

加島屋の掛屋敷絵図と借屋普請

はじめに

加島屋本家の廣岡久右衛門家文書の中に、掛屋敷、すなわち借屋（江戸時代は貸屋のことを借屋と書く例が多い）の絵図と関係資料を何点か見出すことができる。別稿「加島屋の建物の変遷と特徴」で紹介した「玉水町絵図」（1）（2）は、元禄15年（1702）頃に作成されたもので、（2）の貼札に「壹年ニ壹貫五百八拾四匁五分宛、但シ未ノ正月方借、堺や利右衛門」とあって年間の賃料と借主が書かれており、この未年とは元禄16年のことと考えられている。

この絵図は、大坂の最古の借屋絵図で、通りに面して表蔵が並び、居住の建物は蔵の裏に建てられており、中之島の蔵屋敷の向いの玉水町に所在したところから、諸藩の大坂蔵屋敷が扱う蔵物などを収納した可能性が高い。

大坂では、元禄頃の浮世草子に借屋と借屋経営の話が登場するので、本稿では、まず文学作品にみる借屋を紹介し、その後江戸時代後期に加島屋が所持していた掛屋敷の資料を紹介し、併せて掛屋敷かどうかは不明であるが、廣岡家に伝来する本宅・別宅以外の町家の絵図を取り上げて、若干の解説を行いたい。

1. 近世大坂における借屋と借屋経営

大坂の元禄文化を代表する井原西鶴が描く町人の幸福な生活像は、若い時代は質素儉約して家業に励み、50歳を迎える頃には楽隠居し、隠居後は若い頃からの蓄えか金融、あるいは借屋経営で生計を立てることであった（『世間胸算用』）。元禄6年（1693）に没した井原西鶴の絶筆で、その没後に弟子の北条団水により出版された『西鶴置土産』に、家質に取られた家を「いづれ此家、貳拾四貫目には買徳なり。此格子取てすて、銭見世か、らうさくを出し、うらの長蔵を小借屋に直し、かど引まはしておもてのぶんは七分庭の算用にして、壹ヶ月に百九拾目づいおさまれば、是ぞよき隠居やしき」とあり、有力な町人たちは、自分たちが居住する家屋敷のほかには町屋敷をつぎつぎに買得し、そこに借屋の管理人を置いて借屋経営を行っていた。

翌元禄7年、西鶴2番目の遺稿集として同じく団水の編集とされる『西鶴織留』の中では「六分にまはれば、大屋敷買ふて、借屋賃取程 造成事はなし。火難ひとつの気遣、それは百年目、十四年には本銀取返し、地は永代の寶ぞかし」（「五日帰りにおふくろの異見」）と書かれている。すなわち、土地付きの大屋敷を購入して借屋にし、家賃を取ることほど確実な利殖法はない。火災という心配はあるが、それは100年に1度くらいでめったにない。それに6分の利回りにすれば、複利で計算して14年たてば元金を取り戻すことができ、地所は永久に自分の宝になる、と借屋経営の極意を記しているのである。そして正徳3年（1713）には、団水自身が『日本新永代蔵』を著し、「金のかねをまうくる世のならひ、平三きはまつたる商賣の外に、借銀の歩をとり、宿代よろしき家を見たてて買ひ、何かに銀の入る事のみにて、出る事いさゝかなし。」と借屋経営の有利なことを述べている。

大坂では町人の資産運用として借屋経営が発達した。それは大坂の人口構成によるところが大きかった。南船場の菊屋町では、寛永16年（1639）は家持10世帯（49人、奉

公人6人)、借屋13世帯(39人、奉公人1人)で、世帯数では借屋が持家を上回っている¹。また島之内三津寺町では、寛永16年には家持39世帯142人、借屋7世帯11人であるが、寛文元年(1661)には家持37世帯184人、借屋41世帯102人、さらに寛文5年には家持39世帯180人、借屋は59世帯165人になり、借屋の世帯数、人口が増加の一途をたどっている²。さらに船場の中心部に位置する北久太郎町2丁目では、延宝3年(1675)に52の家屋敷のうち、家持町人35、町内持(家主が同一町内に住む)14、他町持(家主が他町内に住む)3であったが、13年後の貞享5年(1688)には家持町人30、町内持10、他町持11、他国持(大坂三郷以外の者が所有。不在地主)1となり、家持の比率が67%から58%に下がり、借屋が増加している³。

このように大坂では、17世紀後半に借屋と借家人の数が増加した。17世紀末、元禄2年(1689)の大坂三郷の人口構成を見ると、10歳以上の人口27万5138人の内、家持が15%、借家人が61%、奉公人が24%になり、三郷全体では借家人の比率が高い⁴。家持と借家人だけを取り上げると、借家人の比率は84%に達する。天保4年(1833)でも借家人が83%を占めており、少なくとも江戸時代中・後期を通して高い借屋率で推移していたことが分かる。江戸時代の借屋比率は堺では9割近くあったとされ、大阪でも戦前までは8割以上が借屋で「借屋の町」といわれていた。

大坂の借屋建築は、船場の中心地では一般の持家町家と変わらない1戸建ての借屋もあったが、大半は表通りに表借屋、その裏に路地に面した裏借屋が建設された。1戸1戸の持主が異なる持家は独立住宅にならざるを得ないが、借屋の場合は表裏ともにそのほとんどが長屋建となった。『所以者何』⁵に、「大坂ハ御覧の如く長屋建家多く御座候」と記されたように、長屋建の多い町であった。借屋の居住者は、表借屋には小商人・小職人が住んでおり、その多くは店で商売をすることから「店借り」とも呼ばれた。一方、裏借屋にはおもに貧窮な日雇階層が住んでいた。借家人は表・裏を問わず、町人としての町政参加が認められなかった。

もともと大坂では借家人であることをかならずしも恥としなかったようで、借家人の中に



図1 「大坂三郷町絵図」(部分、大阪くらしの今昔館蔵。加島屋本宅と掛屋敷の所在地)

は家屋敷を持つだけの十分な資力がありながら、公役・町役の負担を惜しんで、あえて町人になろうとしなかった者も少なからず存在した。鴻池善右衛門の別家で、尼崎1丁目の家持であった鴻池市兵衛の表借屋に住む鴻池重太郎は、奉公人16人を抱える大店の主人であった⁶。こうした風潮に対して、町奉行所から寛政5年(1792)4月23日に次のような触が出されている⁷。

吝^{りんしよく}蓄^{しよく}之もの、心得違ニ而家屋敷持候よりも、借屋住居之方^{かってよろしき}勝手^{かっ}宜敷^{よろしき}と心得、金銀貯候者も、近頃追々借家人ニ相成候由聞及候。誠ニ本意^{ほんい}ヲ取失ひ候次第^{しだい}第二候。以來金銀手廻候者ハ、家屋敷致所持候様心掛可然候事。

この触は前年の寛政の大火で大坂三郷が焼野原になり、その復興過程で出されたものであるが、天保13年(1842)にも同様の触が出されており、裕福な借家人が少なくなかったことを物語っている。それにしても大店の借家人の存在は、よけいな見栄や外聞にこだわらない大坂町人の生き方をよく現している。

それはともかく、こうした借屋需要に対して、大坂の町人の中には不動産経営だけで生活をする裕福な町人も現れた。加島屋の経営は本業の大名融資が中心で、本格的に借屋経営を行った形跡はない。しかし融資の質流れや、その他の理由で掛屋敷を保持しており、その関係資料も残されている。本稿では、高麗橋2丁目、堂島北中町、堂島3丁目に所在した加島屋の掛屋敷(図1参照)の絵図を中心に紹介し、若干の考察を行っておきたい。

2. 高麗橋2丁目の掛屋敷と普請

(1) 表借屋と裏借屋と土蔵と

廣岡久右衛門家文書の、「文政九戌年七月 高麗橋式丁目掛屋敷普請改造諸入用書 附入」と書かれた袋に、加島屋の掛屋敷(借屋、貸家)に関する普請の見積書と諸払控、そして絵図が収められている(表1)⁸。

加島屋の掛屋敷は、高麗橋2丁目の東北角に所在し、間口10間半、裏行21間半の規模で、南は高麗橋通り、東は堺筋、北は浮世小路(当時は「しょうじ」と発音した)が通っている。堺筋をはさんで東側の高麗橋2丁目には三井呉服店があり、ここは北船場の中心街区であった。

この掛屋敷の作事については、廣岡久右衛門家文書の中に、大工や左官などから「南加島屋様、御普請方様」、「南御本家様御普請方」あるいは「江戸堀御本家様」などに宛てた見積書や支払書が残っている。「南加島屋」とは玉水町の加島屋本宅ではなく、その南にあった江戸堀1丁目の加島屋久右衛門家(別宅)のことである。普請という言葉は、江戸初期までは土木工事を指し、建築工事は作事と呼ばれたが、江戸時代になると両者は混用されて、建築工事も普請と呼ばれようになった。じっさいに幕末の風俗を考証した随筆の『守貞謾稿』には、「大工・左官以下、造家に拘る者を、京坂にて俗にふしんかたと云ふ。普請方なり」と書かれている。したがって、加島屋の場合は、江戸堀の久右衛門家に建築工事を統括する「普請方」が設けられていたことが分かる。

さて、高麗橋2丁目掛屋敷に関しては、一連の普請文書の中に、文政9年(1826)6月に大工の淀屋源七から加島屋の南本家普請方宛に提出された「積り書」⁹がある。その中で建物の仕様を引用すると以下の通りになる。

覚

一桁行三間、梁行式間、軒高サ式間、東戸前内開、窓ヶ所ニ而式つヅ、ニ付、平土付灰下迄六寸根石上大割ッ重、其上七八立山引、窓ヶ所は古石丈仕候、式ヶ所ニ而仕候

桁行式間、梁行式間、軒高サ式間土蔵ヶ所、右ハ惣立物平土付右同断、東戸

前窓式つ、土蔵壹ヶ所仕候（中略）

覚

- 一表長家、桁行拾間、梁行五間半、軒高壹丈四尺、壹ヶ所
- 一東横町、桁行九間半、梁行五間、軒高サ右同断、壹ヶ所
- 一しやうし、桁行式間半、梁行四間半、軒高サ同断、壹ヶ所
- 一裏借家、桁行式間半、梁行式間半、軒高サ式間、壹ヶ所
- 一四ヶ所（以下略）

前半の覚は土蔵の、後半の覚は借屋の仕様を書き上げたものである。土蔵は間口3間、奥行2間、軒高さ2間が2ヶ所、間口2間、奥行2間、高さ2間が1ヶ所であった。一方、借屋は、高麗橋通りに間口を開けた表借屋（長屋建て、表間口10間、奥行5.5間）、東の横町（筋）に間口を開けた表借屋（長屋建て、表間口9.5間、奥行5間）、浮世小路に間口を開けた表借屋（戸建て、間口2.5間、奥行4.5間）、そして裏借屋（戸建て、間口2間1尺6寸、奥行2.5間）の4ヶ所であった。土蔵の軒高は2間（1丈3尺）、表借屋の軒高は1丈4尺、裏借屋の軒高は1丈3尺で、表借屋は裏の建物より軒が1尺（約30cm）高かったことが分かる。

