

答 申 情 第 1 9 7 号
令 和 7 年 6 月 1 9 日

京 都 市 長 様

京都市情報公開・個人情報保護審議会
会 長 北 村 和 生
(事務局 総合企画局デジタル化戦略推進室情報管理担当)

京都市情報公開条例第18条第1項の規定に基づく諮問について（答申）

令和6年11月15日付け建み第123号をもって諮問のありました下記のことについて、別紙のとおり答申します。

記

元松賀茂公園予定地に係る不動産鑑定評価書に係る公文書一部公開決定事案（諮問情第316号）

1 審議会の結論

処分庁が非公開とした部分のうち、別表に示す部分については公開すべきであるが、その余の部分について非公開としたことは妥当である。

2 審査請求の経過

- (1) 審査請求人は、令和6年9月10日に、処分庁に対して、京都市情報公開条例（以下「条例」という。）第6条第1項の規定により、「元松賀茂公園予定地に係る不動産鑑定評価書」の公開を請求した（以下「本件請求」という。）。
- (2) 処分庁は、本件請求に係る公文書として「元松賀茂公園予定地に係る不動産鑑定評価書」（以下「本件公文書」という。）を特定したうえ、公文書一部公開決定処分（以下「本件処分」という。）をし、令和6年10月16日付けで、その旨及びその理由を次のとおり審査請求人に通知した。

条例第7条1号、第3号及び第4号に該当

法人の印影、不動産鑑定士の署名及び印影については、法人に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、公にすることにより、当該法人又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるととも、犯罪の予防等その他公共の安全と秩序の維持に支障を及ぼすおそれがあると認められるため。（条例第7条第3号及び4号に該当）

開発法及び取引事例比較法において採用した情報の一部については、事業者独自のノウハウ、営業上の秘密などが含まれており、公にすることにより、当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるため。（条例第7条第3号に該当）

対象不動産付近の見取図については、事業者独自のノウハウ、営業上の秘密などが含まれており、公にすることにより、採用した取引事例の位置が他の情報と照合することにより特定が可能となり、当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるため。（条例第7条第3号に該当）

土地家屋調査士の氏名については、個人に関する情報及び事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、情報そのものにより特定の個人を識別することができるものであるとともに、当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるため。（条例第7条第1号及び第3号に該当）

- (3) 審査請求人は、令和6年10月16日に、本件処分を不服として、行政不服審査法第2条の規定により、本件処分において非公開とした部分のうち、本件公文書の19頁、20頁、別紙1-1、1-2、2-1、2-2、3及び対象不動産付近の見取図（以下「本件審査請求に係る非公開箇所」という。）について取消しを求める審査請求をした。

3 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、本件処分の取消しを求めるというものである。

4 処分庁の主張

弁明書及び審議会における職員の説明によると、処分庁の主張は、おおむね次のとおりであると認められる。

(1) 本件公文書について

本件公文書は、市有地売却に当たり、対象不動産の売却予定価格を定めるための不動産鑑定評価書である。非公開とした箇所には、法人の印影、不動産鑑定士の署名及び印影、開発法及び取引事例比較法において採用した情報、対象不動産付近の見取図並びに土地家屋調査士の氏名に関する記載がある。

(2) 本件審査請求の対象となる事項について

本件審査請求については、処分庁が非公開とした部分のうち、本件公文書の19頁、20頁、別紙1-1、1-2、2-1、2-2、3及び対象不動産付近の見取図について、条例第7条第3号及び第4号（※審査請求書には「第4条」と記載されているが、審査請求人は「第4号」と主張したいものと推認される。）に基づき非公開としたことは条例の要件に該当せず、またその理由についての説明が不十分であったと主張し、本件処分の取消しを求め、審査請求をしたものである。

