

諮問庁：財務大臣

諮問日：平成29年11月29日（平成29年（行情）諮問第462号）

答申日：令和元年5月13日（令和元年度（行情）答申第8号）

事件名：特定土地の貸付けの際の賃料を算定した文書等の一部開示決定に関する件（文書の特定）

答 申 書

第1 審査会の結論

別紙1の1に掲げる文書（以下「本件請求文書」という。）の開示請求につき、別紙1の2に掲げる文書1ないし5（以下、併せて「本件対象文書」という。）を特定し、一部開示した決定については、別紙2に掲げる文書を対象として、改めて開示決定等をすべきである。

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、平成29年6月12日付け近財統-1第687号により近畿財務局長（以下「処分庁」という。）が行った一部開示決定（以下「原処分」という。）について、更なる文書の開示を求める。

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。

(1) 文書3に示された特定土地の所有権価格が特定金額aとある。

文書5特定箇所に記載された所有権価格と思われる更地価格が特定金額bとある。

特定土地の正当な価格はいくらか。正しい価格を表示してください。

(2) 土壌汚染除去費用として査定額を特定金額cとしている。査定の根拠が不明。査定の根拠となる依頼者提示資料が開示となっており、理由を明確にしてください。

(3) 地下埋設物除去費用として査定額を特定金額dとしている。査定の根拠が不明。査定の根拠となる依頼者提示資料が開示となっており、理由を明確にしてください。

(4) 汚染土壌の存在が確認されたことは理解できる。しかし、5か所、掘削量が特定体積とある。一つずつ掘削量を明示すべきで、合計数字が出るのが正常だと思われるが、御庁の説明は存在しないのか。

(5) 地下埋設物の存在が明らかにされた。深さ特定深度以内で、様々なゴ

ミ等が説明された。特定混入率 a，特定混入率 b の数字が示されているが，意味不明。しかも依頼者提示資料との記載があるが，資料開示請求者には開示されておらず，極めて不誠実な対応と言わざるを得ない。

(6) 文書 5 の特定箇所に必要な数字が明示されている。当該不動産の更地価格として特定金額 b，地下埋設物撤去及び処理費用として特定金額 e とある。

汚染土壌撤去費用特定金額 c，地下埋設物除去費用特定金額 d から計算すると合計特定金額 f だ。だがここに示された特定金額 e との違いが巨額で，なんでこのような数字が出てくるのか，説明を求める。

(7) 開示請求者が財務省近畿財務局に資料の開示を求めた。しかるに開示された資料は，二つの不動産鑑定業者の物だ。御庁では独自に調査したこともない，したがって国の機関として開示すべき資料は所有していない，と断定せざるを得ない。

第 3 諮問庁の説明の要旨

1 経緯

(1) 平成 29 年 4 月 4 日付け（同月 11 日受付），法 3 条に基づき，開示請求者（審査請求人）から処分庁に対し，本件請求文書について開示請求（以下「本件開示請求」という。）が行われた。

(2) これに対して，処分庁は，法 9 条 1 項の規定に基づき，平成 29 年 6 月 12 日付け近財統－1 第 687 号により，不動産鑑定株式会社の印影等を不開示とする一部開示決定（原処分）を行った。

(3) この原処分に対し，平成 29 年 8 月 30 日付け（同月 31 日受付），行政不服審査法 2 条に基づき，審査請求が行われたものである。

2 諮問庁としての考え方

審査請求人から行政文書開示請求を受けた本件対象文書について，処分庁が保有する文書を既に原処分において開示している（なお，審査請求人が審査請求の理由（上記第 2 の 2）で主張する「依頼者提示資料」については，本件対象文書作成時に参照した資料であり，本開示請求の対象に含むべきものではない。）。

また，類似文書の保有も含め，処分庁において文書の探索を実施したが，該当する文書の存在は確認できなかったため，開示した文書の外に対象文書が存在し，処分庁が保有しているとされる事情は認められない。

3 その他

審査請求人は，その他種々主張するが，諮問庁の判断を左右するものではない。

4 結論

以上のことから，処分庁が法 9 条 1 項に基づき行った原処分は妥当であり，本件審査請求は棄却すべきものとする。

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29年11月29日 諮問の受理
- ② 同日 諮問庁から理由説明書を收受
- ③ 平成30年3月15日 審議
- ④ 同年11月8日 審議
- ⑤ 平成31年2月15日 審議
- ⑥ 同年4月11日 審議
- ⑦ 令和元年5月9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、本件請求文書の開示を求めるものであり、処分庁は、本件対象文書を特定し、一部開示する決定（原処分）を行った。

これに対し、審査請求人は、本件請求文書に該当する他の文書の開示を求めていると解されるところ、諮問庁は、原処分は妥当としていることから、以下、原処分の妥当性について検討する。

