

諮問庁：国土交通大臣

諮問日：平成27年11月11日（平成27年（行情）諮問第660号）

答申日：平成28年4月20日（平成28年度（行情）答申第12号）

事件名：土地鑑定委員会議事録等の一部開示決定に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

特定年度特定回の土地鑑定委員会議事録及び当日配付資料（不動産鑑定士処分関係分）（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、妥当である。

第2 異議申立人の主張の要旨

1 異議申立ての趣旨

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、国土交通大臣（以下「国土交通大臣」、
「処分庁」又は「諮問庁」という。）が行った平成26年8月21日付け国広情第139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 異議申立ての理由

異議申立人が主張する異議申立ての理由は、異議申立書の記載によると、おおむね以下のとおりである。

土地鑑定委員会議事録・配布資料の不開示部分に事実と異なる記述を疑っている。

法律に則って、安値鑑定の資料を付して措置要求書を提出した。

しかし、安値鑑定を誘導した各種証拠が提示、説明されていない。

国会人事の土地鑑定委員会の事務局を司る組織の対応として、疑問が残る。これは、一種の情報操作ではないか。

非開示にされている処分対象者の弁明や民事訴訟に係る部分について、処分対象者に都合のいい（事実を曲げて）回答している恐れがある。国会人事の土地鑑定委員先生方に、不当鑑定書を交付された被害者が受けた事実や鑑定書に記述された安値を誘導するための虚偽記載が正確に確実に事務当局が提供したか大変疑問である。

法律で不動産鑑定士や不動産鑑定業者を処分できる唯一の組織・機関が正しく機能しているか、被害を受けた国民や措置要求者には知る権利がある。是非、開示願いたい。

（配布資料等の内容に関する疑義が述べられた部分については、本答申では省略。）

第3 諮問庁の説明の要旨

1 本件異議申立てについて

- (1) 本件異議申立てに係る開示請求は、法に基づき、国土交通大臣に対し、本件対象文書及び「会議当日の事務局説明原稿（読み上げ原稿）」（以下「本件関連文書」という。）について、文書の開示を求めたものである。
- (2) 本件開示請求を受けて、処分庁は、本件対象文書については、法5条1号、2号イ及び6号柱書きに該当する部分を除いて開示し、本件関連文書については作成されておらず不存在を理由として不開示とする一部開示決定（原処分）を行った。
- (3) これに対し、本件異議申立ては、諮問庁に対して、原処分のうち本件対象文書について、これを取り消し、全部を開示することを求めて提起されたものである。

2 異議申立人の主張について

異議申立書による異議申立人の主張は、おおむね上記第2の2のとおりである。

3 不動産鑑定士への懲戒処分等について

- (1) 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（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「鑑定評価法」という。）2条）。
- (2) 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、1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（鑑定評価法40条1項）。
- (3) 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1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（鑑定評価法40条2項）。
- (4) 上記（2）及び（3）に規定する国土交通大臣の権限については、地方整備局長及び北海道開発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）43条）。

4 土地鑑定委員会について

- (1) 国土交通大臣は、不当な鑑定評価等を行った不動産鑑定士を処分しようとするときは、土地鑑定委員会の意見をきかなければならない（鑑定評価法43条4項）。
- (2) 土地鑑定委員会は、鑑定評価法等に基づく権限を行わせるため、国土

交通省に置かれている（地価公示法（昭和44年法律第49号）12条）。

5 原処分に対する諮問庁の考え方について

（1）本件対象文書について

異議申立人の主張によれば、異議申立人は本件対象文書について、原処分で不開示とした部分の開示を求めており、本件関連文書の特定（不存在）については争っていないことから、以下、本件対象文書に限定し、不開示情報該当性について検討する。

（2）議事録の不開示情報該当性について

ア 法5条1号前段の不開示情報該当性について

原処分では、鑑定評価の対象地に関する情報の部分について、法5条1号前段に該当するとして、不開示としている。

諮問庁において改めて検討したところ、当該不開示部分には不当な鑑定評価等がなされたとされる特定の土地に関する情報が記載されていることから、法5条1号前段に規定する個人に関する情報であって、同号ただし書イ（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）、ロ（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）又はハ（当該個人が公務員等である場合において、当該情報がその職務の遂行に係る情報であるときは、当該情報のうち、当該公務員等の職及び当該職務遂行の内容に係る部分）のいずれにも該当しないことから、同号により不開示としたことは妥当であると考えられる。

