



2026 年 9 月 16 日

各 位

会社名 株式会社エスポア
代表者名 代表取締役社長 鈴木 魁太
(コード番号：3260 名証ネクスト市場)
問い合わせ先 代表取締役社長 鈴木 魁太
(TEL：03-6712-7772)

第三者委員会の調査報告書の公表に関するお知らせ

当社は、2026 年 5 月 27 日付「2026 年 2 月期有価証券報告書に係る監査報告書の意見不表明及び内部統制監査報告書の意見不表明に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、2026 年 2 月期の財務諸表及び連結財務諸表並びに内部統制報告書について、監査意見を表明しない旨の監査報告書を受領いたしました。

当社は、当該意見不表明に至った過年度の特定の取引に関する挙証資料の不足等について、事態の真相究明、原因分析及び実効性のある再発防止策の策定を目的として、2026 年 6 月 11 日付「第三者委員会設置に関するお知らせ」のとおり第三者委員会を設置し、その後、2026 年 7 月 10 日付「第三者委員会の再設置に関するお知らせ」のとおり、新たな委員構成による第三者委員会（以下「本委員会」といいます。）を設置し、調査を進めてまいりました。

昨日（2026 年 9 月 15 日）、当社は、本委員会より調査報告書を受領いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本委員会の調査結果の概要

本委員会による調査の結果、2026年2月期に係る意見不表明の根拠とされた当連結会計年度の期末月に計上した不動産コンサルティング等の役務提供に関する収益認識取引3件のうち、1件については取引の実在性が認められないこと、また、1件については2026年2月期における収益計上が認められないこととされた結果、2026年2月期の連結純資産は1億868万2千円の債務超過となるとされております。

上記は本委員会の調査結果に基づく数値であり、当社が最終的に確定した決算数値ではありません。当社は、上記を踏まえ、連結財務諸表及び財務諸表に与える最終的な影響額の確定作業を進めてまいりますので、今後の作業によって金額がこれと異なるものとなる可能性があります。最終的な影響額につきましては、確定次第、速やかにお知らせいたします。

2. 第三者委員会の調査報告書

本委員会から受領した調査報告書の内容につきましては、別添の「報告書（公表版）」をご覧ください。

なお、当該報告書につきましては、個人のプライバシー並びに秘密情報保護の観点から、部分的な非開示措置・匿名化を施しております。

3. 今後の対応について

当社は、本委員会の調査報告書において示された事実認定及び会計処理に関する判断につきましては、当社の従前の見解と相違する点がありますが、当社は、本委員会の指摘を真摯に受け止め、その内容を十分に検討のうえ、適切に対応してまいります。2026年2月期の決算短信及び有価証券報告書等の訂正の要否及び範囲並びに内部統制報告書への影響を精査し、対応方針及び実施時期が明らかになり次第、速やかにお知らせいたします。

また、当社は、改めて早期に監査を担う公認会計士等（監査法人を含みます。）の選任を行い、2027年2月期第1四半期及び中間期（半期）の決算手続を速やかに進め

てまいります。決算発表日並びに半期報告書等の提出時期につきましては、確定次第、速やかにお知らせいたします。また、本件に伴う 2027 年 2 月期の業績への影響につきましても確認を進め、開示すべき事項が判明した場合には、速やかにお知らせいたします。

なお、再発防止策につきましては、本委員会の提言に沿って検討及び策定を進め、決定次第、速やかに公表いたします。

当社は、今回の事態を厳粛に受け止め、改めて深くお詫び申し上げます。株主・投資家の皆様をはじめ、関係者の皆様には多大なるご迷惑とご心配をおかけしておりますことを心よりお詫び申し上げます。

以 上

2026 年 9 月 15 日

株式会社エスポア 御中

調査報告書

(公表版)

