

諮問庁：財務大臣

諮問日：平成29年11月28日（平成29年（行情）諮問第458号）

答申日：平成30年11月5日（平成30年度（行情）答申第303号）

事件名：東京財務事務所が特定法人と契約した国有地の払下げに関する文書の一部開示決定に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

別紙に掲げる文書1ないし文書9（以下、順に「文書1」ないし「文書9」といい、併せて「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

行政機関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、平成29年6月30日付け関財審2第73号により、関東財務局長（以下「処分庁」という。）が行った一部開示決定（以下「原処分」という。）のうち、別表の「3 審査請求人が開示を求める部分」に掲げる部分の開示を求める。

2 審査請求の理由

本件審査請求の理由は、審査請求書の記載によれば、次のとおりである。

- (1) 関東財務局から平成29年6月30日付け関財審2第73号に記載する処分を受けた。
- (2) 関東財務局は、不開示部分の理由を「公にすることにより、当該法人の正当な利益を害するおそれがあるため」としている。
- (3) しかしながら、本件処分は、国有地の売り払いに関するものであり、行政の透明性及び公正性の確保を図る観点から、売却等結果については公表すべきである。
- (4) また、不開示部分の理由を「当該法人の正当な利益を害するおそれがあるため」としているが、売払結果については契約相手方が学校法人や社会福祉法人などでも公表しているケースもある。
- (5) 本件処分により、審査請求人は、国民共有の財産が適正に管理され、売却されているかを知る権利を侵害されるとともに、行政の透明性及び公正性の確保が不十分である。
- (6) 以上の点から、「平成29年6月30日付け関財審2第73号に記載する処分のうち、国有財産売買契約書の収入印紙及び売買代金、違約金

額，普通財産決議書及び契約通知文（案），国有財産売買契約書（案）の評価額及び契約等価格，既往使用料，売買代金，収入印紙額，違約金額，概算価格等の通知文（案）の概算売払価格，概算既往使用料，概算貸付料年額，普通財産決議書及び契約通知文（案），関東財務局決裁文書，単独利用困難な土地評価等調書，不整形地修正についての売払予定価格，単独利用困難な土地評価価格調書の項目⑭～⑰，⑲， ， ， ， ， 参考欄のうち数量当たり価格及び総額部分に関する部分を取り消す」との裁決を求めるため，本審査請求を提起した。

第3 諮問庁の説明の要旨

1 経緯

(1) 平成29年5月1日，法3条に基づき，審査請求人から処分庁に対し，以下の行政文書について開示請求が行われた。

【行政文書の名称】

平成28年5月25日に東京財務事務所が特定法人と契約した国有地の払下げ案件について記した全ての文書（売買契約書，鑑定評価書，決議書，予定価格調書，交渉の経緯が分かる文書，応接メモなど）

(2) これに対して，処分庁は，平成29年6月30日付け関財審2第73号により，以下のとおり，一部開示決定（原処分）を行った。

[原処分内容]

開示請求文書	不開示部分	根拠法令
1 国有財産売買契約書	買受人の印影，収入印紙，売買代金，違約金額	法5条2号イ
	買受人の署名	法5条1号
2 普通財産決議書，契約通知文（案），国有財産売買契約書（案）	評価額，契約等価格，既往使用料，売買代金，収入印紙額，違約金額	法5条2号イ
3 概算価格等の通知文（案）	概算売払価格，概算既往使用料，概算貸付料年額	法5条2号イ
4 普通財産決議書，契約通知文（案），関東財務局決裁文書（概算売払価格等の通知について），単独利用困難な土地（宅地）評価等調書，不整形地修正について	委託業者の担当者名，担当者の印影	法5条1号
	売払予定価格	法5条2号イ
5 単独利用困難な土地	項目⑭～⑰，⑲， ， ， ， ，	法5条2号イ

(宅地) 評定価格調書	参考欄のうち数量当たり価格及び総額部分	
-------------	---------------------	--

2 審査請求人の主張

審査請求人の主張は、審査請求書の記載によると、おおむね以下のとおりである。

- ・ 関東財務局は、不開示部分の理由を「公にすることにより、当該法人の正当な利益を害するおそれがあるため」としているが、本件処分は、国有地の売払いに関するものであり、行政の透明性及び公正性の確保を図る観点から売却等結果については公表すべきである。また、売払結果については、契約相手方が学校法人や社会福祉法人などでも公表しているケースもある。
- ・ 本件処分により、国民共有の財産が適正に管理され、売却されているかを知る権利を侵害されるとともに、行政の透明性及び公平性の確保が不十分である。
- ・ 以上の点から、以下の不開示部分の処分取消しを求める。

