

諮問庁：国土交通大臣

諮問日：平成30年9月26日（平成30年（行情）諮問第424号）

答申日：平成31年3月29日（平成30年度（行情）答申第554号）

事件名：「不動産鑑定士に対する懲戒処分について」に係る決裁文書の一部開示決定に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

別紙の1に掲げる文書（以下「本件請求文書」という。）の開示請求に対し、別紙の2に掲げる文書（以下「本件対象文書」という。）を特定し、その一部を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、平成30年4月13日付け国東整総情第2348号による東北地方整備局長（以下「処分庁」又は「東北地方整備局長」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、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

「不開示とした部分とその理由」

「処分対象者の弁明内容等を引用した部分」

悪徳不動産鑑定士の弁明だけを土地鑑定委員会に報告している。

悪徳不動産鑑定士の公表されていない鑑定書の虚偽

- ・ 新聞等で公表されている、固定資産税評価額（土地価格の7割の金額）を、さらに3割安く評価した。
- ・ 土地価格の比較で、物差しとなる「取引事例を安く改ざんした」法務局の登記簿を悉皆調査した結果、同字地内で年月日、金額が該当する取引がなかった。
- ・ 依頼した客に交付する鑑定書に法律に決まっている、鑑定士の署名、押印が欠けていた。（法律違反）

これらの事実を、措置要求者（鑑定士の不正申立人）が処分庁に証拠を提供しました。しかし、無視され、処分対象者の不動産鑑定士の弁明のみを採用しました。これは処分対象者の処分を軽くする

一種の便宜供与です。また、今回、公開された公表された、「不動産鑑定士に対する懲戒処分について」の決裁文書（別添（略））は本物ではないニセ文書と思います。

ニセ文書の根拠

- ・ 特定地方整備局の同様の処分文書の開示によると、「局長」決裁で局長の押印がありました。
- ・ 東北地方整備局の国家資格（宅建業）の処分文書の開示によると、「局長」決裁で局長の押印がありました。
- ・ この文書の「押印照合」に特定職員の印がありますが、原処分の東北地方整備局の国家資格（宅建業）の処分文書の開示によると、「公印」は総務部との合議でした。特定職員の個人印だけで「局長公印」は押印できるのでしょうか。
- ・ また、この悪徳鑑定士の処分公表は「（略）の不動産鑑定士の処分…」の記事が掲載されていました。（略）の処分、国民生活に大きな影響を与える処分です。「局長」に決裁をいただかず、「建政部長」限り決裁は不自然です。この文書が正当であれば「建政部長」は服務に抵触する恐れがあります。

(2) 意見書 1

非開示に関する諮問庁の考え方について、異議があります。非開示の黒塗り部分は大きく 2 に区分されます。

ア 1 の区分

開示請求者の個人情報保護ということですが、この黒塗り部分に作成した官庁の虚偽記載が疑われ、これを隠ぺいする意味で、黒塗りで、請求者に情報を隠したものと推察されます。

官庁が作成し、オープンされている部分にも故意に記載を書き換えた部分があります。対象の土地の最寄り駅（土地から約○km）特定駅 A を特定駅 B と書換へ土地鑑定委員会に提示しました。これは、土地価格が駅に遠いほうが安いため「故意に」新幹線駅である特定駅 B（土地から約○km）を記載したものです。東京の土地価格を例にとれば、物件から近い電車駅を故意に新幹線駅（当然土地から遠い）にして、条件の悪さをアピールしたものです。

開示文書では駅からの距離が黒塗りされています。この黒塗りは何の意味がありますか。パソコンで特定駅 B から土地付近の特定郵便局を入れると、即○kmと表示されます。黒塗りの意味が存在しません。

イ 2 の区分

不正行為を働いた鑑定士の意見を黒塗りにしています。

これは鑑定士から○万円を支払い交付され、結果的に紙くずになっ

た鑑定書を手にした審査請求人の意見は全く無視され、本来、鑑定士を処分しなければならない国土交通省の当時の特定課と東北地方整備局建政部が、処分を軽くするため、鑑定士の言い分のみ記載したものです。

監督官庁が鑑定書で被害を受けた国民のために鑑定士を処分するのではなく、被害を受けた国民に犠牲を強いたものです。この不正な鑑定書で審査請求人は裁判等を通じ〇万円程損失を受けました。

(以下、略。)

(3) 意見書 2

今回の追加資料です。(以下、略。)

