

猪情公審答申第1号

令和元年10月25日

猪名川町長 福田 長治 様

猪名川町情報公開審査会

会 長 園 田 寿

猪名川町情報公開条例第12条第1項の規定に基づく諮問について（答申）

令和元年6月6日付猪総第157号で諮問された、部分公開決定に対する審査請求について、別紙のとおり答申します。

# 答 申 書

## 1 審査会の結論

平成31年2月8日付、猪情第25号の2で猪名川町長（以下「実施機関」という。）が行った「不動産鑑定評価書の一部を公開する」との決定について、公開しないことと決定した部分は、妥当ではなく、次の部分は公開とすべきである。

### 【公開すべき部分】

不動産鑑定士の事業所名及び代表者（署名及び印影は除く。）、文書番号及び提出年月日、『鑑定評価報告書』のうち価格の種類、価格時点、（不動産鑑定士）資格名、『Ⅰ. 各対象不動産の表示』のうち各対象不動産、所在、地番、地目、評価数量（公募）所有者が記載されている部分以外の部分、『Ⅱ. 鑑定評価の基本的事項』のうち鑑定物件の個別的内容が記載されている部分以外の部分、『Ⅲ. 鑑定評価の依頼目的等』から『Ⅶ. 各対象不動産の確認』のうち鑑定物件の個別的内容、所有者及び所有権以外の権利を記した部分以外の部分、『Ⅷ. 鑑定評価額決定の理由の要旨』のうち鑑定物件の内容及び鑑定評価額決定までの具体的内容の部分以外の部分、『Ⅸ. 各鑑定評価額の決定』のうち「付記不動産鑑定士等の役割分担表」の部分、『履歴管理票』、取引事例位置図・付近地図・公図写し・地積測量図・関係写真の該当箇所部分以外の部分

## 2 審査請求に係る経緯

平成31年1月25日 審査請求人から「平成30年度補正予算 道の駅整備事業について」の情報公開請求書が提出される。

平成31年2月8日 実施機関は、審査請求人からの情報公開請求に対し、「一部を公開する」との決定を行い、同12日に請求人に対し情報部分公開決定通知書を手渡した。

令和元年5月13日 審査請求人から情報部分公開決定通知書に関する部分公開決定を取り消し、公開決定を求める審査請求書が提出される。

## 3 審査請求に係る処分の内容

平成31年2月8日付 猪情第25号の2による「情報部分公開決定通知書」に関する部分公開決定（不動産鑑定評価書）

## 4 審査請求の要旨及び理由

### (1) 審査請求の要旨

上記の決定を取り消し、公開決定を求める。

(2) 審査請求の理由

上記決定において公開しないこととされた部分は、非公開情報に該当しないため。

## 5 実施機関の弁明

審査請求に対する実施機関の弁明は、おおむね次のとおりである。

(1) 各対象不動産の表示、各対象不動産の確認

氏名は、個人が識別される情報であることは明らかであり、また、氏名以外のものについては、それぞれ単体の情報であれば特定の個人を識別されることはないものの、登記簿との情報を組み合わせることにより、容易に特定の個人が識別され得るのは明らかであることから猪名川町個人情報保護条例（以下「条例」という。）第9条第1号に該当するため、非公開は妥当である。

(2) 不動産鑑定士の事業所名、住所、氏名及び連絡先、不動産鑑定士の署名、印影の全部並びに各鑑定評価額の決定及び付属資料の一部

不動産鑑定士の事業所名、住所、氏名及び連絡先が公開されることにより、地権者から鑑定士に対し、注文や抗議が懸念され、公正な鑑定を妨げることとなる。

また、不動産鑑定士の署名及び同人の印鑑により顕出された印影については、不動産鑑定士がその資格に基づき作成する書類に自署及び押捺するものであり、これが広く公開されると、これを用いて鑑定評価書が偽造されるなど、当該不動産鑑定士の権利又は正当な利害が害される相当の蓋然性があるとして、条例第9条第2号に該当するため、非公開は妥当である。

