

諮問庁：国土交通大臣

諮問日：平成28年4月27日（平成28年（行情）諮問第338号）

答申日：平成28年9月14日（平成28年度（行情）答申第324号）

事件名：特定の不動産鑑定評価書の一部開示決定に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

「特定日付け特定番号 不動産鑑定評価書」（以下「本件対象文書」という。）につき、その一部を不開示とした決定は、結論において妥当である。

第2 審査請求人の主張の要旨

1 審査請求の趣旨

行政機関の保有する情報の公開に関する法律（以下「法」という。）3条の規定に基づく開示請求に対し、国土交通省特定地方整備局長（以下「処分庁」という。）が行った平成26年12月24日付け特定文書番号による一部開示決定（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

審査請求人が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。

不開示とされた部分の情報は一般に公開されており開示願いたい。

本件対象文書の添付資料別表1-③ 規準価格の試算（宅地）は特定地方公共団体Aが公表し、新聞にも掲載され、広く市民に公開されている情報である。

また、添付資料別表1-①と②は取引事例である。

一般的に鑑定書に記載されており、特定地方公共団体B、特定地方公共団体Cも鑑定書の情報公開で「価格」以外は開示されている。

是非開示願いたい。

第3 諮問庁の説明の要旨

1 本件審査請求について

(1) 本件審査請求に係る開示請求は、法に基づき、処分庁に対し、「不動産鑑定書（特定番号・特定年月日発行）特定年月措置要求に添付」について、文書の開示を求めたもの（以下「本件開示請求」という。）である。

(2) 本件開示請求を受けて、処分庁は、本件対象文書を特定し、法5条1号及び2号イに該当する部分を不開示とし、その余を開示する一部開示

決定（原処分）を行った。

(3) 本件審査請求は、諮問庁に対して、原処分を取り消し、全部を開示することを求めて提起されたものである。

2 審査請求人の主張について

審査請求書によれば、審査請求人の主張は、おおむね上記第2の2のとおりである。

3 不当な鑑定評価に対する措置要求に係る事務手続について

(1) 不動産鑑定評価制度の概略

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を行うほか、不動産鑑定士の名称を用いて、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じることを業とすることができる（不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「鑑定法」という。）3条。以下、同条に規定する業務を「鑑定評価等業務」という。）。ここでいう「不動産の鑑定評価」とは、不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。）の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう（鑑定法2条1項）。

鑑定法は、不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定士及び不動産鑑定業について必要な事項を定め、もって土地等の適正な価格の形成に資するため（同法1条）、不動産の鑑定評価を行う者を専門的な知識を有する不動産鑑定士に限定し（同法36条）、その業務の範囲を法定し（同法3条）、不動産鑑定士に誠実義務（同法5条）、守秘義務（同法6条）等を課し、不動産鑑定業を営む者について不動産鑑定業者の登録制度を設けるほか（同法22条1項、33条）、不動産鑑定士に対する懲戒処分（同法40条）、罰則（同法56条ないし61条）等を設けている。

(2) 不動産鑑定士に対する懲戒処分等

鑑定法40条1項前段は、「国土交通大臣は、不動産鑑定士が、故意に、不当な不動産の鑑定評価その他鑑定評価等業務に関する不正又は著しく不当な行為（以下「不当な鑑定評価等」という。）を行ったときは、懲戒処分として、一年以内の期間を定めて鑑定評価等業務を行うことを禁止し、又はその不動産鑑定士の登録を消除することができる。」と規定し、同条2項は、「国土交通大臣は、不動産鑑定士が、相当の注意を怠り、不当な鑑定評価等を行ったときは、懲戒処分として、戒告を与え、又は一年以内の期間を定めて鑑定評価等業務を行うことを禁止することができる。」と規定する。

鑑定法が不動産鑑定士について懲戒処分を設ける趣旨は、不動産の鑑定評価が極めて高度かつ専門的な知識、経験、判断力を要するものであり、土地等の適正な価格の形成という法の目的を達するためには、その

鑑定評価が高い社会的信頼性を維持することが必要であるとの考慮に基づくものである。

なお、国土交通大臣が、不動産鑑定士に対し、鑑定法40条の規定による鑑定評価等業務の禁止をしようとするときは、常に聴聞が必要であり（同法43条1項）、聴聞手続きの権限は、地方整備局長に委任されている（不動産の鑑定評価に関する法律施行規則（昭和39年建設省令第9号。以下「規則」という。）43条1項7号）。また、国土交通大臣が、不動産鑑定士に対し、鑑定法40条の規定による懲戒処分をしようとするときは、土地鑑定委員会の意見を聞かなければならないとされている（同法43条4項）。

