



「再活」×2

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。



2023年9月28日

各位

会社名 株式会社アルデプロ
代表者名 代表取締役社長 椎塚裕一
(コード番号 8925 東証スタンダード)
問合せ先 取締役常務執行役員 荻坂昌次郎
企画本部長
(TEL 03-5367-2001)

(差替) 社外調査委員会の調査報告書公表に関するお知らせ

当社は、昨日2023年9月27日付で「社外調査委員会の調査報告書公表に関するお知らせ」を開示しておりましたが、当該ファイルに技術的不備があったため、あらためて正しい設定でのファイルにて開示いたします。なお、記載内容に変更はありません。

以上



「再活」×2

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。



2023年9月27日

各位

会社名 株式会社アルデプロ
代表者名 代表取締役社長 椎塚裕一
(コード番号 8925 東証スタンダード)
問合せ先 取締役常務執行役員 荻坂昌次郎
企画本部長
(TEL 03-5367-2001)

社外調査委員会の調査報告書公表に関するお知らせ

当社は、2023年9月22日付「社外調査委員会の調査報告書受領に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、9月22日付で社外調査委員会からの調査報告書を受領していましたが、個人情報及び機密情報の保護の観点から、部分的な非開示措置を施しておりました。本日、非開示措置が完了しましたので、別添のとおり、調査報告書（開示版）を公表いたします。

記

1. 社外調査委員会の調査結果について

社外調査委員会の調査結果につきましては、添付の「調査報告書（開示版）」をご覧ください。なお、調査報告書につきましては、個人情報及び機密情報の保護の観点から、部分的な非開示措置を施しておりますことをご了承ください。

2. 今後の対応について

(1) 過年度の有価証券報告書等の訂正

当社は、社外調査委員会の調査結果を受けて、有価証券報告書等の訂正報告書の提出ならびに2023年7月期第3四半期決算短信の訂正を2023年9月29日に行う予定であります。

(2) 2023年7月期決算短信の発表及び有価証券報告書の提出

2023年9月14日付「2023年7月期決算発表の延期に関するお知らせ」で公表したとおり、決算発表にあたっては、社外調査委員会からの調査結果を受けて、決算数値の確定作業を行う必要があったため、2023年7月期決算発表日について延期とさせていただきます。本日で公表しております「2023年7月期決算発表の確定に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、2023年7月期決算短信の発表日につきましては、2023年9月29日を予定しております。また、2023年7月期有価証券報告書につきましても、2023年10月31日までに提出する予定です。

(3) 再発防止策の策定

当社は、社外調査委員会の調査結果を真摯に受け止め、同委員会の再発防止策の提言に沿って速やかに具体的な再発防止策を策定し実行いたします。具体的な再発防止策につきましては、決定次第改めて公表いたします。

この度は、株主・投資家の皆様をはじめとする関係者の皆様には、多大なご心配とご迷惑をおかけしておりますことを、改めて心よりお詫び申し上げます。

以上

調査報告書（開示版）

2023年9月22日

株式会社アルデプロ社外調査委員会

目次

第 1	社外調査委員会の概要	1
1	社外調査委員会設置の経緯	1
2	当委員会の目的	1
3	当委員会の構成及び調査の独立性確保措置	1
(1)	当委員会の構成	1
(2)	調査の独立性確保措置	2
4	調査の概要	3
(1)	調査期間	3
(2)	調査対象期間	3
(3)	調査対象範囲	3
(4)	協議状況	4
(5)	調査方法	4
5	デジタル・フォレンジック	4
6	調査の限界に関する留意事項	4
7	機密保持について	6
第 2	調査の前提事実	7
1	会社の概要	7
(1)	基本情報	7
(2)	主な沿革	7
2	事業の概要	9
3	関係会社の変遷（期末時点）	10
4	業績等の推移	11
(1)	連結（単位：百万円）	11
(2)	単体（単位：百万円）	11
5	役員の変遷	12
6	コーポレート・ガバナンスの概要	13
(1)	体制図	13
(2)	組織図	13
(3)	主な会議体	14
(4)	三様監査の状況	15
(5)	コンプライアンス体制	16
(6)	内部通報制度	17
7	販売関連の事務フロー	17

	(1) 新規得意先との取引開始（取引先マスタ管理）	17
	(2) 貸倒引当金計上（「決算関連マニュアル」より）	19
第3	本件調査の結果（B 案件）	20
1	本事象の概要	20
	(1) 概要	20
	(2) ARD の会計処理	20
2	取引内容	20
3	問題となる会計論点等	22
	(1) 短期貸付金として計上した会計処理の合理性	22
	(2) 貸倒引当金の計上時期及び金額の判断の合理性	22
4	検討した会計論点等に関する検討結果及び評価	23
	(1) 事実関係の調査結果	23
	(2) 短期貸付金として計上した会計処理の合理性についての検討結果及び 評価	29
	(3) 貸倒引当金の計上時期及び金額の判断についての検討結果及び評価	31
5	小括	37
第4	本件調査の結果（H 案件・I 案件）	38
1	本事象の概要	38
2	取引内容	39
3	問題となる会計論点等	42
4	検討した会計論点等に関する検討結果及び評価	42
	(1) 本件各 GK が ARD の子会社に該当するか否か	42
	(2) 本件各 GK が ARD の関連会社に該当するか否か	76
	(3) 本件各 GK が ARD の関連当事者に該当するか否か	77
	(4) ARD と H 社との間の不動産売却取引について、売上を計上する会計処 理が適切か否か	80
	(5) ARD と I 社との間の不動産売却取引について、売上を計上する会計処 理が適切か否か	82
	(6) ARD が I 社に提供したコンサルティング業務に係る収益について、売 上を計上する会計処理が適切か否か	83
第5	本件調査の結果（N 社案件）	85
1	本事象の概要	85
2	取引内容	85
	(1) 本件共同事業契約の内容	85
	(2) 本件戊区分の売買の内容	88

3	問題となる会計論点等.....	89
4	問題となる会計論点等に関する検討結果及び評価.....	90
	(1) 事実関係の調査結果.....	90
	(2) ██████████区分売買①の代金額に関する██████████の有無、内容、██████████ ██████████区分売買②の代金額の決定に至る経緯等.....	96
	(3) ARDの本件共同事業契約██████████の違反.....	103
	(4) ARDのN社に対する損害賠償債務の存在.....	104
	(5) 結論.....	105
第6	本件調査の結果（X案件）.....	106
1	本事象の概要.....	106
	(1) 概要.....	106
	(2) ARDの会計処理.....	106
2	取引内容.....	106
	(1) 取引関連図.....	106
	(2) 取引経緯等.....	107
3	問題となる会計論点等.....	110
4	検討した会計論点等に関する検討結果及び評価.....	111
	(1) X社がARDの子会社に該当するか否か.....	111
	(2) X社がARDの関連会社に該当するか否か.....	119
	(3) X社がARDの関連当事者に該当するか否か.....	119
	(4) ARDとX社との間の不動産売却取引について、売上を計上する会計処 理が適切か否か.....	120
第7	本件調査の結果（GG案件）.....	123
1	本事象の概要.....	123
2	取引内容.....	124
	(1) 取引関連図.....	124
	(2) 主な取引経緯.....	124
	(3) 主な契約内容等.....	126
	(4) 当時の会計処理.....	129
3	問題となる会計論点等.....	130
4	検討した会計論点等に関する検討結果及び評価.....	130
	(1) GG社がARDの子会社に該当するか否か.....	130
	(2) GG社がARDの関連会社に該当するか否か.....	137
	(3) GG社がARDの関連当事者に該当するか否か.....	137
	(4) ARDが本件庚20戸に係る信託受益権の取引について██████████円の売上を	

	計上することが妥当か否か.....	137
	(5) HH社がARDの子会社に該当するか否か.....	143
5	小括.....	148
第8	件外調査の結果（辛案件）.....	149
1	概要.....	149
	(1) 貸付取引に関連する類似案件調査.....	149
	(2) 不動産売却取引に関連する類似案件調査.....	149
	(3) デジタル・フォレンジック.....	149
	(4) ヒアリング.....	149
2	辛案件の概要.....	150
3	取引内容.....	150
	(1) 取引関連図.....	150
	(2) 取引経緯.....	151
	(3) 契約内容.....	152
	(4) 当時の会計処理.....	153
4	問題となる会計論点等.....	154
5	検討した会計論点等に関する検討結果及び評価.....	154
	(1) 当委員会において認定した事実.....	154
	(2) 本件売買契約を含む辛スキームが循環取引に該当するか.....	158
	(3) 収益認識の要件.....	159
	(4) 評価.....	161
6	小括.....	161
第9	原因分析.....	162
1	はじめに.....	162
2	ガバナンスに関する問題点.....	162
	(1) 管理部門等に対する情報の共有不足.....	162
	(2) 不適切、不十分な職務分掌.....	163
	(3) 仕入投資委員会による牽制機能の形骸化.....	163
3	会計責任に関する問題点.....	164
	(1) 会計リテラシーの不足.....	164
	(2) 会計監査人への情報共有不足.....	164
4	経営環境に関する問題点.....	165
	(1) 上場企業に求められる水準のコンプライアンス意識の不足.....	165
	(2) 不動産業界の一部における取引慣行に起因するリスク及びそのリスク	

に係る考慮、対応が不十分となっていたこと	166
5 B 社案件特有の発生原因.....	166
(1) 融資実行時の与信管理不足.....	166
(2) 債権管理に関する規程の問題	167
(3) 取引先からのクレーム等への不適切な対応.....	167
6 合同会社取引案件特有の発生原因.....	168
第 10 再発防止策の提言.....	170
1 プリンシプルベースによるコンプライアンスの確立	170
2 情報共有の充実	171
3 案件の属人化の排除	171
4 仕入投資委員会を中心としたガバナンスの強化	172
5 与信管理の強化、規程の整備.....	173
6 b 氏及び A 社との取引における節度の保持	173

第1 社外調査委員会の概要

1 社外調査委員会設置の経緯

株式会社アルデプロ（以下「ARD」という。）は、外部からの指摘により、過去の特定の取引（以下、第1において「本件取引」という。）に関連して、貸付債権に係る貸倒引当金の計上、取引先の連結子会社該当性等に関する疑義等が判明することとなった。

かかる状況を踏まえ、ARDは、これまでARDと利害関係のない独立の専門家により構成される社外調査委員会を設置のうえ、かかる社外調査委員会による調査によって、事実関係の調査及び当該事実に基づく評価結果を踏まえた対応を行うことを決定した。

以上の経緯を経て、2023年7月19日、ARDは、白井真弁護士、小島冬樹弁護士、及び高木明公認会計士に対して委員就任を委嘱し、当該委嘱を受けた各委員就任候補者がこれを受嘱したことから、社外調査委員会（以下「当委員会」という。）が設置された。また、併せて、2023年7月19日、ARDは、当委員会による調査（以下「本件調査」という。）の実施を適時開示した。なお、当委員会は、委員間の互選により、白井真弁護士を委員長として選任した。

2 当委員会の目的

- ① 本件取引の事実関係の調査
- ② 類似事案の存否及び事実関係の調査
- ③ 原因分析
- ④ その他当委員会が必要と認めた事項

3 当委員会の構成及び調査の独立性確保措置

(1) 当委員会の構成

当委員会の構成は以下のとおりである。

委員長	弁護士	白井 真
委員	弁護士	小島 冬樹
委員	公認会計士	高木 明

当委員会は、本件調査の実施に当たり、ARD及びその連結子会社（以下「ARDグループ」という。）からの独立性及び中立性を勘案し、後記の者を調査補助者として任命し、本件調査の補助に当たらせた。

所属	氏名等
光和総合法律事務所	弁護士木谷太郎、同渡邊涼介、同井上龍太郎、同渡辺大祐、同森大輝、同網倉健太、同岡本健太、同水村優太、同神ふみ子、同原田康平
ひふみ総合法律事務所	弁護士矢田悠、同松原由佳、同金竜貴
八雲法律事務所	弁護士笠置泰平
LM 法律事務所	弁護士清水祐大
神本公認会計士税理士事務所	公認会計士神本昇
株式会社 KIC	公認会計士河合健一、同山本和男、同篠崎将明、同古賀俊宏、同信田淳、同寒川貴弘、同松田雄祐、同小山崇、同木村聡志
株式会社 foxcale	公認会計士小池昶司、同古津亮介、福田昌志

また、当委員会は、ARD の従業員 2 名を会社事務局として指名し、ARD 内の資料等の提出、ヒアリング日程の調整その他の事務を行わせた。

(2) 調査の独立性確保措置

当委員会は、本件調査の開始に当たり、本件調査の実効性及び独立性を確保するため、ARD から、以下の事項について同意することを内容とする委嘱契約書を締結した。

記

- ① 本件調査に係る調査対象事項の決定の最終判断権は当委員会に保持されること。
- ② 本件調査に係る調査手法の決定の最終判断権は当委員会に保持されること。なお、「調査手法」には、ヒアリングを実施すべき関係者の範囲、検証すべき書証の範囲、証拠保全の決定権限、補助者の採用判断権限その他採用すべき調査手法の決定権限を含むものとする。
- ③ ARD が所有するあらゆる資料、情報、役職員へのアクセスを保証すること。
- ④ ARD 関係先についても同様のアクセスが保証されるよう最大限の努力をすること。
- ⑤ ARD は、役職員に対して、当委員会による本件調査の遂行に対する優先的な協力を業務として命令すること。
- ⑥ ARD は、当委員会の求めがある場合には、当委員会の業務の遂行を補助するた

めに適切な人数の従業員等による事務局を設置すること。

- ⑦ 本件調査の調査報告書（以下「本報告書」という。）に関する起案権は当委員会に専属すること。

4 調査の概要

(1) 調査期間

当委員会は、2023年7月19日から2023年9月22日まで、本件調査を実施した。なお、本報告書に記載のARDの役職員の役職は、特記しない限り2023年7月19日時点のものである。

(2) 調査対象期間

本件調査の対象期間については、ARDの公衆縦覧期間を踏まえ、2018年7月期有価証券報告書の比較情報である2017年7月期を調査対象始期とし、2023年7月期第3四半期までを対象とした。ただし、当委員会が必要と認めた場合には、内容に応じてそれより遡及して調査を行った。

(3) 調査対象範囲

当委員会は、本件取引及びその類似事案に関する事実認定を行い、その会計的影響を検討し、原因分析及び再発防止策の検討を行った。

かかる事実認定及び会計的影響の検討、並びに原因分析及び再発防止策の検討に係る調査結果について、詳細は本報告書第3ないし第7（各本件取引に係る本件調査の結果）、第8（件外調査の結果）並びに第9（原因分析）及び第10（再発防止策の提言）において記載している。

なお、これら本件調査の調査対象範囲となった案件の多くに [REDACTED] b氏（ [REDACTED] [REDACTED]以下「b氏」という。）及びb氏の資産管理会社とされ、同氏が100%の議決権を保有するA社（以下「A社」という。）が重要な当事者として登場する。

例えば、第4及び第6において詳述している、ARDが不動産を売却した取引相手である複数の合同会社につき、これらの合同会社の連結子会社該当性等に関する疑義が生じたとの事案については、これらの合同会社がARDあるいはA社によって実質的に支配されており、それ故に連結子会社に該当するのではないか、等の疑義が主要な問題の一つとして存する。

当委員会としては、このような問題が生じた根底には、ARDとb氏（及びその支配下にあるA社）との前記の特有の関係が大きな原因の一つとして影響している可能性があるとの認識の下、調査対象範囲を両し、本件調査を実施したものである。

(4) 協議状況

当委員会は、委員会を 28 回開催した。また、必要に応じて関係機関との協議を実施した。

(5) 調査方法

ア 関連資料等の閲覧及び検討

当委員会は、本件取引及びその類似事案に係る可能性のある、ARD グループ内における各種証憑類、規程類、議事録、会計データ及びヒアリング対象者から提出された資料等の閲覧及び検討を行った。

また、当委員会は、ARD グループ外の者からも資料を入手し、それらの資料についても閲覧及び検討を行った。

イ 登記情報の閲覧及び検討

当委員会は、ARD とその他の法人との関係性、取引の有無等の確認のため、ARD グループと一定の資本関係又は取引関係を含む一定の関係性を有すると認められる法人 122 法人（関係性を有する可能性があると思われる法人を含む。）を抽出し、これら法人につき、登記情報提供サービス及び登記・供託オンライン申請システム「登記ねっと」（以下、併せて「登記情報提供サービス等」という。）を利用し、登記情報及び登記事項証明書等の合計 152 通を取得し、検討を行った。

また、当委員会は、ARD とその他の法人が当事者となる売買取引の対象不動産につき、登記情報提供サービス等を利用して、登記情報及び登記事項証明書の合計 263 通を取得し、検討を行った。

ウ 関係者に対するヒアリング

当委員会は、別紙 1「ヒアリング対象者一覧」記載の 53 名に対してヒアリングを実施した。なお、2023 年 7 月 19 日時点で ARD に所属する役職員のうち、育休・産休中の職員を除く 29 名に対してヒアリングを実施した。

5 デジタル・フォレンジック

当委員会は、別紙 2「デジタル・フォレンジック調査について」記載のとおり、保全及びデータレビューを実施した。

6 調査の限界に関する留意事項

本件調査は、前記のとおり、一定の調査期間及び調査方法に基づき実施したものである。

当委員会は、本件調査により、調査の目的を果たすために必要かつ十分な範囲における合理的な基礎を得たものと判断しているが、他方、上場会社たる ARD においては、法定開示書類の提出期限及び当該期限までに履行すべき所定の手続等に基づく時間的制約が存在し、かかる時間的制約の存在が自ずと調査期間を画することとなる。

当委員会は、かかる時間的制約の中で、最大限の努力をもって、効率的に本件調査を計画し、必要かつ合理的と認めた調査方法をもって、これを遂行したものと史料するものであるが、仮にかかる時間的制約がなく、また、これに伴い他の調査方法を採用することが可能であった場合には、本件調査とは異なる結果に至る可能性が存在することを排除するものではなく、その結果、調査結果が完全であることを保証するものではない。

また、本件調査は、捜査機関あるいは関係官庁による捜査及び行政調査等とは異なり、法的に調査に対する受忍義務による裏付けを伴うようなものではなく、あるいは物理的強制力を伴うものでもない、関係者の純粋な任意の協力に基づくものであるため、本件調査結果の基礎となっている関係資料及びヒアリング供述内容に関しては、それぞれの関係者による協力の程度に影響を受けていることは否定することができず、その真偽、完全性及び網羅性等について前記した捜査及び行政調査等と同水準による検証を実施することはできず、これらを確認する手段は限定されているものであることを付言する。この点につき、関係資料の作成名義の真正性、記載内容の真実性（偽造、変造又はこれらに準ずる行為を含む。）については、調査の時間的制約等により全ての関係資料につきこれらを網羅的に検証することはできず、また、ARD に所属する者ではない外部関係者に対する本件調査協力依頼に対しては、全面的な協力を得られなかった事案も存したこと、また、本件調査の対象とした事実について重要な認識を有しているであろうと想定される関係者につき、記憶が極めて曖昧になっている状況、関連する物証が散逸している状況等の理由により、事実確認につき困難あるいは一定限度までの事実確認に留まらざるを得ないものであったことについても併せて付言する。

加えて、ARD 代表取締役社長椎塚裕一氏（以下「椎塚社長」という。）において、外部検査の際に提出した自身の携帯電話につき、その返還を受けたあと、当該携帯電話端末内に保存されていた SMS のやり取りの大部分を削除した旨を述べており、現に当該携帯電話にはその形跡が確認された（椎塚社長によれば、削除した理由は、外部に対して携帯電話を提出した経験を踏まえ、再びプライバシーに関わる内容を他人に見られる状況になることを嫌ったため、とのことである。）。このほかにも、調査対象期間において存在していたデータがその後削除等された可能性は否定できず、本件調査は、このようなデータの散逸の可能性という点における限界も存在する。

以上のような調査の限界については本件調査結果を参照にするに当たって留意されたい。

なお、当委員会の目的（調査の範囲）は前記第1・2のとおりであり、本報告書はかかる目的のために実施された本件調査結果を記載すること以外の目的に用いられることを予定していない。また、当委員会による本件調査は、ARDからの委嘱を受けて、ARDのために行われたものであり、当委員会は、本件調査及びその結果について、ARD以外の第三者に対して何ら責任を負わない。

7 機密保持について

本件調査においては、調査の性質及び必要上、個人情報、営業機密に該当する可能性のある情報、その他の機密情報に該当する可能性のある情報（以下「機密情報等」という。）を取り扱わざるを得なかった。

よって、当委員会は、ARDに対し、本報告書に記載された内容には、かかる機密情報等が含まれていることを告知のうえ、本報告書の取扱いには最大限の配慮を行うことを要請し、機密保持に関する申し送りとする。なお、当委員会は、当委員会の事前の了承なくARDが第三者に対して本報告書を開示（相対による、又は、不特定多数人に対する提供、提出、その他これらに準ずる行為を含む。）し、機密情報等の漏洩等が生じた場合においても、何ら責任を負わないものとする。

第2 調査の前提事実¹

1 会社の概要

(1) 基本情報

ARDの概要は、以下のとおりである。

会社名	株式会社アルデプロ
代表者役職氏名	代表取締役社長 椎塚 裕一
会社所在地	東京都新宿区新宿三丁目1番24号
設立	1988年3月1日
資本金	24億2810万2000円
決算日	7月末
従業員数	単体21名(2022年7月31日現在)
事業内容	不動産再活事業及び不動産賃貸収益等事業
会計監査人	霞友有限責任監査法人

(2) 主な沿革

年月	概要
1988年3月	東京都千代田区に内装事業を目的として株式会社白川エンタープライズを設立(資本金300万円)
1991年2月	内装事業から建物管理業務へ進出
1994年1月	興栄マネジメント株式会社に商号変更 東京都新宿区へ本社移転 内装事業から撤退
1998年3月	100%出資子会社プロスパー建物管理株式会社(本店 東京都新宿区)を設立(2002年2月に資本関係を解消)
1999年4月	宅地建物取引業の免許を取得、建物管理業務と併せて賃貸管理業務へ進出
2000年9月	プラネットサポート株式会社に商号変更
2001年12月	一棟中古マンション「セントエルモ宮前平」を取得し、中古マンション事業へ本格的に進出
2002年1月	株式会社アルデプロに商号変更
2002年2月	建物管理事業より撤退
2002年3月	賃貸管理部門を営業譲渡

¹ 本章の記載は、公表資料(ARD第35期有価証券報告書等)を基礎としている。

年月	概要
2004年4月	東証マザーズ上場
2004年9月	宅地建物取引業 国土交通大臣免許（1）第6933号を取得 プラネットサポート株式会社の全株式を取得し、子会社化 プロパティ・マネジメント事業（建物管理業）へ再参入
2004年10月	大阪市中央区、札幌市北区、横浜市西区に支店を開設
2004年12月	福岡市中央区に支店を開設
2005年2月	千葉県船橋市、さいたま市大宮区、名古屋市中区、仙台市青葉区に支店を開設
2005年3月	広島市中区に支店を開設
2005年7月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の株式を91.3%取得し、子会社化
2005年10月	100%子会社の株式会社アルデプロアセットマネジメントを設立
2005年11月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社がプラネットサポート株式会社を吸収合併
2006年3月	株式会社尾高電工の発行済株式全株を取得し、子会社化 100%子会社の株式会社アルデプロプロパティマネジメントを設立
2006年7月	ARD 保有のジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の全株式を株式会社アルデプロプロパティマネジメントへ譲渡 株式会社アルデプロアセットマネジメントの株式85.05%をプラチナ・アドバイザーズ株式会社へ譲渡
2007年3月	株式会社オーパスの発行済株式全株を取得し、その100%子会社である株式会社サワケンホーム、株式会社ART 都市開発を含め子会社化
2007年4月	株式会社勤住ライフの第三者割当増資を全額引き受け、子会社化 株式会社日本インベスターズサービスの第三者割当増資を全額引き受け、子会社化
2007年6月	株式会社アルデプロプロパティマネジメントが株式会社マッチング・ナビの発行済株式全株を取得し、子会社化 株式会社アルデプロプロパティマネジメントが株式会社メイブルリビングサービスの発行済株式の40%を取得し、持分法適用会社化
2007年9月	株式会社ART 都市開発の全株式を譲渡し、子会社から除外
2007年11月	千葉支店（千葉県船橋市）、大宮支店（埼玉県さいたま市）を閉鎖
2008年2月	株式会社尾高電工の全株式を譲渡し、子会社から除外 株式会社アルデプロプロパティマネジメントが保有する株式会社メイ

年月	概要
	ブルリビングサービスの株式を譲渡し、持分法適用関連会社から除外
2008年5月	株式会社アルデプロプロパティマネジメントの全株式を譲渡し、子会社から除外
2008年7月	株式会社日本インベスターズサービスの全株式を譲渡し、子会社から除外
2008年10月	100%子会社の株式会社アルデプロ住宅販売を設立
2008年12月	株式会社オーパスの全株式を譲渡し、その子会社たる株式会社サワケンホームを含め子会社から除外
2009年4月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の全株式を譲渡し、子会社から除外
2010年10月	広島支店（広島県広島市）を閉鎖
2011年4月	株式会社アルデプロ住宅販売の全株式を譲渡し、子会社から除外
2014年2月	S&Standard株式会社の発行済株式全株式を取得し、子会社化
2014年3月	株式会社奨建築の発行済株式全株式を取得し、子会社化
2015年10月	株式会社奨建築の全株式を譲渡し、子会社から除外
2015年11月	S&Standard株式会社の全株式を譲渡し、子会社から除外
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第二部からスタンダード市場に移行

2 事業の概要

ARDの事業領域は、不動産再活事業・不動産賃貸収益等事業の2つに分かれている。

事業区分	主要取扱商品・サービス	セグメント 売上高 (2022年7月期)
不動産再活事業	未利用又は低稼働により有効活用されていない不動産（商業ビル、オフィスビル、レジデンス等）を自社により取得し、エリアの特性やニーズに合わせた最適なプランを企画することにより不動産を魅力的な商品として再活する事業。 当事業を拡充し、耐震性が不足している旧耐震基準のマンションやビル等の建て替え及びマンションやビル等の敷地売却の促進を目的とした事業（再開発アジャストメント）も推進している。	224億1300万円

不動産賃貸 収益等事業	不動産再活事業に付随する事業（受取賃料、収入 手数料等）。	2億200万円
----------------	----------------------------------	---------

また、不動産再活事業は、以下の2つのビジネスモデルに分類される。

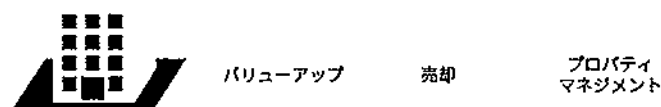
①再開発アジャストメント事業

当社の仕入基準で厳選した不動産を仕入れ、権利調整を行い、不動産開発を行う会社（デベロッパー）に売却する。



②再活事業

当社の仕入基準で厳選した不動産を仕入れ、リノベーション、リースアップで「再活」を施し、バリューアップした上で売却する。



3 関係会社の変遷（期末時点）

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2017年 7月	2018年 7月	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月	2022年 7月
連結子会社の数	1	4	3	2	0	0
非連結子会社の数	4	4	2	1	1	0
合同会社 Formula（匿名組合）	連結 子会社					
合同会社 TSM147（匿名組合）		連結 子会社				
日本住宅開発特定目的会社		連結子会社		関連会社		
合同会社中央マネジメント		連結子会社				
合同会社弥生マネジメント		連結子会社				
合同会社六本木マネジメント	非連結 子会社					
東京房屋仲介股份有限公司	非連結子会社					

南青山キャピタル匿名組合	非連結子会社		
株式会社スリーエー	非連結子会社		
株式会社アルデプロ分割準備会社		非連結子会社	
株式会社ドラゴンパワー		その他関係会社	

4 業績等の推移

ARDの事業年度は、毎年8月1日から翌年7月31日までの1年間であり、2017年7月期以降の業績等の推移は以下のとおりである。

(1) 連結（単位：百万円）

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2017年 7月	2018年 7月	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月	2022年 7月
売上高	7,733	11,491	15,953	21,399	18,286	—
経常利益	△939	△722	△1,888	2,352	2,391	—
親会社株主に帰属する当期純利益	47	△1,193	△2,746	2,379	2,231	—
包括利益	47	△135	△2,820	2,324	2,231	—
純資産額	7,639	7,456	3,802	4,665	5,728	—
総資産額	31,438	33,712	20,781	13,327	12,635	—

(注) 第35期は連結財務諸表を作成していない。

(2) 単体（単位：百万円）

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2017年 7月	2018年 7月	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月	2022年 7月
売上高	7,733	10,940	4,417	21,464	18,286	22,616
経常利益	133	266	△727	3,178	2,205	2,890
当期純利益	1,001	593	△5,235	3,150	1,031	2,358
純資産額	5,201	8,776	2,719	5,870	5,733	7,612
総資産額	23,343	28,213	22,071	14,532	12,640	14,239

(注) 第35期首より収益認識に関する会計基準（以下「収益認識会計基準」という。）を適用している。

5 役員の変遷

2017年7月期以降の定時株主総会終了時のARDの役員の様子は以下のとおりである。

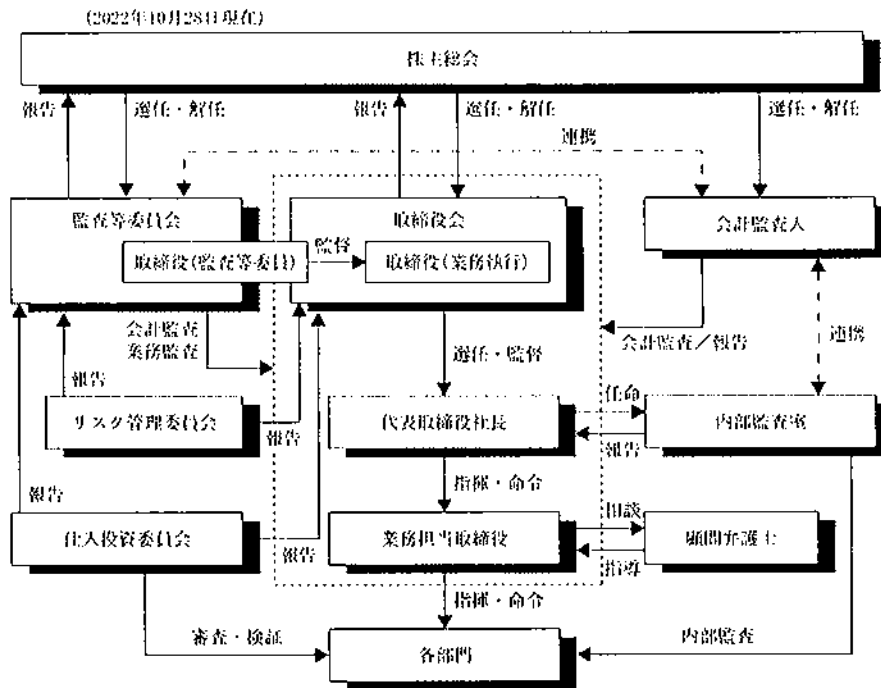
回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2017年7月	2018年7月	2019年7月	2020年7月	2021年7月	2022年7月
椎塚 裕一	代表取締役 社長	取締役	代表取締役社長			
塚本 宏樹		代表取締役 社長				
森 宗次郎	専務取締役					
秋元 和弥				取締役常務 執行役員	取締役専務執行役員	
荻坂昌次郎			取締役	取締役執行 役員	取締役常務執行役員	
佐藤 孝二			取締役	取締役執行役員		
芳野 剛史		取締役				
佐藤 憲治		取締役				
平田 英之	取締役（監査等委員）※			取締役（常勤監査等委員）※		
伊禮 勇吉	取締役（監査等委員）※					
中野 洋	取締役（監査 等委員）※					
宮内幸三郎		取締役（監査 等委員）※	取締役（常勤監 査等委員）※			
塚本 浩二				取締役（監査等委員）※		

（注）※は社外役員を示す。

6 コーポレート・ガバナンスの概要

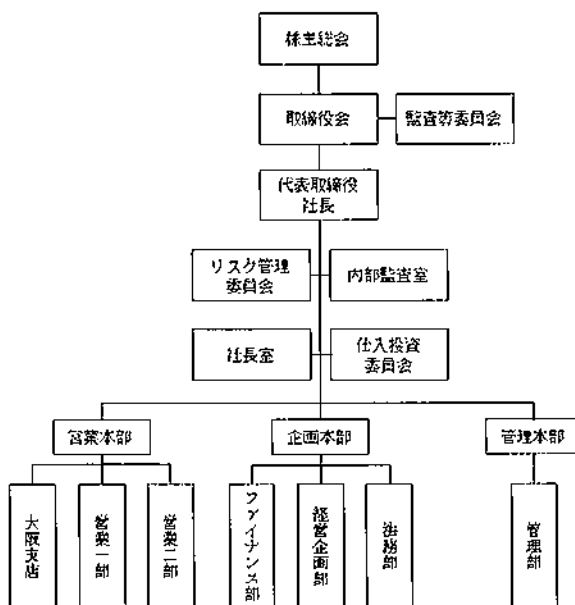
(1) 体制図

ARDのガバナンス体制の概要は、以下のとおりである。



(2) 組織図

2023年7月時点でのARDの組織図は、以下のとおりである。



(3) 主な会議体

ア 取締役会

取締役会は、2023年7月末時点では、取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名及び監査等委員である取締役3名の計7名で構成されている。

「取締役会規程」によれば、毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催も行うこととされている。2023年7月期については、全47回（うち書面決議28回）開催されており、1回（監査等委員1名が欠席）を除く全ての回について全取締役が出席（書面決議の場合は決議参加）している。

イ 監査等委員会

監査等委員会は、2023年7月末時点では、監査等委員である取締役3名（うち常勤1名）で構成されており、いずれも社外取締役である。

「監査等委員会規程」によれば、毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催も行うこととされている。2023年7月期については、全14回開催されており、1回（1名が欠席）を除く全ての回について全監査等委員が出席している。

ウ 仕入投資委員会

仕入投資委員会は、2009年10月23日付け「調査委員会報告書」において、ARDが過去の決算における一部の営業取引について会計処理の修正を要する事象が判明したことを受け、同報告書の再発防止策における提言をもとに設置されたものであり、「仕入投資委員会運用規則」第1条によれば、会社の意思決定機関ではないものの、取締役会及び監査等委員会に対して仕入・開発行為及び販売についての勧告・検証を行うものとされている。

仕入投資委員会は、2023年7月末時点では、顧問弁護士（※仕入投資委員会委員長を務める。）、取締役管理本部長、内部監査室長の3名で構成されている。

仕入投資委員会が勧告・検証する事項は、以下の行為である。

- ① 販売用不動産の仕入及び販売
- ② 開発行為
- ③ 固定資産（収益を生むものに限る）の購入
- ④ 既に資産として計上されている販売用不動産、固定資産の他の用途への転用

仕入投資委員会は、定例委員会（隔月）及び臨時委員会（随時）を開催しており、その活動状況は定例取締役会にて報告されている。

2023年7月期については、全54回（同日に複数の書面審査を実施している場合、それぞれの書面審査を1回として数えている。）開催されており、全ての回について全委員が出席している。全54回の内訳は、定例委員会6回、メール報告

(定例委員会が開催されない月に定例委員会と同様の内容を議題とするもの) 6回、書面審査 42 回となっている。

エ リスク管理委員会

リスク管理委員会は、「リスク管理基本規程」第 7 条に定められており、「リスク管理委員会規程」に沿って、リスク管理の実効性を高めることを目的として設置されたものである。

2023 年 7 月末時点では、組織図上、椎塚社長を委員長として、監査等委員ではない取締役 3 名、内部監査室長、他 1 名から構成されている。

「リスク管理委員会規程」第 3 条では、原則としてリスク管理委員会は四半期に 1 回開催されるものとされている。リスク管理委員会で議論されている内容としては、「財務報告に係る内部統制報告制度の整備・運用状況の評価について」、「情報取扱リスクについて」、「内部通報制度(コンプライアンス・ホットライン)の運用状況について」、「法務・企業倫理リスク(反社会的勢力への取り組み)について」、「マイナンバー制度への取り組みについて」といった定例の議題が大半であり、これ以外にも新型コロナウイルス感染症、DX 対応、インボイス・電子帳票保存法等、その時々の特ピックとなる問題が取り上げられているものが多い。

オ 朝会(通称)

「会議体規程」には定められていないが、毎朝監査等委員でない取締役による会議が開かれており、日常的な情報交換、及び業務上の問題についての協議が行われているとのことである。

決定事項については、会議に出席した各担当取締役から所管部門に指示・命令がなされる形で共有されており、議事録は作成されていない。

(4) 三様監査の状況

ア 監査等委員による監査

監査等委員による監査の体制のあり方、基準及び行動の指針を定めるものとして、「監査等委員会監査等基準」が定められている。

監査等委員による監査としては、「監査等委員会監査等基準」第 22 条ないし第 28 条及び第 31 条に定められた業務監査(例:取締役の職務の執行の監査、業務執行取締役の職務執行の監査、取締役会等における取締役会の報告及び取締役会における意思決定の監査、内部統制システムに係る監査等)、同第 33 条及び第 35 条ないし第 36 条に定められた会計監査を実施する。

イ 内部監査

内部監査室は、2023年7月末時点で室長を含む2名から構成されており、あらかじめ定められた監査計画に基づき内部監査を行う。

内部監査の対象は全社統制及び各業務プロセス統制に関する整備状況及び運用状況の評価であり、毎年全エリアに対する内部監査を行っている。なお、2023年7月期の内部監査結果については、特定の支店で紙による資料保管を行っていたことに対して、データ形式で保存するよう指摘する旨の付記事項があったのみであり、その他の指摘事項はなかった。

内部監査の結果は毎月1回開催される取締役会及び監査等委員会にて報告されている。

ウ 会計監査

本件の調査対象期間である2017年7月期ないし2023年7月期において、ARDの会計監査人は霞友有限責任監査法人である。

エ 三様監査の連係

「監査等委員会監査等基準」第20条及び第44条、「内部監査規程」第9条では、監査等委員、内部監査室、会計監査人が連係することが定められている。

四半期ごとの決算のタイミングでこれら三者による三様監査ミーティングが行われて情報共有されるほか、毎月の定例監査等委員会において内部監査室による活動報告が行われている。また、毎年の内部統制監査の際に、内部監査室と会計監査人の間で協議がなされている。

(5) コンプライアンス体制

ARDでは、法令遵守の徹底や法令リスク管理等を図るため、「企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」が制定されている。

「コンプライアンス・マニュアル」によれば、全社的なコンプライアンスを統括するコンプライアンス事務局は内部監査室とされており、各部門及び関係会社においてはそれぞれの長がコンプライアンス責任者となっている。コンプライアンス責任者の役割としては、以下の項目²が挙げられている。

- ① 所属従業員に対するコンプライアンスに関する教育・研修の実施
- ② 所管業務におけるリーガル・リスクの把握及び改善

² これ以外に、「③その他、コンプライアンス委員会からの指示・依頼への協力」との記載がある。しかし、ヒアリングによればコンプライアンス委員会は現存していない。

(6) 内部通報制度

「企業行動憲章」の「3. 相談・通報窓口」において、(企業行動) 憲章、法令、社内ルールに違反した行為又は違反の疑いのある行為について報告・相談できるよう体制を整備することが定められている。また、「コンプライアンス・マニュアル」においても、違法行為あるいはそのおそれのある行為について、コンプライアンス責任者に報告・相談できない事情がある場合に、相談窓口又はコンプライアンス・ホットラインを利用するよう記載されている。

相談窓口は内部監査室長が相談員として担当している一方、コンプライアンス・ホットラインについては社外取締役を務める弁護士が窓口となっている。なお、報告あるいは相談の内容については、「コンプライアンス・マニュアル」上はいずれも役員及び従業員の法令違反についての情報提供・報告・相談が対象とされており、特段の違いはない。

内部通報があった場合は、窓口となった者から内部監査室を通じて取締役会に報告され、必要に応じて監査等委員会及びリスク管理委員会に諮問されることとされている。

なお、過去5年間で内部通報の実績は0件である。

7 販売関連の事務フロー

(1) 新規得意先との取引開始（取引先マスタ管理）

- ① 新規取引先と取引を開始する場合、買付申込書を受領した事業部門担当者が申込人の実在確認を行う。申込人の実在確認後、取引先データベースにて本人確認等で取り寄せた資料（登記簿謄本、免許証、住民票等）を基に手付金を含む過去の売買実績の有無を確認する。
- ② 事業部門担当者は、買付申込書等を基に「日経テレコン 21 検索申請書」を作成し、「買付申込書」、「申込人確認資料」を添付して販売担当取締役に提出する。
- ③ 販売担当取締役は、「買付申込書」、「申込人確認資料」と「日経テレコン 21 検索申請書」を照合し、申込者名、仲介事業者名、並びにそれぞれとの売買実績の有無等を確認する。問題がなければ承認印を「日経テレコン 21 検索申請書」に押印し、事業部門担当者に返却する。
- ④ 事業部門担当者（又は事務担当者）は、「日経テレコン 21 検索申請書」に承認がされたことを確認したうえで、申請内容に基づいて日経テレコン 21 のデータベースで該当者（・社）を検索する。検索結果は、「日経テレコン 21 検索申請書」に記入し、調査者印を押印する。

※懸念事項とする場合の基準

・暴力団、暴力団構成員、風俗店店長（摘発経歴有り）等本人及びこれら

との関係が疑われる者。

- ⑤ 販売担当取締役は、「日経テレコン 21 検索申請書」を閲覧し、検索結果を確認する。ただし、関連記事があるものの懸念が明確でない場合で、販売可能性が高い場合は、追加調査を指示することができる。
- ⑥ 事業部門担当者は、稟議手続を経て販売担当取締役の承認を得た後に、調査会社へ追加調査の依頼をする。調査結果を「日経テレコン 21 検索申請書」に追記し、結果資料を添付して販売担当取締役へ提出する。
- ⑦ 販売担当取締役は、「日経テレコン 21 検索申請書」に記入された結果と、添付された調査結果を確認し、問題があると判断した場合は、事業部門担当者に、取引中止を指示する。

※調査会社による調査結果により、問題ないと判断された場合は、⑩以降のフローへ継続する。

※取引が中止となった場合は、調査結果の資料（写）を添付して、取締役社長へ報告する。

- ⑧ 事業部門担当者は、販売担当取締役の指示を受け、買主（仲介事業者）に対し、取引が不可となった旨を連絡する。

※取引中止の場合は、事業部門内において「反社リスト」に記入し、ファイリングする。

- ⑨ 事業部門担当者は、「買付申込書」、「申込人確認資料」、「日経テレコン 21 検索申請書」、「取引先チェックシート」を受け取り、売却先として問題ないようであれば、「売却許可稟議書」を作成し、「買付申込書」、「申込人確認資料」、「日経テレコン 21 検索申請書」を添付して販売担当取締役に提出する。※売却許可稟議には、下記書類を添付する。

- ・仕入時事業収支試算表
- ・売却時事業収支試算表
- ・物件説明書、物件概要書、パンフレット、図面等

※この稟議書等のセットを「売却許可稟議書一式」という。

※過去に売買実績があると判断した場合は、当該取引の「実績」並びに「経緯」等を記載する。または、当該取引時の買付又は売却許可稟議書（写）を添付する。

※買主の資金調達方法等のヒアリング結果を記載する。

- ⑩ 仕入投資委員会事務局は、提出された稟議内容の妥当性を確認し、「仕入投資委員会物件審査項目チェックリスト」を作成したうえで、全委員へメールで資料を送付し、審査を依頼する。

- ⑪ メールを受け取った各委員は、送付された各書類を確認し、事務局に対しメールで審査意見を返信する。

- ⑫ 仕入投資委員会事務局は、受け取った各委員の審査意見を取り纏め、「意見書」として取締役会及び監査等委員会並びに決裁権限者へ通知する。
※ただし、審査期限は契約締結日前までとなっており、契約締結前に最終判断の参考として利用する。
- ⑬ 決裁権限者は、提出された稟議書について、内容、収支条件、過去の売買取引の状況、仕入投資委員会への提出状況等を確認する。問題がなければ承認印を押印する。
※職務権限基準に基づき適切な決裁権者の承認を得る。
- ⑭ 決裁後、関係する各部門等に回覧される。
※承認後の稟議書は管理部門総務担当を経由して内部監査室等へ回覧する。
内部監査室において、取引先データベースの内容と照合し、漏れなく稟議書に記載があることを確認する。
※回覧後、管理部門総務担当で原本を保管し、コピーを起案部門に戻す。

(2) 貸倒引当金計上 (「決算関連マニュアル」より)

- ① 管理部門経理担当者は、勘定科目残高を作成し、未収入金等の算出の基となる残高・回収期日の確認をする。
- ② 管理部門経理担当者は、各債権残高を基に、各債権を「一般債権」、「貸倒懸念債権」、「破産更生債権等（長期滞留債権）」に区分けする。
※「一般債権」・・・約定等により回収期日を決算日現在において迎えていないもの
「貸倒懸念債権」・・・約定等により回収期日が決算日現在において超えており6か月未満のもの
「破産更生債権等」・・・約定等により回収期日が決算日現在において6か月を超えているもの、かつ回収不能又は回収が著しく困難な状態のもの
- ③ 管理部門経理担当者は、各区分の引当率の算出を行う。
※「一般債権」・・・一般債権に対する貸倒引当率は、過去の一般債権金額に貸倒実績率を乗ずる方法によって算定
「貸倒懸念債権」・・・債権金額の50%を引当てる
「破産更生債権等」・・・債権金額全額を引当てる
- ④ 管理部門経理担当者は、「貸倒引当金計算シート」に、債権残高及び引当率のデータを入力し、貸倒引当金を算出する。その後、同計算シートに基づき仕訳処理を行う。
- ⑤ 管理部門経理担当部門責任者は、計算シートと会計システム上の仕訳データを照合し、問題なければシステム上で仕訳の承認処理を行う。

第3 本件調査の結果（B 案件³）

1 本事象の概要

（1）概要

ARD は、2020 年 2 月 28 日付けで、B 社（以下「B 社」という。）に対して 3 億 7770 万 3530 円を貸し付ける旨の金銭消費貸借契約書を取り交わしたうえで、B 社に対する同額の短期貸付金を計上している（後記のとおり金銭消費貸借契約の成立には争いがあるものの、便宜上、ARD において計上されている B 社に対する 3 億 7770 万 3530 円の貸付金を、以下「本件貸付金」という。）。本件貸付金については、物的担保及び人的担保のいずれも設定されていないが、ARD によれば、本件貸付金は、B 社のグループ会社による甲のプロジェクトに関連して貸し付けたものであり、同プロジェクトが成就した場合には、当該グループ会社から B 社に対して本件貸付金の弁済資金が提供されることを想定していたとのことである。

このような本件貸付金に関して、①B 社が ARD に対して送付した 2020 年 11 月 4 日付け通知書において、「実質的には、債務不存在である」と主張していること、②B 社が、2021 年 7 月期及び 2022 年 7 月期の会計監査に係る残高確認状への回答を監査法人に送付していないこと、③監査法人に提出されたそれらの回答は、ARD 側で B 社名義の印章を作成したうえで記入及び押印されたものであること等が判明しており、本件貸付金を計上した会計処理の合理性や、その貸倒引当金の計上時期及び金額の判断の合理性について、検討する必要性が生じたものである。

（2）ARD の会計処理

ARD は、2020 年 2 月 28 日付けで、B 社に対する 3 億 7770 万 3530 円の短期貸付金を計上した。その後、現在に至るまで、B 社から ARD に対し、本件貸付金に係る弁済はなされておらず、2021 年 7 月末に全額が短期貸付金から長期貸付金に振り替えられたのみで、現在も 3 億 7770 万 3530 円の長期貸付金が計上されている。

他方、ARD は、本件貸付金に係る貸倒引当金として、2021 年 7 月期末に 1 億 8885 万 1765 円を、2022 年 7 月期末に 4041 万 6133 円を、2023 年 7 月期第 3 四半期末に 1 億 4843 万 5632 円をそれぞれ計上し、現時点において、本件貸付金の全額について貸倒引当金を計上済みである。

