

京公審答申第25号
平成8年9月30日

京 都 府 知 事
荒 巻 禎 一 様

京都府公文書公開審査会
会 長 芦 田 禮 一

公文書部分公開決定及び非公開決定に係る
異議申立てに対する決定について（答申）

平成7年8月31日付け7土第216号で諮問のあった事案について、次のとおり答申します。

第 1 審査会の結論

本件異議申立ての対象となった部分公開決定及び非公開決定において、実施機関が非公開とした部分のうち、確認申請書、確認書の案、不動産鑑定書、建物の見積書その他の建築原価を証する書面及び販売状況報告書について別表に掲げる記載部分については、これを公開すべきである。

実施機関のその余の判断は、妥当である。

第 2 異議申立てに至る経過

1 平成 7 年 4 月 17 日、異議申立人は、京都府情報公開条例（昭和 63 年京都府条例第 17 号。以下「公開条例」という。）第 4 条の規定により、京都府知事（以下「実施機関」という。）に対し、国土利用計画法施行規則（昭和 49 年総理府令第 72 号。以下「国土法施行規則」という。）第 21 条第 2 項に基づく確認番号 3 企第 2 - 171 号（確認年月日昭和 63 年 12 月 23 日）ほか 13 件に関する確認申請書、確認申請書に添付された図面、確認申請書とともに提出された図書（不動産鑑定評価書、宅地の造成原価の積算資料、物件説明書、開発許可その他の行政処分を受けた旨を証する書面、公共公益施設負担金の支払いを証する書面、建築確認を受けた旨を証する書面、建物の見積書その他の建築原価を証する書面）、確認書の案及び販売状況報告書（いずれも印影を除く。）に関する公文書の公開を請求した。

2 実施機関は、上記請求に対応する公文書として、次の公文書を特定した。

国土法施行規則第 21 条第 2 項に基づく確認番号 3 企第 2 - 171 号（昭和 63 年 12 月 23 日）ほか 13 件に関する

確認申請書

確認申請書に添付された図面

ア 土地の位置を明らかにした縮尺 5 万分の 1 以上の地形図

イ 土地の形状を明らかにした縮尺 2 千 5 百分の 1 以上の図面

確認申請書とともに提出された図書

ア 不動産鑑定評価書

イ 宅地の造成原価の積算資料

ウ 物件説明書

エ 開発許可その他の行政処分を受けた旨を証する書面

オ 公共公益施設負担金の支払いを証する書面

カ 建築確認を受けた旨を証する書面

キ 建物の見積書その他の建築原価を証する書面

確認書の案

販売状況報告書

- 3 平成7年5月1日、実施機関は、別紙1のとおり不受理決定及び決定期間の延長を行い、異議申立人に通知した。
- 4 同年6月15日、実施機関は、別紙2のとおり公開、部分公開及び非公開決定を行い、異議申立人に通知した。
- 5 同年6月30日、本件公文書について非公開とした部分を除き、異議申立人の閲覧に供するとともにその写しを交付した。
- 6 同年8月11日、異議申立人は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定により、本件公文書の部分公開及び非公開決定処分（以下「本件処分」という。）を不服として実施機関に対し異議申立て（以下「本件申立て」という。）を行った。

第3 本件申立ての趣旨

本件申立ての趣旨は、本件処分の取消しを求めるというものである。

第4 異議申立人の主張要旨

異議申立人が異議申立書、意見書及び口頭による意見陳述において述べている主張を総合するとおおむね次のとおりである。

1 公開条例の憲法上の位置付けと公開条例第5条各号の解釈方針

(1) 公開条例は、憲法21条で保障された表現の自由に含まれる「知る権利」を具体化するものであり、憲法上の基本原理たる国民主権を十全ならしめ、地方自治体行政に対する民主的統制の実効性を担保するためのものである。

したがって、公開請求された公文書は公開されるのがあくまで原則であり、公開条例の適用除外について定める公開条例第5条各号に該当するかどうかの判断に当たっては、支障の発生についての危険が具体的に存在することが客観的に明白であることを立証されなければならない。ところが、本件処分は理由として公開条例の条文を抽象的に指摘したにとどまり、具体的な支障発生危険は、明らかとされていない。処分庁は、本件申立てにおいて公開による弊害の明確性を具体的に明らかにすべきである。これが明らかとされていない限り本件処分は要件の欠如した違法な処分として取り消されなければならない。

2 国土利用計画法（昭和49年法律第92号。以下「国土法」という。）について

国土法における届出は、刑罰や税法上のサンクションによって強制されているものである。届出制度の公表措置の反対解釈からこの制度が公開されないという暗黙の前提がある制度であるとする実施機関の立場は誤りである。

3 確認申請書及び確認書の案の非公開部分に関する反論

(1) 予定対価（ m^2 当たり単価（円/ m^2 ）、対価として予定している価額、対価として予定している合計価額）の部分

ア 公開条例第5条第6号に該当しないことについて

実施機関は、予定対価が明らかになれば、それが最高限度額ではなく、行政が示した売買の基準と受け止められると主張するが、公開に際して正しい知識を教示すれば誤解を生じる余地はない。

また、実施機関は、公開することにより、事業者は、限度額を確認申請の予定対価に定めて確認を受けることとなり、結果的に当該地域における土地取引を高値に安定させる事態を生じかねないと主張するが、公開しない現状においても、業者はわざとかなり高めに申請し、行政の減額指導を受けて修正すれば、ぎりぎりの高値で確認を受けることができ、根拠がない。

今回公開を求めている予定対価は昭和63年から平成5年までにかけて行われた事前確認申請に関するものであり、バブル崩壊後地価下落中の現在とは全く状況が変わっており、売買の基準になる余地はない。実施機関は、当該地域の地価変動を計算することにより、現在の最高限度額もほぼ明らかになり、高値に安定し、また、過去の確認予定対価であっても、著しく適正を欠くものではない価格が基準として機能し、土地取引が高値に引きずられ、投機的土地取引の防止という届出制の目的の達成を不可能とすると主張するが、現在の不動産市況の下で、そのような事態が生じるのか理解できない。

イ 公開条例第5条第3号に該当しないことについて

行政によって確認された予定対価は、その土地について行政が認めた最高限度額にすぎず、業者がその土地につけた定価ではなく、これを前提とした実施機関の立論は根拠がない。また、今回公開を求めているも

のは、2年から7年前のものであり、この間の激しい経済変動からすると、現在これを公開しても申請者である法人（以下「当該法人」という。）の競争上の地位を害することはない。事前確認を取ろうとしていた土地の販売価格は、営業秘密ではなく、本件の昭和63年から平成5年までにかけての同価格を他の同業者が知ったところで、当該法人の競争上の地位が害されることはない。同価格は現在の売出価格と近似したものと考えられ、広告によって誰しも容易に知り得るものである。このような予定対価の公開は事業者の競争上の地位その他正当な利益を害するものではない。

ウ 公開条例第5条第2号に該当しないことについて

実施機関は、公開条例第5条第2号該当性の根拠として、「国土利用計画法に基づく届出書の公開について（通知）」（平成元年4月28日付け元国土利第160号）や国土法関係質疑応答集の一般的抽象的見解を挙げているが、いずれも、本件事前確認における予定対価について、主務大臣（国土庁長官）が公開してはならないと明示的に指示したものとはいえない。

(2) 担当者の氏名の部分

公開条例第5条第1号に該当しないことについて

申請者欄の担当者は、会社の従業員の立場で、その職務として適法に行っているものであって、その氏名を他人に知られたいと望むことが正当とは理解しがたい。個人情報であれば常に非公開事由であるかのような解釈は、著しく公開の範囲をせばめ、憲法の保障する「知る権利」を没却するもので妥当ではない。今回部分公開された文書の中には、担当者の氏名が公開されているものもあり、これと別異に取り扱う根拠はない。