イ 法5条1号後段の不開示情報該当性について

原処分では、民事訴訟事件に係る当事者に関する情報の部分について、法5条1号後段に該当するとして、不開示としている。

諮問庁において改めて検討したところ、当該不開示部分には、公表されていない民事訴訟事件に係る関係者の氏名や訴訟における立場等が類推可能な情報が記載されていることから、特定個人を識別することはできないが、公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるものであり、法5条1号後段に規定する個人に関する情報であって、かつ、同号ただし書イ、ロ又はハのいずれにも該当しないことから、同号により不開示としたことは妥当であると考えられる。

ウ 法5条6号柱書きの不開示情報該当性について

原処分では、当該土地鑑定委員会において議題となった不動産鑑定士処分当事者の弁明内容等を引用した情報の部分、当該不動産鑑定士の懲戒処分該当性についての行政庁（国土交通省）における審査

上のメルクマールやそのバックデータに相当する情報の部分及び当該不動産鑑定士の懲戒処分への該当性や処分量定等についての委員個人の意見に係る情報（土地鑑定委員会の議事進行に係る部分，処分に直接関わりのない関係委員・事務局間での質疑応答部分及び客観的な事実関係を述べた部分を除く。）の部分について，法5条6号柱書きに該当するとして，不開示としている。

諮問庁において改めて検討したところ，まず，処分当事者の弁明内容等を引用した当該不開示部分には，被処分者が鑑定評価業務を受託した際の経緯や依頼者との合意内容及び自ら行った行為の動機・背景等の内容が記載されており，当該情報を開示することとなれば，行政庁の審査過程において率直な弁明をちゅうちょし，又は隠避するおそれがあることから，今後の不当な鑑定評価等に係る審査・監督事務の遂行に支障を来すおそれがあるため，法5条6号により不開示としたことは妥当であると考えられる。

また，懲戒処分該当性についての行政庁における審査上のメルクマールやそのバックデータに相当する当該不開示部分には，「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」（平成20年3月27日付け国土第353号）に基づき懲戒処分の内容を定めるにあたり，今般の処分量定の適用にあたって判断した具体的な情報が記載されており，当該情報を開示することとなれば，行政庁における懲戒処分決定の適用基準が明らかとなり，不当な鑑定評価等や違反行為等を行った不動産鑑定士が，処分を免れるために行う行為が容易になるおそれがあることから，今後の不当な鑑定評価等に係る審査・監督事務の遂行に支障を来すおそれがあるため，法5条6号により不開示としたことは妥当であると考えられる。

さらに，懲戒処分への該当性や処分量定等についての委員個人の意見に係る当該不開示部分には，本件土地鑑定委員会委員等による意見の表明，交換，判断等に係る具体的な発言内容が記載されており，当該情報を開示することとなれば，委員等の自由かつ率直な意見等の表明，交換等に影響を与え，土地鑑定委員会での公正かつ中立な審議を確保できなくなるおそれがあるなど，土地鑑定委員会における不動産鑑定士を対象とする懲戒処分事案に係る調査審議事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるため，法5条6号により不開示としたことは妥当であると考えられる。

（3）配付資料の不開示情報該当性について

ア 法5条1号前段の不開示情報該当性について

原処分では，鑑定評価の対象地に関する情報の一部について，法5条1号前段に該当するとして，不開示としている。

諮問庁において改めて検討したところ、当該不開示部分には、上記（２）アと同様に特定の土地に関する情報が記載されていることから、当該情報は法５条１号前段に規定する個人に関する情報であって、同号ただし書イ、ロ又はハのいずれにも該当しないことから、同号により不開示としたことは妥当であると考ええる。

なお、原処分において特定資料Ａの不開示理由についての付記が漏れていたが、当該不開示部分は特定資料Ｂと同様の情報であることから、当該部分を不開示としたことは誤りではないが、開示決定通知書に不開示理由の付記が漏れていたことは、不適切であった。