2 取引内容

ARD によれば、本件貸付金は、ARD が C 社（以下「C 社」という。）に対して 2019

³ 第 3・1 記載の事象を取引相手等の名称を引用して「B 社案件」という。以下第 4 から第 8 に記載する事象についても同様に記載する。

年 6 月 11 日付けで売却した乙ビル [REDACTED] に関し、C 社が [REDACTED] について、C 社から借入れの要請があったことから、これに応じて、C 社が指定した借入人である B 社に貸し付けたものであるとされている。そこで、以下では、乙ビルの売買も含む ARD と C 社の間の取引内容について整理する。

2019 年 3 月 20 日	ARD は、2016 年に仕入れて所有していた乙ビルの [REDACTED] D 社（以下「D 社」という。）との間で、以下の内容により、[REDACTED] を成立させた。 <ul style="list-style-type: none"> ・ [REDACTED] ・ [REDACTED] 円
2019 年 4 月 25 日	ARD は、乙ビルの [REDACTED] E 社（以下「E 社」という。）との間で、以下の内容により、[REDACTED] を成立させた。 <ul style="list-style-type: none"> ・ [REDACTED] ・ [REDACTED] 円
2019 年 6 月 11 日	ARD と C 社の間で、ARD が C 社に対して、以下の条件で乙ビル及び丙ビル [REDACTED] の土地建物を一括して売却する旨の不動産売買契約が締結された。 [REDACTED] 円 [REDACTED] 円 [REDACTED]
2019 年 7 月 30 日	ARD と C 社の間で、前記の不動産売買契約の [REDACTED] 旨の覚書が締結された。 また、同じく 2019 年 7 月 30 日付けで、ARD が乙ビルの [REDACTED] との間で合意した [REDACTED] に基づく [REDACTED] の未払分 [REDACTED] 円 [REDACTED] 等につき、C 社が全額負担する旨の覚書が存在するが、これについては後記第 3・4 において詳述する。
2020 年 2 月 28 日	ARD が F 社（以下「F 社」という。）名義の口座に 3 億 7268 万 74 円を振り込んだ。 これに関しては、ARD と B 社の間で、以下の内容で ARD が B 社に対して金銭を貸し付ける旨の、2020 年 2 月 28 日付け金銭消費貸借契約書が取り交わされている ⁴ 。

⁴ 双方の押印が完了したのは 2020 年 3 月 2 日のようである。

	<ul style="list-style-type: none"> ・金額：3億7770万3530円 ・弁済期：2021年2月27日 ・利率：年■■■■%（年365日日割計算） ・利息支払日：本貸付け実行時（弁済期までの1年分の金利を前払いする） ・遅延損害金：年■■■■%（年365日日割計算） ・貸付け実行日：本契約締結日 ・資金使途：運転資金 <p>別途、B社がARDに対して、前記貸付金（3億7770万3530円から1年分の金利を控除した3億7268万74円）の振込先をF社名義の口座とするよう依頼する旨の、2020年2月28日付け振込依頼書が存在する。</p> <p>同日中に、F社名義の口座から3億7268万74円が出金され、C社名義の口座に同額が入金され、C社が乙ビルの■■■■に対して■■■■を振り込んだ。</p>
--	---

3 問題となる会計論点等

(1) 短期貸付金として計上した会計処理の合理性

B社は、ARDに対して内容証明郵便にて送付した2020年11月4日付け通知書（以下「本件B社通知書」という。）において、本件貸付金に係る2020年2月28日付け金銭消費貸借契約について、「**実質的には、債務不存在である**」、「**本来御社が支払うべき金銭を当社が御社の代わりに支払ったことによる契約書にすぎず、実質的な債務が存在しているわけではありません**」等として、実質はARDが乙ビルの■■■■に対して支払うべき■■■■をC社を通じて支払ったものである旨主張している。仮に、このようなB社の主張が正しいとした場合には、ARDは、2020年2月28日付けで支払った3億7770万3530円を短期貸付金として資産計上するのではなく、同額の費用の支払い（ARD自身による■■■■の支払い）として会計処理すべきであった可能性があることになる。

このため、ARDのB社に対する本件貸付金に係る貸金返還請求権が有効に成立したか否かが問題となる。

(2) 貸倒引当金の計上時期及び金額の判断の合理性

ARDによれば、本件貸付金は、B社のグループ会社による甲のプロジェクトに関連して貸し付けられたものであり、同プロジェクトが成就した場合に、当該グループ会社からB社に対して本件貸付金の弁済資金が提供されることを想定していたとのことである。

そうすると、仮に、ARD が 2020 年 2 月 28 日付けで 3 億 7770 万 3530 円の短期貸付金を計上した会計処理に問題がないことを前提とした場合においても、その後 B 社が債務の不存在を主張している等の事情は、前記のような形で B 社の弁済資金が確保されるという見通しに影響を及ぼす事情であり、短期貸付金の計上以降の ARD における貸倒引当金の計上についての判断が合理的であったといえるかが、別途問題となる。

4 検討した会計論点等に関する検討結果及び評価

(1) 事実関係の調査結果

前記第 3・3 の各論点については、ARD と B 社間の契約関係のみならず、ARD と C 社間の乙ビル等に係る取引の経緯等の事実関係を踏まえて検討する必要がある。

この点については、調査の結果、以下の各作成日付の各書類が存在することが確認されている。

2019 年 3 月 5 日	<p>ZZ 社から ARD 宛の、以下の内容の買付証明書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・購入価格： ████████ 円 ・引渡し： ████████ とする ・特記：丁ビル ████████ の ████████ については ████████ とする ・対象不動産：乙ビル、丙ビル、丁ビル ████████ <p>※C 社の株主である a 氏（以下「a 氏」という。）及び C 社の取締役営業部長である c 氏（以下「c 氏」という。）は、ZZ 社について、C 社、B 社、F 社等と同様、a 氏が実質的なオーナーである会社と供述している。</p> <p>※丁ビル ████████ については、当時 ARD の連結子会社であった G 社（以下「G 社」という。）が所有しており、また丁ビル ████████ についても既に G 社が所有者との間で売買契約を締結済みであり、2019 年 4 月 30 日までに残代金 ████████ 円の決済及び引渡しが予定されていた。</p>
2019 年 3 月 20 日	<p>ARD と乙ビルの ████████ のうち ████████ との間の、以下の内容の ████████</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ████████ ・ ████████ 円
2019 年 4 月 25 日	<p>ARD と乙ビルの ████████ のうち ████████ との間の、以下の内容の ████████</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・ ██████████ ・ ██████████ 円
2019年4月26日	<p>C社を債権者、G社を債務者兼担保権設定者、ARDを連帯保証人兼担保権設定者とする、以下の内容の抵当権設定金銭消費貸借契約書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 金額：██████ 円 ・ 弁済期：1年 ・ 利率：年██%（年365日日割計算） ・ 利息支払日：毎月27日 ・ 遅延損害金：年████%（年365日日割計算） <p>※同日、G社は、丁ビル2階の残代金を所有者に支払った。</p>
2019年5月30日	<p>C社からARD宛の、以下の内容の買付証明書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 購入価格：██████ 円 ・ 引渡し：██████ とする ・ 対象不動産：乙ビル、丙ビル <p>※2019年3月5日付け買付証明書とは異なり、丁ビル ████████ は対象不動産に含まれていない。</p>
2019年6月11日	<p>ARDを売主、C社を買主とする、以下の内容の不動産売買契約書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 売買代金：██████ 円（手付金：██████ 円） ・ 残代金支払日：2019年7月30日 ・ 対象物件：乙ビル、丙ビル ・ 違約金の額：売買代金の20%相当額
2019年6月11日	<p>G社からC社宛の、以下の内容の不動産売渡承諾書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 売渡承諾価格：██████ 円 ・ 対象不動産：丁ビル ████████
2019年6月12日	<p>ARDとC社の間の、C社がARDに対して2019年6月28日までに ████████ 円を貸し付ける旨の覚書</p> <p>※この覚書では、同時に、2019年6月11日付け不動産売買契約の残代金の支払いについて、この貸付金 ████████ 円の全部を充当する旨も定められている。</p>
2019年6月13日	<p>ARDとC社の間において、2019年6月11日付け不動産売買契約の残代金支払日について、「決済期日が令和元年7月30日迄とあるが、決済期日につき甲（注：C社）乙（注：ARD）協議ができるものとする」こと等を合意する内容の合意書</p>

2019年6月28日	<p>C社を債権者、ARDを債務者兼担保権設定者、G社を連帯保証人兼担保権設定者とする、以下の内容の抵当権設定金銭消費貸借契約書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金額：■■■■円 ・弁済期：1年 ・利率：年■■%（年365日日割計算） ・利息支払日：毎月27日 ・遅延損害金：年■■%（年365日日割計算）
2019年7月30日	<p>債権者をC社、ARDを債務者、椎塚社長を連帯保証人とする、以下の内容の金銭消費貸借契約書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金額：■■■■円 ・弁済期：1年 ・利率：年■■%（年365日日割計算） ・利息支払日：毎月27日 ・遅延損害金：年■■%（年365日日割計算）
2019年7月30日	<p>C社とARDの間の、以下の各覚書及び合意書</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 2019年6月11日付け不動産売買契約の残代金支払日を、2019年7月30日から2019年9月10日に延期する旨の覚書。 ② エピルの■■■■に対する■■■■及び返還保証金の残額について、C社が全額負担する旨の覚書（以下「本件覚書（■■■■）」という。） ③ 2019年6月28日付け抵当権設定金銭消費貸借契約書における利率を年■■%から年■■%に変更する旨の覚書 ④ 前記①の延期後の残代金支払日について「互いに協議し合意することで、決済期日を変更することができる」とする合意書 ⑤ 2019年6月11日付け不動産売買契約の残代金の支払いに際し、残代金支払請求権と、2019年7月30日付け金銭消費貸借契約書に係る貸付金返還請求権とを、対当額で相殺すること等を合意する覚書
2019年8月7日	<p>C社からARD及びG社宛の、C社がG社の印章を受領した旨の受領書</p>
2019年8月7日	<p>「甲は、計■■■■円と認識する」こと等を確認する旨の、手書きの書面</p>

	※C社c氏及び同社取締役[]並びに推塚社長の署名がある(署名部分は3名それぞれの筆跡が異なっており、各人が署名したものと認められる。)
2019年9月10日	C社とARDの間の、以下の各覚書、合意書及び確認書。 ① 2019年6月11日付け不動産売買契約の代金総額を[]円から[]円に変更する旨の覚書 ⁵ ② 本件覚書([])にかかわらず、乙ビルの[]に対する敷金・保証金相当額をARDの負担とする旨の覚書([]の負担について、本件覚書([])の内容を変更する旨の規定はない) ③ 2019年6月11日付け不動産売買契約についての精算合意書(前記①②及び貸付金返還請求権との相殺等を前提に、C社がARDに支払う精算金が[]円であることを確認するもの) ④ C社及びARD間の不動産売買完了確認書(2019年6月11日付け不動産売買契約について)
2019年9月10日	C社、ARD及びG社の3社間において、C社のARD及びG社に対する貸付金返還請求権が、2019年6月11日付け不動産売買契約に係る売買代金支払請求権と対当額で相殺されたことにより、全額消滅したことを確認すること等を内容とする合意書
2019年9月12日	債権者をARD、C社を債務者とする、以下の内容の抵当権設定金銭消費貸借契約書 ・金額：[]円 ・弁済期：2019年10月31日 ・利率：年[]% (年365日日割計算) ・利息支払日：毎月月末 ・遅延損害金：年[]% (年365日日割計算)

⁵ C社側が保管している当該覚書の作成日付は2019年7月30日付けとなっており、C社側は、2019年7月30日に当該覚書が締結された旨主張している。他方、ARDにおいては、2019年9月9日付けの稟議書により、当該覚書の決裁がなされている。この点、ARD従業員からc氏に対して送信された2019年7月26日付けメールの添付ファイルの1つとして当該覚書のドラフトが送信されていること、2019年7月30日時点でARDの[]であるd氏(以下「d氏」という。)が作成していた「乙ビル、丁ビルの決済延期に関する必要書面」と題するExcelファイルにおいて、「売買代金減額 []円」を内容とする「売買契約変更覚書」について「後日締結」との記載があること等から、C社とARDの間において、2019年7月30日の時点で既に代金総額を[]円[]円へ減額する話が出ていたことは認められるものの、実際に当該覚書の調印がなされた年月日を認定するには至らなかった。

	名義の口座とするよう依頼する旨の振込依頼書
2020年8月25日	2020年7月31日現在、B社がARDに対して「短期貸付金3億7770万3530円」の債務を負っている旨の「B社 代表取締役 f」名義の残高確認回答書 ※記入漏れがあったため2020年9月14日付けで会計監査人からB社に返送され、再度B社から会計監査人に送付された。
2020年11月4日	2020年2月28日付け金銭消費貸借契約書について、「実質的には、債務不存在である」、「本来御社が支払うべき金銭を当社が御社の代わりに支払ったことによる契約書にすぎず、実質的な債務が存在しているわけではありません」等として、実質はARDが乙ビルの [REDACTED] をC社を通じて支払ったものである旨を主張する内容の、本件B社通知書
2021年10月6日	会計監査人担当者からARDの [REDACTED] であるe氏（以下「e氏」という。）に対する、以下の内容を含むメール 「8月にB社に対する貸付金に対して送付した確認状の回答が現時点で入手できておりません。 昨年は回答いただけているので、今年確認状が回収できないとなると相手方が債務についての認識に変化が生じたのではないかという可能性も検討しなければならなくなってしまいます。 金額的にも大きいので、意見への影響が生じかねない恐れもあります。」 「確認状を入手できれば上記は全て解消されますので、何卒回答いただけるようお手を尽くしていただきたく、お願い申し上げます。」
2021年10月12日	2021年7月31日現在、B社がARDに対して「借入金3億7770万3530円」の債務を負っている旨の「B社 c」名義の残高確認回答書 ※椎塚社長が発注したB社名義の印章を用いて作成されたものの。
2022年9月9日	ARDとB社の間の、2020年2月28日付け金銭消費貸借契約の弁済期を2024年12月31日に変更する旨の覚書

	※椎塚社長が発注した B 社名義の印章を用いて作成されたもの。
作成日付なし	2022 年 7 月 31 日現在、B 社が ARD に対して「借入金 3 億 7770 万 3530 円」の債務を負っている旨の「B 社 c」名義の残高確認回答書 ※椎塚社長が発注した B 社名義の印章を用いて作成されたもの。

(2) 短期貸付金として計上した会計処理の合理性についての検討結果及び評価
ア ARD と C 社の対立点についての整理

前記第 3・4・(1) のとおり、ARD と B 社の間では、2020 年 2 月 28 日付け金銭消費貸借契約書が双方の押印によって作成されており、ARD は B 社が作成した振込依頼書に従って振込を実行している（これらの点には争いがない）。当委員会が実施した a 氏及び c 氏に対するヒアリングによれば、B 社側の押印は、B 社の実質的なオーナーである a 氏のほか、代表取締役である f 氏（以下「f 氏」という。）も了承のうえで実行されたものとされている。

これによれば、2020 年 2 月 28 日付け金銭消費貸借契約書における意思表示が通謀虚偽表示（民法第 94 条第 1 項）により無効であるとか、貸金返還請求権を否定する別途の合意が存在するといった事情が認められない限り、ARD の B 社に対する貸金返還請求権は有効に成立したものと考えられる。

この点に関し、C 社は、乙ビルの [] の未払分について、C 社と ARD の間の契約上 ARD が支払う義務を負っていたとの主張を前提に、本件貸付金の実質は貸付金ではなく ARD 自身の費用の支払いであり、B 社から ARD への返還は不要である旨が合意されていた旨主張している。

そこで、このような C 社の主張を踏まえて、前記のような事情が認められるか否かを検討する。

イ 乙ビルの [] の未払分の負担者について

前記第 3・4・(2)・アのとおり、C 社の主張は、乙ビルの [] の未払分について、C 社と ARD の間の契約上 ARD が支払う義務を負っていたことが前提となっている。

もっとも、この点については、前記第 3・4・(1) のとおり、ARD と C 社の間において、前記 [] の未払分等につき、C 社の全額負担とする旨の本件覚書（ [] ）が存在する。そして、本件覚書（ [] ）については、以下の各点が認められる。

- ① 本件覚書（ [] ）における C 社の印影は、成立に争いのない他の契約書等の印影と同じであると認められ、その他、本件覚書（ [] ）の体裁において不自然

な点は見当たらない。

- ② c氏は、当委員会からのヒアリングにおいて、本件覚書（██████）を作成したか否か記憶が明確でなく、C社側に本件覚書（██████）の原本もない旨を供述しているものの、本件覚書（██████）の作成を明確には否定していない。
- ③ ARD従業員からc氏宛の2019年7月26日付けメールにおいて、添付ファイルの1つとして、本件覚書（██████）のドラフトが送信されている（なお、これと同時に、2019年6月11日付け不動産売買契約の残代金支払日を延期する旨の覚書のドラフト等も送信されている。）。
- ④ ARDとC社の間では、2019年9月10日付けで、本件覚書（██████）の存在を前提に、敷金・保証金相当額についてはARDの負担とする旨の覚書（この原本はC社にも存在することが確認されている。）が締結されている。

以上からすれば、本件覚書（██████）によって、乙ビルの██████

の未払分をC社が負担することが合意されたことを否定する事情は認め難い。

ウ C社の主張についての検討

c氏は、2020年2月28日付け金銭消費貸借契約書や、（仮に作成されたとして）本件覚書（██████）について、ARDが██████を費用計上することによる赤字を避けるために、あくまでも貸付金の外形を作出するための書面としてARDから作成を依頼され、それに協力したにすぎない旨主張し、その根拠として、主に以下の各点を述べている。

- ① C社からARD宛の2019年5月30日付け買付証明書は、「██████」が条件となっており、██████に対する██████はARD側が負担することが前提となっている。
- ② 2020年2月28日付け金銭消費貸借契約書の債務者を、C社ではなくB社としたのは、C社が貸金返還請求やその強制執行を受けるのを避けるためであり、c氏から椎塚社長に対しても、その旨を説明した。ARDにおいて返還請求をする意思があるのであれば、乙ビル等を取得したC社ではなく、ペーパーカンパニーであるB社を債務者とする貸付に応じるはずはない。
- ③ 2020年2月26日の面談において、椎塚社長がc氏に対し、貸付けについて、「あくまでも形だけのもので、返還はしなくていい」旨を述べ、c氏作成の手書きのメモにもその旨の記載がある。
- ④ 仮に2019年7月30日の時点で██████をC社負担することが合意されていたのであれば、ARDの立場として、物件の売却が完了した後になって、C社側に██████を貸し付ける動機やメリットがない。

以上について検討するに、前記①については、あくまでも2019年5月28日時点でC社側が提示していた条件であって、事後に██████をC社負担とする合意がなされることを否定する事情とはいえない。

前記②については、仮に、C社側において、B社を債務者とすることにつき、C社自身が請求を受けることを回避する意図があり、ARDがその意図を認識していたとしても、ARDからB社に対する返還請求権を否定するまでの事情とはいえない。

前記③については、権塚社長はこのような発言を否定しており、ARDとB社の双方が押印した2020年2月28日付け金銭消費貸借契約書における返還合意を否定するに足りる証拠は、認められない。

前記④については、権塚社長のヒアリングによれば、権塚社長は、貸付けに応じた意図として、貸付けによってC社が立退きを進め、C社における物件の売却に向けた計画が進めば、C社が得ることとなる売却代金を原資として、(C社と同じくa氏の傘下にあるB社から)貸付金の返済を受けることができるのみならず、売却時にARDが媒介業者として関わることで、多額の手数料を得る商機が生まれると認識していたとのことである。この点については、前記第3・4・(1)のとおり、実際にも、C社がARDに対して物件売却に係る2019年10月1日付け委任状等を交付したことがあったことが認められる。そうすると、ARDがこのような期待に基づいてC社側が負担すべき[]の資金を貸し付けることが、不合理であるとまでは認められない。

その他、C社側の主張によっても、ARDのB社に対する貸金返還請求権の成立を否定するまでの事情は、認められない。

むしろ、B社から提供された資料及びc氏のヒアリングによれば、B社の会計処理においても、本件貸付金に対応する金額が、ARDに対する短期借入金として計上されている事実が認められる。

エ まとめ

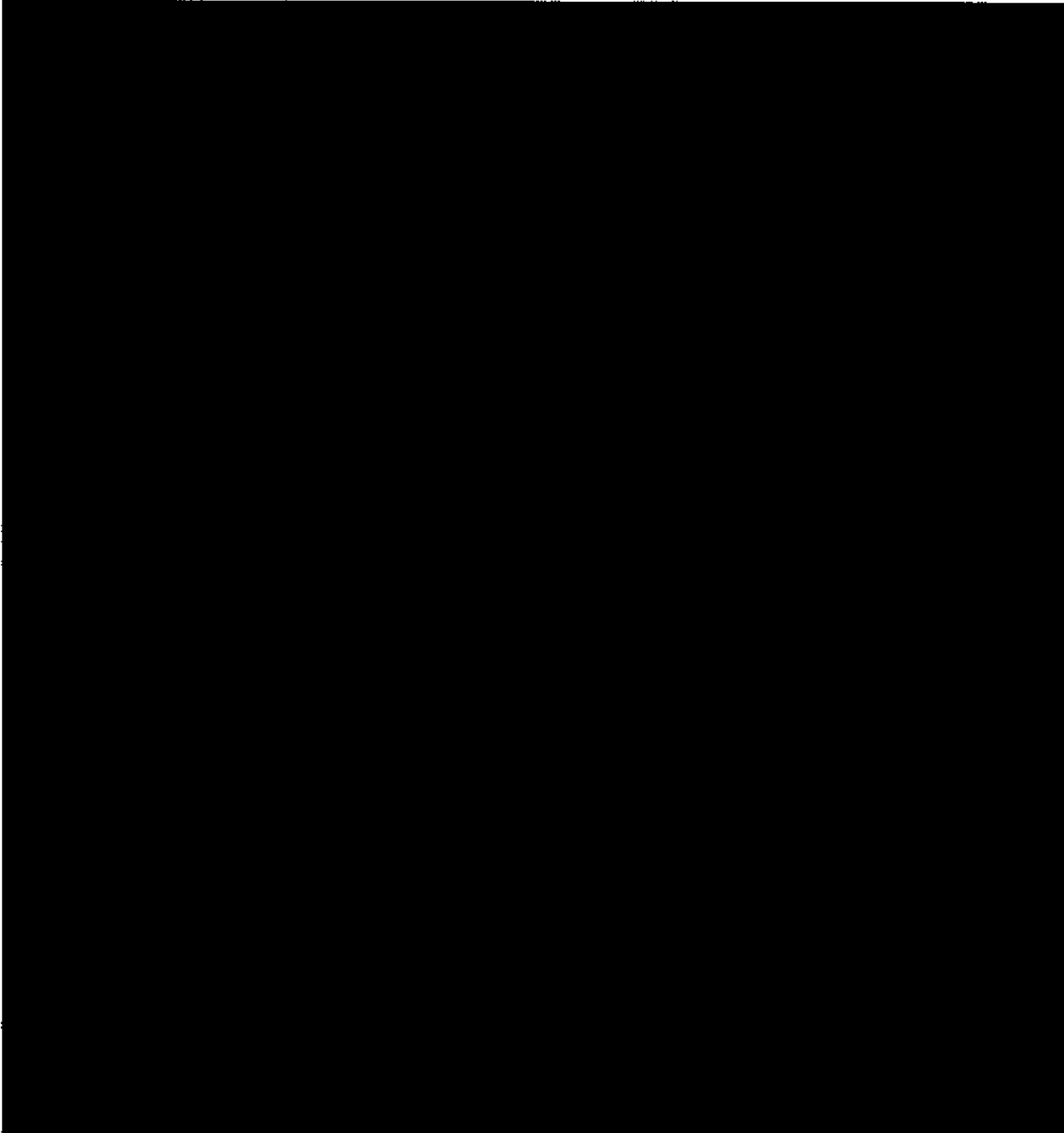
以上より、ARDのB社に対する本件貸付金に係る貸金返還請求権が有効に成立したことを否定する事情は認められず、したがって、ARDが2020年2月28日付けでB社に対する3億7770万3530円の短期貸付金を計上したことの合理性を否定する事情も認められない。

(3) 貸倒引当金の計上時期及び金額の判断についての検討結果及び評価

ア はじめに

当委員会がC社から開示を受けた資料によれば、B社の計算書類上の数値は、以下のとおりである⁶。

⁶ なお、c氏の説明によれば、B社は、本件貸付金に対応する金銭につき、ARDからの短期借入金として計上したうえで、代表者(f氏)に対する仮払金として払い出し、f氏からC社の代表者に送金した後、代表者(f氏)からC社へ送金し、C社においては代表者からの仮受金として計上しているとのことである。



この点、椎塚社長によれば、ARD においては、貸付けに際して B 社の財務状態を調査したことはなく、あくまでも、貸付けによって C 社が立退きを進め、C 社グループにおける物件の売却に向けた計画が進めば、C 社グループが大きな利益を得ることができ、その利益の一部がグループの一員である B 社に提供され、ARD が B 社から貸付金の返済を受けることができるとの認識に基づき、貸付けに応じたとのことである。

そこで、このような椎塚社長の認識も踏まえ、以下、ARD の各決算期における、貸倒引当金の計上時期及び金額の判断の合理性について、検討する。

イ 2020年7月期

(ア) 判断基準の検討

ARDは、2020年7月期の貸借対照表において、本件貸付金に係る貸倒引当金を計上していない。これは、社内規程である決算関連マニュアルに基づき、「約定等により回収期日を決算日現在において迎えていない」ことから本件貸付金を一般債権として区分したうえで、過年度の一般債権の貸倒がないことから貸倒実績率をゼロとして貸倒引当金を算定した結果に基づくものようである。

もっとも、「金融商品会計に関する実務指針」（以下「金融商品会計実務指針」という。）109項においては、「重要な債務者については、債務の弁済について問題となる兆候が見られる場合はもちろん、それ以外の場合でも一定期間ごとに業況及び財務内容を調査したうえで、債務弁済能力を検討することが必要である」とされている。この点、ARDの2020年7月期の連結貸借対照表に計上されている短期貸付金8億4428万1000円、連結損益計算書の当期純利益23億2439万3000円等との比較において、本件貸付金の2020年7月末残高3億7770万3000円は重要性があると認められることから、前記のような検討をする必要があると考えるべきである。そのうえで、このような検討の結果、本件貸付金につき「債務の弁済に重大な問題が生じているか又は生じる可能性が高い」（「金融商品に関する会計基準」91項）と認められる場合には、本件貸付金を貸倒懸念債権として区分したうえで、貸倒見積高を検討すべきであったことになる。

(イ) あてはめ・評価

この点につき検討すると、B社の2019年9月期及び2020年9月期の計算書類上の数値は、第3・4・(3)・アのとおりであった。

他方、a氏及びc氏によれば、C社及びB社の全株式を実質的に所有しているのはa氏であり、両社とも押印に際してはa氏の承諾を得る必要がある等、両社の意思決定を行っているのもa氏であるとのことである。これによれば、C社及びB社は、グループ会社の関係にあるものと認められる。

そして、前記のとおり、椎塚社長は、C社グループによる乙ビルを含む一帯の計画が進行し、物件を売却できた場合には、C社グループに大きな利益がもたらされ、その利益の一部がグループの一員であるB社のARDに対する弁済原資に充てられると認識していた旨供述している。現に、ARD及びG社がC社に対して乙ビル等を売却した当時においては、C社がARDに対して、乙ビル、丙ビル、丁ビルの一部及び甲甲ビルについて、①「XXXXXXXXXX等に対し当該物件の一連の売却にかかる活動を委任したことを証」する旨の2019年10月1日付け委任状や、②「貴社を代理人とするXXXXXXXXXX等に対し優先交渉権…を付与する」旨の優先交渉権の付与に関する証書を交付しており、C社グループによる各物件の売却について、ARDと

C社グループが協力して進めていく関係にあったことを窺わせる資料が存在している。また、物件の規模や関係者の供述に照らし、物件売却時においてC社に大きな利益がもたらされるとの見通しが、合理性を欠くものであったとはいえない。

なお、2020年7月期に関しては、2021年7月期以降と異なり、B社は、会計監査人から送付された残高確認状に対し、2020年8月25日付けで、2020年7月31日現在、B社がARDに対して「短期貸付金3億7770万3530円」の債務を負っている旨の回答を作成し、会計監査人に送付した事実が認められる。その他、2020年7月期中において、ARDとC社グループが前記のような協力関係にあったことを否定する事情は認められない。

以上からすると、2020年7月期においては、C社グループが甲の物件を売却できた場合にC社グループにもたらされる利益をも勘案したうえで、貸倒懸念債権（「債務の弁済に重大な問題が生じているか又は生じる可能性が高い」）に該当しないと判断することが不合理であったとまではいえず、ARDによる当時の見積を見直すべきとするまでの事情は認められない。

ウ 2021年7月期

(ア) 判断基準の検討

ARDは、2021年7月期末において、本件貸付金の50%相当額につき、貸倒引当金を計上している。社内規程である決算関連マニュアルにおいては、債権のうち「回収期日が決算日現在において超えており6ヶ月未満のもの」を貸倒懸念債権として区分し、債権金額の50%を引当てることが定められており、前記の処理はこれに沿ったものとなっている。同時に、前記の処理は、金融商品会計実務指針114項で例示されている、「一般事業会社においては」、「貸倒懸念債権と初めて認定した期には、担保の処分見込額及び保証による回収見込額を控除した残額の50%を引き当て」る、いわゆる簡便法とも一致している。

もっとも、金融商品会計実務指針114項は、「個別に重要性の高い貸倒懸念債権については、可能な限り資料を入手し、評価時点における回収可能額の最善の見積りを行うことが必要である。」とも定めている。そして、本件貸付金の2021年7月末残高3億7770万3000円は、ARDの2021年7月期の連結貸借対照表に計上されている短期貸付金12億6628万1000円、連結損益計算書の当期純利益22億3191万4000円等との比較において、重要性があると認められることから、前記のように評価時点における回収可能額の最善の見積を行い、貸倒引当金の計上額を判断する必要があったと考えるべきである。

(イ) あてはめ・評価

この点、椎塚社長は、2021年7月期末時点においても、C社グループによる乙ビルを含む一帯の計画が進行し、物件を売却できた段階で、C社グループに大きな利益が

もたらされ、その利益の一部がグループの一員である B 社の ARD に対する弁済原資に充てられると認識していた旨供述している。

しかし、2021 年 7 月期においては、以下の各事実が認められる。

- ① B 社から ARD に対し、2020 年 11 月 4 日付けで、本件貸付金について、「*実質的には、債務不存在である*」等として債務の不存在を主張する旨の本件 B 社通知書が送付された。
- ② 本件貸付金の弁済期経過後である 2021 年 5 月、e 氏と d 氏との間で、B 社に対する督促状のドラフトがメールでやり取りされている。そのやり取りの中で、d 氏は e 氏に対してドラフトの修正版を送付しつつ、「*最終的に回収をあきらめると思うので 敢えて「法的措置を今後・・・」とかは、首を絞めることになるので記載を止めときました。*」と述べている⁷。
- ③ 前記②の督促状について、ARD から B 社に対して押印されたものは発出されておらず、椎塚社長が c 氏の携帯電話に、押印のない書面の画像ファイルを SMS で送信したにとどまる。
- ④ B 社は、2021 年 7 月期の本件貸付金に係る残高確認状への回答を、作成しなかった。会計監査人に提出された、2021 年 7 月期の本件貸付金に係る残高確認状への回答（2021 年 10 月 12 日付けのもの）は、椎塚社長が発注した B 社名義の印章を用いて作成されたものである。椎塚社長は、このように残高確認状への回答を自ら作成した経緯について、c 氏が a 氏から押印の許可を得られないため、c 氏の了承を得て椎塚社長が作成した旨を供述する。他方で、c 氏は、椎塚社長に対して回答未記入の残高確認状を送付した事実はあるものの、それは残高を認めない趣旨であって、椎塚社長が B 社名義で回答を作成及び押印することの了承はしていない旨供述している。このように両者の言い分は異なっているが、仮に椎塚社長の供述のとおりであったとしても、当時、C 社及び B 社の実質的オーナーとされる a 氏が、本件貸付金の返還債務を認める残高確認回答書への押印を拒否しており、そのことを椎塚社長も認識していたことに変わりはない。
- ⑤ 椎塚社長が作成した前記④の残高確認状への回答が会計監査人に提出されたのは、会計監査人担当者から c 氏に対して「*今年確認状が回収できないとすると相手方が債務についての認識に変化が生じたのではないかと可能性も検討しなければならなくなってしまう。金額的にも大きいので、意見への影響が生じかねない恐れもあります。*」等とするメールを送信した後である。

前記第 3・4・(3)・アのとおり、ARD は、本件貸付金の貸付けに際して B 社の財務

⁷ d 氏は、当委員会のヒアリングにおいて、当該メールの記載について、あくまでも弁済時期の問題に言及したのみであり、いずれ弁済されると認識していた旨述べているが、上記文言にそぐわない。

状態を調査したことはない。また、C社グループにおける物件の売却に向けた計画が進めば、C社グループが得ることとなる利益を原資として貸付金の返済を受けることができるとの点についても、そのことについてC社が契約等により法的に拘束されるような事情が見当たらない以上、その期待は、C社グループとの間の友好的な協力関係を前提に、C社グループによる任意の対応に委ねられる性質のものである。

そうすると、前記①のとおり、B社側から本件B社通知書によって債務不存在の主張がなされる事態に至った時点においては、前記のような（B社自体ではなく）C社グループが将来得るとされる利益を勘案して回収可能額を見積もることの合理性は、減殺されるといわざるを得ない。したがって、本件B社通知書が到達した直後の四半期末（2021年7月期第2四半期末）時点においては、いまだ本件貸付金の弁済期は経過していないものの、前記第3・4・(3)・イ・(ア)の判断基準に照らして本件貸付金を貸倒懸念債権として区分したうえ、前記第3・4・(3)・ウ・(ア)の判断基準に照らし、B社の財産のみが本件貸付金の原資となることを前提に、B社自身の当時における財務状態を調査し、その結果を踏まえて貸倒引当金の計上額を検討すべきであったとの評価も考えられるところである。

この点につき、権塚社長のヒアリングによれば、権塚社長としては、本件B社通知書は、a氏がARDに関する誤った噂⁸を耳にしたことによる感情の高ぶりによって発出されたもので、ARDとC社グループ（a氏）の関係性が決定的に悪化したことを示すものではないと認識していたとのことである（ARDは、2023年7月期第3四半期に至るまで、本件B社通知書が到達した事実を会計監査人に告げていなかったが、これも前記のような認識であったことが理由であるとのことである。）。また、権塚社長によれば、本件B社通知書を受領した当時、権塚社長は、他のARDの取締役との間で、「(B社から)次に何か来れば、アクションを起こさなければならないが、この内容証明のみではアクションは不要である」旨の話をしていたとのことである。

しかし、仮に前記のような権塚社長の供述を前提としても、前記②のとおり、本件貸付金の弁済期（2021年2月27日）が経過した後の2021年5月時点で、取締役同士のやり取りにおいて「最終的に回収をあきらめると思うので」との認識が示され、さらに前記④のとおり、B社が2021年7月期末の残高確認状への回答をしない（a氏が押印に応じない）という状況に至っては、前記のような（B社自体ではなく）C社グループが将来得るとされる利益を勘案して回収可能額を見積もることの合理性は、失われていたものと評価すべきである。したがって、遅くとも2021年7月期末の回収可能額の評価においては、B社の財産のみが本件貸付金の原資となることを前提に、B社自身の当時における財務状態を調査する必要がある、その結果を踏まえて貸倒引

⁸ 大要、ARD側がC社グループの信用を貶める悪口を流布しているという内容であり、(当該情報の真偽はさておき) a氏がこのような情報を耳にしたことを契機として内容証明を発出するに至ったという経緯については、c氏の供述とも合致している。

当金の計上額を検討すべきであったものと考えられる。

なお、この点に関し、椎塚社長は、当委員会のヒアリングにおいて、本件 B 社通知書等にもかかわらず、2021 年 7 月期中においても ARD と C 社グループの関係は決裂しておらず、a 氏との間で、C 社グループにおける物件の売却による利益が B 社の返済原資に充てられることも確認していた旨供述する。しかし、当委員会のヒアリングに対して、a 氏はこれを否定しており、その他、以上に述べた認定を覆す証拠は不見当である。

5 小括

以上のとおり、ARD の B 社に対する本件貸付金に係る貸金返還請求権が有効に成立したことを否定する事情は認められず、したがって ARD が 2020 年 2 月 28 日付で B 社に対する 3 億 7770 万 3530 円の短期貸付金を計上したことの合理性を否定する事情も認められない。

他方、本件貸付金に係る貸倒引当金については、遅くとも 2021 年 7 月期末の決算においては、B 社の財産のみが本件貸付金の返済原資となることを前提に、B 社自身の当時における財務状態を調査したうえで、その結果を踏まえて貸倒引当金の計上額（前記決算関連マニュアルにより 50%を計上することで足りるか否か等）を検討すべきであったものと考えられる。

第4 本件調査の結果（H 案件・I 案件）

1 本件事象の概要

2020年7月期において、ARDは、H社（以下「H社」という。）に対して [REDACTED] の物件（ [REDACTED] の土地建物 [REDACTED] [REDACTED] 以下「乙乙土地建物」という。）、戊（以下「本件戊」という。）の底地（ [REDACTED] 以下「本件戊底地」という。）及び本件戊管理組合の管理事務所のある本件戊 [REDACTED] 区分 [REDACTED] 以下「 [REDACTED] 区分」という。）から成る。以下、第4において総称して「本件丙丙物件」という。）を [REDACTED] 円で売却する内容の2020年7月13日付け不動産売買契約（以下「2020年7月13日付け不動産売買契約」という。）を締結している。H社は、2020年7月17日、 [REDACTED] b氏が代表取締役を務めるA社から [REDACTED] 円の匿名組合出資を受け、2020年7月20日、前記不動産売買代金 [REDACTED] 円をARDに支払っている。

2021年7月期において、ARDは、H社から本件丙丙物件のうち乙乙土地建物を [REDACTED] 円で購入する内容の2021年7月5日付け不動産売買契約（以下「2021年7月5日付け不動産売買契約①」という。）と、この乙乙土地建物を [REDACTED] 円でI社（以下「I社」という。）に売却する内容の2021年7月5日付け不動産売買契約（以下「2021年7月5日付け不動産売買契約②」といい、2021年7月5日付け不動産売買契約①と併せて、以下「2021年7月5日付け不動産売買契約」という。）を締結している。I社は、2021年7月8日、A社から [REDACTED] 円の匿名組合出資を受け、2021年7月8日、前記不動産売買代金 [REDACTED] 円をARDに支払っている。

2022年7月期において、ARDは、H社から本件丙丙物件のうち [REDACTED] 区分を [REDACTED] 円で購入する内容の2022年5月20日付け不動産売買契約（以下「2022年5月20日付け不動産売買契約」という。）を締結している。

これらの一連の取引に関しては、①H社とI社（以下、総称して「本件両GK」といい、各々を指して「本件各GK」という。）、J法人（以下「J法人」という。）及びK法人（以下「K法人」という。）はARDの差配により設立された法人であること、②H社の業務執行社員（J法人）の職務執行者となる旨をg氏（以下「g氏」という。）に、I社の業務執行社員（K法人）の職務執行者となる旨をh氏（以下「h氏」という。）にそれぞれ依頼したのは椎塚社長であること、③g氏及びh氏は本件各GKの取引の意思決定に関与していないこと、④本件各GKが取引に用いる印章をb氏が保管していたこと等が判明しており、ARDにおける本件両GKの子会社該当性等について、会計上の疑義が生じたものである。

また、ARDは、前記の一連の取引のほかに、2021年7月期から2023年7月期にかけて、H社及びI社との間で複数の取引を行っており、その会計処理の適切性等についても、会計上の疑義が生じたものである。

2 取引内容

H社を中心とする本事象にかかわる取引関連図は、下図1のとおりであり、I社を中心とする本事象にかかわる取引関連図は、下図2のとおりである。

また、これらの取引関連図に記載の取引のうち、当委員会が把握したARDと本件各GKとの間の取引内容は、下表3のとおりである。

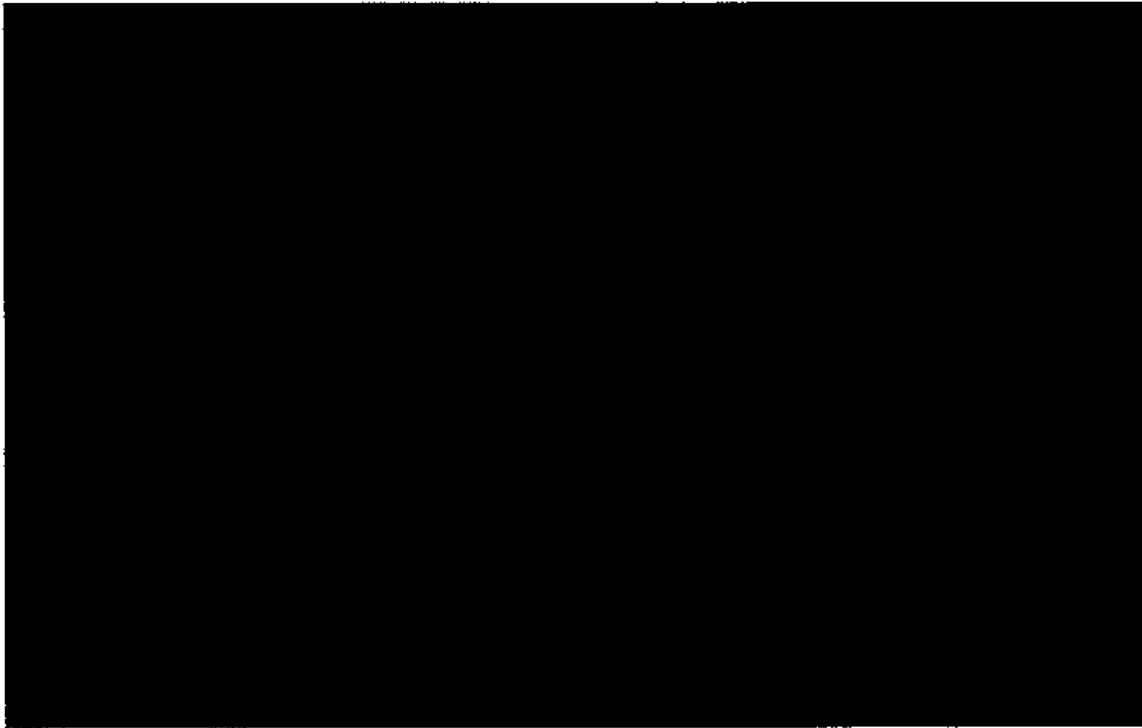
(図1)



No.	会計期間	日付	取引内容
①	2020年7月期	2020年 2月28日	ARDがL法人（以下「L法人」という。）ら ■■■より本件丙丙物件を合計 ■■■円で購入
②	2020年7月期	2020年 7月17日	A社からH社へ匿名組合出資 ■■■円
③	2020年7月期	2020年 7月20日	H社がARDより本件丙丙物件を ■■■円で購入
④	2021年7月期	2021年 1月29日	ARDからH社に ■■■円の業務委託料支払い
⑤	2021年7月期	2021年 3月18日 2021年	H社からM社（以下「M社」という。）に ■■■円の業務委託料支払い（両日にそれぞれ ■■■円支払い）

		5月12日	
⑥	2021年7月期	2021年 5月12日	H社からA社に [] 円の業務委託料支払い
⑦	2021年7月期	2021年 7月8日	<ul style="list-style-type: none"> ・ARDがH社から [] 円で乙乙土地建物を購入 ・H社からA社に匿名組合出資 [] 円の返還 ・H社からA社に [] 円の業務委託料支払い
⑧	2022年7月期	2022年 5月20日	ARDがH社から [] 円で [] 区分を購入
⑨	2022年7月期	2022年 6月6日	<p>N社（以下「N社」という。）がH社から [] 円で本件戊底地及び乙乙土地建物を購入</p> <p>※当該金額はI社からN社への物件売却の代金と合算された金額であり、一括してI社の口座に入金されている。</p>
⑩	2022年7月期	2022年 7月29日	N社がARDから [] 円で [] 区分を購入

(図 2)



No.	会計期間	日付	取引内容
①	2021年7月期	2021年 7月8日	A社からI社へ匿名組合出資 ■■■■■円
②	2021年7月期	2021年 7月8日	<ul style="list-style-type: none"> ・ARDがH社より ■■■■■円で乙乙土地建物購入 ・I社がARDより ■■■■■円で同物件を購入 ・同物件の所有権はH社からI社へ直接移転
③	2022年7月期	2022年 4月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・N社からI社に ■■■■■円の手付金支払い ・I社からARDに ■■■■■円の業務委託料支払い
④	2022年7月期	2022年 6月6日	<ul style="list-style-type: none"> ・N社がI社から ■■■■■円で物件購入。手付金を除く ■■■■■円を支払い ※当該金額はH社からN社への物件売却の代金と合算された金額である。 ・I社からA社へ匿名組合出資 ■■■■■円の返還 ・I社からO社（以下「O社」という。）に ■■■■■円の業務委託料支払い ・I社からN社へ保証金 ■■■■■円預入れ
⑤	2022年7月期	2022年 6月6日	<ul style="list-style-type: none"> ・H社からI社に ■■■■■円の業務委託料支払い ・I社からARDに ■■■■■円の業務委託料支払い

(表 3)

No.	図	会計期間	日付	関連当事者	取引内容
1	図 1③	2020年 7月期	2020年 7月20日	H社	H社がARDより本件丙丙物件を■■■■■■■■■■円で購入
2	図 1④	2021年 7月期	2021年 1月29日	H社	ARDがH社に■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■円の業務委託料支払い
3	図 1⑦	2021年 7月期	2021年 7月8日	H社	ARDがH社より■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■円で乙乙土地建物を購入
4	図 2②	2021年 7月期	2021年 7月8日	I社	I社がARDより■■■■■■■■■■円で 同物件を購入
5	図 2②	2022年 7月期	2022年 4月28日	I社	I社がARDに■■■■■■■■■■円の業務 委託料支払い
6	図 1⑧	2022年 7月期	2022年 5月20日	H社	ARDがH社から■■■■■■■■■■円で ■■■■■■■■■■区分を購入
7	図 2⑤	2022年 7月期	2022年 6月6日	I社	I社がARDに■■■■■■■■■■円の 業務委託料支払い

3 問題となる会計論点等

前記第4・1の会計上の疑義が生じたことにより、ARDと本件各GKとの間の各取引の会計処理について、ARDの財務諸表に影響を与え得る会計論点は、次のとおりである。

- ① 本件各GKがARDの子会社に該当するか否か
- ② 本件各GKがARDの関連会社に該当するか否か
- ③ 本件各GKがARDの関連当事者に該当するか否か
- ④ ARDとH社との間の不動産売却取引について、売上を計上する会計処理が適切か否か
- ⑤ ARDとI社との間の不動産売却取引について、売上を計上する会計処理が適切か否か
- ⑥ ARDがI社に提供したコンサルティング業務にかかる収益について、売上を計上する会計処理が適切か否か

4 検討した会計論点等に関する検討結果及び評価

(1) 本件各GKがARDの子会社に該当するか否か

本件各GKがARDの子会社に該当する場合、当該子会社とARDとの間の取引につ

いては、ARD の連結財務諸表において消去すべき内部取引となる。

この点につき、当委員会としては、本件両 GK はいずれも ARD の子会社に該当しないとの結論に至った。

その理由は、以下に詳述するとおりである。

ア 子会社の認定要件

親会社とは、他の企業の意思決定機関を支配している企業をいい、子会社とは、当該他の企業をいう（連結財務諸表に関する会計基準（企業会計基準第 22 号。以下「連結会計基準」という。）第 6 項）。

