

諮問庁：豊橋市長

諮問日：令和2年7月1日（諮問第99号）

答申日：令和3年3月22日（答申第80号）

事件名：狭間児童広場及びまちなか広場（仮称）に関する不動産鑑定評価書等の一部公開決定に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

狭間児童広場及びまちなか広場（仮称）に関する株式会社愛知県不動産鑑定センターの不動産鑑定評価書（従前）（以下「本件対象文書」という。）につき、その一部を非公開とした決定については、別紙2に掲げる部分を公開すべきである。

第2 審査請求人の主張の要旨

- 1 豊橋市情報公開条例（平成8年豊橋市条例第2号。以下「条例」という。）第5条の規定に基づく公開請求に対し、令和2年2月12日付け1豊まち第157号により豊橋市長（以下「処分庁」又は「諮問庁」という。）が行った一部公開決定（以下「原処分」という。）のうち、本件対象文書に係る部分の取消しを求める。なお、非公開部分のうち、印影及び署名については、不服はない。

2 審査請求の理由

処分庁が非公開理由として掲げた理由は、条例第6条第1項第1号及び第2号の非公開理由に該当しない。

- (1) 条例の目的は、「市の有するその諸活動を市民に説明する責務が全うされるようにする」とあり、個人のプライバシーが守られるよう最大限に配慮されるとともに、公開を原則とし、非公開とする情報は必要最小限にとどめるべきで

あるとする目的に違反している。

- (2) 条例第6条の運用については「実施機関に、当該情報を公開してもよいし、公開しなくてもよいといった意味の判断の裁量を認めたものではない」と明記してある。
- (3) 当該公開請求を行った文書は、公金の支出にかかわる情報であり、地方自治法においても、公金の支出の不当・違法なものについては、住民監査請求ができる事項となっており、本来、住民監視にさらされなければならない情報である。
- (4) 宮城県の答申第49号では、不動産鑑定評価書の「評価対象地、標準画地及び取引事例地の情報のうち所在地の小字以下又は町名の「〇丁目」以下、土地面積及び取引の年を除く月日、評価対象地並びに標準画地の位置図及び評価対象地の公図写し並びに現況写真」を開示すべき等とされている。
- (5) 令和元年12月17日の森友問題裁判の2審判決では、「国有地の売却価格だけでなく、算定根拠も公表すべきという要請は高い。周辺の実勢価格と比べ格段に安い場合は不当な譲渡ではないかと疑いが生じるので客観性を確保するために公表すべき」と指摘した。また、「国有財産の譲渡価格の客観性を確保するために、価格形成上の減価要因は、価格だけでなく値引きの理由の不開示も違法」と判断した。このことは、本件非開示処分にも通じる。
- (6) 国も取引価格の情報提供を推進している。
- (7) 情報公開法5条6号は、「事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるもの」と規定しているが、右規定の行政解釈（行政改革委員会の平成8年12月16日付け「情報公開法要綱案の考え方」）は「行政機関に広範な裁量権を与える趣旨ではない。」「支障」の程度は名目的なものでは足りず実質的なものが要求され、「おそれ」の程度も単なる確率的な可能性ではなく法的保護に値する蓋然性が当然に要求されることとなる。」としており、これより厳格に「著しい支障があると認められる」場合に非公開情報とする旨を規定してい

る。これらに対応する「おそれ」の説明がされていない。

- (8) 以上より、豊橋市が行った処分は、職務上の注意義務を尽くさず非公開とした面が読み取れる。市の説明責任を放棄しただけで市民の知る権利をないがしろにした行為であり容認できない。

第3 諮問庁の説明の要旨

1 経緯

- (1) 審査請求人は、令和2年1月28日付け（同日受付）で処分庁に対し、条例第5条の規定に基づき、本件対象文書に係る公開請求を行った。
- (2) これに対し、処分庁が令和2年2月12日付け一部公開の原処分を行ったところ、審査請求人はこれを不服として、令和2年3月26日付け（同日受付）で本件審査請求を提起したものである。

2 本件対象文書について

本件審査請求の対象となる文書は、原処分において一部公開とした文書のうち、本件対象文書である。

3 非公開とした部分について

本件対象文書のうち、非公開とされた情報及び非公開とした理由は、別紙1のとおりである。

本件対象文書のうち、不動産鑑定業者の代表取締役の印影並びに不動産鑑定士の氏名（自署）及び印影は、偽造され悪用されるおそれがあり、当該業者等の正当な利益を害するおそれがあると認められる（条例第6条第1項第2号）。また、その余の非公開情報は、個人に関する情報や法人等に関する情報でありこれを公開すると当該法人等の正当な利益を害するおそれがあると認められる（条例第6条第1項第1号又は第2号）。

