



2020年12月7日

各 位

上場会社名 積水ハウス株式会社  
代表者氏名 代表取締役社長 仲井 嘉浩  
(コード番号 1928 東証・名証 市場第一部)  
本社所在地 大阪市北区大淀中一丁目1番88号  
問い合わせ先  
責任者役職名 IR 部長  
氏 名 吉田 篤史  
代表TEL 06-6440-3111

### 分譲マンション用地の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の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の取引事故について、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、取引先及び役職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に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になっています。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も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層推進して参ります。

以上

添付：「総括検証報告書（公表版）」

# 総括検証報告書

[公表版]

2020年12月7日

積水ハウス株式会社 総括検証委員会

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 聡 子

委員 飛 松 純 一

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

# 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、地面師グループ<sup>1</sup>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<sup>2</sup>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面師グループは、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。）<sup>3</sup>、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<sup>4</sup>。

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面師10名全員に対して有罪判決が言い渡された<sup>5</sup>ことを踏まえ、本件取引事故及びそれに

---

<sup>1</sup> 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接触があった者は2名である。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 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タイ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、取引先及び役職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<sup>6</sup>。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」といい、これに基づく報告書を「本検証報告書」という。）。

## 2. 検証の基本方針及び準則とスコープ

### (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、それにとらわれることなく、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面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<sup>7</sup>。

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<sup>8</sup>、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」に依拠してはいないものの、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）の起案権は当委員会にあること、③当委員会が事実関係を解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。

---

<sup>6</sup> 外苑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。

<sup>7</sup> 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謄写するにあたってはその利用について一定の制限が付された関係上、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。

<sup>8</sup> 2017年調査のヒアリング結果を参酌した点及び刑事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。

## (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（欺罔された理由）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案の有無
- 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<sup>9</sup>。

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く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、とりわけその枢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ル調整等の事務的作業については、積水ハウ

---

<sup>9</sup> 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。

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<sup>10</sup>であったA1氏(以下「A1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、本件取引が欺罔に基づくものであることが発覚した後の積水ハウスによる対応も視野に入れるため、電子メールのフォレンジック調査に関しては、2017年1月1日から2017年12月31日までを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A1営業次長については、本件取引を実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実効性等の検証について

---

<sup>10</sup> 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。



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
- X<sup>11</sup>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
  - HH2017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

---

<sup>11</sup> 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。

- ・ 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
- 不動産稟議書（H29（購）第 146 号）

② 本件取引の決済時までに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。）
  - 常務執行役員マンション事業本部長三谷和司氏作成にかかる 2017 年

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、本件取引事故に関係するもの
- 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等のうち、本件取引事故に関係するもの

#### 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、本件取引事故に関係するもの（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)#7版」と題する時系列表及び同添付資料
- シティユーワ法律事務所所属弁護士作成にかかる2018年3月15日

付「調査報告書の開示について」

- 御堂筋法律事務所所属弁護士作成にかかる 2018 年 4 月 18 日付意見書、2018 年 6 月 6 日付意見書、2019 年 5 月 28 日付意見書、及び 2019 年 11 月 1 日付意見書
- 上記 2018 年 4 月 18 日付意見書作成にあたって積水ハウスが御堂筋法律事務所所属弁護士に提供した A1 営業次長の 2017 年 7 月 20 日付陳述書（2 通）、関係者の電子メールその他資料一式

#### （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長内田隆氏
- 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長三谷和司氏
- 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]

- 社外監査役小林敬氏
- 社外取締役涌井史郎氏

#### (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とのことである。)。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名及び代表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。

## ウ データ保全・抽出方法

2017年調査の際に対象となった23名分のメールデータ（PST）<sup>12</sup>を保存したノートPC1台（Fujitsu製LIFEBOOK A552/E、S/N:R2905910）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担当者が保全用ツール（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名のメールデータが積水ハウスからFRONTEOに対して授受された<sup>13</sup>。削除済みのメールデータについては、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データから削除された電子メールの復元を実行した<sup>14</sup>。

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データ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データについて、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つつ関連度の高い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) 地面師グループに対する刑事事件の訴訟記録及び判決

地面師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摘示された事実があれば基本的にこれに依拠し、裁判所に顕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<sup>15</sup>。

---

<sup>12</sup> 2017年調査実施の際に保全されていたメールデータである。

<sup>13</sup> 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。

<sup>14</sup> 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。

<sup>15</sup> 脚注7参照

## (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ファ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

び関係者の任意の協力に基づくものであること

- 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ンション事業部長 A5 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<sup>16</sup>。
- 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 J1 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たにとどまった。

## 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

<sup>16</sup> 脚注14参照



	社日本カストディ銀行（信託口）、積水化学工業株式会社等
代表者	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	大阪市北区大淀中一丁目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、不動産フィー事業、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ィー事業から、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。

【単位：億円】

	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	営利	売上	営利	売上	営利	売上	営利	売上	営利
請負型	戸建	3,937	472	3,831	495	3,711	480	3,579	422	3,909	459
	賃貸	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	リフォーム	1,344	158	1,334	175	1,368	197	1,414	211	1,527	235
	不動産ブイ	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	分譲住宅	1,374	119	1,420	88	1,554	134	1,488	110	1,512	122
	マンション	814	80	661	22	774	92	895	64	1,039	101
	都市再開発	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		▲353		▲369		▲381		▲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、規模等で凌駕される。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開発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

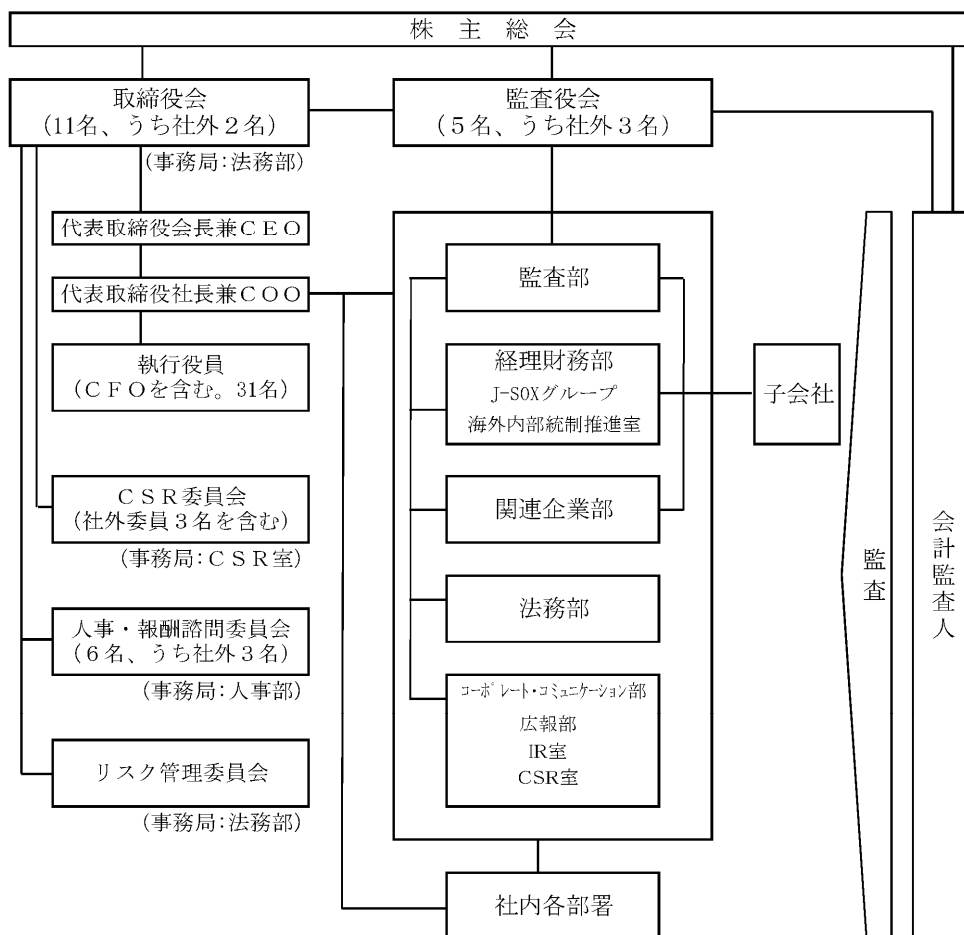
次のとおりである（カッコ内はそれぞれ全売上高、営業利益に対する割合を示す。）。売上高に示す割合は 3.26%～4.38%（5 期平均 3.92%）、営業利益に対する割合は 1.20%～5.35%（5 期平均 3.91%）である。

