

諮問庁：国土交通大臣

諮問日：平成28年1月20日（平成28年（行情）諮問第28号）

答申日：平成28年4月20日（平成28年度（行情）答申第15号）

事件名：特定不動産鑑定士の不動産鑑定評価に対する審査手続・結果が分かる  
文書の不開示決定（存否応答拒否）に関する件

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

「不動産鑑定士A及び同Bの不動産鑑定評価に対する「審査手続・結果」のわかる行政文書」（以下「本件対象文書」という。）につき、その存否を明らかにしないで開示請求を拒否した決定は、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、関東地方整備局長（以下「処分庁」という。）が行った平成27年6月11日付け国関整総情第453号-1による不開示決定（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、審査請求書及び意見書の記載によると、おおむね以下のとおりである。

##### （1）審査請求書

ア 私は、A及びBの両不動産鑑定士が行った同様の所在における不動産の鑑定について、不動産鑑定評価基準に基づいて実施されなかったと指摘をし、特定日付けで、特定地方公共団体特定部局を経由して、不動産の鑑定評価に関する法律（以下「鑑定評価法」という。）42条に基づく措置要求を国土交通大臣あてに行った。

そして、原処分の不開示決定通知書を受け取った。その内容は、請求文書の存否応答拒否として不開示決定されていた。

イ 両不動産鑑定士の不動産の鑑定内容は、既に措置要求の資料で述べたが、不動産鑑定評価基準に基づいて行われなかったと具体的に指摘した。その上で、国土交通大臣は、今回の通知で、措置要求を受理し、審査手続き・結果について全く明らかにしていない。

このことは、国土交通大臣は、国民なら誰でも行える措置要求の権利を否定したものと思う。私は、両名の不動産鑑定士による鑑定について、大いに疑問がある。これにより、不動産に関する相続手続

きが適正に行われぬ。

よく、専門家である鑑定士しか不動産鑑定が行えないのであれば、国民にいささかも疑問の余地がない客観的な鑑定であれば納得する。

最後に、関東地方整備局の担当者が、「私恨により行えば罰則がある。」と発言した。この両鑑定士には全く面識はない。鑑定内容が適切なものかを確認したいだけである。

(2) 意見書(審査請求人が行ったとする措置要求の内容、経緯等に係る具体的説明が記載された意見書、関係資料の写し等が提出されているが、本答申では、審査請求人による「要旨」のみ記載することとし、その余の部分は省略する。)

ア 私の家族は、親からの相続財産にかかわり作成された2名の不動産鑑定士の「不動産鑑定評価書」に、事実と異なる不当な不動産鑑定評価が存在することに気づき、自分の相続財産に対する権利を守るため、鑑定評価法42条に基づく措置要求を行った。

イ 国土交通省は、この措置要求書を約1年6か月の長期にわたり、事実上、放置した。そして、担当者は、その処理経過を問い合わせた請求者に、「一切、教えられない。」と回答した。やむを得ず、私は、両氏の不動産鑑定評価に対する「審査手続・結果」のわかる行政文書の開示請求をした。

ウ 国土交通省は、行政文書の不開示決定を請求者に通知した。その理由に、法8条に基づき存否応答拒否とし、不開示とした。

エ 不当な不動産鑑定評価は、相続人が不利益を受けているだけでなく、地方自治体の税務事務や農業委員会の農地の転用事務などに社会的な影響を与え続けている。

オ 国土交通省は、「理由説明書」で、措置要求者に対し、その申立てに係る案件について何らかの応答義務を負うものではないとしている。また、本件対象文書の有無を答えることは、対象不動産鑑定士の懲戒処分の対象となることの有無を明らかにすることで、当該不動産鑑定士A及びBに対する信用を低下させ、取引先との関係が悪化することが予想されるなど、当該不動産鑑定士の事業活動に支障を及ぼすおそれがある情報と言えることから、法5条2号イの「公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの」に該当すると述べている。

カ 私たちは、不当な不動産鑑定評価を行った不動産鑑定士を一方向的に非難し、彼らの名前を公表することに力を注いでいない。彼らの社会的信用を失墜させようと意図していない。不当な不動産鑑定評価書を是正してほしいと願い、措置要求をした。今でも、措置要求者

の権利は、この「評価書」により、侵害され続けている。

キ 私たちは、国土交通省には、一日も早く、措置要求者の不利益を回復してほしいとお願いしている。

ク 私は、国土交通省の今回の「行政文書の不開示決定」を、到底、受け入れることはできない。

情報公開・個人情報保護審査会には、今回の国土交通省の「行政文書の不開示決定」を取り消すよう、願うものである。

### 第3 諮問庁の説明の要旨

#### 1 本件審査請求について

- (1) 本件開示請求は、法に基づき、処分庁に対し、「不動産鑑定士A及び同Bの不動産鑑定評価に対する「審査手続・結果」のわかる行政文書」(本件対象文書)の開示を求めてなされたものである。
- (2) 本件開示請求を受けて、処分庁は、本件対象文書の有無を答えるだけで、法5条1号の不開示情報を公開することとなることから、法8条の規定に基づき存否応答拒否を理由とする不開示決定(原処分)を行った。
- (3) 審査請求人は諮問庁に対し、原処分の取消しを求めて審査請求を提起した。