普請文書の中に高麗橋2丁目の掛屋敷に関する3枚の絵図が残されている。

史料名	日付	差出人	宛所	史料番号	備考
覚（土蔵普請にかかる入用書上）	6月2日	竹屋吉兵衛	南加嶋屋御本家	1-6-2-4-4	土蔵の見積り（上中下）
家根積り書（高麗橋借家角屋敷にかかる入用書上）	6月11日	家根屋七右衛門	江戸堀御本家御普請方	1-6-2-4-6	粉葺き（屋根下地のトントン葺き）
覚（普請入用にかかる書上）	戌6月13日	石工方源六	淀屋源七	1-6-2-4-7	土台（立山石）
覚（普請にかかる入用書上）	6月14日	竹屋吉兵衛	南加御本家	1-6-2-4-5	壁坪から間渡シ竹などを見積る
覚（高麗橋掛屋敷にかかる入用書上）	6月15日	砂清	南御本家	1-6-2-4-3	砂を敷き詰める
積り書（普請にかかる諸入用書上）	文政9年戌6月	大工源七	南加嶋屋	1-6-6	大工の仕様書と見積り
積り書（高麗橋掛屋敷普請にかかる諸入用書上）	文政9年戌6月	手伝治郎平	南加嶋屋・御普請方	1-6-7	手伝（土木）の仕様書と見積り
高麗橋二丁目抱屋敷普請諸控	文政9年7月12日			1-6-2-11	7月12日以降の支出の控え
覚（戌七月十四日払いの分を書上）	文政9年戌7月14日	大工源七	南加嶋屋・御普請方	1-6-2-7	文政9年7月14日算用の分
覚（内住居之用）＜貼紙＞	戌8月	大工源七	南加嶋屋・御普請方	1-6-6	住居内部の見積り
覚（高麗橋御用にかかる普請入用の書上）	文政9年戌9月前	大工源七	松村	1-6-2-14	9月分の支払い
積り書（諸入用書上）	戌11月21日	手伝幸助	淀屋源七	1-6-2-4-2	碓わら、砂り土、石灰、足場などの買物
覚（大和屋太兵衛様御祝儀に関する受取書）	戌11月29日	甚兵衛・仁兵衛	高麗橋二丁目	1-6-2-5-2	
代呂物積書覚（普請にかかる入用の書上）	戌11月	左官宗吉	淀屋源七	1-6-2-15	壁塗りにかかる費用書上げ（石灰、碓、赤土、墨汁）
覚（入用書上）	文政9年戌12月21日	松村太兵衛	木村	1-6-2-5-3	
覚（普請にかかる入用書上）	文政9年戌12月21日	松村太兵衛	木村	1-6-2-5-4	
覚（高麗橋御用の内、戌十二月晦日払いの分を書上）	戌12月晦日	大工源七	南加嶋屋・御普請方	1-6-2-8	
高麗橋御用門井戸家形之分工数覚	戌極月前	大工源七	南加嶋屋・御普請方	1-6-2-6	高麗橋門井戸家形の工数覚
覚（工賃の内、中払い分を書上）	戌	大工源七	加嶋屋仙助	1-6-2-3	
亥の年三月二日払（高麗橋御用にかかる普請入用の内、三月二日払とする分を書上）	亥3月2日	大工源七	南加嶋屋・御普請方	1-6-2-13	
覚（高麗橋御用にかかる入用の内、五月四日払いの分を書上）	亥5月4日	大工源七	南加嶋屋様・御普請方	1-6-2-2	
亥七月十四日払（高麗橋御用普請入用の内、七月十四日払いとする分を書上）	亥7月14日	大工源七	南加嶋屋・御普請方	1-6-2-12	
有銀覚（前払い銀の残額を書上）		大工源七	南加嶋屋・御普請方	1-6-2-9	
中払分（普請入用の内、中払いする分を書上）	戌中	大工源七	南加嶋屋・御普請方	1-6-2-10	
中払分（普請入用の内、中払いする分を書上）		大工源七	加嶋屋仙助	1-6-2-16	
（高麗橋二丁目掛屋敷絵図）				1-6-3	設計図①
高麗橋二丁目掛屋敷絵図	文政九戌年六月下旬 右普請改造、同年十一月成就相成 土蔵向者翌年閏六月上塗万端成就成ル			1-6-4	実施設計図
（高麗橋二丁目掛屋敷絵図）				1-6-5	設計図②
（封筒）高麗橋惣絵図				1-7-1	
（絵図）（敷地図面）				1-7-2-1	
（書付）間口十間半裏行二十一間半				1-7-2-2	
（封筒）（高麗橋二丁目・掛屋敷普請改造諸入用書附入）	文政9年戌7月			1-6-1	
（封筒）（高麗橋二丁目抱屋敷改造普請入用書付入）	文政9年戌7月			1-6-2-1	
（ひも）				1-6-2-4-1	
（ひも）				1-6-2-5-1	

表1 高麗橋2丁目掛屋敷の普請関係史料一覧

【史料17】(計画図①)¹⁰は高麗橋通りに南面して3戸の表長屋(それぞれ土蔵が付属)が、堺筋に面して4戸の表長屋が、そして北側の浮世小路には戸建て表借屋が配置されている。小路から路地を入ると、奥に戸建ての借屋があり、共同便所、井戸、ゴモク場が設けられている。

【史料18】(計画図②)¹¹は高麗橋通りに南面して3戸の表長屋(土蔵はなし)、堺筋に面して4戸の表長屋が、北側の浮世小路には2戸建ての表長屋が配置されている。小路から路地を入った先に長屋建ての借屋と共同便所、井戸、ゴモク場が設けられ、さらに路地の一番奥に土蔵が1棟建てられ、その路地は堺筋に抜けている。

【史料19】(実施図③)¹²は計画図①を少し修正したもので、3棟の土蔵の位置、共同井戸や共同便所、ゴモク場の配置などが多少変わっている。絵図の右端に「文政九戌年六月下旬方普請改造、十一月成就相成」、「土蔵向は翌年閏六月上塗万端成就成ル」と書き込みがあり、文政9年6月下旬に工事が始まり、建物は11月に竣工し、翌年閏6月に土蔵の上塗りが終わったことが分かる。つまりこの図が実施図であり、先の「積り書」とも矛盾しない。

	<土蔵>	銀(匁)	銭(貫)	銀に換算(匁)	総額の比率%	1日の人件費	備考(銀銭交換比率)
材料費	材木代	2853.9		2853.9	17.6		
材料費	竹代	156.5		156.5	1		
材料費	□150枚	90		90	0.6		
材料費	戸前1ツ分・窓金物6ツ分・瓦釘・釘金物代	1200		1200	7.4		
材料費	入口糞戸1枚 内開窓6ツ	120		120	0.7		
材料費	諸買物代	2124		2124	13.1		
材料費	諸買物代		145	1392	8.6		銭貫×9.6=銀匁
材料費	砂代	1060		1060	6.5		
人件費	石工71人	305.3		305.3	1.9	銀4匁3分/人	
人件費	左官手間買物共	1855		1855	11.4		
人件費	手伝手間700人		192.5	1848	11.4	銭275文/人	275文×0.0096=銀2.64匁
人件費	大工手間750人	3225		3225	19.9	銀4匁3分/人	
	銀合計	12989.7		16229.7	100.1		
	銭合計		337.5				
	銀合計(500目割引)	12489.7		12489.7			
	<居宅>						
材料費	材木代	5362.5		5362.5	30.5		
材料費	釘金物代	650		650	3.7		
材料費	竹代	264		264	1.5		
材料費	とま代・むしる代	38		38	0.2		
材料費	は□き・瓦流上□□	90		90	0.5		
材料費	買物代	1264.97		1264.97	7.2		
材料費	手伝買物代		48	460.8	2.6		
材料費	戸代	540		540	3		
人件費	石工56人	240.8		240.8	1.4	銀4匁3分/人	
人件費	左官手間・買物共代	1036		1036	5.9		
人件費	家根屋代	972		972	5.5		
人件費	大工手間960人	4128		4128	23.5	銀4匁3分/人	
人件費	手伝手間960人		264	2534.4	14.4	銭275文/人	275文×0.0096=銀2.64匁
		14586.27		17581.47	99.9		
	「内住居之用」						
材料費	材木代	1167.2		1167.2	59.1		
材料費	竹代	250		250	12.7		
材料費	竹なわ5坪	6.5		6.5	0.3		
材料費	てしま(豊島)6間	30		30	1.5		
人件費	手伝18人		4948	47.5	2.4	銭275文/人	275文×0.0096=銀2.64匁
人件費	大工110人	473		473	24	銀4匁3分/人	
		1926.7		1974.2	100		

表2 大工淀屋源兵衛の工事費見積り内訳一覧

(2) 普請と職人

一連の普請文書を整理すると、工事に参加した職方は、大工淀屋源七をはじめとして左官清兵衛、手伝治郎兵衛、家根屋七右衛門、石方源六、竹屋吉兵衛、海老屋庄蔵、樋口屋嘉右衛門、肥前屋新七、瓦屋甚兵衛、阿波清、播磨屋藤兵衛、金屋清兵衛、大津屋治兵衛、加嶋屋理助、紙屋林兵衛、灰屋久兵衛、戸屋善吉、土屋三右衛門、砂屋清兵衛、泉平、岡田屋五兵衛の名が判明する。肩書や屋号から類推できる職種は、大工、左官、手伝、屋根屋、石工、竹屋、瓦屋、金物屋、紙屋、灰屋、戸屋、土屋、砂屋などで、建物の木工事に必要な職業が網羅されている。

大工源七の「積り書」によると、土蔵は銀12貫489匁7分5厘(500目割引)と銭337貫500文、居宅は銀14貫586匁と見積もられ、8月には「内住居之用」、すなわち居宅の内装費用の覚が大工源七から加島屋普請方に出され、銀1貫976匁と見積もられている。

「積り書」から建物別に内訳をみると(表2。但し、銀と銭で勘定しているため、この時期の銀銭交換比率: 銭1貫×9.6=銀1匁で換算)、土蔵は大工手間(19.9%)、材木代(17.6%)、左官手間(11.4%)、手伝手間(11.4%)が、居宅は材木代(30.5%)、大工手間(23.5%)、手伝手間(14.4%)、左官手間(5.9%)、屋根屋代(5.5%)が主な費用である。内装は材木代(59.1%)、大工手間(24.0%)、竹代(12.7%)の合計が総額の96%に達する。いずれも材木代と大工手間が大きな比重を占めているが、土蔵は居宅に比べると左官手間の比率が2倍程度になっており、外壁を土壁や漆喰塗で仕上げる土蔵の特徴が出ている。

「高麗橋二丁目抱屋敷普請諸払控」¹³(以下、「諸払控」。表3)によると、工事費は銀27貫114匁2分5厘で、大工源七の「積り書」の土蔵と居宅の合計額とほぼ一致する。これに上棟の諸祝儀銀916匁2分を加えた銀28貫30目4分5厘が総額になる。

		7月12日	9月4日	10月26日	11月8日	4回分合計	12月25日
大工	大工源七	827	2735	2274.16	30.1	5866.26	1486.83
左官	左官清兵衛	0	367.65	323.57	0	691.22	498.8
手伝	手伝治郎兵衛	467.53	1512.72	1725.49	0	3705.74	806.52
穴掘大工	穴掘手間	19.47	48	116.02	2.69	186.18	12.48
家根屋	家根屋七右衛門	0	587.45	747.07	0	1334.52	91
石方	石方源六	0	228.04	307.45	16.8	552.29	149.42
竹屋	竹屋善兵衛	0	120.16	302.59	0	422.75	161.6
	海老屋庄蔵	2842.9	3697.1	1839.5	0	8379.5	654.54
	樋口屋嘉右衛門	0	135	588.15	0	723.15	61.88
	肥前屋新七	25.61	81.92	192.55	0	300.08	109.17
瓦屋	瓦屋甚兵衛	0	258.7	797.42	0	1056.12	339.45
瓦屋	瓦ツキ手間	0	31.5	0	0	31.5	130.3
	阿波清	0	250	0	0	250	
	播磨屋藤兵衛	0	284.15	0	0	284.15	
金物	金屋清兵衛	0	85.75	0	0	85.75	137.6
	古土蔵材木瓦代	0	350	0	0	350	
	大津屋治兵衛	70	115.5	97.78	0	283.28	4.41
	加嶋屋理助	0	139	44	0	183	171.05
	紙屋林兵衛	0	158.54	147.59	0	306.13	248.77
灰屋	灰屋久兵衛	0	9.6	75.6	0	85.2	30.69
戸屋	戸屋善吉	0	234.5	365.8	0	600.3	182
	雑	7	7.5	498.2	0	512.7	
	捨物代	22.49	12.48	2.92	0	37.89	
土屋	土屋三右衛門	0	103.9	358.12	0	462.02	187.74
砂屋	砂屋清兵衛	0	269.64	154.88	0	424.52	43.41
	泉平						71.15
	岡田屋五兵衛						121.14
	総計	4282	11823.8	10958.86	49.59	27114.25	5699.95

単位: 銀(匁) 手伝手間賃の銭は諸払控の交換率で銀に換算

表3 諸費用の支払い一覧

職人への支払いは、7月12日、9月4日、10月26日、11月8日、12月25日の5回に分けて支給している。前の4回が実際にかかった工事費である。1日あたりの支給額は、大工、左官、石工は銀4匁3分、手伝は錢275文になる(表2)。先に紹介した『守貞謾稿』には、職人の雇賃について次のように記されている。

大坂大工雇賃定めあり、一日銀四匁三分なり。

左官、石匠(中略)雇賃、大工と同制なり。

瓦を作るは瓦工自宅にてこれを作り、価をもつてこれを売れども、屋上にてこれを並ぶるに至りては。雇賃をもつてす。その制また大略大工に准ず。

手伝人足、京坂にて土木の雑務を業とするの雇夫なり。(中略)一日雇賃、皆必ず自食にて二百八十文を定めとす。

これを見ると、大工、左官、石工、瓦師などの職人は1日に銀4匁3分、手伝は錢280文が公定価格とされている。加島屋の普請文書でもほぼこの通りに支給されていたことが確認できる。

坪当たりの大工手間を見ると、土蔵は23.5人(延32坪<2階建て>、大工手間延750人)、居宅は9.1人(延118坪<平屋>、大工手間延1,070人<960+110人>)になる。江戸時代の京大工の坪当たりの大工手間は、6人、12人、24人、48人の4段階に分けられ、6人は借屋建築に、48人は最上級の町家普請に採用されたとされる。大坂高麗橋2丁目の加島屋掛屋敷の居宅は、通りの表借屋、筋の表借屋、小路の表借屋、裏借屋の4つの借屋を含んでいて、それぞれ大工手間が異なると思われるので、坪当たり大工手間が京大工の6人と12人のまん中の12人になるのは妥当な数字といえよう。また土蔵は坪当たり23.5人で居宅より手間がかかっていることも分かる。

普請が終わった12月26日には、浮世小路に面して新しく門を開くので、隣町である今橋2丁目の年寄・町代に挨拶をして届けを出している。同じ26日には、高麗橋通りの木戸門を直すため、大工手間銀24匁、手伝手間錢684文を支出している。この手間は「丁内大工六兵衛」と「丁内手伝茂兵衛」に渡している。加島屋出入の大工淀屋源六ではなく、高麗橋2丁目の共有財産である木戸門の繕いは町内出入の大工と手伝が仕事をしていることが分かって興味深い¹⁴。

