

諮問庁：独立行政法人都市再生機構

諮問日：平成28年8月1日（平成28年（独情）諮問第63号）

答申日：平成29年1月18日（平成28年度（独情）答申第74号）

事件名：特定法人が提出した事業譲渡契約書の一部開示決定に関する件

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

特定土地の譲受人募集において特定会社Aが申込みの際に提出した事業譲渡契約書（以下「本件対象文書」という。）につき、その一部を不開示とした決定については、審査請求人が開示すべきとする部分を不開示としたことは、妥当である。

### 第2 審査請求人の主張の要旨

#### 1 審査請求の趣旨

独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（以下「法」という。）3条の規定に基づく開示請求に対し、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」、「処分庁」又は「諮問庁」という。）が行った平成28年4月15日付け、と301-1による一部開示決定（以下「原処分」という。）について、その取消しを求める。

#### 2 審査請求の理由

審査請求人が主張する審査請求の理由は、審査請求書及び意見書の記載によると、おおむね以下のとおりである。

##### （1）審査請求書

###### ア 趣旨

特定土地譲受人募集において、特定会社Aが、申込の際に、土地譲受人募集広告書2「申込資格」（2）記載の資格（特定日A以降申込受付期間の最終日までの間に建築基準法52条1項及び2項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積が2,000平方メートル以上の建築物を3件以上建築した実績を有する者であること）を満たすことを示すために提出した、確認申請書、確認済証、検査済証、事業譲渡契約書、事業譲渡承認にかかる株主総会議事録、履歴事項全部証明書その他一切の書類のうち、事業譲渡契約書における条文の部分を不開示とした決定を取り消すとの決定を求める。

###### イ 理由

不開示の理由について、「公にすることにより、契約締結当事者の持つ経営戦略や資産状況の変化といった経営上の機密情報が明らかとなり、当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する

おそれがあるものであることから、法5条2号イにより不開示とする」とあるが、不開示とされた事業譲渡契約書の条文は、特定会社Aが、上記申込資格(2)記載の資格(特定日A以降申込受付期間の最終日までの間に建築基準法52条1項及び2項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積が2,000平方メートル以上の建築物を3件以上建築した実績を有する者であること)を現に満たしていることを示すために提出したものである。特定会社Aは、自ら建築基準法52条1項及び2項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積が2,000平方メートル以上の建築物を建築した実績が乏しいにもかかわらず、既に、上記申込資格を満たすことが認められ、特定土地を譲り受けている以上、同社が、特定会社Bから、開示の対象となった各確認申請書、確認済証、検査済証にかかる建築物に関する事業を譲り受けていることは明らかである。そして、譲渡対象となった確認申請書、確認済証、検査済証にかかる建築物に関しては、氏名及び印影等のごく一部を除き、既に開示されており、事業譲渡契約書の条文を開示したとしても、これによって新たに明らかとなる機密情報は存しないはずである。そのため、同事業譲渡契約書の条文が開示されたとしても、経営上の機密情報が明らかとなり、同社の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれはない。なお、審査請求人において関心を有しているのは、事業譲渡の対象となった具体的な事業の内容であり、その余の条項については、仮に不開示が維持されたとしても異議はない。

## (2) 意見書

ア 機構は、理由説明書において、大要、本件事業譲渡契約書は私的な契約であり、その性格上、契約内容が一般に公にされるものではなく、また、実際に公表されていないこと、また、一般に事業譲渡契約書に記載される内容は、第三者に公表されるものではなく、契約当事者にとって企業経営上秘匿されるべき情報であることは明らかであることから、機構が本件事業譲渡契約書の条文を開示すれば、契約当事者と競争関係にある事業者等が利用するなどして、契約当事者の競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるとして、法5条2号イに規定する不開示情報に該当すると主張する。

