

行政文書公開決定等審査報告書

平成29年7月28日

大和市長 大木 哲 様

大和市情報公開審査会

会 長 大 津 浩

平成29年2月1日付けで諮問された行政文書一部公開決定に対する異議申立てについて、次のとおり報告します。

<p>異議申立てに係る 行政文書の 名称又は内容</p>	<ol style="list-style-type: none">1. 税理士不動産鑑定士〇〇〇〇事務所平成25年7月31日作成の不動産鑑定評価書（大和市〇〇〇〇〇〇〇〇番〇〇、〇〇〇番〇〇、〇〇〇番〇〇、〇〇〇番〇〇）のうち、3頁以降及び添付の別紙2. 〇〇〇〇〇〇〇事務所平成25年7月31日作成の不動産鑑定評価書（大和市〇〇〇〇〇〇〇〇番〇〇ほか）のうち、3頁以降3. 税理士不動産鑑定士〇〇〇〇事務所平成25年8月7日作成の不動産鑑定評価書（大和市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇番〇〇）のうち、3頁以降及び添付の別紙4. 〇〇〇〇〇〇〇事務所平成25年8月7日作成の不動産鑑定評価書（大和市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇番〇〇）のうち、
--------------------------------------	--

	<p>3頁以降</p> <p>5. 税理士不動産鑑定士〇〇〇〇事務所平成25年9月10日作成の不動産鑑定評価書（大和市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇番〇〇、〇〇）のうち、3頁以降及び添付の別紙</p> <p>6. 〇〇〇〇〇〇事務所平成25年9月10日作成の不動産鑑定評価書（大和市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇番〇〇ほか）のうち、3頁以降</p>
<p>審 査 の 結 果</p>	<p>本件公開請求に対し、大和市長が行った一部公開決定処分により非公開とした部分は全て公開すべきである。</p>

第1 異議申立ての経過

- 1 平成27年6月1日、異議申立人（以下「申立人」という。）は、大和市情報公開条例（平成12年大和市条例第19号。以下「条例」という。）第6条第1項の規定に基づき、大和市長に対し、行政文書公開請求（以下「公開請求」という。）をした。
- 2 平成27年6月15日、大和市長は、条例第11条第1項に基づき、行政文書一部公開決定（以下「一部公開決定」という。）をし、申立人に対し、同決定を条例第11条第1項の規定に基づき、行政文書一部公開決定通知書（以下「決定通知書」という。）により通知した。
- 3 平成27年6月24日、申立人は、決定を不服として、大和市長に対し、一部公開決定の取消しを申し立てた。

第2 当事者の主張

1 申立人の主張

(1) 本件異議申立ての趣旨は、申立人が行った公開請求に対して、大和市長が平成27年6月15日付けの一部公開決定処分について、その取消しを求めるといものである。

(2) 異議申立ての理由は次のとおりである。

ア 大和市長は、不動産鑑定に係るノウハウ情報（以下、この項において「本件情報」という。）については、条例第7条第2号に該当するとして、非公開であるという。しかしながら、本件情報は、公開することによって、法人、或いは事業を営む個人の当該事業の権利、競争上の地位その他正当な利益を害することなく、かつ、処分庁においては、当該不利益を証明しないことは固より、情報公開制度において、その条文のみを記載することは不当、違法となることから、処分庁は本件情報を公開する義務を負うものである。

イ 東京高等裁判所（第三民事部）の平成5年3月22日判決（同4年（行コ）第37号公文書非公開決定処分取消請求事件）は、不動産の鑑定結果及びその内容については、「通常他人に知られたくない個人に関する情報」には当たらないと判断するところ、その根拠としては、①に、土地所有に関していえば、その社会的な性質に鑑み、土地登記簿は万人に公開され、その評価についても、相続税路線価はもとより、一部が公開されている長野市の路線価のように特定土地価格を示さないにしても当該土地のそれぞれの行政目的に即したおおよその価額の目安を示すものが公刊されており、公示価格や東京都基準地価格のように特定の地点を示した価額さえも公表されている例があるのであり、このような点からみれば、土地の権利関係やその価格については、個人情報としてのプライバシー性は比較的希薄であるというべきであること、②に、当該公文書に含まれる土地の評価は、被控訴人らが公開請求を行なった平成2年3月7日より、数年前の、昭和63年度固定資産税資産評価替えの目的のために行なった昭和60年7月1日及び昭和61年7月