【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。）。

(1) 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）。

(2) 社長の職務権限及び責任

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（組織規則第11条第2項第1号）。

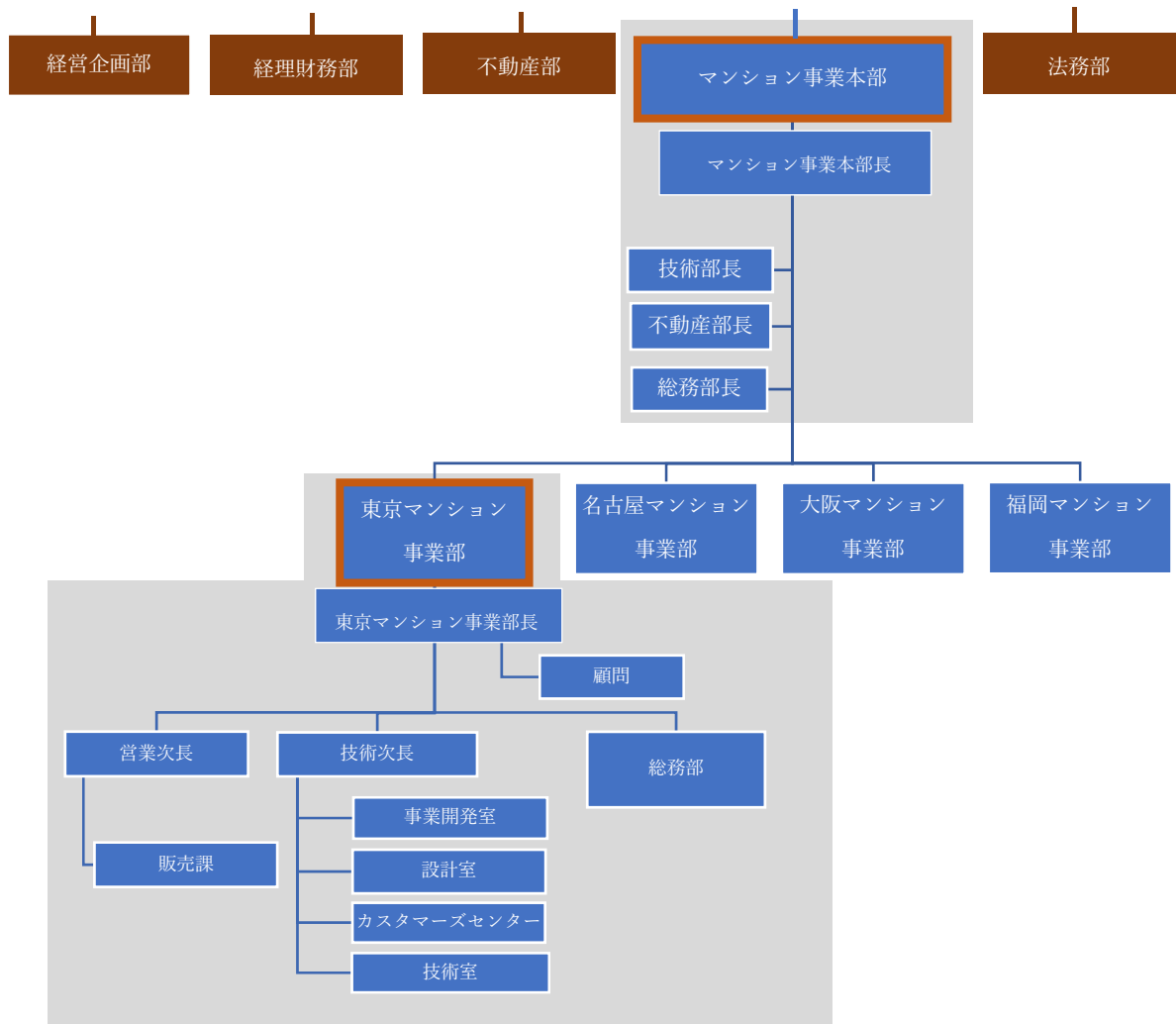
(3) 担当執行役員の職務権限及び責任

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（本件取引の稟議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本部長、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

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あつて、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、その指揮監督下にあつて、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、その指揮監督下にあつて、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

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る一方、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ループ事業（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



## 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<sup>17</sup>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<sup>18</sup>。

### (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<sup>19</sup>を経て購入を検討する場合、稟議申請前の打合せ<sup>20</sup>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<sup>21</sup><sup>22</sup>。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、各自がその内容を確認の上で押印し、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、不動産部長、技術部長、総務部長がその内

---

<sup>17</sup> 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カスタマーズセンター(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。

<sup>18</sup> 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。)

<sup>19</sup> 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、建築に関わる法令・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。

<sup>20</sup> 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、不動産稟議を起案するに際しては、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て、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案に先立って行われる。

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

<sup>22</sup> webブラウザ等を用いて電子計算機上で処理するイントラネットシステム(以下「電子稟議システム」という。)の利用による稟議の起案、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、電子稟議システムは活用されていなかった。

容を確認の上で押印する。

マンション事業本部の決裁を得た稟議書は、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<sup>23</sup>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、これを受付け、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<sup>24</sup>（同条第2項）。

不動産部長は、提出された稟議書に、当該案件に関係の深い順位による、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」、「法務部」、「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<sup>25</sup>（以下「仲井常務」という。）、取締役専務執行役員内田隆氏<sup>26</sup>（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<sup>27</sup>（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<sup>24</sup>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ないとされている（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

---

<sup>23</sup> 「稟議事務取扱責任者」は、稟議事務主管部署の長がとなるとされており（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。

<sup>24</sup> 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起案部署に対してなされることがあった。

<sup>25</sup> 経理財務・経営企画担当

<sup>26</sup> 関連企業担当・人事部長

<sup>27</sup> CFO・経営企画・経理財務・監査管掌・IT業務担当

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いであった。

## (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<sup>28</sup>。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<sup>29</sup>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、確認をする扱いであった<sup>30</sup>。例外的に、売買契約締結日の前日までに、直接対面の上、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。

## (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

---

<sup>28</sup> 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。

<sup>29</sup> 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。

<sup>30</sup> 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「犯収法マニュアル」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「確認記録票」を作成して、保管することとなっていた（犯収法マニュアル14頁）。本人確認書類の確認作業及び「確認記録票」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ても、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と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内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ていなかった

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追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 H1（旧姓である。以下「H1」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欺罔され、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<sup>31</sup>、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、

---

<sup>31</sup> 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、固都税清算金 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 万円となっている。脚注 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。

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<sup>32</sup>。

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が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<sup>33</sup>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、交渉の場でな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、前記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）等が犯行の全部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。もっとも、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「海喜館」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ならない物件として、不動産業者間では有名

<sup>32</sup> 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。

<sup>33</sup> 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。

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、Z7が直接又はZ8（以下「Z8」という。）を介して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す役などを担う「Z1」こと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、Z1がXの財務担当者を名乗って偽Xとともに本件不動産の売買交渉に臨むようになり、同月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

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氏に年齢の近い偽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。

#### (ウ) 役割分担

地面師グループは、上記なりすまし役の他に、交渉の場でな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す役（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。

#### (エ) 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証及び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きを行い、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（偽装パスポート等）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



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<sup>34</sup>、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

---

<sup>34</sup> 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のほかに株式会社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U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2(1)、2020年5月29日付判決2(2)ア（オ））。

4月3日、H1は、交際相手である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、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氏と買主株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<sup>35</sup>、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ることができているか（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。

---

<sup>35</sup> 公証役場における本人確認証は、登記済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。

## 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70億円としたい旨の申し出があった。

また、同日、別途Z1<sup>36</sup>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ていた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<sup>37</sup>。また、Z1は、X氏がマンションの購入資金として約3億円の調達を急いでいる、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いるのでスピードが大切だなどと虚偽の説明をした。さらに、Z1は、X氏と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ディに支払いができる条件で売却先探しを始めてしまうかもしれないので、対策を講じなければならないと考えた。

## 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<sup>38</sup>（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

---

<sup>36</sup>Z1は地面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、地主のなりすまし役に虚構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役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。

<sup>37</sup>東京地裁2020年6月10日付判決1(2)ク

<sup>38</sup>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職員が三谷本部長と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。

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に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商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<sup>39</sup>、4月18日に予定されていた代表取締役社長阿部俊則氏（以下「阿部社長」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長A3氏（以下「A3総務長」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(株)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

---

<sup>39</sup> 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。

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章氏(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にし、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月25日、稲垣副社長が同月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H(株)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(株)HからH(株)に変更されている。本件稟議書上の売主は(株)H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(中間買主が間に入ることも説明された。)、阿部社長は「担当者任せにせず、自らも業者や地主に会って確かめること」などと指示した。

(ウ) 4月19日、A3総務長は、(株)Hの代表であるH1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。

(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

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です。あとは、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、先方の今回担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<sup>40</sup>。

#### 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、(株)Hが登記手続を依頼したJ1司法書士<sup>41</sup>（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L司法書士（以下「L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と喧嘩したためであるなどと説明したが、この説明はZ1が考えた虚偽の説明であった<sup>42</sup>。

この打合せにおいて、X氏と(株)Hの間の4月3日付売買契約を解除したうえで、X氏からH(株)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、H(株)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、本件不動産の真の所有者であるかの

---

<sup>40</sup> 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と思われる。この電子メールの連絡事項がその後ど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。

<sup>41</sup> I1 司法書士は、A1 営業次長が H1 に紹介した司法書士である。

<sup>42</sup> 東京地裁 2020 年 6 月 10 日付判決 2(2)ケ

ごとく振る舞い<sup>43</sup>、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済権利証（以下「本権利証」という。）のカラーコピーが呈示され、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話がなされた。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)」<sup>44</sup>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H(株)間の売買契約書及び売主H(株)と買主積水ハウス間の売買契約書（以下、両契約をあわせて「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、登記済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H(株)名義の口座に振り込んだ。

---

<sup>43</sup> 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（令和元年7月17日付判決【量刑の理由】3）。

<sup>44</sup> 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聴き取る③登記手続に必要な範囲内の個人情報の取得（戸籍謄本等）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本人性を確認する…などの調査を踏ませていただくことを検討しております。その前提として、まず月曜日に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たこと、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ところ、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H株）、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。）及び同月10日付「通知書」と題する書面（以下



「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(キ)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、自身面会謝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るものであった。

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(株)、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、同人の現在の居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と述べた。

5月18日、Iから積水ハウス宛てにファックスが届いた<sup>45</sup>。その内容は、

---

<sup>45</sup> 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。

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(株)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マンション事業本部に共有された。法務部担当部長のD1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<sup>46</sup>に騙されている可能性があるように思います」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(株)、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(株)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は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いた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。もっとも、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事業開発室課長、H1、H2及びZ1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<sup>47</sup>。

