近代の中庭型都市共同住宅家屋の家主とその所有・経営

十九世紀前半のパリの中層・高密度市街地の成立に関する都市計画的な研究 (7)

OWNERSHIP AND MANAGEMENT OF THE URBAN APARTMENT HOUSES
WITH A COURT IN THE MODERN TIMESStudies on the formation of the urban fabrics of Paris of high density
and of medium height in the first half of the 19th century (7)

鈴木 隆*

Takashi SUZUKI

We aim to make clear the characteristics and the meanings of the ownership of the apartment houses of Paris in the first half of the 19th century, through the analysis of the newly developed quarter Saint-Georges; we utilize as fundamental documents the notarial deeds, the First Sommier Foncier etc. The majority of the owners acquired a house in order to rent the apartments. They generally owned no more than one house in the quarter. The owners comprised people of various status; among them the so called "propriétaires" predominated. They depended on the credit and the debts less than the developers and the professional constructors, nevertheless the obligations could be a main cause of selling the property. The rate of rent generally exceeded the rate of interest(5%).

Keywords:ownership and management of the house, urban apartment house, architecture with a court, 住宅経営、家主、都市共同住宅、中庭型建築

1. はじめに

(1) 問題設定

本研究は、近代のヨーロッパの都市において広く見られる中層の中庭型共同住宅家屋の集積から成る市街地の成立条件を、19世紀前半に開発されたパリの市街地(サン・ジョルジュ地区、図1)を対象として、様々な異なる視点から全体的に解明し、そこでの都市計画のあり方と可能性を考察するものである。都市計画は、狭義には土地利用の公的な計画規制と定義することもできるが、広義には都市の形成と存立に関わるあらゆる行為と捉えることができる。都市の建設および維持に関わる主体とその行動は、都市計画の対象もしくは要素となり、その特性は結果として生み出される都市の物的な特性とも関係がある。対象地区の開発においては、画地分譲、家屋の建築・供給および家屋の所有・経営という市街地形成の諸段階が異なる主体によって担われる傾向があった。

本稿は、市街地形成の一つの独立的な段階を成す家屋

の所有・経営の実態の分析を通して、市街地の基本的な構成要素であり且つ都市計画の基本的な対象である家屋の社会・経済的な存立基盤を明らかにすることを目的とする。そのために本論の各章においては、家屋所有の目的と取得方法(2章)、所有権の分散もしくは集中度(3章)、家主の社会的職業(4章)、家屋所有の財政(5章)、家屋の賃貸収益率(6章)の分析を行う。

(2) 方法・資料

調査および分析は主として国立古文書館所蔵の家屋の売却および所有に関わる以下の資料によって行う。

- ・公正証書原本。
- ・第一次不動産台帳。
- ・不動産原簿。
- ・商工年鑑。

詳細な分析の課題と方法は各章の冒頭において述べる。

19世紀のパリの家屋の家主および所有経営の実態(価格、賃貸収益率、所有形態、社会的階層)に関しては、

* 獨協大学 教授・工博・Dr.

Prof., Dokkyo University, Dr. Eng.

図1．19世紀前半の対象地区SGの位置（左）と地割（右）

ドマールの研究がある¹⁾。ドマールの研究は既成市街地の家屋を対象とする。それに対して本研究は、新市街地の開発過程の解明の一環として新市街地の新築家屋について分析するものであり、ドマールの研究との関係においては、それと補完しあって近代初期のバリの住宅家屋の所有・経営の実態をより全体的に解明すると同時に、相互に検証し合うものである。さらに、本研究は可能な限り公正証書原本を資料として用いる点においてドマールの研究と異なり、その成果として家屋の取得・売却の財政の分析にも踏み込むことができた。

2．家屋の所有目的と取得方法

A．分析の課題と方法

本章では、家屋所有の目的が居住と賃貸経営のいずれにあったか、そして、家屋購入と自己建築という新築家屋の2つの取得方法（供給形態）と家屋の所有目的との間にいかなる関係が認められるかを明らかにする。

筆者の既往の研究により、家屋の建築段階における売却目的の建築と所有目的の建築の存在が明かになった²⁾。新築家屋の取得方法は、それに対応して、売却目的の建築主体から購入する方法と自ら建築して所有し続ける方法に分けられる。2つの建築目的の割合はほぼ半々である（39例対41例、他に判定を保留した建築後比較的短期間の競売譲渡10例）。

対象地区の新築家屋は、専用邸宅も存在するが、大半がアパート形式の6～7層の共同住宅家屋である（共同81例対専用11例）³⁾。家屋の所有目的をその利用形態によってみると、次の3つの場合がある。(a)家主が家屋全部を専用する（「専用居住」）。(b)家主が家屋の一部に居住し残りの部分を賃貸する（「居住賃貸」）。(c)家主が他所に居住し家屋を全部賃貸する（「不在賃貸」）。

以下の資料調査によって、所有期間中に家主が在住するか否か、および他の居住者が存在するか否かを調べることによって、家屋の利用形態を明らかにする。相続は所有の継続とみなす。

(i)公正証書原本による家主の氏名および住所の調査。第一次不動産台帳および不動産原簿も補足的に用いる。

(ii)商工年鑑（1845年、52年、62年、69年）および第

一次不動産台帳による家主以外の居住者の有無の調査。

資料の限界については次のように対処する。

(a)所有期間中の家主の住所が不明の場合は、判定を保留する（13例）。

(b)稀に家主の住所について商工年鑑と他の資料の記載が異なる場合は、商工年鑑以外の資料を優先する（4例）。

(c)商工年鑑による家主以外の居住者の有無の調査が不可能な場合、家主が在住であれば家屋の形式（共同住宅か専用住宅か）等を考慮して専用居住か居住賃貸かをある程度推定し（8例、判定保留6例）、家主が不在であれば全部賃貸とする（25例）。

