

答 申 書
(答 申 第 7 1 号)
平成 1 6 年 9 月 3 0 日

1 審査会の結論

支庁の土地売買等届出整理簿（平成 4 年 市分）の整理番号 6 7 7 及び 7 7 1 の項を一部非開示としたことは妥当ではなく、開示すべきである。

2 異議申立ての経過等並びに異議申立人の主張及び実施機関の説明の要旨
別紙のとおり

3 審査会の判断

(1) 本件諮問事案に係る開示請求の対象公文書について

ア 本件諮問事案に係る対象公文書（以下「本件公文書」という。）は、市内の特定の土地（以下「本件土地」という。）に係る 2 件の土地売買等届出の届出事項が記録された土地売買等届出整理簿である。

当該届出は、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）に基づくもので 2 件とも平成 4 年になされており、また、本件公文書は、当該土地が所在する市の市の区域に係る国土利用計画法の事務を処理する北海道支庁で作成したものである。

開示請求に当たっては、本件土地並びに本件土地の取引に係る譲受人及び譲渡人である法人名が特定されて請求されている。

イ 国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰が国民に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一般の土地取引を規制する制度として、届出勧告制と規制区域における許可制を設けている。

このうち、届出勧告制については、昭和 49 年の同法制定後、平成 10 年 8 月までは、事前届出制（契約締結前の届出）とされていたが、地価動向などにより土地取引の円滑化及び取引規制の合理化を図る必要があるとして原則として事後届出制とする法改正がなされ、平成 10 年 9 月 1 日から施行されている。

本件公文書が作成された当時は、事前届出制であり、大規模な土地取引に関しては売買等の契約を締結しようとする当事者が、市町村長を経由して都道府県知事に届出なければならないとされ、当該届出を受けた都道府県知事は、届出された土地の取引予定対価の額又は利用目的について適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、届出者に土地取引を中止することなどの勧告ができることとされていた。

ウ 土地売買等届出整理簿とは、実施機関において提出された届出書の記載事項を転記し整理するためのものであり、1 枚の表の様式に 7 件の届出について記載することができ、1 件の届出について「整理番号」、「受理（上欄：番号、中欄：年月日、下欄：処理期限）」、「当事者の住所・氏名（上欄：譲受人、下欄：譲渡人）」、「単団の別」、「土地の所在（団地コード）」、「地域区分（地域細区分コード）」、「地目及び面積（左欄：現況地目、右欄：面積）」、「予定対価の額（左欄：土地の対価（円/m²）、右欄：工作物の対価（種類）」、「利用目的」、「道の処

理（左欄：処理内容、右上欄：処理年月日、右下欄：適正価格）、「契約状況報告（上から5欄に分けられ、1欄：報告年月日、2欄：契約年月日、3欄：契約面積、4欄：契約金額、5欄：利用の状況等）」及び「備考」の各欄がある。

本件の場合、同一の土地について同じ年に2回届出がなされていることから本件公文書は2枚となっている。

(2) 本件諮問事案における審議について

ア 実施機関は、本件公文書のうち、次の の部分が北海道情報公開条例（平成10年北海道条例第28号。以下「条例」という。）第10条第1項第1号に規定する非開示情報（以下「1号情報」という。）に、及び の部分が同項第2号に規定する非開示情報（以下「2号情報」という。）に、 の部分が同項第6号に規定する非開示情報（以下「6号情報」という。）に該当するとして一部開示決定処分（以下「本件処分」という。）を行った。

本件土地以外の土地取引の項で、「当事者の住所・氏名」欄に個人の氏名が記載されている場合における当該項の「当事者の住所・氏名」欄の個人の住所及び氏名、「土地の所在（団地コード）」欄の土地の所在を示す記述（「市」との記述を除く。）、「地目及び面積」欄中「面積」欄の面積の記述、「予定対価の額」欄中「土地の対価（円/m²）」欄の記述及び同欄中「工作物等の対価（種類）」欄の工作物等の対価の記述、「道の処理」欄中「適正価額」欄の記述並びに「契約状況報告」欄中「契約面積」、「契約金額」及び「利用状況等」欄の記述

本件土地以外の土地取引の項で、「当事者の住所・氏名欄」に法人の名称が記載されている場合における当該項の「当事者の住所・氏名」欄の法人の住所及び名称、「土地の所在（団地コード）」欄の土地の所在を示す記述（「市」との記述を除く。）、「地目及び面積」欄中「面積」欄の面積の記述、「予定対価の額」欄中「土地の対価（円/m²）」欄の記述、「道の処理」欄中「適正価額」欄の記述並びに「契約状況報告」欄中「契約面積」及び「契約金額」欄の記述

