

積水ハウス代表訴訟事件⁽¹⁾
——大阪地判令和4年5月20日——⁽²⁾

中京大学法務総合教育研究機構 教授

池 野 千 白

I 事件の概要

1 本件取引物件について

本件取引物件は、A氏が東京都品川区西五反田に保有していた約2,000㎡⁽³⁾の土地である。もともとはA氏が同所で旅館業（海喜館）を営んでいたが、2015年に廃業していた。広さや交通事情の面からマンションの好適地である上に、抵当権も付いておらず、「入札ならば80億円から100億円と噂された物件」（調査報告書⁽⁴⁾〔以下、「資料1」という。〕5頁）であった。当時は、A氏が同所に独居していたが、2017年2月頃から末期がんで入院して不在となっていた。なお、本件発覚後の6月24日⁽⁵⁾死亡している。

本件取引関する稟議書には、「本物件は、JR山手線「五反田」駅徒歩4分という利便性が非常に高い好立地にあります。また、容積率が700%あるにもかかわらず、閉館した旅館が残存し、一部が駐車場に利用されるだけの低利用な状態にあるため、以前より注目され、様々な企業が取得を目指してきましたが、いずれも地主との交渉にまで辿り着かない状況でした。」、というZ会社の認識が示されている。

2 本件当事者

① Z会社 本件詐欺事件の被害者

Z会社は、昭和4年に設立された建築工事の請負及び施工、建築物の設計及び工事監理等を目的とする株式上場会社である。資本金の額は、平成27年6月30日時点において2025億9120万9772円であり、会社法上の大会社（同法2条6号）であって、取締役会、監査役、監査役会及び会計監査人が設置されていた。また、Z会社の第67期（平成29年2月1日から平成30年1月31日まで）における単体の売上高は1兆1696億7100万円であり、当期純利益は863億5900万円を計上していた。従業員数は、平成29年1月期で1万4041人、平成30年1月期で1万4482人であった。東京証券取引所に上場されている。なお、Z会社は、本件代表訴訟における補助参加人である。

② T2会社 本件取引の最初の仲介者

T2会社は、平成22年10月12日に設立された不動産の売買、賃貸借、管理及び仲介等を目的とする株式会社であり、その代表者はB2であった。その本店は、従前、東京都千代田区に置かれてい

たが、平成29年6月27日、東京都渋谷区に移転し、さらに、同年8月14日、東京都港区に移転した。

③ T1 会社 最終仲介者

T1 会社は、平成20年10月8日に設立された株式会社であり、衣料用繊維製品の製造及び販売等を目的とし、不動産に関する事業は目的に挙げられていない会社であった。T1 会社の代表者は、B1⁽⁶⁾であった。

④ C 偽 A の財務担当と称するブローカー（地面師の一味）

かつて、マンションデベロッパーの財務部長を務めていたが、経営者が法人税法違反（脱税）で摘発された際に有罪判決を受け、服役後に不動産ブローカーに転じた。なお、事件後に妻の姓に改名している。⁽⁷⁾

⑤ Y2 Z 会社取締役社長

Y2 は、平成18年4月、Z 会社の取締役に就任し、以後、取締役として重任され、また、平成20年4月にはその代表取締役に就任した。Y2 は、Z 会社の取締役間の職務分掌において国内部門を統括し、本件詐欺事件当時、代表取締役社長として国内マンション事業の最高責任者であった。

⑥ Y3 Z 会社取締役副社長

Y3 は、平成16年4月、Z 会社の取締役に就任し、以後、取締役として重任され、平成23年に取締役副社長となり、平成24年には最高財務責任者に就任し、本件詐欺事件当時、経理財務部門の最高責任者であった。

⑦ A と偽 A 本件物件の真の所有者と A を騙る地面師の一味

3 Z 会社の不動産取引体制

〈取締役の構成と権限〉

Z 会社には、取締役の役職として、代表取締役会長 Y1、代表取締役社長 Y2、取締役副社長 Y3、専務取締役、常務取締役が置かれており、従業員のうち上位のものとして、執行役員が置かれていた。このうち、会長は、会社の最高経営責任者（CEO）として、取締役会の議長を兼ね、取締役会において定められる経営方針を立案する等会社の意思決定に対して全般的責任を負い、その執行に必要な一切の権限を有するものとされていた。また、社長は、会社の最高執行責任者（COO）として、会長及び取締役会において定められた経営方針に基づき、各部門の業務を総合運営し、業務執行全般を指導統制するとともに、その執行及び結果に対して全般的責任を負い、その執行に必要な一切の権限を有するものとされていた。副社長 Y3 は、当時、財務担当取締役であった。

〈部門関係〉

担当執行役員は、取締役会の決議に基づき定められた担当業務について、経営効率の向上、経営革新の推進に努め、担当業務主管部場所を指揮監督するとともに、担当業務の執行及び結果に対し、取締役会に対して一切の責任を負うものとされていた。本社には、経営企画部、総務部、法務部、不動産部、広報部、人事部、経理財務部、監査部、不動産部、資材部等の部署が置かれ、会社業務を分担していた。

〈マンション取引部門〉

マンション事業本部は、マンション事業の総合企画及び営業促進に関する事項を掌理する事業部門であり、Z会社は、この下に、東京マンション事業部、名古屋マンション事業部、大阪マンション事業部及び福岡マンション事業部の4支店を置いていた。東京マンション事業部には、最も上位の役職として、東京マンション事業部長が置かれ、その下に、総務次長、営業次長〔以下では、単に、「営業次長」と称する。〕、技術次長等の役職が置かれていた。営業次長は、東京マンション事業部長を補佐し、その指揮監督下にあつて、その指令に基づき地域プロジェクト及び事業プロジェクト等の特命プロジェクト業務を管理する責任を負っていた。実際にも、営業次長が本件取引のZ会社側の窓口となっている。

〈取引手順〉

ア 物件の調査及び確認等

まず、東京マンション事業部において、購入候補となる土地についての基本的な調査を実施することとされており、具体的には、公図、謄本、路線価図等による調査、借地、借家、使用貸借等の状況の調査、道路状況の調査、建築に関わる法令及び指導等の調査が行われていた。現地調査による境界線、近隣及び周辺状況の確認も行われていた。

不動産の購入には、稟議書の作成・決裁が必要であり、その前提として、原価を把握するなどし、事業化の方針について社内で検討することとされていた。マンション事業部が購入候補となる土地の現地調査を経て購入を検討する場合、稟議申請前の打合せを行っていたが、東京マンション事業部の場合、マンション事業本部が同じフロアにあることから、マンション事業本部の本部長や部長が指導・助言することがあった。

イ 稟議

稟議は、販売用不動産の購入につき、未造成分譲用土地については購入総額10億円以上のものについて社長決裁を要するとされていた。稟議書は、東京マンション事業部（マンション事業本部の支店）の事項については、東京マンション事業部長（支店長）が起案者となり、これを事業部長、営業次長、技術次長、総務責任者（総務長）等の各担当者に回付し、各自がその内容を確認の上で承認（押印）し、その後、東京マンション事業部の総務長から、マンション事業本部に回付された。マンション事業本部では、東京マンション事業部から送付された稟議書について、マンション事業本部の不動産部長、技術部長、総務部長がその内容を確認の上で承認し、マンション事業本部長の決裁により、事業部門としての結論を出すこととされた。

〈決済手順〉

マンション事業本部の決裁が終了すると、不動産の購入に関する稟議書は、本社不動産部に提出された。不動産部は、不動産稟議事務を主管する部署であり（稟議事務取扱責任者は不動産部長であった。）、稟議事項に当たるかどうか、記載は適切か、添付書類は付されているかなどの形式的審査を行い、また、不動産に関する稟議に関して決裁権者又は回議者に回付する前に実質的審査を行い、意見を付することができることと定められていた。不動産部は、その案件に関係の深い5名以内の回議者を定めて回議に付するとされていた。

なお、本社不動産部は、本件取引当時、不動産稟議について、購入総額10億円以上の首都圏のマンション用地物件については、経営企画部、法務部、経理財務部の3部署を関係先と定めていた。

〈例外手順〉

例外として、審査が遅延するとき又は緊急を要するときは、稟議事務取扱責任者は、回議者の代行者の指定や回議を省略して他の回議者に回付し又は直ちに決裁権者に提出することができることとされており、実際、不動産稟議においても、稟議事務取扱責任者である不動産部長の判断により、回議に先行して社長決裁を取得する例が存在した。

〈契約手順〉

ア 稟議書が承認決裁されると、事業部門である東京マンション事業部では、売主との間で売買契約を締結した。このとき、担当者は、本社不動産部が作成した上記不動産事業マニュアルや、本社法務部が作成した犯罪収益移転防止法対応マニュアルに沿った手続を行うほか、東京マンション事業部内で定められた事務フローに沿って売買契約を締結した。

イ 東京マンション事業部技術次長の下に置かれた事業開発室では、売買契約を締結する際、〔1〕契約書、〔2〕重要事項説明書（必要に応じて）、〔3〕本人確認書類、〔4〕登記必要書類、〔5〕評価証明、〔6〕境界確認書を事前に確認することとされていた。このうち、〔3〕本人確認書類としては、取引相手が自然人の場合、犯罪収益移転防止法対応マニュアルにおいて、顔写真付きの確認書類（運転免許証、旅券等）による場合と、顔写真のない確認書類（各種健康保険被保険者証等）による場合とに分けて確認方法が定められていたが、いずれの場合も売主に直接対面して本人確認書類の原本の提示を受けることとされていた。

ウ 〔3〕本人確認書類及び〔4〕登記必要書類は、事業開発室の担当者が、東京マンション事業部総務部が指定する司法書士とともに、売買契約締結の前日までに、売主や土地の権利者と直接対面して確認するよう取扱いを統一していた。例外的に、売買契約締結日の前日までに直接対面の上で原本の確認ができなかった場合には、売買契約締結日において、事業開発室の担当者と総務部が指定する司法書士と一緒に原本の確認を行うこととなっていた。

〈支払手順〉

ア マンション用地の購入の場合、購入価額に占める手付金の割合や手付金額等を考慮し、手付金の支払と同時に所有権移転請求権（売買予約）の仮登記の設定の可否を検討し、Z会社が必要と判断したときは、売主と交渉の上で実施していた。この場合、東京マンション事業部事業開発室の担当者は、売買契約の締結時に、総務部が指定する司法書士を同行させ、売買予約の仮登記の登記必要書類に不備がないことを司法書士に確認させた上で、手付金を支払うこととなっていた。手付金の支払方法としては、振込送金が通常であるが、売主の要望により預金小切手による支払を選択することも可能であった。

イ 決済の当日は、事業開発室の担当者と司法書士が必要書類が揃っていることを確認するとともに、登記必要書類に不備がないことを確認し、これらが確認できた段階で、銀行振込みの処理（又は預金小切手の交付）を実行することとなっていた。Z会社においては、預金小切手を

発行する場合、出納業務事務処理要項に基づいて事務を行うこととされ、同処理要項では、必ず線引小切手にて発行することとされていた。このように、銀行又は支払人たる銀行の取引先以外の者への支払をすることができない線引小切手（小切手法38条1項）によることとされていた結果、持参人払いであったとしても、実際には、支払人たる銀行が当該銀行に開設された預金口座に入金するか、窓口において本人確認を行った後にしか支払が行われず、支払を受けた者については、預金口座情報又は窓口での本人確認情報により、後で追跡することが可能となっていた。なお、売買代金を決済する方法として預金小切手を利用するかどうかは、実際の契約手続を行う事業所長の判断に委ねられていた。小切手の発行それ自体に本社経理事務部の関与は必要とされていなかった。

4 詐欺取引事実の経緯

①平成29年3月27日頃

営業次長⁽⁸⁾が、B1から、**本件取引物件につき打診**を受ける。当該営業次長は、B1からの情報をZ会社東京マンション事業部内に報告する。

②平成29年4月3日

B1（名義はT2会社）と偽Aとの間で、**本件土地売買契約が成立する**。同日、公正証書の作成がなされる。これには、「囑託人Aは、本公証人の面前で、本証書に署名捺印をした。本職は、旅券、印鑑及びこれに係る印鑑証明書の提出により上記囑託人の人違いでないことを証明させた。」との記載ある。

③平成29年4月4日

B1は、営業次長に対し、T2会社と偽Aとの間の売買契約書や、偽Aの登記委任状に係る公正証書等の資料を送付し、「2,000万円で押さえます」と知らせた。営業次長は、T1会社からZ会社が本件各不動産を買い入れることについて、**東京マンション事業部内で本格的な検討を開始した**。

④平成29年4月14日

営業次長は、マンション事業本部長、マンション事業本部不動産部長及び東京マンション事業部の従業員と打合せを行い、マンション事業本部長は、本件各不動産の視察も予定に組み込んで、Y2に直接見てもらうよう段取りを組むこととし（同月18日）、不動産購入の稟議書を同月17日午前中までに作成するよう東京マンション事業部に指示した。東京マンション事業部事業開発室では、上記会議の後、**本件稟議書としての起案文書を完成**させ、同日中に、事業所長、技術次長、営業次長）及び総務長（総務責任者）の確認（押印）を経て、東京マンション事業部としての決裁を終了させた。また、マンション事業本部長の技術部長が同日中に確認（押印）した。

⑤平成29年4月18日

マンション事業本部長は、本件稟議書に押印して承認し、本件稟議書に関するマンション事業本部としての決裁が終了。**本件稟議書は、東京マンション事業本部から、大阪にある本社に送付**された。このとき、マンション事業本部長又は東京マンション事業部長は、本社不動産部の不動産部長に対し、本件各不動産の稟議書を送るので**早期の決裁を依頼したい旨連絡した**。

⑥平成29年4月18日夕刻

Y2は、複数の物件の視察の一環として、マンション事業本部長及び東京マンション事業部長の同行の下、本件各不動産の現地を視察した。Y2は、Z会社マンション事業本部長に対し、地主が本当に売る意思があるか、東京マンション事業部に任せるだけではなく、マンション事業本部長自身が中間業者と地主に会って意思確認をするよう指示した。

⑦平成29年4月19日

本社において、不動産部が受理し、不動産部では、本件稟議書を審査し、不動産部内の決裁を終わらせた。不動産部では、不動産部長のほか、関係先となる経営企画部長、経理財務部長及び法務部長による承認を同日中に得た。また、不動産部は、本件稟議書の回付先として、副社長Y3、専務・常務・東京支社を定めた。なお、本件稟議書には、その「不動産部長」欄の右側の上から3行目に「4/18本部長ご案内にて社長現地をご視察済です」との鉛筆書きの記載が抹消された形跡がある。なお、事業部では僅か二日間で、本社でも、一日で合計7人の押印がされた。

⑧平成29年4月19日

B1は、営業次長に対し、税理士から節税のアドバイスを受けたとして、本件不動産の売主を、T2会社から、B1が代表取締役を務めるT1会社に変更したいと申入れた。これの申し入れは、Z会社本社に伝わり、本社において、決裁中の本件稟議書について、「契約の相手」欄に「T2会社」と記載されていたものが「T1会社」と鉛筆の手書きで修正され、住所欄も「東京都渋谷区」と記載されていたものが「東京都千代田区」と手書きで修正された。

⑨平成29年4月19日

営業次長は、通常の手続として、T2会社及びT1会社がいわゆる反社会勢力に属していないことの確認を行い、Z会社東京マンション事業部の総務長は、T1会社の代表であるB2について、暴力団追放都民センターに照会をかけ、「登録なし」の回答を得た。

⑩平成29年4月20日

不動産部長は、Y2の元に、本件稟議書と、本件稟議書以外の稟議を急ぎの案件として持参し、急いで処理するよう求めた。Y2は、不動産部長から特に個別の説明を受けることなく本件稟議書を審査した。Y2は、本件稟議書につき、視察した物件であることを認識し、視察の際にマンション事業本部長から報告を受けた情報に基づき、採算面をチェックして、問題がないと判断し、承認する旨決裁した。Y2は、本件稟議書の中で間に入る者の法人名が変更されていることについては、気に留めなかった。

⑪平成29年4月20日

Z会社の会議室において、偽A、C、B2、B1及び司法書士が出席し、Z会社からは、営業次長他従業員が出席し、本件取引の方針を確認した。その際、偽Aは、本人確認書類として旅券、印鑑証明書、住民票の各原本及び本件各不動産の登記済権利証のカラーコピーを示した。

⑫平成29年4月24日

T1会社とZ会社との売買契約の締結。このとき、偽Aは、旅券原本、印鑑証明書原本、住民票原本、本件各土地の権利証原本とされる文書（ただし、真実は偽造されたもの）を提示した。その

後、司法書士2名は東京法務局品川出張所で仮登記申請を行い、これが受理されたことを確認した上、Z会社は、手付金14億円のうち12億円を預金小切手でB2に交付し、B2は偽Aにその預金小切手を交付し、手付金残額2億円を同日中にT1会社名義の口座に振込送金した。

⑬平成29年4月26日

Y3は、本件稟議書の回付を受け、本件稟議書の記載のみに基づき、本件稟議書を決裁した。このとき、Y3は、既にY2が決裁したことを認識した上で、AからT1会社へ、T1会社からZ会社へ売買が行われる取引形態であると認識し、収益性、会社の方針との整合性を検討し、内容を点検して、疑義を感じなかったため、了承した。Y3は、本件に限らず、個別の預金小切手の使用について部下から承認を求められたことはなく、関係する金融機関から問い合わせを受けたこともなかった。

⑭平成29年5月1日

司法書士は、仮登記申請が本件各不動産の登記簿に反映されたことを営業次長に連絡する際、司法書士が本件各不動産の権利証のコピーを法務局の登記官に見せたこと、登記官は、原本ではなく、また実際に申請がなされたものではないから具体的な見解は出せないという前提であるものの、当時の様式と比べて明らかに不自然であるということはない旨回答したと報告した。ただし、この報告の際、司法書士は、営業次長の質問に答える形で、仮登記は形式的審査しか行わないこと、売主の本人性を疑うのであれば顔写真付きの本人確認資料等の収集が必要であると述べた。

⑮平成29年5月9日

東京法務局において、Aの親族から不正登記防止の申出がされた。

⑯平成29年5月10日

Z会社の本社に、本件通知書1が送られてきた。本件通知書1は、本社法務部において受理され、法務部は、本件取引を所管するZ会社マンション事業本部及び東京マンション事業部に対し、本件通知書1についての連絡をした。法務部は、不動産部には連絡せず、本件通知書1自体を直接Y2に示すこともなかった。法務部は、東京マンション事業部に対応を確認したところ、東京マンション事業部では、本件通知書1の差出人の住所が現在は誰も住んでいない本件不動産になっていることや連絡先が記載されていないこと等の不審な点があること、Aの本人確認については公証人により行われたこと、司法書士が複数の書類で確認したこと、また、現に所有権移転請求権の仮登記も完了したことから、本件各不動産の取引の場にいたAが他人のなりすましであるとは考えられないと判断した。もっとも、Aの本人確認については改めて行うという方針となり、これらの検討結果を法務部に報告した。

東京マンション事業部では、上記の検討と並行して、東京マンション事業部が依頼していた弁護士に相談したところ、弁護士から、本人確認として収集すべき資料として、本件不動産宛て消印付郵便物（手紙や納税通知書、公共料金納付書）、健康保険証、年金手帳、預金通帳、マイナンバー通知カード等があり、これらを積み上げ、本人である可能性を高めるとよい旨の助言があり、また、昔からの知人や加盟組合（旅館）などへの写真による本人確認、建物の内覧を行うべきであるとの助言を得た。

⑰平成29年 5月11日

本件通知書 2 及び本件通知書 3 が送られてきたので、法務部から東京マンション事業部に連絡されたが、不動産部や Y2 には連絡されなかった。本件通知書 2 及び本件通知書 3 を見た法務部では、他の業者による干渉が激化したものと考え、法務部長は、A が売主本人であることを前提に、A が売却を翻意することあるいは他の業者に売却してしまうことを心配して、間違いなく Z 会社に売却するとの意思を確認させるべきであるとして、本件確約書の書式を弁護士に確認して整えた上、東京マンション事業部に A から取得するよう連絡した。

⑱平成29年 5月11日

ある人物が東京マンション事業部を訪れ、本件各不動産を B1 に紹介したが、B1 に本件取引から外されたとの苦情を述べた。

⑲平成29年 5月12日

Z 会社の東京支社にある人物（別人）が来社し、B1 の取引は不適切なものであると抗議し、自分が介在して解決するなど述べた。Z 会社マンション事業本部長は、マンション事業本部及び東京マンション事業部に集まってきていたこれらの情報に対応すべく、同日、東京マンション事業部において、営業次長や東京マンション事業部従業員を集めて会議を開催した。そこでは、マンション事業本部及び東京マンション事業部としては、上記の通知書では A 本人が入院中であるとされているのに通知書を発信できた理由が不審であること、通知書に連絡先の記載がないこと、通知書の内容が真剣な申出であるとは読み取れないこと、仮登記がされた事実を知っていることが不審であるといった理由から、本件通知書 1 から同 3 までは本件各不動産の売買契約を妨害するための嫌がらせの書面であろうと判断した。ただし、A の本人確認を再度行うことが必要であることも確認され、その他の本人確認書類や法務部から指示のあった本件確約書を受領することになった。しかし、弁護士から助言された本人確認方法のうち、昔からの知人や加盟組合（旅館）などへの写真による本人確認については、A の不興を買うおそれがあることから実施しないこととした。また、何らかの対応を要求するブローカーには対応しないことを決めた。

⑳平成29年 5月12日

Z 会社マンション事業本部長は、この人物が Y2 の名前を出したことから、Y2 にこの人物の話の真偽を確認する必要があると考え、Y2 に対する説明のために、本件説明資料を準備した上、Y2 に電話を掛けた。この日、Y2 は大阪にいたが、伊丹空港から羽田空港に向かう飛行機に搭乗する必要があり、伊丹空港において、秘書を通じて電子メールにより送られてきた本件説明資料にざっと目を通し、マンション事業本部長からの電話を受けた。なお、本件説明資料には、〔1〕所有者本人と称する者から、売買をしていないので T1 会社の仮登記の抹消を T1 会社に、Z 会社の仮登記の抹消を Z 会社に求める内容の通知書が送られてきていること、〔2〕上記通知書には、本件売買契約をしていない旨の主張、売主の実印が偽造されたものである旨の主張、旅券の写真が売主のものではない旨の主張及び面会謝絶で長期入院中である旨の主張が記載されていること（ただし、内容証明郵便によるものであることは本件説明資料には記載されていない。）、〔3〕Z 会社の取った本人確認方法（司法書士も確認済みのもの）として、〔ア〕旅券の原本確認と写しの取得、〔イ〕住民票、印

鑑証明書の原本確認と写しの取得、〔ウ〕公証人による本人認証証書の原本確認と写しの取得、〔エ〕権利証の原本確認と写しの取得があることが記載されていた。また、〔4〕本件説明資料には、平成29年5月11日午後2時すぎ、ある人物がZ会社を訪れ、T2会社と連絡を取れるようにしてほしい旨の要望（AとT2会社との間の取引からはずされたとの主張）をしたことや、この人物によると、Y2と東北で分譲地の取引を何回か行ったことがあるとの主張がされていることが記載されていた。

Y2は、どのような人物であるかを確認した上、会った記憶はないと返事をした。Y2は、本件取引について妨害工作があることを知り、リスクを排除するために法務部の関与をさせたほうがよいと考え、法務部長に連絡を取るようマンション事業本部長に指示した。Y2は、飛行機に搭乗して羽田空港に到着した後、今度は法務部長に連絡をとり、本件取引についてマンション事業本部長から連絡があるので、東京マンション事業部の依頼した弁護士と相談して対応するよう指示した。法務部長は、既にマンション事業本部長から連絡を受けており、連携して対応している旨回答した。

⑳平成29年5月12日

Z会社の関係会社の代表者（Z会社不動産関西）から、不動産部の不動産部長に対し、本件取引に関し、Z会社が支払った手付金が地主には少ししか支払われていないという噂がある、仲介している相手は疑わしいところではないかなどとする内容の連絡があった。この連絡は、不動産部長からマンション事業本部長に内容が報告されたが、法務部には連絡されなかった。

㉑平成29年5月18日

ある人物から、本件各不動産への仮登記に抗議するというファクシミリ文書が送付された。このファクシミリ文書については、本社不動産部の不動産部長も認識した。不動産部長は、本件取引には普通ではないところがあると感じ、マンション事業本部長に対し、仮に取引が無事に完了しても、事業実施に向け嫌がらせ等大きな妨害リスクが残る可能性があるとして述べた。

㉒平成29年5月19日

東京マンション事業部では、引き続きAの本人確認情報を取得する作業を進めており、営業次長が本件各不動産の中に立ち入って現状を確認する現地内覧が行われた。ただし、偽Aは約束とは異なり現れず、代理人という弁護士が現れ、本件各建物の鍵を開けて中に立ち入った。

㉓平成29年5月22日

Z会社において、マンション事業本部長、営業次長及び東京マンション事業部従業員が参加して協議を行った。同協議において、本件通知書1から同3までの送付を含めた一連の動きは、本件取引を快く思っていない人物がこれを妨害する目的で行っているのであろう、登記簿上仮登記のままになっているため、所有権が完全にZ会社に移転していないことにより妨害工作がされているのだろうといった議論がされた。営業次長は、マンション事業本部長が翌日にAと会う予定になっていると聞き、マンション事業本部長が最終的に本人確認をすることができると考えた。マンション事業本部長は、残代金の決済日を前倒ししたいと述べ、検討することになった。マンション事業本部長は、本件各不動産が不法占拠されたりするなどのリスクを避けるために、残代金の決済を前倒しすることを考えた。

㊥平成29年 5月23日

マンション事業本部長と東京マンション事業次長らが出席して、偽 A、B2、B1 及び偽 A 側弁護士らと面談する機会が設けられた。マンション事業本部長は、偽 A に、本件通知書 1 から同 3 ままで届いていることを問いただしたが、偽 A は平然とこれを否定し、マンション事業本部長が法務部から取得するよう依頼を受けた本件確認書にも署名押印した。もっとも、偽 A は多く発言せず、弁護士が会話を取り仕切った。マンション事業本部長が、妨害行為を鎮静化させるために残代金決済前倒しを提案したところ、その場の誰からも反対意見は出なかった。

㊦平成29年 5月24日

マンション事業本部長は、不動産部長から、残代金決済前倒しについての了承を得た。マンション事業本部長は、本件取引に関する資金の送金を準備する不動産部の不動産部長に対しても、同月 25 日頃、法務部とも協議した上で残代金決済前倒しを依頼する旨連絡した。法務部長は、決済後の妨害リスクを覚悟の上であれば、移転登記を早めるに越したことはないが、本件取引は金額も大きく、多数のネガティブ情報もあることから、本来一般的には要求しない手続であるものの、残代金決済前倒しについて社長である Y2 の了解を取るようにと述べ、マンション事業本部長はこれを了承した。

㊧平成29年 5月30日

マンション事業本部長は、海外出張中であつた Y2 に対し、ブローカーの相関図（時期を別にする二つの説明が記されたもの。）を記した本件説明図を、秘書を通じて送付した上で、Y2 が帰国した直後である同月 30 日、Y2 が移動のために乗車中の自動車に同乗して、本件説明図にざっと目を通して Y2 に対し、不動産部、法務部、弁護士と協議した結果、様々な嫌がらせや妨害工作を排除するために、残代金の決済を同年 6 月 1 日に前倒しする方針であることを説明した。Y2 が、弁護士や法務部の見解について尋ねたところ、マンション事業本部長は、いずれも了解していると回答した。Y2 は、大阪の本社に到着した後、法務部長に対し、残代金決済前倒しにつき問題はないかと尋ねたところ、問題ないと回答した。不動産部長は、マンション事業本部長が Y2 の了承を得たことを確認して、残代金決済前倒しに係る資金の準備を行った。

㊨平成29年 5月31日

東京マンション事業次長は、残代金決済前倒しの前日、本登記が可能な文書を確認するために、他の従業員並びに司法書士 2 名とともに、偽 A、偽 A 側弁護士、B2、B1 及び C と打合せを行った。東京マンション事業次長は、偽 A の本人確認書類として、旅券、国民健康保険被保険者証、印鑑登録証明書、戸籍謄本、住民票、除籍謄本、納税証明書 3 通及び固定資産評価証明書などの必要書類を確認した。その際、司法書士によって偽 A の旅券の紫外線調査（ライトを照射すること）が行われたが、その調査では問題は発見されなかった。もっとも、司法書士から旅券の表記の一部について他の箇所とわずかに異なる箇所がある旨の指摘がなされた。また、偽 A は、本登記に必要な書類の一つである本件各不動産の登記済み権利証を持参しなかった。この打合せの結果、権利証に代えて、偽 A 側弁護士作成の本人確認情報で登記申請を行うということになった。なお、本人確認情報で登記申請を行うということになったことは、東京マンション事業次長から Z 会社内部には情報とし

て報告されなかった。

②9平成29年6月1日

Z会社の会議室に、偽A、偽A側弁護士、C、B1、B2、営業次長及びZ会社の従業員が集まった。このとき、本件各不動産の所在地において現場保全のため待機していた東京マンション事業部技術室課長からZ会社の従業員に電話がかかり、建物の中に電気がついていることや建物の勝手口に釘止めが打たれていることが伝えられた。営業次長が建物に電気がついている旨をCに伝えたところ、Cは、数日前に自分が電気をつけたと述べて取り繕った。さらに、上記技術室課長から電話があり、通報があったため警察への任意同行を求められていることが伝えられた。営業次長はその場にいた者にこの情報を伝えたが、通報は、本件各通知書の差出人と同様、本件取引を妨害しようとする者が行ったのであろうとの結論になり、決済手続を続行することになった。東京法務局にいた司法書士から所有権移転登記（本登記）の申請が法務局の窓口で受け付けられたとの報告を受けて、営業次長は、B1に、49億819万3309円に相当する金額を8通の預金小切手で支払い、B1はそのうち6通を偽Aに渡した。その上で、その6通のうち1通（7億4970万8000円分）は、偽AがZ会社から購入する分譲マンションの代金として、営業次長に交付された。営業次長が交付を受けた預金小切手以外の5通の預金小切手は、速やかに現金化⁽⁹⁾された。しかし、後に、マンション事業本部長は、決済が終了した後、偽Aが登記済み権利証を持参せず、現場の判断で偽A側弁護士が作成した本人確認情報を使って登記申請を行ったという事実を知ったが、その事実を知っても、偽Aの本人性を疑ったことはなかった。

③0平成29年6月1日

残代金決済後、営業次長、Z会社の別の従業員及び東京マンション事業部が依頼していた弁護士は、上記技術室課長が任意同行された警察署に赴き、そこで、本件各不動産の真の所有者の弟を名乗る者2名及びその代理人弁護士とされる者と面談した。同弁護士は、自身はまだAの代理人ではないと述べた上で、本件各通知書は本件各不動産の真の所有者であるAが出したものであり、Aは現在入院していて面会謝絶の状態にあるが、本件各不動産を売却したことはないと説明するとともに、仮登記を抹消するよう求め、本件各通知書の発信方法についてのZ会社側の質問に対しても、理由を説明することなくAが出したものである旨繰り返し、また、Aとの面談についても面会謝絶を理由に拒否した。営業次長は、上記面談において本件各不動産の真の所有者は別人であるとの主張を聞き、本人確認書類である偽Aの旅券を旅券センターに持参してもらって真贋を確認しようと考え、同月2日、偽Aとの間で、同月6日に面会する約束を取り付けた。

③1平成29年6月5日

Y2は、不動産部長に対し、本件取引について質問し、マンション事業本部長に報告を求めた。

③2平成29年6月6日

不動産部長は、Y2に対し、本件各不動産の登記がうまく行っておらず、地主が行方不明であると報告した。

③3平成29年6月6日

東京法務局品川出張所の登記官は、本件各不動産につきAの親族から不正登記防止の申出がされ

ていたため、Z会社からの登記申請につき実体調査をし、弁護士から事情を聞いた後、司法書士兩名並びにZ会社の従業員に対し、申請書類の一つである弁護士作成の本人確認情報に資料として添付されていた国民健康保険被保険者証の写しについてはこれに対応する原本があるとして、偽造されたものであると考えているなどとする見解を表明し、本件登記申請を却下する方針であることを告げた。このことは、直ちにZ会社に知らされた。

③④平成29年6月6日

Z会社は、新宿警察署において、偽A名義の口座等を凍結するよう依頼した。営業次長は、偽Aと連絡をとろうとしたが、果たせなかった。

③⑤平成26年6月7日

営業次長は、B1に対し、本件各不動産の売買代金のうちT1会社に渡った6億5000万円をZ会社に一旦返金するよう依頼した。しかし、B1は、既に自己の債務の返済に充てたと回答してこれを拒んだ。マンション事業本部長は、Y2に対し、本件売買契約に基づく不動産登記申請を法務局が却下しようとしている旨報告した。その際、マンション事業本部長が、妨害行為の詳細について触れ、本件各通知書が内容証明郵便の方法で届いていたことなどを報告し、Y2は、なぜ今頃このような書類を見せるのかと問いただした。

③⑥平成29年6月9日

東京法務部品川出張所の登記官は、本件登記を却下した。これを受けて、Z会社は、新宿警察署への被害届の提出を試みたが受理されなかった。Z会社は、T1会社に対し、本件売買契約を解除する旨の意思表示をした上、その後、T1会社の預金債権等の仮差押の申立てを行い、仮差押決定を得た（同20日）。

③⑦令和元年12月26日

T1会社、B2及びB1に対して原状回復等を求める訴えを提起した。

③⑧令和元年10月～令和2年6月

詐欺グループ10名の有罪判決⁽¹⁰⁾

③⑨令和2年9月30日

令和2年9月30日、詐欺グループの10名に対し、損害賠償を求める訴えを提起した。

5 本件訴訟経緯

Xは、平成30年3月5日、Z会社の監査役に対し、会社法847条1項に基づき、本件詐欺事件についてZ会社の最高位の業務執行責任者であるY2が本件売買契約を決裁した経営判断が誤りであり、従業員による権利者の本人確認等を十分に行わせるべき監視監督義務を怠ったことなどを理由として、Y2に対する責任を追及する訴えの提起を請求した。

Z会社の監査役は、平成30年4月19日頃、Xに対し、「提訴請求書に対する回答書」と題する文書をもって、Y2に対する訴えの提起をしない旨回答した。Xは、Z会社が上記提訴請求の日から60日を経緯しても同請求に係る訴えを提起しなかったため、平成30年5月31日、本件訴えを提起した。

II 判旨⁽¹¹⁾

1 争点 1 (Y2 に関する任務懈怠責任の成否) について

(1) [1] 経営判断 (本件稟議書の決裁及び残代金決済前倒しの了承) の誤りについて

ア (ア) 本件では、代表取締役であった Y2 による本件稟議書の決裁を経て、Z 会社による本件各不動産の購入が決定され、その結果、Z 会社に多額の損害が生じたものである。

しかるところ、取締役による決裁を経て不動産を購入するに至ったが、それによって当該会社に損害が生じた場合、かかる意思決定に関与した取締役が当該会社に対して善管注意義務違反ないし忠実義務違反による責任を負うか否かについては、取締役に求められる上記の判断が、当該会社の経営状態や当該不動産の購入によって得られる利益等の種々の事情に基づく経営判断であることからすれば、取締役による当時の判断が取締役に委ねられた裁量の範囲に止まるものである限り、結果として会社に損害が生じたとしても、当該取締役が上記の責任を負うことはないと解され、当該取締役の地位や担当職務等を踏まえ、当該判断の前提となった事実等の認識ないし評価に至る過程が合理的なものである場合には、かかる事実等による判断の推論過程及び内容が著しく不合理なものでない限り、当該取締役が善管注意義務違反ないし忠実義務違反による責任を負うことはないというべきである。

(イ) そして、会社によっては、その組織の規模等のために、各種の業務を種々の部署で分担し、その部署に知見や経験を集積して、権限も適宜委譲することによって、専門的知見を要する業務も含めて広汎な各種業務に効率的に対応することを可能とするものもあり、当該会社がこのような大規模で分業された組織形態となっている場合には、取締役がこれらの各部署で検討された結果を信頼してその経営上の判断をすることは、取締役に求められる役割という観点からみても、合理的なものといえることができる。

そうすると、当該会社が大規模で分業された組織形態となっている場合には、当該取締役の地位及び担当職務、その有する知識及び経験、当該案件との関わりや当該案件に関して認識していた事情等を踏まえ、下部組織から提供された事実関係やその分析及び検討の結果に依拠して判断することに躊躇を覚えさせるような特段の事情のない限り、当該取締役が上記の事実等に基づいて判断したときは、その判断の前提となった事実等の認識ないし評価に至る過程は合理的なものといえることができる。

イ 本件稟議書の決裁について

(ア) Z 会社の規模及び Y2 の地位等

Z 会社は、単体の売上が 1 兆円を超え従業員数も 1 万 4000 人を超える経営規模の極めて大きな会社であり、その組織形態についてみても、組織的な事務分掌の定めや役職を置いて業務を分担させ、その分担状況に応じて権限も委譲され、具体的な事務内容やよるべき手続についても定められていた。このように、Z 会社は、大規模で分業された組織形態となっていたといえることができる。

そして、Y2 は、このような Z 会社において、最高執行責任者 (COO) として、その各部門の業務を総合運営し、業務執行全般を指導統制することなどが求められていた代表取締役社長であったのであり、Z 会社において販売用不動産の購入について Y2 の決裁が必要であるのは購入総額 10 億

円以上のものであったことからみても、Z会社においてY2の判断に求めていたのは、多額の資金を要する不動産購入について経営全体を総括する立場からの検討であり、個別の契約内容を具体的に点検することを求めていたものではないといえる。

(イ) 事実等の認識ないし評価に至る過程について

- a そこで、Y2の認識していた事実等について更に検討すると、Y2は、本件稟議書を決裁し、その際に本件稟議書の内容を確認することができたが、本件稟議書に記載されていた事項は、いづれの点においても、これに依拠して判断することに躊躇を覚えさせるようなものではなかった。

本件各不動産の所有者（Z会社が転売を受けるT1会社に対する譲渡人）であるAの本人性について、東京マンション事業次長やマンション事業本部長らも含めて東京マンション事業部等の担当者は、偽Aが本件各不動産の所有者であるA本人であることの信用性は高いと考えており（なお、東京マンション事業次長らは、公証人が旅券等の提出により面前のAが人違いでないことを確認したなどとする公正証書を根拠にして、Aの本人確認の信用性は高いと判断していたのであり、その判断が当時のものとして不合理なものであったということもできない。）、したがって、本件稟議書にも、その信用性に疑義を生じさせるような事情は一切現れていない。

また、Y2は、現地を視察し、その際、マンション事業本部長から本件各不動産についての説明を受けているが、その説明内容に不自然ないし不合理な点があったということもできない。本件稟議書の冒頭の「はじめに」では、T2会社がAと平成29年4月3日付けで本件各不動産の売買契約を既に締結している旨の記載があるが、本件稟議書の「契約の相手」欄では、契約の相手としてT2会社が記載されていたのを、手書きでT1会社と訂正されており、Z会社に対する本件各不動産の譲渡人の記載に矛盾があるかのような記載がされている。しかし、Y2は、マンション事業本部長であったマンション事業本部長から、直接に、既に本件各不動産の所有者であるAとT2会社とが契約を結んでいるが、改めてAと同社が契約を締結し直し、同時に同社とZ会社とが契約を締結して本件各不動産を取得すると聞いていたのであるから、本件稟議書上は（その時点では、T2会社との間の締結済みの契約書が存在する。）、T2会社（訂正前）ないしT1会社（訂正後）が契約の相手方として記載され、かつ、本件稟議書上の契約の相手方の記載に訂正（それも、いわゆる前株か後株かの違いという類似した商号の会社間での訂正）があったとしても、本件稟議書に依拠して判断することに躊躇を覚えさせる事情があった（したがって、Y2としては契約の内容を担当者に再度確認等すべきであった）などということとはできない。

- b (a) ところで、Xは、「社長現地視察済み」の「社長案件」ないし「Y2案件」であったため、稟議を急がせ、稟議決裁が形骸化した旨の主張をする。

Xのいう「社長案件」ないし「Y2案件」の意味は必ずしも明らかではないが、Y2が本件各不動産の購入に何らかの特殊な関係ないし利害を有していたのではなく、本件各不動産の購入は営業担当であった東京マンション事業次長にB2から持ち込まれたことにより始まった話で

あり、その後の経緯をみても、他の案件とは異なる「社長案件」ないし「Y2案件」であったなどということはできない。Y2は、稟議書の決裁の前に本件各不動産の現地視察をしているが、そのこと自体は特殊なことではなく、上記判断を左右するものではない。