（3）鑑定法に基づく措置要求について

鑑定法においては、不動産鑑定士が不動産鑑定業者の業務に関し不当な不動産の鑑定評価を行ったことを疑うに足りる事実があるときは同法42条に基づき、何人も国土交通大臣又は当該不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適切な措置をとるべきことを求めること（以下「措置要求」という。）ができると定められている。そして、措置要求に係る事務の権限については、地方整備局長に委任されている（規則43条1項6号）。

措置要求がなされた場合、国土交通大臣の委任を受けた地方整備局長においては、対象となった鑑定評価等業務について、その内容における不当性があるか否かについて必要な調査を行い、鑑定法40条に規定する懲戒処分への該当性について検討を行うこととなる。

（4）措置要求がなされた際の標準的な事務の流れについて

地方整備局長に対する措置要求がなされた場合、対象となる不動産の種類、所在地、規模や鑑定評価の手順に係る複雑さ、懲戒処分への該当性の有無等に応じて調査・検討の内容や要する期間が異なるが、通常の場合、調査・検討に係る実務上の手続はおおむね以下のとおりである。

まず、地方整備局において不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の登録及び監督に関する事務を所掌している建政部において、措置要求の対象となった不動産鑑定士（以下「被措置要求者」という。）が作成した不動産の鑑定評価書（以下「対象鑑定書」という。）に関し、不当性を疑うに足りる事実の存否を調査・検討することとなる。具体的には、まず、担当職員が対象鑑定書の書面審査を行い、不当性を疑うに足りる事実があった場合には、被措置要求者に対するヒアリング調査等を行うとともに、必要に応じて対象鑑定書に係る不動産について現地調査を行う。それら一連の調査・検討に際しては、不動産鑑定評価等業務が極めて専門性が高い性格を有することにかんがみ、鑑定評価制度全般を所管する国土交通本省（土地・建設産業局地価調査課）が技術的支援を行うとともに

に、必要に応じて外部専門家の助言を受けることもある。

調査・検討の結果、懲戒処分に該当する不当性があると認められた場合には、懲戒処分の内容について検討し、国土交通大臣の委任を受けた地方整備局において被措置要求者に対する聴聞を実施した後、国土交通省（本省又は委任を受けた地方整備局をいう。以下同じ。）が行おうとする処分の案について土地鑑定委員会の意見を聴く。以上を踏まえ、最終的に国土交通省は、被措置要求者に対する懲戒処分を実施することとなる。なお、被措置要求者の鑑定評価等業務について、懲戒処分に該当するまでの不当性が認められない場合であっても、必要に応じて被措置要求者に対する行政指導として文書又は口頭による指導、勧告、助言等を行う場合がある。

4 不当な鑑定評価に対する措置要求制度について

鑑定法 4 2 条に規定する措置要求制度は、同法が要請する「土地等の適正な価格の形成」に資することを目的に、不動産鑑定評価制度を所管する国土交通省に対し、不当な鑑定評価等業務に関する懲戒処分等を念頭に置いた職権発動を促す端緒を与えることを主眼とするものである。よって、措置要求制度は、国土交通省において不当な鑑定評価が行われたおそれがあることを覚知する重要な契機となるものであるが、制度の趣旨に照らし、措置要求者に対し、その申立てに係る案件について国土交通省が何らかの応答義務を負うものではなく、各地方整備局においては、通常の事務処理の過程において、措置要求者に対し調査等の内容やその進捗状況等について応答することはない。

なお、鑑定法 4 2 条に基づく措置要求制度に類似するものとして、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。いわゆる独占禁止法。） 4 5 条に規定する措置要求制度があるが、同法に基づく特定の申立事件に関し公正取引委員会における不作為の違法性が争われた事件において、最高裁判所は、「独占禁止法 4 5 条 1 項は、『何人も……事実を報告し、適当な措置をとるべきことを求めることができる。』と規定しており、その文言、および、同法の目的が、一般消費者の利益を確保し、国民経済の民主的で健全な発達を促進することにある（1 条）、報告者が当然には審判手続に関与しうる地位を認められていないこと（5 9 条参照）から考えれば、同法 4 5 条 1 項は、被上告人公正取引委員会の審査手続開始の職権発動を促す端緒に関する規定であるにとどまり、報告者に対して、公正取引委員会に適当な措置をとることを要求する具体的請求権を付与したものであるとは解されない。」とした上で、「独占禁止法 2 5 条にいう被害者に該当するからといって、審決を求める特段の権利・利益を保障されたものと解することはできない。」とし、「被上告人は、独占禁止法 4 5 条 1 項に基づく報告、措置要求に対して応答義務を負