本件土地取引に係る整理番号677及び771の項の「予定対価の額」欄中「土地の対価（円/m²）」欄の記述及び同欄中「工作物等の対価（種類）」欄の工作物等の対価の記述、「道の処理」欄中「適正価額」欄の記述並びに「契約状況報告」欄中「契約金額（ただし、771の項のみ）」欄及び「利用の状況」欄の記述

「道の処理」欄中「適正価額」欄の記述及び「備考」欄の処理内容に係る記述
イ 異議申立人は、本件処分のうち本件土地に係る整理番号677及び771の項で非開示とされた部分（以下「本件非開示部分」という。）について開示する処分に変更することを求めていることから、本件非開示部分を非開示としたことの妥当性を判断することとする。

なお、本件非開示部分を整理すると、2号情報に該当することを理由として非開示としたのは、上述アの であり、6号情報に該当することを理由として非開示としたのは、上述アの のうちの整理番号677及び771の項に係る部分である。

また、本件非開示部分には、1号情報に該当することを理由として非開示とした部分はない。

ウ 2号情報の該当性について

- (ア) 条例第10条第1項第2号は、法人その他の団体（国、独立行政法人、地方公共団体及び地方独立行政法人を除く。以下「法人等」という。）に関する情報及び事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、開示することにより、当該法人等及び当該事業を営む個人の競争上若しくは事業運営上の地位又は社会的な地位が不当に損なわれると認められるものは、非開示情報に該当する旨定めている。
- (イ) 本事案の開示請求では、譲受人及び譲渡人である法人が特定されて請求されているため、本件処分では、譲受人及び譲渡人の法人の名称については開示されている。

本件非開示部分は、譲受人及び譲渡人の両法人にとって2号情報に該当するとして非開示とされたものと解されるが、それらの部分は、次の4種類に分類できる。

本件土地の対価及びその1平方メートルあたりの額（「予定対価の額」欄中（土地の対価（円/m²））欄の記述及び整理番号771の項の「契約状況報告」欄中「契約金額」欄の記述。）

本件土地上の工作物等の対価（「予定対価の額」欄中「工作物等の対価（種類）」欄の記述及び整理番号711の項の「契約状況報告」欄中「利用状況等」欄の記述。以下 と併せて「予定対価額等」という。）

本件土地の適正価額及びその1平方メートルあたりの額（「道の処理」欄中「適正価額」欄の記述。以下「適正価額等」という。）

整理番号677の項に係る土地取引の契約状況（677の項の「契約状況報告」欄中「利用状況等」欄の記述。以下「契約状況」という。）

- (ウ) 予定対価額等について、実施機関は、本件土地の譲受人又譲渡人となる予定の法人の事業活動上の内部管理に関する情報で開示することにより事業活動が不当に損なわれると認められるので2号情報に該当する旨主張する。

しかしながら、本件土地の取引に係る届出がなされたのは、平成4年のことであり、それから10年以上経過したことを踏まえると、不動産取引を巡る状況は大きく変化しており、当時の予定対価額等が明らかになったとしても、現在の本件土地の価額とは異なるものであると考えられること、また、仮に予定対価額等から現在の本件土地の価額が推測されるときも法人の財産等の一部がうかがい知れるに過ぎないことから、これを開示しても法人の事業活動が「不当」に損なわれるとまでは認められないと判断する。

- (エ) 適正価額等について実施機関は、予定対価額等の非開示理由と同様の主張をしており、それに対しては上述(ウ)と同様の理由で2号情報には該当しないものと判断する。

なお、実施機関は、適正価額等については6号情報の該当性も主張していることから、この点については後述エで検討することとする。

- (オ) 契約状況について実施機関は、ともに法人である譲渡人及び譲受人の事業活動上の内部管理に関する情報であり、開示することにより事業活動が不当に損なわれると認められるので2号情報に該当する旨主張する。

しかしながら、整理番号677の項の「契約状況報告」欄中「契約年月日」欄

に記載がないこと及び本件土地について同一の譲渡人から再度届出がされていることが771の項の記載から明らかであることを考え合わせると、契約状況にどのような記述があるかは、推定できるものと考えられ、非開示とする利益はないことから、これを開示しても法人の事業活動が「不当」に損なわれるとまでは認められないと判断する。

エ 6号情報の該当性について

(ア) 条例第10条第1項第6号は、試験の問題及び採点基準、検査、取締り等の計画及び実施要領、争訟の方針、入札予定価格、用地買収計画その他の道又は国等の事務又は事業に関する情報であって、開示することにより、当該事務若しくは事業の目的を失わせ、又は当該事務若しくは事業若しくは将来の同種の事務若しくは事業の公正若しくは円滑な実施を著しく困難にすると認められるものは、非開示情報に該当する旨定めている。

