

諮問庁：国土交通大臣

諮問日：令和7年3月27日（令和7年（行情）諮問第400号）

答申日：令和8年7月1日（令和8年度（行情）答申第295号）

事件名：特定の「標準地の個別地点割当表」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

別紙に掲げる文書（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、令和6年12月13日付け国不地第60号により国土交通大臣（以下「処分庁」又は「諮問庁」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

不開示決定通知書には、「請求にかかる行政文書については、作成・取得していない」と書かれている。担当する不動産・建設経済局地価調査課地価公示室の特定係長からは別途、口頭で、資料としては作成されたが、それは各分科会の幹事が各会議の資料として作成したもので、請求した4つの分科会では、その資料を使う会議に国の職員が参加していなかったため、国で保存している文書ではない、との説明を受けた。

この説明は、土地鑑定委員会が地価公示の調査をするために設置する分科会が国の外部の機関であることを前提としている。外部機関の会議で、国の職員も参加していない場で使われた資料だから行政文書ではないとする論理を開陳したものである。

しかし、土地鑑定委員会は、地価公示法12条1項によって国土交通省に設置された国の行政機関であり、同法2条1項により、地価公示の実施主体とされている。分科会とは、土地鑑定委員会が地価公示調査組織規程にもとづいて、都道府県の区域又は2以上に区分した地域ごとに設置する同委員会の下部組織である。

分科会には、地価公示のために土地鑑定委員会の鑑定評価員を委嘱された不動産鑑定士の全員が所属し、毎年8月から年末にかけて開かれる5回の会議のために資料を作り検討に加わる。「標準地の個別地点割当表」は、例年10月下旬から11月上旬にかけて開かれる3回目の分科会のために作られる。各評価員が担当する各標準地について作成した「鑑定評価見込価格」などのデータを、国土交通省の「地価公示納品システム」を通じて提出し、各分科会の幹事が「集計・分析・審査支援システム」で作成することが、別途開示された国交省地価調査課地価公示室による令和6年地価公示のための「業務実施の手引き」に書かれている。

各標準地の「鑑定評価見込価格」などのデータは分科会の議論で変更されることがあり、4回目の分科会にも改めて提出されて議論の対象になる。審査請求人が求めたのは、4回目の分科会での議論を経た最終の鑑定評価見込価格を含む「標準地の個別地点割当表」である。

このように、分科会は土地鑑定委員会が行う地価公示に伴う調査のために設置しており、分科会活動は、地価公示の実施主体としての土地鑑定委員会の活動の一環として行われる。そこでは同委員会から委嘱を受けた鑑定評価員が国から報酬を得て仕事をしている。よって、分科会に提出された資料は、すなわち国の機関である土地鑑定委員会に提出された、地価公示という法定の行政事務に関する文書にほかならない。そして、これは、行政活動の一環として、当該分科会に対して提出されたものである以上、当該分科会に常勤国土交通省職員が現実に臨席していたか否か等の事情を問わず、公文書等の管理に関する法律2条4項の「行政機関の職員が職務上取得した文書」に該当する。

したがって、審査請求人が求めた標準地の個別地点割当表は、行政機関の職員が職務上取得した文書、図画、及び電磁的記録に該当し、「不開示」の決定は違法であり、これを取り消し、すみやかに当該文書を開示すべきである。

(2) 意見書

審査請求人が求めたのは、国土交通省に設置され国の機関である土地鑑定委員会が都道府県の区域又は2以上に区分した地域ごとに設置する「分科会」に、地価公示のために鑑定評価員を委嘱された不動産鑑定士が提出した「標準地の個別地点割当表」である。

諮問庁は分科会が土地鑑定委員会に置かれていることを認識しながら、国の職員が分科会への参加を義務付ける規定がなく、会議に出席しておらず、文書を取得・保有していないため、不存在であると主張する。

土地鑑定委員会は、地価公示法2条が規定するように、標準地について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、必要な調整を行って、正常な価格

を判定し、これを公示する国の機関である。諮問庁が理由説明書で、「分科会はいくまで評価員の連絡調整の場としての役割を果たすのみ」とするように、まさに連絡調整の実務は分科会で行われている。

分科会の業務は、審査請求で説明したように国交省地価調査課地価公示室が作成した「業務実施の手引き」に細かく定められている。不動産鑑定士に鑑定評価を求め、必要な調整を行う実務の場所、国の機関である土地鑑定委員会の業務そのものも行われている場所である。全国の約2万6千地点の標準地の調査は分科会がなければならない。分科会の構成員は、実質的に行政事務そのものを遂行しているのであるから、法2条2項にいう「行政機関の職員」に該当する。ここで作成された文書について、国の職員が出席していなかったことを理由に行政事務に関する文書ではないとする諮問庁の主張は詭弁で、違法である。情報公開・個人情報保護審査会は、すみやかに、これを取り消し、当該文書の開示を求める答申をするべきである。

