

市有地の再売買の予約に係る売買契約について

市 名	岡山市
担 当 課	財政局財務部財産活用マネジメント推進課
担当者氏名	平松
連 絡 先	086-803-1150

問 1 再売買の予約を付した売買契約を締結したことがありますか。

■ 締結したことがある →問 2 以降へお進みください。

□ 締結したことがない →質問は以上です。

問 2 その際、政策的判断により、適正価格（実勢価格）から減額して売却した事例はありますか。

□ 事例がある

■ 事例がない

問 3 上記のように減額して売却した場合、地方自治法第237条第2項の規定を適用しましたか。

□ 適用した

■ 適用していない

問 4 再売買の予約を理由に、鑑定評価の中で減額した事例はありますか。

□ 事例がある

■ 事例がない

問 5 その場合の算定根拠はどのようなものですか。

(回答欄)

問 6 その他特徴的な点等があればご教示願います。

(回答欄)

質問は以上です。御協力ありがとうございました。

〔出典〕 函館市議会事務局が岡山市及び館山市議会事務局へ行った
照会に対する回答

市有地の再売買の予約に係る売買契約について

貴 市 名	館山市
担 当 課	資産経営課
担当者氏名	大澤 晴伸
連 絡 先	0470-22-3296

問 1 再売買の予約を付した売買契約を締結したことがありますか。

☒ 締結したことがある →問 2 以降へお進みください。

☐ 締結したことがない →質問は以上です。

問 2 その際、政策的判断により、適正価格（実勢価格）から減額して売却した事例はありますか。

☐ 事例がある

☒ 事例がない

問 3 上記のように減額して売却した場合、地方自治法第237条第 2 項の規定を適用しましたか。

☐ 適用した

☐ 適用していない

問 4 再売買の予約を理由に、鑑定評価の中で減額した事例はありますか。

☐ 事例がある

☒ 事例がない

問 5 その場合の算定根拠はどのようなものですか。

(回答欄)

問 6 その他特徴的な点等があればご教示願います。

(回答欄)

質問は以上です。御協力ありがとうございました。

【出典：地方自治法から抜粋】

（財産の管理及び処分）

第237条 第238条の4第1項の規定の適用がある場合を除き、この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。

2 第238条の4第1項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

3 普通地方公共団体の財産は、第238条の5第2項の規定の適用がある場合で議会の議決によるとき又は同条第3項の規定の適用がある場合でなければ、これを信託してはならない。

.....

【出典：Copilot Search（コパイロットサーチ）から引用】

判例の解釈

最高裁判例（平成30年11月6日）では、議会の議決があった場合、首長は原則として免責されると解されています。

ただし、議決が形式的で、譲渡の必要性や妥当性について十分な審議が行われていない場合は、議決の効力が問題となることがあります。

具体例として、土地譲渡において不動産鑑定士の評価額と譲渡価格に大きな乖離がある場合でも、議会での審議が適切に行われ、譲渡先が選定された場合には、議決が有効と認められています。

実務上のポイント

- ・ 財産処分には**議会の承認が必須**であり、条例や議決の手続きを経ずに行うと違法となる可能性があります。
- ・ 議会の審議内容や手続きの実態が、譲渡や貸付の適正性を判断する重要な要素となります。
- ・ 財産の信託や出資なども同様に、議会の関与が求められます。

この条文は、地方公共団体の財産管理の透明性と適正性を確保し、住民の利益を保護するための重要な規定です。

資料3 令和8年第3回定例会一般質問資料 無所属（市民クラブ）工藤 篤

【出典：公文書令和2年10月7日決裁—もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル第2回審査委員会議事録の配付についてから抜粋】

