HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	明治前期民事判決にみる肥料経済(1)
Author(s)	田中, 愼一
Citation	經濟學研究, 47(2), 132-139
Issue Date	1997-09
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/32067
Type	departmental bulletin paper
File Information	47(2)_P132-139.pdf

Hokkaido University Collection of Scholarly and Academic Papers : HUSCAP

経済学研究 47-2
北海道大学 1997.9

明治前期民事判決にみる肥料経済（1）

田 中 愼 一

はじめに

明治前期，東京市中の，つまり東京の区部（当初の旧15区。図1[1]参照）のなかの，ある二カ所の地主的所有地，そこでの下掃除なるもの，本稿が直接に問題とするのはそれである。

それらの地主的所有地がいずれの区にあったのか，である。一カ所は本郷区であるが，叙述の都合上，こちらの方は後回しにする。

他の一カ所の方はどの区なのか，実は不明確である。このばあいはっきりしないままだと絶対困ることになるわけではない。けれど対象はあまりぼやけすぎていない方がよく，多少とも具体性をもつにこしたことはあるまい。抽象化した方が普遍性をもちやすいといった一般論で，このばあい初めから律しようとはしない。初めはあくまで具体的にみていくべきで，そうしたうえで更に広く現実を深くみるために，抽象がなされるべきなのである。

そこで可能性がありそうなところを求めるなら，本所区もしくはそれに近い区となろう。例えば深川・京橋・日本橋・神田・浅草区といったところか。その土地の地主が本所区におり，この地主と対立することになる汲取人が本所区と接する南葛飾郡の，本所区寄りに位置する西小松川村にいることから，そうした想定を是とするのである。

この程度の推定にとどめ，これ以上あえて推断しないでおくことにする。なぜ，このようなことになるかといえば，本稿で取りあげる裁判となった二つの事件のうち，南葛飾郡西小松川村の汲取人が関係する事件の方は，それを審理することになった裁判の記録のなかで残っている史料には，出来れば知っておきたい地主的所有地の所在や差配人の住所がでてこないからである。具体的イメージを描くには不都合なので，便宜的にしろ想定しておいた方がよいと思ったのである。その結果が，本所区もしくはそれに近い区といった程度であって，これ以上はいかんともしがたいのである。

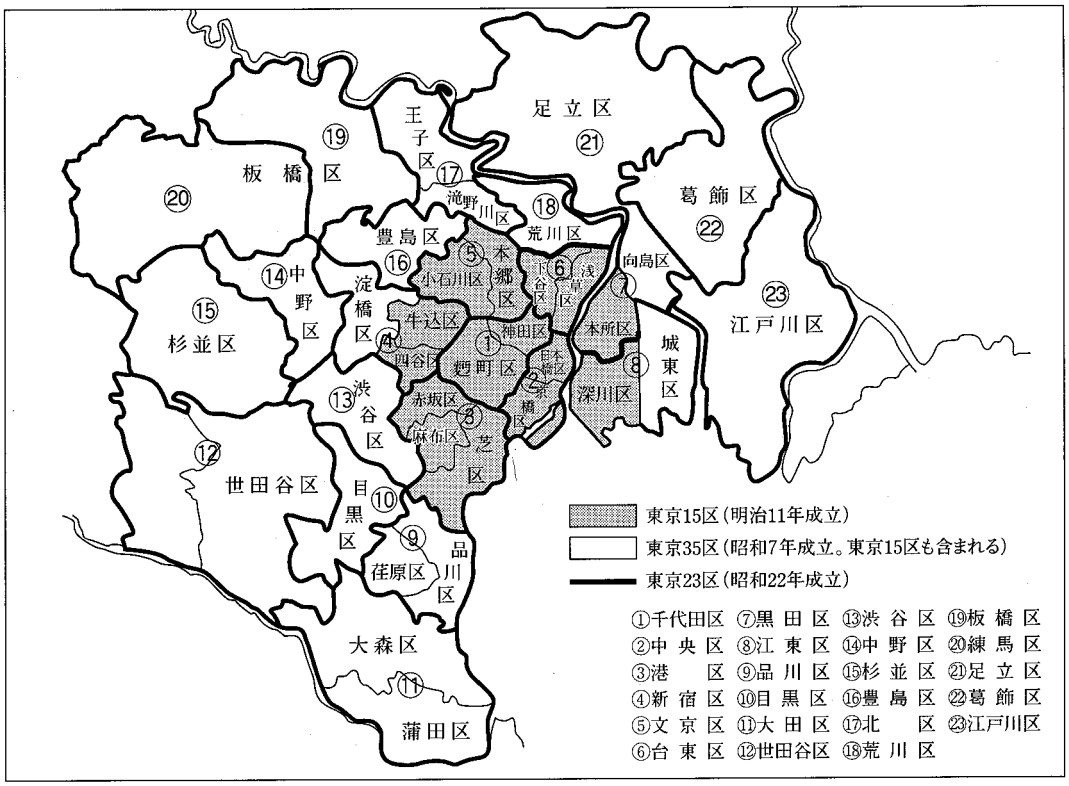
ところで今しがたその名称をあげたばかりであるが，この地主的所有地には差配人なるものがおかれていた。そのため，この土地は差配地とみなされ，そう呼ばれることにもなる。差配地という表現には，差配人がおかれている地主的所有地なのだという含意があるわけだ。そこで以下，裁判にまでなった南葛飾郡西小松川村の汲取人が関係する事件にかかわる地主的所有地については全く便宜的表記法にすぎないが，地主的所有地〔本所界隈〕もしくは差配地〔本所界隈〕と書きあらわすことにする。

