

三井大坂両替店の都市不動産経営

萬代 悠

はじめに

- 一 三井大坂両替店の経営の概要と推移
- 二 三井大坂両替店の都市不動産経営の概要と半季月平均純利益率
- 三 都市不動産経営における三井大坂両替店の選択—売却・所有・普請—
おわりに

はじめに

本稿は、一八世紀後半から明治初期の三井大坂両替店を事例に、都市不動産経営の純利益率とその向上を図る多様な選択を説明するものである。これまでの近世都市不動産研究は、特定地主（家持）の家屋敷の全部、または一部の収益性の低さから、都市不動産経営の脆弱性を強調する傾向にあった。これに対し本稿では、家屋敷ごとの月平均純利益率や月平均尺単価（表口一尺当たり賃料）の検討から、家屋敷によっては高い収益を生み出したことを指摘し、都市不動

産経営の安定性にも目配りする立場をとる。本稿の目的は、近世都市不動産経営を利益総額のみから検討するのではなく、家屋敷ごとの純利益率や尺単価からも検討すべきことを提起すること、そして、近世都市不動産経営の積極的意味を解明することにある。これらは、近世大坂の都市不動産に関するパネルデータ分析を行うための基礎的研究である。

まず、近世都市不動産経営を検討するにあたっての前提知識を整理しておく。

近世都市不動産には、大別して、購入物件と流込物件^(なぐれこみ)がある。流込物件とは、家賃貸^(かじち)の抵当物件が債務者の債務不履行により債権者の所有物になったものを指している。家賃とは、家屋敷の抵当であり、債務者から債権者に家屋敷の占有移転がないままで質入をすることである。家屋敷とは、各町の一区画^(ちやう)(か所と表現)を示し、その区画内に概ね複数^(たふすく)の家屋、土蔵、共有設備があった。本稿では、この家屋敷を都市不動産とする⁽¹⁾。近世三井の場合、統轄機関である大元^(おおもと)方持^(かたご)(所有)の家屋敷と、京都・江戸・大坂の各両替店持の家屋敷があった⁽³⁾。たとえば大坂の場合、大元方持の家屋敷については、大坂両替店(家方役人である手代)が管理し、損益は大元方に帰属した。一方、大坂両替店持の家屋敷については、大坂両替店が管理し、損益は大坂両替店に帰属した⁽⁴⁾。大坂の場合、京都在住の三井同族は大坂不在の地主であり、三井と雇用契約を結んだ家守が各家屋敷ごとに配置され、彼らは家賃の集金業務や家持の公的義務の代行を担当した。大坂両替店は各家守から集金額を収益として受け取り、費用を計上して純利益を記録した⁽⁵⁾。

純利益率とは、三井両替店の史料に即して、初期投資額に対する純利益の割合を示すとする。初期投資額とは、購入物件については、基本的に購入代金であり、購入時の費用が多額に及んだ家屋敷の場合には、購入代金と購入時の費用の合計額を示すとする。流込物件については、基本的に未回収債権額であり、流込時の費用が多額に及んだ家屋敷の場合には、未回収債権額と流込時の費用の合計額を示すとする。これらは、三井大坂両替店の計算方法に準じている(本稿の第二章第一節)。

次に、近世都市不動産経営に関する先行研究を整理する。本稿の問題意識から、ここでは一八世紀後半から明治初期についての先行研究を扱う。これには、概ね以下の三つの研究潮流がある。

第一に、都市不動産経営の低収益性と消極性を強調する研究である。賀川隆行は、三井江戸両替店の場合、御用引受による抵当物件以外の所有家屋敷は「すべて貸付金が滞った結果質流れとして流れ込んだ」ものであったこと、家屋敷の場合には「宿賃収入があるとはいえ、利廻りが低く、貸付資金に運用するために（家屋敷を）引用者注）売り払った」ことを指摘した。⁽⁶⁾ 利回りについては、文化八年（一八一）に江戸両替店手代が京都両替店手代に提出した願書から、名目金貸付は月一・〇〇〇・八%余、家賃貸は月〇・五%、都市不動産（この場合、おそらく修繕費が取り除かれていない「粗利益」）は月〇・四%（半分は積立のため、月〇・二%）であったことを紹介し、利回りの低さから都市不動産経営の消極性を強調した。⁽⁷⁾ 吉田伸之は、大元方持（かつ三井江戸両替店管理）の江戸家屋敷四〇か所を事例に、文政一二年（一八二九）の大火を画期として、①火災頻発に伴う復旧費用の増大、②町入用の継続的増加、③天保一三年（一八四二）の地代店賃引下げ令により、とくに安政期（一八五四～一八六〇）以降においては「実質的にはほとんど経営としての意味を喪失」したと指摘した。そして、一年当たりの純利益率の低さ、貸家再建目的を消極的とする史料解釈から、三井の都市不動産経営については積極的な経営志向は見られないと結論づけた。⁽⁸⁾

第二に、都市不動産経営の低収益性を重視しつつも、その意義を論じる研究である。渡辺尚志は、一八世紀末から一九世紀前半における豪農の江戸不動産経営を事例に、家賃減額を余儀なくされた状況や空室率の高さを解明し、当時の住宅事情は住宅供給が多い状態にあったと説明した。⁽⁹⁾ 当該期の都市不動産経営については、貸家形態の都市不動産経営は破綻していたと指摘したが、江戸に進出し拠点を築く豪農にとって「江戸町屋敷は、当時町人間の金銭貸借の際の担保として江戸で商業活動を営む上に不可欠のもの」と評価した点が重要である。⁽¹⁰⁾ 鷺崎俊太郎は、大元方持の江戸家屋敷

四〇か所を事例に、一八二〇年代以降の火災頻発の影響を再検討した。その結果、収益性については吉田と同じく漸減と低迷を強調しつつも、三井の場合、江戸家屋敷が御用引受の担保であったので、災害発生時には融資を通じてその担保価値の維持に努める必要があったことを指摘した。これは、三井にとって家屋敷四〇か所の修繕と修復が重要であったことを提示した点で注目される。⁽¹¹⁾

第三に、村境を越えた非占有担保金融、または大名貸の債権保護との比較から、都市不動産経営の意義を論じる研究である。岩淵令治は、干鰯問屋喜多村家の家訓を事例に、喜多村壽富は①現金を持ち続けるよりも「手堅地縁」こそが有効な資産であると認識しており、まずは金二〇万兩分の家屋敷を集積すべきと考えていたこと、②遠方他村での地主経営よりも、江戸家屋敷の集積と家質金融を志向したことを明らかにした。⁽¹²⁾ とくに②は、村内・近村の土地集積が制限的であった場合、金銭債権の給付訴訟時には債権保護の弱い金公事に該当する非占有担保金融に比べて、債権保護の強い本公事に該当する家質金融のほうが好まれたことを意味する。⁽¹³⁾ 一方、近年の鷺崎は、幕府が家屋敷所有権と担保債権を保護したことに着目し、都市不動産経営の純利益率の低さを、リスクプレミアムの小ささから説明している。これも、債権保護が弱い大名貸債権に比べて、都市不動産経営の場合があったことを指摘したものである。⁽¹⁴⁾

こうした江戸不動産研究のほかにも、江戸・京都の家屋敷を分析対象とした研究は豊富に存在する。⁽¹⁵⁾ その一方で、大坂の家屋敷については、江戸と京都に比べて研究蓄積が少ない。⁽¹⁶⁾ 大坂の都市不動産経営の場合、一九世紀中頃から幕末維新期の加島屋長田家と銭屋逸見家を分析対象とした研究があり、これらは全所有家屋敷の一年ごとの純利益金を明らかにしている。⁽¹⁷⁾ ただし、いずれの研究も、全所有家屋敷の純利益率や家屋敷ごとの純利益率を解明するまでには至っておらず、三井大坂両替店の場合には、それらはおろか純利益金の推移さえも解明されていない。しかも、大坂の都市不動産経営に言及する研究の多くは、第一の研究と同じく、都市不動産経営の低収益性と消極性を強調してきた。⁽¹⁸⁾

以上の研究の課題を整理すると、以下の通りである。まず、江戸の場合、①大元方持の江戸家屋敷四〇か所は、幕府への御用抵当物件であったから、純利率が低くとも手放せないという、御用商人特有の制約条件を持ったことを考慮する必要があること、②その制約条件を持たない流込物件の純利率の検討がないこと、③家賃などとは比べた場合の家屋敷の純利率の低さは、あくまで願書上で示されたものであり、抵当物件と流込物件について、家屋敷ごとの純利率を検討する必要があること、④第三の研究潮流が示唆、提示したように、都市不動産経営の収益性を検討するためと比較は、債権保護の観点から把握すべきことである。次に、大坂の場合、⑤購入物件であれ、流込物件であれ、純利率は未解明であり、その解明が必要であることである。⁽¹⁹⁾①は、とくに三井都市不動産経営に限定された課題だが、②、⑤については、都市不動産経営の共通の課題であろう。⁽²⁰⁾

これらをふまえて本稿では、近世三井の大坂家屋敷（購入物件、流込物件）を事例に、以下の課題を設定した。(1)とくに江戸に比べて、研究蓄積が少ない大坂の都市不動産経営の純利率を解明すること、(2)三井大坂両替店経営に占める都市不動産経営の純利益金を再検討すること、(3)都市不動産経営を、全所有家屋敷の純利率だけでなく、家屋敷ごとの純利率からも検討すること、(4)家屋敷の立地、月平均純利率や月平均尺単価（表口一尺当たり賃料）から、どのような家屋敷が高い純利率を生む傾向にあったのかを把握すること、(5)改修・増減築・改築による家屋敷価値向上の試みを検討すること、(6)都市不動産経営には積極的意味があったのかを考察すること、(7)最後に課題として、三井大坂両替店の資産運用先における債権保護の違いに言及することである。

本稿の分析対象の範囲とサンプル数について述べておく。本稿で分析する史料は、すべて公益財団法人三井文庫所蔵の「三井家記録文書」である。大元方持については、現時点で確認できる明和七年（一七七〇）春季から文政一二年（二八二九）春季と天保一一年（一八四〇）秋季の五九年間（史料がない一季を除く一一九季分）を、大坂両替店持に

については、同様に現時点で確認できる天明五年（一七八五）秋季から明治四年（一八七二）秋季の八六・五年間（史料がない五季を除く一六八季分）を、分析対象とする。収支および純利益率を算出した家屋敷のサンプル数については、一季（半季）ごとのサンプル数を一と数えると、大元方持が一四四八、大坂両替店持が一七〇四である。現時点では、購入物件であれ流込物件であれ、三井所有の大坂家屋敷が御用引受の担保として提供された形跡は見られない。

本稿の構成については、以下の通りである。第一章で三井両替店の経営を概観し、三井大坂両替店の総収益に占める家賃純利益を確認したあと、三井大坂両替店を取り巻く社会状況の変化を考察する。第二章で大元方持、大坂両替店持の家屋敷の数、家代銀、所在地、取得方法や取得・売却年、所有期間、「時価」、借屋と土蔵の数、一畳当たりの家賃、家代銀の算出方法を確認し、三井が所有した全家屋敷の半季月平均純利益率の推移、家賃に占める主要支出の費目と額、積立金の推移と用途を説明する。全家屋敷の純利益率については、その推移と傾向を見るために、大坂両替店の計算方法に即して半季ごとの月平均純利益率を提示する。第三章では、まず家屋敷ごとの月平均純利益率、月平均尺単価、回収率を提示したあと、家屋敷ごとの差異を考察する。そのうえで、改修・増減築・改築の事例とその後一〇年間の純利益金を説明する。最後に、以上の考察結果をふまえて、都市不動産経営の積極的意味を指摘する。本稿の末尾には、これらを分析していくための参考として、近世大坂の概略図（付図1）を掲載したので、適宜参照されたい。

なお、以下では煩雑化を避け、三井京都両替店、三井江戸両替店、三井大坂両替店については、原則として京都両替店、江戸両替店、大坂両替店と表記し、大元方持の大坂家屋敷については、大元方持の家屋敷と表記する。

(1) 吉田伸之は、町方の地主が「所持地面（町屋敷）を地借・店借に貸付け、その地代・店賃を収入として得る経営を、町屋敷経営」と定義した（吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』東京大学出版会、一九九一年、八二頁）。後述するように、

少なくとも大坂の場合、家持（地主、名前人）には、定期的な下肥（汚代・屎代）売却代金収入があり、不定期的な祝儀収入などがあった。三井大坂両替店は家賃・地代・蔵敷料にそれら雑収入を加えて家屋敷収入としていたから、本稿では家屋敷から得るすべての損益を管理し、家屋敷の財務と事業を運営する経営を、都市不動産経営とする。家屋敷は町屋敷ともいうが、三井の場合には家屋敷と呼ばれることが多かった。なお、引用史料の変体仮名については、原則として平仮名に改めた。ただし、助詞の「者」（は）、「而」（て）、「江」（え）、「与」（と）、「茂」（も）は原史料のままとし、活字を落として記した。合字の「と」（より）は、原史料のままとした。敬意表現の闕字は一字あけとした。引用者の判断により、引用史料においては必要に応じて読点を打ち、丸括弧内に補足説明を記した。

(2) 以下、本稿の前提として、大元方と都市不動産を中心に近世三井の経営の略歴を記しておく。

延宝元年（一六七三）には、三井高利が江戸に呉服店を開業し、同じ時期に京都に呉服仕入店を開業した。天和三年（一七八三）に至ると、高利は駿河町南側東角に本店（呉服店）、駿河町南側に両替店を新設した。同時期、両替店東隣の借地（駿河町北側）に綿店（向店）も新設した。元禄三年（一六九〇）には、駿河町の三井八郎右衛門（両替店）と本銀町二丁目の越後屋八郎兵衛（呉服調達御用所）が幕府の大坂御金蔵銀御為替御用を引き受けた（三井文庫編『三井事業史 本篇第一巻』三井文庫、一九八〇年、四〇〇～四二頁、以下、頻出のため本稿では『本篇』）。そして、翌元禄四年（一六九一）においては、三井は御為替御用引受の担保として、日本橋、神田、京橋一帯の家屋敷購入を進め、金八四〇〇両分の抵当物件を幕府勘定所に提供した（前掲三井文庫『本篇』、八八頁）。大坂の場合、同じく元禄四年に高麗橋一丁目で大坂本店（呉服店）と大坂両替店が開業したという（三井文庫編『三井事業史 資料篇一』三井文庫、一九七三年、七六六頁、以下、頻出のため本稿では『資料篇』）。後述するように、大坂両替店は、のちに高麗橋三丁目に移転した。

宝永二年（一七〇五）に至ると、呉服店の江戸店、京都店、大坂店、京上之店（寺之内通新猪熊東町北側）、江戸小野田店（本町二丁目）が統合された。こうして、本店（呉服）、綿店（関東物）、両替店が分立する形となった。このうち呉服店諸店は、同じく宝永二年に本店一巻として集団化した（前掲三井文庫『本篇』、八〇～八一頁）。両替店諸店が両替店一巻として集団化したのは、享保四年（一七一九）に至ってからである（前掲三井文庫『資料篇』、七八九頁）。宝永五年

(一七〇八)以降においては、三井各家が京都に集住した(前掲三井文庫『資料編』、七六五〜七六八頁、前掲三井文庫『本篇』、九三〜九六頁)。一方で宝永三年(一七〇六)には、不動産を管理する家方役が新設されたという(前掲三井文庫『資料編』、七七九頁)。

宝永七年(一七二〇)においては、三井同族と各営業店を統轄する大元方が京都に新設された。これは、家産共有制に基づく統轄機関として著名である。大元方は、各営業店への資本金出資(定額投資)と資金需要に対する有利子融資、奉公人の規制、三井各家の賄料支出などを担当した。大元方の運営は、①各営業店からの功納金(投資額に応じた毎季定額配当)収入、②三年留保残余利益(収益―諸経費+積立金)の大部分の取得、③大元方所有の不動産純利益から成り立っていた(前掲三井文庫『本篇』、九六〜一〇〇頁、賀川隆行『近世三井経営史の研究』吉川弘文館、一九八五年、一二〜一四頁、西川登『三井家勘定管見―江戸時代の三井家における内部会計報告制度および会計処理技法の研究―』白桃書房、一九九三年、一一九〜一二二頁)。なお、享保八年(一七二三)においては、大元方の家方役の廃止により、江戸両替店が大元方持の江戸家屋敷を管理するようになった(今井典子「大元方「家有帳」」『三井文庫論叢』第八号、一九七四年、一九七〜二六八頁、二〇四頁)。

安永三年(一七七四)には、三井同苗間の対立や借財の偏在により、事業部門は本店一卷(北家、新町家、長井家、家原家)、両替店一卷(伊皿子家、室町家、南家、小石川家、松坂店(小野田家、松坂家、永坂町家))に分割された(「安永の持分け」)。これにより、各営業店が大元方から独立したことになる。大元方は、営業店への投融资を停止し、統轄機能を喪失した。大元方持の江戸・大坂不動産については、その大部分が両替店一卷と松坂店に分離した。こうして大元方は、各営業店からの定額収入の激減、三年留保残余利益の取得の消失、不動産収入の激減に陥った。各営業店は、自己資金で運営するようになった(前掲三井文庫『本篇』、三二八〜三三二頁、前掲注(2)西川著書、一七九〜一九二頁)。

寛政九年(一七七七)に至ると、家産共有制と大元方による統轄機能が復活した(「寛政一致」)。分割されていた資産も、ほぼ大元方持に戻った。ただし、三年留保残余利益の取得は復活せず、大元方への上納金は増額のうえで定額化した。これにより大元方は、各一卷とは自立性を保ちつつ、若干の資金蓄積が可能になった。ところが、三井同族の借入金と支

出の増大、不良債権の増加により、大元方の資金蓄積機能と資金融通機能は減退していったという（前掲三井文庫『本篇』、三五五頁、前掲注（2）賀川著書、一九八五、二三頁、前掲注（2）西川著書、二三一～二三八頁）。

なお、先述の「安永の持分け」期においては、大元方持の大坂家屋敷のうち、四か所（後掲の第1表左端の1、2、3、14）が大元方持に、五か所（同上の5、6、7、8、9）が大坂兩替店持に、四か所（同上の4、10、11、12）が伊勢方（小野田家、松坂家、永坂町家）持に、一か所（同上の13）が長井伝蔵（高陳^{たかぢん}）持となっていた（前掲注（2）今井論文、二〇五～二〇六頁）。ただし、収支計算については、従来通り大坂兩替店が担当した。本来ならば、これらは厳密にわけべきだが、本稿の主旨は家屋敷ごとの純利益率の解明にあるので、本稿では煩雑化を避け、計一四か所を大元方持の家屋敷として分析を進める。

- (3) 前掲注（2）今井論文、二〇五頁。
- (4) 前掲注（2）西川著書、二二一～二二二頁、二二八～二二〇頁。
- (5) 西坂靖「個別町における家守の位置づけ―文化・文政期の大坂を事例として―」（『三井文庫論叢』第一九号、一九八五年a、一六一～一九五頁）、西坂靖「三井大坂兩替店の抱屋敷管理と代判人・家守」（『三井文庫論叢』第二二号、一九八七年b、九五～一二二頁）。
- (6) 前掲注（2）賀川著書、一六一頁。なお、賀川は、前掲注（2）賀川著書収録前の旧稿において、「都市商人の抱屋敷所有とその賃貸の経営的意味は、御為替、名目金貸付の御用の根抵当としての上ゲ家質を除くならば、賃貸経営に比して副次的なものでしかない」とする見解を示していた（賀川隆行「三井兩替店の経営と蓄積」『三井文庫論叢』第八号、一九七四年、一～八五頁、四二頁）。
- (7) 前掲注（2）賀川著書、一四六～一五四頁、一五七～一六八頁。
- (8) 前掲注（1）吉田著書、一九八～二〇二頁。引用文は二〇〇頁。
- (9) 渡辺尚志『近世の豪農と村落共同体』（東京大学出版会、一九九四年）、一〇一～一〇五頁。
- (10) 前掲注（9）渡辺著書、一一四～一一五頁。引用文は一一五頁。

(11) 鷺崎俊太郎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析・一七七五〜一八七二―三井家兩替店請四〇か所のケーススタディー」『経済学研究』第七九卷第四号、二〇一二年、九五〜一二五頁。なお、大元方持の江戸家屋敷四〇か所の場合、吉田も鷺崎も、修繕費（費用の一部）が引かれる前の地主取り分（粗利益）から収益性を測っており、修繕費を取り除いていない（前掲注（1）吉田著書、一九八〜一九九頁、前掲注（11）鷺崎論文、一〇九頁）。これに対し本稿では、費用に日常的な修繕費も含んだ形で、家屋敷の純利益率を算出しており、より実態に近い収益性を測っていると考えている。一方で鷺崎は、「ある期間、資産の保有者に支払われるキャッシュフローを期首の資産価値で割った」ものを「インカム収益率」とし、それをを用いて分析を加えた（同上、九五頁）。実際のところ、これは沽券金高に対する「粗利益」の割合を示しており、仮に沽券金高を購入代金と見なすならば、分母の面では購入代金を初期投資額とする筆者の理解と相違ない。第二章第二節で述べるように、所有権移転時の費用が多額になった場合、大坂兩替店はそれを家代銀に含み、純利益率を計算していた。その意味で大坂兩替店の場合には、初期投資額に対する純利益率という考えが明確にあったようにも思われる。江戸兩替店の場合については、今後の検討課題とする。

(12) 岩淵令治「江戸における関八州豪商の町屋敷集積の方針と意識―関宿干鰯問屋喜多村壽富著「家訓永統記」を素材に―」（久留島浩・吉田伸之編『近世の社会的権力―権威とヘゲモニー―』山川出版社、一九九六年、一一三〜一五一頁）。

(13) 江戸の場合、物的担保のある金銭債権の給付訴訟は本公事として、物的担保のない利子付きの金銭債権の給付訴訟はおもに金公事として処理された。本公事については、期限付きの債務弁済命令に債務者（被支配身分の債務者）が応じない場合、速やかに身代限り（債務弁済強制）の手続きに移行した。これに対し金公事については、内済（和解）による解決が勧奨されたほか、敗訴判決を受けた債務者が一定期間中に債務の一部を弁済すると、残額の長期間分割弁済が認められたので、債権者は債権回収に時間を要した（石井良助『日本法制史概説』創文社、一九六〇年、五二六〜五二七頁、浅古弘・伊藤孝夫・植田信廣・神保文夫編『日本法制史』青林書院、二〇一〇年、二三四〜二四七頁）。

(14) 鷺崎俊太郎「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 第二巻 近世 一六世紀末から一九世紀前半』岩波書店、二〇一七年、一七六〜一八七頁、一八七頁）。

- (15) たとえば、江戸の場合には、家屋敷価格の地域格差を指摘し、家屋敷の内部構造を詳細に解明した玉井哲雄の研究（玉井哲雄『江戸町人地に関する研究』近世風俗研究会、一九七七年）、京都の場合には、近世三井の家屋敷の集積過程を丹念に分析した小川保の研究（小川保「京都における三井家の屋敷―集積過程からみた特質―」『三井文庫論叢』第一四号、一九八〇年、二五五〜三五一頁）、一六三通の沽券状から一七〜一八世紀における家屋敷価格の決定要因を考察した早見洋平の研究（早見洋平「一七世紀京都における家屋敷の値段―売券による説明可能性―」『日本建築学会計画系論文集』第七三巻第六、二六号、二〇〇八年、八八三〜八九〇頁）が秀逸である。
- (16) 近世大坂の家屋敷を中心的に扱った研究は、次で述べる加島屋と銭屋に関する研究を除くと、以下の通りである。賀川隆行と樋口知子は、高麗橋三丁目の住民構成や収支を示した（賀川隆行・樋口知子「大坂高麗橋三丁目の「水帳」と「毎月家持借屋人別判形帳」並びに三井兩替店譲り替史料」『三井文庫論叢』第一七号、一九八三年、一三三〜三七九頁）。宮本又次は、大坂の役付住人の構成と性格、町運営と町制、家屋敷売買とその諸雑費、公役・諸税などについて整理した（宮本又次『近世大阪の経済と町制』文献出版、一九八五年、一七三〜二五〇頁）。西坂靖は、三井の大坂家屋敷の所在地や家持（名前人）、取得を詳細に整理し、勘定目録の記載形態、売買や普請、施行をめぐる手続、家方役人、代判人と家守の機能と待遇、家持収入としての下肥代の性格など、基礎的かつ重要な研究成果を示した（前掲注（5）西坂論文 a b）。吉田伸之は、三井の大坂家屋敷の数か所を事例に、特定の年の軒数、借家人の数、家賃、施行の規模と額を解明した（前掲注（1）吉田著書、二四〇〜二五一頁）。岩田浩太郎は、天明七年（一七八七）の打ちこわしにおける三井大坂兩替店の施行と対応を解明した（岩田浩太郎「三井大坂兩替店記録における天明の大坂および江戸打ちこわし関係史料について」『三井文庫論叢』第二七号、一九九三年、一八三〜二四三頁）。谷直樹は、おもに江戸時代の俳人や風俗史家の著作から、大坂の借家建築と賃貸形態を論じた（谷直樹『町に住まう知恵―上方三都のライフスタイル―』平凡社、二〇〇五年、一四八〜一七四頁）。なお、西坂や吉田の分析を支えた基本文献として、今井典子の研究（前掲注（2）今井論文）がある。

(17) 山田志乃布「近世大坂における商人の町屋敷所持―加嶋屋長田家を事例として―」（『お茶の水地理』第三八号、一九九

七年、二四～三四頁)、吉田伸之「都市大坂における錢佐の社会的位相」(逸見喜一郎・吉田伸之編『兩替商 錢屋佐兵衛 2 逸見家文書 研究』東京大学出版会、二〇一四年、三～四七頁)、小林延人「幕末維新时期における錢佐の経営」(前掲注(17)) 逸見・吉田編著書、一六九～二二頁)。

(18) たとえば賀川は、三井大坂兩替店の場合も、家屋敷所有は債務不履行から売却までの過渡的性格であり、経営の意味が乏しいことを指摘した(前掲注(2)) 賀川著書、一四六～一五四頁)。西坂も、経営の意味については賀川の研究を踏襲し、幕府御用引受の担保としての制約面を重視した(前掲注(5)) 西坂論文b、九八～九九頁)。ただし、本文中においても述べるように、三井が自ら所有の大坂家屋敷を御用引受の担保とした形跡はない。山田は、長田家が得た知行米や扶持米と比べて「町屋敷経営の利潤がかなり低い」と推察し、「経営上はそれほど重要な位置を占めていなかった」とした(前掲注(15)) 山田論文、三二、三三頁)。小林は、逸見家の都市不動産経営について「毎年の利益は安定せず、大きくもなかった」ことを解明し、「類焼などの自然災害に十分に対応できない近世社会において、掛屋敷経営は利回り率が不安定な業態であった」ことを指摘した(前掲注(17)) 小林論文、一九六～一九七頁)。

(19) 賀川と樋口は、大元方持である高麗橋三丁目の家屋敷について、明和七年(一七七〇) 春季から文政一二年(一八二九) 春季の五八・五年間(史料がない一季を除く一・一八季分) の収支を掲載しているが、その純利益率を示したものではない(前掲注(16)) 賀川・樋口論文、二五四～二五五頁)。吉田は、江戸の南伝馬町と南鞆町みなみまねについて、それぞれ個別に一小問当たりの地代・家賃収入と町入用を検討したが、それらの純利益率については関心の外に置いていた(前掲注(1)) 吉田著書、三三一～三三四頁)。小林は、幕末維新时期の逸見家所有の家屋敷を事例に、家屋敷ごとの純利益金を明らかにした点で重要である。ただし、各家屋敷の初期投資額が不明であるので、小林の研究では家屋敷ごとの純利益率の算出にまでは至っていない(前掲注(17)) 小林論文、一九〇～一九七頁)。

(20) 京都についても、都市不動産経営の純利益率を長期にわたって示した研究は見られない。三井の場合、京都の家屋敷は、三井同族の邸宅が大半であったから(前掲注(2)) 今井論文、前掲注(15) 小川論文、地代・家賃収入から見る都市不動産経営の分析としては適さない。

一 三井大坂兩替店の経営の概要と推移

1 京都・江戸・大坂兩替店の経営の概要

本節では、大坂兩替店の都市不動産経営の意義を経営全体から位置づけるためにも、まず三都（京都・江戸・大坂）にあった三井兩替店の純利益金の推移を概観し、次に大坂兩替店の利息収入と貸付元金の推移を把握する。

史料については、前者の場合、兩替店一卷全体（いちまき）の合併貸借対照表と合併損益計算書からなる「大録」、または「大録」の一部が筆写された「目録寄歩廻控」を使用する。後者の場合、大坂兩替店の決算報告書（いわゆる勘定目録）が筆写された「目録帳」・「目録控」（大坂兩替店作成）と「大坂店目録留」（京都兩替店作成）、兩替店一卷の各営業店の収支が書き抜かれた「京江戸大坂利足入払留」を使用し、これらの史料が現存しない年は、日常的な会計記録計算簿である「大福帳」（ほぼ総勘定元帳に相当）を使用する。³ 史料名については、本稿末尾の各付表を適宜参照されたい。

延銀の推移 延銀とは、純利益金のことであり、入方（収益の部）合計額から払方（費用の部）合計額を差し引き、江戸兩替店と大坂兩替店の場合には、そこからリザーブ（積立金、引当金）⁴と「為登金」⁵を除いた額である。京都兩替店の場合には、払方の一部にリザーブが含まれていた。⁶

三都の各兩替店の延銀を、享保四年（一七一九）～明治四年（一八七二）の一五三年間（三〇六季分）にわたって第1図と付表1に示した。このうち享保七年（一七二二）からについては、すでに賀川が提示したが、⁷ 半季ではなく一年ごとにグラフのみを掲載したので、筆者が半季ごとにグラフと実数で掲載した。

この第1図と付表1を見ると、①三都の各兩替店の延銀は、元文期（一七三六～一七四二）に急増したが、京都・大



第1図 三井の京都・江戸・大坂両替店の延銀——享保4年(1719)～明治4年(1871)の場合

出典：付表1と同じ。
注：付表1と同じ。

坂両替店の延銀は一七七〇年代に入って急落したこと、②京都両替店の延銀は、三都の各両替店のなかでほぼ第一位の座を維持しつつ、概ね一八一〇年代から増加傾向に転じ、幕末維新期には激増したこと、③江戸両替店の延銀は、元文期に急増して以降、概ね横ばいで推移し、文化四年(一八〇七)秋季からの増加、天保一三年(一八四二)秋季からの減少、弘化四年(一八四七)春季からの増加を経て幕末維新を迎えたこと、④大坂両替店の延銀は、第二位の位置にあったが、明和八年(一七七〇)秋季から激減し、やがて第三位となって天明元年(一七八一)秋季までに皆無を一二季経験したこと、⑤この経験を経て大坂両替店の延銀は、天明二年(一七八二)春季以降にやや回復基調を見せるも、第二位の位置に戻ることはなく、ようやく一八五〇年代から江戸両替店の延銀の下限に追いついたことがわかる。

これらの一部について賀川は、以下のような見解を示した。

②については、京都両替店は江戸両替店、大坂両替店、系店、間の町店に有利子融資をし、その利息収入を延銀の一部として計上したので、京都両替店の延銀は両替店一卷全体の大半を占



第2図 三井大坂両替店の利息（「打利足」）収入——享保13年（1728）～明治4年（1871）の場合

出典：付表2と同じ。

注：付表2と同じ。

めたとする。③の増加については、文政・天保期（一八一八～一八四四）の「貸付金の活況」により貸付元金の増大があったとし、③の減少については、天保改革の影響を最も大きく受けたとする。⑤の回復については、文化期（一八〇四～一八一八）の「貸付金の活況」により貸付元金の増大があったとする。⁽⁸⁾ 京都・江戸両替店に関しては別稿を期すとして、以下では、本稿で扱う大坂両替店の経営状況について、もう少し詳しく見てみたい。⁽⁹⁾

大坂両替店の利息（「打利足」）収入の推移 ここでは、大坂両替店の収益について検討する。大坂両替店の収益には、概ね、「打利足人」と「小判銭売買直違・式朱判継賃出目之欠差引」⁽¹⁰⁾（以下では、歩切賃等と表記する）がある。「打利足人」は、利息収入と為替打銀^{うちぎん}から成る。これに、大坂両替店持家屋敷からの純利益金を加えたものが「利足荒入」と表記される。⁽¹²⁾ 以下では、煩雑化を避け、便宜的に、為替打銀を利息収入の一類型とし、「打利足入」を一括りに利息収入と表記する。

大坂両替店の利息収入を、享保一三年（一七二八）秋季から明治四年（一八七一）の一四三・五年間（不明分を除くと二六二季分）にわたって第2図と付表2に示した。このうち一部の期間に

については、すでに紹介されている⁽¹³⁾。

この第2図と付表2を見ると、大坂両替店の利息収入は、概ね延銀の推移（第1図）と連動したことがわかる。ただし、実際には、延銀の激減が始まる一七七〇年代よりもあとの一七八〇年代から利息収入が激減し、一七九〇年代初頭に最低となって、概ね一八〇〇年代初頭まで尾を引いていた。第1図をふまえると、この利息収入の減少には、一七七〇年代については支出の増大、一七八〇年代については利息収入の低下が効いていたことになる。

大坂両替店の貸付元金の内訳 次に、大坂両替店の貸付元金について検討する。大坂両替店の場合、貸付金には「延⁽¹⁴⁾為替 并 近⁽¹⁵⁾為替」、家質貸、御屋敷貸（大名貸）、質物貸、銅座貸⁽¹⁶⁾の区別があった。

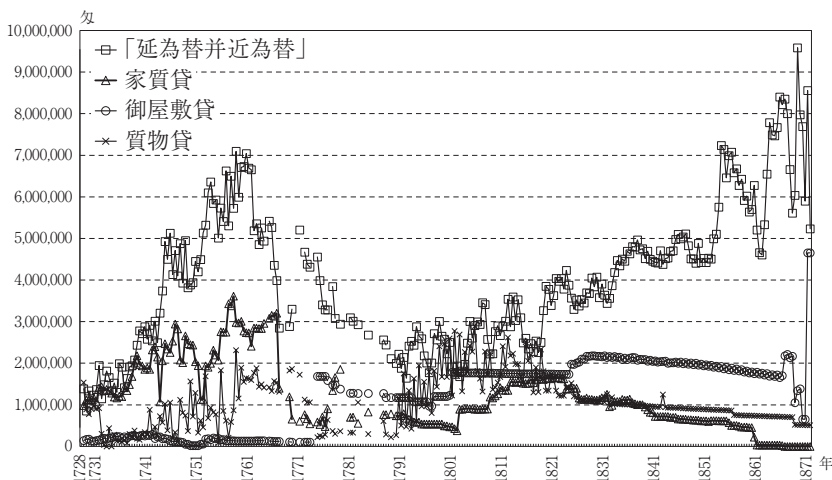
具体的な検討に入る前に、「延為替并近為替」について説明しておく。元禄四年（一六九二）以降、三井は、大坂御金蔵に集められた西国年貢米の売却金などを受け取り、六〇日後（すぐに改定されて九〇日後）に江戸御金蔵に上納するという、大坂御金蔵銀御為替御用を引き受けていた⁽¹⁵⁾。本来、これに基づく公金為替とは、①御為替組両替商の京坂店が幕府から預かった公金を江戸町人に売掛債権のある上方町人に渡し、その代わりにそれと同額の逆為替（江戸商人を支払人とする取立為替手形）を当該上方町人から受け取り、②その為替手形を江戸店に送ったあと、③江戸店が支払人の江戸商人から手形額面金額に相当する貨幣を受け取って、江戸御金蔵に上納する形をとる。このうち①は「下為替」取組と呼ばれ、場合によっては打銀の授受を伴った⁽¹⁶⁾。「下為替」の形態としては、支払期限が短い「近為替」と、支払期限が長い「延為替」があった⁽¹⁷⁾。ただし三井両替店は、幕府から預かった公金を、名目上は公金為替（「延為替」）としながら、事実上は家質貸により上方町人に貸与し、当該町人から上方で支払いを受ける場合が多かった。一八世紀後半には、三井両替店の為替送金は為替本両替（為替業を専業とする両替商）に依拠するようになっていた⁽¹⁸⁾。これらの点から、三井両替店の場合、「延為替」は為替取引に擬制させた実質的な不動産担保貸付であったことが指摘されている⁽¹⁹⁾。

概ね一八世紀後半以降においては、公金預かり額よりも、公金為替名目の貸付の額が多くなっていったという。⁽²⁰⁾

このように、三井兩替店は、「下為替」とは無関係の名目貸として「延為替」を広く展開した。なぜなら公金為替の体裁をとると、債権者は、金銭債権の給付訴訟時において大坂町奉行所から「先訴特権」（裁許の優先権）を認められ、しかも返済期限までに債務が履行されなかった場合、身代限り（債務弁済強制）が執行されたからである。⁽²¹⁾ 三井兩替店は、たとえ事実上は家質貸であっても、より強力な債権保護を期待できる公金為替の名目で金銭を貸与した。ただし、家質貸を無限定に公金為替の名目にはできなかったようである。享保七年（一七二二）の御為替組兩組の「定書」によると、「延為替」の対象者は、家屋敷を所有し、かつ江戸との商取引がある町人のみとする条件があった。⁽²²⁾ これは、公金為替の証文が紛失するか、不渡りになった場合、江戸で返済できる者が望まれたからであるという。⁽²³⁾ 端的にいえば、江戸においても担保を差し押さえられる者が望まれた。よって、前者の条件を満たしても、後者の条件を満たさない町人には、三井兩替店は名実ともに家質貸をした可能性がある。

さて、大坂兩替店の貸付元金の内訳を、享保一三年（一七二八）秋季から明治四年（一八七二）の一四三・五年間（不明分を除くと二六二季分）にわたって第3図と付表3に示した。このうち一部については、すでに紹介されている。⁽²⁴⁾ この第3図と付表3を見ると、「延為替并近為替」の元金は一七八〇～一七九〇年代に減少し、代わりに質物貸の元金が増加した。先述したように、概ね一八世紀後半以降、公金預かり額と「延為替」の額は一致せず、後者の比重が高まっていったことが推定されているが、一七八〇年代後半から一七九〇年代前半には大坂御金蔵からの預かり額が減少しており、⁽²⁵⁾ 両者は連動しているように思える。公金預かり額、すなわち運用資金の減少により、「延為替并近為替」の元金が減少し、一方で「延為替」の条件を満たさない顧客層の拡大により、質物貸の比重が高まった可能性がある。

家質貸の元金は、早くも一七六〇年代末から減少したが、一八〇〇年代以降にはやや回復基調になる。家質貸の特徴



第3図 三井大坂両替店の「延為替并近為替」，家質貸，御屋敷貸，質物貸，銅座貸の元金——享保13年(1728)秋季～明治4年(1871)の場合

出典：付表2と同じ。

注：付表3と同じ。

は、「延為替并近為替」と質物貸に比べて元金の変動が少なく、安定的であったことである。これは、継続的な利息収入を期待できたことを意味する。ただし、家質貸の元金は、一八六〇年代に入ると皆無になった点に注意しておく。

2 大坂両替店持の家賃純利益

本節では、まず大坂両替店持の家賃純利益の推移を確認し、次に大坂両替店経営の家賃貸利息収入、御屋敷貸利息収入と比較しながら、家賃純利益が総収益でどのような位置を占めたのかを検討する。家賃純利益とは、家屋敷の収益から費用を差し引いたものとする。収益は、家賃・地代・蔵敷料の合計と、定期的な下肥売却代金、祝儀などの臨時収入から成る。費用は、町儀入用、川浚^{かわらえ}冥加金、中元歳暮祝儀、家守給、繕普請^{いりめ}入目、多様な臨時出費などから成る。²⁶⁾

史料については、前節と同じものを使用している。

家賃純利益の推移と割合 都市不動産経営の収入には、家賃(宿賃)、地代(地借料)、蔵敷料があった。地借とは、敷地だけを賃借し、家宅は自費で建設し居住する形態である。大坂と



第4図 三井大坂両替店の「利足荒入」に占める家賃純利益の割合——享保13年(1728)秋季～明治4年(1871)の場合

出典：付表2と同じ。

注：付表2と同じ。

京都の場合、地借、すなわち地借人は少なく、敷地も家宅も賃借する借家人が多かったという⁽²⁷⁾。三井の場合、地借形態は、高麗橋一丁目・三丁目の一部の店舗用と別家手代用、家屋敷の一部の浜地（河岸^{かし}）用に概ね限定されていた⁽²⁸⁾。以下では、煩雑化を避け、家賃には地代と藏敷料を含める。なぜなら、大坂両替店の勘定目録類においては、家賃と地代と藏敷料は賃料として一括りにされており、それらを区別することは難しいからである。この点については、今後の課題としておく。

さて、大坂両替店の「利足荒入」に占める家賃純利益の割合を、享保一三年（一七二八）秋季から明治四年（一八七一）の一四三・五年間（不明分を除くと二六二季分）にわたって第4図に示した。先述した通り、「利足荒入」とは、利息収入と大坂両替店持家屋敷からの純利益金から成る（付表2）。

この第4図を見ると、家賃純利益は、「利足荒入」の約五～六%を占めており、それほど重要な位置にないようにも思える。ただし、延銀や貸付元金が大幅に減少した一七八〇～一七九〇年代には、家賃純利益は「利足荒入」の約一〇%を占めた。比較的安定的な家賃純利益が、大坂両替店の経営難の時期に重要



第5図 三井大坂両替店の家賃純利益，家質貸利息収入，御屋敷貸利息収入
—享保13年(1728)秋季～明治4年(1871)の場合

出典：付表2と同じ。

注：付表4と同じ。

な役割を持ったといつてよい。

家賃純利益の位置づけ 次に、家賃純利益と、よく比較される家質貸利息収入、御屋敷貸利息収入とを比較する。

大坂両替店の家賃純利益、家質貸利息収入、御屋敷貸利息収入を、享保一三年(一七二八)秋季から明治四年(一八七二)の一四三・五年間(不明分を除くと二六二季分)にわたって第5図と付表4に示した。

この第5図と付表4を見ると、家賃純利益は、家質貸利息収入と御屋敷貸利息収入に比べて、やはり安定的であることがわかる。²⁹ しかも、一八五〇年代以降の場合、家賃純利益が家質貸利息収入を額面で超えるようになる。以上の検討結果をふまえると、大坂両替店における家賃の存在は無視できないことになる。

3 大坂両替店を取り巻く社会状況

本節では、大坂両替店が経営難に陥った一八世紀末に視点を移し、大坂両替店手代の願書から一八世紀末の大坂と大坂両替店で何が問題となっていたのかを把握し、一八世紀末の経営悪

化の要因を考察する。これは、大坂兩替店が置かれていた社会状況の特質を明らかにする一つの試みである。

史料については、寛政九年（一七九七）の願書を使用する。当該史料は、大坂兩替店の手代四名が、京都兩替店の手代五名を通して大元方に大坂兩替店の窮状を訴え、低利の「通用かし」³⁰を要望したものである。次に掲載する。

〔史料1〕安永五年「永要録」（本一一〇七）、寛政九年（一七九七）七月条。

書附を以御願申上候

一、大坂店去ル宝曆十二年身元宜敷町人江御用金被仰付候以後、家質差配所出来、是ハ無程御免被仰出候得共、大^①二家直段二相構、其後川浚冥加金被仰付、并川筋新築地出来、其外所々冥加銀被仰付候二付而者、弥家直段売買下直二相成、当店年来之德意方年々差支、引当屋敷直下り、旁流込屋敷多相成、将又明和三戌年 紀州様大金御用被仰付候節、於当地他借茂被遊候程之御儀二付、当店取組之御印之内、丈夫口大銀高口々取入并薩州・土州兩御屋敷家質イ仙ツ舟シメ、是等ハ至極宜永久之德意ニ御座候得共、不及是悲外方へ建替、都合マ仙七船シメ、余取入申候、右之通宜口大銀高引拔候二付、利徳大二相減シ候上、引統明和八卯年加州米質御印引当等相滞、其外塞り物多、目錄出来不仕候二付、加州滞高并流込家代等無利足別貸ニ被成下候得共、其後茂追々流入屋敷出来、大不勘定ニ而、目錄尻年々及不足、其御地江御引請被下候儀ニ御座候、依之天明二寅年当店難渋之入割申上、其節外預り高マ仙サ舟シメ、迄、并月々御印渡り高共、寅 正月ハ歩合セイニ被成下候様、大造之御願申上候所、惣様励第一ニ格別之思召を以、寅 年ハ午 年迄五ヶ年之間、願之通御聞濟被成下候、尤貸附高も出来、外預り高マ仙サ舟シメ、以上二相成候ハ、右過銀之分者通用ツセ之積利勘定可仕旨、其外被仰渡候之趣、御請書差上申候、其後一統申合取組方入念随分相励罷在候得とも、何分大銀高塞り物有之、右之年限中目錄尻不足ニ不及候迄ニ而上目錄出来不仕候二付、猶又翌 未 年ハ亥 年まで五ヶ年之間年延之儀御願申上候所、願之通御聞濟被下候、右年

限茂相満候得共、通用(四二)ツセ之利用払仕候儀逆茂難出来候二付、又々寛政四子年(寛政八年)去辰年迄年延被仰付被下候、

尤いつゝ迄茂同様之儀二而、全体之御建方崩れ候様相成候而者相済不申候間、何分出情相出励、当巳年(寛政九年)巳年(精)方

ツセ之利足勘定可仕旨、就右猶又被仰渡候趣奉畏、亥年二月請書差上置申候、然ル所同十月当店持四郎兵衛町(寛政三年)

抱屋敷類焼、其上翌子五月大変当店并抱屋敷類焼、且御引当屋敷家質等数ヶ所類焼二付、右普請入用并損(寛政四年)

銀等夥敷及銀高、当惑仕候所、当店普請入用者京都方御差出被下、引当屋敷売払損銀并店持地面払損普請入用合

銀船(百八十八貫七百匁)チシチメエ舟、右償之ため、銀高(三百五十貫目)マ舟サシメ、去ル(寛政五年)丑七月(享和三年)方来ル、亥六月迄無利足二被成下、於当

地(二一)セイ之利を積置、猶又半季毎二サメ、宛京都方御償被下、都合十ヶ年之間二相済候様被仰渡、右之通追々結構御

聞済被下候付、此三四ヶ年以來者乍少々目録尻出来、惣様勇二茂相成、何卒此末追々上目録茂出来仕候様、猶更相

励罷在候得とも、今以大銀高塞り物有之、年々利まとひ二相成申候、且先年御察度御座候通、土地之難渋二打もた

れ候儀二而ハ毛頭無御座候得共、三十ヶ年程(四二)以前とハ當時諸商内不景氣故哉、取組高も相減し、殊丈夫口者至而下

歩ならてハ借請不申候二付、當時通用ツセ之利勘定仕候多者一向目録出来不仕候、依之不得止事又々御願申上候、

何卒外預り利足并月々御印渡り高共当巳年(寛政九年)方来ル寅年迄十ヶ年之間、月セイ之積被成下候様奉願上候、右之

外別預り之分茂弥是迄之通被成置被下候様奉願上候、則當時塞り物家代不足等之訳書当季目録二相添差為登申候、

右書面二相認候通、夥敷塞り物有之、別而中川様御屋敷御入用取組并平野屋又兵衛取組、此式口斗二而も(九百貫目)ウ船(九百貫目)、余

之大銀高数年来之難渋もの意却千万辛痛仕候儀御座候、右別紙共御熟覽之上、何卒願之通御聞済被成下候様、宜御

執合被仰上可被下候、以上

寛政九年巳七月

(大坂兩替店支配)
石井彦四郎印
(大坂兩替店後見兼支配)
岡田喜三郎印

（京兩替店元）
藤田助右衛門殿

（京兩替店勘定名代）
西田新四郎殿

（京兩替店後見）
丸山与助殿

（京兩替店支配）
林与七郎殿

（京兩替店支配格）
松野助七郎殿

（大坂兩替店後見）
杉本久次郎印
（大坂兩替店名代）
石田十兵衛印

史料1の摘要は、以下の通りである。史料中の丸囲み数字（傍線部）と以下のそれは対応している。①宝暦一二年（一七六二）に幕府御用金³¹が命じられたのち、家賃差配所³²が設置された。②これはすぐに撤去されたが、家賃敷価格に影響を与えた。③その後、川浚冥加金³³を命じられ、川筋新築地も各地に造られた（敷地と借屋の供給が増えた）。④臨時課税的な負担も頻発し、ますます家賃敷価格は下落した。⑤こうして、大坂兩替店の常連顧客（貸付先）も債務不履行に陥り、彼らの値下がりした抵当家屋敷が大坂兩替店に多く流れ込むようになった。⑥しかも、明和三年（一七六六）には、出身地松坂の領主和歌山藩から高額の資金調達を要請され、大坂兩替店が他借をしてまでその調達を担った。⑦その際、太い常連顧客からの元金の回収を余儀なくされ、貸付元金（確実な利息収入が見込める良質な債権）と利息収入が大幅に減少した。³⁴⑧明和八年（一七七二）には、加賀藩への融資が焦げ付き、不良債権化したので、赤字の決算が続いた。⑨寛政三年（一七九一）には、大坂兩替店持の伏見屋四郎兵衛町が類焼し、翌寛政四年（一七九二）には、大坂兩替店（店舗）、大坂兩替店持の家屋敷、質取り中の家屋敷の数か所が類焼したので、普請費用と損失銀が膨大になった。⑩三〇年前の一七六〇年代半ばと比べて、寛政九年（一七九七）当時は不景気のためか、為替取組（貸付元

金)の額も減少し、丈夫な顧客は低利でなければ借入を承諾しないので、通常時の「通用かし」のままでは赤字が続く。以上から、大坂両替店の経営悪化の要因は、以下のように整理できる。すなわち、(1)貸付当初と比べて、価値が著しく下落した家屋敷の流込(損失金の発生)、(2)常連顧客の経営難と高額の藩資金調達による大口良質債権と利息収入の減少、(3)大口債権の不良債権化、(4)火災被害による支出の激増と収入の一時低下、(5)民間資金需要の減退による貸付利率の低下⁽³⁶⁾という点にまとめられる。このような状況により、一八世紀末に大坂両替店の延銀の皆無が多発した。

(1) 両替店一巻には、享保一九年(一七三四)時点で京両替店、江戸両替店、大坂両替店、系店が所属し、翌享保二〇年(一七三五)に間之町店^{あいの}が加わった(前掲三井文庫『資料篇』、七五九〜七六〇頁)。

(2) 西川登『三井家勘定管見―江戸時代の三井家における内部会計報告制度および会計処理技法の研究―』(白桃書房、一九九三年)、一七五〜一七六頁。

(3) 「目録帳」・「目録控」と「大坂店目録留」、および「大福帳」の説明については、前掲注(2) 西川著書、一五八〜一六〇頁、三〇四〜三〇九頁による。

(4) 具体的には、「要金積^{かゝり}」や「店普請金積」を指す(前掲注(2) 西川著書、一六三頁)。

(5) 名目上は京都両替店への送金で、内実は京都両替店のリザーブである(前掲注(2) 西川著書、一六五頁)。

(6) 延銀の説明については、前掲注(2) 西川著書、一五八〜一七二頁による。

(7) 賀川隆行『近世三井経営史の研究』(吉川弘文館、一九八五年)、一七二〜一七三頁。なお、日本経営史研究所編『三井両替店』(三井銀行・三井両替店)編纂委員会、一九八三年、八六頁、三四六頁、四一一頁)、飯野幸江「享保―元文期における三井両替店一巻の財務数値」(『嘉悦大学研究論集』第六一卷第二号、二〇一九年、一五〜二六頁)も特定時期の延銀を紹介している。

- (8) 前掲注(7) 賀川著書、一七四〜一七五頁。
- (9) なお、他家との違いについて付言しておく。三井の場合、兩替店の延銀の多くは、①利息や為替打銀などの収入から、②支払利子や役付奉公人への定額給料、店舗の諸経費と雑費、場合によっては幕府役人への付届、大元方への支払利子などの費用を差し引いた純利益金(①―②)の一部(積立金控除後の純利益金)から成っていた。ただし、ここで注意すべきは、当該延銀には、各兩替店持の家屋敷から得られる純利益金の一部(積立金控除後の純利益金)も含まれていたことである(前掲注(2) 西川著書、一五八〜一七二頁)。一方、錢屋逸見家の場合、少なくとも文政八年(二八二五)以降、兩替店の純利益金と都市不動産経営の純利益金は別に計上されたから(小林延人「幕末維新期における錢佐の経営」逸見喜一郎・吉田伸之編『兩替商 錢屋佐兵衛 2 逸見家文書 研究』東京大学出版会、二〇一四年、一六九〜二二二頁、一九〇〜一九七頁)、三井とは異なる。この点については、両方の純利益金を合算すれば、その推移の傾向を三井と比較できることになる。ところが、逸見家の兩替本店の費用には、生活費や居宅費用、婚礼費用も含まれたことに留意すべきである(同上、一七二〜一七三頁)。これは、大元方を上位機関とした三井の各兩替店との決定的な違いであり、単純な比較はできない。したがって、延銀の比較については保留しておく。
- (10) 前掲注(2) 西川著書、一六六頁。
- (11) 新保博によると、打銀とは、「下為替」(大坂商人の江戸商人に対する逆為替)の場合には為替手数料を指す。隔地間為替の形態をとりながら、実際には貸付取引である「擬制為替」の場合には、打銀とは利子であり、その利率も時々の貸付利率水準に概ね沿ったという(新保博「徳川時代の為替取引に関する一考察―御金蔵為替を中心に―」『神戸大学経済学研究年報』第一五号、一九六八年a、二九〜九六頁、新保博「貸付の一形態としての擬制為替―イギリスと日本―」『中央大学経済学論叢』第九号、一九九七年b、一三〜二七頁)。一方、田谷博吉は、「下為替」の場合も、打銀は為替手数料ではなく利子であったとする(田谷博吉「享保期の銀座と御為替打銀の取得―打銀の性格規定をめざして―」秀村選三・作道洋太郎・原田敏丸・安岡重明・森泰博・竹岡敬温共編『近代経済の歴史的基盤』ミネルヴァ書房、一九七七年、一五六〜一七六頁)。これらの見解に対し、賀川は慎重な姿勢をとった。賀川によると、打銀は、手形の輸送期間(二〇日前

後)のみの「近為替」の場合には、需給関係と金銀相場によって変動し、その期間が一月以上に及ぶ「延為替」の場合には、利子としての性格を濃くするとした(前掲注(7) 賀川著書、七八〜七九頁)。

(12) 享保四年「目録寄歩廻控」(続二七一四)など。

(13) 前掲三井文庫『本篇』、五〇六〜五〇九頁、五九三〜五九四頁、六四六頁、前掲注(7) 日本経営史研究所編著書、二七八〜二七九頁、三五八〜三五九頁、四二七頁、前掲注(7) 賀川著書、一八九頁、一九四頁、一九八頁、二〇七〜二〇九頁、二三八〜二三九頁。なお、兩建の分は、同一史料中にある換算相場にしたがって、銀目建に換算した。

(14) 銅座貸とは、文政二年(一八一九)に大坂両替店が大坂銅座の掛屋御用を引き受け、先納御用も引き受けたことに端を発した銅座先納貸のことである(前掲三井文庫『本篇』、四八九〜四九二頁、五一〇頁)。

(15) 前掲三井文庫『本篇』、四一頁。ほかに、三井は二条・大津御蔵の御為替御用などを引き受けていた(同上、二二二〜二二四頁)。なお、賀川は、大坂両替店が大坂御金蔵銀御為替御用を引き受けた経営の意味として、①公金を九〇日間 にわたり自己貸付金として運用できたこと、②自己資金により公金を為替名目の「延為替」貸付(後述)ができたことを指摘した(前掲注(7) 賀川著書、七一頁)。

(16) これに関する解説としては、新保博『近世の物価と経済成長―前工業化社会への数量的接近―』(東洋経済新報社、一九七八年)、二二五〜二三三頁、粕谷誠『金融ビジネス』(宮本又郎・粕谷誠編著『講座・日本経営史1 経営史・江戸の経験―一六〇〇〜一八八二―』ミネルヴァ書房、二〇〇九年、二四三〜二七七頁)、二五三〜二五五頁、高槻泰郎『金融概観―資産・送金・資金貸借―』(深尾京司・中村尚史・中林真幸編『岩波講座日本経済の歴史 第二巻 近世 一六世紀末から一九世紀前半』岩波書店、二〇一七年、一〇六〜一二二頁)、一一〇〜一一二頁を参照。

(17) 前掲注(7) 賀川著書、五三〜七九頁。

(18) 前掲注(7) 賀川著書、五三〜一〇四頁、一一四頁。

(19) 前掲注(11) 新保論文a、七七頁、前掲注(2) 西川著書、一六六頁。なお、「近為替」とは、規定通り九〇日限りの定式貸付に相当し、「延為替」とは、規定の九〇日を超える長期貸付に相当したとする見解もある(田谷博吉「江戸幕府

- 御為替組の利潤』『社会科学論集』第三号、一九七二年、一〇一―一九頁、一七頁。
- (20) 三井銀行八十年史編纂委員会編『三井銀行八十年史』（三井銀行、一九五七年）、一二二頁、前掲三井文庫『本篇』、一二三〇頁、前掲注（2）西川著書、一六六頁。
- (21) 前掲注（7）賀川著書、一二二頁。
- (22) 前掲三井文庫『本篇』、一二三〇頁。
- (23) 前掲三井文庫『本篇』、一二七―一二九頁。
- (24) 前掲三井文庫『本篇』、一二八頁、一二九七―二九八頁、前掲注（7）日本経営史研究所編著書、八六頁、九六頁、二一八頁、前掲注（7）賀川著書、一八九頁、一九四頁、一九八頁、二〇七―二〇九頁、二三八―二三九頁。
- (25) 前掲注（7）賀川著書、四三―四八頁。
- (26) 町儀入用とは、御用人足賃、支配打銀（惣会所費用）、火消方人足賃（消防・消火関係費）、年頭・八朔などの儀礼関係費から成る「公役」と、当該町管理・運営費などから成る「町役」で構成された町入用である（宮本又次『近世大阪の経済と町制』文献出版、一九八五年、二〇一―二〇五頁）。三井は、これを狭義の町入用として処理しており、当該町の年寄・丁代・下役への中元歳暮祝儀代、家屋敷売買・家守交代時の祝儀代、下水道浚費用、橋梁修繕費用などを町儀入用とは別に計上していた。そして、当然のことながら、家守給（三井と雇用契約を結んだ家守への給金）、繕普請入目（所有家屋敷の家屋、土蔵、共有設備の日常的な修繕費）、臨時費用なども、町儀入用とは別に計上していた。ただし、これらを一括して「町儀入用」と表記する場合もあった。これらの詳細な内訳については後掲の附表11と附表12、出典については後掲の附表5と附表6による。川浚冥加金に関しては、次項で詳述する。なお、少なくとも家守給、繕普請入目、一部の臨時費用を除く広義の町入用の場合、この負担方法には、役割（家屋敷ごとの役数割）、顔割（頭数割）、坪割（坪数割）、間口割（間口数割）があった（同上、二〇四頁）。
- (27) 前掲注（26）宮本著書、一八九頁、谷直樹『町に住まう知恵―上方三都のライフスタイル』（平凡社、二〇〇五年）、一五九頁。

