

横浜市情報公開・個人情報保護審査会答申
(答申第3040号)

令和5年12月20日

横情審答申第3040号

令和5年12月20日

横浜市長 山中竹春様

横浜市情報公開・個人情報保護審査会

会長 藤原 静雄

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）

令和4年1月27日財取処第654号による次の諮問について、別紙のとおり答申します。

「別途情報開示により頂いた不動産鑑定書（磯子区1丁目1番153）の付記5枚目（マンション用地査定表〔1/3〕）に③投下資本収益率の査定がありますが、これは、第8章第8節（基準総論）の価格形成を論理的かつ実証的に説明とは言えない。何故なら開発利潤率の定義、分母・分子が何なのか？“年3～6%”の根拠等が示されていない。従って依頼者の横浜市はそれを鑑定士に確認すべきであり、その確認した根拠等を情報開示請求する。」の非開示決定に対する審査請求についての諮問

答 申

1 審査会の結論

横浜市長が、別表に示す行政文書を保有していないとして非開示とした決定は、妥当である。

2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、別表に示す行政文書（以下「本件審査請求文書」という。）の開示請求に対し、横浜市長（以下「実施機関」という。）が令和3年12月28日付で行った非開示決定（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

本件審査請求文書については、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。横浜市の保有する情報の公開に関する条例の一部を改正する条例（令和4年12月横浜市条例第41号。以下「一部改正条例」という。）による改正前のもの。以下「旧条例」という。）第2条第2項に規定する行政文書が存在しないため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) 不動産鑑定評価は不動産の適正な価格調査を目的としており、横浜市は、不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」という。）の内容が鑑定評価依頼書による評価条件等に適合しているか否かの確認を行っている。
- (2) また、請求人が指摘する開発利潤率等の数値は、不動産の鑑定評価の専門家である不動産鑑定業者（以下「鑑定業者」という。）が、鑑定評価の作業工程で想定又は使用する数値であり、鑑定業者の裁量や判断の範囲に含まれる。
- (3) よって、本件審査請求文書は、作成も取得もしておらず、保有していない。

4 審査請求人の本件処分に対する意見

審査請求人が、審査請求書において主張している本件処分に対する意見は、次のように要約される。

- (1) 審査請求に係る処分を取り消し、本件審査請求文書の開示を求める。
- (2) 鑑定評価額を基準に土地の売買が行われていると推測されるが、鑑定評価額が妥当か否かの検証ができないため、鑑定士に各項目を確認すべきである。

5 審査会の判断

- (1) 答申に当たっての適用条例について

一部改正条例が令和5年4月1日に施行されたが、本件審査請求は旧条例に基づきなされた処分に対するものであるため、当審査会は、一部改正条例附則第2項の規定により、旧条例の規定に基づき審議することとする。

(2) 公募売却しようとする普通財産（土地）の最低売却価格の設定事務について

横浜市では、普通財産（土地）を一般競争入札により公募売却する場合、最低売却価格の設定を行う。一定規模以上の土地の場合、当該設定は、横浜市財産評価審議会（以下「審議会」という。）において、実施機関の依頼を受けた鑑定業者の作成した鑑定評価書を確認した上で、行っている。

(3) 本件審査請求文書について

本件審査請求文書は、「不動産鑑定評価書（磯子区1丁目1番153）」（以下「本件鑑定評価書」という。）に記載された開発利潤率について、実施機関が鑑定業者から確認した根拠等を記録した行政文書と解される。

(4) 本件審査請求文書の不存在について

実施機関は、本件審査請求文書を作成も取得もしておらず、保有していないと主張しているため、この点について当審査会が実施機関に説明を求めたところ、次のとおり説明があった。

ア 横浜市が普通財産（土地）を公募売却しようとする際は、最低売却価格の設定に当たり、鑑定業者に「鑑定評価依頼書」を提示し、鑑定評価書の作成を依頼している。また、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）により、土地の評価額が1億円以上かつ面積が1千平方メートル以上である場合は、不動産分野を中心とした学識経験者で構成される審議会へ諮問され、審議会は処分に係る価格を評定する。

イ 実施機関は、本件鑑定評価書に係る土地が前述の基準に該当したため、本件鑑定評価書の価格の評定について審議会へ諮問を行った。諮問に先立ち、実施機関において本件鑑定評価書の内容を確認したが、不備や不明な点はなかったし、審議会においても、委員から鑑定業者になんらかの確認をするように求められることはなく、適正な評価と判断された。

これらのことから、実施機関では、開発利潤率の根拠等も含めて、本件鑑定評価書について鑑定業者に対する確認は行っていない。

ウ なお、「開発利潤率等」は、不動産鑑定の一手法である「開発法」において使用する数値であり、どんな土地にはどんな数値を用いるべき等の具体的な基準は

存在しない。

(5) 本件処分の妥当性について

実施機関の説明によると、実施機関における確認では本件鑑定評価書の内容に不備や不明な点が認められなかったことや、審議会においても本件鑑定評価書について不備等の指摘はされなかったことから、鑑定業者には問い合わせ等を行っていないとのことである。

当審査会において横浜市財産評価基準要綱を確認したところ、第3条に「財産の価格の評定にあたっては・・・あらかじめ横浜市財産評価審議会に諮問しなければならない。」と規定されており、また、鑑定業者に対し鑑定評価書の内容を改めて確認をするべき場合についての定めは存在しなかった。実施機関は、同要綱に基づき審議会に諮問しており、適切な手順で事務を行っていると思われる。さらに、審議会において適正な評価と判断されたことを踏まえると、鑑定業者に問い合わせ等を行っていないことも不自然ではない。

したがって、本件審査請求文書は作成も取得もしておらず、保有していないとの実施機関の説明は、首肯できるし、そのほかに本件審査請求文書が存在することを推認させるような事情もない。

(6) 審査請求人はその他縷々主張するが、いずれも当審査会の判断を左右するものではない。

(7) 結論

以上のとおり、実施機関が本件審査請求文書を保有していないとして非開示とした決定は、妥当である。

(第二部会)

委員 金子正史、委員 西川佳代、委員 飯島奈津子

別表

| | |
|-------------------------|--|
| <p>開示請求に係る 行政文書</p> | <p>別途情報開示により頂いた不動産鑑定書（磯子区1丁目1番153）の付記5枚目（マンション用地査定表〔1/3〕）に③投下資本収益率の査定がありますが、これは、第8章第8節（基準総論）の価格形成を論理的かつ実証的に説明とは言えない。何故なら開発利潤率の定義、分母・分子が何なのか？“年3～6%”の根拠等が示されていない。従って依頼者の横浜市はそれを鑑定士に確認すべきであり、その確認した根拠等を情報開示請求する。</p> |
|-------------------------|--|

《 参 考 》

審 査 会 の 経 過

| 年 月 日 | 審 査 の 経 過 |
|---------------------------|-----------------------|
| 令和4年1月27日 | ・実施機関から諮問書及び弁明書の写しを受理 |
| 令和5年10月11日 (第442回第二部会) | ・審議 |
| 令和5年10月25日 (第443回第二部会) | ・審議 |
| 令和5年11月17日 (第444回第二部会) | ・審議 |