(3) 裸貸のシステム

先に紹介した「積り書」の「内住居之用」を見ると、畳や建具が入っていないことに気づく。これは加島屋の借屋が「裸貸」であったことを示唆している。裸貸とは大坂独特の借屋形態で、家主が用意する「家付物」と借家人が持ち込む内造作とが区別されていた。1章で引用した『所以者何』によると、京都の借屋では建具はだいたい家付きで、天窓の張替えや井戸の釣瓶縄なども家主が負担するが、大坂は「建卸家の儘にて、内造作ハ家借り主より自分仕候」と書かれている。つまり、大坂では家の外廻りの戸締りは家主が作るが、内造作の建具や畳は借家人が自分で工面するものとされた。大坂では畳や建具を持って宿替えをしていたので、一見すると不自由に思えるが果たしてそうであったのか。

じつは大坂の町家の設計は、6尺3寸×3尺1寸5分の畳の寸法に合わせて柱間をきめていた。これは畳割といわれるもので、京都、大坂を中心に西日本で採用されている平面計画法である。畳割によって計画された間取りでは、どこの部屋の畳も他の部屋で使える、つまり互換性があった。さらに畳割では開口部の内法寸法が標準化されるので、戸障子の大きさも規格化され、既製品が使えるという利点も生まれた。この点に着目して、大坂では大量生産された安価な建築部材が商品として流通することになった。

裸貸は畳の表替えや建具の修理を借家人の負担としたことで、家主の側がよけいな出費や借家人とのトラブルを避けた賃貸形態であるが、さらに商都大坂で裸貸が発達した理由がある。店の間をもつ表借屋の借り手にとって、内造作を施さない方が、かえって便利であっ

た。当時の借屋証文の中には、借屋を出るときは当初の状態に復元することを明記したうえで、商売に都合がよいように模様替えをしたものがある。この方が、借家人の商売の規模や形態に柔軟に対応でき、固定的な付貸よりも合理的な借屋形態といえる。商いの浮き沈みが激しい大坂では、裸貸が便利な借屋形態であった。加島屋の掛屋敷でも「積り書」を見る限り、裸貸が採用されていたと推定される。

3. 堂島の掛屋敷など

(1) 「堂島北中町東屋敷絵図」

【史料 20】「堂島北中町東屋敷絵図」¹⁵（以下、「堂島北中町東屋敷」とする）は、表に「堂島北中町東屋敷絵図」、裏に「加島屋」と書かれた折封に包まれており、本紙には以下の書き込みがある。

「堂島新地北町 東屋敷
表口拾八間 裏行 東西拾間 西拾五間五尺
裏幅拾六間老尺 老軒役
東者大通 南者大溝限
同西棟続表口拾七間
裏行 東拾五間五尺 西拾八間老尺
裏幅拾五間五尺 老軒役
西隣者炭屋善右衛門懸屋敷
南者大溝限也
都合 表口三拾五間
裏行三拾壹間六尺 役式ツ」

「此家屋敷、先年岩井屋ヨリ家質ニ取置候処、此度流込ニ成ル
安永五年申六月十八日帳切 但九蔵殿仮名前也

家守天満屋喜兵衛」

堂島北中町（堂島新地北町あるいは堂島北町）は、堂島の中筋に所在し、『増修改正摂州大阪地図』では、町内の東端の四辻に「卍字辻」と記入がある。ここは東西南北どちらの方角から来ても突き当たることから、この名が付けられたとされる。絵図の書き込みによると、この土地は岩井屋より家質に取り置いていたが、質流れとなり、安永5年(1776)に帳切(土地台帳である「水帳」の所有者名義を切り替えること)をして加島屋の所有になった。岩井屋や質流れの経過についての詳しい資料を欠いているが、堂島北中町の東屋敷は加島屋本宅のある玉水町から北へ土佐堀川、中之島を越えて、堂島川に架かる渡辺橋北詰から2筋北の東に位置しており、近隣の土地であった。

「堂島北中町東屋敷」は、卍が辻の南西の街区に立地している。敷地表口は35間、裏幅31間6尺、裏行は東側が10間、西側が18間1尺の変形の角地で、そこに「老」から「三十九」番までの住戸が配置されている（以下、住戸の番号は算用数字とする）。通りに面して表借屋がL字型に建てられ、1番から15番までの番号が付されている。このうち、1番は表口4間半、7間梁、63畳の広さを持ち、裏に縁と井戸と便所を備えた戸建ての町家である。隣の2番との間に幅1間の路地口があり、「此上物置き」とあるので、いわゆるトンネル路地であったことが分かる。また5番から15番までは表通りに面した5間梁の長大な表長屋で、西側の13番と14番の間は「間中小間」（3/4間）の路地口が開いていて、1番と2番の間の路地口とL字型になってつながっている。

表長屋の裏、南端の大溝までの間に、路地をはさんで24戸の裏借屋が配置されている。16番と17番はおそらく長屋建て、18番と19番も長屋建て、20番から24番までは4

間梁の長屋建て、25番から28番までは3間半梁の長屋建て、29番から39番までは、台形の空地の中に、梁間が2間、2間半、3間、3間半、4間と順番に梁行を大きくして長屋を配置している。なお、33番と34番、36番と37番、38番と39番は、中央に壁をへだてた間取りで、いわゆる棟割長屋である。

表長屋は戸別に便所が設けられたものもあるが裏長屋はすべて共用、井戸は1番以外すべて共用であった。この図から、大坂三郷の周縁部では、敷地の通り側とまん中に長屋建ての借屋が密集し、多くの借家人が集住していたことをうかがうことができる。

(2) 「堂島3丁目掛屋敷絵図」

【史料21】「堂島3丁目掛屋敷絵図」¹⁶は、渡辺橋の北詰、渡辺橋筋をはさんで堂島川に南面する片側町の堂島3丁目に所在する加島屋の掛屋敷である。端裏書に「堂島3丁目掛屋敷絵図也、安政四丁巳年認之」とあり、幕末の安政4年(1857)に描かれた絵図である。敷地の中央に8角形から放射状に朱線が引かれており、家相の鑑定が作成目的にあったように思われる。

6戸の表借屋があるが、路地によって2戸単位に分かれ、それぞれが長屋建てであったと想像できる。表借屋の前面に入口と出格子の表示があり、東から3戸目は通り土間に沿って居室が2列ある大型の間取りであるが、残りは1列の居室をもつ標準的な間取りであった。この絵図の特徴は、敷地の奥に長大な土蔵を配置していることである。東から2戸前、4戸前、4戸前、3戸前(戸前は蔵の出入口の数)で、路地からの導入が便利のように配置されている。この町は、東の2丁目に堂島米市場があり、町の西側には備前岡山藩の蔵屋敷が立地し、また堂島川の向いの中之島には諸藩の蔵屋敷が並んでいることから、蔵屋敷の貸蔵の機能があったことを思わせる。

(3) 「某長屋絵図」

【史料22】「某長屋絵図」¹⁷は、北側に表通りが通り、表間口28間、奥行は東側が16間、西側が17間1尺8寸、裏通りは27間4尺2寸の敷地で、「三間役」と書かれているので、3つの敷地が合筆されたことが分かる。

北側の表通りに面して、東から3戸長屋(便所付き)、路地、3戸長屋(便所付き)、2戸長屋(便所付き)、路地、4戸長屋が連なっている。

路地を入ると、比較的広い中庭が設けられ、東奥に4戸長屋(便所付き)、中庭に面して南側に3戸長屋(大小便所付き)、同じく北側に「馬家」「此所馬つなぎ場」と書き込みのある横長の建物が配置されている。さらに敷地の西側には、路地側に入口と庭をもち、「供部屋」や内井戸、そして「土蔵拾貳畳」をもつ戸建ての建物がある。

馬屋があり、路地の奥に土蔵をもった戸建ての建物、戸別に便所をもった長屋建てが建てられていること、そして何よりも加島屋が大名相手の金融を行っていたことから、いずれかの藩の蔵屋敷ではないかと想像される。そう考えると、路地の奥には身分の高い蔵役人の居宅に、表は比較的身分の低い家臣の武家長屋に比定できよう。

(4) 「某町家絵図」

【史料23】「某町家絵図」¹⁸は、間口7間余、裏行21間余の敷地に、北面して表屋(見世)が建てられ、玄関を介して奥に梁間6間の主屋を接続させた典型的な表屋造りの町家である。表屋は見世土間をはさんで西側に2室の上見世を、東側に見下見世を配置している。主屋は、台所土間とそれに沿って3列8室の居室をもち、一番奥に床と仏間を備えた12畳半の座敷を配置している。主屋の奥に離れがあり、さらに奥には2棟の土蔵が建てられている。全体に、大坂の大店の町家の姿である。

この図には朱書きで中央の8角形から放射状に線が引かれ、十二支の文字があるので、

家相の鑑定のために作成されたと考えられる。安政4年(1857)の「堂島3丁目掛屋敷絵図」にも同じように朱線が引かれているので、この頃に描かれたのかも知れない。

(5)「土佐堀・堂島・江戸堀 家屋土蔵図面」

【史料24】表紙に「明治貳拾年十月調 土佐堀・堂島 家屋土蔵図面 附り土佐堀江戸堀共」、裏表紙に「廣岡店」と記されている¹⁹。明治20年に加島屋が所有していた家屋土蔵を宅地別にまとめた冊子である。その内訳は以下の通りである。

北区堂島浜通2丁目4番地
北区堂島浜通2丁目5番地
西区土佐堀通1丁目1番地
西区土佐堀通1丁目5番地
西区土佐堀裏町8番地
西区江戸堀北通1丁目30番地

堂島浜2丁目4番地と同5番地の居宅と倉庫は、先に紹介した「堂島3丁目掛屋敷絵図」と土蔵の規模と棟数、居宅の規模などから同一の敷地建物と判断できる。土佐堀1丁目1番地の居宅と倉庫は、「三香菴」(史料11)の居宅や土蔵と似通っており同一の敷地建物と思われる。さらに土佐堀通1丁目5番地は、元禄の「玉水町絵図」②の一部と似通っている。この図面は今後、精査を要する。なお、江戸時代に所有していた「高麗橋2丁目掛屋敷」と「堂島北中町東屋敷」は、この時点では加島屋の手を離れているようである。

4. まとめ

加島屋研究の第一人者である高槻泰郎氏のご教示によると、天保7年(1836)の勘定目録²⁰では、「蔵舗銀、玉水丁并堂島」が2貫645匁8分、「家質銀、玉水丁一ヶ所、堂島浜三丁目、江戸堀二ヶ所、幸町三丁目」が3貫337匁1分3厘であるが、本業からの収益である「歩銀、御屋舗方御用達、諸方取替銀、融通貸附銀差引残而」は1243貫392匁9分になり、掛屋敷の比率はきわめて低い。但し、「蔵舗銀」に堂島が出てくるのは、ここで貸蔵を営んでいたことの傍証になるかもしれない。

また、加島屋が最高の利益を上げた明治元年(1868)の勘定目録²¹によると、「家質銀、玉水町・堂嶋・江戸堀・斎藤町、但辰年〔明治元年〕分」は6貫896匁1分3厘、「蔵敷銀、玉水町・堂嶋、但辰年〔明治元年〕分」が5貫959匁4分であるが、この年の本業の収益である「歩銀、御屋舗方御用達、諸方取替銀、融通方御貸附銀、差引残り」は1568貫655匁3分1厘4毛に上っている。いずれも加島屋の本業に比べると1%にも満たない微々たる額である²²。

ここで紹介した掛屋敷の絵図は、加島屋が積極的に借屋経営を行ったものではなかったが、北船場の中心地に位置する高麗橋2丁目の掛屋敷の周辺を見回すと、高麗橋1丁目には三井呉服店、北側の浮世小路をはさんだ今橋通りには鴻池、天王寺屋、平野屋などの両替商が集住しており、加島屋にとって、この場所に掛屋敷を所有することの意味は大きかったにちがいない。

堂島北中町東屋敷は質流れの土地と家屋で、この場所は加島屋の本宅があった玉水町から、中之島の蔵屋敷を経て、比較的近い場所であった。その南、さらに玉水町に近い場所にあったのが堂島3丁目掛屋敷で、敷地内には巨大な蔵が建っているため、中之島の蔵屋敷と何らかのつながりがあったことを思わせる。

それ以下の2枚の絵図は、建物の所在地や由来などの記載がないので掛屋敷であったかどうかは定かではないが、「某長屋絵図」は藩の大坂蔵屋敷であった可能性がある。「某

町家絵図」は表屋造りの立派な町家で、大坂の豪商の居宅であったことを思わせる絵図である。

明治維新後、加島屋は新しい事業を展開するために、それまでの財産を処分したと伝えられが、一部の掛屋敷もその中に含まれていたであろう。「江戸堀・土佐堀・堂島家屋土蔵図面」はそのことを示してくれる絵図である。

(谷 直樹)

