



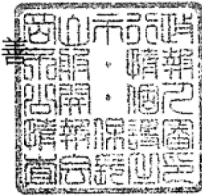
岡情審査第52号

平成29年10月13日

岡山市長 大森 雅夫 様

岡山市行政不服・情報公開・個人情報保護審査会

会 長 小 山 正



岡山市情報公開条例第16条の規定に基づく諮問について（答申）

平成29年3月1日付け岡財第671-1号による下記の諮問について、
別紙のとおり答申します。

記

「旧後楽館中・高（天神校舎）跡地の不動産鑑定評価書」に係る公文書開
示請求に対して、非開示とした決定に対する審査請求についての諮問

第1 審査会の結論

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。

第2 審査請求及び諮問の経緯

- 1 本件審査請求人（以下「請求人」という。）は、平成29年1月19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、「旧後楽館中・高（天神校舎）跡地の不動産鑑定評価書（以下「本件公文書」という。）についての公文書開示請求（以下「本件請求」という。）を行った。
- 2 本件は、旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業（以下「跡地活用事業」という。）における公募型プロポーザル方式での事業者募集の案件であるが、本件請求に対し、実施機関は、本件公文書を当該契約前に開示することは、応募者間に不公平をきたし、市有財産売却に係る適正な事務遂行に支障を及ぼすおそれがあり、条例第5条第4号イ「契約、交渉又は争訟に係る事務に関し、本市又は国若しくは他の地方公共団体の財産上の利益又は当事者としての地位を不当に害するおそれ」に該当するとして、同年2月1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2月17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3月1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

本件公文書が開示されれば誰でもその情報を知ることができ、公募型プロポーザル方式で事業者を決定する際に、応募者間に不公平をもたらすとは考えられない。

- 2 実施機関の主張要旨

跡地活用事業における当跡地の最低売却価格については、入札予定価格に相当するものであり、その積算内訳にあたる不動産鑑定評価額を、売買契約が成立するまでの間に開示することは、応募者による主体的な売却価格の提案を妨げるおそれがあり、また、請求を行った応募者とそうでない応募者との間に不公平をもたらし、適正な市有財産売却事務遂行に支障を及ぼすおそれがある。条例第5条第4号イ「契約、交渉又は争訟に係る事務に関し、本市又は国若しくは他の地方公共団体の財産上の利益又は当事者としての地位を不当に害するおそれ」に該当するため、非開示決定を行ったものである。

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、公有財産の取得又は処分のため、土地価格を定

めようとするときは、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定める場合は不動産鑑定業者2者による評価を行うこととしており、処分に係るものはその中庸値以上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号の該当性について

本件審査請求において争点になっているのは、実施機関が条例第5条第4号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号の趣旨及び解釈

条例第5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。支障を及ぼすおそれに該当するかどうかは、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）不動産鑑定評価書

旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業事業者募集要項では、売却条件の項で、売買に係る最低売却価格を示しており、その価格は、岡山市土地評価要綱に基づき、本件不動産鑑定評価書（2社）の鑑定評価額を参考に算出されたものである。

不動産鑑定評価書は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和3

8年法律第152号)によって能力のある専門家としての地位を認められた不動産鑑定士が、不動産鑑定評価基準(平成26年5月1日付け国土交通事務次官通知)に基づき適正な鑑定評価を行った結果である。良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行い、専門家としての社会的信用を傷つけるような行為をしないよう、不当な鑑定評価を行った場合の懲戒処分が不動産の鑑定評価に関する法律に規定されている(同法第5条、第40条)。このような重い責務の下で、本件公文書についても適正な不動産評価がなされているものとする。

(3) 当審査会の判断

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、情報公開条例第5条第4号イに規定する非開示情報に該当する。

2 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
平成29年 3月 1日	諮問書の收受
平成29年 3月 17日	審議
平成29年 3月 21日	請求人側意見書の收受
平成29年 4月 17日	審議
平成29年 6月 19日	審議
平成29年 8月 23日	審議
平成29年 10月 13日	答申