



平成 25 年 5 月 7 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 ラ ン ド
代 表 者 の 代 表 取 締 役 社 長 松 谷 昌 樹
役 職 氏 名 (コード番号 8918 東証第一部)
問 合 せ 先 常 務 取 締 役 管 理 部 長 佐 瀬 雅 昭
電 話 番 号 0 4 5 - 3 4 5 - 7 7 7 8 (代 表)

第三者調査委員会最終調査報告書を受けての
当社の今後の対応等に関するお知らせ

本日付「第三者調査委員会最終調査報告書の受領及び第三者調査委員会への委嘱契約終了に関するお知らせ」（以下「最終報告書受領等リリース」といいます。）にて開示しておりますとおり、第三者調査委員会（以下「第三者調査委員会」といいます。）より、平成 25 年 5 月 2 日付で最終調査報告書（以下「最終報告書」といいます。）を受領しております。

第三者調査委員会からは、最終報告書の記載事項を踏まえて、当該会計処理の問題性を認識し、過年度財務諸表の修正の可能性も考慮して、適切な会計処理を行うべきであるとの見解が示されております。

また、最終報告書には、第三者調査委員会が当社からの委嘱を受け、これまで実施した調査内容につき、詳細な説明がなされるとともに、以下の検討対象に関して、第三者調査委員会の見解が記載されております。なお、用語の定義に関しましては、最終報告書受領等リリースをご参照ください。

- ① 本件取引が売買か譲渡担保か（検討対象①）
- ② 本件振替行為が会計上、適切であったか（検討対象②）
- ③ 財務諸表上、固定資産科目に計上されている本件物件についての減損の要否（検討対象③）

当社は、最終報告書を受け、最終報告書に記載された事項の検証を行い、以下の通り考え、速やかに対応することといたしました。

なお、当社は、当社の会計処理に関するセカンドオピニオンとして、以下の通り、専門家の見解や意見書を入手し、第三者調査委員会に提出しております。

- A. 弁護士、公認会計士 3 名連名による報告書（以下「専門家の見解 A」といいます。）
- B. 公認会計士 2 名による会計処理に関する意見書（以下「専門家の見解 B」といいます。）
- C. コンサルティング会社の公認会計士による当社減損処理に関する報告書（以下「専門家の見解 C」といいます。）

1. 検討対象①について

(1) 検討対象①に関する第三者調査委員会の見解

最終報告書受領等リリースをご参照ください。

(2) 当社の見解及び対応

当社といたしましては、本件物件における経済的価値及びリスクの移転に関して、当社及び監査法人元和の見解を第三者調査委員会にご報告してまいりました。最終報告書によれば、第三者調査委員会の見解は、一義的に判断できないとのことでありますが、当社はこれまでの会計処理が適正であるものと認識しております

なお、参考資料とするため、当社は、別途、専門家に同様の検証を依頼し、専門家の見解A及び専門家の見解Bを受領しております。

専門家の見解Aによれば、本件取引に関して、法的性質は譲渡担保契約であり、それに即した一般に公正妥当と認められる企業会計基準によると、本物件は担保として注記される取引として扱うべきであり、売買処理をすることは認められないとの見解を得ております。

また、専門家の見解Bによれば、会社が行うべき一義的な会計処理は売買取引と判断すべきであるが、取引当事者の意思は譲渡担保契約ないし買戻特約付売買であり、弁済期日までに当社が貸付金を弁済する可能性があったと表明しえるのであれば、金融処理も是認されるとの見解を得ております。また、貸付金の弁済期日時点で本件売買契約上の買主は譲渡担保ないし買戻特約を消滅することを選択するはずであるから遅くとも弁済期日時点で売買処理すべきとの見解を示されております。

