

諮問庁：秋田県知事

諮問日：平成20年 3月 3日（諮問第92号）

答申日：平成20年 6月20日（答申第54号）

事件名：地価調査事業に係る文書の非公開決定処分（不存在）に対する異議申立てに関する件

答 申

第1 審査会の結論

秋田県知事（以下「実施機関」という。）が地価調査事業に係る文書（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非公開とした決定は、妥当である。

第2 異議申立人の主張の要旨

本件異議申立ての趣旨は、本件対象文書に関して実施機関が平成20年1月10日付け建管－2020により行った不存在による非公開決定について、その取消しを求めるというものである。

異議申立人が主張する異議申立ての理由及び意見は、異議申立書及び意見書の記載によると、おおむね次のとおりである。

1 異議申立書

異議申立てに係る処分は、不動産の鑑定評価に関する法律（以下「不動産鑑定法」という。）に基づく独占業務としての不動産鑑定士によるものであること、地価調査事業は知事の責務において実施される業務であって

多額の公金の支出を伴うものであることから、請求した行政文書の不
存在はあり得ない。

2 意見書

(1) 地価調査事業及び情報公開制度について

- ア 基準地価格については、固定資産税（土地）の根拠資料として公示価格とともに評価庁を拘束するものである。
- イ 不動産鑑定士が鑑定評価する基準地価格は、不動産鑑定士の判断と意見であって、一義的に決し難く、常に価格の妥当性が保証されるものではない。
- ウ 行政情報の公開とは、主権者県民に対し、行政の諸活動についての説明責務を全うすることにある。

(2) 非公開理由説明に対して

ア 分科会名簿について

非公開理由説明書は、「都道府県地価調査事業事務取扱要領（以下「要領」という。）、同運用細則（以下「細則」という。）以外に独自の規程もなく、要領、細則には名簿作成に関する規程もないことから、分科会、幹事、代表幹事の氏名を記載した文書は作成せず、口頭で指名するのみにとどめている」という。しかし、要領16条は「この要領に定めのない事項を定める場合には、国土利用計画法施行令（以下「施行令」という。）、地価公示法及びこの要領の趣旨に即して定めなければならない」と規定する。

秋田県市町村課税制担当（平成10年）が実施したバランス検討会は、同種の事業内容でありながら、代表幹事、副幹事に対する委嘱状、名簿等はすべて文書化し保存されている。そして、その原議書には、

保存期間、公印使用承認印、発送取扱印、決裁区分等が処理されていることから、文書取扱規程等に従ったものと思われる。

分科会幹事、代表幹事等が行う業務は、その内容及び結果からして公務であり、報酬、費用弁償等の支出を伴うものと考えられ、支給対象者の名簿や委嘱状の不存在は想定外であり、会計監査、事務監査上の問題点としても指摘されるものである。

イ 月変動率の計算式等について

月変動率、時点修正の方法論については、不動産鑑定士によって異なるため、450地点に及ぶ基準地の鑑定評価においては、依頼者である知事は、統一した算定方法、計算式を設定する必要がある。

実施機関は、「不動産鑑定評価基準（以下「評価基準」という。）には変動率算出の説明はない」「鑑定評価員からの提出もない」「資料の提出も要求していない」「だから文書は存在しない」と文書不存在の正当性を主張するが、県職員は、基本法以外の解説書、担当業務に関する業界誌（紙）、日本不動産鑑定協会発行の資料・図書、法学者・研究者が出版する無数ともいえる関連図書の購入・購読が禁じられているとすれば格別、勤務中・勤務外を問わず手にすることはないものか。

ウ その他

地価調査事業は、公金2千万円を費消し毎年実施され、鑑定登録業者も同じ顔ぶれであることなどから職務に関する緊張感を失い惰性に流れ、基準地価格が県民生活に及ぼす影響を軽視又は配慮を欠き、結果として秋田県情報公開条例（以下「条例」という。）3条2項に反する行為を惹起したと見るべきで、不作為違法による不存在である。

よって審査会は、条例3条2項及び18条2項の趣旨を積極的に解し、行政が保有する情報から主権者県民が必要とする情報の作成、整備に

転ずるべきであり、行政行為の瑕疵を放置することなく、違法状態を取り除くことこそ法治主義に合致する。

第3 諮問庁の説明の要旨

諮問庁は、本件対象文書について不存在による非公開決定を行った理由等を次のように説明している。

1 非公開とした文書及びその理由

(1) 平成17年分の分科会名簿（幹事名含む。）。変更がある場合は平成18年分も

本県では、要領及び細則（以下「要領等」という。）に基づき、地価調査を実施しており、要領等以外の地価調査に係る独自の規定はないことから、要領等に基づき、地価調査の分科会は地価公示の分科会をもってあてている。このため、地価公示の分科会は、そのまま秋田県地価調査の分科会である。そして、分科会は、ひとつしかない。