以上の理由により、本件対象文書の非公開部分は、条例第6条第1項第1号又は第2号の非公開情報に該当し、一部非公開とした。

4 審査請求人の主張について

審査請求人は、本件対象文書の非公開部分(印影及び氏名の自署部分を除く。)は、条例に規定する非公開情報に該当しない旨主張し、一部公開決定の取消しを求めている。

しかしながら、上記3における処分庁の本件対象文書の非公開事由の該当判断には不合理な点はなく、審査請求人の主張には理由がない。

5 結論

以上のとおり、処分庁は、本件審査請求については、原処分を維持することが妥当であると判断する。

第4 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、以下のとおり、調査審議を行った。

- ① 令和2年7月1日 諮問書の受付
- ② 同日 諮問庁から諮問書の添付文書を收受
- ③ 令和2年11月13日 口頭意見陳述の実施
- ④ 同日 審議

第5 審査会の判断の理由

1 本件対象文書について

本件対象文書は、当審査会が審査請求人に確認したところ、狭間児童広場及びまちなか広場(仮称)に関する株式会社愛知県不動産鑑定センターの不動産鑑定評価書(従前)である。

審査請求人は、原処分のうち本件対象文書に係る部分の取消しを求めており、処分庁は本件対象文書の一部が条例第6条第1項第1号及び第2号に該当するとして非公開とした原処分を妥当としていることから、本件対象文書の見分結果に基づき、非公開情報該当性について検討する。

なお、審査請求書から本件対象文書の非公開情報のうち、印影及び不動産鑑定士の氏名の自署部分については、非公開について不服はないことが認められる。

したがって、当該部分については、当審査会の審査の対象外とする。

2 非公開情報該当性について

(1) 本件対象文書について

本件対象文書は、駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業における現況の「狭間児童広場」から整備後の「まちなか広場（仮称）計画用地」への交換に関する従前の不動産の価格を鑑定した不動産鑑定評価書である。

(2) 本件対象文書の18頁及び19頁の非公開部分について

ア 当該情報は、駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業の施行区域内の対象不動産である狭間児童広場を除く市以外の個人又は法人所有の各画地の不動産の価格に関する情報である。

イ これらの情報のうち標準価格を除く情報は、既に公開されている情報と照合することにより、その画地の所有者が個人である場合には、特定の個人を識別することができる情報であり、かつ、当該個人が所有する財産の価格に関する情報であって、公にすると当該個人の権利利益を害するおそれがある情報である。また、その画地の所有者が法人である場合には、当該法人が所有する財産の価格に関する情報であって、公にされていない情報である。これが公開されると、当該法人の内部情報である財産の状況がうかがい知られることとなり、当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められる。

ウ 他方、標準価格については、既に他の箇所で公開されている情報であり、他に当該部分のみ非公開とする理由は認められないため、非公開情報には当たらないというべきである。

エ したがって、これらの情報のうち標準価格を除く情報は、条例第6条第1

項第1号又は第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

- (3) 本件対象文書の(別紙1)比準価格等試算表、(別紙2)要因格差内訳表、(別紙3)取引事例一覧表及び(別紙4)時点修正率計算表について

ア 当該情報は、対象不動産である狭間児童広場の試算価格を査定するに際し
用いられた同一需給圏内の類似地域において現実に成立した個人又は法人
所有の不動産における取引事例地の所在、地目、取引時点、取引価格、画地
条件、街路条件、交通・接近条件等が記載された取引事例に関する情報(以
下「本件取引事例事項」という。)である。

イ 処分庁は、本件取引事例事項につき、別紙1のとおり、特定の個人を識別
することができる情報又は法人等が有する土地の取引に関する情報であり、
これを公開すると当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報であ
ると非公開の理由を説明する。

ウ 本件取引事例事項のうち、取引がされた土地の所在の市町村名以下の地名、
取引時点及び交通・接近条件の具体的な距離(以下「地名等」という。)に
ついては、そのいずれかが公開されると、取引事例の土地の所有者が個人の
場合については、不動産登記簿等から得られる情報と照合することにより、
特定の個人を識別することができるものである。

また、取引事例の土地の所有者が法人の場合については、そのいずれかが
公開されると、不動産登記簿等から得られる情報と照合することにより、取
引をした特定の法人を識別することができる。そして、法人の不動産取引に
関する情報は、一般に、当該法人の意思に反してそれが公開された場合に、
当該法人の競争上の地位を害するおそれがあるものといえる。

したがって、本件取引事例事項のうち、地名等については、条例第6条第
1項第1号又は第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