1日現在の標準値の時価の鑑定評価であって、個人の財産状態を示す指標としてはその重要性は一層希薄と評さざるを得ないこと、③に、当該不動産の評価は、長野市が不動産鑑定士（以下「鑑定士」という。）に委託して行なった鑑定士による第一次的な評価にすぎないのであって、それが当然に固定資産課税台帳に記載される土地の価格となるものではないから、右評価がなされたからといって、当該土地所有者の利害に直接関わるものではないことを掲げて、これらを総合すると、当該公文書に含まれる土地の評価は、個人の財産状態に関する情報といっても、その個人情報としての価値を、個人の心身、生活、経歴、成績、資産、債務の具体的内容（個人の収入、所得、税額、滞納額等を含む）などに関する個人情報と同列に置いて考えることは相当でないというべきである、と説示するのである。そこで、これらを本件についてみると、本件の不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」という。）とは、大凡3年前の、平成25年度（10月21日、29日、31日締結）の土地交換契約に係るものであること、及び本件鑑定評価書に記載される評価額（単価）が、直接、当該土地交換契約における価額を構成するのではなく、当該評価額を基礎資料に、大和市の土地価格評価委員会が交換に係る土地の価額を算定していることに照らすと、本件鑑定評価書全文（本件情報を含む）は、前掲裁判例の射程であることから、公開すべき行政文書となるものなのである。

ウ なお、処分庁は、本件情報の全部をノウハウ情報と特定するところ、本件情報には、鑑定士のノウハウ以外にも、近隣近傍の取引事例は固より、公示価格、相続税路線価、固定資産税評価額等が記載されていることから、それらを一括して、ノウハウ情報として、非公開決定とすることは、条例第8条の趣旨に反することはいうまでもなく、かつ、仮に、その他において、ノウハウ情報が記載されているとしても、当該ノウハウ情報とは、大和市の公有財産を処分等することを目的にするものであることに鑑みれば、法的保護を

必要としないことはいうまでもない。

2 大和市長の主張

(1) この鑑定評価書における本件公開請求に対し、本件土地の鑑定評価額を算出するための過程は、鑑定士のノウハウ情報であるから、条例第7条第2号に該当するものとして非公開とした。

(2) ノウハウ情報に当たると判断した理由は次のとおりである。

ア 不動産鑑定評価を行うには、「不動産の鑑定評価に関する法律」において国家資格をもった鑑定士が行うこととされている。これは、鑑定評価には高度な知識と豊富な経験、さらには的確な判断力が必要であることからであり、本件鑑定評価においても、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、本件鑑定士が多数の取引事例の中から適切な事例を選択し、各種調整等を行って、鑑定評価額を算出している。

本件鑑定評価を行うにあたって参考とした取引情報などにも、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いることから、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。

イ また、鑑定評価書は一般に公にすることを前提として作成されたものではなく、本件においても、あくまで本市の内部資料として使用されることを前提に作成されたものであることから、第三者がこれを取得し、あたかも不当な鑑定評価であるという印象を与える形でこれを公表した場合、鑑定士は業務上不測の不利益を受け、名誉侵害、社会的評価の低下を余儀なくされるおそれがある。

ウ そのようなことから条例第7条第2号を適用し非公開としたものであり、申立人の「侵害される利益・権利は存しない」という主張は当たらない。

(3) よって、申立人の主張には理由がない。

第3 当審査会の判断

1 本件事案は、市有地に係る鑑定評価書について、「鑑定評価額決定の理由」（〇〇〇事務所）及び「鑑定評価額決定の理由の要旨」（〇〇〇〇〇〇事務所）のうち、各項目の見出しを除き非公開としたことの是非が問題となっている。