株式会社エスポア第三者委員会

委員長 松 本 甚之助

委 員 高 橋 龍 徳

委 員 佐 野 崇 之

第1章 調査の概要	1
第1 本報告書の提出に至った経緯等	1
1 第三者委員会を設置した経緯	1
2 調査目的	2
3 当委員会の構成と調査体制	2
4 日弁連ガイドラインへの準拠	4
第2 調査手続の概要	4
1 調査実施期間	4
2 調査手続	4
(1) 関係資料の確認	4
(2) デジタル・フォレンジック	4
(3) 関係者に対するヒアリング	6
3 前提事項・制限事項	8
(1) 任意調査及び時間的制約等による限界	8
(2) 当委員会の調査の目的についての補足	9
第3 調査の結果	9
1 グループの概要	9
2 エスポア	10
(1) 会社概要（2026年2月28日現在）	10
(2) 沿革	10
(3) 組織体制	11
(4) 事業内容、業務フロー等	12
3 本件各取引の背景について	13
(1) 経営支配権の変更と、現経営陣の就任について	13
ア 経営体制変更の経緯	13
イ 現経営陣による経営体制	14
ウ 大株主の状況（2026年2月28日現在）	14
(2) 2025年5月28日の定時株主総会後の経営体制について	15
ア g氏のエスポアにおける立場	15
イ 蓄電池事業	19
ウ 事業に係る意思決定とa氏とg氏の役割分担と各種会議体	20
エ その他、従業員及び関係者の役割分担	21
(3) 債務超過解消に向けたインセンティブの存在について	23
第2章 本件取引①	25
第1 本件取引①の概要	25

第2	g氏の主張に基づく事実経過.....	25
1	本項の位置づけ.....	25
2	g氏の供述とエスポアの主張との関係.....	25
3	事実経過.....	26
(1)	本件物件1の従前の所有関係及びO社による取得.....	26
(2)	エスポアの関与の開始.....	26
(3)	本件物件1に対する関与.....	26
(4)	エスポアによるN社●部の紹介.....	27
(5)	N社●部との交渉.....	27
(6)	本件物件1売買契約の締結及び決済.....	27
(7)	隣地取得交渉.....	28
(8)	コンサルティング報酬の合意.....	28
(9)	契約書の作成.....	28
(10)	名古屋証券取引所に対するメール.....	28
(11)	アリアへの対応.....	29
第3	役務提供の実在性に対する検討.....	29
1	問題の所在.....	29
2	想定される業務内容.....	29
3	業務実態の有無の検討.....	30
(1)	実在性を積極的に裏付ける事情.....	30
ア	本件物件1コンサル契約の存在及び本件報酬の支払.....	30
イ	当事者の供述の一致.....	31
ウ	提出された客観的資料に関する検討.....	34
エ	小括.....	40
(2)	実在性に関する消極事実.....	40
ア	N社によれば、紹介業務は行われていない.....	40
イ	本件町会によれば、g氏による隣地協議は行われていない.....	45
ウ	設計コンサル会社及び施工会社によれば、g氏による各種資料の作成支援は行われていない.....	46
エ	役務の遂行を裏付ける客観的資料が存在しない.....	49
オ	本件物件1コンサル契約の締結が2026年2月まで行われたことについて合理的な説明がされていない.....	51
カ	g氏及び関係者が当委員会の調査に協力せず、むしろ調査を妨げている.....	52
キ	エスポアの社内記録等にも記録がなく、証券取引所への報告も2026年1月以降に突然行われている.....	57
ク	報酬の支払の遅延について合理的な説明がされていない.....	59

ケ	本件物件1 コンサル契約は役務の終了後に作成され、契約書の記載も当事者の主張する業務実態を反映していない	60
コ	報酬の算定根拠等に関する当事者の説明が一貫していない	61
4	当委員会の見解	62
(1)	N社に対する確認の結果の証拠上の位置づけ	62
(2)	本件取引①に関するエスポアの役務としてエスポアが主張する上記①N社の紹介（及び上記②価格交渉及び条件整理への関与）は行われていないこと	63
(3)	本件取引①に関するエスポアの役務としてエスポアが主張する上記③各種資料の作成支援は行われていないこと	64
ア	成果物とされる資料及びその作成経緯	64
イ	ホテル計画プランは、いずれもエスポア（g氏）が取得したものではないこと	65
ウ	工事費見積書は、2025年当時に存在したものと認められないこと	66
エ	売却検討資料も、2025年当時に存在したものと認められないこと	67
オ	成果物5点がO社に提供された証拠も存在しないこと	68
カ	小括（役務の全過程にわたり客観的資料と整合しないこと）	68
(4)	本件取引①に関するエスポアの役務としてエスポアが主張する上記④隣地交渉は行われておらず、これによると契約締結を遅らせる理由もないこと	69
ア	隣地交渉が行われていないこと	69
イ	契約締結を遅らせる必要もなくなること	70
(5)	当事者の説明について	71
(6)	当事者に対する説明の機会の付与	73
(7)	小括（当委員会の調査経過）	74
(8)	結論	76
第4	本件取引①の会計処理について	76
第3章	本件取引②	79
第1	本件取引②の概要	79
第2	認定事実	79
1	2023年にエスポアが本件物件2を売却した際の経緯	79
2	G社による本件物件2の売却の検討	80
3	エスポアによる本件物件2の取得の断念	80
4	P社との交渉開始	81
5	2025年9月10日及び翌11日のZoom会議における協議	81
(1)	Zoom会議における発言内容	81
(2)	a氏及びg氏の説明	82
6	売買契約の締結及び売買代金の増額	82