4 不動産鑑定評価書及び建物の見積書その他の建築原価を証する書面に関する反論

(1) 公開条例第5条第3号に該当しないことについて

不動産鑑定評価書は、資格のある不動産鑑定士が一般に確立した鑑定手法に基づいて、不動産の適正価格を評価した結論とその理由を示すものであって、営業秘密というべきものではなく、不動産に客観的評価を示した文書であり、行政自らが委託して作成することも、異議申立人らが委託し

て作成することもできるものであって、排他的な財産管理上ないしは最大級の事業管理上の企業情報などと言い得るものではない。

しかも、この不動産鑑定評価書や建築原価に関する書類は、昭和63年の確認申請書に添付された書類であって、この間の激しい経済状況の変動からすれば7年も前の文書が公開されたからといって、当該法人の競争上の地位などを害することはない。

また、本件情報は暴利行為、虚偽の説明による販売勧誘に関するものであり、人の財産又は生活に対して重大な影響を及ぼす違法又は著しく不当な事業活動に関する情報に該当し、公開条例第5条第3号の適用はなく非公開事由に当たらない。本件不動産鑑定評価書は、適正価格を明らかにする上で重要な資料であり、違法な事業活動を明らかにするため公開の必要性が高い。

(2) 公開条例第5条第8号に該当しないことについて

実施機関はこれらの公文書の提出は任意であると主張するが、当該法人から任意に提出された情報ではない。「事前確認事務処理標準要領について」(昭和54年1月16日付け54国土利第6号)で定められた事前確認事務処理標準要領(以下「要領」という。)で担当行政庁に資料提出請求権限が定められており、申請者は資料提出を請求された場合はこれに応じなければならないのである。公開条例第5条第8号の趣旨は、非公開を条件に提供された情報を公開すれば、法人との信頼関係を損ない今後同種の情報が得られなくなり公務の遂行に支障が生じることを憂慮したものであると解される。しかし、本件公文書の場合は、仮に信頼関係が害されたとしても行政庁は要領に基づき当該文書の提出を求めることができ、提出がなければ事前確認をしないこともできるため、法人は提出せざるを得ない。したがって、文書の提出がなく、行政目的が阻害されるということもあり得ない。

事前確認制度は、行政による土地取引業者への規制行為であって、業者と事業者の信頼関係や協力関係を前提としなければならないような共同事業ではない。行政は厳正に申請の是非を判断し決定を下せばよいのであり、事業者の協力を得なければ地価高騰の防止という事前確認制度の目的を遂行できないことはない。国家は、無届の取引や虚偽の届出には6箇月以下の懲役又は100万円以下の罰金という刑罰をもって臨んでいるほか、税法上の特典をはく奪するなどのサンクションを用意しており、事前確認制は事業者の任意の協力があって成り立つようなものではない。国民全体のために規制する立場の行政が規制される立場の業者との信頼関係や協力関係を協調するのは奇異である。

要領には、「公開しないことを条件として提出を求めることができる」

とは規定されていない。土地対策担当部長は必要と認めるときは無条件で本件文書の提出を求めることができ、これに対して申請者は無条件で提出するものである。したがって、本件文書は公開しないことを条件に提出された情報ではないという意味からも公開条例第5条第8号に該当しない。

5 建築確認を受けた旨を証する書面の非公開部分に関する反論

(1) 公開条例第5条第1号に該当しないことについて

ア 建築設備に関し意見を聴いた者の住所氏名勤務先名のうち、氏名の部分

当該法人が建築確認を受けるに当たって、注文建売住宅部の者が従業員の立場で建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき建築設備に関し意見を聴かれただけであって、その氏名を他人に知られたくないと望むことが正当とは理解しがたい。また、建築確認通知書の中でも、設計者の氏名や工事監理者の氏名については公開されており、これと別異に取り扱う合理的根拠があるとは思われない。

イ 建築物概要のうち、用途、工事種別、構造、階別の床面積及び最高の高さ以外の部分

非公開部分程度の情報では、住宅内部の構造までは全く分からず、購入者のプライバシーを著しく害するとまではいえない。これがプライバシーの著しい侵害というなら住宅の広告パンフレットに記載の情報の方がより詳しく、当該法人は広告段階でより著しいプライバシー侵害を犯していることになる。

(2) 公開条例第5条第8号に該当しないことについて

建築設備に関し意見を聴いた者の住所氏名勤務先名のうち、氏名及び建築物概要のうち、用途、工事種別、構造、階別の床面積及び最高の高さ以外の部分

建築確認申請書に関する図書のうち当該建物が法令に適合しているかどうかを明らかにする図書は、建築基準法第93条の2に基づき広く閲覧が認められており、このような性質の書面を公開しないことを条件として当該法人から提出された情報であるとはいえない。

また、本件公文書は要領により担当行政庁に申請者に対する資料提出

請求権限を定めており、申請者は担当行政庁から資料提出を請求された場合はこれに応じなければならず、任意に提出された情報ということとはできない。

要領には、「公開しないことを条件として提出を求めることができる」とは規定されておらず、本件公文書は公開しないことを条件に提出された情報ではないという意味からも同号に該当しない。

6 販売状況報告書に関する反論

(1) 公開条例第5条第1号に該当しないことについて

販売状況報告書の記載内容は、不動産登記簿謄本に記載されている程度の情報であり、非公開にする理由はない。仮にプライバシーの問題があるなら、購入者の氏名及び住所の部分のみを非公開にすべきであり、全部非公開は不当である。また、異議申立人自身が購入者となっている部分については、プライバシー侵害の問題はなく公開すべきである。

(2) 公開条例第5条第3号に該当しないことについて

販売額は、当該法人が新聞広告等で明らかにしていた販売価格と同一のはずである。これを営業秘密として非公開とする利益はない。

また、本件情報は暴利行為、虚偽の説明による販売勧誘に関するものであり、人の財産又は生活に対して重大な影響を及ぼす違法又は著しく不当な事業活動に関する情報に該当し、公開条例第5条第3号の適用はなく非公開事由に当たらない。

(3) 公開条例第5条第8号に該当しないことについて

本件公文書は要領により担当行政庁に申請者に対する資料提出請求権限を定めており、申請者は担当行政庁から資料提出を請求された場合はこれに応じなければならず、任意に提出された情報ということとはできない。

要領には、「公開しないことを条件として提出を求めることができる」とは規定されておらず、本件公文書は公開しないことを条件に提出された情報ではないという意味からも公開条例第5条第8号に該当しない。

第5 実施機関の説明要旨

実施機関が理由説明書及び実施機関の職員による口頭説明において述べていることを総合すると、おおむね次のとおりである。

1 国土法について

(1) 目的及び内容

国土法は、土地取引に直接行政が介入する規制措置を定め、投機的な土地取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、乱開発の未然防止と遊休土地の有効利用の促進を通して総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的としている。

国土法における土地取引の規制は、規制区域における許可制、全国にわたる届出制及び国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）において届出制の例外として創設された事前確認制の三つに大別され、許可制は全国でもいまだ例がない。

本件公文書に係る事前確認制は、一定の住宅地分譲やマンション等における建物の区分所有権に伴う土地の共有持分の譲渡について、その取引形態が定型化又は類型化されていることを踏まえ、かつ、通常は既に利用目的面における開発許可等を受けていること、更に一団の土地の一区画を購入する場合と届出対象面積未滿の住宅団地の一区画を購入する場合との不均衡の是正を図る必要があることから、政令において届出制の適用除外として創設された制度であり、分譲を行おうとする者が、単独で申請を行い、販売予定価格が著しく適正を欠くものではないとの都道府県知事の確認を受け、当該確認額を超えない範囲で取引を行う場合に届出が不要とされている。

