

町田市行政不服審査会
2019年度第1号事件
(審査請求人 ○○ ○○)

2022年4月19日

答 申

町田市長 石坂 丈一 様

町田市行政不服審査会
会 長 野 村 武 司

2019年8月6日付け19町総法第32号(2019年度第1号事件)でなされた諮問について、以下のとおり答申いたします。

第1 審査会の結論

審査請求人○○○○(以下「審査請求人」という)が2019年1月4日に処分庁町田市長に対して行った個人情報開示請求に対して、処分庁が2019年3月5日付け18町財納第537号で行った個人情報部分開示決定において非開示とした部分のうち、第5、3 結論において開示すべきであるとした部分は開示すべきであるが、その余を非開示とした処分庁の判断は妥当である。

第2 審査請求の趣旨

審査請求人は、処分庁が2019年3月5日付け18町財納第537号で行った個人情報部分開示決定処分(以下「本件処分」という。)を取り消すとの裁決を求めた。

第3 本件事案の経緯

1 審査請求人は、町田市個人情報保護条例(以下「本件条例」という。)第20条の規定により、2019年1月4日に「個人情報開示等請求書」で、処分庁に対し、「2018年7月11日に実施した不動産(土地・建

物) 鑑定の鑑定資料」を対象とする個人情報開示請求を行った。

- 2 処分庁は、本件条例第27条第3項の規定に基づき、請求の諾否の決定を延期したため、2019年1月18日付け18町財納第471号「個人情報開示等決定延期通知書」を審査請求人に通知した。
- 3 処分庁は、審査請求人に対して、2019年3月5日付け18町財納第537号「個人情報部分開示等決定通知書」により、本件処分を行った。
- 4 審査請求人は、審査庁町田市長に対して、本件処分を不服として2019年4月12日付け「審査請求書」により本件審査請求を行った。
- 5 審査請求人は、2019年4月24日付け「補正書」により、審査請求に係る処分内容及び審査請求の趣旨を補正した。
- 6 処分庁は、2019年6月14日付け19町財納第102号「弁明書」により弁明した。
- 7 審査庁は、本件条例第30条第2項の規定に基づき、2019年8月6日付け19町総法第32号「審査請求について(諮問)」により、本件審査請求について当審査会に諮問した。
- 8 審査会は、次のとおり調査審議を行った。

2021年11月12日 審議

2021年12月10日 処分庁への事情聴取

2022年 1月 7日 審議

2022年 2月 4日 審議

2022年 3月 8日 審議

2022年 4月 8日 審議

第4 審査請求人と処分庁の主張

1 審査請求人の主張

審査請求人は、審査請求書において、次の理由により、処分庁の個人情報部分開示決定処分を取り消すことを求めている。

(1) 審査請求人が交付を受けた不動産鑑定評価書の写しに、鑑定評価額及び評価額に関する部分が開示されていないのは、本件条例第20条の規定に違反しており、違法である。

(2) 本件処分により、審査請求人は、個人情報の開示を侵害されている。

2 処分庁の主張

処分庁は、弁明書において、次のとおり主張している。

- (1) 不動産公売は入札により実施しており、公売価格は、何人に対しても平等かつ統一的に公開されるべき情報である。不動産鑑定評価額等は、公売価格そのものとは言えないものの、不動産公売の価格を決定するにあたり、不動産鑑定評価によって得られた評価額を参考としている。このため、公売実施前に不動産鑑定評価額等を開示することは、公売における入札の公平性を著しく損なうものと認められる。
- (2) 町田市では、東京都と合同で不動産公売を実施しており、東京都においては、鑑定書の開示は行わない旨の取扱い基準を設けている。町田市が公売実施前に不動産鑑定評価額等を開示することで、今後、東京都との合同公売に参加できなくなることが予見される。

第5 審査会の判断

1 対象文書と原処分

本件請求文書は、請求者が持ち分を有する不動産に関する鑑定評価書である。

実施機関は、①不動産鑑定業者の会社名、住所、連絡先、電話番号、ファックス番号（以下「不動産鑑定業者情報という」）、②不動産鑑定業者の印影並びに不動産鑑定士の署名及び印影、③不動産鑑定評価額及びこれを算定するために用いた数値並びに定性評価を記載した部分（以下「不動産鑑定評価額及び関連情報」という）を開示しないとする部分開示決定を行った。

なお、本件請求文書は、公売の準備として作成されたものであるが、本件部分開示決定がされた時点では、公売は実施されていなかった。

2 部分開示決定の妥当性

(1) 不動産鑑定業者情報

実施機関は、不動産鑑定業者情報を開示すると、鑑定内容を巡る問い合わせや抗議等を当該実施者に対し直接行うことが可能となり、委託先の確保に支障を来すことが予見されることから、市の滞納整理事務の公正かつ適正な実施を著しく困難にすると認められるとし、公売の前後を問わず、本件条例第21条第1項第6号に該当すると述べる。