1 開催日時 令和2年（2020年）9月18日（金）15：00～17：15

≪6頁～10頁≫

【なお、以下の□□□□□□□の表示は非開示とした審査委員を表す。】

・歴史的価値保全の担保方法について（資料3）

（鹿磯課長）

（資料に基づき説明）

□□□□□□□

再売買予約の方が、買戻特約よりも長期間の歴史的価値保全を担保できるのであれば、再売買予約の制度を活用した方がよいと考える。

— 中 略 —

（鹿磯課長）

買戻特約または再売買予約の期間中は、市が毎年モニタリングのようなことを行い、定期的に施設の使用状況や事業者の状況を確認する予定である。

また、期間中に事業者が用途変更などを希望する場合は、市と協議の上で承認を必要とする契約に内容としたいと考えている。

□□□□□□□

再売買予約を用いる場合、途中で買戻特約から切り替えるのではなく、最初から再売買予約の制度を適用するという理解でいいか。

（鹿磯課長）

そのとおり。所有権移転登記時に、再売買予約の仮登記を行うことになる。

□□□□□□□

再売買予約の予約完結権が実際に行使された事例はあるのか。

買い戻されたことにより、事業者に有利に働くことはないのか。

（鹿磯課長）

実際に行使された事例は確認できていない。

買い戻す際には、市の予算確保が必要となる。

多額の改修費をかけた物件を売買金額で買い戻されるので、事業者に有利にはならないと考えられる。

なお、買い手に不利な条件を付することになるため、最低売買代金となる不動産鑑定評価額が下がることが見込まれる。

— 中 略 —

□□□□□□□

再売買予約の事例は少数派なのか。

買戻特約と再売買予約とで、期間以外の違いはないのか。

(鹿磯課長)

再売買予約を用いている自治体は少なく、全国的に買戻特約の事例の方が多く見られる。函館市でも、通常は買戻特約を付して不動産売買を行っている。

再売買予約を利用している、ある自治体に聞いたところ、顧問弁護士から問題ないとの見解を聞いて採用したようだ。

買戻特約は登記、再売買予約は仮登記という違いもある。

(奥平委員長)

審査委員会としては、再売買の予約に切り替えることを提案したいがよろしいか。

(異議なし)

— 以下、略 —

【出典：Copilot Search（コパイロットサーチ）から引用】

－ 借地権割合について －

借地権割合は、土地における借地権の価値が土地全体に占める割合を示す指標で、相続税や贈与税の計算に用いられます。

基本的な意味

借地権割合とは、土地を借りて建物を建てる場合に、土地の権利が「地主の底地」と「借地人の借地権」に分かれる中で、**借地権が土地価値に占める割合**をパーセントで示したものです。相続や贈与の際には、借地権の評価額を算出するためにこの割合を用います。例えば、土地の評価額が1,000万円で借地権割合が60%であれば、借地権の評価額は600万円となります。

地域差と設定範囲

借地権割合は国税庁により地域ごとに定められており、土地の利用価値や街路の状況によって異なります。都市部の商業地では80%～90%と高く設定されることが多く、郊外の住宅地では50%～70%程度が一般的です。地方の山林や農地など、宅地として利用されない地域では借地権の取引慣行がないため、評価されない場合もあります。

借地権割合の調べ方

借地権割合は、**国税庁の路線価図や評価倍率表**で確認できます。手順は以下の通りです：

1. 国税庁ホームページの「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」にアクセスする。
2. 調べたい土地の都道府県、市区町村、地名を選択する。
3. 該当する路線価図に表示されている借地権割合の記号（A～Gなど）を確認する。

路線価図には、1㎡あたりの自用地価額と借地権割合が示されており、必要に応じて奥行・間口・角地などの補正を加えて評価額を算出します。

借地権評価の計算例

例えば、路線価が30万円/㎡、土地面積が100㎡、借地権割合が60%の場合：

- 自用地価額：30 万円 × 100 m² = 3,000 万円
- 借地権評価額：3,000 万円 × 60% = 1,800 万円
- 底地権（地主側）：3,000 万円 - 1,800 万円 = 1,200 万円

このように、借地権割合を用いることで、借地権者と地主の権利価値を明確に按分できます。

まとめ

借地権割合は、**相続税・贈与税の計算や権利金・地代の算定に不可欠な指標**です。土地の利用価値や地域差を反映して設定されており、路線価図や評価倍率表を用いて正確に確認・計算することが重要です。

【出典：公文書一部公開決定通知書（令和6年7月5日付）から抜粋】

— 不動産価格変動意見書（令和2年10月8日付） —

◎ 表紙の次頁

【留意事項】

- ① 本件意見書は、先に弊社が提出した不動産鑑定評価書（森鑑第1786号以下「本書」という）について見直しを行い、本件価格時点における意見価格を求める。
- ② 本件意見書の結果は、その基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準の定めを簡略化したものであるため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には、結果が異なる可能性があります。

◎ 5頁4行目～11行目

対象不動産売却の条件として、引き渡しの日より20年間の再売買の予約に関する仮登記が設定され、その間買主は利活用に関して、使用上の制約を受ける。

制約の内容を検討するに、借地権の制約と類似しているが、本件は建物の増改築及び所有権移転等に自由度が高い。このため、この地域における一般的な借地権割合における40%を参考として、求められた積算価格に30の市場性補正を行った。