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なすべき事項について助言を得た。この助言は以下の内容で

---

<sup>46</sup> H(株)を指す。

<sup>47</sup> 東京地裁 2020年6月10日付判決2(2)サ

あったとして、東京マ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<sup>48</sup>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ンション事業部に共有された。その際、D1法務部部长から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、胡散臭さが否めません」と記載されている。

A3総務長は、D1法務部部长に対し、X氏の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、この件に関して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

---

<sup>48</sup> 本件売買契約締結立ち会いの際にI1司法書士が実際に行った本人確認の方法（登記済権利証書の原本確認、印鑑証明書との印影の照合等）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のないのであれば、本件通知書は自身が出したのではなく、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氏の売却の翻意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<sup>49</sup>。

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あるどのようにして、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（登記申請書を閲覧等したのか。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、

---

<sup>49</sup> もっとも、マンション事業本部や東京マ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。

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 の対応に関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、長期間入院中で面会謝絶の状態で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、もっ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約書を手に入れることになった。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。もともと、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社したMが阿部社長

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<sup>50</sup>。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虚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約書への署名、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ることが決まった。

#### 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

---

<sup>50</sup> 東京地裁 2020 年 5 月 29 日付判決 2(2)ア（キ）

(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建物の鍵を持参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<sup>51</sup>、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、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。これも地面師グループが考えた虚偽の説明であった<sup>52</sup>。

偽Xが来なかったことから、本件確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。

#### ソ 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、今回の契約を快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あろうとの見解が示された。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の前倒しについてK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つたとしても、既に時効によりその所有権を取得している。」、「前倒す場合は解体の留保金（解体費＋ $\alpha$ ）を設定」、「時間をかけると仮差押等がなされる可能性が高

---

<sup>51</sup> 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）

<sup>52</sup> 東京地裁2020年5月29日付判決2(2)ア（ケ）

まるので前倒す方がよい。」、 「懸念点はX氏の本人確認に十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 弁護士の事務所で面談した。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こにいる、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確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。

#### チ 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にすることを伝えて、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、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回答し



た。同時に、黒田不動産部長は、本件取引は金額も大きく、多数のネガティブ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、海外出張中であつた阿部社長に対し、ブロー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つたために、) 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。

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済権利証から本人確認証明に変更)

5月31日、G1弁護士の事務所で、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後、支払時期等を変更するなどしたX氏とH(株)間の変更契約書、H(株)と積水ハウス間の変更契約書への署名等がなされた。その際、X氏のパスポートの紫外線調査<sup>53</sup>が行われたが、同調査では問題は発見されなかった。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ることを避けたいので、本権利証を取りにいけない、本権利証以外で登記する方法を考えるなどとい

---

<sup>53</sup> 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ロゴや隠し写真などを確認する方法。

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 は本権利証を持参しなかった。

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、その場にいた 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たと言ってパスポートを確認したり、干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ショ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旨を Z1 に伝えたところ、Z1 は、数日前に自分が電気をつけたと述べた。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ころ、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。）が受付されたことの報告がなされた後、積水ハウスは、H1 に、49 億 819 万 3309 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

(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）

残代金決済後、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るX氏<sup>54</sup>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り本件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はどうやって作成・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。その後も、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出入りしたり、掃除したりしているのを見たことがあると回答した<sup>55</sup>。

(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

---

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

<sup>55</sup> 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った状況であり、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たし、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) H1 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、H1宅を訪れ、H1、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、H1、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は静岡県の修繕寺にい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、H1、H2及びK弁護士とともに、新宿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ていたため、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

件本登記申請が真正になされていないと判断した<sup>56</sup>。

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<sup>57</sup>。

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。

## ニ 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H1に対し、本件不動産の売買代金のうちH(株)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、H1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。H1から提出されたH(株)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(株)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発送し（同月13日到達）、同月14日、H(株)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発送し、7月11日、当該通知に関し、公示送

---

<sup>56</sup> 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、登記移転がなされていた可能性があったようである。

<sup>57</sup> 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、詐欺被害にあった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。

達の申立てを行った。

2019年12月16日、H(株)、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、いずれも現在係属中である。

## 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否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

(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（X氏）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らず、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手していることに依拠し<sup>58</sup>、本件取引の特質に鑑みたよ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<sup>59・60</sup>、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

---

<sup>58</sup> 第3の5(3)エ参照

<sup>59</sup> 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わせると、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。

<sup>60</sup> 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）。

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にも本件不動産を奪われないようにすることに注力している。

第3に、本社における稟議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<sup>61</sup>

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肢を検討することもなく、決済を行っている。

すなわち、決済日前日の 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<sup>62</sup>、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る。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<sup>63</sup>。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ってパスポートを見ながら生年月日を記入したり、干支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

---

<sup>61</sup> 部署別の対応については、別紙 5（部署別対応表）参照

<sup>62</sup> 売買契約締結の際には登記済権利証は持参している。

<sup>63</sup> 第 3 の 5 (3) ち・テ参照



話題にしている<sup>64</sup>。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<sup>65</sup>。取引の場にいた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<sup>66</sup>

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を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<sup>67</sup>。

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<sup>68</sup>。

不動産部も子会社である積和不動産関西の社長から H1 に対する疑問を示さ

---

<sup>64</sup> 第3の5(3)チ参照。なお、I1 司法書士は、自身宛の通知書を受領し、仮登記を申請した司法書士を特定できたこと等に疑問を持ち、偽 X の本人性に懸念を抱いており、本文の注意喚起に至ったものである。

<sup>65</sup> 第3の5(3)テ参照

<sup>66</sup> 部署別の対応については、別紙5(部署別対応表)参照

<sup>67</sup> 第3の5(3)ケ(イ)参照

<sup>68</sup> 第3の5(3)サ(ア)参照

れ<sup>69</sup>、三谷本部長に連絡している<sup>70</sup>。

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<sup>71</sup>。

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、地面師グループの誘導に引っ掛かり、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している<sup>72</sup>。

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いるが、それ以上、追及を行っていない<sup>73</sup>。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. 社内環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、有象無象が出入りし、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ことではあるが、それが故に内部統制システムが犯罪者に対する防御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。

---

<sup>69</sup> 第3の5(3)コ(イ)参照

<sup>70</sup> 第3の5(3)シ参照

<sup>71</sup> 第3の5(3)コ(イ)参照

<sup>72</sup> 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 の写真を示して本人確認を行い、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こと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、本件不動産周辺で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を懸念したというが、契約の成立・取引の実行を重視するあまり、慎重さに欠ける対応だったといわざるを得ない。

<sup>73</sup> その後の本件取引との関与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。

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（騙されない体制づくり）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<sup>74</sup>。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<sup>75</sup>。

### 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

---

<sup>74</sup> 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雛形等を作成するが、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が窺えた。このことは、法務部が不動産部に本件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が法務部とは共有されていないことなどからも裏付けられる。

<sup>75</sup> 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稲垣副社長・内田専務発言：「開発型ビジネスの人材育成は非常にむつかしいので、ローテーションをして人を育てる必要はあると感じている」「開発事業部などにはいろいろな経験を見聞きして怖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」

ポレー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<sup>76</sup>、東京マンション事業部社員が得体のしれない不動産ブローカーと接触する機会は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厳しく、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<sup>77</sup>。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レギュラーな事象が生じていたにもかかわらず、これらを取引妨害によるものと信じたのは（すなわち、まんまと地面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<sup>78</sup>、A1 営業次長ら現

---

<sup>76</sup> 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、いずれも殊更に偽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「地面師」という言葉を知っていた者が43名中26名、取引にあたり地面師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。

<sup>77</sup> 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・本部仕入職責者と事業部仕入れ責任者が本来負うべき牽制業務を放棄し、自社内の他意見を無視あるいは抑込みした」、「当時の本部長判断が誤ったのではないかと思う。当本部長が煽った点が多くあった」、「当時の本部長より必ず取得するようにと強いプレッシャーがあった」、「本部上層部が取引に直接関与するようになり、周囲の制止が利かなくなった」等の指摘が見られた。

<sup>78</sup> いわゆる「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優位の価値観の強さ」「事業用地（適材地）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すぎた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にとらえる感覚の改善が必要」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需

場担当者にとって取引が進むにつれてますます後戻りできないものとなった<sup>79</sup>。縦割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った<sup>80</sup>。

## (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、縦割り組織の弊害もあって、全社的に様々なリスクを横断的・網羅的に摘出し、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。

<sup>79</sup> なお、用地取得に関する過酷なノルマ・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いう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%）を担当者に支給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いうことはできず、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、本件取引を主体的に進めた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責はなく、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3月時点で6物件、上期目標200億円に対して具体的目途が立っているのは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、仕入れは良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、目標は一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い。

<sup>80</sup> 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営業次長が持ってきた案件について三谷本部長が大丈夫であると言えば、A4技術次長など仕入れ取引の経験が浅い者が取引に漠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されたという（A4技術次長ヒアリング）。

され<sup>81</sup>、「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<sup>82</sup>本件不動産の取得を推し進め、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<sup>83</sup>。

### （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果たすとの自覚に欠けており、牽制機能を担保する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<sup>84</sup>。稟議書を回付された場合も稟議書に記載された事項（取引先リスクに関する情報はほ

---

<sup>81</sup> 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。

<sup>82</sup> 注77参照

<sup>83</sup> アンケートでも「本来牽制組織である本部が用地購入推進役に回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つた」との指摘がなされている。

<sup>84</sup> 中田法務部長ヒアリング

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、東京マンション事業部の「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つたにもかかわらず<sup>85</sup>、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<sup>86</sup>、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追認しがちであつ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<sup>87</sup>。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つた)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つた<sup>88</sup>。しかし、前記ア及び

