

答 申 第 175 号  
平成16年10月25日

千葉県知事  
堂 本 暁 子 様

千葉県情報公開審査会  
委員長 大田 洋介

異議申立てに対する決定について（答申）

平成15年1月29日付け用第263号による下記の諮問について、次のとおり答申します。

記

平成14年9月9日付けで異議申立人から提起された平成14年8月1日付け用第147号で行った行政文書部分開示決定に係る異議申立てに対する決定について

## 諮問第233号

### 1 審査会の結論

千葉県知事（以下「実施機関」という。）は、本件異議申立ての対象となった行政文書の不開示とした情報のうち、別表の「審査会の判断」欄のうち「2号」の欄又は「3号」の欄に○印を付した情報以外の情報及び「所在地等で開示すべき情報」の欄に記載のある情報のうち同欄に表示した情報を開示すべきである。

実施機関のその余の決定は妥当である。

### 2 異議申立人の主張要旨

#### (1) 異議申立ての趣旨

異議申立ての趣旨は、実施機関が平成14年8月1日付け用第147号で行った「小櫃川河川敷払下げ文書（岩根）平成10～平成12年度」（以下「本件文書」という。）の行政文書部分開示決定（以下「本件決定」という。）の取消しを求めるというものである。

#### (2) 異議申立ての理由

異議申立ての理由は、概ね次のとおりである。

ア 情報公開された内容は、一般の事務職でも分かるおそまつな決定である。

イ この書類については、永年保存すべき書類でありながら、必要な書類が付いておらず、開示日には申請書類も開示されず、後日郵送にて同意書と申請書だけが届いたところである。県民を素人と思ってあざ笑うかのように大事な所が抜けており、これだけでは全部開示されていない。県有地の払下げであり、文書が1～2センチしかないのは開示されていないからである。

ウ 簡素な書類づくりにしなければいけないが、この払下げは入札でもなく随意契約でもないものであり、地籍図・位置図・求籍図等々の書類が必要である。

### 3 実施機関の説明要旨

実施機関の説明は、概ね次のとおりである。

#### (1) 本件文書について

ア 本件文書は、平成9年4月11日付けで二級河川小櫃川の河川区域の変更により生じた岩根地区の廃川敷に関して、隣接する土地の所有者から提出された普通財産売払申請に基づき締結した、県有財産売買契約の関連文書であり「普通財産（県有土地）の売払いについて」と題する平成11年2月16日付け用第98号の9及び平成11年2月24日付け用第98号の12の2件の文書である。その内容は、それぞれI起案、II財産処分委員会の審議結果について（通知）III評価調書、IV公有財産調書、V不動産鑑定評価書、VI土木事務所副申及びVII県有財産売買契約書で構成されている。

イ なお、2件の文書について、それぞれ本件文書以外の関連文書として、本件決定後の再点検の結果、VIII普通財産売払申請書、IX印鑑登録証明書、X登録済証明書、XI住民票、XII同意書、XIII願い書、XIV位置図、XV案内図、XVI

写真撮影位置図、写真、XVII 平面図、XVIII 用地実測図、XIX 公図写及び XX 土地登記簿謄本の所在が判明し、VIII～XIII 及び XX の文書については、不開示部分と判断した部分をマスキング処理した上で、情報提供として原本の写しを郵送したところである。

また、XIV～XIX の文書については、本件文書に含まれる不動産鑑定評価書の添付書類と同様の文書であったため、再度提供の必要はないと判断し、提供しなかったものである。

(2) 旧千葉県公文書公開条例（以下「旧条例」という。）第 11 条第 2 号該当性について

本件文書に記録された情報のうち、売払い相手方の住所（市名を除く。）、氏名、印影及び売払物件の所在地（市名を除く。）並びに評価調書の不動産鑑定士の氏名及び法務局登記受付番号については、特定個人が識別され、又は識別され得る情報であり、本号本文に該当し、本号ただし書のいずれにも該当しないので開示しないことができる情報である。

(3) 旧条例第 11 条第 3 号該当性について

ア 不動産鑑定評価書

(ア) 法人の印鑑の印影及び不動産鑑定士の印影は、法人及び事業を営む個人が自ら管理すべき内部管理に属する情報であり、事業活動に関係なく一般に公開されることとなれば、法人及び当該事業を営む個人の事業運営上の地位に不利益を与えると認められるので、本号本文に該当する。

