



平成 25 年 9 月 30 日

各 位

会 社 名	株 式 会 社 ラ ン ド
代表者の 役職氏名	代表取締役社長 松 谷 昌 樹 (コード番号 8918 東証第一部)
問合せ先	常務取締役管理部長 佐 瀬 雅 昭
電話番号	0 4 5 - 3 4 5 - 7 7 7 8 (代 表)

会計処理に関する検証の完了について

当社は、平成 24 年 12 月 5 日に、当社が、金融商品取引法違反（有価証券報告書の虚偽記載）容疑（以下「本件嫌疑」といいます。）で証券取引等監視委員会及び神奈川県警（以下、「当局」といいます。）の調査を受け、現在も当局による調査が継続しております。

当社といたしましては、これまで開示しておりますとおり、第三者調査委員会による調査や、複数の専門家から意見書を取得すること等により検証を行い、これらの結果を随時開示するとともに、当社の会計処理に関する検証を継続してまいりました。

なお、当該検証を継続するにあたり、当社は、下記の通り、外部の有識者 3 名を加えた社内調査委員会（委員長：神田威志取締役）を設置し、これら専門家の見解を踏まえ、社内外の関係者等へのヒアリングを実施する等により、再検証を行ってまいりました。

今般、当社は、平成 25 年 9 月 17 日付で、社内調査委員会より、検証の結果に関する調査報告書を受領いたしました。

当該調査報告書の骨子につきましては、下記に記載した通りであり、社内調査委員会の結論は、本件物件に係る取引（以下「本件取引」といいます。）を譲渡担保取引（金融取引）とした会計処理を含め、「当社の行った本件物件に係る会計処理は適切な会計処理であり、当社の提出した平成 23 年 2 月期以降の有価証券報告書に係る虚偽記載の事実はないと認められる。」とのことであります。（詳細は、添付の「社内調査委員会調査報告書(概要)」をご参照ください。）

当社といたしましては、社内調査委員会からの調査報告書及びこれまでに取得した専門家の見解等により、本件嫌疑の対象となっている平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期における当社の会計処理が適切であることを改めて確認いたしましたので、これまで継続してまいりました再検証を完了させることといたしました。

記

1. 株式会社ランド社内調査委員会について

(1) 社内調査委員会設置の経緯

当社は、第三者調査委員会を設置し、平成 24 年 12 月 18 日付「第三者調査委員会の詳細に関するお知らせ」にて開示いたしましたとおり、第三者調査委員会による調査（以下「第三者調査委員会調査」といいます。）を進め、平成 25 年 5 月 2 日付で「最終調査報告書」（以下「第三者調査委員会最終報告書」といいます。）を受領したことから、その受領と第三者調査委員会調査の終了を開示した上で、同月 22 日付で「第三者調査委員会からの最終調査報告書（要旨）の受領について」で第三者調査委員会最終報告書の概要を開示いたしました。

第三者調査委員会最終報告書によれば、任意調査の限界から、本件取引が売買か譲渡担保かという点について、法的及び会計的な観点のいずれの面からも、一義的な判断は困難であると考え、断定的な判断は差し控えるとのことで、結局、第三者調査委員会調査によっては、本件嫌疑の存否については明らかになりませんでした。

当社といたしましては、平成 25 年 5 月 7 日付「第三者調査委員会最終調査報告書を受けての当社の今後の対応等に関するお知らせ」においてお知らせしたとおり、専門家等の意見を取得する等により平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期ともに、不適切な会計処理ではなかったものと再認識するとともに、平成 25 年 2 月期においても減損損失の計上は不要と判断しておりますが、第三者調査委員会最終報告書において、「当社においては、当該報告書記載事項を踏まえて、当該会計処理の問題性を認識し、過年度財務諸表の修正の可能性も考慮して、適切な会計処理を行うべきであると考え。」との見解が示されたことや、それ以前にも勧告を受けたことを真摯に受け止め、株主・投資家様のことを考え、過年度の決算処理が、当社らの見解と相違していないかの再検証を継続することと致しておりました。

その様な状況において、本件嫌疑の存否を明確にするため、平成 25 年 7 月 16 日付で外部の法律及び会計の専門家を調査委員に含め、社内調査委員会を設置し、当社の会計処理に関し、再検証を行ったものであります。

(2) 社内調査委員会設置の目的

本件嫌疑の存否、すなわち、①東京都港区六本木所在の土地及び同土地上の建物、②東京都港区赤坂所在の土地及び同土地上の建物（以下「本件物件」といいます。）に係る会計処理の適否を調査の目的としております。（以下、かか

る目的に基づく社内調査委員会の調査を「社内調査委員会調査」といいます。）

(3) 社内調査委員会の構成

委員長	神田 威志		(株)ランド 取締役 (非常勤)
委員	齊藤 守人		(株)ランド 常勤監査役
委員	大鶴 基成	弁護士	1992年 東京地検特別捜査部検事 2000年 東京地検特別捜査部副部長 (財政経済担当) 2001年 法務省刑事局公安課長, 司法試験委員 2002年 東京地検特別捜査部副部長 (特殊直告担当) 2005年 東京地検特別捜査部長 2007年 函館地検検事正 2008年 最高検検事 (財政経済担当) 2010年 東京地検次席検事 2011年 最高検公判部長, 検事退官, 弁護士登録 (サン綜合法律事務所)
委員	古田 十	公認会計士 税理士	1991年 中央新光監査法人 (現みずさ監査法人) 入所 1999年 (株)エイ・ジー・エス・コンサルティング入社 (在職) 2009年 A G S 税理士法人代表社員 (現任)
委員	宇澤 亜弓	公認会計士 公認不正検査士	1990年 朝日新和会計社 (現あずさ監査法人) 入所 1995年 監査法人トーマツ入所 1999年 警視庁刑事部捜査第二課 (財務捜査官・警部) 2004年 証券取引等監視委員会事務局特別調査課 (証券取引特別調査官) 2008年 同・主任証券取引特別調査官 2009年 同・証券取引特別調査官兼開示特別調査統括官 2011年 公認会計士宇澤事務所開設 公認不正検査士登録 2012年 一般社団法人日本公認不正検査士協会理事 (現任)

(4) 調査の方法

本件物件に係る各種証憑書類を精査し、本件取引に係る関係者等にヒアリングを実施した上で、本件取引に関する法律及び会計の専門家等の報告書を参照して、社内調査委員会調査を行ったとのことであります。

なお、第三者調査委員会最終報告書において、調査を行う上で重要な供述を

得られる可能性が高いとされた当社役職員からのヒアリングも、また、同じく本件物件の処理に関する事実経緯について重要な供述を得られる可能性がある
とされた関係者からのヒアリングも滞りなく実施されており、その結果も踏まえて、社内調査委員会調査の結果が導かれております。

(5) 調査の結論

社内調査委員会調査の結果、

- ① 本件物件に係る取引は、法的及び経済的実質の観点からも譲渡担保取引（金融取引）であると認められ、売買処理を行うことは適切ではなく、当社の行った本件物件に係る会計処理は適切な会計処理であったと判断する。
- ② 本件物件に係る取引が、譲渡担保取引であることを前提に減損会計の要否を検討したところ、平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期においては、減損処理は不要であったと判断した。
- ③ 本件物件の取引に係る会計処理に基づく当社の提出した平成 23 年 2 月期以降の有価証券報告書に係る虚偽記載の事実はないと認められる。

との結論が社内調査委員会から報告されております。

2. 今後の対応

当社は、前述いたしました通り、今回の社内調査委員会調査の結果を受け、平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期における会計処理が適切であったことを再確認し、継続してまいりました再検証を完了することといたしました。

今後につきましては、これまで同様、当局の調査に協力するとともに、本件嫌疑の早期解決に向け、注力してまいります。

以上

株式会社ランド
社内調査委員会調査報告書
(概要)

目 次

第1	社内調査委員会設置の経緯等	1
1	社内調査委員会設置の経緯	1
2	社内調査委員会設置の目的	1
3	社内調査委員会の構成	1
4	調査方法等	2
(1)	調査方法	2
(2)	証憑書類	2
(3)	ヒアリング対象者	2
(4)	参考にした報告書等	2
第2	調査の結論	3
第3	調査の概要	3
1	本件取引の経緯等	3
(1)	本件取引等の概要	4
ア	六本木物件	4
イ	赤坂物件	6
(2)	当社における財政状態及び経営成績等	8
ア	金融機関等との状況	8
イ	当社の経営成績の状況	9
ウ	当社の財政状態の状況	9
(3)	本件物件に係る入札手続の経緯等	10
(4)	本件取引の内容	11
ア	入札結果を受けての当社の方針変更	11
イ	六本木物件に係る取引	11
ウ	赤坂物件	14
(5)	債務免除について	17
(6)	本件物件の現時点における状況	18
ア	六本木物件	18
イ	赤坂物件	19
2	本件取引は法的にどのような契約であると認められるか	21
(1)	問題の所在	21
(2)	「売買」と認められるか	21
(3)	「譲渡担保」と認められるか	22
(4)	結論	27
3	本件スキームの会計的構成	27
(1)	当社の会計処理	27

(2) 本件物件に係る取引のスキームの検討	28
(3) 結論	28
第4 その他の事項	28
1 本件物件に係る減損会計について	28
(1) 減損損失計上に関する基準等	28
(2) 六本木物件	29
(3) 赤坂物件	30
ア 減損要否判定要件への当てはめ	30
イ 収益計画及び割引率の妥当性について	32
ウ 赤坂物件に関する減損損失計上の要否	34
2 本件取引における税務上の取り扱いに関する論点の考察	34
(1) 税法における実質所得者課税の原則について	34
(2) 有形固定資産の譲渡担保の取り扱い	35
(3) 本事実への当てはめ	35

本報告書では、個人情報保護の観点及び守秘義務等により、個人名、取引先名、契約内容の詳細等については、匿名又は伏字としております。なお、別紙1につきましては、個別具体的な内容となりますので、添付はしていません。

第1 社内調査委員会設置の経緯等

1 社内調査委員会設置の経緯

株式会社ランド（以下、「当社」という。）は、平成24年12月5日金融商品取引法違反（虚偽有価証券報告書提出罪）の嫌疑があるとして、証券取引等監視委員会及び神奈川県警による強制調査・捜査（以下、「強制調査等」という。）を受けたことから、同月7日開催の取締役会において、本件嫌疑の存否を明らかにするため第三者委員会の設置を決議し、同月13日付けで第三者調査委員会を設置した。

その後、第三者調査委員会から、本年（平成25年）4月1日に「勧告書」、翌2日に「勧告書要旨」が当社に提出され、「勧告書」及び「勧告書要旨」に関しては、当社は、東京証券取引所（以下、「東証」という。）に報告し、その事実確認等を経て、同年4月15日付けで、勧告書（要旨）を公表するとともに、併せて、これに対する当社の今後の対応方針についても公表した。

なお、第三者調査委員会は、第三者調査委員会設置後約5カ月後の同年5月2日付け「最終報告書」を提出したが、結局本件嫌疑の存否については不明であるとした。

そこで、当社は、本件嫌疑の存否を明確にするために、本年7月16日付けで、外部の法律及び会計の専門家を調査委員に含め、社内調査委員会を設置した。

2 社内調査委員会設置の目的

前記の経緯を踏まえ、社内調査委員会は、本件嫌疑の存否、すなわち、①東京都港区六本木●丁目所在の土地及び同土地上の建物（以下、「六本木物件」という。）、②東京都港区赤坂●丁目所在の土地及び同土地上の建物（以下、「赤坂物件」という。）に係る会計処理の適否を調査の目的とする。

