



2019年7月24日

各 位

会 社 名 すてきナイスグループ株式会社
代 表 者 名 取 締 役 社 長 杉 田 理 之
(コード番号 8089 東証第一部)
問 合 せ 先 グループ広報マネジャー 森 隆 士
(TEL. 045 - 521 - 6111)

第三者委員会調査報告書の受領のお知らせ

当社は、2019年5月16日付「金融商品取引法違反の疑いによる証券取引等監視委員会および横浜地方検察庁の強制調査について」にてお知らせいたしましたとおり、金融商品取引法違反（平成27年3月期の有価証券報告書の虚偽記載）の容疑で、証券取引等監視委員会および横浜地方検察庁による調査を受けております。

この事実を真摯に受け止め、2019年5月30日付「『第三者委員会』の設置に関するお知らせ」にてお知らせいたしましたとおり、当社としても本件嫌疑について、事実関係の調査、会計処理の適切性の検証、ならびに、問題が認められた場合には発生原因の分析および再発防止策の提言が必要であると判断し、当社と利害関係を有しない外部専門家で構成される第三者委員会を設置して調査を進めてまいりました。

本日、第三者委員会より調査報告書（以下「本調査報告書」といいます。）を受領いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 第三者委員会の調査結果について

第三者委員会の調査結果につきましては、添付の本調査報告書をご覧ください。

2. 第三者委員会の調査結果を受けた今後の対応方針について

当社は、本調査報告書に記載の調査結果および提言を真摯に受け止め、内容を十分に検討のうえ、可能な限り速やかに再発防止策等の必要な対応を進めてまいり所存でございます。なお、具体的な再発防止策等につきましては、決定次第、お知らせいたします。

また、過年度の会計処理の検証や連結財務諸表および単体財務諸表に与える影響額を確定のうえ、速やかに過年度決算の訂正および開示を行ってまいります。そのうえで、2019年6月28日付「第70期有価証券報告書（自2018年4月1日 至2019年3月31日）の提出期限延長申請に係る承認に関するお知らせ」にて開示いたしましたとおり、第70期有価証券報告書（自2018年4月1日 至2019年3月31日）を速やかに作成し、延長後の提出期限である本年8月1日までに提出できるよう、手続きを進めてまいります。

株主・投資家の皆様をはじめ、関係者の皆様には多大なご迷惑をおかけしておりますことを深くお詫び申し上げます。

以上

調査報告書

令和元年 7 月 24 日

すてきナイスグループ株式会社 第三者委員会

すてきナイスグループ株式会社 御中

すてきナイスグループ株式会社 第三者委員会

委員長 日 野 正 晴

委員 松 井 秀 樹

委員 紙 野 愛 健

【用語集】

項目	用語	正式名称・説明
会社・法人・企業集団	すてきナイス	すてきナイスグループ株式会社（商号変更前の「市売木材株式会社」、「日栄住宅資材株式会社」、「日栄不動産株式会社」、「ナイス日栄株式会社」、「ナイス株式会社」も含む）
	ナイスグループ	すてきナイス並びにすてきナイスが同社の子会社及び関連会社としている企業グループ
	ナイス	ナイス株式会社（商号変更前の「ナイス分割準備株式会社」も含む）
	ナイスエスト	ナイスエスト株式会社
	ナイスコミュニティー	ナイスコミュニティー株式会社（商号変更前の「ニックホームサービス株式会社」、「日栄コミュニティー株式会社」も含む）
	ナイスホーム	ナイスホーム株式会社。ナイスグループ内の戸建て住宅事業を集約する目的で、平成 25 年 12 月 11 日に設立された。その後、平成 29 年 10 月 1 日にステキホームホールディングス株式会社に合併（ステキホームホールディングス株式会社は、同日ナイスに合併）。
	ザ・マネジメント	ザ・マネジメント株式会社
	横浜地所	横浜地所株式会社
	ステキホームホールディングス	ステキホームホールディングス株式会社
	ナイスリフォームプラザ	ナイスリフォームプラザ株式会社
	ナイスコミュニティーサービス	ナイスコミュニティーサービス株式会社
	YOU テレビ	YOU テレビ株式会社
	ナイス賃貸情報サービス	ナイス賃貸情報サービス株式会社
	ラ・カーサ YOKOHAMA	ラ・カーサ YOKOHAMA 株式会社
フェニーチェホームいわき	フェニーチェホームいわき株式会社	

ナイスビジネスサポ ート	ナイスビジネスサポート株式会社
ナイスホーム四国	ナイスホーム四国株式会社
ナイス福島ホーム	ナイス福島ホーム株式会社
ナイス岩手ホーム	ナイス岩手ホーム株式会社
ナイスコンピュータ システム	ナイスコンピュータシステム株式会社
三友ビルド	三友ビルド株式会社
マルオカ	株式会社マルオカ
クロダ	株式会社クロダ
グループ外支配会社	すてきナイスと直接又は間接の資本関係がな いものの実質的にナイスグループが支配して いる会社
エイワ	エイワ設計株式会社（商号変更前の「株式会 社和田設計コンサルタント・東京」「株式会 社エイワ設計コンサルタント」も含む）
ザナック	ザナック設計コンサルタント株式会社（商号 変更前の「スドウヒラタ設計事務所株式会社」 も含む）
エイワグループ	エイワ並びにエイワが同社の子会社及び関連 会社としている企業グループ
鶴見土地建物	鶴見土地建物株式会社
榮和建物	榮和建物株式会社
コリンズ	コリンズ株式会社
不動産経済ビジネス センター	不動産経済ビジネスセンター株式会社
建材市場	株式会社建材市場
新ニッポン建材	新ニッポン建材株式会社
ゼニヤニシサダ	ゼニヤニシサダ株式会社
ロジシステム	ロジシステム株式会社
協立物流	協立物流株式会社
ナイス物流	ナイス物流株式会社
タケイチ	タケイチバリューブル不動産株式会社（商号 変更前の「タケイチ建設株式会社」も含む）
武田工務店	株式会社武田工務店

	日榮建設工業	日榮建設工業株式会社
	三菱鉛筆	三菱鉛筆株式会社
	大和証券	大和証券株式会社
	原会計事務所	監査法人原会計事務所
部署	内部統制室	すてきナイス内部統制室
	資材事業本部	ナイス資材事業本部
	住宅事業本部	ナイス住宅事業本部
	マンション事業部	ナイス住宅事業本部マンション事業部
	仙台営業所	ナイス住宅事業本部仙台営業所
	業務部	ナイス住宅事業本部業務部
	事業開発本部	ナイス事業開発本部
	経営推進本部	ナイス経営推進本部
	財務部	ナイス経営推進本部財務部
	経理部	ナイス経営推進本部経理部
	総務グループ	ナイス経営推進本部総務グループ
	人事グループ	ナイス経営推進本部人事グループ
	法務部	ナイス経営推進本部法務部
	監査室	ナイス経営推進本部監査室
	秘書室	ナイス経営推進本部秘書室
広報室	ナイス経営推進本部広報室	
物件名	NPF あすと長町	ナイスパークフロンテージあすと長町との名称の建物
	将監土地	将監西及び将監東の土地の総称
	将監西	将監西①と将監西②の土地の総称
	将監西①	仙台市泉区将監八丁目1番202(平成27年5月27日分筆後)所在の土地
	将監西②	仙台市泉区将監八丁目1番97(平成27年5月27日分筆後)所在の土地
	将監東	将監東①及び将監東②の土地の総称
	将監東①	仙台市泉区将監八丁目1番246(平成28年6月9日分筆後)所在の土地
	将監東②	仙台市泉区将監八丁目1番201(平成28年6月9日分筆後)所在の土地
	将監戸建て用地	仙台市泉区将監八丁目1番94(平成27年3月13日分筆後)所在の土地

	泉中央	ナイスシティアリーナ泉中央との名称の建物
	首都圏マンション	NQ 十日市場、NSS 日吉、NBP 北寺尾及びNSA 新川崎の総称
	NQ 十日市場	ナイスクオリティス十日市場公園との名称の建物
	NSS 日吉	ナイスサンソレイユ日吉との名称の建物
	NBP 北寺尾	ナイスブライトピア横濱北寺尾との名称の建物
	NSA 新川崎	ナイスエスアリーナ新川崎との名称の建物
	NIC 茅場町	ニックハイム茅場町との名称の建物
	馬場二丁目土地	横浜市鶴見区馬場二丁目所在の土地
	馬場二丁目建物	馬場二丁目土地上の建物
	馬場二丁目土地建物	馬場二丁目土地及び馬場二丁目建物の総称
	横浜アーバンビル	横浜アーバンビルとの名称の建物
	北台土地建物	横浜市鶴見区東寺尾北台所在の土地及び同土地上の建物の総称
	ナイスアーバン大森	ナイスアーバン大森との名称の建物
	津久井浜駐車場	神奈川県横須賀市津久井二丁目所在の土地
案件名	ザナック関連案件	本件嫌疑のうち会計上、認められない処理が行われていたと判断されるザナック案件及び類似案件である NIC 茅場町案件
その他	本委員会	委員会の呼称
	本調査	本委員会による今回の調査
	本報告書	報告書の呼称
	パワーホーム	「住宅の安全性・性能・品質・価格、すべてを兼ね備えた住まい」としてナイス等で販売する新築一戸建て住宅の名称

【目次】

第1章 本調査の概要.....	11
一 第三者委員会設置の経緯.....	11
二 委嘱事項（調査対象）.....	11
1 委嘱事項.....	11
2 本件嫌疑の概要.....	11
三 本委員会の構成.....	14
四 本委員会の調査方法等の概要と調査の前提.....	15
1 調査方法等の概要.....	15
2 調査の前提.....	17
五 本報告書の構成.....	18
第2章 すてきナイス及びナイスの概要について.....	19
一 すてきナイスの事業概要.....	19
二 ナイスの概要.....	20
1 ナイスグループにおけるナイスの位置づけ（すてきナイスとナイスの一体性）.....	20
2 本部制.....	21
三 すてきナイス及びナイスのガバナンス・内部統制の状況.....	22
1 平成27年3月期のすてきナイスのガバナンス体制.....	23
2 平成27年3月期のナイスのガバナンス体制.....	24
3 コンプライアンス推進委員会.....	25
4 内部通報制度等.....	26
5 創業家一族の影響力.....	28
第3章 ナイスグループについて.....	30
一 ナイスグループの関係会社の推移.....	30
二 我が国の会計基準における連結の範囲に関する考え方.....	35
1 質的重要性の判断.....	35
2 量的重要性の判断.....	36
三 すてきナイスにおける連結の範囲の考え方.....	38
1 質的重要性の判断.....	38
2 量的重要性の判断の経緯.....	38
3 まとめ.....	39
第4章 グループ外支配会社の概要.....	42
一 グループ外支配会社の概要.....	42
二 エイワ、ザナック等のエイワグループの概要.....	43
1 エイワ.....	43
2 ザナック.....	44

3	新ニッポン建材.....	45
4	不動産経済ビジネスセンター（旧コリンズ）	46
5	建材市場.....	46
6	鶴見土地建物.....	47
7	エイワグループに対する支配を利用したナイスグループの経営	47
三	その他のグループ外支配会社.....	54
1	ロジシステムグループ（ゼニヤニシサダ系列）	54
2	ロジシステムグループに対する支配を利用したナイスグループの経営	55
第5章	すてきナイスの業績の概況.....	56
一	平成26年3月期の業況.....	56
1	公表されている連結業績の概要.....	56
2	住宅事業の業績.....	60
3	資金調達の状況（コベナンツを含む）	62
二	平成27年3月期の業況.....	63
1	平成26年9月末までの業況.....	63
2	平成27年3月期末に向けて行われた「決算対策」	65
三	平成28年3月期以降の公表されている連結業績の概要.....	69
第6章	ザナック案件.....	70
一	調査により判明した事実.....	70
1	案件の概要.....	70
2	エイワの支配の獲得と中古再生事業の開始（平成21年）	72
3	ザナックの設立と中古再生事業の実施（平成21年～27年）	75
4	NPF あすと長町のザナックへの売却.....	79
5	将監土地のザナックへの売却.....	81
6	泉中央店舗のザナックへの売却.....	90
7	首都圏マンション70戸のザナックへの売却.....	91
二	会計処理の適切性についての検討.....	101
1	ザナック案件が実現主義の要件を充足するかについて.....	102
2	ザナックがナイスの子会社に該当するかどうかについて.....	104
3	ザナックをすてきナイスの連結子会社とすべきかについて.....	107
三	ザナック案件の原因及び役員の間与.....	109
1	ザナック案件の経緯・原因.....	109
2	ザナック案件に係る役員の間与.....	110
第7章	タケイチ案件.....	114
一	調査により判明した事実.....	114
1	タケイチの概要.....	114

2	タケイチとナイスグループ各社との関係	119
3	タケイチ案件に係る事実経緯	127
二	会計処理の適切性についての検討	137
1	タケイチ案件が実現主義の要件を充足するかについて	137
2	タケイチがすてきナイスの連結子会社又は持分法適用関連会社に該当するかについて	138
3	タケイチ案件に係るその他の論点（関連当事者に該当するかについて）	143
第8章	本件嫌疑の類似事案 ～NIC 茅場町案件（平成27年3月期）	144
1	取引の概要	144
2	会計処理の適切性についての検討	145
第9章	アンケート結果	147
一	アンケートの実施	147
二	アンケートの回答者の状況	148
三	アンケート結果に対する評価	149
1	架空売上計上等の事実の有無について	149
2	企業文化、企業風土等	153
第10章	原因の検討	163
一	直接的な原因	163
1	動機 ～平成26年10月以降の状況	163
2	機会	164
3	正当化事由	165
二	ザナック関連案件が実施された背景事情（間接的な原因）	166
1	創業家の強い影響力	166
2	ガバナンス、内部統制の不全	166
3	企業風土	169
4	会計監査人の監査について	169
5	会計に関する知識の欠如	170
6	内部通報制度が殆ど利用されていなかったこと	170
7	多くの非連結子会社及びグループ外支配会社の存在	171
第11章	再発防止策（提言）	172
一	基本的な考え方	172
二	再発防止策	172
1	経営陣の刷新等	172
2	ガバナンス体制の根本的な改善・再構築	173
3	企業風土の改革 ～全社的な企業倫理と法令遵守（コンプライアンス）意識の確立	174

4 会計監査人とのコミュニケーション.....	174
5 内部通報制度の再構築.....	175
6 連結範囲の見直し及び子会社、関連会社等の整理.....	175
第12章 最後に	177

第1章 本調査の概要

一 第三者委員会設置の経緯

すてきナイスに対して、令和元年5月16日に、金融商品取引法違反（平成27年3月期の有価証券報告書の虚偽記載）の容疑で、証券取引等監視委員会及び横浜地方検察庁により強制調査が実施された。

すてきナイスは、証券取引等監視委員会による調査と横浜地方検察庁による捜査が行われていることを真摯に受け止め、客観的な第三者による嫌疑対象に係る事実関係の調査、会計処理の適切性の検証、並びに、問題が認められた場合には発生原因の分析及び再発防止策の提言が必要であると判断し、同年5月30日開催の取締役会において、第三者委員会を設置することを決議した。

二 委嘱事項（調査対象）

1 委嘱事項

令和元年5月30日に、すてきナイスから本委員会に委嘱された事項は、

- (1) すてきナイスの平成27年3月期に係る不動産物件の取引に関する架空売上計上の疑い（以下「本件嫌疑」という。）に係る事実関係の調査及び本件嫌疑に係る会計処理の適切性の検証
 - (2) 本件嫌疑の類似事案の有無の確認
 - (3) 上記(1)及び(2)において問題が発見された場合には、その原因究明及び再発防止策の提言
- である。

2 本件嫌疑の概要

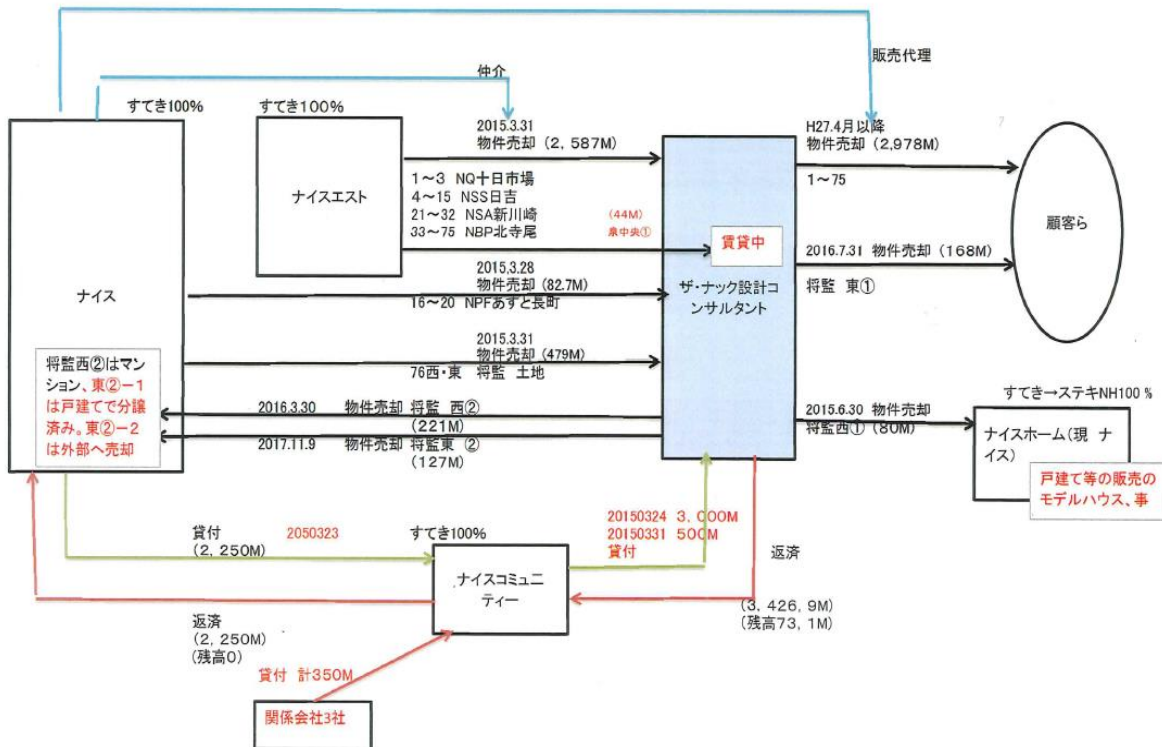
すてきナイスから本委員会に委嘱された事項に係る調査等の対象として、すてきナイスから本委員会に対して説明された本件嫌疑の具体的内容の概要は、以下のとおりである。

(1) ザナック案件

ナイス及びナイスエストが、所有していた将監土地及び泉中央店舗を、平成 27 年 3 月 25 日にザナックに売却し、マンション（合計 75 室）を、平成 27 年 3 月 28 日及び 31 日にザナックに売却し、売上を計上したことは、会計上認められないのではないか（以下の図表がすてきナイスから提示された）。

なお、ザナックへの一連の不動産の売却においては、概要、以下の事情が存在する。

- ① ナイスエストからザナックへの売却は、ナイスが仲介している。
- ② ザナックの購入資金に充てる目的で、平成 27 年 3 月 24 日及び 31 日付けで、ナイスコミュニティーから合計 35 億円が貸付けられている（なお、ナイスコミュニティーに対し、同貸付金に充てるため、ナイス及び関係会社から、合計 26 億円が貸し付けられている。）。
- ③ ザナックに対して売却された 75 室のマンションを、ザナックは平成 27 年 4 月以降、顧客らに販売したが、これらの販売代理はナイスが行っている。
- ④ ザナックに対して売却した将監土地は、一部は平成 28 年 3 月 30 日及び平成 29 年 11 月 9 日付でナイスが買い戻しており、一部は平成 27 年 6 月 30 日付でナイスホームが、残りは平成 28 年 5 月 26 日付で地元の金融機関がそれぞれ購入している。

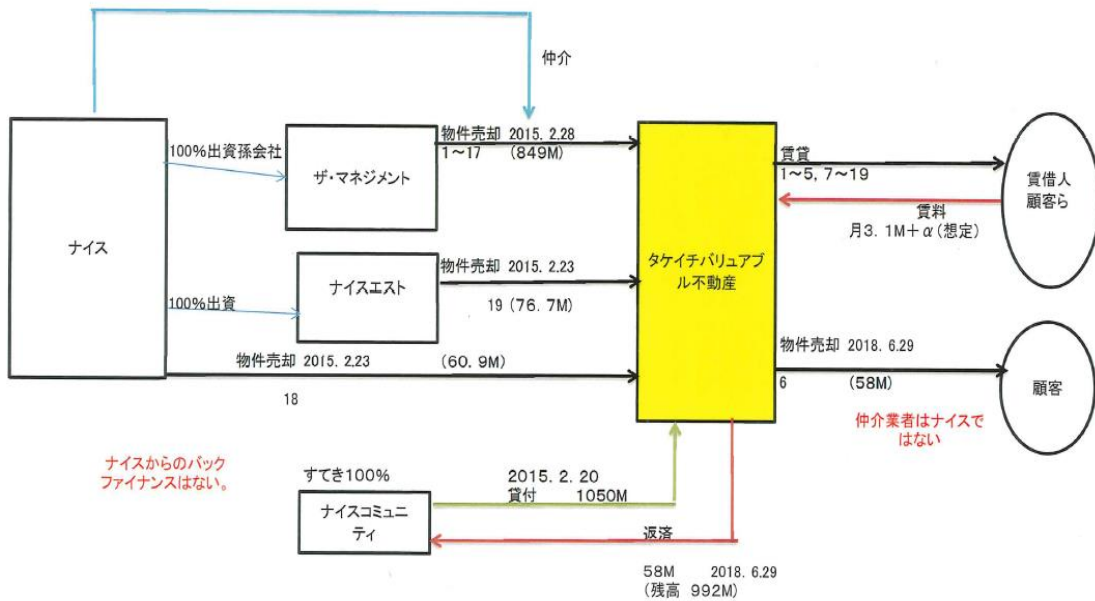


(2) タケイチ案件

ナイス、ザ・マネジメント及びナイスエストが、所有していたマンション（合計19室）を、平成27年2月23日及び28日付で、タケイチに売却し、売上を計上したことは、会計上認められないのではないか（以下の図表がすてきナイスから提示された）。

なお、タケイチへの一連の不動産の売却においては、概要、以下の事情が存在する。

- ① ザ・マネジメントからタケイチへの売却は、ナイスが仲介している。
- ② タケイチの購入資金に充てる目的で、平成27年2月20日付けで、ナイスコミュニティからタケイチに対して合計10億5000万円が貸付けられている（なお、ナイスコミュニティに対し、同貸付金に充てるためのナイス等からの貸付は存在しない。）。



三 本委員会の構成

本委員会の構成は、下記のとおりである。

委員長	弁護士	日野正晴	(日野正晴法律事務所)
委員	弁護士	松井秀樹	(丸の内総合法律事務所 共同代表弁護士)
委員	公認会計士	紙野愛健	(紙野公認会計士事務所、青山アクセス税理士 法人代表社員)

本委員会の委員は、日本弁護士連合会による「企業等不祥事における第三者委員会ガイドライン」(平成22年7月15日公表、同年12月17日改訂)に沿って選任されており、各委員はすてきナイスと利害関係を有さない。

また本委員会は、後述の者を調査補助者として任命し、本調査の補佐をさせた。

丸の内総合法律事務所 (弁護士太田大三、同近内京太、同若林 功、同木村一輝、
同磯部勇太、同尾臺知弘)

公認会計士紺野良一事務所 (公認会計士紺野良一)

公認会計士角田博昭事務所 (公認会計士角田博昭)

田島公認会計士事務所 (公認会計士田島照久)

公認会計士金子恭治事務所 (公認会計士金子恭治)

本多一徳公認会計士事務所 (公認会計士本多一徳)

野村宜弘公認会計士事務所 (公認会計士野村宜弘)

株式会社 FRONTEO

本委員会の調査補助者も、すてきナイスと利害関係を有さない。

四 本委員会の調査方法等の概要と調査の前提

1 調査方法等の概要

(1) 調査期間

本委員会は、令和元年5月30日から同年7月24日までの間、調査を実施するとともに、計10回の委員会を開催し、調査結果に基づく検討を実施した。

ただし、本委員会の調査は、主として令和元年7月23日までに入手した情報に基づいている。

(2) 調査対象期間

平成26年度（平成26年4月～平成27年3月）から平成30年度第3四半期（ただし、平成26年度の有価証券報告書に記載されている比較対象年度である平成25年度を含む。）を対象期間とした。

(3) 調査方法の概要

本委員会が実施した本調査の方法の概要は、以下のとおりである。（なお、調査対象ごとの調査方法については、それぞれの記載部分を参照されたい。）

ア 役職員からのヒアリング

本委員会は、本調査の過程において、すてきナイス及びナイスグループ各社の取締役及び従業員ら（以下、過去にそれらの会社の取締役及び従業員であった者も含めて「役職員」と総称する。）から、1回ないし複数回のヒアリングを実施した。

ヒアリング対象者の合計人数は38名である。

イ 会計監査人からのヒアリング

本委員会は、本調査の過程において、複数回に亘り、すてきナイスの会計監査人である原会計事務所の代表社員及び担当者らからのヒアリングを実施した。

ウ 情報の精査・検証

本委員会は、本調査の過程において、調査対象事項に関係する可能性のある情報（経理情報、社内規程、会議体の資料、会議体の議事録その他の資料等）の開示をすてきナイスに依頼し、すてきナイスから開示を受けた情報の精査・検証を実施した。

ただし、前述のとおり、本委員会の設置に先立ち、すてきナイス及びその他の関係者に対し、証券取引等監視委員会による調査と横浜地方検察庁による強制捜査が実施され、多数の資料等が押収された。このため、本委員会がすてきナイスに依頼した全ての情報が開示されるには至らなかった。

エ デジタル・フォレンジック

本委員会は、本調査の過程において、調査対象事項に関係する可能性のある役職員が業務上使用する PC 内及び外部メールサービスのデジタル・フォレンジックを実施した。

デジタル・フォレンジックの概要は、別紙「デジタル・フォレンジックの概要」に記載のとおりである。

オ 内部通報窓口の開設

本委員会は、本委員会を宛先とする内部通報窓口を設置し、調査対象事項に関する電話、郵送及びメールによる通報を受け付け、情報を収集した。

カ アンケート調査

本委員会は、後述のとおり、すてきナイス、ナイス、ナイスエスト、ザ・マネジメント、ナイスホーム及びナイスコミュニティーの平成 27 年 3 月期から現在に至るまでの取締役、監査役及び執行役員、並びに、平成 27 年 3 月期当時、住宅事業部門に属していた従業員（ナイス、ナイスエスト、ザ・マネジメント、横浜地所及びナイスホームにおいて住宅部門に属していた従業員）に対して、アンケートを実施し、情報を収集した。

2 調査の前提

本委員会の本調査及び調査の結果（本報告書を含む。以下、本「2 調査の前提」において同じ。）においては、以下の一般的な限界・留保事項を前提としている（なお、個別の調査対象ごとの調査の限界・留保事項については、該当箇所を参照されたい。）。

- (1) 本委員会は、すてきナイスより誠意ある協力を得られたものと考えているが、本委員会の調査はあくまですてきナイス及びナイスグループ各社の役職員の任意の協力が前提となるものであり、本委員会は強制的な調査権限を有しているものではない。このため、本委員会の調査の結果が、過誤や逸失等を完全に免れ得るものではない。
- (2) 本委員会からの資料等の情報開示の依頼に対して、すてきナイスにおいては、適時・適切な開示を実施した。ただし、前述のように、本委員会の設置に先立ち、すてきナイス及びその他の関係者に対し、証券取引等監視委員会による強制調査及び横浜地方検察庁による強制捜査により資料等を押収されたことから、本委員会からの情報開示の依頼に対して、押収されているため開示できないとの回答がなされたものが相当数存在した。

これら以外に、本報告書において記載されているものを除き、本委員会の調査対象に関して、本調査及びその結果につき重大な影響を生じさせる可能性のある情報の開示が留保された事実は存在しない。
- (3) 本委員会に開示された書類又は電磁的記録の写しは、全て原本が存在していることを前提としている。また、これらの写しの内容は全て原本と同一であり、かつ、その原本は全て真正に成立したものであることを前提としている。
- (4) 本委員会の調査の結果は、すてきナイスが本件嫌疑等への対応を検討するための資料として用いられるために報告されるものであり、それ以外の目的や、すてきナイス以外の者が用いることを想定していない。
- (5) 本報告書は日本語によって作成されている。このため、仮に本報告書の英訳版が作成される場合であっても、英訳版につき本委員会は何らの責任を負わない。
- (6) 本調査は、前述の第1章・四・1・(3)に記載の方法により実施したものであり、それ以外の方法による調査は実施していない。また、同(3)記載の方法により得られた情報以外の情報をもって、検証を行っていない。

- (7) 本委員会においては、調査の過程において、すてきナイスと合意した委嘱事項以外の事項については、調査の対象として調査を行っていない。このため、すてきナイス及びその関係者の民事及び刑事上の法的責任については検討、判断していない。ただし、調査の過程において、すてきナイスと合意した委嘱事項以外の事象に関する情報を入手した場合には、速やかにすてきナイスに伝達し、必要となる対応の要否又はその内容につきすてきナイス側における確認、検討を促した。
- (8) 委嘱事項の調査を通じて、過年度の有価証券報告書及び四半期報告書（有価証券届出書等で参照されている場合も含まれる）の修正の必要性が識別されている。本委員会では、当該修正を行う場合に、具体的にいかなる項目につき、（数値的に）いかなる修正が必要となるのかについては、検討していない。
- (9) 本報告書に記載の役職名は、特段の記載のない限り、当時の役職を意味する。

五 本報告書の構成

本報告書は、全 12 章により構成されている。

第 2 章、第 3 章及び第 4 章は、すてきナイス、ナイス及びナイスグループの概要に加えて、ナイスグループが支配している会社群について記載されている。

そして、第 5 章において、本件嫌疑が実行された平成 27 年 3 月期及びその直前期である平成 26 年 3 月期のすてきナイスの業績の業況について記載した上で、第 6 章から第 8 章において、本件嫌疑及びその類似事実の有無について、調査の結果を記載している。

第 9 章は、本委員会が実施したアンケート結果について記載している。

その上で、第 10 章にはザナック案件等が実施された原因の検討を記載した上で、第 11 章において再発防止策の提言を記載し、第 12 章には本委員会が調査した結果を踏まえて「最後に」本委員会の所感を記載している。

第2章 すてきナイス及びナイスの概要について

一 すてきナイスの事業概要

すてきナイスは、昭和25年6月に木材等を販売する会社として設立された株式会社であり、現在は、木材その他建築資材等の売買等の業務を営む会社及び外国会社の株式又は持分を保有することにより、当該会社の事業活動を支配・管理すること等を目的とする、いわゆる持株会社である。

昭和48年5月に東京証券取引所の市場第一部銘柄に指定されている。

その沿革の概要は以下のとおりであり、平成19年10月に、現在のナイス株式会社に会社分割により事業を承継し、持株会社体制に移行したものである。

【沿革】

昭和25年6月	市売木材株式会社を設立。
昭和25年7月	木材事業部を開設。
昭和34年4月	建材事業部を開設。
昭和37年7月	東京証券取引所市場第二部に上場。
昭和41年5月	外材事業部を開設。
昭和46年3月	商号を市売木材株式会社より日栄住宅資材株式会社に変更。
昭和46年7月	住宅事業部を開設。
昭和48年5月	東京証券取引所の市場第一部銘柄に指定。
昭和49年6月	ニックホームサービス株式会社(現ナイスコミュニティー)を設立(現・連結子会社)。
昭和55年2月	特販事業部を開設。
昭和63年10月	日栄不動産株式会社(旧)を吸収合併し、商号を日栄住宅資材株式会社より日栄不動産株式会社に変更。 組織改革により住宅資材事業本部と不動産開発事業本部の二事業本部制に改編。
平成7年10月	商号を日栄不動産株式会社よりナイス日栄株式会社に変更。 組織改革により市場事業本部・資材事業本部・住宅事業本部の三事業本部制に改編。
平成12年10月	商号をナイス日栄株式会社よりナイス株式会社に変更。
平成19年4月	ナイス分割準備株式会社(現ナイス)を設立(現・連結子会社)。
平成19年10月	持株会社体制に移行し、商号をすてきナイスグループ株式会社に変更。 会社分割により、ナイスに事業を承継。
平成22年1月	ナイスの組織改革により資材事業本部と住宅事業本部の二事業本部制に改編。 ナイスエストを設立(現・連結子会社)。
平成27年10月	ナイスの組織改革により建設事業本部を新設

平成 30 年 3 月期を基準とすれば、すてきナイス以外のナイスグループ各社は、その事業の内容に応じて、以下の 3 部門に属する事業を遂行している。

- 建築資材部門
木材製品・建材・住宅設備機器等の販売 等
- 住宅部門
一戸建て住宅・マンションの販売、仲介及び賃貸 等
- その他
ソフトウェアの開発及び販売
建築工事業 等

有価証券報告書によれば、ナイスグループの概要は以下のとおりである。

〈平成 26 年 3 月期〉

子会社 63 社及び関連会社 11 社で構成。各会社の位置づけは以下のとおり(重複あり)。

建築資材部門	ナイス他 25 社
住宅部門	ナイス他 26 社
その他	ナイスコンピュータシステム他 23 社

〈平成 30 年 3 月期〉

子会社 79 社及び関連会社 13 社で構成。各会社の位置づけは以下のとおり(重複あり)。

建築資材部門	ナイス他 30 社
住宅部門	ナイス他 41 社
その他	ナイス他 22 社

二 ナイスの概要

1 ナイスグループにおけるナイスの位置づけ (すてきナイスとナイスの一体性)

ナイスは、前述したすてきナイスの持株会社化に伴い、会社分割によりすてきナイスから事業の承継を受けるために平成 19 年 4 月に設立された株式会社であり、同年 10 月にすてきナイスから事業の承継を受け、現在に至るまで、ナイスグループにおける事業の中核会社として位置づけられている。

このため、すてきナイスの社外役員を除く取締役及び監査役の殆ど全員がナイスの役員又は従業員を兼務しており、すてきナイスの各部門において業務に従事する従業員も殆ど全員がナイスの役員又は従業員を兼務している。

また、すてきナイスとナイスの業務執行の実際的意思決定においても、すてきナイスとしての意思決定とナイスとしての意思決定は、実質的には区別されることなく行われてきている。例えば、すてきナイスとナイスの取締役会は、原則として、両社の取締役及び監査役の参加の下、同一日時、同一場所において、連続して行われ、各会社における決議事項の決議や報告事項の報告も、同一参加者の下で行われている（ただし、理論的には各会社の取締役及び監査役以外の参加者は、それぞれオブザーバーとしての参加と位置づけられている。）。

2 本部制

平成 27 年 3 月期において、ナイスには、資材事業本部、住宅事業本部、事業開発本部及び経営推進本部の四つの「本部」が設置されていた。

建築資材部門に属する事業は資材事業本部が担当していた。

住宅部門に属する事業は住宅事業本部が担当していた。住宅事業本部には、情報館事業部、マンション事業部、リナイス事業部が設けられており、情報館事業部は主として中古住宅の売買等の仲介業務を、マンション事業部は主として新築マンションの販売業務を、リナイス事業部は主として中古マンション再生業務をそれぞれ担当していた。

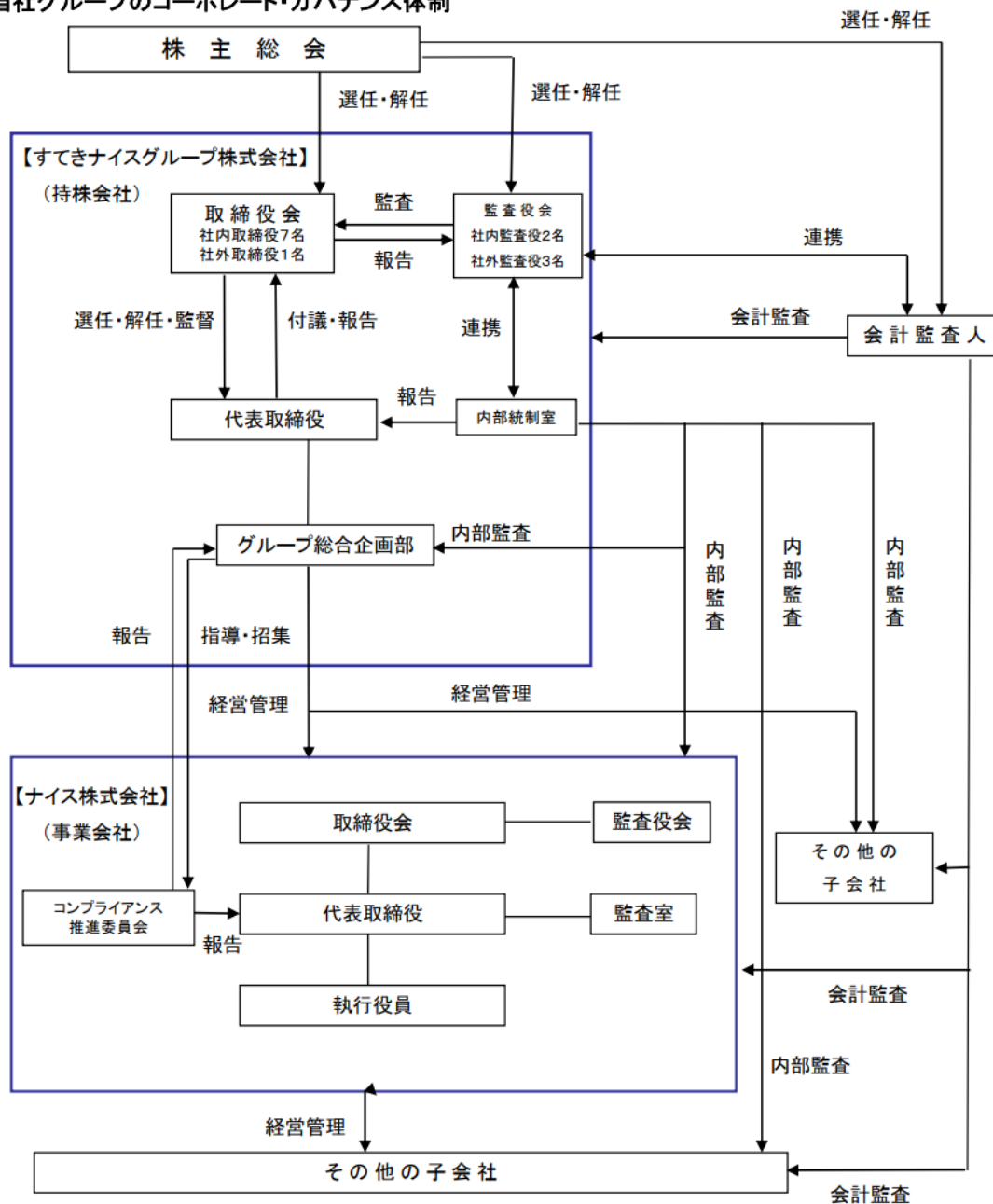
事業開発本部は、住宅に関する企画、設計及び研究開発を担当していた。

また、経営推進本部には、財務部、経理部、総務グループ、人事グループ、法務部、監査室、秘書室、広報室等が設置されており、各部署はナイス内部の業務のみならず、ナイスグループ各社の業務についてもそれぞれの担当業務につき中心的な役割を果たしていた。

三 すてきナイス及びナイスのガバナンス・内部統制の状況

平成26年11月14日提出のすてきナイスのコーポレート・ガバナンス報告書によれば、平成27年3月期のすてきナイスのコーポレート・ガバナンス体制の概要は、以下のとおりである。

当社グループのコーポレート・ガバナンス体制



1 平成 27 年 3 月期のすてきナイスのガバナンス体制

(1) 概要

平成 27 年 3 月期において、すてきナイスは、取締役会設置会社、監査役会設置会社、かつ、会計監査人設置会社であった（同社定款 4 条）。取締役の任期は、1 年間（同社定款 22 条）、監査役の任期は 4 年（同社定款 32 条）とされていた。

(2) 取締役会の構成及び開催状況

平成 27 年 3 月期のすてきナイスの取締役会の構成は、社内取締役 7 名、社外取締役 1 名の合計 8 名であった。社内取締役全員が、ナイスその他の事業会社の取締役を兼務していた。

社外取締役の大平氏は、経営学を専門とする大学教授であり、独立役員として届け出られていたが、平成 20 年には、ナイスグループの依頼により書籍を出版するなど、ナイスグループとは一定の関係があった。

平成 27 年 3 月期において、取締役会は 18 回開催された。なお、すてきナイスの取締役会は、前述のとおり、原則としてナイスの取締役会と同日の直後にナイスの取締役及び監査役が同席の下、行われるという運用になっていた。

(3) 監査役会の構成及び開催状況

平成 27 年 3 月期のすてきナイスの監査役会は、社内監査役 2 名、社外監査役 3 名の合計 5 名で構成されていた。社内監査役 2 名はいずれもナイスの監査役も兼務していた。社外監査役 3 名はいずれも独立役員として届け出られていた。

平成 27 年 3 月期において、監査役会は 5 回開催された。平成 27 年 5 月 15 日開催の監査役会において、原会計事務所は、すてきナイスについて実施した監査の内容とその監査意見を報告した。これを受け、監査役会は、平成 27 年 5 月 15 日付け監査報告書を作成し、すてきナイスの計算書類及び連結計算書類のいずれについても、原会計事務所の監査の方法及び結果は相当であると認めた。

(4) 会計監査人の構成及び監査状況

すてきナイスの会計監査人は、すてきナイスが昭和 37 年 7 月に東京証券取引所第二部に上場したときから現在に至るまで、原会計事務所である。原会計事務所は、平成 15 年度以降、事務所内において 5 年から 7 年で監査責任者を交代するというロー

テーション制を行っており、平成 27 年 3 月期においては、同事務所の業務執行社員である公認会計士 2 名のほか、2 名の公認会計士にてナイスグループの会計監査を行っていた。同期において原会計事務所は、すてきナイス（単体・連結）の会社法に基づく監査【¹】及びすてきナイス（単体・連結）の金融商品取引法に基づく監査を実施した。

監査の結果、原会計事務所は、平成 27 年 5 月 13 日付で、すてきナイスに対し、会社法に基づく会計監査の結果を示した「独立監査人の監査報告書」を提出し、平成 27 年 3 月期のすてきナイスの連結計算書類及び計算書類について、無限定適正意見を表明した。また、原会計事務所は、平成 27 年 6 月 24 日付で、すてきナイスに対し、金融商品取引法に基づく会計監査の結果を示した「独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書」及び「独立監査人の監査報告書」を提出し、平成 27 年 3 月期のすてきナイスの連結財務諸表及び個別財務諸表について無限定適正意見を表明した。

(5) 内部統制室

内部統制室は、すてきナイスの内部監査部門として位置づけられていた。しかしながら、その人員は、ナイスの監査室長との兼務者 1 名から構成されており、その実務はナイスの監査室の人員を通じて行っていた。

2 平成 27 年 3 月期のナイスのガバナンス体制

(1) 概要

平成 27 年 3 月期において、ナイスは、取締役会設置会社、監査役会設置会社、かつ、会計監査人設置会社であった（同社定款 4 条）。取締役の任期は 1 年間（同社定款 20 条）、監査役の任期は 4 年間（同社定款 20 条）とされていた。

