



2023年3月7日

各 位

会社名 サムティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 小川 靖展
(東証プライム市場・コード3244)
問合せ先 経営企画部 IR室 定塚 泉美
電話番号 03-5224-3139

特別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3月6日に適時開示しました「特別調査委員会の調査報告書受領及び再発防止策に関するお知らせ」にてお知らせのとおり、当社において、特定の取引先（以下「本件取引先」といいます。）との取引に関連し、過年度決算における会計上の連結対象範囲の判断等についての疑義（以下「本件疑義」といいます。）が判明し、外部の弁護士及び公認会計士を委員として構成する特別調査委員会を設置し、調査を進めてまいりました。2023年3月6日付で特別調査委員会より調査報告書を受領し、個人情報及び機密情報保護等の観点から、部分的な非開示処置を施しておりましたが、非開示処置が完了いたしましたので、「調査報告書（開示版）」を添付のとおり公表いたします。

当社は、株主・投資家の皆様をはじめ関係者の皆様には多大なるご迷惑とご心配をおかけしましたことを、深くお詫び申し上げますとともに、信頼回復に向けて全力で再発防止に取り組んでまいりま存ですので、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

記

1. 特別調査委員会の調査結果

特別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）」をご確認ください。なお、当該調査報告書につきましては、個人情報及び機密情報保護等の観点から、部分的な非開示処置を施したうえで公表しております。

2. 今後の対応について

当社は、現在、第41期（2022年11月期）の有価証券報告書の提出に向けて作業を進めており、2023年3月31日（金）までに提出する予定です。

また、2022年11月期の通期決算発表につきましても、2023年3月31日（金）までにお知らせさせていただきます。

以 上

調 査 報 告 書

2023 年 3 月 6 日

サムティ株式会社特別調査委員会

目次

第1	特別調査委員会による調査の概要	1
1	特別調査委員会設置の経緯	1
2	当委員会の目的（調査範囲）	1
3	当委員会の構成及び調査の独立性確保措置	2
(1)	当委員会の構成	2
(2)	調査の独立性確保措置	3
4	本件調査の概要	4
(1)	調査期間	4
(2)	調査対象期間	4
(3)	調査対象範囲	4
(4)	協議状況	4
(5)	調査方法	4
5	調査の限界に関する留意事項	6
6	機密保持に関する申し送り事項	7
第2	SMTグループの概要	9
1	SMTの概要	9
(1)	基本情報	9
(2)	主な沿革	9
(3)	事業の概要	12
(4)	SMTグループ等の会社	13
(5)	SMTグループの連結業績の推移	16
(6)	役員の変遷	17
(7)	会計監査人の変遷	17
2	コーポレート・ガバナンスの概要	18
(1)	体制図	18
(2)	組織図	19
(3)	主な会議体	19
(4)	社外役員の状況	20
(5)	三様監査の状況	20
(6)	内部通報制度の状況	21
3	その他の前提情報	21
(1)	データサーバーのフォルダ構成の件	21
(2)	会計処理検討書制度の件	22
(3)	SMTの予算制度の件	22
第3	連結対象範囲の判断等についての疑義に係る事実調査と評価	23
1	A社の連結等に係る事実調査と評価	23
(1)	概要	23
(2)	A社の議決権所有者	24
(3)	A社の子会社該当性（2009年3月27日から2014年9月29日まで）	

	(4)	A 社の子会社該当性 (2014 年 9 月 30 日以降)	41
	(5)	A 社の関連会社該当性 (2014 年 9 月 30 日以降)	108
	(6)	A 社の関連当事者該当性	110
2		G 社の連結等に係る事実調査と評価	111
	(1)	概要	111
	(2)	G 社の議決権所有者	111
	(3)	G 社の子会社該当性	113
	(4)	G 社の関連会社該当性	118
3		H 社の連結等に係る事実調査と評価	121
	(1)	概要	121
	(2)	H 社の議決権所有者	121
	(3)	H 社の子会社該当性	122
	(4)	H 社の関連会社該当性	126
第 4		A 社と SMT グループとの取引に係る事実調査と評価	129
	1	概要	129
	2	物件①	129
	(1)	取引内容	129
	(2)	2016 年取引の調査	130
	(3)	小括	137
	3	物件②	138
	(1)	取引内容	138
	(2)	2017 年取引の調査	139
	(3)	小括	145
	4	物件③	145
	(1)	取引内容	145
	(2)	2019 年取引の調査	146
	(3)	小括	152
	5	その他取引	152
	(1)	概要	152
	(2)	調査対象期間外の不動産売却取引	153
	(3)	調査対象期間外の不動産購入取引	153
	(4)	調査対象期間の信託受益権媒介取引	153
	(5)	その他の取引	153
第 5		類似案件の確認を目的とした件外調査	154
	1	概要	154
	2	全体的件外調査	154
	(1)	デジタル・フォレンジックス調査	154
	(2)	アンケート調査	154
	(3)	情報提供窓口設置による情報収集	154

3	取引先の属性に着目した調査	154
	(1) A社の特徴に着目した検討対象法人等	155
	(2) 検討対象法人等との不動産売却取引の抽出	156
4	物件②事案	156
	(1) 検討理由	156
	(2) 取引内容	157
	(3) 検討した会計論点等	160
	(4) 検討した会計論点等に関する検討結果及び評価	160
	(5) 小括	176
第6	SMTにおける情報伝達の適切性に係る検討	177
1	概要	177
2	本件調査により検討した情報伝達に係る事象	177
	(1) 本件調査における情報伝達の適切性の検討方針	177
	(2) 本件調査において問題となる経営者が関係する可能性がある事象と評価	178
	(3) 検討対象事象に係る内部統制上の問題	186
第7	原因論及び再発防止策	191
1	原因論	191
	(1) 総論 特異点としてのA社の存在 ～SMTにおける聖域化、a氏とc氏	191
	の関係～	191
	(2) 各論	194
2	再発防止策	197
	(1) 統制環境に係る再発防止策	197
	(2) リスクの評価と対応に係る再発防止策	198
	(3) 統制活動に係る再発防止策	198
	(4) 情報と伝達に係る再発防止策	199
	(5) モニタリングに係る再発防止策	200
3	原因論及び再発防止策に関する総括及び更なる提案	201

第 1 特別調査委員会による調査の概要

1 特別調査委員会設置の経緯

サムティ株式会社（以下、「SMT」という。）は、2022年12月21日、同社の会計監査人である監査法人C（以下、「監査法人C」という。）より、SMT代表取締役会長であるa氏（以下、「a氏」という。）が、取引先の1つであるA社（以下、「A社」という。）の了解の下、同社の印鑑を預かっていたほか、不動産取引について相談にのるなど懇意な関係にあったこと等から、SMTによるA社への影響度を勘案してSMTの子会社に該当するのではないかとの疑義について、調査を行うべきとの指摘を受けた。当該指摘に際して、監査法人Cからは、当該調査はこれまでSMTと利害関係のない独立した立場の専門家により構成される外部調査委員会によりなされるべきものであること、並びにかかる調査委員会による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がなされなければ決算期末の監査意見を表明することが困難である旨の伝達が併せてなされた。

SMTは、これを受け、2022年12月24日、当該外部調査委員会を構成する調査委員候補者として、白井真弁護士及び河江健史公認会計士へ就任の打診を行い、両名を交え、協議を重ねたところ、当該協議及びこれに基づく事前的な調査が並行して進められる中で、会計上の不正の疑義を疑わせるデータ（ファイル及びメールの複数のデータ）が発見されるに至った。

かかる状況を踏まえ、2023年1月13日、監査法人Cより、SMT（SMT取締役会及び各監査役）に対して、「監査実施の過程において、不正による重要な虚偽表示を示唆する状況を識別した」として、改めて、独立した外部専門家により構成された外部調査委員会による調査の実施が求められることとなった。

以上の経緯を経て、2023年1月16日、SMTは、かかる外部調査委員会の設置及び当該調査委員会による調査を実施することを決定し、河合健司弁護士、和田芳幸公認会計士、及び和田正夫公認会計士、並びに上記のとおり調査委員候補者として既に打診を受けていた白井真弁護士及び河江健史公認会計士に対して当該調査委員会の委員を委嘱し、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、SMTの取締役会は、本特別調査委員会（以下、「当委員会」という。）を設置し、当委員会による調査（以下、「本件調査」という。）の実施及びこれに伴う通期決算発表の延期を適時開示した（「2022年11月期通期決算発表日の延期並びに特別調査委員会設置に関するお知らせ」）。

2 当委員会の目的（調査範囲）

当委員会は、前記1の経緯を踏まえ、SMTとの間で、以下のとおり当委員会の調査の目的（調査範囲）について合意した。

- ① A社その他特定の取引先との取引に関連し、過年度決算における会計上の連結対象範囲の判断等についての疑義（以下、第1において「**本件疑義**」という。）に係る事実関係の調査
- ② 上記①に類似する事象の存否及び事実関係の調査

- ③ 上記①及び②の結果、発見された事項の発生原因の分析と再発防止策の策定・提言
- ④ その他、当委員会が必要と認める事項

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。なお、当委員会は、委員間の互選により、河合健司弁護士を委員長、和田芳幸公認会計士を副委員長として選任した。

委員長	弁 護 士	河合 健司	東京リベルテ法律事務所
副委員長	公認会計士	和田 芳幸	和田会計事務所
委員	弁 護 士	白井 真	光和総合法律事務所
委員	公認会計士	和田 正夫	和田公認会計士事務所
委員	公認会計士	河江 健史	河江健史会計事務所

当委員会は、本件調査を実効的に遂行するため、相応の人数の専門家を調査補助者として選任し、調査業務に従事させることが必要であると判断し、SMTグループからの独立性及び中立性も勘案し、調査補助者として、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、調査業務専門会社等の専門家を当委員会の調査補助者として任命し、本件調査の補助に当たさせた。

所属	氏名等
光和総合法律事務所	弁護士伊藤信彦、中澤雄仁、木谷太郎、野原俊介、渡邊涼介、藤井奏子、井上龍太郎、橋本祥、坂下大貴、森大輝、岡本健太、網倉健太、櫻井駿、片桐和也、松宮愛、神ふみ子、原田康平
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
弁護士法人淀屋橋・山上合同法律事務所	弁護士岩本文男、金大輝、瀧野達郎、山口聡子、岩佐拳伍
牛島総合法律事務所	弁護士栗原大喜
ひふみ総合法律事務所	弁護士矢田悠、松原由佳、神村泰輝、金竜貴
公認会計士笹本憲一事務所	公認会計士笹本憲一
株式会社 KIC	公認会計士高木明、只野真吾 他 10 名
株式会社 BESTTRADE	公認会計士影平真也、肥田晴司 他 19 名
株式会社アルファコンサルティング	公認会計士土井貴達、門坂聡太 他 12 名
太陽グラントソントン・アドバイザーズ株式会社	公認会計士垂水敬、前村浩介 他 6 名

さくら総合事務所	公認会計士中村里佳
弁護士法人トライデント	弁護士・公認会計士横張清威、村上芳文、鈴木咲季
青山リアルティイー・アドバイザーズ株式会社	不動産鑑定士服部毅

また、当委員会は、SMTの複数の従業員を当委員会の業務遂行に対応するための会社事務局として指名し、SMT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、SMTから、各役職員をして、真摯に本件調査に協力せしめること、すなわち、当委員会からのヒアリング依頼に対しては誠実にこれに応じたうえ、かつ自身の記憶に即した真実を述べるとともに、かかる供述の結果、当委員会において必要と認め、提出の依頼を受けた資料に関しては速やかにその所在を確認し、提出を行うことその他全面的な協力を行わせしめることその他、以下の事項について同意することに係る誓約書の提出を受けた。

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 SMT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 SMT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 SMT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 SMT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

これに加えて、当委員会は、上記と同様の趣旨により、SMTの各役員（社外者を含む全取締役及び全監査役）からも、以下の内容に係る誓約書の提出を受けた。

「私は、本年1月16日（月）に当社が設置を決定した特別調査委員会（以下、「本件特別調査委員会」といいます。）による調査に対して、真摯に協力すること、すなわ

ち、特別調査委員会からのヒアリング依頼に対しては誠実にこれに応じた上、かつ自身の記憶に即した真実を述べるとともに、かかる供述の結果、特別調査委員会において必要と認め、提出の依頼を受けた資料に関しては速やかにその所在を確認し、提出を行うことその他全面的な協力を行うことを誓約いたします。」¹

4 本件調査の概要

(1) 調査期間

当委員会は、当初の調査期間として2023年1月16日から同年2月24日までとしたが、調査の延長により、同年3月5日までを調査期間として本件調査を実施した²。なお、本報告書に記載のSMTの役職員の役職は、特記しない限り2023年2月25日時点である。

(2) 調査対象期間

調査対象期間について、当委員会は、11月決算であるSMTの公衆縦覧期間を踏まえ、2017年11月期有価証券報告書の比較情報である2016年11月期を調査対象期間の始期とした。ただし、当委員会が必要と認めた場合には、その内容に応じ過去に遡及して調査を行った。³

(3) 調査対象範囲

当委員会は、本件疑義及びその類似事象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。

(4) 協議状況

当委員会は、委員会を18回開催したほか、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 関係資料等の閲覧及び検討

当委員会は、本件疑義及びその類似事象に係る可能性のある、SMT及びその連結子会社（以下、「SMTグループ」という。）内の各種証憑類、規程類、議事録、稟議台帳、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、SMTグループ外部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。

¹ 上記特別調査委員会とは当委員会を指す。

² 前記1のとおり、本件調査の開始以前に、調査準備期間が存在している。

³ 例えば、A社に係る調査を行うために、その限りにおいて総勘定元帳又は仕訳帳については、2009年11月期以降についても確認した。

イ 登記情報の閲覧及び検討

当委員会は、SMT と A 社その他の法人との関係性、取引の有無等の確認のため、A 社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 61（関係性を有する可能性があるとして認められる法人を含む。）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、必要に応じて4管轄法務局に赴いて、登記情報、登記事項証明書及び閉鎖登記簿等の合計 149 通を取得し、検討を行った。

また、当委員会は、SMT と A 社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 146 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 [REDACTED] のとおり、SMT グループの役職員 44 名、同グループ外の 24 名に対してヒアリングを実施した。

エ 調査会社の利用

当委員会は、SMT と A 社その他の法人との関係性を把握するため、外部の独立した調査会社である株式会社 JP リサーチ&コンサルティング（以下、「**JPR&C**」という。）に対し、①A 社及び同社の代表取締役である c 氏（以下、「**c 氏**」という。）に関するバックグラウンド調査、②A 社の過去の株主推移に関する調査、③SMT の現役員 3 名の関係法人・個人に関する調査、及び、④その他調査の過程で洗い出された関係法人及び人物に関する調査等を依頼した。

オ 外部照会

当委員会は、明治大学会計大学院教授弥永真生氏に対し、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 7 項等に関して、連結会計基準の解釈につき、客観的な立場に基づく見解を依頼し、同教授の見解を受領した。

また、監査法人 D に対し、同法人の SMT に対する監査対象期における対象取引の監査手続に関して照会を実施した。

カ 現地視察

当委員会は、SMT 大阪本社の会長執務室、A 社本店所在地及び本件疑義に関連する物件 8 件の所在地について現地視察を行った。

⁴ 本件調査においては、A 社のみならず、SMT 及び A 社と一定の関係性を有すると認められる法人の現在及び過去の役員変遷その他の情報を取得する必要性が高かった。そのためには履歴事項全部証明書や閉鎖事項全部証明書のみならず、コンピュータ化する以前の閉鎖登記簿をも取得する必要があり、当該法人の所在地を管轄する法務局を複数回訪れ閉鎖登記簿を取得した。

キ 関連当事者確認

当委員会は、SMTの役員21名（2023年1月20日時点。サムティアセットマネジメント株式会社（以下、「SAM」という。）への出向者1名含む。）を対象にして、2023年2月1日付けで関連当事者質問状による、関連当事者に係る確認を実施し、同月9日までに21名全員から回答（PDFファイル及び原本）を受領した。

関連当事者確認の結果等は別紙 [REDACTED] のとおりである。

ク デジタル・フォレンジックス

当委員会は、別紙 [REDACTED] のとおり、保全及びデータレビューを実施した。

ケ アンケート調査

当委員会は、本件疑義に係る事実の存否等を確認するため、SMT、サムティホテルマネジメント株式会社（以下、「SHM」という。）、サムティプロパティマネジメント株式会社（以下、「SPM」という。）及びSAMに所属する全役職員485名（2023年1月20日時点）のうち育休・産休中の8名、入院中の1名、2023年1月末退職予定で有給休暇消化中であった1名を除く475名を対象にして、2023年1月20日付けでアンケート調査を実施し、同月27日までに475名全員から回答を受領した。

アンケート調査の実施結果は別紙 [REDACTED] のとおりである。

コ 情報提供窓口の設置

当委員会は、本件疑義に関連する問題の存否等を確認するため、SMT及びその子会社の全役職員を対象として、当委員会委員を宛先とする情報提供窓口を2023年1月20日（海外子会社については同月21日）に設置して周知し、広く情報提供を募った。

その結果、2023年3月3日までに、2件の情報提供がなされたため、関係資料の精査等による調査を行った。

サ 会社見解書

当委員会は、本件調査の対象となる事象に係る前提事実、事実認識及び会計処理ロジック等について確認するため、SMTが自らの見解についてとりまとめた書面を入手した。

5 調査の限界に関する留意事項

本件調査は、上記のとおり、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、他方で、上場会社たるSMTにおいては、当然のこととは言え、法定開示書類の提出期限及び当該期限に基づく所定の手続の履行等に基づく時間的制約が存在し、有価証券報告書の提出期限延長は承認されたものの、それでも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、合理的に採用し得ると考えられる全ての調査方法をもって、これを遂行したものと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上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、SMT 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、十分な協力を得られなかった事案（調査協力自体の拒絶、提出要請に係る書類につき廃棄済その他の理由による不提出等。）も存したこと、また、本件調査の対象とした事実については、相当程度過去の出来事に関する事実が含まれており（A社の株主の異動の履歴等）、調査対象たる事実に関し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いて、既に物故者であった、記憶が極めて曖昧になっている状況であった、関連する物証が散逸している状況であった等の理由により、事実確認につき困難を伴い、非常な努力を有するものであったことについても併せて付言する。

以上のような調査の限界については本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、SMTからの委嘱を受けて、SMT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、SMT以外の第三者に対して何ら責任を負わない。

6 機密保持に関する申し送り事項

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、SMT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上、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 SMT 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 SMTグループの概要

1 SMTの概要

(1) 基本情報

(2021年11月30日現在)

設立 : 1982年12月1日
本社所在地 : 大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号
上場市場 : 東京証券取引所市場第一部(本報告書作成日現在は東京証券取引所プライム市場)
決算期 : 11月決算
代表者 : 代表取締役会長 a氏、代表取締役社長 d氏
資本金 : 205億9,595万円
従業員 : 391名(連結ベース)
事業内容 : 不動産開発事業、不動産ソリューション事業、海外事業、不動産賃貸事業、ホテル賃貸・運営事業、不動産管理事業
監査法人 : 監査法人C

(2) 主な沿革

(2021年11月30日現在)

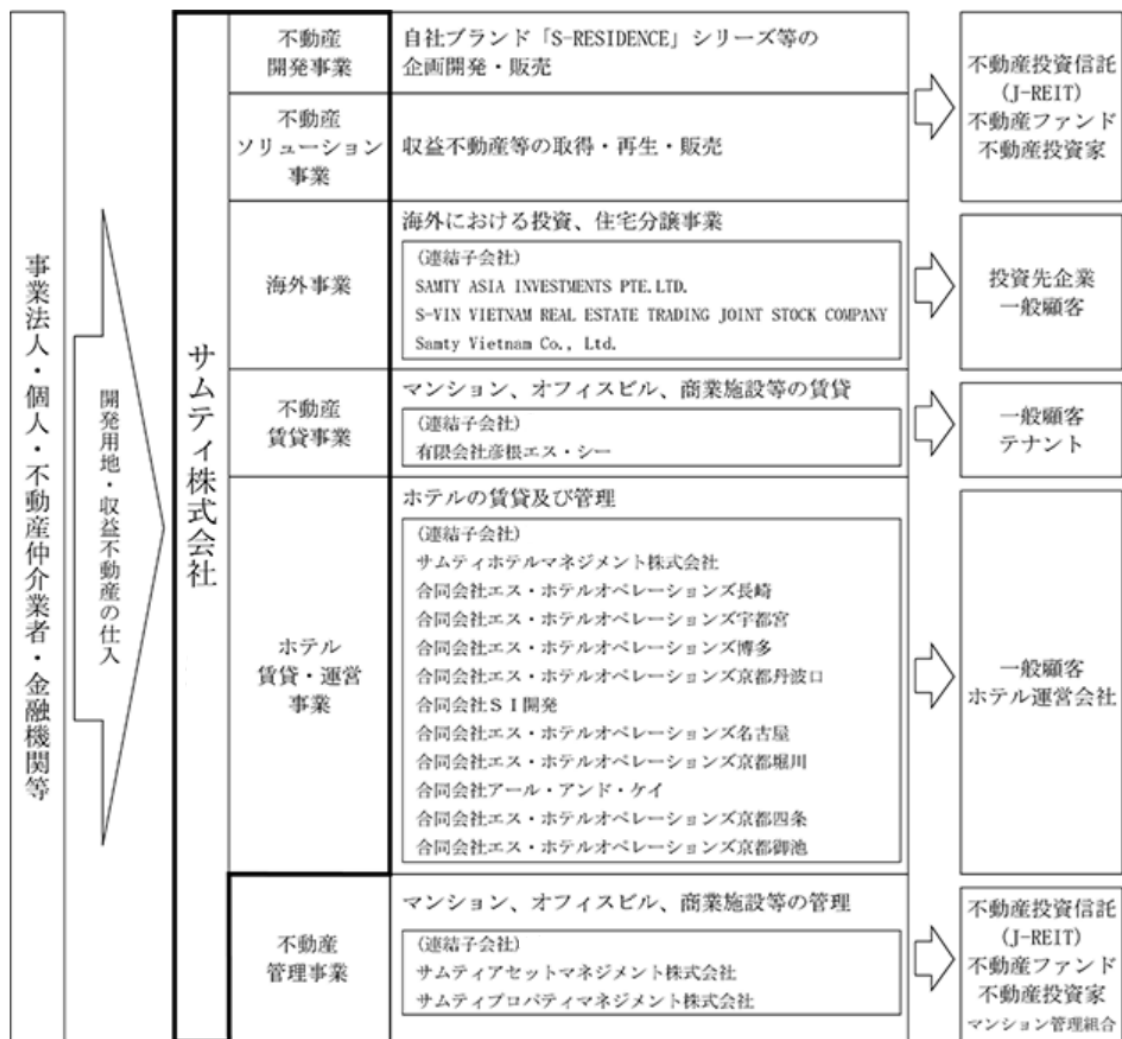
年月	概要
1982年12月	サムティ開発株式会社(現・サムティ株式会社)を設立、不動産の売買・賃貸・管理業を開始
1983年1月	宅地建物取引業者として、大阪府知事免許を取得、分譲マンションの販売受託を開始
1984年10月	投資用マンションの一棟販売を開始
1991年5月	ファミリー向け分譲マンションの販売を開始
1999年3月	一級建築士事務所として、大阪府知事登録
2001年5月	投資用分譲マンション「サムティ」シリーズの販売を開始
2002年9月	不動産流動化事業を開始し近畿財務局受付第1号となる不動産証券化を実施
2005年3月	不動産ファンド向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの開始
2005年6月	商号をサムティ株式会社に変更
2006年1月	賃貸用不動産の取得のため、有限会社彦根エス・シー(現・連結子会社)を設立
2006年8月	ビジネスホテルを保有・運営する株式会社サン・トーア(2020年2月サムティホテルマネジメント株式会社に商号変更、現・連結子会社)の株式を取得
2007年7月	大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス」上

年月	概要
	場
2011年2月	東京都中央区に東京支店を開設、宅地建物取引業者として、国土交通大臣免許を取得
2011年12月	サムティ管理株式会社(2016年12月 サムティプロパティマネジメント株式会社に商号変更、現・連結子会社)を設立
2012年6月	福岡市博多区に福岡支店を開設
2012年11月	不動産のアセットマネジメントを行う燦アセットマネジメント株式会社(2013年3月 サムティアセットマネジメント株式会社に商号変更、現・連結子会社)の株式を取得
2013年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所との現物市場統合に伴い、東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード) 市場に上場
2013年10月	中長期経営計画「Challenge40」を策定
2014年4月	東京都千代田区に東京支店及びサムティアセットマネジメント株式会社の本社を移転
2015年4月	エスペリアホテル長崎の運営のため、特別目的会社として合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎(現・連結子会社)を設立
2015年5月	札幌市中央区に札幌支店を開設
2015年6月	連結子会社サムティアセットマネジメント株式会社が資産の運用を受託するサムティ・レジデンシャル投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場
2015年9月	ホテルサンシャイン宇都宮の運営のため、特別目的会社として合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮(現・連結子会社)を設立
2015年10月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2016年3月	名古屋市中村区に名古屋支店を開設
2016年7月	中長期経営計画「Challenge40」を改定
2016年12月	連結子会社サムティ管理株式会社の商号をサムティプロパティマネジメント株式会社に變更し、本店をサムティビル内に移転
2018年3月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ名古屋(現・連結子会社)を設立
2018年5月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多(現・連結子会社)を取得
2018年7月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口(現・連結子会社)を設立
2018年9月	新中期経営計画「サムティ強靱化計画」を策定
2018年11月	合同会社 SI 開発(現・連結子会社)を設立
2019年2月	小川靖展が代表取締役社長に就任
2019年2月	東京を本社とし、東京と大阪の2本社制に移行
2019年2月	シンガポール現地法人「SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.」

年月	概要
	(現・連結子会社) を設立
2019年4月	東京都新宿区に新宿営業所を、神奈川県横浜市に横浜営業所をそれぞれ開設
2019年5月	株式会社大和証券グループ本社と資本業務提携契約を締結
2019年10月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都堀川ホテル(現・連結子会社) を設立
2019年12月	広島市中区に広島支店を開設
2020年2月	連結子会社株式会社サン・トーアの商号をサムティホテルマネジメント株式会社に変更
2020年9月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都四条(現・連結子会社) を設立
2020年11月	シンガポール現地法人 SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.を通じ、ベトナム現地法人「Samty Vietnam Co.,Ltd.」(現・連結子会社) を設立
2020年12月	シンガポール現地法人 SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.を通じ、ベトナムで分譲住宅事業を行う「S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY」を取得
2021年1月	札幌市中央区に開発したオフィスビルに札幌支店を移転
2021年1月	新たな中期経営計画「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」を策定
2021年3月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都御池(現・連結子会社) を設立
2021年4月	合同会社アール・アンド・ケイ(現・連結子会社) を取得
2021年5月	ウェルス・マネジメント株式会社(2021年8月 株式を取得、現・持分法適用関連会社) と資本業務提携契約を締結
2021年8月	神戸市中央区に神戸営業所を開設
2021年9月	大阪市淀川区西宮原に大阪本社及び大阪本店(現・大阪営業部) を移転(サムティプロパティマネジメント株式会社は2021年8月に、サムティホテルマネジメント株式会社は2021年10月に、それぞれ本店を同所に移転)
2021年11月	ホテル特化型の不動産投資法人サムティ・ジャパンホテル投資法人(現・非連結子会社) を設立

(3) 事業の概要

SMT グループの主な事業の概要は、以下のとおりである。



ア 不動産開発事業

自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の賃貸マンションやオフィスビル、ホテル等の企画開発・販売を行っている。SMT の建築士によるデザイン・コスト管理・施工監理等の企画開発力と蓄積したノウハウを活用し、SMT において保有する物件や外部投資家へ販売する物件を事業用地取得から企画開発まで行っている。

設計業務、建築工事、投資分譲マンション販売については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っている。

イ 不動産ソリューション事業

SMT グループが既存収益不動産を取得し、入居者募集だけでなく、ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、稼働率の向上等を図り、不動産の保有期間中の収益の確保に努め、最終的には、投資物件として外部投資家等へ販売している。

ウ 海外事業

シンガポール、ベトナムにおいて投資、住宅分譲事業を行っている。

エ 不動産賃貸事業

SMT グループは、マンション、オフィスビル、商業施設等を保有し、賃貸収入等の増加を目的として、個人及び法人テナントに賃貸している。大型の収益不動産の取得・保有については、特別目的会社を活用したスキームにより行っており、また、収益不動産の所有者から SMT がマンション等を賃借してエンドテナントへ転貸するサブリースも行っている。

オ ホテル賃貸・運営事業

SMT グループや外部投資家等が保有するホテルの賃貸及び運営を行っている。

カ 不動産管理事業

SMT グループや外部投資家等が保有する物件の運用、家賃回収、契約の管理及び建物管理等の管理業務を受託している。

(4) SMT グループ等の会社

ア 連結子会社⁵

2021年11月30日現在、SMTの連結子会社は、以下の20社である。

会社名	住所	資本金又は出資金	主要な事業内容	議決権の所有(間接所有)割合(%)	役員の兼任
有限会社彦根エス・シー	大阪市淀川区	3百万円	不動産賃貸事業	100.0	1名
サムティホテルマネジメント株式会社	大阪市淀川区	50百万円	ホテル賃貸・運営事業	100.0	3名
サムティプロパ	大阪市淀	40百万円	不動産管理事業	100.0	2名

⁵ 2022年11月期の第1四半期連結会計期間から第3四半期連結会計期間において、合同会社りょうぜん開発、合同会社サムティブリッジワン、合同会社ホテルセンチュリー21広島、SKブリッジ株式会社、株式会社ネスタリゾート神戸、株式会社プロパティエを連結の範囲に含めるとともに、第2四半期連結会計期間より持分法を適用していた Shangri-La Kyoto Nijojo 特定目的会社を連結の範囲に含めている。

会社名	住所	資本金又は出資金	主要な事業内容	議決権の所有(間接所有)割合(%)	役員の兼任
ティマネジメント株式会社	川区				
サムティアセツトマネジメント株式会社	東京都千代田区	120百万円	不動産管理事業	67.0	1名
合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎	東京都千代田区	0.5百万円	ホテル賃貸・運営事業	—	—
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎	東京都千代田区	—	ホテル賃貸・運営事業	—	—
合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮	東京都千代田区	0.5百万円	ホテル賃貸・運営事業	—	—
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ宇都宮	東京都千代田区	—	ホテル賃貸・運営事業	—	—
合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多	東京都千代田区	0.5百万円	ホテル賃貸・運営事業	—	—
合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口	東京都千代田区	0.5百万円	ホテル賃貸・運営事業	—	—
合同会社SI開発	東京都千代田区	3百万円	ホテル賃貸・運営事業	—	—
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ	東京都千代田区	—	ホテル賃貸・運営事業	—	—
SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.	シンガポール共和国	15,100千USドル	海外事業	100.0	—
S-VIN	ベトナム	3,636,204	海外事業	90.0	1名

会社名	住所	資本金又は出資金	主要な事業内容	議決権の所有(間接所有)割合(%)	役員の兼任
VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY	ハノイ市	百万ベトナムドン		(90.0)	
Samty Vietnam Co., Ltd.	ベトナム ハノイ市	1,152 百万 ベトナム ドン	海外事業	100.0 (100.0)	2名
合同会社エス・ホテルオペレーションズ名古屋	東京都千代田区	0.5 百万円	ホテル賃貸・運営事業	—	—
合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都堀川	東京都千代田区	10 百万円	ホテル賃貸・運営事業	100.0	—
合同会社アール・アンド・ケイ	東京都千代田区	0.1 百万円	ホテル賃貸・運営事業	—	—
合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都四条	東京都千代田区	10 百万円	ホテル賃貸・運営事業	100.0	—
合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都御池	東京都千代田区	10 百万円	ホテル賃貸・運営事業	100.0	—

イ 持分法適用関連会社

2021年11月30日現在、SMTの持分法適用関連会社は、以下の2社である。

会社名	住所	資本金又は出資金	主要な事業内容	議決権の所有(間接所有)割合(%)	役員の兼任
ウェルス・マネジメント株式会社	東京都港区	987百万円	ホテル賃貸・運営事業	32.02	1名
Shangri-La Kyoto Nijojo 特定目的会社	東京都港区	8,638百万円	ホテル賃貸・運営事業	49.0 (49.0)	—

(5) SMTグループの連結業績の推移

ア 経営成績の推移

2008年11月期以降のSMTグループの経営成績の推移は、以下のとおりである。

決算期	2008/11	2009/11	2010/11	2011/11	2012/11	2013/11	2014/11
売上高(百万円)	22,048	15,984	12,903	16,227	10,870	27,374	24,363
営業利益(百万円)	4,257	1,974	2,930	2,850	1,737	2,785	4,042
経常利益(百万円)	1,960	192	1,265	1,288	185	2,091	2,304
当期純利益または当期純損失(△)(百万円)	△4,522	1,506	1,103	1,192	1,134	1,666	2,304
1株当たり当期純利益または当期純損失(△)(円)	△34,056.72	11,310.23	8,232.16	7,594.03	6,768.08	9,330.04	108.21

決算期	2015/11	2016/11	2017/11	2018/11	2019/11	2020/11	2021/11
売上高(百万円)	38,458	52,409	60,479	84,274	85,552	101,120	90,460
営業利益(百万円)	5,932	8,586	10,131	14,033	15,395	17,355	9,461
経常利益(百万円)	3,872	6,788	8,461	11,635	13,193	15,247	8,105
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	4,412	4,628	5,661	8,489	9,740	10,615	10,012
1株当たり当期純利益(円)	203.98	196.42	234.25	283.89	247.11	261.23	242.52

SMTは、2014年4月1日付けで普通株式1株につき100株の株式分割を行っている。

イ 財政状態の推移

2008年11月期以降のSMTグループの財政状態の推移は、以下のとおりである。

決算期	2008/11	2009/11	2010/11	2011/11	2012/11	2013/11	2014/11
総資産合計 (百万円)	88,117	80,113	69,834	64,953	74,259	80,122	99,709
純資産合計 (百万円)	11,578	13,082	14,432	15,900	18,891	22,453	24,966
利益剰余金 (百万円)	2,770	4,277	5,490	6,218	7,156	8,620	10,583
1株当たり 純資産(円)	86,904.41	98,192.21	104,362.09	97,355.42	100,486.54	109,478.16	1,047.15

決算期	2015/11	2016/11	2017/11	2018/11	2019/11	2020/11	2021/11
総資産合計 (百万円)	121,728	141,170	166,449	162,500	218,803	250,864	349,194
純資産合計 (百万円)	28,353	32,847	39,360	62,438	71,627	77,699	103,028
利益剰余金 (百万円)	14,507	18,372	23,251	30,556	36,335	43,615	50,269
1株当たり 純資産(円)	1,215.40	1,372.75	1,549.33	1,616.59	1,734.72	1,907.51	2,029.28

SMTは、2014年4月1日付けで普通株式1株につき100株の株式分割を行っている。

(6) 役員の変遷

2008年11月期以降(2007年11月期定時株主総会終了時)のSMTの役員の状況は、以下のとおりである。

【省略(変遷図)】

(7) 会計監査人の変遷

2008年11月期以降の会計監査人の変遷は、以下のとおりである。

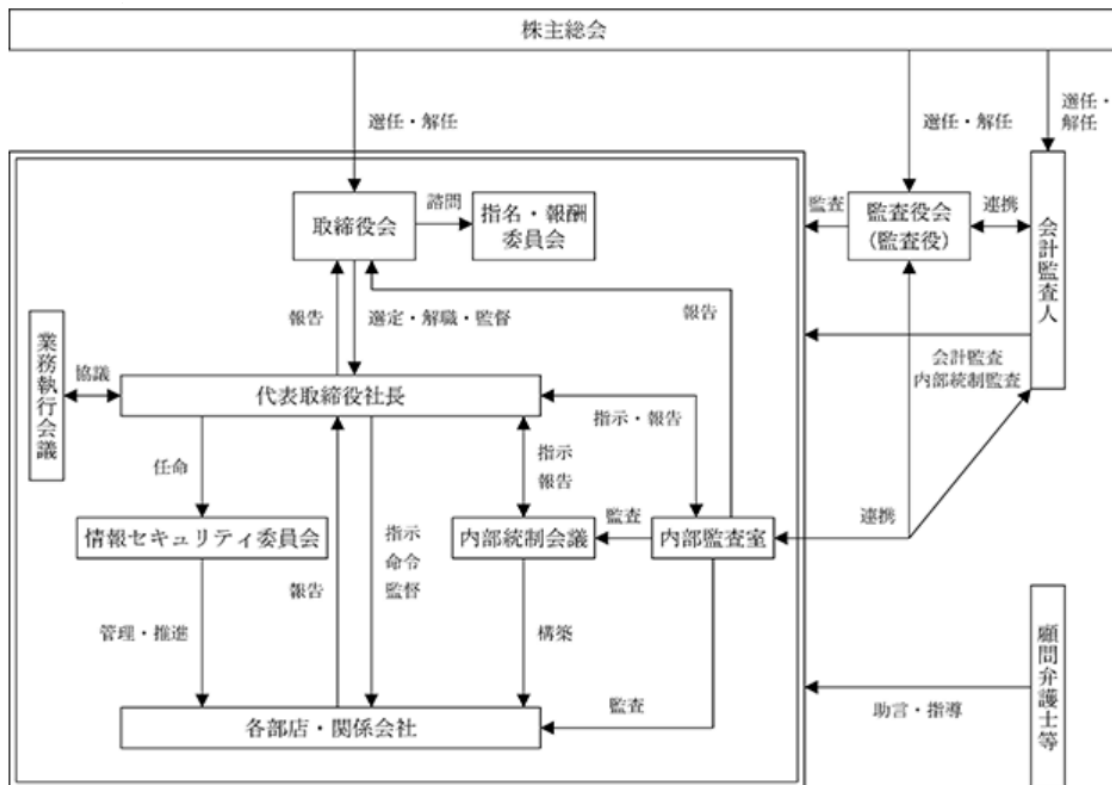
- ・監査法人E(現有限責任監査法人E)
2008年11月期まで
- ・監査法人D
2009年11月期から2017年11月期まで
- ・監査法人F
2018年11月期から2019年11月期まで
- ・監査法人C
2020年11月期から

2 コーポレート・ガバナンスの概要

(1) 体制図

SMT は、監査役会設置会社であり、2022年2月25日時点において、取締役会は12名（うち社外取締役5名）で構成されており、監査役会は4名（うち常勤監査役1名、社外監査役3名）で構成されている。なお、SMT は、2023年2月27日開催の第41期定時株主総会における承認を受けて、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行している。

また、SMT においては、取締役会及び監査役会のほか、指名・報酬委員会、業務執行会議、内部統制会議、情報セキュリティ委員会等の会議体が設置されている。SMT におけるコーポレート・ガバナンスの全体図は、以下のとおりである（第40期有価証券報告書より抜粋。）。



(2) 組織図

(2021年11月30日現在)

【省略（組織図）】

(3) 主な会議体

ア 取締役会

取締役会は、2022年2月25日時点において、取締役12名により構成されており、うち、社外取締役は5名である。取締役会は、業務執行に係る重要事項の決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議するとともに、取締役の職務執行状況を監督している。毎月の定例取締役会のほか、必要ある場合には、臨時に取締役会を開催し、経営上の重要事項における迅速な意思決定を行っている。なお、取締役会に上程される議案に関しては社外役員に対する事前説明会を実施し、また取締役会後においても社外役員による任意の意見交換会を設ける等、社外役員の取締役会上程議案や報告事項に対する理解を深め、取締役会の実効性を確保するための措置を講じている。

イ 監査役会

監査役会は、2022年2月25日時点において、常勤監査役1名と非常勤監査役3名の計4名で構成されている。監査役は、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視すべく、監査役4名のうち3名を社外監査役としており、重要会議への出席及び議事録閲覧、全ての決裁書面の閲覧（決裁都度）、全取締役との定期的な会合、必要に応じた職務執行状況の聴取等を通じ、経営上の重要事項、コンプライアンス・リスク管理に関する重要事項その他の事項を随時把握できる体制としている。また、定時取締役会における報告事項の一つとして、監査役からの発言の場を設けており、報告、要請、指摘等を受けることができる体制としている。これらを通じ、取締役会での意思決定の過程及び取締役の業務執行状況について監査している。

ウ 指名・報酬委員会

指名・報酬委員会は、取締役会の諮問を受け、取締役の指名、報酬等に係る事項を協議する会議体をいい、取締役会の決議によって選定された代表取締役及び独立社外取締役により構成される（その過半数は独立社外取締役とする。）。開催頻度は、協議事項のある都度とし、取締役の選任・解任（株主総会決議事項）に関する事項、代表取締役の選定・解職に関する事項、取締役の報酬等に関する事項等を協議し、取締役会へ当該協議結果を報告している。

エ 業務執行会議

業務執行会議は、会社の経営全般及び業務執行に係る事項を協議し、又は、方針を決定する会議体をいい、社外取締役を除く取締役全員により構成される。原則、週1回開催し、取締役会決議予定事項及びその事前協議事項等の提起・報告を行っている。

ただし、社外取締役及び常勤監査役は、必要に応じて業務執行会議に出席することができる」とされており、取締役である○氏（以下、「○氏」という。）が社外取締役を代表して出席している。

オ 内部統制会議

内部統制会議は、SMTグループにおける内部統制に関して横断的な協議を行う会議体をいい、会社法に基づく内部統制を主な対象とする「会社法部会」及び金融商品取引法に基づく内部統制を主な対象とする「金融商品取引法部会」を設置している。各部会は、管理部⁶及び経理部を所管部門として、会議の目的に応じて構成員を指名し、「内部統制システム構築の基本方針」ほか内部統制の整備及び運用に係る各種基本方針の策定や内部統制に関連するリスクの評価等を行っている。

(4) 社外役員の状況

SMTにおいては、2022年2月25日時点において、5名の社外取締役、3名の社外監査役が選任されている。

各社外取締役及び社外監査役の氏名及び就任時期は次のとおりである。なお、SMTは、東京証券取引所に対して3名の社外取締役及び3名の社外監査役を独立役員として届け出ており、独立役員届出書では、各社外取締役及び社外監査役とSMTとの間に特別な利害関係はなく、独立性は確保されていると説明されている。

	氏名	就任時期
社外取締役		
1	○氏	2015年2月
2	x氏	2019年2月
3	t氏	2021年2月
4	u氏	2022年2月
5	v氏	2022年2月
社外監査役		
1	n氏	2012年2月
2	w氏	2015年2月
3	y氏	2019年2月

(5) 三様監査の状況

ア 監査役監査

監査役監査は、4名の監査役が、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、SMTの監査業務を一層強化するた

⁶ 本報告書提出日現在は法務部。

め、往査を含めた調査を実施している。各監査役は定時監査役会において、それぞれの職務分担に応じて実施した監査結果について報告し、他の監査役との協議を実施している。また、取締役に対して早急に報告が必要と思われる事実については遅滞なく報告を行い、改善を求めているとしている。

イ 内部監査

内部監査は、社長直轄の経営企画部内部監査室(2名(本報告書作成日現在は3名))が、内部監査規程等に従い、SMT各部門及びSMTグループ各社の業務監査を実施し、その結果を社長、取締役会、監査役会に対して報告を行う。被監査部門には、監査結果を説明し意見聴取し、必要に応じて改善事項の指摘を行っている。

ウ 会計監査人監査

SMTは、会計監査人に監査法人Cを選任しており、2020年11月期以降継続して監査を受けている。

第40期有価証券報告書の記載によれば、SMTの監査役会は、会計監査人による会計監査に関し、監査役会で定めた「会計監査人の評価・選定基準」に基づき、会計監査人の独立性及び専門性、監査の実施状況、品質管理体制、監査報酬等を総合的に勘案して会計監査人を選定しているとされる。これも踏まえて、SMTの監査役会は、会計監査人から監査業務に係る実績報告及び次年度の監査提案について、書面等による説明を受け、会計監査人の監査活動の適切性・妥当性を評価・検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等につき同意しているとされる。

(6) 内部通報制度の状況

法令違反行為等に関して、SMTグループの使用人からコンプライアンス統括部門、監査役会又は外部窓口に通報できる制度として内部通報制度を設け、法令違反行為等を知った者に対して会社への通報を義務付けている。また、是正を要する事態が発生した場合は速やかに適切な措置を講ずるとともに、コンプライアンス統括責任者は調査結果及び是正結果を取締役会及び常勤監査役に報告する。

3 その他の前提情報

(1) データサーバーのフォルダ構成の件

SMTにおいては、情報システム管理基本規程、情報システムセキュリティ管理マニュアル、情報セキュリティガイドライン等に基づき、部署ごとにファイルサーバー内にアクセス権限が異なる5種類のフォルダが用意されている。PCローカル環境へのファイル保存は禁止され、当該ファイルサーバーにデータを保存することとされている。ファイルサーバー内のフォルダの種類、用途及び権限は、原則として以下のとおりである。

フォルダ名	用途	アクセス権
部署名+A	部門管理職専用フォルダ(部外からの閲覧不可)	所属部課長のみ

部署名+B	部門専用フォルダ（部外からの閲覧不可）	所属部課員のみ
部署名+C	部門専用フォルダ（部外管理職の閲覧可）	所属部課員及び他の部課長の
部署名+D	全社開示フォルダ	全社員
部署名+X	個別プロジェクト用フォルダ	申請に基づいて個別設定

上記のように、A から D までのフォルダはあらかじめアクセス権限が定められているのに対し、X フォルダは個々のフォルダごとに個別にアクセス権が設定されており、限られた範囲にのみ共有されるデータが保存されている。

上記フォルダのアクセス権は経営企画部システム室にて管理されており、アクセス権の追加や削除にはアクセス権限 PC 設定変更申請書の提出、承認が必要となっている。

(2) 会計処理検討書制度の件

2021 年 11 月期の連結財務諸表の作成の過程で、連結子会社の企業結合に関する会計処理に関連し、負ののれん相当額の算定金額の見積及び収益計上区分について誤りが判明し、同時期の内部統制報告書において開示すべき重要な不備として取り扱われた。

開示すべき重要な不備への対応として、通例でない取引について会計処理の判断過程に関する検討結果を作成し上司が内容を検討して承認するという決算財務プロセスの内部統制が構築され、会計処理の判断について社内で検討した結果や判断過程の経緯及び根拠を書面で残すという運用が会計処理検討書制度である。当該制度運用は 2022 年 11 月期から実施されている。

(3) SMT の予算制度の件

SMT の予算は、経営企画部にて期末日までの 2 か月程度で次期予算を策定、事業部及び子会社から物件ごとの売上や利益見込を積み上げて作成する。11 月下旬には着地を見据えて修正しながら 1 月の決算発表までに確定させる。最終予算承認は 1 月の取締役会となるが、策定進捗の報告や説明は取締役会や業務執行会議においても随時実施される。

一方、予算実績分析については毎月開催される取締役会において連結ベースの速報値とともに報告される。経理部にて実施された月次決算数値を用いて、経営企画部にて予算との差異の内容を分析する。SMT 経営企画部の説明によれば大型物件は予算に織り込まれているため大きな予実差異は発生せず説明の難しい予実差異は発生しないが、直近数年においてはコロナの影響があったため中間期に予算の見直しを行った。

これは臨時的なものであるが、業務執行会議、取締役会の審議を経て予算修正を行っている。

第3 連結対象範囲の判断等についての疑義に係る事実調査と評価

1 A社の連結等に係る事実調査と評価

(1) 概要

ア 調査の端緒

前記第1・1のとおり、SMTにおいては、A社がSMTの連結子会社に該当していた可能性に係る会計上の疑義が生じた。

この背景には、a氏がA社の実印及び銀行印（以下、「A社の実印等」という。）を保管していたことや、A社の2009年3月期から2022年3月期までの法人税申告書別表2に記載されたA社の株主とされる者の中に、a氏らの資産管理会社と目されるG社（以下、「G社」という。）及びf氏（以下、「f氏」という。）らの資産管理会社と目されるH社（以下、「H社」という。）が含まれていたこと等の事情があったことが窺われる。

ここで、連結子会社の該当性判断の前提となる「子会社」とは、他の企業により財務及び営業又は事業の方針を決定する機関（株主総会その他これに準ずる機関。以下、「意思決定機関」という。）を支配されている企業を指し（連結会計基準第6項）、他の企業により自社の議決権を一定割合以上所有されている企業等については、当該他の企業の子会社と判定され得ることとなる（連結会計基準第7項）。

もっとも、A社の2009年3月期から2022年3月期までの各法人税申告書別表2のいずれにおいても、SMTはA社の株主として記載されておらず、同各申告書からは、SMTがA社の議決権を所有している事実は認められない。

そこで、当委員会は、A社に関する事実関係の調査として、まずはA社の議決権を所有する者（以下、「A社の議決権所有者」という。）を認定したうえで、A社の子会社該当性を含む連結対象範囲の判断等の疑義に係る調査を実施することとした。

イ 調査結果

上記の調査の結果、当委員会としては、A社の2009年3月期から2022年3月期までの各期間において、A社の議決権所有者は後記(2)のとおりであること、及び、2009年3月27日から2014年9月29日までの期間においては、A社がSMTの子会社に該当する可能性が高いこと（後記(3)）、関連当事者に該当する可能性が高いこと（後記(6)）をそれぞれ認定するに至った⁷。

他方、2014年9月30日以降現在までの期間においては、A社がSMTの子会社又は関連会社のいずれかに該当するとの認定をするまでには至らず（後記(4)(5)）、関連当事者に該当するとの認定をするまでには至らなかった（後記(6)）。

もっとも、詳細はこの第3における該当箇所、また、後記第7及び第8のとおり、

⁷ 連結会計基準上、「親会社は、原則として全ての子会社を連結の範囲に含める」（連結会計基準第13項）とされている一方で、「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」（連結会計基準（注3）「小規模子会社の連結の範囲からの除外について」とされている。この重要性の判定は、当委員会の調査目的の範囲外であるため、本報告書においては言及しない。

厳密な法律上又は会計上の認定結果はともかくとして、SMT の創業メンバーで永らく SMT のトップと ██████████ にあった a 氏と f 氏が協議のうえ、f 氏が一部の SMT 従業員に指示し、A 社の株主権の所在について、実質上の株主と名目上の株主とに異同を生じせしめる株式譲渡手続等を主導したこと、また、c 氏を A 社の実質株主へと切り替えて、c 氏をして独立した企業たる A 社の経営者とした後もなお、引き続き a 氏が SMT 大阪本社所在の会長室において A 社の実印等を保管するなどして、A 社に対して「親密先」としての一定の影響力を保持するような対応を継続し、A 社を各種取引において利用し、あるいは利用し得る体制を維持継続したことは、上場会社における役員の振る舞いとして不適切であったと言わざるを得ないことを付言しておきたい。

(2) A 社の議決権所有者

ア 連結対象範囲の判断における A 社の議決権所有者の考え方

A 社の閉鎖事項全部証明書及び履歴事項全部証明書によれば、1989 年 6 月 30 日の設立から現在に至るまで、A 社は株券発行会社であると認められる（なお、A 社の定款は入手できていないものの、これらの登記事項証明においては定款の定めどおりの内容が反映されているものと推認する。）。

そのため、A 社の株券占有者が存在すれば、その者を A 社の議決権所有者と推定することができるものの（会社法第 131 条 1 項）、2009 年 3 月期から 2022 年 3 月期までの法人税申告書別表 2 に記載された A 社の株主とされている者（法人株主の場合はその代表者等として登記されている者）にヒアリングした結果、A 社の株券の存在を確認している者は一人もおらず、A 社において株券が発行された形跡はない。⁸

元来、株式会社における最高意思決定機関たる株主総会において議決権を有する者は、株主である（会社法第 308 条第 1 項）。そして、株式の保有者が法的に株主と認められるためには、その保有する株式の発行が有効になされていること及びその株式保有者に至る全ての株式譲渡が有効であることが必要であると解される。

株券発行会社の株式の譲渡は、自己株式の処分による株式の譲渡を除き、当該株式に係る株券を交付しなければその効力を生じないものとされていることから（会社法第 128 条第 1 項）、A 社においてこれまで株券が発行されていない以上、法的な観点のみからすれば、A 社の株主を認定することはできないこととなる。⁹

もともと、子会社及び関連会社の範囲の決定に当たり、我が国の基準は実質基準であるといわれており、他の会社等の意思決定機関を支配しているかどうかについては、基本的には、財務諸表及び連結財務諸表を作成する経営者がその責任において実態を踏まえて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

⁸ なお、A 社においては、少なくとも 2009 年 3 月期以降に係る A 社の株主名簿が作成された形跡も不見当である。

⁹ 会社が株券の発行を不当に遅滞した場合には株券の発行前に行われた意思表示のみによる株式譲渡であってもこれを会社との関係で有効とする判例理論（最大判昭和 47 年 11 月 8 日民集 26 卷 9 号 1489 頁）や、株主権の時効取得の可能性を認める裁判例（東京地判平成 21 年 3 月 30 日判時 2048 号 45 頁）もあるが、本件への適用は困難と考えられる。

囲の決定に関する監査上の留意点についての Q&A（監査・保証実務委員会実務指針第 88 号。以下、「連結財務諸表 Q&A」という。）の Q1)。このことから、必ずしも法的有効性の点に限局せず、実態（経済的実態）を重視した議決権所有者の判定が志向されていることが見て取れる。

そこで、株主権の有効性に疑義ある株主が議決権を行使したことが株主総会決議の取消事由に該当するとみる場合には株主総会決議取消判決が訴訟により確定しない限り当該決議は有効である旨の法的取扱いがなされる実情等も勘案し、本報告書においては、本件調査により得られた関係各資料及びヒアリング結果等から総合的に判断し、A 社の株主権の所在について合理的根拠に基づき特段の異議を述べる者が想定されない程度の確実性が得られるに至った場合には、その者を A 社の議決権所有者と認定し、A 社の子会社該当性等に係る評価を実施することとした。

イ A 社の議決権所有者の推移

上記アの考え方にに基づき、当委員会が、2009 年 3 月期から 2022 年 3 月期までにおける A 社の議決権所有者として認定した者及びその所有割合は、以下のとおりである。

(7) 2009 年 3 月 6 日時点の A 社の議決権所有者：ae 氏（100%）

A 社の閉鎖事項全部証明書によれば、2009 年 3 月 6 日、A 社の商号が I 社から A 社に変更されている。そして同日、当時の取締役（代表取締役：aa 氏、取締役：ab 氏及び ac 氏）及び監査役（ad 氏）の全員が辞任又は退任し、取締役会非設置会社かつ監査役非設置会社へと変更されたうえ、唯一の役員として ae 氏（以下、「ae 氏」という。）が取締役に就任している。

この点に関し、ae 氏は、上記 aa 氏の急逝を受け、旧 I 社の残務整理を行うとともに、旧 I 社の全ての株式を譲り受け、旧 I 社の商号を「〇〇」を意味する「●●社（A 社の社名の一部）」に由来して「A 社」へと変更した旨供述している。

かかる供述は、相当程度の具体性があり、かつ、上述の商号、役員及び組織の変更の経過とも整合しており、当該供述の信用性を否定する事情は発見されていない。

そして、A 社の閉鎖事項全部証明書における 2009 年 3 月 6 日時点の発行済株式総数が 200 株とされており、A 社の 2009 年 3 月期の法人税申告書別表 2 における ae 氏の保有株式数が 200 株と記載されていること等にも合わせ鑑みれば、2009 年 3 月 6 日時点の A 社の議決権所有者は、ae 氏（100%）であったと認められる。

(4) 2009 年 3 月 27 日時点の A 社の議決権所有者 ：ae 氏（20%）・G 社（40%）・H 社（40%）

まず、A 社の閉鎖事項全部証明書及び履歴事項全部証明書によれば、2009 年 3 月 27 日、A 社の発行済株式総数が 200 株から 1000 株に変更され、かつ、資本金の額が ████████ 円から ████████ 円に変更されている。かかる変更登記がなされていることからすれば、A 社においてこの日、800 株（██████ 円）の増資（以下、「本件増資」という。）がなされたものと認められる。

次に、A社の2009年3月期の法人税申告書別表2において株主とされている者及びその保有株式数は、ae氏（200株）及びJ社（以下、「J社」という。）（800株）である。このことからすれば、本件増資の引受人はJ社であると考えられる。

もっとも、次の①ないし⑤の関係資料及び関係者の供述からすれば、当該800株の実質的なA社の議決権所有者及びその所有株式数は、G社（400株）及びH社（400株）であると認められる。

① H社名義の通帳

H社が口座名義人であるK社(当時)の通帳によれば、2009年3月27日、[REDACTED]円の出金が行なわれている。この取引履歴欄には、次のとおり、手書きの文字で「J社資金移動」、「(H社 [REDACTED] G社 [REDACTED]) A社出資」と記載されている。

【省略（K社の通帳）】

また、同通帳によれば、2009年8月3日、G社からH社に対して [REDACTED]円の入金が行なわれている。この取引履歴欄には、次のとおり、手書きの文字で「A社出資金戻り」、「当初 [REDACTED] 出資半分戻り」と記載されている。

【省略（K社の通帳）】

これらの印字及び手書き文字（f氏によれば、この手書きの文字はf氏本人が記入したものに相違ないとのことである。）からは、H社がJ社に対して [REDACTED]円を資金移動のために振り込み（ [REDACTED]円は振込手数料だと考えられる。）、これを本件増資の払込金とすべく、H社とG社が各 [REDACTED]円ずつを出捐することとした経過が窺われる。

② G社の有価証券の内訳書

G社の第21期勘定科目内訳明細書に記載している2009年3月期の有価証券の内訳書においては、A社株式について、次のとおり記載されている。

【省略（有価証券の内訳書）】

この記載からは、少なくとも2009年3月31日時点において、G社がA社株式400株（ [REDACTED]円）を保有していたことが窺われる。

③ f氏提出資料（A社の2009年3月期の法人税申告書別表2）

f氏は、2023年1月27日のヒアリングにおいて、当委員会からA社の株主推移にかかわる書類の有無を問われ、リタイアした時にSMT関係書類は全て廃棄したものの、何かないかを調べる旨回答した。そして、f氏は、2023年2月1日、a氏を通じ、

関連資料一式（以下、「f氏提出資料」という。）を当委員会に提出した。f氏によれば、これがH社の登記上の事務所に残されていた本件調査に関する資料の全てであり、役に立つのではないかと考えて提出したとのことである。

このf氏提出資料には、A社の2009年3月期の法人税申告書別表2が含まれており、次のとおりの手書きの文字の記載がある。

【省略（A社の2009年3月期の法人税申告書別表2）】

f氏は、この手書きの文字のうち、上段部分の「ae氏」、「J社」等の部分は誰の文字か判然としないものの、少なくとも下段部分の「正」、「H社 3/31 株式売買 ■■■ (400K) ■■■ (100K)」、「G社 3/31 〃 ■■■ (400K) ■■■ (100K)」との部分については、「私が知っておかないといけないことがあって、人に聞いて、これが正しいと言うことがわかって記載したものなのだろうと思う」と供述している。

かかるf氏記載の手書き文字部分からは、少なくとも2009年3月31日時点において、H社とG社が、それぞれ、A社株式400株（■■■■円）を保有していたことが窺われる。

④ af氏の供述

af氏（以下、「af氏」という。）は、次のとおり供述しており、J社が本件増資の引受人となった可能性を否定している。

- ・ J社がA社に出資をしたとか、そういうのは一切ないと思う。J社がA社の株式を保有していたという認識がない。
- ・ （その当時、J社の代表取締役であったag氏がA社に出資した可能性について）妻は専業主婦のようなものなので、A社に出資をするということはまずあり得ない。

⑤ a氏及びf氏の供述

a氏及びf氏は、a氏の署名押印のある2023年2月12日付け確認書（以下、「a氏確認書」という。）及びf氏の署名ある同日付け確認書（以下、「f氏確認書」という。）において、次のとおり、本件増資による800株のA社の実質的な議決権所有者及びその所有株式数は、G社（400株）及びH社（400株）であると認めている。

- ・ 本件増資は、G社及びH社が各■■■■円を拠出してなされたものであり、J社による資金拠出はないこと
- ・ 2009年3月当時、SMTはリーマンショックの影響で事業継続に多大な支障が出ており（なお、2008年11月期有価証券報告書にはGC注記¹⁰が付されている