本件稟議書の決裁は、確かに、通常よりも急を要する手続により行われているものであるが、購入に当たっては東京マンション事業部等において必要な検討を加えた上で決裁に上程されているのであるから、要急の決裁であったことをもって稟議が形骸化していたということとはできず、したがって、Y2が、本件稟議書によって提供された事実等の信頼性を通常以上に慎重に検討すべきであったということとはできないし、ましてや、それに依拠して判断することに躊躇を覚えさせるような事情があったということとはできない。

(b) また、Xは、中間業者が介在する必要がないのに「アパレル系の会社」であるというT2会社ないしT1会社が介在したことをもって不審な点があった旨の主張をするが、何らかの事情により中間業者が介在すること自体は、その者が不動産取引を直接の目的としていない場合も含めて、直ちに不審な取引であるということとはできないし、Xは、中間業者が地主の目の前で10億円もの利益を得ることになる取引であることの不自然性も指摘するが、本件稟議書には中間業者となるT2会社ないしT1会社の利得額が10億円になることは明記されていないほか、中間業者が介入する以上、何らかの経済的利益が中間業者にもたらされることになることは取引上あり得ることであって、この点をもってY2に躊躇を覚えさせるような事情があったということもできない。

さらに、Xは、中間業者であるT1会社の取締役の属性や同社が実態のない会社であったことを前提として不審点があった旨の主張をするが、T1会社の取締役が政治家の配偶者であったとしても⁽¹²⁾、それが不審な契約であることを基礎付ける事情とは直ちにはいい難く、いずれにせよ、そのような事実関係をY2が知り得たとする根拠も見当たらない。

加えて、Xは、T1会社に対する売買代金の決済が70億円もの預金小切手を交付する方法で行われたことも問題視するが、本件稟議書には決済の方法は記載されておらず、むしろ、売買代金を決済する方法として預金小切手を利用するかどうかは事業部長の判断に委ねられており、小切手の発行それ自体に本社経理事務部の関与も必要とされていないから、決済方法の点をもってY2に躊躇を覚えさせるような事情があったということもできない。

- c 以上のとおり、Z会社は大規模で分業された組織形態となっており、Y2が本件稟議書の決裁により本件各不動産を購入する意思決定をした際、本件稟議書の内容、現地視察の際に直接得た印象、その際にマンション事業本部長から受けた説明内容に躊躇を覚えさせるような特段の事情は認められなかったのであるから、後記のとおりこれらの事実等に基づいて判断したY2の判断は、その判断の前提となった事実等の認識ないし評価に至る過程は合理的なものであったということが出来る。

(ウ) 判断の推論過程及び内容について

Y2は、本件稟議書の内容、現地視察の際に直接得た印象、その際にマンション事業本部長から受けた説明内容に基づき判断をしている。

そこで、かかる事実等による Y2 の判断の推認過程及び内容の合理性について検討すると、上記の本件稟議書の内容やマンション事業本部長の説明内容等からは、T1 会社を通じて本件各不動産を購入する偽 A が真実は本件各不動産の所有者ではなかったという事情は一切うかがわれないのであり、かかる事実等により本件各不動産を真の所有者から購入することができると考えた Y2 の判断の推論過程及び内容に不合理というべき点はない。

本件各不動産の購入に要する費用は、T1 会社に支払う売買代金だけで70億円を要するものであったが、当時の Z 会社の規模や売上高等に鑑みれば、購入につき特に問題となる金額ではなく、また、本件各不動産は JR 五反田駅から徒歩約 4 分の距離に位置するマンションの建設が可能な約600坪のまとまった土地で、頻繁に市場に現れるような土地ではなく、本件稟議書からは採算性についても特段の問題はなかったのであるから、本件各不動産を購入するとした判断についても、何ら不合理な点は見当たらない。

(エ) 以上のとおり、本件稟議書を決裁した Y2 の判断は、その前提となった事実等の認識ないし評価に至る過程が合理的なものであり、かつ、かかる事実等による判断の推論過程及び内容が著しく不合理なものではなかったのであるから、経営判断として Y2 に許された裁量の範囲に止まるものであったということができ、Y2 が、本件稟議書を決裁したことを理由に善管注意義務違反ないし忠実義務違反による責任を負うということとはできない。

ウ 残代金決済前倒し了承について

(ア) 事実等の認識ないし評価に至る過程について

Y2 は、平成29年5月30日に残代金決済前倒しを了承する判断をした際、本件稟議書を決裁した同年4月20日の時点で既に聞いていた事実等に加えて、〔1〕同年5月12日にマンション事業本部長から本件説明資料を用いて説明を受けて新たな事実等を認識したほか、〔2〕残代金決済前倒しを了承した際に、本件説明図を用いて説明を受けて新たな事実等を認識した。

すなわち、Y2 は、平成29年5月12日、伊丹空港において、本件各不動産の所有者本人と称する者から売買をしていない旨の通知書が届いたことや Z 会社が取った所有者の本人確認方法などを記載した本件説明資料にざっと目を通し、マンション事業本部長からブローカー的な人物が訪問してきていることなどを電話で説明を受けている。また、Y2 は、同月30日、ブローカーの相関図を記載した本件説明図にざっと目を通し、自動車内において、マンション事業本部長から、不動産部、法務部、弁護士と協議した結果、様々な嫌がらせや妨害工作を排除するために、残代金の決済を同年6月1日に前倒しする方針であることなどの説明を受けている。

上記各文書の記載内容も含めたこれらの事実等については、その内容に鑑みても、マンション事業本部長が殊更に Y2 に対して虚偽の説明をしていると感じさせるものではなく、また、本件各不動産の所有者の本人確認に関しては、本件説明資料によって、旅券の原本確認や公証人による本人認証証書の原本確認等によって司法書士による確認も含めて本人確認を実施した旨の情報が Y2 にもたらされていたほか、平成29年4月18日の現地視察の時点で既に Y2 はマンション事業本部長に対して地主に会って意思確認をするよう指示している（実際、マンション事業本部長は、同年5月23日に所有者であると称していた偽 A に直接会っている。）、同月12日には弁護士と相談して対応す

るようにも指示をしており、その結果、同月30日のマンション事業本部長からの説明の際には妨害工作の存在についての説明はあったが、本人性について疑義があるとの情報はもたらされなかったのであるから、Y2としては本人性に疑義があるとの検討結果はなかったものと考えても不自然ではなく（仮に、Y2がマンション事業本部長に尋ねていたとしても同様の回答がされたものとうかがわれる。）、これらの事実等によれば、本件各不動産の所有者の本人性について追加の情報収集をしないと判断をすることが躊躇されるというような事情があったみることはできず、したがって、上記各文書の記載内容も含めた上記の事実等に基づいて行われたY2の判断について、その前提となった事実等の認識ないし評価に至る過程は合理的なものであったといえることができる。

なお、上記の通知書は内容証明郵便により送付されており、また、Z会社の関係会社の代表者からは、平成29年5月12日に、不動産部の不動産部長に対し、本件取引に関し、Z会社が支払った手付金が地主には少ししか支払われていないという噂がある、仲介している相手は疑わしいところではないかなどとする内容の連絡があり、Xはこれらの点を指摘するが、かかる事実等がY2に伝えられたと認めるに足りる証拠はなく、Y2の認識した事実等によれば追加の情報収集をしないと判断をすることが躊躇されるというような事情があったみることは上記で説示したとおりである。

(イ) 判断の推論過程及び内容について

そこで、Y2が認識ないし評価するに至った上記の事実等を前提に、かかる事実等によるY2の判断の推認過程及び内容の合理性について検討すると、Y2は、本件説明資料やマンション事業本部長による説明により、本件各不動産の所有者本人と称する者から売買をしていない旨の通知書が届いたことなどの事実等を認識するに至っている。

しかし、他方で、Y2には、本件説明資料によって、旅券の原本確認や公証人による本人認証証書の原本確認等のほか司法書士による確認も含めて十分な本人確認が行われていたことを示す情報ももたらされていたこと、マンション事業本部長に対して地主に直接会うよう指示し、弁護士とも対応を相談するように指示した結果としても、偽Aが本件各不動産の所有者本人である本人性に疑義があるとの情報はもたらされなかったこと、むしろ、上記通知書による情報が、偽Aの本人性に疑義があることを示すものではなく、Z会社による本件各不動産の取得を妨げようとする妨害工作である可能性が高いことを示す検討結果が示されていたこと、さらに、マンション事業本部長からは、残代金の決済の前倒しについて弁護士や法務部はいずれも了解していると聞き、Y2が法務部長に直接尋ねても、法務部長は、残代金決済前倒しにつき問題はないとの回答をしていたことからすれば、平成29年5月12日や同月30日に契約の続行を中止するという経営判断をすべきであったといえることはできないし、また、本件取引を続行し、かえって、残代金の決済時期を前倒しにする残代金決済前倒しを了承するY2の判断について、推論過程及び内容が著しく不合理なものであったといえることはできない。

(ウ) 以上のとおり、残代金決済前倒しを了承したY2の判断は、その前提となった事実等の認識ないし評価に至る過程が合理的なものであり、かつ、かかる事実等による判断の推論過程及び内容が著しく不合理なものではなかったのであるから、経営判断としてY2に許された裁量の範囲に止

まるものであったということができ、Y2が、残代金決済前倒しを了承したことを理由に善管注意義務違反ないし忠実義務違反による責任を負うということとはできない。

(3)〔3〕内部統制システム（リスク管理体制）構築義務に係る任務懈怠について

ア 会社法上、取締役会設置会社においては、内部統制システムに関する事項（取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務並びに当該株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制の整備）の決定は、重要な業務執行の決定として取締役会の決議事項とされており（会社法362条4項6号）、そのうち、大会社（会社法2条6号）では、この内部統制システムに関する事項を整備することは義務的とされている（同条5項）。

イ そこで、本件においてZ会社において構築されていたマンション用地の不動産取引に係る内部統制システム（リスク管理体制）について検討すると、本件取引当時、東京マンション事業部においては、マンション事業部業務フローチャート、不動産事業マニュアル及び稟議規則等に従いマンション用地を取得することと定められており、具体的には、物件の調査及び確認等、稟議、契約締結時の確認事項等、手付金の支払及び仮登記、決済等について、詳細な定めが設けられていた。

Z会社において定められていた上記の手続等においては、旅券等の本人確認書類が偽造されている可能性があることを指摘するものではなく、その可能性があることを前提とした定めは設けられていなかったと考えられるが、売主に直接対面して本人確認書類の原本の提示を受けることとされており、実際、本件においても、上記の手続等に従って、複数回にわたって本人確認がされていたほか、残代金決済前倒しの前日には、旅券、国民健康保険被保険者証、印鑑登録証明書、戸籍謄本、住民票、除籍謄本、納税証明書3通及び固定資産評価証明書などの必要書類の確認も行われており、その際、司法書士によって偽Aの旅券の紫外線調査まで行われていたのであるから、通常想定されるリスクに応じた管理体制が定められていたということが出来る。そして、本件では、結果として、偽Aから提示された旅券は偽造されたものであったと考えられるが、Z会社がこれまでにこのような被害額の詐欺事件に遭った経験を有していなかったとみられることからしても、Y2が、Z会社の代表取締役として、当時、上記の紫外線調査でも判明しない偽造についてまで想定してリスク管理体制を整えておくべきであったということとはできない。

なお、Xは、本件においても、不動産部に不審情報が隠すことなく集積されていれば本件取引が詐欺によるものであることが判明することが期待できたが、稟議規則上、不動産部による歯止めが利かない構造となっていたという欠陥があった旨の主張をする。確かに、不動産部の不動産部長は、本件取引に懸念を有していたことが認められるが、不動産部長としても、本人確認が行われたことを前提として決裁後の妨害リスクに触れるものであり、本件取引の売主の本人性に重大な問題があると懸念していたとまではいうことはできず、したがって、不動産部に情報を集積していれば本件取引が詐欺によるものであることが判明したと認めることのできるものではないし、また、本件稟議書は不動産部にも提示されており、不動産部長も承認していたが、稟議に際して不動産部長が否定的な意見を述べるのが禁止されていたとは認められないのであるから、

Xの上記主張は採用することができない。

ウ さらに、Xは、従業員が、内容証明郵便が到達していることを決裁権者に秘匿したり、ペーパーカンパニーを中間業者にすることを許容したり、警察沙汰になっているにもかかわらず多額の代金決済を現場の判断だけで続行したり、高額の前金小切手での決済を現場の判断だけで許容したり、不審情報が多数ある中で残代金決済前倒しという自らリスクを高める行動に出ることを許容したという事態が発生しており、内部統制システム（リスク管理体制）が実効的に機能していたとはいえない旨の主張をする。

しかし、内容証明郵便の方法で通知書が送られてきていることはY2に伝えていなかったと考えられるが、殊更秘匿にされたとは認めるに足りる証拠はないし、本件各不動産の売買以外にも多くの決裁等の業務を抱える代表取締役であったY2に全ての事項が伝えられていなかったとしても、内部統制システム（リスク管理体制）として実効的に機能していなかったということではできず、本件では、その内容の骨子はY2に伝えられていた上、担当者の中では内容証明郵便であることも踏まえた検討がされていたのであるから、Y2に通知の方法まで伝えていなかったことをもって内部統制システム（リスク管理体制）が実効的に機能していなかったということではできない。また、仮にT1会社がいわゆるペーパーカンパニーであったとしても、本件各不動産についての情報を提供してきたB1の求めるT1会社をいわゆる反社会的勢力に属していないことの確認をした上で中間業者として介在させたこと自体をもって、内部統制システム（リスク管理体制）が実効的に機能していないということではできないし、さらに、残代金決済の際、本件各不動産の所在地で待機していたZ会社の従業員が通報があったとして警察への任意同行を求められる事態が発生しているが、旅券等で複数回にわたって所有者の本人確認をし、他方、様々な嫌がらせや妨害工作がされていると認識されていたことなどの本件に現れた事実関係等の下では、現場の判断でそのまま決裁を続行したとしても、直ちに内部統制システム（リスク管理体制）が実効的に機能していなかったということではできない。

加えて、Z会社では、前金小切手を発行する場合は必ず線引小切手で発行することとした上で、売買代金を決済する方法として前金小切手を利用するかどうかは事業所長の判断に委ねられているが、売買自体については別途決裁を得ることになっていることや、線引小切手の性質も考慮すると、本件においても、上記定めに従って現場の判断で前金小切手で決裁したことをもって、内部統制システム（リスク管理体制）が実効的に機能していなかったということではできないし、また、上記と同様に、旅券等で複数回にわたって所有者の本人確認をし、他方、様々な嫌がらせや妨害工作がされていると認識されていたことなどの本件に現れた事実関係等の下では、担当者や担当部署において代金決済前倒しの判断をしたことをもって、直ちに内部統制システム（リスク管理体制）が実効的に機能していなかったということもできない。

エ このように、Z会社の内部統制システム（リスク管理体制）が実効的に機能していなかったということではできず、したがって、Y2に、Xの主張する、本件取引が中止されるような内部統制システム（リスク管理体制）を構築すべき義務があったということではできない。

（裁判長裁判官 谷村武則 裁判官 小川紀代子 裁判官 三重野真人）

IV 検討

本件は、地面師による有名な詐欺事件であり、本件代表訴訟は、その後始末とも言える。以下、本件裁判所の争点整理に従って、⁽¹³⁾ 検討していく。

1 代表取締役社 Y2 の経営判断における善管注意義務違反

(1) いわゆる経営判断の原則について

本件判旨は、個別行為の判断の前に、二つの判例規範の確認を行っている。一つは、いわゆる経営判断の原則であり⁽¹⁴⁾、もう一つが、いわゆる信頼の原則である。経営判断の原則については、有名な判例であるアパマンショップ事件の最高裁が述べているように、「その決定の過程、内容に著しく不合理な点がない限り、取締役としての善管注意義務違反を問われない。」とするものである⁽¹⁵⁾。もちろん、その前提として、違法性がないことが大前提となる。

このいわゆる経営判断の原則の内容を、ほぼ敷衍しているとしてよいであろうが、なぜか、最判を引用していない。

(2) いわゆる信頼の原則について

本件判旨は、経営判断の原則を展開した後に、つづいて、いわゆる「信頼の原則」に言及している。信頼の原則については、これもまたアメリカ会社法で先行的に採用されてきた考え方であるが、これも、また、裁判所が蓄積してきた日本版経営の信頼の原則を前提に議論したい。

信頼の原則については、何にする信頼かという視点から、信頼の対象は三つに区別されるべきである。第1は、大規模企業における分掌体制を前提とする部下等又は他機関決定に対する信頼であり⁽¹⁶⁾、本件判旨も、まず、この点を論じている。第2点は、内部統制システムが整備されていることを前提としての組織的信頼の原則である⁽¹⁷⁾。第3点が、取締役の監視義務の前提としての他の監視対象機関等に対する信頼の原則である。

しかし、第1点については、企業が大規模で分掌が進んでいるからといって、それのみで、信頼の原則が適用されてよい訳ではないはずである。その分掌体制自体に内部統制システムが整備されていなければ、単なる分断や権限委譲に過ぎないからである。このような議論は、内部統制システム整備義務に関する学説や裁判例の蓄積が未成熟な時代に、分掌システムが有効に機能しているのかどうかを前提としての信頼の原則に過ぎない。それは、まさしく、内部統制システムが機能していることを判定したのと、現代的には同様であるからである。そのため、多くの裁判例が、大規模企業を前提に、信頼の原則が成り立つか否かというような筋立てで論を立ててしまったのだと考えられる。

したがって、本件判旨が言及する信頼の原則も、Z 会社が大規模であることを前提として論じており、単に、経営判断の原則との関係でのみ検討しているにすぎず、内部統制システム整備義務との関係を見落としている。

本件判旨は、まず、経営判断の原則の適用及びそれに伴う信頼の原則の適用の可否を判定するために、その大前提として、Z 会社の権限分掌の事実認定へと進む。そして、結論的に、「Z 会社は、

大規模で分業された組織形態となっていたということが出来る。」と、評価した。このことは、前述の事実の概要からして、当然の結論であろう。

その上で、Y2に対する経営判断の原則の適用にあたって、その前提として、Y2の業務執行に関する意思決定権限を確定させている。この点について、本件判旨の判定は、極めて限定的に考えていると言えよう。すなわち、「多額の資金を要する不動産購入について経営全体を総括する立場からの検討であり、個別の契約内容を具体的に点検することを求めていたものではない」とする。その根拠は、Y2の決済権限が、「販売用の不動産の購入については購入総額10億円以上」とされていることに求められた、というものである。しかし、一般論としてはともかく、「Y2案件」などと称される案件についてまで、「個別の契約内容を具体的に点検することを求めていたものではない」言い切るのは、言い過ぎであろう。しかも、Y2は、実際に踏み込んだ検討をしているのであるから。

2 具体的な義務違反の検討(1)

(1) Y2の本件稟書決済と本件取引の特殊性

本判旨は、Y2のZ会社における権限について、「Z会社においてY2の判断に求めていたのは、多額の資金を要する不動産購入について経営全体を総括する立場からの検討であり、個別の契約内容を具体的に点検することを求めていたものではない」として、本件のような個別の案件については、検討する立場にないとするが、それが一般論で論じられるのであれば、それで良いが、本件との関係まで、一般論で片付けてしまうのは問題がある。

それは、本件判旨は、さりと流しているが、本件取引は、いわゆる「Y2案件」とか、「社長案件」と称されており、かつ、Y2自らが本件物件を現地視察しているからである⁽¹⁸⁾。

したがって、本件判旨のいう一般的権限の範囲の問題として検討すべきでないはずである。しかも、Y2が、本来であれば、取締役の回議に回される手順を飛び越えて、決済を済ませているからでもある。

(2) 本件稟議書上の違和感

本件判旨は、Y2の決済した本件稟議書には、「いずれの点においても、これに依拠して判断することに躊躇を覚えさせるようなものではなかった。」と、評価している。しかし、契約の相手方として、T2会社と記載されているものを、手書きでT1会社と訂正されていたことが明かとなっており、この点は、一般的に、躊躇を覚えてしかるべきである⁽¹⁹⁾。しかも、本件判旨では必ずしも明確にされていないが、T2会社は、明らかにペーパーカンパニーであり、疑って然るべきである。「本件稟議書の中で間に入る者の法人名が変更されていることについては、気に留めなかった。」という点は(経緯⑩)、明らかに、不注意である。

したがって、この点については、事実に対する認識の不十分さを問うべきであると考えられる。

(3) 本人確認の不十分さに対するY2の認識

Y2が稟議書を決済するに当たっての大前提として、本人確認についての問題点がある。本件判旨では、「東京マンション事業次長やマンション事業本部長らも含めて東京マンション事業部等の担当者は、偽Aが本件各不動産の所有者であるA本人であることの信用性は高いと考えており(なお、

東京マンション事業次長らは、公証人が旅券等の提出により面前のAが人違いでないことを確認したなどとする公正証書を根拠にして、Aの本人確認の信用性は高いと判断していたのであり、その判断が当時のものとして不合理なものであったということもできない。)とされているが、本件取引においては、登記済み権利証の原本の提示は最後までなされていないのである。不動産取引において、登記済み権利証原本が提示されないでなされる取引などあり得るだろうか。

しかも、Y2は、稟議書の決済の際に、「不動産部長から特に個別の説明を受けることなく審査し、決済している」(経緯⑩)。自らが現地視察したものであることから、自分は理解していると慢心していたのであろうか。

(4) 「社長現地視察済み」の「社長案件」ないし「Y2 案件」

判旨の認定した通り、「本件各不動産の購入に何らかの特殊な関係ないし利害を有していたのではない」としても、「『社長現地視察済み』の「社長案件」ないし「Y2 案件」というような扱いがなされれば、従業員は、社長が力を入れている物件であるとして、その成果につき、功名的に力が入ることは必然であり、⁽²⁰⁾ そうである以上、そういう暴走を防ぐ役割が社長であるY2に、このことにより、生じたと考えるべきなのではなかろうか。

しかも、「マンション事業本部長自身が中間業者と地主に会って意思確認をするよう指示した。」(経緯⑤) というように、Y2が自身で直接指示さえしているのである。

なお、「なお、本件稟議書には、その「不動産部長」欄の右側の上から3行目に「4/18本部長ご案内にて社長現地をご視察済です」との鉛筆書きの記載が抹消された形跡がある。」(経緯⑥) というように、従業員は、後に問題が起きたときの社長の責任を回避するためと考えられるようなことさえしているのである。この点からも、社長の意向での推進力がかかったことは否めない。

さらに、「マンション事業本部長又は東京マンション事業部長は、本社不動産部の不動産部長に対し、本件各不動産の稟議書を送るので早期の決裁を依頼したい旨連絡した。」(経緯④) というように、功を焦るのである。

(5) 例外的稟議手続

稟議・決済手順によれば、10億円以上の取引は、社長決裁事項であるとともに、「マンション事業本部の決裁が終了すると、不動産の購入に関する稟議書は、本社不動産部に提出される。不動産部は、不動産稟議事務を主管する部署であり（稟議事務取扱責任者は不動産部長であった。）、稟議事項に当たるかどうか、記載は適切か、添付書類は付されているかなどの形式的審査を行い、また、不動産に関する稟議に関して決裁権者又は回議者に回付する前に実質的審査を行い、意見を付すことができる」と定められている。不動産部は、その案件に関係の深い5名以内の回議者を定めて回議に付するとされている。なお、本社不動産部は、本件取引当時、不動産稟議について、購入総額10億円以上の首都圏のマンション用地物件については、経営企画部、法務部、経理財務部の3部署を関係先と定めている。」と、事実認定されている。しかし、本件取引においては、「不動産部では、不動産部長のほか、関係先となる経営企画部長、経理財務部長及び法務部長による承認を同日中に得」(経緯⑦) ており、判旨が認定するように、例外的な場合もあるとしても、このような例外がまかり通っているのであれば、それは、まさに、内部統制システムが機能していなかったことを意味

する。この例外が日常的なものかどうかを、裁判所は確認すべきであった。この点については、後にも検討する。

そして、この例外度はさらに加速し、「事業部では僅か二日間で、本社でも、一日で合計7人の押印がされた。」(経緯⑦)のであった。

この点について、本件判旨は、「本件稟議書の決裁は、確かに、通常よりも急を要する手続により行われているものであるが、購入に当たっては東京マンション事業部等において必要な検討を加えた上で決裁に上程されているのであるから、要急の決裁であったことをもって稟議が形骸化していたということはできず、したがって、Y2が、本件稟議書によって提供された事実等の信頼性を通常以上に慎重に検討すべきであったということはできないし、ましてや、それに依拠して判断することに躊躇を覚えさせるような事情があったということはできない。」と、断定しており、ここで、「信頼の原則」を用いている。しかし、すでに述べてきたように、社長自らがイニシアチブを取っている案件について、一般の案件と同様に、信頼の原則を適用することには、問題があると考えられる。

(6) 残代金決済前倒し了承について

Y2は、平成29年5月30日に残代金決済の前倒しを了承している(経緯⑳)。そして、その際には、弁護士や法務部の見解をマンション事業部長に、尋ねるとともに、自ら法務部長にその問題性を尋ねている(経緯㉑)。この点は、判断過程の問題として、適切な情報収集を行っており、不合理性はない。しかし、その前提として、平成29年5月12日に、「〔1〕所有者本人と称する者から、売買をしていないのでT1会社の仮登記の抹消をT1会社に、Z会社の仮登記の抹消をZ会社に求める内容の通知書が送られてきていること、〔2〕上記通知書には、本件売買契約をしていない旨の主張、売主の実印が偽造されたものである旨の主張、旅券の写真が売主のものではない旨の主張及び面会謝絶で長期入院中である旨の主張が記載されていること(ただし、内容証明郵便によるものであることは本件説明資料には記載されていない)、〔3〕Z会社の取った本人確認方法(司法書士も確認済みのもの)として、〔ア〕旅券の原本確認と写しの取得、〔イ〕住民票、印鑑証明書の原本確認と写しの取得、〔ウ〕公証人による本人認証証書の原本確認と写しの取得、〔エ〕権利証の原本確認と写しの取得があることが記載されていた。また、〔4〕本件説明資料には、平成29年5月11日午後2時すぎ、ある人物がZ会社を訪れ、T2会社と連絡を取れるようにしてほしい旨の要望(AとT2会社との間の取引からはずされたとの主張)をしたことや、この人物によると、Y2と東北で分譲地の取引を何回か行ったことがあるとの主張がされていることが記載」(経緯㉒)されている本件説資料を受領し、マンション事業部長から、説明を受けている。

特に、「〔1〕所有者本人と称する者から、売買をしていないのでT1会社の仮登記の抹消をT1会社に、Z会社の仮登記の抹消をZ会社に求める内容の通知書が送られてきていること」という情報に接したのであれば、その後の平成26年6月7日に、「マンション事業本部長が、妨害行為の詳細について触れ、本件各通知書が内容証明郵便の方法で届いていたことなどを報告し、Y2は、なぜ今頃このような書類を見せるのかと問いただし」(経緯㉓)ていることからすれば、本件説明資料に基づく説明を真摯に検討していなかったことが分かる。しかし、「今頃」という以前に、リスク情報

は提供されていたのである。

一応、この時点では、「東京マンション事業部の依頼した弁護士と相談して対応するよう指示」(経緯⑱)しており、その後、残代金前倒し決済の際には、「弁護士や法務部の見解について尋ねたところ、マンション事業本部長は、いずれも了解していると回答」(経緯㉓)を得ているが、「いずれも了解している」という回答で済ませている点は大きな問題である。なぜなら、自ら相談するように指示を出している以上、どのような相談結果になったのかは、自ら確認すべき義務がある。実際にも、法務部は、「決済後の妨害リスクを覚悟の上であれば、移転登記を早めるに越したことはないが、本件取引は金額も大きく、多数のネガティブ情報もあることから、本来一般的には要求しない手続であるものの、残代金決済前倒しについて社長であるY2の了解を取るようにと述べ」(経緯㉔)と、そのリスク判断を、Y2に求めているのであるからである。この点を裁判所は全く判断していない。

そして、本件判旨は、「平成29年5月12日や同月30日に契約の続行を中止するという経営判断をすべきであったということとはできない」と、裁判官自ら、経営判断をしてしまっているが、この時点で、自らの責任で、Y2は、「中止」の判断をするための必要な情報と権限を、有していたのではないだろうか。中止と判断をすべきかどうかではなく、中止を判断をすることができたのに、なぜ、Y2は、その判断のための検討をしなかったのかという視点で、もっと丁寧に、裁判所は、分析すべきであったと考えられる。

3 内部統制システム（リスク管理体制）構築義務に係る任務懈怠について

現代会社法では、取締役の任務懈怠を問う場合に、個々の取締役の行為の違法性（善管注意義務違反を含む。）を検討するだけでなく、会社全体（あるいは、企業集団全体）としての内部統制システムの整備に係る善管注意義務違反も検討されることになる⁽²¹⁾。

本件でも、Xは、Y2の個々の任務懈怠に関する主張だけでなく、もちろん、この主張もなされており、本件判旨も、検討している。

本件判旨は、まず、「会社法上、取締役会設置会社においては、内部統制システムに関する事項（取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務並びに当該株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制の整備）の決定は、重要な業務執行の決定として取締役会の決議事項とされており（会社法362条4項6号）、そのうち、大会社（会社法2条6号）では、この内部統制システムに関する事項を整備することは義務的とされている（同条5項）。」として、内部統制システムに関する会社法規範を確認する。

しかし、本質は、取締役の善管注意義務の内容としての内部統制システム整備義務であり、会社法規範は、この義務を前提として、その行使方法を定めているに過ぎない。したがって、条文規範だけでなく、判例規範としての内部統制システム整備義務と善管注意義務との関係も判示すべきであった。

さて、論理的な確認はさておき、本件判旨は、この内部統制システムの構築について、「本件にお

いてZ会社において構築されていたマンション用地の不動産取引に係る内部統制システム（リスク管理体制）について検討すると、本件取引当時、東京マンション事業部においては、マンション事業部業務フローチャート、不動産事業マニュアル及び稟議規則等に従いマンション用地を取得することと定められており、具体的には、物件の調査及び確認等、稟議、契約締結時の確認事項等、手付金の支払及び仮登記、決済等について、詳細な定めが設けられていた。」としてさらりと確認している。

その上で、本件に関わって、「本件では、結果として、偽Aから提示された旅券は偽造されたものであったと考えられるが、Z会社がこれまでにこのような被害額の詐欺事件に遭った経験を有していなかったとみられることからしても、Y2が、Z会社の代表取締役として、当時、上記の紫外線調査でも判明しない偽造についてまで想定してリスク管理体制を整えておくべきであったということとはできない。」として、詐欺的取引に対応するためのリスク管理体制としての内部統制システムを整えておく必要はないと、言い切っている。

不動産取引ならず、様々な取引において、詐欺的取引は横行していると言えるのだから、詐欺的取引に対するリスク管理体制を必要としないということはないであろう。もちろん、本件判旨は、「紫外線調査でも判明しない偽造についてまで想定してリスク」との関係に限定して述べているから、確かに、そこまでのレベルを要求することは酷であろう。

しかし、「Z会社がこれまでにこのような被害額の詐欺事件に遭った経験を有していなかったとみられることからしても」として、これまでの経験の有無を前提に、リスク管理体制の構築義務のレベルを判断することにも問題があると考えられる。

次に、一般に、内部統制システム整備義務は、システムの構築と運用（ないし機能）に分けて、検討される⁽²²⁾。Z会社の内部統制システムの構築に関しては、一般的上場企業として、形式的には、問題ないものが作られていると考えられるので、「機能」ないし「運用」こそが問題となる。

この点について、本件判旨は、「本件に現れた事実関係等の下では、現場の判断でそのまま決裁を続行したとしても、直ちに内部統制システム（リスク管理体制）が実効的に機能していなかったということとはできない。」として、機能に関しても、問題を認めていない。

さらに、本件判旨は、預金小切手という支払方法の選択についても、「Z会社では、預金小切手を発行する場合は必ず線引小切手で発行することとした上で、売買代金を決済する方法として預金小切手を利用するかどうかは事業所長の判断に委ねられているが、売買自体については別途決裁を得ることになっていることや、線引小切手の性質も考慮すると、本件においても、上記定めに従って現場の判断で預金小切手で決裁したことをもって、内部統制システム（リスク管理体制）が実効的に機能していなかったということとはできない。」と、この点についても、内部統制システムの機能について、問題はないとしている。

しかし、本件判旨が過小評価した事実を、以下、指摘したい。[1] 司法書士が、「(仮登記手続が完了したので) 提出した書類に不備はなかったと法務局が判断したことになります。ただあくまで形式的審査の結果にすぎませんので、本人性を疑うのならご本人だけが保有する情報・書面を提示できるかより踏み込んだ調査をする必要がございます。」⁽²³⁾と、営業次長に助言したこと（経緯⁽²⁴⁾）、

[2] 4通の内容証明郵便による警告(経緯⁽²⁵⁾⑬⑭)、[3]「弁護士から、本人確認として収集すべき資料として、本件不動産宛て消印付郵便物(手紙や納税通知書、公共料金納付書)、健康保険証、年金手帳、預金通帳、マイナンバー通知カード等があり、これらを積み上げ、本人である可能性を高めるとよい旨の助言があり、また、昔からの知人や加盟組合(旅館)などへの写真による本人確認、建物の内覧を行うべきであるとの助言」⁽²⁶⁾とのがあったのに、後半の助言が実施されなかったこと、[4] その他の不審情報(経緯⁽²⁷⁾⑱⑲)、[5] 知り合いの不動産業者からの、「西五反田の土地を買ったみたいだけど、A氏は大丈夫なのか」という本人性を疑う内容の質問を、営業次長は受けていること⁽²⁷⁾、[6] 警察官にZ会社技術課長が任意同行を求められたこと(経緯⁽²⁸⁾⑳)、[7] 偽A側弁護士や司法書士から、弁護士作成の本人確認証明で移転登記可能と聞くと、安易にその方法を受け入れ、本人確認証明での登記申請は、営業次長の単独判断で進められたこと(経緯⁽²⁸⁾㉓)、[7] 預金小切手の使用にブレーキがかからなかったこと⁽²⁹⁾、[8] 不動産部の稟議の杜撰な審査(経緯⁽³⁰⁾㉗)、[8] 残代金支払の前倒しに対しブレーキがかからなかったこと(経緯⁽³¹⁾㉔～㉖)、⁽³²⁾等多々あげられる。

以上のことを総括すれば、Z会社には、特にリスク管理に関する内部統制システムが機能していなかったと言わざるを得ない。

4 総括

取締役の経営判断に関する任務懈怠責任を論じるに当たっては、個別的法令違反がない限り、経営判断の原則により、結果責任は、問われないとするのが、通説といえよう。ただし、最高裁が確定させたように、その判断の過程、内容に著しい不合理があれば、善管注意義務違反として、任務懈怠責任を負う。

本件でのY2については、本件判旨の乏しい事実認定においても、個々の判断、具体的には、稟議書の決済、残代金支払前倒しの二つの決済において、内容的には、著しく不合理であると評価できる。評価すべきである。しかし、その前提となっている適切な情報が、部下から、適切に上がってきたとは、本件判旨の乏しい事実認定からは、評価できない。いかに、「社長案件」という位置づけがあったとしても、信頼の原則から、その責任を問うことは難しい⁽³³⁾と考える。

これに対して、内部統制システム整備義務違反については、本件判旨の乏しい事実認定による積み上げきた事実をもってしても、第1に、不動産部の審査の杜撰さ、それが例え、社長案件とされたとしても、また、マンション事業本部長の功を焦った急ぎの依頼があつとしても、適切な審査を省くことは、内部統制システム上、許されるものではない。稟議手続にそういう例外はあつたと裁判所が認定したこと自体が、内部統制システムの機能不全を指摘していることに、裁判所は気がついていない。

第2に、不動産部の情報が法務部に伝わらず、法務部の情報が不動産部に伝わらないという事態は、それぞれの部長職の個人的な資質は別として、組織としての機能不全と評価すべきである。この点が最も致命的である。

第3に、残代金支払前倒しの決済に関して、法務部長は、マンション事業本部長に、そのリスクを伝えながら、社長たるY2に対しては、問題なしと回答してしまうという社長圧力という内部統

制システム機能不全が生じている状態も指摘できる⁽³⁴⁾。

したがって、結論的には、本件判旨には賛成できない。少なくとも、Y2の経営判断上の責任は問えないとしても、内部統制システム整備義務違反により責任を問うことができた⁽³⁵⁾と考える。

〔補論〕 —ダスキンの事件⁽³⁶⁾での裁判所の検討内容との比較—

内部統制システム整備義務違反事件において、詳細な検討がなされた裁判例として、ダスキンの事件が有名であろう。

ダスキンの事件は、委託製造販売していた「大肉まん」に、日本では使用が認められていない添加物が使われていたという事件であり、それを契機として、会社の損害に対して、代表訴訟が提起されたものであり、本件と同様の構造を有している。

結論的には、本件判旨と同様、内部統制システム整備義務違反はないという結論に達しているが、その検討の内容、レベルが違う。

特に、運用・機能に関し、2点の事実認定を行っている。第1点は、「危機管理セミナー」と称する研修の認定である。すなわち、「ダスキンは、平成12年7月13日、富士火災海上保険株式会社顧問を招いて、「雪印乳業集団食中毒事件の問題点と反省点～「危機管理」の欠如で被害拡大～」と題するセミナーを開催した。同セミナーでは、(1)事件の概要(雪印乳業の大阪工場が製造し出荷した製品による集団食中毒事件が発生したこと、前後して発生した参天製薬の目薬への異物混入事件で同社が損失を覚悟で短時間で250万個の製品の回収を決定し完了させたことと比較され、社会的に批判を受けていること等)、(2)問題点(〔ア〕社内のルール違反(〔1〕事実の確認の欠如、〔2〕報告、連絡の欠如、〔3〕現場と管理部門との連携の欠如、〔4〕製品の回収指示が遅れたこと、〔5〕製造工程に問題があったこと、〔6〕工場に保管されるべき洗浄記録の欠落、〔7〕責任体制の欠如)、〔イ〕マスコミ対策の不十分さ(〔1〕マスコミ(危機広報)対策が不十分であったこと、〔2〕マスコミに対して隠ぺい(ミスリード)した事実があったこと、〔3〕窓口一本化対策が推進されていなかったこと)、(3)反省点(対応策)(〔1〕事実確認と実態調査、〔2〕経営トップの認識、〔3〕プロジェクトチームの編成、〔4〕事件、事案への基本方針の決定、〔5〕監督官庁への報告、連絡、〔6〕関係部門の連携、協力、〔7〕製品回収の決定と指示、〔8〕広報対策の推進、〔9〕被害(消費者、量販店、関係業者等)補償対策の推進、〔10〕訟務対策の推進)といった点が説明された。」というものである。

もう一点は、「食品衛生専門家の招聘」と称されたセミナーの認定である。すなわち、「愛知県の食品衛生監視員等の経験者を渉外対策本部に招聘し、クレーム等の対処法等の指導、再発防止のための改善指導、予防指導に当たらせてほか、フードサービス事業部門の店長や加盟店を担当する支部長に対して食品衛生に関する基本的な講義を行わせていた。」というものである。

このように、構築された内部統制システムが、果たして適切に運用されているのか、果たして適切に機能されているのかを判定する一つの視点として、セミナー・研修等の実施がきわめて重要である。企業犯罪は、企業自体(取締役・従業員)が犯罪者となる場合も、企業が被害者となる場合(本件のように)も、いずれにしても、日々高度化する企業犯罪に対応するため、リスク管理を中心

とする内部統制システムのレベルアップ化が図られなければならない、それは取締役の義務である。本件では、象徴的な判旨の言葉として、「Z会社がこれまでにこのような被害額の詐欺事件に遭った経験を有していなかったとみられることからして」という部分がある。詐欺に一度も遭ったことがなければしょうがないのか。そうであればこそ、これまで被害に遭った会社の内容を研修するとか、警察による研修を受けるとか、していなければならなかったはずである。実際には、同業者とみられる者が、偽 A の写真を持参して、町内を調査しているのであるから、Z 会社が、それをしないということは、明らかに、同業者のリスク管理レベルから劣っていると言わざるを得ない。しかし、本件では、そのような内容についての検討が全くなされていない。

(以上)

