

* 麻布にあった東京天文台の土地鑑定評価定書について

日本不動産研究所 50 年史という本が出版された。その中の口絵ページに「日本勧業銀行の鑑定評価書第 1 号」という記事がある。この記事は、東京帝国大学が依頼者で、大正 7 年 2 月に麻布にあった東京天文台の敷地について評価を依頼し、その回答案が掲載されている。明治 21 年 (1888 年) に東京大学天象台、海軍観象台、内務省地理局天象台の 3 者が統合され、海軍観象台のあった麻布区飯倉の地に新たな東京大学東京天文台が発足したが、その地は狭隘であり、2500 坪のうち 900 坪は崖地であり新しい観測器械が展開できないため、明治 41 年 (1908 年) に北多摩郡三鷹村に 10 万坪近い土地を入手し、日露戦争後の厳しい経済状態が立ち直りつつある中、東京天文台が三鷹村への移転を進めていた時期である。明治 37 年 (1904 年) にフランスから輸入したゴーチェ子午環は麻布区飯倉の地では展開できず、7 年間も梱包のまま置かれ、会計検査院から詰問されていた事情についてアーカイブ室 160 号に書いた。まさしくその三鷹への移転が順調に進まない頃、麻布の土地の価格を調べたということが興味深い。写真 1 が東京帝国大学からの鑑定依頼書である。



この麻布区飯倉の東京天文台の土地の鑑定評価書が日本勧業銀行の鑑定評価書第 1 号であるということも興味深い。写真 2 が、その鑑定評価の回答案である。

第 1 号
大正 七 年 二 月 十 日 提 案 査 検
日 決 裁 役 査 検
部 長 課 長
副 部 長 課 長
東京帝國大學へ回答書
拆復本月十四日坤茂三三號より御問合より趣了永付候
麻布区飯倉町三丁目十八番地、土地ハ坪當平均百圓以上
百圓を超過候、價格アルモノト認ムラシキ
此段御内報申上候也 敬具
追々崖地ハ平地ハ所屬シタルモノハ平均ハ申上候同右
御了和相成度候
月 日本勧業銀行
東京帝國大學御中

写真 2 鑑定回答案

写真 2 の回答案には、「坪当たり平均 100 円以上、120 円～130 円ぐらいの価格がある」とものと認められる」と幅をもたせて書かれており、また「崖地」は平地に付属したるものにつき、平均にて申し上げ候・・・と書かれているところから、「平地は 120 円～130



写真 3 麻布時代の東京天文台

円で全体に対する面積割合を例えば3分の2とすると、崖地は3分の1の面積だから全体の平均が100円以上となるには、崖地の価格がいくらかは自分で計算すれば分かるでしょう」という意味で、つまり、崖地価格は40円～60円となる。この回答書が現在の鑑定評価書に類するもので、実質第1号になるとある。

写真3は麻布時代の東京天文台の写真である。また写真4は日本不動産研究所50年史に掲載されている当該地域の地図である。この地図は、明治17年の陸軍測量部作成の地図で赤線で囲われた区域が「海軍観象台」である。

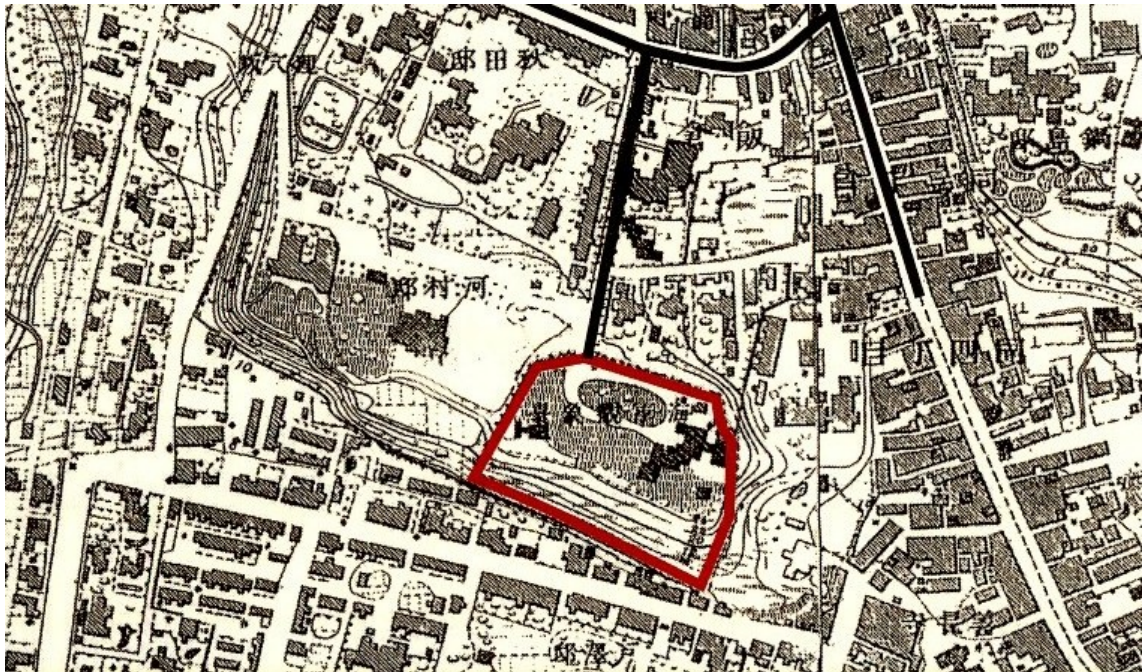


写真4 赤線で囲まれた区域が麻布時代の東京天文台

この50年史には、麻布の東京天文台の敷地面積は2600坪という表現があるが、東京天文台が会計検査院への回答書には2500余坪と書かれている。

明治34年(1901年)から明治39年にかけて、三鷹村の東京天文台敷地購入費と建物建築になどで369,000円～388,000円を要求している。麻布の土地は、2600坪、坪単価が125円とすると、325,000円となる。この似たような金額の値をどう読むかも興味深い。

