

答 申

第1 審査会の結論

実施機関の決定は妥当である。

第2 諮問事案の概要

1 行政文書の開示請求

異議申立人は、平成18年7月31日、奈良県情報公開条例（平成13年3月奈良県条例第38号。以下「条例」という。）第6条第1項の規定に基づき、奈良県知事（以下「実施機関」という。）に対し、「土木部の用地買収に係る土地価格算定書類」JR奈良駅連続立体街路事業の開示請求（以下「本件開示請求」という。）を行った。

2 実施機関の決定

平成18年9月28日、実施機関は、本件開示請求に対応する行政文書として、「JR奈良駅連続立体街路事業の用地買収に係る宅地価格評定表、宅地価格比準総括表、事例カード及び不動産鑑定評価書（又は意見書）」（以下「本件行政文書」という。）を特定した上で、次の「（1）開示しないことと決定した部分」を除いて開示する旨の行政文書の一部開示決定（以下「本件決定」という。）を行い、次の「（2）開示しない理由」を付して、異議申立人に通知した。

（1） 開示しないことと決定した部分（以下「本件不開示情報」という。）

ア 「宅地価格評定表」、「宅地価格比準総括表」及び「事例カード」のうち、下記の部分

（ア） 買収する土地の価格を算定するための価格及び数値（時点修正率を除く。）

（イ） 基準地の所在地（市町村名を除く。）、所在を示す地図その他基準地の所在が特定される情報

イ 「不動産鑑定評価書」（又は「意見書」）のうち、下記の部分

（ア） 鑑定評価額及び鑑定評価額を算定するための金額（取引価格を除く。）

（イ） 評価対象地及び標準画地の所在地（市町村名を除く。）その他それらの所在が特定される情報

（ウ） 取引事例に関する情報（市町村名を除く。）

（2） 開示しない理由

条例第7条第6号に該当

県の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ため

イの(ウ)については、条例第7条第2号又は第3号にも該当

条例第7条第2号

個人に関する情報であって、所在地等により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

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

3 異議申立て

異議申立人は、平成18年11月24日、本件決定を不服として、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定に基づき、実施機関に対し、本件決定の取消しを求める異議申立てを行った。

4 諮問

平成18年12月6日、実施機関は、条例第19条の規定に基づき、奈良県情報公開審査会（以下「当審査会」という。）に対して、当該異議申立てに係る諮問を行った。

第3 異議申立人の主張要旨

1 異議申立ての趣旨

非公開を取り消し、公開すること。

2 異議申立ての理由

違法、不当、不正、犯罪隠しだ。

第4 実施機関の説明要旨

実施機関が、理由説明書等において説明している本件決定の理由は、おおむね次のとおりである。

1 本件行政文書について

実施機関においては、平成22年に行われる平城遷都1300年記念事業に合わせ、

県都奈良市の新たな玄関口を創出するため、ＪＲ奈良駅付近連続立体交差事業を推進しているところである。本件対象文書は、当該事業を所掌するＪＲ奈良駅連続立体・街路事務所が、事業用地取得のために作成した文書及び作成を依頼し、取得した文書である。

実施機関の土木事業において事業用地を買収する場合は、奈良県の公共用地の取得に伴う損失補償基準、用地事務処理要領、土地評価事務処理要領等によりこれらの事務を執り行っている。

買収対象地の土地評価は、土地評価事務処理要領に基づき標準地比準評価法によることとしている。これは、買収対象地の存する同一の状況にある地域において価格比準の基準となる標準地の評価額を求め、当該標準地の評価額からの比準により買収価格を算定するものである。具体的には、標準地の評価額を取引事例比較法、地価公示価格、国土利用計画法施行令第９条に規定する基準地価格により、又は不動産鑑定評価額を参考にして求め、次に標準地と買収対象地のそれぞれの個別的要因の状態等を比較して、国土交通省が作成した土地価格比準表を用いて格差率を算定した上、標準地の評価額に当該格差率及び時点修正率を乗じて買収価格を算定するものである。

本件行政文書のうち、事例カードは、基準地（標準地のことをいう。以下同じ。）及び買収対象地のそれぞれ個別的要因の状態等について調査作成したものであり、宅地価格比準総括表は、事例カードを基に基準地と買収対象地との個別的要因の格差率及び時点修正率を算定した書類である。宅地価格評定表は、宅地価格比準総括表を基に基準地の価格に格差率や時点修正率を乗じて買収単価を求め、買収対象地の面積に応じて買収価格を評定する書類である。