(d)所有期間中に変化があったと見られる場合、変化の前の状態によって判定する（7例）。

B．分析結果

(1) 所有の目的（表1）

(i) 家屋所有の目的は、一次所有（すなわち売却目的の建築主体からの新築家屋の購入または家主自身の建築による新規の家屋所有）については、(a)専用居住8例、(b)居住賃貸24例、(c)不在賃貸40例、である。

家主の家屋所有の目的は不在家主による家屋の全部の賃貸経営が卓越している。家主が家屋の一部に居住して残りの部分を賃貸経営する例がそれに次ぎ、その半数程度である。専用居住はそれらに比べるとわずかである。家屋の所有は賃貸経営を主要な目的としていた。

(ii) 一次所有以降の家屋の売却によって発生する二次所有については、(a)専用居住3例、(b)居住賃貸9例、(c)不在賃貸42例、である。

一次所有の場合と比べると、不在家主による家屋全部の賃貸が卓越する傾向は変わらないが、その比重がさらに高まり、居住賃貸の比重が減少している。この結果について次の2つの解釈が考えられる。

解釈1：一次所有に含まれている自ら家屋を建築し所有した家主の中には、居住賃貸を目的とする者が比較的多かった。これは後の(2)の分析によって検証される。

解釈2：不在家主の拡大は19世紀前半から後半にかけてのバリの家主に関する時代的な変化であり、対象地区の一次所有から二次所有への転換にその変化が反映された。この解釈を検証するには、より広範な地域についての分析が必要である。本稿ではその検証を保留する。

(iii) 一次所有と二次所有の区別を保留した家屋の所有については、(a)専用居住0例、(b)居住賃貸5例、(c)不在賃貸11例であり、不在家主による家屋全部の賃貸が卓越する傾向は変わらない。

(2) 新築家屋の取得方法と所有目的の関係（表2）

一次所有の対象となる新築家屋の取得方法には、売却目的の建築主体からの購入と家主自身による建築の2通りがあった。それぞれの取得方法と家主の所有目的の関係をみると以下の様な有意の差が認められる。

表1．家屋所有の目的別件数

目的	一次所有	二次所有
専用居住	8	3
居住賃貸	24	9
不在賃貸	40	42

表2．新築家屋の所有目的と取得方法

目的	購入取得	自己建築
専用居住	0	8
居住賃貸	11	13
不在賃貸	23	16

表3．家屋所有の規模

所有家屋	家主数
1軒	140
2軒	8
3軒	2

(i)売却目的の建築主体からの購入の場合：(a)専用居住0例；(b)居住賃貸11例；(c)不在賃貸23例。

(ii)家主自身の建築・所有の場合：(a)専用居住8例；(b)居住賃貸13例；(c)不在賃貸16例。

売却目的の建築主体によって供給されたのは主として賃貸用の共同住宅家屋であり、専用居住のための家屋は家主自身が建築する傾向があった。居住賃貸と不在賃貸の比率も家屋の取得方法によって異なり、家主による自己建築の場合のほうが購入取得の場合よりも居住賃貸の比率が高い。家屋所有の目的に自己居住を含む場合は、賃貸経営のみを目的とする場合よりも、家主自ら建築主となって建築段階から関わる傾向が強かったといえる。

3．所有権の分散

A．分析の課題と方法

ドマールの研究によれば、既成市街地では大部分の家主は同じ通りに1軒の家屋のみを所有し、複数所有する場合も高々2、3軒の所有にとどまった⁴⁾。その意味において19世紀のパリの家屋の所有権は分散していたとされる。本章では、新市街地の新築家屋の所有権の集中または分散の程度を明らかにする。

公正証書原本および第一次不動産台帳によって家屋の家主を特定し、家主毎に名寄せを行う。

B．分析結果（表3）

一次所有と二次所有を含む全所有についてみると、全家主152人中140人は対象地区内に1軒のみ所有する。8人が2軒、2人が3軒を所有し、それ以上の大規模な所有は認められない（表3）。

対象地区内の家屋の所有権は、既成市街地の家屋の場合と同じように、分散している。

同一家主が2軒以上所有する場合は、次のような傾向がみられる。

(i)ほとんどの場合、それらの家屋は隣接するかもしれない通りをはさんで対面し（1軒飛び1例を含む）、立地上まとまっている。

(ii)家主はその1軒に居住し（専用居住または居住賃貸）、他を全部賃貸することが多い（10人中8人）。

このように、複数の家屋の所有は自己居住を一つの契機とする場合が多い。所有する家屋が立地上まとまっていることは、利用および管理の面で好都合であったと考えられる。複数の家屋を所有する家主には、自ら土地を

取得して家屋を建築した者が少なくない。その場合、1軒の家屋として建築がなされなかったのは、敷地の有効利用、家主自身の必要性、市場化の可能性などを考慮して、それに適した規模が決定されたためと考えられる。

4．家主の社会的職業

A．分析の課題と方法

本章では家主の社会的職業を通してその社会的背景を明らかにする。

パリの家屋の所有は、その価格の大きさからしても、ある程度大きな資産の保有を意味した⁵⁾。また、統計⁶⁾によるパリの家屋数と世帯数（1817年の一世帯平均家族数と各統計年の人口から算出）の関係だけをみても、家屋1軒に対する世帯数は8.4（1817年）、10.3（1841年）、11.0（1846年）、10.8（1851年）であり、パリの市民にとってパリの家屋の家主となる可能性はかなり限られていた。それらのことから、家主はある程度富裕な階層であったことは推察される。