(2) 取締役会の構成及び開催状況

平成 27 年 3 月期のナイスの取締役会の構成は社内取締役 22 名であった。取締役のうち 6 名は、すてきナイスの取締役を兼務していた。

平成 27 年 3 月期において、ナイスの取締役会は 17 回開催された（うち 1 回は書面決議による。）。なお、ナイスの取締役会は、前述のとおり、原則としてすてきナイス

¹ このほか、原会計事務所は、平成 27 年 3 月期においてナイス（単体）、ナイスコミュニティー（単体）及び YOU テレビ（単体）の会社法に基づく会計監査を実施している。

の取締役会と同日の直前に、すてきナイスの取締役及び監査役が同席の下、行われるという運用になっていた。

(3) 監査役会の構成及び開催状況

平成 27 年 3 月期のナイスの監査役会は、社内監査役 4 名で構成されていた。

平成 27 年 3 月期において、ナイスの監査役会は少なくとも 2 回開催された。もっとも、ナイスの監査役会がすてきナイスの監査役会と同時に一体的に開催されていることもあり、ナイス独自の監査役・監査役会の活動がどの程度行われたのかは必ずしも明らかでない。また、ナイスは、平成 27 年 5 月 15 日ころに、ナイスの計算書類について監査意見を述べたものと考えられるが、その内容は明らかにならなかった。

なお、ナイスはその後の平成 27 年 6 月 26 日に、監査役会設置会社から監査役設置会社に移行した。

(4) 会計監査人の監査状況

平成 27 年 3 月期のナイスの会計監査人もすてきナイスと同様に原会計事務所であった。原会計事務所は、監査の結果、平成 27 年 5 月 13 日、ナイスに対し、会社法に基づく監査に関して「独立監査人の監査報告書」を提出し、平成 27 年 3 月期のナイスの計算書類について、無限定適正意見を表明した。

(5) 監査室

監査室は、ナイスの内部監査部門ではあるが、社長直轄の組織ではなく、ナイスの経営推進本部の一組織として位置づけられていた。平成 27 年 3 月期には、3 名の室員により構成されており、実施の運営は、監査室長がすてきナイスの内部監査室長を兼務することにより、すてきナイスの内部統制室と一体的に運営されていた。

3 コンプライアンス推進委員会

ナイスは、経営推進本部内に、法令遵守を推進するためのコンプライアンス推進委員会（委員長：大野氏）を設置していた。本委員会は概ね毎月 1 回開催され、うち 3 ヶ月に 1 回は、参加メンバーをナイスグループ各社まで広げた「拡大会議」として開催されていた。しかしながら、平成 27 年 3 月期については、平成 26 年 12 月までは概ね定期的で開催されていたものの、平成 27 年 1 月については、「拡大会議開催月のところ、営

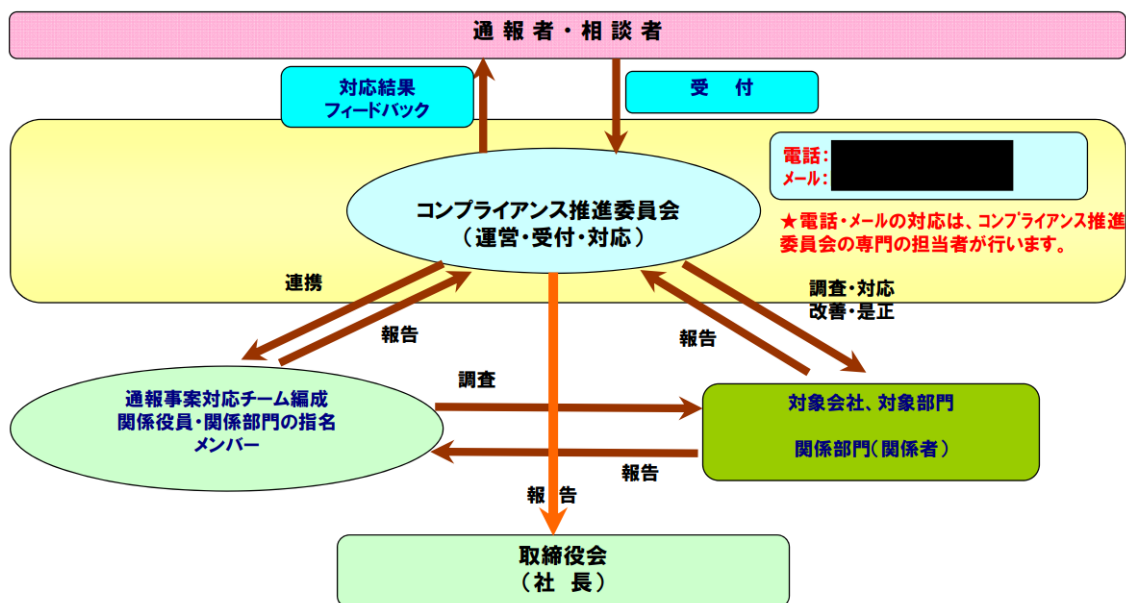
業・営業支援優先のため、通常会議に縮小」して開催され、また、平成27年2月及び3月は同様の理由により、同委員会は開催されなかった。

同委員会においては、訴訟、労働災害、ホットライン、労務・セクハラ関連、交通事故、その他の法令違反の懸念等広く情報共有が行われているものの、平成27年3月期において、会計処理の適切性についての指摘・懸念に関する情報共有は行われていなかった。

4 内部通報制度等

(1) ナイスの内部通報制度

ナイスにおいては、内部通報制度として、「労働者等からの通報および相談を受け付ける窓口を経営推進本部内に設置するコンプライアンス推進委員会に設ける」ものとされた（ナイス・内部通報規程3条）。概要は、下図のとおりである。



<出典：ナイス・コンプライアンス研修資料>

ナイスの内部通報規程によれば、通報及び相談窓口の利用者は、ナイスの労働者及びナイスの取引事業者の労働者とされ（同5条）、通報された事項に関する事実関係の調査は、コンプライアンス推進委員会が行うものとされた（同6条）。

また、内部通報規程は、「労働者等は、法令違反、社内規則違反、および内部公益通報の対象事実があると思慮する時は、会社が定める通報受付窓口に対し、その事実

を通報しなければならない。」と労働者の通報義務を定めるとともに（同9条）、「会社は、労働者等が通報または相談したことを理由として、当該通報を行った労働者等に対して解雇その他いかなる不利益な取り扱いを行わない。」と不利益取扱いの禁止を定めた（同10条1項）。

この内部通報制度は、ナイスにおけるコンプライアンス研修等により、従業員に周知されていた。

内部通報制度の利用実績は、以下のとおりであるが、本委員会による調査では、会計処理の適切性に関する内部通報は確認できなかった。

平成26年3月期	1件
平成27年3月期	0件
平成28年3月期	0件
平成29年3月期	3件
平成30年3月期	0件
平成31年3月期	1件

(2) ナイススピリッツメール

ナイスにおいては、従業員からナイスグループにとって有益な情報や提案を募集するため、平田恒一郎氏を含めた経営幹部に直接提案等のメールを送付することができるという、「ナイススピリッツメール」制度を導入している。そして、有益な情報を送付した従業員を、平田恒一郎氏らの経営幹部が選定して「スピリッツ賞」を贈呈することとされた。ナイススピリッツメール制度の利用状況は、以下のとおりである。

平成26年1月～12月	36件
平成27年1月～12月	171件
平成28年1月～12月	109件
平成29年1月～12月	58件
平成30年1月～12月	66件
平成31年1月～令和元年5月	11件

この制度は、内部通報を直接の目的とするものではないが、業務上の不正等があれば経営幹部に直接通報することができるという意味で、内部通報のためにも利用できるものである。しかし、本委員会による調査では、会計処理の適切性に関するメールは確認できなかった。

5 創業家一族の影響力

すてきナイスは、前述のとおり昭和 25 年に市売木材株式会社という商号で設立された会社であり、その創業者兼初代代表取締役社長は平田周次氏である。同氏は、昭和 63 年に代表取締役社長を退任して代表取締役会長に就任するまでの長い間、すてきナイスのトップとして、ナイスグループの経営に従事していた。

平田恒一郎氏は、創業者である平田周次氏の子であり、すてきナイスの個人筆頭株主であるとともに【²】、平田周次氏が代表取締役社長を退任するのと入れ替わりにすてきナイスの代表取締役社長に就任し、その後も長年にわたってすてきナイスのトップとして、ナイスグループの経営に従事するとともに、社内に対して強い影響力を有してきた。

具体的には、平田恒一郎氏は、昭和 52 年にすてきナイスに入社し、その 5 年後の昭和 57 年に取締役に就任した後、昭和 63 年に代表取締役社長となった。このため、昭和 63 年以降は、平田周次氏が代表取締役会長、平田恒一郎氏が代表取締役社長という立場で、創業家二人がトップとして、ナイスグループの経営に従事し、社内に対して強い影響力を行使することとなった。その後、平田周次氏は平成 4 年に取締役会長、平成 10 年は名誉会長に退くこととなり、相対的に平田恒一郎氏の影響力が強まっていくこととなった。

平田恒一郎氏は、昭和 63 年にすてきナイスの代表取締役社長に就任後、横浜不動産情報株式会社、YOU テレビ、ナイス賃貸情報サービス等の主要なグループ会社の社長を兼務歴任した。また、平成 19 年の持株会社体制への移行時には、すてきナイスとナイスの代表取締役社長を兼務していた。

なおその後、平田恒一郎氏は従前マンションが主力であった住宅事業について、パワーホームを中核商品とする戸建て住宅が主力となるようにシフトすべく、戸建て住宅事業の運営と新たな戸建て住宅商品の開発に専念したいとの理由により、平成 22 年に一旦すてきナイスの代表取締役を退任し、後任の代表取締役社長には日暮氏が就任したが、平成 27 年 6 月にはすてきナイスの代表取締役会長兼 CEO に就任し、令和元年 5 月まで、すてきナイス及びナイスの代表取締役を兼務した。もともと、すてきナイスの代表取締役を退任していた期間においても、平田恒一郎氏が、すてきナイスを含めたナイスグループの経営トップとして強い影響力を有し続けていた。

平田恒一郎氏は、ナイスグループ各社の部長以上の人事権を掌握していた。また、新会社の設立や主要なマンションの販売等多くの事業を自ら指揮ないし監督し、職務の内外において厳しい姿勢で経営にあたっていた。例えば、新築マンションの完成後、未販売物件（完成在庫）が残った場合、完売になるまで会議等において毎回、住宅部門の役員に起立の上謝罪させたり、「清く、正しく、まじめなナイス」という行動規範を示し、

² 平田恒一郎氏の持株数の確認できる平成 11 年以降、発行済株式数の 2 パーセント強を有する個人筆頭株主であった。

自ら定めた「ワイシャツは白」、「役員は喫煙禁止」、「ゴルフ禁止」等の決まりに違反した役員の降格を命じるなどしていた。なお、前述したように、平成 27 年 3 月期時点において、平田恒一郎氏はナイスの代表取締役社長ではあるものの、すてきナイスの取締役は兼務していなかった。しかし、同時期においても、平田恒一郎氏は日暮氏に自らの「補佐」役を命じ、また、自ら執行役員以上の役員人事を決定するなど、従前と変わらない影響力を行使し続けていた。

以上のように、ナイスグループにおいては、設立以降令和元年に平田恒一郎氏がすてきナイスの取締役を退任するまでの間、創業家がトップとして強い影響力を行使し続けてきたものである。特に平田周次氏が取締役を退任した後においては、平田恒一郎氏が単独で社内に対する強い影響力を行使することとなっていた。このため、平成 27 年 3 月期においては、ナイスグループの事業に関しては、相応の重要性を有する事項については、何事も平田恒一郎氏の了解を得ずに進めることができない状況にあった。また、すてきナイスを含むナイスグループ各社においては、平田周次氏及び平田恒一郎氏という創業家の意向に反しないようにするという企業風土が醸成されることとなり、特に平田恒一郎氏に対して意見を述べることすら躊躇するような状況となっていた。

第3章 ナイスグループについて

一 ナイスグループの関係会社の推移

すてきナイスは持株会社として、ナイスを中心とした建築資材事業、住宅事業及びその他の事業を展開する関係会社を統括してナイスグループを形成している。すてきナイスの有価証券報告書によると、平成26年3月期から平成30年3月期までの関係会社（子会社及び関連会社）の会社数は以下のように推移している。

	平成26/3期	平成27/3期	平成28/3期	平成29/3期	平成30/3期
子会社	63	68	71	80	79
関連会社	11	13	13	14	13

また、上記の関係会社をすてきナイスの連結子会社、非連結子会社、持分法関連会社及び持分法非適用関連会社の4つに分類すると以下のとおりとなる。

	平成26/3期	平成27/3期	平成28/3期	平成29/3期	平成30/3期
連結子会社	31	35	40	46	47
非連結子会社	32	33	31	34	32
持分法適用関連会社	1	3	3	3	3
持分法非適用関連会社	10	10	10	11	10

平成26年3月期は子会社が63社であったが、每期子会社が増加傾向にあり、平成30年3月期では平成26年3月期と比較して16社増加した。それに連動して連結子会社も平成30年3月期では47社となり平成26年3月期と比較して16社増加している。関連会社については、平成26年3月期は11社であったが平成30年3月期は13社となった。持分法適用関連会社は平成30年3月期では3社であり平成26年3月期と比較して2社増加した。

平成27年3月期のナイスグループに属する関係会社を分類別に整理すると以下のとおりとなる。なお、第4章で述べるグループ外支配企業について、すてきナイスは平成27年3月期において関係会社（子会社等）として認識していない。

事業	分類	会社名	
建築資材・住宅	連結子会社	ナイス(株)	
建築資材・住宅・その他	連結子会社	ナイスユニテック(株)	
建築資材	連結子会社	テクノワークス(株)	
		ナイスプレカット(株)	
		パワービルド(株)	
		ウッドファースト(株)	
		中央住材(株)	
		プロコンビニ(株)	
		カネハナ住材(株)	
		スマートパワー(株)	
		ホクリク住材(株)	
		(株)アルボレックス	
		Nice International America Corp.	
		Nice International Canada Corp.	
		三友ビルド(株)	
		非連結子会社	ナイス西日本(株)
	ナイスザイコー(株)		
	エコリユーション(株)		
	パヴァテックスジャパン(株)		
	持分法適用関連会社	(株)ソーラーサーキットの家	
		(株)マルオカ	
		(株)クロダ	
	持分法非適用関連会社	旭建材(株)	
		(株)菱元屋	
		(株)トーイツ	
		Sto Japan(株)	
		(株)マキバ	
		秋山木材産業(株)	
		住宅	連結子会社
	ナイスコミュニティー(株)		
	ナイスコミュニティーサービス(株)		
	横浜不動産情報(株)		
	ナイスリフォームプラザ(株)		
	ナイスエスト(株)		

		ザ・マネジメント(株)
		フェニーチェホーム南洋(株)
		ナイスホーム(株)
		横浜地所(株)
	非連結子会社	ラ・カーサ YOKOHAMA(株)
		フェニーチェホームヤマムラ(株)
		Suteki America Corp.
		Suteki Korea Corp.
		Suteki Europe NV
		Suteki Australia Corp.
		フェニーチェホームいわき(株)
		フェニーチェホーム気仙沼(株)
		フェニーチェセイホクホーム(株)
		フェニーチェほっとリビング(株)
		パワーホーム青森(株)
		Suteki Inc.
		ナイスホーム四国(株)
		プレステージホーム沖縄(株)
		パワーホーム大阪(株)
		パワーホーム香川(株)
	持分法非適用関連会社	(株)パルト
その他	連結子会社	ナイスコンピュータシステム(株)
		ナイス経済研究センター(株)
		榮和建物(株)
		ナイスライブピア(株)
		木構造建築センター(株)
		木と住まい総合研究所(株)
		Nice Inc.
		YOU テレビ(株)
		フェニーチェふくしま(株)
		ステキホームホールディングス(株)
	非連結子会社	日榮(株)
		フェニーチェ東北ホーム(株)
		ナイス岩手ホーム(株)
		ナイス福島ホーム(株)

		(有)アドバンテージ
		日榮ファイナンス(株)
		プロパティオン(株)
		すてきローンセンター(株)
		ナイス日榮(株)
		Suteki Nice Singapore PTE LTD
		The Nice Holdings Inc.
		The Nice Korea Corp.
		ナイスビジネスサポート(株)
	持分法非適用関連会社	ナイス小豆島オリーブの森(株)
		鈴木健康緑营造服分有限公司
		日榮興業服分有限公司

平成 26 年 3 月期を基準として、平成 27 年 3 月期以降で新たに連結子会社又は持分法適用関連会社となった会社は以下のとおりである。なお、有価証券報告書における記載内容では、平成 29 年 3 月期の菊池建設(株)は株式の新規取得による子会社化であるが、それ以外は重要性が増加したことによるものであるとのことである。

(平成 27 年 3 月期)

名称	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)
三友ビルド(株)	21 百万円	建築資材	67.7 (間接)
横浜地所(株)	10 百万円	住宅	100 (間接)
ナイスホーム(株)	100 百万円	住宅	100 (間接)
ステキホームホールディングス(株)	300 百万円	その他	100
(株)マルオカ	403 百万円	建築資材	33.0 (間接) 持分法
(株)クロダ	50 百万円	建築資材	45 (間接) 持分法

(平成 28 年 3 月期)

名称	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)
フェニーチェセイホクホーム(株)	10 百万円	住宅	70 (間接)
フェニーチェホーム気仙沼(株)	10 百万円	住宅	60 (間接)
フェニーチェほっとリビング(株)	10 百万円	住宅	60 (間接)
パワーホーム青森(株)	20 百万円	住宅	70 (間接)
プレステージホーム沖縄(株)	10 百万円	住宅	60 (間接)
ナイス物流(株)	10 百万円	その他	100 (間接)

ザ・マネジメント(株)は平成 28 年 3 月期に横浜地所(株)と合併している (現 リナイス(株))

(平成 29 年 3 月期)

名称	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)
パワーホーム香川(株)	20 百万円	住宅	70 (間接)
ナイス福島ホーム(株)	10 百万円	住宅	100 (間接)
菊池建設(株)	100 百万円	住宅	100 (間接)
ナイスビジネスサポート(株)	10 百万円	その他	100 (間接)
プロパティオン(株)	30 百万円	その他	63.3 (間接)
すてきローンセンター(株)	20 百万円	その他	100 (間接)

(平成 30 年 3 月期)

名称	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)
フェニーチェホームいわき(株)	10 百万円	住宅	100 (間接)
フェニーチェホーム熊本(株)	15 百万円	住宅	66.6 (間接)
パワーホーム大阪(株)	10 百万円	住宅	60 (間接)
フェニーチェ東北ホーム(株)	40 百万円	住宅	100 (間接)
パワーホームゆめ愛知(株)	20 百万円	住宅	60 (間接)

ナイスライブピア(株)は清算終了、ステキホームホールディングス(株)、ナイスホーム(株)及びフェニーチェセイホクホーム(株)はナイス(株)と合併している。

「フェニーチェ」や「パワーホーム」の名称が付された子会社のうち、議決権の所有割合が 100%以外の会社は各地方の会社との合弁会社でもあり、各地方の拠点で一戸建て住宅を販売している。直近 5 年間の全体的な傾向としては、住宅事業に属する非連結子会社を段階的に当該連結会計年度の連結子会社として取り込んでいることが見て取れる。

二 我が国の会計基準における連結の範囲に関する考え方

「連結財務諸表に関する会計基準」（以下、連結会計基準）において、連結に含めるべき子会社の範囲が規定されている。親会社は、原則としてすべての子会社を連結の範囲に含めるとされている（連結会計基準第13項）。ただし、支配が一時的と認められる企業や、これ以外の企業であって連結することにより利害関係者の判断を著しく誤らせるおそれのある企業については、連結の範囲には含まれない（連結会計基準第14項）。また、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や、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する利害関係者の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））。

このように、連結の範囲に関して会計基準はすべての子会社を連結することを原則とするが、支配が一時的もしくは利害関係者の判断を誤らせる企業は例外的に非連結、重要性の乏しい会社は連結しないことが容認されている。なお、例外的に非連結となる2種類の子会社は実務上限定的と考えられている。

連結の範囲に関する重要性の判断基準については、「連結の範囲及び持分法の適用範囲に関する重要性の原則の適用等に係る監査上の取扱い（監査・保証実務委員会報告第52号、以下、委員会報告第52号）」を実務上の参考としている。重要性の判断に当たっては、該当要件の影響割合が所定の基準値より低いという理由のみで決めるものでもなく、資産や売上の額の小さいものから機械的に順次選定するものでもない。また個々の会社の特性や、数値に換算できないような要件も考慮しなければならない。すなわち、連結の範囲に関する重要性の判断は、「質的重要性」と「量的重要性」の両方の観点から慎重に検討する必要がある。

1 質的重要性の判断

委員会報告第52号では、質的に重要性があるものと考えられる子会社を具体例として4つ挙げている。

- ① 連結財務諸表提出会社の中・長期の経営戦略上の重要な子会社
- ② 連結財務諸表提出会社の一事業部門、例えば製造、販売、流通、財務等の業務の全部または重要な一部を実質的に担っていると考えられる子会社
- ③ セグメント情報の開示に重要な影響を与える子会社
- ④ 多額な含み損失や発生の可能性の高い重要な偶発事象を有している子会社

なお、上記4つはあくまでも例示であって、質的重要性の判断は連結財務諸表提出会社が自発的に行うものである。

2 量的重要性の判断

委員会報告第 52 号では、量的重要性のある会社であるどうか、また連結の範囲から除いても企業集団の財政状態や経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を妨げない程度に重要性が乏しい子会社かどうかは、少なくとも以下の各基準により①資産②売上高③利益④利益剰余金の 4 項目に与える影響をもって判断することになる。

① 資産基準

非連結子会社の総資産の合計額

連結財務諸表提出会社の総資産額及び連結子会社の総資産の合計額

② 売上高基準

非連結子会社の売上高の合計額

連結財務諸表提出会社の売上高及び連結子会社の売上高の合計額

③ 利益基準

非連結子会社の当期純損益のうち持分に見合う額の合計額

連結財務諸表提出会社の当期純損益の額及び
連結子会社の当期純損益のうち持分に見合う額の合計額

④ 利益剰余金基準

非連結子会社の利益剰余金のうち持分に見合う額の合計額

連結財務諸表提出会社の利益剰余金の額及び
連結子会社の利益剰余金のうち持分に見合う額の合計額

(いずれも連結グループ間の取引や債権債務、未実現利益等を消去した金額が基準となる)

なお、利益基準については事業年度ごとに当期純利益が著しく変動する場合に、当期純利益の額について最近 5 年間の平均を用いることも認められている。

同報告が制定された当時には、量的許容範囲の一応の目安として3%ないし5%という基準があげられていたが、その後削除されており、実務上は、社内での経理規程等によって一定の割合を決定して、上記の量的基準の算定式における非連結子会社の割合が当該一定の割合に収まっているかどうかを確認することで、量的重要性の判断基準を満たしているかどうかを判定することになる。

三 すてきナイスにおける連結の範囲の考え方

1 質的重要性の判断

ナイスグループでは、「一 ナイスグループの関係会社の推移」の箇所でも述べたとおり子会社が増加傾向にあったが、それは主として住宅事業における地方進出の拠点との位置づけの子会社をナイスグループ単独で設立もしくは他社との合弁で設立したことによる。これらの子会社は、「二 我が国の会計基準における連結の範囲に関する考え方」にて説明したとおり、原則として每期すべての子会社を連結の範囲に含めるべきものである。しかし、連結財務諸表提出会社であるすてきナイスでは、住宅事業における地方進出のための子会社設立の趣旨を「テストマーケティング目的」として、そこで事業が成り立つかどうか、万が一成り立たない場合にはその子会社を清算するというスキームのために設立後しばらくは質的に重要性が低いものと解釈して、連結の範囲に含めなかった。また、これら連結の範囲の検討に関する情報について、原会計事務所に対して文書ではなく口頭にてそれぞれの会社の状況を説明していた。

原会計事務所では、すてきナイスの質的重要性に関する説明について検討はしているものの、当該子会社がナイスグループの中・長期の経営戦略上の重要な子会社なのか、重要な業務を担っているのか、などの判断をおこなっていない。もっとも、テストマーケティング目的で設立された会社であるから質的重要性に乏しいことということを監査上容認する理由も見当たらない。

2 量的重要性の判断の経緯

すてきナイスは、量的重要性の検討のために、重要性判定のエクセルシートを作成して、連結財務諸表の総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金に対する非連結会社の影響（以下「非連結影響」という。）及びさらに持分法非適用関連会社を加えた場合の影響（以下「持分法影響」という。）を算出していた。

平成 27 年 3 月期において、すてきナイスが行った重要性判定では、連結当期純利益への影響は、非連結影響が▲87.60%、持分法影響が▲86.41%であった【³】。これを受けて、原会計事務所は、秦氏に対し連結の範囲の見直しを要請したが、秦氏は平田恒一郎氏と相談のうえ、平成 27 年 3 月期の連結はできないと回答した。そこで、すてきナイスと原会計事務所は、連結当期純利益への影響を 3 期平均（平成 25 年 3 月期から平成 27 年 3 月期の平均）で考えることとし、これにより連結当期純利益への影響は、非連

³ なお、すてきナイスの説明によれば、当該数値は監査期間中の業績見込みに基づき算出されたものであり、最終的に確定した数値とは異なるとのことである。最終的に確定した数値として開示を受けた数値に基づく非連結影響は、後述の第 3 章・三・3 に記載のとおりである。

結影響が▲23.42%、持分法影響が▲18.66%の数値に収まった【4】。原会計事務所は、この検討結果をもって連結の範囲を妥当と判断した。

平成28年3月期においては、連結当期純利益への影響は、非連結影響が▲78.83%、持分法影響が▲95.88%との数値であった。なお、これに対し、すてきナイスは原会計事務所に対し、非連結子会社等の当期純損失は、ナイスからこれらの会社への出向者の人件費による部分が大きいとして、当該人件費を除いた場合の連結当期純利益への影響として、非連結影響が▲9.65%、持分法影響が▲19.39%であることを示した。原会計事務所は、これを踏まえて、連結の範囲を妥当と判断した。

平成29年3月期において、すてきナイスが行った重要性判定では、連結当期純利益への影響は、非連結影響が▲43.1%、持分法影響が▲51.2%であった。ただし、当該重要性判定に使用された連結当期純利益は711百万円であり、有価証券報告書で連結損益計算書の親会社株主に帰属する当期純利益として記載された573百万円と大きく異なる。

(仮に、573百万円を連結数値として採用した場合には、非連結影響は▲53.6%、持分法影響は▲63.6%となる。)原会計事務所は、平成29年3月期に至っても、非連結子会社の量的重要性が極めて大きいままであることに強い懸念を抱き、平成29年10月5日、平田恒一郎氏、日暮氏、大野氏及び秦氏に対し、現状の連結の範囲が妥当なものとはとても言えない状況であるということをすてきナイスの各取締役及び監査役宛の文書をもって説明し、その改善を強く求めた。具体的には、平成30年3月期と平成31年3月期の2期間に、将来性のない子会社の解散、連結会社への吸収合併、連結・持分法適用会社への追加等を組み合わせて実施するとの改善案を提言した。

すてきナイスは当該提言にしたがって、平成31年3月期までに、子会社の解散、連結会社への吸収合併を進めるとともに、多くの非連結子会社を連結の範囲に取り入れた。

3 まとめ

本委員会がすてきナイスより入手した非連結子会社に関する財務の資料及び公表されている有価証券報告書から、平成26年3月期より平成30年3月期までの量的基準について試算したところ以下の結果となった(あくまで試算であり、厳密な計算結果とは異なる可能性がある)。

⁴ 平成27年3月期において非連結影響・持分法影響が拡大したのは、同期のすてきナイスの経営不振(当期純利益の減少)、業績の良い非連結子会社の連結(持分法非適用関連会社への持分法適用を含む)及び同期までの非連結子会社に対する人件費の請求範囲の拡大によるところが大きく、過去の年度では、非連結影響・持分法影響は比較的小さいものであった。

(単位：百万円)

年度	指標	資産	売上高	利益 (持分相当)	剰余金 (持分相当)
H26/3期	非連結子会社 合算値 (A)	5,727	3,151	▲110	▲42
	連結財務諸表 (B)	173,264	270,622	1,030	3,452
	(A) / (B)	3.31%	1.16%	▲10.77%	▲1.24%
H27/3期	非連結子会社 合算値 (A)	6,096	1,950	▲390	▲494
	連結財務諸表 (B)	178,360	235,775	488	2,979
	(A) / (B)	3.42%	0.83%	▲80.08%	▲16.58%
H28/3期	非連結子会社 合算値 (A)	5,842	1,477	▲439	▲925
	連結財務諸表 (B)	175,688	238,601	557	3,714
	(A) / (B)	3.33%	0.62%	▲78.83%	▲24.92%
H29/3期	非連結子会社 合算値 (A)	7,666	1,851	▲307	▲1,066
	連結財務諸表 (B)	181,200	246,410	573	3,778
	(A) / (B)	4.23%	0.75%	▲53.59%	▲28.22%
H30/3期	非連結子会社 合算値 (A)	8,260	1,895	▲632	▲1,562
	連結財務諸表 (B)	179,491	239,536	301	3,421
	(A) / (B)	4.60%	0.79%	▲209.80%	▲45.66%

上記試算の結果を見ると、利益及び剰余金の非連結子会社合算値 (A) が5年間を通じてマイナスの状況となっている。また、利益及び剰余金の連結財務諸表の指標 (B) に対する非連結子会社合算値 (A) の割合が資産及び売上高との割合と比較して、相対的に大きいことが見て取れる。前述のとおり、すてきナイスは判断に必要な具体的な割合を社内で規定していないために、「社内の規定から逸脱している」とは言えない。しかし、5年間の利益及び剰余金の非連結子会社合算値について、同期間のすてきナイスの連結財務諸表に与える影響を鑑みると量的重要性がないとまでは言えない水準であるものと判断した。

すてきナイスでは、連結の範囲に関する会計基準及び実務上の判断基準を遵守して判断していたとは言えず、また原会計事務所もすてきナイスの連結の範囲に関する考え方について、より批判的な検討が必要であった。

したがって、本委員会では、すてきナイスが平成26年3月期から平成30年3月期までの連結の範囲に関する判断を自発的に見直すことが望ましいものとする。

第4章 グループ外支配会社の概要

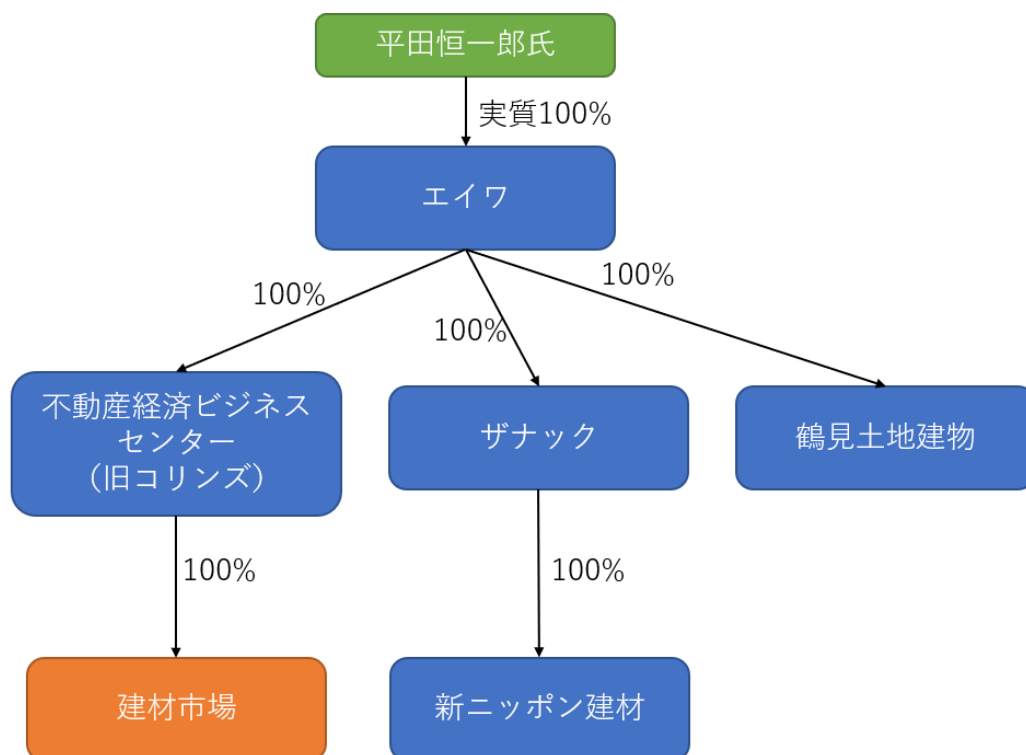
一 グループ外支配会社の概要

本委員会の調査の結果、ナイスグループ各社の他に、実際には、すてきナイスの直接又は間接の出資関係がないにもかかわらず、その役員や従業員がナイスの現役役員又はOB役員であったり、実際の業務に関する意思決定や、登記申請などの総務業務、決算や税務申告などの経理業務の遂行がナイスの役員によって行われるなど、すてきナイスと直接又は間接の資本関係がないものの、実質的にナイスが支配している会社（グループ外支配会社）が多数存在することが判明した。

これらのグループ外支配会社は、エイワを頂点として資本関係を有する会社グループ（エイワ系列）とゼニヤニシサダを頂点として資本関係を有する会社グループ（ロジシステムグループ）に大別できるが、エイワとゼニヤニシサダの実質株主は、後述のとおり、いずれも平田恒一郎氏である。

二 エイワ、ザナック等のエイワグループの概要

平成 27 年 3 月期時点のナイスグループのグループ外支配会社群の 1 つとして、平田恒一郎氏が実質的に 100%の株式を保有するエイワとその子会社からなるグループ会社があった。エイワグループ各社の概要は、以下のとおりである。



1 エイワ

(1) 概要

エイワは、昭和 56 年 5 月 22 日、福岡県福岡市所在の株式会社和田設計コンサルタントの東京事務所として、「株式会社和田設計コンサルタント・東京」との商号で設立された。その後の平成 4 年 7 月 27 日に、「株式会社エイワ設計コンサルタント」へ、さらに平成 24 年 5 月 28 日に「エイワ設計株式会社」へと商号変更を行った。

(2) 株主

平田恒一郎氏は、平成 21 年 4 月 1 日、発行済み株式総数 1 万 6000 株の 80%にあたる 1 万 2800 株を保有するエイワ前代表取締役から、当該株式の全部の譲渡を受け

た。その後、エイワ株式の残り 20% (3200 株) についても、平成 26 年 11 月 12 日時点で平田恒一郎氏が実質的に保有することとなり、平田恒一郎氏がエイワの株式を 100% 保有することとなった。ところが、平田恒一郎氏は、平成 21 年 4 月の株式譲受後、自らを株主名簿上の株主とはせず、知人やナイスの元従業員を株主名簿上の株主とし、平成 27 年 3 月時点におけるエイワの株主名簿上の株主は、ナイスの元従業員であった。

(3) 役職員の状況

平成 21 年 5 月 25 日以降、ナイスの従業員が取締役に就任するようになり、平成 27 年 3 月期においてもナイスの従業員が取締役に就任していた。

(4) ナイスグループとの取引概要

エイワは、長年にわたり、ナイスグループからナイスグループが施主として建設するマンションの設計業務を多く請け負ってきており、これが現在に至るまで、エイワの主力事業である。

なお、後述する経緯により、エイワは、平成 21 年 7 月から平成 23 年 10 月まで、中古不動産の購入・再販事業を行った。

2 ザナック

(1) 概要

平成 21 年 11 月 18 日、ザナック（設立時の商号は「スドウヒラタ設計事務所株式会社」）が、エイワの 100% 出資により設立された。同社は、平成 23 年 1 月 17 日に「ザナック設計コンサルタント株式会社」に商号変更した上、平成 23 年 2 月ころ、宅地建物取引業の免許を取得し、平成 23 年 7 月以降、不動産の中古再生事業を開始した。

(2) 株主

エイワがザナックの株式の 100% を保有している。

(3) 役職員の状況

平成21年11月の設立当初からザナックの取締役の一部はナイスの出向者であった。平成27年3月時点においては、取締役5名のうち代表取締役を含む3名がナイスからの出向者、2名がエイワの取締役という構成であった。

(4) ナイスグループとの取引概要

前述のとおり、ザナックは、平成23年7月以降、中古マンションを購入して転売する中古再生事業を行っていた。平成24年3月期以降に仕入れたマンションの戸数は、ナイスグループから仕入れた戸数とそれ以外の者から仕入れた戸数に分けると、下表のとおりである。

(戸)

期 仕入元	平成 24/3	平成 25/3	平成 26/3	平成 27/3	平成 28/3	平成 29/3	平成 30/3	平成 31/3
外部	6	15	32	7	0	0	0	0
ナイスグループ	0	0	0	76	0	0	0	0

3 新ニッポン建材

(1) 概要

新ニッポン建材は、平成24年12月19日、ナイスが資本金500万円の全額を出資して設立した、ナイスの100%子会社であった。

当時、平田恒一郎氏は、資材事業で競合するジャパン建材株式会社の従業員が相当退職するのではないか、との情報を得て、当該退職者をナイスグループで雇用すべく、その受け皿として新ニッポン建材を設立した。そのため、同社の商号を「ジャパン建材株式会社」と類似した「新ニッポン建材株式会社」とし、また、同社の本店所在地を、ジャパン建材株式会社の本店に近い東京都江東区新木場とした。

会社設立後まもなくの平成25年2月19日、ナイスは、「新ニッポン建材についてナイス色を出したくない」との理由により、保有する新ニッポン建材の株式の全部をザナックに譲渡した。これにより、平成27年3月期においては、新ニッポン建材はザナックの100%子会社となっていた。

(2) 事業実態

新ニッポン建材の取締役の全員は、ナイスの役職員又はOB役職員であった。また、同社の総務・経理その他の管理業務は、総務グループにおいて行っていた。

しかし、同社は現在、何ら事業を行っていない休眠会社となっている。

4 不動産経済ビジネスセンター（旧コリンズ）

(1) 概要

形式上、平成22年8月26日、ナイスの顧問が、エイワから借り受けた500万円を出資して設立した会社（設立時の商号は「コリンズ株式会社」）であるが、実際は、後述のとおり、当時債務超過となっていた建材市場をナイスグループから切り離すために設立された会社である。そのため、平成23年3月30日に同顧問の保有する株式の全部はエイワに額面で譲渡され、この対価によりエイワは貸付の返済を受けている。

その後、平成26年12月11日、同社は、「コリンズ株式会社」から「不動産経済ビジネスセンター株式会社」に商号変更し、平成27年3月時点においては、エイワの100%子会社となっていた。

(2) 事業実態

以上の設立手続に加え、設立後の税務申告等を、経理部において行っており、また、日々の入出金、経理処理、印鑑の管理は経理部が担当していた。

その後、中途社員をナイスグループが採用することが適切ではない事情がある場合に、不動産経済ビジネスセンターにおいて雇用したこともあったが、現在は休眠会社となっている。

5 建材市場

(1) 概要

ナイスグループではない創業者が、平成11年5月18日に設立した建材・木材の小売販売業を行っている会社であった。主な事業として、住設メーカーの展示処分品や輸入建材をアウトレット商品として販売していた。

平成18年8月31日に、ナイスの100%子会社である榮和建物が、創業者からの株式の譲受けと増資の引受けにより、子会社とした。その後の平成20年7月15日には、

少数株主の株式も譲り受け、榮和建物の100%子会社とした。しかし、株式の譲り受け当時から業績が悪く、平成22年1月期までに4期連続赤字を計上した。

このような中、平成23年1月27日に同社の株式は、榮和建物からコリンズに株式譲渡された。さらに、平成27年8月6日、同社の株式はコリンズが商号変更をした不動産経済ビジネスセンターからザナックに譲渡された後、平成27年10月1日にザナックに吸収合併されて消滅した。

(2) 経営実態

榮和建物が株式を保有していた時期はもとより、平成23年1月のコリンズへの株式譲渡から平成27年10月の合併による消滅まで、代表取締役をはじめとした取締役もナイスの役職員で占め、業務に関する意思決定を行っていたほか、ナイスが印鑑や通帳を管理して、総務・経理の処理を行っていた。

6 鶴見土地建物

(1) 概要

鶴見土地建物は、もともと、すてきナイスの社長であった平田周次氏の親族であり、すてきナイスの大株主の一人（以下「親族大株主」という。）の資産管理会社であった。

(2) ナイスとの関係

後述する経緯により、平成26年12月8日、エイワが鶴見土地建物の個人株主全員から同社の株式を購入したため、現在はエイワの100%子会社となっている。

代表取締役はナイスの元従業員であり、現在の主要な資産は、すてきナイスの株式8万5591株のみとなっている。

その意思決定及び経理・総務関係の実務処理はナイスで行っており、ナイスが支配する会社である。

7 エイワグループに対する支配を利用したナイスグループの経営

ナイスグループにおいては、しばしば、ナイスグループが直接又は間接に株式を保有しない形で、エイワグループ各社を事実上支配することにより、ナイスの事業のための

又はナイスの事業に関連して、自らに都合よく利用した取引ないし事業行為が行われてきた。

前述のとおり、同業者の退職者の受け皿会社として設立された新ニッポン建材について、「ナイス色を出したくない」との理由によりザナックの子会社とした例や、後述するとおり、ナイスグループの中古再生事業においてナイスグループが表立って取り扱にくい競売物件や旧耐震基準時の物件をザナックに取り扱させた例や、決算対策のためナイスグループからザナックに不動産を譲渡することにより売上及び営業利益を計上したという例があるほか、本委員会の調査において、以下のようなグループ外支配会社の支配を利用した取引が行われていることが確認されている。

(1) 建材市場に対する債権の貸倒れ損失処理への利用

ア 榮和建物による株式取得

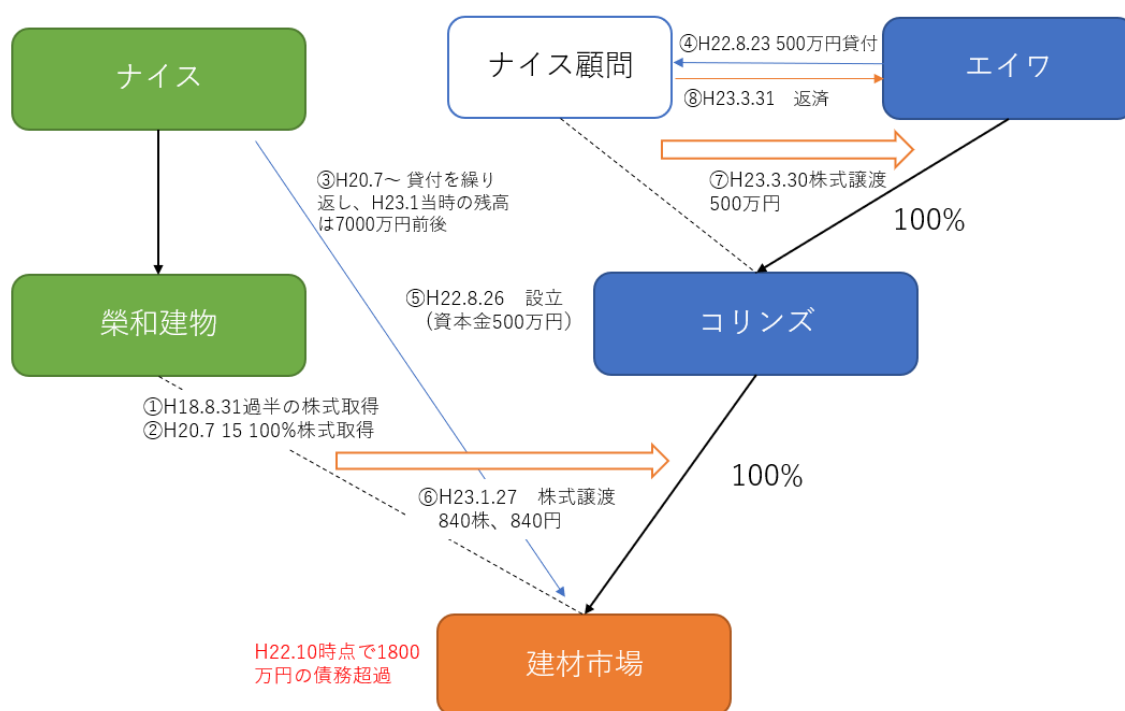
前述の経過により、ナイスの100%子会社である榮和建物は、平成20年7月15日までに建材・木材の小売販売業を営む建材市場を100%子会社化した。また、ナイスは建材市場に対して、平成20年7月24日には経常運転資金として2000万円を、同年9月5日には取引銀行からの借入金の返済資金として5300万円をそれぞれ貸し付けた。以降、ナイスは、建材市場に対して順次貸付と返済による貸付金の実質的な繰延べを繰り返した。