つぎに，後回しにしていた本郷区の，ある地主的所有地の方に移る。その所有者には明治前期において新旧の交替があった。元の旧地主はその地主的所有地がある本郷区の同じ番地に住んでいた可能性が強いことは後述のごとくであるが，いずれにしても日本橋区に住む新地主にとってかわられた。

こちらのばあい地主（ただし新地主）と争う

1）玉井哲雄編『よみがえる明治の東京』（角川書店，1992年）5頁の図1——これは明治期から昭和戦後期にかけて三大画期をもって発展してきた東京の区域の拡大がいわば一目で俯瞰できるようになっている優れた作図である——を転載。

図1　東京15区・東京35区・東京23区　対照図



ことになるのは先ほどのように汲取人ではなく，不動産の賃借人である。その賃借している不動産が宅地なのか――そうであれば借地家持になる――，家屋なのか――そうであれば借家人になる――，については後述あきらかにしていくが，いずれにしろ不動産の賃借人が地主に訴えられることで，三審にわたる裁判が展開していくことになる。しかも，不動産の賃借人を相手どって訴訟を起こしたのは地主だけではなく，差配人も加わっていた。それは，不動産の賃借人に対立することになる地主と差配人が下掃除にかんして利害を共にしていたからである。ともかく，このばあい地主的所有地〔本郷〕もしくは差配地〔本郷〕と書きあらわすことにする。

また，先ほどの地主的所有地〔本所界隈〕のばあい地主や汲取人と言ったが，その地主は東京市中の，本所区に住む都市宅地地主であり，その汲取人は南葛飾郡西小松川村に住む農民と考えられる。そして地主が汲取人に訴えられることで，三審にわたる裁判が展開していくことになる。こうした両者の対立には他のもう一人，すなわち差配人がかかわっていた。それは，下掃除にかんする利害が三者三様で異なっていたからである。

このように地主的所有地〔本所界隈〕・〔本郷〕いずれのばあいも問題の焦点になっていたのは下掃除である。

そもそも下掃除なるものは直接的には人糞尿，しかも多くは都市民のそれの汲み取りのことであり，都市・農村関係を表徴しうる日本固有の歴史的用語であるが，当時の段階ではその肥料化，つまり下肥の授受をともなう経済行為（下肥代もしくは下掃除代[2]の授受）をも意味する。すなわち，その確たる使用価値応当の価