しかし、家主の家屋以外の資産や所得の全貌を資料から把握することは困難である。資料から知られる家主の社会的属性として職業がある。社会的職業と資産の間にはある程度の関連性があり得るとしても、個人による所得や出発点における資産の差もあるので、厳密な一般的関連性を論じるのは難しい。本稿では、家主の職業を通してその社会的背景を明らかにし、職業と資産の関係については必要に応じて既存の研究を参照する⁷⁾。

家主の職業の調査は、原則として公正証書原本によって行い、第一次不動産台帳（職業の記載が十分ではない）および商工年鑑（不在家主についての記載なし）は補足的に用いる。資料上可能な限り多くの時点での家主の職業を調査し、その変化にも着目する。資料の中で用いられている職業名称には「」を付け、一般的な職業名称と区別する。

B．分析結果（表4）

家主の職業の分布（表4）は、複数家屋を所有する家主については家屋毎に算定した結果である。

(1)一次所有と二次所有を区別しないで家主全体についてみると、次のような傾向が認められる。

(i)「不動産所有者」が半数近くを占め（136人中67人）、他の職業をはるかに凌ぐ。その中には職業に関連した肩書きをもたない夫人または未亡人（10人）および

表4. 家主の職業（延べ人数）

職業・肩書	一次 所有	二次 所有	次数 不明	合計
不動産所有者	22	26	9	67
高級公職者	5	2		7
金融・財政	4	1		5
卸業等	5	5		10
新聞社主		1		1
小売・製造	1	2		3
自由業	4	2	1	7
公証人	3		2	5
代訴人	1	1		2
執行官	1			1
芸術家	3	3		6
教授	1	2		3
技師		1		1
軍人	2	2		4
建築家	8	1		9
建築請負業等	12	2	1	15
合計	72	51	13	136

年金生活者（1人）が含まれている。

最大の家主層である不動産所有者は文字どおり不動産の所有・経営を行う者であり、19世紀のパリの富裕階層の一角を形成していた⁸⁾。しかし、それは必ずしも他の職業集団と隔絶された集団をなしていたのではなく、多様な職業の現役活動を退いて不動産所有者の肩書きのみとなった者が多数いる。対象地区の不動産所有者の肩書きをもつ家主のうち以前の職業が判明する者の現役職業を見ると、「国民議会議員」、「王室総務」、「商事裁判所判事」、「銀行家」、「両替商」、「新聞社主」、「卸売り商」、「材木商」、「帽子製造業」、「公証人」、「弁護士」、「建築請負業」、「石工請負業」、「暖炉業」、「指物業」等、広い範囲におよぶ。「建築家」や「弁護士」等のなかには現役中から「不動産所有者」の肩書きを併用している者もみられる。

女性とりわけ未亡人による家屋所有の例も少なくない。結婚が夫婦財産共有制によっておこなわれた場合は、妻の自由な財産処分権は認められないが、当事者間の夫婦財産契約において、双務的な贈与や特権のほかに、妻のみに生前配偶者利益が認められることがあった。従って、有産階層においては、夫の死後に妻が大きな資産を自由にできる立場に置かれることがある⁹⁾。対象地区の未亡人の家主の夫の生前の職業・肩書きは、「リル市収税吏」、「リネン製糸株式会社社長」、「伯爵」であり、ある程度の資産家であったことが推察される。

(ii)「不動産所有者」のほかに、高級公職者（「国民議会議員」、「知事」、「コンセイユ・デタ評議員」、「王室総務」）、金融関係者（「元両替商」、「銀行家」）、事業家もしくは商業・製造販売業者（「新聞社主」、「卸

商」、「製造業」、「材木商」、「靴商」、「食料品商」、「帽子製造業」、「皮なめし業」）、自由業（「医師」、「弁護士」、「（元）公証人」）、司法職員（「代訴人」、「商事裁判所代理士」、「執行吏」）、芸術家、（元）軍人、教授、建築関連業（「建築家」、「技術者」、「建築請負業」、「塗装請負業」、「石工業」、「指物業」、「大工業」、「暖炉設備業」）などの多様な職業が見られる。

それは、家主が幅広い有産階層にわたっていたことを示している。

(iii) 不動産所有者に次いで、建築家および建築請負業等を含む建築関連の職業が比較的多い。

建築関連の職業が比較的多いのは、彼らは家屋の建築供給者として地区開発に関与し、その中には建築した家屋をすぐに売却せず、しばらくの間保有する者がいたからである。それは、ある程度、新開発地区における新築家屋の家主の職業傾向の特殊性と考えられる。

(2) 一次所有と二次所有を区別して家主の職業分布を比較すると、いずれの場合も不動産所有者の卓越および他の多様な職業の存在は変わらないが、一次所有よりも二次所有の方が「不動産所有者」の比率が高い（一次所有は72人中22人、二次所有は51人中26人）。

家屋の転売に伴って、富裕階層の一角を成す不動産所有者への所有権の集中が一層進んだものと考えられる。

ところで、ドマールは、既成市街地の家屋の売却者の職業の分析に基づいて、19世紀の前半（とりわけ1805年～1840年）には商店主や職人を中心とする中産階層の家主が多数存在したが、後半（1875年～1880年）にはそれらの家主が減少すると同時に不動産所有者が著しく増大し、家主の富裕化を伴う構造変化があったと指摘する¹⁰⁾。

しかし、本稿の分析結果では、不動産所有者が常に卓越し、商店主や職人層はその他の多様な職業の一角を成すが、その中で特に多いわけではない。この商店主・職人層の家主の位置づけに関するドマールの研究と本稿の分析結果の違いについては、次のような理由が考えられる。

(a) 本稿対象地区の家屋所有は1830年代および1840年代を中心とし、1824年（事業開始年）以前を含まない。パリ周辺の画地分譲が活発になる1820年代以前には、商店主・職人層の家屋取得が活発であった可能性はある。