そして、合同会社が子会社に該当するかどうかを判定する際、「合同会社については、原則として株式会社のように出資者が業務執行者を選任するのではなく、意思決定を行う出資者が業務執行の決定も直接行うことから、株式会社における議決権を想定している連結会計基準又は持分法会計基準を合同会社に適用する場合には、基本的には業務執行の権限を用いることによって、当該合同会社に対する支配力又は影響力を判断することが適当である」とされている（有限責任事業組合及び合同会社に対する出資者の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第 21 号。以下「合同会社等実務指針」という。）QA4）。

そのため、本件各 GK のような合同会社の子会社判定を行う場合における「他の企業の意思決定機関を支配している企業」とは、次のいずれかの企業を意味することとなる（連結会計基準第 7 項参照）。

- A) 他の企業の業務執行の権限の過半の割合を自己の計算において有している企業
- B) 他の企業の業務執行の権限の 100 分の 40 以上、100 分の 50 以下を自己の計算において有している企業であって、かつ、所定の要件（同項（2）①から⑤までのいずれかの要件）に該当する企業
- C) 自己の計算において有している業務執行の権限（当該業務執行の権限を有していない場合を含む。）と、自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係があることにより自己の意思と同一の内容の業務執行の権限を行使すると認められる者（以下「緊密者」という。）及び自己の意思と同一の内容の業務執行の権限を行使することに同意している者（以下「同意者」という。）が有している業務執行の権限とを合わせて、他の企業の業務執行の権限の過半の割合を占めている企業であって、かつ、所定の要件（同項（2）②から⑤までのいずれかの要件）に該当する企業

ここで、商業登記上、H 社の業務執行の権限を有する業務執行社員は J 法人であり、

J法人は自然人でないために自己の代表理事であるg氏をH社の業務執行社員の職務を行う職務執行者に選任している。これと同様に、商業登記上、I社の業務執行の権限を有する業務執行社員はK法人であり、K法人は自然人でないために自己の代表理事であるh氏をI社の業務執行社員の職務を行う職務執行者に選任している。

このことから、前記の連結会計基準を適用するうえで、g氏とh氏は、本件各GKの業務執行の権限の全部を有しているものと評価することができる。

よって、ARDは、形式的には、本件各GKの業務執行の権限を有していないものと評価されることとなるため、前記A)又はB)の企業には該当しない。

他方、g氏又はh氏がARDの緊密者又は同意者に該当し、かつ、連結会計基準第7項(2)②ないし⑤のいずれかに該当する場合には、ARDが本件各GKの意思決定機関を支配している企業(すなわち前記C)の企業)に該当し、当該本件各GKはARDの子会社と判定されることとなる。

そこで、まずはg氏とh氏がそれぞれARDの緊密者・同意者に該当するか否かを検討する。

イ g氏とh氏の緊密者・同意者該当性

(ア) 業務執行の権限の行使実態

前記第4・4・(1)・アのとおり、本件各GKの業務執行の権限は形式的にはそれぞれg氏とh氏が有している一方で、g氏とh氏の以下の各供述のとおり、g氏とh氏は、本件各GKの取引の意思決定に関与しておらず、事後的に権塚社長より送付された契約書や通帳等の情報に基づき当該取引に係る経理業務や申告業務を行うのみであったと認められる。

ここで、合同会社における業務執行とは、一般に、合同会社がその事業を行うために必要な意思決定及びその執行行為を指し、執行行為には契約締結等の法律行為と従業員の管理等の事実行為が含まれることから(神田秀樹編『会社法コンメンタール14』134頁(商事法務、初版、2014年))、g氏及びh氏が業務執行の権限を全く行使していなかったとまで認めるのは躊躇を覚えるところであるが、少なくとも、前記実情を示す下記の各供述からすれば、実質的な意味で本件各GKの業務執行の権限を行使している者はg氏及びh氏の他に存在しており、g氏とh氏はその行使をそのような他者(以下「実質的な業務執行権限の行使者」という。)に委ね、その一切の行使に賛同しているものと認められる。

記

- g氏の確認書⁹

⁹ 本件調査においてg氏から、その供述内容の明確化等のために、任意提出を依頼し提出を受けた確認書。

- ▶ H社が実際に行った取引等については、基本的に、私がH社の経理業務や申告業務を行うために、椎塚氏から送付されたH社の通帳、契約書、請求書その他の資料によって事後的にその概要を認識しました。このように、私は、H社が取引をする前に承諾を求められたことはないですし、取引を拒否したり、異議を述べたりしたこともなく、そもそも私はH社について、名義上はその代表社員の職務執行者とされていますが、実質的には意思決定をする権限その他の業務を執行する権限はなく、あくまで自己の名義を貸しているだけであると認識していました。
 - ▶ 私は、H社の取引について意思決定をしたことはなく、また、H社が清算終了するまでの間、H社の印鑑や通帳を保有・保管していたことは一度もなく、H社の各取引や各入出金に係る意思決定を実際にしていたのが誰であれ、そのことに異議を述べる立場にはないものと考えています。以上の次第で、私としては、H社の職務執行者に就任した当初から解散・清算終了に至るまで、椎塚氏又は椎塚氏の認める者（H社への資金拠出者等を含みます。）によるH社の一切の業務執行権限の行使につき、予め同意していたものとお考え頂いて差し支えございません。
- h氏の確認書¹⁰
 - ▶ I社が実際に行った取引等については、椎塚氏から送付された資料によって事後的にその概要を認識しました。すなわち、2021年7月から2022年6月までの間にI社が行ったとされる取引については、同年8月末の決算申告期限頃に、ExcelファイルがI社の通帳のPDFファイルと共に椎塚氏から私に送付され、これによりI社の取引概要や入出金状況を認識しました。
 - ▶ いずれにしても、私は、I社の印鑑や通帳を保有・保管していたことは一度もなく、I社の各取引や各入出金に係る意思決定を実際にしていたのが誰であれ、そのことに異議を述べる立場にはないものと考えています。以上の次第で、私としては、I社の職務執行者に就任した当初から、椎塚氏又は椎塚氏の認める者（I社への資金拠出者等を含みます。）によるI社の一切の業務執行権限の行使につき、予め同意していたものとお考え頂いて差し支えございません。

かかるg氏とh氏の各供述の信用性について検討するに、確かに当該各供述は、本件各GKの取引契約書等において両氏はその記名押印の主体となっている外形と必ず

¹⁰ 本件調査においてh氏から、その供述内容の明確化等のために、任意提出を依頼し提出を受けた確認書。

しも一致するものではない。

しかしながら、当委員会がデジタル・フォレンジック等により入手したメールやLINE メッセージ等に照らせば、本件各 GK が行った取引の概要等を椎塚社長から送付された資料によって g 氏と h 氏が事後的に認識していたことは優に認められる。また、後記のとおり、当該書面の印影と同じ印章及び本件各 GK の通帳は b 氏が保管していたものと認められ、これらの事実は、g 氏と h 氏の前記供述を客観的に裏付けるものといえる。そして、g 氏と h 氏の前記各供述は、椎塚社長、b 氏、その他 ARD の役職員の供述と整合しあるいは矛盾しておらず、何より、g 氏と h 氏があたかも職務執行者としての責務の大半を放棄するかのとき自己に不利益ともいえる供述を白らしていることからして、前記各供述の信用性は認められる。

したがって、g 氏と h 氏は、本件各 GK の業務執行の権限行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ね、その一切の行使に賛同し異議を述べないという実態があったものと認められる。

(イ) g 氏及び h 氏は実質的な業務執行権限の行使者の緊密者・同意者であること

前記第 4・4・(1)・イ・(ア) の実態は、本件両 GK の業務執行の権限の行使の在り方として、g 氏と h 氏の有する業務執行の権限が実質的な業務執行権限の行使者の意思と同一の内容にて行使されることを意味している。

そこで、当委員会は、g 氏と h 氏が本件各 GK の業務執行の権限行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ねてその一切の行使に賛同し異議を述べないという、実質的な業務執行権限の行使者との関係性やその権限行使に対する両氏の意思から、g 氏と h 氏は、実質的な業務執行権限の行使者の緊密者（自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係があることにより自己の意思と同一の内容の業務執行の権限を行使すると認められる者）及び同意者（自己の意思と同一の内容の業務執行の権限を行使することに同意していると認められる者）に該当するものと判断する。

この判断については、g 氏及び h 氏が、直接的なやり取りや繋がりのある椎塚社長の緊密者・同意者となる可能性のみならず、そうした直接的なやり取りや繋がりのない「椎塚社長の認める者（本件各 GK への資金拠出者等を含む）」の緊密者・同意者となる可能性も生じることになるため、「緊密者・同意者」という規定文言の範疇に含まれ得るかという点は問題となると思われる。

この点、次の企業会計基準委員会の各種指針等に基づく「緊密者・同意者」の語義ないし解釈の在り方からすれば、前記のような関係性において「緊密者・同意者」として成立し得ると解釈し得ることから、前記判断の合理性が否定されるものではないと考える。

すなわち、まず、緊密者に該当するかどうかは、①両者の関係に至った経緯、②両者の関係状況の内容、③過去の議決権の行使の状況、④自己の商号との類似性等を踏

まえ、実質的に判断するものとされている（連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針（企業会計基準適用指針第 22 号。以下「連結適用指針」という。）第 9 項柱書）。このことから、①両者の関係に至った経緯や④自己の商号との類似性といった要素の充足に欠けるきらいがあったとしても、②両者の関係状況の内容、すなわち“g 氏及び h 氏が業務執行権限を委ね、実質的な業務執行権限の行使者がこれを行行使する”という、業務執行の権限行使の局面における両者の極めて密接な関係状況を重視した緊密者該当性判断は、文理解釈上、許容されると考える。

また、投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取り扱い（実務対応報告第 20 号。以下「投資事業組合実務指針」という。）QA1 の 2 (2) には、「緊密な者には、これまで自己と関係がない場合でも、自己と投資事業組合、緊密な者に該当すると考えられる者との関係状況からみて、自己の意思と同一の内容の業務執行の権限を行行使すると認められる者を含み」との記載がある。このことから、たとえ「①両者の関係に至った経緯」の要素に欠けるきらい、すなわち双方に面識がない等直接的な関係性自体は存在しないか希薄であるといった事情がある場合であっても、「②両者の関係状況の内容」の具体的内容によっては、これを重視して緊密者の該当性を認めるとの判断の在り方は肯定されるものと考えられる¹¹。

次に、同意者に該当するかどうかは、「必ずしも文書によって同意していることが条件ではなく、財務諸表提出会社との関係状況の内容等から実質的に判断することが必要」であるとされており（連結財務諸表における子会社等の範囲の決定に関する Q&A（日本公認会計士協会・監査委員会）（以下「子会社等範囲 Q&A」という。）QA6 の (2)）、“g 氏及び h 氏が業務執行権限を他者に委ね、実質的な業務執行権限の行使者がこれを行行使する”という両者の関係状況の具体的内容によっては、これを重視した同意者該当性判断も前記の緊密者該当性の判断同様、許容されると考える。

また、「同意」という用語は、一般的に、「他の者がある行為をすることについて賛成の意思を表示すること」（川崎政司編著『注釈公用文用字用語辞典』375 頁（新日本法規、第 10 版、2023 年））あるいは「他人の行為に賛成の意思を表示すること」（法令用語研究会編『法律用語辞典』851 頁（有斐閣、第 5 版、2020 年））等と定義されており、他者の意思表示（法律行為）や他者と同意者の意思の合致までは必ずしも必要とされておらず、他者の事実行為に対する賛成の意思表示があれば足りると解され

¹¹ 投資事業組合実務指針は投資事業組合等の子会社判定を行うための指針であり、合同会社の子会社判定に直接適用されるものではないものの、子会社判定は実質的な支配の有無に基づいて実施すべきという基本理念は連結実務指針と投資事業組合実務指針との間に相違はなく、緊密者の定義も両指針で同一である。「第 108 回企業会計基準委員会概要 審議事項(4)・1 主なコメントの概要とそれらに対する対応案」9 頁目におけるパブリックコメントへの回答として、「組合実務指針においても当時の監査委員会報告 60 号の記述を受けており、緊密な者への該当にかかる取り扱いを変えらるものではない」という趣旨の記載があることも踏まえれば、この投資事業組合実務指針の定めも論拠の一つ足り得るものと考えられる。

る。そのため、仮に g 氏と h 氏が権限行使を委ねることに対する実質的な業務執行権限の行使者の意思表示がないような場合でも、語義上、g 氏と h 氏が同意者に該当するものと解することは不合理ではない。

したがって、g 氏と h 氏は、本件各 GK の実質的な業務執行権限の行使者の緊密者及び同意者に該当するといえることから、以下では、この実質的な業務執行権限の行使者が ARD といえるかどうかを検討する。

(ウ) 本件各 GK の実質的な業務執行権限の行使者の判定の枠組みと基本的視座

a 判定の枠組み

まず、連結適用指針第 16 項 (1) において、他の企業の意思決定機関を支配していないことが明らかであると認められる場合の例として、「複数の企業（親子関係にある企業を除く。）が、それぞれ他の企業を支配していることにはならない。このため、例えば、他の会社の議決権の 100 分の 40 以上、100 分の 50 以下を自己の計算において所有している会社が、他の会社の意思決定機関を支配していることに該当する事項のいずれかを満たしているものの、ほかに当該他の会社の議決権の過半数を自己の計算において所有している株主が存在している場合には、一般的に子会社に該当しないことにあたる（ただし、関連会社に該当する場合はあり得ることに留意する。）」とされている。

この内容は、「議決権」を「業務執行の権限」に読み替えることで合同会社の場合にも通用すると考えられるため（合同会社等実務指針 QA4 参照）、ARD 以外の企業が本件各 GK を支配している場合には、その企業が ARD と親子関係にある企業でない限りは、本件各 GK が ARD の子会社に該当することはないといえる¹²。

したがって、当委員会は、後記第 4・4・(1)・イ・(エ) において、本件各 GK の実質的な業務執行権限の行使者が ARD といえるかどうかを検討するに当たり、ARD のみならず ARD 以外の企業の業務執行権限の行使状況も勘案ないし対比し、本件各 GK の実質的な業務執行権限の行使者の判定を行う枠組みを採ることとした。

b 判定の基本的視座

前記のとおり、合同会社における業務執行には、契約締結等の法律行為のみならず従業員の管理等の事実行為も含まれる。

もつとも、本件各 GK においては、従業員の雇用はなく、日常的に営利目的の事業

¹² 連結適用指針第 16 項 (1) では「…一般的に子会社には該当しない」との留保があるが、仮に本件各 GK を支配している会社と ARD との間で本件各 GK の業務執行の権限行使の意向が対立したケースを想定すると、相反する双方の意向と同一内容の業務執行の権限を g 氏・h 氏が行使すると認めることはできないため、いずれにしても、「複数の企業（親子関係にある企業を除く。）が、それぞれ他の企業を支配していることにはならない。」との命題は本件にも妥当するものと判断した。

活動その他の事実行為を行っている形跡はない。ARDには、不動産売買を行うに際して実質的な売買主体の名称が表に出るのを避けるために合同会社を複数設立しておき適宜利用するという実務があり、不動産の取得、保有及び処分等を事業目的とする本件各 GK も、かかる目的のために設立されたビークル（いわゆる「ハコ」）である（本件両 GK が取得した不動産は証券化されておらず、本件両 GK は、資産流動化法等に基づく資産流動化型ビークルではなく、資産運用型ビークルである。）と認められる。

そこで、本件各 GK の実質的な業務執行権限の行使者の判定においては、本件各 GK の不動産売買を中心とする取引の意思決定主体を見極めることに重点を置き、その判定を行うこととした。

（エ） 本件各 GK の実質的な業務執行権限の行使者

当委員会が把握している本件各 GK が行った不動産売買は、前記第 4・2 のとおり、2020 年 7 月 13 日付け不動産売買契約、2021 年 7 月 5 日付け不動産売買契約及び 2022 年 5 月 20 日付け不動産売買契約、並びに、本件各 GK が N 社に本件丙丙物件のうち乙乙土地建物及び本件戊底地を ■■■■■ 円で売却する内容の 2022 年 4 月 27 日付け不動産売買契約（以下「2022 年 4 月 27 日付け不動産売買契約」という。）である。

そこで、以下、これらの不動産売買における本件各 GK の意思決定主体を中心に（前記 b：判定の基本的視座参照）、それが ARD であるか、それ以外の企業であるか（前記 a：判定の枠組み参照）を検討し、本件各 GK の実質的な業務執行権限の行使者を検討する。

ここで、以下の検討においては、「それ以外の企業」として、A 社について検討対象とし、本件各 GK の意思決定主体とならないかを詳述しているため、A 社の企業実態、すなわち本件各 GK の意思決定主体となり得る実態がある法人であると認められるかについて、あらかじめ言及しておくこととする。詳細は、後記第 4・4・(1)・ウ・(イ)・a のとおりであるが、A 社は、b 氏自身及びその親族のみが役員及び株主である会社であることや、その事業目的や本件調査において判明したその実態に照らし、主に b 氏の資産を保有、管理、運用することを主目的とする法人であると認められる。このような事実、及び A 社が ARD 以外の事業者とも取引関係を有していることに鑑みると、A 社は、ARD から独立した経済的主体として、その主目的に沿った企業活動を営んでいる会社であると評価すべきと考えられる。

a 2020 年 7 月 13 日付け不動産売買契約の意思決定の主体

(a) 2020 年 7 月 13 日までの出来事について

ARD と H 社は、2020 年 7 月 13 日、ARD が所有していた本件丙丙物件を H 社に対して ■■■■■ 円で売却する内容（代金支払期限：2020 年 7 月 31 日）の不動産売買契約を締結した。

この 〇〇〇〇円という金額の決定経緯については、当委員会の実施したヒアリングにおける、権塚社長及び b 氏の供述によると、2020 年 5 月頃から兩人の間において協議が開始され、権塚社長が本件丙丙物件を ARD において取り扱っていることを b 氏に話したところ、b 氏は興味を示して現地確認を実施し、その後、権塚社長がはじめに 〇〇〇〇円 〇〇〇〇円 〇〇〇〇の売却金額を提示し、b 氏と交渉した結果、2020 年 6 月頃に、本件丙丙物件を 〇〇〇〇円で売買することが権塚社長と b 氏の間で決められた、とのことである。

この点、b 氏は「H 社に関しては出資した金額で問題はないと考えていた。逐次案件ごとに価格の交渉はしている。ARD の売却決議をもって金額が決定されるため、あまりうるさくは言わないようにしていた。」と、ARD 側の手続面の事情に一定程度配慮しながらも、買い手としての立場で、売買価格が高額とならないよう金額交渉した趣旨の供述をしている。かかる供述は、この売買代金の原資を A 社が全額拠出している事実と整合するものであり、その信用性を否定する事情は認められない。

そして、実際に行われた取引における H 社の購入額が前記供述にある ARD 側の提示額よりも 〇〇〇〇円 〇〇〇〇円 〇〇〇〇円との金額にて決定されたのだとすれば、ARD が 〇〇〇〇円や 〇〇〇〇円というより大きな売上をあげられるメリットよりも（ARD は 2020 年 2 月 28 日に原所有者 3 者から本件丙丙物件を 〇〇〇〇円で取得しており、〇〇〇〇円 〇〇〇〇円という利益を得ることができることとなる¹³）、売買代金の原資を全額拠出することが念頭に置かれていたとみられる A 社のリスクヘッジ（より高値で購入すれば、それだけイグジットの際にリターンを得られる可能性や得られるリターンが低くなる。）にも相当程度の配慮がなされたこととなる。

以上のことを踏まえれば、A 社の代表である b 氏は、買い手としての立場で A 社の利益を勘案して取引条件の交渉を行い、独立の経済主体として A 社の立場において H 社が 〇〇〇〇円で本件丙丙物件を取得するとの判断を独自にしたものと認められる。

この話し合いの過程で、b 氏は権塚社長に対し、本件丙丙物件の売買において A 社の名前は出したいくないとの要望を出し、ARD が過去に設立したまま取引に用いず休眠会社となっていたピークルを使うこととなった。この会社が H 社であり、2020 年 7 月 13 日に、権塚社長の依頼を受けた P 法人所の i 司法書士（以下「i 司法書士」という。）により、その商号を「H」から「H」に変更する登記がなされている。

よって、H 社は、A 社から提供される資金を原資に本件丙丙物件を所有するための

¹³ この点、たとえ 〇〇〇〇円の売却であっても、ARD としては短期間のうちに 〇〇〇〇円もの利益を上げられることになる。ARD の決算期が 7 月であり、2020 年 7 月期に 〇〇〇〇円の売上を計上できる意義も加味すれば、H 社を買い手とする 2020 年 7 月 13 日付け不動産売買契約は、かかる ARD の売上計上等が動機となつてなされたものではないかとの疑念は生じるところである。もっとも、g 氏と h 氏の緊密者・同意者該当性の判断において本件各 GK の取引の意思決定主体を見極めることに重点を置く前記の判定の基本的視座に基づき、ここでは、買い手となった H 社の立場で売買条件の決定に携わったのが誰であるのかに重点を置いて検討している。

ビークルとなることが、b 氏と椎塚社長との間で所与の前提となっていたものと認められる。

(b) 2020 年 7 月 15 日の出来事について

A 社と H 社は、2020 年 7 月 15 日、A 社が H 社の事業（事業目的：不動産を取得し、不動産売買に伴う利益・賃貸収入等により投下資本の増殖を図ること）のために 〇〇円を出資する内容（出資期限：2020 年 7 月 17 日）の匿名組合契約を締結した。

この匿名組合契約書に H 社の印章を押印したのが誰であるかについては関係者の供述からは判然としない。もっとも、椎塚社長と b 氏の供述や 2020 年 7 月 13 日付け不動産売買契約の締結日との時間的近接性、2020 年 7 月 13 日に商号変更された「H」という商号、売買金額と匿名組合出資金額の合致等の事情からすれば、少なくとも、2020 年 7 月 13 日付け不動産売買契約の締結時には、A 社が H 社に対してこの 〇〇円の出資を行い、これを原資に H 社が本件丙丙物件を取得することは椎塚社長と b 氏との間で既に決められており、b 氏には、前記匿名組合契約の締結に際し、A 社が名前を出さずに本件丙丙物件を取得するために H 社を利用する意図があったものと認められる。

(c) 2020 年 7 月 16 日の出来事について

H 社の Q 銀行の銀行口座は、2020 年 7 月 16 日に開設されている（通帳発行日と、通帳の摘要欄「ご新規」預り金額 〇〇円が記帳された日が、いずれも 2020 年 7 月 16 日である。）。また、2020 年 7 月 16 日付けの A 社の H 社に対する「預り証」によれば、A 社は、H 社の「会社代表印」と前記「Q 銀行発行普通預金通帳」を受領した。

まず、この銀行口座の開設は、Q 銀行の 〇〇〇〇〇〇〇〇に、g 氏と ARD 社長次長である j 氏（以下「j 氏」という。）が立ち会って行われたものと認められる¹⁴。そして、g 氏は、椎塚社長から、A 社の j 氏がこの銀行口座の開設に行くと言えられた旨（すなわち、j 氏は、ARD に所属する者としてではなく、A 社に所属する者として、椎塚社長から説明を受けた旨）供述している。この j 氏の立ち会いについて、椎塚社長は、A 社のために口座開設を行うものであるために b 氏の指示で j 氏が立ち会うことになった旨や、ARD としては j 氏が ARD の業務時間中に b 氏のための業務を行うことを認めている旨を供述している。そして、b 氏及び j 氏は、j 氏が b 氏の指示に従って日常的に A 社の業務を行っている旨供述している。これらの供述を総合すれば、H 社の銀行口座の開設は、A 社の業務の一環として行われたものと認められる。

¹⁴ 椎塚社長は、g 氏と j 氏のみならず、自身も立ち会って口座開設を行った旨供述している。もっとも、j 氏と g 氏は、自身が立ち会った旨の供述をしているが、そこに椎塚社長も立ち会っていた旨の供述はしていない。そのため、この三者の供述の合致する限度で、g 氏と j 氏の立ち会いの下、口座開設がなされたものと判断した。

また、前記 A 社の「預り証」に関して、j 氏は、「預り証に関する意思決定は b 氏が行っている。預り証の押印は b 氏の指示を受けて、私が行っているかもしれない。いずれかのタイミングで A 社の事務所に通帳と銀行印を持っていった。」と供述しており、b 氏もこれに反する供述は行っていない。そして、当該「預り証」には、H 社の「会社代表印」と「Q 銀行発行普通預金通帳」について、「匿名出資契約に基づいた計算が終了した際に返却することといたします。」との記載がある。また、b 氏が、合同会社の印章・通帳を預かるのは、合同会社の代表者に A 社が投資した資金や物件を勝手に動かされないよう保全するためである旨供述していることからすれば、H 社の印章と通帳は、A 社のために b 氏が保管していたものと認められる。さらに、b 氏及び j 氏の供述によれば、H 社の印章は ██████████ にある A 社の事務所に保管されており、かつ、椎塚社長は b 氏のヒアリングに同席した際、「私が b 氏に H 社の印章を貸してほしいと言っても貸してはくれないため、私が押印をしたことはない。」と供述し、b 氏はこれに異議を述べていない。このことからすれば、H 社の印章は、b 氏が保管している間、ARD がその意思に基づき独自に使用できる状態ではなく、A 社が ARD から独立した立場で H 社の意思決定を行ってこれを使用できる状態にあったと評価することができる。

そして、当該「預り証」の作成日に先立つ日付で締結された 2020 年 7 月 13 日付け不動産売買契約に H 社の印章を押印した者が誰かについて、関係者の供述は、要旨、次のとおりである。

- ・ b 氏の供述：私は押印をしたことがない。A 社以外の印章を押印することはない。H 社の押印については g 氏の下承のもと押印されているものと認識している。私が H 社の印章を保有しているタイミングでは、j 氏が押印していることもあるかもしれない。
- ・ j 氏の供述：ARD と H 社間の契約について、私が H 社の押印を行ったかもしれない。押印しているとすれば b 氏の指示によるものである。
- ・ 椎塚社長の供述（個別ヒアリング時）：売買契約は持ち回りで押印する。ARD で押印したものを、A 社側に渡し、A 社に押印してもらう。
- ・ 椎塚社長の供述（b 氏ヒアリング同席時）：（質問者より、個別ヒアリング時に椎塚社長が売買契約書の締結日に押印しておりバックデートはないと思う旨供述したことを踏まえ、前記「預り証」が 16 日付けであることを示したうえで、2020 年 7 月 13 日付け不動産売買契約に H 社の印章を押印したのは椎塚社長ではないかと問うたところ）私が押印したかもしれないが、b 氏に承諾をとっている。██████ 円で出資頂けるのか、購入して頂けるのかについて承諾を得ていた。

これらの供述から、2020 年 7 月 13 日付け不動産売買契約の H 社の押印については、（その印章を利用して押印した者が誰かは必ずしも定かではないが）少なくとも、

b 氏ないし A 社の意向に従って押印されたものであると認められる。

なお、前記 2020 年 7 月 16 日付けの A 社の H 社に対する「預り証」の記載に加え、g 氏は、口座開設に立ち会った j 氏に口座開設時に H 社の預金通帳と銀行印を渡した旨供述し、j 氏も口座開設日に受領した旨供述しており、H 社の Q 銀行の預金通帳と銀行印は、j 氏が 2020 年 7 月 16 日に受領したことが認められる。

(d) 2020 年 7 月 20 日の出来事について

H 社は、2020 年 7 月 20 日、ARD に対し、2020 年 7 月 13 日付け不動産売買契約に係る売買代金 〇〇〇〇円を振り込んで支払っている。

この振込を行った者について、j 氏は、「b 氏からの指示で私が振り込んだ。振込には私一人で Q 銀行に行ったと記憶している。」と供述している。また、g 氏は、「Q 銀行へ行き、窓口で振込手続を行った。(中略)7 月 20 日に物件購入代金を振り込んだ。7 月 20 日は j 氏と椎塚社長の両名がいたのか、j 氏のみなのかについては覚えていない。j 氏が通帳と銀行印を持っているため、j 氏は必ずいたと思う。」と供述している。そして、g 氏が「H 社の各取引や各入出金に係る意思決定を実際に行っていたのが誰であれ、そのことに異議を述べる立場にはないものと考えています」とも供述していること等も踏まえれば、少なくとも、H 社が行った本件売買代金 〇〇〇〇円の振込は、b 氏ないし A 社の意向に基づきなされたものであると認められる。

(e) 小括

以上のとおり、前記第 4・4・(1)・イ・(エ)・a・(a) ないし (d) において認定した各事実からすれば、2020 年 7 月 13 日付け不動産売買契約における H 社の意思決定の主体は、ARD ではなく、A 社であると認められる。

b 2021 年 7 月 5 日付け不動産売買契約の意思決定の主体

(a) I 社の商号変更について

2021 年 6 月 21 日、I 社は、椎塚社長の依頼を受けた R 事務所の k 氏（以下「k 氏」という。）が主体となり¹⁵、その商号を「I 社」から「I 社」に変更する登記がなされている。

椎塚社長によれば、この経緯は、要旨、次のとおりとのことである。

- ・ 本件丙丙物件のうち乙乙土地建物を、2020 年 2 月 28 日に ARD に売却するまで所有していた J 法人（〇〇〇〇）1 〇〇〇（以下「1 氏」という。）の知人たる S 法人 m 〇〇〇（以下「m 氏」という。）から、購入したいとの話が持ち掛けられた。

¹⁵ k 氏によれば、k 氏は司法書士ではなく、R 事務所の従業員であり、同所の代表である司法書士 n 氏の監督の下で登記にまつわる業務を行っているとのことである。

m氏は、I氏と■■■■でよく顔を合わせる間柄であることから、椎塚社長に対し、購入に当たって自身の名前を出したくないと申し向けた。

- ・ これを受けて椎塚社長は、m氏に対し、箱（ビークル）を用意しましょうかと話をした。椎塚社長は、ARDが設立していた合同会社のうち取引に利用されていなかったI社（注：後のI社である。）を用いることとした。なお、「I」の「■■■」の由来はm氏の氏名のイニシャルであり、「■■■」の由来は■■■■■ということかもしれない。
- ・ 椎塚社長は、b氏に、購入を希望する医療法人がいるとの話を、2021年7月15日付け不動産売買契約のなされる1、2か月前から話していた。

この点に関して、m氏は、概要、①椎塚社長と自分のどちらが先に話を出したのかは記憶がないが、椎塚社長に対して乙乙土地建物を購入したいという話はしている、②I氏とは深い関係ではないが■■■■での面識はあり、買い手の候補として自身やS法人の名前を出さないでほしいという話を椎塚社長にした、しかしながら、③椎塚社長が準備していたという合同会社や箱のことは知らず、「I」という名称も知らない旨を供述している。

前記椎塚社長の供述とm氏の供述は整合しない部分（前記③の供述部分）があり、両者のやり取りを裏付けるメール等も見当であるため、前記椎塚社長の供述を全てそのまま信用することはできない。もっとも、m氏が、椎塚社長に対して、乙乙土地建物を購入したいという話や、m氏や医療法人の名前を出さないでほしいという話をしていたこと（前記①②の供述部分）については、両者の供述が一致している。

また、m氏の供述についてもこれを裏付ける客観的証拠はない一方で、m氏が、前記③の供述部分は椎塚社長と異なる供述をしながら、前記①②の供述部分だけ自己の記憶に反してあえて椎塚社長の供述に合わせて自己の記憶に反する供述をしていると認めるべき積極的な理由も見いだせない。それゆえ、少なくとも、m氏が椎塚社長に対して、m氏側の名前が出ない形で乙乙土地建物を購入したい旨の希望を出していたと認めるのが相当であると思料する。

そして、b氏は、椎塚社長から、乙乙土地建物だけ欲しい顧客がおり、その顧客には箱ごと売却しなければならないと聞いていた、と供述している。これは、ビークルが本件丙丙物件のうち乙乙土地建物の所有権を取得し、このビークルを当該顧客に売却するという建付けとする必要があるとの意味であると椎塚社長から説明されたとの趣旨と理解することができる。このb氏の供述は、前記のとおり「m氏は椎塚社長に対して、m氏側の名前が出ない形で乙乙土地建物を購入したい旨の希望を出していた」と認めるのが相当と思料する事実と基本的に整合するものであり、この供述の信用性を否定するに足りる証拠は見当である。

したがって、b氏と椎塚社長との間で、少なくとも、乙乙土地建物の購入の主体としてビークルを利用する旨の話がなされていたことは否定しがたいものと思料する。

(b) 不動産売買代金額等の決定経緯について

2021年7月1日、A社とI社は、A社がI社の事業（事業目的：不動産を取得し、不動産売買に伴う利益・賃貸収入等により投下資本の増殖を図ること）のために■■■■■■■■■■円を出資する内容（出資期限：2021年7月8日）の匿名組合契約を締結した（なお、この出資金額の端数である■■■■■■■■■■円は、2021年7月5日付け不動産売買契約に関してT法人及びR事務所に対して支払う司法書士報酬、登録免許税及び印紙等の合計額であり、ARDとI社との間の2021年7月8日付け合意書において、これをARDがI社に代わって立替払いすることとされている。この立替払いについて椎塚社長は、「b氏からそうしてくれと言われ、決まった。登記費用くらいはサービスの一環だと思った。」と供述している。）。

2021年7月5日、本件丙丙物件のうち乙乙土地建物を、H社がARDに対して■■■■■■■■■■円で売却し、ARDがI社に対して■■■■■■■■■■円で売却する内容の各不動産売買契約が締結された。

椎塚社長によれば、①かかる「■■■■■■■■■■円」という金額については、まず購入希望者の医療法人（m氏）側から椎塚社長に対して口頭で■■■■■■■■■■円という金額が提示され、これをb氏に伝え、椎塚社長とb氏との間で話し合った結果、■■■■■■■■■■円に決まった、②椎塚社長はb氏に対し、ARDが間に入って利益を得られる形でなければ購入希望者の医療法人への売却を見据えた本件不動産取引は成立し得ない旨の話をしており、あらかじめARDがH社から■■■■■■■■■■円で購入すること（すなわちARDが■■■■■■■■■■円の間接利益を得ること）がb氏との間の話し合いで決まった、とのことである。

この点について、b氏は、前記①に関し、購入希望者の■■■■■■■■■■側から提示されたという金額は「具体的な金額までは覚えていないが、結構いい値段であったと記憶している。」「どこがいくらで買うという話は基本的には信用していない。あくまで自分の目で見たとえ、自己判断で■■■■■■■■■■円で購入することを決めた。」と供述している。

この点、m氏は、自分から金額を提示したのではなく、■■■■■■■■■■円■■■■■■■■■■円■■■■■■■■■■の金額が椎塚社長から提示された旨供述している。この■■■■■■■■■■円■■■■■■■■■■の金額を提示したのが椎塚社長であるのかm氏であるのか、両者の供述は合致しておらず、いずれとも認定することはできない。

もっとも、金額の提示の主体がいずれであったにせよ、前記のとおりm氏が椎塚社長に乙乙土地建物を購入したい旨の希望を出していたと認めるのが相当であると思料されること、及び、m氏が■■■■■■■■■■円■■■■■■■■■■円■■■■■■■■■■の金額が椎塚社長から提示されたと供述していることを前提に、椎塚社長の供述（椎塚社長がb氏に対し、購入希望者の医療法人が■■■■■■■■■■円を提示している旨）とb氏の供述（購入希望者の医療法人側から提示されたという金額は結構いい値段であった旨）の合致部分を見た

き、椎塚社長は b 氏に対して、医療法人が 〇〇〇〇円よりも相当程度高値での乙乙土地建物の購入を希望している旨の話を行ったものと認めるのが相当であり（実際に、m 氏がそのような金額を自ら提示したうえで購入希望がある旨を伝えた、という事実までを認定するものではない。）、ひいては、椎塚社長と b 氏との間で、b 氏側が乙乙土地建物に投資（資金拠出）する場合の金額についての話し合いがなされたものと認めるのが相当であると思料する。

ここで、2021年7月5日付け不動産売買契約②における I 社の意思決定の主体を判断するうえでは、その売買代金額を b 氏と椎塚社長との間の交渉のうえで決めたとの点が重要であるところ、この点で両者の供述は合致しており、この合致した供述は、椎塚社長と b 氏との間で b 氏側が乙乙土地建物に投資（資金拠出）する場合の金額についての話し合いがなされたものと認めるのが相当であると思料される事実と整合的な供述といえる。b 氏と椎塚社長との間で乙乙土地建物の購入の主体としてピークルを利用する旨の話がなされていたこと（前記のとおり、このように認めるのが相当であると思料する。）も加味すれば、売買代金額は b 氏と椎塚社長との間の交渉のうえで決められたものと考えるのが合理的である。

そして、最終的に、b 氏が供述するとおり「自己判断で 〇〇〇〇円で購入することを決めた」のかどうかについては、これを裏付ける客観的証拠等も見当であり、その真否を確定的に判断することは困難であるが、他方で、売買代金額が b 氏と椎塚社長との間の交渉のうえで決められた（そのように考えるのが合理的であることは前記のとおりである。）経過に加え、b 氏が意思決定を行っていると思われる A 社が現に 〇〇〇〇円を乙乙土地建物を取得した I 社に拠出していること等に鑑みれば、当該供述の信用性を否定することもできない。

以上のことからすれば、I 社が乙乙土地建物を 〇〇〇〇円で購入すること（その前提として、A 社が I 社に 〇〇〇〇円を出資し、これを購入原資とすることも含む）は、b 氏が決めたものと認めるのが相当であると思料する。

また、b 氏は、前記②の供述に関し、「ARD に利益が 〇〇〇〇〇〇円生じることについて話し合った記憶はないが、納得して行ったことであると思う。」「私が出資をする際には 1 年で 〇〇%の利益が出ることを目安としており、〇〇%の利益が出ないような場合には出資を断ることもある。」と供述している。この点、b 氏が、前記供述のとおり「どこがいくらで買うという話は基本的には信用していない」にもかかわらず、ARD に 〇〇〇〇〇〇円の利益をもたらす本件取引を「納得して行った」というのは不可解な面があり、その供述を直ちに全面的に信用することはできない。もっとも、H 社は 2020 年 7 月に A 社が匿名組合出資した 〇〇〇〇〇〇円を原資に丙丙物件を購入していたところ、A 社は、2021 年 7 月 5 日付け不動産売買契約②に基づき ARD が I 社から支払いを受けた売買代金 〇〇〇〇〇〇円を元手に ARD が 2021 年 7 月 5 日付け不動産売買契約②に基づき H 社に支払った 〇〇〇〇〇〇〇〇円について、その支払日と同日の 2021 年 7 月

8日に、H社からその全額に相当する額（2021年7月5日付け不動産売買契約①の売買代金 []円と、H社とA社との間のコンサルティング業務委託契約に基づく業務委託料 []円の合計額 []円）を収受している。これに先立って、H社は、ARDから、2020年7月13日付け不動産売買契約に起因するARDとH社との間の []として []円を収受していたほか、両者間の2020年12月1日付けコンサルティング業務委託契約に基づき []円を収受している。そのため、2021年7月5日付け不動産売買契約②が成立すれば、H社への []円の匿名組合出資に対するリターンとして、前記b氏供述における「1年で []%の利益」を上回る利益を確定させることができる状況にあった。これに加えて、A社の []円の匿名組合出資を原資にI社が取得した乙乙土地建物部分は、結果としてその翌年の2022年に、H社が所有する本件戊底地部分と合わせて []円で現に売却できていることからすると、I社が乙乙土地建物を取得した当時、b氏は、ARDへの []円の利益分を考慮してもなお、十分な利益が出るような金額で乙乙土地建物を売却できるという見立てを有しており、A社の利益に繋がる投資判断・投資活動として本件取引を実施したと考えることを必ずしも否定することはできない。この点、I社による2022年7月の []円での購入については、その金額の根拠を含めた決定経緯に関し、客観的な直接証拠が不見当であったことから、このような証拠をもって明確に確認することができず、主として、椎塚社長及びb氏の供述を踏まえて、双方の供述の合致する内容を慎重に判断、検討するとの調査方法によって検討したが、その結果、いかなる根拠によりARDが []円との売却価格をもってI社に対して売却することとなったのか、特にI社側において当該金額により物件を取得するとの意思決定を行った者が誰であるのかについては明確に判定することが容易ではなかった。そのため、当該取引につき、I社側における経済合理性が確保された取引であるかとの点について、必ずしも疑念無しといえるものではないが、A社がI社を通じて得られることになる利益の存在を否定することまではできないことに鑑みると、b氏がARDから独立した立場でこれを決定したことを否定することまではできず、結果としてARDが対象となる物件の売却によって []円の多額の利益を得たとしても、これをもってA社におけるこのような判断が為された事実を否定することは、かえって事実認定として不自然といわざるを得ず、これをもって前記認定を覆すものではないと考える。

(c) 本件各GKの印章の保管・押印について

i H社の印章について

前記のとおり、H社の印章は、H社のQ銀行の銀行口座が開設された2020年7月16日以降は、b氏が保管していた（管理下にあった）ものと認められる。そして、2023年6月頃、H社の印章は、b氏から椎塚社長を通じてg氏に交付されている。

よって、2021年7月5日付け不動産売買契約①が締結された当時、H社の印章は、b氏が保管していた（管理下にあった）ものと認められる（以上のほか前記第4・4・(1)・イ・(エ)・a・(d)等でも述べた、H社の印章（契約印）の所在場所ないし管理者として、当委員会が認定あるいは推認したところをまとめたものが、下表1である。）。

そして、j氏が、この不動産売買契約書について、「私がH社の押印を行ったかもしれない。押印しているとすればb氏からの指示である。」と供述していることも踏まえれば、2021年7月5日付け不動産売買契約①におけるH社の押印は、b氏ないしA社の意向に従ってなされたものであると認められる。

(表1)

日付	管理者・所在場所
2020年7月15日以前	不明
2020年7月16日	j氏（A社業務の一環として管理か）
2020年7月16日以後の日～2023年6月頃	b氏・A社の事務所
2023年6月頃以降	g氏

ii I社の印章について

まず、I社の印章（会社実印）は、k氏の供述及びR事務所のI社に対する2021年6月30日付け請求書等によれば、k氏が業者に発注して作成し、2021年7月2日に、前記(a)の商号変更の関連書類と共に椎塚社長に引き渡したものと認められる¹⁶。

その後、椎塚社長からj氏、b氏へと当該印章が渡った日取りについては客観的資料からは明らかではないが、2021年7月5日に、I社の銀行口座（取引店：Q銀行■■■■■■■■■■）が開設されており、この開設には、次の各供述及び椎塚社長とQ銀行の■■■■■■■■■■との間のメール（2021年7月1日付けメールにより「昨日ご相談いたしました口座開設の会社謄本になります。5日（月）16時にお伺い致しますのでよろしくお願い致します。」との内容を、2021年7月6日付けメールにより「昨日口座開設した会社が取扱う売買契約書と該当謄本になります。」との内容（2021年7月5日付け不動産売買契約②に係る契約書等を添付）を送信している。）から、椎塚社長、h氏及びj氏が立ち会い、その日に椎塚社長からj氏に当該印章が渡った可能性が高い。

- ・ h氏の供述：Q銀行の口座開設について、融資の話聞きに行った際に同時に口座を作成した可能性がある。■■■■■■■■■■には椎塚社長と一緒にいったと思う。椎塚社長とQ銀行の担当者が話をしており、私はそこにただ同席していた。

¹⁶ k氏はヒアリングに際し、2021年7月2日付けの引渡書を参照しながら、同日に椎塚社長に引き渡した旨の供述をしており、当該供述の信用性は認められるものと思料する。

- ・ 椎塚社長の供述（個別ヒアリング時）：私の指示で h 氏が（口座開設に）行っている。j 氏も私も行っている。
- ・ 椎塚社長の供述（b 氏ヒアリング同席時）：私は j 氏というよりも h 氏に一度手渡し、銀行で押印をしてもらった後、h 氏が j 氏に渡したと思う。
- ・ j 氏の供述：h 氏には、I 社の口座を開設する際に Q 銀行で 1 回会った。私も口座開設には立ち会った。I 社の通帳・銀行印の保管については、H 社と同様である。A 社の事務所に持っていったか b 氏に渡した。

そして、j 氏は、I 社が ARD から本件内内物件のうち乙乙土地建物を [] 円で購入する内容の 2021 年 7 月 5 日付け不動産売買契約②に係る契約書について、「私が I 社の押印を行ったかもしれない。押印しているとすれば b 氏の指示である。」と供述している。

この点について、b 氏は、ヒアリングの際に「[] 円の不動産売買契約書に I 社の印章を押したのが誰なのかについても伺いたい。時系列を整理すると、まず、①A 社と I 社の [] 円の匿名組合契約の締結が 7 月 1 日である。②翌 2 日に I 社の印章を作成した司法書士事務所から椎塚社長に引き渡されている。③7 月 5 日に I 社の口座開設が、椎塚社長・j 氏・h 氏の同席のもと行われており、7 月 5 日に [] 円の不動産売買契約書が締結されている。この口座開設の日に j 氏が I 社の印章を預かり、b 氏の指示で j 氏が [] 円の不動産売買契約書に I 社の印章を押した、ということになるのか。」との質問に対し、「出資後、印章等を預かった後に、契約書を持ち回る方法で契約締結を進めたことはあるかもしれないが、具体的には覚えていない。流れ自体に違和感はない。」と、j 氏が b 氏の指示で前記契約書に I 社の押印を行った可能性を認める趣旨の供述をしている。

よって、2021 年 7 月 5 日付け不動産売買契約②における I 社の押印は、b 氏ないし A 社の意向に従ってなされたものであると認められる。

さらに、b 氏及び j 氏の供述によれば、I 社の印章は A 社の事務所のある [] に保管されており（なお、b 氏は、2023 年 8 月 31 日のヒアリングの際に、その時点においても I 社の印章が A 社の事務所にあることを確認した旨供述している。I 社の印章の所在場所ないし管理者として、当委員会が認定あるいは推認したところをまとめたものが、下表 2 である。）、かつ、椎塚社長が、H 社の印章と同じく、I 社の印章を貸してほしいと言っても貸してくれることはないと認識していることが窺えることからすれば、I 社の印章もまた、b 氏が保管している間、ARD がその意思に基づき独自に使用できる状態にはなく、A 社が ARD から独立した立場で I 社の意思決定を行ってこれを使用できる状態にあったと評価することができる。

（表 2）

日付	管理者・所在場所
2021年7月1日以前	k氏・R事務所
2021年7月2日～4日まで	椎塚社長（ARDか）
2021年7月5日	j氏（A社業務の一環として管理か）
2021年7月5日以後の日～早くとも2023年8月31日まで	b氏・A社の事務所

(d) I社の売買代金の振込（売買の決済）について

2021年7月8日、A社は、I社に2021年7月1日付け匿名組合契約に基づく出資金 〇〇〇〇円を振り込み、2021年7月8日、I社は、ARDに2021年7月5日付け不動産売買契約②に係る売買代金 〇〇〇〇円を振り込んで支払った。

この振込について、j氏は、「b氏から振込先や金額の指示を受けて、I社名義での振込を行ったと思う。椎塚社長から振込の指示が来ることはなかった。振込の趣旨等の具体的な内容については分からない。（中略）振込はQ銀行で行った。」と供述している。

この点、b氏は、前記のとおり、合同会社の代表者にA社が投資した資金や物件を勝手に動かされないよう保全するために合同会社の印章・通帳を預かる旨供述していることからして、I社のARDに対する前記売買代金 〇〇〇〇円の振込についても、自己の管理下にあるj氏に行かせたと考えるのが合理的である。

したがって、I社が行った本件売買代金 〇〇〇〇円の振込は、b氏ないしA社の意向に基づきなされたものであると認められる。

(e) 小括

以上のとおり前記(a)ないし(d)において認定した各事実からすれば、2021年7月5日付け不動産売買契約①におけるH社の意思決定の主体は、ARDではなく、A社であると認められ、また、2021年7月5日付け不動産売買契約②におけるI社の意思決定の主体についても、ARDではなく、A社であると認められる。

c 2022年4月27日付け不動産売買契約の意思決定の主体

本件各GK及びN社は、2022年4月27日付け不動産売買契約（前記第4・4・(1)・イ・(エ)において述べたとおり、本件丙丙物件のうち乙乙土地建物及び本件戊底地をN社に 〇〇〇〇円で売却する内容である。）を締結した。

