

令和7年度北中個審査答申第1号

答 申

第1 北中城村情報公開及び個人情報保護審査会の結論

- 1 北中城村長（以下「実施機関」という。）が、令和7年6月3日付北中税第139号で行った公文書一部公開決定は、これを取り消すべきである。
- 2 平成30年度北中城村固定資産（土地）評価事務取扱要領の軍用地の評価に関わる部分・資料における「隣接標準宅地」の鑑定評価書につき、その一部を不開示とした決定について、実施機関が不開示とすべきであるとする部分のうち、標準宅地番号北中城-29の取引事例比較法表中土地cに関する「所在」、「地積」、「取引時点」、「取引価格」、「時点修正」、「接面道路の状況」及び「主要交通施設の状況」にかかる各記載部分は、開示すべきである。
- 3 前項の各記載部分を除く部分を不開示とした処分は、妥当である。

第2 不服申立てに至る経緯

1 公文書開示請求

- (1) 審査請求人は、令和5年10月30日付けで、実施機関に対し、北中城村情報公開条例（平成16年北中城村条例第15号、以下「条例」という。）第6条第1項の規定に基づき、「下記各評価替え年度における、北中城村固定資産（土地）評価事務取扱要領の軍用地の評価に関わる部分（例：令和3年版の第5章第3節に相当する部分）のすべて。取扱要領が存在しない年度については、軍用地の評価の根拠となる資料のすべて（軍用地の評価額の単価が分かるもの）。平成30、27、24、21、18、15、12年度。」の公文書公開請求（以下「本件請求1」という。）、及び「上記各年度および令和3年度の当該部分・資料における「軍用地標準地」と「隣接標準宅地」（例：令和3年版のP5-7における標準宅地「安谷屋43」〔標準宅地番号32〕および標準宅地番号2、25～31、33）の鑑定評価書のすべて。」の公文書公開請求（以下「本件請求2」という。）を行った。
- (2) 実施機関は、令和5年11月13日付けで公文書一部公開決定（以下「当初処分」という。）を行い、本件請求1及び本件請求2についていずれも同日北中税第252号公文書一部公開決定通知書により審査請求人に通知した。
- (3) 審査請求人は、令和6年2月5日付けで実施機関の当初処分を不服として、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定に基づき審査

請求を行った。

- (4) 実施機関は、令和6年4月8日、条例第17条の規定に基づき、北中城村情報公開及び個人情報保護審査会（以下「審査会」という。）に本件請求1及び本件請求2にかかる公文書の開示可否の決定に対する審査請求について諮問した。
- (5) 審査会は、(4)の諮問に対し、令和6年9月3日付けで、当初処分を取り消し、個別具体的に再度検討したうえで、再度処分すべき旨の答申を決定し、同年9月12日付令和6年北中個審査答申第1号答申書により審査庁へ通知した。
- (6) 審査庁は、(5)の答申を受け、令和6年10月3日付けで、当初処分を取り消し、個別具体的に再度検討したうえで、再度処分すべき旨の裁決を決定し、同日付北中総第586号裁決書により審査請求人及び処分庁へ通知した。

2 公文書の特定

実施機関は、本件請求1に係る公文書のうち平成30、27、24、21、18、15年度の評価替え年度における、北中城村固定資産（土地）評価事務取扱要領（以下「取扱要領」という。）の軍用地の評価に関わる部分のすべてが対象文書であると特定した。また、本件請求2に係る公文書のうち平成30、27年度分について、当該年度における北中城村固定資産（土地）評価事務取扱要領（以下「取扱要領」という。）の軍用地の評価に関わる部分・資料における「隣接標準宅地」（例：令和3年度版のP5-7における標準宅地2、25～31、33）の鑑定評価書のすべてが対象文書であると特定した。更に、実施機関は、本件請求2に係る公文書のうち平成30、27年度分について、当該年度における標準宅地番号北中城-2、同25ないし31、33の鑑定評価書、並びに当該年度における上記各標準宅地の価格算定補足資料が対象文書であると特定した。