- (1) 本稿は、2023年2月5日開催の「名古屋会社法判例研究会」第12回研究会において報告したものに加筆訂正したものである。「名古屋会社法判例研究会」は、中京大学法務研究所における共同研究プロジェクトである「会社法判例研究プロジェクト（代表：池野千白）」が主催する研究会である。
- (2) 金融・商事判例1651号25頁。なお、控訴審も棄却されたが、公表されていない（大阪高判令和4年12月8日）。
- (3) 本稿において、太字及び下線は、原則として、筆者による。
- (4) 本件詐欺事件については、Z 会社として、二つの調査報告書が公表されている。一つは、社外取締役等をメンバーとする社内の調査対策委員会による報告書であり、「調査報告書（2018年1月24日）」という（資料1）。これについては、当初、会社側が公開を拒んでいたが、裁判所の提出命令が出され（大阪地決平成31年4月15日金融・商事判例1574号72頁）、その後公表された。二つ目は、その後、社外調査委員会が改めて設定され、総括検証委員会と称され、「総括検証報告書」（2020年12月7日）である（資料2）。前者は、Y2の責任を問うているのに対して、後者は、Y2の責任を不問としている。本当では、本件裁判所の審議では明らかにならなかった事実につき、補足的に、この二つの報告書の内容を使用する。
- (5) 樋口晴彦・「積水ハウス地面師詐欺事件の事例研究」千葉商大論叢59巻1号133頁。本論文は、リスク管理の視点から、本件事件を詳細に検討したものである。
- (6) ペーパーカンパニーであったとされる（樋口・前掲注4）137頁）。
- (7) 同上注（10）。
- (8) Z 会社東京マンション事業部には、事業部長の下に営業次長・技術次長・総務次長が置かれ、マンション用地の取得業務は、技術次長が所管する「事業開発室」が担当していた。しかし、営業次長は、「従前、土地の仕入れを担当していた経験から、個別に用地取得業務に関与することもあった」とされ、本取引では、営業次長と事業開発室課長が相手方との交渉に当たった（総括検証報告書〔以下、「資料2」という。〕20頁）。
- (9) 支払いに使われた預金小切手（8通）の行方を整理すると、このうち5通は少額で、相手方弁護士費用、土地家屋調査士費用などに充てられた。1通（額面442百万円）はT1会社の口座に入金され、B1が受領した模様である。1通（同749百万円）は、偽Aによるマンション購入代金としてZ会社に返還された。残る1通の高額小切手（同3,679百万円）は、当日中にT1会社の口座に一旦入金されたが、その直後にほぼ全額が別の口座（6件）に送金されており、地面師たちの間で分配されたと推察されるとされている（千葉・前掲注142頁）。
- (10) その後、逮捕者は11名となっている。

- (11) 本件事件はY2及びY3の責任追及代表訴訟事件であるが、その事実認定及び判断において、多々重複する部分があるので、無用な検討を避けるため、本稿では、Y2の責任についてのみ取り上げ、検討する。さらに、個別争点としては、経営判断の誤り、監視監督義務違反、内部統制システム整備義務違反、回復措置、及び、損害拡大防止措置の5点であるが、検討の実質的価値があるものとして、経営判断の誤り及び内部統制システム整備義務違反のみを、研究対象として、取り上げる。
- (12) 本件判旨では認定されていないが、その経緯は、「元代議士の事務所によれば、『代議士の記憶によれば、T1会社から代議士の事務所に登記を置かせてほしいと依頼があったのが2年ほど前だそうです。当時、支援企業の対応を任せていた秘書が、代議士が落選中だったので、事務所に何か利益になればいい、という思いもあって話を持ってきたそうです。その方ともお会いし、女性向けの美容、健康事業をする会社だとのことで夫人も名前を貸した。ですが、実際には何の事業もスタートしませんでした。事務所のスペースを貸す窓口の秘書は家賃収入なども期待していたが、それもまったく発生しませんでした』」（調査報告書51頁）ということのようである。
- (13) 本判決の争点整理は、経営判断の誤りに関して、「本件稟議書の決済」及び「残代金決済前倒しの了承」という2点について、検討し、その後、内部統制システム整備義務違反について検討する。さらに、本件判旨は、その検討に当たって、「事実等の認識ないし評価に至る過程について」と、「判断の推論過程及び内容について」との整理をしているが、前記アパマンショップ判決に従い、現在では、判断過程と内容というシンプルな整理の仕方を採用すべきであったと考える。すなわち、「事実等の認識ないし評価に至る過程」と、「判断の推論過程」とは、併せて、「判断の過程」であり、他が、「判断の内容」である。したがって、本稿の研究では、最高裁規範に従って検討する。なお、ドイツ法においても、経営判断の原則について、展開がある（内藤裕貴「取締役による法解釈を必要とする業務執行とその責任—ドイツ株式会社法の議論を手かがりとして—」東北学院法学80号71頁）。
- (14) 経営判断の原則について、比較法的には、アメリカ会社法において採用されてきた考え方であるが、法体系の異なるわが国の会社法を前提とする場合には、最高裁等が蓄積してきた日本版ともいえる経営判断の原則を前提に議論する。
- (15) 最判平成22年7月15日金融・商事判例1353号26頁。しかし、最高裁の判旨は、極めて抽象的であり、その不合理さを評価すべき基準としては用いることが困難なため、先行裁判例である東京地判のスキームが事例判定の指標として用いられることが多い（東京地判平成5年9月16日金融・商事判例928号16頁）。「裁判所としては、実際に行われた取締役の経営判断そのものを対象として、その前提となった事実の認識について不注意な誤りがなかったかどうか、また、その事実に基づく意思決定の過程が通常の企業人として著しく不合理なものでなかったかどうかという観点から審査を行うべきであり、その結果、前提となった事実認識に不注意な誤りがあり、又は意思決定の過程が著しく不合理であったと認められる場合には、取締役の経営判断は許容される裁量の範囲を逸脱したものとなり、取締役の善管注意義務又は忠実義務に違反するものとなる」と解する。この判旨は、内容の不合理性があることを当然の前提としてスキーム化されたものであり、たいいていの引用の際に、そのことが見落とされている。
- (16) 裁判例では、アメリカ法的に信頼の権利と称したり、ドイツ法的に、信頼の原則と称している。それは、わが国においては、ドイツ法系を継受した刑法における信頼の原則の採用が先行していたからである。
- (17) ヤクルト・デリバティブ事件では、「会社において、このようなりスク管理体制が構築され、これに基づき個々の取締役の職務執行に対する監視が行われている限り、個々の取締役の職務執行が違法であることを疑わせる特段の事情が存在しない限り、他の取締役が、代表取締役や担当取締役の職務執行が適法であると信頼することには正当性が認められることから、仮に、個々の取締役が、違法な職務執行を行い会社が損害を被った場合であっても、他の取締役について、監視義務を内容

とする善管注意義務違反を問われることはないというべきである。」(東京地判平成16年12月16日金融・商事判例1216号19頁)としている。

- (18) しかし、残念ながら、X 側弁護士の立証では、そのような心証を裁判官に感じさせることはできなかったようである。
- (19) マスコミ等での Y2 の評判であれば、「作り直してこい！」とでも怒鳴りつけていたのではないだろうか。したがって、真摯に検討したとは考えられない。
- (20) しかも、マスコミ報道等によれば、会社派と社長派との覇権争いが生じていたとされており、社長による成果につき、社長派従業員が功を焦ることも必然と言えよう。
- (21) 大和銀行事件(大阪地判平成12年9月20日金融・商事判例1101号3頁)による判例の動きを契機として、会社法にも、明文が設けられ、内部統制システム整備義務は、取締役の任務として、明確に、確立しているからである。
- (22) 大和銀行事件当時は、「構築」と称され、構築されているかどうかを検討の中心でアあったが、現在は、各会社の内部統制システムの構築は、書面上は、様々な裁判例や「コーポレート・ガバナンス・コード」の登場により、構築されていない大規模会社を見かけることはないと言っても過言ではないであろう。しかし、構築されただけで、運用されておらず、機能していなければ、無意味なことは当然なのである。
- (23) 資料2・36頁。
- (24) 本件判旨での事実認定では、もう少し曖昧な表現で書かれている。
- (25) 本件判旨では、3通となっている。
- (26) 樋口・前掲注5)145頁(25)。
- (27) 資料2・36頁。しかし、この点は、本件判旨では確認されていない。本件判旨でも、関連会社からの情報は認定されている(経緯⑳)。
- (28) 調査報告書8頁。しかし、本件判旨の表現では、このような安易さや、営業次長の独断性は表現されていない。
- (29) 高額の不動産取引の決済は通例銀行振込であると言われる。本件取引の支払は、持参人払い式の預金小切手であり、マネーロンダリングに対する警鐘が高まっている現代で、余りにも安易な支払方法を選択している。
- (30) 経緯⑥から明らかなように、一日で7人の押印がなされている。しかし、「積水ハウスの稟議規則では、稟議事務の主管部署である不動産部が、稟議書の記載の適否、添付書類の有無等について確認するとともに、実質審査を行うとされ、また、法務部への回議については、法務部における稟議書のチェックは、法令遵守の観点から、記載内容に疑義がないかといった記載内容に対するチェックにとどまっていた」とされる(総括検証報告書24頁)。」ことから、不動産部の審査自体がそもそも1日で終わるはずがない。マンション事業本部長から急ぎでという依頼があったとしても、それに応じるということは、あたかも、「社長案件」だから、フリーパスでと言っているようなものである。
- (31) 特に、法務部長がマンション事業本部長には述べているのに、Y2に対しては、問題ないと回答している(経緯㉔㉕)。しかし、結局法務部長は、リスクがあるから、Y2の決済を取ることを求めたのであり、その認識なく、Y2が、法務部長の問題なしとの回答により、決済してしまっているという構造が見える。
- (32) こんな社長でいいのか!という経営責任(解任事由等にはなり得ても、損害賠償責任は問えない)を問う声は当然としても、最高裁の緩い経営判断の原則並びに信頼の原則の前では、法規範的には、判断の内容に「著しい不合理性」は認定できても、「判断の過程に「著しい不合理性」は、認定できないと考える。
- (33) かつて、当職は、フタバ産業社外調査委員会委員長を拝命したが、そこで行ったヒアリングでは、

次の日に、社長の指示により、その内容の訂正を申し出る従業員が多々出て、その調査の実をなかなか上げられなかった。このように、機能不全の会社の社長圧力は計り知れないものである。

- (35) 調査報告書及び総括検証調査書の二つの内容を前にして、余りにも、裁判で明らかになった事実の薄さに愕然とする。それは、裁判という場では、皆が口を閉ざしたのか、あるいは、裁判官の感性の低さか、はたまた、X側弁護士の力量の不足か等々については、当職は知るよしもない。ただ、ただ、この事例は、裁判の無力さを思い知る事件である。
- (36) 大阪地判平成15年2月9日資料版商事法務275号198頁、大阪高判平成9年1月18日金融商事判例1214号54頁。

資料1

平成30年1月24日

利水ハウス株式会社
取締役会議長
代表取締役会長 利田 勇 殿

調査報告書の提出について

調査報告書

平成29年7月20日開催の取締役会にて、分譲マンション用地の購入に関する取引事
故についての調査を依頼された件につき、御報告致します。

調査対策委員会

委員	
委員	
委員	
委員	

目次

第1章 はじめに
1.本件の社会的意味
2.調査対象委員会の設置経緯及び目的
3.委員会の構成
4.調査方法の概要
第2章 事件の経緯
1.事件の概要
2.初期情報の入手
3.乗継手続
4.売買契約
5.契約後のリスク情報
6.現代金の支払いの前倒し
7.現代金決済と警察への任意同行
第3章 どのような行動が必要であったか
1.初期情報の入手
2.乗継手続
3.売買契約
4.契約後のリスク情報
5.現代金の支払いの前倒し
6.現代金決済と警察への任意同行
第4章 本事件の責任についての意見
1.営業部門の責任
2.営業管理部門の責任
3.事後回付とされた主要役員4名の責任
4.業務執行責任者の責任
5.取締役会・監査役会の責任
第5章 組織改革に関するプロジェクトチーム設置の提言
調査資料編

第1章 はじめに

1.本件の社会的意味

本件は、不動産を事業とする一都上場企業が、55億円という、史上最大の地面開削詐欺被害にあったことである。また、被害金が募社に流れたと推定される。大手金融機関が振込詐欺で甚大な被害を受けるのと同じで、運営起りえないことであり、絶対にあってはならないことである。

2.調査対象委員会の設置経緯及び目的

当社にとって、由々しき事態との認識のもとに、本調査対象委員会（以下、「委員会」という。）は、平成29年7月20日（以下、『平成29年』を省略する。）開催の取締役会後、議長の要請により、仮発足し、9月7日開催の取締役会において承認され、正式に発足した。

委員会は、公正公平な視点で、事実関係の経緯を明確にし、発生した原因の究明を行い、当社とより良い業務体制にするために、今後、どうすべきかを取締役会に答申することをその活動の目的とする。

※当社は、平成29年8月8日に「分譲マンション用地の購入に関する取引事故につきまして」（以下、「8月2日付公表資料」という。）をニュースリリースとして公表した。

3.委員会の構成

委員会は以下の4名で構成されている。

Table with 2 columns: Name (Name) and Role (Role). Members include Chairman (Chairman), Members (Members), and Staff (Staff).

4.調査方法の概要

調査の方法としては、本件取引に関与した東京マンション事業部及びマンション事業本部の役員に加え、本社不動産部、法務部等の関係部署の関与者からヒアリング等を行う方法を探った。具体的な内容は以下の通りである。

・関係者ヒアリング

以下の表の日程で、当事者のヒアリングを実施した。これに加えて、不動産業識の回談者、阿部社長、和田会長のヒアリングを行った。

Table with 4 columns: Date (Date), Interviewee (Interviewee), Interviewer (Interviewer), and Remarks (Remarks).

2. 初期情報の入手

8月30日に、東京マンション事業部営業次長小田祐司(以下、「小田」という。)が、私的な会合で知り合った生田から本件不動産の情報を入手したが、その所有者が「売らない地主」として有名な物件であったため、小田は、不動産の知識の乏しい生田にこのような土地が手に入るはずはないと考えていた。

当初、小田らは、真の所有者の確証が絶対必要であるといった下記の当然の判断を生田に示している。

①生田に対し、相手が真の所有者かどうか確認すべきであり、そうでなければ手付金を支払うべきではないなどと、地味師詐称を懸念したアドバイスまでしている。

②生田から、8月30日、本件土地購入方の打診があった際、小田は、その実親を質問し、生田には資金がないはずだと推察している。

③かねてより、同業者間では「売らない地主」として有名な所有者の物件であり、当社営業員もその地主に接触できずいたもので、動き出すという噂はあったものの、入れならば80億円から100億円と噂された物件であると理解していた。

ところが、生田から、4月3日に少額手付(200.0万円)で売買契約を締結し、公証人役場、ハスポートと印鑑、印鑑証明書による本人確認を実施し、公正証書による登記(提示されたハスポートによる確認はしない)を示されて、生田(IKUTA)から転売する形で、偽海老澤から本件土地を購入すべく動き出すことになった。

3. 買取り手続

4月14日に三谷、マンション事業本部不動産部長(以下、()という。)、東京マンション専業部長(以下、()という。)、同技術次長(以下、()という。)、小田が参加した会議において、本件不動産の購入を進めることで合意し、4月17日の朝までに不動産購入承諾書を作成することを決定した。また、4月18日に予定されている阿部俊則社長(以下、「社長」という。)の視察物件の中に、食料中物件として、本件不動産を組み込むこともあわせて決定した。同日付で当該承諾書をマンション事業本部から不動産部に送付した。

4月19日に不動産部が買取り書を受け付けて、19日中に経営企画部長()、執行役員経理財務部長()、常務執行役員法務部長中田孝治(以下、「中田」という。)までが関係者として買取りの内容を確認した。それ以前に、三谷、()からの至急対応の要請を受けていた黒田は、戻る同課書4名(常務執行役員東京支社長()、取締役常務執行役員仲井基浩、取締役専務執行役員内田隆、取締役副社長高橋理士郎)への回付を後戻しとすることを自ら判断して、4月20日に黒田本人が社長のとこに本件買取り書を持ち込んで、社長の決断を得た。その時、社長からは、後述の売買相手の変更を含め、明確な質問はなかった。

買取り書の内容も、多くは、事業部などに頼みを寄せたものになり、その売買相手のIKUTAに関しては、欄外の青書きで、「売主イタダホナルティンクス H20年設立 主にアパレル系で多角経営 資本金1億 宅建業者ではありません」との担当者間のやり取りの記録があるだけで、その信用性差問題に関する記載は一切なく、所有者の偽海老澤についても、その信用性をどのようにつまみ潰すのかといった問題意識に関する記載は全くない。

また、売買相手の名義は、直前(4月19日)になって、生田側の要望で、IKUTAから女性近藤久美が代業者となっていたIKUTAへに変更される。これは、承諾書上では、買取り書が修正されている。

4. 売買契約

東京マンション事業部では、4月20日に、以下の者が集まり、必要書類の確認をした。小田は、この時初めて偽海老澤に金口を、24日の段取りとして、海老澤(偽IKUTA)の契約解除が必要であると説明し、小田は、手付金14億円の支払いを現金小切手(12億円と2億円に分割)で行うことも提案し、承認された。

・偽海老澤

・偽海老澤の買取り担当と称する人物である小山武(小山様)(以下、「小山」という。)

・生田

・近藤久美(以下、「近藤」)

・高田司法書士(海老澤-IKUTA側の登記担当)

・遠藤司法書士(IKUTA側の登記担当)

・小田

・東京マンション事業部()課長

先述の買取り書を受けて、予定通り4月24日に、偽海老澤、小山、生田、近藤、高田司法書士、遠藤司法書士、小田、()が一室に集り、海老澤(偽IKUTA)の契約解除、海老澤-IKUTA、IKUTAの売買契約締結、IKUTAへの積水の売買契約締結を完了した。この売買契約によって、当初2,000万円であった手付金は1.4億円に増額されたが、それは、偽所有者からの手付解除を恐れて、当社から提案したものである。この売買契約では、建物解体が完了済だったため、残代金支払い(56億円)や本登記、引渡しは、その余裕を控えて、7月31日(月)とされている。買取り書は、IKUTAと当社との売買契約であることが示されていたが、4月19日の生田からの目的目的のためという申入れによって、契約当事者を安易にIKUTAからIKUTAへ変更していた。同時

に、海老澤が4月24日(月)に締結して、所有権移転の仮登記を実施した。

売買契約締結時には、偽海老澤が持参したハスポート原本、印鑑証明書原本、住民票原本、権利証のカラーコピーを司法書士2名が確認した。仮登記申請の受理を確認した後に、12億円の預金小切手を生田に渡し、すぐに生田から偽海老澤にその小切手が渡された。生田への残りの2億円は同日振り込まれた。4月29日に仮登記手続が完了した。

5. 契約後のリスク情報

以下、4月29日に仮登記手続が完了した後、5月10日から23日迄、複数のリスク情報を入手している。

①内容証明郵便による警告について

手付金を支払い、仮登記手続が完了した4月29日から間もない5月10日に本任法務部が「御通知書」に関する海老澤名義の内容証明郵便①(5月8日付)を受領し、直ちに東京マンション事業部と情報共有した。その内容は「本件不動産の所有者だが、仮登記がなされ続けている。売買契約はしていないから、仮登記は無効であるので抹消せよ。」との主張で、宛先は当社とIKUTA側であった。この書面を受けて、同日、小田と()は小山、生田、近藤と打合せを行い、あらためて本人確認を徹底することで合意した。また、同日中に()の「弁護士に対し、本人確認の方法を相談し、①個人による確認、②消印付郵便物、③納税証明書、公共料金納付書、④履歴情報証、⑤年金手帳、⑥現金通帳等で、可能な限り多くのことを確認すること。」との回答を待たされた。

この「御通知書」に付き、5月11日には、当社と高田司法書士宛に「御通知書」と題する海老澤名義の内容証明郵便②(5月9日付)が届いた。内容は「仮登記を抹消せよ」「抹消しなければ

った理だ。海老澤から小山への折返し電話で、体調不良のため、橋本弁護士に野田立会を依頼したとの説明があった。つまり、偽原告は、この時点で、現場には一度も足場進入してはいない、やむなく、権利争の激争の対応も含めた海老澤との面談を、5月23日午後3時に橋本弁護士に事務所で行うことになり、建物内自体は問題なく終わった。本人が現場に来なかった上、「知人による確認」とする本人確認としては、写真による近隣への聞き込み等が考えられるが、「海老澤の権限を握るのではないか」と考えて、三谷以下、マンション事業本部内では、第三者の確認をしないまま、権限書を入手することを本人確認の方法となつた。

6. 残代金の支払いの前提

7月31日に予定されていた残代金の決済を前倒しすることをマンション事業本部で考えて、5月22日に、中田、三谷、黒田、小田、黒田が出席して、本件取引に対する今後の対応が話し合われ、ブローカー-個人物達の紛争を極力回避する目的で、残代金支払いの前提として、5月28日に、海老澤、橋本弁護士、小山、生田、近藤と三谷、小田、黒田が橋本弁護士の事務所で開催した。三谷より、海老澤に対して、合計4通の通知や原状回復権侵害を提示し、この取引を行っている海老澤は偽物であると書かれていることを伝えたが、海老澤は、驚くこともなく、その場で当社が用意した「権約書」に署名押印した。また、三谷が、「物事の就神化のやり方として、例えば、決済時期を前倒しにするということも考えられる」と言うと、その場にいる全員が反対しなかった。三谷、黒田、小田、黒田は、会社に買ってから、決済の前倒し；決済日を7月31日から6月1日に変更。同日残金49億円を支払い、留保金7億円を解体・撤却費用等を待って、7月末支払い。』とする提案を生田に申し入れることを決定した。翌5月24日には、小田より小山、生田、近藤に7月31日から6月1日に残代金支払いを前倒しすることを伝え、その了承を得たので、翌5月25日以後橋本弁護士とも協議し、残代金支払いの前倒しが決定した。

当社の社内対応としては、5月23日か24日（黒田の記憶で25日頃）に、三谷が黒田に電話して、法務部とも打合せの上、留保金7億円、解体は項主責任との条件で決済を6月1日に前倒しすることを説明した。黒田（内容証明郵便の件は不知）は、「決済後の紛争リスクを覚悟の上で、移転延期早められるのであれば、これにこしたことはない、ただ、金額も大きく、三谷、黒田の承認も必要であるので、逆筋の条件では要求しないが、決済金の支払いについては、社長の了解を取ってほしい」と伝え、三谷はこれを了承した。

当時（22日から27日）、社長は海外出張中であつたことから、黒田が移転部長に連絡して、5月30日に社長自宅から羽田空港に向かう車の中で、三谷から社長に報告することになった。三谷は、不動産部、法務部承認のもとで、残代金の決済を6月1日に前倒しすることを社長に伝えた。すなわち、このことは不動産部に報告され、預金小切手を複数作成するための準備に時間が必要であつたため（1）決済前日の5月31日には、東京マンション事業部の口座に残代金が入金された。

同じく5月31日の打合せで、海老澤が合理的でない理由（内縁の夫との関係がこれ、会いたくない）で本件不動産の種別を提示してきてはいないが、相手弁護士や司法書士から、弁護士作庭の本人確認証明で後継登記可能と聞くと、安易にその方法を認めた。本人確認証明での登記申請は、小田の専断判断で進められた。なお、小田は、同日の本人確認証明作成時に、偽造者が自分の悪徳目、干渉を閉塞させないことを高田司法書士から聞いていた。

、民事等の法的手続きをどる」との警告になっていた。11日には、更に当社と高田司法書士宛に通知書と題する海老澤名義の内容証明郵便③(5月10日付)が届いた。内容は、自身の持つ印鑑登録証のカード番号まで記載した上で、「結論として、別人との取引で偽物にとつては偽造された書類のものです。」「登記簿には公権力がないので、真の所有者から買収受け取り、所有権を取得することできない。』との主張となつた。加えて、5月23日には、会社と高田司法書士とKTR協定に「現状回復権侵害」と題する海老澤名義の内容証明郵便④(5月22日付)が届いた。内容は、仮登記の抹消登記手続を即刻行うよう催告し、「若狭心ながら、救済ハラス(側等)を含めた被害者関係者様において、別人について同一性の綿密・詳細な客観的・合理的・相当な調査をなされることは、損害の拡大防止のため、必要不可欠と理解しておりますので、本書をもって告知させていただきます。』との記載があった。

これら④の内部証明郵便は、原告である海老澤名義の内部証明郵便として偽造され、真の所有者が自分で、この取引は偽物によるものであると警告している。

1) 取入のブローカー-個人物物の出現について

上記①の内容証明郵便の受領日の5月11日に、黒川リエンドの木材と称する人物が東京マンション事業部を訪れ、対応した黒田は、「生田に本件取引から外された」との申し入れを受けた。翌5月12日には、東京支社に黒川麗の丘日本海城田園地代表取締役三ツ橋正八と称する人物が来社し、生田との取引は不明なものであると指摘し、自身が介して解決すると申し入れた。これら一連の動きは、生田に対する書情・不届の類であり、直接的に海老澤の本人性に疑念を唱えるものではなかった。マンション事業本部内では、当社の取引を妨害しないままに終わっていた。

なお、同日（5月12日）に、後継不動産面談(黒田)と社宅から黒田に話し、本件の取引に関し、「当社が支払った手付金が地主には少ししが支払われていないという噂があるが、使介相手は大丈夫か。」という連絡があったので、生田の信用性に疑問があるとの情報がさらに伝えられることになった。この黒田社長からの情報は、当日には、三谷に伝えられているが、三谷は生田は当社の従業員であるし、地主の本人確認はできている。」と回答し、以後、特に考慮されないうままに終わっている。

ウ) リスク情報（内容証明郵便とブローカー-個人）への対応について

4通の内容証明郵便による警告に關して、三谷と三谷と事業本部と法務部は、「本人は面会謝絶しながら、代理人名の書状ではないこと」といった幾つかの矛盾点があるとして、疑念の種(海老澤との関係がこじれたとされる内縁の夫前妻の妨害工作の一種)と置いた。但し、商部とも本人確認の情報はやはり必要であると認識したものの、具体的な手段としては、法務部から東京マンション事業部に対して、5月11日時点で、所有者の本人確認を再度行って、通知書を出したものでないかという点に、その旨の二紙(以下、「権約書」という。)をもらうように、この指示をしたこととどまつた。この指示を受けて、海老澤名義の内容証明郵便④(5月22日付)を受領した日(5月23日)に、当該内容証明郵便を含む4通の内容証明郵便を偽造者宛に示した上で、海老澤から権限書を入手した。

なお、書情を申し入れた後、黒田がブローカー-個人に対しては、そもそも当社が関知する立場ではないとして、一切の対応を拒否した。

1) 知人による本人確認と建物内監について

黒田弁護士から指摘のあった「知人による確認」に關しては、5月19日の建物内監時に海老澤が現場に来ることから、その時点で何らかの対応が可能であると担当者らは自論んでいたようではあるが、同日、偽造者は現地に基ずき、代理人といえども橋本弁護士が勝手口の商店街に立

となつた経緯が不明であり、合理的な説明が一切ないこと。また、資金力のないはずの生田と、いう程度で6.0億円もの借金の返済義務に及ぶに際しては所借者の態度が不明であること。

- ⑥ 中間業者と土地所有者との関係
 - ・土地の所有者が中間業者に1.0億円の借金の利息を手に入れていることを了承している理由
 - ・借入金後、中間業者(以下、●●)が4月19日に、(併) 藤田新民主議事録提出後ではあるが、同業者(以下、●●)が4月19日に、(併) 藤田新民主センターで生田の借入額を確認を行い、登録確認されていないことや、●●が借入金・ダビングに未登録であること等を指摘している。

2. 業務手続
 不動産買渡は、東京マンスンマンション事業部で起案され、マンスン事業本部の意見を付し、不動産部で受付付の上、関係先(法務部等)及び関係者の審査を受けて、社長の決裁を得るものである。

この件については、関係者の審査の前に、社長の決裁を得る「事後回付」の手続が取られている。起案が4月18日、不動産部の受付が18日、社長決裁が20日、関係者の審査は24日以降となっている。また、社長の現地視察は4月18日に行われ、契約日は業務部の不動産部への到着日から5日後(土日を除けば3日後)の24日であった。

- ① 業務部の記録内容において、前述の初期情報で気づくべき点とされる事項がほぼ記載されていない。
 リスク管理部門である不動産部と法務部が、業務部の記録内容を指し、リスク情報に気づくべきであった。
 ② 短期間の決裁で、十分な内容の検討ができていない。
 不動産部長が通常とは異なるステップで業務を進めた根拠は、マンスン事業本部部長からの至急要請があったことによるが、社長が現場視察を済ませていると聞かされていることが影響している。
- ③ 売買業者の変更
 業務部長の中間業者が、相手方の申入れで変更されているが、新しい中間業者は、当初の中間業者の倍、イグダホールディングスからイグダホールディングス(株)というペーパーカンパニーに変更され、代表者も女性に変わっている。これに強い疑問を持つべきであった。
 なお、イグダホールディングス(株)の2名の女性取締役の内、代表取締役近藤久美の夫の背景調査はなされておらず、取締役●●の夫は、●●元弁護士である。そして、この会社は事件後に発覚するまでのペーパーカンパニーであり、このような会社は、絶対に、会社の取引先であってはならない。

7. 親代金決済と警察への任意同行
 親代金決済日の6月11日は、東京マンスン事業部会議室に9時30分に集合のはずだったが、偽借者●●は体調不良を理由に10時10分頃に到着した。予告していた通り、権利証は持参してこない。9時前か現地に来た当社スタッフから、建物の中に電気がついているとの連絡があり、小田が、建物内に入って確認するように指示をしたところ、通電により、警察が来て、当社スタッフが任意同行を求められた。小田が警察に通報があったことを取引の場にはいたメンバーに伝えたところ、皆がロケに「通知書を送ってきたのと同じく、この取引を妨害しようとしている人たちの仕業だろう」ということを言い、契約行急ぎを主張された。同日、藤田監督人たちの仕業だろうとを証明した。当社は、証拠に不利した額金が切手43億円を中間法務部に受け取られたことを確認した後、当社の目の前で中間業者から偽借者から本登記申請を審査に差し、審査がはつきりしない状況の中で、6月6日(火)に法務局から本登記申請を砂状も発生し、真実がはつきりしない状況の中で、6月9日(金)には、正式に登記申請却下の通知が届いた。却下する方針が告げられて、6月9日(金)には、正式に登記申請却下の通知が届いた。

第3章 どのような行動が必要であったか

1. 初期情報の入手
 初期情報の入手時点で、下記気づくべき点が多数存在しているにも関わらず、小田は、公正証書の入手の必要も生田を信用してしまひ、その結果、生田と偽借者との出会いや借財の根拠となる関係性さえ、全く不明のまま、短絡的に所有者も信用できると判断されていた。そのため、以後は、何らの疑いを差し控まなはいままま当該契約獲得を急いでいる。このことは、高額の土地取引を正担当する者としては、明らかに倒産を欠く判断であり、その損失は大きいと考へざるを得ない。
 また、マンスン事業本部部長三谷、東京マンスン事業部長●●、同取締役●●を含む幹部も、小田らの判断に寄り掛かり、取引先の信用力を確認する強硬な態度がほとんど見られないこと、も非常に大きな問題である。また、偽借者の本人への疑問が余りにもあっさり解消されている点については、全く理解が苦しむところである。

本報告を作成成時において、当委員会の議論の中では、生田と小田の間には、何か個人間で不適切な関係が存在していたのではないかと疑念を抱き、そのような証拠が何ら集められたわけではないが、生田への過度の借財や偽借者と関係性への関心の薄さなど、その経緯を振り返ると、当然そのような疑いが生じる。

- ① 公正証書の証拠が偽造パスポートでも、公正証書は作成される事実
- ② 偽造パスポートは証拠に妥当に入手できること。
- ③ 中間業者の会社、会社代表者の実態及び背景
 - ・ 生田の交際関係者のなかに●●元弁護士などが含まれていること。
 - ・ 担当着小田は、数回程度の飲食会に出席していた経緯で、生田を信頼したこと。
 - ・ 生田が著名人や名士との交際があるとしても、生田本人が何を生業としているのか、どのような経歴の人物かといつた点をよく知らない。
 - ・ 偽借者●●の周辺人物として現れるのが、生田、小山など、ブローカーなどを中心とした人物となつていること。
- ④ 土地所有者の売却の動機
 - ・ 本物件は問題のある物件として知られており、かつ、所有者は長年にわたり売却を拒んでいて知られているのに、なぜ、急に売却することになったのか。
 - ・ 時価1.0億円と言われている土地を、不動産の素人である生田が6.0億円で購入できること

権限書をもって、近隣確認が行われていないが、海老澤が旅館業を長年営んでいたのは周知の事実であるから、その旅館業者への照会、旅館団体への照会を依頼するといったやり方や、物件土地の近隣への聞き込みがなされていない、物件土地周辺には、ラーメン店や中継料理店なども存在しており、聞き込みに困難な事情も全くなかったはずである。また、駐車場奥の奥船者・旅館経営者の取引先、顧客といったものも複数確認できたはずである。

- ⑤ 様々な理由を言って、本人が一度も現場に来ない意味、所有者が体調不良を理由に、建物内滞時に現地に来なかったことや、聞いてもいない弁護士が現地に登場して、表立頭の縁を閉絶せずに、墓口の墓基礎を隠蔽したことに深い疑念を持つべきである。
- また、所有者は、長年にわたって旅館業を営営し、当該不動産に愛着を持っているはずであり、売却時に一度も現場に面談しないことは断片的に考えられない。

5.現金の支払いの前倒し
 5月31日の打合せで、本件不動産の権利証の代替として、弁護士作成の本人確認証明で対応したが、支払前日の突然の申出に強い疑念を抱くべきであった。
 また、同日の本人確認証明作成時に、偽造者審が自分の誕生日、干支を間違えるなどしていることを高田司法書士から聞いていたのであれば、前述の住所の書き間違えの事実と合わせて、疑念を持つべきであった。

6.現金決済と警署への任意同行
 6月1日の現金決済の支払当日、まさに取引の開始前において、現場で当該担当者が警察に出頭を求められるという事態が発生している。このこと自体が異常事態であり、単なる売買行為の所為のために、警察が出動することは考えられない。
 従って、取引を中断し、売主・中間業者が会議室に閉まっているので、土地所有者を警察または現場への同行を求めるべきである。
 また、如何に考えても尋常ではない事態であり、仮に小切手を交付した後であっても、速やかに小切手の係金措置を取るべきである。

事件の調査結果は以上である。
 第4章 本事件の責任についての意見
 1.営業部門の責任
 上述のとおり、担当者が結果を急ぐ結果、証拠方のない公正証書を信じて、取引を進めている。更に、先方の地面掘りグループの一員を重要な意思決定の場に入れており、相手の手の上で譲り渡され、複数の気付くべき点を完全に無視する結果となり、多額の損失が生じた。
 また、マンション営業本部は、取引の全貌を把握し、正しい判断をすべき立場にあるが、上記の流れに乗ってしまい、その責務を果たしていない。この責任は、上位者になるほど重い。

2.営業管理部門の責任
 以下の課長、不動産部は、現業の営業部門に対するストップ機能を有するが、業務手続・リスク情報への対応を含め、責任を有する。

3.売買契約
 買主と売主の契約書においても、気づいて対処すべき事項は、下記のとおりである。
 ① 4月9日の「確認記録票(個人用)」に記入する際に、偽造者審は自分の住所の住所印鑑の数字を任意で変えた意味。
 ② 4月20日の事前の打ち合わせで、鑑定証のカラーコピーを見るだけで、原本確認をしないこと。

4.契約後のリスク情報
 4月29日に仮登記手続きが完了した後、5月10日から23日迄、複数のリスク情報を得ている。この段階で気づいて対処すべき事項は、下記のとおりである。
 ① 郵送された「内容証明郵便」の重要性。
 内容証明郵便は、郵政の業務等として採用されるものであり、4画もの内容証明郵便を取引相手とみなすことは非常識である。
 本人と偽って内容証明郵便を取引先に送りつけるような行為は、内容によっては犯罪になりかねないことである。
 ※内容証明郵便を見た時の偽造者審の様子について、審も驚き振っていたとの証言があるが、自分を名乗る不審者が取引先にこのような書面を送ってきたら、動揺するのが当たり前であり、自分が其の海老澤だと証明しようと考え、警察に告発しようとするのが普通の反応である。
 ※「内容証明郵便」への対応を生田に相談している。

② 「内容証明郵便」に其の所有者の個人情報が記載されている意味。
 自己の印鑑登録証の番号を記入して、別人の成りすましを警告しており、信憑性が高い。

③ プロローグ人物が出現したこと、積和不動産西條の社政からの情報の検討。
 内容証明郵便の対応を生田と協議した直後、プロローグ人物が出現したこと、両者の関連性を考えるべきであった(わざと怪しい人物を出現させたのではないかと)。
 また、社政からの情報は、何ら検討されずに、完全に無視されている。この情報は地面掘り審を疑わせる貴重な情報であった。

④ 知人確認を行わず、偽造者審の「契約書」を含む複製履歴の本人確認のみでは十分でないこと。
 リスク情報を得てから、再度本人確認を行うに当たって、知人による本人確認を行わず、「確約書」の入手で済ませている。
 確約書は、『自分以外に内容証明郵便を出したことはないこと』、『自分以外に本件不動産の所有者は存在しないこと』の2点を確約保証するというものである。結局は、詐欺狙い詐欺をしていないと確約させるもので、何の意味もない書面である。
 ※この確約書は、本人でないとの疑いを示すもので、複製を著しく損ねるものであり、8ページ「第2章5.1」記載の「海老澤の複製を損ねるのではないかと」を推測して、「知人による確認」を行わなかったことと担当者の主張とは矛盾している。

- ・ (昭29-09-01,昭29-09-07,昭29-10-10) 中田常務執行役員法務部長
 - ・ (昭29-10-19) 阿部代表取締役社長
 - ・ (昭29-10-19) 和田代表取締役会長
- 調査資料編
- 1.経緯書
 - 2.公表資料
 - ・ (昭29-08-12) 分譲マンション用地の購入に関する取引導致につきまして
 - ・ (昭29-09-07) 分譲マンション用地の取引事故に関する調査対策委員会の取組について
 - ・ (昭29-09-07) 取組後の減損処分等に関するお知らせ
 - 3.新聞報道等
 - ・ (昭29-08-03) 日本経済新聞「最大63億円損失の可能性 積水ハウス、土地購入で」
 - ・ (昭29-08-08) 上記の日本経済新聞と同様の記事 読売新聞、朝日新聞、毎日新聞、産経新聞、共同通信ニュース等
 - ・ (昭29-08-08) NHK『関西のニュース』
 - ・ (昭29-08-08) 上記のTVニュースと同様のTV報道 テレビ朝日『グッド！モーニング』、関西テレビ『FNNスピーク』、テレビ朝日『ANNニュース』、読売テレビ『情報ライブ ミヤネ屋』、日本テレビ『news every』
 - ・ (昭29-08-04) 読売テレビ『す・またん!』、日本テレビ『スッキリ!』、毎日放送『ちちんぷいぷい』
 - 4.裏書資料
 - ・ (昭29-04-20) 不動産薬業書(購入) 昭29(昭)第146号(仮称)グラントメゾ五反田 マンション用地購入の件 (取添部書：東京マンション事業部 平成29年4月18日提案)
 - 5.取締役会資料
 - ・ (昭29-06-09) 取締役会報告事項2、品川区西五反田のマンション用地仕入に関するご報告
 - ・ (昭29-07-20) 取締役会報告事項4、品川区西五反田のマンション用地仕入に関する経過報告
 - 6.取引関係資料
 - ・ (昭29-04-24) 土地売買契約書
 - 7.経路確認のためのヒアリング記録
 - マンション事業本部
 - ・ (昭29-03-07,昭29-10-16) 三谷常務執行役員マンション事業本部長
 - ・ (昭29-09-14) 〇〇マンション事業本部不動産部長
 - ・ (昭29-09-14) 〇〇東京マンション事業部長
 - ・ (昭29-09-14) 〇〇担当部長
 - ・ (昭29-09-14) 小田営業次長
 - ・ (昭29-09-14) 〇〇総務長
 - ・ (昭29-09-14) 〇〇部長
 - 高崎回線若等
 - ・ (昭29-10-18) 総務取締役副社長
 - ・ (昭29-10-18) 内田専務取締役
 - ・ (昭29-10-16) 中井専務取締役
 - ・ (昭29-09-14) 〇〇常務執行役員東京支社長
 - ・ (昭29-10-16) 〇〇執行役員経理財務部長
 - ・ (昭29-10-16) 〇〇経営企画部長
 - 本社
 - ・ (昭29-09-01,昭29-10-16) 黒田執行役員不動産部長