(イ) 法人名、法人の所在地、法人の電話番号、地価公示他の時点修正・標準化補正・地域格差、標準画地価格差率の修正率、取引事例地の情報、取引時点、実測図及び公図写しは、当該法人の事業活動上のノウハウに関する情報であり、これらの情報を開示することにより、当該法人の競争上若しくは事業運営上の地位に不利益を与え得る情報であるため、本号本文に該当する。

(ウ) (ア) 及び (イ) において本号本文に該当するとした情報は、本号ただし書イ、ロ及びハのいずれにも該当しないので開示しないことができる情報である。

#### 4 審査会の判断

当審査会は、異議申立人の主張及び実施機関の説明並びに本件文書をもとに審査した結果、以下のように判断する。

(1) 本件県有土地の払下げについて

本件県有土地の払下げは、一体的に利用される民有地の中に地形狭長に介在して隣接土地の効率的な活用を阻害している県有土地について、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号の規定による随意契約により、隣接土地所有者等、特別の縁故がある者に売払いを行ったものである。

(2) 本件文書について

本件請求は、「小櫃川河川敷払下げ文書（岩根）平成 10～12 年度」についての開示を求めるものであり、これに対し実施機関は、小櫃川河川敷払下げに関して、千葉県公有財産管理規則第 39 条の規定による一連の手續の関係文書を実

施機関の説明要旨3(1)アに記載のとおり本件文書として特定した。そのうち、実施機関が不開示とした情報は別表に不開示情報として記載したとおりである。

(3) 旧条例第11条第2号該当性について

実施機関が本号に該当するとして不開示とした情報について、以下検討する。

ア 売払い相手方等の住所（市名を除く。）、氏名及び印影

別表に不開示部分番号1, 3, 8, 22, 24, 25, 28, 33, 55, 57及び58として記載したこれらの情報は、個人に関する情報であって、特定個人識別されるものであり、本号本文に該当する。これらの情報は、県の説明責任や県有土地の払下げにおける事務の透明性の観点から検討したとしても、公表を前提としているものではなく、また、開示することが公益上必要であるとまでは認められず、本号ただし書口及びハに該当しない。

さらに、これらの情報は、法令等の定めるところにより何人でも閲覧することができるものとは認められず、本号ただし書イに該当しない。

イ 払下げの土地所在地（市名を除く。）

別表に不開示部分番号2, 4, 5, 7, 16, 23, 26, 29, 30, 32, 40, 52, 56及び59として記載したこれらの情報は、土地登記簿等の他の情報と結びつけることにより、県有土地の売払い相手方である個人が特定され得る情報であり、本号本文に該当し、本号ただし書のいずれにも該当しない。

ただし、二級河川小櫃川の河川区域の変更により生じた廃川敷地の位置が平成9年4月11日に公告されていることや、本件文書のうち開示されている不動産鑑定評価書の位置図等から大字及び字の名称が確認できることを踏まえると、これらの情報のうち、大字及び字の名称はすでに確認できる情報と判断され、また、この情報から特定の個人を識別することができるとは認められないので、開示すべきである。

ウ 法務局登記受付番号

別表に不開示部分番号27及び60として記載したこの情報は、法務局に土地登記をする際に添付した県有財産売買契約書に、法務局が登記の受付をしたことを記したものである。

この情報は、土地の所在地や登記の日付とともに土地登記簿に記載される情報であるので、土地登記簿から個人が特定され得る情報であるかについて検討する。

土地登記簿は何人も閲覧できるが、その閲覧方法は、閲覧者が土地の所在、地番を記入した申請書を提出することにより行われるものである。

したがって、実施機関が不開示とした法務局登記受付番号から当該土地登記簿の閲覧をすることはできないと判断されるため、これを開示したとしても個人が特定されることはなく、この情報は本号本文に該当しない。

エ 不動産鑑定士の氏名

別表に不開示部分番号6及び31と記載したこの情報は、特定の個人が識別される情報であり本号本文に該当する。しかしながら、不動産の鑑定評価に関

する法律（昭和38年7月6日法律第152号）第31条の規定により、事務所ごとの専任の不動産鑑定士の氏名は閲覧できる情報であり、また、不動産鑑定士はその資格に基づき、鑑定評価を行うものであり、自ら鑑定評価について社会的責任を有すべきものであることから、その氏名は公表予定情報として、本号ただし書口に該当する。

