

別紙

諮問第1095号

答 申

1 審査会の結論

「調査報告書(平成28年2月23日付研本コ第20475号)」を一部開示とした決定は、妥当である。

2 審査請求の内容

(1) 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、東京都情報公開条例(平成11年東京都条例第5号。以下「条例」という。)に基づき、審査請求人が行った「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業に関する日本不動産研究所作成の2016年2月23日付不動産価格調査報告書」の開示請求(以下「本件開示請求」という。)に対し、東京都知事が、「調査報告書(平成28年2月23日付研本コ第20475号)」を対象公文書(以下「本件対象公文書」という。)として特定し、平成29年5月19日付けで行った一部開示決定(以下「本件処分」という。)について、その取消しを求めるというものである。

(2) 審査請求の理由

審査請求書、反論書及び意見書における審査請求人の主張を要約すると、以下のとおりである。

ア 審査請求書における主張

本件処分を取り消し、本件対象公文書の全部開示を求める。

公有財産の売却に当たっては、その価格が適正であるのか、東京都価格審議会や都議会の議決が必要であるところ、再開発の手法を使うことによってこれを免れているのだから、売却価格の根拠となる資料は広く都民に公開されるべきである。

イ 反論書における主張

本件非開示情報1について、不動産評価という特殊専門的な作業であるから、報告書が正当な資格を有する者の作成した信頼に値する文書であることを確認することは重要である。その確認に当たっては、鑑定士の直筆署名は必要不可欠な情報である。

本件非開示情報3について、報告書に記載された価格が正当なものであるか否かを判断するに当たって、当該敷地周辺の取引事例等の情報が必要不可欠である。

本件非開示情報5についても、敷地譲渡金額に大きく影響する情報であるから、開示が必要不可欠である。

ウ 意見書における主張

(ア) 意見書①

本件非開示情報1について、不動産評価という特殊専門的な作業であるから、正当な資格を有し、資格を律する法令の規制を受け、さらに経験を積んだ者の作成した文書であるからこそ、その報告書は信頼に値する文書となる。報告書が正当な資格を有する者の作成した信頼に値する文書であることを確認することは重要である。その確認に当たっては、鑑定士の直筆署名は必要不可欠な情報である。

本件非開示情報3について、報告書に記載された価格が正当なものであるか否かを判断するに当たって、当該敷地周辺の取引事例等の情報が必要不可欠である。

本件非開示情報5についても、敷地譲渡金額に大きく影響する情報であるから、開示が必要不可欠である。

「選手村要因」に関する情報は、敷地譲渡金の適否を判断する上で極めて重要な情報である。

(イ) 意見書②

本件非開示情報1について、「公にすることにより、偽造等の犯罪行為を容易にし、犯罪の予防等に支障を及ぼすおそれがある。」と主張するが、このような主張は、情報公開請求をする都民が犯罪行為に手を染めるおそれがあると言っているに等しい。不動産評価という特殊専門的な作業であるから、報告書が正当な

資格を有する者の作成した信頼に値する文書であることを確認することは重要である。その確認に当たっては、鑑定士の直筆署名は必要不可欠な情報である。

本件非開示情報5は、「公にすることにより、当事者間の自由な契約が妨げられ、特定建築者の販売活動等の停滞を招く」や「『2020年に向けた東京都の取組—大会後のレガシーを見据えて—』に掲げた目的を達成できなくなり、都の行政目的の遂行を阻むおそれがある」として条例7条6号を主張するが、報告書に記載された価格が空想によって記載されたものではなく、根拠のある相当なものとして判断するには、マンション分譲単価や建物賃料等の情報が必要不可欠であり、開示されるべきである。

また、行政目的について述べているが、そのような目的を行政が掲げれば、全てが正当化されるわけではない。

7条6号ロの適用について主張しているが、東京都知事が心を砕くべきは、特定建築者の経済活動ではなく、都民に対し、都政の当否を判断することができる情報を提供することであり、説明責任である。

(ウ) 意見書③

条例7条3号について、マンション分譲単価や建物賃料等の情報は、特定建築事業者の自由な経済活動を阻害するというが、地方自治における住民による行政の監視、検証よりも、民間企業の経済活動が優先されるべきであるという議論であって、到底認めることができない。