¹⁰ 「継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在する場合」であって、「当

る。)、SMT を存続させるために、SMT の保有物件を A 社に売却する必要があったこと

- ・ A 社では、SMT の保有物件を購入するために金融機関から融資を受ける必要があり、そのためには A 社の増資が必要であったが、a 家や f 家の資産管理会社が A 社の株主であると支障が生じるため、両氏が相談したうえで、懇意にしていた af 氏の配偶者が経営していた J 社の名義を借りたこと
- ・ a 氏と f 氏はそれぞれ G 社及び H 社において A 社株式を保有する意思を有していたのに対し、J 社には A 社株式を保有する意思はなかったと思われること
- ・ 2009 年 3 月 27 日時点での A 社の株主及び保有株式数は、実質的には、ae 氏 200 株、G 社 400 株、H 社 400 株であったと認識していること

**(ウ) 2009 年 5 月 18 日から 2014 年 9 月 29 日までの A 社の議決権所有者
: G 社 (50%)・H 社 (50%)**

a 2009 年 5 月 18 日の株式譲渡

次の①ないし③の関係資料及び関係者の供述からすれば、2009 年 5 月 18 日、ae 氏の保有する A 社株式 200 株が、G 社及び H 社に対してそれぞれ 100 株ずつ譲渡され、A 社の議決権所有者及びその所有株式数・割合は、G 社 (500 株・50%) 及び H 社 (500 株・50%) となったものと認められる。

なお、ae 氏は、A 社の株式を売ったときの話は覚えていないと供述する一方で、株主が誰かに代わっているはずであるとも供述している。すなわち、株式譲渡人と目される ae 氏は、上記株式譲渡の成立を明確に否定する供述をするものではないため、A 社の株主権の所在について合理的根拠に基づき特段異議を述べる者にはあたらないものと判断し、上記のとおり認定した。

① H 社名義の通帳

上述の H 社名義の通帳によれば、2009 年 5 月 18 日、■■■■円の振込がなされている。この取引履歴欄には、次のとおり、手書きの文字で「L 社 ae 氏渡し分」と記載されている。

【省略 (H 社名義通帳)】

この印字及び手書きの文字 (f 氏によれば、この手書きの文字は f 氏本人が記入したものに相違ないとのことである。) からは、H 社が ae 氏に対して ■■■■円を振り込んだことが窺われる。

② G 社の有価証券の内訳書

G 社の 2009 年 3 月期有価証券の内訳書においては、A 社株式について、次のとお

該事象又は状況を解消し、又は改善するための対応をしてもなお継続企業の前提に重要な不確実性が認められる」旨の注記がある。

り記載されている。

【省略（G社の2009年3月期有価証券の内訳書）】

この記載からは、2009年5月18日、G社がA社株式100株（■円）をae氏から購入したことが窺われる。

③ a氏及びf氏の供述

a氏及びf氏は、a氏確認書及びf氏確認書において、「2009年5月18日、G社とH社は、A社株式を、ae氏から100株ずつ、1株■円にて譲り受けました。これにより、形式的にも実質的にもA社の株主及び持株数は、G社500株、H社500株となっております。」と供述している。

このことから、少なくとも、株式譲受人側はA社の株式を保有する意思を有していたことが窺われる。

b 2011年2月25日の株式譲渡

f氏提出資料からは、2011年2月25日、G社がM社（以下、「M社」という。）にA社株式255株を■円で譲渡したこと、また同日、H社がc氏にA社株式255株を■円で譲渡したことが窺われる。

すなわち、f氏提出資料には、H社の押印あるc氏宛ての領収書原本（「株式譲渡代金として」、「金■円」との記載がある。）及びG社の押印があるM社宛ての領収書写し（前同の記載がある。）が含まれており、この前者のH社のc氏宛て領収書と同一内容のデータファイルが、SMTの経理部サーバーに保管されていた。このデータファイルのプロパティ上、最終更新者は「ah氏」とされており、ah氏（以下、「ah氏」という。）はこれを作成したことを認めている。

また、f氏提出資料には、前記株式譲渡を裏付ける株式譲渡契約書、株式譲渡承認請求書、株主総会決議省略提案書、株主総会決議省略同意書、株主総会議事録の原本が含まれており、株券の交付を除き、前記株式譲渡に必要な手続が取られたことが窺われる。

これに対し、a氏及びf氏は、a氏確認書及びf氏確認書において、次のとおり、前記株式譲渡が真意を欠いた取引であることを認めている。

- ・ 過去においてSMTの物件の売却先となり、今後も同様の取引が発生することが見込まれたA社について、その株式の過半数をG社とH社が保有し、A社を支配することには問題があることが分かってきたため、a氏とf氏とで相談したうえで、懇意にしていたM社代表のai氏とc氏に話を持ち掛け、名目的、形式的には両者の合計持株割合が過半数となるよう前記株式譲渡を実行した。また、当該譲渡に必要となる株式譲渡契約書、株式譲渡承認請求書、株主総会議事録、その他の書類はf氏がSMTの社員に指示して作成させた。
- ・ 当該譲渡は1株当たり■円でなされているが、上記のような名目的、形式的な理由で実行することとした当該譲渡において、M社とc氏から相当な金銭の負

担を求めることは相当でないため、a 氏と f 氏とでこのような金額とすることを決定した。

- ・ このように、当該譲渡は、G 社と H 社が A 社の株式の過半数を持つことを避けるためになされた形式的なもので、a 氏と f 氏が主導して実行したものである。譲渡価格は、G 社と H 社が取得した際の価格からすると低廉な価格であり、a 氏と f 氏には真に株式を譲受人に譲り渡す意思はなく、また、M 社と c 氏には真に A 社の株主になる意思はなかったと思われる。

この点、SMT の経理部サーバーに格納されていた「関連当事者データ」と題するファイル（ファイルのプロパティ情報によれば SMT 経営管理本部長 aj 氏（以下、「aj 氏」という。）が作成者とされているもの）において、2011 年 3 月決算期（2011 年 3 月末）における A 社の株主は、G 社 500 株（50%）・H 社 500 株（50%）とされている。このことから、SMT は、上記株式譲渡に係る資料を作成していながら、2011 年 3 月末時点において、上記株式譲渡が有効になされていないかのごとく取り扱っていたことが窺われる。

また、A 社の 2011 年 3 月期の法人税申告書別表 2 に記載された A 社の株主は、G 社 500 株（50%）・H 社 500 株（50%）とされており、これもまた、上記株式譲渡の成立を前提としない記載であると評価し得る。

さらに、c 氏は、A 社の株式を全て取得するに至るまでの各株式譲渡については、明確な記憶がない旨供述している。この供述は、上記株式譲渡の成否に c 氏が関心を抱いていなかったことの表れと見ることもできる。

加えて、上記株式譲渡の対価は 1 株当たり ■円とされている。当時の A 社の企業価値は不明であるが、仮に本来の企業価値よりも乖離のある金額だとすれば、この点もまた、名目的な株式譲渡だったことを推認させる事実と言える。

これらのことから、a 氏及び f 氏が確認書において認めているとおり、上記株式譲渡は名目的な取引であり、2011 年 2 月 25 日以後も、実質的な A 社の議決権所有者及び所有株数は、引き続き、G 社 500 株、H 社 500 株であったと考えられる。

c 2013 年 3 月 18 日の株式譲渡

f 氏提出資料からは、2013 年 3 月 18 日、①M 社が G 社に A 社株式 255 株を ■円で譲渡し、c 氏が H 社に A 社株式 255 株を ■円で譲渡したこと、さらに同日、②G 社及び H 社が N 社（以下、「N 社」という。）にそれぞれ A 社株式各 500 株を各 ■円で譲渡したことが窺われる。

すなわち、f 氏提出資料には、上記株式譲渡を裏付ける株式譲渡契約書、株式譲渡承認請求書、株主総会決議省略提案書、株主総会決議省略同意書、株主総会議事録の原本が含まれており、株券の交付を除き、上記株式譲渡に必要な手続が取られたことが窺われる。

これに対し、a 氏及び f 氏は、a 氏確認書及び f 氏確認書において、次のとおり、上記株式譲渡が真意を欠いた取引であることを認めている。

- ・ a 氏：これらの株式譲渡がなされたのは、金融機関対策なのか、東京証券取引所への上場対策なのか、また誰からアドバイスを受けたのかについて明確な記憶はないが、本来 A 社は SMT から独立すべき会社であるのに、G 社と H 社が株式を持っていると何らかの不都合があると考えたため、N 社に A 社の 100% 株主になってもらった。
- ・ f 氏：これらの株式譲渡がなされたのは、おそらく東京証券取引所への上場を見据えてということであったと思うが、本来 A 社は SMT から独立すべき会社であるのに、G 社と H 社が株式を持っていると、上場審査その他何らかの問題が生じうると考えたため、N 社に A 社の 100% 株主になってもらった。
- ・ N 社と SMT とは業務上の付き合いがあり、また N 社取締役の ak 氏（以下、「ak 氏」という。）は a 氏及び f 氏と懇意にしており、両氏を信頼してくれていたことから、両氏が相談したうえで、a 氏が ak 氏に話し、N 社の名前を借りることにした。
- ・ N 社への形式的な株式移動に際して、前記①②という段階を踏むことについても、a 氏と f 氏とで相談して決定した。前記①の取引で、G 社及び H 社が、M 社及び c 氏から A 社株式を譲り受けた理由は、M 社や c 氏は N 社や ak 氏と面識がなかったことによる。当時、M 社はもちろん c 氏も A 社の資本構成や株主としての権利に興味がなく、f 氏や a 氏から話を持ち掛ければ、それをそのまま受け入れてくれるものと認識しており、実際にそのまま受け入れてくれた。
- ・ また、前記①②に必要な、株式譲渡契約書、株式譲渡承認請求書、A 社の株主総会議事録、その他の書類は、f 氏が SMT の社員に指示をし、作成させた。
- ・ N 社は、A 社株式を 1 株当たり ■■■ 円、総額 ■■■■ 円を負担して譲り受けているが、ak 氏は大変な資産家であって、■■■■ 円という金額は ak 氏や N 社の運営上、何ら影響を与えない程度の負担であり、N 社は、■■■■ 円を負担したからといって、A 社の株主権の行使や経営に関与する意思は全くなく、A 社には一切興味を有していなかったものと認識している。
- ・ 一方、a 氏及び f 氏は、真に A 社株式を譲渡する意思はなく、前記②の譲渡後も、A 社の資本構成を差配する意思を有していた。
- ・ そのため、前記①②の取引は、A 社株主として N 社の名義を借りるために名目的、形式的になされたものであるため、当該取引後の実質的な株主及び持株数は、G 社 500 株、H 社 500 株であったと認識している。

この供述の信用性について検討するに、まず、ak 氏は、A 社の株式を N 社が取得した際に、■■■■ 円で取得したのではないかと、との質問に対し、「その程度の金額であれば金融機関から借りることもない。そんなこと（株式の売買）があったかとも言われればそうなのかもしれないが、全く記憶にない。」と供述しており、ヒアリング全体の供述の様子からしても、N 社が A 社の株主であったとの認識を有していないことが窺われた。

そして、a 氏及び f 氏が形式的、名目的な株式譲渡を差配した旨の自己に不利益となり得る供述をしていること、外観上、上記株式譲渡がなされたことを示す書類が整

っているものの、株券の交付がなされた形跡がなく、これらの書類に基づき直ちに法的に有効な株式譲渡がなされたと認めることもできないこと等を合わせ鑑みると、両氏が確認書において認めているとおり、上記株式譲渡は名目的な取引であり、2013年3月18日以後も、A社の実質的な株主及び持株数は、引き続き、G社500株、H社500株であったと考えられる。

d 2014年8月20日及び2014年9月30日の株式譲渡

f氏提出資料からは、①2014年8月20日、N社から、G社及びH社に対し、A社株式各500株（1株当たり■■■■円）の譲渡がなされ、②翌月9月30日には、G社及びH社からc氏に対して、A社株式各500株（1株当たり■■■■円）の譲渡がなされたことが窺われる。

すなわち、上記①の取引に関して、f氏提出資料には、これを裏付ける株式譲渡契約書、株式譲渡承認請求書、株主総会決議省略提案書、株主総会決議省略同意書、株主総会議事録の原本が含まれており、このうち、株主総会決議省略同意書と同一内容のデータファイルが、SMTの経理部サーバーに保管されていた。このデータファイルのプロパティ上、作成者は「al氏」、最終更新者は「ah」とされており、ah氏はこれを作成したことを認めている（なお、al氏は、このファイルを作成した記憶がない旨供述している。もっともal氏は、「ファイルのタイトルに【】を付けているのは法務課の書面の特徴である」とも供述しており、これを作成した可能性は否定できない。）。よって、株券の交付を除き、上記①の株式譲渡に必要な手続が取られたことが窺われる。

また、上記②の取引に関しては、f氏提出資料に、株式譲渡承認請求書、株主総会決議省略提案書、株主総会議事録の原本が含まれており、これらとほぼ同一の内容のデータファイル（日付が後者は2014年9月29日であるのに対して前者は2014年9月30日である。また、H社の取締役の氏名が後者はam氏（以下、「am氏」という。）であるのに対して前者はan氏（以下、「an氏」という。）であるとの部分的相違はある。）のほか、2014年9月29日付け「株式譲渡契約書データファイル」（当事者をH社とc氏とするもの及びG社とc氏とするものの2ファイル）、2014年9月29日付け「金銭消費貸借契約書」及び「借用書のデータファイル」いずれも、a氏を貸主、c氏を借主とし、金額はblank、弁済期は2016年9月30日とされている。）が、SMTの経理部サーバーに保管されていた。これらのデータファイルのプロパティ上、最終更新者はいずれも「aj」とされており、aj氏はf氏の指示でこれらを作成したことを認めている。

また、al氏は、当該株主総会議事録のデータファイルの作成者が「al氏」とされていることから、「自分が作成したと思う。」「ただ、書いてある内容は知らない。中身はblankのまま様式だけ提供しただけだと思う。」と供述している。よって、株券の交付を除き、上記②の株式譲渡に必要な手続が取られたことが窺われる。

これらの株式譲渡に関する、a氏確認書及びf氏確認書の内容は、概ね次のとおりである。

- ・ a 氏：これらの株式譲渡は、SMT の東証一部への市場変更のためであったのか、N 社側の事情であったのか、明確な記憶はないが、N 社が A 社の株式を持ち続けることについて、何らかの支障が生じたこと、また、f 氏との間で、2010 年 10 月 20 日から A 社の代表取締役社長として業務執行を行ってきた c 氏に、A 社の全株式を保有してもらい経営者としての自覚を持ってもらうこととしてはどうか、名実ともに A 社を c 氏に任せることとしてはどうかと考えたことにあった。
- ・ f 氏：これらの株式譲渡は、N 社が A 社の株主であることは SMT の東証一部への市場変更の審査に際して、支障となる可能性があったことからなされたものであったかもしれない。また、ak 氏が高齢であったことや、a 氏との間で、2010 年 10 月 20 日から A 社の代表取締役社長として業務執行を行ってきた c 氏に、A 社の全株式を保有してもらい経営者としての自覚を持ってもらうこととしてはどうか、名実ともに A 社を c 氏に任せることとしてはどうかと考えたことにもあった。
- ・ c 氏にサラリーマン経営者からオーナー経営者となってもらうために、前記①②の二段階を踏むことについては、a 氏と c 氏で相談して決定した。この①の取引で、G 社及び H 社が、N 社から A 社株式を譲り受けた理由は、A 社株主として名前を借りた N 社に損をさせる訳にはいかないのに、N 社が譲り受けた価格（1 株当たり ■■■■ 円）よりも高い価格（1 株当たり ■■■■ 円）を支払う必要があったが、当時 c 氏には資力がなかったため、いったん G 社と H 社が譲り受けることとした。
- ・ 前記①の取引が 1 株当たり ■■■■ 円であるのに対し、前記②の取引は 1 株当たり ■■■■ 円でなされているが、①については、前記のとおり N 社に損をさせる訳にはいかないという観点から決定したものであり、②については、a 氏と f 氏は、c 氏にこれから頑張ってもらいたいと思っており、また、A 社の株式には（時価評価としては）ほとんど価値がないと認識していたことから譲渡価格は c 氏が支払える金額を c 氏と協議して決めたことによる。また、②に際しては、a 氏及び f 氏が個人として、c 氏に譲渡価格に相当する ■■■■ 円をそれぞれ貸し渡した可能性があり、明確な記憶はないが、おそらくこれは返済してもらったのではないかと思う。
- ・ 以上のとおり、前記①の取引は、a 氏と f 氏が主導して実行したものだが、前記②の取引は、a 氏と私が c 氏に株式を譲渡する意思を持って譲渡し、c 氏としても ■■■■ 円の借金をしてまでも A 社の株主となる意思をもってこれを譲り受けたものであることから、前記②の譲渡によって、実質的にも c 氏が A 社の 100% 株主になったと認識している。
- ・ それ以降、現在に至るまで、A 社の株式移動については承知しておらず、現在も c 氏が 100% 株主であると認識している。

この各確認書における供述の信用性を検討するに、まず、前記①の取引について、ak 氏は、A 社の株式を N 社が売却したことについて、覚えていないと供述し、N 社

が A 社の株主であったとの認識を有していないことが窺われたことは上述のとおりである。

また、a 氏及び f 氏が形式的、名目的な株式譲渡を差配した旨の自己に不利益となり得る供述をしていること、外形上は前記①の株式譲渡がなされたことを示す書類が整っているものの、株券の交付がなされた形跡がなく、これらの書類に基づき直ちに法的に有効な株式譲渡がなされたと認めることもできないこと等を合わせ鑑みると、両氏が確認書において認めているとおり、前記①の取引は、名目的な取引であると考えることが可能である。

他方、前記②の取引について、c 氏は、次のとおり供述している。

- ・ A 社の社長を引き受けてから 3 年から 4 年はやっていける自信がなかった。実際に、それまでは不動産の仲介業の経験しかなく、物件を金融機関から融資を受けて所有し売却する、という A 社の事業は、それまでやっていた業態と異なる。
- ・ SMT の物件を購入していたため、金融機関からの信用度、a 氏が身近な存在で相談や信用ができたことに加え、年数が経つにつれて、不動産市況も良くなっていった。そこで、私が A 社の株式を全て取得し、自分自身がこの会社でやっていきたいと思うに至り、取得させていただいた。
- ・ (A 社株式を譲り受けるに当たって、a 氏から資金援助その他これに準ずる支援を受けた事実がありますか？との質問に対し) いつか忘れたが、a 氏からいくらか借りた記憶はある。a 氏個人と G 社のどちらから借りたかについては記憶がない。a 氏からお金を借りたことはあったと思う。当初記憶になかったが、そう言われると借りたような気がする。
- ・ 借りた金額は [REDACTED] や [REDACTED] ほど大きな金額ではないと思われる。そこまで大きな金額を借りたのであれば覚えているだろう。借りたお金は既に返したと思われる。

このように、前記②の取引は、株式譲渡の当事者双方が真正な意思ある取引であった旨供述している。

そして、その譲渡代金に関して、次の H 社通帳において、2014 年 9 月 30 日に c 氏から H 社に対して、[REDACTED] 円の振り込みがなされたことが認められる（手書きの文字で「H 社株式売却代金」との記載がある。）。

【省略（H 社の通帳）】

また、次の G 社の通帳において、2014 年 9 月 30 日に c 氏から G 社に対して [REDACTED] 円の振り込みがなされたことが認められる。

【省略（G 社の通帳）】

そして、これら各 [] 円の株式譲渡代金は、a 氏と f 氏が c 氏に貸し付けた、というのが三氏の供述である。

この点、a 氏から c 氏への貸付については、上述のとおり、SMT の経理部サーバーに、2014 年 9 月 29 日付け「金銭消費貸借契約書」及び「借用書のデータファイル」（いずれも、a 氏を貸主、c 氏を借主とし、金額は空白、弁済期は 2016 年 9 月 30 日とされている。）が保管されているとの事実がある。これが実際に使用されたのかどうかは判然としないものの、少なくともかかる借用書等が SMT 社員の手で作成され、他の株式関係書類と共に経理部サーバーに保管されていたことは事実として認められる。

また、f 氏から c 氏への貸付（及び a 氏から c 氏への貸付）については、f 氏提出資料の一部である株主総会決議省略提案書に、次のとおり、f 氏が 2014 年 9 月 30 日当時記載したとみられる「 [] 」との手書きのメモがある。

【省略（f 氏の手書きのメモ）】

これらの資料からすれば、a 氏及び f 氏が c 氏にそれぞれ [] 円の貸付をし、それらが株式譲渡代金の支払に充てられたとの両氏の供述の信用性を認めることができる（他方、a 氏と f 氏が c 氏にそれぞれ [] 円を贈与したうえで、c 氏がそれを譲渡代金として G 社と H 社に振り込んで支払った、と考えるのは不合理である。）。

よって、c 氏は自ら出捐して（すなわち法的な返済義務を負担して）株式譲渡代金を支払ったこととなるため、この事実は、前記②の株式譲渡が真正な取引であったことを裏付け得るものと言える。

したがって、a 氏及び f 氏が確認書において認めているとおり、前記①の株式譲渡は名目的な取引であるが、前記②の株式譲渡は当事者の真意に基づく取引であると考えられる。すなわち、この 2014 年 9 月 30 日の株式譲渡をもって、a 氏、f 氏及び c 氏がそれぞれ供述しているとおり、A 社の経営を名実ともに c 氏が独立して遂行することが志向され、当該株式譲渡が実行されたと考えることが合理的である。

(I) 2014 年 9 月 30 日以降の A 社の議決権所有者：c 氏（100%）

上記(ウ)のとおり、2014 年 9 月 30 日をもって、A 社の議決権所有者は、c 氏のみになったものと認められる。

そして、同日以降、A 社の株主の変動は見受けられない。すなわち、A 社の 2015 年 9 月期から 2022 年 9 月期までの各法人税申告書別表 2 において、c 氏のみが株主とされており、かつ、c 氏がこの A 社の保有株式を譲渡した旨の供述をした者は、c 氏を含むヒアリング対象者に存在しない。

よって、2014 年 9 月 30 日以降の A 社の議決権所有者もまた c 氏のみであると考えることが合理的である。

ウ 小括

以上により、A 社の議決権所有者及びその所有割合は、次のとおりであると認めら

れる。

- ・ 2009年3月27日から2009年5月17日まで：ae氏20%・G社40%・H社40%
- ・ 2009年5月18日から2014年9月29日まで：G社50%・H社50%
- ・ 2014年9月30日以降：c氏100%

また、下図1ないし3における上段の「名目ベース」（A社の法人税申告書別表2に記載の株主）の株主構成と、下段の「実質ベース」の株主構成との間に相違がある期間については、A社の株式は名義株状態にあったものと評価し得る。

(図1)

【省略（A社の議決権所有者及びその所有割合）】

(図2)

【省略（A社の議決権所有者及びその所有割合）】

(図3)

【省略（A社の議決権所有者及びその所有割合）】

(3) A社の子会社該当性（2009年3月27日から2014年9月29日まで）

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（連結会計基準第6項¹¹）。換言すれば、子会社とは他の企業により意思決定機関を支配されている企業を指す。本件に即して言えば、SMTがA社の意思決定機関を支配していると評価される場合には、A社はSMTの子会社に該当することとなる。

ここで、「他の企業の意思決定機関を支配している企業」とは、要旨、次のいずれかの企業をいう（連結会計基準第7項）。¹²

¹¹ 連結会計基準（2008年12月26日公表）の適用開始以前においては、連結財務諸表原則が連結判定の解釈規範とされており、その第三・一・2において、「親会社とは、他の会社を支配している会社をいい、子会社とは、当該他の会社をいう。」と定められていた。

¹² 連結財務諸表原則第三・一・2においては、「他の会社を支配しているとは、他の会社の意思決定機関を支配していることをいい、次の場合には、当該意思決定機関を支配していないことが明らかに示されない限り、当該他の会社は子会社に該当するものとする。(1)他の会社の議決権の過半数を実質的に所有している場合 (2)他の会社に対する議決権の所有割合が百分の五十以下であっても、高い比率の議決権を有しており、かつ、当該会社の意思決定機関を支配している一定の事実が認められる場合」と定められていた。そして、その注解5において「他の会社の意思決定機関を支配している一定の事実が認められる場合とは、例えば、次の場合をいう。(1)議決権を行使しない株主が存在することにより、株主総会において議決権の過半数を継続的に占めることができると認められる場合 (2)役員、関連会社等の協力的な株主の存在により、株主総会において議決権の過半数を継続的に占めることができると認められる場合 (3)役員若しくは従業員である者又はこれらであつ

- A) 他の企業の議決権の過半数を自己の計算において所有している企業
- B) 他の企業の議決権の 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所有している議決権（当該議決権を所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議決権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議決権を行使することに同意している者（以下、「**同意者**」という。）が所有している議決権とを合わせて、他の企業の議決権の過半数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

上述のとおり、2009年3月27日から2014年9月29日まで、SMTはA社の株式を保有しておらず、上記A)又はB)の企業に該当しないことは明らかである。

他方、当該期間のA社の株主（議決権所有者）の過半数が、G社とH社であったことは上述のとおりである。

そのため、仮にG社及びH社が緊密者又は同意者に該当する場合には、SMTは、自己の計算において所有している議決権（0%）と、G社及びH社が所有している議決権（80%から100%）とを合わせて、A社の議決権の過半数を占めている企業となる。そのうえで、SMTが連結会計基準第7項(2)②から⑤までのいずれかの要件（以下、「**支配要件**」という。）を満たす場合には、SMTはA社の意思決定機関を支配している企業と評価され（上記C)の企業）、A社はSMTの子会社に該当することとなる。

そこで、以下では、G社及びH社の緊密者又は同意者該当性（後記イ）並びに支配要件充足性（後記ウ）を検討する。

イ 緊密者又は同意者該当性

(7) G社及びH社の緊密者該当性

後記第3・2・(2)・イ・(イ)のとおり、2009年3月27日から2014年9月29日まで、G社の実質上の議決権所有者はa氏（190万株）及びao氏（以下、「**ao氏**」という。）（110万株）であり、また、後記第3・3・(2)・イのとおり、同期間におけるH社の実質上の議決権所有者はf氏であると考えられる。

ここで、緊密者に該当するかどうかは、「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」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」（以下、「**適用指針**」という。）第9項）。

た者が、取締役会の構成員の過半数を継続して占めている場合（4）重要な財務及び営業の方針決定を支配する契約等が存在する場合」と定められていた。本報告書においては、これらの定めが実質的に現行の連結会計基準に引き継がれているとの前提に立ち、2009年3月27日から2014年9月29日までの期間における子会社判定においても、連結会計基準に基づきA社の子会社該当性を検討することとした。

そして、例示として、「(2) 自己の役員又は自己の役員が議決権の過半数を所有している企業」については、「一般的に緊密な者に該当するものと考えられる。」とされている（同項(2)）。

a氏は、G社の議決権の過半数を実質的に所有するSMTの役員であり、上記の例示に該当する。また、f氏は、H社の議決権を全て実質的に所有するSMTの役員（2018年2月期まで）であり、上記の例示に該当する。[REDACTED]

これらの事実からすれば、G社及びH社は、それぞれ、SMTの意思と同一の内容の議決権を行使する者と認められ、緊密者に該当するものと判断する。

(4) 小括

上記のとおり、G社及びH社はSMTの緊密者に該当することから、子会社該当性の判断に当たって同意者該当性を検討する必要がない。そのため、以下、支配要件の充足性を検討することとする。

ウ 支配要件充足性

上述のとおり、G社及びH社がSMTの緊密者に該当する以上、SMTがA社との関係で、支配要件すなわち連結会計基準第7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、A社はSMTの子会社に該当することとなる。

(7) 連結会計基準第7項(2)②の支配要件

本支配要件の内容は、「役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が他の企業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者が、当該他の企業の取締役会その他これに準ずる機関の構成員の過半数を占めていること」である。

この点、2009年3月27日から2014年9月29日までの期間におけるA社の役員は、その閉鎖登記簿及び商業登記簿によれば、2010年10月19日以前はae氏であり、2010年10月20日以降はc氏である。

両氏の供述の内容及びJPR&Cの2013年2月10日付け「調査報告書」等による限り、両氏がSMTの役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者であるとの事実は検出されておらず、本支配要件を充足するとは認められない。

(4) 連結会計基準第7項(2)③から⑤の支配要件

本支配要件のうち、「③他の企業の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等が存在すること」及び「④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。）」については、2014年9月29日以前における前記取引関係等の事実関係が

8年以上前のことであり、c氏やA社顧問税理士であるap氏がA社の関係資料の大半を破棄してしまったと供述している状況下において、確たる認定をすることは著しく困難である。

そこで、本支配要件のうち、「⑤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こと」に該当するか否かを検討する。

これに該当する場合の3つの例示が適用指針第14項には列挙されているが（後記第3・1・(4)・エ・(エ)）、この例示への該当性については、前記と同様の理由から、確たる認定をすることは著しく困難である。

もっとも、連結財務諸表Q&Aの2において、他の会社の意思決定機関を支配しているか否かの判定は、「財務諸表等規則第8条第3項の規定により、株式会社においては、まず、最高意思決定機関である株主総会での議決権の支配の状況について検討することとなり、株式会社以外の場合には、株主総会に準ずる社員総会等における支配の状況について検討することとなります」とされていること¹³を踏まえ、SMTがA社の株主総会決議事項にどのように関与したかを調査することとした。

この点、A社の2009年3月27日から2014年9月29日までの株主総会議事録その他の会社法に定める各種手続の内容等を示す資料は、その多くが作成されていないか散逸したと見られ、上述のA社の議決権所有者の推移に係る資料（主としてf氏提出資料）を除き、客観的資料に基づく事実認定は困難であるが、関係者の供述を中心に検討・評価した結果、次の事実を認定し得るものと判断する。

a 株式譲渡承認決議へのSMTの関与

上記第3・1・(2)・イにおいて詳述したとおり、2009年3月27日から2014年9月29日までの新株発行及び各株式譲渡は、いずれも、a氏及びf氏が協議のうえ、誰を名義上の株主とし、その保有割合をどのようにするかを決定したものである。

そのうち、少なくとも、f氏提出資料が存在する前記2011年2月25日の株式譲渡、前記2013年3月18日の株式譲渡、前記2014年8月20日の株式譲渡及び前記2014年9月30日の株式譲渡については、f氏の指示を受けたSMTの従業員が、株式譲渡契約書、株式譲渡承認請求書、株主総会決議省略提案書、株主総会決議省略同意書、株主総会議事録、株式譲渡対価に係る領収書等を作成し、これらのf氏提出資料の原本をf氏が保管していたものと考えられる。

株式譲渡制限会社であるA社の株式を譲渡するには、株主総会の決議を要するところ（会社法第139条第1項、A社の登記事項証明書）、上記のとおりSMTの役職員がA社の株式譲渡を主導し実行している事実は、SMTがA社の意思決定機関を支配している事実の存在を強く推認させるものと言える。

¹³ 法律用語としての「支配」とは、一般に、「狭義では、株式会社において、株式を所有することによって取締役の任免を左右できる地位にあることをいう。株主は経営に直接には参加せず、株主総会における取締役の任免を通じて間接に会社を支配するにすぎないので、特に「経営」と区別してこの語が用いられる。広義では、株式所有以外の事実上の関係により、会社の経営政策の決定に関して支配的影響力を持つことをいう。」とされており（法令用語研究会編『法律用語辞典』522頁（有斐閣、第5版、2020年））、連結財務諸表Q&Aの2と概ね同旨である。

b 役員選任決議への SMT の関与

2010年10月20日、A社の取締役（代表取締役）は、ae氏からc氏に変更されている。

新たに役員を選任するには株主総会の決議を要し（会社法第329条第1項）、この選任登記をするためには株主総会議事録の作成を要するところ、その作成を担った者が誰であるのかは判然としない。¹⁴

もっとも、a氏によれば、この役員変更の経緯は、SMTの取引銀行から、ae氏が過去に事業に失敗しているためA社の代表者を変えてほしいと言われたことを受け、そのような過去の問題がない信頼できるc氏を代表取締役として選んだ、とのことである。

そして、a氏の供述からすれば、かかる役員変更を行った理由は、上記取引銀行の要請に応じることで、同行の所有する不動産とSMTの所有する不動産をまとめて売却するというSMTがA社を利用した不動産取引を推進するためであったものと推測される。

そうだとすれば、かかるc氏の役員選任決議については、a氏がSMTの利益を図ることを主目的として、SMTの代表者の立場に基づきこの決議を差配したものと評価することが合理的である。

ゆえに、同決議の具体的な手続に係る他のSMT役職員の具体的な関与は現状明らかとなっていないことを加味したうえでもなお、a氏がc氏をA社の取締役（代表取締役）に選任した行為は、SMTがA社の意思決定機関を支配している事実を一定程度推認させるものと言える。

c 役員報酬決議

a氏によれば、c氏のA社代表取締役就任当初の報酬額は、a氏がc氏と協議して決定した、大して収益が上がらなかったため、将来的にはc氏の会社になる可能性があるから、とにかく今は耐えてくれと伝えた、とのことである。c氏も、a氏と報酬の話をしたと供述しており、これは、a氏の供述と同様に、協議のうえでc氏の役員報酬を決定したとの趣旨と思われる。

かかるやり取りは、A社の役員報酬を決定するためのものであり、上記の役員選任決議に付随して行われたもの、すなわち、a氏がSMTの利益を図ることを主目的として、SMTの代表者の立場に基づきこの決議を差配したものと評価することが合理的である。

ゆえに、この具体的な手続に係る他のSMT役職員の具体的関与は現状明らかとなっていないものの、このa氏の行為も、SMTがA社の意思決定機関を支配している事実を推認させるものと評価し得る。

¹⁴ なお、ap氏は、c氏の役員重任登記（2020年5月31日及び2022年5月31日）に係る株主総会議事録は、ap氏が作成し、c氏が押印したと供述している。

d 支配要件の充足

以上のとおり、SMTは、a氏及びf氏を中心に、A社の意思決定機関において決定すべき事項を主体的に差配及び決定し、A社の最高意思決定機関である株主総会の機能をまさに支配していたと評価することができる。

したがって、連結財務諸表Q&Aの9における「形式的な要件のみにとらわれることなく、実質的な関係、すなわち、このS社を実質的に支配している者（中略）が存在しているかどうかという点が判断のポイントになる」との記述等を踏まえた監査上の観点に依拠し、上記各事実を総合的に判断すれば、2014年9月29日以前の期間は、SMTがA社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認められるとすべきである。

エ 子会社該当性に関する結論

以上のとおり、2009年3月27日から2014年9月29日までの期間については、G社及びH社がSMTの緊密者に該当し、かつ、SMTの支配要件の充足も認められるため、本件調査による限り、A社はSMTの子会社に該当する可能性が高いと思料する。

(4) A社の子会社該当性（2014年9月30日以降）

ア 子会社の認定要件

前記のとおり、2014年9月30日以降、SMTはA社の株式を保有しておらず、c氏が全てのA社の議決権を所有する株主である。

そのため、仮にc氏が緊密者又は同意者に該当する場合には、SMTは、自己の計算において所有している議決権（0%）と、c氏が所有している議決権（100%）とを合わせて、A社の議決権の過半数を占めている企業となる。そのうえで、SMTが支配要件を満たす場合には、SMTはA社の意思決定機関を支配している企業と評価され、A社はSMTの子会社に該当することとなる。

そこで、以下では、c氏の緊密者又は同意者該当性（後記イ・ウ）及び支配要件充足性（後記エ）を検討する。

イ c氏の緊密者該当性

(7) 本報告書における緊密者該当性判断の考え方

a 緊密者該当性判断における考慮事情及び基本的視座

上述のとおり、緊密者とは、「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」であり（連結会計基準第7項(3)）、緊密者に該当するかどうかは、「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（適用指針第9項）。

ここでいう「両者」とは、第一義的に、c氏個人とSMTの二者を指すことに疑問の余地はない。そのため、c氏個人（O社の屋号を用いて不動産仲介業を行っている。）とSMTの関係性のみをc氏の緊密者該当性判断のための考慮要素とすることとし、SMTからO社に対する資金提供や技術援助、取引状況等を検討すれば足りる、との

考え方が必ずしも誤りとは言えない。「他の会社等の意思決定機関を支配しているかどうかについては、基本的には、財務諸表及び連結財務諸表を作成する経営者がその責任において実態を踏まえて判断する」との監査実務からすれば（連結財務諸表 Q&A の 1）、かかる考え方をとることも許容される余地があろう。

この考え方に立脚すれば、c 氏の緊密者該当性の判断において、A 社と SMT の関係性を考慮する必要はない。その結果として、仮に、c 氏が緊密者に該当しないこととなれば、A 社の子会社該当性や関連会社該当性を検討するうえで、SMT が A 社を支配し、あるいは重要な影響を与えていたかを検討する必要はなくなる。

しかしながら、c 氏は、A 社の株式全てを保有する者であり、かつ、A 社の代表取締役であって、A 社には他に取締役その他の役員はいない。すなわち、c 氏は、A 社において得た収益を、役員報酬（XXXXXXXXXX）や剰余金の配当等によって個人のものとすることも可能な立場にある。更に言えば、O 社の売上は、A 社の不動産売買に付随する仲介手数料が大半を占めており（後記第 3・1・(4)・イ・(イ)・b・(e)）、経済実態としてみれば、O 社と A 社は密接な関係にあると評価し得る。

上述のとおり、子会社及び関連会社の範囲の決定に当たり、我が国の基準は実質基準であるといわれていることを踏まえ、以下では、c 氏の緊密者該当性の判断において、c 氏個人と SMT の関係性のみならず、A 社と SMT の関係性も考慮に入れてその判断を行うこととする。

ただし、c 氏と A 社は法的な人格（権利義務主体）を異にしており、c 氏は A 社に対して株主としての有限責任や役員としての責任を負うにとどまる。そのため、A 社と SMT の関係性は、c 氏が SMT の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められるかどうかを判断するに当たって、副次的な意味合い又は一定程度減殺された推認力を持つにとどまる、との基本的視座に基づき、以下、詳述する。

b 適用指針における例示の位置付けと実質判断の枠組み

適用指針第 9 項において、緊密者に該当する場合の例示として、次の(1)から(7)のケースが列挙されている。

緊密な者に該当するかどうかは、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。例えば、次に掲げる者は一般的に緊密な者に該当するものと考えられる。

- (1) 自己（自己の子会社を含む。以下(7)までについて同じ。）が議決権の 100 分の 20 以上を所有している企業
- (2) 自己の役員又は自己の役員が議決権の過半数を所有している企業
- (3) 自己の役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者が自己が他の企業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者が、取締役会その他これに準ずる機関の構成員の過半数を占めている当該他の企業
- (4) 自己の役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者が自己が他の企業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者が、代表権のある役員として派遣されており、かつ、取締役会その他これに準ずる機関の構成員の相当

数（過半数に満たない場合を含む。）を占めている当該他の企業

(5) 自己が資金調達額（貸借対照表の負債の部に計上されているもの）の総額の概ね過半について融資（債務保証及び担保の提供を含む。以下同じ。）を行っている企業（金融機関が通常取引として融資を行っている企業を除く。）

(6) 自己が技術援助契約等を締結しており、当該契約の終了により、事業の継続に重要な影響を及ぼすこととなる企業

(7) 自己との間の営業取引契約に関し、自己に対する事業依存度が著しく大きいこと又はフランチャイズ契約等により自己に対し著しく事業上の拘束を受けることとなる企業

なお、上記以外の者であっても、出資、人事、資金、技術、取引等における両者の関係状況からみて、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は、「緊密な者」に該当することに留意する必要がある。

上記について「緊密な者」の7つの例示は、「緊密な者」に該当すると考えられる場合を出資、人事、資金、技術及び取引の順序で明らかにしたものと考えられます。その7つの例示に該当する場合には、一般的に「緊密な者」に該当するものと考えられます。」と記載されている（連結財務諸表 Q&A の6）。

これらは「あくまでも例示であり、それらに限らないことに留意する必要があります。したがって、例示以外の者であっても、出資、人事、資金、技術、取引等における関係状況からみて、財務諸表提出会社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は、「緊密な者」に該当することになります。」（連結財務諸表 Q&A の6）とあり、個人の緊密者該当性判断にあつては、上記の「企業」の例示も参考にしつつ、「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」（適用指針第9項）ことが必要になるものと思料する。

そして、本件においてこの実質的判断を行うに当たっては、連結会計基準において、緊密者について、「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」者ではなく、あえて、かかる「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」と定められていることからすれば、緊密者に該当するためには、「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」に該当することが必要であると解される。

以下、この枠組みに従って検討する。

(イ) SMT と c 氏の出資、人事、資金、技術、取引等における関係性

本件調査の結果、SMT と c 氏の出資、人事、資金、技術、取引等における関係性（上記（ア）のとおり、一定程度、SMT と A 社の関係性も含む。）は、相当程度、緊密な関係性にあつたものと認められる。以下、詳述する。

a 両者（SMT と c 氏）の関係に至った経緯

c 氏によれば、c 氏が、a 氏及び SMT と知り合ったきっかけは、a 氏が SMT を設立した翌年である 1983 年に、当時勤務していた会社が建設した賃貸マンションの売買取引を a 氏が仲介したことであり、その後、c 氏は、1994 年 6 月に個人事業として O 社の屋号を用いて、宅地建物取引業者として業務を営んできたが、O 社は、SMT が土地や収益物件を購入する際に、売主との折衝業務を受託する等し、SMT と懇意な取引関係を有してきたとのことである。

a 氏によれば、2010 年頃、O 社の経営は従前よりも苦境に陥っていたが、そのような中、a 氏は、取引銀行の不動産と併せて SMT 所有物件を売却するスキームのための会社として活用された A 社の代表取締役役に、信頼できる c 氏に就任してもらい、最終的には A 社には SMT の協力会社になってほしいと考え、c 氏に対して A 社の代表取締役就任の打診をしたところ、c 氏はこれを承諾し、2010 年 10 月に A 社の代表取締役役に就任したとのことである。

その後、c 氏は前記第 3・1・(2)・イ・(ウ)・d のとおり 2014 年 9 月 30 日に A 社の全株式を G 社及び H 社から譲り受け、A 社の 100% 株主かつ代表取締役となり、現在に至っている。

このように、単に c 氏と SMT 及び a 氏との関係性が長年にわたっているにとどまらず、a 氏は c 氏に、上記の特殊なスキームに利用されていた A 社の代表取締役就任を打診し、c 氏がこれを受け入れていることからすると、両者に信頼関係に裏付けられた一定の関係性があることが窺える。また、a 氏は A 社には SMT の協力会社となつてほしいと考えていたとのことであるが、実際に c 氏が代表取締役役に就任して以降も、A 社の売上の一定割合は、前記第 3・1・(2)・イ・(イ)・b・(e) のとおり SMT に拠って立つものであり、c 氏と SMT には単なる取引先を超えた関係性があることが窺われる。

よって、上記の両者の関係に至った経緯は、a 氏及び SMT と c 氏の深い関係性を示すものであり、SMT と c 氏の緊密な関係性を基礎づけ得るものである。

b 両者（SMT と c 氏）の関係状況の内容

(a) 出資における関係性

緊密な関係性を基礎づける「出資」の例示として適用指針に挙げられているものは、「(1) 自己（自己の子会社を含む。以下(7)までについて同じ。）が議決権の 100 分の 20 以上を所有している企業」である。

この点、O 社は個人事業主である c 氏の屋号であり、c 氏個人に対する出資を観念する余地はない。

なお、2014 年 9 月 30 日に c 氏が A 社株式を取得した際の譲渡代金については、上述のとおり、c 氏が法的な返済義務を負担して自ら出捐したものと認められる。以後、A 社の株式（議決権所有者）の変動を認めるに足りる供述や資料は不見当であり、SMT の A 社に対する出資の事実は認められない。

したがって、かかる出資面における関係性は、SMT と c 氏の緊密な関係性を基礎づけ得るものではない。

(b) 人事における関係性

緊密な関係性を基礎づける「人事」の例示として適用指針に挙げられているものは、「(2) 自己の役員又は自己の役員が議決権の過半数を所有している企業」、「(3) 自己の役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が他の企業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者が、取締役会その他これに準ずる機関の構成員の過半数を占めている当該他の企業」及び「(4) 自己の役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が他の企業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者が、代表権のある役員として派遣されており、かつ、取締役会その他これに準ずる機関の構成員の相当数（過半数に満たない場合を含む。）を占めている当該他の企業」の3つである。

これらの3つの例示における「自己」には、自己の子会社を含むことが適用指針第9項(1)に明記されている。

そのため、c氏は、A社の取締役（代表取締役）に就任した2010年10月20日から少なくとも2014年9月29日までの期間、A社はSMTの子会社と評価される可能性の高い会社であったことから、例示(3)及び(4)における「自己の役員...であった者」に該当する。よって、仮に、2014年9月30日以降も、SMTにとってc氏が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者と評価できる場合には、人事における関係性は、両者の緊密な関係性を積極的に基礎づけるものと言える。

ここで、適用指針第11項によれば、連結会計基準第7項(2)②に定める「自己が他の企業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者」は、「自己の意向に沿って取締役としての業務を執行すると認められる者」と同義であるかのように言い換えられている。

この点、本件調査においては、後述のとおり、SMTによるc氏自身の業務意思決定をSMTが直接又は間接的に支配している状況と認めるべき事実とは相反し、むしろ、A社のSMTに対する独立性を示す事実が認められたところであり、c氏がSMTの意向に沿って取締役としての業務を執行するとの認定をすることは必ずしも容易ではない。

とはいえ、少なくとも、4年弱の間、c氏がSMTの子会社と評価され得る会社の役員であったという人事における関係性は、SMTとc氏の緊密な関係性を相当程度基礎づけるものであるとの限度でこれを評価することは合理的であると思料する。

(c) 資金における関係性

緊密な関係性を基礎づける「資金」の例示として適用指針に挙げられているものは、「(5) 自己が資金調達額（貸借対照表の負債の部に計上されているもの）の総額の概ね過半について融資（債務保証及び担保の提供を含む。以下同じ。）を行っている企業（金融機関が通常の取引として融資を行っている企業を除く。）」である。

まず、c氏から2023年1月に任意提出を受け（以下、「c氏提出資料」という。）、c氏個人（O社）の負債は、A社からの借入 [] 円とBK社からの借入 [] 円に

この点、c氏提出資料及びc氏の供述によれば、O社の収入はほとんどがSMTグループとの取引に係るものである。すなわち、2016年度から2022年度のSMTグループの帳簿及びO社名義の預金通帳から抽出したO社とSMTグループの取引状況を確認した結果、7年間累計で約■■■■■円の売上に対して、A社の物件売却に伴う仲介手数料売上が約■■■■■円（比率にして■■%）を占めていることが認められる（なお、当委員会は、上記各資料につき、c氏に対して2014年度以降の該当資料の提出を求めたが、2016年度2月以降のもののみがc氏からは提出されるに留まった。）。

また、A社の売上、仕入、経費取引に占めるSMTグループとの取引比率は、上記2016年度から2022年度の各期間につき、いずれも取引全体の約■■%から■■%を占めており、A社においても、SMTに対する事業依存度は相当程度大きいものと言える。

したがって、かかる取引面における関係性は、SMTとc氏の緊密な関係性を相当程度基礎づけるものであると言える。

(f) A社の実印等保管

2022年9月13日時点において、SMT大阪本社におけるa氏の執務室には、A社の実印等及び印鑑登録カードが保管されていた。なお、c氏によれば、A社の印鑑登録証明書もa氏に預けていたとのことであるが、a氏はこの点を否定している。

2014年9月29日まではa氏がf氏とともに資産管理会社を通じてA社の過半数議決権所有者であったにせよ、その地位を失った同月30日以降もなお上記実印等の保管を続けることは、社会通念上、異例なことというべきである。

実印や印鑑登録カードが不動産登記のために利用されることからすれば、不動産会社たるA社の実印等をa氏が保管していた事実は、a氏ひいてはSMTと、A社ひいてはc氏との間に、相当程度緊密な関係性があることを推認させる事実であると言える。

c 過去の議決権の行使の状況

上述のとおり、2009年3月27日から2014年9月29日までの期間は、a氏及びf氏がそれぞれの資産管理会社を通じてA社の議決権の過半数（80%から100%）を所有し、その意向に即して当該議決権の行使が行われていた。

SMTの従業員もA社の株主総会議事録を作成する等してこれに積極的に関与していたことからして、過去においては、SMTが、議決権を行使していた状況にあると評価できる。

したがって、c氏がSMTの子会社と評価され得る会社の役員であったという人事における関係性と同様の観点から、この過去の議決権の行使の状況についても、SMTとc氏の緊密な関係性を相当程度基礎づけるものであるということが出来る。

d 自己の商号との類似性

SMTの商号は、1982年12月の設立時において「サムティ開発株式会社」であり、2005年6月に「サムティ株式会社」へと変更し、現在に至る（上述第2・1・(2)）。

他方、c氏の個人事業主としての屋号は「O社」であり、「サムティ」、「サムティ開発」との間に文字の一致はなく、類似性はない。

また、A社の商号である「A社」と、「サムティ」、「サムティ開発」との間にも文字の一致はなく、類似性はない。

したがって、商号の類似性は、SMTとc氏の緊密な関係性を否定する事情である。

e 小括

以上のとおり、SMTとc氏（c氏が株主かつ代表取締役であるA社との関係性も考慮に入れたことは既述のとおりである。）の出資、人事、資金、技術、取引等における関係性については、上記の両者の関係に至った経緯、両者の関係状況のうち人事・技術・取引等の関係性（A社の実印等保管を含む。）及び過去の議決権の行使の状況を総合的に勘案したとき、相当程度、緊密な関係にあったものと認めることができる。

そこで、以下では、かかる両者の相当程度緊密な関係性を基礎づける各事情をもって、c氏がSMTの意思と同一の内容の議決権を行使する者と評価できるかを検討する。

(ウ) 相当程度緊密な関係性により、c氏がSMT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と評価することの可否

a 両者の関係に至った経緯の評価

前記第3・1・(2)・イ・(ウ)・dのとおり、a氏及びf氏は、2014年9月30日までには両氏の差配で形式的・名目的なA社株式の移動を実行してきたものの、2014年9月30日のc氏へのA社株式譲渡では、名実ともにA社をc氏に任せることとしてはどうかと考え、c氏に株式を譲渡する意思を持って譲渡し、c氏もA社の株主となる意思をもってこれを譲り受けたものである。

この結果、c氏はA社の実質的な100%株主かつ一人取締役（代表取締役）となったことから、以降、c氏の利益とA社の利益は一致する状態となっていると評価できる。

これに対し、前記第3・1・(4)・イ・(イ)・aの両者の関係に至った経緯において、このことを否定する事実関係やSMTの利益とc氏の利益が一致していることを示す事実関係は見受けられないことから、c氏が、自己の利益よりもSMTの意思を優先してA社の議決権を行使するとは評価できない。

よって、両者の関係に至った経緯は、c氏がSMTの意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認めることはできない。

b 人事における関係性の評価

上述のとおり、少なくとも、4年弱の間、c氏はSMTの子会社と評価され得る会社の役員であった。

仮に、c氏が、2014年9月30日以降、SMTの利益を優先する議決権行使をA社において行っていたとすれば、SMTの子会社役員であった立場ゆえにそうした議決権行使を行ったものと推認でき、当該人事における関係性がSMTの意思と同一の内容

の議決権を行使する方向に作用したと見ることができる。

ところが、後述（エ・(エ)・a・(b)）のとおり、c氏はA社における役員報酬を増額する決議（2014年9月29日以前と比べて年間■■■■円の増額となる決議）を行っている。これは、SMTの利益を優先する議決権行使ではなく、c氏個人の利益を優先する議決権行使であると推認できる。

したがって、かかるc氏の議決権行使行動からすれば、c氏がSMTの子会社と評価され得る会社の役員であったという人事における関係性は、c氏がSMTの意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認めることはできない。

c 技術における関係性の評価

前記のとおり、c氏及びA社に対するSMTの技術援助はそもそも認められなかったところであり、技術における関係性は、c氏がSMTの意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認めることはできない。

なお、A社において本来行うべき経理・財務上の必要な書類の作成業務について、上述のとおりSMTから無償で業務支援を受けていたことは認められるが、その内容は、いずれも事務作業又はそれに類似したものと言え、仮にSMTによる支援が打ち切られたとしても、A社において人を雇用することや、税理士等に外注することによって代替可能なものと考えられる。すなわち、SMTによる業務支援は、適用指針において例示されている「技術援助契約等」といった「当該契約の終了により、事業の継続に重要な影響を及ぼすこととなる」ような性質のものではない。

d 取引における関係性の評価

前記のとおり、O社及びA社において、SMTに対する事業依存度は相当程度大きいものと言える。

このことからすれば、c氏がA社の基本的な経営方針を株主総会において決定する場合、SMTを重視した経営方針とせざるを得ない、あるいは、そのような経営方針とすることとなると思われ、SMTとc氏の取引における関係性は、c氏がSMTの意思と同一の内容の議決権を行使する事情の一つとして一定の推認力を有するものと考えられる。

e A社の実印等保管に係る評価

(a) 保管目的

a氏は、当初はa氏がA社のオーナーの一人のような立場であったため、A社の実印等を保管することに疑問を抱いておらず、c氏がA社の全ての株式を保有するようになった2014年9月30日以降も、c氏から返却を求められなかったことに加え、SMT(SHMを含む。)とA社がマスターリース契約を締結しており、A社に当該物件を無断で処分されると支障が生じること等から実印等を預かっていた旨を供述している。

他方で、c氏は、a氏にA社の実印等を預けることで、A社の実印等をa氏に借りる際に、上場会社たるSMTの会長に不動産ビジネスの相談をすることができること

や、a氏の信頼を得ることでA社にとって有益な不動産取引の紹介を受けたり、そのようなa氏からの信頼を背景としたSMTとの繋がりが金融機関からの借入に際してのA社の信用に繋がること等のメリットを享受できると考えていた旨を供述している。

これらの供述によれば、a氏やSMTがSMTの意向に沿ってA社の実印等をc氏の意向に反して利用することは想定されていないこととなるところ、以下に述べる利用状況及び押印態様並びにA社の実印保管に係るSMTの役職員の認識からすれば、かかる供述の信用性を否定することは容易ではない。

そのため、A社の実印等保管の事実を、保管目的の観点から、c氏がSMTの意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認めることはできない。

(b) 利用状況及び押印態様等

A社にとって重要な契約の締結が株主総会決議事項にあたりと仮定した場合、これにまつわる不動産売買契約の締結及び決済等の場面におけるA社の実印の利用状況及び押印態様によっては、c氏のA社における議決権行使に、a氏ないしSMTが一定の影響力を持つことはあり得る。

また、a氏はA社の銀行印も保管しており、払出票を用いた出金処理等にこれを用いることが想定されるため、その利用状況及び押印態様によっては、当該影響力を持つことがないとも言えない。

これらの利用状況及び押印態様を検証した結果は、以下のとおりである。

i 契約関係書類の利用状況

当委員会が確認できたA社が当事者として2014年9月29日以前に締結した不動産売買契約書（ただしc氏が代表取締役として締結したものに限る）7通のうち、実印又は銀行印が6通と、実印又は銀行印が使用されていることが多かった。

これに対し、当委員会が確認できたA社が当事者として2014年9月30日以降に締結した不動産売買契約書11通全てで認印が使用されていた。また、当委員会が確認できた2014年9月30日以降のその他の契約関係書類には、52通中49通で認印が使用されていた。

この点、a氏及びc氏の供述によれば、A社の認印はA社においてc氏が保管しており、金融機関との消費貸借契約書以外の契約関係書類のほとんどの押印には認印を用いていたのであり、当該供述は上記結果と整合する。

ii 不動産登記の利用状況

不動産売買契約の締結後は、不動産登記がなされることとなり、その際に実印が使用されることとなる。

ここで、当委員会は、SMT又はA社の決算書、税務申告書等から、2014年9月30日以降、A社が当事者となった不動産に係る取引24件を抽出し、各不動産の登記情報を取得した。

不動産売買において、売主となる当事者が所有権移転登記手続を行う場合は、法令

上実印（法務局に対して印鑑届出書を提出して登録した印鑑）により押印した申請書又は司法書士等への委任状を提出しなければならない。

また、買主となる当事者が担保権設定登記手続を行う場合には、法令上実印により押印した委任状を提出しなければならない（商業登記法第 20 条等参照）。

さらに、実務上、金融機関との間で締結する金銭消費貸借契約書や根抵当権設定契約書には、実印の押印が必要とされている。

前記 24 件の取引は、これらのいずれかのケースに該当しているため、その手続を行うに当たり A 社の実印が押印されている。

iii 払出票の利用状況

A 社が固定資産税、電話料金、不動産管理会社に対する支払等の諸経費を自動引き落としによらずに支払う場合は、A 社名義の銀行口座から出金して支払うこととなるが、出金に当たり必要となる払出票には、A 社の銀行印を押印する事が必要となる。

この点については、後述のとおり、SMT の従業員において当該払出票による銀行窓口での経費等の支払手続に関与した者が存在したことが認められる。

iv 契約関係書類及び不動産登記の押印態様等

a 氏及び c 氏は、いずれも、実印を押印していたのは c 氏であり、押印に当たり a 氏から指示を受けたり承諾を要することはなかったと供述している。

また、実印を押印するに当たっては、c 氏が SMT 大阪本社に赴いて a 氏から実印を預かってその場で押印していたほか、c 氏は、SMT の社外に持ち出して押印することもあったと供述している。

当委員会では、2014 年 9 月 30 日以降に A 社が当事者として締結した前記 24 件の不動産に関わる取引について、所有権移転登記又は根抵当権設定登記を行う場合は当該登記の受付年月日、これら登記を伴わない取引の場合は契約締結日と、a 氏の当時のスケジューラーから確認できる c 氏の SMT 来社日を突合した。

その結果、c 氏は、24 件全てで、受付年月日若しくは契約締結日の当日又はその前 7 日以内に SMT に来社しており、かかる事実は、印鑑の押印態様に係る a 氏及び c 氏の供述と矛盾しない。

v 払出票の押印態様等

上述の諸経費の支払に当たっては、A 社の経理担当職員（同職員が退職後は A 社の顧問税理士である ap 氏）が、払出票と必要書類を準備して、SMT の職員である aq 氏を通じて a 氏に交付し、a 氏が銀行印を押印したうえで、A 社の経理担当職員（同職員が退職後は aq 氏）が出金及び支払手続を行っていた。

銀行印の押印について、a 氏は、A 社の顧問税理士であり、かつ A 社の財務状況を最も把握している ap 氏から依頼を受けているのであるから、c 氏も了承していたものである旨を供述している。また、c 氏は、aq 氏に自ら払出票への銀行印の押印を依頼したことはないが、ap 氏への支払を委託していた事実はあるため、ap 氏との兼ね合いではないかと供述している。

以上の供述に加え、実際に、A社の経理担当職員又はap氏が少なくともA社宛の請求書をSMTに持ち込んで諸経費の支払が行われていると認められることからすれば、a氏による払出票への銀行印の押印は、少なくともc氏の承諾のもと行われていたものであると推認できる。

vi A社の実印保管・使用に係る外部関係者の供述

A社の実印保管・使用に係る外部関係者の供述は別紙

のとおりである。

すなわち、外部の関係金融機関は、そもそもc氏がA社の実印を保有しているものと認識しており、A社の実印の利用にa氏やSMTが関与しているとの認識を有していない。また、外部の関係専門家（税理士及び司法書士）も、a氏がA社の実印を保管していたことを認識しておらず、A社の実印の利用にa氏やSMTが関与しているとの認識を有していない。

vii 小括

以上のとおり、2014年9月29日以前に締結した不動産売買契約書については、7通のうち6通にA社の実印等が用いられていたのに対し、同月30日以降に締結した不動産売買契約書11通全てに認印が使用されており、また、同日以降のその他の契約関係書類には52通中49通で認印が使用されていた。すなわち、c氏がかかる契約締結にかかわる意思決定をして調印をする場面においては、c氏の保管に係る認印が使われていたものである。

そして、A社の実印による押印は、a氏から実印を渡されたc氏が自ら行っており、c氏が押印に当たってa氏の指示を受けたり、承諾を得ていたことを疑わせる事情は不見当である。

また、a氏が行った払出票へのA社銀行印の押印は、c氏の承諾のもと行われていたものであると推認される。

したがって、a氏のA社の実印等保管の事実は、それらの利用状況及び押印態様等の観点からしても、c氏がSMTの意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認めることはできない。