この契約に関する関係者の供述は、次のとおりである。

- ・ 椎塚社長の供述：この契約書に係るやり取りの流れは、N社からU社（以下「U社」という。）、U社からARD 〇〇〇〇の〇氏（以下「〇氏」とい

う。)、o氏から椎塚社長、椎塚社長からb氏というものであり、N社側から送られてきたものを、椎塚社長がb氏に渡し、(本件各GKの)押印がされたものを受け取り、椎塚社長からN社側に戻した。■■■■円という金額は、N社から提案があった。b氏から低いと言われた記憶はない。1回で決まったのではないかと思う。

- ・ o氏の供述：■■■■円という金額は、N社から金額の申し出があり、価格交渉を行った。U社を介して私が金額の交渉を行っていた。U社から金額の提案があった際、椎塚社長に金額を伝え、椎塚社長から本件各GKに売却の意向を確認しているものと思っていた¹⁷。
- ・ N社のp氏(以下「p氏」という。)の供述：(■■■■円の売買価格はどのようにして決まったのか、との質問に対し)初めから決まっていた。
- ・ U社のq氏(以下「q氏」という。)の供述：(■■■■円でN社が買うという金額はどのように決められたのか、との質問に対し)o氏から出てきたGKの売却希望価格について、N社がそれを受け入れるかどうかという話である。
- ・ b氏の供述：合同会社とN社との交渉、折衝には絡んでいないが、合同会社に出資しているため、椎塚社長から、出資の戻りの確認と、リターンがいくらあるのかについて説明は受けている。その際に、■■■■円で売るということ、了承している。(H社とI社が、当該物件をN社に■■■■円で売却することについては、あなたは認識していたということの良いか、との質問に対し)だいたいこのことは、分かっていた。誰に売るか、いくらで売るかについては、認識していた。
- ・ j氏の供述：三者間取引であること理由は分からない。H社、I社の押印は私が行ったかもしれない。

この点、■■■■円という金額を最初に提案したのが、N社であったとの椎塚社長やo氏の供述は、N社やU社の担当者の供述と合致せず、■■■■円の決定経緯に係るARD側の主張を直ちに信用することはできない。

もっとも、少なくとも2022年4月27日付け不動産売買契約における本件各GKの意思決定の主体を判断するうえでは、かかる金額の提案の主体自体は必ずしも決定的

¹⁷ この点、o氏が2022年4月27日付け不動産売買契約に紐づく後記の2022年4月27日付けコンサルティング業務委託契約(委託者：I社、受託者：ARD)によってARDが得た報酬から得た利益の■■■% (■■■■円)に相当する■■■■% (■■■■円)のところ、これはI社がARDに支払った報酬の一部であり、o氏がARDの役職員としてI社のためにN社への売却を実現せしめたコンサルティング業務の対価と位置付けることも可能である。それにもかかわらずo氏がI社における意思決定の主体を認識していない趣旨の供述をしていることには、疑問を呈する向きもあり得る。しかしながら、この点についてo氏は、2022年4月27日付け不動産売買契約に係るI社の意向は椎塚社長から伝えられた旨供述しており(本文に記載した「…椎塚社長から各合同会社に売却の意向を確認しているものと思っていた。」とのo氏の供述もこれと軌を一にする供述といえる。)、その供述自体がやりとりの経緯として不自然で直ちに合理性を欠くものとはいえ、当該供述の信用性を否定するに足る客観的証拠等も現時点では見当たらない。

に重要なものではなく、b氏が、本件各GKがN社に対して計 [] 円で売却することを了承したとの点がより重要であると考えられる。この点については、椎塚社長とb氏の供述は合致しており、この点に関するb氏の供述の信用性を否定するに足りる十分な証拠もない。したがって、この点の本件各GKにおける最終的な決定を下したのはb氏であったと考えることは不合理ではない。そして、この契約締結時点においてb氏が本件各GKの印章を保管していたと考えられる点も勘案すれば、2022年4月27日付け不動産売買契約における本件両GKの意思決定主体は、ARDではなく、A社であると考えるのが合理的である。

d 2022年5月20日付け不動産売買契約の意思決定の主体

ARDとH社は、2022年5月20日、H社が所有していた本件丙丙物件のうち [] 区分を [] 円でARDに対して売却する内容（代金支払期限：2022年5月31日）の不動産売買契約を締結した。

この契約に関する関係者の供述は、次のとおりである。

- ・ 椎塚社長の供述： [] 円という金額も含め、この不動産売買契約をすることは、2020年7月13日付け不動産売買契約と同様に、私とb氏との間の交渉により決められ、その他の者はこれに関与していない。
- ・ b氏の供述：全体でA社にいくら残るかが重要であった。全体の話ということで、売ることを了承したと思う。ただ、交渉や契約書の中身にまで私がいちいち携わることはない。全体でいくら残るかという見合いの中で、おそらく、 [] 円という金額も了承した、ということになると思う。
- ・ j氏の供述：この不動産売買契約書におけるH社の押印は、私が行っている可能性がある。

これらの供述からすれば、b氏が椎塚社長との間でどのような交渉をしたのかを具体的に認定することは困難であるが、少なくとも、H社がARDに対して [] 円で売却することについて、最終的な決定を下したのはb氏であったとの点でこれらの者の供述は合致しているものと認められる。そして、この契約締結時点においてb氏がH社の印章を保管していたと考えられる点も勘案すれば、2022年5月20日付け不動産売買契約におけるH社の意思決定の主体は、ARDではなく、A社であると考えるのが合理的である。

e その他の不動産関連取引や事実行為の意思決定主体

(a) 2020年12月1日付けコンサルティング業務委託契約（H社・ARD）

ARDとH社は、2020年12月1日、 [] の土地建物に関して、委託者をARD、受託者をH社とするコンサルティング業務委託契約（報酬： [] 円）を締結している。

この契約に関する椎塚社長の供述は、次のとおりである。

- ・ 「J」物件（注：前記 [REDACTED] の土地建物を指すものと考えられる。）の買主を探してもらいたくて、椎塚社長から A 社、b 氏に頼んだ。契約名義人が H 社になったのは、記憶が定かではないが、b 氏が H 社が良いと言ったからである。
- ・ （質問者から、実際に誰がどのような業務を行ったのかを問われ）誰がやったということもないが、b 氏が、交渉に同席する等、交渉の詰めをしてくれた。そして、この点に関する b 氏の供述は、次のとおりである。
- ・ 交渉については私が手伝った。業務委託契約についても私から申し入れた。
- ・ （質問者から、H 社がこの業務委託契約を締結するという意思決定は、b 氏が行っているということかを問われ）H 社が売却する金額は出資金よりも下回ってはいけないため、売却する際の金額を聞き、AM コスト等の必要経費等を差し引いたうえで自分たち（注：A 社のことだと考えられる。）のリターンを計算していた。

このように、両者の供述からすれば、b 氏が行った業務の内容が [REDACTED] 円を超える対価に見合うものといえるかどうかは疑問の余地がある。

もっとも、かかる業務委託契約における H 社の意思決定の主体を判断するうえでは、対価に見合った実態のある取引かどうかという点は直接的には決定的な要素とはならず [REDACTED]

[REDACTED]、b 氏が対価の受け取り先を H 社が良いと言ったために H 社が当事者となり、ARD から [REDACTED]。この点については、椎塚社長と b 氏の供述は合致しているところであり、この契約締結時点において b 氏が H 社の印章を保管していたと考えられる点も勘案すれば、A 社ないし b 氏は、自らが行った業務の対価を ARD から受け取るため、H 社を契約主体として、本件コンサルティング業務委託契約を締結したものであり、当該契約における H 社の意思決定主体は、ARD ではなく、A 社であると考えるのが合理的である。

(b) 2021 年 3 月 2 日付け業務委託契約書及び 2021 年 4 月 16 日付け業務委託契約書（H 社・M 社）

H 社と M 社は、2021 年 3 月 2 日及び同年 4 月 16 日、委託者を H 社、受託者を M 社とする業務委託契約書（各契約の報酬：[REDACTED] 円。以下、各契約を総称して「2021 年 3 月 2 日付け業務委託契約等」という。）を締結している。

この契約に関する関係者の供述は、次のとおりである。

- ・ 椎塚社長の供述（個別ヒアリング時）：そもそも、ARD が、本件丙丙物件を L

法人ら3者より購入した時から、ARDとして[]をしなければならない案件であった。(本来的にはARDが支払うべき費用分について、H社から支払ったということで良いか、なぜH社から支払うこととしたのかとの質問に対して、)b氏に、ARDからH社への売却の際に、[]が必要という話をしており、交渉の結果、H社が支払うことで、合意していた。

- ・ o氏の供述：ARDが本件内丙物件をL法人ら3者から購入する際、ARDが物件を売却する際にはM社が再度仲介に入ることが条件となっており、私からM社に連絡した。支払方法について椎塚社長に相談をしたところ、支払う金額さえ問題がなければどの法人からの支払いであってもかまわないのではないかとの話があり、M社にも相談をしたところ、問題ない旨の回答を得た。
- ・ M社r氏(以下「r氏」という。)の供述：ARD、H社からデベロッパー等への売却の際に当社が受領する予定の手数料を、先に支払いたい、その費用について業務委託の形で支払いたいとの話がo氏よりあった。報酬額は、権利調整がうまくいき、デベロッパー等への売却が決定された場合に媒介契約を締結する前提で、私の想定では[]円で売却されると考えていたため、[]円の[]%を手数料として[]回に分割して請求した。契約書を2通に分割したため、[]円ずつの報酬金額とした。ただし、(当該業務委託契約の成果物である)調査報告書を作成している。
- ・ j氏の供述：契約の存在自体は認識しているが契約書の内容などは確認しておらず、契約締結の経緯や金額の根拠などは全く分からない。私がH社の押印を行ったかもしれない。押印しているとすればb氏からの指示である。報酬の振込も私が行ったと思う。
- ・ b氏の供述：H社がM社に対して支払った費用について、コストとして支払うことは確認していた。椎塚社長から、業務委託契約という形式で、[]の費用を払ってほしいという話があったと思う。私がH社に出資する時点で、出資後にこの費用がかかる旨は聞いており、コストとして、この費用を負担することについては承諾していた。契約書へのH社の印章については、j氏と椎塚社長のいずれが押印したのかは定かではないが、いずれかが私の意向に沿って押印した。

以上の供述からすると、ARDは、2021年3月2日付け業務委託契約等の報酬分について、不動産業界の慣行上、ARDがM社に支払うことになることが通例である性質の費用に相当するものとの認識を有していたことが認められ、となると、この意味において、かかる契約は、経済的な観点で、H社の負担のもと、ARDに利益をもたらす契約であると解することも可能であり、このことからすると、ARDがH社の意思決定に関与したことを窺わせる事実であるようにもみえる。もっとも、2021年3月2

日付け業務委託契約等の成果物たる調査報告書及び調査報告書を受領したことを内容とする H 社名義の受領証が存在しており、かかる契約に基づく M 社による役務提供が全くないものとは認めることができず、したがって、H 社がかかる契約から一定の便益を得たことは必ずしも否定できない。また、2021 年 3 月 2 日付け業務委託契約等が H 社の負担のもと、ARD に利益をもたらす契約であることは、かかる契約における H 社の意思決定の主体を判断するうえで、直接的には決定的な要素とはならない。そして、前記権塚社長の供述によれば、b 氏との交渉の結果、H 社が当該費用を支払うことで合意していたとのことであり、前記 b 氏の供述によれば、権塚社長から、業務委託契約という形式で、[REDACTED] の費用を払ってほしいという話があったと思う、コストとしてこの費用について支払うことは承諾していたとのことである。このような両者の供述は、権塚社長と b 氏が当該費用について交渉し、H 社が当該費用を支払うことについて b 氏が承諾したという点において合致しているものと認められる。加えて、この契約締結時点においては、b 氏が H 社の印章を保管していたと考えられること及び b 氏が、契約書への H 社の押印は、j 氏と権塚社長のいずれが押印したのかは定かではないが、いずれかが私の意向に沿って押印した旨を供述することからすると b 氏の意向に基づきこの契約書に H 社の印章が押印された可能性が高いと認められる。これらのことからすれば、この契約における H 社の意思決定主体は、ARD ではなく、A 社であると考えるのが合理的である。

(c) 2021 年 5 月 20 日付けコンサルティング業務委託契約 (H 社・A 社)

H 社と A 社は、2021 年 5 月 20 日、本件丙丙物件に関して、委託者を H 社、受託者を A 社とするコンサルティング業務委託契約 (報酬 [REDACTED] 円) を締結している。この契約に関する関係者の供述は、次のとおりである。

- ・ 権塚社長の供述 (個別ヒアリング時) : この契約のことは知らない。
- ・ j 氏の供述 : この契約締結の経緯や金額の根拠等は全く分からないが、自身が H 社の押印を行ったかもしれない、押印しているとすれば b 氏からの指示である。
- ・ b 氏の供述 : 2021 年 5 月 20 日当時、印章を (自ら) 押印したかどうかは別として、A 社で印章を保全していた。g 氏と (この契約について) 話をしたことはない。
- ・ 権塚社長の供述 (b 氏ヒアリング同席時) : (質問者から、コンサルティング契約を締結するに当たり、権塚社長が b 氏から H 社の印章を借りて押印したということはないかを問われ) 私が b 氏に H 社の印章を貸してほしいと言っても貸してくれることはないため、私が押印をしたことはない。

以上の供述からは、H 社と A 社がいかなる目的でかかる契約を締結したのかは不明である。もっとも、この契約締結時点においては、b 氏が H 社の印章を保管していたと考えられ、b 氏の意向に基づきこの契約書に H 社の印章が押印された可能性が高い。

そして、ARD はかかる契約の当事者ではなく、また、椎塚社長がこの契約に何らかの関与をしていたことを窺わせる証拠や供述は不見当である。

これらのことからすれば、この契約は ARD の意思とはかかわりなく、A 社が H 社の意思決定を独自に行ったと考えるのが合理的である。

(d) 2022 年 4 月 15 日付けコンサルティング業務委託契約 (H 社・I 社)

H 社と I 社とは、2022 年 4 月 15 日、本件丙丙物件の乙乙建物の一部 [REDACTED] [REDACTED] 及び乙乙土地建物の土地部分 [REDACTED] [REDACTED] に関して、委託者を H 社、受託者を I 社とするコンサルティング業務委託契約 (報酬 [REDACTED] 円) を締結している。

この契約に関する関係者の供述は、次のとおりである。

- ・ j 氏の供述：私が H 社と I 社の押印をしている可能性が高い。内容については分からない。
- ・ 椎塚社長の供述 (b 氏ヒアリング同席時)： [REDACTED] ための契約ではないか。
- ・ b 氏の供述： [REDACTED] かもしれない。この時点において、印章は私が保有していたので、私が押印したと思う。

本件各 GK において、従業員の雇用はなく、日常的に営利目的の事業活動等を行っている形跡がないことからすれば、I 社が H 社のために何らかの業務を行ったとは考えられず、椎塚社長及び b 氏が供述するとおり、前記報酬の支払いを通じて [REDACTED] [REDACTED] を締結したものと推認される。そして、A 社と H 社との間の 2020 年 7 月 15 日付け匿名組合契約書に基づき H 社の利益は A 社に分配されることが想定されていることからすれば、 [REDACTED] [REDACTED] であると考えるのが合理的である。

よって、この契約締結時点において b 氏が本件各 GK の印章を保管していたと考えられる点も勘案すれば、本件コンサルティング業務委託契約における本件各 GK の意思決定主体は、いずれも A 社であると考えるのが合理的である。

(e) 2022 年 4 月 15 日付けコンサルティング業務委託契約 (I 社・O 社)

I 社と O 社は、2022 年 4 月 15 日、本件丙丙物件の乙乙建物の一部 [REDACTED] [REDACTED] 及び乙乙土地 [REDACTED] [REDACTED] に関して、委託者を I 社、受託者を O 社とするコンサルティング業務委託契約 (報酬 [REDACTED] 円) を締結している。

この契約に関する関係者の供述は、次のとおりである。

- ・ O 社代表取締役 [REDACTED] 氏の供述：基本的にコンサルティング業務委託契約書

は定型文なので、具体的なことを聞かれても記憶がない。(中略)具体的な業務内容は記憶にない。全体として、こういうのは最終的に形になればそれで良い、というものだ。(中略)具体的にどこの誰とどのような話をしたのかは覚えていない。

- ・ j 氏の供述：契約自体は認識しているが契約書の内容等は確認しておらず、契約締結の経緯や金額の根拠等は全く分からない。O 社と I 社間の契約について、私が I 社の押印を行ったかもしれない。指示があったとすれば b 氏からである。
- ・ 椎塚社長の供述：分からない。
- ・ b 氏の供述：当事者ではないので分からないが I 社の利益を出さないようにしたものではないか。印章は私が保有していたので、おそらく私が押印した。

以上の供述からは、I 社と O 社がいかなる目的でかかる契約を締結したのかは不明である。もっとも、b 氏は「当事者ではないので分からないが」と前置きをしながら「I の利益を出さないようにしたものではないか。」と推測し、それのみならず、「印章は私が保有していたので、おそらく私が押印した。」と供述し、かかる契約に一定の関与をしたことを認めている。この後段の内容は、この契約締結時点において b 氏が I 社の印章を保管していたことと整合しており、b 氏の意向に基づきこの契約書に H 社の印章が押印された可能性は高い。そして、ARD はかかる契約の当事者ではなく、また、椎塚社長がこの契約に何らかの関与をしていたことを窺わせる証拠や供述は不見当である。

これらのことからすれば、この契約は ARD の意思とはかかわりなく、A 社が H 社の意思決定を独自に行ったと考えるのが合理的である。

(f) 2022 年 4 月 27 日付けコンサルティング業務委託契約 (I 社・ARD)

I 社と ARD は、2022 年 4 月 27 日、本件丙丙物件の乙乙土地建物及び本件戊底地に関して、委託者を I 社、受託者を ARD とするコンサルティング業務委託契約 (報酬 [] 円) を締結している。

この契約に関する関係者の供述は、次のとおりである。

- ・ 椎塚社長の供述：私と b 氏との間の話し合いにより決められた。報酬を [] 円とした根拠は、N 社に売れたことに紐づいたものである。[] 円という具体的な金額は、b 氏が求めるリターンがあった中で、ARD も一部ほしいということで出てきた数字で、決まった。仲介として、U 社がいるので、ARD がつないだということではないが、言わなければ分からないので、コンサル契約という形にした。[] 円は b 氏から言ってきた。私は、ARD の社長として、[] 円スタートで求めたが、[] 円で着地した。
- ・ b 氏の供述：最後に A 社に残るリターンがいくらかというのが重要であった。その過程の中で、この報酬額が、[] 円であったかどうかは、あまり認

識していない。個別に [] 円ということではなく、最後に A 社に残る金額から逆算して決まっていると思う。個別にどこの金額を調整したのかは分からないが、そのような逆算から、 [] 円という数字となったのではないかと思う。数字としては、了承したということになる。

- ・ j 氏の供述：契約書自体は認識しているが契約書の内容等は確認しておらず、契約書締結の経緯や金額の根拠等は全く分からない。私が I 社の押印を行ったかもしれない。指示があったとすれば b 氏からである。

この取引は [] 円での N 社への売却に伴って ARD に [] 円もの利益をもたらすものであり、その点からは、専ら ARD の利益のために I 社が利用されたのではないかとの疑念は生じる場所である。もっとも、N 社や U 社の関係者（本件調査において、これらの者は基本的には ARD 側とは対立する供述を述べる者であるため、他方、ARD 側の供述とこれらの者の供述が合致する事実については相対的に高い信用性が認められると考える。）の供述からすれば、N 社は ARD の伝手により買い手候補となった者であることが窺われ、b 氏においても、A 社の I 社に対する匿名組合出資金 [] 円を原資として取得した乙乙土地建物の売却を通じてリターンを得るため、この売却の成立の見返りとして、ARD に一定程度の利益をもたらす取引をする動機がある。ここで、本件丙丙物件に係る本件各 GK を用いた一連の取引によって ARD と A 社が得たおおよその利益はそれぞれ [] 円、 [] 円である¹⁸。このように、ARD が得た利益の方が A 社が得た利益を大きく上回ってはいるものの、A 社も一定の利益を得ており、かつ、A 社は基本的に匿名組合出資をしたのみであって、N 社への売却成立のために ARD (o 氏) が行ったような折衝その他の業務は特に行ってないものとみられることからすれば、ARD 側が A 社と比較して多くの利益を得ている、ということ自体は不自然ではなく、むしろ A 社においても一定の利益を得ているという事実が重視されるべきであるから、そうであるとすれば、本件取引が専ら ARD の利益のために I 社が利用されたものと断ずることはできないというべきである。

そして、前記の各供述の整合性を見るに、確かに権塚社長が供述するような、「 [] 円で交渉がスタートし、b 氏が [] 円を提示した」という交渉経緯をそのま

¹⁸ ・2020年7月20日においてARDが丙丙物件をI社へ売却した事で得た利益 [] 円（仕入価格 [] 円と売却価格 [] 円の差額）はA社と分配されるべき性質のものではないため、比較にあたりARDの利益額から減算した。

・後記第5の [] 円の契約書の作成に伴いARDが稼得した利益 [] 円（売却価格 [] 円 [] 円ら、共同事業契約に従っていれば稼得されていた [] 円を差し引いた額）についてはA社と分配されるべき性質のものではないため、比較にあたりARDの利益額から減算した。

・2022年6月6日においてI社からN社に預け入れられた [] 円の保証金は、匿名組合出資者であるA社に帰属するものと考えられるが、ARDが当該保証金の解消作業にかかるコンサルティング業務を請け負う契約が2023年5月1日に締結されている事から、契約額である [] 円についてはARDの利益に、 [] 円についてはA社の利益にそれぞれ加算した。

ま認定することは困難であるが、少なくとも、I社がARDに [] 円を支払う内容の契約を締結することについて、最終的な決定を下したのはb氏であったとの点では各供述は合致しているものと認められる。そして、前記事情も踏まえたうえで、この契約締結時点においてb氏がI社の印章を保管していたと考えられる点も勘案すれば、本件コンサルティング業務委託契約におけるI社の意思決定主体は、ARDではなく、A社であると考えるのが合理的である。

(g) 本件各GKの匿名組合出資金の払戻

2021年7月8日、H社は、A社に2020年7月15日付け匿名組合契約に基づく出資額 [] 円を振り込んで出資金全額を払い戻した。また、2022年6月6日、I社は、A社に2021年7月1日付け匿名組合契約に基づく出資額 [] 円を振り込んで出資金全額を払い戻した。

j氏は、このH社による振込については、「私が振り込みを行ったとの認識である。」と他の供述に対比すれば半ば断定的に供述している。また、j氏は、この供述に先立ち、広くH社及びJ法人への関与の在り方を問われ、「b氏からの振込先や金額の指示を受けて、H社名義での振込を行ったと思う。」とも供述している。また、j氏は、前記のI社による振込については、「I社からA社への振込は私が行っていると思う。」と供述している。

そして、前記の振込がなされた各時点において、本件両GKの印章と通帳を保管していたのはb氏であると考えられる。

したがって、H社が行った本件匿名出資金 [] 円の払戻しのための振込は、b氏ないしA社の意向に基づきなされたものであると考えるのが合理的である。

(h) 本件各GKの設立・商号変更・解散・清算について

本件各GKの前身である「H」及び「I」社は、いずれも2017年7月に、椎塚社長の指示によりARD従業員のs氏がt司法書士（以下「t氏」という。）に依頼して設立されたものと認められる。そして、これらの会社が本件各GKに商号変更する前に取引を行った形跡は見られず、椎塚社長の依頼を受けた各司法書士事務所が商号変更登記を行い（前記第4・4・(1)・イ・(エ)・a・(a)及び同b・(a))、以降、本件各GKにおいて各種の取引が行われている。

したがって、本件各GKの設立及び商号変更を行った意思決定主体は、ARDであると認められる。

もっとも、前提として、合同会社における業務執行には、定款変更や解散等の会社の根本的変更に関する行為は含まれない（神田秀樹編『会社法コンメンタール14』134頁（商事法務、初版、2014年））。そして、とりわけ本件のように本件各GKがいわゆる「ハコ」として利用されているような場合、本件各GKの実質的な業務執行権限の

行使者を検討する上では、「ハコ」の利用目的たる不動産売買を中心とする取引の意思決定主体が誰なのかが重要であり、合同会社の設立・商号変更といった会社の根本的行為を行った主体についての重要性は相対的に低いものと考えられる（この点は前記の判定の基本的視座において述べたところでもある。）。

とはいえ、解散や清算という会社の根本的変更については、これがなされれば不動産売買等の取引もなし得なくなるのであるから、実質的な業務執行権限の行使者の判定を行う上では、一定の考慮を要するものとの考えもあり得る。

そこで、以下、H社とI社に分けて、この点についても検討を加えることとする。

i H社の解散・清算について

H社は、椎塚社長が依頼したi司法書士により、2022年7月7日に解散登記が行われ、2022年9月26日清算終了登記がなされている。

この点について、椎塚社長は、「解散、清算の指示はb氏からあった。そのときは、物件の売却が終わったから解散という話であった。」と供述している。

これに対し、b氏は、当委員会のヒアリングにおいて「解散・清算を決めたのはb氏で、椎塚社長に清算手続を依頼した、ということで良いか。」との質問に対し、「合同会社の清算について私は一切関与していない。A社の出資を返還した後、合同会社で支払わなければならない固定資産税等を支払った後、清算をすることになる。合同会社の清算についてA社が具体的に指示をすることはない。椎塚社長又はj氏を通じて印章等を業務執行者に返却する。」と供述し、この清算の判断がb氏自身の独自の判断であるとは認めていない。

そして、この解散・清算の登記手続を行ったP法人は、j氏に対し、H社宛での2022年8月1日付け登記費用請求書を送付しており、同法人のi司法書士は、この送付先のj氏とH社の関係について、「私の認識だとARDに送っているので、ARDの社員のj氏である。椎塚社長に確認したところ、j氏に送ってと言われたため、そのように認識した。」と供述している。

したがって、解散・清算の指示はb氏からあったとの前記の椎塚社長の供述を直ちに信用することはできない。

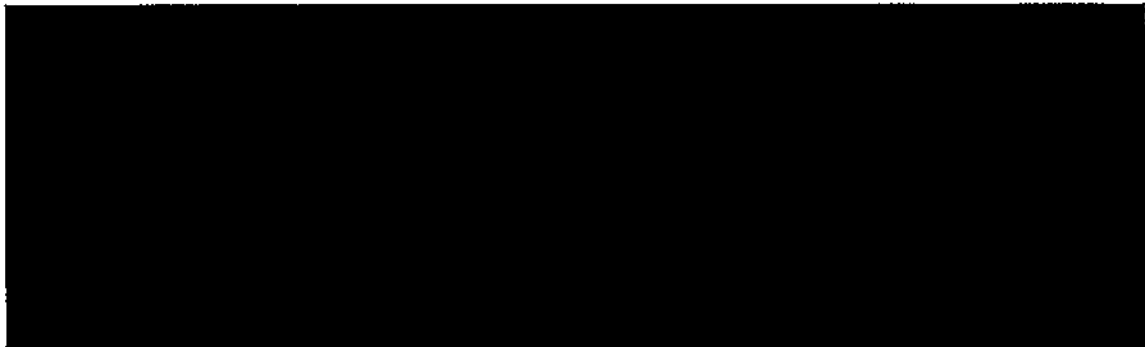
もっとも、解散・清算の登記にはH社の印章が必要になると考えられるところ、前記のとおり、その印章は、清算終了するまでの間は、b氏が保管していたものと考えられる。そして、j氏は「支払だけは行ったかもしれない。書類関係等の事務手続は行っていない。押印が必要な場合に、押印をしたかもしれない。」と供述しており、b氏の意向に即してH社の印章が押印された可能性も否定できない。

以上により、H社の解散・清算の意思決定の主体をARDとA社のいずれか一方に断定することは困難である。

ii I社の解散・清算について

I社は現時点では解散・清算の登記はなされていないものの、b氏の2023年8月31日のヒアリング時における供述によれば、「留保金の清算¹⁹が終わったため、今後解散・清算を予定している」とのことである。

ここで、2022年4月21日の椎塚社長とo氏とのやり取りとして、次のものがある。



このやり取りから、椎塚社長がI社はまだ解散・清算できない段階と考えていること、b氏がI社を清算したがっていること、これに対してo氏が「現実的に難しいと思います」と伝えたことが見て取れる。

そのため、I社の解散・清算には、ARDの意向が考慮に入れられる可能性は否定できないものの、解散・清算の登記に必要な印章をb氏が保管していることや、I社への匿名組合出資によりI社の利益がA社に分配されることが想定されていること等も加味すれば、I社の解散・清算は、b氏がARDと相談ないし協議のうえ、最終的な判断を下すことになると考えることも可能である。

iii 小括

以上のとおり、本件各GKの設立・商号変更、解散・清算の意思決定の主体が誰かは、本件各GKの実質的な業務執行権限の行使者がARDか否かの判断に特段の影響を及ぼすものではないと判断した。

もっとも、ARDの差配により設立・商号変更（H社については解散・清算手続も差配している。）したビークル（いわゆる「ハコ」）との間でARDが多数の取引を行い、ARDの決算期末において相当規模の売上を計上したり、相当額のコンサルティング報酬を収受する等の対応が、本事象に係る会計上の疑義を生じさせた要因の一つである

¹⁹ 2022年4月27日に、本件両GKは、N社との間で、H社とI社が■■■■円を預け入れる旨の合意書を締結しており、留保金とは、この■■■■円の預入金のことである。なお、この■■■■円の預け入れることを決めたのがb氏なのかどうかについて、b氏は「留保金はARDと各合同会社との間で決めたのではないか。」と述べたのに対し、その場に同席していた椎塚社長は、N社と本件両GKの間の合意書であることを指摘し、ARDによる意思決定を否定する趣旨の供述をしている。この当時、本件両GKの印章を保管していたのがb氏であること等からすれば、少なくとも、ARDが、本件両GKの立場で■■■■円を預け入れる意思決定をした主体であると認めるには足りないものと思料する。

ことは否定できず、ARD が社会の負託と信頼を得て事業活動を遂行すべき上場会社の一員であることを踏まえたとき、これらの対応を当委員会として問題なしとするものではない。なお、これらの点の詳細は後記第9「原因分析」において述べる。

(オ) g氏とh氏の緊密者・同意者該当性についての小括

前記第4・4・(1)・イ・(エ)において認定した各事実からすれば、本件各GKの実質的な業務執行権限の行使者は、ARDではなく、A社であると認めるのが合理的である。

よって、当委員会としては、g氏とh氏は、本件各GKの実質的な業務執行権限の行使者であるA社の緊密者及び同意者に該当し、ARDの緊密者及び同意者には該当しないものと判断した。

なお、H社は、M社との間で委託者をH社、受託者をM社とする2021年3月2日付け業務委託契約を締結しており、この契約に関し、M社のr氏は、当委員会のヒアリングにおいて、「o氏は、H社においてどのような立場で動いていると認識していたか。」との質問に対し、「o氏は窓口との認識である。H社についてはSPCとの話を聞いた。ARDからH社に売却した話については聞いていなかったが、売却後のI氏（注：本件丙丙物件の元の所有者。）へのアフターフォローが非常に重要な案件であったため、o氏にARDとH社との関係を聞いた。o氏からはARDとH社は一体と思って構わないとの発言があった。当社としてはARDが建て替えを行うことを前提に動くものだと思定していたが、H社に売却されていたため建て替えができなくなるのではないかと思い、ARDとH社の関係を確認した。I氏にもスキームの関係上変更されただけで、実態としては変わっていない旨の話をした。o氏にH社の実態はどこなのかという話を聞いたところ教えてはくれなかった。」と供述している。

この点、o氏のr氏に対する「ARDとH社は一体と思って構わないとの発言」は、確かに、ARDがH社を支配しているかのような発言である。他方で、r氏からo氏に対する「H社の実態はどこなのか」という質問に対して、o氏は「教えてはくれなかった。」とも供述しており、H社の意思決定主体がARDであるとの認識に基づく発言であったのかどうかは判然としない。

そして、この発言の有無及び意味に関し、o氏は、「本件丙丙物件をH社に売却すること、ARDが引き続き関与することは伝えた。一体と思って構わないとの発言をしたことは明確には記憶にない。ARDは第三者に売却する前提でI氏から購入していなかったため、I氏への説明が必要と思い、所有権がARDからH社に移転することとなるが、実質的な権利関係は[REDACTED]等を締結しており変わらない旨を説明した。」と供述している。また、H社に関して、o氏は、「H社は私のお客様ではなく、権塚社長のお客様との認識であった。そのため、M社とのやり取りは私が行い、H社とのやり取りは権塚社長が行っていた。」とも供述しており、H社の意思決定主体が

ARDであることを否認する供述をしている。

そして、o氏が、H社の実態（意思決定主体）がARDであるのかA社であるのかを認識していたことを明確に裏付ける客観的証拠は不見当である。

そのため、かかるo氏の発言は、前記の結論に消長を来たすものではないと判断した。

ウ 本件各GKはARDの子会社に該当しないこと

(ア) 小括

前記第4・4・(1)・イ・(オ)のとおり、本件各GKの子会社の認定要件（前記第4・4・(1)・アのとおり、g氏又はh氏がARDの緊密者又は同意者に該当し、かつ、連結会計基準第7項(2)②ないし⑤のいずれかに該当する場合を指す。）のうち、前者の要件（g氏とh氏がARDの緊密者又は同意者に該当すること）を充足しないため、後者の要件の充足性を検討するまでもなく、本件各GKはARDの子会社に該当しない。

(イ) 補論

連結会計基準第6項後段において、「親会社及び子会社又は子会社が、他の企業の意味決定機関を支配している場合における当該他の企業も、その親会社の子会社とみなす」とされていることからすれば、前記第4・4・(1)・アの子会社の認定要件を充足しないとしても、本件各GKがA社の子会社である場合で、かつ、A社がARDの子会社である場合（換言すれば、本件各GKがARDの孫会社である場合）には、本件各GKはARDの子会社とみなされることになる（連結適用指針16条(1)の括弧書きに、「複数の企業（親子関係にある企業を除く。）が、それぞれ他の企業を支配していることにはならない。」とあるとおり、親子関係にある複数の企業による他の企業の意味決定機関の支配は否定されないものと解される。）。そして、後記第4・4・(3)・イのとおり、本件各GKはA社の子会社に該当すると結論付けているため、ここでは、A社がARDの子会社に該当しないかを検討する。

なお、A社の発行済株式は全てb氏が保有しており、ARDは保有していないため、連結会計基準第7項(3)に該当する場合、具体的には、b氏がARDの緊密者又は同意者に該当し、かつ、連結会計基準第7項(2)②ないし⑤のいずれかに該当する場合には、A社がARDの子会社に該当することになる。

a 緊密者該当性

この点、子会社等範囲Q&AのQA■では、■とされており、■とされており、■ため、b氏は、■と解

されることになる。■■■■緊密者に該当するといえるには、「自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係があること」だけでは足りず、当該緊密な関係があることにより、「自己の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者」に該当すると認定することが必要であると考えられ、その判断は「両者の関係に至った経緯、両者の関係状況の内容、過去の議決権の行使の状況、自己の商号との類似性等を踏まえ、実質的に判断する」こととされている（連結適用指針第9項）。すなわち、前記QA■■でも、あくまで■■■■と記載されていることから明らかであるように、実質的にみてb氏がARDの緊密者といえるかを検討する必要があると解される。

以上を踏まえ、■■■■ことから、以下では、特にb氏が、「自己の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者」に該当するかを検討するが、まず、行使する議決権として検討の対象となる議決権はA社の議決権であり、その議決権の行使対象である法人としてのA社の性質（資本関係、事業目的、経済主体としていかなる活動を行っているかに係る実状等の意味として述べている。）が、b氏がARDと同一の内容の議決権行使をA社に対して行うと評価できるか、との点に影響すると考えられることから、この点について、当委員会の調査において判明した事実を述べておくこととする。

まず、A社はb氏が代表取締役、b氏の妻が取締役に就任しており、b氏自身及びその親族のみが役員及び株主である会社であり、その事業目的は有価証券の保有、運用、管理、売買や、不動産の保有、運用、管理、売買、賃貸等とされており、このような会社は、特に富裕層個人においてその資産運用、管理のために設立されたいわゆる資産管理会社において一般的に認められる特徴であること、また、当委員会のヒアリングに対するb氏のA社の会社実態に関する説明内容等を踏まえても、同社は、主にb氏の資産を保有、管理、運用することを目的とする法人であると認められる。このような法人においては、b氏自身の利益の確保がその行動原理となることが想定され、このことからすると、そもそもb氏によるA社の議決権行使において、他者の意思と同一内容での行使がなされることは通常は想定しがたく、A社においては、資産の保有、管理、運用というその主目的のために必要であるとb氏が判断した議決権の行使、その他企業活動が行われているものと考えられる。現に、A社は、ARD以外の事業者とも契約を締結（当委員会がb氏から提出を受けたA社における財務関連資料から、同社が、例えば、■■■■をしていることや、■■■■が計上されていること等が認められる。）しており、ARDとは別個独立に経済活動を営んでいることが認められ、この点からA社がARDから独立した経済的主体であり、やはりその主目的に沿った企業活動が行われていたことが認められる。また、ARDとb氏との関係性についてみると、b氏は、■■■■

かかる推認を覆すような資料等は発見されていない（かえって、ARD の従業員である j 氏は、ARD の業務時間中に ARD とは関係がない b 氏、A 社、b 氏が理事長を務める V 法人（以下「V 法人」という。）の業務を行っている旨を供述するが、椎塚社長の供述によれば、このことを認めているとのことであり、また、ARD は V 法人に対して、ARD が賃借しているスペースの一部をその事務所として無償で提供しており、b 氏ないしは A 社に対してあたかも便宜を図っている様子も見受けられる（もともと、このようなあたかも便宜を図るような対応が、両者の関係を曖昧なものとし、ひいてはこれに関連する今回の本件各 GK との関係を不透明なものとするについて寄与した部分があることは否定できず、上場企業としての ARD のガバナンスの観点からはこれらの事実を当委員会として問題なしとするものではない。なお、これらの点の詳細は後記第 9「原因分析」において述べる。）。

これらの事情からすると、b 氏が、ARD の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者に該当するとはいえず、b 氏は ARD の緊密者には該当しない。

b 同意者該当性

b 氏が ARD の意思と同一内容の議決権を行使することに同意する旨の契約、合意その他の同意の存在を認めるに足りる資料等は発見されていない（例えば、実務上、ある会社の株主が、自身が保有する株主権（議決権）を他者のために行使することを確約する旨の契約書等が締結されることはあるが、そのような書面等は一切発見されていない。）。そのため、b 氏が ARD の同意者であると認定することもできない。

c 連結会計基準第 7 項 (2) ②ないし⑤該当性

当委員会のこれまでの調査による限り、A 社は、b 氏が全ての株式を保有し、代表取締役として意思決定をしている会社と見られ、現に、b 氏及び椎塚社長の供述によれば、椎塚社長が ARD の関与する不動産取引を A 社に提案したものの、b 氏からこれを拒絶された実例も複数あるようである（具体的には、b 氏によれば、■■■■ の案件や ■■■■ の案件等があり、この 5 年間ということであればこれ以外に何件もあるとのことである。また、椎塚社長によれば、■■■■ の案件、■■■■ の案件及び ■■■■ の案件があるとのことである。）。かくして、ARD が A 社の財務及び営業又は事業の方針の決定に関して影響を与えることができると認めるに足りる資料や（連結会計基準第 7 項 (2) ②）、この決定を支配する契約等の存在を認めるに足りる資料（同項 (2) ③）は発見されておらず、また、ARD が A 社に対して融資を行っている事実はなく（同項 (2) ④）、ARD が A 社を支配していることが推測される事実の存在を認めるに足りる資料等も発見されなかった（同項 (2) ⑤）。そのため、連結会計基準第 7 項 (2) ②ないし⑤のいずれかに該当すると認定することもできない。

d 小括

したがって、A社はARDの子会社に該当せず、それゆえに本件両GKをARDの孫会社であるとみる（子会社であるとみなす）こともできないため、いずれにせよ、本件各GKはARDの子会社に該当しない。

(2) 本件各GKがARDの関連会社に該当するか否か

本件各GKがARDの関連会社に該当する場合、本件各GKに対する投資については、原則として持分法を適用する必要がある。また、当該関連会社とARDとの間の取引についても持分法会計を適用した会計処理に修正をする必要がある。

ここで、持分法に関する会計基準（企業会計基準第16号。以下「持分法会計基準」という。）第5項によれば、「関連会社」とは、企業（当該企業が子会社を有する場合には、当該子会社を含む。）が、出資、人事、資金、技術、取引等の関係を通じて、子会社以外の他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合における当該子会社以外の他の企業をいう。

そして、前記第4・4・(1)・アのとおり、株式会社における議決権を想定している持分法会計基準を合同会社に適用する場合には、基本的には業務執行の権限を用いることによって、当該合同会社に対する影響力を判断することが適当である（合同会社等実務指針QA4）。

そのため、本件各GKのような合同会社の関連会社判定を行う場合における「子会社以外の他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合」とは、次のいずれかの場合を意味することとなる（持分法会計基準第5・2項参照）。

- A) 子会社以外の他の企業の業務執行の権限の100分の20以上を自己の計算において有している場合
- B) 子会社以外の他の企業の業務執行の権限の100分の15以上、100分の20未満を自己の計算において有している場合であって、かつ、所定の要件（同項(2)①から⑤のいずれかの要件）に該当する企業
- C) 自己の計算において所有している業務執行の権限（当該業務執行の権限を有していない場合を含む。）と、緊密者及び同意者が所有している議決権とを合わせて、子会社以外の他の企業の業務執行の権限の100分の20以上を占めているときであって、かつ、所定の要件（同項(2)②から⑤までのいずれかの要件）に該当する場合

この点については、前記第4・4・(1)・アのとおり、g氏とh氏はそれぞれ本件各

GK の業務執行の権限を行使すべき者であることから、持分法会計基準を適用するうえで、g 氏と h 氏は、それぞれ本件各 GK の業務執行の権限全体を有しているものと評価すべきである。

そうだとすれば、ARD は、形式的には、本件各 GK の業務執行権限を有していないこととなるため、前記 A) 又は B) の場合には該当しない。

また、g 氏又は h 氏が ARD の緊密者又は同意者に該当し、かつ、持分法会計基準第 5-2 項 (2) ②から⑤までのいずれかの要件を充足する場合には、前記 C) の場合に該当することとなるが、前記第 4・4・(1)・イ・(オ) のとおり、g 氏と h 氏は ARD の緊密者又は同意者に該当せず、前記 C) の場合に該当することもない。

したがって、本件各 GK は ARD の関連会社には該当しない。

(3) 本件各 GK が ARD の関連当事者に該当するか否か

ア 関連当事者の認定要件

本件各 GK が ARD の関連当事者に該当する場合、当該関連当事者と ARD との間の重要な取引については、連結財務諸表において注記を付す必要がある。

関連当事者とは、ある当事者が他の当事者を支配しているか、又は、他の当事者の財務上及び業務上の意思決定に対して重要な影響力を有している場合の当事者等をいい、次に掲げる者をいう(関連当事者の開示に関する会計基準(企業会計基準第 11 号)第 5 項第 3 号)。

- ① 親会社
- ② 子会社
- ③ 財務諸表作成会社と同一の親会社を持つ会社
- ④ 財務諸表作成会社が他の会社の関連会社である場合における当該他の会社(以下「その他の関係会社」という。)並びに当該その他の関係会社の親会社及び子会社
- ⑤ 関連会社及び当該関連会社の子会社
- ⑥ 財務諸表作成会社の主要株主及びその近親者
- ⑦ 財務諸表作成会社の役員及びその近親者
- ⑧ 親会社の役員及びその近親者
- ⑨ 重要な子会社の役員及びその近親者
- ⑩ ⑥から⑨に掲げる者が議決権の過半数を自己の計算において所有している会社及びその子会社
- ⑪ 従業員のための企業年金(企業年金と会社の間で掛金の拠出以外の重要な取引を行う場合に限る。)

ここで、b 氏は、ARD と本件各 GK との取引がなされた 2020 年 7 月期以降は

である。ゆえに、前記の要件を充足し、b氏はARDの関連当事者である。

そのため、前記⑩の要件からすれば、b氏（前記に掲げる者に該当する。）が議決権の過半数を自己の計算において所有している会社であるA社の子会社についても、ARDの関連当事者に該当することとなる。

そのため、本件各GKがA社の子会社に該当する場合には、本件各GKはARDの関連当事者に該当することになるため、本件各GKがA社の子会社に該当するか否かを検討する。

イ 本件各GKがA社の子会社に該当するか否か

前記第4・4・(1)・イ・(オ)のとおり、g氏とh氏は、本件各GKの実質的な業務執行権限の行使者であるA社の緊密者及び同意者に該当する。

そのため、A社が連結会計基準第7項(2)②ないし⑤の要件のいずれかに該当する場合には、A社が本件各GKの意思決定機関を支配している企業に該当し、当該本件各GKはA社の子会社と判定されることとなる（前記第4・4・(1)・ア参照）。

以下、H社とI社に分けて、この点を検討する。

(ア) H社がA社の子会社に該当するか否か

連結会計基準第7項(2)④の要件は、「他の企業の資金調達額（貸借対照表の負債の部に計上されているもの）の総額の過半について融資（債務の保証及び担保の提供を含む。以下同じ。）を行っていること（自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係のある者が行う融資の額を合わせて資金調達額の総額の過半となる場合を含む。）」である。

ここで、前記のとおり、A社は、H社との間で、2020年7月15日付け匿名組合契約を締結し、2020年7月17日、匿名組合出資金円をH社の銀行口座に振り込んでいる。この匿名組合出資金は、匿名組合出資預り金として「貸借対照表の負債の部に計上されている」ものであることから、前記の要件における「融資」と同質の意味合いをもつものとしてこれに含まれると評価できる。

そして、H社の通帳、総勘定元帳その他の財務会計資料等及びg氏の供述から、H社はA社以外の者から円を超える融資を受けたことはないものと認められる。

よって、この匿名組合出資金円がH社からA社に返還された2021年7月8日までの間、H社はA社の子会社に該当する。

そして、この返還後においては、連結会計基準第7項(2)⑤の要件である「その他の企業の意思決定機関を支配していることが推測される事実が存在する」と認められる。

なぜなら、この⑤の要件の解釈に関し、連結適用指針第14項では、「なお、当該他

[REDACTED]

かかる供述からすれば、u氏報告書は、本件両GKがA社の子会社に該当するとの前記結論に消長を来すものではない。

ウ 小括

以上のとおり、本件各GKは、A社の子会社に該当することから、ARDの関連当事者に該当する。

(4) ARDとH社との間の不動産売却取引について、売上を計上する会計処理が適切か否か

本件丙丙物件に関連して、ARDとH社の間で発生した取引のうちARDが収益を計上している取引は、2020年7月31日の本件丙丙物件売却による不動産売上高以外にはない。

そのため、本項では当該不動産売上高につき、収益認識が適切であるか否かを検討する。

ア [REDACTED]に該当するか否かの検討

ARDとH社の間では、2020年7月13日付けで、本件丙丙物件に係る不動産売買契約締結後、2020年7月20日付けで、[REDACTED]とする[REDACTED]（以下「2020年7月20日付け[REDACTED]」という。）が締結されている。これは、[REDACTED]に該当する。

[REDACTED]

[Redacted]

②

つまり、2020年7月20日付け [Redacted] が前記の2つの条件を満たす内容となっており、 [Redacted] に該当すると認められる場合、H社に対する売上高を取り消す必要が生じることになる。そのため、2020年7月20日付け [Redacted] が前記の2つの条件を満たしているかについて検討をする。

まず、 [Redacted] について検討する。2020年7月20日付け [Redacted] 第3条及び第3条が参照している別紙には、 [Redacted]

よって、 [Redacted] については満たさない。

次に、 [Redacted] について検討する。 [Redacted]

