



流情個審答申第 2 号
平成 27 年 2 月 12 日

流山市長 井崎 義治 様

流山市情報公開・個人情報保護審査会
会長 石井 康



異議申立てに係る答申について
平成 26 年 2 月 10 日付け流都第 223 号で諮問のありました異議申
立てについて、別紙のとおり答申します。

答 申

1 審査会の結論

実施機関である流山市長が、本件異議申立ての対象となった公文書を不開示とした部分のうち、次に掲げる部分を開示すべきである。

(1) 土地売買契約書（写し）について

- ア 第1条の見出しの部分（売買の成立）
- イ 第3条の見出しの部分（売買代金）
- ウ 第4条の見出しの部分（売買代金の支払方法）
- エ 第13条の見出しの部分（瑕疵担保責任）
- オ 第14条の見出しの部分（契約解除）
- カ 第15条の見出しの部分（違約金）
- キ 第18条の見出しの部分（損害賠償）

(2) 共有持分売買契約書（写し）について

- ア 第1条の見出しの部分（目的）
- イ 第3条の見出しの部分（売買代金）
- ウ 第4条の見出しの部分（売買代金の支払方法）
- エ 第13条の見出しの部分（瑕疵担保責任）
- オ 第14条の見出しの部分（契約解除）
- カ 第15条の見出しの部分（違約金）
- キ 第18条の見出しの部分（損害賠償）

2 異議申立てに至る経緯

(1) 開示請求の内容

異議申立人は、平成25年8月23日付けで、大規模土地取引届出書に添付されている会社A [REDACTED] と会社B [REDACTED] との間における土地売買契約書及び会社Aと会社C [REDACTED] との間の共有持分売買契約書の各写しについて、流山市長に対し流山市情報公開条例第6条第1項の規定により開示請求（以下「本件開示請求」という。）をした。

(2) 実施機関の決定の内容

本件開示請求に対し、実施機関である流山市長は、本件開示請求の対象文書として、会社B及び会社Cから提出された流山市街づくり条例第26条第1項に規定する大規模土地取引行為の届出書に添付された流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業区域内の67街区の土地に係る会社Aと会社Bとの間において平成25年4月24日付けで締結された土地売買契約書並びに会社Aと会社Cとの間において平成25年7月19日付けで締結された共有持分売買契約書の写し（以下「本件対象文書」という。）を特定し、会社A、会社B及び会社Cに対する流山市情報公開条例第15条第1項の規定による意見書の提出手続を経て、平成25年9月20日付け流山市指令第1063号により、同条例第11条第1項の規定に

より部分開示決定（以下「本件処分」という。）を行った。

本件処分においては、本件対象文書のうち、次に掲げる部分以外の部分について、同条例第7条第3号アに該当するとして不開示とした。

ア 土地売買契約書（写し）について

（ア）表題及び前文

（イ）第5条の所有権移転及び本持分権移転の時期に係る条項

（ウ）第6条の登記手続に係る条項（第3項を除く。）

（エ）第7条の引渡しに係る条項

（オ）第11条の公租公課の負担区分に係る条項

（カ）第19条の反社会的勢力の排除に係る条項（解除された場合の
違約金及び制裁金の額を除く。）

（キ）第21条の契約書作成費用に係る条項

（ク）第23条の管轄裁判所に係る条項

（ケ）第24条の定めのない事項に係る条項

（コ）当事者（会社及び宅地建物取引主任者の印影を除く。）

（サ）土地の表示の部分

（シ）位置図及び広域図

（ス）契約書末尾記載部分の面積の表示部分

イ 共有持分売買契約書（写し）について

（ア）表題及び前文

（イ）第5条の本持分権移転の時期に係る条項

- (ウ) 第6条の登記手続に係る条項
- (エ) 第7条の引渡しに係る条項（後段部分を除く。）
- (オ) 第11条の公租公課の負担区分に係る条項
- (カ) 第19条の反社会的勢力の排除に係る条項（解除された場合の
違約金及び制裁金の額を除く。）
- (キ) 第21条の契約書作成費用に係る条項
- (ク) 第24条の管轄裁判所に係る条項
- (ケ) 第25条の定めのない事項に係る条項
- (コ) 当事者（会社及び宅地建物取引主任者の印影を除く。）
- (サ) 土地の表示の部分
- (シ) 位置図及び広域図
- (ス) 契約書末尾記載部分の面積の表示部分

