

自然的グッドウキルの研究

高瀬 莊太郎

こゝに自然的グッドウキルと稱するは、所謂自然的獨占條件に基き生成せらるゝグッドウキルにして、自然的條件の恩恵により獨占的利益を獲得せる營業に於て所有せらるゝところの超過利益收得の機會を指すものである。(グッドウキルの本質に關しては、拙著『暖簾の研究』参照)。

公共企業は一面より觀察せば、自然的獨占到屬すべきものなるが故に、其の所有に係るグッドウキルも亦一部は自然的グッドウキルと稱することを得べきであるが、其の自然的獨占性は更に法令により其の生成及び維持を鞏固に支持、確保せらるゝものなるを以て、これを法律的獨占到基くグッドウキルとして説明を加ふるを至當とするものである。又人間の才能、性格等も其の主要部分は天性の資質に歸せらるべく、努力及び教育の力を以て如何ともなし得ざるものなるを以て、人的獨占到亦一種の自然的獨占到看做し得ざるものではない。然し自然的素質にのみ期し得ざる異常なる才能、性格、技術等の存すると同時に、又人的條件は人間人格に關する事實なるを以て、特にこれを分離し、一の範疇に屬せしむるを最も適當なることと思惟せられる。

故にこゝにいふ自然的グッドウキルは、主として企業經營に對し直接又は間接に關聯する地域の自然的條件により

生成せらるゝものなるを以て、これを廣義の地域的グッドウールとも稱し得べきである。此の種のグッドウールは人的グッドウールと共に早くより廣く承認せられたるものにして、今日に於ても營業のグッドウールは、經營者の人的條件及び營業所の占むる地域的條件によりてのみ生成せらるべきものゝ如く解する學者最も多い。營業の自然的グッドウールは、更に其の特性に従ひ、次の如く分つことを得る。

- (一) 販賣上の地域的條件によるもの（消費者、購買者、利用者の吸集に便なる地域を占むるによるもの）
- (二) 生産上の地域的條件によるもの（商品、及び原料の仕入、燃料、動力、勞働力、等の獲得、水質、地質、天候、空氣の濕度等の生産上の自然的條件に於て優れたる地域を占むるによるもの）

(三) 配給上の地域的條件によるもの（商品及び原料の集散に便なる地域を占むるによるもの）

河上肇博士の説ける次の如き説明は、吾々のいふ自然的グッドウールの觀念を明かにするものである。

吾々は先きに第十二章第二節において、同一の生産部門内における種々なる個別資本の獲得しうる不均等なる利潤の一實例として、我國に於ける紡績諸會社の配當表を掲げた。再びそれについて見るに、先づ一瞥して明かなることは、大體において、生産規模の大なるものほど大なる利益を擧げてゐるといふこと、織布を兼營せるものは然らざるものに比し大なる利益を擧げてゐるといふことと、この二つである。ところでこれら二つの事情は、ともに資本そのものに係はる事情であるから、それは同一の生産部門内における一切の資本が、それと同じ仕方において放下されることを、それ自身において妨ぐべき何等の保證をも有せぬものであり、むしろ資本相互の競争は、かゝる事由に基づく生産條件の差異を絶えず消滅せしめんとする傾向を有つのである。

簡單にいへば、かゝる種類の生産上の長所は、資本の力によつて作り出されるものである。それゆゑ、それに基づく餘分の利益は、資本の所得に歸する。しかるに之と異り、工場の設立されてる土地の位置の如きは、一の動かし難き自然的條件である。紡績工場の位置は、第一には、原棉の輸送に便利なることを必要とするのであり、その點からいへば、日本では神戸、大阪、名古屋等々の輸入港が長所を有する。第二には、それら製品の輸送に便利なることを必要とするから、その生産物もし内地向のものであるならば、例へば大阪、名古屋、和歌山、等々の綿糸消費の中心地附近たることを便利とする。第三には、動力を得るに便利なる土地は、一の特殊なる長所を有する。鐘淵紡績會社の三池工場の如きは、石炭層の上に建てられてゐるのだから、この關係からは理想的な地點を占めてゐるわけである。總じて工業にあつては、農業におけると異なり、土地の豊饒度は問題にならぬけれども、その位置の如何は生産物の生産工費の上に從つて事業の擧げうる利得の上に少からざる影響を及ぼすものである。しかしながら土地の位置といふが如きものは、資本の力によつて創造することの出来ぬ一の自然的條件であるから、かゝる條件のために生ずる部分の超過利得は、資本家に歸せずして地主の懐に入るのであり、從つてそれは、會社自身が土地を所有してゐないかぎり、前記の配當表における利潤のなかには、含まれてゐない筈のものである。(河上肇—經濟學大綱、昭和三年 第三六一頁)

賃貸家屋の明渡が請求せらるゝ場合、家主に對して借家主が老舗料なる名義を以てグッドウアル價格の支拂を要求する實例は最近我國に於ける借家爭議に際し屢々見出さるゝところである。(大阪市社會局、大阪市住宅年報、第二號、二號) 斯くの如き借主の要求は多くの場合地域的グッドウアルの營業所移轉による喪失を理由と

なすものなるも、地域的グッドウキルの價格は結局地價に轉化せらるべき性質を有するを以て、斯るグッドウキルの所有は借家主にとつては借家期間中に限られ、又借地家主にとつては借地期間中に限らるゝこと通常である。又此の期間中に於ても地代の引上げにより借家主及び借地主の從來保有せる地域的グッドウキルの地主に取上げらるゝことも屢々生ずべきである。

次の如き我國商法第二二條の規定は、讓渡せられたる地域的グッドウキルに對する間接的保護を與ふるものと解することを得る。

商法第二二條、商號と共に營業を讓渡したる場合に於て當事者が別段の意思を表示せざりしときは讓渡人は同市町村内に於て二十年間同一の營業を爲すことを得ず、

讓渡人が同一營業を爲さざる特約を爲したるときは其特約は同府縣内且三十年を超へざる範圍内に於てのみ其效力を有す、

讓渡人は前二項の規定に拘はらず不正の競争の目的を以て營業を爲すことを得ず、

一、販賣上の地域的條件によるグッドウキル

小賣營業に於ける地域的グッドウキルは、主として此の種のものに屬し、其の典型的なる實例は、停車場、大劇場又は公園内の賣店及び食堂、大ホテル内の賣店、學校門前の文房具店、名所、舊跡に近き繪ハガキ店、繁華なる街路

の町角を占むる商店、散歩道路の夜店、及び取引所に近き仲買店、停車場附近のホテル等に於て見出される。斯る商店は其の地域の良好なるが爲めに、自然多くの顧客を吸集し、他の地域にある同種商店に比し、遙かに莫大なる利益を獨占し得べきこと明かである。即ちこれ等の營業に於て特に莫大なる利益を獲得する機會の所有せらるゝことは、決して其の經營者及び使用人の才能、性格による優れたる管理法又は其の商品品質の特に優良なること等には歸せらるべきものではない。平凡なる技能を有する者が、市中何處にても得らるゝ如き通常の商品を店頭に陳列することによつても、容易に他の同種商店の企及し得ざる莫大なる利益が收得せらるゝものである。

淺草公園第六區に在る常盤興行株式會社が土地使用權並に營業權なる名稱を以てグッドウキル一、一三二、八七二圓（拂込資本金一、五〇〇、〇〇〇圓）の計上をなし、なほ相當の純益を擧げつゝあるが如きは、淺草公園内地域に於ける興業が莫大なる地域的グッドウキルを所有せることを立證するものである。（同社昭和六年二月貸借對照表）

先年東京市會に於て重大問題となれる板舟權、平田舟權補償問題は、日本橋河岸に於ける魚類卸賣營業及びこれに附屬する艇船業に關する地域的グッドウキル補償の問題に外ならない。東京朝日新聞（昭和二・四・三）の報道によれば、此の問題の真相は次の如くである。

東京市會に板船權と平田船權の補償金九十萬圓の交付に關する議案が提出され、市會議員中にも賛否兩論があつて尙いまだ解決されない。一體板船、平田船の權利といふものはドンなものであるか、それを述ぶる前に少しその歴史的經過を説く必要がある。徳川幕府時代に江戸で魚類を販賣する一定の場所がなかつたので、房州千葉その他近海から魚類を輸送するに比較的便利であり、かつ販賣上都合の好い船付が自然魚販賣場となつて居た、そこは即

ち震災前まで營業してをつた日本橋の魚市場である。

當時は幕府の許可を得て納税金に代ふるに納魚の制度が行はれてゐたが、明治維新になつてから東京府が監理する事となり、同時に納魚制が廢止となつて營業税および市場税に變化された。

この魚市場へ近海から毎朝船に積んで持つて來ても、直ぐ市場に横付するわけにゆかぬ、一旦はしけに積んでこれから陸揚するので、そのはしけ數は二十四隻あつて「これは房州持」「これは外上總持」といふやうに總てはしけの受持が區分されてある。このはしけを平田船と稱するのである。

それからこの平田船から陸上して、所せまきまでに板を並べて市場の道の兩側に魚類を陳列して賣る、その賣場を板船と稱し、その板船の權利が又魚河岸の兄さんを相手だけに法外な値段で賣買又は使用され、この權利を持つてゐなければ問屋でも仲買人でも商賣をすることが出来ない。ところが日本橋の魚市場が以前から芝浦に移轉するとか品川方面に換地するとか隨分問題になつてたが、この平田船權板船權の複雑なる利害關係があるため容易に實現するに至らなかつた。偶大正十二年の大震災を機として、警視廳の行政命令により、現在の築地河岸に移轉せねばならぬ事になつた、従つてこの權利は全く無價値のものとなり終つた。そこで今まで高い權利を買つて持つてをつた板船權所有者は、これでは困るから補償をしてくれと東京市に請願し、前中村市長時代に市理事者が市會に提案して今日に至つたのがいはゆる板船權問題である。

自分の家の前でも板船の所有權を持つてゐなければ商賣する事が出来ぬ。假令家を譲り受けても、店頭の軒下から公道まで板を並べて商賣する事は出来ぬ、その權利のみが特に獨立してゐるといふ事は問屋又は仲買の營業權に

超越して板船權として、別に日本橋の魚市場のみに限つて認められてゐるのは如何にも不思議のやうであるが、之が多年の習慣性から來た事で、現に先年議會に中央おろし賣市場法案が提出された際にも、政府は板船權に對する補償の責任を認めてをり。