(b) 商店主・職人層の定義が異なる可能性がある。本稿では建築関連業は商店主・職人層と区別しているが、ドマールにおけるその扱いははっきりしない。

(c) 新開発地区の新規の家屋所有においては、既成市街地の既存の家屋の譲渡を通して現れる家主の社会階層の構造的変化が先行的かつより明確に現れた可能性がある。

(3) 不動産所有者が卓越し且つ多様な社会的職業層を含む家主の職業分布は、既往の研究で明らかになった画地分譲主体および家屋建築主体のそれと異なる¹¹⁾。画地

分譲において主導的な役割を果たしたのは、金融財政関係者（元両替商、銀行家、収税吏等）、不動産所有者、建築家および元公証人等であった。他方、画地を取得して家屋を建築した建築主体とりわけ売却目的の建築主体は、建築請負業を中心とする建築関連業者であった。

それらと比べて、家主の職業が不動産所有者を筆頭としてより多様な広がりを見せるのは、家屋の所有・経営が債権や貯蓄などと同じように、一定の家賃収入を生む安定した投資であったからであろう。他方、画地分譲は、大きな資本を必要とし、事業利益の可能性と同時にリスクを伴うため、一般的な投資の対象にはなりにくく、比較的大きな資本力あるいは専門的知識や職業意識をもつ者がそれに関与したと考えられる。また、家屋の建築・売却は専門技術と経済的信用によって支えられ、一つの職業分野を形成していた。このように、開発の諸段階を担う主体の社会的背景の違いには、それぞれの段階がもつ投資上および技術上の意味の違いが反映されていた。

5. 家屋所有の財政

A. 分析の課題と方法

本章においては、家屋所有の財政の分析を通じて、家屋所有の特徴と意味を明らかにする。とりわけ家主の経済的信用への依存の程度に着目して分析を行う。

資料として家屋の売買に関する公正証書原本を用い、代金の支払いおよび受領の条件、ならびにその実行の経緯などを調査する。

家屋所有の主要な財政行為は、家主による家屋取得代金の支払いと家主が家屋を売却した場合の売却（転売）代金の受領の局面に分けられる。

家屋取得代金支払いの経緯には次の4つの場合がある。(a)家主が自己資金によって代金を支払う。(b)家主が借入金によって代金を支払い、自己資金によって借入金を返済する。(c)家主が借入金によって代金を支払い、家屋転売代金によって借入金を返済する。(d)家主が家屋を転売し、転売後の取得者が前の家主に代わり転売代金によって代金を支払う。後の3つの場合(b、c、d)においては外部資金が利用されている。

家屋が売却された場合の代金の受領の経緯には、次の4つの場合がある。(a)家主自身が受領する。(b)家主の債権者がその債権に充てるために受領する。(c)家主に家屋を売却した前の家主が未払いの代金債権に充てるために受領する。(d)家主から売却代金債権の譲渡を受けた第三者が受領する。

家屋取得の資金を融資した債権者は、民法上、家屋に対して、家屋売却代金の債権者に次ぐ第二順位の先取特権を認められている¹²⁾。先取特権を担保するため、借入金による家屋取得代金の支払いは契約書に明記される傾向がある。名目上、家屋取得代金の支払いと直接関係が

ない家主の債務は、家屋取得代金の支払いからは知ることができない。しかし、家屋売却代金の受領の局面に現れる家主の債務を通して、その一端を知ることができる。

B. 分析結果（表5～表8）

(1) 家屋の売買契約の当事者は予め、代金の支払い方法（期日、金額）、利息（利率、支払い方法）、受領者などを定めた。その内容は以下のような傾向を示す。

(i) 支払い期日は売買よりも後に設定され、一括払いよりも数回程度の分割払いとされることが多い。最初の支払いの期日として、「売買登記および抵当権抹消手続きの完了時」もしくはその手続きに通常要する売買後「4カ月」が比較的良好に用いられた¹³⁾。しかし、実際には当事者の合意による支払いの延期あるいは期日前の支払いが行われることもある。

通常、売り主は代金債権を担保するため、買い主に対して、代金の支払いが完了するまで、家屋の火災保険契約を継続する義務を課すと同時に、保険金を受領する権利を予め留保した。

(ii) 代金債権の利息は、1830年代および40年代を中心とする対象地区の家屋売買においては、通常年5%に設定されたが、年4.5%の例も少数ある¹⁴⁾。利息の支払い期日は、3ヶ月もしくは6ヶ月毎が多い。

(iii) 代金の受領者として、売却者の債権者が予め指定されることがあるが、その場合でも、売却者自身が債権者への弁済を行うなどの結果として、その分の代金が売却者自身によって受領されることもある。

(2) 実際の家屋（または建築用画地）取得代金の支払いの経緯は以下の通りである。

(i) 代金が売買と同時に自己資金をもって一括して支払われた例は少ない（92例中6例）（表5）。大抵、支払いは売買からある程度の期間の後、一度または数度にわたって行われた。しかし、代金の一部分のみはしばしば即日または登記等の手続きの完了時に支払われた。

(ii) 代金が数回に分けて支払われた場合は各支払いの期間を額で加重平均して、売買から代金支払い完了までの期間を算定すると、1年以内での支払い完了が多数を占める（即日完了6例を含め50例）（表5）。大多数が2年以内（累積66例）または3年以内（累積74例）に支払いを完了した。支払い完了が5年以上（10例）あるいは10年以上（6例）に及ぶ例は少数である。

支払いの猶予は、ある程度家屋の取得に便宜を与えたが、概して、家屋を取得するためには比較的短期間に多額の資金を支払う能力が必要であったと言える。

(iii) 代金の支払いは、多くの場合、自己資金によって行われた（表6）。しかし、借入金（7例）または家屋の転売代金（9例）が家屋取得代金の支払いに充てられることも稀ではなかった（重複1例）。