---

<sup>85</sup> 上記第3の5(3)シに記載のとおり、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。

<sup>86</sup> アンケートに示された元法務部員の指摘である。

<sup>87</sup> 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ショ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る。

<sup>88</sup> かつて存在した経営会議は東日本大地震直後に自然消滅し、本件取引当時、社内の会議体はあつてもあまり意見が出ない傾向にあつた(2017年11月21日開催第11回リスク管理委員会議事録)。

イを反映して、稟議書の起案者が取引のリスク事項を摘示して起案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いため、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<sup>89</sup>。

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<sup>90</sup>。

#### 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定められておらず<sup>91</sup>、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 H1 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

---

<sup>89</sup> 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ていれば、東京マンション事業部は偽 X の厳格な本人審査を実施せざるをなかつたであろうし、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。

<sup>90</sup> 回議者の審査は収益性評価に偏重していた。

<sup>91</sup> 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た。



かかわらず、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 H1 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あり、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が経営層(特に稟議書に押印した各取締役)に伝達されることはなかった。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不実施

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、その中で地面師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

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、以下アないしく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完する下位規定として、「稟議要項」を設けた<sup>92</sup>。

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<sup>93</sup>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 稟議書起案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

---

<sup>92</sup> 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。

<sup>93</sup> 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。

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ない」（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

明ら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：積水ハウスと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、必要な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、決裁権者に対し、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拭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う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

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用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検討する。なお、「資格者代理人による本人確認情報」や「公証人による本人認証」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ものとした（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

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。不動産部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、マンショ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

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・牽制機能を高めるとともに、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、営業本部長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い、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（企業理念の体現、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・執行役員を選解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

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責者やグループ会社役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<sup>94</sup>。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
本 件 取 引	ア 契約締結前の本人確認が十分だった とはいえないこと	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。

<sup>94</sup> 第2の3（8）参照



過程において直接的な原因となった要素	イ 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	<p>審査等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、決裁後の報告義務、登記識別情報・権利済証を使用しない登記手続における個別審査等）</li> </ul> <p>部門制導入</p>	<p>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とともに、部門間で共有されることが期待できる。また、登記識別情報・権利済証を使用しないような例外的な登記手続を安易に進めることを防止する効果が期待できる。</p>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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）</li> </ul> <p>部門制導入</p>	<p>イレギュラーな事象を事業部が知覚した際の不動産部への共有や、当該情報の管理部門（法務部はこれに含まれる）間での共有、取引の中止を含む適切な対応が期待できる。</p>
社内環境	ア 縦割組織におけるセクショナリズム	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 経営会議の設置</li> <li>● 部門制導入</li> <li>● 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）</li> <li>● 人事ローテーションの導入</li> <li>● 「ガバナンス・ネットワーク」の構築</li> </ul>	<p>経営レベルでの議論や部門間での情報共有、稟議審査における指摘・助言の活性化により、事業部の独断専行を阻止する一定の効果が期待できる。また、企業風土の改善に資する人事ローテーションや、部署間の牽制を強化する体制構築も一部実施されているものの、人事ローテーションは2部署間にとどまっており、管理部門内でのローテーションや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。</p>
	イ リスク意識の希薄さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	<p>不動産取引案件の遂行にあたってのリスク意識の向上が期待できる。もっとも、不動産稟</p>

		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。
内 部 統 制 シ ス テ ム	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。もっとも、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。
	イ （ア）マンション事業本部における指導監督機能の欠如	● 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） ● 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	一定の効果が期待できる。もっとも、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。
	イ （イ）法務部及び不動産部の牽制機能の欠如	[共通] ● 部門制導入 [不動産部] ● 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） [法務部] ● 稟議システム改善（審査部署としての稟議書	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、部員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。

		への意見付記権限)	
	ウ 稟議制度の不備	● 稟議制度の改善（審査部署の区分及び役割分担）	審査部署の役割と責任が明らかになり、審査責任部署が取引全体を主体的・能動的にチェックする効果が期待できる。
	エ 決裁後のチェック機能の不備	● 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	決裁後の情報共有により、関係先部署からの能動的な指摘・指導が期待できる。また、経営会議及び部門制導入により情報共有及び部署間連携が促進され、消極的であった議論が活性化することが期待できる。
	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	ネガティブ情報を含めた情報伝達・共有を促進する運営体制であり、効果が期待できる。これに加え、運用レベルで状況共有を促進する不断の意識改革が必要である。
	カ 犯罪リスクに関する研修の不実施	-	本件取引事故を具体的教材とすることも含め、全社的に犯罪リスクの意識を向上するための研修が実施される必要がある。

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、十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」、「不動産購入稟議の審査において、取引先情報等を収集・記録してく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

制とレポートラインの明確化を受けて、現在は、リスク情報を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思料される、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るが、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いといった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面師詐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線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面師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御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。積水ハウスの役職員においては、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たい限り、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いたため、地面師グループらによる詐欺の手口の

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、刑事事件での一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、なぜ誰もストッ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ます。

## 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得て議論・検証する場を設けたい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

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のことであるから、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に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日に地面師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・導入されていたことからすると、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た上で、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取締役会での承認等は得られておらず、また、

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（肩書はいずれも 2017 年当時のもの）。

委員長 篠原祥哲氏（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 涌井史郎氏（社外取締役・東京都市大学特別教授）  
補助員<sup>95</sup> 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・惹起された不祥事事案ではないから、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、内通者が存在したのではないか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。

---

<sup>95</sup> 2017 年 9 月 7 日開催の取締役会にて任命。

#### (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、全体として正当かつ合理的であると評価できる。

- 2018年報告書4頁では、本件不動産の真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」であるとまではアドバイスされていなかったと認められる<sup>96</sup>。
- 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を参考としたものであったこと<sup>97</sup>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からの本件確約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、

---

<sup>96</sup> 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。

<sup>97</sup> 第3の5（3）サ参照



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そのものを行うという趣旨ではなかったと認められた<sup>98</sup>。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いう本人確認が別途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、マンショ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 A1 営業次長が、さほど密接な関係になかった H1 に対して不用意な信頼をおいたこと。
  - A1 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。
  - A1 営業次長が、偽 X と中間業者である H1 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、H1 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つたこと。
- 売買契約締結後の不正発覚の端緒の見過ごし

---

<sup>98</sup> 第 3 の 5 ( 3 ) サ ( イ ) 参照

- 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。
- ブローカー的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。
- H1 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は、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案のみを念頭において、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<sup>99</sup>。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答申が 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「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摘示にとど

---

<sup>99</sup> 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わる内容が盛り込まれていたことが認められる。

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った。

なお、2018年報告書第3章においては、H1とA1営業次長の間には個人的で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職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ったと評価される。

#### 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の帰結として、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ったことは、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、個別の役職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、同本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し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頼したこと、本件通知書1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、個別の役職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1ないし4の記載内容に着目すれば、法務リスク管

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ち、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<sup>100</sup>。その意味で、法務部としては、東京マン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、法務部自ら弁護士とのセカンド・オピ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ったことは、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かされた結果として本件取引の稟議について、回議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。

この点、当時の状況に鑑みたとき、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。このような趣旨において、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。

---

<sup>100</sup> もっとも、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真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っ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。

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、これら役員の実任を論じることが原因分析や再発防止策にとっ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任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、取締役としての任務懈怠に該当するとの評価の根拠が明らかにされておらず、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、地面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たっ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った点について「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のとおりであって、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。

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っ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にとどまっている。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、具体的根拠を示さずに一部の取締役のみにならぬ責任を観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ったことについての十分な原因分析はなされていないと評価するものである。また、当初の取締役会の委嘱にもかかわらず、再発防止策について何らの具体的提言を行っていないことも問題であると考えられる。

## 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

#### ④ 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

##### (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、同月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



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、関連部署及び複数の取締役及び執行役員の間での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、以下のとおりの経緯を辿っている。

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。

もともと、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原因及び間接的要因（企業風土等）がすべて俎上に上げられ、それに対応した網羅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あるが、本件本登記申請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Q&A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の弁護士（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の観点を重視し、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、積水ハウスが詐欺事件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っ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年調査委員会の設置が公表され、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等のご報告」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、本検証報告書は公表を前提としており、2018年報告書も本検証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

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年調査委員会が仮発足し、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る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

くミスリードするような記載や、問題を含む記載が散見」され<sup>101</sup>、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

本件担当弁護士の助言を踏まえれば、積水ハウスが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い難い。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審の有罪判決が出そろい、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られる。

---

<sup>101</sup> 具体的には、A1 営業次長が地面師ら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、H1 が地面師集団の一員であると決めつけており名誉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。

## 第8 結語

本件取引事故は、絶好の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、縦割りのトップダウンの意思決定に異議を唱えにくい企業風土）、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も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。