又明治四十四年の大審院の判決例を見ても、「魚市場組合が市より魚市場區域内の市有道路の兩側約三尺づゝを毎日午前六時より正午まで魚類の賣場所として使用する許可を受け……」と明示してある、これ等をたてとして營業權利者は補償金をもらひたいといふので、あだかも造船所が海軍の軍艦を注文され工場を増設した所、例の軍縮のために政府は造船所に對し補償金を交付した、この調子を應用して盛んに請願を試みた結果市理事者も適法なりと認めて市會に上程した次第である。

震災前までは魚市場における船板枚數は千八百七十枚總尺數九千百尺所有權者は二百十四人で一尺當り單價は一等より十一等に分れ、總額七百萬圓の價格があるが、賣買は一等地で長さ一尺（幅は一定されてゐる）一千圓から千五百圓し場末でも一尺三百圓位はする。その所有權は魚市場組合の臺帳に登録されて初めて權利が認められる事になるので、三、四尺も持つてをれば親子五人暮しの生活位は立派に過ごせる程商賣もあるものである。従つてこの權利の譲り渡しおよび賃借は常に異動して一定しない、その權利が築地の假魚市場に移轉すると同時に、全く拾ひでもない位までに直打のないものになつてしまつたから問題が起つたわけである。それと同時に平田船權も築地では本船が横づけになるからいはゆるはしけである平田船の必要がこれ又無くなつた次第である。（東京朝日新聞、昭和二・四・三）

右の數字の正確なることは不明であつて、次の如き諸説がある。

一、魚市場組合臺帳によれば

板舟 九、一〇〇尺

平田舟 二十二隻

一、大正十一年東京市第一回調査によれば

板舟 七、六〇〇尺

平田舟 二十三隻

一、昭和二年東京市第二回調査によれば

板舟 九、二〇〇尺

平田舟 二十三隻

一、東京市政調査會の調査によれば

板舟 八、八〇〇尺

平田舟 調査無し

(東京日日新聞、昭和三・六・二〇)

右の如く板舟權と稱せらるゝものは、日本橋魚市場内に於ける魚類營業の有する地域的グッドウキルを生成せしめたる條件となれるものを指すものである。即ち板舟權者の所有せる無形財産は東京市内に於ける魚類集散の中央市場を、日本橋河岸一箇所に限定せることによつて市場内營業に生ぜる地域的グッドウキルが、更に同市場内一定區域(即ち板舟)の使用權を有するものに獨占せらるゝことによつて、一層鞏固なるものとなれるに外ならない。而して魚類卸賣中央市場として日本橋河岸の選定せられたること、及び其の市場内の賣買區域として板舟の選定せられたること等は、先づ自然的條件により決定せられ、其れが慣習により確定せられ、更に徳川幕府及び東京市により公認せらるゝに至れるものに外ならざるが故に、斯る獨占は自然的條件により生成せられ、更に法令により支持せられたるもの

にして、法律的獨占の一種とも看做し得るものである。故に此の點に於て板舟權によるグッドウキルは地域のグッドウキルたると同時に法律的グッドウキルたるものにして、純然たる地域のグッドウキルにあらず、寧しる今日に於ては法律的グッドウキルたる特性の方地域のグッドウキルたる特性よりは一層有力なるものである。如何となれば、魚類卸賣中央市場の問題は、東京市民共通の利益に緊密なる關係を有するを以て、其の地域の決定は主として東京市若しくは警視廳によつて行はれ、其の指令に従つてのみ確定せらるゝが爲めである。換言せば、如何に自然的地域の條件に於て魚類卸賣市場として適當なる場所が他に存するとも、東京市若しくは警視廳の指令を経ざる場所に於てこれを開設することを許されざるが爲めである。

隨つて東京市に於ける魚類卸賣市場が築地河岸に於てのみ許さるゝに至れば、日本橋河岸に於て從來保有せられたる地域的グッドウキルは全部消失することを免れざるは當然である。此の點に於て板舟權によるグッドウキルの消失は、純然たる地域的グッドウキルの消失、例へば、市街中心區域の自然的變化、或は新道路、新停車場の開設等による各種營業者のグッドウキル喪失の如き場合と著しく相違せるが故に、自然これが補償の問題を惹起するに至れるものである。然し日本橋市場に於て板舟權を所有したるもの二百一人中百八十二人は築地市場に於ける營業を許されたりといはるゝが故に、(東京朝日新聞、昭和二・五・二〇) 大多數の板舟權者は日本橋市場の地域的グッドウキルを失へるも、築地市場の地域的グッドウキルを獲得し、事實上大なる損害を蒙れるものとはいひ得ない。勿論新グッドウキルは舊グッドウキルと全然同一のものにあらざるが故に、其の間に優劣の相違を生ぜざるやも計られざるも、若し新市場内の營業が板舟權者にのみ限定せられたりとせば、其の優劣より生ずべき不公平は、板舟權者相互間の利害分配

の問題にして東京市と何等の關係なきものである。築地市場營業者全體より觀れば、以前日本橋市場内に於て有したると同様の魚類卸賣上の獨占權を保有するものにして、何等損害を蒙れるものといふことを得ない。若しも新市場に於て板舟權者以外の者の新營業も亦許可せられたりとせば、確かに板舟權者のグッドウ・ナルは此の移轉により一部割讓せらるゝ結果となり、損害を蒙れるものといひ得べきも、斯る損害は新營業者をしてグッドウ・ナル買収代金として板舟權者に支拂はしむるを至當とすべく、東京市に於てこれを補償すべき何等の理由もない。

斯る公共の必要より卸賣中央市場を指定する如き場合に於ては、一般公共企業に準じて、其の營業に對し嚴重なる監督をなし、卸賣價格又は營業利益等に就き適當なる制限を加ふるか又は進んでこれを市營となすか、孰れかの政策採用の必要なること、一般公共企業に於けると全く同様である。斯る制限なきときは、必然的に市場内少數營業者をして鞏固なる地域的、法律的獨占による莫大なる獨占利益を壟斷せしめ、隨つて板舟權によるグッドウ・ナルの如く、巨額なる無形財産を所有せしむるに至るべきである。公共企業に於けるグッドウ・ナルは、其の大部分が國家又は公共團體監督の不當に寛大なるにより生成せらるゝものであるが、これと等しくこれ等獨占的市場内の營業に於けるグッドウ・ナルも亦誤れる市場政策による結果たること多きものである。

交通頻繁なる街路、又は緣日に於ける夜店等も亦莫大なる地域的グッドウ・ナルを有する實例頗る多く、淺草公園附近の夜店は僅か一間間口の屋臺置場の權利より生ずるグッドウ・ナル二千圓の高價に達するともいはれてゐる。(讀賣新聞、昭和二、六、一六) 東京に於ける緣日の夜店は多く古來の習慣により所謂的屋の親分と稱せらるゝものが、其の繩張として夜店地域に於て事實上開店の權利を有するものといはるゝが故に、斯る場合に於ては古來の習慣の尊重せらる

るによつて實行せられつゝある所謂繩張區區域内の地域的グッドヴキルは其れ等親分により所有せらるゝものである。又銀座、淺草、上野廣小路等の夜店は、直接警視廳の許可を得て出店をなすものといはるゝが故に、此の場合に於ては、其の地域的グッドヴキルは夜店業者の所有に屬するものである。

一夜店の権利が四萬圓に買はれた例もあり又千五百圓に評價せられたこともあるといふ。屋臺一箇又は戸板一枚の營業が所有する地域的グッドヴキルとしてはかなり莫大なるものといふべく、淺草に於ては一日百圓の賣上を有するバナナの夜店があるといはるゝが故に、堂々たる店舖を構ふるに比し極めて小額の費用を以て斯る莫大なる賣上をなし得べき地域が、巨額なるグッドヴキルを生成せしむべきは當然といふべきである。然し夜店商人の繁昌は其の特殊なる技能によることも亦頗る大なるが故に、其の莫大なる利益の大半が斯る人的グッドヴキルによることも尠からぬものと推測せられる。(東京日日新聞、昭和四、六、一)

湯屋業に就て徳川時代錢湯株なるグッドヴキル存したるも、其れは主として官許を有する一定數の組合仲間のみ許可せられたるによつて生ぜざる法律的グッドヴキルの性質を有するもの(勿論地域的グッドヴキルも包含されてゐる)であつた。今日に於ても取締の必要上其の開業に多少の制限を附せるが爲め、同様の意味に於て湯屋業の法律的グッドヴキルの生成せらるゝことが多い。然し今日に於ける免許條件は主として地域的條件に存するを以て、其のグッドヴキルは寧ろ地域的グッドヴキルの性質を多分に保有するものにして、東京朝日新聞の報道によれば、次の如く未だ營業するに至らざる湯屋業のグッドヴキルが普通二千圓、三千圓の價格を有すると稱せられてゐる。

浴場建設には煙草の小賣店同様距離の制限(東京市内百間、郡部百二十間)設備其の他面倒な規定があつて仲

★許可にならぬので、警視廳の許可指令に對して、安くして千圓、普通二千圓、三千圓と權利金のつく状態で、これを利用する利權屋、建築代願人等が非常に多く、これ等の一味は、既設の湯屋に渡りをつけ妥協金として千圓位をせしめて許可を願下にしたり、許可を得ながら落成期日を延期して權利の買手待つ等の不らちなものが多い。(東京朝日新聞、昭和四・六・三・夕刊)

右の如く既設の湯屋業より收得する妥協金なるものは、畢竟未開業の湯屋業が將來所有すべき地域的グッドウキルの價格として推算評價せられたるものに外ならない。又東京市は震災後豫算六十萬圓を以て大正十三年度より昭和四年度に至る七箇年の繼續事業として細民地區に十箇所の公設浴場建設を計畫し、既に月島及び古石場、二箇所に於て開業をなした。其の成績の頗る良好なるにより更に残り八箇所の建設を實行せんとするに對し、市會議員を通じ強硬なる反對運動の行はるゝに至り其の工事を遅延しつゝあるといはれてゐる。(東京日日新聞、昭和三・七・二一)

右は公設浴場の湯錢が他の浴場に比し一錢安なる點にも依るが、又同時に既設浴場の地域的グッドウキルの侵害せらるゝことを恐るゝによること頗る大なるものと推測せられる。

同様の實例は、公設質屋、市設簡易宿泊所、託兒場等に就きても觀られる。

我國大審院は明治四十四年の判決に於ては次の如く湯屋業營業權の侵害に對し、賠償請求の權利なきものと決定を與へた。

「湯屋營業は普通一般營業と同じく、唯法令の制限條件に従ひ營業をなすことを得るに止まり、一の權利として法律上保護を受くるものにあらず、隨つて之が侵害を理由として、賠償を求むるの權利なきものとす」

