

本件公文書の開示請求に対して、岡山市長（以下「実施機関」という。）が行った非開示決定は、妥当である。

1 本件審査請求人（以下「請求人」という。）は、令和2年4月7日付
 けで、実施機関に対し、岡山市情報公開条例（平成12年市条例第33
 号。以下「条例」という。）第3条第1項の規定に基づき、岡山市北区
 ○○○○○○○○○の土地の不動産鑑定評価書全文（以下「本件公文
 書」という。）についての公文書開示請求を行った。

2 本件は、岡山市における公有財産の買収に伴う土地の不動産鑑定評価書について本件開示請求を行ったものであるが、実施機関は、売買契約締結前に本件公文書を開示すれば、評価対象不動産の価格形成に影響力をもつ土地の個別的要因等詳細な記載を捉えて、不動産鑑定士による評価額そのものが争点になり、その再鑑定を求めて事業の実施が遅れる等、契約事務の適正かつ円滑な遂行を図る上で支障が生ずるおそれがあり、条例第5条第4号に該当するとして、同年4月16日付けで、非開示とする決定を行った。

3 請求人は、上記の非開示決定に対し、同年6月29日付けで、非開示決定を取り消し、本件公文書の開示を求める審査請求（以下「本件審査請求」という。）を行った。

4 実施機関は、同年7月31日付けで、本件審査請求の取扱いについて、

条例第16条の規定に基づき、当審査会に本件諮問を行った。

第3 請求人及び実施機関の主張要旨

請求人及び実施機関の主張の要旨は、次のとおりである。

1 請求人の主張要旨

- (1) 全て非開示にしなければならない理由として、不動産鑑定士側の鑑定評価の軟弱性や評価額の争いの暗示に依拠することは、イマヌエル・カントの公法に正義が付与される根源的根拠が「公表性」にあるという公法公表性の原理に反し、正当性を欠くものであり、他者への責任転嫁ともいえる理由は撤回すべきである。
- (2) 不特定第三者に対して非開示とすることは、結果として、本件任意買収交渉中の売り手地権者が買い手側依頼の不動産鑑定評価書を検分する機会を剥奪し、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のためにもちひることができる。」とする憲法第29条第3項の規定に基づく、正当な補償の確認を阻害している。
- (3) 任意買収交渉中に不特定第三者から特定された地番、所有者等に係る不動産鑑定評価書の公開請求があれば、当該不動産鑑定評価書の内、当該鑑定評価額部分のみを開示すべきである。

2 実施機関の主張要旨

公文書非開示決定は、条例第5条第4号に基づき判断している。当該規定は、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情報を非開示とする規定であり、当該事務又は事業の内在的性格に照らして保護に値する場合のみ非開示にしうることを明確にする趣旨である。支障を及ぼすおそれに該当するか否かは、開示のもたらす利益と市が行う事

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している。

今回の事案では、不動産鑑定評価書が買収交渉の過程において公開されると、評価対象不動産の価格形成に影響力をもつ土地の個別的要因等詳細な記載を捉えて、不動産鑑定士による評価額そのものが争点になり、その再鑑定を求めて事業の実施が遅れる等、契約事務の適正かつ円滑な遂行を図る上で支障が生じるおそれがあると判断したものである。

なお、岡山市における公有財産の買収価格は、不動産鑑定評価書を基礎として岡山市公有財産管理委員会の承認を受けて決定しており、請求人は、本件非開示理由を他者への責任転嫁ともいえると主張しているが、市は契約に先立つ交渉において、同委員会にて承認された買収価格を地権者に提示・説明し、地権者の同意を得て契約を締結しようと考えており、本件非開示理由は他者への責任転嫁ではない。

第4 審査会の判断

実施機関と請求人との間における本件の争点に関し、当審査会は、以下のとおり判断する。

実施機関においては、公有財産の取得及び処分に係る土地価格の評定については、岡山市公有財産管理委員会規程（昭和53年市訓令甲第20号）により、副市長、財政局長等を構成員とする岡山市公有財産管理委員会の承認を経ることとされており、土地価格の算定については、岡山市土地評価要綱（平成8年4月1日制定）により、概ね5千万円以上の土地価格を算定する場合は、不動産鑑定業者2者による評価をもとに行うこととしており、取得に係るものはその中庸値以下の価格をもって

決定するものとしている。

1 条例第5条第4号イの該当性について

実施機関は、条例第5条第4号に該当するとしているが、実質的には同条第4号イに該当するということであると思われる。従って、本件審査請求において争点になっているのは、実施機関が同条第4号イに該当するとして非開示とした処分の妥当性である。

(1) 条例第5条第4号イの趣旨及び解釈

同条第4号は、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情報を非開示とする規定であり、当該事務又は事業の内在的性格に照らして保護に値する場合のみ非開示にしようことを明確にする趣旨である。この支障をおよぼすおそれがある典型的な事例として、同条第4号イでは、契約、交渉等に係る事務を規定している。土地等の売買に係る交渉に影響を与え得る本件文書は、これに該当しうると解される。同条第4号イに該当するためには、その支障が具体的なものであることが必要であるが、それが具体的であるか否かは、開示のもたらす利益と市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ことになると解される。

(2) 当審査会の判断

公有財産の買収価格やその基礎となる不動産鑑定評価書を開示することは、正当な補償であることについて市民の理解を得るうえで重要である。しかしながら、土地の売買契約締結前に本件公文書を開示すれば、評価対象不動産の価格形成に影響力をもつ土地や建物の個別的要因等詳細な記載を捉えて、不動産鑑定士による評価額そのものが争点になり、その再鑑定を求めて事業の実施が遅れる等、契約事務の

適正かつ円滑な遂行を図る上で支障が生ずるおそれがあると認められる。

このため、当該情報は、条例第5条第4号イに規定する非開示情報に該当すると認められる。

2 憲法第29条第3項に規定する正当な補償について

本件非開示決定が、売り手地権者の憲法第29条第3項の規定にもとづく正当な補償の確認を阻害しているかについて検討する。

(1) 憲法第29条第3項の趣旨

憲法第29条第3項は「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる」と定める。この規定は個人の現に有する私有財産を公権力によって公共のために用いることができること、ただしその場合には正当な補償を与えなければならないという趣旨である。

(2) 当審査会の判断

憲法第29条第3項に定める正当な補償については、その補償額に係る全ての価格形成過程の説明を保障するものではないから、請求人の主張する売り手地権者が買い手側依頼の不動産鑑定評価書を検分する機会を剥奪し、憲法第29条第3項の正当性の確認を阻害しているとの主張には理由がない。

したがって、本件処分は憲法第29条第3項に違反するとは認められない。

3 結論

以上の理由により、当審査会は、「第1 審査会の結論」のとおり判断するものである。

第5 審査会の処理経過

当審査会における処理経過は次のとおりである。

年 月 日	処理内容
令和 2 年 7 月 3 1 日	諮問書の収受
令和 2 年 8 月 2 4 日	請求人側反論書の収受
令和 3 年 7 月 3 0 日	審議
令和 3 年 8 月 2 7 日	審議