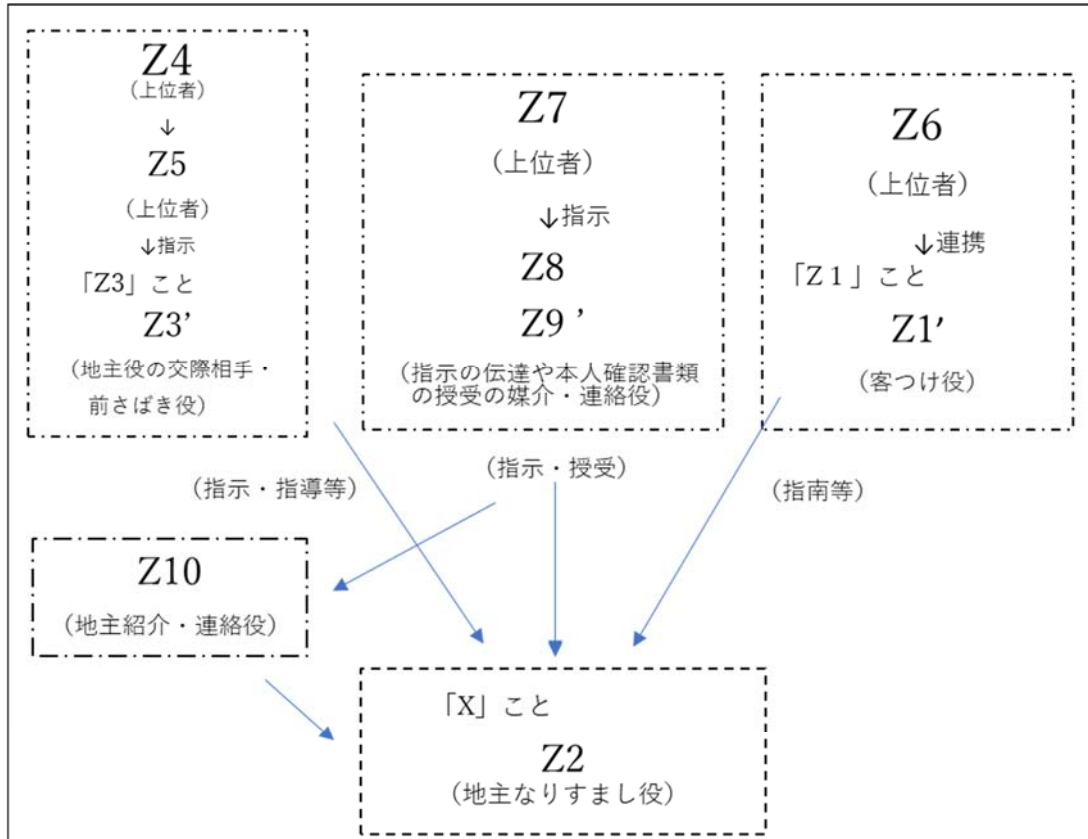
そして、これを確実ならしめるためには、ステークホルダーの代弁者としての自負をもった独立社外取締役が経営陣をガバナンスする体制を構築・強化していくことが不可欠である。

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ものである。

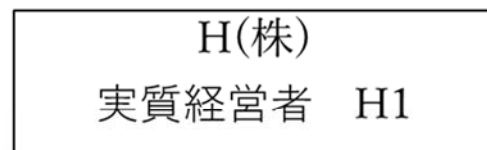
以上

別紙1 人物関係図

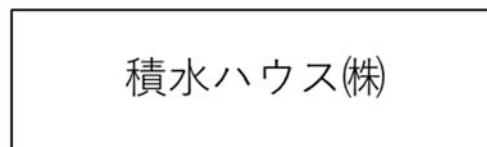
(地面師グループ)



(中間買主)



(被害者・買主)





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。 積水ハウスとの売買契約の交渉・締結の場に同席した。
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、積水ハウスと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、検挙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。 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。
Z5	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。
Z7	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。

Z8	<p>Z7 や Z6 の指示を受けて、自らあるいは Z9' を介して、なりすまし役の偽 X になりすましに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向いて、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。</p> <p>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 からの指示を受け、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。</p>
Z9 こと Z9'	<p>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 さんから指示を受けた日時場所を連絡したり、偽 X が X 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。</p>
Z6	<p>地面師グループの上位者である。</p> <p>本件不動産に関する情報を入手し、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。</p> <p>また、詐取金の振込先口座の多くを準備した。</p>
Z10	<p>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。</p>

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実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	—	
	印鑑証明書	○	偽造パスポートによって登録・取得したもの
本人限定受取郵便		未確認	建物内覧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	戸籍謄本	○	
	固定資産税納税通知書・ 固定資産税領収書・納税 証明書	納税証明書	
	住民票	○	
	不動産評価証明書	○	
	登記済権利証	○	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。

別紙5 部署別対応表

日付 2017年	主な事実	東京マンション 事業部 (東マ事業部)	マンション 事業本部 (マ事業本部)	法務部	不動産部	社長	その他
4/4	H1 から売買契約書・公正証書等受領	売主の本人性を疑わず／取引確保に関心	－	－	－	－	
4/13	Z1 含め打合せ	同上	－	－	－	－	
4/14	マ事業本部内方針決定	社長視察先に本件不動産を急遽加えること、早期の売買契約締結の方針決定		－	－	－	
4/14～ 18	東マ事業部及びマ事業本部で稟議書回付		三谷本部長、至急決裁を不動産部に要請				
4/18	社長視察	－	－	－	－	三谷本部長に担当者任せにせず地主・業者に会って確認するよう指示	
4/19	不動産部で稟議書回付				黒田部長押印。回議者の審査よりも社長決裁を先行することを決定		
4/20	社長決裁	A3 総務長、K 弁護士	－	－	仮登記による権利保全の重要性に言及(黒		

		に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)		
		本人確認書類を司法書士に確認	—	—	—	—	
	売買契約締結前最終打合せ(偽 X と初顔合わせ)・司法書士同席/ <u>番地以降書き間違え</u>						
4/24	売買契約締結・仮登記	司法書士 2 名、権利証原本を確認	—	—	—	—	
4/29		不動産業者から X が大丈夫かと聞かれたとの話を A1 営業次長から聞いた J1 司法書士が、A1 営業次長に対し、本人確認を疑うのであれば踏み込んだ調査が必要と助言	—	—	—	—	

5/1		J1 司法書士が A1 営業次長に対し、法務局での登記履歴を確認した旨と、偽 X の持参した本権利証の写しに対する法務局の意見を報告					
5/10	真の所有者と主張する者から本件通知書 1 を受領	部内で議論して本人性に問題なしの結論。ただし、本人確認を改めてきちんと行う方針を決定	K 弁護士に対応方法を相談し、本人確認の方法の助言を受け、東マ事業部と共有	受領。東マ事業部へ回付。その際、法務部内で騙されている可能性を指摘する者あり。東マ事業部に確認	回付されず		
	A1 営業次長、A2 事業開発室課長、Z1、H1、H2 打合せ	本人確認をもう一度行うことを決定					

							示す
5/11	本件通知書 2 及び 3 を受領	D1 法務部部長に、本人確認は確かに行っている、K 弁護士に相談中、内縁の夫が手を引かせるためにやっているかもしれないと報告		受領。東マ事業部へ回付。胡散臭さがあると指摘	回付されず		J1 司法書士: 司法書士名が記載されていたことから、その確認方法を法務局へ照会。後日、回答を経て本人性に疑問を持ち、A1 営業次長に自ら偽 X の本人確認をしてもよいと述べる
				中田法務部長から、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、通知書は自身が出したのではなく、取引・登記は真意に基づくものである旨一筆もらうように指示。D1 法務部部長は、確約書案を作成して K 弁護士に確認			



				するように指示			
		K 弁護士に本件通知書2及び3を送るとともに確約書を相談。K 弁護士は通知書の疑問点を指摘					
5/12	マ事業本部と東マ事業部打合せ	通知書は嫌がらせと判断し、追加で本人確認するが、昔からの知人や加盟組合への写真による本人確認は行わないことになる					
	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部長に送付。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で問題はなく、競業他社の嫌がらせ	③中田法務部長は、三谷本部長とよく相談して対応して		②中田法務部長とよく相談するようにと指示し、中田法務部長に電話で三谷から連絡がいく旨を連絡	④左の回答に、顧問弁護士と相談して問題ないように進

			と報告	いると回答		めるよう指示	
5/15	A1 営業次長、A2 事業開発室課長、Z1、H1、H2 打合せ	H1 及び Z1 に対し、本件確約書の取得、建物内覧、本人確認書類の追加取得を要請					
5/19	建物内覧 偽 X 欠席	建物内放置の郵便物を確認					
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示す。また、この会議かどうかは不明だが、この頃、決済を前倒しに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）					
		K 弁護士から決済前倒しにより本人確認に十分な時間がとれない可能性の指摘あり					
5/23	本件通知書 4 を受領 偽 X と面談し、本件確約書を取得	本人性について疑わず					
5/25	マ事業本部及び東マ事業部会議	決済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、多数のネガティブ情報		

		済前倒しを説明			もあるので決済前倒しについては社長の了解をとるよう伝え、三谷本部長了解		
5/30	決済前倒しにつき社長へ説明	三谷本部長より不動産部、法務部、弁護士と協議した結果、妨害工作排除のため決済前倒し（弁護士及び法務部了解）と説明		②右の照会に対して、中田法務部長が問題はないと回答		①中田法務部長へ電話し、決済を前倒しして問題はないかと質問	
5/31	最終打合せ（X、G1 弁護士、Z1、H1、H2、A1 営業次長、A2 事業開発室課長、司法書士）／権利証不持参	本人確認情報で登記申請することになる	本人確認情報で登記申請の情報共有されず	本人確認情報で登記申請の情報共有せず	本人確認情報で登記申請の情報共有されず	本人確認情報で登記申請の情報共有されず	J1 司法書士、誕生日を記憶していなかったこと、干支を間違えたこと、パスポートの文字が一部他の箇所と異なることを指摘
6/1	決済警察介入						

	近隣への聞き込み調査（町会長などが本人性を否定するが、肯定する者も）						
--	------------------------------------	--	--	--	--	--	--

