

横浜市情報公開・個人情報保護審査会答申
(答申第302号)

平成16年4月8日

横 情 審 答 申 第 302号

平 成 16年 4 月 8 日

横浜市交通事業管理者

魚 谷 憲 治 様

横浜市情報公開・個人情報保護審査会

会 長 三 辺 夏 雄

横浜市の保有する情報の公開に関する条例第19条第1項の規定に
基づく諮問について（答申）

平成14年10月28日交用事第579号による次の諮問について、別紙のとおり答申
します。

「不動産鑑定評価書及び鑑定評価書108件」の非開示決定に対する異議申
立てについての諮問

答 申

1 審査会の結論

横浜市交通事業管理者が、「不動産鑑定評価書及び鑑定評価書108件」を非開示とした決定は、妥当ではなく、別表1に示した部分を除いて開示すべきである。

2 異議申立ての趣旨

本件異議申立ての趣旨は、「不動産鑑定評価書及び鑑定評価書108件」（以下「本件申立文書」という。）の開示請求に対し、横浜市交通事業管理者（以下「実施機関」という。）が平成14年7月18日付で行った本件申立文書の非開示決定（以下「本件処分」という。）の取消しを求めるというものである。

3 実施機関の非開示理由説明要旨

本件申立文書については、横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成12年2月横浜市条例第1号。以下「条例」という。）第7条第2項第4号及び第6号に該当するため全部を非開示としたものであって、その理由は、次のように要約される。

(1) 条例第7条第2項第4号の該当性について

本件申立文書に記録された代表者等の印影については、公にすることにより当該法人の財産権を侵害されるおそれがある情報であることから、本号に該当し、非開示とした。

(2) 条例第7条第2項第6号の該当性について

ア 本件申立文書は、地権者の交渉内容に密接に係わる情報である。

公共事業における用地買収については、買収対象地の地権者が自発的意志により、土地を売却するものではなく、市の要請に応じて土地を手放すのであり、できるだけ有利な条件で売却しようとするのは当然である。

イ 公共事業に伴う用地買収の継続中に評価額が明らかになると、未買収地の地権者が相互の土地の相違を正しく認識せず、評価額を前提として地権者が自己に有利な価格を算定し、それに固執し、用地交渉が難航するおそれがある。

ウ また、評価額が公開されると第三者がその価格を基に地権者の買収価格を推測することができ、地権者がそれをおそれて用地交渉に応じなくなり、現在行っている用地取得業務及び将来行う同種の事業の円滑な執行に著しい支障が生じるおそれがあることから、本号に該当し非開示とした。

エ なお、本件申立文書は、その性質上、内容が相互に関連した一体的なものであ

り、その一部を区分して開示するのに適さないものと判断し、非開示とした。

4 異議申立人の非開示決定に対する意見

異議申立人が、異議申立書、意見書及び意見陳述において主張している本件申立文書の非開示決定に対する意見は、次のように要約される。

(1) 「当該法人の財産権が侵害されるおそれがあるため」は、本件申立文書を全部非開示とする理由にならない。

(2) 問題となるのは、条例第7条第2項第6号の「次に掲げるおそれその他当該事務事業又は事業の性質上、当該事務又は事業の適正な遂行に支障をおよぼすおそれがある」に該当するのか否かということである。

横浜市市民局が発行した同条例の「解釈・運用の手引き」によれば、「「支障」の程度は名目的なものでは足りず、実質的なものであることが必要である。また、「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要求されるものである。」とある。処分庁は何故、不動産鑑定書が上記規定に該当するのか、説明責任がある。

(3) また、「解釈・運用の手引き」によれば、「将来の同種の事務又は事業の適正な遂行に支障が生ずること」とは「監査、交渉、試験その他同種のものが反復されるような性質の事務又は事業」に限って適用される。

市有地として必要とする物件の不動産鑑定書の作成は、反復されるような性質の事務ではない。

(4) 本件の場合、市が第三者に売却するということとはあり得ず、しかも、地価は年々変動するものであり、かつての不動産鑑定書は、「将来の同種の事務又は事業の適正な遂行」の参考となるものではない。何故、「将来の同種の事務」等の支障になるのか説明を求める。

(5) 不動産鑑定書の非開示が地権者にとっては、民法第1条第2項の「権利ノ行使及ヒ義務ノ履行ハ信義ニ従ヒ誠実ニ之ヲ為スコトヲ要ス」といういわゆる信義誠実の原則に反するものとなっていること（自らの土地に関する「不動産鑑定評価書」を見ることができないということはどういうことなのか）

(6) 平成15年9月3日に出された「横浜市市営交通事業のあり方検討委員会」の答申では、次のア～ウについて述べられている。

ア 4号線は多くの需要が見込めず、投下資本の回収が困難と推定されることから、現行計画どおり事業継続（全線開業） 現行計画を見直し、日吉～港北ニュー

タウン間の部分開業 全線を中止、について検討し、合理的かつ事業採算性の高い計画を選定すべきであった。しかし、建設工事の進ちょく状況が、契約ベースで6割に及んでいること・・・等を総合的に勘案した結果、現行計画通りの事業を継続することはやむを得ないものと当委員会は判断するに至った。ただし、4号線建設事業の継続にあたっては、以下で述べる4号線建設費の徹底したコストダウンと運営の効率化を確実に推し進めることを条件とする。

イ 4号線建設費については、3000億円（免許取得時）から2760億円でコストダウンされた。しかし、建設費が事業運営を大きく圧迫する主要因であることから、免許取得時の計画額より500億円の削減を図り、「建設費総額2500億円」を目標とする。そのためには、建設工事のグレード等を含め計画を再検討し、契約内容、工事内容等を見直すことにより徹底したコストダウンを実施する。

ウ 「4号線開業に向けての諸施策の実施」 「なお、駅周辺の土地の計画的有効利用が実施できない場合や、周辺地権者の同意協力が得られない場合には、駅開設の中止も視野に入れる必要がある。」

この答申について、横浜市は方針化に入るはずであるが、答申が指摘した問題点・課題については、市職員のみならず、横浜市民によっても検討されるべきである。私が請求し、交通局長によって、非開示とされた諸文書は、上記2及び3に係るものである。交通局もしくは横浜市当局のみによって、契約内容、工事内容等の見直しや駅開設の中止などが検討されるべきではない。市民も検討に参加させるべきである。そのためには、情報開示が完全になされるべきであり、本件申立文書の全面開示もその一つとなると考えられる。

(7) 横浜市財政局は平成14年度から横浜市土地開発公社が保有する土地に関する時価調査を行い、公表することとした。

時価の試算は依頼した不動産鑑定士が提出した「不動産鑑定評価書」によるものである。横浜市土地開発公社が保有する土地の時価、つまり、「不動産鑑定評価書」の結果を公表したのであるから、横浜市交通局が取得した土地の「不動産鑑定評価書」及び「動産鑑定評価書」も公表されるべきである。不動産及び動産の鑑定は、二人の不動産鑑定士によってなされるものであり、その結果を知ることは地権者にとってもプラスになるはずである。また、市民にとっても二つの鑑定書のいずれによって売買されたのかを知ることは納税者としての権利である。なお、読売新聞の報道によれば、国土交通省も来年度から「不動産鑑定評価書」を公開するとの

ことである。これは、消費者契約法の制定・施行に伴う措置であろう。横浜市も消費者契約法の趣旨にのっとり、不動産及び動産鑑定評価書を開示すべきである。

5 審査会の判断

(1) 用地取得に係る事業について

横浜市交通局では、横浜環状鉄道中山～日吉間（市営地下鉄4号線）については、平成13年1月に都市計画決定及び事業認可を得て、平成19年の開業をめざしており、本事業に係る事業用地は、駅舎部分（地下駅舎部及び地下鉄の出入口部）及び鉄道の高架部分等については買収し、鉄道の地下隧道部分等については地上権設定することにより権利確保を図っている。

実施機関は、用地取得にあたっては、取得予定地につき、2者の鑑定業者による鑑定評価書を作成し、2者の鑑定評価額の平均額を評価額として、用地取得交渉を行っている。また、横浜市公有財産規則（昭和39年3月規則第60号）第15条で規定する土地については、横浜市財産評価審議会（以下「財価審」という。）に諮問し、その答申価格を評価額として用地取得交渉を行っている。

なお、平成10年度から開始した用地取得は、平成15年9月末現在で91%確保しており、用地取得業務については、現在も継続して行っているところである。

(2) 本件申立文書について

(ア) 本件申立文書は、前記(1)の事業の用地取得に伴い、公平かつ適正な補償を行うための基礎資料として、不動産鑑定業者に委託して作成された文書であり、日吉駅から高田町駅までの間の108件の不動産鑑定評価書である。

本件申立文書には、取得予定地を直接鑑定したものと、同一状況地域内における標準地（同一状況地域において個別的要因がおおむね標準的と認められる画地。以下「標準地」という。）を鑑定したものがあり、鑑定業者により、その名称は「不動産鑑定評価書」または「鑑定評価書」が採用されている。

