

報 道 資 料

平成 23 年 1 2 月 1 9 日
総 務 部 総 務 課
県政情報係 新谷、原田
直通 0742-27-8348
庁内内線 2349、2344

奈良県情報公開審査会の第 132 号答申について

行政文書の一部開示決定に対する異議申立てについての諮問第 140 号事案に関して、下記のとおり、奈良県情報公開審査会から奈良県知事に対して答申されましたのでお知らせします。

記

1 答申の概要

- ◎ 答 申：平成 23 年 1 2 月 1 6 日
- ◎ 実 施 機 関：くらし創造部 景観・環境局 風致景観課
- ◎ 対 象 行 政 文 書：平成 14 年度から平成 18 年度までの古都基準地（参考地）に係る不動産鑑定評価書（奈良市内分）
- ◎ 諮問に係る処分と理由
 - 決 定：一部開示決定
 - 不 開 示 部 分：ア 平成 19 年度の「古都参考地の不動産鑑定評価書」（奈良市内分）
 - イ 不動産鑑定評価書のうち次の部分
 - (ア) 鑑定評価額並びに鑑定評価額を導くための単価、補正係数、補正事項、想定係数及び想定事項
 - (イ) 取引事例に関する情報（市町村名を除く。）
 - 不 開 示 理 由：ア 上記不開示部分のア
当該文書の作成又は取得をしていないため
 - イ 上記不開示部分のイの(ア)
条例第 7 条第 5 号に該当
県の機関の内部における審議、検討に関する情報であって、公にすることにより不当に県民等の間に混乱を生じさせるおそれがあるため
条例第 7 条第 6 号に該当（平成 17 年度以降の文書に限る。）
県の機関が行う事務又は事業に関する情報であって、公にすることにより当該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ため
 - ウ 上記不開示部分のイの(イ)
条例第 7 条第 2 号に該当
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ため
条例第 7 条第 3 号に該当
法人又は事業を営む個人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ため
- ◎ 審 査 会 の 結 論：実施機関は、異議申立ての対象となった情報のうち、取引事例に関する情報に係る次に掲げる部分を除き開示すべきである。
 - 1 取引事例地の所在（市町村名を除く。）、地積及び取引時点
 - 2 時点修正率（月率を除く。）及び時点修正率を算出するための月数等
 - 3 取引事例地に係る接面道路の方位、種類、名称及び幅員並びに搬出地点及び搬出距離
 - 4 取引事例地に係る最寄り駅の名称、最寄り駅からの方位及び最寄り駅からの距離（他の記述から最寄り駅の名称が推測される場合に限る。）並びに取引事例地の所在を示した位置図
 - 5 取引価格
 - 6 周辺地域の状況に係る記述
- ◎ 判 断 理 由：
 - 1 本件行政文書について
本件行政文書は、古都保存法に基づく土地買入れに係る買入価格を決定する過程において、判定委員会が当該買入価格の妥当性を審議する際に規準としている古都基準地（参考地）の価格を決定するために、実施機関が不動産鑑定士に当該古都基準地（参考地）の鑑定評価を依頼し、取得した不動産鑑定評価書である。
 - 2 条例第 7 条第 2 号該当性について
条例第 7 条第 2 号本文は、「個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの」を原則として不開示情報とする旨規定している。すなわち、本号にいう「個人に関する情報」とは、氏名、住所のほか、思想、信条、職業、収入、資産、家族関係等個人に関する一切の情報をいうものである。
同号ただし書は、同号本文に該当する情報であっても、「ア 法令等の規定により又は慣行として公にされ、又は公にすることが予定されている情報」、「イ 人の生命、健康、生活又は財産を保護するため、公にすることが必要であると認められる情報」、「ウ 当該個人が公務員等である場合において、当該情報がその職務の遂行に係る情報であるときは、当該情報のうち、当該公務員等の職及び当該職務遂行の内容に

係る部分」のいずれかに該当する情報については、同号の不開示情報から除外することとしている。

取引事例に関する情報は、不動産鑑定士が取引事例比較法等によって古都基準地（参考地）の鑑定評価額を算出するために用いた土地取引の事例に関する情報である。

実施機関は、当該取引事例に関する情報のうち、市町村名を除いた情報については、当該事例に係る取引が個人に関わるものである場合には、条例第7条第2号に該当することとしている。

