

横浜市情報公開・個人情報保護審査会答申
(答申第304号)

平成16年4月8日

横 情 審 答 申 第 304 号

平 成 16 年 4 月 8 日

横浜市長 中 田 宏 様

横浜市情報公開・個人情報保護審査会

会 長 三 辺 夏 雄

横浜市の保有する情報の公開に関する条例第19条第1項の規定に
基づく諮問について（答申）

平成15年1月10日道中建第989号による次の諮問について、別紙のとおり答申します。

「横浜環状道路事業施行に伴う用地の取得に関する契約締結及びその代金の支出について（伺第1回）（市単独事業） 昭和61年度道街一第510号 」
の一部開示決定に対する異議申立てについての諮問

答 申

1 審査会の結論

横浜市長が、「横浜環状道路事業施行に伴う用地の取得に関する契約締結及びその代金の支出について（伺第1回）（市単独事業） 昭和61年度道街一第510号 」を一部開示とした決定は妥当ではなく、別表に示す部分を除いて開示すべきである。

2 異議申立ての趣旨

本件異議申立ての趣旨は、「横浜環状道路事業施行に伴う用地の取得に関する契約締結及びその代金の支出について（伺第1回）（市単独事業） 昭和61年度道街一第510号 」(以下「本件申立文書」という。)の開示請求に対し、横浜市長(以下「実施機関」という。)が平成14年10月23日付で行った本件申立文書の一部開示決定(以下「本件処分」という。)の取消しを求めるというものである。

3 実施機関の一部開示理由説明要旨

本件申立文書については、横浜市の保有する情報の公開に関する条例(平成12年2月横浜市条例第1号。以下「条例」という。)第7条第2項第2号及び第6号に該当するため一部を非開示としたものであって、その理由は、次のように要約される

(1) 条例第7条第2項第2号の該当性について

本件申立文書のうち、鑑定評価書中の取引事例は個人の取引に関する情報であって具体的な所在地(地番)が記載されており、開示することにより、特定の個人を識別することができるものであることから、本号に該当し、非開示とした。

(2) 条例第7条第2項第6号の該当性について

ア 評価格(鑑定評価書中の評価単価及び実施機関が鑑定評価書の評価単価を比準した後の評価単価をいう。以下同じ。)について

(ア) 一般的に評価格は実際の買収金額の上限を画するものであり、評価格と買収金額との間には乖離があり得る。

(イ) 実際の用地取得交渉においては、用地担当者が地権者との度重なる折衝を通じて信頼関係の醸成に努め、その信頼関係に基づいて交渉を進めるが、評価格を開示することはしていない。

(ウ) 地権者が評価格を知り、主観的には、上限と考えていた買収金額と評価格の間に乖離があることが明らかになった場合には、地権者との信頼関係が損なわれることが充分予想される。

- (I) 地権者はできるだけ有利な条件で売却しようとするから、売却価格のつり上げを目論んで、横浜市に対し、評価格を明らかにすることを要求し、それが得られるまでは用地交渉に応じないというような態度にでることも予想される。
- (オ) 同様の影響は、今後横浜市が行う他の用地取得事業にも及ぶことが予想される
ところであり、情報公開によって評価格と買収金額との間に乖離があることを知
った地権者が、横浜市に対し評価格を明らかにすることを要求し、それが受け入
れられない限り用地交渉に応じない態度にでることも予想され、当該用地取得交
渉が著しく難航し、円滑な用地取得事業の執行に重大な支障が生じるおそれがあ
る。
- (カ) 以上から評価格を開示することにより、本市用地取得業務全般に支障を及ぼす
おそれがあることから、本号に該当し、非開示とした。

