土地の異動変遷からみた丸ノ内地区の開発戦略

三菱財閥と丸ノ内地区開発 その3

DEVELOPMENTAL STRATEGY IN THE MARUNOUCHI DISTRICT
ANALYZED BY CHANGE OF THE LAND

- Marunouchi district where the Mitsubishi financial clique initiated development Vol. 3 -

野村正晴*

Masaharu NOMURA

The Marunouchi is representative office district in Japan. It began to be constructed when the Mitsubishi financial clique had received public land disposed of in 1890s. This district was developed by the Mitsubishi, largest landowner in this area. The character of this development can be observed from the view point of change of its land. In this research, focused on the transaction type and the business partner to which the land right was transferred, the interrelation between the change of the land and the developmental strategy of the Mitsubishi will be clarified.

Keywords : Mitsubishi financial clique, Marunouchi district, Change of the land, Developmental strategy,
Business district, Profitability, Urban economy

三菱財閥, 丸ノ内地区, 土地の異動, 開発戦略, オフィス街, 都市経済

1 はじめに

三菱は1890(明治23)年の払下げによって、皇居前に位置する約8万5000坪もの土地を手に入れた¹⁾。この払下げを起点として、市区改正計画によって市街地とすることが決定された丸ノ内地区²⁾には、日本を代表するオフィス街が営々と築きあげられていく。

この丸ノ内オフィス街の建設は、三菱主導で開始されたものではないが、すべてを三菱単独で行ったわけではない。一旦払下げられた土地は、オフィス街としての成長や時代ごとの政治経済情勢に応じて、その一部を官営組織や三菱以外の民間組織に異動³⁾されながら開発は進められていった。三菱が丸ノ内地区に所有する土地の境界線は折々に変更されたのである。

これまでの丸ノ内地区開発の土地に関する研究は、主に経済学の領域において経営史、制度史のなかで扱われている。特に、丸ノ内払下げの顛末についての論考が多く、その研究の成果は、財閥の形成史⁴⁾や三菱地所の社史など⁵⁾、麹町区史⁶⁾、あるいは土地制度史⁷⁾、不動産業史⁸⁾のなかで紹介されている。

このような先行研究のなかでも特に代表的なものとして、三菱の不動産経営全般を扱った旗手勲氏の研究がある⁹⁾。ここでは、土地経営の主体を三菱財閥において詳細な収支の分析を含めた実証的な研究が為されており、本稿の視点と一致する部分が多いが、三菱の不動産経営全般を対象としているため、地区単位の開発戦略にまで

踏み込んだ論考が十分に為されているとはいえない。

また、日本近代都市史のなかでは、鈴木博之氏による研究が挙げられる¹⁰⁾。ここでは土地所有の形態的特性と経営的特性の因果関係を、＜集中型大土地所有＞には＜都市・住宅地開発＞を、＜集積型大土地所有＞には＜貸地経営＞を対応させるなどして分類し、都市の成り立ちを理解しようとする試みがなされており、その中で大土地所有者の代表として三井や三菱といった財閥がとりあげられている。しかし、＜集中型大土地所有＞の具体的詳細、つまり、一旦所有された大規模土地の追跡の履歴を地区単位で行ったものではない。本来、取得後の異動変遷にこそ、土地経営上の戦略が最も如実に現れるはずである。

そこで本稿では、三菱が丸ノ内地区に所有した土地の異動変遷を網羅的に検討し、土地経営上の戦略的意図を読み取ることで、日本における都市の近代化に対して、三菱という財閥の果たした役割の一端を明らかにしていきたい。

2 研究対象と分析手法

以上のような視点に基づいて、本稿の具体的研究対象は、三菱を開発主体として明確に位置づけることができる1890(明治23)年の払下げから1946(昭和21)年の財閥解体までの期間に、三菱が丸ノ内地区において一時的にでも所有した土地の異動全件とする。

* 東京芸術大学大学院美術研究科建築理論専攻
博士後期課程・修士(美術)

Doctoral Course, Graduate School of Fine Arts (Architecture), Tokyo University of the Arts,
M. Fine Arts

