

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483号）

答申日：令和8年7月1日（令和8年度（行情）答申第296号）

事件名：「第5回分科会 標準地の個別地点割当表」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2に掲げる文書（以下「本件対象文書」という。）につき、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、令和7年1月10日付け国不地第64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

開示決定通知書には、「分科会における検討過程の情報であり、公にすることにより地価公示業務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあることから、法5条6号柱書きに規定する『当該事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがある』情報に該当する」と書かれている。

5つの柱書きのうち、どれに該当するかは書かれていないが、地価公示の業務はイの「監査、検査、取締り、試験又は租税の賦課若しくは徴収に係る事務」、ロの「契約、交渉又は争訟に係る事務」でも、ハの「調査研究に係る事務」、ニの「人事管理に係る事務」、ホの「独立行政法人等、地方公共団体が経営する企業又は地方独立行政法人に係る事業」のいずれにも該当しないと考える。

あえていえば、調査研究にかかる事業とみなすことができるかもしれないが、請求人が求めた情報は、現在行われている地価公示のための調査に関するものではなく、すでに結果が公表されている2024年1月1日時点の地価の検討過程で土地鑑定委員会の下部組織として各地に設けられた分科会に提出されたものである。たとえば、「鑑定評価見込価

格」は、最終的に公示価格として公表され、相続税路線価などの計算の基礎などにも使われるものである。それがすでに公表されている今、その過程で提出された各データを公表することは、正しく公示価格が形成されたかどうかを検証することにつながることはあっても、「その公正かつ能率的な遂行を不当に阻害するおそれ」があるとは考えられない。

請求人は、地価公示は、土地価格を客観的に評価するために定められた鑑定評価基準に基づく鑑定評価を行うことで信頼性が担保されると理解している。ところが、別途開示された国土交通省の「令和6年地価公示 業務実施の手引き」には、その鑑定評価を行う前に、担当する不動産鑑定士の全員に見込価格を提出させ、幹事意見見込価格まで出したうえで、これを一覧表にした「標準地の個別地点割当表」を分科会に提出させ、不動産鑑定士が鑑定評価をする前の10月下旬ごろからの第3回分科会から「検討」を重ねる。

請求人は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「鑑定評価見込価格」と「幹事意見見込価格」が記されたものの開示を求めた。これに対して4分科会のいずれも第5回分科会で利用された「標準地の個別地点割当表」が開示された。ということは、不動産鑑定士が鑑定評価をする前に3回にわたる「見込価格」の検討が行われていることになる。その価格が公表されないことは、見込価格の段階で調整が行われ、不動産鑑定士が事実にもとづいた鑑定評価をする自由度を縛っている実態が明るみに出ることを避けるねらいがあると疑われても仕方がない。

地価公示の社会的な影響は大きい。その検討過程が事後においても開示されないことは、制度への不信を生むだけである。このデータを「不開示」にする決定は違法であり、すみやかに請求人が求めたデータの全てを開示するべきである。

(2) 意見書

諮問庁は個々の鑑定評価員が提出した見込価格等を公にすると、最終的な鑑定評価価額等を変更した鑑定評価員や、当該見込価格等を取り扱った分科会幹事等を対象とした開示請求が繰り返し行われる可能性がある、と主張している。

これは諮問庁の勝手な推測にもとづくものだが、審査請求人は一般論としてその可能性を否定することはできない。個人を対象とした開示請求が繰り返し行われる可能性は、法5条6号柱書きの不開示情報に限らず、行政機関が保有する情報の開示の多くについて起きえる可能性なので、これを理由とした不開示は認められるべきではない。

審査請求人が求める情報は、昨年1月1日時点の鑑定評価額を決めるための「鑑定評価見込価格」と「幹事意見見込価格」である。その作業

が一昨年１０月から始まり、３回の調整を経ていることは審査請求の理由で述べたが、調査時点の３カ月近く前から調整をする必要性を理解することが開示請求のねらいなので、個別の鑑定評価員や分科会幹事の評価には関心がない。

さらに、すでに終わった地価公示についての開示請求が繰り返し行われることが、翌年以降の鑑定評価員及び幹事等が行う地価公示に関する事務の適正な執行に支障をおよぼすおそれというのは、具体的にどのような支障なのか、想像さえできない。

請求人が求めているのは、過去の見込価格などが一覧できる個別地点割当表であって、そこに載っている個別の鑑定評価員が提出した見込価格の根拠の開示ではない。諮問庁が主張する個人としての鑑定評価員や分科会幹事を対象とした開示請求をどのようにするかにも関心がない。