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11月13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、本件対象文書については、作成・取得しておらず、不存在であることから不開示決定（原処分）をした。

これに対し、審査請求人は、令和6年12月16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

上記第2の2（1）のとおり。

3 原処分に対する諮問庁の考え方

（1）本件諮問に当たり、文書の存否について検討した結果は次のとおりである。

分科会は土地鑑定委員会に置かれている一方、分科会はいくまで評価員の連絡調整の場としての役割を果たすのみであり、国の職員が分科会への参加を義務付ける規定はなく、会議に出席していないため、その分科会で配布される当該請求に係る分科会の文書は取得・保有しておらず、不存在。

（2）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しているが、いずれも、諮問庁の上記判断を左右するものではない。

4 結論

以上のことから、原処分は妥当であると考えらる。

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3月27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5月8日 審査請求人から意見書を收受
- ④ 令和8年6月5日 審議
- ⑤ 同月25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、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) 当審査会事務局職員をして諮問庁に確認させたところ、諮問庁は、おおむね以下のとおり説明する。

ア 地価公示においては、効率的かつ効果的に価格判定を行う観点から、地域単位で分科会を設けている。各分科会に所属する鑑定評価員は、統計資料や取引事例の収集を分担して行うとともに、これらの統計資料を活用し、地価に影響を及ぼす要因の分析や取引事例に関する意見交換を行っている。

第3回分科会、第4回分科会及び第5回分科会において使用する標準地の個別地点割当表（以下「見込価格段階の個別地点割当表」という。）は、分科会において、各地点を担当する鑑定評価員が標準地の鑑定評価見込価格（以下「鑑定評価見込価格」という。）を提示し、当該鑑定評価見込価格に関する見解を述べるとともに、分科会に所属する鑑定評価員との間で意見交換を行うための資料である。

イ 見込価格段階の個別地点割当表は、分科会において、各地点を担当する鑑定評価員が鑑定評価見込価格に関する見解を述べるとともに、分科会に所属する他の鑑定評価員との間で意見交換を行うために使用する資料であり、国へ提出するものではない。また、地価公示調査組織規程第3の1（1）においては、「評価員相互の連絡調整を図ることにより地価公示の円滑な運営に資するため、標準地の数及び用途の区分に応じ、都道府県の区域又は2以上に区分した地域ごとに分科会を置く。」とされており、同規程第3の2（1）においては、「分科会は、当該分科会に係る評価員をもって組織する。」と規定されている。これらの規定から、国の職員が分科会に参加することを義務付ける定めはない。

したがって、通常、国の職員は分科会には参加しておらず、現に本

件開示請求の対象である分科会にも参加していないため、見込価格段階の個別地点割当表を保有していない。

ウ 地価公示納品システムは、鑑定評価書データ等各種データの授受を行う際に使用するシステムであり、鑑定評価員、分科会幹事、代表幹事及び地価公示業務受託業者間において使用している。

集計・分析・審査支援システムは、分科会幹事が鑑定評価員から提出された各種データを取り込み、各種帳票（標準地の個別地点割当表等）を作成するために使用している。

両システムはいずれも、鑑定評価員等が各自のパソコンに当該システムをインストールの上で、作業を行うための業務アプリケーションソフトであり、国土交通省から直接アクセスできる仕組みとはなっていない。

国土交通省としては、分科会における議論を経て決定された最終的な鑑定評価価格が記載された標準地の個別地点割当表を成果品としている。一方、見込価格段階の個別地点割当表については、あくまで分科会等における議論のための資料であることから、国土交通省において一元的に取得・保有する必要はない資料であり、現に本件対象文書も取得・保有していない。

(2) 上記(1)の諮問庁の説明に特段不自然・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。

したがって、国土交通省において、本件対象文書を保有しているとは認められず、これを保有していないとして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、国土交通省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 市木政昭、委員 石川千晶、委員 大江裕幸

別紙（本件対象文書）

令和6年地価公示のために作られた「標準値の個別地点割当表」のうち、①東京都の区部第5分科会②大阪第1分科会③兵庫第2分科会④千葉第2分科会が作成した割当表のうち、鑑定評価員から最終の鑑定評価書データが提出されて「鑑定評価価格」となる直前の「鑑定評価見込額」と「幹事意見見込価格」が記されたものの全て