表1 丸ノ内地区における三菱所有土地異動リスト

各期	西暦 (年)	元号 (年月日)	異動形態	異動元名義	異動対象	面積 (坪)	金額 (円)	異動先名義	異動対象	面積 (坪)	金額 (円)	用途	
第1期	1890	明 23. 3. 6	私下	明治政府	有楽町一丁目2番地 (監事部及び工兵方面) 有楽町一丁目1番地 (館田町令部) 八重洲町一丁目1番地 (近衛師団監兵室) 永楽町一丁目1番地 (○重兵室) 永楽町二丁目1番地 (永楽町近衛隊理部) 永楽町二丁目2番地 (第三連隊) 銭瓶町1番地 (銭瓶町砲兵方面所屬) 有楽町二丁目1番地2号 (有楽町練兵所)	84309.909	1008000	岩崎久弥総代理人 岩崎弥之助	—	—	—	明治政府：麻布に新築する洋風煉瓦造の兵舎建築費150万円の捻出のため私下。払い下げ面積は、その後の実測調査により84,309.909坪から84,816.354坪に訂正(明23.9.16)	
	1894	明 27. 1. 29	移転登記	岩崎久弥	丸ノ内土地	84816.354	—	三菱合資会社	—	—	—	—	
	1895	明 28. 7. 1	貸地	三菱合資会社	銭瓶町土地	—	—	—	—	—	—	東京電話交換局用地。東京一橋浜間の電話交換開始。(現日本興行倶楽部敷地内、底の口交換局 明23.12.16) 東京電話交換局 銭瓶町(現「パン」大町ビル敷地 明25.7.7)	
	1896	明 29. 3. 24	貸地	三菱合資会社	有楽町一丁目1/2	715.56	—	—	—	—	—	東京商業会議所建築用地(明 32.11.26落成) 貸付年月日については、東京商業会議所新築の認可申請に対する農商務大臣からの認可日をあてた(東京商工会議所八十五年史 p.745)	
	1899	明 32. 3. 31	譲渡	三菱合資会社	永楽町二丁目2/2	536	20633.24	高田慎蔵(高田商会)	—	—	—	—	
	1899	明 32. 10. 12	収用	三菱合資会社	永楽町二丁目2番地 有楽町二丁目1番地	14,411 1,122	(補償金) 74,648	—	—	—	—	鉄道用地	
	1900	明 33. 8. 3 明 3310. 9	譲渡	三菱合資会社	有楽町二丁目1番地 永楽町二丁目2番地	1,107 14,411	32,088 634,122	逓信省鉄道作業局	—	—	—	高架鉄道用地	
	1902	明 35.	譲渡	三菱合資会社	銭瓶町一丁目1/6	874.32	39344	日本興業銀行	—	—	—	日本興業銀行新築用地。明 36.10.15日本興行銀行新築し、芝町より移転	
	1902	明 35.	譲渡	三菱合資会社	—	888.99	39115	逓信省鉄道作業局	—	—	—	鉄道用地	
	1905	明 38.	替地	三菱合資会社	永楽町 銭瓶町	2423.79	76779	文部省	和泉町	—	—	—	
	1905	明 39.	譲渡	三菱合資会社	永楽町二丁目2/2	379.29	11926.28	高田商会	—	—	—	高田商会本店建築用地(大3.3.竣工)	
	1906	明 39.	譲渡	三菱合資会社	銭瓶町一丁目1/12 銭瓶町一丁目1/14	215.25	13506.39	日本興行銀行	—	—	—	—	
	1906	明 39. 9. 5	替地	三菱合資会社	有楽町一丁目2/1 有楽町一丁目2/2	5779	69087.88	内務省	八重洲町 銭瓶町・八重洲町	5,779 5,229	77,176.61 19,656.42	警視庁の建築用地と推定	
	1907	明 40.	譲渡	三菱合資会社	銭瓶町一丁目1/15	15.18	381.14	日本興業銀行	—	—	—	—	
	1907	明 40.	替地	三菱合資会社	有楽町一丁目2/3	904.05	10807.91	内務省	銭瓶町一丁目2番地	904.05	12304	—	
	1908	明 41.	譲渡	三菱合資会社	永楽町二丁目2番地	905	88690	鉄道庁	—	—	—	—	
	1908	明 41.	替地	三菱合資会社	永楽町二丁目2番地	1425	17035.86	鉄道庁	永楽町	1425	21373	—	
	第2期	—	明 一. 一.	貸地	三菱合資会社	有楽町一丁目1/2	—	—	帝国劇場会社	—	—	—	帝国劇場(明44.2竣工) 明40.2 帝国劇場会社設立。明 44.3.1開場式挙行
		—	明 一. 一.	貸地	三菱合資会社	有楽町一丁目1/1	—	—	生命保険協会	—	—	—	生命保険協会会館(明45.竣工)
—		大 2. 8. 19	替地	三菱合資会社	丸の内40間道路敷地	4405	—	東京市	銭瓶町・永楽町の道三堀埋立地	—	—	—	
1913		大 2.	貸地	三菱合資会社	現東洋信託銀行本店敷地	—	—	台湾銀行	—	—	—	台湾銀行東京支店建築用地(大16.2.11竣工)	
—		大 2.	貸地	三菱合資会社	現新国際ビル敷地	—	—	帝国鉄道協会	—	—	—	帝国鉄道協会会館建築用地(現新国際ビル敷地 大 16.1.22) 京橋区から移転。	
—		大 2.	貸地	三菱合資会社	丸ノ内一丁目8番地	—	—	東京銀行集会所	—	—	—	東京銀行集会所・倶楽部建物建築用地(大5.9.竣工)	
1914		大 3.	貸地	三菱合資会社	永楽町二丁目2番地	—	—	東京海上火災保険会社	—	—	—	東京海上ビルディング建築用地(大7.9.20) 大 3.2.起工。ビルディングという名称の初め。	
1915		大 4. 7.	譲渡	三菱合資会社	第2号館(建物)	—	—	明治生命保険会社	—	—	—	—	
1916		大 5.	替地	三菱合資会社	銭瓶町土地	367	—	—	市有地	306	—	—	
—		大 一.	貸地	三菱合資会社	有楽町一丁目2番地	—	—	※東京日日新聞社	—	—	—	東京日日新聞社屋建築用地(大6.5.10竣工)	
第3期	—	大 6. 6.	貸地	三菱合資会社	銭瓶町一丁目	1988余	—	三越	—	—	—	三越呉服店別館建築用地(大8.7.24竣工)	
	1917	大 6. 6.	貸地	三菱合資会社	有楽町一丁目1番地	268	—	日本製薬会社	—	—	—	日本製薬会社建築用地(大8竣工)	
	—	大 6. 6.	貸地	三菱合資会社	—	827余	—	古河合名会社	—	—	—	古河合名会社建築用地	
	—	大 6. 6.	貸地	三菱合資会社	永楽町一丁目1番地	600	—	朝鮮銀行	—	—	—	朝鮮銀行東京支店建築用地(大11.4.22竣工)	
	—	大 6. 10.	貸地	三菱合資会社	永楽町一丁目1番地	1410	—	日本郵船会社	—	—	—	郵船ビル建築用地(大12.5.26竣工)	
	1918	大 7. 1. 1.	貸地	三菱合資会社	永楽町二丁目1番地 (東通25号)	700	—	日本工業倶楽部	—	—	—	日本工業倶楽部建築用地(大9.11.25竣工)	
	—	大 7.	貸地	三菱合資会社	—	6448	—	他9件 詳細不明	—	—	—	—	
	—	大 8. 1. 1.	貸地	三菱合資会社	東通3号	743	—	日本石油会社	—	—	—	日本石油会社建築用地(大11.7.竣工)	
	—	大 8. 7. 5.	貸地	三菱合資会社	永楽町二丁目7番地 (仲通25号)	844	—	日本興業銀行	—	—	—	日本興業銀行本店建築用地(大12.6.15竣工) 銭瓶町から移転。	
	—	大 8.	貸地	三菱合資会社	西通12号	450	—	常盤商会	—	—	—	—	
	—	大 8.	貸地	三菱合資会社	西通14号	370	—	内田信也	—	—	—	—	
	1919	大 8.	貸地	三菱合資会社	仲通30号	633	—	白木屋呉服店	—	—	—	—	
	—	大 8.	貸地	三菱合資会社	東通28号	692	—	浅野同族会社	—	—	—	—	
	—	大 8.	貸地	三菱合資会社	有楽町一丁目1番 (仲通1号)	265	—	日本倶楽部	—	—	—	日本倶楽部建築用地(大10.6.竣工)	
	—	大 8.	貸地	三菱合資会社	仲通28号	360	—	東京海運会社	—	—	—	—	
	—	大 8.	貸地	三菱合資会社	西通6号	764	—	東京会館会社	—	—	—	—	
	—	大 10. 3. 23	譲渡	三菱合資会社	銭瓶町	600	—	逓信省	—	—	—	—	
	1921	大 10. 4. 28	替地	三菱合資会社	銭瓶町	1330	—	逓信省	日本橋区土地	665	—	—	横浜正銀行東京支店建築用地(大11.9.1竣工)
	—	大 10.	貸地	三菱合資会社	永楽町二丁目1番地 (仲通3号)	521余	—	横浜正銀行	—	—	—	—	
—	大 一.	貸地	三菱合資会社	—	—	—	大川田中事務所	—	—	—	大川田中事務所所建築用地(大11.2.竣工)		
—	大 二.	貸地	三菱合資会社	—	—	—	報知新聞社	—	—	—	—		
第4期	1924	大 13. 4. 1	譲渡	大手商会	丸ノ内仲通29号地大手商 会建物3棟 R C造地上2階1棟 S R C造平屋1棟 木造平屋1棟	—	—	三菱合資会社	—	—	—	—	
	—	大 13. 9. 27	譲渡	三菱合資会社	銭瓶町一丁目	230	—	逓信省	—	—	—	—	
	—	大 14. 3. 7	譲渡	三菱合資会社	有楽町二丁目1番地	585	—	鉄道省	—	—	—	—	
	—	大 14. 11. 14	譲渡	三菱合資会社	永楽町二丁目2番地 台湾銀行東郷土地	195?	—	復興局	—	—	—	都市計画上の道路拡張のため	
	—	大 14. 12. 1	譲渡	三菱合資会社	永楽町二丁目2番地	1000	—	第一銀行	—	—	—	第一銀行本店建築用地(明5.10.31竣工)	
	—	大 14. 12. 5	譲渡	三菱合資会社	永楽町二丁目2番地	683	—	帝国生命保険	—	—	—	帝国生命保険本社建築用地(明4.4.竣工)	
	—	大 14. 12. 17	譲渡	三菱合資会社	八重洲町二丁目3番地	183	—	鉄道省	—	—	—	高架線西側拡張による道路敷に編入のため	
	—	昭 3. 5. 18	譲渡	三菱合資会社	永楽町二丁目1番地	宅地710 道路敷42	—	住友合資会社	—	—	—	東京住友ビル建築用地(昭8.3.竣工) 6.18登記完了	
	—	昭 3. 7. 3	譲渡	三菱合資会社	八重洲町一丁目1番地	宅地1,363 道路敷101	—	明治生命保険	—	—	—	—	
	1928	昭 3. 7. 16	譲渡	三菱合資会社	八重洲町二丁目3番地	宅地1,198.488 道路敷522	—	三菱銀行	—	—	—	三菱銀行新館建築用地(昭12.3.31竣工)	
	—	昭 3. 8. 3	譲渡	三菱合資会社	八重洲町二丁目3番地	宅地1,040 道路敷101	—	大倉組	—	—	—	昭24.7.31買い戻し東京ビル新築	
	—	昭 3. 8. 7	譲渡	三菱合資会社	永楽町一丁目1番地	宅地2,953.489 道路敷124	—	東京海上火災保険	—	—	—	東京海上ビル新館建築用地(昭5.2.28竣工)	
	1929	昭 4. 4. 15	—	—	丸の内町名番地改正	—	—	—	—	—	—	—	
第5期	1937	昭 12. 5. 7	—	—	三菱地所株式会社設立	—	—	—	—	—	—	—	
	1937	昭 12. 5. 20	移転登記	三菱合資会社	丸ビル土地建物	—	—	三菱地所株式会社	—	—	—	—	
	1940	昭 15. 8. 31	貸地	—	丸ノ内一丁目1番地	606	—	鉄道省	—	—	—	鉄道省庁舎拡張のため	
	1945	昭 20. 4. 1	現物出資	三菱社	八重洲ビルディング土地建物	—	—	三菱地所株式会社	—	—	—	—	