2）大槻文彦『言海』にはなく（1904年，六合館，1927年改版第578版，481頁），『大言海』には見出しとし

値をもつ有価物としての下肥であるから，階級を異にする人間と人間とのあいだで商品的に売買されるものであり，したがって下肥経済といってよいものが成立していたわけである。

それゆえ，下肥経済にともなう社会関係も形成されていたことになる。訴訟にまで緊張関係をもって発展する利害状況の基礎にあるのが，かかる下肥経済・社会関係なのである。

その訴訟は大審院まであらそわれた。そのため，『明治前期大審院民事判決録』に収録されることになり，筆者もこれを見たのである。第三審までいったわけであるから，そのまえに第一審および第二審があったことになるが，明治前期の裁判記録だと，下級審の申渡文もそろえて見ることは必ずしも容易でない[3]。ふつうは閲覧しがたい下級審の申渡文をも，この訴訟にかんしては見ることが出来たので，裁判の推移を追うことによって事件の全体をほぼ明らかに出来ると判断し，II・IIIでそれを展開させていくことにするが，そのまえにIで，訴訟を理解する前提として，下肥経済をめぐる社会関係の基本的枠組について考察しておくことにする。

I　下肥経済をめぐる社会関係

1　南葛飾郡の汲取人

地主的所有地〔本所界隈〕では，東京府南葛飾郡西小松川村の平民x（無論フルネームでわかるが，便宜上xとしておく。あとにでてくるy・zについても同様）という汲取人が下掃除をおこなっていた。xは西小松川村でも上層の有力農民だったと考えられる。

だから汲取人といっても，x自身が汲取労働に従事していたとはかぎらない。あくまで下掃除をおこなうことのできる有期限の資格者という意味であって，むしろ実際の汲取労働には雇用労働力をあてていたのではあるまいか。汲取労働に必ずしも直接たずさわらないというだけではない。雇用労働力を駆使できることによって下掃除先をいくつも確保しえた富農的存在だった可能性がある。

少し時点がくだるが，ほぼ1888（明治21）年における東京府の農業事情を物語る「東京府農事調査」[4]（明治23年）によれば，南葛飾郡の「重ナル肥料ノ種類及ヒ購求ノ便否」なる項目に，

「農作ニ要スル肥料ノ重ナルモノハ人糞尿干鰯ナリ縦令巨額ヲ要スル農家タリト雖挙テ各自ニ東京市中ニ行キ地主差配人ト期約シ一ヶ年分ヲ前金ニ買取リ自家ノ肥料ノミニ用ユルモノト自家ノ肥料ニ充タル余分ハ小農家ヘ分売スル等アリ而シテ小農ノ如キハ其汲取人

てある「下掃除」には，「雪隠ノ糞ヲ，汲ミ取ルコト，上略シテ，掃除トノミモ云フ。其汲取ル人ヲ，掃除屋ト云ヒ，其汲取ル報酬ヲ，掃除代ト云フ。」とあり（第2巻，冨山房，1933年，747頁），掃除代を汲取労働の報酬として汲取人が受けとるもののように書かれているが，これは昭和段階の状況を物語るものであって，明治段階の下掃除代は汲取人の方が支払うものであった。この間，意味内容が逆転しているのである。「下掃除代」が「掃除代」と不問に付すのが当然かもしれないような微妙さでもって変化しているところや，また，かつては大半が汲取農民から成っていただろう汲取人が今や「掃除屋」という非農民階級的名称で呼ばれるようになってしまっているあたり，時代の巨きな変遷が反映しているものであろう。

3）下級裁判所の民事判決原本は大審院・最高裁判所のそれと同様これまで永久保存とされ，各地の裁判所の記録庫に保管されてきた。特別の関係者を除き普通それは閲覧の対象とはなり難いものであったろう。ところが1992年，最高裁判所の決定にもとづき，明治初めから1943年末までに確定した下級裁判所の民事判決原本（その分量は厚さにして2.2kmに及ぶ）は大半が廃棄処分されることになった（「特別保存」するものを除くらしいが事実上全面廃棄になりかねない）が，法曹界・学識者・一部マスコミの支持を背景にした民事法・法制史研究者らの努力により，保存裁判所から地元国立大学法学部への応急的な一時移管が避難的にひとまず完了したのは1995年のことである。青山善充「民事判決原本をいかに保存すべきか――国立司法公文書館の提唱――」（『学士会会報』第815号，1997年）は，この間の経緯と問題を啓発する一種の訴情文としての意義がある。