(イ) 実施機関が6号情報に該当するとして非開示としたのは、適正価額等及び「備考」欄の処理内容に係る記述（以下「備考欄記述」という。）である。

備考欄記述は、本件土地に係る適正価額と予定対価の額の比率を示す数字であり、677の項の「備考」欄に記載されたものが非開示とされており、771の項の「備考」欄には、非開示とされる部分はない。

(ウ) 適正価額等及び備考欄記述は、国土利用計画法第23条第1項の届出の審査に当たり価額が適正か否かを判断するための実施機関の処理に関する情報で、この価額と当事者の予定対価の額が大きく違っている場合に行政指導をする根拠となる。適正価額等を算出するための方法や、実施機関が算定した適正価額と当事者の予定対価の額がどれくらい違っている場合に行政指導をするかという基準は、外部には公表されておらず、これを開示することにより行政指導の基準が明らかになり、基準内のぎりぎりの予定対価で土地取引を行う者が多くなるなど、国土利用計画法の目的である「適正かつ合理的な土地利用」を図ることが著しく困難になることから6号情報に該当する旨実施機関は、主張する。

なお、このような事情は、事前届出制から事後届出制になったとしても変わるものではないとする。

(イ) 実施機関は、行政指導の基準が明らかになることにより、国土利用計画法の目的を図ることが著しく困難になると主張するが、本来、行政機関の定めた許認可等に係る審査基準は、公にすることが行政運営の公正や透明性の向上に資するものと考えられること、本件における2件の適正価額等及び備考欄記述からは、本件土地取引における予定価額と適正価額の比率が明らかになるだけで、必ずしも基準そのものは明らかとはならないと考えられること、また、国土利用計画法に基づく届出は、道内においては、現在、事後届出制になっており、勧告、不勧告のための価格審査は行われていないこと、などを総合的に考えるとこれらの情報は、開示しても国土利用計画法の目的である「適正かつ合理的な土地利用」を図ることが著しく困難になると認められないことから、6号情報には該当しないものと判断する。

以上のことから、結論のとおり判断した。

4 審査会の処理経過の概要

本件諮問事案についての処理経過は、次のとおりである。

| 年 月 日 | 処 理 経 過 |
|---------------------------|---|
| 平成15年11月10日 | <p>諮問書の受理</p> <p>実施機関から関係書類（ 諮問文、 異議申立書の写し、 公文書開示請求書の写し、 公文書一部開示決定通知書の写し、 異議申立ての概要、 理由説明書、 対象公文書の写し）の提出</p> |
| 平成15年11月12日 | <p>新規諮問事案の報告</p> <p>本件諮問事案の審議を第一部会に付託</p> |
| 平成15年12月3日 （第一部会） | <p>実施機関から本件処分の理由等を聴取</p> |
| 平成16年4月14日 （第一部会） | <p>審議</p> |
| 平成16年6月9日 （第一部会） | <p>審議</p> |
| 平成16年7月5日 （第一部会） | <p>審議</p> |
| 平成16年8月4日 （第一部会） | <p>審議</p> |
| 平成16年9月1日 （第一部会） | <p>審議</p> |
| 平成16年9月28日 （第61回全体審査会） | <p>答申案審議</p> |
| 平成16年9月30日 | <p>答申</p> |

別 紙

異議申立ての経過並びに異議申立人の主張及び実施機関の説明の要旨

1 異議申立ての経過

- (1) 平成15年10月2日 本件開示請求
- (2) 平成15年10月16日 本件開示請求に対する公文書一部開示決定
- (3) 平成15年10月23日 本件異議申立て

2 異議申立人の主張の要旨

(1) 異議申立ての趣旨

本件異議申立ての趣旨は、本件処分を「本件非開示部分を開示する」処分に変更するとの決定を求めるといものである。

(2) 異議申立ての理由

ア 2号情報について

条例第10条第1項第2号の「情報を開示することによって事業活動が不当に損なわれる」との懸念は、当該土地売買等届出から既に11年が経過し、時効上からもすでに排除されているものと思われる。

イ 6号情報について

申立人は、当該土地取引の規制にからめて仕組まれた犯罪性疑念の調査を行い、提訴などによって「土地取引の規制の円滑な実施を困難にする」阻害要因を排除しようとしている。

よって、6号情報には該当しないと思われる。

当該土地は、(株)から (株)が購入する契約で申立人が融資を行ったものであるが、(株)は契約に違反して、先ず(株)に先立って当該土地を購入させ、その後、僅か2ヶ月半後に(株)に転売した(株)と(株)は同一人物が経営者である)。

