

答申第36号

(諮問第51号)

答 申

第1 審査会の結論

大分県警察本部長（以下「実施機関」という。）が、平成18年12月15日付けで行った公文書一部公開決定を取り消し、個人の氏名及び取得価格を公開すべきである。

第2 審査請求に至る経緯

1 公文書の公開請求

平成18年12月4日、審査請求人は、大分県情報公開条例（平成12年大分県条例第47号。以下「本件条例」という。）第6条第1項の規定により、実施機関に対し、「〇〇交番の土地財産管理台帳」について公開請求（以下「本件公開請求」という。）をした。

2 実施機関の決定

平成18年12月15日、実施機関は、本件対象公文書として「土地明細台帳」を特定し、個人の氏名等が記載されており、特定の個人が識別されるとして本件条例第7条第1号に該当することを理由に一部公開決定とした。

3 審査請求

平成19年1月4日、審査請求人は、上記の一部公開決定の取消しを求めて、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第5条の規定により、大分県公安委員会に対し審査請求をした。

第3 審査請求人の主張の要旨

1 審査請求の趣旨

平成18年12月15日付けの実施機関の一部公開決定を取り消すとの裁決を求める。

2 審査請求の理由

審査請求人は、

相続財産調査のため、黒塗り部分の売買代金・氏名を公開していただきたいとして一部公開決定処分は不当であると主張している。

第4 実施機関の主張の要旨

実施機関は、

本件対象公文書には警察本部会計課が、〇〇交番の庁舎敷地を購入した取引相手方の氏名、売買価格が記載されている。

このうち、氏名については、特定の個人を識別することができる情報であり、本件条例第7条第1号ただし書イ、ロ、ハ、ニ及びホのいずれにも該当せず、個人情報に該当する

と判断した。また、売買価格については、特定の個人から取得した財産に関する情報であり、それ自体特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、個人の権利利益を害するおそれがある個人に関する情報であると判断した。

と主張している。

第5 審査会の判断理由

当審査会において、本件対象公文書を見分した結果、実施機関が非公開とした〇〇交番の庁舎敷地の前所有者の氏名及び取得価格は「沿革」欄に記載されており、当該欄の情報は本件条例第7条第1号に規定する「個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述により、特定の個人を識別することができるもの」に該当することが認められた。

以下、個人の氏名、取得価格それぞれについて、本件条例第7条第1号ただし書の該当性の有無について検討する。

1 「個人の氏名」について

本件対象公文書は、既に地番が公開されていることから、不動産登記簿の閲覧等により、〇〇交番の庁舎敷地の前所有者の氏名については、何人でも知り得ることが可能なものである。したがって、個人の氏名については本件条例第7条第1号ただし書イの「法令若しくは他の条例の規定により又は慣行として公にされ、又は公にすることが予定されている情報」に当たることから、公開すべきである。

2 「取得価格」について

(1) 公共用地取得の際の土地評価の方法について

参考人である大分県土木建築部用地対策課員の意見陳述とその際提出された関係書類を踏まえると以下のことが認められた。

公共事業における用地取得時の土地評価に関しては、大分県が施行する公共事業に伴う損失補償基準（昭和42年10月24日大分県訓令甲第21号。以下「基準」という。）、大分県が施行する公共事業に伴う損失補償基準細則（昭和43年9月10日訓令乙監理第572号。以下「細則」という。）及び細則の別記1「土地評価事務処理要領」（以下「要領」という。）等が定められており、これらは公文書公開請求により入手できるものである。

基準第9条では、「正常な取引価格は、近傍類地の取引価格を基準とし、これに土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するもの」とし、さらに第9条の2において「地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の公示区域内の土地を取得する場合において、前条の規定により当該土地の正常な取引価格を決定するときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格を規準とする」ものとしている。

また、細則第2では、「正常な取引価格は、別記1要領により算定するもの」とし、要領では、多数の取引事例を収集し、これらの取引価格に必要に応じて事情補正や時点修正を施し、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量して標準地（同一状況地域における標準的な土地をいう。以下同じ。）の価格を求める取引事例比較法や、原

則として不動産鑑定業者に標準地の鑑定評価を求めること、近隣地域又は類似地域に地価公示地（地価公示法第2条第1項の標準地をいう。以下同じ。）がない場合は国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）に定める基準地を用いることなどを定めている。もっとも、地価公示地や基準地は、都市部には一定程度あるが、それ以外では数が少なく、地価公示地や基準地が買収地域から遠い場合は、地域要因が大きく異なり、補正・修正の幅が非常に大きくなるため比較対象として適さないこともある。

