

【諮問第 82 号】

14 川公審第 31 号  
平成 14 年 10 月 17 日

川崎市長 阿 部 孝 夫 様

川崎市公文書公開審査会  
会 長 多賀谷 一 照

諮問第 82 号に係る答申について

平成 11 年 2 月 2 日付け 10 川財土第 642 号をもって川崎市長から諮問のありました公文書閲覧等請求に対する拒否処分に関する不服申立ての件について、次のとおり答申します。

## 1 審査会の結論

本件不服申立人からの公文書閲覧等請求に対する実施機関の拒否処分は妥当である。

## 2 不服申立ての趣旨及び経緯

- (1) 平成10年12月2日、本件不服申立人（以下「不服申立人」という。）は、川崎市情報公開条例（昭和59年川崎市条例第3号。以下「条例」という。）第9条の規定に基づき、実施機関川崎市長（以下「実施機関」という。）に対し、「川崎市が買い取ることとした川崎区殿町3丁目に所在する用地の「不動産鑑定書」の閲覧及び写しの交付請求（以下「本件請求」という。）を行った。
- (2) 本件請求に対し、実施機関は、平成10年12月14日付けで、条例第7条第1項第3号イに該当するとして、本件請求に対する拒否処分（以下「本件処分」という。）を行った。
- (3) 本件処分に対して、不服申立人が条例第14条第1項に基づき、平成11年1月22日付けで、本件処分の取消しを求め異議申立てを行ったのが、本件不服申立て（当審査会諮問第82号事件）である。
- (4) 平成11年3月9日、不服申立人が横浜地方裁判所に本件処分の取消しを求め、訴訟を提起し、不服申立人が審査の保留を求めたため、審査会の審査が中断した。

## 3 不服申立人の主張要旨

平成11年1月22日付け異議申立書、平成14年2月25日付けの意見書によれば、不服申立人の主張の概要は以下のとおりである。

- (1) 土地の価格は所在地及び形状によって千差万別であり、一箇所の土地の鑑定価格が市内全域の先行取得価格に影響するとは考えられない。また、仮に影響が皆無でないとしても、鑑定時点から相当の年月が経過している現時点で公開しても影響があるとは考え難い。
- (2) 法人等の内部に関する情報としているが、土地の所在地・形状等周知の外形事実に加え、面積等の登記簿上の公開資料に基づく鑑定士の判断であって、法人固有の機密事項等を含んだ内部情報ではない。
- (3) 本件土地鑑定は、元市職員が自らの収賄を完遂するために行われようとした不正な土地取引の可能性があるため、同種事件の再発を防ぐためにも速やかに公開されるべきである。
- (4) 平成13年12月20日に、東京高等裁判所が横浜市長に対し、公共事業用地として買収した土地の不動産鑑定書及び代替地として買収した土

地の不動産鑑定書について非公開とした処分の取消を認めた判決では「本件鑑定評価書の開示により近隣の地権者との買収交渉において説明すべき事柄や説得に要する労力等が増えるとしても、そのことをもって本件事業の執行に当たっての著しい支障と認めることはできないというべきである。」とあり、市の非公開理由の事業執行の支障とはならないので、本件不動産鑑定書は公開されるべきである。

- (5) 川崎市では、鑑定書価格が市職員を含む関係者に恣意的決定される仕組みとなっており、不正な土地取引の裏づけとなった本件鑑定書を公開することによりその様な仕組みを排除し、この種の事件の再発防止となる。

#### 4 実施機関の主張要旨

- (1) 本件鑑定書は、高速川崎縦貫線の事業用地の代替地取得のために作成されたものである。平成11年1月末の時点で用地取得率は約80%であり、この時点で首都高速道路公団が十数件の地権者と用地交渉を行っており、鑑定書を開示することは、過去の買収予定価格を公表することとなり、そのことは、地権者が自己に有利な価格を設定し、これに固執して買収事務に支障を生じさせる恐れがある。

- (2) 土地の価格は各土地ごとの個別要因により設定されるものであり、鑑定評価の知識を有しない一般人が直ちに理解できるものではない。

事業用地の買収においては、一般的に地権者の自発的意思によって所有地を売却するものではないので、少しでも有利な条件で売却しようとする意思が働き、他の土地の鑑定価格を公表することは、その情報を自己に有利なように判断するなど、いたずらに混乱を招くこととなる。

また、用地買収事業においては、いつから買収に着手するか、どのような計画で進めていくかによって、価格設定の時点も変化することとなり、土地価格の変動をも含めて地権者に理解を得ることは非常に困難である。

- (3) 用地買収においては、相手方の地権者との信頼関係の構築が重要なことであり、市が鑑定に基づき設定した買収予定価格は、地権者の財産状態に関する情報であり、一方的な公表は用地の所有者に不信、不快の念を抱かせ、今後、買収を予定する土地の所有者にも同様の不信感を抱かせることになり、買収事業に支障をきたすこととなる。加えて、本件鑑定書のように買収まで至らない土地の鑑定評価を公表することは、地権者の信頼を大きく損ねることとなり、買収事業及び道路建設事業に支障

となる。

- (4) 鑑定書中における取引事例の詳細な記載は、市に対して非公開を前提に提供されたものである。これを公表することは、不動産鑑定士との信頼関係を著しく損なう。
- (5) 本件は、不服申立人が横浜地方裁判所に拒否処分の取消しを求め、訴訟を提起したが、横浜地方裁判所の判決に対して控訴し、東京高等裁判所より請求棄却の判決が下され、同判決は確定している。

## 5 審査会の判断

- (1) 不服申立人は、本件鑑定書の非公開処分に対して、川崎市長を被告として公文書非公開処分取消訴訟を提起したが、平成13年8月22日、東京高等裁判所より請求棄却の判決が下され、同判決は確定している。同判決の要旨は次のとおりである。