(イ) 本件申立文書は、文書構成等に違いはあるが、共通した情報が記録されており、大きく11種類に分類することができることから、当審査会としては、各鑑定評価書を類型分類した上で、判断することとし、記録されている情報及び実施機関が非開示とした情報の概要は、別表2に示すとおりであり、14件が取得予定地を直接鑑定したもの、2件が財価審に諮問するために鑑定したもの、92件が標準地を鑑定したものである。

(3) 条例第7条第2項第2号の該当性について

ア 条例第7条第2項第2号本文では、「個人に関する情報・・・であって、特定の個人を識別することができるもの（他の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こととなるものを含む。）」については開示しないことができる」と規定している。

イ 実施機関は、本件申立文書の本号該当性については、何ら主張していないが、当審査会としては、本件申立文書には本号に該当する情報が含まれているため、次のとおり判断した。

ウ 評価対象不動産の個人所有者情報について

本件申立文書のうち、94件は、個人が所有する土地に係る鑑定評価書であり、94件の鑑定評価書に記録されている情報は、全体として個人に関する情報であるということができる。

ところで、条例第8条第2項では、「開示請求に係る行政文書に前条第2項第2号の情報（特定の個人を識別することができるものに限る。）が記録されている場合において、当該情報のうち、特定の個人を識別することができることとなる記述部分を除くことにより、公にしても、個人の権利利益が害されるおそれがないと認められるときは、当該部分を除いた部分は、同号の情報に含まれないものとみなして、前項の規定を適用する。」として、行政文書の一部開示について規定している。

当審査会が本件申立文書を見分したところ、記録されている評価対象地の所有者の氏名は個人が識別される情報であり、また、対象不動産の所在地の地番、駅からの方角及び距離等の情報（以下「対象地特定情報」という。）並びに評価対象地を表示した位置図等は、土地登記簿等の情報と照合することにより、評価対象地の所有者である個人を識別することができる情報である。

しかし、これらの情報を除けば、当該土地所有者の権利利益が害されるおそれがあるとは認められず、本件申立文書に記録されている所有者個人の氏名、対象地特定情報及び評価対象地を表示した位置図等は、本号に該当する。

なお、個人が所有する土地に係る鑑定評価書は、法令等の規定により又は慣行として公にされ、又は公にすることが予定されている情報とは認められないことから、上記本号に該当する情報は、本号ただし書アには該当しない。

エ 取引事例について

(ア) 本件申立文書に記録されている取引事例は、個人間の取引かどうかは、本件申立文書からは確認することができないが、当審査会としては、当該取引事例は個人間の取引であると仮定し、本号該当性について判断する。

(イ) 本件申立文書の取引事例には、所在地、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件、画地条件、取引時点、取引価格、事情補正、時点修正、現在推定価格、標準化補正、地域要因格差、推定標準価格等の情報が記録されている。これらの取引事例が個人のものである場合には、これらの情報のうち、対象地特定情報は、一般に公開されている土地登記簿等の情報と照合すれば、当該取引対象となった土地の所有者を特定することができると認められることから、本号に該当する。

しかしながら、所在地の町名、街路条件、交通・接近条件のうちの路線名・駅名、環境条件、行政的条件、画地条件、取引時点、取引価格、事情補正、時点修正、現在推定価格、標準化補正、地域要因格差、推定標準価格等の情報については、これらを公にしたとしても、その情報のみによっては、土地登記簿等の情報と組み合わせても、特定の個人が識別される情報とはならないことから、本号に該当しない。

なお、位置図等取引事例地の表示がある場合については、前記(3)ウと同様に事例地を特定されることから、本号に該当する。

(4) 条例第7条第2項第3号の該当性について

条例第7条第2項第3号では、「法人その他の団体（国、独立行政法人等及び地方公共団体を除く。以下「法人等」という。）・・・に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、・・・ア 公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの」は開示しないことができると規定している。

実施機関は、本件申立文書に記録されている不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下同じ。）の署名及び印影並びに収益価格計算書等については、鑑定評価書全体として、条例第7条第2項第6号を主張しているが、当審査会としては、以下の理由から本号該当性について判断した。

ア 不動産鑑定士の署名及び印影について

(ア) 不動産鑑定士について

不動産鑑定士の資格は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「鑑定評価法」という。）第4条第2項及び第3項で定める試験に合格したものが有するものであり、同法第15条により、「不動産鑑定士又は不動産鑑定士補となる資格を有する者が、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補となるには、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿又は不動産鑑定士補名簿に氏名、生年月日、住所その他国土交通省令で定める事項の登録を受けなければならない。」とされている。

また、同法第22条は、「不動産鑑定業を営もうとする者は、二以上の都道府県に事務所を設ける者にあつては国土交通省に、その他の者にあつてはその事務所の所在地の属する都道府県に備える不動産鑑定業者登録簿に登録を受けなければならない。」としており、登録の申請には、事務所ごとの専任の不動産鑑定士の氏名を記載しなければならず（同法第23条第4項）、国土交通省又は都道府県知事は不動産鑑定業者登録簿を公衆の閲覧に供さなければならない（同法第31条）。

なお、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿については、閲覧の定めはない。

(イ) 不動産鑑定士は、鑑定評価法において、土地等の適正な価格の形成に資することを目的として、誠実に不動産の鑑定評価を行う責務が課せられているとともに、同法第40条以下で不当な不動産鑑定を行ったときに懲戒処分及び監督処分が行われる旨規定されており、不動産鑑定士による鑑定評価は、責務と責任を背景に業として行われていると言える。

このような事情を勘案すると、不動産鑑定士の署名（氏名）及び印影は、不動産鑑定士の資格がある以上、事業を営む個人の事業に関する情報であるということができる。

前記のような不動産鑑定士の社会的職責を考えれば、不動産鑑定士がどの土地を評価したかを秘匿する必要はなく、不動産鑑定士の氏名を開示してもその不動産鑑定士の業務に支障があるとまでは言えない。

しかしながら、不動産鑑定士の署名及び印影は、鑑定評価書を発行するにあたって、資格ある不動産鑑定士が鑑定した旨を証明するものであり、不動産鑑定士の署名及び印影を開示すると、これらを偽造することにより、鑑定評価書自体を容易に偽造することが可能となり、ひいては、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者等当該法人等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれ

があることから本号アに該当する。

イ 収益価格計算書等について

本件申立文書は、鑑定評価の手法として、取引事例比較法による比準価格、収益還元法による収益価格及び公示価格を規準とした価格を試算し、鑑定評価額を決定しているものが多く、ほとんどの鑑定評価書には、収益価格の説明資料として収益価格計算書等が添付されている。

また、収益価格計算書等の添付がない鑑定評価書においても、別表として「収益還元法を採用して求めた価格」等の説明資料が添付されている。

記録されている情報項目には違いがあるが、収益価格計算書等には、建物の概況（用途・構造・階層・建築面積・延床面積）、公法上の規制等（用途地域・防火地域・地積・建蔽率・全面道路幅員等）、最有効使用の判定理由、総収益算出内訳、総費用算出内訳、基本利率等、建物に帰属する純収益、土地に帰属する純収益、土地収益価格の算定等の情報が記録されている。また、これらの情報に加えて、具体的な所在地等が記録されている鑑定評価書も一部見受けられる。

収益価格計算書等の内容は、標準的画地における賃貸用の数階建ての店舗や共同住宅を想定して、収益価格を試算したものであり、具体的な所在地等の情報は記録されていない場合が多い。この場合には、収益価格計算書等を公にしたとしても、その情報のみによっては、土地登記簿等の情報と組み合わせても、土地建物等の所有者が特定される情報とはならないことから、本号には該当しない。

しかし、一部の鑑定評価書には、具体的な所在地の情報や、収益価格試算の参考とした賃貸事例の建物等の名称が記録されており、これらの情報は、所有者である法人又は事業を営む個人に関する情報であり、当該法人等の事業用資産、事業所得等当該事業に関する情報であると認められ、所在地の地番、建物等の名称は、一般に公開されている土地登記簿等の情報と照合すれば、当該対象となった土地建物等の所有者を特定することができ、これらを開示すると当該法人等の正当な権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあることから、本号アに該当する。

(5) 条例第7条第2項第4号の該当性について

ア 条例第7条第2項第4号では、「公にすることにより、人の生命、身体、財産等の保護その他の公共の安全の確保及び秩序の維持に支障が生ずるおそれがある情報」については開示しないことができると規定している。

イ 実施機関は、本件申立文書に記録されている法人の代表者の印影について、本号に該当するとしている。

ウ 本件申立文書に記録されている法人の代表者の印影については、これを開示すると、第三者に偽造されるなどして、当該法人の財産権が侵害されるおそれがあることから、本号に該当する。

(6) 条例第7条第2項第6号の該当性について

ア 条例第7条第2項第6号では、「市の機関・・・が行う事務又は事業に関する情報であって、公にすることにより、・・・当該事務又は事業の性質上、当該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」については、開示しないことができると規定している。

イ 実施機関は、本件申立文書に記録されている鑑定評価額について、本号に該当するとし、また、鑑定評価書はその性質上、内容が相互に関連した一体的なものであり、一部を区分して開示するのに適さないため、全部を非開示としているので、以下検討する。

