも入衆」の連判手形が別に作成されているのである。

さらに重要なことは、「御奉行御両所様御状」が添えられていたことである。つまり、この段階では、少なくとも江戸の中心部の土地売買にあたっては町奉行が移動を確認する書類を作成していた可能性が高い。前節で述べたように、この時期の町奉行は従来の中上級旗本から下級旗本の職制へ変化しており、いわば江戸町方支配のための専任吏僚化が進められていたのであった。この沽券状に町奉行が添状を付しているのも、そうした専任吏僚としての町奉行のきまかい町支配のあり方を反映していると考えてよいのだろう。

しかしその反面、町共同体内部での町屋敷の売買に町奉行が直接関与している意味を考えてみる必要があるだろう。寛永期の町にたいする法令は確認されるものが少ないが、ここでは町人の家督相続に関する寛永十年（一六三三）の規定に注目しておきたい。すでに水江漣子が指摘しているように、「御当家令条」にあるこの規定は、町人の「跡職」については生存中に五人組の了解を得てから「町年寄三人」の前で着帳するように指示しているものである。⁽⁸⁾このことは、町人の家督や町屋敷をふくむ財産の相続をめぐるトラブルが少なからず生じていることを示している。この場合、前面に出ているのは町方吏僚としての町年寄であるが、その上に町奉行の行政権力が存在していることは当然である。

このように、町共同体における町人の家督や家屋敷の売買に関し、行政が関与すること自体、その争論が共同体内部で処理することが必ずしも十分に可能ではなかったことを示している。しかし、こうした町奉行が添状を出している例は現在のところ他に認められないのである。

これも水江漣子が紹介している寛永十六年（一六三九）の芝神明町の沽券状は、後代のものと変わりがなく、売主と五人組が連名しているもので、間口五間、裏行町並の家屋敷を一八〇両で売渡すというものであった。⁽⁹⁾ その意味で(A)の沽券状は一般性のあるものか、特殊事情によるものかは、現在のところ断定できない。

つぎに(B)の沽券状を検討してみよう。この家屋敷の間口は標準より狭いが（間口五間が江戸の中心部の公役の賦課基準である）、証文の形式はさきの芝神明町の沽券状と同じである。

この沽券状の特色は、売主と五人組の間に名主伊勢善次が連署している点である。この人物は伊勢町の草創名主であろう。天正の小田原落城のち、北条氏政の弟氏村が伊勢氏を称し、この地に居住したのが町名の由来であるという伝承がある。氏村の子の善次郎が町名主になったともいわれる。⁽¹⁰⁾ ここで注意すべき点は名主の連署の位置であろう。のちの沽券状では名主は連署の末尾になるのが通例であるが、ここでは売主の直後、五人組の前に位置している。このことは名主が町支配のなかで行政の末端に位置づけられるようになる前の段階であったことを示唆するものである。

つぎに(A)と(B)とを比較検討してみよう。まず第一に小間高であるが、(A)は角屋敷であり一間あたり

一五五両であった。これにたいし(B)は約一三〇両となっている。先述の芝神明町のばあいには三六両であるから、(B)と比較しても伊勢町は神明町の三・六倍ほどにあたる。日本橋の一等地と芝とでは地価の地域差が明確に読みとれるのである。

宛所は両通ともに鈴木長蔵となっている。東京都公文書館に所蔵されている「鈴木家文書」によれば鈴木家は武蔵国比企郡の名主であり、鈴木図書之二男三右衛門が江戸に進出し鈴木三右衛門家の初代になったという。⁽¹¹⁾「鈴木家文書」のなかに、天保十三年の「所持地面沽券状写并上り高等記」があり、万治以降の沽券状が記録されている。しかし、このなかに(A)と(B)の沽券状は含まれていない。

そこで、鈴木長蔵とは初代三右衛門の本名であり、(A)の屋敷地は三右衛門の居宅であったと解したい。(B)は居宅部分を拡張したものと考えられる。

(B)の五人組のうち成井善三は米問屋であった。⁽¹²⁾残りの人物も米問屋の可能性が高いが、その確認は今後の課題としたい。また、鈴木三右衛門も米問屋として江戸に進出したのではないかと思われるが確認できない。しかし、この伊勢町一帯が、寛永期の江戸城下町を支える消費物質移入を担う地域であり、とくに米河岸を利用する米商人が多数居住していたことはいままでもない。武州の有力農民であったと思われる鈴木家が江戸に進出し、この地域に町屋敷を購入したことは、関西商人の江戸進出の問題と同様に、寛永期の消費都市江戸の商業を理解するうえで重要であると考えられる。