なお、以下、赤坂物件及び六本木物件をあわせて「本件物件」といい、本件物件に関する取引を「本件取引」という。

3 社内調査委員会の構成

社内調査委員会の構成は、以下のとおりである。

委員長	神田威志（ランド取締役）
委員	齊藤守人（ランド常勤監査役）
委員	大鶴基成（弁護士）
委員	古田十（公認会計士）
委員	宇澤亜弓（公認会計士）

4 調査方法等

(1) 調査方法

社内調査委員会においては、本件物件に係る各種証憑書類を精査し、本件取引に係る関係者等にヒアリングを実施した上、本件取引に関する法律及び会計の専門家による意見書等の報告書を参照して、本件調査を行った。

(2) 証憑書類

本調査において参照した証憑書類は、別紙1のとおりである。

なお、本『社内調査委員会調査報告書（概要）』においては、別紙1につきまして、個別具体的な内容が記載されているため、添付はしていません。

(3) ヒアリング対象者

本調査におけるヒアリング対象者は、以下のとおりである。

【ランド社内関係者】

ヒアリング対象者	備考	ヒアリング実施日
〇氏		平成25年8月10日
P氏		平成25年8月10日
Q氏		平成25年8月10日
R氏		平成25年8月10日

※なお、ランド社内関係者に対しては、上記のヒアリング以外にも調査の必要性に応じて適宜質問等を行い、必要な証憑書類の入手等を行った。

【ランド社外関係者（取引関係者等）】

ヒアリング対象者	備考	ヒアリング実施日
S氏	A社代表取締役	平成25年8月2日
T氏	B社CEO	平成25年8月5日
U氏	C社代表取締役	平成25年8月6日
V氏	D社代表取締役	平成25年8月7日

(4) 参考にした報告書等

本調査において参考にした報告書等は、以下のとおりである。

参考報告書名	作成者	作成日付
意見書－実務における不動産譲渡担保の実態と利用形態について－	【甲 1】法律事務所（弁護士） 【甲 2】他	平成 25 年 2 月 26 日
勧告書要旨	株式会社ランド第三者調査委員会	平成 25 年 4 月 2 日
報告書－赤坂物件の売買をめぐる法的諸問題について－	弁護士【乙 1】， 弁護士・公認会計士【乙 2】， 弁護士・公認会計士【乙 3】	平成 25 年 4 月 11 日
減損会計に関する報告書	公認会計士【丙 1】（【丙 2】代表取締役）	平成 25 年 4 月 26 日
会計処理に関する意見書	公認会計士・税理士【丁 1】（【丁 2】会計事務所）， 公認会計士【丁 3】（【丁 4】代表取締役）	平成 25 年 4 月 30 日
最終調査報告書	株式会社ランド第三者調査委員会	平成 25 年 5 月 2 日

第 2 調査の結論

本調査の結果，本件物件に係る取引は，法的及び経済的実質の観点からも譲渡担保取引（金融取引）であると認められ，売買処理を行うことは適切ではなく，当社の行った本件物件の取引に係る会計処理は適切な会計処理であったと判断する。

また，本件物件に係る取引が，譲渡担保取引（金融取引）であることを前提に減損会計の要否を検討したところ，平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期においては，減損処理は不要であったと判断した。

したがって，本件物件の取引に係る会計処理に基づく当社の提出した平成 23 年 2 月期以降の有価証券報告書に係る虚偽記載の事実はないと認められる。

第 3 調査の概要

1 本件取引の経緯等

以下，本調査の結果，把握した本件取引の経緯等である。

(1) 本件取引等の概要

ア 六本木物件

六本木物件の取得等の経緯は、以下のとおりである。

年月日	経緯	備考
H17.06.16	六本木物件（建物及び土地）を取得し、「仕掛販売用不動産」として資産計上。同日、当該建物に係る所有権移転登記。	
H20.04.30	F社を根抵当権者、極度額を5億円、被担保債権の範囲をF社との取引に係る債権、手形債権及び小切手債権として、六本木物件に根抵当権を設定 ¹ 。	
H22.02.28	「仕掛販売用不動産」から「固定資産」へ振替処理。	
H22.07.16	E社が、当社に対し本件物件に関する入札手続の実施についての提案書を提出 ² 。	赤坂物件に同じ。
H22.07.23	F社（エージェント）及び各貸付人宛に赤坂物件及び六本木物件の売却による弁済の方針を通知 ³ 。	赤坂物件に同じ。
H22.08.31	当社とE社との間で入札手続実施に係るアドバイザー契約を締結 ⁴ 。	赤坂物件に同じ。
H22.09.17	E社が本件物件に係る入札を実施。	赤坂物件に同じ。 なお、入札の経緯及び結果等について後述「(3) 本件物件に係る入札手続の経緯等」を参照。
H22.09.21	当社がF社に対し、六本木物件の入札結果を通知 ⁵ 。	

¹ 平成20年4月30日付「根抵当権設定契約証書」参照。

² 平成22年7月16日付「「赤坂YPJ及び六本木Zビル」売却に係る提案書」（E社）参照。O氏は、知人であるG社のW氏からE社の紹介を受けた。

³ 当社作成の平成22年7月23日付「「赤坂プロジェクト」および「六本木Zビル」の売却について」（F社及び各貸付人宛）参照。

⁴ 平成22年8月31日付「アドバイザー業務委託契約書」（ランド、E社）参照。

⁵ 当社作成の平成22年9月21日付「担保不動産（六本木Zビル）入札結果のご連絡」（F社宛）参照。

H22. 12. 24 頃	F社が、当社（R氏）に対して、本件物件に係る抵当権の抹消について了承する旨連絡。	赤坂物件に同じ。
H23. 01. 05	E社が当社に対し、六本木ビルの入札状況に関し、優先交渉権付与先が購入を断念し、C社が価額同条件にて取得の意向を示している旨通知 ⁶ 。	R氏が起案し、E社による了承を経て作成。
H23. 01. 25	C社と六本木物件に係る「プロジェクト推進に関する覚書（六本木Zビルプロジェクト）」（以下、「六本木覚書」という。）及び「不動産売買契約書」（以下、「六本木契約書」という。）を締結。	当該取引の経緯等については、後述「(4) 本件取引の内容」・「イ 六本木物件に係る取引」を参照のこと。
H23. 01. 31	六本木物件について、F社等を根抵当権者とする根抵当権抹消及び当社からC社への売買を原因とする所有権移転に係る登記。	
H24. 11. 27	当社とC社との間で「プロジェクト完遂に関する覚書（六本木Zビルプロジェクト）」を締結。	当該取引の経緯等については、後述「(6) 本件物件の現時点における状況」・「ア 六本木物件」を参照のこと。
H24. 12. 25	六本木物件について、C社からJ社への売買を原因とする所有権移転に係る登記。	同上

当社における六本木物件の資産計上の状況は、以下のとおりである。

【物件名：六本木】（単位：円）

期	仕掛販売用不動産	土地	合計	備考
H20/2期	644,862,499	—	644,862,499	
H21/2期	650,371,454	—	650,371,454	

期	建物	土地	合計	備考
H22/2期	276,265,905	369,117,174	645,383,079	※1
H23/2期	268,234,786	369,117,174	637,351,960	※2

⁶ E社作成の平成23年1月5日付「六本木Zビル 入札状況報告について」（ランド宛）参照。

H24/2期	260,203,667	369,117,174	629,320,841	※2
--------	-------------	-------------	-------------	----

※1：仕掛品販売用不動産（棚卸資産）から固定資産への振替。

※2：「建物」の計上額の減少は、減価償却による減少である。

イ 赤坂物件

赤坂物件の取得等の経緯は、以下のとおりである。

年月日	経緯	備考
H19.06.28	赤坂物件（建物及び土地）を取得し、「仕掛販売用不動産」として資産計上。同年8月31日にF社等を抵当権者とし、当該土地に係る抵当権設定仮登記、同年9月2日抵当権設定。	
H19.07.13	赤坂物件に係る追加支出分を「仕掛販売用不動産」として資産計上。	
H19.08.29	赤坂物件を担保にF社をアレンジャー兼エージェントとして総額21億円の金銭消費貸借契約を締結。	F社（14億5000万円）ほか4金融機関による貸付。
H21.02.01	赤坂物件に係る建物の建替えのため、土地部分を「仕掛販売用不動産」から土地に振り替え、建物部分を「建設仮勘定」に振替処理。	
H22.06.10	赤坂物件に係る新築建物の竣工により「建設仮勘定」から「建物」に振替処理。	登記上は、平成22年3月31日新築、同年6月10日所有権保存登記。
	赤坂物件の土地及び建物について、H社を抵当権者、赤坂物件の建物新築に係る工事請負代金債権●円を被担保債権とする抵当権設定登記 ⁷ 。また、赤坂物件建物について、F社等を抵当権者とする抵当権を設定。	
H22.07.16	E社が、当社に対し本件物件に関する入札手続の実施についての提案書を提出 ⁸ 。	六本木物件に同じ。
H22.07.23	F社（エージェント）及び各貸付人宛に赤坂	六本木物件に同じ。

⁷ 赤坂物件の土地及び建物に係る「不動産登記情報」参照。

⁸ 平成22年7月16日付「赤坂YPJ及び六本木Zビル」売却に係る提案書」（E社）参照。

	物件及び六本木物件の売却による弁済の方針を通知 ⁹ 。	
H22. 08. 31	当社とE社との間で入札手続実施に係るアドバイザリー契約を締結 ¹⁰ 。	六本木物件に同じ。
H22. 09. 17	E社が本件物件に係る入札を実施。	六本木物件に同じ。 なお、入札の経緯及び結果等について後述「(3) 本件物件に係る入札手続の経緯等」を参照。
H22. 09. 21	当社がF社（エージェント）及び各貸付人に対し、赤坂物件の入札結果を通知 ¹¹ 。	
H22. 10. 05	E社より当社に対し「赤坂YPJ」の入札状況に関し、第1順位者が融資を受けられず購入を断念した旨の通知 ¹² 。	
H22. 10. 07	当社がF社（エージェント）及び各貸付人に対して、赤坂物件に係る第2順位応札者との協議状況について通知 ¹³ 。	
H22. 10. 25	当社がF社（エージェント）及び各貸付人に対して、赤坂物件に係る応札者及びゼネコンとの協議状況について通知 ¹⁴ 。	
H22. 12. 24 頃	F社が、当社（R氏）に対して、本件物件に係る抵当権の抹消について了承する旨連絡。	六本木物件に同じ。
H23. 01. 05	E社が当社に対し、赤坂物件の入札状況に関し、優先交渉権付与先が購入を断念し、Mが価額同条件にて取得の意向を示している旨通知 ¹⁵ 。	R氏が起案し、E社での了承を経て作成。
H23. 01. 28	株式会社D（以下、「D社」という。）と赤坂	当該取引の経緯等について