ウ 鑑定評価額について

(ア) 横浜市が公共用地を取得する場合には、横浜市の公共用地取得等に伴う損失補償基準規程（昭和43年6月達第19号。以下「損失補償基準規程」という。）に定める正常な取引価格をもって補償するものとされており、また、横浜市が公有財産を取得する場合における当該財産の価格の決定に際しては、横浜市財産評価基準要綱（昭和46年9月2日財政局長決裁。平成11年4月1日全部改正）第4条に規定する軽易な土地を除き、財価審に諮問することとされている。

また、同要綱第5条に規定する土地については、不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼することが規定されている。

実施機関は、直接鑑定した土地については、2者の鑑定業者による鑑定評価額の平均額を評価額として、標準地鑑定した土地については、2者の鑑定業者による鑑定評価額の平均額を取得予定地の区画条件等により、比準した額を評価額として、財価審に諮問した土地については、その答申額を評価額として用地取得交渉を行っており、本件申立文書に記録されている鑑定評価額は、実施機関が損失補償基準規程に定める正常な取引価格をもって補償するための評価額を算定する際の参考価格であるといえることができる。

(イ) 当審査会では、鑑定評価額を開示することによる行政運営上の具体的な支障

及び本件申立文書が区分開示に適さない理由について確認するため、平成16年1月23日に実施機関の事情聴取を行った。実施機関の主な主張は以下のとおりである。

a 用地取得事業の継続中に鑑定評価額が明らかになると、未取得地の地権者が鑑定評価額を前提として、自己に有利な価格を算定し、それに固執し、用地交渉が難航するおそれがある。また、地権者が自ら鑑定業者に依頼した鑑定評価書を提示して交渉に臨む地権者もいる。

b 地権者は契約価格を知られたいと考えており、鑑定評価額が開示されると第三者に契約価格を推測され、地権者がそれをおそれて用地交渉に応じなくなり、現在行っている用地取得業務及び将来行う同種の事業の円滑な執行に著しい支障が生じる。

(ウ) まず、実施機関の前記 a の主張についてであるが、鑑定評価額というものは、種々の価格形成要因の相互作用によって形成されるものであり、ある土地の鑑定評価額が判明しても、近隣地の鑑定評価額が当然同じ額になるものではなく、その形状、地形、方位、道路等の公共施設との位置関係などの個別要因によって鑑定評価額に差異が生じることは当然である。また、前記(ア)で述べたとおり、本件申立文書に記録されている鑑定評価額は、実施機関が損失補償基準規程に定める正常な取引価格をもって補償するための評価額を算定する際の参考価格であるから、鑑定評価額がそのまま取得対象地の評価額となりうるものではない。

そうであるとすれば、本件事業の継続中に鑑定評価額を開示することによって、仮に、未取得地の地権者が、将来の用地取得交渉に際し、そのような個別要因の差異を無視して、鑑定評価額を前提として自己に有利な価格を算定し、その価格に固執したとしても、鑑定評価額決定要因における相違点を説明し、当該土地自体の適正な価格をもって契約等に応じてもらえるよう努力することは、実施機関に課せられた当然の責務であり、このことをもって、今後の用地取得事務の円滑な執行に支障が生ずるおそれがあるとはいえず、この点における実施機関の主張は認めることはできない。

(I) 次に、前記 b の主張についてであるが、公有地の取得価格については、地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条による公示価格を規準として算定した価格をもって譲渡価格とする旨が法定されており（公有地拡大法第7条）、通常の

私人間の売買と比べて交渉の余地の少ないものではあるが、実際の契約価格は、そのような限られた交渉範囲の中で、地権者の個別的事情等を考慮しながら、用地交渉担当者がその専門的知識と経験を活かして交渉を行い、最終的に両者の間で合意に至るものである。したがって、必ずしも具体的な金額が機械的に算出されるものではなく、契約価格には、地権者の意向や個別的事情等が多少なりとも反映されているものと考えられ、さらに、それが当該地権者の収入、財産等の一部を成すものであることから、大方の地権者が、このような情報を開示されたくないと考えているのが実情であると解される。

しかし、本件申立文書に記録された鑑定評価額は、実施機関が用地取得交渉の際に拠り所とする評価額を算定するための参考価格であり、これが当然に、地権者と売買契約を締結した契約価格になりうるものではない。

一方、第三者に契約価格を推測されるという点については、仮に、特定の地権者の契約価格を推測することができたとしても、地価公示価格や地価調査価格等が公表されていることから、鑑定評価額が公にされなくとも、契約価格については、ある程度推測することが可能であるし、地権者が契約価格を開示されたくないと考えることは、理解できるとしても、土地という代替性のない、また、公共性の高い資産を所有している以上、前記地権者の希望は受忍せざるを得ないというべきである。

以上のことから、鑑定評価額の開示により、契約価格が推測され、それを嫌って、未取得地の地権者が用地交渉に応じなくなり、用地交渉事務に支障が生じるという実施機関の主張は認めることはできない。

(オ) なお、当審査会では、平成15年11月に答申第284号において、財価審の答申額(評価額)について、横浜市道路局が主張する条例第7条第2項第6号の該当性を認めたとあるが、当該案件において、横浜市道路局は、横浜市道路局が用地取得交渉の際に拠り所とする評価額と取得価格との乖離があった場合に、地権者との信頼関係に支障が生じ、用地取得事務に支障が生じる旨主張しており、当審査会としては、横浜市道路局が現行の用地交渉手法をとる限りにおいて、前記支障を認めるものであった。しかし、本件における鑑定評価額は、実施機関が評価額を算出するための単なる参考価格にすぎないから、評価額及び取得価格との乖離が当然に想定されるものであるが、実施機関は、前記乖離があった場合の行政運営上の支障については、何ら主張しておらず、本件鑑定評価額の非開示理由

が答申第284号と同じ条例第7条第2項第6号であっても、実施機関の説明責務の観点から本答申では、実施機関の主張は認めることはできない。

(カ) 本件申立文書の部分開示について

実施機関は、本件申立文書はその性質上、内容が相互に関連した一体的なものであり、一部を区分して開示するのに適さないため、全部を非開示としたと主張しているが、当審査会が本件申立文書を見分したところ、記録されている情報について、条例第7条第2項各号該当の判断をすることが可能であり、区分して開示するのに適さないと思われる情報は見当たらない。

また、実施機関は、前記ウ(イ)の事情聴取において、申立人の開示請求の目的は、鑑定評価額であり、それ以外の情報については意味がないものであり、鑑定評価額が本号に該当することから、本件申立文書全体を非開示としたとも主張している。しかし、本件申立人は、不動産鑑定評価書を開示請求しているものであり、開示請求者の目的と区分して開示することとは関係がなく、本件申立文書のうち、条例第7条第2項の各号に該当しない情報を一体として全部非開示とすることは妥当ではなく、実施機関は、本件申立文書のうち、条例第7条第2項の各号に該当する情報を区分して一部開示すべきであったというべきである。

(8) 結論

以上のとおり、実施機関が本件申立文書を非開示とした決定は妥当ではなく、別表1に示す条例第7条第2項第2号、第3号及び第4号に該当すると判断した情報を除いて開示すべきである。

別表1 開示しないことができると判断した情報

| 条例第7条第2項第2号 | 条例第7条第2項第3号 | 条例第7条第2項第4号 |
|---|------------------|-------------|
| 個人所有の評価対象地 所有者氏名 所在地の地番 駅からの方角及び距離 評価対象地を表示した位置 図等 | 不動産鑑定士(補)の署名及び印影 | 法人代表者の印影 |
| 取引事例 | 収益価格計算書等 | |
| 所在地の地番 駅からの方角及び距離 | 所在地の地番 建物等の名称 | |

別表2 不動産鑑定評価書の概要 【 】は表の意味

| 分類 | 文書項目 | 内 容 | 4 号 | 6 号 |
|----|--|---|----------------------|-----|
| A | 1 表紙 | 表紙 1 表題 番号 法人名 表紙 2 番号 日付 表題 宛名 法人名・住所 鑑定 士名 法人・鑑定士の印影 | 法人代表者の印影 鑑定士個人の印影 | 全部 |
| | 2 目次 | 項目別のページ | | |
| | 3 評価対象不動産及び鑑定評価額 | | | |
| | (1) 評価対象不動産の表示 | 所在地 地目 地積 | | |
| | (2) 鑑定評価額 | 評価額(m ² 単価) | | |
| | (3) 鑑定評価の基本的な事項 | 不動産の種別類型・賃料の区分 評価条件 価格時点 鑑定評価の依頼目的 価格・賃料の種類 及び との関連 鑑定評価を行った日付 利害関係と縁故関係の有無とその内容 | | |
| | (4) 評価対象不動産の確認 | 実地調査日 立会者 所有者名 確認に用いた資料 照合事項 照合の結果 評価上採用した数量 | | |
| | 4 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | |
| | (1) 価格形成要因の分析 | | | |
| | ア 社会経済等の状況 記述方法は鑑定書により異なる。 | 経済及び景気の動向 金融情勢 土地及び不動産に関する政策の動き 全国的な地価の動向 | | |
| | イ 近隣地域の状況 | 近隣地域の範囲 地域要因 地域要因の変動の予測 標準的使用 | | |
| | ウ 評価対象不動産の状況 | 近隣地域における位置 個別的要因 最有効使用 標準的画地と比較した増減価要因 | | |
| | (2) 評価 | | | |
| | ア 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定 | 公示価格を規準とした価格 取引事例比較法を採用して求めた価格 収益還元法を採用して求めた価格 査定根拠 | | |
| | イ 評価対象不動産の鑑定評価額の決定 | 増減価要因 格差修正率 鑑定評価額 土地明細 | | |
| | 5 別表 | | | |
| | 別表 1 公示価格を規準とした価格(基準地の標準価格に比準した価格)(鑑定書により名称が異なる・内容は同じ) | 【 近隣地域の標準的画地 公示地(基準地) × 所在 街路条件 交通・接近条件 環境条件 行政的条件 画地条件 基準日 価格 時点修正 現在推定価格 標準化補正 地域要因 格差 規準(比準)とした価格】 | | |