$33,970,000 \text{ 円} \times (1 - 0.30) \div 23,800,000 \text{ 円}$

以上によって求められた価格について、土地建物一体としての対象不動産、及び採用した資料の信頼性、手順の各段階並びに一般経済情勢を再検討しても妥当であると判定した。

◎ 6頁末尾

・成果報告書への記載事項

鑑定評価基準と相違している事項の外、市場分析に係わる事項については成果報告書に記載しない。

【出典：令和3年8月31日付公文書一部公開決定通知書による「もと道南青年の家
（旧ロシア領事館）の売買契約に係る協議の旅行命令簿関係文書」から抜粋】

議事録		作成日	令和3年2月25日(木)
		作成者	■■■■■
会議名	旧ロシア領事館の売買契約締結等についてお打合せ		
開催日時	令和3年2月25日(木) 9:30~10:50	開催場所	ソヴリン ミーティングルーム
参加者	函館市企画部 鹿磯課長様、遠峯主査様 / ㈱ソヴリン 村瀬、■■■■■		
議題	1 審査委員会からの意見について 2 売買契約内容について 3 隣地との境界について		
内 容		期限/担当	
1. 審査委員会からの意見について 企画部殿より、審査委員会からの意見についてご説明。(資料1) 歴史的・文化的価値を有する可能性が高い箇所の保存、地域住民との共創の検討が求められている。 →ソヴリン合意。			
2. 売買契約内容について 企画部殿より以下①~④ご説明。 ①売買契約～開業までのスケジュールについて(資料2) ・函館市殿とソヴリンの間での契約書類等は郵送でのやり取りを基本とする。 ・所有権移転後の定期報告は、令和4年～開業前は全部事項証明書(土地・建物)のみ、開業～令和23年は施設利用状況報告書も必要(体裁は実際の提出時期が近づいてから相談)。 ・函館市殿では審査委員会と同メンバーのアドバイザー会議を設置。 歴史的・文化的価値を有する可能性が高い場所の相談や、内部視察等を随時実施。 →実施設計で全て確定ではなく、実施設計後でも変更が必要であれば応じることにソヴリン合意(新たに価値を有する可能性が高い場所が出てきた場合など)。		毎年度翌4月末 ソヴリン→企画部殿 必要毎 企画部殿⇔ソヴリン	
②再売買予約について。(資料2) ・20年間の再売買予約とし、令和23年3月の期間満了を以って、ソヴリンの請求・費用負担により、函館市殿の予約完結権の仮登記を抹消登記いただく。		期間満了後 ソヴリン→企画部殿	
③私有財産売買契約書について。(資料3) ・資料3は、募集要項別添8の契約書を基本とし、現状に合わせて一部を変更している。 最終精査するが資料3でほぼ確定。			
④景観形成指定建築物に係る手続きについて ・屋根の外観変更、増築棟設置など、景観に影響がある変更は事前の届け出をする。		実施設計の2か月 前まで ナカヤマアーキテクト殿 →都市建設部殿	
3. 隣地との境界について ・領事館からの越境物2か所はソヴリンが越境しないように改修する。 ・隣地(■■■■■)からの越境物は領事館改修に伴い解決する可能性もあり引き続き協議。		■■■■■へのご挨拶 予定確定後 ソヴリン→企画部殿	

◆その他

- ・西部地区再整備事業について企画部殿よりご説明。領事館も一助となる期待を一同共有。
- ・函館市長様、[REDACTED]とソヴリンとのご挨拶の機会を来月以降でいただく(所有権移転後の鍵受け取りのタイミングが第一候補)。
- ・関係団体([REDACTED] 旧ロシア領事館を考える会殿)や個人からの意見は、必要に応じて、企画部殿とソヴリンとで共有していく。
- ・何等かの工事に着手する前に事務連絡を行う。最初は附属建物撤去のための搬出路の確保を予定している。
- ・附属建物解体時、領事館との接続部の記録を残す。

以上

ご予約確定後
企画部殿→ソヴリン

ナカヤマアーキテツ殿 or
ソヴリン→企画部殿

○鑑定コラム

資料7 令和8年第3回定例会一般質問資料 無所属（市民クラブ）工藤 篤

【出典：田原都市鑑定株式会社のホームページから引用】

フレーム表示されていない場合はこちらへ [トップページ](#)

[田原都市鑑定の最新の鑑定コラムへはトップページへ](#)

[前のページへ](#)

[次のページへ](#)

[鑑定コラム全目次へ](#)