不動産鑑定業を営もうとする者は、国土交通省また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登録簿に登録を受け（不動産の鑑定評価に関する法律（以下「法」という）第 22 条）、必ず専任の不動産鑑定士を一人以上置き（法第 35 条）、不動産鑑定士でない者に不動産の鑑定評価を行わせてはならないとされる（法第 36 条）。また、鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士がその資格を表示して署名押印しなければならないことも定められている（法第 39 条（ただし、法改正により令和 3 年 9 月 1 日以降、押印は不要となっている））。

不動産鑑定士は、故意に、不当な不動産の鑑定評価を行った場合には懲戒処分の対象となり（法第 40 条）、不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足りる事実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適切な措置をとるべきことを求めることができる（法第 42 条）。

上記のとおり、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士は、不動産の価額に関する正当な鑑定評価を行うことについて、職業的な責任を負っており、鑑定内容について利害関係者が問い合わせをすることは不当とはいえない。また、実施機関は、市が差し押さえた財産を滞納市税に充てるために広く不特定多数の買受希望者を募り、入札又は競り売りの方法で売却するという公売の性質から、差し押さえられた財産の所有者が強い不満を持っており、鑑定内容について鑑定の実施者に対し、直接、抗議等がなされる可能性があり、不動産鑑定士情報を開示すれば委託先の確保に支障を来すと主張する。しかし、債権者の申立てにより、執行裁判所が差し押さえた財産を入札等の方法により売却する民事執行法に基づく強制競売手続でも、執行裁判所が、評価人を選任し、不動産の評価をさせるが（民事執行法第 58 条）、手続の一環として、評価人の氏名が明記された評価書がインターネット上に公開されている。公売と強制競売では手続の主宰者が異なるものの、財産を差し押さえられた者が鑑定内容に強い不満を抱く可能性があるという点では共通している。強制競売では、評価人の氏名が公開されていることに照らせば、公売において不動産鑑定評価書に表示した不動産鑑定業者の氏名や連絡先が開示されることを理由に不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が不動産鑑定業務の受託を躊躇するようになるとは考えにくく、

実施機関から聴取した内容を考慮しても、委託先の確保について具体的な懸念が生じるようになるとは認められない。

したがって、本件条例第21条第1項第6号には該当せず、不動産鑑定業者情報は開示すべきである。

(2) 不動産鑑定業者の印影並びに不動産鑑定士の署名及び印影

本件対象文書の1頁目には、不動産鑑定業者の印影並びに不動産鑑定士の署名及び印影があることが認められる。ただし、実施機関が特定したのは、不動産鑑定実施法人の印影のみであった。

まず、不動産鑑定業者である法人の印影について、実施機関は、本件条例第21条第1項第4号に該当し、非開示とする決定をした。法人が実印として使用している印鑑の印影であり、情報が流通することによって、印鑑偽造等による印影の不正使用のおそれがあり個人の財産の保護に著しい支障が生じる可能性を否定できないから、本件条例第21条第1項第4号に該当し、非開示とした実施機関の判断は妥当である。

次に、不動産鑑定士である個人の印影及び署名については、理由が付されないままに非開示とされている。しかし、本件の決定当時、不動産鑑定士は、鑑定評価書には、資格を表示し署名及び押印しなければならないとされており（決定当時の法第39条第2項）、不動産鑑定士の印鑑の印影は国土交通省に登録され、署名及び印鑑のいずれも鑑定評価書が不動産鑑定士によって作成されたことを証明するものである。そうすると、情報が流通することによって、鑑定評価書等の偽造が容易になるおそれがあり、個人の財産の保護に著しい支障が生じる可能性があるから、本件条例第21条第1項第4号に該当し、その限りで、非開示としたことは妥当である。

(3) 不動産鑑定評価額及び関連情報

ア 審査請求人と実施機関の主張

実施機関は、不動産公売における適正価格の意思決定が未了であるため、不動産鑑定評価額及びこれを類推させる情報を開示することにより公正かつ適正な意思決定に著しい支障が生じるとして、本件条例第21条第1項第5号に該当するとした。具体的には、鑑定評価額及び「建物の状況」欄の増加要因、減価要因、「敷地・環境との関係」欄の定性的記載の一部