開示請求文書	不開示部分	根拠法令
1 国有財産売買契約書	収入印紙， 売買代金， 違約金額	法5条2号イ
2 普通財産決議書， 契約通知文（案）， 国有財産売買契約書（案）	評価額， 契約等価格， 既往使用料， 売買代金， 収入印紙額， 違約金額	法5条2号イ
3 概算価格等の通知文（案）	概算売払価格， 概算既往使用料， 概算貸付料年額	法5条2号イ
4 普通財産決議書， 契約通知文（案）， 関東財務局決裁文書（概算売払価格等の通知について）， 単独利用困難な土地（宅地）評価等調書， 不整形地修正について	売払予定価格	法5条2号イ
5 単独利用困難な土地（宅地）評定価格調書	項目⑭～⑰， ⑲， ， ， ， ， 参考欄のうち数量当たり価格及び総額部分	法5条2号イ

3 諮問庁としての考え方

(1) 売買代金， 違約金額， 契約等価格， 概算売払価格， 概算貸付料年額及び売払予定価格（以下， 併せて「売却価格」という。）について

本件売却土地は， 自己所有の財産その他自己が正当に使用することの

できる財産であるとの誤信により使用が開始された等の経緯を有する国有地（以下「誤信使用財産」という。）であり、このような土地は、地形狭長で小規模なものが多く、全国に数多く存在しており、占使用者に権原がないまま使用されていることから、売却に係る折衝を行うなど、処理促進を図っているものである。

本件における「売却価格」は、このような処理促進を図った結果、国と宗教法人との間で交わされた民法上の売買契約における具体的な契約内容であり、相手方宗教法人の活動に関する情報である。また、売却土地の地番が開示されていることから、相手方宗教法人が所有する特定の土地の資産価値を示すことともなる。

さらに、本件のような地形狭長で小規模な国有地の売却に当たっては、当該売却土地と隣接する売却相手方の所有地を含めた一体利用地の評価を行った上、「売却価格」を算出していることから、「売却価格」を開示した場合、当該売却土地の資産価値のみならず、相手方宗教法人が所有している隣接土地の資産価値まで推測されることとなる。

これらの情報は、宗教法人法25条2項において、備え付けを義務付けられている書類に記載される情報であり、また、その書類は同条3項により、信者その他の利害関係人であって、閲覧することに正当な利益があり、かつ、その閲覧の請求が不当な目的によるものでないと宗教法人が認める者のみに、閲覧が許されているものである。このように、これらの情報は法令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ものではなく、これらの情報を当該法人自身が積極的に明らかにしている事実もない。

したがって、不告知の事項である宗教法人の財産にかかる情報については、公にすると当該法人の正当な利益を損なうおそれがあり、また、上記の情報が当該法人の自律的判断によることなく第三者に対して公開されることは、憲法で保障された信教の自由に基づく当該法人の権利を害するおそれがあるといえる。

よって、当該「売却価格」は、公にすることにより、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情報として、法5条2号イに該当する。

また、誤信使用財産においては、売却に係る折衝を行い、処理促進を図っており、このような中で、「売却価格」を国が開示することとした場合、今後の売却に係る折衝において、占使用者が通常は公にされていない資産情報である「売却価格」が公にさらされることを懸念して、売却の合意が得られ難くなり、国有地の処理促進に支障を来すおそれがある。

このように、本件における「売却価格」は、これを公にすることによ

り、反復継続される小規模国有地売却事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがある情報であることから、法5条6号に該当する。

- (2) 評価額及び単独利用困難な土地（宅地）評価価格調書における「項目⑭～⑰，⑲， ， ， ， 参考欄のうち数量当たり価格及び総額部分」（以下「評定価格等」という。）について

「評定価格等」については、「売却価格」の算定段階での価格であり、開示することとした場合、「売却価格」を推測させる情報であることから、「売却価格」と同様、法5条2号イ及び6号に該当する不開示情報であると認められる。

- (3) 収入印紙及び収入印紙額（以下、併せて「収入印紙額」という。）について

「売却価格」と印紙税額には一定の関係があることから、契約書に貼付する「収入印紙額」によって、「売却価格」が類推されることとなる。

したがって、「収入印紙額」についても、「売却価格」と同様、法5条2号イ及び6号に該当する不開示情報であると認められる。

- (4) 既往使用料及び概算既往使用料（以下、併せて「既往使用料」という。）

本件における「既往使用料」は、売却相手方が国に対して支払う当該国有地の使用対価であり、国と法人との間で交わされる民法上の売買契約における具体的な契約内容である。

当該「既往使用料」は、「売却価格」に付随するものであることから、「売却価格」と同様、法5条2号イ及び6号に該当する不開示情報であると認められる。

4 その他

審査請求人はその他種々主張するが、審査請求人の個別事情によるものであり、諮問庁の判断を左右するものではない。

5 結論

以上のことから、処分庁が法9条1項に基づき行った原処分は妥当であり、本件審査請求は棄却すべきものとする。

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29年11月28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12月14日 | 審議 |
| ④ 平成30年10月11日 | 本件対象文書の見分及び審議 |
| ⑤ 同年11月1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