イ 法５条１号後段の不開示情報該当性について

原処分では、民事訴訟事件に係る当事者に関する情報の一部について、法５条１号後段に該当するとして、不開示としている。

諮問庁において改めて検討したところ、当該不開示部分には、公表されていない民事訴訟事件に係る関係者の氏名や訴訟における立場等が類推可能な情報が記載されていることから、特定個人を識別することはできないが、公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるものであり、法５条１号後段に規定する個人に関する情報であって、かつ、同号ただし書イ、ロ又はハのいずれにも該当しないことから、同号により不開示としたことは妥当であると考ええる。

ウ 法５条２号イの不開示情報該当性について

原処分では、処分対象外の関係業者に関する情報（公表されていないものに限る）の一部について、法５条２号イに該当するとして、不開示としている。

諮問庁において改めて検討したところ、当該不開示部分には、処分事案となった鑑定評価を依頼した弁護士個人の氏名が記載されている。当該情報を開示することとなれば、当該弁護士が不当鑑定に関わった当事者であるという誤解を招き、その結果当該弁護士の事業運営又は競争上の地位等を害するおそれがあることから、法５条２号イの不開示情報に該当し、同号により不開示としたことは妥当であると考ええる。

エ 法５条６号柱書きの該当性について

原処分では、当該土地鑑定委員会において議題となった不動産鑑定士処分当事者の弁明内容等を引用した部分の情報、当該不動産鑑定士の懲戒処分該当性についての行政庁（国土交通省）における審査上のメルクマールやそのバックデータに相当する部分の情報について、それぞれ法５条６号柱書きに該当するとして、不開示としている。

諮問庁において改めて検討したところ、まず、処分当事者の弁明内容等を引用した当該不開示部分には、上記（２）ウと同様に被処分者が鑑定評価業務を受託した際の経緯や依頼者との合意内容及び自ら行った行為の動機・背景等の内容が記載されており、当該情報を開示することとなれば、行政庁の審査過程において率直な弁明をちゅうちょし、又は隠避するおそれがあることから、今後の不当な鑑定評価等に係る審査・監督事務の遂行に支障を来すおそれがあるため、同号により不開示としたことは妥当であると考えます。

また、懲戒処分該当性についての行政庁における審査上のメルクマールやそのバックデータに相当する当該不開示部分には、過去の不動産鑑定士懲戒処分事案における鑑定評価額と妥当な水準と考えられる価格との乖離度合いについて具体的な数字が記載されており、当該情報を開示することとなれば、不当鑑定事案における懲戒処分の審査上のメルクマールが明らかとなり、上記（２）ウで記したように不当な鑑定評価等や違反行為等を行った不動産鑑定士が、処分を免れるために行う行為が容易になるおそれがあることから、今後の不当な鑑定評価等に係る審査・監督事務の遂行に支障を来すおそれがあるため、同号により不開示としたことは妥当であると考えます。

（４）異議申立人のその他の主張について

異議申立人は、その他種々主張するが、諮問庁の上記判断を左右するものではない。

5 結論

以上の理由により、本件対象文書の一部について、法５条１号、２号イ及び６号柱書きに該当することを理由として不開示とした原処分は妥当であると考えます。

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２７年１月１日 諮問の受理
- ② 同日 諮問庁から理由説明書を收受
- ③ 同月３０日 審議
- ④ 平成２８年３月２９日 本件対象文書の見分及び審議
- ⑤ 同年４月１８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

本件対象文書は、特定年度特定回の土地鑑定委員会議事録及び当日配付資料（不動産鑑定士処分関係分）であり、処分庁は、その一部を法５条１号、２号イ及び６号柱書きに該当するとして不開示とする原処分を行った。異議申立人は原処分の取消しを求めているが、諮問庁は原処分を妥当と

していることから、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について検討する。

2 不開示部分の不開示情報該当性について

(1) 「鑑定評価の対象地に関する情報」について

本件対象文書を見分すると、鑑定評価の対象地に関する情報の一部が、法5条1号本文前段に該当するとして不開示とされていることが認められる。

当該不開示部分は、一体として法5条1号本文前段に規定する個人に関する情報であって、特定の個人を識別できるものに該当すると認められる。また、当該情報については、処分庁においてこれを公にすることとはしておらず、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いえ、同号ただし書イには該当しない。加えて、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。