高速川崎縦貫道の事業用地の取得率は、平成13年3月末現在約83パーセントである。用地買収の継続中に他の既買収地あるいは買収交渉中若しくは買収交渉が行われたもののそれが不成立に終わった他の土地の鑑定評価額が明らかにされると、未買収地の所有者が、上記土地と自己所有地との画地条件の違い等を正しく認識しないまま、自己所有地の買受申出額に対する疑問、不満を抱くことは大いにあり得ることである。また、公開された鑑定書に対抗するため、土地所有者が自己に有利な価格を適正な価格であるとする私的な鑑定書を提出し、それを基に価格交渉を進めようとすることも考えられる。これに対し、市側としては、買受価格を上積みすることが實際上不可能であり、従前の買受け提示額により説得を続ける以外にないことから、交渉が大幅に長引き、場合によっては売買契約が成立しないことがあり得る。

従って、鑑定書の公開は代替地の買受け交渉の長期化あるいは行政事務の支障を生じさせるおそれがあるものと認めざるを得ず、本件鑑定書は条例第7条第1項第3号イに該当する。

- (2) 行政事件訴訟の確定した判決は既判力を有する（行政事件訴訟法第7条、民事訴訟法第114条）が、行政訴訟と行政不服申立は、制度及び手続が異なるため、行政事件訴訟の判決の既判力が当然に行政不服申立手続に及ぶとは解されない。しかし、法的安定性の確保のため、特段の事情のない限り、行政事件訴訟の確定した判決で示された判断は、行政不服申立手続においても尊重されるべきである。

そして、用地買収の継続中に他の既買収地あるいは買収交渉中若しく

は買収交渉が行われたもののそれが不成立に終わった他の土地の鑑定評価額が明らかにされると、未買収地の所有者が、上記土地と自己所有地との画地条件の違い等を正しく認識しないまま、自己所有地の買受申出額に対する疑問、不満を抱き、交渉が大幅に長引き、場合によっては売買契約が成立しないということはあり得ることである。土地の価格は、画地条件等によって決まるものであり、自己所有地と鑑定評価された土地との画地条件等の違いを無視して鑑定評価額にこだわることは合理的な主張とは言えないが、そのような不合理な主張がなされることがあり得る以上、鑑定書の公開は代替地の買受け交渉の長期化あるいは行政事務の支障を生じさせるおそれがあるものとした前記東京高等裁判所の判断は、一応妥当といえるので、この判断を覆す特段の事由は見当たらない。

- (3) 不服申立人は、前記東京高等裁判所の判決の後である平成13年12月20日に、東京高等裁判所が横浜市長に対し、公共事業用地として買収した土地の不動産鑑定書及び代替地として買収した土地の不動産鑑定書について非公開とした処分の取消を認めたことから、その判決を援用し、本件不動産鑑定書は公開されるべきであると主張する。そこで、同判決を検討するに、これには、以下のような理由が記載されている。

元来、土地の価格は土地の形状、地形、道路等の公共施設との位置関係等の個別の要因によって差異が生じるものであり、買収地の買収価格から近隣地の買収価格が機械的に算出されるものではない。それにもかかわらず近隣地の地権者がその差異を無視した主張をしたとしても、合理性のある主張とはいえない。このような合理性のない対応をする地権者と交渉する場合、既買収地の買収価格を知られていないほうが交渉を進めやすいことは容易に推認できる。しかし、これは既買収地の買収価格を知られることにより説明すべき事柄が増えるということであって、交渉が不成功に終わるということではない。他方、地権者にとっては近隣地の買収価格を知り、近隣地と当該土地の相違点を認識する方が当該土地の買収申出について真剣に検討できるのであって、既買収地の価格を知られることがマイナスばかりとはいえない。また、買収価格についての駆け引きは許されておらず、適正な価格で買収に応じてもらえるように地権者を説得することが買収事務担当者の責務であることからすると、交渉に当たり、必要な情報は開示し、必要な説明をすることが要求される。

以上の理由だけから考えると、この判決は、本件鑑定書についての東

京高等裁判所の判決とは異なる判断をしているものとも考えられる。

- (4) しかし、この横浜市長に対する判決において公開すべきとされた不動産鑑定書は、既買収の不動産についてのものであり、事業用地として買収された土地の地権者は横浜市の市会議員であるため、同市の「政治倫理の確立のための横浜市会議員の資産等の公開に関する条例」によって、その買収価格はほぼ明らかになっている。また代替地として買収された土地については同市の公共事業用地にかかる保有地に関する情報公開等によって、土地の買収価格はほぼ明らかになっているものである。そのため、これらの土地についての不動産鑑定書を公開しても、それによる直接の弊害はほとんどないことが理由として挙げられている。すなわち、この判決の事案では、特別の理由により、既に買収価格がほぼ明らかになっていることから、不動産鑑定書を公開しても、それによって行政事務に支障が生じる事案ではないのである。それに対し、本件では、買収価格が既にほぼ明らかになっているという特別な事情があるとの立証はなされていない。したがって、この横浜市長に対する判決の理由を検討しても、本件不動産鑑定書の公開を認めることにより、行政事務の支障が生じるおそれがないということまでは言えない。
- (5) 以上により、本件不動産鑑定書の公開は代替地の買受け交渉の長期化あるいは行政事務の支障を生じさせるおそれがあるものであり、本件鑑定書は条例第7条第1項第3号イに該当するとして、非公開とした実施機関の処分は正当である。

川崎市公文書公開審査会（五十音順）

委員	小林	美智子
委員	高岡	香
委員	多賀谷	一照
委員	福江	裕幸
委員	安富	潔