4）大橋博編『明治中期産業運動資料〈第1集〉農事調査』第7巻（1）東京府I，第7巻（2）東京府II（解題・校訂正田健一郎）（日本経済評論社，1979年）の2冊に収録。以下，それぞれ「農事調査」東京府I・IIと略記。

ヘ相当ノ代価ヲ以配分ヲ乞ヒ該代金約定ノ如キハ収穫後ニ至リ之ヲ支払フナリ」[5]（圏点引用者，以下同様）

とある。

南葛飾郡における農作にとって重要な肥料は人糞尿と干鰯で，いずれも金額のかかる購入肥料であるという点で共通している。「巨額」という表現がなされるほど多額の肥料を必要とする農家（「小農家」ではなく，それと対照的な，いわば大農家）は，ことごとく，それを東京市中の人糞尿に求める汲取人となっている。東京市中の地主もしくは差配人と汲取期間（何年何月から何年何月まで）を設定して契約し，地主的所有地もしくは差配地にある人糞尿一カ年分を前金で買い取っている。汲み取った人糞尿を自家の下肥としてのみ用いる汲取人と，自家用の下肥にあてる以外に小農家に分売していく汲取人との二種類がある（前者を自給型汲取人，後者を分売型汲取人としておく。いずれにしろ，人糞尿と干鰯，とりわけ下肥の「巨額ヲ要スル農家」が富農的汲取人であることにかわりはない）。分売型汲取人に小農家は「相当ノ代価」で下肥を配分してくれるよう乞うのだが，その下肥代金は小農家にとってすぐに支払えないほどの高さのため，収穫後ようやく作物売上収入から支払えるようになるまで，汲取人にまってもらうよう約定している。

富農的汲取人は，汲取労働に従事する雇用労働力を調達できなければならない。汲取労働は季節性が微弱で日常・定期的に必要だから，その雇用労働力は年雇を主とし，日雇を従とするのが一般的となろう。同じ「東京府農事調査」によれば，南葛飾郡の「傭人ヲ得ルノ難易及傭入ノ方法」なる項目に，

「郡下ノ傭人ハ多クハ仝郡中ノ者ヲ傭入ルヽヲ常トス故ニ之ヲ傭入ルヽニハ格別ノ困難ナシ其傭方ハ日雇及年期傭ノ別アリト雖モ年期傭ヲ最モ多トス凡テ傭人ハ本郡内ノ者ヲ傭入ルヽナレハ傭人等ニハ格別困難スルコトナシ」[6]

とある。

南葛飾郡の農業労働市場は郡内部循環で，日雇・年雇ともに不足することはなく，調達に困難はない。そして農業労働力の主たる雇用形態といわれている「年期傭」＝年雇，その雇主には汲取人がおり，その実際の労働の場には東京市中との往復があり，したがって年雇のかなりの部分がもっぱら汲取・運搬労働に従事していたことになろう。

南葛飾郡における，こうした年雇・日雇を最も析出していただろう貧農層や，その一対極にある富農層，両者の中間というかぎりでの中農層，主にこれら三階層の大雑把な実体を知ろうとしたのが，表1・2・3である。

農家でありながら耕地を所有しない貧農層は

表1　経営耕地規模別農家戸数（1888年調，南葛飾郡）

0.8町未満	0.8～1.5町	1.5町以上	合　計
ⓐ5,200 (59.0)	ⓑ2,690 (30.5)	929 (10.5)	ⓒ8,819 (100.0)

典拠：「農事調査」東京府II，311頁より作成。

表2　耕地所有規模別戸数（1888年調，南葛飾郡）

	2町未満	2～10町	10町以上	合　計
農　家	6,494 (88.3)	ⓓ644 (87.4)	ⓔ50 (80.6)	ⓕ7,188 (88.1)
非農家	862 (11.7)	93 (12.6)	12 (19.4)	967 (11.9)
合計	7,356 (100.0)	737 (100.0)	62 (100.0)	8,155 (100.0)