なお、届出制との相違点を見てみると、事前確認制においては申請の段階で購入者がいまだ特定していないため、事業者である譲渡人名のみによる申請となる点及びこの制度の対象が住宅地等に限定されているため、利用目的について申請する必要がない点において届出制と異なるにすぎず、確認が行われれば、改めて届出を行う必要がなくなり、いわば届出制の代替え、ないしは修正の制度と言えるもので、制度の目的、趣旨は届出制と異なるところはない。

(2) 事前確認の審査の流れについて

都道府県知事の確認を受けようとする者は、所定の確認申請書とともに土地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図及び土地の形状を明らかにした縮尺2千5百分の1以上の図面を提出することとされており、知事は、価格審査を行うに当たって必要が認められるときは、要領に基づき当該申請者に対し不動産鑑定評価書等の図書の提出を求めることができる。

知事は土地に関する権利の予定対価の額が国土法の土地取引規制の趣旨に反することにならないか否かを審査するが、実務的には、申請の土地の付近の公示価格、都道府県の調査に基づく基準地価格、届出・事前確認における指導価格から比準して、申請の土地の相当な価額を決定し、その相当な価額と比べて予定対価の額が著しく適正を欠く価格であるか否かを判断している。

上記審査に基づき、著しく適正を欠くことがないとの判定がなされた場合、その旨を記載した確認書により申請者に通知を行っている。

(3) 届出制の運用の実態及び公開になじまない背景について

土地取引は、本来、当事者の自由になし得るところであって、国土法による行政の介入は、自由な取引を阻害しないように配慮がなされている。特に、届出制（事前確認制を含む。）は、許可制に比べてできるだけ行政の介入を差し控えていこうとする配慮を行っている。

本件公文書に係る事前確認制は、分譲業者はいまだ相手の購入者が決まっていない段階で、一定の販売期間の地価変動のリスク等を考慮に入れながら、販売予定価格を決めて確認申請を行い、確認を受けた額の範囲で販売戦略に基づいて販売価格を決めて購入者に提示し、購入者は他の類似の分譲地の販売価格等をもとにして妥当と判断する価格であれば、その額での取引の合意が成立し、契約に至るものである。当然のことながら、確認後の分譲業者と購入者との間において確認額以下での自由な売買交渉が行われることが前提となっており、この点は届出制の場合と異なるところはない。

ところで、国土法の施行後、今日まで誰もが他人に知られることを欲しない土地取引の内容について、真正な届出がなされているのは、届出の内容について、公開されないことが暗黙かつ当然の前提とされているからであり、届出制は行政側と届出をした者との信頼関係の上に成り立っているといっても過言ではない。

土地が狭く限られた日本では、一般に土地取引が多くの経済的な価値を生む源泉として認識されており、土地取引を巡っては、公序良俗に反する地上げや買占め等様々な動きも生じる。府では、国土法施行後、届出や確認の内容についての問合せは、府議会における質問に対しても公表を行っていない。更に、税務当局からの照会にも回答せず、捜査当局からの照会に対しても価格に関する点については回答していない。

こうした対応により、府は土地取引にかかわる紛争に巻き込まれることなく、土地取引の公正、公平な審査機関として、府民・事業者の信頼を得ており、国土法の適正な運用が確保されてきている。

2 本件公文書について

(1) 確認申請書

本件公文書は、当該法人が住宅地又は建物付住宅地の分譲を行うに先立って、京都府知事の確認を受けようとする申請書である。(府知事の確認の有効期間満了に伴っての再度の申請書を含む。)

記載事項は、申請者の名称・代表者名及び住所、担当者の氏名、土地に関する権利の移転に係る土地及び当該一団の土地の所在・面積及び区画数、土地に関する権利の移転の対価として予定している価額等である。

なお、建物付住宅地の分譲に係る申請書には、工作物等に関する権利の移転の対価として予定している価額等も記載されている。

(2) 確認書の案

本件公文書は、土地に関する権利の移転の対価として予定している額が国土法第24条第1項第1号に該当しない旨を確認する府知事の通知文書の案である。

記載事項は、申請者の名称、土地の所在、土地面積及び区画数、有効期間である。また、別葉に当該確認申請書の写しが添付されている。

(3) 不動産鑑定評価書

本件公文書は、不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に準拠し、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示した図書である。

確認申請書に添付されているが、法令により提出が義務付けられているものではなく、要領に基づき提出を求めているにすぎない。

記載事項は、不動産鑑定業者の住所及び氏名、不動産鑑定士の氏名、対象不動産の表示、鑑定評価額、鑑定評価の条件、鑑定評価額の決定の理由の要旨等である。

(4) 建築確認を受けた旨を証する書面

本件公文書は、建築基準法第6条第1項の建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合することを建築主事が確認した確認通知(建築物)(第1号様式副本)の写しである。確認申請書に添付されているが、法令により提出が義務付けられているものではなく、要領に基づき提出を求めているにすぎない。

記載されている事項は、確認番号、確認年月日、建築主事名、建築主住

所氏名、代理者資格住所氏名、設計者資格住所氏名、建築設備に関し意見を聴いた者の住所氏名勤務先名、工事監理者資格住所氏名、工事施工者住所氏名、敷地の位置、主要用途、敷地面積、建築面積、建築物別概要等である。

(5) 建物の見積書その他の建築原価を証する書面

本件公文書は、確認申請書に添付されているが、法令により提出が義務付けられているものではなく、要領に基づき提出を求めているにすぎない。具体的には、当該法人が工事請負を発注するために徴した建築工事、電気給排水設備工事、ガス設備工事、外構造園工事等の見積書及び工事請負契約書の写しである。

(6) 販売状況報告書

本件公文書は、当該法人が府知事の確認を受けた住宅地の販売状況についての報告書である。

届出制においては、届出等の後の契約内容についての報告は、法令によって義務付けられているものではなく、「届出等の事後措置に関する事後処理標準要領について」(昭和54年12月24日付け54国土利第403号)で届出又は確認の内容と当該土地売買等の契約内容の異同を調査し、届出制の的確な運用に資するため、契約状況報告書や販売状況報告書を徴収することを都道府県知事に指導しているものである。これに基づき、府においても事前確認を行って一定の期間が経過したとき、当該確認を行った事業者の販売状況報告書の提出を指導しており、提出を求めているものである。

記載されている事項は、当該法人の名称・代表者名及び住所、担当者氏名、確認番号、区画番号、契約の成否、契約日、契約内容(面積、価格)、購入者の氏名及び住所である。

3 確認申請書及び確認書の案を部分公開とする理由

(1) 予定対価の部分

ア 公開条例第5条第6号に該当することについて

確認申請書の予定対価は、そのままの額で確認された場合は確認書の確認額に等しくなり、また減額指導を受け指導に従って修正された場合は、修正された予定対価が確認額に等しくなる。したがって、一方が明

らかになれば他方も明らかとなる関係にあり、本件公文書においても、このことが言える。

確認申請書の価格審査においては、当該土地の相当な価額を算出し、その相当な価額に、その地域に応じた一定の割合（著しく適正を欠くことにはならない一定の割合でアローアンスと称している。）を乗じて限度額を求め、当該限度額の範囲であればその額を、超えていれば当該限度額まで下げようとして指導を行って、指導に従えば確認を行っている。

