

2012年（平成24年）10月25日

藤沢市土地開発公社

理事長 伊勢田 実 様

藤沢市情報公開審査会

会長 安富 潔

情報公開請求の公開拒否決定に関する異議申立てについて（答申）

2012年（平成24年）5月18日付けで諮問された「『旧江ノ島水族館跡地』に係る不動産鑑定評価書及び上記鑑定依頼に関する不動産鑑定士からの平成21年8月28日国土交通省ガイドラインにある確認書」の行政文書公開請求の公開拒否決定の件について、次のとおり答申します。

1 審査会の結論

藤沢市土地開発公社（以下「実施機関」という。）が「『旧江ノ島水族館跡地』に係る不動産鑑定評価書及び上記鑑定依頼に関する不動産鑑定士からの平成21年8月28日国土交通省ガイドラインにある確認書」の行政文書公開請求に対し、2012年（平成24年）3月12日付けでした行政文書公開拒否決定処分については、異議申立ての対象となった「『旧江ノ島水族館跡地』に係る不動産鑑定評価書」のうち1頁の法人及び法人代表者の印影、27頁不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の署名及び印影を除き、公開とすべきである。

2 事実

- (1) 異議申立人は2012年（平成24年）2月27日付けで、実施機関に対し藤沢市情報公開条例（平成13年藤沢市条例第3号。以下「条例」という。）第10条の規定により、「『旧江ノ島水族館跡地』に係る不動産鑑定評価書及び上記鑑定依頼に関する不動産鑑定士からの平成21年8月28日国土交通省ガイドラインにある確認書」（以下「本件請求文書」という。）の行政文書公開請求（以下「本件請求」という。）を行った。
- (2) 実施機関は、本件請求に係る行政文書を「『旧江ノ島水族館跡地』に係る不動産鑑定評価書」（以下「本件文書（1）」という。）及び「上記鑑定依頼に関する

る不動産鑑定士からの平成21年8月28日国土交通省ガイドラインにある「確認書」（以下「本件文書（2）」という。）と特定した。

- (3) 実施機関は同年3月12日付けで異議申立人に対し、本件請求文書について行政文書公開拒否決定処分（以下「本件処分」という。）を行った。
- (4) 異議申立人は同月21日付けで、実施機関に対し本件処分の取消しを求める異議申立てを行った。
- (5) 実施機関は同年5月18日付けで、藤沢市情報公開審査会（以下「審査会」という。）に対し条例第18条の規定により、本件異議申立てについて諮問した。

3 異議申立人の主張要旨

(1) 異議申立ての趣旨

異議申立ての趣旨は、本件処分の取消しを求める、というものである。

(2) 異議申立ての理由

異議申立人は、異議申立書、意見書で以下のとおりの主張をしている。

ア 実施機関の2012年(平成24年)3月12日付け行政文書公開拒否決定通知書の拒否する理由の中で、「しかし、取得が困難となった場合の事業に関する情報は、本市が関与することができない情報となることから、当該土地に関するすべての情報を非公開とします。」とあることから今回請求されている不動産鑑定評価書は、公開することができません。」とするが、「市が関与することができない情報」との文言で、藤沢市の意思形成のプロセスに係る一次情報を素朴に‘未成熟’情報として一括処理し、非公開としてしまうことは、市政に対する市民の不信感を誘発することにもなりかねない。

公開を求める公文書の件名なり内容に行政側が縛られることになると、公開請求の多くが「非公開」と結論づけられるおそれが強く、このことが情報公開制を後退させる原因にもなりかねない。契約の成立に至らなかった不動産の評価に関する情報は、用地取得に関する藤沢市の実質的方針の当否についての検討の機会を納税者たる市民に保障するという点において、成約価格の公開に劣らない公益性を有している。

審査会2011年(平成23年)11月8日付け答申第30号5頁では「ウ本件文書における譲渡予定価額については、私人間の土地の売買に係る情報であることから、個人の財産・収入状況及び法人等の権利に配慮した実施機関の判断にも一定の合理性は認められるが、あくまでも予定価額であり、また、不動産に関わる一般的な取引価額については、特別な事情がある場合を

除いて概ね当該不動産の客観的条件や取引状況からおおよその見当をつけることができるので、公開することにより、個人の権利利益を害するおそれ及び法人等の正当な利益を害するおそれがあるとは認められない。」とする。実施機関は譲渡予定価額を非公開し続けるが、当該情報公開請求の不動産鑑定評価書の鑑定価額は譲渡予定価額と同様に個人の権利利益を害するおそれ及び法人等の正当な利益を害するおそれがあるとは認められず条例第6条第2号による非公開は不当である。

