

諮問庁：国土交通大臣

諮問日：平成28年2月15日（平成28年（行情）諮問第140号）

答申日：平成28年6月16日（平成28年度（行情）答申第125号）

事件名：昭和50年の特定通達別添に記載の特定の減価率が適正な正常価格である根拠の文書の不開示決定（不存在）に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

別紙に掲げる文書（以下「本件対象文書」という。）につき、これを保有していないとして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「処分庁」又は「諮問庁」という。）が行った平成27年8月19日付け国広情138号による不開示決定（以下「原処分」という。）について、その取消しを求める。

2 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）異議申立書

開示請求書にも記載したが、土地の評価基準なので、定めるにあたり多くの統計的有意性がある取引事例を元に通達を出しているのだから、正しいのなら、統計的有意性がある取引事例を現在でも容易に示すことができるのに、根拠の行政文書が存在しないと不当な不開示決定をしている。

現在でも不動産鑑定士が鑑定評価で使用している土地価格比準表の、根拠行政文書が存在しないなら、日本の不動産鑑定士が作成する不動産鑑定評価書は根拠が無く、全て不当な鑑定評価書になり信頼できないことになる。

そのようなことのないように、国土交通省が正しい行政業務をしているのなら、昭和50年に通達を出した後も土地の取引事例を収集し、通達の合理性を検証し続けているはずである。もし、検証作業を行っていないのなら、正しい根拠を国民に示すことができない通達は直ちに廃止しなければならないが、現在も廃止されていなく不動産鑑定士で使用されている。

よって、昭和50年の通達を出した当時の行政文書が存在していなく

とも、その後の検証時の文書及び現在の収集されている土地取引事例等から、容易に通達での私道減価率の根拠を示す文書が見つかり、必ず存在するはずである。

また、現在の国土交通省で収集されている土地取引事例から、通達の根拠の文書を出せないことは、国土交通省の通達は出された当初から根拠のない違法なもので、日本の不動産鑑定士の鑑定評価書は一切信用できないことになるので、文書が存在しないことは、あり得ないことである。

(2) 意見書

国土交通省は、理由説明書で通達を出した時の行政文書は保存期間終了で破棄されたので、不存在であり、不合理な点はないので不開示とした処分は妥当と結論している。

しかし、私が行政文書開示請求を行った行政文書は土地価格比準表の私道減価率が適正な価格である根拠の行政文書で、通達時の文書のみではない。

国土交通省の理由説明書で述べられているように、土地価格比準表は取引価格の妥当性を審査する為の簡便な判定方法として利用する為に通達を出され、現在も行政の土地評価や裁判所の判決根拠及び不動産鑑定士の土地鑑定評価に利用されている。

ならば、根拠の行政文書が存在しない土地価格比準表を元にした行政の土地評価や不動産鑑定士の土地鑑定評価は、一切の評価額の妥当性がない不当な評価と言える。

また、行政では土地価格比準表で評価した評価額を元に課税されているが、適正な価格である根拠の行政文書不存在では、適正な価格とは証明できず、国民の財産権を侵害する憲法違反の違法な課税となる。

そのようなことにならないように、国土交通省は業務として地価調査課を設置し、取引事例を収集して地価調査しているのだから、収集した取引事例から私道の取引事例を統計的に調査した文書は存在するはずであるし、私道の取引事例という根本的な基礎の行政文書は必ず存在するはずである。

よって、国土交通省の通達時の文書が破棄されたので文書不存在であるとの不開示決定は、詭弁であり、妥当性を欠いた不合理な決定なので、毎年収集され蓄積された多数の私道取引事例を元にした、私道適正価格の行政文書を開示するように願う。

国土交通省が理由説明書で主張している、昭和50年に通達で私道減価率を定めてから、その後なにも検証もせず、その後40年間経過した平成28年現在も、40年前に定めた減価率で取引価格の妥当性の判定や不動産鑑定士の土地鑑定評価に土地価格比準表を利用しているのなら、