予定対価は、当初の申請どおり確認された場合でも、あるいは指導を受け修正された後確認された場合でも相当な価額を示しているものでなく、事業者が他の事業者との競争の中で販売を行える上限価格を示すものであるが、この予定対価が、購入者や他の事業者の情報公開請求により知り得ることになるとすれば、それが最高限度額を示したものであっても、実際には、「行政が当該土地について示した売買の基準となる価格」との印象を与え、そのように受け止められる。（地価公示や地価調査で、標準値や基準地の価格を公にしているのと同様に機能する。）

このことにより、購入者は他の物件との比較等の必要な情報収集を怠り、行政の「著しくは高くない」との判断を売買の基準として理解し、それに依存する形で購入を決定しかねない。また、事業者は、限度額を確認申請の予定対価として定めて確認を受けることとなり、結果的に当該地域における土地取引を高値に安定させる事態を生じかねない。

更に、予定対価が減額指導により限度額となっている場合において、これが公開され、当該地域の相当な価格水準が明らかとなれば（地価公示、地価調査の価格によりおおよそ推定が可能である。）、当該地域でのアローアンスを公開することと同じ結果となり、行政が行う審査基準が明らかとなって、結果的に当該地域における土地取引を高値に安定させる事態を生じかねない。

本件公文書に係る土地の区画については、その多くが既に個人の購入者に販売されているが、未だ購入されていない区画もある。また購入された区画についても転売される可能性がある。こうした場合、既に確認が行われた価格であっても、当該地域の地価変動を計算することにより、現在の当該画地の最高限度額もほぼ明らかとなり、土地取引を高値に安定させる事態を生じかねない。

したがって、過去においてなした確認の予定対価であっても、公開されることにより、著しく適正を欠くものではない価格が、取引の基準として機能することとなり、土地取引が高値に引きずられ、投機的土地取引の防止という、届出制の目的の達成を不可能とするものである。

以上のことから、公開条例第5条第6号に該当する。

イ 公開条例第5条第3号に該当することについて

事業者が確認を受けた後、どの時期に、どの区画について、確認以下のどういう価格で販売しようとするかは、景気の動向、住宅販売状況、金利の動向、当該事業での造成・建築原価、事業者の経営状況、当該分譲地と競合関係にある他の分譲地の販売状況等を踏まえて行う事業者の販売戦略上の秘密事項に属するものである。

この予定対価を公開することは、購入者や他の事業者に対して、販売競争や売買交渉等での、値引き前の定価に当たる取引上の情報、いわゆる手の内を行政が提供することを意味し、当該事業者の競争上の地位その他正当な利益を害することとなる。

本件公文書は、当該法人が分譲している住宅地の予定対価であるが、当該住宅地においては、今後とも近隣住宅地との競争を行いながら販売が続けられていく地域であり、過去の確認額であってもこれが公開されることは、当該地域における定価や値引きの状況が明らかになり、今後、当該法人が販売計画を進める上において、自由な事業活動に悪影響を与えかねない。

以上のことから、公開条例第5条第3号に該当する。

ウ 公開条例第5条第2号に該当することについて

国土庁は、届出書の公開に関するものであるが、平成元年4月28日付け元国土利第160号通知で当事者名、土地の所在及び面積、土地に関する権利の種別及び内容、予定対価の額等の情報は、本来、私人が排他的に管理すべき資産、財産運営上の情報であり、一般に公開されるべき性格のものでなく、また、このような情報が一般に公開されることは、行政側と届出をした者との信頼関係を損ない、国土法の的確な運用に重大な支障を及ぼすおそれがあるという理由から、非公開として取り扱うべきものとの見解を示している。

本件は、事前確認に係るものであるが、事前確認においても、予定対価の額等の情報は、本来、私人が排他的に管理すべき資産、財産運営上の情報であることには変わりはない。一般的に確認を受けた事業者は、広告に基づく販売を選択し、これにより広く一般に知り得ることとなるが、広告をしないで分譲を行う、例えば、業者間分譲もあることから、広告によって誰でも知り得るから、公開しても差支えないということにはならない。

また、広告される分譲価格は必ずしも確認額に一致せず、確認額を定価として値引きを行う場合もあり、確認額の範囲内のどういう価格で事業者が販売を行うかは、事業者の財産運営上の事項に属するものであり、届出と同様の取扱いをなすべきものである。

また、国土庁が監修している国土法関係質疑応答集では、確認額の公開は一般的に適当でないとされている。この質疑応答集は国土庁の正式見解ではないとされているが、国土庁は実際には質疑応答集に基づいて処理すべきことを指導しており、また、都道府県の実務においても、それに従い処理をしている。

国土庁は、本件事前確認についても、上記届出の通知及び質疑応答集に基づき非公開の取扱いをすべきことを指示している。

以上のことから、公開条例第5条第2号に該当する。

(2) 担当者の氏名の部分

公開条例第5条第1号に該当することについて

当該法人が多くの従業員を雇用し事業展開を行っている中で、担当者は業務執行時に当該法人の補助執行者としての地位にあることを示しているにすぎず、当該担当者にとってみれば、氏名は個人情報であり、通常他人に知られたくないと望むことが正当であると認められる情報である。

以上のことから、公開条例第5条第1号に該当する。

4 不動産鑑定評価書及び建物の見積書その他の建築原価を証する書面を非公開とする理由

(1) 公開条例第5条第3号に該当することについて

本件公文書は、事業者が自由な事業活動を行うための排他的な財産管理上ないしは最大級の事業管理上の情報が記載されているものである。

当該法人が確認申請の予定対価を決定するに当たっての根本的判断情報すなわち販売を進めるに当たっての企業内情報であり、これが公開されることにより、他企業との競争上の地位や事業上の正当な利益が害されることとなる。

以上のことから、公開条例第5条第3号に該当する。

ア 不動産鑑定評価書中不動産鑑定業者の住所及び名称並びに不動産鑑定士の氏名

公開することにより当該不動産鑑定業者の事業活動の一端が明らかとなり、当該不動産鑑定業者の競争上の地位や事業上の正当な利益が害されると認められる。

イ 不動産鑑定評価書中試算価格算出表における原価法の欄の素地の取得原価、事情補正及び時点修正の部分

不動産鑑定評価書中造成事例カードにおける所有者名又は名称、素地価格の欄の取得価格、事情補正及び時点補正の部分

他に明らかにしないとの前提で収集されている特定業者の特定の土地の原価に係る情報が明らかとなることとなり、事例収集を行った住宅販売業者への信頼を損なうこととなり当該不動産鑑定業者の競争上の地位や事業上の正当な利益が害されると認められる。

また、これらの情報は住宅販売業者の住宅団地分譲に係る原価の情報すなわち土地仕入れ価格であり、公開することにより当該住宅販売業者の事業上の正当な利益が害されると認められる。

(2) 公開条例第5条第8号に該当することについて

府においては、不動産鑑定評価書については鑑定費用の負担に耐えられる大きな企業には提出の協力を求めることもあり、また、建物の見積書その他の建築原価を証する書面については一律に提出を求めている。

確認申請に係るこれらの図書の提出は任意であるが、事業者としては迅速、的確な審査が受けられるとの期待から、指導に応じて提出しているのが実態であり、府としても、こうした図書の添付により年間数千区画にのぼる宅地分譲を、定型的画一的に処理することができ、審査の効率化に役立っている。

このように事前確認制は、事業者と行政の双方の利益に基づき、双方の信頼、協力関係によって成り立っているとと言っても過言ではない。

国土法の取引規制の制度は、国土庁からの通知にもあるように、届出者と行政側との信頼関係を損なわないようにとの観点から非公開を前提として作られており、事前確認においても申請者との信頼関係を最大限に配慮しなければならない。

こうした相互信頼の中で成り立つ制度の下では、任意に提出された資料といえども、私人や企業の内部管理上ないしは財産管理上の情報は、明示されていなくとも、当然の前提として、公開しないことを条件に府に提供された情報と考えるべきである。