(iv) 外部資金が利用された場合について見ると（表7）、

表5
家屋取得代金の完済
期間（額加重平均）

期間	例数
即日払い	6
1年以内	44
1～2年	16
2～3年	8
3～4年	5
4～5年	3
5～6年	0
6～7年	3
7～8年	1
10年以上	6

表6．家屋取得代金支払方法

支払方法	家屋数
自己資金のみ	72
借入金利用	7
転売代金充当	9

表8．家屋売却代金の受領

番地	売却年	価 格 (F)	受領者別受領比率% カッコ内は債権譲受者		
			売却者	融資 債権者	前売却 者等
SG 5	1841	130000	13	?	?
15	1856	265000	100	0	0
17	1840	200000	50	45	5
17	1853	400000	98	0	2
6	1845	90000	100	0	0
8	1852	90000	100	0	0
SL24	1837	178000	4	34(28)	34
SG10	1844	110000	?	72	?
18	1844	120000	38(25)	0	37
18	1847	130000	19	46(35)	0
ND 7	1843	80050	100	0	0
11	1840	90000	39(2)	59	0
13	1838	130000	45	0	55
37	1859	300000	52	35	13
39	1839	130000	59	0	41
43	1843	80000	34	51(15)	0
12	1850	80000	37	63	0
14	1838	35000	74(25)	0	0
18	1863	613306	70	30	0
54	1843	222500	0	7(7)	86
O/32	1849	300000	100	0	0
LB 7	1843	55000	100	0	0
11	1837	60000	83	0	17
16	1826	30000	100	0	0
16	1828	30000	33	67	0
16	1843	71000	72(25)	?	?
18	1830	30000	100	0	0
18	1834	30000	100	0	0
18	1836	30000	100	0	0
旧 6	1831	59000	0	0	100
旧 6	1842	150050	0	100	0
LR38	1847	55000	100	0	0
LF 6	1843	10000	100	0	0
		+年金	+年金	0	0
6	1853	42000	100	0	0
10	1858	44000	100	0	0

表7．外部資金を利用した家屋（又は画地）取得

番地	取得年	価格 (F)	代 金 支 払			借入 返済
			額 (F)	方法	%	
SG10	1822	100000	40000	相殺	40	-
			60000	転売	60	-
58	1837	100000	55000	自己	55	-
			45000	転売	45	-
18	1844	120000	90000	自己	75	-
			30000	転売	25	-
20	1833	52700	34700	自己	66	-
			18000	借入	34	自己
ND11	(1835)	17900	17900	借入	100	転売
13	1836	108000	37000	自己	34	-
			71000	転売	66	-
17	1839	170000	140000	自己	82	-
			30000	借入	18	相続
23	(1835)	13500	7000	自己	52	-
			6500	借入	48	自己
37	(1837)	40065	40065	転売	100	-
39	1838	130000	76110	自己	76	-
			53890	転売	24	-
10	1823	150000	132000	自己	88	-
			18000	借入	12	自己
54	1839	205000	12000	自己	6	-
			13000	借入	6	不明
			180000	転売	88	-
LB11	(1830)	10000	10000	転売	100	-
16	1826	30000	10000	自己	33	-
			20000	借入	67	転売
LR14	1830	59000	59000	転売	100	-

注：取得年（ ）は建築用画地の取得。

借入金によって支払われたのは概して代金の比較的小さな部分（50%以内）である。借入金は借り入れを行った家主自身によって返済される場合が多く（7例中相続人による返済1例を含む4例、不明1例）、借入金は家主にとって代金の一部の支払いを延期する意味をもった。他方、借入金の家屋の転売代金によって返済された例もある（2例）。それは実質的に転売代金による代金の返済と同じことになる。

転売代金によって家屋取得代金もしくは借入金が支払われた場合をみると、その額は代金の比較的大きな部分（50%以上）を占めており、転売によらなければ支払いが容易ではなかったとみられる。売却目的の家屋建築などと異なり、家屋の所有が転売ではなく利用・賃貸を目的とするのであれば、転売代金による家屋取得代金の支払いは本来家屋の所有には馴染みにくはずである。転売代金によって代金が支払われた場合は、自己資金による家屋の取得に無理があったと考えられる。

（3）家主による家屋売却（転売）代金の受領の経緯は以下の通りである（表8）。

（i）売却（転売）代金の受領の経緯が判明している例（35例）についてみると、売却した家主自身が代金を全額受領したのは14例であり、半数を多少下回る。それらの例においては、家屋の取得代金も家主自身により自己資金をもって全額支払われており、外部資金に頼らない堅実な家屋の所有・経営が行われたと考えられる。

（ii）他方、半数を超える21例において、売却した家主以外の第三者（債権者）が代金の受領に参加している。その中には、家屋取得代金（10例）または取得代金に充てた借入金（2例）の債権者と、それ以外の家主の債権者（11例）がほぼ同数含まれている（重複を含む）。売却代金が全額それらの債権者によって受領された例もある（3例）。

大半の家主は自己資金によって家屋を取得したが、家屋を転売して未払いの家屋取得代金や借入金の支払いに充てる家主もいた。家屋が売却（転売）された場合、家主の債権者（融資債権、代金債権）が売却代金の一部または全部を受領している例が多い。所有を目的として取得された家屋の売却は、家主の債務の処理が動機となつて行われることが多かったと考えられる。

6. 家屋の賃貸収益率

A. 分析の課題と方法（表9、表10）

本章においては、家屋の所有経営の主要な目的である賃貸収益の対売却価格比率（収益率）が債権の利率（通常年5%）と比べてどの程度の水準であったかを明らかにする。収益率には収益還元法による価格評価に用いられる理論的収益率があり、19世紀前半には理論的収益率として金利と同じ年5%がよく用いられた¹⁵⁾。しかし、

