

諮問庁：豊橋市長

諮問日：令和2年3月31日（諮問第98号）

答申日：令和3年3月22日（答申第79号）

事件名：まちなか図書館再開発ビル保留床購入費に関する不動産鑑定評価書の一部
公開決定に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

まちなか図書館再開発ビル保留床購入費に関する株式会社愛知県不動産鑑定センターの不動産鑑定評価書（以下「対象文書①」という。）及び株式会社桜木不動産コンサルタントの不動産鑑定評価書（以下「対象文書②」という。）（以下、併せて「本件対象文書」という。）につき、その一部を非公開とした決定については、別紙2に掲げる部分を公開すべきである。

第2 審査請求人の主張の要旨

- 1 豊橋市情報公開条例（平成8年豊橋市条例第2号。以下「条例」という。）第5条の規定に基づく公開請求に対し、令和元年10月31日付け1豊まち図第13号により豊橋市長（以下「処分庁」又は「諮問庁」という。）が行った一部公開決定（以下「原処分」という。）について、その取消しを求める。なお、非公開部分のうち、印影並びに記名及び署名については、不服はない。

2 審査請求の理由

処分庁が非公開理由として掲げた理由は、次のとおり、条例第6条第1項第1号及び第2号の非公開理由に該当しない。

- (1) 横浜住民訴訟（平成13年2月14日）が、本条例1項1号については、非公開理由にあたらぬことを証明している。また、本条例6条1項2号でいう「お

それ」には法的蓋然性の必要があるが、これについて何ら説明されていない。
また、個別具体的なおそれも述べられていない。

(2) 条例の目的は、「市の有するその諸活動を市民に説明する責務が全うされるようにする」とあり、個人のプライバシーが守られるよう最大限に配慮されるとともに、公開を原則とし、非公開とする情報は必要最小限にとどめるべきであるとする目的に違反している。

(3) 豊橋市の不動産取得処分は、通常市が2人の不動産鑑定士に鑑定を依頼して、その不動産鑑定評価額から売買を決めている。

審査請求人が本件公開請求した「まちなか図書館再開発ビル保留床（土地を含む）購入費に関する株式会社愛知県不動産鑑定センター及び株式会社桜木不動産コンサルタントの不動産鑑定評価書等資料」は、豊橋市が施行するまちなか図書館（仮称）整備用保留床購入のために豊橋市が株式会社愛知県不動産鑑定センター及び株式会社桜木不動産コンサルタントに不動産鑑定を依頼したものである。

最終的にまちなか図書館保留床約4,000㎡の購入価格は21億8千万円：坪単価175万円の取得は再開発組合から提示された価格での購入となっているが、価格は広小路1等地並である。不動産関係業者からの聞き取りでも高額すぎるということであった。鑑定評価書の黒塗り・非公開部分に鑑定評価額の価格算定要因根拠が記載されているのだ。その開示なくして高額な鑑定評価額の説明責任が果たされているとは言えない。

価格の妥当性を知りたいと思う市民は少なくない。この市民の知る権利に答えることが行政の職責である。市民への説明責任を果たすためには公開すべき文書である。

(4) 令和元年12月17日の森友問題裁判の2審判決では、「国有地の売却価格だけでなく、算定根拠も公表すべき」という要請は高い。周辺の実勢価格と比べ格段に安い場合は不当な譲渡ではないかと疑いが生じるので客観性を確保するた

めに公表すべき」と指摘した。また、「国有財産の譲渡価格の客観性を確保するために、価格形成上の減価要因は、価格だけでなく値引きの理由の不開示も違法」と判断した。このことは、本件非開示処分にも通じる。

