

答 申 書

第1 審査会の結論

岩出市教育委員会（以下「実施機関」という。）が、本件審査請求の対象となった「岩出市民総合体育館の借地について借地範囲の分かる公図、借地期間、借地単価」についての公文書公開請求（以下「本件公開請求」という。）に係る全部非公開の決定（以下「本件処分」という。）について、その決定を取り消し、別表に掲げる部分を除き公開すべきである。

第2 審査請求の経過

- 1 令和5年3月22日（同日受付）、審査請求人は、岩出市情報公開条例（平成12年岩出町条例第22号。以下「条例」という。）に基づき、実施機関に対し、本件公開請求を行った。
- 2 同年4月3日、実施機関は、本件公開請求に対して、対象となる公文書が、条例第9条第8号に規定する市の機関事務事業に関する情報であって、公開することにより、当該事務事業若しくは将来の同種の事務事業の公正若しくは円滑な執行に支障が生ずるおそれがあると認められるものであることを理由として、本件処分を行った。
- 3 同年5月10日（同日受付）、審査請求人は、本件処分を不服として、条例第13条に基づき、実施機関に対し審査請求を行った。

第3 審査請求の趣旨

本件処分を取り消し、対象文書の公開を求める。

第4 審査請求人の主張の要旨

審査請求人の主張を要約すると、概ね次のとおりである。

- 1 実施機関が非公開とした文書の内容は、法務局で取得できる土地登記簿謄本、岩出市の予算書及び決算書により公開されている情報であるから、非公開とする理由はない。
- 2 公金が適正に使用されているかは納税者たる住民にとって共通の関心事項であり、借地料に関する資料は、公益的透明性のため公開されるべき情報である。
- 3 賃借料の単価は土地評価価格により算出されるものであるから、契約額を公開しても以後の同種の契約・交渉に支障を及ぼすことはない。
- 4 他市では課税標準額に基づいた借地料の計算式を公開しており、岩出市

においても同様の計算方法について公開すべきである。

- 5 岩出市の予算書には駐車場借り上げ料と計上しているが、体育館用地及び駐車場として計上すべきである。
- 6 総務省の手引にしたがい、岩出市公共施設等総合管理計画に借地に対する評価を反映すべきである。

第5 実施機関の主張の要旨

実施機関の主張を要約すると、概ね次のとおりである。

- 1 岩出市立市民総合体育館に係る土地賃貸借契約は、広く相手方を募集して、岩出市にとって有利な相手方を選出するというものではなく、事業遂行の上で必要な土地を特定の相手方から借地するものであり、交渉により契約額を決定している。契約書を公開することにより、相手方との信頼関係をが損なわれ、交渉に著しい支障を及ぼす恐れがあることから非公開とした。
- 2 審査請求人は、法務局で取得できる土地登記簿謄本、岩出市の予算書及び決算書により公開されていると主張するが、不動産登記簿上の面積と契約書の借地面積が同一かは明らかになっておらず、市の予算書や決算書の金額は年間総額であり、借地単価が公になっているわけではない。
- 3 審査請求人の主張するような借地料の統一的な計算式は存在せず、不動産鑑定業者が作成した意見書に基づいて借地料の交渉を行っているため、単価の考え方としては意見書が該当し得るものとして特定したものである。

第6 当審査会の判断

当審査会は、審査した結果、次のように判断する。

- 1 本件処分における対象文書について
 - (1) 対象文書は、岩出市立市民総合体育館に係る賃貸借契約書及び当該契約時に参考とした不動産鑑定業者が作成した意見書である。
 - (2) 議会に提出している市の決算資料において、借地の地番、面積及び施設ごとの借地料の年間決算額が公開されている。
 - (3) 契約相手について公開している資料は確認できなかった。
 - (4) 借地料の単価の考え方について、統一的な計算式はなく、不動産鑑定業者が作成した意見書に基づいて借地料の交渉を行っているとする実施機関の説明に、不合理な点は見当たらない。
- 2 本件処分の妥当性について
 - (1) 公開情報について

公文書公開において、対象となる公文書の内容が既に公開されている情報であれば、当然に公開すべきものである。上記1のとおり地番、面積、借地料の年間決算額は明らかであるが、一筆ごとの賃料及び契約相

手の名称等については公開されていない。

(2) 契約書に係る非公開事由該当性について

ア 契約相手の名称、住所及び署名並びに契約相手と借地の関係性

契約相手は、他の公開資料において公開されておらず、一般的に土地賃貸借契約書は登記簿上の所有者以外が契約相手となることもあり得ることから、土地の登記簿上の所有者は登記簿から確認できるとしても、契約相手が公開されているとは言えないため、条例第9条第2号に規定する個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものに該当する。

