

(諮問第108号)

令和6年3月4日付け5渋谷資収第37号で行った公文書部分公開決定処分及び非公開決定処分に係る審査請求に対する個人情報の保護及び情報公開審査会の答申

1 当審査会の結論

令和5年度契約番号×××××××「公園通り西地区市街地再開発事業に伴う不動産等の価格等調査業務委託」(契約事業者:〇〇株式会社)の見積書、契約書、調査報告書について一部公開とした決定並びに本件委託契約に係る受注業者との電話メモ、議事メモ及び議事録について不存在を理由として非公開とした決定は妥当である。

2 審査請求及び審査の経緯

(1) 令和6年1月5日、本件の審査請求人(以下「請求人」という。)は、渋谷区情報公開条例(以下「条例」という。)5条の規定に基づき、条例の実施機関である渋谷区長(以下、条例の実施機関である場合には「実施機関」といい、それ以外の場合は「区長」という。)に対し、以下の文書の公開請求(以下「本件公開請求」という。)を行った。

(請求に係る公文書を特定する事項)

令和5年度契約番号×××××××

「公園通り西地区市街地再開発事業に伴う不動産等の価格等調査業務委託」(契約事業者:〇〇株式会社)の仕様書・見積書・契約書、受注業者との打ち合わせメモ、電話メモ、議事メモ、議事録及び当該業務の成果物

(2) 同年1月17日、実施機関は、第三者の意見聴取に時間を要するとの理由により、条例9条の2第2項の規定に基づき、決定期間を同年3月4日まで延長することを決定し、その旨請求人に通知するとともに、同年2月6日、公開の可否について〇〇株式会社宛て意見照会を行った。

(3) 同年3月4日、実施機関は、本件公開請求に対して、以下のアないしウのとおり公文書を特定し、条例9条1項の規定に基づき、ア記載の文書についてはその全部を公開、イ記載の文書については掲記の部分について掲記の理由により非公開とするとの一部公開決定、同条2項の規定に基づき、ウ記載の文書については掲記の理由により非公開とするとの決定（以下、ア及びイに係る決定を「本件一部公開決定」といい、ウに係る決定と合わせて「本件各決定」という。）を行った。

ア 全部公開

(ア) 令和5年度契約番号×××××××「公園通り西地区市街地再開発事業に伴う不動産等の価格等調査業務委託」（契約事業者：〇〇株式会社）（以下、この契約を「本件委託契約」といい、価格等調査業務に係る事業を「本件事業」という。）の仕様書

(イ) 本件委託契約に係る受託者との打ち合わせメモ

イ 一部公開

(ア) 本件委託契約の見積書

法人代表者の印影（以下「非公開情報1」という。）

偽造等、公開することにより当該法人等の権利利益を侵害するおそれがあるため（条例6条3号ア該当）

(イ) 本件委託契約の契約書

法人代表の印影（以下「非公開情報2」という。）

偽造等、公開することにより当該法人等の権利利益を侵害するおそれがあるため（条例6条3号ア該当）

(ウ) 本件委託契約に係る調査報告書（再開発組合に譲渡する移転容積率の価格）（以下「本件報告書1」という。）

① 受託者の印影及び法人代表の印影（以下「非公開情報3」という。）

偽造等、公開することにより当該法人等の権利利益を侵害するおそれ

があるため（条例6条3号ア該当）

- ② 不動産鑑定士の署名（以下「非公開情報4」という。）

偽造等により、公にすることにより当該個人の生活若しくは財産に不利益を及ぼすおそれがあるため（条例6条4号該当）

- ③ 取引事例等の概要の一部（以下「非公開情報5」という。）

取引事例地の所有者が個人の場合、個人に関する情報である土地取引の内容が明らかとなり、不動産登記記録と照合することにより、特定の個人を識別することができるため（条例6条2号該当）

取引事例地の所有者が法人の場合、不動産登記記録と照合することにより、当該法人が識別されるほか、公とされていない資産情報である取引価格が明らかとなる。事業活動をする上で内部管理に関する情報であり、公開することにより、当該法人の権利利益を侵害するおそれがあるため（条例6条3号ア該当）