然るに大正十四年の判決に於ては湯屋業の老舗に關し、次の如き決定を下してゐる。

「本件ヲ案スルニ上告人先代カ大學湯ノ老舗ヲ有セシコトハ原判決ノ確定スルコロナリ 老舗カ賣買贈與其ノ他ノ取引ノ對象ト爲ルハ言ヲ俟タサルコロナルカ故ニ若被上告人等ニシテ法規違反ノ行爲ヲ敢シ以テ上告人先代カ之ヲ他ニ賣却スルコトヲ不能ナラシメ其ノ得ベカリシ利益ヲ喪失セシメタル事實アラムカ是猶或人カ其ノ所有物ヲ賣却セムトスルニ當リ第三者ノ詐術ニ因リ賣却ハ不能ニ歸シ爲ニ所有者ハ其ノ得ベカリシ利益ヲ喪失シタル場合ト何ノ擇フトコロカアル 此等ノ場合侵害ノ對象ハ賣買ノ目的物タル所有物若ハ老舗ソノモノニ非ス 得ベカリシ利益卽是ナリ 斯ル利益ハ吾人ノ法律觀念上不法行爲ニ基ク損害賠償請求權ヲ認ムルコトニ依リテ之ヲ保護スル必要アルモノナリ 原判決ハ老舗ナルモノハ權利ニ非サルヲ以テ其ノ性質上不法行爲ニ因ル侵害ノ對象タルヲ得サルモノト爲セシ點ニ於テ誤レリ 更ニ上告人主張ニ係ル本件不法行爲ニ因リ侵害セラレタルモノハ老舗ソノモノナリト爲セシ點ニ於テ誤レリ」(大審—四民 六七五頁)

右の大審院判決に關し、牧野英一博士は、「勤勞の權と協定の權」なる論文に於て、次の如き解釋を下してゐる。

わたくしは、この問題に關聯して、大審院で近く他の事案に關して與へたある判例のことを想ひ起さねばならぬ。それは、建物の所有者とその建物の賃借人たる湯屋業者との關係に關するものであつた。甲なにがしの先代が乙なにがしから建物を賃借して湯屋業を經營し、すでに若干年を経た。甲は先代からその事業を承繼してゐたのであつたが、そのうちに賃貸借の期限が到來した。そこで、乙なにがしは、その建物を他へ賃貸したので、甲は先代以來のその營業を失はねばならぬことになつた。かくて、乙に對し不法行爲に基くの損害賠償を請求したのであつた。

大阪控訴院は、この事案に對し、甲の湯屋業たる老舗は權利でない、従つて、乙には他人の權利を侵害した事實がないとした。

しかるに、大審院は、その判決を破棄して次の如く説明した。不法行爲は權利の侵害によつて成立する。その侵害の對象は所有權、地上權、債權、名譽權といふやうに法律の規定上具體的に指示された權利なることもあるが、又、「吾人の法律觀念上その侵害に對し不法行爲に基く救済を與ふることを必要とすと思惟する一の利益」たることもある。これは、「吾人の法律觀念に照らして大局の上から考察」して定めねばならぬところである。甲が先代以來經營した湯屋業の如き「老舗が賣買贈與その他の取引の對象と爲るは言を待たざるところ」で、乙の如く、甲が「之を他に賣却することを不能ならしめその得べかりし利益を喪失せしめたるの事實あらむか、これなほ、或人がその所有物を賣却せむとするに當り、第三者の詐術により賣却は不能に歸し、ために所有者はその得べかりし利益を喪失したる場合と何のえらぶところがある」と（大正十四年十一月廿八日判決）

大審院の湯屋業に關する判決によるときは、湯屋の經營は老舗として一の權利である。建物の所有權は、賃貸借の期限の到來した場合においても、その老舗を尊重し、その營業者を適當にその老舗の處分をなさしめ、その利益を收めしめねばならぬ。建物に對する自己の所有權のゆゑを以て、他人の勤勞の結晶を無視することは許されない。實際において、右の事件における建物の所有者は、第二の賃借人からするぶん高い賃金を收めた事實があるらしい。自己の所有權の上に他人の勤勞の結果が付著せしめられたとき、所有者は、所有者たるのゆゑを以て、當然その付著した利益を收め得るものと考へたのであらう。甲が泣き寝入りするに堪へなかつたのは無理もないことであつた。

大審院が「吾人の法律觀念に照らして大局の上から考察し」以てその裁判を下したのもまた道理あることであつた。
（牧野英一、勤勞の權と協定の權（三）東京日日新聞、昭和二・三・二〇）

牧野博士は、大正十四年の大審院の判決を解して、湯屋業の老舗は、湯屋業者勤勞の結晶たるが故に、建物賃貸者に於てこれを侵害すべからざるものといふ理由によりなされたものと解せられるゝ如くである。然し大審院に於て湯屋業の所有する老舗の賣却價値を認め、建物賃貸者に於てこれを尊重すべきものと判決をなしたるは明かなれども、これを以て直ちに斯る老舗は湯屋業者の過去に於ける勤勞の結果たるが故であると解することは決して正當でない。湯屋業のグッドウキルは既述の如く、主として地域的條件及び法律的條件によつて生成せられ、人的條件による影響は右二條件程重要ならざるものである。若し牧野博士の解する如くなりとせば、湯屋業のグッドウキルは、主として人的グッドウキルたるものとなるべきが故に、吾々は斯る見解を以て完全なるものと認むることを得ない。而して右の場合地域的グッドウキルは後述の如く土地價格に大部分轉化せらるべき性質を有するを以て、其の賃借者は賃借期間を限りこれを享有し得るに止り（通常賃借權價格の所有と解せられる）賃借期限の到來と共にこれを失ひ、土地所有者の享有に歸せらるべきこと通常である。長期の土地占有又は使用が、土地所有權に對して重大なる結果を生じ、所有權の本質に變化を生ぜしむべきものと解せば、右の如きグッドウキル土地轉化の作用は著しき變更を免れざるは明かなれども、これを承認せざる以上、賃借期限の到來と共に、地域的グッドウキルの土地所有者に歸屬せらるゝに至るべきは當然である。又右の湯屋業に於ける法律的グッドウキルは、湯屋業認可の指令に基くものなるを以て、假令同一建物を使用せずとも、同一區域に於ける湯屋業の認可は繼續せらるべく、建物賃借權の喪失と共に變更せらる

ゝものではない。又其の所有に屬するグッドウキル中純粹なる人格的條件にのみ依存する部分は、湯屋業者の人格より分離せらるべからざるものなるを以て建物又は同一場所の營業に結晶化せらるべき理由存しない。唯だ人的グッドウキルの客觀的に結晶化せられたるもの即ち屋號によるグッドウキルの如きものは（此の場合大學湯なる屋號に結晶化されしグッドウキル）經營者の人格より分離して、客觀化せられ、營業と共に賣買讓渡せらるべきものなるが故に、其の土地又は建物所有者が、同一屋號を用ひて湯屋業を開業せんとせば勿論前營業者より商號の讓渡を受くべきであらう。又若しも其の建物所有者又は其の先代が、其の地域に湯屋業開業の有利なることを認めて、其の認可を受けこれに適する如き建築をなし、他に賃貸せる如き場合に於ては、其の地域的グッドウキルは初めより家主に歸屬せらるべきが當然にして、經營者は賃借期間中其の利益の享受をなし得るに止まるべきである。

故に上記牧野博士の如く、湯屋業の老舗を以て單に經營者の勤勞の結晶たるが如く解するは謬見たると同時に、大審院の判決の如く、單に老舗が一般に賣買讓渡せられ得べき性質を有することを理由として、斯る湯屋業の老舗が當然賃借人たる湯屋業者の永久所有に屬するものゝ如くならずとも決して正當でない。現法制のもとに於ては、斯くの如く主として地域的條件に基づく老舗の價値は、大部分建物及び土地の價値に轉化せらるゝを原則となすものである。これにより建物及び土地所有者は不勞所得を取得する結果となること多きも、其れは社會的、經濟的事情より生ずべき利益が不動産所有者に歸屬せらるゝ如き現制度によつて生ずる必然の結果にして、これを湯屋業者に歸屬すべきものとすも、其の不勞所得たる點に於ては何等異るところなきものである。右湯屋業者の老舗が、單に經營者の努力の結晶のみにあらざる以上、右の如く解する外なきものである。

營業取締其の他公共的必要により、特殊の營業が一定地域を指定して許可せらるゝ如き場合に於ては、其の指定地域内の營業は一種の地域的獨占を享有するに至るべきを以て、これにより地域的グッドウキルの生成せらるゝ如き實例も屢々觀らるゝところである。然し斯る場合に於ては、指定によつて生成せらるゝ地域的グッドウキルは専ら其の區域内の土地價格に轉化せられ、地價又は借地權價格等にグッドウキル價格が化體せらるゝものである。例へば二業地又は三業地指定の認可を得たる地域に於ける地價又は借地權價格が、一躍して數倍、數十倍の騰貴を觀るが如きは此の種の地域的グッドウキルの生成及び其の地價又は借地權價格に轉化せる通例である。

東京府下小松川町より十數町離れたる土地に三業指定地の決定せらるゝや、數年前迄一坪七、八圓の價格を以ても賣却し得ざりし土地が、權利金五十圓以上を以て借地する者多數生ぜりといふ。(東京朝日新聞、昭和二・六・一八)

川上肇博士が經濟學大綱に於て、有利なる自然的條件(例へば、水力)より生ずる超過利潤が、地代として、斯る自然力の獨占者たる土地所有者の收入となり、土地が一定の價格を有することは、斯る地代の資本化せらるゝに外ならざるものとなせることは、土地價格を以て主として自然的グッドウキル價格の轉化と解する吾々の見解と合致するものである。然し吾々は斯る土地價格を以て、河上博士の如く、擬制價格と解するを得ない。(河上肇、經濟學大綱昭和三年、第四篇、第十五章、三五八頁以下)

斯る指定地許可の申請競争は、主として右の如き地域的グッドウキルの生成による利益の收得を目的とする、地主及び借地權者の運動に外ならざるものである。

停車場構内賣店の権利は我國に於ては主として鐵道職員の遺族、退職職員等に許可せらるゝを例とするも、其の有する地域的グッドウヰルの價格は驚くべき巨額に上ること尠くない。

