
最終調査報告書（要旨）

株式会社ランド 第三者調査委員会

平成 25 年 5 月 21 日

目 次

第1 本件調査の目的等	1
1 当委員会設置に至る経緯	1
2 本件調査の目的及び対象決定に至る経緯	2
3 本件調査の目的及び本件調査の対象	3
第2 本件調査の概要	3
1 調査期間	3
2 第三者調査委員会の開催	3
3 貴社から受領した書面資料及び当委員会が独自に入手した書面資料の検討	3
4 ヒアリングの実施	3
5 弁護士法 23 条の 2 に基づく照会の申出	4
6 貴社に対する勧告書の提出	4
7 本件勧告書要旨の開示に至る経緯	5
8 本件調査の終了の決定に至る経緯（調査の限界）	6
9 他の外部専門家の意見について	6
第3 本件調査対象行為に関する事実関係の概要	8
1 本件物件の取得及び棚卸資産としての計上	8
2 シンジケートローン及び担保権の設定	8
3 本件物件の棚卸資産科目から固定資産科目への振替え	9
4 入札手続の実施	9
5 本件取引及び本件物件の所有権移転登記	10
(1) 六本木物件に関する取引	10
(2) 赤坂物件に関する取引	11
(3) 本件取引に関する会計処理	13
6 本件ローン契約の一部弁済、同契約の解除及び本件物件の抵当権抹消、並びに 本件ローン契約に係る債権の債権譲渡及び債務免除	13
(1) 本件ローン契約に係る債務の一部弁済	14
(2) 抵当権の解除及び抹消登記	14
(3) 本件ローン契約の解除	14
(4) 債権譲渡及び債務免除	14
7 本件物件に関する平成 23 年 2 月 10 日付不動産調査報告書の取得	14
8 平成 23 年 2 月期において減損処理をしていないこと	15
9 本件物件に関する平成 24 年 2 月 21 日付不動産調査報告書の取得	16
10 平成 24 年 2 月期において減損処理をしていないこと	16
11 六本木物件の譲渡	17
(1) 譲渡の経緯	17

(2) 会計処理	18
第4 事実関係の補足	18
1 貴社が本件物件を棚卸資産科目から固定資産科目に振り替えた経緯	18
2 本件入札手続の経緯及び目的	19
3 六本木取引の経緯及びその内容	19
4 赤坂取引の経緯及び内容	20
5 固定資産について減損の必要がないと判断された経緯	21
第5 本件調査対象行為に係る会計処理に関する当委員会の検討	22
1 当委員会の設定した検討対象	22
2 本件取引が売買か譲渡担保か（検討対象①）	23
(1) 問題の所在	23
(2) 法的なレベルでの評価	23
(3) 会計的なレベルでの評価	24
(4) まとめ（検討対象①）	26
3 本件振替行為の適切性（検討対象②）	26
(1) 問題の所在	27
(2) 検討	27
ア 保有目的の変更理由の経済的合理性	27
イ 保有目的	28
ウ 本件物件のキャッシュフローの特性	29
エ 赤坂物件についての振替えの時期の問題	29
オ まとめ（検討対象②）	30
4 本件物件の減損の要否（検討対象③）	30
5 結語	31

平成 25 年 5 月 21 日

株式会社ランド 御中

最終調査報告書（要旨）

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

当委員会は、貴社から委嘱された事項について、調査の経過、調査の結果判明した事実及び当委員会の検討結果の要旨を、以下のとおり、報告する。

（前注）

当委員会は、平成 25 年 5 月 2 日に「最終調査報告書」を提出した後直ちに、日本弁護士連合会「企業等不祥事における第三者委員会ガイドライン」第 2 部第 1.2.注 8)に基づいて貴社に対して開示に係る意見を求めたところ、昨日になって貴社が最終の意見を述べたことから、本日、「最終調査報告書（要旨）」を作成して提出するものである。

第 1 本件調査の目的等

1 当委員会設置に至る経緯

貴社は、平成 24 年 12 月 5 日以降、証券取引等監視委員会及び神奈川県警察（以下併せて「当局」という。）より、金融証券取引法違反（有価証券報告書の虚偽記載）容疑（被疑事実については、監査法人元和（以下「元和」という。）からのヒアリングによる。以下「本件被疑事実」という。）で強制捜査を受けた（以下「本件強制捜査」という。）。

本件強制調査の開始後、貴社は、本件被疑事実の有無を把握するため、平成 24 年 12 月 7 日開催の貴社取締役会において、貴社と利害関係を有しない外部の専門家から構成される

第三者調査委員会を設置し、本件被疑事実の事実関係に関する調査分析、及び会計処理の適正性・妥当性についての検討（以下「本件調査」という。）の実施を決議した。

当委員会は、当該取締役会決議を受けて、平成 24 年 12 月 13 日付で、貴社から本件調査の実施を依頼されたものである。

2 本件調査の目的及び対象決定に至る経緯

当委員会は、平成 24 年 12 月 13 日に開催された第 1 回第三者調査委員会において、元和より、本件強制調査の内容についてヒアリングを行った。

本件強制調査に立ち会った元和の担当者によると、本件強制調査において提示された令状には、以下の事実が記載されていたとのことである。

- ・ 反則条文：金融証券取引法 197 条 1 項 1 号、24 条 1 項 1 号、207 条 1 項 1 号、及び刑法 60 条
- ・ 被疑事実の概要：被疑者らは、共謀して、①平成 23 年 2 月期において、本来は 21 億 5706 万 5000 円の債務超過であるのに、有価証券報告書に 1 億 7303 万 2000 円の資産超過であるとの虚偽表示を行い、また、②平成 24 年 2 月期において、本来は 19 億 7928 万 8000 円の債務超過であるのに、有価証券報告書に 3 億 5080 万 9000 円の資産超過であるとの虚偽表示を行い、虚偽の有価証券報告書を関東財務局長に対し提出した。

また、元和の担当者によると、本件強制調査において、当局は、元和に対し、東京都港区赤坂所在の土地建物（以下「赤坂物件」という。）、及び東京都港区六本木所在の土地建物（以下「六本木物件」といい、赤坂物件と併せて「本件物件」という。）について尋ねたこと、前記被疑事実に記載されていた平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期の債務超過額及び資産超過額の差額は、いずれも 23 億 3009 万 7000 円であること、並びに、本件物件は、貴社においていずれも譲渡担保契約の対象として計上されたものであるところ、仮に本件物件を担保設定ではなく、売却していたとすれば貴社が計上すべきと考えられる売却損の金額が、前記差額 23 億 3009 万 7000 円とほぼ一致することから、本件強制調査の対象は、本件物件の財務処理に関するものであると考えられるとのことであった。

当委員会は、平成 24 年 12 月 13 日、貴社に対し、前記ヒアリング結果を報告したところ、同月 18 日、貴社より、下記の本件調査対象行為①として、本件物件に関する取引についての会計処理問題について個別調査の要請を受けた。

3 本件調査の目的及び本件調査の対象

前記2の経過を経て当委員会が委嘱された本件調査の目的は、以下のとおりである。

- ① 下記の本件調査対象行為についての事実関係の調査
- ② 貴社の本件調査対象行為に係る会計処理が、会計ルールに違反するか否かについて、貴社取締役会への答申
- ③ その他、貴社の会計処理とその開示のあり方についての調査及び答申

また、本件調査対象行為は以下のとおりである。

- ① 貴社が保有する物件のプロジェクトを推進するに当たり、平成23年2月期から平成24年2月期までの期間において行われた貴社の会計処理のうち、本件物件に関する取引についての会計処理問題
- ② ①に類似する行為の有無
- ③ その他当委員会が調査を必要と認めた一切の行為

第2 本件調査の概要

当委員会は、日本弁護士連合会の「企業等不祥事における第三者委員会ガイドライン」に準拠し、以下の調査を実施した。

1 調査期間

平成24年12月13日～平成25年5月1日

2 第三者調査委員会の開催

当委員会は、前記1の期間内に、計10回にわたり委員会を開催した。

3 貴社から受領した書面資料及び当委員会が独自に入手した書面資料の検討

当委員会は、貴社又は貴社関係者等から書面資料を入手し、その内容を検討した。

また、当委員会は、平成25年1月10日、元和に対し、貴社における会計処理に関する質問事項を送付したところ、元和より、平成25年3月6日付で書面による回答を得た。

4 ヒアリングの実施

当委員会は、以下のとおりヒアリングを実施した。

平成 25 年 1 月 8 日	監査法人元和の担当者 4 名
平成 25 年 1 月 11 日	A 株式会社の代表取締役
平成 25 年 2 月 22 日	B 株式会社の代表取締役
平成 25 年 3 月 7 日	C 株式会社の CEO
平成 25 年 3 月 19 日	D 株式会社代表取締役である T 不動産鑑定士

なお、同ヒアリングには貴社役職員●が同席したため、同氏に対しても一部ヒアリングを実施した。

平成 25 年 4 月 15 日 貴社役職員●

なお、当委員会は、前記ヒアリング対象者のほか、H 銀行及び I 株式会社に対してもヒアリングを要請したが、H 銀行からは、貴社を通してヒアリングには応じられない旨の回答を受けた。また、I 社は、当委員会に対し、一度はヒアリングに応じる旨回答し、平成 25 年 2 月 13 日にヒアリングを実施する予定であったが、当委員会は、同月 8 日、I 社より当該ヒアリングを延期したい旨の連絡を受け、その後、当委員会が問い合わせても、ヒアリングに応じる旨の回答は得られなかった。