- ④ 調査価格等、取引事例比較法による比準価格の一部、分譲計画の概要の一部、収支計画の一部、開発法による価格の一部、規準価格の一部、譲渡地の更地価格の一部、容積譲渡部分の地価配分率の一部、地価配分率による価格の一部、譲渡容積価格の一部、収入項目の一部、還元利回りの査定の一部、開発等スケジュールの一部、更地価格の差による価格の一部、譲受容積価格の一部、開差額の配分の一部、未実現部分の配分の一部、移転容積価格の一部、調査価格等の決定の一部、比準価格及び規準価格の一部、地域要因項目内訳表の一部、収入の現価の総和の一部、支出の現価の総和の一部、開発計画の一部、投下資本収益率の一部、収支の複利現価の一部、地価配分率による価格の査定の一部、運用収益の一部、運用費用の一部、純収益の一部並びに直接還元法による収益価格の一部（以下「非公開情報6」という。）

公にすることにより区の財産上の利益を不当に害するおそれがあるた

め（条例6条6号イ該当）

(エ) 本件委託契約に係る調査報告書（再開発組合に譲渡する区道の価格）

（以下「本件報告書2」という。）

① 受託者の印影及び法人代表の印影（以下「非公開情報7」という。）

偽造等、公開することにより当該法人等の権利利益を侵害するおそれがあるため（条例6条3号ア該当）

② 不動産鑑定士の署名（以下「非公開情報8」という。）

偽造等により、公にすることにより当該個人の生活若しくは財産に不利益を及ぼすおそれがあるため（条例6条4号該当）

③ 取引事例等の概要の一部（以下「非公開情報9」という。）

取引事例地の所有者が個人の場合、個人に関する情報である土地取引の内容が明らかとなり、不動産登記記録と照合することにより、特定の個人を識別することができるため（条例6条2号該当）

取引事例地の所有者が法人の場合、不動産登記記録と照合することにより、当該法人が識別されるほか、公とされていない資産情報である取引価格が明らかとなる。事業活動をする上で内部管理に関する情報であり、公開することにより、当該法人の権利利益を侵害するおそれがあるため（条例6条3号ア該当）

④ 調査価格等、取引事例比較法による比準価格の一部、標準画地①の一部、標準画地②の一部、想定建物の新規賃料水準の一部、支出項目の一部、損害保険料の一部、その他費用の一部、資本的支出の一部、還元利回りの一部、DCF法による収益価格の一部、開発スケジュールの一部、規準価格の一部、試算価格の調整と各標準画地価格の査定の一部、対象不動産の土地価格の一部、一体地の土地価格の一部、再開発組合側所有地の土地価格の一部、各画地の価格の一部、併合による増分価値の一部、対象不動産への増分価値の配分の一部、対象不動産への配分額の一部、

一体地として利用されることによる増分価値を考慮した価格の一部、調査価格等の決定の一部、比準価格及び規準価格の一部、地域要因項目内訳表の一部、収入の現価の総和の一部、支出の現価の総和の一部、価格等調査の時点における土地の収益価格の一部、開発計画の一部、収支計画の一部、投下資本収益率の一部、収支の複利現価の一部、運用収益の一部、運用費用の一部、純収益の一部、直接還元法による収益価格の一部並びに開発法による価格の一部（以下「非公開情報10」という。）

公にすることにより区の財産上の利益を不当に害するおそれがあるため（条例6条6号イ該当）

ウ 非公開

本件委託契約に係る受注業者との電話メモ、議事メモ及び議事録（以下「非公開情報11」という。）

請求された文書は実施機関によって作成及び取得されておらず、存在しないため

(4) 同年5月28日、請求人は、区長に対し、非公開情報5、6、9ないし11（以下「本件非公開情報」という。）を非公開としたことについて不服があるとして、本件各決定を取り消すことを求めて審査請求を行った。

(5) 同年7月26日、区長は、請求人に対し、次の内容の弁明書を送付するとともに、反論がある場合は同年8月28日までに反論書を提出するよう通知したが、反論書の提出はなかった。

ア 本件報告書1及び本件報告書2中の取引事例等の概要の一部については、これを公開すると、不動産登記記録等の情報と照合することにより、取引事例に係る土地所有者が個人である場合は、当該個人を識別することができるため条例6条2号に該当し、また、取引事例に係る土地所有者が法人である場合は、当該法人を識別することができるところ、法人が不動産の取引をすることは、一般に、当該法人の意思に反してそれが公にされたときに、当該

