

## 諮問(情)第14号

## 答 申

## 第1 審査会の結論

公売に付された特定の不動産(以下「本件不動産」という。)に係る建物賃貸借契約書及び不動産鑑定評価書(以下これらを「本件対象公文書」という。)に記載された、不動産登記簿に記載された面積(以下「公簿面積」という。)以外の面積について、その数値(以下「本件非公開部分」という。)を非公開とした決定は、妥当である。

## 第2 異議申立人の主張要旨

## 1 異議申立ての趣旨

本件異議申立ての趣旨は、異議申立人が、札幌市情報公開条例(平成11年条例第41号。以下「条例」という。)第6条第1項の規定に基づき、平成17年10月11日に行った「本件不動産について、賃貸借契約を確認できる書類、管理費未納額について当該不動産の管理組合からの回答書、管理会社が公売広報に掲載された特定会社であることを確認できる書類」の公開を求める請求(以下「本件請求」という。)に対して、札幌市長(以下「諮問庁」という。)が行った一部公開決定(以下「原決定」という。)のうち、本件非公開部分を非公開とする決定を取り消し、その公開を求めるというものである。

## 2 異議申立ての理由

本件非公開部分は、条例が非公開情報として規定する「個人に関する情報」には該当しない。

また、いわゆる「壁芯面積」は、以下のとおり、不動産売買に係る基本的な情報である。

- (1) 壁芯面積は、一般の不動産売買においては提示されているものであり、また、建築基準法(昭和25年法律第201号)では建築物の床面積は壁芯から計算することとされているなど、建築物の面積を示す基本的な情報である。
- (2) マンションの敷地の共有持分は、一般的に壁芯面積から設定される場合が多いことから、壁芯面積は、その不動産の財産価値に大きな影響を与えるものである。
- (3) 公売においては、対象不動産の内部を実際に検分することができないのだから、壁の厚さや共有部分の状況を確認するには、壁芯面積を基に推測するほかない。
- (4) 諮問庁は、家屋に係る固定資産税額を、公簿面積ではなく壁芯面積を用いて算出している。その一方で、公売に当たっては、壁芯面積を不動産の価値を示す情報ではないとし、また、公にすべき情報にも該当しないとする考え方は、基本的におかしい。

このような重要な情報が公開されなかったことにより、異議申立人は、本件不動産に係る公売への入札参加を断念せざるを得なかった。

かかる諮問庁の対応は、公売の趣旨に反するものである。

## 第3 諮問庁の説明要旨

## 1 原決定

### (1) 公売において公にすべき情報

公売は、私有財産の強制的な換価処分であるから、その執行に当たっては、関係法令を遵守して厳正的確に行う必要がある。また、これは、一定の制約を受けた特殊な条件の下により行われる不動産取引であり、私人の間で行われる一般の不動産売買の場合と同列に論じられるべき性質のものではない。

諮問庁が行う公売事務は、地方税法(昭和25年法律第226号)第373号第7項等の「滞納処分については、国税徴収法に規定する滞納処分の例による」とする定めに従い、国税徴収法(昭和34年法律第147号。以下「徴収法」という。)に根拠を置くものであるが、徴収法の解釈運用の指針として、国税徴収法基本通達(昭和41年8月22日付徴徴4-13ほか。以下「基本通達」という。)が示されている。

この基本通達によれば、公売公告の記載は、「買受希望者が、公売財産を特定することができ、かつ、その現況を把握できる程度に記載する」とされており、具体的には、実務上の指針である「換価事務提要」(昭和43年10月16日付徴徴2-28ほか。以下「換価事務提要」という。)において、不動産の場合にあっては、不動産登記簿の表示によるものと例示されている。

諮問庁では、これら基本通達等の定めに基づいて、公売の公告を行い、また、公売広報を作成して情報提供を行っている。

### (2) 公開した情報

本件請求を受理した時点において、本件不動産は、市税滞納整理処分のため公売手続に付され、徴収法第95条等の規定に基づき公売公告及び見積価額公告が行われていた最中であり、また、本件請求に係る条例第12条第1項に規定する決定期限は、本件不動産の公売実施日と同日であった。