東京日日新聞によれば、東京、上野等の大驛は一箇月一軒の純益五千圓以上のものもあり、他の多くの大驛に於ても其の利益月五百圓乃至千圓に上るもの多く、小驛に於けるものも平均百圓に達すること通常なりと報ぜられてゐる。(東京日日新聞、昭和四・六・九)

又各驛立賣業者の營業に就きても同様のグッドウヰルの生成を觀らるべく、東海道線の立賣業者には一驛二十五、六萬圓の一箇年賣上高を有するものもあるといふ。(東京朝日新聞、昭和二・八・九)

又停車場構内に於ける營業を指定認可せられたる自働車、人力車營業の如きも同様に地域的グッドウヰルを有す場合尠くない。

東京市の自然的膨脹、發展の結果小賣營業の新中心區域が諸所に簇出し、これに伴ふ地域的グッドウヰルの生成は隨所に見出される。就中其の最も著しき實例は最近に於ける新宿驛附近の所謂山の手銀座と稱せらるゝ區域に於て觀られる。省線新宿驛は、西武、京王、小田原急行等の郊外電車驛に乘降する夥しき群集の購買地域として最近著しき發展を示せるものにして、附近商店は孰れも異常なる繁榮を示してゐる。且つ同地域は將來地下鐵道の完成と共に益々有望なる商業區域と目され、大商店の新築増築相次いで行はるゝ状態にあるを以て、其の附近の地域的グッドウヰルは莫大なる價格に達し、國民新聞の報道によれば、間口二間半、奥行十二間位の菓子屋の敷地の借地權が三萬圓位に賣買せられたる實例もあるといふ。(國民新聞、昭和三・七・三〇)

又新宿に於ては二間開口、奥行五間の家屋が一萬圓の権利金付きにて譲渡せられたる例もあり、其の地上權、地價共に一坪約二千圓に評價せらるゝこと普通なりといふ。(東京朝日新聞、昭和二・二・一五)

賃貸せられたる土地の價格が商業の發展其の他の事情により急激なる暴騰をなすときに於ては、其の地代も亦騰貴すべき原則なるも、地代の引上は借地契約並びに一般慣習に拘束せられ急激なることを得ず、甚だ緩漫なること通例なるを以て、斯る地域の地價と地代との關係は極めて不均衡なるものである。故に賃貸地域に於ける地價と地代とを比較せば、該地域に於ける地價騰貴の速度が略々觀測せられ、隨つて又商業の發展、道路の開通其の他諸種の社會的事實に基き生成せられたる新地域のグッドウキルの土地價格への轉化もこれにより概觀せられる。大正十二年の大震災により燒失したる區域に就き、復興局の調査せるところによれば、大正十三年四月に於ける土地價格と地代との關係は次の如き状態にあつた。

土地價格と地代との比較 (大正十三年四月現在)

區	域	地區		地代年額	歩合
		坪當平均價格			
麴町	富士見、上六番ヨリ元園ヲ經テ平河附近	一	二〇〇、四〇 <small>圓</small>	八、二八 <small>圓</small>	四、一 <small>分</small>
		二	一八四、三二	七、〇八	三、八
同	飯田町一圓	三	四六二、〇〇		
同	元衛、大手、錢瓶、道三町	四	六二八、〇〇		
同	有樂				

神田	三崎、西小川ヨリ神保、猿樂、方面	五	二四四、八〇	六、〇〇	二・四
同	駿河臺ヲ中心トシテ猿樂、南甲賀、淡路等	六	一九二、二八	九、二四	四・八
同	神保ヨリ一橋通り方面	七	三三一、一〇	七、〇八	二・一
同	新石町、雄子、元中央大學附近ニ至リ皆川ヨリ鎌倉河岸ニ至ル	八	三八八、五〇	九、〇〇	二・三
同	龍閑、松枝、東福田、紺屋、鍛冶	九	四三四、五〇	八、六四	一・九
同	橋本、豊島、日本橋、馬喰一、米澤、濱町一、富澤、新材木ニ及ブ	一〇	五六八、一〇	一四、二九	二・五
同	日本橋本町ヲ中心トシテ本石、鐵砲、本小田原、駿河町ヲ含ム	一一	八〇七、三〇	一三、三二	一・六
同	濱町大部	一二	三三〇、〇〇	一二、三六	三・七
同	水天宮交叉點ヲ中心トシテ鵜殿浪花芳町小網通りヲ土州橋ニ終ル	一三	六一〇、〇〇	九、〇〇	一・四
同	通一及四丁目ヲ軸トシテ其左右一圓	一四	八四〇、〇〇	一四、七六	一・七
同	兜町、南茅場、坂本、北島、龜島	一五	五六一、二五		
同	中洲、箱崎、新堀町	一六	三四八、八五		
京橋	南横町、鍛冶、疊町、因幡、大鋸	一七	六六五、七〇	一一、九六	一・六
同	松屋、高代、谷町、永島、八丁堀	一八	三九九、一六		
同	靈岸町、川口町、銀町、越前堀	一九	二八七、八〇	一四、四〇	五・〇
同	南西紺屋、弓町瀧山、八官、出雲、竹川三十間堀	二〇	八七七、八〇	一一、六四	一・三
同	入舟、新集、湊町、舟松町	二一	三〇三、〇〇	四、八〇	一・五
同	新富町、木挽、采女、築地、南小田原、南飯田町	二二	三四七、二五		

麴町 内幸町、附近及芝區琴平、櫻田本郷、兼房町
 芝 烏森、愛宕下芝口方面、露月、柴井町
 同 明舟、巴町、愛宕、田村町
 同 宇田川、新錢座ヨリ新網町ニ至ル
 赤坂 溜池、及田町方面
 本郷 元町、湯島一部、金物、春木町
 同 湯島天神、新花、三組、神田、宮本、臺所、松住町
 本郷 湯島天神、神田五軒、金澤、旅籠、山本
 下谷 黒門
 下谷 御徒町、二長町
 浅草 小島、向柳原、福井、三筋町
 同 榮久一部、富坂、藏前片町
 下谷 車坂、稻荷、浅草、七軒、安部川
 浅草 榮久、田原、材木、三船
 下谷 上下車坂、稻荷、浅草、清島、松葉、松山町
 同 萬年、新坂本、入谷町
 浅草 新谷、芝崎、田島、山宿、花川戸
 下谷 龍泉寺ノ一部、入谷、坂本、浅草千束ノ一部

三九	三八	三七	三六	三五	三四	三三	三二	三一	三〇	二九	二八	二七	二六	二五	二四	二三
一五七、九二	三五三、八〇	一六四、三六	一六〇、四〇	三一三、七三	二〇九、〇〇	二六二、九〇	二一〇、一〇	二一三、六〇	三四二、〇〇	一九七、二一	二〇一、一五	二六六、七七	一八〇、六〇	二〇四、一六	三〇一、七〇	二七五、五〇
七、三二	一〇、二〇	六、八四	八、〇四	八、八八	八、六四	九、〇〇	七、〇八	七、〇八	七、九〇	七、五六	八、四〇	八、四〇	七、八〇	六、三六	一〇、三二	八、一六
四・六	二・八	二・九	五・〇	二・八	四・一	三・四	三・三	三・三	二・三	三・三	四・一	三・一	四・三	三・一	三・四	二・九

淺草	千束一部、田町、馬道、聖天町	四〇	二〇〇、五〇	六、〇〇	二・九
淺草	山谷、玉姬、橋場、龜岡町	四一	一〇九、四八	六、九六	六・三
同	田中、橋場町ノ一部	四二	九四、三二	五、七六	六・一
下谷	龍泉寺、金杉下三輪ノ一部	四三	一五一、二五	八、一六	五・四
本所	中ノ郷瓦町、八軒横川松倉一、二、小梅業平番場中ノ郷元町、符町、原庭、表町、荒井、新町	四四	一二三、二〇	六、六〇	五・三
同	中ノ郷業平町、柳島元町	四五	一一三、六二	六、三六	五・六
本所	外手、石原、横網二、一ノ一部、南北二葉ノ一部、龜澤一ノ一部、綠町一、二丁目ノ一部	四六	一四四、四四	六、〇〇	四・一
同	茗宮、横川、吉田、三笠、綠町三四五ノ一部、石原、長岡、南北二葉町、吉岡、清水、長崎、水倉ノ一部	四七	一三五、九六	六、〇〇	四・四
同	大平、柳島、柳島横川町	四八	一〇〇、〇八	六、〇〇	六・〇
同	横網、小泉、元町、相生、一、二、三、四、五松坂一、龜澤町一ノ一部	四九	一八八、八六	六、一二	三・二
同	綠町、永倉、入江、花町	五〇	一四六、二五	六、一二	四・一
同	錦糸、柳原、松代町	五一	一二〇、三三	五、四〇	四・五
同	松井、深川、東北森下町東西元町、八名川町	五二	一四七、五一	五、二八	三・五
同	林町、菊川ノ一部、深川、西町、富川町	五三	一一七、七二	五、〇四	四・二
同	柳原ノ一部、深川、猿江、木村東町	五四	八七、七五	五、五二	六・二
深川	靈岸、東西平野、山本町	五五	一三二、二四	五、五二	四・一
同	東大工町、扇橋、元加賀、島崎	五六	一〇一、六四	四、二〇	四・一
同	石島、東扇橋、千田海邊	五七	八六、一〇	四、八〇	五・五

同	佐賀町、福住、一色、黒江、門前	五八	一九〇、〇八	六、〇〇	三・一
同	龜住、萬年、冬木、和倉、數矢町	五九	一六二、五六	六、一二	三・七
同	鶴歩、島田、木場、汐濱、平久、入船	六〇	一一一、〇〇	五、六四	五・〇
同	豊住町、東西、平井町	六一	九〇、一八	五、二八	五・八
同	古石場、牡丹、平富町	六二	一〇六、五九	四、五六	四・二
同	北豊島郡日暮里町及三河島、南千住町	六三	六三、八〇		
同	南千住町	六四	七五、五二		
葛飾郡砂町		六五	五六、九七		
本所	小梅、新小梅、須崎町	六六	九九、一五	七、七六	三・〇

備考

- 一、地區は區劃整理に使用せられたる區域
- 一、區域は右の區域内の町名の大體を示したるもの
- 一、平均坪當價格はそれ〴〵の土地を完全な所有權として便宜評價して平均したるもの
- 一、地代年額は區劃整理に關し各人より申告せられたるものを平均したる年額
- 一、歩合は地代年額を坪當價格にて除したるもの