本件非公開処分により審査請求人らの知る権利は侵害され、等しく行政への市民参加を阻害する行為は豊橋市民にとって大きな不利益である。

- (5) 特定の法人が締結した契約に関する情報及びそれに付随するおそれについては、本件開示請求を行った文書は、公金の支出にかかわる情報であり、地方自治法においても、公金の支出の不当・違法なものについては、住民監査請求ができる事項となっており、本来、住民監視にさらされなければならない情報である。特に工事請負契約書等は、他の委託業務や工事入札が公開されているのであるから、まったく6条1号2号には該当しない。
- (6) 宮城県の答申第49号では、不動産鑑定評価書の「評価対象地、標準画地及び取引事例地の情報のうち所在地の小字以下又は町名の「〇丁目」以下、土地面積及び取引の年を除く月日、評価対象地並びに標準画地の位置図及び評価対象地の公図写し並びに現況写真」を開示すべき等とされている。
- (7) 国も取引価格の情報提供を推進している。
- (8) 情報公開法5条6号は、「事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるもの」と規定しているが、右規定の行政解釈（行政改革委員会の平成8年12月16日付け「情報公開法要綱案の考え方」）は「行政機関に広範な裁量権を与える趣旨ではない。」「支障」の程度は名目的なものでは足りず実質的なものが要求され、「おそれ」の程度も単なる確率的な可能性ではなく法的保護に値する蓋然性が当然に要求されることとなる。」としており、これより厳格に「著しい支障があると認められる」場合に非公開情報とする旨を規定している。これらに対応する説明がされていない。
- (9) 以上の点から、職務上の注意義務を尽くさず非公開とした点が読み取れる。住民の知る権利をいたずらにないがしろにした不当なものであり、看過できな

い。速やかに当該文書の黒塗り部分を公開すべきである。

第3 諮問庁の説明の要旨

1 経緯

- (1) 審査請求人は、令和元年9月26日付け（同日受付）で処分庁に対し、条例第5条の規定に基づき、本件対象文書に係る公開請求を行った。
- (2) これに対し、処分庁が令和元年10月31日付け一部公開の原処分を行ったところ、審査請求人はこれを不服として、令和2年1月29日付け（同日受付）で本件審査請求を提起したものである。

2 本件対象文書について

本件審査請求の対象となる文書は、原処分において一部公開とした本件対象文書である。

3 非公開とした部分について

本件対象文書のうち、非公開とされた情報及び非公開とした理由は、別紙1のとおりである。

本件対象文書のうち、不動産鑑定業者の代表取締役の印影並びに不動産鑑定士の氏名及び印影は、偽造され悪用されるおそれがあり、当該業者等の正当な利益を害するおそれがあると認められる（条例第6条第1項第1号又は第2号）。また、その余の非公開情報は、個人に関する情報や法人等に関する情報でありこれを公開すると当該法人等の正当な利益を害するおそれがあると認められる（条例第6条第1項第1号又は第2号）。

以上の理由により、本件対象文書の非公開部分は、条例第6条第1項第1号又は第2号の非公開情報に該当し、一部非公開とした。

4 審査請求人の主張について

審査請求人は、本件対象文書の非公開部分（印影及び氏名の自署部分を除く。）は、条例に規定する非公開情報に該当しない旨主張し、一部公開決定の取消し

を求めている。

しかしながら、上記3における処分庁の本件対象文書の非公開事由の該当判断には不合理な点はなく、審査請求人の主張には理由がない。

5 結論

以上のとおり、処分庁は、本件審査請求については、原処分を維持することが妥当であると判断する。

第4 審査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、以下のとおり、調査審議を行った。

- ① 令和2年 3月31日 諮問書の受付
- ② 同日 諮問庁から諮問書の添付文書を收受
- ③ 令和2年 11月13日 口頭意見陳述の実施
- ④ 同日 審議

第5 審査会の判断の理由

1 本件対象文書について

本件対象文書は、まちなか図書館再開発ビル保留床購入費に関する株式会社愛知県不動産鑑定センターの不動産鑑定評価書及び株式会社桜木不動産コンサルタントの不動産鑑定評価書である。