なお、本件行政文書において不開示とした部分は、次のとおりである。

(1) 宅地価格評定表

基準地の価格（不動産鑑定評価額）、個別的要因の比較（格差率）、比準価格

(2) 宅地価格比準総括表

基準地の所在（市町村名を除く。）、地番、地目（台帳、現況）及び面積、個別的要因比準表の街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件、その他条件及び画地条件のそれぞれの格差率の内訳と計、各条件の格差率の相乗積。ただし、一部の宅地価格比準総括表では、(1) の記載項目と重複記載されているので、基準地価格（不動産鑑定評価額）、比準価格

(3) 事例カード

基準地の所在地、現況地目、交通接近条件（最寄駅への接近性、商店街公共施設等との接近の程度）、画地条件の一部（地積、間口、奥行）、事例地の位置図

(4) 不動産鑑定評価書（意見書を含む。以下同じ。）

鑑定評価額及び鑑定評価額を算定するための単価（標準画地価格、比準価格、規準価格等）、評価対象地及び標準画地の所在地（市町村名を除く。）その他これらの所在が特定される情報（地目、地積、間口、奥行、所有者、接近条件、位置図、地積測量図、現況写真等）、取引事例に関する情報（所在地（市町村名を除く。）、取引価格、取引時点、街路条件・接近条件・画地条件等の記述、事情補正率・時点修正率等の数値）、標準画地収益価格を算定するための情報

2 条例第7条第6号の該当性について

本件対象文書に記載された情報は、公共事業に係る用地買収事務に関する情報であり、県の機関が行う事務に関する情報に該当する。

用地買収事務は、当該事務の性質上、継続的に反復される事務であり、前例についての情報に対する関心が高く、その情報が今後の用地買収事務に与える影響は大きい。

特に、本件不開示情報は、用地買収事務における買収用地価格算定の中心となるもっとも具体的実質的な情報である。買収価格そのものは算定結果なので誤解の余地のない明確な情報だと考えられるが、本件不開示情報については、算定過程における情報であるため、さまざまなとらえ方が可能であり、誤った解釈をされる可能性がある。

実施機関の土地評価事務処理要領や、国土交通省作成の土地価格比準表は公表されているものの、本件不開示情報（実際の標準地の所在地や価格算定過程において用いられた数値等）までを開示することになると、今後の用地買収に係る土地所有者等は、十分な理解のないままに、開示された買収価格算定内容を自分の所有地に適用することにより、余計な思いこみや固定観念にとらわれてしまう可能性がある。

さらに、実施機関が提示する価格が、土地所有者等が独自に推定した価格を下回っている場合には、土地所有者等は自分の考えに固執し、実施機関の買収価格算定についての説明を受け入れなくなることが予想される。このような事態の発生は、実施機関の用地買収事務の適正な遂行にとって、大きな支障となると考えられる。

また、不動産鑑定評価書の取引事例に関する情報については、奈良県不動産鑑定士協会のアンケート調査、鑑定士独自の情報源からの提供等により、鑑定士が入手している情報であるが、一般に公開されることは想定していないため、情報公開により開示されることとなると、情報収集に協力してもらえなくなり、取引事例の入手が困難になることが想定される。取引事例なしでは鑑定評価書の作成は不可能であり、実施機関としても鑑定評価がないと標準地の評価が非常に困難となり、実施機関の用地買収事務の適正な遂行にとって、大きな支障となると考えられる。

したがって、本件不開示情報は、条例第7条第6号の「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」に該当すると判断する。

3 条例第7条第2号の該当性について

不動産鑑定評価書の取引事例が個人の所有地に係る場合については、それらの土地を特定する情報により特定の個人を識別することができるものであるため、本号の個人情報に該当する。

取引価格については、売主・買主の合意に基づいて成立した価格であり、実施機関の買収価格のように一般人であればおおよその見当をつけることができるものではないため、公表することが予定されているものとはいえず、さらに、その土地が売買されたという事実についても、実施機関の用地買収のように必ず速やかに登記されるものとはいえないため、本号アの除外規定には該当しない。

4 条例第7条第3号の該当性について

不動産鑑定評価書の取引事例が法人等の所有地に係る場合については、法人の資産、営業に関わる情報であり、公にすることにより当該法人の正当な利益を害するおそれがあることから、本号イの不開示情報に該当する。