法人の競争上の地位を害する相当の蓋然性があるものといえるため同条3号アに該当する。

イ 本件報告書1及び本件報告書2中の調査価格等の金額及び当該金額の算定根拠となる事項については、これを公開すると、再開発組合が負担する金額の交渉に支障を生じ、実施機関の財産上の利益を不当に害するおそれがあるため条例6条6号イに該当する。

ウ(ア) 請求人は、情報公開は公開を原則とし、非公開とする情報は最小限にとどめるべきであるから、本件一部公開決定は非公開とした範囲が広範にわたっており、条例の目的に反すると主張するが、上記ア及びイのとおり、本件非公開情報はいずれも条例6条の非公開情報に該当するから、かかる主張に理由はない。

(イ) 請求人は、本件事業が全国でも類を見ないものであり、妥当性については情報を区民に広く公開し、公正で開かれた区政に資するべきだから条例6条2号に該当しないと主張するが、本件報告書1及び本件報告書2で非公開とした取引事例等概要の一部は、上記アのとおり特定の個人を識別することができる情報(条例6条2号)に当たるから、かかる主張は失当である。

(ウ) 請求人は、本件報告書1及び本件報告書2中の公有財産の価格は、公にすることにより区の財産上の利益を不当に害するおそれがある(条例6条6号)とはいえないと主張するが、かかる主張における「公有財産の価格」とは、本件報告書1及び本件報告書2に記載された調査価格等と解されるどころ、上記イのとおり調査価格等が公開されると区の財産上の利益を不当に害するおそれがあるから、かかる主張に理由はない。

エ 以上のとおり、本件各決定に違法又は不当な点はない。

(6) 同年9月24日、区長は、条例11条の規定に基づき諮問を行い、同年10月8日、当審査会は、諮問文の伝達を受けた(諮問第108号)。

(7) 令和7年1月6日、当審査会は、対象文書の見分を行うことを決定し、同日以降、本諮問案件について審査が行われた。

(8) 同年3月3日、実施機関からの意見聴取が行われた。

3 当審査会の判断

請求人は、審査請求の理由において「条例6条3号を根拠に法人代表者、法人代表及び受託者の印影並びに条例6条4号を根拠に不動産鑑定士の氏名を非公開としていることについては不服はない」としている。したがって、以下非公開情報1ないし4、7及び8を除く本件報告書1及び本件報告書2中の非公開情報（非公開情報5、6、9及び10）の非公開並びに本件委託契約に係る受注業者との電話メモ、議事メモ及び議事録（非公開情報11）の非公開について、対象文書を見分の上、その是非を判断する。

また、当審査会は、実施機関の意見聴取において、本件における非公開情報の内容、非公開の根拠規定及び当該規定該当性の具体的理由について説明を求めたが、その結果を整理したものが別紙である。

(1) 本件に係る事実関係

都市再開発法に基づく再開発組合による第一種市街地再開発事業として、公園通り西地区市街地再開発事業（以下「本件再開発事業」という。）が行われることとなった。その一環として、□□準備組合（以下「準備組合」という。）から区へ、本件再開発事業における公共施設整備として渋谷区立神南小学校（以下「小学校」という。）を老朽化した△△と一体的に建替えを行う等の提案が出された。提案の中では、都市計画の容積適正配分型地区計画の適用によって小学校の容積率の一部を再開発棟の敷地に配分すること及び区道を廃止して再開発棟の敷地とすることとされた。

区は、小学校整備に係る正当な負担金額の検討に資するため、小学校の容積率の配分及び区道廃止に係る価格調査を委託し、令和5年7月調査委託報告書

を受領した。

令和6年1月5日、本件公開請求が行われ、同年3月4日、本件各決定が行われた。

同年9月、施行者から公共施設管理者に公共施設の整備に要する費用の負担を求めることができるとの都市再開発法121条の規定に基づき、準備組合から区へ小学校整備費の一部負担の依頼があった。

同年12月、本件再開発事業に係る公共施設管理者負担金補正予算が区議会で議決された。

(2) 条例6条2号又は3号ア該当性

非公開情報5及び9は、取引事例等の概要として記載された情報の一部である。これらの所在地、時点、地積等の情報を公開すると、不動産登記記録と照合することにより、取引事例地の所有者が個人である場合は当該個人が識別され、その土地取引内容が明らかになることから、条例6条2号に該当する。また、取引事例地の所有者が法人又は事業を営む個人である場合は、不動産登記記録と照合することにより、当該法人等が特定され、公になっていない取引価格が明らかになることにより当該法人等の正当な利益が害されるおそれがあり、条例6条3号アに該当する。