審査請求人は、原処分の取消しを求めており、処分庁は本件対象文書の一部が条例第6条第1項第1号及び第2号に該当するとして非公開とした原処分を妥当としていることから、本件対象文書の見分結果に基づき、非公開情報該当性について検討する。

なお、審査請求書等から本件対象文書の非公開情報のうち、印影及び不動産鑑定士の氏名の自署部分については、非公開について不服はないことが認められる。

また、当審査会が審査請求人に確認したところ、本件対象文書の非公開情報のうち、不動産鑑定士の氏名の記名部分についても非公開について不服はないことが認められる。

したがって、当該部分については、当審査会の審査の対象外とする。

2 非公開情報該当性について

(1) 本件対象文書について

対象文書①及び対象文書②は、それぞれ、豊橋駅前大通二丁目地区市街地再開発組合が施行する駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業（以下「再開発事業」という。）により建設される施設建築物の一部及びその施設建築敷地の共有持分の取得について、豊橋市不動産取得処分審査会審査資料の作成に用いた不動産鑑定評価書である。

(2) 対象文書①について

ア 対象文書①の18頁及び19頁の非公開部分について

当該情報は、再開発事業における工事請負契約書等に記載された請負代金額等に基づき算出された、まちなか再開発ビル一棟全体等の建物の積算価格に関する情報である。

当該情報は、特定の法人が締結した契約に関する情報であり、当該法人の内部管理に関する情報であって、公にされていない情報である。これが公開されると、当該法人の内部情報である契約の状況がうかがい知られることとなり、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と認められる。

したがって、当該情報は、条例第6条第1項第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

イ 対象文書①の（別紙1）比準価格等試算表、（別紙2）要因格差内訳表、（別紙3）取引事例一覧表及び（別紙4）時点修正率計算表について

（ア） 当該情報は、まちなか図書館再開発ビル保留床の試算価格を査定するに

際し用いられた同一需給圏内の類似地域において現実に成立した個人又は法人所有の不動産における取引事例地の所在、地目、取引時点、取引価格、画地条件、街路条件、交通・接近条件等が記載された取引事例に関する情報（以下「本件取引事例事項」という。）である。

(イ) 処分庁は、本件取引事例事項につき、別紙1のとおり、特定の個人を識別することができる情報又は法人等が有する土地の取引に関する情報であり、これを公開すると当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報であると非公開の理由を説明する。

(ウ) 本件取引事例事項のうち、取引がされた土地の所在の市町村名以下の地名、取引時点及び交通・接近条件の具体的な距離（以下「地名等」という。）については、そのいずれかが公開されると、取引事例の土地の所有者が個人の場合については、不動産登記簿等から得られる情報と照合することにより、特定の個人を識別することができるものである。

また、取引事例の土地の所有者が法人の場合については、そのいずれかが公開されると、不動産登記簿等から得られる情報と照合することにより、取引をした特定の法人を識別することができる。そして、法人の不動産取引に関する情報は、一般に、当該法人の意思に反してそれが公開された場合に、当該法人の競争上の地位を害するおそれがあるものといえる。

したがって、本件取引事例事項のうち、地名等については、条例第6条第1項第1号又は第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

(エ) 他方、本件取引事例事項のうち、地名等を除くものについては、それが公開されたからといって、取引価格、補正率、諸条件等が明らかになるにすぎず、公にされている情報や、本件答申により公開すべきとした情報などの他の情報と照合することによっても、特定の個人を識別することができるものであるともいい難く、また、取引をした特定の法人を識別することができ、競争上の地位を害するおそれがあるものとはいい難い。

したがって、本件取引事例事項のうち、地名等を除くものについては、条例第6条第1項第1号又は第2号の非公開情報に該当しないものというべきである。

ウ 対象文書①の(別紙5)対象不動産の収益価格の査定の非公開部分について

当該情報は、再開発事業における工事請負契約書に記載された請負代金額である。

当該情報は、前述した(2)アと同様の理由により、条例第6条第1項第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

