

諮問庁：秋田県知事（建設交通部建設管理課）

諮問日：平成16年1月5日（諮問第78号）

答申日：平成17年1月5日（答申第42号）

事件名：地価調査に係る鑑定評価書の部分公開決定に関する件

答 申

第1 審査会の結論

秋田県知事（以下「実施機関」という。）が平成14年及び15年地価調査に関する秋田県湯沢市の基準地に係る鑑定評価書（以下「本件対象文書」という。）について、部分公開とした決定は妥当である。

第2 異議申立人の主張の要旨

1 鑑定評価書は租税民主主義の原点

基準地価は、公示価格規準主義に基づき、固定資産評価額の算定に必須のものである。固定資産評価額は、固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税、相続税等に直結する公的基礎資料であって、納税者である県民にとっては租税民主主義の原点である。

2 地方税法は情報公開を進化させた

地方税法416条の規定により、土地価格等縦覧帳簿が市町村の納税者の縦覧に供されており、また、標準宅地の位置を含め路線価が公開されている。

これにより、納税者は自己の資産の評価額が適正か否かを他の土地の評価額との比較を通じて判断できることとなり、また、評価事務の適正さも保障されることとなる。

3 価格形成要因を公開する必要性

鑑定評価の手法の一つである取引事例比較法については、事例の収集、事情補正及び時点修正の各過程について運用上の留意事項が示され、従来に比してより詳細な基準が定められている。

その趣旨は、従来の運用では適切な事情補正が行われていないものが見受けられたこと等を考慮し、より厳正かつ慎重に鑑定評価を行うというものであり、また、鑑定評価を検証することの重要性も強調されている。

本件鑑定評価書の記述の中にも、鑑定評価の不統一性及び非科学性を露呈しているものがある。

こうしたことから、納税者である県民は、鑑定評価書の作成経緯及び内容を検証し、これにより基準地価の信頼性及び確実性を自ら把握する必要がある。

4 秋田県情報公開条例6条1項1号該当性

基準地価は課税の重要な基礎情報であり租税政策上欠くことのできない資料であるから、仮に公開によって失われる個人の利益があるとしても、公益性及び県政の透明性への要請が優先することは明白である。

しかも、個人名を表記しているものでもなく、地方税法の改正に伴う標準宅地鑑定評価書においても公開されていることから、実施機関が主張するような保護に値する個人情報には該当しないし、また、秋田県情報公開条例（昭和62年秋田県条例第3号。以下「条例」という。）6条1項ただし書及び7条に該当することから、情報を公開すべきである。

5 条例6条1項2号該当性

法人は株主等の集合体であるから、財務内容の秘匿は罪悪であり企業会計原則等に拘束される。法人所有地の売却は、リストラ同様市場から好感をもって迎えられ株価も反発するなど、企業体質の改善に測り知れない効果がある。むしろ、売れない所有地ほど不良資産として財務内容を圧迫し

財政破綻の引き金になりかねない。

よって、実施機関が非公開とした情報（以下「本件非公開情報」という。）は、条例6条1項2号にも該当せず、同号ただし書（三）に該当することから、情報を公開すべきである。

6 不動産鑑定士の事業に係る情報の条例6条1項2号該当性

鑑定評価書は著作物性を否定することができないから、不動産鑑定士には鑑定評価書を無断で公表されない権利がある。しかし、著作権法18条3項の規定によれば、著作者がまだ公表されていない著作物を地方公共団体に提供した場合、地方公共団体の機関が情報公開条例の規定によりその著作物を公衆に提供することについて同意したものとみなされる。したがって、本件対象文書についても、不動産鑑定士は、実施機関が条例に基づいて本件鑑定評価書を公開することにつき同意したものとみなされる。

また、不動産鑑定士は、依頼者に対し鑑定評価書を交付する義務があり（不動産の鑑定評価に関する法律39条1項）、この義務に基づいて本件鑑定評価書を実施機関に交付したものである。したがって、実施機関が条例に従って本件鑑定評価書を公開し、これにより不動産鑑定士の業務上の秘密が第三者の知るところとなったとしても、不動産鑑定士は正当な理由がなく秘密を漏らしたのではなく、同法38条の秘密を守る義務に違反したことにはならない（東京高裁平成13年12月20日判決）。