典拠：「農事調査」東京府II，311頁より作成。

表3　農民の階層区分（1888年，南葛飾郡）

	戸　数	下肥経済上の立場
富農	表2ⓓ+ⓔ 694～929	分売型汲取人
中農	表1ⓐ－表3ⓖ+表1ⓑ 6,259	上層：自給型汲取人 下層：下肥被分配・購求者
貧農	表1ⓒ－表2ⓕ ⓖ1,631	年雇・日雇供給者 下肥被分配・購求者

典拠：表1，表2より作成。

5）「農事調査」東京府II，312頁。

6）同上書，313頁。

1631戸，これが析出する年雇・日雇をやといつつ，2町歩以上の耕地を所有するか，1.5町歩以上の経営耕地規模をももつかする富農層は694～929戸，中農層は6259戸程度と一応みて大過あるまい。この三階層が下肥経済において占めていた位置如何だが，あくまで主調としてにすぎないけれども，富農層が分売型汲取人を，中農上層が自給型汲取人を，貧農層から析出される年雇・日雇が富農経営下で汲取労働従事者を，それぞれ主に構成していたものであろう。

南葛飾郡の汲取人は富農・中農上層的汲取人とした方が実体のカバリッジを高めるかもしれない。こうした広義の富農的汲取人が大なり小なり分売する下肥を，主に中農下層・貧農層からなる小農家が割高となっても後払いで購求するという地域限定的な肥料流通システム，一種のミクロコスモスが成立していたのであり，東京西郊村として南葛飾郡のなかでも至便な方に位置する西小松川村，そこの汲取農民xは，こうしたミクロコスモスの能動的一員だったと考えられるのである。

2　東京市中の不動産賃借人

南葛飾郡の汲取人が東京市中で期約する相手は地主や差配人であった。人糞尿の当事者ではないことになり，人数的には比重大であるはずなのに，下肥売買関係の埒外におかれていたのは，土地所有者でも土地・家屋管理人でもなく借地家持もしくは借家人だったからである。

土地・家屋という不動産の所有および賃借の

表4　地主家持・借地家持・借家人の戸数ならびに構成比（1880年代初頭，東京府下全15区別）

区	地主家持	構成比	借地家持	構成比	借家人	構成比	総戸数	構成比
	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%
麹　町	421	3.8	1,180	10.7	9,442	85.5	11,043	100
神　田	757	2.9	7,542	28.5	18,124	68.6	26,423	100
日本橋	406	1.6	11,021	43.6	13,828	54.8	25,255	100
京　橋	358	1.5	8,635	35.2	15,527	63.3	24,520	100
芝	1,000	5.0	4,590	22.8	14,506	72.2	20,096	100
麻　布	1,017	13.9	829	11.3	5,468	74.8	7,314	100
赤　坂	818	13.6	966	16.1	4,231	70.3	6,015	100
四　谷	809	11.9	1,224	17.9	4,787	70.2	6,820	100
牛　込	2,940	32.5	2,265	25.0	3,850	42.5	9,055	100
小石川	1,489	17.4	877	10.3	6,189	72.3	8,555	100
		(18.4)		(10.8)	(5,742)	(70.8)	(8,108)	100
本　郷	1,168	8.3	2,522	18.0	10,343	73.7	14,033	100
下　谷	1,086	7.2	2,211	14.6	11,843	78.2	15,140	100
		(7.6)		(15.5)	(10,959)	(76.9)	(14,256)	(100)
浅　草	1,133	3.7	5,065	16.5	24,512	79.8	30,710	100
本　所	1,497	8.0	2,517	13.5	14,650	78.5	18,664	100
深　川	396	2.9	3,585	26.3	9,646	70.8	13,627	100
合　計	15,095	6.4	55,029	23.2	166,946	70.4	237,270	100
		(6.4)		(23.3)	(165,615)	(70.2)	(235,939)	(100)

