

森田貴子「明治期における不動産経営の生成」審査結果の要旨

本論文は明治初年から明治31(1898)年までの東京を主な対象として、近代的不動産経営の生成過程を明らかにしたものである。地租改正によって土地の所有権が確定されてから明治31年に民法制定によって不動産の所有、貸借関係が法定されるまでの間の市街地における不動産貸借の実態は本格的には解明されて来なかった。本論文は、主に三井文庫、三菱史料館所蔵の経営文書と近年公開が開始された民事判決原本とを活用して、この間の制度の実際と三井と三菱による不動産経営の実際とを検討した。

本論文の最大の成果は、明治10年代にはすでに近代的な契約に基づく土地の貸借が行われ、それを前提として訴訟による問題解決や、利潤を目的とした不動産投資が行われていたことを実証的に明らかにしたことである。この点を含めて研究史との関連でその意義を述べれば、第一に、明治期の差配人のありようと土地明け渡し訴訟の分析から、すでに研究が進んでいる近世の町屋敷経営が明治を迎えていかなる形で変容したのかを明らかにし、これにより都市社会の近代化のありさまを示した点、第二に、明治10・20年代の東京における土地取引の動向が全国の耕地におけるそれと全く異なり、良好な投資先となっていたことを反映して現在と同様に好況時に取引が活発であったことを明らかにし、地主経営を中心とした従来の土地制度研究では見られない現在の土地問題の原点の発掘に成功した点、第三に、明治20年代の三菱の新潟での耕地経営を検討して、耕地経営における当時の大規模経営の新手法が近代的な契約関係というより伝統的な身分的關係による土地貸借に依存しているとして、同じ経営主体でも農地と市街地で全く違う姿勢で土地貸借を行ったことを示して先行研究の提示する土地制度像と本論文の対象との相違を明確にした点、が特に評価できる。

経営という言葉の使い方がやや説明不足であり、三井、三菱という最大規模の地主の分析をどの程度の範囲で東京における他の地主経営へ一般化することができるのかといった点で課題を残すが、審査委員会は本論文が博士(文学)の学位に相当する論文であると判断する。