イ 2012年（平成24年）6月29日付け非公開理由説明書4頁下から8行目では「しかしながら、本件の不動産鑑定書については、前述のとおり、事業用地として取得しないこととなった土地に係る鑑定評価額を求めたものであり、取得しないこととなった時点で、保護すべき法人の保有する資産の価値に関する情報となり、その鑑定評価額に係る情報の説明責任はなく、また、当該資産の価値に関する情報は、本来非公開の会社の資産状況であることから、条例第6条第2号の法人等に関する情報として保護するため、非公開とすることは不当ではない。」とするが、不動産鑑定の目的は、売り手・買い手の主観的事情に左右されるものではなく、対象地の最有効利用を前提とする客観的評価であるので、不動産鑑定評価書の情報公開結果が事案・実施機関により差があることは不合理であり、今回の処分が公開拒否決定であることは不当である。

以上のとおり、「異議申立てに係る処分を取消す」との答申を求める。

4 実施機関の主張要旨

実施機関は、非公開理由説明書で、以下のとおりの主張をしている。

取得が完了している用地であれば確定した情報で公金支出の説明責任として、その価格の決定に関する鑑定書等は、公開するが、今回の請求文書は、用地取得が困難となり、用地取得契約が解除された用地で、公社・市の情報というよりも法人・個人の情報である。

よって、条例第6条第2号により、営業・販売活動に関する情報、経理に関する情報で、法人の正当な利益を害するおそれがあるものとして、公開することができない。

また、未確定の情報で、特定の者に不利益を及ぼすおそれがある情報として、条例第6条第3号により公開することができない。

異議申立人は、異議申立ての理由として「藤沢市の意思形成のプロセスに係る一次情報を素朴に‘未成熟’情報として一括処理し、非公開としてしまうことは、

市政に対する市民の不信感を誘発することにもなりかねない」ことを挙げている。

公共事業用地の所在地番，評価額その他の当該土地に関するすべての情報については，その取得が完了するまでの間は，未確定の段階の情報が確定されたものと誤解され，市民の間に混乱を生じさせるおそれがあるもの，又は投機を助長するなど特定の者に不当に利益を与え，若しくは不利益を及ぼすおそれがある情報であるとの理由から条例第6条第3号に規定する情報に該当し，非公開としている。

しかしながら，本件請求に係る事業用地（以下「本件事業用地」という。）については，先行取得を依頼した市からの依頼に基づき取得を取りやめたものであり，その取りやめを決定した時点において，公金等（先行取得に伴い実施機関が支出する金は，公金には該当しないが，将来的に市が公金を支出して実施機関から取得することが予定されていることから「公金等」という。）の支出に関する未確定情報としての意味を喪失し，もっぱら本件事業用地の所有者の財産に関する情報となることから，当該所有者に関する情報（本件にあっては所有者が法人であることから条例第6条第2号に該当）として保護する必要がある，との理由により非公開としているもので，異議申立人の主張するように単に未成熟情報として一括して非公開としたものではない。

次に異議申立人は，二点目の理由として「契約の成立に至らなかった不動産の評価に関する情報は，用地取得に関する藤沢市の実質的方針の当否についての検討の機会を納税者たる市民に保障するという点において，成約価格の公開に劣らない公益性を有している」ことを挙げている。

前述したように本件事業用地取得の取りやめは，市からの依頼に基づき決定したものであり，異議申立人が主張するように，不動産の評価に関する情報が用地取得に関する藤沢市の実質的方針の当否に何ら影響を与えているものではない。

また，公金等を支出して事業用地を取得した場合には，その代金の受領に関する情報等については，当該用地所有者であった個人又は法人等の財産・収入状況に関する情報であることから，本来保護すべき情報であり非公開とされるものであるが，公金等を支出してどのような土地を取得したかという情報は，説明責任のある事項であり，当該情報を非公開とすることにより保護される利益より，説明責任を果たす利益が優越するとの判断から，当該事業用地に関する情報を公開している。

しかしながら，本件事業用地については，取得しないこととなった時点において公金等の支出が行われないことが明白であることから，当該事業用地に係る情報を公開することについて実施機関に何ら説明責任はなく，仮に本件評価額を公

開した場合には、その額が当該土地の価格として限定されることにより、将来において行われるであろう民間の自由な交渉による取引を阻害する要因となり、当該土地の所有者である法人の正当な利益を害するおそれもあることから、当該情報の公開が本来公開対象である成約価格の公開に劣らない公益性はない。

次に異議申立人は、2011年(平成23年)11月8日付け審査会答申第30号第5項第2号ウを引用して「実施機関は譲渡予定価額を非公開し続けるが、当該情報公開請求の不動産鑑定評価書の鑑定評価額は譲渡予定額と同様に個人の権利利益を害するおそれ及び法人等の正当な利益を害するおそれがあるとまでは認められず条例第6条第2号による非公開は不当である」と主張している。