この間、諮問庁では、当該不動産の概要を公売公告及び公売広報で公にするとともに、個別の問い合わせに対しても公売広報で示した内容に関連する範囲内で情報を提供していたところである。

このことから、本来であれば、対象公文書中、本件非公開部分を含む本件不動産に係る記載は、そのほぼすべてが個人に関する情報として条例第7条第1号に規定する非公開情報に該当するものであるが、本件請求を受理した時点における状況を踏まえ、公売広報により公にした情報及びこのことに附帯すると認められる情報については、時限的にはあるが、慣行により公にされ、又は公にされることが予定されている情報であり、条例第7条第1号アに該当すると判断し、公開したものである。

### (3) 本件非公開部分の非公開妥当性

異議申立ての対象とされた本件非公開部分は、建物賃貸借契約書に記載された床面積(以下「面積」という。)及び不動産評価鑑定書に記載された床面積(以下「面積」という。)からなる。

面積の意味するところは調査したが判明せず、また、面積は、当該不動産評価鑑定書において壁芯面積である旨が記載されており、これらはいずれも公簿面積とは異なる数値であり、かかる面積が法令等又は慣行により公にされている情報であると認められない。

次に、本件非公開部分が、上記(2)において公開した情報とは異なり、基本通達や

換価事務提要等に則り、公売においては公にされ、又は公にされることが予定されている情報であるとは認められず、また、諮問庁が本件不動産に係る公売を執行するに当たり、特に公にすることが必要不可欠な情報であるとも認められない。

さらに、税務署、他の地方公共団体において、区分建物を公売するに当たり公簿面積以外の面積が広報されている例も把握できなかった。

これらのことから、本件非公開部分は、条例第7条第1号アには該当しないと判断した。

#### (4) 条例第7条第1号アの解釈等

公売では、徴収法等の定めにより、公売に付された不動産について、公売執行のため必要不可欠と認められる情報を定められた期間に限ってこれを公にしているものであり、その範囲内の情報については、公売公告期間中は、条例第7条第1号アの規定に該当すると考えられる。

しかしながら、公売に必要不可欠であると認められる情報以外の情報を公にすることは、たとえ公売手続中という状況であることを加味しても、当該不動産所有者又は居住者の受忍限度の範囲を超える行為であり、それら関係する個人のプライバシーを侵害するおそれがある。かかる取扱いは、公文書公開請求に対する決定においても同様であり、条例第3条が定めるプライバシーを最大限に尊重とする本市情報公開制度の趣旨に反するものと解する。

また、本件非公開部分は公簿面積の近似値に過ぎず、これを非公開とすることにより保護される当該個人のプライバシーの実質的意味が乏しいとして、当該情報は、公にすることが予定されている情報に該当するとする判断は、条例第7条第1号アの解釈として適切ではないと考える。

## 2 公売公告期間以外

なおいえば、本件不動産に係る公売が終了した時点以降においては、本件対象公文書は、条例第7条第1号本文に該当し、そのすべてを非公開とすべきと考える。

## 3 結論

以上のとおり、本件非公開部分は、条例第7条第1号本文に規定する非公開情報に該当すると認められることから、原決定当時の判断は妥当であり、また現時点における状況の変化も併せ考えて、なお非公開とすべきである。

## 第4 審査会の判断

### 1 本件非公開部分

本件対象公文書は、諮問庁により特定日に行われた公売に付された特定の不動産(本件不動産)に係る建物賃貸借契約書及び不動産鑑定評価書である。

そのうち、一方の建物賃貸借契約書は、本件不動産に係る賃貸借契約の内容を確認する資料として諮問庁が取得した文書であり、他方の不動産鑑定評価書は、諮問庁が本件不動産の公売に係る見積価額を算定するにあたり、その参考として依頼した不動産鑑定業者により作成されたものである。

そして、本件非公開部分である面積は、建物賃貸借契約書中「物件表示」欄に記載

された床面積であり、その数値は公簿面積とは異なるものであるが、算出根拠については、諮問庁は不明であるとしている。一方、面積は、不動産鑑定評価書中「評価対象不動産の状況」として記載された壁芯面積である。