イ 鑑定評価書について

鑑定評価書については、評価格の評価内容が具体的に記載されているものである
ため、評価格と同様の理由から、非開示とした。

ウ 売買金額、1㎡当たり単価、予算差引簿の今回執行額及び予算残額について

- (ア) 実際の用地取得交渉においては、用地担当者が地権者との度重なる折衝を通じ
て信頼関係の醸成に努め、その信頼関係に基づいて交渉を進める。
- (イ) 地権者は用地取得が完了した後の買収金額（契約金額）について、それが公に
なることに神経質になっているのが実状であり、それが公開されることにより当
該地権者との信頼関係が損なわれることが充分予想される。
- (ウ) その結果、当該地権者との間で別の土地につき用地取得交渉を行う場合、当該
地権者が横浜市への用地売却に極めて非協力的な態度をとることが容易に予想さ
れる。
- (I) 一般的には、公共事業に伴う用地買収が継続中に既買収地の買収金額が明らか
にされると、未買収地の地権者が、自己の所有地と既買収地の画地条件の違い、
価格時点の違い等を正しく認識せずに、既買収地の買収金額を前提に自己に有利
な価格を算定することは十分にあり得ることであり、その結果、用地買収を行う
側で適正な価格を提示したとしても、未買収地の地権者が自己の算定した価格に
固執することにより、用地交渉が難航し、未買収地の円滑な買収に支障が生じる
おそれがあり、本件のような継続中の事業においては「土地の売買金額及び1㎡
当たりの単価並びに予算差引簿の今回執行額及び予算残額」を開示することによ

り、今後の用地取得業務に重大な支障を及ぼすおそれがあることから、本号に該当し、非開示とした。

4 異議申立人の一部開示決定に対する意見

異議申立人が、異議申立書、意見書及び意見陳述において主張している本件申立文書の一部開示決定に対する意見は、次のように要約される。

(1) 取引事例について

もし、「取引事例」なるものが、民間の契約であるならば特に求めない。しかし、横浜市に関係するものであれば、「横浜市情報公開条例」前文、第1条、第3条の考え方にに基づき、公開を求めるものである。

(2) 鑑定評価書について

ア 本件申立文書は、昭和61年度 = 1986年度の文書であり、今から16年前の文書である。当時は地価高騰の時代であり、それは1990年代初頭まで続いた。しかし、その後地価は下落し、今日に至る。当時の売買金額や鑑定評価書を公開したとしても、現在の地価を推定するものとはならない。

イ また、近接する土地であったとしても、用途などにより、地価は変化するものであり、現在の用地交渉の参考になるものではない。

ウ つまり、非開示の理由とされる「近接する土地所有者との用地交渉が難航するなど当該事務事業又は将来の同種の事務事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれ」は存在せず、失当である。

エ 「土地所有者との用地交渉が難航する」とすれば、それは道路局の側が「鑑定評価書」を土地所有者に示さず交渉するからである。しかも、「鑑定評価書」の価格算定を上限とし、それを下まわる価格で買収することを目標としている。これでは、用地交渉が難航するのは当然である。「鑑定評価書」は一定に客観的な資料のはずであり、それを示したほうが交渉はスムーズに行われるはずである。

オ 横浜市情報公開条例の解釈・運用の手引きによれば、条例第7条第2項第6号の適用については、「適正な遂行に支障を及ぼすおそれ」に該当するか否かは、開示することによる利益と市の機関等が行う事務又は事業の適正な遂行を確保することによる利益との比較衡量により判断するが、「支障」の程度は名目的なものでは足りず、実質的なものであることが必要である。また、「おそれ」の程度も単なる確率的な可能性ではなく法的保護に値する蓋然性が要求されるものである。」とされる。しかし、処分者横浜市長は「比較衡量」をしたと思われず、「支障の程度」