また、当委員会は、貴社役職員●、●、●に対してもヒアリングを要請したが、同年 4 月 16 日、当委員会は、同人らの各弁護士が当委員会のヒアリングには応じられないと回答している旨の連絡を、貴社を通じて受け、その後、各弁護士人から、いずれも当委員会のヒアリングに応じかねる旨の回答を受けた。さらに、当委員会は、L 株式会社の代表取締役についてもヒアリングを要請したが、同月 18 日、同人からも、ヒアリングには応じられない旨の回答を貴社を通じて受けた。

5 弁護士法 23 条の 2 に基づく照会の申出

前記 4 のとおり、H 銀行及び I 社に対するヒアリングを実施できなかったことから、当委員会は、平成 25 年 3 月 27 日、委員長弁護士大塚和成名義で、当委員会の調査対象事項に関し、H 銀行及び I 社を照会先とする弁護士法 23 条の 2 に基づく照会の申出を、第二東京弁護士会に対して行った。

これに対し、第二東京弁護士会調査室は、同年 4 月 4 日付「ご連絡」と題する FAX にて、「第三者委員会の委員としての業務は、23 条照会の対象となる『受任事件』に該当しないと考えますので、取下げをご検討お願い致します。」と回答し、その後、本件申出に係る照会は行われなかった。

6 貴社に対する勧告書の提出

当委員会は、前記第2, 2ないし5の調査の過程において、貴社が、財務諸表上、固定資産科目で保有する赤坂物件の時価が、平成23年2月期の帳簿価額26億8000万円を大幅に下回っていた可能性があり、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、貴社が適切に会計処理を行っていれば、平成23年2月期及び平成24年2月期各期において、当該物件を減損後の金額で計上する必要があった可能性があること、当該事実が、平成25年2月期の会計処理にも影響を与える可能性があることを認識した。

そして貴社は、平成25年4月中旬頃、同年2月期に係る決算短信の公表を予定していたところ、当委員会は、貴社が、前記の可能性を前提とせずに決算短信を公表することは、投資者保護の観点から、妥当でないと考えた。

そこで、当委員会は、平成25年4月1日、貴社に対し、本件調査が終了していないものの、同時点における措置として、当該決算短信の作成及び公表に際し、少なくとも前記の可能性を前提とし、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勧告を行った上（以下「本件勧告書」という。）、委員委嘱契約書第3条1項5号に基づき、株式会社東京証券取引所及び東京証券取引所自主規制法人（以下「東京証券取引所」と総称する。）に対して、本件勧告書を交付した事実を知らせた（但し、その内容については、貴社から確認するよう要請した。）。

また、当委員会は、平成25年4月2日、「勧告書（要旨）」（以下「本件勧告書要旨」という。）を作成し、本件勧告書に代えて、本件勧告書要旨の開示を行うことを許可することとし、同日、その旨及び本件勧告書要旨を貴社に対して送付した。

7 本件勧告書要旨の開示に至る経緯

当委員会は、平成25年4月2日、貴社に対して本件勧告書要旨を送付したが、同月4日になっても本件勧告書要旨を受領した事実についての開示は行われなかった。

そこで、当委員会は、同月4日、貴社に対し、本件勧告書要旨が開示されない理由を問い合わせるとともに、仮に貴社が開示しない場合には、当委員会としては、貴社と各委員との間の委員委嘱契約書に基づき、貴社の投資家に対する責任として、東京証券取引所に対して本件勧告書の送付をせざるを得ないと考えている旨通知した。

しかしながら、同月5日になっても、本件勧告書要旨の開示が行われなかったことから、同日、当委員会は、東京証券取引所に対し、当委員会が貴社に対して本件勧告書を送付した事実、本件勧告書の内容及び勧告書送付に至る経過を通報した。

その後、貴社は、貴社内部及び東京証券取引所との間において、当委員会から本件勧告書要旨を受領した事実及びその後の対応についていかなる開示を行うべきかを検討したと

のことであり、同月 15 日、本件勧告書要旨を受領した事実を報告するプレスリリース、及び、本件勧告書において指摘された事項について、貴社が「市場に対する説明の必要があるものと認識し、当社監査法人の見解を聴取するのみならず、専門家等の見解も入手する等により、再検証する」、「かかる再検証により、仮に不適切な会計処理が行われていたことが判明した場合には、適宜必要な措置を講じる」、「当社代表取締役社長松谷の陣頭指揮の下、事実関係の調査を徹底的に行うこととし、ただちに事実関係の調査に着手して」いることを報告するプレスリリースを公表した（以下併せて「本件プレスリリース」という。）。

8 本件調査の終了の決定に至る経緯（調査の限界）

当委員会は、前記第 2,4 のとおり、本件調査対象行為について、貴社役職員●、●、●に対するヒアリングを求めていた。しかしながら、本件プレスリリースが公表された翌日である平成 25 年 4 月 16 日、当委員会は、同人らの各弁護人が、当委員会のヒアリングには応じられないと回答している旨の連絡を、貴社を通じて受け、さらにその後、各弁護人から同旨の書面ないしメールを受領した。また、L 社についても、同月 18 日、貴社を通じて、当委員会のヒアリングには応じられないと回答している旨の連絡を受けた。

当委員会は、貴社が設置した任意機関であり、強制力をもたない任意の調査しか行うことができない。そこで、当委員会の調査は、貴社、貴社役職員ないし貴社関係者の全面的な協力を得て初めて可能となるものである。

しかしながら、本件調査に際しては、前記のとおり、本件調査を行う上で重要な供述を得られる可能性が高い貴社役職員らからのヒアリングが実施することができない。また、本件物件の処理に関する事実経緯について重要な供述を得られる可能性がある、H 銀行、I 社、及び、赤坂物件の取引に関して重要な役割を果たしたと思われる L 社といった関係者についても、ヒアリングを実施できない状況にある。

そこで、当委員会は、強制調査権を有しない第三者委員会としては、これ以上の調査は、任意調査の限界であり、また、断定的評価を伴う答申書の作成はむしろ適切でないとの認識に至り、当委員会がこれまでに行った調査を前提とし、その経過報告及びそれを前提とした当委員会の意見を述べる報告書の作成をもって、本件調査を終了させることが妥当と考え、最終調査報告書を作成することとした。

9 他の外部専門家の意見について

なお、貴社は、当委員会による調査と並行して、本件調査対象行為に関連する会計処理に関して、複数の外部の専門家の意見を求めたとのことであった。

貴社が、これらの意見を取得することにしたことに関して、当委員会は関与していなかったため、当委員会は、貴社が受領した意見については、当委員会の調査資料として提供

することを要請し、また、意見を依頼したものの、未受領となっている意見については、依頼の経緯及び未受領に至っている理由その他の状況を説明することを貴社に対して要請した。

そうしたところ、貴社は、平成 25 年 4 月 23 日、M 弁護士ら作成に係る平成 25 年 4 月 11 日付「報告書―赤坂物件の売買をめぐる法的諸問題について―」（以下「M 報告書」という。）の押印版及び N 公認会計士・税理士ら作成に係る「会計処理に関する意見書」の日付が空欄となっているドラフト（以下「N 意見書ドラフト」という。）を当委員会に対して提供した。また、もう一つ、O 監査法人出身の公認会計士にも意見を依頼しているが、これについては、先方が受任の可否を検討している段階であるとのことであった。

M 報告書及び N 意見書ドラフトの意見の内容は以下のとおりである。

まず、M 報告書は、赤坂取引について売買として会計処理を行わなかったことが有価証券報告書の虚偽記載に該当するかを照会事項とし、虚偽記載には該当しないと結論づけている。

また、N 意見書ドラフトは、貴社の平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期における、あるべき会計処理を示すことを照会事項とし、貴社の「有価証券報告書等において虚偽記載がなされていないこと」、「本件物件の保有目的（棚卸資産から賃貸等不動産）の区分変更が、会計上適切になされ、区分変更がなされた後は、売却も検討したものの、賃貸等不動産として保有されていたこと」等を前提事項とした上で、「本件物件はその取引価額や市場価格相当額を鑑みて、取引当初である平成 23 年 1 月、平成 23 年 2 月期の決算時、平成 23 年 7 月末のいずれかにおいて損失（売却損失または減損損失）を認識計上しなければならず、ランド社の行った本件取引の現状の会計処理、開示内容を是認することはできません。この結果、平成 23 年 2 月期または平成 24 年 2 月期においてランド社が債務超過状態に陥る可能性は極めて高いと考えます。なお、今回の会計処理は、日付が空欄とされた本件合意書が B 社に保管されていた実態（B 社の一存により、いつでも赤坂物件を完全に支配することができる）を重視し、譲渡担保登記等第三者対抗要件を具備していないこと及び本件物件に対するランド社の関与状況等を鑑みて判断しております。ランド社が、本意見書に鑑み、本件合意書はあくまでランド社の倒産隔離のためである等の理由から、当該合意書が解除され、第三者対抗要件を具備する登記と変更するとともに、本件物件の維持管理に関するランド社の関与を明確にする等、価格変動のリスクや支配権がランド社に残存していると外部から知れる特段の事情（新たな取引とみなされる事情変更ではなく、当初からの意思を外部から知れるように改める）が認められれば、ランド社が行った平成 23 年 2 月期ないし平成 24 年 2 月期における金融処理（担保借入処理）は妥当であったと判断することができます。ただし、この場合においても、減損損失を計上しない場合の賃貸等不動産の時価情報の注記は不適切と思われますので、減損損失を計上しない場合には訂正が必要となります。」と結論づけている。