また、調査価格に特定建築事業者が拘束されてしまうというが、調査価格に何ら拘束力はなく、特定建築事業者が自由に価格設定をすればよい。

条例7条6号について、特定建築事業者の自由な契約が妨げられ、マンション販売活動等の停滞を招くと、今後施行する市街地再開発事業において、民間事業者の参入意欲を減退させ、将来の事業遂行に支障を及ぼすとしているが、東京都知事は、特定建築業者との信頼関係を築く前に、まず、都民との間に信頼関係を築くべきであり、そのために情報公開が必要である。

3 審査請求に対する実施機関の説明要旨

理由説明書における実施機関の主張を要約すると、以下のとおりである。

(1) 理由説明書①

ア 事業の概要

平成 28 年 4 月、都は、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業に着手し、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会（以下「大会」という。）の選手村の整備と、大会後のレガシーとなるまちづくりに取り組んでいる。

大会時には選手用の宿泊施設として一時使用し、大会後は住宅となる建物等について、特定建築者制度※を導入し、民間事業者の資金と開発ノウハウを活用して整備を進めている。

大会後のレガシーとして、都心から近く海に開かれた立地特性を生かして、子育てファミリー、高齢者、外国人など多様な人々が交流し、いきいきと生活できるまちづくりを進めていく。

※ 特定建築者制度とは、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号。以下「都再法」という。）99 条の 2 に基づき、再開発事業施行者に代わり民間事業者が建物を建築することができる制度をいう。これにより、民間事業者の資金と開発ノウハウを活用することができ、再開発事業施行者の保留床処分のリスク回避を図ることができる。

イ 事業スケジュール

- | | |
|-------------|--|
| 平成 28 年 4 月 | 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の施行認可を取得 権利変換計画認可を取得 |
| 5 月 | 特定建築者の公募開始 |
| | ・本件対象公文書で算定された土地価格を、保留床等処分運営委員会において審査し、敷地処分予定価格として決定 |
| | ・この敷地処分予定価格を最低価格として、特定建築者を公募 |
| 7 月 | 特定建築者予定者の決定 |
| 9 月 | 特定建築者の決定 |
| 平成 29 年 1 月 | 住宅棟（板状棟）の建築工事に着手 |
| 平成 30 年 7 月 | 商業棟の建築工事に着手 |

| | |
|---------|---|
| 平成 32 年 | 大会の選手村として一時使用 大会後改修工事 住宅棟（タワー棟）建築工事着手 |
| 平成 35 年 | 住宅棟（板状棟）・商業棟 竣工 |
| 平成 36 年 | 住宅棟（タワー棟） 竣工 |
| 平成 36 年 | 事業完了 |

ウ 本件処分の理由

(ア) 条例 7 条では、「実施機関は、開示請求があったときは、開示請求に係る公文書に次の各号のいずれかに該当する情報（以下「非開示情報」という。）が記録されている場合を除き、開示請求者に対し、当該公文書を開示しなければならない。」と規定されている。

(イ) 条例 7 条 2 号では、「個人に関する情報（第 8 号及び第 9 号に関する情報並びに事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。）で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。）又は特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの」と規定されている。本件対象公文書の「調査報告書（平成 28 年 2 月 23 日付研本コ第 20475 号）」（以下「調査報告書」という。）における本件非開示情報 1 については、個人に関する情報で、特定の個人を識別することができるものに当たり、非開示情報に該当する。

(ウ) 条例 7 条 3 号では、「法人（国、独立行政法人等、地方公共団体及び地方独立行政法人を除く。）その他の団体（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、公にすることにより、当該法人等又は当該事業を営む個人の競争上又は事業運営上の地位その他社会的な地位が損なわれると認められるもの」と規定されている。本件非開示情報 3 は、不動産鑑定会社が独自に収集・加工した情報が含まれており、公にすることにより、当該法人の競争上又は事業運営上の地位その他社会的な地位が損なわれるため、

非開示情報に該当する。

また、本件非開示情報5は、公にすることにより、特定建築者が開示請求日以降に行う高層棟・商業棟の工事発注、分譲、賃貸等における価格、条件等の設定に影響を与え、当事者間の自由な契約の妨げになると認められるため、非開示情報に該当する。