寛永期に江戸に進出したと伝えられる新興家持町人は、さきの大伝馬町の木綿仲買のほかにも相当

数が確認できるが、このような動きが一般化していたとは思われない。神田須田町の米問屋津軽屋（狩谷）、神田佐久間町二丁目の材木商森川、赤坂一ツ木の青物商大和屋、同所の松平安芸守御用達和泉屋、同所若松屋、湯島天神門前の質屋伏見屋などが、その例としてあげられる。⁽¹³⁾ 本節で検討した(A)の史料は、その意味でも重要であり、江戸中心部における新興家持層鈴木家の進出にたいし、町奉行が重大な関心を持っていたことを示すものと考えてよいのではないだろうか。

三、鈴木家の町屋敷集積

鈴木家が寛永十九年（一六四二）に江戸へ進出してから十八年後、明暦の大火をはさんだ万治三年（一六六〇）以降、周辺の町屋敷を購入して地主となる。十七世紀のみに限定すれば地元の伊勢町で二か所、隣町の瀬戸物町で二か所である。これらの土地の町屋敷経営に関しては、すでに分析したことがあるので省略し、前節で検討した寛永期の沽券状とかかわりのある部分の問題としてみたい。⁽¹⁴⁾

(A) 万治三年（一六六〇）購入町屋敷

伊勢町橋詰角 表京間十六間 裏二十間

代金三五五〇両

「五人組并三町之年寄加判仕売券状」

屋敷売主 伊勢善六郎・同母

五人組喜多善三郎同三浦五郎右衛門同高橋庄蔵同西野伊兵衛

(町之年寄) 嶋田一郎右衛門・舟江弥兵衛・成井善三郎

(B') 延宝二年(一六七四) 購入町屋敷

伊勢町角屋敷 表六間、裏町並

代金二四五〇両

「加判致候名主并五人組之者」

売主又右衛門

五人組長兵衛同庄左衛門同太郎兵衛

名主 小三郎

いずれも宛先は鈴木三右衛門である。まず(A')であるが、非常に大きな屋敷地である。沽券金は小間一間あたり二二一両余である。前節の(A)も角屋敷であり、小間高は一五五両であった。町内の位置によつて若干の価格差があつたかも知れぬが、単純に比較してみると十八年間に四二・五パーセントほど価格が上昇したことになる。

この屋敷地の売主に着目すると、(B)の沽券状の名主伊勢善次の子孫である可能性の高いことがわかる。つまり、この沽券状に名主の記載がないことから、名主自身が退転したのではないかと推測さ

れるのである。その傍証としては、五人組の三浦五郎右衛門が三浦浄心の子孫と思われる点に注目したい。⁽¹⁵⁾ 浄心が死去したのは正保元年（一六四四）であるから年代的には間違いないであろう。

つぎに加判人であるが、五人組とともに「町之年寄」という肩書で三名が連署している。このうち成井善三郎は(B)の米問屋であろう。(A)では、五人組と「町之きも入衆」の手形であり、(B)では五人組の前に名主が加判している。この(A)では「町之年寄」となっている。これらの変化を整合的に理解する必要がある。現在のところ、右の肝入衆と町之年寄は、ほぼ同じ性格の存在と考えておきたい。五人組とは町内の一単位であって、町の総意を代表するものではない。このため、肝入衆ないし年寄という五人組を超えた立場の存在が必要であった。これにたいし、(B)では名主の署名がみられた。これは沽券状に名主が署名している初見と考えられるが、先述したように、その位置が問題となろう。つまり、名主が町の総意を代表する存在として、客観性のある立場を持ちつつある過渡的な位置づけがなされていたと考えておきたい。

本来、草創名主といわれるような初期の名主は行政の末端としての後代の町名主とは異なり、名譽職的な傾向が強かったようである。それが、寛永末年にいたり、沽券状に加判することとなった。しかし、すべての町に名主が存在したわけでもなく、また名主が退転して存在しないこともあった。

明暦二年（一六五六）に町々に名主を見立てよとする町触がだされるが、この段階になって、偽売券（沽券）やまぎわらしい遺言状をチェックする存在として名主が行政機構に組み込まれてくるので

ある。⁽¹⁶⁾さきの(A)の沽券状は、伊勢町の名主の退転によって、従来からの町の年寄が加判を行ったものと解したい。

(B')の史料は、同じ伊勢町の角屋敷であるが、この時期になると、急激な地価の上昇が認められる。すなわち、小間一間あたり約四〇八両であり、(A)と比較すると約二・六倍となる。(A')と比較しても一・八五倍となる。(A)は明暦大火より三年後の沽券状であるから、大火後の地価上昇率が大きであったことがわかる。