(3) 文書番号、年月日、各鑑定評価額、価格の種類、価格時点、各対象不動産の表示、鑑定評価の基本的事項、鑑定評価の依頼目的等、鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連、鑑定評価を行った年月日、関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等、各対象不動産の確認、鑑定評価額決定の理由の要旨、各鑑定評価額の決定、付属資料

現在、町が進める道の駅整備事業の公共用地取得交渉に関わる情報である。当該交渉は、本件公文書に示す土地の鑑定評価額を基礎として所有者と土地売買の交渉をしている最中である。従って、当該鑑定評価額や、その算定に係る諸条件等が買収交渉の過程において公開されることで、『地権者との買収交渉を困難にすること』、『不動産鑑定士による評価額そのものが争点になり用地交渉が混迷する恐れがあること』、『単価が広く知り得ることが地権者において必ずしも予想又は甘受されているとは限らず、開示されたことを不快に思い、町に対し不信感を抱き以後の交渉が難航する恐れがあること』など、当該事業が達成できなくなる恐れや関係当事者間の協力関係又は信頼

関係が損なわれる恐れ、及び当該事業の公正かつ適切な執行に著しい支障が生じる恐れがあるとして、条例第9条第4号に該当するため、非公開は妥当である。

## 6 実施機関の弁明に対する審査請求人の反論

実施機関の弁明に対する審査請求人の反論は、審査請求書及び口頭意見陳述により次のとおりである。

一町民として税金が適正に執行されているか知る権利がある。不当に税金が使われる可能性がある場合、納税者として認めることはできない。

予算書にある用地購入費の根拠の開示を求めており、不動産鑑定評価が適正に行われているか知る権利がある。

なお、用地購入予定地は、市街化調整区域内の農地であり、農地法等の制限があり、近隣での売買事例がないと思われる。今回の場合は公表されている公示価格や路線価により算出することとなり、決定根拠の公表は何ら支障がないものである。

また、本件に係る事業用地は公共事業ではなく収益事業用地であり、交渉次第では土地購入費が変更となることが考えられるが、補正予算額は限度額ありきで計上されている。

これは、公示価格や路線価で算出された金額で交渉を重ねるのではなく、上限ありきで土地を購入する話には大きな問題がある。

実施機関のいう売買交渉に支障をきたすとあるが、その交渉自体に問題があるのである。

また、鑑定を行った事業者及び不動産鑑定士については、法律で守られた公職であり公表して当然であり、土地価格の決定根拠を公表する義務がある。ただし、連絡先や印影等については、非公表で同意する。

## 7 審査会の判断

本件審査請求において、審査請求人及び実施機関は、一部の箇所を除き、本不動産鑑定書のうち不開示とした部分について争っている。

審査請求人は、審査請求の理由として、町民として税金が適正に執行されているか知る権利があり、不当な税金が使われている可能性がある場合、納税者として認めることはできないと主張している。

そもそも審査請求人は、情報公開請求の目的として当該地の用地購入費の根拠の開示を求めており、用地購入予定地は市街化調整区域の農地であり、近隣での売買事例はなく、当該用地購入費は一般的に公開されている路線価により算出しているものと推察し、不動産鑑定評価が適正に行われていないのではと主張している。

前提として、公文書は原則開示すべきであるという原則公開の基本的枠組みが定めら

れているが、条例第9条各号において、開示することにより私的な権利利益を害したり、公共の利益を損なうおそれが生ずるなど、不開示とすべき合理的な理由があるものを不開示情報として定めている。

以下、条例に基づき不開示情報の該当性について検討する。

(1) 条例第9条第1号の該当性について

条例第9条第1号は、個人のプライバシーを最大限に保護するため、特定の個人が識別され又は特定の個人を識別され得るもの、いわゆる個人情報を不開示情報としたものである。

また、条例第3条においても、実施機関は個人に関する情報についてみだりに公開されることのないよう最大限の配慮をしなければならないと規定している。

ここで、本件処分における開示しない部分をみると、『各対象不動産の表示』にある氏名は、個人が識別される情報であることは明らかであり、また、氏名以外のものについては、それぞれ単体の情報であれば特定の個人を識別されることはないものの、登記簿との情報を組み合わせることにより、容易に特定の個人が識別され得るとすることで条例第9条第1号に該当するという実施機関の主張は妥当であると判断する。