(4) 意見書 3

鑑定評価の対象他に関する情報について

ア これは審査請求人の土地です。この情報は別件個人情報公開で全部公開されています。申立人が公開された情報を流布する以外、審査請求人限りの情報です。

イ この情報はインターネットの土地価格や地価で地番は地図等で公的な画面で、全面公開されています。地番に所有者名が付記されている訳ではありません。個人名は保護されています。

ウ 誰の個人情報を保護しているのですか。

エ 公開すると、この鑑定書の不正が明らかになるので、処分対象者を擁護し、書類の不正を隠すために非公開にしています。

オ 理由は、鑑定書の土地の現場の状況が書き間違っているためです。

カ この鑑定書は、交付される前に書き換えされたものです。

キ この証拠は処分官庁に提出しました。

ク この地番が公になると、鑑定書の不正が明白になります。

ケ 現場の建物や土地使用状況が隣の土地の状況が記述されているためです。

コ 鑑定書を公開すれば一目瞭然です。

別添 1 ないし別添 4 (略)

(5) 意見書 4

ア 監督官庁の特定課担当係長から処分前に、「〇〇さん、鑑定士と鑑定事業者は処分できません。」と電話がありました。

イ 鑑定書には鑑定士の署名・押印がなく「いわゆる鑑定士が特定できない」意と審査請求人は解釈しました。事業者は特定県登録で処分は特定県の権限で、当然、国には権限はありませんので、処分権限も無いということ。

ウ 審査請求人は「では、特定県に不正を申し立てます。」担当係長「〇〇さん、別途、特定県に提出する必要はありません。提出不要で

すヨ。」と話されました。

エ 審査請求人は直感的に、監督官庁は処分の意志がないと思いました。
オ でも、審査請求人は処分が流されると思い、特定県に不正を申し立てました。

カ 特定県は処分をしてくれました。また、悪徳鑑定士の不正である、法律違反である署名・捺印無を認定しました。当然と言えば当然です。鑑定書に鑑定士の署名・捺印が現実に無いのですから。別添1（略）

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、処分庁に対して、「特定年月日B処分（不動産鑑定士に対する行政処分）に関する本省への提出文書（土地鑑定委員会への内申）の決裁文書」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、原処分を行った。

(3) これに対し、審査請求人は、諮問庁に対し、原処分の取消しを求め、審査請求をしたものである。

2 審査請求人の主張について

当該不動産鑑定士の処分は、不動産鑑定士の弁明のみを採用したものであり、これは処分対象者の処分を軽くする一種の便宜供与である。また、今回公開された決裁文書には、建政部長限りの決裁しかないことから本物ではないニセ文書である。

3 不動産鑑定士の懲戒処分等について

(1) 国土交通大臣は、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「鑑定評価法」という。）40条1項の規定に基づき、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。）を行ったときは、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。

(2) 国土交通大臣は、同条2項の規定に基づき、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ったときは、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。

(3) 国土交通大臣は、不動産鑑定士に対して、上記(1)、(2)の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（同法43条4項）。

4 本件対象文書について

本件対象文書は、「特定年月日A付け国東整計建鑑特定番号「不動産鑑定士に対する懲戒処分について」」である。

5 原処分に対する諮問庁の考え方について

原処分は、本件対象文書のうち、鑑定評価の対象地に関する情報、処分対象外の関係業者に関する情報に係る部分等を法5条1号前段、2号イ又は6号柱書きのいずれかに該当するとして不開示とした。以下、原処分における各不開示部分の妥当性について検討する。

(1) 鑑定評価の対象地に関する情報について

当該情報は公表されていない個人に関する情報であり、法5条1号前段に規定する「特定の個人を識別することができるもの」に当たり、かつ、同号ただし書イ（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）、ロ（人の生命、健康、生活又は財産を保護するため、公にすることが必要であると認められる情報）又はハ（当該個人が公務員等である場合において、当該情報がその職務の遂行に係る情報であるときは、当該情報のうち、当該公務員等の職及び当該職務遂行の内容に係る部分）のいずれにも該当しない。

(2) 処分対象外の関係業者に関する情報について

当該情報は、弁護士個人の氏名であり、公表されていない事業を営む個人の当該事業に関する情報であり、当該情報を開示することとなれば、当該弁護士が不当鑑定に関わった当事者であるという誤解を招き、その結果当該弁護士の事業運営又は競争上の地位等を害するおそれがあることから、法5条2号イに規定する「事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、公にすることにより、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。