(c) A社の実印保管に係るSMT役職員の認識

別紙に記載のとおり、a氏を除くと、少数の役職員がA社の実印をa氏が保管している事実を抽象的又は抽象的な可能性の限度において認識していたものの、その余の役職員については、当該認識を有していたと認定するには至らず、役職員の共通認識であったとは認めない。

かかる役職員の認識からすれば、SMTがA社の実印をc氏の意向に反して利用することがあったとは認められず、また、そもそもA社の実印がSMT社内に保管されていることを通じてc氏の議決権行使の意思決定に影響を与えるものと認められない。

(d) 小括

以上のとおり、A 社の実印等の保管目的、利用状況及び押印態様並びに SMT の役員らの認識等からすれば、A 社実印等の保管の事実を、c 氏が SMT の意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認めることはできない。

f 過去の議決権行使の状況の評価

2009 年 3 月 27 日から 2014 年 9 月 29 日までの期間は、a 氏及び f 氏がそれぞれの資産管理会社を通じて A 社の議決権の過半数（80%～100%）を所有し、その意向に即して株式譲渡承認決議を中心とする当該議決権の行使が行われていた。

しかしながら、2014 年 9 月 30 日に c 氏のみが株主となったあとは、かかる株式譲渡が行われた形跡はなく、必然的に a 氏を含む SMT 役員が株式譲渡承認決議及びこれに関する対応に関与したとの事実も認められない。

また、2014 年 9 月 29 日までの期間は、株主のみならず役員についても、a 氏が SMT の都合に合わせて変更したことが認められるのに対し、2014 年 9 月 30 日以降、かかる役員変更はなく、c 氏が引き続き代表取締役の地位を有している（なお、仮に c 氏が SMT と同一内容の議決権行使を A 社において行う者だとすれば、究極的には、SMT が c 氏の役員解任を求めたとき、c 氏はこれに従った解任決議を自ら行うこととなるが、後述のとおり c 氏が SMT の意向に相反し得る対応をした場合においても、c 氏は引き続きその地位を維持している実情がある。）。

したがって、過去の議決権行使の状況をもって、c 氏が SMT の意思と同一の内容の議決権を A 社において行使する事情と認めることはできない。

g 小括

以上のとおり、上記（イ）の SMT と c 氏の相当程度緊密な関係性を基礎づける各事実は、いずれも、c 氏による A 社の議決権の行使に影響を与える程度は軽微か、段階の影響を与えないと解されるものである。

これらを総合的に考慮した結果、本件調査による限り、c 氏が SMT の意思と同一の内容の議決権を行使する者、すなわち緊密者に該当する可能性は低いものと評価するに至った。¹⁵

ただし、上述のとおり、SMT と c 氏が相当程度緊密な関係性を有していたことは紛れもない事実であり、会計基準における実質判断の在り方によっては、c 氏が SMT の意思と同一内容の議決権行使を A 社において行使する者（すなわち緊密者）であるとの評価を受けることとなる可能性も完全に排除されるものではない。

このように、緊密者該当性の判断がいずれの評価結果も許容され得る状況、すなわち連結対象範囲の判断が不分明で会計処理上の疑義を招く事態を招来した要因は、2014 年 9 月 29 日以前に a 氏と f 氏が主導して A 社の株式を名義株状態とすることで

¹⁵ なお、血縁者でない個人が緊密者に該当するのは、当該個人に対する多額の貸付が行われているなど、資金面での強固な関係性が認められることが重要な要素の一つとなり得るが、上述のとおり、c 氏が SMT からの貸付その他の資金的援助を受けている事実は不見当であった。

SMT と A 社の資本的な繋がりを不明瞭なものとし、また、同日以降も a 氏が引き続き A 社の実印等の保管を継続するという社会通念に照らして異例ないし不合理ともいべき行為をした点に帰着することを、ここで改めて指摘しておきたい。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たる SMT が、親密先たる企業の代表者との間で緊密な関係性を維持・構築し、その関係性を巧みに利用した取引を実施することは、ともすれば連結対象範囲の判断を誤らせかねない結果となることを現経営陣は強く銘記し、以後、厳に慎まなければならない。

ウ c 氏の同意者該当性

(7) 同意者の意義及び判断の枠組み

c 氏が同意者と認められるためには、c 氏が SMT の意思と同一の内容の議決権を A 社において行使することに同意していると認められることが必要となる。

この同意者の意義は、「契約や合意等により、自己の意思と同一内容の議決権を行使することに同意していると認められる者が該当する。」とされており（適用指針第 10 項）、その該当性判断に当たっては、「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す。」（連結財務諸表 Q&A の 6(2)）とされている。

ここで、本件調査の結果、c 氏が SMT の意思と同一の内容の A 社議決権を行使することの同意を示す文書や電子メールは不見当であった。また、a 氏及び c 氏を含むヒアリング対象者の中に、かかる同意が存在する旨の供述をした者もいなかった。

そのため、本件において、文書や口頭による c 氏の同意の存在を認定することはおよそできない。

そこで、c 氏が黙示のうちに SMT の意思と同一の内容の A 社議決権を行使することに同意¹⁶していたと評価することができるかどうかを、SMT と A 社の「関係状況の内容等から実質的に判断」することをもって、c 氏の同意者該当性判断の基本的視座とする。

(1) 同意者該当性の判断

まず、SMT と A 社の「関係状況の内容等」は、既に前記イ・(イ)において緊密者該当性の判断のために詳述したとおりである。ここでは、SMT と c 氏との間に、相当程度、緊密な関係性が認められることを認定したうえで、前記イ・(ウ)において、その関係性により c 氏が SMT の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる可能性は低いものと評価するに至った。

そして、同意者該当性の判断において上記の基本的視座に立脚したとき、c 氏が緊密者に該当する可能性よりも同意者に該当する可能性のほうがより低い、というのがその論理的帰結である。

換言すれば、SMT と c 氏との間の相当程度緊密な関係性をもってしても、c 氏が

¹⁶ 法令用語としての「同意」とは、「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」をいう（角田禮次郎ほか『法令用語辞典』581 頁（学陽書房、第 10 次改訂版、2016 年））。

SMT の意思と同一の内容の議決権を行使すると認めるに至らない以上、更に一步進んで、c 氏が SMT の意思と同一の内容の議決権を行使することに同意している（すなわち、c 氏にこの点の黙示の意思表示があった）とまで認めることはできない。

(ウ) 小括

以上により、c 氏の緊密者該当性に関する評価に変更が生じない限りにおいて、c 氏が同意者に該当すると評価することはできない。

エ 支配要件の充足性

以上のとおり、c 氏は SMT の緊密者又は同意者に該当するとの判断には至っておらず、この場合、支配要件の充足性を検討するまでもなく、A 社が SMT の子会社に該当することはない。

もっとも、上述したとおり、緊密者該当性は「実質的に」判断することとされており（適用指針第 9 項柱書）、「他の会社等の意思決定機関を支配しているかどうかについては、基本的には、財務諸表及び連結財務諸表を作成する経営者がその責任において実態を踏まえて判断する」等とされていることからして、多分に裁量判断の余地があると思われる。そして、例えば今後、2014 年 9 月 29 日以前のように SMT が A 社における株主総会決議に主体的に関与していた事実が新たに発見されるなどすれば、c 氏が SMT の緊密者に該当するとの判断がなされる可能性も否定はできない。

そこで、予備的に、2014 年 9 月 30 日以降の期間における支配要件の充足性についても検討したので、以下、詳述する。

(7) 連結会計基準第 7 項(2)②の支配要件

本支配要件の内容は、「役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が他の企業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者が、当該他の企業の取締役会その他これに準ずる機関の構成員の過半数を占めていること」である（連結会計基準第 7 項(2)②）。

これには、「自己の役員、自己の業務を執行する社員若しくは使用人である者又はこれらであった者で、自己の意向に沿って取締役としての業務を執行すると認められる者の員数が、取締役会の構成員の過半数を占めている場合等が該当する」とされている（適用指針第 11 項）。

この点、2014 年 9 月 30 日以降の A 社の役員は、現在に至るまで、c 氏のみである。c 氏が、過去に SMT の役員に就任したことはなく、また、SMT の使用人であったこともない。

よって、本支配要件を充足するとは認められない。

なお、2014 年 9 月 29 日以前の期間において、A 社が SMT の子会社であった可能性が高いと評価し得ることは上述のとおりである。とはいえ、連結会計基準や適用指針において、「自己」の文言に子会社を含む場合にはその旨明示されており、連結会計基準第 7 項(2)②規定の「役員若しくは使用人であるもの、又はこれらであった者」及び適用指針第 11 項規定の「自己の役員、自己の業務を執行する社員若しくは使用人

である者又はこれらであった者で、自己の意向に沿って取締役としての業務を執行すると認められる者」には、子会社の役員は含まれないものと解される。

したがって、c氏がA社（子会社）の役員であった、と評価し得る点は、上記結論に消長を来すものではないと解される。

(イ) 連結会計基準第7項(2)③の支配要件

本支配要件の内容は、「他の企業の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等が存在すること」である。

これには、「他の企業との間の契約、協定等により総合的に判断して当該他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定を指示し又は強制し得る力を有すると認められる場合が該当し、例えば、他の会社から会社法上の事業全部の経営の委任（会社法第467条第1項第4号）を受けている場合が含まれる」とされている。また、「次に掲げるような場合にも、これに準じて取り扱うことが適当と考えられる。」とされている（適用指針第12項柱書）。

- (1)原材料の供給・製品の販売に係る包括的契約、一手販売・一手仕入契約等により、当該他の会社にとっての事業依存度が著しく大きい場合
- (2)営業地域の制限を伴うフランチャイズ契約、ライセンス契約等により、当該他の会社が著しく事業上の拘束を受ける場合
- (3)技術援助契約等について、当該契約の終了により、当該他の会社の事業の継続に重要な影響を及ぼすこととなる場合

当委員会において、SMT及びA社間の重要と考えられる契約を点検したものの、上記のような、A社の財務及び営業又は事業の方針の決定を指示し又は強制し得る力を有すると認められる契約、協定等の存在は認められなかった。

よって、本支配要件を充足するとは認められない。

なお、A社にとってSMTへの事業依存度が大きいことは、上述のとおりである。そこで、上記(1)に関して、「当該他の会社にとっての事業依存度が著しく大きい場合」には、「原材料の供給・製品の販売に係る包括的契約、一手販売・一手仕入契約等」の存在が認められなくとも、本支配要件を満たすとの見解が成り立つのではないかと見る向きも想定し得る。

しかしながら、適用指針第12項は、連結会計基準第7項(2)③の「他の企業の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等」が存在しない場合であっても、適用指針第12項(1)～(3)に該当する場合には、「これに準じて取り扱うことが適当と考えられる」としており、その文言上、連結会計基準第7項(2)③を拡張する内容となっている。

そのため、適用指針第12項の(1)から(3)に該当することを理由に連結会計基準第7項(2)③の契約等が存在するものと取り扱うためには、連結会計基準第7項(2)③が「他の企業の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等が存在すること」と極めて限定的な場面について規定していることに鑑みて、この連結会計基準第7項(2)③に定める契約等に匹敵するような契約等が存在することが必要であると考えられ

る。

したがって、かかる契約等が見当である以上、A社にとってSMTへの事業依存度が大きいことそれ自体は、本支配要件との関係における前記結論に消長を来すものではない。

(ウ) 連結会計基準第7項(2)④の支配要件

本支配要件の内容は、「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。

この点、上述のとおり、SMTやa氏からの借入及び借入に対する保証等がA社における資金調達額の過半を占める事実は認められない。

むしろ、c氏は、A社が不動産を購入するに当たり、当該不動産による物的担保のみではカバーできない経済的信用を、人的担保として自ら連帯保証人となることによりカバーして、不動産取引を成立させているものである。

よって、本支配要件を充足するとは認められない。

(イ) 連結会計基準第7項(2)⑤の支配要件

本支配要件の内容は、「その他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こと」である。この要件における事実の例示としては、次のものが挙げられている（適用指針第14項）。

「例えば、次に掲げる事実が存在することにより、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場合が含まれる。

- (1) 当該他の企業が重要な財務及び営業又は事業の方針を決定するに当たり、自己の承認を得ることとなっている場合
- (2) 当該他の企業に多額の損失が発生し、自己が当該他の企業に対し重要な経営支援を行っている場合又は重要な経営支援を行うこととしている場合
- (3) 当該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に限らない。）の総額の概ね過半について融資及び出資を行っている場合」

この点について、SMTの社内規程及び会議体議事録等を確認した結果（なお、A社側にはかかる社内規程や会議体議事録等は存在しないものと窺われる。）、A社が上記例示(1)に定める方針を決定するに当たってSMTの承認を現に得たり、あるいは得ることとなっていることを示す資料は不見当であり、そのような取扱いを基礎づける供述も得られなかった。同様に、上記例示(2)のようなSMTからA社に対する重要な経営支援の事実や、上記例示(3)のようなA社に対する出資又は融資の事実も発見されなかった。

そのため、2009年3月27日から2014年9月29日までの期間におけるA社の子会社該当性の検討（前記1・(3)）と同じく、ここでも、まず、最高意思決定機関である株主総会での議決権の支配の状況（株主総会決議事項への関与）について検討する

こととし、次いで、A社の単独取締役としてのc氏的意思決定を直接又は間接的に支配している状況（重要な契約等に係る意思決定への関与）について検討することとした。¹⁷

a A社株主総会での議決権の支配の状況（株主総会決議事項へのSMTの関与）

SMTによるA社の株主総会での議決権の支配の状況の有無を判断するに当たっては、A社における株主総会での議決権行使がなされたと認められる決議事項につき、a氏その他SMT関係者において何らかの関与があったか、及び関与があったとした場合に当該関与が「議決権の支配の状況」と評価し得るものであったか、との見地から評価すべきものと考えられる。

そこで、本件調査において認められた、A社における株主総会で議決権行使がなされたと認められるべき決議事項について検証したところ、以下のとおり、これらは、SMTによるA社の支配を基礎づける事実とまでは認められず、むしろA社のSMTに対する独立性を示す事実とも評価し得る。

(a) 決算書類の承認

株式会社は、各事業年度のおわりに、当該事業年度に係る決算を行うことが会社法上求められる。ここで、決算とは、通常、『「計算書類」(略)すなわち①貸借対照表(略)、②損益計算書(略)、③株主資本等変動計算書(略)、④個別注記表、及びそれらの「附属明細書」を作成し、それらの書類につき株主の承認等を受け、公告等をする等の一連の行為である。』といった説明がなされる。¹⁸

かような決算手続の詳細は、各株式会社の機関設計によって大きく異なるが、会計監査人設置会社以外の株式会社（A社はこれに該当する。）においては、取締役は、計算書類を定時株主総会に提出し、その承認を受けることを要する（会社法第438条第2項）。計算書類につき承認を求める理由は、一つの会計事実につき複数の会計処理のいずれを適用するかといった政策判断の余地があり得るからである、といった説明がなされる。¹⁹

すなわち、かかる計算書類の承認に当たっては、株主による当該計算書類の承認の有無に係る議決権行使がなされるのであるから、かかる議決権行使について仮にa氏その他SMT関係者においてこれを実際には行っていた、といった事実が存在した場合には、当該事実が「議決権の支配の状況」と評価し得るものであることが想定され

¹⁷ 連結財務諸表Q&Aの2:他の会社の意思決定機関を支配しているか否かの判定は、「財務諸表等規則第8条第3項の規定により、株式会社においては、まず、最高意思決定機関である株主総会での議決権の支配の状況について検討することとなり、株式会社以外の場合には、株主総会に準ずる社員総会等における支配の状況について検討することとなります。次に、株主総会での議決権を支配している状況にない場合であっても、百分の四十以上百分の五十以下の議決権を有する場合（財務諸表等規則第8条第4項第2号）、又は「緊密な者」及び「同意している者」の有する議決権を合算すると他の会社等の議決権の過半数を占める場合（財務諸表等規則第8条第4項第3号）には、取締役会における意思決定を直接又は間接的に支配している状況（財務諸表等規則第8条第4項第2号ロ～ホ）について検討することとなります。

¹⁸ 江頭憲治郎『株式会社法』629～630頁（有斐閣、第8版、2021年）

¹⁹ 江頭・前掲注（18）656頁

ると言える。

このような理由から、A社の計算書類の承認手続の状況について検証したものである。

そして、本件調査におけるc氏に対するヒアリングの際のc氏の説明によれば、A社の毎事業年度における計算書類の承認手続に関するc氏の認識は次のようなものであった。

- ・ A社の計算書類の承認に係る定時株主総会を開催したことはない。
- ・ A社の決算（書）を作るときに、税理士と打ち合わせはしていた。

まず、そもそもこのような実態をもって、A社が計算書類の承認手続を実施していたと評価できるかが一応問題となる。

この点、非公開会社である中小企業における実際上の計算書類の承認手続の実施が、このように顧問税理士等との打合せ等を通じて、確定申告手続と同時並行的に実施される実態が存することは首肯される場所であって、c氏が「A社の計算書類の承認に係る定時株主総会を開催したことはない。」と述べているのは、現実的に、物理的な意味での定時株主総会を開催したことはない、と述べているにすぎないものと評価し得、また、上記のとおり税理士との打ち合わせを行って、決算確定作業を行い、かつ、本件調査において、当委員会はc氏からA社の計算書類として一定期間の確定申告書（税務署に提出されたもの）の任意提出を受ける等して、上記のc氏の供述（「A社の決算（書）を作るときに、税理士と打ち合わせはしていた。」）が事実であることを確認した。

これらの点から、A社において、毎事業年度における決算承認手続が実施されたことは事実として認められる。

次に、このようなA社における決算承認手続について、本件調査におけるヒアリングに際して、a氏は、概要、次のとおり供述している。

- ・ A社の計算書類の承認に係る定時株主総会が開催されたとの認識は私にはない。
- ・ c氏がA社の決算書を持ってきたということはまずなく、ap氏が、法人税の申告等が全て終わってから事後的に決算書をもってきたことはある。申告前の段階で数字（業績）がこれくらいだとか、事前に決算の承認を得に来たことはない。
- ・ ap氏に、A社が赤字になると融資に問題が生じるので、赤字にだけはしないようにしてほしいかな、という気持ちだったので、それだけは言った記憶はある。

また、本件調査において検証したSMTの取締役会議事録及び業務執行会議議事録において、A社の決算承認手続に関する言及等は不見当であり、デジタル・フォレンジックス調査においても関連すると思われる事象は発見されなかった。

この点に関し、a氏のスケジューラーから読み取れる、法人税申告期限の5月及び同期限後の6月に同税理士と面談している状況は、次のとおりである。

- ① 2016年 5月：なし 6月：なし

②	2017年 5月：なし	6月：1日、5日
③	2018年 5月：18日、24日、29日	6月：なし（7月6日）
④	2019年 5月：なし	6月：3日
⑤	2020年 5月：なし	6月：16日、25日
⑥	2021年 5月：14日、18日	6月：11日
⑦	2022年 5月：24日	6月：10日、22日

この手法による限りは、上記の a 氏の供述に整合的あるいは矛盾しない傾向があることは否定できず、A 社の決算数値につき事前に a 氏の承認を得ることとなっていたとは認められないうえ、事後報告も每期必ず行われていたのかどうかは不明である。なお、一般的には、例えば、アーリーベンチャー企業における決算承認手続においては、投資契約書等において、決算期末前に確定前の決算書を大口投資家に提出して事前の報告あるいは承認を受ける等の取扱いがなされるケースも存在するところ、上記のとおり、a 氏あるいは SMT 役職員において、c 氏に対してそのような対応を行った事実は認められない。

よって、A 社の決算承認手続は、a 氏に対して決算承認後に事後報告がなされていたものと思われるという限りにおいて「関与」の事実が窺われるが、当該関与は極めて限定的なものであって、そもそも「承認」と評価し得るものではないから、結局、c 氏が自ら保有する株主権（議決権）を行使することによってかかる承認を行っていた可能性が高いものと認められ、SMT が実質的に A 社の決算承認を行っていることと認めることはできないため、当該決算承認手続からは、SMT による A 社の支配を基礎づける事実は認められないと判断した。

(b) 役員報酬（増額）決議の承認

取締役が会社から受ける報酬、賞与その他の職務執行の対価である財産上の利益については、定款上の規定がないときは株主総会決議により定めなければならない（会社法第 361 条第 1 項）。²⁰この規制は、高額な報酬が株主の利益を害する危険を排除することにあることから、定款・株主総会決議により個々の取締役ごとに報酬額等を定めることまでは必要がなく、取締役全員に支給する総額のみを定めることをもって足りる。

すなわち、A 社においては、c 氏のみが取締役（代表取締役）であることから、c 氏に対する報酬の決定（増額を含む。）につき、株主総会決議による承認手続を要することとなる。かかる議決権行使について仮に a 氏その他 SMT 関係者においてこれを実際には行っていた等の事実が存在した場合には、当該事実が「議決権の支配の状況」と評価し得るものであることが想定されると言える。

このような理由から、役員報酬（増額）決議の承認手続の状況について検証したも

²⁰ 役員報酬の意義については、「閉鎖型のタイプの中小企業においては、報酬が剰余金の配当に代わる機能を果たすことが多いので、その株主は、業務執行を行う地位から排除されると経済的困難に直面することが多い。したがって、そうした結果を避けるための株主間契約・種類株主の拒否権等は重要である。」といった説明がなされる（江頭・前掲注（18）465頁）。

のである。

そして、本件調査における c 氏に対するヒアリングの際の c 氏の説明によれば、c 氏の役員報酬に関する c 氏の認識は次のようなものであった。

- ・ 自身が、A 社の代表取締役役に就任した際（2010 年 10 月）の役員報酬については、a 氏と相談した。
- ・ その後は a 氏に相談していないが、給料を上げたとの話はしたかもしれない。相談というよりも、a 氏に報告はしたかもしれないが、お伺いを立てて決めたことはない。2022 年 3 月期に役員報酬を [REDACTED] 円から [REDACTED] 円に上げているのは自分の判断である。
- ・ 役員報酬の変更に関する株主総会を開催したことはなく、株主総会議事録は作成していない。

この点について、a 氏は次のとおり供述している。

- ・ 役員報酬の変更に関する株主総会が開催されたとの認識はない。
- ・ c 氏が代表取締役役に就任した際（2010 年 10 月）の役員報酬については、c 氏と協議交渉して決定した。
- ・ c 氏から一度、苦しいから役員報酬を上げていいですか、と相談されたかもしれない。会社経営者の先輩として助言として答える趣旨で、会社が回るんだったらいいんですよ、という話である。月々 [REDACTED] にしましたと言われたらちょっと待てと、それは無理だからと言う。常識的に [REDACTED] 円、[REDACTED] 円であれば、他に影響ないなら、いいんじゃないですか、という理解である。この話があったのがいつのことだったかは覚えていないが、結構前じゃなかったかと思う。それ以降、上がっているかどうか分からないが、1 回くらいは上がった記憶はある。とはいえ、c 氏は他にも商いの中で儲けているはずである。

また、本件調査において検証した SMT の取締役会議事録及び業務執行会議議事録において、c 氏の A 社取締役としての報酬に言及等されたものは不見当であり、デジタル・フォレンジックス調査においても関連すると思われる事象は発見されなかった。

以上の状況を踏まえ検討するに、まず、前記①同様株主総会を行ったことはない旨の c 氏の供述については、物理的な意味での株主総会を開催したことがないという趣旨のものと理解すべきであるから、現に 100%株主である c 氏が報酬を増額したとの事実がある以上は、株主総会決議において c 氏の役員報酬増額決議がなされた事実自体は存在したものと認めることが合理的である（100%株主はその意思によっていつでも自身の意思をもって株主総会を開催し、決議することができるという点は通説的理解と言って良い。なお、c 氏は A 社の 100%の議決権を保有する株主であるため、いわゆる特別利害関係人による議決権行使は問題にならない。）。

上記のとおり、役員報酬の変更は株主総会決議事項であるところ、a 氏は、c 氏の就

任時点においては報酬額について交渉して a 氏と合意した旨及び役員報酬額の変更（増額）につき、c 氏から相談又は報告を受けた可能性を認め、また、助言としての発言であるとしつつ「月々■■■■万にしましたと言われたらちょっと待てと、それは無理だからと言う。」等として極めて高額な金額と判断した場合には報酬額の決定について介入する意図を有しているとも理解し得る供述を行っていることから、A 社の代表取締役である c 氏が上程した役員報酬の変更提案に対し、a 氏が一定の関与を有しているとの評価も可能ならしめる供述と言える。

しかし、c 氏は、a 氏に事前に相談をしたことを否定し、2022 年 3 月期の役員報酬の増額を自身が決めた旨供述しており、また、a 氏が c 氏の役員報酬の増額について事前に相談を受けたことを裏付ける客観的資料は発見されていない。

また、上記のとおり、a 氏は A 社の計算書類を受領しておらず、実際に A 社から c 氏に対して支払われている役員報酬の金額を確認するような行動を取った形跡も全く見受けられない。さらに、前記 a 氏の発言である「月々■■■■万にしましたと言われたらちょっと待てと、それは無理だからと言う。」といったヒアリングの際の供述については、「いつのことであったか覚えていないが結構前であったかもしれない、それ以降は上がっているかどうかわからないが一回くらいは上がった記憶はある。」といった供述も併せてなされていることからすれば、自身が、相談を受けた際の助言という趣旨があったとして、A 社の経営に関して c 氏から相談等の趣旨も含めて自身の報酬について言及された場合において、極めて高額な報酬は協力会社等として A 社の存立に影響することから控えてはどうかといった程度の言及を行ったにすぎないものともいわずれとも評価し得、結局このような必ずしも趣旨の明確でない当該発言をもって、2022 年 3 月期の報酬増額について、a 氏その他 SMT 関係者が関与し、その議決権行使を支配した事実を推認させるものとは認められない。

よって、上記 c 氏の役員報酬増額承認手続は、c 氏及び a 氏双方が c 氏の役員報酬について一定の言及をしている事実自体から、a 氏による c 氏の役員報酬決定に係る何らかの意味での関与の事実を認め得るものではあると評価はされるものの、その決定自体について c 氏が自ら保有する株主権（議決権）を行使して行った事実自体はこれを否定するに足りるものではないと認められ、この点から、SMT が実質的に当該承認を行っているとは認められないため、当該承認手続からは、SMT による A 社の支配を基礎づける事実は認められないと判断した。

(c) 小括

以上の事実を総合すると、上記のとおり、「a 氏その他 SMT 関係者において何らかの関与があったか、及び関与があったとした場合に当該関与が「議決権の支配の状況」と評価し得るものであったか」との見地から評価した場合、c 氏が保有する A 社の議決権につき、SMT による「議決権の支配の状況」があったとまで評価すべき事実は認められない。

b 取締役（c氏）の意思決定を直接又は間接的に支配している状況

(a) 検証の視点

次に、A社の取締役会（代表取締役であるc氏自身）における意思決定を直接又は間接的に支配している状況の有無について検証した結果を述べる。なお、本検討は、その前提として『「緊密な者」及び「同意している者」の有する議決権を合算すると他の会社等の議決権の過半数を占める場合（財務諸表等規則第8条第4項第3号）には、取締役会における意思決定を直接又は間接的に支配している状況』を検討すべきものであるから、c氏がいわゆる緊密者等に該当することを論理的前提としており、前記のとおり、c氏はこれに該当しない可能性が高いものと当委員会としては判断するものであるが、仮に該当すると評価した場合には、本支配要件が問題となるため、そのような前提で以下本件調査において検証した結果を述べるものである。

また、A社は取締役会設置会社ではないため、本支配要件における「取締役会」については取締役会設置会社でない株式会社においては取締役（代表取締役）が業務執行に係る意思決定権限を有しており、取締役会に相当する機関となるため（会社法第348条第1項）、このような観点から、A社における唯一の取締役（代表取締役）であるc氏自身の意思決定（A社の業務執行に係る意思決定）をSMTが直接又は間接的に支配している状況があるか、との観点で検証することとした。

そのうえで、以下のとおり、本件調査の開始の端緒として、そもそも認識されるべき事案である、物件①（以下、「物件①」という。）、物件②（以下、「物件②」という。）、物件③（以下、「物件③」という。）に係る事案の具体的事実を照らし、上記のような状況が認められるか（以下、(b)）、及び、SMTとA社との関係を俯瞰的に把握し、評価するため、本件以外に本件調査において把握されたその他の事案（A社が関連する取引等）においてもそのような状況が認められるかどうかの検証を行うこととし（以下、(c)）、これを踏まえて、最終的に総合的な評価を行った（以下、(d)）。

(b) 本件（物件①、物件②、物件③事案）に係る検証

i 物件①

(i) 総論

本事案は、2016年11月29日、ホテル「物件①」の土地及び建物を保有し、同ホテルの運営を行っていたSMTの子会社である株式会社サン・トーア（以下、「サン・トーア」という。）がA社に対し、物件①（土地及び建物）を■■■■円で売却した後、売却から約1年4か月後の2018年3月20日、A社からSMT自身が物件①を■■■■円で再取得（土地及び建物）したというものである。

上記売却に先立ち、SMTは、2015年11月25日付け「取締役会決議」において物件①の保有目的を固定資産から棚卸資産に振替え、その売却に係る売上を翌2016年11月期中の予算に組み込んだうえ、物件①の売却活動を開始した。

SMTによる売却活動により、物件①には複数の購入申し込みがあったものの、買手側で融資がつかなかったとの事情や、売却後の物件①のオペレーション（ホテル事業の継続）につき条件が合わないといった事情により、いずれも成約に至らず、2016年9月の時点においても売却先が決定していない状況であった。

以上のように、物件①については、2016年11月期中の売却が難航していた状況下において、期末に間に合わせるようにA社に売却されているように見受けられること、物件①の2016年時点における連結上の簿価が [REDACTED] 円であり、売却することができれば予算達成に大きく寄与する物件であったこと、売却から1年4か月後にはSMTが物件①を再取得していることから、監査法人Cから、2020年12月、売却当初から買戻しの合意が存在し、循環取引に該当するのではないかとの疑義、また、SMTとA社との間に仮にこのような意図による買戻しの合意がなかったとしても、専らSMTの都合によって売却及び再取得が行われていると認められる場合には、SMTがA社の意思決定を支配していると評価される事実と考え得るとの疑義を受け、監査法人Cによる監査の対象となった経緯がある。

当委員会としても、かかる監査法人Cが保持した疑義は合理的な疑義であって本件調査において重視されるべき調査事項であるとの判断から、以上の観点をもって、物件①の売却、再取得につき検討した。

(ii) 物件①（売却）

以上の観点から、まず、2016年11月の物件①の売却取引について検証した結果について述べる。

まず、c氏は、物件①を取得した経緯について次のとおり供述している。

- ・ a氏から買って欲しくないかという話があった。
- ・ 最初から買い戻すという約束ではなかった。
- ・ 当初、物件①は場所が良いので将来的に値上がりしてキャピタルゲインが得られるとの思惑であった。しかし色々なところから買いたいとの電話をもらったが、取得後にSMTの子会社が運営していたため、問い合わせのほとんどで対象会社の子会社による運営を外してほしい、と言われた。
- ・ 私自身ホテルの売買は初めてであり、売りたいから運営を外してほしい、等と不義理なことではできないので、失敗したかな、という思いがあった。

このように、c氏は、キャピタルゲインの獲得期待による判断によって物件①を取得したと述べつつ、取得後にはサン・トーアの運営を外すこと（オペレーションを継続させないこと）が転売候補先から希望として述べられた結果、転売が順調に進まなかったことを示唆している。

次に、a氏は、次のとおり供述している。

- ・ 物件①は簿価が低くて利益を出しやすかったので、どこか買って欲しているところがあれば売って利益を出したかった。
- ・ c氏には、いい物件だから買っておいたら、ホテルは化けるから、という話をした。
- ・ A社の融資に関して、私からQ社に声をかけた。

- ・ Q社に声をかけたのは、A社との過去の実績もあり、SMTとの関係も深く、融資決定までの判断も速いからである。
- ・ 1に予算2に予算3に予算であり、予算達成のために少々譲歩してでも売却しなかったのだと思う。■■■■円の売上は大きい。当時は、g氏（以下、「g氏」という。）が社長だったと思うが、増収増益できており株主からもかなり期待をされていた。売上が少し落ちると、がくんと株価が落ちてしまうのは上場会社の辛いところ、宿命である。
- ・ 当初の売却先選定の基準は、サン・トーアによる物件①のオペレーションの継続と価格であったが、予算達成ができるかどうかは、物件①をA社に売却できるかどうかによるという情勢になっていたため、c氏に声を掛けた。
- ・ 最終的に取得費用シミュレーションよりも安く、物件①を■■■■円でA社に売却したのは、予算達成のために少々譲歩してでも予算を達成しなかったのだと思う。

以上の両者の供述を踏まえると、SMTは2016年11月期の予算達成という目的をもって、物件①の売却について協力を得られるであろう相手としてA社を選択し、a氏がQ社にA社が物件①の購入をする際には融資を行ってもらいたいといった依頼を行って（ただし、このような依頼が実際にあったとして、後記のとおり、Q社は自らの責任において融資判断を行い、融資を実施した旨述べており、a氏の当該供述をもって、a氏の当該依頼によって、融資が実行されたとの相当因果関係があると認定することについては当委員会としては当該認定まで行うことは相当でないと思料するものである。）、A社に対する売却を推進したこと自体は事実として認められる。

もっとも、このような事情は、通常の事業推進として許容され得るものであるから、これをもって直ちにc氏自身の意思決定（A社の業務執行に係る意思決定）に関し、SMTが直接又は間接的に支配している状況とまで即断することは相当ではなく、より詳細な検証により、A社への売却に至った経緯及びA社への売却条件決定の経緯について考察する必要がある。

（iii）売却に至った経緯について

物件①の売却に至った経緯について、サン・トーアの2016年4月15日付け「取締役会議事録」によれば、最終的には合意に至っていないものの、サン・トーアがR社に対し、■■■■円で物件①を売却する旨決議している。

また、デジタル・フォレンジックス調査により、次のメールが検出されている。

」とあり、「」とは借主となるサン・トーアが赤字になるような条件では売買契約も建物賃貸借契約自体もそもそも交渉上成立せず、サン・トーアのオペレーションの継続も実現できないという趣旨を表しているものと考えられ、このような考慮の結果、想定される賃料の上限が年額 円程度であったということ述べているものと認められる。

そして、実際締結された賃貸借契約における上記賃料の年額は約 円(税抜)であり、ほぼ上限金額に等しい金額となっていることから、この点も、SMT (サン・トーア) と A 社との交渉において、賃料に関する合理的な交渉が行われた事実が推認されることが合理的である。

さらに、サン・トーアと A 社との間では、2016 年 11 月 29 日付けで建物賃貸借契約変更覚書(以下、i において「変更覚書」という。)が締結されており、建物賃貸借契約書において A 社が修繕費を負担するとされている躯体及び設備についても、サン・トーアが負担するものと変更されているところ、このような変更覚書による修繕費の負担者の変更についても、売却及び付随する賃貸借契約締結に係る条件交渉において、売却及びサン・トーアのオペレーションの継続との SMT 側の希望する取引成果に対して、c 氏が引き換えの条件として修繕費用の負担を求めた、といった交渉経過を推認させる。また、変更覚書という形式が用いられた理由についても、上記のような c 氏の要請に応じた SMT としては、修繕費用を自社(サン・トーア)が負担する旨の合意は将来賃貸借契約の地位の変更があった場合(A 社が第三者に物件①を売却した場合)において、修繕費用負担の変更合意を両当事者間においてのみ効力を有するものであるとしておくことを少しでも確実にしておきたい、といった希望を当然抱くであろうと思われ、そのような意図から変更覚書という個別合意形式が用いられたものと推認することが合理的である。

以上のように、物件①の売買等の条件については、売買価格についても、マスターリース契約の条件についても SMT にとって有利な条件とはなっていないものと評価でき、これは逆に言えば、c 氏が A 社代表者として、A 社の利益のため、自ら独立して、SMT と交渉を行った事実が存在したものと認めることが相当である。

とすれば、確かに、本件調査における問題意識(A 社が SMT にとって都合の良いタイミングで、他の交渉相手が存在しない中で、取引の成立に応じていることから、A 社は SMT に支配されているのではないか等)をもって当該取引を検証することは相当であると当委員会として考えるものであるが、このような本件調査において把握された物件①の売却に係る経緯から判断する限り、当該売却において、SMT が、c 氏の A 社の業務執行に係る意思決定を直接又は間接的に支配している状況は認められない。

物件①の売却に係る取引は、SMT (サン・トーア) において可能な限り A 社に譲歩した条件を提示することにより、自己が最低限度希望する取引成果を確保したうえで、親密取引先である A 社の最大限の協力を引き出すための妥結点を探る交渉を経て実現したものとの実態であって、かかる実態から、親密な取引先に対する取引であるとの評価は妥当であるものの、これをもって、c 氏の A 社の業務執行に係る意思決定を直接又は間接的に支配している状況を認定するに足りるべき事象であるとは当委員会

としては評価することはできない。

(v) 物件①（再取得）

次に、SMT が、物件①を A 社から再取得した取引に係る検証結果を述べる。

SMT は、A 社に対し物件①を売却した後も物件①に係る耐震診断を実施しているほか、物件①の購入希望者に対して、現地案内を行う等、第三者に対する物件①の販売活動を継続する等していたが、2018 年 3 月 20 日付けで自ら物件①を再取得している。

この点、c 氏は、物件①を SMT に売却するまでの経緯につき、概要、次のとおり供述している。

- ・ 物件①については、SMT から買戻しの依頼があったが、最初から買い戻すという約束だったのではない。
- ・ a 氏から、改装してグレードアップをしてホテル REIT に売却したいので買い戻させてくれないかと言われ、SMT のホテル運営付きで他に売却するのは無理だと分かっていたこと、a 氏に貸しを作っておこうということと、もう一つ大阪の良い場所にホテルを持っていたので、一つくらい売り逃げしようと思い、SMT への売却を判断した。
- ・ 私は、SMT の子会社でもなく、支配されてもいない。私の意思で購入して、私の意思で売却した。
- ・ A 社の物件の売買交渉を SMT が行うことはよくある。元々 SMT の物件であるし、私はホテルは触ったことはなく、ホテルは特殊なので、SMT が買い手探しをしていても特殊ではない。私から依頼はしていない。また、やっているかどうかも知らない。
- ・ 私が買って、SMT が運営して、私はいずれ売却するというつもりであったが、これは a 氏も理解していたので、もし SMT のルートで買い手がいれば仲介してくれるということで動いていたのではないかと思う。私も、いつ SMT から買い戻しの話があったかは覚えていない。
- ・ 2017 年 6 月 14 日に、秘密保持契約が T 社から SMT 宛に提出されている件については、窓口が SMT だからということだと思う。仲介が SMT なのでこれは不思議なことではない。
- ・ 条件は、a 氏と話をして決めた。損はしていないが大きくは儲かっている。
- ・ 私と a 氏の中（注：「仲」という趣旨の可能性もあると思われるが、中（間）との趣旨とも解釈し得る供述であったので本文表記としている。）で決めた。儲からなかったが、貸しを作るという意味で良いのではと思い応じた。
- ・ 他に売るのであれば、儲かる必要があるので 〇〇〇〇円であるが、SMT に貸しを作るということで 〇〇〇〇円で売却した。〇〇〇〇円の損をするという話であれば売却していない。

また、a 氏は、物件①を再取得するまでの経緯につき、次のとおり供述している。

- ・ 高い値段でどこかに売る動きは、SMT も c 氏もしたのではないか。覚えているわけではないが。
- ・ 買戻しであれば、私しか c 氏に対してその交渉はできないだろう。
- ・ c 氏から、もっと高く売れないのですか、と言う話は当然あったのだろう。それに対して、私からうちの REIT のために何とかしてよと頼む、みたいな話はある。そこは信頼関係でやっている。
- ・ (A 社所有の物件に関する A 社が注文者となる耐震診断について、p 氏 (以下、「p 氏」という。) から a 氏に日報で報告されていることについては) とにかく売らなきゃいけない。売るために耐震工事が必要なのであれば、また A 社に金を出させないといけない話なので、それなら c 氏の了解をとる必要がある。勝手に A 社で私が発注はできないので。印鑑はあるが、そこまで勝手にやると、支配することになってしまう。重ねて言うが、売るオブリゲーションがあるということである。²¹
- ・ A 社に売却したら、A 社からの売却も我々に任せてもらう。もちろん c 氏も自分で動くのであるが、棚卸なので、3 年から 5 年で売ってみせましょうということである。コミットはしないが、信用である。

さらに、d 氏及び ar 氏は、再取得するまでの経緯につき、次のとおり供述している。

d 氏

- ・ 私の印象では、■■■■円は安く売った記憶で、■■■■円以上の打診は複数あり、マーケットが良くてもっと高く売れるのではと思っていたのに ■■■■円だったので、もう 1 回転売して手数料 ■■■■円とればということには常に考えていたと思う。
- ・ 2016 年 11 月に SMT が A 社に物件①を売却した時と状況が変わった。当時インバウンドが活況であった。SMT として、ホテル事業の事業化に着手し、ホテルを購入していた。古いホテルを買ってリニューアル、リブランドして資産価値を高めたうえで売却するという事業をやっていた。普通にホテルを買いに行った中で、収支が合う価格であればということで購入した。
- ・ 売った値段プラスアルファくらいで購入することができるのであれば買うべきというマーケットであった。バリューアップして宿泊単価を上げて、資産価値を高めて REIT に売るというプランを計画していた。
- ・ (再取得の理由につき説明を求めた SMT 常勤社外監査役である n 氏 (以下、「n 氏」という。) に対する説明として) マーケットが当時 (売却時) と今 (取得時) では大きく異なり、当時は ■■■■円でしか売れないと思っていた物件が、今なら手を加えると ■■■■円を超える可能性があるのでまさにビジネスジャッジであるという話をした。

²¹ a 氏は、(棚卸資産として) 売却した物件について、SMT がその先の転売先を探す動きをすることは当然のこと、第三者に売れなければ責任を取らなければならない旨供述しており、このような考え、姿勢につき「売るオブリゲーション」と表現している。

ar 氏

- ・ REIT をやる主体は SAM。私が d 氏と r 氏と相談して進めていた。ホテル REIT のポートフォリオを組むときに、[] があった方が良く考えた。
- ・ 他の候補はなかった。途中で買いに行ったりはしたが、買えなかった。例えば、U 社が持っていた [] の物件の検討の際は、土地に対する入札の値段が他社の方が高かった。
- ・ 物件④（ホテル）の土地を買った時は、レジでやっていたが、ホテルに変更することとした。[] のホテルがほしいということは考えていた。[] のホテルのポートフォリオが弱かった。

以上の者の供述を踏まえると、SMT は自社グループで組成する REIT の物件取得のため、c 氏に対して、A 社が保有する物件①の SMT に対する売却を依頼したこと自体は事実として認められる。

もっとも、前記のサン・トーアからの売却時と同様、このような事情は、通常の事業推進として許容され得るものであるから、これをもって直ちに c 氏自身の意思決定（A 社の業務執行に係る意思決定）に対し、SMT が直接又は間接的に支配している状況とまで即断することは相当ではなく、より詳細な検証により、A 社への売却に至った経緯及び A 社への売却条件決定の経緯について考察する必要がある。

そして、SMT が物件①を取得するまでの経緯については、デジタル・フォレンジック調査により、次のメールが検出されている。

①2016 年 12 月 7 日、ar 氏が V 社担当者に対し、物件①の物件概要を送付している。

【メール省略】

②2016 年 12 月 14 日、as 氏（以下のメールの送信者）の日報において「[]」との記載がある。

【省略（メール）】

③2017 年 1 月 25 日、p 氏の物件①の耐震診断につき見積を取得したことを報告するメールに対し a 氏が返信している。

【省略（メール）】

④2017 年 5 月 9 日、ar 氏が、V 社 at 氏に対し、現地内覧を行っている。

【省略（メール）】

」、**「**」等として同監査法人から了承を得たことを報告している。

【省略（メール）】

⑬2018年2月16日、ar氏が「**」**、**「**」等と記載しており、物件①の取得に関してY社との間で融資条件の協議を行っているものと認められる。

【省略（メール）】

上記の一連のメールからは以下の事実が認められる。

まず、サン・トーアがA社に対し物件①を売却した直後の2016年12月頃から、SMTが継続して物件①の売却活動を行っていることが明らかに認められる。この点は、a氏が物件①を売却したSMTの責任として、売却活動を行ったとの供述とも合致する。

また、このような売却活動の進捗状況については、q氏らSMT担当者により、適宜c氏に対し報告が行われていることも明らかに認められ、この点は、SMTが売却活動を行うこともあるとのc氏の供述とも合致する。

よって、SMTが物件①をA社に売却した後も、c氏の下（なお、c氏は自身で依頼はしていないと理解される供述を行っているが、上記各メールからこれを了承していることは明らかである。）、継続的に売却活動を行っていたことは明らかに認められる。

一方、q氏のメールによると、SMTは、2017年10月中旬頃には、SMTが物件①を取得することについて検討を開始し（ただし、10月頃と同じq氏のメールでc氏に対する物件売却の進捗報告があることから、この頃は双方について検討していたものと考えられる。）、2017年11月には当時の会計監査人である監査法人Dに対し、そのような取得が会計上問題がないかどうか照会を行い、問題はないと思われる旨回答を得て、2018年2月には物件取得のための融資交渉を金融機関（上記メールではY社）と行う等の行動を取っていることが認められる。

この点からすると、SMTは、ある時点、上記メールから推認するに2017年10月頃には、物件①につき売却活動からSMTが取得する方向へと方針を転じたものと推察される。

このような経緯に関し、d氏は、当委員会のヒアリングに対して、マーケットが当時（売却時）と今（取得時）では大きく異なり、当時は**」**円でしか売れないと思っていた物件が、今なら手を加える（注：修繕あるいはリニューアル工事等によるバリューアップの意と推察される。）と**」**円を超える可能性があるのもまさにビジネスジャッジである（注：ビジネスジャッジによって取得する方針としたとの意と推察される。）旨を供述している。また、ar氏は、「ホテルREITのポートフォリオを組むと

きに、[]のホテルがあった方が良くと考え、他の物件を購入しようとしたが、買えなかった。例えば、U社が持っていた[]の物件の検討の際は、土地に対する入札の値段が他社の方が高かった」旨供述しているところ、実際に、2017年当時は、インバウンド需要の増加等ホテル業界が活況していたことは公知の事実であって²²、かような状況に鑑みれば、リニューアル工事等の実施によるバリューアップを前提としてSMTが物件①を取得した、という当該供述については合理性が認められる。

他方で、前記のとおり、継続的にc氏に対しては物件売却に係る状況報告が行われており、このような売却活動が行われていたにもかかわらず、c氏がSMTの方針転換に応じて、物件①をSMTへ売却することに応じたという事実は、c氏における、物件①を転売してキャピタルゲインを得たいとのA社代表取締役としての業務執行の意図に反しあるいはこれに対して影響力を与えて、SMTが、物件①を自ら取得するとの方針に基づき、当該取引を成立させたものではないか、との疑問自体は首肯し得るものである。

しかし、SMTとA社との物件①に係る不動産譲渡契約についてその条件を見るに、売買価格が、A社が物件①を2016年11月に取得した際と比較して[]円上乘せられていること、取得以降売却までの間サン・トーアから賃料収入(合計[]円)を得ていたこと、及び上記から明らかに認められるとおりSMTによって行われていた売却活動を通じて複数の引き合いはあったものの、いずれも成約に至らなかったことからすれば、c氏としてもA社の立場として早期に当該物件に係る利益を確定することについて合理性が認められる状況であったことは明らかである。さらに、このような理由とともに、REITのローンチ及びこれに対する物件売却というビジネスモデルを確立することを重要な経営課題としていたSMTに対し、「恩を売る」という企業戦略上の動機についてもc氏は供述しており、とすれば、これら一連の理由や動機によって、売却に応じたというc氏の供述については、合理性を有するものと認められるのであって、これを不合理あるいは不適切なものと評価することはできない。

加えて、上記までの記載のとおり、SMTによる物件①の取得が、2016年11月のサン・トーアによる売却時から、あるいはそれ以降の実際の取得までのいずれかの時点で合意されたものであることを合理的に推認させるメール等は本件調査によっては発見されなかった。そして、d氏が供述するとおり、SMTが仲介手数料を得ることを目的に複数の買主候補者に対し、実際に物件①の内覧を実施する等の販売活動をしていることは明らかに認められるのであって、かかる販売活動を行っていた事実や変更覚書としてA社が第三者へ譲渡した場合を想定した事実は、SMTが物件①を取得することを当初から決定し、これをc氏(A社)と合意していたこと(つまり、いわゆる買戻しの合意があったこと)とは相容れないのであって、この点からも、そのような合意が存在したとは認められない。

そして、物件①について所有権の移転を法的に決定する、売却時(2016年11月)及び取得時(2018年2月)のいずれも、不動産売買契約書において用いられたA社

²² 国土交通省観光庁「訪日外国人旅行者数・出国日本人数」https://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/in_out.html

の印鑑は認印であり、a 氏の保持していた実印ではなかった。

ここで、用いられた印鑑が実印であるのか、認印であるのか、という点は、本件調査の開始の直接の端緒となった事象（a 氏が A 社の実印を保持していること）からしても、その評価について重要なものであると思料することから、当委員会の見解について述べることにする。

この点、購入した対象物件の決済時（融資実行による代金支払及び所有権移転登記申請に必要な書類の授受）においては、実務上、実印が必要となることから、売買契約等が認印によって締結されたとしても、最終的には取引の完了のために実印が必要となるのであって、その実印を保持している a 氏が当該融資に係る意思決定について直接又は間接的な影響力を行使したと認めるべき（なお、a 氏が保持していることが直ちに SMT が影響力を行使したかどうかは別論であるが一旦これは措く。）との評価があり得なくはないと当委員会としても認めることである。

しかし、仮に不動産売買契約後に、何らかの事由によって、a 氏が当該取引の決済を阻止するため実印の利用を拒否する等した場合には A 社及び c 氏の対外的信用は著しく毀損することはおろか、その理由として a 氏が保持する実印の使用を拒否することによって取引の実現を妨げた旨の事実が関係する金融機関の認識するところとなった場合等を想定すれば、このような場合は、a 氏及び SMT の信用も著しく毀損するのであって、以後同様の不動産取引を実施することは事実上不可能となる可能性も高いことは容易に想像できる事態である。

とすれば、結局のところ、不動産売買契約という法律行為自体は不動産売買契約の締結時になされるものであり、その意思表示が、c 氏が保持する認印をもってなされた、という事実はまずもって重視されるべきであって、かかる取引の決済時に a 氏が保持する実印が用いられたという事実は、a 氏及び c 氏両名が共に、「実印の利用について断られたことはない。」(c 氏) また「断ったことはない。」(a 氏) と供述するとおり（これに反し実印の保持の事実を背景に、a 氏が c 氏に対して何らかの作為あるいは不作為を求めた事象は本件調査において全く不見当である。）、既に有効な法的意思表示がなされた取引を前提に、これを実行する範囲で用いられたもの、と評価することが妥当であると考えられる。

よって、物件①に係る各取引の成立時において実印が用いられておらず、c 氏が保持する認印が用いられた、という事実は、当委員会としては、a 氏が実印を保持していた、という事実が、当該取引につき、c 氏の業務意思決定について直接又は間接的な影響を与えて支配した、という評価に対して寄与する度合いが大きいものとは言えないと思料する。

以上であるから、SMT が、A 社から、物件①の取得を行った取引については、SMT が希望する、REIT への売却を想定した、自身の希望に沿った取引を c 氏の理解を得て、実現したものであるというのが実態であって、かかる実態から、親密な取引先に対する取引であるとの評価は妥当であるものの、c 氏自身の独立した経営判断があったが故にこれが成立したものと評価すべきものと考えられることから、これをもって、c 氏の A 社の業務執行に係る意思決定を直接又は間接的に支配している状況を認定するに足りるべき事象であるとは当委員会としては評価することはできない。

(vi) 物件①（優先交渉権付与）事案

物件①の売買については、上記のとおり評価するものであるが、これに係る本件調査の過程において、物件①に関する SMT の売却活動における次の事案が認められた。

この事案については、特に、c 氏自身の業務意思決定を SMT が直接又は間接的に影響力を及ぼしている状況と認めるべき事実と評価されるか否かについて重点的に検証されるべき事案と判断したことから、ここで記述する（以下、「本件優先交渉権付与事案」という。）。

本件優先交渉権付与事案に関連する事実は以下のとおりである。

2016年11月29日	A社がサン・トーアから物件①を [] 円（税抜）で購入。
2017年3月23日	SMT から Z 社 ax 氏（買主側業者）宛に物件①の物件概要資料を提供、ax 氏を通じ、AA 社（以下、「AA 社」という。）から買付証明書（ [] 円）が提出。
2017年3月24日	SMT (ar 氏) から AA 社に対し、物件①のストラクチャー図を提供。
2017年3月28日	13時7分のメールにおいて、ar 氏から d 氏他に対し、AA 社を名宛人とする「優先交渉権付与に関する確認書」のドラフトを送付。 13時16分のメールにおいて、d 氏が a 氏に対し、「優先交渉権付与に関する確認書」の内容確認及び（A 社印鑑の）捺印を依頼。 13時28分のメールにおいて、ar 氏が ah 氏に対し、「優先交渉権付与に関する確認書」の完成版を送付。 14時53分のメールで、ar 氏が ax 氏に「優先交渉権付与に関する確認書」の押印版を送付。

以上の経緯からすると、2017年3月28日13時16分の d 氏から a 氏に対する捺印依頼のメールの約1時間半後の同日14時53分には押印版（A 社の実印が捺印されていると認められる。）が送付されていることとなり、当該短時間で実印の押印について、c 氏の承諾を前もって取得し、捺印を行うことができたのか合理的疑義が生じると言え、そのような承諾がない、あるいは事後承諾であったとしても、事前の承諾等なく実印が SMT 内部において押印されたとすれば、SMT による c 氏自身の業務意思決定を SMT が直接又は間接的に支配している状況と認めるべき事実と評価すべきと考えられる。

このような観点から本件優先交渉権付与事案について検証した。

この点について、c 氏は、次のとおり供述した。

- ・ はっきり覚えていない。a 氏から説明を受けて押印をしたかもしれないが覚えていない。少なくとも a 氏が私に黙って押印していることはない。少なくとも了解

はしている。

- ・ 私は、ホテルは触ったことがないので、SMT が買手を探してもおかしくない。SMT は物件①の売却の窓口だった。媒介契約を締結したわけではないが、私と a 氏の阿吽の呼吸で SMT が売却活動をしている。

また、a 氏は次のとおり供述した。

- ・ d 氏が私に「優先交渉権付与に関する確認書」への押印を求めたのは、d 氏が c 氏と親しくないため、私に c 氏との交渉を依頼したのではないか。ひょっとしたら急いで私が押したということもあるかもしれない。優先交渉権は大した話ではないし、利益が出るのであれば、実印を先に押して後から事後に承認をとった可能性もある。
- ・ サン・トーアが A 社に物件①を売却した後も引き続き物件①の売却活動を行っていたのは、売主として当然の責任である。A 社が物件①を売却できなければ SMT が信用を失うことになるのであり、私は、売却相手が A 社かどうかに限らず、必死で売却活動をする。

また、前記メールにおいて、a 氏に捺印を依頼した、d 氏は次のとおり供述した。

- ・ a 氏に捺印してくれというように見られるかもしれないが、a 氏しか窓口がないので、捺印の手配をお願いしますという趣旨である。
- ・ A 社のオーナーは c 氏だと認識していた。印鑑を a 氏が持っていたという認識はなかった。私から言うこともできたと思うが、私は当時東京にいたし、人間関係ができて人からお願いするのが良いと思う。
- ・ (「優先交渉権付与に関する確認書」に押印したのは誰かという点については) 分からない。

以上を踏まえて、本件優先交渉権付与事案について評価するに、当該事象については、c 氏自身の業務意思決定を SMT が直接又は間接的に影響力を及ぼしている状況と認めるべき事実と評価すべきものとする。

すなわち、上記事実関係からすれば、a 氏がその保持する実印を事前の c 氏に対する承諾なく押印し、たとえ事後承諾を取ったとしても、既に捺印済みの優先交渉権付与に係る書面が存在する以上、本来、c 氏自身が、物件①の物件売却に係る優先交渉権を最終的に相手方 (AA 社) に対して付与するという意思決定をなすに当たって、その意思決定を SMT が直接又は間接に支配していると認めるべき事象であると評価すべきである。

前記 d 氏のメールからは、客観的に d 氏が a 氏に対して A 社の印鑑の押印を依頼した事実が認められるところ、この点、上記押印依頼の趣旨について、d 氏は、a 氏に押印の手配を依頼した (すなわち、a 氏から c 氏に押印を頼むように依頼したにとどまり、a 氏自身に押印するように依頼したのではない) と述べ、a 氏も同趣旨の可能性

を述べるが、上記 d 氏の依頼から押印版が展開されるまでの時間がごく短時間（完成版が送付された 13 時 28 分から押印版が送付された 14 時 53 分までの 1 時間 25 分）であることに鑑みれば、上記押印依頼を受けて押印を行ったのは a 氏自身であるという可能性が相当程度認められる（現に a 氏自身も、自身が先に押印した可能性を認め、その場合は後から c 氏に承諾を求める予定であったとも述べている。）。

とすれば、d 氏による上記押印依頼は、a 氏自身による押印を依頼する趣旨であったとみる余地があるところ、しかるに、上記押印依頼に際し、c 氏や ao 氏はメールの宛先に含まれておらず、A 社側の関与を確認することができない。なお、c 氏は、ホテルの売却の経験がないため、A 社が物件①を取得した後も、SMT が窓口となって売却活動をしていたとしてもおかしくはないと述べているが、A 社側の関与が全くないまま上記押印がなされたことについての得心がいく説明とまでは言い難い。

以上から、本件優先交渉権付与事案については前記のとおり評価する。

ただし、前記のとおり、物件①の売却、売却後の販売活動、物件①の再取得という一連の当該事象の全体を通じて、本件優先交渉権付与事案を評価した場合、本事案は売却活動の一環として評価しうる事例に関するものであり、当該事案は、物件売却に係る「優先交渉権」を付与するという限度において、c 氏の業務執行に係る意思決定に影響力を及ぼし得たという事案であって、かつ、当該交渉先と物件売却取引は成立していないことから、総合的な評価に当たって、当該事案の影響や射程はその限りで評価すべきものであって、サン・トーアからの売却及び SMT による取得との事案全体を通じて評価すれば、物件①の売却、及び物件①の再取得に係る c 氏の A 社の業務執行に係る意思決定を直接又は間接的に支配している状況を認定するに足りるべき事象であるとまでは評価することはできないことから、本件優先交渉権付与事案に係る評価をもって、これら一連の取引全てについて、c 氏の A 社の業務執行に係る意思決定を直接又は間接的に支配している状況を認定するに足りるべき事象であるとは当委員会としては評価することはできない。

ii 物件②に関わる取引

(i) 総論

物件②は、[redacted]に所在するホテルであり、SMT の子会社であるサン・トーアが所有し、「物件②」としてホテル運営を行っていた。

[redacted]建物であるが、[redacted]の非常に良い立地にあり、インバウンド需要による土地価格の上昇による影響を受けていた（この点は、本件調査に当委員会補助者として従事した不動産鑑定士による評価その他客観的不動産相場状況を示す資料から明らかである。）。

サン・トーアは、前記物件①における場合と同様、ホテルオペレーターとして収益を上げており、ホテル運営を継続する意思があったところ、SMT はこれを前提として、物件②をマスターリース契約付で売却して利益を上げたい、との意向を有していた。

そこで、サン・トーアがホテル運営をすることを前提として、SMT は A 社に対し、2017 年 11 月 29 日、物件②を [redacted]円で売却し、同日、A 社とサン・トーアとの間で建物賃貸借契約及び建物賃貸借契約の変更覚書（以下、ii において「変更覚

書」という。)を締結して、サン・トーアはA社に賃料を支払、物件②の運営を続けることとなった。A社は、物件②の購入資金として、Q社から■■■■円を借り入れ、■■■■は、物件②の土地建物に根抵当権を設定した。