⁹ 当社作成の平成22年7月23日付「「赤坂プロジェクト」および「六本木Zビル」の売却について」（F社及び各貸付人宛）参照。

¹⁰ 平成22年8月31日付「アドバイザリー業務委託契約書」（ランド、E社）参照。

¹¹ 当社作成の平成22年9月21日付「担保不動産（赤坂プロジェクト）入札結果のご連絡」（F社（エージェント）及び各貸付人宛）参照。

¹² E社作成の平成22年10月5日付「赤坂YPJ 入札状況報告について」（ランド宛）参照。

¹³ 当社作成の平成22年10月7日付「担保不動産（赤坂プロジェクト）売却に関する御連絡」（F社（エージェント）及び各貸付人宛）参照。

¹⁴ 当社作成の平成22年10月25日付「担保不動産（赤坂プロジェクト）売却に関する御連絡」（F社（エージェント）及び各貸付人宛）参照。

¹⁵ E社作成の平成23年1月5日付「赤坂YPJ 入札状況報告について」（ランド宛）参照。

	物件に係る「プロジェクト推進に関する覚書（赤坂Yプロジェクト）」（以下、「赤坂覚書」という。）及び「不動産売買契約書」（以下、「赤坂契約書」という。）を締結。	は、後述「(4) 本件取引の内容」・「ウ 赤坂物件」を参照のこと。
H23. 02. 02	赤坂物件について、F社等を抵当権とする抵当権抹消と当社からD社への売買を原因とする所有権移転登記。	
H25. 09. 06	当社とD社との間で「プロジェクト完遂に関する覚書（赤坂みずじ通りプロジェクト）」を締結。	当該取引の経緯等については、後述「(6) 本件物件の現時点における状況」・「イ 赤坂物件」を参照のこと。

当社における赤坂物件の資産計上の状況は、以下のとおりである。

【物件名：赤坂Y】（単位：円）

期	仕掛販売用不動産	土地	合計	備考
H20/2期	2,150,956,005	—	2,150,956,005	

期	建設仮勘定	土地	合計	備考
H21/2期	155,970,861	2,134,276,149	2,290,247,010	
H22/2期	556,336,337	2,178,127,395	2,734,463,732	

期	建物	土地	合計	備考
H23/2期	498,043,998	2,178,127,395	2,676,171,393	
H24/2期	468,348,434	2,178,127,395	2,646,475,829	※1
H25/2期	441,820,252	2,178,127,395	2,619,947,647	※1

※1「建物」の計上額の減少は、減価償却による減少である。

(2) 当社における財政状態及び経営成績等

ア 金融機関等との状況

平成19年の米国におけるサブプライムローン（サブプライム住宅ローン危機）問題に端を発した米国バブル崩壊を機に多分野の資産価格の暴落を原因として、平成20年9月に米国証券会社であるリーマン・ブラザーズの破綻、いわゆるリーマンショックを機とし、アメリカ経済に対する不安が広がり、世界的な金融危機へと連鎖し、

日経平均株価も大暴落を起こし、これにより日本経済も冷え込むことになり、リーマンショック以降、特に不動産業界においては、金融機関からの資金調達が困難な状況となった。

当社においても、事業用不動産の取得資金及び建築費等の開発所要資金について、主に金融機関からの借入金により調達していたところ、特に平成22年2月期以降、事業用不動産の新規取得が大幅に減少するとともに、併せて、不動産市況の冷え込みにより事業用不動産の販売スケジュール等の変更を余儀なくされ、債務の返済条件等の見直しを金融機関に求めるとともに、金融機関からの要請等に基づき、担保物件の処分も含め、金融機関と個別に協議をしながら債務の圧縮を図ることとなった。

イ 当社の経営成績の状況

当社の経営成績の状況は、以下のとおりである。

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月	平成22年2月	平成23年2月
売上高 (千円)	34,639,043	52,175,659	45,730,263	18,089,597	7,471,016
経常利益又は 経常損失 (△) (千円)	4,317,579	6,306,947	△2,029,433	△5,477,568	△2,131,721
当期純利益又は 当期純損失 (△) (千円)	2,171,675	2,942,509	△9,071,444	△5,836,036	△2,250,628
純資産額 (千円)	12,042,136	13,964,111	4,236,965	528,242	173,032
総資産額 (千円)	65,369,443	83,569,777	47,958,978	36,950,094	18,628,970

上記のとおり、平成20年9月のリーマンショック以降の不動産市況の冷え込みにより、上場以来、増収増益であった当社も売上高が減少し、多額の損失を計上する状況に至った。

ウ 当社の財政状態の状況

当社では、資産の売却等による負債の圧縮が経営課題となり、平成21年2月期末時点では300億円を超えていた棚卸資産（販売用不動産及び仕掛不動産等）が、以下のとおり、平成25年2月期末時点では、4億円弱までに減少している。

【棚卸資産の状況（連結ベース）】

期	棚卸資産計上額	備考
平成21年2月期	30,626,358,741円	含む六本木物件、赤坂物件は固定資産へ振替処理
平成22年2月期	9,422,789,895円	

平成 23 年 2 月期	2,299,092,248 円	
平成 24 年 2 月期	1,392,595,637 円	
平成 25 年 2 月期	389,285,860 円	

また、上記のとおり、リーマンショックの影響を受け、不動産市況が冷え込んだため、当社は、不況期において棚卸資産を売却するのではなく、将来の好況期における売却の可能性に期待して、保有資産の収益価値を高めつつ当該資産を保有する方針に変更し、棚卸資産から固定資産への振替処理を行ったことから、平成 22 年 2 月期に固定資産である建物及び土地が増額したが、その後、金融機関等から保有資産の売却等により早期の返済を求められ、当社もこれに応じてきた結果、平成 23 年 2 月期以降、固定資産の金額も減少してきている。

【固定資産の状況（連結ベース）】

期	建物	土地
平成 21 年 2 月期	4,727,665,378 円	6,880,875,189 円
平成 22 年 2 月期	6,603,919,997 円	16,063,772,325 円
平成 23 年 2 月期	3,124,999,207 円	9,092,068,089 円
平成 24 年 2 月期	2,967,939,837 円	5,913,124,777 円
平成 25 年 2 月期	912,415,277 円	3,511,290,233 円

(3) 本件物件に係る入札手続の経緯等

当社は、平成 22 年頃以降、F 社を含む金融機関全般から、担保物件等の売却等による債務の弁済に係る具体的な対応を求められるようになっていた。

本件物件についても、まずは、本件物件の売却の可能性を前提にして、入札を行うこととし、平成 22 年 8 月末に当社と E 社との間で入札手続に係るアドバイザー契約を締結し、同年 9 月 17 日に入札を実施したところ、以下のとおりの結果であった。

【六本木物件】

順位	入札者	入札価格
第 1 位	法人①	395,000,000 円
第 2 位	法人②	●円
第 3 位	法人③	●円

【赤坂物件】

順位	入札者	入札価格
----	-----	------

第1位	個人①	●円
第2位	法人④	618,000,000円
第3位	法人⑤	●円

なお、六本木物件に関しては、F社を権利者とする根抵当権が設定されていたことから、赤坂物件と併せて当該根抵当権の抹消を図るため併せて入札を行ったものである。

(4) 本件取引の内容

ア 入札結果を受けての当社の方針変更

本件物件に係る入札結果の金額が低かったことから、当社O氏は、本件物件を担保に資金を提供してもらえる「スポンサー」を探すこととし、不動産市況が将来必ず好況期を迎えるはずであるから、当社の保有物件等をできるだけ市況が回復してから売却しようと考えた。

そこで、当社は、以下のとおり、本件取引を行った。

イ 六本木物件に係る取引

六本木物件に係る取引の経緯は、以下のとおりである。

① C社に対する共同事業の申し出

平成22年秋頃、O氏が、C社代表取締役社長であるU氏（以下、「U氏」という。）に六本木物件に係る共同事業の申し出を行った。当時の申し出は、金融機関の抵当権が抹消できた場合には、共同事業として約●円の資金提供を要請するというものであり、U氏は即決で承諾をした。

その後、平成23年1月中旬以降に、覚書を作成し、共同事業として、当社がC社から六本木物件を譲渡担保にして3億9,500万円を貸し付けてもらうとともに、共同事業への参加手数料として●円を支払ってもらい、将来不動産市況が回復した段階で売却して、当社がその売却代金の中からC社に借入金を返済するとともに、必要経費等を控除した残額を、当社とC社が共同事業による利益として分け合うことを合意した。

なお、この取引に関するU氏のヒアリングでの説明内容は、後記2(3)に引用しているとおりでである。

② F社等との六本木物件等に係る（根）抵当権設定登記抹消に関する交渉

当社のR氏は、F社等と（根）抵当権設定登記抹消に係る協議を行い、平成22年12月下旬頃、その承諾が得られた。

③ 六本木覚書及び六本木契約書等の作成等

平成23年1月、当社のP氏が、O氏から共同事業のスキームを聞き、六本木覚書を作成し、不動産開発部が六本木契約書を作成した。

六本木覚書の内容は、以下のとおりである。

内容	備考
<p>第1条（目的）</p> <p>甲（注：株式会社ランド）および乙（注：C社）は、本物件の価値向上を図るため、相互に協力して以下の業務（以下「本件業務」という。）を推進する。</p> <p>(1) 本物件のテナント誘致業務</p> <p>(2) 本物件の売却先探索業務</p> <p>(3) 上記に付帯する業務</p>	
<p>第2条（情報開示）</p> <p>甲は、乙に対して、本覚書締結後ただちに、甲が保持する本件業務に関する市場調査資料、販売資料、営業資料等、甲の営業秘密を含む一切の資料（本覚書締結時点のもの）を開示又は交付する。</p>	<p>本条は、当社P氏の発案によるもので、第3条規定の参加手数料の対価の一つとして本条を規定したとP氏は説明している。</p>
<p>第3条（参加手数料）</p> <p>乙は、甲に対して、本件事業への参加手数料として、金●円（消費税込み）を、本覚書締結後、甲の請求に基づき、ただちに、銀行振り込みの方法により支払う。ただし、参加手数料には、甲が乙に開示または交付する各種資料の対価等を含む。</p> <p>2. 参加手数料は、理由の如何にかかわらず返却しないものとし、甲、乙ともにこれを確認した。</p>	<p>C社からの資金調達は、入札結果を考慮しての銀行等への返済のための借入金額3億9,500万円と、将来利益配分をするための共同事業への参加手数料●円の合計●円である。</p>
<p>第4条（資金の貸付）</p> <p>乙は、甲に対して、甲が本物件に付着する債務を整理するために必要な資金（以下、「本件貸付金」という。）を次条に定める条件にて貸し付ける。</p>	
<p>第5条（貸付条件）</p>	