その後、当委員会は、貴社に対して、N 意見書ドラフトの完成版の提供を要請し、平成

25 年 4 月 30 日、当該完成版の提供を受けた。

N 意見書ドラフトの完成版は、平成 25 年 4 月 30 日付とされているが、その内容については、N 意見書ドラフトと異なるところはない。

また、当委員会は、同日、P 報告書の存在を知ったので、貴社に対し、同報告書の提供を要請し、その提供を受けた。

P 報告書は、本物件に係る減損処理の必要性を照会事項とし、(元和が独自に依頼した)「Y 鑑定士による不動産調査報告書及び割引前将来キャッシュ・フローの総額の計算結果が合理的かつ正確であるとの前提に立つ場合」、「本物件の割引前将来キャッシュ・フローの総額は帳簿価額を上回っており、減損損失の認識は不要と判断されることになる。」と結論づけている。

第 3 本件調査対象行為に関する事実関係の概要

1 本件物件の取得及び棚卸資産としての計上

貴社は、平成 17 年 6 月 16 日、六本木物件を仕掛販売用不動産として取得し、財務諸表上、棚卸資産科目に計上した。

また、貴社は、平成 19 年 6 月 28 日ないし同年 7 月 13 日、赤坂物件の土地及び同土地上の既存建物を仕掛販売用不動産として取得し、財務諸表上棚卸資産に計上した。なお、貴社は、その後当該既存建物を取り壊し、平成 22 年 3 月 31 日付で建物を新築した(当該新築建物が、赤坂物件にいう建物である。)。

2 シンジケートローン及び担保権の設定

貴社は、平成 19 年 8 月 29 日、アレンジャー兼エージェントを H 銀行、貸付人を H 銀行ほかとする 21 億円の借入れを行った(以下「本件ローン契約」といい、本件ローン契約の貸付人を総称して「本件貸付人」という。)。

また、貴社は、本件貸付人を抵当権者、本件ローン契約に定める貸金債権を被担保債権とし、赤坂物件について抵当権¹を設定した。

さらに、貴社は、平成 20 年 4 月 30 日、H 銀行を根抵当権者、極度額を 5 億円、被担保債権の範囲を銀行取引による債権、手形債権及び小切手債権として、六本木物件について根抵当権を設定した。

¹ 当該抵当権は、平成 19 年 8 月 31 日時点で仮登記がなされ、平成 20 年 9 月 2 日時点で本登記に変更された。

なお、赤坂物件に関しては、貴社は、前記抵当権及び根抵当権の設定後、平成 22 年 6 月 10 日付で、Q 株式会社を抵当権者、赤坂物件の建物新築に係る工事請負代金債権●円を被担保債権として、さらに抵当権を設定した。

3 本件物件の棚卸資産科目から固定資産科目への振替え

貴社は、平成 21 年 2 月 1 日、財務諸表上、棚卸資産科目に 22 億 9024 万円として計上していた赤坂物件を、固定資産科目に振り替えた。なお、その後、赤坂物件について建設費等が計上され、平成 22 年 6 月 4 日（新築建物の竣工）時点の帳簿価格は 27 億 47 万円であった。その後減価償却費が計上され平成 23 年及び 24 年 2 月末日の決算日の帳簿価額はそれぞれ 26 億 7617 万円及び 26 億 4647 万円であった。

また、貴社は、平成 22 年 2 月 28 日、同じく財務諸表上、棚卸資産に 6 億 4605 万円として計上していた六本木物件を、固定資産科目に振り替えた。

なお、販売用不動産等及び固定資産の保有目的の変更に関しては、「監査・保証実務委員会報告第 69 号 販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」（以下「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」という。）が存在する。「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」は、平成 21 年 2 月 17 日に最終改正されており、最終改正後の「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」においては、「販売目的で保有していた不動産を、合理的な理由に基づき賃貸事業目的あるいは自社使用目的で保有することに変更する場合には、保有目的の変更に該当するため、企業会計基準第 9 号適用後の当該不動産の帳簿価額を流動資産としての販売用不動産等から固定資産としての投資不動産あるいは有形固定資産に振り替えることとなる。」とされ、つまり、販売目的で保有していた不動産の保有目的を固定資産に変更する場合、「企業会計基準第 9 号 棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用し、評価損を計上した上で、評価損後の価額を固定資産として計上しなければならないこととされた。

しかしながら、最終改正後の「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」は、貴社の場合、平成 22 年 2 月期から適用されることになるところ、赤坂物件に係る振替えは、平成 22 年 2 月期が開始する 1 か月前の平成 21 年 2 月 1 日に行われたため、最終改正後の「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」は、赤坂物件に係る振替えについては適用されないため、評価損は計上されていない。

4 入札手続の実施

I 社は、平成 22 年 7 月 16 日、貴社に対し、本件物件に関する入札手続の実施についての提案書を交付した。その後、貴社は、同年 8 月 31 日、I 社との間で入札手続実施に関するアドバイザリー契約を締結した。そして、I 社は、同年 9 月 17 日、本件物件について入札

手続を実施した（以下「本件入札手続」という。）。

しかし、本件入札手続の入札者は誰も本件物件を購入するには至らず、貴社は、最終的に、六本木物件については入札手続に参加していない A 社との間で、本件入札手続における第 1 位の価額である 3 億 9500 万円で、また、赤坂物件については、同じく入札手続に参加していない B 社との間で、本件入札手続における第 2 位の価額である 6 億 1800 万円で、それぞれ後記 5 記載の取引を行った。

5 本件取引及び本件物件の所有権移転登記

(1) 六本木物件に関する取引

貴社は、六本木物件に関し、A 社との間で、平成 23 年 1 月 25 日付「不動産売買契約書」及び同日付「プロジェクト推進に関する覚書」（以下「六本木覚書」という。）を締結した（以下併せて「六本木取引」という。）。

六本木売買契約書には、以下の定めが置かれており、貴社（売主）、A 社（買主）のほか、立会人として I 社及び R 株式会社が記名押印している。

- ・ 貴社と A 社が、貴社所有の六本木物件の「売買に関し、本日、次の通り不動産売買契約…を締結した」こと（前文）
- ・ 「本物件を現状有姿のまま、下記金額を以って、次条以下の定めにより乙に売渡し、乙は、これを甲より買受けることを甲、乙互いに約諾した」こと（1 条）
- ・ 「売買代金総額」を 3 億 9500 万円とすること及び当該金額には「消費税及び地方消費税相当額」が含まれること（同条）
- ・ A 社は、貴社に対し、平成 23 年 1 月 31 日までに「売買代金全額を…支払う」こと（2 条）
- ・ 貴社は、A 社に対し、「売買代金全額の受領と同時に本物件について、乙の名義に所有権移転登記申請手続を行う」こと（8 条 1 項）

一方、六本木覚書には、以下の定めが置かれており、貴社及び A 社のみが記名押印している。

- ・ 貴社及び A 社が、六本木物件の「価値向上に関するプロジェクトの推進に関して、本日以下のとおり合意した」こと（前文）
- ・ 六本木物件の「価値向上を図るため、相互に協力して」、「本物件のテナント誘致業務」、「本物件の売却先探索業務」及び「上記に付帯する業務」を推進することを目的とすること（1 条）
- ・ A 社は、貴社に対し、「本件事業への参加手数料として」●円を支払い、「参加

手数料は、理由の如何にかかわらず返却しない」こと（3条）

- ・ A 社は、貴社に対し、六本木物件に「付着する債務を整理するために必要な資金…を次条に定める条件にて貸し付ける」こと（4条）
- ・ 「貸付条件」は、貸付金額が3億9500万円であり、「貸付実行日 平成23年1月31日」、「弁済期日 平成23年7月31日」、「利息 無利息とする。ただし…本物件に家賃収入…が発生する場合、本物件の管理費および固定資産税を差し引いた金額について、乙（引用者注：A社）がこれを取得する」こと（5条）
- ・ 貴社は、A社に対し、「本件貸付金の弁済を担保するため、本件貸付金の実行日をもって本物件の所有権を移転する」こと、「所有権の移転にあたっては、別途甲、乙間で本物件の不動産売買契約を締結する」こと（6条）
- ・ 貴社が「本件貸付金を完済した場合」、A社は「ただちに本物件の所有権を甲に復帰する」こと、「なお、所有権の復帰にあたっては、別途甲、乙間で契約を締結する」こと（7条）

そして、貴社及びA社は、平成23年1月31日、六本木物件について、売買を原因とする所有権移転登記を行った。

なお、六本木覚書に関しては、「貸付金」の弁済期日を延長する趣旨の弁済期日変更に関し、合意書が作成されているとのことであるが、当委員会は、当該合意に係る資料を受領していない。

(2) 赤坂物件に関する取引

また、貴社は、赤坂物件に関し、B社との間で、同物件を6億1800万円で売却する旨の平成23年1月28日付「不動産売買契約書」（以下「赤坂売買契約書」といい、六本木売買契約書と併せて「本件売買契約書」という。）及び同日付「プロジェクト推進に関する覚書」（以下「赤坂覚書」といい、六本木覚書と併せて「本件覚書」という。）を締結した（以下併せて「赤坂取引」といい、六本木取引と併せて「本件取引」という。）。

赤坂売買契約書には、以下の定めが置かれており、貴社（売主）、B社（買主）のほか、立会人として、L社、R社及びI社が記名押印している。

- ・ 貴社とB社が、貴社所有の赤坂物件の「売買に関し、本日、次の通り不動産売買契約…を締結した」こと（前文）
- ・ 「本物件を現状有姿のまま、下記金額を以って、次条以下の定めにより乙に売渡し、乙は、これを甲より買受けることを甲、乙互いに約諾した」こと（1条）
- ・ 「売買代金総額」を6億1800万円とすること及び当該金額には「消費税及び地方消費税相当額」が含まれること（同条）

- ・ B 社は、貴社に対し、平成 23 年 2 月 2 日までに「売買代金全額」を支払うこと（2 条）
- ・ 貴社は、B 社に対し、「売買代金全額の受領と同時に本物件について、乙の名義に所有権移転登記申請手続を行う」こと（8 条 1 項）