以上のことから、見込価格等を公にすると翌年以降の鑑定評価員及び幹事等が行う地価公示に関する事務の適正な執行に支障を及ぼすおそれがあるという諮問庁の主張には根拠がなく、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、非公開とされた「鑑定評価見込価格」と「幹事意見見込価格」のすべて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、法４条１項に基づき、令和６年１２月１１日付けで、処分庁に対して別紙の１に掲げる文書（以下「本件請求文書」という。）の開示を求めたものである。

処分庁は、令和７年１月１０日付け国不地第６４号により、本件対象文書を特定のうえ、その一部を不開示とする決定（原処分）をした。

審査請求人は、令和７年１月１６日付けで、諮問庁に対し、原処分の取消しを求め、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）本件開示請求について

本件開示請求は、本件請求文書の開示を求めたものである。

これに対し処分庁は、本件対象文書の一部を不開示とする原処分をした。

審査請求人は、審査請求書において、上記第２のとおり不開示部分の取消しを求めていることから、以下、不開示部分の不開示情報妥当性について検討する。

（２）不開示部分の不開示情報該当性について

不開示としている箇所は、分科会における検討のために個々の鑑定評価員が提出した見込価格等である。

該当の箇所を公にした場合には、見込価格等を提出後、最終的な鑑定評価額等を変更した鑑定評価員や、当該見込価格等を取り扱った分科会幹事等を対象とした開示請求が繰り返し行われる可能性があり、翌年以降の鑑定評価員及び幹事等が行う地価公示に関する事務の適正な遂行に支障をおよぼすおそれがある。

以上のことから、法5条6号柱書きの不開示情報に該当する。

(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 同年5月22日 審議
- ④ 同年6月17日 審査請求人から意見書を収受
- ⑤ 令和8年6月5日 委員の交代に伴う所要の手續の実施、本件対象文書の見分及び審議
- ⑥ 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、本件請求文書の開示を求めるものであり、処分庁は、本件対象文書を特定し、その一部を法5条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。

審査請求人は不開示部分の開示を求めているが、諮問庁は原処分を妥当としていることから、以下、本件対象文書の見分結果を踏まえ、不開示部分の不開示情報該当性について検討する。

2 不開示部分の不開示情報該当性について

(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 鑑定評価見込価格は、分科会における意見交換を踏まえ、各鑑定評価員が価格の検討を行った上で、最終的に鑑定評価価格として鑑定評価書に記載され、公表されるものである。

鑑定評価見込価格自体は、鑑定評価員が検討段階における見込価格として、分科会における意見交換や価格検討を行うために算出するものであり、そもそも公にしない前提で作成するものである。仮に、鑑定評価見込価格の情報が公になった場合、鑑定評価員や分科会幹事に対して、その時々判断理由等についての質問や苦情等が寄せられるおそれがあり、その結果、分科会での意見交換のために用いられる鑑定評価見込価格の算出に当たり、相当な神経を払うこととなり、ひいては、翌年以降の鑑定評価見込価格の算出自体をちゅうちょする、又は鑑定評価見込価格から変更することをちゅうちょする鑑定評価員が現れることが想定される。

その結果、分科会において鑑定評価員が行う自由かつ達な意見交換が不当に損なわれたり、鑑定評価員間の意思疎通に支障が生じたりすることにより、実質的な意見交換や十分な検討が行えなくなるおそれがある。

このような状況が生じた場合、鑑定評価価格の精度を担保することが困難となり、ひいては、土地鑑定委員会が公示する公示価格にも影響を与え、地価公示業務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあることから、法5条6号柱書きに該当する。

(2) 当審査会において本件対象文書を見分したところ、不開示部分を開示することにより生じる「おそれ」に関する諮問庁の上記(1)の説明は、否定することまではできず、これを覆すに足る事情も認められない。

したがって、当該部分は、法5条6号柱書きに該当すると認められ、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、本件対象文書につき、その一部を法5条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、不開示とされた部分は、同

号柱書き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 市木政昭、委員 石川千晶、委員 大江裕幸

別紙

1 本件請求文書

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、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。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は、国土交通省の職員が「見ていない」とのことで公文書ではないとされました。見ている割当表もあるとのことなので、国交省職員が見たことによって公文書として扱われる割当表について開示を求めます。

2 本件対象文書

第5回分科会 標準地の個別地点割当表（岐阜第1分科会、岐阜第2分科会、岐阜第3分科会及び徳島分科会）