本件公文書の公開については、当該法人から到底容認できない旨の意見も提出されており、承諾なくして公開することは、当該法人との信頼関係及び協力関係を害するものと認められる。

以上のことから、公開条例第5条第8号に該当する。

5 建築確認を受けた旨を証する書面を部分公開とする理由

(1) 公開条例第5条第1号に該当することについて

ア 建築設備に関し意見を聴いた者の住所氏名勤務先名のうち、氏名の部分

申請者の補助執行者（公的な資格登録者でもない。）の氏名であり、個人情報として通常他人に知られたくないと望むことが正当と認められる情報である。

なお、建築基準法に基づく建築計画概要書の閲覧制度においても、閲覧の対象となっていない。

以上のことから、公開条例第5条第1号に該当する。

イ 建築物別概要のうち、用途、工事種別、構造、階別の床面積及び最高の高さ以外の部分

当該住宅購入者又は居住者の保有する情報であり、公開されることにより、住宅内部の様子が明らかになり、購入者又は居住者のプライバシーが著しく侵害されることになる。

なお、建築基準法に基づく建築計画概要書の閲覧制度においても、閲覧の対象となっていない。

以上のことから、公開条例第5条第1号に該当する。

(2) 公開条例第5条第8号に該当することについて

本件公文書の提出は任意であるが、府においては、一律に提出を求めており、事前確認制は、双方の信頼、協力関係によって成り立っていると言っても過言ではない。

こうした相互信頼の中で成り立つ制度の下では、任意に提出された資料といえども、個人が特定され、通常他人に知られたくないことを望むことが正当と認められるこうした情報は、明示されていなくとも、当然の前提として、公開しないことを条件に府に提供された情報と考えるべきである。

本件公文書の公開については、当該法人から承諾できない旨の意見も提出されており、承諾なくして公開することは、当該法人との信頼関係及び協力関係を害するものと認められる。

以上のことから、公開条例第5条第8号に該当する。

6 販売状況報告書を非公開とする理由

(1) 公開条例第5条第1号に該当することについて

購入者にとっては、住宅地について、いつ、いくらで取得したかとの情報は排他的な個人の財産上の情報であり、通常他人に知られたいと望むことが正当であると認められる情報である。これが公開されることにより、購入者のプライバシーが著しく侵害される。

なお、担当者の氏名については、報告者の補助執行者としての地位にあることを示しているにすぎず、当該担当者にとってみれば、氏名は個人情報であり、通常他人に知られたいと望むことが正当であると認められる情報である。

以上のことから、公開条例第5条第1号に該当する。

(2) 公開条例第5条第3号に該当することについて

当該法人にとっては、販売上の顧客に関する情報であり、これが公開されることにより、顧客への守秘義務違反となるばかりでなく、他企業との競争上の地位を危うくすることとなり、事業上の正当な利益が害されると認められる。

また、購入者の中の法人にとっては、住宅地の取得に係る情報は、法人の事業活動を行う上での物件取得に関する情報であり、公開されることにより競争上の地位その他正当な利益を害すると認められる。

以上のことから、公開条例第5条第3号に該当する。

(3) 公開条例第5条第8号に該当することについて

本件公文書は、確認の内容と当該土地売買等の契約内容の異同を調査し、届出制度の適正な執行を確保するとともに、都道府県知事が行う予定対価の審査へのフィードバックをもねらいとするものである。

前述しているように公開されることにより個人のプライバシー及び事業上の正当な利益にかかわる情報が記載されていることから、明示されていなくとも事業者においても行政が公開しないことを前提に報告しているものと認められるべきである。

本件公文書の公開については、当該法人から承諾できない旨の意見も提出されており、承諾なくして公開することは、当該法人との信頼関係及び協力関係を害するものと認められる。

以上のことから、公開条例第5条第8号に該当する。

第6 審査会の判断理由

1 基本的な考え方

公文書公開についての公開条例の基本的理念は、その前文においてうたわれているように、府民に公文書の公開を請求する権利を認めるとともに、積極的に情報を提供することにより、府民の府政に対する理解と信頼を深め、府政のより公正な運営を確保し、府民参加の開かれた府政の一層の推進を図り、併せて府民福祉の向上に寄与しようとするものである。

このような基本的理念を実現するためには、府が保有する情報は、公開を原則とするべきであるが、その情報の中には、公開することにより個人のプライバシーや法人等の正当な利益を侵害したり、行政の公正かつ適切な執行を妨げ、ひいては府民全体の利益を損なうものもある。

このため、立法者は公開条例の制定に際し、制度の趣旨、公文書の公開・非公開に係る公益性、有用性等を総合衡量した結果、原則公開の条例においても、なお、例外的に非公開とせざるを得ない情報があると判断し、これを公開条例第5条において適用除外事項として具体的に類型化し規定したものである。

そして、同条に定める事項に該当するか否かについては、当該情報のみを取り出し、抽象的に捉え判断するのではなく、当該情報を取り巻く諸事情をも考慮に入れ、個々の事例に即し、具体的に判断されなければならない。

また、公文書の公開請求権は、憲法第21条から直接導き出されるものではなく、府が公開条例により創設した権利であり、本審査会における具体的事案の審理に際しては、それぞれの情報が公開条例第5条各号に該当するか否かを判断すれば足りるものである。

2 具体的な判断及びその理由

(1) 確認申請書及び確認書の案について

実施機関は、確認申請書及び確認書の案のうち、予定対価の部分は公開条例第5条第6号、第3号及び第2号に、担当者の氏名の部分は同条第1号に該当すると説明する。

したがって、予定対価の部分については、同条第6号に該当するのか否かを検討、判断し、なお、必要があれば、その余について検討、判断することとし、担当者の氏名の部分については同条第1号に該当するか否かについて検討、判断する。

ア 本件公文書について

確認申請書は、当該法人が住宅地又は建物付住宅地の分譲を行うに際

し、国土法施行規則第21条の規定による事前確認を受けるため府知事に提出した申請書である。申請者の名称、代表者の氏名及び住所、担当者の氏名、土地に関する権利の移転に係る土地の所在、面積のほか別紙明細書には区画番号ごとに用途、面積、㎡当たり単価、対価として予定している価格、対価として予定している合計価額が記載されている。建物付住宅地については、これらに加えて土地に関する権利の設定に有する工作物等に関する事項として専有床面積、㎡当たり単価、対価として予定している価額が記載されている。

確認書の案は、上記確認申請の予定対価の額が国土法第24条第1項第1号に該当しない旨を確認する府知事の通知文書の案である。別葉に確認申請書写しが添付されている。記載内容は確認申請書と同様である。

イ 公開条例第5条第6号後段について

公開条例第5条第6号後段は、公開することにより、府若しくは国等が行う取締り、監督、立入検査、試験、入札、交渉、渉外、争訟、許認可その他の事務事業若しくは同種の事務事業の目的が達成できなくなり、又は公正かつ適切な執行に著しい支障が生じるおそれのある情報が記録されている公文書を非公開とすることを定めたものである。

「著しい支障が生じるおそれ」は生じ得る事務事業の支障が軽微なものでは足りず、相当程度高いものであることを要求しているが、特に、著しい支障の生じる「危険が具体的に存在することが客観的に明白である」ことまでも要求するものではない。