そこで、当審査会が見分したところ、取引事例に関する情報は、次の（1）から（6）まで及び（8）のとおり分類することができ、以下当該分類に沿って検討する。

- (1) 取引事例地の所在（市町村名を除く。）、地積及び取引時点
不動産登記簿には、土地の地番ごとに、権利者の住所及び氏名、地積、登記原因年月日等が記載されており、一般の閲覧に供されている。
このため、取引事例地の所在、地積及び取引時点が公になると、不動産登記簿に記載された情報と照合することにより、取引当事者が特定されるおそれがあることから、これらの情報は、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情報であり、条例第7条第2号本文に掲げる情報に該当する。
 - (2) 時点修正率（月率を除く。）及び時点修正率を算出するための月数等
時点修正率は、取引事例に係る取引時点から鑑定評価時点までの間の価格の変動を表すものであり、地価公示における標準地及び都道府県地価調査における基準地の変動率等に基づいて、不動産鑑定士が算出したものである。時点修正率（月率を除く。）及び時点修正率を算出するための月数等が公になると、取引時点が推測され、ひいては、取引当事者が特定されるおそれがあることから、これらの情報は、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情報であり、条例第7条第2号本文に掲げる情報に該当する。
 - (3) 取引事例地に係る接面道路の方位、種類、名称及び幅員並びに搬出地点及び搬出距離
これらの情報は、取引事例地に係る接面道路に関する具体的な記述で、取引事例地の所在に関するものであり、これらの情報が公になると、取引事例地が特定され、ひいては、取引当事者が特定されるおそれがあることから、これらの情報は、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情報であり、条例第7条第2号本文に掲げる情報に該当する。
 - (4) 取引事例地に係る最寄り駅の名称、最寄り駅からの方位及び最寄り駅からの距離（他の記述から最寄り駅の名称が推測される場合に限る。）並びに取引事例地の所在を示した位置図
これらの情報は、取引事例地の所在に関するものであり、これらの情報が公になると、取引事例地が特定され、ひいては、取引当事者が特定されるおそれがあることから、これらの情報は、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情報であり、条例第7条第2号本文に掲げる情報に該当する。
 - (5) 取引価格
取引価格は、取引事例地に係る1平方メートル当たりの単価であり、取引当事者の財産に関する情報である。これが公になると、当該取引事例地の近隣者、不動産取引関係者等であれば、取引事例地を特定できるおそれを否定できないことから、取引価格は、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情報であり、条例第7条第2号本文に掲げる情報に該当する。
 - (6) 周辺地域の状況に係る記述
周辺地域の状況に係る記述は、取引事例地を含む周辺地域の土地の利用の状況を記載したものである。
周辺地域の状況に係る記述は、取引事例地の所在に関するものであり、これが公になると、取引事例地が特定され、ひいては、取引当事者が特定されるおそれがあることから、周辺地域の状況に係る記述は、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情報であり、条例第7条第2号本文に掲げる情報に該当する。
 - (7) 条例第7条第2号ただし書該当性
（1）から（6）までの取引事例に関する情報は、これらを公にする法令等の規定も慣行もないことから、条例第7条第2号ただし書アに該当せず、また、同号ただし書イ及びウのいずれにも該当しない情報であり、条例第7条第2号の不開示情報に該当する。
 - (8) （1）から（6）まで以外の取引事例に関する情報
これらの情報は、取引事例地の地目、最寄り駅からの距離（他の記述から最寄り駅の名称が推測される場合を除く。）、接道状況（無道路地、中間画地、角地等）、接面道路の舗装状況、接面道路との高低差、土地利用規制の種類、土地の利用状況、土地の形状、気象に係る記述、標高、傾斜、山腹・山麓の別、宅地化の影響に係る記述、時点修正の算定方法に係る記述、事情補正率、取引事情に係る記述、建付減価補正率及び建付減価に係る記述であるが、（1）から（6）までの情報が明らかにされない限り、これらの情報のみによっては、取引事例地が特定されるおそれはなく、したがって、特定の個人を識別することができる情報とは認められないため、条例第7条第2号の不開示情報に該当しない。
- 3 条例第7条第3号該当性について
条例第7条第3号は、「法人その他の団体（国、独立行政法人等、地方公共団体及び地方独立行政法人を除く。以下「法人等」という。）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、「ア公にすることにより、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」を不開示情報とする旨規定している。
実施機関は、取引事例に関する情報のうち、市町村名を除いた情報については、当該事例に係る取引が法人等又は事業を営む個人に関わるものである場合には、条例第7条第3号アに該当することとしているので、以下検討する。
法人等又は事業を営む個人にとっては、土地取引の状況は、経営方針又は資産状況の実態を示す情報であり、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。したがって、2の（1）から（6）までの情報が公になると、取引当事者が特定され、当該取引当事者である法人等又は事業を営む個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められることから、これらの情報は、条例第7条第3号アに該当する。