異議申立人は、原決定において非公開とされた本件対象公文書の非公開部分のうち、本件非公開部分についてのみを異議申立ての対象とし、その公開を求めるとしていることから、原決定における本件非公開部分の非公開情報該当性について、以下、検討する。

## 2 条例第7条第1号本文該当性

諮問庁が市税の滞納処分ため差し押さえた財産を公売に付すときは、諮問庁は、徴収法第95条の規定により、公売不動産の名称、数量、性質及び所在等一定の事項を、また同法第99条の規定により見積価額を、それぞれ公告しなければならないとされている。諮問庁では、公売の実施にあたり、広く買受人を募るため、通常、公売財産の詳細や公売手続を「公売広報」として一般に配布し、また諮問庁のウェブページにも掲載している。

そして、本件請求及び原決定は、本件不動産に係る公売公告及び公売広報が公に付されていた期間に行われたものである。

当審査会が本件不動産に係る公売広報を見分したところ、同文書には、本件不動産の名称や所在地等が記載されており、これらの情報を不動産登記簿や市販の住宅地図の情報と照合することにより、当該不動産に係る所有者又は居住者である特定個人を容易に識別できるものと認められる。

このことから、本件不動産に係る情報である本件非公開部分は、「個人に関する情報であり、他の情報と照合することにより特定の個人を識別できる情報」であり、条例第7条第1号本文に該当すると認められ、同号ただし書に該当しない限り非公開とすべき情報である。

そこで、本件非公開部分が同号アからウまでのいずれかに該当する場合は、非公開とすべき個人に関する情報の例外として公開しなければならないので、次に、その該当性について検討する。

## 3 条例第7条第1号ただし書該当性

### (1) 建物面積の一般的な取扱い

不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)第115条において、不動産登記簿に表示される建物の床面積について、「壁その他の区画の中心線(区分建物にあつては、壁その他の区画の内側線)で囲まれた部分の水平投影面積」によると規定していることから、区分建物である本件不動産の公簿面積は、いわゆる内寸を基に算出された面積(以下「内寸面積」という。)をもって表示されることとされている。

一方、本件非公開部分のうち面積の壁芯面積とは、同条や建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第3項に規定する「壁その他の区画の中心線」で囲まれた部分の水平投影面積より算出された床面積であると考えられる。

そうであるとする、これら二つの床面積は、それぞれ異なる基準により求められた性質の違う情報であるというべきであり、また、実際に、その数値も異なるものである。

そして、一般に、特定の区分建物の床面積について、不動産登記簿で明らかにされている公簿面積のほかに、当該建物に係る壁芯面積、さらには「建物賃貸借契約書」に

記載された公簿面積とは異なる床面積が、法令等又は慣行により公にされ、又は公にされることが予定されているとは認められないことから、少なくとも一般的な場合においては、本件非公開部分が条例第7条第1号アに該当するとは認められない。

## (2) 公売に係る規定により公にされる情報の該当性

公売不動産に係る情報のうち公売遂行に必要とされる一定の情報については、たとえばそれが上記でみたとおり、一般的な場合には公にされ、又は公にすることが予定されている情報には該当しない情報であっても、徴収法、基本通達等の定めにより、一定期間、公にされるものである(以下かかる情報を「公売規定により公にされる情報」という。)

本件非公開部分は公売不動産に係る情報であるので、当該部分が、公売規定により公にされる情報に該当するものであるかについて検討する。

### ア 徴収法第95条の公告情報該当性

徴収法第95条第1項第1号に、差押財産について公告すべき事項のひとつとして「公売不動産の名称、数量、性質及び所在」が規定されているが、当該規定により公告されるべき床面積は、基本通達によると、不動産登記簿の表示である公簿面積を基本とし、当該面積と現況とに著しく差異のある場合においては、現況を併せて公告するものと解される。

