

諮問庁：独立行政法人住宅金融支援機構

諮問日：令和5年8月3日（令和5年（独個）諮問第53号）

答申日：令和6年7月10日（令和6年度（独個）答申第33号）

事件名：本人に係る不動産売買契約書及び関連書類の一部開示決定に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

本人に係る「不動産売買契約書」及び「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」に記録された保有個人情報（以下「本件対象保有個人情報」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

個人情報の保護に関する法律（以下「法」という。）76条1項の規定に基づく開示請求に対し、令和5年2月15日付け住機広法発第1081号により独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」、「処分庁」又は「諮問庁」という。）が行った一部開示決定（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

審査請求人の主張する審査請求の理由は、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。

「原処分のうち、下記を取り消す。」との裁決を求める。

（a）「不動産売買契約書」における原本確認者および原本確認日の不開示

（b）「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」の説明日、説明者の不開示

審査請求人は、法78条1項2号、78条1項7号を根拠として、「不動産売買契約書」における原本確認者及び原本確認日並びに「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」の説明日及び説明者の情報を不開示とするとの通知を受けました。

しかし、原本確認者の氏名及び説明者は契約手続きにおいて、審査請求人自身と対面で確認をおこなった者の氏名であり、また原本確認日及び説明日は同じく審査請求人自身と対面で確認をおこなった日付です。

そのため、原本確認者及び原本確認日並びに説明日及び説明者は、法78条1項2号のイの「法令の規定により又は慣行として・・・開示請求者

が知ることができる情報」に当たり、機構には、開示義務があります。また、原本確認者及び原本確認日並びに説明日及び説明者が法７８条１項７号イ乃至へに該当しないことは明らかであり、特定会社は機構が経営する企業でもないため同号トにも該当しません。

したがって、上記情報は、法７８条１項２号イにより機構に開示義務があるものであり、同号柱書本文及び同項７号に該当するものでもありません。

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、法８２条の規定に基づき、処分庁が、保有個人情報開示決定通知書（令和５年２月１５日付け住機広法発第１０８１号）により行った部分開示決定に対してなされたものである。

２ 審査請求人の主張

上記第２の２のとおり。

３ 原処分に対する諮問庁の考え方

（１）不動産売買契約書

ア 開示した「不動産売買契約書」のうち、開示請求者以外の特定の個人の氏名その他の記述等の情報が記載されている部分については、機構が住宅ローン債権を譲り受けた金融機関の職員名が記録されており、開示請求者以外の特定の個人を識別することができる情報であることから、法７８条２号に規定されている不開示情報に該当するため、これらの情報が記載されている部分を不開示とした。

なお、審査請求者が審査請求書の「５．審査請求の理由」に記載している「原本確認者の氏名は契約手続きにおいて、審査請求人自身と対面で確認をおこなった者の氏名であり、」の記載どおりの事実があったとしても、その事実の記録した情報については、「慣行として開示請求者が知ることができ、又は知ることが予定されている情報」には該当しないため、部分開示とした原処分は妥当である。

イ 開示した「不動産売買契約書」のうち、開示請求者が当該書類を機構へ提出（機構が金融機関から住宅ローン債権を譲り受けることを前提に金融機関へ提出したものを含む。）した後に追記した部分については、売買契約書の原本確認の方法及び記録の残し方に関する情報であって、機構が行う事業のノウハウに関するものであり、開示すると機構の経営上の正当な利益を害するおそれがあり、機構が行う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、法７８条７号に規定されている不開示情報に該当するため、これらの情報が記された部分を不開示とした。

なお、審査請求者が審査請求書の「５．審査請求の理由」に記載し

ている「原本確認日は同じく審査請求人自身と対面で確認をおこなった日付です。」の記載どおりの事実があったとしても、住宅ローン債権の買取申請書類について、金融機関が、何を確認し、確認した結果をどのように記録するのかを開示すると、適正な買取審査の実施を阻害されるおそれがあり、同種のものが反復されるような性質の事務又は事業であって、ある個別の事務又は事業に関する情報を開示すると、将来の同種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ものに該当するため、部分開示とした原処分は妥当である。

(2) 特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について

ア 開示した「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」のうち、開示請求者以外の特定の個人の氏名その他の記述等の情報が記載されている部分については、機構が住宅ローン債権を譲り受けた金融機関の職員名が記録されており、開示請求者以外の特定の個人を識別することができる情報であることから、法78条2号に規定されている不開示情報に該当するため、これらの情報が記載されている部分を不開示とした。

なお、審査請求者が審査請求書の「5. 審査請求の理由」に記載している「説明者は契約手続きにおいて、審査請求人自身と対面で確認をおこなった者の氏名であり、」の記載どおりの事実があったとしても、その事実を記録した情報については、「慣行として開示請求者が知ることができ、又は知ることが予定されている情報」には該当しないため、部分開示とした原処分は妥当である。

イ 開示した「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」のうち、開示請求者が当該書類を機構へ提出（機構が金融機関から住宅ローン債権を譲り受けることを前提に金融機関へ提出したものを含む。）した後に追記した部分については、機構の業務マニュアルに基づき、「金融機関使用欄」として、住宅ローンの利用にあたっての注意事項及び商品の特徴の顧客説明の方法その他の事項を記載した情報であって、機構が行う事業のノウハウに関するものであり、開示すると機構の経営上の正当な利益を害するおそれがあり、機構が行う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、法78条7号に規定されている不開示情報に該当するため、これらの情報が記された部分を不開示とした。

なお、審査請求者が審査請求書の「5. 審査請求の理由」に記載している「説明日は同じく審査請求人自身と対面で確認をおこなった日付です。」の記載どおりの事実があったとしても、住宅ローン債権の買取申請書類について、金融機関が、何を確認し、確認した結

