

事業シート（概要説明書）								
事務事業名	土地情報の提供及び地価相談		担当局・部名	計画調整局 計画部				
根拠法令	なし		担当課名	都市計画担当				
事業開始年度	土地情報の提供：昭和45年度 地価相談：平成5年度		作成責任者	角田悟史				
実施方法 (該当するものすべてにチェック)	<input checked="" type="checkbox"/> 直接実施 <input type="checkbox"/> 外部委託 <input checked="" type="checkbox"/> その他（「地価相談」は非常勤嘱託職員である不動産鑑定士により実施）							
	・国土利用計画法が理念とする適正かつ合理的な土地取引及び土地利用並びに地価公示法が目的とする適正な地価の形成への寄与を促進するため、 ① 地価に関する情報を発信することで地価についての市民等の理解を深める ② 専門家による「地価相談」を通じて相談者の抱える問題の解決のみならず地価についての各種啓発をはかる ・具体的には、バブル期のような異常な地価高騰の防止、市民が土地取引をする際における適正な価格の理解や価格の妥当性についての不安の解消など。							
目的 (何のために)								
対象 (誰・何を対象に)	市民等							
事業内容 (手段、手法など)	①土地情報の提供 ・局HP「地価情報」での情報発信 地価公示（毎年1月1日時点）及び都道府県地価調査（毎年7月1日時点）結果等 (URL:http://www.city.osaka.lg.jp/keikakuchosei/page/0000004059.html) ・市民等向け印刷物の配布（区役所や図書館で配布） 「大阪市の土地 ダイジェスト版」（年1回、1,200部発行） 「地価インフォメーション」（年2回、合計4,200部発行） ・市民等向け印刷物の閲覧（区役所や図書館で配架） 「大阪市の土地」（年1回、100部作成） 「位置図及び概要調書」（年2回、合計190部作成） ②地価相談 毎月6～7回、市民向け相談窓口を設け、不動産鑑定士による無料の地価相談を実施 ③上記①②について「地価情報コーナー設置要綱」等に基づき運営 ④その他 「土地月間」である毎年10月に、国土利用計画法届出制等について普及啓発を実施							
	実施済の外部委託の内容と実施主体	委託内容	なし					
	実施主体	<input type="checkbox"/> 民間企業 <input type="checkbox"/> 外郭団体等 <input type="checkbox"/> 市民活動団体 (NPOなど) <input type="checkbox"/> 市民活動団体 (地域住民組織など) <input type="checkbox"/> その他 ()						
直接実施している業務の内容	上記①～④							
事業の必要性	・バブル期のような地価の異常な高騰の予防策として、また、「注視区域」（※1）及び「監視区域」（※1）を指定する権限が大阪市長にあるが、その目的となる適正かつ合理的な土地取引と土地利用を図るためにも、これら事業を本市が実施する必要がある。 （※1 共に、地価の上昇により適正かつ合理的な土地利用の確保に問題が生じる際に、国土利用計画法に基づき指定する、土地取引を規制する区域） ①土地情報の提供 ・土地情報の提供は、地価公示等の実施主体である国・大阪府でも実施している。 ・一方、本市として、市内部における資料あるいは「大阪市土地利用審査会（※2）」における議論のための資料として、大阪市域の地価を中心に国・大阪府から提供される情報にはないブロック別集計結果や土地取引件数などの地価関連指標も網羅した分析資料を作成する必要がある。 ・さらに、上記資料をわかりやすく再整理し独自性を持った情報として市民等へ広く提供している本業務については、引き続き本市が実施する必要がある。 （※2 国土利用計画法に基づき置かれている審査会で、例えば、市域内に注視区域を指定しようとする場合、大阪市長は、あらかじめ、審査会の意見を聴かなければならない。） ②地価相談 ・非常勤嘱託職員である不動産鑑定士による毎月6～7回（1相談につき1時間）の、その開催頻度において、他にない相談窓口である。 ・この窓口を通じて、市民に対し、適正な地価動向の把握、妥当な土地取引などができるよう、土地の評価の考え方などについて、公平公正な立場からの相談業務を実施する必要がある。							
コスト	平成21年度（予算）			人件費				
	事業費	2,432	千円	職員構成	概算人件費 (平均人件費×従事職員数)	従事職員数		
	人件費	9,903	千円	担当本務職員	9,903	千円	1.2	人
総計	12,335	千円	臨時職員他		千円			人

