

諮問庁：国土交通大臣

諮問日：令和5年12月13日（令和5年（行情）諮問第1129号ないし同第1131号）

答申日：令和6年7月19日（令和6年度（行情）答申第265号ないし同第267号）

事件名：不動産鑑定士に対する措置要求に係る調査及び審査結果等の不開示決定（存否応答拒否）に関する件

不動産鑑定士に対する措置要求に係る調査及び審査結果等の不開示決定（存否応答拒否）に関する件

不動産鑑定士に対する措置要求に係る調査及び審査結果等の不開示決定（存否応答拒否）に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

別紙に掲げる文書（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各決定は、いずれも妥当である。

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、令和5年9月12日付け国部整総情第1526号ないし同第1528号により中部地方整備局長（以下「処分庁」という。）が行った各不開示決定（以下、順に「処分1」ないし「処分3」といい、併せて「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

審査請求人の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（条文及びウェブサイト引用部分は省略する。）。

（1）審査請求書

ア 処分1

（ア）（処分に至る経緯等を記載の上）（処分庁）から本件処分を受けた。

（イ）（処分庁は）、その理由を、請求のあった文書の有無を明らかにすることは、法5条2号イの不開示情報を開示することとなり、被措置要求者（被措置要求者が勤める不動産鑑定業者含む）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と認められるためとしている。

(ウ) しかしながら、国交省のウェブサイト（「情報公開制度の概要」の7）に記載があるとおり、公開を原則とし、例外的な規定が下記に列記されている限りであり、それらのどれにも当てはまらないのであるから、本件処分である不開示は違法である。

また、不開示理由の被措置要求者（被措置要求者が勤める不動産鑑定業者含む）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と認められるためとしていることも、不可解である。仮に、懲戒処分を受けた者が、同一の市場において、誰からもその区別（懲戒処分を受けた者か、受けていない者かの区別）がつかない状態で存在していることは、消費者の利益を不当に貶めるものである。当該者の利益よりも、守るべきは消費者ではないのか。中古車市場のように、ディーラーと消費者の間に情報の非対称性が発生するのではないか。また懲戒処分を受けるような、不当鑑定をやり続ける恐れがあるのではないか。それとも、国土交通省が厳しく指導したから、二度と懲戒処分を受けるような不当鑑定は行わせないと言い切れるのだろうか。

(エ) さらに、本件において、私は措置要求書を中部地方整備局に提出しておらず、中部地方整備局には不存在である。存在しないと明らかに回答すればいいではないか。

イ 処分2

(ア) ないし (ウ) （上記ア (ア) ないし (ウ) と同一内容のため省略）

(エ) さらに、特定地方公共団体への住民監査請求を行うに当たり、証拠となり得る公文書でありながら、開示されないのは日本国民、特定地方公共団体住民である私の権利を著しく阻害するものといわざるを得ない。

ウ 処分3

(ア) 及び (イ) （上記ア (ア) 及び (イ) と同一内容のため省略）

(ウ) しかしながら、国交省のウェブサイト（「情報公開制度の概要」の7）に記載があるとおり、公開を原則とし、例外的な規定が下記に列記されている限りであり、それらのどれにも当てはまらないのであるから、本件処分である不開示は違法である。

また、不開示理由の被措置要求者（被措置要求者が勤める不動産鑑定業者含む）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と認められるためとしていることも、こじつけである。仮に、懲戒処分を受けた者が、同一の市場において、誰からもその区別（懲戒処分を受けた者か、受けていない者かの区別）がつかない状態で存在していることは、消費者の利益を不当に貶めるものであ

る。当該者の利益よりも、守るべきは透明性ではないのか。中古車市場のように、ディーラーと消費者の間に情報の非対称性が発生するではないか。再び懲戒処分を受けるような、不当鑑定を行い続ける恐れがあるのではないか。それとも、国土交通省が厳しく指導したから、二度と懲戒処分をうけるような不当鑑定は行わせないと言い切れるのだろうか。

(2) 意見書

ア 主張

本件で請求している情報について、国土交通省が理由説明書（下記第3。以下同じ。）で示す理由では、「情報開示を一切行わないことの正当性がない」よって「不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の保護の必要性が認められる情報以外の情報を開示せよ」

イ 情報の分類

私が開示請求を行っている情報は、大きく2つにわけることができる。1つは「不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の保護の必要性が認められる情報」、もう1つがそれ以外の情報である。

ウ 国土交通省の論点逸らし技法

国土交通省が守ろうとしているものは、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の利益のように、読むことができる。多くの国民なら、そのように読み取ってしまうだろう。さすが、国土交通省の作文のプロフェッショナルたち、名文である。