3 実施機関の処分

- (1) 実施機関は、本件請求1について令和6年10月16日付けで公文書公開決定を行い、同日付北中税第289号公文書公開決定通知書により審査請求人に通知した。また、その余の部分について、同日付けで公文書公開決定期間特例延長を決定し、同日付北中税第291号公文書公開決定期間特例延長通知書により審査請求人に通知した。
- (2) 実施機関は、本件請求2のうち平成27年度の評価に係る文書について令和7年3月10日付けで公文書一部公開決定を行い、同日北中税第475号にて公文書一部公開決定通知書により審査請求人に通知した。
- (3) 実施機関は、本件請求2のうち平成30年度の評価に係る文書について令和7年6月3日付けで公文書一部公開決定（以下「本件処分」という。）

を行い、同日北中税第139号公文書一部公開決定通知書により審査請求人に通知した。

なお、本件処分は、鑑定評価書のうち、

- ・印影、署名及び所有者氏名
- ・取引事例比較法表中における「所在」、「地積」、「取引時点」、「取引価格」、「時点修正」、「接面道路の状況」及び「主要交通施設の状況」を除く部分を公開するというものであった。

4 不服申立て

審査請求人は、令和7年7月22日付け（郵送受領日）で実施機関の本件処分を不服として、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定に基づき審査請求を行った。

5 諮問

実施機関は、令和7年9月1日、条例第17条の規定に基づき、北中城村情報公開及び個人情報保護審査会（以下「審査会」という。）に対し、本件請求2のうち平成30年度の評価にかかる公文書の開示可否の決定に関する審査請求について諮問した。

第3 審査請求人の主張の要旨

審査請求人の審査請求の趣旨及び理由は、行政不服審査請求書及び意見書1記載のとおりである。

当審査会としては審査請求人の審査請求の趣旨及び理由については、概要以下のとおりであると理解した。

- ① 鑑定評価書における取引事例比較法表中の「所在」、「地積」、「取引時点」、「取引価格」、「時点修正」、「接面道路の状況」及び「主要交通施設の状況」（以下、「本件審査請求項目」という。）を非公開とすることは、条例の解釈を著しく誤ったものであり違法である。
- ② 本件審査請求項目が公開されなければ、鑑定評価書の検証は不可能である。
- ③ 本件審査請求項目は、他の自治体では公開されている。
- ④ 本件情報公開請求は、違法行為に対抗して納税者の財産保護を図る趣旨である。
- ⑤ 本件審査請求項目が公開されないことは、判例に照らして不当である。
- ⑥ 自己の意思で提供された土地取引情報のプライバシー性は強いとはいえない。

第4 実施機関の説明要旨

審査請求に対する実施機関の説明要旨は、以下のとおりである。

1 はじめに

本件処分は、令和7年3月7日付北中総第1043号裁決書で指摘のあった「個人識別性を有する情報であるか否か」を個別具体的に検討したものである。

2 非公開処分の理由

(1) 「所在地」について

大字名を開示した場合、当該土地の登記簿や同土地を含む公図、住宅地図、国土交通省のWEBサイト「不動産情報ライブラリ」による情報、登記受付簿の写し等を照合することにより、当該取引事例地の所有者等の取引当事者が明らかとなるから、「特定の個人を識別することができるもの」に該当する。

例えば、既の開示された「類型」、「画地の形状」及び「法令上の規制等」を基に不動産情報ライブラリから取引事例が抽出されるが、このとき取引事例は数件から数十件である。抽出された取引事例には「所在」、「㎡単価」、「前面道路状況」及び「取引時期（四半期単位による表示）」等が記載されており、その条件を満たす取引事例は限定されるため、「大字名」を開示した場合、不動産情報ライブラリの取引事例は該当数1件になる（複数件該当した場合であっても、「前面道路状況」及び「取引時期」から絞り込むことができる。）。前述のとおり、「類型」、「前面道路状況」及び「取引時期（四半期単位による表示）」が記載されているので、登記受付簿の写しと照合することで特定の土地が判明し、特定の個人を識別することができることとなる。以下、「取引時点」等を開示した場合も同様である。

(2) 「取引時点」について

取引年月（審査請求人によれば、少なくとも取引年まで）を開示した場合、当該土地の登記簿や同土地を含む公図、住宅地図、不動産情報ライブラリによる情報、登記受付簿の写し等を照合することにより、当該取引事例地の所有者等の取引当事者が明らかとなるから、「特定の個人を識別することができるもの」に該当する。

(3) 「取引価格」及び「時点修正」の数値

取引価格を開示した場合、すでに公開されている「事情補正」、「建付減価の補正」、「事例地の個別的要因の標準化補正」及び「推定価格」により、「時点修正」の数値が計算により明らかとなる。「時点修正」は既に公開されている「月率変動率」と組み合わせることによって、「取引時点」が計算により明らかになる情報である。