ここで問題とするのは、実際の収益額と売却価格によって決定される実際上の収益率である。

家屋の売却価格は公正証書原本によって調査する。

パリの家屋の収益額を体系的に記載した資料として第一次不動産台帳（粗収益額記載）および1852年の不動産原簿（粗収益額と純収益額記載）があるが、後述のようにその記載額と実際の収益額とのかいの可能性が指摘されている。収益額に関するその他の資料として、家屋全体が一人の転賃賃借人に一括賃貸された場合の賃貸契約額および家屋の売却広告もしくは競売公告がある。それらは直接取引に関わる資料であるため、実際の収益額を反映していたと考えられるが、断片的にしか存在しないので、それによる体系的な調査は期待できない。

ドマールは、第一次不動産台帳について、口頭契約等による賃貸借の把握が不完全である可能性および長期間にわたる台帳作成の調査時点の収益額とその後の収益額とのかいの可能性などの問題があるとし、結局、台帳収益額は概して、1830年～1853年の期間は実際よりも低い、1809年～1829年および1854年とそれ以降の調査時点（1859年～1880年の1、2時点）については実際の収益額を反映していると指摘する¹⁶⁾。

そこで第一次不動産台帳の信頼性の確認が必要となる。

対象地区の新築家屋の収益額は1839年～41年頃から台帳に記載され始め、1847年頃までは毎年記載されていることが多い。その後は、1854年にほぼすべての家屋について、1863年と1876年に一部の家屋について記載がある。1840年代の収益額は、最初の記載の年からほとんど改訂されていないことが多く、逆に最初の年よりも下方修正されていることもある。

第一次不動産台帳の賃貸借契約欄および備考欄に記載された対象地区の新旧家屋の一括賃貸契約額（19世紀前半の12例）および売却広告収益額（主に19世紀後半の17例、粗収益か純収益かの区別がない場合はとりあえず粗収益とする）を、同じ年またはそれに最も近い年の台帳収益額および不動産原簿収益額（1852年）と比較して、台帳収益額等の信頼性を評価する。ただし、一括賃貸契約額は、転賃賃借人の中間利益があるので、家屋の実質収益額より多少低い可能性がある点に留意する。結果は以下の通り。

（i）1810年～20年代（既存家屋）は、概して台帳収益額が一括賃貸契約額と同じかそれに近い（表9）。契約の2年後に台帳収益額が同額改訂された例もある。

（ii）1830年代の1例は1839年の台帳収益額が契約額（1834年）をわずかに下回るにとどまる（表9）。

（iii）1840年代は、概して台帳収益額が契約額を比較的大きく（20～50%程度）下回る（表9）。唯一、前年までより大幅に上方修正された台帳収益額（1848年）がそれに近い年の契約額を上回る。

表9 家屋の一括賃貸契約家賃と台帳収益額(万円)

番地	一括賃貸契約		台帳収益額		家屋売却		収益率 A/B
	家賃A	年	評価額	年	価格B	年	
LR44	500	1812	350	1812			
			360	1821	8000	1821	6.3
LR48	2000	1813	2400	1813			
	2000	1817	2000	1817	35000	1821	
	3900	1822	2000	1822	65000	1822	6.0
			3900	1824	150000	1826	
SG46	7000	1843	4540	1843	90000	1845	7.8
52	3450	1834	3200	1839	50391	1834	6.8
					90000	1838	
ND 9	12000	1850	13280	1848	335000	1852	3.6
			18650	1854			
11	7650	1845	4900	1845	82325	1840	9.3
	8500	1847	4800	1847			
33	10000	1840	7900	1841	210000	1839	4.8
52	7500	1844	5580	1844	125000	1840	6.0
LB12	8730	1842	4540	1844	135000	1842	6.5

表11 台帳収益額と売却価格に基づく家屋の収益率

収益率 %	収益査定年別の標本数			
	1839 年	40年 台	54年	63年 76年
3-3.9	2	5	0	0
4-4.9	0	9	3	1
5-5.9	3	5	4	1
6-6.9	5	3	7	6
7-7.9	1	0	2	4
8-8.9	0	1	1	3
9-9.9	0	0	1	1
10-	1	0	1	2

表10 家屋の売却広告収益額と台帳収益額(万円、小数点以下切り捨て)

番地	売却広告			台帳収益額		家屋売却		収益率 A/B
	収益額A	価格	年	評価額	年	価格B	年	
SG 5	粗14711 純13046	190000	1858	12050	1854	競196875	1858	7.5
SG9AM1	37161	550000	1857	29050	1854			
ND 9	粗21155	300000	1851	18650	1854	335000	1852	7.0
				13780	1852			
13	17000	175000	1859	10200	1854	195273	1859	8.7
50	5600	100000	1850	4630	1854	競 55464	1850	10.1
50	粗 6000 純 5000	100000	1850	同上	同上	同上	同上	10.8
				2800	1852			
51	19000	250000	1869	14220	1863	252500	1870	7.5
				15750	1876			
54	純11470	150000	1857	12410	1854	201240	1857	5.7
60/62	粗17990	270000	1861	12270	1854	競275150	1861	6.5
LB 8	10350	140000	1857	7560	1854	競168745	1857	6.1
21	13000	-	1837	6780	1842	200000	1841	6.5
LR 40	4630	62000	1856	3410	1854	-	-	-
				4680	1863			
42	7500	115000	1869	6480	1863	-	-	-
AM 3	8380	90000	1854	7150	1854	競111149	1853	7.5
LF 12	9715	120000	1856	8980	1854	115000	1856	8.4
【以下は共有物競売公告、セーヌ県民事裁判所、1856年7月19日(土)】								
ND 34	純13948	200000	1856	12500	1854	競202275	1856	6.9
ND 36	純22522	260000	1856	21110	1854	競344442	1856	6.5