[Redacted]

2020年7月20日付け [Redacted] においては、 [Redacted]

[Redacted]

以上より、2020年7月20日付け [Redacted] は、 [Redacted] のいずれの要件も満たしていないため、 [Redacted] と評価することはできず、 [Redacted] ものとは認められない。

イ 収益認識の妥当性に関する検討

わが国では、本件取引当時に、収益認識に関する包括的な会計基準が存在しなかったが、企業会計原則において「売上高は、実現主義の原則に従い、商品等の販売又は役務の給付によって実現したものに限り」とされ、実現主義の下での収益認識要件として、一般に「財貨の移転又は役務の提供の完了」とそれに対する「対価の成立」が求められていると考えられていた。また、契約に基づく財貨の移転が完了したといえるかについては、基本的には当該契約の内容等を勘案して判断すべきものである（大阪高裁平成26年2月27日判決・判時2243号82頁参照）。

この点、本件取引において、2020年7月13日に売買契約に基づき、ARDからH社に本件丙丙物件の所有権移転登記がされており、「財貨の移転」は完了しているものと考えられる。また、2020年7月13日に本件丙丙物件の対価である売買代金 ■■■■■円がH社からARDに支払われており、「対価の成立」が認められると考えられる。

以上より、収益認識要件としての「財貨の移転又は役務の提供の完了」とそれに対する「対価の成立」の両要件を満たしており、H社に係る収益認識については適切であると判断した。

ウ 小括

以上のとおり、ARDからH社に対する本件丙丙物件の売却について、売上を取り消す事情は認められない。よって、ARDとH社との間の不動産売却取引については、売上を計上する会計処理に問題がないものと結論付ける。

(5) ARDとI社との間の不動産売却取引について、売上を計上する会計処理が適切か否か

本件丙丙物件に関連して、ARDとI社の間で発生した取引のうちARDが収益を計上している取引は、2021年7月8日の本件丙丙物件売却による不動産売上高及び後記のコンサルティング業務に係る売上高のみである。

そのため、本項ではまず、ARDからI社に対する本件丙丙物件の売却取引により計上された不動産売上高につき、収益認識が適切であるか否かを検討する。

ア 収益認識の妥当性に関する検討

ARDはI社に対し、乙乙土地建物の売却に係る収益を2021年7月8日において認識している。当該収益認識の合理性が問題となる。

わが国における、2021年7月8日時点の収益認識に関する基準は、前記第4・4・(4)・イに記載のとおりである。

本件取引において、本件丙丙物件の土地建物は、売買代金 ■■■■■円の支払いと同時

に ARD から I 社に所有権が移転し、同日である 2021 年 7 月 8 日に所有権移転登記がなされている。また、買戻し特約等の ARD の当該不動産に対する継続的な関与もないことから、「財貨の移転」が完了していると考えられる。

また、当該土地建物の対価である売買代金 〇〇〇〇円が、ARD の関連当事者にあたる A 社において拠出した資金を原資としているという事実が認められるにしても、ARD が当該売買代金の支払いを受けており、将来の反対給付について負担していないことから、「対価の成立」も認められると考えられる。

よって、売却代金の決済及び所有権の移転がなされた 2021 年 7 月 8 日における収益認識を否定する事情は認められない。

イ 小括

以上のとおり、ARD から I 社に対する本件丙丙物件の売却について、売上を取り消す事情は認められない。よって、ARD と I 社との間の不動産売却取引については、売上を計上する会計処理に問題がないものと結論付ける。

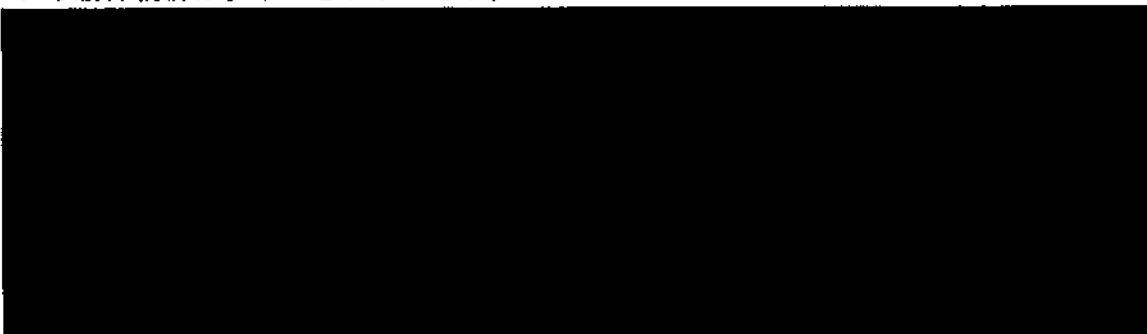
(6) ARD が I 社に提供したコンサルティング業務に係る収益について、売上を計上する会計処理が適切か否か

本件丙丙物件に関連して、2022 年 4 月 27 日付けのコンサルティング業務委託契約に基づき ARD が I 社に提供したコンサルティング業務に係る収益 〇〇〇〇円について、収益認識が適切であるか否かを検討する。

ア I 社に対する履行義務の充足の判定

ARD は 2022 年 4 月 27 日になされた I 社から N 社への物件売却に係る契約の締結をもって履行義務が充足されたものと判断し、契約額全額である 〇〇〇〇円を収益として計上している。

契約書によれば当該コンサルティング契約において ARD が遂行すべき業務、すなわち履行義務は以下のとおりである。



履行義務のうち③については①②に付帯関連する業務であることから、①及び②の充足をもって履行義務の充足と捉えることが相当と考えられる。まず、①は I 社から

N社への売却に係る契約の締結をもって当然に充足されたものと考えられる。次に、②についても同様にI社からN社への売却に係る契約の締結をもって充足されたものと考えられるものの、唯一、決済補助業務については、手付金以外の決済は収益計上時点において未了であったため、収益認識においてどの様に取り扱うかが問題となる。この点、収益認識会計基準第37項によれば、「資産（約束した財又はサービス）に対する支配とは、当該資産の使用を指図し、当該資産からの残りの便益のほとんどすべてを享受する能力をいう」とされている。当該契約から生じる便益の大部分は ████████ 円での物件購入を行ったN社という買主の探索にあると考えられ、履行未了と考えられる決済補助業務についての重要性は乏しいと考えられる。したがって、I社からN社への売却契約が締結された事をもって、当該コンサルティング契約から生じる便益のほとんど全てはI社に移転したものと考えられ、同時点にて履行義務が充足されたとする会社の処理は不合理ではない。

一方、ARDが遂行すべき業務の履行と引き換えにARDが得ることとなる対価については、契約によって ████████ 円と定められており、実際にI社からARDに資金の移動が行われている。当該金額については、b氏から提案された金額であり、椎塚社長と話し合っただけで最終的に決められた金額である。現金による対価であり、変動対価等の取引価格の算定に影響を及ぼす事項は契約上確認されていないため、取引価格については特に議論はないものと判断する。

イ 小括

以上のとおり、ARDがI社に提供したコンサルティング業務に係る収益について、売上高を取り消す事情は認められない。また、その他の「収益認識に関する会計基準の適用指針」第34項から第89項で定められた特定の状況又は取引にも該当しないことから、ARDがI社に提供したコンサルティング業務に係る収益について、売上を計上する会計処理に問題はないものと結論付ける。

第5 本件調査の結果（N社案件）

1 本事象の概要

ARDは、2022年4月27日付けで、N社、U社との間で、[REDACTED]の物件（本件戊底地、乙乙土地建物から成る。以下、第5において「戊本件戊底地等」という。）に関する三者間の共同事業契約（以下「本件共同事業契約」という。）を締結した。

本件共同事業契約では、ARDが[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]ができる旨の定めがある（第6条）。また、ARDとN社は、[REDACTED]する旨の定めがある（第7条）。

ARD・N社間の本件戊区分の売買取引のうち、[REDACTED]区分に関し、以下の事実等が判明した。

- ① ARDが区分所有者から[REDACTED]区分を[REDACTED]円で買い取った（以下「[REDACTED]区分売買①」という。）一方で、N社に同区分を[REDACTED]円で売却していた（以下「[REDACTED]区分売買②」という。）こと（[REDACTED]円[REDACTED]こと）。
- ② [REDACTED]区分売買①に関し、実際に締結された売買契約書（代金額：[REDACTED]円）とは別に、代金額が「[REDACTED]円」である旨の表示のある売買契約書（データ）（以下「[REDACTED]円の売買契約書」という。）が存在すること。

そのため、[REDACTED]区分売買②に関するARD・U社・N社間の当時のやり取りの状況（特に、[REDACTED]区分売買①の[REDACTED]の有無、内容、[REDACTED]区分売買②の代金額の決定に至る経緯等）を中心に調査し、ARDの本件共同事業契約違反の有無、ARDのN社に対する損害賠償債務（偶発債務）の有無について検討する必要が生じた。

2 取引内容

まず、本事象の位置付けを確認、整理するため、本件共同事業契約の内容、及び、ARD・N社間で実施された本件戊区分の売買の内容について述べる。

(1) 本件共同事業契約の内容

ア 本件共同事業契約締結に至る経緯

2022年3月頃、U社のv氏（以下「v氏」という。）が、ARDのo氏に、戊本件戊底地等の売却先として、p氏を紹介した。戊本件戊底地等の売買に関する協議と並行

して、当時、既に本件戊の建替え決議²⁰に向け、区分の買取を進めていたARDと、戊本件戊底地等の取得を希望するN社との間で、U社による調整の下、本件戊の建替え、同戊の第三者への売却を目的とする本件共同事業契約締結に向けた協議が進められた。

イ 本件共同事業契約及び関連契約の締結

2022年4月27日付けで、各当事者間において、以下の契約が締結された。

契約書	概要
H社・I社・N社間の不動産売買契約	H社・I社が、N社に戊本件戊底地等を [] 円で売却するもの。決済完了日は2022年6月6日。
N社・ARD・U社間の本件共同事業契約	後記ウで述べる。
N社・ARD間の [] (兼プロパティマネジメント業務委託契約)	N社がARDに、2022年6月6日以降、戊本件戊底地等を [] し、プロパティマネジメント業務を委託するもの。 なお、 [] には、以下の定めがある(甲：N社、乙：ARD)。 []


ウ 本件共同事業契約の内容


本件共同事業契約は、 [] を目的とする ([])。なお、 [] はU社が行う旨の定めがある ([]、 [])。



各当事者の役割について、第2条の定めがある。ARDは、 []、 [] 等を担当することとされている。
(甲：N社、乙：ARD、丙：U社)。

²⁰ 建物の区分所有等に関する法律第62条、戊ビル管理規約 [] (「区分所有法第62条第1項の建替え決議は、 [] にかかわらず、 [] 以上及び [] 以上で行う。」)



そして、ARD が買い取った本件戊区分の N 社への売却について、の定めがある。

また、N 社と ARD は、

旨の定めがある ()。

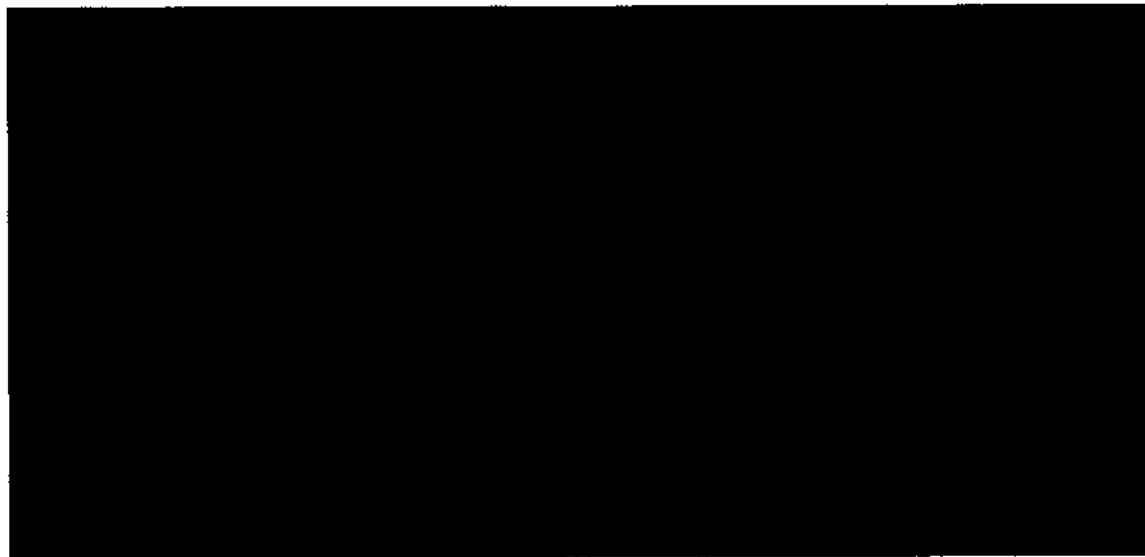
(甲：N 社、乙：ARD、丙：U 社)



エ 本件共同事業契約の解約

本件共同事業契約は、N社・ARD・U社間の2023年4月26日付け共同事業契約に関する解約合意書により、合意解約されている。

この点、[]で、合意解約の条件等として、ARDが[]本件戊区分をN社が[]が定められている（[]の[]について、本件共同事業契約[]に基づく旨、また、[]の[]について、[]、ARDは[]をN社に[]する旨の定めがある。）。



(2) 本件戊区分の売買の内容

ア []区分の売買

[]区分売買①及び②の内容は以下のとおりである。

[] 区分売買①	ARDが区分所有者（H社）から[]区分を[]円[] で取得する内容の[]売買契約 決済日：[]
[] 区分売買②	ARDがN社に[]区分を[]円[]で売 却する内容の[]売買契約 決済日：[]まで

[]区分は、本件戊の管理組合の事務所がある区分である（[]区分の所有者が、同区分の一部を、本件戊管理組合に管理人室として無償貸与している（[]区分の売買契約書特約条項）。）。本件戊管理組合の規約上、[]区分を[]が[]ものとされている（[]）。

イ 2022年7月末の本件戊区分の売買

本件では、ARD・N社間の [] 区分売買②と、本件共同事業契約（ [] 条、 [] ）との関係性を検討する必要があるところ、 [] （ [] 、 [] ）に向け、ARDからN社に売却された、 [] 区分を含む区分に関し、各売買契約の内容を以下のとおり整理した。

区分	区分所有者→ARDの売買	ARD→N社の売買
[] 区分	契約日： [] 代金： [] 円	契約日： [] 代金（税抜）： [] 円 代金（税込）： [] 円 決済日： [] まで
[]	契約日： [] 代金： [] 円	契約日： [] 代金（税抜）： [] 円 代金（税込）： [] 円 決済日： [] まで

※この点、後記のとおり、 [] のN社への売却代金額については、 [] [] する方法（本件共同事業契約 [] ）で算出されている（この点について争いはない。）。

なお、前記と同じ日に、W社（以下「W社」という。）がARDから [] を取得している。この点、W社は、v氏個人が保有する会社である。

区分	区分所有者→ARDの売買	ARD→W社の売買
[]	契約日： [] 代金： [] 円	契約日： [] 代金（税抜）： [] 円 代金（税込）： [] 円 決済日： [] まで

※ なお、 [] も、 [] した代金額で売却されている。

ウ その他の本件戊区分の売買

なお、前記第5・2・(1)・エ「共同事業契約に関する解約合意書」の条件（買取価格の条件を含む）に基づき、ARD・N社間では、2023年4月末、5月末までに、本件戊区分（計 [] 戸）の売買がなされている（この点につき、争いはない。）。

3 問題となる会計論点等

N社は、ARDから、U社を通じて、 [] 円 [] 円 [] 円を前提に、本件共同事

業契約 [] 及び [] に基づき、 []
[] で、買い取りに応じた旨を主張している。

前記第5・2・(2)・アのとおり、 []
[] 円であった。他方で、ARD から N 社には [] 円で売却された ([] 区分売買②)。

前記第5・2・(1)・ウのとおり、本件共同事業契約には、N 社と ARD が、 []
[] 旨の第7条の定めがあるところ、仮に、N 社の主張が正しい場合には、ARD は、 [] 区分売買②に当たり、 [] しておらず、ARD に、本件共同事業契約 [] の違反が認められる可能性があり、当該契約違反が認められる場合には、ARD は N 社に対し損害賠償債務を負う可能性がある。そして、この場合、ARD において、過去の財務諸表における偶発債務の注記をすべきか否かについて検討する必要がある。

そのため、 [] 区分売買②に関する ARD・U 社・N 社間の当時のやり取りの状況 (特に、 [] の有無、内容、 [] 区分売買②の取得代金額の決定に至る経緯等) がどのようなものであったかが問題となる。

4 問題となる会計論点等に関する検討結果及び評価

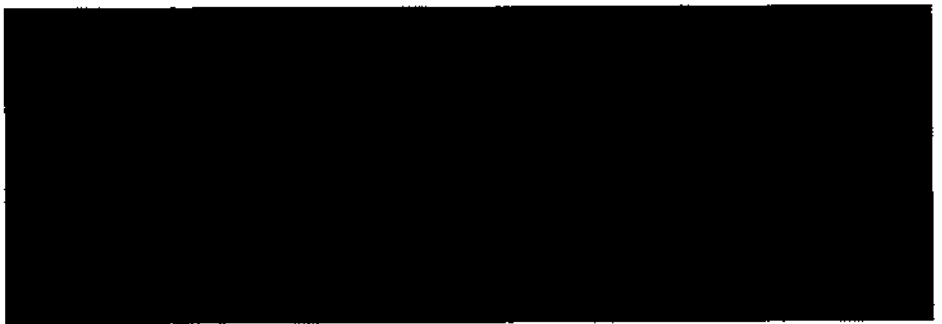








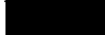

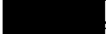
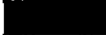
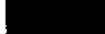


















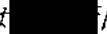







(1) 事実関係の調査結果

本事象に関する論点についての事実関係の調査の結果、以下の日付のメール及び以下の各作成日付の各書類 (データを含む。) が存在することが確認されている。

なお、以下で「 [] 」と記載のあるものは、 [] 区分を示すものである (ARD、N 社、U 社で供述が一致している。ARD によれば、実際の階数と登記上の階数でズレが出ているとのことである。)

[] []	ARD が区分所有者から [] を [] 円で取得する旨の売買契約書
[] []	ARD が区分所有者から [] を [] 円で取得する旨の売買契約書
[] []	v 氏から o 氏に対する、以下の内容を含むメール (件名: 丙丙の件につきまして) 「掲題の件につきまして、N 社よりご相談ベースではございますが、下記諸条件いただきましたので、お送りさせていただきます。」 「○共同事業内容について

	<ul style="list-style-type: none"> ・N社 [] を [] とさせていただき、 [] に対しての [] を [] とさせていただきます。 ・ [] までと一旦させていただきます。 ・ [] で、 []、 [] の []、 また []。」
<p>[] []</p>	<p>o 氏から椎塚社長に対する以下の内容を含むメール（件名：【共有】戊） 「明日の打合せに際してここまでの内容共有しておきます。」 「○共同事業内容について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・N社 [] を [] とさせていただき、 [] に対しての [] を [] とさせていただきます。 ・ [] までと一旦させていただきます。 ・ [] で、 []、 [] の []、 また []。 <p>⇒共同事業の建付けのため、基本 [] は [] になります。その辺りは [] かと思います。 あと H 所有の区分を [] ので [] を [] [] ことも考える必要があります。 ([] での [] なので SPC の精算とタイムラグがでる可能性があります。) あとはこの区分で [] していくかかと思えます。 </p>
<p>[] []</p>	<p>o 氏から v 氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙 PJ_決済清算に関して） ※添付資料「 [] 区分 List ([] 度) .xlsx」、 「戊 M [] 一覧 ([] 度) .xlsx」 「昨日お話ししました区分の [] のリスト及びその原簿表となります。改めてご確認頂き、取り組み方法を早めに確定していきましょう。」</p>
<p>[] []</p>	<p>「 [] 区分 List ([] 度) .xlsx」</p>

	
 	<p>「戊  一覧 ( 度) .xlsx」</p> <p>※ 、 等について記載されている。</p>
 	<p>ARD が H 社から  区分を  円で買い付けることに関する ARD 買付許可稟議書</p>
 	<p>ARD が H 社から  区分を  円で取得する旨の売買契約書</p>
 	<p> 区分の ARD の取得代金が「 円」である旨の表示のある売買契約書のデータ ( 円の売買契約書)</p>
 	<p>o 氏から v 氏に対する、以下の内容を含むメール (件名：丙丙精算合意書)</p> <p>※添付資料「 区分 List ( 度) .xlsx」</p> <p>「合わせて昨日の指摘を受け  のリストを修正しております。黄色のハイライトはあくまで希望ですが、 が  までと聞いているので、そこに変動が無ければリストの上 2 つの区画で対応頂ければと思います。」</p> <p>「そもそもがキックオフ MTG について先日話した内容と齟齬が出ていますので今後どのように対応していくのかしっかり方向性を決めて頂きたいと思っています。」</p> <p>「、 の N 社への  だというのは共同事業契約締結前から伝えていたはずですが、そこへの理解があったので SPC への貸し付け対応の文言を盛り込んでいる認識ですし、先日の MTG でもその意思確認は改めてさせて頂いた認識です。今回の  分は  区分を含んでいるので結果として  で収まっていますが、これが  を指定した場合どのような対応をする予定だったのでしょうか？」</p>
 	<p>「 区分 List ( 度) .xlsx」</p>

<p>■■■■■ ■■■■■</p>	<p>○氏からv氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙精算合意書）²¹。なお、椎塚社長がCCに入っている。</p> <p>「エビデンス資料含めて下記 URL よりダウンロードください。 細かい諸経費が一部微修正入っているなのでこの内容で確認ください。」</p> <p>「■■■■■」</p>
<p>■■■■■ ■■■■■</p>	<p>「■■■■■区分 List (■■■■■度) ■■■■■.xlsx」</p> <p>■■■■■</p>
<p>■■■■■ ■■■■■</p>	<p>「戊■■■■■一覧 (■■■■■度) ■■■■■.xlsx」</p> <p>※■■■■■、■■■■■等について記載されている。</p> <p>■■■■■</p>
<p>■■■■■ ■■■■■</p>	<p>v氏から○氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙の件につきまして）</p> <p>「●■■■■■末 買取区分について</p> <p>・ご提示いただきましたリスト通りで進められるよう、現在N社からの返答待ちでございます。」</p>
<p>■■■■■ ■■■■■ ■■■■■</p>	<p>v氏から○氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙 ■■■■月末 ■■■■■の件につきまして）</p> <p>「週末もご連絡をしてしまい、誠に申し訳ございません。掲題の件につきまして、何度も何度も大変恐縮なのですが再度整理させていただきましたので、ご査収いただけますと幸いです。」</p> <p>「○■■■■■区分に関して</p>

²¹ ○氏の供述によれば、同メールの■■■■■により、■■■■■円の売買契約書と「■■■■■区分 List (■■■■■度) ■■■■■.xlsx」を送付したとのことである。

	<p>お送りいただいております、[redacted] および [redacted] の計 [redacted]」</p>
[redacted] [redacted] [redacted]	<p>o氏からv氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙 [redacted] [redacted] の件につきまして）</p> <p>「下記インラインにて回答致します。」</p> <p>「○ [redacted] 区分に関して お送りいただいております、[redacted] および [redacted] の計 [redacted] ⇒了解致しました。」</p>
[redacted] [redacted]	<p>o氏からv氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙 [redacted] [redacted] の件につきまして）</p> <p>※添付資料「■ [redacted] エビデンス資料（ [redacted] ）」（ [redacted]、 [redacted] のARD・区分所有者間の売買契約書）</p> <p>「ご依頼いただきました [redacted] の売買契約書になります。ご確認の程宜しくお願い致します。」</p>
[redacted] [redacted] [redacted]	<p>v氏からo氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙 [redacted] [redacted] の件につきまして）</p> <p>「下記、ご返信が遅くなり申し訳ございません。</p> <p>①契約・決済予定日 契約日： [redacted] 決済日： [redacted]</p> <p>②手付金は [redacted] で良いですか [redacted] をお願い致します。</p> <p>③各部屋の購入名義をご教示ください [redacted] : N社 [redacted] : N社 [redacted] : W社</p> <p>※会社謄本は後程データにてお送りさせていただきます。」</p>
[redacted] [redacted] [redacted]	<p>o氏からv氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙 [redacted] [redacted] の件につきまして）</p> <p>※添付資料「 [redacted] 区分 List（ [redacted] 度） [redacted].xlsx」、「戊 M [redacted] 一覧（ [redacted] 度） [redacted].xlsx」</p> <p>「 [redacted] の確定をしたく思います、記載の [redacted] で問題ないでしょうか？」</p> <p>また土地建物の内訳ですが、 [redacted] は [redacted] を採用との話を以前しましたがそちらで宜しいでしょうか？」</p>
[redacted]	<p>v氏からo氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙 [redacted] [redacted] の件につきまして）</p>

<p>■■■■■ ■■■■■ ■■■■■</p>	<p>■■■■■の件につきまして)</p> <p>「以下、■■■■■の内訳ですが、いただいておりますリスト内に記載がございました■■■■■を参考にさせていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・■■■■■：■■■■■円 ・■■■■■：■■■■■円 ・■■■■■：■■■■■円
<p>■■■■■ ■■■■■ ■■■■■</p>	<p>o氏からv氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙 ■■■■■の件につきまして）</p> <p>※添付資料「■■■■■_丙丙PJ」（■■■■■区分等に関する■■■■■）</p> <p>「エクセル記載の建物価格按分の部分は全くいじってないセルになるので参考にしないでください。エビデンスも何もないです。公的評価を採用するので良ければ各建物評価額をそのまま適用出来ればと思いますが如何でしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> ①■■■■■：■■■■■円 ②■■■■■：■■■■■円 ③■■■■■：■■■■■円
<p>■■■■■ ■■■■■ ■■■■■</p>	<p>v氏からo氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙 ■■■■■の件につきまして）</p> <p>「下記、ご返信いただき、誠にありがとうございます。再三の確認となり、大変申し訳ございません。以下売買金額の設定でお間違いないでしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> ①■■■■■：■■■■■円 売買代金：■■■■■円■■■■■ 税込総額：■■■■■円 ②■■■■■：■■■■■円 売買代金：■■■■■円■■■■■円 税込総額：■■■■■円 ③■■■■■：■■■■■円 売買代金：■■■■■円■■■■■円 税込総額：■■■■■円
<p>■■■■■ ■■■■■ ■■■■■</p>	<p>o氏からv氏に対する、以下の内容を含むメール（件名：丙丙 ■■■■■の件につきまして）</p> <p>「下記で問題ございません。」</p>

<p>■■■■■ ■■■■■</p>	<p>ARD が N 社に ■■■■■ 区分を ■■■■■ 円で売却することに関する稟議書。 ※以下の記載がある。</p> <div data-bbox="400 427 1326 1487" style="background-color: black; width: 100%; height: 473px;"></div>
<p>■■■■■ ■■■■■</p>	<p>ARD が N 社に ■■■■■ 区分を ■■■■■ 円で売却する旨の売買契約書</p>
<p>■■■■■ ■■■■■</p>	<p>ARD が N 社に ■■■■■ を ■■■■■ 円で売却する旨の売買契約書</p>
<p>■■■■■ ■■■■■</p>	<p>ARD が W 社に ■■■■■ を ■■■■■ 円で売却する旨の売買契約書</p>

(2) ■■■■■ 区分売買①の ■■■■■ の有無、内容、■■■■■ 区

分売買②の [] に至る経緯等

ア ARDとN社の対立点についての整理

(ア) p氏とv氏・q氏の供述内容

当委員会が、p氏にヒアリングを行ったところ、p氏は、本事象に関する論点との関係で、主に、以下の旨を述べている。

- ① v氏から、ARD側で作成した区分の買取要望のリストを受け取った。当該リストには、 [] 区分が含まれていた。v氏からは、ARDがリストのとおり [] 区分を買ってほしいと言っているという話であった。
- ② 当該リストには、 [] 円 [] 円 [] 円 [] 円が記載されていた。 [] 円はかなり高いと思い、q氏、v氏にも、高すぎるという話をして、抵抗を示した。
- ③ v氏から、 [] 円 [] 円の売買契約書（データ）を受領し確認した。
- ④ 最終的には、本件共同事業契約の [] の定めがあったので、「 [] 円」を前提とする当該リストの買取価格（ [] 円）での [] 区分の買取に応じざるを得なかった。なお、q氏、v氏が調整に尽力したこと²²も、買取に応じることを決めた一つの要因となっている。

また、U社の担当者であるv氏及びU社社長のq氏にヒアリングを行ったところ、前記p氏の供述①ないし④と、v氏・q氏の供述が概ね一致していることが確認された。

(イ) 客観的な資料、争いのない事実関係からの帰結

a ARD・N社の担当者、ARD・N社間のやり取りの方法

前提として、 [] 区分売買②につき、ARDでは、主にo氏が、N社では主にp氏が担当した。ARD・N社間のやり取りは、全て、U社を介して行われ、ARDではo氏がv氏と、N社では、p氏がv氏・q氏とやり取りをしていた。o氏とp氏が直接やり取りをすることはなかった。

b [] 区分のo氏とv氏のやり取り、v氏・q氏とp氏のやり取りの内容

前記第5・4・(1)のとおり、o氏は、v氏に対し、 [] 区分（「 [] 」）の [] につき「 [] 円」であること等を示す「 [] 区分 List（ [] 度）.xlsx」、

²² U社側（v氏個人が保有するW社）で、「 [] 区分 List（ [] 度） [] .xlsx」の [] 円の上限を超える部分（黄色ハイライト部分）の [] を買い取るようになった。

「**区分 List (度) .xlsx**」、「**区分 List (度) .xlsx**」(以下、総称して「本件リスト」という。)を送付している。

また、o氏自らが、**区分売買①**の売買契約書のデータの**円**の部分を書き換えた(加工した)こと、**円**の売買契約書をv氏に送付したことを認めている。なお、o氏は、**円**への書換について、権塚社長は知っていた(その他の従業員は知らなかった)旨を述べている。この点、o氏が**円**の売買契約書を送ったとされるメール(「**区分 List (度) .xlsx**」による方法)のCCには、権塚社長が入っている。

また、v氏から、p氏に対し、本件リスト及び**円**の売買契約書が渡ったこと自体については、争いはない(この点は、実際に「**区分 List (度) .xlsx**」のとおりARD・N社間で**区分**及び**円**が売買されていることから明らかである。)

また、p氏に、**区分**のARDの取得代金額が**円**であったことが伝えられなかったことについては、各当事者の供述、認識は一致している。

c **区分売買②の売買代金額**

ARD・N社間の**区分売買②**の代金額(税抜)**円**が、下記の「**区分 List (度) .xlsx**」のとおり計算で算出され(**円** + **円** + **円**で計算された**円**)、決定されたことについて、客観的に明らかであり、争いはない。



d **区分、区分、その他区分の売買に関するやり取り**

「**区分 List (度) .xlsx**」記載の**円**について、**円**であることが、前記第5・4・(1)記載のARD・区分所有者間の売買契約書により確認されている。また、当該売買契約書が、**円**の証憑として、o氏からv氏に送付され、また、v氏からp氏に送付されたこと、本件リストのとおり、**円**の買取価格が、**円**方法で算出されたことについて、争いはない。

また、**円**については、N社ではなく、v氏個人が保有する会社であるW社が買い取ることとなったが、**円**と同様に、**円**であることが、前記第5・4・(1)記載のARD・区分所有者間の売買契約書により確認さ

れており、当該売買契約書が、[redacted]の証憑として、o氏からv氏を介してp氏に送付されたこと、本件リストのとおり、[redacted]の買取価格が、[redacted]方法で算出されたことについて、争いはない。

なお、2023年4月及び5月の本件戊区分のARD・N社間の売買において、本件リストと同様のリスト、証憑としての売買契約書が送付され、当該リスト（[redacted]）のとおり売買されたことについては、争いはない。

e [redacted]区分の[redacted]を不要とする旨の明示的なやり取りの不存在

o氏、v氏、p氏間において、[redacted]区分の[redacted]旨の明示的なやり取りがなされなかったことについて、争いはない。

f 評価

前記第5・4・(1)のo氏・v氏間のメールでのやり取りの状況、本件リストに、[redacted]区分売買①の[redacted]円が記載されていること及び本件リストの送付状況、[redacted]円の売買契約書の送付状況や、[redacted]区分売買②の代金額が「[redacted]円」を前提に算出されていること等からすれば、何か別段の事情がない限りは、o氏が、v氏を介して、p氏に対し、[redacted]区分売買①の[redacted]円と伝えていた、と考えるのが合理的である。

また、本件リストに[redacted]区分と併記されている[redacted]については、[redacted]を前提として、売買契約書の送付がされ、[redacted]を前提に買取価格が算出されている状況が認められていることからすると、[redacted]区分についても、[redacted]として伝えていたと考えるのが自然である。

以上からすれば、別段の事情（この点、後記のとおり、o氏の主張の検討が必要となる。）が認められない限りは、o氏が、v氏を介して、p氏に対し、[redacted]区分売買①の代金額について、[redacted]円であると伝えたと考えるのが合理的である。

また、そうであれば、[redacted]区分売買②の代金額が本件リスト記載の計算により算出された金額であることも併せて考慮するに、[redacted]円であることを前提に、ARD・N社間で、[redacted]区分売買②の代金額が決定されたと考えるのが合理的である。

(ウ) o氏の主張について

a o氏の主張の内容

以上の点に関し、o氏は、主に、以下の点を主張している。

- ① 本件リスト送付の時期の前に、v氏から、N社が [] 区分を [] 円前後で買いたいと言っているとの話があった（その理由として、N社が本件戊管理組合の理事として参加するため、 [] 区分を取得する必要があるという話が出たとのこと）。
- ② 「 [] 円前後で買いたい」という前提なので、 [] 円よりも低い金額でARDが区分所有者から買ったこと自体はv氏、N社で認識しているはずである。
- ③ 「 [] 円前後で買いたい」という前提から、 [] とは関係なく、N社への売却代金額が決まった。
- ④ 前記①ないし③から、 [] とは関係ない価格での売買であったものの、v氏から、N社の社内稟議のため、本件共同事業契約第6条の枠組みと必要があるとの説明があり、N社の便宜のため、 [] 区分の売買につき、本件共同事業契約 [] の枠組みであることを示すリストや [] 円の売買契約書を作成した。
- ⑤ v氏には、 [] 区分に関し、 [] 円ではないことは伝えたかもしれない（ただし、 [] 円であったことをv氏に伝えたかどうかは記憶が定かではない。v氏に対し [] 円であったことを隠す意図はない。）。

b o氏の主張の整理

前記④のo氏の主張の趣旨としては、前記①ないし③を前提に、本件リスト及び [] 円の売買契約書の送付は、外形上は [] 区分の [] の伝達のように見えるものの、N社に言われたまま、資料を作成し、送付しただけであり、o氏から、 [] 区分売買①の [] として伝えたものではない、というものであると考えられる²³。

また、前記①ないし③は、 [] 区分売買②の代金額は、本件共同事業契約 [] が定める [] で決まったわけではない（ [] 区分の売買に関しては、本件共同事業契約は適用外である²⁴）と主張する趣旨であるとも考えられる。

²³ この場合でも、 [] を伝えてないこと自体が問題となり得る（仮に、前記o氏の主張の事実が認められ、 [] 円 [] であることを当事者間で認識し得たとしても、 [] が不要という明示的なやりとりがない以上、なお本件共同事業契約 [] 違反の可能性が生ずる。）が、一旦この点は措く。

²⁴ この点については、後記第5・4・(3)でも別途検討する。

また、前記⑤について、仮に、○氏が、(記憶が定かではないということであるもの) ■■■■■円であることをv氏に伝えていた場合には、「ARD・N社間のやり取りは、全て、U社を介して行われた」ことを前提とすると、N社に結果として伝わった可能性が一応生じ得、また、ARDの帰責性の有無、程度にも影響し得る。

以上を踏まえて、当委員会は、前記○氏の主張①ないし⑤の事情(すなわち○氏の主張を裏付ける事実)が認められるかについて検討した。

その検討結果は以下イのとおりである。

イ ○氏の主張の検討

(ア) ○氏の主張①ないし④について

○氏の主張①ないし④は、p氏、v氏、q氏の供述に明確に反し、また、前記第5・4・(1)で確認されたメール・資料等にも、○氏の主張①ないし④を裏付けるものは見当たらない。

前記第5・4・(2)・ア・(イ)・fで述べたとおり、前記第5・4・(1)のメール、本件リスト、■■■■■円の売買契約書等の客観的状況からは、むしろ、ARDから買取対象区分を指定し、■■■■■、買取要望をしていることが一見して認められ、また、メール、本件リストの記載内容、他の区分(■■■■■)については■■■■■として伝えられていた状況等からして、■■■■■区分については、■■■■■として伝えていないというのも不自然であるといわざるを得ない。○氏の主張①ないし④は、このような客観的状況と整合しない。

また、戊本件戊底地等を所有するN社にとって、■■■■■区分の取得には一応のメリットがあったであろう可能性自体は否定されないものの、本件共同事業契約で、■■■■■を前提に買取価格を算定する旨の■■■■■の定めがある中で、N社から、■■■■■とは無関係に、■■■■■円■■■■■という買取金額の提案がなされ、■■■■■について何も言及されないまま、売買代金額が決定されたというのは、にわかに信じ難く、これを裏付ける客観的な証拠も不見当である。

また、■■■■■区分のN社への売却代金額は、「■■■■■区分 List (■■■■■度) ■■■■■.xlsx」のとおり代金額となっているところ、「■■■■■円■■■■■」という話から、「■■■■■円」となった経緯も明らかでない。この点、○氏の主張によれば、ARDとしては本件リストを作成する際に■■■■■円とした、その結果、N社からは何も言われなかったため、問題はないものだと認識していた、そのまま、N社から何も言われず、■■■■■円で決まった、とのことであるが、「■■■■■円■■■■■」という話であれば、■■■■■とし、買取金額を調整する等の話があって当然のように思われ、価格決定の経緯として疑問を抱かざるを得ない。

なお、○氏は、当初の買取対象区分の想定が [] 区分以外の [] 前後であったが、N社側の資金調達方法による所有名義数の制限により、[] 区分が買取対象に含まれることとなった旨を主張し、ARD側から [] 区分の買取を求めるとはしないと主張する。この点、前記第5・4・(1)の○氏・v氏間のメールの状況（[]、[]、[]等）及び本件共同事業契約 [] の存在から、当初の買取対象区分の戸数、所有名義分けの話が当初当事者間でなされ、実際の買取対象区分の戸数等にN社側の資金調達が影響した可能性自体は否定できないものとする。しかしながら、本件共同事業契約 [] は、あくまでも、ARD側が買取対象区分を指定するという建付けであるし（[] の [] 円の上限、N社では [] までという状況から、ARD側で、[] 円 [] に近い買取となるよう、[] 区分を対象に含めたという可能性も考えられる。）、また、これらの [] 区分、所有名義分けの話と [] 円の代金額がどのように決まったのかという話は別問題であると考えられる。

以上を総合的に考慮するに、○氏の主張①ないし④に係る事実を認定することはできない。

（イ） ○氏の主張⑤について

○氏の主張⑤について、v氏は、ARDから [] 区分の [] 円であると聞いていた（[] が異なるとの認識はない）と明確に述べている。このv氏の供述は、前記第5・4・(1)のメール、本件リスト、[] 円の売買契約書の送付状況及び記載内容等の客観的状況に一致する。

他方、そもそも、○氏としても、[] 円であることを伝えたかどうか記憶が定かではなく、また、[] 円でないことを伝えたという点について、裏付けとなる客観的な証拠は認められない。

よって、○氏の主張⑤に係る事実を認定することはできない。

なお、前記第5・4・(1)のとおり、○氏からv氏に対して送付された、「戊 [] 一覧（[] 度） [] .xlsx」に、[] 区分に関し、土地建物の「按分金額」として「土地」、「[] 円」、「建物」、「[] 円」の記載がある。しかし、これは、[] の○氏からv氏へのメールに「エクセル記載の建物価格按分の部分は全くいじってないセルになるので参考にしないでください。エビデンスも何もないです。」とあり、○氏がv氏に対し、[] 区分の [] 円としてやり取りしたものではないと考えられる。また、[] の○氏からv氏へのメールには、「公的評価を採用するのであれば」、「建物評価額」、「[] 円」との記載があるが、これも、公的評価額として（消費税算定のため）やり取りされたものであり、○氏も、[] 円としてやり取りしたものではないと述べている。よって、以上の資料、メールは、○氏が認めるとおり、○氏がv氏に対し、[]

■■■■■■■■■■円とは異なることを伝えたことを示すものではないと考えられる。

その他、前記第5・4・(1)のメール、本件リスト、■■■■■■■■■■円の売買契約書の送付状況及び記載内容等の客観的状況からの認定を覆すほどの「別段の事情」は認められない。

ウ まとめ

以上のとおり、本件の客観的状況、及び、別段の事情を認定することができないことを前提とすると、o氏が、v氏を介して、p氏に対し、■■■■■■■■■■区分売買①の代金額について、■■■■■■■■■■円■■■■■■■■■■であることと伝え、■■■■■■■■■■区分売買①の■■■■■■■■■■円■■■■■■■■■■であることを前提に、ARD・N社間で、■■■■■■■■■■区分売買②の代金額が決定されたものと認められる。

(3) ARDの本件共同事業契約■■■■■■■■■■の違反

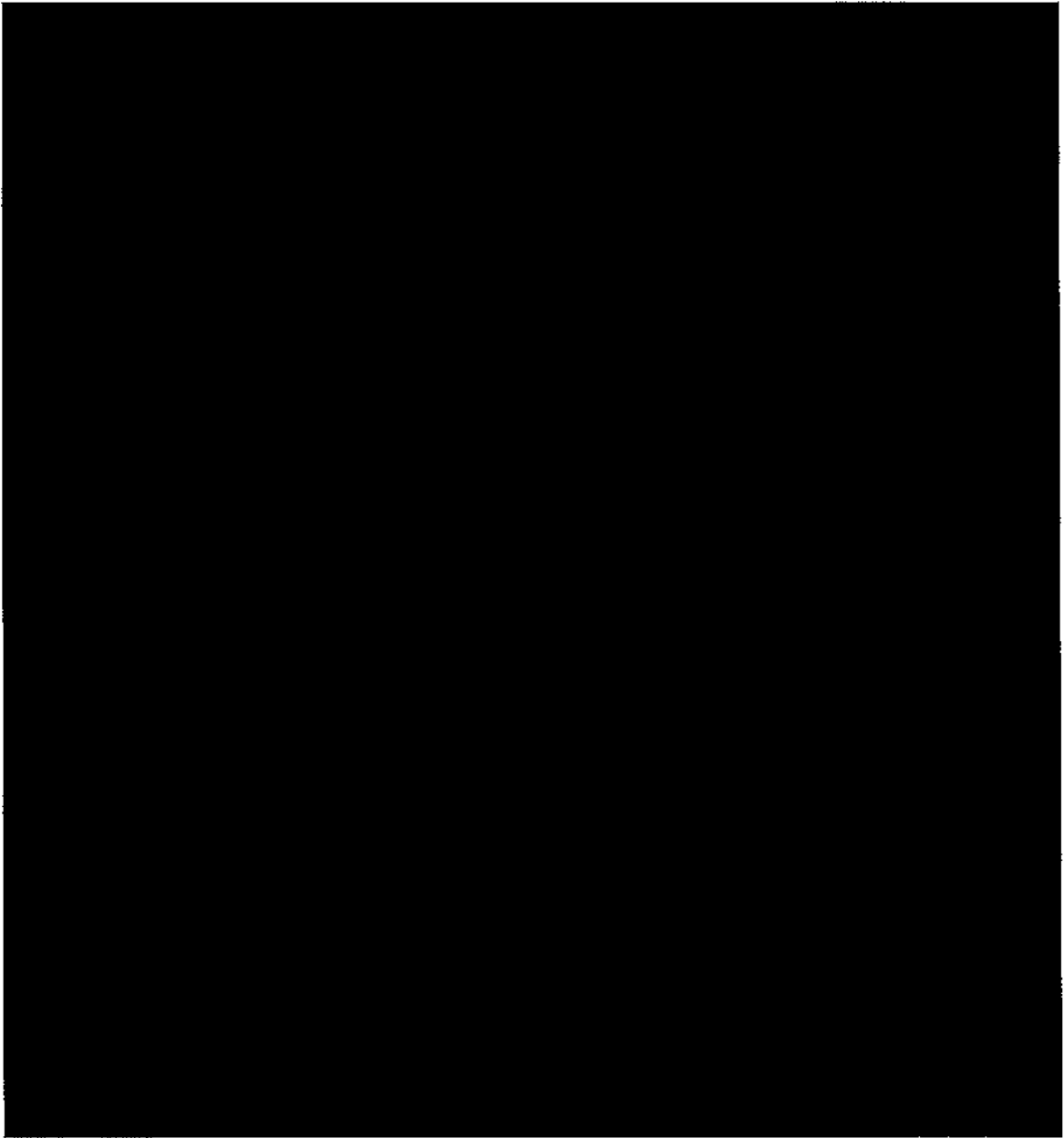
本件共同事業契約■■■■■■■■■■は、遅くとも、N社とARDの売買契約締結前までに本件戊区分の■■■■■■■■■■の情報を共有することを求めていると解されるところ、ARDは前記第5・4・(2)・ウのとおり、■■■■■■■■■■区分売買②の契約締結までに、■■■■■■■■■■区分売買①の■■■■■■■■■■円■■■■■■■■■■を共有しなかったことが認められる。

よって、ARDに、N社との関係で、本件共同事業契約■■■■■■■■■■違反が認められる。

この点、o氏は、■■■■■■■■■■区分については、本件共同事業契約の範囲外であるため、■■■■■■■■■■が適用されない旨を主張する。

しかし、当該主張は、前記のo氏の主張①ないし⑤を前提とするものであるところ、前記のとおり、当該事実は認められない。また、前記第5・4・(1)のメール、本件リスト等の客観的状況から、■■■■■■■■■■区分売買②が、本件共同事業契約の範囲外であるとは認められず、むしろ、本件共同事業契約(■■■■■■■■■■)に基づく買取であったものと評価できる。よって、o氏の当該主張は認められない。

なお、前記第5・4・(1)のとおり、ARDの■■■■■■■■■■付け稟議書においても、N社への売却は本件共同事業契約に基づくものである、との記載もある。この点、o氏は、権塚社長も■■■■■■■■■■でないことを知っていた、稟議書の記載からしても■■■■■■■■■■でないことが明らかである、そのため■■■■■■■■■■が適用されないことについては記載するまでもないと思っていた旨を述べているが、前記のとおり、■■■■■■■■■■区分売買②が本件共同事業契約の範囲外であるとは認められず、o氏の独自の解釈であり、採用することはできないものとする。



(4) ARDのN社に対する損害賠償債務の存在

ア 損害賠償債務発生の可能性

本件共同事業契約には、損害賠償に関する条項がないため、民法上の債務不履行に基づく損害賠償責任に関する条項（民法第415条、第416条）が適用される。

N社が、ARDから、 区分売買①の 円であるとの がされていれば、 区分売買②に関し、 円という代金では買わなかった可能性が相当程度認められる。

この場合、N社が（本来であれば、そうならない） 円という代金で買い取ったことに関し、 の があることを前提とした想定購

入価格又は [redacted] 区分の客観的な価値（相場価格等）と、実際の購入価格である [redacted] 円との差額分が N 社の損害として認められ、ARD において、これを賠償すべき債務が認定される可能性がある（なお、損害の発生時点としては、 [redacted] 区分売買②の代金支払日である [redacted] であると考えるのが相当である。）。

イ 具体的な損害額を認定することが困難であること

もともと、本件共同事業契約 [redacted] は、ARD が N 社に [redacted] [redacted] での買取を求めることができる定めであり、N 社が当該算定方法による価格で買い取ることができる旨の定めではない（同項は、ARD が N 社に特定の区分を売らなければならないという定めではなく、また、同項の定め方からすると、ARD が区分の買取を求める際に、必ず、同項の算定方法による買取価格での買取要望、売却をしなければならないという定めでもない。）。そうすると、 [redacted] 円に [redacted] を前提とした売却となる場合に、ARD が [redacted] 区分を N 社に売却したとは限らず、N 社が当該買取価格によって [redacted] 区分を買うことができたとまでは断定できない。