資料 2



2020年12月7日

各 位

上場会社名 積水ハウス株式会社
 代表取締役社長 仲井 嘉浩
 (コード番号 1928 東証1名証 市場第一部)
 本社所在地 大阪府北区大淀中一丁目1番88号
 問い合わせ先 IR部長
 責任者役職名 吉田 篤史
 氏 名 代表TEL 06-6410-3111

総括検証報告書

〔公表版〕

2020年12月7日

分譲マンション用地的取引事故に関する総括検証報告書の受領及び公表について

表題の件につき、下記のとおり当社の分譲マンション用地的取引事故に関する総括検証報告書を受領いたしましたので公表いたします。

記

当社は、2017年に発生いたしました東京都品川区西五反田の分譲マンション用地的取引事故について、起訴された犯人グループ全員に対する第一審有罪判決（10名中6名が確定）が本年6月までに言い渡されたことから当該刑事判決を踏まえ、本件取引事故に関する詳細な事実経緯等について、株主、顧客、取引先及び役員を含むステークホルダーに対する説明責任を果たすことを目的に、本年9月に本件に関する総括検証を行うことを決定、独立性を確保した外部の専門家へ委嘱した総括検証委員会を設置し、本日「総括検証報告書」を受領いたしましたので、ここに公表いたします。

なお、総括検証報告書（公表版）は、プライバシー等に対する配慮から一部の人名及び法人名に略記号を用いているほかは、総括検証委員会から提出された総括検証報告書と全く同一の内容となっています。また、同報告書末尾添付の調査報告書（社外監査役及び社外取締役で構成する調査対策委員会が2018年1月当社取締役会において報告したものの）についても同様です。

本件につきましては、株主、顧客、取引先等のステークホルダーの皆様にご多大なるご心配をお掛けいたしましたことについて、あらためてお詫び申し上げますとともに、総括検証報告書の提言を真摯に受け止め、ガバナンスの実効性の向上、内部統制の強化やリスク意識の向上を一般推進して参ります。

以上

添付：「総括検証報告書（公表版）」

積水ハウス株式会社 総括検証委員会

第1	総括検証の概要	1
1.	本総括検証実施の経緯及び目的	1
2.	検証の基本方針及び準則とスコープ	2
3.	当委員会の構成	3
第2	検証手続の概要	4
1.	検証実施期間	4
2.	検証対象期間	4
3.	実施した検証手続の概要	5
4.	前提事項	11
5.	制限事項	12
第3	本総括検証によって判明した事実関係	12
1.	積水ハウスの概要	12
2.	積水ハウスの組織体制	15
3.	本件取引に関する組織及び分掌	17
4.	本件取引当時のマンション用地取得業務のフロー	21
5.	本件取引に関する事実関係	25
第4	本件取引事故の類似事案の有無	50
第5	原因分析	50
1.	本件取引過程において直接的な原因となった要素	50
2.	社内環境及び内部統制システムにおける原因の分析	54
第6	実施された再発防止策とその実効性等の検証	61
1.	実施された再発防止策	61
2.	再発防止策の周知・浸透	68
3.	再発防止策の実効性	68
第7	本件取引事故発覚後の積水ハウスの対応の検証	73
1.	2017年調査委員会の設置、2017年調査の実施及び2018年報告書について	73
2.	再発防止策の策定プロセスについて	83
3.	情報開示姿勢について	86
第8	結語	91

積水ハウス株式会社 御中

積水ハウス株式会社 総括検証委員会

委員長

菊地

伸

委員

桑原

子

委員

飛松

純一

第1 総括検証の概要

1. 本総括検証実施の経緯及び目的

積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」という。）は、2017年4月から6月にかけて、地産師グループ¹の欺罔行為によって、所有者ではなく処分権限を一切有しない者を真の所有者と誤信し、その者から第三者経由で不動産を取得できるものと考えて、当該第三者との間で売買契約を締結し、売買代金として金63億819万3309円を支払い、約55億5900万円の損害²を受けた。（以下「本件」、「本件取引」又は「本件取引事故」という。）積水ハウスを欺罔した地産師グループは、積水ハウスによる刑事告訴を契機に、総勢10名が起訴され、これらの者に対して、2019年10月から本年6月までの間、東京地方裁判所において、順次、有罪判決が言渡された（うち6名につき確定。主犯と目される者を含め4名が控訴中。）。

本件取引事故については、2017年に、積水ハウス社外役員を中心とする調査対策委員会による内部調査が行われている。しかし、積水ハウスは、今日に至るまで、その調査報告書を含め、本件についての詳細な事実経緯、原因分析、再発防止策等を公表しておらず（2018年3月6日付プレスリリース「分譲マンション用地の取引事故に関する経緯概要等のご報告」において経緯概要及び再発防止等についての一定の開示は行われているが、その内容は概括的なものに留まっている。）³、こうした積水ハウスの情報開示の姿勢に対しては、これを疑問視する向きもあるところである⁴。

積水ハウス取締役会は、積水ハウスを欺罔したとして起訴された地産師10名全員に対して有罪判決が言い渡された⁵ことを踏まえ、本件取引事故及びそれに

¹ 後記第3の5で定義される。なお、総勢10名が起訴され、有罪判決を受けている（一部控訴中）。このうち積水ハウス社員と直接のコンタクトがあった者は2名である。

² 積水ハウスは2018年1月期の連結計算書類において55億5900万円を特別損失（貸倒損失）として計上している。

³ 本件取引事故に関しては、2017年8月2日付「分譲マンション用地の購入に関する取引事故につきまして、同年9月7日付「分譲マンション用地の取引事故に関する調査対策委員会の設置について」、「取締役の減俸処分等に関するお知らせ」、2018年3月6日付「分譲マンション用地の取引事故に関する経緯概要等のご報告」の各プレスリリースがなされている。

⁴ 例えば、2018年4月定時株主総会に関するISSのレポートは、積水ハウスの本件取引事故に関する開示姿勢について疑問を呈する。
⁵ 上記のとおり、6名について確定しており、4名については控訴中である。

対する積水ハウスの事後対応を総括するよいたイミミングであると考え、本年9月10日、本件取引事故に関する事実経緯等を正確に公表することにより株主、顧客、取引先及び役員を含むステークホルダーに対して説明責任を果たすことを目的として、本件取引事故等の総括検証を、積水ハウスと現在に至るまで一切の利害関係がない外部の専門家に委嘱することを決定した⁶。当委員会は、この決定を踏まえ、積水ハウスからかかる総括検証の委嘱を受けた（以下「本総括検証」とい、これに基づき報告書「本検証報告書」という。）。

2. 検証の基本方針及びスコープ

(1) 当委員会による検証の基本方針及び準則

当委員会は、積水ハウスにおいて過去になされた内部調査の結果を参酌しつつも、それにとらわれないことと、積水ハウスとは完全に独立した立場において、本件取引事故に係る事実関係及び欺罔された原因を明らかにした。事実認定にあたっては、本件取引を実行した地産師グループへの刑事判決の多くが確定していることから、一部の事実についてはこれらの刑事判決を踏まえた⁷。また、本件取引事故後に実施済みの再発防止策の分析、当該再発防止策の社員への周知・浸透度合いの確認及び実効性の検証、再発防止策の策定プロセスに対する検証、及び、本件取引事故に関する情報開示姿勢に対する検証を行うこととした。

こうしたことから⁸、本総括検証は日本弁護士連合会の「企業等不祥事における第三者委員会ガイドライン」に依拠してはならないものの、①検証手続を立案・決定する権限が当委員会にあること、②成果物である総括検証報告書（本検証報告書）の起草権は当委員会にあること、③当委員会が事実関係を説明するために行ったヒアリングその他の検証活動に基づいて作成した報告書その他の成果物（本検証報告書を除く。）は当委員会に帰属し、かつ当委員会の独立性を確保するために積水ハウスその他の関係者に開示されないこと、等の点について、厳格に同ガイドラインに準拠する。

⁶ 外注法律事務所及びそこに所属する弁護士全員は、本総括検証を委嘱された以外、過去から現在に至るまで積水ハウスから業務の依頼を受けたことは一切ない。

⁷ ただし、積水ハウスが被害者の立場で東京地方検察庁から刑事記録を閲覧許すにあたってはその利用について一定の制限が与えられた関係上、裁判所が認定にあたって採用した証拠を本検証報告書において直接引用することはしていない。

⁸ 2017年調査のヒアリング結果を参酌した点及び前半裁判の判決内容に依拠する点においてという意味である。

ス法務部の支援を受けた。

第2 検証手続の概要

1. 検証実施期間

当委員会は、2020年9月10日、積水ハウスの取締役会決議に基づいて設置された後、直ちに本総括検証の内容・手法の検討に着手し、同年11月30日までの間、検証を実施し、検証結果に基づく本検証報告書の作成を行った。

2. 検証対象期間

当委員会は、前記第1の2(2)に示した本総括検証のスコープに鑑み、検証対象期間を以下のとおり設定した。

- (1) 本件取引事故に関する事実関係の究明について

積水ハウスによる本件取引自体の具体的な活動期間は、積水ハウス東京マンション事業部営業次長¹⁰であったAI氏（以下「AI営業次長」という。）が本件不動産（後記第3の5(1)で定義する。）の情報を初めて入手したとされる2017年3月27日頃から本件不動産の所有権移転登記申請が却下された同年6月9日までの期間であり、調査対象期間もこの期間を中心とした。

ただし、本件取引が取囲まれるため、電子メールのフォレンジック調査に関しては、による対応も視野に入れられることが発覚した後の積水ハウス2017年1月1日から2017年12月31日までの通年で調査対象期間とした。また、本件不動産の情報を入手したAI営業次長については、本件取引を履行した地面師グループ等との事前の関係の有無を確認するため、2014年1月1日から2018年10月31日までの電子メールを調査対象とし、調査対象期間を延伸した。

- (2) 類似事象の有無及び実施された再発防止策の实效性等の検証について

¹⁰ 役職は本件取引事故当時。以後、本検証報告書中に記載する積水ハウス関係者の役職は、原則として本件取引当時のものである。

(2) 検証スコープ

当委員会は、積水ハウスが将来に向かってステークホルダーとりわけ投資家に対する説明責任を果たすために適切なスコープとして、以下の項目を委嘱事項と設定した。

- ① 本件取引事故に関する事実関係の調査及びその全容の解明（なお、積水ハウス内部者が地面師グループとのつながりがあったといたったSNS等での情報発信も散見されることから、その真偽の検証を含む。）
- ② 本件取引事故を防止できなかった原因（取囲まれた理由）の分析
- ③ 積水ハウスにおける本件取引事故前及び本件取引事故以後の類似事象の有無
- ④ 実施された再発防止策の分析とその周知・浸透度合いの検証及び当該再発防止策の実効性の検証
- ⑤ 2017年7月20日開催の積水ハウス取締役会後に仮発足し、同年9月7日開催の取締役会において正式に設置が承認された調査対策委員会（以下「2017年調査委員会」という。）による本件取引事故の調査（以下「2017年調査」という。）及び同委員会作成にかかるとする2018年1月24日付調査報告書（以下「2018年報告書」という。）の検証
- ⑥ 再発防止策の策定プロセスに対する検証
- ⑦ 本件取引事故に関する積水ハウスの情報開示姿勢に対する検証

3. 当委員会の構成

当委員会は、積水ハウスとの間に利害関係を一切有しない外苑法律事務所所属の弁護士である菊地伸（委員長）、桑原聡子及び飛松純一を構成員とする。また、同事務所所属の弁護士である佐藤久文及び李未希を補助者とする。

前述のとおり、これらの者はみな、過去及び現在に至るまで、本総括検証を除き、積水ハウスないし積水ハウスの関連会社から業務を受任したことはなく、積水ハウスとは何ら利害関係を有しない。各自の職業的良心に基づき職務遂行の独立性によって日本弁護士連合会の「企業等不祥事における第三者委員会ガイドライン」の定めに準拠し、とりわけその概要部分を厳格に充足した。なお、資料入手やヒアリングのスケジューリング調整等の事務的作業については、積水ハウ

¹¹ 本検証報告書においては、当委員会の構成員及び補助者を含めて単に「当委員会」と称する。

- ・ 2017年5月23日付確約書
 - ・ 国民健康保険被保険者証
 - ・ 住民票
 - ・ 改製原戸籍謄本
 - ・ 戸籍謄本
 - ・ 印鑑登録証明書
 - ・ 納税証明書
 - 株式会社H又はH1の本人確認資料としての、以下の資料
 - 株式会社Hの履歴事項全部証明書
 - H1の身分証明書
 - H株式会社又はH2の本人確認資料としての、以下の資料
 - H株式会社社の履歴事項全部証明書
 - H2の戸籍謄本、印鑑登録証明書、身分証明書、登記されていないこと
の証明書
 - 不動産業議書 (H29 (購) 第146号)
- ② 本件取引の決済時まで生じた事象に関するもの
- 以下の各内容証明郵便
 - ・ 2017年5月8日付「御通知書」
 - ・ 2017年5月9日付「御通知書」
 - ・ 2017年5月10日付「通知書」
 - ・ 2017年5月22日付「原状回復催告書」
 - I氏作成にかかる2017年5月17日付書面
- (2) 2017年調査に関連する以下の資料の確認、精査

- 以下の資料を確認、精査した。
- ① 2018年報告書 (本検証報告書末尾に添付する。)
 - ② 2017年調査の過程において積水ハウス関係者計17名に対して実施されたヒアリングの記録 (同添付資料を含む。)
 - ③ 2017年調査の過程において作成された以下の報告書等 (同添付資料を含む。)
- 常務執行役員マニション事業本部長三谷和司氏作成にかかる2017年

6

本件取引事故の発覚後、2020年11月30日までの期間を検証対象期間とした。

(3) 本件取引事故に関する2017年調査、再発防止策の策定プロセス及び情報開示姿勢の検証について

本件取引事故の発覚後、2020年11月30日までの期間を検証対象期間とした。

3. 実施した検証手続の概要

(1) 本件取引の一件書類の確認、精査

以下の資料を確認、精査した (なお、当委員会に提供された資料は写しである。以下本3において同様)。

- ① 本件取引に係る契約書類・本人確認書類等及び社内稟議書
 - X¹⁾を売主とし、株式会社Hを買主とする2017年4月3日付「土地売買契約書」、重要事項説明書、委任状及び受領証 (手付金2000万円の受領)
 - Xを売主とし、H株式会社を買主とする2017年4月24日付不動産売買契約
 - Xと株式会社Hとの間の2017年4月24日付契約解除に関する合意書
 - H株式会社を売主とし、積水ハウスを買主とする2017年4月24日付不動産売買契約
 - H2017年6月1日付本人確認情報 (栃木義宏弁護士作成)
 - H株式会社と積水ハウスとの間の2017年6月1日付変更契約書
 - 手付金及び売買代金の支払に関する領収書等の資料H
 - Xの本人確認資料としての、以下の資料
 - ・ 2017年4月3日付公証人認証書
 - ・ パスポート

¹⁾ 後記第3の5(1)で定義する偽Xのことである。以下、本(1)において同じ。

5

- 9月7日付「五反田経緯説明」
- メモ（「H29.9.1 黒田部長より」と手書きのあるもの）
 - 常務執行役員法務部長中田孝治氏作成にかかる2017年9月5日付「西五反田のマンション用地詐欺事件に関するご報告」（「法務部対応記録」及び「不動産取引事故の防止策について」と題する添付書面を含む。）
 - 常務執行役員法務部長中田孝治氏作成にかかる2017年9月29日付「事件発生までの小職の対応について（追加報告）」
 - 常務執行役員法務部長中田孝治氏作成にかかる2017年9月29日付「『西五反田事件』事件発生から社外発表までの対応の経緯」

(4) 関係者に対するヒアリング

本総括検証においては、2017年調査の十分性・適切性を検証する観点から、以下の積水ハウス関係者及び2017年調査委員会の委員に対する補足的なヒアリングを改めて実施した。また、一部の関係者については、当委員会によるヒアリング実施後にも電話や面談による追加の事情聴取を実施している。

【積水ハウス関係者】

- マンション事業本部技術部長 B1氏
- 代表取締役社長阿部俊則氏
- 取締役副社長稲垣士郎氏
- 取締役専務執行役員人事部内田隆氏
- 常務執行役員東京支社長内山和哉氏
- 不動産部担当部長 C氏
- 東京マンション事業部営業次長 A1氏
- 執行役員経理財務部長上條英之氏
- マンション事業本部総務部長 B2氏
- 東京マンション事業部事業開発室課長 A2氏
- 東京マンション事業部総務長 A3氏
- 東京マンション事業部技術次長 A4氏
- 取締役常務執行役員仲井嘉浩氏
- 常務執行役員法務部長中田孝治氏
- マンション事業本部不動産部長 B3氏
- 常務執行役員マンション事業本部部長三谷利司氏
- 経営企画部長 E氏
- 秘書部担当部長 F1氏

[2017年調査委員会委員]

- 9月7日付「五反田経緯説明」
- メモ（「H29.9.1 黒田部長より」と手書きのあるもの）
 - 常務執行役員法務部長中田孝治氏作成にかかる2017年9月5日付「西五反田のマンション用地詐欺事件に関するご報告」（「法務部対応記録」及び「不動産取引事故の防止策について」と題する添付書面を含む。）
 - 常務執行役員法務部長中田孝治氏作成にかかる2017年9月29日付「事件発生までの小職の対応について（追加報告）」
 - 常務執行役員法務部長中田孝治氏作成にかかる2017年9月29日付「『西五反田事件』事件発生から社外発表までの対応の経緯」

(3) 本件取引事故及び事後対応に関するその他の関連資料

以下の資料を確認、精査した。

- ① 取締役会及びリスク管理委員会の議事録等
 - 2017年6月から2020年9月までの間に開催された取締役会の議事録及び資料のうち、本件取引事故に関連するもの
 - 2016年12月から2020年11月までの間に開催されたリスク管理委員会の議事録のうち、本件取引事故に関連するもの
- ② 公表資料
 - 2017年6月から2020年11月までの間のプレスリリースのうち、本件取引事故に関するもの（以下のものを含む。）
 - ・ 2017年8月2日付「分譲マンション用地の購入に関する取引事故につきまして」
 - ・ 2017年9月7日付「分譲マンション用地の取引事故に関する調査対策委員会の設置について」
 - ・ 2018年3月6日付「分譲マンション用地の取引事故に関する経緯概要等のご報告」
- ③ その他の資料
 - 東京マンション事業部事業開発室課長 A2氏作成にかかる本件取引事故に関する事実経緯を記載した「2017.07.10(月)47版」と題する時系列表及び同添付資料
 - シンエイニューワ法律事務所所属弁護士作成にかかる2018年3月15日

ウ データ保全・抽出方法

2017年調査の際に対象となった23名のメールアドレス(PST)を保存したノートPC1台(Fujitsu製LIFEBOOK A552/E、S/N:R29065910)を積水ハウスより当委員会が受領し、2020年9月28日、当委員会メンバーの所属する外苑法律事務所にて、FRONTEO担当者が保金用ツール(AccessData製FTKImager)を格納したRAIDを当該ノートPCに接続し、同PCを起動後ログインした状態でFTKImagerを実行し、同PC内のディスク全体の保全を行った。また、別途、FRONTEOのFTPサイト(FRONTEO Online-Storage)経由で、上記23名に含まれていなかった3名のメールアドレスが積水ハウスからFRONTEOに対して授受された¹²。削除済みのメールアドレスについては、FRONTEOが使用している解析ツールEncase及びFTKの復元機能を利用し、調査対象のデバイス及び受領したメールアドレスから削除された電子メールの復元を実行した¹³。

なお、複数人でやり取りしている電子メールの場合、送受信をした者の間に重複したメールアドレスが存在する可能性がある。このため、作業の効率性向上の観点から、電子メールの本文、件名や送受信者などの関連情報をもとに機械的に算出されたHash値(32桁)が同一のデータを重複とみなし、重複排除を行った。

エ レビュー手法

上記のプロセスによって収集されたメールアドレスについて、当委員会にてレビューを行うとともに、キーワード検索等を利用して高速度の電子メールについては添付ファイル等も含めた重点的な検証を行った。

(7) 地面部グループに対する刑事事件の訴訟記録及び判決

地面部グループに対する刑事事件の記録について、入手できた限りで参照した。なお、本検証報告書において示す本件取引に関する事実関係は、刑事事件の判決書において提示された事実があれば基本的にこれに依拠し、裁判所に願出された証拠から当委員会が独自に事実認定することはしていない¹⁴。

¹² 2017年調査実施の際に保全されていたメールアドレスである。

¹³ ただし、うち2名分については本件取引事故当時の電子メールはほぼ消失していた。

¹⁴ 削除された電子メールの約7割が復元されたが、残りは復元不能であった。

¹⁵ 脚注7参照

- 社外監査役小林敬氏
- 社外取締役樋井史郎氏

(5) 各種規程、会議資料その他関係資料の確認・精査

以下の資料を確認、精査した。

- 組織体系図及び組織規則
- 稟議規則及び稟議要項
- コーポレート・ガバナンス報告書
- マンション用地取得業務に関する業務フローその他事業部内資料

(6) デジタル・フォレンジック調査

2017年調査の際には、本件取引にかかわった23名の2017年3月1日から同年7月31日までの業務用の電子メールのデータについて「五反田」をキーワードとした検索を実施し、重要なポイントとなる電子メールを確認済みである(2018年報告書には「25名分」とあるが、実際には2名分を取得することができず、23名分の調査にとどまったことである。)。しかしながら、本総括検証においてはさらに調査に慎重を期す観点から、積水ハウスとは従来の取引がなく完全に独立したフォレンジック専門会社である株式会社FRONTEO(以下「FRONTEO」という。)を起用した上で、改めて電子メールレビューを実施した。

ア 調査対象者

本件取引にかかわった26名(2017年調査の際に対象となった23名に、当時調査対象とならなかった関係者2名及び代査取締役社長阿部俊則氏を追加)の業務利用に係る電子メールを対象とした。

イ 対象期間

原則として2017年1月1日以降2017年12月31日までとした。ただし、本件取引において直接対外的な窓口となっていたA1営業次長についてのみ、2014年1月1日から2018年10月31日までとした。

- び関係者の任意の協力に基づき得るものであること
- ③ 当委員会の検証は本件取引又はその事後対応等に関与した関係者の法的責任の追及を目的とするものではなく、本検証報告書はそのような目的で使用されることを想定していないこと

5. 制限事項

本総括検証の実施に際しては、以下の制限事項が存在した。

- ① 本件取引の稟議書に押印した執行役員不動産部長黒田章氏及び東京マシソン事業部長 AS 氏に対するヒアリングは、退職等の事情から実現しなかった。
- ② フォレンジック調査の対象とされた電子メール及びその添付ファイルに関して、技術的な理由から復元不可能とされたものが相当数存在した¹⁶。
- ③ 2017年調査委員会の委員4名のうち2名(篠原祥哲氏及び三枝輝行氏)並びに司法書士 JI 氏に対するヒアリングは実現せず、電子メールを通じた質問に対する回答を得られなかったこととまとめた。

第3 本総括検証によって判明した事実関係

1. 積水ハウスの概要

(1) 会社情報

積水ハウスの概要は、以下のとおりである。

会社名	積水ハウス株式会社
上場市場	東京証券取引所第1部、名古屋証券取引所第1部(証券コード 1928)
決算日	1月31日
株主構成	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、株式会社

¹⁶ 脚注14参照

(8) アンケートの実施

ア 目的

本件取引事故の真の原因を究明するための参考となる社内の意見を収集するとともに、積水ハウスがこれまでに講じた再発防止策の周知・浸透度合い及びその効果を検証することを目的として、アンケートを実施した。

イ 対象者

アンケートの対象者としては、マンション事業本部及びその傘下の4マンション事業部(東京・名古屋・大阪・福岡)、開発事業部、不動産部並びに法務部の2020年10月21日時点在籍者のうち、本件取引事故以前から用地購入業務に従事・関与し、通算5年以上所属している従業員44名を抽出した。

ウ 方法・回答率

アンケートの依頼書・回答用紙の配布は積水ハウス法務部から電子メールにより各対象者に送信する方法により行った。回収方法については、回答の客観性を担保する観点から、当委員会の構成員の所属する外苑法律事務所のアックス番号又は電子メールアドレスまで回答者に直接送信してもらう方法を採用した。また、アンケートの回答は匿名とした。

アンケートの依頼書・回答用紙の配布は2020年10月21日、回答期限は同年10月29日と設定した。回答期限を数日経過してから提出されたものも含め、アンケートの回答率は約98%(対象となった44名中43名が回答)であった。

4. 前提事項

本総括検証は、以下の事項を前提として実施された。

- ① 積水ハウスが当委員会に提出した関係資料は全て真正かつ完全な原本又はその正確な写しであること
- ② 当委員会の検証は強制的な調査権に基づくものではなく、積水ハウス及

代表者	社日本カストディ銀行(信託口)、積水化学工業株式会社等 代表取締役会長 阿部俊則 代表取締役副会長 稲垣士郎 代表取締役社長 仲井嘉浩 代表取締役副社長 内田隆
本店所在地	大阪府北区大淀中一丁目1番88号
従業員数	単体 1万4801名 連結 2万7397名 (2020年1月31日現在)
事業内容	戸建住宅事業、賃貸住宅事業、建築・土木事業、リフォーム事業、不動産ファイナンス事業、分譲住宅事業、マンション事業、都市再開発事業、国際事業等
会計監査人	EY 新日本有限責任監査法人

(2) 積水ハウスの事業の概況

積水ハウスは、①請負型ビジネス、②ストック型ビジネス、③開発型ビジネス、及び、④国際型ビジネスを事業領域として、住関連ビジネスを国内外で展開する企業である。①請負型ビジネスは、戸建住宅事業(セキスイハウスあるいはシャーウッドのブランドで広く知られている。)と賃貸住宅事業から、②ストック型ビジネスはリフォーム事業及び不動産ファイナンス事業から、③開発型ビジネスは分譲住宅事業、マンション事業及び都市再開発事業から、④国際型ビジネスは国外における住宅販売事業及び賃貸住宅開発事業等からなる。

積水ハウスの業績推移は、下表に示すとおり、好調に推移している。

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
売上高	18,588	20,209	21,593	21,603	24,151
営業利益	1,496	1,841	1,955	1,892	2,052
経常利益	1,605	1,909	2,036	1,951	2,139
当期純利益	843	1,218	1,322	1,285	1,412
営業利益率	8.1%	9.1%	9.1%	8.8%	8.5%
EPS	120.1円	185.4円	193.96円	186.53円	205.79円
ROE	7.9%	11.3%	11.6%	10.8%	11.5%

セグメント別の業績推移は、下表のとおりである。

【単位：億円】

	2015年度		2016年度		2017年度		2018年度		2019年度	
	売上	営業	売上	営業	売上	営業	売上	営業	売上	営業
請負型	3,937	472	3,831	495	3,711	480	3,579	422	3,909	459
賃貸型	4,006	519	4,403	608	4,428	608	4,160	503	4,106	489
小計	7,493	991	8,234	1,103	8,140	1,089	7,740	926	8,016	948
ストック型	1,344	158	1,334	175	1,368	197	1,414	211	1,527	235
不動産型	4,487	268	4,691	312	4,898	311	5,140	394	5,348	410
小計	5,822	426	6,026	488	6,267	528	6,554	605	6,876	645
開発型	1,374	119	1,420	88	1,554	134	1,488	110	1,512	122
住宅型	814	80	661	22	774	92	895	64	1,039	101
マンション	930	247	1,304	234	1,037	169	1,733	404	1,319	170
小計	3,118	446	3,386	344	3,367	396	4,118	579	3,871	394
国際事業	895	▲56	1,821	251	3,067	297	4,118	579	3,871	394
その他	797	25	800	7	751	12	730	▲0	1,489	42
消去	▲336	▲336	▲553	▲369	▲381	▲381	▲381	▲381	▲424	▲424
合計	18,588	1,496	20,269	1,841	21,953	1,955	21,693	1,892	24,151	2,052

(3) 積水ハウスにおけるマンション事業の状況

積水ハウスは、請負型ビジネスの戸建住宅事業を中心として発展してきたこともあり、マンション開発・分譲は大手マンションデベロッパーの後塵を拝し、規模等で愛顧される。このため、マンション事業本部は、好立地・高価格帯のマンションを厳選して供給することを戦略とし、積水ハウスのマンションブランドである「グランドメゾン」シリーズは高品質・高価格帯のマンションのブランドとして定着している。しかし、好立地の用地を仕入れることは容易ではないことから、開発・供給が限定される状況にあり、本件取引当時も、マンション事業本部は常に好立地の用地取得の機会をうかがう状況にあった。

積水ハウスにおけるマンション事業の売上高、営業利益、営業利益率の推移は

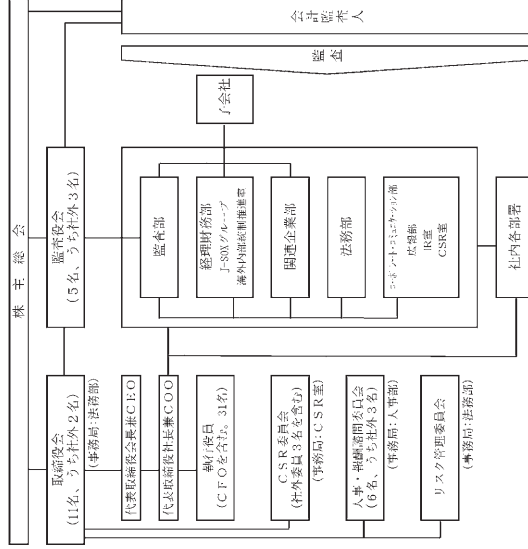
次のとおりである（カッコ内はそれぞれ全売上高、営業利益に対する割合を示す）。売上高に示す割合は3.26%～4.38%（5期平均3.92%）、営業利益に対する割合は1.20%～5.35%（5期平均3.91%）である。

【単位：億円】

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
売上高	814 (4.38%)	661 (3.26%)	774 (3.53%)	895 (4.13%)	1,039 (4.30%)
営業利益	80 (5.35%)	22 (1.20%)	92 (4.71%)	64 (3.38%)	101 (4.92%)
営業利益率	9.9%	3.4%	11.9%	7.2%	9.7%

2. 積水ハウスの組織体制

本件取引当時の積水ハウスの組織体制は以下のとおりである。



本件取引当時の積水ハウスの会長、社長、担当執行役員の職務権限及び責任は以下のとおりである（2017年2月改正の組織規則による。）。

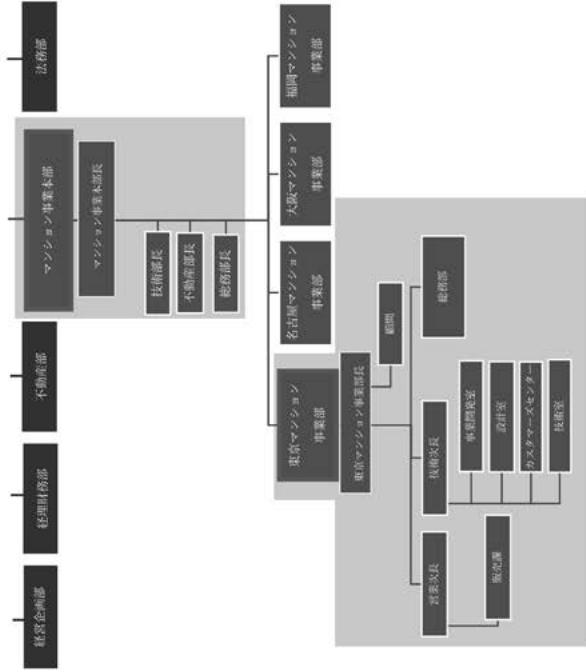
- 会長の職務権限及び責任
 会長は、会社の最高経営責任者(CEO)として、取締役会の議長を兼ね、取締役会において定められる経営方針を立案する等、会社の意思決定に対して全般的責任を負い、その執行に必要な一切の権限を有する（組織規則第11条第1項）。
- 社長の職務権限及び責任
 社長は、会社の最高執行責任者(CEO)として、会長及び取締役会において定められた経営方針に基づき、各部門の業務を総合運営し、業務執行全般を指導統制するとともに、その執行及び結果に対して全般的責任を負い、その執行に必要な一切の権限を有する（組織規則第11条第2項第1号）。

- (3) 担当執行役員の職務権限及び責任
 担当執行役員は、取締役会の決議に基づき定められた担当業務について、経営効率の向上、経営革新の推進に努め、担当業務主管部場所を指揮監督するとともに、担当業務の執行及び結果に対し、取締役会に対して一切の責任を負う（組織規則第11条第4項第1号）。

3. 本件取引に関する組織及び分掌

本件取引は、分譲マンション開発用の土地を取得する取引として実行され、積水ハウスにおいては、マンション事業に属する活動としてマンション事業本部が所管していた。分譲マンション用地の購入業務は、マンション事業本部に所属する各事業部（東京マンション事業部、名古屋マンション事業部、大阪マンション事業部、福岡マンション事業部）が、それぞれの担当する地域に応じて担当していた。なお、マンション事業本部は、原則として用地購入業務を直接担当することはないものの、東京マンション事業部と同じ都内の事業所に所在していたことから、東京マンション事業部の担当する業務について、比較的密接に連携・関与することがあった。こうした事情から、本件取引においても、東京マンション事業部のみならず、マンション事業本部が当初から関与していた。

マンション事業本部及び東京マンション事業部の組織構成は、下図のとおりである（本件取引の要約書に捺印した経営企画部、経理財務部、不動産部及び法務部も下図に示す。）。なお、下図における「技術部長」「営業部長」「不動産部長」は、いずれもマンション事業本部に所属する役職である（たとえば、マンション事業本部内の不動産部長は、積水ハウス本社の不動産部に所属する役職ではなく、本社の不動産部にも別途「不動産部長」という役職が存在する。）。



組織規則によれば、本件取引当時における、(1) マンション事業本部及びマンション事業部長、及び、(2) 東京マンション事業部の事業部長、営業次長及び技術次長、並びに、(3) 不動産部及び法務部の所管事項ないし職務権限はそれぞれ以下のとおりである。

- (1) マンション事業本部の所管事項・マンション事業本部長の職務権限
 ア マンション事業本部は、マンション事業の総合企画及び営業促進に関する事項を掌理し、東京マンション事業部、名古屋マンション事業部、大阪マンション事業部及び福岡マンション事業部の4支店を置き、以下の事項を分掌する（組織規則第66条）。
 ① マンション事業の総合企画及び販売促進のための営業政策の企画、立案

る観点から、東京マンション事業部営業次長であったA1 営業次長の主業務はマンション販売とされた一方、建築・設計・管理を担当する東京マンション事業部技術次長であったA4 氏（以下「A4 技術次長」という。）がマンション用地の取得業務を担当する事業開発室についても所管していた。他方で、A1 営業次長は、従前、土地の仕入れを担当していた経験から、個別に用地取得業務に関与することもあった。

また、本件取引当時、総務次長は空席であり、総務長がその役割を担っていた。

(3) 不動産部及び法務部の所管事項

ア 不動産部は、以下の事項を含む、販売用土地の購入、開発及び管理並びに不動産賃貸事業、不動産管理事業及びエバーグリーン事業（オーナー住宅買取再生事業）の企画及び営業促進に関する事項を掌理する（組織規則第25 条）。

- ① 販売用土地の購入及び開発に関する基本方針及び基本計画の企画、立案、推進及び実施
- ② 販売用土地の購入、宅地造成、維持管理及び売却
- ③ 販売用土地の購入予算の立案及び管理
- ④ 営業部門の行う販売用土地の購入、販売及び管理についての指導、調整並びに総括管理
- ⑤ 販売用土地購入に関する稟議制度の立案、運用及び管理並びに稟議決裁書の保存

イ 法務部は、以下の事項を含む、法務、株式及び知的財産管理に関する事項を掌理する（組織規則第20 条第1 項）。

- ① 事業関係法制の調査及び指導
- ② 重要な契約書その他文書の作成、審査及び保管
- ③ 一般訴訟、調停、登記、公告等の法律手続
- ④ コンプライアンスの推進及びその総括管理
- ⑤ コンプライアンス・マニュアル等の作成及び管理
- ⑥ セキスイハウス・コンプライアンス・サポート・システム(SCSシステム)の運営及び管理並びにSCS 事務局の運営
- ⑦ 決裁制度及び稟議制度の立案並びに運用
- ⑧ 組織の企画、立案及び改廃手続

及び推進

② 販売計画及び事業本部段階利益計画の設定及び管理

③ 東京マンション事業部を含む、マンション事業本部の各支店の指導監督に関する事項

④ 販売促進に関する社長特命事項

イ マンション事業本部長は、マンション事業部門の統括責任者として、当該マンション事業本部及び傘下事業部の担当業務について、会社の基本方針に基づき、常に全社的視野に立って、これを統括管理し、経営効率の向上、経営革新の推進に努め、その業務の執行及び結果に対し、一切の責任を負う（組織規則第11 条第12 項第1 号）。

(2) 東京マンション事業部の事業部長、営業次長、技術次長及び総務次長の職務権限

ア 事業部長は、担当地域における積水ハウス製品の販売業務についての統括責任者として、マンション事業本部長の指揮監督下において、販売の促進、受注の確保及び拡大に努め、当該事業部の担当業務について、会社の基本方針に基づき、常に全社的視野に立って、これを統括管理し、経営効率の向上、経営革新の推進に努め、その業務の執行及び結果に対し、一切の責任を負う（組織規則第11 条第15 項第1 号）。

イ 営業次長は、東京マンション事業部長を補佐し、その指揮監督下において、その指令に基づき地域プロジェクト及び事業プロジェクト等の特命プロジェクト業務を管理し、その責に任ずる（組織規則第11 条第15 項第2 号）。

ウ 技術次長は、東京マンション事業部長を補佐し、その指揮監督下において、その指令に基づき建築、設計及び管理等の特定業務を管理し、その責に任ずる（組織規則第11 条第15 項第3 号）。

エ 総務次長は、支店長を補佐し、その指揮監督下において、その指令に基づき総務等の特定業務を管理し、その責に任ずる（組織規則第11 条第15 項第4 号）。

本件取引当時の東京マンション事業部では、マンション販売活動に力を入れ

容を確認の上で押印する。

マンション事業本部の決議を得た稟議書は、不動産部に提出され(稟議規則第10条第1項及び第2項)、以後、不動産部が「稟議事務主管部署」として稟議の受付、回付等の事務を担当する(稟議規則第10条第1項、第13条)。稟議事務取扱責任者²³⁾となる不動産部長は、提出された稟議書について、稟議事項の該当、不該当、記載の適否、添付書類の有無等の内容を審査した上で、これを受け、別に定める様式による稟議台帳にこれを登録し、その決裁事務の進行並びに決裁後の手続を管理する(稟議規則第14条第1項)。また、不動産稟議の場合、不動産部長は、上記審査のほか、決裁権者又は回議者に回付する前に実質的審査を行い、意見を付すことができる²⁴⁾(同条第2項)。

不動産部長は、提出された稟議書に、当該案件に關係の深い職位による、原則5名以内の回議者を明記して、これを回議に付す(稟議規則第15条)。

不動産部は、本件取引当時、不動産稟議の回付先について、「不動産稟議決裁権者及び回議者等一覧」と題する書面によりルールを定めていた。それによれば、購入総額10億円以上の首都圏のマンション用地物件については、「経営企画部」、「経理財務部」、「経理財務部」の3部署が「関係先」と定められており、稟議書は、まずこれらの部署に回議される。その後、常務執行役員東京支社長内山和哉氏(以下「内山常務」という。)、取締役常務執行役員仲井嘉浩氏²⁵⁾(以下「仲井常務」という。)、取締役専務執行役員内田隆氏²⁶⁾(以下「内田専務」という。)、取締役副社長・副社長執行役員稲垣士郎氏²⁷⁾(以下「稲垣副社長」という。))の4名に回議された後、稟議規則別表(2)の定めに従い、社長決裁を受けるものとされていた。

例外的な定めとして、審査が遅延するとき又は緊急を要するときは、稟議事務取扱責任者は、回議者の代行者の指定や回議を省略して他の回議者に回付し又は直ちに決裁権者に提出することができるとされており(稟議規則第18条第2項)、実際、不動産稟議においても、稟議事務取扱責任者である不動産部長の判断により、回議に先行して社長決裁を取得する例が存在した。

稟議決裁後、稟議事項の内容に重大な変更が生じたときは、当該案件について再稟議をしなければならぬとされている(稟議規則第30条第2号)。ただし、不動産稟議書記載事項である決済日の変更は、本件取引が実行されていた