エ 対象文書①の附属資料の対象不動産等の案内図について

当該情報は、まちなか図書館再開発ビル保留床の試算価格を査定するに際し用いられた同一需給圏内の類似地域において現実に成立した個人又は法人所有の不動産に関する取引事例地を示した情報である。

当該情報は、これを公開すると取引事例地が明らかになり、不動産登記簿等から得られる情報と照合することにより、特定の個人を識別することができるものであり、また、特定の法人を識別することができるものであり、これが公開されると、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と認められる。

したがって、当該情報は、条例第6条第1項第1号又は第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

オ 対象文書①の附属資料の面積表の非公開部分について

当該情報は、まちなか再開発ビル各階における専有部分及び共用部分の面積並びに住宅の区画ごとの面積を示した情報である。

当該情報は、主として特定の法人の内部管理に関する財産保有情報であり、秘匿しているのが一般的であるため、これが公開されると、当該法人の競争上の地位を害するおそれがあると認められる。

したがって、当該情報は、条例第6条第1項第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

カ 対象文書①の附属資料の工事請負契約書について

(ア) 当該情報は、再開発事業において特定の法人が締結した工事契約に関する情報である。

(イ) 処分庁は、当該情報につき、当該法人の内部管理に関する情報であり、公開されることで事業活動が損なわれるおそれがあると非公開の理由を説明する。

(ウ) 当該情報のうち、工事請負契約書に記載されている発注者、受注者、工事名及び工事場所（以下、(ウ)及び(エ)において「発注者等」という。）の情報については、当該工事場所に設置されている工事看板に発注者等の情報が掲載されていることが認められる。このように既に公にされている情報については内部管理に関する情報であるとは認め難く、また、これを公開することにより、当該法人の事業活動が損なわれるおそれがあるとも認め難い。

したがって、工事請負契約書に記載されている発注者等の情報については、条例第6条第1項第2号の非公開情報に該当しないものというべきである。

(エ) 他方、発注者等以外の情報については、内部管理に関する情報であり、これが公開されると、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と認められる。

したがって、工事請負契約書に記載されている発注者等以外の情報については、条例第6条第1項第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

キ 対象文書①の附属資料の駅前大通二丁目地区工事内訳まとめの非公開部分について

当該情報は、再開発事業において契約した工事請負代金額の具体的な内訳に関する情報及び主として特定の法人が所有する専有部分の床面積、土地の所有権の持分及び共用部分の共有持分に関する情報である。

当該情報は、特定の法人が締結した契約に関する情報であって、当該法人の内部管理に関する情報である。また、特定の法人が所有する財産に関する情報である。これが公開されると、当該法人の内部情報である契約及び財産に関する状況がうかがい知れることとなり、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と認められる。

したがって、当該情報は、条例第6条第1項第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

ク 対象文書①の業務委託契約書について

(ア) 当該情報は、再開発事業において特定の法人が締結した委託契約に関する情報である。

(イ) 処分庁は、当該情報につき、当該法人の内部管理に関する情報であり、公開されることで事業活動が損なわれるおそれがあると非公開の理由を説明する。

(ウ) 当該情報のうち、業務委託契約書に記載されている発注者、受託者等の情報については、工事場所に設置されている工事看板に発注者及び受託者等の情報が記載されており、これは既に公にされている情報で、内部管理に関する情報であると認め難く、また、これを公開することにより、当該法人の事業活動が損なわれるおそれがあるとも認め難い。

したがって、業務委託契約書に記載されている発注者及び受託者等の情報については、条例第6条第1項第2号の非公開情報に該当しないものというべきである。

(エ) 他方、発注者及び受託者等以外の情報については、内部管理に関する情報であり、これが公開されると、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と認められる。