5 その他

異議申立人が実施機関の用地買収に関する文書（本件行政文書と同種の文書を含む。）の開示を請求し、実施機関が一部を開示する処分を行ったところ、その処分のうち非開示の部分の取消しを求めて提訴した事案につき、平成17年10月11日最高裁判所判決においては、本件不開示情報と同種の部分について、「買収対象地の買収単価の決定のために参考とされた情報及び買収対象地等の価格の鑑定評価に関する情報であり、……これらの情報を開示することとなれば、買収価格又は補償価格を適正に決定するための有益な情報を得難くなり、ひいては、将来の県の用地買収事務における適正な買収価格及び補償価格の決定に著しい支障が生ずるおそれがあるものとして」原審の判断を是認しているところであり、本件決定は、この判示に沿ったものである。

第5 審査会の判断理由

当審査会は、本件事案について審査した結果、次のとおり判断する。

1 基本的な考え方

条例は、その第1条にあるように、県政に対する県民の理解と信頼を深め、県民の県政への参加を促進し、もって県民の知る権利への理解を深めつつ、県の有するその諸活動を県民に説明する責務が全うされるようにするとともに、公正で開かれた県民本位の県政を一層推進することを目的として制定されたものであり、その解釈・運用に当たっては、県民の行政文書開示請求権を十分尊重する見地から行わなければならない。

しかし、この行政文書開示請求権も絶対的で無制限な権利ではなく、個人、法人等の権利利益や、公共安全、公共の利益等も適切に保護すべき必要があり、開示しないことに合理的な理由がある情報を不開示情報として、第7条に規定している。これらの条例上不開示とされている情報については、条文の趣旨に添って客観的に判断する必要がある。

したがって、当審査会は、原則開示の理念に照らし、本件行政文書が、不開示情報を規定する第7条各号に該当するかどうかを、その文理及び趣旨に従って判断するとともに、本件事案の内容に即し、個別、具体的に判断することとする。

2 本件行政文書について

公共事業の施行に伴う土地の取得金額を算定しようとするときには、「土地評価事

務処理要領」等に定めるところに従い、当該土地の存する地域の地域的特性に着目して、同一の状況にある地域を設定し、その中の個別的要因がおおむね標準的と認められる標準地を選定し、これを評価した上で、当該標準地の評価額から比準して、取得することとしている土地の評価額を求めることとされている。このうち、標準地の評価額は、取引事例比較法、地価公示価格、国土利用計画法施行令第9条に規定する基準地価格により求めるほか、不動産鑑定業者による鑑定評価額を参考にして求めることとされている。なお、本件行政文書中の標準地の評価額は、主として不動産鑑定業者による鑑定評価額により求められている。

本件行政文書は、JR奈良駅付近連続立体交差事業及び関連街路事業に係る事業用地取得のために、実施機関が作成し、又は取得した文書である。

このうち、不動産鑑定評価書は、買収対象地の存する近隣地域において価格比準の基準となる標準地の鑑定評価について、実施機関からの委託に基づき、不動産鑑定業者により作成された文書である。

また、宅地価格評定表、宅地価格比準総括表及び事例カードは、基準地（標準地）と買収対象地を比較した上で、不動産鑑定評価書による基準地の価格等から具体的な買収価格を決定するため、実施機関により作成された文書である。

3 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つて」（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）に該当する情報については、不開示とすることを定めている。

実施機関は、本件不開示情報が本号に該当するとしているので、以下検討する。

(1) 条例第7条第6号前段について

本件行政文書は、上記2で述べたように、実施機関が事業用地取得に当たって、その取得価格を決定するために作成し、又は取得したものであって、そこに記載されている情報は、価格算定の根拠、過程、結果等である。

これらはすべて、実施機関の事務又は事業に関する情報であるため、条例第7条第6号前段に掲げる情報に該当する。

(2) 条例第7条第6号後段について

ア 不動産鑑定評価書中の取引事例に関する情報

本件不開示情報のうち、不動産鑑定評価書中の取引事例に関する情報については、不動産鑑定士が取引の当事者に個別に聞き取りをしたり、アンケートを行う等により収集されるものであり、そこで収集される情報は、取引当事者にとっては通常他人に知られたくない土地取引という私的な契約に関するものを任意で提供してもらうものである。そのため、当該取引事例が推測されるような情報が公にされることとなれば、取引当事者との信頼を著しく損ね、以後の協力を得るこ