よって、本件非公開情報が条例6条1項2号に該当するとの実施機関の主張は当たらない。

7 実施機関の説明義務

固定資産税等は、賦課方式や税率の変更を経ることなく基準地価の高低によって変動する仕組みになっている。したがって、基準地価の動向は、単に土地取引の指標となるだけでなく、納税者の税負担及び地方自治体の財政に深く関わりを持つものである。

不動産鑑定士が行った県内全市町村の固定資産税に係る標準宅地の鑑定評価は6, 211件にものぼり、基準地価等を規準にして評価した宅地は湯沢市だけでも2万1千筆であり、その評価額は1千億円を超える。そうすると、鑑定評価書の部分公開は、あたかも款、項、目及び節を秘匿して合計額のみを県民に提示する歳入歳出予算書に等しく、租税民主主義を否定する行為であることに気づくべきであり、実施機関は説明義務を果たす必要がある。

第3 実施機関の説明の要旨

1 地価調査について

都道府県が行う地価調査は、国が行う地価公示とともに土地の取引価格の指標となるなど、適正な地価の形成に寄与している。その調査方法は、都道府県知事が基準地を選定し、これにつき一人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査調整した上で当該基準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し公告するというものである。

2 条例6条1項1号該当性

本件非公開情報を不動産登記簿や公図、住宅地図等と照合すると、その所有者等の取引当事者を識別することが可能である。

したがって、本件非公開情報は、取引当事者が個人である場合には、個人の財産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ものと認められるので、本号本文に該当し、また、本号ただし書(一)から(五)までのいずれにも該当しない。

3 条例6条1項2号該当性

取引当事者が法人その他の団体である場合、当該法人等が重要な資産を処分することは、その経営状態と密接に関係しており、また、取引価額か

ら当該法人等の財務内容が窺われる場合もあるから、顧客その他各種取引先との交渉等において不利益を受けることが予想される。

また、法人等が土地を取得する側であれば、土地を取得したこと及び取得のために出捐した金額を他人に知られることは、法人の経営方針やいまだ公表していない事業計画についての風評等を誘発し、円滑な事業運営に支障をきたすと考えられる。

したがって、本件非公開情報は、法人等の内部管理に関する情報であって公にすることにより当該法人等の適正な事業運営が損なわれるものと認められるので、本号本文に該当し、また、本号ただし書（一）から（三）までのいずれにも該当しない。

4 不動産鑑定士の事業に係る情報の条例6条1項2号該当性

不動産鑑定士は地価調査において取引事例を基に鑑定評価を行っており、そのための取引事例は、土地所有者等から地価調査の趣旨に理解を得た上で任意の情報提供という形で収集されたものである。

また、不動産鑑定士は、土地所有者等から情報提供を受ける際に、当該情報を公開することまでの同意を得てはいない。

鑑定評価の適正を期するためには正確な取引事例情報が必要不可欠であって、そのためには不動産鑑定士が情報提供者である土地所有者等からの信頼を失うわけにはいかない。特定の土地取引に関する情報が公開されることは、土地所有者等の不動産鑑定士に対する信頼を損なうことになり、結果として不動産鑑定士の将来の鑑定業務に支障が生ずるおそれがある。

したがって、本件非公開情報は、不動産鑑定士という事業を営む個人の経営上及び取引上の秘密に関する情報であって公にすることによりその競争上の地位や事業運営上の地位が損なわれるものであると認められるので、本号本文に該当し、また、本号ただし書（一）から（三）までのいずれにも該当しない。

第4 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、次のとおり調査審議を行った。

- (1) 平成16年1月5日 諮問の受付
- (2) 同年2月26日 実施機関から非公開理由説明書を収受
- (3) 同年4月8日 異議申立人から意見書を収受
- (4) 同年9月13日 審議
- (5) 同年10月16日 審議
- (6) 同年11月26日 実施機関から非公開理由を聴取、審議
- (7) 同年12月27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、平成14年及び15年の地価調査に関する秋田県湯沢市の基準地に係る鑑定評価書であり、その名称は次のとおりである。