「おそのれ程度」も具体的に示していない。これは、条例第7条第2項第6号にも反する違法行為である。

カ 横浜市財政局は平成14年度から横浜市土地開発公社が保有する土地に関する時価調査を行い、公表することとした。

時価の試算は依頼した不動産鑑定士が提出した「不動産鑑定評価書」によるものである。横浜市土地開発公社が保有する土地の時価、つまり、「不動産鑑定評価書」の結果を公表したのであるから、横浜市が取得した土地の「不動産鑑定評価書」及び「動産鑑定評価書」も公表されるべきである。不動産及び動産の鑑定は、二人の不動産鑑定士によってなされるものであり、その結果を知ることは地権者にとってもプラスになるはずである。また、市民にとっても二つの鑑定書のいずれによって売買されたのかを知ることは納税者としての権利である。なお、読売新聞の報道によれば、国土交通省も来年度から「不動産鑑定評価書」を公開することである。これは、消費者契約法の制定・施行に伴う措置であろう。横浜市も消費者契約法の趣旨にのっとり、不動産及び動産鑑定評価書を開示すべきである。

5 審査会の判断

(1) 本件申立文書に係る事業について

本件申立文書に係る用地（以下「本件用地」という。）は、昭和56年に横浜市の総合計画である「よこはま21世紀プラン」で総合交通体系の確立の一環として位置づけられた、横浜環状道路の予定地として、実施機関が先行取得したものである。

本件用地については、横浜環状道路の北側区間を構成する横浜環状北線とその関連街路である都市計画道路岸谷生麦線の事業地であり、両路線とも現在事業中である。

(2) 本件申立文書について

本件申立文書は、横浜環状道路の建設予定地である鶴見区生麦三丁目地先の土地を取得するための契約締結及び代金の支出を伺う起案文書であり、起案表紙、事業名、買収土地の所在、土地所有者及び関係人、支出金額、買収面積及び単価、支出予定時期等が記録されており、用地取得関係内訳書、予算差引、案内図、買収価格決定の説明、実測用地図、土地買収調書、鑑定評価書、執行状況調書、土地売買契約書案、目録、登記簿謄本、買取り申出書、承諾書（土地買収調書）及び求積図が添付されている。

(3) 条例第7条第2項第2号の該当性について

ア 条例第7条第2項第2号本文では、「個人に関する情報・・・であって、特定の個人を識別することができるもの（他の情報と照合することにより、特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）」については開示しないことができると規定している。

イ 実施機関は、本件申立文書のうち鑑定評価書に記録されている取引事例は個人の取引に関する情報であって、具体的な所在地（地番）が記録されており、開示することにより、特定の個人を識別できると主張している。また、異議申立人は、「取引事例」なるものが、民間の契約であるならば特に求めないとしている。

この取引事例が民間の契約であるか否かは、当該文書からは確認することはできず、また、実施機関が主張するように、個人間の取引であるのかについても確認することができない。

一般的には、不動産鑑定士が横浜市に提出する鑑定評価書を作成する際に、契約の一方が横浜市である取引事例を採用することは考えにくく、当審査会としては、当該取引事例は、個人間の取引であると仮定し、本号該当性について判断することとする。

(ア) 取引事例について

取引事例には、昭和60年2月から昭和61年3月までの間の3件の取引について、取引事例符号、所在地、地目・地積、取引価格、取引時点、位置及び交通、接面街路及び画地条件、周辺の利用状況、公法上の規制等が記録されている。これらの取引事例が個人のものである場合は、これらの情報のうち、所在地の地番、位置及び交通のうちの駅からの方角及び距離の情報は、一般に公開されている土地登記簿等の情報と照合すれば、当該取引対象となった土地の所有者を特定できると認められることから、本号に該当する。

しかしながら、所在地の町名、地目・地積、取引価格、取引時点、位置及び交通（駅からの方角及び距離を除く。）接面街路及び画地条件、周辺の利用状況公法上の規制については、当該事例地が特定されることとなる情報が明らかにされない限り、これらを公にしたとしても、その情報のみによっては、土地登記簿等の情報と組み合わせても、特定の個人が識別される情報とはならないことから、本号に該当しない。

