

諮問庁：国土交通大臣

諮問日：平成29年1月11日（平成29年（行情）諮問第9号）

答申日：平成29年4月26日（平成29年度（行情）答申第29号）

事件名：特定日開催の土地鑑定委員会鑑定評価書小委員会に特定地方整備局が提出した不動産鑑定書の不開示決定（不存在）に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

「不動産鑑定書 特定日開催の土地鑑定委員会鑑定評価書小委員会に特定地方整備局が提出」（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 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本件対象文書の不開示決定（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、審査請求書の記載によると、おおむね以下のとおりである。なお、審査請求人から提出された意見書には諮問庁の閲覧を不可とする旨が明示されており、本答申ではその内容は記載しない。

行政文書の不存在は虚偽である。

平成26年11月13日付け国広情第239号で国土交通大臣から行政文書の開示を受けた。

この開示で、『不動産鑑定書』のコピーを受領した。

この『不動産鑑定書』には、一部箇所が実在する『不動産鑑定書』と異なる記載がされている。

この『不動産鑑定書』は特定地方整備局が特定日開催の土地鑑定委員会鑑定評価書小委員会に配付資料として持ち込んだものである。

会議を主催した事務局の国土交通省が『不動産鑑定書』を公にしているのに、『不動産鑑定書』を持ち込んだ特定地方整備局が不存在とは虚偽である。

是非、開示を希望する。

第3 諮問庁の説明の要旨

1 本件審査請求について

- (1) 本件審査請求に係る開示請求は、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、本件対象文書を作成しておらず不存在として、不開示決定（原処分）を行った。
- (3) これに対し、本件審査請求は、国土交通大臣（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 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 土地鑑定委員会について

土地鑑定委員会（以下「委員会」という。）は、地価公示法（昭和44年法律第49号）及び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。）に基づく権限を行使し、具体的には、地価公示の実施（地価公示法2条～7条）、不動産鑑定士試験の実施（鑑定法12条）及び国土交通大臣が、不動産鑑定士の不当な鑑定評価等に対する懲戒処分をしようとする際の意見具申（鑑定法43条4項）を行う。

4 土地鑑定委員会鑑定評価書小委員会について

土地鑑定委員会鑑定評価書小委員会（以下「小委員会」という。）は、委員会の下に置かれ、不当な鑑定評価等についての懲戒処分の調査・鑑定評価員の鑑定書の調査を行う。

5 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、①不動産の鑑定評価を行うほか、②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が業とすることができる（鑑定法3条。以下①及び②の業務を総称して「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、もつ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、第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

し第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。）を行つたときは、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つたときは、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）、聴聞手続の権限は、地方整備局長に委任されている（鑑定法54条、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、委員会の意見をき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，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長において被措置要求者に対する聴聞を実施した後，国土交通大臣（委任を受けた地方整備局長を含む。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大臣は，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。

6 原処分に対する諮問庁の考え方について

審査請求人は，本件対象文書について，作成されているはずであると主張していることから，以下，本件対象文書の保有の有無について検討する。

- (1) 本件審査請求を受け，諮問庁として処分庁に本件対象文書について，事実関係を確認させたところ，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，委員会の意見をきかなければならないと規定されている（同法43条4項）。
- (2) 本件においても小委員会は，同法43条4項の規定による国土交通大臣の意見聴取に係る鑑定評価について調査し，その結果を委員会に報告しているが，使用した小委員会資料は，委員会の事務局（当時の国土交通省土地・建設産業局企画課鑑定評価指導室）がすべて作成及び入手しており，処分庁が作成及び入手した文書を委員会の事務局に提出した事実もないことから，本件対象文書について作成及び入手していないこと

を理由に不存在としている説明に特段不自然・不合理な点はなく、これを覆す特段の事情も認められない。

(3) 念のため、本件審査請求を受け、改めて処分庁に対し、本件対象文書を保有しているか確認するため、担当部署の執務室や書庫等を入念に探索させたが、本件対象文書の存在は確認できなかった。

(4) 以上のことから、処分庁は本件対象文書を保有しているとは認められず、本件対象文書を不存在とした原処分は妥当であるとする。

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、本件対象文書の不存在を理由に不開示とした原処分は妥当であるとする。

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1月11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4月10日 審議
- ⑤ 同月24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、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。

審査請求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、特定日の小委員会で使用された資料は全て委員会の事務局（当時の国土交通省土地・建設産業局企画課鑑定評価指導室）が作成及び入手したものであって、特定地方整備局が作成及び入手した文書を同事務局に提出した事実はないことから、処分庁は本件対象文書を保有しているとは認められず、本件対象文書を不存在とした原処分は妥当である旨説明する。

(2) 本件開示請求に関わる諸経緯等に鑑みれば、上記諮問庁の説明に特段不自然、不合理な点はなく、これを覆すに足る事情も認められない。

したがって、特定地方整備局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 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、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、特定地方整備局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 泉本小夜子, 委員 山本隆司