SMTは、A社の物件②転売についても関与しようと、2017年11月の売却後も、物件②の買取先を継続して探す営業行為を続けていた。なお、2018年12月3日にSPMがA社との間で業務委託契約(売却のための営業活動を含む)を締結しているところ、本文記載の時期はこれに先んじており、当該契約上の有効期間は契約締結から3か月であったことから見ても、遡及するこの時点まで適用対象にはならないものと解されるが、a氏の供述によると、一種のアフターサービス兼営業行為のようなスタンスで当該時期においては当該行為を継続していたものと理解される。このような活動は、実務上もしばしばみられるところであり、それ自体不自然なものではない。一方でA社は、自らAF社株式会社に仲介を依頼し、2019年1月31日、サン・トーアが継続して保有していた物件②内の内装・備品等の動産類についても買い取ったうえ、31日、A社はAB社(以下、「AB社」という。)に対して物件②を■■■■円で売却した。サン・トーアはAB社との間で定期建物賃貸借契約を締結し、2020年2月末日までホテル運営を継続した後、AB社に物件②を引き渡した。

かかる物件②に係る一連の取引についても、前年の物件①の売却同様、A社への売却時期が決算期末間際であること等から同様の疑念が妥当すると言え、このような問題意識に基づき、当委員会としては、物件②に係る一連の取引が、c氏のA社の業務執行に係る意思決定を直接又は間接的に支配している状況を認定するに足りるべき事象であるかとの観点から検証した。

本件調査における検討の結果は以下のとおりである。

なお、結論においては、SMTがA社の意思決定を支配していた、と認定するに足りる事実はないものと認めるが、SMTが売りたい物件を、SMTが予定していた時期に間に合うように、SMTが希望する取引形態(リースバック)で購入してくれるA社は、A社が自らの利益とリスクを理解して取引を行うことを判断しているとはいえ、SMTにとって非常に都合の良い取引先であることは否定できない。

(ii) A社による物件②の購入

SMTは、子会社であるサン・トーアが所有し、ホテル運営を行っていた物件②を、2017年11月29日、■■■■円でA社に売却し、29日付けでA社がサン・トーアとの間で建物賃貸借契約を締結し、サン・トーアはA社に賃料を支払って、ホテル運営を継続することとなった。

この取引に関しては、c氏は次のとおり述べている。

- ・ いつかは覚えていないが、a氏から話があり、これを受けて購入することにした。サン・トーアの社長とは直接のやり取りがそれほどあったわけではない。
- ・ 物件①を購入した後に物件②を買っているが、物件①を取得した際に問い合わせがすごかった。そこで、物件②も■■■■、場所が良いしということで買っておいても良いのではと考え、買った。

- ・ SMT から提案があった場合には、マスターリースにより借り上げてくれるので、売上の変動があるわけではなく、ある程度の収入も保証されているので、買っても良いと考えた。
- ・ 11 月末に契約となったのは SMT 側の都合ではないか。
- ・ これまで SMT から複数物件を購入しているが、その後、SMT が全部買い手を探してくれたわけではないので、私が判断して、私が個人保証して借金して、売却して利益を上げてきている。
- ・ マスターリース契約の賃料については、SMT が決めた金額で合意したと思う。私から、いくらと言ったことはない。正直な話、運営による売上等は私にはわからない。

また、上記取引に関して、a 氏は以下のとおり述べている。

- ・ 契約書類への押印を自分がやったかは覚えていない。
- ・ 売却は半年くらい前（2017 年 5 月頃）から検討していると思う。予算上も売却予定に入っていたと思う。（決算時の利益が）足りなかったから先に売った可能性がある。相手に決済をずらしてくれるようお願いをするケースは A 社以外に対してもあったと思う。
- ・ 営業部隊がまず 円（税抜）で売却する方向で動いたが、なかなか売れないので最後に私に話が来た。SMT の社員がホテルのオペレーションをしているので、それをしっかり理解してもらったうえで買ってくれる方というのが条件だった。直接オペレーションしたいという人には売れないということになる。c 氏は物件②が古いということで買うか迷っていたが、場所はよかった。ホテルが稼働中というのをどう評価するかだった。制約があるので、c 氏は転売できるかを気にしていたが、最終的に古いけど場所がいいという点を評価したのだと思う。
- ・ マスターリース契約を締結した際、修繕の負担が一般的な賃貸借契約よりも大幅にサン・トーアに不利になっているが、SMT が多少不利になっても、それを凌駕する値段で売れてメリットがあればいいので、あまり気にする話ではない。

以上、両者の供述からすると、まず、A 社は物件②を取得するに当たり、a 氏は、予算上売却予定であった物件②について、売却が難しくなったことから、c 氏に対して商談を持ち掛け、後述するとおり、これを受けた c 氏は、a 氏から Q 社の紹介を受けて資金を調達し、円でこれを購入した、という点については概略的な経緯として事実と認められる。

そこで、このような経緯を前記の観点で精査することとした。

この点、SMT 又はサン・トーアの取締役会議事録等の社内資料によれば、社内においては、以下のような手続が履践され、売却に係る意思決定がなされたことが認められる。

- ・ 2016 年 11 月 25 日 SMT 取締役会において、物件②の不動産を固定資産から棚卸資産に振替

- ・ 2017年11月21日 SMTにおいて物件②の不動産売買契約及び建物賃貸借契約の締結について稟議決裁
- ・ 2017年11月22日 サン・トーアにおいて物件②の不動産売買契約及び建物賃貸借契約の締結について稟議決裁
- ・ 2017年11月24日 サン・トーア取締役会において物件②の売却及び建物賃貸借契約の締結について承認
- ・ 2017年12月25日 SMT取締役会において、物件②をサン・トーアがA社に売却した概要を報告

また、SMT及びサン・トーアにおいては、2017年11月期の売上予算において、物件②を■■■■円円で売却することが予算計上されており、2016年11月に物件②の不動産を固定資産から棚卸資産に振り替えたことと併せて考えれば、2017年11月期において物件②を売却することを予定していたとの点は事実として認定できる。

この点、q氏及びh氏によれば、SMTとしては、簿価が安い中で、ホテルの状況が良くなってきたので、利益を上げるため、返済と収益があっていない物件を売却する方針があり、物件②は売り時、という考えで売却した旨供述しているが、上記のとおり、当時のホテル物件に係る市況からすれば、当該判断自体には不合理な点はない。

一方、c氏は、上述のとおり、物件②の購入を決定した理由として、前年に物件①を購入した際、引き合いがかなりあったこと、物件②の立地もよかったことから、転売利益を見込んで、かつマスターリースによるある程度の安定した収入があることから購入を決めた、とのことであり、これらの理由についても、物件①における記述の際に記載したとおり、当該取得時点までにSMTによる物件①の売却活動に応じた購入候補者が複数存在した事実が認められることから「引き合いがかなりあった」との供述には裏付けが認められること、また、物件②の立地が好条件と考えられることや客観的な当時の市況とも合致していること、(サン・トーアによる)マスターリース契約による安定したインカムゲインの見込みといった点も認められることから、経済合理性のある理由として信用性が認められる。さらに、当委員会が実施したQ社に対するヒアリングにおける■■■■の説明によれば、当時物件②が所在する■■■■地区の再開発の予定があった、とのことであり、実際、当委員会において調査したところによると、ホテル西側の路線価は2016年から2017年にかけて13.6%上昇していたことが確認できること(2016年、2017年路線価図)からしても、転売利益を見込んでいた、とのc氏の主張にも、またq氏らの「売り時」との発言にも、経済合理性が認められる。なお、サン・トーアとA社との建物賃貸借契約は、契約期間2年の自動更新契約とされ、双方のどちらかから6か月前に告知すれば解約できる内容となっており、仮に短期で建物賃貸借契約が解除された場合には、当然安定した収入が得られるもの、とは言い難い面もあるが、サン・トーア側がホテルオペレーションの継続を希望していたことは事実として認められることからすれば、c氏がこのような契約期間に係る条項となっていたとしても、現実的あるいは具体的に短期的に解約されるおそれは低いと考えていたとしてもそれ自体は直ちに不自然ではないし、契約期間2年、解約予告6か月、との条件自体、商取引上、一般的な内容の範疇であり、何ら不自然なものではない。

また、前年の物件①売却時と同じく、2017年11月末に、SMT側の事情によってサン・トーアの期末日直前に取引が行われているが、この点について、a氏らのヒアリングにおいては、上述のとおり、2017年度の予算達成の状況から物件②の売却を予定よりも前倒しにした可能性や、売却に当たって決済日を期末に間に合うようにA社に依頼した可能性については否定されなかったことから、そのような理由がSMT側における取引実行の動機として存在したことは認められる。

しかし、商取引の慣行上、決済日を期末に間に合うよう、合理的な調整を行うことは一般的に否定されるべきものではなく、それを超えて、SMTにおいてc氏の物件②を取得すると業務意思決定に対して、これに直接又は間接に影響力を及ぼし、これを「支配」と評価すべき程度のものと認められるかといった観点で評価した場合、上記のような経済合理性の認められる取引実行に関する理由が双方から述べられていること、また、A社は金融機関(Q社)からの借入れも同日付けで行っており、借入れに際しては、c氏が自身で当該融資に関する交渉を行って、融資条件及び借入れの実行について決め、物件②に根抵当権を設定していること等、及び当該売買契約及び建物賃貸借契約は物件①における際と同様にc氏が保持する認印によって締結されていること等の各事実を踏まえて総合的、実質的に評価すれば、c氏のA社の業務執行に係る意思決定を直接又は間接的に支配している状況を認定するに足りるべき事象であるとは当委員会としては評価することはできない。

以上のとおりであるが、以下念のためさらに上記検証の過程で特に個別に検討した論点について念のため別個に詳述する。

(iii) 変更覚書

変更覚書は、建物賃貸借契約の締結と同日の2017年11月29日に締結され、本来所有者であるA社が負担すべき修繕費用等をサン・トーアが負担する内容となっており、変更覚書については、A社が所有者である期間は、サン・トーアが上記不利益を甘受するが、所有者たる貸主がA社から第三者に変更になった場合には、覚書のみ解約し、修繕費用等の負担については新貸主との間では通常どおりとする、との内容になっている。

この点については、このような条項から、SMT側が物件②の不動産そのものについて、所有者としての危険を負担しており、もって、SMTが、物件②の不動産そのもの、引いては当該物件の所有権の得喪についてA社に対する影響力を行使する意図の徴表であるとの評価も一面としてあり得るとは考えられ、そのような評価に依った場合には、c氏の業務意思決定に対するSMTの何らかの意味における直接又は間接の影響力の行使を表す事実とも評価できる可能性がある。

しかし、そもそも、変更覚書の規定内容を賃貸借契約の内容の一つとしてみれば、客観的には、A社側に大きく便宜を図った内容となっているものであり、このこと自体は明らかであるから、上記のような評価(当該物件の所有権の得喪についてA社に対する影響力を行使する意図の徴表である。)が相当であると考えするには、より具体的な事実や証拠によって、当該評価が相当であると認められることが必要であると当委

員会としては考えるものである。

この点、このような変更覚書を締結した理由について、a氏は、全体的な利益をみて受け入れたのだろう、と述べ、q氏はA社がホテル経営の経験もなかったことから、A社が保有している間、軽微な修繕について負担する意図であった、大規模な修繕について負担する意図はなかった旨供述した。また、変更覚書に類似した賃貸借契約における修繕義務の引受条件は、SMTはA社以外に対しても、物件⑤等のA社と無関係な第三者との取引に関する案件において締結しており、変更覚書が極めて特異なものであるとは認められない。

そもそも、サン・トーアは、物件②のA社に対する売却以降も、ホテル営業のオペレーションを継続しており、ホテル運営業務を遂行するための必要性から、2019年1月31日に動産売買契約によってA社に売却するまでは、物件②の内装、設備等については引き続き自社で所有していた（2019年1月31日付け「動産売買契約書」）。そして、当委員会が本件調査において確認した、物件②に関する「主な修繕履歴 2019年1月現在」との資料によれば、物件②をA社が保有していた期間にサン・トーアが負担した修繕の合計金額は [REDACTED] 円であったが、うち [REDACTED] 円は [REDACTED] 地震による被害による想定外のイレギュラーな修繕であり、かかる事態がなかったとすれば当該1年2か月の期間中における修繕費用の額は総額 [REDACTED] 円程度であり、元々サン・トーアの負担であった什器・備品に係る修繕費用もこれに含まれていることからすれば、金額としては大きな負担ではない。

以上からすれば、変更覚書については、積極的に修繕を負担するというよりは、売買の交渉の過程で合意された取引条件の一つにすぎないと認められる（なお、あえて別途の書類とされた理由についても特に不自然なものでないことは、物件①における変更覚書についても同趣旨を述べたとおりである。）。

(iv) 金額決定の合理性（売買価格）

前記物件②売却時の売買価格や賃貸借契約における賃料については、当委員会のヒアリングを総合すると、概ね、A社側にホテル運営の経験がなかったため、ホテル運営の実績や経験、周辺の状況等に基づいてSMT側が提案したものに基いて決定した、という供述において関係者の供述が一致している（SMT側とc氏の供述内容を含む。）。

q氏は、物件②の売却に際し、A社との間の建物賃貸借契約の賃料を算出するために作成した「物件②売却収支 20171120のコピー」との資料を当委員会に対して提出しているところ、q氏が作成した当該資料を基に、c氏とa氏が売買価格及び賃料についての交渉を行った、とのことであった。

ところで、売買価格については、SMT側において不動産鑑定書を取得しておらず、物件②の不動産鑑定書については、物件②売却の1年10か月前の時点である、2016年1月付の不動産鑑定書（鑑定金額 [REDACTED] 円）が存在するものの、2017年11月の売却価格は [REDACTED] 円であることから、一見すると、大幅に上振れしているように見え、買主であるA社側に不利な内容であったのではないかと、それ故、そのような不利な価格による売却をc氏が拒むことができなかった、すなわち、c氏の業務意思

決定に対して SMT が影響を与えたと評価される可能性があるか、との観点でこの点について検証を行った。

しかし、2016 年 1 月の不動産鑑定書と 2017 年の [REDACTED] 円を算出した SMT における算出方法を比較するとその評価の前提事実異なる事項が存在すること（例えば、鑑定評価の時点が異なっているために実績値として利用された事業収支の時点が異なること、2016 年 1 月時の不動産鑑定書には株主優待復帰が加算されていないこと、計算上の誤りが認められたこと等）から、当委員会においては、本件調査における調査補助者として調査業務に従事した不動産鑑定士の意見を聴取して検証したところ、マスターリース契約によって A 社の安定収入が約束されていたことや当時の [REDACTED] 不動産価格の上昇を鑑みると、2017 年 11 月時点での売却価格が [REDACTED] 円とされたことは、不自然なものではないとの結論に至った（なお、不動産鑑定については第 4 においても述べる。）。

さらに、後述するとおり、2019 年 1 月には A 社は、AB 社に対して [REDACTED] 円で物件②を売却しており、独立した第三者である AB 社に対して物件②の転売利益が出る価格で売却できていることからすれば、この点に鑑みても、上記売買価額が、A 社側の仕入価格としては不当なものではないことは明白と言える。

よって、売買価格の観点から、c 氏の業務意思決定に対して SMT が影響を与え、これを「支配」したと評価することはできない。

(v) 金額決定の合理性（賃料）

サン・トーアは、A 社との建物賃貸借契約締結後、当該契約に基づき、毎月賃料を A 社に対して支払っていたが、2018 年 11 月期の物件②の収支は赤字となっていることから、A 社に支払っていた賃料の価格が正当なものであったかについて検証した。なぜなら、仮に、経済合理性を欠くあるいは不足する取引を SMT 側において決行したとすれば、その事実は何らか別の意味で当該取引を実行すべき動機の存在を意味し、これが c 氏の当該取引に係る業務意思決定に当たって何らかの影響を及ぼし得るとも想定されるためである。

この点、q 氏は、上述のとおり、物件②の売却に際し、A 社との間の建物賃貸借契約の賃料を算出するために作成した「物件②売却収支 20171120 のコピー」との資料を本件調査に提出しているところ、q 氏が作成した資料を基に、A 社 c 氏と a 氏が価格についての交渉を行った、とのことであった。

上記のとおり、当該資料を精査した結果、SMT が用いた各数値は、2017 年 11 月の売却時において妥当であったと評価すべきものであった。もっとも、業績の好調であった 2017 年 11 月期の着地見込みを基礎とし、株主優待復帰を考慮して GOP²³を計算したことで、結果的には 2018 年 11 月期は赤字となったものの、当該事態は、契約後の予期せぬ事態により当初の前提が崩れたもの、すなわち、合理的な範囲における

²³ Gross Operating Profit の略である。ホテル全体の営業収入から、売上を上げるために直接関係する営業費用を差し引いた、営業総利益を指す。

市場リスク（不動産市況の悪化のリスク）が発現した結果による事態であることが明らかである。

よって、契約時において赤字になることが分かっていたわけではなく、賃料が適正でなかったとは言えず、この観点から、c氏の業務意思決定に対してSMTが影響を与え、これを「支配」したと評価することはできない。

(vi) A社による物件②購入のためのQ社からの資金調達

A社は、前記のとおり物件②を購入するに当たり、SMTのa氏の紹介で、Q社から上記不動産購入と同日の2017年11月29日、■■■■円を借り入れた。購入に際しては、物件②に根抵当権を設定している。

この取引に関しては、c氏は次のとおり述べている。

- ・ Q社から借りており、道筋はa氏がつけてくれたが、条件は私が話をしたと思う。
- ・ 詳細は覚えていないが、物件の収支表としてSMTが提案書を作ってくれているので、これに基づいて交渉したと思う。
- ・ 提案書はあったが、具体的な金額等細かいことを言われても覚えていないが、これに基づいて借り入れを起こしている。当時の資金繰りも覚えていない。物件の売買価格以上に諸費用を含めて借りたこともあるし、ケースバイケースで異なるので、即答はできない。

これに対し、a氏は以下のとおり述べている。

- ・ 銀行関係は、Q社、AC社、AD社に一通り私が声をかけている。
- ・ 大きな物件であればこのような声かけは必ずある。A社以外の場合でも、当然にそういう話をするにはある。先日のN社しかり、AE社さんも同じ。金融機関の紹介は、私の大きな仕事である。
- ・ 私としてはSMTの物件を売りたいから、何とかいい条件で融資して下さい、という協力依頼は当然にする。
- ・ Q社は実績があるからやり易い。金利を安くしてよ、ということはおうちの社員に限らず、みんな言っていることである。
- ・ 私は印鑑を持っているが押していない。その場に金融機関がいるので、むこうの部屋でやったのかこちらなのか、ケースバイケースだが。
- ・ 2017年10月20日の時点（注：q氏の後記メールの時点）では、Q社からA社に対する融資は確定していなかった。

この取引に関し、SMTの取締役会・業務執行会議において議論・検討がされた形跡は不見当であったが、以下のメールが発見されている。

すなわち、2017年10月20日、Q社ay氏、az氏が来社し、q氏、a氏と物件②売却について融資協議を行ったということであり、a氏によると上述のとおり、Q社からA社に対する融資は確定していなかった、ということであった。

【省略（メール）】

上記から、SMTは、まず、①子会社であるサン・トーアから物件②をA社に売却するに当たって、a氏がQ社を紹介した事実が認められる（ただし、個別案件の交渉に入る都度、a氏がc氏への融資に関する連絡を■■■■■に対して行ったのかどうかは、■■■■■に対する当委員会のヒアリングでは当該a氏の供述内容と若干の相違があるが、いずれにせよ、a氏がc氏を■■■■■に紹介した事実及び■■■■■においてもこれを十分認識していた事実は認められる。）。

この事実は、a氏がA社に対して金融機関を紹介し、a氏の供述どおりであるならば好条件でA社が借入れをして物件②を購入するよう後押ししているものと言え（Q社は当委員会のヒアリングに対してかような影響を受けることはない旨供述しており、この点は軽視されるべきではないと当委員会が思料することは前記のとおりである。）、また、a氏に紹介された金融機関からA社が借入れをしていること自体は事実であり、a氏とc氏の関係性等に照らせば、SMTが、A社の借入先及び借入条件等に係るc氏的意思決定に、一定の影響を及ぼし得る状況であったのではないかと考えること自体は相当な評価であると思料する。

また、②q氏及びa氏が、前記のデジタル・フォレンジックスによって検出されたメールのとおり、c氏がその場にはいないところで、Q社との間で融資の協議を行っており、これは、SMTが、当該借入れに係るA社意思決定に至る過程に一定の主体的関与をしていることを窺わせる事実でもある。

しかしながら、a氏は、物件を売却するに当たり、買主がスムーズにファイナンスを得て物件を買ってもらえるようにすることは、物件を売却するSMTの信用・信頼の獲得に必要な業務であり、そのために金融機関の紹介等を行うのも自分の仕事である旨供述しており、この説明には別途詳述のとおり相応の合理性及び信用性があると言わざるを得ない。

また、Q社によれば、SMTは超優良先でもあり、SMTから顧客を紹介してもらうことは当然あるが、紹介をいただくのみであり、Q社としては、a氏あるいはSMTが紹介した顧客であることがその顧客に対する融資について考慮されることはなく、案件内容を自ら精査し、費用を確認し、代表者に決裁をしていただくものである、どの取引先についても同じである、とのことであり、SMTの関与は否定しているところ、c氏は、Q社からの借入れに当たって、条件交渉をしたのは自分である旨述べており、Q社の供述に反するところはない。

そのため、前記①②の事実については、A社の本件借入れに係る意思決定をSMTが代行したり決定づけたりするものではなく、SMTの業務の一環として、A社に対する物件②の売却が円滑に進むよう、A社をサポートするためのものに過ぎず、本件借入れはc氏とQ社が相対して交渉し、決定した融資であると評価できる。

したがって、当該融資に至る経緯の観点から、c氏の業務意思決定に対してSMTが直接又は間接的に影響を与えたと評価することはできない。

通じて、AB 社への売却を含む物件②の売却活動が議論・検討された形跡は不見当であったものの、デジタル・フォレンジックス調査において以下のメールが検出された。

- ① 2018 年 4 月から物件②の販売先について、au 氏が営業活動を行っており、2018 年 7 月には、AG 社に販売先として紹介された AH 社等から断られた旨の報告が c 氏に対してなされている（2018 年 7 月 18 日付け「au 氏のメール」。当該メール内に au 氏の日報の趣旨で記載された以下の記述において「[REDACTED]」、「[REDACTED]」との記載がある。）。

【省略（メール）】

- ② 2019 年 1 月 11 日、買主候補者及びレンダーが物件②を内覧し、売却金額、売却後 1 年間のマスターリース契約を行う場合の賃貸借条件について、A 社 c 氏、ao 氏（注：ao 氏を指す）、ba 氏（注：ba を指す）、AF 社と SMT の q 氏で協議した、とのメールがある。

【省略（メール）】

- ③ 2019 年 1 月 21 日、「[REDACTED]」と題するメール（以下）がある。

【省略（メール）】

- ④ 2019 年 1 月 22 日、サン・トーア取締役の bd 氏（以下、「bd 氏」という。）、同 q 氏、及び av 氏らの間で、AB 社とサン・トーアが締結する定期建物賃貸借契約の契約チェックが行われている（以下メール）。

【省略（メール）】

- ⑤ 2019 年 1 月 24 日、AF 社担当者 bb 氏より、q 氏及び av 氏に対して A 社・AB 社間の不動産売買契約書案が送付され、av 氏がこれにコメントバックしている（以下メール）。

【省略（メール）】

上記の供述及びメールから、SMT は、自身として、物件②の A 社から売却について、これに関与する希望をもって、売却先を探す営業活動を継続して行っていた事実はまず認められる。

しかし、上記メール及びこれらに関する c 氏、a 氏及び av 氏ら SMT 担当者へのヒ

アリング結果を踏まえると、2018年7月頃まではSMTにおいて物件売却活動が行われていたものの奏功せず、この点は、本件調査におけるデジタル・フォレンジックス調査においても、au氏やq氏らSMT担当者による物件②に関する売却活動等の報告が発見されなかったことから裏付けられる。

その後、c氏の主張によれば、自ら物件②の売却について、AF社に仲介を委託したとのことであり、これについては、本件調査において当委員会が実施した照会に対してAF社から提出された回答書によれば、物件②の仲介に関しては2018年夏頃から検討を開始し、2018年秋頃にAB社を紹介し、2018年11月26日にCAを受領した、とのことであった。また、A社とSPMとの間で2018年12月3日付けの「一般媒介契約書」が締結されている。

そのうえで、2018年末頃に掛けて急遽売却交渉が行われることとなり、c氏及びAF社は、AB社への売却を取り付けたうえ、c氏からSMT側に対し、AB社への売却について決定した旨の報告がなされ、そのうえで急ぎサン・トーア側との所有権者交代に伴う各種打合せが2019年1月以降に行われていたとの経緯であったと評価することが合理的であり、前記②のメールはこれを裏付けるものである。また、c氏は、物件②の内覧の際に、AB社と融資する予定の銀行の支店長と融資担当者も来ていた、と述べており、②のメールの内容と合致する。

a氏及びSMT担当者らへのヒアリング結果によっても、SMTが物件②のA社からの転売に関与した、との供述はなく、逆に、物件②の売却については、c氏が自身の意向で売却すること、売却先、売却条件を決めていたものであることを認めている。さらに、当委員会が行った照会に対するAF社の回答書によれば、AF社は、売却金額、決済時期、借入人の引き継ぎといった売買条件がA社(c氏)から出された旨を明言しており(なお、AF社の回答書の信用性に疑義を容れるべき事実は存しない)、この点からしても、借入人の引き継ぎについては、もともとA社が物件②を購入した時点で、サン・トーアがホテル運営を継続する、という前提であったことからすれば、前記メール②のとおり交渉を行うことは、何ら不自然なことではない。

以上のとおりであって、物件②の売却については、c氏が自らAF社に仲介を依頼し、売却先、売買条件を決定しているものと認められ、売買取引をSMTが主導して決定した、と認定できる証拠は不見当である。

前記②から④のメールは、サン・トーアが物件②を賃借し、ホテル運営を行っていたことから、当該物件の借主、またホテルの運営主体として、その範囲で関与していたことから、ホテルの所有者変更に伴い、これらに関する打合せを行っているものと認められる。

以上から、SMTの一定の関与は認められるものの、AB社に対するA社による物件②の売却について、その意思決定に関与し、「支配」したとは認められない。すなわち、SMTは、物件②を売却するため、A社(c氏)に対して働きかけを行ってはいるが、c氏は、自ら担保提供するなどリスクを負担して、借り入れた資金により物件②を購入しており、また、物件を購入した理由についても合理的に説明されているものと言うべきであって、また、不動産売買契約締結には自身が管理する認印を用いていた事実、売買価格の決定や、不動産売買契約と同時に行われた建物賃貸借契約及び変更覚

書の内容等に照らしても、SMT 側が A 社の意向に係る事項を事実上決定していたり、あるいは自らの利益のみを目的として A 社との取引を行った、というような事情は認められない。

よって、これらの事実に鑑みれば、SMT が A 社を支配して物件②を購入させた、と認定することはできない。

iii EI 物件③

本事案は、2019年2月25日、SMT が、サン・トーアと締結していた物件③の賃貸借契約を合意解約し、同日に、物件③を A 社に [REDACTED] 円（税込）で売却し、さらに同日に A 社がサン・トーアと賃貸借契約を締結したとの事案である。

(i) 売却に至った経緯について

まず、本件調査において検証した各種証拠（ヒアリング及び各種資料）から、以下の記載が本事案に係る経緯として事実と認められたことから前提として記載する。

2016年11月7日、SMT は、物件③のホテル用地となる不動産を売買により取得した。2017年9月26日、SMT は、サン・トーアとの間で、開業準備業務委託契約書を締結し、2019年2月のホテル開業に向け、サン・トーアに対し開業準備業務を委託した。

2017年10月20日、SMT は、2019年1月完成を目指してホテルの建築に着手した。2017年7月24日に開催された業務執行会議において、物件③を含む物件の売却戦略についての検討がなされ、オフバランスや REIT への売却を前提に進めることが確認された。

2018年12月20日に開催された SMT 取締役会において、2019年11月期の予算が可決承認された。同予算においては、物件③の売却については予算計上されておらず、他方、物件⑥について2019年2月に売却（[REDACTED]円）することが予算計上されていた。

2019年1月31日、物件③の建物が完成し SMT は建物の保存登記を行った。同日、ホテルの開業に向け、SMT とサン・トーアの間において物件③の建物の賃貸借契約を締結した。同賃貸借契約第4条では、賃料について、サン・トーアによる物件③の売上総利益から、①当該月の月間総売上の [REDACTED]%相当額、及び、②当該月の GOP から上記①の金額を控除した金額の [REDACTED]%相当額を差し引いた金額とされ、サン・トーアが SMT に固定賃料を支払う形ではなく、ホテルの売上総利益に応じた金額を支払うこととされていた。また、同賃貸借契約において、契約期間は、2019年1月31日から2029年1月31日までの10年間とされていた（建物の賃貸借契約第3条）。

上記のとおり、SMT は、物件⑥を2019年2月末に売却する内容の予算を計上していたが、物件⑥について2月末までに決済することが困難な状況となった。そこで、SMT においては、物件⑥の売却に代えて、2019年11月期の第1四半期の予算を達成するため、予算にない物件の売却が検討され、予算計上されていなかった物件③の売却を急遽検討することになった。

q氏は、A社及びA社が融資を受けるQ社に対する説明のための資料を、2019年

2月4日以降に作成している（2019年2月4日付け「メール」）。そして、2019年2月8日には、サン・トーアがA社に対して支払うマスターリース賃料の見込み額、A社が負担することになる固定資産税、保険料の金額、A社における借入金の返済予定額等を記載した「A社CF試算表」と題する書面を作成している。「A社CF試算表」は、c氏に対し、サン・トーアからA社に支払われる賃料をもって、Q社からの借入金の返済や、物件③の固定資産税等の経費の支払が可能であり、約■%程度の利回り（キャップ・レート）が見込まれる旨記載した説明用資料である。q氏はかかる資料をa氏に渡し、a氏においてc氏に対し、A社の借入金の返済が可能である旨の説明に用いられた。

2019年2月25日、SMTはA社との間で、不動産売買契約書を締結した。売買代金は、■■■■■■円（税込）とされ、所有権は、買主が売主に対して売買代金全額を支払い、これを受領したときに売主から買主に移転するとされていた。2019年2月25日、A社は、Q社から■■■■■■円の融資を受け、同日、売買代金全額をSMTに支払った。

Q社からA社が融資を受けるに際して、Q社に対する説明用資料をq氏が作成していたことがデジタル・フォレンジックス調査の結果判明している。他方、Q社から聴取したところ、Q社からの借入について、c氏個人が連帯保証契約を締結している。そのため、Q社への返済が滞った場合、A社の財産のみならず、c氏の個人財産についても強制執行等がなされる可能性がある。

以上のとおり、本事案についても、これまで記載した各事案（物件①、物件②）と同様、SMTが、予算（四半期予算）達成のためA社に対して物件購入を依頼し、A社がこれに応じて取得したとの基本的な構図は同じである。

そこで、これまでの各事案と同様の論点（SMTがc氏の業務執行意思（当該物件を購入するとの意思）に影響を及ぼし、購入に至らせたものではないか。）が成立することから、以下のとおり、詳細な検討を行ったものである。

まず、不動産事業部において本事案を担当していたq氏は次のとおり供述している。

- ・ SMTにおいて2019年11月期第1四半期に予定していた物件⑥の売却が期中に間に合わないことが明らかとなり、急遽物件③を売却する必要性が生じた。
- ・ 当時A社は、物件②の売却により、融資枠に余力があり、かつ、SMTの親密先でありスムーズに取引を実現できることから、取引の相手として適任であった。
- ・ コンサルを入れて、マスターリースを検討した。ADR（客室平均単価）等を計算してもらい、数字の妥当性を検証して借り上げ率を計算した。
- ・ 借り上げ条件と売買金額を試算して、a氏に相談をした。
- ・ 売却の提案を行うタイミングでa氏がc氏と話を行う。説明のための資料はq氏、av氏等で作成し、a氏に渡していた。
- ・ A社のコスト、サン・トーアの収益、借り上げ賃料と様々な変数がある中で、キャップレート（収入に対する購入価格の指数）の約■%であれば相場観として妥当で

あり、そこから [REDACTED] という数字が算出された。

- ・ SMT とサン・トーア間の建物賃貸借契約では、賃料が売上変動型であったものが、A 社とサン・トーア間の建物賃貸借契約では固定賃料に変更されているが、これは A 社からの条件提示であった。

a 氏も、次のとおり、物件③の立地等が良く、同ホテルが新築であり収益が見込まれること、サン・トーアがマスターリースにより賃料を支払うため A 社にとって返済不能となるリスクが低いこと、SMT として、将来的にホテル REIT で引き取る可能性もあり、SMT において転売先も探すことを伝える等して、取引を実行することになれば、約 [REDACTED] 円という多額の負債を抱えることとなり、返済に不安を感じている c 氏に対して説明をし、購入を検討するよう打診した旨、述べている。

- ・ 物件②の売却の見通しが立った段階で、A 社に物件③の売却の話を持ち掛けた。
- ・ 私が c 氏に対して物件③を買ってくれると嬉しいと話をした。基本的な一致点が見えたら細かい話は現場の人間が行う。
- ・ 物件③の中心にある新築のホテルでなんとか買ってくれないか、ホテル REIT ができればそれなりの価格で、ホテル REIT で引き取るからと言って A 社に買ってもらった。
- ・ マスターリースをしているから A 社にもそこまでのリスクはないのではないかと。
- ・ c 氏には、c 氏なりの考えや計算根拠があったはずである。
- ・ c 氏は多額の借入金を返済できるのかについて不安を感じていたため、資料を提示して説明をした。

これらの供述に対し、c 氏は、次のとおり供述しており、前記 a 氏及び q 氏の供述と齟齬はない。

- ・ 物件③を SMT より取得したことについて、時期は覚えていないが、a 氏から「SMT がマスターリースをするので買ってほしい」と言われた。
- ・ [REDACTED] 円と高額な取引であるが、当時はコロナがなく、[REDACTED] の話があった。物件②は儲かった。SMT がマスターリースで保証してくれている。そのため物件③も儲かると思って購入した。
- ・ サン・トーアと A 社との間で、2019 年 2 月 25 日付けで物件③の賃貸借契約が締結されているが、賃貸条件は、a 氏から提案があった金額である。私から賃料の要望は出していない。

また、本事案において、A 社へ融資を行った Q 社は、次のように供述している。

[REDACTED]

[REDACTED]

以上の供述内容が事実であれば、本事案は、c氏がSMTから独立して物件③の購入を決断し、実行されたこととなるため、c氏自身の業務意思決定をSMTが直接又は間接的に支配している状況を否定する事実となると評価すべきものであることから、次のとおりこれらの供述内容の信用性を慎重に検討するため、次の検証を行った。

まず、以下の客観的資料より、売買契約の締結、所有権移転登記の申請、資金移動が実際に行われたこと、賃貸借契約が2019年2月25日付けで締結されており、物件③の鍵と必要書類の引渡しが行われたこと、及び不動産の売却代金も同日、A社からSMTに支払われていたこと、並びに2019年2月25日以降、サン・トーアはA社に対し相当の賃料を支払っていたことが明らかである。

また、本件調査により、後記契約書類等には、a氏が保管していた実印ではなく、c氏自身が保管していたA社の認印が捺印されており、これらの押印はc氏自身が行ったものである。

- ・ 2019年2月25日付け「売買契約書、重要事項説明書（SMT/A社間）」
- ・ 2019年2月25日付け「建物賃貸借契約書（A社/サン・トーア間）」
- ・ 2019年2月25日付け「引渡書（SMT/A社間）、貸与書（A社/サン・トーア間）、預り書（A社/サン・トーア間）、領収証（SMT・A社間）」
- ・ SMT、サン・トーア及びA社の総勘定元帳

加えて、売買代金は、SMTが依頼した不動産鑑定評価書に記載されている鑑定評価額とほぼ同じ金額である。当委員会は、物件③の売却に際して鑑定評価を行った不動産鑑定士のヒアリングを実施し、さらに、当委員会の調査補助者として本件調査に従事した不動産鑑定士による不動産鑑定評価書のレビューを行ったところ、賃料、割引率を含む鑑定評価について、特段不当な点はなく、問題はないとの評価に至った。

すなわち、当該検証の結果から、前記の物件②における検証と同様、SMTがc氏の業務意思決定に対して直接又は間接に影響力を及ぼし、その結果、不当あるいは不適切な金額に基づく売買契約が締結されたといった事情は不見当である。

次に、SMT及びサン・トーアの取締役会・業務執行会議の議事録のレビュー等を通じて、物件③の売却活動が議論・検討された形跡は不見当であったものの、デジタル・フォレンジックス調査において以下のメールが検出された。

これらのメールは、①買主たるA社における金融機関からの融資の意思決定がなさ

れるに当たって、売主たる SMT が一定の関与を行っていたこと、②SMT と A 社間の不動産売買契約の締結についての意思決定がなされるに当たって、SMT があたかも買主側のような立場で一定の関与を行っていたこと、及びサン・トーアと A 社との間のマスターリース契約の締結に係る意思決定についても SMT が関与していたこと、並びに③物件③を A 社に売却した後、A 社が第三者等に売却するか否かの意思決定についても SMT が関与していたかのようにも解釈し得るため、これらのメールが更に、c 氏の業務意思決定に対して SMT が直接又は間接に影響を及ぼしたものであって、支配に相当する、とまで評価されるべきものであるかどうかについて検討することとした。

- ① A 社が融資を受けるに当たり、金融機関に提出する書類の作成を SMT が行っている。

【省略（メール）】

当該メールは、融資を受ける当事者である A 社ではなく SMT が Q 社向けの資料を作成する内容であって、A 社における金融機関からの融資の意思決定に SMT が関与していたことを推測させる内容である。しかしながら、買主が融資を受けて不動産を購入する場合、売主である不動産業者等の金融機関からの融資に精通した者が、懇意にしている金融機関に対して有利な条件で融資を受けられるよう働き掛けたり、金融機関向け資料作成等を行うことは、BtoB の取引であっても BtoC の取引であっても不動産売買を円滑に進めるための行動であると一般に認められる行動であるともいえ、不自然な行動とは言い難い。

この点、q 氏ら SMT 担当者も、一方の不動産会社が相手方の契約書類まで作成することは、A 社に限らず、仲介業者を介さない取引においてはよく見受けられることで、ノウハウのある事業者の方が作成を行うとのことであり、これらの供述内容は不自然なものではなく、金融機関向けの資料を SMT が作成していたことは特段不自然とまではいえない。

また、c 氏及び Q 社へのヒアリングによれば、a 氏が自ら Q 社に c 氏を紹介し、Q 社に提示した資料は SMT が作成していたものの、A 社は、Q 社との間で、SMT からの資料をもとに自社で交渉をしたうえ、Q 社からの借入りの条件等については c 氏が自ら決定し、c 氏は自ら保証したとのことである。既に詳述したとおり、このような金融機関の供述の信用性は基本的に認められるべきものであって、他に特段の事情としてこれを疑うべき事情も具体的に存しないことに鑑みれば、SMT が Q 社を紹介する等の働き掛けがあった事実はあるが、A 社における金融機関からの融資の意思決定に対して実質的に SMT が支配していたと認められるほどの直接又は間接の影響であったとの事実は認められない。

- ② A 社とサン・トーア間の賃貸借契約書のドラフトや A 社の精算書の作成を SMT が行っている。

【省略（メール）】

当該メールは、サン・トーアと A 社との間の建物賃貸借契約書や A 社名義の決済明細書を作成していることから、一見すると、SMT と A 社間の不動産売買契約の締結についての意思決定、サン・トーアと A 社との間の建物賃貸借契約締結に係る c 氏の意味決定について、SMT が直接又は間接の影響を及ぼし、実質的に SMT が支配していたのではないかとの推測に繋がり得る内容であるとは認められる。

しかしながら、不動産取引において、不動産業者が契約書や領収書、その他各種書類のひな型等を準備・作成することはごく一般的に行われており、前記のとおり、q 氏ら SMT 担当者へのヒアリングにおいても、一方の不動産会社が相手方の契約書類まで作成することは、A 社に限らず、仲介業者を介さない取引においてはよく見受けられることで、ノウハウのある事業者の方が作成を行うとのことであり、特段不自然とまでは言えない。

このような事情に鑑みれば、SMT が A 社間の不動産売買契約の締結、サン・トーアと A 社との間の賃貸借契約の締結の必要書類を作成する範囲での関与があった事実はあるが、SMT と A 社間の不動産売買契約の締結についての意思決定、サン・トーアと A 社との間の不動産賃貸借契約締結についての意思決定を実質的に SMT が支配していたと認められるほどの直接又は間接の影響力を有する事実であるとは到底認められない。

- ③ A 社に売却済みの物件③について 2019 年 8 月に A 社から他社へ売却する予定であることを推認させる発言が行われている。

【省略（メール）】

当該メールは、A 社への売却後であるにもかかわらず、SMT が物件③の売却についての交渉を行っているようにも見え、物件③を A 社に売却した後、A 社が第三者等に売却するか否かの意思決定につき、SMT が c 氏に対して直接又は間接の影響を及ぼしていた事実を推認させるとも思われる内容となっていることは認められる。しかしながら、ar 氏及び q 氏ら SMT 担当者へのヒアリング結果を踏まえると、当該メールは、AI 社（以下、「AI 社」という。）側から、売却を行うのであれば 8 月であれば対応できるため、ar 氏を通じて関わらせてほしいとの打診を受け、それに対して ar 氏が今は物件⑥の案件で身動きがとれないため、少し待つてほしい、仮に動くことができたとしても 4 月になってからだと回答したものであり、8 月に A 社から他社へ売却する予定があったことを裏付けるものであるとは認められない。また、あくまでも A 社が売却する際に、ar 氏を通じて AI 社を A 社に紹介してほしいという打診があった事実を認めるに止まり、A 社において物件③を第三者等に売却するか否かの意思決定を c 氏に行うに際して、これに対して直接又は間接の影響を及ぼしていたとは到底認められない。

- ④ 設備・備品等のリスト整理といった A 社の業務を SMT が実施している。

【省略（メール）】

当該メールは、物件③を A 社に売却した後、A 社が第三者等に売却するか否かの意思決定を実質的に SMT が行っていたかのような印象を与える表現となっている。しかしながら、be 氏本人へのヒアリングによれば、同氏が発注に携わっていたホテルの動産のリストが売却後も整理されておらず、本来リストの整理を行っておくべきであった、SMT の同氏が売却後であるもののリストの整理を行ったとのことである。同氏においても、A 社が第三者に売却する具体的な計画を認識していた訳ではなく、一般的・抽象的な売却する可能性を視野に入れ、備品等のリストを作成したということであり、当該メールは、A 社が第三者等に売却するか否かの意思決定を実質的に SMT が行っていたと認められる事情とは認められない。

- ⑤ ホテル支配人が、A 社保有の物件③の設備に関する工事施工の可否を SMT に求めている。

【省略（メール）】

当該メールは、物件③のホテル支配人（サン・トーアの従業員）が対策工事を実施するか否かについての指示を、A 社への売却後であるにもかかわらず、SMT の役職員を含む宛先に送信して確認を求めており（なお、A 社側の立場の者として ao 氏が宛先に含まれている。）、物件③を A 社に売却した後、A 社の意思決定を実質的に SMT が行っていたかのような印象もあるいは与え得る表現となっている。しかしながら、当該メールは、q 氏ら SMT 担当者へのヒアリング結果を踏まえると、サン・トーアが、ホテル運営の専門的知見を有している親会社の SMT に情報を共有し、念のためその意向を聴取して確認するために送信されたものにすぎないとのことである。現に、c 氏はホテル運営の専門家ではないのであるから、ホテル支配人がこのようなメールを親会社の関係役職員に対して送信したとしても不自然ではないと言える。当該メールに対して SMT が指示を出したことまでは不見当であるが、q 氏ら SMT 担当者によれば指示と言えるような内容の返答はしていないであろうとのことである。

したがって、当該メールが、c 氏の業務意思決定に対する影響力の行使の表れであるといった評価に値するものとは到底認められない。

- ⑥ A 社が、物件③について「XXXXXXXXXX」と、A 社から他社へ売却する予定を推認させる発言。その方針について A 社の物件であるにもかかわらず SMT に確認している。

【省略（メール）】

当該メールの「XXXXXXXXXX」という箇所は、物件③を A 社に売却した後、A 社が第三者等に売却するか否かの意思決定を実質的に SMT が行っていた事実が既に存在するとも推知させ、かような推論を踏まえて読むと、物件を第三者に売却することを SMT が所与の前提としていたのではないかとの疑念を一応想起させ得る表現とも言い得る。しかしながら、SMT が物件③について当初から将来的にホテル REIT で買い取ることを視野に入れていたことを c 氏や本メールを送信した ao 氏も認識しており、そのことを表現したものにすぎないというべきものであって、当該メールから、SMT の意思によって、A 社から実際に売却する予定があったことを裏付け得るものではない。

- ⑦ 物件③について「XXXXXXXXXX」と、A 社から他社へ売却する予定を推認させる発言が行われている。

【省略（メール）】

当該メールも、物件③を A 社に売却した後、A 社が第三者等に売却するか否かの意思決定を実質的に SMT が行っていたかのような印象を与え得る表現となっている。しかしながら、前記のとおり、SMT が物件③について当初から将来的にホテル REIT で買い取ることを視野に入れていたことが事実であって、その点を表現したものにすぎず、本メールをもって、A 社から実際に売却する予定があったことを認めることはできず、現に他の証拠からもそのような事実が本メールの時点で認められたものではない。

A 社が第三者等に売却するか否かの意思決定を実質的に SMT が行っていたと認められるほどの事実認められない。

よって、当該メールから、SMT によって、A 社から実際に売却することが決定されていた又は予定された、といった事実、ひいては c 氏の物件売却に係る業務意思決定に影響を与えた事実を裏付け得るものではない。

(ii) 結論

以上の供述及びデジタル・フォレンジックス調査において検出されたメールからすれば、SMT は、物件③について、当初から、将来的にホテル REIT で買い取ることを視野に入れて、売却先を探す営業活動を継続して行っていた事実が認められる。SMT において、A 社からホテル REIT に転売することができれば、SMT は仲介手数料を収受し、かつ、ホテル REIT に物件③を組み込むことができる。また、A 社にとっても、

SMT において有利な転売先を探すための営業活動を継続して行い、実際に有利な条件で転売が可能になれば、そのメリットは大きいものであった。

そして、物件③に関する c 氏、a 氏及び q 氏ら SMT 担当者へのヒアリング結果を踏まえると、急遽売却を検討するに当たり、A 社は、a 氏と c 氏との人的関係が親密であり、マスターリースとすることで A 社のリスクが軽減されるという A 社のメリットもあることから、交渉が速やかに進むことを見越して、A 社に売却を打診した。また、A 社においては、物件②の売却により融資枠に余力があり、c 氏において、当時はまだ新型コロナウイルス感染症の蔓延がなく、 の話があり、物件②は実際に儲かったこと、SMT がマスターリースで賃料を支払うこと等から、物件③も儲かる取引であると判断して、自ら保証人となって Q 社から借入れを行い、購入を決定したとの経緯であったと評価することが合理的であって、このような取引の合理性が認められる以上、そのような取引について判断を行った、一方当事者たる c 氏の意思を他方当事者たる SMT が「直接又は間接に影響を及ぼし」、もって、「支配」したと認定することは、他に特段の事情が存しない限りできないものと当委員会としては思料する。

また、不動産購入に当たり、c 氏は多額の借入金を返済できるのかについて不安を感じていた。そのため、SMT は、サン・トーアからの賃料をもって、借入金の返済が可能であり、かつ、A 社に利益が出る旨の説明用の書面を作成し、c 氏を説得している。このような説明が必要であったのも、c 氏が自らの判断で投資を行うか否か決定していたからであると評価することは合理的である。

加えて、契約書類等に c 氏自身が保管していた A 社の認印が捺印されていることから、c 氏が自己の意思に基づいて購入を決定し、捺印した事実を推測させる事情である。

さらには、2019 年 1 月 31 日、SMT はサン・トーアとの間で建物賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約において契約期間は 10 年間とされていたが、A 社とサン・トーアの間で締結された建物賃貸借契約では、契約期間は 2 年間と短縮されている。このことは、A 社が SMT にとって外部者であり、賃貸条件の変更等を SMT 側で自在にコントロールすることができない、すなわち、SMT が A 社を支配していないことから、契約期間を短期間にするにより、条件変更に向けた協議等を行い易くする意図があったものと推測される。また、SMT とサン・トーア間の建物賃貸借契約では、賃料が売上変動型であったものが、A 社の申出により、A 社とサン・トーア間の建物賃貸借契約では固定賃料に変更されている。この点については、A 社において、約 円におよぶ借入金の返済について、c 氏が不安を抱えていたことから、購入の意思決定を促すため、固定賃料を支払うことにより、返済への不安を減少させる意図があったものと推測される。そのような配慮がなされているのも、c 氏が自己の意思に基づいて投資の意思決定をしたからに他ならない。

取引価格の観点においても、不動産鑑定士により妥当な金額であると評価されており、SMT が c 氏の意思決定を支配し、不当に高額な金額で物件③を売りつけたといった SMT の意思決定への関与を疑う事情はない。

以上から、当委員会としては、本事案においても、SMT において、c 氏における物件

③の取得に係る業務意思決定について、その意思決定に直接又は間接に影響を及ぼし、もって、これを「支配」としたと認めることはできないものと判断した。

(c) 本件（物件①、物件②、及び物件③事案）以外の事案に関する特記すべき事案に係る検証結果

以上の本件調査における主要な検証対象である3つの案件（物件①、物件②、及び物件③事案）に関する検証の結果、当委員会としては、これら3つの案件における取引に至る経緯、取引条件等を踏まえれば、c氏のそれら取引の各行為に係る業務意思決定に対して、SMTが「支配」していたと評価することはできないと判断した。

確かに、これらの経緯からは、SMT（a氏）側から取引の実施を持ち掛け、取引の実施に至るような手配等や条件提示を行い、結果、取引の成立に至っているが、「支配」の判断の対象はc氏の業務意思決定なのであって、これらの検証からはc氏が独自の判断や合理的な交渉をSMTに対して行った結果として取引の成立に至ったものと認めるべきことが合理的と評価すべき各種事実関係が認められたことから、当委員会としては大筋の事実経過においてSMTの希望する取引が成立したことをもって「支配」と認めることは困難と言わざるを得ないと判断したものである。

以下は、さらに、本件調査において検証したこれらの主要案件以外にも、SMTとA社との間において実行された複数の取引等について検証したものである。

詳細は以下のとおり、これらの事案においても、c氏の業務意思決定をSMTが直接又は間接的に支配している状況と認めるべき事実とは相反する、A社のSMTに対する独立性を示す事実が認められた。

よって、これらについても、以下のとおり本件調査における評価を記載する。

i 「物件⑧」事案（2016年3月）

当該事案は、A社が、自身が所有する対象物件（物件⑧の土地建物）につき、2016年3月24日、外部者（AJ社）に対して、 円で売却したとの事案である。

当委員会は、当該事案に係る不動産売買契約書「不動産売買契約証書」の提出を、仲介業務をA社から受託されたSPMから受けた（なお、当該事案は共同仲介であり、AL社不動産部が他に仲介を受託していた。）。

当該不動産売買契約書に捺印されたA社の印鑑は実印ではなく、c氏が保持している認印である。

この点について、c氏は、「売買契約書は私が認印で押印した。契約の時に実印は使用していない。契約書類はa氏に見せたことはない。」旨を述べ、a氏は「c氏から報告を受けた。c氏が売っていると思う。」旨を供述しており、いずれも当該契約がc氏自身の判断によって行われたと理解される。

上述のとおり、不動産売買契約という法律行為自体は不動産売買契約の締結時になされるものであるからその意思表示がc氏が保持する認印をもってなされた、という事実は重視されるべきものであって、仮に当該契約に基づく決済時にa氏が保持する実印が用いられたという事実があったとしても、a氏及びc氏両名が共に、「実印の利用について断られたことはない。」（c氏）また「断ったことはない。」（a氏）とすると

おり（これに反して実印の利用を背景に、a氏がc氏に対して何らかの作為を求めた事象は本件調査において全く不見当である。）、既に有効な法的意思表示がなされた取引を前提に、これを実行する範囲で用いられたもの、と評価することが妥当であると考える。

なお、当委員会は既に述べたとおり、印章の使用状況についてできる限り調査を実施したが、2014年9月30日以降の使用状況について、SMTが当事者である不動産売買契約書についてはA社の実印が押印されたケースはなくいずれも認印であった。このような事実は、a氏が保持していた実印の存在と不動産売買契約という売買の法律上の効果を発生させる行為の成立との間では直接の因果関係は存在しないことを意味すると言わざるを得ない。

以上から、本事案における対象物件の売却自体については、c氏が自ら決定し、実行したものと認めることが相当であって、c氏自身の意思決定（A社の業務執行に係る意思決定）をSMTが直接又は間接的に支配している状況にはなく、むしろ、c氏が自らの意思によってこれを実施したものと評価することが妥当であると評価するものである。

ii 「物件⑨」事案（2016年3月）

当該事案は、A社が、AD社より [REDACTED] 円の融資を受け、2016年3月30日、「物件⑨」（土地及び建物）を [REDACTED] 円で外部者（AK社）から取得し、同日、当該物件の土地建物に、債権者をAD社、債務者をA社とする [REDACTED] 円の共同担保が設定され、A社は、物件⑨を、現在まで所有している事案である。

当該事案については、a氏は、「私がA社にAD社を紹介しているかもしれない。」と述べ、デジタル・フォレンジックス調査において、以下の内容のメールが検出されている。

- ① 2016年2月26日、SMTのbf氏からa氏及び取締役等に対し、日報の連絡事項として、「[REDACTED]」と記載されたメールが送付されている。
- ② 2016年3月2日、bg氏（以下、「bg氏」という。）からe氏（以下、「e氏」という。）に対し、f氏がbg氏に物件⑦の件につきAC社への打診の指示をした理由として、「[REDACTED]」と記載されたメールが送付されている。
- ③ 2016年3月2日、bg氏からa氏及び取締役等に対し、日報の連絡事項として、「[REDACTED]」と記載されたメールが送付されている。
- ④ 2016年3月14日、bg氏からbi氏、au氏及びaq氏に対し、物件⑨の賃料受入及び太陽光電力料金受入口座の口座番号等が記載されたメールが送付されている。また、当該メールには、「[REDACTED]」

」
との記載もなされている。

上記のとおり、a氏はA社に対してAD社を紹介した可能性を述べ、また検出されたメールから、A社の当該物件の購入や金融機関からの借入に関与している事実自体は認められる。

しかし、上記②のメールでは「
」との記載があり、A社がAC社からの借入れも並行して検討していた事実、また、「
」はAC社の担当者と解され（当委員会のヒアリングに際して、対応したAC社の担当者と同一名であることからそのように推定する。）、bh氏が「副会長」（
を意味するものとも推定される。）に「
」とは、あるいはAC社がf氏に対してA社に対する融資についてc氏に対する何らかの翻意のための協力等を要請したという事実の存在の可能性は窺わせるものの、結果、AD社が融資を行っている事実からすれば、そのような要請等の事実があったとしても、c氏は自らの意思で各金融機関の融資条件を考慮して、AC社から融資を受けることを決定したと判断することが合理的である。また、上記メールのとおり、SMTにおいて、A社が取得した物件⑨取得に係る借入シートの仮作成その他の事務処理等に関する対応を実施していた事実が認められるものの、これら事務処理等がSMTにおいて行われていた事実から、c氏がA社の代表取締役として対象物件を取得すること、及びそのための融資をAD社から受けることに関する法律上の効果意思に対する影響力を認めることはできないと言わざるを得ない。

さらに、対象物件たる物件⑨については、前記2016年3月の取得以降現在に至るまで7年間を経た現在においてもA社が所有しているところ、当該事実は、当該期間中の不動産保有に係る各種負担やリスク（物件の維持等に係るコスト、固定資産税支払等の税負担コスト、物件価格の値下がりあるいは滅失毀損リスク、各種トラブル等のリスク）をA社が自身で負担していることを意味するものと評価でき（かかるコスト負担やリスク等をSMTがA社に代わって、あるいはA社のためにヘッジすることを試みているような証跡は本件調査によっては不見当である。）、このような事後的な事実から遡及的に判断しても、物件取得時及び融資時において、c氏が自身の経営判断により、これらのリスクも引き受け、物件取得に係る意思決定を行ったものと評価することが合理的である。

したがって、本事案は、SMTが、c氏の意思決定について直接又は間接的に支配している状況があると認められるべきものではなく、むしろc氏の独立した取引実行に係る意思決定の事実が推認される事案であると言ふべきである。

iii P社からの借入事案（2016年9月）

当該事案は、2016年9月30日に実行された、A社のP社からの借入（融資額
円）である（なお、同日、A社から第三者（工務店）に、
円が支払われている。）。

当該事案は、当委員会が、c氏から任意提出を受けたA社の総勘定元帳（2017年3月期）から確認したものであるが、c氏は、これにつき、「a氏に相談したか等は覚えていない。」「何のための借り入れか不明である。」と当委員会に対して供述しており、a氏に対しても認識を確認したところ、「A社のためにP社と話した記憶はない。」との供述であった。

さらに、本件調査において、SMTの取締役会及び業務執行会議議事録のレビュー及びデジタル・フォレンジックス調査においても、前記事案に関連すると思われる事跡は不見当であった。

以上からすれば、本事案は、P社が、A社取締役たるc氏自身の融資申込みの意思を確認したうえ、申込みに係る融資の実行の可否について自身の融資審査上の判断に基づき、当該融資を実行したものと推定することが相当であり、上記のとおりその他の本件調査においても当該融資に係る意思決定についてSMTが直接又は間接的な影響力を行使した可能性のある事跡自体が不見当であることも踏まえれば、当該融資の意思決定について、SMTがこれに係るc氏の意思決定について直接又は間接的に支配している状況があるとは認められず、むしろc氏の独立した融資申込みを決定する旨の事実が推認されるというべきである。

なお、当該費用についてc氏もa氏も不見当である旨上記のとおり供述しているが、本件調査において検証したところからすると、物件⑩（のちの「物件⑪」）が2016年10月21日に新築されているところ、2017年3月期のA社の勘定内訳より、取得先が「AM社」となっているため、かかる物件⑩の建築費用の支払と推定される。当該物件の底地には、2009年4月28日に、P社の根抵当権が設定されているため、担保の範囲内でA社に追加融資されたものと推定される。

そうであるならば、当該融資はSMTと関連性のないものであることがより明らかであり、すなわち、A社の経営の独立性を推認させるものであると評価することが相当である。

iv 「物件⑪」事案（2017年9月）

当該事案は、A社が、自身が所有する対象物件（物件⑪の土地建物）につき、2017年9月1日、外部者に対して、売却したとの事案である。

当該事案については、c氏は、該当する不動産売買契約書について「自身が押印した。」「契約の時に実印は使用していない。契約書類はa氏に見せたことはない。」と供述し、a氏も「関与していない。契約内容は知らない。」「譲受先の会社に当社の関与はない。」と供述している。

その他の本件調査においては、一応の関連性が窺われるものとして、2012年2月1日付けメール（SMT財務課において、A社の所有不動産明細が共有されており、当該明細中に「物件⑫（仮称）」として対象物件と同一の番地の記載があったもの）及びau氏の2017年6月21日付け日報における記載（「XXXXXXXXXX」との記載）が認められたものの当該事案に直接関連すると思われるメール等は検出されなかった。

すなわち、c氏とa氏のいずれも、SMTは当該物件の売却に関与していない旨を供

述しており、これに反する事実も本件調査においては不見当であった。

以上から、本事案は、SMT が、c 氏の意味決定について直接又は間接的に支配している状況があると認められるべきものではなく、むしろ c 氏の独立した取引実行に係る意思決定の事実が推認されるものであるとすべきである。

v 「物件⑬」事案(2019年9月)

当該事案は、2019年9月27日、A社が第三者から ████████ に所在する物件(物件⑬)を ████████ 円で購入(売買契約締結日は2019年9月17日付け)し、同日、物件⑬に AC社から極度額 ████████ 円の根抵当権が設定されているという事案である。