- 1 宮本又次他『大阪菊屋町宗旨人別帳』第1巻(吉川弘文館、1971年)
- 2 『御津八幡宮・三津家文書(下)』
- 3 内田九州男・谷直樹「生活空間としての町」(『まちに住まう一大阪都市住宅史』平凡社、1989年)
- 4 「摂津鈔」(『大阪編年史』)
- 5 大坂の戯作者であった田宮仲宣が大田南畝(蜀山人)の質問に答えたもの。文人・狂歌師として名を残す南畝は、幕臣として享和元年(1801)から1年間、大坂の銅座に赴任した。その時、大坂の市井の実態について疑問に思ったことを質問している。仲宣は、長屋建ての町並みが大坂の特徴であると答えている。長屋と聞くと、貧しい裏長屋を連想する人が多い。たしかに大坂は裏長屋の多い町であったが、仲宣の言う「長屋建家」は裏長屋ではなく、表長屋のことであった。
- 6 小堀一正「町人文化の光と影」(『関西の文化と歴史』松籟社、1987年)
- 7 「御法度御触書印形帳」
- 8 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書 1-6 ~ 1-7「高麗橋二丁目掛屋敷普請改造諸入用書附」
- 9 神戸大学経済経営研究所廣岡久右衛門家文書 1-6-6「積り書(普請にかかる諸入用書上)」

文政九年戊六月

積り書

覚

一桁行三間、梁行式間、軒高サ式間、東戸前内開窓壹ヶ所ニ而式ツヅ、ニ付、平土付灰下迄六寸根石上大割壹ツ重、其上七八立山引、壹ヶ所は古石丈仕候、式ヶ所ニ而仕候
桁行式間、梁行式間、軒高サ式間、土蔵壹ヶ所、右ハ惣立物平土付右同断、東戸前窓式つ土蔵壹ヶ所仕候

諸入用

一貳貫八百五拾三匁九分	材木代
一百五拾六匁五分	竹代
一三百五匁三分	石工七拾壹人
一壹貫八百五拾五匁	左官手間買物共
一九拾目	口百五拾枚
一壹貫貳百目	戸前壹ツ分

窓金物六ツ分

瓦釘

釘金物代

一百貳拾目 入口サ戸壹枚 内開窓六ツ

一百九拾貳貫五百文 手伝手間七百人

貳貫百廿四匁 諸買物代

錢三百卅七貫五百文 手伝手間七百人共

二口

一壹貫六十目 砂代

一三貫貳百廿五匁 大工手間七百五十人

〆拾貳貫九百八拾九匁七分五厘

錢三百卅七貫五百文

此内五百目引

改拾貳貫四百八拾九匁七分五厘

又錢三百卅七貫五百文

覚

一表長家、桁行拾間、梁行五間半、軒高壹丈四尺、壹ヶ所

一東横町、桁行九間半、梁行五間、軒高サ右同断、壹ヶ所

一しやうし(小路)、桁行式間半、梁行四間半、軒高サ同断、壹ヶ所

一裏借家、桁行式間壹尺六寸、梁行式間半、軒高サ式間、壹ヶ所

〆四ヶ所

高麗橋通り新木ニ而仕候、横町通り・しやうし・表通り新木、柱廻り内ニ而新木ニ而仕候

諸入用

一五貫三百六拾貳匁五厘 材木代

一六五拾目	釘金物代
一貳百六拾四匁	竹代
一三拾八匁	とま代 むしろ代
一九拾目	は〇き 瓦流上〇〇
一貳百四拾目八分	石工五拾六人
一壹貫三拾六匁	左官手間 買物共代
一九百七拾二匁	家根屋代
一貳百六拾四貫文	手伝手間九百六十人
壹貫貳百六拾五匁九分七厘	
錢四拾八貫文	買物代
一五百四拾目	戸代
一四貫百廿八匁	大工手間九百六十人
〆拾四貫五百八拾六匁	
錢貳百六拾四貫文八分二厘	手伝手間
錢四拾八貫文	手伝買物
二〇〆三百拾貳貫文	
右之通ニ而御座候、以上	
戌六月	

大工源七

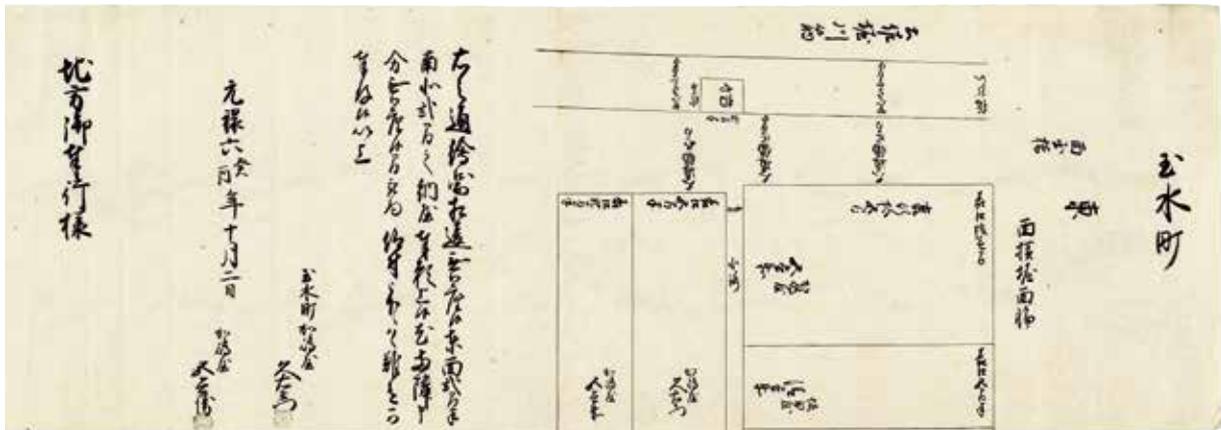
南加嶋屋様
(貼紙)
内住居之用
覚

一壹貫百六拾七匁貳分	材木代
一貳百五拾匁	竹代
一四貫九百四拾八文	手伝十八人
一四七拾三匁	大工百十人
一六匁五分	竹なわ五坪
一三拾目	てしま土間
〆壹貫九百七拾六匁二分	
戌八月	大工源七

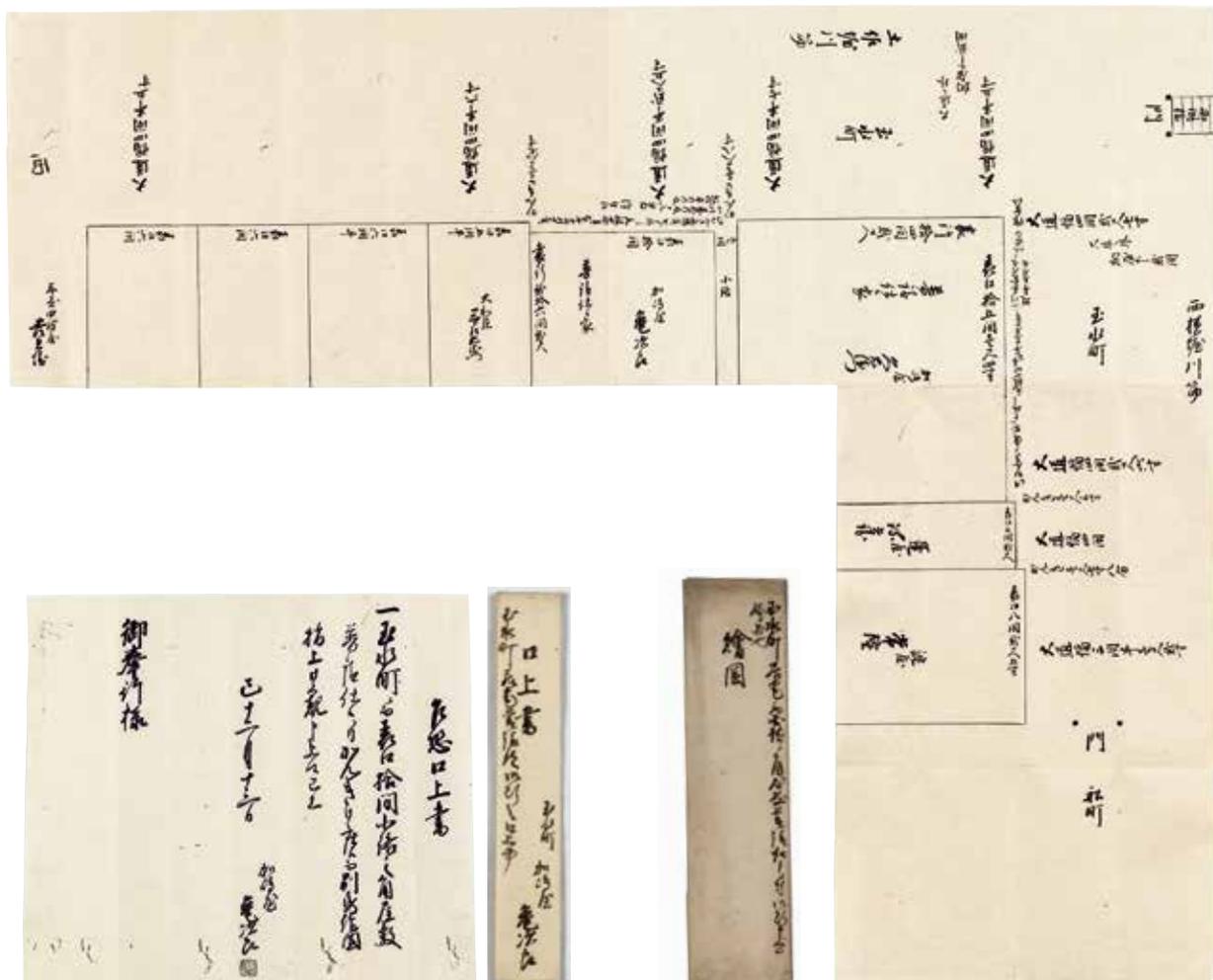
南加嶋屋様
御普請方様

- 10 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書 1-6-3 高麗橋二丁目掛屋敷絵図
- 11 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書 1-6-5 高麗橋二丁目掛屋敷絵図
- 12 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書 1-6- 4 高麗橋二丁目掛屋敷絵図
- 13 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書 1-6-2-11「高麗橋二丁目抱屋敷普請諸弘控」
- 14 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書 1-6-2-5-4「覚(普請にかかる入用書き上げ)」
- 15 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書「堂島北中町東屋敷絵図」
- 16 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書「堂島3丁目掛屋敷絵図」
- 17 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書「某長屋絵図」
- 18 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書「某町家絵図」
- 19 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書「土佐堀・堂島・江戸堀 家屋土蔵図面」
- 20 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書 12-41-2「天保七申年十二月廿九日勘定目録」
- 21 神戸大学経済経営研究所寄託廣岡久右衛門家文書 23-1-2「明治元戊申十二月晦日勘定目録」
- 22 明治元年度の当主(久右衛門)入用が76貫52匁3分3厘なので、掛屋敷からの収入は当主の小遣いにもならない額であった。