これを本件不動産についてみると、本件非公開部分と公簿面積とを比較したところ、これらは同一の状況にある本件不動産の床面積を対象としたものであると認められる。このことから、本件非公開部分は、公簿面積と現況とに著しい差異がある場合の当該現況を示す情報に該当する余地はない。

したがって、本件非公開部分は、徴収法第95条の規定に照らし、公簿面積と併せて公告する床面積には当たらないので、公売規定により公にされる情報に該当するとは認められない。

### イ 徴収法第99条の公告情報該当性

次に、本件非公開部分中面積 が記載された建物賃貸借契約書は、本件不動産に係る賃借権の内容に関する文書である。

このことに関し、徴収法第99条第4項において、公売財産上に賃借権があるときには、その権利の内容を見積価額と合わせて公告することとされており、具体的には、基本通達によると、買受希望者がその財産を評価するに当たって重要と認められる事項をいうものである。

これを本件不動産についてみると、面積 は、上記アでみたとおり、数値は異なるものの、公簿面積の場合と同一の状況にある本件不動産の床面積を対象としていることは明らかである。

したがって、面積 は、徴収法第99条の規定に照らし、本件不動産に係る賃借権の内容を表す重要な情報であるとは言えないので、公売規定により公にされる情報に該当するものであるとは認められない。

### ウ その他

その他、徴収法、基本通達、換価事務提要において、面積 及び面積 を公売規定により公にされる情報であるとする規定は認められない。

以上のことから、本件非公開部分は、公売規定により公にされる情報であるとは認

められない。

### (3) 公売時に公にすることが予定されている情報の該当性

なお、異議申立人は、本件非公開部分が買受希望者にとっては必要な情報であると主張しており、当該主張は、本件非公開部分は、規定の有無とは別に、公売遂行に係る慣行として公にすることが予定されている情報に含まれるべきであるとの主張と解することもできる。

このことについて検討すると、公売に付された建物について公売広報等により公にされる情報は、本来、納税義務者である特定個人又は法人等の資産に係る情報であることから、その取扱いについては、当該公売財産に係る買受希望者の公売参加を誘引することと当該納税義務者の受忍限度の範囲との均衡が適正に図られるべきものであると解せられるところ、区分建物に係る内寸面積と壁芯面積との間に差異があることは一般に了知され、又は了知され得ることである。

また、諮問庁の説明によれば、税務署や他の地方公共団体が実施している区分建物に係る公売においても、公簿面積以外の床面積が広報されている例は把握していないという。

これらを併せ考えると、本件不動産の公売執行にあたり、公簿面積以外の床面積も公にされなければ、広く買受人を募ることができないため円滑な公売執行が確保できない、又は、公売が適正に執行されないとまでは言うことはできないと考えられる。その他本件非公開部分を公にされることが予定されている情報であると認めるに足る積極的理由も見出し難い。

したがって、本件非公開部分が、公売遂行に係る慣行として公にすることが予定されている情報であるとは認められない。

### (4) まとめ

以上のことから、本件非公開部分は、法令等又は慣行により公にされることが予定されている情報には当たらず、条例第7条第1号アには該当しない。

また、本件非公開部分が同号イ及びウにも該当しないことは、明らかである。

## 4 結論

以上2及び3より、本件非公開部分は、条例第7条第1号本文に該当する非公開情報に該当し、例外として公開することができる同号アからウまでのいずれにも該当しないことから、公売終了後における当該情報の取扱いについて判断するまでもなく、これを非公開とした原決定は妥当であると判断し、第1のとおり結論する。

## 第5 審査経過

次表のとおり。

年 月 日	審 査 経 過
平成18年1月17日	諮問書及び諮問庁の非公開理由説明書を受理
平成18年1月24日	異議申立人に諮問庁の非公開理由説明書を送付するとともに意見書の提出を要請
平成18年2月22日 (第12回審査会)	事案の概要説明
平成18年3月13日 (第13回審査会)	異議申立人から意見聴取及び諮問庁から事情聴取
平成18年4月6日 (第14回審査会)	審 議
平成18年4月20日 (第15回審査会)	審 議
平成18年4月25日	答 申