(28) 出典については後掲の附表7による。付図4と付図5も参照されたい。

(29) この点、大名貸利息収入については、出身地松坂の領主和歌山藩および恩顧のある笠間藩牧野家を主要な貸付相手とし、鴻池や加島屋に比べて大名貸に消極的であった三井（前掲三井文庫『本篇』、四六頁、八八頁、賀川隆行『近世大名金融史の研究』吉川弘文館、一九九六年など）と、幕末維新期には利益を上げた逸見家（前掲注（9）小林論文、一七九〜一九〇頁）との違いが見て取れる。とくに大坂両替店の場合、利息の受取がない大名貸が多かった点も注目される。これについては今後の課題としたい。

(30) 大元方は、傘下営業店に対し、営業資金として毎季定額を投資し、場合によっては資金需要に応じた額を有利子で融資した。前者を「元建かし」、後者を「通用かし」といった（前掲注（2）西川著書、一一九頁）。大坂両替店の場合、寛政九年（一七九七）当時には、「通用かし」の利子率は月〇・四二％（年五・〇四％）であり（史料1）、この利子と元金を期限までに大元方に納める必要があった。

(31) 御用金とは、幕府財政補填の色彩が強くなる弘化期（一八四四〜一八四七）より前については、利子付き償還を予定した公債の強制的募集であり、米価引き上げのための買米が変体したものであったという（高槻泰郎「江戸幕府と民間経営」経営史学会編『経営史学の50年』日本経済評論社、二〇一五年、七五〜八二頁、七五頁、前掲注（16）高槻論文、一一頁）。宝暦二年（一七六二）から指示が下った宝暦の御用金については、幕府が大坂有力町人から調達した金銭を各町に配分した。各町は、その三分の二を買米にあて、三分の一を町人・大名に有利子で融資する形をとった。三井の場合、三井八郎右衛門が金五万両を完納した（賀川隆行『江戸幕府御用金の研究』法政大学出版局、二〇〇二年、一五〜二三頁）。

(32) 家質差配所とは、明和五年（一七六八）に民間からの出願で開設された家質仲介機関のことである。家質奥印差配所ともいう。大坂三郷と近在の町人・百姓が家質契約を結ぶためには、家質証文に差配所の奥印が必須となり、奥印を受ける際に世話料（手数料）を差配所に納めるべきことになった。これは町人・百姓らの反発を招き、後述する川浚冥加銀の上納と引替に、安永四年（一七七五）に廃止された（前掲注（26）宮本著書、二〇〇〜二〇八頁）。

(33) 川浚冥加金とは、安永四年（一七七五）、幕府が家質差配所の廃止を認める代わりに、家質差配所から得た冥加金総額を川浚の名目で徴収したものである。川浚冥加金の負担方法については、冥加金総額九九五〇両が各町の売券高に応じて各町に割り付けられ、その町ごとの負担額を各町内では表間口の間数に応じて各町人に割り付けられた（前掲注（26）宮本著書、二〇八頁）。これは、実質的には税金となった。

(34) 『三井事業史』は、これらを貸付先の集中の文脈で捉えている（前掲三井文庫『本篇』、三〇二～三〇三頁）。

(35) 明和六年（一七六九）時点で、「加賀米貸」は銀一一四〇貫目に達した。宝暦期（一七五一～一七六四）においては、その利息の受取は順調であった。しかし、明和八年（一七七二）の加賀藩の政策方針変更により、加賀藩は三井への返済と利子の支払いを凍結し、三井の加賀藩に対する債権は不良債権化したという（前掲三井文庫『本篇』、三〇四頁）。この加賀藩の一件については、前掲注（31）賀川著書、三〇七～三二七頁に詳しい。

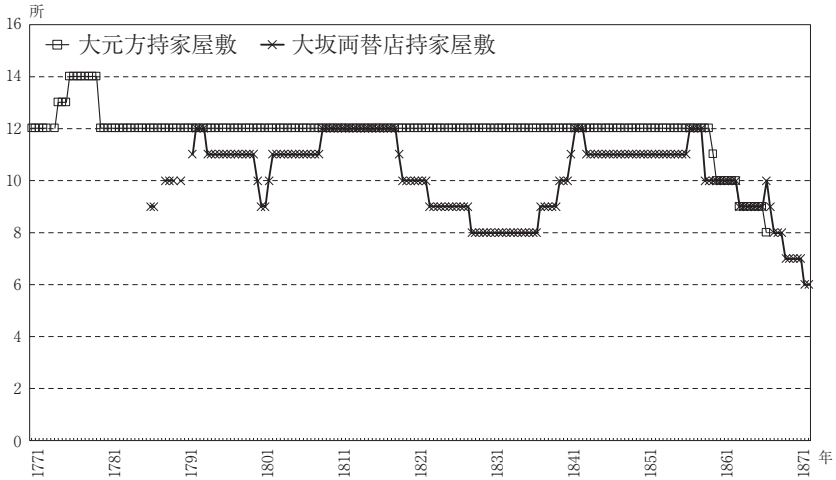
(36) この資金需要減退については、大坂三郷の町人の人口が一八世紀後半に著しく減少したことも背景にあった可能性がある（斎藤修『江戸と大阪―近代日本の都市起源―』NTT出版、二〇〇二年、一四五頁）。

二 三井大坂両替店の都市不動産経営の概要と半季月平均純利益率

1 大元方持大坂家屋敷と大坂両替店持家屋敷の基礎的事項

本節では、大坂両替店の都市不動産経営を検討するうえで必須の事項を整理する。

史料については、部門間の願書・報告書・通達書などが記録された「永要録」（京都両替店作成）、大坂不動産の関係書類が記録された「永録」（大坂両替店作成）、安永三年（一七七四）までの三井所有不動産の主要事項と評価額が記載された「家有帳」¹⁾、三井所有の大坂家屋敷調査記録である「大坂抱屋敷之控」類を使用する。とくに「永録」は、大坂



第6図 大元方持家屋敷数と大坂両替店持家屋敷の数——明和7年(1770)～明治4年(1871)の場合

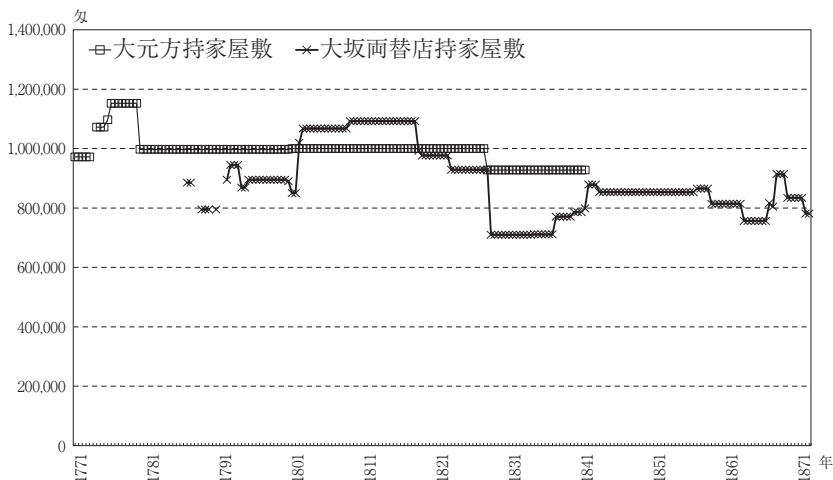
出典：付表5、付表6と同じ。
注：付表5、付表6と同じ。

不動産に関する部門間のやりとりだけでなく、特定年ごとの家屋敷の物件情報、購入・売却・流込時の売券の控え、抵当物件の流込の経緯、普請の計画と進捗が記録されており、非常に有用である。なお、次で述べる家屋敷の数を確認する際には、家屋敷ごとの家賃純利益などが記載された勘定目録を使用するが、これについては次節で述べる。

家屋敷の数 まず、三井所有(大元方持と大坂両替店持)の大坂家屋敷の数(区画数)を確認する。

三井所有の大坂家屋敷の数を、大元方持については明和七年(一七七〇)春季から慶応二年(一八六六)春季の九六・五年間(不明分を除くと一四四季分²⁾)、大坂両替店持については天明五年(一七八五)秋季から明治四年(一八七二)の八六・五年間(不明分を除くと一六八季分)にわたって第6図と付表5、付表6に示した。

この第6図と付表5、付表6を見ると、大元方持については、①家屋敷の数は、安政五年(一八五八)春季まで概ね不動だが、安政五年(一八五八)秋季から慶応二年(一八六六)春季に売却が進んだことがわかる。一方で大坂両替店持については、②



第7図 大元方持家屋敷と大坂両替店持家屋敷の総家代銀——明和7年（1770）～明治4年（1871）の場合

出典：付表5，付表6と同じ。

注：付表5，付表6と同じ。

家屋敷の数は、流込と売却により大きく変動したこと、③しかし、それほど多く流れ込んでいたように思えず、また、すべてが売却されているわけでもなかったことがわかる。

家屋敷の総家代銀

次に、不動産の資産価値としての性格を有する家代銀の総額を確認する。家代銀は、概ね家屋敷売買（または流込物件の所有権移転）時の内部管理用の価額であり、三井の決算報告書では「貸方」（資産の部）に計上された。⁽⁴⁾

三井所有の大坂家屋敷の総家代銀を、大元方持については明和七年（一七七〇）春季から文政一二年（一八二九）春季と天保一一年（一八四〇）秋季の五九年間（不明分を除くと一八九季分）、大坂両替店持については天明五年（一七八五）秋季から明治四年（一八七二）の八六・五年間（不明分を除くと一六八季分）にわたって第7図と付表5、付表6に示した。

この第7図と付表5、付表6を見ると、先述の家屋敷の数と同様の傾向を示していることがわかる。とくに大元方持の場合、家屋敷の家代銀は、天保一一年（一八四〇）秋季までしか判明しないが、ほぼ一定である。ただし、数の変動はなくとも、家屋敷（同一区画内）の一部が売却された例があり、その意味で

家代銀には若干の変動がある。

家屋敷の役、表口、裏行、所在地 三井所有の大坂家屋敷の基本事項を確認する。

三井所有の大坂家屋敷の役、表口、裏行、所在地を、史料でそれが確実に判明する家屋敷に限り、大元方持については元禄三年（一六九〇）から安政六年（一八五九）、大坂両替店持については享保十一年（一七二六）から明治四年（一八七二）にわたって第1表と第2表、付図2と付図3に示した。本稿では、表中の罫線より上の家屋敷の純利益率を検討する。なお、第1表と第2表の家屋敷（または同一区画内の細別）ごとに付された左傍の数字は、付図2と付図3中の数字と対応しており、当該家屋敷のおおよその位置を示している。ここでは、所在地のみに言及しておく。

この第1表と第2表、付図2と付図3を見ると、かつて西坂靖が文化五年（一八〇八）時点の所在地から指摘した通り、大元方持の家屋敷は、すべて「北船場と西船場東北部という場所柄のよいと見られる地域に集中」した。一方で、大坂両替店持の家屋敷は、「西船場の広い地域に散在」したことが指摘されていた。⁽⁵⁾ たしかにその傾向は見られるが、時期を広げつつ、より細かく見ると、堀江、堂島、さらには天満にまで、その分布が広がっていたことがわかる。

家屋敷の取得方法、取得年、売却年、所有期間 三井所有の大坂家屋敷について、取得方法は購入か流込か、取得年と売却年はいつか、所有期間はどの程度かを確認する。

三井所有の大坂家屋敷の取得方法、取得年、売却年、所有期間を、史料でそれが確実に判明する家屋敷に限り、大元方持については元禄三年（一六九〇）から明治四年（一八七二）、大坂両替店持については享保十一年（一七二六）から明治四年（一八七二）にわたって第3表と第4表に示し、このうち所有期間を第8図と第9図で図示した。

まず、大元方持についての第3表と第8図を見ると、①大元方持の家屋敷はその大半が購入物件であったこと、②三井大坂本店（呉服店）の店舗用として高麗橋一丁目（1、以下この数字は家屋敷ごとの番号を示す、付図4）、大坂両

第1表 大元方持家屋敷の役，表口，裏行

家屋敷名	役	表口	裏行
1 高麗橋一丁目南側	2-0	6間半3尺2寸	20間5尺
1 高麗橋一丁目南側統屋敷	1-0	2間5尺	20間5尺
1 高麗橋一丁目南側統屋敷	1-0	2間半1尺5寸	20間5尺
1 高麗橋一丁目南側統屋敷	2-0	6間1尺6寸	20間半1尺7寸5歩
1 本靱町	1-0	2間	13間3尺
2 高麗橋一丁目北側	2-0	6間半1尺6寸	西20間半3尺 東20間半
3 高麗橋一丁目北側八百屋町角屋敷	2-0	13間	東20間半2尺7寸5分 西20間半1尺7寸5分
4 高麗橋一丁目北側	0.5	4間半3寸5分	20間2尺
4 高麗橋一丁目南側本店統屋敷	1-0	3間	20間半1尺7寸5分
5 高麗橋三丁目	3-0	9間半3寸5分	20間
6 平野町一丁目浜側西北角	1-0	10間6尺2寸	17間8寸
6 平野町一丁目浜側中屋敷	1-0	10間	20間半
6 平野町一丁目筋北東角	1-0	4間半	20間半
7 梶木町	1-0	7間7寸2分	20間
8 江戸堀二丁目南側	1-6	15間	20間
8 江戸堀二丁目南側浜新築地屋敷	0-8	14間	12間1尺2寸
8 麴町	2-0	15間	14間
8 麴町西統屋敷	1-0	4間	14間
9 斎藤町東南角	1-0	7間半3寸	20間半
9 斎藤町西之方	2-0	33間	20間
9 斎藤町西南井地屋敷	1-0	10間5尺4寸	36間4尺6寸
10 玉水町浜側	1-0	4間4尺	7間
10 玉水町五分一	1-0	22間2尺	14間
11 京町堀四丁目	2-2	22間	18間1尺1寸
11 京町堀四丁目統屋敷	1-4-5	12間	18間1尺
11 京町堀四丁目浜地	1-4	22間1尺	14間1尺3寸
11 京町堀四丁目浜地続地面	0-9-5	10間3尺2寸5分	14間3寸
12 備後町四丁目	2-0	8間	20間
13 尼崎町二丁目	3-0	14間半	20間
14 新靱町	3-0	14間7寸5歩	17間余
15 高麗橋八百屋町西北角	0.5	4間半3寸5分	20間2尺
16 高麗橋一丁目南側八百屋町角	3-0	10間半1尺9寸	20間5尺
17 大川町	1-0	7間5尺5寸	31間半
18 京町堀五丁目	2-0	10間	20間
19 大川町	2-0	7間4寸	31間半
20 備後町五丁目	2-0	10間	20間
21 平野町三丁目	2-0	17間	20間3尺4寸
22 北浜二丁目北側	0.5	5間	15間半2尺2寸5歩

出典：宝永6年「家有帳」（続6594），享保11年「永録 一」（本116），宝暦12年「永録 弐」（本117），安永6年「永録 三」（本118），寛政7年「永録 四」（本119），文政2年「永録 五」（本120），文政2年「文政二年卯九月改大坂抱屋敷之控 元方持 天保十二丑二月大坂店占調登ル」（追700-1），安政6年「元方持大坂抱屋敷控」（別2372-1），安政6年「安政六未年四月改元方持大坂抱屋敷控」（追701-1）。

注（1）：役は，軒-歩-厘の順に示した。

注（2）：本表の役，表口，裏行は，基本的には宝暦12年（1762）時点のものであり，それ以降に取得された家屋敷については，取得年（第3表）時点のものである。

第2表 大坂両替店持家屋敷の役，表口，裏行

家屋敷名	役	表口	裏行
1 白髪町南側角屋敷	2-3	16間	23間
1 白髪町南側角屋敷続屋敷	1-7	11間半	23間
2 本天満町	2-0	6間	東6間2尺5寸 西7間
3 奈良屋町	2-4	12間3尺9寸	14間4尺
3 奈良屋町	0-8	4間	東5間5尺 西15間
4 山本町	1-0	8間	14間6尺
5 古手町	1-0	7間5尺5寸	20間1尺4寸
6 江戸堀一丁目南側	1-6	10間	20間
6 江戸堀一丁目南側浜新築地	0-8	10間	12間半1尺
7 高麗橋三丁目	1-0	3間半2尺8寸	20間
8 堂嶋新地一丁目	1-0	10間	東27間1尺 西29間
9 伏見屋四郎兵衛町一町一屋敷	3-0	49間半	北47間4尺3寸 南51間
10 伏見町南側	2-0	6間2尺5寸	東12間3尺8分 西12間4尺1寸
11 平野町一丁目八百屋町角屋敷	2-0	16間	20間半
12 四軒町	1-0	4間半1寸3歩	19間1尺8寸
12 四軒町東隣屋敷	1-0	5間半2寸5歩	19間1尺8寸
13 百間町	1-0	2間4尺8寸7歩半	20間
13 百間町続屋敷	1-0	2間1尺6寸2歩半	20間
13 百間町続屋敷	1-0	5間	20間
14 富田屋町北側	3-0	21間	20間
14 富田屋町続屋敷	4-0	25間6寸	20間，但三方面
15 吉野屋町	1-0	6間	20間
15 吉野屋町続屋敷	1-0	5間	20間
15 吉野屋町続屋敷	0-8	3間半	20間
15 吉野屋町続屋敷	1-2	4間半	20間
16 百間町	1-0	5間	20間
16 百間町続屋敷	1-0	5間	20間
17 堂嶋新地北町	1-0	12間半	東26間 西25間半
17 堂嶋新地北町西続	1-0	11間	東25間半 西25間1尺
18 新平野町	1-0	14間半	16間2寸
19 天満南木幡町	1-0	9間半	東26間1尺7寸5歩 西21間半1尺5寸
20 薩摩堀中筋町角屋敷	1-6	23間半	20間
20 薩摩堀中筋町浜新築地	0-8	22間半	東8間2尺8寸 西7間7尺
21 土佐堀二丁目	1-0	6間	11間5尺7寸
22 平野町一丁目南北角	1-0	10間6尺2寸	17間8寸

	家屋敷名	役	表口	裏行
22	平野町一丁目中屋敷	1-0	10間	20間半
22	平野町一丁目筋北東角	1-0	4間半	20間半
23	天満十一丁目	1-0	4間半	15間
24	両国町	0-6-6	5間	16間半
24	両国町新築地屋敷	0-5-4	5間	13間7寸5歩
24	両国町	2-8	15間	17間3尺7寸
24	両国町新築地屋敷	2-0	15間	12間6尺
25	尼崎町二丁目	2-3-7	8間	20間
25	尼崎町二丁目東屋敷		7間半	8間
26	道修町五丁目	1-0	4間	19間
27	上中之嶋町	2-0	21間5尺6寸	20間
28	堂嶋裏一丁目	0-8	5間2尺7寸	東12間3尺3寸 西12間4尺7寸
29	土佐堀二丁目	2-0	12間	15間3尺

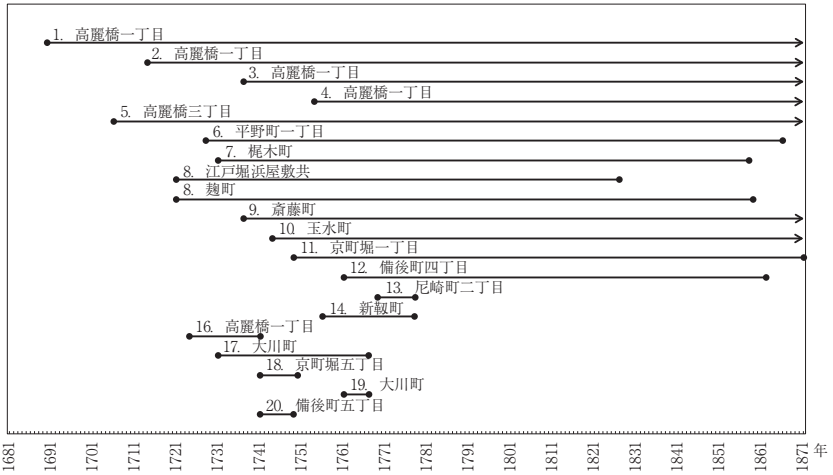
出典：享保11年「永録一」(本116)、宝暦12年「永録弐」(本117)、安永6年「永録三」(本118)、寛政7年「永録四」(本119)、文化13年「大坂店持抱屋敷之控」(追744-3-2)、文政2年「永録五」(本120)、文政2年卯九月改大坂抱屋敷之控 大坂店持 天保十二丑二月大坂店₆調登ル」(追700-2)、天保9年「永録六」(本121)、嘉永5年「永録七」(本122)、安政6年「安政6未年四月改大坂店持抱屋敷之控」(追701-2)、明治3年「永録八番」(本1026)。

注(1)：役は、軒-歩-厘の順に示した。

注(2)：本表の役、表口、裏行は、取得年(第4表)時点のものである。

替店の店舗用として高麗橋三丁目(5、付図5)、本店拡張のための高麗橋一丁目の家屋敷購入(1~4)が見られること、③大元方持大坂家屋敷Ⅱ購入物件という構図ではなく、流込物件も複数あり、それらも北船場と西船場東北部に分布したこと、④売却年については、一八世紀半ばが多く、次いで幕末期が多いこと、⑤所有期間については、一〇〇年間を超えたものが大部分を占めることがわかる。③については、大坂両替店が本格的に流込物件を管理する一八世紀半ば以前の場合、流込物件の買い手がすぐ見付かり、三井は流込物件を受け入れるかを容易に選択できた可能性がある。

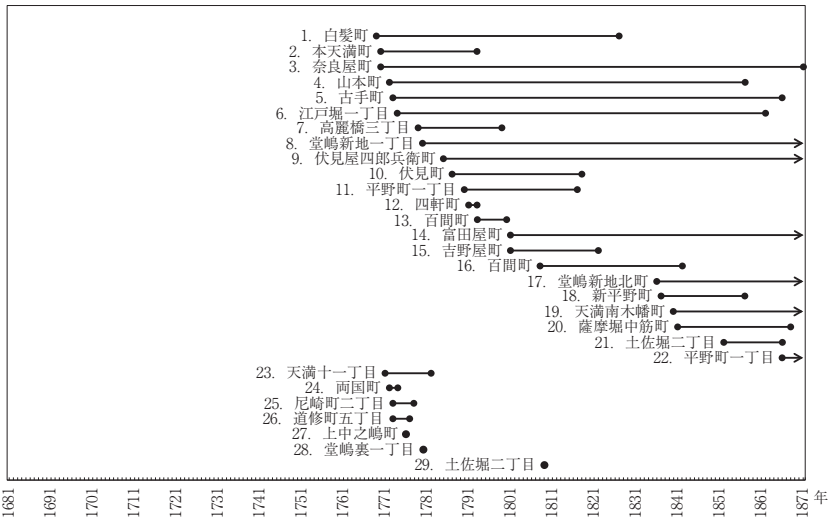
次に、大坂両替店持についての第4表と第9図を見ると、①大坂両替店持の家屋敷は、大元方持から大坂両替店持に移転した平野町一丁目(22)を除いて、すべて流込物件であったこと、②取得年は、概ね一七七〇~九〇年代と一八三〇年代後半~一八四〇年代初頭に多く見られること、③売却年は分散しており、何らかの基準に基づく家屋敷ごとの選択が垣間見られること、④従来の研究では、短期的・過渡的の所有といわれてきた流込物件だが、所有期間が三〇~五〇年を超え



第8図 大元方持家屋敷の所有期間

出典：第3表と同じ。

注：第3表と同じ。



第9図 大坂両替店持家屋敷の所有期間

出典：第4表と同じ。

注：第4表と同じ。

第3表 大元方持家屋敷の取得方法，取得年，売却年，所有期間

家屋敷名	取得方法	取得年	売却年	所有期間
1 高麗橋一丁目	買求	元禄3年(1690)		182年
1 高麗橋一丁目	買求	元禄8年(1695)		177年
1 高麗橋一丁目	買求	享保9年(1724)		148年
1 高麗橋一丁目	買求	享保9年(1724)		148年
1 本靱町	買求	元禄16年(1703)		169年
2 高麗橋一丁目	買求	正徳4年(1714)		158年
3 高麗橋一丁目	買求	元文2年(1737)		135年
4 高麗橋一丁目	買求	宝暦4年(1754)		118年
4 高麗橋一丁目	買求	宝暦6年(1756)		116年
5 高麗橋三丁目	買求	宝永3年(1706)		166年
6 平野町一丁目	流込	享保13年(1728)		144年
7 梶木町	買求	享保16年(1731)	安政5年(1858)	128年
8 江戸堀麴町浜屋敷共	買求	享保6年(1721)	文政10年(1827)	107年
8 麴町	買求	享保6年(1721)	安政6年(1859)	139年
8 麴町		寛政12年(1800)	安政6年(1859)	60年
9 斎藤町	買求	元文2年(1737)		135年
10 玉水町	流込	延享元年(1744)		128年
11 京町堀四丁目	流込	寛延2年(1749)		123年
12 備後町四丁目	買求	宝暦11年(1761)	文久2年(1862)	102年
13 尼崎町二丁目	流込	明和6年(1769)	安永7年(1778)	10年
14 新靱町	買求	宝暦6年(1756)	安永7年(1778)	23年
15 高麗橋一丁目		嘉永5年(1852)以前	不明	不明
16 高麗橋一丁目	買求	享保9年(1724)	寛保元年(1741)	18年
17 大川町	買求	享保16年(1731)	明和4年(1767)	37年
18 京町堀五丁目	流込	寛保元年(1741)	寛延3年(1750)	不明
19 大川町	流込	宝暦11年(1761)	明和4年(1767)	7年
20 備後町五丁目	買求	寛保元年(1741)	寛延2年(1749)	9年
21 平野町三丁目		不明	天明4年(1784)	不明

出典：宝永6年「家有帳」(続6594)，享保11年「永録 一」(本116)，宝暦12年「永録 弐」(本117)，安永6年「永録 三」(本118)，寛政3年「家方書技」(追1276)，寛政7年「永録 四」(本119)，文政2年「永録 五」(本120)，文政2年「文政二年卯九月改大坂抱屋敷之控元方持 天保十二丑二月大坂店方調登ル」(追700-1)，天保9年「永録 六」(本121)，嘉永5年「永録 七」(本122)，安政6年「元方持大坂抱屋鋪扣」(追701)，安政6年「元方持大坂抱屋鋪扣」(別2372)，明治3年「永録 八番」(本1026)。

注(1)：取得方法の列の空欄は，記載なし，または不明であることを示す。

注(2)：売却年の列の空欄は，大元方が明治4年(1871)秋季まで当該家屋敷を所有していたことを示す。

注(3)：「流込」は流質による取得を指し，「買求」はそれ以外を指す。

第4表 大坂両替店持家屋敷の取得方法, 取得年, 売却年, 所有期間

家屋敷名	取得方法	取得年	売却年	所有期間
1 白髪町	流込	明和6年(1769)	文政10年(1827)	59年
2 本天満町	流込	明和7年(1770)	寛政5年(1793)	24年
3 奈良屋町	流込	明和7年(1770)	明治4年(1871)	102年
4 山本町	流込	明和9年(1772)	安政4年(1857)	86年
5 古手町	流込	安永2年(1773)	慶応2年(1866)	94年
6 江戸堀一丁目	流込	安永3年(1774)	文久2年(1862)	89年
7 高麗橋三丁目	流込	安永8年(1779)	寛政11年(1799)	21年
8 堂嶋新地一丁目	流込	安永9年(1780)		92年
9 伏見屋四郎兵衛町	流込	天明5年(1785)		87年
10 伏見町	流込	天明7年(1787)	文政元年(1818)	32年
11 平野町一丁目	流込	寛政2年(1790)	文化14年(1817)	28年
12 四軒町	流込	寛政3年(1791)	寛政5年(1793)	3年
13 百間町	流込	寛政5年(1793)	寛政12年(1800)	8年
14 富田屋町	流込	享和元年(1801)		71年
15 吉野屋町	流込	享和元年(1801)	文政5年(1822)	22年
16 百間町	流込	文化5年(1808)	天保13年(1842)	35年
17 堂嶋新地北町	流込	天保7年(1836)		36年
18 新平野町	流込	天保8年(1837)	安政4年(1857)	21年
19 天満南木幡町	流込	天保11年(1840)		32年
20 薩摩堀中筋町	流込	天保12年(1841)	明治元年(1868)	28年
21 土佐堀二丁目	流込	嘉永5年(1852)	慶応2年(1866)	15年
22 平野町一丁目	移転	慶応2年(1866)		6年
23 天満十一丁目	流込	明和8年(1771)	天明2年(1782)	12年
24 両国町	流込	明和9年(1772)	安永3年(1774)	3年
25 尼崎町二丁目	流込	安永2年(1773)	安永7年(1778)	6年
26 道修町五丁目	流込	安永2年(1773)	安永6年(1777)	5年
27 上中之嶋町	流込	安永5年(1776)	安永5年(1776)	1年
28 堂嶋裏一丁目	流込	安永9年(1780)	安永9年(1780)	1年
29 土佐堀二丁目	流込	文化6年(1809)	文化6年(1809)	1年

出典：享保11年「永録 一」(本116)、宝暦12年「永録 弐」(本117)、安永6年「永録 三」(本118)、寛政7年「永録 四」(本119)、文化13年「大坂店持抱屋敷之控」(追744-3-2)、文政2年「永録 五」(本120)、文政2年「文政二年卯九月改大坂抱屋敷之控 大坂店持天保十二丑二月大坂店も調登ル」(追700-2)、天保9年「永録 六」(本121)、嘉永5年「永録 七」(本122)、安政6年「安政六未年四月改大坂店持抱屋敷控」(追701-2)、明治3年「永録 八番」(本1026)。

注(1)：取得方法の列の空欄は、記載なし、または不明であることを示す。

注(2)：売却年の列の空欄は、大坂両替店が明治4年(1871)秋季まで当該家屋敷を所有していたことを示す。

注(3)：「流込」は、流質による取得を指す。「移転」は、大元方持から大坂両替店持に変更されたことを示す。

第5表 大元方持家屋敷の家代銀，売券直段，直打，踏直段

単位：匁

家屋敷名	家代銀	売券直段	寛保2年 (1742) 当時直打	寛政3年 (1791) 踏直段
1 高麗橋一丁目	60,600.00	沽券不知	99,000.00	
2 高麗橋一丁目	55,800.00	沽券不知	30,000.00	
3 高麗橋一丁目	71,500.00	61,500.00	65,000.00	
4 高麗橋一丁目	78,500.00			
5 高麗橋三丁目	38,000.00	沽券不知	35,000.00	47,000.00
6 平野町一丁目	120,000.00	110,000.00	175,000.00	100,000.00
7 梶木町	15,500.00	沽券不知	25,000.00	21,000.00
8 江戸堀麴町浜屋敷共	52,625.00	57,000.00	85,000.00	88,500.00
9 斎藤町	153,000.00	153,000.00	170,000.00	115,000.00
10 玉水町	73,680.00	73,680.00		
11 京町堀四丁目	160,000.00	160,000.00		
12 備後町四丁目	52,000.00	52,000.00		
13 尼崎町二丁目	100,000.00	90,000.00		
14 新靱町	55,000.00	55,000.00		
15 高麗橋一丁目	33,500.00			
16 高麗橋一丁目	30,000.00			
17 大川町	33,500.00	沽券不知	65,000.00	
19 大川町	71,000.00	71,000.00		
20 備後町五丁目	44,300.00	44,300.00	35,000.00	

出典：宝永6年「家有帳」（続6594）、享保11年「永録 一」（本116）、宝暦12年「永録 弐」（本117）、安永6年「永録 三」（本118）、寛政3年「家方書抜」（追1276）、文政2年「文政二年卯九月改大坂抱屋敷之控 元方持 天保十二丑二月大坂店々調登ル」（追700-1）。

注：表中の空欄は、記載なし、または不明であることを示す。

る家屋敷も多数見られること、⑤一方で、わず
か一〜二年で売却される流込物件もあったこと
がわかる。

家屋敷の家代銀と「時価」 三井所有の大坂
家屋敷について、大元方持と大坂両替店持の違
いに留意しながら、家屋敷ごとの家代銀と「時
価」を確認する。この「時価」は、あくまで大
坂両替店が定めた評価額である。

三井所有の大坂家屋敷の家代銀と「時価」
（「当時直打」、「踏直段」、「踏直段正味」）を第
5表と第6表に示し、大元方持の場合には「売
券直段」も示した。それぞれの家代銀は、遅く
とも享保一一年（一七二六）以降、基本的に一
定である。「時価」については、大元方持の場
合には寛保二年（一七四二）と寛政三年（一七
九一）、大坂両替店持の場合には寛政三年、寛
政九年（一七九七）、文化八年（一八一）に
調査されたものを示した。

第6表 大坂両替店持家屋敷の家代銀，踏直段，踏直段正味

単位：匁

家屋敷名	家代銀	寛政3年 (1791) 踏直段	寛政9年 (1797) 踏直段正味	文化8年 (1811) 踏直段正味
1 白髪町	219,000.00	90,000.00	90,000.00	80,000.00
2 本天満町	13,500.00			
3 奈良屋町	53,000.00	20,000.00	20,000.00	18,000.00
4 山本町	36,500.00	16,000.00	16,000.00	14,500.00
5 古手町	30,200.00	20,000.00	当時踏直段凡一盃	28,000.00
6 江戸堀一丁目	58,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
7 高麗橋三丁目	31,000.00		当時踏直段凡一盃	
8 堂嶋新地一丁目	89,500.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
9 伏見屋四郎兵衛町	250,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
10 伏見町	15,500.00	8,500.00	14,000.00	14,000.00
11 平野町一丁目	100,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
12 四軒町	50,000.00			
13 百間町	40,000.00		15,000.00	
14 富田屋町	169,000.00			
15 吉野屋町	48,500.00			45,000.00
16 百間町	25,000.00			20,000.00
17 堂嶋新地北町	60,000.00			
18 新平野町	15,000.00			
19 南木幡町	12,500.00			
20 薩摩堀中筋町	80,000.00			
21 土佐堀二丁目	12,000.00			
22 平野町一丁目	200,000.00			
23 天満十一丁目	17,200.00			
24 両国町	55,000.00			
25 尼崎町二丁目	72,300.00			
26 道修町五丁目	22,800.00			
27 上中之嶋町	300,000.00			

出典：享保11年「永録 一」(本116)、宝暦12年「永録 弐」(本117)、安永5年「永要録」(本1107)、安永6年「永録 三」(本118)、寛政3年「家方書拔」(追1276)、寛政7年「永録 四」(本119)、文化13年「大坂店持抱屋敷之控」(追744-3-2)、文政2年「永録 五」(本120)、文政2年「文政二年卯九月改大坂抱屋敷之控 大坂店持 天保十二丑二月大坂店占調登ル」(追700-2)、天保9年「永録 六」(本121)、嘉永5年「永録 七」(本122)、安政6年「安政六未年四月改大坂店持抱屋敷之控」(追701-2)、明治3年「永録 八番」(本1026)。

注：表中の空欄は、記載なし、または不明であることを示す。

まず、大元方持についての第5表を見ると、①大元方持の家屋敷の家代銀は、銀一〇〇貫目を超えたものが多いこと、②大元方持の家屋敷は、概ね資産価値が高い家屋敷であったこと、③なかには、「時価」が上昇した家屋敷もあったことがわかる。②については、少し補足が必要である。家代銀の平均としては、大元方持の家代銀の平均は銀六八貫目であり、大坂両替店持の家代銀の平均は銀七六貫目余（第6表）であるから、大元方持のほうが低い。ただし、割合を見ると、大元方持の家屋敷のうち、家代銀が銀三〇貫目未満の家屋敷は五％であるのに対し、大坂両替店持の家屋敷のうち、それは二九％である。したがって割合としては、大元方持の家屋敷のほうが資産価値が高いことになる。

次に、大坂両替店持についての第6表を見ると、①「時価」については、大元方持のそれとは異なり、家代銀よりも上昇した家屋敷がないこと、②流込物件には、大元方持に比べて、「時価」が落ちたと大坂両替店に評価される家屋敷が多かったことがわかる。ただし、流込物件の家代銀については、留保が必要である。大元方持に多く見られる購入物件の家代銀は、売券値段と大差がないので、資産価値としての性格を強く有したと考えてよい。一方で流込物件については、家賃貸契約時よりも所有権移転時のほうが劣化が進み、取得時に普請（設備投資）が行われることがあった。その場合、家代銀には初期投資額として設備投資費などが組み込まれたので、当該家代銀は本来の資産価値よりも若干高くなった。この詳細については後述するが、この若干の増額分を考慮しても、所有権移転時に比べて「時価」が落ちたと評価された家屋敷は複数見られる。これらの点から、流込物件の取捨選択と経営の難しさがうかがえる。

家屋敷の借屋と土蔵の数 三井所有の大坂家屋敷には、それぞれの区画（一か所）内にどの程度の借屋と土蔵があったのか、それらの数に変化はあったのかを確認する。

三井所有の大坂家屋敷の借屋と土蔵の数を、史料でそれが確実に判明する家屋敷に限り、一八世紀後半から一九世紀中頃までの調査年ごとに付表7と付表8に示した。当該表では史料上の文言通りに分類し掲載したが、ほかの年や家屋

敷と比較すると、表借屋・路次借屋・浜側借屋・堅町借屋・横町借屋が表借屋（表店）に相当し、裏借屋が裏借屋（裏店）に相当するようである。表借屋には、商人・職人が住み、彼らの多くは店で商売をした。一方で裏借屋には、おもに日雇層が住んだという⁽¹⁾。高麗橋一丁目（1）と高麗橋三丁目（5）に借屋がないのは、店舗用か別宅手代用で地借形態がとられたからである。この場合、大坂本店や大坂両替店は大元方から敷地のみを借りていたことになる。

さて、付表7と付表8を見ると、大元方持、大坂両替店持のいずれの場合も、概ね借屋と土蔵の数に変化が見られるので、大坂両替店は適宜、増減築・改築・解体をしていたことがわかる。これらは、数の変化としては微々たるものが多い。しかし、大規模な増減築・改築・解体が見られる家屋敷もある。たとえば、大元方持の京町堀四丁目（11）と大坂両替店持の富田屋町（14）がそれであり、この大規模普請の手續と成果については次章で検討する。

家屋敷の借屋の一畳当たりの家賃 三井所有の大坂家屋敷について、大坂両替店による特定年の調査記録から、借屋の一畳当たりの家賃を確認する。三井文庫には一畳当たりの家賃を記した家守側の家賃帳がほぼ現存していないので、大坂両替店の調査記録からそれを把握する。家賃がそのまま割引なしであったのかについては今後の課題としたい。

三井所有の大坂家屋敷について借屋の一畳当たりの家賃を、史料でそれが確実に判明する家屋敷に限り、一八世紀後半から一九世紀中頃までの調査年ごとに付表9と付表10に示した。

この付表9と付表10を見ると、大元方持、大坂両替店持のいずれの場合も、適宜、家賃の改定がなされていたことがわかる。基本的には、経年劣化も作用して一畳当たりの家賃は下落したが、改修・増減築・改築などにより家賃が上昇したと思われる家屋敷（京町堀四丁目（11）、富田屋町（14））があり、一方で大規模普請の形跡がなく、おそらく場所柄により家賃が上昇したと思われる家屋敷（高麗橋一丁目（4）、平野町一丁目（6））がある。

なお、大坂家屋敷の場合にも、天保一三年（一八四二）の江戸の地代店賃引下げ令の影響を受けたようである。ただ

し、たとえば大坂両替店持の奈良屋町（3）では「天保十三寅年秋季々五厘（〇・〇五匁）引」、堂嶋新地北町（8）では「天保十三寅年秋季々五部^{（歩）}（5%）引」、新平野町（18）では「天保十三寅秋季々イ入^{（一分）}（一〇%）下ケ」とあり^{（12）}、割引率は一樣ではなかった。割引がない家屋敷も多い。場所柄により、割引率が柔軟に決定された可能性がある。

家代銀の算出方法 最後に、流込物件の家代銀について、その算出方法を検討する。これまで述べてきたように、流込物件は、債務者の債務不履行によって三井が取得したものである。よって流込物件の場合、家賃純利益から純利益率を求める際には、初期投資額として、所有権移転時の未回収債権額（債務者にとっては債務残高）、もしくは所有権移転時に多額の費用を要した場合には、その費用と未回収債権額の合計をもとに計算する必要がある。もとより大坂両替店は、流込物件の取得時に当該家屋敷の家代銀を設定し、それをもとに純利益率を計算していた。^{（13）}それは事実だが、念のため、流込物件の家代銀は所有権移転時の未回収債権額に相当したのかを検討する。なお、債務不履行と所有権移転、家代銀決定の具体的な過程については別稿に譲り、ここでは家代銀の妥当性のみを検討する。

大坂両替店持の家屋敷の家代銀、取得年、家賃証文上の債権額、帳切高（所有権移転時の売券値段）、不足高、帳切入用、普請入用・付物代、計算上の家代銀を、史料でそれが確実に判明する家屋敷に限り、第7表に示した。これは、大坂両替店が特定の年に所有家屋敷を調査した記録から抜粋したものである。

家賃証文上の債権額とは、家賃貸契約が結ばれた時点での大坂両替店の債権額（貸付元金）である。大坂両替店の家賃の場合、史料で判明する限り、債務者の大部分が元金をそのまま返済できずに債務不履行に至っていた。^{（14）}したがって、家賃証文上の債権額は、概ね所有権移転時の未回収債権額に相当したと考えている。^{（15）}

一方、帳切高とは、流込による所有権移転の際に、大坂両替店が作成した売券の家屋敷値段である。不足高とは、未回収債権額に比べて、売券の家屋敷値段が大きく下回った場合に計上された損失額である。これら帳切高と不足高は、

単位：匁

帳切 入用 C	普請入用 付物代 D	計算上の 家代銀 A+B+C+D
19,000.000	11,500.000	219,000.000 51,500.000 13,500.000 15,000.000 36,500.000
6,300.000		72,300.000
2,500.000	3,300.000	22,800.000
	4,200.000	30,200.000
	3,000.000	58,000.000
		300,000.000
2,500.000	5,500.000	31,000.000
9,500.000		89,500.000
500.000		15,500.000
12,260.000		92,260.000
	3,500.000	48,500.000
	5,000.000	25,000.000

実際に金銭の出入があったわけではない。帳切入用とは、所有権移転すなわち帳切の際に、大坂両替店が町内に支払った台帳切替手数料と祝儀代金である。⁽¹⁶⁾ 普請入用・付物代とは、所有権移転後に、大坂両替店が比較的大規模な改修や改築、設備投資をした場合の費用である。これら帳切入用と普請入用・付物代は、大坂両替店の出費である。

以上をふまえて、第7表を検討する。便宜上、本天満町⁽¹⁷⁾（2）から検討を進める。この家質貸の債権者は大坂両替店であり、債務者は菅屋甚左衛門である。大坂両替店は、家質貸契約時においては本天満町の価値が銀一三貫目に相当すると評価し、本天満町を抵当に取り、甚左衛門に銀一三貫目を融資したと思われる。ところが甚左衛門は、累計銀五〇〇匁の利子を滞納し、元金の銀一三貫目も返済できずに債務不履行に陥った。これに対し大坂両替店は、抵当の本天満町の所有権を得ることにした。しかし、債務不履行時においては、大坂両替店が本天満町の価値を銀一〇貫目と評価し、家質貸契約時に比べて銀三貫目が不足した。利子滞納分を含めると、未回収債権額は銀一三貫五〇〇匁であったから、合計銀三貫五〇〇匁の損失となる。よって大坂両替店は、売券に記載する本天満町の値段を銀一〇貫目（第7表のA）、

第7表 大坂両替店持家屋敷の取得過程から見る家代銀の算出方法

家屋敷名	家代銀	取得年	家賃証文上の債権額	帳切高 A	不足高 B
1 白髪町	219,000.00	明和6年(1769)	200,000.00	130,000.00	70,000.000
3 奈良屋町	51,500.00	明和7年(1770)	40,000.00	30,000.00	10,000.000
2 本天満町	13,500.00	明和7年(1770)	13,000.00	10,000.00	3,500.000
23 天満十一丁目	17,200.00	明和8年(1771)	20,000.00	15,000.00	
4 山本町	36,500.00	明和9年(1772)	33,800.00	24,000.00	12,500.000
24 両国町	55,000.00	明和9年(1772)	55,000.00	55,000.00	
25 尼崎町二丁目	72,300.00	安永2年(1773)	66,000.00	66,000.00	
26 道修町五丁目	22,800.00	安永2年(1773)	17,000.00	17,000.00	
5 古手町	30,200.00	安永2年(1773)	25,000.00	26,000.00	
6 江戸堀一丁目	58,000.00	安永3年(1774)	55,000.00	55,000.00	
27 上中之嶋町	300,000.00	安永5年(1776)	300,000.00	300,000.00	
7 高麗橋三丁目	31,000.00	安永8年(1779)		23,000.00	
8 堂嶋新地一丁目	89,500.00	安永9年(1780)	80,000.00	80,000.00	
28 堂嶋裏一丁目	12,000.00	安永9年(1780)	12,000.00	12,000.00	
9 伏見屋四郎兵衛町	250,000.00	天明5年(1785)	250,000.00	250,000.00	
10 伏見町	15,500.00	天明7年(1787)	17,000.00	15,000.00	
11 平野町一丁目	100,000.00	寛政2年(1790)	100,000.00	80,000.00	
12 四軒町	50,000.00	寛政3年(1791)	50,000.00	50,000.00	
13 百間町	40,000.00	寛政5年(1793)			
14 富田屋町	169,000.00	享和元年(1801)	169,000.00	160,000.00	
15 吉野屋町	48,500.00	享和元年(1801)	45,000.00	45,000.00	
16 百間町	25,000.00	文化5年(1808)	25,000.00	20,000.00	
29 土佐堀二丁目	45,000.00	文化6年(1809)	45,000.00	45,000.00	
17 堂嶋新地北町	60,000.00	天保7年(1836)	60,000.00	60,000.00	
18 新平野町	15,000.00	天保8年(1837)	15,000.00	8,000.00	
19 天満南木幡町	12,500.00	天保11年(1840)	12,500.00	12,500.00	
20 薩摩堀中筋町	80,000.00	天保12年(1841)	80,000.00	80,000.00	
21 土佐堀二丁目	12,000.00	嘉永5年(1852)	19,000.00	12,000.00	

出典：付表7と同じ。

注：表中の空欄は、記載なし、または不明であることを示す。

損失分の銀三貫五〇〇匁を不足高（第7表のB）として計上し、家代銀を銀一三貫五〇〇匁とした。前者の売券値段は、登記上のものである。一方、後者の家代銀は内部管理用のものであり、大坂両替店が資産、すなわち初期投資額（本天満町の取得に要した金額）として計上した価値である。実際、大坂両替店は、この家代銀をもとに純利益率を計算していた。⁽¹⁸⁾以上から本天満町の場合、家代銀の銀一三貫五〇〇匁は未回収債権額に相当したことがわかる。

次に、道修町五丁目^{（19）}（26）を検討する。道修町五丁目の場合、家質貸契約時、債務不履行時のいずれにおいても、大坂両替店はその価値を銀一七貫目と評価した。しかし、帳切入用が銀二貫五〇〇匁、普請入用・付物代が銀三貫三〇〇匁かかり、合計銀五貫八〇〇匁かかった。大坂両替店は、この銀五貫八〇〇匁を銀一七貫目に加え、合計銀二二貫八〇〇匁を家代銀とした。これは、未回収債権額だけでなく、帳切入用と普請入用・付物代も初期投資額として計上した事例である。以上から道修町五丁目の場合、家代銀の二二貫八〇〇匁は、未回収債権額と移転時費用の合計であったことがわかる。ただし第7表を見ると、帳切入用も、普請入用・付物代も、すべての家代銀に含まれていたわけではない。現時点では、所有権移転時に多額の帳切入用、普請入用・付物代が計上された場合のみ、家代銀に含んだと考えておく。もとより、大坂両替店の調査記録では、家代銀と帳切高に差額が生じていても、BとDの内訳が省かれている家屋敷（14、18、21、23）があった。その場合、家代銀に帳切入用、普請入用・付物代が含まれていた可能性が高い。

以上の事例をふまえると、概ね家代銀とは、所有権移転時の未回収債権額、もしくは所有権移転時の費用が多額に及んだ場合には未回収債権額と移転時費用の合計であったといえる。⁽¹⁹⁾家代銀は、初期投資額に置き換えても差し支えないと思われる。なお、白髪町（1）の不足高は膨大であり、これだけを見ると、大坂両替店は抵当となる白髪町の価値を大きく見誤ったように思える。しかし白髪町の場合、大坂両替店は特別に債務者の居宅用として一部の所有権移転を留保しており、⁽²⁰⁾やや特殊な事例であることに注意すべきである。この点については、今後の課題としたい。

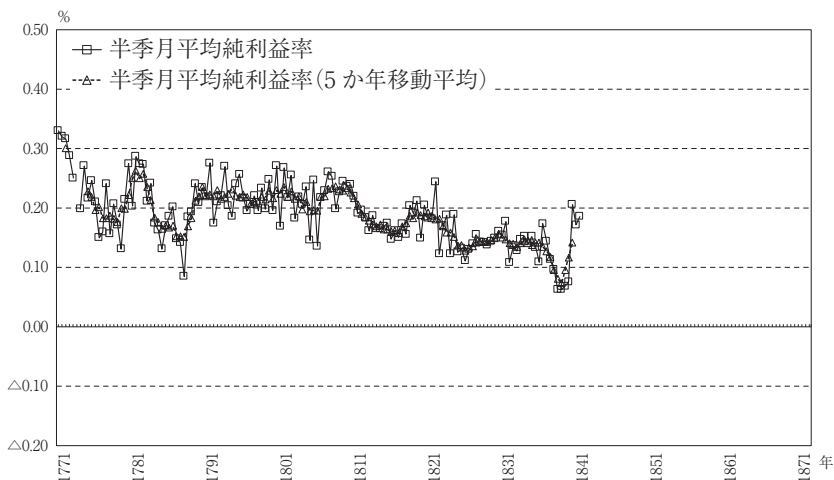
ところで購入物件の家代銀については、前掲の第5表を見ると、一部の家屋敷で沽券金高と若干の違いがある。しかし、基本的には購入代金と家代銀は一致し、流込物件と同じく多額の帳切入用、普請入用・付物代が発生した場合には、家代銀にそれらが含まれたと思われる。よって家代銀を初期投資額として考え、購入物件についても大坂両替店の計算方法と同様に⁽²¹⁾、家代銀をもとに純利益率を計算する。

2 都市不動産経営の半季月平均純利益率と頑健性

本節では、大坂両替店の都市不動産経営について、半季月平均純利益率の推移を把握したあと、半季月平均純利益率の増減の要因を費用面から検討し、積立金の推移と用途から経営の頑健性を考察する。

史料については、半季ごとに、家屋敷ごとの収益と費用が計上された勘定目録を使用する。この勘定目録には、収益と費用の内訳だけでなく、ときおり費用増減の原因などが付記されている。三井の場合、この一冊一冊の勘定目録の内容を「家方目録控」に筆写し、十数年分としてまとめる場合があった。とくに大元方持の大坂家屋敷については、一冊一冊の勘定目録が現存していないものも多く、「家方目録控」はその意味で貴重な史料である。本稿では、基本的に「家方目録控」を使用し、計算間違いや誤記が見受けられる箇所のみ勘定目録を参照した。ただし、大坂両替店持については、「家方目録控」が文政七年（一八二四）～安政二年（一八五五）の分しか現存していないので、基本的に勘定目録を参照した。史料名については、付表5と付表6を参照されたい。積立銀を検討するにあたっては、第一章第一節の史料を使用する。なお、付表13には、勘定目録に見られる付記を列記した。

半季月平均純利益率 大元方持の全家屋敷または大坂両替店持の全家屋敷から得られる半季月平均純利益率を確認する。すなわち半季ごとに、それぞれが所有する家屋敷すべての収益から費用を引き、その純利益金を分子とし、家代銀



第10図 大元方持家屋敷の半季月平均純利益率の推移——明和7年(1770)～天保11年(1840)の場合

出典：付表5と同じ。

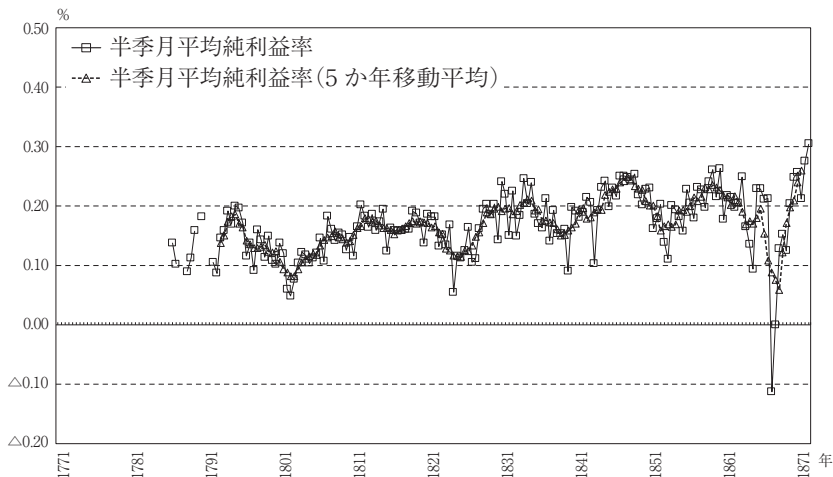
注：付表5と同じ。

を分母として純利益率を算出した。そのうえで、これを通常であれば半年の六で割り、閏月がある場合には七で割った。

三井所有の大坂家屋敷の半季月平均純利益率を、史料でそれが確実に判明する家屋敷に限り、大元方持については明和七年(一七七〇) 春季から文政二年(一八二九) 春季と天保一年(一八四〇) 秋季の五九年間(不明分の一季を除く一一九季分)にわたって第10図と付表5に示し、大坂両替店持については天明五年(一七八五) 秋季から明治四年(一八七二) 秋季の八六・五年間(不明分の五季を除く一六八季分)にわたって第11図と付表6に示した。

まず、第10図と付表5を見ると、大元方持の場合、半季月平均純利益率は、一七七〇～一八一〇年代には概ね月〇・二〇・三〇の間を推移したが、一八二〇年代以降には〇・一〇・二〇の間を推移したことがわかる。

次に、第11図と付表6を見ると、大坂両替店持の場合、半季月平均純利益率は、一七八〇～一八三〇年代には概ね月〇・一〇・二〇の間を推移したが、一八四〇年代以降には〇・一五〇・二五の間を推移したことがわかる。



第 11 図 大坂両替店持家屋敷の半季月平均純利益率の推移——天明 5 年（1785）～明治 4 年（1871）の場合

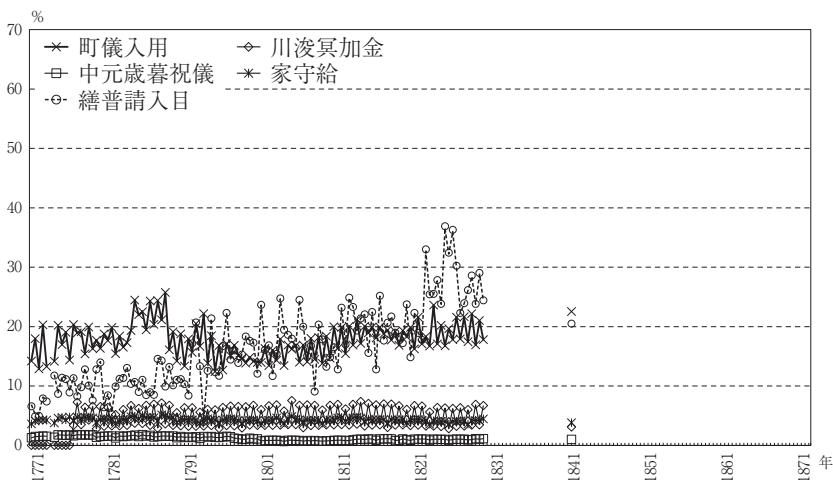
出典：付表 6 と同じ。

注：付表 6 と同じ。

したがって半季月平均純利益率は、大元方持については緩やかな低下傾向にあり、大坂両替店持については極めて緩やかな上昇傾向にあったといつてよい。これは、大元方持の場合、分析期間においては家屋敷の数が概ね一定であったから、半季月平均純利益率は経年劣化や借屋供給増大などによる家賃低下の影響を受けやすかったことを示唆する。一方で、大坂両替店持の場合には、家屋敷の流込と売却が頻繁に行われたから、大坂両替店が純利益率の高い家屋敷のみを所有し、逆に純利益率の低い家屋敷を売却していったことを予見させる。

家賃に占める主要費目と費用の割合 以上の分析結果をふまえて、とくに半季月平均純利益率の緩やかな低下、あるいは一時的な低下の要因が、費目や費用の増加にあったのかを検証する。

三井所有の大坂家屋敷の家賃に占める町儀入用、川浚冥加金、中元歳暮祝儀、家守給、繕普請入目の割合を、史料でそれが確実に判明する家屋敷に限り、大元方持については明和七年（一七七〇）春季から文政二二年（二八二九）春季と天保一一年（一八四〇）秋季の五九年間（不明分の一季を除く一一九季



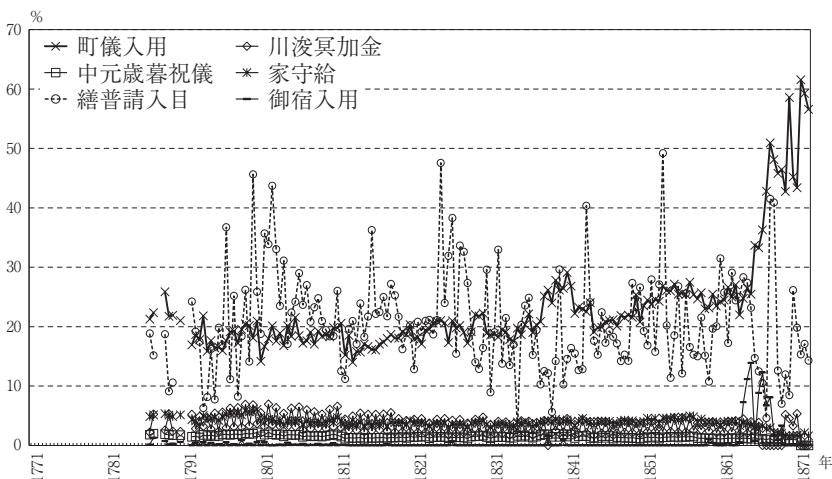
第12図 大元方持家屋敷の家賃に占める町儀入用、川浚冥加金、中元歳暮祝儀、家守給、繕普請入目の割合——明和7年(1770)～文政12年(1829)春季、天保11年(1840)秋季の場合

出典：付表5と同じ。

注：付表11と同じ。

分)にわたって第12図と付表11に示し、大坂両替店持については天明五年(一七八五)秋季から明治四年(一八七一)秋季の八六・五年間(不明分の五季を除く一六八季分)にわたって第13図と付表12に示した。なお、幕末維新时期を分析対象に含む大坂両替店持に関しては、幕府役人滞在や将軍上洛、新政府軍在駐のための応接費や人足賃である「御宿入用」も示した。

