九州大学学術情報リポジトリ
Kyushu University Institutional Repository

江戸における米価と不動産抵当金利の時系列推計分析 : 八王子米価と築地・鉄砲洲地区家質利子率

鷲崎, 俊太郎
九州大学経済学研究院 : 准教授

https://doi.org/10.15017/2186191

出版情報：經濟學研究. 85 (4), pp.41-57, 2018-12-25. 九州大学経済学会
バージョン：
権利関係：

KYUSHU UNIVERSITY

江戸における米価と不動産抵当金利の時系列推計分析

―― 八王子米価と築地・鉄砲洲地区家質利子率 ――

鷲　崎　俊太郎

1．課題と目的

本稿の目的は、旧稿の鷲崎［2016］で取り扱った築地・鉄砲洲地区（図１）とした江戸市中の不動産抵当金融である家質（かじち）貸の利子率について、その決定要因を分析するとともに、その結果に基づいた推計利子率を時系列で標準化させることにある。

家質とは、都市の町屋敷を抵当にとって、地貸・店貸経営の収益を基準に利息を取る金融業である。その元本は土地価格に基づいて算定された貸付金に相当し、その利息は地代店賃から経費を差し引いた純益に該当する。そして、後者を前者で除した比率が約定の利子率として表現される[1)]。したがって、江戸の家質貸は、巨大都市の土地（町屋敷）を担保とした町人・商人に対する資金貸付の性格を持つ。

一般物価の動きと利子率の動きとの関連について考察する重要性は、古今東西を問うものではない。また、近世日本の金融市場を検討するうえでも、要素価格としての利子率の動向を観察することは欠くことのできない作業である。しかし、近世日本の利子率に関するデータは、物価や貨幣相場に比べると不十分なものであった。これまで利用されてきた利子率データは、宮本編［1963］に掲載された大阪[2)]鴻池両替店の大名貸利子率や幕末の大阪質商利子率という消費貸借の利子率に留まり[3)]、商人に対する資金貸付の利子率に関する情報を、我々はこれまで十分に持ち合わせていなかった。新保［1978］

＊本稿は、平成28～30年度科学研究費補助金・基盤研究（C）「江戸・東京における土地不動産市場と利子率の長期時系列分析：抵当利子率と資本収益率」（課題番号：16K03778）および公益財団法人大林財団平成27年度研究助成「江戸・東京の土地不動産市場分析：抵当利子率と資本収益率の長期時系列データ作成」の成果の一部である。本稿は、社会経済史学会東北部会・第17回経営史学会東北ワークショップ（共催、2017年11月18日、於東北大学）における報告「江戸と大阪の推計利子率分析　―土地抵当金融と大名貸金融―」のうち、江戸の土地抵当金融の部分を加筆・修正したものである。同会を主催した結城武延先生（東北大学大学院経済学研究科）、近世日本経済史のお立場から有益なコメントを賜った長谷部弘先生（東北大学大学院経済学研究科）をはじめ、理論経済学の先生方を含めた全てのご参加者に、この場を借りて深謝申し上げたい。斎藤修先生（一橋大学名誉教授）には旧稿の分析結果の改善点から本稿の分析過程に至るまで、数多くのご助言を賜り、加河茂美先生（九州大学大学院経済学研究院）からは、統計学的見地をご教示頂いた。心より感謝申し上げたい。なお、全ての文責は、著者自身に存する。

1）鷲崎［2016］、31-32頁。

2）本稿では、「おおさか」の表記を、書名や原典から引用などを除いて「大阪」に統一する。

3）宮本編［1963］、344頁、第46表「利息」、および348-365頁、第３部「鴻池史料による利子率」の「大名貸証文による藩別貸付状況」。1880（明治13）年６月大阪商法会議所会頭五代友厚の名において調査された「大阪物価沿革表」に依拠する（52頁）。初出は、宮本［1960］、６-25頁に拠る。



図１　日本橋南・京橋・築地・鉄砲洲地区の切絵図：1850（嘉永３）年

出典「江戸切絵図　築地八町堀日本橋南絵図」尾張屋清七版、嘉永３年（国立国会図書館蔵、本別9-30）、国立国会図書館デジタルコレクション（http://dl.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/1286660/1）。

は、商人に対する資金貸付利子率の代理指標として、三井両替店・鴻池両替店における受取利息／貸付金総額比を用いたが、それ自体は各年次における契約利子率でない[4)]。

このように、非常に限られたデータの中から、近世都市における金融市場の実態に迫ったのが、斎藤［1976, 2012］である。とくに、斎藤［2012］は、近世後期における利子率水準と金融市場の動向を考察するうえで、次の３点の事実発見から、以下の解釈を提示した[5)]。

第１に、18世紀の日本には明瞭な利子率の低下が存在していた。その要因として考えられるのが、徳川経済における流通ネットワークと商慣行制度の確立である。18世紀は大阪問屋商人を頂点とする流通システムの絶頂期で[6)]、商家経営に合理性が出現するとともに、商人間取引においては信用維持を義務とする長期相対取引が発展してリスクの低減になった。そのことが、利子率の低下として表出された。

第２に、19世紀に入ってからの利子率は、とりわけ1830年代以降に下げ止まって、相対的な低位安

4）新保［1978］、231-233頁。
5）斎藤［2012］、15-20、23-25頁。
6）宮本・上村［1988］、281-284頁。

定の傾向、強いて言えば極めて緩やかな下降の傾向を示した。その要因は、物価が上がれば市場金利がむしろ低下するという関係性によって規定されていたのかもしれないが[7]、他方で1842（天保13）年に最高利息が年利12%（月利１%）に引き下げられるといった制限令[8]の影響など、物価以外の要因が利子率を押し下げる効果を大きく働かせていたとも考えられる。そのために、大阪では資金市場が超過供給に陥り、金余りの状態にあったのではないかという仮説が立てられている。

第３に、開港後1860年代のインフレーションの時期における都市・大阪とその周辺農村における資金市場との間では、利子率に対する反応の違いが観察された。すなわち、大阪資金市場では従来どおり急激な物価上昇に対して利子率が一層低下したのに対して、農村資金市場では利子率が反転していた。この事実は、地方農村で特産物生産に対する資金需要が潜在的に超過したことで、19世紀初頭以降の金余り状態が大阪市中よりも早く解消されたのではないかと示唆される。

ただし、斎藤の考察地域は、全国的流通機構・金融網の中枢部を占めていたとはいえ、大阪の資金市場に限定されており、考察対象は、史料的な制約があるとはいえ、あくまで大名貸利子率や質商利子率といった消費貸借に終始していた。したがって、そのような消費貸借の利子率が近世日本の利子率動向を理解するための典型的だったといえるのか、あるいは、このような利子率の動向と特色は大阪資金市場においてこそ観察されたものであったのか、そもそも利子率の決定要因は何によって規定されていたのか、といった課題が残されている。

他方、鷲崎［2016］は、江戸の商人向け資金貸付利子率に着目した。具体的には、1760（宝暦10）年から1867（慶應３）年までに契約された築地・鉄砲洲地区における家質184件[9]の開始時期を10年おきに区切って、各年代の利子率の平均値・最頻値・中央値を求め、その変化を大阪の大名貸利子率と比較しながら考察した。その結果、江戸家質貸利子率が18世紀から19世紀初頭において明瞭に下落した点では、大阪や西日本の農村における資金市場と同様のパターンを示したものの、19世紀以降の、とりわけ1840年代以降におけるその趨勢は、大阪資金市場の利子率とは異なって、上昇傾向に反転したという事実関係が判明した。この結果を受けて、江戸の資金市場が大阪のそれとは異なる独自性を有しており、少なくとも大阪と同じような金余り状態を19世紀以降も継続させていたわけではなく、