右表によれば最高歩合は第四十一地區の淺草、山谷、玉姫、橋場、龜岡町方面の六分三厘、次は第五十四區の本所、

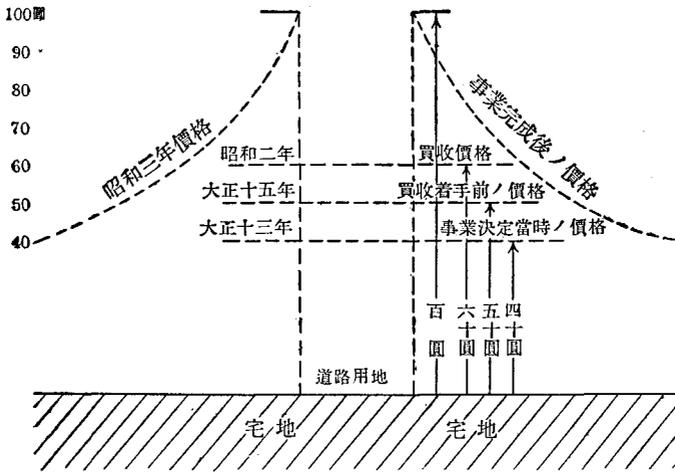
柳原町より深川、猿江、木村、東町方面の六分二厘、第四十二地區の淺草、田中町、橋場町の一部の六分一厘、第四十八區の本所、大平、柳島、柳島横川町の六分等にして、最低歩合は第二十地區の京橋、南西紺屋、弓町、瀧山、八官、出雲、竹川、三十間堀方面の一分三厘、次は第十三地區の日本橋、水天宮附近の一分四厘、第二十一地區の京橋、入舟町附近の一分五厘、第十一地區の日本橋、本町を中心とする區域の一分六厘等である。概して商業繁華なる銀座、日本橋通、本町附近、水天宮附近等は地價に比較して地代甚だ低く、淺草淺草寺の後方、本所柳島等の如き商業發展の恩惠少なき區域は地代の割合最も高い。更にこれを行政區劃別に平均しても同様の事實が次の如く見出される。

區別	歩合	區別	歩合
麴町	三・六〇 ^分	本郷	三・二三 ^分
神田	三・〇八	下谷	三・八八
日本橋	二・一八	淺草	四・七三
京橋	二・三五	本所	四・七〇
芝	三・四二	深川	四・四八
亦坂	三・一〇		

(財政經濟時報、第一八卷、第九號、昭和六・九)

右の如く商業最も繁盛なる日本橋及び京橋地方に於ける地代歩合の最も低率なるは、此の地域に於ける營業が其の優良なる地域的條件により莫大なる利益を獲得すべき機會を享有し、斯かる特別な營利の機會(即ち地域的グッドウ・ル)が莫大なる價格を有するに至り、其の價格が地價に轉化せられたる結果地價の著しき暴騰を生じたるに對し、

地代は前記の如き理由により極めて緩慢なる歩調を以て昂騰せるが爲めにして、これを他面よりいへば、これ等の地



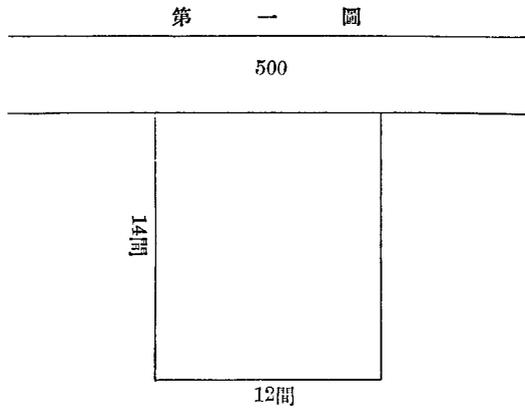
幹線第三十號寺島町区域内土地價格變動(断面圖)

域に於ては莫大なる地域的グッドウキルが生成せられ、其の價格は地價に轉化せられたるも、借地期間中其の轉化價格の大部分は借地権者により保有せらるゝが爲めに、地主の投資利廻は轉化價格を加へたる地價相當の歩合に達し得ざるが爲めである。故にこれ等の地域に於ける地上権者が所有せる所謂地上權價格は極めて莫大なるものにして、一坪千圓を越ゆる例決して尠なくない。斯る地上權價格は借地者により保有せらるゝ地域的グッドウキルの價格を意味するものにして、地代の引上げ、借地期間の経過と共に漸次其の價格は減少し、地域的グッドウキル生成の利益が漸次完全に地主の掌中に歸せらるゝに至るものである。

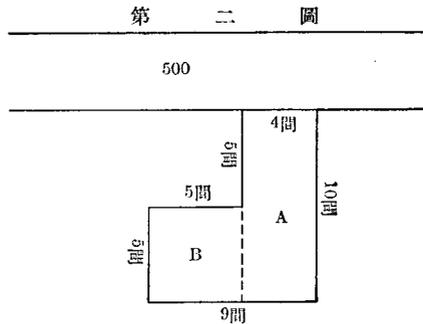
價變動の狀況に就き、復興局の調査せるところによれば、上圖の如き結果が示されてゐる。

道路の新設若しくは擴張が、これに隣接せる地域の地價に對し著しき影響を與ふべきことも極めて明かにして、これ亦地域的グッドウキルの生成及び轉化によるものである。東京市都市計畫の實施により完成せられたる幹線道路第三十號寺島町區に於ける地

事業決定當時即ち大正十三年には四十圓、買收着手前即ち大正十五年には五十圓、買收決定當時即ち昭和二年には六十圓となり、事業完成後即ち昭和五年には百圓に騰貴せるものである。(財政經濟時報、第一八卷第八號、昭六・八、地



$500 \times 1,537 \times 12 = 69,222$總指數面積 $14 \times 12 = 168$ 坪
 $69,222 \div 168 = 412$平均坪當指數
 備考 500 は路線價指數
 1,153.7 は奥行第 14 間の奥行價格平均百分率



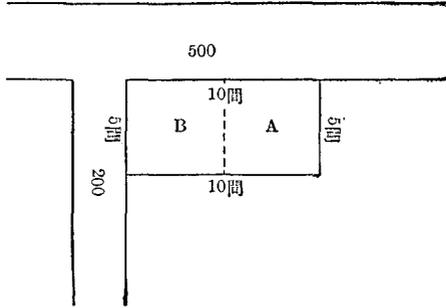
A $500 \times 892.1 \times 4 = 17,842$
 B $500 \times (892.1 - 500) \times 5 = 9,802$
 $17,842 + 9,802 = 27,644$總指數
 $4 \times 100 + 5 \times 5 = 65$ 坪
 $27,644 \div 65 = 425$坪當指數
 500 は路線價指數
 備考. 892.1 は奥行價格百分率第 10 間の率. Bは奥行百分率第 10 間の率より第 5 間の率を減じたる率を以て計算す。

價研究座談會)

右の實例は都市計畫の實行による新道路開設に伴ふ地價騰貴の實際を示すものにして、新道路の開通によつて生成せらるゝ地域的グ

ッドウキルの土地價格に轉化せられたる一例といふことを得る。土地の價格が道路に面し或は接近するに従ひ高價なるを原則となすことも、道路の開通により生ずる地域的グッドウキルの土地價格への轉化に基くものといひ得べく、東京市が大正十二年の大震災による焼失區域に對し區劃整理を行ふに當り、採用したる次の如き土地評價法は斯るグ

第 三 圖

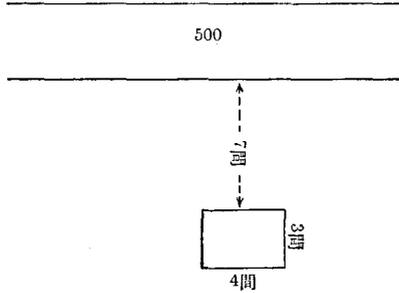


(正面) $500 \times 500.0 \times 10 = 25,000$
 (側方) $200 \times 142.8 \times 5 = 1,428$
 $26,428 \dots \dots$ 總指數

$10 \times 5 = 50$ 坪
 $26,428 \div 50 = 528 \dots \dots$ 坪當指數

備考 500 及 200 は各正面及側方の路線價指數
 500.0 は正面奥行百分率の第 5 間の率
 142.8 は側方影響百分率の第 5 間の率
 側方の影響は間口 5 間奥行五間面積 25 坪(B)

第 四 圖



$500 \times (892.1 - 667.6) \times 4 = 4,490 \dots \dots$ 總指數
 $4 \times 3 = 12$ 坪
 $4,490 \div 12 = 374 \dots \dots$ 坪當指數

備考 500 は路線價指數
 892.1 は奥行 10 間の奥行價格百分率
 666.6 は奥行 7 間の奥行價格百分率
 $892.1 - 667.6 = 224.5$ が此の土地の奥行價格百分率

ッドウキル價格の生成及び轉化を考慮せるものと解せられる。

一、路線價、或路線より測り奥行五間、間口一間の土地の平均價格を路線價と稱し、これを評價基準とす。奥行五間となせるは、東京市に於ける土地價格は大體に於て表通りより奥へ五間づゝに區切つて評價せらるゝことを普

通となすが爲めである。而して斯る路線價は土地の等位に従ひ一級より五十級に至る五十の等級に分たれ、一級を以て最低、五十級を以て最高とせられる。(指數を以て示さる)

二、奥行價格百分率、路線よりの奥行五間以上の土地を評價するに當り、其の奥行間數に従ひ、路線價に一定率を

乘するとき其の奥行相應の評價が行はれ得る如く推算せられたる百分率が奥行價格百分率といはれてゐる。

三、側方路線影響百分率、角地を評價する場合に於ては更に側方路線による影響を加算する必要あるが故に、右の路線價に奥行價格百分率を乗じて得たる金額と、更に側方路線價に一定率を乗じて得たる金額とを合算するとき其の適當なる評價の行はるゝ如く推算せられたる百分率が側方路線百分率といはれてゐる。

而して一方路線に接する土地の評價、二方路線に接する土地の評價及び路線に接せざる奥地の評價等が上記四圖の如き方法を以て決定せられる。而して右の奥行價格百分率及び側方路線影響百分率は次の如く定められてゐる。

奥行價格百分率表

間	數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
百	分	110.6	215.7	315.3	410.0	500.0	585.7	667.6	745.8	820.5	892.1
平	均	110.6	107.85	105.10	102.50	100.00	97.61	95.37	93.22	91.16	89.21
間	數	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
百	分	960.7	1,027.1	1,091.3	1,153.7	1,214.4	1,273.6	1,331.7	1,388.7	1,447.0	1,499.7
平	均	87.33	85.59	83.94	82.40	80.96	79.60	78.33	77.15	76.03	74.98