添 付

# 調査報告書

平成30年1月24日

積水ハウス株式会社  
取締役会議長  
代表取締役会長 和田 勇 殿

### 調査報告書の提出について

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

委員長 篠原 祥哲

委員 小林 敬

委員 三枝 輝行

委員 涌井 史郎

# 目次

第1章	はじめに	2
1.	本件の社会的意味	2
2.	調査対策委員会の設置経緯及び目的	2
3.	委員会の構成	2
4.	調査方法の概要	2
第2章	事件の経緯	4
1.	事件の概要	4
2.	初期情報の入手	5
3.	稟議手続	5
4.	売買契約	6
5.	契約後のリスク情報	6
6.	残代金の支払いの前倒し	8
7.	残代金決済と警察への任意同行	9
第3章	どのような行動が必要であったか	9
1.	初期情報の入手	9
2.	稟議手続	10
3.	売買契約	11
4.	契約後のリスク情報	11
5.	残代金の支払いの前倒し	12
6.	残代金決済と警察への任意同行	12
第4章	本事件の責任についての意見	12
1.	営業部門の責任	12
2.	営業管理部門の責任	12
3.	事後回付とされた主要役員4名の責任	13
4.	業務執行責任者の責任	13
5.	取締役会・監査役会の責任	13
第5章	組織改善に関するプロジェクトチーム設置の提言	13
	調査資料編	15



## 第1章 はじめに

### 1.本件の社会的意味

本件は、不動産を専業とする一部上場企業が、55億円5千万円という、史上最大の地面師詐欺被害にあったということである。また、被害金が裏社会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、通常起こ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.調査対策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、本調査対策委員会（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。

※当社は、平成29年8月2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。

名 称 調査対策委員会

委員長 篠原 祥哲（当社社外監査役、公認会計士）

委 員 小林 敬（当社社外監査役、弁護士）

委 員 三枝 輝行（当社社外取締役、株式会社サエグサ流通研究所 代表取締役）

委 員 涌井 史郎（当社社外取締役、東京都市大学 特別教授）

なお、9月7日開催の取締役会において、補助員を任命することが承認された。

補助員 前田 信二（公認会計士）

### 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職員に加え、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採用した。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、不動産稟議の回議者、阿部社長、和田会長のヒアリングを行った。

日付	ヒアリング対象者	ヒアリング実施者	備考
H29-09-01	黒田執行役員不動産部長 中田常務執行役員法務部長	篠原監査役、小林監査役、 涌井取締役	予備ヒアリング
H29-09-07	三谷常務執行役員マンション事業本 部長	篠原監査役、小林監査役、 涌井取締役	予備ヒアリング
H29-09-14	マンション事業本部 ■■■■不動産部長 東京マンション事業部 ■■■■事東京マンション事業部長 ■■■■技術部長	篠原監査役、小林監査役、 前田会計士	東京支社会議室 にて実施

	営業次長 総務長 課長 東京支社 内山常務執行役員東京支社長		
H29-10-16	稟議関係 稲垣取締役副社長 内田専務取締役 仲井常務取締役 上條執行役員経理部長 経営企画部長 当事者 黒田執行役員不動産部長 中田常務執行役員法務部長 三谷常務執行役員マンション事業 本部長	篠原監査役、小林監査役、 三枝取締役、前田会計士	
H29-10-19	阿部社長	篠原監査役、小林監査役、 三枝取締役、涌井取締役、 前田会計士	
H29-10-19	和田会長	篠原監査役、小林監査役、 三枝取締役、涌井取締役、	

※上記ヒアリングにおいて、いずれも、事務局の が立ち会っている。

・メールチェック（実施日：H29-10-02、篠原監査役、前田会計士、）

下表の主要な関係者25名分について、3月1日から7月31日までのメールデータ（31,277件）を収集した。

このデータ群から、キーワード検索『五反田』を行い、抽出分（2,756件）を目視確認し、部署間の情報共有のメールを中心に、重要なポイントとなるメールを選択した。そのメールの前後も探索して、さらに重要性の高いメールを抽出した。その結果、地面師詐欺事件関係の判断に係わるメール52件と情報開示関係のメール10件を資料化した。

結果として、関係者ヒアリングで把握した事実経緯と著しく乖離した事情を想起させるメールは発見されていない。

【メールチェック対象者】

マンション関連	マンション事業本部	三谷常務執行役員本部長、 不動産部長、 総務部長、 技術部長
	東京マンション事業部	事業部長、 技術次長、 営業次長、 総務長、 課長、 課長
不動産部関連	不動産部	黒田執行役員不動産部長、 部長、 課長、 主任
法務部関連	法務部	中田常務執行役員法務部長、 部長、 主任、 主任
稟議関連		稲垣副社長、内田専務人事部長、仲井常務、 内山常務東京支社長、上條執行役員経理財務部長、 経営企画部長
社長関連	秘書部	秘書部長

・入手資料

7月20日付陳述書（ 営業次長作成、警視庁捜査2課提出）をベースにして、マンション事業本部からの経緯書、稟議書、ヒアリング対象者の書面報告等の内、重要な項目を追加して経緯書

を作成した(調査資料編参照)。

## 第2章 事件の経緯

### 1.事件の概要

事件経緯の詳細は、後述「2.初期情報の入手」以下の各段階を経て展開したが、概要は次のとおりである。

当社の東京マンション事業部が担当する業務のなかで、東京都五反田の土地建物(以下、「本件不動産」という。)につき、その所有者と称する[ ](後に、偽者と判明した。以下、「偽[ ]」という。)から、その知人と称する[ ](以下、「[ ]」という。)が実質的に経営する会社の株式会社[ ](以下、「株[ ]」という。)を中間の売買当事者とし、(株[ ])から転売されるという形式で、当社がこれを買受けることとなった(手付金2,000万円)。その後、(株[ ])から、[ ]株式会社(以下、「[ ](株)」という。)に会社を変更した上で、4月24日、所有者と[ ](株)との間の代金60億円の売買契約、[ ](株)と当社との間の代金70億円の売買契約という2件の売買契約を同時に締結するとともに、所有権移転の仮登記申請手続を行って、増額された手付金14億円(うち、12億円が所有者、2億円が仲介者分)を支払い、仮登記が完了した。

その後、真の[ ]から、「真の所有者は自分であり、売買予約をしたり、仮登記を行ったことはないので、仮登記の抹消を要求する。」との内容証明郵便が複数届いた。また、[ ]との取引に問題があると主張するブローカー的人物が数人現れ、東京支社、東京マンション事業部への訪問、社長宛書状、本社への電話等を行った。内容証明郵便については、マンション事業本部と法務部で情報共有されていたが、不動産部には知らされなかった。執行役員不動産部長黒田章(以下、「黒田」という。)には、子会社社長より[ ]は信用すべき人物ではないのではないかというリスク情報が寄せられており、常務執行役員マンション事業本部長三谷和司(以下、「三谷」という。)には懸念事項として伝えられたが、この情報は法務部には伝えられていない。

真の所有者と名乗る者の出現により、当初は本人確認の再徹底が問題となり、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が、結局、5月19日の建物内覧時にも偽[ ]は現地に現れず、「知人による確認」は最後まで実施されなかった。一方、5月22日開催の三谷と常務執行役員法務部長中田孝治(以下、「中田」という。)がともに出席したマンション事業本部の会議において、7月31日に予定されていた残代金支払いをできるだけ前倒しで実施し、ブローカー的人物達の関与を極力回避しようという方針が固まった。

その後、当社から[ ]、偽[ ]に提案する形で、同年6月1日に決済を前倒して、残金支払い並びに所有権移転日とする変更契約を行った。同日(6月1日)は現場に警察が介入し、現場確認に行った当社社員は任意同行を求められたにも拘わらず、留保金7億円を残して、売買代金として、合計約49億円を[ ](株)に支払うとともに所有権移転登記手続を進めた。しかし、6月6日には、法務局より本登記申請を却下する方針であることが告げられ、6月9日には正式に登記申請却下の通知が届き、偽[ ]が偽の所有者であることが判明した。その時点では、すでに偽[ ]とは連絡が取れなくなっていた。当社は、偽[ ]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、その代金を留保していたので、分譲マンション売買契約の解除による相殺によって、当社の実質的被害額は約55億5千万円となった。

以上の通り、当社が、55億5千万円という極めて高額な地面師詐欺の被害を受けたものである。

## 2.初期情報の入手

3月30日に、東京マンション事業部営業次長■■■■ (以下、「■■■」という。)が、私的な会合で知り合った■■■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、■■■は、不動産の知識の乏しい■■■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、■■■らは、真の所有者の確認が絶対に必要であるといった下記の当然の判断を■■■に示している。

- ①■■■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、地面師詐欺を意識したアドバイスまでしている。
- ②■■■から、3月30日、本件土地購入方の打診があった際、■■■は、その実現を疑問視し、■■■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にいたもので、動き出すという噂があったものの、入札ならば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、■■■から、4月3日に少額手付(2000万円)で売買契約を締結し、公証人役場で、パスポートと印鑑、印鑑証明書による本人確認を実施し、公正証書による認証(提示された偽パスポートによる確認でしかない)を示されて、■■■(■■■■(株))から転売する形で、偽■■■から本件土地を購入すべく動き出すことになった。

## 3.稟議手続

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。)、東京マンション事業部長■■■■ (以下、「■■■」という。)、同技術次長■■■■ (以下、「■■■」という。)、■■■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稟議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、検討中物件として、本件不動産を組み込むこともあわせて決定した。同日付で当該稟議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日に不動産部が稟議書を受け付けて、19日中に経営企画部長■■■■、執行役員経理財務部長上條英之、常務執行役員法務部長中田孝治(以下、「中田」という。)までが関係先として稟議書の内容を確認した。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、残る回議者4名(常務執行役員東京支社長内山和哉、取締役常務執行役員仲井嘉浩、取締役専務執行役員内田隆、取締役副社長稲垣士郎)への回付を後回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ろに本件稟議書を持ち込んで、社長の決裁を得た。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。

