

諮問日：令和4年6月20日（令和4年度（情）諮問第7号）

答申日：令和4年11月24日（令和4年度（情）答申第24号）

件名：東京地方裁判所における鑑定評価基準で定められている開発法を採用している任意の不動産鑑定評価書の不開示判断（不存在）に関する件

## 答 申 書

### 第1 委員会の結論

「貴所が発注している不動産鑑定の中で、鑑定評価基準で定められている（マンション適地に採用されることの多い）開発法を適用している任意の不動産鑑定評価書一通（年度・地域等他の項目は不問です。）」（以下「本件開示申出文書」という。）の開示の申出に対し、東京地方裁判所長が、本件開示申出文書は作成し、又は取得していないとして不開示とした判断（以下「原判断」という。）は、妥当である。

### 第2 事案の概要

本件は、苦情申出人からの裁判所の保有する司法行政文書の開示に関する事務の取扱要綱（以下「取扱要綱」という。）記第2に定める開示の申出に対し、東京地方裁判所長が令和4年4月15日付けで原判断を行ったところ、取扱要綱記第11の1に定める苦情が申し出られ、取扱要綱記第11の3（令和4年7月1日改正前の取扱要綱記第11の4）に定める諮問がされたものである。

### 第3 苦情申出人の主張の要旨

不開示通知の中の「1 開示しないこととした理由」に「1の文書は、作成又は取得していない」旨の記載があります。しかし、BIT不動産競売物件情報サイトによると、東京地方裁判所では過去一年に224件の土地の競売を行っています。土地の場合、商業地であれば「取引事例比較法及び土地残余法」、一定以上の面積（東京であれば300㎡超程度）の住宅地であれば、「取引事例比較法及び開発法」を適用していると考えられます。従って、開発法を適用している不動産鑑定書は多くあることが予想されますし、また私も「任意の」

としているので、文書の探索も容易かと考えます。従って、不開示とした理由は適切でないと考えます。もし、探索が困難というのであれば、上記サイトから対象地を特定しますので、その旨、連絡ください。

#### 第4 最高裁判所事務総長の説明の要旨

- 1 本件開示申出に対し、原判断庁において探索を行ったが、本件開示申出に係る文書は存在しなかった。
- 2 司法行政文書開示手続の対象となる司法行政文書とは、取扱要綱記第1において、「裁判所の職員が職務上作成し、又は取得した司法行政事務に関する文書、図画及び電磁的記録であって、裁判所の職員が組織的に用いるものとして、裁判所が保有しているものをいう。」と定められている。そして、司法行政文書には、裁判事務に関する文書は含まれない。
- 3 苦情申出人は、BIT不動産競売物件情報サイトによれば、原判断庁が過去1年に224件の土地の競売を行っていることから、開示申出の対象文書である開発法を適用した不動産鑑定評価書が多数存在すると考えられる旨主張する。
- 4 しかし、BIT不動産競売物件情報サイトに掲載される土地の競売は、いずれも民事執行手続において実施されたものであり、その過程で執行裁判所が不動産鑑定評価書を取得することがあったとしても、それらはいずれも裁判事務に関する文書であって、司法行政文書開示手続の対象とならない。
- 5 なお、原判断庁においては、司法行政事務の遂行にあたり不動産鑑定評価書を作成又は取得する可能性があるが、探索の結果、司法行政部門において保有する不動産鑑定評価書について、開発法を適用したものは存在しなかった。

#### 第5 調査審議の経過

当委員会は、本件諮問について、以下のとおり調査審議を行った。

- ① 令和4年6月20日 諮問の受理
- ② 同日 最高裁判所事務総長から理由説明書を收受
- ③ 同年10月14日 審議

④ 同年11月18日 審議

## 第6 委員会の判断の理由

- 1 当委員会庶務を通じて確認した結果によれば、原判断庁の司法行政部門において保有する不動産鑑定評価書について、開発法を適用したものは存在しなかったことが認められた。
- 2 苦情申出人は、BIT不動産競売物件情報サイトによれば、原判断庁が過去1年に224件の土地の競売を行っていることから、本件開示申出の対象文書である開発法を適用した不動産鑑定評価書が多数存在すると考えられる旨主張する。

当委員会庶務を通じて確認した結果によれば、BITシステムとは、不動産競売物件の情報としての「物件明細書」、「現況調査報告書」及び「評価書」の内容を、インターネットを通じて提供しているシステムであることが認められ、上記確認結果によれば、BITシステムに掲載されている土地の競売は、いずれも民事執行手続において実施されたものであると認められる。この事実によれば、民事執行手続の過程で執行裁判所が不動産鑑定評価書を取得することがあったとしても、それらは裁判事務に関する文書であるということが出来る。

取扱要綱によれば、司法行政文書の開示手続の対象となる司法行政文書は、裁判所の職員が職務上作成し、又は取得した司法行政事務に関する文書、図画及び電磁的記録であって、裁判所の職員が組織的に用いるものとして、裁判所が保有しているものとされ、司法行政文書には、裁判事務に関する文書に該当するものは含まれないから、司法行政文書開示手続の対象とならないとする最高裁判所事務総長の上記説明の内容は不合理とはいえない。

したがって、苦情申出人の上記主張を採用することはできない。

- 3 そのほか、東京地方裁判所において、本件開示申出文書に該当する文書を保有していることをうかがわせる事情は認められない。

よって、東京地方裁判所において、本件開示申出文書に該当する文書を保有していないと認められる。

- 4 以上のとおり、原判断については、東京地方裁判所において本件開示申出文書に該当する文書を保有していないと認められるから、妥当であると判断した。

情報公開・個人情報保護審査委員会

委 員 長                    高   橋                    滋

委                    員                    門   口   正   人

委                    員                    長   戸   雅   子