

諮問庁：国土交通大臣

諮問日：平成30年1月12日（平成30年（行情）諮問第16号）

答申日：平成30年3月29日（平成29年度（行情）答申第565号）

事件名：特定日付けの不動産鑑定士に対する措置要求に関す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

「不動産鑑定士の措置要求 特定日A提出した措置要求一式（特定日B受付）」（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、特定地方整備局長（以下「処分庁」という。）が行った平成29年9月21日付け特定文書番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 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。

『不開示とした部分とその理由』

・・・当該文書を公にした場合・・・当該個人・・・権利利益を害する恐れがある。

しかし、開示は全く権利利益を害しない。

この、措置要求処理事務に不誠実な行為があった。

本来の措置要求者の悪事の証拠書類が隠ぺいされた。

文書を公開したほうが措置要求者の利益保護になる。

反対に、処分された不動産鑑定士は悪事が公になるが、悪事を公にした方が公の利益になる。世界正義を保てる。

措置要求者はこの不当鑑定により、特定金額A（土地鑑定代金特定金額B含）ほどの損失を被った。未だ補填されていない。

この措置要求は正しく審理されなかった。

国会人事の土地鑑定委員会委員の先生方に対し、事実を曲げた説明、資料提供があった。処分対象業者の鑑定士への処分軽減の不正事務処理があった。

不正事務処理の事実

- ・ 措置要求者は処分官庁は正義の味方と思い、不正証拠書類を収集し提出した。
- ・ しかし、処分対象鑑定士の悪事は全て握り潰された。
- ・ 握り潰された事実（土地鑑定委員会委員に秘密にされた事実）  
     交付された不動産鑑定書に鑑定士の署名・押印がなかった（法違反）。  
     同類の土地取引の事例が偽造されていた（登記情報で明確）。  
     行政的条件が一部偽造されていた。  
     鑑定金額で㎡単価／坪単価が意識的に欠落されていた。

### 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、平成29年8月23日付けで特定地方整備局長（処分庁）に対し、本件対象文書について、行われたものである。
- (2) 処分庁は、本件開示請求に対し、本件対象文書の存否を答えることが、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) 本件審査請求は、国土交通大臣（諮問庁）に対して、原処分の取消しを求めて提起されたものである。

#### 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、上記第2の2のとおりである。

#### 3 諮問庁の判断

##### (1) 不動産鑑定評価制度の概要

###### ア 鑑定法の構造

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。）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、もって土地等の適正な価格の形成に資することを目的として（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）、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条まで）等を設けている。

ここで「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）。

## イ 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、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」と規定する。また、鑑定法40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」と規定する。

鑑定法が不動産鑑定士に対する懲戒処分規定を設ける趣旨は、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）、懲戒処分及び聴聞の権限は、地方整備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。以下「規則」という。）43条1項5号及び7号）。また、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、土地鑑定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）。

## ウ 国土交通大臣等に対する措置要求

鑑定法42条においては、不動産鑑定士が不当な不動産の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等に対し、資料を添えてその事実を報告し、適当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、国土交通大臣による措置要求を受理する権限については、地方整備局長に委任されている（規則43条1項6号）。

## エ 措置要求の性格について

鑑定法42条に規定する措置要求制度は、同法が要請する「土地等の適正な価格の形成」に資することを目的（同法1条）に、不動産鑑定評価制度を所管する国土交通省等に対し、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、国土交通省等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、制度の趣旨に照らせば、国土交通省等が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く、各地方整備局において、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。

なお、鑑定法42条に基づく措置要求制度に類似するものとして、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。いわゆる独占禁止法。）45条に規定する措置要求制度があるが、同法に基づく特定の申立事件に関し公正取引委員会における不作為の違法性が争われた事件において、最高裁判所は、「独占禁止法45条1項は、「何人も……事実を報告し、適当な措置をとるべきことを求めることができる。」と規定しており、その文言、および、同法の目的が、一般消費者の利益を確保し、国民経済の民主的で健全な発達を促進することにある（1条）、報告者が当然には審判手続に関与しうる地位を認められていないこと（59条参照）から考えれば、同法45条1項は、被上告人公正取引委員会の審査手続開始の職権発動を促す端緒に関する規定であるにとどまり、報告者に対して、公正取引委員会に適当な措置をとることを要求する具体的請求権を付与したものであるとは解されない。」とした上で、「独占禁止法25条にいう被害者に該当するからといつて、審決を求める特段の権利・利益を保障されたものと解することはできない。」とし、「被上告人は、独占禁止法45条1項に基づく報告、措置要求に対して応答義務を負うものではない」と判示している（最判昭和47年11月16日）。

(2) 本件対象文書について

本件対象文書は、審査請求人が鑑定法42条の規定に基づき平成23年特定日A付けで特定地方整備局長あてに提出した措置要求書、不動産鑑定評価書及び参考書類である。

(3) 原処分に対する諮問庁の考え方について

原処分では、本件対象文書の存否を答えることは、法5条1号の不開示情報を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。

本件開示請求に係る行政文書開示請求書中「1 請求する行政文書の名称等」においては、審査請求人の氏名は記載されていないものの、その記載内容及び行政文書開示請求書に添付された文書から、審査請求人本人が特定日A付けで特定地方整備局長あて提出した特定の不動産鑑定

士に対する措置要求についての文書一式を求めているのは明らかである。この場合、本件対象文書の有無を答えることは、特定の個人が不当な鑑定評価に対する措置要求を行った事実の有無を明らかにすることとなると考えられる。

そして、特定の個人が不当な鑑定評価に対する措置要求を行った事実は、法5条1号前段に定める個人に関する情報であって、これを公にする法令の規定や慣行はないことから、同号ただし書イに該当せず、同号ただし書ロ又はハにも該当せず、同号の不開示情報に該当すると認められる。これは、措置要求を行った者が審査請求人であるかどうかにより異なるものではない。

したがって、本件対象文書の存否を答えるだけで、同号の不開示情報を開示することとなることから、法8条の規定により本件開示請求を拒否した原処分決定は妥当である。

#### 4 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。

#### 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30年1月12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12日    | 審議            |
| ④ | 同月27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、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、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号の不開示情報を開示することとなるため、その存否を明らかにしないで開示決定を拒否した原処分は妥当である旨説明することから、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) 本件開示請求は、措置要求者として特定個人の氏名が記載された特定日A付けの措置要求書に特定日Bの特定地方整備局の受付印が押されたものの写しを開示請求書に添付し、当該文書と同一日付である措置要求に係る文書の開示を求めるものであることから、本件対象文書の存否を答えることは、特定個人が特定日A付けで不動産鑑定士に対する措置要求を行い、特定日B付けで受け付けられ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であると認められる。

(2) 本件存否情報は、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、特定の個人を識別することができる情報に該当すると認められる。また、当該情報については、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(同号ただし書イ)に該当するとすべき事情は認められず、さらに、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。

(3) したがって、本件対象文書の存否を答えることは、法5条1号の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は、当該情報は同号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 泉本小夜子, 委員 山本隆司