しかし、ここに、論点逸らしの技法が駆使されていることに注視すべきである。

論点逸らしで専ら使われるのは、「かわいそうな人」を用いることである。「①〇〇がかわいそう②だから、③やめよう」というものである。

「かわいそう」だと感情に訴えられると、日本人の多くが非常に情緒的であるため、正常な思考能力が阻害され、本来の論点や本質を見誤る。その性質を巧みに利用しているのである。

まさに、その典型例がこの文書である。受験生に例えるなら、基本や応用のうちの基本問題である。応用問題は、もっと先鋭化された優れたものであるが、それはまだもっと奥に潜んでいるのである。

①かわいそうな人⇒不動産鑑定業者及び不動産鑑定士

②理由⇒嫌疑をかけられて鑑定業務に支障が出る可能性がある

③開示請求⇒やめよう

見事に当てはまっていることが確認できる。典型例と言ったのはこれが理由である。

エ 逸らしている論点の正体

では、一体何の論点を逸らしたいのか。ここが問題なのである。それこそが「どのような対応を行っているのか」という国土交通省の業務に関することである。

かわいそうな人を守っているようにみせることで、本当は自分たちの業務を隠しているのである。これこそが、「絶対に守りたい、何としても死守しなければならない国土交通省の牙城」なのである。

オ 国土交通省の主張の問題点

国土交通省は、情報開示を一切行わないことの正当性を主張するが、それが真に理由であれば、該当部分のみを不開示にすればよい。本件で請求している情報には、それら以外の情報があるはずである。

国土交通省がどのような対応をしているのか、というのは個人が特定できるような情報ではない。よって、理由説明書の理由をもって、一切不開示とするには理由が不完全である。不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の保護の必要性が認められる情報があり、それ以外の情報は開示されるべきであり、それらを不開示にする正当な理由を、国土交通省は明示できていない。

カ 国土交通省の業務上の問題点

国土交通省には国家予算が投入されており、国土交通省が適切に業務を行っているのか、国民には知る権利がある。国家予算が適切に使われていない可能性があるからでもある。

私が徹底的に調べている不動産鑑定士の違法行為を多数報告しているが、内容を適切に理解し、調査、審査、処分を行っているのか。そもそも措置要求書を読んでいない、さらには目を通してはいるが、ほとんど理解できていないのではないか。そのような疑念が抑えきれないほど吹き上がっている。

本省の人間に地価公示の鑑定評価書に関する質問をしたところ、《当人》の見解を述べるお粗末さであった。不動産鑑定士が作成し、提出した鑑定評価書に関する質問なのだから、《不動産鑑定士》がどのように説明を行い、説明責任を果たしたのかを問うていることは明らかである。そのような国民の質問の意味も理解できず、不動産の鑑定評価基準も理解していないことが明らかになった。悲しい出来事である。それを、職員同士、誰も正すことができないのが、現在の国土交通省の実態なのである。

キ 地価公示における問題点

特に、地価公示法の地価公示の鑑定評価書は、全国の全26,000点を、地価公示評価員総勢2,264名（令和6年の場合）によって行われているが、少なくとも平成31年から令和5年の開示されている鑑定評価書をみても明らかなおとり、虚偽の鑑定評価（違

法な鑑定評価)で溢れかえっている。虚偽の鑑定評価は、6か月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金、又はそれらの併科である。

(地価公示法27条1号)

ク 国土交通省と公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会(以下「連合会」という。)の関係

虚偽の鑑定評価(違法な鑑定評価)を、黙認黙殺する風土が、国土交通省に出来上がっているのではないのか。

日本で唯一の不動産鑑定士の団体である連合会に、再就職している国土交通省のOBの存在も確認している。いわゆる天下りである。

(中略)

ケ (略)

コ 隠したい事情

この、国土交通省と連合会との不適切な関係を維持するため、地価公示の問題点(虚偽の鑑定評価)を隠したままにしているのではないのか。

これを明らかにすれば、メディアが取り上げるだろう。そして国民が黙っていない。国土交通省も困り、連合会も困る。連合会が困れば、全国の不動産鑑定士が困る。そして、連合会が困れば、国土交通省も天下りができなくなり、国土交通省も困る。このような利害関係から、互いに黙認黙殺を決め込んでいるのではないのか。ここまで継続して来てしまった以上、今さら間違っていましたと認められないのではないのか。

サ 官僚特有の事情

官僚特有の「我々は間違ったことをしていない」という「合成の誤謬」ではないだろうか。

シ 国民の目

このような国土交通省が、措置要求書を国民に提出させ受け取って、確実に、絶対に、間違いなく、適切に読んで、その意味を理解し、その上で、不当鑑定の調査、審査し、懲戒処分等を行っている、と言えるというのだろうか。国民は目を光らせなければならない。