²³⁾「稟議事務取扱責任者」は、稟議事務主管部署の長とされており(稟議規則第13条)。不動産稟議の場合は、不動産部長がこれにあたる。

²⁴⁾実際、不動産稟議書の回付に先立ち、不動産部から、調査や検討等が不十分である等の指摘や是正指導が提案部署に対してなされることがあった。

²⁵⁾経理財務・経営企画担当

²⁶⁾関連企業担当・人半部長

²⁷⁾CFD・経営企画・経理財務・監査管理・IT業務担当

4. 本件取引当時のマンション用地取得業務のフロー

本件取引当時、東京マンション事業部¹⁷⁾におけるマンション用地の購入は事業開発室及びその統括者である技術次長を中心に、次のような業務フローで行われていた¹⁸⁾。

(1) 現地調査から不動産稟議まで

東京マンション事業部が、購入候補となる土地の現地調査¹⁹⁾を経て購入を検討する場合、稟議申請前の打合せ²⁰⁾を行い(マンション事業本部の本部長や部長も参加し、適宜に指導・助言等が行われることも少なくない。)、稟議書を作成する²¹⁾。稟議書は、同事業部内において、事業部長、営業次長、技術次長、総務責任者(総務長)等の各担当者に回付され、各自がその内容を承認の上で押印し、その後、東京マンション事業部の総務長から、マンション事業本部に回付され、同部の事業本部長、技術部長、総務部長がその内

¹⁷⁾本件取引当時、東京マンション事業部には、前記第3の3に掲載の表のとおり、①販売課(マンションの販売を主たる業務とする。)、②事業開発室(マンション用地の仕入れを主たる業務とする。)、③設計室(マンションの設計を主たる業務とする。)、④技術室(現場の工事監理と初期の定期点検を主たる業務とする。)、⑤カスタマーセンター(定期点検、アフターサービス、クレーム対応を主たる業務とする。)、⑥総務部(総務面や法務面の支援を主たる業務とする。))の6つの課室があった。

¹⁸⁾マンション事業部業務フローチャート20161117改訂版)と題するフローチャート及び不動産事業マニュアル並びに稟議規則(2016年10月20日施行のもの)をいい、断らない限り以下同じ。

¹⁹⁾まず、東京マンション事業部において購入候補となる土地に関する事項について基本的な調査を実施する。具体的には、公図、謄本、路線価図等による調査、借地、借家、使用貸借等の状況の調査、道路状況の調査、建築に關する法令・指導等の調査であり、現地調査による境界線、近隣・周辺状況の確認も行われる。

²⁰⁾東京マンション事業部は、土地の概要、マンション計画、事業概要や事業収支、契約条件等について協議・打合せを行う。稟議規則上、不動産稟議を起草するに際しては、その目的、実行方法、時期及び効果等を十分調査、研究し、関係者と事前に打合せを行った、稟議の円滑な進行に努めなければならないとされており(稟議規則第9条第1項)、この打合せは不動産稟議書の起草に先立って行われる。

²¹⁾不動産稟議は、東京マンション事業部長が起草するとされるが(稟議規則第8条)、実際は、運用においては、東京マンション事業部の総務長が起草を担当していた(急ぎの場合には、事業開発室の担当者自らが起草することもあった。)

²²⁾webブラウザ等を用いて電子計算機上で処理するインターネットシステム(以下「電子稟議システム」という。)の利用による稟議の起草、受付、回議、審査及び決裁の手続も想定されており、規則上利用は可能であったが(稟議規則第35条ないし第37条)、本件取引当時は、電子稟議システムの活用は行われていなかった。

当時は重大な変更とは扱われておらず、不動産部の承認によって変更が可能との扱っていた。

(2) 売買契約の締結

事業開発室において、①契約書、②重要事項説明書（仲介業者が入る場合又は売主が宅建業者である場合）、③本人確認書類、④登記必要書類（所有権移転登記や担保権の抹消に必要な書類）、⑤評価証明、⑥境界確認書を事前に確認することとされていた³⁸。このうち、③本人確認書類及び④登記必要書類は、事業開発室の担当者において、総務部³⁹が指定する司法書士とともに、売買契約締結の前日までに、売主や土地の権利者と直接対面の上、確認をする取扱いであった⁴⁰。例外的に、売買契約締結の前日までに、直接対面の上、原本の確認ができた場合は、売買契約締結日において、事業開発室の担当者と総務部が指定する司法書士が一緒に原本の確認を行うこととなっていた。

(3) 手付金の支払及び仮登記

マンション用地の購入の場合、購入価額に占める手付金の割合や手付金額等を考慮し、手付金の支払と同時に所有権移転請求権（売買予約）の仮登記の設定が必要と判断される場合は、売主と交渉の上でこれを実施していた。この場合、事業開発室の担当者は、売買契約の締結時に、総務部が指定する司法書士を同行させ、売買予約の仮登記の登記必要書類に不備がないことを司法書士に確認させた上で、手付金を支払うこととなっていた。手付金の支払方法としては、振込送金が通常であるが、売主の要望により預金小切手による支払を選択することも可能であった。

(4) 決済前確認

³⁸ 仲介業者がいる場合には、これに加え、⑦媒介契約書及び⑧宅建取引業免許を事前に確認する。

³⁹ 東京マンション事業部内の総務部（第3の3における組織構成図参照）であり、本社の総務部とは別である。以下、本検証報告書に登場する総務部は、全て東京マンション事業部内の総務部を指す。

⁴⁰ 本人確認書類については、「顧客等と直接対面して・・・行うもの」とされ（犯罪収益移転防止法対応マニュアル7頁。以下「犯罪法マニュアル」という。）、本人確認書類により本人確認がなされた際には、所定の書式により「確認記録簿」を作成して、保管することとなっていた（犯罪法マニュアル14頁）。本人確認書類の確認作業及び「確認記録簿」の作成は、事業開発室の担当者において行われた。

決済にあたっては、事業開発室の担当者が、決済の前日までに、契約条件の履行状況（境界確認書の取得や立退きの完了等）を確認するとともに、司法書士と登記必要書類を確認することとされる。売買契約締結時に、既に所有権移転登記等の必要書類を確認しているも、決済前日までに、再度、改めて登記必要書類の確認をする。例外的に、決済の前日までに直接対面して原本の確認ができなかった場合、決済当日において、事業開発室の担当者と総務部が指定する司法書士が一緒に原本の確認を行うこととされる。

(5) 決済

決済の当日は、事業開発室の担当者において、総務部が指定する司法書士を同行させる。決済の場では、まず、事業開発室の担当者が、契約条件となっていた関係書類や不動産の引渡しに関する書類を確認するとともに、総務部が指定する司法書士が登記必要書類に不備がないことを確認し、これらが確認できた段階で、事業開発室の担当者が総務部の担当者に電話連絡し、銀行振込みの処理（又は預金小切手の交付）を実行することとなっていた。

(6) 本社不動産部・法務部のマンション事業における役割

前述のとおり、東京マンション事業部が起案した10億円以上の用地取得の稟議書は、マンション事業本部門を回付されたうえで、不動産部に提出され、法務部も回議先となっていた。しかし、不動産部における稟議書のチェックは、購入金額や販売予定価格の見積りが妥当であるか等の観点から行われており、また、法務部における稟議書のチェックは、法令遵守の観点から、記載内容に疑義がないかといった記載内容に対するチェックにとどまっていた。

また、マンション用地取得のための売買契約書作成や契約締結、決済に向けた法務関連業務は、東京マンション事業部が、同部の顧問弁護士に適宜相談しながら対処していた。この結果、マンション用地取得に際しての法務部の関与は、具体的な法的トラブルが発生した場合の事後処理に限定されていた。

このように事業部自身が法務関連業務に対応していたのは、法務部において以下のような実態が存在していたことによる。すなわち、法務部は、戸建住宅事業や賃貸住宅事業、分譲住宅事業の多数の顧客向けの定型契約の雛形を作成し、それに関わる法律問題の相談を受けていたほか、訴訟の場合の対応等を担当していた。しかし、法務部のスタッフ数が少なかったこともあり、これら以外の事業についての法律問題や個別のクレーム等には対応しきれいでいなかっ

2019年10月から本年6月にかけて、起訴された全員が有罪判決（以下「本件各有罪判決」という。）を受けている³²。

本件各有罪判決は、極めて巧妙かつ計画的な地面師グループの犯行により積水ハウスの詐欺被害に遭った旨を判示しており、例えば、上告棄却により刑が確定したZ3'に対する控訴審判決³³は、

「本件は、本件不動産やその所有者の詳細な情報を収集して立案した上位者グループや所有者になりすます役のほか、なりすまし役の手配やこれと上位者グループとの間の連絡を果たす役、なりすまし役に所有者の詳細な情報を教え込んだり、交渉の場でありすまし役が相手に露見しないように立ち回る役など多数の役割が分担された上、共犯者同士で相互に種々連絡を取り合うなどしつつ遂行されたものであって、組織性の高い犯行である。その手口は、偽造旅券や、これを利用して取得した公的証明書類を使用し、弁護士や公証人を関与させて本人確認を行わせ、前立立ち回り役が相手の信用を確かなものにさせて売買契約締結等に至らせた…極めて巧妙かつ計画的なものであって、犯行態様は非常に悪質である。…加えて、本件各文書の行使については、旅券が不動産取引に携わる専門家も偽造と気付かないほど精巧で、…。被害会社の代表取締役らが嚴重処罰を求めるのも当然といえる。」

との原判決の説示を肯認している。

上記刑事事件において、犯罪を立案・主導したグループの上位者3名（Z4、Z7及びZ6）等が犯行の全貌ないし一部を否認しているため、犯行の詳細は完全には解明されていない。もともと、本件各有罪判決を総合すると、少なくとも以下の事実が明らかになっており、犯行が組織的に行われたもので、極めて巧妙かつ計画的であったことが認められる。

ア 共謀の成立

本件不動産は、かつて「海誓館」という旅館であったが、長らく営業されていない状態であった。五反田駅近くの好立地にある希少な物件であるものの、所有者が決して売却しようとしなかった物件として、不動産業者間では有名

³² 上記のとおり、6名について確定しており、4名については控訴中である。

³³ 東京高裁2019年11月28日付判決。なお、同判決に対する上告が2020年3月4日に棄却されている。

た。そのため、各事業部はそれぞれ（地域により事業部がさらに分かれている場合は地域ごとに）弁護士と顧問契約を締結し、各事業部においてクレームや法的問題に対応していた。

また、不動産部も、組織規則上は「営業部門の行う販売用土地の購入、販売及び管理についての指導、調整並びに総括管理」がその職責に含まれていたものの、マンション用地取得についてはマンション事業本部や東京マンション事業部が専門性を有していたため、実際にはこれらの事業部の判断を承認することがほとんどであり、用地取得について踏み込んだ指導・助言を行うといったことは少なかった。

5. 本件取引に関する事実関係

(1) 事案の概要

本件は、東京都品川区西五反田二丁目内にある土地4筆及び同土地上の建物3棟（以下総称して「本件不動産」という。）の売買に関し、真の所有者（X氏。以下「X氏」という。）になりすましたZ2（以下「偽X」という。なお、以下において、偽XがX氏になりすました行為等に言及する際には、文脈に応じ「X氏」と記載する場合がある。）その他複数名の地面師（以下「地面師グループ」という。）によって、偽Xが本件不動産の所有権を有しており、偽XからH（旧姓である。以下「H」という。）が実質的に経営するH株式会社（以下「H株」という。）が本件不動産の所有権を売買により真正に移転され、H株から積水ハウスが売買によって本件不動産の所有権を取得できるものと取囲まれ、本件不動産の売買代金等の名目で金63億819万3309円を交付し³⁴、詐欺被害にあった事案である（別紙1（人物関係図）参照）。

(2) 刑事事件の有罪判決

本件取引事故に関して、別紙2（有罪判決一覧）のとおり、本件不動産の所有者になりすました者など地面師グループ総勢10名が詐欺罪等で起訴され、

³⁴ 積水ハウスが交付した金63億819万3309円は、本件不動産の売買代金70億円から7月末の支払分（未払留保分）である7億円を控除し、同都税清算金819万3309円を加算した金額である。また、偽Xとの間で、約7億5千万円の分譲マンション売買契約を締結し、その代金を受領したことにより、積水ハウスの被害額は約55億5900万円となっており、同社2のとおり、2017年度決算において全額が特別損失（貸倒損失）として計上されている。

地面師グループは、所有者であるX氏のなりすまし役として、X氏に年額の近い偽Xを手配し、偽Xに対してX氏の情報を教え込み、なりすましのための教育・指導を行った。

(カ) 役割分担

地面師グループは、上記なりすまし役の他に、交渉の場でありすまし役が相手に露見しないように立ち回る役（前さばき役）、買主や不動産仲介業者を探索役（客つけ役）、上位者からの指示をなりすまし役や他の共犯者に伝えたり、犯行に必要な本人確認書類（偽造パスポート等などの犯行道具）の授受を媒介したりする役（連絡役）などの役割を分担した。

(コ) 偽造書類等の準備

地面師グループは、偽Xの写真が貼付されたX氏名義の偽造旅券、X氏名義の印鑑、本件不動産の偽造権利記及びX氏名義の偽造健康保険証を準備した。これらの偽造書類は、登記官や司法書士等の専門家においても偽造であると気が付かないほど精巧にできていた。

また、地面師グループは、偽造旅券を用いて、X氏の印鑑登録の亡失の届け出をしたうえで、上記印鑑について新たに印鑑登録をする改印手続を行い、さらに、当該印鑑等を用いて、本件不動産の全部事項証明書、改正原戸籍、住民票、印鑑登録証明書及び固定資産評価証明書等、本件不動産売買において必要な書類を取得した。

ウ 地面師グループ構成員の主な役割

地面師グループ構成員の主な役割は、別紙1（人物関係図）及び別紙3（地面師グループの役割分担）のとおりである。

上記構成員のうち積水ハウス関係者とコンタクトがあったのは、なりすまし役を務めた偽Xと客つけ役（前さばき役）を務めたZ1の2名だけであるが、その背後には、上記のとおり、犯行を立案し、前さばき役やなりすまし役に指示を与えていた複数の上位者、犯行に必要な道具（偽造パスポート等）の受け渡しや日時場所等の連絡等を行っていた連絡役等が存在した。

(3) 積水ハウスが詐欺被害に遭うに至った経緯等

な物件であった。
地面師グループは、本件不動産の売買代金等の名目で金銭を騙し取ろうと考え、2017年3月下旬（以下、断らない限り年は2017年である。）までに、次のとおり共謀した。

すなわち、地面師グループは、①2017年1月頃までの間に、Z4（以下「Z4」という。）が、本件不動産の所有者であったX氏のなりすまし役を用意し、いわゆる地面師詐欺をすることについてZ5（以下「Z5」という。）、Z3ことZ3'（以下「Z3」又は「Z3」という。）と共謀を遂げ、②その頃までにZ4及びZ5がZ7（以下「Z7」という。）とも共謀を遂げたうえで、Z7が直接又はZ8（以下「Z8」という。）を紹介してZ9ことZ9'（以下「Z9」という。）になりすまし役の手配を依頼し、Z9'を紹介してZ2（以下「偽X」という。）になりすまし役を引き受けさせ、さらにZ8に偽Xとの連絡役等を引き受けさせるなどし、この間に、Z7、Z8、Z9'及び偽Xとの間で順次共謀を遂げ、③Z7がZ8に指示して本件不動産の売却等の交渉や準備のために地主の同席が必要になる都度、Z9'を通じて偽Xを呼び出させて同人を交渉の場に同席させることを繰り返した。

他方で、④Z6（以下「Z6」という。）は、3月には買主候補者を探索役などを担う「Z1」（以下「Z1」という。）と共謀を遂げ、Z8にZ1を紹介し、さらに、⑤3月23日に、Z4がZ3'にZ1を「すべて承知している人」と紹介して同人に従い行動するように指示したうえで、Z1がXの財務担当者各名乗って偽Xとともに本件不動産の売買交渉に臨むようになり、同日27日の弁護士事務所でのZ3、偽X、Z1及びその時の買い手候補者（積水ハウスではない）との交渉時から、事前の打合せに基づきZ3'がXの内縁の夫を名乗るようになり、同日までにはZ4、Z3'及び偽XとZ1との間でも共謀を遂げた。

イ 地面師グループによる犯行の準備等

地面師グループが行った犯行の準備等は以下のとおりである。

(ア) 本件不動産及びX氏に関する情報収集

地面師グループは、本件不動産やその所有者であるX氏の詳細な情報（本件不動産の登記簿、固定資産評価証明書、X氏の住民票等）を収集し、また、本件不動産の現場を見て土地の利用状況に関する情報を収集した。

(イ) なりすまし役の手配等

4月3日、H1は、実際相手であるH2（以下「H2」という。）とともに、偽X、Z3及びZ1と面談し、売主をX氏、買主を株式会社H（代表取締役はH1、以下「株式会社H」という。）とする本件不動産に係る土地売買契約（以下「4月3日付売買契約」という。）を締結した。さらに、同日、公証役場において、偽XがX氏本人であることを確認（認証）した公正証書が作成され、その後、H1は偽Xに対して、申込証拠金として2000万円を交付した。

エ 積水ハウス社内における本件不動産購入の検討

4月4日、H1からA1営業次長に対し、売主X氏と買主Hとの間の売買契約書とその重要事項説明書、委任状、公正証書、写真及び住民票・印鑑証明書及び重要事項説明書が送られてきた。売買契約書は、売買代金総額60億円、証拠金2000万円、手付金11億8000万円という内容であり、委任状は、委任者X氏が受任者G2弁護士に対して、本件不動産の所有権移転登記を申請する一切の件を委任する内容であった。また、公正証書は、東京法務局公証人寺尾洋が、同日、X氏本人が、パスポート、印鑑及び印鑑証明書を提出することにより、X氏が人違いでないことを面前で認証したとの記載があるものであった。写真は、公証役場でX氏本人と認証された女性とH1が、現金2000万円を前に一緒に撮影した画像であった。

A1営業次長は、本件不動産の所有者であるX氏の本人確認が公証役場で認証されたことを知って、本件不動産購入が一気に現実的な案件になったと考え、上記資料をA2事業開発室課長に送付した。この資料は、A2事業開発室課長を通じてその上司であったA4技術次長に情報が共有された。

この時点で、A1営業次長は、公証役場におけるX氏の本人確認は信用性が高いと考え³⁵、偽Xが偽者であるとの疑いを抱くことはなく、関心は専ら、H1が本件不動産をきちんと押さえているか（申込証拠金の2000万円しか支払われていないためX氏との間の売買契約が解除される心配があるかと考えていた。）、あるいは、H1が同業他社等に転売するのではないかとという点に向いた。また、この頃、A2事業開発室課長は東京マンション事業部が顧問契約を締結していたK弁護士（以下「K弁護士」という。）に対して、本件取引に関する相談を初めて行った。その際に相談した内容は、4月3日付売買契約に積水ハウスにとって不都合な内容が含まれていないかという点に関するものであり、偽Xの本人確認に関する相談はなされなかった。

³⁵ 公証役場における本人確認証は、登記簿権利証の代わりにもなり得るもので、一般的にも信用性の高いものと理解されている。

積水ハウスが地面師グループに巧みに騙されて詐欺被害に遭うに至った経緯等は、以下のとおりである。

ア 地面師グループのH1への接近

上記のとおり、本件不動産について共謀を遂げた地面師グループは、本件不動産の買い手候補者を探す中³⁴、知り合いの不動産ブローカーから仲介者を通じてH1が本件不動産の購入に前向きである旨を聞き、地主に近い人物としてZ1を当該不動産ブローカーに紹介し、当該不動産ブローカーがZ1とH1を引き合わせている。

H1は、転売目的で本件不動産を取得しようと考え、売主側である偽XやZ1との間で本件不動産取得の話を進める一方で、複数の不動産業者に対して本件不動産売却の話を持ち掛けていた。H1が話を持ち掛けた先の一つが積水ハウスであった。

イ H1による積水ハウスに対する本件不動産購入の勧誘

A1営業次長は、2015年頃に、H1を知人から紹介された。H1は業界を問わず顔が広い様子であったので、A1営業次長は、積水ハウスの営業上役に立つかもしれないと考え、H1が主宰する食事会に何度か参加していた。

2017年3月27日頃、H1は、A1営業次長に対し、「東京都品川区西五反田物件資料」と題する物件情報を送るとともに、本件不動産を購入しないかと持ち掛けた。A1営業次長は、その頃本件不動産が売却されるかもしれないとの噂を耳にしていたものの、不動産売買の専門家ではないH1が扱える物件ではないと考え、H1に対して「騙されないように注意してください。」などと述べた。

A1営業次長は、3月30日及び31日、不動産の仕入担当である東京マンション事業部事業開発室課長A2氏（以下「A2事業開発室課長」という。）にH1から受領した物件情報を送付した。

ウ H1による土地売買契約の締結

³⁴ 有罪判決は、地面師グループが中国系の投資会社と交渉していたこと、H1のほかは株式会社Uほか1社と交渉していたこと、中国系の投資会社代表者と株式会社J代表者はなりすましを疑い、又は、気が付き、それぞれ取引を中止したことを認定している（東京地裁2020年3月17日付判決212、2020年5月29日付判決212ア（オ））。

オ 積水ハウス社員とH1・Z1と契約条件の打合せ

4月13日、H1、A1営業次長及びA2事業開発室課長は契約条件について打合せを行った。その際、H1から積水ハウスに対し、積水ハウスに対する売買代金を70億円とした旨の申し出があった。

また、同日、別途Z1³⁶⁾を含めた打合せが行われた。Z1は、H1がA1営業次長に対して、H1以外に本件不動産の売買について話ができる人として挙げたい人物であったことから、この日の打合せに参加することになったものであり、積水ハウスの社員がZ1と面会するのはこの時が初めてであった。

Z1は、A1営業次長及びA2事業開発室課長に対して、X氏の財務担当をしていることから自身は今回の仲介には入らないこと、X氏からは税務コンサルタントの関係で報酬をもらうことなどと説明した³⁷⁾。また、Z1は、X氏がマンションの購入資金として約3億円の調達を怠っている、申込証拠金の2000万円だけだとX氏は翻意する可能性がある、他の購入希望者がたくさん来て出会った経緯について、その内縁の夫であるZ3を通じて知り合ったなどという虚偽の説明をした。

A1営業次長は、この説明を聞いて、X氏が3億円のマンションを購入する予定であるのに大分待たされているとなると、積水ハウス以外のところでスピードに支払いができる条件で売却先探しを始めてしまいかもしれないので、対策を講じなければならぬと考えた。

カ 本件不動産購入の方針の決定

4月14日、A1営業次長は、常務執行役員マンション事業本部長三谷和司氏³⁸⁾（以下「三谷本部長」という。）、マンション事業本部不動産部長B3氏（以下「B3不動産部長」という。）、東京マンション事業部長A5氏（以下「A5事業部長」という。）及びA4技術次長と打合せを行い、本件不動産の所有者であるX

氏の本人確認が公証役場の認証によってなされていること、X氏がマンションを購入するため3億円程度の資金受領を急いでいて、H1がこれに応じられなければ簡談が流れる可能性があり、迅速に対応する必要があること等を説明した。

この会議で、マンション事業本部及び東京マンション事業部は、本件不動産購入に向けた社内手続を急いで進めること³⁹⁾、4月18日に予定されていた代表取締役社長河部俊則氏（以下「河部社長」という。）による物件視察に本件不動産を加えること、同視察の前日17日の朝までに稟議書を完成させること、最速で4月24日の売買契約締結を目指すとの方針を決定した。

4月17日、三谷本部長、B3不動産部長、マンション事業本部総務部長B2氏（以下「B2総務部長」という。）、A5事業部長、東京マンション事業部総務部長A3氏（以下「A3総務部長」という。）、A4技術次長、A1営業次長及びA2事業開発室課長は、本件不動産売買の契約条件についての打合せを行った。

この打合せで、マンション事業本部及び東京マンション事業部は、契約手付金として少なくともX氏が急ぎで必要とする3億円を支払い、本件不動産について売買予約を原因とする所有権移転請求権の仮登記（以下「仮登記」という。）設定を行った上で7月末の決済と同時に所有権移転の本登記を受けることを提案するとの方針を決定した。

なお、この会議の後、手付金の額は、手付倍返しによる契約解除を防ぐため、売買代金の20パーセント（14億円）にすることをとされた。

A1営業次長は、上記方針に基づき、H1との間で契約条件を協議していたところ、4月19日、H1から、税理士から節税のアドバイスを受けたとして、本件不動産の売主を株Hから、H2が代表取締役を務めるH附に変更したいとの申し入れがなされた。A1営業次長は、H1が実質的に決定権を持っている会社ならそれで構わないと考え、積水ハウスはこの変更にも同意した。

キ 本件不動産購入の稟議等

(ア) 4月14日、A2事業開発室課長は、同日の会議による方針決定に基づき、本件不動産の購入に関する稟議書（以下「本件稟議書」という。）を完成させ、担当者として押印するとともに、東京マンション事業部のA5事業部長、A4技術次長、A1営業次長及びA3総務長、さらに、マンション

³⁹⁾ 関係者において、本件不動産のような大型物件を好条件で仕入れる機会はめったにないと認識されていた。

³⁶⁾ Z1は地産師グループの一員であり、東京地裁2020年6月10日付判決は、地主のなりすまし後に虚偽の設定を教示したり、積水ハウスとの取引の場になりすまし夜に付き添う唯一の共犯者として、取引条件等の交渉を進めるとともに、偽Xが偽者であることが発覚しないようにするための手立てを講じていたと認定されている。

³⁷⁾ 東京地裁2020年6月10日付判決1(2)ク

³⁸⁾ 本件取引に関わった者の中ではマンション用地の仕入れ経験が豊富であった役員が三谷本部長とA1営業次長しかいなかったこともあり、他の者は二人の判断を尊重する傾向があったようである。

B3 不動産部長、B2 総務部長、A5 事業部長、A4 技術次長、A1 営業次長及び A2 事業開発室課長にメールで連絡した。このメールには「なお、阿部社長及び黒田不動産部長とともに仮登記による権利保全の重要性を言及されていたようですのでご留意ください。」と記載されている。

さらに、同日 13 時 37 分、A3 総務長は、本人確認方法に関し、電子メールで、A5 事業部長に対して（CC として A4 技術次長、A1 営業次長及び A2 事業開発室課長に対して）、「架電の件、K 弁護士に確認致しました。結論は先生も有効な手段は無いとの見解です。出来得ることは本人しか持ち得ない書類（パスポート、印鑑登録証明、運転免許証、不動産評価証明書など）を積み上げて確認し、偽造の可能性を低減することしかないとのこととです。あとと、実際の住まい（住民票住所ではなく本当の居住地）と電話番号などの連絡先を聞き出し確認する。また、先方の今回拒当する弁護士の氏名は確認しておくようにと指示いただきましたので、A1 次長に依頼しました。」と連絡した⁴⁰。

ク 本件売買契約締結前の最終打合せ

4月20日、積水ハウス会議室に、偽XとZ1、H1、H2、H4Hが登記手続を依頼したJ1司法書士⁴¹（以下「J1司法書士」という。）及び積水ハウスが登記手続を依頼したL1司法書士（以下「L1司法書士」という。）が来訪し、積水ハウスからはA1営業次長及びA2事業開発室課長が出席して、本件不動産の売買契約の条件を最終確認するための打合せが行われた。積水ハウス社員が偽Xと面談するのはこれが初めてであった。A1営業次長は、H1から、X氏と内縁関係にあるZ3もこの打合せに参加すると聞いていたが、Z3は現れなかった。これについて、偽XはZ3と直確したためであると説明したが、この説明はZ1が考えた虚偽の説明であった⁴²。

この打合せにおいて、X氏とH4Hの間の4月3日付売買契約を解除したうえで、X氏からH4Hが本件不動産を60億円で購入する売買契約を締結し直し、H4Hが積水ハウスに70億円で売却することなどが確認された。

偽Xは、この打合せにおいて、終始、本件不動産の眞の所有者であるかの

⁴⁰ A3 総務長は当該電子メールについて、「明確な記憶はないが、午前 11 時 6 分の電子メールの後、A5 事業部長から有効な本人確認方法について K 先生に相談するよう指示があり、それを踏まえて K 弁護士に電話で確認した結果を連絡したものだと思われる。この電子メールの連絡事項がそのように取り扱われたかについては資料が残っておらず不明である」と述べた。

⁴¹ J1 司法書士は、A1 営業次長が H1 に紹介した司法書士である。

⁴² 東京地裁 2020 年 6 月 10 日付判決 2127

事業本部技術部長B1氏に回付をなし、各自の押印がなされた。

本件稟議書は、その後、17日にB3不動産部長とB2総務部長、18日に三谷本部長がそれぞれ押印した後、不動産部に回付され、19日に執行役員不動産部長黒田卓氏（以下「黒田不動産部長」という。）が押印し、さらに、経営企画部長E氏、執行役員経理財務部長上條英之氏、常務執行役員法務部長中田孝治氏（以下、「中田法務部長」という。）が関係先として押印した。黒田不動産部長は、三谷本部長、A5事業部長からの至急対応の要請を受け、回議者4名（内山常務、仲井常務、内田専務、稲垣副社長）への回付を後回しとすることとし、4月20日、自ら阿部社長に本件稟議書を持ち込んで同人の決裁を得た。回議者4名が押印したのは、内山常務が売買契約締結日の4月24日、内田専務と仲井常務が同日25日、稲垣副社長が同日26日であった。

本件稟議書には、売買契約の内容や本件不動産に関する情報、事業収支計画等が記載されていた。しかし、売買当事者であるH4Hや元所有者であるX氏の信用性を判定するための情報は記載されていなかった（上記のとおり、売買当事者は、当初予定されたH4HからH4Hに変更されている。本件稟議書上の売主はH4Hとされていたが、同社についても、2008年設立、資本金1億円のアパレル系の会社である旨が手書きで追記されているのみである。）。

なお、本件稟議書添付の2枚目の資料（「分譲地名」欄以下の資料）中、「2 契約の相手方等」欄の「契約の相手方」は、「株式会社H」という印字に横線が引かれ、鉛筆書きで「H(株)」と書き換えられるとともに、「住所」欄も同様に修正がなされているが、これは、4月19日に決定した売主の変更を反映したものである。

(イ) 4月18日、阿部社長により本件不動産を含む10件の物件視察が行われた。その際、視察に同行した三谷本部長（A5事業部長も視察に同行）が本件不動産に関する説明を行ったところ（中田買主が面に入ることにも説明された。）、阿部社長は「担当者任せにせず、自らも業者や地主に会うて確かめること」などと指示した。

(ウ) 4月19日、A3総務長は、H4Hの代表であるH1について、暴力団追放市民センターに照会をかけ、「登録なし」の回答を得た。

(エ) 4月20日、A3総務長は、黒田不動産部長から本件取引について阿部社長決裁がされたとの報告を受けた。そこで、午前11時6分、その旨を

ごとく振る舞い¹³、積水ハウスが提示した契約条件についても承諾した。また、この打合せにおいて、偽Xから、本人確認書類としてパスポート、印鑑証明書、住民票の各原本及び本件不動産の登記簿権利証（以下「本権利証」という。）のコピーが呈示され、J1司法書士がその内容を確認したが、とくに問題点は指摘されなかった。

さらに、L司法書士から、偽Xに対し同人の相続に関する語がなされた。これに対し、偽Xは、事前に地面師グループの他のメンバーから受けていたレクチャーに基づいて家族関係について回答した。

なお、A1営業次長が偽Xに対し、個人情報等を把握するための書類である「確認記録票(個人用)」¹⁴に必要事項を記入するよう求めたところ、偽Xは、現在の居所(住民票の住所である本件不動産とは異なる場所)の住所を記載したが、その際、番地以降を誤って記載し書き直したということがあった。

ケ 売買契約の締結（4月24日）及び仮登記手続

(ア) 4月24日、積水ハウス会議室に、偽X、Z1、H1、H2、J1司法書士、L司法書士、A1営業次長及びA2事業開発室課長が一堂に会して、本件不動産について、4月3日付売買契約を解除するとともに、売主X氏と買主H1間の売買契約書及び売主H1側と買主積水ハウスの売買契約書（以下、両契約書を合わせて「本件売買契約」という。）を締結した。

その際、偽Xが持参したパスポート原本、印鑑証明書原本、住民票原本、本権利証原本を上記司法書士2名が確認した（なお、登記簿権利証は仮登記申請手続における添付書類ではないため、本権利証はその場で偽Xに返却された。本権利証は偽造されたものであったことが事後に明らかになっているが、非常に精巧にできていたため、上記2名の司法書士は偽造されているということに気が付かなかった。)

その後、J1司法書士とL司法書士は東京法務局品川出張所で仮登記申請を行った。積水ハウスは同司法書士から登記申請が受理された旨を確認した後、手付金14億円のうち12億円を預金小切手でH1に交付し、H1は偽Xにその小切手を交付した。積水ハウスは、残りの2億円を同日中にH1側名義の口座に振り込んだ。

¹³ 偽Xは、積水ハウスが現れる前に複数の買手候補者に対して本件不動産の所有者になりすますことを繰り返してその振る舞いを身に付けていた。(令和五年7月17日判決【単判の理由】3)。

¹⁴ 将来、積水ハウスが分譲マンションの購入依頼をする可能性があるであろうことを見越して記載を依頼した書類であり、本件不動産の売買契約に関する本人確認書類ではない。

(イ) 4月29日、A1営業次長は仮登記手続を担当したJ1司法書士に対して、登記が無事完了したかについて電話で確認をした。その際、A1営業次長は、J1司法書士に対し、知り合いの不動産業者から「西五反田の土地を買ったみたいだけど、Xは大丈夫なのか」などと質問されたと述べた。この話を聞いたJ1司法書士は、A1営業次長に対し、メールで、本件不動産の仮登記手続が完了したことを報告するとともに、「よって提出した書類に不備はなかったと法務局が判断したことになります。ただあくまで形式的審査の結果にすぎませんので、本人性を疑うのならご本人だけが保有する情報・書面を提示できるかより踏み込んだ調査をする必要がございます。個人情報保護法等との兼ね合いがありますので難しいところですが高額決済との理由で、①複数の本人確認資料（顔写真付きがベスト）の提示②以前、お知り合いの弁護士が作成していた本人確認情報を万が一に備えて私も作成しておく必要があるという事情をお伝えした上で、本人しか知りえない情報を聞き取る③登記手続に必要な範囲内での個人情報取得（戸籍簿本等）④本人確認情報を作成した経緯を弁護士に問い合わせることを確認する…などの調査を踏まえていただくことを検討しております。その前提として、まず月曜日品川法務局にて登記名義の履歴調査を行います。」などと助言した。さらに、5月1日、J1司法書士は、A1営業次長に対し、東京法務局品川出張所で本件不動産の一番古い昭和37年(1962年)3月30日の登記簿謄本を取得して確認したところ、履歴等は一致していること、登記官に偽Xの持参した本権利証の写しを確認してもらったこと、原本ではなく、また実際に申請がなされたものではないから具体的な見解は出せないという前提であるものの、当時の様式と比べて明らかに不自然であるということはない旨の回答を得たと報告した。

コ 本件売買契約の決済日までのイレギュラーな事象の発生

(ア) 真の所有者と主張する者からの通知書の受領

5月10日、積水ハウス大阪本社宛てに（宛先は積水ハウスと印刷）、X名義で作成された5月8日付「御通知書」と題する書面（以下「本件通知書1」という。）が内容証明郵便で送達された。また、5月11日、積水ハウスの大阪本社宛てに（宛先は積水ハウスとJ1司法書士が代表社員を務める司法書士法人J2）、X名義で作成された5月9日付「御通知書」と題する書面（以下「本件通知書2」という。）及び同日付「通知書」と題する書面（以下

同社がX氏との間で2017年2月21日付「担保提供に係わる協定書」を締結しており、積水ハウスの行った仮登記に抗議するというものであった。また、H網の所在するビルの一室はOの後援会、P党代表、詐欺集団の混在する悪評高き事務所である旨が付記されていた。

サ イレギュラーな事象発生に対する積水ハウスの対応

(ア) 積水ハウス大阪本社が5月10日に受領した本件通知書1は、法務部を経由して、東京マンション事業部及びびマンション事業本部に共有された。法務部担当部長のDI氏（以下「D1法務部部長」という。）は、弁護士資格を有する法務部主任D2氏（以下「D2法務部主任」という。）に対し、「状況を追跡してもらえますでしょうか。もしかすると、上記会社¹⁶に騙されている可能性があるように思えます」と指示した。そこで、D2法務部主任が東京マンション事業部に確認したところ、本件売買契約締結時には、X氏、H網、積水ハウス担当者、司法書士などが立ち会って本人確認もしている、X氏は70歳程度であり本件通知書1のような書面を書けるような印象はない、現在、H網経由でX氏に事情を確認中である、との回答があった。

他方、同日、東京マンション事業部でも、本件通知書1の対応に関する協議が行われた。しかし、東京マンション事業部は、差出人の住所が現在誰も住んでいない本件不動産になっていること、連絡先が一切記載されていないこと等の不審な点が認められる一方、X氏の本人確認については公証役場で行われていること、司法書士が複数の書類で確認していること、また、現に所有権移転請求権の仮登記も完了していることから、本件不動産の取引の場においてX氏が他人のなりすましであるとは考えられないと判断した。もともと、X氏の本人確認については改めてきちんと行うという方針となった。

かかる方針を受けて、同日、A1営業次長、A2事業開発推進課長、H1、H2及びB1との間で打合せがなされ、念のためにX氏の本人確認をもう一度行うことが決まった¹⁷。

上記の社内検討と並行して、B2総務部長はK弁護士に対して、本件通知書1の対応方法についての相談を行い、K弁護士から、本人確認として収集すべき資料及び必ずすべき事項についての助言を得た。この助言は以下の内容で

¹⁶ H網を指す。
¹⁷ 東京地裁 2020年6月10日付判決2(2)サ

「本件通知書3」という。)が内容証明郵便で送達された。なお、東京地裁 2020年5月29日付判決2(2)ア(イ)等によると、これらはX氏本人ではなく、X氏の弟が出状したものと認定されている(後述する本件通知書4も同様である。)

本件通知書1ないし3の内容は、自身(X氏)は売買契約を締結していないこと、本件不動産の仮登記に用いられた印鑑はX氏の実印ではなく、偽造されたものであること、自身面会断絶で長期間入院中であり、4月24日の売買契約に立ち会うことなどできる状態にないこと、X氏の印鑑登録証のカード番号であるという番号を示した上、自身が同カードを保有していること、パスポート等が提示されていたとしてもその写真は本物のX氏のものではないことなどを理由に、本件不動産に設定した仮登記の抹消を求めたものであった。

また、5月23日、積水ハウスの大阪本社宛てに(宛先は積水ハウスとJ1司法書士が代表社員を務める司法書士法人J2、X名義で作成された、5月22日付「原状回復催告書」と題する書面(以下「本件通知書4」という。))が内容証明郵便で送達された。本件通知書4の内容は、X氏は、積水ハウス、H網、J1司法書士のいずれとも面談したことはなく、本件不動産に設定された仮登記は無効であると主張するものであった。

なお、本件通知書1ないし4には、X氏の住所として空き家である本件不動産の住所が記載されており、同人の現在の住所や連絡先は記載されておらず、代理人等の記載もなかった。

(イ) 不動産ブローカー等の第三者からの苦情等

5月11日、Mと名乗る人物が東京マンション事業部を訪れ、対応したA3総務部長に対し、本件不動産をH1に紹介したが、H1に本件取引から外されたとの苦情を述べた。

5月12日、積和不動産関西株式会社(以下「積和不動産関西」という。))のN社長から黒田不動産部長に対し、本件取引に関し、積水ハウスが支払った手付金が地主には少ししか支払われていないという噂がある、仲介している相手は疑わしいところではないかという内容の連絡があった。

同日、積水ハウス東京支社にIと名乗る人物が来社し、H1との取引は不適切なものであると抗議し自身が介在して解決するなど述べた。

5月18日、Iから積水ハウス宛てにファックスが届いた¹⁸。その内容は、

¹⁸ 当該書面の宛先には「積水ハウス株式会社代表取締役社長 C00 阿部俊則殿」と記載されていたが、当時、阿部社長に対する報告は行われていない。

あったとして、東京マーンション事業部内で共有された。

【出来る限り集めてもらう資料】

- ・ 西五反田住所宛て消印付郵便物（昔の手紙やハガキなど、様々な年代で何枚も、より古い方が良いのでは）
- ・ 西五反田住所宛て納税通知書
- ・ 西五反田住所宛て公共料金納付書
- ・ 健康保険証
- ・ 年金手帳
- ・ 預金通帳
- ・ マイナンバー通知カード