側方路線影響百分率表

奥行間數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
乙 率	50.0	88.0	116.5	134.4	142.8	151.2	159.6	168.0	176.4	184.8
平均	50.00	44.4	38.83	33.60	28.56	25.20	22.80	21.00	19.60	18.48

(竹吉正枝、地價指數計算法、財政經濟時報、第一八卷第七號、昭和六・七)

右の奥行價格百分率並に側方路線影響百分率は道路の改正及び新設に伴ふ地域的グッドウキル價格の生成或は變化の土地價格への轉化を推算する爲め必要なる評價因子と解することを得る。道路の擴張或は新停車場の開設等によつて生ずべき地域的グッドウキル價格は右の路線價等級の上進に於て加算せられ、新道路の開通並に舊道路の道筋變更等による地域的グッドウキルの轉化は右の奥行價格百分率及び側方路線影響百分率の變化若しくは新添加に於て推算せられる。

而して販賣上の地域的條件によるグッドウキルは、決して土地其のものの化學的又は物理的質性を條件として生成せらるゝものにあらずして、其の土地が商品販賣上の諸條件に極めて適合せる地域に位置を占むるによつて生成せらるゝものである。隨つて斯る地域的グッドウキルは純然たる自然的性質を有するものにあらずして、社會的諸條件と自然的諸條件との複合により生成せらるゝところのものである。例へば或地域に新停車場が設けられ、學校が建設せ

られ、或は取引所が設立せらるゝことは、多少自然的條件の影響存すべきは勿論なれども、主として社會的條件により決定せらるゝものである。

又これ等のものが建設せられたる後、其の内部或は附近に於ける各種營業の經營に對して種々なる人爲的制限の課せらるゝことも屢々觀らるゝところにして、例へば停車場内の賣店及び食堂經營者の選定、經營法の監督、納付金制度、等の如き多くの干涉が人爲的に行はるゝこと普通である。然し、停車場、學校等の敷地が一旦決定せらるゝとき、其の内部若しくは附近の地域が營業上の特權區域となることは、土地が自然的に其處に存せるが爲めにして、斯くの如き營業に利用せんとして何人の創造したるものにもあらざる點に於て自然的條件の影響が包含せられ、一種の自然的グッドウキルと稱し得べき地域的グッドウキルの生成を觀らるゝものである。故に社會的條件と自然的條件との兩者を複合條件として初めて斯る地域的グッドウキルは生成せらるゝものといふべく、其の孰れかの變化は當然斯るグッドウキルの異動を惹起せしむべきものである。然し自然的條件の變化、例へば土地の河中或は海中への埋没の如きことは數百萬年の後は知らず、人知の確實に豫想し得べき範圍内に於ては殆んど生ずることなきものなるを以て、斯るグッドウキル變動の條件は主として社會的事情、例へば、停車場の移轉、學校或は取引所の閉鎖、移轉等の如き事情に存するものといふべきである。其の他市區改正、流行街路の變化、大工場或は兵營の移轉、トンネル、運河、鐵道等の建設工事の完成、船舶航路の變更、其の他同種の社會的事情の變化は、地域的グッドウキルに著しき影響を與へ、一據にして全價格の消滅を生ぜしむるが如き場合も尠なくない。然し斯くの如き社會的事情の變化は急激に發生すること稀れなるを以て、右の如き地域的グッドウキルは極めて鞏固なることを通例とし、其の讓渡も亦極めて完全

に行はるゝものである。右の如き社會的事情の中全く一時的性質を有するもの、例へば、トンネル、運河、其の他の大工事等の如きものは、其の工事の完成と同時に消失すべきものなれば、其れによるグッドウキルの存続も亦一定期間中に限らるべきものである。又より短期的なるものとしては、博覽會、共進會、展覽會等の開會中多くの見物人を顧客として吸収し得るにより莫大なる利益を收得する如き場内又は隣接營業に於ける地域的グッドウキルも見出される。又定期的に行はるゝ祭禮、定期市等に於ける商店、及び夏季の登山者、冬季のスキー客、著名なる海水浴場の避暑客等を顧客とする山中又は海岸のホテル、商店等に於ても、極めて短期的なる地域的グッドウキルが莫大に保有せられ、高價を以て賣買讓渡せらるゝことも尠くない。

醫師、辯護士其の他の自由職業に對しては、地域的グッドウキルの生成は小賣營業に於けるが如く顯著なるものにあらざるも、同様に依頼者の來集に便なる區域に在り、且つ同一場所に於て長く開業せられたる如き場合に於ては、自然多くの患者、依頼者を吸収すべき便宜を有するに至るべきを以て、此の種の業務に於ても有力なる地域的グッドウキルの生成せらるゝこと珍らしくない。殊に裁判所、區役所、又は登記所の構内又は附近に開業せる代書業、公證人役場等の如き莫大なる地域的グッドウキルを所有すること多く、其の権利が著しく高價なるは、主として地域的グッドウキルの生成による場合多きものである。

販賣上の地域を條件として小賣營業のグッドウキルが生成せらるゝ場合、營業商品の種類に従ひ、其の條件並に效果に關し、著しき相異を觀るべきは明かにして、消費者の購買慣習を基礎とし、一般小賣商品を次の三種に分類せるコーブランドの研究は、これと密接なる關係を有するものである。

- (1) Convenience goods
- (2) Shopping goods
- (3) Specialty goods

Convenience goods とは隨時便宜なる商店に於て購買せらるゝ性質の商品にして、罐詰、タバコ、安全カミソリの齒、靴クリーム、洗濯石鹼、通俗雜誌、ハミガキ、等の如き種類のものである。これ等の普通日常用品に就きては、消費者は必要を生ずるとき直ちに便宜の商店に於て買入るゝこと通常にして、其の金額も小なるが故に、これを買入るゝが爲め特に遠隔の商店に出張するが如きこと稀れである。随つてこれ等の商品は消費者の住宅附近、勤務所附近或は通勤路に於て購入せらるゝ慣習が作られ、其の買入は頻繁なるを以て最負關係も作られ易きものである。雜貨店、化粧品店、藥店、等は此の種の商品小賣業に於ける典型的なるものなるを以て、消費者の住宅附近、勤務所附近、通勤路等に近き地域を占むるとき有利にして、最も散在的經營に適し、所謂連鎖店經營組織 (Chain Store System) に最も適合するものである。故に斯くの如き小賣商品販賣の營業に於ては連鎖組織を以て經營せらるゝとき、地域的グッドウ・キルは最も多く生成せらるゝものといふことを得る。

Shopping goods とは消費者が購入の都度、其の價格、品質、スタイル等に就き他の商店と比較をなしたる後買入を行ふ慣習ある小賣商品にして、ギンガム切地、婦人手袋、高級陶器、新意匠品、等がこれに屬する典型的なるものである。此の種の商品の前者と異なる點は、購入に出づる以前豫め買ふべき品物を決定せず、二、三の商店を巡廻比較したる後決定すること、購買の必要を感じてより實際買入るゝ迄に相當遲延をなすこと、

買入の度數餘り頻繁ならざること、金額も相當大なること等の諸點である。随つて斯る商品の營業は廣大なる領域より多數の *Shoppers* を吸引するに最も適當なる市内中心區域を占むるを要し、多數の品種を取揃へ、大規模なる組織により經營せらるゝとき最も有利にして、典型的なる此の種商店は百貨店に於て見出される。故に此の種商品の營業は市内の中心區域に其の店舗を有するとき最も大なるグッドウールを獲得し得べきである。而して百貨店營業が最も有利に經營せらるゝが爲めには、市内中心區域の本店に於ては *Shopping goods* の販賣に全力を注ぐと同時に、市内各區に多數の支店、出張所を設けて、*Convenience goods* の販賣に努力すべきものと説かるゝことは、畢竟各種商品により異なる販賣上の地域的條件を利用して、最大の地域的グッドウールを獲得すべきことを説くに等しきものである。

Specialty goods とは特定の商店に於てのみ購入せらるゝ如き特殊の商品にして、男子洋服、男子靴、高級家具、寫眞、等の如きものがこれに屬する。此の種の商品は製作者及び販賣者の名聲が消費者の心理に最も強く影響を與ふるものにして、其の買入回數の餘り頻繁ならざることである。故に此の種商品の營業も廣く顧客の來集に便なる市内中心區域に位置を占むるとき最も有利にして、此の點 *Shopping goods* の營業と同一の地域的條件を必要とするものである。又同種商品に就きては、*Specialty goods* に屬するものと、*Shopping goods* に屬するものと、*Convenience goods* に屬するもの等の差別を生ずることも屢々見出さるゝものにして、例へば、最高級の男女靴は *Specialty goods* に屬し、新意匠の流行型及び裝飾を有つ婦人靴は *Shopping goods* に屬し、通常の勞働靴は *Convenience goods* に屬するものと云ふ如き例も存してゐる。(Copeland-Relation

of Consumers' Buying Habits to Marketing Methods, Harvard Business Review, April 1923.)