7）斎藤［1976］、293-295頁は、1820年代以降の物価上昇にもかかわらず、さらに利子率が低下した要因について、①商人・地主の資産選択の可能性が、家計の資金需要に対する融資と不動産購入という実物投資に直結しない２種類に限定され、②貨幣需要の動向とは無関係になされた文政の貨幣改鋳（1818-20年）以降、貨幣供給残高が増大しても、その効果は小さく、幕府当局者も貨幣供給が投資に結びつく政策を持ち合わせていなかったという点から、徳川後期に物価と利子率の同調がみられなかったと位置づけている。

8）「施錠金銀貸借利足之儀、是迄一割半ニ候処、以来金弐拾五両ニ付壱分之利足ニ利下ケ被　仰出候」（天保13年９月29日）、石井・服藤編［1994］、所収、487頁、4953。世上一般の貸金銀の年利は、1741（寛保元）年に15%となっていたが、1842（天保13）年に12%へ引き下げられた。幸田［1995］、185頁。

9）原史料は、旧幕府引継書「沽券帳」（分冊５冊）延享５年～慶應３年、「家質証文帳」文政10年～天保11年、「家質書入帳南小田原町分」文政11年～元治元年のうち天保14年以降のもの（国立国会図書館蔵：807-67、807-104、807-106）。サンプルサイズを大きくするために、京橋地区における近隣町々の家質33件分（南八丁堀：16件、芝口金六町：４件、京橋水谷町：１件、南小田原町：12件）を含んでいる。築地・鉄砲洲地区における名主水田善三郎支配下の５か町（築地地区の上柳原町・南本郷町・南飯田町と鉄砲洲地区の十軒町・明石町）では、土地台帳、沽券状、証文帳、家質帳などといった土地関係史料が、旧幕府引継書の中に一括して残されており、このうち本稿では家質関係の史料を用いた。旧幕府引継書の解説と目録については、南［1969］、344-405頁を参照。また、この史料群を使った都市史研究として、片倉［2004］、第３章を挙げておく。

江戸地廻り経済の成長に伴った商品生産やその付帯事業に対する新たな資金需要が旺盛になった可能性を展望してみた[10]。

本稿では、前稿の分析結果をさらに前進させて、江戸家質利子率の決定要因を検討し、時系列で標準化を行い、大阪における利子率の動向との相違点を比較してみたい。家質という土地担保の町人貸利子率を採り上げてみることは、先に述べた近世都市の商人向け貸付利子率分析に関する課題を解決する事例研究として位置づけられよう。もちろん、投資目的の町人貸金融である家質貸利子率と、消費貸借の金融である大名貸利子率とを直接比較できるものではない。しかも、江戸と大阪という金融市場の地域的差異も存在する。したがって、今後の研究課題として、江戸の武家貸[11]や大阪の商人貸に関する資金市場をも対象とすることが求められる。したがって、本稿では、それらの事例を利用して、江戸と大阪における利子率の趨勢・傾向を比較するための導入部分に相当することを、予め断っておきたい。

なお、利子率の決定因分析として、重要な説明要因は物価、近世においてはとくに米価であることは言うまでもない。江戸の米価指標としては張紙値段の存在が既に知られているが[12]、これは性格上、幕府当局ができるだけ現実米価に近い水準で決定する長期政策的変動要因を備えたものだった。これに対して、短期的変動要因を備えた江戸近郊の現実米価としては八王子米価の存在が認められているが[13]、その時系列の指標として十分な検討が施されてきたわけではない。そこで、本稿では、江戸家質貸利子率の決定因分析を行う前提条件として、この八王子米価の時系列推移をも再検証し、江戸の短期的変動要因を備えた米価の指標として位置づけてみたい。

以下、次節では、江戸家質利子率の決定因分析を行う準備段階として、まず八王子米価の推計新系列を作成し、利子率決定の説明要因の１つとして採り上げることにする。続く第３節では、江戸家質貸利子率の決定因分析を行い、標準化することによって推計利子率を求めることにする。

２．江戸近郊米価（八王子米価）の推計新系列作成

まず、江戸の米価データの特徴を明確に把握しておこう。今日の段階で十分な用意ができる江戸米価には、２種類が存在する。ひとつは、岩橋勝によって整理された江戸市中における張紙値段の「代表値[14]」であり、いまひとつは江戸近郊の宿場町である八王子の米価である。

張紙値段とは、1652（承応元）年以降、幕府旗本・御家人の俸禄米の一部が貨幣で支給されることに伴って、支給前月末に江戸城内の中ノ口に張り出された支給割合の換算価格である[15]。俸禄米は本

10）鷲崎［2016］、57-58頁。この概要は、鷲崎［2017］、184-186頁にも掲載。
11）江戸の武家貸である札差の主な研究としては、幸田［1972］、31-131頁；幸田［1995］、178-187頁；北原［2008］（初版は北原［1985］）；住友修史室編［1976］などが挙げられるが、いずれも江戸金融市場における武家貸利子率の推移を考察したものではない。
12）岩橋［1981］、167-187頁。
13）八王子市編さん委員会編［1967］、756頁；八王子市編さん委員会編［1968］、203-215頁；山崎［1983］、192-199、245-248頁。
14）岩橋［1981］、170-171頁、表４-1。
15）以下、張紙値段の説明は、岩橋［1981］、168-187頁に依拠する。

来、冬10月に支給されるべきものだったが、承応期（1652-55年）以降には夏渡し（５月）が定着し、1675（延宝３）年からは春渡し（２月）も行われるようになった[16)]。

張紙値段の決定は、特定の調査期間（春：正月１～15日、夏：４月１～15日、冬：９月１～15日）に、商人米が取引される日本橋近辺の米河岸と、幕府蔵米が商品化される浅草蔵前の計５か町の、上・中・下の平均値段を基準としていた。したがって、冬の張紙値段はけっして毎冬の市場米価を反映していたのではなく、江戸にまだ新米の出回らない時期の市場米価を基準としていた。そこで、岩橋の長期時系列データでは、当年冬と翌年の春・夏の値段を算術平均した値が、当年張紙値段の「代表値」と定められている。他方で、張紙値段は幕府の財政収支にも関連しており、旗本・御家人層の切米や役料の貨幣渡しの部分と、幕領貢租金納部分の換算基準にも適用されていた。そのために、江戸現実米価の動きには、決定された張紙値段が反映されているといえる[17)]。

こうした張紙値段の傾向は長期的水準として穏やかで、とくに天保飢饉の最中にあった1833（天保４）年以降、幕末に向かうほどかけて小幅な変動となり、著しく硬直的となった[18)]。よって、張紙値段は一般市場米価に対する価格弾力性にやや乏しくなって、江戸市中米価との相関度を低下させていく特徴を持つ。しかし、文化・文政期（1804-30年）以前には概ね長期的には江戸の米価水準を表すことができていた点も踏まえると、それは幕府当局によってできるだけ現実米価に近い水準で決定された長期政策的変動要因を備えた江戸の米価だったと、岩橋は位置づけている。