一方、赤坂覚書には、以下の定めが置かれており、貴社及び B 社のみが記名押印している。

- ・ 貴社及び B 社が、赤坂物件の「価値向上に関するプロジェクトの推進に関して、本日以下のとおり合意した」こと（前文）
- ・ 赤坂物件の「価値向上を図るため、相互に協力して」、「本物件のテナント誘致業務」、「本物件の売却先探索業務」及び「上記に付帯する業務」を推進することを目的とすること（1 条）
- ・ B 社は、貴社に対し、「本件事業への参加手数料として」●円を支払い、「参加手数料は、理由の如何にかかわらず返却しない」こと（3 条）
- ・ B 社は、貴社に対し、赤坂物件に「付着する債務を整理するために必要な資金…」を次条に定める条件にて貸し付ける」こと（4 条）
- ・ 「貸付条件」は、貸付金額が 6 億 1800 万円であり、「貸付実行日 平成 23 年 2 月 2 日」、「弁済期日 平成 23 年 7 月 31 日」、「利息 無利息とする。ただし…本物件に家賃収入…が発生する場合、乙（引用者注：B 社）がこれを取得する」こと（5 条）
- ・ 貴社は、B 社に対し、「本件貸付金の弁済を担保するため、本件貸付金の実行日をもって本物件の所有権を移転する」こと、「所有権の移転にあたっては、別途甲、乙間で本物件の不動産売買契約を締結する」こと（6 条）
- ・ 貴社が「本件貸付金を完済した場合」、B 社は「ただちに本物件の所有権を甲に復帰する」こと、「なお、所有権の復帰にあたっては、別途甲、乙間で契約を締結する」こと（7 条）

そして、貴社及び B 社は、平成 23 年 2 月 2 日、赤坂物件について、売買を原因とする所有権移転登記を行った。

なお、赤坂覚書に関しては、「貸付金」の弁済期日を延長する趣旨の弁済期日変更合意書が作成され、現在も貴社に対する貸付金の弁済が猶予されているが、当委員会は、当該合意に関し、赤坂覚書の弁済期日を平成 25 年 5 月 31 日に延期する、当該平成 24 年 11 月 30 日付弁済期日変更合意書のみ受領している。

また、貴社及び B 社は、赤坂取引に関し、本件取引と同日（平成 23 年 1 月 28 日）付「確認書」及び日付を空欄とする「合意書」を作成した。当該確認書には、「甲（注：貴社の

こと)は、本物件に関する甲、乙(注:B社のこと)間の諸取引に起因して、万が一にも乙に損害が生じる場合は、甲の責任において、その損害を賠償するものとする。」との定めが置かれ、また、当該合意書には、赤坂覚書について、貴社が「本件貸付金に関して期限の利益を喪失していることを認める」、貴社が「本件貸付金の弁済ができないため、平成23年1月28日付で甲、乙間で締結した本物件にかかる『不動産売買契約書』が確定的に効力を生じることと同意した。」との規定が置かれている。

貴社役職員●が貴社役職員●に確認したところ、当該確認書及び当該合意書は、貴社がB社から要請を受けて作成したもので、作成時期は、「詳細は不明」であるが、「覚書締結のすぐ後くらいではないか」とのことであった。

さらに、貴社は、前記「合意書」が、万一の場合におけるB社の当該譲渡担保権の実行を容易にするために準備した、いわば保険のための書面であるため、万一の場合以外には使わないよう要請する趣旨の書面をB社に対して差し入れたとのことである。なお、これら「期日変更合意書」、「確認書」、「合意書」、「お願い書」、は、調査開始当初、当委員会に対しては提出されておらず、当局によるヒアリングの過程で、貴社の担当者が認識していなかった資料を当局から示されて、その説明を求められるということがあり、これにより、その存在が発覚したものとして、平成25年3月25日、はじめて当委員会に提供されたものである。

(3) 本件取引に関する会計処理

貴社は、本件取引に関して、本件売買契約書に記載された消費税を納税し、消費税については会計上売買が行われた場合と同じ処理をしているが、本件物件に関しては、譲渡担保であるとして、貸借対照表上固定資産科目のままそれを維持し、オフバランス処理をしていない。

また、貴社は、譲渡担保として受け入れた資金について、ファイナンスとして取り扱う会計処理をしている。すなわち、貴社は、A社ないしB社から、それぞれ●円及び●円の資金を受け入れ、本件覚書により、それぞれ3億9500万円及び6億1800万円は借入金として処理し、受け入れた資金との差額、それぞれ●円及び●円は、共同事業参加料として契約締結時の会計期間の受取収益として処理している。

さらに、貴社は、本件売買契約締結時及びその後の会計期間において、本件物件から生じる家賃を受取家賃として計上するとともに、その同額を支払利息として計上し、損益計算書上は両建て表示している。

6 本件ローン契約の一部弁済、同契約の解除及び本件物件の抵当権抹消、並びに本件ローン契約に係る債権の債権譲渡及び債務免除

(1) 本件ローン契約に係る債務の一部弁済

貴社は、六本木取引に関し、平成 23 年 1 月 31 日までに、A 社より金●円を受領し、本件ローン契約に係る債務の一部弁済に充てた。

また、貴社は、赤坂取引に関し、同年 2 月 2 日までに、B 社より金●円を受領し、本件ローン契約に係る債務の一部弁済及び Q 社に対する建築請負代金の弁済に充てた。

(2) 抵当権の解除及び抹消登記

貴社及び H 銀行は、平成 23 年 1 月 31 日、六本木物件に付した根抵当権設定契約を解除し、同日、同根抵当権の登記を抹消した。

また、貴社及び本件貸付人は、同年 2 月 2 日、赤坂物件に付した抵当権設定契約を全て解除し、同日、同抵当権設定登記を抹消した。

さらに、貴社及び Q 社は、同日、赤坂物件に付した抵当権設定契約を全て解除し、同日、同抵当権設定登記を抹消した。

(3) 本件ローン契約の解除

貴社及び本件貸付人は、平成 23 年 2 月 3 日、同日付「金銭消費貸借契約等に関する覚書」を締結し、本件ローン契約に定める各当事者間の契約関係を解除し、H 銀行が本件ローン契約のエージェントとしての地位を退くこと（3 条）、各本件貸付人は、各自の有する債権を個別に行使できることとすること（4 条(1)）、各本件貸付人は、同債権を個別に第三者に譲渡できることとすること（4 条(3)）等を合意するとともに、貴社が前記(1)のとおり、当該債務の一部弁済を行った後の個別の残債権（以下「本件残債権」という。）の金額を確認した（2 条）。

なお、前記(2)のとおり、同覚書の締結時点において、六本木物件及び赤坂物件に設定されていた抵当権ないし根抵当権はすべて解除されていたため、本件残債権は無担保債権であった。

(4) 債権譲渡及び債務免除

本件貸付人は、各自の本件残債権を U 株式会社に譲渡した。貴社は、本件残債権に関し、U 社、または U 社がさらに債権を譲渡したことにより当該債権を最終的に取得した第三者との間で、本件残債権の一部について債務免除を受けた。

7 本件物件に関する平成 23 年 2 月 10 日付不動産調査報告書の取得

前記と並行して、貴社は、平成 23 年 1 月 17 日、不動産鑑定士資格を有する T 鑑定士が代表取締役を務める D 社に対し、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、T 鑑定士に対し、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。」等とすること（以下「本件目的等」という。）を前提として、当該報告書の作成を依頼した。

T 鑑定士は、平成 22 年 12 月 31 日における六本木物件の「市場価格」ないし「Market Value」（T 鑑定士によれば、「市場価格」と「Market Value」とは同義で用いているとのことである。）を 4 億 8900 万円、「Project Value」を 6 億 5000 万円とする平成 23 年 2 月 10 日付不動産価格調査報告書、及び、平成 22 年 12 月 31 日における赤坂物件の「市場価格」ないし「Market Value」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を作成し、貴社に提出した（以下併せて「本件 23 年報告書」という。）。

T 鑑定士は、本件 23 年報告書において、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」、使用目的として「Project Value と市場価格との比較」、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」、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。」と記載した（以下「本件記載」という。）。

なお、不動産鑑定士が財務諸表の作成に利用す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」²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」³（以下併せて「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。そして、T 鑑定士もかかる事実を認識していたものの、本件 23 年報告書は、あくまでも本件目的等及び本件記載を前提としたものであって、基本的考え方等を遵守して作成されたものではなかった。

8 平成 23 年 2 月期において減損処理をしていないこと

² 国土交通省のホームページにおいて公表されている。

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

³ 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）

貴社においては、本件 23 年報告書から、本件各記載や、赤坂物件の「市場価格」ないし「Market Value」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、本件目的等や本件記載を前提とすることなく、平成 23 年 2 月 10 日に六本木物件の価値を 6 億 5000 万円、赤坂物件の価値を 27 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、貴社及び元和は、元和が当委員会の質問に対して、「ランドが採用している収益還元法により算定されている不動産鑑定評価額は、現行基準上で採用できる市場価格のうち最も合理的な市場価格と言えとを考えます。」、「ランドが採用する収益還元法による不動産鑑定評価額」と述べているとおり、平成 23 年 2 月期において、前記の経緯で作成された本件 23 年報告書を、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利用し、本件 23 年報告書における「Project Value」（六本木物件：6 億 5000 万円、赤坂物件：27 億円）を前提として、本件物件を固定資産科目に計上し、本件物件を帳簿価格（六本木物件：6 億 3735 万円、赤坂物件：26 億 7617 万円）のまま減損することなく、平成 23 年 2 月期の財務諸表を作成した。