(2) ○○交番用地（以下「交番用地」という。）の評価格について

実施機関の説明及び提出された不動産鑑定評価書（以下「本件不動産鑑定評価書」という。）を踏まえると以下のことが認められた。

交番用地は都市計画区域に所在し、用途地域が商業地域に区分されていた。

実施機関は、交番用地の評価格の算定を不動産鑑定業者に委託し、不動産鑑定業者は、取引事例比較法及び収益還元法を適用して鑑定を行った。

このうち、取引事例比較法では、標準地の価格の査定を近隣地域又は同一需給圏内の類似地域における5箇所の取引事例について事情補正及び時点補正を施し、標準化補正及び地域要因の比較を行った結果、比準価格を取引事例価格の中庸値に査定した。さらに、標準地と交番用地とを比較した結果、特に価格修正を必要とする個別的要因がないことから、標準地の価格をそのまま採用して交番用地の比準価格を査定した。

一方、収益還元法では、近隣地域に適切な収益事例が見当たらず、同一需給圏内の類似地域の収益事例から誘導して交番用地に帰属する純収益を求め、これを土地還元利回りで資本還元して交番用地の収益価格を査定した。

以上の比準価格及び収益価格それぞれの有する特性を踏まえ、要因分析等全般にわたって再検討するとともに、不動産市場の動向を総合的に勘案し、比準価格を下方修正した価格を鑑定評価格に決定したが、直線距離で南方約200メートルの類似地域に所在する地価公示地の価格との規準計算の結果、概ね均衡を得ているとの所見であった。

(3) 結論

都市計画区域内に所在している交番用地の取得価格は、基準第9条の2の規定に基づき、地価公示法第6条の規定により公示された地価公示地の価格（以下「公示価格」という。）を規準として算定した価格、すなわち、交番用地と地価公示地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因について比較して、交番用地の取得価格と公示価格との間に均衡を保たせるように算定した正常な取引価格としなければならないとされる。

この点について、本件不動産鑑定評価書によれば、公示価格を規準として算定した価格と交番用地の鑑定評価格との開差は概ね均衡を得ているとの結論付けを行っていること、さらに実施機関の説明によれば、交番用地の取得価格は鑑定評価格と同額であったということから、実施機関が非公開とした取得価格部分には正常な取引価格が記載されていることが推認できる。

そして、交番用地として実施機関に買い取られた事実については不動産登記簿に登記されて公示されるものである上に、土地価格に影響する諸要因、例えば、前面道路、駅への接近の程度、周辺の環境、行政的条件や当該土地の形状、地積等については、一般に周知されている事

項か、容易に調査することができる事項である。したがって、直線距離で南方約200メートルの類似地域に地価公示地が所在し、地域要因の相違の少ない本件交番用地の鑑定評価額は、土地の客観的性状から推認できる一定の範囲内の価格であって、一般人であればおおよその見当をつけることができるものといえる。そうすると、鑑定評価額と同額である本件交番用地の取得価格は、本件条例第7条第1号ただし書イの「慣行として公にされ、又は公にすることが予定されている情報」に当たるといえることから、これを公開すべきである。

3 結論

以上のことから、当審査会は本件処分に関し、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

第6 審査会の処理経過

審査会の処理経過は、次のとおりである。

年 月 日	処 理 内 容
平成19年 1月31日	諮問 (平成18年度第7回審査会)
平成19年 3月 7日	審議 (平成18年度第8回審査会)
平成19年 4月25日	審議 (平成19年度第1回審査会)
平成19年 5月30日	参考人の意見陳述・審議 (平成19年度第2回審査会)
平成19年 6月27日	実施機関の意見陳述・審議 (平成19年度第3回審査会)
平成19年 7月25日	答申決定 (平成19年度第4回審査会)

大分県情報公開・個人情報保護審査会指定委員

氏 名	職 業	備 考
麻 生 昭 一	弁護士	会長
宇 野 稔	大分大学経済学部教授	会長代行
財 津 功	大分県商工会議所連合会専務理事	
森 哲 也	大分合同新聞社取締役編集局長	
矢野目 真 弓	大分県地域婦人団体連合会会長	