斯くの如きコーブランドによる小賣商品の分類は、これを販賣する營業の地域的グッドウ・ナル生成に於ける地域的條件の相異を示すところの分類とも解することを得べく、又地域的條件の效果よりいへば、Convenience Goods の營業に於て最大にして、Shopping goods の營業これに次ぎ、Specialty goods の營業に於て最も微弱なるものといふことを得る。

製造會社直屬の販賣外交員による消費者戸別訪問が最大の販賣能力を擧ぐるに適する如き商品に就きては、販賣上の地域的條件に基くグッドウ・ナルの生成せらるべき餘地小なるものといふべく、販賣外交員の人的才能は斯る商品の販賣に於ける最も有力なる條件となるべきである。而して斯る外交員の戸別訪問による宣傳販賣に適する商品は上記 Specialty goods の中特殊なるもの、即ち消費者に對して實演を觀覽せしむることが其の購買勧誘上極めて必要なる如き種類の商品に限らるゝものである。(Case Studies in Business- Reaching the Consumer through direct personal Selling, Harvard Business Review, Oct. 1925)

營業商品の種類、品質及び營業規模等の相異に従ひ、營業所の地域的條件を異にすべきは明かなるを以て、營業所の地域選定には極めて綿密慎重なる考慮を要するものとし、次の如き五箇の問題に對する回答如何によつて其の選定標準が決定せらるべきことが、パイルによつて説かれてゐる。

- 1、如何なる營業が市内中央商業區域に於ける地域を要求するか
- 2、如何なる營業が市内諸地域に於ける散在を要求するか

3、如何なる營業が同種の他の營業と集在するとき繁榮するか

4、如何なる營業が同種の他の營業と隔離された地域を要求するか

5、如何なる營業が稠密なる歩行街路又は著名なる隣人に近き地域を要求するか而して中央商業區域を選定すべき營業として次の如きものがあげられてゐる。

大百貨店、大銀行、仲買店、カフェテリア、樂器店、鐵道及び汽船切符發賣所、大劇場、大ホテル。
市内各區域に分散せる地域を選定すべきものとしては次の如きものがあげられてゐる。

近隣者の爲めの銀行及びカフェテリア、菓子店、煙草店、藥店、靴店、呉服店、理髮店、活動寫眞館、同業者に隣接せる地域を選定すべきものとして次の如きものがあげられてゐる。

百貨店、家具店、樂器店、男女洋服店、劇場、自動車陳列場

同業者との隣接を避くべきものとして次の如き營業があげられてゐる。

肉類商、雜貨店、藥店、煙草店、呉服店、銀行、菓子店、活動寫眞館、理髮店、靴磨所

稠密なる交通路を選定すべき營業として次の如きものがあげられてゐる。

菓子店、煙草店、藥店、靴店、男女服裝品店、新聞賣場

(*The Determination of Location Standards for Retail Concerns, Harvard Business Review, April 1926*)

セクリストが米國大學生及び其の父に於ける洋服及び洋服附屬品の購買慣習に就き調査せる結果によれば、次の如き數字が示されてゐる。

米國大學生及其父ノ洋服購買慣習

商 品	合 計			居住都市内購入ノ場合			居住都市外購入ノ場合			
	報 告 數	百 分 率		報 告 數	百 分 率		報 告 數	百 分 率		
		同一 商店	他店		同一 商店	他店		同一 商店	他店	
背 外 廣 套	2,166	85	15	1,393	94	6	773	69	31	
	2,166	87	13	1,394	96	4	772	71	29	
合 計	4,332	86	14	2,787	95	5	1,545	70	30	
人口 1,000—5,000 ノ小都市ノ場合										
背 外 廣 套	419	71	29	191	84	16	228	60	40	
	419	75	25	196	87	13	223	64	36	
合 計	838	73	27	387	85	15	451	62	38	

(Secret-The widening Retail Market and Consumers' Buying Habits, 1926. pp. 52, 55.)

背 廣 及 外 套 ノ 購 買 慣 習

居住都市人口	都市數	學 生 及 其 父			學 生			父		
		報告數	百 分 率		報告數	百 分 率		報告數	百 分 率	
			居住 市内	他市		居住 市内	他市		居住 市内	他市
500 以下	95	388	5	95	201	5	95	187	5	95
500 - 1,000	115	468	15	85	241	12	88	227	19	81
1,000 - 3,000	266	1,165	48	52	602	43	57	563	54	46
3,000 - 5,000	120	599	55	45	311	52	48	288	57	43
5,000 - 10,000	152	987	57	43	506	54	46	481	60	40
10,000 - 15,000	66	475	65	35	247	62	38	228	68	32
15,000 - 20,000	47	313	60	40	167	60	40	146	60	40
20,000以上	232	4,800	84	16	2,520	83	17	2,280	85	15
合 計	1,093	9,195	66	34	4,795	64	36	4,400	68	32

(Secristt-Ibid. p. 56)

洋服附屬品購買慣習

居住都市人口	都市數	學生及其父			學生			父		
		報告數	百分率		報告數	百分率		報告數	百分率	
			居住 市内	他市		居住 市内	他市		居住 市内	他市
500以下	95	196	31	69	100	31	69	96	30	70
500—1,000	115	235	50	50	120	48	52	115	53	47
1,000—3,000	266	587	75	25	303	74	26	284	76	24
3,000—5,000	120	301	74	26	156	74	26	145	74	26
5,000—10,000	152	496	74	26	254	76	24	242	72	28
10,000—15,000	66	238	73	27	124	73	27	114	73	27
15,000—20,000	47	157	75	25	84	79	21	73	71	29
20,000以上	232	2,409	89	11	1,260	90	10	1,149	88	12
合計	1,093	4,619	79	21	2,401	80	20	2,218	78	22

備考，洋服附屬品とはシャツ，肌着，帽子，靴下の類である。

(Secrist-Ibid. p. 60)

斯くの如き購買慣習は居住都市の位置即ち大都市よりの距離の遠近、他の都市との通信及び交通機關の狀況、市内交通機關の發達程度、等により異なるべきは明かなるも、上記の結果より一般的結論を推論せば、大都市は小都市に比し居住都市商店愛顧の程度強く、父は子供に比し市内商店最負の慣習が大である。又斯る慣習の強弱は商品の種類によりても甚だ異なるものにして、洋服附屬品は洋服に比し居住市内に於ける購買慣習が一層強大である。洋服の如き商品は、スタイル、品種の豊富等の理由により大都市購買の慣習が比較的大なるものといふべきである。又通信及び交通の諸機關が發達完備するに従つて小賣商品の購買慣習が地域的に固定化せらるゝ機會は漸次減少するものと解すべきである。殊に相當高價なる商品に就き斯る傾向は著しきものである。

二、生産上の自然的グッドウキル

此の種の自然的グッドウキルは、營業が商品の仕入、原料、動力及び勞働力の獲得等に於て占むる優秀なる自然的條件によつて生成せらるゝものである。普通の賣買業、例へば、卸賣業、及び小賣業等に於ても、商品の仕入上獨占的地位を有することにより、他の同種營業に比し遙かに優良なる成績を擧ぐることを得る場合尠なからざるも、大體に於てこれ等の營業にとりては販賣上に於ける優秀なる地域を占むることが最も有利なるものなるを以て、直接斯る地域による自然的グッドウキルの生成せらるゝこと他の營業の如く顯著ならざるものである。唯だ茶商が優良なる茶園を所有し、乾海苔商が優れたる海草區域を所有せるが如き場合に於て、原料採取上の自然的グッドウキルがこれ等

の營業にも亦生成せらるゝは明かなるも、斯る場合に於けるグッドウキルは、製茶業及び乾海苔製造業として有するところの自然的グッドウキルにして、販賣業固有の領域に於けるものではない。故に生産上の自然的グッドウキルは専ら製造工業に於て觀らるゝところのものとして稱し得べく、其の最も著しき例は、一國又は全世界を通じ、或地方に於てのみ生産せらるゝが如き原料産地を所有し又は其の獨占的採取權を保有せる如き場合見出さるゝものにして、臺灣に於ける樟腦、智利に於ける硝石、南アフリカ、キンバーレーの金剛石等の如き採取、製造の獨占權を保有したりとせば、實に莫大なる自然的グッドウキルが生成せらるゝであらう。樟腦は我國に於て政府の專賣なるを以て、其の自然的グッドウキルが私的營業に於て保有せらるゝことなきも、專賣上の利益はかなり斯る自然的獨占の條件により確保せらるゝものといふべきである。斯くの如く有力なるものにあらざるも、特に優秀なる自然原料産地を所有せる營業に於て莫大なる自然的グッドウキルの生成せらるべきこと明かにして、例へば、米國に於ては無煙炭産地としてのペンシルベニア地方、石油産地としてのペンシルベニア及びオハイオ地方、アスファルト産地としてのトリニタッド湖水地方 (Trinidad Lake) 我國に於ては石油産地としての越後地方、石炭産地としての北海道及び福岡地方、綠茶産地としての宇治及び静岡地方、甘蔗産地としての臺灣の諸地方、等は孰れも各種製造原料獲得上極めて有力なる獨占的條件を享有せる地方なるを以て、これ等原料産地の中特に優れたる區域を所有し又は其の採取權を所有せる營業は莫大なる自然的グッドウキルを所有すること尠なくない。勿論これ等同一地方に於ける原料産地の地域にも自ら優劣存すべきを以て、其の優劣に應じ、生成せらるべきグッドウキルに大小を生ずべきは當然である。

上記の例は原料の自然産出上の獨占を條件とするグッドウキルなるを以て、斯るグッドウキルは純然たる自然的性

質を有し、其の産出が諸所に多額に見出さるゝが如き原料に就きては、自然的獨占の生成なきを以て斯るグッドウキルも亦生成せらるゝことなきものである。此の種の自然的グッドウキルは極めて有力、鞏固なること多きも、其の産出總量も亦自然的に限定せらるゝこと多きを以て、年と共に其の含蓄量減少によるグッドウキルの漸次的喪失を免れざること最も多きものである。然し其の自然的含蓄量の正確なる算定は、發達せる最新科學の力を以てするもなほ十分明瞭ならざること多きのみならず、長期間に於ては同種原料或は代用品の他地方に多量に産出せらるゝに至る如き危険亦小ならざるが故に、これ等の點に於て、此の種自然的グッドウキルも亦必ずしも安固なるものと稱するを得ない。

諸國に於て、諸種の鑛業が投機的産業と稱せらるゝは、斯るグッドウキルの生成、維持の不確定なるところより呼ばるゝこと最も多い。

鑛業に就きては、採掘權の許可を要する點に於て、其のグッドウキルは法律的グッドウキルとも稱し得べきものであるが、一定地域に限り自然的に含有せらるゝ鑛石の産出により生成せらるゝ點に於て、多分に自然的、地域的性質を包含するを以て、これを自然的グッドウキル中に加へたるものである。即ち吾々の見解によれば、鑛業會社の貸借對照表に示さるゝ鑛業權、興業費或は起業費なる勘定は、通常こゝにいふ自然的グッドウキルを多分に包含せるところの勘定である。

右の如く原料産出上の自然的條件によらず、産出、及び加工せられたる製造原料の利用上種々なる便宜を有する地域に位置を占むる諸産業も亦生産上の自然的グッドウキルを保有すること尠なくない。例へば、鐵山、銅山等に隣接

せる鐵加工業、銅加工業等の如き場合にして、此の種の自然的グッドウキルは、輸送費用を多く要する如き原料を使用する製造業、副産物利用の工業、等に於て自然最も多く見出さるゝところである。然し最近に於ける交通運輸の著しき發達は、斯る地域的條件の變更を生ぜしむること尠なからざるを以て、其れによるグッドウキルも亦これが爲め異動を免れざるものである。