分析の手法としては、まず、丸ノ内地区における三菱所有土地の異動を『三菱社誌』、『丸の内百年のあゆみ』、『地籍台帳・地籍地図』など¹¹⁾を用いて全件抜き出し、それをリスト化する(表1)。リストは、異動年月日を縦軸とし、横軸に異動元・異動先・異動対象・面積・取引金額・異動形態の項目をたて作成する。項目の中で、特に異動形態については土地異動の特徴を示す指標として重視し、本稿では譲渡¹²⁾・収用・替地¹³⁾・貸地・移転登記・現物出資の6つに分類して用いる。

そうして作成したリストから、特に異動形態と異動先に着目して土地異動の変遷を特徴付ける画期を抽出し、その画期ごとに、三菱の土地所有と異動の状況を示す地図(図1～6)を作成し¹⁴⁾、リストとつぎ合わせて考察に用いる

3 分析と考察

表1から三菱が丸ノ内地区に所有した土地の異動変遷は、異動対象と異動形態の傾向によって、比較的明確に次の5つの時期に区分することができる。

- <第1期>1890(明治23)年～1911(明治44)年
諸官庁との譲渡・収用・替地
- <第2期>1911(明治44)年～1916(大正5)年
東京市との替地と三菱関係会社への貸地

図1 丸ノ内払下げ地 1890年
出典：三菱社地所係「各官衛諸願伺届留」

- <第3期>1917(大正6)年～1923(大正12)年9月1日
非三菱系企業への積極的貸地
- <第4期>1923(大正12)年9月1日～1937(昭和12)年
三菱系・非三菱系企業本店本社への譲渡
- <第5期>1937(昭和12)年～1945(昭和20)年8月15日
三菱地所株式会社への移転登記・現物出資

以上の時期区分にしたがって、それぞれの区分の傾向と背景とを述べていく。

3-1 諸官庁との譲渡・収用・替地

はじめに<第1期>1890(明治23)年3月6日の丸ノ内払下げから1911(明治44)年までの、三菱合資所有土地の異動変遷についてみていく(表1、図1・2)。この間の異動としては、年代不明2件を含めて全18件が挙げられる。