| | | | | |
|---|-----------------------|---|----|--|
| A | | <p>時点修正変動率 標準化補正の内訳(街路条件・交通・接近条件・環境条件・行政的条件・画地条件・その他・標準化補正) 地域要因格差の内訳(街路条件・交通・接近条件・環境条件・行政的条件・その他・地域要因格差)</p> | | |
| | 別表2 取引事例比較法を採用して求めた価格 | <p>【 近隣地域の標準的画地取引事例 1～4 × 所在街路条件 交通・接近条件 環境条件 行政的条件 画地条件 取引時点 取引価格 事情補正 時点修正 現在推定価格 標準化補正 地域要因格差 推定標準価格】</p> <p>時点修正変動率 標準化補正の内訳(街路条件・交通・接近条件・環境条件・行政的条件・画地条件・その他・標準化補正) 地域要因格差の内訳(街路条件・交通・接近条件・環境条件・行政的条件・その他・地域要因格差)</p> | | |
| | 別表3 収益還元法を採用して求めた価格 | <p>1㎡あたりの価格</p> <p>【 純収益 土地に帰属する初年度の純収益 未収入期間を考慮した土地に帰属する1㎡あたりの純収益 還元利回り 収益還元法を採用して求めた価格 × 総収益 総費用 純収益】</p> <p>総収益 年間支払賃料 一時金の運用益等 合計金額 年額支払賃料 査定表【階層・用途・床面積・有効面積・下額支払い賃料・年額支払い賃料】 一時金の運用益及び償却額 査定表【階層・有効面積・保証金・保証金の運用益】 総費用(修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・貸倒れ準備金・空室等損害相当額・建物等の取壊費用等の積立金・合計金額) 建物等に帰属する純収益【1㎡あたりの建築費・建築延床面積・建物等の価格・元利逓増償還率・建物等に帰属する純収益】</p> <p>元利逓増償還率 未収入期間を考慮した修正率</p> | 全部 | |
| | 6 付属資料 | | | |
| | (1) 評価対象不動産の所在位置略図 | 地図上に評価対象地、公示地の位置を示した図 | | |

| | | | |
|---|-----------------------|--|----|
| A | (2) 同 公図写 | 公図写に評価対象地を示した図 | 全部 |
| | (3) 同 現況写真 | 写真 | |
| | (4) 用語の説明 | 鑑定書に使用している用語の説明 | |
| | (5) 主な地域地区等の内容 | 地域地区等の内容説明 | |
| | (6) 用途地域内の建築物の用途規制の概要 | 用途地域別の建築物の用途の説明 | |
| | (7) 事業所一覧 | 鑑定業者の事業所の一覧 | |
| | B | 1 表紙 | |
| 2 所在及び地番 地目数量 鑑定評価額 公簿上の所有者 不動産の種類 価格の種類 価格時点 鑑定評価を行った日付 鑑定評価の依頼目的 利害関係と縁故関係の有無とその内容 その他の評価条件 | | | |
| 3 鑑定評価額の決定の理由 | | | |
| (1) 評価対象不動産の確認 | | 実地調査日 立会者 確認に用いた資料 照合事項 照合の結果 評価上採用した数量 | |
| (2) 一般的要因 | | 経済的要因及び地価動向 | |
| (3) 港北区の概況と東横線「日吉」駅西口周辺商業地域の状況 | | 概況 東横線「日吉」駅と主要各駅の乗降客数 日吉・綱島・大倉山商店街の特性 | |
| (4) 近隣地域の状況 | | 近隣地域の範囲 交通事情・道路事情・自然的条件 地域的特性と変動の予測 公法上の規制 供給処理施設 自然災害・公害・危険・嫌悪施設 形状・規模の類型と標準的使用 | |
| (5) 評価対象物件の状況 | | | |
| (6) 評価 | | 方針 | |
| ア 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定 | | | |
| イ 対象地の鑑定評価額の決定 | | 鑑定評価額 | |
| 4 附属資料 | | | |
| (1) 土地価格資料別表 | | 公示価格を規準とした価格 取引事例比較法を採用して求めた価格 収益還元法を採用して求めた価格 | |
| (2) 対象不動産の所在位置略図 | | | |
| (3) 同 公図写 | | | |
| (4) 同 都市計画図写 | | | |
| (5) 同 現地写真 | | | |

| | | | |
|------------------|--|--|--------------------|
| C | 1 表紙 | 表題 番号 国土庁長官登録番号 法人名 住所 電話 FAX ご注意 | |
| | 2 不動産鑑定評価書 | 番号 日付 表題 宛名 法人名 鑑定士名 法人・鑑定士の印影 | 法人代表者の印影 鑑定士の印影 |
| | (1) 鑑定評価額 | 評価額 (m当たり価格) | |
| | (2) 対象不動産の表示 | 所在 種別 地積 | |
| | (3) 評価の条件 | | |
| | (4) 価格時点 | 日付 | |
| | (5) 鑑定評価の依頼目的 | | |
| | (6) 鑑定評価を行った日付 | 日付 | |
| | (7) この鑑定評価に関する縁故又は利害関係の有無 | | |
| | (8) 価格の種類 | | |
| | (9) 対象不動産に係る権利及びその確認 | 登記簿上の日付(無いものもある) 所有者氏名 確認 高圧送電線に関わる制限 | |
| | (10) 鑑定評価額決定の理由の要旨 | | |
| | ア 一般的要因と地価動向 | 経済的背景 地価動向 | |
| | イ 地域分析 | 位置、交通、利用状況及び近隣地域の範囲 周辺地域の状況 近隣地域の特性等 標準的使用と将来の動向 | |
| | ウ 個別分析 | 街路条件 交通接近条件 環境条件 供給処理施設 行政的条件 画地条件 | |
| | エ 対象不動産の最有効使用 | | |
| | オ 鑑定評価額の決定 | 標準価格の査定(比準価格・収益価格・公示価格から求めた価格・標準価格) 対象地の価格 | |
| 3 添付資料 | | | |
| 別紙1 土地価格比準表 | 【 取引事例の概要(所在・地積・取引時点・取引価格) 事情補正 時点修正 個別的要因の標準化補正各条件の相乗積 地域要因の比較(街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的条件・格差率相乗積) 比準価格× 対象地の属する近隣地域 取A 取B 取C 取D】 | | |
| 別紙2 公示(基準地)価格規準表 | 【 符号 公示地・基準地の概要(所在・地積・価格時点・公示(基準地価格) 時点修正 個別的要因の標準化補正各条件の相乗積 地域要因の比較(街路条件・交通接近条件・環境条件・ | | |

全部

| | | | | |
|-----|--------------------------|--|-------------------|----|
| C | | 行政的条件・格差率相乗積) 規準価格×公示地・基準地】 | | 全部 |
| | 別紙3 収益価格試算表 | 想定条件【地積・構造・用途・延床面積・建物価格・建物の経済的耐用年数】 総収益算出内訳【階層用途・床面積・有効率・有効面積・㎡当り月額支払賃料・月額支払賃料・保証金等権利金等(月数)・保証金等・権利金等・年額支払賃料・保証金等の運用益・権利金等の運用益及び償却額・その他収入・総収益】 総費用算出内訳【修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・貸倒れ準備費・空室等による損失相当額・建物等の取壊費用の積立金・その他費用・総費用】 基本利率等【基本利率・保証金等運用率】 土地に帰属する純利益【総収益・総費用・純利益・建物に帰属する純収益・土地に帰属する純収益・未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益】 土地の収益価格 (注1)(注2) | | |
| | 位置図 | 地図上に取引事例、対象地、公示地の位置を示した図 | | |
| | 地形図 | 地図上に対象地の位置を示した図 | | |
| | 公図写 | 公図写に評価対象地を示した図 | | |
| | 写真 | 写真 | | |
| | 用語の説明 | | | |
| 裏表紙 | 法人名 本社・支社の住所、電話番号、FAX 番号 | | | |
| D | 1 表紙 | 表題 法人名 ご注意 | | 全部 |
| | 2 不動産鑑定評価書 | 番号 日付 表題 宛名 法人名・住所 鑑定士名 法人・鑑定士の印影 | 法人の印影 鑑定士個人の印影 | |
| | (1) 対象不動産の表示及び鑑定評価額 | | | |
| | ア 鑑定評価額 | 評価額(㎡当たり価格) | | |
| | イ 対象不動産の表示 | 所在 区分 数量 権利の内容 | | |
| | ウ 価格時点 | 日付 | | |
| | (2) 不動産の種別・類型 | | | |
| | (3) 鑑定評価を行った日付 | 日付 | | |
| | (4) 鑑定評価の依頼目的 | | | |
| | (5) 鑑定評価の条件 | | | |