本件対象文書は、別紙に掲げる文書1ないし文書9であり、処分庁は、別表の「2 不開示部分」に掲げる部分について、法5条1号及び2号イに該当するとして不開示とする原処分を行った。

これに対し、審査請求人は、別表の「3 審査請求人が開示を求める部分」に掲げる部分（以下「本件不開示部分」という。）について開示すべきであるとして原処分の取消しを求めているところ、諮問庁は、上記第3の3のとおり、本件不開示部分の不開示理由を法5条2号イ及び6号に変更した上で原処分を維持すべき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 不開示情報該当性について

当審査会において、本件対象文書を見分したところ、文書1は国有財産売買契約に当たって、契約担当官等が契約相手方である特定法人とともに記名押印した契約書であり、また、文書2ないし文書9は国有財産売買契約について通知し、国有財産売買契約書により相手方と契約を締結するための決裁文書であり、それぞれ、売買代金及び算定の根拠、過程、結果等が記載されていることが認められる。

- (1) 本件不開示部分には、売却価格、売却価格の算定の根拠となる数値、売却価格の算定段階の額及び売却価格等から計算される額が記載されているほか、売却価格に応じて金額が変わる収入印紙が貼付されており、売却価格そのもの又はこれを推測、類推することができる記載（以下「売却価格等」という。）であると認められる。
- (2) 本件売却価格等の公表状況につき、当審査会事務局職員をして諮問庁に確認させたところ、本件売却価格等の情報を財務省において公表した事実も、契約相手方である特定法人自身が積極的に明らかにしている事実もないとのことであった。

国有地の処分等結果の公表については、「国有財産の処分等結果の公表について」（平成11年12月21日付け蔵理第4832号）通達により、①一般競争入札により処分等をした財産、②不落等随契（予算決算及び会計令99条の2及び99条の3の規定による随意契約をいう。）により売払いをした財産、③公共随契（同令99条9号及び21号並びに予算決算及び会計令臨時特例5条1項11号の規定による随意契約をいう。）により処分等をした財産について公表することとされている。本件は、自己所有の財産その他自己が正当に使用することのできる財産であるとの誤信により使用が開始された等の経緯を有する国有地（誤信使用財産）について、会計法29条の3第5号及び同令99条22号の規定に基づき、随意契約により、隣地所有者等の特別の縁故者に売却したものであるから、公表すべき場合に該当せず、諮問庁の説明は

首肯できる。

- (3) また、諮問庁は、理由説明書（上記第3の3（1））において、誤信使用財産については、売却に係る折衝を行い、処理促進を図る中、「売却価格」を国が開示することとした場合、今後の売却に係る折衝において、占使用者が通常は公にされていない資産情報である「売却価格」が公にさらされることを懸念して、売却の合意が得られ難くなり、国有地の処理促進に支障を来すおそれがあるとし、反復継続される小規模国有地売却事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがある情報であることから、法5条6号に該当する旨説明する。

さらに、誤信使用財産の売却に係る折衝の詳細について、当審査会事務局職員をして諮問庁に確認させたところ、一般的に、誤信使用財産の処理においては、まず、現地調査を行い、使用者及び財産の範囲を特定した上で、概算価格を算定し、既往使用料の支払いも含めて相手方と折衝を行っていく必要があり、売却に至るまで相応の期間を要しているところであり、このような誤信使用財産の売却に向けての折衝は、自己の財産であると誤信している占使用者に対して行うものであることから、占使用者が買受けについて難色を示すことも多く、このような中で更に「売却価格」が公となることを前提に折衝を行うこととすると、より売却の合意が得られ難くなり、国有地の処理促進に支障を来すおそれがあるとのことであった。

また、誤信使用財産は、国に所有権があり、使用者に権原がないまま長期にわたり占使用されていることから、売却可能な相手方が事実上財産の使用者等に限定され、入札による売却は困難であるため、財政貢献や財産の適正な管理の観点から速やかな処分を進める必要があるところ、占使用者が買受け等に応じず結果として売却交渉が不調となった場合は、貸付けへの移行や、可能な法的措置を検討し処理を行うこととなるため、更に相当の期間を要することとなるとのことであった。