まず、第12図と付表11を見ると、大元方持の場合、①町儀入用、中元歳暮祝儀、家守給の割合は概ね変動していないこと、②安永四年(一七七五)秋季から課された川浚冥加金は、家賃の約5%を占めるようになり、純利益率に悪影響を与えたこと、③繕普請入目は、持続的に上昇傾向にあることがわかる。江戸両替店の都市不動産経営については、一八世紀後半から町儀入用が持続的に上昇し、経営を圧迫したとする指摘²²⁾があるが、①を素直に解釈すると、大元方持の家屋敷の場合にはその傾向は見られない。ただし、江戸両替店の場合、大坂両替店よりも費用の内訳が細かくなく、従来の研究は町儀入用に寛政改革後の七分積金、一分積金も含んで計算して



第13図 大坂両替店持家屋敷の家賃に占める町儀入用、川浚冥加金、中元歳暮祝儀、家守給、繕普請入目、御宿入用の割合——伏見屋四郎兵衛町を除く、天明5年（1785）秋季～明治4年（1871）の場合

出典：付表6と同じ。

注：付表12と同じ。

いるので、比較をすることは難しい。⁽²³⁾

次に、第13図と付表12を見ると、大坂両替店持の場合、①中元歳暮祝儀、家守給の割合は概ね変動していないこと、②大元方持と同じく、一八二〇年代までは町儀入用は停滞傾向にあったこと、③ところが天保八年（一八三七）から数年間、町儀入用は一時的に激増したあと、次第に上昇傾向を見せ、一八六〇年代半ばからは激増すること、④繕普請入目は大きく変動しており、大元方持と様相を異にすること、⑤幕末維新期の特徴として、將軍上落や新政府軍在駐による「御宿入用」の激増が見られることがわかる。③の前者の激増については、天保八年二月の大塩平八郎の乱による臨時費用の増大が強く影響を与えたと考えられる（付表13、左端の数字の92～94）。③の後者の激増については、家賃の改定が物価高騰による町儀入用の肥大化に追い付いておらず、町儀入用の割合が増大した可能性、あるいは施行の頻発（付表13、左端の数字の114～120）が見られるように、生活困窮者のための費用が町儀入用に組み込まれた可能性がある。⁽²⁴⁾

以上から、大元方持の場合、半季月平均純利益率の緩やか

第8表 要積銀の都市不動産関係の支出

単位：匁

年次	季	支出額	費目
寛延元年 (1748)	秋	29,871.15	京町堀赤穂屋家屋敷売払損
宝暦4年 (1754)	秋	1,803.30	増田屋弥兵衛家質敬マヰ、(十三貫目) 流込売払損払捨
		590.00	嶋屋清兵衛死後身上相仕過家屋敷家財売払高敬マヰ、(十貫目)之内江請取候不足払捨
		732.13	紙屋新助家質カ敬サヰ、(六十五貫目) 流込売払損払捨
		14,500.00	泉屋文右衛門死後身上不相成マ敬セヰサ舟、(三十二貫五百匁)之内家売過銀敬チヰ、(十八貫目) 請取候不足払捨
宝暦7年 (1757)	秋	8,784.10	升屋八郎右衛門身上相仕舞家売払代銀請取候残引捨
宝暦13年 (1763)	秋	3,610.00	高間伝兵衛家質流込売払損引捨
		4,000.00	渚屋庄左衛門右同断 (家質流込売払損引捨)
明和6年 (1769)	秋	808.69	大川町家屋舗売払損引捨
		12,890.00	船嶋屋彦太郎御為替引当屋舗売払損引捨
安永4年 (1775)	秋	11,500.00	森本屋吉右衛門御為替引当屋敷売払損引捨
安永5年 (1776)	秋	17,500.00	上中嶋丁家売損上端引捨物
寛政2年 (1790)	秋	5,910.00	天王寺屋弥次兵衛家売払損払捨
寛政5年 (1793)	秋	13,000.00	北国屋吉右衛門家売払損
		13,780.00	福嶋屋武兵衛御為替銀引当屋敷附物代等売払損
		11,500.00	桑屋又次郎家質流込屋敷売払損払捨
		1,444.00	奈良屋藤兵衛右同断 (家質流込屋敷売払損払捨)
		20,000.00	上田三郎左衛門家質天満拾老町目引当屋敷不足損払捨
		10,000.00	右同人 (上田三郎左衛門) 家質樋上町引当不足右同断 (損払捨)
		9,700.00	本天満町家代不足損銀右同断 (損払捨)
寛政8年 (1796)	秋	2,500.00	平野屋十郎兵衛・平次兵衛御印引当屋敷流込家売払損
寛政11年 (1799)	秋	18,244.25	堺屋次右衛門家質不足銀
享和2年 (1802)	秋	20,000.00	木屋清左衛門家質不足銀
		3,987.71	吉野屋町帳切入目
文化5年 (1808)	秋	3,390.26	百間町帳切入用并所々繕普請入用之内諸道具売払代差引シテ
文化11年 (1814)	秋	860.00	天満屋万次郎家質済残合力
		4,872.00	河内屋九兵衛家質引当屋敷類焼ニ付損銀
文政3年 (1820)	秋	1,500.00	大和屋孫兵衛伏見町店抱屋敷売払候ニ付、普請銀之内合力
天保12年 (1841)	秋	16,000.00	大国屋三郎兵衛家質焼地面流込損銀
		10,852.36	去ル酉 (天保8年) 二月変火諸入用
		4,000.00	近江屋利兵衛死跡退転御印引当屋敷売払代引残不足
		28,000.00	丸屋彦九郎家出跡不相続御印引当屋敷類焼地面古土蔵々々売払代引残不足
		6,000.00	福嶋屋八三郎身上不如意ニ付玉造伊勢町江引越連印、福嶋屋忠兵衛家出跡退転御印引当屋敷売払代引残不足
		6,000.00	炭屋五郎兵衛家出跡不相続御印引当屋敷売払代引残不足
		4,000.00	阿波屋小兵衛右同断 (家出跡不相続御印引当屋敷売払代引残不足)
弘化元年 (1844)	秋	8,993.44	百間町抱屋敷売払代銀元家代銀并諸入用差引不足銀
		1,200.00	津国屋米蔵家質流込家屋敷売払損銀合力

年次	季	支出額	費目
弘化4年（1847）	秋	25,235.91	白髪町家代銀売払不足ウシエメ、（九十七貫目）ニ而右償銀差引不足相成候分
		6,080.00	河内屋源右衛門・同源兵衛御印引当居宅類焼地面売払差引不足損銀
嘉永6年（1853）	秋	21,000.00	平野屋長兵衛御印引当流込、中島屋藤松・平野屋吉松証文銀高サシメ、（五十貫目）御改正後不埒ニ付差引損銀
		10,477.70	店表近火兩度分諸入用并繕普請挨拶金代共
安政3年（1856）	秋	1,000.00	寅（安政元年）秋季分柴屋利右衛門死跡御印引当売払不足銀高極難澁ニ付合力出精証文
文久2年（1862）	秋	7,000.00	辰（安政3年）春季分土佐堀式丁目荒物屋又右衛門家質流込損銀
		57,500.00	辰（安政3年）秋季分上田松松御印引当屋敷類焼地面売払残不埒逼塞
		25,500.00	加嶋屋幸七右同断（御印引当屋敷類焼地面売払残不埒逼塞）
		13,700.00	池田屋治兵衛右同断（御印引当屋敷類焼地面売払残不埒逼塞）
		14,000.00	申（万延元年）秋季分河内屋源三郎樋通壱丁目家賃質類焼ニ付地面売払損銀
		15,000.00	申（万延元年）秋季分山家屋長兵衛家質式ヶ所流込売払損銀
		8,000.00	西（文久元年）秋季分亀屋孫三郎御印滞願引当家屋敷売払跡因窮ニ付出情（精）証文こいたし遣ス
23,923.44	戊（文久2年）秋季分江戸堀壱丁目抱屋敷売払代銀元家代銀并諸入用差引不足銀		

出典：付表2と同じ。

注：付表2と同じ。

な低下は、町儀入用、中元歳暮祝儀、家守給の割合が激増したわけではないので、長期的には家賃収入が落ちたことがおもな原因であると考えられる。これには、①経年劣化や借り手市場化による一畳当たりの家賃低下、②未回収家賃の増大、③空室率の増加の三点が想定される。一方で大坂両替店持の場合、半季月平均純利益率の一時的な低下は、人災や天災、そして幕末維新期の動乱という、臨時入用（または町儀入用）の増大が原因であると考えられる。

積立金の推移と用途 本節の最後に、現存史料から判明しやすい大坂両替店の積立銀を検討する。⁽²⁵⁾大坂両替店は、半季ごとに、総純利益金の一部を「要積銀」として積み立て、大坂両替店持家屋敷の純利益金の概ね半分を「普請積銀」として積み立てた。後者は、寛政五年（一七九三）秋季に開始された（付表14）。

基本的に「要銀積」は、三年ごとに必要に応じ



第14図 大坂両替店の積立金——享保13年(1728)秋季～明治4年(1871)の場合

出典：付表2，付表11と同じ。

注：要積銀と新要積銀については，その合計を要積銀とした。

で使用された。⁽²⁶⁾たとえば、大坂両替店が流入物件を売却する際、家代銀よりも売却金のほうが低い場合には、その損失分を「要積銀」から補償した(第8表)。大坂両替店持の家屋敷については、小規模の修繕であれば、その季の収益から修繕費用を捻出するが、大規模な改修・増築・改築が実施される際には「普請積銀」から費用を捻出することがあった。⁽²⁷⁾

積立銀の推移を見ることは、経営の頑健性を判断する、ひとつの指標となりうる。たとえば、仮に大坂両替店が積立銀を崩すことなく順調に蓄えていたならば、その都市不動産経営はある程度の頑健性を有していたことになる。とくに「普請積銀」の場合、従来の江戸家屋敷研究は、家屋敷の純利益金の半分が積立金に回されたので、純利益率も半減したことを強調してきた。⁽²⁸⁾しかし、実質的に半減したかを判断するには、「普請積銀」の推移も見る必要がある。

大坂両替店の積立銀の推移を、史料でそれが確実に判明する範囲に限り、享保一三年(一七二八)秋季から明治四年(一八七二)の一四三・五年間(不明分を除くと二七四季分)にわたって第14図と付表14に示した。

この第14図と付表14を見ると、①大坂兩替店の経営が悪化した一八世紀末と、臨時費用が増大した幕末維新期を除いて、「要積銀」は上昇傾向にあったこと、②「普請積銀」は概ね持続的に上昇したことがわかる。

したがって、結果論ともいえるが、家屋敷の純利益金の半分が積み立てられていても、その使用は微少であった。積立金の観点からだけでいえば、積立金を崩しすぎずに明治を迎えた点で、大坂兩替店の都市不動産経営には頑健性があったと考えられる。

- (1) 「家有帳」の性格と全文については、今井典子「大元方「家有帳」」(『三井文庫論叢』第八号、一九七四年、一九七～二六八頁)を参照。
- (2) 大元方持の算出期間については、付表5の注(4)と注(6)を参照。
- (3) 後述するように家代銀は、資産価値としての性格を有する一方で、初期投資額を示した。ただし、資産価値をもとに家代銀が設定されたことは間違いないので、ここでは煩雑化を避け、概ねの資産価値として論じる。
- (4) 西川登『三井家勘定管見―江戸時代の三井家における内部会計報告制度および会計処理技法の研究―』(白桃書房、一九九三年)、二二八頁。
- (5) 西坂靖「三井大坂兩替店の抱屋敷管理と代判人・家守」(『三井文庫論叢』第二二号、一九八七年、九五～二二二頁)、一〇七頁。
- (6) 平野町一丁目の移転理由については、「当時元方備銀無之、御相談行届不申、焼地面二而外方へ売払可申様御談シ御座候二付、外方へ売払之儀者場所柄二付大坂店へ引請可申相談行届」とあり(慶応二年「家方普請勘定留」別一二二二)、類焼した平野町一丁目を普請するだけの「備銀」が大元方にはなかったため、大坂兩替店がそれを引き受けたようである。
- (7) 前掲三井文庫『本篇』、五〇七頁、賀川隆行『近世三井経営史の研究』(吉川弘文館、一九八五年)、一五四頁。

(8) 家代銀が変動する事例は、以下の二つを確認できる。一つ目は、一区画内の拡張と割譲を繰り返した江戸堀^{こい}、麴町^{もち}浜屋敷共(大元方持、8)である。たとえば、当該家屋敷は、文政九年(一八二二)秋季に江戸堀の区画を売却し、麴町のみになった。これにより、家代銀が減少した(寛政九年「家方目録控 元方持」本一七六一)。二つ目は、注(6)で紹介した大元方持の平野町一丁目である。これは、慶応二年(一八六六)の当初、銀六〇貫目の家代銀で大元方持から大坂両替店持に移転したが、大規模な普請を経て、翌慶応三年(一八六七)には銀二〇〇貫目の家代銀に変更された(慶応二年「店持抱屋鋪九ヶ所勘定目録」続六二七八―一、慶応三年「店持抱屋鋪八ヶ所勘定目録」続六二七九―一)。以上は、例外的な事例であった。なお、これらの純利益率を算出する際には、その時々々の家代銀から計算している。

(9) なお、抵当家屋敷が類焼し、所有権移転時に極めて低価額の「類焼地面」として引き渡される可能性もあった。本天満町(2)の場合、大坂両替店は明和七年(一七七〇)に流込で取得し、その時点の家代銀は銀一三貫五〇〇匁であった。

そして、寛政五年(一七九三)に「類焼地面」として銀五〇〇匁で売却した(安永六年「永録 三」本一一八)。これは評価額ではなく、家代銀の場合だが、「類焼地面」化は家屋敷の価値を著しく下げたといっている。

(10) 具体的には、後掲の第7表の帳切高(A)と「時価」を比べた場合である。

(11) 谷直樹『町に住まう知恵―上方三都のライフスタイル』(平凡社、二〇〇五年)、一五六頁。

(12) 嘉永五年「永録 七」(本一一二)。

(13) 天明五年「当店持抱屋敷九ヶ所勘定目録」(続六一二―一二)、文政七年「家方目録控 大坂店持」(続七七八)など。

(14) 宝暦二年「永録 弍」(本一一七)、安永六年「永録 三」(本一一八)、寛政七年「永録 四」(本一一九)、文政二年「永録 五」(本一二〇)、天保九年「永録 六」(本一二一)、嘉永五年「永録 七」(本一二二)、明治三年「永録 八番」(本二〇二六)。

(15) 今のところ、元金の一部返済があった事例としては、奈良屋町(3)で銀三貫五〇〇匁(元金の八・七五%)の返済があったことが確認できる。具体的には、「明和七年寅正月奈良屋町堺屋喜右衛門家屋敷間口拾貳間三尺九寸、裏行拾四間、土蔵三ヶ処、式軒四部役、最初銀高ツシベ、二御印貸付置候処、相滞、及出訴御日限被仰付候処、日限二相済不申、依之

- 右高之内、^(三貫五百匁)マササ舟、請取、残銀^(三十六貫五百匁)マシカバサ舟、当年家質相直シ候様急ニ建替返済可致旨、高麗橋壱丁目年寄ハ右喜右衛門ヲ養子ニ參被居候ニ付、平助殿も段々被相頼候ニ付、其通聞届遣し、喜右衛門・平助一札も取置候」とある（宝曆一二年「永録 式」本一一七）。ただし、「其後又々家質相滞ニ付、彼是及催促候処、取続出来不申候ニ付、家屋敷請取呉候様申之候」とあるので、債務者の堺屋喜右衛門は、家質証文の差し替え後も幾ばくかの利子の支払いを滞納してしまい、もとの銀四〇貫目に近い債務を抱えた可能性がある。
- (16) 宮本又次『近世大阪の経済と町制』（文献出版、一九八五年）、二三五〜二三七頁。
- (17) 前掲注（14）史料を参照。
- (18) 天明五年「当店持抱屋敷九ヶ所勘定目録」（続六一二二―二）など。
- (19) もとより、「永録」と調査記録からだけでは、十全に理解できない事例もある。たとえば、古手町（5）については、家質証文上の債権額よりも帳切高が高い。しかし、その差額は微少であるから、さしあたり問題にしない。
- (20) 宝曆一二年「永録 式」（本一一七）、明和六年（一七六九）七月条。
- (21) 明和七年「家方目録控」（続七七七）など。
- (22) 吉田伸之『近世巨大都市の社会構造』（東京大学出版会、一九九一年）、二〇〇頁。
- (23) 前掲注（22）吉田著書、一九八頁、鷲崎俊太郎「江戸の町屋敷経営と不動産収益率の長期分析…一七五〜一八七二―三井家両替店請四〇か所のケーススタディー」（『経済学研究』第七九巻第四号、二〇一二年、九五〜一二五頁）。
- (24) 施行金については、町儀入用とは別の費用として計上されることが多かった。しかし、施行金が莫大になった年（季）には、町儀入用に施行金かそれに類する費用が含まれている可能性も捨てきれない。
- (25) 大元方持の家屋敷についても、「備銀」という記載が見られることから（前掲注（6）史料）、大元方が純利益金の一部を積み立てていたと考えられるが、これについては今後の課題としたい。
- (26) 三年という周期は、三井の三年勘定に基づくものと考えられる。たとえば、両替店一卷の場合、三年勘定は以下のよう
に実施された。まず一卷全体の延銀から、大元方への定額の功納金と「忠印除銀」（退職元手リザーブ）とを差し引き、

平均純利益率の降順

最高純利益率 (%)	最低純利益率 (%)	売却年
0.812	0.076	1859
0.642	△ 0.115	1827
0.637	0.031	
0.728	△ 0.946	1858
0.470	0.149	
0.728	△ 0.055	
0.454	0.016	
0.472	△ 0.547	
0.310	△ 1.068	1862
0.306	△ 0.359	
0.182	△ 0.217	
0.281	△ 0.341	
0.280	△ 0.248	
0.135	△ 0.303	1778
0.010	△ 0.171	1778

蔵敷料の混在を示す。
り本表ではこれを浜に接したとして浜

本節では、三井所有の大坂家屋敷について、家屋敷ご

1 家屋敷ごとの月平均純利益率、月平均尺単価、
回収率

三 都市不動産経営における三井大坂
両替店の選択——売却・所有・普請——

さらに「要銀」（貸し倒れリザーブ）を差し引いた残りが「功納外延銀」という形で三年間留保される。そして、三年ごとの大決算である「三年勘定」の時点において、三年留保分の九〇％は大元方の資産と収益に、一〇％は三都両替店の奉公人への「褒美銀」（賞与）となる（前掲注（4）西川著書、一七〇～一七一頁）。

(27) なお、積立金から普請費用が捻出される場合があったから、その場合、半季ごとの収益から費用を差し引いて純利益金を算出し、家代銀から計算するだけでは、純利益率を正確に測れないという意見もあるかもしれない。しかし、そもそも「普請銀積」の内訳は別帳化されていることが多く、その別帳も現存していない場合が多いので、どの家屋敷に使われたかを逐一判断するのは困難である。また、積立金から普請費用が捻出されたとしても、元来この積立金は家屋敷の純利益金の一部から積み立てたものであり、まったくの外部資金ではないことから、さしあたり傾向を見る分には問題ないと考えている。大坂両替店も、積立銀からの捻出を考慮して純利益率を計算したわけではなかった。

(28) 賀川隆行『近世三井経営史の研究』（吉川弘文館、一九八五年）、一六四頁、前掲注（23）鷲崎論文、一一九頁。

第9表 大元方持家屋敷の月平均純利益率、最高純利益率、最低純利益率——月

家屋敷名	角	浜	形態	計算期間	計算季数	月平均純利益率(%)
8 麴町			宿	1827春-1829春, 1840秋	6	0.406
8 江戸堀麴町浜屋敷共		○	宿	1770春-1826秋	113	0.390
6 平野町一丁目	○		宿	1770春-1829春, 1840秋	119	0.356
7 梶木町			宿	1770春-1829春, 1840秋	119	0.346
3 高麗橋一丁目	○		宿地	1770春-1829春, 1840秋	119	0.313
1 高麗橋一丁目			地	1770春-1829春, 1840秋	119	0.274
9 斎藤町	○		宿	1770春-1829春, 1840秋	119	0.254
10 玉水町		○	宿	1770春-1829春, 1840秋	119	0.235
12 備後町四丁目			宿	1770春-1829春, 1840秋	119	0.165
5 高麗橋三丁目	○		地	1770春-1829春, 1840秋	119	0.106
4 高麗橋一丁目			宿地	1770春-1829春, 1840秋	119	0.097
2 高麗橋一丁目			地	1770春-1829春, 1840秋	119	0.086
11 京町堀四丁目	○	○	宿	1827春-1829春, 1840秋	119	0.079
13 尼崎町二丁目			宿蔵	1773秋-1778秋	11	△ 0.045
14 新靱町			宿	1775春-1778秋	8	△ 0.105

出典：付表5と同じ。

注（1）：表中の空欄は、記載なし、または不明であることを示す。

注（2）：形態については、地が地貸、宿が宿賃（貸家と地貸）、地宿が地貸と宿賃の混在、宿蔵が宿賃と

注（3）：玉水町の場合、「玉水町浜側」として表口4間4尺、裏行7間の小規模の地面があり、さしあた地とした。

との月平均純利益率、月平均尺単価、回収率を検討し、家屋敷ごとの違いを明らかにする。この場合の月平均とは、半季ごとに算出された所有期間中の純利益率の合計、尺単価の合計を、それぞれ計算月の数で割ったことを指している。これは、本稿の要となる分析である。

史料については、第二章第二節と同じものを使用する。
家屋敷ごとの月平均純利益率 大元方持と大坂両替店持の家屋敷について、家屋敷ごとの月平均純利益率を確認する。とくに、家屋敷ごとの月平均純利益率の降順から、家屋敷ごとの純利益率の高低を考察する。

三井所有の家屋敷ごとの月平均純利益率を、史料でそれが確実に判明する家屋敷に限り、大元方持については明和七年（一七七〇）春季から文政一二年（一八二九）春季と天保一一年（一八四〇）秋季の五九年間（不明分の一季を除く一一九季分）にわたって第9表に示し、大坂両替店持については天明五年（一七八五）秋季から明治四年（一八七二）秋季の八六・五年間（不明分の五季を除く一六八季分）にわたって第10表に示した。これら

の表には、家屋敷ごとの立地条件（角か浜地付きか）、形態（家賃か地代か減敷料か）、計算期間、計算季数、最高純利益率、最低純利益率、売却年も示しておいた。最高純利益率、最低純利益率とは、半季ごとに算出された月平均純利益率（半季月平均純利益率）のうち、それぞれ最高値、最低値を示したものである。後述の最高・最低尺単価も、同様の手順で示した。

まず、第9表を見ると、大元方持の月平均純利益率は、麴町・江戸堀麴町浜屋敷共（8）、平野町一丁目（6）、梶木町（7）、高麗橋一丁目（3）、高麗橋一丁目（1）の順に高いことがわかる。下位には、高麗橋一丁目（4、2）、京町堀四丁目（11）、尼崎町二丁目（13）、新靱町（14）が位置するが、後二者（13、14）は短期間で売却された。

次に、第10表を見ると、大坂両替店持の月平均純利益率は、土佐堀二丁目（21）、吉野屋町（15）、平野町一丁目（22）、富田屋町（14）、堂嶋新地北町（17）の順に高いことがわかる。下位には、南小幡町（19）、四軒町（12）、百間町（16）、本天満町（2）、百間町（13）が位置するが、このうち三か所（12、2、13）は短期間で売却された。

いずれの場合も、月平均純利益率が低い家屋敷は、概ね短期間で売却される傾向にあった。とくに大坂両替店持については、月平均純利益率が高い家屋敷は、多くの場合、幕末維新期まで所有された。大元方持の場合、その約半分が一月当たり〇・二％を超えていたことも注目される。一方で、立地条件と月平均純利益率の十分な相関関係は見られな

最低純利益率 (%)	売却年
0.124	1866
△ 0.096	1822
△ 0.245	
△ 0.079	
△ 0.814	
△ 0.078	1793
△ 0.104	1868
△ 0.708	1857
△ 0.263	1817
△ 1.288	1818
△ 1.459	1866
△ 0.445	
△ 0.491	
△ 0.102	1827
△ 0.494	1871
△ 0.661	1857
△ 0.304	1862
△ 8.541	
△ 0.059	1792
△ 0.661	1842
△ 0.279	1793
△ 0.369	1800

第10表 大坂両替店持家屋敷の月平均純利益率，最高純利益率，最低純利益率
——月平均純利益率の降順

家屋敷名	角	浜	形態	計算期間	計算季数	月平均純利益率 (%)	最高純利益率 (%)
21 土佐堀二丁目			○ 宿	1856春-1866春	21	0.473	0.857
15 吉野屋町			○ 宿	1801秋-1821秋	41	0.393	0.679
22 平野町一丁目	○		宿蔵	1866春-1871秋	12	0.375	0.666
14 富田屋町			○ 宿	1801春-1871秋	142	0.312	0.543
17 堂嶋新地北町			宿	1836秋-1871秋	71	0.298	0.790
7 高麗橋三丁目			宿	1785秋-1799春	23	0.264	0.484
20 薩摩堀中筋町	○	○	宿	1841春-1868春	55	0.245	0.499
18 新平野町			宿	1839春-1857秋	38	0.231	0.898
11 平野町一丁目	○		宿	1791春-1817秋	54	0.225	0.367
10 伏見町			宿	1787秋-1818春	59	0.158	0.496
5 古手町			宿	1785秋-1866秋	158	0.153	0.529
8 堂嶋新地一丁目			○ 宿	1785秋-1871秋	168	0.150	0.580
9 伏見屋四郎兵衛町			○ 宿	1785秋-1871秋	168	0.124	0.310
1 白髪町	○	○	宿	1785秋-1827春	79	0.109	0.211
3 奈良屋町			宿	1785秋-1870秋	166	0.090	1.155
4 山本町			宿	1785秋-1857秋	140	0.077	0.271
6 江戸堀一丁目		○	宿	1785秋-1862春	149	0.070	0.330
19 南木幡町			宿地	1840秋-1871秋	63	0.058	3.441
12 四軒町			宿	1791秋-1792秋	3	0.045	0.123
16 百間町			○ 宿	1808春-1842春	69	△ 0.020	0.572
2 本天満町			宿	1785秋-1793秋	12	△ 0.048	0.154
13 百間町			○ 宿	1794春-1799秋	12	△ 0.331	△ 0.271

出典：付表6と同じ。

注：第9表の注（1），注（2）と同じ。

い。浜地に位置した家屋敷、浜地にも角にも位置しない家屋敷よりも、角に位置した家屋敷のほうが高い月平均純利益

率を示すことが多いくらいである。月平均純利益率については、傾向として、高麗橋の一部と平野町以外の北船場地域が低位であり、堀江の島之内方面の一部、西船場や堂島の一部が高位であったことがわかる。

家屋敷ごとの月平均尺単価 大元方持と大坂両替店持の家屋敷について、家屋敷ごとの月平均尺単価を確認する。とくに、家屋敷ごとの月平均尺単価の降順から、家屋敷ごとの尺単価の高低を考察する。

前述の月平均純利益率は、不動産経営の動向を知るためのものである。しかし、月平均純利益率の問題点は、購入（初期投資、自己算定評価）額が高すぎると、月平均純利益率が低く見積もられることである。よって不動産市場における家屋敷の評価を知るために、家賃の単価を検討する。史料制約から、家屋敷全体の坪数を知ることが不可能であるので、早見洋平の研究成果⁽²⁾に基づき、各家屋敷の表口の間数（尺）から単価を導き出す。換言すると、間数一尺（約三〇・三センチメートル）当たりの銀目を検証する。一間の基準寸法については、六・五尺を一間とする京間を用いた。

三井所有の家屋敷ごとの月平均尺単価を、史料でそれが確実に判明する家屋敷に限り、大元方持については明和七年

尺単価の降順

最高尺単価(匁)	最低尺単価(匁)	売却年
5.620	1.457	1862
4.969	2.900	
4.266	2.564	
3.147	3.146	
3.779	0.000	
4.362	2.030	1858
4.033	2.522	
3.129	2.588	
2.668	1.675	1827
2.593	1.715	
2.556	1.794	1859
2.955	1.777	
2.694	0.000	1778
1.666	0.160	
0.870	0.000	1778

は総表口312尺、1827春-1829春および「敷」とあり238.6尺となっている。

(二七七〇) 春季から文政一二年(一八二九) 春季と天保一二年(一八四〇) 秋季の五九年間(不明分の一季を除く一一九季分) にわたって第11表に示し、大坂両替店持については天明五年(二七八五) 秋季から明治四年(二八七二) 秋季の八六・五年間(不明分の五季を除く一六八季分) にわたって第12表に示した。これらの表には、家屋敷ごとの立地条件、形態(家賃か地代か蔵敷料

第11表 大元方持家屋敷の月平均尺単価，最高尺単価，最低尺単価——月平均

家屋敷名	角	浜	形態	計算期間	計算季数	月平均尺単価(匁)
6 平野町一丁目	○		宿	1770春-1829春, 1840秋	119	4.163
3 高麗橋一丁目	○		宿地	1770春-1829春, 1840秋	119	3.683
12 備後町四丁目			宿	1770春-1829春, 1840秋	119	3.678
1 高麗橋一丁目			地	1770春-1829春, 1840秋	119	3.147
7 梶木町			宿	1770春-1829春, 1840秋	119	3.070
4 高麗橋一丁目			宿地	1770春-1829春, 1840秋	119	3.054
2 高麗橋一丁目			地	1770春-1829春, 1840秋	119	2.809
5 高麗橋三丁目	○		地	1770春-1829春, 1840秋	119	2.672
8 江戸堀麴町浜屋敷共		○	宿	1770春-1826秋	113	2.257
9 斎藤町	○		宿	1770春-1829春, 1840秋	119	2.249
10 玉水町		○	宿	1770春-1829春, 1840秋	119	2.209
8 麴町			宿	1827春-1829春, 1840秋	6	2.028
13 尼崎町二丁目			宿蔵	1773秋-1778秋	11	1.179
11 京町堀四丁目	○	○	宿	1770春-1829春, 1840秋	119	1.062
14 新靱町			宿	1775春-1778秋	8	0.288

出典：付表5と同じ。

注（1）：第9表の注（1），注（2）と同じ。

注（2）：江戸堀麴町浜屋敷共の場合，1770春-1799秋は総表口286尺（家屋敷表口195尺），1800春-1826秋1840秋は総表口123.5尺（浜地は売却で0）である。

注（3）：斎藤町の場合，表口263.55尺の裏行は130-133.25尺だが，残りの表口102.9尺の裏行は「并地屋

か）、計算期間、計算季数、最高尺単価、最低尺単価、売却年も示しておいた。

まず、第11表を見ると、大元方持の月平均尺単価は、平野町と高麗橋がすべて上位か中位に位置していることがわかる。下位については、月平均純利益率と同様の傾向がうかがえる。月平均純利益率では、下位か下位の近くに位置した高麗橋（5、4、2）もあったが、月平均尺単価では、それらは上位の近くか中位に位置している。高麗橋一带は代表的な商業街区といわれてきたが、今回の分析結果はそれを裏づけるものである。一方で、先述したように、大元方持の家屋敷の一部は幕末期に売却されたが、月平均尺単価が高い家屋敷は、明治に至っても所有されていたことがわかる。

次に、第12表を見ると、大坂両替店持の場合においても、月平均尺単価が高い家屋敷ほど、所有期間が長く、所有され続けた傾向を見ることができる。

大元方持の家屋敷の場合には、その一部が店舗用か別家手代用であったとはいえ、大元方は月平均純利益率が

低くても月平均尺単価の高い家屋敷を所有し続けたことになる。大坂両替店持の家屋敷の場合には、月平均純利益率の上位と月平均尺単価の上位は概ね一致しており、大坂両替店は両者が高い家屋敷を所有し続けたといつてよい。なお、立地条件と月平均尺単価の十分な相関関係は見られない。月平均純利益率と同じく、浜地に位置した家屋敷、浜地にも角にも位置しない家屋敷よりも、角に位置した家屋敷のほうが高い月平均尺単価を示すことが多いくらいである。

家屋敷ごとの回収率 少し大胆な仮定を提起する。(1)計算期間(大坂両替店持の場合には概ね所有期間)で得られた純利益金の総計と、(2)売却した場合の売却金との合計(1)+(2)が、家代銀(初期投資額)を超えることができたのかを検証する。換言すると、(1)+(2)で初期投資額をどの程度回収できたのかを考察する。もとよりこれは、名目貨幣額であり、物価変動を無視したものであるから、限界を伴うことに注意したい。

三井所有の家屋敷ごとの回収率を、史料でそれが確実に判明する家屋敷に限り、大元方持については明和七年(一七七〇)春季から文政一二年(一八二九)春季と天保一年(一八四〇)秋季の五九年間(不明分の一季を除く一一九季分)にわたって第13表に示し、大坂両替店持については天明五年(一七八五)秋季から明治四年(一八七二)秋季の八六・五年間(不明分の五季を除く一六八季分)にわたって第14表に示した。これらの表には、家代銀、家屋敷ごとの立地条件、形態(家賃か地代か蔵敷料か)、計算季数、総純利益金、売却金、回収率、売却年も示しておいた。

平均尺単価の降順	
最低尺単価(匁)	売却年
2.304	
2.092	
0.489	1793
1.150	1817
0.282	
2.756	1866
1.199	
2.020	1822
1.625	
0.531	1866
2.122	1827
0.000	1818
0.000	
0.548	1862
0.097	1842
0.000	1857
1.002	1868
0.599	1871
0.670	1792
0.000	1857
0.000	1793
0.000	1800

の間口の記載がないので、

第12表 大坂両替店持家屋敷の月平均尺単価，最高尺単価，最低尺単価——月

家屋敷名	角	浜	形態	計算期間	計算季数	月平均尺単価(匁)	最高尺単価(匁)
22 平野町一丁目	○		宿藏	1866春-1871秋	12	10.050	13.614
8 堂嶋新地一丁目		○	宿	1785秋-1871秋	168	6.023	21.177
7 高麗橋三丁目			宿	1785秋-1792秋	10	4.497	4.990
11 平野町一丁目	○		宿	1791春-1817秋	54	3.856	4.683
14 富田屋町		○	宿	1801春-1871秋	142	3.846	10.231
21 土佐堀二丁目		○	宿	1856春-1866春	21	3.675	4.156
17 堂嶋新地北町			宿	1836秋-1871秋	71	3.637	8.395
15 吉野屋町		○	宿	1801秋-1821秋	41	3.393	4.240
9 伏見屋四郎兵衛町		○	宿	1785秋-1871秋	168	3.173	10.197
5 古手町			宿	1785秋-1866秋	158	3.087	4.962
1 白髪町	○	○	宿	1785秋-1827春	79	3.039	3.830
10 伏見町			宿	1787秋-1818春	59	2.132	3.012
19 南木幡町			宿地	1840秋-1871秋	63	1.983	10.649
6 江戸堀一丁目		○	宿	1785秋-1862春	149	1.645	2.926
16 百間町		○	宿	1808春-1842春	69	1.625	3.111
4 山本町			宿	1785秋-1857秋	140	1.486	2.516
20 薩摩堀中筋町	○	○	宿	1841春-1868春	55	1.476	2.743
3 奈良屋町			宿	1785秋-1870秋	166	1.429	8.258
12 四軒町			宿	1791秋-1792秋	3	1.251	1.682
18 新平野町			宿	1839春-1857秋	38	1.229	2.175
2 本天満町			宿	1785秋-1793秋	12	1.072	1.462
13 百間町		○	宿	1794春-1799秋	12	0.000	0.000

出典：付表6と同じ。

注（1）：第9表の注（1），注（2）と同じ。

注（2）：高麗橋三丁目については，寛政5年（1793）に大部分が売却されて「裏尻」のみとなり，表口寛政4年（1792）秋季まで算出した。

まず、第13表を見ると、大元方持の場合、概ね所有期間の半分しか計算できない点で限界を伴うが、それを割り引いても、大半が初期投資額を回収できていくことがわかる。回収できなかった新鞆町(14)、尼崎町二丁目(13)はすぐに売却されていた。同様に回収できなかった高麗橋三丁目・一丁目(5、4、2)と京町堀四丁目(11)も、仮に売却された場合には黒字となる可能性が高い。上位約半分の家屋敷は、売却されなくとも、その計算期間が限られていても、初期投資額を十分に回収できている。

次に、第14表を見ると、大坂両替店持の場合、売却されなくとも十分に回収できている家屋敷は、所有され続けていることがわかる。しかも、一見、月平均純利益率か月平均尺単価が低くとも、売却金を合わせることで、初期投資額を回収し利益を出した家屋敷が見られる(20、3)。一方で、下位の本天満町(2)と百間町(13)は、「類焼地面」として低額で売却されていた⁽⁴⁾。これらについては、大坂両替店が普請費用などを予測し、損切りをした結果であろう。

以上、月平均純利益率、月平均尺単価、回収率の分析結果を要約すると、家屋敷の立地条件のうち、角屋敷であることがそれらの高さをもたらした可能性⁽⁴⁾があるが、そうではない家屋敷もあり、十分な説得力はない。角や浜地付きだけでは

回収銀 (匁) (B+C)-A=D	回収率 (%) D/A	売却年
259,410.79	276.65	1827
39,006.97	251.66	1858
194,576.45	162.15	
93,227.88	130.39	
61,573.03	101.61	
133,041.42	86.96	
40,962.69	78.77	1862
17,604.94	73.35	1859
54,014.80	73.31	
△ 7,875.60	△ 14.32	1778
△ 8,370.30	△ 22.03	
△ 26,854.52	△ 26.85	1778
△ 22,715.82	△ 28.94	
△ 54,820.81	△ 34.26	
△ 20,367.35	△ 36.50	

式(別1579)。

年(1770)には麴町などの追加購入に戸堀麴町浜屋敷共は麴町だけが除かれ

ではない立地条件と要因を追究する必要がある。いずれの場合も、家屋敷によっては、購入物件であれ流込物件であれ、十分に高い純利益率を実現していた。大元方持の場合、大元方は大坂両替店持と比べて月平均純利益率の高い家屋敷を所有し、月平均純利益率が低くとも月平均尺単価の高い純家屋敷も所有し続けた。後者が、大元方持の家屋敷の半季月平均純利益率(前掲の第10図)を

第13表 大元方持家屋敷の総純利益金、売却金、回収銀、回収率——回収率の

家屋敷名	家代銀 (匁) A	角	浜	形態	計算季数	総純利益金 (匁) B	売却金 (匁) C
8 江戸堀麴町浜屋敷共	93,770.00		○	宿	113	259,680.79	93,500.00
7 梶木町	15,500.00			宿	119	39,506.97	15,000.00
6 平野町一丁目	120,000.00	○		宿	119	314,576.45	
3 高麗橋一丁目	71,500.00	○		宿地	119	164,727.88	
1 高麗橋一丁目	60,600.00			地	119	122,173.03	
9 斎藤町	153,000.00	○		宿	119	286,041.42	
12 備後町四丁目	52,000.00			宿	119	62,962.69	30,000.00
8 麴町	24,000.00			宿	6	3,604.94	38,000.00
10 玉水町	73,680.00		○	宿	119	127,694.80	
14 新靱町	55,000.00			宿	8	△ 2,875.60	50,000.00
5 高麗橋三丁目	38,000.00	○		地	119	29,629.70	
13 尼崎町二丁目	100,000.00			宿藏	11	△ 2,854.52	76,000.00
4 高麗橋一丁目	78,500.00			宿地	119	55,784.18	
11 京町堀四丁目	160,000.00	○	○	宿	119	105,179.19	
2 高麗橋一丁目	55,800.00			地	119	35,432.65	

出典：付表5と同じ。そのほか、安永2年「大坂家方諸用留 巻」（別1578）、天保10年「大坂家方諸用留注（1）：第9表の注（1）、注（2）と同じ。

注（2）：江戸堀麴町浜屋敷共の家代銀は、取得当初、銀52貫625匁であったが（第5表）、遅くとも明和7より銀93,770匁になり、寛政12年（1800）には銀96貫770匁になった。文政10年（1827）には、江て売却された。

低調にしたとも考えられる。一方で大坂両替店持の場合、大坂両替店は、月平均純利益率と月平均尺単価が高い家屋敷を残し、それ以外を売却していくという、取捨選択をしていくことがうかがえる。

2 改修・増減築・改築の手續とその後一〇年間の純利益金

家持が自ら所有する家屋敷の純利益率、尺単価を維持するか、上昇させる方法としては、家屋敷の改修・増減築・改築がある。本節では、大坂家屋敷を比較的大規模に改修・増減築・改築した場合、その後の純利益率は上昇したのか、あるいは普請費用は回収されたのかを検討する。事例としては、大元方持の京町堀四丁目（11）、大坂両替店持の富田屋町（14）の二か所の家屋敷を取り上げる。結論を先にいうと、前者が不成功、後者が成功の事例である。

史料については、「永録」（第二章第一節）に記録されている大坂両替店の普請願書、「家方目録控」（第二章第

率の降順

回収銀 (匁) (B+C)-A=D	回収率 (%) D/A	売却年
293,835.44	173.87	
20,385.03	169.88	1866
75,668.97	156.02	1822
41,948.21	138.90	1866
106,784.57	133.48	1868
75,244.83	75.24	1817
37,087.11	69.98	1871
49,394.45	55.19	
8,309.67	53.61	1818
18,508.75	30.85	
72,816.02	29.13	
14,093.81	24.30	1862
17,049.88	7.79	1827
△ 1,249.49	△ 8.33	1857
△ 6,689.97	△ 18.33	1857
△ 10,647.15	△ 42.59	1842
△ 13,951.97	△ 45.01	1799
△ 23,073.56	△ 46.15	1792
△ 146,258.42	△ 73.13	
△ 9,691.32	△ 77.53	
△ 13,477.58	△ 99.83	1793
△ 45,491.55	△ 113.73	1800

式」(別1579), 慶応3年「大坂家方諸

困り入罷在候、尤是迄も町分方普請之儀内々沙汰茂有之由二候得共、大屋鋪二而、大造之御物入故、突延シ置候
者者借請不申、困窮人多候故、自然と宿賃茂相滞、中二者不身持之者も有之候二付、年中公辺事不絶、家守も甚
レ掛り、誠二危ク相成、中二者住居難成場所茂有之、一向此節二而者取繕も難出来候、右体古屋敷二付、身元宜
軒相建有之候処、右者至而古家二而、是迄少々宛修復を加へ、ヶ成二借宅為致置候処、段々及大破、柱朽腐、崩
一、元方持京町堀四町目紀伊国橋筋角御抱屋鋪表口三拾四間余、裏行拾八間余之処、表借家拾七軒、裏借家五拾式

〔史料2〕安永二年「大坂家方諸用留 卷」(別一五七八)、文化一〇年(一八一三) 四月条。
 して大元方に普請の許可を願ひ出た。次にその願書の一部を掲載する。

二節)に記録されている普請費用の見積書、実際に出費を計上した普請費用の目録を使用する。普請費用の見積書の場
 合、主要な大坂不動産関係の記事が集められた「大坂家方諸用留」からも引用する。普請後の純利益金については、第
 二章第二節と同じく、勘定目録、または「家方目録控」を使用する。

大元方持の京町堀四丁目(11)の場合 文化一〇年(一八一三) 四月、大坂両替店の手代が、京都両替店の手代を通

第14表 大坂両替店持家屋敷の総純利益金、売却金、回収銀、回収率——回収

家屋敷名	家代銀 (匁) A	角	浜	形態	計算季数	総純利益金 (匁) B	売却金 (匁) C
14 富田屋町	169,000.00		○	宿	142	462,835.44	
21 土佐堀二丁目	12,000.00		○	宿	21	7,385.03	25,000.00
15 吉野屋町	48,500.00		○	宿	41	48,168.97	76,000.00
5 古手町	30,200.00			宿	158	45,148.21	27,000.00
20 薩摩堀中筋町	80,000.00	○	○	宿	55	66,784.57	120,000.00
11 平野町一丁目	100,000.00	○		宿	54	75,244.83	100,000.00
3 奈良屋町	53,000.00			宿	166	48,087.11	42,000.00
8 堂嶋新地一丁目	89,500.00		○	宿	168	138,894.45	
10 伏見町	15,500.00			宿	59	8,809.67	15,000.00
17 堂嶋新地北町	60,000.00			宿	71	78,508.75	
9 伏見屋四郎兵衛町	250,000.00		○	宿	168	322,816.02	
6 江戸堀一丁目	58,000.00		○	宿	149	37,593.81	34,500.00
1 白髪町	219,000.00	○	○	宿	79	116,049.88	120,000.00
18 新平野町	15,000.00			宿	38	8,150.51	5,600.00
4 山本町	36,500.00			宿	140	24,210.03	5,600.00
16 百間町	25,000.00		○	宿	69	△ 2,147.15	16,500.00
7 高麗橋三丁目	31,000.00			宿	23	5,548.03	11,500.00
12 四軒町	50,000.00			宿	3	426.44	26,500.00
22 平野町一丁目	200,000.00	○		宿蔵	12	53,741.58	
19 南木幡町	12,500.00			宿地	63	2,808.68	
2 本天満町	13,500.00			宿	12	△ 477.58	500.00
13 百間町	40,000.00		○	宿	12	△ 9,791.55	4,300.00

出典：付表6と同じ。そのほか、安永2年「大坂家方諸用留 壱」（別1578）、天保10年「大坂家方諸用留 用留 三」（別1580）。

注：第9表の注（1）、注（2）と同じ。

得共、右之次第第二而、最早難捨置、此上故障之儀等有之候而者、町分江対シ候而茂如何と奉存候、依之普請入用凡積為致候処、別紙書付之通入用掛り申候、尤此度裏表共不残新建いたし候ハ、^⑤借り主身元茂相改、貸附裏借家之分も下地方広くいたし、家数相減候ハ、自然と能借り人有之、橋筋角屋鋪二而、場所柄茂宜候得者、相^⑦宿賃も取レ、末々歩廻り勘定も宜相成可申奉存候、此段宜御申上、右両所（斎藤町・京町堀四丁目）共御聞濟被成下候様御取計被下度存候、則普請凡積書別紙為差登申候、御一覽可被成候

史料2の概要は、以下の通りである。①大破と朽腐きゅうふにより、大元方持の京町堀四丁目にある家屋が崩れかけ、そのなには居住不能な家屋もある。②京町堀四丁目は「古屋敷」であるから、身元がよい者は当該家屋敷の家屋を賃借しない。③困窮人が多いためか、家賃滞納も目立つ。④なかには品行が悪い者もあり、年中訴訟が絶えず、家守も甚だ困惑している（家守の付添代金、家守不在時の諸費用などは家持の三井側が負担する）。⑤よって、今回、裏表の借屋をすべて新築すれば、身元がよい者が賃借するはずである。⑥しかも、裏借屋の居住空間（畳敷）をそれぞれ広くすれば、家屋の数自体は減るけれども、自然と「能借り人」が賃借する。⑦当該家屋敷は橋筋の角屋敷であるので、場所柄もよく、（今回の普請をすれば）相応の家賃も入り、利回りもよくなるはずである。

この願書に加えて、大坂両替店の手代は、普請費用の見積書も作成し大元方に提出した（付表15）。これに対し大元方は、当初、消極的であったものの、大坂両替店の手代からの説得を経て承認した。ただし、可能な限り費用を抑えるようにも命じた。^⑤こうして承認を得た大坂両替店は、若干の普請費用の減額を実現しつつ、文化十一年（一八一四）四月には普請を完了させたようである（付表16、付図6）。

大坂両替店の手代は、願書を提出する際には、普請後の年間家賃収入を予測し、その見積書も提出していた。その見積書が第15表である。この目論見は、正しかったのかを検証したものが第16表である。第16表には、京町堀四丁目につ

第15表 文化10年（1813）4月京町堀新建宿賃積書

家賃収入（匁）	内容
① 344.00	表借家15軒，此量数430量，八分蒔
② 60.20	空地75坪2合5勺，八分坪
③ 404.20	(①+②)
④ 249.90	裏借家25軒，此量数357量，七分蒔
⑤ 49.00	空地70坪
⑥ 298.90	(③+④)
⑦ 703.10	壹ヶ月宿賃上り高 (③+⑥)
⑧ 8,437.20	壹ヶ年分宿賃上り高 (⑦×12)
⑨ 350.00	汚代
⑩ 8,787.20	(⑧+⑨)
⑪ 2,500.00	六軒役壹ヶ年分町入用引
⑫ 6,287.20	(⑩-⑪)
⑬ 1,665.90	右之外ニ新築地480坪余不残地賃
⑭ 7,953.10	壹ヶ年分入高也 (⑫+⑬)

出典：安永2年「大坂家方諸用留 壹」（別1578），文化10年（1813）4月条。

いて、(1)下肥代を含めた年間家賃収入、(2)年間町儀入用、(3)年間純利益金を、普請の前年と普請後一〇年間にわたって示した。大元方持の場合には、文政一二年（一八二九）までしか把握できないが、それまでの(1)～(3)の各合計も示した。この表を見ると、普請後一〇年間の年間家賃収入は予測した年間家賃収入に到達することがなく、普請後一七年経っても、大坂両替店は普請費用を回収できなかったことがわかる。勘定目録の付記を見ても、入居者が不足していた様子が見える（付表13の75～78、80～84）。ただし、半季月平均純利益率の推移（第15図と付表17）を見ると、低下傾向にあった半季月平均純利益率は回復基調に向か

っており、その意味では一定の成果を上げた。なお、類焼後の嘉永五年（一八五二）の絵図（付図7）を見ると、「焼残借家」を除いて、文化一一年（一八一四）普請完了時点の家屋の配置と面積がそれまで概ね維持されていたことがわかる。

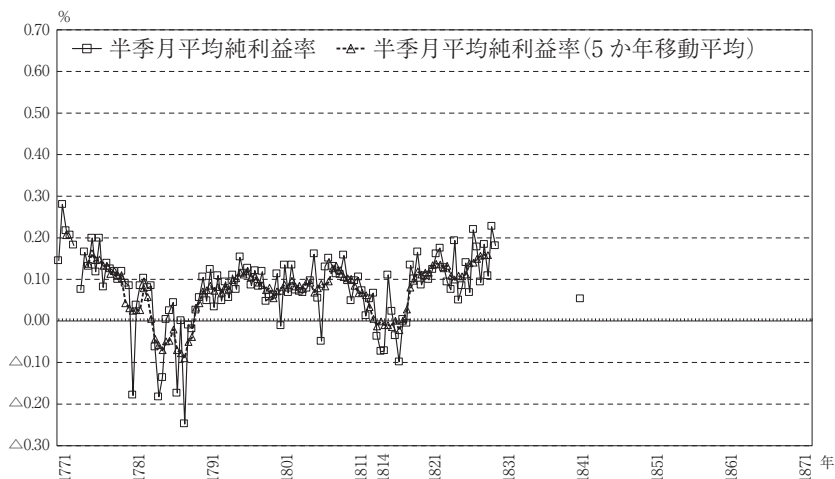
大坂両替店持の富田屋町（14）の場合 文化六年（一八〇九）一〇月、大坂両替店の手代が、京都両替店の手代を通して、大元方に普請の許可と普請費用の無利子融資を願った。たとえ大坂両替店持であっても、大坂両替店が普請をするためには、大元方の許可を得る必要があった。次に、普請に至る経緯報告書と、願書の一部を掲載する。

第16表 京町堀四丁目の普請後10年間の純利益金 単位：匁

年次	閏月	家賃汚代	町儀入用	純利益金
文化10年 (1813)	○	1,713.77	1,189.26	△ 1,368.72
文化11年 (1814)		4,286.37	981.76	417.97
文化12年 (1815)		4,313.74	1,129.77	△ 142.14
文化13年 (1816)	○	3,875.13	1,270.18	△ 1,044.65
文化14年 (1817)		4,882.04	1,030.29	1,421.03
文政元年 (1818)		5,707.54	1,013.24	2,955.36
文政2年 (1819)	○	5,764.32	1,118.56	2,322.36
文政3年 (1820)		6,148.41	1,095.41	2,459.62
文政4年 (1821)		8,056.51	1,179.72	3,730.51
文政5年 (1822)	○	8,357.41	1,650.56	2,690.81
文政6年 (1823)		8,708.78	1,279.35	2,974.82
文化11年 (1814) 春季～ 文政12年 (1829) 春季		105,390.78	19,583.77	35,102.94

出典：付表5と同じ。

注：付表5と同じ。



第15図 京町堀四丁目の半季月平均純利益率の推移——明和7年(1770)～文政12年(1829)春季、天保11年(1840)秋季の場合

出典：付表5と同じ。

注：付表5と同じ。

〔史料3〕寛政七年「永録 四」（本一一九）、文化六年（二八〇九）一〇月条。

富田屋町屋鋪類焼一件

一、文化六年巳九月九日曉七ツ時過新町廊中新堀町南側風呂屋方出火、東北風強、西南江燒広かり、長堀迄焼出、

富田屋町此方抱屋鋪限二而同日午刻過火鎮り申候、尤抱屋敷之内、土蔵三ヶ所無別条、其余借家之分裏表共不殘

焼失いたし候、右家屋敷者享和元年酉六月平野屋又兵衛方流込二而、建物も至而宜、大屋敷三方正面、表側ハ其

仄借家二仕切、内住居之分不殘取払、裏借家兩側二新建、東西江抜、路次二いたし、漸去々寅年出来二付、

夫々貸付置候処、無間も此度類焼、絶言語二次策、残念千万ニ存候、右焼地面二而半分望人有之候得共、切売ニ

いたし候も残念、場所柄宜、浜地抔も長堀一之材木場所故、新建いたし候ハ、能借り人も有之、末々勘定も可

宜哉二候得共、何分大屋敷二而、大造之普請銀入用二付、一統当惑罷在候処、京元ノ藤田助市下坂見分之上、及

相談、弥新建いたし候二相決、則京店江向、普請銀拜借之願書差出候処、左之通

奉願口上書

一、富田屋町此度類焼仕候御抱屋敷、軒数、軒数左之通

表口四拾六間七寸 但、七軒役三方面

裏行式拾間

土蔵三ヶ所

右家屋敷者、先年ノ平野屋又兵衛御印舟セシウ_(百二十九貫目)、為引当取置候処、同人方身上不如意二相成、返済相滞、及出

訴候処、段々御日限被仰付候得共、不埒二付、享和元年酉五月上限被仰付、則右家屋敷此方様江流込二相成申

候、依之其節相同、三郎助様御名前二仕、当店持屋敷二相成有之候、右屋敷表借家三方共所々取繕、其仄二而貸

附候得共、奥居宅之分大造成建物有之、空地も多、取繕難出来候二付、建物不残売払、小借家廿五軒新建仕候処、

此普請入用古建物売払代銀差引仕、(二十七貫目)セシエ、余相懸り、漸去ル(文化三年)寅、秋季迄二普請出来、追々貸付、(文化六年)當、春

季ハ別而歩廻りも宜相成候処、不存寄此度及類焼候段、残念千万ニ奉存候、右者御持伝之家屋敷二申敷二申二

も無之、近来流込之儀、普請込大造之儀故、能望人も有之候ハ、相同譲渡、御損銀者立候得共、当銀取入候儀二

付、利方も可宜哉与聞合候得共、何分大屋敷之儀二付、一向望人も無之、且右家屋敷近辺者材木市場二而、殊之

外繁昌之場所故、建家さへいたし候ハ、能借り人ハ数多有之候所故、残念ニも奉存、色々心配仕、先灰搔、板

囲等為致置申候、然ル処此節迄能望人も無之、右体繁昌之場所故、永ク捨置候儀、外見も有之、何卒新建も仕度、

絵図為引、入用銀高為積候処、別紙帳面之通舟シ(百十二貫五百匁)セ、余相掛り申候、兼而御承知被下候通、当店之振合、

且近年右借家普請二(二十七貫目)セシエ、余も差出候上之儀二而、此度普請入用大造之儀二付、差繰難出来、一同当惑罷在

候、尤当店持屋敷宿賃之内ハ普請入用として年々積銀チシ(八十七貫目)エ、余預り方二有之候得共、是を此度入用二相用七

候而者、外拾(七)ケ所普請手当も無之様二相成、跡々工面合ニも拘り候付、何卒此度入用舟シ(百十二貫五百匁)セ、余於其御

地拝借仕度奉存候、元来当店之儀、先年 紀州様大御用被仰付候節、宜取組之分ハ不残取入、貸附高大ニ相減候

上、明和年中家質差配所被仰出候二付、家屋敷直段下り候処、其後差配所御差止ニ相成候得共、川浚冥加金被仰

付、大坂市中一同割合家別ニ差出候儀二付、弥家直段引下ケ、所ニ寄半減ニも相成候方有之候二付、流込屋敷

段々相増、損銀多、尚又其比加州御屋敷米質一件二付、大難題被仰懸、是以夥敷銀高塞り候二付、右損銀并家代

銀不足高共其御地ハ無利足ニ而別預り引当請取置候得共、年々不足目録ニ相成候付、通用利足も半減ニ被成下候

得共、今以前々之通之目録者出来不申、扱又十八年以前(寛政四年)子、年五月火災之節、当店始御抱屋敷并引当二取置候

家屋敷迄数多及類焼、夥敷損銀有之候処、当店普請入用者其御地江御引請被下、其(百八十八貫目)余損銀之分京

都方埋合方被成下、去ル^(享和三年)亥年迄二埋合相整難有奉存候、尤右埋合積銀中目録も可也二出来仕候儀者、御覽被

下候通二御座候、右埋合方願書被仰渡書御本紙并御請書等者、其御地可有御座候得共、写為差登申候、何卒此趣

意を以、此度相願候普請入用舟^(百十二貫五百匁)シセ^(四貫五百匁)サ舟、余無利足二而別貸被成下候ハ、年^(四)ツ之利足積を以来、午^(文化七年)暮方

半季^(二貫二百五十匁)セ^(四貫五百匁)サ舟、宛、一ヶ年^(四貫五百匁)ツ^(四貫五百匁)サ舟、之積卅五年賦二返納仕度奉存候、尤別紙宿賃勘定書之通、一ヶ年差引

尻を以返納仕候ハ、年限短ク相済可申候得共、左候而者目録尻ニも拘り候儀ニ付、右申上候通、卅五年賦ニ而

拜借之儀奉願候、何卒御聞濟被成下候ハ、早速普請ニも取掛り成就仕候上、尚又勘定仕、年々歩廻りも宜相成、

末々御益ニも相成候様取計可申間、何分右願之趣御聞濟被成下候様宜御執合之程偏奉願候、則普請絵図并入用積

書、宿賃勘定書別紙為差登申候、以上

文化六年巳十月

大坂支配以上

連印

五人

京店支配以上

六人宛

史料3の概要は、以下の通りである。①文化六年（一八〇九）九月九日、風呂屋から出火し、長堀の富田屋町まで類

焼が及んだ。②土蔵三か所は無事であったが、大坂両替店持の富田屋町にある借屋がすべて焼失してしまった。③当該

家屋敷は、享和元年（一八〇一）に平野屋又兵衛の債務不履行により流れ込んだ物件であり、建物もよろしく、三方が

通りに面し、表借屋はそのまま使用することができた。ただし、裏借屋についてはすべて新築し、路次も貫通させると

いう大規模普請が文化三年（一八〇六）に完了したばかりであった。④⑤場所柄もよく、当該家屋敷の浜地は「長堀一

第17表 文化6年(1809)10月富田屋町新建借家宿賃勘定書

家賃収入(匁)	内容
① 297.000	浜側借家8軒, 330畳, 九分菴
② 49.500	空地55坪, 九分坪
③ 114.325	東横町6軒, 134畳半, 八分五り菴
④ 5.950	空地7坪, 八分五り菴
⑤ 118.575	西横町6軒, 139畳半, 八分五り菴
⑥ 19.760	空地23坪2合半, 八分五り菴
⑦ 126.400	裏借家10軒, 158畳, 八分菴
⑧ 12.800	空地16坪, 八分菴
⑨ 34.500	東土蔵15坪, 式匁三分坪
⑩ 20.700	西土蔵9坪, 式匁三分坪
⑪ 28.750	中土蔵12坪半, 式匁三分坪
⑫ 163.000	新土蔵70坪8歩7, 式匁三分坪
⑬ 230.000	浜地395坪2合半
⑭ 1,221.260	壹ヶ月分(①~⑬の合計)
⑮ 14,655.120	壹ヶ年分(⑭×12)
⑯ 300.000	汚代
⑰ 14,955.120	(⑮+⑯)
⑱ 4,500.000	壹ヶ年分町入用引
⑲ 10,455.120	壹ヶ年分入高(⑰-⑱)

