

諮問庁：秋田県知事

諮問日：平成19年10月 1日（諮問第91号）

答申日：平成20年 5月16日（答申第52号）

事件名：地価調査鑑定評価書の部分公開決定処分に対する異議申立てに関する
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16年及び17年地価調査鑑定評価書〔湯沢(県)－3〕(宅地2)（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

本件異議申立ての趣旨は、本件対象文書に関して実施機関が平成19年8月30日付け建管－1191により行った部分公開決定（以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるというものである。

異議申立人が主張する異議申立ての理由は、異議申立書及び意見書の記載によると、おおむね次のとおりである。

1 異議申立書における主張

本件処分の非公開部分は、「公表することを目的として実施機関が作成し、又は取得した情報」であって、行政機関の保有する情報の公開に関する法律（以下「情報公開法」という。）によって、すでに開示が決定して

いるものである。

2 意見書1における主張

(1) 非公開理由説明書は、判例の動向を調査した形跡もなく、単に非開示条項を文理解釈のみに終始、主張したものにとどまる。

もつとも、非開示条項を悪用し、白紙または白紙状態の業務日報を全面黒塗りにするなど決裁過程の形骸化のみならず、秋田県情報公開条例（以下「条例」という。）の趣旨を逸脱、濫用に及んだ行為は広く県民の批判にさらされなければならない。

(2) 本件請求事案に類似する最高裁等の裁判例を概観すると、個人情報の要保護性、公領域情報と私的領域に属する情報との比較衡量に審理が絞り込まれた感は否めない。

(3) 県下の固定資産税納付において、基準地の鑑定評価額は、直接課税の基礎資料であることから、その価格形成要因、評価額の制度にかかる説明責任（最終判定は貴職の責任において－。）（国土利用計画法省令）は、県知事に求めざるを得ないのである。

3 意見書2における主張

(1) 国土交通省は、2006年に土地取引価格情報を公開した。

不動産市場の透明化、取引の円滑化及び活性化を図る目的であって、同省が2003年に実施したアンケートの中で、不動産取引は「難しくそうでわかりにくい」「何となく不安」という回答が8割に達したことなどから、予算計上して準備をしてきたものである。と報じている。

(2) 基準地「湯沢(県)－3」(平成16年)の鑑定評価書の(1)比準価格算定内訳のうち、公開をしないこととした部分の⑩取引価格、⑫時点修正の数値については、試算の結果、容易に明らかになった。

ちなみに、別紙の算定方法については、先に提出した意見書別掲の算式、さらに都道府県地価調査事業事務取扱要領運用細則第3の3の(1)比準価格算定内訳を適用したものである。

なお、別紙の⑭⑯の内訳中、赤線の数値と原本の数値が一致しない理由の説明を求める。

(3) 非公開理由によれば、取引価格が判明することにより、

ア 財務内容について憶測を招き不利益を被る事態が生じる。

イ 買主の場合、経営方針や事業計画について風評を誘発し、事業運営に支障をきたす。

と説明する。

そうであるならば、明らかに秘匿手法の未熟に起因する不開示とすべき有意の情報の開示は、いわゆるモザイクアプローチによって前出の取引価格の解明に結びついたものであれば、条例3条に規定する個人情報の保護責務はもとより、地方公務員法に定める職務専念義務、秘密を守る義務違反を看過すべきではない。

第3 諮問庁の説明の要旨

諮問庁は、本県対象文書について部分公開を行った理由等を次のように説明している。

1 公開決定等

異議申立人は、平成19年8月24日、実施機関に対し、条例9条の規定により、「平成16年及び17年地価調査鑑定評価書〔湯沢(県)－3〕(宅地2)」の公開請求を行った。

実施機関は、平成19年8月30日、本件請求に対する行政文書部分公開決定(以下「本件処分」という。)を異議申立人に通知した。

非公開とした部分は次のとおりである。

「3 試算価格算定内訳」の「(1) 比準価格算定内訳」のうち、

- ② 所在及び地番並びに「住居表示」等の一部
- ③ 取引時点
- ⑤ 地積
- ⑦ 前面道路の状況
- ⑧ 主要交通施設の状況
- ⑩ 取引価格
- ⑫ 時点修正

2 非公開理由

(1) 個人に関する情報(条例6条1項1号)該当性

鑑定評価書中の非公開部分と、当該土地の登記簿、当該土地を含む公図、市販の住宅地図等を照合すれば、その土地の所有者(おおむね取引当事者である。)を識別することが可能である。

なお、登記簿は法務局において閲覧できるものであり、住宅地図等は書店での購入、図書館等での閲覧あるいはインターネット等により検索を行うことができる等、いずれも一般人が通常入手することができる情報である。