うものではない」と判示している（昭和47年11月16日第1小法廷判決）。

5 本件対象文書について

本件対象文書は、原処分において一部開示した、鑑定法42条の規定に基づき、特定年月の措置要求に添付された、特定番号で特定年月日に発行された不動産鑑定評価書である。

6 原処分に対する諮問庁の考え方について

審査請求人の主張によれば、上記2のとおり、原処分において一部開示した本件対象文書の不開示部分の開示を求めていることから、諮問庁として、原処分における不開示情報該当性について、以下検討する。

原処分においては、法5条1号及び2号イに該当する情報を不開示としており、不開示とした部分は別表に掲げるとおりである。

(1) 表紙の弁護士名と法人代表者の印影について

弁護士名については、当該不動産鑑定の依頼人であるが、これを公にすると、当該弁護士の法律事務に支障を来すなど、当該弁護士としての権利、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認められるため、法5条2号イに該当する。

法人代表者の印影については、これを公にすると、偽造されて悪用されるなどし、当該法人としての権利、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認められるため、法5条2号イに該当する。

(2) その他の不開示部分について

当該情報は、不当な鑑定評価が行われたとされる土地又は取引事例地の特定につながるような詳細かつ具体的な内容である。このため当該情報が明らかになると、当該情報と原処分において既に開示されている物件の所在、地目、地積と近隣地域の概況から、何人でも閲覧できる不動産登記や市販の住宅地図等と照合することにより、不当な鑑定評価が行われたとされる土地、取引事例地の住所及び所有者が明らかになることから、法5条1号に規定する個人に関する情報であって、特定の個人を識別することができる情報に該当する。加えて、当該情報については、同号ただし書イ、ロ又はハのいずれかに該当する事情も認められない。

なお、審査請求人が不開示部分の開示を求めている不動産鑑定士が鑑定評価のために用いる取引事例地は、不開示部分は上記の理由により法5条1号に該当するものであるが、不動産鑑定士が取引当事者に対して個別の聴き取りやアンケート等により収集されるもので、取引当事者にとっては通常他人に知られたくない土地取引という私的な契約に関する情報を、物件名や個人名を特定できない形で情報提供する旨を約束の上、任意に提供しているものである。

このため、当該取引事例地の関係者等に推測されるような情報が公に

されることとなれば、今後聞き取りやアンケート等に協力する者が得られなくなるなどして取引事例の収集に支障を来すおそれがあるものと認められる。

そうなれば、不動産鑑定士の鑑定評価の際の重要な情報を入手することが困難となる等の事態が生じることが考えられ、不動産鑑定評価等業務に係る事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあると認められることから、法5条6号柱書きにも該当するものとする。

(3) 本件対象文書の法8条該当性について

本件対象文書については、以下のとおり、法8条の規定に基づき存否応答拒否すべきものであったと考える。

ア 本件開示請求は、鑑定法42条の規定に基づき、特定年月の措置要求に添付された、特定番号で特定年月日に発行された不動産鑑定評価書を求めていることから、本件対象文書の有無を答えることは、措置要求者が同条の規定に基づき当該不動産鑑定評価書を提出していることの実態の有無が明らかになる。

原処分において既に市名までの所在、地目及び地積が開示されている所在地等の情報を照合することにより、そこにおける記載内容から、当該地の近隣者、不動産取引関係者等には、措置要求者を識別できる可能性があり、公にすることにより、個人の権利利益を害するおそれがあることから、法5条1号に該当し、法令の規定により又は慣行として公にされ、又は公にすることが予定されている情報とは認められず、同号ただし書イに該当せず、同号ただし書ロ又はハに該当する事情も認められないと考える。

イ 措置要求に係る情報は、内容に具体性があり、違反疑義行為の存在の蓋然性が極めて高いと思料されるものもあれば、具体的な違反疑義事実を摘示していない信憑性に欠けるものもあるなど、その内容は区々であるところ、一般的に実際の事務においては、これらの情報の蓄積、収集により、違反疑義行為の存在の可能性が高いと判断されれば、その段階において、調査の開始を決定するものである。よって、たとえ端緒不相当とされた情報でも後に寄せられた情報と突き合わせて端緒情報と評価される場合があり、これが対外的に明らかになってしまうと、違反疑義行為を行っている不動産鑑定士は、国土交通省の調査があり得ることを知ることとなり、その後の調査活動に対する周到な対策を講じる機会を与え、その結果、正確な事実の発見を困難ならしめる事態を招き、調査活動に支障を来すおそれがあることから、これは法5条6号柱書きの不開示情報に該当するものであると考える。