最初の異動は、1893(明治26)年12月15日の、三菱社の三菱合資会社への改組¹⁵⁾に伴う、岩崎久弥から三菱合資への丸ノ内土地の所有名義の移転登記がある。これをもって、丸ノ内オフィス街開発は、岩崎家の事業から三菱合資会社という会社組織による事業として本格的に開始された。

<第1期>における、移転登記後の異動を概観すると、一見して

図2 三菱所有土地異動状況地図 1911年12月31日時点

図3 三菱所有土地異動状況地図 1916年12月31日時点

図4 三菱所有土地異動状況地図 1923年8月31日時点

図5 三菱所有土地異動状況地図 1937年1月1日時点

図6 三菱所有土地異動状況地図 1945年4月1日時点

通信省鉄道作業局・鉄道庁に対する鉄道用地を目的とした異動が大きい。これは、線路の敷設と中央停車場（落成以前の東京駅の名称。以後中央停車場と表記）の駅舎建設に伴う用地の確保を目的としたものである。この異動によって、銭瓶町の社有土地一部と、永楽町二丁目東部、有楽町二丁目の所有土地合計約3万2千坪が譲渡・収用・替地によって三菱合資の手からはなれた（表2）。

中央停車場は1889（明治22）年に公示された市区改正計画で建設位置が決定されていた¹⁶⁾。つまり、1890（明治23）年の払下げの時点では、丸ノ内地区内に中央停車場駅舎が建設されることは既に周知の事実であったはずである。

近代的オフィス街にとって、利便な交通手段の確保は最大要件の一つであり、交通の要衝たる中央停車場の建設の為に、一旦所有した土地を大きく異動させたことは当然頷ける。しかし、1889（明治22）年の市区改正計画の公示時点で駅舎建設が確定していたにも関わらず、わざわざ、一旦三菱に予定地を含んで払下げた後、改めて鉄道用地として譲渡・収用・替地を使い分けながら異動をしているのである。なぜ異動が確定していた土地を含めて払下げが行われたのだろうか。この背景には払下げの際の三菱に対する交渉上の譲歩が窺える。実際に鉄道用地のための土地異動に関する代金を抜き出した表2をみると、判明分だけでも、三菱は払下げによって取得した土地のおよそ三分の一にあたる計3万2千坪の土地と引き換えに約86万円を取得しており、払下げ土地購入金額である約100万円の大部分を回収していることがわかる。これをみると、仮に当時のインフレ率を鑑みたとしても、かなりの好条件で三菱が丸ノ内地区の土地を手に入れていたということがわかる。

次に、＜第1期＞の鉄道用地に関する以外の大きな異動としては、警視庁庁舎の建設用地確保を主たる目的とした内務省との替地が挙げられる。内務省への替地は、後に東京日日新聞社社屋の敷地を除いた有楽町一丁目南部に三菱が所有した土地のほぼすべて（1905（明治38）年は5779坪、1907（明治40）年は904.05坪）となる。この替地によって三菱は、中央停車場南隣にあたる、後に三菱銀行本店敷地となる八重洲町二丁目の土地6002坪と、銭瓶町の土地904.05坪とを手にする事となる。結果的に三菱は、丸ノ内地区の南端部と引き換えに、オフィス街としてより有利な土地を手にしたといえるのである。

その他、注目すべき異動として、日本興業銀行に対して1902年・1906年・1907年（明治35年・39年・40年）の三度にわたって行われた、延べ約1100坪の土地譲渡が挙げられる。日本興業銀行は日本

の農工業の振興を目的として設立された特殊銀行であり、この異動によって三菱はオフィス街として有利な、公的金融機関という機能を手にいれた。

その他の異動としては、高田商会への譲渡、文部省との替地、東京商業会議所、帝国劇場会社、生命保険協会への貸地とがあった。

高田商会へは永楽町二丁目の土地536坪、379.29坪を1899年・1906年（明治32年、39年）の二度にわたって高田商会本店建築用地として譲渡しているが、1921（大正10）年時点の地図¹⁷⁾で確認すると高田商会本店は銭瓶町の一角に建設（1914（大正3）年竣工）されている。このことから、明治期に譲渡された永楽町二丁目の土地は、『地籍台帳・地籍地図』¹⁸⁾からも、譲渡が行われた1906（明治39）年から高田商会が休業する1925（大正14）年の間に三菱合資によって再び買い戻されたと推測することができる。

文部省との替地は、1905（明治38）年に永楽町、銭瓶町の土地合わせて2423.79坪が和泉町の土地と替地されていることはわかっているのだが、具体的に永楽町、銭瓶町のどの土地が替地対象となったかという対応関係、あるいは替地の目的は、現在のところ不明である。

その他、東京商業会議所、帝国劇場会社、生命保険協会への貸地が、明治後期の三菱合資の馬場先通りを中心とした開発の進捗に合わせて日比谷通り沿い、東京府庁隣地で行われている。丸ノ内オフィス街開発への、貸地による他社資本参加の最初期のものである。

以上＜第1期＞の土地異動は、鉄道敷設、駅舎建設、警視庁庁舎建設、国策銀行の誘致といった、省庁関連の土地の異動が主であり、三菱にとっては、丸ノ内オフィス街開発の最初期にあつて、近代的オフィス街としての基盤整備を目的として、所有土地の外延部の異動が行われたということになる。また、政府にとっては、陸軍省所管の広大な土地を一旦まとめて三菱に払下げること、財閥という民間企業体を介して、省庁間における土地関係の権利を調整的に仕分ける機能を果たしていたことが窺える。

更に踏み込めば、先行研究や社史では丸ノ内払下げについて、陸軍の兵営建設費の捻出を目的としていたこと¹⁹⁾、あるいは、払下げが松方正義からの懇請に半ば献金の意味をもって答えものであること、また、払下げ土地の扱いについて発した岩崎弥助の「竹を植えて虎でも飼うさ」という発言が引用されるなど、三菱による一括購入が採算を度外視したものであったことが強調されているが²⁰⁾、払下げ後の土地の異動変遷には、鉄道用地に関する異動をはじめとして、政府側の三菱に対する数々の優遇が観察できる。その