3 諮問等

本件処分に対し、異議申立人は、その取消しを求めて、行政不服審査法第6条の規定により、平成25年10月31日付けで流山市長に対し本件異議申立てをした。

実施機関である流山市長は、異議申立書に記載された異議申立ての理由が不明瞭であったため、行政不服審査法第21条の規定により補正を命じ、これに対し異議申立人は平成25年12月18日付けで補正書を提出したが、当該補正書には根拠として流山市情報公開条例の条項（第1条、第2条第2項及び第9条）及びこれら条文の抜粋が、

また、参考事項として、同条例第6条第2項の条文の内容が記載されるのみで、依然として異議申立ての理由が不明瞭であったので、平成26年1月22日に再度の補正を命じ、これに対し異議申立人から同年2月3日付けで補正書が提出された。

これにより、実施機関である流山市長から、流山市情報公開条例第19条第1項の規定により、平成26年2月10日付けで当審査会に諮問がなされたものである。

4 異議申立ての趣旨及び理由

異議申立書、補正書及び当審査会が行った異議申立人による口頭意見の陳述内容を総合すると、異議申立人の異議申立ての趣旨及び理由は、次のとおりである。

なお、口頭意見の陳述は、後記5記載の実施機関からの理由説明書に対する平成26年3月10日付けの異議申立人からの意見書において申出がなされたことから、当審査会において同年5月1日に行ったものである。

(1) 異議申立ての趣旨

異議申立ての趣旨は、本件処分の取消しを求めるものである。

(2) 異議申立ての理由

異議申立ての主な理由は、会社Aから会社Bへの土地売買及び会社Aから会社Cへの土地売買は、会社Aが千葉県住宅供給公社から購入後43日から129日の短い期間に行われているものであり、

土地転がしそのものであり、千葉県住宅供給公社との売買単価と会社 A と会社 B ・会社 C との売買単価に差異があるとなると千葉県住宅供給公社は会社 A に対し利益供与をしたことになる。この土地売買が適正に行われているかを明らかにすることは公益に資するものであるから、流山市情報公開条例第 9 条の規定により、流山市長は黒塗部分を開示すべきである、というものであると解する。

5 実施機関の主張

実施機関である流山市長は、異議申立人の主張に対し、平成 26 年 2 月 25 日付け流都第 230 号により当審査会に提出された理由説明書において次のように主張し、本件処分は適正であるとする。

- (1) 土地の売買単価を含む売買価額は、民間の法人同士の土地取引の価格に関する情報であり、法人が財政的に窮していて、又は経営方針の変更により土地を適正価格より高い価格で売却するとか、あるいは土地の譲渡人の事情により低い価格で購入できたとか、取引ごとに個別性が高く、当該法人が譲り受けた土地の売買価額を開示することにより、それらの法人の資金繰りや経営方針等が明らかになるなど、契約に関わった両法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある。さらに、民間同士の土地の売買価額は、法人間の土地の譲渡価格に関する情報であり、契約当事者にとっては、譲渡人がいかなる事情により譲渡するに至ったか、また譲受人はどのような経営方針から譲り受けるに至ったかという当事者の資

金繰りなどの経営状況や事業計画等、事業を行う法人の内部事情につながる情報である。売買価額以外の不開示とした情報は、他に知られたくない当事者限りの情報としてそれぞれの事情を踏まえた自由な交渉の結果合意した事項を表す情報である。印影については、その偽造が誘発されることにつながりかねず、事業者の正当な利益を害するおそれがある。

- (2) 流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業区域内の土地を取得した事業者がその土地を転売したとしても事業者の利益の保護を超えて売買価額等を開示すべき公益上の必要はない、転売価額その他の不開示とした契約書の情報を公開しないことが公益に反することになるという合理的な理由もない。

6 審査会の判断

- (1) 当審査会において確認した事項

ア 千葉県住宅供給公社と会社Aとの契約内容

異議申立人は、本件対象文書に係る2件の契約に係る土地は、千葉県住宅供給公社が権利を有していた流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業地区内67街区の土地（以下「本件土地」という。）であり、同公社が会社Aに分譲したものであるとしているため、当審査会において会社Aにおける本件土地の取得の経緯について確認した。

本件土地に関しては、千葉県住宅供給公社及び千葉県のホーム

ページによると、入札による分譲が行われ、平成25年3月22日に千葉県住宅供給公社から会社Aに売却されたことが公表されている。また、当該分譲に当たっての処分方法や「土地売買契約書（67街区・標準例）」を含む分譲案内も公表されている。なお、「土地売買契約書（67街区・標準例）」には転売に関わる条項も規定されている。