#### 2 審査請求人の主張について

審査請求人の主張は、おおむね上記第2の2(1)のとおりである。

#### 3 不当な鑑定評価等に対する措置要求について

- (1) 不動産鑑定士が、不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足る事実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する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(鑑定評価法42条)。
- (2) 鑑定評価法42条に規定する措置要求制度は、鑑定評価法が要請する「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(以下「措置要求案件」という。)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、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。
- (3) 措置要求がなされた場合、国土交通大臣から権限の委任を受けた地方整備局長等においては、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、鑑定評価法

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 原処分に対する諮問庁の考え方について

本件対象文書は、開示請求書及び審査請求書の趣旨によれば、特定の不動産鑑定士A及びBが行った不動産鑑定評価に対して鑑定法42条の規定に基づき処分庁に提出された措置要求について、処分庁における受理手続き、審査経過及び審査結果に関する行政文書であることが認められる。

これに対して、原処分では、本件対象文書の有無を答えることは、法5条1号に該当する個人情報明らかにすることとなるとして、法8条の規定に基づく存否応答拒否を理由とする不開示決定を行ったところ、審査請求人は原処分の取消しを求めていることから、以下、本件対象文書の存否応答拒否の妥当性について検討する。

本件開示請求は、特定の不動産鑑定士A及びBを名指しし、当該不動産鑑定士が行った不動産鑑定評価に対する措置要求についての審査経過及び審査結果に関する文書を求めているが、本件対象文書の有無を答えることは、特定の不動産鑑定士A及びBの行った鑑定評価が、不当な不動産鑑定評価を行ったとの疑義をかけられ審査の対象となった事実、及びその結果として懲戒処分の対象となりうることの実の事実の有無を明らかにすることと考えられる。このことは、当該不動産鑑定士A及びBに対する信用を低下させ、取引先との関係が悪化することが予想されるなど、当該不動産鑑定士の事業活動に支障を及ぼすおそれがある情報と言えることから、法5条2号イの「公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの」に該当する。

したがって、法8条の規定により本件開示請求を拒否した決定は妥当であったが、不開示情報該当性として法5条1号を適用したことについては、法5条2号イを適用すべきであったと考える。

以上のことから、本件においては、本件対象文書の存否を答えるだけで、法5条2号イ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条の規定に基づき、本件対象文書の存否を明らかにしないで、不開示とすべきものであったと考える。

#### 5 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、いずれも上記諮問庁の判断を左右するものではない。

#### 6 結論

以上のことから、諮問庁としては、法5条1号に該当することを理由に、法8条に基づき存否応答拒否とした原処分については、不開示理由として、法5条2号イを適用すべきであったが、結論として妥当であったと考える。

### 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1月20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2月22日 審査請求人から意見書を收受
- ④ 同年3月29日 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

本件開示請求は、「不動産鑑定士A及び同Bの不動産鑑定評価に対する「審査手続・結果」のわかる行政文書」（本件対象文書）の開示を求めるものである。

処分庁は、本件対象文書については、その存否を答えるだけで法5条1号により不開示とすべき情報を開示することになるとして、その存否を明らかにしないで開示請求を拒否する原処分を行っており、諮問庁は、本件対象文書の存否応答拒否の理由は同条2号イであるとした上で原処分を妥当としていることから、以下、本件対象文書の存否応答拒否の妥当性について検討する。

### 2 本件対象文書の存否応答拒否の妥当性について

- (1) 本件対象文書の存否を答えることは、特定の不動産鑑定士A及びBの行った鑑定評価が、不当な不動産鑑定評価を行ったとの疑義をかけられ審査の対象となっ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と認められる。

また、本件存否情報が明らかにされた場合、当該不動産鑑定士A及びBに対する信用を低下させ、取引先との関係が悪化することが予想されるなど、当該不動産鑑定士の事業活動に支障を及ぼすおそれがある旨の諮問庁の説明は首肯でき、本件存否情報は法5条2号イの不開示情報に該当すると認められる。

- (2) したがって、本件対象文書の存否を答えることは、法5条2号イに規定する不開示情報を開示することとなるため、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した決定は、妥当である。

### 3 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、いずれも当審査会の上記判断を左右するものではない。

### 4 本件不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、その存否を答えるだけで開示することとなる情報は法5条1号に該当するとして、その存否を明らかにしないで開示請求を拒否した決定について、諮問庁が、本件対象文書の存否を答えるだけで開示することとなる情報は同条2号イに該当するとして、当該情報は同号イ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