国土交通省の官僚は、無能・能なしで無能な行政省と言わざるを得ない。

40年前に定めた減価率の正しい根拠も確認せずに、現在も国民を拘束する通達を続けるほど国土交通省の官僚は無能ではないはずなので、公正で民主的な行政の推進に資することの目的の為にも、私道適正価格の行政文書・私道取引事例行政文書の開示を決定願う。

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、処分庁に対し、本件対象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、本件対象文書について、保有されておらず不存在のため、法9条2項の規定により、不開示決定（原処分）を行った（平成27年8月19日付け国広情第138号）。

(3) これに対し、本件異議申立ては、諮問庁に対して、原処分を取り消し、本件対象文書の開示を求めるものである。

2 異議申立人の主張について

異議申立人の主張は、おおむね上記第2の2（1）のとおりである。

3 本件対象文書について

本件対象文書は、開示請求書によれば、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」（昭和50年1月20日付け50国土地第4号。以下「課長通達」という。）の別添一土地価格比準表（下記4（3）参照）に掲げられた標準的な格差率について、国土庁（現国土交通省）が、課長通達を発出する前に検証、検討を行った資料であると認められる。

4 国土利用計画法に基づく価格審査事務について

(1) 土地取引に係る届出制について

国土利用計画法（昭和49年法律第92号）においては、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引について届出制を設けており、一定面積以上の土地の取引をしたときは、土地の権利取得者（買主）が都道府県知事に対し、土地の所在、利用目的、取引価格などについて契約締結後に届出を行うことが義務づけられている。そして届出を受けた知事は、土地の利用目的について審査を行い、その利用目的が公表されている土地利用に関する計画に適合しない場合には、届け出てから原則として3週間以内に利用目的の変更を勧告することができるとされている。

(2) 監視区域制度等について

国土利用計画法においては、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる際には、都道府県知事が監視区域を定めて指定することができるとされており、同区域が指定された場合には、契約

締結前に届出を行うことが義務づけられている。この場合において届出を受けた知事は、土地の利用目的に加え取引価格（予定対価の額）について審査し、それが著しく適正を欠く場合には、取引の中止又は変更を勧告すること等ができることされている。

なお、監視区域制度と同様に土地の利用目的、予定対価の額に関する事前届出が必要となるものとして注視区域制度が、土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ又はそのおそれがある、地価が急激に上昇し又は上昇するおそれがあると認められる場合には、全ての土地売買等の契約の締結について、都道府県知事への許可申請が必要となる規制区域制度が設けられている。国土利用計画法に規定する監視区域の指定のあった市区町村数は、バブル経済崩壊直後の平成5年にピークとなる1,212を数えたが、平成6年に444、平成7年に156と急減し、平成17年以降現在に至るまでは1村（東京都小笠原村）の指定にとどまっている（なお、注視区域及び規制区域についてはこれまでに指定された実績はない。）。

（3）土地価格比準表について

土地価格比準表とは、国土利用計画法に基づく監視区域制度、注視区域制度及び規制区域制度による土地取引に係る届出及び許可申請がなされた場合に、知事が、取引価格の妥当性に係る審査事務（以下「価格審査事務」という。）を実施する際に、都道府県担当職員の円滑な事務が可能となるよう昭和50年に国土庁が策定し、都道府県の担当部局宛に発出した資料である。

具体的には、届出等のあった土地取引について、取引価格が著しく適正を欠くか否かを都道府県の担当職員が簡便な方法で判定可能となるよう、土地価格を形成する要因・項目に着目した場合の標準的な土地と比較した届出対象地に係る価格の格差の目安を、土地の種別毎にパーセント表示により合計30に渡る表形式で取りまとめたものである。

5 原処分に対する諮問庁の考え方について

（1）異議申立人の主張によれば、異議申立人は、本件対象文書は存在すると主張することから、本件対象文書の保有の有無について、以下検討する。

（2）処分庁は、本件対象文書を保有していないことについて、以下のとおり説明する。

（3）土地価格比準表の策定当時の資料の不存在について

土地価格比準表策定当時の資料の不存在について検討すると、昭和50年に通達の添付資料として発出してから本件開示請求があった時点で既に40年が経過しており、文書管理規則上の保存期間を優に了していることは明らかであって、当時の資料が廃棄されていることにより不存

