

しようという考えがあったのです。

特に大都市地域における土地利用の混乱、地価の高騰、ここ数年間の土地の投機的取引の増大、これにともなう全国的な地価の異常な上昇、土地の大量買い占め、など国民生活に影響を与えるところが大きい。七十一国会に提案された国土総合開発法案に代るものとして、国土利用計画法が昨年五月成立、公布をみたいききつがあります。

それは、届出の場合の地価はどうして規制するかということですが、これは、届出の価格が、近傍類地の取引価格を考慮して政令で定めるところにより算出した価格に比べ著しく適正を欠く場合、その土地の売買等の契約の締結を中止すべきことや必要な措置を講ずべきことを勧告するというもので規制をするわけです。

政令で定める算定の仕組みは複雑でわかりにくいのですが、算定の方法は大きくわけて二つあります。

まず、届け出の必要な一定の宅地(A)の近くに地価公示制度の対象地点(B)がある場合はその公示価格(毎年一月一日時点の価格)を基準とします。

この価格を届出の時点に合わせて一定の方式で時点修正をした上で、面積や地形、周囲の環境、交通事情などを届出の土地(A)と比較し適正な基準価格をはじき出す、いわゆる基準地比準方式を用います。

地価公示制度のない地域では、知事は、自然的、社会的条件からみて類似の利用価値を持つと認められ、利用状況、環境などが通常である画地(基準地といえます)。(C)を選定して、その価格を地価公示価格と同様な方法で算定します。

そして、この基準地(C)の固定資産税新価格で(C)の基準地価格を割って倍率を求め、この倍率を届出の土地(A)の固定資産税評価額に乗じて(A)の適正価格と算定します。

ただ、このようないわゆる固定資産税評価方式は、土地の利用状況の変動が少ない市街地の形態を形成している地域、簡単にいいますと既成市街地の中心部のようなところに適用されるもので、これ以外の宅地は、(C)の基準地価格を公示価格に準じるものとみなして、基準地比準方式を適用します。

このほか、森林、雑種地、宅地見込み地、地目転換をともなう土地などはそれぞれのケースに応じて異なった方式で算定しますが、だいたい基準地が設定されていけば、基準地比準方式を使い、それ以外のところは、いわゆる収益還元法、取引事例比較法、原価法を併用して算定します。

従来、土地価格は、需給関係と経済性に偏重した価格で決定されてきたらしいがありました。

そこで、今後は、その土地自体が持つ

価値をより重視しようという考え方で収益還元法の算定方式が重視されるようになりまし。

その結果、国土利用計画法による価格審査も、従来よりは、低い水準でチェックできることになったわけ。

別の言い方をすれば、売手側の論理から土地を利用する側、いわば消費者サイドの立場により重点を置いた考え方に転換したといえるでしょう。

☆公共の福祉のためには、個人の権利もおのずから限界があること。

国土利用計画法に大きな柱が三つあります。

その一つは、計画的な国土の利用をはかるため、国土利用計画を策定し、土地利用基本計画を作成すること。二つめの柱は、土地取引の規制で、このなかに①規制区域の指定にともなう許可制度と②一般的な届出制度があります。三つめの柱は、遊休土地の利用促進ということですが、今回は、届出制度の身近な問題について紹介してききました。

いずれにしましても、この法律は、土地に関する所有権等の権利を制限する法律ですから、法の施行には、慎重を期さねばならないのは申すまでもありません。

しかし、土地という財産は、いくら自由経済下にあっても、基本的には、公共

的視点から利用される必要があると考えられます。

個人の財産権の行使は、十分尊重されなければなりません。が、半面、財産権の行使にも公共の福祉のためには、おのずから限界があると考えるのです。

☆届出をする場合の手続と必要な書類

最後になりましたが、届出の手続と必要な書類を参考までに紹介しておきます。

届出をする場合は、届出をしようとする土地が所在する市町村長を経由して知事に届出ることになっています。

届出に必要な書類は、まず、届出書ですが、これは、各市町村の窓口にて備えてあります。

記載の内容は、売手、買手双方の住所、氏名、届出の土地の所在、地目、面積、利用の現況、その土地にある工作物等、土地取引等の予定価格、土地の利用目的などを書くようになっています。添付図書としては、次のものが要です。

- 一 土地の位置を明らかにした縮尺五万分の一以上の地形図
- 二 土地及びその付近の状況を明らかにした縮尺五千分の一以上の書面
- 三 土地の形状を明らかにした図面
- 四 土地の面積の実測の方法を示した図書

### 心境はさわやか

私は現役を退く時もそうだったんですが、今度ユニホームを脱ぐに当たっても同じですね。なにせ、自分の頭の中で考えていいと思ったことは何んでもやってやろうという姿勢でしたのでね。今度ユニホームを脱いでも本心に心残りというものはありません。現在の心境は非常にさわやかです。

### 私の夢が実現

寂しくはないかと良く聞かれます。まあ、二、三年したら寂しくなるかもしれませんが、今はそういう気持ちはありません。今こそ、今こそという気持ちで、三十七年間選手時代は打つことに専念し、コーチ、監督になっては何とか勝とうと思って一生懸命やってきたわけです。そういうことは全てこれからやる仕事の土台造りみたいな気がしてしょうがないんです。

実際は、私はこれから要請があれば「少年野球教室」というようなもので全国を回ります。ね、正しい野球のやり方というものを少年達にコーチしようと考えているんです。

まあ、このことが今日まで三十七年間プロ野球の社会で私を育てていただいたファンの方々、あるいは社会のご恩恵に報いていくひとつのご恩返しのもりです。



このコーナーは県出身者で各界のトップとして活躍しておられる方々を紹介するとともに、県政への提言などをお聞きするものです。

## 「少年野球教室」は私の夢

川上 哲治

東京のホテルでやっと川上さんと会うことができた。いまでも結構忙しいようである。

「これからは少年野球教室で各地をまわり永年の夢であった少年たちに正しい野球のやり方を教えたい」と熱っぽく語る。そこには、三十数年間、人生をグラウンドの勝負一途に賭けてきた人とは思えないおだやかな、親しみのある表情があった。

川上さんは、熊本工業を卒業、ただちに読売巨人軍に入団、以後巨人軍の打撃の重鎮として活躍、「打撃の神さま」と呼ばれ、三十三年現役引退までに、最高殊勲選手三度、首位打者五度、打点王二度、本塁打王二度。

終身三割一分三厘をマークした。三十六年巨人軍監督に就任、三十六年、三十八年日本一の座につき、四十年以降、四十八年まで前人未踏の九年連続日本一をはたし四十九年監督を引退。現在読売巨人軍企画担当専務。

人吉市南泉田町出身

大正九年三月二十三日生 五十四歳