出典：寛政7年「永録 四」(本119), 文化6年(1809)10月条。

絵図は、付図8に示した。

先の事例と同様に、大坂両替店の手代は、普請後の年間家賃収入を予測し、その見積書を提出していた。その見積書が第17表である。この目論見は、正しかったのかを検証したものが第18表である。第18表には、富田屋町について、(1)下肥代を含めた年間家賃収入、(2)年間町儀入用、(3)年間純利益金を、普請の前年と普請後一〇年間にわたって示した。大坂両替店持の場合には、明治四年(一八七二)まで把握できるので、先の京町堀四丁目と同じく文政一二年(一八二

之材木場所」であったから、新築すれば、「能借り人」もあらわれるはずである。⑥年々の積立銀として現時点では銀八七貫目あり(付表14)、ここから普請費用を捻出すべきだが、(今回の普請は銀一二貫五〇〇匁もかかるので)捻出するとはかの家屋敷一か所の普請に対応できなくなる。よって、銀一二貫五〇〇匁の無利子融資を受けたい。なお、史料3では省いたが、当該史料の末尾には、普請は翌文化七年(一八一〇)九月には概ね完了したこと、実際の普請費用は銀一五一貫目余を要したことが記されている。⁶⁾この普請完了前後の

第18表 富田屋町の普請後10年間の純利益金

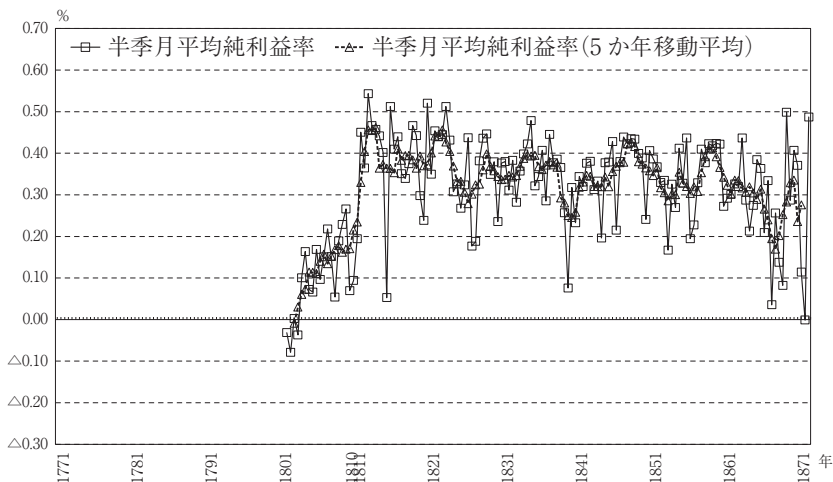
単位：匁

年次	閏月	家賃汚代	町儀入用	純利益金
文化6年(1809)		8,020.12	2,084.12	3,407.07
文化7年(1810)	○	7,293.23	2,106.45	2,928.04
文化8年(1811)		14,197.44	2,186.10	9,028.70
文化9年(1812)		14,527.85	1,521.88	10,237.33
文化10年(1813)	○	14,393.85	1,657.18	9,861.62
文化11年(1814)		13,128.25	1,872.09	4,611.91
文化12年(1815)		13,828.11	1,710.66	9,350.40
文化13年(1816)	○	14,721.86	2,261.51	8,610.03
文化14年(1817)		12,476.02	1,962.46	7,240.89
文政元年(1818)		14,199.09	1,877.66	9,218.24
文政2年(1819)	○	11,827.62	2,296.54	5,947.02
文化7年(1810) 春季～ 文政12年(1829) 秋季		280,760.94	43,400.61	153,994.35
文化7年(1810) 春季～ 明治4年(1871) 秋季		953,251.85	226,166.97	443,396.11

出典：付表6と同じ。

注（1）：付表6と同じ。

注（2）：富田屋町の家賃汚代には、臨時収入である「讓請出銀割歩一銀」を含む。文化7年(1810)春季～文政12年(1829)秋季の場合、その額は銀2,536.44匁であり、文化7年春季～明治4年(1871)秋季の場合、その額は銀4,375.57匁である。



第16図 富田屋町の半季月平均純利益率の推移——享和元年(1801)～明治4年(1871)の場合

出典：付表6と同じ。

注：付表6と同じ。

九)までの期間、および明治四年までの期間の(1)～(3)の各合計も示した。

この表を見ると、①普請の翌年以降の年間家賃収入は、予測した年間家賃収入を大きく上回っていたこと、②普請後一八年間と半季で、大坂両替店は普請費用を回収できたことがわかる。一方で半季月平均純利益率の推移(第16図と付表18)を見ると、流込当初は低位であった半季月平均純利益率は、今回の普請後に大きく上昇し、経年劣化などによる漸減を見せるものの、極めて高い位置にあったことも理解できる。結局、富田屋町は、明治を迎えても所有され続ける良質な資産と化した。

先述の京町堀四丁目と比較しても、富田屋町の普請は莫大な普請費用を要した。しかし、大坂両替店の手代は「長堀一之材木場所」(史料3④)を有する富田屋町の有利性を疑わず、多額の投資を選択し大元方に上申した。これが見事に功を奏したのである。富田屋町の事例は、大規模普請が成功した好例であるといつてよい。

(1) 江戸堀麴町浜屋敷共については、文政一〇年(一八二七)二月に江戸堀の区画が売却され、麴町のみになり、家代銀が大きく減少した(文政二年「永録 五」本二〇、文政一〇年(一八二七)二月条。したがって、以降の表では両者を区別して示した。

(2) 早見洋平「一七世紀京都における家屋敷の値段・売券による説明可能性」(『日本建築学会計画系論文集』第七三巻第六二六号、二〇〇八年、八八三～八九〇頁)。

(3) 大阪町名研究会編・代表宮本又次『大阪の町名―大坂三郷から東西南北四区へ―』(清文堂出版、一九七七年)、一三二～一三五頁。

(4) 安永六年「永録 三」(本一一八)、寛政五年(一七九三)一二月条、寛政七年「永録 四」(本一一九)、寛政一二年(一八〇〇)二月条。

(5) 大元方の意を受けた京都兩替店からの返書には、「何角細吟いたし、最初凡積之高々相減取計候様猶又可申遣旨被仰付候間、宜御差計可被成候」とある（安永二年「大坂家方諸用留 壹」別一五七八、文化一〇年へ一八一三）四月二六日条。

(6) とくに後者については、「富田屋町借家類焼後新建普請惣入用高（百五十一貫六百六十三匁六分九） 舟サシイメカ舟カシマ、カ入ウリ」とある（寛政七年「永録」本一一九、文化七年へ一八一〇）九月条。なお、このとき大坂兩替店は、大元方から銀一一二貫五〇〇匁の融資を受けたが、半季ごとの家賃純利益の総額から毎季銀二貫二五〇匁ずつ返済し、天保五年（一八三四）秋季に完済した（付表2の出典による）。

おわりに

以上、本稿では、三井兩替店経営の概要を把握したうえで、三井所有（大元方持、大坂兩替店持）の大坂家屋敷の基礎的事項と半季月平均純利益率の推移を確認し、家屋敷ごとの月平均純利益率や月平均尺単価、回収率、大規模普請の経緯と成果を検討してきた。ここでは細かい諸点は本論に譲り、要点のみをまとめる。

都市不動産経営の安定性 冒頭で述べた通り、これまで近世都市不動産研究の多くは、都市不動産経営の脆弱性を強調する傾向にあった。これに対し本稿では、少なくとも近世大坂の場合、都市不動産経営は脆弱性ばかりを備えていたわけではなかったことを主張する。たしかに、都市不動産経営における家賃純利益は、名目貸（延為替）や家賃貸と比べると劣った。しかし、その比較的安定した純利益は、一八世紀末の経営難の際には総収益の約一割を占め、一八五〇年代以降には家賃貸の利息収入を超えるようになった。よって、金融市場の逼塞、不良債権の増加が発生した場合に、収益はそれほど高くないが安定的な家賃純利益は、経営を下支えする重要な役割を持った。大坂の鴻池家の場合、

大名貸の利息収益率と貸付利率は、一八世紀後半に大きく低下し、概ね一九世紀前半においても低下か停滞の傾向にあった。⁽¹⁾ 少なくとも大名貸から見ると、長期的には大坂金融市場の利率水準は低下、停滞していたので、とくに大坂兩替店持の場合、家屋敷の半季月平均純利益率が極めて緩やかな上昇傾向を見せたことは、特筆すべきことである。これが、都市不動産経営の安定性のひとつである。⁽²⁾

安定的な家賃純利益というのは、大坂兩替店の不断の選択によって支えられていた。たしかに、流入物件については、従来の研究が指摘したような短期間での売却も多く、月平均純利益率が低い家屋敷もあった。しかし、高い月平均純利益率を実現した家屋敷も多く存在したことにこそ、注意を払うべきであろう。⁽³⁾

とくに、ほぼ流入物件である大坂兩替店持の場合、大坂兩替店は、売却か所有かという選択を絶えず行い、純利益率の高い家屋敷を所有し続けた。対して、純利益率が低い、またはその期待値が低いと判断された家屋敷については、大坂兩替店が売却を選択した。一方で、大規模普請（多額の投資）により高い純利益率を生むと判断された家屋敷については、大坂兩替店は売却を選択肢から外したであろう。大元方持についても、大元方は、基本的には純利益率か尺単価が高い家屋敷を所有し続け、それらが極めて低い家屋敷はすぐ売却した。幕末期に至って、大元方が純利益率か尺単価の高い家屋敷を数か所売却したのは、幕府御用金の相次ぐ負担により、その資金調達のために家屋敷を売却した可能性がある。

大坂兩替店持の場合には、半季月平均純利益率の推移は極めて緩やかな上昇傾向を見せた（第11図）。この点で、現状的にも将来的にも純利益率が高いと期待した家屋敷を手元に残し、それ以外は売却するという、大坂兩替店の運用方法が半季月平均純利益率の上昇傾向をもたらしたとも考えられる。

ただし、ここで注意すべきは、高度な手代育成制度を整えていた三井の手代であっても、高い純利益率を生む家屋敷

の選別は、決して容易ではなかったことである。実際、大坂兩替店で十数年所有されたにもかかわらず、低い純利益率（低位の最高純利益率）しか生まずに売却された家屋敷もあった⁽⁵⁾（たとえば第10表の2、13）。大規模普請についても、京町堀四丁目の場合は予想を外し、それほど高い純利益率を生まなかった。都市不動産経営への参入は、容易なことではなかったことを理解すべきであろう。

では、どのような条件を持つ家屋敷が高い純利益率や尺単価を実現したのか。純利益率と尺単価の高低については、高麗橋と平野町の一部を除くと、地域性の傾向が見られない。また、少なくとも浜地付きの有無はそれに影響を与えていなかった。当該家屋敷が角屋敷か否かは純利益率と尺単価の高低に対して重要な要因となりうるが、「長堀一之材木場所」を備えた富田屋町の例のように、今後は家屋敷ごとの状況を細かく分析していく必要がある。

都市不動産経営の積極的意味 大元方持であれ、大坂兩替店持であれ、大坂兩替店の選択により、家屋敷によっては高い純利益率を実現した。しかし、基本的に家屋敷を長期間所有した大元方の場合、純利益率と尺単価の高低だけが取捨選択の要因ではなさそうである。

ここで注目すべきは、幕府や和歌山藩から、大元方は御用金を課される場合が多かったことである⁽⁶⁾。この御用金が多額に及ぶと、大元方は資金の調達を余儀なくされる。たとえば、明和三年（一七六六）一月においては、大元方は和歌山藩から「大金」の御用金を命じられた。三井はその一、二年前にも和歌山藩に金一〇万兩余を上納しており、本抛の大元方と京都兩替店には金銭的余裕がなかったためか、大坂兩替店に資金の調達を指示することになった。実際、大坂兩替店は、明和三年一二月に外部から合計銀一七五〇貫目を一時的に借り入れていた⁽⁷⁾。大坂兩替店の場合、明和三年の年間延銀（純利益金）は銀一七六貫目余（付表1）、年間「利足荒入」（収益）は銀七一四貫目余であったから（付表2）、大坂兩替店は、年間純利益金の約一〇倍、年間収益の二倍以上の資金調達を余儀なくされたことになる。

この外部からの資金調達の際に、担保として提供されたのが大元方持の大坂家屋敷であった。大坂両替店は、平野町一丁目(6)と斎藤町(9)を担保として、加島屋九蔵から合計銀四〇〇貫目を借り入れていた。⁽⁸⁾平野町一丁目、斎藤町のいずれの家代銀も、銀一〇〇貫目を優に超えていたことに注意したい(第5表)。白髪町(第二章第二節)のような例外を除いて、家代銀が当該家屋敷の価値に基づいて設定されたと考えた場合、家代銀が高い家屋敷ほど、それを担保にして得られる融資額は大きい。よって、御用金を命じられることが多かった大元方の場合、有事の際の抵当物件として、家代銀が高い家屋敷が所有され続けたとも考えることができる。⁽¹⁰⁾

一方、京都両替店の手代たちが大元方に提出した意見書にも注目したい。享保一六年(一七三一)五月、高木助市の意見書によると、家屋敷の所有権移転に伴う名義変更は、当該家屋敷の周辺に三井の名を知れ渡させる効果があったことが示唆されている。⁽¹¹⁾家屋敷の取得と拡大には、宣伝の効果(顧客数の拡大)が期待できたのかもしれない。⁽¹²⁾

以上から、さしあたりここでは、都市不動産経営の積極的意味として、家屋敷によっては高い純利益率を実現したとだけではなく、家屋敷の所有は、有事の際の抵当物件と名前の周知になったことを指摘しておきたい。⁽¹³⁾

今後の課題と展望 最後に、今後の課題と展望を述べておく。

第一の課題は、先述した通り、どのような条件が家屋敷ごとの純利益率に影響を与えたのかを追究することである。これについては、商工名鑑などから各町の特徴を把握するだけでなく、歴史地理学と建築史学の研究成果も加味する必要がある。この更なる深掘りとパネルデータ分析は、現在、別稿の作成を準備中である。

第二の課題は、近世大坂の都市不動産経営をめぐる法制度を解明することである。たとえば江戸の場合、①名目貸(「延為替」)利息、②家賃貸利息、③非占有担保金融の利息、④大名貸利息、⑤家賃を比べた場合、その債権保護については、「先訴特権」のある本公事の①が最も強く、本公事の②が次に強い。そして金公事の③が弱く、基本的に幕府

が介入できない④が最も弱くなるはずである。¹⁴江戸では⑤も金公事であり、③に準ずると思われる。¹⁵しかし、難しいのは大坂の場合である。大坂町奉行所裁判管轄下においては本公事と金公事の区別がないので、¹⁶債権保護の強さでは①が最も強く、④が最も弱いのは揺るがないとして、制度上では②と③と⑤は同じとなる。ただし、③の非占有担保金融である書入は、大坂町奉行所裁判管轄下ではない範圍（幕府以外の同一領主内）においては債権保護が弱かったと想定した場合、その意味で①と②以外の安全な収入としては、⑤の家賃収入であったことになる。①と②への投資が済んだあの投資の振り分け先として、⑤に行き着く家屋敷の購入、流込の受取があったのかもしれない。これらの課題の解明は、将来的な類型化・敷衍化のための分析の方法と手順を提示する作業でもある。

第三の課題は、近世日本の都市不動産経営に対する制約をより明瞭に提示することである。ここで一つの手がかりとなるのは、「帳切銀」をめぐる個別町の要求である。「帳切銀」とは、家屋敷の所有権移転時に、家屋敷取得者が当該個別町に対して売券値段の5%を納める手数料（台帳切替手数料）を示している。¹⁷ここで注意すべきは、家代銀でも「時価」でもなく、取引当事者同士で公式に授受された売券の値段をもとに、「帳切銀」の額が決定されたことである。したがって、仮に町内家屋敷の価値が下がり、売券の値段が低く設定された場合、個別町が取得者から受け取る「帳切銀」の額も下がることになる。当然、個別町は、売券値段の引き下げに強く反対した。

たとえば両国町（24）の場合、大坂両替店は、堺屋笑疑という人物から両国町内の家屋敷を抵当に取り、笑疑に銀五貫目を貸し付けた。ところが明和九年（一七七二）一〇月に至り、笑疑は債務不履行を起こし、対談を経て銀五貫目まで所有権移転（帳切）がなされることになった。大坂両替店としては、家賃貸契約時であれ所有権移転時であれ、両国町内の当該家屋敷は銀五貫目の価値に相当すると評価したのである。これに対し、両国町が反対した。両国町の要求は、町の規定では表口一間につき銀四貫目が売券値段になるので、表口二〇間の当該家屋敷の売券値段は銀八〇貫

目にしてほしいというものであった。両国町と大坂両替店の交渉は難航し、結局、大坂両替店は、銀八〇貫目の五％にあたる銀四貫目を両国町に納めた。ただし、ここでは、大坂両替店が「帳切高者サシサヅ、二而、式拾部一出銀ツヅ、差出候事」と記録していたことに留意したい。⁽¹⁸⁾あくまで、債権回収額としての帳切高は（当該家屋敷の場合、家代銀も）銀五五貫目のままであり（第7表）、取引当事者間で公式に授受される売券の値段も銀五五貫目であった。⁽¹⁹⁾大坂両替店は、「帳切銀」のみを銀八〇貫目の五％としたのである。

このように、個別町の規定と要求により、家屋敷取得者は、取得家屋敷の相場から計算される「帳切銀」よりも多くの「帳切銀」を納める場合があった。その意味で、近世大坂の家屋敷取得者は個別町の規制を受けた。この点が制約である。しかし、一方で留意すべきは、個別町の規制と要求は家屋敷の価値自体を歪めるものではなかったことである。両国町は流込物件の事例だが、購入物件についても、「帳切銀」のみが引き上げられた可能性があり、その場合にも、同様のことがいえる。今後は、このような事例も抽出しつつ、制約面に目配りしながら検討を進めていきたい。

今後の展望を一つ述べておく。とくに筆者が注目するのは、第三章第二節で述べた大元方持の京町堀四丁目（11）の事例である。史料2を見ると、普請前の京町堀家屋敷には「困窮人」が多く、なかには「不身持之者」もおり、訴訟が絶えなかったことが述べられている。これは換言すると、当該家屋敷がスラム街化し、喧嘩口論を好む人々や犯罪予備軍になりかねない人々を呼び寄せていた可能性を示唆する。これに対し大坂両替店は、「能借り人」を入居させるために、裏借屋の軒数を減らしてでも一軒当たりの広さを優先し拡大した（史料2、付表7）。すなわち、家賃を高く設定し直し（付表9）、「困窮人」と「不身持之者」を排除しようとしたのである。

これらは、いわばスラム街の高級街化を目指した普請であったといってもよいかもしれない。⁽²⁰⁾その意味で大坂両替店は、再開発により賃料の上昇を狙うという、再開発ビジネスをも手がけようとしていた可能性がある。個別の家屋敷に

備わる元来の立地条件だけでなく、再開発により家屋敷の価値が変化する側面にも、十分に目配りする必要がある。

- (1) 利息収益率については、安岡重明『財閥形成史の研究「増補版」』ミネルヴァ書房、一九九八年、四五～五四頁、貸付利率については、宮本又次責任編集・大阪大学近世物価史研究会編『近世大阪の物価と利率―日本近世物価史研究3―』（創文社、一九六三年）、三四八～三六五頁、齋藤修「徳川後期における利率と貨幣供給」（梅村又次・新保博・西川俊作・速水融編『数量経済史論集1 日本経済の発展 近世から近代へ』日本経済新聞社、一九七六年、二八一～二九七頁）、二八二～二八六頁を参照。
- (2) 齋藤修は、農村不動産の作徳利回りの事例を参照し、「利付債権市場がなかった時代の商人・地主にとって、それら（不動産購入―引用者注）への資金投下は、非常な高利廻りは期待できないが収益率が安定した「長期金融資産」をもつことを意味していた」と想定していた（前掲注（1）齋藤論文、二九四頁）。本稿の分析結果は、この指摘を裏づける形にもなっている。
- (3) なお、最高純利益率（第9表、第10表）を見てわかるように、近世大坂の場合、都市不動産の純利益率は、名目貸や家賃の純利益率を超える場合もありえたことにも注目すべきである。
- (4) 前掲三井文庫『本篇』、六五六～六六〇頁。
- (5) これは希望価格では買手が付かなかった可能性もあるが、いずれにしても大坂兩替店は、安価で売却するよりは将来的な純利益率の向上に期待し、そして見誤ったことになる。
- (6) 前掲三井文庫『本篇』、三一五～三一八頁、三四四～三四五頁、三五三～三五五頁、五三二～五三六頁、五六六頁、六四九～六五六頁、賀川隆行『近世大名金融史の研究』（吉川弘文館、一九九六年）、賀川隆行『江戸幕府御用金の研究』（法政大学出版局、二〇〇二年）。
- (7) 宝暦十一年「永録 弐」（本一一七）、明和三年（一七六六）一〇月条。

(8) 前掲注(7)史料。なお、この場合、大坂両替店は、平野町一丁目と齋藤町を担保にして一時的に融資を受けたのであり、幕府御用引受の抵当物件として、長期的に担保に入れられた江戸の家屋敷四〇か所とは異なる。

(9) 実際、少なくとも、今回の事例で提示した平野町一丁目(6)と齋藤町(9)の場合、家代銀と、購入価格に相当したと思われる「売券直段」は大差なく、大坂両替店が算定した評価額(時価)についても、両者の家代銀は大幅に上昇することはあっても、大幅に減少することはなかった(第5表)。

(10) なお、渡辺尚志は、江戸で商業・金融活動を営む関東豪農にとって、担保としての家屋敷が必要不可欠であったことをすでに指摘している(渡辺尚志『近世の豪農と村落共同体』東京大学出版会、一九九四年、一五頁、一四七頁)。この指摘に異論はないが、これに付け加えるならば、担保として多くの融資(信用)を得られるのは、純利益率や尺単価が高い家屋敷に限られたことに注意すべきである。

(11) 享保一六年「存寄書」(統二〇五五)。当該史料には、「右家賃取候得者、御名前ヲ替申事ニ御座候得共、当店ニ而仕候時者、外々江自然与相知レ」とある。ただし、享保期(一七一六〜一七三六)の京都においては、三井の知名度は一八世紀後半以降と比べて高くなかった可能性もある。このことを割り引いて解釈する必要がある。

(12) この点で注目すべきは、家屋敷売買の完了直後に行われた「弘メ」である。「弘メ」とは、個別町内の家屋敷を新たに取得した家持が当該町に対し祝儀を配る慣習のことである。これは、その参入を当該町に公認してもらうために行われた。具体的には、家持は「顔見世銀」として町内住人一同を招待し、金銭を贈与するか、それを省略する際には当該町中に「振舞銀」を支払った(宮本又次『近世大阪の経済と町制』文献出版、一九八五年、二三六〜二三七頁、西坂靖「個別町における家守の位置づけ―文化・文政期の大坂を事例として―」『三井文庫論叢』第一九号、一九八五年、一六一〜一九五頁、一八三〜一八七頁)。このような慣習は、町内住人に対し、新規家持の名前を周知させる効果もあったと考えられる。その意味で、高木助市のいう名前の周知は、この慣習によっても機能した可能性が高い。

(13) なお、粕谷誠は、明治一一年(一八七八)の「地処掛地所家屋概算表」(別二五九八―二)から、不動産経営に対する三井の認識を引用し、「幕末維新期のインフレとくに貨幣インフレの過程で、土地は価格が上昇し、インフレヘッジの役

- 割を果たしており、「利付ノ金貨」ともいふべき有利な資産運用形態だった」と指摘した（粕谷誠『豪商の明治―三井家の家業再編過程の分析―』名古屋大学出版会、二〇〇二年、二〇〇頁）。たしかに、慶応二年（一八六六）〜明治元年（一八六八）の大坂兩替店持の場合、家代銀（初期投資額）の約一五〇〜二〇〇%の金額で売却された家屋敷も存在した（第14表の20、21）。しかし、当該期の京坂一般物価指数（銀目建）は、一八四〇〜一八四四年を基準年として、約七〇〇〜八〇〇にも及んでおり（深尾京司・齋藤修・高島正憲・今村直樹「生産・物価・所得の推定」深尾京司・中村尚史・中林真幸編『岩波講座日本経済の歴史 第二巻 近世 一六世紀末から一九世紀前半』岩波書店、二〇一七年、二八三〜三〇〇頁）、物価の高騰に都市不動産価格の上昇が追い付いていなかった可能性がある。
- (14) 本公事と金公事の別については、浅古弘・伊藤孝夫・植田信廣・神保文夫編『日本法制史』（青林書院、二〇一〇年）、二四二頁を参照。大名貸の債権保護については、植村正治『近世農村における市場経済の展開』（同文館出版、一九八六年）、一三六〜一四九頁、中川すがね『大坂兩替商の金融と社会』（清文堂出版、二〇〇三年）、二四一頁、高槻泰郎『幕藩領主と大坂金融市場』（『歴史学研究』第八九八号、二〇一二年、六八〜七七頁）、七一頁を参照。
- (15) 前掲注（14）浅古弘・伊藤孝夫・植田信廣・神保文夫編著書、二四二頁。
- (16) 神保文夫「西欧近代法受容の前提―大坂町奉行所民事裁判法の性格について―」（石井三記・寺田浩明・西川洋一・水林彪編『近代法の再定位』創文社、二〇〇一年、一四七〜一八三頁）、一六四〜一六六頁、前掲注（14）浅古弘・伊藤孝夫・植田信廣・神保文夫編著書、二三四〜二四七頁。
- (17) 前掲注（12）宮本著書、二二六〜二二七頁。
- (18) 宝暦一一年「永録 式」（本二一七）の明和九年（一七七二）一〇月条には、以下の記事がある。
- 一、明和九年辰十月両国町堺屋笑疑家屋敷表口五間、裏行拾六間半、但六歩六厘役、同新築地屋敷表口五間、裏行拾三間七寸五歩、四厘役、銀高^{十五貫目}シサベ、同処同人家屋敷小道具屋惣左衛門名前表口拾五間、裏行拾七間三尺七寸、土蔵^{四貫目}ヶ所、式役八歩、同前新築地屋敷表口拾五間、裏行拾式間六尺、式役、銀高^{四十貫目}ツシサベ、都合^{五十五貫目}サシサベ、二家質二取置申候処、右笑疑近年段々不如意二相成、相統難相成様子二相聞へ、利足もイ^{一貫目}ベ、斗相滞候二付、及対談候処、向方一向相統出来不申

候由、右家屋敷請取呉候様相頼申候二付、彼是及対談候得共、相濟不申候二付、無是悲^(非)十月廿八日次郎右衛門様御名前二致、前田甚三郎代判二而致帳切候事、右二付家質流込^(八十貫)サシサヅ、之帳切二可相成処、丁内申定二而ツヅ、軒之積り、式拾間口チシヅ之帳切二致候様申之候二付、難相濟由二付、丁内二佃茂右衛門・岡田金兵衛住宅致居申候故、右兩人方丁内江申込させ、流込之高二而相濟被呉候様申達候得共、丁内申定二而候得者、是悲^(非)共ツヅ、之積り二出銀差遣候様申之候故、帳切高者サシサヅ、二而、式拾部一出銀ツヅ、差銀ツヅ、差出候事、則出銀左之通り

(中略)

覚

一、丁内堺屋笑疑・小道具屋宗左衛門右兩人所持之家屋敷四ヶ所、此度其元江帳切被成候銀高五拾五貫目二候所、丁内売券定之銀高八拾貫目二相成、右之歩一銀四貫目被差出之、慥請取候処、仍如件

明和九年辰十月廿八日

両国町年寄

備前屋宗助

三井次郎右衛門殿

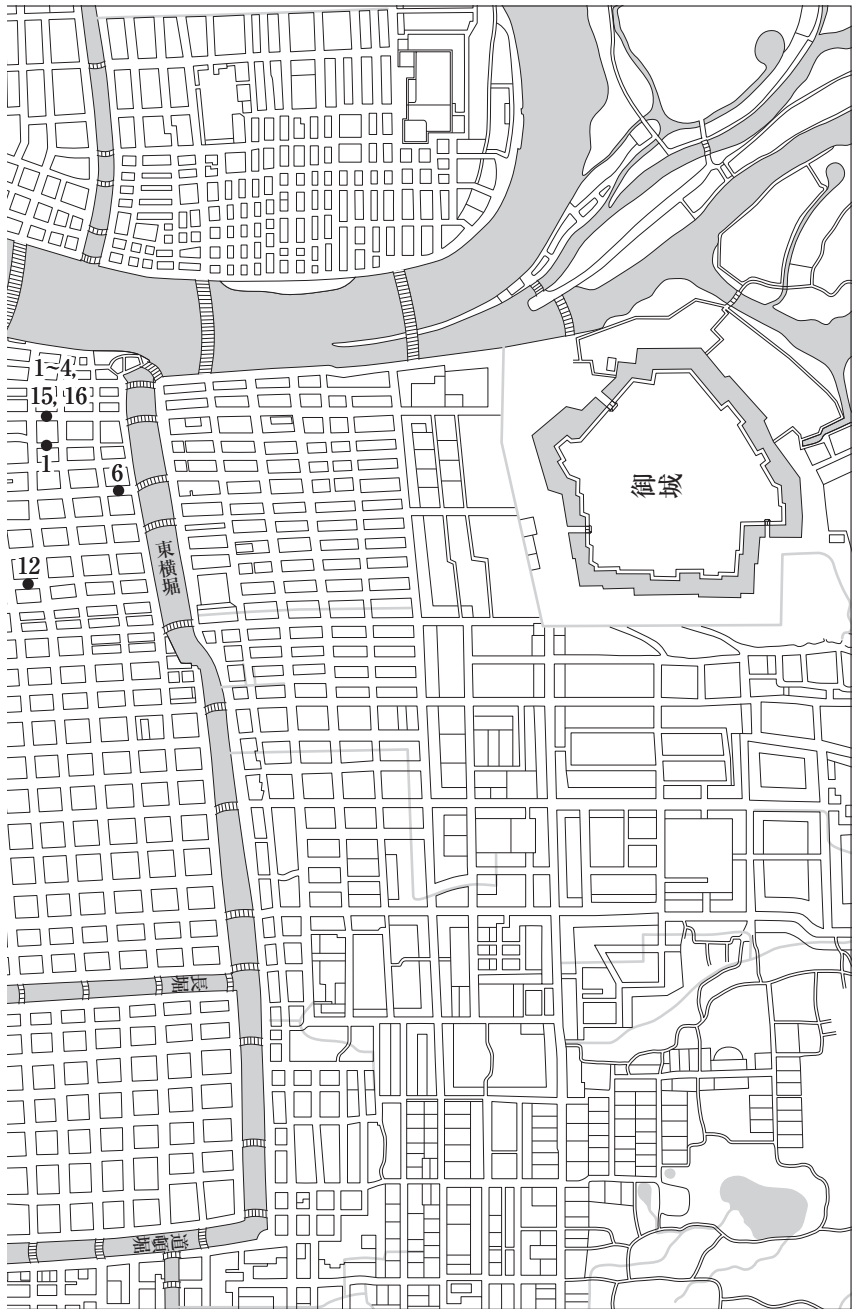
(19) 前掲注(16)史料にある「永代売渡申家屋敷之事」の控え。

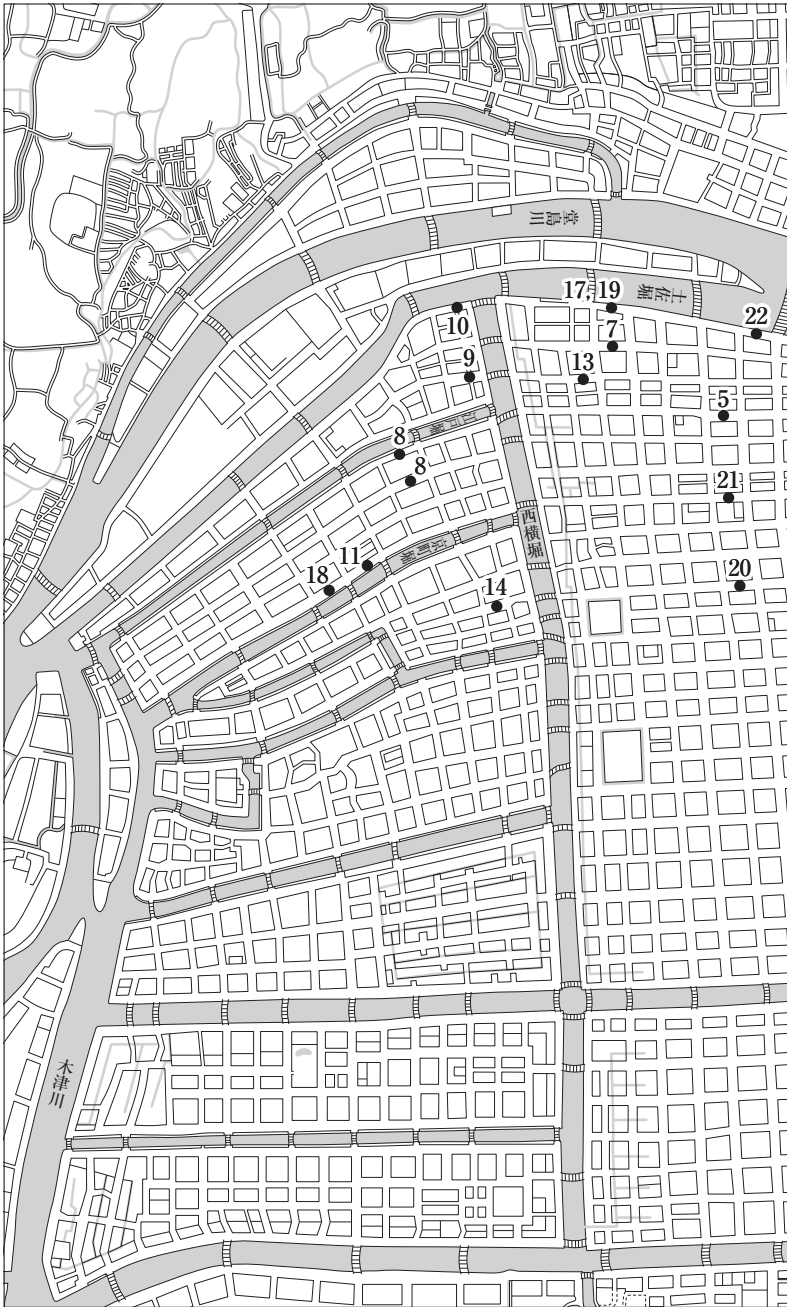
(20) ただし、京町堀四丁目(11)の大規模普請(史料2)においては、入居者を立ち退かせるための「手当銀」一貫五〇〇匁が見積もられていた(付表17)。現実にはそれは低額で済んだようだが(付表18)、家持が入居者を排除するためには多額の費用を要したことに注意すべきである。



付図1 近世大坂の概略図

出典：吉田伸之編『日本の近世 第9巻 都市の時代』（中央公論社，1992年）収録の『都市図集』（364頁），
 および岩田浩太郎「三井大坂兩替店記録における天明の大坂および江戸打ちこわし関係史料について」
 （『三井文庫論叢』第27号，1993年，183-243頁）収録の「天明7年5月大坂打ちこわし関係図」（189
 頁）の一部を加工，削除して作成。

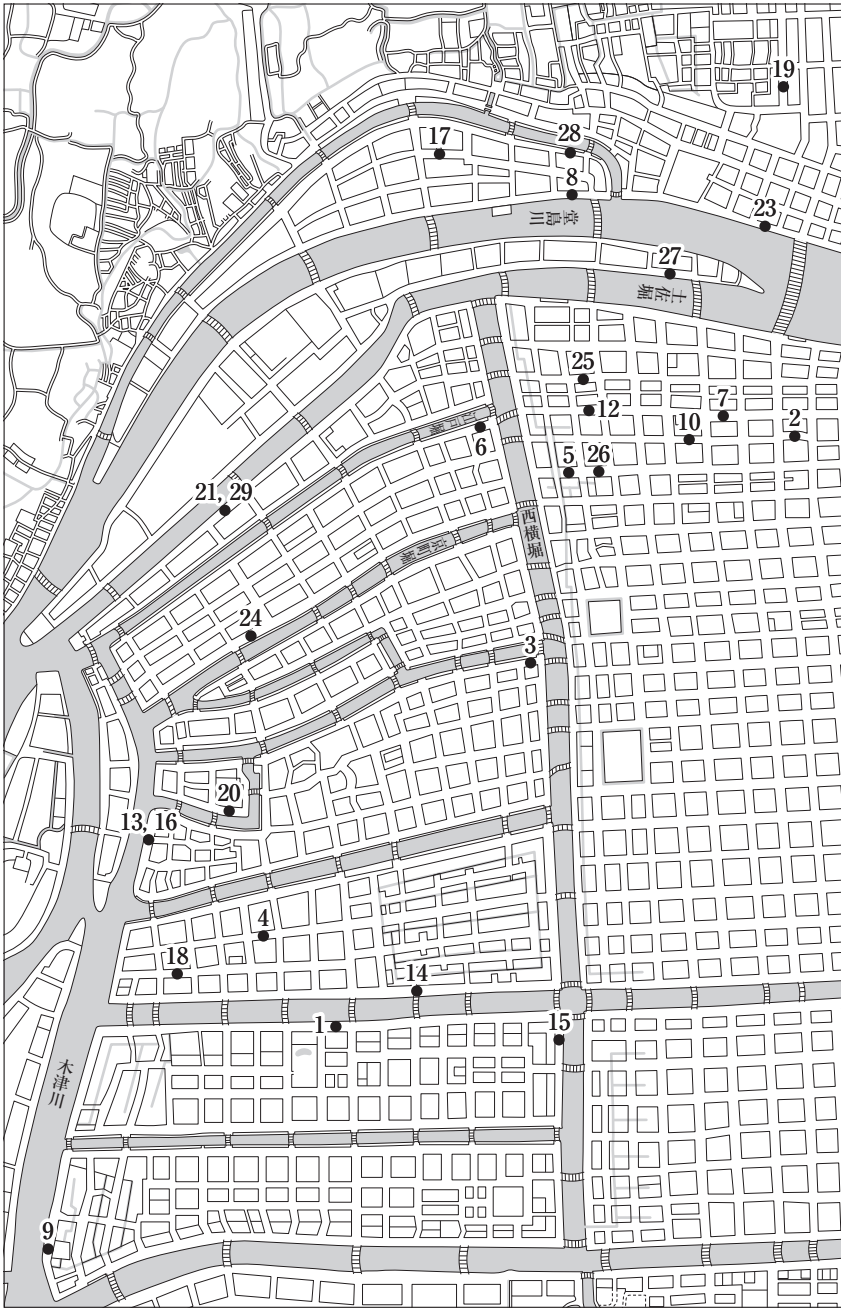




付図2 大元方持家屋敷の所在地概略図

出典：文化3年「増脩改正摂州大阪地図」(C608-26)。

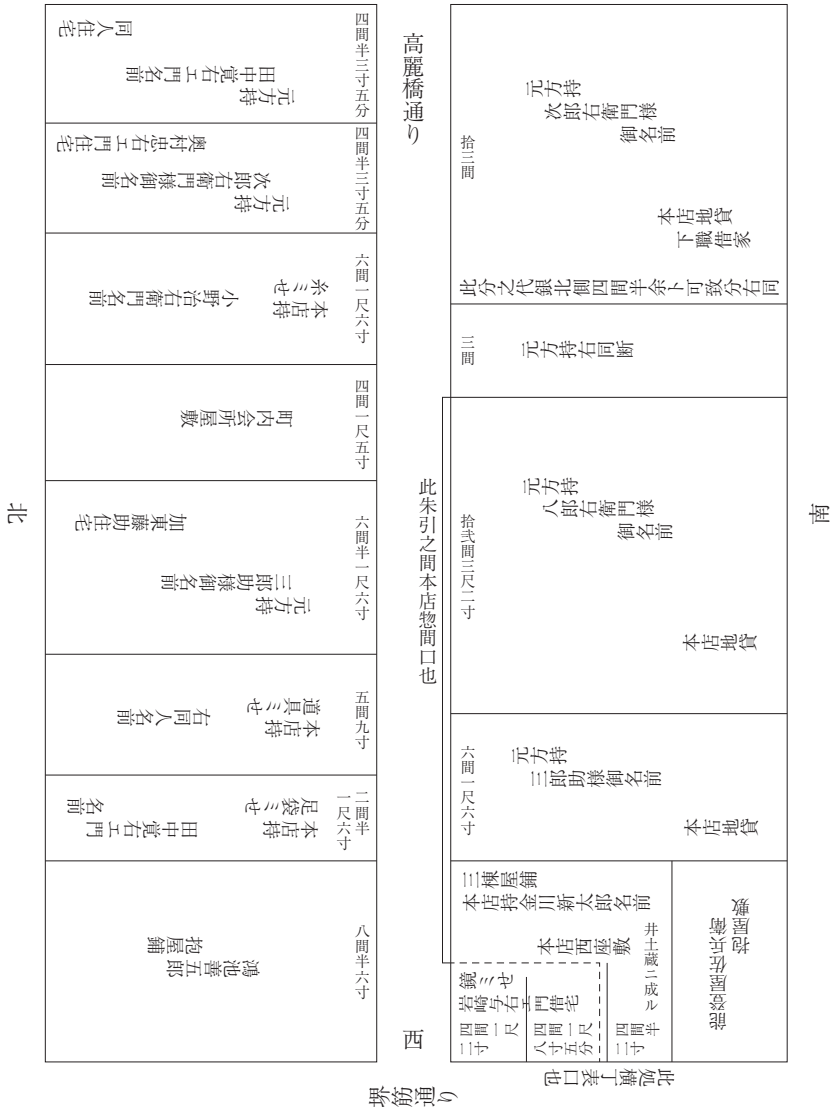




付図3 大坂両替店持家屋敷の所在地概略図
 出典：文化3年「増脩改正摂州大阪地図」(C608-26)。

東

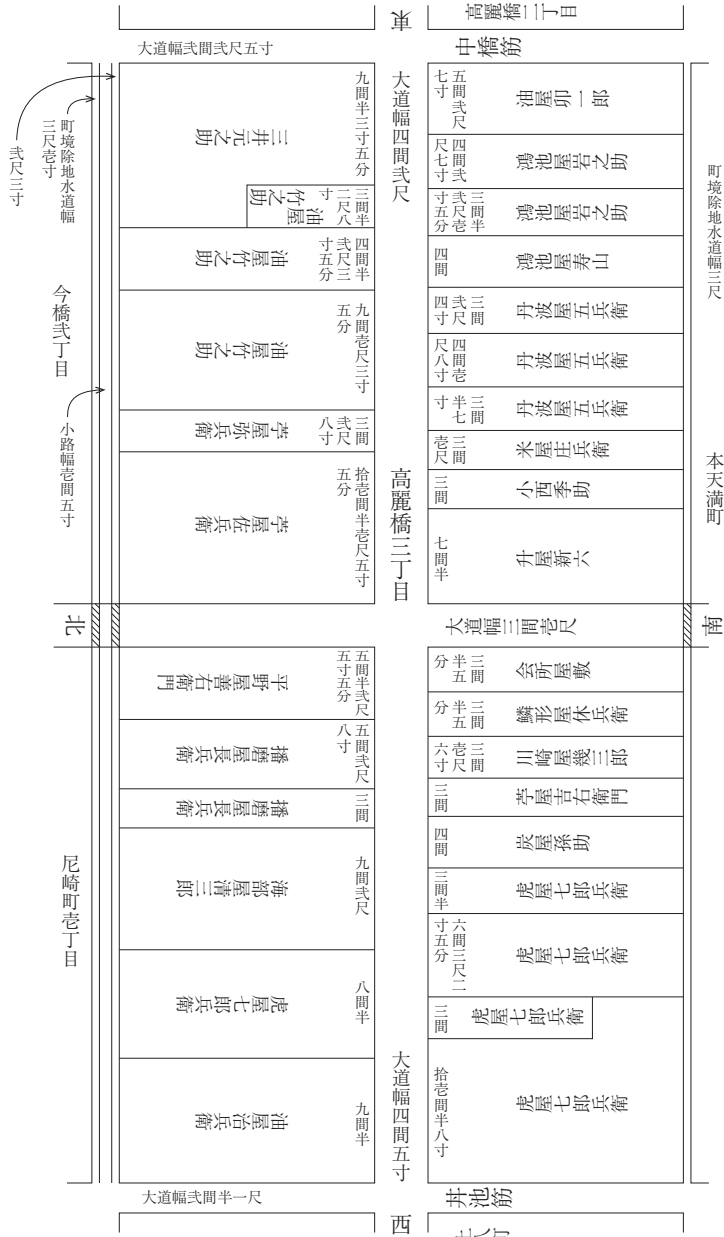
八百屋筋



付図4 慶応3年(1867)4月高麗橋一丁目(八百屋筋から界筋)絵図

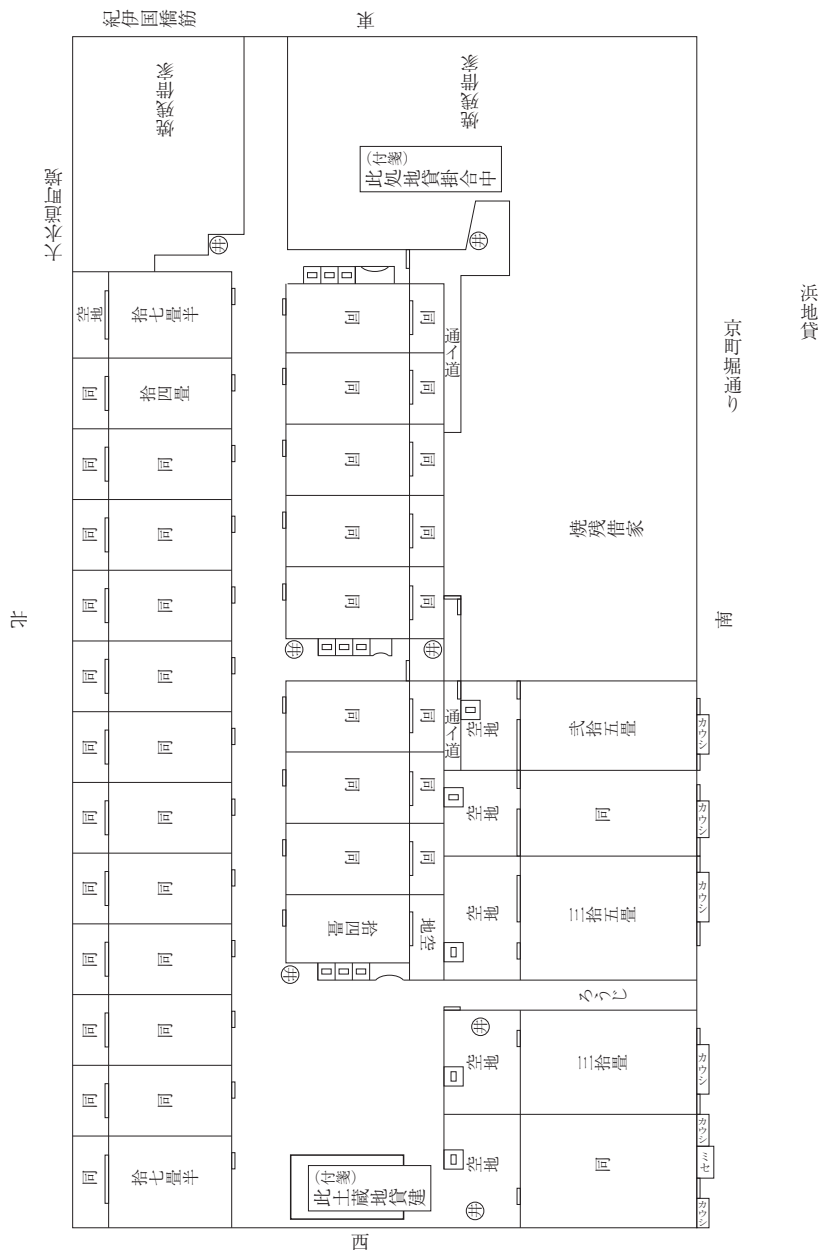
出典：天保10年「大坂家方諸用留 式」(別1579)、慶応3年(1867)4月条。

注：本絵図は、松本四郎「大坂北組高麗橋一丁目「家持借屋人別判形帳」(嘉永4年10月)」(『三井文庫論叢』第9号、1975年、307-319頁)においても紹介されている。



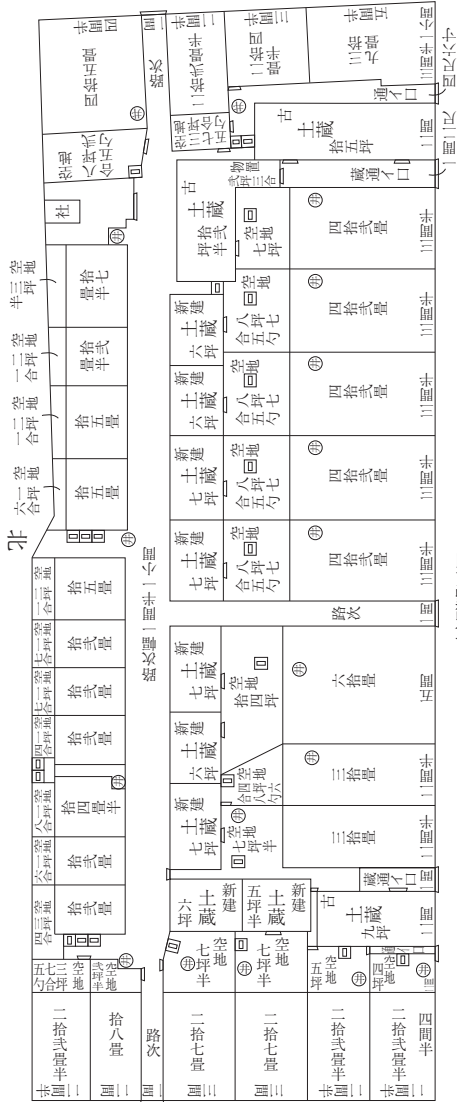
付図5 安政3年(1856)5月高麗橋三丁目(中橋筋から井池筋)絵図

出典：賀川隆行・樋口知子「大坂高麗橋三丁目の「水帳」と「毎月家持借屋人別判形帳」並びに三井兩替店譲り替史料」(『三井文庫論叢』第17号, 1983年, 233-379頁)収録の「高麗橋三丁目の屋敷図(安政3年)」(237頁)を参考に作成。



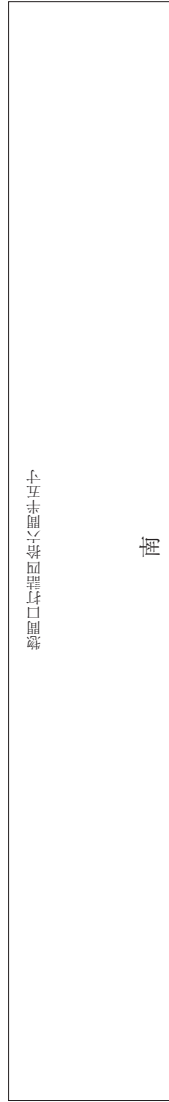
付図7 嘉永5年（1852）10月京町堀四丁目（類焼分）絵図
 出典：嘉永5年「京町堀御抱屋敷絵図面」（続1646-5-2）。

六ノ間七ノ間を打割り置



十六坪間七坪半身を渡

六ノ間七ノ間を打割り置



付図8 文化7年(1810)12月長堀富田屋町新建絵図
出典：文化7年「長堀富田屋町新建絵図」(別1583)。

付表1 三井の京都・江戸・大坂両替店の延銀——享保4年
 (1719)～明治4年(1871)の場合 単位：匁

年次	季	京都両替店 延銀	江戸両替店 延銀	大坂両替店 延銀
享保4年(1719)	春	72,228.319	6,090.000	24,570.928
	秋	67,934.897	32,993.265	14,360.008
享保5年(1720)	春	93,573.827	9,478.595	22,613.522
	秋	40,246.617	13,369.475	14,040.387
享保6年(1721)	春	41,797.680	30,851.068	36,719.564
	秋	59,764.010	26,914.530	50,571.898
享保7年(1722)	春	128,961.217	33,837.400	76,477.767
	秋	140,645.114	20,334.589	61,230.390
享保8年(1723)	春	151,536.539	26,918.877	88,147.476
	秋	141,332.453	14,785.194	94,651.006
享保9年(1724)	春	180,868.349	4,953.748	55,551.489
	秋	155,281.938	14,339.365	31,719.316
享保10年(1725)	春	135,206.975	13,137.563	53,563.922
	秋	136,460.273	10,347.817	80,673.166
享保11年(1726)	春	116,283.255	3,513.659	69,402.784
	秋	136,691.407	5,174.824	83,963.072
享保12年(1727)	春	142,626.883	9,460.370	70,888.530
	秋	98,780.430	2,178.650	58,262.324
享保13年(1728)	春	117,472.907	13,387.150	60,092.588
	秋	90,770.912	10,032.131	55,028.812
享保14年(1729)	春	104,335.000	1,142.987	58,411.713
	秋	100,795.743	3,342.066	58,104.255
享保15年(1730)	春	106,161.003	13,589.746	32,594.962
	秋	90,811.684	7,337.021	42,766.205
享保16年(1731)	春	95,219.603	14,799.140	46,437.021
	秋	92,895.257	7,960.384	70,137.715
享保17年(1732)	春	120,205.498	22,754.795	72,331.119
	秋	94,732.444	20,761.963	40,070.766
享保18年(1733)	春	111,568.590	30,091.339	58,197.335
	秋	107,588.979	52,280.532	24,502.354
享保19年(1734)	春	94,035.173	18,516.564	55,614.144
	秋	112,075.429	23,073.818	31,126.487
享保20年(1735)	春	111,649.483	23,759.202	39,704.862
	秋	107,567.102	19,540.550	33,689.320
元文元年(1736)	春	123,574.674	35,769.172	41,537.393
	秋	101,871.713	31,629.107	123,395.893
元文2年(1737)	春	112,535.828	28,950.393	56,187.645
	秋	139,863.893	28,846.174	53,677.936
元文3年(1738)	春	175,257.906	44,215.568	65,228.707
	秋	197,685.151	40,498.427	60,752.394
元文4年(1739)	春	210,355.929	49,484.573	81,813.870

年次	季	京都兩替店 延銀	江戸兩替店 延銀	大坂兩替店 延銀
元文5年(1740)	秋	224,844.896	72,564.372	103,813.080
	春	291,587.240	90,288.546	125,910.554
寛保元年(1741)	秋	324,052.407	123,243.556	130,237.369
	春	287,300.338	89,126.009	124,360.168
寛保2年(1742)	秋	259,741.956	86,882.102	103,136.506
	春	266,927.697	68,918.604	110,679.626
寛保3年(1743)	秋	238,612.185	101,089.957	104,778.274
	春	284,296.251	80,892.030	118,116.978
延享元年(1744)	秋	246,591.024	81,115.600	102,668.080
	春	275,619.244	57,128.910	113,645.101
延享2年(1745)	秋	197,625.134	93,754.613	112,251.703
	春	274,813.213	79,586.001	135,571.750
延享3年(1746)	秋	246,315.397	92,276.441	119,788.796
	春	279,613.680	56,483.637	102,668.178
延享4年(1747)	秋	217,320.336	74,837.129	94,232.453
	春	286,046.833	54,838.499	93,746.837
寛延元年(1748)	秋	284,068.642	52,715.123	99,876.795
	春	295,755.668	51,673.057	108,059.830
寛延2年(1749)	秋	291,332.395	61,600.868	125,715.252
	春	280,305.411	58,253.525	92,357.316
寛延3年(1750)	秋	258,222.513	31,552.037	80,319.122
	春	251,813.796	33,958.202	84,555.830
宝曆元年(1751)	秋	267,436.111	35,854.034	85,692.959
	春	295,417.635	60,164.589	85,025.062
宝曆2年(1752)	秋	256,268.045	60,622.776	73,570.523
	春	219,300.779	44,805.771	70,708.807
宝曆3年(1753)	秋	216,580.837	66,997.387	70,885.543
	春	241,466.531	61,005.250	71,496.454
宝曆4年(1754)	秋	242,630.979	69,927.529	77,255.505
	春	291,304.896	95,088.136	108,967.831
宝曆5年(1755)	秋	252,098.477	83,572.455	86,203.362
	春	231,447.895	96,317.850	72,821.677
宝曆6年(1756)	秋	217,919.616	82,490.279	80,823.748
	春	269,433.669	77,857.899	95,857.098
宝曆7年(1757)	秋	294,848.334	91,500.895	125,254.958
	春	260,220.187	64,824.898	104,763.699
宝曆8年(1758)	秋	263,238.195	56,434.173	96,866.234
	春	253,967.019	37,034.345	98,181.557
宝曆9年(1759)	秋	234,452.797	63,522.156	117,292.792
	春	277,430.889	62,462.939	102,061.580
宝曆10年(1760)	秋	292,462.547	91,684.696	134,292.594
	春	331,692.879	63,361.543	181,362.147
	秋	316,142.281	73,465.023	162,793.542

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	京都両替店 延銀	江戸両替店 延銀	大坂両替店 延銀
宝暦11年（1761）	春	275,710.012	70,254.519	159,939.925
	秋	252,120.623	60,237.590	147,718.867
宝暦12年（1762）	春	292,996.457	85,242.055	140,948.871
	秋	223,516.962	43,513.760	113,146.346
宝暦13年（1763）	春	248,009.501	50,188.145	102,454.651
	秋	237,413.017	43,830.222	97,180.807
明和元年（1764）	春	264,723.229	50,826.738	100,504.813
	秋	275,053.236	69,746.419	117,744.959
明和2年（1765）	春	287,745.933	58,372.365	94,039.056
	秋	317,710.784	44,839.911	95,881.851
明和3年（1766）	春	279,936.045	38,385.925	88,718.707
	秋	308,431.314	46,636.585	87,338.193
明和4年（1767）	春	264,917.776	46,376.080	84,381.570
	秋	310,997.289	67,417.985	114,456.950
明和5年（1768）	春	268,595.037	48,206.575	101,535.008
	秋	274,971.850	39,366.031	70,739.783
明和6年（1769）	春	245,044.604	45,668.067	50,667.200
	秋	264,775.249	34,153.845	61,400.280
明和7年（1770）	春	169,813.163	67,027.866	63,390.350
	秋	188,838.128	68,890.312	64,325.992
明和8年（1771）	春	189,592.073	72,779.128	60,557.850
	秋	184,175.758	68,452.980	7,149.525
安永元年（1772）	春	180,275.555	43,700.340	703.000
	秋	182,742.638	47,487.552	588.700
安永2年（1773）	春	153,788.529	67,980.068	0.000
	秋	159,424.433	62,727.052	0.000
安永3年（1774）	春	125,675.980	33,780.778	0.000
	秋	225,203.985	37,263.776	1,904.728
安永4年（1775）	春	151,283.632	30,942.285	2,439.976
	秋	246,140.787	59,201.744	1,355.520
安永5年（1776）	春	164,835.553	48,110.915	0.000
	秋	202,283.308	42,652.050	0.000
安永6年（1777）	春	187,112.535	40,286.536	0.000
	秋	194,658.522	40,326.960	0.000
安永7年（1778）	春	191,353.138	37,386.140	0.000
	秋	247,314.758	68,379.457	21,606.235
安永8年（1779）	春	224,913.704	57,843.598	6,629.826
	秋	243,001.028	61,250.598	11,010.890
安永9年（1780）	春	202,955.263	48,450.215	0.000
	秋	215,965.187	60,654.495	0.000
天明元年（1781）	春	212,335.792	83,065.382	0.000
	秋	223,795.654	66,608.655	0.000
天明2年（1782）	春	183,745.693	50,344.598	2,393.416