(エ) 条例7条4号では、「公にすることにより、犯罪の予防、鎮圧又は捜査、公訴の維持、刑の執行その他の公共の安全と秩序の維持に支障を及ぼすおそれがあると実施機関が認めることにつき相当の理由がある情報」と規定されている。本件非開示情報2については、公にすることにより、偽造等の犯罪行為を容易にし、犯罪の予防等に支障を及ぼすおそれがあるため、非開示情報に該当する。

(オ) 条例7条5号では、「都の機関並びに国、独立行政法人等、他の地方公共団体及び地方独立行政法人の内部又は相互間における審議、検討又は協議に関する情報であって、公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に都民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもの」と規定されている。本件非開示情報4は、当該事業に関連する関係機関の事業運営に関する情報のうち、未確定な内容、又は推測に基づき設定した内容であり、関係機関と協議中の事項である。そのため、公にすることにより、今後の当該関係機関との検討又は協議の適正な遂行を妨げるおそれがあることから、非開示情報に該当する。

なお、大会期間中の賃貸借契約等や開発協力金については、現在も関係機関と協議中である。

(カ) 条例7条6号では、「都の機関又は国、独立行政法人等、他の地方公共団体若しくは地方独立行政法人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、次に掲げるおそれその他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」と規定され、同号ロにおいては、「契約、交渉又は争訟に係る事務に関し、国、独立行政法人等、地方公共団

体又は地方独立行政法人の財産上の利益又は当事者としての地位を不当に害するおそれ」と規定されている。本件非開示情報5は、公にすることにより、当事者間の自由な契約が妨げられ、工事や販売活動等の停滞を招き、ひいては、再開発事業の適正な遂行を阻み、都の契約当事者としての立場を不当に害するおそれがある。よって、非開示情報に該当する。

(2) 理由説明書②

本件処分を行った根拠規定及び理由を、以下のとおり追加、補足する。

ア 条例7条4号について

条例7条4号では、「公にすることにより、犯罪の予防、鎮圧又は捜査、公訴の維持、刑の執行その他の公共の安全と秩序の維持に支障を及ぼすおそれがあると実施機関が認めることにつき相当の理由がある情報」が非開示情報として規定されている。

本件非開示情報1については、公にすることにより、偽造等の犯罪行為を容易にし、犯罪の予防等に支障を及ぼすおそれがあるため、非開示情報に該当する。

イ 条例7条6号の適用について

(ア) 条例7条6号を適用する根拠

本件非開示情報5は、公にすることにより、当事者間の自由な契約が妨げられ、特定建築者の販売活動等の停滞を招く。

その結果、「2020年に向けた東京都の取組—大会後のレガシーを見据えて—」に掲げた目的を達成できなくなり、都の行政目的の遂行を阻むおそれがあることから、非開示情報に該当する。

(イ) 具体的な理由

本件非開示情報5を公にすることにより、都民にその価格で確定しているかのような誤解を与えることとなる。

この結果、その価格で世論が形成され、特定建築者の自由な契約が妨げられ、マンション販売活動等を停滞させる。

都再法1条では、「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、公共の福祉に寄与すること」を目的とすることが規定されている。法の趣旨に則り、都は、選手村の整備と、大会後のレガシーとなるまちづくりに取り組んでいる。

平成27年12月22日に都が公表した「2020年に向けた東京都の取組—大会後のレガシーを見据えて—」においては、選手村を誰もがあこがれ住んでみたいと思えるまちにすることや、多様な人々が集い、快適に暮らせる、活気あふれるまちに必要な機能を導入すること、地域の持続的な発展に向けてまちをつくり、人を育てるコミュニティを形成することを取組として位置付けており、本市街地再開発事業によるまちづくりの目的としている。

また、立候補ファイルにおいては、選手村を「都民や国民にとっての永続的なレガシー（遺産）」と位置付け、「選手村に大会のレガシーとオリンピックコミュニティのコンセプトを残していくことで、大会終了後も様々な人が集い、交流し、発展、発信していく国際交流拠点」としている。

マンション販売活動等が停滞した場合、こうした都の市街地再開発事業等における行政目的が達成できないこととなる。

市街地再開発事業は一体的、総合的なまちづくりのための事業であり、都再法1条の規定のとおり、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ることで、計画的な住宅の供給等を行い、良好な市街地環境に人々が住まうことを目的としている。