しかし、株式の譲り受け当時から建材市場の業績は振るわず、平成22年1月期までに23店舗から18店舗へと店舗を減少させる等のリストラ策にもかかわらず、4期連続赤字を計上した。平成22年10月時点において、同社は約1800万円の債務超過に陥っており、また、ナイスからの借入金残高は7000万円であった。

イ 榮和建物からコリンズへの株式譲渡

平成 22 年 8 月には、ナイスにおいて、建材市場の再建を進めるにあたって、ナイスの資本系列から外すべきであるとの検討が行われた。

このような中、平成 22 年 8 月 26 日、名義上、ナイスの顧問が、エイワから借り受けた 500 万円を資本金としてコリンズを設立した。そして、榮和建物は、平成 23 年 1 月 27 日、コリンズに対し、同社の発行済株式 840 株の全部を代金 840 円（1 株あたり備忘価格 1 円）で譲渡した。この株式譲渡の実行後の平成 23 年 3 月 30 日には、株主であるナイス顧問はエイワに対し、コリンズの全株式を代金 500 万円にて譲渡し、同顧問は当該代金でエイワに対する借入金を返済した。

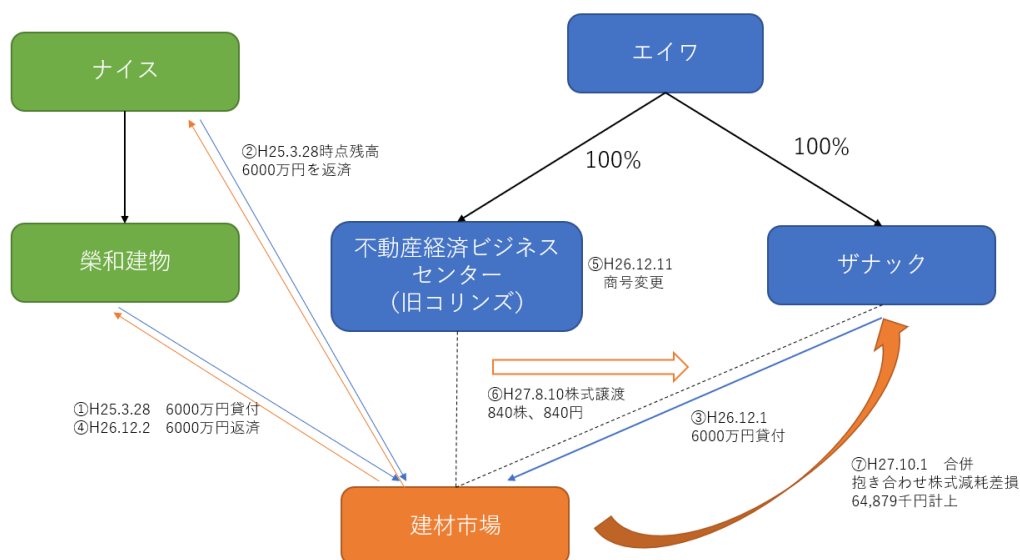


ウ ザナックの損失を見込んだ債権の回収

しかし、その後も建材市場の業績は改善せず、平成25年3月28日時点において、ナイスから建材市場に対する6000万円の貸付金が残っていた。そこで、当該貸付金について、まず、榮和建物から建材市場に対し、平成25年3月28日に6000万円を貸し付け、同日、建材市場からナイスが6000万円の返済を受けた。

次いで、ナイスは、ザナックが保有していた資金により榮和建物の建材市場に対する貸付金を回収しようと考え、平成26年12月1日、ザナックが建材市場に対して6000万円を貸し付け、翌日である同月2日、建材市場は榮和建物に対して同額の借入金を返済した。そして、その直後の平成26年12月11日、コリンズは商号を不動産経済ビジネスセンターに変更した。

そして、平成27年8月6日、エイワの有する建材市場の株式はコリンズが商号変更をした不動産経済ビジネスセンターからザナックに対して譲渡された後、平成27年10月1日に、建材市場はザナックに吸収合併されて消滅した。この際、ザナックは、抱き合わせ株式減耗差損として約6500万円を計上した。



エ まとめ

以上の一連の経過を見れば、債務超過に陥っていた建材市場に対してナイスが有していた約6000万円の貸付金債権は、建材市場をナイスグループの資本系列外の子会社とした後、順次、榮和建物、ザナックが実質的に肩代わることにより回収され、本来ナイスに発生していたはずの貸倒れ損失をグループ外支配会社であるザナック

クに移したものと評価しうるのものであって、ナイスグループがグループ外支配会社の支配を都合良く利用した一例と見ることができる。

(2) 創業家関係者の実質保有するすてきナイス株式の処理への利用

ア ナイスコミュニティーからの融資と鶴見土地建物株式の取得

平成 25 年ころ、上記のとおり、創業家である平田家の関係者が株主であった鶴見土地建物は、すてきナイス株式約 160 万株（現在の 16 万株に相当）を保有する第 13 位前後の大株主であった。

平成 25 年ころ、親族大株主側からその株式を売却したいとの意向を直接又は平田氏を通じて伝えられた高島氏は、秦氏に対して、ナイスグループでの買い取りの可能性について相談をした。秦氏は、高島氏に対し、鶴見土地建物が株価を下落させないように少しずつ売る方法と、すてきナイスが自己株式として買う方法の二つの選択肢を示した。これを受けて、すてきナイスは、平成 25 年 12 月 20 日に上記すてきナイス株式の約半分の 80 万株を取得価額 1 億 9200 万円にて自己株式立会外買付取引（ToSTNeT-3）により取得した。

その後、秦氏は、高島氏とも相談をしながら、鶴見土地建物を会社ごと購入することを検討したが、すてきナイスの子会社が鶴見土地建物の株式を取得した場合には、会社法上の子会社による親会社株式の取得規制に抵触することもあり、すてきナイスが直接又は間接にも出資していないグループ外支配会社であるエイワに買収資金を貸し付けた上、エイワが購入することを検討した。秦氏は、平成 26 年 11 月ころ、そのような計画をエイワの代表取締役の説明した。エイワの代表取締役は、エイワが行う多額の買収資金の借入の返済を含め、平田恒一郎氏が責任をもって処理してくれるものと信じて了解した。

秦氏は、この計画について遅くとも平成 26 年 12 月 2 日までに、平田恒一郎氏の了解を得たと考えられる。

その上で、秦氏からエイワへ鶴見土地建物の株式取得資金の融資を行ってほしいとの連絡を受けたナイスコミュニティーは、担保物となる鶴見土地建物の株式の価値評価等も行うことなく、平成 26 年 12 月 2 日の取締役会において融資を決定した。こうして平成 26 年 12 月 4 日、ナイスコミュニティーは、エイワとの間で以下の内容の金銭消費貸借契約を締結し、エイワに 5 億 1000 万円を貸し付けた。

金 額：5 億 1000 万円

元金返済期日：平成 27 年 3 月 31 日限り 3 億円

平成 27 年 12 月 3 日限り 2 億 1000 万円

金 利：1.15%（固定金利）

担 保：鶴見土地建物の全株式（略式質）

上記金員の貸付の実行を受けたエイワは、これを株式取得資金として、平成 26 年 12 月 8 日、鶴見土地建物の株式を同社の株主から取得した。

イ 融資金の未回収

エイワは、鶴見土地建物の保有していた預金（約 3 億円）の払い戻しを受けた上で、平成 27 年 3 月 6 日、ナイスコミュニティーからの借入金元金の内金 3 億円及び既発生利息の返済を行った。

残りの借入金残金の 2 億 1000 万円について、秦氏はナイスコミュニティーに対し、平成 27 年 1 月には「すてきナイスの株価が上がった段階で株を売却して現金化した上で返済する」との説明していた。しかしながら、その後もすてきナイスの株式は換金されず、ナイスコミュニティーは秦氏からの要請を受け、当該借入金残金の返済期限を 1 年ごと延長することを繰り返した。直近では、ナイスコミュニティーは、秦氏からの返済期限延長要請を受けて、平成 30 年 11 月 26 日の取締役会決議に基づき、平成 30 年 12 月 2 日から 1 年間の返済期限の延長がなされている。

このようにして、現在、鶴見土地建物は、主たる資産としてはすてきナイスの 8 万 5591 株（簿価 1 億 5200 万円）のみを保有する休眠会社となっている。しかし、すてきナイス株式の令和元年 7 月 23 日の終値 609 円を前提に計算すると、鶴見土地建物の保有するすてきナイス株式の市場価格は約 5212 万円に留まる。

ウ まとめ

以上のとおり、エイワによる鶴見土地建物の株式取得は、すてきナイスが親族大株主からの株式の売却意向に対応するにあたり、会社法上の子会社の親会社株式の取得規制を形式的に回避できるとの思惑もあって、ナイスグループの資本系列外であるエイワに取得させたものと見うるのであり【⁵】、これもナイスグループがグループ外支配会社の支配を都合良く利用した一例と見ることができる。

⁵ 後述のとおり、エイワはナイスの会社法上の子会社に該当すると解されるため（第 6 章・二・2 参照）、エイワが鶴見土地建物の株式を取得した時点以降は、鶴見土地建物はすてきナイスの会社法上の子会社となったものと認められる（会社法 2 条 3 号・会社法施行規則 3 条 1 項・同条 3 項 3 号）。したがって、鶴見土地建物は、相当の時期にすてきナイス株式を処分しなければならないところ（会社法 135 条 3 項）、現在に至るまで鶴見土地建物がすてきナイス株式を全て処分した形跡は窺われない。

三 その他のグループ外支配会社

1 ロジステムグループ（ゼニヤニシサダ系列）

(1) ロジステムグループの概要

ロジステムグループは、主としてナイスグループ以外の建築資材メーカーの物流を担う物流会社グループである。ロジステムグループが形成された経緯は以下のとおりである。

ナイス従業員であった高浜氏は、平成12年11月24日、ナイスグループ以外の建築資材メーカーの物流を担う会社として、自らが1000万円を出資して協立物流を設立した。協立物流の事業は実質的にはナイスグループの事業の一環であったが、高浜氏個人が出資して設立したのは、ナイスグループ以外の建築資材メーカーの物流を取り扱うためには、ナイス色を出してはならないとの考慮のもと、ナイスグループとは資本関係のない会社を設立するためであった。なお、高浜氏は平成13年3月末をもって一旦ナイスを退職している。

高浜氏は、平成14年4月4日、建築資材メーカーの物流を担う会社を顧客である建築資材メーカーごとに設立し、そのとりまとめをロジステムが行うとの構想（ただし、この構想はその後頓挫した。）に基づき、ロジステムを設立して協立物流の親会社とした【6】。

高浜氏は、平成18年4月にナイスに復職したが、株主がナイスの従業員であることによりロジステムグループにナイス色が出てしまうことを避けるため、高島氏と協議の上で、平成21年10月26日、ロジステムの全株式をゼニヤニシサダに1000万円で譲渡した【7】。その後現在に至るまで、ロジステムグループは、ナイス色を出さない形で、建築資材メーカーから物流の受託を受けている。

その後、ロジステム傘下には、いくつかの物流を取り扱う事業を営む会社等が設立された。

なお、ロジステムグループの登記申請、決算書の作成及び税務申告は、ナイスが行っている。

(2) ゼニヤニシサダの概要

ゼニヤニシサダは、平成16年12月21日、榮和建物がその発行済株式（200株）の全てを保有する100%子会社として設立された。その後、榮和建物は、平成19年3

⁶ なお、ロジステムの商号は、平田恒一郎氏が決定したようである。

⁷ 後述のとおり、当該株式譲渡に先立ち、ゼニヤニシサダの株主名簿上の株主は平田恒一郎氏から平田恒一郎氏が個人として依頼していた税理士に変更されている。

月 13 日までに、ゼニヤニシサダ株式 40 株を平田恒一郎氏に譲渡し、次いで、平成 20 年 7 月 31 日、同株式 160 株を同氏に譲渡した。これにより、ゼニヤニシサダ株式は、平田恒一郎氏がその全てを保有することとなった。

平成 21 年 9 月 8 日、ゼニヤニシサダの株主名簿上は、平田恒一郎氏個人が契約している税理士がその全ての株式を保有する旨の記載がなされたが、当該税理士は平田恒一郎氏が真実の株主である旨の自認書に署名押印していた。このような株主名簿の書き換えが行われたのは、ロジステムの株式を取得するにあたり、ナイス色を消すためであったと認められる。すなわち、平成 21 年 9 月 8 日以降も、ゼニヤニシサダの実質的な株主は平田恒一郎氏のままであった。

2 ロジステムグループに対する支配を利用したナイスグループの経営

ロジステムグループ各社は、ナイスグループ以外の建築資材メーカーを顧客とする物流事業を営んでいるが、実質的にはナイスグループの役職員らによって事業が営まれている。

このような形でロジステムグループ各社の事業が行われている理由は、各社の顧客である建築資材メーカー等にナイスグループの会社であることを察知させないようにするため、ナイスグループと資本関係のないゼニヤニシサダをロジステムの株主とし、ナイスグループの会社と位置づけないことによって、ナイス色を消しているものと認められる。

第5章 すてきナイスの業績の概況

一 平成26年3月期の業績

1 公表されている連結業績の概要

(1) 平成26年3月期までの決算数値

ア 全体の決算数値

平成20年3月期から平成26年3月期までの公表されたすてきナイスの連結決算数値は以下のとおりであり、平成21年3月期にはいわゆるリーマンショックの影響を受けた販売用不動産の評価減もあり、大幅に経常利益及び当期純利益がマイナスとなったことがあるものの、概ね毎期黒字を保って推移していた。

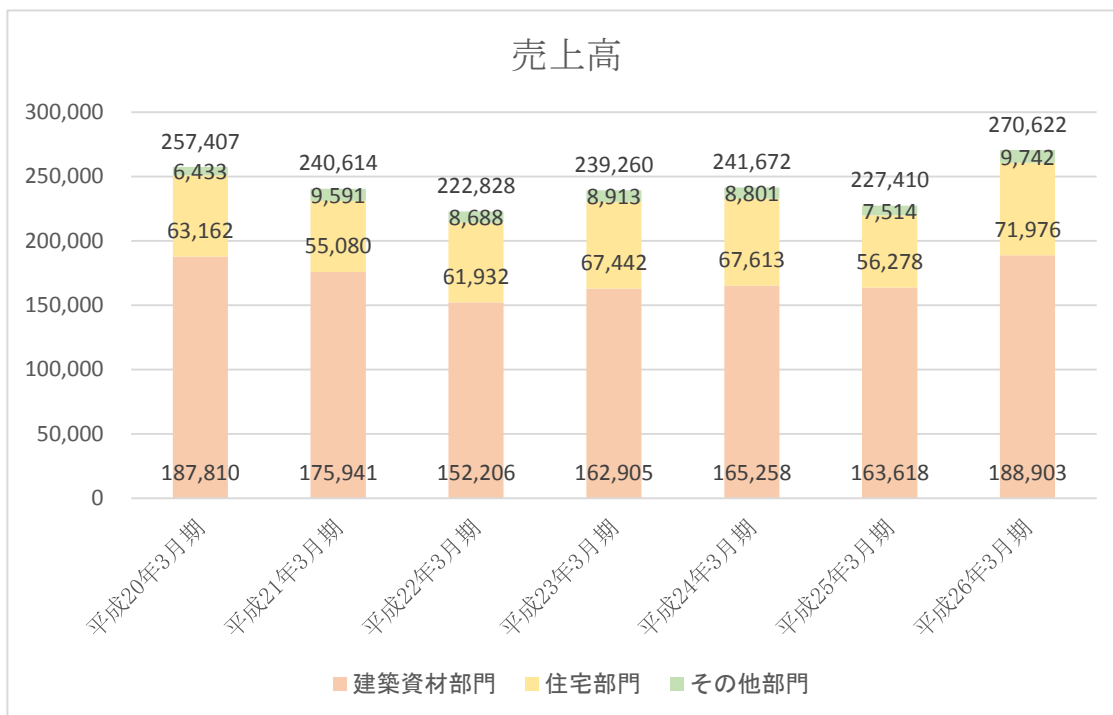
(単位：百万円)

	平成20年 3月期	平成21年 3月期	平成22年 3月期	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期	平成26年3 月期
売上高	257,407	240,614	222,828	239,260	241,672	227,410	270,622
営業利益	3,041	▲8,723	2,700	3,085	3,351	2,781	2,820
経常利益	2,062	▲10,080	1,290	1,801	2,339	1,797	1,890
当期純利益	884	▲12,130	513	318	1,060	910	1,030

イ 売上高

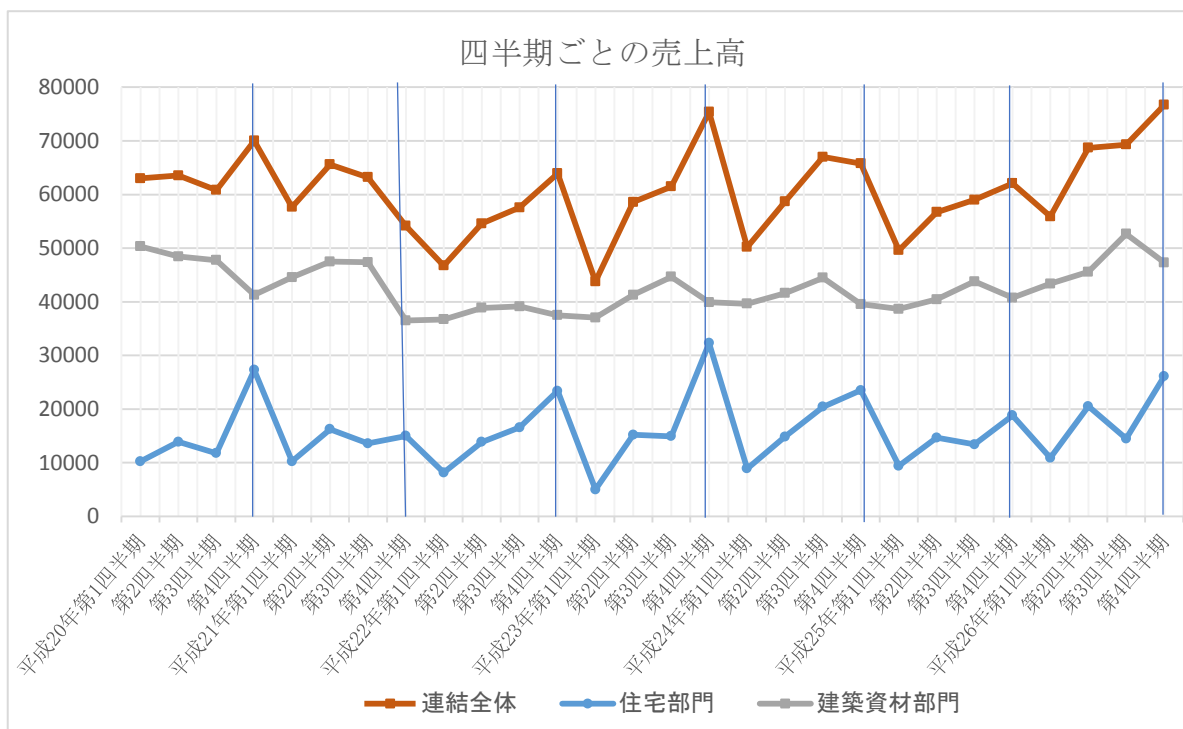
第2章・一で述べたとおり、すてきナイス以外のナイスグループ各社の事業は大きく分けて、建築資材部門、住宅部門、その他部門の三部門に分かれている。平成20年3月期から平成26年3月期に至るまでのナイスグループ全体の売上高並びに各部門の売上高及び各部門の売上高が全体の売上高に占める割合は以下のとおりであり、売上高では建築資材部門の売上高が全体の売上高の3分の2以上を占めている。

(単位：百万円)



なお、下記の図のとおり、平成 20 年 3 月期から平成 26 年 3 月期までは、平成 22 年 3 月期以降、概ね各年の第 4 四半期に向けて売上高が伸びていることがわかる。

(単位：百万円)



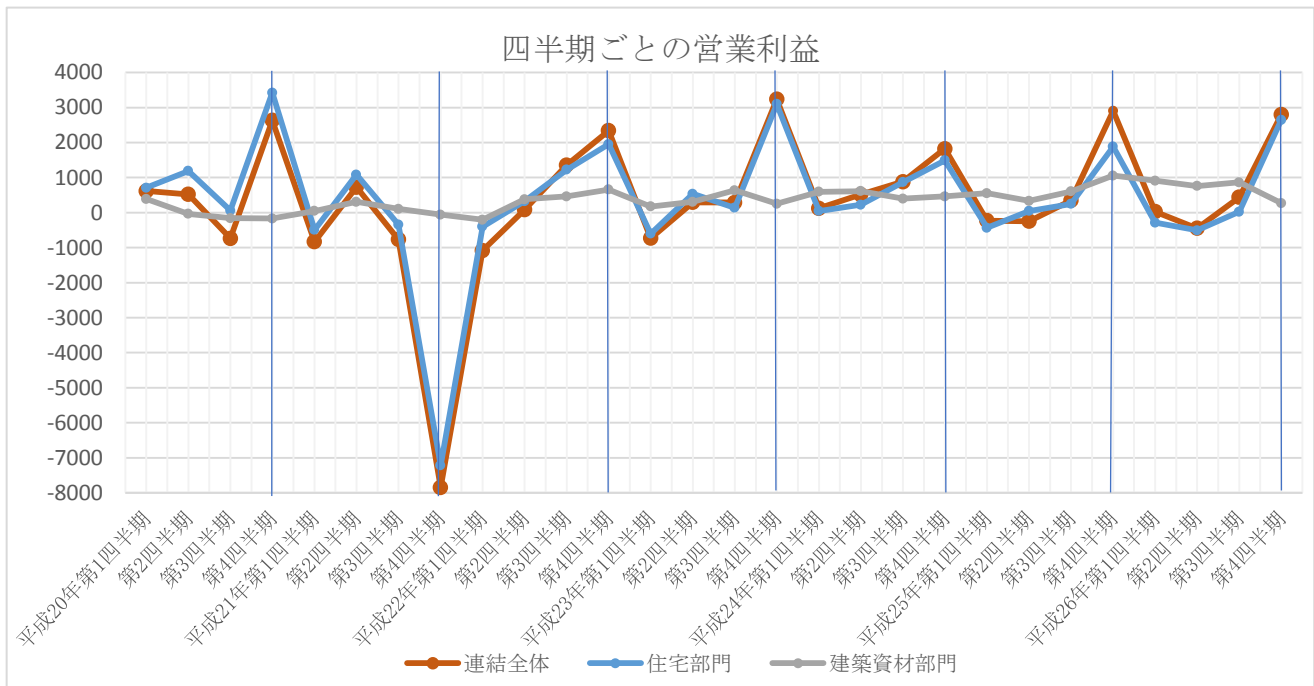
ウ 営業利益

平成20年3月期から平成26年3月期に至るまでのすてきナイスの連結営業利益及び営業利益率（全体の営業利益を全体の売上高で除した割合）並びに各部門の営業利益及び各部門の営業利益率（各部門の営業利益を当該部門の売上高で除した割合）は以下のとおりである。建築資材部門の営業利益率は回復傾向にあったが、住宅部門の営業利益率は下がり続けていた。

（単位：百万円）

	平成20年 3月期	平成21年 3月期	平成22年 3月期	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期
全体の営業利益 (営業利益率)	3,041 1.2%	▲8,723 -	2,700 1.2%	3,085 1.3%	3,351 1.4%	2,781 1.2%	2,820 1.0%
建築資材部門 (営業利益率)	19 0.01%	396 0.2%	1,300 0.9%	1,373 0.8%	2,069 1.3%	2,551 1.6%	2,806 1.5%
住宅部門 (営業利益率)	5,384 8.5%	▲6,965 -	3,103 5.0%	3,170 4.7%	2,629 3.9%	1,745 3.1%	1,875 2.6%
その他部門 (営業利益率)	440 6.8%	624 6.5%	202 2.3%	144 1.6%	460 5.2%	315 4.2%	124 1.3%

なお、下記の図のとおり、平成20年3月期から平成26年3月期までは、平成21年度を除いて各年の第4四半期に向けて営業利益が伸びていることがわかる。



(単位: 百万円)

(2) 平成 26 年 3 月期の業況

平成 26 年 3 月期も、上記のとおり、連結の営業利益、経常利益、当期純利益とも黒字であった。なお、平成 26 年 3 月期の連結業績の実績と予想数値との差異は、以下の表のとおり、連結の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の各実績値は、すべて予測を上回っていた。

なお、すてきナイスは期中である平成 25 年 10 月 23 日に、平成 26 年 3 月期第 2 四半期連結業績予想数値を下方修正しているが、通期の連結業績予測は下方修正されていない。

(単位: 百万円)

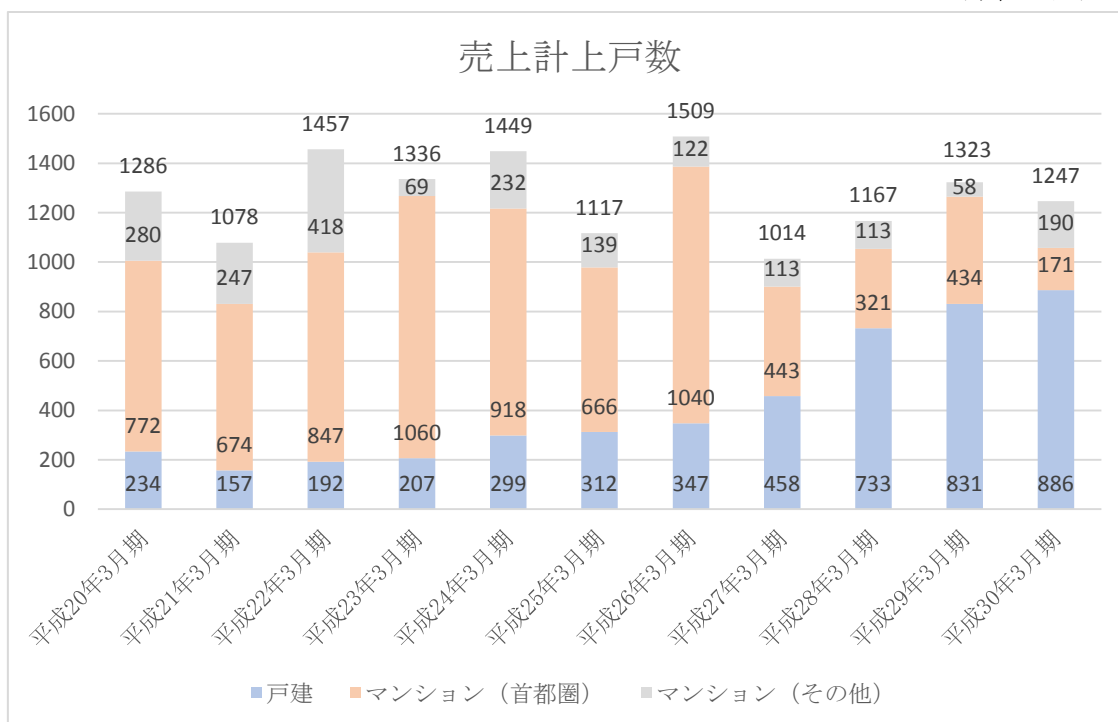
	実績 (通期)	予想数値 (通期)	実績と予想の差
売上高	270,622	255,000	15,622
営業利益	2,820	2,800	20
経常利益	1,890	1,800	90
当期純利益	1,030	1,000	30

2 住宅事業の業績

(1) マンションから戸建てへの転換

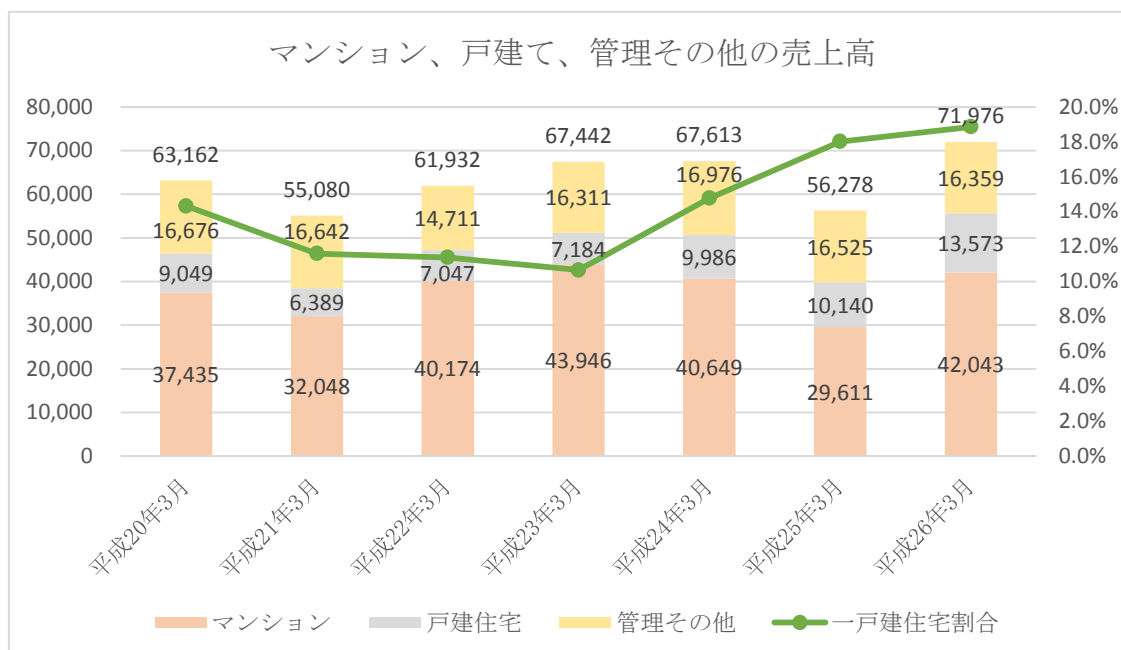
すてきナイスの住宅事業は、リーマンショックなどを契機として、マンション事業からパワーホームを中核商品とする戸建て事業へとシフトすることを目指していた。実際に、住宅事業のマンションと戸建ての売上計上戸数の推移は以下のとおりであり、戸建ての戸数が増加し、平成28年3月期には、売上計上戸数はマンションよりも戸建ての方が多くなっている。

(単位：戸)



また、平成 20 年 3 月期から平成 26 年 3 月期に至るまでの売上高を見ても、以下のとおり、戸建ての売上高、及び住宅部門全体の売上高に占める戸建ての売上高の割合は増加傾向にあった。

(単位：百万円)



(2) 住宅事業の業績

もともと、平成 26 年 3 月期までの住宅事業の業績は、以下の表のとおり、売上高は概ね増額傾向にあったものの、営業利益は下落傾向にあり、営業利益率は下げ止まらなかった。その結果、上記第 5 章・一・一・(1)のとおり、平成 24 年 3 月期までは住宅部門の売上高は建築資材部門に及ばないものの、営業利益では建築資材部門を上回っていたが、平成 25 年 3 月期以降は、営業利益も資材部門に及ばなくなっていた。

(単位：百万円)

	平成 20 年 3 月期	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期	平成 23 年 3 月期	平成 24 年 3 月期	平成 25 年 3 月期	平成 26 年 3 月期
売上高	63,162	55,080	61,932	67,442	67,613	56,278	71,976
営業利益	5,384	▲6,965	3,103	3,170	2,629	1,745	1,875
(営業利益率)	8.5%	-	5.0%	4.7%	3.9%	3.1%	2.6%

3 資金調達の状況（コベナントを含む）

ナイスグループは金融機関から借入れを行うことにより資金調達を行っており、有価証券報告書によれば、平成 26 年 3 月期末の連結貸借対照表における短期借入金は 28,661 百万円、長期借入金は 26,049 百万円である。なお、ナイスグループにおいては、すてきナイスが金融機関から借入れを行い、同社からナイスグループ各社に対して貸し付けを行うことが多いため、すてきナイスによる借入れが大部分を占めるが、一部のグループ会社は独自に金融機関から借入れを行っている。

本委員会は平成 26 年 3 月末に借入残高があり、かつ、本委員会が確認することができたナイスグループ各社と金融機関との融資契約書等を確認した（なお、融資契約書が証券取引等監視委員会及び横浜地方検察庁により押収されている等の理由から、第三者委員会はナイスグループ各社が締結している融資契約書の一部しか確認することができていない。）。確認した融資契約書等のうち、連結の業績に関する財務制限条項がある融資契約書は 1 通（平成 26 年 9 月にすてきナイスが締結した融資契約書）であり、その内容は、連結貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の直前の決算期末日の金額または平成 26 年 3 月期末の金額をいずれか大きい方の 75%以上に維持することを確約し、これに違反して 5 営業日以上にわたってその状態を解消しない場合には、通知により、期限の利益を失うとするものであった。

もともと、平成 26 年 3 月期のすてきナイスの純資産額は平成 25 年 3 月期末の 75%を下回るものではなかったため、平成 26 年 3 月期が終了した時点において上記の財務制限条項が発動されるような状況にはなかった。また、平成 27 年 3 月期のすてきナイスの純資産額が平成 26 年 3 月期の純資産額の 75%を下回るような事態が生じない限り、平成 27 年 3 月期末が終了した時点においても上記の財務制限条項が発動される状況にはならなかった。

また、ナイスエスの業績に関する財務制限条項がある融資契約書は 3 通（平成 25 年 3 月 31 日、平成 26 年 3 月 31 日、平成 27 年 3 月 30 日にナイスエスが締結した融資契約書）であり、その内容は、2 期連続当期純利益が赤字の場合、又は債務超過の場合には借入金にかかる利率、利幅の見直しについて、ナイスエスは協議に応じるというものであった。

もともと、平成 26 年 3 月期のナイスエスの当期純利益は赤字ではなく、債務超過でもなかったため、平成 26 年 3 月期が終了した時点において上記の財務制限条項が発動される状況にはなかった。また、平成 27 年 3 月期末において、当年度が債務超過にならない限り、仮に当期純利益が赤字になったとしても、上記の財務制限条項が発動されるような状況にはなかった。

加えて、すてきナイスが借入人、ナイスが保証人となっている融資契約で、保証人に信用不安が生じたとき等債権保全を必要とする相当の事由が生じた場合において、請求

により貸付人が適当と認める担保若しくは増担保を提供し、又は保証人をたて若しくは追加するものとする旨の条項がある融資契約書は2通（平成25年6月及び同年10月に締結した融資契約書）であった。

なお、平成26年3月期はナイスの利益剰余金は約8億7000万円であり、同期の当期純利益は約1432万円であった。

二 平成27年3月期の業況

1 平成26年9月末までの業況

(1) 公表されている連結業績の概要

平成26年3月期の決算短信によれば、平成27年3月期の、第2四半期と通期の連結業績予想は以下のとおりと発表されていた。

（単位：百万円）

	連結業績予想 (第2四半期)	連結業績予想 (通期)
売上高	115,000	267,000
営業利益	▲600	2,850
経常利益	▲900	1,900
当期純利益	▲1,400	1,100

もともと、平成27年3月期の第2四半期の連結業績の実績値は以下のとおりであり、予想数値（第2四半期）と比較して、大幅に営業利益、経常利益、当期純利益が悪化していた。

（単位：百万円）

	実績 (第2四半期)	連結業績予想 (第2四半期)	実績と予想の差(割合)
売上高	104,830	115,000	▲10,170 (▲8.8%)
営業利益	▲1,488	▲600	▲888 (148.0%)
経常利益	▲1,787	▲900	▲887 (98.6%)
当期純利益	▲1,744	▲1,400	▲344 (24.6%)

連結業績について、平成26年3月期の第2四半期の数値と平成27年3月期の第2四半期の実績数値を比較すると以下のとおりである。平成26年4月1日に実施された消費税率の引き上げの影響等もあり、住宅部門のマンション売上高が平成26年3

月期の第2四半期と比較して大幅に落ち込み、建築資材部門、住宅部門ともに営業利益が大幅に悪化している。

(単位：百万円)

	平成26年3月期 第2四半期	平成27年3月期 第2四半期
売上高	124,623	104,830
(売上高内訳)		
建築資材部門	88,945	84,103
住宅部門	31,394	16,799
(住宅部門内訳)		
マンション	20,156	5,509
戸建て	4,300	3,522
管理その他	6,937	7,768
営業利益	▲417	▲1,488
(部門別営業利益)		
建築資材部門	1,671	872
住宅部門	▲797	▲1,618
管理その他	▲23	87
経常利益	▲947	▲1,787

(2) 下方修正

そこで、すてきナイスは、平成26年10月31日、平成27年3月期の第2四半期の連結業績予想数値及び平成27年3月期の通期連結業績予想数値を以下のとおり大幅に下方修正した。

(単位：百万円)

	連結業績予想 (通期)	⇒	下方修正後の連結 業績予想 (通期)	差異 (割合)
売上高	267,000		250,000	▲17,000 (▲6.4%)
営業利益	2,850		900	▲1,950 (▲68.4%)
経常利益	1,900		700	▲1,200 (▲63.2%)
当期純利益	1,100		500	▲600 (▲54.5%)

2 平成 27 年 3 月期末に向けて行われた「決算対策」

(1) 平成 26 年 10 月から期末にかけてのナイスグループの状況

前述のとおり、平成 26 年 10 月 31 日、すてきナイスは第 2 四半期及び通期の連結業績の予想数値の下方修正を行ったものの、同年 9 月までの不動産販売の成約状況のトレンド及び平成 27 年 3 月末までの成約見込みを勘案する限り、同時点においても、下方修正で公表したとおりの業績を達成できるかどうかは疑問が残る状況であった。

そのため、平田恒一郎氏は、すてきナイス及びナイスの取締役会の冒頭等で、強く業績改善を求めた。たとえば、平成 26 年 12 月 20 日の取締役会においては、取締役らに対して、今期は業績が厳しいので、期末までの 3 ヶ月は売上に注力し、それ以外の事はやらなくていい、期末までの 3 ヶ月の間に、約束した数字ができなければ辞表を出すようにとの趣旨のことを述べた【8】。また、平成 27 年 1 月 17 日の取締役会においても、取締役らに対して、平成 27 年 3 月までナイスの各セクションはコミットメントした数字をたたき出すよう、未達なら役員は辞表を出す意識で取組むよう求めた。

このような中、ナイスグループにおいては第 6 章及び第 7 章にて後述するように、ザナック案件及びタケイチ案件の実施のための検討等が行われたが、平成 27 年 3 月初旬の時点においても、下方修正で公表したとおりの業績を達成できる状況ではなかった。この点、同月 5 日に大野氏から日暮氏に対するメールによれば、タケイチへの販売用不動産の売却、投資有価証券(三菱鉛筆)の売却などを含めた見込みとしても、以下のとおりであった。

売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
2355 億円	400 百万円	▲540 百万円	▲131 百万円

その後、平成 27 年 3 月 13 日、経理部の従業員の作成した着地見込みでは、次のような数値が示された。

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
成り行き	230,363	700	0	▲374
資材計画差異		▲345	▲345	▲345
住宅計画差異		▲100	▲100	▲100

⁸ 実際に、平成 27 年 2 月及び 3 月に開催予定であったコンプライアンス推進委員会は、住宅事業本部の営業応援（チラシの宅配や物件の清掃等）のため、開催されなかった。

調整	7,225	587	711	1,354
合計	237,588	842	266	535

上記の「調整」とはいわゆる「決算対策」を意味するが、この中には、タケイチへの19物件の売却、ザナックへの売却（将監土地、首都圏マンション27物件及び泉中央2区画）、下記第5章・二・2・(2)の「投資有価証券の売却」並びに同(3)の「業績の良い子会社の連結等」が含まれている。

これらの「決算対策」を実施した場合の見込みとしても、経常利益が公表値（700百万円）に対して434百万円が不足しており、このままでは、再度の下方修正を余儀なくされることが予想された。

さらに、平成27年3月24日、経理部の従業員の作成した着地見込みでは、次のような数値が示された。

（単位：百万円）

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
成り行き	227,840	312	▲510	▲819
調整	7,486	806	886	1,168
合計	235,326	1,117	376	349

上記の「調整」の中には、上記の平成27年3月13日の着地見込みに記載のもののほか、ザナックへの売却物件の増加（首都圏マンションが「27物件」から「59物件」に増加）、下記第5章・一・2・(4)の「非連結子会社及びグループ外支配会社への出向者の人件費の遡及請求」が含まれている。

これらの「決算対策」を実施した場合の見込みとしても、経常利益が公表値（700百万円）に対して324百万円が不足しており、やはり、このままでは、再度の下方修正を余儀なくされることが予想される状況であった。

上記のような状況下で、すてきナイスにおいて検討された平成27年3月期の決算対策のうち、本件嫌疑以外の主な対策は、次の(2)、(3)及び(4)である。

(2) 投資有価証券の売却

すてきナイスは、平成 27 年 3 月期の「決算対策」として、平成 27 年 3 月、すてきナイスが保有していた三菱鉛筆の株式、静岡銀行の株式及び三井住友フィナンシャルグループの株式を売却し、有価証券売却益を特別利益として計上した。

この売却した株式のうち、静岡銀行及び三井住友フィナンシャルグループの株式は持合い株式ではなかったが、三菱鉛筆の株式は同社との間で持合い株式とすることが事実上合意されていた株式であり、すてきナイスは同年 3 月に 17 万株を売却後、同年 4 月から 5 月にかけて、同じく 17 万株を購入し直している。その経緯は、概ね以下のとおりである。

大野氏、秦氏及び日暮氏らは、平成 27 年 3 月期の決算対策として、三菱鉛筆株式を売却することを計画し、平田恒一郎氏の承認を得た。また秦氏は、平成 27 年 2 月ころ、原会計事務所に対し、三菱鉛筆株式を売却するがその後買い戻す可能性がある旨を伝えた。これに対し、原会計事務所は、会計基準上、売却直後に株式を買い戻してはならないことを注意するとともに、参考として会計基準の解釈を示す「金融商品会計に関する Q&A」の該当部分の抜粋をメールで送付した。

平成 27 年 3 月 13 日、平田恒一郎氏は大野氏を伴って三菱鉛筆の本社を訪問し、同社の社長に面談した。同氏は、面談の際にすてきナイスが三菱鉛筆株式を売却することを申し入れるとともに、同社社長に対し、三菱鉛筆株式を一時売却するが、後に買い戻すことを約束した。そして同日のすてきナイスの取締役会において、平田恒一郎氏は、決算数字が厳しいので、三菱鉛筆の持ち合い株の一時売却を今朝同社に申し入れてきた旨を報告し、この取締役会において、すてきナイスが三菱鉛筆の株式を売却することが承認された。そして同日、すてきナイスは大和証券に対し、市場外（相対）で 17 万株全量の売却を約定する方法（ブロック取引）により売却を実施した【⁹】（売却価格は、大和証券が市場で売却する際の値下がりリスクを踏まえ、後場終了時の買い気配値に 9%のディスカウントを行った価格（約 7 億 3250 万円）とされた。）。