なお、要領等には、地価調査事業における名簿作成に関する規定はないが、鑑定評価員の指名、関係機関への協力依頼といった事務処理上の必要性から作成している名簿があり、当該名簿の名称は「鑑定評価員名簿」という。

同名簿には、鑑定評価員の氏名、所属事務所名、事務所所在地、連絡先等を記載しているが、異議申立人が公開を求める分科会幹事等の職名は記載していない。

これは、分科会幹事についても、要領等により、地価調査事業に先立って実施される当該年地価公示の分科会幹事をもってあてることとされていること及び要領等に基づく地価調査事業における分科会幹事の指名

は、毎年度第1回地価調査分科会の席上、口頭で行っていることによるものである。

以上のことから、仮に分科会名簿を作成しても、鑑定評価員名簿と同様のものとなるため、作成を省略しているものである。

以上のことから、請求に係る文書は存在しない。

(2) 時点修正における資材費、賃金等の変動率

不動産の鑑定評価は、不動産鑑定法36条により、不動産鑑定士でなければ行うことはできず、よって地価調査事業も委託しているところである。

地価調査業務委託における成果品は、地価調査委託業務実施要領により、基準地の鑑定評価書及び基準地の鑑定評価に採用した資料（宅地の場合は、取引事例カード、収益事例カード及び造成事例カード）一式（以下「鑑定評価書等」という。）であり、資材費、賃金等の変動率を算出した資料等の提出は求めておらず、鑑定評価員からの提出もない。

また、要領等あるいは評価基準等には、当該変動率の算出方法についての説明はない。

以上のことから、請求に係る文書は存在しない。

(3) 月率変動率の計算式

「月変動率」とあるが、正しくは「月率変動率」である。

(2)で述べたように、地価調査業務委託における成果品は、鑑定評価書等であり、月率変動率を算出した資料等の提出は求めておらず、鑑定評価員からの提出もない。

また、(2)と同様、要領等あるいは評価基準等には月率変動率の計算式の説明はない。

なお、鑑定評価書等の審査において、記載事項の確認を行い、月率変動率については、他の事例と比較して大幅に相違しているような場合は、結果として時点修正率に影響を及ぼすため、担当鑑定評価員に確認した上で、鑑定評価書等の補正を求めることはある。しかし、そのような場合でも、月率変動率の計算式又は計算過程を示した資料等の提出は求めておらず、鑑定評価員からの提出もない。

以上のことから、請求に係る文書は存在しない。

(4) 対前年変動率及び対前期変動率の正しい算出法（計算式）

上記と同様、要領等あるいは評価基準等には対前年変動率及び対前期変動率の計算式の説明はないが、細則に定める別記様式中には明記されている。

しかし、これは、現在国土交通省が技術的支援として各都道府県に配布している「都道府県地価調査OA化システム」導入以前の旧様式に関するものであり、現在の鑑定評価書の様式には係る記載はない。

同システムにより、対前年及び対前期変動率は自動計算されるが、システムのプログラム等も全て国土交通省が行っているため、プログラムの内容等について、県は関知していない。

以上のことから、請求に係る文書は存在しない。

2 異議申立人の主張に対して

(1) 名簿等に係る規程の整備、秋田県文書管理規程の適用及び報酬等の支出について

要領16条は「この要領に定めのない事項を定める場合」に関する規定である。

分科会の設置等については、地価公示調査組織規程を根拠とするもの

であり、鑑定評価員名簿は、地価調査分科会を開催する都度、開催通知の起案に添付して決裁を受けている。こうしたことから、当該条項をあえて引用してまで名簿作成について規定する必要はないと思われる。

また、バランス検討会の起案文書等を疎明資料として、地価調査に関する秋田県文書管理規程の適用に関する疑義が述べられているが、地価調査は(社)日本不動産鑑定協会に委託して実施しており、地価調査の基準地の鑑定評価に係る支出は、同協会に対する委託料である。

そして、鑑定評価員は、要領に基づき、知事が指名した者を受託者である同協会が委嘱することになっているため、県は鑑定評価員に対し、地価調査に従事していることを証する身分証明書は交付しているが、委嘱状は交付する必要がない。報酬、費用弁償等については、同協会が各鑑定評価員へ支給するものであり、県からは支給していない。

よって、これらに関する異議申立人の主張は、根拠がないものである。

(2) 月率変動率、時点修正算定文書の不存在等について

施行令9条1項において、都道府県知事は、基準日における選定された画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとされている。