(イ) また、鑑定評価書には、事例地の位置を示した「位置図」が添付されているが、前記(ア)及び(ウ)で本号に該当すると判断した取引事例地の表示がされた「位置

図」も同様に、事例地を特定されることから、本号に該当する。

ウ 評価対象不動産の個人所有者情報について

(ア) 実施機関は、本件申立文書のうち鑑定評価書に記録されている個人所有者情報の本号該当性については何ら主張していないが、当審査会が鑑定評価書を見分したところ、当該鑑定書に記録されている評価対象地の所有者は、法人と個人であることが認められ、個人所有者の氏名は、個人が識別される情報であり、また、個人が所有する対象不動産の所在地の地番、駅からの方角及び距離の情報等は、土地登記簿等の情報と照合することにより、評価対象地の所有者である個人を識別することができることから本号に該当する。

また、鑑定評価書には、評価対象不動産の位置を示した「位置図」が添付されているが、これについても同様に、評価対象地の所有者である個人を識別することができることから、本号に該当する。

(イ) しかしながら、実施機関は、鑑定評価書以外の文書において、個人が所有する評価対象不動産の所在地の地番、案内図等の情報を開示しており、さらに、開示されている土地登記簿から当該個人所有者を含め、当該土地の所有権の移転の変遷が明らかとなっていることから、鑑定評価書に記録されている評価対象地の個人所有者を識別することができる前記(ア)で本号に該当すると判断した情報(「位置図」を除く。以下同じ。)を非開示とする意義が失われていると解される。

したがって、前記(ア)で本号に該当すると判断した情報は、非開示とする理由がないことから、開示すべきである。

(4) 条例第7条第2項第3号の該当性について

ア 条例第7条第2項第3号では、「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、・・・ア 公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの」は開示しないことができると規定している。

イ 実施機関は、鑑定評価書中の不動産鑑定士の署名及び印影並びに鑑定評価書の別紙2の収益事例に関する情報については、鑑定評価書全体として、条例第7条第2項第6号を主張しているが、当審査会としては、以下の理由から本号該当性について判断した。

ウ 不動産鑑定士の署名及び印影について

(ア) 不動産鑑定士について

不動産鑑定士の資格は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「鑑定評価法」という。）第4条第2項及び第3項で定める試験に合格したものが有するものであり、同法第15条により、「不動産鑑定士又は不動産鑑定士補となる資格を有する者が、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補となるには、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿又は不動産鑑定士補名簿に氏名、生年月日、住所その他国土交通省令で定める事項の登録を受けなければならない。」とされている。

また、同法第22条は、「不動産鑑定業を営もうとする者は、二以上の都道府県に事務所を設ける者にあつては国土交通省に、その他の者にあつてはその事務所の所在地の属する都道府県に備える不動産鑑定業者登録簿に登録を受けなければならない。」としており、登録の申請には、事務所ごとの専任の不動産鑑定士の氏名を記載しなければならず（同法第23条第4項）、国土交通省又は都道府県知事は不動産鑑定業者登録簿を公衆の閲覧に供さなければならない（同法第31条）。

なお、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿については、閲覧の定めはない。

(イ) 不動産鑑定士は、鑑定評価法において、土地等の適正な価格の形成に資することを目的として、誠実に不動産の鑑定評価を行う責務が課せられているとともに、鑑定評価法第40条以下で不当な不動産鑑定を行ったときに懲戒処分及び監督処分が行われる旨規定されており、不動産鑑定士による鑑定評価は、責務と責任を背景に業として行われていると言える。

このような事情を勘案すると、不動産鑑定士の署名（氏名）及び印影は、不動産鑑定士の資格がある以上、事業を営む個人の事業に関する情報で有ると言うことができる。

前記のような不動産鑑定士の社会的職責を考えれば、不動産鑑定士がどの土地を評価したかを秘匿する必要はなく、不動産鑑定士の氏名を開示してもその不動産鑑定士の業務に支障があるとまでは言えない。