予定対価は、当該法人が国土法に基づき府知事の確認を受けるため、住宅地又は建物付住宅地の分譲を行うに先立ち申請した分譲予定対価である。府知事は、確認申請があれば当該確認申請に係る予定対価が国土法第24条第1号に該当しないと認められるときは確認書によりその旨を通知する。確認申請の価格審査は、府は当該土地の相当な価額を算定し、その相当な価額にその地域に応じた一定の割合（アローアンス）を乗じて当該地域の最高限度額を求めそれを基準として行う。予定対価が府が算出した当該土地の最高限度額以下の場合はそのままの額で確認され、超える場合は最高限度額が提示され、減額指導を受ける。指導に従って修正された場合は、修正された予定対価が確認額に等しくなる。申請者は、確認額を超えない価額で土地売買等の契約を締結しなければならない。

実施機関は、予定対価が減額指導により限度額となっている場合において、これが公開されると、地価公示、地価調査の価格との比較により当該地域でのアローアンスが明らかとなることから、行政が行う審査基準が明らかとなり、当該地域の地価変動を計算することにより現在の当

該画地の最高限度額が明らかとなり、当該画地の土地取引を高値に安定させる事態を生じかねないと主張する。また、予定対価が一般府民には地価公示価格及び地価標準の指標となる価格と誤認され、結果的に土地取引を高値に安定させる事態を生じかねないと主張する。

しかしながら、本件公文書からは、予定対価が限度額と等しくなっているものと限度額未満のものとは判別できず、予定対価が明らかになることにより限度額が明らかになるとはいえない。

また、土地の価格は需要と供給のバランスにより決定していくものであり、最近の地価動向についてみると、地価は下落しており、たとえ過去の販売可能な最高限度額が明らかになったところで現在の地価が高値に推移するとは考えられない。このため、予定対価を公開することにより投機的な土地取引の防止という届出制の当該又は同種の事務事業の目的の達成ができなくなるおそれがあるとは認められない。

ウ 公開条例第5条第3号について

公開条例第5条第3号は、公開することにより、法人等又は事業を営む個人の競争上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報が記録されている公文書を非公開とすることを定めたものである。

予定対価は前述したように土地の売買の上限価格である。土地の原価でもないし、実際の販売価格でもない。実際の販売価格は、予定対価以下という枠内の価格で需要と供給のバランスにより決定されていくものであり、予定対価は販売競争や売買交渉での価格決定に係る法人の内部管理情報とまではいえず、公開することにより利益率が明らかになり、当該法人の競争上の地位その他正当な利益を害するとは認められない。

エ 公開条例第5条第2号について

公開条例第5条第2号は、法令若しくは他の条例の規定に基づき公開することができないとされている情報又は機関委任事務に係る文書の取扱いに関して主務大臣等から公開してはならない旨の明示の指示のある情報が記録されている公文書は、この条例においても非公開とすることを定めたものである。

実施機関は本件公文書に係る明示の指示として、平成元年4月28日付け元国土利第160号通知及び国土庁監修の国土法関係質疑応答集を挙げ、国土庁からこれらに基づき非公開とすべきとの指示を受けていると主張するが、機関委任事務に係る主務大臣等の指揮監督権に基づく公文書の非公開の指示は公文書を個別具体的に特定してなされたものでなくてはならず、平成元年4月28日付け元国土利第160号通知は、本

件公文書である事前確認制度に係る確認申請書についての指示ではない。

また、質疑応答集は発出者及びあて先の記載のないものであり、機関委任事務に係る主務大臣等から発せられたもので、通達、訓令、通知等により、公開してはならない旨が明示してあるものに該当しない。

オ 公開条例第5条第1号について

公開条例第5条第1号は、基本的人権を尊重する立場から、個人のプライバシーを保護するため、個人が特定され得る情報のうち、通常他人に知られたくないと望むことが正当であると認められるものについて、それが記録されている公文書を非公開とすることを定めたものである。

本件公文書中、担当者の氏名については、本件申請を担当した当該法人の従業員の氏名であり、私企業の従業員が企業のどのような事業活動に従事しているのかという情報は当該従業員の社会活動を表す情報であり、個人に関する情報であって、個人が特定され得るもののうち、通常他人に知られたくないと望むことが正当であると認められる。

(2) 不動産鑑定評価書について

実施機関は、本件公文書に係る情報は、公開条例第5条第3号及び第8号に該当すると説明する。したがって、まず、本件公文書に係る情報が同条第3号に該当するの否かを検討、判断し、なお、必要があれば、その余について検討、判断する。

ア 本件公文書について

本件公文書は、当該法人が不動産鑑定士に作成を依頼し、確認申請書に添付された図書で、不動産鑑定業者の住所及び名称、不動産鑑定士の資格氏名、対象不動産の表示、鑑定評価額、鑑定評価の対象となった権利及び権利者、その他の評価条件、留意事項、価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用と鑑定評価額の決定、試算価格算出表、要因別格差率一覧表、取引事例カード、収益事例カード、造成事例カード、添付地図、写真からなる。

イ 公開条例第5条第3号について

(ア) 本件公文書全体について

実施機関は、本件公文書の全体の部分が当該法人の当該住宅地の販

売を進めるに当たっての企業内情報であり、公開することにより、当該法人の正当な利益を害し、公開条例第5条第3号に該当すると主張する。しかしながら、本件公文書は、作成時すなわち不動産の鑑定評価時が昭和63年という相当年数が経過したものであり、公開することにより現在の当該法人の競争上の地位その他正当な利益を害するとは認められない。また本件公文書である不動産鑑定評価書はその文書として利用され得るという要素を含んでおり、当該法人が対価を支払って得た情報ではあるが、公開することにより当該法人の正当な利益を害するとは認められない。

(イ) 不動産鑑定業者の住所及び名称並びに不動産鑑定士の氏名

実施機関は、本件公文書中不動産鑑定業者の住所及び名称並びに不動産鑑定士の氏名の部分については、公開することにより当該不動産鑑定業者の取引先等の事業活動の一端が明らかとなり、当該不動産鑑定業者の競争上の地位その他正当な利益を害すると主張する。しかしながら、公開することにより当該法人と当該不動産鑑定業者間取引関係があったという事実が明らかとなるが、そのことをもって当該不動産鑑定業者の競争上の地位その他正当な利益を害するとは認められない。次に、当該不動産鑑定業者が特定されるこれらの情報を含めた本件公文書を公開することにより、当該不動産鑑定業者の競争上の地位その他正当な利益を害すると認められるかということを検討すると、本件不動産鑑定評価書は数式と具体的な運用事例から成り立っており、使用する数式は一般に知られているもので、列挙されている事例は各鑑定士が手持ちの事例から適当と思われるものを選定したものである。業者の事業上の秘密にあたるノウハウというような情報とはいえ、不動産鑑定評価書という文書の性格自体が依頼人以外の第三者にも不動産の客観的評価を示す資料として利用され得るという要素を含んだものであることからしても、これらの情報が明らかとなっても、当該不動産鑑定業者の競争上の地位その他正当な利益を害するとは認められない。

(ウ) 試算価格算出表における原価法の欄の素地の取得原価、事情補正及び時点修正の部分

造成事例カードにおける所有者又は名称、素地価格の欄の取得価格、事情補正及び時点修正の部分

本件公文書中これらの部分を公開することは、掲載事例を提供した

法人の土地の取得価格を明らかとすることとなり、法人の財産管理上の内部管理情報が明らかになり、掲載事例を提供した法人の事業上の正当な利益が害されると認められる。異議申立人は、本件情報は暴利行為、虚偽の説明による販売勧誘に関するものであり、公開条例第5条第3号括弧書に該当すると主張するが、同号括弧書に示されているような人の財産又は生活に対して重大な影響を及ぼす違法又は著しく不当な事業活動があったことは明らかになっていない。

ウ 公開条例第5条第8号について

公開条例第5条第8号は、府と情報提供者との協力関係又は信頼関係の確保の観点から、個人又は法人等から公開しないことを条件に提供を受けた情報を非公開とすることを定めたものである。