当該事案について、c氏は、本件調査に際して、押印は自身により認印にて行ったものであり、実印は使用していない、契約書類を a氏に見せたことはない旨供述している。

この点についても、a氏は「見ていないが買うという話は聞いた。息子も動いたのではないか。経緯等知らない。」旨供述している。

また、本件調査において確認した、SMTの取締役会及び業務執行会議議事録及びデジタル・フォレンジックス調査において本事案が議論・検討された形跡等は不見当であった。

なお、当該物件取得取引については、SPMが媒介業者として関与し、2019年9月27日、██████ 円(税込)の支払をA社から受け、そのうち ████████ 円(税込)が O社に対して支払われているところ、当該媒介業務に係る一般媒介契約書についても、A社の押印は認印によって行われていた。

以上を踏まえて、検討するに、まず、対象物件(物件⑬)について、AC社は極度額 ████████ 円の根抵当権を設定したうえで、A社に対する融資を実行しているところ、当該融資につき、AC社に対する当委員会のヒアリングに際して、AC社は、「c氏から話があった。サムティ社は全く関係ない。」旨供述して、融資の実現について SMTの関与や影響力を否定した。

この点、金融機関は、銀行法等関連法令に基づき、融資の実行に当たって適切なリスク管理態勢に基づき、これを実行すべき義務を負っている。例えば、金融庁における監督指針の「信用リスクとは、信用供与先の財務状況の悪化等により、保有する資産(オフバランス資産を含む。)の価値が減少ないし消失し、銀行が損失を被るリスクをいうが、銀行は当該リスクに係る内部管理態勢を適切に整備し、財務の健全性の確保に努める必要がある。特に、近時の急激な信用リスク顕在化の過程では、与信集中の弊害、厳格な資産査定やグループとしての信用リスク管理の必要性等の問題が明らかになっており、的確な与信ポートフォリオ管理や信用リスク管理手法を選択することにより、再度、不良債権問題を引き起こさないような態勢を整備すべきである。」

(「主要行等向けの総合的な監督指針」Ⅲ-2-3-2「信用リスク管理」1-1)といった記載のとおり²⁴、金融機関は融資対象先に対して融資を行うか否かの審査に当たって、

²⁴ なお、『「主要行等向けの総合的な監督指針」は基本的に主要行等を対象とするものであり、AC

かかる法令の趣旨を踏まえて適切にこれを実施したうえで、融資の是非を判断すべき立場にある。

かような立場にある、AC社における「当該融資は当社とは全く関わりなく実施した」旨の供述は、当委員会がヒアリングの趣旨や目的を事前に説明の上実施したこと（上場会社たるSMTにおける適切な決算実現のための重要なプロセスである旨の説明を行い、これを踏まえて真摯に回答されたい旨要請して実施したこと）を踏まえても、特段の事情がない限り信用性が認められるべきものである。商取引通念上も、■円以上に上る金額の融資を行うに当たって、いかに大口顧客たるSMTの代表者であるa氏の紹介があったとしても、それ自体に起因して融資を実行するとの判断を金融機関が行うことは通常想定しがたいことであり、融資申込者に対する厳格な審査及びその前提としての融資申込者（c氏）による真意の融資申込みの存在が初めて融資は実行されるべきものである。この点、現にc氏は当該融資に際して自身が経営者として連帯保証を差し入れており、連帯保証の差入れによって自身が巨額のリスクを負担することを理解しながら、自身の意向以上に第三者（SMT）の意向の影響により、連帯保証の差入に応じることも通常想定できない。

とすれば、AC社は、A社取締役たるc氏自身の融資申込みの意思を確認したうえで、申込みに係る融資の実行の可否について自身の融資審査上の判断に基づき、当該融資を実行したものと認められること、及び上記のとおりその他の本件調査においても当該融資に係る意思決定についてSMTが直接又は間接的な影響力を行使した可能性のある事跡自体が見当であることも踏まえれば、当該融資の意思決定について、SMTがこれに係るc氏の意思決定について直接又は間接的に支配している状況があるとは認められない。

以上の融資に関する認定に加え、本件調査において、当該物件の不動産売買契約書及び一般媒介契約書において押印された印影を確認したところ、A社の押印は認印によって行われており、この点は、c氏の供述と合致したことから、c氏の供述には信用性が認められる。

この点について、まず、購入した対象物件の決済時（融資実行による代金支払及び所有権移転登記申請に必要な書類の授受）においては、実務上、実印が必要となることから、売買契約等が認印によって締結されたとしても、最終的には取引の完了のために実印が必要となるのであって、その実印を保持しているa氏が当該融資に係る意思決定について直接又は間接的な影響力を行使したと認めるべき（なお、a氏が保持していることが直ちにSMTが影響力を行使したかどうかは別論であるが一旦これは措く。）との評価も他方ではあり得ないではないと、既に述べたとおり、当委員会としても認めるところである。

社は引用した監督指針の直接の適用対象金融機関ではないが、中小・地域金融機関についても、以下、個別項目において言及している場合を含め、その業務や活動範囲（海外に営業拠点を有する場合等）、リスク管理態勢の状況等に応じて必要がある場合には、適宜同監督指針を参照し、これに準拠することとする。」（中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針I-4-1(2)）とあり、金融機関としての融資に係る基本的なリスク管理態勢の構築及びこれに基づく適切な融資の実施を行うべき立場にあることは主要行と変わるところはないと解される。

しかし、仮に不動産売買契約後に、何らかの事由によって、a氏が当該取引の決済を阻止するため実印の利用を拒否する等した場合にはA社及びc氏の対外的信用は著しく毀損することはおろか、その理由としてa氏が保持する実印の使用を拒否することによって取引の実現を妨げた旨事実が金融機関（AC社）の認識するところとなった場合には、a氏及びSMTの信用も著しく毀損するのであって、以後同様の不動産取引を実施することは事実上不可能となる可能性も高いことは容易に想像できる事態である。

とすれば、前記の別事案においても述べたとおり、結局のところ、不動産売買契約という法律行為自体は不動産売買契約の締結時になされたものであってその意思表示がc氏が保持する認印をもってなされた、という事実をもって重視すべきであって、前記の決済時にa氏が保持する実印が用いられたという事実は、a氏及びc氏両名が共に、「実印の利用について断られたことはない。」(c氏) また「断ったことはない。」

(a氏) とするのとおり（これに反して実印の利用を背景に、a氏がc氏に対して何らかの作為を求めた事象は本件調査において全く不見当である。）、既に有効な法的意思表示がなされた取引を前提に、これを実行する範囲で用いられたもの、と評価することが妥当な評価であると考えられる。

以上から、本事案の対象物件の取得自体についても、c氏自身の意思決定（A社の業務執行に係る意思決定）をSMTが直接又は間接的に支配している状況には無く、むしろ、c氏が自らの意思によってこれを実施したものと評価することが妥当であると評価するものである。

vi AC社による ████████ の融資等事案（2020年8月）

また、2020年8月27日、AC社が ████████ 円をA社に対して貸し付けている事実も確認されている（同日、 ████████ 円をAC社に返済する借換取引）ところ（2021年3月期総勘定元帳から確認）、c氏は、記憶はないとしながらも「物件⑭の土地の関係しか思い当たらない。（その土地の）取得はだいぶ前であるが。」といった内容を供述し、SMTと無関係な土地取引に係る借入金の借換融資ではなかったかの認識を示し、これについては、a氏の供述その他客観資料からもSMTの関与を窺わせる事跡は何ら発見されなかった。

なお、本件調査において、登記情報の入手等による調査を行ったところ、物件⑭（土地）について、2015年4月10日にAN社からA社が取得した売買取引の存在が認められ、当該土地の取得につき、AC社が2015年9月10日に極度額 ████████ 円の根抵当権設定につき、A社を債務者として当該土地に対して行っている事実が確認されたが、当該事実は上記c氏の供述に沿うものと認められる。

さらに、当該取引に係る当初融資の実行について、当委員会が実施したAC社に対するヒアリングにおいて、AC社は、「A社からの直接の申し込みでサムティが関与したという記憶はない。」と供述した。

このような事実関係からすれば、当該融資、及び当該融資に先立って実施された上記の土地取引及びAC社の融資実行もSMTの関与なく実行されたものであって、これら一連の取引実行の意思決定について、SMTがこれに係るc氏の意思決定について

直接又は間接的に支配している状況があるとは認められず、むしろ c 氏の独立した取引実行に係る意思決定の事実が推認されるべきである。

vii Q 社による [REDACTED] 円融資等事案 (2021 年 11 月)

さらに、2021 年 11 月 25 日、Q 社が [REDACTED] 円の融資を A 社に対して行っている事実が確認されている。

当該融資について、c 氏は、「(当該融資は) 物件⑮ (注：物件⑯及び物件⑰) の改装工事の代金である (注：SPM へ [REDACTED] 円を支払っていることから、その一部をこの借入を持って充当したという趣旨と思われる。)。融資を受ける金融機関について a 氏から提案がある場合もあるし、c 氏が折衝していて、a 氏に、融資が決まったと報告することもあるが、内容について a 氏に報告したり相談したり細かくすることはない。」旨を述べ、当該融資自体は自身の意思で申込を行い、融資を受けるに至ったものであるとの趣旨を供述した。

これについては、本件調査において、SMT 取締役会、業務執行会議議事録のレビュー、デジタル・フォレンジックス調査その他客観資料の調査において関連する事跡は不見当であった。また、当該物件 (上記物件⑮) については、2015 年 9 月 10 日、A 社が Q 社より借り入れた [REDACTED] 円によって、同月 30 日、同社は、N 社から当該物件に係る土地・建物を [REDACTED] 円の譲渡価格をもって取得し、その際、Q 社は、極度額を当該物件について A 社を債務者とする [REDACTED] 円とする根抵当権を設定している。

とすると、上記事実のとおり、当該融資について SMT が c 氏の融資申込みに係る意思決定に関与した形跡を窺わせる事実は見当たらず、また、融資金額からしても、上記極度額の範囲内において、Q 社が実施したものと考えられる点から、当該融資の意思決定について、SMT がこれに係る c 氏の意思決定について直接又は間接的に支配している状況があるとは認められず、むしろ c 氏の独立した取引実行に係る意思決定の事実が推認されるべきである。

なお、当委員会が実施した Q 社に対するヒアリングにおいても、Q 社は、「[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]」旨を述べており、確かに SMT が重要顧客であるという点については認め、そのような SMT (a 氏) からの紹介顧客に対して丁重に対応することは当然であるにせよ、融資の実行自体については、SMT の関与は否定したうえ、以下のとおり供述し、いかなる顧客であったとしても適切な融資プロセスに基づいて融資を実施している旨述べている。

「[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

前記した別事案（「物件⑬」事案）における融資金融機関である AC 社と同様であるが、かような金融機関としてのプロセスを経て（Q 社において、上記供述に反し、不適切あるいは不当な経緯によって融資を実施したことを窺わせる事実は本件調査においては不見当であった。）、かつ、c 氏の連帯保証の差入れも得て、融資が実行されていることからすれば、明確にその意思が第三者たる SMT の意図によって形成された事実が認められるような場合でない限り、上記のとおり、当該融資の意思決定について、SMT がこれに係る c 氏の意思決定について直接又は間接的に支配している状況があるとは認められず、むしろ c 氏の独立した取引実行に係る意思決定の事実が推認されると言うべきである。

(d) 小括

以上 (b) 及び (c) のとおり、SMT による c 氏自身の業務意思決定を SMT が直接又は間接的に支配している状況と認めるべき事実とは相反する、むしろ、A 社の SMT に対する独立性を示す事実が、2014 年 9 月以降のほぼ各年において、A 社の重要な取引と認められる取引を含む複数の取引について認められた。

この点は、本件調査において当委員会が認識した各種事案について、前記の観点（SMT による c 氏自身の業務意思決定を SMT が直接又は間接的に支配している状況と認めるべき事実と評価されるか否か。）から検証したものであるが、一部の事実を除き、基本的に各事案において認識された事実を丹念に精査する限り、これらについて SMT による c 氏自身の業務意思決定を SMT が直接又は間接的に支配している状況と認めるべき事実とまで評価されるべきものは僅少であった。

c 結論

以上のとおり、連結会計基準第 7 項 (2) ⑤の支配要件である「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こと」を認めるには至らなかった。

もとより、この⑤の支配要件については、他の支配要件である連結会計基準第7項(2)②ないし④に定められた例示、すなわちそこに定められた事実が認められれば、他の企業の議決権の40%以上50%未満を自ら所有しているとの事実とあいまって一般には支配していると言えるものの例示と、同等あるいは同水準の事実の存在が認められる必要があるのであって、この⑤の支配要件の充足性の判断は厳格に行われなければならない²⁵、上記の結論に至った次第である。

(カ) 支配要件の充足性に関する結論

したがって、連結会計基準第7項(2)②から⑤の要件のいずれかに該当すると認めるには至らず、当委員会としては、予備的に、2014年9月30日以降の期間における支配要件の充足性についても検討したものの、本件調査の結果による限り、当該支配の事実が存在するとまでは認められないものと思料する。

ただし、支配要件の充足性の点についても、会計基準における実質判断の在り方によっては、SMTによるc氏自身の業務意思決定の直接的又は間接的な支配の状況が存在するとして「その他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」との評価を受けることとなる可能性も完全に排除されるものではない。

オ 子会社該当性に関する結論

以上のとおり、2014年9月30日以降の期間については、c氏が緊密者又は同意者に該当すると認めるには至らず、SMTがA社の意思決定機関を支配していると認めるまでには至らなかった。

よって、当委員会において、A社をSMTの子会社に該当するものと認めることはできない。

(5) A社の関連会社該当性(2014年9月30日以降)

ア 関連会社の認定要件

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(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)。

ここで、「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、要旨、次のいずれかの企業をいう(持分法会計基準第5-2項)。

- A) 子会社以外の他の企業の議決権の100分の20以上を自己の計算において所有している場合
- B) 子会社以外の他の企業の議決権の100分の15以上、100分の20未満を

²⁵ 例えば、他の企業の意思決定機関を支配していることが幾らかでも推測される事実が一つ存在すれば、この⑤の支配要件が充足されるなどというものではない。

自己の計算において所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議決権（当該議決権を所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議決権の 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
上述のとおり、2014 年 9 月 30 日以降現在まで、SMT は A 社の議決権を所有しておらず、c 氏のみが A 社の議決権所有者であった。そのため、上記 A) 又は B) の場合に該当しないことは明らかである。

そのため、A 社が SMT の関連会社に該当するためには、c 氏が SMT の緊密者又は同意者に該当し、かつ、次の所定の要件（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。以下、本（5）において「重要影響関連要件」という。）を充足することが必要となる。

- ② 子会社以外の他の企業に対して重要な融資（債務の保証及び担保の提供を含む。）を行っていること
- ③ 子会社以外の他の企業に対して重要な技術を提供していること
- ④ 子会社以外の他の企業との間に重要な販売、仕入その他の営業上又は事業上の取引があること
- ⑤ その他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ことが推測される事実が存在すること

イ 関連会社該当性

(7) c 氏の緊密者該当性

c 氏が緊密者又は同意者に該当する可能性は低いことは、既に詳述したとおりである。

(4) 重要影響関連要件充足性

重要影響関連要件のうち、「④ 子会社以外の他の企業との間に重要な販売、仕入その他の営業上又は事業上の取引があること」については、その例示として、「当該他の企業にとって、商品又は製品等の売上、仕入・経費取引について、自己との取引の割合が相当程度を占める関係にあること」が挙げられている（適用指針第 21 項（1））。

ここで、SMT と A 社との取引には、不動産賃貸取引（A 社から SMT へのマスターリース契約）、不動産仕入取引（A 社が SMT グループから不動産を購入）、A 社から SMT グループへのプロパティマネジメント契約、不動産売買の仲介契約がある。

これらの過去の契約を、A 社の税務申告書及び総勘定元帳から検討した結果、A 社の賃貸収入のうち、SMT からの収入は 2016 年 3 月期から 2022 年 3 月期までの 7 期において継続的に過半を占めていること、また、不動産購入額については 2016 年 3 月期以降の過去 7 年間累計で約 ■% を占めていることが確認された。さらに、経費取引に関しても、不動産仲介手数料等の経費の内訳において相当程度の割合を占めていることが確認された。

よって、A社にとっては、売上、仕入・経費取引について、SMTグループとの取引の割合が相当程度を占める関係にあると評価することができる。

したがって、A社は上記の重要影響関連要件を充足するものと考えられる。

(ウ) A社の関連会社該当性に関する結論

以上のとおり、重要影響関連要件が上記のとおり充足されるにしても、c氏がSMTの緊密者又は同意者に該当する可能性が低いと当委員会は判断していることから、その論理的帰結として、A社がSMTの関連会社に該当するとまでは認定しなかった。

(6) A社の関連当事者該当性

ア 関連当事者の認定要件

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行い、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。以下、「**関連当事者会計基準**」という。）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。）

イ 関連当事者該当性

(7) A社の関連当事者該当性（2009年3月27日から2014年9月29日まで）

上述のとおり、本期間におけるA社はSMTの子会社に該当する可能性が高い。

そのため、A社はSMTの関連当事者に該当する可能性が高い（関連当事者会計基準第5項（3）②）。

(4) A社の関連当事者該当性（2014年9月30日以降）

上述のとおり、本期間におけるA社がSMTの子会社（関連当事者会計基準第5項(3)②）又は関連会社（同⑤）に該当する可能性はいずれも低い。

また、そうである以上、c氏が、「重要な子会社の役員及びその近親者」(同⑨)に該当する可能性は更に低く、その該当性は認められない。加えて、c氏は、SMTの主要株主及びその近親者(同⑥)、SMTやその親会社の役員及びその近親者(同⑦⑧)のいずれにも該当しない。

そのため、A社の議決権所有者であるc氏が「⑥から⑨に掲げる者」に該当することはないため、A社が「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」に該当することもない。

したがって、A社が子会社又は関連会社として認定される場合を除き、A社は関連当事者には該当しない。

2 G社の連結等に係る事実調査と評価

(1) 概要

G社は、a氏、a氏の妻であるbk氏(以下、「bk氏」という。)及び息子であるao氏を含むa家の資産管理会社として1989年2月に設立された有限会社であり、SMTの大株主である。a氏は、G社の名義上の株主ではなく、またG社の役員ではないが、A社と同様にG社の実印、印鑑カード、通帳、キャッシュカード(以下、「G社の実印等」という。)等を自身で管理保管していた事実が確認されたうえ、A社の2009年3月期から2022年3月期までの法人税申告書別表2に記載されたA社の株主とされる者の中にG社が含まれていたことから、G社はSMTと一定程度緊密な関係性を有する会社として本件調査の検討対象とされた。

そこで、当委員会は、A社と同様、連結対象範囲の判断等に関する事実調査の前提として、まずG社の議決権を所有する株主たるべき者を認定したうえで、G社の子会社該当性等について検討することとした。

本件調査の結果、当委員会としては、G社の設立から2022年5月期までの各期間における議決権所有者は後記(2)のとおりであると判断し、また、G社がSMTの子会社又は関連会社のいずれかに該当するとの認定をするには至らなかった(後記(3)(4))。

(2) G社の議決権所有者

ア 名義上の株主

a氏から資料提供されたG社の第13期(2001年5月期)から第34期(2022年5月期)までの決算報告書によれば、G社の名義上の株主は2001年5月期から2004年5月期まではbk氏のみであり(下表②)、2005年5月期から2022年5月期まではbk氏及びao氏である(下表③)ことが認められる。

他方で、それ以前の決算報告書について、a氏は全て廃棄してしまったとのことであったため、名義上の株主に関する客観的資料は不見当であった。もっとも、a氏によれば、G社設立時からの株主はbk氏であったと明確に供述し、これに疑義を呈するだけの事情も不見当であるため、1989年2月(設立)から2000年5月期までの期間(下表①)の株主はbk氏であったと考えられる。

① 1989年2月（設立）から2000年5月期	bk氏	300万株
② 2001年5月期から2004年5月期まで	bk氏	300万株
③ 2005年5月期から2022年5月期まで	bk氏	190万株（1900株）
26	ao氏	110万株（1100株）

イ 実質上の株主

(7) 1989年2月15日（設立）から2004年5月期までについて

G社設立時から2004年5月期までの株主について、bk氏はヒアリングにおいて「資本金の払込等をしたことはない。知らない。」「株主については知らない。(a氏から)名義上社長にしたと言われただけ。」と供述し、a氏も「息子や妻に財産を残すためにG社を設立した。」「資本金 [] 円の原資は私かもしれない。」「2004年5月期までは妻がG社の全株式を保有していたということだが、これは名義株であり、実質の保有は私だったと思う。妻には株主としての自覚はないはず。」等と供述する。

かかる両名の供述によれば、bk氏名義の株式は名義株であり、実質的な株主はa氏であったと考えられる。

(4) 2005年5月期から2022年5月期までについて

G社の法人税申告書別表2によれば、2004年5月期においてはbk氏が300万株を保有していたが、2005年5月期以降についてはbk氏が190万株、ao氏が110万株を保有していたことが認められ、2005年5月期中にbk氏が保有していた300万株のうち110万株分がao氏に名義変更されたことが窺われる。

この点、bk氏は「2005年5月期の110万株の息子への譲渡については知らない。」と供述し、またao氏は、「譲渡については知らない。2005年5月はサラリーマン時代である。私への株式の譲渡は父が勝手にやった」と供述したが、一方で、a氏は「妻名義1900株は私の名義株であり実質的な保有は私である。3000株のうち1100株についてこのタイミングで息子に贈与した。当時(2005年)はサムティの上場前であり、G社は何もないペーパーカンパニーのような会社であった。そのため株式には価値がなく、贈与に当たっての申告等は不要だったという認識である。」旨を供述した。かかる供述を受けて、ao氏は「父からの贈与があったというのであれば、そうだったかもしれない。そのあたりから株主という認識はあったと思う。現時点で私は1100株を名実ともに保有しているという認識があるので、むしろそう考えた方がしっくりくるところがある。」と供述した。

以上によれば、2005年5月期にG社の全株式を実質保有していたa氏が300万株のうち110万株をao氏に贈与したことが窺われ、以降、a氏が190万株、ao氏が110万株を実質保有していたものと考えられる。

²⁶ G社の決算報告書によれば、G社の発行済株式総数は、第 [] 期([] 期)までは3,000,000株であり、第 [] 期([] 期)以降現在までは3,000株となっている。

(3) G 社の子会社該当性

ア 子会社の認定要件

前記 1・(3)・アのとおり、G 社の子会社該当性の判断に当たっては、連結会計基準第 7 項に従った判断を要する。

この点、前記 2・(1) のとおり、G 社の株主は、2004 年 5 月期までは a 氏、それ以降は a 氏及び ao 氏であって、SMT は G 社の株式を保有していないため、「他の企業の議決権の過半数を自己の計算において所有している企業」、又は、「他の企業の議決権の 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企業」であって、かつ、所定の要件（同項 (2) ①から⑤の要件）に該当する企業には該当しない。

他方で、G 社の 100%株主（設立から 2004 年 5 月期）又は議決権の過半数を所有する株主（2005 年 5 月期から現在）である a 氏が、SMT の緊密者又は同意者に該当する場合には、SMT は自己の計算において所有している議決権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 G 社の議決権の過半数を占めている企業となる。そのうえで、SMT が連結会計基準第 7 項 (2) ②から⑤までのいずれかの支配要件を満たす場合には、SMT は G 社の意思決定機関を支配している企業と評価され、G 社は SMT の子会社に該当することとなる。

そこで、以下では、a 氏の緊密者又は同意者該当性（後記イ）及び支配要件充足性（後記ウ）を検討する。

イ 緊密者又は同意者該当性

(7) a 氏の緊密者該当性

前記 1・(3)・アのとおり、緊密者とは「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」である（連結会計基準第 7 項 (3)）。緊密者該当性の判断に当たっては、「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」必要があり（適用指針第 9 項）、その例示として「自己の役員又は自己の役員が議決権の過半数を所有している企業」については、「一般的に緊密な者に該当するものと考えられる。」とされている（同項 (2)）。

この点、a 氏は、上記のとおり少なくとも G 社の議決権の過半数に相当する株式を bk 氏の名義をもって有している株主であると評価すべきであり、かつ SMT の役員でもあるため、上記例示である「自己の役員」に該当し、一般的に SMT の「緊密な者」に該当すると考えられる。

また、a 氏は、SMT の創業メンバーとして代表取締役会長という SMT のトップの立場にあり、また SMT の大株主である。本件調査からも、a 氏が G 社において SMT の利益に反した議決権を行使したことを窺わせる事実は見当である。これらの事実によれば、a 氏は、SMT の意思と同一の内容の議決権を行使する者と認められると判断する。

(イ) 小括

以上のとおり、a氏は、SMTの緊密者に該当するものと判断する。

そして、G社の子会社該当性の判断においては、緊密者該当性が認められる以上、さらに同意者該当性を検討する必要があるため、以下では支配要件充足性について検討する。

ウ 支配要件の充足性

前記イのとおり、a氏がSMTの緊密者に該当する以上、SMTがG社との関係で、支配要件、すなわち連結会計基準第7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、G社はSMTの子会社に該当することとなる。そこで、以下では連結会計基準第7項(2)②から⑤該当性について検討する。

(7) 連結会計基準第7項(2)②の支配要件

本支配要件の内容は、「役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が他の企業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者が、当該他の企業の取締役会その他これに準ずる機関の構成員の過半数を占めていること」である。そして、本支配要件該当性の判断に当たり、適用指針第11項は「自己の役員、自己の業務を執行する社員若しくは使用人である者又はこれらであった者で、自己の意向に沿って取締役としての業務を執行すると認められる者の員数が、取締役会の構成員の過半数を占めている場合等が該当する」とする。

この点、G社の取締役は、ao氏とbk氏のみであり、a氏はG社の取締役ではない。また、実質的にも後記(エ)bのとおり、a氏はSMTの意向に沿ってG社の業務を執行していたと評価することはできないのであり、SMTはG社との関係で本支配要件に該当するとは認められない。

(イ) 連結会計基準第7項(2)③の支配要件

本支配要件の内容は「他の企業の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等が存在すること」である。そして、本支配要件に該当する事実の例示として、「他の企業との間の契約、協定等により総合的に判断して当該他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定を指示し又は強制し得る力を有すると認められる場合が該当し、例えば、他の会社から会社法上の事業全部の経営の委任（会社法第467条第1項第4号）を受けている場合」が挙げられている（適用指針第12項）。

この点、SMTとG社において、G社がSMTに事業全部の経営の委任をしたと考えられる事実は不見当である。またSMTの代表取締役でもあるa氏がG社の実印等を管理保管していた事実は認められるものの、a氏はG社の議決権の過半数を所有する株主という立場にあることを考慮すれば、a氏がG社の実印等を管理保管していたとしても特段不自然な点はないと考えられる。加えて、a氏が専らSMTの利益・便宜を図るためにG社の実印等を利用したという事実も不見当であったことからすれば、a氏がG社の実印等を管理保管していたことをもって、SMTがG社に対して「財務及び営業又は事業の方針の決定を指示し又は強制し得る力を有する」と評価するには至

らなかった。

また適用指針第12項は、「次に掲げるような場合にも、これに準じて取り扱うことが適当と考えられる。」として「(1)原材料の供給・製品の販売に係る包括的契約、一手販売・一手仕入契約等により、当該他の会社にとっての事業依存度が著しく大きい場合」、「(2)営業地域の制限を伴うフランチャイズ契約、ライセンス契約等により、当該他の会社が著しく事業上の拘束を受ける場合」、「(3)技術援助契約等について、当該契約の終了により、当該他の会社の事業の継続に重要な影響を及ぼすこととなる場合」を例示として挙げるが、SMTはG社と直接的な取引関係がなく、いずれの場合にも該当しない。

したがって、本支配要件に該当するとは認められない。

(ウ) 連結会計基準第7項(2)④の支配要件

本支配要件の内容は、「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。

この点、G社は、a氏個人から借入れを受けていた事実は存在するものの、SMTから借入れをした事実はなく、またG社がSMTから債務の保証を受けていたり、担保提供を受けた事実も存在しないのであり、本支配要件に該当するとは認められない。

(イ) 連結会計基準第7項(2)⑤の支配要件

本支配要件の内容は「その他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实在存在すること」である。この要件に該当する事実の例示として、次のものが挙げられている（適用指針第14項）。

「例えば、次に掲げる事实在存在することにより、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場合が含まれる。

- ① 当該他の企業が重要な財務及び営業又は事業の方針を決定するに当たり、自己の承認を得ることとなっている場合
- ② 当該他の企業に多額の損失が発生し、自己が当該他の企業に対し重要な経営支援を行っている場合又は重要な経営支援を行うこととしている場合
- ③ 当該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に限らない。）の総額の概ね過半について融資及び出資を行っている場合」

この点、G社が上記例示①に定める方針を決定するに当たりSMTの承認を現に得たり、あるいは得ることとなっていたことを示す資料は不見当であった。また前記(イ)のとおり、a氏はG社の実印等を管理保管していたが、かかる事实在あるからといって、上記例示①が基礎付けられるものではない。また上記例示②のように重要な経営支援をSMTがG社に対して行なった事实在上記例示③のようにSMTがG社に対して融資や出資を行なった事实在も発見されていない。

そこで、前記1・(3)・ウ・(イ)と同じく、連結財務諸表Q&Aの2を踏まえ、まずは最高意思決定機関である株主総会での議決権の支配の状況（株主総会決議事項への

関与) について検討することとし、次に SMT が G 社の意思決定を直接又は間接的に支配している状況(重要な契約等に係る意思決定の関与) について検討し、SMT が G 社の意思決定を支配していたことが窺われる事実の有無を検証することとする。

a G 社株主総会での議決権支配の状況

G 社における毎期の株主総会の開催状況については、a 氏、ao 氏、bk 氏はいずれも開催していないと供述しており、株主総会議事録も不見当であった。

この点、G 社の株主総会の決議事項となるイベントとしては、ao 氏の取締役選任(2004 年 7 月)、bk 氏から ao 氏への株式譲渡承認請求手続(2005 年 5 月期)、ao 氏の代表取締役選任(2015 年 7 月)が存在するが、a 氏、ao 氏、bk 氏によれば、これらは全て a 氏が決定したとのことである。かかる判断について a 氏は、息子である ao 氏にも財産を残したかったこと、ao 氏に G 社が a 家の資産管理会社であることの自覚を持たせたかったこと等を理由として供述している。かかる供述は、G 社の株主総会決議事項に関する a 氏の判断は専ら G 社のオーナーとしての a 氏個人の立場からなされたものであって、SMT の利益といった観点とは別個のものと理解されるところ、当該供述の信用性を否定する事情は不見当であり、とすれば、上記株主総会決議事項における議決権行使過程において SMT が支配しているものと認めることは不当であると考えられる。

また、bk 氏、ao 氏の毎期の役員報酬決議についても a 氏が決定²⁷していたとのことであるが、かかる議決権行使も a 氏が専ら個人として行ったものであり、よって、この議決権行使の過程においても SMT の支配を認める事情は不見当であった。

したがって、G 社の株主総会における議決権行使過程において、SMT が G 社の意思決定を支配していたと推測される事実を認めるには至らなかった。

b G 社の取締役の意思決定を直接又は間接的に支配している状況

株主総会での議決権を支配している状況にない場合であっても、取締役会における意思決定を直接又は間接的に支配している状況についての検討をする必要がある(連結財務諸表 Q&A の 2)。この点、G 社は取締役会設置会社ではないため、当委員会は、仮に G 社が取締役会設置会社であれば取締役会決議事項となり得る重要な取引等を 2015 年以降の税務申告や総勘定元帳をもとに抽出したところ、31 件の投資案件の売買等、11 件の借入れ等が検出された。

そこで、検出された各取引等の意思決定過程における SMT の直接又は間接的な支配状況について、a 氏や ao 氏をはじめとする関係当事者の供述やデジタル・フォレンジックスにより検出されたメールの検証を中心に検討した。

その結果、投資案件等に関する取引については、そのほとんどが a 氏が ao 氏に投資案件等の紹介をし、ao 氏が a 氏と相談のうえ最終的な意思決定をしていたとことが認められた。また借入れについては、投資に当たっての原資が不足する場合に金融

²⁷ 2015 年 7 月に ao 氏が G 社の代表取締役に就任してからは、ao 氏が a 氏と協議の上役員報酬を主体的に決定していた。

機関から借入れをしたり、a 氏個人から無利息で借入れをしたりしていたが、この際も ao 氏が a 氏と相談のうえ最終的な意思決定をしていたことが認められた。

この点、a 氏は SMT の役員という立場ではあるものの、ao 氏の意思決定過程には、あくまで G 社の実質オーナーという SMT の利益とは別個独立の個人たる立場で相談・助言していたことが窺われ、SMT が a 氏を通じて ao 氏の意思決定過程に強い影響力を行使したことを窺わせる事実等は検出されなかった。

したがって、G 社の取締役の意思決定過程において、SMT が G 社の意思決定を支配していたと推測され得る事実は存在しなかったと認められる。

なお、以下では、上記の検討に際して抽出された G 社の取引のうち、SMT による一定程度の関与があったと認められる取引について、個別に検討した結果を記載する。

(a) 2016 年 9 月 29 日の AO 社株式の売却について

決算報告書によれば、G 社は 2011 年 6 月 1 日に AO 社（以下、「AO 社」という。）の株式 48 株を ████████ 円で取得し、2016 年 9 月 28 日に AO 社の解散に伴い ████████ 円の分配金を受領している。²⁸

この点、AO 社への株式取得等について、a 氏は、「A 社のような協力会社を作ればリーマンショックの時のようにサムティが困らなくてすむと考え、株を取得したが、AO 社の代表である bl 氏が亡くなってしまったため、結局何もせず終わってしまった」と供述しており、また ao 氏は AO 社の件については関与していない可能性が高いと供述している。

a 氏の供述によれば、G 社における AO 社の株式取得は、その限りにおいて、G 社の取引に対して SMT が関与していたとも思われる。もっとも、結果的には AO 社を介した SMT との取引はないまま解散に至っており、当初想定した a 氏の目的は達成されていない。また G 社が取得した AO 社株式の取得対価は ████████ 円であり、G 社の他の投資案件と比較しても金額は小さく、その対価の支払が G 社に与える影響は大きいものではないと評価できる。また本事案及び前記 1・(2) の A 社の株式取得を除き、G 社における取引は専ら G 社の業務として履践されており、同様の事案は本件調査において不見当であったことから、AO 社の株式取得等の事実をもって SMT による G 社意思決定機関の支配の事実を認定するに足りるものではないと評価した。

(b) 2021 年 5 月 28 日の AP 社への匿名組合出資について

G 社は、AP 社（以下、「AP 社」という。）との間で、2021 年 5 月 28 日付け B 号匿名組合契約を締結し、AP 社に対して、██████ 円を匿名組合出資している。これは、後記第 5・4・(2) のとおり、SMT が自社開発のホテルである名称を「物件⑱」、「物件⑲」とするホテル 2 物件（以下、併せて「物件⑳」という。）に係る信託受益権譲渡取引をオフバランス処理した上で、自らが設立予定のホテル REIT による最終取得を企図した不動産投資プロジェクト（以下、「物件⑳PJ」という。）に基づくものである。

²⁸ AO 社の閉鎖事項全部証明書によれば、AO 社は 2016 年 6 月 30 日に解散決議をし、同年 9 月 26 日清算終了している。

この点、ar 氏の供述によれば、上記出資について、SMT は、2021 年 11 月期第 2 四半期決算を見据え、2021 年 5 月末までに、上記 G 社の匿名組合出資を含む物件② PJにおいて予定していた一連の取引の実行を目標としていた。当該目標に向けて、アセットマネージャー候補である AQ 社（以下、「AQ 社」という。）が出資者を探索していたものの、目標としていた金額の出資金を集めることができなかった。そこで、SMT の ar 氏が a 氏を通じて ao 氏に対して上記匿名組合出資を打診したところ、同年 4 月下旬頃から同年 5 月中旬頃までには、G 社は匿名組合出資の候補者として挙げられ、同月 14 日頃には G 社が █████ 円を物件②PJ のために AP 社へ匿名組合出資することが前提となっており、このように短期間で話が進められたこと及び投資判断の早さに鑑みると、SMT が G 社の匿名組合出資に対して関与し、その意思決定を支配していたとも思われる。

もっとも、G 社は、AP 社への匿名組合出資に当たって SMT から提示された IRR █████ % の条件に対して IRR █████ % を提示して交渉していることや、SMT の役職員をはじめとする SMT の社内外の関係者から G 社が独自の判断で投資意思決定を行っているものと認識している趣旨の発言が複数あること等からすると、ほかに SMT の役職員が ao 氏に無断で上記 B 号匿名組合契約書に G 社の実印で押印していた等の SMT がその意思決定を支配していたことを裏付ける事実は見当たらない以上、上記の匿名組合出資及びその経緯からすれば、SMT による G 社の意思決定機関に対する支配の事実を認定するに足りるものではないと評価した。

c 小括

以上のとおり、G 社の株主総会における判断過程においても、各取引における判断過程においても、SMT が G 社の意思決定を支配していたと推測され得る事実を認定するに至らず、連結会計基準第 7 項 (2) ⑤の支配要件である「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こと」を認めるには至らなかった。

(オ) 支配要件充足性に関する結論

以上のとおり、連結会計基準第 7 項 (2) ②から⑤の要件のいずれかに該当すると認めるには至らず、当委員会としては、本件調査の結果による限り、当該支配の事実は認められないものと思料する。

エ 子会社該当性に関する結論

以上のとおり、G 社は SMT の緊密者に該当するものの、上記のとおり支配要件は認められないものと思料されるため、本件調査による限り、G 社は SMT の子会社に該当しないものと考えられる。

(4) G 社の関連会社該当性

ア 関連会社の認定要件

前記 1・(5) アのとおり、G 社の関連会社該当性の判断に当たっては、持分法会計

基準第 5 項に従った判断を要する。

この点、前記 2・(2) のとおり、SMT は G 社の株式（議決権）を所有しておらず、a 氏及び ao 氏が G 社の議決権所有者である。

そのため、「子会社以外の他の企業の議決権の 100 分の 20 以上を自己の計算において所有している場合」又は「子会社以外の他の企業の議決権の 100 分の 15 以上、100 分の 20 未満を自己の計算において所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」には該当しない。

そこで、G 社が SMT の関連会社に該当し得る場合とは、a 氏が SMT 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) ①から⑤までのいずれかの要件（以下、本 (4) において「重要影響関連要件」と総称する。）を充足する場合であることとなる。

以下これらの要件の充足性について検討した結果を記載する。

イ a 氏の緊密者該当性

前記 (3)・イのとおり、a 氏は SMT の緊密者に該当すると認められる。

ウ 重要影響関連要件充足性

(7) 持分法会計基準第 5-2 項 (2) ①の重要影響関連要件

重要影響関連要件のうち、持分法会計基準第 5-2 項 (2) ①は、具体的には、「役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が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関して影響を与えることができる者が、当該子会社以外の他の企業の代表取締役、取締役又はこれらに準ずる役職に就任していること」とされる。

この点、a 氏は SMT の役員であるものの、G 社の取締役又はこれに準ずる役職に就任していないため、当該要件には該当しない。

(4) 持分法会計基準第 5-2 項 (2) ②の重要影響関連要件

重要影響関連要件のうち、持分法会計基準第 5-2 項 (2) ②は、具体的には、「子会社以外の他の企業に対して重要な融資（債務の保証及び担保の提供を含む。）を行っていること」とされる。

この点、G 社は a 氏個人から借入れを受けているものの、SMT から重要な融資は受けておらず、また SMT から債務の保証や担保提供も受けていないため、本重要影響関連要件には該当しない。

(ウ) 持分法会計基準第 5-2 項 (2) ③の重要影響関連要件

重要影響関連要件のうち、持分法会計基準第 5-2 項 (2) ③は、具体的には、「子会社以外の他の企業に対して重要な技術を提供していること」とされる。

この点、G 社の主要なビジネスは、有価証券投資事業、再生可能エネルギー事業、不動産事業であるところ、本件調査からは、G 社が SMT から当該要件に規定される「重要な技術」の「提供」を受けている事実は不見当であったことから、本重要影響

関連要件には該当しない。

(イ) 持分法会計基準第 5-2 項 (2) ④の重要影響関連要件

重要影響関連要件のうち、持分法会計基準第 5-2 項 (2) ④は、具体的には、「④ 子会社以外の他の企業との間に重要な販売、仕入その他の営業上又は事業上の取引があること」とされる。この点、適用指針第 21 項はその例示として (1) から (6) ²⁹を挙げるが、G 社においてそのいずれの例示にも該当するような取引は認められないことから、本重要影響関連要件には該当しない。

(ロ) 持分法会計基準第 5-2 項 (2) ⑤の重要影響関連要件

重要影響関連要件のうち、持分法会計基準第 5-2 項 (2) ⑤は、具体的には、「その他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ことが推測される事実が存在すること」とされる。本重要影響関連要件の該当性の判断に当たり、適用指針第 22 項は「他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定に重要な影響を与える契約が存在する場合等が該当」とし、その例示として「例えば、共同出資事業契約等に基づいて、当該他の企業に対して多額の出捐及び債務負担を行っていることにより、総合的に判断して 財務及び営業又は事業の方針の決定に相当程度関与し得る力を有することが認められる場合が含まれる。」とする。

この点、本件調査において、SMT が G 社との間において、G 社の財務及び営業又は事業の方針の決定に重要な影響を与える契約その他これに準じた合意等の存在は不見当であった。また、SMT の代表取締役である a 氏が G 社の実印等を管理保管していた事実は認められるものの、a 氏は G 社の議決権の過半数を所有する株主という立場にあることを考慮すれば、a 氏が G 社の実印等を管理保管していたとしてもそれ自体には特段不自然な点はないと考えられる。

また前記 (3)・ウ・(エ)・b のとおり、G 社の重要な取引において、SMT が G 社の意思決定において重要な影響力を与えた事実は不見当であった。

したがって、本重要影響関連要件には該当しないものと認められる。

エ G 社の関連会社該当性に関する結論

以上のとおり、a 氏は緊密者に該当することが認められるが、重要影響関連要件は

²⁹ 適用指針第 21 項において挙げられている例示は以下のとおりである。

- (1) 当該他の企業にとって、商品又は製品等の売上、仕入・経費取引について、自己との取引の割合が相当程度を占める関係にあること
- (2) 代理店、専売店若しくは特約店等又はフランチャイズ契約によるチェーン店等であって、契約による取引金額が当該店における売上高又は仕入高・経費取引の概ね過半を占め、かつ他の契約店等に比して取引条件が特に優遇されていること又はそれへの加盟が極めて限定的であること
- (3) 業種における取引の特性からみて、極めて重要な原材料・部品・半製品等を供給していること
- (4) 製品等の特性からみて、極めて重要な設備を継続的に発注していること
- (5) 当該他の企業の重要な事業場用地を貸与していること
- (6) 当該他の企業の主要な営業設備又は生産設備等を貸与していること

いずれも充足されないため、G社がSMTの関連会社に該当すると認めるには至らなかった。

3 H社の連結等に係る事実調査と評価

(1) 概要

H社は、[redacted]であるf氏が1989年2月に資産管理会社として設立した有限会社である。H社は、A社の2009年3月期から2022年3月期までの法人税申告書別表2に記載されたA社の株主とされる者の中にG社と共に含まれていたことから、SMTと一定程度緊密な関係性を有する会社として本件調査の検討対象とされた。

そこで、当委員会は、A社と同様、連結対象範囲の判断等に関する事実調査の前提として、まずH社の議決権を所有する株主たるべき者を認定したうえで、H社の子会社該当性等について検討することとした。

本件調査の結果、当委員会としては、H社の設立から2022年5月期までの各期間において、H社の議決権所有者は、後記(2)のとおりであると判断し、また、H社がSMTの子会社又は関連会社のいずれかに該当するとの認定をするには至らなかった(後記(3)(4))。

(2) H社の議決権所有者

ア 名義上の株主

H社の法人税申告書別表2によれば、2014年5月期から現在までのH社の株主は、f氏の子息であるan氏であり、an氏がH社の全株式(3000株)を保有している。

なお、H社が設立された1989年2月から2013年5月期までの株主について、f氏は、[redacted]した。もっとも、同期間中の決算報告書については廃棄済みとのことで資料提供を受けられなかったため、H社の設立当初から2013年5月期までの名義上の株主推移の詳細は不明である。

イ 実質上の株主

2014年5月期から現在までH社の名義上の株主はan氏であるが、an氏はヒアリングにおいて「[redacted]」旨を供述した。この点についてはf氏も「[redacted]」と供述している。f氏及びan氏の供述によれば、H社のan氏名義の株式は名義株であり、実際上はf氏が全株式を実質保有しているものと考えられる。

またH社が設立された1989年2月から2013年5月期までの株主についても、f氏は前記アのとおり供述しており、H社の株主はf氏の意向に沿って推移していることが認められ、f氏の他にH社株式につき保有意思を持つ者が不見当であったことから

も、f氏が全株式を実質保有しているものと考えられる。

(3) H社の子会社該当性

ア 子会社の認定要件

前記1・(3)・アのとおり、H社の子会社該当性の判断に当たっては、連結会計基準第7項に従った判断を要する。

この点、前記3・(2)のとおり、H社の議決権所有者はf氏であって、SMTは、H社の議決権所有者ではないと考えられるため、「他の企業の議決権の過半数を自己の計算において所有している企業」(連結会計基準第7項(1))、又は、「他の企業の議決権の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企業であって、かつ、所定の要件(同項(2)①から⑤の要件)に該当する企業」(連結会計基準第7項(2))に該当しないことが明らかである。

もっとも、f氏が、SMTの緊密者又は同意者に該当する場合には、SMTは、自己の計算において所有している議決権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H社の議決権の過半数を占めている企業となる。そのうえで、SMTが連結会計基準第7項(2)②から⑤までのいずれかの支配要件を満たす場合には、SMTはH社の意思決定機関を支配している企業と評価され、H社はSMTの子会社に該当することとなる。

そこで、以下では、f氏の緊密者又は同意者該当性(後記イ)及び支配要件充足性(後記ウ)を検討する。

イ 緊密者又は同意者該当性

前記1・(3)・イ・(ア)のとおり、緊密者該当性の判断に当たっては、「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」必要があり(適用指針第9項)、その例示として「(2) 自己の役員又は自己の役員が議決権の過半数を所有している企業」については、「一般的に緊密な者に該当するものと考えられる。」とされている(同項(2))。

この点、f氏は、[redacted]の取締役を退任しているため、SMTの役員であった20[redacted]年[redacted]月末までと、20[redacted]年[redacted]以降を分けて以下検討することとする。

(7) 20[redacted]年[redacted]月末まで

[redacted]f氏はSMTの役員であったため、前記例示である「自己の役員」に該当し、一般的に「緊密な者」に該当すると考えられる。

また、f氏は、[redacted]でもある。本件調査からもf氏はH社においてSMTの利益に反した議決権を行使したことを窺わせる事

³⁰ 2018年11月期(第37期)の有価証券報告書では3,411,300株(8.95%)を保有し、a氏に次ぐSMTの大株主であった。

実は不見当である。これらの事実によれば、f氏は、SMTの意思と同一の内容の議決権を行使する者と認められ、SMTの緊密者に該当するものと認められると判断する。

(イ) 20█年█月以降

一方で、20█年█月以降は、f氏はSMTの役員を退任しているため、前記例示である「自己の役員」(適用指針第9項(2))には該当せず、その他の適用指針第9項の各例示(いずれも「企業」が緊密者に該当する場合の例示である。)にも直接的には該当しない。

そして、f氏によれば、██とのものである。実際上も2019年3月以降、f氏がSMTの業務に参与した具体的な形跡は不見当であり、f氏とSMTの関係状況の濃密さは従前とは大きく異なっている。SMTが過去にH社の議決権を行使したこともないことにも鑑み、SMTとの関係においてf氏は「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議決権を行使すると認められる者」と認めるまでには至らなかった。

また、本件調査において、f氏がSMTの意思と同一の内容の議決権を行使することに同意していたことを示す同意書その他の客観的資料は不見当であったため、同意者に該当するとの判断にも至らなかった。

(ウ) 小括

以上のとおり、f氏は、20█年█月末までの期間においてはSMTの緊密者に該当するが、20█年█月以降についてはSMTの緊密者にも同意者にも該当しないものと認められる。

ウ 支配要件の充足性

20█年█月末までの期間においてf氏はH社の緊密者に該当するため、連結会計基準第7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、H社はSMTの子会社に該当することとなる。そこで以下では連結会計基準第7項(2)②から⑤の該当性を検討する。

(7) 連結会計基準第7項(2)②の支配要件

本支配要件の内容は「役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者が自己が他の企業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者が、当該他の企業の取締役会その他これに準ずる機関の構成員の過半数を占めていること」である。そして、本支配要件該当性の判断に当たり、適用指針第11項は「自己の役員、自己の業務を執行する社員若しくは使用人である者又はこれらであった者で、自己の意向に沿って取締役としての業務を執行すると認められる者の員数が、取締役会の構成員の過半数を占めている場合等が該当する」とする。

この点、20█年█月末までのH社の取締役はan氏のみであり、f氏はH社の取締役ではない。また、実質的にも後記(エ)bのとおり、f氏はSMTの意向に沿ってH社

の業務を執行していたと評価することはできないのであり、SMTはH社との関係で本支配要件に該当するとは認められない。

(イ) 連結会計基準第7項(2)③の支配要件

本支配要件の内容は、「他の企業の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等が存在すること」である。そして、本支配要件に該当する事実の例示として、「他の企業との間の契約、協定等により総合的に判断して当該他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定を指示し又は強制し得る力を有すると認められる場合が該当し、例えば、他の会社から会社法上の事業全部の経営の委任（会社法第467条第1項第4号）を受けている場合が含まれる。」が挙げられている（適用指針第12項）。

この点、本件調査によってもSMTとH社において、H社がSMTに事業全部の経営の委任をしたかのような事実は確認できず、またSMTがH社の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等の存在は不見当であるのであり、SMTはH社との関係において本支配要件には該当するとは認められない。

(ウ) 連結会計基準第7項(2)④の支配要件

本支配要件の内容は「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。

この点、H社は、SMTから借り入れ等をした事実はなく、またH社がSMTから債務の保証を受けていたり、担保提供を受けた事実も存在しないのであり、SMTはH社との関係において本支配要件に該当するとは認められない。

(イ) 連結会計基準第7項(2)⑤該当性

本支配要件の内容は「その他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こと」である。この要件に該当する事実の例示として、次のものが挙げられている（適用指針第14項）。

「例えば、次に掲げる事実が存在することにより、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場合が含まれる。

- ① 当該他の企業が重要な財務及び営業又は事業の方針を決定するに当たり、自己の承認を得ることとなっている場合
- ② 当該他の企業に多額の損失が発生し、自己が当該他の企業に対し重要な経営支援を行っている場合又は重要な経営支援を行うこととしている場合
- ③ 当該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に限らない。）の総額の概ね過半について融資及び出資を行っている場合」

この点、H社が上記例示①に定める方針を決定するに当たりSMTの承認を現に得たり、あるいは得ることとなっていたことを示す資料は不見当であった。また上記例示②のように重要な経営支援をSMTがH社に対して行なった事実や上記例示③のようにSMTがH社に対して融資や出資を行なった事実も発見されていない。

そこで、連結財務諸表 Q&A の 2 を踏まえ、まずは SMT が H 社の株主総会決議事項にどのように関与したか、次いで SMT が H 社の意思決定にどのように関与したかを検討し、SMT が H 社の意思決定を支配していたことが窺われる事実の有無を検証することとする。

a H 社の株主総会における SMT の関与状況について

H 社における毎期の株主総会の開催状況について、f 氏、an 氏はいずれも開催されていないと供述しており、株主総会議事録についても不見当であった。

この点、H 社の株主総会の決議事項となるイベントとしては、am 氏の取締役就任（1991 年 12 月）、bm 氏の取締役就任、am 氏の代表取締役就任（2002 年 5 月）、ap 氏の取締役就任（2004 年 11 月）、an 氏の取締役就任（2011 年 4 月）、am 氏及び ap 氏に対する退職慰労金の支払（2014 年 5 月）等が存在するが、f 氏によればこれらは全て f 氏が判断したとのことである。上記判断（意思決定）はいずれも、H 社のオーナーとしての f 氏個人の立場からなされたものであって、SMT の利益といった観点とは別個のものと理解されるところ、f 氏の供述を否定する事情も不見当である。そのため、上記株主総会決議事項における議決権行使過程において SMT が支配しているものと認めることは不相当であると考えられる。

したがって、H 社の株主総会における議決権行使過程において、SMT が H 社の意思決定を支配していたと推測される事実を認めるには至らなかった。

b H 社の意思決定に対する SMT の関与状況について

連結財務諸表 Q&A の 2 は、「株主総会での議決権を支配している状況にない場合であっても、取締役会における意思決定を直接又は間接的に支配している状況についての検討を要する」とする。

この点、H 社は取締役会設置会社ではないため、仮に H 社が取締役会設置会社であれば取締役会決議事項となり得る重要な取引等を 20 年以降 20 年 月までの税務申告や総勘定元帳をもとに抽出したが、検討対象となったのは 20 年 月期に金現物の購入という取引のみであった。かかる取引は資産管理会社としての取引であると窺われ、SMT の関与はないものと判断した。

したがって、H 社の株主総会における判断過程において、SMT が H 社の意思決定を支配していたと推測される事実は存在しなかったと認められる。

c 小括

以上のとおり、H 社の株主総会における判断過程においても、取引における判断過程においても、SMT が H 社の意思決定を支配していたと推測され得る事実を認定するに至らず、連結会計基準第 7 項(2)⑤の支配要件である「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こと」を認めるには至らなかった。

(カ) 支配要件充足性に関する結論

以上のとおり、連結会計基準第7項(2)②から⑤の要件のいずれかに該当すると認められるには至らず、当委員会としては、本件調査の結果による限り、当該支配の事実は認められないものと思料する。

エ 子会社該当性に関する結論

以上のとおり、20■■年■■月末までの期間においてf氏はSMTの緊密者に該当するものの、上記のとおり支配要件は認められないものと思料されるため、本件調査による限り、H社はSMTの子会社に該当しないものと考えられる。

(4) H社の関連会社該当性

ア 関連会社の認定要件

前記1・(5)アのとおり、H社の関連会社該当性の判断に当たっては、持分法会計基準第5項に従った判断を要する。

この点、前記(2)のとおり、SMTはH社の議決権を所有していないため、「子会社以外の他の企業の議決権の100分の20以上を自己の計算において所有している場合」又は「子会社以外の他の企業の議決権の100分の15以上、100分の20未満を自己の計算において所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」には該当しない。

そのため、H社がSMTの関連会社に該当し得る場合とは、f氏がSMTの緊密者又は同意者に該当し、かつ、重要影響関連要件、すなわち、持分法会計基準第5-2項(2)①から⑤までのいずれかの要件を充足する場合であることとなる。

以下これらの要件の充足性について検討した結果を記載する。

イ f氏の緊密者該当性

20■■年■■月末までの期間において、f氏がSMTの緊密者に該当することは前記(3)・イのとおりである。そこで、以下では20■■年■■月末までのH社に対する重要影響関連要件の充足性について検討することとする。

ウ 重要影響関連要件充足性

(7) 持分法会計基準第5-2項(2)①の重要影響関連要件

重要影響関連要件のうち、持分法会計基準第5-2項(2)①は、具体的には、「役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が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関して影響を与えることができる者が、当該子会社以外の他の企業の代表取締役、取締役又はこれらに準ずる役職に就任していること」とされる。

この点、f氏は20■■年■■月末までSMTの役員であったものの、H社の取締役又はこれに準ずる役職に就任していないため、当該要件には該当しない。

(イ) 持分法会計基準第 5-2 項(2)②の重要影響関連要件

重要影響関連要件のうち、持分法会計基準第 5-2 項(2)②は、具体的には、「子会社以外の他の企業に対して重要な融資（債務の保証及び担保の提供を含む。）を行っていること」とされる。

この点、H 社は SMT から重要な融資は受けておらず、また SMT から債務の保証や担保提供も受けていないため、本重要影響関連要件には該当しない。

(ウ) 持分法会計基準第 5-2 項(2)③の重要影響関連要件

重要影響関連要件のうち、持分法会計基準第 5-2 項(2)③は、具体的には、「子会社以外の他の企業に対して重要な技術を提供していること」とされる。

この点、H 社は f 氏の資産管理会社であり、重要な技術等は想定されない。また本件調査からもかような事実は不見当であり、本重要影響関連要件には該当しない。

(エ) 持分法会計基準第 5-2 項(2)④の重要影響関連要件

重要影響関連要件のうち、持分法会計基準第 5-2 項(2)④は、具体的には、「④ 子会社以外の他の企業との間に重要な販売、仕入その他の営業上又は事業上の取引があること」とされる。

前記 2・(4)・ウ・(エ)のとおり適用指針第 21 項は例示を挙げるが、H 社においてそのいずれの例示にも該当するような取引は認められず、本重要影響関連要件には該当しない。

(オ) 持分法会計基準第 5-2 項(2)⑤の重要影響関連要件

重要影響関連要件のうち、持分法会計基準第 5-2 項(2)⑤は、具体的には、「その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ことが推測される事実が存在すること」とされる。本重要影響関連要件の該当性の判断に当たり、適用指針第 22 項は「他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定に重要な影響を与える契約が存在する場合等が該当」とし、その例示として「例えば、共同出資事業契約等に基づいて、当該他の企業に対して多額の出捐及び債務負担を行っていることにより、総合的に判断して財務及び営業又は事業の方針の決定に相当程度関与し得る力を有することが認められる場合が含まれる。」とする。

この点、本件調査において、SMT が H 社との間において、H 社の財務及び営業又は事業の方針の決定に重要な影響を与える契約その他これに準じた合意等の存在は不見当であった。また前記(3)・ウ・(エ)・b のとおり、H 社の重要な取引において、SMT が H 社の意思決定において重要な影響力を与えた事実は不見当であった。

したがって、本重要影響関連要件には該当しないものと認められる。

エ H 社の関連会社該当性に関する結論

以上のとおり、f 氏は 20 年 月月末までの期間において緊密者に該当することが認められるが、重要影響関連要件はいずれも充足されないため、H 社が SMT の関連会

社に該当すると認めるには至らなかった。

第4 A社とSMTグループとの取引に係る事実調査と評価

1 概要

当委員会は、A社については前記第3において詳述したとおりその連結子会社等の該当性について整理した。しかしながら、個々の取引においては、A社とSMTの取引関係や各人のヒアリングにおけるA社の印象を踏まえるに、独立企業間取引として評価するのではなく、親密先との取引として、慎重にその取引実態を検討することが必要であると認めた。

以上のような考慮を踏まえ、調査対象期間におけるA社への不動産売却取引である物件①（売却及び再取得）、物件②（売却）、及び物件③（売却）の3件について親密先を利用した利益操作等のおそれがないかにつき、その取引実態を詳細に検討した。

2 物件①

(1) 取引内容

ア 取引関連図

【省略（取引関連図）】

イ 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。

年月日	出来事
2015年11月25日	SMTの取締役会において、物件①の保有目的を固定資産から棚卸資産へ振り替える決議が承認された。
2016年10月3日	業務執行会議において、A社に対し、物件①を売却することが協議及び決定された。
2016年10月7日	a氏が、A社の物件①取得に関し、Q社に融資を依頼した。
2016年11月9日	サン・トーアが、AR社から、不動産鑑定評価書を受領した（評価額 ████████ 円）。
2016年11月25日	SMTの取締役会において、物件①を売却することが報告された。
2016年11月28日	サン・トーアにおいて、A社との間の物件①の売却及び建物賃貸借契約締結の稟議の決裁及び取締役会における決議の承認がなされた。
2016年11月29日	サン・トーアとA社の間で物件①に関し以下の契約の締結、売買代金の決済及び所有権移転登記がなされた。 ・不動産売買契約（サン・トーア→A社、売買代金： ████████ 円） ・建物賃貸借契約（賃料： ████████ 円/月額 敷金： ████████ 円） ・建物賃貸借契約に関する変更覚書
2017年1月25日 及び2017年1月	p氏からa氏に対し、物件①の耐震診断の見積を取得受領した旨及びA社の発注で良いかの質問がなされ、a氏は、「 ████████

a氏は、物件①をA社に対し売却する方針が決定されたことを受けて、c氏と直接交渉を行い、2016年10月7日、Q社に対し、A社を紹介している。

(イ) SMTがA社のために金融機関向けの書類作成を代行していること

SMTにて、A社が物件①を取得する際の取得費用等を試算した資料を作成し、Q社に提出したとのことである。

(ウ) 不動産の売却と同時にマスターリース契約が締結されていること

2016年11月29日、サン・トーアとA社との間で、物件①に関し売買契約が締結されたが、同日に建物賃貸借契約も締結されている。

(エ) マスターリース契約の締結と同時に同契約の変更覚書が締結されていること

サン・トーアとA社との間で行われた建物賃貸借契約の締結と同日に、当該賃貸借契約に関する変更覚書が締結されている。この変更覚書により、建物賃貸借契約においてはA社が負担するとされていた建物躯体及び設備の修繕費用はいずれもサン・トーアが負担するものと変更された。