(3) 決裁文書に記載されている連絡先について

当該情報は、職務上必要な関係者以外には知られていないことから、これが開示されることとなれば、いたずらや偽計等に使用される等、本来の目的以外に使用されるおそれがあり、国の機関が必要とする際の緊急の連絡や部外との連絡に支障を及ぼすなど、国の機関の事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあると認められることから、法5条6号柱書きに該当する。

(4) 処分当事者の弁明内容等を引用した部分

当該部分には、被処分者が鑑定評価業務を受託した際の経緯や依頼者との間の合意内容及び自ら行った行為の動機・背景等の内容が記載されており、当該情報を開示することとなれば、行政庁の審査過程において率直な弁明をちゅうちょし、又は隠避するおそれがあることから、今後の不当な鑑定評価に係る審査・監督事務の遂行に支障をきたすおそれがあり、当該情報は、法5条6号柱書きに該当する。

(5) 懲戒処分該当性についての行政庁における審査上のメルクマールやそのバックデータに相当する部分

当該情報を開示することとなれば、行政庁における懲戒処分決定の適用基準が明らかになり、不当な鑑定評価等や違反行為等を行った不動産鑑定士が、処分を免れるために行う行為が容易になるおそれがあることから、今後の不当な鑑定評価等に係る審査・監督事務の遂行に支障を来すおそれがあり、法5条6号柱書きに該当する。

(6) 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、上記判断を左右するものではない。

5 結論

以上のことから、原処分は妥当である。

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30年9月26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10月22日 審議
- ④ 同年11月20日 審査請求人から意見書1及び資料を收受
- ⑤ 同月27日 審査請求人から意見書2及び資料を收受
- ⑥ 同月29日 審査請求人から意見書3及び資料を收受
- ⑦ 同年12月3日 審査請求人から意見書4及び資料を收受
- ⑧ 平成31年2月26日 本件対象文書の見分及び審議
- ⑨ 同年3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、別紙の1に掲げる文書（本件請求文書）の開示を求めらるるものであり、処分庁は、別紙の2に掲げる文書（本件対象文書）を特定し、その一部について法5条1号、2号イ及び6号柱書きに該当するとして不開示とする原処分を行った。

審査請求人は、本件対象文書の特定について争うとともに、本件対象文書の不開示部分の開示を求めていると解される。

これに対し、諮問庁は、原処分は妥当であるとしていることから、以下、本件対象文書の見分結果を踏まえ、本件対象文書の特定の妥当性及び不開示部分の不開示情報該当性について検討する。

2 本件対象文書の特定の妥当性について

- (1) 本件対象文書を見ると、特定不動産鑑定士に対する懲戒処分をすることについて、土地鑑定委員会に意見を求めるため東北地方整備局において作成した決裁文書であり、決裁・供覧欄には、最終決裁者として建政部長の印影が認められるところ、審査請求人は、審査請求書において建政部長限りの決裁は不自然である旨主張しており、本件対象文書の特定

について争うものと解される。

(2) 当審査会事務局職員をして諮問庁に対し、本件対象文書の特定の経緯等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。

ア 本件請求文書は、特定年月日Bに行った不動産鑑定士に対する行政処分について土地鑑定委員会に意見を求めた際の決裁文書であるところ、特定年月日Bの処分は特定不動産鑑定士に対する懲戒処分であるから、同処分について土地鑑定委員会に意見を求めるため東北地方整備局において作成した決裁文書である本件対象文書を特定した。

イ 審査請求人は、本件対象文書について東北地方整備局長が決裁せず、建政部長限りの決裁であることが不自然である旨主張するが、東北地方整備局においては、本件決裁に係る事項が不動産鑑定士に対する懲戒処分そのものではなく、その前段階として土地鑑定委員会に意見を求めるものであることから、東北地方整備局決裁規則（平成20年3月28日国東整規第32号）6条1項の「部長の専決に属する事項」のうち、12号「照会若しくは協議又はこれらに対する回答に関する事項（特に重要なもの、重要なもの及び軽易なものを除く。）」に該当すると判断したものであり、東北地方整備局のこの判断に不適切な点はない。

ウ 特定不動産鑑定士の懲戒処分について土地鑑定委員会に意見を求めるための決裁文書は、建政部長が専決した本件対象文書のみであり、本件対象文書以外に本件請求文書に該当する文書は存在しない。

(3) 諮問庁の上記(2)の説明に特段不合理な点はなく、これを覆すに足りる事情は認められない。

したがって、東北地方整備局において、本件対象文書の外に本件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 不開示部分の不開示情報該当性について

