

諮問庁：国土交通大臣

諮問日：令和7年4月17日（令和7年（行情）諮問第480号）

答申日：令和8年6月24日（令和8年度（行情）答申第251号）

事件名：宅地建物取引業法違反に関する特定日付け「通報申立書」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決定は、取り消すべきである。

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6年10月21日付け国関整総情第1841号－1の1により関東地方整備局長（以下「処分庁」という。）が行った不開示決定（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。

（1）不開示とした理由について

ア 処分庁が、不開示とした理由は以下のとおりである。

「本件開示請求に係る請求文書名に通報対象となっている宅地建物取引業者（以下「被通報者」という。）の名称等の記載はないが、本件通報には被通報者名が記載されており、本件通報の通報者の行動により、本件通報が公になる可能性は否めないことから、本件対象文書の存否を答えることは、被通報者が、宅地建物取引業法に抵触し、その改善が指導されたという事実の有無を明らかにするもの（以下「本件存否情報」という。）と認められる。

被通報者が、宅地建物取引業法に抵触し、その改善を求められたという事実の有無を明らかにした場合、被通報者の信用を低下させ、取引先との関係が悪化することや、新たな人材の確保が困難になるということが予想されるなど、事業活動に支障を及ぼし、被通報者の権利、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。

したがって、本件存否情報は、法5条2号イに該当すると判断し、

その存否を回答することにより不開示情報を開示することとなるため、同法 8 条の規定により、その存否を明らかにしないで不開示とする。」というものである。

イ しかしながら、上記理由は、法の目的、5 条 2 号イの解釈を誤るものであり、その結果、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）の趣旨を没却するものである。以下、詳説する。

（2）宅建業法の目的等について

ア 宅建業法について、同法 1 条は、「この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。」ものである。ここで注意しなければならないのは、免許制を採用した理由は、業者に対する監督取り締まりの不徹底等のために、依頼者その他取引の関係者に多大な迷惑を及ぼし、各種の事故や紛争があつたことを絶たない現状を改善するため、依頼者その他取引関係者の保護を図る見地から、業者に対する規制と監督をさらに一層強化することを目的としたものである。

そして、昭和 46 年改正で、「購入者等の利益の保護」が加えられたのは、不動産に対する需要の急激な増大と多様化に伴って、宅地建物取引主任者の数は年々著しく増加しており、取引態様も複雑多岐にわたっていることから、紛争事例も多発する傾向にあり、購入者等の利益の保護を加えたものである。

また、昭和 55 年に「宅地建物取引業者の健全な発達を促進すること」が加えられたのは、宅建業法が単にこれまでの宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）に対する規制でなく、購入者などの利益の保護又は宅地及び建物の流通の円滑化などをより一層徹底するためには宅地建物取引業の健全な発展を促進することが必要であると考えられたからである。

以上の立法改正の経緯からすれば、同法は単なる宅地建物取引主任者の規制監督規定から、不動産取引関係者の保護等を目的とする社会法的な色彩を有するものとなっている。このことからすると同法 31 条の解釈に当たっては、売主の保護を十全に行うように解釈することが必要であるばかりでなく、これに違反した宅建業者に対する処分等があつたか否かを決定するにあたっては、その開示が宅建業法の目的に適うものか否かという観点から検討する必要がある。

（3）被通報者の違反行為について、通報申立書に記載したとおりである。

（4）法 5 条 2 号イの解釈について

ア 法5条2号柱書は、開示義務の範囲を制限するものとして、「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、次に掲げるもの。ただし、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を除く。」とし、同号イは、「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」とする。

イ 先に見たように、不開示の理由として挙げられているのは、要するに「被通報者が、宅建業法に抵触し、その改善を求められたという事実の有無を明らかにした場合、被通報者の信用を低下させ、取引先との関係が悪化することや、新たな人材の確保が困難になるということが予想されるなど、事業活動に支障を及ぼし、被通報者の権利、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。」というのである。

ウ 不開示の理由が不当であることについて

しかし、この解釈は、被通報者の正当な利益に関する解釈を誤るものであるばかりでなく、宅建業法の趣旨が購入者等の保護を目的とした社会法的な規定であるという側面についての配慮がなく、不開示の理由足りえない。

(ア) 正当な利益とは何か。

「正当」とは、正しく理に適っていることであり、「利益」とは、益になることである。そうすると、不動産取引について同法31条1項の誠実義務に違反した者は、取引関係者に対して、損害を与えるおそれのある行為を行った者であり、その情報を開示をしないという利益を享受する主体足りえない。このことは、自ら不誠実行為を行った以上、開示されることで仮に不利益が存在するとしても、そのことは受忍限度内と判断される。

(イ) また、法2号柱書・但書きは、「ただし、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を除く。」としている。被通報者の不誠実行為は、申告者を犯罪行為に巻き込む行為であり、申告者の生活又は財産権を侵害する現実的危険性を有する行為である。そうすると、正に被通報者の行為は但書きに該当するのであり、開示されなければならないのである。

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6年8月22日付けで、法4条1項に基づき、処分庁に対して、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、令和6年9月24日付け国関整総情第1841号－1による法10条2項の延長を経て、本件対象文書について、法8条（存否応答拒否）による不開示決定（原処分）を行った。

これに対し、審査請求人は、令和7年1月17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のとおり。

3 原処分に対する諮問庁の考え方

（1）諮問庁をして、処分庁に対し、不開示部分を不開示とした理由について改めて確認したところ、処分庁は、以下のとおり説明する。

ア 原処分が宅建業法の目的に適うものであること

宅建業法は、宅地建物取引業を営むにあたり国土交通大臣又は都道府県知事による免許制とし、その宅建業者に対して取引等における規制をかけることによって、業務の適正な運営と取引の公正を確保しようとする業務規制法である。