他方、八王子米価は、江戸近郊において短期的変動要因を備えた米価である。山崎隆三は、江戸地域と東日本各地の米価との関係性を把握するうえで、八王子米価を、政策的に決定された張紙値段よりも現実的で、江戸市中の米価と対応した動きをする点で、江戸地域の米価として充当している[19)]。実際のところ、八王子の米価データには２種類が存在する。ひとつは、①「八王子中市相場附による米銭価一覧表[20)]」と呼ばれるもので、いまひとつは、②「石川日記・唐松日待帳による物価一覧表[21)]」である。

米価①の特徴は、1728（享保13）年から1856（安政３）年までの、１両当たりの米価が欠年なく得られる点にある。しかし、幕末のデータを欠いているうえに、１年のうち何月の米価を示しているのか、さらに「中市相場」が一体どういったものなのかは説明されていない[22)]。ただし、山崎は八王子宿近郊農村の史料に掲げられた月別の八王子相場と比較した結果、米価①が「ほぼ秋の新米の出回っ

16）冬10月に支給されるべき俸禄米を「切米（きりまい）」、春・夏の前渡米を「借米（かりまい）」といった。岩橋［1981］、173頁。

17）たとえば、幕府が米価の低落に苦しんだ享保10年代（1725-34年）には、張紙値段が相対的に若干高めに決定されているが、そうすることで市場米価を引き上げて、旗本を救済しようとする幕府の意図が窺われると、岩橋は推測する。また、1783（天明３）年と1786（天明６）年の大凶作による異常な米価騰貴が翌年にかけてあったが、張紙値段は予想されるほど高めに設定されなかった。岩橋［1981］、179頁。

18）張紙値段が天保期以降に硬直的となった理由については、岩橋［1981］、187頁、注25を参照。

19）山崎［1983］、192-199、245-248頁。山崎は、八王子米価を基準とする東日本各地の相関度を算出したところ、名古屋・美濃では高かったものの、東北地方の各都市とはきわめて低く、全体として江戸地域と東日本各地との米価における相関度が低かったことを明らかにした。また、近世末期における八王子宿と江戸とを人口移動の側面から関係づけた研究として、鷲崎［2001］、25-45頁を挙げておく。

20）八王子市編さん委員会編［1968］、214-215頁。

21）八王子市編さん委員会編［1968］、203-213頁。この数値を、中米１石あたりに換算した表が、八王子市編さん委員会編［1967］、756頁、表11に掲載されている。

たころの価格ではないかと推定[23]」している。

これに対し、米価②は、佐々木潤之介によって整理された八王子横山宿・八日市宿[24]における２月または年末の中米価格を表したものである。「唐松日待帳」の「唐松」とは、武蔵国多摩郡川口村下川口（現在の東京都八王子市川口町）に位置する部落名である。このあたりの土地は、南を浅川、北を川口川に挟まれた関東ローム層の台地であるため、近世期には水利の困難さゆえに畑作を主としていた。したがって、唐松周辺では米穀を購入する必要があったことから、「唐松日待帳」には米相場や銭相場が年々記録されるようになったと考えられている[25]。米価②は、1725（享保10）年から1945（昭和20）年まで長期的に記録されているが[26]、1761（宝暦11）年から1772（安永元）年までのデータが欠落し、それ以降についても連年の数値を確実に得られない点に、問題がある。山崎の長期時系列データでは、この米価②における翌年の２月価格を当年の米価として取り扱っている。

山崎の長期時系列データに基づいて、米価①と米価②の相関係数を調べてみると、1779（安永８）年から1856年までの欠年を除いた68年分において、0.814（１％有意水準）という結果が得られる。米価①と米価②の根本的な相違点は、飢饉年（この定義については後述）の騰貴率という点にある。たとえば、米価①は飢饉年であった1783（天明３）年、1836（天保７）年に、それぞれ１石あたり1.818両、2.941両だったが、米価②は2.780両、4.000両を記録していた[27]。すなわち、飢饉時における価格への反応は、米価②において米価①よりもきわめて弾力的だったといえる[28]。そこで、この飢饉２か年を除いたケースの相関係数を求めると、その数値は0.948（１％有意水準）と上昇した。このように、米価①と米価②については、飢饉年を除くと密接に関係するものだった点が明らかになる。

以上の理由から、本分析では次節における米価の短期的変動要因を考察するうえで、原則として変

22）1702（元禄15）年において、八王子宿における定期市の中心商品は穀物と糸・織物関係だったが、文化－文政期（1804-1830年）ごろから穀物取引は定棚に移り、定期市は織物・生糸を中心とする集荷市に移行していった。幕末においては、八王子宿が江戸への米穀供給を果たす米穀集散地であったと位置づけられている。八王子市編さん委員会編［1967］、564-576頁。

23）山崎［1983］、192頁。

24）八王子十五宿のうち、横山宿と八日市宿は、承応期に本宿として甲州道中伝馬宿の指定を受けるとともに、定期市開催の独占権を後任され、他の十三宿は加宿に位置づけられた。鷲崎［2001］、28頁。

25）橋本［1960］、１- ２頁。

26）ただし、価格帯の幅がない米価が表記され始めるのは、1734（享保19）年からである。

27）1786（天明６）年においても、米価②の値は米価①のそれを大きく上回っていた。米価①は１石あたり2.000両だったのに対して、②は同年９月から翌年６月にかけて2.222両から4.166両を記録していた。なお、同年における米価②の数値は翌年２月の米価を欠いているため、山崎の時系列データでは参考価格として扱われている。

28）このように、米価①が弾力的でない原因は、八王子千人組の組頭・同心に支給される俸禄米の価格に影響されていたからではないかと、本稿では推察しておく。というのも、彼らに支給される俸禄米の価格が、張紙値段に依拠していたからである。幕府御家人の俸禄米は、切米と扶持米から構成される。このうち、切米は幕府の米蔵である浅草御蔵で受け取る俸禄米であった。八王子千人組に対する切米においても、浅草御蔵の札差が彼らの要望に応じて、切米の一部を張紙値段で換金し、さらに札差自身の事務手数料を差し引いて、残った切米と金子を彼らに渡していた。他方で、組頭・同心への扶持米の支給方法には、八王子近在の代官所が千人町の組頭宅へ直接納入する直納と、八王子宿の住人が蔵元として組頭宅への納入事務を請け負う方法とがあった。さらに後者は、金銭による石代納で代替されることもあったが、その場合、当年の張紙値段に３両を加えた石代金が、代官支配の村から八王子宿に送られた。このように、八王子千人組に対する宿内での扶持米支給価格が張紙値段に基づいていた点を踏まえると、米価②に比較して弾力性の乏しい米価①が、張紙値段に影響されて形成されたものではないかと推し量られるのである。八王子市市史編集委員会編［2017］、450-467頁。

差の大きい米価②に着目することにしたい。そこで、米価②の欠年に対する処理を行ってみよう。まず、米価②が判明する前後の年次の価格差を、同じ期間における米価①の価格差で除す。この値をａとすると、ａは、欠年を挟む前後の年において、米価①に対する米価②の相対的な変化率を表すものとなる。次に、そのａと米価①の毎年の変化率を乗じた値を計算することによって、米価①の変化率に基づく米価②の各年変化率を求める。これを、ｂとする。最後に、このｂと、前年の米価②と足し合わせた数値を、欠年時の米価②と定義してみる。このような推計方法によって、米価②の欠年期間にも米価①の短期的変動の特徴が反映されるようになる。その結果が、付表１「八王子米価の時系列推移」における推計新系列となる。山崎系列では、米価①が最も連続するものとして採用され、1856年以降は米価②が充当されていたが[29]、この方法だとデータとして同年前後の連続性を保ちえない。この推計新系列を作成することによって、米価②の特長である変動への弾力性と長期時系列性、および米価①の特長である欠年なきデータの完全性の両面を活用できる点が可能となる。そして、この八王子米価の推計新系列を、本稿における短期的変動要因を備えた江戸米価として採用したい[30]。