したがって、業務委託契約書に記載されている発注者及び受託者等以外の情報については、条例第6条第1項第2号の非公開情報に該当するものと認

められる。

ケ 対象文書①の附属資料の建物整備に関する費用について

当該情報は、再開発事業において契約した工事等の請負代金額等の情報である。

当該情報は、前述した(2)アと同様の理由により、条例第6条第1項第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

(3) 対象文書②について

ア 対象文書②の18頁、19頁及び20頁の非公開部分について

当該情報は、再開発事業において契約した工事請負契約書に基づく業務委託費の金額である。

当該情報は、前述した(2)アと同様の理由により、条例第6条第1項第2号に該当するものと認められる。

イ 対象文書②の21頁の建築コスト配分比率について

当該情報は、再開発事業において契約した工事請負代金額の算出に関する情報である。

当該情報は、前述した(2)アと同様の理由により、条例第6条第1項第2号の非公開情報に該当するものと認められる。

ウ 対象文書②の(添付明細書1)標準価格試算表、(添付明細書2-1、2-2、2-3)事例等状況及び標準化補正表、(添付明細書3-1、3-2、3-3、3-4)地域要因比較表(商業地域)及び(添付文書4-1、4-2)収益価格算定内訳表について

(ア) 当該情報は、まちなか図書館再開発ビル保留床の試算価格を査定するに際し用いられた同一需給圏内の類似地域において現実に成立した個人又は法人所有の不動産における本件取引事例事項である。

(イ) 前述した(2)イと同様の理由により、本件取引事例事項のうち、地名等については、条例第6条第1項第1号又は第2号の非公開情報に該当するも

のと認められ、他方、地名等を除くものについては、条例第6条第1項第1号又は第2号に該当しないものと認められる。

エ 対象文書②の附属資料の位置図について

当該情報は、まちなか図書館再開発ビル保留床の試算価格を査定するに際し用いられた同一需給圏内の類似地域において現実に成立した個人又は法人所有の不動産に関する取引事例地を示した情報である。

当該情報は、前述した(2)エと同様の理由により、条例第6条第1項第1号又は第2号に該当するものと認められる。

(4) 以上より、別紙2に掲げる部分については、公開すべきである。

3 審査請求人のその他の主張について

審査請求人のその他の主張は、当審査会の上記判断を左右するものではない。

4 本件一部公開決定の妥当性について

以上のことから、本件対象文書につき、その一部を条例第6条第1項第1号又は第2号に該当するとして非公開とした決定については、別紙2に掲げる部分を除く部分は、同項第1号又は第2号に該当すると認められるので、非公開としたことは妥当であるが、別紙2に掲げる部分は、同項第1号又は第2号に該当せず、公開すべきであると判断した。

(全体会)

委員 河邊伸泰、委員 見目喜重、委員 松村享

別紙 1

	非公開とした部分	非公開とした理由
1	対象文書①の鑑文のうち、不動産鑑定業者代表取締役の印影並びに不動産鑑定士の氏名（自署）及び印影	<ul style="list-style-type: none"> ・当該部分は、偽造され悪用されるなど、事業を営む不動産鑑定会社及び不動産鑑定士の正当な利益を害するおそれがある。 ・不動産鑑定士の氏名は、不動産鑑定会社の従業員に関する情報であり、個人情報に該当する。
2	対象文書①の4頁のうち実施調査を行った不動産鑑定士の氏名	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定士の氏名は、不動産鑑定会社の従業員に関する情報であり、個人情報に該当する。
3	対象文書①の18頁の②対象区分所有建物（専有部分）の建物積算価格の査定A. 一棟全体の建物の積算価格の査定のうち（イ）請負代金額、（ロ）建物整備に関する費用及び（ハ）一棟全体の建物の積算価格	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の法人が締結した契約に関する情報であって、通常、法人等にとって契約情報は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。
4	対象文書①の19頁のB. 対象建物（専有部分）の積算価格の査定のうち（イ）一棟全体の建物の積算価格	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の法人が締結した契約に関する情報であって、通常、法人等にとって契約情報は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。
5	対象文書①の23頁の1. 不動産鑑定士等の役割分	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定士の氏名は、不動産鑑定会社の従業員に関する情報であり、個人情報に該当する。