| | | | |
|-------------------------|-------------------------|---|----|
| D | (6) 縁故、特別の利害関係 | | |
| | (7) 鑑定評価額決定理由の要旨 | | |
| | ア 対象不動産の確認 | | |
| | イ 価格形成要因の分析 | 景気動向 地価動向 港北区の概況 近隣地域の範囲及び状況 対象不動産の状況 最有効使用の判定 | |
| | ウ 鑑定評価額の決定 | 標準価格 比準価格 収益価格 地価公示価格(一部の鑑定書のみ県基準値価格)を規準とした価格 標準価格の決定 更地価格 備考 | |
| 3 別紙 対象不動産の表示及び鑑定評価額の内訳 | 【所在地・地目・地積・単価・鑑定評価額・備考】 | | |
| 4 別表 | | | |
| | 別表1 土地価格査定表 | 【所在地交通接近 類型・地積 取引時点 接面道路系統連続性 公法上の規制 取引価格 事情補正 時点修正 標準化補正 補正後価格 地域格差修正 試算価格× 取引事例 X1 取引事例 X2 取引事例 X3 取引事例 X4 公示地港北48・修正の内容(時点修正・標準化補正・地域要因比較)・比準価格決定の理由】 | |
| | 別表2 土地残余法適用の明細 | 建物の構造等【(構造・階層・用途・面積・建築時期)】 総収益算出内訳【階層・用途床面積・賃貸面積・㎡当たり月額支払賃料・月額支払い賃料・敷金・礼金×計・年額支払賃料・敷金の運用益・礼金の運用益及び償却額・その他収入・年間総収益】 基本利率等【基本利率・躯体割合・設備割合・賃料の変動率・躯体の経済的耐用年数・設備の経済的耐用年数・未収入期間】 総費用算出内訳【修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・貸倒れ準備金・空室等による損失相当額・建物等の取壊費用の積立金・その他費用・総費用】 建物に帰属する純収益【査定額・算出根拠×建物等の初期投資額・元利逓増償還率・建物に帰属する純収益】 | |
| | | | 全部 |

| | | | | |
|-------------------------|---|---|-------|----|
| D | | 土地に帰属する純収益 【総収益・総費用・純利益・建物に帰属する純収益・土地に帰属する純収益・未収入期間を考慮した純収益】 土地の収益価格 | | 全部 |
| | 位置図・事例図 | 地図上に取引事例、対象地、公示地の位置を示した図 | | |
| | 住宅地図 | 地図上に対象地の位置を示した図 | | |
| | 公図写 | 公図写に評価対象地を示した図 | | |
| | 近隣地域図 | 地図上に近隣地域の範囲、対象地、標準画地の位置を示した図 | | |
| | 写真 | 写真 | | |
| | 用語の説明 | | | |
| E | 1 表紙 | 番号 表題 法人名 ご注意いただく事項 | | 全部 |
| | 2 不動産鑑定評価書 | 番号 日付 表題 宛名 法人名・住所 法人の印影 | 法人の印影 | |
| | (1) 対象不動産の表示及び鑑定評価額 | 【所在・地番・地目・地積・鑑定評価額】 | | |
| | (2) 価格の種類 | | | |
| | (3) 対象不動産に係る権利の種類等 | | | |
| | (4) 価格時点 | 日付 | | |
| | (5) 鑑定評価を行った日付 | 日付 | | |
| | (6) 鑑定評価の依頼目的 | | | |
| | (7) 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連 | | | |
| | (8) 本鑑定評価に関与した不動産鑑定士等の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無およびその内容 | | | |
| | (9) 対象不動産の確認 | 実査日 確認資料 確認結果 | | |
| | 3 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | |
| | (1) 一般的要因の分析 | 一般的要因 地価動向 | | |
| | (2) 地域分析 | 位置 近隣地域の範囲及びその特性（近隣地域の範囲・街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的条件・将来の動向） | | |
| (3) 個別分析 | 【画地条件・街路条件・交通条件・行政的条件・利用の状態】 | | | |
| (4) 最有効使用の条件 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手順 | | | | |
| (6) 鑑定評価方式の適用及び鑑定評価額の決定 | | | | |

| | | | |
|---|--|--|----------|
| E | ア 標準地価格の査定 | 取引事例比較法の適用 収益還元法の適用 地価公示価格または基準値価格を規準とした価格 標準地価格の査定 | |
| | イ 対象地価格の決定 | 対象地の価格 報酬額算定面積 200 m ² に対応する評価額 | |
| | 4 不動産鑑定士の署名捺印 | 氏名・個人印 | 鑑定士個人の印影 |
| | 5 別紙1 比準価格試算表 | 【 取引事例番号・所在地・面積・取引時点・取引単価 位置・周辺の状況・接面街路・公法上の規制 取引価格 事情補正 時点修正 標準化補正 地域格差 地域格差の内訳 試算価格× 取引事例1(住所・面積・日付・単価) 取引事例2(住所・面積・日付・単価) 取引事例3(住所・面積・日付・単価)・採用した時点修正率・比準価格】 | |
| | 6 別表2 収益価格試算表 別紙2 収益還元法の適用(収益価格の試算) 別紙2は2種類、表形式は異なるが項目は同様。 | 【 想定条件(土地面積・建物の構造及び用途・建物数量・賃貸条件・建物再調達原価・建物積算価格・採用した建物の期待利回り・採用した土地の還元利回り・収益に対応する期間) 総収益(支払い賃料年額・保証金運用益・権利金運用益・償却額・その他収入・雑収益) 総費用(減価償却費・修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・貸倒準備費・空室等による損失相当額・総費用) 純収益 建物に帰属する純収益 土地に帰属する純収益 収益価格】 | 全部 |
| | 別紙2-2 賃貸条件内訳 | 【 階層 床面積 有効率 有効面積 賃料単価 月額支払い賃料 月数 礼金】 | |
| | 7 別紙3 地価公示法による公示価格 又は国土利用計画法による基準地価格を規準とした価格 | 採用した公示地又は規準地 【 番号 所在 面積 位置 周辺の状況 接面道路 公法上の規制 価格時点 価格 規準 時点修正 標準化補正 地域格差・街路条件・交通接近・環境条件・行政的条件】 | |
| | 8 位置図 | 地図上に取引事例、対象地の位置を示した図 | |
| | 9 地形図 | 地形図上に対象地の位置を示した図 | |

| | | | | |
|---|--------------------------|---|----------------------|----|
| E | 10 公図写 | 公図写に評価対象地を示した図 (地番・地目・地積・氏名・共有者持分) | | 全部 |
| | 11 近隣地域図 | 地図上に近隣地域の範囲、標準画地の位置を示した図 | | |
| | 写真 | 写真 | | |
| F | 1 表紙 | 番号 表題 法人名 住所・電話番号・FAX番号 | | 全部 |
| | 2 鑑定評価書 | 番号 日付 表題 宛名 法人名・住所 鑑定士名 法人代表者・鑑定士の印影 | 法人代表者の印影 鑑定士個人の印影 | |
| | (1) 鑑定評価額 | 評価額 (㎡当たり価格) | | |
| | (2) 対象不動産の表示 | 所在 区分 数量 権利の内容 | | |
| | (3) 鑑定評価の対象となった権利及び権利者 | 権利の種類 権利者氏名 | | |
| | (4) 価格時点その他 | 価格時点 鑑定評価を行った日 価格の種類 縁故、特別の利害関係 鑑定評価の依頼目的 評価の条件 | | |
| | (5) 鑑定評価額決定の理由の要旨 | | | |
| | ア 対象不動産の確認 | 確認に用いた資料 確認事項 結果 | | |
| | イ 対象不動産の位置 | | | |
| | ウ 一般的要因 | 経済情勢 不動産市場 | | |
| | エ 港北区の概況及び近隣地域の範囲 | 港北区の概況(沿革・人号の状態・交通施設の状態・道路整備の状態・商業施設の状態・商圈及び顧客の状態・将来の動向その他) | | |
| | オ 近隣地域の状況 | 交通事情・道路事情・自然的条件 公法上の規制 供給処理施設 形状規模載類型 地域的特性と変動の予測 標準的使用 | | |
| | カ 対象不動産の状況 | 交通接近条件 街路、画地、環境条件 対象不動産の個別的要因 | | |
| | キ 対象不動産の最有効使用 | | | |
| | ク 評価 ()は一部の鑑定書の み | 標準的価格 鑑定評価額 (開発法による価格・公示価格を基準とした価格) | | |
| | 3 添付資料 | | | |
| | 別紙 1 対象地価格查出表 | 対象不動産価格算出表【 要因項目 格差率の内訳× 個別的要因(画地条件・ 街路条件・交通、接近条件・ 環境条件・行政的条件・ その他の条件) 格差率の 相乗積 標準画地価格 対象地の価格】 | | |

