

答申第109号

平成19年2月9日

神戸市長
矢田立郎様

神戸市情報公開審査会
会長 佐伯彰洋

神戸市情報公開条例第19条の規定に基づく諮問について

(答 申)

平成17年12月6日付神み経経第509号により諮問のありました下記の件について、別紙のとおり答申します。

記

「港湾関連用地の売買契約の締結について」に記載された「評価額」の非公開決定に対する異議申立てについての諮問

別紙

答 申

1 審査会の結論

「港湾関連用地の売買契約の締結について」に記載された評価額を非公開とした決定は妥当である。

2 異議申立ての趣旨

(1) 異議申立人(以下「申立人」という。)は、神戸市情報公開条例(以下「条例」という。)に基づいて、以下の公開請求を行った。

- 「・港湾整備会計が16年度に土地売却した物件(株)、～、(株)、～、の借地権割合の算定過程のわかるものと、元となる、土地貸借契約書
- ・港湾整備会計が16年度に(株)に土地を売った価格を評価した過程のわかるもの」

(2) 市長(以下「実施機関」という。)は、本件請求に対して、

ア ポートアイランドにおける借地権割合に関する調査報告書

イ 六甲アイランドにおける借地権割合に関する調査報告書

ウ 土地貸借契約書

エ 港湾関連用地の売買契約の締結について

を特定し、上記アからウの公文書を公開、エの公文書の一部を非公開とする部分公開決定を行った。

(3) これに対し、申立人は、本件決定を取り消し、非公開とされた情報のうち、土地の評価額の公開を求める異議申立て(以下「本件申立て」という。)を行った。なお、その余の情報の非公開決定の取り消しは求めている。

3 申立人の主張

申立人の主張を、平成17年11月22日付の異議申立書(以下「申立書」という。)平成18年1月26日付の意見書から要約すれば、概ね以下のとおりである。

本件公文書部分公開決定を取り消すとの決定を求める。但し、非公開とする文書のうち、「港湾関連用地の売買契約の締結について」中、評価額を非公開とした決定の取り消しを求め、他の「支払能力」についての部分の取り消しは求めない。

非公開となった評価額は不動産評価審議会で評価されたものであり、公明正大(公平で明白、正しく堂々としたもの)なもので、非公開にする理由がない。しかも神戸市の売買価格は公開されているのに、評価額を非公開にするのは道理がない。評価額は一般的なもので、売買価格は私的なものである。

実施機関の1月13日付の非公開理由説明書で、売却後の公開による支障のなかで、「乖離があることが明らかになった場合」との文章があるが、乖離があっても当局の設定し

た価格で売るといふのなら、何のための審議会だ。財産規則第 10 条があるから、審議会の付議だけしたといふのか。原則乖離がないようにするため、第 10 条があるのではないか。

ただ、公共の福祉など市民が納得できる特殊な場合もある。そのためにも公開は必要である。

乖離がない場合の支障に対し、本件は売却価格が公開されているので、当局の理由付けは無理がある。乖離のない評価額は売買価格であり、その売買価格は公開されている。このわずかな差が、「利益や地位を著しく損なう」といふのか。

市民などが土地を買う場合、不動産屋や回りの物件と比較し、十分に検討し納得してから買うもので、神戸市が選任した審議会の公の評価額はあまり気にしないものである。また、土地バブルの時は国の土地公示価格と実勢価格と食い違いがあるのは常識であり公の価格は参考である。

売却前、一般競争入札、買収は本件と条件が違うので、本件の理由にあわない。

4 実施機関の主張

実施機関の主張を、平成 18 年 1 月 13 日付の非公開理由説明書、平成 18 年 10 月 11 日及び 12 月 22 日における事情聴取から要約すれば、概ね以下のとおりである。

本市が不動産を取得、処分する場合は、神戸市公有財産規則第 10 条で「不動産の取得若しくは処分又は賃貸借に係る適正な価格を定めるときは、不動産評価審議会に付議しなければならない。」と定められており、付議した案件は審議会で審議され、適正価格の評定を得ている。

不動産評価審議会では、公共事業を行うため等に土地を買収する案件、本件のように売却価格を示したうえで売却する案件、最低予定価格を示さない一般競争入札により売却する案件、随意契約により売却する案件、といった売却案件など、様々な案件の評価額の審議が行われている。

審議会で評定された額（評価額）は、買収、売却時の基準となると同時に、以後周辺及び類似の地域の土地に関して評定する価格に影響を及ぼす。

本件についても、審議会から評定を得た後、その評価額を踏まえ、売却価格を決定した。その決定した売却価格を示し売却先を募集、決定し、売買契約を行った。

審議会で得た評価額と売買価格との間には乖離があり得る。売却の場合は評価額以上の額で売買価格を決定することになる。

評価額が公開されると、乖離があることを理由に売却が困難になるおそれがあり、評価額まで値下げしなければ売れないことも十分予想される。また、近隣で新たな売却物件（売買価格を示したうえでの公募物件）が出てきた場合に、評価額が公開されると、近隣での既処分物件と新処分物件との価格比較（評価額の比較、売買価格の比較）