等の後述する多数の部分を開示しない旨の決定をしたところ、審査請求人は、鑑定評価額および関連部分が開示されていないことに不服を述べて、審査請求を行った。

これに対して、実施機関は、公売実施前に不動産鑑定評価額及びこれを類推させる情報（以下「不動産鑑定評価額等」）を開示すれば、公売価格を事前に知るのと同様に、特定の者が不当な利益を得ることになりうるので、公売における入札の公平性を著しく損なうことに加え、合同で不動産公売を実施する東京都において鑑定書の開示を行わない旨の取扱い基準を設けていることから、今後、東京都と合同公売に参加することができなくなることが予見されるので、不動産公売における適正価格の公正かつ適正な意思決定に著しい支障が生じると主張している。

イ 不動産公売における価格に関する意思決定

実施機関の説明によれば、不動産公売における価格は、不動産鑑定評価の評価額を参考に、東京都が開催する合同不動産公売への参加を決定した後、納税課担当職員で構成する検討会で見積価格を検討し、最終的には副市長によって決定され、公告されることとなる。本件では、まだ東京都への合同不動産公売への参加は正式に決定しておらず、具体的な見積価格も決定していなかった。もっとも、見積価格は町田市によって決定されるものであり、東京都との協議が予定されているものではない。

ウ 本件条例第21条第1項第5号該当性

確かに、本件では、東京都の公売への参加が決まっていなかったこと及び町田市内で公売の見積価格が決定されていなかったということから、不動産鑑定評価額及び関連情報には、市の機関の内部若しくは相互間又は市の機関と国若しくは他の地方公共団体の機関との間における意思決定が未了であったといえる。しかしながら、意思決定が未了である事項に関する情報を開示することによって、町田市での公売価格の決定や東京都の合同不動産公売の実施に関する意思決定にいかなる支障が出るのかという点については、実施機関からは具体的な特定がなされなかったため、公正かつ適正な意思決定に著しい支障が生じるとは判断できないから、本件条例第21条第1項第5号には該当しないというべきである。

エ 本件条例第 21 条第 1 項第 6 号該当性

(ア) 実施機関は、弁明書において、公売価格は、何人に対しても平等かつ統一的に公開されるべき情報であるのに、公売価格の参考とされる不動産鑑定評価額等を公売実施前に開示すれば、特定の者が事前に公売価格を知るのと同様に不当な利益を得ることになるから、公売における入札の公平性を著しく損なうことになる」と述べている。この点は、実質的には、開示をすることにより当該事務又は事業の実施の目的を失わせ、又は公正かつ適正な実施を著しく困難にする場合にあたるという本件条例第 21 条第 1 項第 6 号の該当性を主張しているものと思われる。

確かに、実施機関の主張するとおり、公売において公平性は重要な要素であり、不動産鑑定評価額等のうち、公売価格の推測につながる部分については、公売実施前には開示すべきではなく、本件条例第 21 条第 1 項第 6 号に該当する。

(イ) 次に、非開示決定された部分が公売価格の推測につながる不動産鑑定評価額等に当たるかどうかを検討する。

本件対象文書のうち不動産鑑定評価額等として非開示とされた部分には、不動産の鑑定評価額のみならず、評価の理由及び算定の根拠が記載されているところ、以下の部分については、必ずしも鑑定の評価額を類推させるものとは認められない。

① 9 頁から 10 頁にかけて、評価対象建物の価格形成に影響を持つ主要因を掲載した一覧表のうち、「建物の状況」の欄にある増加要因及び減価要因の各 a～c の記載並びに「敷地・環境との関係」の欄の 3 行目後段から 6 行目については、定性的な評価が記載されており、これらを開示することによって、評価額や算定の根拠を類推させるものとは認められない。

② 11 頁の積算価格のうち、近隣地域の標準的使用における標準価格の査定のうち、①公示価格を基準とした価格、②取引事例比較法を援用して求めた価格、③収益還元法を採用して求めた価格の価格部分、及び、別表②～③については、一般的に公開されている情報等に基づくものであり、これらを開示することによって、評価額や算定の根拠を類推させ

るものとは認められない。

③ 17頁の共有不動産の持ち分のみを売却した場合の減額率（減価率）に関する記載は、公売の対象となる物件について特有の考慮がされているものではなく、一般的な考え方を記載するものであり、これらを開示することによって、評価額や算定の根拠を類推させるものとは認められない。

したがって、上記①から③については、不動産鑑定評価額等には当たらず、本件条例第21条第1項第6号には該当しないから、開示すべきである。

3 結論

以上のとおりであるから、本件対象文書について、不動産鑑定業者情報及び不動産鑑定評価額等に当たらない情報を開示すべきであるが、不動産鑑定業者の印影並びに不動産鑑定士の印影及び署名、並びに、不動産鑑定評価額等について非開示とした決定は妥当である。