| | | | | |
|---|--------------------------------------|---|--|----|
| F | 別紙 2 比準表 | <p>取引事例比較法の適用 【事例番号・所在・取引年月・地積・取引価格・事情補正・時点修正・建付減価補正・標準化補正・地域格差・比準価格×A・B・C・D・E・試算価格の調整】</p> <p>収益事例比準【事例番号・所在・価格時点・地積・土地に帰属する純収益×事情補正・時点修正・建付減価補正・標準化補正・地域格差・土地に帰属する純収益】</p> <p>公示価格・規準地の標準価格に規(比)準した価格 【区分(所在・価格時点・地積・価格)×・時点修正・建付減価補正・標準化補正・地域格差・規(比)準価格】 時点修正率</p> | | |
| | 別紙 3-1～3-4 取引事例等の概要・要因 別格差率一覧表 | 【区分・取引事例A・B・C・D・E・収益事例・公示価格等×取引事例の概要(所在地・種別・類型・現況地目・取引年月・取引価格等・街路条件・交通接近条件・環境条件・画地条件・行政的条件) 標準化補正(画地条件・街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的条件・その他の条件・格差率の相乗積) 地域格差(画地条件・街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的条件・その他の条件・格差率の相乗積)】 | | 全部 |
| | 別紙 4-1・4-2 収益価格試算表 | <p>土地面積 建物の構造用途 延床面積 再調達原価内訳(建物・設備・)</p> <p>収益に対応する期間 総収益算出内訳【階数・用途・総面積・賃貸面積・㎡当たり賃料・階層別賃料×1F・2F・計・支払い賃料年額・敷金等の運用益・運用利回り・権利金等の償却運用益・年賦償還率・年間総収益】 総費用算出内訳【修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・貸倒れ準備費及び空室損失・建物等の取壊し費用の積立金・年間総費用】 収益価格【土地建物に帰属する純収益・建物に帰属する純収益・土地に帰属する純収益】</p> | | |

| | | | | |
|--------------|---|---|----------|----|
| F | | ・未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益・収益価格】 | | |
| | 別紙 4-3 | 別紙 4-3 建築費内訳書 | | |
| | 別紙 4 開発方式試算表(宅地分譲) | 開発計画【土地・建物×開発区域・宅地・公共用地】 開発スケジュール【割合・価格時点からの月数×準備期間・工事費・平均収入時期・販管費平均支出時期】 | | |
| | 別紙 4-2 | 【分譲収入・建築工事費・開発負担金・用地費・地元対策費・売買費・管理費・凍死資本利益率】【工事内訳・仮設工事・意思積擁壁工・道路・調整池・その他・諸経費測量費等・他】 | | |
| | 別紙 4-3 | 価格時点における収入・支出の福利現価の差額から土地価格を求める【金額・割引期間・福利現価率×収入・支出・総額単価】 | | 全部 |
| | 最有効使用建物図 | 計画図面 | | |
| | 開発計画図 | 計画図面 | | |
| | 位置図 | 地図上に取引事例、対象地、標準地の位置を示した図 | | |
| | 市認定道路路線図 | 路線図に対象不動産の位置を示した図 | | |
| | 道路台帳平面図 | 道路台帳平面図に対象不動産の位置を示した図 | | |
| | 公共下水道台帳 | 下水道台帳に対象不動産の位置を示した図 | | |
| | 公図写 | 公図写に対象不動産の位置を示した図 | | |
| 都市計画図 | 都市計画図に対象不動産の位置を示した図 | | | |
| 写真 | 写真 | | | |
| G | 1 表紙 | 番号 表題 法人名・住所 ご注意 | | |
| | 2 不動産鑑定評価書 | 番号 日付 表題 宛名 法人名・住所 法人代表者の印影 | 法人代表者の印影 | |
| | (1) 対象不動産の表示 | 所在地 種別 数量 鑑定評価の権利の対象 | | 全部 |
| | (2) 鑑定評価額 (1)(2)の順が逆、表記のレベルが異なる鑑定書もある。 | 価格又は賃料の種類 価額 価格時点 鑑定評価を行った年月日 鑑定評価の依頼目的 鑑定評価の条件 | | |
| | (3) 鑑定評価に関与した不動産鑑定士等の対象不動産に関する利害関係、または対象不動産に対し利害関係を有する者との縁故、若しくは特別の利害関係の有無およびその内容 | | | |
| (4) 対象不動産の確認 | | | | |

| | | | | |
|--------------------------|---|---|----------|--|
| G | (5) 鑑定評価額決定理由の要旨 項目表記の異なる鑑定書もある。 | 一般的要因の分析 対象不動産の地域範囲 近隣地域範囲及び標準的使用 対象不動産の画地条件 公共施設等への接近性 供給処理施設(上水道・下水道・都市ガス) 行政的条件(建ぺい率・容積率・用途地域) 対象不動産の最有効使用 鑑定評価の手法 試算価格の検討及び標準価格の決定(比準価格・収益価格・公示価格を規準とした価格・開発法による価格) | | |
| | (6) 鑑定評価額の決定 | 標準地の標準価格 補正率 不動産鑑定士の氏名・印影 取引事例比較法 開発方式による価格 | 鑑定士個人の印影 | |
| | (7) 別紙 | | | |
| | 別紙(1)-1・2 取引事例調書 | 【 符号 取引物件 取引年月日・取引価格 地形・接面道路・供給処理施設 行政的条件(公法上の規制) × A・B・C・D・E・公示地】 | | |
| 別紙(1)-3・4 標準地の比準価格計算書 | 【 標準地 所在 規模 道路・方位 行政的条件(用途地域・建ぺい率・容積率他) 利用駅】 取引事例地の個別的要因の標準化率【 符号 街路条件 交通接近条件 環境条件 画地条件 その他 相乗積 × A・B・C・D・E・公示地】 取引事例地の地域格差率【 符号 街路条件 交通接近条件 環境条件 画地条件 その他 相乗積 × A・B・C・D・E・公示地】 比準価格の算定【 符号 取引価格 事情補正 時点修正 個別的要因標準化補正 地域格差修正相乗積 試算価格 × A・B・C・D・E・公示地】 標準地比準価格の決定 地価変動率【期間・変動率】 事情補正について | | | |
| 地価変動率計算書 | 【 符号 取引時点 計算根拠 計算結果 × A・B・C・D・E・公示地】 計算式のみのももある。 | | | |

全部

| | | | |
|---|-----------------|---|----|
| G | 別紙(2)-1 収益価格計算書 | 【 所在】 【 建物の概況（用途・建築面積・構造階層・延床面積） 公法上の規制（用途地域防火地域・建ぺい率・指定容積率・基準容積率・地積・前面道路幅員等・最有効使用の判定理由） 総収益算出内訳（階層・用途・床面積・有効率・有効面積・㎡当たり月額支払賃料・月額支払賃料・保証金・権利金等・年額支払賃料・保証金等の運用益・権利金等の運用益及び償却額・その他収入・総収益）】 | 全部 |
| | 別紙(2)-2 | <p>総費用算出内訳【修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・貸倒れ準備費・空室等による損失相当額・その他の費用・総費用・建物再調達原価】</p> <p>基本利率等【基本利率・躯体割合・設備割合・賃料の変動率・躯体の経済的耐用年数・設備の経済的耐用年数・未収入期間】</p> <p>建物に帰属する純収益【建物の初期投資額・元利逡増償還率・建物に帰属する純収益・査定額・算定根拠】</p> <p>土地に帰属する純収益(修正後の総収益・総費用・修正後の純収益・建物に帰属する純収益・土地に帰属する純収益・未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益)</p> <p>土地収益価格の算定(土地の還元利回りの算定・土地の収益価格の算定)</p> | |
| | 別紙(3)-1 | <p>開発法適用における想定【敷地面積(開発面積・提供公園面積) 分譲計画(構造・建築面積・延床面積・分譲可能面積)】</p> <p>分譲価格【平均分譲価格・店舗部分分譲価格・住宅部分分譲価格】 工事費【建築工事費・設計管理費・雑費・取得税、登録税、固定資産税等、販売及び一般管理費】</p> | |
| | 別紙(3)-2 | 開発スケジュール | |