３．江戸家質貸利子率の決定因分析と標準化

前述したように、本稿の分析を始める準備として、利子率の決定要因として最も重要だと想定される物価、とくに江戸の市中および近郊の米価の特徴を把握し、短期的変動要因を備えた江戸米価として、八王子米価の推計新系列を作成してみた。そこで、ここからは、江戸家質貸利子率の決定要因を説明するため、いくつかの仮説を提起し、回帰分析で検証してみたい。

第１に、物価の変動が利子率の高低の要因となっていると考えられる。ここでは、長期的な米価として江戸張紙値段、短期的な米価として八王子米価を用意して、後者に対する前者の変化率を、江戸家質貸利子率の説明変数としてみる。前節でも述べたように、張紙値段は、幕府当局によってできるだけ現実米価に近い水準で決定された長期政策的変動要因を備えた江戸米価である。この全体的な動向には、徳川経済の長期的なトレンドが反映されており、短期的変動要因は小さい。これに対して、江戸近郊米価の代表である八王子米価の、とくに前節で新たに作成された推計新系列は、徳川経済の長期的なトレンドを踏まえつつも、張紙値段より現実的な価格を表し、いま我々が把握できる江戸米価の中では最も各年の市場動向に敏感に反応した数値となっている。したがって、毎年の八王子米価を張紙値段で除することによって求められる比率は、経済の長期的トレンドを打ち消し、前年から当年、当年から翌年へと短期的に変動する市況のみを意味する変数を表すことになる。以下、この説明変数を「米価変動比」と呼称することにして、家質利子率を決定するための説明変数と捉えてみたい。

29）ただし、1859（安政６）年の米価「1.174両」は、「2.174両」の誤記である。山崎［1983］、194-195頁。

30）実際、八王子宿の米相場は江戸のそれよりも高い傾向にあった。八王子千人組の組頭が1826（文政９）年５月に作成した米相場の見積書によると、江戸での上米は金１両につき８斗１升３合５勺（１石につき1.23両）だったのに対し、八王子宿でのそれは６斗６升６合（１石につき1.50両）にしかならなかったという。八王子市市史編集委員会編［2017］、468頁。付表１において、1825（文政８）年末の八王子米価を見ると、推計新系列は１石あたり1.471両を示している。このことから、新推計は組頭の見積書における八王子宿の米価と整合性を保っているといえる。

第２に、家質における１坪あたりの借入額が大きいと、利子率は下がるのではないかと予想される。本分析と同じ史料を使って家質における貸付高と年利との関係性に着目した吉田伸之の分析によると、貸付高が低くなるにしたがって高利のものが増加する傾向にあるという指摘がなされている[31)]。原史料では、家質の貸付額だけでなく、担保となる町屋敷の土地面積も判明しているので、両方の変数を利用して、単位面積あたりの貸付額（借主の立場からすると借入額）が利子率の決定に大きな影響を与えているのではないかと考えてみる。

第３に、飢饉年には家質の借り手が減少すると予測されるから、利子率は低くなると予想される。飢饉年とは、年次に対する米価の回帰式において、実際の米価と推計の米価との間に著しく大きな残差（誤差）が発生した年とする。この定義に基づいて、それぞれ江戸張紙値段と八王子米価の推計新系列から飢饉年を選定してみたところ、ともに1783（天明３）年、1786（天明６）年、1833（天保４）年、1836（天保７）年の４か年がそれに該当した。この４か年に家質の契約がなされたか否かを、飢饉年のダミー変数として設定してみた。

第４に、18世紀から続く利子率の低下が天保期（1830-44年）まで続いたという仮定に基づいて、1832年をベンチマークとするトレンド変数を設定してみた。冒頭における先行研究の到達点でも説明したが、これまで明らかにされてきた近世後期の利子率のうち、大阪の大名貸利子率と都市商人における受取利子の対貸付金比率、および畿内地方農村における貸付利子率は、どれも18世紀以降、流通ネットワークの発展と信用維持を義務とする商慣行制度の確立によるリスク軽減によって、顕著で明瞭な長期的低下傾向を示していた。したがって、このことはすでに広く認められた事実だと、斎藤は判断する[32)]。そして、このような特徴は、江戸の家質利子率においても概観できる[33)]。しかし、19世紀に入ってからの、とりわけ1830年代以降においては、資金市場への超過供給、金余りの状態の結果ではなかったのかと思われる理由によって、これらの利子率が下げ止まって相対的に低位で安定しているか、あるいは極めて緩やかな下降傾向を示していた。これらはあくまで19世紀の大阪市内および近郊を事例とする資金市場の長期的動向を捉えた見解であるが、江戸の資金市場でもこのようなトレンドが見られたのかもしれない点を踏まえ、家質貸利子率データ始期の1760年から1832年までは低下のトレンドを、1832年から終期の1867年までは変化のない０のトレンドを変数として設定した。ベンチマーク年を1830年代前半の年にとってみたのは、大阪質商利子率や泉州農村における無担保証文貸利子率では、1830年から幕末まで極めて緩やかな低下が見られ、低位の水準で安定していたことに依拠する[34)]。

第５に、上記の家質の中には、町会所による沽券地家質貸付のケースも含まれている。町会所とは、寛政の改革において、囲籾、貸付、窮民救済の３点を目的として江戸に設置された組織である。町会所による家質貸は、1792（寛政４）年以来積み立てられた七分積金から賄われ、沽券金高ないしは地代・店賃上り高を貸付の担保として、小地主へも貸し付けていた[35)]。江戸の町会所から資金融通を受

31）吉田［1991］、51頁。
32）斎藤［2012］、18頁。
33）鷲崎［2016］、56頁、表８および図４。
34）大阪都市商人による大名貸利子率や受取利子の対貸付金比率は、18世紀末以降下げ止まったことを説明できても、19世紀以降の動向に対する共通点を明確に示してはいない。斎藤［2012］、408-410頁。

ける場合、低利で借金できるので、利子率は下がると予想される。そこで、町会所からの借入を受けた家質契約だったのか否かを、町会所貸付ダミーとする。

以上、江戸家質貸利子率の決定要因に関して、５つの仮説を設定してみた。これを検証するために、線形回帰式を使ったモデルを設定して、そのパラメータを推計すると、表１のとおりとなる。推定されたパラメータは、すべて１％あるいは５％の有意水準で有意となった。また、パラメータの符号は、米価変動比において正であり、１坪あたり借入額、飢饉年ダミー、トレンド変数、町会所貸付ダミーにおいて負であった。したがって、米価の短期的な上昇率が大きいほど、江戸家質貸利子率は上昇したのに対して、抵当となる町屋敷１坪あたりの借入額が大きいほど、そして飢饉年であるほど、さらに1832年に向かって時代が下れば下るほど、また町会所が家質貸を行えば行うほど、その利子率は下降する方向を示した。とくに、米価に代表される物価の短期的変動と利子率の変動に対して、正の相関が得られた点は非常に意義深い。前稿では、「1820～50年代の家質69件について、その利子率と物価（江戸生計費指数）との相関係数を求めてみたところ、両者の間には明確な有意の関係が見られなかった[36]」という結果を述べた。しかし、表１に示された分析結果によると、近世後期の江戸金融市場では、経済理論に沿ったメカニズムが潜在的に備わっていたのではないかとも考えられるし、これまで1830年代以降60年代までの大阪金融市場において物価と利子率の逆相関が観察された事実とも大きく異なる[37]。