その後の平成 27 年 4 月 18 日、すてきナイスの取締役会において、三菱鉛筆株式 17 万株の購入が承認され、これを受けてすてきナイスは、大和証券を通じ、同月 20 日から同年 4 月 30 日にかけて、市場で三菱鉛筆株式 5 万 6100 株を順次購入した。また平成 27 年 4 月 30 日、すてきナイスは、大和証券から 11 万 3900 株をブロック取引で購入する方針を確認し、同年 5 月 1 日、大和証券から、市場外（相対）で 11 万 3900 株を購入する約定を行った。なお、三菱鉛筆株式の購入金額の合計は、約 8 億 2493 万円であった。

(3) 業績の良い子会社の連結等

⁹ ナイス財務部課長は、三菱鉛筆を将来的に買い戻す場合の注意点について、事前に大和証券に確認したところ、大和証券からは、売却から購入までの期間をなるべく長く空けるに越したことはないこと、購入を前提とした売却の決断とならないように注意すべきとのアドバイスを受けている。

すてきナイスは、平成 27 年 3 月期の「決算対策」として、業績の良かった横浜地所【¹⁰】及び三友ビルドを、新たに連結の範囲に含める【¹¹】とともに、マルオカとクロダを持分法適用会社とすることとした。これらの行為は、日暮氏及び秦氏において検討し、平田恒一郎氏に報告してその了解を得た上で行われたものである。

(4) 非連結子会社及びグループ外支配会社の人件費の遡及請求

ナイスから子会社及びグループ外支配会社への出向者（ナイスとの兼務者を含む）の人件費のうち、出向先の業務に従事している時間の人件費は、本来は出向先が負担すべきものであるところ、当該出向先の会社が十分な利益を上げられていない場合や、出向先のプロパー従業員とナイスとの給与水準に差異があり出向先に全額の請求を行うことが難しい場合などは、その全部又は一部をナイスにて負担し、出向先企業にこれを請求しないという取扱いが行われていた。

ところが、平成 27 年 3 月期の「決算対策」として、ナイスにおいて負担する予定であった連結子会社以外の会社への出向者の人件費を出向先に請求することを秦氏が発案し、日暮氏及び平田恒一郎氏にもその旨が報告された。

これを受けて、平成 27 年 3 月 27 日、ナイスは、以下の各社に対し、人件費を遡って請求した（なお、決算期が 12 月の会社に対しては、平成 26 年 12 月までの請求分は平成 26 年 12 月 20 日付けの請求書を別に発行している。）。

会社名	請求対象期間
ロジステム	平成 27 年 1 月 ～平成 27 年 3 月分
ナイス物流	平成 26 年 4 月 ～平成 27 年 3 月分
ラ・カーサ YOKOHAMA	平成 26 年 4 月 ～平成 27 年 3 月分
フェニーチェホームいわき	平成 26 年 4 月 ～平成 27 年 3 月分
ナイスビジネスサポート	平成 26 年 8 月 ～平成 27 年 3 月分
ナイスホーム四国	平成 26 年 4 月 ～平成 27 年 3 月分
ナイス福島ホーム	平成 26 年 11 月～平成 27 年 3 月分
ナイス岩手ホーム	平成 26 年 11 月～平成 27 年 3 月分

¹⁰ 横浜地所については、決算期を 12 月から 3 月に変更することにより、15 ヶ月分（平成 26 年 1 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで）の業績を連結財務諸表に取り込んでいる。

¹¹ ナイスホーム及びステキホームホールディングスは、平成 27 年 3 月期の第 1 四半期より連結の範囲に含まれている。

あわせて、平成 27 年 3 月 30 日ころ、これらの人件費の請求を根拠づける過去日付（請求対象期間の開始前の日付）の契約書（出向社員の給与等の負担金に関する覚書）を作成した。

なお、上記の遡及請求した人件費について、出向先における業務に従事していた割合に相当する人件費であるか否かについては、本調査においては確認をしていない【¹²】。

(5) 平成 27 年 3 月期の公表数値

前述した平成 27 年 3 月期の決算対策の結果、平成 27 年 3 月期の公表数値は、最終的には以下のとおりとなった。

具体的には、経常利益は公表値（700 百万円）には 204 百万円不足しているものの、その差は公表値の 3 割以内（490 百万円が下限）におさまっており、再度の下方修正は不要となった。

（単位：百万円）

	実績 (通期)	修正後連結業績予想 (通期)	実績と予想の差 (割合)
売上高	235,775	250,000	▲14,225 (▲5.7%)
営業利益	1,012	900	112 (12.4%)
経常利益	496	700	▲204 (▲29.1%)
当期純利益	488	500	▲12 (▲2.4%)

三 平成 28 年 3 月期以降の公表されている連結業績の概要

平成 28 年 3 月期以降の公表されたすてきナイスの決算数値は以下のとおりである。

（単位：百万円）

	平成 28 年 3 月期	平成 29 年 3 月期	平成 30 年 3 月期
売上高	238,601	246,410	239,536
営業利益	1,628	1,518	675
経常利益	1,138	1,143	362
当期純利益	557	573	301

¹² ただし、兼務者であるにもかかわらず、出向先に人件費を 100%請求している例が 1 件（1 人分）確認されている。

第6章 ザナック案件

一 調査により判明した事実

1 案件の概要

ナイス及びナイスエストは、所有していた将監土地及び泉中央店舗2区画を平成27年3月25日にザナックに売却し、マンション（合計75室）を平成27年3月28日及び31日にザナックに売却したことにより、平成27年3月期に売上高を約30億6636万円、売却による利益を約4億1927万円計上した。

[ナイスからザナックへの売却]（仙台物件）

物件	計上年月日	売却金額(税抜)	売却原価	売却益
①将監西	H27. 3. 25	2億3630万円	1億8274万円	5355万円
②将監東	H27. 3. 25	2億4314万円	2億0064万円	4250万円
③泉中央2区画【 ¹³ 】	H27. 3. 25	4430万円	3330万円	1100万円
④NPF あすと長町5戸	H27. 3. 28	8269万円	5973万円	2296万円
合計		6億0643万円	4億7641万円	1億3001万円

[ナイスエストからザナックへの売却]（首都圏マンション）

物件	計上年月日	売却金額(税抜)	売却原価	売却益
⑤NQ十日市場3戸	H27. 3. 31	1億0111万円	8132万円	1979万円
⑥NSS日吉12戸	H27. 3. 31	4億7406万円	4億0074万円	7332万円
⑦NBP北寺尾43戸	H27. 3. 31	15億0261万円	13億3652万円	1億6608万円
⑧NSA新川崎12戸	H27. 3. 31	4億2643万円	3億9637万円	3006万円
合計70戸		25億0423万円	22億1496万円	2億8926万円

また、ナイスコミュニティーはザナックに対し、上記物件の購入費用として、平成27年3月24日及び平成27年3月31日に、以下のとおり合計35億円の融資を実行した。そして、この貸金の原資として、ナイスを含むナイスグループ各社はナイスコミュニティーに対し、以下のとおり合計31億円の融資（バックファイナンス）を実行した。

¹³ 泉中央の売却は固定資産の売却であり、売却金額は売上高には含まれない。

ナイスコミュニティー→ザナック		
貸付実行日	対応する物件	貸付金額
H27. 3. 24	①～⑦	30 億円
H27. 3. 31	⑧	5 億円
合計		35 億円

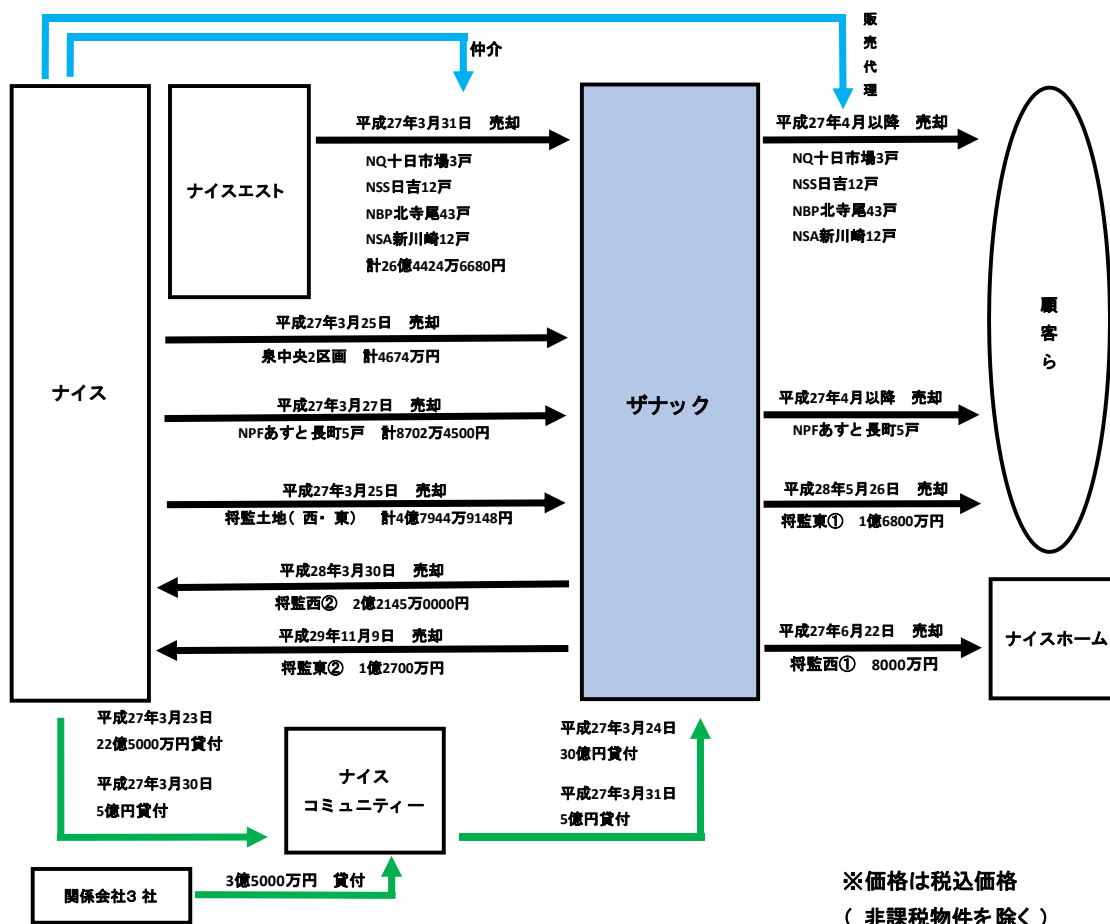
ナイスグループ→ナイスコミュニティー (バックファイナンス)		
貸付実行日	貸付元	貸付金額
H27. 3. 19	ナイスコミュニティーサービス	1 億 5000 万円
H27. 3. 19	ナイスリフォームプラザ	5000 万円
H27. 3. 23	ナイス	22 億 5000 万円
H27. 3. 23	ステキホームホールディングス	1 億 5000 万円
H27. 3. 30	ナイス	5 億円
合計		31 億円

以上の取引のうち、ナイスからザナックへの将監土地の売却についてはナイスホームが仲介して仲介手数料 1450 万円を計上し、また、ナイスエストからザナックへの首都圏マンションの売却は、ナイスが仲介して仲介手数料 7480 万円を計上した。

その後、ザナックに対して売却された 75 室のマンションを、ザナックは平成 27 年 4 月以降、顧客らに販売したが、この販売代理はナイスが行っている。

また、ザナックに対して売却した将監土地のうち、将監西②は平成 28 年 3 月 30 日に、将監東②は平成 29 年 11 月 9 日にナイスが買い戻しており、将監西①は平成 27 年 6 月 30 日にナイスホームが、将監東①は平成 28 年 5 月 26 日に地元の金融機関がそれぞれ購入している。

【概要図】



このザナック案件について、本委員会による調査により判明した事実の詳細は、以下のとおりである。

2 エイワの支配の獲得と中古再生事業の開始 (平成 21 年)

(1) 平田恒一郎氏による株式の取得

エイワは、長年にわたり、ナイスグループからナイスグループが施主として建設するマンションの設計業務を数多く請け負ってきており、これが現在に至るまで、エイワの主力事業である。

エイワの平成 21 年 4 月 1 日時点における株式の保有状況は、以下のとおりであった。

エイワ旧代表取締役	1万2800株
(株)和田設計コンサルタント	2600株
エイワ取締役	600株

ところで、平成21年当時、エイワの前代表取締役と、当時の代表取締役との間で、エイワの経営を巡り争いが生じた。この際、当時の代表取締役が前代表取締役とも知り合いである平田恒一郎氏に相談したところ、平田恒一郎氏は、平成21年4月1日、前代表取締役の保有していた株式1万2800株を、同氏から買い取ることで紛争を解決した。

この際、同株式の株主の株主名簿上の名義は、すぐには変更されず、平成21年6月30日に平田恒一郎氏の知人である大平氏(後にすてきナイスの社外取締役に就任)へと変更された。大平氏への名義変更の際、ナイスの総務課長は、平田恒一郎氏から、「大平氏より自認書をもっておくように」と命じられた。そこで、同総務課長は、「私は、株式会社エイワ設計コンサルタントの株主名簿上の株主ではありますが、真実の株主は平田恒一郎氏であることを自認いたします。」と記載した書面を作成し、大平氏はこの書面に署名押印した。

その後、この1万2800株の株主名簿上の名義人は、平成26年11月12日に、大平氏から、ナイスの元従業員に変更されたが、真実の株主は平田恒一郎氏のみであった。また、残りの3200株の株式についても、エイワが鶴見土地建物の株式を取得するのに先立つ平成26年11月ころには平田恒一郎氏に譲渡されたが、その株主名簿上の名義は平成26年11月12日にナイスの元従業員名義に変更された。

以上により、平成26年11月ころ以降、平田恒一郎氏は、エイワの全株式を実質的に保有しているものと認められる。

(2) ナイス従業員の取締役への就任

平成21年4月に前代表取締役の保有していた株式が平田恒一郎氏に譲渡されたことに伴い、平成21年5月25日、前代表取締役が取締役を辞任するとともに、ナイスの従業員Cが取締役に就任した。同従業員Cは平成22年9月1日に辞任により退任したものの、同日付で別のナイスの従業員Dがエイワの取締役に就任し、現在に至っている。

また、平成21年11月には、ナイスグループの4名の従業員がエイワに出向した^{【14】}。

[エイワの取締役構成] ^{【15】}

¹⁴ 平成21年11月に出向した従業員は漸次減少し、平成23年7月には出向従業員はゼロになった。

		H9.5.22	H21.5.25	H22.9.1	H28.5.25
	前代表取締役	← 代表取締役	→ 取締役		
	現代表取締役	← 代表取締役			
	エイワ出身者A	← 取締役			
	エイワ出身者B				← 取締役
ナイス	ナイス従業員C		← 取締役		
関係者	ナイス従業員D			← 取締役	

(3) ナイスの支配による中古再生事業の開始と支配の強化

平成 21 年ころ、ナイスにおいては、リーマンショック時において保有不動産の価格が下落して多額の損失を蒙った経験から、不動産所有リスクを負わないビジネスモデルを模索しており、その一つとして、中古物件の再生事業を実施することを検討していた。ここで中古物件の再生事業とは、ナイスの行う不動産仲介等を通じて中古マンションを購入し、そのリフォーム等を行った上で転売することにより利益を得る事業であり、後に、順次ナイス賃貸情報サービスの 100%子会社として設立された横浜地所及びザ・マネジメントにより行われた。

横浜地所の設立準備が進められていた平成 21 年中ころ、平田恒一郎氏は、当時住宅事業本部副本部長で中古再生事業の準備を行っていた伊藤氏に対し、「エイワを支援するためにエイワにも不動産を販売してほしい」旨を述べた。そのため、この意向を受けた伊藤氏が中心となって、エイワにおいて中古再生事業が行われることになった。すなわち、ナイスとエイワは、平成 21 年 6 月に「業務提携及び業務委託契約」を締結し、エイワはナイスに対し、中古住宅購入販売事業に関する仕入物件の情報収集業務や仕入物件の売買契約の代理業務等の中古再生事業を包括的に委託した。以後、ナイスが、エイワが購入する物件を実質的に決定して、エイワが中古物件を購入し、それをリフォームして再販する中古再生事業が行われることになった。

このような経過により、エイワの中古再生事業は、ナイス主導のもとで、横浜地所及びザ・マネジメントと一体として行われることになった。各社の役割分担は、後に以下のように整理されることになった。

¹⁵ この図表には、平成 21 年 5 月 25 日以前に辞任した取締役については記載をしていない。

会社名	設立年月日	役割分担
横浜地所	平成 21 年 8 月 24 日	中古マンションのリノベーション、転売。
ザ・マネジメント	平成 22 年 1 月 26 日	賃貸中の物件（オーナーチェンジ物件）の取得・リノベーション・賃貸（転売）事業。
エイワ（平成 23 年 7 月以降はザナック）	昭和 56 年 5 月 22 日	ナイスで扱わない旧耐震基準時の物件や競売物件の購入、転売。

エイワにおいて中古再生事業を行うにあたって、ナイスは、エイワ名義の預金口座を開設した上、その預金通帳・銀行届出印を、住宅事業本部業務部において保管し、ナイスが自由に預金の出入金を行うことができるようにした。

このように、エイワの中古再生事業はナイスの支配により行われた。また、エイワの物件購入資金については、ナイスコミュニティから融資が行われた。

3 ザナックの設立と中古再生事業の実施（平成 21 年～27 年）

(1) 平成 21 年 11 月のストウヒラタ設計事務所（現在のザナック）の設立

平成 21 年 11 月 18 日、エイワの 100%の出資により、ストウヒラタ設計事務所（現在のザナック）が設立された。手続的には、遅くとも平成 21 年 10 月初旬には、ナイスにおいて会社の設立準備が行われ、同年 11 月にナイスの総務課長が発起人代理人として定款を作成して設立された。

(2) ザナックへの商号変更と中古再生事業の開始

同社は「設計事務所」との名称であったが、実際には同社において設計業務が行われることはなく、平成 22 年 9 月には、当時エイワが行っていた中古再生事業をストウヒラタ設計事務所に対して移管することが検討されることとなった。そして、ストウヒラタ設計事務所は、平成 23 年 1 月 17 日にその商号を「ザナック設計コンサルタント株式会社」に変更した。この社名を決定したのは平田恒一郎氏である。

ザナックは、平成 23 年 2 月ころ、宅地建物取引業の免許を取得し、平成 23 年 7 月に中古再生事業を開始し、以降平成 29 年度までナイスの支配の下で中古再生事業を実施していた。

(3) ナイスによるザナック支配の具体的内容

ナイスによるザナックの支配は、具体的には以下のとおり行われた。

ア 取締役等の派遣

ザナックの設立時から現在までの取締役は、以下の表のとおりである。

		H21.11.18	H22.9.1	H24.4.1	H25.9.10	H26.3.5	H27.3.31	
エイワ 関係者	エイワ代表取締役	← 代表取締役 →			← 取締役 →			
	エイワ取締役A	← 取締役 →						
ナイス 関係者	ナイス従業員C	← 取締役 →						
	ナイス従業員D	← 取締役 →						
	伊藤氏				← 代表取締役 →		← 取締役 →	
	ナイス元従業員E					← 代表取締役 →		

すなわち、平成 21 年 11 月の設立当初の取締役は、当時のエイワ代表取締役（代表取締役）、エイワ取締役 A（取締役）のほか、ナイスの従業員 C（取締役）の 3 名という構成であった。

その後、平成 22 年 9 月 1 日にナイスの従業員 C が辞任したことに伴い、別のナイスの従業員 D が交代で取締役となった。また、平成 24 年 4 月 1 日には、ナイスの取締役であった伊藤氏が代表取締役となった。その後、平成 25 年 9 月 10 日には、ナイスの元従業員 E が代表取締役となり、同日以降、取締役 5 名のうち代表取締役を含む 3 名ないし 2 名がナイスの関係者という構成となった。

この平成 25 年 9 月 10 日に代表取締役となっているナイスの元従業員 E は、平成 25 年 6 月にナイス経済研究センター株式会社を退職した後、ナイスとアドバイザー契約を結んだが、平成 25 年 9 月ころに総務グループから名義上「ザナックの代表取締役になってほしい」との依頼を受けたため就任を承諾した。しかし、ザナックの実際の実務は、ザナックの取締役業務を専任で行っていたナイスからの出向者と、横浜地所、ザ・マネジメントと兼務していたナイスの従業員を含む、ナイスの従業員によって行われ、ザナックの代表取締役であるナイスの元従業員 E の了解が取られることはなかった。

イ ザナックの本店

本店所在地は、横浜アーバンビルの9階（専有面積7.4㎡）である。平成25年9月20日、ザナックは、横浜アーバンビルの所有者であるタケイチ¹⁶との間で、同ビルの9階の一部につき賃貸借契約を締結している。同ビルには、ナイスグループの多くの会社がタケイチより賃借し入居しており、ザナックの本店のある9階には、ザナックのほか、ザナックと同じく中古再生事業を行うナイスグループの会社であるザ・マネジメント（現・リナイス株式会社（以下「リナイス」という。））及び横浜地所（現・リナイス）が入居している。

本店事務所の面積はわずか7.4㎡であって、そこに設置されている主な備品は、机、キャビネット、会議用テーブルが各1つと椅子6脚のみである。このザナックの本店事務所への入退室は、ナイスからの出向者により管理されていた。

ウ ザナックの通帳、印鑑等の管理

ザナックの預金通帳、実印及び銀行印は、ナイスの住宅事業本部業務部において保管されており、業務部が入出金や契約書等の書類への押印を行っていた。

また、ザナックの経理も、住宅事業本部業務部において行われており、業務部が入出金について出納帳を作成し、月次毎にエイワ経由で会計事務所へ提出し、会計事務所が期末に計算書類、税務申告書を作成していた。

¹⁶ 後述のとおり、横浜アーバンビルは、従前すてきナイスの創業者である平田周次氏が所有していたところ、平成22年9月にタケイチに対して売却したものである。

エ 商標

下記のザナックの登録商標は、いずれもすてきナイスが権利者となっている。

登録番号 (出願番号)	商標見本	称呼 (参考情報)	区分
登録3037560 (商願平04-174206)		ザナック	36
登録3094581 (商願平04-243356)		ザナック	37
登録3226287 (商願平04-182752)		ザナック	42
登録5452375 (商願2011-010719)		ザナック,キ サナック,ク サナック	36 42

オ 意思決定

ザナックの中古再生事業における物件の購入、購入資金調達のためのナイスコミュニティからの借入、再生後の売却等意思決定は、現実には、ナイスの取締役の伊藤氏が中心となっていて行われていた。

すなわち、前述のとおり、ナイスグループが行っていた中古物件の再生事業は、ザナックのほか、順次ナイス賃貸情報サービスの100%子会社として設立された横浜地所及びザ・マネジメントを加えた3社により、一体として行われていた。具体的には、物件の仕入れにあたっては、都度「仕入会議」と称する会議が開催された。その構成メンバーは、物件を紹介するナイスの情報館事業部の者、買い手となる横浜地所、ザ・マネジメント及びザナックの三社の担当者であった。そして、この「仕入会議」において、会議のトップであるナイス取締役の伊藤氏が、物件を仕入れるか否か、仕入れる場合に三社のうちのどの会社が仕入れるかを判断、決定していたのである。

このように、ザナックの担当者として仕入会議に出席するナイスからの出向者からの意見を除いて、ザナックの意見が確認されることはなく、上記伊藤氏の決

定に基づきザナックによる物件の仕入れの決定が行われ、その後、物件購入契約の締結、ナイスコミュニティーからの資金調達、仕入れた物件のリフォーム、物件の販売等の実務処理が進められていたものである。

カ 利益の帰属

ザナックにおいては設立から現在に至るまで、配当がなされていない。上記中古再生事業によりザナックが得た利益は、前述した建材市場に対する貸し付けや、ナイスが買収した菊池建設株式会社の元役員に対するアドバイザー料等の支払いに使用されるなど、基本的にナイスグループの利益のために用いられた。

(4) 平成 27 年 3 月期までのナイスの支配による中古再生事業の実施

以上のとおり、ザナックは、平成 23 年 7 月以降、ナイスの支配下で中古マンションを購入して転売する中古再生事業を行っていた。平成 24 年 3 月期以降に仕入れたマンションの戸数を、仕入元がナイスグループのものとそれ以外（外部）に分けて記載すると、下表のとおりである。これらの物件は、平成 29 年 7 月までに再販を完了した。

(戸)

期 仕入元	平成 24/3	平成 25/3	平成 26/3	平成 27/3	平成 28/3	平成 29/3	平成 30/3	平成 31/3
外部	6	15	32	7	0	0	0	0
ナイスグループ	0	0	0	76	0	0	0	0

4 NPF あすと長町のザナックへの売却

(1) 概要

NPF あすと長町は、ナイスと不動産開発会社の共同事業として、仙台市太白区あすと長町 4 丁目に建設、販売がされた平成 27 年 3 月竣工の分譲マンション（RC 造・地上 15 階建て・総戸数 97 戸）である。ナイスは、平成 27 年 3 月 28 日に、ザナックに対し、以下のとおり NPF あすと長町 5 戸を売却し、約 2296 万円の売却による利益を得た。

物件	計上年月日	売却金額(税抜)	売却原価	売却益
NPF あすと長町 5 戸	H27. 3. 28	8269 万円	5973 万円	2296 万円

このNPF あすと長町のザナックへの売却の経緯は、以下のとおりである。

(2) ザナックへの売却の経緯

NPF あすと長町の建設工事の施工中の平成 26 年 2 月、大雪の時にコンクリートを打設したためコンクリート工事に不具合が発生した。そのため、ナイスは 4 階の全てと 5 階の床を撤去して工事をやり直すという対応を行った上で、購入者説明会を開催して当該事情を住民に説明したところ、平成 26 年 7 月までに 2 戸のキャンセル住戸が発生した。そこで、ナイスは、これ以上のキャンセルの発生を回避するためキャンセル住戸がなかったように装おうと考え、キャンセル住戸をザナックが買い取る方針を決定した。また、平成 26 年 11 月 21 日には、その時点までのキャンセル住戸 5 戸について同年 12 月中にザナックに対して売却する旨をナイス、共同事業主たる不動産開発会社、ザナックの 3 社間で合意した。

その後、平成 26 年 12 月 17 日には、キャンセル住戸がさらに増加していたところ、西島氏は、購入者説明会を行っている間に周辺の相場が上がり、含み益が出てきたため、ザナックが買い取ることにした 5 戸についてもナイスで販売すれば利益が出ると考え、当該不動産開発会社に対して上記合意（ザナックに対する売却合意）のキャンセルを申し入れた。しかし、当該不動産開発会社は既に社内調整を終えているとの理由でキャンセルに応じなかった。

そこで、ナイスと当該不動産開発会社は、平成 26 年 12 月 26 日、NPF あすと長町のキャンセル住戸 5 戸を代金合計 8269 万円でザナックに販売する旨の不動産売買契約を締結した。この代金額は、一般顧客に対して販売する際の定価とされた（それでも当時は相場が上昇していたため、ザナックにおいて利益が生じることが見込まれた。）。この契約において、物件の引渡予定日は、NPF あすと長町の完成予定日である平成 27 年 3 月 28 日とされた。

その後、後述の首都圏マンションと同様の経緯により、ナイスコミュニティーからザナックに対して購入資金の融資が行われ、ザナックから代金の支払いを受けたナイスは、平成 27 年 3 月 28 日、ザナックに対し、NPF あすと長町のキャンセル住戸 5 戸の引渡しを行った。このザナックへの売却により、ナイスは 2296 万円の売却による利益を計上したものである。

なお、平成 27 年 3 月までにキャンセル住戸はザナック販売分を含めて 13 戸まで増加していたが、ザナック販売分以外のキャンセル住戸 8 戸については、平成 27 年 3 月 31 日までに一般顧客に販売、引渡しを完了した

その後ザナックは、平成 29 年 1 月 31 日までに、ナイスホームの仲介により、ナイスから譲り受けた NPF あすと長町 5 戸を一般顧客に販売、引渡しを完了した（別紙 2 の番号 1～5 のとおり）。

(3) 取引の目的

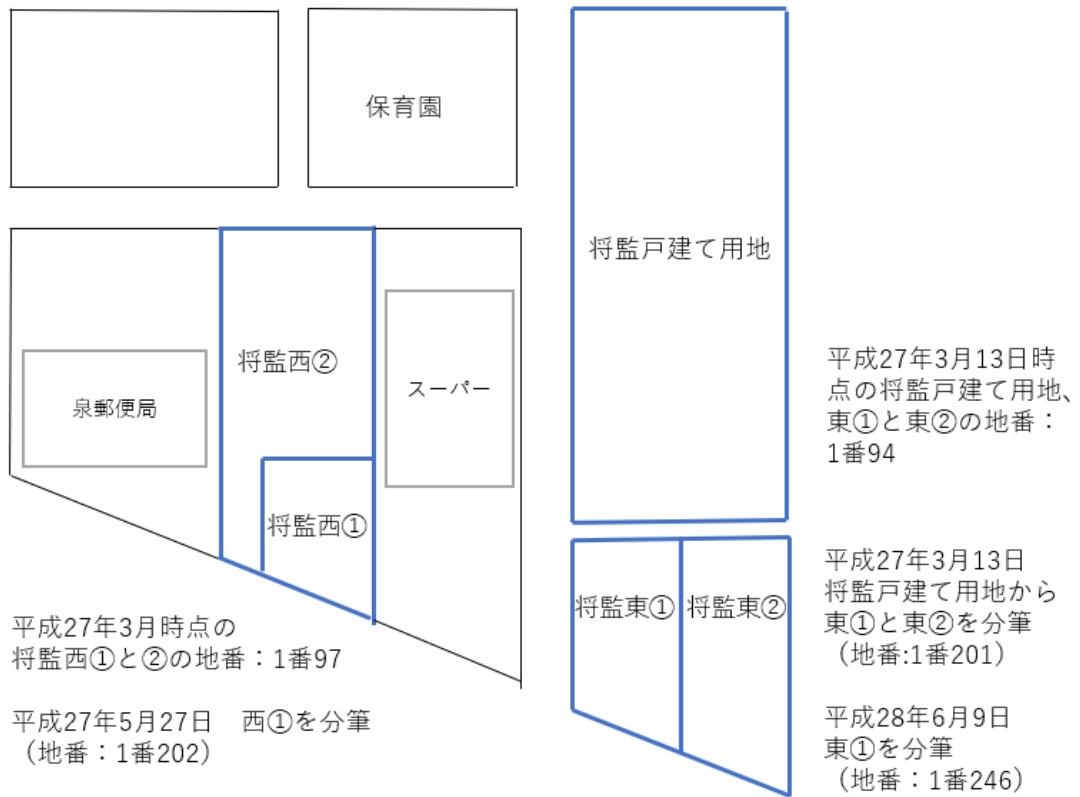
上記のとおり、NPF あすと長町のキャンセル住戸 5 戸のザナックによる買取りは、施工途中に瑕疵が発生しているにもかかわらずキャンセル住戸が出ていないように装い、購入者からの更なるキャンセルの発生を回避するためであったこと、ザナックに対する販売について共同事業主たる不動産開発会社と合意した時期は平成 26 年 11 月 21 日、売買契約の締結時期は平成 26 年 12 月 26 日とすてきナイスにおいて「決算対策」が意識される相当前であったことに照らせば、NPF あすと長町が「決算対策」として売却されたものとまでは認められない。

5 将監土地のザナックへの売却

(1) 将監土地案件の概要

平成 27 年 3 月 25 日、ナイスは、ザナックに対し、以下のとおり購入した将監土地のうち、将監戸建て用地（平成 27 年 3 月 13 日分筆後の地番：1 番 94）を除き、将監東を代金 2 億 3630 万円で、将監西を代金 2 億 4300 万円で売却し、合計 9605 万円の売却による利益を計上した。

【仙台市泉区将監8丁目】



将監土地のザナック購入後の処分の主な概要は、以下のとおりである。

- ① 平成27年6月22日、ナイスホームはザナックから、将監西①を代金8000万円で購入した。
- ② 平成28年3月30日、ナイスはザナックから、将監西②を代金約2億2100万円で買い戻した。
- ③ 平成28年5月26日、ザナックは地元金融機関に対し、将監東①を代金1億6800万円で売却した。
- ④ 平成29年11月9日、ナイスはザナックから将監東②を、代金1億2700万円で買い戻した。

これらの将監土地の売買に関する主な事実経過について、本委員会の調査により判明した事実は、以下のとおりである。

(2) スーパーマーケット運営会社からの土地の購入

ナイスは、平成 26 年 1 月 14 日、スーパーマーケット運営会社より、戸建て事業用地として、将監土地及び将監戸建て用地を代金約 9 億 3700 万円で譲り受けた。

(3) マンション開発計画とザナックへの売却の指示

五十君氏をはじめ、住宅事業本部の仙台営業所においては、土地購入時から将監土地に戸建て住宅を建築して分譲することを想定していた。しかしながら、遅くとも平成 26 年度下期には、平田恒一郎氏から、将監西と将監東の両方にマンションを建設したい旨の強い意向が示されていた。

五十君氏は、スーパーマーケット運営会社から土地を購入する以前より、平成 8 年ころ、将監土地の近隣においてマンション開発計画が住民の反対運動により中止となった事実を認識していた。そのため、五十君氏は平田恒一郎氏に対し、当該事実を説明したが、同氏のマンション建設の意向は変わらなかった。逆に、同氏は、遅くとも平成 27 年 1 月上旬ころまでに、五十君氏に対し、近隣住民対策のため、将監土地を一旦ザナックに対して売却し、ザナックにおいて近隣交渉をすることを指示ないし了承した。これは、ナイスが将監戸建て用地で戸建ての開発・分譲を行うことを計画していたため、同一の会社において近隣で日照等に影響するマンション開発を行うとすれば、住民から反対を受ける恐れがあったことから、その反対をかわすため、ザナックというナイスとは外見上関係のない別会社においてマンション開発（近隣交渉、建築確認取得）を進め、近隣交渉後ないし建築確認取得後にナイスが買い戻してマンションの建築・分譲を行うことを意図したものであった。

他方、このような動きと並行して、当時、すてきナイスの取締役でありグループ財務を担当していた大野氏及び同社のグループ経理を担当していた秦氏の見込みによれば、平成 27 年 1 月初頭には、すてきナイスの平成 27 年 3 月期の通期の連結決算数値が、平成 26 年 10 月 31 日に開示済みの下方修正後の連結業績予想数値に達しないことが明らかになっていた。そのため、ナイスにおいては、平成 27 年 1 月中旬には、将監土地のザナックへの売却計画が、すてきナイスの平成 27 年 3 月期決算における利益の額を改善するための「決算対策」の一つとしても捉えられるようになった。

(4) 買戻し計画の具体化

五十君氏の指示を受けて、ザナックへの売却計画の具体化を検討していた仙台営業所の従業員は、平成 27 年 1 月 16 日、秦氏や五十君氏に宛てて、メールを送付した。

当該メールにおいては、平成 27 年 1 月 16 日当時における将監土地のザナックへの売却計画について、以下のとおりの 3 種類のシミュレーションを行った旨が記載されていた。

- 将監東側敷地（マンション用地）⇒ザナック買取り⇒ナイスで買い戻し（土地）
- 将監東側敷地（マンション用地）⇒ザナック買取り⇒ナイスで買い戻し（建築確認付土地）
- 将監西側敷地全部⇒ザナック買取り⇒ナイス買戻し

そして、当該シミュレーションにおいては、ザナックへの売却によりナイスが得る利益及びナイスの買い戻しによりザナックが得る利益の額が、以下のとおり計算されていた。

（単位：円）

	売却価格	売却時のナイス売却益	買戻し時のザナック売却益
「西側敷地全部をザナックへ売却し、H28 年 4 月 1 日に買い戻す場合」	269,436,478	83,127,197	1,258,511
「東側敷地（マンション敷地）をザナックへ売却し、H28 年 4 月 1 日に買い戻す場合」	242,160,010	34,088,839	234,277
「東側敷地（マンション敷地）をザナックへ売却し、ザナックで建築確認取得し、建築確認付土地で、約 2 年後の H29 年 4 月 1 日に買い戻す場合」	242,160,010	34,088,839	576,652

(5) 経理部門と平田恒一郎氏の了解

平成 27 年 2 月 3 日、五十君氏は秦氏に対し、将監西をザナックに売却して、平成 28 年 4 月 1 日にナイスが買い戻す場合の売却金額、買戻し金額、ザナック及びナイスの売却益に関するシミュレーションを行った上で、「今期 5000 万円の益出しとの判断ですが、現場はあまり乗り気ではありません」と記載したメールを送付した。

さらに、平成 27 年 2 月 7 日、五十君氏は秦氏に対し、将監東をザナックに売却した場合の試算を記載したメールを送付した。当該メールには、マンション開発と戸建てを一体の敷地計画で進めた場合、マンションで近隣反対があると戸建てでも許認可がおりないという事態となるのを避けるため、戸建て（ナイスホーム名義）とマンション（ザナック名義）の土地所有者（開発名義）を別にするため、マンション用地を一旦ザナックに対して売却したいとした上で、ザナックへ価格 2 億 4216 万円で売却した場合の諸経費を差し引いた後のナイスの利益は 3408 万円となり、平成 29 年 4 月 1 日にナイスが価格 2 億 5552 万円で買い戻すとした場合の諸経費を差し引いた後のザナックの利益は 23 万円となる旨の試算がなされている。

以上のメールに対し、秦氏は、平成 27 年 2 月 8 日、五十君氏に対し、「東側マンション敷地部分に関する私見ですが、頂いたプランでよろしいかと存じます。」と記載したメールを送付した。また、秦氏は、仙台営業所の担当者と質疑応答をした結果、平成 27 年 2 月 10 日、当該担当者に対し、将監東側敷地・西側敷地双方のザナックへの一次売却のスキームを進めるように連絡をした。

さらに、秦氏は、平成 27 年 2 月 12 日、将監土地のザナックに対する売却、ナイスによる買戻しについて平田恒一郎氏及び日暮氏に対して説明し、その実行について了解を得た。

その後、仙台営業所担当者は、将監土地売却に伴う売却価格、売却益等の計算を見直すとともに、ザナックに対する売却にあたりザナックがナイスホームに対して仲介手数料を支払うこととし、平成 27 年 2 月 24 日から 26 日にかけて、秦氏に対し、以下の試算をしたメールを送付し、この計画について了解を得た。

(単位：円)

	売却価格	売却時のナイス売却益	ナイスホーム手数料	すてきナイスG合計	買戻し時のザナック売却益
「西側敷地全部をザナックへ売却し、H28年4月1日に買い戻す場合」	236,306,194	49,996,913	7,149,186	57,146,098	1,258,511
「東側敷地（マンション敷地）をザナックへ売却し、建築確認付土地で約2年後のH29年4月3日に買い戻す場合」	243,142,954	34,227,573	7,354,289	41,581,862	5,570,578

そして、平成 27 年 3 月 15 日、住宅事業本部において、将監東及び将監西のザナックへの売却に関する決裁が申請され、決裁がなされた。当該決裁の申請において、目的として、将監戸建て用地においてナイス名義にて戸建て 36 区画の開発宅地造成を予定しており現在役所と協議中であるところ、隣接する将監東及び西側に離れて所有する将監西の土地についてナイス自らマンションを建築する場合、近隣からの厳しい反対運動を受けることが予想され、将監戸建て用地における戸建て開発事業計画に影響が出るため、ザナックに上記 2 つの土地を売却し、将監戸建て用地における戸建て 36 区画の販売に影響が出ないようにしたい旨が記載されている。

この決裁においては、ナイスからザナックへの売却価格は、将監西は 2 億 3630 万 6194 円、将監東は 2 億 4314 万 2954 円とされるとともに、ナイスホームにザナックから仲介手数料合計 1450 万 3475 円を支払うこととされ、また、決済日は平成 27 年 3 月 25 日とされた。

(6) ナイスコミュニティーによる融資

後述する経緯により、ナイス財務担当取締役大野氏及び経理担当取締役秦氏の主導の下、ザナックによる将監土地を含む不動産の購入資金に充てるため、平成 27 年 3 月 18 日までに、ナイスコミュニティーにおいて、ザナックに対する貸付枠を順次拡大し、最終的に貸付枠を 40 億円に増額する旨の意思決定を行った。

そして、後述の第 6 章・一・7・(7)に記載のとおり、平成 27 年 3 月 24 日、ナイスコミュニティーはザナックに対し金 30 億円を貸し付ける旨の金銭消費貸借契約を締結した上、同貸付を実行した。

(7) ザナックとの売買契約の締結と実行

平成 27 年 3 月 25 日、ナイスは、ザナックに対し、将監東を 2 億 4300 万円で、将監西を 2 億 3630 万円で売却する旨の不動産売買契約を締結し、即日実行した。引き続き、ナイスは、各土地についてザナックへの所有権移転登記を行った。ナイスは、将監土地の売却により売上を計上し、約 9600 万円の売却による利益を計上した。あわせて、当該売買契約を仲介したナイスホームは、ザナックから受領した約 1450 万円の仲介手数料を売上として計上した。

(8) 将監土地の買戻し等

その後の将監土地の買戻し・売却の経緯は、以下のとおりである。

ア 将監西①

上記のとおり、将監西については、ザナックにおいてマンション開発を進めた上、平成 28 年 4 月にナイスが買戻す計画であった。

ところが、平成 27 年 5 月 7 日、五十君氏らが平田恒一郎氏と仙台において打ち合わせを行ったところ、同氏から、周辺住民から「西側はザナックで全部残していると南側にもっとマンション配置をずらせ」と言われる可能性が高いため、大至急分筆登記をして、ナイスかナイスホームで買戻すようにとの指示がなされた。

そこで、急遽、平成 27 年 6 月 22 日、ナイスホームは、ザナックから将監土地のうち将監西①を代金 8000 万円で購入した。

その後、ナイスホームは、将監西①に「ナイス住まいの情報館」を建設し、仲介事業を行う営業所として使用を開始した。当該営業所は、ナイスホームが平成 29 年 10 月 1 日にナイスと合併したことにより、現在はナイスの営業所となっている。

イ 将監西②

平成 28 年 3 月 30 日、ナイスはザナックから将監土地のうち将監西②を代金約 2 億 2100 万円で買戻した。

これは、もともと平成 28 年 4 月にナイスが買戻すことを予定していたことに加え、ザナックからゼネコンとの間でマンション建設の請負契約を締結しようとしたところ、ザナックの信用上の問題でゼネコンから建設請負契約の締結を断られたため、ナイスが買戻して、ナイスが施主としてゼネコンに工事発注をする必要があったことから行われたものである。

その後、ナイスはマンション（ノブレス泉中央）の建設を進め、平成 29 年 10 月に同マンションを竣工させ、順次購入者に対して引き渡した。

ウ 将監東①

上記のとおり、将監東においては、平田恒一郎氏の意向もあり、ザナックにおいてマンション建設を進めた上で、ナイスが買戻す計画であったが、五十君氏ら仙

台営業所においては、ナイスが戸建て分譲を進めていた将監戸建て用地住民の反対を恐れて、マンション建設には積極的ではなかった。

その一方、近隣に将監支店を有する地元金融機関は、駐車場を有していなかったため、長年、路面駐車をする顧客に対する苦情を近隣住民から受けていた。このような中で、ナイスは、当該金融機関に対して将監東①を売却することとし、平成28年5月26日、ザナックは当該金融機関に対し、将監土地のうち将監東①を代金1億6800万円で売却した。