本件公文書のうち、本件審査請求の対象となる箇所には、次の情報が記載されている。

- ア 開発法による価格
- イ 地価調査基準地価格と比準した価格
- ウ 取引事例比較法による比準価格
- エ 地価調査基準地価格と比準とした価格
- オ 参考とした基準地
- カ 各事例等に係る時点修正率

- キ 採用した取引事例等の明細
- ク 基本的事項
- ケ 分譲販売収入
- コ 造成工事費
- サ 販売費及び一般管理費
- シ 収支計画
- ス 開発法の適用における販売価格の算定
- セ 開発想定図
- ソ 対象不動産付近の見取図

(3) 本件審査請求対象箇所を条例第7条第3号に該当し非公開とした理由について

本件処分に当たり、本件公文書を作成した不動産鑑定士に本件公文書の公開について意見書の提出を求めたところ、当該不動産鑑定士から、上記4(2)の非公開とした情報については、個人情報等や鑑定ノウハウが含まれているため、公開することに支障があるという意見書が提出された。

不動産鑑定評価額の算出に当たり、どのような情報を採用するか、その情報をどのように評価し、評価額を算出したのかといった算出過程及びその結果については、不動産鑑定士が、独自に検討した内容であることから、それらを公開することにより、当該不動産鑑定士の評価手法等が推測されうる情報については、事業者独自のノウハウや営業上の秘密に該当し、上記4(2)の情報は全て非公開とすべきであると判断する。

以上のことから、4(2)の非公開とした情報が条例第7条第3号に該当しないという審査請求人の主張は失当である。

(4) 本件審査請求対象箇所が条例第7条第4号による非公開でないことについての補足説明

審査請求人は、本件審査請求の対象となる箇所が、条例第7条第3号及び第4号に該当しないと主張し、そのことを理由として処分の取消しを求めている。しかし、当該箇所は全て4(3)のとおりいずれも条例第7条第3号に該当するため非公開としたものであり、条例第7条第4号による非公開とはしていないことから、審査請求人の認識には誤りがある。

(5) 公文書の一部を非公開とする根拠の説明を怠っていないことについて

処分庁は、公文書一部公開決定通知書において、どの非公開情報が条例第7条各号に掲げる非公開情報のどれに該当するのかを、その根拠とともに請求者に分かり得るよう記載し、通知するとともに、本件公文書の公開においては本件公文書を指し示しながら30分程度の説明も実施しており、公文書の一部を非公開とすることについて

説明が不十分であるとの審査請求人の主張は失当である。

(6) 以上のとおり、本件処分に違法又は不当な点はない。

5 審査請求人の主張

審査請求書によると、審査請求人の主張は、おおむね次のとおりであると認められる。

(1) 以下の非開示部分は条例第7条第3号及び第4号に該当しない。

19頁、20頁、別紙1-1、1-2、2-1、2-2、3及び対象不動産付近の見取図

(2) 5(1)に対する説明が不十分である。

6 審議会の判断

当審議会は、処分庁の主張及び審査請求人の主張を基に審議し、次のとおり判断する。

(1) 本件公文書について

本件公文書は、市有地の売払いに当たり、対象不動産の売却予定価格を定めるための不動産鑑定評価書である。非公開とした箇所には、法人の印影、不動産鑑定士の署名及び印影、開発法及び取引事例比較法において採用した情報、対象不動産付近の見取図並びに土地家屋調査士の氏名に関する記載がある。

(2) 本件審査請求の争点について

審査請求人は、本件審査請求に係る非公開箇所について、条例第7条第3号及び第4号に該当しないと主張していることから、当審議会においては、当該非公開部分の妥当性についてのみ、以下検討する。

(3) 本件処分について

ア 処分庁は、本件審査請求に係る非公開箇所は次のとおり条例第7条第3号に該当すると主張する。不動産鑑定評価額の算出に当たり、どのような情報を採用するか、その情報をどのように評価し、評価額を算出したのかといった算出過程及びその結果については、不動産鑑定士が独自に検討した内容であり、当該不動産鑑定士の評価手法等が推測されうる情報は、事業者独自のノウハウや営業上の秘密に該当することから、4(2)の情報は条例第7条第3号に該当する。