(iv)1850年代は、概して1854年の台帳収益額がそれと同じ年または前後の近い年の売却広告収益額を多少下回る(表10)。不動産原簿粗収益額(1852年)は50年代前半の広告収益額を大きく下回る。

(v)1863年の台帳収益額は、比較対象が少ないが、それ以降の広告収益額を多少下回り、それ以前の広告収益額を若干上回っている(表10)。

結局、概して1820年代までの台帳収益額は実勢に近いが、1840年代のそれは実勢を下回る。しかし、1839年に初めて台帳に記載された収益額あるいは大幅な上方修正が行われた年の台帳収益額は実際に近いと見られる。1852年の不動産原簿収益額は実勢よりもかなり低い。1854年およびそれ以降(63年)の第一次不動産台帳収益額は、多少低めであるがより実勢に近いように思われる。この結果はドマールの指摘とも大筋において合致する。

以上の結果を踏まえ、収益額として家屋の一括賃貸借契額、売却広告収益額もしくは第一次不動産台帳収益額を用い、それと同年または最も近い年(台帳収益額が低めとみられる場合は可能な限りそれより後の年)の売却価格によって収益率を算定する。台帳収益額を用いる場合は、その実勢とのかいりの可能性に留意する。

第一次不動産台帳には粗収益額しか記載されていないので算定は粗収益によって行う。粗収益と純収益の区別がない売却広告の収益額は粗収益とする¹⁷⁾。売却広告が純収益しか記載していない場合(3例)は、後述の理由により粗収益に対する純収益の比を80パーセントとして換算した粗収益額を用い、台帳収益額と比較する。

B. 分析結果(表9～表11)

(1)一括賃貸契約額と売却価格によって算定した1820年代～40年代の賃貸収益率は、6パーセントを上回るものが多い(表9)。

(2)1850年～69年の売却広告収益額と売却価格によって算定した収益率は6～7.5%程度が多く、8～10%に達することもある(表10)。

(3)台帳収益額と売却価格による収益率(表11)。

(i)19世紀後半の台帳収益額(1854年、63年、76年)とそれと同年または前後5年以内の家屋売却(1850年～81年)価格による収益率は多くの場合6パーセントを超える。1863年および76年の台帳収益額による収益率の水準のほうが1854年の台帳収益額による収益率の水準よりも多少高い。1854年の台帳収益額が実勢をより下回っていたことがその一因かもしれない¹⁸⁾。

(ii)19世紀前半については、主に1835年～46年頃に売却された家屋の収益率を、1839年の最初の査定による収益額または1840年代の収益額を用いて算定した。その結果、1839年の収益額による収益率は5～6パーセント台が多く、1840年代の収益額によるものは4～5パーセント台が多い。台帳収益額が実勢を下回っていたとすれば、

実際の収益率はそれよりも高かったことになり、同時期の家屋一括賃貸契約額による算定結果とも矛盾しない。

以上のように、1830年～80年頃における対象地区の家屋の粗収益率は平均的にみて、6パーセント台から7パーセント台が多い。それを下回るものもあるが、逆にそれを上回るものが少なくない。19世紀後半(1855年～80年)のバリの既成市街地の家屋(約60例)を対象とするドマールの分析においても、新築家屋は概して6～8パーセントの収益率をあげていたことが指摘されており、本稿の分析結果との間に決定的な矛盾はない¹⁹⁾。

(4)粗収益から家主の負担となる維持管理費(不動産税、清掃負担金、管理人手当、くみ取り料、火災保険料、補修費など)等を引いたものが純収益となる。それらの負担が実際にすべて家主に帰したかあるいは賃借人に転嫁されることがあったかは問題として残る。また、粗収益に対する純収益の比は個々の場合により異なる可能性がある。しかし、以下の事実を参考にして対粗純収益比を設定し、粗収益率から純収益率を算出してみる。

(a)不動産原簿は純収益を粗収益の75%としている。

(b)家屋の生前分配のための家屋鑑定事例によれば(1877年、SG60番地)、粗収益から実際の維持管理費等(不動産税、火災保険料、管理人手当、水道料、ガス料、清掃料、くみ取り料、年間補修費、非収益床分)を引いて算出された純収益は粗収益の約77.5%である²⁰⁾。

(c)粗収益と純収益を併記した家屋売却広告例によれば、粗収益に対する純収益の割合は88%(14711F対13046F、SG5番地)および83%(6000F対5000F、ND50番地)である。

以上の事実によれば、粗収益に対する純収益の比はおおよそ75パーセントから80パーセント台である。仮に対粗純収益比を80パーセントとすると、6パーセント台から7パーセント台の粗収益率はおおよそ5パーセントを超える純収益率となり、5%の一般的な金利水準を上回っていたことになる。インフレに対する資産価値の保全効果などの利点も考慮すると、家屋の所有は確実な投資になったと考えられる。

7. おわりに

開発の最終段階を担う家主は、主に共同住宅家屋の賃貸経営を目的として関与した。大多数の家主は地区内に1軒の家屋のみ所有し、家屋の所有権は分散していた。家主は不動産所有者の肩書きを持つ者が多数を占めるが、その実体は幅広い有産階層におよんでいた。家屋所有の財政は、売却目的の建築や画地分譲と比べると、構造的に経済的信用への依存度が低いが、家主の負債の処理が家屋売却の契機となることも少なくなかった。家屋の収益率は概して一般的な金利水準にも劣らず、家屋の所有経営は確実な投資であった。