2. 検討対象②について

(1) 検討対象②に関する第三者調査委員会の見解

最終報告書受領等リリースをご参照ください。

(2) 当社の見解及び対応

当社といたしましては、平成21年2月期末において、平成22年2月期から適用となる「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」に関しましても、社内において十分に議論し、また当時の会計監査をお願いしていた前任の会計監査人とも協議の上、適切に対処したものと認識しております。

そもそも、本件物件も含め、振替対象とした案件は、当社の取り扱うマンション分譲事業における事業用不動産ではなく、収益案件を開発し、不動産ファンド等に売却する不動産流動化事業案件であります。事業化を決定する際には、常に売却時と保有時の物件収支を算定し、不動産ファンド等への売却が出来ない場合でも、自社保有による採算性が十分に検討された事業計画でなければ、投資委員会で承認を得ることができませんでした。その後、不動産ファンド等に金融機関からの融資が付きにくい状況となったため、市況がある程度回復するまで、自社で保有する事業計画を選択し、将来的に、保有を継続するか、売却するかを再度検討することとしたものであります。

また、引継ぎを受けた監査法人元和からも「使用収益目的で保有している固定資産を仮に高値で売却できる機会があるならばそれを探索すること自体は企業の経済活動上ごく自然なことで、当該探索活動を行うこと自体が販売目的不動産であることを積極的に裏付ける事実を示す

とは言えないと考えております。」との見解を得ております。

3. 検討対象③について

(1) 検討対象③に関する第三者調査委員会の見解

最終報告書受領等リリースをご参照ください。

(2) 当社の見解及び対応

当社は、平成 25 年 4 月 15 日付で開示しております「第三者調査委員会からの勧告書（要旨）の受領について」及び「第三者調査委員会からの勧告書（要旨）に対する当社の今後の対応について」にてお知らせしております通り、第三者調査委員会から勧告を受けたため、当該勧告を受けるに至った経緯を調査するとともに、監査法人元和及びその他の専門家等の見解を入手する等により再検証しておりました。

即ち、まず、当社は、上記勧告の対象となった赤坂物件に係る「不動産調査報告書の欠落部分」の写しを入手し、当該部分が欠落するに至った経緯をヒアリング等により調査したところ、かかる調査の結果、かかる重要な事項について欠落があったとされた不動産調査報告書を減損の兆候を判定する際の判断要素の一つとしたものに過ぎず、当該不動産調査報告書を減損の必要性を判断するための根拠として使用したわけではないことが判明しました。

また、監査法人元和からは、赤坂物件の場合、インカム・アプローチによる不動産調査報告書の価格（「Project Value」）を用いることは合理性があるとの判断から、当該欠落部分に記載された「Market Value」の有無によって、平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期の減損の兆候に関する判断は変わらず、適正意見に変更が生じるものではない旨の見解を得ました。

なお、専門家の見解 B によれば、前述（1. 検討対象①（2）文中記載）の金融処理が是認された場合、減損の兆候はあったと判断すべきとの見解を示されておりますが、価格変動のリスクや支配権が当社に残存していると外部から知られる特段の事情が認められれば、当社が行った平成 23 年 2 月期ないし平成 24 年 2 月期における金融処理（担保借入処理）は妥当であったと判断することができるが、減損損失を計上しない場合の賃貸等不動産の時価情報の注記は不適切と思われる旨の見解が示されております。

また、専門家の見解 C によれば、平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期に当社が入手した不動産調査報告書が信頼できる評価額であるのか、当該報告書のどの評価額を市場価格とみなすべきかについて、正否を判断することは困難であり、減損の兆候の有無に関する当社の見解及び勧告書（要旨）の考え方の両論が併記されておりますが、赤坂物件における平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期における減損の要否を検討するに当たり、監査法人元和が、当社が起用した不動産鑑定士とは異なる不動産鑑定士から、平成 25 年 4 月 18 日付で独自に取得した平成 23 年 2 月末及び平成 24 年 2 月末時点での赤坂物件の評価額を算定した不動産調査報告書を参考資料として、もし仮に減損の“兆候”があったとした場合、当該不動産調査報告書並びに割引前将来キャッシュフローの総額を所与かつ前提とすると減損を“認識”する必要はない旨の見解を得ております。

