

第 1 6 5 号 答 申

第 1 審査会の結論

名古屋市長（以下「実施機関」という。）が行った一部公開決定のうち、平成21年 7月17日付21土用第 124号の依頼に係る不動産鑑定評価書（以下「本件評価書」という。）に記載されている標準地の鑑定評価額の総額及び 1平方メートルあたりの価格（以下これらを「本件鑑定評価額」という。）を非公開とした決定は妥当でないので公開すべきであるが、その他の部分を非公開とした決定は妥当である。

第 2 異議申立てに至る経過

1 平成25年 3月11日、異議申立人は、名古屋市情報公開条例（平成12年名古屋市条例第65号。以下「条例」という。）に基づき、実施機関に対し、平針の里山買い取り交渉に用いられた鑑定評価書及びすべての資料の公開請求を行った。

2 同月22日、実施機関は、上記の公開請求に対して、次のとおり一部公開決定（以下「本件処分」という。）を行い、その旨を異議申立人に通知した。

(1) 本件評価書について

ページ	非公開とした情報	非公開事由
1	法人の印影	条例第 7条第 1項第 2号 （法人の事業活動における法人の内部情報であり、公にすることによって当該法人に不利益を与えるものと認められるため（以下「非公開理由①」という。）。）
	本件鑑定評価額	条例第 7条第 1項第 2号 （不動産の現実の取引価格は取引の必要に応じて個別的に形成されるが、不動産の価格に関する専門家である不動産鑑定士の価格に関する情報を公にすると、販売目的で保有している対象不動産の価格が情報により固定化され、当該価格を上回る価格での売却が困難になることから法人に不利益を与えるものと認められるため（以下「非公開理由②」という。）。）
2	⑥のうち〈地価水準〉の価格記載部分	
4	鑑定評価方式の適用と鑑定評価額の決定	
5～24	標準画地の価格算出表（宅地見込地及び想定宅地）、要因別格差率一覧表、取引事例カード	条例第 7条第 1項第 2号 （法人の守秘義務を伴う情報であり、公にすることにより当該法人に明らかに不利益を与えるものと認められるため（以下「非公開理由③」という。）。）
別紙	開発想定図	条例第 7条第 1項第 2号 （非公開理由②）
	有効宅地化率の判定	

	位置図	条例第 7条第 1項第 2号 (非公開理由③)
裏表紙	法人の印影	条例第 7条第 1項第 2号 (非公開理由①)

(2) 平成21年 7月17日付21土用第 125号の依頼に係る土地価格の格差率に関する意見書(以下「本件意見書」という。)について

ページ	非公開とした情報	非公開事由
表紙裏及び裏表紙	法人の印影	条例第 7条第 1項第 2号 (非公開理由①)

3 平成25年 3月25日、異議申立人は、本件処分のうち、実施機関が非公開とした部分(法人の印影を除く。以下「本件非公開情報」という。)を不服として、実施機関に対して異議申立てを行った。

第 3 異議申立人の主張

1 異議申立ての趣旨

本件処分のうち、本件非公開情報を非公開とした部分を取り消す、との決定を求めるものである。

2 異議申立ての理由

異議申立人が異議申立書、反論意見書及び口頭による意見陳述で主張している異議申立ての理由は、おおむね次のとおりである。

(1) 鑑定評価額を知りたいのに、評価額が非公開では公開の意味をなさない。

(2) 本件評価書は、実施機関が宅地開発事業用地を緑地保全事業用地として取得する際の査定に用いたもので、一般的な商取引とは次元が異なる。過去の鑑定評価額を公表しても現実に進行している商取引に影響するとは考えられず、対象不動産の販売を行う法人の事業活動に明らかに不利益を与えるとするのは机上の空論である。

(3) 実施機関は、取引事例を特定することができる情報は不動産鑑定士の守秘義務に係る情報であり、公にすることで当該不動産鑑定士に明らかに不利益を与えると主張するが、本件評価書に記載された当該情報とはどのような内容なのか不明である。