別添絵図

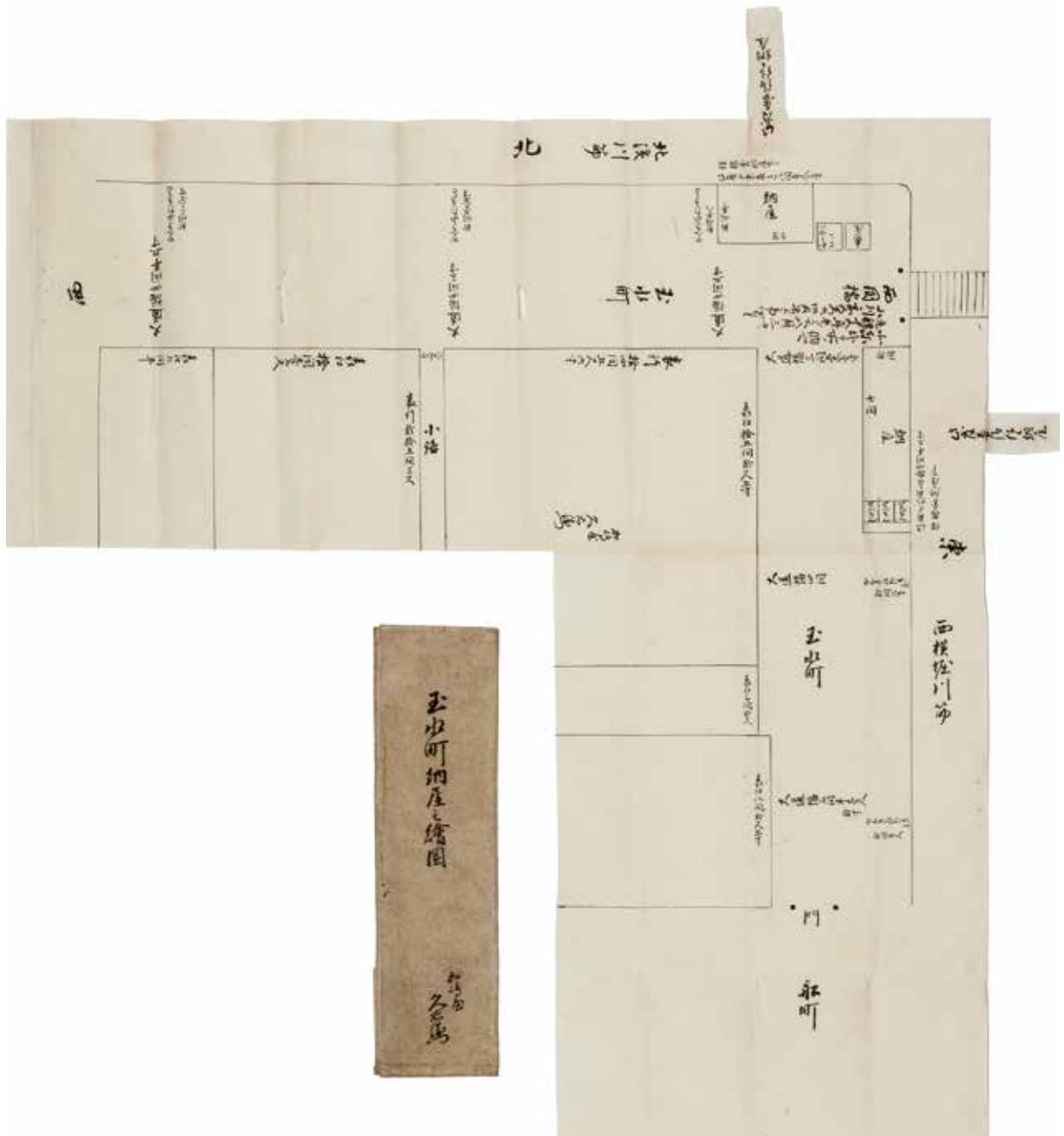


【史料1】「一札（納屋願奉候）」

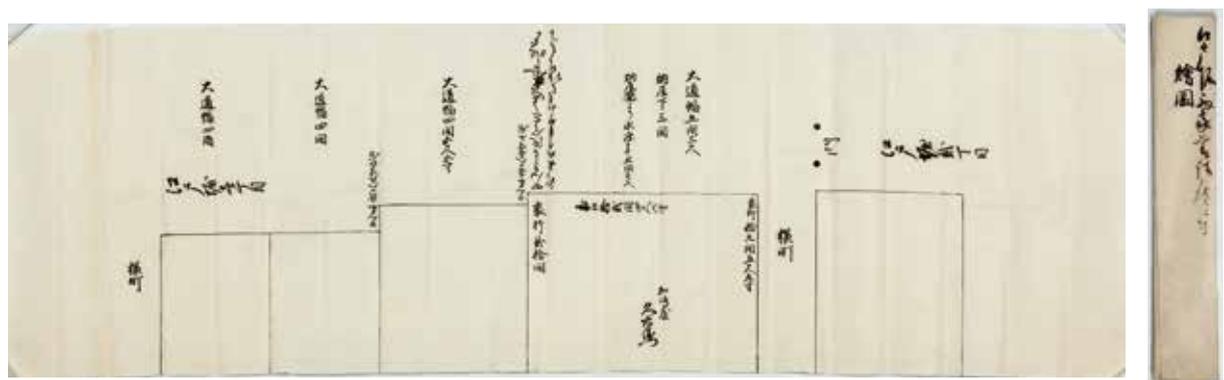


【史料2】「口上書 玉水町加嶋屋亀次良、玉水町居宅普請仕候御断之口上書」

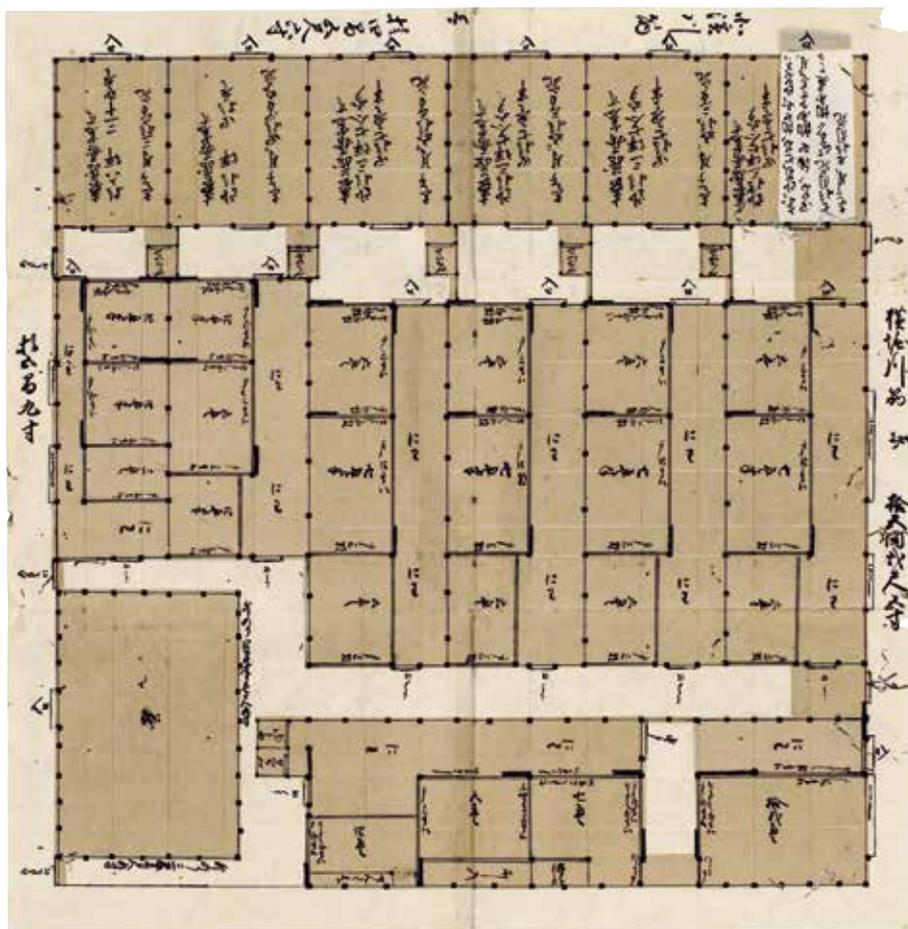
【史料3】「絵図 玉水町居宅西国橋ノ角屋敷普請仕候二付御断申上候絵図也」



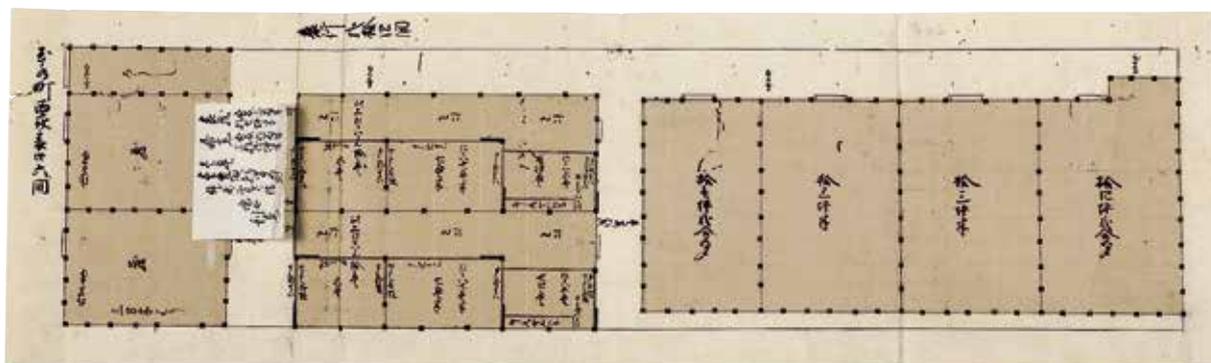
【史料4】「玉水町納屋之繪圖 加島屋久右衛門」



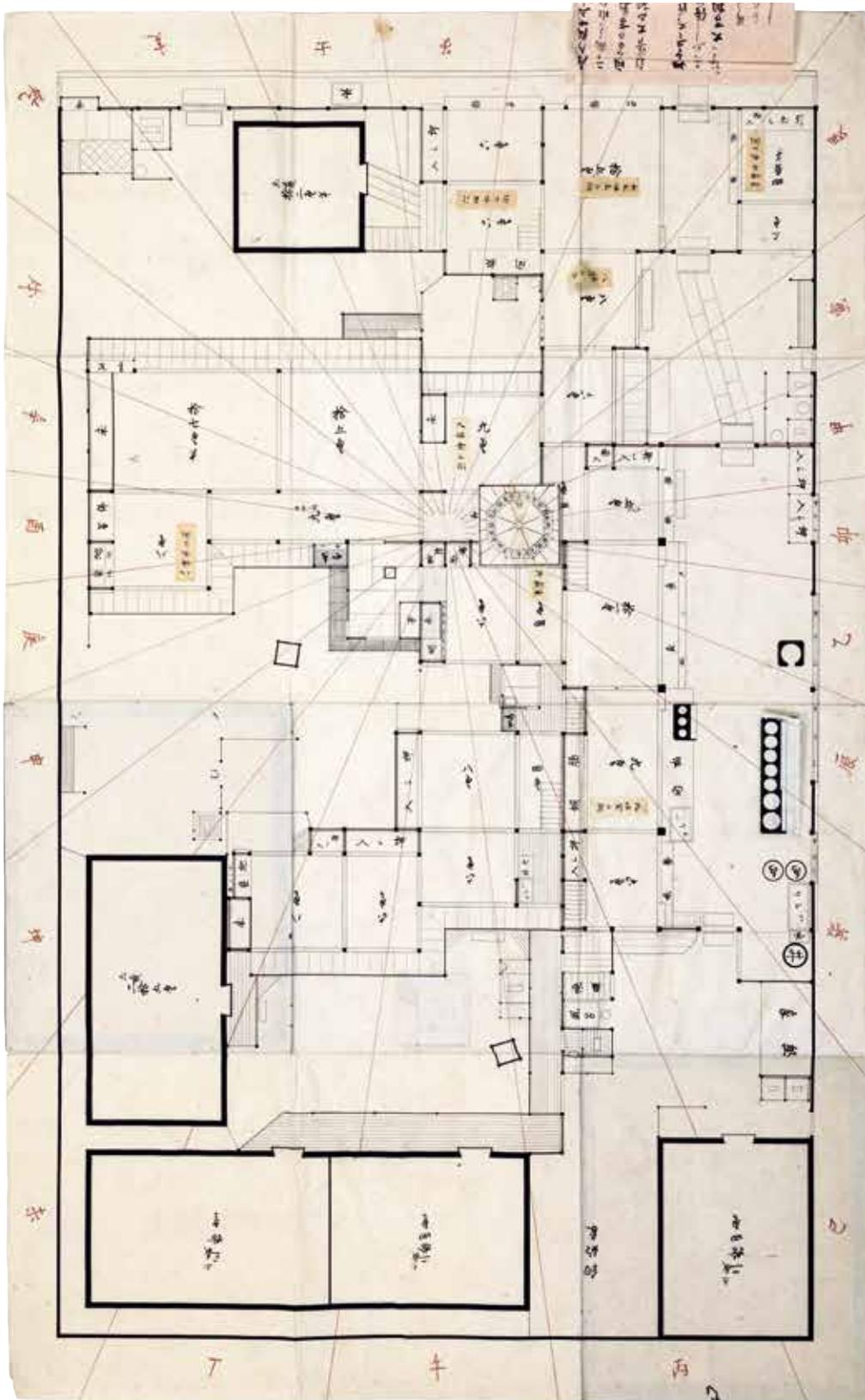
【史料5】「江戸堀西家普請仕候二付 繪圖」