事業シート（概要説明書）

総事業費 (単位：千円)	年度	総額	実施方法が外部委託の場合、委託料等を内数で記入																		
	H19(決算)	11,606 千円	(参考) 単位当たりコスト算出用総事業費内訳(単位：千円) ① 地価相談(報酬+事務費(人件費)) ② 大阪市の土地(ダイジェスト版) (印刷経費+原稿等作成費(人件費)) ③ 地価インフォメーション (印刷経費+原稿等作成費(人件費)) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H19年度</th> <th>H20年度</th> <th>H21年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>2,033</td> <td>2,024</td> <td>1,161</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>195</td> <td>166</td> <td>110</td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>66</td> <td>63</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table>				H19年度	H20年度	H21年度	①	2,033	2,024	1,161	②	195	166	110	③	66	63	70
		H19年度				H20年度	H21年度														
	①	2,033				2,024	1,161														
②	195	166				110															
③	66	63	70																		
H20(決見)	12,400 千円																				
H21(予算)	12,335 千円																				
21年度総事業費 内訳 (委託料等を明記)	<ul style="list-style-type: none"> ●平成21年度歳出内訳 (12,335千円) <ul style="list-style-type: none"> 【人件費】9,903千円 【物件費】2,432千円 ・不動産鑑定士報酬(1,872千円)→見直しにより1,000千円見込み ・「大阪市の土地(ダイジェスト版)」印刷経費(70千円) ・「地価インフォメーション」印刷経費(30千円) ・「位置図及び概要調書」等印刷経費(460千円) 																				
事業実績	項目	単位	H19年度(実績)	H20年度(実績)	H21年度(予定)																
	地価相談件数(暦年)	件	167	123	123																
	大阪市の土地(ダイジェスト版)発行部数	部	1,500	1,200	1,200																
	地価インフォメーション発行部数	部	4,400	4,200	4,200																
単位当たりコスト (総事業費/ 事業実績)	1件当たり地価相談コスト	千円/件	12	17	9																
	1部当たり「大阪市の土地(ダイジェスト版)」発行コスト	円/部	130	139	92																
	1部当たり「地価インフォメーション」発行コスト	円/部	15	15	17																
目指す成果 (今後どのような状態にしたいか、なるべく定量的に記入)	<ul style="list-style-type: none"> ・これら事業を通じて、市民等が地価についての適正かつ必要な知識や情報を得ることができ、地価に関する問題を解決することができ、その結果、適正かつ合理的な土地取引及び土地利用の促進が図られる状態。 																				
達成状況 (目指す成果に対して、実施・達成した状況を記入)	<ul style="list-style-type: none"> ①土地情報の提供 <ul style="list-style-type: none"> ・今後、本市のHPのアクセス数を測るなどの手段でその有効性を把握していく。 ②地価相談 <ul style="list-style-type: none"> ・今後、利用者に対するアンケートを実施するなどの手段でその有効性を把握していく。 																				
事業の自己評価 (今後の事業の方向性、課題等)	<ul style="list-style-type: none"> ①土地情報の提供 <ul style="list-style-type: none"> ・大阪市内の地価を中心とする分析は今後も不可欠であり、その成果を公正かつ中立な立場から発信し、各種啓発に取り組む必要があるものと認識しているが、引き続き、提供する地価情報の内容や提供方法については、改善を図っていきたい。 ②地価相談 <ul style="list-style-type: none"> ・今後とも、公正かつ中立な立場から、市民が抱える問題の解決及び各種啓発に取り組む必要があるものと認識しているが、引き続き、実施方法について改善を図っていきたい。 																				
さらなる民間活用 ・市民協働推進の予定	<input type="checkbox"/> 有 (予定する業務と、想定しうる実施主体を下欄に記入) ■無																				
	業務内容																				
実施主体	<input type="checkbox"/> 民間企業 <input type="checkbox"/> 外郭団体等 <input type="checkbox"/> 市民活動団体(NPOなど) <input type="checkbox"/> 市民活動団体(地域住民組織など) <input type="checkbox"/> その他()																				
比較参考値 (他自治体での類似事業の例など)	<ul style="list-style-type: none"> ①土地情報の提供 <ul style="list-style-type: none"> ・自治体ごとにその実施状況について濃淡(軽重)がある。 ②地価相談 <ul style="list-style-type: none"> ・本市のように特化したかたちで相談業務を定期的実施している自治体はなく、「土地月間」関連事業として10月に実施する例が見られる。 ・(社)大阪府不動産鑑定士協会(URL:http://www.rea-osaka.or.jp/)において、月2回「不動産無料相談会」を実施している。 																				
特記事項 (事業の沿革等)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地情報の提供については、国・府・市の役割分担のなかで位置づけられる業務である。 ・本事務事業については、特に、平成6年12月にバブル崩壊を経て国土利用計画法に基づく監視区域の指定を解除した際に、諮問委員会等から土地情報提供の充実や地価相談の拡充が要請された経緯がある。 ・国土交通省「土地総合情報ライブラリー」(URL:http://tochi.mlit.go.jp/) ・大阪府「大阪府地価情報ホームページ」(URL:http://www.pref.osaka.jp/yochi/chika/index.html) 																				