同答申によって公開すべきとされた譲渡予定価額は、公有地の拡大の推進に関する法律第4条の規定による土地有償譲渡届出書に記載されたもので、有償譲渡をしようとする民間の当事者間において合意したあくまでも予定価格であり、また、当該不動産の価格がおおよそ見当がつくものであることから、公開することにより個人の権利利益を害するおそれ及び法人等の正当な利益を害するおそれがあるとまでは認められない、との理由から公開すべきとされたものである。

しかしながら、本件請求の不動産鑑定評価書については、前述のとおり、事業用地として取得しないこととなった土地に係る鑑定評価額を求めたものであり、用地取得しないこととなった時点で、保護すべき法人の保有する資産の価値に関する情報となり、その鑑定評価額に係る情報の説明責任はない。また、当該資産の価値に関する情報は、本来非公開の会社の資産状況であることから、条例第6条第2号の法人等に関する情報として保護するため、非公開とすることは不当ではない。

以上のとおり、異議申立人の主張には理由がないから、本件異議申立ては棄却されるべきである。

5 審査会の判断

(1) 本件異議申立てに係る文書について

本件請求文書のうち本件異議申立てに係る対象文書は「『旧江ノ島水族館跡地』に係る不動産鑑定評価書」である。

(2) 本件文書(1)について

藤沢市の片瀬江ノ島駅前地区再整備計画に基づき、藤沢市から実施機関に対し、本件事業用地の先行取得を依頼されたことを受けて、実施機関が用地取得の基礎資料として、不動産鑑定業者に依頼して作成された不動産鑑定評価書である。

(3) 条例第6条第2号及び第3号の該当性について

実施機関は、本件文書（1）は条例第6条第2号及び第3号に該当するとして、公開拒否決定処分を行ったことから、以下、その該当性について検討する。

ア 条例第6条本文は、「実施機関は、公開請求があったときは、公開請求に係る行政文書に次の各号に掲げる情報（中略）のいずれかが記録されている場合を除き、公開請求をしたもの（中略）に対し、当該公開請求に係る行政文書を公開しなければならない。」と規定しつつ、同条第2号において、「法人その他の団体（中略）に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、公開することにより当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの。」については、公開しなければならないとはしていない。

イ 実施機関は、本件事業用地は実施機関による用地取得が取りやめになったことにより、当該土地の情報は公金等の支出を伴わないことから、実施機関が説明責任を負う情報ではなくなり、当該土地の所有者である法人の財産に関する情報に該当し、条例第6条第2号に該当する、と主張している。

ウ 条例第6条本文に続き、同条第3号において、「実施機関内部若しくは実施機関相互（中略）における審議、検討又は協議に関する情報であって、公開することにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に市民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え、若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもの」については、公開しなければならないとはしていない。

エ 実施機関は、公共事業用地に関するすべての情報は、用地取得が完了するまでの間は未確定の段階の情報が確定されたものと誤解され、市民の間に混乱を生じさせるおそれがあるもの、又は投機を助長するなど特定の者に不当に利益を与え、若しくは不利益を及ぼすおそれがあり、条例第6条第3号に該当する、と主張している。

オ 実施機関は、本件文書（1）全体が条例第6条第2号及び第3号に該当し、非公開とすべきであると主張しているが、当審査会としては、次のとおり判断する。

(ア) 不動産鑑定評価書は、その内容によっては、公開することによって鑑定の対象となる不動産の所有者及び評価を行ったもの、並びに当該土地に係る利害関係者に著しい不利益を招く場合もあり、いかなるときでもそのすべてが公開となるものとはいえない。

(イ) しかしながら、本件文書の場合、当該土地の所在地及び所有者はすでに公になっており、非公開とする理由は見当たらないほか、鑑定評価額についても、特殊な鑑定方法がとられている場合に該当するような、鑑定を行ったもののノウハウにあたる情報とは認められない。

その他の部分についても、後述する法人の印影等を除いては、特段、所有者、鑑定を行った法人及び不動産鑑定士、その他当該土地の利害関係者に不利益を及ぼす法的保護に値する蓋然性は認められない。

(ウ) また、実施機関は、公共事業用地に関するすべての情報は、用地取得が完了するまでの間は未確定の段階の情報が確定されたものと誤解され、市民の間に混乱を生じさせるおそれがあり、又は投機を助長するなど特定の者に不当に利益を与え、若しくは不利益を及ぼすおそれがあるものとして、条例第6条第3号に該当する、と主張しているが、非公開の判断は、その非公開とする部分ごとに条例に照らし、個別に行われるべきであって、土地の取得が完了していないことをもって、公共事業用地に関する情報すべてについて条例第6条第3号に該当する理由とするのは失当であるとともに、本件請求文書について、条例第6条第3号に該当するおそれは認められない。