なお、T 鑑定士は、本件 23 年報告書につき、上記のような外観が作出され、貴社の財務諸表の根拠資料として利用されたという事実を認識していなかった。

9 本件物件に関する平成 24 年 2 月 21 日付不動産調査報告書の取得

貴社は、翌年の平成 24 年 1 月 17 日にも、T 鑑定士に対し、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、T 鑑定士に対し、本件 23 年報告書と同様に、本件目的等を前提として、当該報告書の作成を依頼した。

T 鑑定士は、平成 24 年 1 月 31 日における六本木物件の「市場価格」ないし「Market Value」を 4 億 8600 万円、「Project Value」を 6 億円とする平成 23 年 2 月 10 日付不動産価格調査報告書、及び、平成 24 年 1 月 31 日における赤坂物件の「市場価格」ないし「Market Value」を 7 億 8000 万円、「Project Value」を 26 億円とする平成 24 年 2 月 21 日付不動産調査報告書を作成し、貴社に提出した（以下併せて「本件 24 年報告書」といい、本件 23 年報告書と併せて「本件報告書」という。）。

T 鑑定士は、本件 23 年報告書と同様、本件 24 年報告書において、本件記載を明示した。また、本件 24 年報告書も、あくまでも本件目的等及び本件記載を前提としたものであって、基本的考え方等を遵守して作成されたものではなかった。

10 平成 24 年 2 月期において減損処理をしていないこと

貴社においては、本件 24 年報告書から、本件各記載や、赤坂物件の「市場価格」ないし「Market Value」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、本件目的等や本件記載を前提とすることなく、平成 24 年 2 月 21 日に六本木物件の価値を 6 億円、赤坂物件の価値を 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、貴社及び元和は、元和が当委員会の質問に対して、「ランドが採用している収益還元法により算定されている不動産鑑定評価額は、現行基準上で採用できる市場価格のうち最も合理的な市場価格と言えとを考えます。」、「ランドが採用する収益還元法による不動産鑑定評価額」と述べているとおり、平成 24 年 2 月期において、前記の経緯で作רי変えられた本件 24 年報告書を、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利用し、本件 24 年報告書における「Project Value」（六本木物件：6 億円、赤坂物件：26 億円）を前提として、本件物件を固定資産科目に計上し、本件物件を帳簿価格（六本木物件：6 億 2932 万円、赤坂物件：26 億 4647 万円）のまま減損することなく、平成 24 年 2 月期の財務諸表を作成した。

なお、T 鑑定士は、本件 24 年報告書につき、上記のような外観が作出され、貴社の財務諸表の根拠資料として利用されたという事実を認識していなかった。

また、当委員会は、貴社に対し、平成 24 年 12 月 19 日、本件不動産の「各価格に関する評価証明書又はこれに準じる一切の資料」の提出を求めた。T 鑑定士は、貴社の依頼を受け、同月 20 日、欠落のない本件報告書を貴社に送付した。貴社は、当委員会に対し、同月 22 日及び同月 26 日、不動産評価証明書については評価業者に写しの再発行を依頼しているところであり、入手次第提出する旨回答した。貴社は、当委員会に対し、平成 25 年 1 月 7 日、欠落のある本件報告書を提出した。当委員会は、同年 3 月 19 日、T 鑑定士に対するヒアリング等一定の手続を実施したことによって、初めて、貴社から当委員会に提出された本件報告書に欠落があることを認識した。

11 六本木物件の譲渡

(1) 譲渡の経緯

貴社及び A 社は、六本木物件を、第三者（以下「本件売却先」という。）に対して売却することとし、平成 24 年 11 月 27 日付「プロジェクト完遂に関する覚書」を締結した。

貴社及び A 社は、同覚書において、「本件売却先が乙（引用者注：A 社）との間で本物件の売買契約を締結する要望を有している」こと、並びに、貴社及び A 社が「ともに、本物件の本件売却先への売却を以て本プロジェクトを完遂せしめることが、現時点で最良の選択であることを相互に認識し、本件売却先の要望を尊重する意向を有している」ことを確認し（同覚書 1 条(2)(3)）、A 社が本件売却先との間で六本木物件の売買契約を締結すること（同 2 条(1)）、売買代金は 5 億 5000 万円とし、当該売却代金から、A 社が●円、貴社

が「取得金」として●円を取得し、A 社が、本件売却先から売買代金を受領した後、貴社の「取得金」を貴社に対して支払うこと（同 2 条）、さらに、当該支払完了により、貴社においては六本木覚書に定める貸付金を完済し、A 社においては六本木物件の所有権復帰義務が消滅することを合意した（同 3 条）。

(2) 会計処理

貴社は、本件売却により本物件の売却額 5 億 5000 万円と帳簿価額 6 億 2300 万円との差額 1 億 1600 万円を売却損として計上した。

売却額 5 億 5000 万円と A 社の当初提供資金●円との差額●円については、貴社と A 社との当初の合意及び双方の交渉に基づき按分され貴社は●円を取得することとなった。

第 4 事実関係の補足

1 貴社が本件物件を棚卸資産科目から固定資産科目に振り替えた経緯

前記第 3, 1 及び 3 のとおり、貴社は、平成 21 年 2 月 1 日、財務諸表上棚卸資産科目に計上していた赤坂物件を、平成 22 年 2 月 28 日、同じく財務諸表上棚卸資産に計上していた六本木物件を、それぞれ固定資産科目に振り替えた（以下「本件振替行為」という。）。

本件振替行為に関し、貴社役職員●は、ある程度保有し、将来的に市況が回復したところでは、高値で売れるのではないかと、との判断の下に固定資産に振り替えた旨を供述し、貴社役職員●は、本件物件を当初は販売目的で取得したが、長期保有する目的に変更したため、科目の振り替えを行った旨供述しているが、他方で、貴社役職員●自身は、取締役会において自ら具体的に本件振替行為の提案をすることはなく、いつどの物件について財務諸表上、計上する科目を変えているのかは全く知らないと述べており、また、本件振替行為を具体的に決定したり、取締役会において提出する議案を作成したりするのは、おそらく貴社役職員●と思われるとのことであつた。しかしながら、前記第 2, 4 及び 8 記載のとおり、当委員会は、ヒアリングを実施予定であつた貴社役職員●からヒアリングを拒絶されるに至り、その供述の裏付けをとることができなかった。

また、当委員会は、本件振替行為に係る一切の資料の提供を要請したが、貴社から提供された取締役会議事録は、平成 22 年 2 月 26 日開催の取締役会に係る取締役会議事録のみであり、しかも、同議事録には、添付されたと思われる別紙が付属しておらず、当該決議によって、どの物件を棚卸資産科目から固定資産科目に振り替えて計上することを決議したのかも確認することができていない。

したがって、当委員会としては、本件振替行為が行われた具体的な経緯及び理由について、客観的な証拠に基づき認定することができていない。

2 本件入札手続の経緯及び目的

前記第3,4のとおり、貴社は、I社に依頼し、平成22年9月17日、本件入札手続を実施した。もっとも、本件入札手続においては、入札者は誰も本件物件を購入するには至らず、貴社は、前記第3,5のとおり、最終的に、六本木物件についてはA社との間で、本件入札手続における第1位の価額である3億9500万円で、また、赤坂物件については、B社との間で、本件入札手続における第2位の価額である6億1800万円で、それぞれ取引が行われた。

このような入札手続が、誰の主導で、何を目的として行われたのかについて、当委員会は、I社及びH銀行に対してヒアリングを実施し、事実確認を行う予定であったが、前記第2,4のとおり、当該ヒアリングを実施することができず、また、前記第2,5のとおり、弁護士法23条の2に基づく照会の申出も効を奏さなかった。

また、貴社役職員●は、入札手続が本件ローン契約の貸付人であるH銀行と相談の上で実施したものという旨を述べたが、他方で、貴社役職員●自身は銀行との債務免除や担保権解除に関する具体的なやり取りを関知していないとのことであり、具体的なやり取りに関与していた可能性のある貴社役職員からは、ヒアリングを拒絶されるに至っているため、その具体的な経緯及びその内容について事実を確認することができていない。

なお、A社の代表取締役は、どのような経緯で六本木取引を締結するに至ったかという点について、本件入札手続の前に、貴社から六本木物件に関する資金協力依頼があった旨を述べた。

また、同氏は、本件入札手続が、六本木物件に関するH銀行その他本件貸付人の債権を弁済し、六本木物件の抵当権を解除することを前提に、適切な売却価格を検討するために行われたものであることを窺わせる説明をした。

もっとも、このような同氏の説明は、H銀行と貴社との間の本件入札手続に関して、誰がいつ何を述べたという具体的なやり取りがあったことを供述するものではないので、同氏の供述をもって、直ちに貴社と銀行間の本件入札手続に関する経緯やその目的を認めることはできない。

したがって、当委員会としては、本件入札手続が行われた具体的な経緯及びその目的について、客観的な証拠に基づき認定することができていない。

3 六本木取引の経緯及びその内容

前記第3,5(1)のとおり、貴社は、平成23年1月25日、A社との間で、六本木売買契約

及び六本木覚書を締結した。

かかる一連の取引に関し、六本木売買契約書及び六本木覚書に記載された条件以外に合意があったかどうかについて、A 社代表取締役は、六本木取引当時から、六本木物件について第三者へ売却した際、当該売却代金が●円を超えた場合には、●円を超過した額の●%を A 社が取得できるという口頭の合意があったと述べた。

また、貴社役職員●も A 社代表取締役と同様に、六本木取引当時から、六本木物件を第三者へ売却した際、当該売却代金が●円を超えた場合には、●円を超過した額の●%を A 社が取得できるという口頭の合意があった旨を述べており、両者の供述は一致している。