本件公文書は、要領に基づき府知事が提出を求めている図書であるが、提出を義務付けしているものではなく、実際のところすべての確認申請書に添付されているものでもなく、その有無が確認結果に影響するものでもない。当該法人が本件公文書を自主的に提出してきた背景は、確認手続の迅速化を目的としたものと捉えられ、このことをもって公開しないことを条件として提供された情報とすることはできない。

(3) 建築確認を受けた旨を証する書面について

実施機関は、本件公文書に係る情報は、公開条例第5条第1号及び第8号に該当すると説明する。したがって、まず、本件公文書に係る情報が同条第1号に該当するの否かを検討、判断し、なお、必要があれば、その余について検討、判断する。

ア 本件公文書について

本件公文書は、建築基準法第6条第1項の建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合することを建築主事が確認した確認通知（建築物）の写しである。

イ 公開条例第5条第1号について

(ア) 建築設備に関し意見を聴いた者の住所氏名勤務先名のうち、氏名の部分

当該法人の従業員の氏名であり、私企業の従業員が企業のどのよう

な事業活動に従事しているのかという情報は当該従業員の社会活動を表す情報であり、個人に関する情報であって、個人が特定され得るもののうち、通常他人に知られたくないと望むことが正当であると認められる。

(1) 建築物別概要のうち、用途、工事種別、構造、階別の床面積及び最高の高さ以外の部分

当該住宅の購入者又は居住者の情報であり、現にそこに居住している者であることから容易に個人が特定され得る。これらの個人の私生活が営まれている場所に関する情報は、通常他人に知られたくないと望むことが正当であると認められ、よって、他の文書で既に一般に明らかにされている、建築物別概要のうち、用途、工事種別、構造、階別の床面積及び最高の高さ以外の部分については、公開条例第5条第1号に該当すると認められる。

(4) 建物の見積書その他の建築原価を証する書面について

実施機関は、本件公文書に係る情報は、公開条例第5条第3号及び第8号に該当すると説明する。したがって、まず、本件公文書に係る情報が同条第3号に該当するの否かを検討、判断し、なお、必要があれば、その余について検討、判断する。

ア 本件公文書について

本件公文書は、当該法人が当該住宅の工事請負を発注するために徹した建築工事、電気給排水設備工事、ガス設備工事、外構造園工事等の見積書及び工事請負契約書の写し並びに原価(工事の種類ごとの内訳全般)、建物売価(申請額)、原価に対する売価の割合が記載された住戸別明細の一覧表である。

イ 公開条例第5条第3号について

本件公文書は当該法人が売買する建物付住宅地の建築原価及び利益率が記載されており、販売競争や売買交渉での価格決定に係る法人の内部管理情報であり、公開することにより、当該法人の競争上の地位その他正当な利益を害すると認められる。異議申立人は、本件情報は暴利行為、虚偽の説明による販売勧誘に関するものであり、公開条例第5条第3号括弧書に該当すると主張するが、同号括弧書に示されているような人の

財産又は生活に対して重大な影響を及ぼす違法又は著しく不当な事業活動があったことは明らかになっていない。

ただし、別表に記載された部分である住戸別明細の一覧表のうち土地、建物等の売価又は販売価格等を表示している部分は、原価及び利益率が明らかとなる情報ではなく、また、所在、土地の面積、建物の延床面積等については、他の文書で一般に既に明らかとなっている情報であり、公開することにより、当該法人の競争上の地位その他正当な利益を害すとは認められず、同号に該当しない。

ウ 公開条例第5条第8号について

本件公文書は、前述したように法人が自主的に提出したことをもって、公開しないことを条件として提供された情報とすることはできない。

(5) 販売状況報告書について

実施機関は、本件公文書に係る情報は、公開条例第5条第3号、第1号及び第8号に該当すると説明するので、まず、本件公文書に係る情報が同条第3号に該当するの否かを検討、判断し、なお、必要があればその余について検討、判断する。

ア 本件公文書について

本件公文書は、当該法人が府知事の確認を受けた住宅地の販売状況に係る報告書である。当該法人の住所・氏名、担当者氏名、当該法人の電話番号及び確認番号のほか、報告書の様式は区画番号、契約の成否、契約日、契約内容（土地の面積及び価格、建物の面積及び価格、合計価格等）並びに購入者の氏名及び住所の欄からなっている。販売済み（契約済み）区画及び未販売区画を明らかにした位置図が添付されている。

イ 公開条例第5条第3号について

本件販売状況報告書の様式に記載されている情報は、当該法人の販売上の顧客に関するものであり、当該法人の内部管理に属する情報で、公開することにより当該法人の競争上の地位その他正当な利益を害すると認められる。異議申立人は、本件情報は暴利行為、虚偽の説明による販売勧誘に関するものであり、公開条例第5条第3号括弧書に該当すると主張するが、同号括弧書に示されているような人の財産又は生活に対して重大な影響を及ぼす違法又は著しく不当な事業活動があったことは明

らかになっていない。

ただし、本件公文書のうち、別表に記載された部分については、公開することによりどの区画が未販売であるかがわかるが、それが当該法人の競争上の地位その他正当な利益を害するとは認められず、同号に該当しない。

ウ 公開条例第5条第1号について

担当者氏名は、当該法人の従業員の氏名であり、私企業の従業員が企業のどのような事業活動に従事しているのかという情報は当該従業員の社会活動を表す情報であり、個人に関する情報であって、個人が特定され得るもののうち、通常他人に知られたくないと望むことが正当であると認められる。

エ 公開条例第5条第8号について

本件公文書は、要領に基づき府知事が提出を指導したものであるが、公開しないことを条件として提供された情報とすることはできない。

3 結 論

以上の理由から、「第1 審査会の結論」のとおり判断するものである。

別 表

・ 確認申請書及び確認申請書の案																																		
公開すべき部分	予定対価 (㎡当たり単価 (円 / ㎡)、対価として予定している価額、対価として予定している合計価額) の部分																																	
・ 不動産鑑定評価書																																		
公開すべき部分	試算価格算出表における原価法の欄の素地の取得原価、事情補正及び時点修正の部分を除く部分 造成事例カードにおける所有者名又は名称、素地価格の欄の取得価格、事情補正及び時点補正の部分を除く部分																																	
・ 建物の見積書その他の建築原価を証する書面																																		
公開すべき部分	<p>住戸別明細の一覧表の各項目名</p> <p>一覧表の各号地の</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物売価</td><td>..... (1)</td></tr> <tr><td>外構売価</td><td>..... (2)</td></tr> <tr><td>植栽売価</td><td>..... (3)</td></tr> <tr><td>土地の面積</td><td>..... (4)</td></tr> <tr><td>土地単価</td><td>..... (5)</td></tr> <tr><td>土地売価</td><td>..... (6)</td></tr> <tr><td>建物の延床面積</td><td>..... (7)</td></tr> <tr><td>建物・外構の売価</td><td>..... (8)</td></tr> <tr><td>販売価額</td><td>..... (9)</td></tr> <tr><td>総販売価額</td><td>..... (10)</td></tr> <tr><td>土地の指数</td><td>..... (11)</td></tr> <tr><td>税抜き販売価格</td><td>..... (12)</td></tr> <tr><td>消費税</td><td>..... (13)</td></tr> <tr><td>消費税込み販売価格</td><td>..... (14)</td></tr> <tr><td>建物単価</td><td>..... (15)</td></tr> </table> <p>一覧表の上記 (1) から (15) までの各項目の</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>計</td></tr> <tr><td>平均</td></tr> <tr><td>合計</td></tr> </table> <p>一覧表の各号地の所在 一覧表戸数合計 一覧表外記載部分</p>	建物売価 (1)	外構売価 (2)	植栽売価 (3)	土地の面積 (4)	土地単価 (5)	土地売価 (6)	建物の延床面積 (7)	建物・外構の売価 (8)	販売価額 (9)	総販売価額 (10)	土地の指数 (11)	税抜き販売価格 (12)	消費税 (13)	消費税込み販売価格 (14)	建物単価 (15)	計	平均	合計
建物売価 (1)																																	
外構売価 (2)																																	
植栽売価 (3)																																	
土地の面積 (4)																																	
土地単価 (5)																																	
土地売価 (6)																																	
建物の延床面積 (7)																																	
建物・外構の売価 (8)																																	
販売価額 (9)																																	
総販売価額 (10)																																	
土地の指数 (11)																																	
税抜き販売価格 (12)																																	
消費税 (13)																																	
消費税込み販売価格 (14)																																	
建物単価 (15)																																	
計																																		
平均																																		
合計																																		
・ 販売状況報告書																																		
公開すべき部分	報告書鑑の担当者氏名を除く部分 報告書の一覧表の各項目名 一覧表の区画番号若しくは地番又は室番号、契約の成否、土地の面積及び建物の面積 報告書添付位置図																																	