オ　ところで、実施機関は主張していないが、別表の不開示部分番号14, 15, 38, 39, 50及び51として記載した不動産鑑定士の氏名及び印影並びに21, 45及び54として記載した公図写し、実測図等の情報は、本号の該当性について判断する必要が認められるので以下検討する。

(ア) 不動産鑑定士の氏名及び印影

不動産鑑定士は、資格をもって不動産の鑑定評価を行うものであるが、不動産鑑定を業として行うためには、不動産鑑定業者の登録を受けなければならない。不動産鑑定士が直ちに事業を営む個人であるということとはできない。

そこで、本号の該当性を検討すると、不動産鑑定士の氏名は前記(3)エで判断したとおり、本号ただし書口に該当する。

また、不動産鑑定士の印影については、不動産鑑定士の氏名末尾に押印され、氏名の記載とあいまって、不動産鑑定士が、その資格に基づき、証明したことを示すために押印されたものと見ることができるが、この押印に使用する印章については、特段の要件は定められておらず、実印などのように、特別な管理が行われている印章であると認めるべき理由もない。

そうすると、この印影は不動産鑑定士の氏名以外の個人情報を示すものとは認められず、氏名と一体として、本号ただし書口に該当する。

(イ) 公図写し、実測図等の情報

別表に不開示部分番号21, 45及び54として記載したこれらの情報について、本号の該当性を検討すると、これら情報を開示した場合、前記(3)イにおいて不開示とした情報が明らかになることが認められる。これは個人に関する情報であって、特定個人が識別される情報であることから、本号本文に該当し、本号ただし書のいずれにも該当しない。

(4) 旧条例第11条第3号該当性について

実施機関が旧条例第11条第3号に該当するとして不開示とした不動産鑑定評価書の各情報について、以下検討する。

ア 法人名、法人の住所、郵便番号、電話番号、FAX番号及び法人代表者の氏名

別表に不開示部分番号9, 10, 12, 34, 35, 37, 46, 47及び49として記載したこれらの情報は、不動産の鑑定評価に係る業務として、実施機関からの依頼を受けて責任をもって作成したことを示しているものであり、これら情報が公にされたからといって、当該不動産鑑定業者の競争上又は事業運営上の地位に不利益を与えとは認められず、本号本文に該当しない。

イ 法人代表者印等の印影

別表に不開示部分番号11, 13, 36及び48として記載したこれらの情報を、公にした場合、当該法人の競争上又は事業運営上の地位に不利益を与えるかどうかは、当該印影の性質・形状や使用されている状況などから個別に判断する必要がある。

別表の不開示部分番号13の法人代表者の印影は、不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価に関する法律の規定に基づく不動産鑑定評価に係る業務として、実施機関からの依頼を受けて責任をもって作成したことを証するために、法人を代表する者として押印されたもので、不動産鑑定評価書に記載された内容が真正なものであることを示す認証的機能を有するものである。また、その印は、法人の登記の際に届け出られ、印鑑証明の対象となる法人代表者印と推認される。

したがって、この情報は、当該法人の内部管理に属する情報であり、これを開示した場合には、当該法人の競争上又は事業運営上の地位に不利益を与えるものと認められ、本号本文に該当し、本号ただし書のいずれにも該当しない。

しかしながら、別表の不開示部分番号11, 36及び48の法人の社印の印影は、認証的機能を補完する意味で代表者の印と同時に押印されるのが一般的であり、この情報が開示されたとしても、当該法人の競争上又は事業運営上の地位に不利益を与えるものとは認められないので、本号本文に該当しない。

#### ウ 不動産鑑定士の氏名及び印影

本件の不動産鑑定評価は、法人である不動産鑑定業者が請け負ったものであり、別表に不開示部分番号14, 15, 38, 39, 50及び51として記載したこれらの情報が事業を営む個人でないことは明らかであり、本号には該当しない。

#### エ 鑑定評価額の決定に係る情報について

本件鑑定評価額は、対象不動産の近隣に標準画地を設定し、過去の取引事例や公示価格を参考に標準画地の評価額を求め、その後、当該標準画地と対象不動産との個別的要因を比較し、対象不動産の評価額を算定したものである。

鑑定評価額の決定に関連する情報について、実施機関は、別表の不開示部分番号17, 18, 41, 42及び53として記載した情報を本号に該当するとして不開示としている。