表１　江戸家質利子率の決定因分析

	モデル	
定数	5.246	（ 5.870** ）
米価変動比（八王子米価／張紙値段）	1.819	（ 2.933** ）
借入額／坪	-0.504	（ -3.799** ）
飢饉年ダミー	-3.177	（ -2.433* ）
1832年以降トレンド	-0.019	（ -2.266* ）
町会所貸付ダミー	-3.020	（ -5.397** ）
調整済み決定係数	0.232	
自由度	183	

括弧内の数値はｔ値；* は５％、** は１％で有意。

史料　旧幕府引継書「沽券帳」（分冊５冊）延享５年～慶應３年、「家質証文帳」文政10年～天保11年、「家質書入帳南小田原町分」文政11年～元治元年のうち天保14年以降のもの（国立国会図書館蔵：807-67、807-104、807-106）。

注　築地・鉄砲洲地区における名主水田善三郎支配下の５か町（築地地区の上柳原町・南本郷町・南飯田町と鉄砲洲地区の十軒町・明石町）のほか、サンプルサイズを大きくするために、京橋地区における近隣町々の家質33件分（南八丁堀：16件、芝口金六町：４件、京橋水谷町：１件、南小田原町：12件）を含んでいる。

さらに、表１で得られたモデルについて、江戸家質貸利子率においても標準化を行い、各年の利子率を推計してみた[38]。その結果が、図２（および付表２）である。図２が示すように、江戸家質貸の推計利子率は、1760年の7.15％から始まり、1780年代の天明期には飢饉年の下落を前後に挟みながら、1784（天明４）年に7.35％とピークを迎える。それ以降は、６％台前半へと微減する傾向を示し、1832（天保３）年には平常年のボトムとなる5.95％まで、さらに翌33年の天保飢饉年には4.35％まで低下し

35）町会所による沽券地家質貸付に関しては、吉田伸之が町会所自体の役割と機能を位置づけるうえで分析を行い、場末小地主層のような少額の家質貸付にとって、一定して低利な町会所貸付がより有利なものだったと結論づけ、その御救としての性格を評価してきた。吉田［1991］、３-10、51頁。

36）鷲崎［2016］、58頁。

37）斎藤［1976］、286-287頁。

38）標準化する際、１坪あたりの借入額を、この家質貸サンプルの平均値かつ中央値である２両とした。

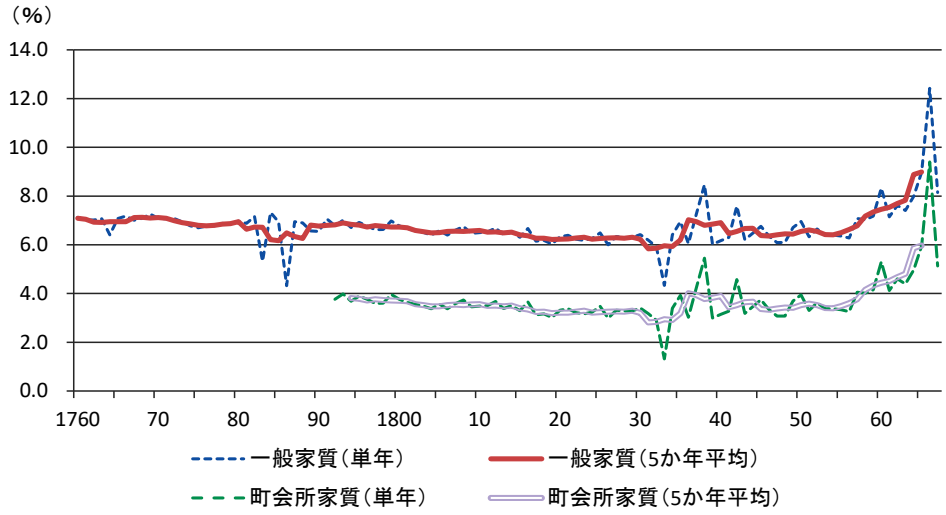


図２　標準化された江戸家質利子率の推移：1760-1867年

史料　表１と同じ。
注１）　表１のモデルのうち、１坪あたり借入額：２両（家質全体の平均値）として計算。
　２）「一般家質」は表１のモデルを町会所貸付ダミーを０として標準化、「町会所家質」は町会所貸付ダミーを０として標準化。
　３）　1783（天明３）年、1786（天明６）年、1833（天保４）年、1836（天保７）年を「飢饉年」と設定。これら４か年の飢饉年ダミーを１、それ以外の年の飢饉年ダミーを０として標準化。

た。しかし、1840年代以降には下げ止まるとともに、とりわけ1857（安政４）年に再び７％台に回復すると、横浜開港以来のハイパーインフレーションに連動して推計利子率も上昇し、明治維新前夜には８％台に到達していたと推計される。

以上の結果から、江戸家質利子率の特徴は、次の３点に集約される。第１に、江戸家質利子率では、18世紀以降の低下を大阪金融市場と同様に観察することができた。18世紀中も、江戸家質利子率は市場価格の短期的対応に相関するメカニズムを備えていたが、それ以上に、江戸でも商慣行制度の発展によるリスク低減が市場金利を押し下げる方向へとシフトしていたと解釈される[39)]。ただし、その減少の幅は、飢饉年を除いた平常年だけで考察すると、７％前半から６％前後のわずか１ポイントという非常に緩やかなで小さなものであり、大阪大名貸利子率のように12-13%から８％台へ、あるいは泉州農村の質入利子率のように18%から10%台へと低下するダイナミックなものとは大きく異なった相

39）17世紀末期以降、江戸で材木商を営業する傍ら、小舟町にて町屋敷経営を行っていた名古屋出身の犬山屋神戸家は、1694（元禄７）年10月から家質貸を実施していた。現在、その分析は途上の段階にあるが、少なくとも同年月から1699（元禄12）年５月まで４年８か月における家質貸95件の利子率は、同一借主による借換のケースを含めて年利７-14%まで幅広く設定されている。しかし、そのうち年利10%を超えるものは７件に過ぎず、それ以外の88件は年利７- ９%に収束していた。尾張国名古屋元材木町犬山屋神戸家文書「江戸家質金借帳／家質利足金請取帳」元禄７年12月（あ3430）、「家屋敷書入借金帳写替」元禄９年～元禄12年（あ2924）、国文学研究資料館蔵。同家の「家屋敷書入借金帳」は1730（享保15）年分まで残存しているので（あ2925～あ2929）、この分析が進捗すれば、近世前期における江戸の家質利子率の解明に繋がる。もし、江戸の家質貸利子率が享保期まで年７- ９%を推移していたのであれば、近世を通じて低利・安定期だったと考えられる。

対的な安定性を誇っていた。

第２に、1830年代前半期からは、最後の飢饉年である1836年を過ぎると、物価の変動に連動して利子率も変動するようになった。1842（天保13）年から翌1843年に利子率が7.63％から6.23％に低下した要因は、同年からの最高利息引下げ令の影響もあっただろうが、他方で表１の分析結果からもわかるように、物価が短期的に低下していたことの影響が存在したと捉えることも可能である。