業務規制の実効性の確保として、宅建業法違反行為・不適正行為がある宅建業者に対し、必要な監督処分（業務停止並びに指示）又は指導等を行うことができるとされており（宅建業法65条及び71条）、また、免許の基準に該当しなくなった場合等はその免許を取り消さなければならないとされている（宅建業法66条1項）。

一定の欠格要件に該当することにより免許を取り消さなければならない場合を除き、監督処分又は指導等を行うことについては、免許行政庁が宅建業法違反か否かを判断のうえ実施するものであり、最終的には免許行政庁の裁量によるものである。なお、免許取消及び業務停止処分を行った場合は、官報に公告するとともに、指示を含めた監督処分をホームページで公表している（宅建業法70条、「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準（最終改正平成23年10月26日）」。）

すなわち、宅建業法では業務規制の実効性の確保として、指示を含めた監督処分を実施し、公告・公表することで一般に広く知らせ、取引の関係者等に周知しその保護を図り取引の安全に資するとともに、宅建業者にとっては社会的信用に打撃が加わることもあり、他の宅建業者に対しても違反行為を予防・抑制しようとする意識の向上につながることで、業務の適正な運営と取引の公正を確保しようとするものである。

本件通報申立て以降、当該法人に対しての業務規制の実効性の確保にあたる指示を含めた監督処分は公表されておらず、本件対象文書の存否を答えることは、処分庁が当該法人と法人の従業員から宅建

業法上の違反疑義等の確認のため、任意により報告を受けていた場合において、宅建業法の違反嫌疑がかけられていたことや、監督処分に至らない行政指導が行われていたという事実の有無（本件存否情報）を明らかにするものと考えられる。前述のような一般に公表している宅建業法違反に係る監督処分の状況と異なり、事業者の任意性を尊重して行う行政指導については、公表になじまない。

以上のことから、当該法人について指示を含めた監督処分が公表されておらず、本件存否情報については、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ず、原処分が宅建業法の目的に適っていないものではない。

イ 原処分について法5条2号但書きに該当しないこと

本件開示請求は、「請求する行政文書の名称等」中に記載されている「通報申立書」において名指しされている、特定の法人と特定の法人の従業員に対する関東地方整備局の対応に関する文書の開示を求めるものである。

特定日付けの「通報申立書」等の開示請求をしていることから考慮すると、被通報者の名称等を把握したうえでの開示請求であると想定した場合、開示請求人及び請求人代理人の行動により当該内容が公になり、特定の法人と特定の法人の従業員が明らかになる可能性は否めない。

上記アで述べたように、本件存否情報は公表になじまず、仮に公表した場合は、当該法人と当該法人の従業員に対する社会的な信用を低下させ、取引先との関係が悪化することが予想されるなど、当該法人と当該法人の従業員の事業活動に支障を及ぼし、法人の従業員の個人の名誉等権利利益を害するおそれや当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれは否定できず、法5条2号イの不開示情報に該当すると考えられる。

なお、審査請求者は「被通報者の不誠実行為は、申告者を犯罪行為に巻き込む行為であり、申告者の生活又は財産権を侵害する現実的危険性を有する行為である」と主張し、法5条2号但書きに該当する旨主張しているが、宅建業法上の違反行為や不正行為か否かは処分庁が判断するものである。上記を踏まえ、当該法人に対する指示処分を含めた監督処分は現時点で公告・公表されていないことを鑑みれば、法5条2号但書きに該当するとは言えない。

以上のことから、審査請求人が開示請求する内容を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ず、法5条2号但書きには該当しない。

(2) 上記処分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。諮問庁としても、処分庁の上記判断は妥当であると考える。

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 令和7年4月17日 諮問の受理
- ② 同日 諮問庁から理由説明書を収受
- ③ 令和8年4月10日 審議
- ④ 同年5月28日 審議
- ⑤ 同年6月18日 審議

第5 審査会の判断の理由

1 本件開示請求について

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、その存否を答えるだけで法5条2号イに該当する不開示情報を開示することとなるとして、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るところ、諮問庁は原処分を妥当としていることから、以下、本件対象文書の存否応答拒否の妥当性について検討する。

2 存否応答拒否の妥当性について

- (1) 本件開示請求書の記載によると、本件開示請求は、特定年月日に提出された宅建業法違反に関する通報申立書に対応して作成された文書の開示を求めるものであると認められる。
- (2) 諮問庁は、本件対象文書の存否を答えることにより、処分庁が通報対象となった法人と法人の従業員から宅建業法上の違反疑義等の確認のため、任意に報告を受けていた場合において、宅建業法の違反嫌疑がかけられていたことや、監督処分に至らない行政指導が行われていたという事実の有無（本件存否情報）が明らかになるため、当該存否情報は、法5条2号イの不開示情報に該当する旨説明するところ、本件開示請求書には、請求する行政文書の名称等として、特定日に特定の部署へ提出された通報申立書に関する記載は認められるものの、通報対象となっている宅建業者の特定につながる情報が記載されているとは認められず、本件対象文書の存否を答えることにより、当該業者に関する具体的な情報が明らかになるとは認められない。
- (3) したがって、本件存否情報は、法5条2号イの不開示情報に該当せず、本件対象文書の存否を明らかにして改めて開示決定等をすべきである。

3 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決定については、当該情報は同号イに該当せず、本件対象文書の存否を明らかにして改めて開示決定等をすべきであることから、取り消すべきであると判断した。

(第5部会)

委員 市木政昭、委員 石川千晶、委員 大江裕幸

別紙（本件対象文書）

宅地建物取引業法違反に関して特定部特定課へ提出した、特定年月日 A 付け「通報申立書」及び特定年月日 B 付け「通報申立書（追加事項）」に対応して作成された書面全部。