	担のうち不動産鑑定士の 氏名	
6	対象文書①の(別紙1)比 準価格等試算表、(別紙 2)要因格差内訳表、(別 紙3)取引事例一覧表及 び(別紙4)時点修正率計 算表	<ul style="list-style-type: none"> ・非公開情報と登記記録や住宅地図等を照合すれば、当該取引事例地の所有者等を特定することができるものである。 ・当該取引事例地の所有者が個人である場合には、当該情報により特定の個人を識別することができる情報である。仮に、特定の個人を識別することができない情報であっても、個人の権利利益が害されるおそれのある情報である。 ・当該取引事例地の所有者が法人等である場合には、法人等の有する土地取引に関する情報であって、通常、法人等にとっては個別の土地取引の状況は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。 ・各不動産鑑定士のノウハウであって、これを公開すると、不動産鑑定士の正当な利益を害するおそれがある情報である。
7	対象文書①の(別紙5)対 象不動産の収益価格の査 定のうち(2)純利益の査 定※2：総費用①維持管 理費及び④損害保険料の うち請負代金	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の法人等が締結した契約に関する情報であって、通常、法人等にとって契約情報は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。

8	対象文書①の附属資料のうち、対象不動産等の案内図	<ul style="list-style-type: none"> ・非公開情報と登記記録や住宅地図等を照合すれば、当該取引事例地の所有者等を特定することができるものである。 ・当該取引事例地の所有者が個人である場合には、当該情報により特定の個人を識別することができる情報である。 ・当該取引事例地の所有者が法人等である場合には、法人等の有する土地の保有に関する情報であって、通常、法人等にとっては個別の土地の保有状況は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。
9	対象文書①の附属資料の面積表のうち公共公益に係る部分を除く項目	<ul style="list-style-type: none"> ・個人に係るものについては、個人の財産に関する情報である。 ・法人等に係るものについては、法人等の財産管理情報に該当し、公開すると法人等の正当な利益を害するおそれがあると認められる。
10	対象文書①の附属資料のうち工事請負契約書、豊橋駅前大通二丁目地区工事費内訳まとめのうち区画番号 201 及び 202 の専有部分の床面積、土地の所有権の按分、共用部分の共有部分を除く項目、	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の法人等が締結した契約に関する情報であって、通常、法人等にとって契約情報は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。

	業務委託契約書写及び建物整備に関する費用	
11	対象文書①の附属資料の履歴管理票のうち不動産鑑定士の氏名	・不動産鑑定士の氏名は、不動産鑑定会社の従業員に関する情報であり、個人情報に該当する。
12	対象文書②の鑑文のうち、不動産鑑定業者豊橋事務所長の印影、並びに不動産鑑定士の氏名（自署）及び印影	・当該部分は、偽造され悪用されるなど、事業を営む不動産鑑定会社及び不動産鑑定士の正当な利益を害するおそれがある。 ・不動産鑑定士の氏名は、不動産鑑定会社の従業員に関する情報であり、個人情報に該当する。
13	対象文書②の4頁のうち不動産鑑定士の氏名（自署）及び印影	・当該部分は、偽造され悪用されるなど、事業を営む不動産鑑定士の正当な利益を害するおそれがある。 ・不動産鑑定士の氏名は、不動産鑑定会社の従業員に関する情報であり、個人情報に該当する。
14	対象文書②の7頁のうち不動産鑑定士等の氏名	・不動産鑑定士の氏名は、不動産鑑定会社の従業員に関する情報であり、個人情報に該当する。
15	対象文書②の8頁のうち実施調査を行った不動産鑑定士の氏名	・不動産鑑定士の氏名は、不動産鑑定会社の従業員に関する情報であり、個人情報に該当する。
16	対象文書②の18頁のb. 一棟の建物の再調達原価のうち、工事請負契約書に基づく当該建物の業務委託費	・特定の法人等が締結した契約に関する情報であって、通常、法人等にとって契約情報は企業経営の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。