これらの意見を参考とし、当社といたしましては、現時点において、赤坂物件における減損の要否を再検討し、平成 23 年 2 月期及び平成 24 年 2 月期ともに、不適切な会計処理ではなかったものと再認識するに至りました。

そのような中で、最終報告書を受領し、検討対象③については、赤坂物件のみならず、最終報告書受領等リリースのとおり指摘を受けましたが、当社は、赤坂物件のみならず、六本木物件についても、赤坂物件と同様に調査、再検証を行い、同じく、平成23年2月期及び平成24年2月期ともに、不適切な会計処理ではなかったものと再認識するに至っております。

以上より、最終報告書を踏まえてなお、当社は、平成23年2月期及び平成24年2月期ともに、不適切な会計処理ではなかったものと再認識するに至り、平成25年2月期においても減損損失の計上は不要と判断いたしました。

なお、前述の専門家の見解及び意見書は、当社の会計処理に関するセカンドオピニオンとして、見解を伺ったものであり、開示することを前提として入手していないため、意見書の開示及び見解を提示いただいた専門家名を開示することは差し控させていただきます。

また、専門家の見解Bに関しましては、第三者調査委員会から提示された書類を基に検証を行い、いくつかの前提を提示し、それぞれの前提に立った場合、売買処理をすべきであった可能性や減損計上すべきであった可能性について指摘されておりますが、当社といたしましては、これらの前提に関して、すでに検証を終えており、これまでの当社の認識を変えるものではないものと判断しております。また、監査法人元和からも当社監査役会宛に、当該専門家の見解Bにより、平成23年2月期及び平成24年2月期の適正意見に変更が生じることがない旨の見解をいただいております。

以上の点から、当社といたしましては、勧告書（要旨）及び最終報告書に記載された事項に関して、検証を行った上で、現時点において、本件振替処理が妥当であったこと、及び本件物件における減損の要否を再検討し、平成23年2月期及び平成24年2月期ともに、不適切な会計処理ではなかったものと再認識するとともに、平成25年2月期においても減損損失の計上は不要と判断し、今回の決算短信を開示することといたしました。

なお、決算短信の開示にあたり、現時点で金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりませんが、赤坂物件に係る減損損失の計上が必要であるとの認識に基づき決算作業を進めます。

しかしながら、第三者調査委員会から、勧告を受けたという事実と、最終報告書において指摘された様な疑義が生じるに至ったことについては、これを真摯に受け止め、株主・投資家様のことを考え、過年度の決算処理が、当社らの見解と相違していないかの再検証は今しばらく継続して参る所存であります。なお、再検証を依頼する専門家等は現在選定中であります。

今後、万が一、是正を講じるべき事項が発見された場合は、しかるべき措置を検討して参ります。

【追記事項】

一部報道機関から、当社が本件物件の取引に関して、反社会勢力等と関与していたとの報道がなされたことに関する調査は、第三者調査委員会の調査範囲には含まれておりません。そのため、当社は自主調査を実施し、そのような事実が一切ないことをすでに開示しております。なお、今回の第三者調査委員会からの最終調査報告書には、本件取引における取引先が取引ごとに記載されており、金融機関やサービス（金融機関等）が反社会的勢力等に該当することは考えられず、またこれら金融機関等が取引当事者に関して、反社会勢力等との関与の有無を確認しているものと強く類推されること、当社の実施した調査会社による調査及び弁護士事務所を通じて行った警察当局（警視庁及び神奈川県

警察本部) への照会結果等により、当社の検証が、本件取引にかかる取引先について、すべて網羅されていることを再確認し、当社といたしましては、本件取引に関して、反社会勢力等との関与があったと報道されたことに関して、そのような事実が一切ないものと再認識いたしました。

以上