イ しかし、開示対象文書は、特定土地譲受人募集(以下「本件競争入札」という。)において、特定会社Aが、土地譲受人募集広告書2「申込資格」(2)記載の資格(特定日A以降申込受付期間の最終日までの間に建築基準法52条1項及び2項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積が2,000平方メートル以上の建築物を3件以上建築した実績を有する者であること)を満たすことを示す

ために提出したものである。

特定会社 A は、上記申込において必要とされる、「特定日 A 以降・・・延べ面積が 2, 0 0 0 平方メートル以上の建築物を 3 件以上建築した実績」のうち、自らは、2 件の建設実績しか有していなかったことから、特定日 B に、特定会社 B から、建築実績 1 件を含む事業について事業譲渡を受けることにより、申込資格を満たすこととしたものである。特定会社 A は、自らの建築実績は 2 件であるにもかかわらず、上記 3 件以上の建築実績という申込資格を満たすことが認められ、本件競争入札において、現に特定土地を譲り受けている以上、同社が、特定会社 B から、既に開示がなされている確認申請書、確認済証、検査済証にかかる建築物に関する事業を譲り受けていることは明らかである。

事業譲渡の対象となった建築実績については、建築対象建築物の確認申請書、確認済証、検査済証につき氏名及び印影等のごく一部を除き開示済みである以上、特定会社 B から特定会社 A に対し譲渡された事業の内容は既に開示されているに等しく、本件事業譲渡契約書の条文の部分の開示によって新たに明らかとなる機密情報は存しない。また、機構は、契約当事者の競争上の地位その他正当な利益を問題とするが、特定会社 A と特定会社 B は関連会社間で建築実績を融通したものであり、そもそも一般的な自由競争の範囲にはない。特定会社 A と競争関係にある事業者等は、既に、本件競争入札において特定会社 A に劣後する結果で入札を終えており、新たに特定会社 A の競争上の地位その他正当な利益が害されることも考え難い。

そもそも、本件競争入札において、上記建築実績にかかる申込資格が設けられたのは、その責任のもと大規模開発を行う主体と認めるに足る、十分な経験や体制を保持しているかどうかを問うためである。しかるに、自らは建築経験を有していないにもかかわらず、他者から確認申請書等の名義を購入することにより容易に資格を満たすことが認められるならば、上記申込資格を設けた趣旨を没却し、公正な競争入札を阻害する恐れがある。事業譲渡に当たり、特定会社 B から特定会社 A に対し、単に建築確認等の名義が譲渡されるのみで、建築経験を有する人員やノウハウ等の移転がなされないならば、実質的には、特定会社 A には 3 件の実績に見合う経験や体制があるとはいえず、上記申込資格を満たす実績があるとは言えない。かかる事柄は、競争入札の公正さに関わり、開示されるべきものである。

### 第 3 諮問庁の説明の要旨

#### 1 本件審査請求について

本件審査請求は、機構が平成28年4月15日付け、と301-1をもって通知した一部開示決定（原処分）について、開示請求者（審査請求人）から、原処分の取り消しを求めてなされたものである。

## 2 独立行政法人都市再生機構について

機構は、独立行政法人都市再生機構法（以下「機構法」という。）に基づき設立された独立行政法人であり、大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うとともに、都市基盤整備公団（以下「公団」という。）から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行っている。

## 3 特定土地について

特定土地については、機構（当時、公団）が土地有効利用事業（以下「本事業」という。）により取得・整備し、公募により決定した特定会社Aに譲渡したものである。

本事業は、機構法11条1項1号に基づき、四大都市圏等の既に市街地を形成している区域において、単独で利用することが非効率な細分化された土地や不整形地、大規模工場跡地等の低未利用地を機構が取得し、周辺の土地の追加取得、土地の交換等による敷地の集約化、整形化及び公共施設の整備等を実施することにより、有効利用が可能な建築物の敷地として整備を行い、当該整備敷地等を原則として公募により民間事業者等に譲渡する事業である。