| | | | | | |
|---|------|-------------------------------|---|----------|----|
| G | | 別紙(3)-3 | 開発法による土地価格試算表【割合・金額・割引期間・複利現価率・複利現価×分譲収入・工事費等・販売管理費】土地価格・土地面積単価 | | 全部 |
| | | 別紙(3)-4 | 分譲価格試算表【想定分譲ビル・マンション名×所在・専有面積及び間取り・分譲時点・分譲価格・不動産の概要・事情補正・時点修正・価格形成要因の比較・比準した価格・分譲価格の決定】 | | |
| | (8) | 添付資料 | | | |
| | ア | 位置図(その1・その2) | 地図に対象不動産、取引事例の位置を示した図 | | |
| | イ | 公図写 | 公図写に対象地を示した図 | | |
| | ウ | 写真 | 写真・写した場所を示した地図 | | |
| | エ | 近隣地域図(近隣地域の範囲) | 近隣の地図 | | |
| | オ | 登記事項要約書 | | | |
| H | 1 | 表紙 | 番号 表題 法人名 | 法人代表者の印影 | 全部 |
| | 2 | 不動産鑑定評価書 | 番号 宛名 法人名・住所・電話番号 法人代表者印 | | |
| | (1) | 鑑定評価額 | 総額 1㎡当たり単価 | | |
| | (2) | 対象不動産の表示 | 【所在地番 地目 地積所有者】 | | |
| | (3) | 鑑定評価の対象となる権利の種類 | | | |
| | (4) | 価格時点 | | | |
| | (5) | 鑑定評価を行った年月日 | | | |
| | (6) | 価格の種類 一部の鑑定書は、対象不動産の種類及び類型 | | | |
| | (7) | 依頼目的 | | | |
| | (8) | 鑑定評価の条件 | | | |
| | (9) | 縁故又は特別の利害関係の有無 | | | |
| | (10) | 対象不動産の確認 | 実地調査日 確認資料 | | |
| | (11) | 鑑定評価額決定の理由の要旨 | | | |
| | | ア | 一般的要因の分析 | | |
| | イ | 地域分析 | 対象不動産の位置 近隣地域の概況(近隣地域の範囲・市区町村及び地域の概況) 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 標準的使用 | | |
| | ウ | 個別分析 | 街路条件 交通接近条件 環境条件 画地条件 行政的条件 | | |

| | | | | |
|---|-------------------------|---|----------|----|
| H | 工 最有効使用の条件 (判定) | | | |
| | 才 鑑定評価方式の適用 | 標準画地の設定(評価の方針) 取引事例比較法による比準価格(時点修正・取引事例一覧表・比準の課程・標準価格の比準価格) 土地残余法による収益価格 公示価格を規準とした価格 | | |
| | 力 試算価格の調整 | 標準価格の決定(比準価格・収益価格・規準価格) 対象地の個別的要因 対象地の価格 | | |
| | キ 鑑定評価額の決定 | 総額 1㎡当たり単価 鑑定士の氏名・印影 | 鑑定士個人の印影 | |
| | (12)別表 | | | |
| | 別表 1 取引事例一覧表/要因格差一覧表 | 【標準画地・A・B・C・D・公示地×所在地積 取引価格 取引時点 画地形状 接面街路 交通・接近条件 周辺の状況 環境条件 行政的条件 備考】【標準化補正 地域格差×画地 街路 交通接近 環境 行政的 その他 格差率】 | | |
| | 別表 2 収益価格計算書(土地残余法) | 公法上の規制等【用途地域・基準建ぺい率・指定容積率・基準容積率・地積】 想定建物【用途・構造・階層・建築面積・延床面積・備考】 総収益算出内訳【階層・床面積・有効率・有効面積・㎡当たり月額支払賃料・月額支払賃料・保証金等権利金等・保証金等・権利金等・年額支払賃料・保証金等の運用益・権利金等の運用益及び償却額・その他収入・総収益】 総費用算出内訳【修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・貸倒れ準備費・空室等による損失相当額・建物等の取壊費用の積立金・その他費用・総費用】 基本利率等【基本利率・躯体割合・設備割合・未収入期間】 建物等に帰属する純収益【建物等の初期投資額・元利逓増償却率・建物等に帰属する純収益】 土地に帰属する純収益【純収益・総費用・純収益・建物等に帰属する純収益・土地に帰属する純収益・未収 | | 全部 |

| | | | | | |
|---|--------|---|---|----------|--|
| H | | 入期間を考慮した土地に帰属する純収益】 土地の収益価格 | | 全部 | |
| | 3 | 付属資料 | | | |
| | | (1)付近案内図(2)取引事例位置図 | 付近の地図に取引事例、対象物件、公示地の位置を示した図 | | |
| | | (3)位置図 | 地図に対象地の位置を示した図 | | |
| | | (4)公図写 | 公図写に対象物件を示した図 | | |
| | | (5)地形図(対象地) | 地形写に対象物件を示した図 | | |
| | | (6)地形図(近隣地域) | 地形写に対象地、標準画地を示した図 | | |
| | (7)写真 | | | | |
| | 4 | 裏表紙 | ご注意いただく事項 | | |
| I | 1 | 表紙 | 表紙1 番号 表題 法人名 住所・電話番号 表紙2 番号 日付 表題 宛名 法人名 法人代表者の印影 | 法人代表者の印影 | |
| | 2 | 鑑定評価額 | 価格(m当たり単価) | | |
| | 3 | 対象不動産の表示 | 所在 種別 公簿数量 位置を示す図 | | |
| | 4 | 評価の条件 | | | |
| | 5 | 価格時点 | 日付 | | |
| | 6 | 鑑定評価の依頼目的 | | | |
| | 7 | 鑑定評価を行った日付 | | | |
| | 8 | 価格の種類 | 日付 | | |
| | 9 | この鑑定評価に関する縁故又は利害関係の有無 | | | |
| | 10 | 対象不動産の確認 | 権利の確認 物的確認 | | |
| | 11 | 鑑定評価額決定の理由の要旨 | | | |
| | | (1) 地域分析 | 位置、交通、利用現況 近隣地域の範囲 近隣地域の状況等(地域経済動向について・近隣地域及びその周辺の状況・) 標準的使用と将来の動向 | | |
| | | (2) 個別分析 | 接面道路の状態 接近条件 環境条件 供給処理施設 行政的条件 画地条件 | | |
| | | (3) 対象不動産の最有効使用 | | | |
| | (4) 評価 | 評価方法の説明 | | | |
| | ア 直接法 | 取引事例比較法による 標準価格・取引事例の概要 【所在・地積取引年月日・ 取引価格・公法規制・接面道路・交通接近条件・行政的条件×取引事例 a・b】 取引事例位置図 取引事例比較法の適用(基準画地の価格・) | | | |
| | | | 全部 | | |

| | | | | |
|--------------|--|--|--------|----|
| I | イ 取引事例比較法 | 標準画地の価格の査定(取引事例比較法による標準価格・公示価格を規準として求めた価格・標準価格の決定) 個別的要因による補正 | | |
| | ウ 収益還元法 | 建物の概要 収益価格 | | |
| | エ 間接法 | 標準画地の価格の査定(取引事例比較法による標準価格・公示価格を規準として求めた価格・試算価格の調整と標準価格の決定) 個別的要因による補正 | | |
| | オ 取引事例比較法 | 標準画地・対象地の比準価格 | | |
| | カ 原価法 | 開発の概要・分譲価格・造成工事費・販売費・一般管理費ほか | | |
| | キ 鑑定評価額の決定 | m ² 当たり単価 | | |
| | ク 不動産鑑定士の氏名・印 | 署名・鑑定士の印 | 鑑定士の印影 | |
| 12 別表 | | | | |
| 別紙 1 比準表 | 【取引事例等の概要・事情補正・事例地等の個別的要因による標準化・地域要因の比較・標準的価格×取1・取2・取3・取4・取5・取6】 | | | 全部 |
| 別紙 2 収益価格試算表 | 事例の概要【所在・土地・地積・建物・構造・用途・延面積・総額・建設年次・公法規制・収益に対応する期間】 総収益算出内訳【階層用・床面積・有効率・有効面積・m ² 当り月額支払賃料・月額支払賃料・保証金等権利金等(月数)・保証金等・権利金等・年額支払賃料・保証金等の運用益・権利金等の運用益及び償却額・その他収入・総収益・収益指令建物を建築し賃貸に供することとした場合の総収入】 総費用算出内訳【修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・貸倒れ準備費・空室等による損失相当額・建物等の取壊費用の積立金・その他費用・総費用】 基本利率等【基本利率・軀対割合・設備割合】 建物等に帰属する純収益【建物等の初期投資額・元利逋増償却率・建物等に帰属する純収益】 土地に帰属する純利益【総収益・総費用・純利 | | | |

| | | | | |
|---|-------------------------|--|-----------------|----|
| I | | 益・建物に帰属する純収益・土地に帰属する純収益・未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益】 土地の収益価格 | | 全部 |
| | 分譲地更地価格評定書 | 比準価格 公示地から求め地価格 標準的な宅地の分譲価格の決定 | | |
| | 位置図 | 地図上に対象地、公示地の位置を示した図 | | |
| | 事例位置図 | 地図上に事例地の位置を示した図 | | |
| | 公図写 | 公図写に評価対象地を示した図 | | |
| | 写真 | 写真 | | |
| J | 1 表紙 | 表紙 1 表題 法人名・住所 電話番号・FAX 番号 表紙 2 番号 日付 表題 宛名 法人名・住所 鑑定士名 法人・鑑定士の印影 | 法人の印影 鑑定士の印影 | 全部 |
| | 2 目次 | 項目別のページ | | |
| | 3 鑑定評価額 | 評価額 (㎡当たり単価) | | |
| | 4 評価対象不動産の表示 | 所在・地番 地目 地積 | | |
| | 5 鑑定評価の基本的な事項 | 評価対象不動産 所有者名 価格時点 鑑定評価を行った日付 鑑定評価の依頼目的 不動産の種別・類型 価格の種類 評価条件と条件と価格の種類との関連 利害関係と縁故関係の有無とその内容 | | |
| | 6 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | |
| | (1) 評価対象不動産の確認 | 実地調査日 確認に用いた資料 照合事項 照合の結果 評価上採用した数量 | | |
| | (2) 価格形成要因 | | | |
| | ア 一般的要因 (記述は異なる) | 経済及び景気の動向 金融情勢 地価の動向 | | |
| | イ 近隣地域の状況 | 近隣地域の範囲 交通事情・道路事情・自然的状態 地域的特性と変動の予測 地域の地価の変動 公法上の規制等 供給処理施設 標準的な形状・規模 標準的使用 | | |
| | ウ 評価対象不動産の状況 | 状況 公法上の規制等 最有効使用 個別的要因 | | |
| | (3) 評価 | | | |
| | ア 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定 | 基準地の標準価格に比準した価格 取引事例比較法を採用して求めた価格 収益還元法を採用して求めた価格 標準価格の査定根拠 | | |