(エ) 法人及び法人代表者の印影について

本件文書(1)には、不動産鑑定を行った業者である法人の印影及び法人代表者の印影が記録されている。これらの印影を公開すると、第三者に偽造されるなどのおそれがあり、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。

(オ) 不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の署名及び印影について

不動産鑑定士の資格は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。以下「鑑定評価法」という。)第4条の規定のとおり、不動産鑑定士試験に合格した者であって、実務修習を修了し、国土交通大臣の確認を受けたものが有する資格である。また、同法第15条では「不動産鑑定士となる資格を有する者が、不動産鑑定士となるには、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に、氏名、生年月日、住所その他国土交通省令で定める事項の登録を受けなければならない。」とされている。

さらに、同法第22条第1項では「不動産鑑定業を営もうとする者は、二以上の都道府県に事務所を設ける者にあつては国土交通省に、その他の者にあつてはその事務所の所在地の属する都道府県に備える不動産

鑑定業者登録簿に登録を受けなければならない。」とあり、登録の際には、同法第23条第1項第4号のとおり、事務所ごとの専任の不動産鑑定士の氏名を記載しなければならない。また、同法第31条第1項のとおり、国土交通大臣及び都道府県知事は不動産鑑定業者登録簿等を公衆の閲覧に供さなければならない。

不動産鑑定士の業務の目的は、同法第1条によれば、土地等の適正な価格の形成に資するところであり、また、その責務は同法第5条において、良心に従い、誠実に不動産鑑定評価の業務を行うとともに、不動産鑑定士の信用を傷つけるような行為をしてはならない、とされ、同法第40条には、不動産鑑定士が不当又は不正な鑑定評価等を行った場合には、国土交通大臣によって懲戒処分が課される旨が規定されている。

また、同法第39条第2項によって、不動産鑑定士は、鑑定を行った不動産の鑑定評価書に資格を表示し、署名押印しなければならないことが義務づけられている。

以上のとおり不動産鑑定士の資格は、法に基づき得られる資格であり、不動産鑑定士は鑑定評価を行うにあたり、その資格を得た者にのみ課される責務を有するとともに、また、その資格の名の下に行われる鑑定評価は、法に基づく登録を受け、公衆の閲覧に供された不動産鑑定士によって、業として行われているものであるといえる。

よって、不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の署名及び印影は、事業を営む個人の事業に関する情報といえる。

一方、不動産鑑定士の氏名は先述のとおり不動産鑑定業者登録簿に登録され、公衆の閲覧に供されていることから、不動産鑑定士の氏名を公開することは、不動産鑑定士の業務に支障を与えるものではない。

しかし、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の署名及び印影は、不動産鑑定評価書の作成に際し、その記載が鑑定評価法によって義務づけられており、これは資格のある不動産鑑定士が鑑定した旨を証明するものである。不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の署名及び印影を公開することによって、署名及び印影を偽造し、そして不動産鑑定評価書そのものを偽造し、悪用することが可能となるおそれがあり、不動産鑑定士として事業を営む個人及び不動産鑑定業者である法人の権利、競争上の地位その他正当な権利を害するおそれがある。

(4) 結論

以上のことから、異議申立ての対象文書については、対象文書のうち1頁の

法人及び法人代表者の印影，27頁不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の署名及び印影は，条例第6条第2号に該当し，非公開とした実施機関の処分は妥当であるが，その余の部分は，条例第6条第2号及び第3号に該当しないと判断する。

よって，「1 審査会の結論」のとおり判断する。

6 審査会の処理経過

当審査会の処理経過は，別紙のとおりである。

以 上

審査会の処理経過

年 月 日	処 理 内 容 等
2012. 2.27	・ 行政文書公開請求書受付
3.12	・ 行政文書公開拒否決定処分
3.21	・ 行政文書公開異議申立書受理
5.18	・ 土地開発公社から審査会へ諮問書の提出
5.23	・ 審査会から土地開発公社へ非公開理由説明書の提出要請
6.29	・ 土地開発公社から審査会へ非公開理由説明書の提出
7. 6	・ 審査会から異議申立人へ非公開理由説明書の写しの送付
7.10	・ 異議申立人から審査会へ意見書の提出
7.11	・ 審査会から土地開発公社へ異議申立人の意見書の写しの送付
8. 8	・ 審査会から土地開発公社へ対象文書の提出要請
8.14	・ 土地開発公社から審査会へ対象文書の提出
8.23	・ 実施機関への意見聴取
9. 6	・ 異議申立人への意見聴取
10.25	・ 審議及び答申

第14期藤沢市情報公開審査会委員名簿

(任期：2012年2月1日～2014年1月31日)

氏 名	役 職 名 等
◎ 安富 潔	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
○ 小澤 弘子	弁護士
青木 孝	弁護士
中津川 彰	弁護士
金井 恵里可	文教大学国際学部准教授

◎会長 ○職務代理者