<p>本件貸付金の貸付条件は、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 貸付金額 金 395,000,000 円</p> <p>(2) 貸付実行日 平成 23 年 1 月 31 日</p> <p>(3) 弁済方法 期日一括弁済</p> <p>(4) 弁済期日 平成 23 年 7 月 31 日</p> <p>(5) 利息 無利息とする。ただし、貸付日以降、弁済期日までの期間において本物件に家賃収入（保証金等の預かり金を除く）が発生する場合、本物件の管理費及び固定資産税を差し引いた金額について、乙がこれを取得する。</p>	<p>利息に関しては、「無利息」と表記しているが、実質的には、本物件の管理費及び固定資産税控除後の家賃収入が受取利息相当額となる。</p> <p>なお、本条は赤坂覚書と異なり、本物件の管理費及び固定資産税控除後の家賃収入が受取利息相当額となるが、六本木物件においては、すでにテナントが多く入っていた。</p>
<p>第 6 条（担保）</p> <p>甲は、乙に対して、本件貸付金の弁済を担保するため、本件貸付金の実行日をもって本物件の所有権を移転する。</p> <p>2. 前項の所有権の移転にあたっては、別途甲、乙間で本物件の不動産売買契約を締結する。</p>	
<p>第 7 条（担保解除）</p> <p>甲が本物件資金を完済した場合、乙はただちに本物件の所有権を甲に復帰する。</p> <p>なお、所有権の復帰にあたっては、別途甲、乙間で契約を締結する。</p>	
<p>第 8 条（その他）</p> <p>本契約書に定めなき事項または本契約書の各事項について疑義が生じたときは、民法その他の関係法令の規定および取引慣行に従い、甲・乙誠意をもって協議のうえ決定する。</p>	

また、同時期に、六本木覚書第 6 条第 2 項の規定に基づき、不動産開発部が、六本木契約書を作成し、六本木覚書及び六本木契約書は、U 氏の承諾を得て、平成 23 年 1 月 25 日付けで締結された。

そして、同年 1 月 31 日に六本木物件について、F 社等を根抵当権者とする根抵当権設定登記が抹消されるとともに、売買を原因とする所有権移転登記が行なわれた。

なお、C 社では、本件取引に関して、I 社からの借り入れで調達し、平成 23 年 2 月 14 日に六本木物件に関し、抵当権者を I 社とする抵当権を設定している。

④ 六本木合意書及び六本木確認書の作成等

当社は、上記六本木覚書及び六本木契約書以外にC社との間で、「確認書」（以下、「六本木確認書」という。）及び「合意書」（以下、「六本木合意書」という。）を作成し、交付していた。なお、六本木合意書の原本は、平成24年11月頃に、六本木物件を当社及びC社の合意によりJ社に売却が決定した際に、当社がC社から回収し破棄したとのことである。また、その写しは、C社で保管していたものを当局が押収していることから、当委員会としては未確認である。

六本木確認書は、平成23年1月25日付け作成のもので、六本木覚書に関して、「甲（注：ランド）は、本物件に関する甲、乙（注：C社）間の諸取引に起因して、万が一にも乙に損害が生じる場合は、甲の責任において、その損害を賠償するものとする。なお、具体的な賠償条件等は、その都度甲、乙協議のうえ決定するものとする」（第1条）、及び「甲及び乙は、本物件の売却先および売却金額等の諸条件（以下、「売却条件」という。）について、双方協議のうえ決定するものとする。ただし、乙が甲に売却条件を提案する場合、甲は、平成25年1月31日までの期間に限り、これを拒否することができるものとする」（第2条）をその内容とするものである。六本木確認書は、六本木覚書及び六本木契約書締結後間もなく作成されたと考えられるが、その詳細な作成経緯については不明である。

ウ 赤坂物件

赤坂物件に係る取引の経緯は、以下のとおりである。

① S氏とT氏を通じてのD社への共同事業の申し出

当社のO氏は、A社のS代表取締役（以下、「S氏」という。）に、赤坂物件入札後の平成22年9月頃、六本木物件と同様の共同事業について、スポンサー探しを依頼した。

S氏は、この件を更に、B社CEOのT氏（以下、「T氏」という。）に対して依頼したところ、T氏は、これをKの会長に持ちかけ、同会長の承諾を得た。

そして、平成23年1月中旬頃、Kの関連会社であるD社が、赤坂物件を譲渡担保にして、当社に対して6億1,800万円を貸し付け、共同事業に参加するための手数料として●円を支払い、将来不動産市況が回復した段階で他に売却して、当社がその売却代金の中からD社に借入金を返済するとともに、必要経費等を控除した残額を当社とD社が共同事業による利益として分け合うことが合意された。

なお、この取引に関するS氏、T氏及びD社の代表取締役であるV氏（以下、「V氏」という。）のヒアリングでの説明内容は、後記2(3)に引用しているとおりである。

② F社等との赤坂物件等に係る抵当権設定登記抹消に関する交渉

当社のR氏は、F社等と本件物件に係る抵当権設定登記抹消に係る協議を行い、平成22年12月の下旬頃、その承諾が得られた。

③ 赤坂覚書及び赤坂契約書等の作成等

六本木覚書等と同様に、赤坂覚書は当社のP氏が作成し、赤坂契約書は当社の不動産開発部が作成した。

赤坂覚書の内容は、以下のとおりである。

内容	備考
第1条（目的） 甲（注：株式会社ランド）および乙（注：D社）は、本物件の価値向上を図るため、相互に協力して以下の業務（以下「本件業務」という。）を推進する。 (1) 本物件のテナント誘致業務 (2) 本物件の売却先探索業務 (3) 上記に付帯する業務	
第2条（情報開示） 甲は、乙に対して、本覚書締結後ただちに、甲が保持する本件業務に関する市場調査資料、販売資料、営業資料等、甲の営業秘密を含む一切の資料（本覚書締結時点のもの）を開示又は交付する。	六本木覚書と同様の作成経緯である。
第3条（参加手数料） 乙は、甲に対して、本件事業への参加手数料として、金●円（消費税込み）を、本覚書締結後、甲の請求に基づき、ただちに、銀行振り込みの方法により支払う。ただし、参加手数料には、甲が乙に開示または交付する各種資料の対価等を含む。 2. 参加手数料は、理由の如何にかかわらず返却しないものとし、甲、乙ともにこれを確認した。	D社からの資金調達は、融資が不能となった第1順位の金額を除いた入札結果を考慮して銀行等への返済のための借入金額を6億1,800万円とし、●円を将来利益配分するための共同事業への参加手数料として当社の収益とすることとしたものである。
第4条（資金の貸付） 乙は、甲に対して、甲が本物件に付着する債務を整理するために必要な資金（以下、「本件貸付金」	

という。)を次条に定める条件にて貸し付ける。	
<p>第5条（貸付条件）</p> <p>本件貸付金の貸付条件は、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 貸付金額 金 618,000,000 円</p> <p>(2) 貸付実行日 平成 23 年 2 月 2 日</p> <p>(3) 弁済方法 期日一括弁済</p> <p>(4) 弁済期日 平成 23 年 7 月 31 日</p> <p>(5) 利息 無利息とする。ただし、貸付日以降、弁済期日までの期間において本物件に家賃収入（保証金等の預かり金を除く）が発生する場合、乙がこれを取得する。</p>	
<p>第6条（担保）</p> <p>甲は、乙に対して、本件貸付金の弁済を担保するため、本件貸付金の実行日をもって本物件の所有権を移転する。</p> <p>2. 前項の所有権の移転にあたっては、別途甲、乙間で本物件の不動産売買契約を締結する。</p>	
<p>第7条（担保解除）</p> <p>甲が本物件資金を完済した場合、乙はただちに本物件の所有権を甲に復帰する。</p> <p>なお、所有権の復帰にあたっては、別途甲、乙間で契約を締結する。</p>	
<p>第8条（その他）</p> <p>本契約書に定めなき事項または本契約書の各事項について疑義が生じたときは、民法その他の関係法令の規定および取引慣行に従い、甲・乙誠意をもって協議のうえ決定する。</p>	

また、同時期に、赤坂覚書第6条第2項の規定に基づき、不動産開発部が、赤坂契約書を作成し、平成23年1月28日付けで赤坂覚書と赤坂契約書が締結された。

また、同年2月2日に赤坂物件について、F社等を抵当権者とする抵当権設定登記が抹消されるとともに、売買を原因とする所有権移転登記が行なわれた。

④ 赤坂合意書及び赤坂確認書の作成等

当社は、上記赤坂覚書及び赤坂契約書以外にD社との間で、「確認書」（以下、「赤

坂確認書」という。)及び「合意書」(以下、「赤坂合意書」という。)を作成し、交付した。

赤坂確認書は、平成23年1月28日付作成のもので、赤坂覚書に関して、「甲(注:ランド)は、本物件に関する甲、乙(注:D社)間の諸取引に起因して、万が一にも乙に損害が生じる場合は、甲の責任において、その損害を賠償するものとする。なお、具体的な賠償条件等は、その都度甲、乙協議のうえ決定するものとする」(第1条)をその内容とするものである。赤坂確認書は、D社の要望により赤坂覚書及び赤坂契約書締結後間もなく作成したと思料されるが、その詳細な作成経緯については不明である。

また、赤坂合意書は、当社及びD社の契約印が押印済みのもので、日付が空欄となっているものである。当該合意書の内容は、①甲(注:ランド)は、甲が本件貸付金に関して期限の利益を喪失していることを認める(第1条)、②甲及び乙(注:D社)は、甲が本件貸付金の弁済ができないため、平成23年1月28日付で甲、乙間で締結した本物件にかかる「不動産売買契約書」が確定的に効力を生じること合意した(第2条)、③甲は、本日限り、本物件を乙に明け渡す(第3条)、④甲及び乙は、本物件明渡しの完了をもって、原覚書(注:赤坂覚書)を解除する(第4条)、⑤甲及び乙は、前三条の実行後は、原覚書(本件貸付金を含む)に関して何らの債権債務も存在しないことを相互に確認した(第5条)とするものである。

赤坂合意書もD社の要望により赤坂覚書及び赤坂契約書締結後間もなく作成したと思料されるが、その詳細な作成経緯については不明である。

なお、P氏の記憶に基づき再現した平成23年1月28日付「お願い書」によれば、当社はD社に対し、これらの赤坂確認書及び赤坂合意書は、当社に不測の事態が万が一にも生じた場合におけるD社に迷惑をかけないために事前に準備したものであり、当社に不測の事態が生じた場合以外には使用しない旨のお願いを申し入れていたと思料される状況である。ここで「不測の事態」とは、当社の倒産等を意味していたと思料される。

いずれにしても、赤坂確認書及び赤坂合意書から推察される事実は、当社及びD社の赤坂物件の取引に係る当事者間においては、赤坂契約書は、本件プロジェクトに係る担保保全のためのものであり、確定的な効力が生じていないと認識していたこと(合意書第4条)、及び赤坂物件に係る取引に関して、D社に生じた損失は、ランドが負担すること(確認書第1条及び合意書第5条)である。

(5) 債務免除について

当社のR氏及びQ氏の説明によれば、当社がC社やD社から調達した資金により、本件物件の被担保債権について一部弁済を行ったのを受けて、金融機関は残債権につ

いて入札を経てサービサー等に対して譲渡したことから、その後、当社は当該サービサー等に対してさらに残債務の一部弁済を行い、その結果、平成23年2月から平成24年2月までの間にサービサー等から合計11億4682万9167円の債務免除を受けた。