※条例第9条第1号に該当：氏名及び登記簿と組み合わせにより特定の個人が識別される情報

(2) 条例第9条第2号の該当性について

条例第9条第2号は、法人等又は事業を営む個人の当該事業に関する情報の公開請求に関して、公開することにより不利益を与えると認められるものについて、事業活動の自由保障及び公正な競争秩序の維持等の観点から不開示情報としたものである。

このことを踏まえて執行機関は、地権者から鑑定士に対し、注文や抗議が懸念され、公正な鑑定を妨げることとなると主張している。しかしながら、後述するが鑑定価格そのものについては非公開とすべきであるが、不動産鑑定士の事業所名及び鑑定士の氏名が記載されている部分は、そのことが公にされることにより、有資格者である当該鑑定事業所及び不動産鑑定士が買収に係る土地の鑑定評価を行ったことが明らかになるだけであり、これにより鑑定士の競争上の地位その他正当な利益を害するものとはまでは言えず開示すべきであると判断する。

※条例第9条第2号に該当：印影及び署名情報

(3) 条例第9条第4号の該当性について

条例第9条第4号は、本町又は国・県等の行政機関が行う各種の事務の公正又は円滑な執行に著しい支障が生ずると認められる情報について、適用除外事項とするものである。

このことを踏まえ今回、審査請求人が情報公開請求を行った内容は、「道の駅整備事業」であり、当該事業は猪名川町が行う事業に関する情報である。

実施機関が主張するとおり、現在、町は整備事業を進めるうえで重要な用地交渉を行っている段階であり、審査請求人が求める情報、特に鑑定評価額を公にすることにより、当該買収予定地の価格に関する本町の評価額が、当該用地の地権者の期待に比べて低額であった場合など、補償金額についての交渉が難航することが予想され、また、このような場合に、地権者において、鑑定書の細かな記載を捉えてその内容を争い、再鑑定を求め、より高額の鑑定評価額によるのでなければ買収に応じないと主張するなど、今後の用地交渉が難航するおそれがあるとともに、経費が著しく増大し、事業の実施の時期にも遅れが生じるなど、事務又は事業の適正な遂行に支障を生じるおそれがあることは一定の理解ができる。

また、本件事業における鑑定評価書にかかる土地の地権者の立場からすれば、用地交渉の最中に当該鑑定評価書が開示されたならば、自己の所有地が買収予定地に含まれていること、及び買収された場合の補償金額の概算等が広く一般住民に知られ得ることになるが、当該土地の地権者において必ずしもそのような事態になることを予想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、開示した町及び町の担当者に対して不信感を抱くことで、事務又は事業の適正な遂行に支障を生じるおそれがあることについても理解できるものと判断する。

しかしながら、これらに関する以外の全国的な経済の動向や本町における地価公示や地価調査の状況を記述しているも部分については、これら一般的に広く公開されているような情報であり、非公開とするべき必然性はないものと判断する。

※条例第9条第4号に該当：鑑定評価額及びその根拠並びに対象不動産を特定し得る情報

以上のことから総合的に審査を行ったところ、「1 審査会の結論」のとおり答申する。

## 8 審査の処理経過

本諮問案件に係る審査の処理経過は、概ね次のとおりである。

年月日	内 容
令和元年 6月 6日	諮問書の受理
令和元年 8月 5日	諮問案件の審議
令和元年 9月 3日	審査請求人及び実施機関からの口頭意見 陳述並びに諮問案件の審議
令和元年10月 7日	諮問案件の審議
令和元年10月24日	答申

## 9 猪名川町情報公開審査会委員

本諮問案件における審査会の委員は、次のとおりである。

職 名	氏 名
会 長	園田 寿
副会長	浅田 英範
委 員	井上 佐江子
委 員	住野 敦浩 ※

※住野委員については、一身上の都合上により本審査には参加していない。