エ 他方、本件取引事例事項のうち、地名等を除くものについては、それが公
開されたからといって、取引価格、補正率、諸条件等が明らかになるにすぎ

ず、公にされている情報や、本件答申により公開すべきとした情報などの他の情報と照合することによっても、特定の個人を識別することができるものであるともいい難く、また、取引をした特定の法人を識別することができ、競争上の地位を害するおそれがあるものとはいい難い。

したがって、本件取引事例事項のうち、地名等を除くものについては、条例第6条第1項第1号又は第2号の非公開情報に該当しないものというべきである。

(4) 本件対象文書の附属資料の対象不動産等の案内図について

当該情報は、対象不動産である狭間児童広場の試算価格を査定するに際し用いられた同一需給圏内の類似地域において現実に成立した個人又は法人所有の不動産に関する取引事例地を示した情報である。

当該情報は、これを公開すると取引事例地が明らかになり、不動産登記簿等から得られる情報と照合することにより、特定の個人を識別することができるものであり、また、特定の法人を識別することができるものであり、これが公開されると、当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められる。

したがって、当該情報は、条例第6条第1項第1号又は第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

(5) 以上より、別紙2に掲げる部分については、公開すべきである。

3 審査請求人のその他の主張について

審査請求人のその他の主張は、当審査会の上記判断を左右するものではない。

4 本件一部公開決定の妥当性について

以上のことから、本件対象文書につき、その一部を条例第6条第1項第1号又は第2号に該当するとして非公開とした決定については、別紙2に掲げる部分を除く部分は、同項第1号又は第2号に該当すると認められるので、非公開としたことは妥当であるが、別紙2に掲げる部分は、同項第1号又は第2号に

該当せず、公開すべきであると判断した。

(全体会)

委員 河邊伸泰、委員 見目喜重、委員 松村享

別紙 1

	非公開とした部分	非公開とした理由
1	本件対象文書の鑑文のうち、不動産鑑定業者代表取締役の印影、並びに不動産鑑定士の氏名（自署）及び印影	<ul style="list-style-type: none"> ・当該部分は、偽造され悪用されるなど、事業を営む不動産鑑定会社及び不動産鑑定士の正当な利益を害するおそれがある。 ・不動産鑑定士の氏名は、不動産鑑定会社の従業員に関する情報であり、個人情報に該当する。
2	本件対象文書の 18 頁・19 頁の標準価格、個別的要因格差率及び試算価格	<ul style="list-style-type: none"> ・画地の所有者が個人である場合には、当該個人が有する財産の価格に関する情報であって特定の個人を識別することができる情報である。 ・画地の所有者が法人等である場合には、当該法人等有する財産の価格に関する情報であって、通常、法人等にとっては個別の土地取引の状況は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。 ・各不動産鑑定士のノウハウであって、これを公開すると、不動産鑑定士の正当な利益を害するおそれがある情報である。
3	本件対象文書の（別紙 1）比準価格等試算表、（別紙 2）要因格差内訳表、（別紙 3）取引事例一覧表、及び（別紙 4）時点修正率計算表	<ul style="list-style-type: none"> ・非公開情報と登記記録や住宅地図等を照合すれば、当該取引事例地の所有者等を特定することができるものである。 ・当該取引事例地の所有者が個人である場合には、当該情報により特定の個人を識別することができる情報である。仮に、特定の個人を識別する

		<p>ことができない情報であっても、個人の権利利益が害されるおそれのある情報である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該取引事例地の所有者が法人等である場合には、法人等の有する土地取引に関する情報であって、通常、法人等にとっては個別の土地取引の状況は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。 ・各不動産鑑定士のノウハウであって、これを公開すると、不動産鑑定士の正当な利益を害するおそれがある情報である。
4	<p>本件対象文書の附属資料のうち、対象不動産等の案内図</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・非公開情報と登記記録や住宅地図等を照合すれば、当該取引事例地の所有者等を特定することができるものである。 ・当該取引事例地の所有者が個人である場合には、当該情報により特定の個人を識別することができる情報である。 ・当該取引事例地の所有者が法人等である場合には、法人等の有する土地の保有に関する情報であって、通常、法人等にとっては個別の土地の保有状況は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。

別紙 2

	文書	公開すべき部分
1	本件対象文書の18頁及び19頁の「2. 各画地の試算価格及び構成比率」	標準価格
2	本件対象文書の(別紙1)比準価格等試算表、(別紙2)要因格差内訳表、(別紙3)取引事例一覧表及び(別紙4)時点修正率計算表	本件取引事例事項のうち、取引事例地における所在の市町村名以下の地名、取引時点及び交通・接近条件の具体的な距離を除く非公開とした部分