第 4 実施機関の弁明

実施機関の弁明は、おおむね次のとおりである。

- 1 本件評価書及び本件意見書における対象不動産（以下「本件土地」という。）は、公共事業用地としての取得が実現しなかった未買収地であり、本件評価書に記録された情報は、本件土地所有者である個人及び法人の財産に関する情報である。不動産の価格についての専門家である不動産鑑定士が算定した価格に関する情報は、公にすることにより、現在販売中である対象不動産及び既に販売済みである個人等の財産の鑑定評価額、いわゆる素地価格が明らかになり、対象不動産の販売価格の設定に影響を与えるなど、その販売を行う法人の事業活動に明らかに不利益を与えることと認められるため、条例第 7 条第 1 項第 2 号に該当する。
- 2 取引事例に関する情報は、取引当事者にとって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ついて任意で提供してもらうものであるため、不動産鑑定士が鑑定評価を行う上で守秘義務を伴う。したがって、取引事例カード及び他の情報と照合することにより取引事例を特定することができる情報は、公にすることにより、守秘義務を果たせなくなり、また、今後聞き取り等に協力する者が得難くなり取引事例の収集に支障をもたらすなど、本件評価書を作成した不動産鑑定士（以下「本件鑑定士」という。）に明らかに不利益を与えることと認められるため、条例第 7 条第 1 項第 2 号に該当する。
- 3 本件土地の特殊性から、本件土地の鑑定評価（以下「本件鑑定」という。）に当たっては、本件鑑定士の知識、経験則、評価先例及び各種資料が駆使されており、また、各種調整を行うに当たっては専門職業家としての高度な判断、知識、経験及び情報収集力という独自のノウハウが用いられている。当該ノウハウを公にすることは、本件鑑定士に明らかに不利益を与えることと認められるため、条例第 7 条第 1 項第 2 号に該当する。
- 4 本件土地の所有者及び本件鑑定士に対して、本件評価書の公開について意見を聴取したところ、いずれも公開による不利益があるとの回答を得ている。
- 5 本件評価書のうち、取引事例カードに記載された個別の土地取引の内容が公になると、公表された販売価格とは必ずしも一致しない当該取引の成約価格等が明らかとなり、当該取引の当事者が個人である場合は、通常他人に知られたくないと認められる個人の財産及び所得に関する情報が明らかとなることから、条例第 7 条第 1 項第 1 号に該当する。また、当該取引の当事者が法人である場合は、法人の財産管理上の情報が明らかとなり、事業運営に支障をきたすと認められることから、条例第 7 条第 1 項第 2 号に該当する。
- 6 上記 2 及び 3 のとおり、不動産鑑定士のノウハウが流出し、守秘義務に違反する事態となると、不動産鑑定士は今後の実施機関からの不動産鑑定評価の依頼を受け

なくなり、実施機関が実施する各種事業において、不動産を処分又は取得する際の適正な価格を算定することができなくなる。したがって、実施機関の適正な事務管理及び公共事業の円滑な遂行に極めて甚大な不利益を与えることから、条例第 7 条第 1 項第 5 号に該当する。

第 5 審査会の判断

1 争点

本件非公開情報が条例第 7 条第 1 項第 1 号、第 2 号又は第 5 号に該当するか否かが争点となっている。

2 条例の趣旨等

条例は、第 1 条で規定しているように地方自治の本旨にのっとり、市民の知る権利を尊重し、行政文書の公開を求める権利を明らかにし、名古屋市の保有する情報の一層の公開を図り、もって市政に関し市民に説明する責務が全うされるようにし、市民の市政への参加を進め、民主的で公正かつ透明性の高い市政の推進に資することを目的として、制定されたものである。

当審査会は、この条例の原則公開の理念に立って、条例を解釈し、本件事案を判断する。

3 公開しない理由の追加について

実施機関は、本件異議申立ての審議中に公開しない理由の追加を行ったが、当審査会としては、このような理由の追加が認められるか否かについては、次のとおり判断する。

条例が公開しない理由の付記を規定している理由は、実施機関の慎重かつ合理的な判断を確保するとともに、公開しない理由を処分の相手方に知らせることにより、その不服申立てに便宜を与えるためであると解される。公開しない理由の付記が行政手続の一環として要求されているにもかかわらず、不服申立ての審議の段階になってから理由の追加や差替えを安易に認めることは、公開しない理由の付記の趣旨が没却され、信義に反する結果を招くおそれがある。