イ 一方、審査請求人は、条例第 7 条第 3 号及び第 4 号に該当しないと主張する。

(4) 条例第 7 条第 3 号該当性について

ア 条例第 7 条第 3 号は、法人その他の団体（以下「法人等」という。）に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、公にすることにより、当該法人等又は個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものについて、非公開とすることを定めたものである。

イ 当審議会において、本件公文書を見分したところ、本件審査請求に係る非公開箇所には、主に開発法による不動産鑑定評価額の算出に当たり採用する情報や、評価額の算出過程及びその結果が記載されていることが認められた。また、本件審査請求に係る非公開箇所のうち一部分でも公開できない理由を処分庁に確認したところ、不動産鑑定士から提出された意見書の内容も踏まえ、事業者独自のノウハウや営業上の秘密に該当することから非公開と判断したとのことであった。

ウ 確かに、どのような取引事例を類似性の高い事例として収集し、どの程度の補正を見込むのか等については、鑑定結果を左右する要因であり、本件審査請求に係る非公開箇所は、当該不動産鑑定士がより適正な不動産鑑定評価を行うためのノウハウや営業上の秘密に該当する可能性があると認められる。

エ しかしながら、別紙 1－1 の「各事例等に係る時点修正率」における「価格時点」の年度と、別紙 1－2 の「採用した取引事例等の明細」における「所在地」の一部と「取引時点」の年については、鑑定時期、対象地から当然想定できるものであり、不動産鑑定士の評価手法などが推測され得る情報であるとはいえず、公開することに支障はないと判断する。

オ また、導き出された結論である開発法による価格については、算定の過程が公開されない以上、結論である価格には、事業者独自のノウハウや営業上の秘密が含まれているとはいえず、公開することに支障はないと判断する。

カ さらに、別紙 2－1 の「公共公益施設負担金及びその他費用」については、対象地に公共公益施設が無いことは明白であり、査定価格の計算に影響を及ぼしておらず、事業者独自のノウハウ等も含まれているとはいえないことから、公開することに支障はないと判断する。

キ よって、当審議会としては、本件審査請求に係る非公開箇所のうち6の(4)エからカについては、公にすることにより、当該法人等又は個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものではなく、条例第7条第3号に規定する非公開情報に該当しないと判断する。

なお、審査請求人は条例第7条第4号に該当しないことも主張しているが、処分庁は本件審査請求に係る非公開箇所について、同号該当性を主張しておらず、いずれも第3号に該当することから、第4号該当性の検討までは要しないことを申し添える。

(5) 結論

以上により、「1 審議会の結論」のとおり判断する。

別表 公開すべきとした箇所

	公開すべき箇所
19頁	開発法による価格
20頁	開発法による価格
別紙1-1	「各事例等に係る時点修正率」の「価格時点」
別紙1-2	「採用した取引事例等の明細」の「所在地」の各事例の1文字目から6文字目まで
	「採用した取引事例等の明細」の「取引時点」の各事例の1文字目から4文字目まで
別紙2-1	「V. 公共公益施設負担金及びその他費用」の「公共公益施設負担金」
	「VII. 開発法による価格」の表の「公共公益施設負担金及びその他費用」
	「VII. 開発法による価格」の表の最終行の開発法による価格の総額と平米単価

(参 考)

1 審議の経過

令和6年 11月15日 諮問

12月13日 諮問庁からの弁明書の提出

令和7年 3月28日 諮問庁の職員の口頭理由説明（令和6年度第10回会議）

5月 1日 審議（令和7年度第1回会議）

6月19日 審議（令和7年度第2回会議）

※ 審査請求人から意見陳述の希望がなかったため、意見の聴取は行わなかった。

2 本件諮問について調査及び審議を行った部会

第1部会（部会長 北村 和生）