2931) 旧ロシア函館領事館市有地売払不当廉売事件

鑑定コラム2930で記したごとく、2026年2月24日に、大腸癌の切除手術を終え、3月8日に癌研有明病院を退院しました。手術は成功しましたが、病の体力へのダメージは思いの外大きく、現在は病床に横たわって療養中です。

3ヶ月振りに近い2026年初めての鑑定コラムは、不動産鑑定士の殆どが知らない旧ロシア函館領事館市有地売払不当廉売事件の紹介です。

旧ロシア函館領事館市有地売払不当廉売事件で、歳行った一人の市議会議員が、領事館市有地売払は不当廉売であると市議会に取り上げ函館市を糾弾していますが、市側は不動産鑑定士の鑑定による適正な不動産価格による売払であるという主張を繰り返すばかりで、市側が適正と云う不動産鑑定書の公開を要求しても、嫌がらせをして、それすら応じない。

不動産鑑定書の公開の為に、函館地裁に訴え、やっと裁判所の判決を得て、市側の不動産鑑定書を手に入れた。

しかし、不動産鑑定評価に疎い一般の人が、鑑定書の評価額が適正な金額であるかどうかを判断することは、殆ど不可能である。

地元函館の不動産鑑定士は誰も協力してくれない。

当の市議会議員の工藤篤氏は、困ってしまった。

これでは折角の正義も貫くことは出来ず、裁判で負けてしまう。

函館市側の度を過ぎた嫌がらせと事件隠蔽政策等をネットで知った東京の一人の不動産鑑定士が、「男児たるもの義を見てせざるは勇無きなり」、不動産鑑定士は不動産鑑定評価で困っている人を助けるのも仕事の内であると云って、公開された市側の鑑定書の間違い、市側の鑑定書の金額は、適正価格の約1/3であるという意見書を書いてやった。

現在、函館地裁で裁判中である。

このことについては、工藤篤函館市議会議員ブログ「獅子吼ノート」 <https://wing14.exblog.jp> の№313を読んで頂ければ。№314にも少し書かれている。

裁判所の鑑定は、札幌地裁の不動産鑑定士鑑定人が恐らく行うであろうが、当該鑑定人が頓珍漢な鑑定をしない限り、函館市は敗訴と私は思っている。



フレーム表示されていない場合はこちらへ [トップページ](#)

[前のページへ](#)

[次のページへ](#)

[鑑定コラム全目次へ](#)

【出典：令和 4 年 3 月 8 日付公文書一部公開決定通知書による「令和 2 年 9 月 1 7 日決裁もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル 第 2 回審査委員会の開催および資料の事前配付について」から抜粋】

歴史的価値保全の担保方法と課題について

契約の方法	特 徴	第三者対抗と 実効上の課題	事 例
買戻特約 民法第 5 7 9 条に基づき、一度行った売買契約を売り主が解除して不動産を買主から取り戻すことができるもの。	・買戻しの代金は、原則的に売買代金と契約費用。 ※売買契約により、売買代金のみの返還とする。 ・買戻しができる期間は、最長で 1 0 年。	・登記するため第三者に対抗可。 ・買戻しの際は予算措置が必要。	・函館市、札幌市、北海道ほか多数
再売買の予約 民法第 5 5 6 条に基づき、売買の際に、売主が将来目的物を再び買い戻すことを予約するもの。	・再売買の金額や期間に制限なし。 ※買戻特約と同様、売買代金と同額とする。 ※市顧問弁護士の見解 期間は 2 0 年が限度。	・仮登記するため第三者に対抗可。 ・再売買の際は予算措置が必要。	・岡山市、館山市ほか
売買契約または協定書等での取り決め 買戻特約を付した場合に、その期間終了後も市が一定の関与を行うために、買主が建物を維持できなくなった場合に、市が物件購入の優先交渉権をもつことなどの条件を想定。	・ペナルティや期間等は、両者の合意に基づき定める。 ※市顧問弁護士の見解 期間は 2 0 年が限度。	・第三者に対抗不可⇒土地が第三者に売却された場合、可能な措置は市が売却した買主に対する賠償請求のみ。 ※顧問弁護士の見解では、両者合意により契約は成立するが実効性には疑問。	

資料9 令和8年第3回定例会一般質問資料 無所属（市民クラブ）工藤 篤

【出典：特定日に提出された特定会社による特定不動産の鑑定評価書の一部開示決定に関する件（第三者不服申立て）の答申書（平成22年度（行横）答申第559号）から抜粋（令和4年第2回定例会工藤篤議員一般質問「資料1」より抜粋）及び『令和5年公文書一部非公開処分取消請求事件（訴状提出令和5年3月10日）に係る令和6年6月12日判決言渡』から引用】