都再法では、上記の目的を達成するため、施行者に事業計画と権利変換計画を定めるよう規定している。

事業計画では、設計の概要、事業施行期間、資金計画等を定め、権利変換計画では、再開発後の施設建築敷地及び施設建築物に関する権利の内容や保留床の処分方法などを定めている。

特定建築者制度を活用する場合、本来施行者が行うこととして都再法に規定されている保留床の処分（住宅販売・賃貸等）を、特定建築者が施行者に代わって行う。

このため、特定建築者のマンション販売活動等が停滞することは、市街地再開発事業の遂行に支障を及ぼすこととなる。

都再法 108 条 1 項においては、「施行者は、賃貸又は譲渡後の施設建築物の一部等（略）が当該第一種市街地再開発事業の目的に適合して利用されるよう十分に配慮しなければならない。」と規定されており、施行者は、分譲・賃貸後においても、事業目的に合致したまちづくりを行う責務を負っている。

本市街地再開発事業では、「多様な人々が交流し快適に暮らせる」ことを目的として事業計画に位置付けていることから、都は、その実現に向けて、特定建築者のマンション販売活動が停滞しないことなどについて十分配慮する必要がある。

ウ 条例 7 条 6 号ロの適用について

(1) 条例 7 条 6 号ロを適用する根拠

本件非開示情報 5 は、公にすることにより、都民にその価格で確定しているかのような誤解を与え、当事者間の自由な契約が妨げられ、販売活動等の停滞を招き、都の契約当事者としての利益を害するおそれがある。

(2) 具体的な理由

都と特定建築者とで締結している敷地譲渡契約においては、特定建築者が応募時に提出した資金計画に比べ著しく収益増となることが明らかとなった場合、敷地譲渡金額の変更に関する取扱いについて、別途協議することを規定しており、収益が増加した場合、敷地譲渡金額を増額することになる。

このため、本件非開示情報 5 の開示により特定建築者の販売活動等が停滞した場合、都の契約当事者としての利益を害するおそれがある。

(3) 理由説明書③

本件非開示情報 5 について条例 7 条 3 号及び同条 6 号を根拠規定とした理由を、以下のとおり補足する。

ア 条例 7 条 3 号の適用について

(ア) 条例 7 条 3 号を適用する根拠

本件非開示情報 5 は、公にすることにより、マンションの購入者が有利、

特定建築者が不利になる情報を開示することとなり、約 5,650 戸（分譲約 4,160 戸、賃貸約 1,490 戸）という他に類を見ない大規模な販売活動を遂行しなければならぬ特定建築者の自由な契約活動を著しく阻害し、特定建築者の不動産業者としての競争上等の地位を損なうものであることから、条例 7 条 3 号の非開示情報に該当する。

(イ) 具体的な理由

調査報告書における分譲単価や建物質料等（以下「調査価格」という。）は、国家資格を有する不動産鑑定士が晴海五丁目西地区の土地価格を算定する上で設定した価格である。

調査価格を公にした場合、特定建築者は、本来であればマンション市況や需給動向などを踏まえ、特定建築者独自のノウハウを生かした価格設定を行うことができるどころ、調査価格に拘束されてしまう。

また、調査価格が実際の販売価格であるとの誤解を都民に与えることにより、購入希望者が特定建築者にマンション価格の値下げ要求を行うなど、特定建築者の円滑な売買契約が阻害され、ひいては自由な契約を著しく阻害することとなる。

イ 条例 7 条 6 号の適用について

(ア) 条例 7 条 6 号を適用する根拠

上記に記載したとおり、本件非開示情報 5 は、公にすることにより、特定建築者の自由な契約が妨げられ、特定建築者のマンション販売活動等の停滞を招く。

このことは、都が今後施行する市街地再開発事業における民間事業者の参入意欲を減退させ、将来の市街地再開発事業の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ことから、条例 7 条 6 号の非開示情報に該当する。

(イ) 具体的な理由

都と特定建築者とは、互いの信頼関係の下、パートナーとして対等な立場で協力し、事業計画に掲げる共通の目的を達成するよう事業を推進している。

仮に都が調査価格を公にした場合、特定建築者の自由な契約活動を著しく阻害することとなり、大会のレガシーとなるまちづくりが実現できなくなるとともに、調査報告書に係る晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業のみならず、泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業など、都が今後施行する市街地再開発事業における民間事業者の参入意欲を減退させ、将来の市街地再開発事業の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。