※上記資料を積み上げ、本人である可能性を高める

【その他確認事項】

- ・ 昔からの知人や加盟組合（旅館）などへの写真による本人確認
- ・ 建物の内覧

また、同日、A1営業次長はJ1司法書士に対して、本件通知書1の対応を相談した。これに対し、J1司法書士は、A1営業次長に対し、本件売買契約時立ち会いにおける5月10日付業務報告書⁸⁸等を提出するとともに、他に司法書士が行う本人確認の手段として、「①本人限定受取郵便（特定事項伝達型）…郵便局による本人確認、②身分（身元）証明書の取得…役所による本人確認、③相続登記で使用した戸籍謄本、固定資産税納税通知書、領収書の提出」があるとメールで回答した。

(イ) 積水ハウス大阪本社が5月11日に受領した本件通知書2及び3は、法務部を経由して東京マーンション事業部に共有された。その際、D1法務部長からA3総務長・D2法務部主任に送付されたメールには「3通の通知書の手際も良く、胡散臭さがありません」と記載されている。

A3総務長は、D1法務部長に対し、X氏は本人確認は積水ハウス社員が立ち会いの下で確かに行っていること、X氏は現在海外旅行中であるが、帰国次第、本件通知書1ないし3の件を確認する予定であること、この件に関しでは顧問弁護士であるK弁護士に相談中であること、H1に確認したところ、本件通知書1ないし3はX氏の内縁の夫が別の相手への売却を目論んで、積水ハウスに手を引かせるために行っているかもしれないと述べているこ

⁸⁸ 本件売買契約締結立ち会いの際にJ1司法書士が実際に行った本人確認の方法（登記簿権利証書の原本確認、印鑑証明書との自影の照合等）等を報告するもの。

とを報告した。

上記A3総務長からの報告内容は法務部内で共有・報告された。報告を受けた中田法務部長は、D1法務部長に対して、念のため本人確認を再度行い、本人であることに間違いないのであれば、本件通知書は自身が出したものであるのではなく、取引や登記は真意に基づくものである旨一筆もらうよう指示を出し、D1法務部長からA3総務長に対してその旨の連絡を行うとともに、X氏から取得する書面（以下「本件確約書」という。）の案を作成しK弁護士に相談するように指示した。この指示は、積水ハウスが交渉しているX氏が本人であることが確認できたことを前提に、本件取引への妨害行為やそれによるX氏の売却の妨害等が懸念されるのであれば、これを防ぐための念のための措置としての趣旨であった⁸⁹。

上記連絡を受けたA3総務長は、K弁護士に対して、本件通知書2及び3を送付してその内容について意見を求めるとともに、本件確約書案を作成・送付してその内容の検討を依頼した。これを受けたK弁護士は、本件通知書2及び3について、「表題が『通知書』と『御通知書』と異なっていること」、「差し出し郵便局が異なっていること」という点が見受けられること、「そもそも、面会謝絶で入院中の人がどのようにして、登記を確認したのか、PC等で通知書を作成できるのか、という点も疑問です。」、「さらに登記を行った司法書士をどのようにして知ったのか（登記申請書を開覧等したのか。申請書は利害関係人しか閲覧できなかったように記憶しています。）」という点も疑問です。」などと疑問点を指摘し、また、本件確約書案の文面について修正・コメントした。

他方で、本件通知書2及び本件通知書3の名宛人であるJ1司法書士は、J1司法書士が登記申請を行ったことを通知人が知っていることに驚き、東京法務局品川出張所に連絡し、第三者が登記申請を行った司法書士を知り得る方法について確認した。これに対し、同出張所は、「不動産の所有者本人が来る。代理人であれば所有者の委任状が必要である。委任状は、実印でなくても良い」と回答した。そのため、J1司法書士は、本来の所有者が閲覧した可能性を考え、偽Xの本人性に疑問を感じ、A1営業次長に対し、X本人に会って本件通知書の事実を確認した方が良いと助言した。

(ウ) 5月12日、三谷本部長、B3不動産部長、B2総務部長、A3総務長、

⁸⁹ もっとも、マーンション事業本部や東京マーンション事業部にはこの趣旨は伝わらず、法務部からの本人確認のための指示として受けとめられた可能性がある。

と以前取引をしたことがあると述べていることなどを述べた。また、三谷本部長は、本人確認を行っているのでX氏の本人性に問題はなく、競業他社である不動産業者の嫌がらせと思われると報告した。

この報告を受けた阿部社長は、このMという人物を知らないことを伝えるとともに、三谷本部長に対し、中田法務部長によく相談して対応するように指示するとともに、中田法務部長に電話して三谷本部長から連絡がいく旨伝えた。中田法務部長からは既に三谷本部長と対応を話し合っているとの回答がなされたため、阿部社長は、顧問弁護士ともよく相談し問題のないように進めるように指示をした。

本件通知書1ないし4については、法務部とマンション事業本部では情報共有されていたが、不動産部には情報共有されていなかった。

他方、前記コ（イ）の5月12日の積和不動産関西からの連絡内容については、黒田不動産部長から三谷本部長に伝えられたものの、法務部には共有されていないかった。

ス 本件通知書に対するZ1らとの打合せ

上記のとおり、本件通知書1が届いた5月10日、A1営業次長、A2事業開発室課長、H1、H2及びZ1との間で打合せがなされ、さらに、5月15日、同じメンバーが再び積水ハウスに集まり、話し合いが行われた。

この5月15日の打合せの際、H1から、Xは沖縄旅行に出掛けている、本件通知書はZ3の仕業だと考えているなどとの話がなされたが、これらは、地面師グループが考えた嘘の説明であった³⁹。また、Z1は、内覧の際に、古くからX氏が長年親しくしている「さとう」という人物を呼んではどうかという嘘偽の内容の話をした。

また、A1営業次長は、H1及びZ1に対し、X氏が東京に戻り次第、面談の上、本件通知書等は自分が作成したものではない旨の本件確認書への署名、本件不動産の建物の内覧、X氏の本人確認書類の追加取得等を求めた。その結果、5月19日午後1時から本件不動産の現地内覧が行われたことが決まった。

セ 本件不動産の現地内覧（5月19日）

5月19日、本件不動産において現地内覧が行われた。参加者は、G1弁護士

A1営業次長及びA2事業開発室課長は、本件通知書1ないし3の対応に關する打合せを行った。

この打合せにおいて、マンション事業本部及び東京マンション事業部としては、以下①ないし④のような理由から、本件通知書1ないし3は本件不動産の売買契約を妨害するための嫌がらせの書面であろうと判断した。

- ① 通知書の発信者は、自分がX氏本人だとする一方、長期間入院中や面会謝絶の状態で自署することすらできないと主張している。とすると、通知書を作成したのはX氏とは別人ということになるが、誰であるか不明である。
- ② 通知書の内容の真偽を確認しようにも、連絡先の記載がなく、問い合わせができない。
- ③ もし、通知書の発信者がX氏本人であるなら、もつと正々堂々と主張するのが通常であり、本件通知書1ないし3は真剣な訴えとは思えない。
- ④ 仮登記がなされた事実をその直後に知っており、しかも、本人確認の際にX氏のパスポートを確認したことまで知っていることから、X氏の身近な人物が通知書の発信者であると推察される。

他方で、この打合せでは、X氏の本人確認を再度行うことが必要であることも確認され、その他の本人確認書類や法務部から指示のあった本件確認書を入力することになった。しかし、K弁護士から助言された本人確認方法のうち、昔からの知人や加盟組合（旅館）などへの写真による本人確認については、X氏の不興を買うおそれがあることから実施は困難であるということになった。A1営業次長としては、最も重要なのは、X氏が建物の鍵を持っているかどうか、建物の内覧ができるかどうかだろうと考えていた。

なお、前記コ（イ）の苦情を申し入れた不動産ブローカー等に対しては、そもそも積水ハウスが関知する立場ではないとして一切の対応をしないこととされた。

シ イレギュラーな事象についての社内での情報共有について

5月12日、三谷本部長は、「五反田土地の件」と題する書面を、秘書部長のF2氏（以下「F2秘書部長」という。）に電子メールで送信するとともに、阿部社長に電話で、真の所有者と主張する者からの手紙（本件通知書1ないし3を指す。もつとも、内容証明郵便であることは伝えられていない。）が届いていること、本件取引からはずされたと苦情を訴えて来たMが阿部社長

³⁹ 東京地裁2020年5月29日付判決2(2)ア(キ)

まるので前倒す方がよい。」「懸念点はX氏の本人確認に充分な時間を取れない可能性がある」などとの助言がなされた。

タ 5月23日の面談

5月23日、偽X、G1弁護士、Z1、H1、H2と三谷本部長、B3不動産部長、A1営業次長及びA2事業開発室課長がG1弁護士の事務所面談した。その際、三谷本部長は、偽Xに対して、真のX氏を名乗る者からの書面が届いていることを説明したところ、偽Xは、そう言われても自分はこのにいる、自分はそのような書面を送っていないなどと述べ、積水ハウスが用意した本件権約書にその場で署名押印した。

他方、Z1からは、弁護士に相談したところ、本件通知書には連絡先が書かれていないから通知書に対して法的処置をとるつもりはない、本当に本人であれば処分禁止をするはずであるが、それをやっていないということは完全に嘘ということだとの回答を得た、などとという虚偽の説明がされた。また、Z1からは、こうした通知書が来るのであれば、先に決済して所有権を移転した方が騒ぎは収まるなどと、支払前倒しの話がされた。

これに対し、積水ハウス参加者は、解体・境界確認できるまでの留保金以外について、決済を前倒しすることを検討すると述べ、Z1から賛成の意見が述べられた。

手 残代金の支払期日前倒しに関する社内手続

前記タの面談の後、三谷本部長、B3不動産部長、A1営業次長及びA2事業開発室課長は、「決済の前倒し：決済日を7月31日から6月1日に変更。同日残金49億円を支払い、留保金7億円を解体・境界確認等を待って、7月末支払い。」とする提案をH1に申し入れることを決定した。

そして、翌24日、三谷本部長、B3不動産部長、A1営業次長及びA2事業開発室課長からZ1、H1及びH2に対して7月31日から6月1日に残代金支払日を前倒しすることを伝えて、了承を得た。さらに、翌25日にG1弁護士とも協議し、残代金支払日の前倒しを決定した。

他方、積水ハウスの社内において、三谷本部長は、遅くとも24日には中田法務部長から決済の前倒しについて同意を得たうえ、黒田不動産部長に対して、法務部とも打合せの上、留保金7億円、解体は売主責任との条件で決済を6月1日に前倒しすることを説明した。黒田不動産部長は、決済後の妨害リスクを覚悟の上であれば、移転登記を早めるに越したことはないと同答し

(以下「G1弁護士」という。) Z1、H1、H2、A1営業次長及びA2事業開発室課長であった。

事前の予定では、X氏自身が本件不動産の鍵を所持して開錠することになっていた。しかし、偽Xは現地に現れず、代わりにG1弁護士が鍵を持参してやってきた。G1弁護士は、病院に行かないといけないので建物内覧の現地に代わりに行ってほしいとX氏から依頼されたと説明し⁵¹、持参した鍵で、本件不動産の建物の勝手口の南京錠を開錠して建物内に入った。

内覧は約1時間におわたるもので、建物内を隈なく見て回った。A1営業次長は、X氏宛ての郵便物なども残置されていたのを目にしたため、これも本人確認の一つになると考えた。

なお、内覧に参加したZ1は、X氏が内覧に来ないことや、代わりにG1弁護士が来るということは事前に聞かされていなかったと述べ、X氏に電話を入れた、X氏が体調不良で行くことができなくなったためG1弁護士に依頼したと話していると、A1営業次長らに説明している。これも地価師グループが考えた虚偽の説明であった⁵²。

偽Xが来なかったことから、本件権約書への捺印等の対応も含めた偽Xとの面談を、改めて、5月23日にG1弁護士の事務所で行うことになった。

ノ 5月22日の社内会議(残代金の支払期日の前倒しの方針協議)

5月22日、中田法務部長、三谷本部長、B2総務部長、B3不動産部長、A5事業部長、A3総務長、A1営業次長及びA2事業開発室課長が本件の対応について協議を行った。同協議において、三谷本部長等から、本件通知書1ないし3の送付を含めた一連の動きは、今回の契約を休く思っていない人物が、取引を妨害する目的で行っているのではないかと見解が示された。なお、この会議においてかどうかは定かではないが、この頃、当該妨害行為に対抗するために、7月31日と予定されていた決済日を6月1日に前倒しにすることが積水ハウスの社内において提案された。

上記会議後、東京マンション事業部及びマンション事業本部は、X氏が真の所有者であることや決済日前倒しについてG1弁護士に相談した。K弁護士からは、「仮に他に本物件を相続すべき相続人の存在があったとしても、既に時効によりその所有権を取得している。」「前倒し場合は解体の留保金(解体費+α)を設定」、「時間をかけると仮差押等がなされる可能性が高

⁵¹ 偽XらがG1弁護士の事務所を訪れ、この内容を説明した(東京地裁2020年6月10日付判決2(2)ス)

⁵² 東京地裁2020年5月29日付判決2(2)ア(ケ)

う話があり、A1 営業次長からは、Z1 が同行してでも本権利証を回収するよう Z1 に依頼し、Z1 はこれに同意していたものの、結局、偽 X は本権利証を所持しなかった。

そのため、G1 弁護士作成の本人確認情報で登記申請を行うということになった。なお、本人確認情報で登記申請を行うという話は、その場において A1 営業次長と A2 事業開発室課長以外には、積水ハウスの社内では情報共有されていなかった。

また、J1 司法書士から、本人確認情報作成時に、偽 X が自身の誕生日を忘れてと言ったと報告されたり、平支を間違えるなどしたことについて報告された。しかし、Z1 から間違いを取り繕う発言などもあり、それ以上とりたてて問題視されなかった。

テ 残代金の決済

6月1日、積水ハウスの会議室に、偽 X、G1 弁護士、Z1、H1、H2、A1 営業次長及び A2 事業開発室課長が集まった。偽 X が到着したのは集合時間の午前9時30分を30分以上経過した午前10時過ぎであった。

上記関係者が集合していた際、本件不動産で待機していた東京マンスイオン事業部技術室課長の A6 氏（以下「A6 技術室課長」という。）から A2 事業開発室課長に電話があり、建物の中に電気がついており、また、建物の勝手口に釘止めが打たれていると伝えられた。A1 営業次長が建物に電気がついていない旨を Z1 に伝えたと、Z1 は、数日前に自分が電気がつけたと述べた。その後、A6 技術室課長から A2 事業開発室課長に再度電話があり、通報があったため警察への任意同行を求められていることが伝えられた。A1 営業次長はその場にいたメンバーにこれを伝えたと、通報は、本件通知書の差出人と同様、本件取引を妨害しようとする者が行ったのであろうとの結論になり、残代金の決済手続を続行することになった。法務局にいた J1 司法書士から所有権移転登記申請（以下「本件本登記申請」という。）が受付されたことでの報告がなされた後、積水ハウスは、H1 に、49 億 819 万 3809 円を 8 通の預金小切手で支払い、H1 はそのうち 6 通（44 億 5790 万 1309 円分）を偽 X に渡した。その上で、同 6 通のうち 1 通（7 億 4970 万 8000 円分）は、偽 X が積水ハウスから購入する分譲マンションの代金として積水ハウスに交付された。

ト 残代金決済から登記申請却下に至る前の状況等

た。同時に、黒田不動産部長は、本件取引は金額も大きく、多数の了解を取るようには情報もあることから、決済の前倒しについては、社長の了解を取るようにと述べ、三谷本部長はこれを了承した。

三谷本部長は、海外出張中であった阿部社長に対し、プロカーの相関図を記した書面を送付するとともに、帰国直後の 5 月 30 日、阿部社長の移動中の車に同乗し、不動産部、法務部、弁護士と協議した結果、様々な嫌がらせや妨害工作を排除するために、残代金の決済を 6 月 1 日に前倒しする方針であることを説明した。阿部社長が、弁護士や法務部の見解について尋ねたところ、三谷本部長は、いずれも了解していると回答した。

阿部社長への説明が滞りなく完了したことは、すぐに不動産部に報告され、（預金小切手を複数作成するための準備に時間が必要であったために）決済前日の 5 月 31 日には、東京マンスイオン事業部の口歴に残代金が入金された。

なお、阿部社長は、三谷本部長から上記説明を受けた後、中田法務部長に電話し、残代金の決済を早めることにつき問題はないかと尋ねたところ、中田法務部長は、問題ないと回答した。

ツ 5月31日の最終打合せ（移転登記申請書類を登記簿権利証から本人確認証明に変更）

5月31日、G1 弁護士の事務所、偽 X、G1 弁護士、Z1、H1、H2、A1 営業次長、A2 事業開発室課長並びに J1 司法書士と L 司法書士等が参加して最終の打合せが行われた。

この打合せにおいては、パスポート、国民健康保険被保険者証、印鑑登録証明書、戸籍謄本、住民票、除籍謄本、納税証明書³³及び固定資産評価証明書などの必要書類を確認した後、支払時期等を変更するなどした X 氏と H 間の変更契約書、H 間と積水ハウスの変更契約書への署名等がなされた。その際、X 氏のパスポートの業外繰調査³⁴が行われたが、同調査では問題は見られなかった。もともと、J1 司法書士からパスポートの表記の一部について他の箇所とわずかに異なる箇所がある旨の指摘がなされていた。

また、この最終打合せに、偽 X は本登記に必要な書類の一つである本権利証を持参しなかった。本権利証については、前日 30 日に、Z1 から、X 氏が Z3 と喧嘩状態にあり、本権利証を取りに行ってもめめることを避けたいため、本権利証を取りにいけいない、本権利証以外で登記する方法を考えるなどとい

³³ パスポートに紫外線ブラックライトを照射することにより隠し写真などを確認する方法。

(ア) X氏の親族と名乗る者との大崎警察署での面談 (6月1日)

疎交代金決済後、B3不動産部長、B2総務部長、A1営業次長及びK弁護士は、A6技術室課長が任意同行した大崎警察署に赴き、そこで、本件不動産の真の所有者の弟を名乗る2名(以下「Q1及びQ2」という。)及びR弁護士(以下「R弁護士」という。)と面談した。R弁護士は、自身はまだX氏の代理人ではないと述べた上で、本件通知書1ないし4は本件不動産の真の所有者でありX氏が出したものである、X氏は現在入院していて面会謝絶の状態にあるよう求めた。これに対し、K弁護士は、X氏が面会謝絶の状態ならば、本件通知書1ないし4はどうかやっやっ作成・発信したのかと問うとともに、X氏に会わせてもらいたい旨申し入れたが、R弁護士は、理由を説明することなく本件通知書1ないし4はX氏が出したものである旨繰り返し、また、X氏との面談についても面会謝絶を理由に拒否した。その後、R弁護士は、積水ハウスが騙されているだけであると主張するのみで、K弁護士らからの質問には答えない(Q1及びQ2にも答えさせない)という対応を貫いた。

(イ) 本件不動産の近隣住民らに対する聴き取り調査 (6月1日)

A6技術室課長らは、偽Xの写真を使用して本件不動産の近隣住民らに対して本人確認のための聴き取り調査を行った。その結果、古くからお好み焼き店を営んでいるS氏及びM町会長であるT氏は、写真の人物がX氏本人であることを否定した。しかし、近隣のビルの管理人は、写真の人物が本件不動産に入入りしたり、掃除したりしているのを見たことがあると回答した⁵⁴。

(ウ) 社内での打合せ (6月1日)

B3不動産部長、B2総務部長、A1営業次長及びK弁護士は、大崎警察署でのQ1及びQ2との面談後、東京支社に戻り、三谷本部長、A2事業開発室課長とともに協議を行った。その際、R弁護士とQ1及びQ2の不審な態度からすると、本件取引を妨害するための嫌がらせであろうと考えられること、X氏

⁵⁴ 上記第3の5(3)コ(ア)に記載のとおり、X氏本人でなく、X氏の弟が出たものと認定されている。

⁵⁵ このように、偽XをX氏ではないと回答する者もいれば、X氏であるという者もいるという状況であり、この時点で偽Xが偽者であると強く疑った者はいなかったようである。

の本人確認は何度も行っし、所有権移転登記申請も受け付けられているので問題ないと思われること、念のため、パスポートが真正なものであることをパスポートセンターで確認してもらうこと等が話し合われた。

(エ) HI宅での打合せ (6月1日)

上記社内打合せの後、A1営業次長及びA2事業開発室課長は、HI宅を訪れ、HI、H2及びZ1と協議を行った。A1営業次長が大崎警察署でのやりとりを報告したところ、同席者の間では、R弁護士の行動が不審であることからQ1及びQ2も疑わしいと結論付けられた。また、この協議の際、偽Xに何度となく電話をかけたが、偽Xが出なかったため、翌日の朝に偽Xが宿泊しているとされていた京王プラザホテルで待機して、本人に確認することになった。

(オ) 京王プラザホテルでの面会 (6月2日及び6日)

6月2日の午前8時頃、A1営業次長、A2事業開発室課長、HI、H2及びZ1は、京王プラザホテルに集合し、フロント付近で待機して偽Xを待っていた。しかし、結局、偽Xは現れなかった。その際、偽Xから携帯電話に連絡があり、Z1によれば、偽Xは静岡県の修善寺に在るとの説明であったため、偽XにはQ1及びQ2とのやりとりは伝えず、新築マンションのモデルルーム案内という名目で、6月6日午前11時30分に京王プラザホテルで面会する旨の約束をZ1が電話で偽Xに取り付けた。

6月6日、A1営業次長は、Z1、HI、H2及びK弁護士とともに、新値の京王プラザホテルに赴いた。偽Xと面会し、本人同行のもとで、パスポートセンターにてパスポートの真正確認を行わせ、本件不動産の近隣住民への本人確認を実施するつもりであった。しかし、約束の午前11時30分になっても偽Xは現れなかった。

ナ 東京法務局による登記申請拒絶

東京法務局は、2017年5月9日にX氏の親族から不正登記防止申出がなされたため、実体調査をしたところ、申請書類の一つであるG1弁護士作成の本人確認情報に資料として添付されていた国民健康保険被保険証の写しが偽造されたものであることが判明した。この結果、東京法務局は、本

違の申立てを行った。
 2019年12月16日、H楨、H1及びH2に対して原状回復等請求訴訟を提起し、さらに、2020年9月30日、地面師グループ10名全員に対して損害賠償請求訴訟を提起し、いずれも現任係属中である。

第4 本件取引事故の類似事案の有無

本件取引事故のようないわゆる地面師による詐欺事件は、所有者を名乗る者に手付金を支払った後に連絡がとれなくなったり、所有権移転登記手続の完了後に真の所有者から所有権を主張されるなど、被害者において金銭の支払いを行った後に、真正な不動産の所有権を取得できない又はできていないことが判明することで顕在化する。この場合には被害が明らかであって、関係者において詐欺事件に巻き込まれたことを認識できないということは考えられない。一方で、例えば、相続人が存在しない場合又は被相続人と相続人との関係が希薄な場合など、地面師による所有権移転登記手続が完了しても、真の所有者（又はその相続人）がそれに気付かないまま長期間が経過することもありうるが、こうした顕在化していない詐欺事件の存在を検証することは極めて困難である。

当委員会では、以上のような認識を前提に、少なくとも、本件取引事故と類似する事案で顕在化したものが過去に存在したか否かを確認すべく、積水ハウス関係者へのヒアリング及びアンケート等を行った。その結果、本件取引事故以外に、積水ハウスが地面師による詐欺被害を被ったとか、積水ハウスの不動産取引に地面師が関与した形跡があったといった情報には一切接することがなかった。以上より、積水ハウスが、過去の不動産取引において、本件取引事故と類似する被害を被った事案は確認されなかった。

第5 原因分析

本件は、積水ハウスが地面師グループによる詐欺の被害者となった事案である。第3で示したとおり、積水ハウス内部に地面師グループの詐欺行為に加担した者は存在していない。したがって、ここでは、本件取引に関与した積水ハウスの関係者が完全に騙されてしまった原因を分析することになる。

1. 本件取引過程において直接的な原因となった要素

本件登記申請が真正になされていないと判断した⁵⁶。
 6月6日に東京法務局から本件本登記申請を却下する方針が告げられた⁵⁷。この連絡を受けた直後、A2 事業開発室課長らは、偽 X が滞在していると思われた湯河原の旅館「ちとせ」に向かったが、偽 X を見つけることはできなかった。

6月9日、東京法務局から本件本登記申請の却下が通知された。

二 被害回復のための措置

6月6日、東京法務局から本件本登記申請を却下する方針が告げられた後、積水ハウスは、以下のとおり、被害回復のための措置を講じた。

(ア) 刑事事件としての対応

積水ハウスは、6月9日、新宿警察署への被害届の提出を試みたが受理されなかった。その後、刑事告訴を行い、9月15日、警視庁捜査2課にて、偽造公文書行使、偽造私文書行使、詐欺についての刑事告訴が受理された。

(イ) 債権保全・回収のための対応

6月6日、積水ハウスは、新宿警察署において、X氏名義の口座等7つの口座凍結の手続を行った。

6月7日、A1営業次長はH楨に対し、本件不動産の売買代金のうちH楨に渡った6億5000万円を積水ハウスに一旦返金するよう依頼した。しかし、H楨からは、既に自己の債務の返済に回したとの回答がなされた。H楨から提出されたH楨の口座を調査したところ、6月6日の時点で残金は2719円であった。

6月9日及び12日に、H楨に対して、積水ハウスとの本件不動産の売買契約を解除する旨の通知を送付し（同月13日到達）、同月14日、H楨の預金債権等の仮差押の申立てを行い、同月20日に仮差押の決定を得た。

6月22日、偽Xに対し、偽Xが積水ハウスから購入した分譲マンションの売買契約を解除する旨の通知を送付し、7月11日、当該通知に関し、公示送

⁵⁶ 登記申請書類は形式的にはすべて整っていることから、不正登記防止申出が出ていなければ偽造書類に気が付くことができず、登記簿転がなされていた可能性があったようである。
⁵⁷ 積水ハウス関係者は、東京法務局から本件本登記申請を却下する方針が告げられるまでは、詐欺被害にあっていないことを確信する者はおらず、半信半疑の状態だったようである。

ション事業本部は、本件取引の特性に鑑みて追加で本人確認をする必要があるといった注意を東京マンション事業部に行うこともなく、偽 X から売買契約を解約されて他の事業者が本件不動産を奪われぬようにすることに注力している。

第3に、本社における裏書手続を担当する不動産部、回付先である法務部、経営企画部、経理財務部も、上記のような本件取引の特性を踏まえた審査を行ったとは認められない。

(2) 決済に際して本件取引の真実性に疑念を生じさせる複数の事象を安易に看過し、適切な対応を怠ったこと⁸¹

本件取引の決済に際して、決済実務に携わった A1 営業次長と A2 事業開発室課長は、所有権移転登記手続を完了させることに専心しており、本件取引の真実性に疑念を生じさせる事象が複数発生したにもかかわらず、これらの事象に疑問を持ち、これを解明・解決するための行動をとらず、決済を延期する選択を検討することもなく、決済を行っている。

すなわち、決済前日の 2017 年 5 月 31 日、偽 X は本登記に必要な書類の一つである本権利証を持参せず⁸²、弁護士による本人確認情報提供によって所有権移転登記申請が行われていた。本権利証については、前日 30 日に、Z1 から、X 氏が Z3 と喧嘩状態にあり、本権利証を取りに行ってもめめることを選きたいので、本権利証を取りにいけないという話があり、A1 営業次長から Z1 が同行してでも本権利証を回収するよう Z1 に依頼していたが、結局、偽 X は本権利証を持参しなかったというものである⁸³。しかし、紛失したわけでもない登記済権利証を持参しないというのは異常な事態であり、売買代金額の大きさに鑑みれば、Z1 に協力させて何としても本権利証を持参させるように努めるべきであったが、安易に本人確認情報提供による登記申請を承諾している。その際、法務部や不動産部に対して、このような方法によることの是非についての相談も行っていない。

また、偽 X は、本人確認情報提供に際して、自身の生年月日を忘れたと言つてパスポートを見ながら生年月日を記入したり、平文を間違えたりしており、J1 司法書士は、これらの点を、偽 X 持参のパスポート中の氏名のローマ字表記の箇所が他の箇所とわずかに異なることの指摘とともに、打合せでことさら

⁸¹ 部署別の対応については、別紙 5 (部署別対応表) 参照
⁸² 売買契約締結の際には登記済権利証は持参している。
⁸³ 第3の5(3)チ・テ参照

(1) 契約締結前の本人確認が十分だったとはいえないこと

積水ハウスが本件取引にあたり、2017 年 4 月 24 日の売買契約締結に至るまでの間に本人確認として確認した資料は別紙 4 (本人確認資料一覧) のとおりである。通常の不動産取引で要求される一通りのことは行っており、確認した司法書士からも契約締結時まで何の疑問も示されなかったことから、一般的な取引であれば契約締結前の本人確認において問題があったとは考えられないであろう。

しかしながら、本件取引は、第三者 (H1 の個人会社) を介して地主から物件を購入する取引である。H1 及びその個人会社には信用すべき取引実績がないのであるから、積水ハウスは、H1 及びその個人会社の信用に依拠することはできず、真の所有者からの真正売買であることを自らの責任で判断すべき立場にある。さらに、本件不動産はその所有者が現に居住しているわけではない、不在地主の物件であったこと、また、本件不動産には抵当権等が設定されており、本件取引に担保権者たる金融機関が関与する余地もなかったことを考えれば、本件不動産の所有者の本人確認には、一般的な取引以上の慎重さが求められるところである。

これらの点に鑑みれば、以下のとおり、2017 年 4 月 24 日の売買契約締結に至るまでの間、積水ハウスにおいて、上記のような本件取引の特性に鑑みた慎重な対応を十分にとったものとは認められない。(なお、部署別の対応については、別紙 5 (部署別対応表) 参照。)

第1に、東京マンション事業部では、別紙 4 (本人確認資料一覧) のとおり、登記申請書類に必要な本人確認書類の入手及び確認を行ってはいるが、H1 が偽 X との売買契約締結に当たって本人確認の公正証書を入力していることに依拠し⁸⁴、本件取引の特質に鑑みたり慎重かつ丁寧な本人確認を行っていない。本件売買契約締結前に積水ハウスが売主と面談したのは 2017 年 4 月 20 日のみであり^{85, 86}、本件不動産周辺での聞き込みなども行っていない。

第2に、東京マンション事業部の取引をチェックする立場にあるはずのマン

⁸⁴ 第3の5(3)エ参照

⁸⁵ A1 営業次長は、一般に、中間売主は、買主と不動産所有者を直接会話せると、自身が取引からはずされるかもしれないと危惧するので、買主としては、不動産所有者と直接接点をもつことには慎重になる傾向にあると当委員会の実施したヒアリングにおいて述べた。しかし、少なくとも本件取引においては実際に偽 X との面談を行うことができているのであるから、その中でより慎重に本人確認を進めることも可能だったものと思われる。

⁸⁶ 面談時に偽 X が現居所の住所の地番を間違えた際、さらに本人性を確認するための会話を心掛けた様子はない。(第3の5(3)ク参照)。

話題にしている⁶⁴。然るに、A1 営業次長及びA2 事業開発室課長はこうした指摘を深刻に受け止めず、偽 X の本人性に改めて疑問をもつこともなく決済を進めている。

さらに、決済当日、A6 技術室課長が本件不動産に入ろうとして警察に任意同行されるという事態が生じている⁶⁵。取引の場にいる積水ハウスの関係者は、決済の場でその旨の連絡を受けたのであるから、まずは X 本人から警察に連絡させるなどし、警察に事情を確認することが考えられたはずである。しかし、それをせずに、本件取引についての妨害行為と決めつけ、決済を敢行している。

以上のとおり、本件取引の決済に際しては、本件取引の真実性に疑念を生じさせる事象が複数発生したにもかかわらず、これらの事象に疑問を持ち、これを解明・解決するための行動がとられないまま、安易に看過され、決済が進められたのは、あまりに慎重さに欠ける対応であり、適切な対応を怠ったものといわざるを得ない。

(3) イレギュラーな事象への適切な対応が欠けていたこと⁶⁶

さらに、契約締結から決済に至るまでの間、本人性に疑いを抱き慎重に調査をしようとする契機となりえた事象が複数生じている。

契約締結直後には契約締結の話の聞いた不動産業者が A1 営業次長に X が本当に大丈夫かと注意喚起する連絡を入れており、A1 営業次長は J1 司法書士に仮登記がきちんとできるか照会し、J1 司法書士において本人性に疑問がある場合の確認方法の連絡を受けている⁶⁷。

法務部に本件通知書 1 ないし 3 が到達した際、法務部は積水ハウスが騙されている可能性を考え、東京マンション事業部に本人確認の徹底を指示しており、マンション事業本部及び東京マンション事業部も K 弁護士に本人確認方法を照会し、様々な書類入手による方法と共に昔からの知人や加盟組合(旅館)などへの写真による本人確認の方法があるとの回答を得ている⁶⁸。

不動産部も子会社である積和不動産関西の社長から HI に対する疑問を示さ

れ⁶⁹、三谷本部長に連絡している⁷⁰。
複数の不動産ブローカーから本件取引に関する情報を寄せられている⁷¹。

しかし、マンション事業本部及び東京マンション事業部は、地産師グループの誘導に引っかけられ、これらがすべて偽 X の内縁の夫による取引妨害工作又は競争事業者の妨害工作であると妄信し、昔からの知人や加盟組合(旅館)などへの写真による本人確認は行わないことになっている⁷²。

法務部も東京マンション事業部に本人確認の徹底を指示しながら、東京マンション事業部がどのように本人確認を行ったかを確認しないままになっている。

積和不動産関西の社長から疑問を示された不動産部は、その旨を三谷マンション事業本部長に伝えてはいるが、それ以上、追及を行っていない⁷³。法務部からは本件通知書受領の情報が共有されていない。

以上のとおり、マンション事業本部及び東京マンション事業部は、本人性に疑いを頂き、慎重に調査をしようとする契機となりえた様々なイレギュラーな事象を前にしながら、本件不動産を取得することに専心し、これを見過ごし、また、法務部及び不動産部は、相互に情報共有を行い連携して本件取引を牽制するという職責についての自覚に乏しく、これを果たすことができなかった。

2. 社内稟境及び内部統制システムにおける原因の分析

積水ハウスは、長い歴史の中で、詐欺被害にあったことはなく、また、詐欺に巻き込まれそうになったということもないという。これは、有象無象が入入りし、生き馬の目を抜く不動産業界において幸運だったという点ではあるが、それが故に内部統制システムが犯罪者に対する防衛という観点で甘くなっていたとも考えられるところであり、本件取引事故はこれが顕在化したものといえる。

⁶⁹ 第3の5(3)コ(イ)参照

⁷⁰ 第3の5(3)シ参照

⁷¹ 第3の5(3)コ(イ)参照

⁷² 第3の5(3)サ(ウ)参照。なお、積水ハウスは、決済直後、本件不動産周辺で、偽 X の写真を得て本人確認を行い、町会長などから偽 X は所有者の X 氏ではないとの発言を得ており、このことはこうした聞き込みで容易に偽者であることを確認できたという点を端的に示すものである。(第3の5(3)ト(イ)参照)。ヒアリングにおいては、本件不動産周辺の聞き込みなどを行えば、そのことが本人の耳に入り、気分を害されて本件取引が進まなくなるのではないかと懸念したというが、契約の成立・取引の実行を重層するあまり、慎重さに欠ける対応だったといわざるを得ない。

⁷³ その後の本件取引との関係は決済時期の前倒しについて社長の事前了承を求め、これが得られると決済資金を用意したのみである。

ポレレンション等のゼネコンや大手不動産会社からの紹介による「ルートワーク」と担当者が開発候補地の地主に飛び込みで営業する「エリアワーク」によっており⁷⁶、東京マンション事業部社員が得意のしれない不動産ブローカーと接触する機会ほとんどなかったという。このため、業務において相手に騙されるリスクに対する意識が希薄であった。

ウ 最適なマンション用地に対する需要の高さ

積水ハウスは、首都圏における厳選された好立地でのマンション開発・提供をターゲットとしたため（三谷本部長によれば「城西地域の憧れの立地のマンション提供」がメインターゲットであったという）、積水ハウスが欲しい土地は事業者間の競争が激しく、その仕入れは容易ではなかった。かかる中、本件不動産のように、好立地の条件を満たした物件が競争のない形で積水ハウスに持ち込まれたのであるから、マンション事業本部としても、東京マンション事業部としても、何としても本件取引を完遂するということが至上命題となっていた。

セクショナリズムが強い組織では、そのトップ（本件取引でいえばマンション事業本部長）が取引のリーダーシップをとった場合、その命令は絶対的なものになりがちである⁷⁷。前記1（2）及び（3）に記載したように本件取引において本人性・真実性に疑念を頂く契機となるべき複数の事象やインキュレーナ事象が生じたにもかかわらず、これらを取引防壁によるものと信じたのは（すなわち、まなまと地産師集団の誘導にひっかかったのは）、本件取引を完遂することが至上命題化した結果であり⁷⁸、AI 営業次長ら現

⁷⁶ 前者では紹介段階で土地の所有関係に関する問題はクリアされており、後者は在住地主への継続的な対面営業であるから、いずれも殊更に後の所有者の可能性を意識する必要はなかった。アンケートでは、本件取引事故前に「地面前」という言葉を知らなかった者が43名中26名、取引にあたり地面前による詐欺リスクを考慮したことがあった者が42名中12名いた。

⁷⁷ アンケートにおいても、「自己顕示欲を満足させたい当時の事業本部の役員・本部長は職員や事業部に入社した責任者が本来行うべき牽制業務を放棄し、自社内の他意見を無視する中、他社に先んじて取引を固めたい思いが強くなり出すため話が壊れないよう相手の主張を聞き入れながら契約優先で進めた」、「否定的な意見は事業推進において消極的だとされる感覚が必要」といった指摘がなされている。なお、好立地における所有者は帯

わいびめる「正常化バイアス」である。アンケートでは、「営業数字重視で売れば他はカバーされる」という営業地位の価値観の強さ、「事業用地（商材地）が減少し取得競争が激化する中、他社に先んじて取引を固めたい思いが強くなり出すため話が壊れないよう相手の主張を聞き入れながら契約優先で進めた」、「否定的な意見は事業推進において消極的だとされる感覚が必要」といった指摘がなされている。なお、好立地における所有者は帯

本件取引事故に対しては、本件のような詐欺被害の原因分析及び再発防止（継続体制づくり）にとどまらず、様々なリスクに対する積水ハウスの内部統制システムの不十分な点を明らかにすることも必要である。以下、詳説する。

（1）本件取引事故を誘発した社内環境の分析

ア 縦割組織におけるセクショナリズム

積水ハウスの主力事業は注文戸建住宅事業であり、マンション分譲事業をはじめ、その他の事業の運営は、各々の事業部内において、自己完結的に処理されてきたという面がある。本件取引事故を検証しても、他部署に情報を提供する意識や他部署から情報を取りに行く発想に乏しく、他部署のことに口を出さず、他部署に口を出されるのを嫌がる傾向を見ることができた⁷⁹。法務部や不動産部においても、各マンション事業部の取引を牽制する自覚に乏しい。

こうした縦割組織のセクショナリズムは、組織間の人事交流にも及び、他の開発事業部門の用地仕入れの専門知識・ノウハウを持つ社員が東京マンション事業部には供給されず、東京マンション事業部でそうした人材が不足する結果を招いたほか、牽制のための制度的担保が整備されていない要因にもなったものと思われる⁸⁰。

イ リスク意識の希薄さ

東京マンション事業部におけるマンション用地の仕入業務は、長谷工コー

⁷⁹ 当委員会の実施したヒアリングからは、①マンション事業は三谷本部長の貢献もあって大きくなくなった事業であり、戸建住宅事業とは異なる専門性や経験が必要になるところ、法務部や不動産部は分譲マンション事業についての専門性や知識に乏しく、これらの管理部門を必要としないとの意識が強かったこと、②法務部においても、戸建住宅事業など統一性が必要な契約については縦割等を作成するが、各マンション事業部を含む専門性の高い事業部については、助言を求められたときに助言する立場にあるとの受動的な姿勢であったこと、③不動産部においても、不動産の開発事業に対して積極的な関与を行わない姿勢であったことが窺えた。このことは、法務部が不動産部に木作通知書の受領について情報提供しなかったことや、積和不動産関西の社長から示された懸念を黒田不動産部長がマンション事業本部に伝えたのが法務部とは共有されていびないことなどからも裏付けられる。