第３に、幕末においても、物価の急激な上昇とともに、利子率の上昇という相関性が、江戸金融市場では観察された。こうした幕末における江戸家質貸利子率の水準変化は、同時期の緩やかな低下傾向を示していた大阪金融市場の大名貸利子率とも、質商利子率とも相違する反面、泉州農村における土地抵当の質入金利と無担保証文貸金利、あるいは讃岐地方も含めた農村貸付利子率の水準変化と類似した特徴を持つ。これについて、斎藤［2012］は、資金市場における金余りを反映した差と仮定して、金余り状態は大坂市中よりは近隣農村のほうが一足早く解消したと示唆しているが[40]、今回の分析結果は、江戸金融市場においても大阪金融市場よりも早く金余り状態を克服することができたことを示唆しているのではないだろうか。その根拠のひとつとして、江戸地廻り経済圏の形成や、武州地方の在来的な産業発展が挙げられる。

たとえば、江戸においては、近江出身の商人丁吟（丁字屋小林吟右衛門家）に代表される19世紀に新たに勃興した「新興江戸問屋」の存在が大きかった。丁吟は1831（天保２）年に江戸堀留町２丁目に店舗を開設して、1859年時点で販売圏の大半を関東地方としていた。近世から近代にかけて丁吟と取引が継続した買次商の所在地には、上州高崎、野州足利、奥州福島、武州熊谷と並んで、前節の米価の事例で採り上げた武州八王子が挙げられる[41]。その点を考えると、開港以前に関東の織物産地と新興江戸問屋が結びついていたことは、想像するに難くはない。八王子では、元禄期から享保期の間に縞市が成立し、19世紀にかけて顕著な発展を示した結果、集散地としての地位を確立した[42]。その八王子織物を手広く取り扱っていた縞買商人の中には、中野久次郎家のように、文政初期から安政期（1818-60年）にかけて商業資産額で17倍以上の成長を遂げ、とくに嘉永期（1848-54年）以降には織物仲介業関係の資産を急進させた者も存在した[43]。

こうした1840-50年代における地方産地の経済発展は、関東地方だけで勃興したわけではない。木綿生産地域における発展の画期を見てみると、関東以外にも、越後、東海、近畿、瀬戸内の各地方でも、近世後期を発展の画期とする木綿産地は少なくない[44]。こうした地方農村の産地と都市とを商品流通と金融で結びつける際に、江戸と大阪の都市商人のどちらがどれだけの役割を果たしていたかに拠ると思われる。少なくとも、大阪都市商人の、とくに鴻池両替店は、大名貸に特化したあまり、そうした役割を果たしえなかったに相違ない。

また、18世紀後半から19世紀前半にかけての江戸では、関東在住の豪農層・在方商人層が商業・金

40）斎藤［2012］、20頁。
41）林［1984］、94-95頁。
42）正田編［1965］、541-567頁。
43）松石［1994］、280-283頁。
44）谷本［1998］、57、60頁、表１-14、表１-15。

融活動を行ううえでの拠点として、江戸の町屋敷を購入しては売却していた時期でもある[45)]。彼らが江戸町屋敷を所有している間は、家質貸を利用して資金調達を受けることも可能だった点を踏まえると、江戸周辺農村の資金需要と、江戸市内の資金供給とが結びつけられる。現時点では、江戸近郊の農村資金市場に関する金利動向が明らかになっていない分、その実証が待たれるが、江戸のほうが大阪よりも都市―農村の金融市場の間でみられた反応に違いはなかったのではないだろうか。

このように、徳川後期における江戸の家質貸利子率の水準と、大阪市場におけるそれとは対照的な傾向を示していた。江戸の利子率でも、18世紀から19世紀初頭までの長期的低下傾向は認められるものの、大阪市場よりは緩やかな変化に留まっていたのである。冒頭の斎藤仮説は少なくとも大阪金融市場に限られた話であって、とくに第３の点について、江戸の金融市場では、どうやら当てはまっていなかったというのが、現段階の見解である。

４．おわりに

本稿では、第１に江戸市中における不動産抵当金融として、築地・鉄砲洲地区における家質貸利子率の決定要因を分析し、その推計利子率の時系列による標準化を実行した。決定因分析の焦点は、物価と利子率の相関性という近代経済メカニズムの有効性の存在にあったが、その結果として、両者の間には有意で明確な正の相関が見られた。さらに、江戸家質貸の推計利子率は、1780年代から1830年代にかけては緩やかな低下傾向を示したものの、1840年代から上昇を開始し、幕末の1860年代には1780年代の水準を上回るまでに回復していた。以上の考察から、江戸の金融市場では、景気の上昇局面において物価も利子率も上昇するというメカニズムが作動していたと判断できる。従来の大阪を事例とした斎藤修による仮説では、19世紀に入ってからの金融市場が資金の過剰供給、金余り状態を原因とする相対的低金利時代を迎えていたと主張されていたが、本稿の分析を通じて、とりわけ19世紀前半の江戸には大阪とは裁定関係になかったもうひとつの金融市場が存在していたのではないかと唱えられる。もちろん、冒頭でも述べたように、今後の研究課題として、江戸金融市場における武家貸の推移、および大阪金融市場における町人貸の推移を考察していくことが必要であるが、現時点においては、大阪で見られた資金需給の変化のパターンだけが近世期における金融市場の典型ではないと言うことができよう。

最後に、幕末の金利が明治に入ってからのそれに、どのように接続されていったのかを展望しておきたい。図３は、明治前期の金融市場に関して、金禄公債（７分利付）[46)] とその発行価格、東京市内における定期預金（１か年）の利回りと貸付金利、東京市内における不動産収益率推移を、それぞれ記したものである[47)]。これによると、1877（明治10）年から1879（明治12）年までは、金禄公債の利

45）鷲崎［2016］、50頁。
46）金禄公債の書入、質入、および売買は、1878（明治11）年９月に解禁された。1885（明治18）年段階の内国債残高は、金禄公債で76％を占めていた。牧野文夫［2016］、11-13頁。
47）明治期における資産分布の動向に関する最新の概観は、南・牧野［2017］、48-54頁を参照。

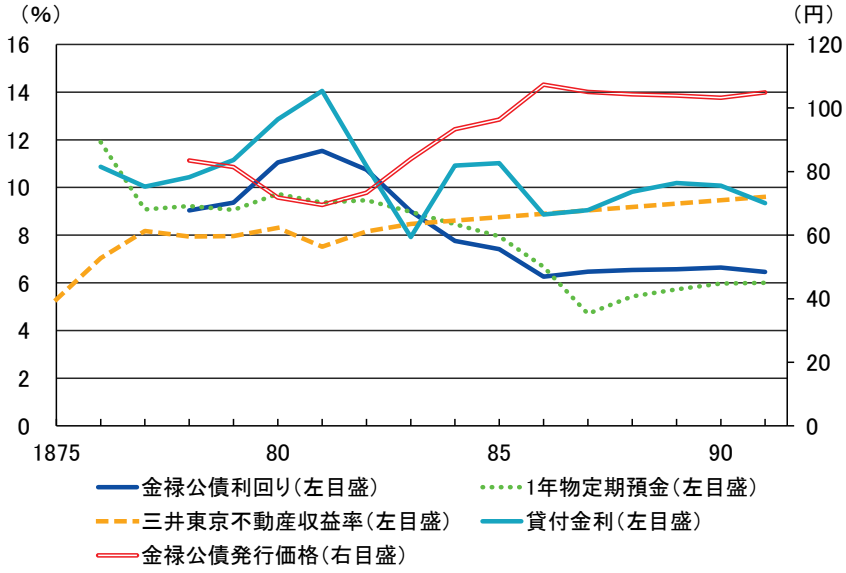


図３　明治前期の金融市場（利回りと発行価格）：1875-91年

史料　７分利付金禄公債：大蔵省理財局編［1918］『国債沿革略』第２巻、大蔵省理財局、180-181頁；貸付金利・１年物定期預金：『明治大正国勢総覧』東洋経済新報社、1927年、102-106頁の「東京金利月別表」（原史料は東京銀行集会所『銀行通信録』）を暦年平均したもの；三井東京不動産収益率：鷲崎俊太郎［2013］「三井における東京の不動産経営と収益率の数量的再検討：1872～1891」、九州大学経済学会『経済学研究』第80巻第２・３合併号、38頁、表６の活用地面全体