表2 中央停車場駅舎建設に伴う三菱所有土地の異動

西暦 (年月日)	元号 (年月日)	異動形態	異動元名義	異動対象	面積 (坪)	金額 (円)	異動先名義	異動対象	面積	金額 (円)	用途
1899	明 32.10.12	収用	三菱合資会社	永楽町二丁目2番地 有楽町二丁目1番地	14,411 1,122	(補償金) 74,648	不明	—	—	—	鉄道用地
1900	明 33.8.3 明 3310.9	譲渡	三菱合資会社	有楽町二丁目1番地 永楽町二丁目2番地	1,107 14,411	32,088 634,122	通信省鉄道作業局	—	—	—	高架鉄道用地
1902	明 35.	譲渡	三菱合資会社		888.99	39,115	通信省鉄道作業局	—	—	—	鉄道用地
1908	明 41.	譲渡	三菱合資会社	永楽町二丁目2番地	905	88,690	鉄道庁	—	—	—	
	明 41.	替地	三菱合資会社	永楽町二丁目2番地	1,425	17,035.86	鉄道庁	永楽町	1,425	21,373	
取得金額合計 (万円)					885698.86-21373					864326	
取得面積合計 (坪)					-34269.99+1425					-32844.99	

優遇は、当時の他産業における官業払下げの論理²¹⁾と同様、それまで官主導で進められてきた都市開発という事業を民間組織へと移行する際に行われたものであり、その背後には丸ノ内地区の開発を端緒として、他の産業と同じく、都市開発を民間主導で実施する事業としようとする政府側の意向が透けて見える。官業払下げの都市開発事業版ともいえよう。

3-2 東京市との替地と三菱関係会社への貸地

次に、＜第2期＞1911（明治44）年から、1916（大正5）年までの、三菱合資所有土地の異動変遷についてみていく（表1、図2・3）。この間の異動としては、7件が挙げられる。

1908（明治41）年の譲渡を最後に、1913（大正2）年の東京市との替地まで数年間の異動の休止期間があることがわかる。この間、三菱合資では、その後の三菱の財閥化を本格化させる大きな社制変更が為された。1908（明治41）年10月、鉱業部、造船部、銀行部がそれぞれ資本金1500万円、1000万円、100万円をもって独立し、各部独立採算制が導入された²²⁾。その各部独立採算制の導入に伴い、1911年（明治44年）1月には、営業部、地所部がそれぞれ資本金300万円をもって独立した事業体となる。これはつまり、丸ノ内地区の開発に対しても、単なる諸事業の物理的受け皿としてだけでなく、収益事業としての経営合理性がはたよく課せられるようになったということである。土地異動の休止期間は、この独立採算制への移行という大きな社制変更にあたって、丸ノ内の土地経営上の戦略を検討していた時期ととらえることができるだろう。

社制変更後の土地の異動についてみていく。＜第2期＞の土地異動の特徴として、土地の異動先に東京市が登場していることが挙げられる。1913年（大正2年）には三菱合資所有の永楽町一丁目の土地4405坪と、東京市所有の銭瓶町・永楽町一丁目の道三掘埋立地とが行幸通り（丸ノ内四十間道路）の敷設を目的として替地された。また、1916（大正5）年には三菱合資所有の銭瓶町367坪と、東京市が所有する市有地（詳細不明）306坪が替地された、これは銭瓶町の市電敷設用地確保の為であったと思われる。

このように、東京市との異動は、丸ノ内地区における東京市が管

轄する交通施設の整備を主目的として行われている。丸ノ内オフィス街における利便な交通手段の確保を進めようという、三菱合資の思惑がここにも窺える。

1916（大正5）年までの、東京市以外を対象とした異動は、5件が挙げられる。異動形態に着目すると、第2号館の建物売却を含めて²³⁾、全て貸地として異動していることがわかる。異動先に着目すると、第一の傾向として、＜第1期＞と同様に、台湾銀行、帝国鉄道協会、東京銀行集会所といった、オフィス街としての機能を向上させ担保する、各種協会や銀行といった組織に貸地されている。第二の傾向として、東京海上火災保険会社や明治生命保険会社といった、三菱合資が大きく資本投資して設立された三菱関係会社の本社建築用地が貸地されている。

つまり、大地主という主導的立場を維持しながら三菱が描く近代的オフィス街を顕在化するために、譲渡ではなく貸地による開発参加が促がされていた。これは、独立採算制導入時に目指された、意思決定機関と実際に収益をもたらす事業体がピラミッド状に展開・結合していく三菱の財閥化の構図と同様の構造が土地経営戦略にも採用されたとみることもできよう。

以上から、＜第2期＞は、東京市の管轄する交通施設敷設のための東京市との替地と、また三菱関係法人への貸地によってオフィス街としての一段の基盤整備がなされた時期であったと位置づけられる。

3-3 非三菱系企業への積極的貸地

続いて＜第3期＞1916（大正5）年から、1923（大正12）年9月1日に勃発した関東大震災までの、三菱合資所有土地の異動変遷についてみていく（表1、図3・4・7）。この間の異動としては詳細不明分9件を含めて計30件が挙げられる。＜第3期＞における土地の異動件数が全期中最も多い。1921（大正10）年の逓信省に対する銭瓶町の土地、譲渡（600坪）、替地（1330坪）の2件以外はすべて貸地による異動で、1917（大正6）年から1919（大正8）年にかけての3年間で最も盛んに貸地されていることがわかる。

貸地した異動先をみると、＜第2期＞では貸地先企業は三菱

図7 丸ノ内地区における貸地の分布状況 1923年8月31日時点（筆者作成）

系企業が支配的であったのとは異なり、＜第3期＞には日本郵船、日本石油などの三菱系企業に加えて、三越呉服店、古河合名、浅野同族、などの非三菱系財閥企業に対しても貸地しているのが特徴的である。また、日本興業銀行や朝鮮銀行、横浜正金銀行といった、特殊銀行に対する貸地も増えている。これは、＜第2期＞に比して、＜第3期＞においては三菱系、非三菱系問わず、本格的な貸地による他資本の開発参加が積極化し、開発が急激に進捗していることを示している。

実際に貸地された場所は、譲渡地のように地籍図による敷地境界線の特定は困難であるが、貸地に建てられた建物を手掛かりにおおよその位置を確認すると図7のようになる。すると、一見して貸地は三菱による開発地を取り囲むように選定されていることがわかる。貸地による他社資本の開発参加によって三菱が開発利益を享受し得る土地経営手法が採られているのである。