令和4年第2回定例会一般質問時に提出した資料	令和5年公文書一部非公開処分取消請求事件判決言渡
鑑定評価額を導くまでの評価方法を含めたプロセスについては、鑑定評価基準等に沿って行われるものであり、必ずしも独自のノウハウにより補正等を行うものではないこと 当該部分は鑑定評価基準に沿って行われたものと認められ、不動産鑑定士が独自のノウハウにより当該特定不動産の形態別の市況分析、市場の特性及び将来の見通しを導き出したという特殊性も認められない。 対象不動産についての一般的な情報に基づく価格形成要因の分析には、不動産鑑定士の独自のノウハウにより分析を行ったという特殊性も認められない。 対象不動産について各資料と照合を行うに当たり、一般的に採用する資料に選択の余地は限られており、不動産鑑定士の独自のノウハウにより対象不動産の確認を行ったという特殊性も認められない。	非公開情報の規定により保護される利益は、森元の公表権及び競争上若しくは事業運営上の地位であるが、公表権に関しては、対象不動産自体やその上の権利の価格等を客観的に評価するという機能が重視される実用性の高いものであり、とりわけ不動産鑑定書については記載すべき事項が鑑定評価基準に定められていること等からすると、本件公文書に<u>著作者である森元の思想等が強く創作的に表現されているものとはいえない</u>から、著作者の人格権として捉えられる本件公文書の公表権を保護する必要性が高いとは認められない。 そして、<u>競争上若しくは事業運営上の地位に関しては</u>、森元は、（略）<u>高齢で既に不動産鑑定士の登録を抹消して廃業してから約3年が経過していること、再度不動産鑑定士として稼働する具体的事情をうかがわせる証拠はないこと、森元自身、このような懸念から本件公文書の非公開を希望したものではない（「高度な個人情報を含む」ことを理由としていること等からすると、（略）本件公文書の公開により競争上又は事業運営上の地位を害される可能性が具体的に認められるとはいえない。</u>

***** 不動産鑑定評価書の評価対象不動産が、特定公社から承継した国民共有の財産という性格を持つものであり、当該不動産評価を実施し鑑定結果の概要を公表するに至った一連の経緯等を踏まえると、<u>公益上の要請が強いものと認められる</u>ことから、法の理念・目的等に照らし、異議申立人の主張のとおり<u>に本件対象文書全体を不開示とすることは不相当</u>と考えざるを得ない。 ***** 当該部分の<u>創作性に関する独自性において、絵画や小説などの著作物と本件対象文書の開示部分とでは差が認められ、同部分は絵画や小説などに比べて著作者の人格との結合性の程度が弱いものと認められる。</u> 以上のことを踏まえれば、著作者人格権である公表権を保護する必要性はさほど強いとは言えない。 本件対象文書の開示部分の記載内容に限り検討すると、当該部分が公にされたとしても、特定会社１の権利・競争上の地位その他正当な利益を害	本件公文書に森元の専門的知識、取引経験、ノウハウや地域性等の個性が表れていても、本件公文書の公表権を保護する必要性が高いとは認められない。 ***** 他方で、非公開情報の規定により保護される利益は、森元の公表権及び競争上若しくは事業運営上の地位であるが、公表権に関しては、対象不動産自体やその上の権利の価格等を客観的に評価するという機能が重視される実用性の高いものであり、とりわけ不動産鑑定書について記載すべき事項が鑑定評価基準に定められていること等からすると、本件公文書に著作者である森元の思想等が強く創作的に表現されているものとはいえないから、著作者の人格権として捉えられる本件公文書の公表権を必要性が高いとは認められない。 ***** 著作権法には公表権に適用除外規定（引用者注：情報公開条例第７条第１号「法令または他の条例の規定により、明らかに公開することができないとされている情報」）が定められているところ、前記の諸規定を本件に形式的に適用すると、本条例９条（公益上の理由による裁量的公開）が「第７条第１号に該当する情報を除く」としていることから、裁量的公開の対象外になる公文書か否かを判断する必要性が生ずる。 本条例と著作権法との関係を整合性に捉え、公表権に前記適用除外規
--	---