エ 将監東②

上記の将監土地東①の地元金融機関への売却後、ナイスは、将監東②に用途について様々なシミュレーションを行った。その結果、将監戸建て用地については、既に戸建て分譲を行っていたことから、ナイスは、その南側も買い戻して、ナイスにて戸建て分譲をすることとした。そこで、ナイスは、平成29年11月9日、ザナックから将監東②を代金1億2700万円で買い戻した。

ところが、その後、将監東②の南側については、医療法人から購入の引き合いがあったため、ナイスは、平成29年12月31日に医療法人に対して病院用地として売却し、将監東②の北側については、平成30年8月31日以降、戸建て住宅を建築して売却した。

(9) 取引の目的

上記のとおり、将監土地（将監東及び将監西）は、平成27年3月25日にナイスからザナックに売却されているが、将監西については平成28年4月に、将監東については平成29年4月に、それぞれナイスが買い戻すことが計画されていた。

この買い戻しの目的は、ナイスが将監戸建て用地で戸建ての開発・分譲を行うことを計画していたため、同一の会社において近隣で日照等に影響するマンション開発を行うとすれば、住民から反対を受ける恐れがあったことから、ナイスとは外見上関係のない別会社であるザナックにおいてマンション開発を進めることを一つの目的としていたと認めることができる。

もっとも、上記目的からすれば、この土地を平成27年3月中にザナックに対して譲渡する必要性は高くなかった。

他方、前述のとおり、大野氏及び秦氏の見込みによれば、平成27年1月初めころには、すてきナイスの平成27年3月期の連結決算数値が、平成26年10月30日に開示済みの下方修正後の平成27年3月期の通期の連結業績予想数値に達しないことが明らかになっていたこと、平成27年1月16日の仙台営業所従業員のメールに、買戻

しを前提とした利益が記載されていること、平成 27 年 2 月 3 日の五十君氏のメールに「今期 5000 万円の益出しとの判断ですが、現場としてはあまり乗り気ではありません。」との記載があること等から、将監土地のザナックへの売却は、すてきナイスの平成 27 年 3 月期の決算における売上高及び利益の額を改善するための「決算対策」という意味も併せて持つものであったと考えられる。

6 泉中央店舗のザナックへの売却

(1) 概要

ナイスは、平成 27 年 3 月 25 日に、ザナックに対し、以下のとおり泉中央二区画を売却し、約 1189 万円の売却による利益を得た。

[ナイスからザナックへの売却]

物件	計上年月日	売却額	原価	売却益
泉中央 2 区画	平成 27 年 3 月 25 日	4415 万円	3226 万円	1189 万円

この泉中央店舗のザナックへの売却の経緯は、以下のとおりである。

(2) ザナックへの売却の経緯

泉中央は、ナイスが建設して販売したマンションであるが、ナイスはその分譲販売時に、マンション購入者に対して、1 階の 2 区画については、ナイスが情報館事業等を行うための事務所として用いる旨を説明していた。

しかしながら、その後のナイスの検討により、当該区画は情報館を行うためにはやや手狭であり、また、同マンションの建つ泉中央駅付近は、大手不動産仲介事業者の営業所が多く存在していたため採算が見込めなかったため、ナイスが第三者に賃貸して賃料収入を得ることを検討した。しかし、ナイスは、購入者に対して上記の説明を行っていたことから自ら賃貸事業を行うことが難しかった。そこで、五十君氏は、ナイスはザナックに対して当該物件を売却し、ザナックにおいて賃貸事業を行うことを検討することとした。

このような中、上記のとおり、五十君氏の指示を受けた仙台営業所の従業員は、泉中央をザナックに販売した際の利益の額等をシミュレーションし、平成 27 年 1 月 16 日、秦氏と五十君氏に宛てて、「将監と泉中央店舗ザナックシミュレーション」と題するメールを送付した。このメールにおいては、「■ナイスシティアリーナ泉中央店舗⇒ザナック買取り⇒賃貸運用」との提案が記載されており、ナイスが泉中央 2

区画を、ザナックの想定利回り 8%として売却した場合には、想定売却価格 4688 万 3575 円、売却益 1352 万 8680 円となることが試算されていた。

その後の平成 27 年 2 月 26 日ころ、五十君氏は、ザナックにおける利回りを 8%として計算した売買価格を決定し、秦氏もそれを了承した。

そして、平成 27 年 3 月 25 日、ナイスとザナックは、ナイスがザナックに対して泉中央 2 区画を代金 4674 万円（税込）で譲渡する旨の不動産売買契約を締結し、同日付で売買が実行された。また、同日付でナイスからザナックに対する所有権移転登記もなされた。

泉中央の購入資金については、後述する経緯によりナイスコミュニティーとザナックが締結した 30 億円の平成 27 年 3 月 24 日付け金銭消費貸借契約に基づき、ザナックがナイスコミュニティーから受けた融資により賄われた。

ザナックは、平成 27 年 4 月以降、泉中央 2 区画のいずれをも転売せず、第三者に賃貸し、賃料収入を得ている。

(3) 取引目的の検討

以上のとおり、泉中央のザナックへの売却は、ナイスがマンション購入者に対して行っていた従前の説明から自ら第三者に賃貸することが難しかったため、ザナックに対して当該物件を売却して、ザナックにおいて賃貸事業を行うことが一つの目的となっているものと認められる。

しかしながら、泉中央は、平成 27 年 1 月から 2 月に、「決算対策」としての意味も併せ持つザナックに対する将監土地の売却と同様の経緯によりザナックに対する売却が検討され、実行されていることからすれば、やはり「決算対策」としての意味も合わせ持つものであったと考えられる。

7 首都圏マンション 70 戸のザナックへの売却

(1) 概要

ナイスエストは、平成 27 年 3 月当時に所有し、販売活動を行っていた首都圏の新築マンション 4 棟・70 戸を、下表のとおりザナックに売却し、平成 27 年 3 月期に売上高約 25 億 423 万円、売却による利益約 2 億 8926 万円を計上した。

[ナイスエストからザナックへの売却] (首都圏マンション)

物件	計上年月日	売却金額(税抜)	売却原価	売却益
NQ 十日市場 3 戸	H27. 3. 31	1 億 0111 万円	8132 万円	1979 万円

NSS 日吉 12 戸	H27. 3. 31	4 億 7406 万円	4 億 0074 万円	7332 万円
NBP 北寺尾 43 戸	H27. 3. 31	15 億 0261 万円	13 億 3652 万円	1 億 6608 万円
NSA 新川崎 12 戸	H27. 3. 31	4 億 2643 万円	3 億 9637 万円	3006 万円
合計 70 戸		25 億 0423 万円	22 億 1496 万円	2 億 8926 万円

この首都圏マンションのザナックへの売却の経緯は、以下のとおりである。

(2) 平成 27 年 3 月期の決算見込みと決算対策としてのザナックへの売却の指示

前述のとおり、平成 27 年 3 月期当時、大野氏及び秦氏の見込みによれば、平成 27 年 1 月初めころには、すてきナイスの平成 27 年 3 月期の通期の連結決算数値は、平成 26 年 10 月 30 日に開示済みの下方修正後の連結業績予想数値（営業利益 9 億円、経常利益 7 億円、当期利益 5 億円）にも達しないことが明らかになるとともに、成り行きそのままと、営業利益、経常利益及び当期純利益のいずれも赤字となることも想定されていた。そして、大野氏及び秦氏は、席の近い平田恒一郎氏及び日暮氏に対し、頻繁に決算見込み数値を報告していた。

大野氏及び秦氏より報告を受けた平田恒一郎氏及び日暮氏は、ときとして強く利益改善を求めたため、大野氏と秦氏は、「決算対策」のための様々な施策を検討していたが、平成 27 年 2 月初めの段階では、いまだ下方修正後の連結業績予想数値には届かなかった。

そのような中、大野氏及び秦氏は、遅くとも平成 27 年 2 月 5 日までに、当時ナイスの取締役住宅事業本部長であった木暮氏及び同副本部長であり首都圏のマンションを担当していた西島氏に対し、「決算対策」として首都圏の完成在庫となっているマンションを、ザナックに売却することにより利益を計上することを提案した。そして、平成 27 年 2 月 5 日、大野氏、秦氏、木暮氏及び西島氏は、ザナックに対する首都圏のマンションの売却に関して、どの物件を何戸、いくらで売却し、どの程度の利益を出すのか等の打ち合わせを行った。

この打ち合わせにおいて、秦氏は、「決算対策」のために、首都圏のマンションをまとめてザナックに売却したい、利益として粗利で 1.5 億円から 2、3 億ほどあげるようにザナックに売る物件を選定してほしい、物件はナイスエストの所有する首都圏のマンションで、完成在庫又は 3 月までに完成する物件で金額が合うように選定してほしいと述べた。また、ザナックの購入資金は、ナイスコミュニティーから融資するとの話しもした。

西島氏は秦氏に対し、ザナックへの不動産の売却は粉飾決算にはあたらないのかを確認したところ、秦氏は、「一回だけなら大丈夫」という趣旨の回答をした。

また、秦氏は、ザナックに販売した後にも引き続きナイスが販売代理として、ナイスが販売活動を行う旨を説明したため、西島氏はザナックへの売却に事業上のメリットはないと考え、秦氏に対し、「(ザナックへの売却は) 嫌です」と言ったところ、秦氏は、「決定事項です」と述べた。西島氏は、その発言を聞き、ザナックへの売却は平田恒一郎氏の指示であろうと考えたため、それ以上反対をすることなく、それに従うこととした。

その後、西島氏はザナックに対して売却する首都圏マンションの物件を選定し、大野氏及び秦氏と何度か打ち合わせた結果、平成 27 年 2 月 16 日までに、ナイスエストの所有する首都圏のマンションのうち、ロイヤルタワー鶴見 4 戸、NQ 十日市場 3 戸、NSS 日吉 10 戸、NSA 新川崎 10 戸の合計 27 物件を選定した。また、これらの物件については、それぞれザナックに赤字が出ることをないよう、ザナックへの販売価格については、一般顧客への販売価格から値引きすることとし、マンション毎に値引率を設定した。

(3) 物件の選定とナイスコミュニティーによる融資の了承

ザナックに対して販売する物件の選定と並行して、大野氏及び秦氏は、遅くとも平成 27 年 2 月 16 日までに、ナイスコミュニティーの倉迫社長らに対し、ザナックの購入資金をナイス及び関係会社 3 社からナイスコミュニティーに貸し付けた上、ナイスコミュニティーがザナックに貸し付けてほしい旨述べ、倉迫社長の了承を得た。この際、大野氏と秦氏は、ザナックに対する貸付金利についても、従来の短期プライムレート+0.5%（例えば、平成 27 年 2 月時点では 2.975%）よりも低くするよう依頼した。

さらに、住宅事業本部業務部担当者は、借入枠を 10 億円から 25 億円に増額してほしいという趣旨のザナック名義の平成 27 年 2 月 17 日付け「借入金増枠のお願い」を作成し、ナイスコミュニティーに提出した。この「借入金増枠のお願い」には、「今後の資金需要」として以下の記載がなされた。

実行予定	借入額（千円）	対象物件
H27.3 月中	172,695	NPF あすと長町 5 戸
H27.3 月中	485,989	仙台市土地
H27.3 月中	240,000	ロイヤルタワー鶴見 4 戸
H27.3 月中	103,200	NQ 十日市場 3 戸
H27.3 月中	425,000	NSS 日吉 10 戸
H27.3 月中	408,500	NSA 新川崎 10 戸
H27.3 月中	53,664	泉中央店舗 2 区画

合計	1,889,049	
----	-----------	--

これを受けて、ナイスコミュニティーは、平成 27 年 2 月 19 日の取締役会において、ザナックへの貸付枠を 10 億円から 25 億円に増額する旨の決議を行った。

(4) 物件の増加 (27 物件から 70 物件へ)

ザナックに対する将監土地、泉中央及び首都圏マンション 27 物件の売却をはじめとする種々の決算対策にもかかわらず、第 5 章・二・2 で述べたとおり、平成 27 年 3 月 13 日の時点においても、経常利益が公表値 (700 百万円) に対して 434 百万円が不足しており、このままでは平成 27 年 3 月期の通期の業績予想について、再度の下方修正を余儀なくされることが予想された。このような状況を受けて、大野氏は、平成 27 年 3 月 16 日、秦氏、木暮氏、西島氏らとの打ち合わせの席において、西島氏らに対し、さらにザナックに売却する首都圏マンションの物件数を増やすこと依頼した。これを受けた西島氏は、横浜北寺尾の物件 43 戸を追加することを提案したところ、これが了承された。以後、ザナックに対する売却物件の増加及びその購入資金のための融資額を増額させることを前提に手続が進められた。

(5) 融資額の増額 (18 億 8900 万円から 34 億 7000 万円へ)

大野氏と秦氏は、日暮氏及び平田恒一郎氏の了解を得た上で、平成 27 年 3 月 17 日、ナイスコミュニティーの長谷川氏らに対し、ザナックに売却する物件の増加に伴い、ナイスからナイスコミュニティーに対する貸付額及びナイスコミュニティーからザナックへの貸付額を増額させることを話し、これについて了承を得た。

そこで、ナイスの住宅事業本部業務部担当者は、ザナックには、今後、不動産の買取り資金約 34 億 7000 万円の需要があることから、借入枠を 25 億円から 40 億円に増額してほしいという趣旨のザナック名義の平成 27 年 3 月 18 日付け「借入金増枠のお願い」を改めて作成し、ナイスコミュニティーに提出した。この「借入金増枠のお願い」においては、「今後の資金需要」として以下の記載がなされた。

実行予定	借入額 (千円)	対象物件
H27.3 月中	174,109	NPF あすと長町 5 戸
H27.3 月中	501,265	仙台市土地
H27.3 月中	109,932	NQ 十日市場 3 戸
H27.3 月中	514,858	NSS 日吉 12 戸
H27.3 月中	1,639,616	NBP 北寺尾 43 戸
H27.3 月中	47,224	泉中央店舗 2 区画

H27.3月中	486,902	NSA 新川崎 12戸
合計	3,473,906	

ナイスコミュニティーは、取締役会を開催しないまま、平成27年3月18日の取締役会議事録を作成し、ザナックの今後の貸付残高見込が33億8305万円（平成27年3月19日現在の予定）あることから、同社への貸付枠を40億円に増額する旨の決議を行ったこととした。

(6) ナイスグループ4社からのバックファイナンス（31億円）

以上のナイスコミュニティーからザナックへの貸付の原資として、ナイス、ナイスコミュニティーサービス、ナイスリフォームプラザ及びステキホームホールディングスは、平成27年2月から3月にかけて、以下の経緯により、順次ナイスコミュニティーに対する融資を行った。

ア ナイス

平成27年3月18日、ナイスは、ナイスコミュニティーに対する貸付限度枠を10億円から30億円に拡大する旨の書面による取締役会決議を提案し、同月23日決議があったものとみなされた。

平成27年3月19日、ナイスは、ナイスコミュニティーとの間で、ナイスがナイスコミュニティーに30億円の借入枠を設ける旨の極度借入枠設定契約書を締結した。

これを受けて、平成27年3月23日に、ナイスではナイスコミュニティーに対し、「グループ金融運転資金」として22億5000万円を貸し付ける旨の決裁願いが作成され、その後平田恒一郎氏の決裁を経た。また、同日、ナイスはナイスコミュニティーに対し、22億5000万円の融資を実行した。

そして、平成27年3月30日、ナイスではナイスコミュニティーに対し、「グループ金融運転資金」として5億円を貸し付ける旨の決裁願いが作成され、その後大野取締役の決裁を経た。また、同日、ナイスはナイスコミュニティーに対し、5億円の融資を実行した。

イ ナイスコミュニティーサービス

ナイスコミュニティーサービスは、平成27年2月19日、ナイスコミュニティーに対し、3億円の貸付枠を設定する旨の取締役会決議を行った。次いで、平成

27年3月19日、ナイスコミュニティーサービスは、ナイスコミュニティーとの間で、ナイスコミュニティーがナイスコミュニティーサービスから3億円の借入枠を設ける旨の極度借入枠設定契約書を締結した。

そして、ナイスコミュニティーサービスは、平成27年3月19日、ナイスコミュニティーに対し、1億5000万円を貸し付ける旨の社長決裁を行った。また、同日、ナイスコミュニティーサービスはナイスコミュニティーに対し、1億5000万円の融資を実行した。

ウ ナイスリフォームプラザ

ナイスリフォームプラザは、平成27年2月19日、ナイスコミュニティーに対し、1億円の貸付枠を設定する旨の取締役会決議を行った。次いで、平成27年3月19日、ナイスコミュニティーは、ナイスリフォームプラザとの間で、ナイスコミュニティーがナイスリフォームプラザから1億円の借入枠を設ける旨の極度借入枠設定契約書を締結した。

そして、ナイスリフォームプラザは、平成27年3月19日、ナイスコミュニティーに対し、5000万円を貸し付ける旨の社長決裁を行った。また、同日、ナイスリフォームプラザはナイスコミュニティーに対し、5000万円の融資を実行した。

エ ステキホームホールディングス

平成27年3月19日、ナイスコミュニティーは、ステキホームホールディングスとの間で、ナイスコミュニティーがステキホームホールディングスから1億5000万円の借入枠を設ける旨の極度借入枠設定契約書を締結した。また、ステキホームホールディングスは、平成27年3月23日、ナイスコミュニティーに対して1億5000万円を貸し付けている。しかし、ステキホームホールディングスにおいて、この貸付に関する機関決定が行われた形跡はない。

(7) ザナックへの売却後の販売方法の打ち合わせと仲介手数料の徴収

平成27年3月23日、ナイスにおいて、約10名以上の実務担当者が参加して、ザナックに対する首都圏マンション売却後における物件の販売方法に関する協議が行われた。当該協議においては、ザナックに対する売却後も引き続きナイスが販売代理としてマンションの顧客に対する販売活動を行うこと、ザナックを赤字にしないことを前提とした上で、具体的な販売活動についての検討が行われた。

また、以上のとおり、一連の決算対策と合わせて、ザナックに対して売却する首都圏マンションの物件数を 27 物件から 70 物件に増加させたにもかかわらず、未だすてきナイスの平成 27 年 3 月期の連結業績の利益額が、下方修正後の予想値に足りなかった。そこで、大野氏の要請を受け、西島氏らはさらに、ナイスエストからザナックへの首都圏マンションの販売について、ナイスが仲介を行うこととし、ザナックから物件の販売価格の 3%の仲介手数料を徴収することとした。

(8) 金銭消費貸借契約及び不動産売買契約の締結と実行

ア NQ 十日市場 3 戸、NSS 日吉 12 戸及び NBP 北寺尾 43 戸について

平成 27 年 3 月 24 日、ナイスコミュニティーはザナックに対し、金 30 億円を以下の約定で貸し付ける旨の金銭消費貸借契約を締結した。

返済期日（第 2 条）：平成 28 年 3 月 24 日限り、元金一括返済

金利（第 3 条 1 項）：2.075%

抵当権設定（第 5 条）：ザナックは、貸金債権を被担保債権として購入予定物件（NQ 十日市場 3 戸、NSS 日吉 12 戸、NBP 北寺尾 43 戸、NPF あすと長町 5 戸、将監西・東、泉中央 2 区画）に抵当権を設定することとし、登記設定手続きに必要な書類をナイスコミュニティーに交付するが、登記手続きの申請は留保する。

そして、同日、ナイスコミュニティーのザナックに対する 30 億円の融資が実行された。

また、平成 27 年 3 月 25 日、ナイスエストとザナックは、NQ 十日市場 3 戸、NSS 日吉 12 戸及び NBP 北寺尾 43 戸の合計 58 戸を代金 21 億 7622 万 680 円で売却する旨の不動産売買契約を締結した。

この契約においては、特約として以下の条項が設けられた（特約 6 条）。

「買主の申し出により、買主が指定する第三者に対して直接、本物件の所有権移転登記及び所有権移転登記申請を行う場合は、本契約書第 5 条（所有権等移転の時期）について次の通り追加、変更するものとする。…

- ① 本物件の所有権は、買主が…売買代金を売主に支払い、かつ買主が所有権の移転先となる者（以下「受益者」という。なお、受益者は買主を含む。）を指定し、受益者が売主に対し所有権の移転を受ける旨の意思表示を行った時に売主

から受益者に直接移転するものとする第三者のための契約及び移転時期に関する特約を定めます。…

- ② 買主から売主への売買代金の支払い完了後も、移転先の指定があるまでは、本物件は売主に留保されます。」

イ NSA 新川崎 12 戸について

NSA 新川崎は、ナイスエストと不動産開発会社の共同販売物件であったことから、上記アの各物件とは別に契約手続が進められた。

平成 27 年 3 月 31 日、ナイスコミュニティーはザナックに対し、金 5 億円を以下の約定で貸し付ける旨の金銭消費貸借契約を締結した。

返済期日（第 2 条）：平成 28 年 3 月 31 日限り、元金一括返済

金利（第 3 条 1 項）：2.075%

抵当権設定（第 5 条）：ザナックは、貸金債権を被担保債権として購入予定物件（NSA 新川崎）に抵当権を設定することとし、登記設定手続きに必要な書類をナイスコミュニティーに交付するが、登記手続きの申請は留保する。

そして、同日、ナイスコミュニティーのザナックに対する 5 億円の融資が実行された。

また、同日、ナイスエストと共同販売主たる不動産開発会社は、ザナックに対し、NSA 新川崎の物件 12 戸を代金 4 億 6802 万 6000 円で売却する旨の不動産売買契約を締結した。この契約においても、他のマンションのザナックへの売却に関する上記不動産売買契約と同様の、所有権を売主に留保する旨の特約が設けられた（特約 6 条）。

ウ 売買の実行と売上・利益の計上

上記各不動産売買契約は、いずれも平成 27 年 3 月 31 日に実行され、売主であるナイスエストは、平成 27 年 3 月期に売上高 25 億 0423 万円、売却による利益 2 億 8925 万円を計上した。もともと、いずれの物件についても、上記不動産売買契約特約第 6 条に基づき、ナイスエストからザナックへの所有権移転登記は留保された。

また、ナイスは、ナイスエストの首都圏マンションのザナックへの売買を仲介したとして、平成 27 年 3 月期にザナックからの仲介手数料 7580 万円を売上に計上した。

(9) ザナックからのマンションの販売

平成 27 年 3 月 31 日、ザナックが購入した首都圏マンション物件を一般顧客に売却するため、ナイスとザナックは不動産販売委託契約書を締結し、ナイスはザナックから、以下の内容で首都圏マンションの販売活動業務の委託を受けた。

委託業務：販売活動業務、重要事項説明書の説明・交付業務、売買契約締結業務、手付金及び売買代金並びに登記諸費用概算金その他諸費用の授受業務、本物件の引渡し、登記書類並びにローン書類の受付取次業務、その他マンション販売に関する一切に関する業務

委託手数料：マンションの税抜販売価格の 1.5%相当額（ただし、一部の物件ではナイスへの委託手数料が支払われなかった）

その後、ナイスが販売活動を行った結果、ザナックが購入した首都圏マンション物件については、以下のとおり一般顧客に対して販売され、平成 30 年 3 月期をもって、首都圏マンションの全戸を完売した（別紙 2 の番号 10～79 のとおり）。

	平成 28 年 3 月期	平成 29 年 3 月期	平成 30 年 3 月期
販売戸数（戸）	37	25	8

(10) 取引の目的

以上の経緯から明らかなおお、上記の各首都圏マンションのザナックに対する首都圏マンションの売却は、平田恒一郎氏の了解ないし指示の下、大野氏及び秦氏が木暮氏・西島氏らに対して指示して、すてきナイスの平成 27 年 3 月期の「決算対策」として、経済的実態のない売上・利益の計上目的で行われたものであった。

このような目的は、上記の経過に加えて、ザナックが従前に行っていたのは中古再生事業であるのに対して、平成 27 年 3 月にザナックに売却された首都圏マンションはすべて新築物件であること、ザナックに対して売却された首都圏マンションは、当該売却後も引き続きナイスにおいて一般顧客への販売活動を行われたことから、ザナックへの売却前後で何ら販売活動の実態には変わりがなく、そのためナイスグループにとって、ザナックに対して販売する特段の経済的合理性はないこと、また各マンシ

ンについてザナックに対する所有権移転登記がなされていないばかりでなく、一般顧客に売却が実現するまでは実体的な所有権もザナックに移転していないこと等の事情からも裏づけられるものである。

二 会計処理の適切性についての検討

(判断基準)

不動産の売却取引に関しては、我が国には包括的な会計基準がなく、一般的な実現主義の原則(「企業会計原則」第二損益計算書原則三B)が適用(準用を含む。)される。ここでは、売上高は、実現主義の原則に従い、商品等の販売又は役務の給付によって実現したものに限定とされている。このように「実現主義の原則」は、普遍的な原則を定めたものであり、個別具体的な収益認識要件を定めたものではない。

一方で、不動産の売却の会計処理をいつ行うべきか等具体的な判断基準を特に明示する必要のある取引については、複数の指針等が定められており、関係会社間の取引については、監査委員会報告第27号「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」(以下「監査委27号」という。)が定められている。

監査委27号は、関係会社間の不動産の売却取引が利益操作に用いられることを防ぐとの観点から定められた特別な取扱いであり、関係会社間の不動産の売却取引につき、個別具体的な収益認識要件を定めている。直接的には土地・設備等固定資産の取引について定めたものであるが、棚卸資産である販売用不動産の関係会社間との取引についてもこの報告に準じて会計処理を行うこととされている。なお、監査委27号は会計基準ではないものの、我が国の会計監査の拠り所となるものであり、公正な会計慣行を構成するものである。

1 ザナック案件が実現主義の要件を充足するかについて

ザナック案件の取引の詳細は第6章・一・4～7に記載しているとおりのとおりであるが、問題となる取引を整理すると、以下のとおりである。

(消費税抜)

	(1) NPF あすと長町	(2) 将監土地	(3) 泉中央店舗 (固定資産売却)	(4) 首都圏マンション
計上時期	平成27年3月	平成27年3月	平成27年3月	平成27年3月
売主	ナイス	ナイス	ナイス	ナイスエスト
買主	ザナック	ザナック	ザナック	ザナック
仲介	なし	ナイスホーム	なし	ナイス
売却対象	新築マンション5戸	土地 東側2,609.67㎡ 西側3,124.7㎡	ナイスシティアリーナ101号室、102号室 店舗施設	新築マンション70戸
売却金額	土地2854万円 建物5415万円 合計8269万円	東側2億4314万円 西側2億3630万円 合計4億7944万円	土地1182万円 建物等3247万円 合計4430万円	土地10億4654万円 建物14億5768万円 合計25億423万円
売却原価	土地951万円 建物5021万円 合計5973万円	東側2億64万円 西側1億8274万円 合計3億8338万円	土地866万円 建物2463万円 合計3330万円	土地7億7822万円 建物14億3674万円 合計22億1496万円
売却による利益	土地1902万円 建物393万円 合計2296万円	東側4250万円 西側5355万円 合計9605万円	土地316万円 建物783万円 合計1100万円	土地2億6832万円 建物2093万円 合計2億8926万円
融資	ナイスからナイスコミュニティーに対して27億5000万円、及び他の関係会社3社から3億5000万円の融資が行われている。これを原資に、ナイスコミュニティーはザナックに対して総額35億円の融資を実行し、当該資金により決済されている。			
仲介手数料	なし	1450万円	なし	7580万円

「実現主義の原則」である(1)財貨の移転又は役務の提供の完了、(2)対価の成立の観点から売上計上が会計上認められるかどうか検討する。

(1) 財貨の移転又は役務の提供の完了

本件において譲渡元であるナイスやナイスエストが提供すべき財貨は土地やマンション各戸の所有権である。売買契約は締結されており、当事者間では、引き渡しが行なわれている。登記については、首都圏マンションではなされていないものの、将監やNPF あすと長町ではなされており、法形式上は、少なくとも当事者間では譲渡が行われ、財貨が移転しているとの外観を有している。

しかしながら、第6章・一・3・(3)に記載のとおり、ザナックという会社は、すべての意思決定をナイスが行っており、主体的に経営を行うような会社ではなく、実質的にナイスグループが自由にコントロールすることができる、いわゆるペーパーカンパニーである。このため、上記の取引はいずれも、ザナックがその合理的な経営計画の一環として主体的に行ったものではなく(そもそもザナックは新築マンションの建設、分譲事業は行っていなかった。)、ナイスグループが、決算対策のためや、対外的に売却済みであることや他社のマンション計画であることを装うため等、専らナイスグループの目的のため、都合よく財貨の移転が行われたように、法形式を整えたにすぎない。また、将監土地については、ザナックへの売却時よりナイスによる買戻しが予定されていたものであり、実際にも一部を除き、事後的に買い戻されている。NPF あすと長町についても、ザナックへの売却時より、引き続きナイスグループ主導で顧客に売却することが予定されていたものであり、実際にも平成27年4月以降にナイスホームの仲介により顧客への売却が行なわれている。首都圏マンションについては、ザナックへの売却時より、売却後もナイスに所有権を移転することなく、引き続きナイスが販売代理をして顧客に売却することが予定されていたものであり、実際にもナイスの販売代理により顧客への売却が行なわれており、ザナックへの売却前後で何ら販売活動の実態には変わりがない。

以上より、経済的実態を伴った財貨の移転が実行されたとは判断できない。

(2) 対価の成立

ナイスからナイスコミュニティーに対して27億5000万円、及び他の関係会社3社から3億5000億円の融資が行われている。これを原資に、ナイスコミュニティーはザナックに対して総額35億円の融資を実行し、当該資金により決済されている。こ

のように、ナイスグループから資金が貸し付けられているものの、譲渡不動産の対価としては決済されているため、対価が成立していないとは断定できない。

上記のとおり、「実現主義の原則」に照らして判断すると、少なくともア. の財貨の移転がなされているとは言い難く、いずれの取引も平成 27 年 3 月期での売上の計上は認められないと判断した。仲介手数料についても、売上の計上が認められない不動産の取引に関するものであることから実質的に「実現主義の原則」の要件を満たしておらず、同様に平成 27 年 3 月期での売上として計上することは認められないものと判断した。すなわち、平成 27 年 4 月以降、別紙 2 に記載のとおりナイスグループ外部のエンド・ユーザーである顧客に売却された段階で初めて売上の実現主義の要件が満たされて売上計上が可能となるものと考えられる。なお、(3)泉中央の店舗は報告日現在、ザナックが所有している。

なお、後述するように、ザナックはナイスの関係会社に該当するものの、前述のとおり、実現主義に基づく判断により平成 27 年 3 月期の売上には該当しないと認められるので、あえて監査委 27 号に基づく検討は特に必要ないと判断した。

2 ザナックがナイスの子会社に該当するかどうかについて

第 6 章・一・3・(3)に記載のとおり、ザナックにはナイスの支配下にあることをうかがわせる状況が認められるため、ザナックがナイスの子会社に該当するかどうか検討する。親会社とは、他の会社等の意思決定機関(株主総会その他これに準ずる機関をいう。)を支配している会社等をいい、「子会社」とは当該他の会社等をいう。さらに「子会社」が他の会社等の意思決定機関を支配している場合における当該他の会社等も、その親会社の子会社とみなす(財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則(以下「財規」という。)第 8 条第 3 項)。

他の会社等の意思決定機関を支配している会社等とは、次の財規第 8 条第 4 項各号に掲げる会社等をいう。

財規第 8 条第 4 項第三号

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。）（略）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（本委員会注：以下「要件 a」という。）であって【¹⁷】、

かつ、

前号のロからホ（ここでは以下に引用する）までのいずれかの要件に該当する企業（本委員会注：以下「要件 b」という。）

財規第 8 条第 4 項第二号

（略）

イ（略）

ロ 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会社等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、当該他の会社等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。

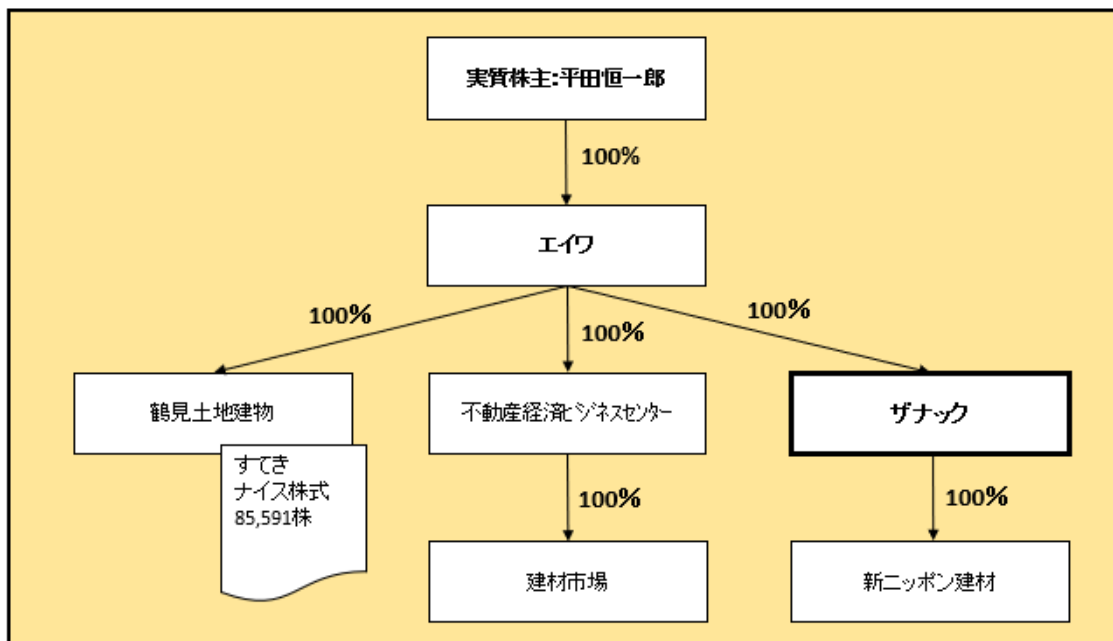
ハ 他の会社等の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等が存在すること。

ニ 他の会社等の資金調達額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。）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。）。

ホ その他他の会社等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。

¹⁷ 自己の計算において所有している議決権がゼロであっても、緊密者が所有する議決権が議決権の過半を占めている場合には、要件 a に該当する。

平成 27 年 3 月時点のザナックの資本関係は以下の図のとおりである。



ザナックはエイワの 100%子会社であるため、エイワが、すてきナイスの 100%子会社であるナイスの子会社に該当する場合は、ザナックは自動的にすてきナイスの子会社に該当することになる（財規第 8 条第 3 項）。

このため、ここではエイワがナイスの子会社に該当するかどうかを検討する。

- (1) エイワがナイスにとって要件 a（緊密者とともに議決権の 50%超を保有）を満たすかどうか

全てのエイワの株式は、平成 21 年 5 月から実質的に平田恒一郎氏が保有していることが確認されている。このため、平田恒一郎氏がナイスの緊密者に該当するかどうかを検討する。

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。一般的に緊密者に該当するものとして以下のものが挙げられている（連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針（企業会計基準適用指針第 22 号 企業会計基準委員会））。

- (1) 自己が議決権の 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
- （略）

平田恒一郎氏は対象期間を通じて、ナイスの代表取締役であったことから、上記(2)に該当し、ナイスの緊密者であったと認定する。したがって、ナイスは緊密者が所有している議決権と合わせて、エイワの議決権の過半数を所有していることになる。

(2) エイワがナイスにとって要件bを満たすかどうか

要件への該当状況は以下のとおりである。

要件	あてはめ	要件該当性
重要な契約等の存在	中古住宅購入販売事業の業務を委託する業務提携及び業務委託契約が締結されていた。	○
資金調達額の過半の融資の存在	平成26年12月にナイスコミュニティー【 ¹⁸ 】からエイワに鶴見土地建物の株式購入代金として5.1億円(以後3.1億円返済済)の貸付が行われ、また運転資金の貸付も行われ、平成27年3月期から一貫して資金調達額の過半を融資していた。	○

(3) 結論

要件a及びbを充足するため、エイワはナイスの子会社と認定される。このことにより、エイワの100%子会社であるザナックは自動的にナイスの子会社と認定される。

3 ザナックをすてきナイスの連結子会社とすべきかについて

第6章・二・2で検討したとおり、ザナックはナイスの子会社に該当する。ナイスはすてきナイスの子会社であるため、ザナックはすてきナイスの子会社に該当する(財規第8条第3項)。連結会計基準では、連結の範囲について、「親会社は、原則としてすべての子会社を連結の範囲に含める。」(連結会計基準第13項)としている。一方で、第3章・二で説明しているとおり、連結の範囲に関する重要性の判断は、「質的重要性」と「量的重要性」の両方の観点から慎重に検討する必要がある。

¹⁸ ナイスコミュニティーは、平成27年3月期において、すてきナイスの100%子会社であり、ナイスと兄弟会社の関係にあるところ、その代表取締役等多くの取締役がナイスの取締役を兼務しており、また、ナイスから多数の役員及び従業員の出向を受け入れるとともに、その資金の調達をナイスに依存しているなど、ナイスグループの一員としてナイスと一体的な経営を行っている関係にあるため、ナイスにとって財規第8条第4号第二号ニの「自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係にある者」に該当すると認められる。

すてきナイスは、ザナックの株式を直接保有していないため、これらの会社を連結したとしても、その損益や利益剰余金は非支配持分損益や非支配持分として処理されることになるいわゆる「ゼロ連結」となり、量的重要性の観点からは重要性が乏しいと判断される可能性がある。

しかしながら、本委員会では、少なくともザナックについては、本件嫌疑の取引のように、ナイスグループが当該企業を都合よく利用していた(第4章・二・7)事実を鑑みて、量的重要性のみで除外可能との判断をすべきではないと思料する。

なお、ザナックのようにすてきナイスが株式を直接保有していない他のグループ外支配会社(第4章参照)についても量的重要性及び質的重要性を踏まえ、連結子会社に含めるべきか検討するべきである。

三 ザナック案件の原因及び役員の間与

1 ザナック案件の経緯・原因

平成 21 年 4 月、平田恒一郎氏はエイワの 100%の株式を取得しながら、自己の名義とせず他人名義とした。その理由は必ずしも明らかでない。

しかし、その後、平田恒一郎氏は、エイワの株式が他人の名義となっており、ナイスグループ又は同氏と関係があることが外形上知り得ない会社であることを奇貨として、ナイスグループにおいて表だって取り扱いにくい事業や取引を、エイワ及びその子会社であるザナックに行わせている。例えば、平成 21 年 7 月からは、エイワにおいてナイスグループでは扱いにくい競売物件や旧耐震の物件の購入を開始し、平成 23 年以降は、それをエイワの 100%子会社であるザナックに引き継がせた。エイワやザナックにこのような事業を行かせた一つの理由は、平田恒一郎氏が、ナイスグループにおいては、「地震に強い」パワーホームブランドの戸建て事業を強い思い入れをもって推し進めており、「地震に強い家しか売らない」と公言していたことから、それと矛盾するような旧耐震の物件等を販売する事業を行いにくかったことにあると考えられる。また、平田恒一郎氏は、年を追う毎に前述したようなエイワグループを支配していることを奇貨として、エイワグループをしてナイスグループや自己の関係者の利益になる取引・行為を繰り返していった。その例が、前述のザナックによる建材市場に対する貸付け及び合併であり、また、エイワによる鶴見土地建物株式の買取りであった。

ところで、平田恒一郎氏は、自らが取締役を務めていた日榮ファイナンス株式会社が会社整理に追い込まれた経験もあつてか、赤字を非常に嫌っていたため、ナイスグループにおいては、平成 27 年 3 月期に限らず、業績の悪い期の期末においては、しばしば有休不動産の処分等の「決算対策」が行われていた。

そのような中、すてきナイスは、平成 26 年 4 月 1 日より実施された消費税率の引き上げによる不動産需要の落ち込みの影響もあり、平成 27 年 3 月期の業績が不振となり、平成 26 年 10 月 31 日、平成 27 年 3 月期第 2 四半期の連結業績予想数値及び平成 27 年 3 月期通期連結業績予想数値を前述のとおり大幅に下方修正した。平田恒一郎氏及び日暮氏は、二度の業績予想の修正を何としても避けるべく、平成 26 年末から平成 27 年初頭にかけて、経営幹部に強く利益改善を求めた。

前述のとおり、ナイスグループにおいては、創業家出身であるとともに、すてきナイスの個人筆頭株主でもあり、すてきナイスにおいて長年社長を務めた平田恒一郎氏は、少なくとも執行役員以上の人事権を掌握していたことも背景として圧倒的な影響力を有するとともに、他の役職員に恐れられていた。

このような中において、平田恒一郎氏の上記意向を受けた大野氏及び秦氏は、すてきナイスの「決算対策」として、あらゆる「益出し」のための施策を検討した。その中で、

既に進行していた、将監土地案件、泉中央案件等を「決算対策」として認識し、これらの平成 27 年 3 月期中の実行を推進した。

さらに、平成 27 年 2 月となり、そのような施策によっても、すてきナイスの平成 27 年 3 月期の連結業績の利益額が、下方修正後の予想値に達しない見込みであることを認識するや、大野氏及び秦氏は、平田恒一郎氏の指示又は了解の下、木暮氏、西島氏らの住宅事業本部担当の取締役に対して、ザナックに対する首都圏マンションの売却によるナイスグループの利益計上を持ちかけ、平成 27 年 2 月中には 27 戸の首都圏マンションをザナックに販売することを決定し、さらにそれでも利益額が足りないと認識するや、平成 27 年 3 月にはその戸数を 70 戸まで増加させた。社内には、決算期末におけるザナックに対する経済合理性のない首都圏マンションの一括売却について、秦氏らに対して疑問を呈する者もいたが、秦氏は「問題無い取引である」旨を説明してそれ以上の対応を行わなかった。

このような経緯、原因により、平成 27 年 3 月期におけるナイスグループからザナックへの不動産の販売による会計上、認められない売上の計上が行われたものである。

2 ザナック案件に係る役員の間与

(1) すてきナイス及びナイスの取締役

ア 平田恒一郎氏（ナイス代表取締役）

平田恒一郎氏は、もともとの目的は「決算対策」ではないとはいえ将監土地案件については、自ら直接五十君氏に対してその実行を指示していたものと認められる。そのことは、前述のとおり、ナイスからザナックに売却した将監西土地について、売却後まもなく、将監西の土地から将監西①を分筆して大至急ナイスかナイスホームで買い戻すよう直接指示していることから窺われる。

また、首都圏マンションのザナックへの売却についても、前述の事情に照らせば、平田恒一郎氏は、大野氏及び秦氏に対して「決算対策」として実施するよう自ら指示したか、少なくとも大野氏及び秦氏から説明を受けて、その実施を了解した事実が認められる。

これに対し、平田恒一郎氏は、本委員会によるヒアリングにおいて、決算対策について「計画に関与していない。」「これでやりたいですと言われて、ただ『はい』と言っていただけです。」と述べ、また、ザナックへの首都圏マンションの売却については、決算期末後の平成 27 年「5 月 15 日決算発表の直前に説明があった。」等と供述している。