なお、請求人は、「情報公開は公開を原則とし、非公開とする情報は最小限にとどめるべきであるから、原処分は非公開とした範囲が広範にわたっており、条例の目的に反する」と主張するが、不動産登記記録は公にされていることから、当該非公開情報の部分について条例7条の部分公開の規定を適用する余地はない。

(3) 条例6条6号イ該当性

ア 本件報告書1二枚目の「調査価格等」及び41頁の「③移転容積価格の一部」「7. 調査価格等の決定の一部」(以下「非公開情報6-1」という。)には、再開発組合に譲渡する移転容積率の価格についての調査結果となる価格

及びその内訳が、本件報告書 2 二枚目の「調査価格等」及び 3 2 頁の「(9) 一体地として利用されることによる増分価値を考慮した価格の一部」「7. 調査価格等の決定の一部」(以下「非公開情報 10-1」という。)には、再開発組合に譲渡する区道の価格についての調査結果となる価格及びその内訳が記載されている。

小学校の建設費用に係る区の負担金額が決定されていない段階においてこれらの情報を公開することになれば、負担金額交渉において区に不利益が生じるおそれがあることから、これらの情報は条例 6 条 6 号イに該当する。

イ 本件報告書 1 の非公開情報 6-1 を除く残りの非公開情報 6 には、再開発組合に譲渡する移転容積率の価格を様々な手法により算出するための詳細な情報が、本件報告書 2 の非公開情報 10-1 を除く残りの非公開情報 10 には、再開発組合に譲渡する区道の価格を様々な手法により算出するための詳細な情報が記載されている。これらの情報を公にすることになれば、価格計算するための各種手法を当てはめることにより、調査結果の価格を推計することが可能となる。

したがって、小学校の建設費用に係る区の負担金額が決定されていない段階においてこれらの情報を公開することになれば、負担金額交渉において区に不利益が生じるおそれがあることから、これらの情報は条例 6 条 6 号イに該当する。

なお、請求人は、「情報公開は公開を原則とし、非公開とする情報は最小限にとどめるべきであるから、原処分は非公開とした範囲が広範にわたっており、条例の目的に反する」と主張する。しかし、これらの情報を部分的に公開することは、一般的に用いられている価格計算手法を当てはめることにより、調査結果の価格が推計されるおそれがあることから、条例 7 条の部分公開の規定を適用してこれ以上の細部にわたる一部公開を行うことは妥当ではない。

(4) 本件委託契約に係る受注業者との電話メモ、議事メモ及び議事録の不存在について

実施機関は、委託業務に係る打合せは1回限りであり、「〇〇【評価条件】」を表題とした計三枚からなる打ち合わせメモで用は足り、このほかにメモ、議事録の類のものは作成しておらず、連絡は電話で行いメールは使用していないと説明する。

公開された三枚の打ち合わせメモを確認すると、移転される容積率の評価、廃道敷地の評価の条件が明確に示される内容となっていることから、ほかに打ち合わせに係る文書は作成しておらず、存在しないとする実施機関の説明は不自然不合理とは言えない。

(5) 請求人のその他の主張について

ア 公益義務開示の主張

請求人は、原処分は非公開とした範囲が広範にわたっており、「区民の知る権利を保障するとともに、区が区政に関し区民に説明する責務を全うするようにし、もって公正で開かれた区政の進展を図る」とする条例の目的に反していると主張する。また、区民の知る権利を保障し区政の民主制を担保するためにも余剰容積利用権や廃道宅地の経済的価値は区民に公開すべきであるとも主張する。

これらは、つまるところ条例6条2号ウ又は6号の規定に基づき、非公開とされた部分を公益上の観点から公開すべきことを主張するものと解される。しかしながら、小学校の移転容積率調査価格等及び区道の廃道宅地化調査価格等の情報が、条例6条2号ウ「人の生命、健康、生活又は財産を保護するために公にすることが必要と認められる情報」に該当するものとは認められない。