すでに指摘されていることだが、十七世紀の地価の最大の場所は三井越後屋の購入した日本橋大伝馬町一丁目の角屋敷一間あたり五二〇両が最高であり、この(B')の地価はそれにつぐものであった。ついで通一丁目角屋敷の三六〇両で、その他はすべて三〇〇両以下であった。⁽¹⁷⁾つまり、日本橋地域でも商業活動が活発に行われていた大伝馬町・伊勢町辺は突出した地価であったことは明らかである。

この沽券状になると、加判人は名主と五人組であり、しかも名主の位置は最後となり、先述の(B)のように五人組の前にあるという、町支配に名主が関与する過渡期の名主の位置ではなくなっている。以上の諸点に留意しながら、寛永期の江戸の町共同体について私見を加えてみたい。

四、沽券状からみた町共同体

近世初期の町共同体の研究として、もつとも新しい成果は乾宏巳氏の論考であろう⁽¹⁸⁾。そこで氏は、従来の研究は京都を中心とするものであったとし、大坂のばあいを具体的に検討している。氏は大坂三津寺町の史料を分析し、村庄屋から継続して町年寄となった町役人にたいし、一般町人が公役・町役などの負担の公平、町の収支にたいする町中立合算用制の実現を目指して結束したことによって町共同体が成立したと指摘されている。その成立時期は万治二年（一六五九）から三年にかけてであるとされ、こうした旧村から転換した町にたいし、新開の町では町成立当初から町共同体が成立したとされる。

この結果、大坂では町中の屋敷地所有者が持ち回りで選出される月行事によって町を運営することになり、地縁集団としての町中が町支配権を掌握したとされる⁽¹⁹⁾。それでは江戸のばあいはどうであったのだろうか。すでに氏は江戸の町共同体について問題とされ、江戸では共同体結合の範囲が、必ずしも一町を単位とするものではなかったらしいと推測しておられる⁽²⁰⁾。

しかし、この氏の推測については問題があるろう。史料的な制約があるとしても、江戸においても家持町人による町共同体は存在したと考えられる。氏の推測の論拠とされる五人組主体の結合方式とい

うのは、たしかに町内の構成単位であったが、氏は町中よりも五人組が中心であったと考えられたのは家屋敷売買における沽券の加判人が五人組であったことを根拠にしているのである。

『江戸町触集成』(第一巻、四以降および一四)をみれば、町触の請連判は正保五年(一六四八)から町中全体でなされているのであり、同年(慶安元)六月の町触でも「公事仕候者、家持八町中井五人組」断、棚衆ハ家主三届可申事」とあるように、家持による町共同体が、この段階では機能しているのである。ただ、氏が指摘されるように、江戸における月行事制がいつごろから成立したのかは明確ではない。すでに正保五年に存在していたことは『江戸町触集成』によって確認できるが、本稿で取りあげた沽券状では、史料の性格上、月行事は登場しないのである。

つまり、町屋敷の売買に関しては、すでにみたように、町の肝煎ないし町の年寄が加判人となっていた段階から町名主が加判人となる段階へと移行しているのである。この町の年寄をただちに類型化することは史料上制約があつて不可能であるが、現在のところ旧来からの家持町人であり、町政に参与していた者であつた⁽²¹⁾と考へている。

問題なのは、この町の年寄による加判がなぜ否定され、名主の加判が必要とされたからであろう。ここに沽券状からみた町共同体の変容を検討する意味があろう。初期の、ないしは一応完成した將軍の城下町江戸において、最大の問題のひとつは、町屋敷の売買による無沽券地の沽券地化であった。寛永期には、こうした傾向が関西のみならず各地からの商業資本の江戸進出によって強まってきたの

である。

地価の上昇は町共同体内部における町屋敷の売買や相続におけるトラブルを生じ、その結果として旧家持層の利害を調停する職が必要とされるにいたったと考えられる。これまで名譽職的存在であった名主が、この段階で町共同体の調停役として重要視され、これを町奉行所（幕府）が追認することとなり、しだいに制度化されたのであるまいか。

伊勢町という日本橋の中心地域においても旧来の名主の没落によって、(B')では小三郎という名主が登場している。しかし、のちには伊勢町の名主は大伝馬町の名主馬込勘解由となつて⁽²²⁾いる。小三郎と勘解由の関係は明確ではないが、伊勢町の例にみられるように、名主の退転などによって、周辺の有力名主が他の町共同体から見立てられるという状況が名主制の確立とともに進行したのであろう。