また、特定の措置要求に係る情報を開示してしまうと、対外的に、

国土交通省は措置要求に係る情報を開示するという認識を持たれる可能性があり、これによって、情報を提供しようとする者が国土交通省に対して措置要求することをちゅうちょさせてしまうことにつながる事が予想される。以上のことから、特定の情報が公にされると、国土交通省における端緒情報の収集活動が妨げられ、違反行為の発見、収集を困難にし、その事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあると考えられることから、本件対象文書は、法5条6号柱書きの不開示情報に該当するものであると考える。

なお、上記4で述べたとおり、国土交通省における事件の端緒情報としては一般から提供された情報が重要な役割を占めていることにかんがみると、措置要求者が措置要求をちゅうちょすることになるような事態を招くことは、国土交通省の調査活動に多大な影響を及ぼすことは明白である。

ウ したがって、本件対象文書につき、その存否を答えることが法5条1号及び第6号柱書きの不開示情報を開示することと同様の結果を生じることとなるため、法8条に基づき、その存否を明らかにしないで本件対象文書に係る開示請求を拒否するべきであったと考える。

7 審査請求人のその他の主張について

審査請求人は、その他種々主張するが、いずれも諮問庁の上記判断を左右するものではない。

8 結論

以上のことから、諮問庁としては、本件対象文書につき、その一部を法5条1号及び第2号イに該当するとして不開示とした決定は、本件対象文書の存否を明らかにしないで開示請求を拒否すべきものであったことから、結論において妥当であると考えられる。

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 平成28年4月27日 諮問の受理
- ② 同日 諮問庁から理由説明書を收受
- ③ 同年5月23日 審議
- ④ 同年8月29日 本件対象文書の見分及び審議
- ⑤ 同年9月12日 審議

第5 審査会の判断の理由

1 本件対象文書について

本件開示請求は、本件対象文書の開示を求めるものであり、処分庁は、その一部を法5条1号及び2号イに該当するとして不開示とする原処分を行った。

審査請求人は原処分の取消しを求めているが、諮問庁は、本件対象文書

の不開示部分は法5条1号、2号イ及び6号柱書きに該当するとした上で、本件対象文書の存否を答えることは同条1号及び6号柱書きの不開示情報を開示することと同様の結果を生じさせることとなるため、法8条に基づき、その存否を明らかにしないで開示請求を拒否すべきものであったことから、不開示としたことは結論において妥当であるとしている。

したがって、以下、本件対象文書の見分結果を踏まえ、不開示部分の不開示情報該当性等について検討する。

2 不開示部分の不開示情報該当性等について

(1) 諮問庁は、本件開示請求は、特定年月の措置要求に添付された、特定番号で特定年月日に発行された不動産鑑定評価書を求めるものであることから、本件対象文書の有無を答えることは、措置要求者が当該不動産鑑定評価書を提出していることの実の有無が明らかになり、措置要求者が識別され、その権利利益を害するおそれや、国土交通省における端緒情報の収集活動が妨げられ、違反行為の発見、収集を困難にし、その事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあり、法5条1号及び6号柱書きの不開示情報を開示することと同様の結果を生じさせることとなる旨説明する。

(2) そこで、本件開示請求書の記載を確認すると、「請求する行政文書の名称等」欄には、「不動産鑑定書（特定番号・発行特定日）特定年月措置要求に添付」と記載されており、特定年月の措置要求に添付された特定日付け特定番号の不動産鑑定評価書を求めるものであることから、本件対象文書の存否を答えることは、措置要求者が当該不動産鑑定書を提出したという事実の有無（以下「本件存否情報」という。）を明らかにするものであると認められる。

また、本件存否情報を公にした場合、措置要求者の知人等一定の範囲の者においては当該措置要求者の特定が可能となり、当該個人に関する通常他人に知られたくない機微な情報が明らかにされることとなって、その権利利益を害するおそれがあるものと認められる。

(3) 本件存否情報は、法5条1号本文後段に規定する、特定の個人を識別することはできないが、なお個人の権利利益を害するおそれがある情報に該当すると認められ、また、慣行として公にされ、又は公にすることが予定されている情報（同号ただし書イ）に該当するとは認められず、同号ただし書ロ及びハに該当するとすべき事情も認められない。

(4) したがって、本件対象文書の存否を答えることは、法5条1号の不開示情報を開示することとなるため、同条6号柱書きについて判断するまでもなく、法8条の規定により、その存否を明らかにしないで開示請求を拒否すべきものと認められる。