注。

- 1) DAUMARD, A., "Maisons de Paris et propriétaires Parisiens au XIXe siècle", 1970。
- 2) 鈴木隆、「住宅建物建築主の特性と建築財政の構造」、日本建築学会計画系論文報告集、392号、1988年10月、pp.93-113。
- 3) 鈴木隆、「近代の中庭型都市共同住宅家屋の建築特性」、日本建築学会計画系論文報告集、第455号、1994年1月。
- 4) 注1文献、pp.251-252。
- 5) 19世紀前半のパリ市民の相続に関するドマールの研究によれば、1847年に相続額50000F以上は標本の19%、100000F以上は12%にすぎない(DAUMARD, "Les bourgeois de Paris au XIXe siècle", 1970, pp.364-365)。本稿対象地区の家屋は大部分が売買価格50000F以上で、半数が100000Fを超えており、大きな資産であった。
- 6) "Recherches statistiques sur la ville de Paris et le département de la Seine", 1823, 1826, 1829, 1844, 1860。
- 7) ドマールは、相続資産額の分析により、19世紀のパリ市民の社会階層を次のように区分する(注5文献)。(i)相続額500F以下：大衆層。(ii)500～2000F：中間層。(iii)2000～20000F：小ブルジョワジー。(iv)2000～50000F：中産階層。(v)50000F以上：富裕上流階層。各階層の人口比率は(i)と(ii)の合計83%、(iii)8%、(iv)7.5%、(v)0.3%。階層別の職業分布は、中間層は商店主、国家現業職員および小年金生活者の一部を含む。小ブルジョワジーは商店主および年金生活者が約半数を占める。中産階層は不動産所有者の比率が大きく、自由業および国家公人の比率も増える。富裕上流層は不動産所有者が卓越する。
- 8) 注7参照。
- 9) 富裕階層においては、夫婦の年齢差が非常に大きく、夫の死後、妻が寡婦として長い余生を送る例も稀ではなかったと言われる(注5文献、pp.186-197)。
- 10) 注1文献、pp.235-242。
- 11) 鈴木隆、「画地分譲主体の行動と開発利益」、日本建築学会計画系論文報告集、第375号、1987年5月、pp.88-103、および注2文献。
- 12) フランス民法典第2103条。
- 13) 代金の一部(613306・17F中430000F)の支払い期限を、登記および抵当権抹消に必要な4ヶ月後と明記した契約例があり、その手続きが4ヶ月を要したことが知られる(1863年12月3日の公正証書、MAS, LXXII 909)。
- 14) 利息年4・5%の契約例は次の通り。(i)1837年2月4日(JAMIN, CXVII 1166)。(ii)1847年6月3日(TRESSE, CXIII 956)。(iii)1847年2月26日(POTIER)。(iv)1863年12月30日(MAS, LXXII 909)。
- 15) (a)共和歴第VII年霜月22日の法律第27条は、家屋の年

収益を20倍した評価額を相続税の課税基盤とする。

(b)家屋の交換譲渡において、年間粗収益額の20倍が家屋の評価額とされている(1842年12月26日の交換譲渡、THION DE LA CHAUME; 1828年9月19、20日の交換譲渡、MAINE-GLATIGNY)。

(c)1877年の生前財産分与においては、純収益率6.5%で家屋の収益還元価格が算定されている(注20参照)。

16) 注1文献。

17) ND50番地の家屋の1850年4月10日の売却広告では、収益額5600F、価格100000Fと記載されているが、およそ一カ月後の5月18日の新たな広告では粗収益額6000F、純収益額5000Fと両方区別して併記されており、粗収益か純収益か明記されていない5600Fは両方の中間的な額であった可能性もある。

18) 1850年に売却された家屋の収益率は他よりも比較的高いが(9.2%、10.8%、11%)、これは1848年の革命の影響でパリの家屋の価格が未だ低迷していたためとも考えられる。不動産市場に関するLESCUREの研究によれば、19世紀前半のパリの建設市場は次のような動向を示した。拡大期：1820-25年；1832-38年；1843-47年；1851-54年。後退期：1826-31年；1839-42年；1848-50年。(LESCURE, M., "Les banques, l'Etat et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine 1820-1940.", Thèse reproduit en 1982, pp.31-33)。

19) ドマールの分析によれば、1855年～80年の既成市街地の家屋約60例の収益率の分布は次の通り(注1文献)。収益率5%以下：分布率4.6%。5-5.9%：6.8%。6-6.9%：32.7%。7-7.9%：36.7%。8-8.9%：13.8%。9%以上：5.2%。

20) 1877年7月11日の生前財産分与(公正証書、31ESTA)において、SG60番地の家屋(敷地面積162.50m²、角地、建弊率100%、中二階と屋根裏階を含む地上7階および地下階)の価格は、収益還元法と原価法を用いて以下の3段階の手順で評価されている。

(1) 収益還元法。(a)賃貸収益：一階店舗と中二階750；三階2200F；四階2100F；五階1900F；六階1350F；屋根裏七階400F；計15450F。(b)控除すべき費用1880F(実算結果1879F)(不動産税1042F、管理人手当310F火災保険料15F、水道料180F、ガス料250F、清掃料12F、くみ取り料70F)ならびに年間補修費および非収益床分1600F。(c)純収益：(a)-(b)=11970F。(d)純収益率6.5%による還元評価額：184153F。

(2) 原価法。(a)土地評価額65000F(単価400F/m²、面積162.5m²)。(b)建物評価額73125F(単価450F/m²、建付面積162.5m²)。(c)建築家報酬3656F。(d)家屋合計評価額：(a)+(b)+(c)=141781F。

(3) 最終評価額：(i)と(ii)の中間値=162965F(実算結果162967F)。

(1994年1月1日原稿受理、1994年7月1日採用決定)