するおそれがあるとは認められない。 <u>著作権法上、公表権は対象が未公表の著作物でありさえすれば生じることから、著作者から行政庁に提出された文書は、別段の意思表示があれば不開示となるのが通常となり、広く行政機関の保有する情報を対象とする情報公開制度の趣旨は損なわれることとなる。</u> そこで、<u>法に基づく一定の場合の開示については、著作者の意思のいかんを問わず、公表権の規定を適用しないこととされており（著作権法18条4項）、具体的には、①法5条1号ただし書口及び2号ただし書の場合、②同条1号ただし書ハの場合及び③法7条の開示の場合には公表権の規定は適用されない。</u> したがって、本件対象文書の<u>著作権法上の公表権によって確保されるべき利益は、情報公開制度の趣旨・目的に照らし、事柄の実質に沿って判断する必要がある。</u> 不動産価格の鑑定は、資格を有する不動産鑑定士が、その専門知識及び経験に基づき、必要な情報を収集、分析して行うものであるが、対象不動産自体やその上の権利の価格等を客観的に評価するという機能が重視される実用性の高いもので、少なくとも鑑定委託者等一定範囲の者には伝達されることは当然の前提とされており、鑑定評価書に記載する事項は鑑定評価基準で定められている。 このような不動産鑑定や鑑定評価書の性格を踏まえるととともに本件対象文書の開示部分の内容が前記5（1）（引用者注：本件対象文書を公にす	定がある以上は、「法令または他の条例の規定により・・・公開することができない」ことが「明らか」ではない（本条例7条1号）、あるいは、<u>本条例9条の「公益上特に必要」があるか否かを判断せずに公表権違反を理由に同条括弧書を適用することは許されないと解するのは相当である。</u> したがって、本件公文書を公開することが公表権を侵害するために本条例7条1号の非公開事由に該当するというためには、少なくとも「公益上特に必要があると認めるとき」（本条例9条）に該当しないと認められる必要があると解すべきであるところ、<u>「公益上特に必要がある」場合に該当するから、被告（市）の主張は採用できない。</u> また、著作権法18条4項（公表権）は、<u>著作者個人の権利利益を上回る公益上の必要性等がある場合は、たとえ著作者が公表に同意していなくても、そのような著作者の意思にかかわらず公表権の規定を適用しない旨を規定したもの</u>と解される。 これを本件についてみるに、本件公文書は、市が本件不動産の売却価格を決定する際に考慮された文書であり、市による本件不動産の売却が適正に行われた否かの検証に資するものといえる。 本件不動産については、<u>平成27年度と平成31年度とで固定資産税の仮評価額がほぼ変動していない一方、本件公文書による同各時点の不動産鑑定評価額は著しく下落し、同不動産鑑定評価額に近似した価格での売却が行われており、当時の被告市長からも「価格はいくらぐらにな</u>
---	--

ることにより特定会社 1 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り（略）不開示情報に該当する。）のとおりであることを考慮すると、<u>当該部分の創作性に関する独自性において、絵画や小説などの著作物と本件対象文書の開示部分とでは差が認められ、同部分は絵画や小説などに比べて著作者の人格との結合性の程度が弱いものと認められる。</u> 以上のことを踏まえれば、著作者人格権である公表権を保護する必要性はさほど強いとは言えない。 <u>本件対象文書の開示部分については法 7 条に定める公益上の理由による裁量的開示を行うべき場合であるとの主張は妥当であり、著作権法 18 条 4 項 1 号の規定に基づき、同条 1 項を適用しないこととすべきである。</u> （最後に、本件決定の妥当性について） 本件については、法 7 条により開示することができる場合に該当すると認められるので、結論において妥当であると判断した。	<u>るか？ 協力してくれるなら無償でもいいくらいだが。」との発言があったこと等から、市民の一部から売却価格および売却価格決定の過程の適正性に疑義を呈される事態になっていることを踏まえると、本件公文書の公開によって達成される公益は重要であるというべきである。</u> 以上より、本件公文書の公開によって、<u>市民の知る権利や地方公共団体による市有財産売却の適正性の検証等といった重要な公益が達成されるのに対し、本件公文書によって保護されるのは、保護の必要性が強いとは認められない公表権及び森元の競争上若しくは事業運営上の地位は抽象的な利益であるから、公開によって達成される公益は著作者個人の権利利益を明らかに上回っているといえる。</u> そうすると、<u>本条例 9 条（(公益上の理由による裁量的公開) が、実施機関の高度な行政的判断により公開することを定めたもので、公開に関して市に広範な裁量があることを踏まえてもなお、本件公文書の公開について「公益上特に必要がある」場合に該当すると認められる。</u>
--	---