以上、本件土地は会社Aが千葉県住宅供給公社から取得したものであることが確認される。

イ 本件対象文書が実施機関に提出された経緯

本件対象文書は、会社B及び会社Cによって、流山市街づくり条例第26条第1項に規定する大規模土地取引行為の権利取得者の届出の添付書類として実施機関である流山市長に提出されたものである。流山市街づくり条例は、良質で魅力的な街づくりを実現し、もって市民の福祉の向上に寄与することを目的としており、同条第2項においては同条第1項の大規模土地取引についての届出の内容が同条例第5条各号に掲げる市の各街づくり計画に照らし助言をすることができるとしている。本届出に対し流山市長は、当該土地取引行為についての助言はしていない。このことからすると、本件対象文書に係る土地取引行為は、流山市の街づくりの計画に照らし支障はないものであったと推察できる。

(2) 不開示事由該当性（条例第7条第3号ア）

異議申立人は、本件処分の取消しを求めているので、本件処分に

よる不開示部分が流山市情報公開条例第7条各号に規定する不開示事由に該当しているか否かについて検討する。

本件処分により不開示とした部分の不開示事由は、いわゆる法人等情報として流山市情報公開条例第7条第3号アに該当し、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というものである。一般に、契約においては、どのような項目について、どのような内容において定めるかは当事者の自由であり、当事者のそれぞれの利益が合致したところで締結されるものであるから、民間事業者間における契約の内容が公開されると事業者である当事者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するものであると一般に考えられ、このことは、本件対象文書についても同様である。

しかしながら、本件対象文書は、土地又はその共有持分の売買契約書の写しであり、情報公開制度の趣旨からできるだけ部分開示による対応が必要であることを考慮すると、本件対象文書である契約書（写し）の各条文の本文に不開示情報が記載されているとしても、土地の売買契約に当たり、一般的に取り決めるであろうことが社会通念上推認される下記条文の見出し部分については、当該事項を公開したとしても法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれその他の不開示を維持する事由があるとはいえない。また、当該部分は、同条に掲げる他の不開示事由にも該当するものではない。

ア 土地売買契約書（写し）について

- (ア) 第 1 条の見出しの部分 (売買の成立)
- (イ) 第 3 条の見出しの部分 (売買代金)
- (ウ) 第 4 条の見出しの部分 (売買代金の支払方法)
- (エ) 第 1 3 条の見出しの部分 (瑕疵担保責任)
- (オ) 第 1 4 条の見出しの部分 (契約解除)
- (カ) 第 1 5 条の見出しの部分 (違約金)
- (キ) 第 1 8 条の見出しの部分 (損害賠償)

イ 共有持分売買契約書 (写し) について

- (ア) 第 1 条の見出しの部分 (目的)
- (イ) 第 3 条の見出しの部分 (売買代金)
- (ウ) 第 4 条の見出しの部分 (売買代金の支払方法)
- (エ) 第 1 3 条の見出しの部分 (瑕疵担保責任)
- (オ) 第 1 4 条の見出しの部分 (契約解除)
- (カ) 第 1 5 条の見出しの部分 (違約金)
- (キ) 第 1 8 条の見出しの部分 (損害賠償)

一方、本件処分における上記アの (ア) から (キ) まで及びイの (ア) から (キ) までに掲げた部分以外の不開示部分については、流山市情報公開条例第 7 条第 3 号アの規定に定める「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情報」に該当し、かつ、同号ただし書に規定する「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」にも該当しないものと認められる。したがって、当該部分に

については不開示を維持すべきである。

(4) 公益による裁量的開示の可否

また、異議申立人は、開示請求の目的は本件対象文書に係る2件の契約が妥当なものであったか、千葉県住宅供給公社による会社Aへの利益供与はなかったのかを判断するためであり、売買単価は流山市情報公開条例第9条の規定により公開されるべきであると主張する。同条に基づく公益上の理由による裁量的開示は、同条例第7条各号に該当し、不開示とすべき情報である公文書について、公益上特に必要がある場合に限り、実施機関の裁量により開示することができるものであると解される。当審査会において確認したように、本件売買契約は流山市街づくり条例に基づく届出が行われ、市の各街づくり計画に照らして特段の助言は行われておらず、また、千葉県住宅供給公社と会社Aとの間の土地取引は本件対象文書とは別途に千葉県住宅供給公社の行った分譲に係るものである。

以上の点から、本件対象文書が千葉県住宅供給公社の行った土地の分譲に関連があることをもって、同条例第7条第3号アの規定により保護されるべき本件対象文書中に存する法人の利益を損なうまで、流山市長において公益を理由とする裁量的開示が必要であるとする理由は見当たらない。

(5) よって、当審査会は、1記載のとおり答申する。

審議経過

平成26年 5月 1日	口頭意見陳述及び審議
平成26年11月20日	実施機関による説明及び審議
平成26年12月17日	審議
平成27年 1月30日	審議、答申案確定