しかしながら、不動産鑑定士の署名及び印影は、鑑定評価書を発行するにあたって、資格ある不動産鑑定士が鑑定した旨を証明するものであり、不動産鑑定士の署名及び印影を開示すると、これらを偽造することにより、鑑定評価書自体を容易に偽造することが可能となり、ひいては、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者等当該法人等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあること

から本号アに該当する。

エ 収益事例について

収益事例には、事例の所在地、土地（面積）、建物（構造・用途・延床面積・建築時期）、賃貸条件（支払賃料・保証金・敷金・礼金・その他・収益に対応する期間）、概況（位置及び交通・接面街路及び画地条件・周辺の利用状況・公法上の規制）等が記録されている。これらの情報のうち、所在地の地番、概況欄の位置及び交通のうちの駅からの方角及び距離の情報については、一般に公開されている土地登記簿等の情報と照合すれば、当該対象となった土地建物等の所有者を特定することができると認められ、当該法人等の事業用資産、事業所得等当該事業に関する情報であると認められ、これらを開示すると当該法人等の正当な権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあることから、本号アに該当する。

しかしながら、所在地の町名、土地（面積）、建物（構造・用途・延床面積・建築時期）、賃貸条件（支払賃料・保証金・敷金・礼金・その他・収益に対応する期間）及び概況（位置及び交通（駅からの方角及び距離を除く。）・接面街路及び画地条件・周辺の利用状況・公法上の規制）については、当該事例地が特定されることとなる情報が明らかにされない限り、これらを公にしたとしても、その情報のみによっては、土地登記簿等の情報と組み合わせても、土地建物等の所有者が特定される情報とはならないことから、本号に該当しない。

なお、前記(3)イ(1)と同様に、前記(4)エで本号に該当すると判断した収益事例の土地の表示がされた「位置図」についても、事例地を特定されることから、本号に該当する。

(5) 条例第7条第2項第6号の該当性について

ア 条例第7条第2項第6号では、「市の機関・・・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」については、開示しないことができる」と規定している。

イ 実施機関は、本件申立文書に記録されている支出金額、1㎡当たり単価、平均単価、買収価格、金額、合計金額、予算差引簿に記録されている今回執行額、予算残額、買収価格決定の説明に記録されている地域別の価格、土地買収調書に記録されている単価、金額、合計金額、執行状況調べに記録されている執行計画額、執行済額、今回執行額、予算残額、土地売買契約書案に記録されている売買金額、目録に

記録されている単価、金額、承諾書に記録されている金額（以下、「各種金額」という。）及び用地取得関係内訳書に記録されている評価額並びに鑑定評価書の全部について、本号に該当するとして非開示としているので、以下、個別に検討する。

ウ 申立人が主張しているとおり、我が国においては、昭和58年頃からバブル経済と呼ばれる好景気が始まり、土地神話の醸成とともに、昭和60年頃から地価が急騰しはじめ、平成元年から2年のいわゆるバブル崩壊時をピークに下落し、現在にいたっていることは公知の事実である。

本件申立文書は、地価が上昇し始めた昭和62年3月に作成された文書であり、文書が作成された当時から16年が経過した本件処分がなされた時点とでは、地価を取り巻く環境が大きく変動しており、実施機関が用地取得にあたって、取得予定価格を決定する際の評価基準等についても著しく変化していると考えられることから、実施機関が非開示とした評価額、各種金額及び鑑定評価書の本号該当性について、文書が作成された時点と本件処分時点と同一の視点で判断することは適当ではない。