| | | | |
|---------------------|--|--|----|
| J | イ 評価対象不動産の鑑定評価額の決定 | 鑑定評価額 格差修正率の査定 | |
| | 7 別表 | | |
| | 別表1 基準地の標準価格に比準した価格 | 基準地との地価形成要因の比較(所在及び地番・交通事情・道路事情・周辺の土地の利用状況・公法上の規制・供給処理施設・形状・規模)【基準日 価格 時点修正率 推定価格 標準化補正(画地条件以外の個別的要因格差と修正率・画地条件に係る個別的要因格差と修正率) 地域要因格差と修正率 総合修正率 比準した価格 時点修正変動率 | |
| | 別表1 公示価格を規準とした価格(一部の鑑定書)内容はほとんど同じ | | |
| | 別表2 取引事例比較法を採用して求めた価格 | 【取引事例地の説明(所在・交通・道路・規模等・公法上の規制)・取引事例1~4・5 × 取引時点 取引価格 取引事情と補正率 時点修正率 推定価格 標準化補正(画地条件以外の個別的要因格差と修正率・画地条件に係る個別的要因格差と修正率) 地域要因格差と修正率 総合修正率 比準した価格】 | |
| 別表3 収益還元法を採用して求めた価格 | 1㎡あたりの価格 【純収益 土地に帰属する初年度の純収益 未収入期間を考慮した土地に帰属する1㎡あたりの純収益 還元利回り 収益還元法を採用して求めた価格 × 総収益 総費用 純収益】 総収益 年間支払賃料 一時金の運用益等 屋外駐車場収入 合計金額 年額支払賃料査定表【階層・用途・床面積・有効面積・月額支払賃料・年額支払賃料】 一時金の運用益及び償却額査定表【階層・有効面積・敷金・敷金の運用益・礼金・礼金の運用益及び償却益・一時金の運用益及び償却益】 賃貸条件を想定する場合に参考とした賃貸事例【所在地・名称・階層等・タイプ・賃貸面積・月額支払賃料・一時金 × 1・2・3】 | | 全部 |
| (注2)総費用 | 修繕費 維持・管理費 公租公課 損害保険料 貸倒れ準備費 空室等損失相当額 建物等の取壊費用等の積立金 合計 | | |

| | | | | |
|---|--------------------|--|---------|----|
| J | (注3) 建物等に帰属する純収益 | 1 m ² 当たりの建築私費 建築延床面積 建物等の価格 元利通増償還率 建物等に帰属する純収益 | | 全部 |
| | () 元利通増償還率 | 計算式 | | |
| | (注4) 未収入期間を考慮した修正率 | 計算式 | | |
| | 8 付属資料 | | | |
| | (1) 評価対象不動産の所在位置略図 | 地図上に評価対象地、取引事例地の位置を示した図 | | |
| | (2) 同 近隣地域図 | 地図上に評価対象地、標準的画地、近隣地域の位置を示した図 | | |
| | (3) 同 公図写 | 公図写に評価対象地を示した図 | | |
| | (4) 同 実測図 | 実測図 | | |
| K | 1 表紙 | 表題 法人名 | | 全部 |
| | 2 鑑定評価書 | 番号 日付 宛名 法人名・住所 鑑定部長 法人代表者の印 表題 | 法人代表者の印 | |
| | (1) 対象不動産 | 住所 地目 面積 | | |
| | (2) 鑑定評価事項 | 依頼目的 評価対象権利条件 類型 価格の種類 価格時点 実査日 立会人 | | |
| | (3) 鑑定評価額 | 評価額・m ² 当たり単価 | | |
| | (4) 不動産の価格形成要因の分析 | | | |
| | ア 一般的要因分析 | | | |
| | イ 地域分析 | 近隣地位地域の範囲とその概況(交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件・) 標準的使用 別表1 【近隣地域の範囲 対象不動産を中心として北、東、西、南からの範囲×交通接近条件 街路条件 環境条件 行政的条件 標準的使用】 | | |
| | ウ 個別分析 | 対象不動産の状況(画地条件・個別的环境条件・利用状況) 別表2 【画地条件(地形及び画土・地勢及び地盤・高低差) 個別的环境条件(周囲の状況・日照及び通風等) 最有効使用の判定】 | | |
| | エ 最有効使用の判定 | | | |

| | | | | |
|---|--|---|----------|----|
| K | (5) 鑑定評価額決定理由の要旨 | | | |
| | ア 鑑定評価の基本方針 | | | |
| | イ 鑑定評価方式の適用 | 取引事例比較法による比準価格 収益還元法による収益価格 基準地(公示)価格の規準価格 対象不動産の標準各地価格の決定 | | |
| | カ 鑑定評価額の決定 | 比準価格 収益価格 規準価格 鑑定評価額 | | |
| | キ 対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に關し、利害関係を有する者との縁故もしくは特別の關係 | | | |
| | ク 鑑定士 氏名・捺印 | 署名・鑑定士個人の印影 | 鑑定士個人の印影 | |
| 3 | 別表 | | | |
| | 別表1 取引事例の比準及び基準地価格等の規準 | <p>【 取引事例の概要 取引価格 事情修正 時点修正 建付減価補正 標準化補正 地域格差 個別格差 × abc(所在地・地目・地積取引時点・備考)】</p> <p>【 基準地の概要(基準地番号・所在地・地積・価格時点) 価格 事情修正 時点修正 建付減価補正 標準化補正 地域格差 個別格差】・時点修正率の査定</p> | | 全部 |
| | 別表2 土地残余法による収益価格(直接法) | <p>想定建物の概要【対象不動産・想定建物・敷地面積 構造・用途・延面積・有効面積】</p> <p>想定賃貸条件【階層・床面積・有効率・有効面積・㎡当たり月額支払賃料・月額支払い賃料・敷金礼金・敷金・礼金・駐車場・広告施設・】 総収益算出内訳【年額支払賃料・敷金の運用益・礼金の運用益および償却額・その他収入・純収益】 総費用算出内訳【修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・貸倒れ準備費・空室損失等相当額・その他費用・総費用】</p> <p>基本利率等【基本利率・軀対割合・設備割合・賃料の変動率・軀対の経済的耐用年数・設備の耐用年数め未収入期間】 建物等に帰属する純収益【建物等の初期投資額・元利逓増償還率・建物等に帰属する純収益】</p> | | |

| | | | | |
|--------|--------------|--|--|----|
| K | | <p>土地に帰属する純収益 【総収益・総費用・純収益・建物等に帰属する純収益・土地に帰属する純収益・未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益】 土地の収益価格【土地の収益価格・土地帰属純収益・還元利回り】</p> | | 全部 |
| | 4 添付資料 | | | |
| | (1) 位置図・住宅地図 | <p>地図上に評価対象地、取引事例地の位置を示した図 住宅地図に評価対象地の位置を示した図</p> | | |
| | (2) 公図写 | <p>公図写に評価対象地の位置を示した図</p> | | |
| | (3) 実測図 | | | |
| (4) 写真 | | | | |

《 参 考 》

審 査 会 の 経 過

| 年 月 日 | 審 査 の 経 過 |
|--|-------------------------|
| 平成14年10月28日 | ・実施機関から諮問書及び非開示理由説明書を受理 |
| 平成14年11月15日 (第2回第一部会) 平成14年11月22日 (第3回第二部会) | ・諮問の報告 |
| 平成15年3月13日 (第280回審査会) | ・部会で審議する旨決定 |
| 平成15年11月7日 | ・異議申立人から意見書を受理 |
| 平成15年11月7日 (第23回第一部会) | ・審議 |
| 平成15年11月21日 (第24回第一部会) | ・審議 |
| 平成15年12月5日 (第25回第一部会) | ・異議申立人から意見聴取 ・審議 |
| 平成16年1月9日 (第26回第一部会) | ・審議 |
| 平成16年1月23日 (第27回第一部会) | ・実施機関から事情聴取 ・審議 |
| 平成16年2月6日 (第28回第一部会) | ・審議 |
| 平成16年2月20日 (第29回第一部会) | ・審議 |