また、市が公開することで契約相手との信頼を損ない、契約を継続できないこととなった場合、岩出市民総合体育館の駐車場を利用する複数の事業に支障が生じることから、契約相手を特定し得る情報は、条例第9条第8号に規定する事務事業に関する情報であって、公開することにより、関係当事者間の信頼関係が損なわれると認められるもの、又は当該事務事業若しくは将来の同種の事務事業の公正若しくは円滑な執行に支障が生ずるおそれがあると認められるものに該当するため、非公開とすべきである。

イ 契約相手の印影

契約相手の印影は、条例第9条第2号に規定する個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものに該当するため、非公開とすべきである。

ウ 借地の地番及び面積

市の決算資料により公開されている情報であるから、非公開事由に該当せず、公開すべきである。

エ 地番ごとの借地料単価

岩出市立市民総合体育館の敷地に係る借地について、市の決算資料により借地料の総額は示されているが、地番ごとの年間の借地料及び借地単価は示されていない。しかしながら、アのとおり契約の相手方が非公開であるとともに、意見書に基づき適正に算定されている単価であるならば、公開したとしても不利益を生じるとは考え難く、また、信頼を損なうとは考え難い。よって、借地料単価は非公開事由に該当せず、公開すべきである。

オ その他の部分

一般的な契約書の文言であり、地番や面積等が既に明らかな状態において、公開したとしても契約相手との信頼関係を損なうとは考え難いため、非公開事由には該当せず、公開すべきである。

(3) 意見書に係る非公開事由該当性について

ア 借地に係る地番、面積及び公図

地番及び面積は決算資料により公開されており、公図も地番を元に法務局において取得可能であるため、明らかになっている情報と認められることから、公開すべきである。

イ 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

署名及び印影は条例第9条第3号に規定する法人等に関する情報であって、公開することにより、当該法人等若しくは当該事業を営む個人の競争上又は事業運営上の地位、社会的な地位その他正当な利益が損なわれるものに該当するため、非公開とすべきである。

ウ 不動産鑑定業者のノウハウに該当する部分

別表に記載された意見書に係る事項のうち、署名及び印影を除いた部分は、鑑定業者の経験則などからくるノウハウに該当するものであるから、条例第9条第3号に規定する法人等に関する情報であって、公開することにより、当該法人等若しくは当該事業を営む個人の競争上又は事業運営上の地位、社会的な地位その他正当な利益が損なわれるに該当するため、非公開とすべきである。

エ その他

意見書の内容のうち、アからウまでを除いた部分は、対象物件、依頼事項、一般的な考え方、基本方針及び公開されている各種指数の変化を示したものであり、非公開事由に該当するとは認められないため、公開すべきである。

(4) その他の主張について

当審査会は、条例の規定に基づく実施機関からの諮問に応じ、実施機関が行う公文書公開に係る決定の妥当性について調査審議する機関であるから、その判断に直接関係しない主張の是非については、当審査会の判断するところではない。

3 結論

以上の理由により、当審査会は、冒頭の「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

第7 審査会の審査の経緯

年 月 日	内 容 等
R5・3・22	審査請求人から公文書公開請求書の提出
R5・4・3	実施機関が本件処分を行い、審査請求人あて決定通知書を交付
R5・5・10	審査請求人から実施機関に対して、本件処分について審査請求書を提出
R5・5・29	実施機関から審査請求人あて弁明書を送付
R5・6・7	審査請求人から実施機関あて反論書を受理
R5・7・7	実施機関からの審査請求に係る諮問書を受理
R5・8・9	審査請求人より口頭意見陳述申立書を受理
R5・8・23	諮問に対する答申を行うための審査会の開催 ・審査請求人から意見陳述 ・実施機関から説明の聴取
R5・9・13	諮問に対する答申を行うための審査会の開催
R5・10・18	諮問に対する答申を行うための審査会の開催

別表（非公開とすべき部分等）

文書名	非公開とすべき部分	非公開事項 (条例に規定する非公開事由の 該当条項)
土地賃貸 借契約書 (共通)	・ 印紙添付部分（岩出市荊本字松田 ５９番１に係る契約書に限る。）	契約相手の印影 (第９条第２号)
	・ 前文１行目から２行目までの右記 該当部分	契約相手の名称及び住所 (第９条第２号及び第８号)
	・ 第１条中４文字目から９文字目ま で	契約相手と借地の関係性 (第９条第２号及び第８号)
	・ 署名欄乙欄	契約相手の印影 (第９条第２号) 契約相手の名称、住所及び署名 (第９条第２号及び第８号)
意見書 R04094号	１ページ目 ・ 不動産鑑定士の署名欄	不動産鑑定士の署名 (第９条第３号)
	３ページ目 VI. 時点修正率の査定 １. 一般的な地代改定の考え方 ・ ９行目から１１行目まで ２. 時点修正率査定の基本方針 ・ ３行目２６文字目及び２７文字目 ・ ３行目３２文字目から４行目１５ 文字目まで ・ ４行目２５文字目から３６文字目 まで ５ページ目 VII. 時点修正率 ・ ２行目３文字目から４行目まで ・ ６行目３３文字目から７行目３３ 文字目まで ・ １０行目から１５行目３２文字目 まで	ノウハウに該当する部分 (第９条第３号)
意見書 R04017号	１ページ目 ・ 不動産鑑定士の署名欄	不動産鑑定士の署名 (第９条第３号)
	３ページ目 VI. 時点修正率の査定 １. 一般的な地代改定の考え方 ・ ９行目から１１行目まで	ノウハウに該当する部分 (第９条第３号)