しかし、当審査会において、新たに追加された公開しない理由について審議することができないとすると、当審査会より答申を受けた実施機関がその新たな公開しない理由により再び一部公開決定を行う可能性も否定できず、本件異議申立てに対する迅速な決定を妨げる事態が生じかねない。

また、実施機関は追加した公開しない理由を記載した弁明意見書を当審査会に提出し、当審査会は異議申立人に対して当該弁明意見書の写しを送付するとともにそれに対する反論の機会も与えた。

以上のことから、当審査会としては、追加された公開しない理由も含めて本件異議申立ての審議を行ったものである。

4 不動産鑑定評価について

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第 152号）第 2条第 1項及び第36条によると、不動産鑑定評価とは、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいい、国土交通省に登録されている不動産鑑定士のみが行うことができるとされている。

また、国土交通省が制定した、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行う際に用いる実務指針である不動産鑑定評価基準によると、不動産の鑑定評価は、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、さらに、これらが有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によって初めて可能な仕事であるとされている。

5 本件鑑定について

(1) 本件土地に関して、当初、所有者である 2つの法人（以下「本件所有法人」という。）から都市計画法に適合する内容で開発許可申請がなされていたところ、実施機関は本件土地を里山として保全したい意向から許可を保留し、本件所有法人との間で本件土地の購入について協議を始めた。

実施機関は、本件土地の購入価格を算定するため、緑地保全事業予定地の用地取得に対応することを目的とする本件土地の不動産鑑定評価を、本件鑑定士が代表取締役を務める法人に依頼し、本件鑑定士は本件鑑定を行った。

(2) 本件土地は、土地評価上、標準地及びその他の 4つの画地に区分される。

本件鑑定士は、標準地については本件評価書により、その他の 4つの画地については本件意見書により、それぞれ不動産鑑定評価を行い、本件評価書及び本件意見書を実施機関に提出した。

本件意見書には、標準地及び他の 4区画の面積及び土地価格について、標準地を 1とした場合の他の 4区画の各格差率がそれぞれ記載されている。

実施機関は、本件鑑定評価額を基に、本件意見書に記載された格差率によりその他の 4つの画地の価格を算定し、本件土地の評価額を算定した。

6 本件鑑定に関する報道について

平成22年 2月 8日に行われた市長定例記者会見において、上記 5(1) の協議に関して報道機関から質問があり、実施機関が本件所有法人に対して提示した本件土地の評価額は19億 5千万円であったとの発言がなされた。

なお、当該質疑の内容については、名古屋市公式ウェブサイトにおいて公開されている。

また、その後の本件土地に関する複数の新聞報道においても、実施機関が本件所有法人に対して提示した本件土地の買い取り額が19億 5千万円であったことについて言及されている。

7 条例第 7条第 1項第 2号該当性

当審査会は、まず、本件非公開情報が条例第 7条第 1項第 2号に該当するか否かを判断する。

(1) 本号は、法人の事業活動の自由は原則として保障されなければならないとする趣旨から、公開することによって、当該法人にとって不利益になることが明らかな事業活動上の情報については、非公開とすることを定めたものである。

(2) 本件非公開情報のうち、本件鑑定評価額について

ア 上記 6のとおり市長定例記者会見において公表された19億 5千万円という本件土地の評価額と本件処分により既に公開された本件意見書に記載されている格差率とを用いると、本件鑑定評価額に極めて近似する数値を算出することができる。

イ 上記アの事実は、実施機関が本件鑑定評価額を既に公にしたことに等しいと認められることから、本件鑑定評価額を公にすることにより本件所有法人の事業活動に明らかに不利益を与えるという実施機関の主張に関わらず、本件鑑定評価額を非公開とする理由は乏しいと言わざるを得ない。

ウ したがって、本件鑑定評価額は、条例第 7条第 1項第 2号に該当するとは認められない。

(3) 本件非公開情報のうち、取引事例カード及び取引事例を引用した部分（以下これらを「本件取引情報」という。）について

ア 本件取引情報には、国土交通省が公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に委託して実施する不動産取引のアンケート調査によって収集された取引事例が利用されている。