「適切にやっているに決まっている。愚民たちは、そのように思え。黙っていなさい」とこれからも国民に対して傲慢な態度を取り続けることができるのだろうか。

ス 各地方整備局

全国、北は北海道、南は九州・沖縄(内閣府)の措置要求書を受け付ける地方整備局等の担当者の名前、電話番号、メールアドレスも知っているが、多くの職員が、不動産の鑑定評価基準を理解していないお粗末な状態であった。鑑定評価書も読んだ経験が乏しく、措

置要求書を受け取った経験がない者すらいた。これで、措置要求書をどのように読み、理解しているというのだろうか。理解できていないにもかかわらず、理解しているふりをし、理解したと思い込んでいるのではないだろうか。これで報告を受けて、立ち入り検査をして、調査・審査が適切にでき得るのだろうか。不勉強な職員がどうして職務を続けることができるのだろうか。誰かを欺いているに違いない。相手を欺くだけでなく、自己をも欺く「自己欺瞞（じこぎまん）」も甚だしい行為である。

セ 国土交通省は連合会に対して、指導・勧告する立場

既述したことは、国土交通省にとっては、どうしても隠したい恐るべき実態であろう。同時に、不動産鑑定士の実態でもある。連合会は、国土交通省が指導、勧告できる対象の団体である。連合会は、国土交通省からの指導、勧告を受け、会員にそれらに基づく研修を受けさせなければならない団体である。両者には、不動産の鑑定評価に関する法律によって結ばれた、深い関係がある。（不動産の鑑定評価に関する法律48・49・50条）

ソ 国民の監視が必要

そのような環境の中で、国土交通省が適切に措置要求書を取り扱っているのか。国民には監視する義務がある。知る権利がある。知る権利がなければならない。その権利がなければ、監視することが全くできなくなってしまうからである。

タ 情報の峻別

不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の保護の必要性が認められる情報として、開示されない情報があることは理解できる。しかし、それ以外の情報である国土交通省がどのような対応をしているのかを開示することとは全く別の問題である。両者を同列に並べていいものではない。（中略）区別困難なことなど有り得ない。全く異なるものである。

チ 結論

以上により、国土交通省の言い分にあるとおりの一切の情報を開示しないことには正当な理由がなく、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の保護の必要性が認められる情報以外の情報を開示せよ、とする私の請求が認められるべきである。

（以下略）

第3 諮問庁の説明の要旨

1 本件審査請求について

本件開示請求は、令和5年8月17日付けで、法4条1項に基づき、処分庁に対して、別紙記載の文書（本件対象文書）の開示を求めたものであ

る。

これを受け、処分庁は、請求のあった文書の有無を明らかにすることは、法5条2号イの不開示情報を開示することとなり、被措置要求者（被措置要求者が勤める不動産鑑定業者含む）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と認められることから、法8条の規定により、その存否を明らかにしないで不開示決定をした（令和5年9月12日付け国部整総情第1526号ないし同第1528号。原処分）。

これに対し、審査請求人は、令和5年9月19日付けで、諮問庁に対し、本件審査請求を提起した。

2 審査請求人の主張について

上記第2の2（1）アないしウのとおり。

3 原処分に対する諮問庁の考え方

（1）不動産鑑定士について

ア 不動産鑑定士となる資格を有する者（不動産鑑定士試験に合格し、実務修習を修了したもの）が、不動産鑑定士となるには、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に登録を受けなければならない（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「不動産鑑定評価法」という。）15条）。

イ 不動産鑑定士が、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。）を行ったことを疑うに足りる事実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する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求めることができる（不動産鑑定評価法42条）。

ウ 国土交通大臣は、不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったときは、必要な懲戒処分（登録消除・1年以内の業務禁止・戒告）を行うことができる（不動産鑑定評価法40条）。

エ 懲戒処分に至らない違反行為については、行政手続法（平成5年法律第88号）に規定する行政指導として、注意（文書又は口頭による行政指導）を行う（「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」（最終改正令和3年9月1日））。

オ 懲戒処分をしたときは、官報に公告するとともに、ホームページで公表している（不動産鑑定評価法44条）。

カ 国土交通大臣が有する不動産鑑定士の登録・懲戒処分の権限は、不動産鑑定士又は不動産鑑定士の登録を受けようとする者の住所地を管轄する地方整備局長等に委任されている（不動産鑑定評価法53条）。

（2）存否応答拒否について

審査請求人は、原処分を取消し、本件対象文書の開示を求めていることから、以下、本件対象文書の法8条該当性について検討する。

法5条2号イは、法人その他の団体に関する情報又は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、当該法人等又は当該個人の権利、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を不開示情報として規定している。