17	対象文書②の19頁のc. 一棟の建物及びその敷地の再調達原価のうち、b. 一棟の建物の再調達原価、c.一棟の建物及びその敷地の再調達原価(a+b)	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の法人等が締結した契約に関する情報であって、通常、法人等にとって契約情報は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。
18	対象文書②の20頁の③対象不動産の積算価格のうち、a.一棟の建物及びその敷地の建物価格	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の法人等が締結した契約に関する情報であって、通常、法人等にとって契約情報は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。
19	対象文書②の21頁の表一1〔建築コスト配分比率〕	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の法人等が締結した契約に関する情報であって、通常、法人等にとって契約情報は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。
20	対象文書②の(添付明細書1)標準価格試算表、(添付明細書2-1、2-2、2-3)事例等状況及び標準価格補正表、(添付文書3-1、3-2、3-3、3-4)地域要因比較表	<ul style="list-style-type: none"> ・非公開情報と登記記録や住宅地図等を照合すれば、当該取引事例地の所有者等を特定することができるものである。 ・当該取引事例地の所有者が個人である場合には、当該情報により特定の個人を識別することができる情報である。仮に、特定の個人を識別することができない情報であっても、個人の権利利益

	(商業地域)、(添付文書4-1、4-2)収益価格算定内訳表のうち(賃貸事例)	<p>が害されるおそれのある情報である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該取引事例地の所有者が法人等である場合には、法人等の有する土地取引に関する情報であって、通常、法人等にとっては個別の土地取引の状況は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。 ・各不動産鑑定士のノウハウであって、これを公開すると、不動産鑑定士の正当な利益を害するおそれがある情報である。
21	対象文書②の附属資料 (1)位置図	<ul style="list-style-type: none"> ・非公開情報と登記記録や住宅地図等を照合すれば、当該取引事例地の所有者等を特定することができるものである。 ・当該取引事例地の所有者が個人である場合には、当該情報により特定の個人を識別することができる情報である。 ・当該取引事例地の所有者が法人等である場合には、法人等の有する土地の保有に関する情報であって、通常、法人等にとっては個別の土地の保有状況は企業経営上の方針又は戦略に関する情報として秘匿しているものであり、これを公開すると、当該法人等の正当な利益を害するおそれがある情報である。
22	対象文書②の附属資料 (8)履歴管理票のうち	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定士の氏名は、不動産鑑定会社の従業員に関する情報であり、個人情報に該当する。

	不動産鑑定士の氏名	
--	-----------	--

別紙 2

	文書	公開すべき部分
1	対象文書①の(別紙1)比 準価格等試算表、(別紙 2)要因格差内訳表、(別 紙3)取引事例一覧表及 び(別紙4)時点修正率計 算表	本件取引事例事項のうち、取引事例地における所 在の市町村名以下の地名、取引時点及び交通・接 近条件の具体的な距離を除く非公開とした部分
2	対象文書①の附属資料の 工事請負契約書	工事請負契約書に記載されている発注者、受注 者、工事名及び工事場所
3	対象文書①の業務委託契 約書	業務委託契約書に記載されている発注者及び受 託者等
4	対象文書②の(添付明細 書1)標準価格試算表、 (添付明細書2-1、2- 2、2-3)事例等状況及 び標準化補正表、(添付明 細書3-1、3-2、3-3、 3-4)地域要因比較表 (商業地域)及び(添付文 書4-1、4-2)収益価格 算定内訳表	本件取引事例事項のうち、取引事例地における所 在の市町村名以下の地名、取引時点及び交通・接 近条件の具体的な距離を除く非公開とした部分