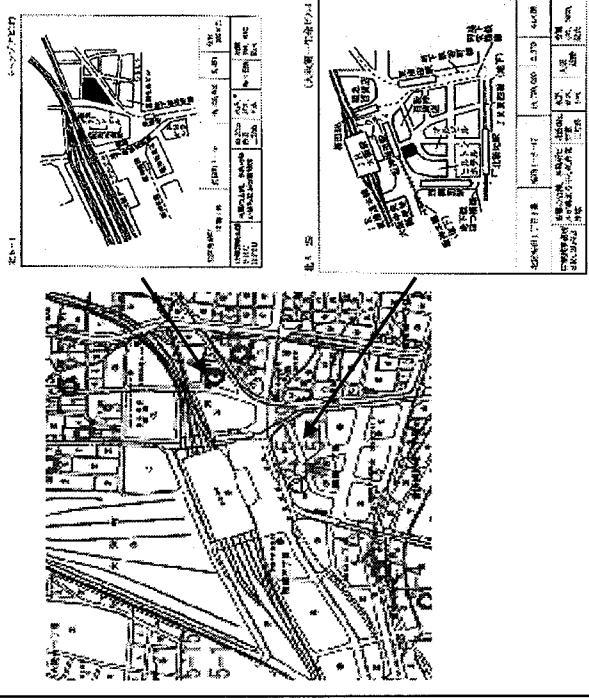
土地情報の提供

全国的な分析、圏域分析 → 国
都道府県単位での分析 → 都道府県

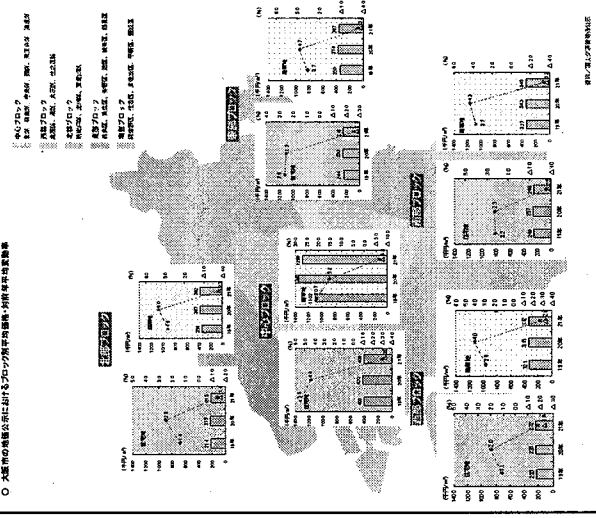
市単位での分析 → 市

【地価公示】
結果公表

【地価公示】行政区別位置図及び概要調査



〈大阪市の土地〉(ダイジェスト版より)