不動産鑑定法36条により、不動産の鑑定評価は不動産鑑定士でない者は行ってはならないこととされているため、地価調査事業を委託していることは、繰り返し述べてきたとおりである。

また、評価基準の総論部分では、「不動産鑑定士の行う鑑定評価は、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見であるといつてよいであろう。それはまた、この社会における一連の秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することであるから、その社会的公共的意義は極めて大きいといわなければならない」とし、さらに、「不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のあ

る専門家としての地位を不動産の鑑定評価に関する法律によって認められ、付与されているものである」としている。

それゆえ、月率変動率、時点修正率等の算出は、不動産鑑定士個々に委ねられているものであり、このことは、本県のみではなく、地価公示においても、全国の都道府県が実施する地価調査においても同様である。

以上により、本県地価調査においては、専門家の判断を尊重した上で、鑑定評価書を審査し、標準価格を判定して、県公報等で公表しているところである。

(3) 文書不存在の正当性について

基本法以外の解説書云々とあるが、これらは条例2条に規定する公開請求の対象となる行政文書には該当しない。仮に、当課において解説書等を保有していたとしても、条例2条ただし書により、公開請求に応ずる義務を負うものではない。

これまで説明したとおり、行政文書の不存在については、正当な理由があるものであり、保有する文書についても、条例3条2項に基づき適正に管理しており、同項に違反した行為を引き起こしたとする異議申立人の主張は当たらない。

3 結論

以上のことから、平成20年1月10日付けで行った不存在による行政文書非公開決定は妥当であるとすることに変わりはない。

第4 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、次のとおり調査審議を行った。

- (1) 平成20年3月 3日 諮問の受け付け
- (2) 同 年3月24日 諮問庁から非公開理由説明書を收受
- (3) 同 年5月16日 諮問庁が意見陳述
- (4) 同 年6月20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

本件対象文書は、地価調査事業に係る次の文書であり、実施機関は、これらの文書を保有していないとして、非公開としている。

- (1) 平成17年分科会名簿（幹事名含む。）。変更がある場合は平成18年分も
- (2) 時点修正における資材費、賃金等の変動率（平成16～18年）
- (3) 月率変動率の計算式
- (4) 対前年変動率の正しい算出法（計算式）
- (5) 対前期変動率の正しい算出法（計算式）

2 本件対象文書の不存在について

- (1) 実施機関は、本件対象文書の不存在について、次のとおり説明する。

ア 分科会名簿（幹事名含む。）

地価調査の分科会幹事は、地価公示の分科会幹事をもってあてるととされている。県では事務処理上の必要性から、別途鑑定評価員名簿を作成しており、これには幹事等の職名は記載していないが、分科会名簿を作成しても同様のものとなるため、分科会名簿の作成を省略している。

イ 時点修正における資材費、賃金等の変動率及び月率変動率の計算式

地価調査業務委託における成果品として、資材費、賃金等の変動率及び月率変動率の計算式を記載した資料等の提出は求めておらず、鑑定評価員からの提出もない。また、要領等あるいは評価基準等にも変動率の計算式等に係る説明はない。

ウ 対前年及び対前期変動率の正しい算出法

対前年及び対前期変動率は都道府県地価調査OA化システムにより自動計算され、システムのプログラム等は全て国土交通省が行っているため、プログラムの内容等については関知していない。

- (2) 本件対象文書を保有していないとする実施機関の説明には、特段不自然な点はなく、これを保有しないとする実施機関の説明が、不合理であるとは認められない。

以上のことから、実施機関において本件対象文書を保有しているとは認められず、本件対象文書につき、これを保有していないとして非公開とした決定については、妥当であると判断した。

3 異議申立人のその他の主張について

異議申立人は、情報公開の対象を、行政が保有する情報から主権者県民が必要とする情報の作成、整備に転ずるべきと主張する。

しかし、条例5条は、実施機関が現に保有する行政文書の公開を当該実施機関に請求する権利を認めるものであって、実施機関が公開請求を受けて、これに対応するため、公開請求のあった文書をあらたに作成・取得した上で公開する義務まで課したものではないのであって、異議申立人の主張は認められない。

また、異議申立人は、その他種々主張するが、当審査会の上記判断を左右するものではない。

第6 答申に関与した委員

区 分	氏 名	職 名
会 長	小賀野 晶 一	千葉大学大学院専門法務研究科教授
	小 高 さほみ	秋田大学教育文化学部准教授
	佐 藤 了 子	聖霊女子短期大学講師
会長代理	柴 田 一 宏	弁護士
	三 浦 清	弁護士