また、土地取引件数を見ると、湯沢市における平成16年中の土地取

引件数は355件、17年の同件数は766件（市町村合併後件数）であり、月別では最小が16年7月の14件と少なく、照合は困難とは言えないほか、照合の結果、容易に個人を特定できると推察される。

なお、非公開とした部分について、異議申立人は、「公表することを目的として実施機関が作成し、又は取得した情報である」と主張しているが、これは鑑定評価を行うに当たり、不動産鑑定士が土地所有者等からの任意の情報提供という形で収集した取引事例に係る情報であって、公表することを目的として取得した情報ではない。

したがって、鑑定評価書中の非公開部分は、「個人に関する情報であって、他の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」と言えるため、取引当事者が個人である場合、非公開とした部分は、条例6条1項1号本文に該当し、同号ただし書き(一)から(五)に該当するとは認められない。

よって、鑑定評価書の一部を非公開としたことは妥当である。

さらに、地価公示における鑑定評価書に係る開示部分は、情報公開法に基づき開示されたものであり、前述した本県の土地取引の現状及び所在地の特定が容易であるといった状況を鑑みると、一概に国の開示決定基準と同様に扱うべきものではないと判断される。

(2) 法人等に関する情報（条例6条1項2号）該当性

取引当事者のうち、売主が法人その他の団体（以下「法人等」という。）である場合、経営状態と密接な関係にあると言える不動産等重要な資産の処分にあつては、取引価格等が判明することにより、当該法人等の財務内容についての憶測を招くこと又は顧客その他各種取引先との事業上の取引交渉等において不利益を被る事態を生じる可能性が懸念される。

また、一方で、法人等が買主である場合、土地を取得したこと及び取得のための投資額を他人に知られることは、法人等の経営方針や公表前の事業計画等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、鑑定評価書中の非公開部分は、「法人に関する情報であって、公開することにより、当該法人の競争上若しくは事業運営上の地位又は社会的な地位が損なわれると認められるもの」と言えるため、条例6条1項2号本文に該当し、同号ただし書き(一)から(三)に該当するとは認められない。

よって、鑑定評価書の一部を非公開としたことは妥当である。

(3) 異議申立人の主張に対して

ア 判例の動向等について

異議申立人は、「判例の動向を調査した様子もなく、単に非開示条項の文理解釈にのみ終始している」と主張する。

確かに、国では公開部分を広げているが、あくまでも全国一律に取り扱っているものであり、本県の土地取引件数は少なく、狭い地域内での個人情報の流布等が懸念されること等から、条例3条1項に基づき、個人又は法人等に関する情報が十分保護されるよう最大限の配慮をしたいと考えている。

異議申立人が引用した判例は、公共団体、土地開発公社等による用地買収又は公有地の先行取得の際の土地の取得価格等が個人情報に当たらないなどとするものである。

地価調査の鑑定評価に当たり収集した取引事例は、一般の個人又は法人等による取引が大多数を占め、公共団体、公社等による取引を採用することはまれである。そして、一般の個人又は法人等による土地

売買は、私人間の取引であることから、個人情報以外の何ものでもない。

また、平成13年（行コ）67号の判例では、鑑定評価書に係る情報も非公開情報に該当しないとされているが、地価調査における鑑定評価書においては、鑑定評価額はすでに公開しており、それ以外の個人情報等に関する部分のみを非公開としているものである。

こうしたことから、異議申立人が引用した判例は、いずれも地価調査における鑑定評価書の公開部分の拡大の根拠とはなりえない。

イ 土地取引情報の収集について

不動産鑑定士が土地取引事例を収集する際の手順は、次のとおりである。

- ・法務局所管の登記済異動通知書から土地売買の情報を探す。
- ・土地取得者に対し、県不動産鑑定士協会からアンケート用紙を送付する。
- ・回答のあったものを取引事例カードとして採用する。

アンケートを行うに当たっては、次の内容の文書を添付している。

- ・得られた情報は、地価公示や地価調査に使用すること。
- ・場合によっては一般の鑑定評価に使用することがあること。
- ・不動産鑑定士が業務を行う際に、依頼者又は第三者へ説明責任を果たす観点から、必要な範囲で情報の一部を提示することはあるが、個人名や法人名、物件を特定する情報は一切示さない。

こうしたことから、土地取引事例は、公表することを前提として収集したものとは言えない。

ウ 土地取引価格情報提供制度について

国土交通省では、土地取引価格情報のインターネット上での公開を始め、平成19年4月以降は、全国すべての土地取引がその対象となっている。しかし、これは、国土交通省が、地価公示の枠組みを利用して法務省から受けた登記異動情報を基に、土地取得者へのアンケートを実施し、回収されたアンケートに基づき、物件が容易に特定できないよう配慮・加工した上で公表されるものである。