とが困難となり、土地価格算定の根幹をなす取引事例の収集に支障をきたすおそれがあるものと認められる。そうなれば、公共用地の取得に当たって、取得予定地の取得価格を算定する前提となる標準地の鑑定評価について、不動産鑑定士の鑑定評価の際の重要な情報を入手することが困難となる等の事態が生じることが考えられ、これにより、公共用地の取得に係る事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるものと認められる。

この点に関する本件行政文書中の「取引事例に関する情報」は、取引事例地、取引価格、取引時点、街路条件等であって、不動産登記簿等と照合することにより、取引事例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、これらが明らかにされることとなると、その記載内容から当該取引事例が推測されるおそれがあることは否定できないところであり、これにより、上に述べたような支障を及ぼすおそれがあると認められる。

イ 宅地価格査定表中の基準地等に関する情報

(ア) 基準地の価格等

本件不開示情報のうち、宅地価格査定表及び宅地価格比準総括表中の基準地の価格及び比準価格等並びに不動産鑑定評価書中のうち鑑定評価額及び鑑定評価額を算定するための金額が明らかにされると、地権者が、基準地と自己所有地の価格評定要因の違い、評価時点の違い等を正しく認識しないまま、自己所有地の買収申出額に対する疑問、不満を抱くことは大いにあり得ることである。また、開示された不動産鑑定評価書に対抗するため、地権者が、自己に有利な価格を適正な価格であるとする私的な鑑定書を提出し、それを基に価格交渉を進めようとすることも考えられ、そうなれば、用地交渉が難航し、公共用地の取得に係る事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあることは否定できない。そして、これらのことは、実施機関が説明するとおり、用地買収が継続中の場合のみならず、すでに終了している場合においても、反復・継続性が高い用地買収事務の性質上、今後の当該事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあると認められる。

(イ) 基準地の所在地等

本件不開示情報のうち、宅地価格査定表、宅地価格比準総括表及び事例カード中の基準地の所在地その他その所在が特定される情報並びに不動産鑑定評価書中の評価対象地等の所在地その他それらの所在が特定される情報については、これらが明らかにされることとなると、当該基準地等の地権者からすれば、自己所有地が鑑定評価の対象となっていること及び街路条件等その土地の詳細な属性が広く住民に知られうることになるが、当該地権者において必ずしもそのような事態となることを予想し、又は甘受しているとは限らず、開示されたことを不快に思い、開示した実施機関に不信感を抱き、以後の用地買収が難航するほか、買収対象地の地権者においても、上記(ア)で述べたように、基準地等と自己所有地の個別的要因の違い等を正しく認識しないことにより疑問、不満を抱き、以後の用地買収が難航するなど、今後の用地買収事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあると認められる。

この点に関する本件行政文書中の「所在が特定される情報」は、基準地等の面積、交通接近条件、画地条件、位置図、現況写真等であって、不動産登記簿等と照合することにより、所在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、これらが明らかにされることとなると、その記載内容から当該所在が推測されるおそれがあることは否定できないところであり、これにより、上に述べたような支障を及ぼすおそれがあると認められる。

したがって、これらの情報は、条例第7条第6号後段に掲げる情報に該当する。

(3) まとめ

したがって、本件不開示情報は、条例第7条第6号の不開示情報に該当すると判断する。

4 結論

以上の事実及び理由により、その余の不開示規定該当性を判断するまでもなく、当審査会は、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

第6 審査会の審査経過

当審査会の審査経過は、別紙のとおりである。

審査会の審査経過

年 月 日	審 査 経 過
平成18年12月6日	・ 実施機関から諮問を受けた。
平成19年1月15日	・ 実施機関から理由説明書の提出を受けた。
平成19年4月4日 (第117回審査会)	・ 実施機関から不開示理由等を聴取した。 ・ 事案の審議を行った。
平成19年5月9日 (第118回審査会)	・ 答申案のとりまとめを行った。
平成19年6月26日	・ 実施機関に対して答申を行った。

(参 考)

本 件 答 申 に 関 与 し た 委 員

(五十音順・敬称略)

氏 名	役 職 名	備 考
いけだ としお 池田 敏雄	関西大学教授（行政法）	会 長
いしぐろ よしひこ 石黒 良彦	弁 護 士	
おんだ まさこ 音田 昌子	大阪府立文化情報センター所長	
ちはら みえこ 千原 美重子	奈良大学教授（臨床心理学）	