本件対象文書を見分したところ、文書は16枚で構成されており、このうち1枚目の「決裁文書に記載されている連絡先」、6枚目、7枚目、10枚目、14枚目及び16枚目の「鑑定評価の対象地に関する情報」、6枚目及び14枚目の「処分対象外の関係業者に関する情報」、8枚目ないし11枚目の「処分当事者の弁明内容等を引用した部分」、12枚目の「懲戒処分該当性についての行政庁における審査上のメルクマールやそのバックデータに相当する部分」が不開示とされていることが認められる。

(1) 「決裁文書に記載されている連絡先」（1枚目）について

当該不開示部分は、国土交通省職員の内線番号であると認められ、諮問庁の説明によると、職務上必要な関係者以外には知られていないとのことであるから、これを公にした場合、本来の業務目的以外に使用されて真に必要とする際の緊急の連絡や部外との連絡に支障を及ぼすなど、

国の機関の事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがある旨の諮問庁の説明は否定し難い。

したがって、当該不開示部分は、法5条6号柱書きに該当し、不開示としたことは妥当である。

- (2) 「鑑定評価の対象地に関する情報」(6枚目の上から8行目及び10行目, 7枚目, 10枚目の上から12行目, 14枚目の上から5行目並びに16枚目)について

当該不開示部分は鑑定評価の対象地に関する情報であり、一体として法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、特定の個人を識別できるものに該当すると認められる。また、当該情報については、処分庁においてこれを公にすることとはしていないとのことであり、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とはいえず、同号ただし書イには該当しない。加えて、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。

また、当該情報は個人識別部分であることから法6条2項による部分開示の余地はない。

したがって、当該不開示部分は、法5条1号の不開示情報に該当し、不開示としたことは妥当である。

- (3) 「処分対象外の関係業者に関する情報」(6枚目の依頼者名及び14枚目の上から4行目)について

当該不開示部分には、処分事案となった鑑定評価を依頼した弁護士の氏名が記載されており、諮問庁は、当該不開示部分を公にすると、当該弁護士が不当鑑定に関わった当事者であるという誤解を招き、その結果同弁護士の事業運営又は競争上の地位等を害するおそれがある旨説明しており、諮問庁の当該説明は否定し難い。

したがって、当該不開示部分は、法5条2号イに該当し、不開示としたことは妥当である。

- (4) 「処分当事者の弁明内容等を引用した部分」(8枚目, 9枚目, 10枚目の12行目を除く部分及び11枚目)及び「懲戒処分該当性についての行政庁における審査上のメルクマールやそのバックデータに相当する部分」(12枚目)について

ア 諮問庁は、処分当事者の弁明内容等に係る不開示部分には、被処分者が鑑定評価業務を受託した際の経緯や依頼者との合意内容及び自ら行った行為の動機・背景等の内容が記載されており、これを公にすることとなれば、行政庁の審査過程において率直な弁明をちゅうちょし、又は隠避するおそれがあり、また、懲戒処分該当性についての行政庁における審査上のメルクマールやそのバックデータに相当する不開示部分を公にすることとなれば、行政庁における懲戒処分決定の適用基

準が明らかとなり、不当な鑑定評価等や違反行為等を行った不動産鑑定士が、処分を免れるために行う行為が容易になるおそれがあることから、いずれの不開示部分も、これを公にすることにより今後の不当な鑑定評価等に係る審査・監督事務の遂行に支障を来すおそれがあり、法5条6号柱書きに該当する旨説明する。

イ 当該各不開示部分に記載された内容は上記諮問庁の説明のとおりであると認められ、これを公にすると不当な鑑定評価等に係る審査・監督事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるとする説明は、これを否定し難い。

したがって、当該各不開示部分は、法5条6号柱書きに該当し、不開示としたことは妥当である。

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対し、本件対象文書を特定し、その一部を法5条1号、2号イ及び6号柱書きに該当するとして不開示とした決定については、東北地方整備局において、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を保有しているとは認められないので、本件対象文書を特定したことは妥当であり、不開示とされた部分は、同条1号、2号イ及び6号柱書きに該当すると認められるので、不開示としたことは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

別紙

1 本件請求文書

特定年月日 B 処分（不動産鑑定士に対する行政処分）に関する本省への提出文書（土地鑑定委員会への内申）の決裁文書

2 本件対象文書

特定年月日 A 付け国東整計建鑑特定番号「不動産鑑定士に対する懲戒処分について」