また、アンケートであるため、回答はあくまで買主の意思によるところが大きく、対象者全員から回答が得られるとは限らない。

前述のとおり、本県における年間の土地取引件数を考慮した場合、公開部分を拡大することで、土地取引価格情報から取引内容を特定することは容易であると推察される。

以上のことから、鑑定評価書の公開部分を拡大することは、条例6条1項1号かっこ書きの「他の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」に当たると言える。

なお、今後、土地の取引価格情報提供制度が拡大していけば、地価調査においてもこれをもとに鑑定していくことになると思う。この制度が定着すればこの制度に沿った形で公開部分の拡大を検討する必要もあるが、現在は過渡期であり、収集方法が追いついていない状況である。まして、本事案は過去の鑑定評価書に係るものでもあり、今の段階では公開できないと考える。

エ 個人情報保護責務、職務専念義務、守秘義務違反について

異議申立人は、「秘匿性の未熟に起因し、取引価格等の不開示とすべき情報が開示された」としているが、地価公示と地価調査の制度の違いによるものであって、本県としては、条例の規定に基づき対処し

ているところであり、取引価格等を公開したことはない。

異議申立人の言う個人情報保護責務、職務専念義務、守秘義務違反が県に対する指摘であるなら、論拠が不適切であり、むしろ条例3条の規定に基づき、個人情報を保護し、守秘義務に徹しているからこそ、鑑定評価書の一部を非公開としているものである。

以上のことから、平成19年8月30日付けの行政文書部分公開決定は妥当であるとすることに変わりはないものである。

第4 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、次のとおり調査審議を行った。

- (1) 平成19年10月 1日 諮問の受け付け
- (2) 同 年11月14日 諮問庁から非公開理由説明書を收受
- (3) 平成20年 3月13日 諮問庁が意見陳述
- (4) 同 年 4月10日 審議
- (5) 同 年 5月16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、実施機関が不動産鑑定士から取得した平成16年及び17年地価調査鑑定評価書〔湯沢(県)－3〕(宅地2)であり、当該基準地の所在、地番、地目、権利者及び鑑定評価額のほか、取引事例比較法により当該鑑定評価額を算定するに当たり採用した取引事例地に関する情報が記載されている。

2 条例6条1項1号該当性について

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、取引当事者が個人である場合、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。

(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。）

これらの情報は、誰でも閲覧ができる不動産登記簿や市販の住宅地図等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り、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

これらの情報は、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16年の1年間に355件となっており、月別の最少件数は7月の14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、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を照合することにより取引事例地を特定することは容易

であり、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大きいものと認められ、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及び距離が記載されており、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大きく、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大きく、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こと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大きく、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、「公表することを目的として実施機関が作成し、又は取得した情報」であると主張する。

しかし、実施機関の説明によると、不動産鑑定士が取引事例の情報を収

集する際には、個人名や法人名、物件を特定する情報は一切示さないことを条件に情報を収集するのであり、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」には当たらず、ただし書(二)から(五)までのいずれにも該当するとは認められない。

また、異議申立人は、最高裁の判例を引用して非公開情報を公開すべきと主張するが、これらの判例は、地方公共団体や土地開発公社等による用地買収又は公有地の先行取得した土地の取得価格に係るものであり、本件とは前提を異にするものであり、鑑定評価額を算定するうえで取引事例として引用した私人間の取引についてまで同一の理論を適用することは妥当ではない。

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、本号ただし書のいずれにも該当するとは認められない。

5 異議申立人のその他の主張について

(1) 情報公開法による開示決定について

異議申立人は、国が実施する地価公示の鑑定評価書について情報公開法に基づき開示請求を行ったところ、本件対象文書において非公開とさ

れた情報について開示されていることから、国が開示した情報については公開すべきと主張する。

しかし、県の保有する行政文書の公開を求める権利は条例により創設されたものであり、公開・非公開の判断は、条例に規定する非公開情報に該当するかどうかによるのであって、異議申立人の主張は受け入れられない。

(2) 土地価格情報提供制度について

異議申立人は、土地価格情報提供制度についても言及するので、以下検討する。

当該制度は、法務省からの登記異動情報を基に土地取得者へ行うアンケートの回答に基づき、土地価格情報をインターネット上で公表するものであり、本県全域が対象となったのは平成19年4月からである。そして、公表にあたっては、回答を寄せた土地取得者に係る土地取引情報について、物件が容易に特定できないよう加工した上で公表されるものであると認められる。

以上により、個人名や法人名、物件を特定する情報は一切示さないことを条件に取引事例を収集する本件事案と同列に論じることは妥当ではない。

6 審査会の結論

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と認められることから、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	小賀野 晶 一	千葉大学大学院専門法務研究科教授
	小 高 さほみ	秋田大学教育文化学部准教授
	佐 藤 了 子	聖霊女子短期大学講師
会長代理	柴 田 一 宏	弁護士
	三 浦 清	弁護士