当該アンケートは、公示地価の判定、基準地価の判定、不動産取引価格情報の提供等を目的として実施されており、目的外には使用しないことを前提に、取引当事者に協力を依頼しているものである。

イ なお、国土交通省は、アンケートの目的の一つである不動産取引価格情報の提供のため、回答された実際の取引価格を、回答者の氏名、会社名等を削除し、物件の詳しい所在及び詳しい面積が分からないようにした上で、ウェブサイトで公表している。

したがって、本件取引情報についても、所在、面積等の個々の取引事例に係る物件が特定できる情報を除いた部分については、条例第 7条第 1項各号に規定する非公開情報に該当するとは言えない。

ウ 一方、上記 4のとおり、不動産鑑定評価には、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力が必要であり、法律により国家資格を持った不動産鑑定士ののみが行うことができると規定されている。

本件鑑定においても、本件鑑定士の知識、経験則及び評価先例並びに各種資料が駆使されており、本件鑑定士が多数の取引事例を収集し、その中から適切な事例を選択し、各種調整等を行って導き出した土地価格を用いていることが認められる。

エ 本件評価書に記載された本件取引情報にも、本件鑑定士の高度な判断、知識、経験、情報収集力等の独自のノウハウが用いられており、仮に具体的な取引物件が特定できないとしても、当該情報を公開することにより、本件鑑定士が不動産鑑定業務を行うに当たっての競争上の利益が損なわれるおそれがあると認められる。

オ したがって、本件取引情報は、条例第 7条第 1項第 2号に該当すると認められる。

(4) 本件非公開情報のうち、本件鑑定評価額及び本件取引情報を除く情報について
ア 本件評価書には、本件取引情報を始め、本件鑑定評価額を算定するまでの過程、鑑定に用いた情報等が記載されている。上記 (3)ウのとおり、本件鑑定においては本件鑑定士の知識、経験則及び評価先例並びに各種資料が駆使されていることから、これらの情報には、本件鑑定士が不動産鑑定評価を行う上でのノウハウが含まれており、当該情報を公開することにより、本件鑑定士が不動産鑑定業務を行うに当たって競争上の利益が損なわれるおそれがあると認められる。

イ したがって、本件非公開情報のうち、本件鑑定評価額及び本件取引情報を除く情報は、条例第 7条第 1項第 2号に該当すると認められる。

(5) 以上のことから、本件非公開情報のうち本件鑑定評価額は、条例第 7条第 1項第 2号に該当するとは認められないが、本件鑑定評価額以外の部分については、条例第 7条第 1項第 2号に該当すると認められる。

8 条例第 7条第 1項第 1号及び第 5号該当性について

実施機関は、本件非公開情報が条例第 7条第 1項第 1号及び第 5号にも該当すると主張しているが、上記 7で判断したように、本件鑑定評価額は公開すべきであり、また、その他の部分については非公開とすべきであると考えるので、これらについ

て重ねて判断する必要はない。

9 上記のことから、「第 1 審査会の結論」のように判断する。

第 6 審査会の処理経過

年 月 日	処 理 経 過
平成25年 3月29日	諮問書の受理
4月 5日	実施機関に弁明意見書を提出するよう通知
5月 8日	実施機関の弁明意見書を受理
5月22日	異議申立人に弁明意見書の写しを送付 併せて、弁明意見書に対する反論があるときは反論意見書を、口頭での意見陳述を希望する場合は意見陳述申出書を提出するよう通知
6月21日	異議申立人の反論意見書及び意見陳述申出書を受理
9月20日 (第154回審査会)	調査審議 実施機関の意見を聴取
10月18日 (第155回審査会)	調査審議 実施機関の意見を聴取
12月26日	実施機関の追加弁明意見書を受理
平成26年 1月28日	異議申立人の追加反論意見書を受理
2月14日 (第159回審査会)	調査審議 実施機関の意見を聴取
3月20日 (第160回審査会)	調査審議 異議申立人の意見を聴取
4月18日 (第161回審査会)	調査審議
7月18日 (第164回審査会)	調査審議
8月22日 (第165回審査会)	調査審議
10月22日 (第167回審査会)	調査審議
11月20日	答申