(5) しかしながら、本件の場合、処分庁は、本件対象文書の存在を認めた

上で、その一部を不開示としており、本件存否情報を既に開示した状態となっている。このような場合においては、改めて原処分を取り消して法8条の規定を適用する意味はなく、本件対象文書の一部を不開示としたことは、結論において妥当であると認められる。

3 本件一部開示決定の妥当性について

以上のことから、本件対象文書につき、その一部を法5条1号に該当するとして不開示とした決定について、諮問庁がその存否を答えるだけで開示することとなる情報は同条1号及び6号柱書きに該当するとして、その存否を明らかにしないで開示請求を拒否すべきであったとしていることについては、当該情報は同条1号に該当すると認められるので、同条6号柱書きについて判断するまでもなく、その一部を不開示とした決定は、結論において妥当であると判断した。

(第5部会)

委員 南野 聡, 委員 椿 慎美, 委員 山田 洋

別表

頁等	不開示部分	不開示情報
表紙	弁護士名	弁護士名
	鑑定評価対象地の所在	鑑定評価対象地所在地名（県名市名を除く。）
	法人の印影	代表者印及び割印
1 2	「Ⅱ．物件目録」の項の「所在地番」欄中	鑑定評価対象地の地名及び地番（県名市名を除く。）
6	「〔1〕近隣の位置」の項中	鑑定評価対象地の最寄り駅名，最寄り駅からの方位及び直線距離並びに最寄り官署名，最寄り官署からの方位及び直線距離
	「〔2〕近隣位置の現況」の項中	鑑定評価対象地所在地名（市名を除く。）
	「〔3〕地域要件」の「①宅地 B．交通・接近条件（道路距離）」の項中	最寄り施設名称及び当該施設からの道路距離（特定の名称が記載されていない施設及び当該施設からの道路距離を除く。）
7	「〔3〕地域要件」の「②宅地 A．交通・接近条件（道路距離）」の項中	最寄り施設名称及び当該施設からの道路距離（特定の名称が記載されていない施設及び当該施設からの道路距離を除く。）
8	「〔1〕物件1」の項の「位置」欄中	鑑定評価対象地の最寄り駅名，最寄り駅からの方位及び直線距離
	「〔1〕物件1」の項の「現利用状況」欄中	鑑定評価対象地の隣接地の地番
	「〔1〕物件1」の項の「最有効使用の判定」欄中	鑑定評価対象地の隣接地の地番
10	「〔3〕物件3」の項の「交通・接近条件」欄中	市道の名称
13	「〔6〕物件6」の項の「環境条件」欄中	上水道の分配地の地番
18	「〔11〕物件11」の項の「街路条件」欄中	市道の名称
	「〔11〕物件11」の項の「現利用状況」欄中	市道の名称

19	「〔12〕物件12」の項の「現利用状況」欄中	市道の名称
22	「〔1〕宅地・宅地見込地・公衆用道路（物件1, 2, 4～14）」の「B. 地下調査基準地との均衡（規準価格）…〈別表-1-①, ③〉参照」の項中	地価調査基準地の番号及び所在地
30	「〔2〕山林（物件3）」の「①宅地標準価格の決定」の「A. 取引事例比較法による試算（比準価格）…〈別表-2-①, ②〉参照」の項中	鑑定評価対象地の所在地
	「〔2〕山林（物件3）」の「①宅地標準価格の決定」の「B. 地価調査基準地との均衡（規準価格）」の項中	鑑定評価対象地の所在地
添付資料	「取引事例一覧 別表-1-①〔宅地〕」の項の「事例」欄中	地価調査基準地の番号
	「取引事例一覧 別表-1-①〔宅地〕」の項の「所在」欄中	取引事例地の所在地
	「比準価格の試算 別表-1-②〔宅地〕」の項の「所在地」欄中	取引事例地の所在地
	「規準価格の試算 別表-1-③〔宅地〕」の項の「基準地番号」欄中	地価調査基準地番号
	「規準価格の試算 別表-1-③〔宅地〕」の項の「所在地」欄中	地価調査基準地所在地
	「取引事例一覧 別表-2-①〔山林〕」の項の「所在」欄中	取引事例地の所在地
	「比準価格の試算 別表-2-②〔山林〕」の項の「所在地」欄中	取引事例地の所在地
	「2. 位置図」の全部（1枚）	鑑定評価対象地の所在地の周辺地図
	「3. 住宅地図写」の全部（1枚）	鑑定評価対象地の所在地の周辺地図
	「4. 公図写」の全部（1枚）	地番
「5. 写真」の全部（3枚）	鑑定評価対象地の外形を撮影した写真	