年次	季	京都兩替店 延銀	江戸兩替店 延銀	大坂兩替店 延銀
天明 3 年 (1783)	秋	196,156.832	55,141.220	9,965.380
	春	118,375.829	40,165.543	1,363.499
天明 4 年 (1784)	秋	180,922.849	40,544.609	2,908.581
	春	196,615.926	39,432.869	5,210.275
天明 5 年 (1785)	秋	186,771.223	48,738.269	3,889.239
	春	189,123.799	36,539.122	744.622
天明 6 年 (1786)	秋	177,802.562	40,626.193	1,241.781
	春	157,300.687	33,836.625	521.240
天明 7 年 (1787)	秋	209,311.383	65,521.470	11,142.533
	春	187,285.444	36,084.265	11,399.372
天明 8 年 (1788)	秋	207,091.687	35,967.174	11,856.330
	春	141,183.000	28,731.393	10,069.800
寛政元年 (1789)	秋	154,027.487	40,783.491	11,673.920
	春	189,318.424	45,297.036	6,015.583
寛政 2 年 (1790)	秋	217,316.544	61,209.078	7,393.970
	春	189,492.716	47,907.512	5,459.697
寛政 3 年 (1791)	秋	210,983.221	47,245.086	8,949.361
	春	195,150.839	31,784.953	7,148.432
寛政 4 年 (1792)	秋	219,063.687	50,362.631	9,012.496
	春	219,825.151	54,459.335	1,198.302
寛政 5 年 (1793)	秋	216,324.066	54,009.370	6,623.150
	春	214,987.691	32,948.299	5,484.590
寛政 6 年 (1794)	秋	204,630.126	44,356.330	10,099.225
	春	198,266.487	32,963.838	16,894.616
寛政 7 年 (1795)	秋	257,867.369	68,126.750	17,459.167
	春	196,159.605	50,093.050	27,100.669
寛政 8 年 (1796)	秋	210,652.588	52,993.786	15,365.918
	春	167,901.627	18,209.461	24,381.930
寛政 9 年 (1797)	秋	164,566.601	25,206.705	13,056.462
	春	137,342.687	12,424.299	10,710.410
寛政10年 (1798)	秋	196,090.993	39,905.508	10,852.122
	春	185,176.312	24,974.490	12,002.194
寛政11年 (1799)	秋	192,050.280	62,013.230	19,818.395
	春	185,068.789	47,478.125	29,805.942
寛政12年 (1800)	秋	194,895.971	40,737.715	30,480.250
	春	227,923.079	48,088.930	33,954.091
享和元年 (1801)	秋	215,534.223	51,657.386	39,165.844
	春	186,887.267	25,204.005	31,680.432
享和 2 年 (1802)	秋	182,889.236	37,163.338	11,431.552
	春	174,196.355	27,390.040	11,306.413
享和 3 年 (1803)	秋	217,701.503	36,044.959	11,012.516
	春	215,326.470	46,709.050	20,774.455
	秋	216,391.679	54,641.460	11,775.260

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	京都両替店 延銀	江戸両替店 延銀	大坂両替店 延銀
文化元年（1804）	春	206,910.154	41,065.809	15,067.340
	秋	210,161.597	31,136.109	20,847.419
文化2年（1805）	春	182,384.780	17,946.262	33,948.182
	秋	231,471.476	43,186.549	17,401.665
文化3年（1806）	春	202,146.284	51,026.572	41,007.886
	秋	220,775.475	62,371.475	17,291.835
文化4年（1807）	春	231,986.814	70,663.928	37,656.415
	秋	234,806.461	101,424.631	20,857.148
文化5年（1808）	春	238,460.906	82,395.599	45,076.399
	秋	226,340.317	115,890.802	13,396.053
文化6年（1809）	春	235,471.678	72,506.292	29,651.662
	秋	237,216.305	75,978.148	10,883.741
文化7年（1810）	春	238,356.517	88,656.231	9,372.484
	秋	226,601.128	101,096.969	21,903.045
文化8年（1811）	春	275,467.757	99,356.291	44,510.806
	秋	253,691.845	92,979.416	26,984.907
文化9年（1812）	春	252,567.953	75,770.144	43,462.902
	秋	259,156.516	80,290.850	36,781.952
文化10年（1813）	春	267,845.815	76,534.386	37,805.656
	秋	322,384.100	115,772.724	51,407.816
文化11年（1814）	春	277,732.928	74,662.554	48,841.597
	秋	280,252.149	76,752.993	32,045.958
文化12年（1815）	春	243,583.790	67,796.115	22,872.139
	秋	250,042.524	52,335.530	21,759.124
文化13年（1816）	春	219,484.849	54,594.604	10,408.449
	秋	269,824.669	79,764.961	7,289.778
文化14年（1817）	春	242,850.665	68,255.531	14,948.286
	秋	257,625.128	71,614.788	16,476.353
文政元年（1818）	春	223,728.943	79,501.025	10,917.929
	秋	238,323.044	59,435.944	15,817.677
文政2年（1819）	春	238,392.913	71,394.165	14,303.093
	秋	274,951.285	45,334.861	27,248.079
文政3年（1820）	春	248,316.235	33,123.586	17,930.640
	秋	255,771.857	24,937.197	19,235.637
文政4年（1821）	春	230,480.308	42,227.202	24,613.995
	秋	237,189.162	37,411.843	28,349.584
文政5年（1822）	春	267,801.219	57,624.106	43,849.613
	秋	253,997.419	67,321.561	37,926.559
文政6年（1823）	春	231,857.972	66,553.644	40,785.342
	秋	268,339.543	79,799.264	44,236.547
文政7年（1824）	春	241,743.450	74,906.748	43,097.495
	秋	243,619.004	49,162.940	25,690.674
文政8年（1825）	春	261,490.004	45,708.666	21,780.846

年次	季	京都兩替店 延銀	江戸兩替店 延銀	大坂兩替店 延銀
文政9年(1826)	秋	256,737.188	51,886.516	34,006.610
	春	262,433.087	91,266.438	33,913.265
文政10年(1827)	秋	255,103.306	97,589.139	34,934.546
	春	250,658.831	96,185.102	29,861.767
文政11年(1828)	秋	267,514.838	104,810.007	35,276.594
	春	263,149.987	83,659.628	31,760.575
文政12年(1829)	秋	318,443.892	73,647.144	35,400.434
	春	304,377.838	131,992.352	37,169.284
天保元年(1830)	秋	313,767.156	113,608.582	35,650.197
	春	320,483.257	90,951.339	32,337.082
天保2年(1831)	秋	342,963.607	94,024.199	36,313.093
	春	326,766.535	90,205.532	32,536.352
天保3年(1832)	秋	391,702.298	117,179.665	41,977.282
	春	326,766.535	90,205.532	32,536.352
天保4年(1833)	秋	391,702.298	117,179.665	41,977.282
	春	330,340.933	91,748.747	35,445.857
天保5年(1834)	秋	353,385.160	88,696.219	42,049.423
	春	346,080.633	70,402.727	35,304.008
天保6年(1835)	秋	360,555.491	75,564.993	40,811.869
	春	321,414.810	84,177.054	34,869.334
天保7年(1836)	秋	391,453.967	130,282.699	40,680.393
	春	313,479.520	114,390.021	32,538.027
天保8年(1837)	秋	373,107.890	92,468.663	34,419.989
	春	389,487.676	97,125.106	25,254.718
天保9年(1838)	秋	386,897.422	83,261.601	35,509.821
	春	405,409.829	110,220.194	33,791.282
天保10年(1839)	秋	398,795.222	90,210.497	35,471.479
	春	379,395.281	89,857.007	23,362.815
天保11年(1840)	秋	383,047.687	68,730.983	32,724.798
	春	344,653.872	63,832.815	23,441.879
天保12年(1841)	秋	402,470.154	64,219.344	29,563.857
	春	407,384.985	87,581.316	31,209.251
天保13年(1842)	秋	402,399.671	70,591.476	34,774.075
	春	355,288.826	50,807.446	31,762.193
天保14年(1843)	秋	336,913.024	34,304.504	36,418.684
	春	312,614.855	32,807.982	30,240.806
弘化元年(1844)	秋	358,403.504	15,369.233	45,660.726
	春	307,038.696	13,004.046	28,422.635
弘化2年(1845)	秋	329,936.304	13,808.392	30,305.102
	春	321,602.232	13,901.225	17,314.310
弘化3年(1846)	秋	337,033.931	14,162.671	29,458.727
	春	355,675.060	19,288.503	24,531.762
	秋	355,445.137	20,269.281	23,638.439

三井大坂兩替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	京都兩替店 延銀	江戸兩替店 延銀	大坂兩替店 延銀
弘化4年(1847)	春	340,264.374	30,981.397	19,301.871
	秋	362,189.834	38,043.901	27,876.647
嘉永元年(1848)	春	341,772.652	40,273.204	13,330.620
	秋	339,912.864	37,808.048	18,853.991
嘉永2年(1849)	春	376,877.972	46,973.830	17,387.988
	秋	347,319.005	40,951.905	20,080.459
嘉永3年(1850)	春	361,692.709	36,336.426	11,743.514
	秋	360,463.373	38,361.940	19,205.868
嘉永4年(1851)	春	355,409.795	32,908.708	21,216.301
	秋	375,437.579	29,204.508	27,362.986
嘉永5年(1852)	春	399,007.992	51,240.928	25,388.513
	秋	379,615.521	76,065.065	33,713.968
嘉永6年(1853)	春	358,549.349	57,959.313	30,852.708
	秋	384,138.442	68,122.915	44,040.807
安政元年(1854)	春	379,271.513	47,932.654	67,890.825
	秋	415,848.558	70,806.894	66,811.546
安政2年(1855)	春	367,430.629	54,793.512	52,479.643
	秋	398,815.001	70,687.641	56,180.250
安政3年(1856)	春	374,621.740	70,776.606	40,535.690
	秋	425,316.599	77,549.864	56,219.646
安政4年(1857)	春	399,231.860	88,908.201	52,033.939
	秋	428,134.460	80,815.766	56,687.474
安政5年(1858)	春	356,846.880	80,765.271	52,962.894
	秋	435,583.210	79,745.279	59,641.138
安政6年(1859)	春	387,465.970	58,568.243	51,646.731
	秋	445,525.280	99,032.955	57,387.446
万延元年(1860)	春	506,787.471	128,376.258	56,574.931
	秋	460,118.535	94,790.290	71,989.143
文久元年(1861)	春	453,832.198	73,877.957	58,929.621
	秋	508,119.850	83,834.368	57,410.203
文久2年(1862)	春	447,474.724	58,218.322	58,320.469
	秋	492,267.724	92,316.808	59,483.398
文久3年(1863)	春	409,950.124	63,441.698	67,585.267
	秋	461,312.133	82,975.033	64,739.226
元治元年(1864)	春	418,350.620	68,607.457	62,215.592
	秋	361,549.077	102,877.868	65,841.826
慶応元年(1865)	春	483,292.405	118,173.178	58,032.183
	秋	369,489.899	115,902.428	64,499.109
慶応2年(1866)	春	468,883.483	106,541.368	79,886.752
	秋	370,463.017	125,979.827	142,894.124
慶応3年(1867)	春	438,785.420	141,118.016	137,974.220
	秋	319,992.710	164,717.545	138,263.194
明治元年(1868)	春	673,332.665	204,800.761	148,288.425

年次	季	京都兩替店 延銀	江戸兩替店 延銀	大坂兩替店 延銀
明治2年(1869)	秋	401,681.066	134,558.540	78,762.640
	春	397,391.530	211,070.781	137,978.400
明治3年(1870)	秋	443,066.482	211,319.518	96,224.000
	春	456,294.594	325,814.498	81,556.800
明治4年(1871)	秋	374,865.114	242,763.006	57,555.000
	春	273,208.076	173,373.104	64,005.000
	秋	280,795.052	176,658.960	57,015.000

出典：享保4年「目録寄歩廻控」(続2714)、延享3年「目録寄歩廻控」(続2715)、安永5年「目録寄歩廻控」(続2716)、天明7年「目録寄歩廻控」(続2717)、寛政9年「目録寄歩廻控」(続2718)、文化7年「目録留 七番」(本1769)、文化12年「文化十二年亥秋(春)大録」(続4966)、文化12年「文化十二年亥秋季大録」(続4967)、文化13年「文化十三年子春季大録」(続4968)、文化13年「文化十三年子秋季大録」(続4969)、文化14年「文化十四年丑春季大録」(続4970)、文化14年「文化十四年丑秋季大録」(続4971)、文政元年「文政元年寅春季大録」(続4972)、文政元年「文政元年寅秋季大録」(続4976)、文政2年「文政二年卯春季大録」(続4982)、文政2年「目録留 九番」(本1770)、文政7年「目録留 拾番」(本1770)、文政12年「目録留 拾壹番」(本1771)、天保3年「天保三年辰春季大録」(続5119)、天保3年「目録寄歩廻控」(本1914)、嘉永4年「目録寄歩廻控」(本1915)、慶応2年「目録寄歩廻控」(本1916)。

注：享保4年(1719)～享保6年(1721)については、「新金」と「新銀」が用いられており、さしあたり参考記録とする。なお、「新金」の「新銀」への換算は、以下の通りである。1719年春：43匁(以下、「新金」1両当たり)、1719年秋：48匁、1720年春：50.3匁、1720年秋：47.8匁、1721年春：55匁、1721年秋：56匁。

付表2 三井大坂兩替店の「打利足入」、歩切賃等、家賃純利益、「利足荒入」——享保13年（1728）秋季～明治4年（1871）の場合 単位：匁

年次	季	「打利足入」 A	歩切賃等 B	家賃純利益 C	その他 D	「利足荒入」 A+B+C+D
享保13年 (1728)	春					
	秋	214,755.788	2,034.803	0.000	0.000	216,790.591
享保14年 (1729)	春	220,945.367	3,261.475	0.000	0.000	224,206.842
	秋	219,383.730	2,266.014	0.000	0.000	221,649.744
享保15年 (1730)	春	181,350.525	1,845.649	0.000	0.000	183,196.174
	秋	169,405.900	1,913.308	0.000	0.000	171,319.208
享保16年 (1731)	春	172,260.419	320.345	0.000	0.000	172,580.764
	秋	222,634.906	1,630.477	0.000	0.000	224,265.383
享保17年 (1732)	春	231,084.120	2,318.957	0.000	0.000	233,403.077
	秋	157,402.910	1,215.117	0.000	0.000	158,618.027
享保18年 (1733)	春	188,356.700	4,020.948	0.000	0.000	192,377.648
	秋	180,870.580	3,069.739	0.000	0.000	183,940.319
享保19年 (1734)	春	184,647.258	2,823.544	0.000	0.000	187,470.802
	秋	142,282.391	2,773.054	0.000	0.000	145,055.445
享保20年 (1735)	春	164,072.708	879.979	2,550.030	0.000	167,502.717
	秋	135,533.560	2,266.074	248.020	0.000	138,047.654
元文元年 (1736)	春	169,696.820	821.099	2,153.200	0.000	172,671.119
	秋	171,022.164	2,737.432	670.018	0.000	174,429.614
元文2年 (1737)	春	171,203.190	763.020	3,521.870	0.000	175,488.080
	秋	156,689.500	6,387.578	1,030.995	0.000	164,108.073
元文3年 (1738)	春	182,917.800	9,586.067	2,904.290	0.000	195,408.157
	秋	169,649.266	7,664.031	1,393.450	0.000	178,706.747
元文4年 (1739)	春	257,042.295	0.000	0.000	0.000	257,042.295
	秋	264,046.414	3,966.637	0.000	0.000	268,013.051
元文5年 (1740)	春	284,094.842	1,830.322	2,011.670	0.000	287,936.834
	秋	282,041.805	5,584.050	1,137.060	0.000	288,762.915
寛保元年 (1741)	春	293,028.338	2,654.070	248.580	0.000	295,930.988
	秋	247,256.669	4,702.716	1,011.230	0.000	252,970.615
寛保2年 (1742)	春	293,136.150	0.000	288.110	0.000	293,424.260
	秋	258,156.658	8,062.856	864.650	0.000	267,084.164
寛保3年 (1743)	春	330,107.980	2,770.160	1,189.540	0.000	334,067.680
	秋	251,409.367	4,293.233	515.350	0.000	256,217.950
延享元年 (1744)	春	304,080.010	3,963.281	927.050	0.000	308,970.341
	秋	304,781.290	401.693	601.560	0.000	305,784.543
延享2年 (1745)	春	363,977.900	3,450.600	1,263.400	0.000	368,691.900
	秋	336,177.966	2,261.910	1,387.730	0.000	339,827.606
延享3年 (1746)	春	333,096.850	135.238	0.000	0.000	333,232.088
	秋	274,249.699	640.124	1,061.380	0.000	275,951.203
延享4年 (1747)	春	302,751.170	91.377	1,451.100	0.000	304,293.647
	秋	295,570.635	3,612.650	2,646.250	0.000	301,829.535
寛延元年	春	322,905.480	7,055.640	1,811.610	0.000	331,772.730

年次	季	「打利足入」 A	歩切賃等 B	家賃純利益 C	その他 D	「利足荒入」 A+B+C+D
(1748)	秋	362,138.270	7,354.158	2,630.130	0.000	372,122.558
寛延2年	春	321,208.880	2,375.010	584.120	0.000	324,168.010
(1749)	秋	284,094.210	6,620.622	389.350	0.000	291,104.182
寛延3年	春	307,025.960	2,305.390	313.890	0.000	309,645.240
(1750)	秋	288,347.341	5,390.638	750.600	0.000	294,488.579
宝暦元年	春	327,364.160	1,165.992	716.860	0.000	329,247.012
(1751)	秋	264,436.132	2,317.431	0.000	0.000	266,753.563
宝暦2年	春	273,976.150	297.067	414.490	0.000	274,687.707
(1752)	秋	290,050.548	2,454.675	0.000	0.000	292,505.223
宝暦3年	春	324,724.120	1,188.834	0.000	0.000	325,912.954
(1753)	秋	337,272.250	1,298.855	0.000	0.000	338,571.105
宝暦4年	春	421,347.366	69.785	0.000	0.000	421,417.151
(1754)	秋	334,671.984	2,917.808	0.000	0.000	337,589.792
宝暦5年	春	314,536.250	445.212	0.000	0.000	314,981.462
(1755)	秋	316,688.970	0.000	0.000	0.000	316,688.970
宝暦6年	春	379,403.860	2,116.358	0.000	0.000	381,520.218
(1756)	秋	440,047.730	4,401.928	0.000	0.000	444,449.658
宝暦7年	春	395,132.890	2,048.049	0.000	0.000	397,180.939
(1757)	秋	375,458.910	4,806.229	0.000	0.000	380,265.139
宝暦8年	春	412,403.780	1,324.867	0.000	0.000	413,728.647
(1758)	秋	437,824.890	7,073.342	0.000	0.000	444,898.232
宝暦9年	春	420,045.260	3,598.070	0.000	0.000	423,643.330
(1759)	秋	494,456.190	5,672.344	0.000	0.000	500,128.534
宝暦10年	春	530,413.520	1,629.927	0.000	0.000	532,043.447
(1760)	秋	470,021.740	2,961.682	0.000	0.000	472,983.422
宝暦11年	春	488,869.270	4,483.475	0.000	0.000	493,352.745
(1761)	秋	455,336.560	2,567.157	0.000	0.000	457,903.717
宝暦12年	春	491,129.160	335.011	0.000	0.000	491,464.171
(1762)	秋	396,364.370	551.496	0.000	0.000	396,915.866
宝暦13年	春	380,276.740	2,089.111	0.000	0.000	382,365.851
(1763)	秋	377,974.640	1,724.577	0.000	0.000	379,699.217
明和元年	春	375,049.850	0.000	0.000	0.000	375,049.850
(1764)	秋					
明和2年	春	364,385.800	1,456.606	2,954.470	0.000	368,796.876
(1765)	秋	374,166.250	1,335.061	572.960	0.000	376,074.271
明和3年	春	360,463.730	2,605.337	1,607.530	0.000	364,676.597
(1766)	秋	346,375.120	2,223.373	1,127.270	0.000	349,725.763
明和4年	春	305,302.500	30.350	2,322.670	0.000	307,655.520
(1767)	秋					
明和5年	春					
(1768)	秋					
明和6年	春	245,804.220	1,765.150	1,789.750	0.000	249,359.120
(1769)	秋	238,735.490	1,404.950	3,287.190	0.000	243,427.630

三井大坂兩替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	「打利足入」 A	歩切賃等 B	家賃純利益 C	その他 D	「利足荒入」 A+B+C+D
明和7年 (1770)	春					
明和8年 (1771)	秋	277,201.780	7,545.720	4,191.040	0.000	288,938.540
安永元年 (1772)	春	201,780.960	4,415.260	4,594.420	0.000	210,790.640
	秋	208,188.030	1,963.750	3,454.150	0.000	213,605.930
安永2年 (1773)	春	221,290.573	2,787.557	6,093.680	0.000	230,171.810
	秋					
安永3年 (1774)	春	197,746.670	3,964.003	5,107.460	0.000	206,818.133
安永4年 (1775)	春	161,696.860	3,194.996	6,646.160	0.000	171,538.016
	秋	159,280.440	2,202.060	8,854.670	0.000	170,337.170
安永5年 (1776)	春	130,553.025	5,550.335	7,327.020	0.000	143,430.380
	秋	129,721.480	1,560.140	8,355.330	0.000	139,636.950
安永6年 (1777)	春					
	秋	144,939.125	0.000	6,310.840	0.000	151,249.965
安永7年 (1778)	春	151,172.011	2,331.129	5,202.260	0.000	158,705.400
	秋					
安永8年 (1779)	春	168,250.000	3,741.506	5,463.690	0.000	177,455.196
	秋					
安永9年 (1780)	春					
	秋					
天明元年 (1781)	春	161,254.026	2,197.034	10,634.030	0.000	174,085.090
	秋	128,742.512	1,158.658	9,039.090	0.000	138,940.260
天明2年 (1782)	春	94,897.990	1,140.910	6,556.530	0.000	102,595.430
	秋					
天明3年 (1783)	春					
	秋					
天明4年 (1784)	春	85,418.000	890.929	4,602.920	0.000	90,911.849
	秋					
天明5年 (1785)	春					
	秋					
天明6年 (1786)	春					
	秋					
天明7年 (1787)	春					
	秋	87,654.620	0.000	4,265.500	0.000	91,920.120
天明8年 (1788)	春	81,537.460	6,057.890	5,351.630	0.000	92,946.980
	秋					
寛政元年 (1789)	春	81,991.110	1,292.313	5,243.850	0.000	88,527.273
	秋					
寛政2年 (1790)	春	63,260.630	0.000	6,680.220	0.000	69,940.850
	秋	63,858.460	3,685.761	7,862.460	0.000	75,406.681
寛政3年	春	68,858.190	9,340.822	5,648.890	0.000	83,847.902

年次	季	「打利足入」 A	歩切賃等 B	家賃純利益 C	その他 D	「利足荒入」 A+B+C+D
(1791)	秋	80,566.120	2,314.116	4,900.230	0.000	87,780.466
寛政4年	春	70,686.470	10,960.412	9,648.340	0.000	91,295.222
(1792)	秋	67,410.110	2,845.940	8,978.120	0.000	79,234.170
寛政5年	春	82,566.470	468.800	9,981.930	0.000	93,017.200
(1793)	秋	81,862.750	3,349.965	8,832.350	0.000	94,045.065
寛政6年	春	101,442.220	514.546	10,728.260	0.000	112,685.026
(1794)	秋	108,385.040	1,698.187	12,268.920	0.000	122,352.147
寛政7年	春	127,140.400	0.000	9,180.650	0.000	136,321.050
(1795)	秋	95,089.960	1,521.538	6,210.630	0.000	102,822.128
寛政8年	春	102,600.420	0.000	7,355.880	0.000	109,956.300
(1796)	秋	82,822.900	0.000	4,906.720	0.000	87,729.620
寛政9年	春	83,556.740	144.510	8,569.370	0.000	92,270.620
(1797)	秋	91,713.060	3,399.902	8,928.120	0.000	104,041.082
寛政10年	春	95,949.010	2,386.924	6,085.630	0.000	104,421.564
(1798)	秋	97,277.100	4,663.315	8,020.830	0.000	109,961.245
寛政11年	春	128,804.480	1,905.252	5,820.080	0.000	136,529.812
(1799)	秋	123,002.400	1,950.280	5,407.430	0.000	130,360.110
寛政12年	春	142,547.170	648.811	8,175.800	0.000	151,371.781
(1800)	秋	136,747.000	1,335.114	6,116.700	0.000	144,198.814
享和元年	春	130,785.430	1,212.202	3,670.320	0.000	135,667.952
(1801)	秋	100,114.890	913.822	3,075.260	0.000	104,103.972
享和2年	春	109,461.760	755.343	4,899.660	0.000	115,116.763
(1802)	秋	97,468.800	1,790.136	6,654.420	0.000	105,913.356
享和3年	春	134,152.750	936.235	9,091.000	0.000	144,179.985
(1803)	秋	96,699.540	1,115.220	7,488.820	0.000	105,303.580
文化元年	春	117,841.310	272.350	6,625.810	0.000	124,739.470
(1804)	秋	120,621.950	1,154.809	7,157.710	0.000	128,934.469
文化2年	春	148,868.410	1,003.202	7,717.190	0.000	157,588.802
(1805)	秋	132,122.800	1,700.345	10,884.240	0.000	144,707.385
文化3年	春	166,727.430	1,176.506	6,838.950	0.000	174,742.886
(1806)	秋	120,195.120	274.815	11,667.790	0.000	132,137.725
文化4年	春	145,553.270	1,465.935	10,253.190	0.000	157,272.395
(1807)	秋	121,912.300	7,293.208	9,070.650	0.000	138,276.158
文化5年	春	168,723.290	3,226.599	11,772.740	0.000	183,722.629
(1808)	秋	102,959.060	8,798.223	9,902.650	0.000	121,659.933
文化6年	春	138,752.400	733.982	8,225.450	0.000	147,711.832
(1809)	秋	101,117.420	1,064.201	9,649.680	0.000	111,831.301
文化7年	春	108,458.440	1,537.824	7,590.820	0.000	117,587.084
(1810)	秋	126,814.420	2,277.135	10,802.980	0.000	139,894.535
文化8年	春	187,883.810	2,450.116	15,402.690	0.000	205,736.616
(1811)	秋	155,448.490	2,012.077	11,969.810	0.000	169,430.377
文化9年	春	180,808.750	1,544.082	10,739.620	0.000	193,092.452
(1812)	秋	169,332.180	1,012.212	12,161.110	0.000	182,505.502

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	「打利足入」 A	歩切賃等 B	家賃純利益 C	その他 D	「利足荒入」 A+B+C+D
文化10年	春	168,453.930	1,547.216	10,403.690	0.000	180,404.836
(1813)	秋	202,162.070	914.276	13,265.230	0.000	216,341.576
文化11年	春	191,844.640	2,051.547	12,753.620	0.000	206,649.807
(1814)	秋	170,781.610	780.878	8,085.280	0.000	179,647.768
文化12年	春	145,988.310	530.389	10,654.970	0.000	157,173.669
(1815)	秋	134,829.600	1,372.444	10,419.940	0.000	146,621.984
文化13年	春	127,075.010	273.199	10,294.420	0.000	137,642.629
(1816)	秋	122,061.640	2,937.688	12,081.100	0.000	137,080.428
文化14年	春	126,680.640	70.426	10,492.630	0.000	137,243.696
(1817)	秋	109,272.770	3,542.323	9,592.960	0.000	122,408.053
文政元年	春	113,389.920	628.539	11,196.120	0.000	125,214.579
(1818)	秋	113,749.020	3,728.307	11,015.660	0.000	128,492.987
文政2年	春	136,483.710	1,509.803	11,724.860	0.000	149,718.373
(1819)	秋	150,251.390	657.809	8,030.600	0.000	158,939.799
文政3年	春	145,864.470	667.460	10,874.490	0.000	157,406.420
(1820)	秋	142,042.260	2,582.192	10,627.130	2,650.355	157,901.937
文政4年	春	152,758.320	1,120.905	10,615.790	0.000	164,495.015
(1821)	秋	163,664.940	390.824	7,717.890	3,455.520	175,229.174
文政5年	春	211,346.250	1,933.293	9,795.320	0.000	223,074.863
(1822)	秋	181,913.520	1,936.304	7,464.160	4,011.415	195,325.399
文政6年	春	192,479.600	1,519.992	9,366.620	0.000	203,366.212
(1823)	秋	190,877.910	1,366.387	3,043.870	4,446.840	199,735.007
文政7年	春	194,481.770	3,162.205	6,419.420	0.000	204,063.395
(1824)	秋	195,486.670	1,912.902	7,308.110	8,150.000	212,857.682
文政8年	春	169,857.370	1,944.054	6,934.790	0.000	178,736.214
(1825)	秋	160,492.880	3,077.504	9,143.210	3,667.855	176,381.449
文政9年	春	163,840.860	220.906	5,858.880	0.000	169,920.646
(1826)	秋	164,210.820	6,015.970	6,213.030	4,332.340	180,772.160
文政10年	春	197,203.600	606.375	10,524.720	0.000	208,334.695
(1827)	秋	178,138.240	4,325.656	8,287.560	4,295.040	195,046.496
文政11年	春	174,130.480	1,094.577	8,612.330	1,300.000	185,137.387
(1828)	秋	185,481.420	2,641.234	7,889.200	3,357.890	199,369.744
文政12年	春	188,619.410	611.905	8,645.470	1,300.000	199,176.785
(1829)	秋	188,476.600	3,106.624	6,085.390	4,505.970	202,174.584
天保元年	春	211,785.870	3,954.824	11,953.630	1,300.000	228,994.324
(1830)	秋	181,814.730	2,231.687	9,325.670	5,549.840	198,921.927
天保2年	春	189,555.960	2,260.922	6,393.890	1,300.000	199,510.772
(1831)	秋	184,319.590	1,049.088	9,575.170	6,677.115	201,620.963
天保3年	春	283,205.110	3,230.292	6,349.700	1,300.000	194,085.102
(1832)	秋	205,598.770	2,526.972	9,204.810	5,912.470	223,243.022
天保4年	春	192,866.790	1,778.257	8,980.250	1,300.000	204,925.297
(1833)	秋	208,066.660	1,105.433	8,674.480	6,160.520	224,007.093
天保5年	春	203,277.910	2,413.478	10,206.930	1,300.000	217,198.318

年次	季	「打利足入」 A	歩切賃等 B	家賃純利益 C	その他 D	「利足荒入」 A+B+C+D
(1834)	秋	206,522.050	2,489.294	7,919.220	6,135.735	223,066.299
天保6年	春	204,056.640	616.884	7,246.230	1,300.000	213,219.754
(1835)	秋	228,429.470	1,196.693	8,112.240	4,223.160	241,961.563
天保7年	春	190,302.060	1,720.987	9,068.210	1,300.000	202,391.257
(1836)	秋	194,687.150	1,825.409	6,525.930	4,100.290	207,138.779
天保8年	春	186,094.590	104.988	8,905.930	1,300.000	196,405.508
(1837)	秋	194,392.590	298.451	7,104.730	3,667.030	205,462.801
天保9年	春	207,705.500	8,847.072	8,274.000	1,300.000	226,126.572
(1838)	秋	194,429.390	2,652.149	7,415.620	3,794.250	208,291.409
天保10年	春	177,038.040	3,699.995	4,248.200	1,300.000	186,286.235
(1839)	秋	179,140.740	2,492.228	9,291.730	3,597.200	194,521.898
天保11年	春	164,270.140	6,322.299	9,023.410	1,300.000	180,915.849
(1840)	秋	167,131.280	880.087	8,655.090	4,579.460	181,245.917
天保12年	春	185,223.540	4,804.471	11,649.490	1,300.000	202,977.501
(1841)	秋	171,009.590	3,406.805	11,302.570	5,217.730	190,936.695
天保13年	春	164,282.850	5,126.363	10,855.860	1,300.000	181,565.073
(1842)	秋	180,301.620	2,628.724	5,315.740	3,299.150	191,545.234
天保14年	春	170,466.010	1,552.596	9,831.710	1,300.000	183,150.316
(1843)	秋	199,922.280	3,401.576	13,775.850	4,777.080	221,876.786
弘化元年	春	146,223.960	3,783.525	12,385.090	0.000	162,392.575
(1844)	秋	141,183.980	3,111.242	10,175.450	4,408.020	158,878.692
弘化2年	春	124,669.610	1,756.500	11,778.550	4,548.770	142,753.430
(1845)	秋	148,316.330	968.467	11,071.270	1,542.650	161,898.717
弘化3年	春	155,206.950	2,642.032	14,954.930	3,204.780	176,008.692
(1846)	秋	139,758.760	3,000.269	12,821.540	2,734.900	158,315.469
弘化4年	春	132,271.690	1,958.631	12,698.620	3,689.060	150,618.001
(1847)	秋	137,455.890	3,462.247	12,476.340	3,140.410	156,534.887
嘉永元年	春	114,626.910	4,291.470	12,982.570	1,664.290	133,565.240
(1848)	秋	115,795.800	1,799.901	11,199.270	3,822.840	132,617.811
嘉永2年	春	111,750.200	5,335.478	12,073.090	6,362.240	135,521.008
(1849)	秋	102,115.480	2,516.829	11,669.310	15,441.180	131,742.799
嘉永3年	春	105,062.680	1,441.994	11,795.910	12,000.210	130,300.794
(1850)	秋	105,696.010	6,112.088	8,303.190	11,429.860	131,541.148
嘉永4年	春	111,379.540	5,842.531	9,131.640	13,093.820	139,447.531
(1851)	秋	112,953.100	3,352.176	10,368.600	13,664.940	140,338.816
嘉永5年	春	127,942.680	3,849.493	8,265.530	8,633.610	148,691.313
(1852)	秋	122,591.100	285.588	5,658.610	15,111.520	143,646.818
嘉永6年	春	132,702.280	4,470.628	10,291.090	10,389.830	157,853.828
(1853)	秋	141,256.960	7,365.597	9,911.700	12,962.660	171,496.917
安政元年	春	216,657.470	4,080.675	9,277.990	6,555.410	236,571.545
(1854)	秋	233,125.340	3,182.556	9,374.630	14,154.390	259,836.916
安政2年	春	187,252.340	7,977.243	11,658.470	7,035.910	213,923.963
(1855)	秋	201,410.500	5,324.200	10,510.260	5,005.960	222,250.920

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	「打利足入」 A	歩切賃等 B	家賃純利益 C	その他 D	「利足荒入」 A+B+C+D
安政3年	春	177,193.120	2,131.870	9,307.870	4,918.530	193,551.390
(1856)	秋	201,525.420	3,515.766	11,996.990	6,869.250	223,907.426
安政4年	春	208,186.990	6,319.169	13,764.490	3,686.540	231,957.189
(1857)	秋	209,466.950	4,464.034	10,232.480	4,815.260	228,978.724
安政5年	春	185,698.310	3,880.264	11,733.410	5,292.720	206,604.704
(1858)	秋	190,533.560	7,039.108	12,727.160	5,718.740	216,018.568
安政6年	春	187,947.340	5,136.821	10,495.810	5,690.120	209,270.091
(1859)	秋	199,774.460	9,861.936	12,848.290	4,407.040	226,891.726
万延元年	春	213,378.270	9,151.061	10,089.270	9,813.360	242,431.961
(1860)	秋	208,015.480	10,406.703	10,634.970	9,375.930	238,433.083
文久元年	春	200,756.250	7,273.701	10,439.200	6,672.840	225,141.991
(1861)	秋	197,875.900	4,851.603	9,617.410	8,131.180	220,476.093
文久2年	春	195,917.910	13,383.699	10,019.980	5,170.590	224,492.179
(1862)	秋	209,589.810	15,260.338	13,151.000	4,950.500	242,951.648
文久3年	春	201,895.350	21,824.067	7,484.750	8,773.200	239,977.367
(1863)	秋	243,891.760	4,110.176	6,136.310	6,109.340	260,247.586
元治元年	春	225,539.640	12,343.522	4,235.420	2,683.570	244,802.152
(1864)	秋	241,830.690	2,435.136	10,398.490	6,593.970	261,258.286
慶応元年	春	273,810.700	8,644.023	12,103.160	3,182.190	297,740.073
(1865)	秋	280,350.290	4,532.239	9,564.610	2,899.920	297,347.059
慶応2年	春	302,022.400	16,354.512	10,396.880	3,105.160	331,878.952
(1866)	秋	410,355.210	10,266.304	0.000	24,630.340	445,251.854
慶応3年	春	411,216.370	10,233.190	0.000	18,940.100	440,389.660
(1867)	秋	406,789.490	19,654.904	7,008.720	5,171.140	438,624.254
明治元年	春	458,472.770	17,109.265	9,727.830	0.000	485,309.865
(1868)	秋	522,307.130	1,538.080	6,229.290	0.000	530,074.500
明治2年	春	712,222.250	1,850.100	10,176.300	0.000	724,248.650
(1869)	秋	622,724.790	2,457.790	12,399.540	0.000	637,582.120
明治3年	春	619,340.640	70.280	12,837.360	0.000	632,248.280
(1870)	秋	807,078.290	175.780	12,366.680	12,200.000	831,820.750
明治4年	春	786,381.450	0.000	12,919.060	12,366.250	811,666.760
(1871)	秋	809,293.160	919.700	14,255.980	6,202.500	830,671.340

出典：享保13年「目録帳 四番」（本1748）、享保19年「京江戸大坂利足入払留」（続2708）、元文2年「目録帳 五番」（本1749）、寛保3年「目録帳 六番」（本1750）、宝暦4年「目録帳 七番」（本1751）、安永3年「京江戸大坂利足入払留」（続2709）、明和元年「大福帳」（続870）、明和2年「大福帳」（続871、続872）、明和3年「大福帳」（続873、続874-甲）、明和4年「大福帳」（続874-乙、続876-乙）、明和6年「大福帳」（続875、続876-甲）、明和8年「大福帳」（続877）、安永元年「大福帳」（続878、続879）、安永2年「大福帳」（続880）、安永3年「大福帳」（続881）、安永4年「大福帳」（続882、続883）、安永5年「大福帳」（続884、続885）、安永6年「大福帳」（続886）、安永7年「大福帳」（続887）、安永8年「大福帳」（続888）、天明元年「大福帳」（続889、続890）、天明2年「大福帳」（続891）、天明4年（続892）、天明7年「大福帳」（続893）、天明8年「大福帳」（続894）、寛政元年「大福帳」（続895）、寛政2年「大福帳」（続896、続897）、寛政3年「大福帳」（続898）、寛政3年「大福帳」（続899）、寛政4年「大福帳」（続900、続901）、寛政5年「大福帳」（続902、続903）、寛政6年「大福帳」（続904、続905）、寛政6年「目録控」（本1752）、寛政12年「大坂店目録留 弐番」（本1788）、文化3年「大坂店目録留 三番」（本

1789), 文化9年「大坂店目録留 四番」(本1790), 文政2年「大坂店目録留 五番」(本1791), 文政8年「大坂店目録留 六番」(本1792), 天保5年「大坂店目録留 七番」(本1793), 天保12年「大坂店目録留 八番」(本1794), 嘉永3年「大坂店目録留 九番」(本1795), 安政5年「大坂店目録留 拾番」(本1796), 慶応2年「大坂店目録留 (十一番)」(本1797)。

注(1): 表中の空欄は、不明であることを示す。

注(2): その他には、「銅座方振手形銀元付欠ならひニ常足包立欠引当として受取置候余銀其外出目欠差引べ」(文政3年秋季), 「白髪町家代銀利足之内ニ当亥秋季分同所宿賃代り」(文政10年秋季), 「大津御掛屋村方ニ為欠料請取候余銀, 并金売買直違徳為替打共出目欠差引べ」(安政2年春季), 「薩州為替打諸入用差引べ」(慶応2年秋季), 「大蔵省御扶持方午(明治3)年分半高」(明治3年秋季) などがある。

「延為替井近為替」家質貸、御屋敷貸、質物貸、銅座貸の元金——享保13年(1728) 秋季～明治4年(1871)の場合
 単位：匁

年次	季	「延為替井近為替」 A	家質貸 B	御屋敷貸 C	質物貸 D	銅座貸 E	貸付元金合計 A+B+C+D+E
享保13年(1728)	春	1,383,150,000	978,607,100	142,935,480	1,537,230,000	0,000	4,041,922,580
	秋	850,600,000	1,121,670,347	168,935,480	894,200,000	0,000	3,035,405,827
享保14年(1729)	春	1,333,210,000	1,110,663,012	175,156,980	774,800,000	0,000	3,393,829,992
	秋	996,000,000	1,126,000,000	129,156,980	901,800,000	0,000	3,152,956,980
享保15年(1730)	春	1,235,810,000	1,165,000,000	127,299,120	979,146,000	0,000	3,507,255,120
	秋	1,368,400,000	1,078,000,000	140,868,029	902,940,000	0,000	3,490,208,029
享保16年(1731)	春	1,945,800,000	1,402,500,000	153,569,099	918,200,000	0,000	4,420,069,099
	秋	1,148,700,000	1,433,000,000	166,329,099	305,000,000	0,000	3,053,029,099
享保17年(1732)	春	1,485,650,000	1,340,300,000	196,854,099	39,300,000	0,000	3,062,104,099
	秋	1,814,100,000	1,370,500,000	180,375,099	0,000	0,000	3,364,975,099
享保18年(1733)	春	1,656,850,000	1,338,500,000	202,575,099	437,300,000	0,000	3,635,225,099
	秋	1,333,950,000	1,282,250,000	210,960,929	0,000	0,000	2,827,160,929
享保19年(1734)	春	1,525,100,000	1,183,000,000	228,960,929	281,000,000	0,000	3,218,060,929
	秋	1,303,530,000	1,165,000,000	236,908,429	128,500,000	0,000	2,833,938,429
享保20年(1735)	春	1,990,400,000	1,206,500,000	239,248,429	137,500,000	0,000	3,573,648,429
	秋	1,909,400,000	1,156,000,000	196,448,429	106,000,000	0,000	3,406,848,429
元文元年(1736)	春	1,413,600,000	1,412,500,000	230,533,819	153,500,000	0,000	3,210,133,819
	秋	1,635,500,000	1,340,000,000	211,508,819	75,000,000	0,000	3,262,008,819
元文2年(1737)	春	1,914,000,000	1,483,000,000	250,083,819	297,000,000	0,000	3,946,083,819
	秋	1,942,000,000	1,681,000,000	256,076,319	229,000,000	0,000	4,108,076,319
元文3年(1738)	春	2,079,500,000	2,002,000,000	259,743,819	379,300,000	0,000	4,720,543,819
	秋	2,434,800,000	2,180,000,000	241,869,259	187,500,000	0,000	5,044,169,259
元文4年(1739)	春	2,778,000,000	1,968,000,000	251,662,009	160,000,000	0,000	5,157,662,009
	秋						

三井大坂両替店の都市不動産経営(萬代)

年次	季	「延為替并 近為替」 A	家質貨 B	御屋敷貨 C	質物貨 D	銅座貨 E	貸付元金合計 A+B+C+D+E
元文5年(1740)	春	2,710,175,000	1,934,500,000	267,162,009	291,000,000	0.000	5,202,837,009
	秋	2,877,300,000	1,850,500,000	252,296,639	344,368,000	0.000	5,324,464,639
寛保元年(1741)	春	2,577,800,000	1,886,500,000	268,796,639	289,868,000	0.000	5,022,964,639
	秋	2,914,500,000	1,853,500,000	262,151,299	878,700,000	0.000	5,908,851,299
寛保2年(1742)	春	2,542,800,000	2,317,500,000	289,611,799	266,700,000	0.000	5,416,611,799
	秋	3,014,300,000	2,397,000,000	190,406,257	467,400,000	0.000	6,069,106,257
寛保3年(1743)	春	2,496,800,000	2,143,500,000	232,406,257	241,000,000	0.000	5,113,706,257
	秋	3,206,000,000	1,068,000,000	231,576,517	726,800,000	0.000	5,232,376,517
延享元年(1744)	春	3,737,800,000	2,054,500,000	186,497,917	572,500,000	0.000	6,551,297,917
	秋	4,929,600,000	2,466,000,000	190,007,577	1,020,500,000	0.000	8,606,107,577
延享2年(1745)	春	4,502,100,000	2,342,000,000	178,045,643	388,000,000	0.000	7,410,145,643
	秋	5,129,300,000	2,257,000,000	138,297,309	1,052,000,000	0.000	8,576,597,309
延享3年(1746)	春	4,134,500,000	2,528,000,000	119,797,309	201,500,000	0.000	6,983,797,309
	秋	4,712,100,000	2,939,000,000	118,312,256	336,500,000	0.000	8,105,912,256
延享4年(1747)	春	4,097,600,000	2,824,000,000	111,812,256	115,500,000	0.000	7,148,912,256
	秋	4,876,500,000	2,071,500,000	109,547,696	1,116,500,000	0.000	8,174,047,696
寛延元年(1748)	春	3,930,000,000	2,011,500,000	97,919,096	806,500,000	0.000	6,845,919,096
	秋	4,951,100,000	2,656,500,000	51,057,080	740,000,000	0.000	8,398,657,080
寛延2年(1749)	春	3,817,300,000	2,466,500,000	51,057,080	370,000,000	0.000	6,704,857,080
	秋	3,883,600,000	2,448,500,000	22,445,080	1,564,500,000	0.000	7,919,045,080
寛延3年(1750)	春	3,941,400,000	2,432,500,000	22,445,080	720,000,000	0.000	7,116,345,080
	秋	4,449,100,000	2,032,500,000	21,633,080	1,286,000,000	0.000	7,789,233,080
宝曆元年(1751)	春	4,200,700,000	1,941,500,000	21,633,080	331,200,000	0.000	6,495,033,080
	秋	4,493,700,000	1,121,500,000	51,633,080	619,500,000	0.000	6,286,333,080
宝曆2年(1752)	春	5,130,700,000	1,130,500,000	61,633,080	458,500,000	0.000	6,781,333,080
	秋	5,323,200,000	1,935,500,000	174,633,080	1,686,000,000	0.000	9,119,333,080

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

宝曆3年 (1753)	春	6,100,200,000	1,904,500,000	184,633,080	682,500,000	0.000	8,871,833,080
	秋	6,361,200,000	1,994,500,000	164,633,080	931,500,000	0.000	9,451,833,080
宝曆4年 (1754)	春	5,843,900,000	2,314,500,000	202,897,373	821,500,000	0.000	9,182,797,373
	秋	5,926,050,000	2,194,500,000	185,955,973	768,500,000	0.000	9,075,005,973
宝曆5年 (1755)	春	5,007,800,000	2,074,500,000	192,205,973	84,000,000	0.000	7,358,505,973
	秋	5,733,240,000	2,754,500,000	166,505,973	1,829,000,000	0.000	10,483,245,973
宝曆6年 (1756)	春	5,407,250,000	2,744,500,000	166,505,973	854,000,000	0.000	9,172,255,973
	秋	6,627,900,000	2,744,500,000	135,477,443	617,500,000	0.000	10,125,377,443
宝曆7年 (1757)	春	5,307,200,000	3,429,000,000	135,477,443	207,000,000	0.000	9,078,677,443
	秋	6,496,450,000	3,379,000,000	134,231,485	586,000,000	0.000	10,595,681,485
宝曆8年 (1758)	春	5,724,900,000	3,609,000,000	134,231,485	871,500,000	0.000	10,339,631,485
	秋	7,094,700,000	2,979,000,000	133,239,198	2,313,000,000	0.000	12,519,939,198
宝曆9年 (1759)	春	5,993,890,000	2,966,000,000	133,239,198	1,151,000,000	0.000	10,244,129,198
	秋	6,709,500,000	3,004,000,000	132,674,978	1,892,000,000	0.000	11,738,174,978
宝曆10年 (1760)	春	6,731,700,000	2,772,000,000	132,674,978	1,551,000,000	0.000	11,187,374,978
	秋	7,043,225,000	2,735,000,000	131,186,838	1,640,000,000	0.000	11,549,411,838
宝曆11年 (1761)	春	6,689,700,000	2,728,000,000	131,186,838	1,631,000,000	0.000	11,179,886,838
	秋	6,655,650,000	2,406,000,000	130,167,528	1,594,500,000	0.000	10,786,317,528
宝曆12年 (1762)	春	5,190,100,000	2,847,500,000	130,167,528	1,766,500,000	0.000	9,934,267,528
	秋	5,355,650,000	2,843,500,000	136,696,538	1,882,000,000	0.000	10,217,846,538
宝曆13年 (1763)	春	4,857,200,000	2,833,500,000	136,696,538	1,434,000,000	0.000	9,261,396,538
	秋	5,252,650,000	2,833,500,000	135,767,378	1,491,500,000	0.000	9,713,417,378
明和元年 (1764)	春	4,938,200,000	2,958,500,000	135,767,378	1,412,500,000	0.000	9,444,967,378
	秋						
明和2年 (1765)	春	5,415,500,000	3,080,500,000	131,791,118	1,419,500,000	0.000	10,047,291,118
	秋	5,267,750,000	3,153,500,000	125,106,000	1,332,000,000	0.000	9,878,356,000
明和3年 (1766)	春	4,354,100,000	3,126,000,000	121,786,000	1,570,500,000	0.000	9,172,386,000
	秋	3,987,600,000	3,201,000,000	117,605,390	1,535,500,000	0.000	8,841,705,390

年次	季	「延為替并 近為替」 A	家賃貸 B	御屋敷貸 C	質物貸 D	銅座貸 E	貸付元金合計 A+B+C+D+E
明和4年(1767)	春	2,847,300,000	1,396,500,000	117,605,390	1,314,500,000	0,000	5,675,905,390
	秋						
明和5年(1768)	春						
	秋						
明和6年(1769)	春	2,881,950,000	1,192,668,000	106,871,520	1,822,000,000	0,000	6,003,489,520
	秋	3,303,100,000	653,484,000	106,106,360	1,862,000,000	0,000	5,924,690,360
明和7年(1770)	春						
	秋						
明和8年(1771)	春	5,207,000,000	601,000,000	105,222,140	1,722,000,000	0,000	7,635,222,140
	秋						
安永元年(1772)	春	4,669,150,000	762,000,000	103,732,790	1,124,500,000	0,000	6,659,382,790
	秋	4,383,300,000	662,000,000	103,013,090	1,060,000,000	0,000	6,208,313,090
安永2年(1773)	春	4,310,200,000	543,000,000	103,013,090	1,060,000,000	0,000	6,016,213,090
	秋						
安永3年(1774)	春	4,557,550,000	586,500,000	1,684,363,580	220,000,000	0,000	7,048,413,580
	秋	3,990,450,000	527,500,000	1,684,363,580	254,000,000	0,000	6,456,313,580
安永4年(1775)	春	3,405,900,000	709,500,000	1,684,223,630	239,000,000	0,000	6,038,623,630
	秋	3,285,000,000	473,500,000	1,683,702,630	282,000,000	0,000	5,724,202,630
安永5年(1776)	春	3,285,150,000	900,000,000	1,582,727,560	638,000,000	0,000	6,405,877,560
	秋						
安永6年(1777)	春	3,844,700,000	1,340,000,000	1,481,176,060	370,500,000	0,000	7,036,376,060
	秋	3,078,600,000	1,656,500,000	1,481,176,060	302,400,000	0,000	6,518,676,060
安永7年(1778)	春						
	秋						
安永8年(1779)	春	2,937,517,000	1,849,500,000	1,380,169,540	364,100,000	0,000	6,531,286,540
	秋						

年次	季	「延為替并 近為替」 A	家賃貸 B	銅座敷貸 C	質物貸 D	銅座貸 E	貸付元金合計 A+B+C+D+E
寛政6年(1794)	春	2,880,500,000	580,000,000	1,072,928,670	610,500,000	0.000	5,143,928,670
	秋	2,658,878,000	580,000,000	1,072,265,250	1,948,770,000	0.000	6,259,913,250
寛政7年(1795)	春	2,591,200,000	535,000,000	1,072,265,250	961,270,000	0.000	5,159,735,250
	秋	2,176,950,000	535,000,000	1,071,968,830	1,549,770,000	0.000	5,333,688,830
寛政8年(1796)	春	2,005,900,000	535,000,000	1,071,968,830	972,440,000	0.000	4,585,308,830
	秋	1,773,600,000	535,000,000	971,672,410	1,789,040,000	0.000	5,069,312,410
寛政9年(1797)	春	2,009,050,000	535,000,000	971,312,410	804,040,000	0.000	4,319,402,410
	秋	2,710,580,000	535,000,000	1,202,115,990	1,815,040,000	0.000	6,262,745,990
寛政10年(1798)	春	2,560,290,000	535,000,000	1,202,115,990	1,435,640,000	0.000	5,733,045,990
	秋	3,005,180,000	535,000,000	1,201,819,570	2,406,410,000	0.000	7,148,409,570
寛政11年(1799)	春	2,649,580,000	535,000,000	1,201,819,570	1,674,010,000	0.000	6,060,409,570
	秋	2,578,330,000	490,000,000	1,201,523,150	2,466,830,000	0.000	6,736,683,150
寛政12年(1800)	春	2,226,630,000	490,000,000	1,201,523,150	1,668,080,000	0.000	5,586,233,150
	秋	2,503,300,000	470,000,000	1,229,320,350	2,596,880,000	0.000	6,799,500,350
享和元年(1801)	春	1,911,700,000	470,000,000	1,783,556,512	1,224,280,000	0.000	5,389,536,512
	秋	1,735,700,000	425,000,000	1,780,952,642	2,770,650,000	0.000	6,712,302,642
享和2年(1802)	春	1,932,400,000	376,500,000	1,780,952,642	1,690,650,000	0.000	5,780,502,642
	秋	1,679,500,000	889,500,000	1,773,798,022	2,688,400,000	0.000	7,031,198,022
享和3年(1803)	春	1,811,200,000	889,500,000	1,773,798,022	1,327,050,000	0.000	5,801,548,022
	秋	1,975,800,000	907,000,000	1,771,143,402	2,266,050,000	0.000	6,919,993,402
文化元年(1804)	春	2,483,100,000	907,000,000	1,771,143,402	1,788,420,000	0.000	6,949,663,402
	秋	3,006,300,000	907,000,000	1,768,988,782	2,424,820,000	0.000	8,107,108,782
文化2年(1805)	春	2,605,100,000	907,000,000	1,768,988,782	2,277,190,000	0.000	7,558,278,782
	秋	2,905,300,000	894,000,000	1,766,834,162	2,887,390,000	0.000	8,453,524,162
文化3年(1806)	春	2,992,800,000	894,000,000	1,766,834,162	1,811,060,000	0.000	7,464,694,162
	秋	2,934,000,000	894,000,000	1,764,679,542	1,628,660,000	0.000	7,221,339,542

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

文化4年 (1807)	秋	3,453,380,000	896,500,000	1,764,679,542	1,317,430,000	0.000	7,431,989,542
	春	3,414,000,000	896,250,000	1,762,524,922	2,280,430,000	0.000	8,353,204,922
文化5年 (1808)	春	2,575,200,000	896,000,000	1,762,524,922	1,722,430,000	0.000	6,956,154,922
	秋	2,226,500,000	1,183,250,000	1,760,581,502	2,232,680,000	0.000	7,403,011,502
文化6年 (1809)	春	2,229,220,000	1,163,000,000	1,760,370,302	1,371,680,000	0.000	6,524,270,302
	秋	2,761,840,000	1,212,750,000	1,758,215,682	1,421,305,000	0.000	7,154,110,682
文化7年 (1810)	春	2,901,640,000	1,262,500,000	1,758,215,682	1,535,555,000	0.000	7,457,910,682
	秋	2,669,360,000	1,412,250,000	1,756,061,072	1,667,255,000	0.000	7,504,926,072
文化8年 (1811)	春	2,882,060,000	1,352,000,000	1,756,061,072	2,406,555,000	0.000	8,396,676,072
	秋	3,014,630,000	1,349,000,000	1,753,906,452	1,913,285,000	0.000	8,030,821,452
文化9年 (1812)	春	3,538,330,000	1,349,000,000	1,753,906,452	2,616,785,000	0.000	9,258,021,452
	秋	2,881,450,000	1,546,000,000	1,751,751,822	2,186,660,000	0.000	8,365,861,822
文化10年 (1813)	春	3,594,150,000	1,545,500,000	1,751,751,822	2,231,860,000	0.000	9,123,261,822
	秋	3,027,770,000	1,534,500,000	1,750,278,332	1,979,460,000	0.000	8,292,008,332
文化11年 (1814)	春	3,527,570,000	1,553,500,000	1,750,278,332	1,979,460,000	0.000	8,810,808,332
	秋	3,097,640,000	1,547,500,000	1,749,031,245	1,679,460,000	0.000	8,073,631,245
文化12年 (1815)	春	2,491,940,000	1,518,000,000	1,749,031,245	1,527,960,000	0.000	7,286,931,245
	秋	2,602,710,000	1,514,500,000	1,747,570,615	2,506,987,730	0.000	8,371,768,345
文化13年 (1816)	春	2,345,560,000	1,511,500,000	1,747,570,615	2,055,631,100	0.000	7,660,261,715
	秋	2,475,380,000	1,611,500,000	1,745,609,985	2,199,091,100	0.000	8,031,581,085
文化14年 (1817)	春	2,284,380,000	1,528,500,000	1,745,609,985	1,295,541,980	0.000	6,854,031,985
	秋	2,534,030,000	1,608,500,000	1,743,849,355	1,895,541,980	0.000	7,781,921,335
文政元年 (1818)	春	2,255,980,000	1,673,500,000	1,743,849,355	1,309,120,730	0.000	6,982,450,085
	秋	2,500,630,000	1,623,500,000	1,742,313,265	2,329,120,730	0.000	8,195,563,995
文政2年 (1819)	春	3,270,030,000	1,608,500,000	1,742,313,265	1,809,120,730	0.000	8,429,663,995
	秋	3,847,530,000	1,633,500,000	1,740,777,175	1,339,120,730	0.000	8,560,927,905
文政3年 (1820)	春	3,777,430,000	1,633,500,000	1,740,777,175	1,339,120,730	0.000	8,490,827,905
	秋	3,391,330,000	1,622,500,000	1,739,241,085	1,739,120,730	0.000	8,492,191,815