また、区の負担金額が決定されていない段階でそれらの情報を公開することについては、条例6条6号イ「契約、交渉・・・に係る事務に関し、実施機

関・・・の財産上の利益・・・を不当に害するおそれ」があるにもかかわらず、それを上回る公益上の必要性があるものとも認められない。

なお、実施機関は、区の負担金が決定された以降に行われた令和6年に委託先から受領した同様の調査報告書についての公開請求に対しては、取引事例に係る情報及び印影、署名を除いた情報を公開している。このことは、本件調査報告書における小学校の移転容積率調査価格等及び区道の廃道宅地化調査価格等の情報も、現時点で改めて公開請求が行われれば同様に公開される可能性を示唆しており、請求人の主張に係る「再開発事業妥当性の根拠と神南小学校建替費用等を比較衡量する」ことは、十分可能であると考えられる。

イ 再開発組合には開示しているとの主張

請求人は、利害関係者である再開発組合には本件委託の成果物は開示しているのに対し、区民には非公開とすることは公平性に著しく欠けていると主張する。確かに、本件調査報告書1三枚目及び本件調査報告書2四枚目に「(3) 提供者以外への開示 準備組合」と記載されている。

これについて実施機関は、当初は必要があれば各調査報告書の調査価格等を準備組合に開示し交渉を行うことを想定していたため開示先に設定していたが、その後準備組合から区の負担金額案が適正な取引と考えられる範囲内で提示されたため交渉を行う必要がなくなり、各調査報告書は開示していないと説明する。

本件公開請求の対象文書は、小学校の移転に係る容積率譲渡及び区道の廃止宅地化という全国的にもほとんど例を見ない措置に係るものであって、手続の進行状況に応じて当初の準備組合に各調査報告書を開示するという方針が変更されたことは不自然とは考えられず、また準備組合に開示しなかったとする実施機関の説明に反する特段の事情も認められない。

ウ 過去の裁判所の判断に反するとの主張

請求人は、「土地売買価格の開示等をめぐって争われた武蔵野市の文書非開示処分取消請求事件において、最高裁は『土地売買価格は開示情報』（最判平成17年10月27日裁判所HP参照（平成9（行ウ）172））であると土地売買価格の開示を命じた東京高裁判決を是認する決定を言い渡している」と主張する。

請求人の引用する平成13年7月11日東京高等裁判所判決（平成12年（行ウ）第195号）及び一審判決（平成12年4月27日東京地方裁判所判決（平成9年（行ウ）第172号））では、武蔵野市土地開発公社が買収した土地に係る売買代金額について、地価公示価格を基準とする正常な価格の範囲で決まるものであること、用地買収計画の一環ではなく単独で買収したこと等から、武蔵野市情報公開条例で定める非開示情報としての個人識別情報への該当性及び開示することにより事務事業の公正円滑な実施を著しく困難にする情報への該当性を否定している。一方、本件は、前述のとおり小学校の移転容積率調査価格等及び区道の廃道宅地化調査価格等の情報について、条例6条6号イ「契約、交渉・・・に係る事務に関し、実施機関・・・の財産上の利益・・・を不当に害するおそれ」がある事案である。このように両者は、対象情報の公開が事務事業の遂行に与える影響があるか否か等について大きな相違があり、事案を異にするものと解される。

以上により、当審査会は、本件の審査請求について「1 当審査会の結論」のとおり判断する。

令和7年5月12日

渋谷区個人情報の保護及び情報公開審査会

石川 健 治（会長）

府 川 繭 子
松 居 智 子
松 村 雅 生
若 江 健 雄

別紙 実施機関の主張する非公開情報の内容、非公開の具体的理由

1. 調査報告書1（再開発組合に譲渡する移転容積率の価格）について

非公開の根拠 規定	非公開部分	非公開情報の内容	規定該当性の具体的 事由
第6条第2号 「識別することが できる」又は第3号ア	I-1 II-1 IV-1 V-1	「取引事例等の概要の一部」	所在地、時点、地積等（属性）を不動産登記記録と照合することにより、特定の個人（当該法人）を特定することができるため
第6条第6号 イ	調査報告書 二枚目	「調査価格等」	再開発組合が負担金額を見積もることに
	41頁	「③移転容積価格の一部」 「7. 調査価格等の決定の一部」	資する情報であり、負担金額を交渉する上で公開すると、区の調査価格等と同額を提示することになるため
	17頁	「(a) 取引事例比較法による比準価格の一部」	調査価格等の金額を算出するための情報
	20頁	「c) 開発法による価格の一部」	であり、これらの情報を公開すると調査価格等の金額が類推されるおそれがあるため
	21頁	「(c) 規準価格の一部」 「(d) 譲渡地の更地価格の一部」	