また、本件共同事業契約は、本件戊底地、 [redacted] 区分、 [redacted] 区分等の [redacted] [redacted] であったところ、 [redacted] 区分のみを切り出した、単体での客観的な価値を算定することは容易ではないと思われる。この点、ARD から N 社への売却の際に鑑定書等が取得された事実も認められない。

また、本件戊底地、 [redacted] 区分、 [redacted] 区分は、 [redacted] としており、N 社の [redacted] によっては、N 社の損害額算定に影響が生じる可能性も否定できない。

よって、本件調査の範囲では、本件で法的に認められる具体的な損害額の認定までは困難であると考ええる。

ウ まとめ

以上より、ARD の本件共同事業契約 [redacted] 違反を前提とすれば、ARD が、N 社に対し損害賠償債務を負う可能性自体は相当程度あると認められるものの、本件調査の範囲では、具体的な損害額を認定することまでは困難といわざるを得ない。

(5) 結論

ARD においては、以上を踏まえ、過去の財務諸表における偶発債務の注記の必要性を重要性の観点から勘案しながら検討する必要があると考ええる。

第6 本件調査の結果（X 案件）

1 本事象の概要

(1) 概要

2022年7月期において、ARDとX社（以下「X社」という。）との間で、ARDがX社に対して■■■■■■■■■■の物件（■■■■■■■■■■以下「己物件」という。）を■■■■■■■■■■円で売却する内容の2022年6月27日付け不動産売買契約（以下「2022年6月27日付け不動産売買契約」という。）が締結されている。X社は、7月26日、A社から■■■■■■■■■■円の匿名組合出資の払込みを受け、7月27日、前記不動産売買代金の全額をARDに支払っている。

この取引に関して、①X社及びその業務執行社員でY法人（以下「Y法人」という。）はもともとARDの差配により設立された法人であること、②X社の業務執行社員の職務執行者となる旨をg氏に依頼したのは椎塚社長であること、③g氏は前記不動産売買契約等に係る重要な意思決定には関与していないこと等が判明しており、ARDにおけるX社の子会社該当性について、会計上の疑義が生じたものである。

また、X社は、Z社（以下「Z社」という。）との間で、X社がZ社に対して己物件を■■■■■■■■■■円で売却する内容の2022年7月28日付け不動産売買契約（以下「2022年7月28日付け不動産売買契約」という。）を締結している。この契約においては、売主であるX社の責任と負担で、約1年後である2023年7月31日の代金決済時まで、己物件の■■■■■■■■■■を成立させるべきことが特約されている。この契約は、もともとはARDとZ社の間で協議されていた内容であり、その後ARDとZ社の間にX社が介在する形となっているところ、その経緯や取引実態次第では、ARDからX社への売却に係る売買代金■■■■■■■■■■円を収益として計上すること自体の妥当性も問題となり得るため、この点についても検討する。

(2) ARDの会計処理

ARDは、2022年7月27日付けで、X社から支払いを受けた己物件の売買代金■■■■■■■■■■円を、不動産売上高として計上した。

2 取引内容

(1) 取引関連図

当委員会が把握した、ARD及びX社による己物件の取引に係る取引関連図は、以下の図のとおりである。

25 ■■■■■■■■■■以上は■■■■■■■■■■が所有しており売買の対象ではない。



(2) 取引経緯等

当委員会が把握した取引の経緯等は、以下のとおりである。

2021年6月18日	d氏から椎塚社長に対して、「GK,SH 設立準備」とのタイトルで、以下の内容のメールが送られた。 「会社設立新会社名の案です。何でもよいと思います。 問題なければ、これで進めます。 ・X社：理事兼職務執行者=g (以下略)」
2021年6月25日	Y法人（代表理事：g氏）及びX社（業務執行社員：Y法人、職務執行者：g氏）が設立された。 ※いずれも設立手続はt氏が行っている。
2022年1月31日	ARDは、己物件の一部の所有者（ ■■■■ ）との間で、同物件の仕入に係る不動産売買契約を締結した（第1期）。 ※2022年3月30日に決済された。 ※仕入金額は ■■■■■■■■■■ 円である。
2022年3月8日 ～2022年4月5日	椎塚社長が、AA社（以下「AA社」という。）の顧問であるw氏（以下「w氏」という。）を含む複数名に対して、己物件の買主候補の探索を依頼する趣旨で、売却希望価格を「 ■■■■ 円 ■■■■ 」等と説明しつつ、物件概要書等を送付した。
2022年4月22日 ～2022年4月26日	ARDは、己物件の残部の所有者（ ■■■■ ）との間で、同物件の仕入に係る不動産売買契約を締結した（第2期）。

	<p>※いずれも即日決済されている。</p> <p>※仕入金額は ████████ 円である。</p>
2022年5月27日	<p>BB社（以下「BB社」という。）から、仲介業者を介して、己物件について、以下の内容の購入検討に係る「商談取り纏め申込書」が、ARD宛に提出された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買受金額： ████████ 円（税込、 ████████） ・申込書有効期限：2022年6月末日
2022年6月6日	<p>BB社から、仲介業者を介して、「秘密保持に関する誓約書」がARD宛に提出された。</p>
2022年6月17日	<p>Z社の営業本部不動産部部長であるx氏（以下「x氏」という。）からw氏に対して、己物件について、以下の内容を含む買付書・売渡承諾書の雛形が送付され、w氏から椎塚社長に対して転送された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格： ████████ 円 ・引渡しの条件：売主にて ████████ を取得すること等
2022年6月20日	<p>ARDにおいて、己物件のX社への売却について、売却許可稟議書の決裁がなされた（契約条件については2022年6月27日の欄に記載のとおり）。この売却許可稟議書においては、「内容」として以下の説明が記載されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「買主のX社はZ社が母体となる特別目的会社（非宅建業者）です。」 ・「 ████████ ████████ ことを条件としております。」 <p>また、前記稟議書においては、別途、ARDを借主、X社を ████████ ████████ を締結し、 ████████ との関係においては ████████ を実施するものとされている。</p>
2022年6月20日	<p>x氏からw氏に対して、己物件について、以下の内容を含む買付書・売渡承諾書の雛形が送付され、w氏から椎塚社長に対して転送された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格： ████████ 円 ・引渡しの条件：売主にて ████████ ████████ こと等

	を実行した。
2023年2月20日	X社が、CC社（以下「CC社」という。）に対して、 ■円■を支払った。 ※これに関連して、X社とCC社間の2022年2月1日付け コンサルティング業務委託契約書（業務委託料 ■ ■円■）が存在する。
2023年4月26日	ARDにおいて、己物件の全■との間で、 ■が完了した。
2023年4月28日	・Z社が、X社に対して、己物件の売買代金全額を支払った。 ※X社からZ社に対して支払うべき金員（ ■、■等）等と併せて精算されているため、 実際にZ社からX社の口座に振り込まれた金額は ■ ■円である。 ・X社からZ社への己物件の所有権移転登記手続きが行われ た。
2023年4月28日	ARDが己物件の■に支払った■等の精算のため、X 社からARDに対して ■円が支払われた。
2023年4月28日	X社が、DD社（以下「DD社」という。）に対して、X社と DD社との間の2023年4月17日付けコンサルティング業務 委託契約書に基づく業務委託料として ■円■ ■を支払った。 ※これに関連して、X社とDD社間の2023年4月17日付 けコンサルティング業務委託契約書（業務委託料 ■ ■円■）が存在する。
2023年4月28日	X社が、A社に対して ■円（振込手数料を 除き、当時の口座残高の全額）を送金した。
2023年4月28日	Z社から ■への己物件の土地の所有権移転登 記手続きが行われた。

3 問題となる会計論点等

前記第6・1・(1)の会計上の疑義等に伴う、ARDの財務諸表に影響を与え得る会計論点は、次のとおりである。

- ① X社がARDの子会社に該当するか否か
- ② X社がARDの関連会社に該当するか否か
- ③ X社がARDの関連当事者に該当するか否か

- ④ ARD と X 社との間の不動産売却取引について、売上を計上する会計処理が適切か否か

4 検討した会計論点等に関する検討結果及び評価

(1) X 社が ARD の子会社に該当するか否か

X 社が ARD の子会社に該当する場合、当該子会社と ARD との間の取引については、ARD の連結財務諸表において消去すべき内部取引となる。

この点、当委員会としては、X 社は ARD の子会社に該当しないと結論に至った。その理由は、以下に詳述するとおりである。

ア 子会社の認定要件

X 社のような合同会社を子会社として認定する場合の基準については、前記第 4・4・(1)・アにおいて述べたとおりである。

商業登記及び定款上、X 社の業務執行の権限を有する業務執行社員は Y 法人であり、Y 法人は自然人でないために、自己の代表理事である g 氏を、職務を行う職務執行者に選任している。つまり、g 氏は X 社の業務執行の権限を行使すべき者であることから、連結会計基準を適用するうえで、g 氏は、X 社の業務執行の権限全体を有しているものと評価すべきである。

したがって、g 氏が ARD の緊密者又は同意者に該当し、かつ、連結会計基準第 7 項 (2) ②ないし⑤のいずれかに該当する場合には、ARD が X 社の意思決定機関を支配している企業に該当し、X 社は ARD の子会社と判定されることとなる。

そこで、まずは g 氏が ARD の緊密者・同意者に該当するか否かを検討する。

イ g 氏の緊密者・同意者該当性

(ア) 業務執行の権限の行使実態

前記第 6・4・(1)・アのとおり、X 社の業務執行の権限は形式的には g 氏が有している一方で、g 氏の下記の供述のとおり、g 氏は、X 社の取引の意思決定に関与してないものと認められる。

ここで、合同会社における業務執行とは、一般に、合同会社がその事業を行うために必要な意思決定及びその執行行為を指し、執行行為には契約締結等の法律行為と従業員の管理等の事実行為が含まれることから(神田秀樹編『会社法コンメンタール 14』134 頁(商事法務、初版、2014 年))、g 氏が業務執行の権限を全く行使していなかったとまで認めるのは躊躇を覚えるところであるが、少なくとも、前記実情を示す下記の供述からすれば、本件各 GK と同様、実質的な意味で X 社の業務執行の権限を行使している者は g 氏の他に存在しており、g 氏はその行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ね、その一切の行使に賛同しているものと認められる。

記

● g 氏の確認書

- 私は、GKX の取引について意思決定をしたことはなく、また、印鑑や通帳を保有・保管していたことは一度もなく、GKX の各取引や各入出金に係る意思決定を実際に行っていたのが誰であれ、そのことに異議を述べる立場にはないものと考えています。以上の次第で、私としては、GKX の職務執行者に就任した当初から現在まで、権塚氏又は権塚氏の認める者（GKX への資金拠出者等を含みます。）による GKX の一切の業務執行権限の行使につき、予め同意していたものとお考え頂いて差し支えございません。

かかる g 氏の供述の信用性について検討するに、確かに当該供述は、X 社の取引契約書等において g 氏はその記名押印の主体となっている外形と必ずしも一致するものではない。

しかしながら、当委員会がデジタル・フォレンジックにより入手したメールによれば、g 氏は、X 社が行った己物件の不動産売買契約や匿名組合契約に係る契約書につき、事後的に権塚社長から送付を受けていたことが認められる。また、後記のとおり、当該書面の印影と同じ印章及び X 社の通帳は、A 社の X 社への匿名組合出資後は b 氏が保管していたものと認められ、かかる事実は、g 氏の前記供述を客観的に裏付けるものといえる。そして、g 氏の前記供述は、権塚社長及び b 氏の供述と整合しあるいは矛盾しておらず、何より、g 氏があたかも職務執行者としての責務の大半を放棄するかのとき自己に不利益ともいえる供述を自らしていることからして、前記供述の信用性は認められる。

したがって、g 氏は、X 社の業務執行の権限行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ね、その一切の行使に賛同し異議を述べないという実態があったものと認められる。

(イ) g 氏は実質的な業務執行権限の行使者の緊密者・同意者であること

前記第 6・4・(1)・イ・(ア) の実態は、X 社の業務執行の権限の行使の在り方として、g 氏の有する業務執行の権限が実質的な業務執行権限の行使者の意思と同一の内容にて行使されることを意味している。

そこで、当委員会は、g 氏が X 社の業務執行の権限行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ねてその一切の行使に賛同し異議を述べないという、実質的な業務執行権限の行使者との関係性やその権限行使に対する g 氏の意味から、g 氏は、実質的な業務執行権限の行使者の緊密者及び同意者に該当するものと判断する。

この点は、前記第 4・4・(1)・イ・(イ) において述べたところと同様である。

したがって、以下では、g 氏が X 社の実質的な業務執行権限の行使者の緊密者及び

同意者に該当することを前提として、この実質的な業務執行権限の行使者が ARD といえるかどうかを検討する。

(ウ) X 社の実質的な業務執行権限の行使者の判定の枠組みと基本的視座

この点は、前記第 4・4・(1)・イ・(ウ)において述べたところと同様である。

(エ) X 社の実質的な業務執行権限の行使者

当委員会が把握している X 社が行った不動産売買は、前記第 6・2・(2) のとおり、2022 年 6 月 27 日付け不動産売買契約及び 2022 年 7 月 28 日付け不動産売買契約である。

そこで、以下、H 案件及び I 案件と同様に、これらの不動産売買における X 社の意思決定主体を中心に（前記第 4・4・(1)・イ・(ウ)・b 参照）、それが ARD であるか、A 社であるか（前記の判定の枠組み参照）を検討し、X 社の実質的な業務執行権限の行使者を検討する。

a 2022 年 6 月 27 日付け不動産売買契約の意思決定の主体

(a) 2022 年 6 月 27 日付け不動産売買契約の意思決定の経緯について

ARD と X 社は、2022 年 6 月 27 日付けで、ARD が所有していた己物件を X 社に対して ■■■ 円で売却する内容（代金支払期限：同年 7 月 29 日）の不動産売買契約を締結した。

この ■■■ 円という金額は、椎塚社長と b 氏の二者間の話し合いより決められたものと認められる。すなわち、椎塚社長及び b 氏の供述によれば、前記不動産売買契約の締結に先立って、椎塚社長は、己物件の売却先候補の 1 つとして、b 氏に対して、現況有姿（立退費用は買主側が負担）を前提に、■■■ 円で購入しないかと提案し、両者の話し合いの結果、ARD が己物件をかかるとする条件で A 社側に売却することが、椎塚社長と b 氏の間で決められ、そのうえで、買主として A 社の名前が公開されないために、ARD が過去に設立していたピークルである X 社を使うこととなったとのことである。そして、前記第 6・2・(2) のとおり、デジタル・フォレンジックの結果等によれば、椎塚社長は、2022 年 3 月の段階から、現況有姿を前提に売却希望価格を「■■■ 円■■■」と説明して己物件の売却先を探索しており、2022 年 5 月にはその条件で「商談取り纏め申込書」を提出した売却先候補が存在したこと等が認められ、ARD にとって b 氏（A 社）はあくまでもそのような売却先候補の 1 つとして交渉していた先である旨の前記供述は、これらの事実とも整合している。

よって、X 社は、A 社から提供される資金を原資に己物件を所有するためのピークルとなること、b 氏と椎塚社長との間で所与の前提となっていたものと認められる。

ところで、ARD が X 社との間で売却価格を ■■■ 円とする 2022 年 6 月 27 日付け

不動産売買契約を締結するより前に、Z社からは、己物件につき、購入希望価格を [] 円（同月 17 日の時点では [] 円）とする買付書のドラフトが提示されており、これらの価格には大きな開きがある。これは、次の事情によるものと認められる。すなわち、2022 年 6 月 27 日付け不動産売買契約における売却価格 [] 円は、現況有姿、つまり [] が未了の状態のまま、将来 [] が成就した場合の [] も買主側が負担することを前提とした価格であるのに対し、Z社が提示した購入希望価格 [] 円は、引渡時期までに売主側にて [] を取得すること²⁷を条件とした価格である。この点について、己物件の仕入を担当した〇氏は、ヒアリングにおいて、権塚社長との間で、己物件の売却方法として、 [] 等を完了させたいという方向性のほか、2022 年 7 月期中に現況有姿のまま売却を完了させ、同期の売上として計上するという方向性についても検討していた旨述べている。この供述は、権塚社長が 2022 年 3 月の段階から現況有姿を前提に売却希望価格を「 [] 円程度」と説明して己物件の売却先を探索していた、という事実とも整合する。そして、現況有姿を前提とした場合の価格が [] 円とされたことについては、権塚社長が A 社以外の売却先候補に対しても同様の価格を提示していたことや、ARD が 2022 年 3 月から 4 月にかけて己物件を取得した際の仕入価格が [] 円であり、同年 7 月末までに現況有姿で [] 円で売却できれば ARD としては比較的短期間で相応の利益を得られること、他方で Z 社に対する [] 円での売却については、 [] という不確実・不確定な条件が付されていたこと等を踏まえれば、特段不合理な価格であったとは認められない。したがって、2022 年 6 月 27 日付け不動産売買契約については、ARD において 2022 年 7 月期中に売却を完了させることで同期の売上として計上するという動機があったにせよ、売却価格等の契約条件が不合理であったとはいえず、当該契約条件は、意思決定の経緯に関する前記認定を左右する事情とはいえない²⁸。

(b) Q 銀行における口座開設の経緯について

X 社の Q 銀行の口座は、2022 年 6 月 14 日に開設されている（通帳発行日と、通帳の摘要欄「ご新規」預り金額 [] 円が記帳された日が、いずれも 2022 年 6 月 14 日である。）。g 氏によれば、この手続は、g 氏が、権塚社長から依頼を受けて、Q 銀行に出向いて実施したものである。

²⁷ X 社と Z 社の 2022 年 7 月 28 日付け不動産売買契約（価格： [] 円）においては、 [] を売主である X 社が負担しており、したがって、この買付書ドラフトの記載も、売主側が [] を負担する趣旨と理解される。

²⁸ A 社が資金提供するピークルとの間で ARD が行う取引についての問題点は、後記第 9「原因分析」において述べる。

この点、椎塚社長及びb氏によれば、前記第6・4・(1)・イ・(エ)・a・(a)のとおり、X社へ己物件を売却することになったのは、両者の話し合いの結果であるところ、g氏によれば、X社の口座開設のタイミングで、具体的な取引の内容までは聞いていないものの、椎塚社長からX社が物件を購入することは聞いていたとのことである。すなわち、X社の口座開設時点では、既にA社がX社を利用して己物件を購入する方針は決まっていたことが窺われる。

そして、g氏の供述によれば、この口座開設は、H社の口座開設時と同様、Q銀行において、g氏のほか、b氏の指示に従って日常的にA社の業務を行っているj氏が立ち会って行われたものと認められる。

したがって、日常的にA社の業務を行うj氏がX社の口座開設に立ち会っており、その時点でA社がX社を利用して己物件を購入する方針が決まっていたことからすれば、X社の口座開設は、A社の業務の一環として行われたものと認められる。

なお、ARDにおいては、2022年6月20日付け売却許可稟議書の「内容」として、「買主のX社はZ社が母体となる特別目的会社（非宅建業者）です。」との記載がある。o氏及びARDのy氏（以下「y氏」という。）の供述によれば、この記載は、o氏が、椎塚社長から説明を受けた内容に基づいて、y氏に記載させたものである。そして、椎塚社長は、同日時点では、(A社ではなく)Z社がX社に出資する可能性もあった旨供述している。しかし、x氏及びw氏は、そのような事実を明確に否定している。また、o氏によれば、事後に、椎塚社長は、X社をZ社のSPCであるかのように説明した理由について、A社を表に出したくなかったことや、匿名組合出資という特性上A社の存在を明示できなかつたことが理由である旨述べていたとのことである。以上からすれば、Z社がX社に出資するという検討がなされていた事実は認められず、前記売却許可稟議書の記載によって、X社の口座開設がA社の業務として行われたという認定が覆されるものではない。

(c) 匿名組合契約の締結について

A社とX社は、2022年7月25日付けで、A社がX社の事業（事業目的：①債権の取得、管理及び処分、②匿名組合の財産運用、管理、処分及び業務の執行等）のために 〇〇〇〇〇〇〇円を出資する内容（出資期限：同月25日又は当事者が合意するその他の日）の匿名組合契約を締結した。

この匿名組合契約書にX社の押印をしたのが誰なのかについては関係者の供述からは判然としない。もっとも、椎塚社長及びb氏の供述、並びに前記第6・4・(1)・イ・(エ)・a・(a)に述べたところから、少なくとも、2022年6月27日付け売買契約締結時には、A社がX社に対して約 〇〇〇〇〇〇〇円の出資を行い、これを原資にX社が己物件を取得することが椎塚社長とb氏との間で既に決められており、b氏には、前記匿名組合契約の締結に際し、A社が名前を出さずに己物件を取得するためにX社を利用す

実際にも、前記第6・2・(2)のとおり、A社がX社に対して匿名組合契約出資をする前の時点で、既にZ社が[]円の買付書のドラフトを提示していたのであるから、b氏は、そのことについて権塚社長から説明を受けた上で、匿名組合契約出資を決めたと考えるのが合理的である。また、前記第6・4・(1)・イ・(エ)・a・(d)のとおり、X社の印章は、A社による匿名組合出資（[]円）が行われた2022年7月26日以降は、b氏が保管していたものと認められる。

したがって、2022年7月28日付け不動産売買契約の契約書におけるX社の押印は、b氏ないしA社の意向に従ってなされたものであると認められる。

よって、このような認定事実からすれば、2022年7月28日付け不動産売買契約におけるX社の意思決定の主体は、ARDではなく、A社であると認められる。

c その他の不動産関連取引や事実行為の意思決定主体

(a) 2023年2月1日付け匿名組合契約（X社・A社）及び2022年2月1日付けコンサルティング業務委託契約（X社・CC社）

A社とX社は、A社がX社の事業のために[]円を出資する内容の2023年2月1日付け匿名組合契約を締結し、A社は同月17日に当該匿名組合出資金を払い込んだものと認められる。

また、X社とCC社は、委託者をX社、受託者をCC社とする2022年2月1日付けコンサルティング業務委託契約（報酬[]円）を締結し、X社はCC社に対して2023年2月20日に当該報酬を支払ったものと認められる。なお、この契約書は2022年2月1日付けとなっているが、デジタル・フォレンジックによれば、この契約書のドラフトは2023年2月にやり取りされており、したがって実際には2023年2月に締結されたものであると認められる（権塚社長も、契約書の日付はバックデートであると供述している。）。

これらの契約に関して、b氏は、CC社に対して、己物件の建物[]以上の所有者であるAAA法人との交渉の調整等をしてもらったことから、その対価を支払ったものである旨述べ、権塚社長もこれに沿う供述をする。

以上に加え、いずれの契約の締結時点においてもb氏がX社の印章を保管していたこと（前記第6・4・(1)・イ・(エ)・a・(d)参照）も勘案すれば、A社ないしb氏は、A社からX社に対して[]円を匿名組合出資したうえで、同額をX社からCC社に対して支払うために、X社をして前記コンサルティング業務委託契約を締結させたものであり、前記匿名組合契約及びコンサルティング業務委託契約におけるX社の意思決定主体は、A社であると認められる²⁹。

²⁹ X社とCC社との間の2022年2月1日付けのコンサルティング業務委託契約については、己物件に関してCC社が具体的な業務を提供した形跡が見当たらないこと、契約書のドラフトが己物件とは無関係な者（後記の辛案件の関係者）との間でやり取りされていること等から、同契約の締結日

(b) 2023年4月17日付け「コンサルティング業務委託契約（X社・DD社）」

X社とDD社は、委託者をX社、受託者をDD社とする2023年4月17日付けコンサルティング業務委託契約（報酬：[REDACTED]円）を締結し、X社はDD社に対して2023年4月28日に当該報酬を支払ったものと認められる。この[REDACTED]円は、2022年7月28日付け不動産売買契約の売買代金額[REDACTED]円に、[REDACTED]と一致する。

この点に関し、b氏は、2022年7月にA社がX社に匿名組合出資した当初から、[REDACTED]にはこのような手数料の負担が生じることを承知のうえで出資したものであり、X社が前記のような報酬を支払うことについても承知していた旨供述している。また、z氏（以下「z氏」という。）は、当委員会のヒアリングにおいて、DD社が自身の会社であること、z氏とo氏の間では、[REDACTED]、[REDACTED]口約束となっていたこと、その後、[REDACTED]

[REDACTED]ため、当該手数料がX社から支払われることになった旨を供述している。これらの供述によれば、2022年7月にA社がX社に匿名組合出資した時点で、己物件の売却代金の一部が前記手数料に充てられることが予定されており、b氏もそのことを認識したうえで匿名組合出資を行い、かつ実際に2023年4月の時点でX社がそのような手数料を支払うことを了承したものと認められる。

以上のほか、この契約締結時点においてb氏がX社の印章を保管していたこと（前記第6・4・(1)・イ・(エ)・a・(d)参照）も勘案すれば、A社ないしb氏は、己物件の売却に伴いX社が負担する費用として、X社に前記コンサルティング業務委託契約を締結させ、その報酬を支払わせたものであり、当該契約におけるX社の意思決定主体は、A社であると認められる。

(オ) g氏の緊密者・同意者該当性についての小括

前記第6・4・(1)・イ・(エ)において認定した各事実からすれば、X社の実質的な業務執行権限の行使者は、ARDではなく、A社であると認めるのが合理的である。

よって、当委員会としては、g氏は、X社の実質的な業務執行権限の行使者であるA社の緊密者及び同意者に該当し、ARDの緊密者及び同意者には該当しないものと判断した。

的が推塚社長及びa氏の供述どおりであるかが明らかでない（後記の辛辛案件に係るスキーム（後記第8）の一環として締結されたものである可能性も否定できない）が、そのことは、同契約がa氏の（A社）の意思決定に基づいて締結されたという事実を否定する事情とはいえない。

ウ X社はARDの子会社に該当しないこと

以上によれば、X社がARDの子会社に該当しないことは、前記第4・4・(1)・ウにおいて述べたところと同様である。

(2) X社がARDの関連会社に該当するか否か

関連会社の認定要件は、前記第4・4・(2)において述べたとおりである。

この点については、前記第6・4・(1)・アのとおり、g氏はX社の業務執行の権限を行使すべき者であることから、持分法会計基準を適用するうえで、g氏は、X社の業務執行の権限全体を有しているものと評価すべきである。

この点、g氏がARDの緊密者又は同意者に該当し、かつ、持分法会計基準第5・2項(2)②から⑤までのいずれかの要件を充足する場合には、子会社以外の他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合に該当することとなるが、前記第6・4・(1)・イ・(オ)のとおり、g氏がARDの緊密者又は同意者に該当せず、そのような場合に該当することもない。

したがって、X社はARDの関連会社には該当しない。

(3) X社がARDの関連当事者に該当するか否か

ア 関連当事者の認定要件

この点は、前記第4・4・(3)・アにおいて述べたとおりである。

そこで、X社がA社の子会社に該当するか否かが問題となる。

イ X社がA社の子会社に該当するか否か

前記第6・4・(1)・イ・(オ)のとおり、g氏は、X社の実質的な業務執行権限の行使者であるA社の緊密者及び同意者に該当する。

そのため、A社が連結会計基準第7項(2)②ないし⑤の要件のいずれかに該当する場合には、A社がX社の意思決定機関を支配している企業に該当し、X社はA社の子会社と判定されることとなる(前記第6・4・(1)・ア参照)。

連結会計基準第7項(2)④の要件は、「他の企業の資金調達額(貸借対照表の負債の部に計上されているもの)の総額の過半について融資(債務の保証及び担保の提供を含む。以下同じ。)を行っていること(自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係のある者が行う融資の額を合わせて資金調達額の総額の過半となる場合を含む。)」である。

ここで、前記第6・4・(1)・イ・(エ)・a・(c)及び同c・(a)のとおり、A社は、X社との間で、2022年7月26日付け匿名組合契約及び2023年2月1日付け匿名組合契約を締結し、2022年7月27日に前者の匿名組合出資金 [REDACTED] 円を、2023年2月17日に後者の匿名組合出資金 [REDACTED] 円を、それぞれX社の銀行口

座に振り込んでいる。これらの匿名組合出資金は、匿名組合出資預り金として「貸借対照表の負債の部に計上されている」ことから、前記の要件における「融資」と同質の意味合いをもつものとしてこれに含まれると評価できる。

そして、X社の通帳、総勘定元帳その他の財務会計資料等及びg氏の供述によれば、X社はA社以外の者から前記匿名組合出資金の合計 [REDACTED] 円を超える融資を受けたことはないものと認められる。

したがって、前記の匿名組合出資金が2023年4月28日にX社からA社に払い戻されるまでの間、X社はA社の子会社に該当する。

そして、匿名組合出資金の返還後においても、X社については、第4・4・(3)・イに述べたところと同様、連結会計基準第7項(2)⑤の要件である「その他の企業の意思決定機関を支配していることが推測される事実が存在する」と認められるから、引き続きA社の子会社に該当する。

ウ 小括

以上のとおり、X社は、A社の子会社に該当することから、ARDの関連当事者に該当する。

(4) ARDとX社との間の不動産売却取引について、売上を計上する会計処理が適切か否か

X社とZ社との間の2022年7月28日付け不動産売買契約は、もともとはARDとZ社の間で協議されていた内容であり、その後ARDとZ社との間にX社が介在する形となっているところ、その経緯や取引実態次第では、ARDからX社への売却に係る売買代金 [REDACTED] 円を収益として計上すること自体の妥当性も問題となり得ることから、以下これについて検討する。

ア [REDACTED] に該当するか否かの検討

ARDとX社の間では、2022年6月27日付けで、2022年6月27日付け不動産売買契約と同時に、ARDを [REDACTED]、X社を [REDACTED] [REDACTED] が締結されている。これは、 [REDACTED] [REDACTED] で定める [REDACTED] に該当する。

そこで、以下、第4・4・(4)に述べたところに従い、 [REDACTED] [REDACTED] が、 [REDACTED] [REDACTED] について検討する。

まず、 [REDACTED] [REDACTED] についていえば、 [REDACTED] [REDACTED] 第3条及び第3条が参照している別紙には、 [REDACTED] [REDACTED]

が定められているが、同契約第 10 条において、
ことが定められており、
。よって、
については満たさない。そして、このように
であり、
ことから、
も満たさない。

以上より、
は、
と評価することはできず、ARD が
ものとは認められない。

イ 収益認識の妥当性に関する検討

己物件の売却に関しては、ARD と AA 社及び Z 社の交渉を通じて、ARD から Z 社に対して直接売却する方向で進んでおり、ARD から X 社に現況有姿で売却することについては、関係者はいずれも、2022 年 6 月 27 日付け不動産売買契約の締結直前に決まったものと供述している。そのため、X 社は ARD から Z 社に己物件の所有権が移転する際の中継点にすぎないとの評価にもなり得る。

この点、収益認識会計基準第 35 項では、収益認識のタイミングについて、企業が約束した財又はサービスを顧客に移転することにより履行義務を充足した時とされており、財又はサービスの移転は、顧客が当該財又はサービスに対する支配を獲得した時とされている。さらに、財又はサービスの支配については、収益認識会計基準第 37 項において、当該資産の使用を指図し、当該資産からの残りの便益のほとんど全てを享受する能力（他の企業が資産の使用を指図して資産から便益を享受することを妨げる能力を含む。）とされている。

したがって、己物件の使用について X 社が指図しておらず、残りの便益のほとんど全てを X 社が享受していないと認められる場合には、X 社は己物件を支配していなかったものとなり、ARD が計上した X 社に対する売上については認識できないことになる。

しかしながら、X 社は、ARD に対して
を結ぶことで己物件の使用を指図しており、
を通じて己物件の各
からの賃料を実質的に受け取っているほか、己物件の Z 社に対する売却による利益についても、移転補償費等の必要経費を除いた
円の全額を得ていることから、己物件を所有したことによる便益を享受したものと認められる。

よって、X 社は 2022 年 6 月 27 日付け不動産売買契約の締結に基づいて己物件に対する支配を獲得していたものと認められ、ARD から X 社への売上に係る収益認識を否定する事情は認められない。

ウ 小括

以上のとおり、ARD から X 社に対する己物件の売却について、売上を取り消す事情は認められない。

その他の収益認識会計基準で定められた特段の事項にも該当しないことから、ARD が計上した己物件の X 社に対する売上高について、取り消す必要はないと考えられる。

第7 本件調査の結果（GG 案件）

1 本事象の概要

2021年7月期において、ARDは、同月13日、[REDACTED]の土地に所在する、名称を「庚ビル」とする区分所有建物のうち20戸（以下「本件庚20戸」という。）について、その敷地の賃借権（[REDACTED]）及び本件庚20戸を信託不動産とする信託受益権をEE社（以下「EE社」という。）から[REDACTED]円で購入し、同日、FF社（以下「FF社」という。）に[REDACTED]円で売却している。

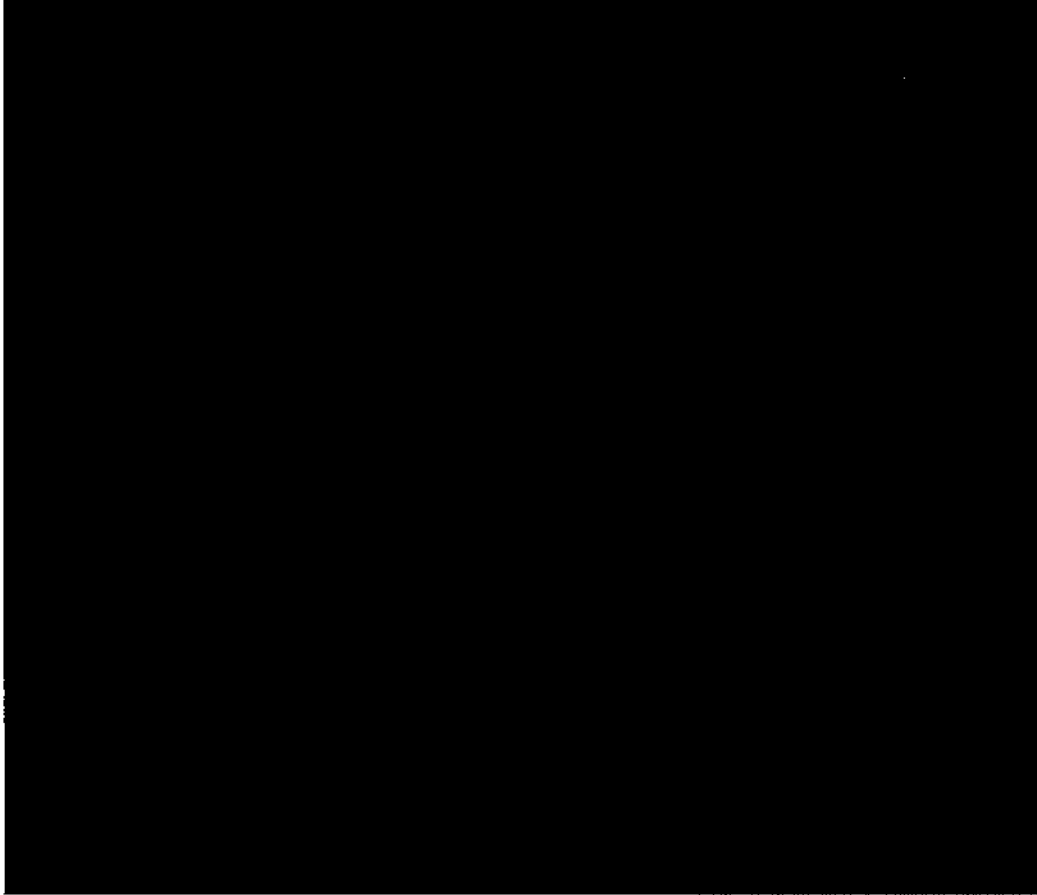
この一連の取引に関して、同日のうち、GG社（以下「GG社」という。）からFF社に[REDACTED]円、FF社からARDに[REDACTED]円、ARDからEE社に[REDACTED]円、EE社からGG社へ[REDACTED]円が順次送金されていること、また、GG社への資金の拠出者がA社であることが判明した。さらに、GG社は、もともとARDの差配により設立された会社であることも判明した。このため、ARDにおけるGG社の子会社該当性や、前記一連の取引におけるARDの会計処理の適切性等について、会計上の疑義が生じたものである。

また、2021年7月14日、ARDによるHH社（以下「HH社」という。）を介しII社（以下「II社」という。）への融資が行われた点について、本件庚20戸に係る取引と連動していた可能性があることが判明したほか、HH社に関し、①HH社の業務執行社員となる旨をh氏に依頼したのは椎塚社長であること、②h氏はHH社の取引の意思決定に関与していないこと、③HH社が取引に用いる印章をARDが保管していたこと等が判明しており、ARDにおけるHH社の子会社該当性等についても、会計上の疑義が生じたものである。

2 取引内容

(1) 取引関連図

GG社を中心とする本事象にかかわる取引関連図は、下図のとおりである。



(2) 主な取引経緯

前記取引関連図に記載の取引に関連して、当委員会が把握した主な取引経緯は、以下のとおりである。

年月日	出来事
2020年 12月28日	FF社・JJ社・KK社・LL社（以下「LL社」という。）・ARD・MM社（以下「MM社」という。）の間で不動産売買に関する協定書を締結。庚ビル [redacted] のいずれか一つを売却する際に最も早く売買をする物件のみについて、ARD との間で [redacted] [redacted] [redacted] こととされている。
2021年 6月18日	NN社（以下「NN社」という。）のaa氏（以下「aa氏」という。）から権塚社長（cc.o氏、b氏）に対し、 [redacted]

	<p>■所在の壬ビルについて、売買代金等の支払いのため、以下の条件での融資を検討してほしい旨のメールが送付される。</p> <p>■円</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■円</p> <p>■</p> <p>■</p>
2021年 6月22日	<p>aa氏から椎塚社長(cc.o氏、b氏)に対し、「なお、昨日ご要請があった、■円■につきましては、■の保有会社に了解をとりましたので、20室の■を使ってご協力は可能です。また、当方がお願いをしたご融資についてですが、■円の日処はたちました。これが先順位になりますが、この後位で、来月10日くらいに、■円のご融資を検討いただきたく、お願いいたします。」とのメールが送付される。</p>
2021年 6月25日	<p>GG社が設立される。</p>
2021年 6月25日	<p>GG社・A社間で匿名組合契約が締結される。A社が出資金■円を2021年7月13日までにGG社が指定する口座に振り込み支払うこと、GG社が事業目的を遂行するために必要な費用に充当するために合理的に必要な最低限度の現金を保持する目的で■銀行■支店■を保持すること等が定められている。</p>
2021年 7月1日	<p>GG社がFF社に対し、コンサルティング業務委託契約を締結して不動産事業に関する包括的なコンサルティング業務を■円で委託する。</p>
2021年 7月1日	<p>HH社が設立される。</p>
2021年 7月8日	<p>MM社のbb氏(以下「bb氏」という。)からo氏(cc.椎塚社長、aa氏)に対し「壬ビルにつきまして、金消契約お待ちしております。借入の契約を固めないで庚の売買実行も連動していますので宜しくお願い致します。」とのメールが送付される。</p>
2021年 7月9日	<p>bb氏からo氏(cc.椎塚社長、aa氏)に対し、信託受益権売買契約書のドラフトが送付される。</p>
2021年	<p>o氏からbb氏(cc.椎塚社長、aa氏)に対し「本覚書は■</p>

7月12日	■■■■ スキームで、■■■■ ■■■■ です。■■■■ ■■■■ ■■■■ を追記頂きたく思います。」とのメールが送付される。
2021年 7月12日	ARDの仕入投資委員会が本件庚20戸に係る信託受益権仕入取引について書面による事前審査を行う。
2021年 7月13日	EE社がARDに対し、信託受益権売買契約を締結して本件庚20戸の信託受益権を■■■■円で売却。
2021年 7月13日	ARDがFF社に対し、信託受益権売買契約を締結して本件庚20戸の信託受益権を■■■■円で売却。
2021年 7月13日	A社がGG社に■■■■円を送金した後、GG社を起点として、FF社・ARD・EE社による一連の送金手続が実行される。
2021年 7月13日	ARDの仕入投資委員会が本件庚20戸に係る信託受益権売却取引について書面による事前審査を行う。
2021年 7月14日	ARDがHH社へ■■■■円を貸付。
2021年 7月14日	HH社がII社へ■■■■円を貸付。
2021年 8月4日	ARDの仕入投資委員会が開催（本件庚20戸に係る信託受益権の仕入及び売却取引の書面審査の結果について報告等）。
2021年 12月17日	HH社がOO社（以下「OO社」という。）に対し、II社に対する債権を■■■■円で譲渡。
2021年 12月27日	HH社がARDに対し、貸付金（利息及び期限前返済手数料を含む）を■■■■円返済。
2022年 3月31日	GG社が異動届出書（2022年1月31日より休業）。
2022年 9月30日	HH社 清算終了。

(3) 主な契約内容等

前記取引関連図に記載の取引に関連して、当委員会が把握した主な契約内容等は、以下のとおりである。

年月日	契約内容
2021年 6月25日	営業者をGG社、匿名組合員をA社とし、A社が■■■■円を出資する匿名組合契約を締結。

売上高 ■■■■■円及び売上原価 ■■■■■円をそれぞれ計上した。

また、ARD は、GG 社及び HH 社を連結の範囲に含めていない。

3 問題となる会計論点等

前記第 7・1 の会計上の疑義が生じたことにより、本件庚 20 戸に係る信託受益権の取引の会計処理について、ARD の財務諸表に影響を与え得る会計論点は、次のとおりである。

- ① GG 社が ARD の子会社に該当するか否か
- ② GG 社が ARD の関連会社に該当するか否か
- ③ GG 社が ARD の関連当事者に該当するか否か
- ④ ARD が本件庚 20 戸に係る信託受益権の取引について ■■■■■円の売上計上することが妥当か否か
- ⑤ HH 社が ARD の子会社に該当するか否か

4 検討した会計論点等に関する検討結果及び評価

(1) GG 社が ARD の子会社に該当するか否か

GG 社が ARD の子会社に該当する場合、本件庚 20 戸に係る信託受益権の取引においては、ARD の連結財務諸表において単一の組織体とみなされる企業集団間で資金が出入りしていることとなるため、後記する収益認識の要件である「対価の成立」を満たさない可能性がある。

もっとも、当委員会としては、GG 社は ARD の子会社に該当しないとの結論に至った。

その理由は、以下に詳述するとおりである。

ア 子会社の認定要件

GG 社のような合同会社を子会社として認定する場合の要件については、前記第 4・4・(1)・ア記載のとおりである。

商業登記及び定款上、GG 社の業務執行の権限を有する業務執行社員は PP 法人（以下「PP 法人」という。）であり、PP 法人は自然人でないために自己の代表理事である h 氏を GG 社の職務執行者に選任している。

このことから、前記第 4・4・(1)・ア記載の連結会計基準を適用するうえで、h 氏は、GG 社の業務執行の権限の全体を有しているものと評価することができる。

よって、ARD は、形式的には、GG 社の業務執行の権限を有していないものと評価されることとなるため、前記第 4・4・(1) ア記載の A) 又は B) の企業には該当しない。

他方、h氏がARDの緊密者又は同意者に該当し、かつ、連結会計基準第7項(2)②ないし⑤のいずれかに該当する場合には、ARDがGG社の意思決定機関を支配している企業(すなわち前記第4・4・(1)・ア記載のC)の企業)に該当し、GG社はARDの子会社と判定されることとなる。

そこで、まずはh氏がARDの緊密者・同意者に該当するか否かを検討する。

イ h氏の緊密者・同意者該当性

(ア) 業務執行の権限の行使実態

前記アのとおり、GG社の業務執行の権限は形式的にはh氏が有している一方で、h氏の下記の供述のとおり、h氏は、GG社のA社からの匿名組合出資の受入、FF社との間のコンサルティング業務委託契約の締結、入出金といった取引等の意思決定に関与しておらず、事後的に権塚社長より契約書や通帳等を入手することもなく、当該取引等に係る経理業務や申告業務も行っておらず、当委員会による調査の過程でh氏に提示した資料によって初めてその概要を認識したものと認められる。

前記実情を示す後記の供述からすれば、実質的な意味でGG社の業務執行の権限を行使している者はh氏の他におり、h氏はその行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ね、その一切の行使にあらかじめ同意しているものと認められる。

記

● h氏の確認書

- GG社が実際に行った取引等については、貴委員会からの資料の提示によって初めてその概要を認識しました。
- GG社の休眠前に印鑑を保有・保管していたことは一度もなく、GG社の通帳の存在すら知りません。
- GG社の各取引や各入出金に係る意思決定を実際にしていたのが誰であれ、そのことに異議を述べる立場にはないものと考えています。以上の次第で、私としては、GG社の職務執行者に就任した当初から、権塚氏又は権塚氏の認める者(GG社への資金拠出者等を含みます。)によるGG社の一切の業務執行権限の行使につき、予め同意していたものとお考え頂いて差し支えございません。

かかるh氏の供述の信用性について検討するに、確かに当該供述は、GG社の契約書においてh氏が職務執行者として記名押印の主体となっている外形と必ずしも一致するものではない。また、権塚社長は、ヒアリングにおいて、GG社の各取引や各入出金の際には必ずh氏に説明又は報告をしていた旨供述する。

しかしながら、e氏がh氏に対して休眠届の提出を依頼する2022年3月16日付けのメールにおいてGG社を含めた法人について「まだ稼働予定ではない」と記載して

いること、h氏がGG社が稼働していれば受領するはずであった報酬を受領していないこと³⁰に照らせば、h氏の前記供述は信用することができる。

また、休眠前にGG社の印章を保有・保管していたことがないとの点については、GG社の印章が「社長所有」と記載されたARDの社内資料と整合するほか、2021年7月13日までは椎塚社長、同日から早くともGG社が休眠届を提出する2022年3月頃まではb氏が保管していた旨の椎塚社長及びb氏の供述とも整合する。

更に、GG社の通帳の存在を知らないとの点については、bb氏がヒアリングにおいてGG社名義の預金口座の開設に関与した旨供述していること、bb氏が2021年7月8日にo氏らに対して「GGの通帳は月曜日に■■■■銀行から届きます。」と記載したメールを送信していること、同月12日にo氏らに対して当該通帳写しに係るPDFファイルを添付したうえで「明日持参します。」等と記載したメールを送信していること、同月13日にbb氏が椎塚社長及びo氏とともに■■■■銀行■■■■支店を訪れた旨をbb氏及び椎塚社長が一致して供述していること、同日以降に誰が当該通帳を保有しているか明確に供述できる者がおらず、現在に至るまで当該通帳の所在が不明となっていることから、h氏の前記供述と矛盾する事実や証拠が見当たらない。

そして、h氏の前記供述は、何より、h氏があたかも職務執行者としての責務の大半を放棄するかのごとき自己に不利益ともいえる供述を自らしていることからして、信用性は認められる。

したがって、h氏は、GG社の業務執行権限の行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ね、その一切の行使に賛同し異議を述べないという実態があったものと認められる。

(イ) h氏は実質的な業務執行権限の行使者の緊密者・同意者であること

前記(ア)の実態は、GG社の業務執行の権限の行使の在り方として、h氏の有する業務執行の権限が実質的な業務執行権限の行使者の意思と同一の内容にて行使されることを意味している。

そこで、当委員会は、h氏がGG社の業務執行の権限行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ねてその一切の行使に賛同し異議を述べないという、実質的な業務執行権限の行使者との関係性やその権限行使に対するh氏の意味から、h氏は、実質的な業務執行権限の行使者の緊密者及び同意者に該当するものと判断する。