年次	季	「延為替并 近為替」 A	家質貨 B	銅座數貨 C	質物貨 D	銅座貨 E	貸付元金合計 A+B+C+D+E
文政4年(1821)	春	3,628,230,000	1,653,500,000	1,739,241,085	1,639,120,730	0,000	8,660,091,815
	秋	4,040,230,000	1,638,500,000	1,737,510,665	1,339,120,730	0,000	8,755,361,395
文政5年(1822)	春	3,973,080,000	1,653,500,000	1,737,510,665	1,225,276,040	0,000	8,589,366,705
	秋	4,039,480,000	1,625,500,000	1,735,674,575	1,220,533,240	920,000,000	9,541,187,815
文政6年(1823)	春	3,782,480,000	1,625,500,000	1,735,674,575	1,220,533,240	840,000,000	9,204,187,815
	秋	4,235,180,000	1,378,500,000	1,733,838,485	1,420,533,240	890,000,000	9,658,051,725
文政7年(1824)	春	3,879,980,000	1,378,500,000	1,733,838,485	1,420,533,240	640,000,000	9,052,851,725
	秋	3,568,580,000	1,378,500,000	1,982,213,595	1,516,194,660	520,000,000	8,965,488,255
文政8年(1825)	春	3,293,380,000	1,396,000,000	1,972,002,395	1,204,205,000	940,000,000	8,805,587,395
	秋	3,522,280,000	1,396,000,000	2,005,277,505	1,199,585,000	820,000,000	8,943,142,505
文政9年(1826)	春	3,378,680,000	1,166,000,000	2,030,277,505	1,099,585,000	860,000,000	8,534,542,505
	秋	3,535,580,000	1,131,000,000	2,100,696,615	1,099,585,000	880,000,000	8,746,861,615
文政10年(1827)	春	3,450,480,000	1,131,000,000	2,100,696,615	1,099,585,000	1,000,000,000	8,781,761,615
	秋	3,697,380,000	1,164,000,000	2,168,998,045	1,099,585,000	1,170,000,000	9,299,963,045
文政11年(1828)	春	3,677,380,000	1,129,000,000	2,168,998,045	1,099,585,000	1,040,000,000	9,114,963,045
	秋	4,048,180,000	1,132,500,000	2,177,874,955	1,099,585,000	1,160,000,000	9,618,139,955
文政12年(1829)	春	3,840,080,000	1,112,500,000	2,177,073,155	1,099,585,000	1,100,000,000	9,329,238,155
	秋	4,069,480,000	1,112,500,000	2,166,240,745	1,073,585,000	1,220,000,000	9,641,805,745
天保元年(1830)	春	3,580,880,000	1,112,500,000	2,166,240,745	1,071,585,000	1,140,000,000	9,071,205,745
	秋	3,904,580,000	1,167,500,000	2,158,272,355	1,161,560,590	1,290,000,000	9,681,912,945
天保2年(1831)	春	3,639,080,000	1,167,500,000	2,178,961,355	1,061,560,590	1,290,000,000	9,337,101,945
	秋	3,440,380,000	1,252,500,000	2,138,570,965	1,252,536,180	1,210,000,000	9,293,987,145
天保3年(1832)	春	3,559,380,000	952,500,000	2,163,633,465	1,052,536,180	1,160,000,000	8,888,049,645
	秋	3,867,500,000	987,500,000	2,139,766,075	1,181,536,180	1,160,000,000	9,336,302,225
天保4年(1833)	春	4,183,000,000	1,081,500,000	2,165,366,075	1,025,624,270	1,160,000,000	9,615,490,345
	秋	4,471,000,000	1,081,500,000	2,142,243,075	1,025,624,270	1,210,000,000	9,930,367,345

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

天保5年 (1834)	秋	4,345,000,000	1,081,500,000	2,148,643,075	1,014,234,360	1,160,000,000	9,749,377,435
	春	4,506,500,000	1,129,500,000	2,091,720,725	1,014,234,360	1,260,000,000	10,001,955,085
天保6年 (1835)	秋	4,456,000,000	1,110,000,000	2,126,118,925	1,005,832,450	1,160,000,000	9,857,951,375
	春	4,695,860,000	1,112,000,000	2,092,398,815	1,005,832,450	1,160,000,000	10,066,091,265
天保7年 (1836)	秋	4,634,360,000	1,137,100,000	2,122,786,195	1,005,832,450	1,140,000,000	10,040,078,645
	春	4,802,360,000	1,052,100,000	2,142,966,085	998,000,390	1,140,000,000	10,135,426,475
天保8年 (1837)	秋	4,792,360,000	1,027,100,000	2,135,064,285	989,598,480	1,140,000,000	10,084,122,765
	春	4,968,010,000	1,001,100,000	2,073,744,175	989,598,480	1,140,000,000	10,172,452,655
天保9年 (1838)	秋	4,727,550,000	1,001,100,000	2,098,542,375	989,598,480	1,140,000,000	9,956,790,855
	春	4,753,850,000	1,001,100,000	2,092,822,265	989,598,480	1,040,000,000	9,877,370,745
天保10年 (1839)	秋	4,517,630,000	946,100,000	2,092,020,465	974,714,810	1,040,000,000	9,570,465,275
	春	4,696,480,000	882,100,000	2,052,030,035	974,714,810	1,040,000,000	9,645,324,845
天保11年 (1840)	秋	4,500,710,000	822,100,000	2,073,584,082	966,312,900	1,040,000,000	9,402,706,982
	春	4,456,510,000	809,600,000	2,046,019,819	957,910,990	1,040,000,000	9,310,040,809
天保12年 (1841)	秋	4,428,210,000	720,600,000	2,057,218,019	957,910,990	1,040,000,000	9,203,939,009
	春	4,411,890,000	720,600,000	2,029,451,956	949,509,080	1,040,000,000	9,151,451,036
天保13年 (1842)	秋	4,702,950,000	720,600,000	2,039,451,956	949,509,080	1,040,000,000	9,452,511,036
	春	4,376,050,000	720,600,000	2,043,685,893	1,249,509,080	1,040,000,000	9,429,844,973
天保14年 (1843)	秋	4,519,050,000	720,600,000	2,053,685,893	941,107,170	1,040,000,000	9,274,443,063
	春	4,534,700,000	720,600,000	2,001,919,830	931,505,260	1,040,000,000	9,228,725,090
弘化元年 (1844)	秋	4,685,730,000	696,600,000	2,011,919,830	931,505,260	0,000	8,325,755,090
	春	4,704,710,000	696,600,000	2,012,097,920	931,505,260	0,000	8,344,913,180
弘化2年 (1845)	秋	4,976,590,000	696,600,000	2,029,334,040	927,815,260	0,000	8,630,339,300
	春	5,097,560,000	656,600,000	2,002,177,810	924,125,260	0,000	8,680,463,070
弘化3年 (1846)	秋	4,993,750,000	656,600,000	2,027,376,010	924,125,260	0,000	8,601,851,270
	春	5,040,530,000	655,000,000	1,991,455,900	915,814,180	0,000	8,602,800,080
弘化4年 (1847)	秋	5,108,360,000	655,000,000	2,018,354,100	915,814,180	0,000	8,697,528,280
	春	4,827,240,000	644,000,000	1,980,733,990	909,813,640	0,000	8,361,787,630

年次	季	「延為替并 近為替」 A	家質貨 B	銅座數貨 C	質物貨 D	銅座貨 E	貸付元金合計 A+B+C+D+E
嘉永元年 (1848)	春	4,511,140,000	644,000,000	2,008,433,990	909,813,640	0.000	8,073,387,630
	秋	4,508,150,000	631,000,000	1,970,769,727	903,813,070	0.000	8,013,732,797
嘉永2年 (1849)	春	4,405,100,000	631,000,000	2,000,269,727	903,813,070	0.000	7,940,182,797
	秋	4,884,770,000	631,000,000	1,955,174,617	897,812,530	0.000	8,368,757,147
嘉永3年 (1850)	春	4,421,250,000	615,000,000	1,979,074,617	897,812,530	0.000	7,913,137,147
	秋	4,523,610,000	615,000,000	1,939,579,507	891,811,990	0.000	7,970,001,497
嘉永4年 (1851)	春	4,421,960,000	615,000,000	1,965,179,507	891,811,990	0.000	7,893,951,497
	秋	4,528,210,000	595,000,000	1,927,884,397	885,811,450	0.000	7,936,905,847
嘉永5年 (1852)	春	4,507,960,000	618,000,000	1,949,884,397	885,811,450	0.000	7,961,655,847
	秋	4,995,510,000	618,000,000	1,909,389,287	879,810,910	0.000	8,402,710,197
嘉永6年 (1853)	春	5,104,120,000	618,000,000	1,930,689,287	879,810,910	0.000	8,532,620,197
	秋	5,753,450,000	613,000,000	1,888,794,177	873,810,370	0.000	9,129,054,547
安政元年 (1854)	春	7,236,450,000	613,000,000	1,925,094,177	873,810,370	0.000	10,648,354,547
	秋	7,142,840,000	613,000,000	1,867,624,067	869,889,320	0.000	10,493,353,387
安政2年 (1855)	春	6,460,240,000	613,000,000	1,900,924,067	869,889,320	0.000	9,844,053,387
	秋	6,991,290,000	588,000,000	1,847,953,957	865,968,270	0.000	10,273,212,227
安政3年 (1856)	春	7,077,040,000	501,500,000	1,882,953,957	865,968,270	0.000	10,327,462,227
	秋	6,583,940,000	501,500,000	1,828,283,847	751,727,220	0.000	9,665,451,067
安政4年 (1857)	春	6,677,240,000	501,500,000	1,864,983,847	751,727,220	0.000	9,795,451,067
	秋	6,278,350,000	486,500,000	1,817,813,737	747,806,170	0.000	9,330,469,907
安政5年 (1858)	春	6,427,020,000	466,500,000	1,848,713,737	747,806,170	0.000	9,490,039,907
	秋	5,913,190,000	466,500,000	1,788,943,627	743,885,120	0.000	8,912,518,747
安政6年 (1859)	春	6,021,840,000	466,500,000	1,811,743,627	743,885,120	0.000	9,043,968,747
	秋	5,637,920,000	451,500,000	1,769,173,517	739,964,070	0.000	8,598,557,587
万延元年 (1860)	春	5,696,330,000	451,500,000	1,791,973,517	739,964,070	0.000	8,679,767,587
	秋	6,274,870,000	221,500,000	1,750,003,407	735,330,510	0.000	8,981,703,917

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

文久元年 (1861)	秋	5,207,020,000	32,500,000	1,787,803,407	735,330,510	0,000	7,762,653,917
	春	4,658,800,000	32,500,000	1,738,433,297	730,696,950	0,000	7,160,430,247
文久2年 (1862)	春	4,607,870,000	32,500,000	1,764,933,297	730,696,950	0,000	7,136,000,247
	秋	5,331,470,000	32,500,000	1,719,663,187	726,063,390	0,000	7,809,696,577
文久3年 (1863)	春	6,546,445,000	32,500,000	1,750,363,187	726,063,390	0,000	9,055,371,577
	秋	7,786,700,000	32,500,000	1,692,493,077	721,429,830	0,000	10,233,122,907
元治元年 (1864)	春	7,491,425,000	32,500,000	1,723,293,077	721,429,830	0,000	9,968,647,907
	秋	7,469,639,000	32,500,000	1,685,744,167	716,796,270	0,000	9,904,679,437
慶応元年 (1865)	春	7,669,589,000	32,500,000	1,716,544,167	716,796,270	0,000	10,135,429,437
	秋	8,399,725,000	32,500,000	1,657,895,257	712,162,710	0,000	10,802,282,967
慶応2年 (1866)	春	8,217,775,000	21,500,000	1,704,045,257	712,162,710	0,000	10,655,482,967
	秋	8,349,895,000	0,000	2,177,846,347	707,529,150	0,000	11,235,270,497
慶応3年 (1867)	春	8,003,995,000	0,000	2,214,846,347	707,529,150	0,000	10,926,370,497
	秋	6,661,395,000	0,000	2,134,377,437	702,895,590	0,000	9,498,668,027
明治元年 (1868)	春	5,608,795,000	0,000	2,168,877,437	702,895,590	0,000	8,480,568,027
	秋	6,036,795,000	0,000	1,053,716,957	519,705,590	0,000	7,610,217,547
明治2年 (1869)	春	9,585,295,000	0,000	1,342,599,457	519,073,070	0,000	11,446,967,527
	秋	7,976,125,000	0,000	1,385,811,957	515,683,070	0,000	9,877,620,027
明治3年 (1870)	春	7,691,125,000	0,000	653,811,957	515,683,070	0,000	8,860,620,027
	秋	5,897,725,000	0,000	653,811,957	512,181,350	0,000	7,063,718,307
明治4年 (1871)	春	8,557,225,000	0,000	4,653,811,957	510,728,030	0,000	13,721,764,987
	秋	5,230,225,000	0,000	4,653,811,957	510,728,030	0,000	10,394,764,987

出典：付表2と同じ。

注（1）：表中の空欄は、不明であることを示す。

注（2）：大坂両替店は、表中の貸付元金合計に「家代銀」を加えたものを貸付元金の総計額としている。

注（3）：明治4年（1871）においては、延為替并延為替が「限月貸」という名称に変わっている。

付表4 三井大坂兩替店の家賃純利益、家賃貸利息収入、御屋敷貸利息収入——享保13年(1728)秋季～明治4年(1871)の場合
 単位：匁

年次	季	家賃純利益	家賃貸利息収入	御屋敷貸利息収入
享保13年(1728)	春			
	秋	0.000		
享保14年(1729)	春	0.000		
	秋	0.000		
享保15年(1730)	春	0.000		
	秋	0.000		
享保16年(1731)	春	0.000		
	秋	0.000		
享保17年(1732)	春	0.000		
	秋	0.000		
享保18年(1733)	春	0.000		
	秋	0.000		
享保19年(1734)	春	0.000		
	秋	0.000		
享保20年(1735)	春	2,550.030		
	秋	248.020		
元文元年(1736)	春	2,153.200		
	秋	670.018		
元文2年(1737)	春	3,521.870		
	秋	1,030.995		
元文3年(1738)	春	2,904.290		
	秋	1,393.450		
元文4年(1739)	春	0.000		
	秋	0.000		
元文5年(1740)	春	2,011.670		
	秋	1,137.060		
寛保元年(1741)	春	248.580		
	秋	1,011.230		
寛保2年(1742)	春	288.110		
	秋	864.650		
寛保3年(1743)	春	1,189.540		
	秋	515.350		
延享元年(1744)	春	927.050		
	秋	601.560		
延享2年(1745)	春	1,263.400		
	秋	1,387.730		
延享3年(1746)	春	0.000		
	秋	1,061.380		
延享4年(1747)	春	1,451.100		
	秋	2,646.250		

三井大坂兩替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	家賃純利益	家賃貸 利息収入	御屋敷貸 利息収入
寛延元年 (1748)	春	1,811.610		
	秋	2,630.130		
寛延2年 (1749)	春	584.120		
	秋	389.350		
寛延3年 (1750)	春	313.890		
	秋	750.600		
宝暦元年 (1751)	春	716.860		
	秋	0.000		
宝暦2年 (1752)	春	414.490		
	秋	0.000		
宝暦3年 (1753)	春	0.000		
	秋	0.000		
宝暦4年 (1754)	春	0.000		
	秋	0.000		
宝暦5年 (1755)	春	0.000		
	秋	0.000		
宝暦6年 (1756)	春	0.000		
	秋	0.000		
宝暦7年 (1757)	春	0.000		
	秋	0.000		
宝暦8年 (1758)	春	0.000		
	秋	0.000		
宝暦9年 (1759)	春	0.000		
	秋	0.000		
宝暦10年 (1760)	春	0.000		
	秋	0.000		
宝暦11年 (1761)	春	0.000		
	秋	0.000		
宝暦12年 (1762)	春	0.000		
	秋	0.000		
宝暦13年 (1763)	春	0.000		
	秋	0.000		
明和元年 (1764)	春	0.000		
	秋			
明和2年 (1765)	春	2,954.470		
	秋	572.960		
明和3年 (1766)	春	1,607.530		
	秋	1,127.270		
明和4年 (1767)	春	2,322.670		
	秋			
明和5年 (1768)	春			
	秋			
明和6年 (1769)	春	1,789.750		

年次	季	家賃純利益	家賃貸 利息収入	御屋敷貸 利息収入
明和7年(1770)	秋	3,287.190		
	春			
明和8年(1771)	秋	4,191.040		
	春			
安永元年(1772)	秋	4,594.420		
	春	3,454.150		
安永2年(1773)	秋	6,093.680		
	春			
安永3年(1774)	秋	5,107.460		
	春	6,646.160		
安永4年(1775)	秋	8,854.670		
	春	7,327.020		
安永5年(1776)	秋	8,355.330		
	春	6,310.840		
安永6年(1777)	秋	6,310.840		
	春	5,202.260		
安永7年(1778)	秋	5,463.690		
	春			
安永8年(1779)	秋			
	春			
安永9年(1780)	秋			
	春			
天明元年(1781)	秋	10,634.030		
	春	9,039.090		
天明2年(1782)	秋	6,556.530		
	春			
天明3年(1783)	秋			
	春			
天明4年(1784)	秋	4,602.920		
	春			
天明5年(1785)	秋			
	春			
天明6年(1786)	秋			
	春			
天明7年(1787)	秋	4,265.500		
	春	5,351.630		
天明8年(1788)	秋			
	春			
寛政元年(1789)	秋	5,243.850		
	春			
寛政2年(1790)	秋	6,680.220		
	春	7,862.460		

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	家賃純利益	家賃貸 利息収入	御屋敷貸 利息収入
寛政3年（1791）	春	5,648.890		
	秋	4,900.230		
寛政4年（1792）	春	9,648.340		
	秋	8,978.120		
寛政5年（1793）	春	9,981.930		
	秋	8,832.350		
寛政6年（1794）	春	10,728.260		
	秋	12,268.920		
寛政7年（1795）	春	9,180.650		
	秋	6,210.630		
寛政8年（1796）	春	7,355.880		
	秋	4,906.720		
寛政9年（1797）	春	8,569.370		
	秋	8,928.120	13,247.500	231.600
寛政10年（1798）	春	6,085.630	13,065.000	0.000
	秋	8,020.830	12,495.000	231.600
寛政11年（1799）	春	5,820.080	12,367.000	0.000
	秋	5,407.430	12,495.000	231.600
寛政12年（1800）	春	8,175.800	13,839.500	0.000
	秋	6,116.700	11,948.000	0.000
享和元年（1801）	春	3,670.320	9,490.000	0.000
	秋	3,075.260	9,746.000	0.000
享和2年（1802）	春	4,899.660	11,129.000	0.000
	秋	6,654.420	11,861.000	231.600
享和3年（1803）	春	9,091.000	23,459.500	0.000
	秋	7,488.820	24,271.130	231.600
文化元年（1804）	春	6,625.810	23,344.500	0.000
	秋	7,157.710	21,294.500	0.000
文化2年（1805）	春	7,717.190	16,297.500	0.000
	秋	10,884.240	25,980.750	0.000
文化3年（1806）	春	6,838.950	24,524.500	0.000
	秋	11,667.790	22,602.500	231.600
文化4年（1807）	春	10,253.190	19,488.500	0.000
	秋	9,070.650	23,361.500	231.600
文化5年（1808）	春	11,772.740	22,307.750	0.000
	秋	9,902.650	23,644.500	0.000
文化6年（1809）	春	8,225.450	31,082.000	0.000
	秋	9,649.680	24,857.000	0.000
文化7年（1810）	春	7,590.820	19,125.000	0.000
	秋	10,802.980	40,486.750	0.000
文化8年（1811）	春	15,402.690	37,509.400	0.000
	秋	11,969.810	28,968.200	0.000
文化9年（1812）	春	10,739.620	31,230.800	0.000

年次	季	家賃純利益	家賃貸 利息収入	御屋敷貸 利息収入
文化10年 (1813)	秋	12,161.110	29,347.100	0.000
	春	10,403.690	35,499.050	0.000
文化11年 (1814)	秋	13,265.230	41,931.950	201.330
	春	12,753.620	33,657.850	0.000
文化12年 (1815)	秋	8,085.280	35,254.000	0.000
	春	10,654.970	38,526.700	0.000
文化13年 (1816)	秋	10,419.940	32,876.000	0.000
	春	10,294.420	33,225.100	0.000
文化14年 (1817)	秋	12,081.100	28,526.200	0.000
	春	10,492.630	41,209.210	0.000
文政元年 (1818)	秋	9,592.960	35,263.990	0.000
	春	11,196.120	36,525.720	0.000
文政2年 (1819)	秋	11,015.660	37,063.960	0.000
	春	11,724.860	34,458.610	0.000
文政3年 (1820)	秋	8,030.600	40,436.490	0.000
	春	10,874.490	30,120.390	0.000
文政4年 (1821)	秋	10,627.130	26,988.130	0.000
	春	10,615.790	29,947.550	0.000
文政5年 (1822)	秋	7,717.890	31,720.660	0.000
	春	9,795.320	40,413.440	0.000
文政6年 (1823)	秋	7,464.160	31,850.590	0.000
	春	9,366.620	37,796.020	0.000
文政7年 (1824)	秋	3,043.870	32,539.960	0.000
	春	6,419.420	31,055.320	0.000
文政8年 (1825)	秋	7,308.110	33,004.020	0.000
	春	6,934.790	28,824.660	0.000
文政9年 (1826)	秋	9,143.210	28,448.520	5,770.000
	春	5,858.880	25,373.160	0.000
文政10年 (1827)	秋	6,213.030	22,110.160	6,578.410
	春	10,524.720	26,342.610	0.000
文政11年 (1828)	秋	8,287.560	24,872.970	8,016.160
	春	8,612.330	23,306.660	0.000
文政12年 (1829)	秋	7,889.200	20,020.660	11,223.420
	春	8,645.470	24,416.000	0.000
天保元年 (1830)	秋	6,085.390	22,651.000	8,247.820
	春	11,953.630	25,171.830	0.000
天保2年 (1831)	秋	9,325.670	21,245.330	8,651.950
	春	6,393.890	23,025.160	0.000
天保3年 (1832)	秋	9,575.170	21,521.330	10,431.190
	春	6,349.700	23,558.830	0.000
天保4年 (1833)	秋	9,204.810	21,515.160	10,462.860
	春	8,980.250	19,489.660	0.000
	秋	8,674.480	21,248.830	12,997.540

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	家賃純利益	家賃貸 利息収入	御屋敷貸 利息収入
天保5年（1834）	春	10,206.930	19,054.190	0.000
	秋	7,919.220	19,175.460	12,767.010
天保6年（1835）	春	7,246.230	20,908.110	0.000
	秋	8,112.240	24,283.590	12,028.760
天保7年（1836）	春	9,068.210	20,170.000	0.000
	秋	6,525.930	19,758.600	10,511.010
天保8年（1837）	春	8,905.930	19,466.060	0.000
	秋	7,104.730	21,167.090	11,803.610
天保9年（1838）	春	8,274.000	22,551.620	0.000
	秋	7,415.620	18,417.560	11,548.810
天保10年（1839）	春	4,248.200	18,856.260	0.000
	秋	9,291.730	17,575.970	11,722.510
天保11年（1840）	春	9,023.410	13,686.670	0.000
	秋	8,655.090	13,083.420	9,842.700
天保12年（1841）	春	11,649.490	15,906.520	0.000
	秋	11,302.570	13,863.120	13,258.700
天保13年（1842）	春	10,855.860	12,782.570	0.000
	秋	5,315.740	14,367.680	10,838.700
天保14年（1843）	春	9,831.710	12,241.180	0.000
	秋	13,775.850	16,853.810	13,157.400
弘化元年（1844）	春	12,385.090	13,296.790	0.000
	秋	10,175.450	13,373.490	2,579.200
弘化2年（1845）	春	11,778.550	12,825.500	0.000
	秋	11,071.270	13,120.130	1,269.080
弘化3年（1846）	春	14,954.930	14,525.220	0.000
	秋	12,821.540	12,984.890	1,813.200
弘化4年（1847）	春	12,698.620	12,164.380	0.000
	秋	12,476.340	11,930.270	1,767.600
嘉永元年（1848）	春	12,982.570	11,593.670	0.000
	秋	11,199.270	12,588.740	1,719.000
嘉永2年（1849）	春	12,073.090	13,281.680	0.000
	秋	11,669.310	11,321.180	1,909.200
嘉永3年（1850）	春	11,795.910	10,892.720	0.000
	秋	8,303.190	11,071.650	1,776.600
嘉永4年（1851）	春	9,131.640	10,756.030	0.000
	秋	10,368.600	11,198.270	1,404.000
嘉永5年（1852）	春	8,265.530	13,458.620	0.000
	秋	5,658.610	11,415.810	1,540.200
嘉永6年（1853）	春	10,291.090	11,335.980	0.000
	秋	9,911.700	11,416.500	1,409.400
安政元年（1854）	春	9,277.990	11,247.640	0.000
	秋	9,374.630	13,089.140	2,313.600
安政2年（1855）	春	11,658.470	11,565.260	0.000

年次	季	家賃純利益	家賃貸 利息収入	御屋敷貸 利息収入
安政3年(1856)	秋	10,510.260	9,636.140	2,023.200
	春	9,307.870	5,769.000	0.000
安政4年(1857)	秋	11,996.990	9,997.700	2,090.400
	春	13,764.490	7,465.800	0.000
安政5年(1858)	秋	10,232.480	4,758.000	2,052.000
	春	11,733.410	5,887.000	0.000
安政6年(1859)	秋	12,727.160	4,716.000	2,431.800
	春	10,495.810	5,057.000	0.000
万延元年(1860)	秋	12,848.290	5,206.000	1,404.000
	春	10,089.270	4,224.500	0.000
文久元年(1861)	秋	10,634.970	8,105.500	1,494.000
	春	10,439.200	1,673.000	0.000
文久2年(1862)	秋	9,617.410	842.000	2,070.600
	春	10,019.980	747.000	0.000
文久3年(1863)	秋	13,151.000	871.500	2,275.200
	春	7,484.750	747.000	0.000
元治元年(1864)	秋	6,136.310	747.000	2,249.400
	春	4,235.420	747.000	0.000
慶応元年(1865)	秋	10,398.490	747.000	1,842.500
	春	12,103.160	871.500	0.000
慶応2年(1866)	秋	9,564.610	747.000	2,866.500
	春	10,396.880	631.500	0.000
慶応3年(1867)	秋	0.000	172.000	2,973.600
	春	0.000	0.000	0.000
明治元年(1868)	秋	7,008.720	0.000	14,419.200
	春	9,727.830	0.000	0.000
明治2年(1869)	秋	6,229.290		
	春	10,176.300		
明治3年(1870)	秋	12,399.540		
	春	12,837.360		
明治4年(1871)	秋	12,366.680		
	春	12,919.060		
	秋	14,255.980		

出典：付表2と同じ。

注：表中の空欄は、不明であることを示す。

付表5 大元方持家屋敷の数、「総べ銀」、追加支出、総純利益金、家代銀総計、半季月平均純利益率——明和7年（1770）～天保11年（1840）の場合

年次	季	家屋敷数(所)	「惣べ銀」(匁) A	追加支出(匁) B	総純利益金(匁) A-B=C	家代銀総計(匁) D	半季月平均純利益率(%) (C/D/6 or 7) *100
明和7年（1770）	春	12	23,406.70	972.10	22,434.60	972,350.00	0.330
	秋	12	19,583.05	895.00	18,688.05	972,350.00	0.320
明和8年（1771）	春	12	19,323.38	895.00	18,428.38	972,350.00	0.316
	秋	12	17,636.50	841.25	16,795.25	972,350.00	0.288
安永元年（1772）	春	12	17,667.75	3,072.50	14,595.25	972,350.00	0.250
安永2年（1773）	春	12	19,129.54	4,249.38	14,880.16	1,072,350.00	0.198
	秋	13	18,338.74	919.88	17,418.86	1,072,350.00	0.271
安永3年（1774）	春	13	14,819.10	895.00	13,924.10	1,072,350.00	0.216
	秋	13	17,087.34	895.00	16,192.34	1,097,350.00	0.246
安永4年（1775）	春	14	14,823.48	327.72	14,495.76	1,152,350.00	0.210
	秋	14	12,433.31	343.30	12,090.01	1,152,350.00	0.150
安永5年（1776）	春	14	11,351.07	327.72	11,023.35	1,152,350.00	0.159
	秋	14	17,096.90	466.28	16,630.62	1,152,350.00	0.241
安永6年（1777）	春	14	11,114.56	327.72	10,786.84	1,152,350.00	0.156
	秋	14	14,619.25	327.72	14,291.53	1,152,350.00	0.207
安永7年（1778）	春	14	12,634.53	788.98	11,845.55	1,152,350.00	0.171
	秋	14	11,116.58	558.33	10,558.25	1,152,350.00	0.131
安永8年（1779）	春	12	13,215.45	384.89	12,830.56	997,350.00	0.214
	秋	12	16,872.16	451.80	16,420.36	997,350.00	0.274
安永9年（1780）	春	12	12,561.21	431.41	12,129.80	997,350.00	0.203
	秋	12	17,483.11	337.87	17,145.24	997,350.00	0.287
天明元年（1781）	春	12	16,894.66	520.38	16,374.28	997,350.00	0.274
	秋	12	16,718.11	353.67	16,364.44	997,350.00	0.273
天明2年（1782）	春	12	13,129.84	495.39	12,634.45	997,350.00	0.211
	秋	12	15,017.81	577.87	14,439.94	997,350.00	0.241
天明3年（1783）	春	12	10,860.22	408.63	10,451.59	997,350.00	0.175
	秋	12	10,287.23	562.91	9,724.32	997,350.00	0.163
天明4年（1784）	春	12	9,532.06	383.01	9,149.05	997,350.00	0.131
	秋	12	10,532.49	337.87	10,194.62	997,350.00	0.170
天明5年（1785）	春	12	11,478.37	371.65	11,106.72	997,350.00	0.186
	秋	12	12,420.27	337.86	12,082.41	997,350.00	0.202
天明6年（1786）	春	12	9,204.88	375.58	8,829.30	997,350.00	0.148
	秋	12	10,345.81	427.44	9,918.37	997,350.00	0.142
天明7年（1787）	春	12	5,521.42	451.57	5,069.85	997,350.00	0.085
	秋	12	11,433.59	358.06	11,075.53	997,350.00	0.185
天明8年（1788）	春	12	11,957.10	385.99	11,571.11	997,350.00	0.193
	秋	12	14,734.58	341.07	14,393.51	997,350.00	0.241
寛政元年（1789）	春	12	14,944.50	393.00	14,551.50	997,350.00	0.208

年次	季	家屋 敷数 (所)	「惣〆銀」 (匁) A	追加支出 (匁) B	総 純利益金 (匁) A-B=C	家代銀 総計 (匁) D	半季月平均 純利益率 (%) (C/D/6 or 7) *100
寛政2年 (1790)	秋	12	14,338.34	332.97	14,005.37	997,350.00	0.234
	春	12	13,687.88	619.13	13,068.75	997,350.00	0.218
寛政3年 (1791)	秋	12	16,804.91	332.97	16,471.94	997,350.00	0.275
	春	12	10,748.51	332.97	10,415.54	997,350.00	0.174
寛政4年 (1792)	秋	12	12,946.28	354.09	12,592.19	997,350.00	0.210
	春	12	15,749.80	353.49	15,396.31	997,350.00	0.221
寛政5年 (1793)	秋	12	16,367.34	242.50	16,124.84	997,350.00	0.269
	春	12	12,838.90	642.50	12,196.40	997,350.00	0.204
寛政6年 (1794)	秋	12	11,743.80	642.50	11,101.30	997,350.00	0.186
	春	12	15,039.28	642.50	14,396.78	997,350.00	0.241
寛政7年 (1795)	秋	12	18,534.46	642.50	17,891.96	997,350.00	0.256
	春	12	13,592.57	642.50	12,950.07	997,350.00	0.216
寛政8年 (1796)	秋	12	12,309.50	642.50	11,667.00	997,350.00	0.195
	春	12	12,817.08	492.50	12,324.58	997,350.00	0.206
寛政9年 (1797)	秋	12	13,672.77	492.50	13,180.27	997,350.00	0.220
	春	12	12,190.76	492.50	11,698.26	997,350.00	0.195
寛政10年 (1798)	秋	12	17,183.73	895.00	16,288.73	997,350.00	0.233
	春	12	12,737.87	895.00	11,842.87	997,350.00	0.198
寛政11年 (1799)	秋	12	15,703.81	895.00	14,808.81	997,350.00	0.247
	春	12	12,593.59	895.00	11,698.59	997,350.00	0.195
寛政12年 (1800)	秋	12	17,092.94	895.00	16,197.94	997,350.00	0.271
	春	12	12,696.71	895.00	11,801.71	1,000,350.00	0.169
享和元年 (1801)	秋	12	16,953.83	895.00	16,058.83	1,000,350.00	0.268
	春	12	13,910.79	895.00	13,015.79	1,000,350.00	0.217
享和2年 (1802)	秋	12	16,195.70	895.00	15,300.70	1,000,350.00	0.255
	春	12	11,891.29	950.00	10,941.29	1,000,350.00	0.182
享和3年 (1803)	秋	12	13,994.18	895.00	13,099.18	1,000,350.00	0.218
	春	12	15,391.18	950.00	14,441.18	1,000,350.00	0.206
文化元年 (1804)	秋	12	15,044.00	895.00	14,149.00	1,000,350.00	0.236
	春	12	9,677.10	950.00	8,727.10	1,000,350.00	0.145
文化2年 (1805)	秋	12	15,683.80	895.00	14,788.80	1,000,350.00	0.246
	春	12	9,085.00	950.00	8,135.00	1,000,350.00	0.136
文化3年 (1806)	秋	12	16,133.30	895.00	15,238.30	1,000,350.00	0.218
	春	12	14,690.70	944.27	13,746.43	1,000,350.00	0.229
文化4年 (1807)	秋	12	16,524.01	873.50	15,650.51	1,000,350.00	0.261
	春	12	16,049.26	873.50	15,175.76	1,000,350.00	0.253
文化5年 (1808)	秋	12	12,754.16	873.50	11,880.66	1,000,350.00	0.198
	春	12	16,728.15	873.50	15,854.65	1,000,350.00	0.226
文化6年 (1809)	秋	12	15,553.84	873.50	14,680.34	1,000,350.00	0.245
	春	12	15,026.03	873.50	14,152.53	1,000,350.00	0.236
	秋	12	15,232.85	873.50	14,359.35	1,000,350.00	0.239

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	家屋 敷数 (所)	「惣〆銀」 (匁) A	追加支出 (匁) B	總 純利益金 (匁) A-B=C	家代銀 總計 (匁) D	半季月平均 純利益率 (%) (C/D/6 or 7) *100
文化7年 (1810)	春	12	14,034.35	873.50	13,160.85	1,000,350.00	0.219
	秋	12	12,567.68	1,123.50	11,444.18	1,000,350.00	0.191
文化8年 (1811)	春	12	14,851.86	1,123.50	13,728.36	1,000,350.00	0.196
	秋	12	12,190.62	1,145.00	11,045.62	1,000,350.00	0.184
文化9年 (1812)	春	12	10,904.83	1,229.00	9,675.83	1,000,350.00	0.161
	秋	12	12,383.24	1,145.00	11,238.24	1,000,350.00	0.187
文化10年 (1813)	春	12	11,116.28	1,229.00	9,887.28	1,000,350.00	0.165
	秋	12	12,644.92	1,145.00	11,499.92	1,000,350.00	0.164
文化11年 (1814)	春	12	11,273.71	1,145.00	10,128.71	1,000,350.00	0.169
	秋	12	11,632.17	1,145.00	10,487.17	1,000,350.00	0.175
文化12年 (1815)	春	12	10,978.28	2,145.00	8,833.28	1,000,350.00	0.147
	秋	12	10,859.57	1,145.00	9,714.57	1,000,350.00	0.162
文化13年 (1816)	春	12	10,160.76	1,145.00	9,015.76	1,000,350.00	0.150
	秋	12	13,269.44	1,145.00	12,124.44	1,000,350.00	0.173
文化14年 (1817)	春	12	10,487.17	1,145.00	9,342.17	1,000,350.00	0.156
	秋	12	13,375.32	1,145.00	12,230.32	1,000,350.00	0.204
文政元年 (1818)	春	12	12,599.13	1,145.00	11,454.13	1,000,350.00	0.191
	秋	12	13,870.47	1,145.00	12,725.47	1,000,350.00	0.212
文政2年 (1819)	春	12	11,585.74	1,145.00	10,440.74	1,000,350.00	0.149
	秋	12	13,430.00	1,145.00	12,285.00	1,000,350.00	0.205
文政3年 (1820)	春	12	12,108.66	1,145.00	10,963.66	1,000,350.00	0.183
	秋	12	12,018.17	1,145.00	10,873.17	1,000,350.00	0.181
文政4年 (1821)	春	12	15,793.34	1,145.00	14,648.34	1,000,350.00	0.244
	秋	12	8,503.17	1,145.00	7,358.17	1,000,350.00	0.123
文政5年 (1822)	春	12	13,037.00	1,145.00	11,892.00	1,000,350.00	0.170
	秋	12	12,420.01	1,145.00	11,275.01	1,000,350.00	0.188
文政6年 (1823)	春	12	8,489.65	1,145.00	7,344.65	1,000,350.00	0.122
	秋	12	12,474.86	1,145.00	11,329.86	1,000,350.00	0.189
文政7年 (1824)	春	12	8,675.05	1,145.00	7,530.05	1,000,350.00	0.125
	秋	12	10,376.47	1,145.00	9,231.47	1,000,350.00	0.132
文政8年 (1825)	春	12	7,788.94	1,145.00	6,643.94	1,000,350.00	0.111
	秋	12	8,961.77	1,145.00	7,816.77	1,000,350.00	0.130
文政9年 (1826)	春	12	9,489.95	1,145.00	8,344.95	1,000,350.00	0.139
	秋	12	10,461.16	1,145.00	9,316.16	1,000,350.00	0.155
文政10年 (1827)	春	12	10,410.29	1,145.00	9,265.29	927,580.00	0.143
	秋	12	9,001.82	1,145.00	7,856.82	927,580.00	0.141
文政11年 (1828)	春	12	8,776.77	1,145.00	7,631.77	927,580.00	0.137
	秋	12	9,115.51	1,145.00	7,970.51	927,580.00	0.143
文政12年 (1829)	春	12	9,426.43	1,145.00	8,281.43	927,580.00	0.149
	秋	12			8,907.28	927,580.00	0.160
天保元年 (1830)	春	12			9,995.09	927,580.00	0.154

年次	季	家屋 敷数 (所)	「惣〆銀」 (匁) A	追加支出 (匁) B	総 純利益金 (匁) A-B=C	家代銀 総計 (匁) D	半季月平均 純利益率 (%) (C/D/6 or 7) *100
天保2年(1831)	秋	12			9,859.54	927,580.00	0.177
	春	12			6,020.94	927,580.00	0.108
天保3年(1832)	秋	12			7,562.24	927,580.00	0.136
	春	12			7,106.18	927,580.00	0.128
天保4年(1833)	秋	12			9,511.18	927,580.00	0.146
	春	12			8,489.87	927,580.00	0.153
天保5年(1834)	秋	12			7,785.86	927,580.00	0.140
	春	12			8,442.65	927,580.00	0.152
天保6年(1835)	秋	12			7,424.53	927,580.00	0.133
	春	12			6,052.68	927,580.00	0.109
天保7年(1836)	秋	12			11,258.82	927,580.00	0.173
	春	12			7,977.14	927,580.00	0.143
天保8年(1837)	秋	12			6,288.29	927,580.00	0.113
	春	12			5,372.24	927,580.00	0.097
天保9年(1838)	秋	12			3,506.68	927,580.00	0.063
	春	12			4,054.87	927,580.00	0.062
天保10年(1839)	秋	12			3,791.34	927,580.00	0.068
	春	12			4,178.63	927,580.00	0.075
天保11年(1840)	秋	12			11,446.01	927,580.00	0.206
	春	12			9,549.08	927,580.00	0.172
天保11年(1840)	秋	12	11,480.98	1,145.00	10,335.98	927,580.00	0.186

出典：明和7年「家方目録控」(続777)，安永4年「家方目録控 元方持」(本1760)，天明元年「家方目録控」(続779)，寛政9年「家方目録控 元方持」(本1761)，文政12年-天保11年「大元方勘定目録」(続3083-続3104)，文政7年「家方目録控 大坂店持」(続778)。

注(1)：表中の空欄は，不明であることを示す。

注(2)：「惣〆銀」は，追加支出前における大元方持家屋敷の純利益金の総計を示す。

注(3)：天保11年(1840)秋季の各数値は，大坂両替店持の目録(文政7年「家方目録控 大坂店持」続778)のほうに誤写として記録されていた。

注(4)：天保12年(1841)以降については，目録がなく，家代銀総計が不明であるため，さしあたり本表では除外した。

注(5)：半季月平均純利益率の算出にあたっては，通常は6で割り，閏月がある場合は7で割っている。

注(6)：家屋敷の数は，家屋敷の売却記録から，安政5年(1858)秋季に11か所，安政6年(1859)春季に10か所，文久2年(1862)秋季に9か所，慶応2年(1866)春季に8か所に減ると推定している。

注(7)：「惣〆銀」と総純利益金については，手代の計算間違いをすべて正したので，史料上の数値と若干の差がある。ただし，その差は，概ね銀10匁未満である。

注(8)：文化7年(1810)秋季以降，「北浜式丁目御旅宿屋敷半軒役諸入用」が半季ごとに計上されており(寛政9年「家方目録控 元方持」本1761)，「惣〆銀」は本来の総純利益金から「御旅宿」費用を差し引いたものである。当該費用は，少ないときで銀80匁程度，多いときで銀1貫500匁程度にも及ぶ。しかし，大坂両替店は当該費用を差し引いてから純利益率を計算していたので，本表においても，それを踏襲した。この詳細については，今後の課題としたい。

付表6 大坂両替店持家屋敷の数，総純利益金，家代銀総計，1
か月当たりの半季月平均純利益率——明和7年（1770）～明治4
年（1871）の場合

年次	季	家屋 敷数 (所)	総 純利益金 (匁) A	家代銀 総計 (匁) B	半季月平均 純利益率 (%) (A/B/6 or 7) *100
天明5年（1785）	春				
	秋	9	7,322.32	885,200.00	0.138
天明6年（1786）	春	9	5,415.15	885,200.00	0.102
	秋				
天明7年（1787）	春				
	秋	10	4,265.50	794,700.00	0.089
天明8年（1788）	春	10	5,351.63	794,700.00	0.112
	秋	10	7,539.46	794,700.00	0.158
寛政元年（1789）	春				
	秋	10	8,655.61	794,700.00	0.182
寛政2年（1790）	春				
	秋				
寛政3年（1791）	春	11	5,648.89	894,700.00	0.105
	秋	12	4,900.23	944,700.00	0.086
寛政4年（1792）	春	12	9,648.34	944,700.00	0.146
	秋	12	8,978.12	944,700.00	0.158
寛政5年（1793）	春	11	9,981.93	868,700.00	0.192
	秋	11	8,832.35	868,700.00	0.169
寛政6年（1794）	春	11	10,728.26	895,200.00	0.200
	秋	11	12,268.92	895,200.00	0.196
寛政7年（1795）	春	11	9,180.65	895,200.00	0.171
	秋	11	6,210.63	895,200.00	0.116
寛政8年（1796）	春	11	7,355.88	895,200.00	0.137
	秋	11	4,906.72	895,200.00	0.091
寛政9年（1797）	春	11	8,569.37	895,200.00	0.160
	秋	11	8,928.12	895,200.00	0.142
寛政10年（1798）	春	11	6,085.58	895,200.00	0.113
	秋	11	8,020.83	895,200.00	0.149
寛政11年（1799）	春	11	5,820.08	895,200.00	0.108
	秋	10	5,407.43	890,200.00	0.101
寛政12年（1800）	春	9	8,175.80	850,200.00	0.137
	秋	9	6,116.70	850,200.00	0.120
享和元年（1801）	春	10	3,670.32	1,019,200.00	0.060
	秋	11	3,075.26	1,067,700.00	0.048
享和2年（1802）	春	11	4,899.66	1,067,700.00	0.076
	秋	11	6,654.42	1,067,700.00	0.104
享和3年（1803）	春	11	9,091.00	1,067,700.00	0.122
	秋	11	7,488.82	1,067,700.00	0.117

年次	季	家屋 敷数 (所)	総 純利益金 (匁) A	家代銀 總計 (匁) B	半季月平均 純利益率 (%) (A/B/ 6 or 7) *100
文化元年 (1804)	春	11	6,625.81	1,067,700.00	0.103
	秋	11	7,157.71	1,067,700.00	0.112
文化2年 (1805)	春	11	7,717.19	1,067,700.00	0.120
	秋	11	10,884.24	1,067,700.00	0.146
文化3年 (1806)	春	11	6,838.95	1,067,700.00	0.107
	秋	11	11,667.79	1,067,700.00	0.182
文化4年 (1807)	春	11	10,253.19	1,067,700.00	0.160
	秋	11	9,070.65	1,067,700.00	0.142
文化5年 (1808)	春	12	11,772.74	1,092,700.00	0.154
	秋	12	9,902.65	1,092,700.00	0.151
文化6年 (1809)	春	12	8,225.45	1,092,700.00	0.125
	秋	12	9,649.68	1,092,700.00	0.147
文化7年 (1810)	春	12	7,590.82	1,092,700.00	0.116
	秋	12	10,802.98	1,092,700.00	0.165
文化8年 (1811)	春	12	15,402.69	1,092,700.00	0.201
	秋	12	11,969.81	1,092,700.00	0.183
文化9年 (1812)	春	12	10,739.62	1,092,700.00	0.164
	秋	12	12,161.11	1,092,700.00	0.185
文化10年 (1813)	春	12	10,403.69	1,092,700.00	0.159
	秋	12	13,265.23	1,092,700.00	0.173
文化11年 (1814)	春	12	12,753.62	1,092,700.00	0.195
	秋	12	8,085.28	1,092,700.00	0.123
文化12年 (1815)	春	12	10,654.97	1,092,700.00	0.163
	秋	12	10,419.94	1,092,700.00	0.159
文化13年 (1816)	春	12	10,294.42	1,092,700.00	0.157
	秋	12	12,081.10	1,092,700.00	0.158
文化14年 (1817)	春	12	10,492.63	1,092,700.00	0.160
	秋	12	9,592.96	992,700.00	0.161
文政元年 (1818)	春	11	11,196.12	977,200.00	0.191
	秋	10	11,015.66	977,200.00	0.188
文政2年 (1819)	春	10	11,724.86	977,200.00	0.171
	秋	10	8,030.60	977,200.00	0.137
文政3年 (1820)	春	10	10,874.49	977,200.00	0.185
	秋	10	10,627.13	977,200.00	0.181
文政4年 (1821)	春	10	10,615.79	977,200.00	0.181
	秋	10	7,717.89	977,200.00	0.132
文政5年 (1822)	春	9	9,795.32	928,700.00	0.151
	秋	9	7,464.16	928,700.00	0.134
文政6年 (1823)	春	9	9,366.62	928,700.00	0.168
	秋	9	3,043.87	928,700.00	0.055
文政7年 (1824)	春	9	6,419.42	928,700.00	0.115

三井大坂兩替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	家屋 敷数 (所)	總 純利益金 (匁) A	家代銀 總計 (匁) B	半季月平均 純利益率 (%) (A/B/6 or 7) *100
文政8年(1825)	秋	9	7,308.11	928,700.00	0.112
	春	9	6,934.79	928,700.00	0.124
文政9年(1826)	秋	9	9,143.21	928,700.00	0.164
	春	9	5,858.88	928,700.00	0.105
文政10年(1827)	秋	9	6,213.03	928,700.00	0.112
	春	9	10,524.72	928,700.00	0.162
文政11年(1828)	秋	8	8,287.56	709,700.00	0.195
	春	8	8,612.33	709,700.00	0.202
文政12年(1829)	秋	8	7,889.20	709,700.00	0.185
	春	8	8,645.47	709,700.00	0.203
天保元年(1830)	秋	8	6,085.39	709,700.00	0.143
	春	8	11,953.61	709,700.00	0.241
天保2年(1831)	秋	8	9,325.67	709,700.00	0.219
	春	8	6,393.89	709,700.00	0.150
天保3年(1832)	秋	8	9,575.17	709,700.00	0.225
	春	8	6,349.71	709,700.00	0.149
天保4年(1833)	秋	8	9,104.81	709,700.00	0.183
	春	8	10,480.25	709,700.00	0.246
天保5年(1834)	秋	8	8,674.48	711,200.00	0.203
	春	8	10,206.93	711,200.00	0.239
天保6年(1835)	秋	8	7,919.22	711,200.00	0.186
	春	8	7,246.23	711,200.00	0.170
天保7年(1836)	秋	8	8,112.24	711,200.00	0.163
	春	8	9,068.21	711,200.00	0.213
天保8年(1837)	秋	9	6,525.93	771,200.00	0.141
	春	9	8,905.93	771,200.00	0.192
天保9年(1838)	秋	9	7,104.73	771,200.00	0.154
	春	9	8,274.00	771,200.00	0.153
天保10年(1839)	秋	9	7,415.48	771,200.00	0.160
	春	10	4,248.20	786,200.00	0.090
天保11年(1840)	秋	10	9,291.73	786,200.00	0.197
	春	10	9,023.41	786,200.00	0.191
天保12年(1841)	秋	11	8,655.09	798,700.00	0.181
	春	12	11,649.49	878,700.00	0.189
天保13年(1842)	秋	12	11,302.57	878,700.00	0.214
	春	12	10,855.86	878,700.00	0.206
天保14年(1843)	秋	11	5,250.74	853,700.00	0.103
	春	11	9,831.71	853,700.00	0.192
弘化元年(1844)	秋	11	13,775.85	853,700.00	0.231
	春	11	12,385.09	853,700.00	0.242
	秋	11	10,175.46	853,700.00	0.199

年次	季	家屋 敷数 (所)	総 純利益金 (匁) A	家代銀 總計 (匁) B	半季月平均 純利益率 (%) (A/B/6 or 7) *100
弘化2年(1845)	春	11	11,778.55	853,700.00	0.230
	秋	11	11,071.27	853,700.00	0.216
弘化3年(1846)	春	11	14,954.93	853,700.00	0.250
	秋	11	12,821.54	853,700.00	0.250
弘化4年(1847)	春	11	12,698.62	853,700.00	0.248
	秋	11	12,478.34	853,700.00	0.244
嘉永元年(1848)	春	11	12,982.57	853,700.00	0.253
	秋	11	11,199.27	853,700.00	0.219
嘉永2年(1849)	春	11	12,073.09	853,700.00	0.202
	秋	11	11,669.31	853,700.00	0.228
嘉永3年(1850)	春	11	11,795.91	853,700.00	0.230
	秋	11	8,303.19	853,700.00	0.162
嘉永4年(1851)	春	11	9,131.64	853,700.00	0.178
	秋	11	10,368.60	853,700.00	0.202
嘉永5年(1852)	春	11	8,265.53	853,700.00	0.138
	秋	11	5,658.61	853,700.00	0.110
嘉永6年(1853)	春	11	10,291.09	853,700.00	0.201
	秋	11	9,911.70	853,700.00	0.194
安政元年(1854)	春	11	9,277.99	853,700.00	0.181
	秋	11	9,374.63	853,700.00	0.157
安政2年(1855)	春	11	11,658.47	853,700.00	0.228
	秋	11	10,510.26	853,700.00	0.205
安政3年(1856)	春	12	9,307.87	865,700.00	0.179
	秋	12	11,996.99	865,700.00	0.231
安政4年(1857)	春	12	13,764.49	865,700.00	0.227
	秋	12	10,232.48	865,700.00	0.197
安政5年(1858)	春	10	11,733.41	814,200.00	0.240
	秋	10	12,727.16	814,200.00	0.261
安政6年(1859)	春	10	10,495.81	814,200.00	0.215
	秋	10	12,848.29	814,200.00	0.263
万延元年(1860)	春	10	10,089.27	814,200.00	0.177
	秋	10	10,634.97	814,200.00	0.218
文久元年(1861)	春	10	10,439.20	814,200.00	0.214
	秋	10	9,617.41	814,200.00	0.197
文久2年(1862)	春	10	10,019.98	814,200.00	0.205
	秋	9	13,151.00	756,200.00	0.248
文久3年(1863)	春	9	7,484.75	756,200.00	0.165
	秋	9	6,136.31	756,200.00	0.135
元治元年(1864)	春	9	4,235.42	756,200.00	0.093
	秋	9	10,398.49	756,200.00	0.229
慶応元年(1865)	春	9	12,103.16	756,200.00	0.229

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	家屋 敷数 (所)	総 純利益金 (匁) A	家代銀 総計 (匁) B	半季月平均 純利益率 (%) (A/B/6 or 7) *100
慶応2年(1866)	秋	9	9,564.61	756,200.00	0.211
	春	10	10,396.88	816,200.00	0.212
慶応3年(1867)	秋	9	△ 5,444.55	804,200.00	△ 0.113
	春	8	△ 240.28	914,000.00	△ 0.000
明治元年(1868)	秋	8	7,008.72	914,000.00	0.128
	春	8	9,727.83	914,000.00	0.152
明治2年(1869)	秋	7	6,229.29	834,000.00	0.124
	春	7	10,176.30	834,000.00	0.203
明治3年(1870)	秋	7	12,399.54	834,000.00	0.248
	春	7	12,837.36	834,000.00	0.257
明治4年(1871)	秋	7	12,366.68	834,000.00	0.212
	春	6	12,919.06	781,000.00	0.276
	秋	6	14,255.98	781,000.00	0.304

出典：天明5-6年「当店持抱屋敷九ヶ所勘定目録」(続6112-2, 続6113-2), 天明7-寛政元年「当店持抱屋敷拾ヶ所勘定目録」(続6115-2, 続6116-2, 続6117-2, 続6118-2), 寛政3年「当店持抱屋敷拾一ヶ所勘定目録」(続6120-2), 寛政3-4年「当店持抱屋敷拾二ヶ所勘定目録」(続6121-2, 続6122-2, 続6123-2), 寛政5-11年「当店持抱屋敷拾一ヶ所勘定目録」(続6124-2, 続6125-2, 続6128-2, 続6130-1, 続6131-1, 続6134-1, 続6136-1, 続6138-1, 続6140-1, 続6141-1, 続6142-1, 続6143-1, 続6144-1), 寛政11年「当店持抱屋敷拾ヶ所勘定目録」(続6145-1), 寛政12年「当店持抱屋敷九ヶ所勘定目録」(続6146-1, 続6147-1), 享和元年「当店持抱屋敷拾ヶ所勘定目録」(続6148-1), 享和元文化4年「当店持抱屋敷拾一ヶ所勘定目録」(続6149-1, 続6150-1, 続6151-2, 続6152-1, 続6153-1, 続6154-1, 続6155-1, 続6156-1, 続6157-1, 続6158-1, 続6159-1, 続6160-1, 続6161-1), 文化5-14年「当店持抱屋敷拾二ヶ所勘定目録」(続6162-1, 続6163-1, 続6164-1, 続6165-1, 続6166-1, 続6167-1, 続6168-1, 続6169-1, 続6170-1, 続6171-1, 続6172-1, 続6173-1, 続6174-1, 続6175-1, 続6176-1, 続6177-1, 続6178-1, 続6179-1, 続6180-1, 続6181-1), 文政元年「店持抱屋敷拾ヶ所勘定目録」(続6182-1), 文政元-4年「店持抱屋敷拾ヶ所勘定目録」(続6183-1, 続6184-1, 続6185-1, 続6186-1, 続6187-1, 続6188-1, 続6189-1), 文政5-6年「店持抱屋敷九ヶ所勘定目録」(続6190-1, 続6191-1, 続6192-1, 続6193-1), 文政7年「家方目録控 大坂店持」(続778), 安政3-4年「店持抱屋敷十ヶ所勘定目録」(続6257-1, 続6258-1, 続6259-1, 続6260-1), 安政5-文久2年「店持抱屋敷拾ヶ所勘定目録」(続6261-1, 続6262-1, 続6263-1, 続6264-1, 続6265-1, 続6266-1, 続6267-1, 続6268-1, 続6269-1), 文久2-慶応元年「店持抱屋敷九ヶ所勘定目録」(続6270-1, 続6271-1, 続6272-1, 続6273-1, 続6274-1, 続6275-1, 続6276-1), 慶応2年「店持抱屋敷十ヶ所勘定目録」(続6277-1), 慶応2年「店持抱屋敷九ヶ所勘定目録」(続6278-1), 慶応3-明治元年「店持抱屋敷八ヶ所勘定目録」(続6279-1, 続6280-1, 続6281-1), 明治元-3年「店持抱屋敷七ヶ所勘定目録」(続6282-1, 続6283-1, 続6284-1, 続6285-1, 続6286-1), 明治4年「店持抱屋敷六ヶ所勘定目録」(続6287-1, 続6288-1)。

注(1)：表中の空欄は、不明であることを示す。

注(2)：大坂両替店持家屋敷の場合、付表5のような追加支出がないので、史料上の「総べ銀」を総純利益金としている。

注(3)：「家方目録控」がある年については、それを参照した。

注(4)：半季月平均純利益率の算出にあたっては、通常は6で割り、閏月がある場合は7で割っている。

注(5)：「総べ銀」と半季月平均純利益金については、手代の計算間違いをすべて正したので、史料上の数値と若干の差がある。ただし、その差は、多くとも銀2匁である。

附表7 大元方持家屋敷の借屋と土蔵の数

単位：借屋は軒，土蔵は所

家屋敷名	年次	表借屋	路次借屋	浜側借屋	堅町借屋	横町借屋	裏借屋	土蔵
1 高麗橋一丁目	宝暦12年 (1762) 明和7年 (1770) 安永6年 (1777) 寛政7年 (1795) 文政2年 (1819) 天保9年 (1838) 嘉永5年 (1852)							
2 高麗橋一丁目	宝暦12年 (1762) 明和7年 (1770) 安永6年 (1777) 寛政7年 (1795) 文政2年 (1819) 天保9年 (1838) 嘉永5年 (1852)	2 2 2 2 2 2 2						
3 高麗橋一丁目	宝暦12年 (1762) 明和7年 (1770) 安永6年 (1777) 寛政7年 (1795) 文政2年 (1819) 天保9年 (1838) 嘉永5年 (1852)				5 5 —	7 7 —	1 1 —	1 1 2
4 高麗橋一丁目	宝暦12年 (1762) 明和7年 (1770) 安永6年 (1777) 寛政7年 (1795) 文政2年 (1819) 天保9年 (1838) 天保12年 (1841) 嘉永5年 (1852)	2 2 2 2 1 1 1	1 1 1				2 2 2 3 1 1 1	1 1 1
5 高麗橋三丁目	宝暦12年 (1762) 明和7年 (1770) 安永6年 (1777) 寛政7年 (1795) 文政2年 (1819) 天保9年 (1838) 嘉永5年 (1852)							
6 平野町一丁目	宝暦12年 (1762) 明和7年 (1770) 安永6年 (1777)			4 4 4	8 8 8	6 6 6		15 15 15