⁸⁰ 2017年11月1日開催の臨時リスク管理委員会議事録における福田副社長・内田専務発言：「開発部ヒジネスの人材育成は非常にむづかしいので、ローテーションをして人を育てる必要があると感じている」「開発事業部などにはいろいろな経験を見過きして幅広い面も含めて詳しいことを知っている人材がいるが、東京マンション事業部にはそうした人材が不足していたかもしれない」

され⁸⁴、「発生する可能性は低くても発生すれば大きな損害となりうるリスク」として位置づけられた可能性がある。

これが行われなかった結果、現場及びこれを牽制する立場にある者は、用地仕入れにおいていかなるリスクをチェックポイントとして取引の是非を判断すべきかについて、整理された網羅的な視点を持つことができていることがなかった。

イ 部門間の牽制（チェック）機能の不整備

(ア) マンション事業本部のチェック機能の欠如

マンション事業本部は、本来、東京マンション事業部による事業遂行を指導監督する役割を担うべきであるにもかかわらず、三谷本部長がトップダウンで⁸⁵本件不動産の取得を押し進め、東京マンション事業部を指導監督する職責が認識されていなかった⁸⁶。

(イ) 法務部及び不動産部のチェック機能の欠如

営業部門を牽制する役割を担うべき本社法務部及び不動産部は、マンション事業に対する牽制機能を実すとの自覚に欠けており、牽制機能を担うための制度が整備されていなかった。また、経営トップへのリスク情報の伝達が不十分であった。

法務部は、事業部門における様々な取引について、全国一律で多数の顧客を相手にする取引（戸建注文住宅など）に係る契約書などについては雛形を作成し、それに関する相談を受けるものの、マンション事業本部、国際事業部などの各事業部門についてはそれぞれ別の事業本部が（地域単位で）依頼する顧問弁護士などの専門家に相談しながら取引を行っており、法務部としては何か相談されたとき、又は、事後的にトラブルが発生した場合に対応する受動的な役割であるとの自己認識を有していた⁸⁷。業議書を回付された場合も業議書に記載された事項（取引先リスクに関する情報は

⁸⁴ 本件取引事故前から地面師詐欺を知識として知っていた者は注76のとおり43名中26名いた。また、全社的にリスクの抽出作業を行えば、他部門（事業開発部）などから指摘された可能性もある。

⁸⁵ 注77参照

⁸⁶ アンケートでも、「本米率副総裁である本部が用地購入推進役に戻り購入の旗を振ったため、本来のチェック機能が働かなかった」との指摘がなされている。

⁸⁷ 中田法務部長ヒアリング

場担当者にとっても取引が進むにつれてますます後戻りできないものとなつた⁷⁹。統制り組織の中でもさらにクローズドなグループで取引が主導されたため、仕入れ経験に乏しい者はラインにあっても意見を言い出しにくかつた⁸⁰。

(2) 内部統制システムの分析

ア リスク・マップの不整備

積水ハウスにおいては、統制り組織の弊害もあって、全社的に様々なリスクを機動的・網羅的に抽出し、そのリスク評価を行う「リスク・マップ」又はこれに相当するリスク認識のための方策が行われていなかった。不動産部、マンション事業本部においても同様である。

リスクの抽出を現場から積上げ、同時にこれを総合的に統合していく作業を進めていけば、「地面師による詐欺被害リスク」がリスク項目として指摘

要者に対し優越的地位にあり、積水ハウスに限らず不動産会社は取引過程において地主又はその代理人に過度に遠慮する傾向にあると考えられる。

⁷⁹ なお、用地取得に関する過剰なノルマ・非現実的な目標設定や、担当部門・担当者に対する過度のインセンティブなどが遠因になっているのではないかとこの点についても検討した。その結果、本件取引が実行された当時、東京マンション事業部の用地取得目標の進捗が必ずしも想定どおりではなく、用地取得に向けた一定のプレッシャーが同事業部に存在した可能性は窺われた。また、仕入れが成功した場合には想定営業利益の一定割合（粗利の0.018%）を担当するインセンティブ報酬も設けられていた。しかし、企業として過度な水準とすることはできず、この点が積水ハウスが本件取引によって被害を受けたことの原因とは認められなかった。特に、本件取引が主体的に進めたA1営業次長は、当時、東京マンション事業部の営業次長の役職にあり、仕入れ部門である事業開発室を所管する職務はなく、仕入れに関してノルマを課せられる立場でも、インセンティブ報酬の支給対象でもなかったことから、本件取引がノルマ主義の弊害から生じたものでないということができる。2016年度は、12物件、想定売上額400億円（仕入価格160億円）の目標に対し、5物件、想定売上高200億円、仕入額69億円、達成率50.2%であり（上期は4物件195億円、70億円と目標達成率98%であったが、下期は1物件36億円、14億円と目標達成率17%であった）、2017年度上期は9月時点で6物件、上期目標200億円に対して具体的な目標が立てられている1物件（目標達成率17%）であった。しかし、三谷本部長によれば、仕入れは長い物件でなければならず、これを仕入れできるかどうかはコントロールできないから、目標は、応のものとして同じ数値を掲げており、目標達成にこだわっていないかかったという。アンケートでもノルマ主義を指摘するものは見られなかった。

⁸⁰ マンション事業本部及び東京マンション事業部内のA1営業次長に対する信頼は極めて厚く、A1営業次長が持つてきた案件について三谷本部長が大丈夫であると言え、A4技術次長など仕入れ取引の経験が浅い者が取引に汲然とした不安を覚えても素直にそれを指摘することが躊躇したという（A4技術次長ヒアリング）。

イを反映して、稟議書の起草者が取引のリスク事項を箇示して起草すること
ができておらず（そもそもそうしたフォーマットになっていなかった。）、牽
制部門や経営陣にリスク情報が十分に共有されなかったため、必要十分なリスク
チェックを受けることが期待できるものではなかった⁸⁵。

稟議における審査の責任部署が明らかではなく、回付先部署はいずれも並
列に位置づけられ、主体的・能動的に取引全体をチェックすべき部署が定め
られておらず、セクションナリズムも相まって事業本部任せあるいは現場任せ
を助長する結果を招いた。回議者が稟議に際してどのような観点で検討を行
うかというそれぞれ役割の役割、責任分担も曖昧であり、結果、取引のリスクの
発見に気を配ることもなく、稟議書に含まれない情報を積極的に収集しよう
とすることもなかった⁸⁶。

エ 稟議決裁後のチェック機能の不備

稟議決裁後に生じた事象について情報を共有する仕組み（他部門と情報共
有すべき事象の特定や情報伝達先など）が定められておらず、また、決済日
の前倒しなどの契約条件変更や、登記済証なしでの決済などについてどのよ
うな意思決定や確認手続を踏むべきかが定められておらず⁸⁷、決裁後に生じた
事情により取引を延期又は中止すべきとの判断を行う部署が不明確であっ
た。

オ 情報共有・伝達の不徹底

本件取引においては、牽制する機能を果たすべき部門（特に法務部及び不
動産部）間での情報共有・情報伝達が不十分であった。営業部門に対して牽
制すべき役割を果たす部門であるとの認識が相互に乏しく、牽制機能を担う
部門が協力して会社の重大リスクを阻止しようとする意識が乏しかったこ
とにも起因するものである。

すなわち、法務部は、真の所有者を名乗る者からの複数の内容証明郵便の
受領や、複数の外部者からの接触を通じて、偽XやHIの権原や属性など、
本件取引の重大なリスクを認識する契機となりうる事象に接していたにも

⁸⁵ 稟議制度において、仮に不在地主については厳格な本人確認の実施の有無をチェックす
ることとされれば、東京マンスン事業部は偽Xの厳格な本人審査を実施せざるをな
かったであろうし、その際も「会社のルールですので近隣居住者等に確認させていただきま
す。」などと言って近隣の聞き込み等による確認も行うことができたであろう。

⁸⁶ 回議者の審査は収益性評価に偏重していた。

⁸⁷ 決済時期の前倒しについては改めての稟議を要せず、不動産部の承認にかかっていった。

とんど記されない）を主に法令順守（主に不動産規制）の観点からチェッ
クするにとどまっていた。

本件取引でも、法務部は、東京マンスン事業部の「顧問弁護士に相談
しながら進めており、内容証明も弁護士からも不審との指摘があり、取引
妨害と考えられる」との説明に依拠し、社長からの指示があったにもかかわらず⁸⁵、顧問弁護士への直接確認や法務部顧問弁護士にセカンド・オピ
ニオンとしての意見を求めることなどをせず⁸⁶、また、実際の本人確認を
どのように実施したかを確認することなく、事業部門の判断に追従しただ
けに終わっている。

また、不動産部は土地取得も含めた不動産に関する専門部署としてマン
ション事業本部を牽制すべき立場にあるが、平素より、マンション事業本
部の判断を承認しがちであった実態が認められた。本件取引稟議において
も、マンション事業本部の要請に応じて社長決裁を先行させ、関係役員に
対しては事後回付とするといった対応を行っており、不動産取引のリスク
に対する牽制機能を十分に果たしたとは認められない⁸⁷。また、決済を前
倒しにする要請に対しても社長の事前了解をとることのみを求め、積極的
にリスク回避に向けた行動（社長に対するリスク情報の伝達など）を行っ
ていない。

(ウ) 以上、①牽制機能を果たすべき部門の役割が事務分掌上明確にされて
おらず、制度的担保がなかった、②セクションナリズムの影響で、牽制しよ
うとする自覚に乏しかった、③牽制するための専門知識やノウハウが蓄積
されていなかった（あるいはこれを補うための外部専門家との直接の連携
に不足があった）ということである。

ウ 稟議制度の不備

積水ハウスにおいて取引の是非を組織的に判断するのは、取締役会付議案
件以外の案件では、稟議書による意思決定であった⁸⁸。しかし、前記ア及び

⁸⁵ 上記第3の5(3)に記載のとおり、阿部社長から中田法務部長に対し、顧問弁護士と
もよく相談し問題の内容に進めるように指示が出されている。

⁸⁶ アンケートに示された元法務部員の指摘である。

⁸⁷ 前述のとおり、黒田不動産部長は稟議完了時に仮登記をしっかりと確保することを東京マ
ンスン事業部に指示しているが、本件取引全体を通じて、その指示に留まってい
ない。

⁸⁸ かつて存在した経営会議は東日本地産後に自然消滅し、本件取引当時、社内の会議
体はあってもあまり意見が出ない傾向にあった(2017年11月21日開催第11回リスク管理
委員会議事録)。

を回付して順番に審査を行うのではなく、一斉に情報にアクセスして同時に審査を開始することが可能となり、各部署による指摘事項やコメントをタイムリーに共有する運用が実現された。なお、本件取引事故前においても電子稟議システムの利用は稟議規則上可能であったものの（改正前の稟議規則第35条ないし第37条）、本件取引事故以前はほとんど利用されておらず、本件取引事故の発生を契機に利用を強制することとしたものである。この結果、積水ハウスにおける稟議は、現在、ほぼ全て電子稟議システムによって行われている。

(2) 稟議の制度・手続の変更

不動産稟議を含め、稟議の制度及び手続に関して、以下アないしケのとおり大幅な変更が行われた。

ア 稟議規則の改正及び稟議要項の制定、並びに不動産稟議審査基準の策定

稟議規則の内容を補充する下位規定として、「稟議要項」を設けた⁹⁵。稟議要項において、稟議に携わる関係先部署を、審査事項を管轄し審査の責任を負うべき部署である「審査責任部署」、稟議事項に関して審査責任部署に次いで審査を行う部署である「審査部署」及び稟議事項に関する情報を共有すべき部署である「情報共有部署」の3つに分類した（改正後の稟議規則⁹⁶第15条第1項）。不動産稟議においては、不動産部を審査責任部署、経営企画部、経営財務部及び法務部を審査部署、設計部を情報共有部署とした（稟議要項別表）。

また、稟議規則に「審査責任部署は、管轄する稟議事項に応じて、必要と認める場合、審査基準を策定する」との規定を新たに設け（改正後の稟議規則第16条第2項）、不動産部は、これに基づき不動産稟議の審査基準を策定した。

イ 稟議書起草者によるリスクの調査・研究と稟議書へのリスク事項等の記載

本件取引事故発生以前、稟議・回議担当者による審査は、収益性・事業性に偏重し、不動産稟議の中では売主や仲介業者に関するリスクの有無につい

⁹⁵ 従来、稟議規則の一部であった「稟議事項」を取締役会の決議を経ずに機動的に見直しができるようにしたものである。

⁹⁶ 2018年6月8日に改正された現行稟議規則をいう。以下同じ。

かわらず、これらの情報を不動産部と共有することはなかった。同様に、不動産部は、積和不動産関西の社長からHIに関する懸念情報が提供された際、これを法務部に共有することはなかった。

本件取引の過程で生じたイレギュラーな事象については、営業部門を統括する三谷本部長から正常化バイアスがかった報告（様々なイレギュラーな事象について取引に対する妨害工作であるとの決めつけを伴った報告）が社長に対してなされただけでなく、法務部及び不動産部から客観的な視点に立ったリスク評価（特に稟議書に押印した各取締役）に伝達されることとはなかった。経営層においても取締役会付議基準を満たさない用地取得についてはお互いに議論する場が存在していなかった。

カ 犯罪リスクに関する研修の実施

積水ハウスでは、不動産取引全般に関する研修は行われていたが、その中で地面節詐欺のように積水ハウス自身が被害者となる犯罪に対する注意喚起は行われていなかった。書面偽造技術の進捗などについても触れられることはなかった。

第6 実施された再発防止策とその実効性等の検証

1. 実施された再発防止策

積水ハウスにおいては、本件取引事故を踏まえ、以下の再発防止策が実施された。

(1) 稟議システムの変更（電子稟議システムの導入）

本件取引においては、緊急を要する案件として、不動産稟議書の回議者審査に先立って決裁権者である社長の決裁が行われ、稟議における回議者による審査が後回しとされた（本件取引事故前における実務ではしばしば行われてきたことという）。このような審査を疎かにする実務を否定するとともに、取引の過程で判明したネガティブ情報や異常事態について部署間で情報共有を行い、連携を強化させることを目的として、不動産稟議を含む全ての稟議手続を電子稟議システム上で完了できるものとした。電子稟議により、審査部署が稟議書

明らかかな場合や手付金額や取引金額が一定額以下の場合等の一定の場合を除き、不動産部所定の書式である「取引先情報」シート記載の事項（例：積水ハウスの取引実績の有無や不動産売却理由）とチェックリストに該当する事由（前記ウ参照）がないかどうかを確認するものである。

オ 審査部署・審査責任部署の意見付記

稟議規則改正により、審査責任部署（不動産稟議では不動産部）は原則として審査部署に先立って稟議書の回付を受けて審査を行い、稟議書に必要な応じて意見書を付して「賛成」、「条件付賛成」又は「反対」を明示し、「条件付賛成」の場合は、条件の内容も明示するものとされ（改正後の稟議規則第16条第1項）、審査部署（不動産稟議では経営企画部、財務部及び法務部）は原則として審査責任部署に次いで稟議書の回付を受けて審査を行い、審査責任部署と同様に、必要に応じて意見書を付して、賛成、条件付賛成又は反対（条件付賛成の場合は条件の内容を含む。）を明示するものとされた（改正後の稟議規則第17条）。

この意見付記に関する基準として、不動産部は、チェックリスト等を総合的に判断し、リスクのある案件と判断される場合には、関係部署と協議の上、決裁権者に對し、条件付賛成（例：決済方法・期間の変更、及び追加調査、並びに売主側等に追加調査の実施等によるリスクの低減又は払戻を条件とする賛成意見）、もしくは、反対（稟議書添付書面にて否決を求める意見）のいずれかかの意見を述べる意見書を稟議書に添付する運用指針を定めた。

カ 不動産稟議決裁後のリスク情報の収集・把握

情報共有部署（不動産稟議では技術部）は、稟議事項に関する情報を共有すべき部署として、決裁権者による決裁の後、稟議書の回付を受けて当該稟議事項に関する情報を共有することとされた（改正後の稟議規則第15条第1項、第18条）。

また、本件取引において、契約締結後にイレギュラーな事象が複数発生したにもかかわらず情報共有が十分なされなかったことを踏まえ、再度の稟議決裁が不要な場合でも、稟申事業所は、以下の事項が生じたときは、直ちに不動産部に報告する。

- (ア) 稟議申請内容に変更が生じるときにはその変更内容（ただし、再度の稟議決裁を要しない変更の場合に限る）
- (イ) 稟議申請時には判明していなかったリスク情報が明らかとなったと

ての審査は実際上行われていなかった。
そこで、稟議規則を改正し、「起案者は、稟議の起案に際して、その目的、実行方法、時期及び効果に加え、リスク、社会的影響及びその対策等を十分調査、研究しなければならぬ」（下線部が変更部分。改正後の稟議規則第9条第1項）ものとし、「リスク、社会的影響及びその対策等」を調査研究対象に加えるとともに、努力義務として定められていた従前の規定を明確な義務を定める規定に改めた。

上記の調査・研究にあたっては、「起案者は、当該稟議事項の審査責任部署が定めるところに従い、起案前に、審査責任部署に対する事前相談を行わなければならない」（改正後の稟議規則第9条第2項）として、不動産部への事前相談を義務付けた。

さらに、調査・研究された結果、判明する「リスク、社会的影響及びその対策等」は、稟議書に記載しなければならない事項とされた（改正後の稟議規則第11条第6号）。

ウ リスク評価の基礎となるチェックリストの添付及び関係部署間での共有

本件取引事故発生以前は、不動産稟議における稟議・回議担当者による審査は、収益性・事業性の観点に偏重しており、売主や仲介業者に関するリスクの有無といった観点からの審査は実際上行われていなかった。そこで、このような運用を変更し、売主や仲介業者に関する、リスク評価の基礎となる事項をリスト化した「チェックリスト」を不動産稟議書に添付し、かかる情報を関連部署や回議者と共有することとした。チェックリストにおけるチェック事項は、①不動産の売主、仲介業者及びそれらの代理人に関する項目、②不動産及び登記等に関する項目、並びに、③取引自体に関する項目など多岐にわたる。チェックリストは、不動産部が稟議書の受付時に事業部に対するヒアリング（後記エ参照）により各事項を確認した上で、作成し、稟議書に添付される。

エ チェックリストを踏まえた稟議決裁前の取引先情報の収集とリスク審査

不動産部は、稟議書の回付を受けた際、稟申事業所（稟議書の起案部署）に対し、取引先情報に関するヒアリングを実施することとした。具体的には、取引の相手方が東証1部上場企業であるなど一定の信用性を有することが

ものも含め、経営会議における十分な議論が期待されることとなった。

(4) 本社の部門制導入

本件取引事故発生以前、本社部署間での情報共有や部門間連携は、事業の推進を主眼としたものであって、本社部署間でリスクやネガティブ情報を共有しようという意識が希薄であった。

そこで、積水ハウス本社において、これまでは一部の部署のみ「技術部門」に属する体制であったのを、本社の部署全体を「部門」（「戦略部門」「ストック部門」「業務推進部門」「IR部門」「管理部門」及び「技術部門」の6部門）ごとに再編することで、部門内での部署間の連携と人材育成の強化徹底を図るとともに、それぞれを担当する取締役・執行役員の責任と権限の明確化を図り、関連する部署間でリスク情報、ネガティブ情報も含む情報共有を促進できる体制を構築した。不動産前及び法務部はいずれも「管理部門」に所属し、月に1度開催される管理部門会議において、相互に情報共有が行われるとともに、これとは別途、リスクと判断される情報は速やかに担当取締役・執行役員に報告され、関係部署に共有されている。

(5) その他の施策

積水ハウスは、本件取引事故後、前記1に記載した本件取引事故の直接的な再発防止策以外にも、セクションナリズムその他企業風土の改善やガバナンス全体の強化を目的として以下の施策を講じ、又は検討している。

ア 人事ローテーションの導入

2019年4月より、マンシヨン事業本部と開発事業部との間において派遣制度を利用した人事ローテーションを実施し、ノウハウの共有や人材育成に取り組んでいる。また、同一営業本部内での異動は頻繁に実施されており、営業部門と本社部門間の異動も一定程度は実施されている。一方、会社全体として、組織的かつ計画的な人事ローテーションの実施にまでは至っておらず、法務部や不動産部が属する管理部門内においても、各人の専門性の強化が中心となっており、計画的な人事ローテーションについては、未実施の状況である。

イ 「ガバナンス・ネットワーク」の構築

きは当該リスク情報

(ウ) 稟議決裁の条件とされた追加調査の進捗・結果

キ 必要に応じた決済の中止・契約解除等の判断

追加調査による結果、あるいは、新たに判明した事情により、決済を進めるにあたってリスクがあると判断される場合、不動産部は、関係部署と協議の上、さらなる追加調査、決済条件（例：決済期日）の変更、決済の中止又は契約の解除を指示することとした。

また、そのための事前の手当てとして、不動産売買契約書に、一定の場合、決済期日を変更できる旨、売主等が追加の調査に協力しない場合には契約を解除できる旨を規定しておくことを求める運用指針を定めた。

ク 登記識別情報又は登記済証を使用しない登記手続における個別審査の実施

本件取引事故において権利証が持参されず、弁護士による本人確認で代行することを許容して決済に至った反省を踏まえ、登記識別情報又は登記済証（権利証）を使用しない登記手続は、原則、不動産部へ報告し、個別審査を実施する運用に変更した。不動産部は当該案件をリスク案件として扱い、関係部署と協議の上、登記済証を登記手続に使用できない理由だけでなく、周辺情報等を総合的に勘案し、「登記官の事前通知制度」の利用の可否について本人認証)については、原則として利用しないものとし、事前通知制度の利用ができない事情が相当である場合に限り、その利用の是非を個別に審査する運用指針を定めた。

(3) 経営会議の創設

本件取引事故において、不動産取引に関するリスク等を十分に議論する場がなかったとの反省を踏まえ、ハイレベルで投資案件について十分な情報共有と機動的な審議が行われることを目的として、経営会議を新たに創設した。経営会議への付議については、金額基準のみではなくリスクの重大性によって付議されるべきものとし、稟議の回議者が経営会議への付議を提案することができるとした（改正後の稟議規則第19条但書）。

これにより、不動産購入を含む重要な投資案件は、取締役会付議事項でない

2018年11月より、支店長のインテグリティ（誠実で高邁な倫理観）の向上を目的とした計画的な研修を実施するとともに、マネジメント診断（多面観察）及び担当役員面談によってその実効性を高めている。この取り組みの対象者を本社職員やグループ会社社員等にも拡大することを予定している。

2. 再発防止策の周知・浸透

本総括検証では、前記1の各再発防止策が、社内及び現場に十分に認識され、周知・浸透しているかどうかやその実効性等について積水ハウスの社員合計44名に対してアンケートを実施し、43名から回答を得た⁹⁴。その結果によれば、各再発防止策は、社内及び現場に十分に認識され、周知・浸透していることが窺われる。すなわち、自身の所属する部署内において、前記1の再発防止策が十分に周知され、浸透しているかと思うかとの質問に対しては、43名中8名が「おおむね周知・浸透しているが、必ずしも十分ではない点がある」との回答を選択したものの、残りの35名は「周知・浸透は十分になされている」との回答を選択しており、「周知・浸透は不十分である」との回答を選択した者は皆無であった。

3. 再発防止策の実効性

実施された再発防止策については、下表のとおり、いずれも前記第5で述べた原因分析との対応が認められる。なお、下表評価欄の記載はいずれも、該当の再発防止策及び施策が正常に運用されている限りでの実効性について述べるコメントである。

原因分析での指摘項目	対応する再発防止策・施策	評価
ア 契約締結前の本件取引	稟議システム改善（稟議書起草者によるリスクの調査研究、リスク評価の基礎となる情報の共有、これらを踏まえたリスク	個別の事案に応じた慎重な本人確認及びその審査が期待できる。

⁹⁴ 第2の3（8）参照

営業部門のリスク管理・コンプライアンスを担う総務系人材において、その独立性を高めて、営業現場の対する監督・牽制機能の高めるとともに、本社管理部門とのネットワークを強化等する目的で、2020年2月より、以下の各施策を実施している。

- (ア) 営業本部の総務部長を監査部所属とした上、監査部長を含めたレポートラインを構築
 - (イ) 営業本部の総務部長に対する人事評価の最終評価者を、営業本部から監査部長に変更
- また、支店に対する監督・牽制の強化等を目的として、以下の各施策を実施している。
- (ウ) 支店の総務長を本部所属とした上、営業本部長及び営業本部総務部長を含めたレポートラインを構築
 - (エ) 支店の総務長に対する人事評価の最終評価者を、支店長から営業本部総務部長に変更
- 上記の施策により、現場と本社とのコミュニケーションの充実が進んだことから、グループ各社各組織におけるガバナンス推進役を明確化し、情報連携するためのネットワークの構築を進めている。ガバナンス推進役となった者と本社管理系の各組織間とで継続的に情報を交換する土壌をつくり、上下関係だけではなく、新たなレポートラインの構築を目指している。

ウ 社内取締役候補者の選定に関する方針・手続の明確化等

社内取締役候補者の選定に関しては、2019年5月から、人材要件に関する議論を開始し、資質要件（企業理念の体理、俯瞰的な視野）及び能力要件（社会課題の解決に向けた構想力、新たな市場を作る革新性、多様なステークホルダーとの協働、グループの総合力を高める組織開発力）を定めている。また、取締役・執行役員を選任及び報酬に関する取締役会の諮問機関である人事・報酬諮問委員会については、2018年1月より、委員の過半数を独立社外取締役又は独立社外監査役とする体制に移行し、さらに2020年5月からは、委員の過半数を独立社外取締役とするとともに、委員長も独立社外取締役とする体制に移行して、その運営の公正性と透明性の向上に努めている。

エ インテグリティ向上のための研修の実施

			判断の基礎となる情報の共有等)	議にとどまらず全社的にリスク評価を実施する体制が求められる。
		ウ 最適なマンショ ン用地に対する需要 の高さ	-	需要の高さそのものは所与の条件であり、それを問題あらしめる要件は上記ア及びイに集約される。
		ア リスク・マップの不整備	● 稟議システム改善 (チェックリストの策定)	チェックリストの策定により、不動産取引についてはリスク・マップが整備されたものと評価できる。もつとも、不動産取引にとどまらず全社的にリスク評価を実施することが求められる。
内			● 稟議システム改善 (稟議書起案者によるリスクの調査研究、リスク判断の基礎となる情報の共有等)	一定の効果が期待できる。もつとも、企業風土の改善には、特定の部署間にとどまらない組織全体での人事ローテーション、インテグリティを重視した人事評価などを含めた総合的な改革を要する。
部		イ (ア) マンション事業本部における指導監督機能の欠如	● 人事ローテーションの導入 ● 「ガバナンス・ネットワーク」の構築	
統			[共通]	
制			● 部門間導入 [不動産部]	一定の効果が期待できる。ただし、牽制機能が確実に果たされるためには、これに加えて、社内研修や教育の実施により、部門のリスク意識を醸成するとともに、不動産部、法務部が所属する管理部門を含めた組織全体における人事ローテーションにより専門知識の共有化を図ることが重要である。
シ			● 稟議システム改善 (審査責任部署としての稟議書への意見付記権限、不動産取得取引におけるヒアリングの制度化)	
ス		イ (イ) 法務部及び不動産部の牽制機能の欠如	● 稟議システム改善 (審査部署としての稟議書への意見付記権限、不動産取得取引におけるヒアリングの制度化)	
テ			[法務部]	
ム			● 稟議システム改善 (審査部署としての稟議書	

過程において直接的な原因となつた要素	ア 縦割組織におけるセクショナルリズム	● 経営会議の設置 ● 部門間導入 ● 稟議システム改善 (リスク判断の基礎となる情報の共有、審査責任部署の明確化等) ● 人事ローテーションの導入 ● 「ガバナンス・ネットワーク」の構築	リスク判断の基礎となる情報に対して敏感となり、また、そのような情報を知覚した際に決裁後であっても速やかに報告がなされることが期待できる。また、登記識別情報・権利の登記を手続を安易に進めることを防止する効果が期待できる。	リスク判断の基礎となる情報に対して敏感となり、また、そのような情報を知覚した際に決裁後であっても速やかに報告がなされることが期待できる。また、登記識別情報・権利の登記を手続を安易に進めることを防止する効果が期待できる。
	ウ イレギュラーな事象への適切な対応が欠けていたこと	● 経営会議の設置 ● 部門間導入 ● 稟議システム改善 (事後の報告義務等、必要に応じた決済の中止・契約解除等の指示) ● 部門間導入	● 稟議システム改善 (決裁後の報告義務等、必要に応じた決済の中止・契約解除等の指示) ● 部門間導入	● 稟議システム改善 (決裁後の報告義務等、必要に応じた決済の中止・契約解除等の指示) ● 部門間導入
	イ リスク意識の希薄さ	● 稟議システム改善 (稟議書起案者によるリスクの調査研究、リスク	● 稟議システム改善 (稟議書起案者によるリスクの調査研究、リスク	● 稟議システム改善 (稟議書起案者によるリスクの調査研究、リスク

	への意見付記権限) ● 稟議制度の改善（審査部 署の区分及び役割分担） ● 稟議制度の改善（決裁後の報告義務） ● 経営会議の創設 ● 部門制導入	
ウ 稟議制度の不備	● 決裁後のチェック機能の不備	
エ 決裁後のチェック機能の不備		
オ 情報共有・伝達の不徹底	● 稟議制度の改善 ● 経営会議の創設 ● 部門制導入	
カ 犯罪リスクに関与する研修の不実施	-	

制とレポートラインの明確化を受けて、現在は、リスク情報ははじめとする情報共有・部署間連携が当時と比べて格段に実施されるようになってきたと感じます」といった、再発防止策の実施により現場の風土が変化していることが窺われる声が見られた。

他方、アンケートの結果、本件のような被害の再発防止にとって有益であると見られる、本件取引事故の実態、原因についての詳細の説明や、本件取引事故を具体的な題材とした社内研修や教育は、積水ハウスにおいて実施されていないことが確認された。すなわち、本件取引事故の全容について説明を受けたかという質問に対して、「説明を受けたことがありますが、十分ではなかったと感じている」との回答を選択した者が43名中16名、「説明を受けたことはない」との回答を選択した者が43名中10名いた。また、上記のとおり、再発防止策の実効性に関する個別回答において、本件取引事故の詳細が分からないため実効性を判断できなかったという回答が複数見られた。

しかしながら、本件取引事故と同様の被害を二度と発生させないためには、本件取引事故の詳細を周知することによって個々の社員に不動産取引において地権者許欺の被害に遭うというリスクが現実のものであることをまず認識させた上で、自己が携わる案件にそのようなリスクがないかという目標を常に持ちながら業務遂行にあたる姿勢を形成させることが極めて重要である。アンケートにおいても、業務で土地の取得に関わる際に取引相手が地権者であるリスクを考慮するか否かに関して、43名中31名が、本件取引事故が発覚したのちに考慮するようになったと回答している上、制度の整備だけでは本件取引事故のような犯罪行為に対する防壁として限界があるため個々人のリスク感覚の醸成が重要である、事故を未然に防ぐためのアドバイスなどを発信してほしいといった声も見られたところである。再発防止策は、制度の構築のみでは実効がなく、適切な運用があつて初めて同種の被害の再発防止として機能するものであり、積水ハウスが類似の被害に遭うことを未然に防ぐためには制度を運用する個々人の意識の向上が極めて重要である。特に、様々な技術の普及・発達によって書面の精巧な偽造が極めて容易となり、書面の形式的な確認のみに依存した業務遂行では不動産取引をめぐる様々な不正リスクには対応しきれない状況が生じている。積水ハウスの従業員においては、規程やマニュアルの遵守は当然の前提として、リスク感覚を持ち、社会常識や専門知識、経験等に基づいた直観も働かせつつ不動産取引の業務にあたる姿勢が必要となる。

このように考えると、本件取引事故の詳細な説明やこれを具体的な題材とした社内研修や教育が行われないうえに、本件取引事故の再発防止として対策が十分であるとはいえない。これまで、本件取引事故については、刑事事件における捜査や公判が長らく続いてきたため、地権者グループらによる詐欺の手段の

アンケートでも、再発防止策が、本件取引事故と類似の不動産取引事故の発生を防止する上で実効性があると思うかとの質問に対しては、43名中、「一定の実効性はあるが、十分に実効性があるとはいえないと思う」との回答を選択した者が19名、「実効性は十分あると思う」との回答を選択した者が24名おり、「あまり実効性はないと思う」との回答を選択した者は皆無であった。ただし、「一定の実効性はあるが、十分に実効性があるとはいえないと思う」と回答した者の中には、「事故の詳細が不明の為、どこまでが十分なのか図れません」「事故の状況を詳しく開示すべきで、内容が分からないので、充分な対策かどうか判断出来ない」と付記した者もいた。個別の回答欄においては、現在の積水ハウスについて、「風通しの良い環境、物を言い合える環境、ガバナンス意識を持ち合える環境...」になっていると思います」と、「不動産購入稟議の審査において、取引先情報等を収集・記録してぐるぐる不動産部との相互連絡が増えたことに加え、本社各部署の部門

告されている。一方で、2017年調査委員会の仮発足は2017年7月20日の取締役会後、正式発足は9月7日であり、実質的な調査活動は9月以降に開始したところであるから、本件取引事故の発覚・取締役会への報告から仮発足まで1か月以上、正式発足まで約3ヶ月を要している。このように、2017年調査委員会の正式発足までに若干スピード感が欠けた印象は否定できない面もある。

しかし、前記第3の5の事実関係のとおり、積水ハウスは本件取引事故において純粋な犯罪被害者であったこと、2017年9月15日に地面崩グループに対する刑事告訴が受理されるまでの間、刑事告訴を担当する弁護士による調査や告訴状の準備等が行われ、捜査機関への協力も行われていたこと、また、本件取引にかかる登記申請が却下されて以降、積水ハウス内部においては本件取引事故と同種の犯罪被害に巻き込まれないための各種の施策の導入が順次検討・導入されたことからすると、2017年調査委員会の正式発足・活動開始のタイミングが遅延していたとまでは評価できない。

(2) 2017年調査委員会の目的について

2017年9月7日開催の取締役会第1号議案「調査対策委員会を取締役会の調査機関とすることについて」において、2017年調査委員会は取締役会の調査機関であるとの位置づけが明示されている。また、2017年調査委員会の目的については、「公正公平な視点で、本件事件が発生した原因の究明を行い、再発防止策等の協議・検証を実施し、その内容を取りまとめ、取締役会に答申すること」とされている。このような2017年調査委員会の目的は、本件取引において多額の経済的損害を被った積水ハウスの対応として正当なものと考えられる。

もっとも、このような当初の2017年調査委員会の目的は、2018年1月24日開催の取締役会(2018年報告書が提出された取締役会)の直前に変更されている。すなわち、2018年報告書の第1章「2.調査対策委員会の設置経緯及び目的」において、2017年調査委員会は「公正公平な視点で、事実関係の経緯を明確にし、発生した原因の究明を行い、当社として、どのような行動が必要であったか、どうすれば防げたかを明らかにする。その結果を踏まえ、より良い業務体制にするために、今後、どうすべきかを取締役会に答申すること」をその活動の目的とすると記載されている。すなわち、取締役会から委嘱された「再発防止策等の協議・検証」という当初の目的は後退し、「よりよい業務体制にするために、今後、どうすべきか」という点へと目的が変更されている。このような目的の変更については取締役会での承認等は得られておらず、また、

全貌が明らかではなく、また、捜査・公判中の案件を具体的な題材にすることは難しい面があったかもしれない。しかし、刑事事件での審判決が出そろった現在、本件取引事故を題材にして、なぜ積水ハウスが騙されたか、なぜ誰もストツプがかけられなかったか、といったことを学び、本件取引事故のような詐欺被害に遭うリスクやそのリスクを回避するための対策・業務遂行のあり方等について周知・徹底するとともに、現場における知識や経験を共有できる機会を設けてこれを体得させることが、詐欺被害の再発防止に限らず、様々なリスクに対する耐性を強化する上で、極めて有用であると考える。

第7 本件取引事故発覚後の積水ハウスの対応の検証

以下においては、本件取引事故の発覚後に積水ハウスが実施した対応について、①2017年調査委員会の設置、2017年調査の実施及び2018年報告書の提出、②再発防止策の策定プロセス並びに③情報開示のプロセス及びその内容に区分したうえで、それぞれ検証する。

1. 2017年調査委員会の設置、2017年調査の実施及び2018年報告書について

(1) 2017年調査委員会の設置について

積水ハウスは、2017年7月20日開催の取締役会における報告事項4として、取締役会に対し、「品川区西五反田のマンション用地仕入に関する経過報告」を実施している。その際、複数の社外役員から原因究明と再発防止に取り組む必要性についての指摘がなされたことを受け、社外役員から意見を待て議論・検証する場を設けたという当時の代表取締役会長の発言がなされた。そして、当該取締役会後、社外役員を中心とした2017年調査委員会を仮発足させ、同年9月7日開催の取締役会における承認をもって同委員会を正式発足させている。

この点、本件取引事故に関しては、東京法務局品川出張所において登記申請が却下されたことを2017年6月6日正午頃にA2事業開発発室課長が把握し、同年6月9日開催の取締役会に本件取引の経緯及び登記申請却下の事態が報

(4) 2018年報告書の内容について

2017年調査委員会は、2018年1月24日付で2018年報告書を取りまとめ、同日の取締役会において報告を行っている。2018年報告書の内容に関する当委員会の検証結果は、以下のとおりである。

ア 本件取引事故に関する事実認定について

2017年調査委員会による本件取引事故に関する事実の認定内容は、2018年報告書第2章「事件の経緯」において明らかにされている。ここで認定されている事実関係については、以下の点を含め、当委員会として認定した前記第3の5の事実経緯と一部異なっている面はあったが、大筋においては当委員会の認定内容と一致していた。したがって、2018年報告書における本件取引事故の事実認定は、未だ刑事捜査が進行している過程において実施された点等を考慮すれば、全体として正當かつ合理的であると評価できる。

- 2018年報告書4頁では、本件不動産の眞の所有者と名乗る者からの内容証明郵便を受領した後、「弁護士等からは、『知人による確認』も必要であるとの指摘があった」との記述がなされている。しかし、入手できた証拠による限り、弁護士からは、本人性の確認のための手段として、昔からの知人等への写真による確認を含む、複数の方法を提示された上、できるだけ複数の方法を積み重ねることによって本人確認を実施すべきとの助言がなされていた。したがって、必ずしも知人による本人確認が「必要」であるとはアドバイスされていなかったと認められる⁹⁶。
- 2018年報告書7頁では、マンション事業本部と法務部が、4通の内容証明郵便（本件通知書1ないし4）による警告を怪文書の類と評価したと記述されている。この点は事実ではあるが、面会謝絶の点以外にも本件通知書1ないし4に多くの不自然な点が認められたことは事実であり、かつ、このような評価はこれらの内容証明郵便に対する弁護士の意見も参考としたものであったこと⁹⁷にも言及されるべきであったと考える。
- 2018年報告書7頁では、法務部が東京マンスンマンション事業部に対して、「本人確認の再徹底」のための具体的な手段として、偽Xからの本件確認書の入手を指示したとの記述がある。しかし、当委員会の検証によれば、

⁹⁶ 一方、2018年報告書6頁においては、本人確認に関する弁護士からのアドバイスが正しいニュアンスで記載されている。
⁹⁷ 第3の5(3) 参照

目的の変更について2017年調査委員会に授権がなされていた事実も認められない。また、この目的の変更は、2017年調査委員会の一部のメンバーとの十分な協議なしに半ば強行的に行われたことも窺われる。この点は、後述する2018年報告書の内容の問題点に結びついている。

(3) 2017年調査委員会の構成について

2017年調査委員会は、以下の4名の委員及び1名の補助員によって構成されている（両書はいずれも2017年当時のもの）。

委員長 徳原祥哲氏（社外監査役・公認会計士）
 委員 小林 敬氏（社外監査役・弁護士）
 委員 三枝輝行氏（社外取締役・株式会社サエグサ流通研究所代表取締役）
 委員 浦井史郎氏（社外取締役・東京都市大学特別教授）
 補助員⁹⁸ 前田信二氏（公認会計士）

このように、2017年調査委員会は日本弁護士連合会作成「企業等不祥事における第三者委員会ガイドライン」（2010年7月15日制定・同年10月17日改訂）における第三者委員会に該当するものではなく、いわゆる積水ハウスの内部調査として構成されている。しかし、本件は積水ハウスやその関係者によって実行・意図された不祥事案ではないから、このような構成は、本件取引事故をめぐる調査の体制として、十分に適切なものであったと評価できる。