更に、異動先に着目してみると、貸地された土地は、丸ノ内地区北部は、日本興業銀行をはじめとする特殊銀行や東京銀行集会所・日本工業倶楽部といった金融機関と経済団体のエリア、皇居に面した北西部は東京海上・日本郵船・明治生命といった三菱系企業のエリア、南部は東京商業会議所・東京会館・帝国劇場・日本倶楽部・帝国鉄道協会会館・生命保険協会会館といった公共的機能をもった文化施設と経済団体のエリア、南端部は、報知新聞社、東京日日新聞社といったジャーナルのエリアとに分けられる。貸地の選定が自社開発地を取り囲むことだけでなく、エリアごとの性格付けを強く意図して行われていたことがわかる。

以上のような、非三菱系企業による積極的な開発参加がおこなわれた要因としては、①1914（大正3）年の中央停車場開業によって、オフィス街としての交通の利便性が確保され、②三菱による開発の進捗によって、オフィス街としての社会的認知を獲得しつつあり、③第一次世界大戦による戦時景気を背景とした新興企業の勃興による事務所需要の増大と、その後の反動不況下での三菱を含めた既存財閥の巨大化による事務所需要の増大、④会計手段の近代化と諸法制の布設にのっとり合理的土地経営手法の定着、が挙げられる。

しかしその後、1921（大正10）年以降は一転してあまり積極的な貸地は行われなかった。その要因としては、まず三菱が開発に際し、貸地として開発することを想定していた土地が、1917（大正6）年から1919（大正8）年の積極的な貸地契約によって満たされつつあったことがある。しかしより重大な要因としては、1921（大正10）年4月8日に公布された借地法・借家法（法律第49号）、加えて1922（大正11）年4月に公布された借地借家調停法に対処した土地経営戦略がとられた結果といえよう。この2法は、借地期間の設定・更新などに対しての借家人・借地人の権利を大幅に強化するものである。このため、三菱としては、土地活用の流動性が阻害される、つまり、丸ノ内オフィス街開発における主導的立場を損なう可能性のある貸地を控えていったと考えられる。

3-4 三菱系・非三菱系企業本店本社への譲渡

次に、＜第4期＞1923（大正12）年9月1日に勃発した関東大震災から、戦時体制が本格化する1937（昭和12）年までの三菱所有土地の異動変遷についてみていく（表1、図4・5）。この間には計12件の異動が認められる。

＜第4期＞の異動形態と異動先に着目すると、通信省、鉄道省、復興局に対する、関東大震災後の帝都復興計画に基づく譲渡と、第一銀行や帝国生命保険会社などに対する本店、本社建築用地の為の譲渡とが行われていることが特徴的である。

丸ノ内地区は、開発当初から三菱合資の自主規制により耐震耐火に考慮した建築が多かったため²⁴⁾、市中の他地域に比べると被害は軽微であった。その為、震災後の丸ノ内地区には官庁、会社、商店などの多くの事務所が臨時に移転してきた。移転してきた官庁としては、大蔵省、東京税務監督局、内務省の一部に加え、震災復興行政の中心となる帝都復興院があった²⁵⁾。帝都復興院が策定した帝都復興計画に従って、丸ノ内地区においても道路や高架線の拡張工事が行われ、その用地が通信省や鉄道省に譲渡されている。その為、復興関連の土地異動は4件いづれも数百坪単位の比較的小規模な調整的異動であった。

また、丸ノ内地区に本店や支店をもつ銀行・会社で、市中の災害地域に本店や支店のあるものは、ほとんどを丸ノ内地区内の事務所に統合させていくことになる²⁶⁾。その結果、1925（大正14）年に第一銀行、帝国生命保険に対して、1928（昭和3）年に住友合資、明治生命保険、三菱銀行、大倉組、東京海上火災保険に対して、本店・本社建築用地として譲渡が行われる。

これらの本店・本社建築用地の提供は、丸ノ内地区開発がこれまで主に貸地で進められていた路線を変更して譲渡という異動形態で行われている。この事情について『丸の内百年のあゆみ』＜上＞では三菱合資地所部長赤星陸治が東京日日新聞（昭和4年3月26日付）で次のように語った記事を引用して説明している²⁷⁾。

「（前略）今までの借地借家法案が地主に不利にできているから、三菱としては地所を他に提供しなかったのであつたが、それでは帝都の発展を害するという見地から所有の地所を貸したり売ったりするようになった。その新しい傾向を示した結果、丸の内は移つて来たものが、目下新築中の第一銀行、既に落成した帝国生命、海上ビルは裏手に拡張工事中であり、建築に着手するものは台湾銀行の裏手に拡張工事にかかる筈である。斯くの如く時代の要求はわが財界の大立物を地主として丸の内の経営を三菱と一緒にやるやうになつて来たのである。斯くして帝都の中心である丸の内は建築の美観を誇るばかりでは無く、日本の都市計画及び文化施設のまさに先端をなすものであると言つても決して過言ではあるまいと思つている。」

この記事にあるように、結果として三菱合資が独占的に所有していた丸ノ内の土地が、他社に譲渡され、三菱合資以外の民間企業地主が丸ノ内地区において現れたことは確かである。しかし、貸地ではなく譲渡のかたちをとった動機の実態的説明としては上記記事の内容のみでは十分ではないだろう。次のような要因が考えられる。

第一次世界大戦による好況の反動不況（1920（大正9）年）と、借地法・借家法（1921（大正10）年4月8日法律第49号）、加えて借地借家調停法（1922（大正11）年4月）の公布に対処して、三菱合資では丸ノ内地区以外の収益率の低い貸地・貸家を売却し、不動産経営の主力を丸ノ内地区へと集約しはじめていた²⁸⁾。これらの動きと連動した、丸ノ内地区土地経営戦略がとられていたと考えるほうが自然であろう。昭和初期の丸ノ内地区内の他社への土地譲渡は、三菱合資の不動産経営における、不況下の対処策の延長とし

て捉えるとつじつまがあう。

拡大する経済成長下においては、貸地の賃料も契約更新ごとに値上げをしていた。しかし、1927（昭和 2）年の昭和恐慌の折には満期の場合でも賃料は据え置きされ、続く、世界恐慌による長引く不況下にあつては、賃料の引き下げ要望も増大した²⁹⁾。このような情勢下、三菱合資の分系・関係会社である三菱銀行、東京海上保険、明治生命に対して既に貸地していた土地と、加えて、帝国生命、第一銀行、住友合資、大倉組に、貸地として未利用であつた土地を譲渡することで、丸ノ内地区の開発資本の強化を図つたと考えられる。また、その売却益をもって、不況下における新たな開発の資金や三菱合資の融資資金に代えたとも推測できる。ここにおいても、三菱合資の各部独立採算制以後の、収益性の確保を前提とした地所部の経営合理的判断が読み取れる。