	22頁	「(a)取引事例比較法による比準価格の一部」	
	24頁	「c)開発法による価格の一部」	
	25頁	「(c)規準価格の一部」 「(d)譲渡地の更地価格の一部」	
	26頁	「a. 譲渡地の更地価格の一部」 「b. 容積譲渡部分の地価配分率の一部」 「c. 地価配分率による価格の一部」	
	27頁	「③譲渡容積価格の一部」	
	28頁	「(a)取引事例比較法による比準価格の一部」	
	32頁	「c)開発法による価格の一部」	
	33頁	「(c)規準価格の一部」 「(d)譲渡地の更地価格の一部」	
	34頁	「(a)取引事例比較法による比準価格の一部」	
	36頁	「c)開発法による価格の一部」	

37頁	「(c) 規準価格の一部」 「(d) 譲受地の更地価格の一部」 「c. 更地価格の差による価格の一部」	
38頁	「②地価配分比率による価格の一部」 「③譲受容積価格の一部」	
39頁	「ウ. 開差額の配分の一部」	
40頁	「②未実現部分の配分の一部」	
18頁	「a) 分譲計画の概要の一部」	開発法による価格 (注)を算出するための情報であり、これらの情報を公開すると開発法による算出金額が類推され、結果的に調査価格等の金額の類推につながるおそれがあるため (注) 開発法による価格＝販売総額－建物の建築費－付帯費用 (価格、費用は、価格算出時点に割戻した
19頁	「b) 収支計画の一部」	
23頁	「a) 分譲計画の概要の一部」 「b) 収支計画の一部」	
29頁	「a) 分譲計画の概要の一部」 「b) 収支計画の一部」	
30頁	「α. 収入項目の一部」	
32頁	「ii) 還元利回りの査定の一部」 「ii. 開発等スケジュールの一部」	

	35頁	「a) 分譲計画の概要の一部」 「b) 収支計画の一部」	数字)
	36頁	「ii. 開発等スケジュールの一部」	
	I-2	「収入の現価の総和の一部」 「支出の現価の総和の一部」 「開発法による価格の一部」 「1. 開発計画の一部」 「2. 収支計画の一部」 「3. 投下資本収益率の一部」 「4. 収支の複利現価の一部」	

	II-2	<p>「収入の現価の総和の一部」</p> <p>「支出の現価の総和の一部」</p> <p>「開発法による価格の一部」</p> <p>「1. 開発計画の一部」</p> <p>「2. 収支計画の一部」</p> <p>「3. 投下資本収益率の一部」</p> <p>「4. 収支の複利現価の一部」</p>	
	IV-2-①	<p>「収入の現価の総和の一部」</p> <p>「支出の現価の総和の一部」</p> <p>「開発法による価格の一部」</p> <p>「1. 開発計画の一部」</p> <p>「2. 収支計画の一部」</p> <p>「3. 投下資本収益率の一部」</p> <p>「4. 収支の複利現価の一部」</p>	

	IV-2-②	「運営収益の一部」 「運営費用の一部」 「純収益の一部」 「直接還元法による収益価格の一部」	
	V-2-①	「収入の現価の総和の一部」 「支出の現価の総和の一部」 「開発法による価格の一部」 「1. 開発計画の一部」 「2. 収支計画の一部」 「3. 投下資本収益率の一部」 「4. 収支の複利現価の一部」	
	V-2-②	「運営収益の一部」 「運営費用の一部」 「純収益の一部」 「直接還元法による収益価格の一部」	
	I-1	「比準価格及び規準価格の一部」 「地域要因項目内訳表の一	取引事例比較法による比準価格及び規準価格を算出するため
	II-1		
	IV-1		

	V-1	部」	<p>の情報であり、これらの情報を公開すると取引事例比較法による比準価格及び規準価格の算出金額が類推され、結果的に調査価格等の金額の類推につながるおそれがあるため</p>
	<p>III-1 III-2 VI-1 VI-2</p>	<p>「地価配分率による価格の査定の一部」</p>	<p>土地の更地価格等を階層別に配分した場合の各階層別の比率（以下「地価配分率」という。）による価格を算出するための情報であり、これらの情報を公開すると地価配分率による算出金額が類推され、結果的に調査価格等の金額の類推につながるおそれがあるため</p>