時点修正のみ開示した場合も同様である。

したがって、取引価格や時点修正の数値を公開すると当該取引事例地の所有者等の取引当事者が明らかとなるから、それら情報は「特定の個人を識別することができるもの」に該当する。

(4) 「接面道路の状況」について

接面道路の状況を開示した場合、当該土地の登記簿や同土地を含む公図、住宅地図、不動産情報ライブラリによる情報、登記受付簿の写し等を照合することにより、当該取引事例地の所有者等の取引当事者が明らかとなるから、「特定の個人を識別することができるもの」に該当する。

(5) 「主要交通施設の状況」について

当該欄には最寄りのバス停からの方角及び距離が記載されており、取引事例地の特定のきっかけとなるような情報である。この情報を開示した場合、当該土地の登記簿や同土地を含む公図、住宅地図、不動産情報ライブラリによる情報、登記受付簿の写し等を照合することにより、当該取引事例地の所有者等の取引当事者が明らかとなるから、「特定の個人を識別することができるもの」に該当する。

(6) その他

不動産鑑定評価書で利用されている取引事例は国土交通省による不動産取引価格情報提供制度を通じ全国の土地取引当事者へのアンケート調査に基づいて作成され、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会において統一的な管理がなされているところ、公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会より、以下不動産鑑定評価書の情報公開にあたっては、取引事例に関する事項の開示について十分な配慮を求める要請がなされている。すなわち、取引事例の収集は売買当事者の任意の調査協力によって成り立っているところ、不動産鑑定評価書中では具体的な地番まで表示されている訳ではないが、土地の取引は無数にあるものではないため、「地区名」、「取引時点」、「地番」等の情報だけでもその取引を特定されてしまう可能性がある。取引事例が特定され、個人情報流出となれば不動産取引価格情報提供制度への信頼が揺らぎ、取引事例収集の仕組みの破綻、ひいては適切な不動産鑑定評価を行うこと自体が難しくなってしまうことから、不動産鑑定評価書の情報公開にあたっては、取引事例に関する事項について、特定されることがないように対応を求められているのである。

また、国土交通省が実施する地価公示の鑑定評価書は不動産情報ライブラリに掲載されているが、その書面の試算価格算定内訳部分の「所在及び地番並びに「住居表示」等」欄では市町村名までが公開され字名以下は非公開となっており、「取引時点」、「地積 (㎡)」、「主要交通施設の状況」欄

も非公開となっているところ、本件処分も、少なくとも上記の各項目については国土交通省と同様の非開示決定としている。

以上より、本件処分に違法はない。

第5 審査会の判断

1 規定の内容

提出された理由説明書、及び本審査会に対して実施機関よりなされた説明によると、実施機関は条例第7条第2号に該当することを理由に、本件審査請求項目を非公開として本件処分を行ったことが認められる。

この点、条例第7条第2号は、以下のとおり規定する。

第7条 実施機関は、公開請求に係る公文書に次の各号に掲げる情報（以下「非公開情報」という。）のいずれかが記録されている場合を除き、公開請求者に対し、当該公文書を公開しなければならない。

(1) 略

(2) 個人に関する情報（事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。）であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により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、公開することにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの。ただし、次に掲げる情報を除く。

ア 略

イ 略

ウ 人の生命、健康、生活又は財産を保護するため、公開することが必要であると認められる情報

エ 略

オ 略

2 非公開情報該当性について

(1) 条例第7条第2号に該当するか

まず、本件条例第7条第2号は、以下の情報を非公開情報とする。

すなわち、「個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により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。）」、及び、「個人に関する情報であつて、特定の個人を識別することはできないが、公開することにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの」である。つぎに、条例は、公文書公開請求に係る公文書に記録されている情報が非公開情報に該当するか否かを判断するにあたっての判断基準について、これを3種類に分けて規定していることが認められる。すなわち、その判断基準として、「〇〇することができるもの」、「〇〇するおそれがあるもの」、「〇〇することが明らかであるもの」、と規定しているのである。この点、「〇〇することができるもの」とは、「単なる確率的な可能性があること」でもなく「法的保護に値する蓋然性があること」でもなく、「個別具体的な検討の結果、実際にすることができるもの」をいう。また、「〇〇するおそれがあるもの」とは、前述のとおり、「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」がなければならず、かつ、「単に行政機関においてそのおそれがあると判断するだけではなく客観的にそのおそれがあると認められ」るものをいう。更には、「〇〇することが明らかであるもの」とは、「個別具体的な検討をするまでもなく、明らかなもの」をいう。