またいまひとつの側面としては、1931（昭和 6）年 9 月 18 日に勃発した満州事変によって獲得した、満州という新市場に対して、1935（昭和 10）年ごろから三菱各社の進出が盛んになり、地所部としても、1933（昭和 8）年ごろから康德会館の建設など、「新京」都市計画への開発意欲の集中があつたことが挙げられるだろう³⁰⁾。

以上のように、＜第 4 期＞は、関東大震災を契機とした、復興局をはじめとする諸官庁と大企業本社本店機能の丸ノ内地区への移転集中が、第 1 次大戦後の反動不況以来の長引く不況、貸地に不利な法制の変更、満州国への開発資本の移動といった条件を背景として、譲渡という異動形態を選んで行われており、丸ノ内地区における三菱の開発資本の整理・整備時期であつたと位置づけることができる。

3-5 三菱地所株式会社への移転登記・現物出資

最後に戦時体制下における＜第 5 期＞1937（昭和 12）年～1945（昭和 20）年 8 月 15 日の土地異動について述べておく。戦時体制が本格化する 1937（昭和 12）年前後から 1946（昭和 21）年の財閥解体までに認められる土地建物に関する異動は以下の 3 件である（表 1、図 5・6）。①1937（昭和 12）年の三菱合資会社から株式会社として独立した三菱地所株式会社への丸ノ内ビルディングの土地建物の移転登記。②1939（昭和 15）年の鉄道省に対する鉄道省庁舎拡張のための貸地（丸ノ内一丁目 1 番地、606 坪）。③1945 年昭和 20）年の、株式会社三菱社から三菱地所株式会社への八重洲ビルディング土地建物の現物出資、が挙げられる。そのほとんどが三菱財閥内部の異動である。

三菱合資会社の株式会社三菱社への改組と、それに伴う地所部の株式会社としての独立という、それら三菱の機構再編の背景には、戦時体制の本格化があつた。戦時体制の本格化は三菱に対しても資本の重工業への集中を要求し、財閥機構の改変を促した³¹⁾。その一環として地所部の本体からの分離があつたのである。しかし分社化による三菱地所への土地建物の異動は前述のとおり、非常に限定的なものにとどまっており、営業管理業務は三菱地所に移管されているが、基幹資本となる地所についてその多くは戦後の財閥解体まで本社である三菱社に保持されていたといえる。1939（昭和 14）年以降は、三菱地所と三菱社とに分掌され管理されていた土地に、空地を利用して木造による戦時体制下特有の貸事務所建築が建設されるなどしたが、終戦間際の 1945（昭和 20）年 6 月には空襲と建物疎開によって、戦時体制下に建築された木造事務所建築はすべて姿を

消していた。

したがって開発状況、三菱財閥の土地所有状況は 1937（昭和 12）年時点の姿をもって終戦後の財閥解体を迎え、以後の丸ノ内地区開発の昭和史へと引き継がれていくのである。

4 まとめ

本稿では、三菱が丸ノ内地区に所有した土地の異動形態と異動先に着目しながら土地の異動変遷を網羅的に復原、比較検討すること、で、三菱がどのような意図をもって丸ノ内地区開発を進めていったのかについて読みとった。その様相は大きくは以下の 4 点に要約できる。

- 1) ＜第 1 期＞1890（明治 23）年～1911（明治 44）年は、譲渡・収用・替地・貸地による諸官庁・国策法人との取引が支配的であつた。ここでは、開発最初期の土地異動が諸官庁と密接なつながりをもった、三菱に対して優遇的なものであつたことを明らかにし、丸ノ内地区の土地払下げが、都市開発事業の官業払下げ版の意味をもっていたことを指摘した。
- 2) ＜第 2 期＞1911（明治 44）年～1916（大正 5）年は、東京市の管轄する交通施設敷設のための東京市との替地と、また三菱関係法人への貸地による開発参加によって、オフィス街としての一段の基盤整備と、開発の進捗とが進められた時期であつた。ここでは、三菱の社制改革の時期と土地異動との相関関係から、丸ノ内地区開発が単なる諸事業の物理的受け皿としてだけでなく、収益事業化を意図したものへと変容しつつあつたことを指摘した。
- 3) ＜第 3 期＞1917（大正 6）年～1923（大正 12）年 9 月 1 日は、三菱財閥以外の民間企業に対して積極的な貸地による開発参加を促し、開発を大きく進展させた。ここでは、開発の主導権を保持しながら都市開発事業を収益事業として確立させる手段として、貸地という土地異動形態が選ばれ、その地主として貸地地を選定することで、他社資本を積極的に活用し、三菱合資が開発利益を享受し得る開発の進め方が意図されていたことを指摘した。
- 4) ＜第 4 期＞1923（大正 12）年 9 月 1 日～1937（昭和 12）年は、関東大震災を契機とした、諸官庁と大企業本社本店機能の丸ノ内地区への移転集中、第 1 次大戦後の反動不況以来の長引く不況、貸地に不利な法制の変更、満州国への開発資本の移動といった条件を背景として、譲渡という異動形態を選んで行われており、丸ノ内地区における三菱の開発資本の整理・整備時期であつた。また、＜第 5 期＞1937（昭和 12）年～1945（昭和 20）年 8 月 15 日は戦時統制下にあたり、大きな土地の異動はなく、戦時下の機構編成のための地所部の分社化にともなう名義の異動と現物出資があるのみであつた。＜第 4 期＞＜第 5 期＞はいずれも、三菱が状況ごとに、土地経営と開発の進め方の具体的手段を収益性に配慮しながら検討し、実行していたことを指摘した。

このように、土地の異動変遷には、地主たる三菱が戦前の大きく変革する時代ごとの趨勢を読み取りながら、土地経営手法を選び、丸ノ内地区の開発を牽引し続けていたようすが如実に示されていたといえる。