なお、売買契約等を締結する前日の2016年11月28日、物件①の所有者であったサン・トーアにおいて物件①の売却に関する稟議及び取締役会決議が行われているが、この稟議及び取締役会においては建物賃貸借契約に関する変更覚書が資料として添付されておらず、また、起案者であるbd氏の添付漏れあるいは変更覚書の存在を忘れていた旨の供述があるため、変更覚書の内容について検討がなされていなかった可能性がある。

(オ) A社への売却後もA社の活動に継続的に関与していること

SMTは、サン・トーアが物件①をA社に売却した後の2017年1月25日頃には、物件①の耐震診断の見積書を取得しているほか（なお、耐震診断は2017年6月に実施されている。）、引き続きA社のために物件①の売却活動をしており、引き合いのあった複数の買主候補者に対し物件案内を行う、特定の買主候補者に対し優先交渉権付与に関する確認書を提出する等していた。

(カ) 予算を達成する必要性があったこと

SMTとしては、2016年11月期の予算を達成する必要性があり、物件①の売却を期末までに円滑に実現する必要性があった。

(キ) 棚卸資産として売却されていること

物件①の売却が行われる前事業年度において、物件①の保有目的を固定資産から棚卸資産に振り替える決議がSMTの取締役会において承認され、棚卸資産として売却されている。

(ク) SMT が物件①を譲渡価格とほぼ同額で買戻しをしていること

SMT では、インバウンド需要の拡大等によりホテル事業が盛況となってきたこともあり、2017 年 10 月 30 日の業務執行会議において、物件①に関し、改修工事を実施してバリューアップした後に売却することを前提として買戻すことが検討され、2017 年 11 月 1 日には、aj 氏が、SMT が物件①の買戻しを行うことにつき、会計上の問題がないか、監査法人 D への事前相談を行った。

SMT は、物件①の再取得に関し、監査法人 D から了承を得た後、2018 年 2 月 19 日の取締役会において物件①を取得することを決議し、2018 年 2 月 28 日には、A 社との間で、譲渡価格（■■■■円（税抜））とほぼ同額の■■■■円（税抜）で売買契約を締結し、2018 年 3 月 20 日には代金決済及び所有権移転登記を行っている。

(ケ) A 社がサン・トーアより賃料収入を収受していること

A 社とサン・トーアの間では売却とともに物件①の建物賃貸借契約が締結されている（賃料：■■■■円／月額 敷金：■■■■円）。これにより、A 社は物件①取得以降売却までの間、サン・トーアから賃料収入（合計■■■■円）を得ている。

イ 検討した会計論点等とその評価

前記特徴的な事象を踏まえた際に、2016 年の物件①に係る売却取引（以下、本章において「2016 年取引」という。）において、財務諸表に影響を与える主な会計論点は以下のとおりと料する。

- ・譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転しているか（論点 A)
- ・親密先との取引であるため、利益操作を目的とした取引ではないか（論点 B)
- ・当初から買戻しを前提とした一体取引ではないか（論点 C)

そこで、以下、これらの論点について検討を行う。

(7) 論点 A

a 問題とした論点概要

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（以下、「流動化実務指針」という。）によれば、不動産の売却の認識は、不動産が法的に譲渡されていること及び資金が譲渡人に流入していることを前提に、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転した場合に当該譲渡不動産の消滅を認識する方法、すなわち、リスク・経済価値アプローチによって判断することが妥当であるとしている。また、不動産の譲渡後において譲渡人が当該不動産に継続的に関与している場合は、リスクと経済価値が他の者に移転していない可能性があるため、継続的関与の内容について十分に検討する必要があるとしている。つまり、形式的な契約書の存在や債権の回収の事実のみならず、実質的な判断を求めている。

2016 年取引においては、客観的には売買契約が締結されて、所有権移転登記がなされ、売買代金が支払われているため、リスクと経済価値が既に A 社に移転していると見られるが、「ア 2016 年取引の調査で把握した特徴的な事象」に記載のとおり、SMT

が、物件①売却後も本件物件に継続的に関与していることから、不動産のオフバランス処理が認められるかについて慎重な検討を行った。

b 検討内容

(a) セール・アンド・リースバックの賃借料が適正であるか

2016年取引は、不動産が売却され、その後売手が当該不動産を買手から賃借する取引（セール・アンド・リースバック取引）がなされている点において、売手の継続的関与があると考えられる。したがって、売却の会計処理を認めるべきかセール・アンド・リースバックの観点から検討する必要がある。

・2016年取引のセール・アンド・リースバックについて

セール・アンド・リースバックは、そのリース契約がファイナンス・リースに該当する場合は物件売却に伴う損益を繰延処理し、オペレーティング・リース（ファイナンス・リース以外のリース）に該当する場合は、売却、リース取引はそれぞれ個別取引として会計処理される。

会計基準上、ファイナンス・リースに該当するとされるのは、①解約不能（事実上解約不能である場合も含む。リース会計基準第36項参照）であり、かつ、②フルペイアウトの場合である。

そこで、上記①の点について検討すると、2016年取引の賃貸借契約は、契約期間は2年ごとの自動更新であるが、6か月以上の予告期間において通知した場合には解約が可能であり、まず、法形式上は解約可能なリース契約である。次に、事実上も解約不能であるかについて検討すると、q氏らSMT関係者複数に対するヒアリングによれば、サン・トーアにおいて解約しようとした場合に障害となる特段の事情は見当たらなかった。また、過去の経緯からサン・トーアが物件①のホテルマネジメントに習熟しているとはいえ、その提供するホテルマネジメントの内容に代替不能な特殊な業務が含まれるものではなく、A社としてもサン・トーアが賃貸借契約の解約を求めた場合には、A社自身によって新たなホテルマネジメントの業者を探すことが可能な性質の取引と認められた。

以上によれば、事実上も解約不能な状況であるとは言えず、2016年取引はオペレーティング・リース取引に該当するものと認められる。

そこで、オペレーティング・リース取引であることを前提に更に検討を進めると、流動化実務指針の第11項によれば、「不動産の流動化がセール・アンド・リースバック取引となっており、当該リースバック取引がオペレーティング・リース取引であって、譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うこととなっている場合には、その限りにおいて、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲渡人（借手）から譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められる。」とされていることから、賃借料の適正性について検討することとした。

この点について、サン・トーアのセグメント別損益として物件①の損益が確認できるため、以下のように整理する。

【省略（物件①の損益に関する表）】

上表の室料売上から GOP までの金額は、サン・トーアにて 2016 年 10 月中旬に作成された「物件①2017 年予算（案）」のものであり、合計欄が物件①の 2017 年 11 月期の予算案である。2017 年 11 月期予算案は、インバウンド需要が活性化していたことから室料売上が増加し、テナントとして 2016 年 11 月期中に AT 社がテナントとして入居したことから付帯売上及び家賃も増加が見込まれていた。売上原価については増加が見込まれるものの、販管費は横ばいが見込まれている。

ここで、SMT の関連ホテルでは株主優待が利用できる。サン・トーアの運営するホテルで株主優待が利用された場合、サン・トーアから SMT に請求を行っているが、その精算価格は通常の販売価格ではなく、原価に ■% を上乗せした低い価格で行われていた。

A 社への賃借料の見積は q 氏によって行われている。q 氏は A 社への賃借料の見積において、物件①の適正な収益力に基づいて行うべきであり、株主優待の利用の際の精算価格を補正する必要があると考えた。そこで、サン・トーアから情報を収集し、2017 年予算案の GOP (■■■■円) に株主優待精算の補正として ■■■■円³¹を加算した修正後 GOP (■■■■円) を物件①の適正な収益力として見積もった。そして、サン・トーアとしては ■% 取れば運営可能との判断で、借上率 ■% 想定で A 社と交渉し、■■■■円の賃借料で合意している。なお、■% の借上率は SMT において過去に実績のある数値であり、ことさら高く設定したものではないと認められる。

以上より適正な賃借料であると解され、今回のオペレーティング・リース取引に該当するセール・アンド・リースバック取引においては、本件調査による限り、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転しているものと評価することが相当である。

また、2016 年取引の調査においては、調査補助者の不動産鑑定士に、会社の GOP 試算、借上率の設定、決定された賃料水準について、意見照会も行ったが、特段不合理と認められる点はない旨コメントを得た。

(b) キャッシュ・フローや譲渡不動産の残存価額を実質的に保証しているか

2016 年取引において、A 社はサン・トーアから対象不動産を取得したが、同時に建物を売主であるサン・トーアに賃貸し、かつ、通常の賃貸借契約においては当然に貸主が負担する躯体や設備の修繕等の負担についても、サン・トーアが負担する内容となっている。したがって、当該契約においては、A 社は本件物件に係る設備投資リスク負担はほとんど負うことなく、サン・トーアから固定された賃料収入を得ることができることとなっている。もっとも、サン・トーアの物件①の事業部別損益によれば、毎期発生していた修繕費は売却前の過去 5 年平均で約 ■■■■円であり、その金額は譲渡価額の ■■■■円と比較すると小さい。さらに、上記の内容が合意されている覚書が、解約可能な賃貸物件に付随する変更覚書であることを考慮すると、A 社が負担すべき追加費用や不動産価格の下落等、通常、不動産の譲受人が負うべきリスクは A 社が負

³¹ 2016 年 11 月期の利用数に基づき試算されていることを確認した。

っているものと認められる。

(c) SMTによる転売活動の関与

A社は、物件①について、外部売却により利益を獲得することが取得目的であったが、物件①の売却活動については、優先交渉権を付与する等、A社をサポートする形でSMTが継続的に関与していたことが確認されている。そのため、物件①がA社に売却された後も、SMTがA社を支配し、物件①に係る取引をコントロールしていたのではないかとの疑義が生じる。

もっとも、前記第3・1・(4)・エ・(エ)・b・(b)・i・(v)及び(vi)のとおり、これらの事実をもって、SMTがA社の業務執行に係る意思決定を直接又は間接的に支配している状況を認定するに足りるべき事象とは評価できず、物件①に係る取引をコントロールしていたという事実までは認められない。

c 評価

上記各個別論点の検討結果を総合的に勘案した結果、売主は売却後も賃貸借契約により継続的関与が認められるものの、本件調査による限り、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲受人であるA社に移転しているものと認められ、逆にこれを覆すに足りる事実は認められなかった。

(4) 論点B

a 問題とした論点概要

2016年11月29日にサン・トーアからA社に売却された物件①を、その後2018年3月20日にSMTが取得している。この一連の取引について、当初から買戻しを前提とした一体取引である場合、不動産のオフバランスが認められないおそれがあるため慎重に検討を行った。

b 検討内容

上述のとおり、2016年取引は、物件①のA社への売却後においても、SMTがA社に継続的に関与していた事実があるものの、物件①が売却された段階でA社は第三者への売却を意図して売却活動を行っており、実際に第三者との間で、引合い、優先交渉権の付与、内覧等の事実があった。

また、2017年9月頃まで第三者への売却が実現せず、その後SMTが買い取ったうえでリニューアル工事を実施し、バリューアップして売却することが、2017年11月頃からSMTの社内で検討開始されているところ、2016年取引が行われた、2016年11月期には、同様の大幅な改修工事によるバリューアップ後の売却が検討されていた形跡は、デジタル・フォレンジックス調査及び関係者ヒアリングにおいても確認できない。

そうであるとすると、2018年3月におけるSMTによる再取得は、その当時(2017年11月以降)において生じた新たな事情(バリューアップによる収益獲得の可能性)による取得意思に基づくものである可能性が否定できず、当初から買戻しを前提にし

た一体取引であると評価することは困難と史料する。

c 評価

前記第3・1・(4)・エ・(エ)・b・(b)・i・(v) 及び上記の事実を総合的に検討すると、物件①について、A社への売却が当初から買戻しを前提とした取引であると認定するには至らない。

(ウ) 論点C

a 問題とした論点概要

不動産には、貨幣価値の低落等によって著しく時価と乖離した帳簿価額が付されているものもあるので、これを利用して関係会社間で利益操作を目的とした売買が行われる場合がある。

2016年取引について、物件①の売却先であるA社は、会計上SMTの関係会社でないとしても、親密な取引先であるため、独立企業間取引として評価するのではなく、「関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い」を参考にして、不動産のオフバランスが認められるのか慎重な検討を行う。

b 検討内容

(a) 譲渡価格に客観的な妥当性があるか

2016年取引における譲渡価格である 〇〇〇〇円は、当該取引の直前に、サン・トーアがAR社から取得した不動産鑑定評価書 〇〇〇〇〇〇円と近い金額であり、インバウンド需要が活性化する中であって翌2017年3月に買付のあった 〇〇〇〇円との金額とも大きく異なる金額であり、これらの評価額ないし買付額より相対的に安価ではあるものの、客観的な妥当性が否定されるほどの不合理な金額ではない。

また、上記不動産鑑定評価書における評価額の妥当性について、調査補助者の不動産鑑定士に意見照会を行ったところ、水準的に妥当な範囲内との意見を得ている。

(b) 譲受会社において、その資産の取得に合理性があり、かつ、その資産の運用につき、主体性があると認められるか

不動産会社であるA社において、不動産を取得し、転売益の獲得を図るため売却活動を営む傍ら、当該物件を賃貸し運用することは自然であり、取得の合理性及び運用の主体性は認められることが通常と思われる。とりわけ、物件①に関しては、結果から見てもA社においては、取得から売却にかけて以下のとおり収支はプラスとなっており経済合理性の点でも不自然でないことから、その取得の合理性及び運用の主体性について、否定するには至らないものと思料する。

【省略（物件①に関する収支表）】

(c) 合理的な経営計画の一環として取引がなされているか

SMTでは、2016年11月期予算（2015年11月25日付け取締役会で承認）に物件

①の売却を組み込んでおり、また、物件①の保有目的を、固定資産から棚卸資産（販売用不動産）に変更することが承認されている。その後、実際に、サン・トーアは、2016年11月期に積極的に物件①の売却活動を行っており、その結果として、A社に対して物件①を売却するに至っている。また、サン・トーアは、上記売却と同時に賃貸借契約を締結することにより、引き続き物件①の運営を行っており、サン・トーアの主たる事業活動であるホテルマネジメント業務を継続できている。

以上のように、2016年11月期の予算に売却することが組み込まれていること、売却活動を経て実際に売却することができていること、また、この売却はサン・トーアの主たる事業活動であるホテルマネジメント業務の継続の観点からも合理的なものであることから、物件①の売却は、合理的な経営計画の一環として行われた合理的な取引であるとの評価を否定するには至らないものと思料する。

(d) 売主が譲渡資産を引続き使用しているときは、それに合理性が認められるか

サン・トーアが物件①を引続き使用していることは、上記(c)のとおり、サン・トーアの主たる事業活動がホテルマネジメント業務であることに照らして合理性を欠くものではない。

c 評価

前記第3・1・(4)・エ・(エ)・b・(b)・i・(iv)及び上記のように譲渡価格に一定の妥当性があり、両者にとって経済的合理性がある等の事実を総合的に検討すると、2016年取引は、親密な取引先を利用した利益操作を目的とする取引ではないと認めらるうえで、特段の懸念は見当たらなかった。

(3) 小括

ア 会計的評価

入手した事実関係に基づいて、会計的に物件①の売却及び買戻しを評価した結果、売上取引、取得取引として会社が行った会計処理を否定する事実は認められない。よって、2016年取引について、本件調査の限りにおいては、過年度訂正等が必要な事象は認められなかった。

イ その他

物件①の売却及び買戻しに係る取引については、売上計上の可否やファイナンス・リースの判定、正当な理由による買戻しであること等の検討過程が文書として確認できなかったため、当該検討過程に関する文書が取締役会資料、業務執行会議資料、稟議書に添付されておらず、各会議体において十分な質疑がなされていないとして、2020年11月期の監査法人Cのマネジメントレターにおいて、全社統制の「情報と伝達」、「モニタリング」の項目に関連して、「内部統制の重要な不備」と評されている。

物件①の売却時には、不動産売買契約、建物賃貸借契約と併せて建物賃貸借契約に関する変更覚書が締結されていること、不動産鑑定評価書を取得していること、物件①の再取得時に不動産鑑定価格意見書を取得していることが認められるが、変更覚書

については、取締役会の資料とはされておらず、当時会計監査人であった監査法人 D にも提供されていないことから、監査法人 C にも提供されておらず、監査法人 C がその存在を認識していない。また、監査法人 C からは、売却時及び再取得時の鑑定評価書の提出が求められているところ、再取得時については不動産価格意見書を取得しているにもかかわらず、鑑定書を取得していない旨の回答がなされている。

3 物件②

(1) 取引内容

ア 取引関連図

【省略（取引関連図）】

イ 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。

年月日	出来事
2016年11月25日	SMT の取締役会において、物件②の保有目的を固定資産から棚卸資産へ振り替える決議が承認された。
2017年11月22日	サン・トーアにおいて、A 社との間の物件②の売却及び建物賃貸借契約締結の稟議が決裁された。
2017年11月24日	サン・トーア取締役会において、物件②の売却の決議が承認された。
2017年11月29日	サン・トーアと A 社の間で、物件②に関し以下の契約の締結、売買代金の決済及び所有権移転登記がなされた。 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産売買契約（サン・トーア→A 社、売買代金：■■■■円） ・建物賃貸借契約（賃料：■■■■円／月額 敷金：■■■■円） ・建物賃貸借契約に関する変更覚書
2017年11月29日	A 社が Q 社から ■■■■円を借り入れ、物件②の不動産（土地 2 筆、建物 1 棟）に根抵当権の設定登記を行う。
2017年12月25日	SMT の取締役会において、物件②の売却が報告される。
2019年1月31日	サン・トーアにおいて、A 社への物件②の動産売買契約に関する稟議の決裁及び契約締結がなされた（サン・トーア→A 社、売買代金：■■■■円）。
2019年1月31日	サン・トーアと A 社が物件②の建物賃貸借契約を合意解約した。
2019年1月31日	A 社が AB 社との間で物件②の不動産売買契約を締結した（A 社→AB 社）。
2019年1月31日	サン・トーアと AB 社が物件②の定期建物賃貸借契約を締結し、翌日から賃借人であるサン・トーアが物件②の運営を開始

年月日	出来事
	した。
2020年2月29日	AB社との定期建物賃貸借契約が終了し、サン・トーアが物件②の運営を終了した。

ウ 当時の会計処理

SMTは、A社について、SMTの関係会社ではなく、関連当事者でもない独立の第三者であると認識しているため、2017年11月期において、通常の販売用不動産の売却処理を行っている。

(2) 2017年取引の調査

ア 2017年取引の調査で把握した特徴的な事象

(7) a氏が売買交渉及び金融機関の紹介を行っていること

SMTは、2017年5月頃から物件②の売却に向けて数社に対して購入してもらえるように営業をかけたが、具体的には進まず、a氏からA社c氏に対して購入を依頼した。また、a氏は、自らQ社に話を通して、Q社をc氏に紹介した。

(イ) SMTがA社のために金融機関向けの書類作成を代行していること

SMTは、c氏がQ社との融資の交渉に使用する提案書を作成し、c氏に提出した。c氏は、当該提案書をもとに融資の交渉を行った。

(ウ) 不動産の売却と同時にマスターリース契約が締結されていること

サン・トーアは、物件②の売却と同時にA社との間で建物賃貸借契約を締結し、引き続き物件②のオペレーションを行っている。当該建物賃貸借契約の期間は2年間であり、6か月前までの事前予告によって解約可能である。当時サン・トーアの代表取締役であったba氏によると、不動産売却についてはSMTの意向であったが、サン・トーアとしては物件②のオペレーションを継続することは前提条件であった、ということであった。また、a氏によると、「当社の社員がホテルのオペレーションをしているので、それをしっかり理解してもらったうえで買ってくれる方というのが条件であった。直接オペレーションしたいという人には売れないということになる。株主優待の宿泊対象であったり、従業員の雇用を守りたかった。」と発言している。d氏は、「不動産業界ではよくある話だが、売り切ってしまうとそこで収益化が終わってしまう。マスターリース等で収益を継続して得るため、売却して終わりではなく、その後も継続して収益を獲得したい。」と発言しており、思惑に異なるところはあるものの、リースバックを前提とした売却先を探していたことに違いはない。

(イ) マスターリース契約の締結と同時に同契約の変更覚書が締結されていること

サン・トーアとA社は、当該建物賃貸借契約と同じ2017年11月29日付けで別途変更覚書を交わし、建物の躯体及び設備の修繕及び更新費用の負担者を貸主であるA社から借主であるサン・トーアに変更している。当時サン・トーアの取締役であった

q 氏へのヒアリングによると、「A 社はホテルの運営をやっていないため、SMT のほうで面倒を見てくれといった話が売買の条件にあったと思う。億単位の大規模修繕を想定したわけではない。多少価格に反映しているところ等はあるかもしれないが、具体的にいくら高くするといった話ではない。A 社は自由に売却できる状態であったため、通常のマスターリース契約にしたうえで、変更覚書を作成したと記憶している。」と発言している。つまり、変更覚書はサン・トーアに不利な内容になっているが、負担は軽微なものしか想定していない。また、本契約上ではなく、別途変更覚書を作成したのは、A 社が物件②をいつ売却するかはわからないため、転売したときに同条件が第三者に承継されることを防ぐためであるとのことであった。

(o) SMT が物件②の売却後も A 社の活動に継続的に関与していること

A 社は 2019 年 1 月 31 日に物件②を第三者へ転売しているが、SMT が A 社の転売活動に関与しているため、サン・トーアが物件②を A 社へ売却した後も、A 社に対する SMT の関与が継続していた可能性がある。

(k) 予算を達成する必要性があったこと

SMT としては、2017 年 11 月期の予算を達成する必要性があり、物件②の売却を期末までに円滑に実現する必要性があった。

(i) 棚卸資産として売却されていること

物件②の売却が行われる前事業年度において、物件②の保有目的を固定資産から棚卸資産に振り替える決議が SMT の取締役会において承認され、棚卸資産として売却されている。

(k) サン・トーアの売却翌事業年度の営業利益がマイナスであること

サン・トーアは、物件②売却後も建物賃貸借契約によって従前と変わらず物件②のオペレーションを行っているが、売却翌事業年度におけるサン・トーアの物件②部門の営業利益がマイナスとなっている。SMT が作成したリース料の算定資料によると、売却後のサン・トーアの物件②部門の予想営業利益から GOP を見積り、借上率 ■% で年間のリース料を算定しているが、当該リース料の設定が適正でなかった可能性がある。

イ 検討した会計論点等とその評価

前記特徴的な事象を踏まえた際に、2017 年物件②に係る売却取引（以下、本章において「2017 年取引」という。）において、財務諸表に影響を与える主な会計論点は以下のとおりと史料する。

- ・譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転しているか（論点 A）。
 - ・親密先との取引であるため、利益操作を目的とした取引ではないか（論点 B）。
- そこで、以下これらの論点について検討を行う。

(7) 論点 A

a 問題とした論点概要

2016 年取引同様、2017 年取引においては、客観的には売買契約が締結されて、所有権移転登記がなされ、売買代金が支払われているため、リスクと経済価値が既に A 社に移転していると見られるが、「ア 2017 年取引の調査で把握した特徴的な事象」に記載のとおり、SMT グループが、A 社への物件②売却後も A 社に継続的に関与していることから、不動産のオフバランスが認められるかについて慎重な検討を行った。

b 検討内容

(a) セール・アンド・リースバックの賃借料が適正であるか

流動化実務指針によれば、リースバック取引がオペレーティング・リース取引であって、譲渡人が適正な賃借料を支払うこととなっている場合には、その限りにおいて、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲渡人から譲受人に移転していると認められるとしている。前述のように、売却翌事業年度のサン・トーアにおける物件②部門の営業利益がマイナスとなっているため、リース料が適正な水準であったか検討を行う。

サン・トーアは、2017 年 11 月期の着地見込みを基礎に売却後の正常 GOP を見積り、当該 GOP に借上率 ■% でリース料を算定している。サン・トーア側のバッファは ■% しかないが、2017 年 11 月期の着地見込みと同水準の業績が 2018 年 11 月期以降も継続するとの前提となっている。以下の数値は、サン・トーアにおける物件②売却前後の業績の推移であるが、この時期は新型コロナウイルス感染症が拡大する前であり、インバウンドによる外国人観光客が非常に多い時期でもあったため、この効果によって同水準、又はそれ以上の利益（リース料の影響を除く。）を見込むことは当時の状況から考えて自然かつ合理的なことである。それにもかかわらず 2018 年 11 月期の予算における営業利益がマイナスとなっているのは、SMT からの株主優待の補填金を当初予算から修正したためである。元々、顧客が株主優待券を 1 枚使用すごとに SMT から ■■■■■ 円を補填されていたところ、2018 年 11 月期からは実際の顧客単価（時価）で増額して補填することに決定したため、これを見込んで営業利益予算を ■■■■■ 円としていたが、事業年度開始後にグループ全体の税負担額増等を理由として補填額の増額は中止され、元の ■■■■■ 円に戻っている。リース料算定における GOP の見積りは株主優待の補填金増額を考慮していたため、中止によって売上高は減少したが、リース料は高い水準のままとなり、予算上の営業利益が ■■■■■ 円となっている。

2018 年 11 月期の実績は、前年実績を大きく下回り、上記予算に対しても未達となったが、これらの理由について、サン・トーアの取締役会の報告資料によると、以下のような分析が行われている。

- ① ホテルの建設ラッシュであり、5 月時点で ■■■ 室分のホテルが同エリアに開業した。
- ② 新規開業ホテルや競合がキャンペーンで価格を大きく下げて販売した。

- ③ 民泊の増加により外国人の宿泊客が減少した。
- ④ [REDACTED]による配管損傷によって7月に134室売り止めとなった。
- ⑤ [REDACTED]事故で行楽シーズンの宿泊客が激減した。

競合の新規開業や民泊による影響は予想できなくもないが、大規模災害の予想は不可能であり、また、SMTからの株主優待の補填金増額中止は、リース開始後に決定されているため、建物賃貸借契約が締結された2017年11月時点でこれらを見込むことは困難である。リース料算定時の前提となる条件は上記のとおり合理的理由があるものと認められ、これを不合理なものとして評価することはできないと考えられる。

(単位：百万円)

	2016/11 実績	2017/11 実績	2018/11 予算	2018/11 実績
売上高	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
売上総利益	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
営業利益	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
稼働率	[REDACTED]%	[REDACTED]%	[REDACTED]%	[REDACTED]%
販売客室数	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
客単価	[REDACTED]円	[REDACTED]円	[REDACTED]円	[REDACTED]円

※ 2017年11月期は物件②の売却による売上高及び売上原価を除いている。

(b) キャッシュ・フローや譲渡不動産の残存価額を実質的に保証しているか

建物賃貸借契約の変更覚書によって、所有権が移転した物件②の躯体や設備の修繕負担が売主であるサン・トーアに残ったことで、譲渡不動産からのキャッシュ・フローを実質的にサン・トーアが保証しており、A社にリスクと経済価値が移転していないのではないかと疑念が生じる。これについて、q氏は「大規模修繕のような大がかりな修繕ではなく、軽微なものを想定していた。」と供述している。また、q氏は、ホテル経営の経験に乏しいA社にはホテルの修繕や更新の知識がないため、A社がオーナーである期間に限り負担を受け入れたと供述している。物件②の主な修繕履歴の資料によれば、売却後の2017年12月から2019年1月の修繕の合計金額は [REDACTED]円であったが、うち [REDACTED]円は [REDACTED]地震による被害のイレギュラーな修繕であり、それを除く残額は [REDACTED]円にすぎず、重要性は乏しい。つまり、積極的に修繕を負担するというよりは、売買の交渉の過程で合意された取引条件の一つにすぎないと思料する。

また、この建物賃貸借契約は、6か月以上の予告期間があれば解約可能である。つまり、業績が悪化し赤字が続く事態や大規模な修繕負担が予想されれば解約によりそれを回避することは可能である。これについて、契約上は解約可能であっても、実質的に解約可能であるかを検討する必要がある。つまり、ホテル経営の経験が乏しいA社を残して実際に解約できるのかという点、マスターリース契約の存在を一つの考慮要素として融資を行ったQ社が解約を認めるのか、という点である。まず、A社との

関係について、マスターリース契約が解除されたからといって A 社自身でホテルオペレーションを行わなければいけないわけではない。ホテルオペレーターはサン・トーア以外にも存在し、かつ、ホテル自体もサン・トーアでないとオペレーションできない特殊仕様というわけではない。次に、Q 社との関係について、マスターリース契約による安定収入を評価して融資を行っていることは確かであるが、Q 社へのヒアリングによれば、Q 社もリース契約が 2 年の自動更新であり、キャンセル可能であることは理解している。また、Q 社はオペレーターがサン・トーアであることを融資の判断を行ううえで一定程度重視していたものの、オペレーターがサン・トーアであることが融資の必須条件になっていたものではないため、A 社が別のオペレーターを手配し、適正な賃料を得ることができれば、サン・トーアとのマスターリース契約を解約するうえで障壁はなく、Q 社が A 社から融資を引きあげないことも十分にあり得たであろう。

上記のとおり、サン・トーアは契約期間内における固定リース料の支払に限り契約上の義務を負っており、A 社が負担すべき追加費用や不動産価格の下落等、通常、不動産の譲受人が負うべきリスクは A 社が負っているものと認められる。

(c) SMT による転売活動の関与

当時、SMT の不動産事業部であった au 氏の日報によると、a 氏や au 氏等 SMT の役職員が、A 社が所有する物件②の転売候補先と商談を行っている。よって、サン・トーアから A 社へ物件②を売却した後も SMT やサン・トーアが当該物件を実質的に支配しており、物件②に係る方針を決定しているのではないかとの疑念が生じる。

もっとも、この点については、サン・トーアや SMT が A 社を支配して本物件を購入させたとまで認定することができないことは、前記第 3・1・(4)・エ・(エ)・b・(b)・ii・(vii) のとおりである。

c 評価

上記の検討の結果、譲渡不動産である物件②のリスクと経済価値のほとんど全てが譲受人である A 社に移転しているものと認められ、逆にこれを覆すに足る事実は認められなかった。

(1) 論点 B

a 問題とした論点概要

不動産は、貨幣価値の低落等によって著しく時価と乖離した帳簿価額が付されているものもあるので、関係会社間で利益操作を目的とした売買が行われる場合もある。

物件②の売却先である A 社は SMT の関係会社ではないが、親密な取引先であるため、独立企業間取引として評価するのではなく、「関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い」を参考にして不動産のオフバランスが認められるのか慎重な検討を行う。

b 検討内容

(a) 譲渡価格に客観的な妥当性があるか

サン・トーアは物件②の売却に際して不動産の鑑定評価を入手していない。A社側での不動産鑑定の入手の有無についてc氏へヒアリングを行ったが、明確な回答を得ることは出来なかった。

SMTが作成した会社見解書によると、売買価格の算定は、年間のリース料からA社のNOI³²を見積り、キャップ・レート■%で物件価格を計算したとのことであり、算定に使用したデータを入手したが不自然な点は見受けられなかった。キャップ・レート■%という数値も築40年のホテルとしては異常な水準ではない。また、サン・トーアの売却から1年2か月後の2019年1月末に、■■■■■■■■■■円でA社は第三者へ物件②を転売しているため、時点の差はあるものの、第三者によって客観的な時価を示されたと言える。

なお、物件②は別の物件の根抵当としてAU社に担保提供されており、その再評価を目的として、2016年1月12日に不動産鑑定評価書が入手されている。当時の評価額は■■■■■■■■■■円であったが、これについて、時点修正を行うとともに、保守的に設定されていた還元利回り等を適正な水準へ補正した結果、■■■■■■■■■■円の妥当性を否定する事実は認められなかった。

(b) 合理的な経営計画の一環として取引がなされているか

2017年11月期の予算上、サン・トーアは物件②を■■■■■■■■■■円で売却することを計画していた。そのため、前事業年度である2016年11月期の決算にて、物件②に係る固定資産は棚卸資産へ保有目的変更として振り替えられている。a氏へのヒアリングによると、「■■■■の営業部隊がまず■■■■円で売却する方向で動いたが、なかなか売れないので最後に私に話が来たという経緯だと思う。」と発言しており、初めからA社への売却を前提に進められた計画ではないと解される。また、既述のとおり、リースバックによるオペレーション継続が売却先選定の条件であり、価格を含む条件面で売却先をA社に決定したと言える。このように、売却先こそ未定であったが、売却自体は1年前から計画された取引であったと言える。

(c) 譲受会社において、その資産の取得に合理性があり、かつ、その資産の運用につき、主体性があると認められるか

A社は不動産会社であり収益物件を取得しては、そのまま運用を行うか転売して差益を得ている。つまり、物件②の取得は利益が見込める限りA社にとって通常の営業行為であり合理性を欠くものではない。取得の経緯についてA社のc氏へのヒアリングによると、「物件①を取得した際に問い合わせがすごかった。そこで、物件②も■■■■のすぐ近くで、場所が良いしということで買っておいても良いのではと考え、買った。当社から提案があった場合には、マスターリースにより借り上げてくれるので、売上

³² Net Operating Income の略。純収益という意味で、収入（賃料）から、実際に発生した経費（管理費、固定資産税など）のみを控除して算出する。

の変動があるわけではなく、ある程度の収入も保証されているので、買っても良いと考えた。」と発言している。

A社側から見た物件②の表面利回りは■%であり、経費を差し引いたNOI利回りは■%であった。一般財団法人日本不動産研究所が毎年公表している「不動産投資家調査」の2017年10月の調査結果によると、■エリアの「宿泊特化型ホテル」の期待利回りは■%であり、物件②はこれを上回っているため、A社として合理的な投資であったと解される。

最終的にA社は1年2か月間の保有の末、物件②を第三者へ転売している。A社の総勘定元帳から簡便的に本件に係る総収支を計算した結果、短期で転売したことによって取得時及び売却時の諸経費の負担率が高くなったが、■円ほどの利益が生じている。この結果からもA社による物件②の取得の合理性を否定することはできない。

(d) 売主が譲渡資産を引続き使用しているときは、それに合理性が認められるか
サン・トーアがリースバック取引を行った理由は、既述のとおりである。元々、リースバックを前提に売却先を選定しており、その理由は合理性を欠くものではない。

c 評価

前記第3・1・(4)・エ・(エ)・b・(b)・ii・(iv)、(v)における検討及び上記の検討の結果、親密な取引先を利用した利益操作を目的とする取引ではないものと認められ、また、これを覆すに足りる事実は認められなかった。

(3) 小括

ア 会計的評価

2017年取引について、本件調査の限りにおいては、過年度訂正等が必要な事象は認められなかった。

イ その他

建物賃貸借契約の変更覚書について、取締役会の資料とはされておらず、当時会計監査人であった監査法人Dにも提供されていなかった事実がある。

4 物件③

(1) 取引内容

ア 取引関連図

【省略（取引関連図）】

イ 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。

年月日	出来事
2016年11月7日	SMTが開発用地をAV社から取得した。

年月日	出来事
2019年1月31日	A社が物件②を第三者に売却した。
2019年1月31日	SMTにおいて、物件③が仕掛販売用不動産から販売用不動産へ変更された。
2019年1月31日	SMTがサン・トーアとの間で物件③の建物賃貸借契約を締結した。
2019年2月4日	SMTがA社のQ社等への説明用資料を作成した。
2019年2月8日	SMTがA社のキャッシュ・フロー試算表を作成した。
2019年2月15日	物件③がホテルとして開業された。
2019年2月18日	SMTにおいて、A社への物件③の売却の稟議が決裁された。
2019年2月20日	SMTがAS社から物件③の不動産鑑定評価書を取得した。
2019年2月25日	Q社がA社へ融資を実行した。
2019年2月25日	SMTとサン・トーアとの間の物件③の建物賃貸借契約が合意解約された。
2019年2月25日	SMTとA社との間で物件③の不動産売買契約の締結及び売買代金の決済がなされた。
2019年2月25日	A社とサン・トーアとの間で建物賃貸借契約が締結された。

ウ 当時の会計処理

SMTは、A社について、SMTの関係会社ではなく、関連当事者でもない独立の第三者であると認識しているため、2019年11月期において、通常の販売用不動産の売却処理を行っている。

(2) 2019年取引の調査

ア 2019年取引の調査で把握した特徴的な事象

(7) a氏が売買交渉を行っていること

A社は当時、物件②の売却により融資枠に余力があり、かつ、SMTの親密先でありスムーズに本件取引を実現できることから、物件③の売却先としてA社は適任であったため、当初から相手先候補として挙がっていた。A社との交渉に際し、SMTの担当部署からc氏と親交のあるa氏に相談があり、その結果、a氏がc氏に物件③の取引を持ち掛けた。

(イ) SMTがA社のために金融機関向けの書類作成を代行していること

SMTは、2019年2月頃、A社が融資を受けるに当たり金融機関に提出する書類や、A社とサン・トーア間の賃貸借契約書のドラフトの作成を行っていた。これは書類作成のノウハウがA社にはなく、物件③の取引を円滑に実現するために、SMTの社員が手伝ったとのことである。

(ウ) 不動産の売却と同時にマスターリース契約が締結されていること

SMT から A 社への物件③売却時に、A 社とサン・トーアとの間でマスターリース契約が締結されている。

(イ) 予算を達成する必要性があったこと

SMT としては、2019 年 11 月期第 1 四半期の予算を達成する必要性があり、第 1 四半期末までに本件取引を円滑に実現する必要があった。

(オ) 棚卸資産として売却されていること

SMT としては、物件③は将来的にホテル REIT に組み込むことが予定されており、当初より販売用不動産として開発をしていた。a 氏は c 氏との売却交渉においても、ホテル REIT への組み込みを示唆しており、棚卸資産として売却がなされている。

(カ) サン・トーアの売却後の営業利益がマイナスであること

SMT から A 社への売却に伴う利益率は約 ■%と極めて高い利益率となっているが、サン・トーアの物件③部門の営業利益が売却当初から継続して大きくマイナスとなっているため、賃料の設定が適正でなかった可能性がある。

イ 検討した会計論点等とその評価

前記特徴的な事象を踏まえた際に、2019 年の物件③に係る売却取引（以下、本章において「2019 年取引」という。）において、財務諸表に影響を与える主な会計論点は以下のとおりと史料する。

- ・譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転しているか（論点 A）
- ・親密先との取引であるため、利益操作を目的とした取引ではないか（論点 B）

そこで、以下これらの論点について検討を行う。

(7) 論点 A

a 問題とした論点概要

2016 年取引及び 2017 年取引同様、2019 年取引においては、客観的には売買契約が締結されて、所有権移転登記がなされ、売買代金が支払われているため、リスクと経済価値が既に A 社に移転していると見ることができ、**「ア 2019 年取引の調査で把握した特徴的な事象」**に記載のとおり、SMT グループが、物件③売却後も A 社に継続的に関与していることから、不動産のオフバランスが認められるかについて慎重な検討を行った。

b 検討内容

(a) セール・アンド・リースバックの賃借料が適正であるか

2019 年取引においては、SMT から A 社への売却日当日に A 社とサン・トーア間で賃貸借契約が締結されているところ、本賃貸借契約はオペレーティング・リース取引

に該当する。流動化実務指針では、リースバック取引がオペレーティング・リース取引であって、譲渡人が適正な賃借料を支払うこととなっている場合には、その限りにおいて、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲渡人から譲受人に移転していると認められるとされているが、上記のとおり、サン・トーアにおける物件③の営業利益は売却当初からマイナスとなっているため、リース料が適正な水準であったか検討を行う。

当該検討を実施するに当たり、不動産鑑定評価について調査補助者の不動産鑑定士にレビューを依頼し、レビュー結果について鑑定評価を実施した **bn 氏** (以下、「**bn 氏**」という。) にヒアリングを実施した。その結果、レビューにより、「周辺事例から比較する限りでは、本件賃料が割高であるとは必ずしも言い切れないが、当該契約賃料を負担できる能力を対象動産と運営者が有していたか」という点について重要な論点であるという指摘があった。この点について、**bn 氏**としては、オペレーターであるサン・トーアから提出された収支を基に、**bn 氏**が想定していた経費を全て計上したうえで作成した収支シミュレーションの中で、ホテルの **GOP** の中から賃料を払ったうえで余力があると判断したとのことである。当該回答を再度調査補助者の不動産鑑定士が確認したところ、「鑑定士によって見解・考え方に異なる点があるかもしれないが、鑑定評価に当たって不当な点はなく、問題ない」との評価を得た。

上記のとおり、不動産鑑定評価の検討の過程においても、賃料は問題ないと判断されていることに加え、サン・トーアにおける収支は赤字ではあるものの、コロナによる影響を否定できない状況下にあったことから、賃料の適正性を否定することはできない。

(b) キャッシュ・フローや譲渡不動産の残存価額を実質的に保証しているか

A 社とサン・トーアの間で、2019年2月25日に締結された建物賃貸借契約について、同契約第2条において賃貸借期間は2年間とされており、期間満了日の6か月前までに何らの申し出がないときは同一条件で更に2年間更新されると取り決められている。これについて、契約上は解約可能であっても、実質的に解約可能であるかを検討する必要がある。具体的には、ホテル経営の経験が乏しいA社を残して実際に解約できるのかという点、及びリース契約の存在を考慮要素の一つとして融資を行ったQ社が解約を認めるのか、という点を検討する。まず、A社との関係であるが、リース契約が解除されたからといってA社自身でホテルオペレーションを行わなければいけないわけではない。ホテルオペレーターはサン・トーア以外にも存在し、かつ、ホテル自体もサン・トーアでないとオペレーションできない特殊仕様というわけではない。したがって、A社がホテル経営の経験に乏しかったとしても、リース契約の解除を行う余地はあったと考えられる。

次に、Q社との関係である。Q社がリース契約による安定収入を評価して融資を行っていることは確かであるが、リース契約が2年の自動更新であり、キャンセル可能であることを理解していたことは、Q社へのヒアリングにより明らかとなっている。また、オペレーターがサン・トーアであることが融資の条件になっているわけではないため、A社が別のオペレーターを手配し、適正な賃料を得ることができれば、解約

に障壁はなく、Q社もA社から融資を引きあげることはないであろう。

また、2021年2月25日、2023年2月25日と二度にわたり更新がされていることから、2020年8月24日、2022年8月24日の更新拒絶申し出期限日において何らの申し出もされなかったこととなる。しかし、契約締結以降2022年11月期まで、サン・トーアの物件③部門の営業利益は大きくマイナスとなっていることから、契約の解約や条件の変更等、損失負担を回避する選択肢もあったのではないかと考えられるが、二度にわたり契約が更新されていることから、拒絶申し出期限日において契約を更新すると判断したことについての経済的な合理性がない限りは、SMT及びサン・トーアにおいて、契約を継続せざるを得ない何かしらの事情があったのではないかという疑念が生じる。そのため、契約更新に関する経済的合理性の有無について検討を行った。まず、サン・トーア取締役であるbd氏による会社見解としては、2021年2月についてはコロナ禍が終息すると考えていたため契約を更新したとのことであり、2023年2月については、これからホテル市況が上がっていくと考えたため契約更新をしたとのことである。

また、いずれの契約更新の際にも、賃料の減額交渉は行っていないとの回答も得た。

そこで、当該会社見解について検討を行うために、調査補助者の不動産鑑定士に各更新拒絶申し出期限日当時の市況について見解を求めた。まず、2020年8月の契約更新の妥当性及び賃料の妥当性、相当性については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言による行動制限等があった影響で、ホテル運営事業者にとっては非常に厳しい状況であったが、物件③のような宿泊特化型のホテルにおいては、賃料見直し等の動きはほとんど見られず、このような状況においては、賃料見直し・更新拒絶等の申入れを行わなかったことについて、妥当性・相当性を有していたとの見解であった。次に、2022年8月の契約更新の妥当性及び賃料の妥当性、相当性については、当時は新型コロナウイルス感染の第7波に当たり当該時期だけを捉えると非常に厳しい状況であったと言えるが、この時点では感染拡大と感染状況が落ち着く時期の波があり、Go Toキャンペーンが実施される等、人の動きが活発になった時期でもあった。そのため、2020年8月時点に比べると、新型コロナウイルス感染症の感染状況がいずれは落ち着くとの見方がなされ、この時期には2020年以上に賃料減額等を求める動きがなかったことから、賃料見直し・更新拒絶等の申入れを行わなかったことについて、妥当性・相当性を有していたとの見解であった。当該見解のとおり、二度の更新拒絶申し出期限日において契約を更新すると判断したことについて、経済的な合理性は存在すると考えられるため、SMT及びサン・トーアにおいて、契約を継続せざるを得ない何かしらの事情があったのではないかという疑念については解消される。

よって、上記のとおり、サン・トーアは契約期間内における固定リース料の支払に限り保証しており、A社が負担すべき追加費用や不動産価格の下落等、通常、不動産の譲受人が負うべきリスクはA社が負っていることに違いはない。

(c) 売買において実質的な買戻しの条件が存在しないか

2019年2月25日にSMTとA社の間で締結された不動産売買契約書において、形

式面では買戻し条項は存在しない。もっとも、c氏との売却交渉において、a氏がホテル REIT への組み込みを示唆していることから、実質的に買戻し条件が付与された契約ではないかとの疑義が生じる。この点、売却交渉において、ホテル REIT への組み込みを示唆しているものの、口頭での示唆にすぎず、書面として正式にホテル REIT 売却を保証しているわけではない。また、結果論ではあるが、新型コロナウイルス感染症の流行により、ホテル REIT への売却は頓挫していることから、ホテル REIT への売却が保証されていたわけではないと判断できる。

よって、実質的な買戻し条件は存在しないと結論付ける。

(d) その他

2019年取引においては、SMTによる転売活動の関与に該当すると疑われる事実は見受けられなかった。

c 評価

上述のとおり、流動化指針における論点について懸念事項は存在せず、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲受人である A 社に移転しているものと認められ、逆にこれを覆すに足る事実は認められなかった。

(4) 論点 B

a 問題とした論点概要

2019年取引は、多額の利益を一括で計上することを目的とし、親密な取引先を利用して行われた取引である可能性がある。A社は親密な取引先であることから、「関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い」に倣い、不動産のオフバランスが認められるのか詳細な検討を加える。

b 検討内容

(a) 譲渡価格に客観的な妥当性があるか

物件③の譲渡価格は、SMTが依頼した不動産鑑定評価書に記載されている鑑定評価額とほぼ同じ金額であった。そのため、当該鑑定評価額の妥当性の検討を以下のとおり行った。

・売却価格を引き上げるために高額な鑑定評価額が算定されるように、意図的に高額な賃料を設定していないか

当該検討を実施するに当たり、当該不動産鑑定評価を実施した bn 氏に対してヒアリングを実施した。その結果、内示の際に試算結果や、提出された収支についての認識に誤りがないか等の確認はしたが、その他の話は特になかったとのことである。賃料の妥当性については前記第 4・4・(2)・イ・(ア)・b・(a) のとおりである。

・不動産鑑定評価における前提条件（割引率等）は妥当であるか

当該検討を実施するに当たり、賃料の妥当性の検証と同様のアプローチを実施した。その結果、調査補助者の不動産鑑定士によるレビューにより、下記の点が指摘された。

- ① 開業前のホテルで ADR・稼働率査定には計画とおりに進まないリスクがあるが、それでも事例の下限値が妥当と判断できた理由は何か。
- ② 事例から下限値相当の ■■■%と判断した根拠として立地条件と新築という理由だけでは弱いのではないか。
- ③ 本件鑑定会社は、AW 社が保有するホテルを数多く評価している中で「物件②（客室 132）」を評価している。同投資法人の 2019 年 10 月期有価証券報告書によれば、同ホテルの評価における割引率を ■■■%、還元利回り ■■■%と判断している。このホテルも ■■■■竣工で築浅のホテルであるが、■■■■で割引率 ■■■%の乖離を有すると判断した根拠は何か。

この点について、bn 氏より下記の回答を得た。

- ①② 当時は■■■のホテルについて、相当過熱していた時期であり、2020 年頃まで利回りは少しずつ低下していた。他の事例でも同様の水準となっており、新築の物件で実績はないが、需要が旺盛であり、築年が浅い場合立地の影響が一番大きいと認識していることから、好立地である当該物件の低めの利回りは妥当と認識している。また、当時はインバウンドが非常に盛況で通常の観光ユースが想定され、いわゆるビジネス客だけではない利用というのも■■■にあっては十分想定できたタイミングと認識している。
- ③ 上場 REIT の利回りは高止まりしていて、多少のばらつきが出てくるのは致し方ないと思っている。上場 REIT と私募ファンドの利回りの乖離等、投資家の属性が違うため利回りが変わることがある。上場 REIT の物件は含み益を多く持っているため、公表しているデータから大きくぶれないような評価をしがちである。■■■%で AX 社が物件売却するかと言ったら絶対にしないと思われ、■■■%台で売却すると思う。そのため、上場 REIT では中身を含んで考えないと実勢のマーケットとは乖離が出てくるというところはあると思う。

当該回答を再度調査補助者の不動産鑑定士が確認したところ、賃料同様に、「鑑定士によって見解・考え方に異なる点があるかもしれないが、鑑定評価に当たって不当な点はなく、問題ない」との評価を得た。

よって、当該鑑定評価額には妥当性があり、譲渡価格の妥当性に問題はないと判断した。

(b) 合理的な経営計画の一環として取引がなされているか

SMT としては、当該物件については当初より販売用不動産として開発を行っていたため、固定資産として継続保有する意図は存在せず、棚卸資産として他社に売却したことに関しては合理性が認められる。また、a 氏、q 氏、SAM 取締役 bo 氏（以下、「bo 氏」という。）のヒアリングのとおり、当該物件は将来的にホテル REIT に組み込むことが予定されていた。q 氏は、ホテル REIT 立ち上げのブリッジとして、親密先の A 社であればスムーズにできると考えており、a 氏は A 社代表取締役である c 氏との売却交渉においても、ホテル REIT への組み込みを示唆したうえで、売買契約が成立している。これらの事実から、ホテル REIT への組み込むという将来的な計画の

一環として、親密先である A 社に当該物件を売却することは会社判断として不合理ではないと判断する。

(c) 譲受会社において、その資産の取得に合理性があり、かつ、その資産の運用につき、主体性があると認められるか

A 社の当該物件の収益は黒字である。また、物件②において成功した例があり、マスターリース契約が締結されない場合は売買契約の解除を認める旨の条項が存在する等、マスターリース契約の締結が条件とされていたことから、リスクも相当程度抑えられていたため、A 社としては当該取引の経済的合理性に疑義はない。

(d) 売主が譲渡資産を引続き使用しているときは、それに合理性が認められるか

SMT の子会社であるサン・トーアが引き続きマスターリース契約を締結することになるが、当初より A 社はサン・トーアによるマスターリースを前提として取得をしているため、合理性が認められる。

c 評価

前記第 3・1・(4)・エ・(エ)・b・(b)・iii・(i) の検討及び上記の検討の結果、親密な取引先を利用した利益操作を目的とする取引ではないものと認められ、逆にこれを覆すに足りる事実は認められなかった。

(3) 小括

ア 会計的評価

本件調査の結果、2019 年取引について、本件調査の限りにおいては、過年度訂正等が必要な事象は認められなかった。

イ その他

価格に関する合意を無効とする事情や価格の妥当性に疑義を生じさせる事情は不見当である。

取引としては、前記のとおり、契約の締結、所有権移転登記の申請、資金移動が行われており、客観的に取引は成立している。賃貸借契約が 2019 年 2 月 25 日付けで締結されているため、鍵と書類の引渡しが行われた。また、賃貸借契約締結以降、サン・トーアは A 社に対し、相当の賃料を支払っている。その他売買契約の成立が虚偽である等の事情は認められない。

したがって、2019 年 2 月 25 日に成立した売買契約は客観的に成立しており、これを覆す事実はない。

5 その他取引

(1) 概要

調査対象期間における A 社への不動産売却取引については、前記 2 ないし 4 記載の 3 件であった。

それ以外に、当委員会で把握した A 社との取引について以下に述べる。

(2) 調査対象期間外の不動産売却取引

当委員会では、第 3 で記載の連結範囲検討との関係で、調査対象期間外の A 社への不動産売却取引についても把握し必要な検討を行った。

調査対象期間外の A 社への不動産売却取引は、

- ・ 2009 年 11 月期 : 2 件
- ・ 2011 年 11 月期 : 3 件
- ・ 2012 年 11 月期 : 2 件

の合計 7 件であった。

これらの取引につき、登記事項証明書を閲覧し会計処理を確認した。

その結果、2 件の取引について、登記上、買戻しの外形が存在していることを確認したため、より深度ある把握を行ったが、現状の会計処理を変更しなければならないような事象は発見されなかった。

(3) 調査対象期間外の不動産購入取引

当委員会が把握した A 社からの不動産購入取引については、調査対象期間内については物件①に係る取引のみであり、調査対象期間外については、2013 年 11 月期の 1 件であった。

この取引につき、登記事項証明書を閲覧し会計処理を確認したところ、A 社へ売却した不動産を買戻したといった特段の事情もなく、その他に現状の会計処理を変更しなければならないような事象は発見されなかった。

(4) 調査対象期間の信託受益権媒介取引

当委員会は、調査対象期間内の A 社が間接的に関係する取引として、AY 社より A 社へ売却した信託受益権に係る媒介取引が 2020 年 11 月期に実行されていることを把握した。その取引内容及び会計処理の把握を行ったところ、現状の会計処理を変更しなければならないような事象は発見されなかった。

(5) その他の取引

当委員会は、2009 年 11 月期以降の A 社とのその他の取引についても概要を確認するために、元帳による内容の把握のほか、契約書等を閲覧したが、特に深堀調査を行う必要がある取引は確認されなかった。

第5 類似案件の確認を目的とした件外調査

1 概要

当委員会は、前記第4・1に類似する事象の存否及び事実関係の調査のために、A社以外の取引先との間において、類似案件がないかを確認する目的で、全体的件外調査として、デジタル・フォレンジックス調査、アンケート調査、情報提供窓口設置による情報収集を実施したが、類似案件は検出されなかった。

また、当委員会は、上記目的で、取引先の属性に着目した調査として、A社の特徴に着目して検討対象となる法人等を選定し、検討が必要と判断した法人等についてSMT、SPM、SHM、SAMとの不動産売却取引の抽出を試みたが、これに該当する取引は見当たらなかった。

しかし、当委員会は、G社が上記検討対象となる法人等に該当したことや本件調査の過程でG社がSMTの緊密者に該当する可能性を把握するに至ったことなどから、SMT及びG社が関与した物件⑩に関する取引について件外調査の一環として詳細に検討した。

以下、詳述する。

2 全体的件外調査

(1) デジタル・フォレンジックス調査

当委員会は、前記第1・4・(5)・クのとおり、デジタル・フォレンジックス調査を実施した。

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) アンケート調査

当委員会は、前記第1・4・(5)・ケのとおり、SMT、SHM、SPM、SAMに所属する全役職員485名(2023年1月20日時点)のうち育休・産休中の8名、入院中の1名、2023年1月末退職予定で有給休暇消化中の1名を除く475名を対象にして、2023年1月20日付けでアンケート調査を実施し、同月27日までに475名全員から回答を受領した。

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。

(3) 情報提供窓口設置による情報収集

当委員会は、前記第1・4・(5)・コのとおり、SMT及びその子会社の全役職員に対し、当委員会委員を宛先とする情報提供窓口を2023年1月20日(海外子会社については同月21日)に設置して周知し、広く情報提供を募った。

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。

3 取引先の属性に着目した調査

当委員会は、上記全体的件外調査の結果を踏まえても、SMTが、調査対象期間において、A社以外にも、同様の属性を有する取引先との間で、利益操作等のおそれがある不動産売却取引を行っていた可能性を否定できなかったことから、その属性に着目

して検討対象となる法人等（以下、「**検討対象法人等**」という。）を選定し、当該法人等に対する不動産売却取引につき、検証を行うこととした。

(1) A社の特徴に着目した検討対象法人等

ア a氏が実印を保管していた法人等

本件調査で認められたA社の特徴として、まずもって、a氏がその実印を保管していた法人であるという点が挙げられる。そこで、a氏が実印を保管していた法人等について検討対象法人等として選定すべきか検討した。

この点、当委員会によるSMT大阪本社での現地視察やヒアリングを通じて、a氏が実印を保管していたことが明らかとなったSMT以外の8法人について、その属性の内訳は以下のとおりである。

- ① 現在存続している法人であり、かつ、SMTグループ外の法人：2法人
- ② SMT若しくはSMTの連結子会社（旧商号）又はSMTに吸収合併されたことにより法人格が消滅した法人：3法人
- ③ 調査対象期間以前までに清算終了又は解散が確認された法人：3法人³³

上記①から③の各法人の属性についての検討結果は以下のとおりである。

- ① 当該2法人はG社及びAZ社（以下、「**AZ社**」という。）である。G社は、検討対象法人等として選定した。AZ社は、2022年3月1日に設立された公益財団法人であり、その事業目的³⁴から確認は要しないと判断し、検討対象法人等として選定しなかった。
- ② 当該3法人は、いずれもSMT又はSMTの連結子会社であることから、確認は要しないと判断し、検討対象法人等として選定しなかった。
- ③ 当該3法人は、調査対象期間中にSMTとの取引が存在し得ないから、本件調査との関係性がないものとして、確認は要しないと判断し、検討対象法人等として選定しなかった。

イ SMTの会長、 及び社長又はその親族が役員を務めている法人

次に、A社の特徴として、株主にG社又はH社といったSMTの会長（a氏）、 （f氏）又はその親族が役員を務めている法人が含まれていたという点が挙げられる。そこで、当該属性をもつ法人については、検討対象法人等として選定すべきか検

³³ 当該3法人については、いずれも、所管法務局へ確認したところ登記等の記録が残されていないかった。また、2009年11月期以降のSMT及び主要連結子会社の総勘定元帳にて取引の有無を確認したが、当該3法人との間の取引の記録は見当たらず、当該3法人が調査対象期間内に経済活動を行っている可能性はないと判断した。

³⁴ 「学業優秀でありながら経済的な理由により学費の支弁が困難な経済系学部に在籍する大学生に向けて奨学金を給付することで、将来社会に貢献し得る有為な人材の育成に寄与すること」（AZ社定款第3条参照）

討した。

その結果、G社・H社のほか、SMTの社長（d氏）が役員を務めた法人が1社抽出されたが、調査対象期間以前に解散していたため、確認は要しないと判断し、検討対象法人等として選定しなかった。

ウ A社の株主であった法人等及びA社の代表取締役に就任していた人物が代表を務めていることが確認された法人等

上記ア及びイのほか、A社と同様に、SMTによる利益操作等に協力する可能性のある法人等として、①2009年3月以降にA社の株主であった法人、②2009年3月以降にA社の代表取締役に就任していた2名（ae氏及びc氏）のいずれかが代表を務めていることが確認された法人又は個人事業主と考え、以下の法人等を検討対象法人等として選定した。

①2009年3月以降にA社の株主であった法人：5社

これらの中には、G社、H社、N社が含まれている。

②2009年3月以降にA社の代表取締役に就任していた2名のいずれかが代表を務めていることが確認された法人又は個人事業主：1社及び1者

エ その他

そのほか、a氏が親しい会社として回答した法人6社について、確認を要するか検討した。

これらの法人について、その会社概要等を確認し、「小規模会社であること」、「非上場会社であること」の観点から検討を行い、A社との類似性が認められた2法人を検討対象法人等として選定した。

オ 小括

以上より、当委員会が検討対象法人等として選定したのは、8法人と1者である。

(2) 検討対象法人等との不動産売却取引の抽出

当委員会は、SMT、SPM、SHM、SAMから検討対象法人等への不動産売却取引の有無を確認した。その結果、調査対象期間において、これに該当する取引は見当たらなかった。