典拠：「各区地主家持調」（明治13年9月～10月調査）（『明治十三年　回議録第一類　府会』所収），『東京府統計書』〔明治15年〕上巻「戸数及人口」1頁，より作成。

備考：「各区地主家持調」には各区ごとの地主家持戸数と借地家持戸数がでているが，総戸数は小石川区と下谷区しかでていない（カッコがそれである）。この2区の借家人戸数はその総戸数から地主持家戸数と借地家持戸数を差引いたものである（カッコがそれである）。他の13区の借家人戸数は明治15年の総戸数（明治13年のそれよりもあきらかに増加しているはず）から同様に差引いてもとめたので，実際より大目にでている。したがって，13区の地主家持と借地家持の構成比は分母（総戸数）が実際より過大なため実際より低率になっており，反対に借家人の構成比は実際より高率になっているという難点がある。その誤差の程度をだいたい知るために，小石川区と下谷区の総戸数（したがって借家人戸数も）は明治15年のものまで掲げておき（上段がそれ），また明治13年のものとそれから派生してでてくるものを下段にカッコをつけて掲げておいた。これらの並記をみると，構成比の誤差は1％前後となっており，本表で大勢を知るのに問題はないことになる。

観点から，1880年代初頭の時期において東京市中を見るためのものが表4である。

15区のうち，まず地主的所有地〔本所界隈〕に関連して南葛飾郡から汲取・運搬労働で往復するのに比較的便利で，かつ得意先も比較的容易に確保しえるような地域を一応あくまで便宜的だが，深川・本所・浅草・神田・日本橋・京橋の6区と仮に限定しておく。これに，地主的所有地〔本郷〕のあった本郷区を加えた計7区につき，以下みていくことにする。

地主家持は1～3％台（低率な方から京橋・日本橋・神田・深川・浅草区），8％（本所・本郷区）で，実数でも数百戸（ただし本郷区のみ千戸を越す）という文字通り一にぎりの階級になっているところもある（少数の方から京橋・深川・日本橋・神田区）。

この対極たる借家人はほぼ80～50％台（高率な方から浅草・本所・本郷・深川・神田・京橋・日本橋区）で，実数では2万～ほぼ1万戸台（多数の方から浅草・神田・京橋・本所・日本橋・本郷・深川区）になっている。過半ないし圧倒的割合を占める住民が土地は無論のこと家屋をも所有していない階級に属している。

この両階級の間に位置する借地家持は40～10％台（高率な方から日本橋・京橋・神田・深川・本郷・浅草・本所区）で，実数では1万以上～数千戸（多数の方から日本橋・京橋・神田・浅草・深川・本郷・本所区）になっている。旧幕期以来の大商業の本場たる日本橋・京橋区に典型的に現われているごとく，江戸の朱引線内にあたる土地をもつのは大商人でも容易でないことがあるように一般的に難しく，せめて家屋だけでも所有する中間的な階層がわりと分厚い層をなしている。

すでに，江戸の商業地では問屋や仲買に地借が多くいたことが明らかにされている（また，店借になっているのもかなりいたようだ）。例えば1851（嘉永4）年から1870（明治3）年の間，日本橋区該当地域に存在した問屋・仲買層のうち½以上は地借であった（なお，¼以上は店借）。（表5参照）

したがって，豪商クラス（表5によれば，257の両替屋のうち216が地借）も含まれているこの階層を一律に貧民とは到底みなせない。その上層は富裕階級に属するとみてよい。それどころか明治初年には店借と対比して，むしろ地主と同様に「富民」とみなされていたくらいなのである（表6参照）。

もっとも，この1869（明治2）年の調査では，富民とされた地借のなかには明らかに貧民も計上されていたから，店借と貧民的地借を合わせると優に60～70％以上にはなっていたとも推定できよう。なお，そこでは武士階級が除かれているが，その大半は貧民に転落することになるから，明治前期の貧民率はこの数値を更に上まわるものとなろう。