さらに、六本木物件については、前記第 3,11(1)のとおり、貴社は、A 社との間で、平成 24 年 11 月 27 日付「プロジェクト完遂に関する覚書」を締結し、A 社が第三者に対して六本木物件を 5 億 5000 万円で売却し、貴社はその売却代金から●円を受領することを合意したが、かかる合意は、「当該売却代金が●円を超えた場合には、●円を超過した額の●%を A 社が取得できる」という貴社役職員●及び A 社代表取締役の説明と概ね合致するものである。

したがって、貴社及び A 社は、六本木取引に関し、当初より、六本木物件を第三者に●円以上で売却した際には、当該超過部分の利益の●%を按分する合意があったものと認められる。

4 赤坂取引の経緯及び内容

前記第 3,5(2)のとおり、貴社は、平成 23 年 1 月 28 日、B 社との間で、赤坂売買契約及び赤坂覚書を締結した。

かかる一連の取引に関し、赤坂売買契約書及び赤坂覚書に記載された条件以外に合意があったかどうかについて、B 社の代表取締役は、赤坂物件の取引について、仲介者的立場で関与した C 社との間で、平成 23 年 1 月 28 日付「共同事業協定書」（以下「本件協定書」という。）を締結したと供述し、当委員会に対して本件協定書の写しを提供した。本件協定書には、B 社が赤坂物件を「購入することについて」C 社が「積極的に協力するものとする」（2 項）、B 社が「本物件取得後、第三者への転売利益が発生した場合には転売価格より甲（注：B 社のこと）の本物件取得原価を差し引いた利益を、甲●%、乙（注：C 社のこと）●%の割合にて利益を分配するものとする」（3 項）、「転売価格は金●円以上を目標とする」（5 項）との記載がある。

そして、本件協定書に定められた転売利益の分配に関する定めに関して、B 社代表取締役は、赤坂物件について、●円以上の価格を目標として第三者に転売を行うことが想定され

ており、転売利益が生じた場合、その●%については、B 社が取得することになっており、残りの●%については、C 社と貴社で分配するのかもしれないが、その詳細は知らない旨を述べた。

他方で、C 社の CEO は、本件協定書に定められた転売利益の分配に関する定めの意味について尋ねられ、転売利益が生じた場合、まず、B 社と貴社で転売益が●%、●%の割合で按分され、B 社への分配益の中から、さらに●%が C 社に分配される合意であると述べた。

これに対して、貴社役職員●は、本件協定書について、本件協定書はあくまでも B 社及び C 社の合意書であり、貴社においては本件協定書に係る合意を認識していないとし、また、そもそも、六本木物件と異なり、赤坂物件については、B 社との間で売却益を分配するという厳密な合意をした事実はない旨を供述した。

以上のとおり、赤坂取引に関する B 社代表取締役、C 社 CEO、貴社役職員●の認識はいずれも食い違いがみられる。そして、貴社役職員●によれば、赤坂取引の条件を具体的に検討したのは赤坂売買契約書に立会人として押印している L 社代表取締役であり、仮に、C 社又は B 社に対して売却益の分配の話をしたとすれば、同行が行ったのではないかとのことであったが、L 社代表取締役は当委員会からのヒアリングの要請を拒絶しているため、当委員会は、貴社役職員●の供述の真偽を確かめることができていない。

そこで、当委員会としては、六本木取引におけるような売却時の利益按分の合意が、赤坂取引においても存在するか否かを含めて、赤坂取引の経緯、背景及び契約書面外の合意の有無等について、客観的な証拠に基づき認定することができていない。もっとも、赤坂物件についても、少なくとも、第三者に売却し、売却益が出た場合にはそれを貴社と B 社において（割合は明確ではないものの、）按分するという程度の合意があったことは認められる。

5 固定資産について減損の必要がないと判断された経緯

前記第 3, 7 ないし 10 のとおり、貴社においては、本件報告書から、本件各記載や、赤坂物件の「市場価格」ないし「Market Value」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のページが欠落され T 鑑定士が、本件目的等や本件記載を前提とすることなく、平成 23 年 2 月 10 日に六本木物件の価値を 6 億 5000 万円、赤坂物件の価値を 27 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、また、平成 24 年 2 月 21 日に六本木物件の価値を 6 億円、赤坂物件の価値を 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、貴社は、上記のような外観が作出された本件報告書を元和に交付した上、元和が当委員会の質問に対して、「ランドが採用している収益還元法により算定されている不動産鑑定評価額は、現行基準上で採用できる市場価格のうち最も合理的な市場価格と言えると考えます。」、「ランドが採用する収益還元法による不動産鑑定評価額」と述べているとおり、当該報告書を平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期の財務諸表作成の根拠資料として利用した。

なお、元和は、財務諸表作成の根拠として用いることが可能な、「基本的考え方等」を遵守しておらず、かつ、脱落がなされた結果、「Project Value」しか記載されていない本件報告書について、当委員会の質問に対しても、一貫して「不動産鑑定評価書」と呼称しており、「Project Value」として記載された金額を「合理的に算定された価額としての不動産鑑定評価額」ないし「市場価格を示す指標」として利用したとのことである。

また、元和は、平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期の財務諸表作成時において、「競争入札の事実について監査当時は認識しておりませんでした」、「赤坂物件の競争入札価格が 6 億円程度であったことも認識しておりませんでした」と供述し、本件入札手続が実施されたこと自体を把握していなかったとしつつ、「競争入札であったことを仮に認識していた場合でも、監査及び会計処理の結果に変更が生じることはありません。」とも供述し、本件入札手続における入札金額、または赤坂物件に関して、B 社が赤坂覚書に基づき貴社に交付した 6 億 1800 万円という価額を前提としても、当該価額は、「金融機関側の債権評価額 6 億円及び競争入札価格 6 億円は減損会計を適用するに当たっての時価として用いるべきではない」と述べ、さらに、現時点において「減損の兆候」を示す事象が検出されていないと述べた上、赤坂物件について減損の必要はないとの意見を、当委員会に対して述べている。

第 5 本件調査対象行為に係る会計処理に関する当委員会の検討

1 当委員会の設定した検討対象

以上のような事実関係等を前提として、当委員会が委嘱を受けた貴社における会計処理問題に関し、当委員会が設定した検討対象は、①本件取引が売買か譲渡担保か（以下「検討対象①」という。）、②本件振替行為が会計上、適切であったか（以下「検討対象②」という。）、及び③財務諸表上、固定資産科目に計上されている本件物件についての減損の要否（以下「検討対象③」という。）、の 3 点である。

以下、順に検討する。

2 本件取引が売買か譲渡担保か（検討対象①）

(1) 問題の所在

貴社は、六本木取引及び赤坂取引が譲渡担保権の設定行為であることを前提として、平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期において、六本木物件及び赤坂物件をそれぞれ財務諸表上、固定資産科目に計上した。

しかしながら、本件取引の実質が売買であれば、そもそも、本件物件が貴社の財務諸表上、計上されていること自体が誤りであったことになり、貴社は、合計して約 23 億円の売却損を計上しなければならなかったことになる。

そこで、本件取引の実質が、売買か、譲渡担保かが問題となる。

(2) 法的なレベルでの評価

法的には、譲渡担保とは、債務担保のために目的財産の所有権等をその設定者から債務者に移転し、債務が弁済されると設定者に復帰するが、債務不履行が生ずると債権者はその財産につき私的実行の方法によって優先弁済を受けることができる判例法上の物的担保制度である（柚木馨＝高木多喜男編『新版注釈民法(9)』834 頁〔福地俊雄〕〔有斐閣、平成 10〕）とされている。

そこで、当該取引が法的に譲渡担保と評価できるか否かは、担保されるべき債務が存在し、かつ、当該債務を担保するために財産の所有権等を移転すること及び当該債務が弁済されると当該所有権等が設定者に復帰することについて合意した事実が認められるか否かによって判断される。

なお、本件取引に関しては、「譲渡担保」ではなく、「売買」を原因として不動産登記がなされているが、不動産譲渡担保についていかなる登記をすべきかについては、未だに定説がなく、昭和 54 年民三 2112 号民事局長通達「不動産登記記載例」により、登記原因を「譲渡担保」とすることができる一方、慣行的に、「売買」を原因とする所有権移転登記も行われている（柚木＝高木編・前掲 856 頁〔福地〕）。

そこで、登記原因のみによって、取引の実質が、売買か譲渡担保かを区別することはできない。

これを本件取引についてみると、本件売買契約書は、完全に売買契約書の体裁であり、被担保債権や当該契約による譲渡が被担保債権の担保目的であることが一切記載されていないが、本件売買契約書と同日付の本件覚書には、本件取引に関し、貴社が「本物件に付着する債務を整理するために必要な資金…を次条に定める条件にて貸し付け」を受けること（本件覚書 4 条）、A 社が六本木物件について 3 億 9500 万円、B 社が赤坂物件について 6 億 1800 万円を、それぞれ弁済期日を平成 23 年 7 月 31 日として貴社に対して貸し付ける

こと（同 5 条(1)(4)）、当該「貸付金の弁済を担保するため、本件貸付金の実行日をもって本物件の所有権を移転する」こと（同 6 条 1 項）、貴社が「貸付金を完済した場合、乙（注：A 社または B 社のこと）はただちに本物件の所有権を甲（注：貴社のこと）に復帰する」こと（同 7 条 1 文）が明記されている。

そして、貴社役職員●は、本件売買契約書は、それぞれ本件覚書と一体となるものであるとした上で、本件取引の実質は譲渡担保であるから、貴社が本件取引において定める貸付金を弁済した場合は、貴社は本件物件の所有権を当然に取り戻すことができる旨述べている。