以上のことを踏まえて当審査会において関係資料を見分して個別具体的に検討したところ、鑑定評価書における取引事例比較法表中の本件審査請求項目（ただし、後述する標準宅地番号北中城-29の取引事例比較法表中土地c以外に関するもの）のうち、まず「所在地」について、仮に大字が公開された場合、これと法務局において行政文書開示の請求をして入手可能な不動産登記受付帳（登記受付番号・年月日、申請された登記の種類、土地・建物の種別、不動産の所在等が記載されているもの）や国土交通省がインターネット上で提供している不動産情報ライブラリで得られる情報、航空写真や住宅地図等、不動産全部事項証明書と既公開情報（取引事例比較法欄において取り上げられている土地の類型、画地の形状、法令上の規制等）を照合することにより、本件審査請求項目にかかる土地の地番及び当該土地の所有者を特定することができた。

次に同「取引時点」、「接面道路の状況」及び「主要交通施設の状況」についても上記「所在地」と同様、これらを公開すれば不動産登記受付帳等から得られる情報と既公開情報を総合して本件審査請求項目にかかる土地の地番及び当該土地の所有者を特定することができた。

「取引価格」についても、これを開示すれば不動産情報ライブラリで得られる情報により本件審査請求項目にかかる土地の地番を特定することができ、あるいは既公開情報を総合した逆算により「時点修正」の

値や「取引時点」が明らかになることによって上記同様土地の地番及び当該土地の所有者を特定することができた。また逆算により「取引時点」や「取引価格」が明らかになるのは、「時点修正」の値を開示した場合も同様である。

他方、標準宅地番号北中城－２９に関する鑑定評価書における取引事例比較法表中土地cに関する本件審査請求項目については、そのいずれを公開しても当該土地の地番を特定するには至らず、従って条例第７条第２号（２）にいう「特定の個人を識別することができるもの」とは認められない。

なお、審査請求人は、他の自治体では本件審査請求項目が公開されているのであるから実施機関においてもこれを公開すべきである旨主張するが、不動産取引の件数、規模等や、それらの情報の取得可能性の程度は、地域によって当然異なる。すなわち、本件審査請求項目が「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もの」に該当するか否かも、対象地域、市町村によって異なるのであるから、他の自治体では「特定の個人を識別することができるもの」に該当せず公開することができるが、北中城村においては該当することから公開できない、という事態が生ずるのが不合理であるとはいえない。

次に、同号ウは、同号柱書に該当する場合であっても、「人の生命、健康、生活又は財産を保護するため、公開することが必要であると認められる情報」については、当該公文書を公開しなければならないものと定めている。これは、非公開により保護される利益と公開により保護される利益の双方について、各利益の具体的性格を慎重に検討して利益衡量を行い、後者が前者に優越すると認められるときには公開が義務づけられるとするものである。

この点につき実施機関は、非公開により保護される利益に関し、個人の財産に関する情報は個人の資産、資力、経済的生活状況、経済的信用に関係し、個人情報としてプライバシー性が強いものであり、また取引事例の収集は売買当事者の任意の調査協力によって成り立っているところ、取引事例が特定され個人情報明らかとなれば、不動産取引価格情報提供制度への信頼が揺らぎ、取引事例収集の仕組みが破綻し、ひいては適切な不動産鑑定評価を行うことが困難となる旨主張している。

他方、審査請求人は、公開により保護される利益に関し、本件において公開を求めている理由は、他市町村を相手とする固定資産税課税に関する国家賠償請求訴訟等において当該市町村の基地内土地評価と北中城村の基地内土地評価を比較検討して立証し、また今後提起する予定の

北中城村を相手とする固定資産評価の取消訴訟における立証を行うためであり、本件審査請求項目が開示されなければこれが困難となってしまいう旨主張している。

実施機関及び審査請求人が主張する各利益を前提として比較衡量するに、それら利益の性質はいずれも財産的なもの、あるいは固定資産課税の実施事務に関するものであって、優劣の差は認められない。