しかしながら、平田恒一郎氏は、前述のとおり、ナイスグループにおいて圧倒的な影響力を有し、その下では、グループの事業に関しては、相応に重要な事項については、何事も同氏の了解を得ずに進めることができない状況にあったものと認められる。そして、首都圏マンションの売却先であるザナックの100%の株式を実質的に保有していたのは平田恒一郎氏であるばかりでなく、平成27年3月のナイスグループからザナックに対する不動産の売却は、70以上の不動産をナイスグループからザナックに対して30億円以上もの代金にて売却し、その30億円を超える購入資金は、ナイスほかナイスグループ4社からナイスコミュニティーに貸付けた資金も加えて、ナイスコミュニティーからザナックに対して貸付けるという大規模なものであり、平田恒一郎氏の了解のないまま、すてきナイスの社長であった日暮氏以下の取締役だけで決することができるものではあり得ない。

また、平成27年3月19日に西島氏が平田恒一郎氏を含むナイスの取締役・執行役員が受信するメーリングリストに送信した「西島日報15.3.19」と題するメールには、首都圏マンション事業の担当取締役であった西島氏が3月19日に「決算対策で残住戸をザナックに販売した後の販売検討」をした旨の記載がなされている。当時西島氏は首都圏マンション事業を担当していたことからすれば、「残住戸」は首都圏マンションの残住戸を指すことは明らかであり、このメールを受信した平田氏は「決算対策で首都圏マンションをザナックに販売」したことを認識していたものと認められる。

さらに、平田恒一郎氏が社長を務めていたナイスにおいては、ナイスコミュニティーがザナックに対して首都圏マンションの購入資金を融資するためのナイスからナイスコミュニティーに対する融資（バックファイナンス）について、①平成27年3月18日、ナイスコミュニティーに対する貸付限度枠を10億円から30億円に拡大する旨の書面による取締役会決議が提案され、平田恒一郎氏もこれに同意したことにより、同月23日決議があったものとみなされた。また、ナイスにおいては、②平成27年3月23日に作成された「決裁願い」により、ナイスがナイスコミュニティーに対して「グループ金融運転資金」として22億5000万円を貸し付ける旨の平田恒一郎氏の社長決裁が得られている。これらのことからすれば、平田恒一郎氏は、平成27年3月には首都圏マンションの売却を含むザナック案件の全容を把握していたと認められる。

以上のとおり、平田恒一郎氏の上記各供述は、これらの事実とも矛盾するものであり、信用することはできない。

イ 日暮氏（すてきナイス代表取締役）

日暮氏は、平成 27 年 3 月期におけるすてきナイスの代表取締役として、上記の将監土地、首都圏マンションのザナックへの売却については、大野氏及び秦氏から「決算対策」として実行することの説明を受け、これを了解したものと認められる。また、日暮氏はナイスコミュニティー及びナイスの取締役であったことから、ザナックの不動産購入資金調達のためのナイスコミュニティーからザナックに対する貸付や、ナイスからナイスコミュニティーに対する貸付についても、了解していたものと認められる。

ウ 財務経理担当者

すてきナイスの取締役でありグループ財務担当の大野氏及び同社のグループ経理担当でありナイスの経理担当取締役である秦氏は、将監土地、首都圏マンションのいずれについても、平田恒一郎氏の指示又は了解の下に、益出し目的でザナックに対して販売することに関して、住宅事業本部の役職員やナイスコミュニティーの役職員に指示する等、取引の実行を主導した。秦氏は、経理の責任者であった上、ザナックが、平田恒一郎氏が実質的に全株式を保有するエイワの 100% 子会社であることや、ザナックの運営をナイスが支配していることを熟知していたものと認められ、また大野氏も長年にわたる平田恒一郎氏との関係からも、それらの事実を認識していた可能性が高いものと認められる。そのため、秦氏及び大野氏は、ザナックへの不動産の販売による売上計上が会計上認められないことを認識し、又は認識し得たものと認められる。

さらに、大野氏は、平成 27 年 2 月の首都圏マンションのザナックへの販売の決定、平成 27 年 3 月の販売する首都圏マンションの大幅な拡大の決定、さらには、ザナックからの仲介手数料の徴収の決定を主導した。

これらの大野氏及び秦氏の行為は、ザナック案件が実行された直接的な原因となったものである。

エ ナイスの住宅事業本部担当取締役

木暮氏、西島氏及び五十君氏といったナイスの住宅事業本部の担当取締役は、将監土地及び首都圏マンションの売却について、大野氏、秦氏ないし平田恒一郎氏の指示の下に、益出し目的でザナックに販売することに実務的に関与した。

これらの者は、経理の専門家でなく、また、一部の者はザナックへの売却による売上計上について経理担当取締役らに確認したところ、問題ない旨の説明を受けた

とはいえ、これらの者の関与もまた、ザナック案件実行の一助になったものと認められる。

(2) すてきナイス及びナイスの監査役

すてきナイス及びナイスの常勤監査役であった神長氏は、平成 27 年 4 月、平成 27 年 3 月期の監査において、ナイスエストがザナックに対してマンション住戸を多数売却していることにつき、会計上の疑義があると感じ、監査報告書を作成するにあたって、会計監査人原会計事務所の公認会計士に報告・相談した。これに対し、同公認会計士は、平成 27 年 5 月ころ、ナイスビル 8 階の監査役室にて、神長氏、すてきナイス監査役武田氏及びナイス監査役戸村氏に対し、監査委 27 号【¹⁹】のコピーに自らの見解を書き加えたものを示して、「仮にザナックが関係会社に当たる仮定したとしても、取引に会計上の問題はない」旨の説明を行った。

そのため、ナイスグループの監査役は、ザナックに対する不動産の売却に関して、それ以上の対応をとることはなかった。

(3) 会計監査人

会計監査人原会計事務所の公認会計士は、平成 27 年 2 月ころ、秦氏から、平成 27 年 3 月期の特有情事として、平成 27 年 3 月にザナックに対して不動産をまとめて売却する予定である旨の説明を受けたが、特段の指摘等を行わなかった。また、監査役からの疑問に対しても、上記のとおり「会計上の問題はない」旨の説明を行っている。

会計監査人は秦氏から、ザナックの親会社であるエイワの株主構成について説明を受けておらず、またエイワの株主の名義が平田恒一郎氏とは別の人物の名義となっていたことから、エイワの全株式の実質的保有者が平田恒一郎氏であることを認識できなかったものの、より慎重な対応が求められるべきものであったと思料する。

¹⁹ 詳細は第 6 章・二（判断基準）に記載のとおりである。

第7章 タケイチ案件

一 調査により判明した事実

本委員会はタケイチ案件についての調査のために、タケイチの代表取締役である武田雄一氏、及び、平成27年3月期当時も、また、現在においてもナイスからタケイチに出向しているナイス従業員に対して、ヒアリングを実施することをすてきナイスを通じて試みた。しかし、前述したように本件嫌疑につき強制捜査が実施されていることを理由として、本委員会に対する協力を拒絶されたことから、本委員会はタケイチ案件に関するタケイチ側の認識や資料の保有状況その他の詳細について十分な調査を行うことができなかった。

このような状況下において、本委員会の調査により判明した事実は、以下のとおりである。

1 タケイチの概要

(1) 事業概要等

タケイチは、昭和39年2月1日に設立され、不動産の賃貸、売買、管理等を業として行っている会社である。平成27年3月期当時の商号は、「タケイチ建設株式会社」であり【²⁰】、資本金は5000万円、平成27年3月期における売上高約1億9533万円、営業利益約423万円、経常利益▲約3054万円、当期純利益▲約3072万円である。

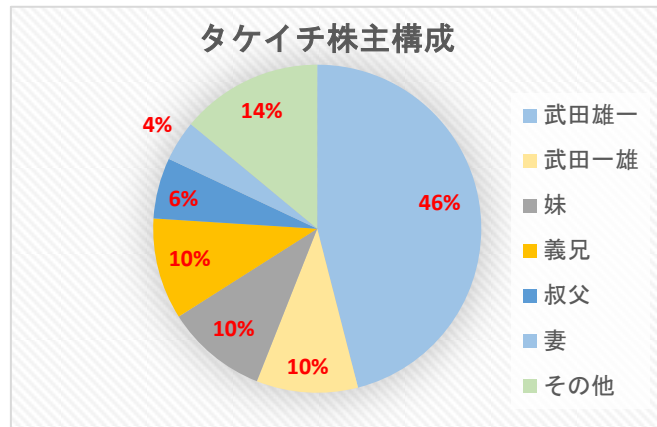
なお、平成27年3月期当時、同社は、中古物件（マンション）を購入して賃貸するとともに、賃借人が退去した物件を売却して利益を得る事業をその事業の一部として行っていた。

(2) 株主

平成22年3月期から平成26年3月期のタケイチの確定申告書によれば、発行済み株式数は10万株であり【²¹】、同社の代表取締役である武田雄一氏が4万6000株（持株比率46%）、同氏の父の武田一雄氏、妹及び義兄がそれぞれ1万株（それぞれ持株比率10%）、同氏の叔父が6000株（持株比率6%）、同氏の妻が4000株（持株比率4%）、その他、武田雄一氏と親族関係がない3名が合計1万4000株（持株比率14%）を保有している同族会社（武田雄一氏の親族の持株比率は86%）である。

²⁰ 平成27年6月1日に商号を「タケイチバリュアブル不動産株式会社」に変更した。

²¹ ただし、同社の商業登記においては、発行済株式の総数は8万2400株とされている。



ただし、平成 27 年 3 月期以降のタケイチの確定申告書その他同社の株主構成が明らかとなる資料を入手できていない。このため、平成 27 年 3 月期以降のタケイチの株主構成につき客観的資料による確認はできていないが、すてきナイスの内部資料によれば、その明確な根拠は不明であるものの、平成 27 年 5 月及び平成 29 年 5 月時点において武田雄一氏が 8 万 2400 株を有している旨の記載がある。

(3) 役職員の状況

ア 役員体制

平成 27 年 3 月期末においては、取締役は武田雄一氏を含む 4 名、監査役は 1 名である。従前は創業者である武田一雄氏を中心にタケイチの経営を行っていたものと認められるが、平成 9 年 1 月以降現在に至るまで、武田雄一氏が代表取締役に就任しており、平成 27 年 3 月期も含めて、武田雄一氏を中心となってタケイチの経営を行っていたものと認められる。

イ ナイスの従業員の出向

平成 27 年 3 月期末当時は、タケイチの取締役は 4 名であったが、そのうちの一人はナイスから出向しているナイス従業員である。同従業員は、平成 26 年 7 月 2 日以降、タケイチに出向し、同年 11 月 19 日から同社の取締役に就任している。この出向は、武田雄一氏がナイスに対して、すてきナイス（当時は日栄住宅資材）に入社した際の同期である【²²】同従業員を出向させて欲しいと依頼し、ナイスがこれに応じたものである。

²² 後述するように、武田雄一氏はすてきナイス（当時は日栄住宅資材）に勤務していたことがあった。

なお、タケイチは同従業員の給与等負担金をナイスに支払っている。また、同従業員はナイスグループのドメインのメールアドレスをタケイチの業務に使用していた。

(4) ナイスグループとの取引概要

タケイチとナイスグループ各社、エイワ及びザナックは継続的に取引を行っており、各社との取引状況、取引高は以下のとおりである。

ア タケイチとの取引の概要

取引の概要	取引を行った会社
タケイチへの不動産売却	ナイス、ザ・マネジメント、エイワ
タケイチが行う不動産取引の仲介	ナイス
タケイチ所有の物件の賃借	すてきナイス、ナイス、リナイス、ザ・マネジメント、ザナック、スマートパワー株式会社、ナイス賃貸情報サービス、YOU テレビ、ラ・カーサ YOKOHAMA、横浜地所、株式会社ソーラーサーキットの家
タケイチへの業務委託	ナイスコミュニティー
タケイチからの業務受託	ナイスコミュニティー、ナイス賃貸情報サービス
タケイチへの貸付	ナイスコミュニティー

イ タケイチへの不動産売却

ナイス、ザ・マネジメント及びエイワは、その所有する不動産をタケイチに対して売却している。

ナイスは平成 19 年 3 月期に 2 物件、平成 20 年 3 月期に 2 物件、平成 27 年 3 月期に 2 物件を売却している【²³】。

ザ・マネジメントは平成 26 年 3 月期に 1 物件、平成 27 年 3 月期に 17 物件を売却している【²⁴】。

エイワは平成 19 年 3 月期に 1 物件を売却している。

ウ タケイチが行う不動産取引の仲介

²³ 後述するように、平成 27 年 3 月期のタケイチに対する 19 物件の売却のうち、1 物件はナイス所有物件であり、当該物件を含む。

²⁴ 後述するように、平成 27 年 3 月期のタケイチに対する 19 物件の売却のうち、17 物件はザ・マネジメント所有物件であり、当該物件である。

タケイチはその事業の一環として、不動産を購入又は売却する等の不動産取引を行っているが、ナイスは当該不動産取引に関してタケイチとの間で仲介契約を締結し、仲介手数料を得ている（もっとも、タケイチが行った不動産取引のすべてについてナイスが仲介しているものではなく、ナイスグループ以外の仲介会社が仲介していることもある。）。タケイチがナイスに対して支払った仲介手数料は、平成 26 年 3 月期は合計約 316 万円、平成 27 年 3 月期は合計約 2122 万円である【²⁵】。

エ タケイチからの物件の賃借

① 横浜アーバンビルの賃借

後述のとおり、タケイチは平田周次氏から「横浜アーバンビル」を購入し、すてきナイスをはじめとするナイスグループ各社及びザナックは当該ビルを賃借している。タケイチがナイスグループ各社及びザナックより受領した同ビルの賃借料は、平成 26 年 3 月期は合計約 7320 万円、平成 27 年 3 月期は合計約 7361 万円である。

② 馬場二丁目建物の賃借

後述のとおり、タケイチは平田周次氏及び平田恒一郎氏から馬場二丁目所在の両氏共有の土地及び同土地の平田恒一郎氏所有の建物を購入し、すてきナイスは当該建物を研修所として賃借している。タケイチがすてきナイスより受領した同建物の賃借料は、平成 26 年 3 月期は約 874 万円、平成 27 年 3 月期は約 1033 万円である。

オ タケイチへの業務委託

ナイスコミュニティーは平成 21 年からタケイチとの間で、タケイチが建設工事、修繕工事等に関し、ナイスコミュニティーに対して設計、設計図書、施工方法、原価等へのアドバイスを行う旨の業務委託契約を締結しており、これに基づいて、ナイスコミュニティーの倉迫氏が、概ね 1 ヶ月に一度、タケイチを訪問していた。

²⁵ 後述するように、平成 27 年 3 月期のタケイチに対する 19 物件の売却にあたって、ザ・マネジメントがタケイチに売却した 17 物件について、ナイスがタケイチ及びザ・マネジメントとの間で仲介契約を締結しており、その仲介契約に基づく仲介手数料を含む。なお、仲介手数料は、タケイチの固定資産の原価に含まれているものと考えられる。

タケイチがナイスコミュニティーより受領した平成 26 年 3 月期及び平成 27 年 3 月期の業務委託料は、年間各 600 万円である。

当該業務委託契約は、ナイスコミュニティーにおいて所有者が倒産した物件を管理するにあたり、当該物件についての詳しい者がタケイチにいたことから、同物件の管理等についてアドバイスを受けるために開始されたが、平成 27 年 3 月期ころは、同物件について相談する事項は減っていた【²⁶】。

カ タケイチからの業務受託

ナイスコミュニティーはタケイチから、タケイチ所有のビルの清掃等の管理業務、各種修理工事の委託を受けており、ナイスコミュニティーがタケイチより受領した委託料は、平成 26 年 3 月期は合計約 1605 万円、平成 27 年 3 月期は合計約 1548 万円である。

また、ナイス賃貸情報サービスは、タケイチから同社が所有する物件の賃貸借契約に係る賃料等の受領業務等の委託を受けており、ナイス賃貸情報サービスがタケイチより受領した委託料は、平成 26 年 3 月期は合計約 263 万円、平成 27 年 3 月期は合計約 366 万円である。

キ タケイチへの貸付

後述するように、ナイスコミュニティーはタケイチに対して貸付を行っており、タケイチがナイスコミュニティーに支払った利息は、平成 26 年 3 月期は合計約 2935 万円、平成 27 年 3 月期は合計約 2564 万円である。

ク 平成 27 年 3 月期のタケイチにおけるナイスグループ各社の取引の位置づけ

上記のとおり、平成 27 年 3 月期のタケイチの売上高は約 1 億 9533 万円であるところ、平成 27 年 3 月期には、タケイチは横浜アーバンビルの賃料としてナイスグループ各社及びザナックから約 7361 万円、馬場二丁目建物の賃料としてすてきナイスから 1033 万円、業務委託料としてナイスコミュニティーから 600 万円の合計 8994 万円を受け取っており、ナイスグループ及びザナックに対する売上高はタケイチの総売上高の約 46%を占めると推定される。

²⁶ なお、本委員会のヒアリングに対して、倉迫氏は、平成 27 年 3 月期ころは、タケイチを訪問した際にすてきナイスの決算短信等を基に、ナイスグループの業績について武田雄一氏に説明することもあったと述べている。

また、平成 27 年 3 月期におけるタケイチの売上原価は約 1 億 0825 万円であるところ、上記のとおり、平成 27 年 3 月期には、タケイチは委託料として、ナイスコミュニティーに対して 1548 万円、ナイス賃貸情報サービスに約 366 万円の合計 1914 万円を支払っており、当該金額はタケイチの総売上原価の約 17%を占めるものと推定される。

なお、この他に、タケイチはナイスコミュニティーに対して、貸付金の利息を支払っている。

2 タケイチとナイスグループ各社との関係

(1) タケイチ関係者とナイスグループ各社及びその関係者との関係

ア 武田一雄氏とナイスグループ各社及びその関係者との関係

すてきナイス（当時は日栄住宅資材）は、武田一雄氏が経営する建設会社である武田工務店（昭和 32 年設立）に対して建設工事を発注する等の一定の関係があったところ、その取引を契機として、すてきナイスの代表者である平田周次氏と武田一雄氏が親しくなり、ナイスグループと武田一雄氏の間には以下のような関係があった。

(ア) 武田一雄氏が経営する武田工務店に対する出資

すてきナイス（当時は日栄住宅資材）は昭和 44 年に武田工務店の株式 5000 株を取得し、その後、昭和 54 年には 13 万 6600 株（持株比率約 17%）を保有していた。昭和 54 年には平田周次氏が武田工務店の取締役就任し、その後、武田工務店は昭和 55 年 2 月 29 日に「日栄建設工業株式会社」と商号を変更した上で、同年 7 月 30 日に日栄建設工業（旧商号「東南企業株式会社」）と合併して消滅した。

日栄建設工業においても武田一雄氏は代表取締役及び取締役であったが、すてきナイスは昭和 55 年末に日栄建設工業の株式 136 万 6000 株を保有し、その後、平成 4 年には 643 万 3891 株（持株比率約 10%）まで取得したものの、平成 14 年 3 月末には保有残高は 0 株となる（なお、同社は平成 9 年 10 月 1 日に商号を「アゼル」に変更している。）。

なお、武田一雄氏は日栄建設工業の取締役となっていたが、平成 8 年 8 月に日栄建設工業の取締役を辞任し、平成 9 年 6 月 27 日には武田一雄氏も同社の代表取締役及び取締役を退任した。

(イ) 武田一雄氏等によるニックホームサービス（現在のナイスコミュニティー）
設立とすてきナイスのニックホームサービスへの出資

昭和 49 年 6 月、武田一雄氏は、複数人と共同で出資を行い、すてきナイスが建設するマンションなどの販売後の維持管理等を行う会社を設立することとし、「ニックホームサービス株式会社」を設立した【²⁷】。昭和 52 年 6 月には武田一雄氏は同社の代表取締役となり、同年には武田工務店が 9000 株(持株比率 45%)、すてきナイスが 9000 株（持株比率 45%）の株式を保有することとなった【²⁸】。その後、昭和 57 年には武田工務店と合併した日榮建設工業が 9000 株（持株比率 50%）の株式、すてきナイス（当時は日榮住宅資材）が 9000 株（持株比率 50%）の株式を保有し、昭和 60 年には日榮建設工業とすてきナイスがそれぞれ 13 万 5000 株（それぞれ持株比率 45%）、日榮不動産（ナイスグループの会社）が 3 万株（持株比率 10%）を保有して同年には「日榮コミュニティー株式会社」に商号変更している。平成 9 年にはすてきナイスが 100%の株式を保有するようになり、以降はすてきナイスが 100%株主となっている。なお、平成 12 年に「ナイスコミュニティー株式会社」に商号を変更している。

(ウ) 武田一雄氏のナイスグループの関わりと各社における要職の歴任

武田一雄氏は、ナイスグループ各社において、次のような要職を歴任している。

	昭和52年6月	昭和59年12月	昭和60年3月	平成元年5月	平成3年6月	平成4年6月	平成9年5月	平成9年6月	平成12年6月	平成21年5月
すてきナイス				← 取締役 →						
ナイスコミュニティー		← 代表取締役・取締役 →		← 取締役 →				← 監査役 →	← 取締役 →	
ナイスコンピュータシステム			← 取締役 →							

(エ) 武田一雄氏と平田家の関係

武田一雄氏と平田周次氏の関係については、本委員会のヒアリングにおいて、多数の者が親密な関係にあったとしており、平田恒一郎氏も両氏は親しかったこと、平田恒一郎氏も武田一雄氏は信頼の置ける人物であった旨を述べている。

²⁷ 出資者にナイスグループの会社は含まれていないが、当時のすてきナイスの取締役（住宅事業本部長）が出資者となっている。設立時資本金は 300 万円であり、武田一雄氏は 54 万円（18%）、上記取締役は 37 万 5000 円（12.5%）である。もともと、昭和 49 年 6 月のニックホームサービスの確定申告書では、出資金額は 300 万とされており、武田一雄氏の出資金額は 30 万（10%）とされている。

²⁸ すてきナイスによればニックホームサービスに出資した理由は、マンション分譲戸数の増加に伴い、会社としてマンション管理事業を行う必要があったためである。

イ 武田雄一氏とナイスグループ各社及びその関係者との関係

(ア) 武田雄一氏のすてきナイス勤務

武田雄一氏は、昭和 58 年 4 月から平成 2 年 9 月までの間、すてきナイス（当時は日栄住宅資材）に勤務し、退職後の同年 9 月より、日栄建設工業で勤務を開始した。

(イ) 武田雄一氏と平田恒一郎氏の関係

平田恒一郎氏は、武田雄一氏より 10 歳年上であり、武田雄一氏はすてきナイスに入社した後、平田恒一郎氏が副本部長ないし本部長を務める住宅事業本部の傘下にある仲介事業部等に所属していた。

武田雄一氏はすてきナイス（当時は日栄住宅資材）にいたころから、平田恒一郎氏とは親密な付き合いをしており、すてきナイスを退職した後も、親しい交際が続いていた。例えば、武田雄一氏が毎年、ナイスグループが開催している賀詞交換会に参加し、平田恒一郎氏も同氏を手厚くもてなしていたほか、武田雄一氏が平田恒一郎氏を訪ねる等、少なくとも年に数回は武田雄一氏と面会していた。また、仕事を超えて個人的にも親密な付き合いをしていた。

(2) 平田一族とタケイチとの一連の取引

ア 平成 22 年 9 月の平田周次氏所有物件の売却

(ア) 平田周次氏所有物件売却に至る経緯

ナイスグループの創業者である平田周次氏は、平成 21 年 5 月 20 日、ナイスコミュニティの代表取締役を退任し、平成 22 年 1 月 1 日をもって、ナイス名誉会長を除く、ナイスグループの役職を全て辞任し、完全に経営から退いた。

同氏は、過去に、金融機関からの借入金を原資に土地を購入して建物を建築するなどの不動産投資を行っており、そのために平成 22 年ころにおいても、金融機関からの借入れ等の負債（不動産の賃貸借に伴う預かり敷金・保証金を含む）が約 15 億円残存していた。

平成 21 年 5 月ころ、平田周次氏の財産管理を行っていた戸村氏（当時はすてきナイス及びナイスの監査役）が、平田周次氏のキャッシュ・フロー（賃料等の収入と金利等の支出の差）の悪化が懸念されることを平田恒一郎氏に相談し、平田周次氏の所有する不動産の売却の検討が本格的に開始された。平成 21 年 9 月ころまでには、平田恒一郎氏は、平田周次氏の所有する不動産をタケイチに売却するとともに、必要に応じてタケイチの購入資金をナイスコミュニティから貸し付ける方針を決定した。なお、平田恒一郎氏は、平田周次氏の不動産の売却について自らの関与を否定するが、同氏が平成 21 年 11 月 10 日の戸村氏、高島氏及び当時のナイス顧問とのミーティングで、「北台【²⁹】の売却は来年の総会が終わってからにしたいと考えている【³⁰】」と発言していることを示す議事メモ等と矛盾するため、信用できない。

ナイスコミュニティの代表取締役社長であった倉迫氏は、平成 21 年 10 月 6 日、平田恒一郎氏の指示により、タケイチの武田一雄氏及び武田雄一氏に対し、平田周次氏の所有する不動産の購入を打診したところ、武田一雄氏及び武田雄一氏はこれを承諾するとともに、「銀行は信用できないから、ナイスコミュニティの融資をお願いしたい」旨の依頼があった。そこで、倉迫氏はナイスコミュニティからタケイチへの融資の準備を進めることとした。なお、タケイチは、並行して横浜銀行から購入資金の借入を行うことも検討していたが、最終的に、ナイスコミュニティから借入を行うことを決定した。

平成 22 年 3 月ころ、倉迫氏は、平田周次氏がタケイチに不動産を販売するに

²⁹ 「北台」とは、平田周次氏の自宅であった北台土地建物を意味する。

³⁰ 実際に、「来年の総会」である平成 22 年 6 月の株主総会が終了した後に、物件の売却が行われている。

あたり、ナイスコミュニティーが貸付を行うことの法的な問題点について、弁護士に相談したところ、不動産の販売価格や金利等の貸付条件が通常のものであることを前提として、貸し倒れとならなければ問題ないとの回答を得た。

そして、戸村氏は、売却方針の検討を行い、平田周次氏の借入金の完済と今後の生活の安定を必要条件とし、取引の合理性の確保が重要であるとしつつ、売買対象物件を、以下の①～⑤とした。なお、馬場二丁目土地は、平田周次氏と平田恒一郎氏の共有であり、同土地上に平田恒一郎氏所有の建物（同氏の自宅）が存在したため、平田恒一郎氏と平田周次氏が共同でこれを売却する案も存在したが、その後も引き続き自宅に住みたいとの平田恒一郎氏の意向により、平田周次氏の持分のみを売却することとされた。

- ① 横浜アーバンビル（一棟の建物）【³¹】
- ② 北台土地建物
- ③ 馬場二丁目土地持分
- ④ ナイスアーバン大森（7 部屋）
- ⑤ 津久井浜駐車場

同検討における売買対象物件の売却希望価格の合計は、15 億 0500 万円（評価額は、合計 20 億 3389 万円）とされていた。

(イ) 平田周次氏所有物件の売却

平成 22 年 9 月 1 日、平田周次氏はタケイチとの間で、同氏の所有不動産を 14 億 9788 万円で売却する旨の不動産売買契約を締結した。その内訳は以下のとおりである。

物件名	売却価格
横浜アーバンビル	10 億 2013 万円
北台土地建物	2 億 4500 万円
馬場二丁目土地持分	7200 万円
ナイスアーバン大森	1 億 4575 万円
津久井浜駐車場	1500 万円

同日、平田恒一郎氏は、タケイチとの間で、上記不動産売買契約の売買対象となっていた馬場二丁目土地持分の賃貸借契約（地代は月額 22 万円）を締結し、

³¹ 横浜アーバンビルは、ナイスグループを中心としたテナントが入居している商業ビルである。従前は、平田周次氏と各テナントとの間で賃貸借契約が締結されていたが、平成 21 年 4 月 1 日より、テナント入居部分について、同氏がタケイチに賃貸し、各テナントはタケイチより転貸を受けることとされた。ただし、平田周次氏とタケイチ、タケイチと各テナントの間の賃貸借契約書は、本調査において発見されていない。

また、当該土地持分を購入するオプション（予約完結権）を平田恒一郎氏に与える合意を行った。

(ウ) ナイスコミュニティからの貸付

ナイスコミュニティは、平成 22 年 9 月 15 日、取締役会においてタケイチに対して 16 億円の貸付極度額を設定することを承認し、同月 24 日、同社社長である倉迫氏は、タケイチに対して 15 億 5000 万円の貸付を行うことを決裁した。

なお、タケイチに対する貸付金利は、直前まで、当時の短期プライムレートに 0.5%を加えた率（年 1.975%）と想定されていたが、横浜銀行がタケイチに提案した貸付金利が 2.1%であったことから、これと揃える意味で 2.1%に引き上げられている。返済方法は、タケイチから現実的に返済可能な額として提示された金額（月額 800 万円。なお、この金額は横浜アーバンビルからの当時の賃料収入（月額約 811 万円）とほぼ同額である）を踏まえ、月次で約 800 万円を返済する元利均等方式とされた。

平成 22 年 9 月 27 日、ナイスコミュニティはタケイチに対し、合計金 15 億 5000 万円を貸し付け、タケイチは、これを原資に平田周次氏に対し、上記不動産売買契約の代金支払を行った。

平成 22 年 9 月 29 日、ナイスコミュニティは、タケイチが平田周次氏から購入した各不動産に極度額 16 億円の根抵当権を設定し、同日、その仮登記を行った。

(エ) 平田周次氏所有物件売却後の経緯

平成 22 年 9 月 27 日の貸付以降、タケイチがナイスコミュニティにより根抵当権設定がされた各不動産を顧客に売却する際には、その売却代金を弁済に充てている。ただし、北台土地建物に関しては、担保設定されていると客付けが難しいとの理由で、タケイチからナイスコミュニティに対して担保解除の依頼があったため、ナイスコミュニティは、平成 24 年 4 月 5 日、物件の売却に先立ち担保解除を行うとともに、その後物件が実際に売れた場合には、1 億円以上の内入れをすることをタケイチに約束させている。

平成 26 年 9 月 24 日、タケイチがさわやか信用金庫より 3 億 3000 万円の借入を行うこととなり、ナイスコミュニティに対しほぼ同額の繰り上げ弁済を行った。これに伴い、ナイスコミュニティは担保物権であるナイスアーバン大森の各部屋（売却済みの 1 部屋を除く 6 部屋）の根抵当権を解除した。この際、タケイチが、今後、さわやか信用金庫への返済を行うことを考慮し、タケイチへの貸

付（平田周次氏所有物件売却に関するもの）の最終弁済期日を延長するとともに、返済額を月額 800 万円から月額 510 万円に減額した。

平成 27 年 12 月中旬に、タケイチに出向しているナイス従業員とナイスの秦氏及び従業員 2 名はタケイチの財務の健全性について打合せを行い、タケイチの決算黒字化のためにはナイスコミュニティーからの貸付の金利負担を軽減する必要があるとされ、ナイスコミュニティーからの貸付金利を年 1.1%に減免し、月額支払額を減額するとの基本方針が決定された。その後、当該基本方針は、日暮氏及び高島氏の承認を得て、ナイスコミュニティーの倉迫会長にも伝えられた。これを受けて、ナイスコミュニティーは、平成 27 年 12 月 25 日、タケイチへの貸付（平田周次氏所有物件売却に関するもの）の返済額を月額 510 万円から月額 350 万円に減額した上、貸付金利を年 2.1%から年 1.15%に変更した。

イ 平成 24 年 10 月の平田恒一郎氏ら所有物件の売却

(ア) 平田恒一郎氏ら所有物件売却に至る経緯

平田恒一郎氏は、その後、馬場二丁目の自宅を売却することを決意し、前述のとおり、既に平田周次氏より買い受けて馬場二丁目土地持分を有していたタケイチに対して、同土地の残りの持分及び同土地上の建物を売却することを決定した。

また、馬場二丁目土地に隣接する場所に、平田恒一郎氏の子である平田潤一郎氏が土地を所有していたため、平田恒一郎氏の土地持分とともに、平田潤一郎氏の土地も売却することとなった。

(イ) 平田恒一郎氏ら所有物件の売却

平成 24 年 10 月 5 日、平田恒一郎氏及び平田潤一郎氏はタケイチとの間で、馬場二丁目土地建物を合計 1 億 4000 万円で売却する旨の不動産売買契約を締結した。その内訳は以下のとおりである。

物件名	売却価格
馬場二丁目土地持分（平田恒一郎氏）	9300 万円【 ³² 】
馬場二丁目建物	4000 万円
馬場二丁目土地（平田潤一郎氏）	700 万円

(ウ) ナイスコミュニティーからの貸付

³² 平田周次氏の馬場二丁目土地の持分 31 分の 20 の売却代金は 7200 万円であったのに対し、平田恒一郎氏の同土地の持分 31 分の 11 の売却代金は 9300 万円であった。

ナイスコミュニティーは、平成 24 年 10 月 1 日、取締役会においてタケイチに対して追加で 1 億 5000 万円の貸付極度額を設定することを承認し、同月 4 日、同社社長である倉迫氏は、タケイチに対して 1 億 5000 万円の貸付を行うことを決裁した。

なお、タケイチに対する貸付金利は年 2.1%、返済方法は、馬場二丁目土地建物（平田周次氏から購入した部分を含む）の想定利回りを 4.5%として、月次で 52 万 5000 円を返済する元利均等方式とされた【³³】。

平成 24 年 10 月 5 日、ナイスコミュニティーはタケイチに対し、金 1 億 5000 万円を貸し付け、タケイチは、これを原資に、上記不動産売買契約の代金支払を行った。同日、ナイスコミュニティーは、タケイチが平田恒一郎氏及び平田潤一郎氏から購入した各不動産に極度額 1 億 5000 万円の根抵当権を設定し、同日、その仮登記を行った。

(エ) すてきナイスによる馬場二丁目建物の賃借

すてきナイスでは、平成 24 年 10 月 3 日、馬場二丁目建物をその研修施設等として利用する目的【³⁴】で賃借する旨を取締役である高島氏が決裁し、同月 5 日、賃貸借期間を 5 年、賃借料を月額 79 万 5000 円（消費税別）として建物賃貸借契約を締結した。高島氏によれば、平田恒一郎氏は馬場二丁目建物に強い思い入れを持っていたことから、高島氏において、平田恒一郎氏の思いを忖度して、これをナイスグループの研修施設として、すてきナイスで賃借することとした。

馬場二丁目建物は老朽化が進んでいたため、同賃貸借契約においては、躯体に起因する本物件の故障・不具合についてもすてきナイスの費用負担において修理・改修を行うとの条項が設けられた。平成 24 年 10 月 23 日には、すてきナイスが 4350 万円を投じ、平成 25 年 3 月までの期間で、馬場二丁目建物の改修を行う旨がすてきナイスの社長である日暮氏によって決裁されている。

馬場二丁目建物は、平成 26 年 6 月以降、幹部社員への研修（ナイスアカデミー）の目的で月 1～2 回の利用実績があるが、同建物の 2 階の一部の部屋には、平田恒一郎氏の私物（蔵書）が残置されており、現在もそのままの状態である。

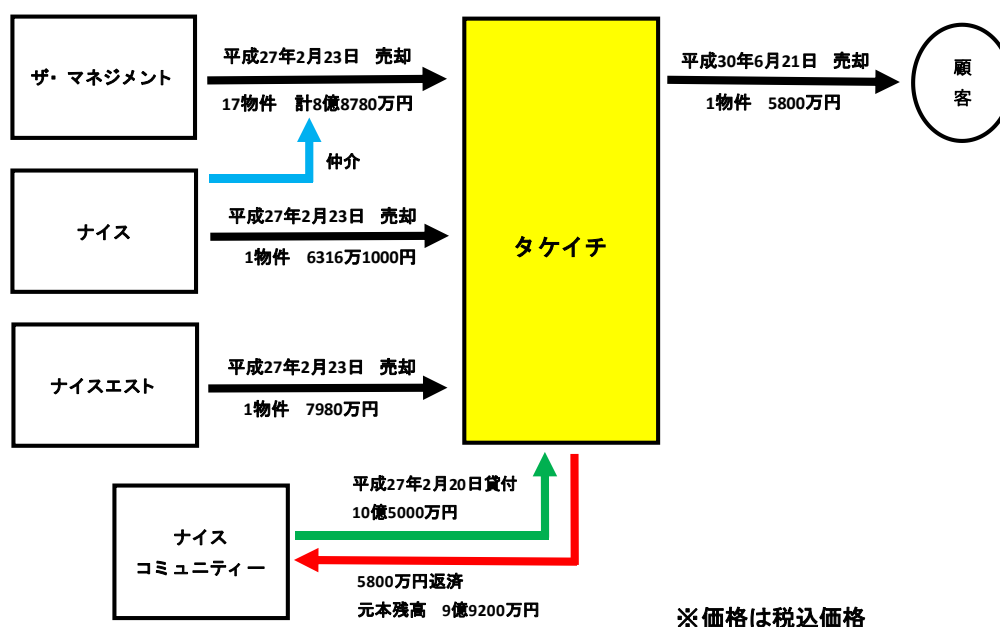
³³ 平田恒一郎氏からの建物の取得に伴い同氏からの地代(月額 22 万円)の支払がなくなることを踏まえ、諸費用を加えても、今後のすてきナイスからの同物件の賃料収入(後述のとおり、月額 79 万 5000 円)とほぼ等しくなる金額であり、平田恒一郎氏らからの土地建物の購入に伴う追加借入を返済してゆけるように設定された金額であるといえる。

³⁴ 日榮ファイナンス問題など、当社の過去、経営環境が苦しいとき役員等が集まって会議をする場としても使っていたことに着目し、幹部社員向けの研修センターとして利用することを想定していたとのことである。

3 タケイチ案件に係る事実経緯

(1) タケイチ案件の概要

タケイチ案件の概要は以下の図のとおりであり、平成27年2月23日、ザ・マネジメントが17物件、ナイスが1物件、ナイスエストが1物件の合計19物件（以下「本件19物件」という。）をタケイチに売却したものの、その購入資金はナイスコミュニティからタケイチに対して貸し付けられていたとの事案である。なお、ナイスは、ザ・マネジメントとタケイチの間の売買について双方との間で仲介契約を締結し、仲介手数料を収受している。



(2) 本件 19 物件の概要

本件 19 物件の名称、タケイチへの売却価格等については、以下の表のとおりである。

タケイチに対して売却した本件 19 物件のうち 17 物件（物件番号 1～17 の物件）を所有していたザ・マネジメントは、中古物件を購入して賃貸するとともに、当該物件を転売する等の事業（中古再生事業）を行っていた。物件番号 1～17 の物件もザ・マネジメントが購入した中古物件であり、物件番号 17 の物件を除いて、ザ・マネジメントが賃貸人となって賃貸していた。また、物件番号 17 の物件を除いて、これを売却する準備を整えていた。

また、本件 19 物件のうち 1 物件（物件番号 18 の物件）はナイスが建設して所有するマンションの一室であり、ナイスが賃貸人となって賃貸するとともに、賃借人付きのオーナーチェンジ物件として 6316 万 1000 円で一般に売却を試みていた。

加えて、本件 19 物件のうち 1 物件（物件番号 19 の物件）はナイスエストが建設して所有する新築マンションの一室であった。ナイスエストが同マンションの部屋を販売していたが、最後の 1 部屋として残ったのが同物件であり、8290 万円で一般に売却を試みていた。

(単位：円)

物件番号	建物名称	部屋番号	所有会社	ザ・マネジメントの取得価格(税込)	タケイチに対する売却価格(税込)
1	シティタワーズ豊洲 ザ・ツイン	S601	ザ・マネジメント	56,000,000	64,000,000
2	W Com fort Towers W EST	W 1003	ザ・マネジメント	42,000,000	49,000,000
3	W Com fort Towers W EST	W 3102	ザ・マネジメント	44,000,000	52,500,000
4	アップルタワー東京キャナルコート	212	ザ・マネジメント	35,000,000	41,000,000
5	BEACON Tower Residence	3501	ザ・マネジメント	52,500,000	62,000,000
6	BEACON Tower Residence	4001	ザ・マネジメント	56,500,000	64,000,000
7	キャナルファーストタワー	3110	ザ・マネジメント	50,800,000	58,000,000
8	パークハウス清澄白河 リバーサイド	109	ザ・マネジメント	43,000,000	52,500,000
9	ガレリア グランデ	2116	ザ・マネジメント	41,500,000	47,000,000
10	Brillia Mare 有明 TOWER&GARDEN	836	ザ・マネジメント	47,100,000	52,500,000
11	プレシャスヒル大崎	103	ザ・マネジメント	44,300,000	50,000,000
12	プレシャスヒル大崎	202	ザ・マネジメント	32,400,000	40,300,000
13	プレシャスヒル大崎	302	ザ・マネジメント	36,000,000	40,800,000
14	プレシャスヒル大崎	303	ザ・マネジメント	47,300,000	54,600,000
15	クリオレジダンス大森センター	1406	ザ・マネジメント	37,100,000	42,500,000
16	パークハウス大森リルウイング	601	ザ・マネジメント	41,000,000	47,300,000
17	サンウッド中目黒フラッツ	1201	ザ・マネジメント	59,000,000	69,800,000
18	ロイヤルタワー横浜鶴見 (シークレイン)	3008	ナイス		63,161,000
19	ヴィニーチェ南雪谷	802	ナイスエスト		79,800,000
※18番と19番の物件は新築の物件であるため、取得価格は存在しない。				合計	1,030,761,000

(3) 事実経緯

ア タケイチに対して本件 19 物件を売却することの決定

平田恒一郎氏は、平成 27 年 1 月 14 日に武田雄一氏と面談した際に、同氏からタケイチの事業に関して、中古物件の売却事業を安定化させたいとの相談を受けていた【³⁵】。

その後、平田恒一郎氏は、武田雄一氏と協議の上、遅くとも平成 27 年 1 月 17 日までに、ナイスグループから 10 億円程度の中古不動産（賃貸用不動産）をタケイチに売却すること、その購入資金はナイスコミュニティからタケイチに対して貸付を行うことを決定した。

なお、本委員会は、前述のとおり、武田雄一氏からのヒアリングが実現しなかったこともあり、当該物件売買に関し、平田恒一郎氏から武田雄一氏に対し購入を依頼したのか、武田雄一氏から平田恒一郎氏に対し購入を申し出たのかについて断定するに至らなかった。本委員会のヒアリングにおいて、平田恒一郎氏は武田雄一氏に対して物件購入を依頼したことを否定するとともに、倉迫氏は武田雄一氏からタケイチ側から購入を申し入れた旨を聞いたと述べた。また、高浜氏は、本件 19 物件売却の少し前に行われた平田恒一郎氏と武田雄一氏の面談において、武田雄一氏が中古物件の売却事業を安定化させたいと述べた（それよりも具体的な話はなかった）としており、中古物件の売却事業の安定化のために、タケイチから物件購入を申し出たとも考えられる。しかしながら、前述のように平成 27 年 3 月期の決算の数値は厳しいことが見込まれていたこと、以前にも平田恒一郎氏はタケイチに対して平田家の物件を購入させていたこと、平田恒一郎氏と武田雄一氏の関係性から、平田恒一郎氏が、武田雄一氏に対して、ナイスコミュニティが貸し付けを行うことを前提として、物件を購入するよう依頼した可能性は否定できない。そのため、本委員会としては、平田恒一郎氏の供述を真実と認定するには至らず、平田恒一郎氏から武田雄一氏に対し購入を依頼したのか、武田雄一氏から平田恒一郎氏に対し購入を申し出たのかについて断定していないが、少なくとも、タケイチには中古物件購入のニーズがあり、両氏が協議の上、平田恒一郎氏が物件をタケイチに売却す