2. 調査報告書2（再開発組合に譲渡する区道の価格）について

非公開の根拠規定	非公開部分	非公開情報の内容	規定該当性の具体的事由
第6条第2号 「識別することができる」 又は第3号ア	I III V-1	「取引事例等の概要の一部」	所在地、時点、地積等（属性）を不動産登記記録と照合することにより、特定の個人（当該法人）を特定することができるため
第6条第6号 イ	調査報告書 二枚目	「調査価格等」	再開発組合が負担金額を見積もることに資する情報であり、負担金額を交渉する上で公開すると、区の調査価格等と同額を提示することになるため
	32頁	「(9) 一体地として利用されることによる増分価値を考慮した価格の一部」 「7. 調査価格等の決定の一部」	
	18頁	「A. 取引事例比較法による比準価格の一部」	
	24頁	「④DCF法による収益価格の一部」	
	25頁	「C.基準価格の一部」	
			調査価格等の金額を算出するための情報であり、これらの情報を公開すると調査価格等の金額が類推さ

	26頁	「(5)試算価格の調整と各標準画地価格の査定の一部」	れるおそれがあるため
	27頁	「①対象不動産の土地価格の一部」	
	28頁	「②対象不動産の土地価格の一部」	
	29頁	「①一体地の土地価格の一部」 「②再開発組合側所有地の土地価格の一部」	
	30頁	「①各画地の価格の一部」 「②併合による増分価値の一部」 「③対象不動産への増分価値の配分の一部」	
	31頁	「d. 対象不動産への配分額の一部」	
	18頁	「標準画地①の一部」	ディスカウント・キャッシュ・フロー法（割引現在価値法、以下「DCF法」という。）による収益価格を算出するための情報であり、これらの情報を
	19頁	「標準画地②の一部」 「②想定建物の新規賃料水準の一部」	
	20頁	「標準画地②の一部」	

	21頁	「(c) 支出項目の一部」	公開すると DCF 法による算出金額が類推され、結果的に調査価格等の金額の類推につながるおそれがあるため
	22頁	「損害保険料の一部」 「その他費用の一部」 「資本的支出の一部」	
	23頁	「b. 還元利回りの一部」	
	24頁	「a. 想定建物の初期投資額等」	
	25頁	「b. 開発スケジュールの一部」	
	II-1	「収入の現価の総和の一部」 「支出の現価の総和の一部」 「価格等調査の時点における土地の収益価格の一部」 「1. 開発計画の一部」 「2. 収支計画の一部」 「3. 投下資本収益率の一部」 「4. 収支の複利現価の一部」	

	<p>Ⅱ－２</p>	<p>「運営収益の一部」 「運営費用の一部」 「純収益の一部」 「直接還元法による収益価格の一部」</p>	
	<p>Ⅳ－１</p>	<p>「収入の現価の総和の一部」 「支出の現価の総和の一部」 「価格等調査の時点における土地の収益価格の一部」 「１．開発計画の一部」 「２．収支計画の一部」 「３．投下資本収益率の一部」 「４．収支の複利現価の一部」</p>	
	<p>Ⅳ－２</p>	<p>「運用収益の一部」 「運用費用の一部」 「純収益の一部」 「直接還元法による収益価格の一部」</p>	

	<p>I III V-1</p>	<p>「比準価格及び規準価格の一部」 「地域要因項目内訳表の一部」</p>	<p>取引事例比較法による比準価格及び規準価格を算出するための情報であり、これらの情報を公開すると取引事例比較法による比準価格及び規準価格の算出金額が類推され、結果的に調査価格等の金額の類推につながるおそれがあるため</p>
	<p>V-2-①</p>	<p>「収入の現価の総和の一部」 「支出の現価の総和の一部」 「開発法による価格の一部」 「1. 開発計画の一部」 「2. 収支計画の一部」 「3. 投下資本収益率の一部」 「4. 収支の複利現価の一部」</p>	<p>開発法による価格を算出するための情報であり、これらの情報を公開すると開発法による算出金額が類推され、結果的に調査価格等の金額の類推につながるおそれがあるため</p>

	V-2-②	「運営収益の一部」 「運営費用の一部」 「純収益の一部」 「直接還元法による収益価格の一部」	
--	-------	---------------------------------------------------------	--