また、これらの情報は、人の生命、健康、生活又は財産を保護するために、公にする必要のある情報とは認められないので、条例第7条第3号ただし書に該当しない。

しかし、2の(8)の情報については、これらの情報が明らかになっても、取引当事者が特定されないことから、取引当事者である法人等又は事業を営む個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるとは認められないため、条例第7条第3号アの不開示情報に該当しない。

4 条例第7条第5号該当性について

条例第7条第5号は、「県の機関並びに国、独立行政法人等、他の地方公共団体及び地方独立行政法人の内部又は相互間における審議、検討又は協議に関する情報であって、公に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、不当に県民等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」を不開示情報とする旨規定している。

実施機関は、古都基準地(参考地)の鑑定評価額並びに当該鑑定評価額を導くための単価、補正係数、補正事項、想定係数及び想定事項(以下「鑑定評価額等」という。)については、公にすることにより不当に県民等の間に混乱を生じさせるおそれがあることから、条例第7条第5号に該当するとしているので、以下検討する。

条例第7条第5号に規定する「不当に県民等の間に混乱を生じさせるおそれ」は、未成熟な情報や事実関係の確認が不十分な情報などを公にすることにより、県民等の誤解や憶測を招き、不当に県民等の間に混乱を生じさせるおそれがある場合をいい、また、「不当に」とは、当該情報を公にすることの公益性を考慮してもなお、県民等の間に混乱が看過し得ない程度のものを意味する。

しかし、鑑定評価額等は、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼して得られた情報であり、また、古都基準地(参考地)の価格は、当該鑑定評価額に基づいて決定された買入価格の妥当性の審議の際の規準となるものであり、いずれも審議の過程の未成熟な情報又は事実関係の確認が不十分な情報とは言えない。

また、古都基準地(参考地)の価格は、実施機関が主張するように、地価公示や都道府県地価調査のように一般の土地取引の指標となるべきものではないが、古都基準地(参考地)の鑑定評価額が公になり、ひいては古都基準地(参考地)の価格が明らかになっても、不当に、当該価格が一般の土地取引の指標であると県民等が誤解し、混乱が生じるおそれがあるとは認められない。

したがって、鑑定評価額等は、条例第7条第5号には該当しない。

5 条例第7条第6号該当性について

条例第7条第6号は、「県の機関又は国、独立行政法人等、他の地方公共団体若しくは地方独立行政法人が行う事務又は事業に関する情報であって」(前段)、「公にすることにより、次に掲げるおそれその他当該事務又は事業の性質上、当該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」(後段)を不開示情報とする旨規定している。

実施機関は、平成17年度以降の本件行政文書に係る鑑定評価額等については、条例第7条第6号に該当するとしているので、以下検討する。

条例第7条第6号に規定する「事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれ」の「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要求される。

実施機関は、平成17年度以降、買入予定地の鑑定評価を行う不動産鑑定士は古都基準地(参考地)の価格を参考としなくて鑑定評価を行うこととしたが、古都基準地(参考地)の鑑定評価額が公になると、古都基準地(参考地)の価格が明らかになり、公正な鑑定評価を行うことができなくなると主張している。

しかし、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)に基づき資格を与えられた専門家であり、国土交通省が定めた不動産鑑定評価についての統一的基準である不動産鑑定評価基準に準拠して、自らの責任で鑑定評価を行うのであるから、鑑定評価の際に鑑定評価額等を知ったからといって、公正な鑑定評価を行うことができなくなるとおそれがあるとは認められない。

したがって、平成17年度以降の本件行政文書に係る鑑定評価額等は、条例第7条第6号に該当しない。

2 事案の経緯

① 開示請求	平成23年	3月	9日		
② 決定	平成23年	4月	6日	付けで一部開示決定	
③ 異議申立て	平成23年	4月	28日		
④ 諮問	平成23年	5月	10日		
⑤ 経過	平成23年	9月	5日	第147回審査会	審議
	平成23年	10月	4日	第148回審査会	審議
	平成23年	11月	15日	第149回審査会	審議
	平成23年	12月	13日	第150回審査会	審議