

答 申 書

平成29年9月20日

美里町情報公開審査会

答 申

第1 審査会の結論

美里町長（以下「実施機関」という。）が平成29年4月17日付け美防第21号で行った不動産鑑定評価書の一部を非開示とする決定は、妥当である。

第2 審査請求に至る経過

- 1 審査請求人は、平成29年4月3日、実施機関に対し、美里町情報公開条例（平成24年美里町条例第29号。以下「条例」という。）第5条第1項の規定により、「美里町荻塚字朝日壇17番地、19番地 最低売却価格に関する資料について。 1：予定価格を決定した根拠資料、不動産鑑定資料など」に係る行政文書の開示を請求（以下「本件開示請求」という。）した。
- 2 実施機関は、本件開示請求に係る対象文書として、美里町荻塚字朝日壇17番地1、19番地1の土地（以下「本件土地」という。）の不動産鑑定評価書（以下「本件文書」という。）平成28年度町有財産第1回一般競争入札財産売払い（期間入札）の最低売却価格調書に係る起案文書及び添付資料並びに平成28年度町有財産第2回一般競争入札財産売払い（期間入札）の最低売却価格調書に係る起案文書及び添付資料を特定した。
- 3 実施機関は、平成29年4月10日、美里町情報公開条例第13条第1項の規定により、本件文書に自らに関する情報が記載されている不動産鑑定士に行政文書の開示に係る意見照会書を送付した。
- 4 当該不動産鑑定士は、平成29年4月12日、実施機関に対して行政文書の開示に係る意見書を提出した。
- 5 実施機関は、平成29年4月17日、本件文書については不動産鑑定会社の社印、担当不動産鑑定士の署名及び印影並びに比準価格査定表中の取引事例の所在のうち市町村名以外の部分並びに取引時点のうち月及び日を非開示とする部分開示とし、その余の文書については全部開示とする行政文書部分開示決定（以下「本件処分」という。）を行い、同日付け美防第21号で審査請求人に通知した。
- 6 審査請求人は、平成29年6月18日、実施機関に対し、本件処分の取消し及び本件文書の全部開示を求める審査請求を行った。
- 7 実施機関は、平成29年7月5日付けで弁明書を作成し、同月6日、審査請求人に送付した。
- 8 審査請求人は、平成29年7月19日、実施機関に対して反論書を提出した。
なお、反論書において、非開示とされた情報のうち、不動産鑑定士の印影等に関する部分は審査請求の対象にしていないことが示された。

第3 審査請求人の主張の要旨

- 1 審査請求の趣旨
本件処分を取り消し、本件文書の全部を開示するよう求める。
- 2 審査請求の理由

美里町は本件土地の入札に係る最低売却価格、つまり、本件文書中の鑑定評価額を公表したのであるから、「結の郷」(美里町北浦字生地1番地1の土地及び建物。以下同じ。)に係る不動産鑑定評価書の開示と同様に、本件文書も全部開示されるべきである。本件処分において、開示しないこととされた部分は条例の定める非開示情報には該当しない。

3 実施機関の弁明書に対する反論

(1) 実施機関は、本件文書中で非開示情報とされたものは不動産登記簿等との照合により個人を識別することができる情報に当たるため条例第6条第2号の個人に関する情報に該当すると弁明するが、一般的に法務局が公表している不動産登記簿等を閲覧しても個人を特定する等の個人情報には結びつかない。

(2) 弁明書では「事例を異にする」とあるが、理由説明もなく、何を以て事例を異にする考えなのか。「結の郷」に係る不動産鑑定評価書における評価の対象地と本件文書における評価の対象地において、これらを囲む法的状況、周囲環境等、時期的に近く何ら大きな変化が無いことから「結の郷」に係る不動産鑑定評価書の取引事例に係る部分を開示した理由をお尋ねする。

(3) 実施機関が述べる弁明理由は真正的、正当性がないことから弁明理由にならない。「結の郷」に係る不動産鑑定評価書と同様に開示するよう求める。

第4 実施機関の説明要旨

1 本件文書における比準価格査定表(以下「比準価格査定表」という。)中の取引事例の所在のうち市町村名以外の部分並びに取引時点のうち月及び日(以下「本件情報」という。)の非開示について