(6) 本件物件の現時点における状況

ア 六本木物件

六本木物件については、O氏とU氏が売却に関して合意した上で、O氏とU氏の両者で買い手を探していたところ、U氏が仲介業者を通じて見つけた有限会社J（以下、「J社」という。）に対して5億5000万円で売却することが決まったことから、当社とC社の間で、平成24年11月27日付け「プロジェクト完遂に関する覚書（六本木Zビルプロジェクト）」（以下、「六本木完遂覚書」という。）を締結し、同年12月25日付けでJ社に所有権移転登記された。なお、J社に対する六本木物件の売却は、当社の瑕疵担保責任の能力に疑問があるとする仲介業者の強い意向により、C社が売主となった。

六本木完遂覚書は、J社から支払いを受けた売買代金を六本木覚書に従って分配した際の合意内容を書面にしたものであり（当社のP氏の説明に基づき当社顧問弁護士とQ氏が文案を作成した）、その代金分配は、以下のとおりであった（甲：当社、乙：C社）。

なお、同完遂覚書における「取得」という表現は、売買代金からの交付金額を指しており、この共同事業による「利得（利益）額」を意味するものではない。

No	項目	金額	備考
①	売買代金	550,000,000円	J社に対する売却代金
②	売却諸経費	●円	仲介手数料と思料される金額
③	【分配対象額】	●円	③=①-②
④	本件貸付金弁済金（乙が取得）	395,000,000円	平成23年1月31日に甲が乙から調達した資金額
⑤	未精算保証金（乙が取得）	●円	平成23年1月時点での六本木物件の入居者から甲が預かっていた保証金の乙への引継ぎ（さらに乙からJ社へ引き継がれた）
⑥	乙の取得金（乙が取得）	●円	六本木物件売却の共同事業によるC社の利益。 O氏とU氏の当初の合意では、売却代金のうち●円を超えた金額の折

			半の ((③-●円) × 50% = ●円) になるところであったが、乙は参加手数料●円を甲に支払っている上、管理費以外にも乙には諸経費がかかったことを理由に、U氏がO氏に要望して約●円が増額されることになった。
⑦	【乙取得分合計】	●円	
⑧	甲の取得金 (甲が取得)	●円	六本木物件売却の共同事業による当社の利益は、この⑧に⑤を加えた●円となる (⑤は、当社が未精算保証金としてC社に引き継がねばならなかった金額を、J社への売却代金を用いて支払ったものであるから、その金額は当社の取得した利益として計算する必要がある。)

売買代金は上記のとおり分配されたが、結局、この六本木物件に係る共同事業の完遂により当社及びC社が得た利益は以下のとおりであった。

	ランド	C社	備考
スキーム実行時	●円	△●円	参加手数料
スキーム継続時	●円	●円	受取利息相当額 (テナント料から管理費及び固定資産税等の経費を控除した額)
スキーム完遂時	●円	●円	共同事業における売却利益相当額
合計	●円	●円	

なお、六本木物件は売却時の帳簿価額が6億2,262万円であったことから、当社は、同物件に関して、売却損、C社への利益配分及び諸経費等により、1億1,596万円の損失を計上することとなった。

イ 赤坂物件

赤坂物件については、共同事業により不動産市況の回復を待って買い手に売却することとしていたが、証券取引等監視委員会等の調査が長期化していることから、K側において、貸付金返済による共同事業の早期終結を要望するようになったため、O氏とD社のV氏において、L社に対して●円で売却することを合意し、当社とD社の間で、平成25年9月6日付け「プロジェクト完遂に関する覚書(赤坂Yプロジェクト)」(以下、「赤坂完遂覚書」という。)を締結した。

赤坂完遂覚書は、L社から支払いを受けた売買代金を赤坂覚書に従って分配した際の合意内容を書面にしたものであり、その代金分配は、以下のとおりである(甲:当社, 乙:D社)。

なお、同完遂覚書における「取得」という表現は、売買代金からの交付金額を指しており、この共同事業による「利得(利益)額」を意味するものではない。

No	項目	金額	備考
①	売買代金(消費税抜き)	●円	L社に対する売却代金(消費税部分は、建物相当額)
②	プロジェクト完遂に要した費用	●円	D社の計算によるプロジェクト期間に赤坂物件の保有に係る立替諸経費
③	売却に要する経費	●円	仲介手数料等
④	本件貸付金弁済金(乙が取得)	618,000,000円	平成23年2月2日に甲が乙から調達した資金額
⑤	【分配対象額】	●円	⑤=①-(②+③+④)
⑥	乙の預かり保証金(甲が取得)	●円	D社から当社が受取り、L社に支払うため
⑦	テナント賃料・共益費(税込)	●円	同上(日割りのテナント賃料等)
⑧	固定資産税・都市計画税	●円	L社から当社が受取り、D社に支払うため(日割りの固定資産税等)
⑨	分配金	●円	⑨=⑤×1/2
⑩	【乙取得分合計】	●円	⑩=②+④+⑨-⑥-⑦+⑧
⑪	【甲取得分合計】	●円	⑪=③+⑨+⑥+⑦-⑧

売買代金は上記のとおり分配されたが、結局、この赤坂物件に係る共同事業の完遂により当社及びD社が得た利益は以下のとおりである。

	ランド	D社	備考
スキーム実行時	●円	△●円	参加手数料
スキーム継続時	●円	●円	受取利息相当額
スキーム完遂時	●円	●円	共同事業における 売却利益相当額
合計	●円	●円	

なお、赤坂物件は売却時の帳簿価額が 26 億 800 万円であったことから、当社は、同物件に関して、売却損、D社への利益配分及び諸経費等により、約 19 億 1,554 万円の損失を計上することとなった。

2 本件取引は法的にどのような契約であると認められるか

(1) 問題の所在

六本木物件と赤坂物件（以下、両者を「本件物件」という）の両取引（以下「本件取引」という）に係る会計処理を検討する前提として、本件取引が法的にどのような契約であると認められるかが問題になる。「売買」であれば、当社は「売上」を計上すべきであり、本件では「売却損」が発生するが、「譲渡担保」であれば「借入」を計上すべきであり、「売却損」は発生しないからである。そこで、この点について以下検討する（なお、両取引とも法的な内容はほとんど同じであるので、一括して検討する。）。

(2) 「売買」と認められるか

本件取引について、法的には「売買」と認められるという見方は次の点を根拠とすると考えられる。

- ① 当社とC社及びD社の間で「不動産売買契約書」が作成されていること
- ② F社等が抵当権と根抵当権の設定登記を抹消しているが、これは当社が本件物件を売却したとの判断によるものと考えられ、その前提として当社担当者が同銀行等に対して本件取引について「売買」と説明したものと考えられること
- ③ 本件物件はいずれも、「売買」を登記原因としてC社とD社に所有権移転登記されていること
- ④ C社とD社は、いずれも、本件物件を自社の資産として計上していること
- ⑤ 本件取引においては、いずれも、上記の不動産売買契約書と同日の作成日付で、当社とC社及びD社の間で作成された「プロジェクト推進に関する覚書」（以下「覚書」という。）において、テナント料収入をC社とD社が取得する旨が規定されて

いること

- ⑥ D社には、本件取引の契約直後に、テナントから預かっている保証金（約●円）を引き継いでいること

このような事情に照らすと、本件取引については、一見「売買」であると考えられるであろうが、他方、次項に詳述するとおり、「譲渡担保」であると認めるべき根拠が多数存するところである。そこで、あらためて上記①ないし⑥の事情を検討すると、①については、「譲渡担保」の一環として「不動産売買契約書」が作成されているものと考えられ、②についても、このことから本件取引の法的性質が「売買」であると認定されるものではなく、③については、当社が倒産した場合のC社やD社の権利確保の観点から「売買」を登記原因とする方が好都合であったことなどによるものと考えられ、また、④についても、C社とD社の担当者が「不動産売買契約書」の契約形式に従って自社の資産に当該物件を計上したにすぎないとも考えられ、さらに、⑤については、貸付金の利息に代わるものとして合意されていることが明らかである上、⑥についても、テナントの退店の際に形式上はD社が貸主として対応することから引き継いでいたものにすぎないとも考えられる（なお、⑥については、後述するとおり、C社に対しては平成24年11月に新たな買い手に売却することが決まるまでは保証金を引き継いでおらず、それについてC社も了承していたものである。）。

したがって、これらの事情が認められるからといって、次項に詳述するところの「譲渡担保」と認めるべき多数の根拠を排して、本件取引を「売買」であると認定するのは困難であると言わざるを得ない。

(3) 「譲渡担保」と認められるか

本件取引について、法的には「譲渡担保」と認められるという見方は次の点を根拠とすると考えられる。

(客観的な根拠)

- ① 六本木物件についても赤坂物件についても、「譲渡担保」による貸付であることを明記する上記「覚書」が作成されており、その後も、六本木物件については平成24年12月のJ社への売却まで、また赤坂物件については平成25年11月末まで、返済期限が延長されてきていること（なお、いずれの物件の「覚書」においても、7条に、「なお、所有権の復帰にあたっては、別途甲、乙間で契約を締結する」旨規定されているが、同条本文では、「甲が本件貸付金を完済した場合は、乙はただちに本物件の所有権を甲に復帰する」旨規定されているのであるから、この「なお書き」自体は、形式上乙に移転している所有権が、本文にしたがって甲に復帰する場合には、新たに甲乙間で売買契約を締結

するとしているにすぎず、この規定をもって「譲渡担保」であることが否定されるものではない。もっとも、後記⑩のとおり、甲に所有権を復帰させるには、本件貸付金を返済するのみでは足りず、「参加手数料」と相応の「御礼」を甲から乙に支払う必要がある。）

- ② 上記「覚書」においては、C社とD社について、本件物件のテナント誘致業務と売却先探索業務等のプロジェクト（テナントを多数入居させて高値で他に売却する共同事業）に参加するための手数料の支払が規定されているが、当社については、そのような参加手数料の支払が規定されていないこと（物件の所有者たる会社がその物件売却の共同事業に手数料を支払って参加し、所有者でない会社が手数料を支払わずにその共同事業に参加するということは考え難く、「参加手数料」支払規定の有無の点から見ても、本件物件の所有者は依然として当社であり、C社とD社は所有者として扱われていないと考えられること）
- ③ 六本木物件については、実際にも、平成24年11月に売却先としてJ社が見つかり、同月27日付けで六本木完遂覚書が締結され、同年12月25日付けでJ社に所有権移転登記されていること。なお、「六本木完遂覚書」は証券取引等監視委員会等の強制調査着手前に作成されており、同委員会等による処分等を回避しようとする意図によるものでないことは明らかである。
- ④ 六本木物件については、本件取引後も、当社はテナントから預かっていた保証金（合計約●円）をC社に引き継いでいなかったが、これについてはC社も了承していたところであり、上記の平成24年11月の売却益分配の段階に至って、C社に引き継いだものであること（本件取引が「売買」であり、所有権がC社に移転していたのであれば、C社は上記保証金を直ちに引き継ぐように要望し、当社はこれに応じていたはずであり、そのような要望等がなかったということは、本件取引が「売買」でなかったことを示していること）
- ⑤ 赤坂物件については、平成23年1月28日付けで、当社とD社間で、前記の「覚書」についての確認として、「本物件に関する甲（ランド）、乙（D社）間の諸取引に起因して、万が一にも乙に損害が生じる場合は、甲の責任において、その損害を賠償するものとする」旨の「確認書」が作成されていること（本件取引が「売買」であり、所有権が「買主」のD社に移転しているのであれば、「買主」に生じた損害を「売主」たる当社が賠償するということは考え難いこと）
- ⑥ 赤坂物件については、作成日空欄で、当社とD社間で、前記の「覚書」について、「第1条 甲（ランド）は、甲が本件貸付金に関して期限の利益を喪失していることを認める。」、「第2条 甲が本件貸付金の弁済ができないため、平成23年1月28日付で甲、乙間で締結した本物件にかかる「不動産売買契約書」が確定的に効力を生じることに合意した。」、「第3条 甲は、本日限り、本物件を乙に明け渡す。」などと明記した「合意書」が作成され、両社代表者の押印が