在であることに相違はない。

(4) 以上のとおり、本件対象文書を保有していないという上記処分庁の説明に、不自然、不合理な点は認められず、首肯できる。

(5) 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。

6 結論

以上のことから、諮問庁としては、本件対象文書について、保有されておらず不存在のため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28年2月15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3月14日 異議申立人から意見書を收受
- ④ 同年4月18日 審議
- ⑤ 同年5月30日 審議
- ⑥ 同年6月14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、別紙に掲げる文書（本件対象文書）の開示を求めるものであり、処分庁は、これを保有していない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、本件対象文書の保有の有無について検討する。

2 本件対象文書の保有の有無について

(1) 諮問庁は、本件対象文書について、土地価格比準表策定当時の資料は、本件開示請求があった時点で既に40年が経過しており、文書管理規則上の保存期間を優に了し、廃棄されていることにより不存在であることに相違はない旨説明するが、異議申立人は、異議申立書において「昭和50年の通達を出した当時の行政文書が存在していなくとも、その後の検証時の文書及び現在の収集されている土地取引事例等から、容易に通達での私道減価率の根拠を示す文書が見つかり、必ず存在するはずである。」等とし、意見書においても、「開示請求を行った行政文書（本件対象文書）は土地価格比準表の私道減価率が適正な価格である根拠の行政文書で、通達時の文書のみではない」等としている。

そこで、当審査会事務局職員をして、諮問庁に対し、土地価格比準表策定後の経緯等及び本件対象文書の保有の有無について改めて確認させたところ、諮問庁は、以下のとおり説明する。

土地価格比準表は昭和50年に発出後、平成6年まで数度改正が行われているが、バブル経済崩壊後、地価の急騰に伴う地価抑制の政策目的が徐々に薄れ、監視区域の指定に伴う都道府県における価格審査事務が大幅に減少したことを受け、その役割自体がかつてより希薄化したこと、地価急騰期が了したことに伴い、土地価格比準表の内容を構成する土地の価格を形成する要因自体も大きく変動することがなかったこと等から、平成6年以降改正は行われてこなかった。

昭和50年の発出時から平成6年の改正時までの文書は、当時の国土庁文書管理規程により保存期間5年（同規程別表「文書保存類別基準表」の第4類1（1）に該当）とされており、廃棄記録の確認こそできなかったものの、原処分時の探索において文書の存在は確認されず、いずれの文書も保存期間満了により廃棄済みと判断した。

なお、本件諮問後の平成28年2月16日には土地価格比準表の改正が行われているが、この改正においても私道減価率は見直されていない。処分庁に確認したところ、土地価格比準表改正に向けての見直しの検討作業においても、異議申立人が意見書で述べるような私道減価率に係る取引事例の収集はなく、また、開示請求のあった平成27年7月23日時点では、私道減価率を見直すか否かは確定していなかったとのことである。

以上のことから、本件対象文書を保有しておらず不存在のため、不開示決定（原処分）を行ったことは妥当と考えるものである。

(2) 上記諮問庁の説明に特段不自然・不合理な点は認められず、これを覆すに足る事情も認められない。

したがって、国土交通省において本件対象文書を保有しているとは認められない。

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、これを保有していないとして不開示とした決定については、国土交通省において本件対象文書を保有しているとは認められず、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

別紙

昭和50年50号国土第4号国土庁土地局地価調査課長通達別添1土地価格比準表記載の，“私道減価率の共用私道減価率50%～80%，準公道的私道80%以上”が，適正な正常価格である根拠の行政文書。

土地の評価基準なので，定めるにあたり多くの統計的有意性がある取引事例を元に通達を出しているのだから，統計的有意性がある取引事例を容易に示す事ができるはずで