他方で、本件覚書には、貴社が被担保債権を弁済した場合でも、「なお、所有権の復帰にあたっては、別途甲、乙間で契約を締結する。」との条項が存在し（本件覚書 7 条 2 文）、被担保債権が弁済されても、貴社は、本件物件の所有権復帰のために別途契約を締結しなければならないとされていることからすれば、被担保債権の弁済によって無条件に担保物件の所有権が担保権設定者に復帰するか否かは明らかではない。

また、六本木取引に関して、A 社代表取締役は、六本木覚書に基づき、同覚書に記載された返済期日までに被担保債権が弁済されることを基本的に想定していなかった旨を供述した。

また、赤坂物件に係る取引に関しても、B 社代表取締役は、本件取引において、貴社から被担保債権の弁済が行われることを基本的に想定しておらず、B 社としては本件物件が第三者に売却され、その転売益の分配によって被担保債権の回収が図られることを想定していた旨を供述した。

これらの事実に鑑みると、本件取引において、本件物件の所有権が、被担保債権の弁済を担保するために債権者に移転したものであり、被担保債権が弁済されると当該所有権が担保権設定者に復帰することを前提として行われたか否かについて、当事者双方の意思が合致していたか（特に、当事者が、被担保債権の弁済を予定していたか）は、定かではない。

したがって、本件取引が、法的なレベルで売買か譲渡担保かを、当委員会が一義的に判断することは困難であると言わざるを得ない。

(3) 会計的なレベルでの評価

次に、会計的な観点からは、資産とは、過去の取引または事象の結果として、報告主体が支配している経済的資源をいい、ここでいう支配とは、所有権の有無にかかわらず、報告主体が経済的資源を利用し、そこから生み出される便益を享受できる状態をいうと解される（2006 年 12 月、企業会計基準委員会による「討議資料 財務会計の概念フレームワーク」15 頁）。すなわち、経済的資源に対する支配が喪失され、経済的資源の利用から生み

出される便益（将来のキャッシュフローの獲得）を享受できなくなった場合、資産としての認識が消滅し、譲渡があったものと評価される（この場合、貸借対照表上の資産がオフバランスされ、会計的に認識の消滅ないし中止が行われることになる。）。

なお、企業会計基準委員会が平成 16 年 2 月 13 日に公表した「不動産売却に係る会計処理に関する論点の整理」、及び、日本公認会計士協会が平成 12 年 7 月 31 日に公表した会計制度委員会報告第 15 号「特別目的会社を活用した不動産流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」においては、不動産の認識の中止に関してはリスク経済価値アプローチが採用され、譲渡対象不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが他者に移転していると認められる場合、売買処理がなされることになる。

そこで、会計的な観点からは、目的不動産に関して、ほとんどすべてのリスクと経済価値が、譲渡人から譲受人に対して移転していると評価される場合には、譲渡担保ではなく、売買であると評価されることになると考えられる。

これを本件についてみると、以下のとおりである。

そもそも、一般的な賃貸目的不動産は、売却を目的としておらず、遠い将来それを処分したとしても、当該売却によって生じる経済価値（キャッシュフロー）は、割引現在価値に対して僅少な影響しか有しないことから、経済価値（キャッシュフロー）の算定において、処分額が問題とされることはない。このような計算は不動産鑑定評価における収益還元法（DCF）の計算においてもみられるところである。

そこで、賃貸目的不動産の経済価値は家賃にあり、当該家賃が譲渡されたということは、ほとんどの経済価値の移転が行われたとみなし、原則として売買があったものとして会計処理することが相当であると考えられる。

そして、本件においては、本件覚書の貸付条件には、利息について「無利息」、利息の代わりに、本件物件に関し、「貸付日以降、弁済期日までの期間において本物件に家賃収入…が発生する場合、乙（注：A 社ないし B 社のこと）がこれを取得する。」と規定され（本件覚書 5 条(5)）、その家賃収入は A 社ないし B 社が収受できると定められている。そして、A 社ないし B 社は、貴社を通さずテナントとの間で直接賃貸借契約を締結して、直接家賃を受領しており、本件物件の管理は、貴社ではなく、A 社ないし B 社が管理会社に委託することにより行っているとのことである。

したがって、かかる事情に鑑みれば、本件取引によって、本件物件に関する支配を喪失し、ほとんどの経済価値が A 社ないし B 社に移転したとも評価しうる。

また、本件取引のリスクに関しては、貴社は、B 社ないし A 社から資金提供を受ける見返りに、家賃を収受する権利を譲渡し、それと同時に、テナントの入居に関する家賃収入の変動リスクから解放され、また、物件管理費用である賃貸管理料及び固定資産税等の負担も免れ、さらに赤坂物件に関してはテナントからの預り保証金も B 社に移転している。

そこで、貴社は、本件取引を行ったことで、本件物件に関する大部分のリスクから解放されたとも評価しうる。

もつとも、本件覚書においては、本件物件に関し、A 社ないし B 社が「相互に協力して」、「本物件の売却先探索業務」を行う義務を負う（本件覚書 1 条(2)）と規定され、貴社及び A 社ないし B 社が共同して、転売先となる第三者を探索することが予定されていた。そして、本件物件を第三者に売却するに際しては相互の合意によることとし、またその時に得られる売却益については、貴社と A 社ないし B 社との間で按分されることが予定されていた。

これらの事情に鑑みると、本件においては、一般的な賃貸目的不動産のように家賃だけを見るのではなく、本件物件を第三者に売却した時に得られるキャッシュについても、経済価値の移転があったか否かの判定の時に考慮する必要があるとも考えられる。つまり、「貴社」と「A 社ないし B 社」との間に経済価値の移転が行われたかだけでなく、「貴社と A 社ないし B 社」から「転売先となる第三者」に売買される際の経済価値の移転についても考慮する必要があると考えられるのである。この観点からすれば、必ずしも、本件物件のほとんどの経済価値が、A 社ないし B 社に移転したと断定することはできない。

また、本件取引のリスクに関しても、第 3,5(2)のとおり、貴社は、本件売買契約書及び本件覚書を締結した直後、B 社との間で、「甲（注：貴社のこと）は、本物件に関する甲、乙（注：B 社のこと）間の諸取引に起因して、万が一にも乙に損害が生じる場合は、甲の責任において、その損害を賠償するものとする。」と定める平成 23 年 1 月 28 日付確認書を交わしており、少なくとも赤坂取引に関しては、赤坂物件について生じる損害賠償義務、すなわちリスクを貴社が引き受けていることを確認している。これは、「貴社と B 社」から「転売先となる第三者」に売買される際のリスクについて全て貴社が引き受けているものと理解でき、貴社は、依然として、本件物件（特に赤坂物件）についてリスクを負担しているとも、評価しうる。

前記の事実からすれば、経済的価値についても、リスクについても、必ずしも本件取引によって、貴社から A 社ないし B 社にそのほとんどを移転したと断定することはできないので、会計的なレベルでも、本件取引が売買か譲渡担保かを、当委員会が一義的に判断することは困難であると言わざるを得ない。

(4) まとめ（検討対象①）

以上から、当委員会としては、本件取引が売買か譲渡担保かという点について、法的及び会計的な観点のいずれの面からも、一義的な判断は困難であると考え、断定的な判断は差し控えることとする。

3 本件振替行為の適切性（検討対象②）

(1) 問題の所在

貴社は、前記第3,3のとおり、本件振替行為により、本件物件をいずれも財務諸表上、固定資産科目に振り替えて計上し、平成23年2月期及び平成24年2月期の財務諸表を作成している。

この点、棚卸資産については、会計上、低価法（資産の取得原価と時価とを比較して、いずれか低い方の価額を期末資産の評価額とする資産の評価方法）によって評価しなければならない（企業会計基準第9号「棚卸資産の評価に関する会計基準」）のに対して、固定資産の場合、一定の要件を備えたときの減損の規定はあるが、低価法の適用はない。

そこで、本件物件が棚卸資産であれば、固定資産の場合には減損に至らない場合であっても、評価減が必要となり、貴社は評価損を計上しなければならなかったことになるので、本件振替行為の適切性が問題となる。

(2) 検討

ア 保有目的の変更理由の経済的合理性

前記第3,3のとおり、「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」においては、「監査人は、販売用不動産等及び固定資産の保有目的の変更に際しては、変更時点において取締役会等によって承認された具体的かつ確実な事業計画が存在していることを確かめるとともに、その変更理由に経済的合理性があるか否かを検討する必要がある。」とされている。なお、「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」は、平成21年2月17日に最終改正されているが、最終改正前の「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」においても、前記の記載は存在する。

これを本件においてみるに、貴社は、H銀行をアレンジャー兼エージェントとする本件貸付人（シンジケート団）から約21億円を借り入れることによって、赤坂物件の取得資金及び開発資金を調達している。かかる借入金は、返済期限が1年7か月となっており、比較的短期での返済が予定された資金と言えるので、貴社においては、赤坂物件を売却することによってこの借入金を返済する事業計画であったことがうかがわれる。

このような資金により取得した赤坂物件を、賃貸用不動産として長期保有することにするのであれば、シンジケートローンを返済した上で別途、長期資金の調達が必要になるが、それをどこからどのように調達し、返済するかを検討する必要があるはずである。特に、貴社は、監査法人による監査報告書に企業の継続性に関する注記（いわゆるGC注記（監査・保証実務委員会報告第74号））が記載され、継続企業としての資金的問題が指摘されていた状況であるので、この点は、特に重要であったはずである。また、賃貸用不動産として長期保有するのであるから、その資産を長期的視点から貴社の支配可能性を考えるためには、当然、長期資金の具体的調達方法に加え、どの程度の家賃収入が見込めるか、その事