³⁵ この点、平田恒一郎氏は、本委員会のヒアリングに対して、武田雄一氏とはタケイチの事業に関する話をしないと回答している。

しかし、ナイス取締役であり、秘書室長であった高浜氏は、本委員会のヒアリングにおいて、本件 19 物件の売却より少し前に平田恒一郎氏と武田雄一氏の面会に立ち会い、武田雄一氏が平田恒一郎氏に対して、タケイチの事業の相談をしていると述べている（平田恒一郎氏と武田雄一氏は平成 27 年 1 月 14 日に面会している。）。また、後述のとおり、平田恒一郎氏は、平成 27 年 1 月 17 日のすてきナイス及びナイスの取締役会において、タケイチに対する物件売却を発表しているのであり、武田雄一氏とタケイチの事業に関する話をしていないとは考え難い。

ること、その購入資金はナイスコミュニティーからタケイチに対して貸付を行うことを決定したことについては、認定することができると判断した。

イ タケイチの物件購入及び貸付の関係役員への伝達とその後の打ち合わせ

平田恒一郎氏は、平成 27 年 1 月 17 日朝、同日開催される予定のすてきナイス及びナイスの取締役会の前に、ナイス取締役である秦氏を呼び出し、タケイチがナイスグループ各社から 10 億円分の中古不動産（賃貸用不動産）を購入する意向があることを告げた。その後に開催された取締役会の冒頭で、平田恒一郎氏は、タケイチが 10 億円分の不動産を購入する意向があること、その購入資金をナイスコミュニティーで貸し付ける旨を役員に伝えた。平田恒一郎氏は、同取締役会の開催前に秦氏に対して又は同取締役会の冒頭に、タケイチが購入を希望している不動産は利回りを重視した東京都内の中古物件であると告げた。この後、ナイスグループ内では、タケイチへの物件売却は、決算対策の一つと位置づけられ、大野氏及び秦氏を中心に売却に向けての取り組みがなされることとなった。

前述の取締役会の直後、ナイス取締役である大野氏、秦氏、中古物件を担当していたナイス取締役伊藤氏、仲介事業を担当していたナイス取締役原口氏は、平田恒一郎氏から告げられたタケイチが購入を希望する条件に合致する中古物件を複数戸選定した上で、タケイチに対して提示することを申し合わせた。

その後、伊藤氏と原口氏の間で、タケイチに対して提示する物件及びその提示価格について協議が行われ、購入候補となる物件のリストを作成した。

なお、時期は明確ではないが、前述の取締役会の後、原口氏も平田恒一郎氏から呼び出されてタケイチの物件売却を担当するように指示を受けている。

ウ タケイチとの間での物件選定のための交渉

平成 27 年 1 月 20 日、原口氏はタケイチを訪問して武田雄一氏及びタケイチに出向しているナイス従業員と面談し、物件リストを示した上で、売却物件について交渉を行った。もっとも、原口氏が提示した物件リストは武田雄一氏の希望と沿わない物件も記載されていたため、原口氏は、一度持ち帰り、同月 22 日に大野氏、秦氏と物件の選定等について協議を行った。その後、原口氏は少なくとも、同年 1 月 27 日、同年 2 月 6 日、同月 16 日とタケイチを訪問し、武田雄一氏又はタケイチに出向しているナイス従業員と面談するとともに、電話等でタケイチとの間で交渉を行った。また、大野氏は少なくとも 1 月 27 日の原口氏の訪問・面談に同行している。

その結果、遅くとも平成 27 年 2 月 10 日までは、タケイチとの間で本件 19 物件を合計 10 億 3076 万 1000 円で売却することを合意した。

なお、原口氏はタケイチとの間で物件リストを基に交渉を行い、物件リストは交渉の状況に応じて更新されている。同リストに記載の物件は入れ替わりがあることから、購入する物件についてタケイチが選定を行ったものと推定される。もっとも、同リスト記載の各物件の売買価格には変化がないため、売買価格についてタケイチとの間で交渉が行われた形跡は見当たらない。

エ 貸付条件の決定過程

一方、平成 27 年 1 月 17 日から同 22 日までの間、大野氏及び秦氏は、ナイスコミュニティー代表取締役の倉迫氏、同総務部長等の担当者に対して、ナイスコミュニティーからタケイチに対して、物件購入資金として、10 億円を貸し付ける旨を伝えた。

その後、大野氏はナイスコミュニティーの総務部長に対して、タケイチへの貸付について、いくつかの異なる返済期間を想定した返済シミュレーションを行うように指示し、その際、大野氏は、できるだけ金利を低くするように同総務部長に対して要求した。同総務部長は、ナイスコミュニティーの経理課課長代理に指示してタケイチに対する貸付の返済シミュレーションを行うこととし、貸付額を 10 億円、固定金利を年 2.1%ないし年 1.15%、返済期間を 10 年、15 年、20 年、25 年ないし 30 年とする複数の種類の返済シミュレーションを行い、平成 27 年 2 月 22 日、同総務部長は大野氏にシミュレーション結果を提出した。なお、年 1.15%はナイスコミュニティーにおいて、貸金業法に基づいて届け出ている事業用資金等の貸付の最低利率である。

その後、大野氏及び秦氏はタケイチに出向しているナイス従業員等と協議を続け、平成 27 年 1 月 27 日に、タケイチとの間で、貸付額は 10 億 5000 万円前後とすること、貸付実行日を 2 月 20 日とすること、金利を年 1.15%とすること、3 年間は元本返済を猶予すること【³⁶】、タケイチに対して売却する物件に抵当権を設定することを内容とする融資の大枠について合意した【³⁷】。翌 28 日、大野氏及び秦氏は、ナイスコミュニティーの倉迫氏、経理課長及び経理課課長代理に対して上記の条件で貸し付けることを伝え、さらに、抵当権について登記留保とすることを決定し、

³⁶ 元本猶予のスキームは、秦氏が考え出したものである。同氏はタケイチの収入等を検討して、貸付当初から元利均等割で支払うことは難しいので、元本返済を 3 年間猶予し、その間に賃料をプールして、3 年後から元本を支払い、プールした賃料が尽きて元本が支払えなくなる場合に物件を売却するとのスキームを考えた。

³⁷ なお、上記のとおり、大野氏は 1 月 27 日にタケイチを訪問しており、この訪問において、大野氏とタケイチでこのような合意が成立したとも考えられる。

タケイチにもこれを伝えた。一方で、タケイチは、同 28 日にタケイチを訪問した倉迫氏に対して、貸付額は 10 億 5000 万円とするように伝えた。

なお、時期は不明であるが、少なくとも秦氏は、タケイチに対して、本件 19 物件が売却された場合には、繰り上げ返済となる場合であっても売却代金から元本返済を行うようにと伝えており、タケイチに出向しているナイス従業員も、そのようにする旨を秦氏及びナイスコミュニティーの経理課課長代理に対して伝えていた。

これを受けてタケイチは、以下の内容の平成 28 年 2 月 9 日付「借入申込書」をナイスコミュニティーに対して提出した。

借入希望額：10 億 5000 万円

借入希望日：平成 27 年 2 月 20 日

資金使途：不動産の購入資金及びその諸費用に充当するため

借入利率：年 1.15%（返済日まで固定金利）

返済条件等：返済期日 平成 60 年 2 月 29 日

返済方法 元利均等返済方式

支払方法 毎月月末までに貸主指定の口座へ振込みで支払う。

ただし、平成 30 年 2 月 28 日までは利息のみを支払う。

また、期限内にペナルティーなしに一部もしくは全部を弁済できるものとする。その際は未経過利息の精算を行う。

オ 本件 19 物件の売却に向けての手続き

遅くとも平成 27 年 2 月 10 日以降、ザ・マネジメント、ナイス及びナイスエストにおいて、本件 19 物件についてそれぞれ、売却のための決裁書が作成され、物件番号 1～17 の物件については伊藤氏が、物件番号 18 の物件についてはナイス取締役であり住宅事業本部で首都圏のマンションを担当していた西島氏が、物件番号 19 の物件についてはすてきナイス及びナイス取締役であり住宅事業本部長であった木暮氏が決裁を行った【³⁸】。

³⁸ 平成 27 年 3 月期当時、中古物件は伊藤氏が担当し、ナイス及びナイスエストが所有する首都圏マンションの売却についてはナイスの住宅事業本部が統括していたため、ナイス及びナイスエストが所有する首都圏マンションの売却については、原則として副本部長である西島氏が決裁を行い、値引き額が 100 万円を超える場合などには本部長である木暮氏が決裁を行っていた。

そのため、ザ・マネジメントが売却した物件番号 1～17 の物件については伊藤氏が決裁を行い、物件番号 18 の物件については西島氏が決裁を行い、値引き額が 100 万円を超えていた物件番号 19 の物件については木暮氏が決裁を行った。

なお、物件番号 1～17 の物件の決裁書原本は押収されているため、これらの物件の伊藤氏による決裁がいつ行われたのかは不明である。また、物件番号 18 の物件の西島氏による決裁書への押印日付は 2 月 16 日とされ、物件番号 19 の物件の木暮氏による決裁は、売却実行（後に述べるとおり、本件 19 物件の売却は 2 月 23 日に行われた）後の同月 26 日とされていた。

カ ナイスコミュニティーによる貸付の決定と実行

平成 27 年 2 月 19 日、ナイスコミュニティー取締役会において、以下の条件でタケイチに対して貸付を行うことを決定した。

貸付額：10 億 5000 万円

貸付期間：平成 27 年 2 月 20 日から 33 年間

資金用途：不動産管理業を営むタケイチがその経営基盤の強化を図るため本件 19 物件を購入するに当たり、購入資金の一部及びその諸費用に充当することを目的としたもの

貸付利息：年 1.15%

返済方法：元利均等方式による月賦払。但し、貸付開始から 3 年間は利息のみの支払とし、元金の返済は猶予する。

利息支払方法：元利均等方式による月賦払

担保：購入不動産に抵当権を設定。ただし、登記は留保する。

なお、ナイスコミュニティーは貸付を行うにあたって、本件 19 物件の売却価格等の情報を得たが、独自の担保評価やタケイチの財務状況を改めて調べる等の与信審査を行わなかった【³⁹】。

平成 27 年 2 月 20 日、ナイスコミュニティーからタケイチの銀行口座に対して、10 億 4960 万円（貸付額 10 億 5000 万円から契約書のタケイチ負担の印紙代 40 万円を控除した金額）が送金された。なお、タケイチとの間での契約書の締結は郵送で行われたが、融資実行時にはいまだ押印された契約書は作成されていなかった。

その後、ナイスコミュニティーとタケイチとの間で、以下の内容の平成 27 年 2 月 20 日付け「金銭消費貸借及び抵当権設定契約書」が締結された。

融資額：10 億 5000 万円

利息：年 1.15%（固定金利）

返済条件：貸付実行日から平成 30 年 2 月 28 日までは、貸付にかかる利息（平成 30 年 2 月 28 日までは毎月約 100 万円を利息として支払うことになる。）のみを毎月末日までに支払い、以後は平成 30 年 3 月 31 日までの分を第 1 回目として、元利均等返済方式にて毎月末日までに 345 万 5000 円を全 360 回、分割して返済する。

また、本委員会のヒアリングにおいて、伊藤氏はザ・マネジメントにとってよい価格で売却できたと述べている一方で、木暮氏は、物件番号 19 の物件の決裁書に逆さ印を押しており、同氏はこれについて、（逆さ印を押した理由については明確ではないものの）売却価格に不満な取引であったのかもしれないと述べている。

³⁹ なお、ナイスコミュニティーは、改めて与信審査をしなかった理由を、タケイチが取得した本件 19 物件について抵当権を設定するとともに、本件 19 物件売却の前から貸付を行っているため毎期にタケイチの決算書を取得していたからとする。

費用負担：収入印紙代、振込手数料、抵当権設定費用等の費用はタケイチが負担する。

抵当権設定：貸付債権を被担保債権として、タケイチが購入する本件 19 物件に順位 1 番の抵当権を設定する。タケイチは契約締結後直ちに抵当権の設定手続きに必要な一切の書類をナイスコミュニティーに交付する。抵当権設定登記手続きの申請を留保する。

キ 売買契約の締結と実行

平成 27 年 2 月 23 日、ザ・マネジメント、ナイス及びナイスエストは、タケイチとの間で、本件 19 物件の物件ごとに不動産売買契約書を締結し、これらの物件の引渡書類を交付した。また、タケイチは、同日、本件 19 物件についての所有権移転登記の申請を行い、本件 19 物件すべてについて、登記はタケイチに移転し、タケイチは本件 19 物件の借入人から賃料を得ている。

一方、タケイチは同日、ザ・マネジメント、ナイス及びナイスエストに対して本件 19 物件の代金について、諸費用等の精算等を行った後の合計約 10 億 2422 万円を支払った。さらに、タケイチは、ナイスとの間で、ザ・マネジメントがタケイチに対して売却した不動産に関する仲介契約を締結していたため、同日、ナイスに対して仲介手数料として合計約 2122 万円を支払った。これにより、ザ・マネジメント、ナイス及びナイスエストは各社で売上を計上した。

その後の平成 27 年 3 月 9 日、ナイスコミュニティーはタケイチから本件 19 物件の契約書原本及び登記識別情報の引渡を受けた。

ク 利息の支払いと元本の弁済猶予

その後、タケイチは遅滞することなく貸付に対する利息を支払っており、金銭消費貸借及び抵当権設定契約書に基づけば平成 30 年 3 月 31 日から元本の返済が開始されることとされていた。ところが、タケイチから平成 30 年 1 月 26 日付け「要望書」がナイスコミュニティーに提出された。タケイチは其中で、元本弁済を行うために本件 19 物件のうちの 1 物件（物件番号 6 の物件）を売却する予定であること、売却額を弁済に充てること、早期売却を避けたいことを述べた上で、遅くとも平成 30 年 8 月末日までに売却して返済を行うことを確約し、元本返済を猶予するように要望した。

これを受けて、平成 30 年 3 月 15 日、ナイスコミュニティーは社長決裁により、最長 6 ヶ月（平成 30 年 8 月 31 日返済分まで）元本返済を猶予することを決定した。

その後の平成30年6月21日、タケイチは上記物件番号6の物件を売却し(なお、当該売却に関し、ナイスグループの会社は販売代理及び仲介等は行っていない。)、同月29日、ナイスコミュニティーに対して元本として5800万円を弁済した。なお、これにより、令和2年2月末までに返済期日が到来する元本弁済は繰り上げ弁済されたことになり、タケイチが次に元本を支払うのは令和2年3月末となった【40】。

ケ 本件19物件の担保評価

上記のとおり、貸付にあたってナイスコミュニティーは独自の担保評価を行っていないが、その後、平成29年5月、同年11月、平成31年3月に、本件19物件の担保評価を行っている。平成29年5月の評価はナイスコミュニティーの担当者が近隣相場等を調べたものであり、担保価値は約11億3274万円とされている。また、同年11月の評価も同社担当者が行ったものであり、担保価値は9億6856万円とされている。加えて、平成31年3月の担保評価は10億4597万円とされている【41】。

⁴⁰ 実際には、元本返済猶予期間(3年)経過後にこのように6ヶ月間の更なる元本返済の猶予がなされているが、本件19物件が売却できなかった場合の取扱いについて、当初の貸付の際に本件19物件が売却できるまで更に元本返済を猶予する旨の合意があったと認めるには至っていない。なお、本委員会のヒアリングに対して、秦氏は、売却物件の賃料収入と返済金額をシミュレーションし、3年の元本返済猶予期間があればその後の10年間は返済が可能と考えていたと述べており、また、ナイスコミュニティーの担当者も、当初の貸付の際に本件19物件が売却できるまで更に元本返済を猶予する合意はなかったと思うと述べている。

⁴¹ 平成31年3月に担保評価を行った際には、物件番号6の物件は売却されていたが、同物件も含めて担保評価が行われており、同物件も含めた評価額が10億4597万円である。

二 会計処理の適切性についての検討

第7章・一の冒頭にて記載したとおり、タケイチ案件に関しては、タケイチ側から本委員会に対する協力を拒絶されたことにより、タケイチ側の認識や資料の保有状況その他の詳細について十分な調査を行うことができなかった。当該制約の下において行った判断は以下のとおりである。

(判断基準)

不動産の売却取引に関しては、我が国には包括的な会計基準がなく、一般的な実現主義の原則(「企業会計原則」第二損益計算書原則三B)が適用(準用を含む。)される。ここでは、売上高は、実現主義の原則に従い、商品等の販売又は役務の給付によって実現したものに限定とされている。このように「実現主義の原則」は、普遍的な原則を定めたものであり、個別具体的な収益認識要件を定めたものではない。

一方で、不動産の売却の会計処理をいつ行うべきか等具体的な判断基準を特に明示する必要のある取引については、複数の指針等が定められており、関係会社間の取引については、監査委27号が定められていることはすでに述べたとおりである。

1 タケイチ案件が実現主義の要件を充足するかについて

「実現主義の原則」である(1)財貨の移転又は役務の提供の完了、(2)対価の成立の観点から売上計上が会計上認められるかどうか検討する。

(1) 財貨の移転又は役務の提供の完了

第7章・一・1・(1)で記載のとおり、タケイチは当時、中古物件(マンション)を購入して賃貸する事業を既に行っており、本件19物件を取得する合理性は認められる。

また、物件に関しても第7章・一・3・(3)・ウで記載のとおり、売手であるナイスグループとの間で度重なる交渉を経た上でタケイチ自ら選定しており、さらに売却後も賃貸契約は全てタケイチに引き継がれて賃料収入を得ていることを考慮すれば、タケイチによる取引の主体性も認めることができる。

さらに、本件19物件全ての所有権は取引後に買い手であるタケイチに移転していることが登記上も確認することができることから、取引の法的要件も満たしている。

以上より、「財貨の移転又は役務の提供の完了」については充足されているものと判断することができる。

(2) 対価の成立

タケイチに対してナイスコミュニティーから総額 10 億 5000 万円の融資がなされ、当該資金により決済されている。このようにナイスグループから資金が貸し付けられているものの、譲渡不動産の対価としては決済されているため、対価が成立していないとは断定できない【⁴²】。

したがって、平成 27 年 3 月期においてタケイチに対して本件 19 物件の中古マンションを販売することによって計上された売上高 10 億 3076 万円(消費税込)について、実現主義の要件に照らして不適切な会計処理と断定することはできないものと判断する。

なお、タケイチがザ・マネジメント及びナイスエストの関係会社に該当する場合は、監査委 27 号に基づく検討が必要であるが、後述するようにタケイチは両社の関係会社に該当しないため、監査委 27 号に基づく検討は行わない。

2 タケイチがすてきナイスの連結子会社又は持分法適用関連会社に該当するかについて

タケイチとナイスグループ各社は、第 7 章・一・1・(4)・クに記載のような取引関係にあるので、タケイチにはすてきナイスの支配下にあることをうかがわせる状況が認められるため、タケイチがすてきナイスの関係会社に該当し、すてきナイスの連結子会社又は持分法適用関連会社に該当するかどうか検討する。

(1) タケイチがすてきナイスの子会社に該当するかについて

関係会社とは、「財務諸表提出会社の親会社、子会社及び関連会社並びに財務諸表提出会社が他の会社等の関連会社である場合における当該他の会社」をいう（財規第 8 条第 8 項）。

親会社とは、他の会社等の意思決定機関(株主総会その他これに準ずる機関をいう。)を支配している会社等をいい、「子会社」とは当該他の会社等をいう。さらに「子会社」が他の会社等の意思決定機関を支配している場合における当該他の会社等も、その親会社の子会社とみなす（財規第 8 条第 3 項）。

⁴² 仮に、ナイスコミュニティーからタケイチに対する融資にかかるリスクが理論上考えられるとしても、不動産に関する事業投資のリスクと保証や融資のリスクとをそれぞれ別々に考えて、売却取引と保証や融資に係るリスクとを別々に会計処理すべきとする考え方も存在する（「不動産の売却に係る会計処理に関する論点の整理」（企業会計基準委員会 平成 16 年 2 月 13 日）112 項）。

他の会社等の意思決定機関を支配している会社等とは、次の財規第 8 条第 4 項各号に掲げる会社等をいう。

財規第 8 条第 4 項第三号

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。）（略）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（本委員会注：以下「要件 a」という。）であって、

かつ、

前号のロからホ（ここでは以下に引用する）までのいずれかの要件に該当する企業（本委員会注：以下「要件 b」という。）

財規第 8 条第 4 項第二号

（略）

イ （略）

ロ 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会社等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、当該他の会社等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。

ハ 他の会社等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。

ニ 他の会社等の資金調達額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。）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。）。

ホ その他他の会社等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。

既に述べたとおり、平成 27 年 3 月期も含めて、タケイチの株主構成の詳細は不明であるものの、すてきナイス又はすてきナイスの子会社がタケイチの株式を保有していることを裏付ける資料等は存在していない。一方、保有株式数の詳細は不明であるものの、平成 26 年 3 月期までのタケイチの確定申告書上の記載等を踏まえれば、平成 27 年 3 月期において、タケイチの発行済株式総数の過半数の株式は武田雄一氏（又は同氏とその親族）が保有している可能性が高いと思料される。このため、以下においては、すてきナイス又はすてきナイスの子会社はタケイチの株式を有しておらず、

かつ、タケイチの発行済株式総数の過半数の株式を武田雄一氏（又は同氏とその親族）が保有しているとの前提に立って検討を行うものとする。

このように、すてきナイス又はすてきナイスの子会社は、タケイチの議決権を保有していないと認められるため、財規第8条第4項第三号に当てはめて判断することとなる。すなわち、すてきナイス又はすてきナイスの子会社の緊密者がタケイチの議決権の過半数を所有し（要件 a）、かつ、財規第8条第4項第二号に定めるロからホまでのいずれかの要件に該当（要件 b）すれば、タケイチはすてきナイスの子会社となる。

タケイチの発行済株式総数の過半数の株式を代表取締役である武田雄一氏とその親族が保有しているとの前提にたてば、武田雄一氏及びその親族が緊密者に該当することが必要となる。

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。一般的に緊密者に該当するものとして以下のものが挙げられている（連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針（企業会計基準適用指針第22号 企業会計基準委員会））。

企業会計基準適用指針第22号

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)～(7)略

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。

また、自己と緊密な関係にあった企業であっても、その後、出資、人事、資金、技術、取引等の関係について見直しが行われ、自己の意思と同一の内容の議決権を行使するとは認められない場合には、緊密な者に該当しない。

武田雄一氏が「緊密な者」に該当するためには、上記適用指針のなお書きにあるとおり、武田雄一氏個人が「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」状況にある必要がある。

これらの点について検討すると、前述のとおり、創業家である平田家と親密な関係にあった武田一雄氏の息子であり、また、武田雄一氏自身も過去にすてきナイス（当時は日栄住宅資材）で勤務し、その後も平田恒一郎氏と親密な関係にある。また、武田雄一氏が長年にわたって代表取締役を務めるタケイチは、平成22年9月及び平成24年10月に、すてきナイスの創業家の所有する物件をナイスコミュニティーから売却資金を調達して購入し、またその一部をすてきナイスに賃貸するなどの取引を実施している。さらに、ナイスからタケイチに出向しているナイス従業員は、武田雄一氏からの要望を踏まえて出向が行われているという実情もある。これらの事実からすれば、タケイチとナイスグループの間、平田恒一郎氏と武田雄一氏の間には一定程度の経済的又は人的な関係が見受けられる。しかし、武田雄一氏個人（又はその親族）とナイスグループの間での経済的な取引、金銭等の貸借、出資、重要な技術提供などの関係の存在を示す事象、つまり、すてきナイス又はすてきナイスの子会社との間で武田雄一氏個人が自己（この場合、すてきナイス又はすてきナイスの子会社）と同一の内容の議決権を行使するものと判断しうる決定的な要素は、調査について前述の制約があったこともあり、本委員会の調査によっては顕出されなかった。

以上より、武田雄一氏はすてきナイス又はすてきナイスの子会社の緊密者に該当するとは断定できないものと判断する。

したがって、要件aは満たさないこととなり、要件bを検討するまでもなく、タケイチはすてきナイスの子会社に該当しないこととなる。

(2) タケイチが関連会社に該当するかについて

関連会社とは、会社等及び当該会社等の子会社が、出資、人事、資金、技術、取引等の関係を通じて、子会社以外の他の会社等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会社等企業をいう（財規第8条第5項）。そして、財規第8条第6項によれば、子会社以外の他の会社等の財務及び営業又は事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合とは、次の各号に掲げる場合をいうとされている。

財規第 8 条第 6 項第三号

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（筆者注：以下「緊密者」という。）（略）が所有している議決権とを合わせて、子会社以外の他の会社等の議決権の 100 分の 20 以上を占めている企業（本委員会注：以下「要件 a」という。）であって、

かつ、

前号のイからホまでのいずれかの要件に該当する企業（本委員会注：以下「要件 b」という。）

財規第 8 条第 6 項第二号

（略）

イ 役員若しくは使用人である者、又はこれらであつた者で自己が子会社以外の他の会社等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会社等の代表取締役、取締役又はこれらに準ずる役職に就任していること。

ロ 子会社以外の他の会社等に対して重要な融資を行っていること

ハ 子会社以外の他の会社等に対して重要な技術を提供していること

ニ 子会社以外の他の会社等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

ホ その他子会社以外の他の会社等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

すてきナイス又はすてきナイスの子会社は、タケイチの議決権を保有していないという前提にたてば、財規第 8 条第 6 項第三号に当てはめて判断することとなる。すなわち、すてきナイス又はすてきナイスの子会社の緊密者がタケイチの議決権の 100 分の 20 以上を所有し（要件 a）、かつ、財規第 8 条第 6 項第二号に定めるイからホまでのいずれかの要件に該当（要件 b）すれば、タケイチはすてきナイスの関連会社となる。

しかし、武田雄一氏（又はその親族）は、前述のとおり、すてきナイス又はすてきナイスの子会社の緊密者に該当すると断定することはできない。

したがって、要件 a は満たさないこととなり、要件 b を検討するまでもなく、タケイチはすてきナイスの関連会社に該当しないこととなる。

また、タケイチはザ・マネジメント及びナイスエストの関係会社にも該当しない。

3 タケイチ案件に係るその他の論点（関連当事者に該当するかについて）

タケイチが関係会社に該当しない場合であっても、すてきナイスとタケイチとの間の取引を「関連当事者」との取引として開示対象とすべきではないか、という論点がある。そこで、関連当事者を定義する財規第8条第17号に基づき、タケイチが「関連当事者」に該当すべきか否かについて検討すると、いずれにも該当しない。したがって、「関連当事者」としての開示も不要である。

財規第8条第17項

「関連当事者」とは、次に掲げる者をいう。

- ① 財務諸表提出会社の親会社
- ② 財務諸表提出会社の子会社
- ③ 財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等
- ④ 財務諸表提出会社のその他の関係会社並びに当該その他の関係会社の親会社及び子会社
- ⑤ 財務諸表提出会社の関連会社及び当該関連会社の子会社
- ⑥ 財務諸表提出会社の主要株主及びその近親者
- ⑦ 財務諸表提出会社の役員及びその近親者
- ⑧ 財務諸表提出会社の親会社の役員及びその近親者
- ⑨ 前3号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等及び当該会社等の子会社
- ⑩ 従業員のための企業年金

第8章 本件嫌疑の類似事案 ～NIC 茅場町案件（平成27年3月期）

1 取引の概要

(1) 概要

本委員会は、調査の過程において、ザナック案件に類似した案件として NIC 茅場町案件を検出した。同案件は、ナイスグループの一社であるナイスコミュニティーが、平成27年3月25日、ザナックに対し、以下のとおり NIC 茅場町を売却し、約983万円の売却益を得たというものである。

物件	計上年月日	売却額	売却時簿価	売却益
NIC 茅場町	平成27年3月25日	1798万6522円	815万5918円	983万0604円

本委員会の調査によって明らかとなった NIC 茅場町案件の主な経緯は、以下のとおりである。

NIC 茅場町は、ナイスコミュニティーが所有し、自社の社宅として利用をしていた東京都中央区新川一丁目の分譲マンション（昭和53年築・10階建）の一室（2階部分・44.86㎡）であるが、入居していた社員が平成25年9月に退去した後は、入居する社員がおらず空き部屋の状態が続いていた。

ナイスコミュニティーは、NIC 茅場町は利益を生んでおらずまた利用もされていない固定資産であったため、従前より同社はこれを売却したいという意向を有していた。そこで、ナイスコミュニティーは、平成27年1月ころ、不稼働資産の売却による事業のスリム化と利益確保を目指し、平成27年3月期において NIC 茅場町をナイスグループの中古再生事業のための物件として売却することとし、その意向をナイスに伝えた。これを受けて平成27年2月6日に開催されたナイス、ザ・マネジメント、横浜地所及びザナックによる「仕入会議」において、ザナックが NIC 茅場町を1850万円で仕入れる旨が決定された。この際、仕入先がザナックとされたのは、NIC 茅場町が旧耐震基準の物件であったためである。

そして、平成27年2月28日、ナイスコミュニティーとザナックは、ザナックに対して NIC 茅場町を代金1850万円（うち消費税相当額51万3478円）で売却する旨の不動産売買契約を締結した。売買代金は、その全額を平成27年3月31日までに支払うこととされた。

NIC 茅場町の購入資金については、平成27年3月24日、ナイスコミュニティーが自らザナックに対して2530万円を融資した。そして、平成27年3月25日、NIC 茅

場町の不動産売買契約に基づく代金支払と物件の引渡しが行われ、平成 27 年 3 月 25 日にナイスコミュニティーにおいて売上が計上された。

この際、ナイスリフォームプラザが売主側で仲介し、仲介手数料 59 万 9595 円を計上し、ナイスが買主側で仲介し、仲介手数料 59 万 9595 円を計上した。

(2) 取引目的の検討

NIC 茅場町の売却は、第 6 章で述べたザナック案件とは異なり、ナイスコミュニティーが自ら検討して、不稼働資産の売却による事業のスリム化と利益確保を目的として売却することとした取引である。もっとも、NIC 茅場町のザナックへの売却は、すてきナイスにおいて平成 27 年 3 月末に向けて業績改善が求められていた最中の平成 27 年 1 月ころに至って売却が検討されていること、上記のとおり、ナイスコミュニティーは利益確保を一つの目的としていたと認められることからすれば、NIC 茅場町の売却には、決算対策の側面があったことも否定しがたい。

2 会計処理の適切性についての検討

本件取引を整理すると、以下のとおりである。

	NIC 茅場町（固定資産から販売用不動産に振り替えて売上計上）
計上時期	平成 27 年 3 月
売主	ナイスコミュニティー
買主	ザナック
仲介	ナイス（買主側） ナイスリフォームプラザ（売主側）
売却対象	ニックハイム茅場町 205 号室
売却金額	土地 1156 万円 建物 641 万円 合計 1798 万円
売却原価	土地 581 万円 建物 234 万円 合計 815 万円
売却による利益	土地 575 万円 建物 407 万円 合計 983 万円

仲介手数料	59 万円（買主側） 59 万円（売主側）
融資	平成 27 年 3 月 24 日、ナイスコミュニティーは自ら、ザナックに対して 2530 万円を融資している。

なお、本物件は、ナイスコミュニティーが社宅として利用していたものであるため、ザナックへの売却までは、ナイスコミュニティーにおいて固定資産として計上されており、減価償却が行われていた。ザナックへの売却にあたっては、固定資産から棚卸資産である販売用不動産に振り替えられたうえで売上と売上原価が計上されている。このような保有目的の変更は、社内規程等に従い適切な意思決定を行う必要があるが、本物件に関しては、売却自体にかかわる意思決定（決裁願いによる社長決裁）は行われているものの、保有目的の変更に関する意思決定はなされていない。

本件についても、実現主義の原則に従って検討した結果は、第 6 章・二と同様に、少なくとも財貨の移転がなされているとは言い難く、平成 27 年 3 月期において不動産及び仲介手数料の売上の計上は認められないものと判断した。本物件は、平成 28 年 6 月期に、ナイスグループ外部の顧客に売却されているので、その段階で初めて収益の実現主義の要件が満たされて売上計上が可能となるものと考えられる。

第9章 アンケート結果

一 アンケートの実施

本委員会は、本調査の一環として、アンケート調査対象者に対し、2019年6月14日付「アンケートへのご協力をお願い」と題する説明書面及びアンケート回答用紙を配布し、アンケート調査を行った。アンケートの実施要領は以下のとおりである。

【アンケート調査対象者】

① 従業員

平成27年3月末時点におけるナイス（住宅事業本部所属の者に限る。）、ナイスエスト、ザ・マネジメント、横浜地所、ナイスホームの計5社の所属従業員

② 役員

平成27年3月末から現在までの、すてきナイス、ナイス、ナイスエスト、ザ・マネジメント、ナイスホーム、ナイスコミュニティー計6社の取締役、監査役、執行役員

合計441名（うち現在ナイスグループに在職している者が370名、ナイスグループから退職している者71名。なお、退職者については会社の把握している住所に上記説明書面及びアンケート回答用紙を郵送し、回答を求める方法をとった。）

【回答受付期間】

令和元年6月14日～同年30日

【アンケートの回収方法】

第三者委員会事務局に対してアンケート回答用紙を直接郵送することを求める方法

アンケートを実施するにあたり、本委員会は、アンケート対象者からの自発的かつ自由な回答を促進し、広く情報を収集するため、説明書面に以下の事項を記載した。

また、アンケート調査の実施に先立ち、すてきナイス代表取締役から本委員会宛に、回答内容にかかわらず、本アンケートに回答したということを理由として回答者である役職員に対して不利益な取扱をしないことを確約する旨の通知を受けている。

【2019年6月14日付「アンケートへのご協力のお願い」に記載した事項】

- ・ ご回答は当委員会による調査等のためにのみ使用します。
- ・ どなたが、いかなるご回答を行われたのか、ということについて、当委員会がすてきナイスグループ株式会社及びそのグループ会社に伝えることはいたしません。また、すてきナイスグループ株式会社及びそのグループ会社において、ご回答内容にかかわらず本アンケートにご回答されたということを理由としてご回答者様に不利益な取扱をしないことについて、すてきナイスグループ株式会社より確約をいただいております。
- ・ 委員会の判断によりご回答内容を踏まえた調査を実施する場合があります。また調査にあたって、ご回答者にお話しをお伺いしたい旨をお願いする場合があります。
- ・ 当委員会が作成し公表が予定されている調査報告書内でご回答内容に関する記載がなされる場合がありますが、その際にも、具体的にどなたがいかなる内容のご回答をされたのかを記載することはありません。
- ・ なお、当アンケートを受領した皆様において、アンケートにご回答する方法ではなく、当アンケートの対象となっている事項に関する事実関係等につき、直接、当委員会に対して話をしたいとのご要望がある方は、その旨を上記連絡先までご連絡いただければ、当委員会において面談等の機会を設けることを検討いたします。

二 アンケートの回答者の状況

以上の結果、現役の役員及び従業員の回答者 333 名（アンケート対象者 370 名のうち約 90%）、元役員及び元従業員の回答者 15 名（アンケート対象者 71 名のうち約 21%）からアンケートの回答を得た（なお、元役員及び元従業員のアンケート対象者 71 名のうち 20 名については、説明書面及びアンケート用紙の不達又は対象者死亡により、アンケートを実施することができなくなったものである。）。

三 アンケート結果に対する評価

以下、アンケートにおける質問ごとに、結果の概要及びその評価を記載する。

1 架空売上計上等の事実の有無について

(1) 本件嫌疑への関与、認識等（質問 1）

ア 質問内容

<選択式回答>

(1-1) すてきナイスグループ株式会社及びそのグループ会社（以下「ナイスグループ各社」といいます。）が、決算期末（3月末日）に近い時期に、本件嫌疑と同様又は類似の取引を行い、架空売上を計上したと疑われる行為を実行し、その他これに関与したことはありますか。または、他の役職員が関与していることを見聞きしたことはありますか。

- ① 自らこれに関与したことがある。
- ② 部下に指示して関与させたことがある。
- ③ 他の役職員が関与したり、指示したりすることを見聞きしたことがある。
- ④ 関与したこともそれを指示することも、見聞きしたことはない。

<記述式回答>

(1-2) (1-1)にて①、②、③のいずれかを選択した方は、その内容（時期、方法、関与の態様等）を具体的に教えてください。

(1-3) (1-1)にて①、②、③のいずれかを選択した方は、関与した方の氏名及び当時の役職を教えてください。

イ アンケート結果の概要及び評価

本件嫌疑又は類似事実について、自ら関与した、部下に指示して関与させたことがある又は他の役職員が関与したり、指示したりすることを見聞きしたことがあると回答した者は、全体の約6%であった。

記述式回答においては、ザナック案件について言及する回答者が一定数みられた。これらの言及については、当時より、ザナック案件に何らかの問題があるのではなにかとの懸念を有していたことを記載しているものもあったが、一方では、取引の内容について触れるものの何らかの問題がある旨の認識又は懸念を当時は有していなかったとの回答も一定数存在していた。

またザナック案件に誰が関与したのかという質問に対し、平成 27 年 3 月期当時のすてきナイス又はナイスの役員（平田恒一郎氏、日暮氏、勝間田氏、木暮氏、西島氏又は、秦氏）の名前を挙げる回答も一定数存在したが、一方で、誰の指示か不明である、又は、「会社全体の方針」「会社の指示」という旨を回答する者も一定数存在した。

これらの結果からすれば、ザナック関連案件については、何らかの問題があると認識していたか否かは別として、少なくとも通常の案件とは異なる特殊な取引であるとの認識を有していた役職員が一定数存在していたものと思料された。

一方、タケイチ案件については、言及する記述式回答はなかった。

(2) 不適切取引の認識（質問 2）

ア 質問内容

<選択式回答>

(2-1) ナイスグループ各社の役員が、他の会社との間で不適切な取引を行い、又は、ナイスグループ各社をして当該他の会社との間で不適切な取引を行わせる行為に自ら関与したことはありますか。または、他の役職員が関与していることを見聞きしたことはありますか。

- ① 自らこれに関与したことがある。
- ② 部下に指示して関与させたことがある。
- ③ 他の役職員が関与したり、指示したりすることを見聞きしたことがある。
- ④ 関与したこともそれを指示することも、見聞きしたことはない。

<記述式回答>

(2-2) (2-1)にて①、②、③のいずれかを選択した方は、その内容（時期、方法、関与の態様等）を具体的に教えてください。

(2-3) (2-2)にて①、②、③のいずれかを選択した方は、関与した方の氏名及び当時の役職を教えてください。

イ アンケート結果の概要及び評価

他の会社との間の不適切な取引については、関与したこともそれを指示することも見聞きしたことはない、との回答が約 97%を占めた。

一方、記述式回答の中には、質問 1 に対する回答と同様に、ザナック案件に言及する回答がみられた。

また、質問 1 に対する回答と同様に、タケイチ案件に言及する回答はなかった。

(3) 類似事実の認識（質問3）

ア 質問内容

<記述式回答>

(3) (1-1) 又は(2-1) 記載の行為以外にこれに類似した行為に自ら関与し、または、他の役職員が関与していることを見聞きしたことはありますか。ありましたら、その内容（関係者、時期、方法、関与の態様等）を具体的に教えてください。

イ アンケート結果の概要及び評価

質問1と同様に、ザナック案件について、言及する回答が一定数存在した。内容についても、質問1とほぼ同様に、当時より、ザナック案件に何らかの問題があるのではないかと懸念を有していたことを記載している回答もあったが、一方では、取引の内容について触れるものの何らかの問題がある旨の認識又は懸念を当時より有していなかったとの回答も一定数存在していた。

一方、質問1及び質問2では回答がなかったが、質問3においては、タケイチ案件又はタケイチとの過去の取引について言及する回答が、数は少ないもののいくつか存在した。これらの回答の中では、会計処理ではなく、取引自体が（倫理的な意味も含めて）問題があるのではないかといった指摘がいくつかなされている。このため、質問1及び2の結果も併せて評価すれば、タケイチ案件については、取引自体の問題点はともかく、会計処理それ自体について疑義又は懸念を有している役職員はあまりいなかったのではないかと思料する。

2 企業文化、企業風土等

(1) 自己又は上司の倫理に関する認識（質問4）

ア 質問内容

<選択式回答>

(4-1) ナイスグループ各社における経営幹部は、利益追求と比較して、法令や倫理を重視する姿勢を持っていると思いますか。

- ① 思う
- ② どちらでもない
- ③ 思わない

(4-2) あなた自身や、あなた以外の周囲の従業員は、利益追求と比較して、法令や倫理を重視する姿勢を持っていると思いますか。

- ① 思う
- ② どちらでもない
- ③ 思わない

イ アンケート結果の概要及び評価

回答者の約78%が、経営幹部は、利益追求と比較して、法令や倫理を重視する姿勢を有していると思う旨を回答している。

また、回答者の約92%が、自ら又は周囲の従業員が、利益追求と比較して、法令や倫理を重視する姿勢を有していると思う旨を回答している。

後述する質問6や質問7の回答と比較して肯定的な評価の回答が高い割合となっていることからすれば、不正行為・不適切行為を防止するための監視・チェック体制が十分であるとは認識していない、又は、法令遵守に関する社内の研修・教育体制が十分であるとは認識していないにもかかわらず、経営幹部や自らの周辺が、法令や倫理を重視する姿勢を有していると認識している役職員が相当数存在しているものと思料する。

(2) 法令・倫理違反に関する認識（質問 5）

ア 質問内容

<選択式回答>

(5-1) 自らが行い、または上司から命じられた業務内容が法令や倫理に適合しているか否かについて、疑問点・不明点が生じたことはありますか。

- ① ある
- ② ない

<記述式回答>

(5-2) (疑問点・不明点が生じたことがあった場合) それは、いつ、どのような内容のものでしたか。

(5-3) (疑問点・不明点が生じたことがあった場合) そのとき、誰かに相談しましたか。その結果、その疑問点・不明点は解消されましたか。

イ アンケート結果の概要及び評価

自らが行い、又は上司から命じられた業務内容が、法令や倫理に適合しているか否かについて、疑問点・不明点が生じたことがあると回答した回答者は約 14%であった。なお、疑問点・不明点の内容として、ザナック案件に言及する回答が相当数存在した。

また、疑問点・不明点が生じたことがあった場合に、上司等に相談した結果、その疑問点・不明点は解消されたと回答する回答者も存在したが、一方で、

- 誰にも相談していない

又は

- 相談したにもかかわらず、疑問点・不明点が解消していない

旨を回答した回答者も相当数存在した。

このような結果からすれば、ナイスグループにおいては、役職員が業務に従事する上で疑問点・不明点を認識した場合であっても、これを組織として把握し、必要な対応を実施するシステムが有効に機能していなかった可能性が高いと思料する。

(3) 内部統制に関する認識 (質問 6)

ア 質問内容

<選択式回答>

(6-1) ナイスグループ各社における、法令違反をはじめとする不正行為・不適切行為を防止するためのチェック・監査体制について、あなたはどのように思いますか。(現時点または退職時点において)

- ① 十分である
- ② どちらでもない
- ③ 不十分である。

<記述式回答>

(6-2) あなたがそう思うのは、なぜですか。具体的な場面やエピソードがあれば、教えてください。

(6-3) 入社以降、時期により認識・感じ方が変化したのであれば、それを教えてください。(変化した原因・理由も含めて)