〈地価インフレーション〉 (平成21年地価公示/イメージ)

地価公示とは
平成21年の特徴

1. 行政区別対前年平均変動率

用途	北 都島 福島	東住吉 平野 西成
住宅地(%)		
商業地(%)		

2. ブロック別対前年平均変動率

用途	中心ブロック	西部ブロック	北部ブロック	東部ブロック	南部ブロック
住宅地(%)					
商業地(%)					

3. 用途別対前年平均変動率・価格

用途	変動率 (%)	最高価格 (円/㎡)	最低価格 (円/㎡)	平均価格 (円/㎡)	備考
住宅地					
商業地					
準工業地					
工業地					
全用途平均					

4. 主要地域の対前年平均変動率

行政区	住宅地(%)	商業地(%)
大東市		
大田区		
東淀川区		
東成区		
東区		
東淀川区		
東成区		
東区		
東淀川区		
東成区		
東区		

地価相談

【情報入手】
区役所など

地価相談のご案内

大阪市内の土地の価格について、不動産鑑定士による無料相談を実施しています。

・ご相談は大阪市内の地価に関することなら、どなたでもご利用いただけます。

※法人及び業者の方はご遠慮ください。

・土地に関する税金、新築等の法律相談は対象外です。

・地価相談でお答えする土地の価格は、地価公示、地価調査、相統税路線価等の価格からみただ該地の合理的な参考価格です。

◎ 日時

・毎週、水・金曜日の午後1時～4時

(ただし、第1・3水曜日、祝日及び年末年始を除きます。)

・相談ご希望の際は下記へお電話で予約をお願いします。

(予約は開庁日の執務時間内に随時受付致します。)

※お答えせず、予告なく中止・変更の場合もございますので、できるだけお電話でのご予約をおすすめいたします。

◎ 場所

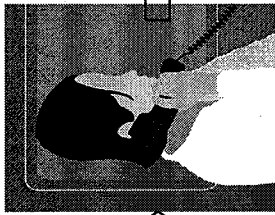
大阪市 計画調整局 計画部 都市計画担当 (大阪市役所7階)

(地図は裏面にあります。)

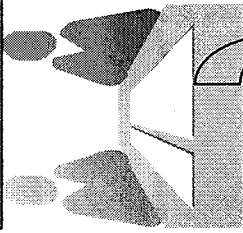
ご予約・お問い合わせは

大阪市 計画調整局 計画部 都市計画担当
地価相談の予約受付 TEL (06) 6208-7891~2

【電話予約】
予約優先



【地価相談】
個人
・1回1時間
・無料相談



地価相談内容 (事例)

- ・売却に際しての留意点
- ・借地を購入したい
- ・抵当権のついた土地の相続について
- ・不動産業者の提示価格について
- ・親族間の取引を円滑に進めるためのアドバイス
- ・借地の立ち退きに関連して
- ・無道路地について
- ・借地していて地主が変わった
- ・不動産の共有者が借金を返さず死亡した

地価情報相談票(秘密厳守)

平成 年 月 日

地

(注) ※印の欄以外に必要事項を記入してください。
この相談票により収集した個人情報(地価情報提供の目的を達成するうえで必要なものであり、目的外の利用・保有については大阪市個人情報保護条例により開示されています。)

◎何を ご覧になって「地価相談」を知りましたか？

- ・地価相談の案内ビラ (区役所・市税事務所・住まい情報センター・法務局・その他())
- ・「くらしの便利帳」
- ・大阪市計画調整局のホームページ
- ・その他()

住所			
氏名			
土地	所在地	区 町 丁目 番	
	所有者	(地積: m ² 又は 坪)	
相談目的	1. 売却 2. 購入 3. その他()		
相談内容			
備考※			
担当鑑定士			