4 物件⑩事案

(1) 検討理由

当委員会は、G社が前記3のとおり検討対象法人等であることから、SMTの会計帳簿データの相手先や摘要欄についてG社を軸としたデータチェックを実施したが、G社とSMTの間には、調査対象期間において、不動産売却取引に限らず、直接の取引関係は見当たらなかった。

しかし、調査対象期間中の2021年5月31日、SMTが物件⑩に係る信託受益権を

AP社に売却した取引（以下、「**本件信託受益権譲渡取引**」という。）に関し、G社がAP社への匿名組合出資を行っていたとの事案が存する。

そして、SMTは、本件信託受益権譲渡取引について、2021年11月期の有価証券報告書においては、「当社の関連当事者であるG社が優先出資する匿名組合の営業者である合同会社に対して、当社は以下の取引を行っております。」「(注)1. 関連当事者は、当社の役員の子が議決権の過半数を所有している会社であり、G社であります。」等の事実を追加情報として記載していた。

もっとも、当委員会は、本件調査の過程で、上記追加情報の記載が事実と異なり、G社の議決権の過半数を所有する実質上の株主がa氏本人であって、G社がSMTの緊密者に該当する可能性を把握するに至った（前記第3・2・(3)・エ参照）。

SMTは、本件信託受益権譲渡取引について、物件⑩をオフバランス処理しているが、自らの緊密者に該当する可能性のあるG社とともにAP社に対して匿名組合出資をしているため、場合によっては、物件⑩に係るリスクと経済価値のほとんど全てが、譲受人であるAP社を通じて他の者に移転していると認められず、当該取引をオフバランス処理することができなくなるおそれがある（不動産流動化実務指針参照）。

また、SMTは、上記匿名組合及びAP社を連結の対象としていないところ、自らの緊密者に該当する可能性のあるG社とともにAP社に対して匿名組合出資をしていることから、場合によっては、当該匿名組合又はAP社がSMTの子会社に該当し、これを連結の対象としなければならないおそれがある。

実際に、SMTは、監査法人Cに本件信託受益権譲渡取引についてオフバランス処理をすることの可否や上記匿名組合又はAP社がSMTの子会社に該当するか等の各論点について疑義を呈され、2021年7月7日付け「物件⑩・物件⑪の売却取引に係る会計処理について」と題する書面を作成して監査法人Cに提出していた。

そこで、当委員会は、G社がSMTの緊密者に該当する可能性があることを踏まえ、本件信託受益権譲渡取引を含む物件⑩に係る売上取引の会計処理について、過年度の会計処理を変更しなければならないような関連会計基準等に抵触する事実が認められるかを判断するために、SMTとG社の間接的な取引関係にすぎない物件⑩の件についても、その取引内容を確認し、本件信託受益権譲渡取引のオフバランス処理をはじめとする取引の妥当性、本件信託受益権譲渡取引に関する一般的な会計論点及びAP社をはじめとする関係法人等の連結の要否について検討を行うこととした。

(2) 取引内容

ア 概要

SMTは、物件⑩PJの一環として、受託者をAQ社とする物件⑩に係る信託受益権（以下、「**本件信託受益権**」という。）を、AP社に対し、税込 [] 円で売却している。売却先であるAP社は、物件⑩PJに基づき、SMTのメインバンクであるBA社（以下、「**BA社**」という。）等からの借入並びにSMT、G社及びBB社（以下、「**BB社**」という。）からの匿名組合出資を受けることで、本件信託受益権の取得資金を調達している。

また、AP社は、AQ社を受託者とするアセットマネジメント契約（以下、「**本件AM**

契約」という。)を締結し、金銭その他の財産の運用を行う権限の全部を委託している。本件 AM 契約に基づき、AQ 社は、SMT との間で物件②の定期建物賃貸借契約(以下、「本件定期建物賃貸借契約」という。)を締結しているところ、SMT から支払われる固定賃料が AP 社の収益源となっている。

上記の各契約のほか、物件②PJ に関するプロジェクト契約等が関係者間で締結されており、合同会社及び匿名組合を利用したいわゆる GK-TK スキーム³⁵が実行されている。

これら一連の取引関係図は次のとおりとなる。

【省略（取引関係図）】

イ 取引経緯

(7) 本件信託受益権譲渡取引等の実行

元々、SMT は、将来的なホテルの運営も視野に、2018 年 12 月 3 日に物件②、2019 年 1 月 31 日に物件③をそれぞれ取得し、[redacted]ホテルの運営準備のために、合同会社 [redacted] [redacted] を設立した。もともと、この時点では、物件②PJ に関する計画までは具体化されていなかった。

2021 年 1 月頃、上記の各土地上に物件②が建設されたところ、SMT は、同時期には、自らのメインバンクである BA 社に対して、REIT ブリッジ案件³⁶の相談を開始した。2021 年 3 月 19 日頃には、BA 社は、SMT に対して、BA 社の完全子会社である AQ 社を紹介し、以後、AQ 社がアセットマネージャー候補者として物件②PJ に関わるようになった。

物件②PJ に参画した AQ 社は、アセットマネージャー候補者として、物件②PJ における出資者やレンダーを勧誘し始めたが、2021 年 4 月下旬になっても、SMT が希望する額の資金調達を実現することは困難な状況であった。他方で、当時のメール等の資料や、当委員会が実施した SMT の役職員をはじめとする関係者からのヒアリングの結果によれば、この頃、SMT は、2021 年 11 月期の第 2 四半期決算を見据え、同年 5 月末までに本件信託受益権譲渡取引等の一連の取引を実行することを強く意識していたことが窺える。

こうした背景事情もあり、SMT は、遅くとも 2021 年 4 月下旬には、AQ 社に対し、出資者等の探索を強く求めるとともに、独自に、出資者等の候補者を探すようになっていた。

上記のような状況下、SMT は、2021 年 4 月下旬から同年 5 月中旬頃には、自社の代表取締役である a 氏の一家の資産管理会社である G 社を匿名組合出資者として候

³⁵ 不動産の証券化に当たって、対象不動産資産を保有するヴィークルとして合同会社を用いた上で、当該合同会社を営業者とし、投資家を出資者とする商法上の匿名組合契約を締結し、当該合同会社の損益を出資者に分配する仕組みを指す。

³⁶ 将来的な REIT への売却のために、第三者に対し、不動産を一時的に取得・保有させる案件を指す。

補に挙げ、同月 14 日頃までには、G 社が、■■■■円を物件⑩PJ のために AP 社へ匿名組合出資する前提で話が進められた。また、2021 年 5 月頃には、SMT の主導により、BC 社が、物件⑩PJ のために、AP 社への貸付を行うこととなった。これらの SMT 側の働きかけもあり、最終的には、本件信託受益権譲渡取引をはじめとする一連の取引が、2021 年 5 月末までに実行された。

以上につき、主な時系列を整理すると以下のとおりである。

【省略（時系列）】

(イ) G 社による匿名組合出資の補足

前記(1)の検討理由のとおり、SMT が G 社とともに AP 社に対して匿名組合出資を行っていることから、当該匿名組合又は AP 社が SMT の子会社に該当し、これを連結の対象としなければならなくなるおそれがあるため、G 社の匿名組合出資について、以下のとおり補足する。

前提として、G 社は、主要なビジネスとして、有価証券投資事業、再生可能エネルギー事業、不動産事業を行っているものの、上記匿名組合出資以前には、GK-TK スキームを利用するような不動産流動化に関する知見も経験もなかった。このような G 社が、AP 社に匿名組合出資を行うようになった経緯として、物件⑩PJ において、SMT が希望する額の資金調達を実現することが困難な状況にあったため、SMT の ar 氏が a 氏を通じて ao 氏に対して上記匿名組合出資を打診したことが窺われる。

当初、SMT は、AP 社への G 社の匿名組合出資における IRR を ■■■%として G 社へ打診していたが、G 社は、a 氏を通じて、IRR を ■■■%に引き上げるよう申し入れた。一方、SMT が同様に投資の打診をした BG 社からは IRR を ■■■%とした提案を受け、フリーキャッシュも用意できない旨の回答を得たことから、最終的には、G 社からの提案内容で AP 社と G 社との間で匿名組合契約が締結されるに至った。この点、匿名組合契約等を締結する手続も含めて、G 社の AP 社への匿名組合出資に関しては、SMT が G 社の窓口となっており、AQ 社は、G 社と直接連絡を取ることはなく、アセットマネージャーとしての報告等も、G 社に対し直接には行っていない。

ウ 当時の会計処理

本件信託受益権譲渡取引に関する当時の会計処理は、以下のとおりである。

(金額単位：百万円)

伝票日付	借方科目	借方金額	貸方科目	貸方金額	摘要
2021.5.28	その他有価証券	■■■	普通預金	■■■	AP 社 C 号匿名組合出資
2021.5.31	普通預金	■■■■	前受金	■■■■	物件⑩ (南館)

	普通預金	■	前受金	■	物件⑱（北館）
2021.5.31	前受金	■	開発不動産 産売上	■	物件⑱（南館）土地
			開発不動産 産売上	■	物件⑱（南館）建物
	開発不動産 産売上原 価	■	販売用不 動産他	■	物件⑱ 南館【原価振替】
2021.5.31	前受金	■	開発不動産 産売上	■	物件⑱（北館）土地
			開発不動産 産売上	■	物件⑱（北館）建物
	開発不動産 産売上原 価	■	販売用不 動産他	■	物件⑱ 北館【原価振替】

(3) 検討した会計論点等

当委員会が、上記(2)取引内容を踏まえ、本件信託受益権譲渡取引に関して検討すべきと判断した主な会計論点は以下アないしウの3点である。

ア 不動産流動化実務指針におけるオフバランス処理の妥当性

- ① オフバランス処理の妥当性
- ② 優先交渉権の影響

イ 本件信託受益権譲渡取引に関する一般的な会計論点

- ① 取引価格の妥当性
- ② 本件信託受益権譲渡取引に関して SMT と AQ 社との間で締結されている本件定期建物賃貸借契約の会計処理への影響

ウ 関係法人等の連結要否

物件⑳PJにおける関係法人等に係る SMT の連結要否

(4) 検討した会計論点等に関する検討結果及び評価

上記(3)記載の検討した会計論点に関する当委員会の検討結果及び評価は、以下のとおりである。

ア 不動産流動化実務指針におけるオフバランス処理の妥当性

(7) オフバランス処理の妥当性

a 問題とした論点概要

本件信託受益権譲渡取引については、不動産流動化実務指針に基づき、売却取引であるとして会計上オフバランス処理がされている。

しかし、SMTは、本件信託受益権譲渡取引に関して、自らの緊密者に該当する可能性のあるG社とともにAP社に対して匿名組合出資をしているため、場合によっては、物件⑩に係るリスクと経済価値のほとんど全てが、譲受人であるAP社を通じて他の者に移転していると認められず、当該取引をオフバランス処理することができなくなるおそれがある。そこで、かかるオフバランス処理をすることができるか（オフバランス処理の妥当性）を不動産流動化実務指針に従って検討する。

b 不動産流動化実務指針に対するあてはめ及び評価

上記のとおりオフバランス処理することができるか（オフバランス処理の妥当性）について、以下、①ないし⑨に掲げる不動産流動化実務指針の関連する各規定に従って評価した。

① 特別目的会社を活用して不動産を流動化しているか（不動産流動化実務指針第2項）

不動産流動化実務指針第2項は、「特別目的会社とは、資産の流動化に関する法律第2条第3項に規定する特定目的会社及び事業内容の変更が制限されているこれと同様の事業を営む事業体をいう。特別目的会社を活用した不動産の流動化とは、特別目的会社に不動産を譲渡することにより、当該不動産を資金化することをいう。」と定めている。

本件信託受益権譲渡取引は、SMTがAP社に物件⑩に係る本件信託受益権を譲渡することにより、当該不動産を資金化している。そして、AP社は、その定款上、その事業目的について「(1)信託受益権の売買、保有、処分及び管理」、「(2)不動産の売買、賃貸借及び管理」、及び「(3)上記各号に付帯関連する一切の業務」という資産の流動化に関する事業を営むこととし（定款第3条）、この定款の変更について「社員の全員の書面による同意をもって行うものとする」として事業内容の変更が制限されていることから（定款第15条）、不動産流動化実務指針第2項に規定する要件を充足すると判断され、特別目的会社に該当する。

したがって、本件信託受益権譲渡取引は、特別目的会社を活用して不動産を流動化しているものと認められる。

② 法的に譲渡され、資金流入しているか（不動産流動化実務指針第3項）

不動産流動化実務指針第3項は、「不動産の売却の認識は、不動産が法的に譲渡されていること及び資金が譲渡人に流入していることを前提に、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転した場合に当該譲渡不動

産の消滅を認識する方法、すなわち、リスク・経済価値アプローチによって判断することが妥当である。」と定めている。

本件信託受益権譲渡取引においては、2021年5月31日付け信託受益権譲渡契約に基づき、本件信託受益権が譲渡され、同日、その譲渡代金が譲渡人であるSMTに支払われている。

したがって、本件信託受益権譲渡取引においては、法的に譲渡され、資金流入しているものと認められる。

③ 適正な価額で譲渡されているか（不動産流動化実務指針第5項）

不動産流動化実務指針第5項は、「不動産が特別目的会社に適正な価額で譲渡されており、かつ、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんど全てが、譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められる場合には、譲渡人は不動産の譲渡取引を売却取引として会計処理する。不動産が特別目的会社に適正な価額で譲渡されているが当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんど全てが、譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められない場合には、譲渡人は不動産の譲渡取引を金融取引として会計処理する。」と定めている。

本件信託受益権譲渡取引においては、後記イ記載のとおり、本件信託受益権は適正な価額で譲渡されているものと認められる。

④ 通常の契約条件による不動産管理業務を行っているか（不動産流動化実務指針第7項・第8項）

不動産流動化実務指針第7項は、「不動産の譲渡後において譲渡人が当該不動産に継続的に関与している場合は、リスクと経済価値が他の者に移転していない可能性があるため、継続的関与の内容について十分に検討する必要がある。」と定めている。また、不動産流動化実務指針第8項は、「譲渡人が譲渡した不動産について、通常の契約条件による不動産管理業務を行っている場合には、その限りにおいて、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転していると認められる。」と定めている。

物件⑳に係る本件信託受益権の譲渡後においては、譲渡人であるSMTが、物件⑳に係る信託受託者であるAQ社から、本件定期建物賃貸借契約に基づき、物件⑳を賃借しており、また、当該賃貸借契約においては、SMTが物件⑳の建物管理業務を行うことになっており、SMTによる当該不動産への継続的関与が認められる。

しかしながら、後記イ記載のとおり、譲渡人であるSMTが譲渡した物件⑳について、本件定期建物賃貸借契約の契約条件に特段の異常性や不備事項は認められない。

⑤ 買戻し条件付で譲渡しているか（不動産流動化実務指針第9項）

不動産流動化実務指針第9項は、「譲渡人が不動産を買戻し条件付で譲渡している場合には、実質的に金融取引と同様の効果が生ずることとなる。したがって、譲渡した不動産に係るリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転しているとは認められないため、売却処理を行うことができない。」と定めている。

本件信託受益権譲渡取引においては、本件信託受益権譲渡契約は買戻し条件を付しておらず、後記(イ)記載のとおり、本件定期建物賃貸借契約第 1 条の 3 第 4 項に定める優先交渉権についても買戻し条件を付したものと評価することはできない。

したがって、本件信託受益権譲渡取引は、買戻し条件付で物件⑩を譲渡していることにはならない。

⑥ 譲渡不動産は特殊性を有するか（不動産流動化実務指針第 10 項）

不動産流動化実務指針第 10 項は、「流動化された不動産が、譲渡人の用途等に合わせて特別な仕様により建設された建物、用途制限や環境問題等のある土地や建物、地域経済や仕様等により収益性に著しい問題のある土地や建物のように、市場性に乏しくそのまま他に転用することが困難である等の特殊性を有する不動産であり、かつ、何らかの継続的関与がある場合には、原則として、譲渡した不動産に係るリスクと経済価値のほとんど全てが譲渡人から他の者に移転しているとは認められないため、売却処理を行うことができない。」と定めている。

本件信託受益権譲渡取引において流動化された不動産である物件⑩は、京都市の中心地に位置する一般的なホテルであり、特殊性を有しない。

⑦ セール・アンド・リースバック取引の場合、オペレーティング・リース取引であって、譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うことになっているか（不動産流動化実務指針第 11 項）

不動産流動化実務指針第 11 項は、「不動産の流動化がセール・アンド・リースバック取引となっており、当該リースバック取引がオペレーティング・リース取引であって、譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うこととなっている場合には、その限りにおいて、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲渡人（借手）から譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められる。」と定めている。

本件信託受益権譲渡取引においては、オペレーティング・リース取引であって、後記イ記載のとおり、譲渡人である SMT が適正な賃借料を支払うこととなっている。

⑧ 特別目的会社が譲渡人の子会社に該当しているか（不動産流動化実務指針第 12 項）

不動産流動化実務指針第 12 項は、「不動産の流動化が、譲渡人の子会社に該当する特別目的会社を譲受人として行われている場合には、譲渡人は売却処理を行うことができない。」と定めている。

本件信託受益権譲渡取引において特別目的会社である AP 社は、後記ウ記載のとおり、譲渡人である SMT の子会社に該当しない。

⑨ リスク負担割合が概ね 5%の範囲内か（不動産流動化実務指針第 13 項・第 16 項）

不動産流動化実務指針第 13 項は、「リスクと経済価値の移転についての判断に当たっては、リスク負担を流動化する不動産がその価値の全てを失った場合

に生ずる損失であるとして、以下に示したリスク負担割合によって判定し、流動化する不動産の譲渡時の適正な価額（時価）に対するリスク負担の金額の割合がおおむね 5%の範囲内であれば、リスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転しているものとして取り扱う。」と定めている。

$$\text{リスク負担割合} = \frac{\text{リスク負担の金額}}{\text{流動化する不動産の譲渡時の適正な価額（時価）}}$$

また、不動産流動化実務指針第 16 項は、「不動産の流動化スキームにおいて譲渡人の子会社又は関連会社が特別目的会社に出資を行っていること等により、当該子会社又は関連会社が当該不動産に関する何らかのリスクを負っている場合には、当該子会社又は関連会社が負担するリスクを譲渡人が負担するリスクに加えてリスク負担割合を算定して判断する。」と定めている。

本件信託受益権譲渡取引に関しては、SMT の緊密者に該当する可能性がある G 社が特別目的会社である AP 社に匿名組合出資を行っている。

しかし、前記第 3・2・(3)及び(4)のとおり、G 社は SMT の子会社又は関連会社ではないから、G 社が負担するリスクを SMT が負担するリスクに加えた上でリスク負担割合を算定する必要はない。

そのため、SMT のリスク負担割合は、SMT が匿名組合出資をした金額である ■■■■■ 円を物件⑩の譲渡時の時価である ■■■■■ 円で除した ■%となることから、概ね ■%の範囲内となる。

以上の検討結果のとおり、本件信託受益権譲渡取引は、売却取引であるとして、会計上オフバランス処理をすることができる。

(イ) 優先交渉権の影響

a 問題とした論点概要

物件⑩PJ に関して、SMT と AQ 社との間で本件定期建物賃貸借契約が締結されているところ、同契約には、SMT から AP 社に売却された信託受益権等の購入に関し、SMT が設立する法人及び SMT の関連会社（以下、「**設立関連会社等**」という。）の優先交渉権が定められており、取引実態によっては、本件信託受益権譲渡取引に関するリスクや経済価値の移転が否定されるおそれがある。

そのため、本件信託受益権譲渡取引において、かかる優先交渉権の存在がひいては実質的に SMT による買戻しが予定されていたとの疑念が生じ、その場合本件信託受益権譲渡取引に関するリスクや経済価値の移転が否定され、結果、オフバランス処理が否定されるべき、といった懸念が生ずることから、かような実態が存したかどうかについて検討することとした。

b 当時の前提・状況の背景

(a) 優先交渉権の内容等

前提として、本件信託受益権譲渡取引は、SMTの連結子会社であるSAMが設立を計画していたホテルREITに、最終的に本件信託受益権を売却することを企図して実行されたものであり、当該目的も踏まえて、各種契約に係る条件交渉がなされていた。

上記契約交渉を経た上で、SMTとAQ社は、本件定期建物賃貸借契約を締結しているところ、同契約においては、設立関連会社等に対し、大要、以下の内容の優先交渉権（以下、「**設立関連会社等優先交渉権**」という。）が認められている（第1条の3第4項）。2021年11月には、SMTの連結子会社であるSAMによってホテル特化型の不動産投資法人であるBH社が設立され、その後、同社はSMTの子会社となり、設立関連会社等に該当するが、現状、AP社からSMT及び設立関連会社等に対して本件信託受益権等が売却された事実はない。

【設立関連会社等優先交渉権の内容】

- ① 設立関連会社等が、AP社に対し、本件信託受益権又は物件②の購入意思を購入希望日の1か月以上前までに書面により表明した場合、AP社は、本件信託受益権又は物件②の不動産鑑定評価書を取得し、AQ社の承諾を得た上で、設立関連会社等に対し、当該鑑定評価書記載の鑑定評価額と本件信託受益権の償却後簿価のうちいずれか高い金額で本件信託受益権を売却し、又はAQ社をして物件②を売却させるために、購入意向表明書の受領後6か月間、賃借人関連会社等との間で誠実に協議する。
- ② ただし、本項の規定は、AP社に対して、本件信託受益権を売却し、又はAQ社をして物件②を売却させる義務を課すものではない。

(b) 設立関連会社等優先交渉権が定められるに至った経緯

当初、本件定期建物賃貸借契約には、SMT及び設立関連会社等が、AP社に対し、書面により表明した場合、同社は、物件②の不動産鑑定評価書を取得し、AQ社の承諾を得た上で、SMT又は設立関連会社等に対し、当該鑑定評価書記載の鑑定評価額と本件信託受益権の償却後簿価のうちいずれか高い金額で本件信託受益権を売却し、又はAQ社をして物件②を売却させるものとする旨が定められており、買戻権とも捉えられる条項が定められていた。

もっとも、AP社側の法務アドバイザー（リーガルカウンセラー）として関わっていたBI法律事務所の弁護士から以下のとおりの指摘があり、当該条項が修正等され、本件定期建物賃貸借契約に設立関連会社等優先交渉権が定められるに至った。

BI法律事務所：前回レビュー時にご指摘できず恐縮です。SAM様とお電話でご相談した方向で、優先交渉権の付与（行使するのも、サムティ様ご自身ではなく、その関連会社等）という形に修正しております。原文の買戻権があると、真正譲渡の法律意見をお出しすることが困難であるためです（会計上のオフバランスにも、悪影響があるものと推測致します。）。合わせて、3項も削除しております。ご理解頂ければ幸いです。

です。

なお、SMT、AP社及びAQ社が、設立関連会社等優先交渉権以外に、SMTによる買戻しに関する合意をした事実は不見当である。

(c) 本件定期建物賃貸借契約締結後の事情

本件定期建物賃貸借契約締結後、監査法人Cより、SMTによる買戻しの可能性が留保されている旨の疑義が示されたことから、SMTは、監査法人Cに対し、2022年1月24日、「物件⑱・物件⑲の定期建物賃貸借契約における優先交渉権の条項に関して」と題する書面を提出した。当該書面においては、「優先交渉権につきましては、あくまでも当社に付与されたオプションであり、義務ではございません。そして、当社といたしましては、絶対に買戻しを行わないことを表明する次第です。」「当社が買戻しせざるを得ない状況にはなりえない」等と記載されていた。

c 評価

(a) 法的評価

前記b・(b)の設立関連会社等優先交渉権が定められた経緯のとおり、当初、本件定期建物賃貸借契約には、SMTが、AP社及びAQ社に対し、本件信託受益権又は物件⑳を、自己又は設立関連会社等に売却させることができる買戻権と評価し得る権利が定められていた。

しかしながら、SMTは、物件⑳のオフバランス処理も目的として本件信託受益権譲渡取引を行っているところ、上述のとおり、オフバランス処理への影響や真正譲渡の法律意見を出すことが困難となる旨のBI法律事務所の指摘を受け、オフバランス処理等に支障が生じるのを避けるため、設立関連会社等優先交渉権を受け入れるに至ったと考えられる。このようにして本件定期建物賃貸借契約に定められた設立関連会社等優先交渉権は、SMTの関連会社等が本件信託受益権等の購入の意向表明をした場合に、AP社及び設立関連会社等間で、売却に向けて誠実に協議することを定めたものにすぎないと解釈される。そのため、設立関連会社等優先交渉権は、SMTはもとより、設立関連会社等に対して買戻しの権利を付与したのではなく、また、買戻しに応ずる義務を課したものでもない。この点は、設立関連会社等優先交渉権を定めている本件定期建物賃貸借契約第1条の3第4項の但書において、「本項の規定は、本件SPCに対して、本受益権を売却し、又は賃貸人をして本不動産を売却させる義務を課すものではない。」と規定されていることから明らかである。なお、物件⑳PJは、本件信託受益権をホテルREITに売却することを企図して組成されており、SMT自身が本件信託受益権又は物件⑳を購入することは、取引経緯からしても想定されていなかった。

さらに、設立関連会社等優先交渉権の行使時における売却判断について、SMTの判断に従う旨の合意及びSMTに買戻しをする義務を課す内容の合意等の存在については、関係当事者が揃って否定する旨の供述をしており、これらの供述を覆す具体的な事情も不見当である。

以上から、設立関連会社等優先交渉権につき、特段的な異常性や不備事項は認められない。

(b) 会計的評価

譲渡人が優先交渉権を保有する不動産の流動化取引については、不動産流動化実務指針において、実態に基づいて譲渡人のリスク負担となるかを判断するとされている。具体的には、不動産流動化実務指針第 14 項において、以下の考え方が示されている。

(1) 譲渡人が不動産を買戻し条件付で譲渡している場合は、第 9 項により売却処理を行うことができない。買戻しの義務がなく、買戻しの権利又は優先買取交渉権を保有している場合には、買戻し条件付の場合とは異なり、直ちにリスクの負担に結びつくものではないが、実態に基づいて譲渡人のリスクの負担となるか否かを判断する。

上記の考え方を参考にしつつ、監査・保証実務委員会実務指針第 90 号「特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点についての Q&A」のⅢ「不動産の流動化」の 3「譲渡人が買戻し権を保有する場合」に列挙されている点に基づき検討する。

- ① 「買戻し権等が付された意図」について、設立関連会社等優先交渉権は、ホテル REIT への売却を企図して設定されているものであり、物件⑩のリスクと経済価値を引き続き SMT が保有することを意図したものではない。また、前記(a)の法的評価のとおり、設立関連会社等優先交渉権は、SMT はもとより、設立関連会社等に対して買戻しの権利を付与したものではなく、また、買戻しの義務を課したものでもないと評価されるどころ、仮に買戻しを意図するには不十分な内容である。さらに、関係者のヒアリング等を通して、一連の手續において買戻しの企図を示す新たな事実は把握されていない。
- ② 「経営計画との整合性」及び「譲渡後の他の継続的関与の有無」について、本件定期建物賃貸借契約が存在するところ、上記 Q&A において示されている「経営計画上、譲渡した不動産を引き続き使用することになっている場合」及び「リースバック等他の継続的関与がある場合」に該当するが、本件定期建物賃貸借契約については、通常一般的な取引における契約内容となっているため、特段の問題は見受けられなかった。
- ③ 「買戻し権等の内容」について、まず、前記(a)の法的評価のとおり、設立関連会社等優先交渉権は、譲渡人の意思のみで権利行使が可能である能動的な買戻しの権利には当たらない。また、買戻し時の価格の決定方法については、当該条項が買戻しの権利を付与したものではなく、買戻しの義務を課したものでもないと評価されるどころ、特に考慮すべき点には該当しないと考えられる。

上記の検討の結果、設立関連会社等優先交渉権の存在やこれが定められた意図は、

本件信託受益譲渡取引に関して、SMT から AP 社へのリスクと経済価値の移転を否定するものとは認められない。

イ 本件信託受益権譲渡取引に関する一般的な会計論点

(7) 取引価格の妥当性

a 問題とした論点概要

本件信託受益権譲渡取引においては、物件⑳に関して、AS 社から 2021 年 5 月 12 日に発行された鑑定評価書（以下、「物件⑳不動産鑑定評価書」という。）における鑑定評価額（物件⑱： ████████ 円、物件⑲： ████████ 円、合計 ████████ 円）を参考に、売却価格が設定され、この鑑定評価額と近似した金額で信託受益権の売却取引が行われているところ、仮に鑑定評価額が妥当ではない場合には上記売却価格が適正ではなかった可能性が生じるため、当該鑑定評価書に記載された鑑定評価額の妥当性を検討する。

b 当時の前提・状況の背景

鑑定評価額の妥当性の検討に当たっては、当委員会の調査補助者として本件調査に従事した不動産鑑定士の意見を踏まえ、物件⑳不動産鑑定評価書を分析し、主に以下の論点を設定した。

- ① SMT が AS 社を選定するに至ったプロセスの適切性
- ② 物件⑳不動産鑑定評価書に記載されている日付の整合性
- ③ 評価額の適切性

その上で、物件⑳不動産鑑定評価書を作成した AS 社の bp 不動産鑑定士（以下、「bp 氏」という。）に対して、主に不動産鑑定評価書の内容についてヒアリングを行った。また、AS 社の取締役である bn 氏に対しても、鑑定評価の受注経緯を中心にヒアリングを行った。

c 評価

(a) 物件⑳不動産鑑定評価書における鑑定評価額の妥当性

当委員会の調査補助者として本件調査に従事した不動産鑑定士の意見、上記の bp 氏及び bn 氏のヒアリング内容等を踏まえ、物件⑳不動産鑑定評価書に記載されている内容の妥当性に関する前記 b で設定した各論点に即し、不動産鑑定実務の観点からの検証を中心に検討を行い、以下のとおり判断した。

- ① 前記 b における論点①（SMT が AS 社を選定するに至ったプロセスの適切性）について、SMT が AS 社を選定するに至ったプロセスに関し、同社に鑑定評価を依頼する前に、他社に鑑定評価額の見込みを聞いた事実が認められたが、これは正式な不動産鑑定評価の依頼ではなく、通常の間接的な鑑定評価プロセスと比べて不適切と考えられる点は特段認められなかった。
- ② 前記 b における論点②（物件⑳不動産鑑定評価書に記載されている日付の整合

性) について、エンジニアリングレポート³⁷の入手年月日として記載された2021年5月12日より、鑑定評価を行った日(同年4月21日)が早く記載されていたが、これは誤記であり、鑑定評価を行った日は、2021年5月12日であるとのことであった。もっとも、この点を踏まえても、通常の鑑定評価と比べて不適切と考えられる点は特段認められなかった。

③ 前記bにおける論点③(評価額の適切性)について、bp氏からは、大要、以下の説明を受けたが、通常の鑑定評価と比べて不適切と考えられる点は特段認められなかった。

- ・ コロナ禍による影響については、稼働率や客室1室あたりの販売単価に関わるものとして物件⑩不動産鑑定評価書に反映した上で、全体としては中長期的なホテル稼働率等を重視して評価しており、AS社における一般的な鑑定評価の手法を用いた。
- ・ 物件⑩における前提の差については、客室のグレード等が異なるとの認識を反映している。
- ・ 近隣のホテルの一室あたり価格との差については、収容人数やホテルのグレードを勘案したものであり、スイートルームの有無等の違いもあり一室あたりの価格による比較は必ずしも妥当しない。
- ・ 類似ホテルの賃料設定との比較については、ビジネスホテルと比べ、物件⑩のホテルとしてのブランド力は高いと考えていた。
- ・ シミュレーション上前提としている数値については、一般的な基準と比較して遜色ないものと判断して採用している。

以上のとおり、物件⑩不動産鑑定評価書における鑑定評価額の妥当性について、特筆すべき問題は見受けられなかった。

(b) 会計的評価

物件⑩不動産鑑定評価書における鑑定評価額の妥当性に記載すべき問題は見受けられないため、これを参考とした売却価額での本件信託受益権譲渡取引の取引価額は著しく時価と乖離しているとまでは認められない。

(イ) 本件定期建物賃貸借契約の会計処理への影響

a 問題とした論点概要

物件⑩について、SMTとAQ社との間で、本件定期建物賃貸借契約が締結されているところ、当該契約は本件信託受益権の譲渡代金にも重大な影響を与えている。

したがって、本件定期建物賃貸借契約の締結が、本件信託受益権の譲渡代金を高額にすることを意図したものであって、これにより、本件信託受益権の売却取引による

³⁷ 証券化対象不動産の鑑定評価に当たって対象不動産の個別的要因等の確認等に必要となる、建築物・設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った対象不動産の状況に関する調査報告書を指す。

利益の計上とその後 10 年間の固定賃料負担との均衡との観点から、経済合理性を追求する通常的意思決定の範囲から逸脱していないか、ひいては、レンダー等の利害関係者を欺くような意図をもって行われていないかを検討する。

b 当時の前提・状況の背景

本件定期建物賃貸借契約のように、不動産の流動化を進めるに当たって、GK-TK スキームを用いる場合には、レンダーは安定した収入が入ってくることを重視している。そのため、関係者からのヒアリングによれば、SMT と受託者との間で対象物件に関して定期建物賃貸借契約を締結することにより固定した収益が発生することが必要であり、仮に当該収益が発生しない場合には、レンダーからの融資を受けることができず、不動産流動化スキーム自体が成立しないことから、SMT の GK-TK スキームによる不動産流動化案件では通常、SMT が定期建物賃貸借契約を締結し、マスターレシーの立場となり、固定賃料を負担しているとのことであった。

また、本件定期建物賃貸借契約の内容に関し、SMT が支払う賃料が固定されているのに対し、SMT 及び [REDACTED] 間で締結している 2021 年 4 月 15 日付け「マスターリース契約」においては、賃料が変動する内容とされている点につき、当時はコロナ禍の影響でホテルの稼働率は下がっており、SMT に損失が生じるリスクがあったが、関係者からのヒアリングによると、SMT としては、中長期的にみれば、コロナ禍が終了した後はホテルの稼働率が戻り、経済的損失はないと判断していたとのことであった。さらに、本件定期建物賃貸借契約における契約期間は 10 年間とされている（第 2 条）が、関係者からのヒアリングによると、10 年間でホテルの稼働率が回復していくという認識を持っていたとのことであった。

c 評価

(a) 法的評価

コロナ禍によるホテルの稼働率の低下は一時的なものであることからすると、本件定期建物賃貸借契約の締結に関し、SMT が、物件⑩PJ を成立させるために、本件定期建物賃貸借契約を締結したこと、中長期的にはホテルの稼働率が上がり、変動する賃料収入が固定賃料の支払を上回ると考えていたことに合理性がないとは言えない。

本件定期建物賃貸借契約の内容に関し、前記(a)のとおり、物件⑩不動産鑑定評価書における鑑定評価額の妥当性について、特筆すべき問題はなく、また、ホテルの稼働率が上昇した場合には、変動する賃料収入が固定賃料の支払を上回る計画となっており、本件定期建物賃貸借契約における賃料の決め方の合理性についても、特段の問題は見受けられない。また、中長期的にみれば、コロナ禍が終了した後はホテルの稼働率が戻り、経済的損失はないと判断したという関係者の供述内容に合理性がないとは言えない。

したがって、特段異常性や不備事項は認められない。

(b) 会計的評価

AP 社の収益について、実質的には、本件定期建物賃貸借契約に基づく SMT からの

固定賃料が補償している状況である。これは関係者からのヒアリングによれば、レンダラーや匿名組合出資者をアレンジするに当たってホテルが軌道に乗るまでの補償が必要であり、また、コロナ禍が落ち着けば十分に回収の見込める物件と考えたことによる、d氏の経営判断とのことである。

SMTが作成した資料のGOP計画値と本件定期建物賃貸借契約における定期賃借料との比較分析を実施したところ、投資初年度はSMTが損失を補填することとなるが、2年目以降は定期賃借料を上回るGOPが計画されている。

また、当初の想定として、AP社は、物件⑩について、ホテルREITへの売却といった出口戦略を見据えていることから、SMTが本件定期建物賃貸借契約によってAP社に積極的な収益補償をする蓋然性は低いとみられる。

したがって、信託受益権化する際に物件⑩の所有権を2021年5月31日にAQ社に移している件につき、譲渡価額の根拠となる不動産鑑定評価の前提となる定期賃借料が一般的水準より高いとまでは認められない。

ウ 関係法人等の連結要否

(7) 物件⑩PJにおける関係法人に係る連結要否

a 問題とした論点概要

前提として、物件⑩PJに関して、業務執行の権限は、AP社とAQ社との間で締結された本件AM契約により投資一任契約が成立しているため、AQ社が実質的に有していると考えられる。

また、AP社は、物件⑩PJに関する資金調達に当たって、BE社による出資以外の資金拠出を受けるために、BA社、BC社と後述の金銭消費貸借契約を締結し、合計 〇〇〇〇〇〇〇〇 円の借入を行っている。このほか、AP社は、BB社、G社及びSMTと匿名組合契約を締結（以下、総称して「本件匿名組合契約」といい、当該契約によって組成された匿名組合を「本件匿名組合」という。）し、合計 〇〇〇〇〇〇〇〇 円の匿名組合出資を受けている。

上記のAP社の資金調達の状況を整理すると、以下のとおりとなる。

主体	種別	資金調達金額 (百万円)	割合
BA社	借入金	〇〇〇〇〇〇〇〇	〇〇.〇〇%
BC社	借入金	〇〇〇〇〇〇〇〇	〇〇.〇〇%
BB社	匿名組合出資金	〇〇〇〇〇〇〇〇	〇〇.〇〇%
G社	匿名組合出資金	〇〇〇〇〇〇〇〇	〇〇.〇〇%
SMT	匿名組合出資金	〇〇〇〇〇〇〇〇	〇〇.〇〇%
合計	—	〇〇〇〇〇〇〇〇	100.0%

物件⑩PJにおける上記の匿名組合出資者らの当初の利益予想は以下のとおりとなっている。

(単位：千円)

利益予想	1年目	2年目	3年目	売却時※	合計	割合
レンダー利息等・・・A	■	■	■	-	■	■%
レンダー① BA社 想定利率 ■%	融資手数料： ■ 利息：■	■	■	-	■	■%
レンダー② BC社 想定利率 ■%	融資手数料： ■ 利息 ■	■	■	-	■	■%
予想分配額・・・B	■	■	■	■	■	■%
優先① BB社	■	■	■	-	■	■%
優先② G社	■	■	■	-	■	■%
劣後 SMT	■	■	■	■	■	■%
拠出者＋出資者獲得利益 合計 (A+B)	■	■	■	■	■	100.0%

※匿名組合契約において、物件②又は本件信託受益権の全部又は一部の売却に係る利益は、優先匿名組合に分配する利益の額から除外されている。

上述のとおり、物件②PJにおいては、GK-TKスキームを用いた不動産流動化が行われているが、GK-TKスキームにおいては、合同会社と匿名組合がそれぞれ別個の事業体であるため、匿名組合及びAP社について連結の要否を検討することも考えられる。

この点、物件②PJの匿名組合に係る業務執行の権限は、当該匿名組合の営業者たるAP社ではなく、AQ社が実質的に有している。また、会計処理上は、AP社と匿名組合の決算書がAP社の社員からの出資部分及び営業者報酬としてAP社に帰属する部分を除き一致していることから、合同会社と匿名組合のそれぞれについて連結子会社に該当するか検討しても、合同会社と匿名組合を一体であるとして検討しても、いずれの場合でも想定される会計処理上の修正内容が同じとなる。そのため、以下では、SMTと匿名組合との連結関係の検討を行うことで、実質的にAP社との連結関係の検討も行った。

b 当時の前提・状況の背景

(a) AP 社について

AP 社の事業目的は、前記ア・(ア)・b の①記載のとおり、以下の事項である。

- ① 信託受益権の売買、保有、処分及び管理
- ② 不動産の売買、賃貸借及び管理
- ③ 上記各号に附帯関連する一切の業務

AP 社の代表社員及び業務執行社員は、代表理事を bq 公認会計士・税理士（以下、「bq 氏」という。）とする BE 社であり、職務執行者は、bq 氏である。

また、AP 社においては、前記ア・(ア)・b のとおり、社員全員の書面による同意がなければ定款は変更できないところ、BE 社以外の社員は存在しない。

(b) 本件信託受益権譲渡取引の実行

上述のとおり、2021 年 5 月 31 日、SMT は、AP 社に対し、本件信託受益権譲渡取引によって本件信託受益権を合計 [REDACTED] 円で売却している。当該売却に当たって、SMT は、前記イ・(ア)のとおり、物件⑳不動産鑑定評価書（物件⑱： [REDACTED] 円、物件⑲： [REDACTED] 円）を取得している。

(c) その他の物件⑳PJ における主な契約関係

① 本件 AM 契約

AP 社は、AQ 社との間で、AQ 社をアセットマネージャーとする本件 AM 契約を締結しているが、後述の A 号匿名組合員ないし C 号匿名組合員のために、金銭その他の財産の運用を行う権限の全部を委託している。なお、2021 年 5 月 27 日、AQ 社は、本件 AM 契約に基づき、金融商品取引法第 2 条に規定する定義に関する内閣府令 16 条 1 項 10 号ホに基づく届出を行っている。

② 匿名組合契約

AP 社は、上述のとおり、BB 社、G 社、SMT との間で、本件匿名組合契約を各社と締結し、合計 [REDACTED] 円の出資を受けている。

本件匿名組合契約において、AP 社は、別途合意した場合を除けば、本件信託受益権譲渡取引に基づく信託受益権の購入や当該受益権の管理・運用等の事業以外のいかなる事業にも従事しないことになっており、また、当該事業に関して生ずる利益及び損失を A 号匿名組合員ないし C 号匿名組合員に対して分配しなければならないとされている。AP 社が AQ 社に投資一任することについても、各匿名組合員は、異議を述べないことになっている。

上記のほか、本件匿名組合契約には、A 号匿名組合員ないし C 号匿名組合員が、本件 AM 契約を承認するような内容が定められている。

③ 金銭消費貸借契約（ローン契約）

AP 社は、次のとおり、金銭消費貸借契約を各社と締結（以下、総称して「本件ロー

ン契約」という。) し、合計 [REDACTED] 円を借り入れている。

	貸付人	借入金額
クラス A 貸付人	BA 社	[REDACTED] 円 (消費税ローン [REDACTED] 円を含む。)
クラス B 貸付人	BC 社	[REDACTED] 円

AP 社は、BA 社及び BC 社からの各借入金を、(1) 本件信託受益権の売買代金及びその他これに関連して生じる費用等の支払、(2) 公租公課及びオペレーションコストの支払、(3) 本件ローン契約に基づく AP 社の口座内の積立金の積立・留保又は本件信託受益権に係る信託契約若しくは後記⑤記載のプロジェクト契約に基づき信託財産内で積み立てる目的で行う金銭の追加信託、並びに (4) 本件信託受益権譲渡取引、本件 AM 契約、本件匿名組合契約、その他の関連する契約 (以下、総称して「本件ローン関連契約」という。) に基づき又は関連して支払うことが予定される合理的費用の支払のためにのみ使用し、BA 社及び BC 社の事前の書面による承諾なくして、他の目的のため使用してはならないとされている。

④ 本件定期建物賃貸借契約

上述のとおり、SMT は、AQ 社との間で、本件定期建物賃貸借契約を締結しているところ、同契約には、設立関連会社等優先交渉権が定められている。なお、上述のとおり、設立関連会社等優先交渉権は、AQ 社及び AP 社に対し、本件信託受益権を SMT や設立関連会社等に売却させる義務を課すものではない。

⑤ 本件プロジェクト契約

AP 社は、BA 社、BC 社、(アセットマネージャー及び信託受託者としての) AQ 社及び SMT との間で、以下の契約条項を含む本件プロジェクト契約を締結している。

- ① 本件ローン関連契約の変更等の禁止
- ② 本件ローン関連契約の終了等の禁止
- ③ 権利・義務等の処分の禁止
- ④ 一定の事項に関する貸付人の事前承諾

特に、本件プロジェクト契約には、AP 社及びアセットマネージャーとなる AQ 社が、信託受託者に対し、本件信託受益権の譲渡、移転その他の処分への承諾の指示等、不動産の売却、担保設定、その他の処分の指図等を含む広範な事項を行う場合、貸付人である BA 社及び BC 社の事前の書面による承諾を得なければならない旨が定められている。

なお、本件プロジェクト契約は、本件信託受益権譲渡取引、本件ローン契約、本件 AM 契約、本件定期建物賃貸借契約等、これらに関連して締結されたその他一切の契

約に優先して適用されるものとされている。

⑥ 契約内容の変更等

SMT、AP 社及び AQ 社が、上述の物件②PJ に係る主な契約条件を変更したこと、また、これらの契約内容と抵触するような契約を別に締結した事実は、不見当である。

c 評価

(a) 認定要件

前提として、本件匿名組合のような投資事業組合の連結関係の検討においては、株式会社とはその業務執行の決定主体の選任方法等が異なる投資事業組合に対してのどのように連結判定における支配力基準及び影響力基準を適用するか留意する必要がある。

この点、投資事業組合に対しても、会社と同様に、支配力基準及び影響力基準を適用することとなるが、株式会社における議決権を想定している連結会計基準等を投資事業組合に対して適用する場合には、基本的には業務執行の権限を用いることによって、当該投資事業組合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考え（実務対応報告第 20 号「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扱い」（以下、「投資事業組合実務上の取扱い」という。）の Q1）。

ここで、物件②PJ における SMT と本件匿名組合の連結関係を整理するに当たっては、i. 支配力基準（子会社判定）、ii. 影響力基準（関連会社判定）の適用について、SMT が匿名組合の業務執行の権限を有していないことから、以下の規定が適用されることとなる。

i. 支配力基準の適用に当たっての規定

投資事業組合実務上の取扱い Q1 の A2

(3) 自己の計算において有している当該投資事業組合に係る業務執行の権限（当該業務執行の権限を有していない場合を含む。）と、緊密な者及び同意している者が有している業務執行の権限とを合わせて、当該業務執行の権限の過半の割合を占めているときであって、かつ、上記(2)の②から⑥までのいずれかの要件に該当する場合

ii. 影響力基準の適用に当たっての規定

投資事業組合実務上の取扱い Q6 の A2

(3) 自己の計算において有している当該投資事業組合に係る業務執行の権限（自己の計算において有していない場合を含むが、自己の計算において有している割合が 100 分の 15 未満である場合を前提とする。）と緊密な者及び同意している者が有している業務執行の権限とを合わせて、当該業務執行の権限の 100 分の 20 以上を占めているときであって、かつ、上記(2)の①から④までのいずれかの要件に該当する場合

上記いずれの規定の適用に当たっても、実質的に、本件匿名組合の業務執行の権限を有するAQ社が、「緊密な者」に該当するかが問題となるためその判定を要する。

「緊密な者」に該当するか判定するに当たっては、まずは一定の経験則が示されている投資事業組合実務上の取扱いQ1のA3(1)へのあてはめを行う。その上で、具体的な要件が規定されている適用指針第9項や例示以外にも留意すべき実質的な判断基準を挙げている連結財務諸表Q&AのQ6のA(1)へのあてはめを行い、AQ社がSMTの緊密な者に該当するか検討を行う。

(b) 子会社及び関連会社該当性

SMTは、匿名組合出資者であるため、本件匿名組合に係る業務執行の権限の権限を有していない。次に、前記(ア)・aのとおり、SMTは、資金調達額の総額の■%を拠出するにとどまり、その半分以上を超える多くの額を拠出していない。さらに、前記(ア)・aのとおり、SMTは、仮に将来の売却時の利益を考慮するとしても、投資事業から生ずる利益の■%を享受するにとどまり、その半分以上を超える多くの額を享受するとは予想されない。

したがって、本件匿名組合は、投資事業組合実務上の取扱いQ1のA3(1)が想定している場合には該当しないから、当該匿名組合の事業執行の権限を実質的に有するAQ社がSMTの緊密な者に該当するとは言えず、当該匿名組合がSMTの子会社に該当するとも言えない。

この点、G社がSMTの緊密な者に該当することを理由として、投資事業組合実務上の取扱いQ1のA3(1)へのあてはめをするに当たって、資金調達額や投資事業から生ずる利益等について両者を合算して検討するという考え方もあり得る。仮にそのような考え方に立った場合でも、前記(ア)・aのとおり、SMTとG社は、資金調達額の総額の■%を拠出するにとどまり、その半分以上を超える多くの額を拠出していない。また、前記(ア)・aのとおり、SMTとG社は、仮に将来の売却時の利益を考慮すれば、投資事業から生ずる利益の■%を享受することとなり、その半分以上を超える多くの額を享受することが予想されるものの、他方で、BA社が資金調達額の総額の■%を拠出しており、かつ、AQ社がその完全子会社であることに鑑みれば、AQ社がSMT及びG社の意思と同一の内容の業務執行の権限を行使する関係にあるとは言えない。

なお、具体的な要件が規定されている適用指針第9項や例示以外にも留意すべき実質的な判断基準を挙げている連結財務諸表Q&AのQ6のA(1)を踏まえても、SMTとAQ社の関係状況等からすれば、AQ社がSMTの「緊密な者」には該当する事情は窺えないため、支配力基準及び影響力基準の適用に当たって、本件匿名組合がSMTの子会社又は関連会社に該当するための前提を欠く。

よって、本件匿名組合は、SMTの子会社又は関連会社に該当しないと判断し、その結果として、AP社もSMTの子会社又は関連会社に該当しないと判断した。

(5) 小括

本件信託受益権譲渡取引を含む物件⑳に係る売上取引の会計処理について、過年度訂正等が必要な事象は認められない。

第6 SMT おける情報伝達の適切性に係る検討

1 概要

当委員会は、本件調査を進める過程において、監査法人に対し一部の情報が適切に伝達されていないことが疑われる事象が認められたため、SMT の情報伝達の適切性に関する問題点を認識し、本件調査の対象事項の原因分析において、かかる問題点の検証が重要であると判断した。

この点、財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準において、内部統制の基本的要素6つが挙げられており、そのうちの一つである「情報と伝達」については、後記のとおり定義されている。

情報と伝達とは、必要な情報が識別、把握及び処理され、組織内外及び関係者相互に正しく伝えられることを確保することをいう。組織内の全ての者が各々の職務の遂行に必要とする情報は、適時かつ適切に、識別、把握、処理及び伝達されなければならない。また、必要な情報が伝達されるだけでなく、それが受け手に正しく理解され、その情報を必要とする組織内の全ての者に共有されることが重要である。一般に、情報の識別、把握、処理及び伝達は、人的及び機械化された情報システムを通して行われる。

上記のとおり、「情報」及び「伝達」について定義されており、伝達については内部伝達と外部伝達に分かれるとされているところ、当委員会においては、特に経営者（後述）による外部伝達の箇所について問題があったのではないかと考えるに至った。

外部伝達

法令による財務情報の開示等を含め、情報は組織の内部だけでなく、組織の外部に対しても適時かつ適切に伝達される必要がある。また、顧客等、組織の外部から重要な情報が提供されることがあるため、組織は外部からの情報を適時かつ適切に識別、把握及び処理するプロセスを整備する必要がある。

そこで、「組織の外部に対して、適時かつ適切に伝達されていたのか否か」という観点から、調査対象となった事象について考察を行うこととした。

2 本件調査により検討した情報伝達に係る事象

(1) 本件調査における情報伝達の適切性の検討方針

ア 検討対象期間

検討対象期間については、利害関係者（主に投資者）にその影響が伝わる範囲、すなわち公衆縦覧期間（5年間）に限定したが、前記第3の連結範囲並びに調査対象期間内の前記第4・2ないし4及び前記第5・4の取引については、本件調査の対象事項の原因分析に直結すると考えられることから、公衆縦覧期間より遡っての検討を行うこととした。

イ 検討対象とした経営者の範囲

検討対象とした経営者の範囲については、監査基準委員会報告書580において、「経営者」は、取締役又は執行役のうち、企業における業務の執行において責任を有する者をいい、適用される財務報告の枠組みに準拠して財務諸表を作成する責任を有する

と定義されていることから³⁸、代表者及び経営者確認書に署名する者を、経営者と定義することができると考えられる。

したがって、原則として SMT における現任の代表者及び代表経験者（a 氏、g 氏、d 氏）並びに経営者確認書に署名をした最高財務責任者（CFO）の地位にある e 氏について検討を行った。

ウ 検討対象事象

SMT の情報伝達の適切性を検討するという観点からは、検討対象とすべき事象をできる限り広く検出することが有用である一方で、本件調査は、委嘱事項の検討を目的として行われているものであり、また、情報伝達の適切性を検討する意義が、本事実の原因分析との関連における重要性に認められることからすれば、特に詳細な検討を要する事象は、調査対象期間内の取引である前記第 4・2 ないし 4 及び前記第 5・4 の取引と関連を有し、かつ、本件調査の委嘱事項に係る判断にも影響を及ぼし得る事象であると考えられる。

エ 小括

以上の検討方針を踏まえ、本件調査において収集した各種資料を検討するとともに、当該事象に関与していると疑われる者及び当該事象の把握のために必要と考えられる者を選定のうえ、これらの者に対してヒアリングを実施し、情報伝達に関する事象に係る経営者の主観的認識について調査を行った。

(2) 本件調査において問題となる経営者が関係する可能性がある事象と評価

ア 2020 年 12 月の物件①に関する監査法人 C 対応時の A 社の過去の株主変遷情報の不提供

(7) 検討対象事象の概要

2020 年 12 月 14 日、監査法人 C は、会計監査の過程において登記簿謄本に記載されている事項から物件①の取引に循環取引の疑義が生じたとして、検証のための調査を開始した。監査法人 C は、bo 氏宛てのメールにおいて、物件①の取引価格が高額であるのに対し、A 社はホームページも持たない会社であるとして、SMT と A 社との取引経緯、A 社の信用調査等の結果、A 社がホテルを保有した後の出口戦略について説明することを求めた。

当時の経理部長であり監査対応の担当者であった bo 氏は、d 氏や ar 氏らにも相談のうえ回答案を作成し、d 氏、e 氏、aj 氏の確認を得たうえで、2020 年 12 月 18 日に当該回答を監査法人 C に対しメールにて提出した。かかる回答では、特に A 社に関し、「当社が古くからお付き合いしている不動産業者の c 氏が経営されている不動産

³⁸ 監査基準委員会報告書 580 の適用指針に「A2. 経営者確認書は、財務諸表を作成する責任を有する者に対して要請する。財務諸表を作成する責任を有する者は、ガバナンスの構造及び関連する法律又は規則により様々であるが、通常経営者が当該責任を有する。したがって、経営者確認書は、企業の最高経営責任者や最高財務責任者、又はこれらの役職名を使用しない企業の場合には企業内のその他の同等の者に対して要請することがある。」との記載がある。

業者です。c氏は、主に当社のマンション開発事業に関し、用地取得に係る情報収集や取引の取り纏めで本当にお世話になってきました。また、当社が保有する不動産の売却に関しても、仲介や購入で大変お世話になっています。」「同社とは資本関係も人的関係ありませんし、c氏が当社グループに在籍していたこともなければ、当社の役員や血縁者や縁故者でもありません。長年の取引実績に基づく信頼で成り立っている関係です。」等と記載した。しかしながら、A社の過去の株主の変遷、特に、G社とH社がA社の株主であったことは記載されなかった。

上記の回答が提出されて以降も、監査法人Cは、SMT及びSMTグループ会社とA社との取引内容の精査を行うとともに、d氏へのヒアリング及びA社の代表取締役であるc氏に対するヒアリングをそれぞれ実施した。当該ヒアリングでは、物件①の取引の循環取引への該当性を検証するための質疑応答がなされ、その中には「貴社グループ又は貴社グループの役員・従業員とA社の関係について、ご説明いただけますでしょうか。」というSMTとA社との関係性を問う質問も含まれていた。また、監査法人Cは、SMT常勤社外監査役であるn氏に対しても同様の趣旨のもとヒアリングを実施している。

監査法人Cは、物件①の取引の循環取引への該当性を検証する過程において、SMTグループ及びSMTグループの役員・従業員とA社との関係性に関し、上記のような資料のリクエストやヒアリングを実施したが、その際、監査法人CからはA社の過去の株主の推移を直接確認する旨の質問がなされていないこともあり、結果として、SMTよりA社の過去の株主の変遷に関する情報は、監査法人Cに提供されなかった。

(イ) 対象者の認識

a a氏

a氏は、A社に関する情報としては、当事者としてA社の過去の株主の変遷状況、特にa氏の資産管理会社であるG社とf氏の資産管理会社であるH社がA社の株主を保有していた事実を把握している。また、A社の実印を自ら保管しており、その事実を認識している。

監査法人Cが物件①の取引について循環取引の疑義があるとして調査している状況や、監査法人Cがd氏、n氏、及びc氏に対してヒアリングを実施するという事実は、2020年12月24日に、e氏の同席のもと、bo氏より報告を受けていることが認められる。また、上記報告以後の監査対応の状況は、bo氏からのレポートラインに追加されており、メールで情報共有されている。この点、a氏自身もヒアリングにおいて、bo氏からのメールは認識していると供述している。a氏は、監査法人CによるA社の調査状況に関し「c氏のヒアリングを行っていることから、疑念は相当のものであったとは思っていた。」と供述している。

他方、監査法人Cは、a氏に対して直接にはA社に関する資料リクエストやヒアリングを行っていない。a氏は、監査法人Cによる調査の過程におけるA社の過去の株主の変遷に関する情報提供の必要性に関しては、「出せといわれた書類を隠すことは当社ではない。」「(A社の過去の株主の情報により会計上何らかの疑義が生じる可能性があると考えていたかとの問いに対し)そこまでの認識が当時はなかったのではな

いかと思う。」等と供述している。また、「監査法人 C から質問をされていないため答えていないだけである。なぜ、監査法人 C がそこまで質問をしなかったのかが逆に疑問である。聞かれていないことにはふつつ答えない。零細企業の株主が誰であるかは特に気にする話ではないのではないかと思う。過去の創業から現在までどのような来歴であるかについてはおかしいことがあって初めて聞くものであって、循環取引の話が問題となっていた当時は、A 社のことまで突き詰めて聞いているようには見えない。」等と供述している。

加えて、a 氏が他の役職員との間で監査法人 C に対して提供すべき A 社の情報を制限すること等について議論・検討した形跡は特に認められない。

かかる状況からすれば、a 氏が A 社の過去の株主に関する情報を隠蔽することを企図していたとは認められない。

b g 氏

g 氏は、A 社の株主の変遷に関与していた事実は認められず、A 社の過去の株主変遷の状況、特に a 氏の資産管理会社である G 社と f 氏の資産管理会社である H 社が A 社の株式を保有していた事実を認識していたと認めるに足りる証拠はない。また、a 氏が A 社の実印を保管していることについても認識していたと認めるに足りる証拠はない。

監査法人 C が物件①の取引について循環取引の疑義があるとして調査している状況については、g 氏が監査対応に関する情報共有のレポートラインには入っておらず、適時に認識していたと認めるに足りる証拠はない。また、監査法人 C から g 氏に対し、A 社に関する資料リクエストやヒアリングは行われておらず、g 氏が他の役職員との間で監査法人 C に対して提供すべき A 社の情報を制限すること等について議論・検討した形跡も特に認められない。この点、g 氏によると、監査対応の結果は、事後的に業務執行会議で協議する程度であるとのことである。

かかる状況からすれば、g 氏は、そもそも A 社の過去の株主の変遷を把握しておらず、かかる情報を隠蔽することを企図していたとは認められない。

c d 氏

d 氏は、A 社の株主の変遷には関与していないが、a 氏の資産管理会社である G 社と f 氏の資産管理会社である H 社が A 社の株式を保有していたことについては、a 氏から説明を受けたことがあり概ね把握していたものであり、d 氏自身もこれを認めている。この点に関し、d 氏は、a 氏から、2013 年に G 社と H 社が A 社の株式を ak 氏に譲渡したので関連当事者該当性に問題ない旨の説明を聞いていたこと、また、G 社と H 社が A 社の株式を保有していることから融資枠が合算されないか a 氏に確認したが、問題ないとの回答を得たので、その後は追っていない等とも供述している。しかし、a 氏が A 社の実印を保管していたという事実は認識していないと供述している。

d 氏は、監査対応に関する情報共有のレポートラインに入っており、監査法人 C が物件①の取引について循環取引の疑義があるとして調査している状況や、d 氏自身を含め、n 氏、c 氏が監査法人 C からヒアリングを受けている状況をタイムリーに把握