(1) 当該非公開部分には、土地の鑑定評価額を算出するための過程（以下「評価額算出過程」という。）が記載されており、大和市長は、それらを鑑定士のノウハウ情報（条例第7条第2号）だと主張する。

ア 条例第7条第2号では、条例に定める非公開情報の一つとして「法人その他の団体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、公開することにより、当該法人等及び当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害することが明らかに認められるもの。」と規定されているところ、評価額算出過程が、鑑定士のノウハウ情報として、鑑定士の「正当な利益を害することが明らかに認められるもの」に該当するかが問題となる。

イ 確かに、鑑定評価には、国家資格をもつ鑑定士の高度な知識と豊富な経験が必要とされる。本件鑑定評価においても、鑑定士が知識や経験に基づき、価格形成要因を分析し、対象不動産の価格を評価している。これらは、鑑定士のノウハウに当たることは間違いないだろう。

ウ その場合、ノウハウ情報を公開することの可否が問題となるが、担当課の説明によれば、当該鑑定評価は、国土交通省が定めた基準に基づき鑑定評価を実施しており、鑑定評価の手法としては一般的な方法であるということであるから、ノウハウ情報だとしても、それが「正当な利益を害することが明らかに認められるもの」に該当するか疑問である。

エ また、鑑定評価書を行政機関に提出している以上、情報公開制度により公開される可能性があるということは当然認識しているはずであるし、さらに

例えば、鑑定士は国家資格であることからすれば、公開することで市民から様々な評価を受けたとしても、その職責に照らして当然のことだとも考えられる。

オ 本件では鑑定評価額は公開しているので、一定の説明責任は果たしている。しかし、鑑定評価は、評価額算出過程も含めて、市民の目に触れることで評価の公平性や客観性が担保されるのであって、説明責任の観点から評価額算出過程も公開する必要があると考えるべきである。

カ よって、条例第7条第2号該当性については認められないと解すべきである。

(2) なお、本件の鑑定評価書が著作権法上の著作物に該当するのか、該当するとした場合に、条例により公開することが著作権法に抵触しないかという問題も生じ得る。

ア まず、鑑定評価書の著作物性については、鑑定評価書の記載内容には、鑑定士の創作的な表現部分を含むと考えられることから、著作権法第2条第1項第1号に規定する著作物に当たると考えるべきであろう。

イ ところで、著作権法は、著作者がその著作物でまだ公表されていないものを地方公共団体に提供した場合は、別段の意思表示をしない限りは、情報公開条例の規定により当該地方公共団体の機関が当該著作物を公衆に提供し、又は提示することに同意したものとみなす（著作権法第18条第3項第3号）と定めている。

ウ この点について担当課に確認をしたところ、本件においては、鑑定士は公開に反対の意思表示をしていなかったとのことであるし、また、当該鑑定士との間で秘密保持に関する取り決め等もなかったとのことであるから、それからすると、条例にのっとり公開することに対して、鑑定士の同意があったものとみなすことができ（著作権法第18条第3項第3号）、著作権を侵害するものではないと考えられる。

2 その他、申立人は、「土地の評価は、個人の財産状態に関する情報といっても、その個人情報としての価値を、個人の心身、生活、経歴、成績、資産、債務の具体的内容（個人の収入、所得、税額、滞納額等を含む）などに関する個人情報と同列に置いて考えることは相当でないというべきである」などと、鑑定評価書の個人情報該当性（条例第7条第1号）について、それを否定する主張もしているが、本件は対象不動産が市有地であるため、そもそも個人情報を理由に非公開とはされていないので、申立人のこの主張は、当審査会の判断に影響を与えるものではない。

3 以上より、当審査会は、審査の結果のとおり判断する。

第4 審査の経過

平成29年 3月30日 第1回審議

平成29年 5月22日 第2回審議

平成29年 7月 3日 第3回審議

平成29年 7月28日 答申