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、独自に収集した豊富な事例、情報、知識等を活用するものであり、また、土地の形態、特徴等に、どのように着目するか、それをどのように評価するかは、不動産鑑定士のノウハウによるところが大きいと認められる。

しかし、本件文書における不動産鑑定評価書を見分したところ、土地の形態、特徴等に、どのように着目するか、それをどのように評価したかの詳細な情報は記載されていないことが認められる。

そうすると、実施機関が不開示とした情報を開示したとしても、不動産鑑定業者の競争上又は事業運営上の地位に不利益を与えるものとは認められないことから、本号本文に該当しない。

オ 取引事例地の情報について

不動産鑑定評価書には取引事例地の情報として、所在地、地目、土地面積、画地条件、取引時点及び1平方メートル当たりの取引価格等が記載されている。

取引事例地の調査は、不動産鑑定業者が取引の当事者に個別に聞き取りをしたり、アンケート等により行われるものであり、そこで収集される情報は、土地取引という私的な契約に関するものを取引当事者から任意で提供してもらったものであるため、取引事例が明らかになれば、今後、聞き取り等に協力するものが得られなくなるなどして、取引事例地の調査に支障を来すおそれがあるものと認められる。

したがって、実施機関が不開示とした別表の不開示部分番号19及び43の取引事例地に関する情報は、不動産鑑定業者の競争上又は事業運営上の地位に不利益を与えるものと認められ、本号本文に該当し、本号ただし書のいずれにも該当しない。

また同様に不開示とした別表の不開示部分番号20及び44の位置図における取引事例地の情報は、これを開示すると、取引事例地の所在地が明らかになることから、本号本文に該当し、本号ただし書のいずれにも該当しない。

ただし、実施機関が開示している取引事例概要から、取引事例地の所在地のうち市名が確認できることを踏まえると、これが公にされたからといって当該法人の競争上又は事業運営上の地位に不利益を与えるとまでは認められず、市名は開示すべきである。

カ 公図写し、実測図等の情報

別表に不開示部分番号21、45及び54として記載したこれら情報は、法人や事業や事業を営む個人に関する情報は認められず、本号には該当しないことは明らかであり、前記(3)オ(イ)で判断したとおりである。

(5) 異議申立人の主張について

ア 異議申立人は、本件決定には申請書類等が含まれていなかったこと、また、後日情報提供された同意書と申請書以外にも地積図等の文書が必要であると主張していることは、実施機関の説明要旨3(1)のとおり、既に実施機関も認めているところであり、開示できなかった理由として、文書管理不備から文書の存在がわからなかったとしている。

これは、行政文書の管理が適正を欠いていたものであり、情報公開制度の主旨を損なう不適切なものであったと言わざるを得ない。

よって、実施機関においては、今後このような事務処理が行われることのないよう十分注意するよう求めるものである。

また、後日所在が判明した文書の写しを送付した行為は、追加の開示決定等を行わないまま安易に情報提供した措置そのものが、開示請求に対する措置として妥当でなかったものと認められるので、速やかにこれらに関する開示決定等を行うべきである。

イ なお、異議申立人は、この払下げは入札でもなく随意契約でもないから他の書類が必要であると主張しているが、本件県有地払下げの契約方法は随意契約であり、この主張には理由がない。

(6) 結論

以上のとおり、実施機関が不開示とした情報のうち、別表の「審査会の判断」欄のうち「2号」の欄又は「3号」の欄に○印を付した情報以外の情報及び「所在地等で開示すべき情報」の欄に記載のある情報のうち同欄に表示した情報は、旧条例第11条第2号又は第3号に該当せず開示すべきであるが、その余の情報を不開示とした決定は妥当である。

5 審査会の処理経過

当審査会の処理経過は、別紙のとおりである。

別表 本件決定の不開示部分及びその理由

番号	文書番号等	文書名	文書の構成	不開示情報		旧条例第11条の該当性				
						当初決定		審査会の判断		
				番号	情報	2号	3号	2号	3号	所在地等で開示すべき情報
1	用第98号の9平成11年2月16日	普通財産（県有土地）の売払いについて	起案	1	売払相手方の住所（市名を除く）・氏名	○		○		
				2	売払物件（市名を除く）の所在地	○		○		大字及び字の名称
			財産処分委員会の審議結果について（通知）	3	処分相手方の住所（市名を除く）・氏名	○		○		
				4	処分物件の所在地（市名を除く）	○		○		大字及び字の名称
			評価調書	5	物件の所在地（市名を除く）・地番	○		○		大字及び字の名称
				6	不動産鑑定士の氏名	○				
			公有財産調書	7	財産の所在地（市名を除く）	○		○		大字及び字の名称
				8	相手方の住所（市名を除く）・氏名	○		○		
			不動産鑑定評価書	9	法人名		○			
				10	法人の住所、郵便番号、電話番号、FAX番号		○			