さて，1880年代初頭の借地家持と借家人を合わせると，98～92％（高率な方から京橋・日本橋・神田・深川・浅草・本所・本郷区），実数で約3万～1万数千戸（多数の方から浅草・神田・日本橋・京橋・本所・深川・本郷区）になる。東京府15区全体での戸数割合だと，地主家持は約6％，借地家持は約23％，借家人は約70％であった。

この1880年代初頭における東京府15区全体での三つの戸数割合は幕末期江戸市中のそれと比べ，その変化はどうだったのか。厳密な統計上の比較は不可能だが，若干考察の余地はある。

幕末期・江戸町方における地借・店借の分布率を，早くから問題にされた鈴木禄祢氏は文政年間の1820年代後半頃の江戸各地域の平均店借率（総家数に占める店借の割合）を70％前後と結論づけた[7]。これを仮に是とすれば，1880年代初頭の東京市中において，そのまま妥当することになる。その間およそ半世紀で決して短い期間とはいえないばかりでなく，質的時代の激変があったわけであるから，その割合の時代を異にするなかでの不動性如何は慎重を要しよう。

7）鈴木前掲書，7頁。

表5　日本橋区該当地域内の問屋・仲買の不動産利用関係（1851～1870年）

業種	地主	家守	地借	店借	同居	計
地廻り米穀問屋	1	9	140	25	1	176
春米屋	3	38	56	222	1	320
鮮塩干肴問屋	1	9	187	19	12	228
竹木炭薪問屋	4	4	26	2	1	37
炭薪問屋	2	8	39	18	2	69
炭薪仲買	4	51	108	290	6	459
両替屋	17	14	216	3	7	257
呉服問屋	17	0	21	0	0	38
木綿問屋	15	0	21	0	0	36
紺屋	0	3	32	26	0	61
水油仲買	12	6	43	1	0	62
下り蠟燭問屋	19	0	9	2	0	30
地掛蠟燭問屋	1	5	24	0	0	30
通町組小間物問屋	32	5	101	1	0	139
板木屋	0	1	4	45	2	52
その他共計	252	174	1648	757	45	2876
百分比	8.7	6.1	57.3	26.3	1.6	100

典拠：鈴木禄弥『借地・借家法の研究』I（創文社，1984年）14頁の第4表による。なお，本書の3頁から97頁までの原論文は「借地・借家法前史」㈠㈡㈢㈣・完）（東北大学『法学』第26巻第2号・第3号，1962年，第27巻第1号・第3号，1963年）で，先駆的な研究であった。単著に収められるまで20年以上たっているので，念のため記しておく。

鈴木氏による緻密な算出は見事ながら，その結論には一留保点が必要であった。家守（差配人の近世的名称，後述）の割合が別掲されたままで，地借・店借に分解されていないという点である。分解して両者にそれぞれ算入することができるならば，むしろ70%水準に止まりえず，より高率になるはずであるが，実際どうなるかについては後述する。

つぎに問題となるのは地借の方の分布率である。これについても鈴木氏は，明治前半期の都会地に存在した借地の割合は不明ながら全般的には借地の絶対数が増加したであろうとの見解を示された[8]。明治前半期の都会地というように広くとれば，借地率を求めるのは確かに不可能であろうが，1880年代初頭の東京市中の借地家持戸数割合なら表4のごとく判明する。

それは区によって高くは40%以上から低くは10%台まで様々であるにしても比較的分厚い層を示している。借地は絶対数で増加しただろうという鈴木氏がその理由としてあげられたのは，従来はその利用に制約のあった武家屋敷・寺社地が貸家経営や貸地経営として公然と開放されていったという事情である。これは説得的であるから，借地率の上昇に帰結するものと解せるとすれば，東京市中の全体の平均では23%になる借地人率は漸増途上の一経過点における

表6　東京朱引内市中町人貧富の差別人数高
（1869年，東京府）

町人区分	不動産利用関係	人数	百分比
富民	地主・地借	196,670	39.0
貧民	店借	201,760	40.1
極貧民	店借	103,470	20.5
極々貧民	店借	1,800	0.4
合計		503,700	100

