



平成 25 年 4 月 15 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 ラ ン ド
代 表 者 の 代 表 取 締 役 社 長 松 谷 昌 樹
役 職 氏 名 (コード番号 8918 東証第一部)
問 合 せ 先 常 務 取 締 役 管 理 部 長 佐 瀬 雅 昭
電 話 番 号 0 4 5 - 3 4 5 - 7 7 7 8 (代 表)

第三者調査委員会からの勧告書（要旨）の受領について

当社は、平成 24 年 12 月 7 日付「第三者調査委員会設置に関するお知らせ」にて開示いたしましたとおり、平成 24 年 12 月 5 日に、当社が、金融商品取引法違反（有価証券報告書の虚偽記載）容疑で証券取引等監視委員会及び神奈川県警の調査を受け、当社の会計処理に疑義が生じたため、当社と利害関係のない専門家による第三者調査委員会（以下「第三者調査委員会」といいます。）を設置し、平成 24 年 12 月 18 日付「第三者調査委員会の調査の詳細に関するお知らせ」にて開示いたしました通り、調査（以下「本件調査」といいます。）を進めております。

第三者調査委員会から、本件調査の過程で、添付の勧告書（要旨）を平成 25 年 4 月 2 日に受領いたしましたのでご報告申し上げます。

なお、第三者調査委員会による本件調査は、現在も継続中であり、完了したものではありません。

そのため、当社は、添付の勧告書（要旨）において、第三者調査委員会が赤坂物件（添付の勧告書（要旨）に定義された意味を有します。）を固定資産として計上することを是認しているわけではないこと、当該固定資産を減損計上すべきであるとの意見を述べているわけではなく、他方で、当社の会計処理が不適切であったことを断定したものでもないものと認識しております。

また、添付の勧告書（要旨）に記載された「A社作成の不動産調査報告書」の中で『Project Value』と『Market Value』と表示されているものが、同勧告書（要旨）においては『Project Value』と『市場価格』と記載されております。なお、同勧告書（要旨）に記載されている『市場価格』が会計上の市場価格を意味するものか否かは確認できておりません。

以 上

平成 25 年 4 月 1 日

株式会社ランド 御中

第三者調査委員会

委員長 大塚 和成

委員 竹原 相光

委員 福島 洋尚

勸告書(要旨)

当委員会は、貴社に対し、貴社から委嘱された貴社の会計処理問題に係る調査（以下、「本件調査」という。）の過程において、下記の事実（以下、「本件事実」という。）が明らかとなったことから、以下のとおり、勸告を行う。

本件事実は、貴社が平成 23 年 2 月期より財務諸表上固定資産科目で保有する東京都港区赤坂所在の土地及び同土地上の建物（以下、「赤坂物件」という。）の時価が平成 23 年 2 月期の帳簿価額 26.8 億円を大幅に下回っており、また、その後の会計期間においても同様な状況が継続している可能性があることから、適切に会計処理を行っていただければ各期において当該物件を減損後の金額で計上する必要があったことを疑わせるものといえる。そこで、当委員会は、本件事実は、貴社における上記各年度の会計処理の適正性を疑わせるとともに、平成 25 年 2 月期の会計処理にも影響を与える可能性を持つ、極めて重要な事実であると考えている。

貴社は、平成 25 年 4 月中旬頃に、同年 2 月期に係る決算短信（以下、「本件決算短信」という。）を公表することを予定している。しかしながら、当委員会は、本件事実が前提とされることなく、本件決算短信の公表がなされることは、投資者保護の観点から、妥当でないと考えている。

そこで、当委員会は、現在も、本件調査を進めているところであり、本件調査は終了していないが、現時点における措置として、貴社に対し、本件決算短信の作成及び公表に際しては、少なくとも本件事実を前提とし、さらに過年度財務諸表の修正の可能性も考慮して、適切な会計処理を行うよう、本書をもって勸告する。

