

諮問庁：秋田県知事

諮問日：平成18年12月27日（諮問第87号）

答申日：平成19年 6月 1日（答申第49号）

事件名：地価調査基準地の計測方法等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。）が地価調査基準地の計測方法等に係る文書（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18年11月6日付け建管一1500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。

地価調査は、県が国土利用計画法施行令（以下「施行令」という。）9条の規定により実施するもので、実施にあたっては、都道府県地価調査事業事務取扱要領（以下「取扱要領」という。）に基づき、都道府県地価調査事業事務取扱要領運用細則（以下「運用細則」という。）を適用するものである。

施行令 9 条は、「都道府県知事は、……不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、……標準価格を判定するものとする」と定め、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」（国土庁からの通知）では「鑑定評価書の審査及び“相当な価格”の最終的判定は、貴職の責任であるので、鑑定評価手法の要点については、十分理解を深めておく必要がある」としている。

前面道路の状況及び交通施設までの接近状況の計測方法は、「標準地の選定要領」「地価公示法施行規則第 4 条第 2 号（標準地の前面道路の状況）のうち道路幅員について」（以下「道路幅員について」という。）等において詳細に説明されており、鑑定評価手法の要点について十分理解を深めているべき実施機関において、行政文書（情報）の不存在などはない。

実施機関には、地方自治の本旨にのっとり、法令の命ずる誠実な職務の遂行によって県民の必要とする文書（情報）が容易に得られ、かつそれがわかりやすいものであるよう、情報の提供に関する施策の充実に努める義務（秋田県情報公開条例（以下「条例」という。） 28 条）がある。

さらに、当該基準地の鑑定評価書には、明らかに過誤と認められる記載がある。不動産の鑑定評価に関する法律は、知事に対して、不動産鑑定業者の調査、立ち入り、助言、勧告を命じており、違法状態を放置していたものにはかならない。

以上のとおり、実施機関の非公開理由説明は、関係法令の解釈適用を誤ったものであるといわざるを得ず、本非公開決定は取り消されるべきである。

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 地価調査について

地価調査は、国土利用計画法に基づく、土地に関する権利の移転等の許可に関する措置の円滑な実施を図るため、同法施行令 9 条に規定されているものである。土地取引の届出等の審査にあたり適正な取引価格を算定する基準とするとともに、調査結果を公表することにより、国が行う地価公示とあわせて一般の土地取引における取引価格の指標とする等適正な地価の形成に寄与している。

調査方法は、都道府県知事が基準地を選定し、一人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査調整し、基準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、標準価格を基準地の所在などとともに公告するものである。

平成 18 年度地価調査は、平成 18 年度地価調査委託業務実施要領（以下「実施要領」という。）に基づいて実施しており、基準地の鑑定評価は、実施要領第 3 において「運用細則の『第 7 基準地の鑑定評価について』に基づき行う」と定められている。

2 非公開とした文書及びその理由

(1) 平成 18 年度秋田県地価調査基準地 [湯沢 (県) - 3] (以下「当該基準地」という。) から湯沢駅までの距離 5 4 0 m の計測方法、手順を示した文書、図面

道路距離 5 4 0 m は、鑑定評価書に記載された数値である。鑑定評価書の記載方法を示した運用細則には、道路距離は「最寄駅名 (島しょにあっては、最寄バス停留所名) 及び基準地から駅までのおおよその道路距離を記載する」としているが、計測方法や手順についての規定はない。

したがって、鑑定評価員に対しても、関係資料の作成、提出は義務付けていない。

また、当該基準地の選定初年度である平成5年に鑑定評価員から提出された選定調書にも道路距離540mの計測方法の記載や図示はない。

よって、行政文書として存在しない。

(2) 当該基準地の前面道路の幅員6mの計測方法（側溝等を含むのかどうか）、手順を示した文書

運用細則では、前面道路の幅員は「道路幅員についてによる」としてしているが、道路幅員決定の参考図を記載しているのみで、計測方法を示す規定はなく、鑑定評価員に対しても、関係資料の作成・提出は義務付けていない。選定調書にも計測方法の記載や図示はない。

よって、行政文書として存在しない。

(3) 上記(1)(2)の根拠法令及びその条文、条項等

基準地の鑑定評価は、実施要領第3において「運用細則の第7 基準地の鑑定評価についてに基づき行う」と定めているが、そこには、各基準地から最寄駅までの距離及び前面道路の幅員の計測方法や図示方法についての記載はない。

したがって、基準地から湯沢駅までの距離、前面道路の幅員の計測方法、手順を規定した根拠法令、条文、条項等は、行政文書として存在しない。

3 異議申立人の主張に対して

異議申立人の主張は、地価調査事業が、施行令9条、取扱要領及び運用細則に基づいて実施されるものであることや、地価公示法との調和を図る

旨定められていること、知事は不動産鑑定士の鑑定評価を審査しなければならないことなどが列挙されており、内容はそのとおりである。

しかし、この主張内容と、本件異議申立の本旨である当該文書の存在・不存在とは何ら関係がないものであり、不存在による非公開決定を取り消す必要はないものとする。

第4 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、次のとおり調査審議を行った。

- (1) 平成18年12月27日 諮問の受け付け
- (2) 平成19年 1月26日 諮問庁から非公開理由説明書を収受
- (3) 同 年 2月 2日 審議
- (4) 同 年 3月23日 諮問庁が意見陳述
- (5) 同 年 5月18日 審議
- (6) 同 年 6月 1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、平成18年度秋田県地価調査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) 当該基準地から湯沢駅までの距離540mの計測方法、手順を示した文書、図面
- (2) 当該基準地の前面道路の幅員6mの計測方法（側溝等を含むのかどうか）、手順を示した文書

(3) 上記(1)(2)の根拠法令及びその条文、条項等

2 本件対象文書の不存在について

実施機関は、鑑定評価書の記載方法を示した運用細則には、最寄駅までの道路距離及び前面道路の幅員について、計測方法や手順、図示の方法についての規定はなく、鑑定評価員に対しても、関係資料の作成、提出は義務付けていないことから、本件対象文書を保有していないと説明する。

このような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、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、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、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、鑑定評価書の内容に瑕疵があること、不動産鑑定士を指導監督する知事の責任等について主張を行っているが、本件諮問に係る行政文書の存否とは何ら関係がないものであり、当審査会の上記判断を左右するものではない。

また、異議申立人が主張するように、条例28条は、県民がその必要とする情報を容易に得られ、かつ、それがわかりやすいものであるよう、行政文書の公開と併せて、情報の提供に関する施策の充実等、情報公開の総合的な推進に努めるよう規定している。しかし、本件請求に係る情報が記載されている行政文書は存在しておらず、以上述べてきたことから明らかのように、本件実施機関の対応はこの規定の趣旨に違背するとは認められない。

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
会長代理	柴 田 一 宏	弁護士
	佐 藤 了 子	聖霊女子短期大学講師
	本 田 雅 子	ノースアジア大学経済学部准教授
	三 浦 清	弁護士