稟議書の内容も、多くは、事業性などに関心を寄せたものになり、その売買相手の(株)■■■■に関しては、欄外の付箋で、「売主■■■■ 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、その信用性を問題にする記載は一切なく、所有者の■■■についても、その信用性をどのように確認するのかといった問題認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、■■■側の要望で、(株)■■■■から女性の■■■が代表者となっている■■■■(株)に変更される。これは、稟議書上では、鉛筆書きで修正されている。

## 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。■は、この時初めて偽■に会った。24日の段取りとして、■(株)■の契約解除が必要であると説明し、■は、手付金14億円の支払いを預金小切手(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■
- ・ 偽■の財務担当と称する人物である■(■)(以下、「■」という。)
- ・ ■
- ・ ■(以下、「■」)
- ・ ■司法書士(■-■(株)の登記担当)
- ・ ■司法書士(■(株)-積水の登記担当)
- ・ ■
- ・ 東京マンション事業部■課長

先述の稟議決裁を受けて、予定通り4月24日に、偽■、■、■、■、■司法書士、■司法書士、■、■が一堂に介して、■(株)■の契約解除、■-■(株)の売買契約締結、■(株)-積水の売買契約締結を実施した。この売買契約によって、当初2,000万円であった手付金は、14億円に増額されたが、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、建物解体が売主責任だったため、残代金支払い(56億円)や本登記、引渡しは、その余裕をみて、7月31日(月)とされていた。稟議書では、(株)■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■からの節税目的のためという申入れによって、契約当事者を安易に(株)■から■(株)に変更していた。同時売買契約を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■が持参したパスポート原本、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■に渡し、すぐに■から偽■にその小切手が渡された。■への残りの2億円は同日振り込まれた。4月29日に仮登記手続きが完了した。

## 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入手している。

### ア) 内容証明郵便による警告について

手付金を支払い、仮登記手続きが完了した4月29日から間もない5月10日に本社法務部が「御通知書」と題する■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、仮登記がなされ驚いている。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■(株)であった。この書面を受けて、同日、■と■は■、■、■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、同日中に顧問の■弁護士に対し、本人確認の方法を相談し、「①知人による確認、②消印付郵便物、③納税証明書、公共料金納付書、④健康保険証、⑤年金手帳、⑥預金通帳等で、可能な限り多くのことを確認すること。」との回答を得ていた。

この「御通知書」に続き、5月11日には、当社と■司法書士宛に「御通知書」と題する■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

、民事等の法的手続きをとる」との警告になっていた。11日には、更に当社と■■■司法書士宛に「通知書」と題する■■■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、別人との取引で私にとっては偽造された無効のものです。」「登記簿には公信力がないので、真の所有者から買い受けられない限り、所有権を取得することできない。」との主張となっている。加えて、5月23日には、会社と■■■司法書士と■■■(株)宛に「現状回復催告書」と題する■■■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きを即刻行うよう催告し、「老婆心ながら・・・積水ハウス様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、損害の拡大防止の為、必要不可欠と思料しておりますので、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通の内容証明郵便は、所有者である■■■名義での内容証明郵便として配達され、真の所有者が自分であり、この取引は偽物によるものであると警告している。

#### イ) 数人のブローカー的人物の出現について

上記ア)の内容証明郵便の受領翌日の5月11日に■■■の■■■と称する人物が東京マンション事業部を訪れ、対応した■■■は、「■■■に本件取引から外された」との申入れを受けた。翌5月12日には、東京支社に■■■代表取締役■■■と称する人物が来社し、■■■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と申入れした。これら一連の動きは、■■■に対する苦情・不信の類であり、直接的に偽■■■の本人性に疑義を唱えるものではなかったため、マンション事業本部内では、当社の取引を妨害したい者の嫌がらせと判断していた。

なお、同日(5月12日)に、積和不動産関西(株)の■■■社長から黒田に対し、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か支払われていないという噂があるが、仲介相手は大丈夫か。」という連絡があったので、■■■の信用性に疑問があるとの情報がさらに追加されることになった。この■■■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「■■■は当社のダミーであるし、売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達)への対応について

4通の内容証明郵便による警告に関して、マンション事業本部と法務部は、「本人は面会謝絶としながら、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、怪文書の類(偽■■■との関係がこじれたとされる内縁の夫■■■の妨害工作の一種)と評価した。但し、両部とも本人確認の再徹底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、通知書を自身が出したものではないということなら、その旨の一筆(以下、「確約書」という。)をもらうように。」との指示をしたにとどまった。この指示を受けて、■■■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通内容証明郵便を偽■■■に示した上で、偽■■■から確約書を入手した。

なお、苦情を申し入れた複数のブローカーに対しては、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。

#### エ) 知人による本人確認と建物内覧について

■■■弁護士から指摘のあった「知人による確認」に関しては、5月19日の建物内覧時に偽■■■が現地に来ることから、その時点で何らかの対応が可能であると担当者らは目論んでいたようではあるが、同日、偽■■■は現地に来ず、代理人という■■■弁護士が勝手口の南京錠の鍵を持

って現れた。■■■■から■■■■への折返し電話で、体調不良のため、■■■■弁護士に現地立会を依頼したとの説明だった。つまり、偽所有者は、この時点でも、現場には一度も足を運んでいない。やむなく、確約書の捺印等の対応も含めた■■■■との面談を、5月23日午後3時に■■■■弁護士の事務所で行うことになり、建物内覧自体は問題なく終わった。本人が現場に来なかった以上、「知人による確認」に変わ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、「■■■■の機嫌を損ね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、確約書を入手することが本人確認の方法となった。

## 6. 残代金の支払いの前倒し

7月31日に予定されていた残代金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、■■■■、■■■■、■■■■、■■■■が出席して、本件取引に対する今後の対応が話し合われ、ブローカー的人物達の妨害を極力回避する目的で、残代金支払いの前倒しという方針が固まった。翌5月23日に、偽■■■■、■■■■弁護士、■■■■、■■■■、■■■■と三谷、■■■■、■■■■、■■■■が■■■■弁護士の事務所で協議した。三谷より、■■■■に対して、合計4通の通知書や原状回復催告書を提示し、この取引を行っている■■■■は偽物であると書かれていることを伝えたが、偽■■■■は、驚くこともなく、その場で当社が用意した「確約書」に署名押印した。また、三谷が、「物事の沈静化のやり方として、例えば、決済時期を前倒しにすることとも考えられる。」と言うと、その場にいる全員が反対しなかった。三谷、■■■■、■■■■、■■■■は、会社に戻ってから、『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・境界確認等を待つ、7月末支払い。』とする提案を■■■■に申し入れることを決定した。翌5月24日には、■■■■より■■■■、■■■■、■■■■に7月31日から6月1日に残代金支払日を前倒しにすることを伝え、その了承を得たので、翌5月25日には■■■■弁護士とも協議し、残代金支払日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（黒田の記憶だが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（内容証明郵便の件は不知）は、「決済後の妨害リスクを覚悟の上で、移転登記を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、■■■■等のネガティブ情報もあるので、通常の案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ったことから、■■■■が秘書部長に連絡して、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となった。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。すぐに、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ったために、）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、偽■■■■が合理性のない理由（内縁の夫との関係がこじれ、会いたくない）で本件不動産の権利証の提示ができないと言い出したが、相手方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た。本人確認証明での登記申請は、■■■■の単独判断で進められた。なお、■■■■は、同日の本人確認証明作成時に、偽■■■■が自分の誕生日、干支を間違えるなどしていることを■■■■司法書士から聞いていた。

## 7. 残代金決済と警察への任意同行

残代金決済日の6月1日は、東京マンション事業部会議室に9時30分に集合のはずだったが、偽■■■■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、権利証は持参していない。9時前から現地にいる当社スタッフから、建物の中に電気がついているとの連絡があり、■■■■が、建物内に入って確認するように指示をしたところ、通報により、警察官が来て、当社スタッフが任意同行を求められた。■■■■が警察に通報があったことを取引の場にいたメンバーに伝えたところ、皆が口々に「通知書等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、契約行為はそのまま続行された。同日、登記申請書が法務局に受付されたことを確認した後、当社は、複数に分割した預金小切手49億円を中間業者に渡し、当社の目の前で中間業者から偽所有者にその小切手の大部分が渡された。警察沙汰も発生し、真実がはっ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、下記気付くべき点が多数存在しているにも関わらず、■■■■は、公正証書の入手のみをもって■■■■を信用してしまい、その結果、■■■■と偽■■■■との出会いや信頼の根拠となる関係性さえ、全く不明のまま、短絡的に所有者も契約も信用できると判断されていた。そのため、以後は、何らの疑いを差し挟まないまま当社は契約獲得を急いでいる。このことは、高額の土地取引を直接担当する者としては、明らかに慎重さを欠く判断であり、その過失は大きいと考えざるを得ない。

また、マンション事業本部長三谷、東京マンション事業部長■■■■、同技術次長■■■■を含む幹部も、■■■■らの判断に寄り掛かり、取引先の信用力を確認する発想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■■■■の本人性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、全く理解に苦しむところである。

本報告書作成時において、当委員会の議論の中では、■■■■と■■■■の間には、何か個人的で不適切な関係が存在していたのではないかとの疑義さえでた。勿論、そのような証拠が何ら得られたわけではないが、■■■■への過度の信頼や偽■■■■と同人の関係性への関心の薄さなど、その経緯を振り返るとき、当然そのような疑いが生じる。

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公正証書の証拠力(偽造パスポートでも、公正証書は作成される事実)