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

家屋數名	年次	表借屋	路次借屋	浜側借屋	豎町借屋	横町借屋	裏借屋	土蔵
	寛政7年 (1795)			4	8	6		16
	文化元年 (1804)			3	7	5		16
	文政2年 (1819)			3	7	5		16
	天保9年 (1838)			6	6	4		13
	天保12年 (1841)			6	6	4		13
	嘉永5年 (1852)			6	6	5		13
7 梶木町	宝暦12年 (1762)				2	7	3	1
	明和7年 (1770)				2	7	3	1
	安永6年 (1777)				2	7	2	1
	寛政7年 (1795)				3	6	3	1
	文政2年 (1819)				3	6	3	1
	天保9年 (1838)				3	6	1	1
	天保12年 (1841)				3	6	1	1
	嘉永5年 (1852)				3	6	1	1
8 江戸堀二丁目	宝暦12年 (1762)	6				8	19	
	明和7年 (1770)	6				8	19	
	安永6年 (1777)	6				8	19	
	寛政7年 (1795)	13					18	
	文政2年 (1819)	14				5	18	
8 麴町	宝暦12年 (1762)	6					9	1
	明和7年 (1770)	6					9	1
	安永6年 (1777)	6					9	1
	寛政7年 (1795)	6					9	1
	文政2年 (1819)	7					16	1
	天保9年 (1838)	5	3		3		8	2
	天保12年 (1841)	5	3		3		8	2
	嘉永5年 (1852)	5	3		3		8	2
9 斎藤町	宝暦12年 (1762)				16	21	67	1
	明和7年 (1770)				16	20	56	1
	安永6年 (1777)				16	20	56	1
	寛政7年 (1795)				17	20	56	1
	文政2年 (1819)				17	22	53	1
	天保9年 (1838)				17	22	53	1
	嘉永5年 (1852)				17	22	53	1
10 玉水町	宝暦12年 (1762)			2	9	4	14	
	明和7年 (1770)			2	9	4	14	
	安永6年 (1777)			2	9	4	14	
	寛政7年 (1795)			3	8	4	14	1
	文政2年 (1819)			4	8	4	14	1
	天保9年 (1838)			3	8	4	14	1

家屋敷名	年次	表借屋	路次借屋	浜側借屋	堅町借屋	横町借屋	裏借屋	土蔵
	天保12年 (1841)			2	6	6	10	2
	嘉永5年 (1852)			2	6	6	10	2
11 京町堀四丁目	宝暦12年 (1762)			11		8	48	1
	明和7年 (1770)			11		8	48	
	安永6年 (1777)			11		8	48	1
	寛政7年 (1795)			13		7	51	
	文化10年 (1813)	6		10			25	
	文政2年 (1819)	6		10			25	
	天保9年 (1838)	6		10			25	
	嘉永5年 (1852)	6		10			25	
12 備後町四丁目	宝暦12年 (1762)	2						2
	明和7年 (1770)	2						2
	安永6年 (1777)	2						2
	寛政7年 (1795)	2						2
	文政2年 (1819)	2						3
	天保9年 (1838)	2						3
	嘉永5年 (1852)	2						4

出典：宝暦12年「永録 弍」（本117）、安永6年「永録 三」（本118）、寛政7年「永録 四」（本119）、文政2年「永録 五」（本120）、文政2年「文政二年卯九月改大坂抱屋敷之控 元方持 天保十二丑二月大坂店々調登ル」（追700-1）、天保9年「永録 六」（本121）、嘉永5年「永録 七」（本122）。

注（1）：表中の空欄は、0であることを示す。

注（2）：表中の一は、記載なしであることを示す。

付表8 大坂両替店持家屋敷の借屋と土蔵の数 単位：借屋は軒，土蔵は所

家屋敷名	年次	表借屋	路次借屋	浜側借屋	堅町借屋	横町借屋	裏借屋	土蔵
1 白髪町	明和7年(1770)	—				—	—	—
	安永6年(1777)	17				—	—	4
	寛政7年(1795)	18					23	3
	文化5年(1808)			12		6	23	3
	文政2年(1819)							
3 奈良屋町	明和7年(1770)	—				—	—	
	安永6年(1777)	6				5	12	
	寛政7年(1795)	11					12	
	文化5年(1808)	7				5	12	
	文政2年(1819)	7				5	12	
	天保9年(1838)	7				5	12	
	嘉永5年(1852)	7				5	12	
4 山本町	安永元年(1772)							
	安永6年(1777)				2	—	—	—
	寛政7年(1795)				3	3	3	1
	文化5年(1808)	7					5	
	文政2年(1819)				3	3	5	
	天保9年(1838)				3	3	5	
	嘉永5年(1852)				3	3	5	
5 古手町	安永6年(1777)	—					—	2
	寛政7年(1795)	10			1	9	3	1
	文化5年(1808)						3	1
	文政2年(1819)				1	9	3	1
	天保9年(1838)				1	9	3	1
	嘉永5年(1852)				1	9	3	2
6 江戸堀一丁目	安永6年(1777)	—					—	—
	寛政7年(1795)	3					16	2
	文化3年(1806)	3					—	1
	文化5年(1808)	4					14	1
	文政2年(1819)	3					—	1
	天保9年(1838)	3					—	1
	天保12年(1841)	6					20	2
	嘉永5年(1852)	6					20	2
7 高麗橋三丁目	安永8年(1779)	1						
	寛政5年(1793)	1						
8 堂嶋新地一丁目	安永6年(1777)							
	寛政7年(1795)	7					9	
	文化5年(1808)	7					10	1
	文政2年(1819)	7					9	

家屋敷名	年次	表借屋	路次借屋	浜側借屋	竪町借屋	横町借屋	裏借屋	土蔵
	天保9年(1838)	7					9	
	天保12年(1841)	3		2			9	6
	嘉永5年(1852)	5					6	6
9 伏見屋四郎兵衛町	安永6年(1777)	—					—	—
	寛政7年(1795)	41					70	5
	文化5年(1808)	41					64	1
	文政2年(1819)	41					65	5
	天保9年(1838)	41					65	5
	天保12年(1841)	42					69	2
	嘉永5年(1852)	42					71	2
10 伏見町	安永6年(1777)	1						
	寛政7年(1795)	1						1
	文化5年(1808)	1						1
11 平野町一丁目	安永6年(1777)	5						
	寛政7年(1795)				5	7		7
	文化5年(1808)	12						7
12 四軒町	寛政3年(1791)	3						
14 富田屋町	文化3年(1806)			8		14	25	4
	文化5年(1808)	18					11	11
	文化7年(1810)					10	11	12
	文政2年(1819)			8		10	11	12
	天保9年(1838)			8		10	11	12
	嘉永5年(1852)			8		7	11	12
15 吉野屋町	文化3年(1806)			3	7		—	8
	文化5年(1808)	10					5	8
	文政2年(1819)			3	7		—	8
16 百間町	文化5年(1808)	3						4
	文政2年(1819)	3						4
	天保9年(1838)	3						4
17 堂嶋新地北町	天保7年(1836)				18		20	4
	天保9年(1838)				18		20	4
	嘉永5年(1852)				18		20	4
18 新平野町	天保9年(1838)	6					13	
	天保12年(1841)	6					13	
	嘉永5年(1852)	6					13	
19 天満南木幡町	天保12年(1841)	3					—	1
	嘉永5年(1852)	3					28	
20 薩摩堀中筋町	天保12年(1841)	11		10			18	6

三井大坂兩替店の都市不動産経営（萬代）

家屋敷名	年次	表借屋	路次借屋	浜側借屋	竪町借屋	横町借屋	裏借屋	土蔵
	嘉永 5 年（1852）	11		10			18	6
21 土佐堀二丁目	嘉永 5 年（1852）	2					3	1
	安政 3 年（1856）	2		2				1
22 平野町一丁目	慶応 2 年（1866）			6	6	4		14

出典：付表 7 と同じ。

注（1）：表中の空欄は，0であることを示す。

注（2）：表中の一は，記載なしであることを示す。

付表 9 大元方持家屋敷の借屋の量数と1量当たりの家賃

家屋敷名	年次	表借屋		堅町借屋		横町借屋		裏借屋	
		(量)	(収)	(量)	(収)	(量)	(収)	(量)	(収)
3 高麗橋一丁目	宝暦12年 (1762)			130.0	1.0	149.0	0.718	45.0	0.888
	明和7年 (1770)			130.0	1.0	149.0	0.718	45.0	0.888
	安永6年 (1777)			130.0	1.2	120.25	0.9	—	—
4 高麗橋一丁目	宝暦12年 (1762)	45.0	1.2					36.0	0.7
	明和7年 (1770)	45.0	1.2					36.0	0.7
	安永6年 (1777)	45.0	1.2					36.0	0.7
	文政2年 (1819)	34.0	0.95					27.0	0.8
	天保9年 (1838)	66.0	1.25					12.5	0.85
	天保12年 (1841)	66.0	1.25					12.5	0.85
	嘉永5年 (1852)	66.0	1.13					12.5	0.77
6 平野町一丁目	宝暦12年 (1762)			259.0	1.0	150.0	0.75		
	明和7年 (1770)			259.0	1.0	150.0	0.75		
	安永6年 (1777)			259.0	1.0	150.0	0.75		
	寛政7年 (1795)			259.0	0.9	150.0	0.65		
	文化元年 (1804)			260.0	1.0	150.0	0.66		
	文政2年 (1819)			260.0	1.0	150.0	0.66		
	天保9年 (1838)			230.5	1.25	115.5	1.05		
	天保12年 (1841)			230.0	1.25	115.5	1.05		
	嘉永5年 (1852)			230.5	1.0	115.5	0.85		
	7 梶木町	宝暦12年 (1762)			74.0	0.853	94.0	0.694	25.0
明和7年 (1770)				74.0	0.853	94.0	0.694	25.0	0.489
安永6年 (1777)				84.0	0.85	97.5	0.75	16.5	0.55
寛政7年 (1795)				70.7	0.85	96.0	0.75	35.75	0.55
文政2年 (1819)			70.7	0.85	96.0	0.75	35.75	0.55	

8 江戸堀二丁目	天保9年 (1838)																				
	天保12年 (1841)																				
	嘉永5年 (1852)	70.0	0.85	102.0	0.75	19.0	0.75	19.0	0.75												
		70.0	0.85	102.0	0.75	19.0	0.75	19.0	0.75												
		70.0	0.8	102.0	0.7	19.0	0.7	19.0	0.7												
8 麹町	宝曆12年 (1762)	131.0	0.82	127.5	0.745	169.5	0.65	169.5	0.65												
	天明7年 (1770)	131.0	0.82	127.5	0.745	169.5	0.65	169.5	0.65												
	安永6年 (1777)	131.0	0.85	127.5	0.745	169.5	0.65	169.5	0.65												
	寛政7年 (1795)	209.5	0.75	127.5	0.745	169.5	0.65	169.5	0.65												
	文政2年 (1819)	101.5	0.75	123.0	0.9	83.5	0.62	83.5	0.62												
	宝曆12年 (1762)	154.0	0.835			100.0	0.65	100.0	0.65												
	天明7年 (1770)	154.0	0.835			100.0	0.65	100.0	0.65												
	安永6年 (1777)	154.0	0.835			100.0	0.65	100.0	0.65												
	寛政7年 (1795)	163.0	0.75			100.0	0.55	100.0	0.55												
文政2年 (1819)	191.0	0.75			147.0	0.55	147.0	0.55													
天保9年 (1838)	147.0	1.0	72.0	0.9	77.5	0.65	77.5	0.65													
天保12年 (1841)	147.0	1.0	72.0	0.9	77.5	0.65	77.5	0.65													
天保13年 (1842)	147.0	0.8	72.0	0.7	77.5	0.5	77.5	0.5													
嘉永5年 (1852)	147.0	0.8	72.0	0.7	77.5	0.5	77.5	0.5													
9 齊藤町	宝曆12年 (1762)			323.5	0.688	318.7	0.625	301.5	0.5												
	天明7年 (1770)			324.5	0.688	287.0	0.625	328.5	0.6												
	安永6年 (1777)			324.5	0.688	286.0	0.625	328.5	0.6												
	寛政7年 (1795)			284.5	0.688	286.0	0.625	328.5	0.6												
	文政2年 (1819)			365.5	0.688	288.5	0.625	314.5	0.6												
天保9年 (1838)			365.5	0.688	288.5	0.625	314.5	0.6													
嘉永5年 (1852)			365.5	0.65	288.5	0.59	314.5	0.57													
10 玉水町	宝曆12年 (1762)			—	0.769	—	0.769	171.0	0.55												
	天明7年 (1770)			—	0.769	—	0.769	177.0	0.55												
	安永6年 (1777)			—	0.769	—	0.769	177.0	0.55												

家屋敷名	年次	表借屋		堅町借屋		横町借屋		裏借屋	
		(畳)	(知)	(畳)	(知)	(畳)	(知)	(畳)	(知)
11 京町堀四丁目	寛政7年 (1795)			202.5	0.97	70.5	0.685	171.0	0.47
	文政2年 (1819)			202.5	0.97	70.5	0.685	171.0	0.47
	天保9年 (1838)			202.5	0.97	70.5	0.685	171.0	0.47
	天保12年 (1841)			182.5	0.9	131.6	0.85	—	—
	嘉永5年 (1852)			182.5	0.9	131.6	0.85	119.5	0.7
12 備後町四丁目	宝暦12年 (1762)	67.0	1.09			161.0	0.75	261.5	0.47
	明和7年 (1770)	67.0	1.09			—	—	—	—
	安永6年 (1777)	67.0	1.09			161.0	0.75	261.5	0.47
	寛政7年 (1795)	67.0	1.78			159.0	0.675	461.5	0.6
	文政2年 (1819)	67.0	—					357.0	0.7
	天保9年 (1838)	67.0	—					357.0	0.7
	嘉永5年 (1852)	170.0	0.9					357.0	0.7
								357.0	0.7
								357.0	0.7
								357.0	0.67

出典：付表7と同じ。

注(1)：表中の空欄は、0であることを示す。

注(2)：表中の一は、記載なしであることを示す。

注(3)：各借屋には、等級により1畳当たりの家賃が異なる場合がある。その場合、原則として本表では畳数が多いほうを示し、前年度の分を可能な限り踏襲した。

付表 10 大坂両替店持家屋敷の借屋の屋敷と1層当たりの家賃

家屋敷名	年次	表借屋		竪町借屋		横町借屋		裏借屋	
		(畳)	(匁)	(畳)	(匁)	(畳)	(匁)	(畳)	(匁)
1 白髮町	安永6年(1777)	261.0	0.8			123.0	0.75	254.0	0.5
	寛政7年(1795)	267.0	0.8			—	—	252.0	0.5
	文政2年(1819)	226.02	0.8			112.5	0.8	294.0	0.5
3 奈良屋町	安永6年(1777)	112.5	0.7			64.0	0.65	92.0	0.5
	寛政7年(1795)	112.5	0.7			64.0	0.65	92.0	0.5
	文政2年(1819)	112.5	0.7			64.0	0.65	106.0	0.7
	天保9年(1838)	112.5	0.7			64.0	0.65	106.0	0.7
	嘉永5年(1852)	112.5	0.65			64.0	0.6	106.0	0.65
4 山本町	安永6年(1777)			49.0	0.7	92.0	0.55	12.0	0.45
	寛政7年(1795)			69.0	0.7	56.5	0.55	46.0	0.45
	文政2年(1819)			69.0	0.7	56.5	0.55	46.0	0.45
5 古手町	天保9年(1838)			69.0	0.7	56.5	0.55	46.0	0.45
	嘉永5年(1852)			69.0	0.7	56.5	0.55	68.0	0.45
	安永6年(1777)	164.0	0.75					48.0	0.55
6 江戸堀一丁目	寛政7年(1795)			25.0	0.8	153.5	0.8	32.75	0.6
	文政2年(1819)			25.0	0.75	153.5	0.75	32.75	0.55
	天保9年(1838)			25.0	0.75	153.5	0.75	32.75	0.55
	嘉永5年(1852)			25.0	0.71	153.5	0.71	32.75	0.52
	安永6年(1777)	—	—					152.0	—
	寛政7年(1795)	—	—					152.0	0.5
文化3年(1806)	89.0	0.8					167.0	0.7	
文政2年(1819)	89.0	0.8					167.0	0.7	
天保9年(1838)	89.0	0.8					167.0	0.7	

家屋敷名	年次	表借屋		堅町借屋		横町借屋		裏借屋	
		(畳)	(枚)	(畳)	(枚)	(畳)	(枚)	(畳)	(枚)
8 堂嶋新地一丁目	天保12年 (1841)	45.0	0.76					167.0	0.55
	嘉永5年 (1852)	89.0	0.76					167.0	0.55
	寛政7年 (1795)	90.0	1.2					175.0	1.0
	文政2年 (1819)	90.0	1.2					175.0	1.0
	天保9年 (1838)	90.0	1.2					175.0	1.0
9 伏見屋四郎兵衛町	天保12年 (1841)	66.5	1.25					119.5	0.95
	天保12年 (1841)	99.0	1.2					119.5	0.95
	嘉永5年 (1852)	99.0	1.2					119.5	0.95
11 平野町一丁目	寛政7年 (1795)	1010.5	0.6					453.0	0.4
	文政2年 (1819)	1010.0	0.6					448.5	0.4
	天保9年 (1838)	1010.0	0.6					448.5	0.4
	天保12年 (1841)	1043.0	0.6					428.0	0.4
14 富田屋町	嘉永5年 (1852)	1043.0	0.6					448.5	0.4
	寛政7年 (1795)			60.0	1.0	140.0	0.8		
	文化3年 (1806)					233.5	0.75	354.0	0.73
	文化7年 (1810)					261.0	0.95	149.5	0.85
	文政2年 (1819)					261.0	0.9	149.5	0.8
15 吉野屋町	天保9年 (1838)					261.0	0.9	149.5	0.8
	嘉永5年 (1852)					139.5	0.9	149.5	0.8
	文化3年 (1806)			167.5	1.05			62.0	0.75
16 百間町	文政2年 (1819)			167.5	1.05			62.0	0.75
	文化5年 (1808)	12.0	0.8						
	文政2年 (1819)	12.0	0.8						
17 堂嶋新地北町	天保9年 (1838)	12.0	0.8						
	天保7年 (1836)			325.5	0.75			255.75	0.8

	天保9年 (1838)			325.5	0.75			255.75	0.8
	嘉永5年 (1852)			325.5	0.71			255.75	0.76
18 新平野町	天保9年 (1838)	117.0	0.8					153.0	0.7
	天保12年 (1842)	117.0	0.8					153.0	0.7
	嘉永5年 (1852)	117.0	0.7					153.0	0.6
19 天満南木曜町	天保12年 (1842)	85.0	0.9					—	—
	嘉永5年 (1852)	85.0	0.9					167.5	0.75
20 薩摩堀中筋町	天保12年 (1842)	328.5	0.75					233.5	0.55
	嘉永5年 (1852)	328.5	0.75					233.5	0.55
21 土佐堀二丁目	嘉永5年 (1852)	55.0	1.0					36.0	0.8
	安政3年 (1856)	55.0	1.0						
22 平野町一丁目	慶応2年 (1866)			225.5	2.5	115.5	1.5		

出典：付表7と同じ。

注（1）：表中の空欄は、0であることを示す。

注（2）：表中の一は、記載なしであることを示す。

注（3）：各借屋には、等級により1畳当たりの家賃が異なる場合がある。その場合、原則として本表では畳数が多いほうを示し、前年度の分を可能な限り踏襲した。

附表 11 大元方持家屋敷の家賃、支出の主要内訳——明和 7 年 (1770) ～文政 12 年 (1829) 春季、
 天保 11 年 (1840) 秋季の場合

単位：匁

年次	季	家賃	町儀 入用	川渡 粟加金	年寄丁代 下役中元 歳暮祝儀	家守給	繕普請 入目	御宿 入用	代判付 祝儀 包類
明和 7 年 (1770)	春	31,986.64	4,541.43	0.00	412.20	1,155.75	2,111.72	340.28	0.00
	秋	28,135.65	5,058.44	0.00	426.07	1,155.75	1,376.92	80.55	603.82
明和 8 年 (1771)	春	26,976.12	3,480.43	0.00	409.30	1,155.75	1,345.60	13.50	78.20
	秋	26,762.67	5,430.16	0.00	425.67	1,155.75	2,115.26	111.66	0.00
安永元年 (1772)	春	27,056.95	3,599.55	0.00	416.45	1,155.75	2,000.93	11.80	0.00
安永 2 年 (1773)	春	30,652.18	4,346.33	0.00	427.30	1,155.75	3,600.83	11.60	0.00
	秋	26,526.36	5,362.71	0.00	472.97	1,220.25	2,297.10	181.06	0.00
安永 3 年 (1774)	春	25,915.35	4,402.70	0.00	453.26	1,220.25	2,959.32	56.25	28.20
	秋	27,063.57	5,156.14	0.00	462.58	1,166.50	3,021.94	64.51	0.00
安永 4 年 (1775)	春	26,894.82	3,863.96	0.00	484.10	1,292.00	2,401.07	0.00	806.34
安永 5 年 (1776)	秋	30,611.67	6,223.75	1,039.55	502.09	1,292.00	3,463.22	98.90	0.00
	春	27,252.53	5,162.03	1,977.61	498.30	1,292.00	2,252.82	0.00	578.67
安永 6 年 (1777)	春	28,402.36	5,435.27	996.38	495.33	1,292.00	2,779.55	60.70	0.00
	秋	27,280.72	4,209.47	1,751.78	497.61	1,292.00	3,498.30	0.00	2,386.94
安永 7 年 (1778)	春	28,008.72	5,583.86	1,199.25	490.68	1,292.00	2,825.31	45.90	2,067.48
	秋	28,015.68	4,569.03	1,851.89	497.25	1,292.00	2,125.12	0.00	0.00
安永 8 年 (1779)	春	32,998.54	5,837.19	922.33	450.90	1,292.00	4,232.44	104.07	7,939.77
	秋	27,005.71	4,414.77	1,764.69	410.00	1,184.50	3,772.17	0.00	0.00
安永 9 年 (1780)	春	27,134.99	5,096.12	875.77	413.75	1,209.55	1,749.66	423.46	658.45
	秋	26,732.94	4,723.59	1,706.34	423.13	1,184.50	2,257.57	0.00	0.00
天明元年 (1781)	春	27,220.62	5,404.92	900.05	433.86	1,184.50	1,435.12	74.30	336.17
	秋	31,870.15	4,930.30	1,654.99	404.07	1,184.50	3,165.38	0.00	533.31
		28,101.00	5,171.15	924.01	445.83	1,206.00	3,143.37	423.15	0.00

三井大坂商替店の都市不動産経営（萬代）

天明2年 (1782)	春	27,618.94	4,562.96	1,665.42	417.93	1,206.00	3,139.63	0.00	0.00
	秋	27,349.57	4,727.69	925.07	437.92	1,206.00	3,565.69	140.71	0.00
天明3年 (1783)	春	24,913.02	4,818.44	1,670.47	402.30	1,206.00	2,576.86	23.25	331.44
	秋	24,602.33	6,023.56	920.27	430.65	1,206.00	2,632.00	125.50	526.70
天明4年 (1784)	春	26,778.63	5,898.47	1,667.24	399.41	1,206.00	2,409.02	10.55	942.22
	秋	23,863.91	5,369.89	882.39	436.60	1,206.00	2,632.13	122.70	730.80
天明5年 (1785)	春	25,659.65	4,990.04	1,729.46	405.94	1,206.00	2,171.25	0.00	0.00
	秋	25,680.98	6,244.33	874.36	440.20	1,206.00	2,300.72	86.15	0.00
天明6年 (1786)	春	25,755.53	5,250.37	1,795.12	365.16	1,206.00	2,197.70	0.00	0.00
	秋	28,985.59	7,065.21	839.69	431.88	1,206.00	4,219.24	918.70	840.40
天明7年 (1787)	春	23,343.42	4,933.41	1,670.16	368.49	1,206.00	3,336.08	0.00	0.00
	秋	23,834.07	6,135.78	861.55	377.12	1,206.00	2,363.07	176.52	0.00
天明8年 (1788)	春	25,288.10	4,070.87	1,710.42	393.54	1,206.00	3,341.89	32.70	0.00
	秋	25,293.51	4,841.55	855.98	404.66	1,206.00	2,558.28	296.30	0.00
寛政元年 (1789)	春	29,731.02	4,229.61	1,634.20	388.77	1,156.00	3,285.76	183.19	261.86
	秋	25,955.52	4,874.36	855.91	392.90	1,156.00	2,901.58	67.72	538.86
寛政2年 (1790)	春	26,615.23	3,562.14	1,692.24	355.20	1,156.00	2,747.93	0.00	108.31
	秋	26,670.12	4,785.19	856.69	383.26	1,156.00	2,237.47	20.30	0.00
寛政3年 (1791)	春	26,871.09	4,200.96	1,707.36	358.20	1,156.00	4,619.09	11.85	0.00
	秋	27,059.19	5,544.98	867.59	392.86	1,156.00	5,606.08	60.35	564.90
寛政4年 (1792)	春	30,741.78	5,134.17	1,715.35	361.11	1,156.00	4,095.11	9.70	0.00
	秋	26,158.93	5,806.55	856.78	388.61	1,156.00	1,043.23	369.20	0.00
寛政5年 (1793)	春	25,588.27	3,544.26	1,557.71	359.95	1,156.00	3,215.98	0.00	403.35
	秋	26,935.85	4,971.43	903.73	400.66	1,156.00	5,756.05	68.20	0.00
寛政6年 (1794)	春	27,101.69	3,370.37	1,628.45	370.70	1,156.00	3,343.34	0.00	0.00
	秋	30,236.97	5,090.35	871.77	400.85	1,156.00	3,549.38	16.70	0.00
寛政7年 (1795)	春	26,991.06	3,422.37	1,723.62	378.77	1,156.00	4,514.00	0.00	0.00
	秋	25,931.02	4,442.84	872.61	401.12	1,156.00	5,785.50	77.93	0.00

年次	季	家賃	町儀 入用	川渡 冥加金	年寄丁代 下役中元 歳暮祝儀	家守給	繕普請 入目	御宿 入用	代判付 祝儀 包銀
寛政 8年 (1796)	春	25,932.79	3,910.83	1,722.80	378.86	1,156.00	3,752.21	0.00	0.00
	秋	26,385.81	4,452.47	873.61	325.24	1,156.00	4,225.74	37.84	408.80
寛政 9年 (1797)	春	26,457.41	3,993.59	1,734.84	306.27	1,113.00	3,669.41	0.00	0.00
	秋	29,999.40	4,409.85	884.41	304.20	1,113.00	4,591.62	65.44	273.97
寛政10年 (1798)	春	26,894.05	3,721.10	1,753.39	281.99	1,113.00	4,936.33	0.00	576.35
	秋	26,029.30	3,860.28	886.97	316.01	1,113.00	4,581.75	222.32	0.00
寛政11年 (1799)	春	26,175.96	3,693.64	1,768.68	289.30	1,113.00	4,524.96	0.00	673.74
	秋	26,704.70	3,725.88	898.96	297.91	1,113.00	3,231.76	70.48	0.00
寛政12年 (1800)	春	29,900.65	4,173.48	1,800.01	222.30	1,120.17	7,075.76	8.00	77.87
	秋	26,878.18	4,395.50	912.77	221.41	1,134.50	4,327.77	197.53	0.00
享和元年 (1801)	春	26,870.59	3,609.61	1,795.41	227.38	1,134.50	4,531.83	0.00	27.50
	秋	26,797.71	4,292.49	909.65	226.71	1,134.50	3,127.05	767.11	0.00
享和 2年 (1802)	春	26,581.96	3,812.96	1,811.70	231.00	1,232.70	4,096.20	0.00	0.00
	秋	26,681.69	4,777.36	913.76	224.24	1,134.50	6,600.96	23.04	0.00
享和 3年 (1803)	春	31,326.25	4,214.60	1,816.97	207.69	1,177.50	6,091.09	0.00	0.00
	秋	26,106.93	4,407.27	914.62	226.36	1,177.50	4,858.66	111.91	0.00
文化元年 (1804)	春	24,157.80	3,912.70	1,821.90	209.50	1,177.50	4,338.74	12.85	0.00
	秋	26,511.19	4,460.47	926.25	223.45	1,177.50	4,367.30	10.10	0.00
文化 2年 (1805)	春	27,417.69	3,835.57	1,847.89	227.80	1,177.50	6,721.63	11.12	0.00
	秋	31,451.36	5,317.01	932.70	224.57	1,253.52	6,283.88	1,066.87	0.00
文化 3年 (1806)	春	27,462.50	3,872.95	1,877.11	226.10	1,177.50	4,146.36	11.01	0.00
	秋	28,259.72	5,088.49	941.67	208.35	1,177.50	4,737.61	9.22	127.92
文化 4年 (1807)	春	27,804.46	4,026.10	1,877.60	230.40	1,177.50	2,528.11	21.30	269.55
	秋	27,861.45	5,059.41	947.44	210.15	1,177.50	5,670.82	404.97	0.00
文化 5年 (1808)	春	31,590.19	4,359.70	1,885.21	226.75	1,177.50	5,634.80	8.40	0.00
	秋	27,317.45	5,017.03	949.34	210.65	1,177.50	3,619.34	33.13	495.46

三井大坂両替店の都市不動産経営(萬代)

文化6年(1809)	秋	27,929.07	4,108.14	1,885.72	217.20	1,177.50	4,142.32	5.40	342.05
	春	27,222.31	5,438.03	942.85	230.78	1,177.50	4,500.00	67.75	361.77
文化7年(1810)	春	27,045.56	4,422.62	1,868.94	232.17	1,256.87	3,465.01	2.10	0.00
	秋	26,691.94	5,302.34	938.90	228.05	1,257.75	6,191.42	18.45	345.12
文化8年(1811)	春	30,472.90	4,706.08	1,872.42	245.67	1,257.88	5,181.35	18.00	96.49
	秋	27,562.07	5,530.30	944.90	228.07	1,257.88	6,860.26	47.99	0.00
文化9年(1812)	春	27,174.17	4,591.65	1,882.89	255.45	1,258.00	6,339.27	0.00	0.00
	秋	26,411.83	5,600.31	945.98	274.18	1,258.13	5,112.57	53.00	273.66
文化10年(1813)	春	25,516.42	4,378.10	1,883.90	270.57	1,177.50	5,457.40	0.00	249.15
	秋	29,005.29	5,814.82	942.43	288.65	1,177.50	6,400.06	427.49	0.00
文化11年(1814)	春	26,629.55	5,038.61	1,881.66	297.10	1,177.50	4,149.22	0.00	0.00
	秋	27,499.43	5,476.81	941.65	292.58	1,177.50	6,175.81	31.03	0.00
文化12年(1815)	春	27,663.22	5,009.03	1,884.89	235.43	1,177.50	3,545.20	0.00	0.00
	秋	27,053.74	5,379.14	941.59	293.76	1,177.50	6,819.04	34.51	0.00
文化13年(1816)	春	26,985.61	5,080.65	1,886.64	297.48	1,177.50	4,768.16	0.00	0.00
	秋	31,022.68	6,023.01	941.70	352.20	1,123.75	6,406.59	29.32	152.48
文化14年(1817)	春	27,067.90	4,801.61	1,883.89	301.80	1,177.50	5,877.37	0.00	0.00
	秋	27,465.60	5,272.45	940.79	229.10	1,177.50	5,211.58	31.22	209.56
文政元年(1818)	春	28,028.20	4,726.09	1,871.89	238.80	1,177.50	5,111.80	0.00	351.50
	秋	26,755.44	5,179.61	931.18	296.57	1,177.50	4,608.37	28.60	0.00
文政2年(1819)	春	30,796.41	5,631.98	1,865.76	298.45	1,177.50	7,312.55	0.00	0.00
	秋	26,861.26	5,339.09	898.83	226.40	1,177.50	3,983.81	94.02	82.12
文政3年(1820)	春	27,440.31	4,457.35	1,838.94	291.35	1,177.50	6,126.09	59.70	0.00
	秋	26,823.24	5,794.97	914.47	289.70	1,177.50	5,079.91	31.94	0.00
文政4年(1821)	春	27,820.97	4,752.08	1,844.53	294.33	1,177.50	4,940.31	0.00	201.30
	秋	28,155.84	5,158.81	917.98	296.61	1,177.50	9,290.10	55.12	65.15
文政5年(1822)	春	32,826.12	5,489.57	1,849.11	301.80	1,177.50	8,353.73	0.00	134.90
	秋	28,383.67	6,710.52	923.07	297.47	1,177.50	7,244.84	39.07	0.00

年次	季	家賃	町儀 入用	川渡 冥加金	年寄丁代 下役中元 歳暮祝儀	家守給	繕普請 入目	御宿 入用	代判付 祝儀 包銀
文政6年(1823)	春	29,064.80	4,972.22	1,852.78	295.00	1,177.50	8,088.43	0.00	1,106.04
	秋	28,930.75	5,850.10	926.53	296.12	1,177.50	6,892.31	459.98	0.00
文政7年(1824)	春	29,155.92	4,886.68	1,842.01	296.15	1,177.50	10,752.78	0.00	112.90
	秋	32,841.57	6,456.46	924.37	291.48	1,177.50	10,654.98	1,213.82	523.98
文政8年(1825)	春	29,522.56	5,285.34	1,842.71	296.12	1,177.50	10,713.87	4.59	226.95
	秋	28,982.77	6,253.09	933.46	306.33	1,177.50	8,761.30	59.54	417.10
文政9年(1826)	春	28,905.61	5,186.84	1,836.17	296.09	1,177.50	6,445.24	0.00	372.29
	秋	28,437.07	6,161.48	931.93	296.20	1,177.50	6,812.20	250.01	532.57
文政10年(1827)	春	29,254.05	5,105.70	1,766.44	272.13	1,052.00	7,649.18	0.00	47.39
	秋	25,822.75	5,726.57	881.31	255.88	1,073.50	7,388.36	560.31	0.00
文政11年(1828)	春	25,534.69	4,320.60	1,761.65	288.04	1,073.50	6,081.79	0.00	0.00
	秋	25,513.34	5,367.53	884.38	267.17	1,073.50	7,404.57	42.91	0.00
文政12年(1829)	春	25,426.63	4,529.69	1,704.66	290.40	1,132.50	6,217.09	0.00	0.00
	秋	28,077.10	6,332.19	871.04	289.42	1,073.40	5,752.41	468.68	0.00

出典：付巻5と同じ。

注(1)：付巻5と同じ。
注(2)：取益(入方)には、宿賃・地代・蔵敷料のほか、秋季の汚代・屎代、または臨時収入としての祝儀金などがあるが、本表では除外した。

注(3)：費用(出方)には、本表掲載の費目のほかにも、水道渡入用、丁代下役扶持、臨時支出などがあるが、本表では除外した。

付表12 大坂両替店持家屋敷の家賃、支出の主要内訳——伏見屋四郎兵衛町を除く、

天明5年(1785) 秋季～明治4年(1871)の場合

単位：匁

年次	季	家賃	町儀 入用	川邊 冥加金	年當丁代 下役中元 歳暮祝儀	家守給	繕普請 入目	御宿 入用	代判付 祝儀 包銀
天明5年(1785)	春	9,131.21	1,942.68	201.87	164.95	445.50	1,720.58	13.60	146.85
	秋	8,624.64	1,926.89	455.37	172.60	445.50	1,307.84	113.36	0.00
天明6年(1786)	春	8,846.85	2,289.76	230.26	168.44	473.10	1,659.31	67.13	0.00
	秋	9,284.13	2,019.75	493.17	167.55	473.57	848.10	14.40	431.30
天明7年(1787)	春	9,741.90	2,134.92	231.88	168.50	473.40	1,031.05	29.86	150.00
天明8年(1788)	秋	9,758.32	2,053.44	228.23	171.80	501.30	102.68	54.87	69.93
寛政元年(1789)	春	13,138.07	2,227.35	685.33	193.14	569.40	3,185.23	0.00	0.00
	秋	13,660.30	2,546.45	383.57	209.99	568.80	2,618.69	62.21	0.00
寛政3年(1791)	春	15,833.23	2,817.97	768.44	211.80	503.70	2,765.97	0.00	408.37
	秋	11,290.20	2,465.56	366.12	200.06	569.80	713.75	62.75	0.00
寛政4年(1792)	春	12,332.07	1,953.18	575.53	196.09	571.80	1,007.73	0.00	180.38
	秋	12,321.30	2,173.68	345.38	220.99	561.50	2,003.90	53.41	0.00
寛政5年(1793)	春	12,775.28	2,099.85	691.94	197.37	606.63	992.59	0.00	208.00
	秋	14,410.24	2,385.52	346.40	231.30	607.55	2,856.63	25.40	60.74
寛政6年(1794)	春	12,425.05	1,983.95	693.15	232.91	607.55	2,098.39	0.00	0.00
	秋	11,658.04	2,054.16	346.44	216.14	608.08	4,282.14	61.80	39.13
寛政7年(1795)	春	11,236.20	2,148.37	703.21	200.84	608.15	1,252.13	0.00	116.14
	秋	11,113.48	2,139.62	351.37	211.88	608.25	2,797.94	26.10	0.00

三井大坂両替店の都市不動産経営(萬代)

年次	季	家賃	町儀 入用	川渡 冥加金	年寄丁代 下役中元 歳暮祝儀	家守給	繕普請 入目	御宿 入用	代判付 祝儀 包銀
寛政 9年 (1797)	春	11,270.24	1,938.59	715.98	210.04	609.12	929.41	0.00	0.00
	秋	11,803.38	2,304.56	363.91	214.19	609.65	2,168.60	99.40	0.00
寛政10年 (1798)	春	10,373.96	2,124.45	719.26	212.20	609.70	2,718.48	0.00	0.00
	秋	10,778.05	2,176.01	362.60	210.11	610.88	1,522.12	32.03	0.00
寛政11年 (1799)	春	10,732.83	1,944.50	732.70	212.46	611.40	4,898.88	0.00	0.00
	秋	9,734.47	2,040.75	357.96	215.53	590.07	2,518.38	58.10	173.65
寛政12年 (1800)	春	12,485.47	1,770.62	686.40	191.03	512.25	2,343.72	0.00	354.44
	秋	10,818.61	1,805.65	345.03	195.42	511.25	3,860.76	63.10	0.00
享和元年 (1801)	春	11,683.35	2,101.36	814.10	260.86	511.05	3,958.06	0.00	226.71
	秋	15,455.22	3,114.22	529.94	294.23	675.25	6,752.77	0.00	0.00
享和 2年 (1802)	春	16,838.34	2,961.47	1,066.86	301.00	677.20	5,562.24	0.00	257.45
	秋	16,634.02	3,144.20	534.33	309.72	705.40	3,907.61	22.60	0.00
享和 3年 (1803)	春	19,886.17	3,344.94	1,073.58	305.20	705.30	6,186.12	5.40	0.00
	秋	16,713.37	3,383.21	534.97	305.33	705.50	2,857.34	78.40	0.00
文化元年 (1804)	春	17,098.15	3,139.94	1,075.43	305.22	705.50	3,825.44	7.49	0.00
	秋	17,062.06	3,678.99	543.20	303.14	705.55	4,127.47	22.83	0.00
文化 2年 (1805)	春	16,820.78	3,109.06	1,088.62	305.00	705.95	4,875.86	10.68	0.00
	秋	20,789.59	3,577.14	546.07	301.40	749.05	4,920.14	53.14	0.00
文化 3年 (1806)	春	18,473.96	3,254.70	1,107.58	305.11	751.40	4,984.43	0.00	61.05
	秋	19,509.38	3,719.34	554.24	305.37	749.50	4,063.23	17.70	71.61
文化 4年 (1807)	春	19,587.48	3,339.94	1,107.73	305.30	749.65	4,554.81	14.20	0.00
	秋	18,838.61	3,627.73	556.61	305.40	749.60	4,673.98	49.60	126.70
文化 5年 (1808)	春	21,549.36	3,962.07	1,133.67	320.91	799.80	4,516.43	5.60	0.00
	秋	19,973.10	3,731.76	573.48	327.15	799.70	3,882.22	23.90	561.50
文化 6年 (1809)	春	18,935.46	3,468.11	1,149.75	326.87	799.20	3,478.07	3.60	396.47
	秋	17,950.58	3,562.71	566.03	341.25	798.15	3,307.66	60.10	72.72

三井大坂両替店の都市不動産経営(萬代)

文化7年(1810)	春	16,955.57	3,356.06	1,116.92	287.32	798.25	4,415.04	1.40	450.73
	秋	19,193.05	3,946.78	568.78	291.85	798.60	2,405.72	17.20	89.46
文化8年(1811)	春	25,021.84	3,805.63	1,110.59	285.33	798.65	2,804.48	12.00	0.00
	秋	21,967.51	4,068.26	554.86	284.28	798.65	4,306.05	0.00	0.00
文化9年(1812)	春	22,583.91	3,161.51	1,116.05	284.29	798.70	4,729.73	0.00	0.00
	秋	21,924.15	3,466.53	558.74	280.85	798.75	3,749.61	0.00	212.02
文化10年(1813)	春	20,673.08	3,252.35	1,120.26	280.93	798.80	4,941.84	0.00	0.00
	秋	24,059.04	4,102.46	561.34	276.31	798.70	4,401.68	0.00	0.00
文化11年(1814)	春	21,442.37	3,568.24	1,120.85	280.92	798.90	4,656.80	0.00	0.00
	秋	22,560.32	3,651.53	560.87	280.87	799.05	8,182.92	0.00	258.23
文化12年(1815)	春	21,490.35	3,453.37	1,125.57	280.90	799.15	4,755.82	0.00	0.00
	秋	21,306.74	3,632.80	562.69	281.04	799.15	4,788.74	0.00	0.00
文化13年(1816)	春	20,970.33	3,644.48	1,103.39	283.74	799.20	5,237.75	0.00	65.54
	秋	24,237.15	4,385.33	589.30	284.65	799.50	5,267.06	56.40	0.00
文化14年(1817)	春	20,406.18	3,813.11	1,125.48	284.48	799.22	5,549.70	0.00	0.00
	秋	19,855.82	3,590.26	445.86	255.48	767.40	5,020.38	0.00	0.00
文政元年(1818)	春	18,611.06	3,361.78	839.17	255.04	718.30	4,034.11	0.00	72.62
	秋	18,171.38	3,483.32	415.35	255.23	702.00	2,949.81	0.00	0.00
文政2年(1819)	春	19,971.26	3,736.96	840.33	255.19	702.00	3,774.73	0.00	195.09
	秋	16,789.14	3,416.45	389.51	254.47	702.00	3,392.08	0.00	0.00
文政3年(1820)	春	18,222.15	3,266.22	801.16	254.79	702.00	2,340.99	0.00	608.70
	秋	18,229.92	3,322.97	406.93	269.65	702.00	3,797.42	0.00	0.00
文政4年(1821)	春	18,040.19	3,086.78	811.34	269.56	702.00	3,453.63	0.00	0.00
	秋	18,661.53	3,624.34	412.67	276.88	702.00	3,913.74	0.00	0.00
文政5年(1822)	春	18,920.95	3,696.09	709.81	230.45	616.00	4,004.28	0.00	218.52
	秋	16,741.59	3,443.75	360.23	240.55	616.00	3,130.98	0.00	0.00
文政6年(1823)	春	16,396.36	3,430.02	722.60	233.80	616.00	3,462.21	0.00	86.59
	秋	16,464.75	3,460.32	376.26	241.10	616.00	7,831.70	0.00	0.00

年次	季	家賃	町儀 入用	川渡 冥加金	年寄丁代 下役中元 歳暮祝儀	家守給	繕普請 入目	御宿 入用	代判付 祝儀 包銀
文政7年(1824)	春	16,234.68	3,348.37	731.95	234.04	616.00	3,897.13	0.00	58.90
	秋	19,748.26	3,416.23	368.96	240.07	616.00	6,304.41	0.00	121.53
文政8年(1825)	春	17,399.72	3,648.26	737.41	232.07	615.90	6,664.03	122.88	0.00
	秋	17,597.58	3,479.49	373.36	239.88	616.00	2,717.78	0.00	0.00
文政9年(1826)	春	17,127.83	3,459.46	745.49	234.33	616.00	5,763.98	0.00	0.00
	秋	17,517.31	3,340.85	372.83	237.41	616.00	5,708.79	0.00	315.76
文政10年(1827)	春	20,008.37	3,442.68	746.45	236.77	616.00	5,474.93	0.00	116.55
	秋	13,658.44	2,614.54	287.21	206.55	508.50	2,608.98	0.00	0.00
文政11年(1828)	春	13,045.21	2,872.06	575.05	202.47	508.50	1,829.28	0.00	0.00
	秋	12,893.11	2,806.29	287.70	202.70	508.50	1,661.74	0.00	0.00
文政12年(1829)	春	12,115.04	2,696.70	573.38	202.77	508.50	1,987.49	0.00	0.00
	秋	14,197.54	2,681.68	288.54	202.91	508.50	4,202.35	0.00	109.57
天保元年(1830)	春	16,542.36	3,073.03	575.28	202.88	508.50	1,482.79	0.00	0.00
	秋	14,343.72	2,694.45	287.52	202.83	508.50	2,736.05	0.00	84.70
天保2年(1831)	春	14,236.90	2,597.09	573.83	202.68	508.50	4,694.18	0.00	87.50
	秋	14,041.81	2,739.95	283.52	201.85	508.50	1,932.80	0.00	828.86
天保3年(1832)	春	14,371.11	2,747.73	568.77	202.63	508.50	3,083.50	0.00	0.00
	秋	15,921.15	2,834.99	281.25	204.90	508.50	2,150.78	0.00	177.74
天保4年(1833)	春	15,569.20	2,731.86	571.06	205.35	508.50	2,651.04	0.00	163.40
	秋	13,470.22	2,657.54	290.91	218.58	530.00	366.24	0.00	0.00
天保5年(1834)	春	14,054.36	2,621.73	581.84	205.36	530.00	2,853.00	0.00	0.00
	秋	13,648.11	2,774.05	291.84	229.62	530.00	3,213.76	0.00	0.00
天保6年(1835)	春	14,336.92	3,172.30	584.95	208.90	530.00	3,567.91	0.00	0.00
	秋	16,549.91	3,145.60	288.26	217.13	530.00	2,524.36	0.00	0.00
天保7年(1836)	春	14,422.14	2,926.54	554.79	215.82	530.00	2,798.40	0.00	114.01
	秋	15,698.12	3,273.13	364.65	276.49	616.00	1,613.39	0.00	0.00

三井大坂商替店の都市不動産経営(萬代)

天保8年(1837)	春	15,087.72	3,796.11	630.76	286.70	616.00	1,888.34	0.00	0.00
	秋	14,639.90	3,831.26	0.00	274.74	616.00	1,779.82	230.33	292.94
天保9年(1838)	春	16,193.49	3,881.67	690.45	238.75	659.00	914.50	0.00	0.00
	秋	13,861.00	3,853.76	347.12	274.44	616.00	1,972.23	0.00	0.00
天保10年(1839)	春	17,071.36	4,462.05	695.58	246.65	702.00	5,059.28	0.00	434.65
	秋	16,077.39	4,247.86	362.66	306.88	659.00	1,653.50	146.50	0.00
天保11年(1840)	春	16,290.78	4,742.05	733.69	244.66	702.00	2,373.57	0.00	0.00
	秋	16,409.18	4,406.04	364.25	303.91	659.00	2,691.35	0.00	262.54
天保12年(1841)	春	22,726.65	5,055.16	797.83	289.47	761.90	3,516.83	0.00	0.00
	秋	20,324.95	4,728.38	415.20	313.00	831.00	2,579.56	0.00	561.04
天保13年(1842)	春	19,227.23	4,416.78	840.83	305.45	874.00	2,466.55	0.00	88.26
	秋	19,144.64	4,318.06	407.36	305.82	781.00	7,724.71	0.00	66.80
天保14年(1843)	春	20,586.64	4,947.75	822.71	262.43	824.00	4,960.98	0.00	80.84
	秋	22,801.38	4,386.27	410.01	305.40	781.00	4,013.14	0.00	0.00
弘化元年(1844)	春	20,341.07	4,043.66	818.04	259.40	824.00	3,109.46	0.00	0.00
	秋	19,629.00	3,909.36	407.75	311.00	802.50	4,399.21	0.00	0.00
弘化2年(1845)	春	20,817.68	4,344.15	815.49	268.00	845.50	3,602.32	0.00	0.00
	秋	19,758.94	4,153.03	425.48	311.00	802.50	3,803.92	0.00	0.00
弘化3年(1846)	春	23,018.04	4,873.44	785.57	268.00	845.50	4,212.55	0.00	0.00
	秋	21,797.77	4,385.91	456.37	311.00	802.50	3,748.25	0.00	0.00
弘化4年(1847)	春	20,710.51	4,530.28	814.77	268.00	845.50	2,945.70	0.00	0.00
	秋	19,806.79	4,288.63	436.10	267.70	845.50	3,026.39	0.00	0.00
嘉永元年(1848)	春	21,024.46	4,617.88	811.47	263.50	845.50	2,992.96	0.00	0.00
	秋	20,340.71	4,389.53	434.46	267.80	845.90	5,560.83	0.00	460.51
嘉永2年(1849)	春	21,594.11	5,479.62	809.43	268.00	802.50	4,798.26	0.00	115.35
	秋	21,774.39	4,526.04	434.12	245.20	845.50	5,792.31	0.00	0.00
嘉永3年(1850)	春	21,043.14	4,944.13	806.38	267.70	845.50	4,056.11	0.00	0.00
	秋	18,428.23	4,510.24	431.42	263.41	845.50	3,107.10	0.00	0.00

年次	季	家賃	町儀 入用	川渡 冥加金	年寄丁代 下役中元 歳暮祝儀	家守給	繕普請 入目	御宿 入用	代判付 祝儀 包銀
嘉永4年(1851)	春	20,281.90	4,815.00	799.96	267.50	845.50	5,670.28	0.00	0.00
	秋	18,464.24	4,543.75	431.31	267.94	845.50	2,909.49	0.00	0.00
嘉永5年(1852)	春	22,471.51	5,454.45	808.35	268.00	845.50	6,098.09	0.00	0.00
	秋	18,267.55	4,903.47	429.00	253.07	845.50	8,988.68	0.00	0.00
嘉永6年(1853)	春	18,955.40	4,941.31	806.32	263.50	845.50	3,829.94	0.00	0.00
	秋	18,540.22	4,819.21	437.51	268.04	845.50	2,115.46	0.00	0.00
安政元年(1854)	春	17,805.89	4,837.80	829.15	263.30	845.50	3,300.54	0.00	0.00
	秋	20,052.22	5,106.42	443.55	270.06	845.50	5,369.62	0.00	0.00
安政2年(1855)	春	17,721.29	4,553.10	830.28	265.58	845.50	2,146.76	0.00	0.00
	秋	18,468.29	4,697.54	419.86	266.15	845.50	4,724.18	0.00	68.38
安政3年(1856)	春	17,847.81	4,907.17	803.57	272.95	888.50	2,955.34	0.00	679.18
	秋	18,322.67	4,656.06	470.58	273.18	888.50	2,802.28	0.00	53.62
安政4年(1857)	春	22,206.11	5,477.34	844.04	273.03	888.50	3,336.85	0.00	0.00
	秋	19,800.32	5,091.91	530.84	246.60	888.50	4,263.09	0.00	0.00
安政5年(1858)	春	19,873.49	4,571.58	773.45	234.70	781.00	3,005.63	0.00	184.08
	秋	19,694.95	4,561.58	476.46	234.45	781.00	2,121.73	0.00	0.00
安政6年(1859)	春	19,703.75	5,017.34	783.61	231.70	781.00	3,875.51	81.96	0.00
	秋	19,784.24	4,641.81	432.30	233.70	781.00	3,970.20	0.00	164.57
万延元年(1860)	春	22,343.78	5,415.93	794.09	237.37	781.00	7,033.40	0.00	70.91
	秋	19,613.75	4,800.19	423.50	233.45	781.00	5,055.07	0.00	0.00
文久元年(1861)	春	19,409.90	5,170.76	783.48	233.10	781.00	3,352.44	74.96	485.38
	秋	19,028.95	4,755.76	737.90	233.85	781.00	5,535.39	0.00	0.00
文久2年(1862)	春	19,155.24	5,175.57	900.77	234.40	716.50	4,682.54	0.00	200.30
	秋	21,454.28	4,719.35	398.73	228.77	716.50	5,386.40	109.55	0.00
文久3年(1863)	春	18,662.53	4,620.25	833.20	233.70	716.50	5,286.42	1,358.96	0.00
	秋	19,622.54	5,195.07	408.36	233.00	716.50	5,375.51	2,188.86	0.00

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

元治元年 (1864)	秋	20,610.71	5,251.04	825.39	234.00	716.50	4,780.68	2,862.93	0.00
	春	20,412.22	6,879.97	476.16	278.17	652.00	3,008.55	171.11	0.00
慶応元年 (1865)	春	24,928.70	8,293.92	963.66	256.93	716.50	3,112.79	2,198.52	0.00
	秋	21,895.26	7,949.49	0.00	252.60	716.50	2,307.29	2,690.07	538.07
慶応2年 (1866)	春	27,123.04	11,606.73	0.00	256.60	781.40	1,254.44	1,819.02	0.00
	秋	24,524.27	12,488.17	0.00	296.60	731.00	10,182.64	1,979.19	0.00
慶応3年 (1867)	春	33,307.76	16,031.30	0.00	258.92	731.00	13,631.65	585.44	0.00
	秋	34,034.65	15,589.11	0.00	335.71	731.00	4,288.53	320.88	0.00
明治元年 (1868)	春	41,293.30	19,174.73	0.00	491.00	836.00	2,912.71	1,381.68	0.00
	秋	42,623.52	18,219.77	2,204.50	443.00	711.00	5,093.49	0.00	0.00
明治2年 (1869)	春	46,408.44	27,185.41	2,105.86	441.00	711.00	3,934.42	0.00	0.00
	秋	41,996.54	18,980.30	1,381.02	445.00	711.00	10,987.52	0.00	0.00
明治3年 (1870)	春	49,148.08	21,319.44	2,620.16	445.00	850.00	9,746.32	0.00	267.76
	秋	51,354.74	31,614.98	0.00	0.00	850.00	7,874.96	0.00	0.00
明治4年 (1871)	春	48,118.84	28,517.93	0.00	0.00	1,025.50	8,230.35	0.00	0.00
	秋	46,700.24	26,419.82	0.00	0.00	750.00	6,677.18	0.00	0.00

出典：付表6と同じ。

注(1)：付表6と同じ。

注(2)：収益(入方)には、宿賃・地代・藏敷料のほか、秋季の汚代・屎代、または臨時収入としての祝儀金などがあるが、本表では除外した。

注(3)：費用(出方)には、本表掲載の費目のほかにも、水道賃入用、丁代下役扶持、臨時支出などがあるが、本表では除外した。

注(4)：伏見屋四郎兵衛町は、大坂両替店かひひとつの町全体を所有する「町一屋敷」(第2表)であるためか、ほかの家屋敷と支出の記載が異なり、町賃入用などを確定することが難しいので、本表では除外した。

付表 13 帳面に記載されている各家屋敷の付記・「下ケ札」

年次	季	家屋敷名	付記・「下ケ札」の内容
1 安永 8 年 (1779)	秋	高麗橋一丁目 (2)	汚代之儀米下直ニ付在々々町々へ直段引下呉候様相頼候ニ付, 相糺, 是迄高直ニ有之候懸屋敷之分ハ引下遣ス
2 安永 8 年 (1779)	秋	高麗橋一丁目 (3)	新古家守給, 但家守替候ニ付別段増遣ス
3 安永 8 年 (1779)	秋	京町堀四丁目 (11)	此(丁儀入用) 高例格も多候ニ付丁内相糺候所, 無相違御座候
4 安永 8 年 (1779)	秋	平野町一丁目 (6)	汚代之儀米下直ニ付在々々町々へ直段引下ケ呉候様相頼候ニ付, 相糺, 是迄高直ニ有之候掛屋敷之分ハ引下遣ス
5 安永 9 年 (1780)	春	京町堀四丁目 (11)	浜地面役数増候ニ付六軒役ニ改ル, 表借屋宿賃, 裏借屋者当季普請出来不申候ニ付無宿ちん/家守替并臨時物入用多ク, 不足ニ相成申候
6 天明元年 (1781)	秋	高麗橋一丁目 (3)	町用番候付給銀増くれ候様相願候付, 此(家守給) 高二相増遣ス
7 天明 3 年 (1783)	秋	京町堀四丁目 (11)	此屋敷宿賃滞多候ニ付段々及催促候へ共, 集り兼申候, 其上家役数多候故, 入用相嵩, 并臨時入用等相掛り申候付, 如此不足ニ成申候
8 天明 4 年 (1784)	春	京町堀四丁目 (11)	此屋敷町年寄近年病身ニ付子息之差因ニ而諸事吉凶ニ不限入用他町場へ多盛掛候ニ付, 年々入用相嵩, 且明家等有之, 目録不足ニ相成, 一向不相済候付, 不得止事当益後町人中へ此方も申入候処, 町人中も其後年寄方糺ニ相成候処, 弥年寄引込候様相聞候, 已来算用之節者町人中立会被申候積りニ相成候, 此外取替銀も有之候付, 段々催促仕罷在之事
9 天明 4 年 (1784)	春	備後町四丁目 (12)	此屋鋪明家有之, 減少ニ御座候
10 天明 4 年 (1784)	春	斎藤町 (9)	此屋鋪裏借屋之家賃下ケ相願, 五月前, 七月前, 家賃相納不申候者有之候ニ付, 減少ニ御座候
11 天明 4 年 (1784)	秋	京町堀四丁目 (11)	当季も町内取まり相立, 是迄ハ入用無数候得共, 明家多残銀無之候
12 天明 4 年 (1784)	秋	平野町一丁目 (6)	此屋敷明家明蔵在之, 此高減少ニ成ル
13 天明 5 年 (1785)	春	京町堀四丁目 (11)	此屋敷近年入用多相掛り, 去(天明 4 年) 秋丁内江申入候ニ付, 入用大分相減候得共, 明家多, 宿賃無数, 残銀減少ニ御座候
14 天明 5 年 (1785)	秋	伏見屋四郎兵衛町 (9)	此家屋敷普請未皆出来不致, 明キ家多有之候ニ付, 宿料此高二相成申候
15 天明 6 年 (1786)	春	京町堀四丁目 (11)	前二下ケ札三口有之候通, 不時入用其上惣体入用多, 旁如此不足ニ相成申候
16 天明 6 年 (1786)	春	山本町 (4)	此屋敷普請入用多相掛り候付如此不足ニ相成候
17 天明 6 年 (1786)	春	伏見屋四郎兵衛町 (9)	此屋敷普請中借屋人外方江引移り居申候付, 宿賃取レ不申, 其上明キ家多有之, 且時節柄宿賃滞等旁ニ而取立高相減申候
18 寛政 4 年 (1792)	秋	梶木町 (7)	梶木町類焼ニ付, 宿賃并汚代取立無之候