なされていること（これは、当社の財務経理状態に即応して、D社が何時でも赤坂物件の確定的な所有権及び占有権を取得することを定めたものであるが、言い換えれば、それまでは、確定的な所有権も占有権も取得しているものではないこと、つまり赤坂物件の取引が「売買」ではないことを示していること）

- ⑦ 赤坂物件については、実際にも、平成 25 年 9 月に売却先としてL社が見つかり、同月 6 日付けで「プロジェクト完遂に関する覚書」（以下「完遂覚書」という）が締結され、同年 9 月 6 日付けでL社に所有権移転登記申請がされていること。

（関係者の説明内容）

- ⑧ 両物件について、不動産市況回復前の売却をO氏が一貫して低すぎる価格での売却を拒否し、高い価格での売却の可能性を期待して、スポンサー（一定期間物件を担保に貸し付けてくれる会社）を探していたこと

⑦ C社のU氏が、「六本木物件は、平成 22 年初めころ、仲介業者から売却してもらえないかという話があり、ランド側に伝えたが、O氏が『その価格では低すぎて売れない』と言って断った経緯があった。その後、同年秋ころ、O氏が、『共同事業』として持ち込んできた。ランドとは、以前から、ランドの建築したマンションを買戻し特約付きでC社が買い受け、販売先が見つかった時点で、ランドがC社から買い戻していたので、本件もそれと同様のものであると考えた。」「六本木物件の売買契約締結の 1 年後に、仲介業者から、●円程度で売らないかという話があったが、この時も、O氏は『その価格では低すぎるので売れない』と言って拒否した。」旨述べていること

④ 赤坂物件をランド側に立って仲介したS氏が、「O氏は、E社による入札結果が判明してから後、『このような低価格では売却できない』と言い出して、スポンサーを探してほしいと頼まれた。テナントを埋めれば高値で売れるはずだから、そのようになるまで物件を担保にして金を貸してくれるスポンサーを探してほしいということだった。自分としても、確かに、赤坂見附の駅前で●円から●円という価格帯は安すぎると思った。テナントが埋まり、金利水準によっては、●円は堅いと思っていた。そこで、自分からその旨をT氏に伝えて、スポンサーを探してもらった。」旨述べていること

⑤ 赤坂物件をD社側に立って仲介したT氏は、「平成 22 年春か夏ころに、赤坂物件を●円で購入したいという第三者があり（KやD社ではない）、その希望をランドに伝えたが、O氏は『不動産市況は必ず回復するから、価格が上がってからでなければ売却できない』として拒否した。その後、同年 10 月ころになって、S氏から、ランド側の意向として、スポンサーを探

してほしいと頼まれた。」旨述べていること（なお、O氏はT氏から●円で購入希望者がある旨の話を聞いたのは、平成23年のことであると説明している）

- ⑨ 当社のみならず当社以外の関係者も、本件取引については、貸付金額すなわち売買価格等について、契約当事者間で折衝したことがなかったと述べていること

C社のU氏、S氏、T氏、D社のV氏はいずれも、「貸付金額（売買価格）と参加手数料金額の合計額については、ランド側から要望があったが、C社やD社としては、その要望をそのまま応諾したものであり、その金額の値引き等の交渉は全く行わなかった。」と述べていること（本件取引が「売買」であれば、「買主」は「売主」の要望する「売買価格」を少しでも値引きさせようと折衝するのが通常である。その値引きの折衝を「買主」側から全く行っていないということは、この金額が「売買価格」ではなく、「貸付金額」であったことを示していること）

- ⑩ 当社のみならず当社以外の関係者も、本件取引について譲渡担保の性質を持つものであると述べていること

㉞ C社のU氏が、「六本木物件は、売買契約締結時点で自社の会計帳簿で資産に計上したが、実際には、『C社のモノであって、C社のモノではない』という性質の物件であるから、C社の意向のみでは処分できない。ランドから見れば、未だにランドの所有であって、本件取引は売買ではなく、金融取引であるという面もある。」旨述べていること

㉟ S氏が、「今回のスキームは、譲渡担保と共同事業の両形式を合体させたものであり、『売買』ということは100%あり得ない。」旨述べていること

㊱ T氏が、「D社の実質的な意思決定権者であるKの会長は、赤坂物件が飲酒を伴う業種の入居するビルであったことからその所有者になることには難色を示したが、S氏の話が『不動産市況が回復するまで、この物件を抱えてくれないか』という譲渡担保による貸付の依頼であったので、これを承諾することにしたものであり、『覚書』の内容が先に合意され、その後、形式的に『不動産売買契約書』を作成された。」旨述べていること

㊲ D社のV氏が、「平成23年1月にT氏から知らされたところでは、買戻し条項付きの案件であるということであり、契約の数日前に、共同事業推進プロジェクトの話を聞き、さらに契約当日に、譲渡担保の形式をとっていることを知った。ランドが買い戻せなければ、あるいは返済できなければ、赤坂物件が自社の所有になるものと考えていた。」旨述べていること

- ⑪ 当社のみならず当社以外の関係者も、返済期限内に当社が自己資金で返済することが許されると考えていたこと

六本木物件については、C社のU氏が「共同事業推進中に、ランドが自己資金を調達して、借入金を返済し、所有権を戻してほしいと言ってくれば応じるつもりであった。」と述べており、赤坂物件についても、S氏、T氏及びD社のV氏が、「ランドが、返済期限内に、D社に、貸付金額に加えて、『参加手数料』及び相応の『御礼』の支払をするのであれば、所有権を当社に戻すこともあり得た。」と述べていること

- ⑫ 当社以外の関係者が、本件取引の目的が売却益の分配にあったと述べている上、赤坂物件についての利益分配についてはランドの主導で決められるとD社側では理解していたと述べていること

㊦ C社のU氏が、「第三者に売却できた際には、●円を超える売却代金額については、ランドと分配しようという話になっていた。」旨述べていること

㊧ S氏、T氏及びD社のV氏が、「O氏が『今後売却できれば、それなりの御礼をするつもりである』旨約束しており、不動産市況が回復するまで返済期限を延長して行き、市況が回復して売却により利益が出た場合は、当社とD社で利益を分け合う旨が合意されていた。ただ、分配の割合まではO氏らランド側が明確にしていなかった。」と述べており、さらに、V氏は、「利益の分配については、ランド側において、D社が納得できるような分配に決めるものと思っていた。」と述べていること（このような共同事業では、通常は、当該物件の所有者の主導で売却益の分配割合を決めるものと考えられるところ、D社にはそのような主導権を握るという考えが全く認められず、この点も、ランドが依然として所有者として扱われていたことを示していること）

- ⑬ 当社のみならず当社以外の関係者も、C社とD社が支払った物件管理の必要経費は、売却益分配時に精算すると考えていたと述べていること

C社のU氏及びD社のV氏が、「物件管理に必要な経費は、いったんは自社が支払うが、売却益の分配にあたっては、まずその費用を精算してもらった上で、その控除後の金額を分配してもらえるものと思っていた。」旨述べており、本件物件の管理に伴う必要経費の支払は、当面はC社及びD社が支払うが、物件売却時に精算する旨を両当事者が合意していた旨述べていること（C社やD社が本件物件の所有者であれば、管理に必要な経費は同社等が負担するのが当然であり、売却時点で精算するという事は考え難いこと）

- ⑭ 赤坂物件について、D社側は自社で売却先を探すことを考えていなかったこと

D社のV氏が、「売却先は、T氏か、ランドが探してくるものと考えていた。」と述べていること（D社側において自社が物件の所有者であるという意識があれば、通常は、自ら売却先を探すという考えを持つはずであるのに、これ

を持っていないこと)

- ⑮ 当社のみならず当社以外の関係者も、新たな買い手との売買契約について、「売主」が当社になることもあり得ると考えていたこと
 - ㊦ C社のU氏が、「平成24年11月に買い手が見つかったときも、自分としては、ランドにいったん所有権移転登記した上でランドを売主にしようと考えたところであった（結局は仲介業者から、ランドは与信に問題があるので、C社を売主にしてほしいと言われてそのようにした。）。」旨述べていること（C社側に、自社が物件の所有者であるという意識があれば、通常は当然自社が売主になると考えるはずであること）
 - ㊧ D社のV氏が、「自社としては、物件を担保として押さえているだけの話である。ランドが買い手を見つけてきたときに、ランドがD社から買い戻した上で、自らが売主となることもできるであろうし、ランドの許可のもとで、D社が売主になるという形式を取ることもでき、いずれにしても共同事業の両当事者が合意すればよいことだと考えていた。」旨述べていること（前同）
- ⑯ 赤坂物件について、K側は、証券取引等監視委員会の調査等が長引いていることから、当社から早急に貸付金の返済等を受けて、当社に所有権を戻したいと要望するようになり、前記のとおり、平成25年9月6日にL社に売却され、赤坂完遂覚書に基づき利益の配分が行われたこと。

以上のとおりであり、確かに、当社が本件物件の所有権を復帰させるためにC社やD社に支払わなければならない金額は、貸付金額のみでは足りず、「参加手数料」や「相応の御礼」が必要であり、その「相応の御礼」も本件物件の市況価格を踏まえたものになるであろうという特殊な事情はあるものの、「覚書」等の客観的証拠及び関係者の説明内容に照らすと、本件取引が「譲渡担保」であることに疑問の余地はないと言える。

(4) 結論

本件取引については、「譲渡担保」であったと認められる。

3 本件スキームの会計的構成

(1) 当社の会計処理

当社は、本件物件に関する取引のスキームを譲渡担保取引（金融取引）であると認識し、①C社からの調達資金●円のうち●円を本件プロジェクトに係る参加手数料と

して収益認識を行い、その他 3 億 9,500 万円を「借入金」として計上し、また、②D 社からの調達資金●円のうち●円を本件プロジェクトに係る参加手数料として収益認識を行い、その他 6 億 1,800 万円を「借入金」として計上した。

(2) 本件物件に係る取引のスキームの検討

本件物件に係る取引のスキームは、法的に「譲渡担保」取引（金融取引）であると評価できることから、当社における会計処理は妥当であると判断する。

なお、この点を会計的に分かりやすく説明すれば次のとおりである。本件取引においては、資金の出し手が受け手に返済期限の猶予を与えている間は、受け手は借入金額に「御礼」を加えた金額を資金の出し手に支払うことにより、本件物件の所有権移転登記を自己に戻して、所有権を完全に回復することができる契約上の地位を有しているのであるから、所有権が資金の受け手から出し手に確定的に移転させていると認めることはできない。したがって、資金の受け手において、この段階で、会計上、「売上」を計上することができないのは当然であり、譲渡担保での「売買価格」が、簿価よりも低い場合でも「売却損」は発生しないし、簿価よりも高い場合でも「売却益」は発生しない。仮にそのような会計処理が認められるということになれば、資産の保有者は、本件のような取引をすることによって、資産を保有したまま、資産の時価評価の変動に応じて、自在に「売却損」あるいは「売却益」を計上できることになるが、そのような会計処理が許されないことは明らかである。