## 4 審査請求人の主張について

審査請求人は、特定土地の土地譲受人募集において、申込みの際に特定会社Aが機構に提出した書類の一つである事業譲渡契約書について、条文の部分を不開示とした原処分の取消しを求める旨の主張をしている。

## 5 原処分の妥当性について

### (1) 開示対象文書について

今回開示請求のあった法人文書は、「特定年度特定土地譲受人募集において、特定会社Aが、申込の際に、土地譲受人募集広告書2「申込資格」（2）記載の資格（特定日A以降申込受付期間の最終日までの間に建築基準法52条1項及び2項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積が2,000平方メートル以上の建築物を3件以上建築した実績を有する者であること）を満たすことを示すために提出した、確認申請書、確認済証、検査済証、事業譲渡契約書、事業譲渡承認にかかる株主総会議事録、履歴事項全部証明書その他一切の書類」及び「当該募集において、特定会社Aと機構が締結した不動産売買契約書その他一切の書類」である。

処分庁は、特定会社Aが申込の際に提出した確認申請書、確認済証、検査済証、事業譲渡契約書、臨時株主総会議事録及び履歴事項全部証明

書，特定会社Aと機構が締結した土地譲渡契約書及び特定会社Aが機構に提出した土地の引渡しに係る受領書（計183枚）を開示対象の文書として特定し，法5条1号に基づき，個人に関する情報である「確認申請書における代理者の連絡担当者名及び請求書送付先の担当者名並びに指定確認検査機関の係員の氏名及び印影」を，法5条2号イに基づき，公にすることにより，当該法人の権利，競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある「確認申請書，確認済証及び検査済証における申請者（建築主），代理者，設計者及び指定確認検査機関の印影」，「事業譲渡契約書における契約締結当事者の印影，条文及び収入印紙の金額」，「臨時株主総会議事録における議事録作成者の印影，株主総数，議決権を行使することができる株主の総数，議決権を行使することができる株主が有する議決権の総数，本日の出席株主数，本日の出席株主の議決権数，議事内容及び事業譲渡契約書（案）の条文」，「土地譲渡契約書及び土地引渡しに係る受領書における特定会社Aの印影」を不開示とした上，法9条1項の規定に基づく開示決定を行った。

（2）事業譲渡契約書の取得経緯について

特定土地の土地譲受人募集においては，「建築基準法52条1項及び2項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積が2,000平方メートル以上の建築物を3件以上建築した実績を有する者」を申込資格とし，その実績を確認するため，申込時に「確認申請書，確認済証及び検査済証の写し（3件分）」（以下「実績確認書類」という。）の提出を求め，土地譲受人募集要領にもその旨を明示している。

事業譲渡契約書（以下「本件事業譲渡契約書」という。）については，本来，申込者から提出を求める書類にはあたらないが，特定会社Aから提出された実績確認書類のうち1件は，事業譲渡を受けた別会社（特定会社B）名義のものであったため，事業譲渡を受けたことの証として，実績確認書類と合わせて特定会社Aから提出を受けたものである。

（3）本件事業譲渡契約書条文の不開示情報該当性について

本件事業譲渡契約書は契約当事者の合意に基づいてその内容が決定され，その上で締結された私的な契約であり，その性格上，条文を含むその契約内容は一般に公にされるものではなく，また，実際に公表されていない。

一般に事業譲渡契約書には，事業譲渡対象，譲渡資産，譲渡対価，支払方法及び守秘義務などの譲渡条件並びに契約当事者の事業活動に関する内容が記載されており，その内容は第三者に公表されるものではなく，契約当事者にとって企業経営上秘匿されるべき情報であることは明らかである。

したがって，機構が本件事業譲渡契約書の条文を開示すれば，契約当

事者と競争関係にある事業者等が利用するなどして、契約当事者の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、法5条2号イに規定する不開示情報に該当するものとする。