2 原処分の妥当性について

- (1) 諮問庁は、開示した文書の外に本件請求文書に該当する文書は存在しない旨説明するので、当審査会事務局職員をして諮問庁に対し、審査請求人が審査請求書（上記第2の2）において指摘する「依頼者提示資料」を含め、開示した文書の外に本件請求文書に該当する文書は存在しないとする理由について更に確認させたところ、諮問庁は以下のとおり説明する。

ア 国有財産の価格の算定について

- (ア) 国有財産の貸付料及び売却額については、国有財産評価基準の規定により、不動産鑑定士等による鑑定評価額等に基づき算定しており、通常、不動産鑑定士等が作成した鑑定評価書又は価格調査報告書（評価額及びその算定根拠等が記載されたもの）、及びこれを受け財務局が作成した予定価格調書等により、最終的な価格が決定される。

本件開示請求の対象である特定法人に対して払い下げられた国有地（以下「本件国有地」という。）についても、①貸付け時に係るものとして、価格調査報告書（文書3）及び予定価格調書等（文書1及び2）、②売却時に係るものとして、不動産鑑定評価書（文書5）及び予定価格調書（文書4）の各文書により価格が決定されている。

- (イ) なお、本件国有地に係る貸付け及び売却については、処分庁は、本件国有地を管理する国土交通省大阪航空局から事務委任を受けて

契約事務を実施したものにすぎず、本件国有地に関する各種調査は大阪航空局が実施し、契約事務に必要な資料を近畿財務局に提供している。したがって、処分庁は、本件国有地の鑑定額等の算定のための独自の調査を実施していない。

イ 本件開示請求に係る文書特定について

(ア) 審査請求人が本件開示請求において請求した文書は、本件国有地に係る「貸し付けの際の賃料を算定した資料。最終的な売り払い額の算定に関する資料。」であったことから、原処分においては、上記ア(ア)の各文書(本件対象文書)を開示したものである。

(イ) 審査請求人が指摘する「依頼者提示資料」は、処分庁が本件国有地に係る価格調査を不動産鑑定士に依頼する際に、依頼先の不動産鑑定士が価格調査を行うに当たり必要な資料を提供したものである。また、そもそも、これらの資料は、処分庁が作成したものではなく、本件契約事務の遂行に当たって大阪航空局から提供を受けたものである。

上記のとおり、これらの資料は、処分庁が不動産鑑定士に提供したものであるが、本件国有地に係る鑑定評価書等の作成に当たり不動産鑑定士が参照した様々な資料の一部にすぎず、処分庁が上記ア(ア)における価格決定に直接用いたものではないことから、本件開示請求の対象となる「貸し付けの際の賃料を算定した資料。最終的な売り払い額の算定に関する資料。」には該当しないものと判断し、これを特定しなかったものである。

(ウ) なお、本件開示請求書に記載されている文言から、特定すべき文書は本件対象文書のみであることが明らかであることから、開示請求者に対し、求補正や開示請求内容の確認は行っていない。また、本件請求文書に該当する行政文書の探索は、本件国有地の貸付け及び売却の担当である近畿財務局管財部統括国有財産管理官(1)の書庫等に対して実施したが、この外に該当する文書の存在は確認できなかった。

(2) 上記を踏まえ、以下検討する。

ア 当審査会において、諮問庁から「国有財産評価基準について」(平成13年3月30日付け財理第1317号)の提示を受けて確認したところ、当該通達において、財務局長等が国有財産等の評価によって求める評定価格を決定するに当たっては、不動産鑑定士等による鑑定評価書等を徴し、決定する旨が規定されていることが認められた。

また、諮問庁から、本件国有地に係る登記事項証明書の写しの提示を受けて確認したところ、売却前の本件国有地の所有者として運輸省と記載されていた。

イ 当審査会において、諮問書に添付された本件対象文書を確認したところ、まず、貸付けの際の鑑定評価書等である文書3において、本件国有地における土壌汚染及び地下埋設物について、「以下の依頼者提示資料により必要と見込まれる除去費用を考慮し査定を行う」と記載された上で、4文書が列記されていることが認められた。また、「依頼者提示の『地盤調査報告書』のボーリング調査結果等に基づき、価格査定を行う」との記載も認められた。さらに、汚染土壌除去費用、地下埋設物除去費用及び地盤改良費用を、その根拠となる掘削土量等を記載した上で、算出していることが認められた。

次に、売却の際の鑑定評価書等である文書5において、「依頼者提示の地下埋設物撤去及び処理費用を加味」して価格を査定する旨が記載されていることが認められた。また、「依頼者提示の地下埋設物撤去及び処理費用」として特定金額eが記載されていることが認められた。