比準価格査定表中の取引事例に係る所在は、取引時点、何人でも閲覧できる不動産登記簿、市販の住宅地図、近隣地域の概況等と照合することにより、取引事例地の所有者が明らかになる情報であることから、本件情報は特定の個人を識別することができる情報に当たり、条例第6条第2号の個人に関する情報に該当する。また、同号ただし書の情報には当たらない。

2 不動産鑑定評価額の開示について

本件文書中の不動産鑑定評価額は、条例第6条各号に規定する非開示情報のいずれにも該当しないため、開示請求に応じて開示したものである。これを根拠に同じ本件文書中の情報である本件情報まで開示すべきことにはならない。

3 「結の郷」に係る不動産鑑定評価書の開示について

「結の郷」に係る不動産鑑定評価書の開示請求に対する開示範囲の決定は、先例ではあっても事例を異にするものであり、審査請求に係る処分の適法性は関係法令に照らして判断すべきものである。

4 結論

以上のことから、実施機関としては、本件文書中の本件情報を非開示とした部分開示決定は妥当であり、取り消されるべきものではないと考える。

第5 審査会の判断の理由

1 本件文書について

本文書は、町有地である本件土地の売払いに当たり、最低売却価格の見積りに資するため、実施機関が不動産鑑定士に鑑定を依頼して提出を受けた当該土地に係る不動産鑑定評価書である。

2 本件情報の条例第6条第2号該当性について

(1) 条例第6条第2号本文では、「個人に関する情報(事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。)であって、特定の個人が識別され、若しくは識別され得るもの」は開示しないことができると規定されている。

「特定の個人が識別され、若しくは識別され得るもの」とは、当該情報から特定の個人が識別でき、又は識別できる可能性があるものをいい、氏名、住所等その情報から直接的に特定の個人が識別されるもののみならず、他の情報と組み合わせることにより間接的に特定の個人が識別され得るものを含むものと解される。

実施機関は、本文書のうち本件情報は取引事例地の特定につながる情報であることから当該規定に該当すると主張している一方、審査請求人はその解釈が間違っている旨主張していることから、この点について検討する。

(2) 本件処分で非開示情報とされているのは、所在については市町村名以外の部分、取引時点については月及び日である。これらの情報は、何人でも閲覧できる不動産登記簿、市販の住宅地図、取引事例に係る他の情報、近隣の概況等と照合することにより取引事例の土地の所有者を特定することができると認められる。よって本件情報は、特定の個人が識別され得る情報に当たるため、条例第6条第2号に規定する個人に関する情報に該当する。また、本件情報は、同号ただし書ア及びイに該当するとすべき事情も認められない。

なお、条例第4条は、何人にも開示請求権を認めており、当該個人の隣人、親戚、同僚等も開示請求をする可能性があるため、美里町のように地区によっては不動産取引の数も多くないところにあっては、地番等が不明であっても取引に係る土地の特定は容易であるものと考えられる。このような事情を踏まえれば、比準価格査定表中の取引事例地の大字以下を非開示としたことは適法である。

3 本文書中の不動産鑑定評価額(以下「評価額」という。)の開示と本件情報の開示との関係に係る審査請求人の主張について

審査請求人は、評価額を開示したのであるから、本文書も全部開示すべきである旨主張する。しかしながら、不動産鑑定評価書の一部である評価額の開示の可否と評価額を決める資料となった本件情報の開示の可否は別個に判断すべきである。評価額は条例第6条各号のいずれにも該当しないとしても、本件情報は上記2のとおり同条第2号に該当する。よって審査請求人の主張は採用できない。

4 「結の郷」に係る不動産鑑定評価書の開示に係る審査請求人の主張について

審査会は、諮問された審査請求に係る処分の適法性を関係法令に照らして判断することを任務としており、本件処分について関係法令に照らして審査した結果、違法な点は認められない。

5 結論

以上のことから、実施機関が、本文書の比準価格査定表中の取引事例の所在のうち市町

村名以外の部分並びに取引時点のうち月及び日が条例第6条第2号の個人に関する情報に該当するとして当該部分を非開示とした決定は妥当である。

第6 審査会の結果

年月日	審査の経過
平成29年7月25日	諮問を受けた。
平成29年8月2日 (平成29年度第1回審査会)	事案の審議を行った。
平成29年8月30日 (平成29年度第2回審査会)	実施機関(防災管財課)から事情を聴取した。 事案の審議を行った。
平成29年9月15日 (平成29年度第3回審査会)	事案の審議を行った。