(3) 結論

本件物件に係る取引のスキームは、法的に「譲渡担保」取引（金融取引）であると評価できること、及び、経済的実質についても資金提供者となる買手（D社及びC社）に本件物件の取得に係る選択権（オプション）を与える特約が付された取引であると認められることから、当社における会計処理は妥当であると判断する。

第4 その他の事項

1 本件物件に係る減損会計について

(1) 減損損失計上に関する基準等

本件物件に係る取引について、当社の認識のとおり譲渡担保取引として処理した場合においては、本件物件については当社の資産として貸借対照表に計上されることとなる。この場合においては、「固定資産の減損に係る会計基準」（以下、「減損会計基準」）、「固定資産の減損に係る会計基準注解」、「固定資産の減損に係る会計基準の適

用指針」(以下、「減損会計適用指針」)に照らして、本件物件に関する減損損失の計上の要否についての検討が必要となる。

「減損会計基準」によれば、減損損失の計上の要否については①減損の兆候の有無、②減損損失の認識の要否、③減損損失の測定の3段階に分けて検討し、減損の兆候があり、かつ減損損失の認識が必要と判断された場合に、減損損失の測定を実施した上で損失計上を行うこととなる。

減損会計基準 二 1 において、減損の兆候として以下の事象が例示されている。

- 1) 資産又は資産グループが使用されている営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みであること
- 2) 資産又は資産グループが使用されている範囲又は方法について、当該資産又は資産グループの回収可能性を著しく低下させる変化が生じたか、あるいは、生ずる見込みであること
- 3) 資産又は資産グループが使用されている事業に関連して、経営環境が著しく悪化したか、あるいは、悪化する見込みであること
- 4) 資産又は資産グループの市場価格が著しく下落したこと

六本木物件、赤坂物件について、上記の要件に照らして事業年度ごとに検討する。

(2) 六本木物件

六本木物件については平成22年2月期における固定資産への振替以降、キャッシュ・フローは継続してプラスで推移していること及び赤坂物件同様に共同プロジェクト形式での運営ではあるが、物件の保有・運用主体が当社であること並びに使用収益する方針に変更はないことから、減損の兆候の要件のうち、要件1)～3)の各項目については、該当する事象が存在しないものと考えられる。なお、六本木物件の各事業年度における損益及びキャッシュ・フローの状況は下表のとおりである。

[六本木物件損益、キャッシュ・フロー実績推移] (単位：千円)

	平成23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期
賃料収入	44,887	40,945	32,720
管理費等経費合計	7,309	8,246	1,943
キャッシュ・フロー合計	37,578	32,700	30,777
減価償却費	8,181	8,181	6,783
営業損益	29,397	24,519	23,995

※平成25年2月期は平成24年12月売却までの実績

また、要件4)については、当社は六本木物件に関して鑑定評価は実施していないものの、平成24年12月時点で六本木物件については外部第三者に対して売却がなされており、取得価額646,052千円(売却時点簿価623,297千円)に対して売却価額が

550,000千円であったことを勘案すると、物件の取得日以降、売却に至るまでの期間において、市場価値の著しい下落が生じていたとは想定しづらい。係る状況を勘案すると、六本木物件に関しては減損の兆候が発生していたと断定できるだけの事象は生じておらず、物件の固定資産計上以後、平成24年2月期までの各事業年度末において、減損損失の計上は必要ないものとした当社及び会計監査人の判断は妥当なものであったと思料する。

(3) 赤坂物件

ア 減損要否判定要件への当てはめ

要件1)については、平成23年2月期は稼働初年度であり、当該要件について該当する事項が無い(減損の兆候は存在しない)とした会計監査人の判断に妥当性が無いとは言えないものと思料する。

平成24年2月期以降は営業活動から発生する損益又はキャッシュ・フローベースでの業績が継続的にマイナスであれば減損の兆候が生じているものと判断することとなる。ここで平成24年2月期及び平成25年2月期の赤坂物件の損益及びキャッシュ・フローの状況は下表のとおりである。なお、当該物件においてはD社との共同プロジェクトという形式を採用しての運用となっており、賃料収入と同額を借入利息としてD社へ支払っているが、当該支払利息はあくまで資金調達に伴う財務費用であり、赤坂物件に係る営業業績の評価において控除すべきものとは考えられないため、営業損益の算定には含めていない。

[赤坂物件損益、キャッシュ・フロー実績推移] (単位：千円)

	平成24年2月期	平成25年2月期
賃料収入	6,880	32,064
管理費等経費合計	6,034	6,818
キャッシュ・フロー合計	846	25,247
減価償却費	29,696	26,528
営業損益	△28,850	△1,282

上記のとおり、キャッシュ・フローベースでは両期ともプラスで推移している状況を勘案すると、赤坂物件について減損の兆候に該当する事項は発生しているとは言えないものと考えらる。

要件2)については、対象物件につき共同プロジェクトという形式を採用しての運用とはなっているものの、当該物件を保有・運用する主体が当社であるという前提に立てば当該物件に係る賃料収入は当然に当社に帰属すべきものであることから、「用途変更該当しないため該当事象は存在しない」とした会計監査人の判断は妥当なものと思料する。

また、要件3)については、対象物件を使用収益する方針に変更はなく、「使用収

益環境の著しい変更は生じていないため該当事象はない」とした会計監査人の判断は妥当なものと思料する。

要件4)については、当社が各年度末において不動産鑑定士より入手した調査報告書上、収益還元法による評価額（インカム・アプローチによる評価額）が平成23年2月時点で2,700百万円、平成24年2月時点で2,600百万円、調査時の地価水準等による評価額（マーケット・アプローチによる評価額）が平成23年2月時点で1,140百万円、平成24年2月時点で780百万円と算定されており、評価水準に大きな乖離があること及び地価水準等に基づく評価額が取得価額の50%以下の水準であることから、減損会計基準における「市場価格」をマーケット・アプローチ的な評価額として限定的に捉えるか、インカム・アプローチ的に導き出された評価額も含めて捉えるかで「市場価格の著しい下落」が存するか否かの結論が異なることとなる。

この点、減損会計基準においては、その前文で『使用収益目的の事業用固定資産については、通常、市場平均を超える成果を期待して事業に使われるため、市場の平均的な期待で決まる時価が変動しても、企業にとっての投資の価値はそれに応じて変動するわけではなく、また、投資の価値自体も、投資の成果であるキャッシュ・フローが得られるまでは実現したものではない（「減損会計基準」前文三）』とされていることに鑑みれば、地価水準等に基づく評価額が簿価を大きく下回ることを以って直ちに「市場価格の著しい下落」と捉えるべきではなく、収益還元法に基づく評価額も含めて判定すべきとした会計監査人の判断が不適切であったと断じることはできない。また、減損会計適用指針においては、直接的にキャッシュ・フローを生み出す不動産についてはインカム・アプローチによる評価が重視される旨が記載されており（減損会計適用指針第109項(3)）、対象物件の収益見込（計画）を基礎とした収益還元法による評価額を以って当該物件の回収可能価額とすることは、対象物件の取得目的及び活用実態を考慮すれば、寧ろ合理性の高い選択と捉えるべきである。

但し収益還元法に基づく評価においては、採用された収益計画水準及び割引率によって対象物件の評価額が左右されることとなるため、その妥当性については別途検討を行う必要がある。特に収益計画の水準と直近の実績水準とに乖離がある場合は、慎重な検討が必要である。なお、平成23年2月期から平成25年2月期における賃料水準の実績及び不動産評価の基礎となっている賃料水準は下記のとおりである。

〔収益計画における賃料の平均坪単価（月額）〕		（単位：円）		
	平成23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期	
実績（直近のレントロール）	23,143	21,786	21,389	
当社取得調査報告書評価	47,308	47,308	23,000	
会計監査人取得鑑定評価	24,040	23,881	23,809	

※：H23/2期の実績に記載の金額はH23/3の東日本大震災を受けての見直し反映後の金額

各期の賃貸状況としては空室状態のフロアも存在するが、上表の実績金額について

は、空室部分は各時点における想定賃料水準に基づいて算定している。このことは、将来的には直近の賃料水準を以って賃貸がなされる（空室状態が解消される）ものと想定していることと同義であるが、現状空室であるフロアについて将来的にも空室の状態が続くものと想定することの方が却って不自然であり、各フロアについて賃貸先が入居したものと前提に基づいて将来キャッシュ・フローを算定することに問題はないものとする。

イ 収益計画及び割引率の妥当性について

・収益計画水準

平成 23 年 2 月期においては対象物件の稼働初年度であり、近隣物件の賃料水準等を基に決定した当初設定賃料水準（坪当たり平均 47 千円）を収益還元法における賃料水準として設定していることについて、合理性を否定すべき事象はないものと考えられる。この点について、平成 23 年 2 月時点における不動産調査報告書にて例示された近隣賃貸事例（5 件）の設定賃料（坪単価 25 千円～40 千円）及び各物件の経過年数を基に、港区全体の新築物件と既存物件の賃料水準の乖離を考慮した上で、対象新築物件の賃料設定として当社が採用した水準が不合理なものとは認められないと会計監査人の判断には、合理性があるものと思料する。

また、平成 24 年 2 月期においては対象物件の賃貸開始から 1 年を経過した段階での賃料水準の実績は坪当たり平均 22 千円となっており、計画水準と比較して大幅な乖離があるものとも見受けられる。しかし、平成 24 年 2 月期においては東日本大震災の影響を受けて当座の賃料設定の見直しを行った結果によるものであり、多分にイレギュラーな要因による影響を受けていること、また、係る環境下で使用収益開始後間もなく、減損検討に当たったの基礎的データである家賃収入実績や入居数実績の蓄積が必ずしも十分ではない段階であり、直ちに「当該事業計画が実現できないことが相当程度確実である」とまでは断定できないとする会計監査人の判断についても、不合理であると断定できるものではない。なお、会計監査人は独自に赤坂物件に関する不動産鑑定書を取得しており、物件の帳簿価額、当社取得調査報告書評価額、会計監査人取得鑑定評価額の推移は下記のとおりである。

[赤坂物件帳簿価額・評価額推移]

(単位：千円)

	平成23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期
赤坂物件 帳簿価額：①	2,676,171	2,646,476	2,619,948
①×50%：②	1,338,086	1,323,238	1,309,974
当社取得調査報告書評価額：③			
収益還元法	2,700,000	2,600,000	1,350,000
(参考) Market Value	1,140,000	780,000	1,020,000
会計監査人取得鑑定評価額：④	1,360,000	1,350,000	1,340,000

上記の評価結果を見ると、会計監査人が独自に取得した鑑定評価（直近賃料実績を基にした鑑定結果：上表④の金額）においても、帳簿価額の50%（上表②）の金額は下回っておらず、当社取得調査報告書の評価上で採用した計画賃料水準が実績水準と大きく乖離している状況ではあっても、減損の兆候の有無については慎重な検討がなされており、その結果として会計監査人が減損の兆候はないものと判断したことの合理性を明確に否定できるものではない。