4 審査会の判断

(1) 審議の経過

審査会は、本件審査請求について、以下のように審議した。

| 年 月 日 | 審 議 経 過 |
|-------------|-------------------|
| 平成29年 9月12日 | 諮問 |
| 平成30年 8月20日 | 実施機関から理由説明書①收受 |
| 平成30年10月29日 | 審査請求人から意見書①收受 |
| 平成30年11月21日 | 新規概要説明（第194回第一部会） |
| 平成30年12月28日 | 実施機関から理由説明書②收受 |
| 平成31年 1月28日 | 審議（第196回第一部会） |
| 平成31年 2月 5日 | 審査請求人から意見書②收受 |
| 平成31年 2月27日 | 審議（第197回第一部会） |
| 平成31年 3月20日 | 実施機関から理由説明書③收受 |
| 平成31年 4月26日 | 審査請求人から意見書③收受 |

| | |
|-------------|---------------|
| 令和 2年 1月30日 | 審議（第206回第一部会） |
| 令和 2年 2月20日 | 審議（第207回第一部会） |
| 令和 2年 7月16日 | 審議（第208回第一部会） |

（2）審査会の判断

審査会は、本件審査請求に係る公文書並びに実施機関及び審査請求人の主張を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

ア 本件対象公文書について

本件対象公文書は、再開発事業施行者である東京都が晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業における特定建築者に敷地譲渡を行う際、当該予定価格を審査する保留床等処分運営委員会の資料として作成されたものである。

実施機関は、本件開示請求を受けて、本件対象公文書を一部開示とする決定を行った。本件対象公文書の記載情報のうち、別表1に掲げる本件非開示情報1については条例7条2号及び4号に、同表に掲げる本件非開示情報2については同条4号に、同表に掲げる本件非開示情報3については同条3号に、また、別表2に掲げる本件非開示情報4については同条5号に、同表に掲げる本件非開示情報5については同条3号及び6号に、それぞれ該当するとして非開示とし、その余を開示する旨の本件処分を行った。

イ 審査会における審議事項について

実施機関は、令和2年2月13日付けで、本件処分において非開示とされた部分のうち、別表2に掲げる本件非開示情報4及び5を開示する処分変更を行った。よって、審査会は、当該処分変更後もなお非開示とされている本件非開示情報1から3までの非開示妥当性について判断する。

ウ 条例の定めについて

条例7条2号本文は、「個人に関する情報（第8号及び第9号に関する情報並び

に事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。)で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。)又は特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの」を非開示情報として規定している。

なお、同号ただし書により、「イ 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」、「ロ 人の生命、健康、生活又は財産を保護するため、公にすることが必要であると認められる情報」、「ハ 当該個人が公務員等…である場合において、当該情報がその職務の遂行に係る情報であるときは、当該情報のうち、当該公務員等の職及び当該職務遂行の内容に係る部分」については、同号本文の非開示情報から除外するものとしている。

条例7条3号本文は、「法人(国、独立行政法人等、地方公共団体及び地方独立行政法人等を除く。)その他の団体(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つて、公にすることにより、当該法人等又は当該事業を営む個人の競争上又は事業運営上の地位その他社会的な地位が損なわれると認められるもの」を非開示情報として規定している。

なお、同号ただし書により、「イ 事業活動によって生じ、又は生ずるおそれがある危害から人の生命又は健康を保護するために、公にすることが必要であると認められる情報」、「ロ 違法若しくは不当な事業活動によって生じ、又は生ずるおそれがある支障から人の生活を保護するために、公にすることが必要であると認められる情報」、「ハ 事業活動によって生じ、又は生ずるおそれがある侵害から消費生活その他都民の生活を保護するために、公にすることが必要であると認められる情報」については、同号本文の非開示情報から除外するものとしている。

条例7条4号は、「公にすることにより、犯罪の予防、鎮圧又は捜査、公訴の維持、刑の執行その他の公共の安全と秩序の維持に支障を及ぼすおそれがあると実施機関が認めることにつき相当の理由がある情報」を非開示情報として規定している。