注１）「金禄公債」は「７分利付金禄公債」、「定期預金」は「定期預金年利」（１か年）の数値。
２）欠月に関しては、前後の年月で直接補間を行わずに空白とした。
３）「金禄公債」の利回りは、以下の計算式で求めた。
利回り＝｛年利子＋（額面価格－発行価格）／期間・年数｝／投資元本×100
４）金禄公債利回りは、牧野文夫［2016］「明治期の資産分析と貧困」、『経済志林』第84巻第１・２合併号、15頁、図２の数値よりも若干高めの推計結果となった。

回り、定期預金年利、不動産収益率と、概ね同水準の８-10％に収束して、裁定取引の関係が働いていたと推測される。貸付金利は、それらを若干上回って、10-11％の枠内にあった。その後、1881（明治14）年まで続くインフレーションの期間中、定期預金年利と不動産収益率は停滞していたものの、貸付金利は上昇し、金禄公債においてもその売却処分が増大し、売買価格は低下した結果、利回りは上昇した[48)]。

こうして1870年代後半期から1880年代初頭における金融市場の傾向を踏まえておくことによって、本稿で検討した1860年代後半期から1870年代前半期まで、江戸・東京の利子率はどのように推移したのだろうか。幕末・明治初期における物価と利子率の関係は、大阪卸売物価と利子率を比較した事例

48）松方デフレ期（1881-86年）以降、金禄公債の利回りと定期預金金利が同水準で推移したのに対し、都市の不動産収益率がそれを上回っていた理由として、牧野［2016］、18頁は土地税制上の問題点を挙げている。すなわち、市街地の取引価格は都市化によって上昇したにも拘わらず、課税上の地価は1884（明治17）年の地租条例以来、1910（明治43）年の宅地地価修正法まで固定された。そのため、都市部の土地の保有コストは農村部に比べ、相対的に安価になっていった。

において、1860年代の物価騰貴の開始とともに利子率も急落し、かつ利子率の物価への反応には数年のラグが存在した。その反面、1870年代には物価変動に利子率の動きが同調するようになった。したがって、従来の分析結果に拠ると、物価と利子率の対応関係は1870年前後の、まさに明治維新期にあったと考えられている[49]。斎藤は、その背景に「両替商を中心とする大坂の信用体系が突如として崩壊したゆえであった可能性も無視できない[50]」とする。しかし、本稿の分析結果に基づくと、とくに江戸・東京では、1860年代から物価とともに上昇した利子率は、1870年前後を高止まりして、停滞ないしは漸減しながら1870年代後半期を迎えた可能性も指摘されよう。物価と利子率の関係において、明治維新期がその前後と異なる特別な時期だったのか、それとも幕末から西南インフレ期までを連続的に結ぶ延長線上にあったのかは、今後も引き続き検討すべき課題として挙げておくことにしたい。

参考文献

- 石井良助・服藤弘司編［1994］『幕末御触書集成』第５巻、岩波書店
- 岩橋勝［1981］『近世日本物価史の研究』大原新生社
- 片倉比佐子［2004］『江戸の土地問題』同成社
- 北原進［1985］『江戸の札差』吉川弘文館
- ―――［2008］『江戸の高利貸　―旗本・御家人と札差―』吉川弘文館
- 幸田成友［1972］『幸田成友著作集』第１巻、中央公論社
- ―――［1995］『江戸と大阪』冨山房
- 斎藤修［1976］「徳川後期における利子率と貨幣供給」、梅村又次・新保博ほか編『日本経済の発展』（数量経済史論集１）、日本経済新聞社、所収
- ―――［2012］「幕末明治の利子率と資金市場」、『経済集志』第81巻第４号
- 正田健一郎編［1965］『八王子織物史』上巻、八王子織物工業組合
- 新保博［1978］『近世の物価と経済発展』東洋経済新報社
- 住友修史室編［1976］『札差業と住友　―近世における住友の金融業（1）―』（泉屋叢考16）、住友修史室
- 谷本雅之［1998］『日本における在来的経済発展と織物業』名古屋大学出版会
- 橋本義夫［1960］「解説」、『唐松日待帳』（地方文化研究資料第51集）、地方文化研究会、所収
- 八王子市市史編集委員会編［2017］『新八王子市史』通史編３近世上、八王子市
- 八王子市編さん委員会編［1967］『八王子市史』下巻、八王子市
- 八王子市編さん委員会編［1968］『八王子市史』附編、八王子市
- 林玲子［1984］「呉服方の動向」、丁吟史研究会編『変革期の商人資本　―近江商人丁吟の研究―』吉川弘文館、所収

49）斎藤［1976］、287頁。
50）斎藤［2012］、24頁。

- 廣岡家研究会［2017］「廣岡家文書と大同生命文書　―大坂豪商・加島屋（廣岡家）の概容―」、『三井文庫論叢』第51号
- 牧野文夫［2016］「明治期の資産分析と貧困」、『経済志林』第84巻第１・２合併号
- 松石泰彦［1994］「近世後期における八王子在方縞買の経営　―中神村・中野久次郎家を中心に―」、『一橋論叢』第11巻第２号
- 南和男［1969］『江戸の社会構造』塙書房
- 南亮進・牧野文夫［2017］「所得と資産の分配」、深尾京司・中村尚史・中林真幸編『岩波講座　日本経済の歴史』第３巻近代１、岩波書店、所収
- 宮本又郎・上村雅洋［1988］「徳川経済の循環構造」、速水融・宮本又郎編『経済社会の成立』（日本経済史１）、岩波書店、所収
- 宮本又次［1960］「大名貸の利子率について（1）　―鴻池両替商資本の研究―」、『大阪大学経済学』第10巻第２号
- 宮本又次編［1963］『近世大阪の物価と利子』創文社
- 吉田伸之［1991］『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会
- 山崎隆三［1983］『近世物価史研究』塙書房
- 鷲崎俊太郎［2001］「近世末期絹織物業中心地の人口移動分析―武州多摩郡八王子横山宿におけるケーススタディ―」、『社会経済史学』第66巻第６号（http://hdl.handle.net/10086/15809）
- ―――［2008］「徳川前期の町屋敷経営と不動産投資　―江戸小舟町・神戸家のケーススタディ―」、『三田学会雑誌』第101巻第２号（http://hdl.handle.net/10086/16287）
- ―――［2016］「江戸の土地資産市場と不動産抵当金融　―築地・鉄砲洲地区における町屋敷売買と家質の事例―」、『経済学研究』第83巻第２・３合併号（http://hdl.handle.net/2324/1682963）
- ―――［2017］「近世都市の土地市場と不動産経営」、深尾京司・中村尚史・中林真幸編『岩波講座　日本経済の歴史』第２巻近世、岩波書店、所収