この点は、前記第4・4・(1)・イ(イ)において述べたところと同様である。

したがって、h氏は、GG社の実質的な業務執行権限の行使者の緊密者及び同意者に該当するといえることから、以下では、この実質的な業務執行権限の行使者がARD

³⁰ これに対し、例えばh氏が職務執行者に選任されていたG社については、その稼働後に毎月■■■■円■■■■の報酬が■■■■という名目でARDから支払われていた。

といえるかどうかを検討する。

(ウ) GG 社の実質的な業務執行権限の行使者の判定の枠組みと基本的視座

この点は、前記第 4・4・(1)・イ・(ウ)において述べたところと基本的に同様であるが、GG 社は H 社等のように不動産売買取引を行っていないことから GG 社の実質的な業務執行権限の行使者の判定においては、GG 社名義で締結された契約の意思決定主体を見極めることに重点を置き、その判定を行うこととした。

(エ) GG 社の実質的な業務執行権限の行使者

当委員会が把握している GG 社名義で締結された契約は、①A 社との間の 2021 年 6 月 25 日付け匿名組合契約、②FF 社との間の 2021 年 7 月 1 日付けコンサルティング業務委託契約である。

そこで、以下、これらの契約における GG 社の意思決定主体が ARD なのかそれ以外の企業なのかを検討し、以下、GG 社の実質的な業務執行権限の行使者を判定する。

なお、①②の各契約書については、いずれも、椎塚社長が 2021 年 7 月 13 日に作成し、作成日付をバックデートした旨供述していること、実際に 7 月 12 日の時点でも②の契約書案が協議されているメールが存在すること等から、7 月 13 日に作成されたものと認められ、以下の検討においてもこのことを前提とする。

a ①A 社との間の 2021 年 6 月 25 日付け匿名組合契約の意思決定の主体

(a) 契約書への押印について

GG 社と A 社は、2021 年 7 月 13 日、A 社が GG 社の事業（事業目的：不動産を取得し、不動産売買に伴う利益・賃貸収入等により投下資本の増殖を図ること）のために 〇〇〇〇円を出資する内容（出資期限：2021 年 7 月 13 日）の同年 6 月 25 日付け匿名組合契約を締結した。

この匿名組合契約書への押印については、b 氏及び椎塚社長の双方が、椎塚社長が b 氏の指示に基づいて GG 社の印章を押印したと述べており、両者の供述は一致している。また、GG 社の印章が「社長所有」と記載された ARD の社内資料からは、GG 社の印章は椎塚社長が管理していた時期があると考えられ、椎塚社長が押印をしたという前記供述と整合する。

したがって、この匿名組合契約書への押印については、椎塚社長が A 社ないし b 氏の指示に基づいて GG 社の印章を押印したものと認められる。

(b) 匿名出資金の金額について

b 氏及び椎塚社長は、匿名出資金の額が 〇〇〇〇円とされたことについて、b 氏が椎塚社長から 〇〇〇〇円を出資すると、今後、庚ビル及びその周辺の不動産を更地として再

開発したうえで第三者に売却という取引に関与することで [] 円 [] を回収できる旨の話聞いて、これに興味を示し、GG社に対して [] 円の匿名組合出資をすることを決定した旨を述べており、b氏及び椎塚社長の供述は一致している。

この点については、A社名義の通帳によると、2021年7月13日、A社が [] 円を振り込んで支払ったにもかかわらず、同日、GG社からは [] 円しか振り込まれていないことから、前記供述の信用性が問題となる。この点については、そもそもA社は匿名組合出資者であるためその金額を決定するに当たって主導的な立場にある以上、b氏の供述どおりのリターンが未入金であるからといって、b氏が [] 円の匿名組合出資をすることを決定したことを否定する事情とはならない。加えて、b氏は、A社が [] 円の限度でしか回収できなかった理由について、「 [] 円の出資に対して話通りのリターンにはならなかったが、全体の [] 円が売却されたときには中に入れてくれるという話で、リターンが大きくなるので、1年から1年半の間に売れるのであればそっちの方がいいという話ではないかと思う。」、「 [] の売買が終了したときに補填されると聞いているが、スキームはまだ決まっておらず、補填の方法としてGG社から入金を受けるとは限らない。」と供述しているところ、FF社において庚ビルに関する全ての権利をまとめ上げたうえで更地にして第三者に売却するという話があったことは、bb氏の供述からも裏付けられている。また、本件20戸に係る売買についても今後も関連する取引が行われることが想定されるところ、A社が、先行する取引に関与することによって、将来のより大きな取引に関与して利益を得られるとの期待を有したとしても不合理であるとはいえず、b氏の供述が不合理であると断じることはできない（なお、2021年11月17日に椎塚社長がaa氏に対して送信したメールには、「庚の権利を移動させる際には弊社を介在させていただくというお約束もございます。」との記載がある。）。すなわち、実際に、A社はその出資以上のリターンが得られることを見込んで [] 円を出資したという前記b氏の供述の信用性は、否定されない。

したがって、匿名組合出資金が [] 円となったのは、A社ないしb氏的意思決定の結果であって、ARDの意思決定の結果ではないものと認められる。

(c) 匿名組合出資金を原資とした資金の振込手続について

GG社は、2021年7月13日、FF社に対し、 [] 円を振り込み、EE社から [] 円の送金を受けた後、A社に対して同額を振り込んでいる。

b氏及び椎塚社長は、これらの振込について、いずれも、椎塚社長がb氏の指示に基づき振り込んだと述べており、b氏と椎塚社長の供述は一致している。

また、bb氏は、2021年7月13日に椎塚社長がo氏及びbb氏とともに [] 銀行 [] 支店を訪れて前記各振込を行った旨を述べており、bb氏の供述とも整合している。

更に、そもそも GG 社に対し 〇〇〇〇円という資金を拠出したのは A 社であって、ARD から GG 社に対する資金の拠出は一切行われていないことに鑑みれば、これらの送金手続を、A 社の指示をなくして、ARD が独自で実施することは不自然であり、むしろ b 氏が指示をしたという前記供述の内容が自然であって、信用できる。

したがって、匿名組合出資金を原資とした資金の振込手続については、いずれも、権塚社長が A 社ないし b 氏の指示に基づき振り込んだものと認められる。

(d) 小括

以上のとおり、前記 (a) ないし (c) において認定した各事実からすれば、A 社との間の 2021 年 6 月 25 日付け匿名組合契約における GG 社の意思決定の主体は、ARD ではなく、A 社であると認められる。

b ②FF 社との間の 2021 年 7 月 1 日付けコンサルティング業務委託契約の意思決定の主体

(a) 契約書への押印について

GG 社と FF 社は、2021 年 7 月 13 日、GG 社が、自らの物件購入及び売却の検討におけるコンサルティング業務等を委託する際の報酬として、FF 社に対して 〇〇〇〇円を支払う内容の 7 月 1 日付けコンサルティング業務委託契約を締結している。

このコンサルティング業務委託契約書への押印については、b 氏及び権塚社長の双方が、権塚社長が b 氏の指示に基づいて GG 社の印章を押印した旨を述べており、権塚社長と b 氏の供述は一致している。

この点については、GG 社の印章が「社長所有」と記載された ARD の社内資料が存在しており、前記供述と整合する。

また、GG 社の資金の原資が A 社からの匿名組合出資金のみであるという状況においては、権塚社長が、A 社の指示に基づいて、GG 社がコンサルティング業務等を委託する際の報酬として、FF 社に対して 〇〇〇〇円を支払う内容の契約書に GG 社の印章を押印するという前記供述内容は自然である。

したがって、このコンサルティング契約書への押印についても、権塚社長が A 社ないし b 氏の指示に基づいて GG 社の印章を押印したものと認められる。

(b) 契約内容について

コンサルティング業務委託契約書の内容については、権塚社長がその内容を説明し、b 氏が了解したうえで決定したものと b 氏及び権塚社長が一致して供述している。

この点については、bb 氏と o 氏が 2021 年 7 月 12 日にこのコンサルティング業務委託契約書案の内容を協議しているメールが存在していることから、ARD がその内容を決定しているようにも思える。

しかし、b氏は、ヒアリングにおいて、基本的にA社が出資してどの程度のリターンがあるかという点に関心が集中しているため、このコンサルティング業務委託契約書の内容の詳細を確認したことはほとんどないが、その内容については椎塚社長から説明を受け、自ら了解したうえで、椎塚社長に対してその契約書にGG社の印章を押印するよう指示しているところ、椎塚社長がA社に無断で当該印章を押印するという事になれば問題が生じる旨供述している。

GG社の資金の原資がA社からの匿名組合出資金のみであるという状況において、椎塚社長がA社に無断でGG社がコンサルティング業務等を委託する際の報酬として、FF社に対して■■■■円を支払う内容の契約書に印章を押印すれば問題が生じるということも自然であることや、b氏がコンサルティング業務委託契約書の内容についてその契約締結当時から明確に理解していなかったことが窺われるもののむしろその点を率直に供述しているものと評価することができることから、b氏の前記供述は、なお信用することができる。

したがって、コンサルティング業務委託契約の内容については、A社ないしb氏が了解したうえで決めたものと認められる。

(c) 小括

以上のとおり、前記(a)及び(b)において認定した各事実からすれば、FF社との間の2021年7月1日付けコンサルティング業務委託契約におけるGG社の意思決定の主体は、ARDではなく、A社であると認められる。

(オ) h氏の緊密者・同意者該当性についての小括

前記(エ)において認定した各事実からすれば、GG社の実質的な業務執行権限の行使者は、ARDではなく、A社であると認められる。

よって、h氏は、GG社の実質的な業務執行権限の行使者であるA社の緊密者及び同意者に該当し、ARDの緊密者及び同意者には該当しない。

ウ GG社はARDの子会社に該当しないこと

以上によれば、GG社の子会社の認定要件のうち、h氏がARDの緊密者又は同意者に該当するとの要件を充足しないため、その余の要件の充足性を検討するまでもなく、GG社がARDの子会社に該当しないことは、第4・4・(1)・ウ・(ア)において述べたところと同様である。

また、A社は、GG社との間で、2021年6月25日付け匿名組合契約を締結し、同年7月13日に匿名組合出資金■■■■円をGG社の銀行口座に振り込んでいるから、GG社がA社の子会社に該当し、2021年7月13日の出資金の返還後も引き続きA社の子会社に該当することは、第4・4・(3)・イ・(ア)において述べたところと同様で

同日、それと前後して、j氏は、b氏の指示の下、 銀行 支店の窓口で、A社名義の預金口座から、匿名組合出資金として 円をGG社名義の預金口座（ 銀行 支店）に振り込んだ。

その後、同日午前中、椎塚社長及びbb氏は、 銀行 支店の窓口で、それぞれ、次のとおり送金を行った。

- a 椎塚社長は、b氏の指示の下、GG社名義の預金口座から、 円をFF社名義の預金口座に振り込んだ。
- b bb氏は、FF社名義の預金口座から、ARDとFF社との間における本件庚20戸に係る信託受益権の売買代金として 円をARD名義の預金口座に振り込んだ。
- c 椎塚社長は、ARD名義の預金口座から、EE社とARDとの間における本件庚20戸に係る信託受益権の売買代金として 円をEE社名義の預金口座に振り込んだ。
- d bb氏は、EE社名義の預金口座から、 円をGG社名義の預金口座に振り込んだ。
- e 椎塚社長は、b氏の指示の下、GG社名義の預金口座から、 円をA社名義の預金口座に振り込んだ。

以上のとおり、本件庚20戸に係る信託受益権の取引に係る資金は、GG社からの拠出を起点として順次送金され、その大部分が同日中にGG社に戻ったものと評価できる。

（イ） 収益認識の要件

会社法431条は、「株式会社の会計は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従うものとする。」と定めているところ、企業会計原則は、企業会計の実務の中で慣習として発達したものの中から、一般に公正妥当と認められるものを要約したものであり、前記「一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行」に該当するものといえる。

そして、本件庚20戸に係る信託受益権の売上取引当時、収益認識に関する包括的な企業会計基準は存在しなかったが、企業会計原則は、第二損益計算書原則3Bにおいて、「売上高は、実現主義の原則に従い、商品等の販売又は役務の給付によって実現したものに限り」と定めており、実現主義の下での収益認識要件として、一般に「財貨の移転又は役務の提供の完了」とそれに対する「対価の成立」が求められていた³¹。

したがって、ARDの本件庚20戸に係る信託受益権の売上取引に関する収益認識についても、企業会計原則の定める実現主義に沿うとして、「財貨の移転又は役務の提供

³¹ 会計制度委員会研究報告第13号「我が国の収益認識に関する研究報告（中間報告）」

完全なる所有者（信託受益者を含む。）となった後に譲渡人を FF 社、譲受人を ARD とする売買契約を締結する旨を定めていることから、かかる条項が ARD による買戻権等を定めたものといえるか問題となる。しかし、当該条項には、
[REDACTED]
[REDACTED]旨定められていること及び当該条項に違反した場合の制裁が定められていないこと等の事実、そして、当該条項が ARD に買戻し義務を負わせたり買戻権や優先買取交渉権を付与したり、FF 社に売戻権を付与するものではないと bb 氏及び aa 氏がそれに整合する供述等をしていることに鑑みると、やはり ARD の当該不動産に対する継続的な関与は認められない。

c 「対価の成立」

ARD と FF 社の間における本件庚 20 戸に係る信託受益権の取引については、その購入に係る資金が GG 社から拠出され、その後同日中にその大部分が GG 社に戻っているため、その売買代金 [REDACTED] 円が A 社の GG 社に対する匿名組合出資金を原資としているという事実がある。

しかし、前記第 4・4・(1)・ウ及び第 7・4・(1)・ウのとおり、A 社及び GG 社が、いずれも、ARD の親会社又は子会社に該当せず、連結財務諸表において単一の組織体とみなされる企業集団に属する法人ではなく、ARD が FF 社から当該売買代金の支払いを受け、ARD と FF 社の間における本件庚 20 戸に係る信託受益権の売買契約書には将来の反対給付を負担していることを窺わせる条項も認められないことから、「対価の成立」の要件を満たしているといわざるを得ない。

(エ) 本件庚 20 戸に係る信託受益権の取引の実態等

本件庚 20 戸に係る信託受益権の取引については、前記第 7・4・4・イ・(ウ) のとおり、「財貨の移転又は役務の提供の完了」とそれに対する「対価の成立」を満たしているが、仮に当該取引が、通謀虚偽表示であるとか売上の偽装を目的としているといった、実態がない取引と評価される場合には、実現主義の観点から、その収益認識は否定されるべきである。そこで、以下、本件庚 20 戸に係る信託受益権の売上取引の実態やその背景等を踏まえて、そのような評価ができるか検討する。

a 本件庚 20 戸に係る信託受益権の売上取引の背景等

前記第 7・4・(4)・イ・(ア) の事実関係及びヒアリングの結果に鑑みれば、NN 社が、ARD に対して [REDACTED] 所在の「壬ビル」に係る土地及び建物の購入資金の一部を II 社宛に融資するよう依頼し、その見返りとして、本件庚 20 戸に係る信託受益権の売上取引を通じて ARD が要請した売上計上に協力したものと認められる。なお、aa 氏は、後記の回答書面において、この点について理由を示すことなく

否定しているが、かかる回答と整合しない前記第7・2・(2)記載のaa氏が椎塚社長に送付した2021年6月22日のメール(「昨日ご要請のあった、■■■■丹■■■■につきましては、■■■■の保有会社に了解をとりましたので、20室の■■■■を使つてご協力は可能です。」)やbb氏がo氏に送付した同年7月8日のメール(「至ビルにつきまして、金消契約お待ちしております。借入の契約を固めないと庚の売買実行も連動していますので宜しくお願い致します。」)が存在することに鑑みれば、aa氏の当該回答は信用できない。

また、本件庚20戸に係る信託受益権の取引の資金は、その原資が全てA社からGG社に対する匿名組合出資金であつて、GG社を起点として同日中にその大部分がGG社に戻っていること、ARDにとって本件庚20戸に係る信託受益権の売り先であるFF社とその仕入先であるEE社は、いずれもNN社及びその関係者の関与が窺われる法人であること、FF社とGG社との間で締結された2021年7月1日付けコンサルティング業務委託契約の報酬額と本件庚20戸に係る信託受益権の取引によってARDが得た利益の額が同額であることも踏まえれば、当該取引の実態は、通謀虚偽表示か、ARDの売上を仮装することを目的とした取引だったのではないかとの疑問を禁じ得ない。

他方で、売上計上に協力する目的で取引を行うことは、取引を行う当事者の関係性や当該取引を行う動機が様々であることからすれば、それ自体で直ちに会計上不正な取引と認めることはできない。また、本件庚20戸に係る信託受益権の取引については、その関係者が、いずれも、当委員会のヒアリングや当委員会への回答書面において、通謀虚偽表示や売上の仮装を目的とした取引であることを否定する旨の供述等をしている。

そこで、以下、当該供述等を検討する。なお、当委員会は、本件庚20戸に係る信託受益権の取引においてEE社やFF社の関係者であるaa氏に対してもヒアリングへの協力を要請していたところ、対面でのヒアリングに代わり、当委員会が事前に送付した質問事項に対する書面による回答を得た。

b 関係者の供述等

(a) ARDの椎塚社長の供述

椎塚社長は、本件庚20戸に係る信託受益権の売り先であるFF社の立場からすると、ARDとの間で本件庚20戸に係る信託受益権の取引を実施することで、ARDに本件庚20戸に係る信託受益権の契約不適合責任を負わせることができるとともに、当該取引に係る資金決済を確実に実行することができるという保険にもなる旨供述している。

しかし、前記供述は、ARDとFF社との間の本件庚20戸に係る信託受益権の売買契約書がARDの契約不適合責任を免除する旨定めているという客観的な事実と齟齬

している。なお、椎塚社長は、売主である ARD が宅地建物取引業者であり、買主である FF 社が宅地建物取引業者でないことから、宅地建物取引業法 40 条により、ARD の契約不適合責任を免除することができず、ARD がなお契約不適合責任を負う旨供述するが、同条が信託受益権売買に適用されないことからすると、やはり前記売買契約書の免除規定により、ARD の契約不適合責任は免除されている。

また、本件 20 戸に係る信託受益権について ARD の仕入先である EE 社とその売り先である FF 社がいずれも NN 社及びその関係者の関与が窺われる法人であるばかりか、アセットマネージャーを同じくする法人でもあったことに鑑みれば、FF 社においてその資金決済に不安があったとは考え難い。

(b) MM 社の bb 氏の供述

bb 氏は、2021 年 7 月当時、NN 社ないしその関係者において、庚ビル及びその周辺の不動産を取得して更地として再開発したうえで第三者に売却するという方針の下、EE 社等の法人を用いて庚ビルに係る所有権や信託受益権等の権利を取得し、最終的には FF 社に当該権利を集約させようとしていた旨供述している。

この点については、当委員会が収集したメールや庚ビル及びその周辺の登記簿によれば、NN 社ないしその関係者が前記方針の下、最終的に FF 社に庚ビルに係る所有権や信託受益権等の権利を集約し、集約の結果、更地として再開発している事実が認められる。

なお、bb 氏は、EE 社と ARD、ARD と FF 社との間における本件庚 20 戸に係る信託受益権売買の各取引の目的について、EE 社及び FF 社の投資家と ARD が決めたことであって、詳細を承知していない旨供述している。

(c) NN 社の aa 氏の回答

aa 氏は、その回答書面において、次のように回答している。

①NN 社は、庚ビルに関する事業を推進する役割を果たしていたが、EE 社や FF 社に資金を拠出しているのは全く別の会社である。②本件庚 20 戸に係る信託受益権の取引に ARD を介在させた理由については、ARD という上場会社が事業に関与しているという事実をスポンサーに示すことで他の事業も含めて資金の調達がしやすくなることや ARD が上場会社なので仮に物件に瑕疵があっても逃げることなく対応してもらえると考えていた。前記各回答については、当委員会からのヒアリングの要請に対し、aa 氏から業務多忙を理由として面談によるヒアリングについては応じられず書面による回答の限度で協力するとのことで得たものであり、その信用性を吟味するためのヒアリングを経ていないため、一般的にその信用性は慎重に判断せざるを得ない一方で、前記のとおり契約上は ARD の契約不適合責任が免除されている点を除いて、その内容が客観的な証拠と矛盾しているとまではいえず、その信用性を否定すること

はできない。なお、ARD を取引に介在させた理由としては前記記載の 2021 年 6 月 22 日のメールのとおり、ARD に売上を計上させるための取引として実行する意図、目的が存したことは否定しがたいが、このような意図、目的が存する一方で前記の回答のような意図、目的が併存することもあり得ることであるから、この点からもその回答内容が客観的な証拠と矛盾しているとまではいえない。

c 小括

以上のとおり、各供述を検討した結果として、EE 社及び FF 社が、本件庚 20 戸に係る信託受益権売買の取引において、ARD を介入させた理由については、権塚社長が供述するような理由であったと認めるには至らず、また、bb 氏が ARD を介入させた理由を具体的に述べていないため、不明確な点がある。

他方で、ARD と FF 社が通謀虚偽表示をしていたことや売上の仮装を目的として取引していたことを積極的に認定するに足りる客観的な証拠や供述が見当たらない以上、aa 氏が回答するように、NN 社ないしその関係者、FF 社及び EE 社が、別個独立の法人格を有する者として、各々の目的に応じて本件庚 20 戸に係る信託受益権の取引に ARD が介在させたことを否定することができないため、なお ARD とともに本件庚 20 戸に係る信託受益権売買の取引について通謀虚偽表示をしたとか、売上の仮装を目的としていたと評価することはできない。

ウ 評価

前記検討結果を総合的に勘案した結果、本件庚 20 戸に係る信託受益権の売上取引については、実現主義としての「財貨の移転の完了」及び「対価の成立」の要件を充足していることを否定できないと考えられる。

したがって、2021 年 7 月期の連結財務諸表及び個別財務諸表において、ARD が本件庚 20 戸に係る信託受益権の売上取引について ■■■ 円の売上を計上することが妥当でないとして評価することはできない。

(5) HH 社が ARD の子会社に該当するか否か

HH 社が ARD の連結子会社に該当する場合、当該連結子会社と ARD との間の取引については、ARD の連結財務諸表において消去すべき内部取引となるが、当委員会としては、HH 社は ARD の子会社に該当するものの、連結の範囲に含めないことは考えられるとの結論に至った。

その理由は、以下に詳述するとおりである。

ア 子会社の認定要件

HH 社のような合同会社を子会社として認定する場合の要件については、第 4・4・

(1)・ア記載のとおりである。

商業登記及び定款上、HH社の業務執行の権限を有する業務執行社員はh氏であることから、連結会計基準を適用するうえで、h氏は、HH社の業務執行の権限の全体を有しているものと評価することができる。

よって、ARDは、形式的には、HH社の業務執行の権限を有していないものと評価されることとなるため、第4・4・(1)・ア記載のA)又はB)の企業には該当しない。

他方、h氏がARDの緊密者又は同意者に該当し、かつ、連結会計基準第7項(2)②ないし⑤のいずれかに該当する場合には、ARDがHH社の意思決定機関を支配している企業(すなわち第4・4・(1)・ア記載のC)の企業)に該当し、HH社はARDの子会社と判定されることとなる。

そこで、まずはh氏がARDの緊密者・同意者に該当するか否かを検討する。

イ h氏の緊密者・同意者該当性

(ア) 業務執行の権限の行使実態

前記第7・4・(5)・アのとおり、HH社の業務執行の権限は形式的にはh氏が有している一方で、h氏の後記の各供述のとおり、h氏は、HH社のII社に対する貸付、入出金といった取引等の意思決定の過程に関与しておらず、事後的にARDより送付された通帳等の情報に基づき申告業務を行うのみであったと認められる。

h氏がHH社の業務執行権限を全く行使していなかったとまで認めるのは躊躇を覚えるところであるが、少なくとも、前記実情を示す後記の供述からすれば、実質的な意味でHH社の業務執行の権限を行使している者はh氏の他におり、h氏はその行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ね、その一切の行使に賛同しているものと認められる。

記

● h氏の確認書

- 私は、HH社のII社に対する貸付、入出金といった取引等の意思決定の過程には関与しておらず、事後的にアルデプロより送付された通帳等の情報に基づき申告業務を行うのみでした。また、HH社の印鑑や通帳等を保管することもありませんでした。
- HH社の各取引や各入出金に係る意思決定を実際にしていたのが誰であれ、そのことに異議を述べる立場にはないものと考えています。以上の次第で、私としては、HH社の職務執行者に就任した当初から、権塚氏又は権塚氏の認める者(HH社への資金抛州者等を含みます。)によるHH社の一切の業務執行権限の行使につき、予め同意していたものとお考え頂いて差し支えございません。

かかる h 氏の供述の信用性について検討するに、確かに当該供述は、HH 社の取引契約書等において h 氏が職務執行者として記名押印の主体となっている外形と必ずしも一致するものではない。

しかしながら、当委員会がデジタル・フォレンジック等により入手したメールや LINE メッセージ、権塚社長の供述に照らせば、HH 社が実際に行った取引の意思決定、契約行為に h 氏は関与しておらず、ARD がこれらの行為を主体的に行っていたことが優に認められる。また、当該書面の印影と同じ印章及び HH 社の通帳は ARD が保管していたものと認められ、これらの事実は、h 氏の前記供述を客観的に裏付けるものである。そして、h 氏の前記供述は、権塚社長、その他 ARD の役職員の供述と整合しあるいは矛盾しておらず、何より、h 氏があたかも職務執行者としての責務の大半を放棄するかのごとき自己に不利益ともいえる供述を自らしていることからして、前記供述の信用性は認められる。

したがって、h 氏は、HH 社の業務執行権限の行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ね、その一切の行使に賛同しているという実態があったものと認められる。

(イ) h 氏は実質的な業務執行権限の行使者の緊密者・同意者であること

前記(ア)の実態は、HH 社の業務執行の権限の行使の在り方として、h 氏の有する業務執行の権限が実質的な業務執行権限の行使者の意思と同一の内容にて行使することを意味している。

そこで、当委員会は、h 氏が HH 社の業務執行の権限行使を実質的な業務執行権限の行使者に委ねてその一切の行使に賛同し異議を述べないという、実質的な業務執行権限の行使者との関係性やその権限行使に対する h 氏の意思から、h 氏は、実質的な業務執行権限の行使者の緊密者及び同意者に該当するものと判断する。

この点は、前記第 7・4・(1)・イ・(イ)において述べたところと同様である。

したがって、h 氏は、HH 社の実質的な業務執行権限の行使者の緊密者及び同意者に該当するといえることから、以下では、この実質的な業務執行権限の行使者が ARD といえるかどうかを検討する。

(ウ) HH 社の実質的な業務執行権限の行使者該当性

まず、HH 社の形式上の業務執行権限を有する h 氏自身は実印及び通帳について受け取っておらず、これらは ARD によって保管されていたものである。更に、HH 社が契約当事者となっている金銭消費貸借契約書等について、権塚社長は「HH 社の印鑑は当社で保管しており、押印は当社で行った。」と供述しており、保管のみならず ARD が自ら押印していることを認めており、h 氏もそれに沿う供述をしている。そして、ARD 以外には、このような行為を行っている者は見当たらない。

これらの事実からすれば、HH 社の実質的な業務執行権の行使者は、権塚社長が代

表を務める ARD であることは明らかである。

以上より、HH 社の意思決定機関を支配しているのは ARD であって、HH 社は ARD の子会社と判定されることとなる（なお、椎塚社長は HH 社は ARD の子会社であることを自ら認める供述をしている。）。

ウ 連結の範囲

以上のとおり、HH 社は ARD の子会社に該当する。そのため、連結財務諸表においては、HH 社の設立から清算終了までの期間、つまり、2021 年 7 月 1 日から 2022 年 9 月 30 日までの期間について、原則として連結の範囲に含めることが適当である。

もっとも、連結会計基準によれば、「子会社であって、その資産、売上高等を考慮して、連結の範囲から除いても企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を妨げない程度に重要性の乏しいものは、連結の範囲に含めないことができる。」とされており（連結会計基準（注 3））、重要性の原則に基づいた処理を許容している。そして、かかる重要性は、企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示する観点から量的側面と質的側面の両面で並行的に判断されるべきであると考えられており、HH 社の連結の要否については、同様の観点から検討する必要がある。

a 量的側面

連結の範囲から除いても企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を妨げない程度に重要性が乏しい子会社かどうかは、企業集団における個々の子会社の特性とともに、少なくとも①資産、②売上高、③利益及び④利益剰余金の 4 項目に与える影響をもって判断すべきものとされている（監査・保証実務委員会実務指針第 52 号（以下「実務指針 52 号」という。）4 項。なお、具体的な影響度合いを判断するに当たっての算式については同項参照。）。

まず、HH 社は、2021 年 7 月 1 日に設立され、2022 年 9 月 30 日に清算終了されているが、この期間においては②売上高が計上されていない。また、ARD は HH 社の持分を所有していないため、③利益及び④利益剰余金に及ぼす影響はない。したがって、前記 4 項目のうち、具体的な影響度合いを検討すべきは①資産であり、以下、2021 年 7 月期及び 2022 年 7 月期に分けて、それぞれ検討する。

2021 年 7 月期について、HH 社は、ARD から ■■■ 円■■■■ と同時に II 社への同額の貸付を行っているが、この他に重要な取引はない。そして、HH 社を連結の範囲から除いた場合における、①資産（基準）への影響は約 2%である。なお、一連の貸付取引に関する貸付元が ARD であることから、HH 社を連結の範囲に含めた場合においても、ARD 連結財務諸表上では、ARD から HH 社に対する貸付金が相殺消去され、HH 社を含む ARD グループから II 社に対する貸付金のみが計上されるため、HH 社

に対する貸付金が同額の II 社に対する貸付金に変わるのみであり、実質的な影響に乏しい。

次に、2022 年 7 月期について、HH 社は、II 社に対する貸付債権を OO 社に譲渡すると同時に ARD からの借入金の返済を行っているが、以後清算終了までの間に重要な取引や損益の発生はない。HH 社を連結の範囲から除いた場合における、資産基準への影響は約 0%である。

したがって、2021 年 7 月期、2022 年 7 月期のいずれにおいても、①資産に与える影響は小さいものといえる。

以上より、①資産、②売上高、③利益及び④利益剰余金の 4 項目に与える影響は、いずれもない、又は小さいものであることから、量的側面からの重要性は乏しいと考えられる。

b 質的側面

前記 a に記載した①ないし④の算式における非連結子会社の選定に当たっては、個々の子会社の特性や、算式で計量できない要件も考慮するものとされており、具体的には、以下のような子会社は原則として非連結子会社とすることはできないとされている（実務指針 52 号 4-2 項 (2)）。

- ① 連結財務諸表提出会社の中・長期の経営戦略上の重要な子会社
- ② 連結財務諸表提出会社の業務部門、例えば、製造、販売、流通、財務等の業務の全部又は重要な一部を実質的に担っていると考えられる子会社。なお、地域別販売会社、運送会社、品種別製造会社等の同業部門の複数の子会社は、原則としては、その子会社群全体を 1 社として判断するものとする。
- ③ セグメント情報の開示に重要な影響を与える子会社
- ④ 多額な含み損失や発生の可能性の高い重要な偶発事象を有している子会社

この点、HH 社は、ARD グループの主たる事業目的である不動産取引も行っておらず、ARD グループにおける中・長期の経営戦略上重要な子会社とは言えないし、ARD グループにおいて重要な役割を担っている子会社にも当たらない。また、HH 社は、前記のとおり、重要な損益取引を行っておらず、貸付金額の資産に与える影響が小さいことから、セグメント情報の開示に重要な影響を与える子会社にあたるとも言えない。更に、HH 社は、単に ARD から II 社に対する貸付取引の間に介在するだけの存在であり、実質的な金銭負担等もなく、債権は全額回収していることから重要な損失も発生していない。

以上のことから、実務指針 52 号 4-2 項 (2) に列挙されている各項目に該当する事実はなく、質的側面からの重要性は乏しいと考えられる。

エ 小括

以上のとおり、HH社はARDの子会社に該当するため、原則として連結の範囲に含めることが適当であるが、ARD連結財務諸表における量的側面及び質的側面からの重要性は乏しいと考えられることから、2021年7月1日から2022年9月30日までの期間について連結の範囲に含めないことも考えられる。

ただし、HH社は、ARDの子会社であるためARDの関連当事者に該当し、ARDとHH社との取引のうち、重要な取引については開示対象となる。

5 小括

以上より、本件庚20戸に係る売上取引の会計処理及びGG社に係る連結の範囲については、過年度訂正等が必要な事象が認められない。

また、HH社はARDの子会社に該当するものの、重要性の原則の観点から連結の範囲に含めないことも考えられる。

ただし、ARDとHH社との取引のうち、重要な取引は開示対象となる。

第8 件外調査の結果（辛案件）

1 概要

当委員会は、前記第1・2記載の調査の目的に基づき第3から第7に記載の案件を本件調査における調査対象として調査を遂行したものであるところ、その類似案件の有無を確認する目的で、以下（1）から（4）の調査を実施した。その結果、不適切な会計処理を行っている疑義のある案件1件が検出された。当該疑義については、後記2から6にて詳述する。

（1） 貸付取引に関連する類似案件調査

当委員会は、前記第3B社案件の類似取引として、調査対象期間のARDの会計データから、貸倒引当金又は貸倒損失を計上している貸付取引及び調査対象期間末において残高がある貸付取引のうち役員貸付金及びB社案件の調査対象である貸付金を除く7件の取引を抽出した。これらの取引について、関連書類の査閲、デジタル・フォレンジックによる追加キーワード調査及びヒアリング調査を行った結果、B社案件と類似する貸倒引当金の計上時期又は評価の妥当性に疑義のある案件は確認されなかった。

（2） 不動産売却取引に関連する類似案件調査

当委員会は、前記第4から第7の類似取引として、調査対象期間のARDの会計データから、合同会社に対する不動産売却取引及び期末直前である7月に行われた不動産売却取引の全件（連結子会社に対する不動産売却取引を除く）を抽出した。これらの取引について、売上高計上の妥当性を検討するため、関連書類の査閲、デジタル・フォレンジックによる追加キーワード調査及びヒアリング調査を行った結果、取引実体に疑義のある取引として、辛案件が検出された。この辛案件に対する調査については、後記2から6にて詳述する。

（3） デジタル・フォレンジック

当委員会は、前記第1・5のとおり、デジタル・フォレンジックによる追加キーワード調査を実施した。

その結果、当委員会において詳細検討すべき類似案件は検出されなかった。

（4） ヒアリング

当委員会は、前記第1・4・（5）・ウのとおり、2023年7月19日時点でARDに所属する全役職員30名のうち、育児・産休中の職員1名を除く29名を対象にして類似事案の有無についてのヒアリング調査を実施した。

その結果、当委員会において詳細検討すべき類似案件は検出されなかった。

2 辛案件の概要

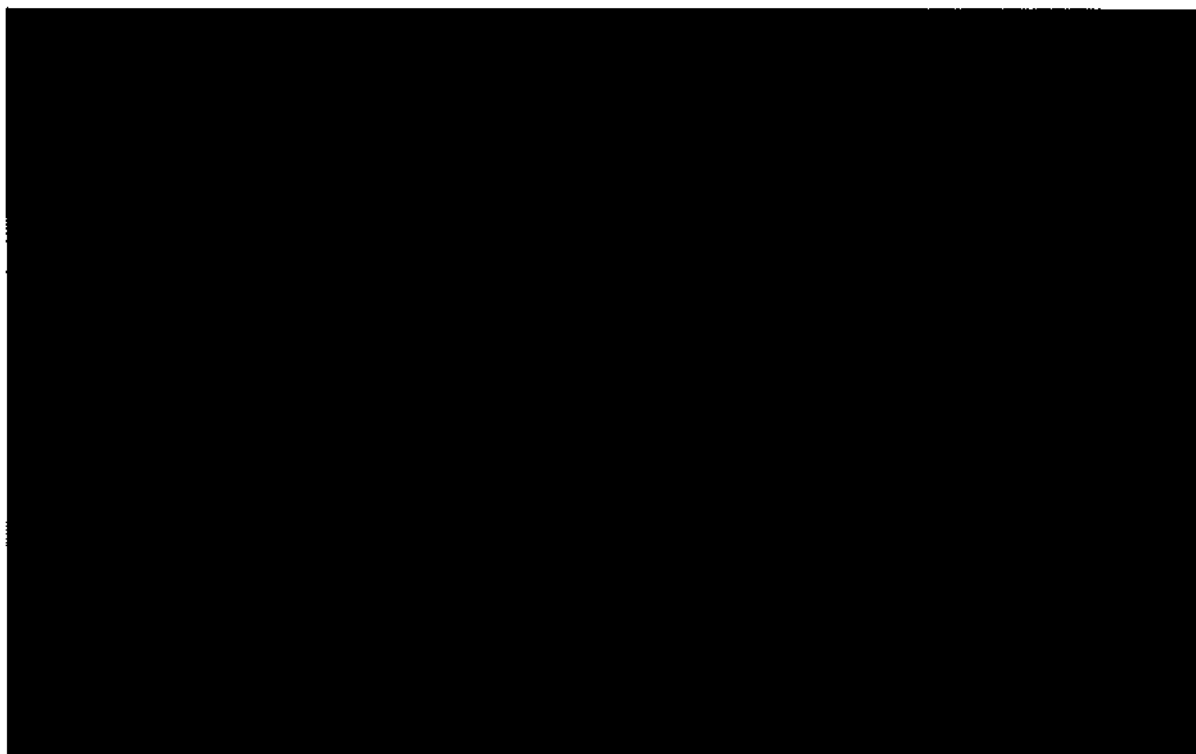
ARD は、2023 年 2 月 20 日付けで、XXXXXXXXXX（以下「辛物件」という。）に係る不動産信託受益権（以下「辛信託受益権」という。）を CC 社から XXXXXXXXXX 円で取得したうえで、2023 年 2 月 20 日付けで、QQ 社（以下「QQ 社」という。）へ XXXXXXXXXX 円で売却している（以下、第 8 において「本件売買契約」という。）。

本件売買契約については、2023 年 2 月 14 日及び 2023 年 2 月 15 日に、NN 社の aa 氏から椎塚社長及び o 氏らに対し、本件売買契約を含むスキーム図がメールで送付されているところ、このスキーム図によれば、辛信託受益権が、権利者である辛 LL 社から、CC 社、ARD、QQ 社と順次売却されたあと、再び辛 LL 社が取得する内容となっていることから（以下、本件売買契約を含む一連の売買を「辛スキーム」という。）、辛スキーム全体が循環取引ではないかとの疑義が生じた。

そこで、当委員会としては、ARD が辛スキームに関与することになった契機、辛スキーム策定の経緯、関与者、本件売買契約及び辛スキームに関する ARD の認識等を調査のうえ、本件売買契約を含む辛スキームが循環取引に該当するかどうか検証することとした。

3 取引内容

(1) 取引関連図



(2) 取引経緯

当委員会が把握した取引の経緯は、以下のとおりである。

2022年 12月6日	椎塚社長→bb氏 辛の件でメール「来週どこかで来月末の辛の件で一度打ち合わせをお願いしたく存じます。できましたらNN社のaa様もご同席の上で実務的な打ち合わせを行いたいと思います。」
2023年 1月頃	(以下「RR社」という。)・株式会社SS社(以下「SS社」という。)間で、RR社がSS社に対し、2024年12月20日に辛信託受益権を譲渡すること等を内容とする信託受益権譲渡契約が、2023年1月31日付けで締結。
2023年 2月14日	aa氏→椎塚社長ら 辛物件について売買スキーム図案(以下「2月14日付けスキーム図」という。)をメールにて送付「予定スキーム図をお送りします。」
2023年 2月14日	椎塚社長→aa氏 辛の件でメール「スキーム図ありがとうございました。こちらのスキームで問題ないかと思えます。」
2023年 2月14日	aa氏→椎塚社長 辛の件でメール「了解しました。それでは、金額と、業務委託契約先を、なるべく早くお知らせください。」
2023年 2月15日	aa氏→椎塚社長ら 辛物件について修正した売買スキーム図案(以下「2月15日付けスキーム図」という。)等をメールにて送付「昨日のA、B社をご連絡いたしますのと、金額、記入しましたので、ご確認下さい。」「なお、売買契約書案は、午後になります。」
2023年 2月15日	bb氏→椎塚社長ら 辛の件でメール「売買2と売買3の契約書を送付します。」
2023年 2月16日	o氏、「辛土地(信託受益権売買)」について買付許可稟議書を起案。
2023年 2月16日	ARDdd氏(以下「dd氏」という。)→ee氏弁護士(以下「ee弁護士」という。)ら 「辛土地(信託受益権売買)」について仕入投資委員会に対する事前審査の依頼メール
2023年 2月16日	ee弁護士→dd氏 「辛土地(信託受益権売買)」についてメール「金額が大きいです。当委員会(注:仕入投資委員会を指す。)の審査の観点からは特に問題ない取引であると考えます」
2023年 2月17日	辛スキームのうち、本件売買契約に関する2023年2月20日付け信託受益権売買契約書等が作成される。
2023年 2月17日	bb氏→椎塚社長ら 辛スキームのうち、本件売買契約に関する契約書等のPDFファイルをメールに添付して送信。
2023年 2月20日	o氏 「辛土地(信託受益権売買)」について売却許可稟議書を起案。

2023年 2月20日	2023年2月17日に締結された、以下の信託受益権売買契約の効力が発生。 辛LL社→CC社 辛信託受益権を売却 CC社→ARD 辛信託受益権を売却 ARD→QQ社 辛信託受益権を売却 QQ社→辛LL社 辛信託受益権を売却
2023年 2月20日	QQ社からARDに、 XXXXXXXXXX 円が振り込まれる。また、ARDからCC社に、 XXXXXXXXXX 円が振り込まれる。 ※売買代金から、敷金や固定資産税を精算した金額である。
2023年 2月20日	bb氏→椎塚社長ら 辛スキームに関する信託受益権譲渡承諾請求書兼承諾書(QQ社・辛LL社間の書面を含む)に関し、確定日付を取得したうえPDFファイルにて送信。
2023年 2月20日	不動産登記上、辛信託受益権について委託者及び受益者が辛LL社から辛RR社に変更(受益者変更の原因:2023年2月20日売買)。受託者は、辛LL社からTT社に変更。

(3) 契約内容

年月日	契約内容
2023年 1月31日	辛RR社からSS社に対して、以下の信託不動産の信託受益権を2024年12月20日に XXXXXXXXXX 円で譲渡する不動産信託受益権売買契約を締結。 不動産： ① XXXXXXXXXX ② XXXXXXXXXX ③ XXXXXXXXXX ④ XXXXXXXXXX ⑤ XXXXXXXXXX ①から⑤の土地上に建設予定の建物及びこれに付帯する設備・構築物等
2023年 2月20日	辛LL社からCC社に対して以下の信託不動産の信託受益権を XXXXXXXXXX 譲渡する不動産信託受益権売買契約を締結。 不動産： ① XXXXXXXXXX ② XXXXXXXXXX ③ XXXXXXXXXX ④ XXXXXXXXXX ⑤ XXXXXXXXXX
2023年	CC社からARDに対して以下の信託不動産の信託受益権を XXXXXXXXXX 円

2月20日	<p>で譲渡する不動産信託受益権売買契約を締結。</p> <p>不動産：</p> <p>① [REDACTED]</p> <p>② [REDACTED]</p> <p>③ [REDACTED]</p> <p>④ [REDACTED]</p> <p>⑤ [REDACTED]</p>
2023年 2月20日	<p>ARD から QQ 社に対して以下の信託不動産の信託受益権を [REDACTED] 円で譲渡する不動産信託受益権売買契約を締結。ARD は QQ 社に対して契約不適合責任を負わない旨の定めが記載されている。</p> <p>不動産：</p> <p>① [REDACTED]</p> <p>② [REDACTED]</p> <p>③ [REDACTED]</p> <p>④ [REDACTED]</p> <p>⑤ [REDACTED]</p>
2023年 2月20日	<p>QQ 社から 辛 LL 社に対して以下の信託不動産の信託受益権を譲渡する不動産信託受益権売買契約を締結。</p> <p>不動産：</p> <p>① [REDACTED]</p> <p>② [REDACTED]</p> <p>③ [REDACTED]</p> <p>④ [REDACTED]</p> <p>⑤ [REDACTED]</p>
2023年 2月20日	<p>辛 LL 社から 辛 RR 社に対して以下の信託不動産の信託受益権を譲渡する不動産信託受益権売買契約を締結。</p> <p>不動産：</p> <p>① [REDACTED]</p> <p>② [REDACTED]</p> <p>③ [REDACTED]</p> <p>④ [REDACTED]</p> <p>⑤ [REDACTED]</p>

(4) 当時の会計処理

ARD は、2023年7月期第3四半期の連結四半期財務諸表において、辛信託受益権に係る売上高 [REDACTED] 円、売上原価 [REDACTED] 円を計上した。

4 問題となる会計論点等

前記第8・2・(1)取引関連図に記載のとおり、辛信託受益権及びその対価が、辛LL社を起点とし、ARDを介して辛LL社へと循環していることから、本件売買契約が循環取引の一部に該当するのではないかという会計上の疑義が生じ、ARDのQQ社に対する辛信託受益権の売上高 []円及び売上原価 []円を計上するという会計処理が合理的であったかが問題である。

以下、この論点について検討を行う。

5 検討した会計論点等に関する検討結果及び評価

(1) 当委員会において認定した事実

ア ARDが辛スキームに関与することになった契機

ARDは、2020年5月、後に辛信託受益権を構成する物件である []の土地及び []の土地上の建物（以下、土地建物併せて「癸ビル」という。）に関し、UU社のff氏より、VV社株式会社（以下「VV社」という。）が所有者であるgg1氏及びgg2氏（以下、併せて「gg氏」という。）との間で売買契約を締結したものの、資金の調達に難渋しているため、ARDで購入することはできないかとの話を受け、癸ビルを取得することとなった。

なお、癸ビルについては、2020年5月29日、ff氏からVV社、VV社からO社、O社からARDへ順次売却されたあと、翌30日、ARDからWW社（以下「WW社」という。）へ売却されたが、その後信託受益権化する準備が整った段階でいったんO社とARD、ARDとWW社との間の各売買契約は合意解除され、2020年6月10日付けで、改めて信託受益権売買契約が締結されている。

この点、椎塚社長は、ARDがVV社との間で直接売買契約を締結せず、間にO社が入る形となった理由について、VV社がXX社（以下「XX社」という。）の関係会社であるところ、ARDは、過去XX社に取引を妨害されたことがあり、XX社とは直接取引をしたくないと考えていたため、O社に間に入ってもらうこととしたと供述している。

また、椎塚社長は、WW社に対し癸ビルを売却した経緯、理由につき、NN社が癸ビルの隣地である []ないし []の土地を取得済みであることを把握していたため、 []に面する癸ビルについても当然取得の意思があるだろうと思い、NN社に話を持ち掛けたところ、NN社がスポンサーであるWW社を通じて癸ビルを購入することになったと供述している。