- ア 湯沢（県）－3の鑑定評価書（平成15年地価調査）
- イ 湯沢（県）－4の鑑定評価書（平成14年地価調査）
- ウ 湯沢（県）－4の鑑定評価書（平成15年地価調査）

本件対象文書は、それぞれ鑑定評価の総括的な事項を記載している部分（1頁目）と試算価格及び基準地純収益の詳細な算定内訳を記載している部分（2～5頁目）から構成されている。

2 条例6条1項1号本文該当性について

本号本文は、個人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もの（以下「個人識別情報」という。）を非公開情報としている。そして、個人識別情報には、文書それ自体から特定の個人が識別され得るものだけ

でなく、当該文書の記載を他の情報と照合することにより特定の個人が識別され得るものも含まれる。

そこで、以下、本件非公開情報が本号本文に該当するか否かについて検討する。なお、以下の(1)から(4)まではアからウまでの3件の文書のいずれにも関係するものであり、(5)及び(6)はアの文書にのみ関係するものである。

(1) 取引事例地の所在及び地番並びに「住居表示」等（市名を除く。）

これと誰でも閲覧ができる不動産登記簿や市販の住宅地図等とを照合することにより、当該取引事例地の所有者等の取引当事者が明らかとなる。

したがって、これは、取引当事者が個人である場合、本号本文に該当する。

(2) 取引事例地の取引時点、地積、前面道路の状況

これらは、取引件数の多い地域においては不動産登記簿や住宅地図等の情報と照合することは困難であるが、取引件数の少ない地域においては必ずしもそうではないと考えられる。

実施機関の説明によれば、本件対象文書に記載された取引事例地が所在する湯沢市の土地取引件数は、平成15年の1年間に454件となっており、これを月別に見ると、最少が2月の20件、最大が5月の71件となっている。さらに、本件対象文書においては、法令上の規制等の欄が既に公開されており、都市計画法の規定による用途地域が明らかになっている。

これらのことからすると、取引時点や地積、前面道路の状況と不動産登記簿や住宅地図等とを照合することにより取引事例地を特定することが困難であるとまでは言えないことから、これらの情報を公開することにより取引当事者が推測される可能性があるものと考えられる。

したがって、これらは、取引当事者が個人である場合、本号本文に該当する。

(3) 取引事例地の主要交通施設の状況

この欄には最寄り駅からの方角（8方位で表示）及び距離が記載されており、これは取引事例地の特定のきっかけとなるような情報であると認められる。そして、これが明らかにされることにより、当該取引事例地が推測され、ひいてはその取引当事者が明らかになる可能性がある。

したがって、これは、取引当事者が個人である場合、本号本文に該当する。

(4) 取引事例地の取引価格及び時点修正

時点修正は、既に公開されている月率変動率と組み合わせることによって、取引時点のうち年月が計算により明らかとなる情報である。そして、(2)に述べたとおり、取引時点が判明すると取引当事者が推測される可能性があるところ、この可能性は取引時点のうち日を除いた年月のみが判明した場合も同様であると考えられる。

また、取引価格が明らかにされることにより、既に公開されている事情補正、建付減価の補正、標準化補正及び推定価格などの情報から時点修正を算出することができるから、これから取引年月が判明し、ひいては取引当事者が推測される可能性がある。

したがって、これらは、取引当事者が個人である場合、本号本文に該当する。

(5) 積算価格算定内訳の所在及び地番（市名を除く。）

(1)と同様であり、当該土地の所有者が個人である場合、本号本文に該当する。

(6) 積算価格算定内訳の素地の取得価格及び時点修正

これらは、それぞれ、取引事例地の場合の取引価格及び時点修正に対

応する情報であるから、(4)に述べたことから分かるように、いずれも、造成年月が分かる情報であり、ひいては当該土地の所有者が推測される可能性がある。

したがって、これらは、所有者が個人である場合、本号本文に該当する。

3 条例6条1項1号ただし書該当性について

個人識別情報であっても、本号ただし書（一）から（五）までのいずれかに該当する場合は、公開されることとなる。異議申立人は、理由を明示していないものの、本件非公開情報が本号ただし書に該当すると主張しているので、以下この点について検討する。