エ 本件非開示情報の非開示妥当性について

(ア) 本件非開示情報1について

本件非開示情報1は、本件対象公文書を作成した不動産鑑定士の直筆署名であ

る。

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号）は、31 条により、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と定め、23 条 1 項 4 号及び 24 条により、その不動産鑑定業者登録簿には、事務所ごとの専任の不動産鑑定士の氏名（不動産鑑定士である登録申請者がみずから実地に不動産の鑑定評価を行なう事務所にあつては、その旨）を登録しなければならない旨規定している。したがって、不動産鑑定士の氏名については、条例 7 条 2 号ただし書イの「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」に当たり、同号本文の非開示情報には該当しない。

他方、不動産鑑定業者登録簿は、国土交通大臣及び都道府県知事において作成されるものであって、不動産鑑定士の直筆による署名が閲覧に供されているわけではない。直筆署名は、特徴ある筆跡によって特定の個人を識別することができる情報であり、これを公にした場合には、その筆跡を模倣して悪用されることにより、個人の権利利益を害するおそれがあるものと認められる。したがって、不動産鑑定士の氏名自体は条例 7 条 2 号ただし書イに該当するとしても、その直筆署名については、ただし書イには該当せず、また、ただし書ロ及びハにも該当しないことから、同号本文の非開示情報に該当する。

よって、本件非開示情報 1 は、条例 7 条 2 号に該当し、同条 4 号該当性について判断するまでもなく非開示が妥当である。

（イ）本件非開示情報 2 について

本件非開示情報 2 は、本件非開示情報 1 に係る署名をした当該不動産鑑定士の印影である。これを開示すると、偽造等による犯罪行為の実行が容易になり得ることから、公にすることにより、犯罪の予防に支障を及ぼすおそれがあると実施機関が認めることにつき、相当の理由がある情報に当たるといえる。

したがって、本件非開示情報 2 は、条例 7 条 4 号に該当し、非開示が妥当である。

（ウ）本件非開示情報 3 について

本件非開示情報 3 は、本件対象公文書が調査の対象となる不動産の周辺地域に

における直近の新築分譲マンションの分譲実績や、都心湾岸地域における賃料単価水準等を示すものである。

これらの情報について、実施機関は、不動産鑑定業者が独自に収集・加工した情報が含まれており、公にすることにより、当該法人の競争上又は事業運営上の地位その他社会的な地位が損なわれるため、条例7条3号により、非開示情報に該当する旨主張する。

審査会が見分したところ、本件非開示情報3は、近隣マンションの平均専有面積や平均坪単価等の数値データ等並びにそれらのデータに基づき加工されたグラフ又は分析結果等に係る情報であることが確認された。これらの情報の内容及び性質に鑑みれば、当該不動産会社が独自に収集・加工した情報を含むものであるとする実施機関の上記説明は是認できるものであり、本件非開示情報3は、法人等が事業活動を行う上での内部管理に属する情報に当たるといえる。そうすると、これを公にすることにより、当該法人等の競争上又は事業運営上の地位が損なわれるものと認められることから、本件非開示情報3は条例7条3号本文に該当し、その内容及び性質から、同号ただし書のいずれにも該当しない。

したがって、本件非開示情報3は、非開示が妥当である。

なお、審査請求人は、審査請求書、反論書及び意見書においてその他種々の主張を行っているが、これらはいずれも審査会の判断を左右するものではない。

よって、「1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申に関与した委員の氏名)

樋渡 利秋、安藤 広人、塩入 みほも、寺田 麻佑

別表 1

| 本件非開示情報 | | 開示しないこととする 根拠規定 |
|---------|-------------------------|--------------------|
| 1 | 不動産鑑定士の直筆署名 | 条例 7 条 2 号及び 4 号 |
| 2 | 印影 | 条例 7 条 4 号 |
| 3 | 不動産鑑定会社が独自に収集した取引事例等の情報 | 条例 7 条 3 号 |

別表 2

| 本件非開示情報 (処分変更により開示された情報) | | 開示しないこととする 根拠規定 |
|-----------------------------|---|--------------------------|
| 4 | 東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会 と協議中の内容、開発協力金に係る情報 | 条例 7 条 5 号 |
| 5 | マンション分譲単価、販売費（販売経費）、一般管理費、 分譲スケジュール、高層棟・商業棟建築工事費単価、賃 料、高層棟・商業棟建築工事費の支払金額割合、還元利 回り、投下資本収益率、安定供給期間、商業棟建物再調 達原価、複合不動産の価格の査定値（上記を類推しうる 情報を含む。） | 条例 7 条 3 号 条例 7 条 6 号 |