	2. 時点修正率査定の基本方針 ・ 3 行目 2 6 文字目及び 2 7 文字目 ・ 3 行目 3 2 文字目から 4 行目 1 5 文字目まで ・ 4 行目 2 5 文字目から 3 6 文字目まで 5 ページ目 VII. 時点修正率 ・ 2 行目 3 文字目から 4 行目まで ・ 6 行目 3 3 文字目から 7 行目 3 3 文字目まで ・ 1 0 行目から 1 5 行目 3 3 文字目まで	
意見書 R04015 号	1 ページ目 ・ 不動産鑑定士の署名欄	不動産鑑定士の署名 (第 9 条第 3 号)
	3 ページ目 VI. 時点修正率の査定 1. 一般的な地代改定の考え方 ・ 9 行目から 1 1 行目まで 2. 時点修正率査定の基本方針 ・ 3 行目 2 6 文字目及び 2 7 文字目 ・ 3 行目 3 2 文字目から 4 行目 1 5 文字目まで ・ 4 行目 2 5 文字目から 3 6 文字目まで 5 ページ目 VII. 時点修正率 ・ 2 行目 3 文字目から 4 行目まで ・ 6 行目 3 3 文字目から 7 行目 3 3 文字目まで ・ 1 0 行目から 1 5 行目 3 3 文字目まで	ノウハウに該当する部分 (第 9 条第 3 号)
意見書 R04016 号	1 ページ目 ・ 不動産鑑定士の署名欄	不動産鑑定士の署名 (第 9 条第 3 号)
	3 ページ目 VI. 時点修正率の査定 1. 一般的な地代改定の考え方 ・ 9 行目から 1 1 行目まで 2. 時点修正率査定の基本方針 ・ 3 行目 2 6 文字目及び 2 7 文字目	ノウハウに該当する部分 (第 9 条第 3 号)

	・ 3 行目 3 2 文字目から 4 行目 1 5 文字目まで ・ 4 行目 2 5 文字目から 3 6 文字目まで 5 ページ目 VII. 時点修正率 ・ 2 行目 3 文字目から 4 行目まで ・ 6 行目 3 3 文字目から 7 行目 3 3 文字目まで ・ 1 0 行目から 1 5 行目 3 3 文字目まで	
意見書 R02048 号	1 ページ目 ・ ページ上部 ・ 不動産鑑定業者欄	不動産鑑定業者の印影 (第 9 条第 3 号)
	1 ページ目 ・ 不動産鑑定士の署名欄	不動産鑑定士の署名及び印影 (第 9 条第 3 号)
	3 ページ目 VI. 時点修正率の査定 1. 一般的な地代改定の考え方 ・ 9 行目から 1 1 行目まで 2. 時点修正率査定の基本方針 ・ 3 行目 2 6 文字目及び 2 7 文字目 ・ 3 行目 3 2 文字目から 4 行目 1 5 文字目まで ・ 4 行目 2 5 文字目から 3 6 文字目まで 5 ページ目 VII. 時点修正率 ・ 2 行目 3 文字目から 4 行目まで ・ 7 行目 5 文字目から 8 行目 5 文字目まで ・ 1 1 行目から 1 7 行目 9 文字目まで	・ ノウハウに該当する部分 (第 9 条第 3 号)
意見書 R03121 号	1 ページ目 ・ ページ上部 ・ 不動産鑑定業者欄	不動産鑑定業者の印影 (第 9 条第 3 号)
	1 ページ目 ・ 不動産鑑定士の署名欄	不動産鑑定士の署名及び印影 (第 9 条第 3 号)
	3 ページ目 VI. 時点修正率の査定 1. 一般的な地代改定の考え方	ノウハウに該当する部分 (第 9 条第 3 号)

	・ 9 行目から 1 1 行目まで 2. 時点修正率査定の基本方針 ・ 3 行目 2 6 文字目及び 2 7 文字目 ・ 3 行目 3 2 文字目から 4 行目 1 5 文字目まで ・ 4 行目 2 5 文字目から 3 6 文字目まで 5 ページ目 VII. 時点修正率 ・ 2 行目 3 文字目から 4 行目まで ・ 7 行目から 8 行目 1 文字目まで ・ 1 1 行目から 1 6 行目 2 8 文字目まで	
--	---	--