②偽造パスポートは容易に安価に入手できること。

③中間業者の会社・会社代表者の実態及び背景

- ・■■■■の交際関係者のなかに■■■■元代議士などが含まれていること。
- ・担当者■■■■は、数回程度の飲食会に同席していた程度で、■■■■を信頼したこと。
- ・■■■■が著名人や名士との交際があるとしても、■■■■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った点をよく知らない。
- ・偽■■■■の周辺人物として現れるのが、■■■■、■■■■など、ブローカーなどを中心とした人物となっていること。

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たと知られているのに、なぜ、急に売却することになったのか。
- ・時価100億円と言われている土地を、不動産の素人である■■■■が60億円で購入できること



となっ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■■■■と  
いう相手と60億円もの高額売買契約に安易に応じる所有者の態度が不明であること。

#### ⑤ 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10億円もの多額の利益を手に入れることを了承している理由  
※稟議書提出後ではあるが、同総務長■■■■（以下、「■■■」という。）が4月19日に、(財)暴追都民  
センターで■■■■の登録確認を行い、登録確認されていないことや(株)■■■■が帝国データバンク  
に未登録であること等を確認している。

## 2. 稟議手続

不動産稟議は、東京マンションマンション事業部で起案され、マンション事業本部の意見を付し、  
不動産部で受付けの上、関係先(法務部等)及び回議者の審査を受けて、社長の決裁を得るものであ  
る。

この件については、回議者の審査の前に、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日で、不動産部の受付が19日、社長決裁が20日、回議者の審査は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、契約日は稟議書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。

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 稟議書の記載内容において、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、稟議書の記載内容不足を指摘し、リスク情報に  
気付くべきであった。

② 短期間での決裁で、十分な内容の吟味ができていない。

不動産部長が通常とは異なるステップで稟議を進めた根拠は、マンション事業本部長からの  
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

稟議時点の中間業者が、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(株)■■■■から■■■■(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、■■■■(株)の2名の女性取締役の内、代表取締役■■■■の夫の背景  
調査はなされておらず、取締役■■■■の夫は、■■■■元代議士である。そして、この会  
社は事件後に繋がりを消すためのペーパーカンパニーであり、このような会社は、絶対に、  
当社の取引先であってはならない。

### 3.売買契約

稟議決裁後の契約段階においても、気づいて対処すべき事項は、下記のとおりである。

- ① 4月20日の「確認記録票(個人用)」に記入する際に、偽[ ]は自分の住所の番地以降の数字を書き間違えた意味。
- ② 4月20日の事前の打ち合わせで、権利証のカラーコピーを見るだけで、原本確認をしなかった。

※4月24日の契約当日には、司法書士2名が権利証の原本確認を行ったが、これは権利証の記載と登記内容が合致しているかいないかの確認であって、真贋を判断するものではなかった。権利証の確認が杜撰で、偽の権利証を見抜けなかったことになる。

### 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、訴訟の際の証拠等として採用されるものであり、4通もの内容証明郵便を取引妨害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[ ]の様子について、落ち着き払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、自分が真の[ ]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[ ]に相談している。

- ② 「内容証明郵便」に真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 ブローカー的人物が出現したこと、積和不動産関西㈱の[ ]社長からの情報の検討。

内容証明郵便の対応を[ ]と協議した直後、ブローカーが出現したことに、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)。

また、[ ]社長からの情報は、何ら検討されずに、完全に無視されている。この情報は地面師詐欺を疑わせる貴重な情報であった。

- ④ 知人確認を行わず、偽所有者の「確約書」を含む書類偏重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」の入手で済ましている。

確約書は、『自分は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り、結局は、詐欺犯に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、機嫌を著しく損ねるものであり、8ページ「第2章5.エ」記載の「[ ]の機嫌を損ねるのではないかと推測して、「知人による確認」を行わなかったこととする担当者の主張とは矛盾している。

確約書をもって、近隣確認が行われていないが、■■■■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、本件土地の近隣への聞き込みがなされていない。本件土地周辺には、ラーメン店や中華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、駐車場の契約者・旅館経営時の取引先・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、建物内覧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、表玄関の鍵を開錠せずに、裏口の南京錠を開錠したことにも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経営し、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同席しないことは常識的に考えられない。

## 5.残代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、■■■■は、同日の本人確認証明作成時に、偽■■■■が自分の誕生日、干支を間違えるなどしていることを■■■■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.残代金決済と警察への任意同行

6月1日の残代金の支払日当日、まさに取引の開始前において、現地で当社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、単なる売買行為の妨害のために、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揃っているのも、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、速やかに小切手の保全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、証拠力のない公正証書を信じて、取引を進めている。更に、先方の地面師グループの一員を重要な意思決定の場に入れており、相手の掌の上で踊らされ、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、マンション事業本部は、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

以下の法務部、不動産部は、現業の営業部門に対するスタッフ機能を有するが、稟議手続・リスク情報への対応を含め、責任を有する。

## ア)法務部

初期段階で、公正証書は偽造パスポートでも発行されるもので、偽造パスポートは比較的簡単に入手できるという知識が法務部長になく適切な指示を与えていない。

複数の内容証明郵便を受け取りながら、意味のない確約書の入手を指示している。また、「知人への確認」の実施を強く指示せず、結果を確認していない。内容証明郵便は、所有者の真偽を確かめる上で重要な意味を持つことを、正しく認識して行動すべきである。非常に重要なリスク情報なので、当然関連部門及び社長に報告し、対応を協議すべきであった。このようなリスク情報があるにも拘わらず、残代金の前倒し支払いを容認していることは、法務部が本来持つべき牽制機能を果たしていない。

## イ)不動産部

稟議書の回付について、社長の現場視察直後、稟議を急がされて、回議主要役員4名への回付を後回しとする「事後回付」としたのは不動産部である。本来、社長の現場視察と関係なく、不動産事業を管轄している限り、不動産取引に関連するリスクを把握した上で、マンション事業本部内での検討の不徹底を把握し、物件のリスク情報を十分に検討し、稟議書に記載すべきであった。

また、内容証明郵便の存在を知らされていなかったとはいえ、社長のネガティブ情報を法務部と共有していない。本件の取引金額の大きさ等を勘案すれば、より慎重な判断が必要であり、不動産事業の全社的な管轄部署として、リスク管理が不十分であった。

## 3.事後回付とされた主要役員4名の責任

事後回付とされた主要役員4名(稲垣副社長、内田専務、仲井常務、内山東京支社長)は、審査時に、収益面等についての検討は行っているものの、リスクの検討は、担当の管理部門が実施していると判断した。しかしながら、本件のような結果となれば、審査が不十分であったとの責はある。

## 4.業務執行責任者の責任

本件取引の全体像を把握して、誤った執行にならないよう防ぐ責任は業務執行責任の最高位者であり、最後の砦である。

業務執行責任者として、取引の全体像を把握せず、重大なリスクを認識できなかったことは、経営上、重い責任がある。

## 5.取締役会・監査役会の責任

取締役会には、取締役(代表取締役を含む)の職務執行の監督権限あり、監査役会には取締役の職務執行を監査する責任があるが、稟議決裁が4月20日、本件事件の取締役会への報告が発覚後の6月9日となっているので、直接の責任はないが、このような不祥事が生じた場合は、制度の運用が不完全な部分があったことになり、結果責任はある。

代表取締役会長も、このような事態が発生したことに責任がある。人事及び制度の責任者として、速やかにリーダーシップを持って、再発を防止するために、人事及び制度の運用について、不完全な部分を是正する責務がある。

## 第5章 組織改善に関するプロジェクトチーム設置の提言

今回の事件で明らかになった病巣を取り除けるよう、人事及び制度の改善を行うことが重要である。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、対応することを提言する。

当社は、事業に成長性も収益性もあり、営業の突破力もあるが、本件は、制度の隙間を突いて発生

しており、病巣が隠れて育っている可能性がある。従って、改善すべき点は、多岐にわたっており、個々の改善点の指摘では不十分であり、トップのリーダーシップで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必要がある。

調査委員の一致した意見である。

## 調査資料編

### 1.経緯書

### 2.公表資料

- ・(H29-08-02)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
- ・(H29-09-07)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設置について
- ・(H29-09-07)取締役の減俸処分等に関するお知らせ

### 3.新聞報道等

- ・(H29-08-03) 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』
- ・(H29-08-03)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
- ・(H29-08-03) NHK『関西のニュース』
- ・(H29-08-03)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』
- ・(H29-08-04)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.稟議資料

- ・(H29-04-20)不動産稟議書(購入) H29(購)第 146 号(仮称)グランドメゾン五反田 マンション用地購入の件(起案部署:東京マンション事業部 平成 29 年 4 月 18 日起案)

### 5.取締役会資料

- ・(H29-06-09)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
- ・(H29-07-20)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

- ・(H29-04-24)土地売買契約書

### 7.経緯確認のためのヒアリング記録

#### マンション事業本部

- ・(H29-09-07, H29-10-16)三谷常務執行役員マンション事業本部長
- ・(H29-09-14)■■■■マンション事業本部不動産部長
- ・(H29-09-14)■■■■東京マンション事業部長
- ・(H29-09-14)■■■■技術部長
- ・(H29-09-14)■■■■営業次長
- ・(H29-09-14)■■■■総務長
- ・(H29-09-14)■■■■課長

#### 稟議回議者等

- ・(H29-10-16)稲垣取締役副社長
- ・(H29-10-16)内田専務取締役
- ・(H29-10-16)仲井常務取締役
- ・(H29-09-14)内山常務執行役員東京支社長
- ・(H29-10-16)上條執行役員経理財務部長
- ・(H29-10-16)■■■■経営企画部長

#### 本社

- ・(H29-09-01, H29-10-16)黒田執行役員不動産部長

- (H29-09-01, H29-09-07, H29-10-16) 中田常務執行役員法務部長
- (H29-10-19) 阿部代表取締役社長
- (H29-10-19) 和田代表取締役会長