果をどのように記録するのかを開示すると、適正な買取審査の実施を阻害されるおそれがあり、同種のものが反復されるような性質の事務又は事業であって、ある個別の事務又は事業に関する情報を開示すると、将来の同種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ものに該当するため、部分開示とした原処分は妥当である。

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 令和5年8月3日 諮問の受理
- ② 同日 諮問庁から理由説明書を収受
- ③ 同月30日 審議
- ④ 令和6年5月30日 本件対象保有個人情報の見分及び審議
- ⑤ 同年7月4日 審議

第5 審査会の判断の理由

1 本件開示請求について

本件開示請求は、機構の保有する、審査請求人本人に係る複数の文書に記録された保有個人情報の開示を求めるものであり、処分庁は、本件対象保有個人情報についてはその一部を法78条2号及び7号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「不動産売買契約書」における「原本確認者」及び「原本確認日」並びに「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」の「説明日」及び「説明者」（以下「本件不開示部分」という。）の開示を求めるところ、諮問庁は原処分を妥当としていることから、以下、本件対象保有個人情報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改めて確認させたところ、諮問庁は、おおむね以下のとおり説明する。

ア 本件対象保有個人情報が記載されている「不動産売買契約書」及び「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」は、審査請求人から金融機関（特定会社）に対して、金銭消費貸借契約締結前に、審査請求人が融資対象となる住宅を購入、取得した事実の確認のために提出されたものであり、また、金融機関から機構に対する住宅ローン債権の買取申請時に使用したものである。

イ 「不動産売買契約書」に係る本件不開示部分は、金融機関が行った当該契約書の原本確認に当たり、不適正と認められる借入りを未然に防ぐため、機構の特定内容の指示に沿って記録されたものであり、機

構は金融機関が当該指示に沿って的確な対応を行っていることを前提として住宅ローン債権の買取審査を行っている。また、「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」は、当該契約書の原本確認の際に、金融機関が併せて提示したものであり、「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」に係る本件不開示部分については、機構の業務マニュアルに沿って、金融機関が記録した部分である。

ウ 本件不開示部分が公になると、特定内容の指示について推知することが可能となり、当該指示に関わる確認を回避するような不適正な行為が発生することにより、原本確認等の意義が失われ、ひいては買取審査の適正な実施を阻害する等、機構の経営上の正当な利益を害するおそれがあり、機構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。また、利用者の多い特定商品の審査に係る書類について、同種の開示請求が多数行われることとなれば、さらにそのおそれは高まると考えられ、たとえ本人に対する開示であっても、機構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といわざるを得ない。

エ 審査請求人は、本件不開示部分は、法令の規定により又は慣行として開示請求者が知ることができ、又は知ることが予定されている情報に当たり開示すべきである旨主張しているが、融資手続に際しての原本確認に契約者は必ず同席することとなっているものの、特定指示に沿った当該契約書の原本確認に係る記録並びに「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」の説明に係る記録を契約者の面前で行うことは、金融機関が具体的にどのような審査を行っているかを開示することと同等であり、不適正な借入れ等に悪用されることにつながる可能性があるため不適切と考えており、また、契約者が特定商品を不適正に利用しようとしているのではないかと疑っているようにもとられかねず、契約者の気分を害する可能性もあるため、通常、契約者が同席している場で当該契約書の原本確認に係る記録並びに「特定会社特定商品（買取型）のご利用にあたっての注意事項及び商品の特徴について」の説明に係る記録をすることはない。したがって、本件不開示部分に記録されることとなる情報は、それ自体審査請求人にとって既知の情報であるとはいえないと考える。

オ 本件諮問における争点は、審査請求の対象とされた本件不開示部分の不開示情報該当性のみであるが、原処分において決定の対象となった保有個人情報、特定商品の審査に際して機構が保有することとなった多数の文書に記録された情報である。

上記各文書に記録され、原処分において法78条7号柱書きに該当

するとして不開示とした一連の情報は、いずれも借入申込者から提出された住宅ローンの申込書類についての審査等の事務処理に関する証跡を成している。これらの証跡は、一つ一つだけを見た場合には開示しても支障はないと思われるかもしれないが、これらの情報を多数積み重ねることにより、機構及び金融機関の審査事務が一部でも明らかになる可能性がある。本件審査請求人の請求の意図は図りかねるものの、本件について審査請求人の望むような開示を行った場合、以降は他の開示請求に対しても同様の方針で開示を行うこととせざるを得ず、開示情報を基に機構及び金融機関の審査事務の一部を読み取ろうとする意図で開示請求が行われた場合に適切な対応が採れなくなる可能性についても、機構として懸念を抱いている。

- (2) 当審査会において本件対象保有個人情報を見分したところ、本件不開示部分に記載されている内容は、おおむね上記(1)イの諮問庁の説明に整合するものであると認められる。

また、本件不開示部分が公になると、特定内容の指示について推知することが可能となり、当該指示に関わる確認を回避するような不適正な行為が発生することにより、原本確認等の意義が失われ、ひいては買取審査の適正な実施を阻害する等、機構の経営上の正当な利益を害するおそれがあり、機構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とする上記諮問庁の説明は、不自然、不合理であるとまではいえず、これを否定し難い。

したがって、本件不開示部分は、法78条7号柱書きに該当すると認められ、同条2号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。

3 本件一部開示決定の妥当性について

以上のことから、本件対象保有個人情報につき、その一部を法78条2号及び7号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、同条7号柱書きに該当すると認められるので、同条2号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5部会)

委員 藤谷俊之、委員 石川千晶、委員 磯部 哲