【史料8】「玉水町繪圖」①



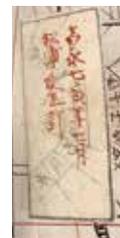
【史料9】「玉水町繪圖」②



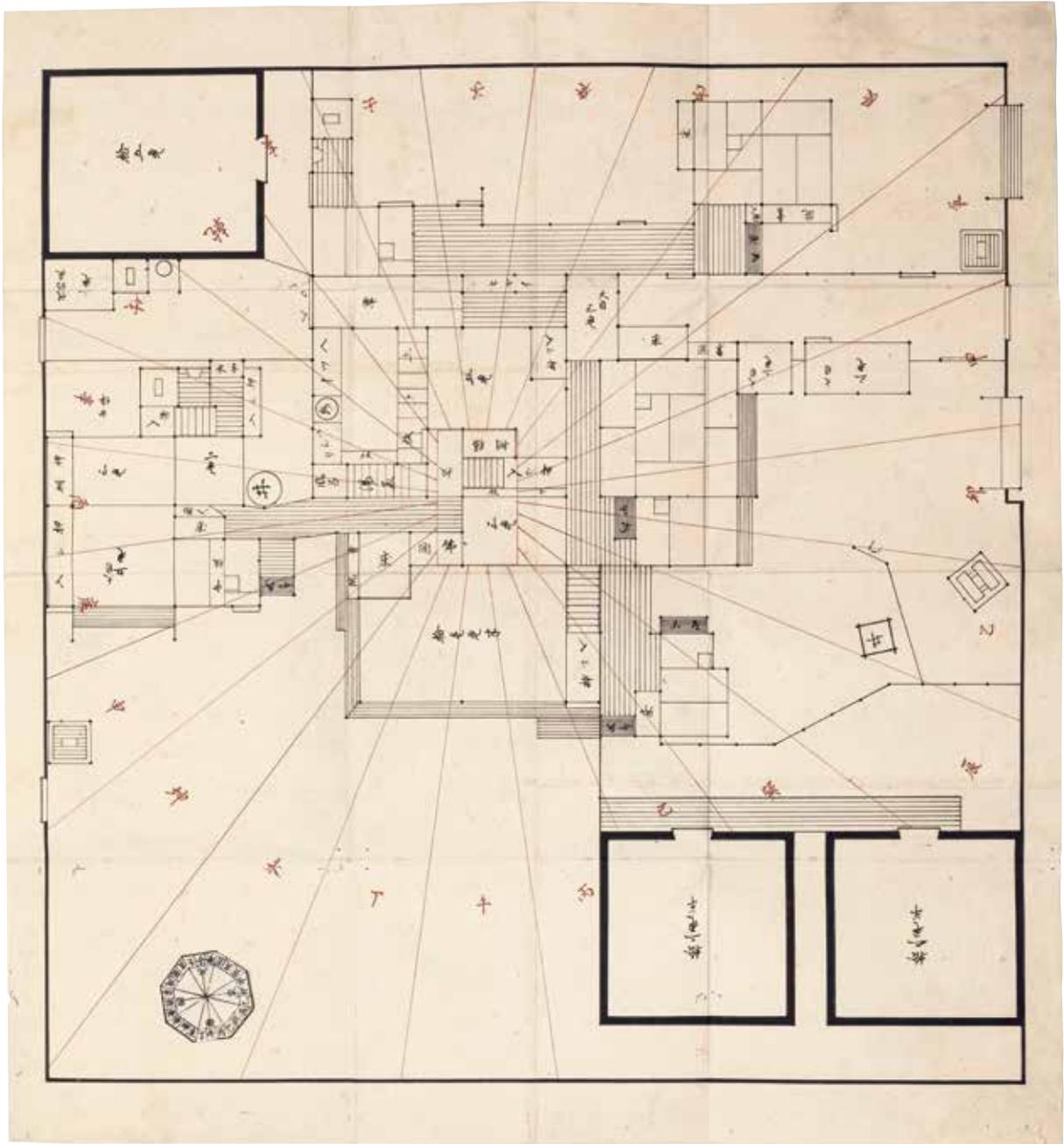
【史料10】「本宅絵図完」



【史料10】「本宅絵図完」貼札



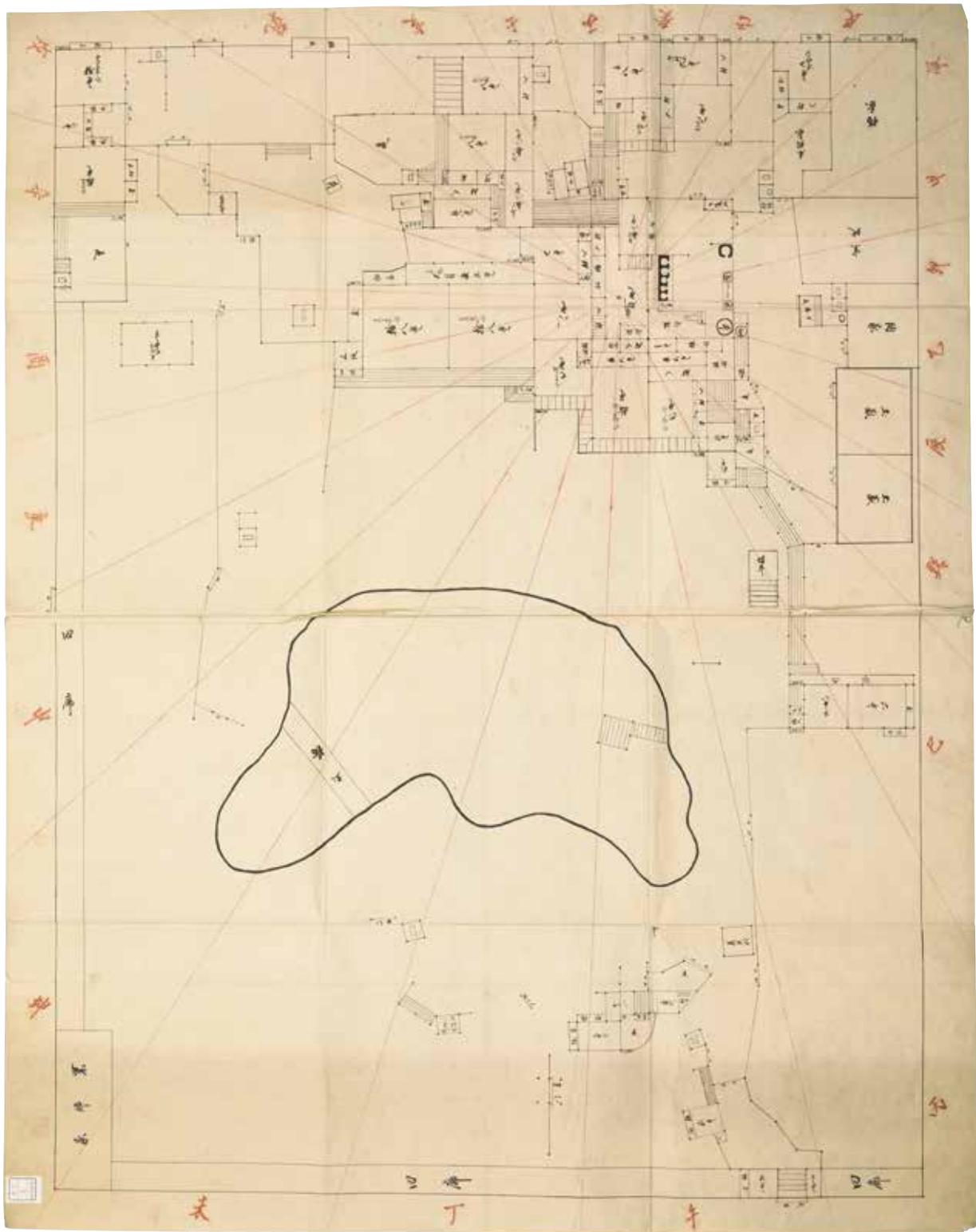
方位盤裏書



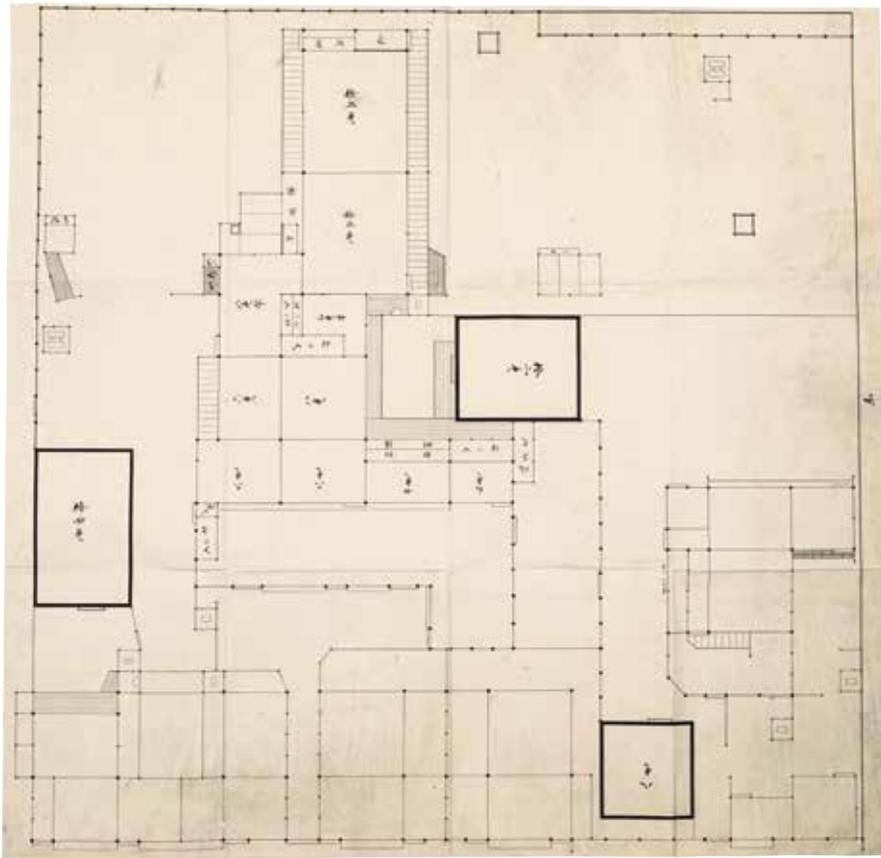
【史料 11】「三香菴繪圖」



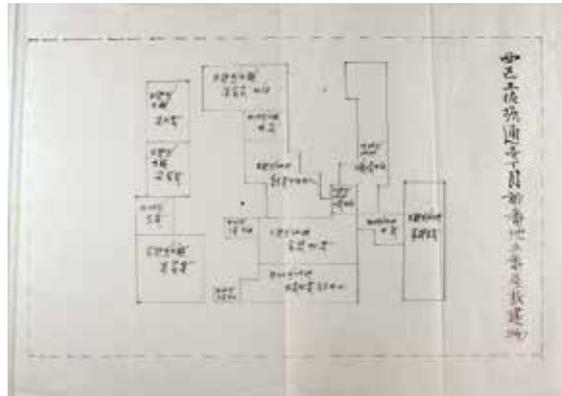
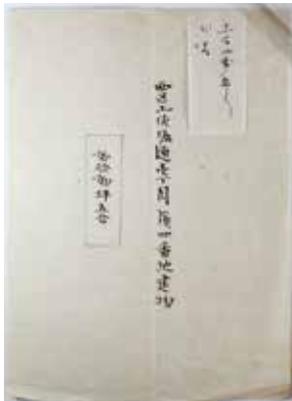
建家繪圖桐箱（箱書・蓋裏書）