本件開示請求は、特定の不動産鑑定士（被措置要求者）が行った鑑定評価について、中部地方整備局による調査や審査結果等に関する文書の開示を求めるものである。本件対象文書の存否を答えることは、当該不動産鑑定士や不動産鑑定士が勤務する不動産鑑定業者（以下「当該不動産鑑定士等」という）に対して、不動産鑑定評価法違反の嫌疑がかけられ調査が行われたことを明らかにするものと考えられ、当該不動産鑑定士等の信用を低下させ、取引先との関係が悪化することが予想されるなど、当該不動産鑑定士等の事業活動に支障を及ぼし、当該不動産鑑定士等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれは否定できないものとする。本件については、人の生命、健康、生活又は財産を保護するために何人に対しても公にすることが必要であると認めるべき特段の事情も見当たらない。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になる情報は法5条2号イの不開示情報に該当するとして、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考えられるので、妥当であるとする。

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、上記判断を左右するものではない。

5 結論

以上のとおり、本件対象文書について、その存在の有無を明らかにすることは、法5条2号イに規定する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、本件開示請求を拒否する不開示決定を行ったことは妥当である。

第4 調査審議の経過

当審査会は、本件各諮問事件について、以下のとおり、併合し、調査審議を行った。

- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| ① 令和5年12月13日 | 諮問の受理（令和5年（行情）諮問第1129号ないし同第1131号） |
| ② 同日 | 諮問庁から理由説明書を収受（同上） |
| ③ 令和6年2月7日 | 審査請求人から意見書及び資料を収受（同上） |

- ④ 同年 6 月 6 日 審議（同上）
⑤ 同年 7 月 1 2 日 令和 5 年（行情）諮問第 1 1 2 9 号ない
し同第 1 1 3 1 号の併合及び審議

第 5 審査会の判断の理由

1 本件各開示請求について

本件各開示請求は、本件対象文書の開示を求めるものであり、処分庁は、その存否を答えるだけで法 5 条 2 号イにより不開示とすべき情報を開示することとなるとして、法 8 条の規定により本件対象文書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ところ、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) 当審査会において諮問書に添付された行政文書開示請求書の「請求する行政文書の名称等」欄を確認したところ、別紙のとおりであり、特定の地番について措置要求が行われた後の被措置要求者とのやり取りや、中部地方整備局による調査、審査及び処分結果の内容が記載された行政文書の開示を求めるものである。本件対象文書の存否を答えることは、特定の地番に対し措置要求が行われ、中部地方整備局との何らかのやり取りが行われたという事実の有無を明らかにするものであると認められる。

(2) 当審査会事務局職員をして改めて確認させたところ、諮問庁はおおむね以下のとおり説明する。

ア 鑑定評価書には交付した不動産鑑定業者が記載されているほか、鑑定評価に関与した不動産鑑定士が署名することや不動産鑑定士の氏名を記載することが不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等において求められている。

イ 不動産鑑定業者が依頼者に交付した鑑定評価書は、依頼者が、依頼者以外の者に開示・提出する場合があることが一般的に想定されている。また、依頼者が公的機関の場合には、開示請求により鑑定評価書の存在及び交付した不動産鑑定業者を確認することが可能となることに加え、入札契約情報から不動産鑑定業者を把握することが可能となる場合も想定されることから、地番のみを記載した開示請求であつてもその地番から特定の不動産鑑定業者及び不動産鑑定士に結び付くものである。

ウ したがって、本件対象文書（被措置要求者とのやり取りのメール等）が存在する場合、特定の不動産鑑定業者等の行った鑑定評価が不当であるとの疑義をかけられ審査の対象となったということが明らかにな

るものであり、当該文書の開示決定等を受けた者又はその関係者等が、当該不動産鑑定業者及び不動産鑑定士に措置要求があったことを吹聴し、貶める等といったことによって、当該不動産鑑定業者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある。

(3) 不動産鑑定評価基準等を確認したところ、上記(2)アの諮問庁の説明のとおりであると認められ、同イにおける諮問庁の説明に不自然・不合理な点があるとはいえず、これを覆すに足る事情も認められない。そうすると、同ウのおそれに係る諮問庁の説明は否定し難い。

(4) したがって、本件対象文書の存否を答えることは、法5条2号イ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ことは妥当である。

3 本件各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2号イに該当するとして、その存否を明らかにしないで開示請求を拒否した各決定については、当該情報は同号イ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 藤谷俊之，委員 石川千晶，委員 磯部 哲

別紙（本件対象文書）

令和5年4月1日以降①特定地番A

②特定地番B

③特定地番C

措置要求後の被措置要求者（被措置要求者が勤める不動産鑑定業者を含む）
とのやり取りのメール（新たに提出された資料含む），中部地方整備局による
調査，審査及び処分結果の内容が記載された文書