ウ そこで、当審査会において、諮問庁から上記の記載に係る文書として別紙2に掲げる6文書の提示を受けて確認したところ、別紙2の1ないし5の文書は、民間事業者が実施した本件国有地に係る各種調査の結果報告書であり、別紙2の6の文書は、大阪航空局が近畿財務局に対して、地下埋設物撤去概算額等を報告する鑑定評価についての依頼文書であることが認められた。また、別紙2の1ないし4に掲げる文書には、大阪航空局の記載があることが認められた。

上記6文書の一部には、本件対象文書に記載されている汚染土壌除去費用等と一致又は近接している金額が、その算出の根拠となる作業工程、単価、必要数量等とともに記載されていることが認められた。

エ 上記を踏まえ検討すると、本件国有地の貸付け及び売却に係る価格決定については、不動産鑑定士が作成した価格調査報告書（文書3）及び不動産鑑定評価書（文書5）を基としているのであり、これらの鑑定評価書等の作成に当たり不動産鑑定士が用いた資料は、処分庁が当該決定に直接用いたわけではないことから、本件対象文書以外に本件請求文書に該当する文書はないという諮問庁の上記（1）イ（ア）及び（イ）の説明は、本件請求文書をその字義どおりに解するとすれば、一般的には是認できるものである。

しかしながら、本件開示請求が行われた時期には、特定法人に対する本件国有地の貸付け及び売却に関して、汚染土壌除去費用等の額について連日報道が行われ、社会的関心が高まっていたことも併せて考えれば、これらの費用の算定に係る文書が本件請求文書に含まれる余地がないとまではいえず、審査請求人がその開示を求めている

ることも十分に推知できる状況にあったということが出来る。そして、別紙2に掲げる文書は、処分庁が、本件国有地に係る価格調査を不動産鑑定士に依頼する際に、不動産鑑定士が参考とするために自ら提供した資料であって、これらの文書には、上記ウのとおり汚染土壌除去費用等の算出根拠が記載されているものが含まれている。

そうすると、上記の本件開示請求に係る状況を踏まえると、別紙2に掲げる文書は本件請求文書に該当すると認めることが相当である。一方、処分庁は本件国有地に関する独自の調査は実施していないとする、諮問庁の上記(1)ア(イ)の説明に不自然、不合理な点はなく、当該説明を覆すに足りる事情も認められない。さらに、本件開示請求を受け行ったとする上記(1)イ(ウ)の探索の範囲も不十分とはいえない。

したがって、近畿財務局において上記エの外に開示請求の対象として特定すべき文書を保有しているとは認められない。

(3) したがって、近畿財務局において、開示請求の対象として特定すべき文書として別紙2に掲げる文書を保有していると認められるので、これを対象として、改めて開示決定等をすべきである。

3 審査請求人のその他の主張について

審査請求人のその他の主張は、当審査会の上記判断を左右するものではない。

4 付言

処分庁は、本件開示請求を受けて特定した文書名として、本件請求文書とほぼ同一の文書名を開示決定通知書に記載し、原処分における不開示部分を記載した同通知書の別紙において文書3及び文書5の文書名のみを記載した上で、別紙1の2に掲げる5文書を開示したものであるが、本来、特段の支障がない限り、開示決定通知書には、特定した文書名としてそれら5文書の名称を具体的に記載すべきであったのであるから、処分庁においては、今後、この点に留意して適切に対応することが望まれる。

5 本件一部開示決定の妥当性について

以上のことから、本件請求文書の開示請求につき、本件対象文書を特定し、一部開示した決定については、近畿財務局において、本件対象文書の外に開示請求の対象として特定すべき文書として別紙2に掲げる文書を保有していると認められるので、これを対象として、改めて開示決定等をすべきであると判断した。

(第4部会)

委員 山名 学, 委員 常岡孝好, 委員 中曾根玲子

別紙 1

1 本件請求文書

特定法人に対する国有地の払い下げに関連して、次の諸公文書の開示を求めます。

貸し付けの際の賃料を算定した資料。最終的な売り払い額の算定に関する資料。以上よろしく申し上げます。

2 本件対象文書

- 文書 1 予定価格算出調書
- 文書 2 特定年月日 a 付け予定価格調書
- 文書 3 価格調査報告書（特定年月日 a 付け特定文書番号 a）
- 文書 4 特定年月日 b 付け予定価格調書
- 文書 5 不動産鑑定評価書（特定年月日 b 付け特定文書番号 b）

別紙 2（改めて開示決定等をすべき文書）

- 1 特定調査 a 報告書（平成 21 年 8 月）
- 2 特定調査 b 報告書（平成 23 年 11 月）
- 3 平成 23 年度特定調査 c 報告書（平成 24 年 2 月）
- 4 平成 21 年度特定調査 d 報告書（平成 22 年 1 月）
- 5 特定調査 e 報告書（平成 26 年 12 月）
- 6 「不動産鑑定評価について（依頼）」（平成 28 年 4 月 14 日付け阪空補第 17 号）