謝辞

本研究は、株式会社三菱地所設計や三菱資料館の御厚意による資料の閲覧許可によって可能となった。ここにあらためて深謝の意を表したい。

注

- 1) 丸ノ内一帯は、明治以降陸軍省所管兵営街を形成していたが、1887年（明治20年）前後から移転が行われはじめる。その移転先となる麻布の兵営建築費用の捻出策として、1888（明治21）年12月、陸軍大臣大山巖から内閣総理大臣黒田清隆に宛てて、丸ノ内の地所および建物の公売の要請書が出された。払下げに際しては、三菱と渋沢連合との駆け引き、東京市会の買い取り案などがあったが、最終的には三菱が単独で払下げを受けることで決着した。三菱地所株式会社社史編纂室：『丸の内百年のあゆみ』〈上〉〈下〉〈資料・年表・索引〉、凸版印刷株式会社社史センター、pp83-103、1993
- 2) 藤森照信：『明治の東京計画』、岩波現代文庫、2004
- 3) 土地の異動とは何を指すかであるが、本稿では、譲渡・収用・替地といった所有権の移転に加えて、土地の使用権利の譲渡である貸地を含めた土地の所有権・使用権の移転を示す語とする。担保権は含まない。
- 4) 三島康雄：『三菱財閥』、日本経済新聞社、1981、玉城肇：『日本財閥史』、社会思想社、1976
- 5) （前掲）『丸の内百年のあゆみ』、三菱社誌刊行会：『三菱社誌』（全41巻）、東京大学出版会、1978公開、中田乙一：『縮刷丸の内今と昔』、三菱地所株式会社、1952、三菱合資会社：『三菱社史 二代目社長時代』、三菱合資会社、1922、岡本哲志：『「丸の内」の歴史』、2009
- 6) 東京市麹町区編：『麹町区史 全』、1935
- 7) 森田貴子：『近代土地制度と不動産経営』、塙書房、2007
- 8) 橋川武太郎・粕谷誠編：『日本不動産業史』、名古屋大学出版、2007、東京都宅地建物取引業協会：『不動産業界沿革史』、1975
- 9) 旗手勲：『三菱財閥の不動産経営』、日本経済評論社、2005
- 10) 鈴木博之：『都市へ』、中央公論新社、pp168-179、1999、鈴木博之：『見える都市/見えない都市』、岩波書店、1996
- 11) （前掲）『麹町区史 全』、（前掲）『三菱社誌』（全41巻）、（前掲）『丸の内百年のあゆみ』〈上〉〈下〉〈資料・年表・索引〉、地図資料編纂会：『地籍台帳・地籍地図（東京） 明治45・大正元年』、柏書房、1989、内山模型製図社：『東京市麹町区地籍図（付録・地籍台帳）』、内山模型製図社
- 12) 本稿では、譲渡は売却あるいは譲渡売却と同義とする。
- 13) 替地（代替地）は買取されたり収用されたりした土地の代わりに与えられる土地。『建築大辞典 第2版』、彰国社、1993より。本稿では替地を用いる異動形態を替地と表記する。
- 14) 地図を作成するにあたって主に依拠した資料としては、（前掲）『地籍台帳・地籍地図（東京） 明治45・大正元年』、（前掲）『東京市麹町区地籍図（付録・地籍台帳）』、『復刻古地図 大正十年（一九二一年）電車路線図 丸ノ内地図』、人文社、『復刻古地図 大正十年（一九二一年）東京商業地図』、人文社。作図の原板としては、柏書房：『明治前期・昭和前期東京都市地図1 東京東部』、柏書房、1995中の「1880年1:20000迅速測図麹町区（明治13年測量）」「1909年1:10000地形図 四谷・日本橋（明治42年測図）」「1937年1:10000地形図 四谷・日本橋（昭和12年修正測図）」「1945年1:10000地形図 四谷・日本橋（昭和20年測図）」を用いた。また、図2下部の特記事項は図3～6についても共通して反映するものとする。
- 15) （前掲）『丸の内百年のあゆみ』〈上〉、pp167-169
- 16) 払下げから7ヵ月後の1890年（明治23年）10月には内大臣西郷従道から鉄道庁長に訓令が出され、中央停車場の計画は決定、開始される。当初、中央停車場の開設予定は1903年（明治36年）頃であったが、日清戦争（1894年（明治27年）から1895年（明治28年））と日露戦争（1904年（明治37年）から1905年（明治38年））の勃発で延期される。日露戦争の後の

- 1906（明治39）年には国内の軍事輸送を鑑みた鉄道国有法が發布され、最終的に1914年（大正3年）12月20に中央停車場駅は開業される。
- 17) （前掲）『復刻古地図 大正十年（一九二一年）電車路線図 丸ノ内地図』、『復刻古地図 大正十年（一九二一年）東京商業地図』
- 18) （前掲）『地籍台帳・地籍地図（東京） 明治45・大正元年』、柏書房、1989
- 19) （前掲）『丸の内百年のあゆみ』〈上〉、pp83-85
- 20) （前掲）『丸の内百年のあゆみ』〈上〉、pp90-93
- 21) 小林正彬：『日本の工業化と官業払下げ—政府と企業—』、東洋経済新報社、1977
- 22) きつかけは、日露戦争後の反動不況の長引く影響下におこった、1908年（明治41年）の恐慌による業績の低下であった。その低下を乗り切るために各部事業の合理的運営を図ることを目的として、各部独立採算制はとられたのである。（前掲）『丸の内百年のあゆみ』〈上〉、（前掲）玉城肇：『日本財閥史』より
- 23) 1915年（大正4年）の明治生命保険会社に対する第2号館の譲渡は建物のみを対象とし、土地に関しては貸地のままであった
- 24) 地所係：「岩崎弥之助が払下げ後の1891（明治24）年4月に東京府に対して提出した丸ノ内の市街地建設に関する届出書」『各官衙諸願伺届留 第十一号』、pp243-245、1889.6～1891.12.
- 25) （前掲）『丸の内百年のあゆみ』〈上〉、pp292-293・297-301
- 26) （前掲）『丸の内百年のあゆみ』〈上〉、pp291-292
- 27) （前掲）『丸の内百年のあゆみ』〈上〉、pp305-306
- 28) （前掲）旗手勲：『三菱財閥の不動産経営』pp73-89
- 29) （前掲）『丸の内百年のあゆみ』〈上〉、pp355-357
- 30) （前掲）『丸の内百年のあゆみ』〈上〉、pp368-378
- 31) （前掲）玉城肇：『日本財閥史』、pp253-267

（2011年7月13日原稿受理、2011年11月28日採用決定）