#### (4) 審査請求人の主張について

審査請求人は、「譲渡対象となった建築物の確認申請書、確認済証、検査済証はすでに開示されており、事業譲渡契約書の条文を開示したとしても、これによって新たに明らかとなる機密情報は存しないはずである。」、「事業譲渡契約書の条文が開示されたとしても、経営上の機密情報が明らかとなり、同社の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれはない。」旨の主張をしているが、上記5(3)で述べたとおり本件事業譲渡契約書の条文は、法5条2号イに規定する不開示情報に該当するものとする。

### 6 結論

以上のことから、諮問庁は、原処分を維持することが妥当であるとする。

### 第4 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、以下のとおり、調査審議を行った。

- ① 平成28年8月1日 諮問の受理
- ② 同日 諮問庁から理由説明書を收受
- ③ 同年9月5日 審査請求人から意見書を收受
- ④ 同月12日 審議
- ⑤ 同年12月19日 本件対象文書の見分及び審議
- ⑥ 平成29年1月16日 審議

### 第5 審査会の判断の理由

#### 1 本件対象文書について

本件開示請求は、特定土地の譲受人募集における譲受人である特定会社Aが申込資格を満たすことを示すため提出した文書の一部の開示を求めるものであり、処分庁は、本件対象文書について、その一部を法5条2号イに該当するとして不開示とする原処分を行った。

審査請求人は、本件対象文書の不開示部分のうち「条文の部分」（以下「本件不開示部分」という。）は開示すべきであるとして、原処分の取消しを求めているが、諮問庁は原処分を妥当としていることから、以下、本件対象文書の見分結果を踏まえ、本件不開示部分の不開示情報該当性について検討する。

#### 2 本件不開示部分の不開示情報該当性について

- (1) 当審査会事務局職員をして、諮問庁に対し、本件対象文書の不開示情報該当性について改めて確認させたところ、諮問庁は、以下のとおり説明する。

ア 特定土地の譲受けに係る申込み資格（入札参加資格）において、機構が定める基準を満たす建築物を事業者単独名義で3件以上建築した実績を有する必要があるが、特定会社Aから提出された書類を確認したところ、1件は特定会社B名義であり、特定会社Bが実施する建築を含む事業が特定会社Aに事業譲渡されていることの確認が必要となった。そこで、事業譲渡の実績を確認するための書類の提出を求めたところ、本件対象文書である事業譲渡契約書の提出があったものである。

イ 本件対象文書の提出により特定会社Aが申込み資格を有することが認められていることから、特定会社Bが実施する事業のうち建築を含む事業が特定会社Aに譲渡されたことは明白であるが、それ以外の事業の取扱いについては、譲渡の対象とされたか否かも含め何ら情報は公にされておらず、契約当事者の合意に基づいて締結された私的な契約である本件の事業譲渡契約において、当該情報は事業者として秘匿されるべき情報であることは明らかであるとする。また、仮に、建築を含む事業が譲渡の対象であるという情報のみが記載された部分（条文）があれば当該部分は開示可能と思われるが、本件対象文書にそのような部分はない。

ウ したがって、本件不開示部分は、これを公にすることにより、事業譲渡契約の当事者と競争関係にある事業者等が利用するなどして、当該契約当事者の競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあり、法5条2号イに該当すると判断するものである。

(2) 本件対象文書及び原処分において開示決定等の対象とされた各文書の記載に鑑みれば、上記諮問庁の説明に特段不自然、不合理な点はなく、これを否定し難い。

したがって、本件不開示部分は、法5条2号イに該当し、不開示としたことは妥当である。

### 3 審査請求人のその他の主張について

審査請求人は、その他種々主張するが、いずれも当審査会の上記判断を左右するものではない。

### 4 本件一部開示決定の妥当性について

以上のことから、本件対象文書につき、その一部を法5条2号イに該当するとして不開示とした決定については、審査請求人が開示すべきとする部分は同号イに該当すると認められるので、不開示としたことは妥当であると判断した。

(第5部会)

委員 南野 聡, 委員 椿 慎美, 委員 山田 洋