別紙 1

国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 3 企第 2 - 1 7 1 号 (確認年月日昭和 6 3 年 1 2 月 2 3 日)
外 1 3 件に関する確認申請書 (印影を除く) 等に係る公文書公開請求に対する不受理、決定期間延長状況

決定期間延長 (国土庁の明確な見解を得る必要があるため、第三者の意見を徴する必要があるため)、×不受理 (不存在のため)

請求公文書の件名	確認申請書	確認申請書に添付された図面		確認申請書とともに提出された図書						確認書の案	販売状況報告書	備考	
		1/50000	1/2500	ア	イ	ウ	エ	オ	カ				キ
1 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 3 企第 2 - 1 7 1 号 (確認年月日昭和 6 3 年 1 2 月 2 3 日) に関する					×	×		×	×	×			
2 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号元土第 2 - 1 4 5 号 (確認年月日平成元年 1 0 月 2 7 日) に関する		×		×	×	×	×	×	×	×			
3 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 2 土第 2 - 4 2 号 (確認年月日平成 2 年 3 月 2 7 日) に関する		×		×	×	×	×	×					
4 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 2 土第 2 - 1 0 0 号 (確認年月日平成 2 年 5 月 1 6 日) に関する		×		×	×	×	×	×	×	×			
5 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 2 土第 2 - 1 1 4 号 (確認年月日平成 2 年 6 月 1 2 日) に関する		×		×	×	×	×	×					
6 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 2 土第 2 - 1 6 9 号 (確認年月日平成 2 年 8 月 2 7 日) に関する		×		×	×	×	×	×	×	×		×	
7 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 3 土指第 2 - 4 0 号 (確認年月日平成 3 年 3 月 2 6 日) に関する		×		×	×	×	×	×	×	×			
8 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 3 土指第 2 - 8 2 号 (確認年月日平成 3 年 5 月 2 8 日) に関する		×		×	×	×	×	×	×	×		×	
9 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 3 土指第 2 - 8 3 号 (確認年月日平成 3 年 5 月 2 8 日) に関する		×		×	×	×	×	×	×	×		×	
10 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 4 土指第 2 - 2 0 6 号 (確認年月日平成 4 年 8 月 6 日) に関する		×		×	×	×	×	×					
11 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 5 土指第 2 - 2 5 号 (確認年月日平成 5 年 2 月 1 6 日) に関する				×	×	×		×					
12 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 5 土指第 2 - 2 7 号 (確認年月日平成 5 年 2 月 2 4 日) に関する				×	×	×		×					
13 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 5 土指第 2 - 2 9 1 号 (確認年月日平成 5 年 8 月 1 3 日) に関する				×	×	×	×	×					
14 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 5 土指第 2 - 4 6 5 号 (確認年月日平成 5 年 1 2 月 1 6 日) に関する				×	×	×	×	×					

ア 不動産鑑定評価書
イ 宅地の造成原価の積算資料
ウ 物件説明書
エ 開発許可その他の行政処分を受けた旨を証する書面

オ 公共公益施設負担金の支払いを証する書面
カ 建築確認を受けた旨を証する書面
キ 建物の見積書その他の建築原価を証する書面

別紙 2

国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 3 企第 2 - 1 7 1 号 (確認年月日昭和 6 3 年 1 2 月 2 3 日)
外 1 3 件に関する確認申請書 (印影を除く) 等に係る公文書公開請求に対する決定状況

請 求 公 文 書 の 件 名	決定 (番号)	非 公 開 部 分 及 び 理 由
1 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 3 企第 2 - 1 7 1 号 (確認年月日昭和 6 3 年 1 2 月 2 3 日) 外 1 3 件に関する確認申請書 (印影を除く)	部分公開 (1 6 1)	担当者の氏名 (第 5 条第 1 号) m ² 当たり単価 (円 / m ²) (第 5 条第 2、3、6 号) 対価として予定している価額 対価として予定している合計額
2 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 2 土第 2 - 4 2 号 (確認年月日平成 2 年 3 月 2 7 日) 外 5 件 に関する確認申請書とともに提出された建築確認を受けた旨 を証する書面 (印影を除く)	部分公開 (1 6 2)	建築設備に関し意見を聴いた者の 住所氏名勤務先のうち、氏名 建築物別概要のうち、用途、工事 種別、構造、階別の床面積及び最 高の高さ以外 (第 5 条第 1、8 号)
3 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 3 企第 2 - 1 7 1 号 (確認年月日昭和 6 3 年 1 2 月 2 3 日) 外 1 3 件に関する確認書の案 (印影を除く)	部分公開 (1 6 3)	担当者の氏名 (第 5 条第 1 号) m ² 当たり単価 (円 / m ²) (第 5 条第 2、3、6 号) 対価として予定している価額 対価として予定している合計額
4 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 3 企第 2 - 1 7 1 号 (確認年月日昭和 6 3 年 1 2 月 2 3 日) に関する確認申請書とともに提出された不動産鑑定評価書 (印影を除く)	非公開 (1 6 4)	(第 5 条第 3、8 号)
5 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 2 土第 2 - 4 2 号 (確認年月日平成 2 年 3 月 2 7 日) 外 6 件 に関する確認申請書とともに提出された建物の見積書その他 の建築原価を証する書面 (印影を除く)	非公開 (1 6 5)	(第 5 条第 3、8 号)
6 国土利用計画法施行規則第 2 1 条第 2 項に基づく確認番号 3 企第 2 - 1 7 1 号 (確認年月日昭和 6 3 年 1 2 月 2 3 日) 外 1 0 件に関する販売状況報告書 (印影を除く)	非公開 (1 6 6)	(第 5 条第 1、3、8 号)

請求公文書の件名	決定(番号)	非公開部分及び理由
7 国土利用計画法施行規則第21条第2項に基づく確認番号 3企第2-171号(確認年月日昭和63年12月23日) 外13件に関する確認申請書に添付された図面(印影を除く)	公開 (158)	
8 国土利用計画法施行規則第21条第2項に基づく確認番号 3企第2-171号(確認年月日昭和63年12月23日) 外2件に関する確認申請書とともに提出された開発許可その 他の行政処分を受けた旨を証する書面(印影を除く)	公開 (159)	
9 国土利用計画法施行規則第21条第2項に基づく確認番号 5土指第2-465号(確認年月日平成5年12月16日) に関する確認申請書とともに提出された建築確認を受けた旨 を証する書面(印影を除く)	公開 (160)	