又染色工業、紡績業等は、水質の優良なることを必須條件となすこと明かなるを以て、自然的條件の重要な影響を受け、これ等工業に自然的グッドウキルの所有せらるゝ例尠なくない。更に又動力、燃料、勞働力、等の獲得上頗る有利なる地域を占むる大工業が、他の同種工業に比し優秀なる成績を挙げ得ることも明白なるを以て、斯る自然的條件によるグッドウキルの生成せらるべきことも説明を要せざるところである。

長期に亙る有利なる原料及び動力の購入契約を有する製造工業は、此の期間中、右に述べたと同様の有利なる生産條件を享有し、莫大なる利益を收得し得るものなるも、斯る場合は自然的條件の優良なる結果にあらずして、人爲的契約條件の有利なるに因るものなるを以て、これにより生成せらるゝグッドウキルは、自然的グッドウキルと稱すべきにあらずして、契約的グッドウキルとも稱すべき、人的又は資本家的グッドウキルの一種と看做すべきである。

著名なる温泉、景勝なる山水、等の如き自然的條件が其の附近に於けるホテル及び商店等に莫大なるグッドウキルを生成せしむることあるも、これは純然たる生産上のグッドウキルにあらずして、販賣上の自然的グッドウキルの特性を著しく保有するものといふべきであるが、同時にまた、温泉、山水等の如き自然物を營業手段として利用する點に於ては、自然的生産條件に依據するものともいひ得るを以て、兩者の性質を混有せる自然的グッドウキルと解すべ

きものである。

三、配給上の自然的グッドウキル

此の種のグッドウキルは、營業が商品、原料、生産物、等の輸送上特に有利なる條件を有する地域を占むるにより生ぜらるゝところのものにして、孰れの大工業、大商店等に於ても此の種の地域的條件の優良なるを要するは明かであるが、最も運輸條件の良否と密接なる關係を有する營業は配給仲介機關たる機能を有する倉庫業、運送取扱業等にして、これ等の營業に於ては、運輸上の便最も優れたる地域を占むることは、營業繁榮の基本條件をなすものである。大運河、鐵道大貨物驛、良港の棧橋等に近く、且つ積込、積下し、配達等に最も有利なる地域を占むる、倉庫業、運送業は、他の同種營業に比し有力なる地域的獨占條件を享有せるものといふべく、莫大なる自然的グッドウキルを所有するに至ること甚だ多い。運送取扱業に就きても同様の事實存すべきは明かにして、最近我國に於て行はれたる各驛合同運送會社が莫大なる營業權價格を評價せることは、他方、資本家的及び法律的條件による獨占の影響も亦有力なるも、其の地域的條件により生成せらるゝ自然的グッドウキルの價格も亦多量に考慮せられたるものといひ得る。此の種の自然的グッドウキルは、運輸中心區域の急激なる異動の豫想せられざる限り、甚だ鞏固なるものといひ得るが、近代に於ける輸送機關の發達は頗る著しく、自動車の發達による鐵道及び船舶輸送量の減少の如き極めて顯著なるものであり、又將來に於ける空中運輸の進歩は、現時に於ける輸送系統の著しき變化を生ぜしむべき見込頗る大

なるが故に、これ等運輸機關の發達は此の種の自然的グッドウヰルに對して著しき動搖を生ぜしむべき危険ありといふべきである。

以上詳説せる自然的グッドウヰルは、孰れも營業者の所有し、又は使用する土地を條件として初めて生成せらるゝものなるを以て、土地所有權の外に鑛石探掘權の認めらるゝ如き場合を除き、自然的グッドウヰルの價格は常に地價又は土地使用權價格に轉化結晶せらるゝものである。例へば或土地に新停車場が開設せられ、其の乗降口に近き小賣商店が非常に繁榮するに至り、莫大なる利益を收得するを得るに至れば、自然的（地域的）グッドウヰルの生成せらるべきこと明かなるも、此の場合に於て、新停車場の開設に伴ひ停車場附近の地價は著しく騰貴すべきを以て、附近營業者にして其の營業所として使用せる土地を所有せりとせば、地主として莫大なる利益を獲得するに至るも、新地價に對する投資利子を斟酌して營業損益の採算を行ふときは、營業上に於ては何等莫大なる利益を收得し得ざるに至るべきである。若し右の營業者が使用地賃借者たる場合に於ては、賃借契約の更改又は満期の到來と共に著しき賃借料の騰貴を生じ、同様特別なる利益を收得し得ざるに至るべきものである。又賃借期限滿了に至る迄は、舊契約の效果により土地賃借上の有利なる條件を享有すべきが故に、賃借權價格を生じ、此の點に於て利益を獲得するに至るも、斯る借地權價格を所有財産と看做して損益の採算を行ふときは、營業上に於ては何等の特別なる利益を生ぜざるに至るべきである。右の事情は畢竟新停車場附近商店に生成せられたる自然的グッドウヰル價格が、其の營業所地域の土地價格に轉化せらるべき性質を有するに因るものである。故に右の營業者が其の營業所地域の所有土地の價格評價を

引上げ、又は其の借地権價格を評價して財産となすときは、他に何等地域的グッドウキルとして評價せらるべきもの存せざること明かである。随つて此の場合地價を引上げ又は借地権價格を評價すると同時に、他方自然的グッドウキルをも評價計上せば、グッドウキル價格の二重評價の誤謬に陥るべきは明かである。

營業のグッドウキルは、其の所有せる孰れかの有形財産の價格に轉化せらるゝといふ學說も、自然的グッドウキルにつきてのみは正當である。

而して土地價格の中グッドウキル價格の轉化結晶による部分と、然らざる部分を區分することに就きては、複雑なる問題を生ずべく、營業が優れたる才能ある經營者により管理せられ、其れによつて莫大なる利益の收得せらるゝ機會を有するに至れるとき、斯る人的條件によるグッドウキル價格は、其の營業の包括的價格と營業所有の物質的財産價格との差額により算定せらるべきものであるが、地域的條件によるグッドウキル價格は營業所有の土地價格に轉化せらるゝを以て、斯る方法を以て算定するを得ざるものである。これは主として絶対同一なる地域なるものゝ他に存在すべき理由なく、且つ土地は絶対的意味に於てこれを製造し、増加し得べからざるもの（相對的意味に於て、未開拓地の開拓による増加は認め得るも、此の場合地域的條件が問題なるを以て、土地領域の數量的増加は問題とならない）なるが爲めである。即ち其の營業の利用し得べき同一地域は世界に唯だ一つ存在するに過ぎざるを以て、地域的グッドウキルの結晶を見ざる、絶対同一の土地なるものは存し得べからざるが故に、他の製造可能なる諸財産價格の如く營業のグッドウキルに關係なく評價することを得ず、随つて上記の如き方法を以てグッドウキル價格を知ることとも、又グッドウキルの結晶せざる土地價格を知ることとも不可能なるものである。

抑も自然的生成物としての土地が價格を有することは、其の自然的獨占條件を具有せることに重要な原因が存してゐる。若し一般の空氣、河水等の如く獨占條件を具有せざりしならば、其の價格は生成せられざるべきものである。(空氣、水等に就きても一定地域に於ける空氣又は河水が他の地域に於けるものと異なる如き場合は、同様自然的獨占條件を具備することにより價格を有するに至ることもあり得る。)

故に土地價格は主として自然的獨占條件により生成せられたる價格の轉化、結晶に外ならざるものといひ得べく、換言せば、地代収入の大部分は斯る土地の自然的獨占條件によつて土地所有者の收得する所得に外ならざるものにして、斯る獨占收入收得の機會が土地所有者に享有せらるゝによつて、土地所有價格が成立するものともいひ得る。これより推論せば、土地價格の大部分は自然的グッドウキルの轉化、結晶によるものにして、地代の大部分は自然的獨占條件による收入、即ち一種のグッドウキル收入に外ならざるものである。勿論土地は所有者の勞力、費用を以て改良せられ得るものなるを以て、地價は斯る人的條件によつても影響せらるべく、其れを以て總て自然的グッドウキルの結晶とは稱し得ざるも、斯くの如き人的條件は、自然的獨占條件に比し、地價の構成上極めて微弱なる作用を有するに過ぎず、現代の如く土地の自然的グッドウキル莫大なる場合に於ては、斯る人的條件は觀過せらるゝも大過なきものといひ得る。

若しも土地價格の殆んど全部を以てグッドウキルの結晶價格と解せば、前記の例に於ける新停車場附近營業の所有者の自然的グッドウキルは、當時の全土地價格に當るものといふべく、グッドウキルの算定は、營業の包括的價格より土地以外の物質的財産總額を控除せるものに等しくなるといふべきである。右の如く土地價格は理論上グッドウキ

ル價格の結晶にして、隨つて貸借對照表に於ける土地なる財産は、土地所有權を條件とする一種の自然的及び法律的グッドウキルたる性質を有すべきものである。然るに従來一般の慣習に於て、斯る貸借對照表上の土地を以て自然的グッドウキルなりといふ如き見解の全く見出されざるは、土地所有權を條件とするグッドウキルが、他の條件による多くのグッドウキルと異り、有形なる土地により支持せられ、且つ其の性質中に不安定なる要素の含有せらるゝこと極めて尠なく、其の價格の最も鞏固なる財産なるが故に、これを土地なる物質的存在物自體の價格として、他のグッドウキルと區別すべきものと一般に思考せられたるによるものである。故に右の例に於て、若しも貸借對照表上の土地價格を以てグッドウキルの價格にあらずとする一般見解に従へば、新停車場の開設によつては、何等自然的グッドウキルは構成せられざるものといふべきであるが、若し前記の見解に従ひ、土地價格を以て特殊なるグッドウキル價格の轉化と看做せば、土地價格全部を以てグッドウキル價格と稱すべく、新停車場開設によつて新たに生成せられたる自然的グッドウキルは、停車場開設により増加せられたる土地の騰貴價格によつて測定せらるべきである。多くの人々によれば、斯るグッドウキルのみを以て地域的グッドウキルと看做され、これを舊土地價格に加へざる時に於てのみ自然的グッドウキルは存在すべきものと解せられてゐる。又若し右の營業者にして借地者なるときは、借地契約の満期に至る迄、借地上非常に有利なる條件を享有するにより、其の期間中新グッドウキルは借地權者により保有せられ、借地權價格又は其の他の名稱を以てグッドウキルの所有が思考せらるゝこと通常である。

東京市區劃整理によれば、借地權價格は土地價格の約五割を以て最高の標準とせらるゝ由である。(財政經濟

時報、第一八卷 第八號、地價座談會)(昭和六・九・一七)