業性はどのようなものか等についての検討も必要となったはずである。

しかしながら、貴社役職員●によれば、貴社役職員●自身は、取締役会において自ら具体的に本件振替行為の提案をすることはなく、いつどの物件について財務諸表上計上する科目を変えているのかは全く知らないと述べており、また、本件振替行為を具体的に決定したり、取締役会において提出する議案を作成したりするのは、おそらく貴社役職員●と思われるとのことであったが、前記第2,4及び8記載のとおり、当委員会は、ヒアリングを実施予定であった貴社役職員●からヒアリングを拒絶されるに至り、その供述の裏付けをとることができなかった。

したがって、当委員会は、貴社が、いかなる事業計画を前提として、保有目的を変更したのかについても把握できておらず、その変更理由に経済的合理性があったのかについても、それを判断するための根拠を入手できていない。

もともと、貴社は、前記第3,5、第4,3及び4のとおり、A社ないしB社から資金を得て、共同して本件物件を第三者へ売却することを合意して計画しているのであるから（本件覚書〔1条(2)〕）、それを貴社の固定資産として長期に保有して使用収益（キャッシュフローを稼得）するための合理的な計画があったと認めることは困難である。

イ 保有目的

「企業会計原則」（注解）の「【注 16】流動資産又は流動負債と固定資産又は固定負債とを区別する基準について」によれば、「商品、…（中略）等のたな卸資産は、流動資産に属するものとし、企業がその営業目的を達成するために所有し、かつ、その加工若しくは売却を予定しない財貨は、固定資産に属するものとする。」とされている。

この点、本物件は、当初は、平成23年2月期までにファンド等に売却することを想定して開発された物件であるところ、貴社役職員●によれば、リーマンショックがあり、市況が悪化したことを踏まえて、景気が回復するまでは、長期保有することとしたと述べ、つまり、当面は本件物件の売却は予定していなかったと述べる。

しかしながら、前記の貴社役職員●の供述は、当面は本件物件の売却を予定していないと述べるのみであり、本件物件について売却が予定されなくなったという趣旨のものではなく、景気が回復すれば、売却するという趣旨とも解される。また、前記のとおり、貴社は、A社ないしB社との間で、「売却先探索業務」を実施することを合意しており（本件覚書1条(2)）、また、本件物件が第三者に転売された場合の売却益については、貴社とA社ないしB社との間で按分される旨の合意がなされていたことからすれば、貴社が本件物件の売却を予定していないということは困難である。

以上のことからすれば、本件物件が「売却を予定しない財貨」であるということは困難であると思われる。

ウ 本件物件のキャッシュフローの特性

本件物件が固定資産であるか棚卸資産であるかの判定において、ここでは本件物件に関して貴社が得られるキャッシュフローの特性を検討すると、次のように考えられる。すなわち、貴社は本件物件の家賃収受権を A 社ないし B 社に譲渡しているため、貴社は、家賃収入（キャッシュ・イン・フロー）を得ることはできない。他方で、本件物件は第三者に売却することが計画され、この時に得られる売却益については貴社と A 社ないし B 社との間で按分されることが予定されている。

このようなキャッシュフローは、賃貸不動産を長期に保有しその使用収益を通じて家賃を稼得するという固定資産特有のキャッシュフローの特性ではなく、むしろ財の販売により稼得できる棚卸資産のそれに類似していると考えられる。

エ 赤坂物件についての振替えの時期の問題

また、前記第 3,3 のとおり、「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」は、平成 21 年 2 月 17 日に最終改正されており、貴社の場合、最終改正後の「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」は、平成 22 年 2 月期から適用されることになるため、最終改正後の「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」は、赤坂物件に係る振替えについては適用されない。

この点、最終改正後の「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」においては、「販売目的で保有していた不動産を、合理的な理由に基づき賃貸事業目的あるいは自社使用目的で保有することに変更する場合には、保有目的の変更に該当するため、企業会計基準第 9 号適用後の当該不動産の帳簿価額を流動資産としての販売用不動産等から固定資産としての投資不動産あるいは有形固定資産に振り替えることとなる。」とされ、つまり、販売目的で保有していた不動産の保有目的を固定資産に変更する場合、「企業会計基準第 9 号 棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用し、評価損を計上した上で、評価損後の価額を固定資産として計上しなければならないこととされた。

そこで、貴社は、赤坂物件について固定資産への振替えを平成 21 年 2 月 1 日に行っているが、これが翌月であった場合には、最終改正後の「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」の適用を受け、固定資産への振替えの際に（当時、評価損があったのであれば、）評価損を計上しなければならなかったことになる。

なお、平成 21 年 2 月期における貴社の会計監査人は、V 監査法人であり、V 監査法人は、平成 21 年 5 月 28 日付で、平成 20 年 3 月 1 日から平成 21 年 2 月 28 日までの連結会計年度の連結財務諸表について監査報告書上、適正意見を表明し、本件振替行為について監査上問題にすることはなかった。また、V 監査法人が金融庁より行政処分を受けた後、平成 21 年 7 月 30 日から元和が貴社の監査を引き継いだ、監査人の交代に際しては、「監査基準

委員会報告書第 33 号「監査人の交代」に則った監査業務の引継ぎが行われるべきであるところ、当該引継ぎに関する一切の資料が当局に押収されているとのことであったため、当委員会は、当該引継ぎに関する調査資料を入手できておらず、本件振替行為を含む監査上の諸問題に関して、適切な引継ぎが行われたかについて認定することができていない。

オ まとめ（検討対象②）

以上を総合的に勘案すると、当委員会としては、本件振替行為が適切であったとは判断できず、むしろ、本件振替行為の適切性については重大な疑義があると言わざるを得ない。

4 本件物件の減損の要否（検討対象③）

貴社は、本件振替行為の後、一貫して取得価額を基礎とした帳簿価額を維持しており、減損処理を行っていない。

減損会計基準によれば、「少なくとも市場価格が帳簿価額から 50%程度以上下落した場合」には、「市場価格が著しく下落したこと」に該当し、減損が必要となることが明記されている（「企業会計基準適用指針第 6 号 固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」89 項）。

しかしながら、前記第 3,7 のとおり、不動産鑑定士が財務諸表の作成に利用する目的で価格調査を行う場合には、国土交通省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定めた「基本的考え方等」を遵守した調査をしなければならないところ、当委員会は、平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期における本件物件の「市場価格」について、かかる「基本的考え方等」を遵守した不動産鑑定士による価格調査結果を入手できていない。

そこで、当委員会が、現状の調査資料を根拠として、本件物件について減損が必要であったかを判断することは困難である。

もっとも、本件勧告書でも指摘したとおり、貴社においては、「基本的考え方等」に準拠されずに作成され、しかも、重要な事項について脱落のある本件報告書が、本件物件について減損の必要性を判断するための根拠として使用されており、これが不適切であったことは明らかである。

すなわち、T 鑑定士は、本件報告書において、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」、使用目的として「Project Value と市場価格との比較」、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」、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。」と記載した（「本件記載」）。とりわけ、脱落された箇所には、赤坂物件の「市場価格」ないし「Market Value」が「Project Value」の半額にも満たない額で評価されたことのほか、本件記載、特に、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」と記載され、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。」と記載されるなど、「Project Value」が貴社のビジネスプランの妥当性を吟味することなく、ビジネスプランどおりに賃貸できたと仮定した場合の価格を算出したものであること等が記載されていた。

そこで、脱落がなされた報告書は、あたかも、不動産鑑定士が、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ものとなっていたのであるから、重大な影響を及ぼしている可能性が高い。

なお、前記第4,5のとおり、貴社の監査法人である元和は、脱落がなされた本件報告書を一貫して「不動産鑑定評価書」と呼称し、「Project Value」として記載された金額を「合理的に算定された価額としての不動産鑑定評価額」ないし「市場価格を示す指標」として利用している。

また、貴社は、本件物件に関して企業会計基準第20号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」に従って、有価証券報告書において時価の開示を行っているが、そこで用いられている時価として、前記の「Project Value」と同じ額を使用しており、同基準が要求している市場価格とは異なる、貴社が独自に見積もった家賃（将来キャッシュフロー）を基礎とした使用価値ないし「Project Value」を用いている。そこで、貴社においては、市場価格及び使用価値が明確に区別されることなく混然と使用されていた可能性も否定できない。

さらに、市場価格ないし「Market Value」と本件物件の固有の価値（使用価値）ないし「Project Value」とは、ともにDCF法（将来の家賃をプロットし、一定の割引率で現在価値に割引計算して算出する。）で評価算定されており、しかも、本件物件は、工場等のように複数の不動産が有機的に組み合わさることによって価値を生み出す物件ではなく、単独で機能する賃貸ビルであるにもかかわらず、なぜ、前者と後者の価値について、2倍以上の差の開きが生じるのかについて、当委員会の調査資料からは、明らかになっていない。

したがって、貴社の平成23年2月期及び平成24年2月期における財務諸表においては、減損会計に関する市場価格の適用上の問題があり、資産評価上、重大な疑義があると言わざるを得ない。

5 結語

以上のとおりであるから、本件調査に際しては、本件調査を行う上で重要な供述を得られる可能性が高い貴社役職員らからのヒアリングが実施することができない。また、本件物件の処理に関する事実経緯について重要な供述を得られる可能性がある関係者についても、ヒアリングを実施できない状況にある。

そこで、当委員会は、強制調査権を有しない第三者委員会としての任意調査の限界から、確定的な意見の提供は差し控えることとするが、貴社におかれては、前記記載事項を踏まえて、当該会計処理の問題性を認識し、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べきであると考えている。

以　上