していたものと認められる。

d氏は、監査法人Cによるヒアリングを受けており、その中で、SMTグループ及びSMTグループの役員・従業員とA社との関係性について質疑応答がなされている。d氏は、監査法人Cによる調査の過程におけるA社の過去の株主の変遷に関する情報提供の必要性に関し、監査法人CからはA社の過去の株主について明確に質問はされていないと認識している。この点に関し、d氏は、「出すべき書類は全部出す、聞かれたことには全て答えるという認識はあった。」、「A社の過去の株主が問題ではなく、循環取引のほうが問題となっており、当初から買い戻しを行う意思があったのかなかったのが争点となっていたと認識している。」旨供述している。

加えて、d氏が他の役職員との間で監査法人Cに対して提供すべきA社の情報を制限すること等について議論・検討した形跡は特に認められない。

したがって、d氏がA社の過去の株主に関する情報を隠蔽することを企図していたとは認められない。

d e氏

e氏は、G社とH社がa氏とf氏の資産管理会社であることは概ね認識しているものの、同2社がA社の株主であったことまでは認識していなかったと供述しており、他方でe氏において、G社とH社がA社の株主であったことを認識していたと認めるに足りる証拠はない。また、a氏がA社の実印を保管していることについても認識していたと認めるに足りる証拠はない。

e氏は、監査対応に関する情報共有のレポートラインに入っており、監査法人Cが物件①の取引について循環取引の疑義があるとして調査している状況や、d氏、n氏、c氏が監査法人Cからヒアリングを受けている状況をタイムリーに把握していたものと認められる。

他方、監査法人Cからe氏に対する資料リクエストやヒアリングは行われていない。e氏は、監査法人Cによる調査の過程におけるA社の過去の株主の変遷に関する情報提供の必要性に関しては、「監査法人Cから言われれば、そうした情報を出しても問題ないはずの認識である。」、「(A社の過去の株主の変遷は出したらいけない情報という認識があったかという問いに対し) そうした認識はなかったと思う。監査法人Cからそこまで言われれば、a氏等に頼んで対応してもらおうとかしていたはずである。」等と供述している。

加えて、e氏が、他の役職員との間で監査法人Cに対して提供すべきA社の情報を制限すること等について議論・検討した形跡は特に認められない。

したがって、A社の過去の株主に関する情報を隠蔽することを企図していたとは認められない。

イ 物件①及び物件②の取引に関する変更覚書及び物件①取得の際の不動産鑑定評価書の監査法人Cに対する不提供

(7) 検討対象事象の概要

2020年12月14日、監査法人Cは、物件①の取引が循環取引ではないかとの疑義

が生じたとして、検証のための調査を開始した。当該調査において、監査法人 C は、SMT に対して、物件①の売却時及び取得時の契約書類一式、物件①の売却時及び取得時の不動産鑑定評価書の提出を依頼した。また、監査法人 C は、物件②の売却についても、SMT に対して、物件②の売却時の契約書類一式や売却時の不動産鑑定評価書等の提出を依頼した。

前記のとおり、物件①及び物件②の売主であったサン・トーアは、物件①及び物件②の売却の際、いわゆるリースバックのために物件①及び物件②の買主であった A 社との間で建物賃貸借契約を締結しているが、建物賃貸借契約締結と同日に、A 社との間で、建物賃貸借契約とは別に「賃貸借契約に関する変更の覚書」（以下、「**変更覚書**」という。）を締結している。なお、物件①及び物件②の売却及び建物賃貸借契約に関する稟議書には、物件①及び物件②の変更覚書は添付されていない。また、物件①及び物件②の変更覚書について取締役会で報告や議論された形跡は見当たらない。

サン・トーアは、物件①の売却に当たり、物件①の不動産鑑定評価書を取得し、また、SMT は、物件①の取得に当たり、不動産価格意見書を取得している。なお、SMT が物件②の売却に当たって不動産鑑定評価書を取得した事実は確認できなかった。

上記のとおり、監査法人 C は、SMT に対して、物件①及び物件②の売却時の契約書類一式の提出を依頼したが、物件①及び物件②に関する売買契約書や建物賃貸借契約書については SMT から監査法人 C に提出されたものの、物件①及び物件②の変更覚書についてはいずれも監査法人 C に提出されなかった。

また、監査法人 C からの物件①の売却及び取得の際の不動産鑑定評価書の提出依頼に対して、bo 氏は、当初、監査法人 C に対して、物件①の売却及び取得の際の不動産鑑定評価書はいずれも入手していないと回答した。その後、物件①の売却の際の不動産鑑定評価書については、bo 氏が自らのメールを調査するなかで発見したため、監査法人 C に提出されるに至ったが、物件①取得の際の不動産価格意見書については監査法人 C に提出されなかった。

(イ) 上記 1 の事実についての対象者の認識

a a 氏

a 氏は、物件①及び物件②の変更覚書について明確な記憶がないと供述している。

また、物件①の売却及び取得時の不動産鑑定評価書及び不動産価格意見書についても、その取得には関与しておらず、不動産鑑定評価書及び不動産価格意見書を取得しているかどうかについても明確な認識は有していない旨を供述している。

その他、a 氏が物件①及び物件②の変更覚書並びに物件①の売却時及び取得時の不動産鑑定評価書及び不動産価格意見書について認識していたことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、a 氏が監査法人 C に対して物件①並びに物件②の変更覚書及び物件①取得の際の不動産価格意見書を開示しないことを企図していたとまでは認められない。

b g 氏

g 氏は、物件①及び物件②の変更覚書について具体的に知らないと述べている。

また、物件①の売却及び取得時の不動産鑑定評価書及び不動産価格意見書についても、その取得には関与しておらず、不動産鑑定評価書及び不動産価格意見書を取得しているかどうかについても明確な認識は有していない旨を供述している。

その他、g氏が物件①及び物件②の変更覚書並びに物件①の売却時及び取得時の不動産鑑定評価書及び不動産価格意見書について認識していたことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、g氏が監査法人Cに対して物件①並びに物件②の変更覚書及び物件①取得の際の不動産価格意見書を開示しないことを企図していたとまでは認められない。

c d氏

d氏は、物件①及び物件②に関する変更覚書を締結したか否か、またそれらを提出したか否かについては記憶にないと供述している。また、d氏は、物件①の取引に関して、監査法人Cから不動産鑑定評価書の提出を求められたことは知らないが、本来であれば不動産鑑定評価書を監査法人Cに提出しない理由はないと供述している。

その他、d氏が物件①及び物件②の変更覚書並びに物件①の売却時及び取得時の不動産鑑定評価書及び不動産価格意見書について認識していたことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、d氏が監査法人Cに対して変更覚書並びに物件①取得の際の不動産価格意見書を開示しないことを企図していたとまでは認められない。

d e氏

e氏は、物件①及び物件②に関する変更覚書を締結したか否か、またそれらを提出したか否かについては記憶にないと供述している。また、e氏は、物件①の取得の際の不動産鑑定評価書について、「取得しているものだと思っている」、「鑑定書があるのであれば監査法人Cに提出すべき」と供述するものの、同不動産鑑定評価書を監査法人Cに提出しているかどうかについては事情を知らないと供述している。

その他、e氏が物件①及び物件②の変更覚書並びに物件①の売却時及び取得時の不動産鑑定評価書及び不動産価格意見書について認識していたことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、e氏が監査法人Cに対して変更覚書並びに物件①取得の際の不動産価格意見書を開示しないことを企図していたとまでは認められない。

ウ 2021年6月の物件②に関する監査対応

(7) 検討対象事象の概要

SMTが2021年5月31日に売上計上したAP社に対する信託受益権の売却に関して、2021年6月16日、監査法人Cによるヒアリングが実施され（SMT側出席者：d氏、ar氏、aj氏、bo氏）、その後、6月23日、監査法人Cによるa氏に対するヒアリング（以下、「a氏ヒアリング」という。）が実施された。

SMTは、a氏ヒアリングに先立ち、監査法人Cから、a氏ヒアリングの議題として、後記内容の質問事項を受領したが、6月22日、aj氏は、当該質問事項に関して、e氏、

ar 氏及び br 氏（以下、「br 氏」という。）を CC に入れたうえで、bo 氏に対して、当該質問事項に対する助言を求めた（以下、aj 氏と bo 氏のやり取りのメールを「疑義メール」という。）。

【監査法人 C からの質問事項】

- ① G 社（以下「G 社」という。）の事業内容、及び保有されている資産について差し支えない範囲でお教え頂けますでしょうか。
- ② サムティ株式会社と G 社のご関係についてお教え頂けますでしょうか。
- ③ 過去にサムティグループと G 社において取引等された実績はございますでしょうか。
- ④ G 社が AP 社へ出資することとなった経緯、出資に当たり懸念された事項やご検討された事項についてお教え頂けますでしょうか。
- ⑤ 匿名組合出資における利益分配について、配当率の交渉過程及びご判断についてお教え頂けますでしょうか。
- ⑥ 出資財源について、財源が借入の場合は担保設定の有無について、差し支えなければお教え頂けますでしょうか。また、サムティグループとの間で債務保証や担保提供はないとご回答された書面を拝見致しました。将来万が一損失が発生した場合であっても補填のお約束は口頭、明文問わずございませんでしょうか。
- ⑦ 合同会社及び匿名組合と G 社のご関係、合同会社の業務執行者である AQ 社を G 社の緊密な者と判断されているかどうかについてお教え下さい。

aj 氏の依頼に対して、bo 氏は、2021 年 6 月 22 日、aj 氏に対して、e 氏、ar 氏及び br 氏を CC に入れたうえで、上記質問①及び⑥に対して、以下のとおり回答した。

a 質問①に対する bo 氏の助言内容

「保有資産に関し、個別具体的な物件名は非開示とされたほうがよいかと存じます。理由は、次のとおりです。物件名を頼りに、監査法人 C が独自に不動産登記簿を調べる可能性が非常に高いです。もし、当社が A 社を含む第三者に売却した物件があった場合、当該物件の取得経緯を追及されるおそれがあります。取得に経済合理性があり、正当な取引であったとしても、監査法人 C はそのように解釈しません。」

b 質問⑥に対する bo 氏の助言内容

「借入れによっている場合で、借入先が Q 社等の場合は、当該借入先は非開示とされたほうがよいと思われまます。当社と A 社の取引において、上記 Q 社が関与していることから、追加質問を呼ぶおそれがあります。」

2021 年 6 月 23 日、a 氏ヒアリングが実施され、a 氏は、監査法人 C に対して、質問事項①について、G 社の資産としては太陽光発電に対する投資、非上場会社の株式やファンドへの出資がある旨説明し、a 氏ヒアリング後、G 社の 2020 年 5 月期の決算報告書が監査法人 C に提出された。また、質問事項⑥については、a 氏ヒアリングにおいて、G 社が Q 社から借入れを行ったことは説明がなされたが、Q 社の具体的

な名称まで説明がなされたか否かは明らかになっていない。なお、G社は、物件⑳の匿名組合出資の原資として、Q社から■■■■円の融資を受けている。

(イ) 対象者の認識

a a氏

G社の保有資産の開示について、a氏ヒアリングにおいて、a氏がG社の保有資産の内容を説明し、後日、G社の決算書が監査法人Cに提出されていることからすれば、a氏が、G社の保有資産内容の説明を意図的に回避したという事実は認められない。

G社の借入先がQ社であったことについて、a氏は、具体的な名称を説明したか否かについては記憶がないものの、聞かれていたら答えていたと思う旨述べている。もっとも、監査法人Cの事前の質問内容が「担保設定の有無」であり、監査法人Cの事前の質問事項にはG社の借入先について明確に言及されていないにもかかわらず、a氏自身が、質問事項である担保設定の有無を超えて、借入先がQ社であるということの説明をしていることからすると、a氏が、具体的な借入先の名称についての説明を意図的に回避したとは認め難く、これを覆す客観的証拠は見当たらない。

bo氏の助言内容をa氏が認識したか否かについて、a氏は、疑義メールの宛先に含まれていないものの、ヒアリングにおいて、(i)a氏が、明確な記憶がないものの、bo氏とaj氏との間でやり取りがされているのであれば、伝えられたのかもしれないと供述していること、(ii)aj氏が、a氏に対してbo氏の助言を伝えたかという質問に対して、伝えたと思う旨述べていること、(iii)a氏の手控えとする旨のaj氏のメール内容からすれば、bo氏の助言内容は、a氏に伝えられたと考えるのが自然である。もっとも、前記のとおり、bo氏が非開示とすべきとの意見を述べた事項について、a氏が監査法人Cに対してこれを積極的に非開示とした事実は認められない（むしろ、保有資産については、bo氏の助言内容に反して説明を行っている）から、a氏が、bo氏の助言内容に同調し、又は賛同していたという事実は認められない。

b g氏

g氏は、疑義メールの宛先には含まれていない。また、bo氏を含む疑義メールの宛先に含まれたメンバーがbo氏の助言内容についてg氏に報告を行った形跡も不見当であり、g氏に伝えられたという事実を認定するに足りる他の証拠もない。

したがって、g氏が、a氏ヒアリングに当たって、G社の保有資産内容並びに借入先を隠匿しようとしていた事実、及び一部の情報を非開示とすべきとのbo氏の助言内容についてこれに同調し又は賛同していたという事実は認められない。

c d氏

d氏は、2021年6月16日のヒアリングに同席しているものの、疑義メールの宛先には含まれていない。また、bo氏を含む疑義メールのメンバーがbo氏の助言内容についてd氏に報告を行った形跡も不見当であり、d氏に伝えられたという事実を認定するに足りる他の証拠もない。

したがって、d氏が、a氏ヒアリングに当たって、G社の保有資産内容並びに借入

先を隠匿しようとしていた事実、及び一部の情報を非開示とすべきとの bo 氏の助言内容について、これに同調し又は賛同していたという事実は認められない。

d e 氏

e 氏は、疑義メールの宛先に含まれているから、一部の情報を非開示とすべき bo 氏の助言内容を認識している。

e 氏は、疑義メールの内容に返信しておらず、bo 氏及び aj 氏に対して bo 氏の助言内容の趣旨を問い合わせる等の行動もとっていない。また、疑義メールに関連して、a 氏に、a 氏ヒアリングの内容に関して自ら助言や報告を行ったことも認められない。

疑義メールについて e 氏が具体的な行動をとらなかった理由について、e 氏は、bo 氏の助言内容が a 氏に伝わったとしても、a 氏が bo 氏の助言内容に従った回答をするわけでもなく、a 氏が判断して適切な対応をとるであろうと考えていたことから、あえて、a 氏や bo 氏に意見することはなかった旨説明している。

このことから、e 氏が、bo 氏の助言内容について異議を述べたり、a 氏に対して bo 氏の意見は不適切である旨進言した事実を認めるに足りる証拠はない一方で、一部の情報を非開示とすべきとの bo 氏の助言内容について、e 氏がこれに同調し又は賛同していたという事実は認められない。

(3) 検討対象事象に係る内部統制上の問題

ア 総論

上記のとおり、SMT として A 社に関する情報が監査法人 C に一部提供されていなかった事実は認められるものの、対象者である経営者には監査法人 C に対する情報隠蔽の企図までは認められない。

しかしながら、外部組織への情報伝達の適切性という観点から、SMT の監査法人 C への対応状況や監査対応の現場担当者の認識を評価すれば、SMT の経営者を含む社内でのコミュニケーションに基づく相互の牽制機能には不十分な点が認められ、内部統制上の問題があった可能性が否定できない。

イ 経営者に関する内部統制上の問題

(7) 2020 年 12 月及び 2021 年 6 月の監査対応時における bo 氏の認識・対応

a A 社の過去の株主の変遷について

2020 年 12 月の監査法人 C の物件①の取引に関する循環取引への該当性の検証のためのやり取りにおいて、経理部現場担当者であった bo 氏は、A 社に関し、「同社（注：A 社の意味）とは資本関係も人的関係もありませんし、e 氏が当社グループに在籍していたこともなければ、当社の役員や血縁者や縁故者でもありません。」と回答しているが、bo 氏は、この当時の認識に関し、a 氏の資産管理会社である G 社と f 氏の資産管理会社である H 社が A 社の過去の株主であったという話や、a 氏が A 社の印鑑を持っているといった話、あるいは a 氏の親族が A 社に出入りしているといった話を耳にしてはいたものの、事実確認をしたわけではない不正確な情報であること、またこうした情報を記載すると、連結範囲の問題となり、監査法人 C の監査にも影響する可

能性があることから上記回答には記載をしなかった旨供述している。

しかしながら、bo氏は、監査法人CがSMTとA社の関係性に対して疑いをもって調査を継続していたこと、及び会計上の問題に繋がる可能性のあるA社の株主の変遷に関する情報が存在することを認識していたものの、役員や上司に対し、A社の情報伝達の範囲や要否について明確に検討や議論の俎上に載せることはしなかった。

他方で、bo氏からは、監査法人Cの追加質問や資料請求に対する否定的なコメントや、監査法人Cの調査姿勢を揶揄するようなメールが存在しており、こうしたメールは、a氏、d氏、e氏、及びaj氏にも共有されていた。

b 2021年6月の物件⑩に関する監査対応

bo氏は、G社の保有資産を非開示にすべきという意見を述べた理由として、(i)A社とG社の間でどのような取引が行われているのかは認識していなかったが、G社はSMTの関連当事者に当たり、SMTとの取引は関連当事者取引として開示対象となるという認識であり、G社はa氏が意のままにすることができ、A社についても意のままにできる状況を利用すれば、A社を介して、関連当事者であるG社との取引を開示せずに行うことができてしまい、そのようなことが行われている可能性を想定して、G社の保有する物件名は非開示にした方が良く考えたこと、(ii)また、2020年12月の監査対応で問題となったA社の問題が再燃し、これにより、G社やH社等のA社の過去の株主関係まで表に出てくるリスクも念頭にあったと述べている。

また、bo氏は、G社の借入先がQ社等である場合には、借入先を非開示とすべきという意見を述べた理由として、物件⑩に係る優先匿名組合出資のためのG社の借入先については知らなかったものの、SMTとA社との取引においてQ社が関与していることから、A社との関係を連想させる情報を監査法人Cに開示することを避ける意図があったと説明している。

(4) 2020年12月及び2021年6月の監査対応時におけるaj氏の認識・対応

2014年に「リスク等懸念材料」と題する資料が作成されており、そのファイルのプロパティ上の作成者はaj氏となっている。その中で、G社とH社がA社の株主であることに關し、かかる株主状況のA社とSMTが継続的に取引することのリスク、関連当事者取引に該当する可能性、後日発覚した場合のリスク等について言及されている。bo氏は、A社の過去の株主の変遷に関する情報をaj氏から聞いたと供述していること、bo氏がaj氏以外の者からA社の過去の株主の変遷に関する情報を入手したと合理的に推認できる事情が見当であることからすれば、aj氏が、2014年から上記事実とリスクを把握していたと考えるのが自然と言える。

しかしながら、aj氏は、2020年12月の監査対応時に監査法人CによるA社の調査状況について情報共有がなされている会計上の問題に繋がる可能性のあるA社の株主の変遷に関する情報が存在することを認識していたものの、特段、部下であるbo氏や上司であるa氏、d氏、e氏、その他の役員に対し、監査法人Cに対するA社に関する情報の伝達範囲や要否について検討や議論の俎上に載せることはしなかった。

また、aj氏は、2021年6月の監査対応時において、bo氏が監査法人Cに提供する

情報を一部非開示にすべきという意見を述べていることを認識しているところ、bo 氏の意見が不適切である等の指摘をすることなく、bo 氏の意見を a 氏ヒアリングの手控えとして a 氏に渡している。aj 氏は、本件調査で実施されたヒアリング時の認識として、bo 氏が情報の一部を非開示とする意見を述べたことは不適切だと思いと述べる一方で、当該メールを見た当時はその判断が付かなかつたので a 氏控えにし、a 氏に判断を委ねた旨を述べている。しかし、上記のとおり、aj 氏は、会計上の問題に繋がる可能性のある A 社の株主の変遷に関する情報が存在することを認識していたのであるから、aj 氏が、bo 氏の意見に対して何ら留保をつけることなくこれを a 氏に a 氏手控えとして渡したことは、bo 氏の意見に同調したか、少なくとも、bo 氏の意見が同様の問題意識を持った内容であることを理解しながら行った行為であると評価されるべきである。

(ウ) 経営者による監査対応に関する検討の不十分性

2020 年 12 月からの監査法人 C の循環取引に対する調査の過程において、a 氏、d 氏、及び e 氏は、bo 氏より監査法人 C の質問への回答やヒアリングの状況等情報共有を受けており、監査法人 C が SMT と A 社との関係性に非常に強い関心を示していたことは認識しうる状況であった。2020 年 1 月において、監査法人 C からは必要十分な情報が提出されていないことを示唆する指摘を受けており、その旨を bo 氏から情報共有を受けている。加えて、上述の bo 氏の監査対応の姿勢に疑義が認められるメールが存在し、a 氏、d 氏及び e 氏も CC で共有されていた。

このような状況であったにもかかわらず、a 氏、d 氏、及び e 氏において、監査法人 C に対する情報伝達の範囲や要否に関し、特段、監査対応の現場担当者や他の役員らと検討・確認をした形跡がない。

仮に主観的には、2018 年の取締役会において、物件①の循環取引への該当性については十分検証しており問題ないとの認識であり、また、A 社の過去の株主変遷に関する情報の提供を具体的に要請されたわけではなかったとしても、少なくとも上場会社の代表者又は財務あるいは経理責任者たる役員としては、監査法人 C に対する適切な情報伝達の観点から、現場担当者の情報伝達や監査対応に問題がないかを検討・確認すべきであったと考えられる。

とりわけ、e 氏に関しては、監査対応の現場担当をしている経理部を含む経営管理本部の担当役員であり、また、監査法人 C に対する経営者確認書に署名している立場であることからすれば、監査法人 C に対する情報伝達の適時性・適切性に関しては、より注意を払うべきであったと言える。e 氏は「私が監査法人 C の対応メンバーのトップとして全体が見られる立場になったのは、2015 年以降だと思う。実質的にトップとして全体が見られるようになったのは、ここ 2、3 年のことである。」と供述しており、従前は、財務部における役割に注力していたことが窺われ、そのため、2、3 年前までは、経理部が主体となる監査対応やその手続の中における情報伝達の適時性・適切性に十分な注意を払えなかったことを自認しているものと言える。

また、2021 年 6 月の監査対応について bo 氏が情報の一部を非開示にすべきという意見を述べたことを認識していたにもかかわらず、その問題点を何ら指摘してい

ない。その理由について、e氏は、a氏がbo氏の助言とおりに回答するわけではないし、自分はG社をよく知らないのでコメントを差し込む立場にもなく、最終的にはa氏が自分で判断をして回答をされると思われるので、自身は口を出さなかったと回答している。bo氏の意見は、監査対応としてその適切性に疑義があると言わざるを得ない内容であるにもかかわらず、e氏は何らこれを是正するための行動をとっておらず、監査対応メンバーのトップとしての責任と自覚に欠けるとの批判を受けてもやむを得ないものと言える。

ウ 内部統制における牽制機能の前提となるコミュニケーションの不十分性
(7) 2020年12月の監査対応時におけるA社の過去の株主変遷の情報の取扱いに関するコミュニケーションの不十分性

前記のとおり、2020年12月からの監査法人の循環取引に対する調査の過程において、監査法人CがSMTグループとA社の関係性に対して非常に強い関心を持っていたことは明白であったところ、監査対応の担当であった当時の経理部長のbo氏は、A社の過去の株主の変遷、a氏のA社の印鑑の保管、及びao氏がA社の従業員として従事していたこと等の話を聞いており、会計上何らかの疑義が生じる可能性があることと認識していながら、監査法人Cに対して情報伝達すべき範囲に関し、検討・確認をした形跡がない。

また、bo氏は、監査法人Cとのやりとりの内容や、監査法人Cによるヒアリングの実施状況について、a氏、d氏、e氏、及びaj氏にタイムリーにメールにて情報共有していたが、A社に関する情報の伝達範囲や要否を社内で検討・確認をした形跡はなく、また問題の所在が明確にわかるかたちで、役員や上長に相談をした形跡もない。

物件①の取引が循環取引と認められた場合のリスクの大きさや、監査法人のSMTとA社の関係性に対する関心の高さを踏まえれば、仮に監査法人から明示的に過去の株主の変遷に関する情報提供が要請されていなかったとしても、上場会社としては監査法人Cに対するA社の情報伝達について、SMTとして社内において検討・確認すべきであったことは否定できない。

(4) 2021年6月の物件②PJに関する監査対応時におけるコミュニケーションの不十分性

2021年6月の監査対応においても、監査法人Cへの情報提供の一部を非開示にすべきというbo氏の意見が、監査対応に対する適切性に疑義を生じさせる内容であることは明らかであるし、加えて、2021年6月の監査における質問事項はA社を直接の対象としたものではないにもかかわらずbo氏はA社との関係性に言及していることからすれば、その内容は、2020年12月の監査におけるA社の説明内容に不十分な点がある又は少なくとも更なる追及を避けたい事情があることを窺わせる内容であったと言えるにもかかわらずメールの宛先に入っていたe氏及びaj氏は、bo氏の問題意識を確認したり、bo氏の問題意識を踏まえてSMTとしてどのような対応をとるべきかを検討することもなく、a氏にその対応を一任したと評価することができる。

A社に関連する事項が2020年12月の監査対応で大きく問題になっていたことを

考慮すれば、bo 氏の意見に関連し、SMT として、改めて A 社の情報について検討・確認し、情報伝達の適切性を見直すべきであったことは否定できない。

(ウ) 結語

経営者や上司らは、現場担当者に監査対応を一任し、監査法人 C に対する情報伝達の適切性に関心な態度であったと言わざるを得ず、他方、現場担当者も経営者や上司らに対し、自ら把握している問題点やリスクを具体的かつ明確なかたちでは共有しておらず、内部統制における牽制機能の前提となる社内のコミュニケーションが不十分であったため、内部統制上の問題があった可能性が否定できない。

第7 原因論及び再発防止策

1 原因論

(1) 総論 特異点としての A 社の存在 ～SMT における聖域化、a 氏と c 氏の関係～

当委員会は本件調査において、A 社について、名義株状態であった A 社の株主変遷を踏まえると、SMT が A 社の意思決定機関を支配していたと考えるのが適切であること等から、2014 年 9 月まで A 社は SMT の子会社に該当する可能性が高く、2014 年 9 月の ██████████ という SMT の ██████████ から c 氏への株式譲渡があったと認める以降においては、SMT との取引が相当程度を占める関係にあると推測され重要影響関連要件については充足していたと認定した。

しかしながら、調査対象期間における SMT と A 社の取引について、いわゆる独立企業間の取引として評価したかと言えば、a 氏における「数字が足りないときに話ができる協力会社」及び社内関係者における「SMT にとっての親密先」という認識に加え、実印を a 氏が保持していたという本件調査の端緒等の状況を踏まえ、そのようには評価しなかった。当委員会は、SMT にとって都合がよいタイミングで取引が行われているといった面が認められることもあり、A 社はより注意深く検討すべき取引先であるとして、SMT と A 社の間で行われた個別の不動産売却取引について慎重に検討したものの、本件調査の限りにおいて、過年度訂正等が必要な事象は認められなかった。

A 社に係る連結の要否及び個別案件についての調査において浮き彫りとなったのは、SMT と A 社の関係の特異性であり、これは、A 社の成り立ちと a 氏と c 氏との関係に起因するものと考えている。

まず、SMT と A 社の関係であるが、リーマンショック後の資金繰面で窮地にあった SMT に対し、取引銀行が不良債権処理のスキームを持ち掛けた際に、当該スキームにおいて必要とされた「SMT と与信枠として同一視されない別法人」として登場したのをきっかけとしている。a 氏は、SMT の経営危機においては、A 社の存在が「救世主」であったと表していることから、経営危機を脱した成功体験として強烈に印象付けられたことは想像に難くない。その後、A 社の代表者の入れ替えや株主の入れ替えが、対金融機関を意識して a 氏及び f 氏によって行われ、2013 年 11 月期までの間に複数件の不動産売買が SMT と A 社の間で実行された。不動産業の生命線である資金調達という点において、A 社という存在は SMT の与信を外部化できる、金融機関目線ではオーソライズされた存在として、a 氏及び f 氏にとっては認識されるようになった。しかしながら、A 社について、「会計上の連結子会社等に該当するのではないか」といった金融機関とは別の目線で、a 氏及び f 氏が検討した形跡は不見当であった。社内の人間が気付き得た可能性について否定するものではないが、名義株状態については a 氏と f 氏で決めていたこと、実印を保持していたことについては社内には伝えていないと a 氏が述べていることから、2014 年 9 月までの間は、SMT の現場担当者が、A 社に係る明瞭な情報に基づき、SMT にとっての位置づけを正しく整理しえたとはまでは認定できない。なお、a 氏としては、このような「SMT が困ったときに助

けてくれる存在」を他にも育てようとしたと述べるが、無事に育ったのはA社だけであった。

一方で、2014年11月期中にSMTが東証一部への準備を進める中で、A社との関係性の把握を行い、その整理をしていたことが窺える。上場準備担当の当時の経理部長による「リスク等懸念材料」なるデータが存在していることや、f氏が述べる「A社についての（表に出していない）めんどくさい関係を整理したいと思った」という供述があることから、SMTとA社の関係性が検討されたものと考えられる。そして、2014年9月にc氏へ株主としての地位が移ることで名義株状態が解消され、 を介したA社との関係については整理され、新しい関係性となった。また、このころのSMTとA社の取引を見ると、不動産売却取引については2012年11月期を最後とし、不動産購入取引も2013年11月期に1件あるのみで、不動産売買取引という取引面でも希薄化しつつあった。

しかしながら、a氏による実印の保持は継続している中で、2016年11月の物件①、2017年11月の物件②、2019年2月の物件③のSMTからA社への売却が実行された。これらは、業績数字の達成が困難な状況において、A社のc氏へa氏が口利きすることで取引話が通され、取引成立により業績数字に貢献するという流れであり、ここにおけるA社の存在は、a氏がA社に期待していた「SMTが困ったときに助けてくれる協力会社」としての存在そのものであった。2014年11月期以前と違うのは、その困ったときが、過去においては資金繰りで困っていたときであり、この時期においては業績数字で困っているときであるという、質的な変化であろう。a氏は、業績予想についてはマーケットとの達成すべき約束であると考えていたと述べている。すなわち、SMTにとってのA社は、対金融機関のために頼る存在から、対株式市場のために頼る存在へ、その位置づけが変わっていった。

業績数字面で頼る存在となると、A社の位置づけについて、会計監査目線、投資家目線等といったその他の目線からの評価が必要となることは論を俟たない。しかしながら、社内においてそのような検討がなされた形跡は確認されておらず、「困ったときにa氏を介してならば取引できる親密先」という認識であって、A社のc氏との取引は として聖域化しており、敢えてその存在を深く詮索しないことで結果としてA社を都合よく利用していた面があることは否めない。

SMTが経営理念の最初に倫理を掲げ、行動規範として「知らないを知るって、たのしい」、「そのルール、疑ってみよう」と周知しているならば、A社という存在がSMTにとっての何であるのかを検討する必要があった。また、2015年10月以降のSMTは東証一部上場会社（現 プライム上場会社）であり、各業種における我が国の代表的企業として名実ともに認められる存在として他の会社の範となるよう、不特定多数の利害関係に影響を及ぼす立場となっていることを意識し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準の趣旨までも踏まえた透明性の高い適正な決算開示を実現することで、マナーよく社会的責務を果たしていくことが求められていた。

では、このようなSMTとA社の特異な関係がなぜ成立したのか。

当委員会は、何らかの契約関係等の存在によるものではないかと慎重に検討したが、そのようなものを見つけるには至らず、ヒアリングの結果を踏まえるに、a氏とc氏との個人的な信頼関係を基礎としたものであると評価するものである。a氏とc氏はSMT創業時からの30年以上の付き合いがあり、a氏はc氏を「難しい人間であるが裏切らない人間である」と評している。なお、2007年7月へラクレス上場までの一定の期間、c氏によれば、SMTの従業員であったことはないものの、SMTとc氏は業務委託契約を締結し、資本関係等はないがSMTグループと記載した名刺をもって活動していたことを認めている。

通常、自身が代表を務める会社の実印（その捺印により自身の権利義務の発生意思に係る推認を受けるとの法律上の推定力が付与されるといった法律上の効力はもとより、社会通念からしても、重要な取引行為等に用いられるべき印章であるとの取引慣行が成立していると認められる。）を他人に保持されることをよしとすることはない。

ましてや、不動産において実印を保持していることの意義（金融機関からの借入（物上保証のための担保設定等を含む）や所有権移転及び抵当権設定登記において登録印（実印）が必要であること）を踏まえると、対外的に各種疑念を抱かせるには当該事実は十分すぎるものである。加えて、ao氏がA社の従業員として雇用されており、従業員であるところA社取締役としての名刺で活動している事実についても確認されている。

このような状況の一部はSMT内においては知られていた。そして2020年12月の、監査法人Cによる物件①に係る循環取引疑義（売却後に買戻しがなされていること）の指摘を経て、SMT内部では、A社についてはなるだけ触らず余計なことを言わないようにしようといった、腫れ物に触るような扱いとなっていたことは、各種メール等で窺われる。正体を知ってしまうことについての恐れがあるようにも見受けられた。

以上から、当委員会として、本件の根本原因として、当事者であるa氏とSMT組織の原因に分けて以下を挙げる。

- ・a氏が、リーマンショック後の非常事態を切り抜けたという成功体験で頼りにしたA社という存在について、その実態を、SMT内部を含めた自身の外部へ十分に情報開示をこななかったこと
- ・SMT内部の人間が、SMTにとって都合の良いタイミングに登場するA社の存在について、親密な取引先として利用はしつつも、敢えてA社の位置づけについて曖昧なままとし、属性情報の確認等の実態解明を行ってこなかったこと

非上場会社であれば、会計基準のグレーゾーンを攻めることもあるかもしれない。

しかし、売上高1,000億円超の東証プライムに属すSMTにおいては、「会計基準に当てはめて明快に答えが出せないような取引先」との取引があること自体が、会計倫理や会計コンプライアンスの観点からは望ましい状態ではない。従来の不動産から金融不動産として生まれ変わり、一段高みを目指していくのであれば、より高い会計倫理の保持に加えて、より厳しいルールで自らを律していく必要がある。

(2) 各論

ア A社を利用した取引を不適切と評価する具体的理由

前記第3ないし第5の各取引については、当委員会としては、決して問題視されない適正な取引であったと評価するものではなく、むしろ、当該箇所で記載した会計上の論点を惹起し、本件調査のような大規模な調査を尽くさなければその判定が不可能となるような事態を招来したことについては、上場会社たる SMT において会計基準というルール の範囲内であったとしても適切な振る舞いとは言えず、真摯な反省と改善を要すべき問題点であることを強調して指摘するものである。

すなわち、①多くの会計的疑義を生じさせる A 社との取引が複数確認されたこと、②その取引相手たる A 社は、SMT における他の取引先との関係とは一線を画す異なる存在と評価されるところ、SMT においては、このような A 社との関係が表立って問題視されることなく継続されてきた状況が認められたこと、③A 社との取引は、不正会計処理の結果を招来させたとまでは認められないとしても、多くの会計的疑義を招く結果となったこと、といった事実が認められたことから、当委員会としては、会計的側面から離れてその関係を見たとしても、A 社との関係性及び取引を、公正かつ透明な企業運営が特に期待される上場会社において、その公正性及び透明性に疑念を抱かせるのに十分なものであったといわざるを得ないものである。

そして、このような A 社との関係性及び取引における問題点については、特に 2020 年 12 月に監査法人 C から物件①に関する取引に係る循環取引の疑義の指摘を受けた際に、適切な情報伝達を行いこの問題を直視して対処すべきであったところ、その後の監査法人 C への情報伝達を縮減させるかのような対応姿勢となっていることにより、A 社について社内及び社外において適切に情報共有されなかったことが認められる。その要因として、SMT の役員による意図的な情報隠しが行われていたとまでは認定できないものの、SMT には前記第 6 において述べたような監査法人への情報伝達に関連した内部統制上の問題が認められる。

かかる問題点について、その発生原因として考えられる事項を分析、検討した結果を以下において記載する。

イ 予算達成に対する強い意識

A 社は、リーマンショック後に SMT に生じた資金面の危機を回避するために登場し、その後も、各期末予算の達成に向けて、a 氏と c 氏の個人的信頼関係を背景に、SMT の会長であった a 氏自身が取引を持ち込む候補先として存在していた。a 氏は、上場会社として予算達成の重要性を強調して述べていることから、予算達成に対する強い意識が認められ、かかる強い意識は SMT の他の役職員にも影響を及ぼしていたものと考えられる。

A 社の過去の株主が ████████ の資産管理会社であったことや、a 氏と c 氏との間に個人的な信頼関係があること、a 氏が A 社の実印等を保管していること等、A 社についての単なる取引先との関係を超えた特異な事情については、全ての役職員が具体的に認識していたわけではないものの、会社としての A 社の位置づけが曖昧なままであったことは前記(1)で述べたとおりである。にもかかわらず、このような A 社に対する認

識のまま、A社との取引が継続されてきた原因は、予算達成への強い意識と、実際にA社が予算達成に寄与してきた存在であったことにあると考えられる。

ウ A社との関係性に疑念を生じさせる情報が一部の者のみに留められたこと

a氏がA社の実印等を保持していたことは、SMTとA社との関係性に会計的な疑義を含む各種の疑念を抱かせるのには十分な事情と言える。しかしながら、a氏がA社の実印等を保管しているという情報は、SMT内の一部の者のみに留められていた。

このような重要な情報が一部の者のみに留められたという事例は、A社の実印等保持の他にも見られ、東証一部を控えた2014年9月に当時の経理部長がSMTの■■■■の資産管理会社がA社の株式を保有していることの会計的リスク等を検討していたことが窺われた他、後任の経理部長においてもA社との関係性について会計上の懸念を抱いていたことも認められたが、そうした情報やリスク等に関する懸念は、やはり一部の者のみに留められていた。

このように、SMT内においては、重要な情報が適切な範囲で共有されていないという問題点が指摘でき、このことが、疑念を抱くべきA社との関係性を継続させた原因の一つということができる。そして、このような情報共有の不十分性が生じる要因として、SMTの役職員において、自分の持ち場での仕事をしようという意識が強く、他の部門への影響まで考えが至らないことによって必要な情報が共有されにくくなっていることや、営業系の役職員と管理系の役職員がそれぞれ営業、管理しか経験していないこと等の体制面での問題点が挙げられる。

また、予算の達成をA社が助けていた側面があったことは、A社との関係性について積極的に追及する動機の妨げになっていたと言える。さらに、A社との取引は、■■■■であるa氏が自ら商談を行っている等、A社の対応がa氏に一任されており、取締役の相互牽制が機能していない状況にあったことも、A社との関係性を継続させてきた要因の一つと言える。

エ 財務情報を積極的に伝達する姿勢が不十分であったことが適時適切な外部伝達を遅延させたこと

前記第6のとおり、SMTとA社との関係については、2020年12月の監査法人Cの監査対象となっているが、SMTは、SMTとA社の関係の成り立ちやA社の過去の株主の変遷について説明を行ってない。その理由について、監査対応に当たった役職員の多くが「聞かれなかったから答えなかった。」、「聞かれたら答えていた。」と述べている。当時の監査の状況においては、A社との取引が「通例でない取引」とされ、監査法人がA社とSMTの関係に強い関心を有していたことは明らかであったが、監査対応に当たった役職員のいずれもが、A社との関係について積極的に情報を伝達しようとする姿勢が不十分であったため、適切な情報の伝達が行われなかったと言える。

とりわけ、最高財務責任者であるe氏は、財務情報の適切な伝達に責任を持つ立場にあり、情報伝達に対する積極的な姿勢が求められていたにもかかわらず、SMTにおいて積極的な情報伝達の意識を醸成するために具体的に行動した形跡は見当たらず、むしろ、2021年6月の監査法人Cの監査において、情報提供に消極的な意見が社内

で出された際にも、これについて特段是正しようとはしなかった。最高財務責任者のこのような姿勢が、SMT 全体として、情報伝達に積極的な姿勢が醸成されていないことの要因となっていることは否定できない。

ディスクロージャーという言葉には、説明責任という意味が含まれている。この説明責任が十分に果たされていたのかという点については、上記事象を考えると、充分であったとは言えないものと思料する。

オ モニタリング部門が有効にモニタリングし得なかったこと

(7) 監査役

監査役は、共有フォルダの一部にしかアクセス権限がなく、全ての社内情報に自由にアクセスできる環境は構築されていなかった。このことが、結果的に、情報が適切に伝達されなかったことにつながった側面は否定できない。また、監査役の情報への自由なアクセスを制限していることは、監査部門に対する積極的な情報共有を控えようとする体質の表れとも考えられ、そのような体質が、社内の情報共有や、外部伝達の阻害要因につながっていることも否定できない。

(1) 内部監査部門

内部監査部門は、組織上、経営企画部の内部に存在しており、当該部門からの独立性や、当該部門に対する内部監査について客観性が担保されるような組織的位置付けとはなっていなかった。

内部監査部門の担当者は、A 社との関係が監査法人 C の監査上問題になったことを認識しており、A 社の存在について漠然とした違和感を抱いていたが、特に内部監査の対象とすることなく、通常のサンプリング調査を継続した結果、A 社との取引は内部監査の対象とならなかった。A 社との関係が監査法人 C の監査上問題となったにもかかわらず、結果として内部監査部門が A 社の問題を取り上げなかった要因については、当時の内部監査部門のマンパワー上の限界、内部監査部門についても監査役同様に社内の全てのフォルダに自由にアクセスできる状態にないことなどが要因の一つとして考えられるほか、上記で述べた内部監査部門の組織的位置付けが間接的に影響を与えている可能性も排除できないことから、発生原因の可能性を想定させる事象として挙げる。いずれにしても、結果として、内部監査部門が A 社と SMT の関係性をモニタリングの対象とすることはなく、内部監査は、A 社に関する情報が適切に伝達される契機となることができなかつたと言える。

カ 会計監査人

監査法人 C が会計監査人となったのは 2020 年 11 月期以降である。監査が継続することによるメリットとしては、ヒストリカルな会社に係る情報と信頼が蓄積することで、より深度のある監査手続を構築していくことが可能になることが挙げられるところ、やむにやまれぬ事情による会計監査人の交代が続いたことから、これら蓄積が進んでおらず、会計監査人として SMT のビジネスや事業環境の理解、会計監査上必要な情報の入手や監査手続の深度に一定の限界を生じさせた可能性は否定できない。

その結果、会計監査人との十分なコミュニケーションが構築されておらず、会計監査人に A 社に関する情報が適切に伝達されることの妨げになった可能性は否定できない。

2 再発防止策

当委員会は、本件調査により把握した事実関係、及び前記 1 に記載した原因論を踏まえたうえで、SMT が、会計的に不公正・不透明との疑義を招きかねない特異な関係を有する取引先との取引を根絶するとともに、今後、同様の問題が発生しないように内部統制の更なる充実を図り、公正・透明な運営を求める投資家等の外部ステークホルダーからの期待に応えられる企業としてより発展するために、以下のとおり再発防止策を提言する（なお、本委員会が提言する再発防止策のうち一部については、本報告書作成日時点において、SMT が既に着手しているものがあることは認識しているが、前記第 1 に記載した原因論に基づく再発防止策としての意義を明確にするために、あらためて指摘するものとする。）。

経営者は上場会社としての高度な倫理観を持ち、公正透明な運営を実現すべく、以下の再発防止策に真摯に取り組まれることを強く求めるものである。

(1) 統制環境に係る再発防止策

ア 会計的疑義を生じさせる親密取引先との関係解消及びその予防

前記 1 のとおり、A 社との関係は、多数の会計的疑義を招くものであり、公正かつ透明な企業運営が特に期待される上場会社において、その公正性及び透明性に疑念を抱かせるのに十分なものであったと言わざるを得ない。

したがって、まず、SMT においては、A 社のような会計的疑義を生じさせる取引先と率先して取引を行うこと自体が上場会社として不適切であることを強く自覚し、現在の A 社との関係は可及的速やかに解消すべきである。具体的には、今後同様の A 社との取引を行わないことの徹底を図ることが求められる。そして、将来的にも SMT の中核を担う役職員は、プライム市場に上場する企業の構成員としての高い倫理感と強い自覚、A 社のような関係性を有する取引先等を今後発生させないという強固な意志を持ち、透明性のある取引先の管理体制を構築すべきである。透明性のある取引先の管理体制を構築するため、新規の取引先との取引開始に当たっては、取引先の与信や属性を適切に調査するとともに、継続的な取引先については、与信管理を含む定期的な取引先や契約条件の評価を行うことにより、当社としての取引基準を設けて、それに合致しない取引先については、取引の見直しを進めるといったことを検討すべきである。

イ 上場会社として財務報告を重視する姿勢の徹底

■及び他の役職員は予算達成に対して強い意識を持っており、SMT 全体にも広がっていたと考えられる。そのため、SMT においては予算達成を重視するあまり、A 社に関する情報や会計監査のために必要な各種資料の伝達を会計監査人等に対して積極的に行わない等、信頼性のある財務報告を行うことを軽視する姿勢が認められる。

したがって、SMTの経営者は、自らはもちろんのこと、その役職員に対しても、行き過ぎた予算達成を重視する姿勢を改めさせるとともに、信頼性のある財務報告を行うことが重要であるとの自覚を持たせ、財務報告に係る内部統制の役割を含め、財務報告の基本方針を明確に打ち出すことが肝要である。

加えて、 を含むこれらの取引に関与していたSMTの役職員においては、上場会社は単に業績を達成すれば足りるものではなく、外部のステークホルダーに対して公正透明な取引を遂行すべき立場にあるという強い自覚、及びこれに基づき、自社の業績達成を優先してA社のような疑義を抱かれる可能性の高い取引先との不透明な取引については、これを行うべきではないという高度な会計倫理を十分に醸成していなかったものと言わざるを得ない。そのため、経営者は、上場会社として、かかる自覚と高度な会計倫理を醸成すべく、率先して社内意識の変革を行うべきである。

(2) リスクの評価と対応に係る再発防止策

本件調査で検討したような、関連当事者に該当するか、売却処理を実施できるか否かを含め、財務報告に重要な影響を与える事象に関しては、個々の役職員が独断で検討を進めるものではなく、しかるべき会議体で情報を共有し、その取引実行にかかる判断の妥当性について十分に議論することが必要である。特に、A社のような親密取引先との取引については、上場会社として通例でない取引として、上場会社においては、会計上、開示上のリスクがあると判断すべきであるにも関わらず、会社として当該リスクに対する適切な評価や理解認識の欠如が認められたと言わざるを得ない。

また、各部門の内部統制責任者は、SMTの取引にかかる十分な情報を入手し、一般的でない取引先との取引はSMTにとって種々のリスクがあるという点を十分に意識したうえで、深度あるリスク評価を可能とする体制を構築する必要がある。具体的には、特に、会計に係るリスク評価項目の見直し、会計に係るリスク評価に関する専門性のある人材の登用等を通じて、会計に係るリスク評価項目ごとの丁寧な調査・検証を行うべきである。

(3) 統制活動に係る再発防止策

A社との取引では、稟議決裁資料の不備、取引完了後の事後稟議や、取締役会への事後報告等が多く認められた。緊急やむを得ない状況が生じ得ることは理解できるものの、通常のビジネスにおいては、このような事象は頻繁に生じ得るものではない。

特に大型案件であるほど、顧客を含む交渉の状況、条件等について、高い透明性を持って事前にと取締役会等で方向性を十分に議論し、合意した範囲内でその遂行を執行部に委託し、業務を遂行するという業務運営が必要である。稟議決裁手続についても、稟議手続に関する規程や運用の見直しを検討すべきである。

また、適正な財務報告の一躍を担うべき管理部門、とりわけ経理部門、その上に位置する経営管理本部の各担当者や最高財務責任者は、上場会社にとって極めて重要なポジションである。そのため、適正な財務報告を行うことの重要性を、各自が強く自覚し、それぞれが密にコミュニケーションをとって情報を共有することや、各自が積極的に行動し適正な財務報告の実現のための管理監督を行うことが求められる。上長

の立場にある者は、報告の内容を十分に理解し、管理監督・指導・育成という牽制機能を十分に発揮することを通して、適切な管理人財の配置が実現できるものといえよう。かかる観点のもと、管理部門、とりわけ経理部門に関する業務フローについて見直すことも検討すべきである。

(4) 情報と伝達に係る再発防止策

SMTにおいては、少なくとも一部の役職員がA社との取引やa氏がA社の実印を保管しているといったことについて疑問に感じたとしても経営陣に積極的に意見しようとしなかったという事実が存在し、役員間、また役員と従業員間での十分なコミュニケーションがとられていなかったことにより、重要な情報が役員間又は役職員間で共有されず、その結果、牽制機能も働かないという状況が生じていた。

この点については、まず、経営者自らが、そのような組織風土が存在すること、及びそのような組織風土の存在が適正な事業運営を歪ませるものであることを認識し、問題を指摘しやすい組織風土を醸成するべく、積極的に是正していく必要があることを自覚する必要がある。

また、十分なコミュニケーションがとられていない要因としては、組織が縦割りで異なる部署間での情報を共有したり問題点について議論したりすることがないという点も指摘できる。経理部等の管理部門と営業部門等、各部門の間に存在している部署の壁を取り払い、部署を超えて会社全体の問題点や課題等を共有する場を設ける等、情報が横断的に共有される体制の構築が求められる。そのためには、人事面においても、硬直的な人事ではなく、管理部門と営業部門との間の人事異動を行うことも重要と考える。

情報伝達という観点では、内部通報制度を実効性のあるものとすることも重要である。そのため、SMTグループの全従業員が適切に利用できるよう、社外機関や社外役員への連絡窓口の周知をすること、また、外部取引先からの通報窓口を設置することが考えられる。

さらに、監査部門の情報へのアクセスという点からも見直しが必要である。監査等委員の社内情報へのアクセスは制限せず、全ての重要な管理資料に自由にアクセスできるように情報共有に係る体制を整備し、重要な意思決定事項について、十分かつ適切な情報を開示し事前の説明を実施する等、監査等委員の役割と責任を十分に遂行可能な情報の伝達が求められる。内部監査室の情報へのアクセスについても、より広範に重要な管理資料にアクセスできるよう見直しが必要である。

加えて、信頼性のある財務報告を行うための情報伝達という観点からは、会計監査人との信頼関係も重要である。会計監査人が適正なガバナンスの実現のために不可欠な存在であることを自覚し、適時適切に会計監査人に対して情報伝達を行うとともに、十分なコミュニケーションをとることにより、会計監査人との間で信頼関係を構築することが必要である。

(5) モニタリングに係る再発防止策

ア 取締役会の機能強化

SMT は、2023 年 2 月 27 日付けで監査役設置会社から監査等委員会設置会社に移行している。これを機会に、取締役の職務執行を監督するという取締役会が本来果たすべき役割を再確認し、その取締役会の監督機能を強化することにより、経営の透明性を一層向上させることが肝要である。具体的には、取引に内在するリスクの洗い出しや取引先の属性及び SMT との関係性に関する情報を共有することは有益と考えられる。とりわけ期末間際の取引に関しては、会計的リスクの高い取引となることから、各取締役として懐疑心をもって注視することが望まれる。

また、監査等委員会の監督機能を適切に発揮し、適切かつ透明性のある意思決定を行う観点から、社長を含むトップマネジメント層に対して、必要とあらば適切な意見具申が行われ、効果的な監督が及ぼされることとなるよう、社外取締役の機能強化をより一層図ることが必要である。そのためにも、社外取締役に対しては、継続的な情報共有並びに意思決定前の十分かつ適時な情報共有が必要となる。

イ 内部監査部門（内部監査室）の監督機能の強化

内部監査部門である内部監査室は、業務執行の中核を担う経営企画部の直下に配置されており、独立性及び客観性の観点から望ましい状態とは言えないため、内部監査室を社長の直下の組織とすることが考えられる。

また、社長に対する牽制の観点からは、内部監査部門からの報告経路に、監査等委員を含む社外役員を追加し、社長を含む全ての被監査対象部門に対する独立性及び客観性を担保し、実効性のある内部監査を実施することが重要である。具体的には、内部監査項目の見直し、内部監査に関する専門性のある人材の更なる登用等を通じて、内部監査項目ごとの丁寧な調査・検証を行うべきである。より深度ある内部監査の実現のために、社内フォルダへのアクセス制限の見直し等、必要な情報へのアクセスを容易にするための施策を検討すべきである。

ウ 経理部門による牽制機能の強化

SMT の全役職員は、経理部門が第二線である管理部門の 1 つとして、本来的な経理業務のほか、現場での業務の統制を行う機能を有していること、またその機能が公正透明な取引を実現するために重要な役割を担っていることを十分に認識する必要がある。

そのため、経理部門は、現場で実施されている取引につき疑問点等があれば、現場任せにするのではなく、疑問点等の確認や指摘、是正等の対応を積極的に行わなければならない。こうした経理部門による積極的な牽制機能を発揮するためには、その前提として、会計処理や監査対応等も見据えた部署間の横断的な情報共有が必要であることから、その方法についても再検討することが必要である。

加えて、SMT の事業は、従来型の不動産ビジネスモデルから不動産流動化スキームを用いるような複雑なビジネスモデルへ移行しているところであるため、こうした新しいビジネスモデルに対して経理部門が十分な牽制機能を発揮するためには、新事象

に対する会計的知見を有する人材の補強や充実を図ることが必要である。

3 原因論及び再発防止策に関する総括及び更なる提案

当委員会は、上記のとおり、本件調査において検証した事象に関する発生原因を分析し、その結果に基づいて再発防止策の提言を行うものであるが、これを総括するものとして、今後は、「透明性の高い取引先との間で透明性の高い取引により正しく稼ぐ」という基本的準則を強く確立し、これを徹底する姿勢を SMT の全役職員が一致団結して強く保持しなければならない、という点を強く求めたい。

営利社団法人たる株式会社である SMT にとって、売上計上と収益計上はその本質的使命でありながら、上場会社である SMT に対してはかかる基本的準則の遵守が大前提として求められていることに鑑み、本件調査に係る「教訓」として、この準則を対外的に宣言することは、今後の SMT の事業遂行に活かすために必要不可欠であり、かつ、ESG 視点からも重要なものであると思料する。

一般に、重大な不正行為により深刻な損害が発生したときに、どれほど強い反省をその時点で有したとしても、多種多様な人々が入れ替わる会社組織においては、時の流れを経て、往々にしてその反省は風化し、不正行為は再発してしまうものであり、これは過去幾多の事例が証明している。ましてや、上場会社としての立ち居振る舞いとしてより厳しく自らを律するべきという「会計倫理・会計コンプライアンス」といったテーマであれば、往々にして利益追求の姿勢に埋没あるいは呑み込まれがちであって、相当強い自制心をもって自らを御することができなければ、その再発可能性は言わずもがなであろう。

よって、SMT においては、本件をいわば「ガバナンスショック」の強い教訓とし、継続的な組織的抑止力を発生させうるような強い仕組みを構築することで、再発可能性を抑えることが必要である。

そのような観点から、当委員会は、「会計倫理・会計コンプライアンス」として、将来発生させないための戒めの訓示としてだけでなく、仮に再発してしまった場合にはどのように組織として対処し組織や経営陣として責任をとる覚悟なのかについてまで言及し、対外的に宣言することで、強い再発防止に係るメッセージを市場に発することも、本件の重みからは決して過剰に過ぎるものではないと思料する。

その具体的な措置としての、組織としての対処や組織や経営陣としての責任の処し方について、例えば、今般 SMT が採用した監査等委員（社外取締役）に強い監督権限を付与し、その審議をもって対応するような仕組みを作ることなども、一案として考えうるところであろう。³⁹

当委員会は、SMT が、本件を単なる特異点としての一時的な事象としてではなく、体質的に内在する再発しやすい問題であると受け止め、自らをガバナンス面からも内部統制面からも律し、組織的な対応の仕組みを構築することをもって、今回の事象を

³⁹ 時の代表者の信任不信任について検討事項とすることも考えられるが、具体的なその規範や審議方法については、SMT として実行可能性が高い仕組みを構築することが、継続性の観点からは望ましい。

強く反省と教訓として刻み込むことを期待し、かかる提案を本章の結びとして特記する。

以上

デジタル・フォレンジックス調査について（要約版）

1 調査概要

当委員会は、本件調査及び類似調査検討に資するメール等の電子データを入手するため、デジタル・フォレンジックス調査を行った。なお、デジタル・フォレンジックス調査においては、その一部をデジタル・フォレンジックス調査の専門家である株式会社 foxcale（以下、「foxcale」という。）に委託した。

2 調査対象期間

デジタル・フォレンジックス調査の対象期間は、調査対象期間を踏まえ、原則として2015年12月1日から直近までとした。ただし、当委員会が必要と認めたものについては、2009年4月に遡って調査を実施した。

3 調査手法及び結果

① 電子データの保全

SMTは2022年1月からメールサーバーとして、クラウドサービスであるMicrosoft 365 outlookを利用している。当委員会の委託を受けたfoxcaleは、保全対象者である18名のPC、スマートフォン及びタブレットからメールデータやファイルデータ等の電子データを保全するとともに、Microsoft 365 outlookのメールサーバーに保存されているメールデータをSMTより受領した⁴⁰。なお、各デバイスはSMTから保全対象者に対して業務上支給されたものである。

また、SMTは、調査対象期間において、チャットツールとしてSlack及びTeamsを利用していたところ、Slackについては、無料版を利用していたこと及び調査開始時点で既に解約済みであったことから、データが残存しておらず、調査することができなかった。Teamsのデータについては、2022年1月からSMTにおいて利用が開始しているところ、全期間のデータをSMTより受領した。

上記のほか、SMTは社内ファイルサーバーを利用しているところ、当委員会は本件調査の契機となった会計上の不正の疑義を疑わせるデータが「経理X」と題するフォルダ（以下、「経理X」という。）内に格納されていたことから、当該フォルダに保存されていたデータをSMTより受領した。

② メールデータの調査

SMTより受領したメールサーバー内データ及びPCから抽出したメールデータについては、調査対象者11名のデータについて、foxcaleが専用ソフトウェアにてデータベース化処理を施したうえで、1,567,247件のデータを調査用レビ

⁴⁰ Microsoft 365 outlookへの移行以前は、メールサーバーからメールデータを取得できず、会社貸与PCのローカルドライブにメールデータが保存される設定であったため、会社貸与PCを保全し、保全データからメールデータを抽出するものとした。

ュープラットフォームである「foxcope-inspector」へアップロードした。

「foxcope-inspector」にアップロードした電子データに対して、当委員会が設定した対象期間及びキーワード等を用いて絞り込みを行い、抽出された延べ52,827件のデータに対してレビューを実施した。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し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事実認定等に利用した。

③ チャットツールのデータの調査

SMTより受領した調査対象者のTeamsのデータについては、foxcaleが専用ソフトウェアにてデータベース化処理を施したうえで、14,410件のデータが「foxcope-inspector」へアップロードされた。その後、当該データをエクセルデータにダウンロードしたうえで、全てのやり取りを当委員会においてレビューした。その結果、重要と判断されたデータについて事実認定等に利用された。

④ 経理Xに保存されたデータの調査

当委員会が受領した経理Xに保存されたデータは95GBと非常に膨大であったことから、当委員会は、SMTからフォルダ内の階層情報をエクセルデータ化した資料を入手し、当該エクセルデータに記載されたファイル名やフォルダ名から、当委員会が必要と認めた162件抽出し、レビューを実施した。また、上記に加え、本件調査対象となった案件と関係があると考えられるフォルダ名やファイル名のデータについてもレビューを実施した。それらの結果、重要と判断されたデータについて事実認定等に利用された。

4 会社への申し送り事項

当委員会が実施したデジタル・フォレンジックス調査により検出されたデータのうち、当委員会の委嘱事項の範疇に含まれないが、SMTにとって重要な可能性があるものについては、会社でフォローアップすべきものとしてSMTに必要な事項を伝達した。

以 上

【その他別紙省略】