ところが、この日本不動産研究所50年史によると、この3年後に東京帝国大学から日本勧業銀行に再評価依頼があり、その時には実測測量から全体の55%が平地で45%が崖地であるとし、勧銀は3分の2を平地と判定しこれを坪230円、総額60万円以上と評価したとある。

東京天文台の三鷹村への移転は、大正12年(1923年)9月1日の関東大震災で麻布の東京天文台が壊滅的な被害を受けるまで遅々としていた。それでも1号官舎は大正4年(1915年)には建設され、本館は大正10年(1921年)に完成している。その1号官舎は、2009年7月7日開館の「三鷹市星と杜と絵本の家」として改築復元され、生まれ変わった。東京天文台が三鷹村に移転したとされるのは1924年9月のことである。

写真 5 は、大正 13 年現在の東京天文台麻布敷地建物配置図である。この図によると面積は 2501.6 坪とあり、南の崖地が使用不能の地であったことが伺われる。

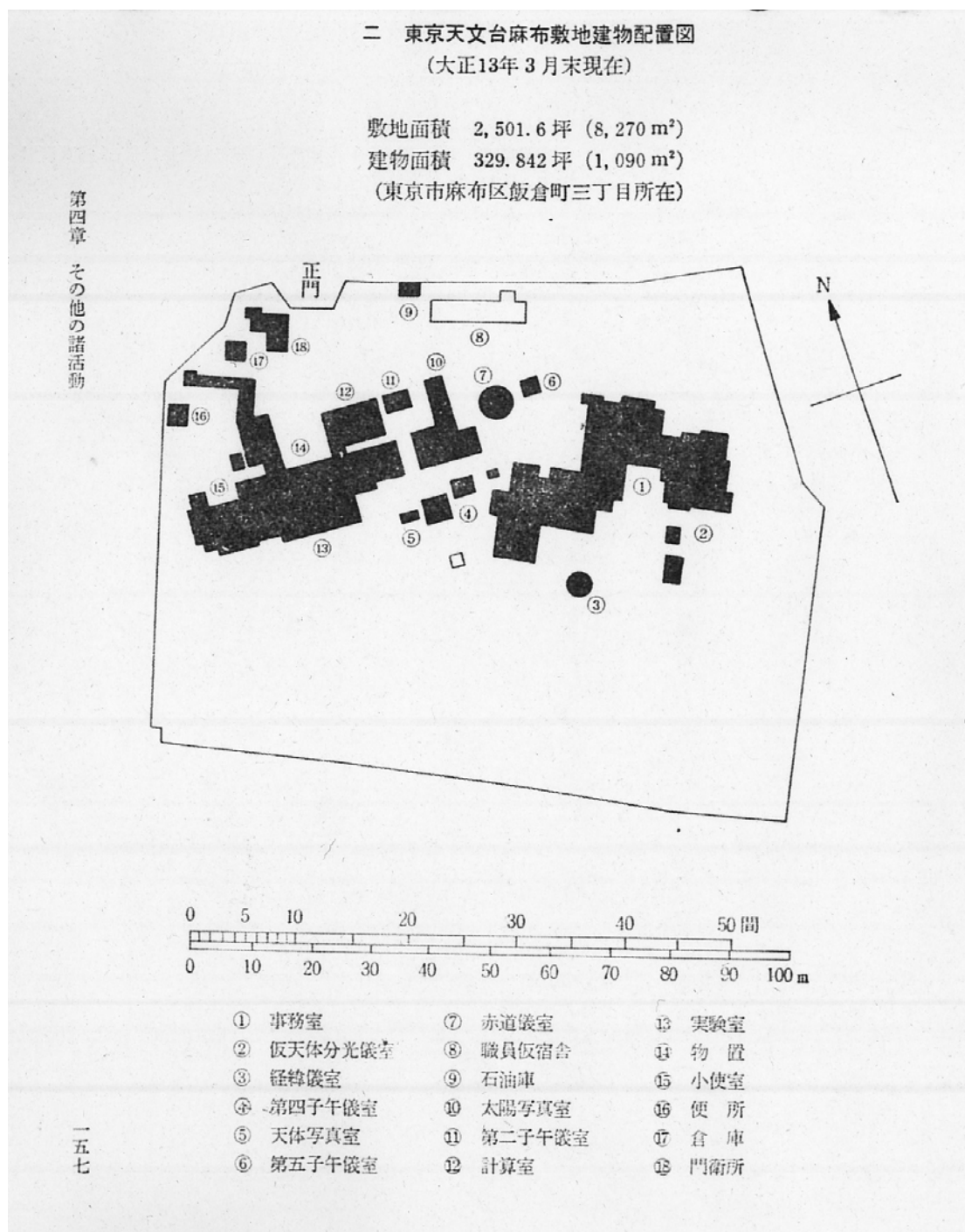


写真 6 大正 13 年の東京天文台麻布敷地の建物配置図
(東京大学百年史 部局史Ⅲ 東京天文台より)