ができることにより、新処分物件の価格設定が高いことがわかれば、新物件の売却が困難になるおそれがあり、評価額まで、あるいは既処分物件と同水準の価格まで値下げしなければ売れないものと思われる。

売買完了後に公開される場合においても、評価額と売買価格との乖離があることが明らかになった場合、売主、買主双方の信頼関係を損ねることが十分予想される。また、公開されると、それ以後に売却する物件の価格設定についても、乖離があり、高いという想像を持たれることにより売却が困難になるおそれがある。

近隣で最低予定価格を示さない一般競争入札による売却物件が出てきた場合でも、それまでに売却した近隣物件の評価額が公開されていると、これから行おうとする一般競争入札物件の評価額及び最低予定価格が容易に推測できる可能性があり、一般競争入札事務の適正な遂行に著しい支障を生じる。

評価額と売買価格との間に乖離がない場合については、評価額の公開により、他の物件の評価額を容易に推測できる可能性がある。乖離がない場合の評価額であっても公開されることにより、他の物件に対しての影響が十分予想され、市全体として財産上の利益又は当事者としての地位を著しく損なうことになる。

評価額は売却だけでなく、買収の場合も同じ審議会の場で審議され、評定を得て売却、買収していることから、売却、買収どちらの評価額も公開されることにより、お互いに影響を及ぼしあう。売却の評価額が公開された近隣で公共事業が行われるようになり、買収の必要が生じると、買収対象の土地所有者は、公開されている近隣の売却地の評価額の情報をもとに、売却地と自己所有地との違いを正しく認識しないまま、自己所有地の評価額を推測し、本市との価格交渉を有利に行ったり、また、市側からの自己所有地買受申出額に対する疑問、不満を抱くこともあり得る。それにより売買契約が困難になり、交渉、契約に関し、本市の財産上の利益、又は当事者としての地位を著しく損なうことになる。

これらの理由により、条例第 10 条第 5 号イに該当することから、非公開としたものである。

5 審査会の判断

(1) 本件における争点について

本件の争点は、実施機関が行った港湾関連用地の売却に係る不動産評価審議会の評価額についての非公開決定処分であり、以下検討する。

(2) 条例第 10 条第 5 号イの該当性について

実施機関によると、実施機関が売買しようとする土地について、第三者機関である不動産評価審議会の評定を得て、取得する場合はその評価額を上限として、あるいは処分する場合は下限としての基準としているが、実際の土地価格の交渉等に当たっては、売り手あるいは買い手の意向等が価格に大きく影響を及ぼすとしている。

実施機関としては、用地の売買においては、売買の相手方は当然に希望価格があり、他方、実施機関は評価額を限度としながら実勢価格を参考にして価格を決めて、価格交渉あるいは公募にあっている。用地取得の交渉の場合は、信頼関係を築きながら交渉を重ねることによって、双方が合意する価格に達するとしており、その結果、契約価格と評価額との間に当然に乖離が生じる可能性があり、事実、乖離が生じた事例もあるとしている。

このような状況からすると、仮に実施機関の売買価格限度の基準となる評価額を公開したならば、実施機関にとって交渉等の余地がなくなり、例えば買収の相手方が評価額以上の価格に固執した場合、交渉が膠着することは十分に予想される。都市計画事業等に係る事業用地の場合においては、代替性がないことからその支障は一層顕著になるものと思われる。また、事後に公開したならば、売買契約の締結を行った相手方が、評価額との乖離をあたかも逸失利益のごとく解釈することによって信頼関係を損なうおそれがあり、ひいては実施機関が行う用地事務の執行に著しい支障が生じることも十分に考えられる。

したがって、本件情報を公開することにより、実施機関の土地売買の契約、交渉にあたっての当事者としての地位に著しい支障が生じるものと認められることから、本件情報は条例第 10 条第 5 号イに該当し、非公開とした決定は妥当である。

(3) 結論

以上のことから、冒頭の審査会の結論のとおり判断する。

(参 考) 審査の経過

| 年 月 日 | 審査会 | 経 過 |
|-------------------|------------|-----------------------------|
| 平成 17 年 12 月 6 日 | - | * 諮問書を受理 |
| 平成 18 年 1 月 13 日 | - | * 実施機関から非公開理由説明書を受理 |
| 平成 18 年 1 月 26 日 | - | * 申立人から意見書を受理 |
| 平成 18 年 3 月 27 日 | 第 190 回審査会 | * 審議 |
| 平成 18 年 8 月 23 日 | 第 197 回審査会 | * 審議 |
| 平成 18 年 10 月 11 日 | 第 199 回審査会 | * 実施機関の職員から非公開理由を聴取 * 審議 |
| 平成 18 年 12 月 22 日 | 第 201 回審査会 | * 実施機関の職員から非公開理由を聴取 * 審議 |
| 平成 19 年 1 月 22 日 | 第 202 回審査会 | * 審議 |