なお、特に2018年以降、積水ハウスが反社会的勢力と何らかのつながりがあったのではないかと、内通者が存在したのではないかとという指摘がインターネットやマスコミ等において複数提示されたという経緯があり、この点も調査体制の構築にあたっては考慮されるべき事柄である。しかしながら、2017年調査委員会設置当時においてはこのような指摘が一般的になされていたとまでは認められず、また、前記第3の5のとおり、本総括検証においても上記のような指摘が事実であることを疑わせるような具体的な証拠ないし状況は一切認められなかった（インターネットやマスコミにおける指摘も、何らかの証拠に基づく指摘と思われるようなものは見当たらない）。したがって、本件取引に関し、上記の構成による2017年調査委員会が組織されたことに問題があったとは評価できない。

⁹⁸ 2017年9月7日開催の取締役会にて任命。

- X本人名義の内容証明郵便4通を受領していたにもかかわらず、これを妨害工作の一環であると判断したこと。
- プロカー人物の出現があったにもかかわらず、これを妨害工作の一環であると判断したこと。
- HIの信頼性について子会社社長からの情報提供があったにもかかわらず、これを顧みなかったこと。
- 偽Xから本件確約書を取得する一方、知人による本人確認を行わなかったこと。
- 偽Xが本件不動産の内覧に一度も立ち会わないことに疑念を抱かなかったこと。
- 権利証ではなく、弁護士作成の本人確認証明での代替を認めたこと。
- 偽Xが誕生日や干支を間違えたとの情報を得ていたにもかかわらず、疑念を抱かなかったこと。
- 残代金の決済当日、警察への同行を求められるという異常な事態を認識しつつ、決済を完了させたこと。

2018年報告書で指摘されている上記の各事実、それぞれの場面において積水ハウスの関係者がより慎重な態度をとっていれば本件取引による詐欺被害を防止できた可能性があったという意味では、いずれも正当な指摘である。

しかし、上記の各事実の多くは、本件取引事故という個別具体的な事実のみに念頭において、地面師グループによる詐欺被害を防止できる可能性があった端緒が列挙されたにすぎない。将来の再発防止策を策定するためのより本質的な原因分析としては、たとえば、積水ハウスの経営環境・企業文化や内部統制システムの不十分さ、あるいは土地仕入れの局面におけるリスク意識の低さといった点など、より本質的な発生原因まで掘り下げた検討を進める必要があった⁹⁸。にもかかわらず、2018年報告書がより踏み込んだ原因分析にまで言及しなかった背景には、再発防止策の協議・検証及びその内容の取締役会への報告が2017年調査委員会の目的から除外されたことが影響していると思われる。

以上の観点から、2018年報告書第3章11の「どのような行動が必要であったか」に記載された個別の内容については当委員会としては大きな異論はないものの、これはあくまで本件取引事故という個別事案の反省点の提示にとど

⁹⁸ 2017年12月時点での「調査報告書、案(12/21)」と題するドラフトでは、第3章から第5章にかけて、各種の原因分析及び再発防止策に関する内容が盛り込まれていたことが認められる。

本件確約書を取得すべきとの中田法務部長によるアドバイスは、同確約書によって本人確認の旨を行おうという趣旨ではなかったと認められた⁹⁹。中田法務部長としては、偽Xが本件不動産の真の所有者だと認める本人確認が別に行われることを前提としつつ、内縁の夫等による妨害工作等が懸念されるのであれば、あわせて偽Xから本件確約書を取得するのがよいのではないかと、アドバイスする意図であった。ただし、マシソン事業本部及び東京マンション事業部としては、このアドバイスの意図を正しく理解せず、本人確認の一助とする目的で本件確約書を取得したようにも見受けられる。

イ 原因分析について

2018年報告書においては、本件取引事故の原因分析に相当すると思われる項目として第3章「どのような行動が必要であったか」が設けられ、以下のとおり本件取引事故の各種の発生原因が指摘されている。

- 初期情報の入手不足と担当者判断への依存
 - 直接の担当者であったAI営業次長が、さほど密接な関係になかったHIに対して不用意な信頼をおいたこと。
 - AI営業次長が、公正証書が作成されたことに対して過度の信頼をおいたこと。
 - AI営業次長が、偽Xと中間業者であるHIとの人間関係等について疑問を抱かなかったこと。
 - 本件不動産売却の動機や、HIに対して多額の利益がもたらされることが許容される背景について何らの疑問を抱かなかったこと。
- 稟議手続の不備
 - 稟議書の記載内容が不足していたこと。
 - 社長決裁を先行させた短期間での決裁となり、内容の十分な吟味がなされていないこと。
- 中間業者となる法人の直前の変更について疑問を抱かなかったこと。
- 売買契約締結直前の打合せ時における不正発覚の端緒の見過ごし
 - 偽Xが住所を書き間違えたことに疑念を抱かなかったこと。
 - 権利証の原本確認を行わなかったこと。
- 売買契約締結後の不正発覚の端緒の見過ごし

⁹⁹ 第3の5(3)サ(イ)参照

まるものであり、再発防止策につながる真の原因分析に該当する内容とは評価できなかつた。

なお、2018年報告書第3章においては、H1とA1営業次長の間に個人的な不適切な関係があるのではないかと疑義が当然に生じるとの指摘がなされている。しかし、当委員会による本総括検証の過程において、A1営業次長をはじめとした積水ハウスの役員が地面師グループやH1と何らかの不適切な関係にあったとの形跡は一切認められなかった(刑事判決においても一切そのような認定はなされていない)。2018年報告書自体も、上記指摘については証拠が存在しないことを認めている。したがって、2018年報告書においてこのような記載を行ったことは適切ではなかつたと評価される。

ウ 再発防止策について

2018年報告書は、2018年1月24日開催の取締役会の直前に再発防止策の検証・協議及びその内容の取締役会への答申を2017年調査委員会の目的から除外したことと併結として、再発防止策についての具体的な記載を欠いている。すなわち、2018年報告書の第5章は「個々の改善点の指摘では不十分」であるとして再発防止策についての提言を避け、最高経営責任者のリーダーシップのもとにプロジェクトチームを設置し、根本的に人事及び制度を見直すよう提言している。

2018年報告書の内容が上記の程度にとどまつたことは、2017年調査委員会が2017年9月7日開催の取締役会からの負託を受けて原因分析及び再発防止策を提言する役割を有していたことに照らしても、また、本件取引事故を契機として積水ハウスがより充実したコーポレート・ガバナンスや内部統制を確立するチャレンスを得ていたことに照らしても、極めて残念なことである。

エ 責任論について

2018年報告書は、もともと取締役会から委嘱された事項には含まれていなかったにもかかわらず、その第4章「本事件の責任についての意見」において、本件取引事故に関与した部署や役員等の責任論に言及している。以下、その内容について検証する。

(ア) マンション事業本部及び東京マンション事業部について

2018年報告書は、東京マンション事業部の責任として、本件取引について疑念を抱くべき端緒が複数存在していたにもかかわらず、結果的にこれらを完全に無視した点を指摘している。また、マンション事業本部の責任として、取引の全貌を把握して正しい判断をすべき立場にあるにもかかわらず、その責務を果たしていなかった点を指摘している。

こうした指摘は、個別の役員に対する責任論というよりも、部署としての問題点ないし機能不全を述べるものであって、その実質はむしろ原因分析に属するものといえることができる。そして、当委員会の検証においても、本件取引に関しては、三谷本部長を中心としたマンション事業本部の本件取引の実現ありきという姿勢があまりに強く、リスクを過小評価した行動をとっており、直接の担当部署である東京マンション事業部に対する十分な指導・監督機能を果たしていなかったことが窺われた。また、同部に所属する総務部長及び不動産部長も、本件取引に潜在するリスクへの対応について十分な牽制機能を果たせていなかったことが認められた。したがって、この点に関する2018年報告書の指摘は基本的に正当であると認められる。

(イ) 法務部について

2018年報告書では、法務部の責任として、公正証書及びパスポートを安易に信託したこと、本件通知書Iないし4を内容証明郵便という形式で受領したにもかかわらず偽Xからの本件確約書で対応し、残代金の前倒し決済を容認したことを指摘している。こうした指摘も、マンション事業本部等に対する指摘と同様、個別の役員に対する責任追及ではなく部署としての問題点ないし機能不全を述べるものであって、その実質はむしろ原因分析に属するものといえることができる。

この点、当委員会としては、一般的な社会通念に従えば、公正証書やパスポートについて法務部が一定の信頼をおいたこと自体は強く非難されるべきではないと考えている。また、中田法務部長による本件確約書の取得の提案は、本人確認の目的でなされたのではなく、偽Xの周辺の人物による妨害工作への対処方法としてなされたと認められる(ただし、東京マンション事業部にはこの意図は正確には伝わっていなかった可能性がある)。したがって、この点を法務部の落ち度として過度に評価することは正当ではない。

もともと、本件通知書Iないし4の記載内容に着目すれば、法務リスク管

しかし、前記(ア)ないし(ウ)のような本件取引の関連部署とは異なり、これら役員の実務を論じることが原因分析や再発防止策にとつていかなる意味を有するのかが不明である。また、2018年報告書がここで指摘しているこれら役員の実務というものが法的責任を意味するのか、道義的責任を意味するのかも明らかではない。仮に前者であれば、取締役としての職務懈怠に該当するとの評価の根拠が明らかならざるに、責任を議論する前提が欠けている。単に「審査が不十分であった」「最後の砦である」というだけでは、法的責任の根拠たり得ない。

また、道義的責任や経営責任という観点での指摘であったとしても、本件取引事故は積水ハウスないしその関係者が引き起こした不祥事案ではなく、地産師グループによる詐欺被害を防止し得なかったという事案である。既に第5において述べたとおり、上記被害を防止し得なかった原因は積水ハウスの当時の稟議システム、社内環境や内部統制、あるいはリスク意識の希薄さといった点に認められるのであって、一部の業務執行取締役のみ重い責任を問われるようなものではなく、過去から本件取引事故まで積水ハウスの経営にあつた者の共通の問題である。

(オ) 取締役会・監査役会の責任

2018年報告書では、取締役会・監査役会には本件取引に関する直接の責任はないとしつつ、制度の運用に不完全な部分があつた点について「結果責任」があると指摘している。しかし、この「結果責任」という用語がいかなる意味で用いられているのかは必ずしも明らかではない。また、制度の運用のみに言及しているが、制度の構築については問題がなかったという判断なのかも明らかではない。

いずれにしても、当委員会の検証によれば、積水ハウスが本件取引事故を防止し得なかった原因は前記第5のとおりであり、本件取引事故を契機として、積水ハウスの社内環境を再確認し、より充実した内部統制やリスク意識の向上を図る責務は取締役会の構成員全員に対して課されていると考える(当時の代表取締役会長1人に課されるようなものではない)。

(4) 小括

以上より、2018年報告書の内容については、本件取引事故の事実認定については、一部については賛同しかねる部分もあるものの、概ね十分な調査・報告がなされていると評価するものである。

82

理の専門部署である法務部として、本件取引における偽Xの本人性について疑念を持た、現場任せにすることなく本件取引への主体的な関与を行うことは期待されていたといえる¹⁰⁰。その意味では、法務部としては、東京マニション事業部で実施している具体的な本人確認の方法を質問し、他のより有効な手段をもって本人確認を徹底するよう指導したり、法務部自ら弁護士のカランド・オビニオンを取得したりするなど、より積極的な関与が望まれた。こうした関与なしに、残代金の前倒し支払いを容認する結果となつたことは、2018年報告書の指摘するとおり、十分な牽制機能を果たしていなかったと評価できる。

(ウ) 不動産部の責任について

2018年報告書は、不動産部の責任として、マンション事業本部から稟議を急がされた結果として本件取引の稟議について、回隣主要役員に事後回付することを判断したこと、また、積和不動産関西の社長からのネガティブ情報を法務部と共有していなかったことを指摘している。こうした指摘も、マンション事業本部等に対する指摘と同様、部署としての問題点なし機能不全を述べるものであって、その実質はむしろ原因分析に属する。

この点、当時の状況を鑑みたととき、不動産部が稟議を正しく回付し、ネガティブ情報を法務部に提供していたと仮定した場合に本件取引事故が防止できたか否かは明らかではない。しかし、前記第5において述べたとおり、特にマンション事業との関係では不動産部が本社の専門部署として本来期待される牽制機能を十分に果たしていなかったことは否めない。このような趣意において、当委員会としても、不動産部のリスク管理が不十分であったとの2018年報告書の評価には賛同するものである。

(エ) 主要役員4名及び業務執行責任者の責任について

2018年報告書は、主要役員4名(稲垣副社長、内田専務、仲井常務及び内山常務)及び業務執行責任者(阿部社長)の責任について分析し、いずれについても責任があるとの結論を記載している。

¹⁰⁰ もともと、東京マンション事業部が相談した弁護士もこれらの内容証明郵便が其の所有者から発せられた点について懐疑的だったのであり、法務部がこれらを何者かによる妨害の一種であると考えたこと自体、当時として著しく不合理であつたとまでは思われない。なお、第3の5(3)コに記載のとおり、刑事事件の判決においては、これらの内容証明郵便は、X氏本人ではなく、その弟が出状したものと認定されている。

81

④ 登記識別情報又は登記簿証を使用しない登記手続における個別審査の実施

(2) リスク管理委員会による再発防止策の策定

稲垣副社長、内田専務執行役員、仲井常務執行役員、三浦常務執行役員、中田常務執行役員、山田執行役員及び寺村執行役員を構成員とするリスク管理委員会では、本件取引事故の発生後の2017年6月26日、同年7月28日、同年8月30日、同年11月1日（臨時）、同年11月21日、同年12月20日、2018年1月23日、同年2月27日の各委員会において、上記法務部及び不動産部で導入された取組みについて議論を行ったほか、稟議書の改訂や経営会議の設置等についての議論が行われている。そのうち、2017年11月21日の委員会においては、同年20日の取締役会で2017年調査委員会からの口頭報告が行われたことを踏まえた議論がなされている。具体的な審議内容は次表のとおりである。

開催日	審議事項
2017年6月26日 (第5回)	本件取引事故の報告
2017年7月28日 (第6回)	法務部・不動産部策定のチェックリストを含む「不動産取引事故の防止策」についての審議
2017年8月30日 (第7回)	同上
2017年11月1日 (臨時)	稟議における追加提案事項（稟議規則の改正を含む）を審議
2017年11月21日 (第8回)	稟議の見直し（電子稟議を含む）について審議
2017年12月20日 (第9回)	経営会議設置について審議
2018年1月23日 (第10回)	経営会議設置について審議
2018年2月27日 (第11回)	経営会議設置について審議

(3) 取締役会における再発防止策の審議

取締役会における本件取引事故及びその再発防止策についての審議状況は

一方、原因分析については、本件取引による被害を防止し得なかつた根本的な原因に十分に迫ることができておらず、全体として本件取引に固有の具体的な個々の事象を指摘することどまっている。また、2018年報告書においては、もともと2017年調査委員会の目的であったはずの再発防止策の検証・協議に関して具体的な言及はなく、当時の代表取締役会長のリーダーシップのもとでプロジェクトチームを設置して「根本的に人事及び制度を見直す」ことが提言されたのみである。一方で、主要役員4名及び業務執行責任者については、その性質を明らかにしないままに本件取引事故の発生について責任があると指摘されている。

そもそも2017年調査委員会の目的に役職員の責任を明らかにすることは含まれていなかったことを措くとしても、本件取引事故を防止できなかったことについての踏み込んだ原因分析もなく、具体的な根拠を示さずに一部の取締役のみ何らかの責任を顧念することは妥当とは思われない。

以上の次第で、当委員会としては、2017年調査については、その事実の調査及び認定については大筋で賛同するものの、本件取引事故を防止し得なかつたことについての十分な原因分析はなされておらず、再発防止策について何らの具体的な提言を行っていないことも問題であると考える。

2. 再発防止策の策定プロセスについて

以下では、積水ハウスによるこれまでの再発防止策の策定プロセスについて検証する。

(1) チェックリストの策定と不動産購入手続の新しい運用の開始

本社リスク管理部門である法務部と不動産部は、本件取引事故の発生後、相互に協議の上、不動産購入プロセスにおける具体的問題点に対処すべく、2017年8月から、第6に記載したとおり、再発防止のための具体的な取組みとして、不動産稟議に関し、以下のような運用を開始した。

- ① リスク評価の基礎となるチェックリストの整備と関係部署間での共有
- ② チェックリストを踏まえた稟議決裁前における「取引先情報」の収集（ヒアリング）、リスク審査の実施、稟議決裁前の回議者の意見付記
- ③ 稟議決裁後、契約締結から取引決済までの案件管理の強化とリスク情報収集の拡充

次のとおりである。

開催日	報告・決議事項
2017年6月9日	本件取引事故発生への報告
2017年7月20日	本件取引事故経過報告
2017年9月7日	2017年調査委員会設置及び取締役減俸処分決議
2017年11月20日	2017年調査委員会概略報告
2018年1月24日	2017年調査委員会最終報告書提出
2018年2月15日	経営会議設置決議
2018年3月22日	部門制導入決議
2018年6月8日	稟議規則改正及び電子稟議化についての決議

(4) 再発防止策の公表

リスク管理委員会での議論を経て、2018年3月6日プレスリリースで再発防止策の概要の公表が行われており、そこで示された具体的な施策も順次実施されている。また、その後も、本検証報告書で指摘する問題点を改善する効果がある対策が漸次とられている。これらの詳細は、第6に示したとおりである。

(5) 再発防止策の策定プロセスに対する評価

再発防止策について、本社リスク管理部門である法務部及び不動産部が一定の対応を速やかに行っていること、また、リスク管理委員会での協議を積み重ねた上で再発防止策がとられていることについては、関連部署及び複数数の取締役及び執行役員の間与のもとでプロセスが進行しており、一定の評価ができる。また、これらの再発防止策の実効性については前記第6のとおりである。

他方、取締役会での本件取引事故についての再発防止策についての議論は、以下のとおり経緯を辿っている。

前記1のとおり、2017年7月20日の取締役会後に本件取引に関する取締役会の調査機関として2017年調査委員会が仮発足（正式承認は9月7日）しており、その目的は、原因究明と再発防止策等の協議・検証等とされた。従って、取締役会としては、再発防止策についての協議・検証を一旦、2017年調査委員会に委ねたものと考えられる。

しかしながら、2018年1月24日付で取りまとめられた2018年報告書には、再発防止策についての具体的な記載はなく、同報告書の作成時点で導入済みであった再発防止策や検討中であった再発防止策についても全く触れられてい

ない。
取締役会には、リスク管理委員会からの報告が行われ、その中に本件取引事故に対する再発防止策が含まれていたほか、具体的な再発防止策としての経営会議の設置や稟議制度の改革等は、個別の取締役会の決議事項として取り上げられている。

もっとも、取締役会において、2018年報告書の調査結果あるいは本件取引事故を招くに至った総合的原因分析を踏まえた再発防止策のあり方について議論がなされた形跡はなく、改めて、今回の総括検証報告書（本検証報告書）で原因分析を含めた本件取引事故及び再発防止策の検証を行うとの方針がとられるに至っている。

前記第6のとおり、実施された再発防止策の実効性について一定の評価ができる一方で、本件取引事故を引き起こした直接的な原因及び間接的要因（企業風土等）がすべて組上に上げられ、それに対応した体系的な再発防止策が策定されたわけではないことから（事後に採択された様々な施策が本検証報告書で指摘した問題を改善する方策とはなっているもの）、改めて、取締役会として、本検証報告書で指摘した問題点に対して対処がなされているかを真摯に再点検し、足らざるを補うといったプロセスを積み重ね、積水ハウスの組織に内在する問題をより改善していくことを切に期待するところである。

3. 情報開示姿勢について

(1) 本件取引事故発生についての情報開示について

ア 本件取引事故発生直後の公表について

(ア) 公表内容

積水ハウスは、本件取引事故について、2017年8月2日、「分譲マンション用地の購入に関する取引事故につきまして」と題するプレスリリースにより、本件取引事故の発生について公表している。

(イ) 公表についての検討事項

本件取引事故の発生が金融商品取引法に基づく法定開示や金融商品取引所における適時開示の対象になるものではないことから、このプレスリ

リースは積水ハウスの任意開示として行われたものではないが、本件本登記申請書の却下の通知を受けた2017年6月9日から上記プレスリリースまで約2か月弱の期間を要している点及び当該プレスリリースにおける事案の説明は極めて簡潔なものに留まっている点から、適時適正な情報開示であったかについて検討する。

(ウ) 公表までの経緯

この点、積水ハウスにおいては、本件取引事故が発覚した直後の2017年6月中旬から下旬にかけて、速やかな自主開示が望ましいものの、捜査当局の意向を注視する必要があるとの認識のもと、社内における自主開示の文案作成やQAの準備が進められ、本件について民事及び刑事の対応を依頼した法律事務所弁護士（以下「本件担当弁護士」という。）のアドバイスを取得し、本件担当弁護士を通して捜査機関への事前相談等を行う等の準備作業が行われている。

その上で、公表のタイミングについては、本件担当弁護士のアドバイスを踏まえ、告訴状の準備中であることや捜査の密行性を観点として、基本的に告訴状受理の段階で公表を行うべきとの方針が一旦とられることになった。

しかしながら、投資家その他のステークホルダーへの説明責任の観点から、のさらなる検討が行われた結果、2017年8月に発行を予定していたハイブリッド社債を購入する社債権者の不利益を防ぐ観点等を重視し、捜査機関への説明を行った上で、2017年8月2日に公表を行うとの方針となり、上記プレスリリースによる公表が行われたものである。

(エ) 評価

このように、本件取引事故の公表は、本件担当弁護士の助言、株主その他のステークホルダーに対する説明責任、積水ハウスの被害者であるという事実、本件についての捜査の状況や捜査機関への協力の観点、ハイブリッド社債の条件決定のタイミング、マスコミ報道の状況等を総合的に考慮し、2017年8月2日に行われたものである。以上の事情に鑑みれば、本件取引事故の発生についての公表が2017年8月2日に行われたことが不適切とは評価されないものと考えられる。また、当該プレスリリースにおける事案の説明は極めて簡潔なものに留まっている点についても、本件について捜査中であつたことや本件担当弁護士の確認を受けていることも踏ま

えると特に問題とすべきとは考えられない。

イ 本件取引事故についてのその後の情報開示について

(ア) 公表内容

その後、2017年9月7日に「分譲マンション用地の取引事故に関する調査対策委員会の設置について」と題するプレスリリースにより、2017年調査委員会が公表され、2018年3月6日に「分譲マンション用地の取引事故に関する経緯概要のご報告」と題するプレスリリース（以下「経緯報告プレス」という。）により、2018年1月24日に受領した2018年報告書を受けた経緯概要及び再発防止に向けた取組等が公表されている。

具体的には、事件の経緯概要、本件の被害を防止できなかった原因、本件の責任に関する2017年調査委員会の意見及び対策提言及び再発防止策について記載されているが、いずれも概括的な記載に留まっている。

また、2018年報告書自体の開示はこれまで行われていない（なお、本登記報告書は公表を前提としており、2018年報告書も本登記報告書の添付書類として開示される予定である。）。

(イ) 公表について検討すべき事項

上記のような本件取引事故に関するその後の情報開示のあり方について、経緯報告プレスが2018年報告書の受領日の約1か月半後（本件取引事故の発覚からみれば約9か月後である。）に行われている点と、その内容が概括的な記載に留まっている点、またこれまで2018年報告書そのものが積水ハウスにより開示されていない点から、適時適正な情報開示であったかについて検討する。

(ウ) 公表までの経緯

まず、上記のとおり、本件取引事故発生についての2017年8月2日付でのプレスリリースが行われるまでは、本件取引事故に関する情報開示の内容及びタイミング等について広報部及び法務部を中心に慎重な検討が行われており、取締役会においても議論がなされていた。

しかしながら、本件取引事故発生についての上記プレスリリース後の事実経緯や再発防止策についての情報開示のあり方については社内で十分

くミスリードするよるな記載や、問題を含む記載が散見」され¹⁰⁾、捜査公判に与える影響が甚大であることなどがあげられている。

(エ) 評価

本件担当弁護士の見解を踏まえれば、積水ハウスの刑事事件の公判が継続している間は2018年報告書の全文開示を行わないと判断したことはやむを得ないものと考えられる。

また、経緯報告プレスにおいて、事件の経緯概要や本件の被害を防止できなかった原因についての記載が概括的な要旨に留まっていることについてもある程度の理解はできるところである。

しかしながら、上記のとおり、2017年8月の本件取引事故発生についてのプレスリリース後、本件取引事故の事実経緯や再発防止策についての情報開示のあり方については社内で十分な検討・議論が行われていたとはいえず、2018年3月の経緯報告プレスにおける開示の内容や開示のレベルについても、必ずしも十分な社内での議論・検討を経たものとは言えない。2018年1月24日に2018年報告書を受領した後速やかに開示を実施することも考えられたところである。開示のあり方を判断するに当たっては、株主その他のステークホルダーにより重きを置くことが望まれるところであり、積水ハウスにおいて、今後、この指摘が念頭に置かれることを切に期待する。

なお、上記のとおり、本件において、積水ハウスは詐欺事件の被害者であり、本件担当弁護士の意見にもあるように、地面師グループに対する捜査や刑事公判が係属している中での情報開示のあり方については慎重さが求められてきたが、積水ハウスが当委員会に対して本総括検証を委嘱した理由には、起訴された地面師グループへの一番の有罪判決が出そろう、その多くが確定したことを踏まえ、積水ハウスの説明責任が果たされる形での公表を行うことも含まれており、このことは、積水ハウスが適切な情報開示のあり方、ステークホルダーへの説明責任を果たそうとする姿勢を示すものと評価できるものと考ええる。

¹⁰⁾ 具体的には、AI 営業次長が地面師と不適切な関係を有していたかのように疑われるような記載、積水ハウス社員の過失が強調されており、地面師側に利用されかねない点、III が地面師集団の一角であること及びつけており名義毀損となりかねない点である。2018年報告書におけるこれらの記載に必ずしも根拠が十分でないという点に鑑みれば、このような助言には一定の合理性があるものと認められる。

な検討・議論が行われていたとはいえない。上記のとおり、2017年7月20日の取締役会後に2017年調査委員会が仮充足し、2017年9月7日の取締役会においてその設置が正式承認されており、このことは2017年9月7日付での「分譲マンション用地の取引事故に関する調査対策委員会の設置について」と題するプレスリリースにおいて情報開示が行われている。しかし、この当時、2017年調査委員会の調査結果について、どのような情報開示を行うかについては、特段の議論がなされていない。また、2017年11月20日の取締役会で2017年調査委員会から口頭での報告が行われ、その後2018年1月24日の取締役会において2018年報告書の報告が行われているが、これらの報告の際にも対外公表のあり方についてはおおよそ議論された形跡がない。

こうした中、2018年3月6日、本件取引事故に関して積水ハウス株主からの提訴請求が行われたことについて「株主からの提訴請求について」と題するプレスリリースを行うのと同じタイミングで、経緯報告プレスが行われたものである。

その後、同年3月8日の取締役会において、初めて2017年調査委員会の委員の一部の者から本検証報告書について氏名等を除いた開示を求める意見が出されるに至った。

さらに、同年3月22日の取締役会においても2018年報告書の開示のあり方についての議論がなされ、その中では、2017年調査委員会の委員を務めた社外役員らから、捜査機関の了解を得た上で2018年報告書を早く公表すべきとの意見、2018年報告書の開示の仕方等については十分な法的チェックが必要である旨の意見、2018年報告書に押印はしたが公表しない前提でかつ、「調査結果は以上である。」との記載までがメインであるとの認識であった、本件は捜査中であり、単純に氏名等を削除するだけでよいのかも含め、第三者に対する名誉棄損へのリスクの検討を行い、その上での積水ハウスの方針に任せる旨の意見等が出されている。

さらに、法務部において、本件担当弁護士に2018年報告書の開示に関して助言を求めたところ、本件担当弁護士からは、「会社が本報告書【注：2018年報告書を指す。】を開示すべきことは、厳に控えるべきものと考えます。仮に開示するとした場合は、ごく簡略化した要旨版を作成し、要旨のみを開示することにするべきです。」との意見が述べられた。この意見の理由としては、2018年報告書があくまで社内向けに作成され、公表を前提に作成されたものでないことに加え、「一般に広く開示する書面は、あらゆる角度から検討して、誤解を招くような表現や、第三者から指弾を受けようような記載を極力排除して作成」すべきであるところ、「第三者を大き

第8 結語

本件取引事故は、絶対的マンション用地を好条件で入手できる機会に、マンション事業本部及び東京マンション事業部が前のめりになり、取引特性を踏まえ慎重に確認することなく、様々なイエロー又はレッド・フラッグを取引妨害の証と信じ込み、決済に至り大きな損害を招いた事例である。本件取引事故を引き起こした積水ハウスの構造的要因として、縦割意識の強さ（本社又は他部門の干渉を嫌い、統制りのトップダウンの意思決定に異議を唱へにくい企業風土）、牽制機能の弱さ（牽制権限の不明瞭さ、牽制する職責への自覚の欠如、牽制するための専門性の欠如）、及びリスク意識の低さ（リスク意識を高めるための方策の不足）を見ることができた。

積水ハウスは、1960年の会社設立以来、戸建住宅事業を中心に右肩上がりの発展を遂げてきた。そうした中で、本件取引事故発覚までは、本検証報告書で指摘した構造的要因が失敗を招く要因として意識される機会に乏しかったかもしれない。しかし、2兆円企業にまで成長し多様な事業を有する積水ハウスにとって、上記の構造的要因を取り除かないことは再度の思いがけぬ失敗の原因となり得るものである。

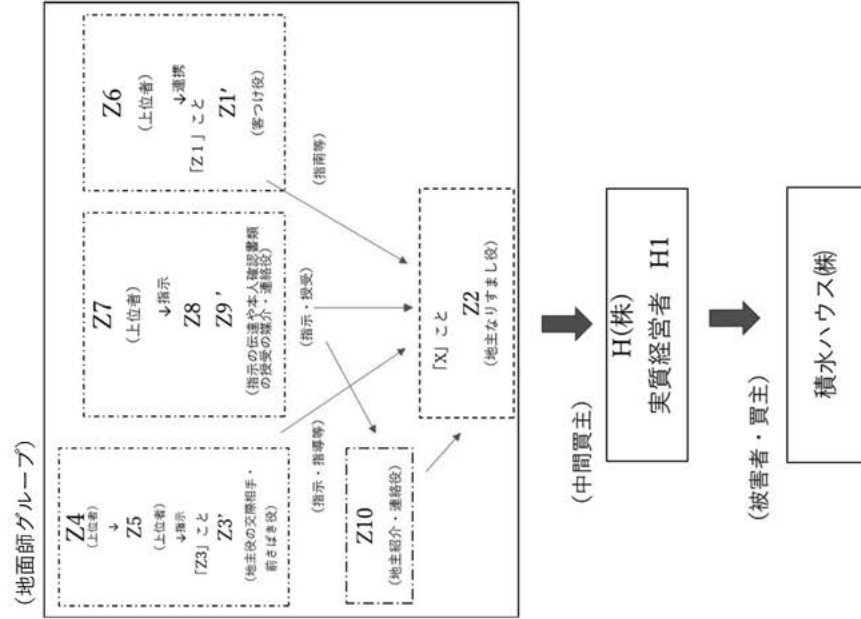
積水ハウス経営陣は、その視線を内側のみに向けることなく、ステークホルダーに対して真摯に向き合って説明責任（アカウンタビリティ）を果たすという強い意識をもつことが望まれるところである。本検証報告書を機に、改めて本件取引事故の反省を出発点に、構造的問題を解決するに足る十分な再発防止策を実施しているか、アカウンタビリティを果たすだけのディスクローズ・対話ができているかを自問し、新しい事象の発生の都度、足らざるを補っていくことが期待される。

そして、これを確実ならしめるためには、ステークホルダーの代弁者としての自負をもった独立社外取締役が経営陣をガバナンスする体制を構築・強化していくことが不可欠である。

これらはまだ途上にあり、本検証報告書が、積水ハウスが今後も業績に安住することなく、不断の努力を重ねていく一助となることを切に希望するのである。

以上

別紙1 人物関係図



別紙2 有罪判決一覧

氏名	判決言渡日	量刑	状況
Z4	2020年3月17日	懲役12年	控訴審係属中
Z5	2019年11月12日	懲役7年	確定
Z6	2020年5月29日	懲役11年	控訴審係属中
Z1こと Z1'	2020年6月10日	懲役11年	控訴審係属中
Z7	2020年5月8日	懲役8年	控訴審係属中
Z3'	2019年7月17日(原審) 2019年11月28日(控訴審) 2020年3月4日(上告審)	懲役4年6か月	上告棄却
Z8	2019年8月6日	懲役4年6か月	確定
Xこと Z2	2019年7月17日	懲役4年	確定
Z9ことZ9'	2019年7月17日	懲役4年	確定
Z10	2019年8月6日	懲役3年 執行猶予5年	確定

※いずれも東京地裁判決である。

別紙3 地面師グループの役割分担

地面師の氏名	地面師グループにおける役割
Xこと Z2 (偽X)	本件不動産の所有者であるX氏のなりすまし役である。積水ハウスの売買契約の交渉・締結の場に参加した。
Z1こと Z1'	本件不動産の買主や不動産仲介業者を探す役(客つけ役)である。偽Xの財務担当役という設定で、積水ハウスの売買交渉に同席し、偽Xがなりすましであることが積水ハウスに発覚しないように振る舞いつつ、本件不動産の売買に向けた交渉を行った。積水ハウスに対する欺罔行為において中心的役割を果たした。
Z3こと Z3'	偽Xに本件不動産やその所有者に関する情報を教示するとともに、積水ハウスが買手候補者となる前には前さばき役(偽Xに付き添って、契約をスムーズに進める付き添い役)を務めた。積水ハウスが買い手候補者になった後は、検査を恐れて前さばき役を降りたため積水ハウス関係者との接触はないが、Z1ことZ1'や偽Xを通じてその存在は積水ハウス関係者にも知らされており、積水ハウスが本件不動産のリスク情報に接しながらも、なりすましに気が付くことができなかった要因の一つとなった。株式会社Hと偽Xの売買契約締結の際には、その現場に同席していた。
Z4	地面師グループの上位者であり、その中でも中心的役割を担った者である。本件不動産の情報を入手するなど準備を行い、また、本件不動産の買主や仲介業者の募集や売買契約締結、X名義の口座の作成に関して、Z3'やZ1ことZ1'に自らあるいはZ5を通じて指示を出していた。
Z5	株式会社Hと偽Xの売買契約締結の際には、その現場に同席していたZ3'に対して別の場所から指示を与えていた。
Z7	地面師グループの上位者である。Z3'に対して、X氏のプロフィール等を偽Xに教育・指導するよう指示し、また、Z3'に対して前さばき役を担当するよう指示したり、Z4の指示を伝えたりした。地面師グループの上位者である。Z9'を通じてなりすまし役となるZ2を確保し、Z8に指示して偽造旅券を入手するために必要な準備をさせるとともに、その後も、なりすまし役の呼出しや偽造旅券及びX名義の印鑑等の道具の管理を、Z8やZ9'を通じて行っていた。

別紙 4 本人確認資料一覧

確認方法	確認・実施したもの	備考
公的 証明 書類	パスポート	○ 偽造。司法書士が紫外線調査を裏 施したが偽造であるとは見抜け なかった。
	健康(介護)保険証	○ 偽造。国民健康保険被保険者証
	運転免許証	—
	身元証明書	—
本人限定受取郵便	印鑑証明書	○ 偽造パスポートによって登録・取 得したもの
	戸籍謄本	○ 建物内置時に建物内に放置された 郵便を確認したのみ
	固定資産税納税通知書・ 納税証明書	○ 納税証明書
	住民票	○ 建物内置時に建物内に放置された 郵便を確認したのみ
物件 関連 書類	固定資産税額取書・納税 証明書	○ 納税証明書
	住民票	○ 建物内置時に建物内に放置された 郵便を確認したのみ
	不動産評価証明書	○ 建物内置時に建物内に放置された 郵便を確認したのみ
	登記簿権利証	○ 偽造。契約締結日に持参したが、決 済日は不持参
本人面談(本人しか知り得ない情 報・矛盾した言動がないことの確 認)	面談したのは4/20、 4/24(締結日)、5/23、 5/31、6/1(決済日)	4/20には現在の居所(本件不動産 とは別の住所)を間違える。6/1に は生年月日の記載に際して不自然 な点があるほか、干支の記載を間 違える。
近隣・知人に写真での確認	未実施	6/1の決済後に町会長に写真を見 せて本人ではないと言われてい る。

Z8	Z7やZ6の指示を受けて、自らあるいはZ9'を紹介して、なりすまし役の偽Xになりすまして必要な情報や集合する日時・場所等を伝え、時には自ら集合場所に向かい、偽Xを買主候補者との交渉に立ち会うZ1ことZ1'ら共犯者に渡すなどしていた。
Z9 Z9'	Z9'に対し、70代の女性を紹介して欲しいと依頼した。また、Z7らの指示を受け、偽造旅券の入手の準備に協力したり、偽造旅券の受け渡しを手伝うなど、本人確認等に関する品々の準備や管理に関わった。
Z9 Z9'	偽Xをなりすまし役に誘い、また、偽Xが交渉の場に向かう際に、Z8らから指示を受けた日時場所を連絡したり、偽XがY氏になりすまして公的書類を取得するなどの準備行為をする際に同行し、助言や監視するなどしていた。
Z6	地面師グループの上位者である。 本件不動産に関する情報入手し、Z8にZ1ことZ1'を紹介してなりすまし役と買主候補者との交渉の進捗を把握したり、自らもH1との面談し、「地権者をつなぎ止めておくのに申込証拠金を積む必要がある」などと申し向けた。 また、詐欺金の繰戻先口座の多くを準備した。
Z10	Z9'の求めに応じ、なりすまし役として偽Xを紹介し、以後、同人らの間の連絡事項の伝達等の一部を担った。

									4/29		不動産業者からXが大丈夫かと聞かれ、次長がAI営業との話をAI営業次長から聞いた。司法書士が、AI営業次長に対し、本人確認を疑うので、あれは踏み込んだ調査が必要と助言
									4/24	仮登記	売買契約締結・司法書士2名、権利証原本を確認
										売買契約締結前最終打合せ(偽X司法書士同席/番地以隣書き間違え)	本人確認書類を司法書士に確認
											有効な本人確認方法を照会し、完璧な方法ないとの回答を受ける
											田部長からA3総務長にその旨の電話連絡

日付	2017年	主な事実	東京マシソン(東×事業部)	事業部(東×事業部)	事業本部(×事業本部)	法務部	不動産部	社長	その他
4/4		受領							
4/13		Z1打合せ							
4/14		×事業本部内方針決定							
4/14~18		×事業本部及び×事業本部で業							
4/18		社長視察							
4/19		不動産部で業							
4/20		社長視察							

別紙5 部署別対応表

5/25	▼事業本部及び 債権者委員会 決議を前倒しにすることを決定 三谷本部長から黒田不動産部長に、決	金額が大きく、多数 のマガイト情報				
5/23	本件通知書 4 を 本人性について疑わす 指摘あり					
5/22	社内会議 三谷本部長等が、通知書は妨害目的との見解を示す。また、この 会議から不明だが、この頃、決済を前倒しすることが 提案される（中田法務部長は数日以内に決済前倒しの話を知 り同意）					
5/19	建物内覧 偽 X 久保 物を確認 建物内覧の郵便 要請					
5/15	A1 営業次長、A2 事務開発室課 長、Z1、H1、H2 打 合せ 本件通知書の取得、 建物内覧、本人確認 書類の追加取得を 要請					
	と報告 いと回答 めるよう指示					

5/12	▼事業本部と東 ▼事業部打合せ 告への専断による本人確認は行わない 人確認するが、昔からの知人や加盟組 通知書は権がらせと判断し、追加で本 社長報告					
	①「五反田の件」 と題するメール を総務部から秘 書室長に送付。 社長に電話で通 知書について説 明し、本人確認 しているの間 題はなく、放棄 三谷本部長とよく 相談して対応して 他の権がらせ					
	②中田法務部長と よく相談するよう に指示し、中田法 務部長に電話で 谷から連絡がいく 旨を連絡 ③左の回答に、顧問 弁護士と相談して 問題ないようは進 めるよう指示					
	するよう指示					