また、当該情報は個人識別部分であることから法6条2項による部分開示の余地はない。

したがって、当該不開示部分は、法5条1号の不開示情報に該当し、不開示としたことは妥当である。

(2) 「民事訴訟事件に係る当事者に関する情報」について

本件対象文書を見分すると、民事訴訟事件の当事者に関する情報の一部が、法5条1号本文後段に該当するとして不開示とされていることが認められる。

当該不開示部分には氏名等直接に個人を識別できる部分は含まれていないが、諮問庁が説明するように、これを公にすると、当該個人の関係者等一定の範囲の者には個人を特定できることとなる可能性は否定し難く、また、個人が特定された場合には、原処分において既に開示されている具体的な情報が併せて知られることとなり、個人の権利利益を害するおそれがあり、当該不開示部分は、法5条1号本文後段に該当すると認められる。また、当該情報は、同号ただし書イに規定する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には該当せず、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。

したがって、当該不開示部分は、法5条1号の不開示情報に該当し、不開示としたことは妥当である。

(3) 「処分事案となった鑑定評価を依頼した弁護士個人の氏名」について

本件対象文書を見分すると、処分事案となった鑑定評価を依頼した弁護士の氏名が、法5条2号イに該当するとして不開示とされていることが認められる。

諮問庁は、当該不開示部分を公にすると、当該弁護士が不当鑑定に関わった当事者であるという誤解を招き、その結果同弁護士の事業運営又は競争上の地位等を害するおそれがある旨説明するところ、諮問庁の当該説明は否定し難い。

したがって、当該不開示部分は、法5条2号イに該当し、不開示としたことは妥当である。

- (4) 「当該土地鑑定委員会において議題となった不動産鑑定士処分当事者の弁明内容等を引用した部分」、「当該不動産鑑定士の懲戒処分該当性についての行政庁（国土交通省）における審査上のメルクマールやそのバックデータに相当する部分」及び「当該不動産鑑定士の懲戒処分への該当性や処分量定等についての委員個人の意見に係る部分」について

ア 諮問庁は、処分当事者の弁明内容等に係る不開示部分には、被処分者が鑑定評価業務を受託した際の経緯や依頼者との合意内容及び自ら行った行為の動機・背景等の内容が記載されており、これを公にすることとなれば、行政庁の審査過程において率直な弁明をちゅうちょし、又は隠避するおそれがあり、また、懲戒処分該当性についての行政庁における審査上のメルクマールやそのバックデータに相当する不開示部分には、懲戒処分に係る処分量定の適用に当たって用いた具体的な情報が記載されており、これを公にすることとなれば、行政庁における懲戒処分決定の適用基準が明らかとなり、不当な鑑定評価等や違反行為等を行った不動産鑑定士が、処分を免れるために行う行為が容易になるおそれがあることから、いずれの不開示部分も、これを公にすることにより今後の不当な鑑定評価等に係る審査・監督事務の遂行に支障を来すおそれがあり、法5条6号に該当する旨説明する。

さらに、懲戒処分への該当性や処分量定等についての委員個人の意見に係る不開示部分には、委員等による意見の表明、交換、判断等に係る具体的な発言内容が記載されており、これを公にすることとなれば、委員等の自由かつ率直な意見等の表明、交換等に影響を与え、土地鑑定委員会での公正かつ中立な審議を確保できなくなるおそれがあるなど、土地鑑定委員会における不動産鑑定士を対象とする懲戒処分事案に係る調査審議事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあり、法5条6号に該当する旨説明する。

イ 本件対象文書を見分すると、各不開示部分に記載された内容は上記諮問庁の説明のとおりであると認められ、これを公にすると不当な鑑定評価等に係る審査・監督事務の適正な遂行及び土地鑑定委員会における不動産鑑定士を対象とする懲戒処分事案に係る調査審議事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるとする説明は、これを

否定し難い。

したがって、本件不開示部分は、法5条6号柱書きに該当し、不開示としたことは妥当である。

3 異議申立人のその他の主張について

異議申立人はその他種々主張するが、いずれも当審査会の上記判断を左右するものではない。

4 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、2号イ及び6号柱書きに該当するとして不開示とした決定については、不開示とされた部分は同条1号、2号イ及び6号柱書きに該当すると認められるので、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