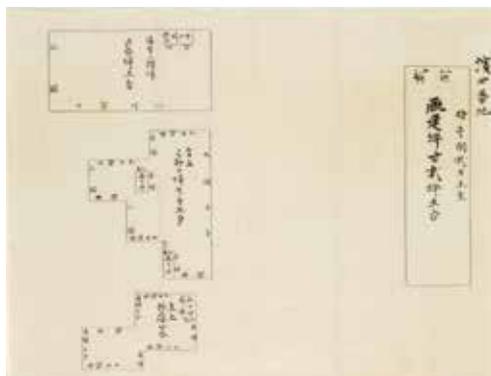
【史料 12】「幸町三丁目別荘絵図」（朱書）「天保四年改」



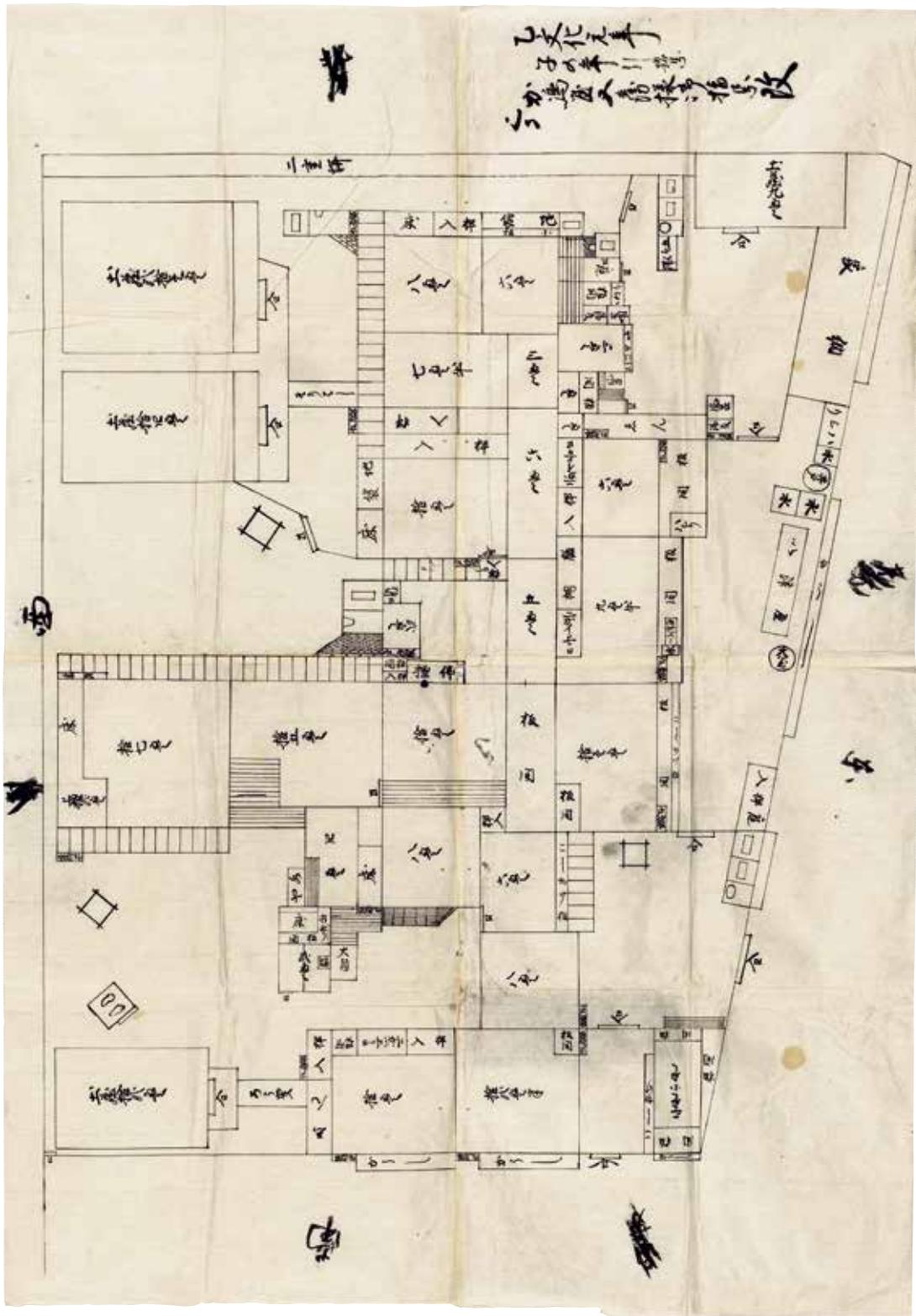
【史料 13】某屋敷絵図



【史料 14】
「西区土佐堀通寺丁目番地五番屋敷建物」
「西区土佐堀通寺丁目浜四番地建物」



【史料 15】
「西区土佐堀通寺丁目番地建物図面」
「浜四番地」



【史料 16】「か嶋屋五兵衛様御指図改」

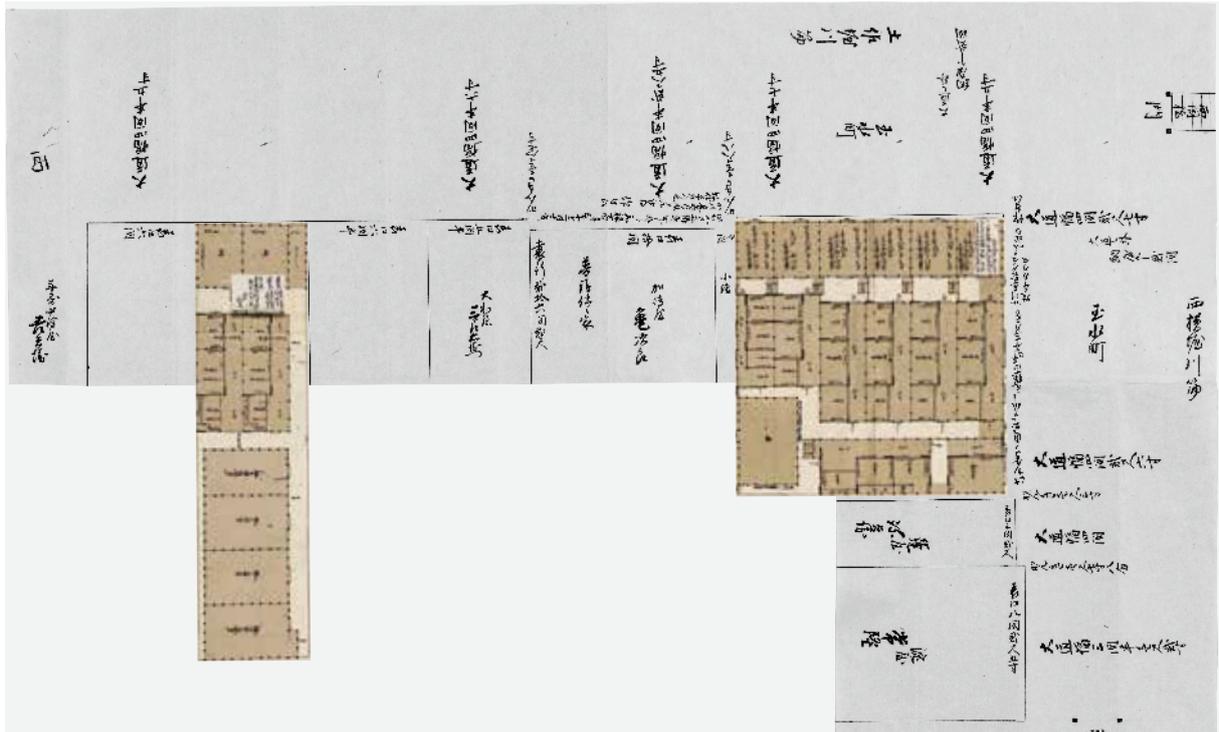


図7 元禄期の加島屋

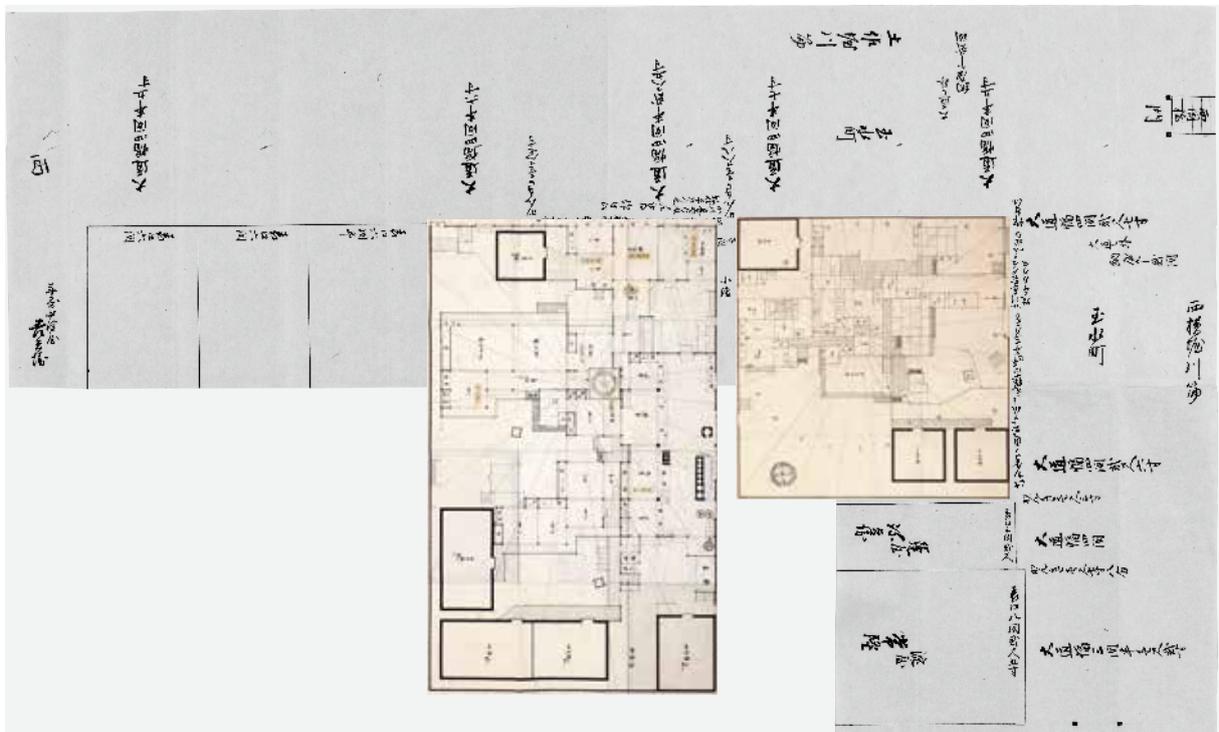
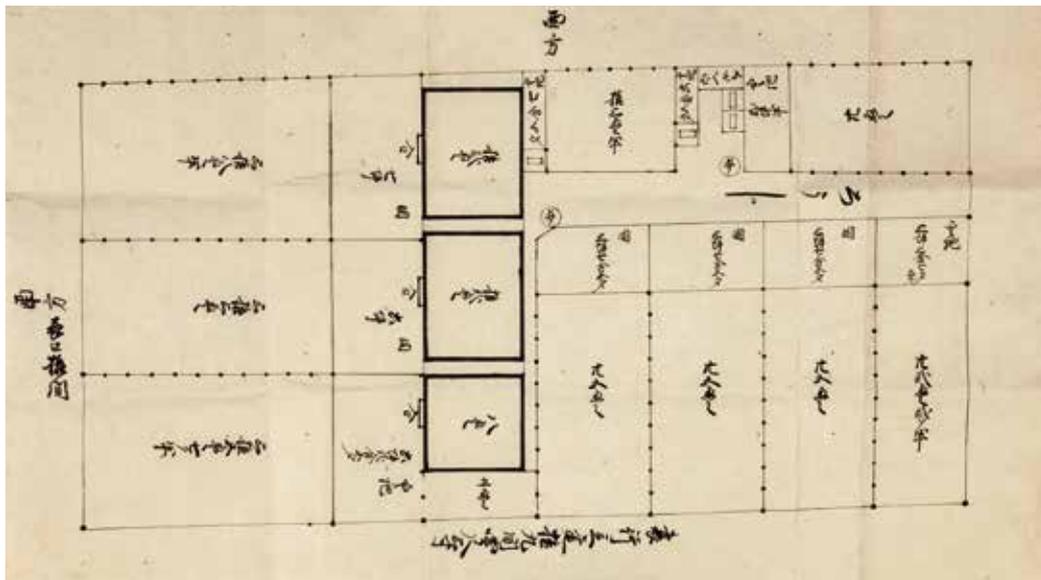
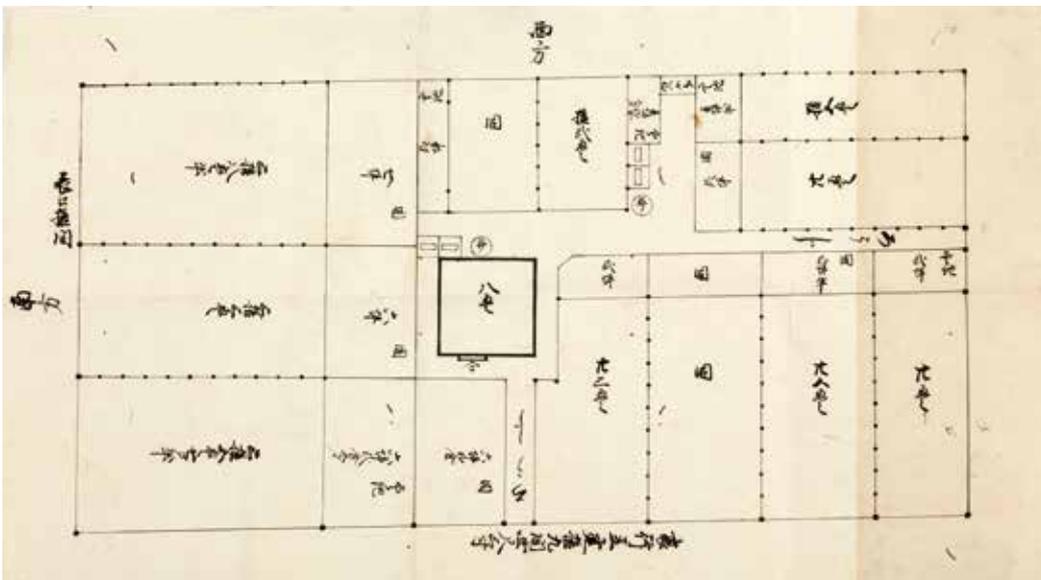