確かに、誤信使用財産は、不特定多数の買受け希望者を対象とする通常の国有財産の売却と異なり、売却可能な相手方が事実上財産の使用者等に限定され、入札による売却は困難であること、また、長年にわたり使用されてきた経緯等から、処理が難航するケースも少なくないと考えられ、このような場合に、売却価格等の資産情報を公にすることを前提とすると、売却の交渉が難航し、合意が得られ難くなることが容易に予想できる。よって、国有地の処理促進に支障を来すおそれがあるとし、反復継続される小規模国有地売却事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるとする諮問庁の説明は否定し難い。

したがって、当該部分は、法5条6号柱書きに該当し、同条2号イの不開示情報該当性を判断するまでもなく、不開示とすることが妥当であ

る。

3 審査請求人のその他の主張について

審査請求人のその他の主張は、当審査会の上記判断を左右するものではない。

4 付言

処分庁は、本件開示請求を受けて特定した文書名として、行政文書開示請求書と同一の文書名を開示決定通知書に記載するとともに、同通知書の別紙のみに、文書1ないし文書9の文書名を対象文書名として記載したものであるが、本来、特段の支障がない限り、同通知書には、特定した文書名として文書1ないし文書9の名称を具体的に記載すべきであったのであるから、処分庁においては、今後、この点に留意して適切に対応することが望まれる。

5 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1号及び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し、諮問庁が同条2号イ及び6号に該当することから不開示とすべきとしている部分は、同号柱書きに該当すると認められるので、同条2号イについて判断するまでもなく、不開示としたことは妥当であると判断した。

(第4部会)

委員 山名 学，委員 常岡孝好，委員 中曾根玲子

別紙（本件対象文書）

文書 1 国有財産売買契約書

文書 2 普通財産決議書

文書 3 契約通知文（案）

文書 4 国有財産売買契約書（案）

文書 5 概算価格等の通知文（案）

文書 6 関東財務局決裁文書（概算売払価格等の通知について）

文書 7 単独利用困難な土地（宅地）評価等調書

文書 8 不整形地修正について

文書 9 単独利用困難な土地（宅地）評定価格調書

別表

1 本件対象文書	2 不開示部分	3 審査請求人が開示を 求める部分
文書1 国有財産売買 契約書	買受人の印影 収入印紙 売買代金 違約金額 買受人の署名	収入印紙 売買代金 違約金額
文書2 普通財産決議 書	評価額 契約等価格 既往使用料 担当者の印影	評価額 契約等価格 既往使用料
文書3 契約通知文 (案)	既往使用料 売買代金 収入印紙額 委託業者の担当者名	既往使用料 売買代金 収入印紙額
文書4 国有財産売買 契約書(案)	売買代金 収入印紙額 違約金額	売買代金 収入印紙額 違約金額
文書5 概算価格等の 通知文(案)	概算売払価格 概算既往使用料 概算貸付料年額	概算売払価格 概算既往使用料 概算貸付料年額
文書6 関東財務局決 裁文書(概算売 払価格等の通知 について)	担当者の印影	
文書7 単独利用困難 な土地(宅地) 評価等調書	委託業者の担当者名 担当者の印影 売払予定価格	売払予定価格
文書8 不整形地修正 について	担当者の印影	
文書9 単独利用困難 な土地(宅地) 評定価格調書	項目⑭：倍率 項目⑮：時点による修正 項目⑯：基とした価格 項目⑰：取引事例価格を 基とした価格又 は相続税評価額	項目⑭：倍率 項目⑮：時点による修正 項目⑯：基とした価格 項目⑰：取引事例価格を 基とした価格又 は相続税評価額

	<p style="text-align: center;">を基とした価格</p> <p>項目⑱：価格（⑰－造成・有益費等）</p> <p>項目：価格（⑱×（1－借地権等割合））</p> <p>項目：価格（×需給関係修正率）</p> <p>項目：評定価格（数量単位当たり価格）</p> <p>項目：評定価格（総額）</p> <p>参考欄：数量当たり価格</p> <p>参考欄：総額部分</p>	<p style="text-align: center;">を基とした価格</p> <p>項目⑱：価格（⑰－造成・有益費等）</p> <p>項目：価格（⑱×（1－借地権等割合））</p> <p>項目：価格（×需給関係修正率）</p> <p>項目：評定価格（数量単位当たり価格）</p> <p>項目：評定価格（総額）</p> <p>参考欄：数量当たり価格</p> <p>参考欄：総額部分</p>
--	---	---