記

- ✓ 貴社は、不動産鑑定士資格を有する T（以下、「T 鑑定士」という。）が代表取締役

を務める A 社に対し、平成 23 年 1 月 17 日及び平成 24 年 1 月 17 日、赤坂物件を含めた合計 13 物件を対象とした不動産調査報告書の作成を依頼した。その際、貴社は、A 社に対し、その使用目的を「当社ビジネスプランと市場価格との比較調査」、使用範囲を「当社内とする」、依頼条件を「当社ビジネスプランに基づく価格については当社提示のビジネスプランによる。」等として、当該報告書の作成を依頼した（以下、「本件目的等」という。）。

- ✓ A 社ないし T 鑑定士は、平成 22 年 12 月 31 日における赤坂物件の「市場価格」を 11 億 4000 万円、「Project Value」を 27 億円とする平成 23 年 2 月 10 日付不動産調査報告書、及び、平成 24 年 1 月 31 日における赤坂物件の「市場価格」を 7 億 8000 万円、「Project Value」を 26 億円と評価する平成 24 年 2 月 21 日付不動産調査報告書（以下、平成 23 年 2 月 10 日付不動産調査報告書と併せて「本件各報告書」という。）を作成し、貴社に交付した。本件各報告書には、本件目的等に対応し、依頼目的として「貴社ご提示資料のセカンドオピニオン」との記載が、使用目的として「Project Value と市場価格との比較」との記載が、Project Value に係る想定条件として「a.ご提示のビジネスプランに基づき賃貸可能なものとして調査 b.価格時点現在においてご提示賃料水準及び稼働率を前提としての調査 c.ご提示ビジネスプランにおける利回りを前提としての調査 d.賃料及び賃貸費用並びに稼働率の変動については考慮外としての調査」との記載が、付記として「Project Value は未稼働で、ご提示のビジネスプランに基づき賃貸可能なものとしての価格を表示しておりますが、鑑定評価基準に定める価格等の種類とは異なる概念の価格です。」との記載が、それぞれなされていた（以下、「本件各記載」という。）。
- ✓ 不動産鑑定士が財務諸表の作成に利用される目的で価格調査を行う場合には、国土交通省が平成 21 年 12 月 24 日付で公表した「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的な考え方」¹及び日本不動産鑑定協会財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会が平成 22 年 6 月 30 日付けで公表した「企業会計のための時価評価 財務諸表のための価格調査に関する実務指針」²（以下、あわせて「基本的考え方等」という。）を遵守した調査をしなければならない。T 鑑定士も、かかる認識を有していたものの、本件各報告書は、本件目的等に応じた本件各記載を前提として調査・作成したものであるから、基本的考え方等を遵守したものとはなっていない、とのことであった。
- ✓ ところが、貴社においては、本件報告書に係る本件各記載や、赤坂物件の「市場価格」が「Project Value」の半額にも満たない額で評価されたこと等が記載された複数

¹ 国土交通省のホームページで公表されている。

<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2011/02/20091224zaimushohyo.pdf>

² 社団法人日本不動産鑑定協会 財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会編著『企業会計のための時価評価 財務諸表のための価格調査に関する実務指針』（住宅新報社、平 22）

のページが欠落され、あたかも、T 鑑定士が、本件目的等や本件各記載を前提とすることなく、赤坂物件の価値を、平成 23 年 2 月 10 日に 27 億円、平成 24 年 2 月 21 日に 26 億円とのみ評価したかのような外観を有する書面が作出された。そして、貴社においては、当該書面が、平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期において、赤坂物件を帳簿価格（それぞれ 26.8 億円及び 26.5 億円）のまま減損の必要性がないことを証明するための証拠文書として用いられた。なお、T 鑑定士は、欠落のある本件各報告書が貴社の財務諸表の作成に利用されたという事実を認識していなかった。

- ✓ さらに、当委員会は、本件調査の過程において、上記の経緯について説明を受けることなく、上記の経緯で重要な欠落がなされた後の本件各報告書が調査資料として交付された。当委員会は、上記の経緯で本件各報告書に重要な欠落がある事実を、T 鑑定士に対するヒアリング等の一定の手続きを実施した際に T 鑑定士から、欠落がなされる前の本件各報告書の写しを取得したことによって、初めて認識するに至った。

以 上