三井大坂兩替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	家屋敷名	付記・「下ケ札」の内容
19 寛政4年(1792)	秋	本天満町(2)	類焼二付宿賃并汚代等取立無御座候
20 寛政4年(1792)	秋	古手町(5)	類焼二付宿賃并汚代等取立無御座候
21 寛政4年(1792)	秋	高麗橋三丁目(7)	類焼二付宿賃并汚代等取立無御座候
22 寛政4年(1792)	秋	伏見町(10)	類焼二付宿賃并汚代等取立無御座候
23 寛政5年(1793)	春	本天満町(2)	類焼二付宿賃取立無御座候
24 寛政5年(1793)	春	伏見町(10)	類焼二付宿賃取立無之候
25 寛政5年(1793)	秋	本天満町(2)	類焼二付宿賃并汚代取立無之候
26 寛政5年(1793)	秋	本天満町(2)	類焼二付宿賃并汚代取立無之候
27 寛政6年(1794)	春	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
28 寛政6年(1794)	秋	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
29 寛政7年(1795)	春	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
30 寛政7年(1795)	秋	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
31 寛政8年(1796)	春	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
32 寛政8年(1796)	秋	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
33 寛政9年(1797)	春	高麗橋一丁目(2)	是迄イ(一)枚半之処、当季 ⁵ 改、イ(一)枚之積、但是迄代判家守兼帯二御座候処、已来家守斗相勤、且子(寛政4)年焼後地面不残地貸二相成、世話も無數御座候付、家守給相改申候
34 寛政9年(1797)	春	高麗橋一丁目(3)	是迄イ(一)枚半之処、当季 ⁵ 改、イ(一)枚之積、但是迄代判家守兼帯二御座候処、已来家守斗相勤、且子(寛政4)年焼後地面不残地貸二相成、世話も無數御座候付、家守給改申候
35 寛政9年(1797)	春	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
36 寛政9年(1797)	秋	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
37 寛政10年(1798)	春	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
38 寛政10年(1798)	秋	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
39 寛政11年(1799)	春	伏見町(10)	当季家明有之、宿賃入無数候
40 寛政11年(1799)	春	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
41 寛政11年(1799)	秋	伏見町(10)	当季家明有之、家賃入無数候
42 寛政11年(1799)	秋	百間町(13)	当時明家二付宿賃取立無之候
43 寛政12年(1800)	春	伏見町(10)	当季家明有之、宿賃入無数候
44 寛政12年(1800)	秋	伏見町(10)	当季家明有之、家賃入無数候
45 享和元年(1801)	春	富田屋町(14)	宿賃不納も有之、浜地貸賃当季入不申、諸入目書面之通差出候付、当季 ⁵ 不足二相成申候
46 享和元年(1801)	秋	白髪町(1)	借屋破損繕普請入目多、当季差引不足二相成申候
47 享和元年(1801)	秋	伏見屋四郎兵衛町(9)	借家破損繕普請入目多、当季歩廻り不宜候
48 享和元年(1801)	秋	富田屋町(14)	平又住居跡未貸附方無之、且借家破損繕普請入目多相掛り、当季差引不足二相成申候

年次	季	家屋數名	付記・「下ケ札」の内容
49 享和元年 (1801)	秋	吉野屋町 (15)	汚代未相对相片付不申二付, 当季入二建不申候事/木津屋居宅跡未明有之, 且橋普請并会所屋敷家賃内济割等臨時入目有之, 繕普請入目も相懸り, 当季差引不足二相成申候
50 享和3年 (1803)	春	堂嶋新地一丁目 (8)	町内鍋屋三右衛門当年米方年行司被仰付, 無役二付, 当年中丁入用相増
51 文化3年 (1806)	春	江戸堀一丁目 (6)	当季裏借家普請二付宿賃入無数候
52 文化3年 (1806)	春	堂嶋新地一丁目 (8)	鍋屋三右衛門米方年行司相動無役二付, 当年中丁入用増
53 文化3年 (1806)	秋	江戸堀一丁目 (6)	裏借家建替之分当十一月ノ宿賃入二相成申候
54 文化4年 (1807)	春	堂嶋新地一丁目 (8)	当季者御巡見入用・洪水入用・御預番賃等ニ而入用相増申候
55 文化4年 (1807)	秋	平野町一丁目 (6)	汚代, 水損二付半減
56 文化4年 (1807)	秋	梶木町 (7)	汚代, 水損二付シサヽ (十五匁) 減
57 文化4年 (1807)	秋	江戸堀廻町浜屋敷共 (8)	汚代未納
58 文化4年 (1807)	秋	斎藤町 (9)	汚代, 水損二付エシヽヽサ入 (七十九匁五分) 減少
59 文化4年 (1807)	秋	京町堀四丁目 (11)	汚代, 水損二付舟サヽ (百五匁) 減
60 文化4年 (1807)	秋	備後町四丁目 (12)	汚代, 水損二付シチヽセ入ツリ (十八匁二分四厘) 減
61 文化4年 (1807)	秋	白髪町 (1)	汚代, 水損二付半減
62 文化4年 (1807)	秋	奈良屋町 (3)	汚代未納
63 文化4年 (1807)	秋	古手町 (5)	汚代未納
64 文化4年 (1807)	秋	江戸堀一丁目 (6)	汚代, 水損二付シセヽ (十二匁) 減
65 文化4年 (1807)	秋	堂嶋新地一丁目 (8)	汚代, 水損二付ウシセヽ (九十二匁) 減
66 文化4年 (1807)	秋	伏見屋四郎兵衛町 (9)	汚代, 水損二付エシヽ (七十匁) 減
67 文化4年 (1807)	秋	平野町一丁目 (6)	汚代, 水損二付半減
68 文化4年 (1807)	秋	富田屋町 (14)	汚代未納
69 文化4年 (1807)	秋	吉野屋町 (15)	汚代, 水損二付シヽ (十匁) 減
70 文化6年 (1809)	秋	富田屋町 (14)	当九月九日類焼二付, 七八月分宿賃并二浜地藏敷
71 文化9年 (1812)	秋	京町堀四丁目 (11)	家屋敷殊之外及大破, 繕普請難行届候二付, 宿賃不納も有之, 明家多旁二付, 宿賃高相減申候
72 文化9年 (1812)	秋	高麗橋三丁目 (5)	当年諸祝儀改有之, 以来如此二相成申候
73 文化10年 (1813)	春	京町堀四丁目 (11)	普請二付当五月ノ家替申渡候処, 五六月分宿賃入無之候
74 文化10年 (1813)	秋	京町堀四丁目 (11)	普請二付汚代無之
75 文化11年 (1814)	春	京町堀四丁目 (11)	借家未貸揃不申候付, 宿賃高減
76 文化11年 (1814)	秋	京町堀四丁目 (11)	借家未借揃不申候付, 宿賃入無数候
77 文化12年 (1815)	春	京町堀四丁目 (11)	借家未借揃不申候二付, 宿賃入無数候
78 文化12年 (1815)	秋	京町堀四丁目 (11)	借家未借揃不申候二付, 宿賃入無数候

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	家屋敷名	付記・「下ケ札」の内容
79 文化12年 (1815)	秋	伏見屋四郎兵衛町 (9)	酒井様御巡見之節、西浜側借家屋根見苦敷、取締之儀御番所へ被仰付候付、屋根四拾五間余化粧上塗其外取締入用、左官手伝手間代共 (785.76匁) あり
80 文化13年 (1816)	春	京町堀四丁目 (11)	借屋未借揃不申候付、宿賃入無数候
81 文化13年 (1816)	秋	京町堀四丁目 (11)	借家未借揃不申候付、宿賃入無数候
82 文化14年 (1817)	春	京町堀四丁目 (11)	借家未揃不申候付、宿 (賃脱カ) 入無数候
83 文化14年 (1817)	秋	京町堀四丁目 (11)	裏借家未借揃不申候付、宿賃入無数候
84 文政元年 (1818)	春	京町堀四丁目 (11)	裏借家未借揃不申候付、宿賃入無数候
85 文政元年 (1818)	春	伏見町 (10)	長々無故障相勤候二付家守へ合力 (32.6匁) あり／正二月分町儀入用買人へ差出させ、出銀無之候二付、歩平均宜候
86 文政4年 (1821)	秋	吉野屋町 (15)	家屋敷渡渡口入之者へ挨拶 (86匁) あり
87 文政6年 (1823)	秋	山本町 (4)	建替普請二付宿賃入高無数候
88 文政8年 (1825)	秋	伏見屋四郎兵衛町 (9)	表借家四軒普請中二付、宿賃入無数候
89 文政11年 (1828)	秋	堂嶋新地一丁目 (8)	十月迄宿賃、類焼後普請中、汚代未納
90 文政12年 (1829)	春	堂嶋新地一丁目 (8)	普請追々出来、五月七月分之内宿賃
91 天保4年 (1833)	秋	堂嶋新地一丁目 (8)	借家之儀骨折相勤候二付、金マ舟 (三百) 疋家守へ心附遺ス代47.48匁あり
92 天保8年 (1837)	春	伏見屋四郎兵衛町 (9)	難渋人御教小家江北組郷中へ鳥目マ舟へ (三百匁) 文差出候割あり
93 天保8年 (1837)	秋	奈良屋町 (3)	大変後町々入用相嵩候付、当五月分二限、川浚冥加金割御下ケニ相成
94 天保8年 (1837)	秋	江戸堀一丁目 (6)	御番衆御宿大変二而、焼失町々差支、初而御宿被仰付候入用割あり
95 天保10年 (1839)	春	新平野町 (18)	普請中二付宿賃入無之
96 天保10年 (1839)	秋	新平野町 (18)	普請中二付宿賃入無之
97 天保11年 (1840)	春	新平野町 (18)	普請中二付宿賃入無之
98 天保11年 (1840)	秋	新平野町 (18)	普請中二付宿賃入無之
99 嘉永3年 (1850)	秋	山本町 (4)	米高直二付家持中へ借家中江施行銭エハ (七貫) 文代64.4匁あり
100 嘉永3年 (1850)	秋	古手町 (5)	米高直二付丁下代役垣外施行銭エハ (七貫) 文代64.6匁あり
101 嘉永3年 (1850)	秋	江戸堀一丁目 (6)	米高直二付施行銭マシハ (三十貫) 文代289.5匁あり
102 嘉永3年 (1850)	秋	堂嶋新地一丁目 (8)	米高直二付施行割39.86匁あり
103 嘉永3年 (1850)	秋	伏見屋四郎兵衛町 (9)	借家中江施行銭イハ (一貫) 文ツ、遺ス、外二丁下代役垣外夜番髪結共ウシイハ (九十一貫) 文
104 嘉永3年 (1850)	秋	堂嶋新地北町 (17)	米高直二付施行割152.44匁あり
105 嘉永3年 (1850)	秋	新平野町 (18)	米高直二付施行米代割149.34匁あり
106 嘉永3年 (1850)	秋	南木幡町 (19)	米高直二付借家中施行米代79.6匁あり
107 嘉永3年 (1850)	秋	薩摩堀中筋町 (20)	米高直二付施行遺ス77.77匁あり
108 安政元年 (1854)	春	山本町 (4)	当正月廿六日夜類焼地面
109 安政元年 (1854)	春	新平野町 (18)	当正月廿六日夜類焼地面

年次	季	家屋敷名	付記・「下ケ札」の内容
110 安政4年(1857)	秋	山本町(4)	去ル寅(安政元年)正月廿六日夜類焼地面/当巳(安政四年)十二月売払/焼地面売払二付家守江心付17.95匁あり
111 安政4年(1857)	秋	新平野町(18)	去ル寅(安政元年)正月廿六日夜類焼地面/当巳(安政四年)十二月売払/地面売払二付家守江心付21.5匁あり
112 文久元年(1861)	春	堂嶋新地北町(17)	町中へ施行銭割方203.54匁あり
113 文久元年(1861)	秋	堂嶋新地北町(17)	米高直二付施行銭割94.88匁あり
114 慶応2年(1866)	春	奈良屋町(3)	諸色高直二付町中へ借家者江施行米遣代割196.5匁あり
115 慶応2年(1866)	春	古手町(5)	諸色高直二付町中へ借家者江施行米遣代割77.38匁あり
116 慶応2年(1866)	春	伏見屋四郎兵衛町(9)	諸色高直二付借家一統江施行銭舟セシセ(百二十二貫)文代并丁代下役垣外番共1,586匁あり
117 慶応2年(1866)	春	富田屋町(14)	諸色高直二付丁中借家之者江施行米遣代割904.84匁あり
118 慶応2年(1866)	春	堂嶋新地北町(17)	諸色高直二付町内借家之者江施行米遣代割358.6匁あり
119 慶応2年(1866)	春	南木幡町(19)	諸色高直二付町内借家之者江施行米遣代割265.2匁あり
120 慶応2年(1866)	春	薩摩堀中筋町(20)	諸色高直二付町内借家之者江施行米遣代割832匁あり
121 慶応2年(1866)	春	平野町一丁目(22)	類焼残屋鋪宿賃蔵敷
122 慶応2年(1866)	秋	古手町(5)	売払二付家守江金セ舟(二百)疋差遣代64.06匁あり/売払二付口入料老部(歩)方口銭270匁あり
123 慶応2年(1866)	秋	南木幡町(19)	家賃集之者へ心附并雇賃共29.79匁あり
124 慶応2年(1866)	秋	平野町一丁目(22)	類焼残り屋敷宿賃蔵敷
125 慶応3年(1867)	春	堂嶋新地一丁目(8)	諸色高直二付町中へ借屋之者施行銭シサ(十五貫)文代217.5匁あり
126 慶応3年(1867)	秋	堂嶋新地北町(17)	御救小屋江丁内へ差出候施行銭代割方99.75匁あり
127 明治元年(1868)	春	伏見屋四郎兵衛町(9)	御用宿臨時入用并騒動之節長州様御出張所諸入用割4,104.98匁あり
128 明治元年(1868)	秋	伏見屋四郎兵衛町(9)	御一新二付取締方度々年寄寄会入用割757.5匁あり
129 明治元年(1868)	秋	堂嶋新地北町(17)	町代下役諸色高直二付助成米代割105匁あり
130 明治2年(1869)	春	堂嶋新地北町(17)	右(年寄)書役小使諸色高直二付余内120匁あり
131 明治3年(1870)	春	奈良屋町(3)	難渋人江町中へ施行割200匁あり
132 明治3年(1870)	春	堂嶋新地一丁目(8)	難渋人江町中へ施行割143匁あり
133 明治3年(1870)	春	富田屋町(14)	難渋人江町中へ施行割1,000匁あり
134 明治3年(1870)	春	堂嶋新地北町(17)	難渋人江町中へ施行割190.8匁あり
135 明治3年(1870)	春	南木幡町(19)	難渋人江町中へ施行割40匁あり

出典：付表5，付表6と同じ。

注(1)：付表5，付表6と同じ。

注(2)：表中の匁は，すべて銀目を示す。

付表 14 大坂両替店の積立金——享保 13 年（1719）秋季～明治 4 年（1871）の場合 單位：匁

年次	季	要積銀	新要銀積	普請積銀
享保13年（1728）	春			
	秋	56,451.285	0.00	0.00
享保14年（1729）	春	72,744.824	0.00	0.00
	秋	89,427.168	0.00	0.00
享保15年（1730）	春	100,209.983	0.00	0.00
	秋	90,556.002	0.00	0.00
享保16年（1731）	春	104,872.682	0.00	0.00
	秋	125,954.862	0.00	0.00
享保17年（1732）	春	147,733.508	0.00	0.00
	秋	161,665.513	0.00	0.00
享保18年（1733）	春	181,015.478	0.00	0.00
	秋	185,970.342	0.00	0.00
享保19年（1734）	春	205,449.452	0.00	0.00
	秋	219,312.935	0.00	0.00
享保20年（1735）	春	235,792.323	0.00	0.00
	秋	251,266.093	0.00	0.00
元文元年（1736）	春	269,204.073	0.00	0.00
	秋	279,428.073	0.00	0.00
元文 2 年（1737）	春	293,448.073	0.00	0.00
	秋	306,924.553	0.00	0.00
元文 3 年（1738）	春	323,224.553	0.00	0.00
	秋	338,612.997	0.00	0.00
元文 4 年（1739）	春	359,112.997	0.00	0.00
	秋	384,746.441	0.00	0.00
元文 5 年（1740）	春	400,000.000	0.00	0.00
	秋	400,000.000	0.00	0.00
寛保元年（1741）	春	400,000.000	0.00	0.00
	秋	400,000.000	0.00	0.00
寛保 2 年（1742）	春	400,000.000	0.00	0.00
	秋	389,536.590	0.00	0.00
寛保 3 年（1743）	春	400,000.000	0.00	0.00
	秋	400,000.000	0.00	0.00
延享元年（1744）	春	400,000.000	0.00	0.00
	秋	400,000.000	0.00	0.00
延享 2 年（1745）	春	400,000.000	0.00	0.00
	秋	400,000.000	0.00	0.00
延享 3 年（1746）	春	400,000.000	0.00	0.00
	秋	400,000.000	0.00	0.00
延享 4 年（1747）	春	400,000.000	0.00	0.00
	秋	400,000.000	0.00	0.00
寛延元年（1748）	春	400,000.000	0.00	0.00
	秋	330,000.000	0.00	0.00

年次	季	要積銀	新要銀積	普請積銀
寛延2年 (1749)	春	340,000.000	0.00	0.00
	秋	350,000.000	0.00	0.00
寛延3年 (1750)	春	370,000.000	0.00	0.00
	秋	380,000.000	0.00	0.00
宝曆元年 (1751)	春	390,000.000	0.00	0.00
	秋	375,000.000	0.00	0.00
宝曆2年 (1752)	春	385,000.000	0.00	0.00
	秋	395,000.000	0.00	0.00
宝曆3年 (1753)	春	405,000.000	0.00	0.00
	秋	415,000.000	0.00	0.00
宝曆4年 (1754)	春	425,000.000	0.00	0.00
	秋	406,040.770	0.00	0.00
宝曆5年 (1755)	春	416,040.770	0.00	0.00
	秋	426,040.770	0.00	0.00
宝曆6年 (1756)	春	436,040.770	0.00	0.00
	秋	446,040.770	0.00	0.00
宝曆7年 (1757)	春	456,040.770	0.00	0.00
	秋	445,909.920	0.00	0.00
宝曆8年 (1758)	春	455,909.920	0.00	0.00
	秋	465,909.920	0.00	0.00
宝曆9年 (1759)	春	475,909.920	0.00	0.00
	秋	485,909.920	0.00	0.00
宝曆10年 (1760)	春	495,909.920	0.00	0.00
	秋	505,909.920	0.00	0.00
宝曆11年 (1761)	春	515,909.920	0.00	0.00
	秋	525,909.920	0.00	0.00
宝曆12年 (1762)	春	535,909.920	0.00	0.00
	秋	545,909.920	0.00	0.00
宝曆13年 (1763)	春	555,909.920	0.00	0.00
	秋	507,493.920	0.00	0.00
明和元年 (1764)	春	517,493.920	0.00	0.00
	秋	527,493.920	0.00	0.00
明和2年 (1765)	春	537,493.920	0.00	0.00
	秋	547,493.920	0.00	0.00
明和3年 (1766)	春	557,493.920	0.00	0.00
	秋	535,093.920	0.00	0.00
明和4年 (1767)	春	545,093.920	0.00	0.00
	秋			
明和5年 (1768)	春			
	秋	580,000.000	0.00	0.00
明和6年 (1769)	春	590,000.000	0.00	0.00
	秋	534,207.400	0.00	0.00
明和7年 (1770)	春			
	秋	554,207.400	0.00	0.00

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	要積銀	新要銀積	普請積銀
明和8年（1771）	春	564,207.400	0.00	0.00
	秋	574,207.400	0.00	0.00
安永元年（1772）	春	574,207.400	0.00	0.00
	秋	573,457.400	0.00	0.00
安永2年（1773）	春	573,457.400	0.00	0.00
	秋			
安永3年（1774）	春	573,457.400	0.00	0.00
	秋	573,457.400	0.00	0.00
安永4年（1775）	春	573,457.400	0.00	0.00
	秋	556,530.400	0.00	0.00
安永5年（1776）	春	556,530.400	0.00	0.00
	秋	539,030.400	0.00	0.00
安永6年（1777）	春	539,030.400	0.00	0.00
	秋	539,030.400	0.00	0.00
安永7年（1778）	春	539,030.400	0.00	0.00
	秋	487,730.400	0.00	0.00
安永8年（1779）	春	487,730.400	0.00	0.00
	秋			
安永9年（1780）	春			
	秋	487,730.400	0.00	0.00
天明元年（1781）	春	487,730.400	0.00	0.00
	秋	487,730.400	0.00	0.00
天明2年（1782）	春	487,730.400	0.00	0.00
	秋	487,730.400	0.00	0.00
天明3年（1783）	春			
	秋			
天明4年（1784）	春	487,730.400	0.00	0.00
	秋	487,164.200	0.00	0.00
天明5年（1785）	春			
	秋			
天明6年（1786）	春			
	秋			
天明7年（1787）	春	409,604.800	0.00	0.00
	秋	399,604.800	1,100.00	0.00
天明8年（1788）	春			
	秋	399,604.800	2,300.00	0.00
寛政元年（1789）	春	399,604.800	2,900.00	0.00
	秋	399,604.800	3,700.00	0.00
寛政2年（1790）	春	399,604.800	4,300.00	0.00
	秋	387,269.800	5,200.00	0.00
寛政3年（1791）	春	387,269.800	5,900.00	0.00
	秋	387,269.800	6,900.00	0.00
寛政4年（1792）	春	387,269.800	7,000.00	0.00
	秋	387,269.800	7,700.00	0.00

年次	季	要積銀	新要銀積	普請積銀
寛政5年(1793)	春	387,269.800	8,300.00	0.00
	秋	317,427.800	9,400.00	1,000.00
寛政6年(1794)	春	371,976.410	14,400.00	4,000.00
	秋	371,976.410	19,400.00	7,000.00
寛政7年(1795)	春	371,976.410	23,400.00	12,000.00
	秋	371,976.410	26,400.00	15,000.00
寛政8年(1796)	春	371,976.410	30,400.00	20,000.00
	秋	369,476.410	32,900.00	22,500.00
寛政9年(1797)	春	369,476.410	33,900.00	23,500.00
	秋	369,476.410	35,000.00	26,500.00
寛政10年(1798)	春	369,476.410	36,500.00	28,000.00
	秋	369,476.410	41,000.00	32,500.00
寛政11年(1799)	春	369,476.410	46,000.00	37,500.00
	秋	358,613.130	51,000.00	42,500.00
寛政12年(1800)	春	414,613.130	0.00	47,500.00
	秋	419,613.130	0.00	52,500.00
享和元年(1801)	春	424,613.130	0.00	55,500.00
	秋	426,113.130	0.00	57,000.00
享和2年(1802)	春	427,613.130	0.00	58,500.00
	秋	348,777.620	0.00	60,000.00
享和3年(1803)	春	353,277.620	0.00	64,500.00
	秋	354,777.620	0.00	66,000.00
文化元年(1804)	春	357,277.620	0.00	68,500.00
	秋	360,777.620	0.00	72,000.00
文化2年(1805)	春	365,777.620	0.00	77,000.00
	秋	365,949.490	0.00	82,000.00
文化3年(1806)	春	370,254.690	0.00	68,400.00
	秋	371,754.690	0.00	74,200.00
文化4年(1807)	春	376,754.690	0.00	68,400.00
	秋	381,754.690	0.00	72,900.00
文化5年(1808)	春	386,754.690	0.00	78,700.00
	秋	382,084.430	0.00	83,600.00
文化6年(1809)	春	385,584.430	0.00	87,700.00
	秋	387,084.430	0.00	92,500.00
文化7年(1810)	春	388,584.430	0.00	96,200.00
	秋	393,584.430	0.00	101,600.00
文化8年(1811)	春	400,584.430	0.00	70,300.00
	秋	405,736.410	0.00	76,200.00
文化9年(1812)	春	412,736.410	0.00	81,500.00
	秋	417,736.410	0.00	81,500.00
文化10年(1813)	春	424,736.410	0.00	86,700.00
	秋	434,736.410	0.00	93,300.00
文化11年(1814)	春	444,736.410	0.00	99,700.00
	秋	444,897.530	0.00	103,700.00

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	要積銀	新要銀積	普請積銀
文化12年（1815）	春	449,897.530	0.00	109,000.00
	秋	452,897.530	0.00	114,200.00
文化13年（1816）	春	455,397.530	0.00	119,300.00
	秋	457,397.530	0.00	125,300.00
文化14年（1817）	春	460,397.530	0.00	130,500.00
	秋	463,897.530	0.00	135,200.00
文政元年（1818）	春	466,897.530	0.00	140,700.00
	秋	470,897.530	0.00	146,200.00
文政2年（1819）	春	473,897.530	0.00	152,000.00
	秋	478,397.530	0.00	156,000.00
文政3年（1820）	春	493,449.030	0.00	161,400.00
	秋	493,149.030	0.00	166,700.00
文政4年（1821）	春	498,149.030	0.00	172,000.00
	秋	503,149.030	0.00	175,800.00
文政5年（1822）	春	510,149.030	0.00	207,100.00
	秋	515,149.030	0.00	210,800.00
文政6年（1823）	春	522,149.030	0.00	215,400.00
	秋	537,164.640	0.00	205,500.00
文政7年（1824）	春	547,164.640	0.00	208,700.00
	秋	554,164.640	0.00	212,300.00
文政8年（1825）	春	559,164.640	0.00	215,800.00
	秋	564,164.640	0.00	186,223.80
文政9年（1826）	春	566,144.640	0.00	189,200.00
	秋	571,164.640	0.00	192,300.00
文政10年（1827）	春	576,164.640	0.00	197,300.00
	秋	581,164.640	0.00	201,300.00
文政11年（1828）	春	586,164.640	0.00	205,600.00
	秋	596,164.640	0.00	209,600.00
文政12年（1829）	春	606,164.640	0.00	214,600.00
	秋	581,302.160	0.00	158,300.00
天保元年（1830）	春	591,302.160	0.00	165,300.00
	秋	601,302.160	0.00	171,300.00
天保2年（1831）	春	611,302.160	0.00	176,300.00
	秋	621,302.160	0.00	182,300.00
天保3年（1832）	春	631,302.160	0.00	187,300.00
	秋	619,522.160	0.00	195,300.00
天保4年（1833）	春	629,522.160	0.00	203,300.00
	秋	639,522.160	0.00	211,300.00
天保5年（1834）	春	649,522.160	0.00	197,431.39
	秋	659,522.160	0.00	204,931.39
天保6年（1835）	春	669,522.160	0.00	211,431.39
	秋	641,623.820	0.00	218,931.39
天保7年（1836）	春	651,623.820	0.00	227,431.39
	秋	661,623.820	0.00	233,431.39

年次	季	要積銀	新要銀積	普請積銀
天保8年(1837)	春	668,623.820	0.00	239,431.39
	秋	675,623.820	0.00	244,431.39
天保9年(1838)	春	682,623.820	0.00	251,431.39
	秋	689,623.820	0.00	256,431.39
天保10年(1839)	春	666,877.460	0.00	197,800.00
	秋	671,877.460	0.00	202,300.00
天保11年(1840)	春	676,877.460	0.00	206,800.00
	秋	681,877.460	0.00	178,400.00
天保12年(1841)	春	686,877.460	0.00	183,400.00
	秋	634,520.290	0.00	188,900.00
天保13年(1842)	春	639,520.290	0.00	166,000.00
	秋	640,526.850	0.00	169,000.00
天保14年(1843)	春	645,526.850	0.00	174,000.00
	秋	660,526.850	0.00	181,000.00
弘化元年(1844)	春	639,090.940	0.00	187,000.00
	秋	644,090.940	0.00	192,000.00
弘化2年(1845)	春	647,090.940	0.00	195,000.00
	秋	652,090.940	0.00	200,500.00
弘化3年(1846)	春	657,090.940	0.00	205,500.00
	秋	662,090.940	0.00	210,500.00
弘化4年(1847)	春	665,090.940	0.00	203,000.00
	秋	680,800.120	0.00	208,000.00
嘉永元年(1848)	春	683,800.120	0.00	211,000.00
	秋	686,800.120	0.00	214,000.00
嘉永2年(1849)	春	687,300.120	0.00	217,000.00
	秋	690,300.120	0.00	220,000.00
嘉永3年(1850)	春	684,660.120	0.00	223,000.00
	秋	683,160.120	0.00	226,000.00
嘉永4年(1851)	春	686,160.120	0.00	229,000.00
	秋	691,160.120	0.00	234,000.00
嘉永5年(1852)	春	694,160.120	0.00	237,000.00
	秋	691,682.420	0.00	239,000.00
嘉永6年(1853)	春	701,682.420	0.00	244,000.00
	秋	711,682.420	0.00	249,000.00
安政元年(1854)	春	731,682.420	0.00	254,000.00
	秋	750,682.420	0.00	259,000.00
安政2年(1855)	春	760,682.420	0.00	264,000.00
	秋	768,182.420	0.00	250,000.00
安政3年(1856)	春	766,182.420	0.00	252,500.00
	秋	626,083.340	0.00	258,500.00
安政4年(1857)	春	634,083.340	0.00	263,000.00
	秋	657,782.250	0.00	227,388.00
安政5年(1858)	春	667,382.250	0.00	232,388.00
	秋	686,481.160	0.00	238,388.00

三井大坂兩替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	要積銀	新要銀積	普請積銀
安政6年（1859）	春	683,581.160	0.00	243,388.00
	秋	702,280.070	0.00	249,388.00
万延元年（1860）	春	712,280.070	0.00	254,388.00
	秋	706,978.980	0.00	259,388.00
文久元年（1861）	春	716,978.980	0.00	264,388.00
	秋	727,677.890	0.00	269,388.00
文久2年（1862）	春	737,677.890	0.00	274,388.00
	秋	732,453.360	0.00	279,388.00
文久3年（1863）	春	742,453.360	0.00	283,388.00
	秋	761,152.270	0.00	286,388.00
元治元年（1864）	春	771,152.270	0.00	288,388.00
	秋	785,140.880	0.00	293,388.00
慶応元年（1865）	春	674,765.880	0.00	298,388.00
	秋	573,714.790	0.00	302,388.00
慶応2年（1866）	春	588,281.840	0.00	307,388.00
	秋	617,180.750	0.00	297,476.90
慶応3年（1867）	春	637,180.750	0.00	297,476.90
	秋	660,879.660	0.00	300,476.90
明治元年（1868）	春	640,877.250	0.00	304,476.90
	秋	668,338.780	0.00	307,476.90
明治2年（1869）	春	683,338.780	0.00	312,476.90
	秋	712,365.650	0.00	317,476.90
明治3年（1870）	春	722,365.650	0.00	322,476.90
	秋	583,725.740	0.00	327,476.90
明治4年（1871）	春	467,725.740	0.00	318,476.90
	秋	477,725.740	0.00	323,476.90

出典：付表2と同じ。

注：本表の空欄は、不明であることを示す。

付表 15 文化 10 年 (1813) 4 月京町堀新建普請入用凡積書

費用 (匁)	費目
40,450.00	表借家貳百廿五坪新建入用
19,380.00	裏借家百七拾八坪半新建入用
3,516.00	惣板塀百四拾六間半
520.00	塀立物干八拾本
1,616.00	裏表借家軒先樋廻り貳百貳間
1,564.00	雪隠貳拾三ヶ所新建入用
1,863.00	新井戸九ヶ所堀上しつくい廻り共
216.00	手伝石井筒九ツ代
75.00	芥場三ヶ所代
5,000.00	裏表共石溝百拾間新規二堀、立山石代底しつくい共、古大溝水抜浚直シ、表構五拾三間余繕入用共
1,750.00	表通壱尺五寸地上ケ砂代、大道軒下共、しめ土代
1,650.00	古借家裏表共瓦おろし掃除致、土片付、石おこし地ならし手伝手間
6,930.00	新勘略瓦并足シ瓦一式、葺手間共
1,900.00	普請中表通り惣板囲入用
500.00	普請小家一式入用
2,000.00	普請中番賃、町内江之附届ケ、作事方祝儀酒代其外諸雑用之手当銀、凡積
1,500.00	借家人之内、困窮者多、普請ニ付変宅入用茂難出来、其日過之もの江何れ少々宛合力致遣し不申候半而者難立退存候ニ付、手当銀凡積
90,430.00	(小計)
2,900.00	古借家裏表共木柄売払代
87,530.00	入用高 (凡積り)

出典：安永 2 年「大坂家方諸用留 卷」(別1578)，文化10年 (1813) 4 月条。

付表 16 文化 11 年（1814）4 月京町堀借家普請入用目録

費用（匁）	費目
1,685.00	惣板廻浜側橋筋軒廻り五十五間材木板釘大工手伝手間共一式
37,752.60	浜側表借家桁行廿七間，梁行五間，橋筋表借家桁行拾八間，一小間梁行五間，建前一式
19,225.00	裏借家北側桁行廿七間，梁行三間半，南側桁行廿四間，梁行三間半，建前一式
4,885.00	惣溝間數百九十二間，立山割石足シ，古溝繕，会所一ヶ所拵，地平均砂利石灰石工手伝手間共一式
1,785.00	浜側橋筋共表借家之分地上ケ，坪數三百四十三坪踏ノ壹尺七寸砂手入用
1,625.00	古井戸堀替四ヶ所，新堀井戸五ヶ所，豊嶋井筒六ツ，瓦五百七十枚，水澄シ戴キ十二足シ，仮側輸入損料井戸場九ヶ所，立山ニ而石根しつくる砂利石灰手伝手間一式
625.00	古家瓦おろし石はくり片付，埋井戸四ヶ所，手伝手間一式
156.75	同堅こぼち下地竹揃手間入用
378.81	惣古瓦掃除家根へ上ケ手間一式
113.85	古借家九十坪，こぼち古木片付手間一式
3,000.00	裏表借家見切，其外惣板塀百五十間入用
381.00	右同断，物干堀立中立共四十六本入用
750.00	裏借家裏表共軒先竹樋立樋共入用
1,632.50	雪隠新建廿五ヶ所入用
827.40	浜側借家兩妻橋筋北妻裏借家四軒，兩妻共焼板ニ而したみ一式入用
400.00	西境日路次空地之間，土塀六間，裏手したみ入用共
123.90	北地境水道石垣三十間之間石間しつくい并樋水抜落口共石工手伝手間，砂利石灰代共
552.74	浜側橋筋共大道壹尺五寸砂持地上ケ，表借家軒下路次共しめ土入平均手間共入用
4,453.55	新瓦足シ并瓦葺手間入用
163.50	大道土留古木廿二丁打杭大工手伝手間共
930.46	渡シ之外大工石工手伝材木竹釘鉄物石土砂石灰繩俵入用
207.00	浜側軒下三間之処，丸太垣并路次見切四ヶ所，竹垣一式入用
40.00	路次夜番所用店一口戸三枚代
154.00	三間階子一脚，船板水溜三ツ代
27.00	船板芥入壹，同会所蓋壹
485.00	鎮守社さや宮烏井玉垣辻宮備物其外諸入用
46.90	地祭所始上棟備物，神道者附礼等入用
1,235.80	釘始石築上棟棟包取之節，度々祝儀酒代
194.10	借家人之内，困窮のものへ立退合力遣ス
537.52	普請場夜番賃西七月中旬ノ戌二月迄間月共八ヶ月半毎夜式人宛雇賃
153.03	夜番所ニ相用候古畳桃灯燈油らふそく炭代
32.97	普請場ニ相用候傘，桃灯代
22.00	右同所へ用向ニ付，度々使男雇賃
42.00	家守変宅付，年寄丁代下役江祝儀
16.25	家守家移ニ付，祝儀金舟（百）正代
398.90	普請出来ニ付，年寄丁代下役垣外番へ祝儀并合力
406.55	右同断ニ付，家守并大工手伝へ祝儀
1,786.90	家守内普請諸入用
87,232.98	（小計）
1,965.04	古家建物売払代
495.00	板垣材木板等売払代
84,772.94	惣入用高 {①- (②+③)}

出典：寛政 9 年「家方目録扣 元方持」（本1761）。

付表 17 京町堀四丁目の半季月平均純利益率の推移——明和 7 年（1770）～文政 12 年（1829）春季，天保 11 年（1840）秋季の場合

年次	季	家賃 (匁)	入方 (匁) A	払方 (匁) B	純利益金 (匁) A-B	半季月平均純 利益率 (%)
明和 7 年（1770）	春	3,334.90	3,370.31	1,747.99	1,622.32	0.145
	秋	3,198.70	3,925.24	1,235.86	2,689.38	0.280
明和 8 年（1771）	春	3,070.71	3,089.38	1,004.34	2,085.04	0.217
	秋	2,805.26	3,465.73	1,485.97	1,979.76	0.206
安永元年（1772）	春	2,946.75	2,950.10	1,207.59	1,742.51	0.182
	秋					
安永 2 年（1773）	春	2,973.52	2,980.64	2,142.35	838.29	0.075
	秋	2,507.90	3,120.15	1,532.60	1,587.55	0.165
安永 3 年（1774）	春	2,730.98	2,730.98	1,480.05	1,250.93	0.130
	秋	2,897.65	3,475.60	1,268.30	2,207.30	0.199
安永 4 年（1775）	春	3,013.03	3,013.03	1,706.01	1,307.02	0.118
	秋	3,313.99	3,875.66	1,308.81	2,566.85	0.198
安永 5 年（1776）	春	3,136.30	3,136.30	2,238.22	898.08	0.081
	秋	2,855.15	3,385.15	1,846.87	1,538.28	0.139
安永 6 年（1777）	春	2,811.28	2,811.28	1,418.52	1,392.76	0.125
	秋	3,026.24	3,526.24	2,212.21	1,314.03	0.118
安永 7 年（1778）	春	3,024.05	3,024.05	1,929.13	1,094.92	0.099
	秋	3,490.20	3,990.20	2,457.39	1,532.81	0.118
安永 8 年（1779）	春	3,027.90	3,027.90	2,018.87	1,009.03	0.091
	秋	2,709.93	3,109.93	2,167.57	942.36	0.085
安永 9 年（1780）	春	2,027.83	2,027.83	4,011.51	△ 1,983.68	△ 0.179
	秋	2,377.23	2,857.23	2,433.23	424.00	0.038
天明元年（1781）	春	3,841.97	3,841.97	2,753.08	1,088.89	0.084
	秋	3,382.58	3,862.58	2,722.17	1,140.41	0.103
天明 2 年（1782）	春	3,337.82	3,337.82	2,454.51	883.31	0.080
	秋	3,021.96	3,461.96	2,531.76	930.20	0.084
天明 3 年（1783）	春	2,258.73	2,258.73	2,955.23	△ 696.50	△ 0.063
	秋	2,227.96	2,677.96	4,703.44	△ 2,025.48	△ 0.182
天明 4 年（1784）	春	2,442.65	2,442.65	4,216.17	△ 1,773.52	△ 0.137
	秋	2,053.58	2,503.58	2,462.85	40.73	0.004
天明 5 年（1785）	春	2,092.87	2,092.87	1,818.13	274.74	0.025
	秋	2,400.91	2,850.91	2,364.21	486.70	0.044
天明 6 年（1786）	春	2,210.45	2,213.89	4,141.16	△ 1,927.27	△ 0.174
	秋	2,616.16	3,016.16	3,022.60	△ 6.44	△ 0.000
天明 7 年（1787）	春	1,385.19	1,385.19	4,139.15	△ 2,753.96	△ 0.248
	秋	1,802.83	2,202.83	2,311.02	△ 108.19	△ 0.010
天明 8 年（1788）	春	2,057.28	2,057.28	2,270.95	△ 213.67	△ 0.019
	秋	1,933.67	2,333.67	2,051.99	281.68	0.025
寛政元年（1789）	春	2,947.38	2,947.38	2,228.70	718.68	0.055
	秋	2,502.59	2,902.59	1,736.21	1,166.38	0.105

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	家賃 (匁)	入方 (匁) A	払方 (匁) B	純利益金 (匁) A-B	半季月平均純 利益率 (%)
寛政2年(1790)	春	2,587.82	2,587.82	2,057.64	530.18	0.048
	秋	2,667.83	3,067.83	1,691.34	1,376.49	0.124
寛政3年(1791)	春	2,738.04	2,738.04	2,371.33	366.71	0.033
	秋	2,705.08	3,105.08	1,899.12	1,205.96	0.109
寛政4年(1792)	春	3,151.95	3,151.95	2,529.92	622.03	0.048
	秋	2,887.79	3,287.79	2,244.89	1,042.90	0.094
寛政5年(1793)	春	2,649.78	2,649.78	2,036.62	613.16	0.055
	秋	2,685.89	3,085.89	1,863.54	1,222.35	0.110
寛政6年(1794)	春	2,931.17	2,931.17	2,092.77	838.40	0.076
	秋	3,205.51	3,605.51	1,625.82	1,979.69	0.153
寛政7年(1795)	春	2,905.74	2,905.74	1,637.08	1,268.66	0.114
	秋	2,892.34	3,292.34	1,897.49	1,394.85	0.126
寛政8年(1796)	春	2,936.15	2,936.15	1,983.87	952.28	0.086
	秋	2,714.12	3,114.12	1,771.78	1,342.34	0.121
寛政9年(1797)	春	2,779.93	2,779.93	1,854.80	925.13	0.083
	秋	3,024.70	3,374.70	1,843.27	1,531.43	0.118
寛政10年(1798)	春	2,459.52	2,459.52	1,933.79	525.73	0.047
	秋	2,499.49	2,849.49	2,216.07	633.42	0.057
寛政11年(1799)	春	2,543.40	2,543.40	1,859.00	684.40	0.062
	秋	2,442.22	2,792.22	1,531.93	1,260.29	0.114
寛政12年(1800)	春	2,737.30	2,737.30	2,890.84	△ 153.54	△ 0.012
	秋	2,454.90	2,804.90	1,318.19	1,486.71	0.134
享和元年(1801)	春	2,613.72	2,613.72	1,865.11	748.61	0.067
	秋	2,529.39	2,879.39	1,387.88	1,491.51	0.134
享和2年(1802)	春	2,480.87	2,480.87	1,659.79	821.08	0.074
	秋	2,537.34	2,537.34	1,752.14	785.20	0.071
享和3年(1803)	春	2,884.08	2,884.08	2,011.29	872.79	0.067
	秋	2,636.13	2,986.13	2,122.98	863.15	0.078
文化元年(1804)	春	2,642.48	2,642.48	1,569.42	1,073.06	0.097
	秋	2,600.58	2,950.58	1,164.14	1,786.44	0.161
文化2年(1805)	春	2,864.33	2,864.33	2,257.54	606.79	0.055
	秋	3,072.72	3,422.72	4,057.98	△ 635.26	△ 0.049
文化3年(1806)	春	2,857.47	2,857.47	1,418.99	1,438.48	0.130
	秋	2,737.13	3,087.13	1,418.60	1,668.53	0.150
文化4年(1807)	春	2,911.37	2,911.37	1,464.48	1,446.89	0.130
	秋	2,743.82	2,988.82	1,736.51	1,252.31	0.113
文化5年(1808)	春	2,878.70	2,878.70	1,438.77	1,439.93	0.111
	秋	2,582.99	2,932.99	1,180.94	1,752.05	0.158
文化6年(1809)	春	2,706.58	2,706.58	1,631.42	1,075.16	0.097
	秋	2,693.86	3,043.86	2,500.76	543.10	0.049
文化7年(1810)	春	2,598.46	2,598.46	1,523.42	1,075.04	0.097
	秋	2,459.60	2,809.60	1,641.83	1,167.77	0.105

年次	季	家賃 (匁)	入方 (匁) A	払方 (匁) B	純利益金 (匁) A-B	半季月平均純 利益率 (%)
文化8年(1811)	春	2,663.93	2,663.93	1,732.59	931.34	0.072
	秋	3,352.80	3,702.80	3,574.06	128.74	0.012
文化9年(1812)	春	2,601.81	2,601.81	2,017.66	584.15	0.053
	秋	2,120.74	2,470.74	1,732.20	738.54	0.067
文化10年(1813)	春	1,229.02	1,229.02	1,637.38	△ 408.36	△ 0.037
	秋	484.75	484.75	1,445.11	△ 960.36	△ 0.074
文化11年(1814)	春	1,595.81	1,595.81	2,401.02	△ 805.21	△ 0.073
	秋	2,690.56	2,690.56	1,467.38	1,223.18	0.110
文化12年(1815)	春	2,412.13	2,412.13	2,159.35	252.78	0.023
	秋	1,901.61	1,901.61	2,296.53	△ 394.92	△ 0.036
文化13年(1816)	春	1,787.17	1,787.17	2,882.30	△ 1,095.13	△ 0.099
	秋	2,087.96	2,087.96	2,037.48	50.48	0.004
文化14年(1817)	春	2,038.12	2,038.12	2,096.88	△ 58.76	△ 0.005
	秋	2,843.92	2,843.92	1,364.13	1,479.79	0.133
文政元年(1818)	春	2,531.00	2,531.00	1,407.13	1,123.87	0.101
	秋	2,876.54	3,176.54	1,345.05	1,831.49	0.165
文政2年(1819)	春	3,046.19	3,046.19	1,926.20	1,119.99	0.086
	秋	2,718.13	2,718.13	1,515.76	1,202.37	0.108
文政3年(1820)	春	3,128.26	3,128.26	2,031.98	1,096.28	0.099
	秋	2,720.15	3,020.15	1,656.81	1,363.34	0.123
文政4年(1821)	春	3,222.47	3,882.90	2,091.95	1,790.95	0.161
	秋	3,659.04	4,173.61	2,234.05	1,939.56	0.175
文政5年(1822)	春	4,327.09	4,327.09	2,668.92	1,658.17	0.128
	秋	3,730.32	4,030.32	2,997.68	1,032.64	0.093
文政6年(1823)	春	3,987.25	3,987.25	3,155.80	831.45	0.075
	秋	4,329.73	4,721.53	2,578.16	2,143.37	0.193
文政7年(1824)	春	3,920.30	3,920.30	3,372.25	548.05	0.049
	秋	4,451.35	4,451.35	3,366.73	1,084.62	0.084
文政8年(1825)	春	4,319.61	4,319.61	2,771.13	1,548.48	0.140
	秋	3,731.75	3,731.75	2,971.62	760.13	0.068
文政9年(1826)	春	3,814.81	4,162.97	1,732.41	2,430.56	0.219
	秋	3,978.09	3,978.09	2,004.87	1,973.22	0.178
文政10年(1827)	春	4,350.44	4,698.44	3,491.64	1,206.80	0.093
	秋	3,856.01	3,856.01	1,815.06	2,040.95	0.184
文政11年(1828)	春	3,976.76	3,976.76	2,775.49	1,201.27	0.108
	秋	3,927.65	4,271.54	1,752.55	2,518.99	0.227
文政12年(1829)	春	3,923.71	3,923.71	1,919.53	2,004.18	0.181
天保11年(1840)	秋	3,896.65	4,048.23	3,454.46	593.77	0.053

出典：付表5と同じ。

注：付表5と同じ。

付表 18 富田屋町の半季月平均純利益率——享和元年（1801）～
明治 4 年（1871）の場合

年次	季	家賃 (匁)	入方 (匁) A	払方 (匁) B	純利益金 (匁) A-B	半季月平均 純利益率 (%)
享和元年（1801）	春	507.25	507.25	825.60	△ 318.35	△ 0.031
	秋	3,175.34	3,375.34	4,171.88	△ 796.54	△ 0.079
享和 2 年（1802）	春	3,379.24	3,379.24	3,352.02	27.22	0.003
	秋	3,959.44	4,064.74	4,435.87	△ 371.13	△ 0.037
享和 3 年（1803）	春	4,381.43	4,773.66	3,582.97	1,190.69	0.101
	秋	3,689.70	3,889.70	2,232.53	1,657.17	0.163
文化元年（1804）	春	3,912.50	3,912.50	3,178.15	734.35	0.072
	秋	3,859.62	3,859.62	3,189.53	670.09	0.066
文化 2 年（1805）	春	3,457.30	3,587.30	1,876.49	1,710.81	0.169
	秋	5,502.74	5,802.74	4,657.75	1,144.99	0.097
文化 3 年（1806）	春	5,133.90	5,133.90	3,604.03	1,529.87	0.151
	秋	4,717.70	5,017.70	2,808.27	2,209.43	0.218
文化 4 年（1807）	春	4,655.77	4,655.77	3,118.99	1,536.78	0.152
	秋	4,219.37	4,219.37	3,668.06	551.31	0.054
文化 5 年（1808）	春	5,389.03	5,389.03	3,152.03	2,237.00	0.189
	秋	4,873.43	5,203.43	2,884.86	2,318.57	0.229
文化 6 年（1809）	春	5,012.90	5,012.90	2,314.63	2,698.27	0.266
	秋	2,776.22	3,007.22	2,298.42	708.80	0.070
文化 7 年（1810）	春	2,658.10	2,658.10	1,704.51	953.59	0.094
	秋	4,635.13	4,635.13	2,660.68	1,974.45	0.195
文化 8 年（1811）	春	7,151.49	7,406.77	2,074.62	5,332.15	0.451
	秋	6,790.67	6,790.67	3,094.12	3,696.55	0.365
文化 9 年（1812）	春	7,296.46	7,296.46	1,787.57	5,508.89	0.543
	秋	6,922.69	7,231.39	2,502.95	4,728.44	0.466
文化10年（1813）	春	6,335.76	6,335.76	1,700.71	4,635.05	0.457
	秋	7,808.09	8,058.09	2,831.52	5,226.57	0.442
文化11年（1814）	春	5,998.70	5,998.70	1,922.46	4,076.24	0.402
	秋	7,129.55	7,129.55	6,593.88	535.67	0.053
文化12年（1815）	春	6,969.47	6,969.47	1,774.94	5,194.53	0.512
	秋	6,337.64	6,858.64	2,702.77	4,155.87	0.410
文化13年（1816）	春	6,650.60	6,650.60	2,193.59	4,457.01	0.440
	秋	8,071.26	8,071.26	3,918.24	4,153.02	0.351
文化14年（1817）	春	6,013.77	6,013.77	2,571.80	3,441.97	0.339
	秋	6,462.25	6,462.25	2,663.33	3,798.92	0.375
文政元年（1818）	春	7,149.86	7,149.86	2,417.71	4,732.15	0.467
	秋	7,049.23	7,049.23	2,563.14	4,486.09	0.442
文政 2 年（1819）	春	6,016.94	6,016.94	2,489.56	3,527.38	0.298
	秋	5,810.68	5,810.68	3,391.04	2,419.64	0.239
文政 3 年（1820）	春	6,857.14	7,590.88	2,316.19	5,274.69	0.520
	秋	6,816.69	6,816.69	3,270.05	3,546.64	0.350

年次	季	家賃 (匁)	入方 (匁) A	払方 (匁) B	純利益金 (匁) A-B	半季月平均 純利益率 (%)
文政4年(1821)	春	7,107.93	7,107.93	2,505.15	4,602.78	0.454
	秋	7,217.36	7,563.28	3,108.09	4,455.19	0.439
文政5年(1822)	春	8,441.12	8,441.12	3,181.56	5,259.56	0.445
	秋	7,306.03	8,048.80	2,853.42	5,195.38	0.512
文政6年(1823)	春	7,347.07	7,347.07	2,971.53	4,375.54	0.432
	秋	7,190.55	7,190.55	4,076.36	3,114.19	0.307
文政7年(1824)	春	7,225.45	7,225.45	3,918.33	3,307.12	0.326
	秋	8,482.96	8,482.96	5,313.50	3,169.46	0.268
文政8年(1825)	春	7,275.83	7,910.04	4,624.53	3,285.51	0.324
	秋	7,609.16	7,609.16	3,175.45	4,433.71	0.437
文政9年(1826)	春	7,125.51	7,255.51	5,464.99	1,790.52	0.177
	秋	7,211.76	7,211.76	5,306.05	1,905.71	0.188
文政10年(1827)	春	8,183.07	8,353.07	3,838.00	4,515.07	0.382
	秋	6,964.56	6,964.56	2,543.08	4,421.48	0.436
文政11年(1828)	春	6,983.86	7,467.46	2,938.14	4,529.32	0.447
	秋	7,283.96	7,283.96	3,745.74	3,538.22	0.349
文政12年(1829)	春	6,996.36	7,136.36	3,289.18	3,847.18	0.379
	秋	7,011.01	7,161.01	4,768.11	2,392.90	0.236
天保元年(1830)	春	8,049.56	8,049.56	3,598.02	4,451.54	0.376
	秋	7,194.56	7,344.56	3,489.38	3,855.18	0.380
天保2年(1831)	春	7,102.56	7,102.56	3,943.44	3,159.12	0.312
	秋	6,759.25	6,909.25	3,028.13	3,881.12	0.383
天保3年(1832)	春	7,452.09	7,452.09	4,592.84	2,859.25	0.282
	秋	8,039.36	8,189.36	3,966.42	4,222.94	0.357
天保4年(1833)	春	8,366.56	8,366.56	4,327.23	4,039.33	0.398
	秋	6,581.54	6,731.54	2,447.40	4,284.14	0.422
天保5年(1834)	春	7,342.98	7,342.98	2,488.92	4,854.06	0.479
	秋	6,942.73	7,092.73	3,830.70	3,262.03	0.322
天保6年(1835)	春	7,365.41	7,365.41	3,878.54	3,486.87	0.344
	秋	8,205.16	8,355.16	3,539.24	4,815.92	0.407
天保7年(1836)	春	7,122.43	7,122.43	4,229.66	2,892.77	0.285
	秋	7,144.91	7,244.91	2,728.48	4,516.43	0.445
天保8年(1837)	春	7,288.14	7,288.14	3,466.72	3,821.42	0.377
	秋	6,920.32	7,070.32	3,158.96	3,911.36	0.386
天保9年(1838)	春	7,451.72	7,451.72	3,125.13	4,326.59	0.366
	秋	6,113.10	6,263.10	3,660.13	2,602.97	0.257
天保10年(1839)	春	6,554.35	6,554.35	5,783.86	770.49	0.076
	秋	6,573.25	6,723.25	3,503.30	3,219.95	0.318
天保11年(1840)	春	6,610.35	6,610.35	4,247.55	2,362.80	0.233
	秋	6,809.80	6,959.80	3,470.92	3,488.88	0.344
天保12年(1841)	春	8,205.02	8,205.02	4,423.25	3,781.77	0.320
	秋	6,928.22	7,078.22	3,264.95	3,813.27	0.376

三井大坂両替店の都市不動産経営（萬代）

年次	季	家賃 (匁)	入方 (匁) A	払方 (匁) B	純利益金 (匁) A-B	半季月平均 純利益率 (%)
天保13年 (1842)	春	6,782.58	6,782.58	2,921.44	3,861.14	0.381
	秋	6,405.39	6,555.39	3,389.09	3,166.30	0.312
天保14年 (1843)	春	6,809.96	7,059.96	3,681.72	3,378.24	0.333
	秋	7,303.04	7,453.04	5,132.46	2,320.58	0.196
弘化元年 (1844)	春	6,562.83	6,562.83	2,736.77	3,826.06	0.377
	秋	6,760.93	6,910.93	3,067.28	3,843.65	0.379
弘化2年 (1845)	春	6,759.74	6,759.74	2,416.15	4,343.59	0.428
	秋	6,545.30	7,010.48	4,827.68	2,182.80	0.215
弘化3年 (1846)	春	7,914.18	7,914.18	3,419.24	4,494.94	0.380
	秋	7,048.26	7,218.26	2,764.47	4,453.79	0.439
弘化4年 (1847)	春	6,954.59	6,954.59	2,665.08	4,289.51	0.423
	秋	7,120.45	7,290.45	2,880.56	4,409.89	0.435
嘉永元年 (1848)	春	7,019.85	7,019.85	2,618.46	4,401.39	0.434
	秋	7,038.43	7,208.43	3,158.72	4,049.71	0.399
嘉永2年 (1849)	春	7,675.53	7,675.53	3,081.03	4,594.50	0.388
	秋	6,380.26	6,550.26	4,108.56	2,441.70	0.241
嘉永3年 (1850)	春	6,778.04	6,778.04	2,655.55	4,122.49	0.407
	秋	6,869.72	7,039.72	3,119.92	3,919.80	0.387
嘉永4年 (1851)	春	6,895.88	6,895.88	3,169.77	3,726.11	0.367
	秋	6,364.17	6,534.17	3,189.43	3,344.74	0.330
嘉永5年 (1852)	春	7,117.80	7,117.80	3,160.32	3,957.48	0.335
	秋	5,783.05	5,953.05	4,258.34	1,694.71	0.167
嘉永6年 (1853)	春	5,948.25	5,948.25	2,644.42	3,303.83	0.326
	秋	6,217.39	6,387.39	3,652.58	2,734.81	0.270
安政元年 (1854)	春	6,823.01	6,823.01	2,645.91	4,177.10	0.412
	秋	7,539.96	7,709.96	3,827.90	3,882.06	0.328
安政2年 (1855)	春	6,551.86	6,721.86	2,294.61	4,427.25	0.437
	秋	6,618.01	6,788.01	4,814.71	1,973.30	0.195
安政3年 (1856)	春	5,913.61	6,045.42	3,738.16	2,307.26	0.228
	秋	6,400.19	6,580.19	3,245.41	3,334.78	0.329
安政4年 (1857)	春	7,970.21	7,970.21	3,124.86	4,845.35	0.410
	秋	7,182.65	7,589.10	3,762.30	3,826.80	0.377
安政5年 (1858)	春	7,149.25	7,149.25	2,861.54	4,287.71	0.423
	秋	7,219.42	7,399.42	3,164.98	4,234.44	0.418
安政6年 (1859)	春	7,277.17	7,277.17	2,981.48	4,295.69	0.424
	秋	7,131.69	7,311.69	3,032.69	4,279.00	0.422
万延元年 (1860)	春	6,994.99	6,994.99	3,770.94	3,224.05	0.273
	秋	6,577.12	6,757.12	3,796.84	2,960.28	0.292
文久元年 (1861)	春	6,435.86	6,435.86	3,385.05	3,050.81	0.301
	秋	7,037.94	7,217.94	3,908.15	3,309.79	0.326
文久2年 (1862)	春	6,936.64	6,936.64	3,692.82	3,243.82	0.320
	秋	8,406.68	9,329.10	4,161.38	5,167.72	0.437

年次	季	家賃 (匁)	入方 (匁) A	払方 (匁) B	純利益金 (匁) A-B	半季月平均 純利益率 (%)
文久3年(1863)	春	6,970.75	6,970.75	4,056.91	2,913.84	0.287
	秋	7,372.38	7,733.67	5,577.02	2,156.65	0.213
元治元年(1864)	春	7,818.43	7,818.43	5,034.83	2,783.60	0.275
	秋	7,417.77	7,597.44	3,694.88	3,902.56	0.385
慶応元年(1865)	春	9,220.19	9,220.19	4,919.13	4,301.06	0.364
	秋	7,417.77	7,597.39	5,476.65	2,120.74	0.209
慶応2年(1866)	春	8,195.62	8,195.62	4,804.76	3,390.86	0.334
	秋	7,969.77	8,149.77	7,788.28	361.49	0.036
慶応3年(1867)	春	8,586.10	8,586.10	5,988.03	2,598.07	0.256
	秋	8,246.62	8,516.62	7,119.07	1,397.55	0.138
明治元年(1868)	春	9,620.01	9,620.01	8,646.85	973.16	0.082
	秋	13,622.95	13,622.95	8,564.77	5,058.18	0.499
明治2年(1869)	春	16,236.32	16,736.32	13,826.55	2,909.77	0.287
	秋	15,396.74	15,946.74	11,819.84	4,126.90	0.407
明治3年(1870)	春	14,545.80	14,545.80	10,787.60	3,758.20	0.371
	秋	16,204.40	16,204.40	14,852.14	1,352.26	0.114
明治4年(1871)	春	18,391.18	18,391.18	18,402.00	△10.82	△0.001
	秋	17,546.42	17,546.42	12,607.90	4,938.52	0.487

出典：付表6と同じ。

注：付表6と同じ。