(ア) 評価額について

実施機関は、地権者が上限と考えていた売買金額と評価額との乖離があることが明らかになった場合には、地権者との信頼関係が損なわれ、横浜市に対し、評価額を明らかにすることを要求し、それが得られるまでは用地交渉に応じないというような態度にでるなど、円滑な用地取得事業の執行に重大な支障が生じるおそれがあると主張するが、前記ウの観点から、本件処分について考えてみると、地権者が評価額を知ることにより、売買金額との間に乖離があることが明らかになったとしても、16年が経過した時点において、これが開示されたからといって、当該地権者との信頼関係が直ちに損なわれるとは認めがたい。また、バブル崩壊前の評価額が開示されたことをもって、未取得地の地権者が自己の土地の評価額を明らかにするよう要求するとは考えにくく、もし、仮に、実施機関が未取得地の地権者と用地交渉を行うにあたって、当該地権者が実施機関が主張するような態度にでたとしても、16年前との地価環境の変化等本件評価額の特異性により、本件評価額を開示することができる旨について、地権者に十分な説明をした上で、当該土地の適正な価格をもって契約に応じてもらえるよう努力することは実施機関に課せられた当然の責務であるから、実施機関の主張は認めることはできない。

(イ) 鑑定評価書について

実施機関は、鑑定評価書は、評価額の評価内容が具体的に記載されているもの

であるため、評価格と同様の理由から、鑑定評価書の全部を非開示としたとしているが、前記(ア)で述べたとおり、本件申立文書が作成されてから16年が経過した処分時において、評価格の本号該当性は認められないことから、鑑定評価書についても、本号に該当しない。

(ウ) 各種金額について

実施機関は、地権者は用地取得が完了した後の売買金額について、それが公にされることに神経質になっているのが実状であり、開示されることにより、当該地権者との信頼関係が損なわれるとして、本件申立文書に記録された各種金額を非開示にしているが、本件売買契約は、法人との売買契約であることから、個人の場合のそれとは異なると考えられ、16年が経過した本件処分時において、これら各種金額を開示しても当該地権者である法人との信頼関係が損なわれるとは認められない。

また、実施機関は、用地買収が継続中に既取得地の売買金額等が明らかにされると、未取得地の地権者が自己の所有地と既取得地の画地条件の違い、価格時点の違いを正しく認識、評価せず、既取得地の売買金額を前提に自己に有利な価格を算定し、その価格に固執することにより、用地交渉が難航すると主張する。しかし、バブル崩壊前の各種金額が開示されたとしても、未取得地の地権者が開示された金額を前提に、自己に有利な価格を算定し、この価格に固執するとは考えられず、このことにより、用地交渉が難航し、未取得地の円滑な買収に支障が生じるおそれがあるという実施機関の主張は認めることはできない。

さらに、実施機関が今後未取得地の地権者と用地交渉を行うにあたっては、地価環境の変化等について地権者に十分な説明をすることが実施機関に課せられた責務であるという点からも、以上のような実施機関の主張は採用できない。

(6) 結論

以上のとおり、実施機関が本件申立文書を条例第7条第2項第2号及び第6号に該当するとして、一部開示とした決定は妥当ではなく、別表に示す条例第7条第2項第2号及び第3号に該当すると判断した部分を除いて、開示すべきである。

別表 開示しないことができると判断した情報

文 書 名	条例第7条第2項第2号	条例第7条第2項第3号
鑑 定 評 価 書		不動産鑑定士の署名・印影
	取引事例	所在地の地番 位置及び交通のうちの駅からの 方角及び距離況
	収益事例	所在地の地番 概況欄の位置及び交通のうちの駅からの 方角及び距離
	位置図	全部

《 参 考 》

審 査 会 の 経 過

年 月 日	審 査 の 経 過
平成15年1月10日	・実施機関から諮問書及び一部開示理由説明書を受理
平成15年1月17日 (第6回第一部会) 平成15年1月22日 (第6回第二部会)	・諮問の報告
平成15年3月13日 (第280回審査会)	・部会で審議する旨決定
平成15年11月7日	・異議申立人から意見書を受理
平成15年11月7日 (第23回第一部会)	・審議
平成15年11月21日 (第24回第一部会)	・審議
平成15年12月5日 (第25回第一部会)	・異議申立人から意見聴取 ・審議
平成16年2月6日 (第28回第一部会)	・審議
平成16年2月20日 (第29回第一部会)	・審議