すでに指摘したように、慶安元年（一六四八）の町触において、公事訴訟のばあいの当事者（家持）は町中・五人組の了解の上で出頭することが定められ、さらに万治四年（一六六一）には名主の出頭が督励されているように名主の町支配が幕府によつて期待されるようになるのである。⁽²³⁾

しかも、これらの公事訴訟の重要な部分が町屋敷のトラブルにあつたことは、明暦二年（一六五六）の町々への名主の見立て奨励の町触のなかに明記されている。⁽²⁴⁾すなわち、町の沽券地化の進展と町支配における名主制の成立とは密接に結びついているのである。このことと家持の月行事による町運営との関係を検討すること、家持の月行事から家主（家守）の月行事へ移行するなかでの名主の役割の

強化を検討することが、今後の課題となる。その点でも、寛永期の町の変化は、以後の江戸における町共同体の理解のための前提として考えておくべき問題なのである。

註

- (1) 北島正元編著『江戸商業と伊勢店』（吉川弘文館、昭和三十七年）。
- (2) 北島正元『江戸幕府の権力構造』（岩波書店、昭和三十九年）。
- (3) 水江漣子『江戸市中形成史の研究』（弘文堂、昭和五十二年）。このうち第三章は「初期江戸町人」（西山松之助編『江戸町人の研究』第一巻、吉川弘文館、昭和四十七年）をもとにしたもので、第四章は「町名主」（『江戸町人の研究』第四巻、吉川弘文館、昭和五十年）をもとにしている。
- (4) 前掲『江戸幕府の権力構造』五五〇頁。
- (5) 前掲『江戸商業と伊勢店』六四頁。以下これによる。
- (6) 後代の記録であるが、江戸時代後期には縄張地所を持ち伝えたものが二軒残っていたが、久保寺は寛政年中に退転し、升屋のみが「無活券の地面」を所持するのみであったという（紺野浦二「大伝馬町」『東京市史稿』産業篇第四、一五〇頁）。
- (7) 拙稿「江戸と町奉行支配」（『歴史公論』四一七、六一頁）。
- (8) 水江漣子「町名主」（『江戸町人の研究』第四巻、三七〇頁）。
- (9) 水江右同論文（右同書三九〇頁）。
- (10) 鷹見安二郎『日本橋』（東京市役所、昭和七年、聚海書林復刻版、二七三頁）。
- (11) 拙稿「鈴木三右衛門家の江戸町屋敷経営」（『日本地域史研究』三七九頁、文献出版、昭和六十一年）。以下これによる。

- (12) 浅草寺境内の二尊仏の「蓮弁台座銘」による。これは貞享四年（一六八七）に高瀬善兵衛によって建立されたもので、善兵衛は成井善三郎家の番頭であったという。のち善兵衛は郷里の上野国館林に帰ったが、主家の没落を悲しみ、この二尊仏を建立したという（『台東区史』社会文化編、一三八頁、台東区役所、昭和四十一年）。
- (13) 『東京市史稿』産業篇等第四、六四四頁以降。「文政町方書上」「御府内備考」から抽出したものである。
- (14) 拙稿前掲註(11)参照。
- (15) 『見聞集』の著者三浦浄心は、名は五郎左衛門尉茂正であり、右の五郎右衛門と関連する。小田原落城後、北条氏村（伊勢氏）と同様に江戸へ出たのである。浄心自身「江戸伊勢町のかたはらに居住仕る三浦や浄心」と記している（三浦浄心『慶長見聞集』一八二頁、新人物往来社、昭和四十四年）。
- (16) 『江戸町触集成』第一巻、一四八（塙書房、平成六年）。
- (17) 拙稿前掲註(11)三九〇頁。これらの小間高は、玉井哲雄『江戸町人地に関する研究』（近世風俗研究会、昭和五十二年）による。
- (18) 乾宏巳「初期町共同体の歴史的 성격」（『日本史研究』三七一）。
- (19) 右同論文（右同書、一二頁）。
- (20) 乾宏巳「江戸の町共同体」（『江戸の民衆と社会』一〇〇頁、吉川弘文館、昭和六十年）。
- (21) 水江漣子『江戸市中形成史の研究』二五九頁。
- (22) 『安永三年北方南方町鑑』上、四二頁（東京都、平成元年）。
- (23) 拙著『江戸の町役人』九三頁（吉川弘文館、昭和五十五年）。町共同体内部の調停役である町名主も、他町との関係においては支配町の利益代表であるという二重の性格をもっている。
- (24) 『江戸町触集成』第一巻、一四八。