				11	法人の印影		○			
				12	法人の代表者の氏名		○			
				13	法人代表者の印影		○		○	
				14	不動産鑑定士の氏名		○			
				15	不動産鑑定士の印影		○			
				16	対象不動産の所在 (市名を除く)・地番	○		○		大字及び字の名称
				17	取引事例地の取引価格、地価公示地の公示価格から求める時点修正等の数値		○			
				18	不動産評価額の算定に用いる各修正率の数値		○			
				19	取引事例地の所在地、取引時点		○		○	市名
				20	位置図の取引事例地		○		○	
				21	実測図、公図写し		○	○		
			普通財産売払申請について(副申)	22	申請者の住所(市名を除く)・氏名	○		○		
				23	普通財産の所在地(市名を除く)	○		○		大字及び字の名称
			県有財産売買契約書	24	買主の住所(市名を除く)・氏名	○		○		
				25	買主の印影	○		○		
				26	売買物件の土地所在地(市名を除く)・地番	○		○		大字及び字の名称
				27	法務局登記受付番号	○				
2	用第98号の12	普通財産(県有土地)の売払いについて	起案	28	売払相手方の住所(市名を除く)・氏名	○		○		
				29	売払物件の所在地	○		○		大字及

平成 11 年2 月2 4日			(市名を除く)					び字の 名称
	評価調書	30	物件の所在地（市名 を除く）・地番	○		○		大字及 び字の 名称
		31	不動産鑑定士の氏名	○				
	公有財産調 書	32	財産の所在地（市名 を除く）	○		○		
		33	相手方の住所・氏名	○		○		
	不動産鑑定 評価書	34	法人名		○			
		35	法人の住所、郵便番 号、電話番号、FAX 番 号		○			
		36	法人の印影		○			
		37	法人代表者の氏名		○			
		38	不動産鑑定士の氏名		○			
		39	不動産鑑定士の印影		○			
		40	対象不動産の所在 （市名を除く）・地 番	○		○		大字及 び字の 名称
		41	取引事例地の取引価 格、地価公示地の公 示価格から求める時 点修正等の数値		○			
		42	対象不動産評価額の 算定に用いる各修正 率の数値		○			
		43	取引事例地の所在 地、取引時点		○		○	市名
		44	位置図の取引事例地		○		○	
		45	実測図、公図写し		○	○		
	不動産鑑定 評価書（意見 書）	46	法人名		○			
		47	法人の住所、郵便番 号、電話番号、FAX 番 号		○			

			48	法人の印影		○			
			49	法人代表者の氏名		○			
			50	不動産鑑定士の氏名		○			
			51	不動産鑑定士の印影		○			
			52	対象不動産の所在 (市名を除く)・地番	○		○		大字及び字の 名称
			53	不動産評価額の算定 に用いる各修正率の 数値		○			
			54	案内図、実測図、公 図写し		○	○		
		普通財産売 払申請につ いて(副申)	55	申請者の住所(市名 を除く)・氏名	○		○		
			56	普通財産の所在地 (市名を除く)	○		○		大字及 び字の 名称
		県有財産売 買契約書	57	買主の住所(市名を 除く)・氏名	○		○		
			58	買主の印影	○		○		
			59	売買物件の土地所在 地(市名を除く)・ 地番	○		○		
			60	法務局登記受付番号	○				

別紙

審 査 会 の 処 理 経 過

年 月 日	処 理 内 容
15. 1. 29	諮問書の受理
15. 3. 10	実施機関の理由説明書の受理
16. 5. 28	審議 実施機関から不開示理由の聴取
16. 7. 30	審議

(参考)

千葉県情報公開審査会第1部会委員

氏 名	職 業 等	備 考
大 田 洋 介	城西国際大学非常勤講師	部 会 長
大 友 道 明	弁 護 士	
瀧 上 信 光	千葉商科大学教授	部会長 職務代理者
横 山 清 美	環境パートナーシップちば アドバイザー	

(五十音順：平成16年7月30日現在)