なお、平成25年2月期においては当社取得の鑑定評価においても直近実績にほぼ近い水準の賃料水準が採用されているが、鑑定評価結果は当社取得のもの及び会計監査人取得のもの共に帳簿価額の50%を上回っており、平成25年2月期においても減損の兆候は存在しないとした当社及び会計監査人の判断は合理的なものと思料する。

・割引率

割引率については、減損会計適用指針において、貨幣の時間価値と将来キャッシュフローがその見積値から乖離するリスクの両方を反映したものであり、(1) 企業における固有のリスクを反映した収益率、(2) 資本コスト、(3) 固有のリスクを反映した市場平均と考えられる合理的な収益率、(4) ノンリコースで資金調達を行うときの合理的な見積利率のいずれか、またはこれらを総合的に勘案したものとされている。(減損会計適用指針第45項)。

赤坂物件の評価に際して採用された割引率は下記のとおり。

[赤坂物件評価 採用割引率推移]

	平成23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期
当社取得調査報告書評価	5.0%	5.2%	4.5%
会計監査人取得鑑定評価	5.0%	5.0%	5.0%

採用された割引率の合理性の検討において、会計監査人は、一般社団法人不動産証券化協会が公表した不動産投資短観調査の結果を用いて検討を行っている。

近隣地区のCap Rateの値と比較して、赤坂物件の収益還元価格の算定に用いた割引率の妥当性を検証し、その合理性について明確に否定する要素がないとした判断については、不合理とは言えるものではない。

ウ 赤坂物件に関する減損損失計上の要否

平成23年2月期から平成25年2月期にかけて、入居率が当初想定を下回っており、また、平成23年3月の東日本大震災その他の要因により、赤坂物件取得当初の想定賃料に比較して実際の賃料相場は低い水準で推移している状況ではあるが、上記の各項目についての検証の結果として、平成25年2月期までにおいて、赤坂物件について「減損の存在すなわち投資簿価回収不能であることが相当程度確実と認められるため、これを明らかな投資の失敗と断定し、減損損失の計上が確実に必要である」とまでは断定できる状況にはないものとする。したがって、今後の入居率や賃料水準の推移によっては、平成26年2月期以降において減損損失の計上の必要性が生じる可能性は否定できないが、平成25年2月期までの各事業年度において減損損失の計上は不要であるとした当社及び会計監査人の判断について、合理性が無いとは言えないものとする。

2 本件取引における税務上の取り扱いに関する論点の考察

本件取引の法律上、会計上の重要な論点は、本件取引の経済的実質が「売買取引」であるか「譲渡担保取引」であるかにある。この点については法律上も、会計上もさまざまな要件が存在するが、同様の論点は税法においてもあり、これを理解することは、本件取引の経済実質を判断するうえでも重要であるとする。以上の観点から、最後に、本件取引における税務上の論点について考察したい。

(1) 税法における実質所得者課税の原則について

譲渡担保取引は、課税取引の対象となる資産の「名義と実体」・「形式と実質」が一致しない取引であり、このような、課税対象物件の法律上の帰属と経済上の帰属が乖離した場合の課税上の考え方について、法人税法は次のような規定を設けている。

法人税法第11条

資産又は事業から生ずる収益の法律上帰属するとみられる者が単なる名義人であつて、その収益を享受せず、その者以外の法人がその収益を享受する場合には、その収益は、これを享受する法人に帰属するものとして、この法律の規定を適用する。

同様の規定は、所得税法、地方税法にもみられる。税法は、このような法形式と経済的実質の相違する取引についての課税関係については「実質所得者課税の原則」を採用している。

(2) 有形固定資産の譲渡担保の取り扱い

譲渡担保取引の税務上の取り扱いについて、国税庁は法人税法基本通達で、次のように明らかにしている。

法人税法基本通達 2-1-18 固定資産を譲渡担保に供した場合

法人が債務の弁済の担保としてその有する固定資産を譲渡した場合において、その契約書に次の全ての事項を明らかにし、自己の固定資産として経理しているときは、その譲渡はなかったものとして取り扱う。この場合において、その後その要件のいずれかを欠くに至ったとき又は債務不履行のためその弁済に充てられたときは、これらの事実の生じたときにおいて譲渡があったものとして取り扱う。(昭 55 年直法 2-8「六」、平 23 年課法 2-17「四」により改正)

- ①当該担保に係る固定資産を当該法人が従来どおり使用収益すること。
- ②通常支払うと認められる当該債務に係る利子又はこれに相当する使用料の支払に関する定めがあること。

(注)形式上買戻条件付譲渡又は再売買の予約とされているものであっても、上記のような条件を具備しているものは、譲渡担保に該当する。

通達は、税務上、売買による固定資産の譲渡について

- ①債務の弁済の担保として固定資産を譲渡したこと
- ②当該担保に係る固定資産を当該法人が従来どおり使用収益すること
- ③通常支払うと認められる当該債務に係る利子又はこれに相当する使用料の支払に関する定めがあること
- ④自己の固定資産として経理されていること

の4つの要件を満たした場合には、「その譲渡がなかったものとして取り扱う」としている。

(3) 本事案への当てはめ

赤坂物件の事案について、この要件への当てはめを行う。なお、六本木物件の事案については、赤坂物件の事案と契約上、取引上の建付けが同一であることから、赤坂物件についての当てはめが準用されるものとする。

①債務の弁済の担保として固定資産を譲渡したこと

赤坂物件の事案は平成23年1月28日に締結された2件の契約書類、すなわち当社とD社との間に交わされた「不動産売買契約書」と「プロジェクト推進に関する覚書（赤坂Yプロジェクト）」に基づき成立している取引である。

まず、「不動産売買契約書」第1条によって、赤坂物件が当社からD社へ譲渡されることが明らかとなっている。譲渡の原因は、「売渡し」となっており、売買を原因とすることとされている。しかし、同日締結されている「プロジェクト推進に関する覚書（赤坂Yプロジェクト）」第4条によれば、「乙（D社）は甲（ランド）に対して…資金（以下「本件貸付金」という）を…貸し付ける」とあり、同第6条では「本件貸付金の弁済を担保するため、本件貸付金の実行日をもって本物件の所有権を移転する」となっている。さらに、同第6条2において「前項の所有権の移転にあつては、別途、甲（ランド）、乙（D社）間で本物件の不動産売買契約を締結する」とあることから、本件取引は、D社から資金の貸し付けを受けた当社が、弁済の担保として赤坂物件をD社に譲渡し、譲渡の手段として「不動産売買契約」を締結したことが明らかとなっている。よって、当該事案は①の要件を満たすものとする。

②当該担保に係る固定資産を当該法人が従来どおり使用収益すること

赤坂物件はテナント物件であり、その使用収益実態は、物件の管理への関与状況、処分への関与状況、賃料の受け取り状況などにより総合的に判断されるべきであるとする。

「プロジェクト推進に関する覚書（赤坂Yプロジェクト）」第1条によれば、本物件は、当社とD社の共同事業によるものであり、両者は赤坂物件の価値向上に関するプロジェクトの推進に関して、本物件のテナントの誘致業務・本物件の売却先探索業務等の業務を相互に協力して行うこととされている。

また、赤坂物件の維持に係る修繕費その他の経費は、D社が立替払いをしているが、赤坂物件を将来的に売却した際に、当社に求償するという関係者の証言も一致しており（六本木物件をC社が売却した際には、売却益の配当計算において維持費の精算が当社とC社の間で行われている）、このことからすると、売買契約後も当社は、赤坂物件の管理、処分業務に主体的に関与することが明らかであるとする。

③通常支払うと認められる当該債務に係る利子又はこれに相当する使用料の支払に関する定めがあること

次に、赤坂物件の利息は、「プロジェクト推進に関する覚書（赤坂Yプロジェクト）」第5条前段によれば、「無利息」となっている。しかし、後段において、「ただし、貸付日以降、弁済期日までの期間において本物件に家賃収入（保証金等の預かりを除く）が発生する場合、乙がこれを取得する」とあり、貸付についての細則について定めた

5条においてわざわざ5号として設けた利息に関する規定のうちに、家賃収入をD社が収入すると定めてあるのは、貸付金に関する利息の收受を、テナントが支払う家賃収入をもって行うこととしたものと解される。従って、本事案には、通常支払うと認められる当該債務に係る利子又はこれに相当する使用料の支払に関する定めがあるものと解され、③の要件を満たすものとする。

④自己の固定資産として経理されていること

当社は、本事案に係る取引について、譲渡担保取引とし、赤坂物件を自己の資産として経理をしており、④の要件を満たす。

このように見ると、赤坂物件の事案は法人税法基本通達 2-1-28 の要件を満たしており、税務上は、譲渡担保として、損金性を否定される可能性の高い事案であると考えられる。

会計処理上も税務処理上も、その経済的実質が「売買取引」か「譲渡担保取引」という点が論点となるが、この論点は、二者択一の議論であって、一つの経済取引に対して二つの「経済的実質」があると結論づけることは論理的に矛盾するところ、仮に本件取引の経済実態が「売買取引」であるとすると、本件は税務上、誤った処理をしたこととなり、税法の規定に則って更正の請求を行い、過年度の税務申告は修正され、本件事案に係る固定資産売却損は、法人税法第 22 条第 3 項により、税務上、損金算入されなければならないこととなる。

しかしながら、本件取引は、記述の通り、法人税法基本通達 2-1-18 の要件を満たしており、これを税務上、「売買処理」と解釈し、固定資産売却損を認定して、損金として取り扱うことは難しいと判断される。

税務上の要件の観点からは、赤坂物件に係る取引は譲渡担保取引として取り扱うことが合理的であると解されるものと思料され、これと同一のスキームによる六本木物件の事案についても同様に解されるものとする。

参考資料：棚卸資産たる土地を譲渡担保に提供した場合の取り扱い

【照会要旨】

【X社】は、土地分譲業者ですが、不況で土地が売れず、その造成費 5 億円の支払ができなくなったので、その造成に係る未払金を借入金に振り替え、その債務弁済の担保として造成地の一部を次の条件の下で相手方に譲渡しました。

このような場合にも、その譲渡はなかったものとして取り扱ってよろしいでしょうか。

- ① 借入金について返済期限を定め、分割返済する。履行不能の場合には担保物を引き渡すが、その時の価額で清算を行う。
- ② 借入金について通常の利子を支払う。
- ③ 担保物に係る固定資産税等の管理費用は、【X社】の負担とする。
- ④ 【X社】は担保物についても販売行為を行い、売れた都度、その部分について契約を解除して登記名義を取り戻した上で顧客に引き渡す。

【回答要旨】

譲渡担保として認められ、その担保として提供した時点では譲渡がなかったものとして経理しているときは、その処理が認められます。

(理由)

法人税基本通達 2-1-18((固定資産を譲渡担保に供した場合))は、「固定資産」を譲渡担保に供した場合の取扱いを定めたものですが、棚卸資産を譲渡担保に供した場合であっても、照会事例のような①から④までの条件が付されているものについては、明らかに借入れのための担保の提供と認められますから、これに準じて取り扱われることとなります。

以 上