(6-4) ((6-1)において十分とは思わない場合) 具体的に、どうすれば改善すると思いますか。

イ アンケート結果の概要及び評価

不正行為・不適切行為を防止するためのチェック・監査体制について、十分であるとの回答が約 23%であったのに対して、

- ・ 不十分である 約 23%
- ・ どちらでもない 約 52%

という結果が得られた。

また記述式回答においては、チェック・監査体制が十分であるか否かについての選択式回答がいかなるものであるかにかかわらず、平田恒一郎氏又は創業家の平田一族に関して言及する回答が相当数みられた。さらに、チェック・監査体制が不十分である、又は、どちらでもないと回答した回答者からは、創業家の影響力が強く、創業家の影響力の行使に対するチェック・監査が十分に行われていない旨の指摘をする回答や、監査は形式的なものであったなど実際に実施されていた監査部門の監査の不備に言及する回答が一定数みられた。

一方、チェック・監査体制が十分であるか否かについての選択式回答がいかなるものであるかにかかわらず、社員の気質はまじめであることに言及する回答や、研修・教育体制が十分ではない旨に言及する回答が一定数みられた。

また、チェック・監査体制に対する改善策としては、創業家の影響力を弱めるための対策に加えて、社内のコンプライアンス委員会や監査部門の充実、社外の専門家の活用、社外の独立した相談窓口の設置などの回答がなされた。

これらの結果からすれば、不正行為・不適切行為、特に創業家の意向に沿った不正行為・不適切行為が行われた場合に対する、チェック・監査体制が十分に機能していなかった可能性が高いものと思料する。

(4) 法令遵守に関する社内研修・教育体制に関する認識（質問 7）

ア 質問内容

<選択式回答>

(7-1) ナイスグループ各社における法令遵守に関する社内の研修・教育体制について、あなたはどう思いますか。（退職された方は退職時点において）

- ① 十分である
- ② どちらでもない
- ③ 不十分である。

<記述式回答>

(7-2) あなたがそう思うのは、なぜですか。具体的な場面やエピソードがあれば、教えてください。

(7-3) 入社以降、時期により認識・感じ方が変化したのであれば、それを教えてください。（変化した原因・理由も含めて）

(7-4) ((7-1)において十分とは思わない場合) 具体的に、どのような内容・方法の研修や教育体制を望みますか。

イ アンケート結果の概要及び評価

法令遵守に関する社内の研修・教育体制についても、十分であるとの回答が回答者の約 37%を占める一方で、

- ・不十分である 約 21%
- ・どちらでもない 約 41%

と、十分とまでは評価できないと考えている回答者が 6 割以上にのぼることが確認された。

また、質問 6 と同様に、研修・教育体制が十分であるか否かについて選択式回答においていかなる回答を行うか否かにかかわらず、平田恒一郎氏の社内に対する指導や指示に対して言及する回答が一定数存在した。

さらに、どのような内容・方法の研修や教育体制を望むかという質問に対しては、定期的な研修や社外の機関による研修を望むという回答がみられた。

これらの結果からすれば、法令遵守に関する研修・教育体制が十分ではなかった可能性が高いと思料する。

(5) 内部通報制度に関する認識（質問 8）

ア 質問内容

<選択式回答>

(8-1) ナイスグループ各社の内部通報制度をご存じですか。

- ① よく知っている
- ② 聞いたことがある
- ③ 知らない

(8-2) 上記内部通報制度は、利用しやすいですか。

- ① 利用しやすい
- ② 普通
- ③ 利用しにくい

<記述式回答>

(8-3) それは、なぜですか。具体的な理由やエピソードがあれば、記載してください。

イ アンケート結果の概要及び評価

内部通報制度について、よく知っていると回答した回答者は約 37%であるのに対して、

- ・聞いたことがある 約 47%
- ・知らない 約 16%

と、6割以上の回答者から、内部通報制度について十分に認識しているとはいえないとの回答があった。

また内部通報制度の利用のしやすさについては、

- ・利用しやすい 約 6%
- ・普通 約 43%
- ・利用しにくい 約 36%

という回答となり、内部通報制度を利用しやすいと認識している回答者は極めて少ないとの結果が得られた。

さらに記述式回答においては、特に内部通報制度は利用しにくいと回答した回答者から、秘密保持が十分に確保されていないのではないかと懸念を指摘する回答や、通報したことにより不利益が課されるのではないかと懸念に言及する回答が相当数みられた。また、制度自体を知らないとの回答や、利用方法が分からないといった回答も相当数みられた。

これらの結果からすれば、ナイスグループにおける内部通報制度は、十分に周知されておらず、かつ、運用又は利用上、内部統制の観点からみても適切に機能していなかった可能性が高いものと思料する。

(6) 企業文化・企業風土に関する認識（質問9）

ア 質問内容

<選択式回答>

(9-1) ナイスグループ各社は、法令や倫理を重視する企業文化・企業風土を有している会社（グループ）だと思いますか。

- ① 思う
- ② 思わない

(9-2) ナイスグループ各社において、上司から指示がなされた場合に、上司の指示に法令や倫理の観点から問題があると思われる場合に、それを上司に言える、又は、上司以外の同僚に相談することができる企業文化・企業風土があると思いますか。

- ① そのような企業文化・企業風土は十分に醸成されている。
- ② そのような企業文化・企業風土はあまりない。
- ③ そのような企業文化・企業風土は殆どない。

<記述式回答>

(9-3) ナイスグループ各社の企業文化・企業風土において、法令や倫理を重視する文化・風土をより醸成していくために、どのような対策が考えられますか。

イ アンケート結果の概要及び評価

ナイスグループ各社は、法令や倫理を重視する企業文化・企業風土を有している会社（グループ）であると認識していると回答した回答者は、約92%であった。

しかし、一方で、上司から指示がなされた場合に、上司の指示に法令や倫理の観点から問題があると思われる場合に、それを上司に言える、又は、上司以外の同僚に相談することができる企業文化・企業風土があるか否かという質問に対して、

- ・そのような企業文化・企業風土はあまりない 約33%
- ・そのような企業文化・企業風土は殆どない 約5%

という回答が得られた。

法令や倫理を重視する文化・風土をより醸成していくための対策に関する記述式回答においては、平田恒一郎氏の強い影響力について言及する回答が多くみられた。また、教育・研修体制や内部通報制度の充実について言及する回答も一定数みられた。

これらの結果からすれば、役職員それぞれ自らにおいて法令・倫理を重視しているか否かとは別に、上司からの命令がなされた場合に、法令や倫理を重視して行動

できる企業風土が十分に醸成されていたとはいえない可能性が高いものと思料する。

(7) その他

ア 質問内容

<記述式回答>

(10) その他、平成 27 年 3 月期に係る不動産物件の取引についての架空売上計上の疑いや本件調査についてご意見がありましたら、自由にご記入ください。

イ アンケート結果の概要及び評価

多数の回答がなされたが、まとめれば、概ね、

- ① 事実の解明を望むもの（会社又は平田恒一郎氏その他の新旧経営陣からの具体的な説明を望むものを含む）
 - ② 現在の状況が不安であること等を述べるもの
 - ③ 早期決着、早期解決を望むもの
 - ④ 今後の改善を期待するもの（新たなスタートを切りたいとするものを含む）
 - ⑤ 責任の所在の明確化、及び関係者の適切な処分等を望むもの
 - ⑥ 平田恒一郎氏の言動又は同氏に権力が集中していたことに言及するもの
 - ⑦ すてきナイスは無実であることを信じている又は信じたい旨を述べるもの
 - ⑧ 監査法人の監査が行われている以上、問題がないとの認識につき言及するもの
- といった回答が多かった。（特に多かった回答は①、②、③及び⑤の回答であった。）

第10章 原因の検討

一 直接的な原因

本件嫌疑のうち会計上、認められない処理が行われていたと判断されるザナック案件及び類似案件である NIC 茅場町案件は、前述したとおり、ナイスグループの実質的なトップであった平田恒一郎氏及びすてきナイスの社長であった日暮氏の指示又は了解の下、ナイスグループの財務・経理を担当していた大野氏・秦氏らが主導して、住宅事業本部の担当取締役らが実務を実行する形で行われたものである。とりわけ大野氏・秦氏は、ザナックへの不動産の販売による売上計上が認められないことを認識し、又は認識し得たにもかかわらず、平成27年2月の将監土地・泉中央のザナックへの売却の決定、平成27年2月の首都圏マンションのザナックへの売却の決定、平成27年3月の首都圏マンションの大幅な販売拡大の決定等について主導したものである。

このようなザナック関連案件について、不正行為が行われる三つの要因である動機（不正行為を実行することを欲する主観的事実）、機会（不正行為の実行を可能にする客観的環境）、正当化（不正行為の実行を積極的に是認しようとする主観的事実）の観点から、直接的な原因について論じる。

1 動機 ～平成26年10月以降の状況

(1) 経営者側

既に述べたとおり、平成26年10月末時点ですてきナイスは平成27年3月期の通期の連結業績予想数値の下方修正を行っていたものの、同年9月までの不動産販売の成約状況のトレンド及び平成27年3月末までの成約見込みを勘案する限り、同時点においても、下方修正で公表したとおりの業績（営業利益9億円、経常利益7億円、当期純利益5億円）を達成できるかどうかは疑問が残る状況であった。

一方、取引先金融機関からは、下方修正した数値を達成できるのか、何とか黒字は達成して欲しいとの要望を受けるなどしており、仮に平成27年3月期決算が最終的に赤字となった場合はもちろん、下方修正された連結業績予想数値について再度下方修正する事態となると、取引先金融機関のすてきナイスに対する融資姿勢が厳しいものとなることが想定された。

このため、平田恒一郎氏や日暮氏などすてきナイスの経営陣としては、平成27年3月期決算が最終的に赤字になることはもちろん、既に下方修正された業績予想値について再度の下方修正を行わざるを得ない事態となることは、なんとしても回避したいとの強い意向を有していた。

また、特に平田恒一郎氏は、ナイスグループの住宅事業を自ら主導してきたところ、平成 27 年 3 月期には、戸建て事業を営んでいたナイスホームにおいて大幅な赤字計上が予測されるなど、住宅事業の業績が悪化していたことに懸念を有していた。このため、何とかして住宅事業の業績を上げることを目論んでいた。

(2) 従業員側

ナイスグループにおいては、前述のとおり、平田恒一郎氏が強い影響力を有していたことから、ナイスグループの役職員は同氏の意向に反しないようにするという企業風土が構築されており、同氏に対して意見を述べることも躊躇される状況であった。

このため、ナイスグループの役職員にとっては、同氏及び同氏の意に沿って行動しているその他の経営陣の意向に対して、その意向に背いたり、疑義を呈することは困難な状況であり、経営陣の意向に沿った行動をとらざるを得ないという動機を有していた。

2 機会

本件嫌疑のうちザナック関連案件の実行を可能かつ容易とする客観的事情として、平成 26 年以降平成 27 年 3 月に至るまでの間、以下の客観的事情が存在していた。

ナイスグループにおいては、直接又は間接に大半の株式を有している子会社でありながら非連結子会社としていた会社が多数存在するとともに、経理その他の業務をナイスの役員・従業員が遂行し、実質的にナイスが支配して意のままに扱えるエイワグループやロジステムグループなどのグループ外支配会社が多数存在しており、とりわけグループ外支配会社はナイスグループと関係があることが外形上知り得ないことを奇貨として、ナイスグループにおいて取り扱いにくい事業や取引を行わせることが容易な状況が存在していた。

グループ外支配会社の中でも、特にザナックについては、前述のとおり業務遂行における意思決定から、具体的な業務遂行まで、全てナイス従業員が行っており、また事業の内容としても、競売物件や旧耐震の物件を購入し再生して販売する中古再生事業を行っていた（宅地建物取引業の免許を受けていた）ことから、益出し又はその他の目的によりザナックに名義上不動産を購入させることが、特に容易な状況であった。

3 正当化事由

ザナック関連案件の実施に関与した役職員において、自らの関与を正当化することができる事由（積極的に是認しようとする主観的事情）として、以下のような事由が存在した。

- ・ 平成 27 年 3 月期においては、ザナック案件以外の「決算対策」も行っているように、経営陣において、「決算対策」により実力値以上の決算数値を公表することに抵抗感はなかった。
- ・ グループ外支配会社の中において、ザナックは、ナイスグループが表立って取り扱いきにくい競売物件や旧耐震基準時の物件を、これまでも住宅事業本部の意思決定に基づき購入してきたという経緯があり、ザナック関連案件において、土地・マンションをザナックに購入させることについて、経営陣のみならず、関与した役職員においても抵抗感がなかった。
- ・ 一部のすてきナイス及びナイスの役職員を除き、ザナックは、ナイスグループとの間で直接的な資本関係が存在していないことから、ザナックに形式的に不動産を購入させたとしても、（当該取引が通常取引とは異なる取引であることから、何か問題があるのではないかと懸念を有した場合であっても）少なくとも売上を計上すること自体については問題がないとの認識を有していた役職員が相当数存在していた。
- ・ ナイスグループにおいては、平田恒一郎氏の掲げる「清く、正しく、まじめなナイス」、「家族に恥じる仕事はするな」といったスローガンは役職員一同に周知されていたが、具体的に、いかなる行動が問題となり、いかなる行動をとるべきではない、といった企業倫理や法令遵守（コンプライアンスの遵守）の実践に向けた意識が役職員に不足していた。

また、住宅事業においては、従来より、顧客の多くは新年度開始前に物件の引渡を求めるといった事業の性質上、第 1 乃至第 3 四半期と比較して、第 4 四半期において多くの売上が計上されて業績が向上するという傾向があった。このため、住宅事業においては、第 4 四半期末に、多数の販売用不動産を最終顧客ではない特定の取引先に売却し、その取得資金をナイスグループから融資するという、通常であれば疑問が生じるような取引であったとしても、当該取引に問題があるのではないか、という意識を十分に醸成することができなかった。

二 ザナック関連案件が実施された背景事情（間接的な原因）

ザナック関連案件の実施は、前述したとおり、これに関与した役職員において、不正行為が発生するための三要因が具備されていたことが直接的な原因であるが、このような直接的な原因を生じさせた背景事情（間接的な原因）として、ナイスグループには以下のような事情が存在したことが挙げられる。

1 創業家の強い影響力

前述したように、ナイスグループにおいては、創業者である平田周次氏及びその後継者である平田恒一郎氏が圧倒的な影響力を有していた。このため、前述したような平成22年及び平成24年にナイスグループからタケイチに対して購入資金を貸し付けて、創業家の不動産をタケイチに購入させたり（その一部については、その後すてきナイスが賃借したり）、ナイスグループからグループ外支配会社に対して購入資金を貸し付けて、創業家親族の資産管理会社ですてきナイスの株式を保有する会社の株式を購入させるなどの行為が行われていた。また、同氏は、平成27年3月期当時、ナイスグループの持株会社であるすてきナイスの取締役ではなかったにもかかわらず、実際には自ら、すてきナイスのみならずナイスグループ全体の意思決定を行っていたものである。

そして、このような平田恒一郎氏の強い影響力が及んでいたことから、同氏の意向を踏まえたザナック関連案件の実施に対して、ナイスグループに属していた役職員は、ザナック関連案件が通常とは異なる取引であって、何か問題があるのではないかとの懸念を有したとしても、これを中止させる等の対応ができなかった（牽制することができなかった）ものと判断される。

2 ガバナンス、内部統制の不全

前述したような創業家の強い影響力が及んでいたことによって、創業家の意向に沿わない業務執行を行うことが極めて困難な状況が存在したことにより、ナイスグループにおけるコーポレート・ガバナンス、内部統制システムが有効に機能しなかったと評価される。

なお、ガバナンスを担う各機関において、ザナック関連案件につき牽制機能が十分に働いていなかったものと評価すべき事実は、以下のとおりである。

(1) すてきナイス及びナイスの位置づけ

本来、持株会社形態をとる主要な目的の一つは、事業会社の事業遂行の監督等を行う持株会社と、実際の事業遂行を行う事業会社とを分離することにより、法令遵守を含めた事業会社における事業遂行を適切に管理、監督することにある。

しかし、実際には、ナイスグループにおいては、すてきナイスとナイスは、(社外役員を除く)役員も、また、すてきナイスにおける各部門の従業員も、概ね共通であり、また、実際の運営においても、一体として行われていた(前述したように、例えば、すてきナイスとナイスの取締役会は、原則として、両社の取締役及び監査役の参加の下、同じ日時に、同じ場所で連続して行われ、各会社における決議事項の決議や報告事項の報告も、同一参加者の下で行われている。)。また平成27年3月期当時、平田恒一郎氏はナイスの代表取締役であるものの、すてきナイスの取締役ではなかったにもかかわらず、すてきナイスの経営を主導し、ナイスグループ全体のトップとして意思決定を行っていた(形式と実態の乖離)。このため、事業の遂行と事業の監督が、ほぼ同一体により行われることとなり、持株会社形態を採用した場合に持株会社に期待される事業会社の事業の監督等が、適切に行われることはなかった。

そして、このような状況下において、ザナック関連案件について、持株会社であるすてきナイスが牽制、監督機能を果たすことは全くできなかった。

(2) 取締役会

平成27年3月前後において、取締役会において、ザナック関連案件について何らかの議論が行われた形跡は見当たらなかった。

(3) 監査役について

平成27年3月期当時、すてきナイス及びナイスの監査役の監査において、いわゆる「監査役(会)付」と称されるような、監査役を補助する使用人は、設置されていなかった。なお、監査役側から、執行側に対して、そのような補助使用人の設置を要望する旨の意見が述べられた事実も確認できなかった。ザナック関連案件の実施前に当該案件に関する情報が監査役に届いていなかった一つの要因として、補助使用人が設置されていなかったことが考えられる。

また、当時、すてきナイスの常勤監査役は、ナイスの監査役を兼任していたところ、ザナック関連案件については、前述したとおり、すてきナイス及びナイスの神長常勤監査役は、平成27年3月期に関する監査中に、販売用不動産の実査時又は事業所の往査時に、ナイスエストからザナックに対して売れ残りマンションを多数売却していることに、会計上の疑義があるのではないかと懸念を持ち、監査報告書を作成するに

あたって、会計監査人に対して相談を行った。そして、これを踏まえて、会計監査人から、すてきナイス及びナイスの神長・武田両監査役とナイスの戸村監査役に対して、監査委 27 号のコピーを基に「会計上の問題はない」旨の説明がなされた。

その後、ナイス又はすてきナイスの監査役又は監査役会において、ザナック関連案件について、それ以上の検討を行った形跡は存在しない。

(4) 社外役員について

平成 27 年 3 月当時、すてきナイスには社外取締役 2 名、社外監査役 3 名が就任していたが、これらの社外役員が、ザナック関連案件について、疑義を呈したり意見を述べたりした事実は認められなかった。なお、当時の大平社外取締役は、平田恒一郎氏が保有するエイワ株式会社について自らが株主名簿上の株主となることについて了承していたものの、エイワの子会社であるザナックの存在やナイスグループとザナックとの取引について、すてきナイス又はナイスの役職員に対して、事実の説明を求めたり確認をした事実は認められなかった。

また、これらの社外役員に対して、ザナック関連案件について、疑義を呈したり、意見を述べたりすることができるだけの情報提供や説明が、他のナイスグループの役職員からなされた事実も認められなかった。

(5) 内部監査部門等

内部統制システムを有効かつ機能的に機能させるためには、法務問題に対処する法務部門の充実や、監査機能を担う内部監査部門の充実が不可避であるところ、ナイスグループにおいては、すてきナイス及びナイスに共通する法務部門は実質一人体制であり、また、すてきナイス及びナイスに共通する内部監査部門（すてきナイスにおける内部監査室、ナイスにおける監査室）においても一人又は二人が担当しているに過ぎなかった。また、ナイスにおける内部監査部門である監査室は社長直轄の組織ではなく、経営推進本部の管轄下にあり、経理部を含む経営推進本部に対して適正に牽制機能を果たすことが難しい組織となっていた。

ナイス監査室長（すてきナイスの内部統制室長も兼任）は、平成 27 年 4 月における期末監査の過程で、ザナックへの売上が発生していることに気がつき、原会計事務所にそのことを告げたものの、原会計事務所からナイスグループと資本関係がなく問題がないと思われるとのコメントがなされたため、内部統制部門によるそれ以上の調査はなされなかった。

これ以外には、法務部門又は内部監査部門が、ザナック案件の実施について、何らかの意見を述べたり、疑義を呈したりした事実は見当たらなかった。

(6) コンプライアンス推進委員会等

ナイスにおいて設置されていた法令遵守を推進するためのコンプライアンス推進委員会は、委員長が大野取締役（当時）であり、同委員会においては訴訟、労働災害、ホットライン、労務・セクハラ関連、交通事故、その他の法令違反の懸念等広く情報共有が行われているものの、ザナック関連案件について、何らかの議論が行われた形跡は見当たらなかった。

3 企業風土

前述したように、ザナック関連案件の実施にかかる「正当化」の要素として、関与した役職員において、具体的なコンプライアンスの実践という観点からの意識が醸成されていなかった。

この点、ザナック関連案件に関与していなかった従業員も含む役員・従業員に対するアンケート調査によれば、「上司から指示がなされた場合に、上司の指示に法令や倫理の観点から問題があると思われる場合に、それを上司に言える、又は、上司以外の同僚に相談することができるような企業文化・企業風土があると思いますか」との質問に対しては、「あまりない」又は「殆どない」の回答が3分の1以上を占める結果となっている。

また、ナイスグループにおいて法令遵守に関する社内の研修が全く行われていなかったものではないものの、アンケート調査によれば、法令遵守に関する社内の研修・教育体制については、「十分である」と回答した役職員は37%に留まっている。

これらの結果から明らかなように、創業家の強い影響力に支配されている体制と相まって、ナイスグループにおける企業風土としては、企業倫理及び法令遵守（コンプライアンス）の意識の醸成とその体制構築が十分に行われていたとは言えない状況にあり、これがザナック関連案件につながった可能性が高い。

4 会計監査人の監査について

原会計事務所は、すてきナイスの会計監査を昭和37年の東証第二部上場時から担当しており、50年以上同社の監査を実施していることになる。会計監査人の被監査会社への監査に関する関与年数が長い場合には、お互いの信頼関係のもとで被監査会社の経営環境やビジネスについての知識や経験が蓄積されるため、監査の効率性や監査の深度が深まることが期待される一方で、馴れ合いや緊張感の欠如によって監査上の判断が甘くなることが懸念される。このため、公認会計士法では一定の規模以上の会社を監査す

る場合、監査責任者は一定期間を超えて被監査会社の監査に関与できない規定（いわゆるローテーション制度の導入）を設けている。

日本公認会計士協会は、一定の要件を満たす会計事務所に対して定期的に品質管理レビューを実施しており、原会計事務所もすてきナイスの平成25年3月期に係る監査業務についてレビュー対象となったが、当該監査業務について重要な指摘事項はなかったとのことである。

しかし、今回の調査の過程において、連結の範囲の検討やザナック関連案件に関する監査手続及びその結果に対する判断について、すてきナイスの主張を批判的に検討すべきものと考えられる場面が存在していた。特に、期末日直前に実施される非定型的な取引については、すてきナイスが業績予測の修正を公表していたこと、財務制限条項が付された借入金が存在していること、過去から最終四半期(1月から3月)に多額の利益を計上する傾向にあることなどから、より慎重な対応が求められたものと思料する。

5 会計に関する知識の欠如

ザナック関連案件においては、ザナックがエイワの100%子会社であり、また、エイワの株式の全てを平田恒一郎氏が所有していることを認識していたと否にかかわらず、ザナックとナイスグループ各社との間には資本関係がないことを根拠として、ザナック関連案件の実施及びその会計処理に問題がないと認識していた役職員が多く見られる。

一方で、ザナック関連案件に関与した役員には、ザナックを実質的に支配しているのはナイスグループであることを認識していた者や、少なくともザナックとナイスグループの間には緊密な関係が存在しており、ナイスグループから独立した完全な第三者ではないことを認識していた者がほとんどであることや、決算期末に経済的に合理的な理由もないにもかかわらず、ザナックに対して多数の不動産を売却すること（及びナイスグループからザナックに対して購入資金を融資すること）を知っていた者も多い。このような事情からすれば、仮に会計に関する知識を十分に有していなかったとしても、ザナック関連案件を実施することには問題があるのではないかと認識し得た可能性があるが、仮に会計に関する知識を十分に有していた場合には、ザナック関連案件を実施することは会計上問題があることを認識し、会計監査人等との相談等を通じてその実施を回避し得た可能性もあるものと考えられる。

6 内部通報制度が殆ど利用されていなかったこと

前述したように、ナイスグループにおける内部通報制度の利用状況は、1年間あたり0件から3件というものであって、ナイスグループの規模や従業員数からすれば、殆ど利用されていないと言える。

アンケートの調査結果によれば、ナイスグループにおける内部通報制度は、スピリッツメールの制度も含めて、十分な周知がなされているとはいえない状況であった。また、内部通報制度自体の存在を知っている役職員においても、スピリッツメールの制度と混同、誤解している者や、制度自体を十分に理解していない役職員も多くみられた。

さらに、秘密保持の観点から、内部通報制度が適切に運用されていないのではないかとの懸念を有している役職員も多く見られた。

また同様にアンケート調査結果によれば、「自らが行い、または上司から命じられた業務内容が法令や倫理に適合しているか否かについて、疑問点・不明点が生じたことがありますか」との質問に対して、「ある」と回答した役職員は14%も存在しているにもかかわらず、「そのとき、誰かに相談しましたか。その結果、その疑問点・不明点は解消されましたか。」との質問に対して、「誰にも相談していない」、又は、「相談したが疑問点・不明点について解消されなかった」と回答した役職員も相当数存在していることが判明している。

このような状況であったことが、前述したような創業家の強い支配体制と相まって、ザナック関連案件の実施を防止することができなかった背景となったものと思料される。

7 多くの非連結子会社及びグループ外支配会社の存在

前述のとおり、ナイスグループにおいては、直接又は間接に大半の株式を有している子会社でありながら非連結子会社としていた会社が多数存在するとともに、また、経理その他の業務をナイスの役員・従業員が遂行し、実質的にナイスが支配して意のままに扱い得るエイワグループやロジステムグループなどのグループ外支配会社が多数存在しており、とりわけグループ外支配会社はナイスグループと関係があることが外形上知り得ないことを奇貨として、ナイスグループにおいて取り扱いにくい事業や取引を行わせていた。そのような非連結子会社及び隠れ子会社ともいうべきグループ外支配会社の不適切な利用の一環として、今回のザナック関連案件が実行されたものとみることができる。

第11章 再発防止策（提言）

一 基本的な考え方

最後に本委員会は、本調査の結果、ザナック関連案件について、会計処理が適切性を欠くと判断したことから、前述したこれらの案件に係る事実関係に関する認定と、これを踏まえて行った原因分析を踏まえて、再発防止のための方策について提言を行うものとする。

再発防止策についての提言を行うにあたっての基本的な考え方（視点）としては、前述したザナック関連案件の直接的な原因として挙げられる不正行為の三要因については、そのような三つの要因自体の除去が必要であるとともに、その背景事情（間接的な原因）についても、是正を行うことが望ましいという考え方（視点）に基づいて、提言を行っている。

また、本委員会が提言する再発防止策のうち、一部は既に策定又は実施済みのものもあると認識している。

なお、以下に述べる再発防止策は、あくまでも本委員会がすてきナイスから委嘱された事項に関する調査の過程において知り得た事実のみを前提とした上で提言を行うに留まるものであることを付言しておく。

また、以下に述べる再発防止策については、順不同で述べており、記載の順序が重要性の高低を意味するものではない。

二 再発防止策

1 経営陣の刷新等

創業家の強い影響力に支配されていた体制を刷新するとともに、平田恒一郎氏及び日暮氏が退任するまでの間、このような体制を許容してきた経営陣を刷新する。

より具体的には、

- ・ ナイスグループの創業家又はこれと密接な関係を有する者は、ナイスグループの経営から退いてもらう
- ・ ザナック関連案件を主導ないし直接的に関与していたすてきナイス及びナイスの取締役、監査役は、ナイスグループの経営から退いてもらう
- ・ 十分な法務又は会計の知識を有し、高い倫理観を有した取締役、監査役を登用する。
社外役員においても、法務又は会計の知識を有している社外取締役、社外監査役を登用する
などが考えられる。

また、経営陣の刷新を対外的のみならず、対内的にも明らかにする観点から、少なくともザナック関連案件に関与した取締役、監査役及び執行役員の実任を明確化するために、その関与の程度等を十分に検証し、適切な対応を行うことが望まれる。

さらに、すてきナイス及びナイス等主要な事業会社の経営陣として適切な人員が選任されるよう、「指名・報酬委員会」の人員を見直すなどの対策を講じることを検討することが望まれる。

2 ガバナンス体制の根本的な改善・再構築

(1) すてきナイス及びナイスの位置づけの再検討

既に述べたとおり、すてきナイスが持株会社として、ナイスその他の事業会社の事業遂行の監督等を適切に行い得るように、すてきナイスとナイスが一体として機能、運営されるような位置づけを再検討すべきである。

例えば、すてきナイス及びナイスの役職員の兼任体制を見直し、各役職員に適切に権限を分配するとともに、各取締役会等は、分離独立した形でそれぞれ実施することが望ましい。

(2) 取締役会による監督機能の強化

取締役会に提供される情報量を増加させることにより取締役会の監督機能を強化するため、社外役員に対する事前の情報提供を充実させるとともに、イレギュラーな取引については、必ず取締役会の報告事項とするなどの方策を検討することが望ましい。また、個々の取締役が自らの職務執行について誠実に報告するとともに、他の取締役が積極的に議論へ参加することで適切なガバナンスを機能させていくことを期待したい。

(3) 経営陣に対する強力な牽制部門の構築

ナイスグループにおける内部統制部門を充実させる施策として、経理部門が十分な牽制機能を働かせることができるようその人員体制を増員するとともに、すてきナイス及びナイスの双方に、独立かつ量的・質的に十分な人員を配置した法務部門及び監査部門（各事業部門から独立した社長直轄の組織とする）を構築するなど、強力な経営牽制部門の構築を検討することが望ましい。特に、今回の事案は会計に関することに鑑みて、上場企業の財務報告に対する社会的責任の大きさを改めて自覚するとともに、二度とこのようなことが発生しないように経営管理体制の充実を図ることを期待

したい。

3 企業風土の改革 ～全社的な企業倫理と法令遵守（コンプライアンス）意識の確立

既に述べたとおり、ザナック関連案件が実施されたのは、企業倫理と法令遵守（コンプライアンス）の具体的な実践という意識が醸成されていなかった状態が存在したことが原因と考えられることから、企業倫理と法令遵守（コンプライアンス）意識を全社的に確立させるための方策が必要となる。

具体的には、以下の方策の全部又は一部を実践することが適切と思料される。

- ① ザナック関連案件の実施や、本件嫌疑について当局により調査が行われていることについて、経営トップにおいて法令遵守（コンプライアンス）意識が欠如していたことが原因の一つであることを認めて、これを真摯に反省するとともに、同意識を全社的に確立するための強い決意とメッセージを、全社に対して発信すること。
- ② ザナック関連案件の実施につき、全ての役職員において、「過去の一部の役員による行為」とか、「（現場ではない）本部の一部の人間が行った行為」ととらえることなく、「我がこと」として捉えることができるよう、今回のザナック関連案件の具体的な経緯と会社が策定する再発防止策について、全社的に周知させ、それぞれの役職員が考えて意見交換できる機会を設けること。
- ③ 抽象的な「理念」（「清く、正しく、まじめなナイス」）の繰り返しや、「形式」（例えば、白いYシャツしか許されないとか、ゴルフは望ましくないといったもの）に留まることなく、具体的に、いかなる行動が問題であり、また、疑問点・不明点を有するに至った場合に、いかなる対応をとることが望ましいのか、といった法令遵守（コンプライアンス）の実践に向けたメッセージを周知させるとともに、そのための教育・研修の機会を十分に設けること。
- ④ 「良いことは良い」「悪いことは悪い」という当たり前の感覚を大切にできる企業風土、言い換えれば自分の意見や考えを伝え合うことのできる職場環境作りを経営陣が率先して考えて行動に移すこと。

4 会計監査人とのコミュニケーション

今回の調査において、すてきナイスと会計監査人である原会計事務所との間で、一定レベルの信頼関係を前提とした双方のコミュニケーションが存在していたものと思料する。一方で、すてきナイスは会計監査人が実施する会計上の重要な判断に必要な情報を十分に提供していなかった事実が散見された。今後はすてきナイスが会計監査人とコミュニケーションを取るに当たり、自己に都合がよくない情報についても迅速かつ完全

に提供することにより利害関係者にとって最良の会計的判断がなされるということを理解して、双方のコミュニケーションを充実させていくことを期待したい。

5 内部通報制度の再構築

多くの役職員において、内部通報制度を利用してもらうことができるよう、以下の方策の全部又は一部をとることが望ましい。

① 内部通報制度の周知

内部通報制度を「知らない」役職員が存在することのないよう、折りに触れて、周知徹底の方策をとること

② 内部通報制度の意味及び内容の周知

制度の存在のみならず、

- ・ 当該制度がいかなる意味を担っている制度であって、いかなる重要性を有しているものであるのか
- ・ 制度を利用した場合に、いかなる対応がとられるのか
- ・ 通報者の秘密が保持されるのか
- ・ 制度を利用した場合に、不利益が生じる可能性があるのか

といった内部通報制度の意味及び内容についても、周知徹底の方策をとること

③ 社外窓口の設置

内部通報制度の窓口として、社内のみならず、社外窓口を設置すること

④ 適切な運用

内部通報制度が実際に利用されることを実現すべく、実際の運用においても適切に運用すること

6 連結範囲の見直し及び子会社、関連会社等の整理

既に述べたとおり、ナイスグループにおいては、直接又は間接に大半の株式を有している子会社でありながら非連結子会社としていた会社に加えて、実質的にナイスが支配して意のままに扱い得るグループ外支配会社が存在しており、とりわけグループ外支配会社には、ナイスグループにおいて取り扱いにくい事業や取引を行わせてきており、そのような非連結子会社及びグループ外支配会社の不適切な利用の一環として、今回のザナック関連案件が実施されたものとみることができる。

このため、再発防止策として、ナイスグループにおいて、従前の非連結子会社のみならず、グループ外支配会社であるエイワグループやロジステムグループも含めて、連結範囲の見直しを行うことが適切と思料される。さらに、前述したとおりナイスグループ

においては 90 社以上の子会社、関連会社が存在するところ、グループにおけるガバナンスを充実させる観点から、グループ外支配会社も含めて子会社、関連会社の整理を行うことが望ましい。

第12章 最後に

本委員会は、令和元年5月16日に行われたナイスグループ及びその役職員に対する横浜地方検察庁の強制捜査(家宅捜査)及び証券取引等監視委員会の強制調査が発端となって、同月30日に設置されたものである。いうまでもなく第三者委員会は、企業等に不祥事が発生した場合、独立した第三者により、発生した不祥事の実事関係、発生原因及び再発防止策等を究明することにより、信頼回復を図るために設置されるものであるが、本件の場合、上記強制捜査等により、本委員会が行うべき調査に必要な資料等がナイスグループ及びその役職員から捜査当局によりほとんどすべてが押収されていたので、本委員会が設置されたものの果たして資料等の情報が入手できるかどうか不分明な状況であった。しかし、ナイスグループは、会社のすべての役職員に対し、本委員会の調査に協力すべきこと、本委員会が実施するアンケート調査にも協力すべきことを伝え、役職員からは一方では捜査当局による任意の事情聴取が行われている中で本委員会が行ったヒアリングにも真摯に対応していただいた。また、IT化が進む中で、捜査当局からはパソコンや携帯電話等の押収が行われているので、本委員会としては、デジタル・フォレンジックの活用により、その調査を効率的、効果的に行ったところである。

調査の結果は、すでに本文において詳細に記述したところであるが、一言で表現するならば、ナイスグループの多くの子会社及びグループ外支配会社を利用して会計上、認められない処理が行われていたところであり、このような行為は投資家、規制当局、資本市場に対する背信行為と言わなければならない。これらのステーク・ホルダーの信頼を一日も早く回復するためには、本報告書を参考にして、いまだ提出されていない平成31年3月期の有価証券報告書をはじめとする訂正有価証券報告書等の速やかな作成提出が強く望まれるところである。また、二度とこのような不祥事を発生させないように組織の再編成、コンプライアンス意識の醸成等の再発防止策に真剣に取り組んでいただきたい。

本委員会は、6月3日の第1回会合を皮切りに、7月22日の第10回会合まで49日間という極めて短期間で調査を終了することができた。この調査にご協力いただいたすべての関係者の皆さまに感謝するとともに、再生したナイスグループの発展を祈念してやまないものである。

以上

別紙1

デジタル・フォレンジックの概要

1 デジタル・フォレンジック作業概要

デジタル・フォレンジックは電子データの証拠能力を損なうことなく、収集・保管し、収集した電子データの内容を閲覧する作業である。具体的には以下の2つに大別される。

(1) データ保全・復元

専用のツールを用いてのPC、ファイルサーバー、メールサーバー等から、対象となるデータの収集、複製の作成及び消去されたデータの復元。

(2) データプロセス

保全・復元したデータの閲覧システムへの格納、キーワードを用いての閲覧対象の絞り込み。

(3) データのレビュー

保全・復元したデータの閲覧システムへの格納、キーワードを用いての閲覧対象の絞り込み及び内容の閲覧。

2 データ保全

今回は、すてきナイス及びナイスグループ各社の役職員のうち、合計30名のPC、携帯電話及びタブレット端末上の電子データ（メール及び各種ファイル）並びにナイスグループが業務上使用する外部メールサービスのメールデータを収集・保全した。ただし、証券取引等監視委員会及び横浜地方検察庁による調査の過程で押収されたPC、携帯電話及びタブレット端末については収集・保全ができなかった。

3 データプロセス

保全・復元された電子データについて、データベース化処理を施した上で、調査用レビュープラットフォームである「Relativity」へのアップロード作業を行った。その上で、本委員会が調査のために必要と認めたキーワードを用いて絞り込みを行い、レビュー対象となるドキュメントを抽出した。なお、本委員会は、調査の進展に伴い、キーワードの追加を行っている。

4 データのレビュー

データプロセスにより抽出されたドキュメントについて、本委員会が設定したプロトコル（レビュープログラム）に従って本委員会の補助者である株式会社 FRONTEO（概ね 20 名程度）による一次レビューが行われ、その一次レビューにおいて重要と判断された電子データを対象として本委員会による二次レビューが行われた。さらに、これらの電子データのうち必要と認められるものについて、本委員会が更に詳細な調査を行った。

別紙2 ザナック案件 ザナックから顧客等への売却状況

	ザナックへの販売元	物件	部屋番号	ザナックから顧客への引渡日
1	ナイス	NPFあすと長町	307	2016/3/31
2	ナイス	NPFあすと長町	605	2016/6/30
3	ナイス	NPFあすと長町	704	2017/1/31
4	ナイス	NPFあすと長町	706	2015/12/31
5	ナイス	NPFあすと長町	1405	2016/11/30
6	ナイス	将監土地	西①	2015/6/30
7	ナイス	将監土地	西②	2016/3/30
8	ナイス	将監土地	東①	2016/7/31
9	ナイス	将監土地	東②	2017/11/9
10	ナイスエスト	十日市場	105	2015/9/24
11	ナイスエスト	十日市場	301	2015/8/2
12	ナイスエスト	十日市場	505	2015/6/28
13	ナイスエスト	NQ日吉	101	2016/8/28
14	ナイスエスト	NQ日吉	102	2016/1/23
15	ナイスエスト	NQ日吉	104	2015/6/30
16	ナイスエスト	NQ日吉	105	2016/9/30
17	ナイスエスト	NQ日吉	306	2015/8/30
18	ナイスエスト	NQ日吉	402	2017/4/28
19	ナイスエスト	NQ日吉	404	2015/7/31
20	ナイスエスト	NQ日吉	405	2015/6/19
21	ナイスエスト	NQ日吉	501	2017/5/25
22	ナイスエスト	NQ日吉	502	2015/5/29
23	ナイスエスト	NQ日吉	601	2015/12/17
24	ナイスエスト	NQ日吉	602	2016/6/18
25	ナイスエスト	NBP北寺尾	101	2015/9/18
26	ナイスエスト	NBP北寺尾	102	2015/9/18
27	ナイスエスト	NBP北寺尾	103	2017/3/27
28	ナイスエスト	NBP北寺尾	105	2017/7/10
29	ナイスエスト	NBP北寺尾	107	2015/6/3
30	ナイスエスト	NBP北寺尾	201	2017/5/18
31	ナイスエスト	NBP北寺尾	202	2015/12/19
32	ナイスエスト	NBP北寺尾	203	2016/2/18
33	ナイスエスト	NBP北寺尾	204	2017/2/10
34	ナイスエスト	NBP北寺尾	206	2016/11/29
35	ナイスエスト	NBP北寺尾	207	2017/9/21
36	ナイスエスト	NBP北寺尾	208	2016/3/3
37	ナイスエスト	NBP北寺尾	209	2016/4/25
38	ナイスエスト	NBP北寺尾	210	2017/5/26
39	ナイスエスト	NBP北寺尾	211	2016/7/27
40	ナイスエスト	NBP北寺尾	301	2017/9/1
41	ナイスエスト	NBP北寺尾	302	2017/3/18
42	ナイスエスト	NBP北寺尾	304	2017/7/29
43	ナイスエスト	NBP北寺尾	305	2016/11/25
44	ナイスエスト	NBP北寺尾	307	2016/9/30
45	ナイスエスト	NBP北寺尾	308	2016/6/10
46	ナイスエスト	NBP北寺尾	309	2016/10/8
47	ナイスエスト	NBP北寺尾	310	2017/2/24
48	ナイスエスト	NBP北寺尾	311	2015/8/29
49	ナイスエスト	NBP北寺尾	402	2016/12/23
50	ナイスエスト	NBP北寺尾	404	2017/3/27
51	ナイスエスト	NBP北寺尾	405	2016/11/10
52	ナイスエスト	NBP北寺尾	407	2015/8/1
53	ナイスエスト	NBP北寺尾	409	2016/5/26
54	ナイスエスト	NBP北寺尾	411	2016/2/29
55	ナイスエスト	NBP北寺尾	501	2016/12/21
56	ナイスエスト	NBP北寺尾	503	2015/7/31
57	ナイスエスト	NBP北寺尾	504	2017/1/23
58	ナイスエスト	NBP北寺尾	505	2016/12/17
59	ナイスエスト	NBP北寺尾	507	2015/7/24
60	ナイスエスト	NBP北寺尾	508	2015/11/18
61	ナイスエスト	NBP北寺尾	510	2016/8/13
62	ナイスエスト	NBP北寺尾	602	2016/7/30
63	ナイスエスト	NBP北寺尾	603	2015/10/31
64	ナイスエスト	NBP北寺尾	604	2016/7/17
65	ナイスエスト	NBP北寺尾	607	2015/11/17
66	ナイスエスト	NBP北寺尾	702	2015/7/24
67	ナイスエスト	NBP北寺尾	704	2016/9/10
68	ナイスエスト	NSA新川崎	102	2015/11/20
69	ナイスエスト	NSA新川崎	105	2015/6/24
70	ナイスエスト	NSA新川崎	207	2015/7/31
71	ナイスエスト	NSA新川崎	304	2016/3/25
72	ナイスエスト	NSA新川崎	305	2015/5/29
73	ナイスエスト	NSA新川崎	404	2016/2/17
74	ナイスエスト	NSA新川崎	405	2015/5/29
75	ナイスエスト	NSA新川崎	505	2015/7/4
76	ナイスエスト	NSA新川崎	506	2015/9/5
77	ナイスエスト	NSA新川崎	604	2015/7/25
78	ナイスエスト	NSA新川崎	605	2016/3/25
79	ナイスエスト	NSA新川崎	606	2015/7/18
80	ナイスコミュニティ	NIC茅場町	205	2016/6/28