この事実は申立人との信頼関係を悪用し、当該土地の購入価格を偽って、申立人の融資金を流用し、土地転がしを行い不当利得ながら、土地の値段を不当につり上げたとの疑念がある。このため、円滑な土地取引を阻害する要因となり申立人への返済が困難な状況になっている。

当該土地は本来申立人の所有に属するものであり、(株)は単に預かっているに過ぎないものである。

しかし、(株)は申立人に事実を知らせず、勝手に他人の抵当権を設定し資金を流用した。これは業務上横領である。

平成11年にこれらの行為が発覚し、平成 年 月 日に 地方裁判所の仮差押決定を受けた。

3 実施機関の説明の要旨

本件処分に係る実施機関の主張は、次のとおりである。

(1) 一部開示決定処分^の理由

ア 2号情報の該当性について

本件公文書のうち、法人が事業活動を行う上で必要とされる土地を売買するための予定対価の額（土地の対価及び工作物の対価）、契約状況報告欄の契約金額及び利用の状況等、適正価額は、法人の財産に関わり売主と買主との間で交わされる契約内容のため当事者の了解で成立するものであるから、売主と買主の事業活動を行う上での内部管理情報である。したがって、本号に規定する非開示情報に該当するものである。

イ 6号情報の該当性について

本件公文書のうち適正価額、備考欄については、国土利用計画法第23条1項の届出の審査に当たり価格が適正か否かを判断するための道の処理に関する情報で、この価格と当事者の予定対価の額が乖離^{かい}している場合に行政指導をする根拠となり、この価格はあくまで道の事務事業を円滑に実施するためのものである。

したがって、これを開示することにより国土利用計画法の目的である「適正かつ合理的な土地利用」を図ることが困難になるものである。

(2) 不服申立て理由に対する反論

ア 2号情報の該当性について

異議申立人は、「当該土地売買等届出から既に11年が経過し、時効上からもすでに排除されている。」と主張する。

しかしながら、公文書の開示等の判断は、条例第10条の規定によるべきもので、時効で判断されるものではない。

イ 条例第10条第1項第1号の該当性について

異議申立人は「申立人と(株)が明確な目的を持って行われた事業であり、当該土地の購入は申立人の資金によって購入したものである。よって申立人は当事者であり、他人ではない。」と主張する。

しかしながら、国土利用計画法に基づく土地取引の届出に係る譲受人、譲渡人が条例上保護されるべき当事者であると判断しているので、申立人の主張は認められない。

また、申立人は、特定法人の情報開示を請求していたもので、異議申立書で述べている条例第10条第1項第1号に関する事項は、開示請求に含まれていない。

なお、条例第10条第1項第1号に該当する情報は、開示請求された「土地売買等届出整理簿」に記載されている事項の中で、他の特定されていない個人に関するものであることから、非開示としたものである。

ウ 条例第10条第1項6号の該当性について

異議申立人は、「当該土地取引の規制にからめて仕組まれた犯罪性疑念の調査を行い、訴訟などによって「土地取引の規制の円滑な実施を困難にする」阻害要因を排除しようとしている。よって条例第10条第1項第6号の処分理由には該当しない。」と主張する。

しかしながら、国土利用計画法における土地取引規制の事前届出制では、価格審査は、届出に係る予定対価の額に対応する適正価額を算定し、予定対価の額が著しく適正を欠かない範囲内に納まるか否かを判断し、法の目的達成のための指導の規

準としている。

条例第10条第1項第6号の規定に基づき非開示とした適正価額及び備考欄の情報について明らかにすることは、道の土地取引の規制の円滑な実施を困難にするものであり、非開示情報と判断している。

また、道として、国土利用計画法において、当該取引が、「土地取引の規制の円滑な実施を困難にする」要因となったとは考えていない。

エ 土地取引に係る犯罪性の疑念について

異議申立人は、「申立人との信頼関係を悪用し、当該土地の購入価格を偽って、申立人の融資金を流用し、土地転がしを行い不当利得ながら、土地の値段を不当につり上げたとの疑念がある。このため、円滑な土地取引を阻害する要因となり申立人への返済が困難な状況になっている。」と主張する。

しかしながら、国土利用計画法において、適法なものとして処理されており、「円滑な土地取引を阻害する要因となった」とは考えていない。

オ 確定的な犯罪行為について

異議申立人は、「当該土地は本来申立人の所有に属するものであり、
(株)は単に預かっているに過ぎないものである。しかし、(株)は申立人に事実を知らせず、勝手に他人の抵当権を設定し資金を流用した。これは業務上横領である。」と主張する。

しかしながら、条例の申立て事由には当たらない。

カ 仮差押決定について

異議申立人は、「平成 年 月 日に 地方裁判所の仮差押決定を受けた。」と主張する。

しかしながら、条例の申立て事由には当たらない。