〔九州大学大学院経済学研究院　准教授〕

付表1　八王子米価の時系列推移：1734-1867年

（両／石）

	山崎系列	推計新系列		山崎系列	推計新系列		山崎系列	推計新系列
1734	0.725	0.714	1779	0.893	0.926	1824	1.053	1.164
35	0.571	0.625	80	0.877	0.981	25	1.351	1.471
36	0.813	0.532	81	0.990	1.040	26	0.943	1.020
37	0.909	0.679	82	1.124	1.390	27	0.943	1.087
38	1.724	1.923	83	1.818	2.780	28	1.316	1.428
39	1.370	1.389	84	1.220	1.470	29	1.282	1.428
40	1.333	1.350	85	1.250	1.250	30	1.389	1.515
41	1.064	1.064	86	2.000	2.106	31	1.190	1.220
42	1.111	1.220	87	1.389	1.409	32	1.064	1.052
43	1.111	1.136	88	1.220	1.216	33	2.174	2.500
44	1.111	1.185	89	0.943	0.900	34	1.408	1.470
45	1.111	1.235	90	0.952	0.910	35	1.626	1.830
46	1.124	1.136	91	1.389	1.612	36	2.941	4.000
47	1.111	1.163	92	1.064	1.332	37	1.818	2.173
48	1.087	1.136	93	1.282	1.442	38	2.326	3.000
49	0.909	1.205	94	1.053	1.078	39	1.205	1.176
50	0.885	1.111	95	1.250	1.350	40	1.205	1.283
51	0.870	1.020	96	1.190	1.190	41	1.176	1.515
52	0.840	0.769	97	1.099	1.110	42	1.020	2.160
53	0.800	0.685	98	1.042	1.086	43	1.220	1.333
54	0.870	1.042	99	1.053	1.429	44	1.613	1.666
55	1.316	1.316	1800	1.266	1.470	45	1.942	1.943
56	1.064	1.075	01	1.190	1.250	46	1.351	1.538
57	1.087	1.142	02	1.124	1.176	47	1.220	1.333
58	1.099	1.176	03	0.943	0.962	48	1.176	1.250
59	0.820	0.769	04	0.847	0.862	49	1.587	1.818
60	0.758	0.786	05	0.877	1.010	50	2.128	2.080
61	0.847	0.878	06	0.862	0.961	51	1.538	1.450
62	0.952	0.987	07	1.099	1.190	52	1.667	1.725
63	1.000	1.037	08	1.282	1.562	53	1.333	1.562
64	0.526	0.545	09	0.926	1.087	54	1.389	1.538
65	1.064	1.103	10	0.926	1.000	55	1.408	1.471
66	1.256	1.302	11	0.926	1.000	56	1.408	1.515
67	1.042	1.081	12	0.862	1.108	57	2.081	2.081
68	1.111	1.152	13	0.901	1.042	58	2.000	2.000
69	1.136	1.178	14	1.099	1.176	59	2.174	2.174
70	1.111	1.152	15	0.980	1.042	60	3.333	3.333
71	1.087	1.127	16	1.149	1.428	61	2.272	2.272
72	1.064	1.103	17	0.943	1.042	62	2.564	2.564
73	0.781	0.810	18	0.855	0.926	63	2.381	2.381
74	0.781	0.810	19	0.758	0.820	64	3.122	3.122
75	0.877	0.909	20	0.926	1.031	65	5.882	5.882
76	0.980	1.016	21	1.250	1.315	66	11.100	11.100
77	0.962	0.998	22	1.042	1.136	67	5.550	5.550
78	0.980	1.016	23	1.042	1.064			

史料　八王子市編さん委員会編［1968］『八王子市史』附編、八王子市、203-215頁、所収の「八王子中市相場附による米銭価一覧表」および「石川日記・唐松日待帳による物価一覧表」；山崎隆三［1983］『近世物価史研究』塙書房、192-199、245-248頁。

注　新系列の推計方法については、本文を参照。

付表２　江戸家質貸の推計利子率（単年）：1760-1867年

（%）

	一般家質	町会所家質		一般家質	町会所家質		一般家質	町会所家質
1760	7.13	—	96	6.78	3.76	32	5.92	2.90
61	7.02	—	97	6.62	3.60	33	4.34	1.32
62	7.01	—	98	6.63	3.61	34	6.41	3.39
63	7.07	—	99	6.98	3.96	35	6.95	3.93
64	6.41	—	1800	6.78	3.76	36	6.05	3.03
65	7.07	—	01	6.66	3.64	37	7.27	4.25
66	7.18	—	02	6.58	3.56	38	8.47	5.45
67	7.00	—	03	6.51	3.49	39	6.02	3.00
68	7.09	—	04	6.40	3.38	40	6.17	3.15
69	7.25	—	05	6.58	3.56	41	6.30	3.28
70	7.09	—	06	6.40	3.38	42	7.59	4.57
71	7.06	—	07	6.60	3.58	43	6.21	3.19
72	7.08	—	08	6.75	3.73	44	6.48	3.46
73	6.94	—	09	6.47	3.45	45	6.76	3.74
74	6.77	—	10	6.50	3.48	46	6.36	3.34
75	6.70	—	11	6.53	3.51	47	6.09	3.07
76	6.77	—	12	6.69	3.67	48	6.10	3.08
77	6.78	—	13	6.40	3.38	49	6.71	3.69
78	6.88	—	14	6.52	3.50	50	6.96	3.94
79	6.85	—	15	6.31	3.29	51	6.33	3.31
80	6.96	—	16	6.67	3.65	52	6.64	3.62
81	6.88	—	17	6.15	3.13	53	6.39	3.37
82	7.16	—	18	6.18	3.16	54	6.40	3.38
83	5.32	—	19	6.03	3.01	55	6.36	3.34
84	7.33	—	20	6.33	3.31	56	6.28	3.26
85	6.93	—	21	6.39	3.37	57	7.07	4.05
86	4.32	—	22	6.23	3.21	58	7.03	4.01
87	6.95	—	23	6.18	3.16	59	7.17	4.15
88	6.90	—	24	6.26	3.24	60	8.33	5.31
89	6.57	—	25	6.49	3.47	61	7.15	4.13
90	6.55	—	26	6.00	2.98	62	7.62	4.60
91	7.06	—	27	6.34	3.32	63	7.41	4.39
92	6.78	3.76	28	6.30	3.28	64	7.98	4.96
93	7.01	3.99	29	6.30	3.28	65	8.98	5.96
94	6.71	3.69	30	6.42	3.40	66	12.42	9.40
95	6.92	3.90	31	6.19	3.17	67	8.15	5.13

史料　旧幕府引継書「沽券帳」（分冊５冊）延享５年～慶應３年、「家質証文帳」文政10年～天保11年、「家質書入帳南小田原町分」文政11年～元治元年のうち天保14年以降のもの（国立国会図書館蔵：807-67、807-104、807-106）。

注１）築地・鉄砲洲地区における名主水田善三郎支配下の５か町（築地地区の上柳原町・南本郷町・南飯田町と鉄砲洲地区の十軒町・明石町）のほか、サンプルサイズを大きくするために、京橋地区における近隣町々の家質33件分（南八丁堀：16件、芝口金六町：４件、京橋水谷町：１件、南小田原町：12件）を含んでいる。

２）表１のモデルのうち、１坪あたり借入額：２両（家質全体の平均値）として計算。

３）「一般家質」は表１のモデルを町会所貸付ダミーを０として標準化、「町会所家質」は町会所貸付ダミーを０として標準化。

４）1783（天明３）年、1786（天明６）年、1833（天保４）年、1836（天保７）年を「飢饉年」と設定。これら４か年の飢饉年ダミーを１、それ以外の年の飢饉年ダミーを０として標準化。