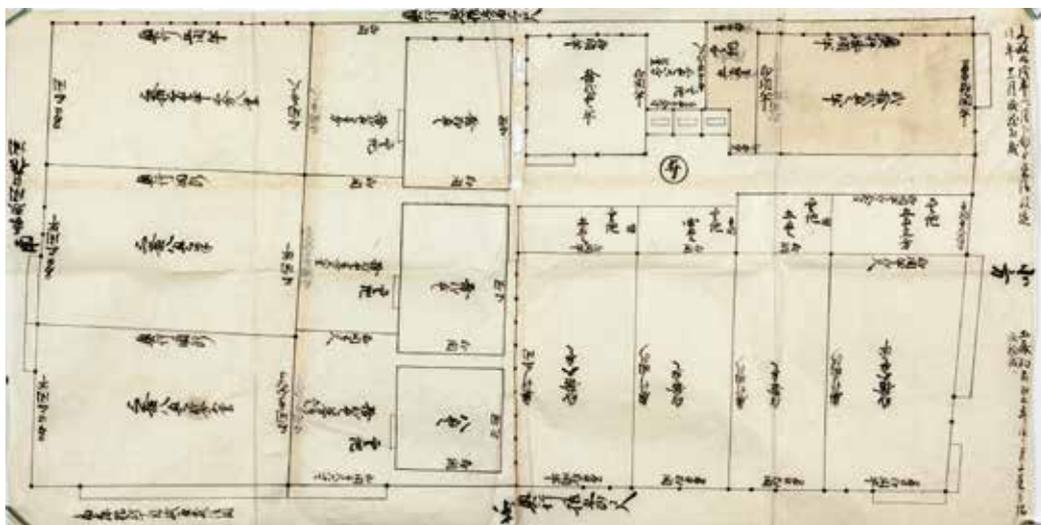
図8 天保期の加島屋



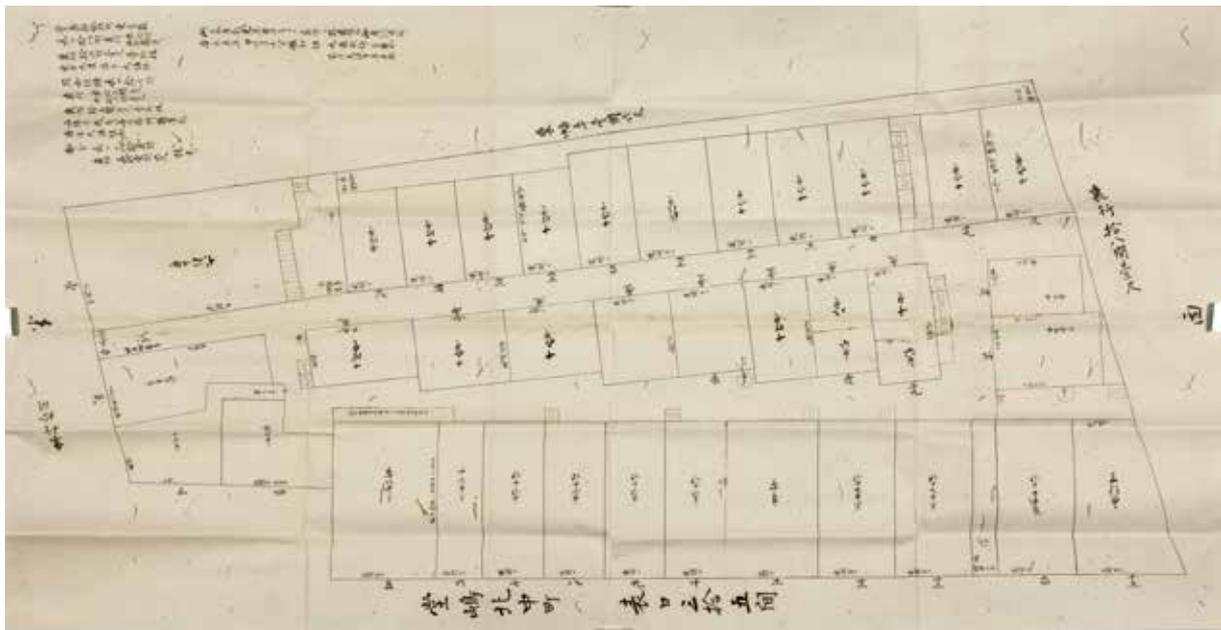
【史料 17】「高麗橋 2 丁目掛屋敷絵図」①



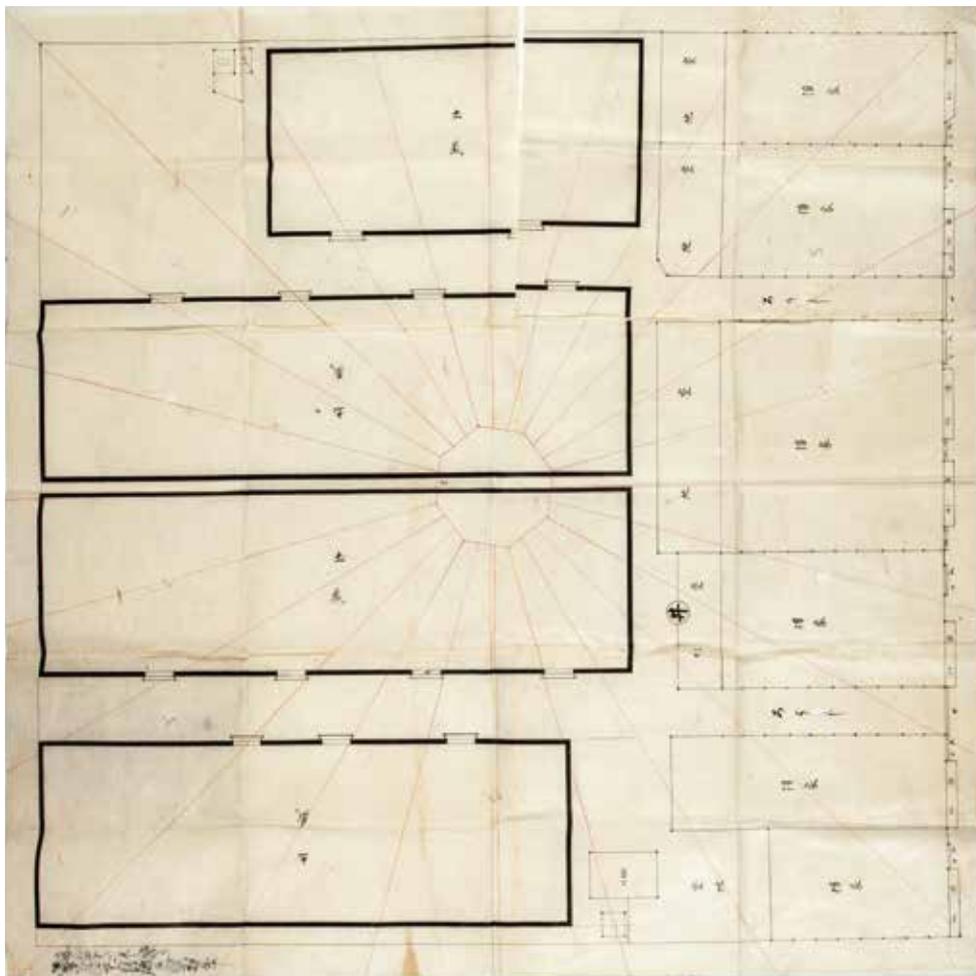
【史料 18】「高麗橋 2 丁目掛屋敷絵図」②



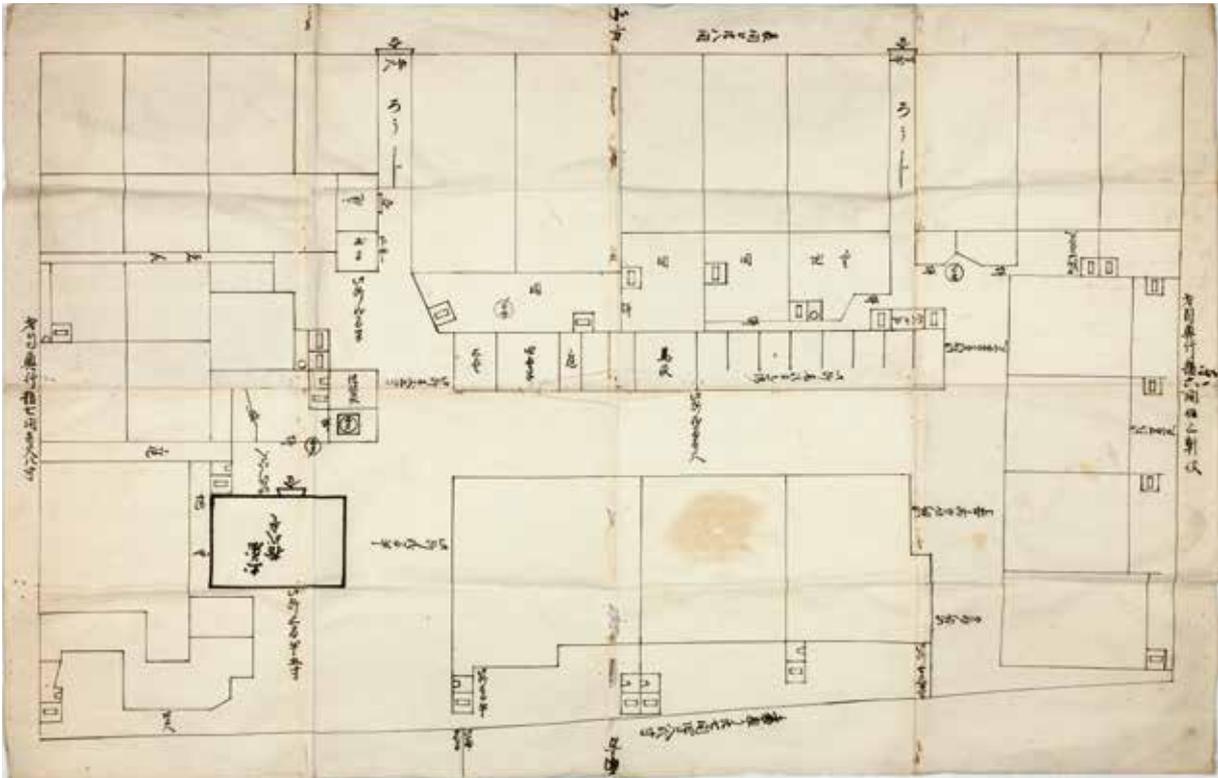
【史料 19】「高麗橋 2 丁目掛屋敷絵図」③



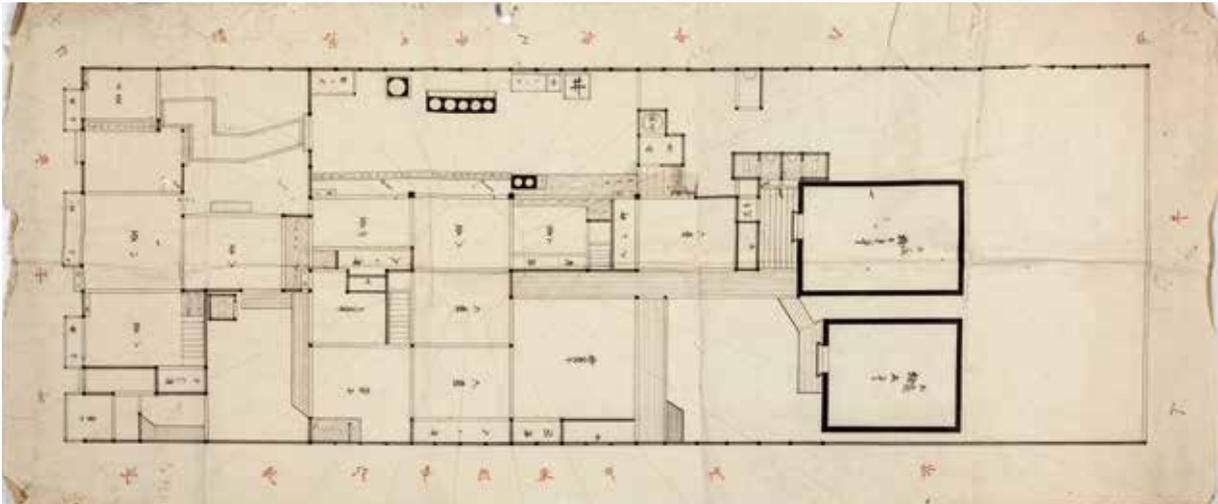
【史料 20】「堂嶋北中町東屋敷繪圖」



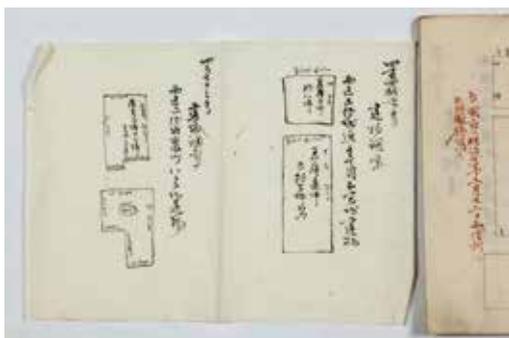
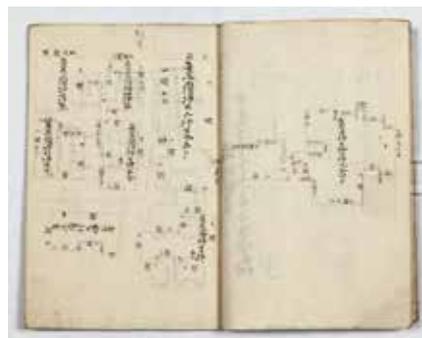
【史料 21】「堂嶋3丁目掛屋敷繪圖」



【史料 22】「某長屋絵図」



【史料 23】「某町家絵図」



【史料 24】「土佐堀・堂島・家屋土蔵図面 附り土佐堀江戸堀共」



三香菴での記念写真（上は11畳半の大座敷の南庭、下は大座敷の西庭で撮影）

上の写真は『大同生命70年史』によると「広岡商店、加島貯蓄銀行、朝日生命各社の役員、従業員の合同記念撮影」とされ、撮影時期は明治32年(1899)5月から明治35年7月頃と推定される。前から3列目、左から6人目が廣岡久右衛門正秋(1844～1909。加島銀行初代頭取)、その右に廣岡信五郎(1841～1904。加島銀行頭取)、中川小十郎(1866～1944。加島銀行理事)、祇園清次郎(1866～1940。加島銀行常務取締役、廣岡合名会社常務理事)、そして一番右端が星野行則(1870～1960。加島銀行専務理事、大同生命監査役)。下の写真は、同じ頃の撮影で、2列目中央が廣岡久右衛門正秋、左に順に中川小十郎、祇園清次郎。

「加島屋本宅模型」の設計と演出

—大同生命大阪本社ビルメモリアルホール展示模型—

2023年3月31日 発行

発行：大同生命保険株式会社

編集：「加島屋に関する共同研究」プロジェクトチーム

協力：大阪市立住まいのミュージアム(大阪くらしの今昔館)

写真撮影：京極スタジオ

デザイン：堀内仁美