次に、各利益の具体的側面に着目するに、本件において非公開により保護される利益は特定個人が特定の不動産を所有しているという個人情報であるが、当該情報は、財産的プライバシーの中でも一般的に特に秘匿が求められると考えられる特定個人の積極・消極財産に関する情報である。また、取引事例は、鑑定評価員である不動産鑑定士が取引の当事者に個別に聴き取りをしたり、アンケートを行うなどして収集されるものであり、当該情報は取引当事者にとっては通常他人に知られたくない土地取引という私的な契約に関する情報を任意で提供してもらうものであるため、これがむやみに公にされることとなれば、今後聞き取り等に協力する者が得られなくなるなどして取引事例の収集に支障を来すおそれが認められる。そうなれば、固定資産税に関する鑑定評価の際の重要な情報が得られなくなることにより、固定資産税に関する事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがある。

他方、公開により保護される利益についてみると、課税処分が違法であることを自身の訴訟において主張立証し自己の財産を保護するという審査請求人の利益はあくまで個人的なものであり、比較衡量の土台に載せることは困難である。なぜなら、条例第5条は「何人も、この条例の定めるところにより、実施機関に対し、当該実施機関の保有する公文書の公開を請求することができる。」と規定し、条例第7条柱書は「実施機関は、公開請求に係る公文書に……非公開情報……のいずれかが記録されている場合を除き、公開請求者に対し、当該公文書を公開しなければならない。」と定めているところ、これによれば、条例は、公開請求の請求主体について何らの制約を設けず、公開請求の理由、目的又は利害関係の有無も問うことなく、非公開事由に該当しない限り公文書の開示を認める立場に立っていることが明らかである。従って、一方では、個人情報の開示を情報公開制度に基づいて請求した場合には、たとえそれが本人からの請求であっても、当該情報が個人識別性を有していれば非公開となるし、他方では、ある者が、自己と全く無関係な第三者に関する情報の公開を請求することも、それが非公開事由に該当しない限り、許されることになるというのが条例における情報公開の制度的な帰結

である。

要するに、条例は、請求者の個人的属性や請求理由、目的を問わず、誰がどのように請求しても同じような結論が導かれることを意図しているものと考えべきであるから、本件により公開を求める文書をもって課税処分が違法であることを自身の訴訟において主張立証するという審査請求人が主張する個人的利益を勘案することは相当でないのである。

また、仮にこれを措くとしても、公開により保護される利益について、他市町村の基地内土地評価を争うにあたり北中城村における同評価がどのように関連するのか不明瞭な点があるし、本件審査請求項目に関する情報が当該市町村及び北中城村を相手とする訴訟において争点とどの程度の関連性を有するのか不明瞭な点があることも否定しがたい。さらに、審査請求人は不動産鑑定士が故意に不正を行っている旨主張するが、これを裏付ける確たる証拠も見当たらない。またそもそも当審査会には不動産鑑定士が故意に不正を行っているか否か認定する権限がないし、そうである以上、当該不動産鑑定士が不正を行っているということ的前提に判断することもできない。

加えて、固定資産税課税に関する鑑定評価については、固定資産評価審査委員会や裁判所の事後的審査手続が用意されているところ、同手続に先立って、個人のプライバシーを制限してまで公開により保護される利益を優先すべきとも思われない。

以上を総合して比較衡量すれば、公開により保護される利益が不開示により保護される利益に優越するとまでは認められないから、本件において条例第7条第2号ウを適用することはできない。

3 結論

以上のことから、鑑定評価書における取引事例比較法表中の本件審査請求項目のうち、標準宅地番号北中城-29の取引事例比較法表中土地cに関するものを非公開とした処分は条例第7条第2号に違反しており取り消すべきである。他方、その余の非公開部分に関する処分に違法はない。

第6 審査会の処理経過

本件審査請求についての審査会の処理経過は、次のとおりである。

審査会の処理経過

- ① 令和7年9月1日 令和7年度第1回審査会で、諮問の受理（令和7年

北中総第578号)、概要説明

- ② 令和7年10月17日 令和7年度第2回審査会で審議
- ③ 令和7年11月21日 令和7年度第3回審査会で審議
- ④ 令和8年1月16日 令和7年度第4回審査会で審議
- ⑤ 令和8年2月5日 令和7年度第5回審査会で審議・答申の決定

第7 審議に参加した委員

職名	氏名	備考
会長	柴田 優人	沖縄国際大学法学部講師
副会長	高良 誠	弁護士
委員	平田 達彦	弁護士