(1) ただし書（一）該当性

異議申立人の意見書に地方税法416条の規定に基づく土地価格等の縦覧制度についての言及があることからすると、その主張の趣旨は、本件非公開情報は、同法の規定により公にされているというものであると思われる。

確かに、同法により、土地ごとの所在、地番、地目、地積及び価格を記載した土地価格等縦覧帳簿が縦覧に供されている。しかしながら、縦覧できる情報は本件非公開情報と完全に一致するものではないし、また、これらの情報は地価調査における取引事例地と結び付けられた情報ではない。さらに、そもそもこの縦覧は、当該市町村内の固定資産税の納税義務者に期間を限って認められたものであり、広く一般に公開されているものではないから、ただし書（一）にいう「公にされ、又は公にすることが予定されているもの」には当たらない。

したがって、本件非公開情報は、ただし書（一）に該当しない。

(2) ただし書（二）、（三）、（四）及び（五）該当性

本件非公開情報は、公務員の職務の遂行に関する情報、予算執行情報

又は法令等の規定による許可等に際して作成した情報に該当しないことが明らかである。また、人の生命、財産等を保護するため公開することが必要な情報であるとも認めることができない。

したがって、本件非公開情報は、ただし書（二）から（五）までのいずれにも該当しない。

4 条例6条1項2号該当性について

本号本文は、法人等に関する情報であって公開することによりその競争上の地位等が損なわれると認められるものを非公開情報としている。

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競争相手等に対して秘匿しているのが一般的であると考えられる。そして、本件非公開情報が所有者及び取引当事者を特定することのできる情報であることは2に述べたことから明らかである。

これらのことからすると、本件非公開情報は、所有者及び取引当事者が法人等である場合、本号本文に該当するものと認められる。

なお、異議申立人は、本件非公開情報が本号ただし書（三）に該当すると主張している。しかし、本号ただし書（三）に該当するのは当該情報が本号ただし書（一）又は（二）に掲げる情報に準ずる情報であることが必要であるところ、本件非公開情報が人の生命、身体、健康又は生活を保護するため公開することが必要な情報に準ずる情報であると認めることはできない。

したがって、本件非公開情報は、本号ただし書（三）には該当しないし、また、本号ただし書（一）及び（二）に該当しないことも明らかである。

5 本件部分公開決定の妥当性について

以上のことから、本件非公開情報は、所有者及び取引当事者が個人の場合は条例6条1項1号に、法人等の場合は同項2号にそれぞれ該当する。

なお、実施機関は、本件非公開情報を公開することは不動産鑑定士の事

業運営上の地位等を損なうので、この点からも本件非公開情報が条例6条1項2号に該当すると主張しているけれども、既に当審査会としては、本件非公開情報が所有者及び取引当事者の情報として同項1号又は2号に該当すると判断しているので、この点については判断しない。

最後に、異議申立人は、本件非公開情報が条例7条に該当すると主張しているので、これについて検討する。本条は、非公開により保護される利益よりも公開による公益が優越する場合に、実施機関の高度の行政的判断により、本来はみだりに公開することが許されない非公開情報を公開することができることとしたものである。これを本件対象文書についてみると、異議申立人が主張するような実施機関の説明責任を考慮したとしても、本件非公開情報を公開することにこのような優越する公益上の必要性があるものと認めることはできない。

よって、当審査会は、本件部分公開決定は妥当であると判断する。

第6 答申に関与した委員

区 分	氏 名	職 名
会 長	平 川 信 夫	弁護士
会長代理	小 賀 野 晶 一	千葉大学大学院専門法務研究科教授
	佐 藤 了 子	聖霊女子短期大学講師
	柴 田 一 宏	弁護士
	本 田 雅 子	秋田経済法科大学経済学部助教授