典拠：『東京市史稿　市街篇』第50（東京都，1961年）685頁より作成。

備考1）武士階級，官員層などは含まれていない。「町人」階級に属する人口だけである。

2）地主と並べて地借もすべて富民とされており，問題がある。地借のなかには店借（これはすべて貧民とされている）よりも劣る家屋の住人もいることが確認されているからである――「地借之内場末町々ニハ仮建家作等ニ而場所柄宜敷，町々之店借ニ相劣候も有之，仕訳方事実六ケ敷，夫是勤弁致候而ハ御用弁御差支と奉存，前段之目途相立大凡之儀申上候。」（同上書，686頁）

3）極貧民とは「店借之内米価高直之砌或ハ疾病流行之節臨時御救頂戴致候もの」である（同上）。

4）極々貧民とは「方今救育所入相願候者」である（同上）。

8）同上書，74頁。

それということになろう。

いずれにしても借家人の割合が依然として高率であり，借地人率も漸増傾向にあったとすれば，その間，人口は増大しているのだから（表7参照），それを容れる貸家経営・貸地経営が広汎に展開していたことになる。とすれば，そうした経営の手足になっていた差配人なるものの存在が改めて問題になる。

表7　明治期東京の人口・戸数

年(明治)	市	中	郡	部	総人口
1869(2)	503,703人				
1872(5)	578,290		303,932人	34.5%	882,222人
1874(7)	593,673		300,589	33.6	894,262
1876(9)					890,681
1877(10)	736,819		335,741	31.3	1,072,560
1878(11)	813,400		270,625	25.0	1,084,025
1879(12)	825,191		276,305	25.1	1,101,496
1880(13)	857,780		282,741	24.8	1,140,521
1882(15)	885,445	237,270戸	288,158	24.6	1,173,603
1883(16)	918,796	237,878	290,834	24.0	1,209,630
1885(18)	999,023	250,025	301,050	23.2	1,300,073
1886(19)	1,211,357	292,210	308,424	20.3	1,519,781
1887(20)	1,234,450	294,650	318,007	20.5	1,552,457
1888(21)	1,298,661	287,833	331,159	20.3	1,629,820
1889(22)	1,375,937	303,193	318,355	18.8	1,694,292
1890(23)	1,207,341	277,049	323,952	21.2	1,531,293
1891(24)	1,214,776	279,160	330,950	21.4	1,545,726
1892(25)	1,235,029	278,378	333,449	21.3	1,568,478
1893(26)	1,275,615		582,300	31.3	1,857,915
1894(27)	1,298,576	290,986	591,824	31.3	1,890,400
1895(28)	1,339,726	294,456	603,919	31.1	1,943,645
1896(29)	1,365,068	298,902	612,791	31.0	1,977,859
1897(30)	1,403,769	303,791	616,248	30.5	2,020,017
1898(31)	1,425,366	316,527	621,187	30.4	2,046,553
1899(32)	1,497,784	327,796	624,004	29.4	2,121,788
1900(33)	1,497,543	355,517	643,497	30.1	2,141,040
1901(34)	1,630,894	381,336	654,097	28.6	2,284,991
1902(35)	1,693,135	408,388	665,169	28.2	2,358,304
1903(36)	1,803,584	447,213	675,885	27.3	3,479,469
1904(37)	1,870,628	433,272	677,884	26.6	2,547,712
1905(38)	1,969,833	485,024	698,359	26.2	2,668,192
1906(39)	2,063,828	505,211	731,666	26.2	2,795,494
1907(40)	2,146,043	522,558	794,167	27.0	2,940,211
1908(41)	2,168,151	542,090	828,073	27.6	2,996,224
1909(42)	1,623,079	429,127	868,321	34.9	2,491,400
1910(43)	1,805,786	466,164	850,071	32.0	2,655,857
1911(44)	1,907,272	488,075	923,133	32.6	2,830,405
1912(45)	2,009,980	511,188	980,062	32.8	2,990,042

典拠：小木新造『東京庶民生活史研究』（日本放送出版協会，1979年）37頁の表1－3，『東京府統計書』より作成。