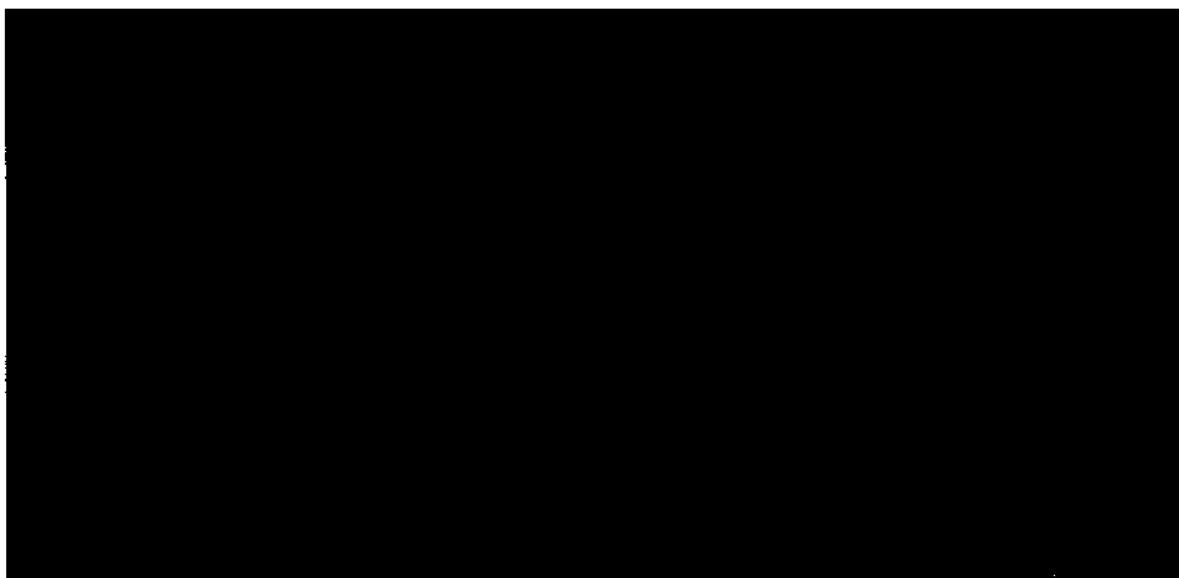
イ 辛信託受益権の売買の経緯

ARDは、NN社の関係法人である辛LL社等との間で、2020年12月28日付け「不

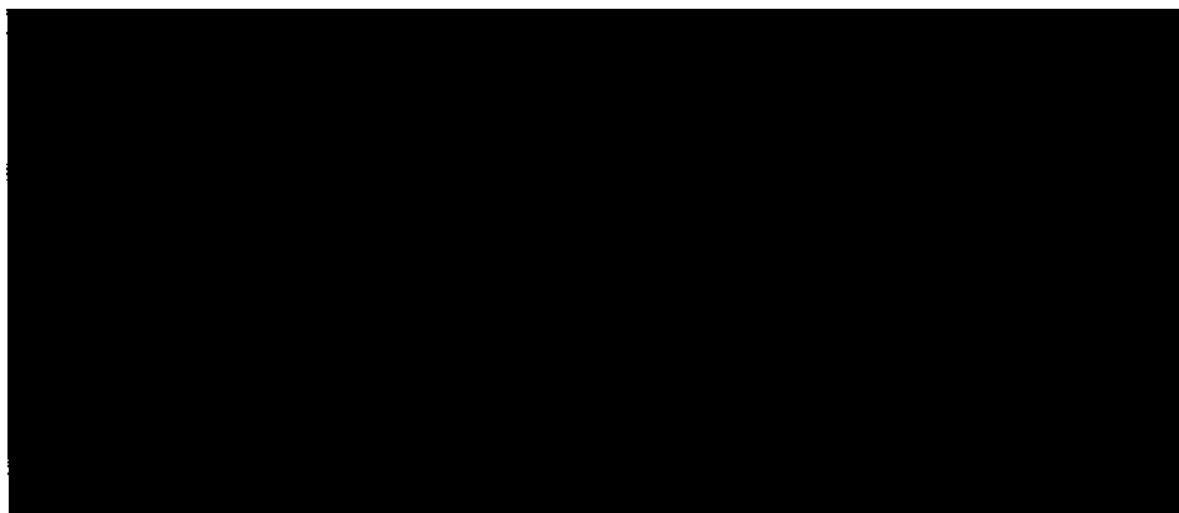
動産売買に関する協定書」を締結していたところ（以下「2020年協定書」という。）、2020年協定書では、辛LL社が辛信託受益権を売却する際には当該取引にARDが関与することが合意されていたため、2020年12月以降、2020年協定書に基づき、ARDとNN社との間で辛信託受益権の売却スキームが検討されることとなった。

その後、2023年2月14日には、aa氏から椎塚社長に対し、2月14日付けスキーム図が、翌15日には、2月15日付けスキーム図が送信されているところ、その内容は、下記のとおり辛信託受益権がLL社からCC社、ARD、QQ社を経て再びLL社に譲渡するというものであることが認められる。

【2023年2月14日付けスキーム図】



【2023年2月15日付けスキーム図】



また、2023年2月14日、椎塚社長とaa氏との間では、2023年2月14日付けスキーム図に関し、メールで「お世話になります。スキーム図ありがとうございました。こちらのスキームで問題ないかと思えます。金額面はまだ確定しないと思うのでブランクで構いませんので、契約書関係のドキュメントを始めていただければと存じます。」(椎塚社長→aa氏 12時53分)、「売買契約書の作成に入ります。なお、先程もお願いいたしましたように、上乗せ額及びその消費税につき、早急にお決めください。」(aa氏→椎塚社長 13時10分)、「下記了解いたしました。なお、消費税につきましては内税で構いません。」(椎塚社長→aa氏 13時15分)、「了解いたしました。それでは、金額と、業務委託契約先を、なるべく早くお知らせください。」(aa氏→椎塚社長 13時18分)とのやり取りがなされていること、また、翌15日には、aa氏から椎塚社長に対し、「昨日のA、B社をご連絡いたしますのと、金額、記入しましたので、ご確認ください。」(aa氏→椎塚社長 10時21分)という内容のメールで2023年2月15日付けスキーム図が送信されていることが認められる。

さらに、ARDは、2023年2月17日、CC社及びQQ社との間でそれぞれ2023年2月20日付けの信託受益権売買契約書を締結し、2023年2月20日にはCC社に売買代金として■■■■■■■■円を支払うとともに、QQ社から■■■■■■■■円を受領していること、また、ARDが本件売買契約に従い、2023年2月20日付けで、CC社及びQQ社との間で信託受益権譲渡承諾請求書兼承諾書を締結しているが、2023年2月20日付けで辛LL社とCC社、QQ社と辛LL社との間でも信託受益権譲渡承諾請求書兼承諾書が締結されていることがそれぞれ認められる。

以上から、aa氏は、2月14日付けスキーム図及び2月15日付けスキーム図を椎塚社長に提示し、その上で辛スキームを策定したものであり、同スキームに従い、2023年2月20日、辛信託受益権は、辛LL社からCC社、CC社からARD、ARDからQQ社、そしてQQ社から再び辛LL社へと順次譲渡されたことが認められる。

ウ 辛スキームに関するARDの認識

椎塚社長は、辛スキームに関し、最終的な買主はあくまで辛RR社、ひいてはSS社であり、本件売買契約を含む一連の売買が循環取引であるという認識はなく、2023年2月14日付けスキーム図及び2023年2月15日付けスキーム図右端の「LL社」の記載は、「RR社」との認識だったという旨の供述をしている。

この点、椎塚社長は、本件売買契約に先立つ2023年1月31日付けで、辛RR社とSS社の間で辛信託受益権の売買契約が締結されており、辛信託受益権が、辛RR社に譲渡されることを把握していたことや、「LL社」と「RR社」の商号が似通っていること等からすれば、椎塚社長がスキーム図の記載を誤認する可能性を否定することまではできない。

しかし、椎塚社長は、両法人が別個独立の法人として存在することを認識していた

ほか、aa 氏から椎塚社長に対し、2023 年 2 月 14 日及び 15 日の二度にわたって辛スキームのスキーム図が送付され、辛スキームの話を持ち掛けられており、aa 氏はその上で辛スキームを作成、決定していること、さらに、2023 年 2 月 20 日、bb 氏から椎塚社長らに対し、確定日付が付された信託受益権譲渡承諾請求書兼承諾書の PDF ファイルがメールの添付ファイルとして送付されているが、このメールには、ARD と CC 社、ARD と QQ 社の売買契約に基づく信託受益権譲渡承諾請求書兼承諾書のみならず、辛 LL 社と CC 社、QQ 社と辛 LL 社との間の信託受益権譲渡承諾請求書兼承諾書も併せて添付されており、同日（2023 年 2 月 20 日）、辛スキームに従った売買が実行されていることが容易に把握できる状況であったと認められる。

なお、aa 氏は、当委員会作成の質問書（以下「質問書」という。）に対し、2 月 14 日付けスキーム図及び 2 月 15 日付けスキーム図に関し、誰とも協議しておらず、自身の備忘として作成したものであると回答している。この回答の趣旨は必ずしも判然としないが、少なくとも、前記のとおり、aa 氏は椎塚社長との間でメールのやり取りを行って、2 月 14 日付けスキーム図及び 2 月 15 日付けスキーム図の作成を進めており、自身の備忘として作成したものにとどまらないことは明らかである。

したがって、椎塚社長は、たとえ、辛スキームが aa 氏の主導により策定されたものであったとしても、本件売買契約が辛 LL 社から順次売却されたあと、辛 LL 社が再取得する循環取引を形成する取引の一環であることを十分に認識し得たものと認められる。

エ ARD が辛スキームに関与する必要性、合理性

椎塚社長は、ARD が辛スキームに介在した理由として、宅地建物取引業者である ARD が取引に介在することにより、ARD が 2 年間、契約不適合責任を負うことになるところ、買主としては、契約不適合責任を負う ARD が取引に関与することで安心して不動産の開発を進めることができるというメリットがあるのであり、ARD が得た利益は、ARD が契約不適合責任を負うというリスクを負担したことの対価ともいえるという趣旨の供述をする。

しかし、本件売買契約は、所有権売買ではなく、信託受益権売買であるから、宅地建物取引業法第 40 条第 1 項の規制は及ばないと解される³²。そのため、ARD が本件

³² 宅地建物取引業法第 40 条第 1 項が、その適用対象を「宅地又は建物の売買契約」と規定しているところ、同法第 2 条第 1 号が定める「宅地」の定義規定から、「宅地」には信託受益権が含まれないことは明らかである。また、宅地建物取引業法第 50 条の 2 の 4 は、同法 35 条の規定（重要事項の説明等）を適用する旨規定しているが、同法第 40 条第 1 項は適用の対象となっていない。したがって、宅地を対象とする辛信託受益権の売買には、宅地建物取引業法第 40 条第 1 項の規制は及ばないと解される。なお、かかる結論は、不動産信託受益権の売買において信託財産である不動産に瑕疵が存在する場合において契約不適合責任が適用されるかとの点について、特約のない限り売主が直ちに契約不適合責任を負うものではないと考えるべきとされている（ジュリスト 1510 号 82 頁）こととも整合する。

売買契約において契約不適合責任を負うかどうかは契約書の記載に従うことになるところ、本件売買契約書においてARDは契約不適合責任を負わないものとされている。

また、辛信託受益権が、QQ社から更に辛RR社に売却されるという椎塚社長の認識を前提としても、ARDが契約不適合責任を負うのは直接の売主であるQQ社であり、QQ社から更に譲渡を受けた者（転売先）との間でARDが契約不適合責任を負うことはなく、QQ社から同日（2023年2月20日）中に転売されることが計画されていたことからすれば、現実にはARDが契約不適合責任を負担するリスクは存在しないと認められる。

したがって、椎塚社長の説明を前提としても、本件売買契約において法的にARDが契約の対価に見合うリスクを負担していたとは言えず、ARDが本件における取引（辛スキーム）に介在する経済的合理性を認めることはできない。

（2） 本件売買契約を含む辛スキームが循環取引に該当するか

当委員会が収集したメール、契約書や実施したヒアリングの結果によると、辛スキームでの不動産信託受益権とそれに係る資金の動きについて、以下の事実関係が認められる。

2023年2月20日付けでbb氏から椎塚社長らに送付されたメールに添付された、LL社とCC社、CC社とARD、ARDとQQ社及びQQ社とLL社の間でそれぞれ締結された信託受益権譲渡承諾請求書兼承諾書から、辛信託受益権は2023年2月20日の一日のうちに、LL社、CC社、ARD、QQ社、LL社の順に移転されたことが認められる。

また、資金は、ARDの会計帳簿等によれば、LL社、QQ社、ARD、CC社、辛LL社の順に流れていることが認められる。一方、不動産登記上は、2023年2月20日に当該信託受益権は単に辛LL社から辛RR社に移転されている。

これらの事実から、辛スキームにおいて、LL社と辛RR社間の取引を除き、辛信託受益権と資金は、LL社、CC社、ARD、QQ社の4社によって構成される円環上を、辛LL社を起点・終点として逆向きに循環していることが認められる。したがって、本件売買契約を含む辛スキームは、循環取引に該当する。

なお、2月15日付けスキーム図には「A社（アルデプロ関連会社）から業務委託契約を締結して業務委託手数料（税込）として（株）CC社あて送金されます。」との記載があり、最終的には、X社とCC社との間でコンサルティング業務委託契約が締結されている。また、2月14日付けスキーム図において「X社（アルデプロ関連会社）※業務委託契約」との記載が、2月15日付けスキーム図において「A社（アルデプロ関連会社）から業務委託契約を締結して業務委託手数料（税込）として（株）CC社あて送金されます。」との記載がなされているところ、同契約の報酬は [REDACTED] 円であって、CC社・ARD間及びARD・QQ社間の信託受益権売買契約における各売買代

金の差額（■■■■円）と大きく乖離する金額ではない。そうすると、前記コンサルティング業務委託契約は、外見上、循環取引である辛スキームに密接に関連するもののようにも思える。

他方で、b氏及び椎塚社長は、前記第6・4・(1)・イ・(エ)・c・(a)のとおり、前記コンサルティング業務委託契約は、己物件の建物■■■■以上の所有者であるAAA法人との交渉の調整等をしてもらったことに対する報酬の趣旨で締結されたものであり、辛スキームとは無関係である旨供述している。

しかしながら、前記コンサルティング業務委託契約が辛スキームとどのような関係にあるかにかかわらず、辛信託受益権が、権利者である辛LL社から、CC社、ARD、QQ社と順次売却された後、再び辛LL社が取得する内容となっている以上、辛スキームが循環取引に該当するとの認定に影響を与えるものではない³³。

(3) 収益認識の要件

ア 会計基準の枠組み

本件売買契約実行時（2023年2月）において、ARDは収益認識会計基準を適用している。そのため、本件売買契約に対するARDの会計処理が正しいかどうか、収益認識会計基準に当てはめて検討をする。

収益認識会計基準第19項では次のとおり定められている。

本会計基準を適用するにあたっては、次の(1)から(5)の要件のすべてを満たす顧客との契約を識別する。

- (1) 当事者が、書面、口頭、取引慣行等により契約を承認し、それぞれの義務の履行を約束していること
- (2) 移転される財又はサービスに関する各当事者の権利を識別できること
- (3) 移転される財又はサービスの支払条件を識別できること
- (4) 契約に経済的実質があること（すなわち、契約の結果として、企業の将来キャッシュ・フローのリスク、時期又は金額が変動すると見込まれること）
- (5) 顧客に移転する財又はサービスと交換に企業が権利を得ることとなる対価を回収する可能性が高いこと

つまり、本件売買契約によって生じた取引を収益認識するには、本件売買契約が前記(1)から(5)の全ての要件を満たす必要がある。

³³ なお、この時期にA社が当事者となっている契約として、YY社との間の匿名組合出資根拠権設定契約書や、YY社・RR社との間の匿名組合出資持分譲渡予約契約書が、2023年2月27日の椎塚社長とbb氏との間のメールでやりとりされている。もっとも、これらの契約書と辛スキームとの間の関連性は、認定されなかった。

イ 収益認識会計基準の枠組みへの当てはめ

本件売買契約単独を見た場合、ARD の履行義務として辛信託受益権の譲渡と、それに対する QQ 社からの対価 [REDACTED] 円の支払条件が取り決められていることから、ARD と QQ 社間の取引だけに限れば収益認識会計基準第 19 項の (1) から (5) の全ての要件を充足しているかのようにもみえる。

一方、前記第 8・5・(2) での検討結果から、辛スキーム全体を見ると、辛スキームは、LL 社を起点・終点とした循環取引である。加えて、前記第 8・5・(1)・イで述べたように、椎塚社長と bb 氏や aa 氏との間でスキーム図がやり取りされていること、全ての当事者間での辛信託受益権と資金の移動が 2023 年 2 月 20 日の一日で終わっていること、同日 (2023 年 2 月 20 日) に bb 氏から椎塚社長に宛てられたメールに全ての当事者間での辛信託受益権の移転を示す契約関係書類が添付されていること等から、辛スキーム全体が一連の取引として予定されていたことが推認されるため、本件売買契約の収益認識の議論においては、辛スキームを一体として収益認識会計基準第 19 項に当てはめる必要がある。

この点、辛スキームはモノ (信託受益権) とカネ (信託受益権の譲渡対価) が LL 社から LL 社へ ARD を経由して 1 周している循環取引であり、本件売買契約が締結された時点において既に本来の辛スキームの目的が、LL 社から RR 社へ辛信託受益権を譲渡し、最終的に SS 社に売却することであるという点を鑑みれば、当該循環取引の部分に経済的実質を見出すことは難しい。加えて、前記第 8・5・(1)・エで述べたように、ARD が循環取引の間に介在する経済的合理性も見出すことが難しく、これらのことから、辛スキームの一部である本件売買契約自体の経済的実質はないと推認される。

したがって、本件売買契約は収益認識会計基準第 19 項 (4) を満たしておらず、本件売買契約から生じた取引を収益認識することは認められない。

なお、aa 氏は、質問書に対する回答において、辛スキームに関し「元々、LL 社から、アルデプロ、アルデプロから、RR 社へ売却する予定で進めておりました。スキームにおいて、間に、CC 社、QQ 社が入っておりますが、それは、当方の資金繰りの関係です。LL 社が、再取得することになったのは、取引の前日ぐらいだったと思います。このことは、アルデプロに伝えたかどうかは、分かりません。RR 社の融資の関係で、LL 社が再取得する形をとりましたが、それぞれ、真正売買であり、問題があるとは、考えておりません。」と回答する。しかしながら、かかる aa 氏の回答は、2023 年 2 月 14 日付けスキーム図が作成された当初 (2023 年 2 月 14 日) から、LL 社から ARD を介して再び LL 社が辛信託受益権を取得するというスキームの根幹部分が定まっていたことと相いれず、また、資金繰りの関係で LL 社が再取得する形をとったとの説明には経済的意義を見出すことも難しく、当該回答は前記の結論を左右するものではない。

(4) 評価

前記検討結果を総合的に勘案した結果、経済的実質を伴わない循環取引である辛スキームの一部を構成している本件売買契約によって生じた取引を収益（売上）として認識することはできない。

したがって、本件売買契約によって生じた取引に対し、売上高 [REDACTED] 円及び売上原価 [REDACTED] 円を計上した ARD の会計処理は妥当ではない。

6 小括

以上より、本件における取引は、たとえ、NN 社（aa 氏）が主として権塚社長に持ち掛け、権塚社長はこれに応じたものであったとしても、本件における取引（辛スキーム）を全体として判断すれば経済的実質がある取引とは認められず、基準の対象となる営業取引として扱うべきではないため、売上計上はできないと考えられる。

第9 原因分析

1 はじめに

本件事案（なお、本章において「本件事案」とは、件外調査として本件調査を実施した事案を含み、第3ないし第8において詳述した各事案を指すものとする。以下、第9及び第10において同じ。）は、まず取締役会や仕入投資委員会を通じた確認、牽制及び監督といったガバナンスが機能しなかったこと（後記「ガバナンスに関する問題点」）が、大きな発生原因の一つであったと考えられる。一方で、その背景においては、上場企業として求められる会計報告責任を果たすために必要な知識や意識が各関係者に不足していたこと（後記「会計責任に関する問題点」）、さらには、これらガバナンスに関する問題点及び会計責任に関する問題点に留まらず、不適切な行為が容易に起き得る社内環境（後記「経営環境に関する問題点」）があったものといえる。

個別事案については、B社案件に関しては貸付実行及び債権に関する管理が不十分であったこと等（後記「B社案件特有の発生原因」）がその背景にあり、またH案件、I案件及びX案件に関しては、一連の事象が起き得る根底原因として、XXXXXXXXXX b氏との関係性（後記「合同会社取引案件特有の発生原因」）に言及せざるを得ない。

これらの点について、以下、個別に論考する。

2 ガバナンスに関する問題点

(1) 管理部門等に対する情報の共有不足

本件調査における各案件に共通して見られた原因として、営業部門における情報が適切に管理部門等に共有されていないという点が挙げられる。

本件調査のヒアリングにおいて、管理部門を担当する取締役であるe氏及びd氏からは、「説明は椎塚社長やo氏から口頭で聞いたのみ」、「案件の詳細は椎塚社長やo氏でないと知らない」という説明が繰り返し述べられ、「真相は金融庁の検査で初めて知らされた」、「もし仮に当時にそれらを知っていたら、止めるべく発言したと思う」との発言もあった。

実際に、H案件及びX案件においては、各合同会社の実態（実際の出資者が誰か）や、b氏ないしA社との交渉内容が、適切に社内でも共有されていなかった事例があったことを、椎塚社長やo氏が認めている。

また、取締役会や仕入投資委員会の議事録を見る限り、取引のリスクを判断するために必要な情報が記載されていないケースのみならず、本件調査で認定された事実と異なる説明がなされているケースも見受けられる。

稟議書についても、同様に不十分な情報、誤った情報が記載されているケースが見られたほか、稟議書起案者へのヒアリングでは、役員が担当している案件について、部下に指示どおりの内容で稟議起案をさせ、その後当該役員自身が当該稟議を承認決

裁しているようなケースの存在も述べられた。

事業リスクを適切に把握し、取引の妥当性を検討するために、その判断に資する情報が管理部門等に対して必要かつ十分に共有されていなかったことが、一連の事象を防ぐことができなかつた大きな要因であることは間違いないところと考えるものである。

(2) 不適切、不十分な職務分掌

こうした情報共有不足が発生する背景として、椎塚社長が自ら、しかも主たる推進者の立場で本件事案に関与しているため、同氏による業務意思決定に依ることとなる部分が多く、業務の執行と監督の間の分掌が不十分であったことも挙げられる。

B社案件においては、事業実態を把握していない会社との間で人的・物的保証を得ずに金銭消費貸借契約を締結しており、回収リスクの高い取引が実行されているが、かかる契約は実質的に椎塚社長が単独で取引先と交渉した結果締結されている。

また、辛案件においても、椎塚社長が単独で外部取引先との交渉を行っていた。

経営のトップである椎塚社長が自ら、しかも主たる推進者という立場でいわば属人的に案件を実行したために、他の役員・従業員が案件の詳細を把握することが困難な状況となり、ブラックボックス化した結果、問題のある取引、あるいはリスクを抱える形での案件の実行が可能となったといわざるを得ない。

(3) 仕入投資委員会による牽制機能の形骸化

ARDにおいては、2009年の過年度決算訂正の反省を踏まえ、仕入及び販売等についてチェック機能を果たす仕入投資委員会が設置され、一定の条件を満たす案件については稟議決裁に先立って仕入投資委員の書類審査を受審することが定められている。

一方で、この仕入投資委員会の審査が機能せず、不適切な取引が実施されたと考えられる事象が見受けられた。

辛案件においては、取引全体のスキーム図が仕入投資委員会に提供されず、対象物件が実質的に移転していない点が示されていなかった。また、午後6時過ぎに審査を依頼するメールが送信されていた一方で、その審査の返答が翌日午前中に求められる等、十分な検討の時間が確保されない懸念がある状況も見受けられた。これらは仕入投資委員会の審査が軽視されていたことを示すものといえる。

同時に、仕入投資委員会の実態について、同委員会の構成員に対するヒアリングでは、「案件に疑義があるという理由でストップをかけたことはない」、「一応多少の実質面は見るが、NOとは言わないという機関だと思われる可能性はある」、「会社に質問をするのは、イメージ的には20~30件に1件ぐらい」との供述もあり、審査結果の意見書に記載される判断根拠についても、審査依頼のために送付されたメールに記載された案件の説明文をそのまま転記する形の運用となっている等、審査の実効性

に疑問を投げかけざるを得ない状態である。

このような状況に鑑みれば、仕入投資委員会の審査が十分に機能していれば本件事案の発生が防げた可能性を否定できない。

3 会計責任に関する問題点

(1) 会計リテラシーの不足

本件事案のような会計処理の誤りが生じた原因の一つとして、会社全体として、適切な会計処理に関する知識が不足していたといわざるを得ない。

辛案件は、メールで送付されたスキーム図を見る限り、物件及び資金の動きが一巡しており、経済的実質を伴わない取引として会計上、売上・仕入を認識することは問題があると判断すべきものであった。

一方で、○氏は、このスキーム図を目にしたうえで、売上計上することに問題があること自体を理解していなかった旨ヒアリングで供述しているほか、椎塚社長も、ヒアリングの中で、売上計上が妥当であるとの見解を繰り返し主張していた。

また、ARDの差配により設立された各合同会社に関して、連結の要否や関連会社への該当の要否についての精緻な検討がなされていなかった。本件事案のような合同会社を利用したスキームについては、法的な職務執行者が実質的に職務執行を行わない場合もあることから、実質的な支配関係を根拠とした検討が必須と考えられるが、そうした実態の詳細な検討を踏まえた判断は行われていなかった。

このような、会計上の知識不足や、会計処理における検討不足に加え、先に述べたとおり、事前取引遂行上のリスクを評価し牽制すべき仕入投資委員会の審査が十分に機能していなかったことと併せると、不適切な会計処理を防ぐ仕組みそのものに問題があったといえる。

(2) 会計監査人への情報共有不足

ARDは上場会社かつ会社法上の大会社であり、その会計報告に当たっては会計監査を受け、開示情報の適正性を確保する義務がある。一方で、その任にあたる会計監査人が監査責任を果たすために必要かつ十分な情報を提供するという点で、ARDがその義務を果たしていたとはいえない。

B社案件においては、貸付金の回収可能性の判断に大きな影響を与え得るにも関わらず、貸付先から送付された債務不存在を主張する内容の通知書が共有されていなかった。

また、ARDの差配により設立された各合同会社に関しても、連結子会社に該当するか否かの判定を行うにあたり、実態面での判断が必要であるにも関わらず、出資者に関する情報や意思決定の状況等、判断に資するために必要な情報が共有されていなかった。第3ないし第8で述べた内容のほか、2022年7月期の会計監査においては、

経営者ミーティングに際し、会計監査人からの求めに応じて、合同会社からの仕入及び合同会社に対する売却における実質的な取引先を説明するための資料が ARD から提出されているが、当該資料上、本件調査において A 社が実質的に支配していると認められた合同会社についても、実質的な取引先として A 社以外の会社名が記載されており、合同会社を通じた取引の実態を検討するという趣旨からみて不正確といわざるを得ない情報が提供されていた。

財務情報の開示に当たっては、財務諸表を作る責任は経営者（企業側）にあり、会計監査人にはそれを監査する責任があるという二重責任の原則³⁴があるため、経営者は適正な財務諸表を作成する責任を負うところ、ARD は、会計監査人に対して必要かつ十分な情報を提供しないことで、その責任を果たさなかったと考えざるを得ない。

4 経営環境に関する問題点

(1) 上場企業に求められる水準のコンプライアンス意識の不足

本件事案を通じて、特に椎塚社長をはじめとする役員において、コンプライアンスに対する意識が不足していると認めざるを得ない事象が散見された。

B 社案件においては、残高確認状の回答を椎塚社長自らが貸付先（B 社）の名義で作成し、押印しているほか、貸付金の返済期限延長の覚書についても椎塚社長が貸付先名義で押印していた。これらの行為に当たっては、椎塚社長が発注して作成した貸付先名義の印章が使われている。

また、N 社案件においては、○氏が販売先に対して仕入契約書の金額を書き換えたうえで、仕入金額を示す徴憑として仕入契約書を交付していたほか、売買対象となる物件リストも、実態と異なる金額で作成し、交付していた。

こうした、少なくとも、偽造・変造の疑義が呈せられ得るような行為が複数見られたこと自体が、上場企業として有すべき透明性、公正性を著しく損ねていたといわざるを得ない。

会計処理の面でいえば、B 社案件における貸倒引当金の計上基準、H 案件・I 号案件、X 案件等における合同会社の連結可否の判定基準についても、ヒアリング等を通じて、会計基準に沿った判断根拠により判断がなされたことが示されておらず、これらの会計処理に当たって社内で十分な検討がなされていなかったものと認められる。

GG 案件における信託受益権の取引についても、当委員会としては会計処理を修正すべきという認定にこそ至らなかったが、外観的には ARD の売上を仮装することを目的としたものではないかとの疑問を禁じ得ない取引であり、上場会社たる ARD において、こうした取引を行うこと自体の当否について十分な検討・議論がされてしか

³⁴ 日本公認会計士協会「二重責任の原則」 <https://jicpa.or.jp/epainfo/introduction/keyword/post-31.html>

るべきところ、それがなされた形跡もない。

このように、ARDの経営者におけるコンプライアンス意識は、上場企業に求められる水準を大きく下回っているものと評価せざるを得ず、そのことが、本件事案の大きな一因と考える。

(2) 不動産業界の一部における取引慣行に起因するリスク及びそのリスクに係る考慮、対応が不十分となっていたこと

不動産業界の一部における取引慣行には、以下のような、他の業種における取引にはない特徴がみられる。

- 開発を伴う等して高額になる不動産取引、信託受益権の取引では、同一当事者が同一不動産を複数回取引する場合がある
 - 本来の取引当事者の情報を秘匿する等の目的から、合同会社や特定目的会社を利用されることがある
 - 第三者のためにする契約や中間省略登記といった手法が用いられることもある
- こうした特有の取引慣行は、取引実態が不透明なものとなりやすく、一般的な取引と比べて循環取引等の会計上の問題が生じる危険性も高い。

また、本件調査の対象となった各事案を通じて、ARDが相手先との間で貸付等の取引をするに際して、将来的に当該相手先が他の第三者に対して不動産を売却する際に、ARDが仲介等の形で関与することにより収益を獲得することを見込んで、当該取引を実行していた例が見られている。不動産取引においては、買主を紹介することで不動産売買に関与すること自体は一般的であるため、このような取引を行う合理性自体は否定できないものの、一方で本件調査対象となった貸付について、現時点で回収ができていないことを踏まえれば、将来の収益獲得が不確実であるリスクを考慮していなかった結果とも考えられる。

本件事案の背景の一つとして、このような取引慣行に伴うリスクがあったものと考えられるが、本章において指摘する各要因が相まって、このようなリスクに係る考慮、対応が不十分となっていたものと考えられる。

5 B社案件特有の発生原因

(1) 融資実行時の与信管理不足

B社案件における貸倒引当金の計上要否を検討する過程で、貸付金の回収可能性を調査したところ、貸付を実行する段階から、回収リスクをはらんだ取引が行われるリスクが高い状態にあったものと認められた。

具体的には、貸付契約において物的・人的保証がいずれも付されていないにもかかわらず、貸付実行前に直接の貸付取引先であるB社の財務状態の調査がされていなか

ったほか、社内での決裁についても、貸付取引当日の取締役会の書面決議のみで貸付けが実行されていた。B社に対する貸付実行のほぼ半年前である2019年9月22日に実行されたC社に対する■■■■円の貸付金においては、直前に物件売却を行った相手であるC社に直接貸付けを行う取引でありながらも抵当権を設定していたことと比較すると、回収リスクが格段に高い契約内容となっており、これを問題視することなく、かつ事前の十分な議論なく実行していたことは、貸倒れのリスクを過小評価していたものといわざるを得ない。

そもそも、ARDにおいては与信管理規程等のルールが設定されておらず、こうしたリスク評価について、一定の基準をもって判断するプロセスが定められていなかったことも問題である。

(2) 債権管理に関する規程の問題

ARDにおける貸倒引当金の設定ルールについては、「決算関連マニュアル」に定められており、債権の回収期日からの経過期間に応じて債権区分を決定し、貸倒懸念債権については債権金額の50%、破産更生債権等は債権金額全額を引当てる取扱いとなっており、金融商品会計実務指針に定められた簡便法と概ね整合したものとなっている。

しかし、金融商品会計実務指針296項に「一般事業会社における債権管理は、債権の計上月又は弁済期限からの経過期間に応じて債権を区分した年齢調べ表等を用いて行われているのが一般的であり」とあることに鑑みれば、こうした簡便法は、多数の取引先に対する少額の売掛債権の管理と整合しているものであり、もとより融資取引を業としておらず、特定の物件売買取引先に対する少数の貸付取引のみを行うARDにおいては、実態に即したルールとはいえない。

特に、ARDが物件仕入や売却の過程で取引にコミットする趣旨で貸付取引を行うケースがあることを鑑みれば、取引先の信用状況に応じて将来の仕入・売上の成否が左右されるリスクに対応するためにも、貸付先の財務状況を把握し、支払能力を総合的に判断する必要性は高いものと考えられる。

本報告書においては、具体的な貸倒引当金のあるべき計上金額について言及することは行っていないものの、債権管理のルールが必ずしも貸付取引の実態に合ったものでないために、適切な貸倒引当金計上の検討プロセスが実施されなかったものといえる。

(3) 取引先からのクレーム等への不適切な対応

B社案件においては、貸付金の回収可能性が変化したことを示す重要なアラートとして、貸付先から債務の不存在を主張する通知書が内容証明郵便で送られており、監査等委員以外の取締役の間で共有されていたが、ARDは、相手方に対して特段の対応

を取らなかったほか、会計監査人への情報共有も行っていなかった。e氏は、ヒアリングにおいて、その理由として、業種柄、取引先等との揉め事が多く、内容証明郵便で書面が届いたとしても会社として特に重視していない旨述べている。

しかし、一般的に見れば、取引先が内容証明郵便を用いて債務不存在を通知するという事態は、当該取引先との関係が著しく悪化したことを示すと理解するのが自然であり、それに対し、特段の対応を取らなかったことに加えて、会計監査人への共有もせず、貸倒引当金の評価の際に考慮することもなかったことは、取引先対応及び財務報告のいずれの観点からも不適切な対応であったといえる。

そもそも、前記のような通知書と同等の揉め事が取引先との間で頻繁に生じているとすれば、そのこと自体が、「ステークホルダーとの適切な協働に努めるべき」（コーポレートガバナンス・コード 基本原則 2）上場企業としては、不適切な状態といわざるを得ない。B社案件は、貸付先グループとの友好関係が消滅した結果、貸付金の回収可能性が損なわれたものと評価できる事案であり、取引先との適切な関係を構築できなかったことがその背景にあったものと考えられる。

6 合同会社取引案件特有の発生原因

本委員会は、各合同会社が連結子会社に該当するかについて慎重に検討を行い、特に各合同会社を実質的に支配するのが誰か、すなわちARDが各合同会社を支配しているか、あるいはb氏ないしA社が各合同会社を支配しているかという点については、表面的な出資関係に留まらず、取引実態の検討や意思決定の仕組みを含めて相当の議論を行った。

こうした複雑な判断が必要となった背景としては、A社が合同会社に対する出資を行い、同時に合同会社の意思決定を支配していると認められた一方で、ARDとしても、A社との極めて近い関係性の中で、これらのA社が支配する合同会社との取引を通じて自社の売上や利益を確保することが可能な環境にあった点にある。

この点、こうした取引の実行可否の最終的な判断はb氏側が行っていたと考えられることから、連結会計の基礎となる支配従属関係について、ARDが合同会社（合同会社の出資者であるb氏ないしA社を含む）を支配する形で築いていたものとは認められない。一方で、b氏は自身のスタンスを投資家であるとしており、案件の実務的な部分については椎塚社長はじめARDに任せていたとも述べている。

しかも、b氏は [REDACTED] であり、ARDに対して [REDACTED] であったことは論を俟たない。そのb氏の指示を受けた取引を、しかも前記のとおり実質的にARD内において独断での行為が可能な状態にあった椎塚社長が実行するという特殊な権限構造が、本件各事案を通じて、これらの問題点について例えば仕入投資委員会や社外役員による牽制や監督あるいは適切な助言等を受ける機会を得ることなく、椎塚社長の

第10 再発防止策の提言

前記第3ないし第8記載の事実関係及び第9の発生原因の分析結果を踏まえ、当委員会は、再発防止策として以下を提言する。

1 プリンシプルベースによるコンプライアンスの確立

前記第9・4・(1)記載のとおり、本件事案が発生した重要な一因として、コンプライアンス意識の不足があったことを踏まえれば、その改善は不可避であり、とりわけ、プリンシプルベースによるコンプライアンスを確立することが求められる。

特に、各本件事案を通じて、不適切な会計処理と認定された取引のみならず、不適切な会計処理との認定には至らなかったもののその疑義を窺わせる取引も見られたことから、「黒でないものは白である」というような、明確なルール違反とされない限りは問題がないという考えではなく、ルールの趣旨に即した行動規範を確立し、そのような行動規範に沿った業務運営の確立が必須である。そして、そのような業務運営を確立するため、重要情報の共有に基づく牽制や監督機能の実効性を担保する基礎として経営の透明性を高めることが必要であると考える。

これを実現するための仕組みについて、「コンプライアンス・マニュアル」においては、内部監査室を事務局として、各部門長をコンプライアンス責任者とする体制が定められているものの、実質的なコンプライアンスの評価・推進に関する活動はみられないほか、同マニュアル上、現存していないコンプライアンス委員会なる機関の存在が前提とされていることから、同マニュアルが有効に機能しているとはいえない状態であり、既存の体制からの改善が必要である。

また、コンプライアンスを実現するためには適切な知識を広めることも重要である。前記第9・3・(1)記載の、社内における会計リテラシーの不足、あるいは前記第9・4・(2)記載の、不動産業界の一部における取引慣行が、不適切な会計処理やその疑義を生む原因となったことを踏まえ、社内の知識向上を図るため、役職員に対する研修等の取組みも実施すべきである。2009年10月21日付けで株式会社アルデプロ調査委員会からARDに提出された調査報告書（以下「2009年調査報告書」という。）でも同様の再発防止策が提言されていたことに鑑みれば、こうした取組みについて、監査等委員会やリスク管理委員会といった機関が定期的にモニタリングし、成果を評価することも必要であろう。

ARDにおいては、2027年に現状の東証スタンダード市場から東証プライム市場へと市場変更することを中期経営計画として公表していることや、代表取締役たる椎塚社長が2022年7月末時点で204,550株（発行済み株式の0.64%）を有する大株主でもあること等、一般的に業績に対するプレッシャーが高い状況と判断される要素が複数見られるうえに、2009年調査報告書においても「業績達成を最優先としていたために、上場会社として社会的に求められる慎重さに欠ける面があった」との指摘があっ

たことを踏まえれば、より一層の襟を正した経営姿勢が望まれるところである。

2 情報共有の充実

前記第9・2・(1)記載のとおり、営業部門、特に代表取締役からの情報共有が不足していたことを踏まえ、取引の適否やリスクの判断に資する情報が適切に共有される仕組みを作ることが急務である。

「仕入投資委員会運用細則」においては、審議依頼の際に回覧する資料の一覧が定められているが、物件及び直接の取引先に関する情報に集中している。しかし、本件事案のような複雑なスキームを用いた取引については、実効性のある審議のために、その全体像を把握するに足りる情報（スキーム図や、取引先との交渉経緯等）も共有する必要がある。また、取締役会への付議についても、同様に取引実態の検討に資する情報が提供されるよう、回覧資料をルール化しておくことが望ましい。

取締役会、監査等委員会、仕入投資委員会といった上位の会議体については議事録や資料が保存されており、その議論の過程を確認することが可能である。しかし、実態として、ARDにおける案件に関する議論は、取締役会ではなく、常勤の取締役4名による朝会でされており、かつ、おそらくここで実質的な決定がなされているものと推察するが、かかる会議については議事録すら残されていないため、会社としての意思決定の過程を遡って確認することが困難な状態となっている。社外役員を含むため日常的な開催が困難な取締役会において、案件の具体的な内容について詳細に議論することが実際には困難であることを踏まえれば、こうした日常的な取締役の会議における議論がより重要であり、これを正式な会議体として定めた上で、その議論の過程を（発言者及び発言内容を残す形で）議事録として残すことが求められる。

また、稟議書についても、決裁に必要な情報を正確に提供するため、決裁フローや添付資料についてルール化しておくことが求められる。

3 案件の属人化の排除

前記第10・2で述べたような情報共有の不足の背景に、前記第9・2・(2)記載のとおり、代表取締役が自ら案件に関与し、かつ主導的に推進していたことから、そのような案件がいわばブラックボックス化していたことが挙げられる。こうした状況を防ぐため、案件を属人化させないための取組みが不可欠である。

案件遂行に当たって、特に金額の大きい案件やリスクの高い案件については、複数名が主体的に関与する形で進めるべきであり、単独に進めざるを得ない案件については、決裁の過程で特に厳格な検討を行う等の対応をとるべきである。

また、経営のトップとして会社の意思決定の最高責任を負う代表取締役が、自身のみをいわばフロントの担当者とする形で固有の案件を担当し、推進することは可能な限り避けるべきである。総勢20名程度の従業員数であるARDの体制を踏まえれば、

いわゆる「社長案件」を皆無とすることは難しいとも考えられるが、代表取締役が関与する案件については、部下にあたる役員ないし従業員からの異論が難しいことから、特に社外役員たる監査等委員や仕入投資委員といった独立性を持った立場からの一層厳しい監視の目を持った取引検討がなされる必要がある。その実現のために、監査等委員や仕入投資委員には、報告された情報や資料を受け身で検証するのみならず、自ら積極的に情報を入手して理解を深めていく姿勢も期待される。

4 仕入投資委員会を中心としたガバナンスの強化

前記第9・2・(1)ないし(3)記載のとおり、本件事案の発生原因として、取締役会や仕入投資委員会による牽制、監督、あるいは助言といったガバナンスが機能していなかったことを踏まえれば、再発防止のためには、これらの機関による内部牽制を強化することが求められる。

特に、仕入投資委員会においては、その設置の経緯から、特にGG案件及び辛案件に対して、循環取引の疑義のある取引であったことを鑑みれば、取引の中止の勧告も含む慎重な判断が必要であったと考えられる。その主要な背景として、前記第10・2及び3で述べたとおり、案件の属人化に伴う情報共有不足があったことは事実である。一方で、仕入投資委員会の審査が形骸化していたといわざるを得ない実態を構成員が認めていることに加え、現在の仕入投資委員会の人員構成において、委員及びそのサポート体制いずれにおいても会計専門家が登用されていないことを踏まえると、仕入投資委員会の委員あるいはこれを補助する外部専門家を含む人員の増強、十分な審査時間の確保、仕入投資委員会が否決した取引については実行禁止とする強い権限の付与等、牽制機能を強化すべきである。

その際に、従来は会計処理に関するリスクの検討が十分とはいえなかったことを踏まえ、前記のとおり、仕入投資委員会の委員あるいはこれを補助する立場でより業務執行者側と日常的な接触が可能な外部専門家等、財務会計に知見を有する人材を登用する等してこれに含めることが望ましい。

2009年調査報告書において会計処理の修正が必要と指摘された案件は、対価の支払いがなく実態は物件の交換であった取引、ARDから購入資金を送金しての売却取引、買戻しの覚書を締結したうえでの売却取引といったものであり、いずれも売上高の計上に疑義が認められる物件売却案件であった。これに鑑みれば、今回の売上を取り消すべき事案の再発を受けて、仕入投資委員会においては、より一層の深度ある検討及び実効性のある牽制機能が強く求められるところである。

取締役会においても、前記のように機能強化あるいは実効的な機能を発揮できる体制とされた仕入投資委員会における議論状況や勧告内容を踏まえた深度ある検討が必要不可欠であり、代表取締役の説明のみで議論が完結し、必要な議論や検討を欠いていた実態を改め、適切な監督機能が発揮される必要がある。

5 与信管理の強化、規程の整備

前記第9・5・(1)ないし(3)に記載のとおり、貸付取引において融資実行及び債権管理のいずれも問題あるプロセスとなっていたことを踏まえ、規程の整備及び与信管理の強化は必須である。

新規取引先に対する信用調査、契約書のリーガルチェックの徹底、定期的な回収可能性のチェックを行う等の事項について、ルールで明確に定めたいうで実行すべきである。

また、各会議体の議事録を見る限り、現状は既存の貸付金に関する定期的なモニタリングは実施されていないようであるが、一定金額以上の貸付金については、取締役会あるいは業務執行側以外の機関による回収可能性のモニタリングを行うことが望ましい。

6 b氏及びA社との取引における節度の保持

前記第9・6・(1)記載のとおり、b氏とARDないし椎塚社長との関係性が、疑義の対象となった多くの取引を実行可能なものとした背景であったことを踏まえれば、ARDとb氏と間の取引について、適正な距離感を維持すべきである。

「コーポレートガバナンス・コード」原則1-7においては、関連当事者間の取引を行うに当たって、「会社や株主共同の利益を害することのないよう、また、そうした懸念を惹起することのないよう、取締役会は、あらかじめ、取引の重要性やその性質に応じた適切な手続を定めてその枠組みを開示するとともに、その手続を踏まえた監視（取引の承認を含む）を行うべきである。」と定めている。

少なくとも、本件で疑義の対象となった取引のように、実質的に代表取締役単独の判断でb氏ないしA社との取引を行われることがないよう、関連当事者間の取引に関する意思決定の仕組みは、通常の取引以上に厳格なものとして定めるべきである。

以上

デジタル・フォレンジック調査の概要

1 調査目的

当委員会の委託を受けた株式会社 foxcale（以下「foxcale」という。）は、本件調査を実施するため、デジタル・フォレンジック調査を行った。

2 調査手法

foxcale は、対象者の会社貸与又は個人利用デバイスに含まれる電子データ及びメールサーバに保存されているメールデータ（添付ファイルを含む、以下同様）並びにファイルサーバ内の全データを保全した。保全したデータの概要は以下のとおりである。なお、個人利用と記載されていないデバイスは、ARD より業務上貸与されたものである。

対象者	保全対象	手続
椎塚 裕一	デスクトップ PC	foxcale が保全
	ラップトップ PC	foxcale が保全
	個人利用のスマートフォン	foxcale が保全
	メールサーバ上のメールデータ	foxcale が保全
	個人利用のメールデータ	foxcale が保全
o 氏	ラップトップ PC	foxcale が保全
	個人利用のスマートフォン	foxcale が保全
	メールサーバ上のメールデータ	foxcale が保全
	個人利用のメールデータ	foxcale が保全
d 氏	デスクトップ PC	foxcale が保全
	ラップトップ PC	foxcale が保全
	個人利用のスマートフォン	foxcale が保全。一部のアプリケーションは、写真撮影により保全。
	メールサーバ上のメールデータ	foxcale が保全
	個人利用のメールデータ	foxcale が保全

e 氏	デスクトップ PC	foxcale が保全
	ラップトップ PC	foxcale が保全
	個人利用のスマートフォン	foxcale が保全。一部のアプリケーションは、写真撮影により保全。
	メールサーバ上のメールデータ	foxcale が保全
従業員全て	メールサーバ上のメールデータ	foxcale が保全
共通	ファイルサーバ上のデータ	foxcale が保全

3 メールデータ及びドキュメントデータの調査

(1) PC 及びメールサーバから保全されたメールデータ及びドキュメントデータの調査

PC 及びメールサーバから保全されたメールデータ及びドキュメントデータについては、専用ソフトウェアにてデータベース化処理を施した上で、調査用レビュープラットフォームである「foxcope-DI」へのアップロード作業を行った。

「foxcope-DI」にアップロードしたデータに対して、当委員会が設定したキーワード等を用いて絞り込みを行い、その結果得られたデータのレビューを行った。レビュー数については以下のとおりである。

No	レビュー対象データ	レビュー数
1	メールデータ及びドキュメントデータ	21,833
	合計	21,833

レビュー体制については、当委員会が策定したレビュープロトコル（レビューア向け指示書）に従って、foxcale による一次レビューを実施した。

一次レビューにおいて重要と判断されたデータ 350 件を対象として、当委員会による二次レビューを実施した。当委員会による二次レビューの結果、詳細検討が必要とされたデータについては、当委員会によりヒアリング等の追加調査が行われた。

なお、上記のほか、調査の過程においてレビューの深堀が必要であると判断された特定のやり取り等については、設定したキーワード等の条件に関係なく当委員会が一連のやり取りを広くレビューする等の対応を実施した。それらの結果、重要と判断されたデータについては事実認定等に利用された。

(2) スマートフォン内のデータの調査

スマートフォン内のデータについては、SMS や LINE を含むテキストメッセージ及びドキュメント関連データを抽出し、椎塚社長、d 氏及び e 氏については左記のデータの全てをレビューし、o 氏については、当委員会が設定したキーワード等を用いて絞り込みを行い、その結果得られたデータのレビューを行った。また、写真撮影による保全を行ったスマートフォンについては、foxcale による写真データの一次レビューを実施した。

一次レビューにおいて重要と判断されたコミュニケーション 18 件については、当委員会による二次レビューを実施した。当委員会による二次レビューの結果、詳細検討が必要とされたデータについては、当委員会によりヒアリング等の追加調査が行われた。

以 上