7	本件物件2の売買代金決済	83
8	コンサルティング報酬の合意	83
9	名古屋証券取引所に対するメール	83
10	2026年1月14日取締役会	84
11	2026年1月20日、同年2月9日及び翌10日のLINEトーク履歴	84
	(1) 2026年1月20日のトーク履歴	84
	(2) 2026年2月9日のトーク履歴	84
	(3) 2026年2月10日のトーク履歴	85
12	契約書の作成	85
13	アリアへの対応	85
第3	アリアの指摘その他の争点に対する検討	86
1	役務提供の実在性	86
	(1) 問題の所在	86
	(2) 実在性を積極的に裏付ける事情	86
	(3) 実在性に関する消極事実	86
	(4) 当委員会の見解	88
2	報酬額の合理性	88
	(1) 問題の所在	89
	(2) 当委員会の見解	89
3	G社との他の取引における代金付け替えの疑義	89
	(1) 検討の必要性	89
	(2) 当委員会の見解	90
4	宅地建物取引業法との関係について	90
	(1) 検討の必要性	90
	(2) 当委員会の認定及び評価	90
第4	会計基準の適用について	90
1	収益認識会計基準の適用について	90
2	収益認識会計基準の適用に関し基本となる原則及びステップについて	91
3	計上する勘定科目について	96
4	収益認識基準の適用についての総括	96
5	その他 ―g氏の報酬の費用計上の要否について―	96
第4章	本件取引③	98
第1	本件取引③の概要	98
第2	認定事実	98
1	I社が東京電力管内の蓄電所案件を探索していたこと	99
2	エスポアとの接触及び初回面談	99

3	案件検討及び契約締結.....	100
	(1) 案件を進める旨の意思決定.....	100
	(2) 本件取引③に係る契約書の合意及び契約書への押印.....	100
	(3) 報酬額の決定経緯.....	101
	(4) 2026年2月21日のZoom会議における協議.....	102
	ア Zoom会議における発言内容.....	102
	イ Zoom参加者の説明.....	103
4	契約に基づく役務の提供.....	104
	(1) DD資料の提供.....	104
	(2) 2026年2月24日の案件保有者との面談.....	105
	(3) 役務提供の完了.....	105
5	2026年2月26日開催の取締役会.....	105
6	本件案件2の締結.....	105
7	報酬の支払延期及び支払.....	106
	(1) 支払延期.....	106
	(2) 2026年4月6日の支払.....	107
8	契約書類の送付.....	107
9	案件資料の送付.....	107
10	エリアへの対応.....	108
11	I社からの振込依頼.....	108
12	LINE及びSMSでのやりとり.....	109
第3	エリアの指摘その他の争点に対する検討.....	109
1	役務提供の実在性.....	109
	(1) 問題の所在.....	109
	(2) 実在性を積極的に裏付ける事情.....	110
	(3) 実在性に関する消極事実.....	110
	(4) 当委員会の見解.....	111
2	役務提供の完了時期.....	113
	(1) 問題の所在.....	113
	(2) 完了時期が2月中であることを積極的に裏付ける事情.....	113
	(3) 完了時期が2月中であることに関する消極事実.....	113
	(4) 当委員会の見解.....	113
3	報酬額.....	115
	(1) 問題の所在.....	115
	(2) 当委員会の見解.....	115
4	支払遅延の合理性.....	116

(1) 問題の所在.....	116
(2) 当委員会の見解.....	116
第4章 本件取引③の会計処理について.....	116
第5章 債務超過解消策に伴う迂回返金取引の可能性について.....	119
第6章 財務諸表への影響について.....	121
第7章 発生原因の分析.....	123
第1 総論.....	123
第2 根本原因.....	124
1 地位・権限の不明確な者による事業の運営及び統制の不備.....	124
2 内部統制の構築・運用に関する意識、知識及び必要性の理解の不足.....	126
3 代表取締役自身による不適切な会計処理（本件取引③）.....	127
第3 直接的原因.....	127
第4 背景 ― 全社的な他責思考と統制の空洞化.....	130
第8章 再発防止策の提言.....	132
第1 企業風土及び統制環境の改革.....	132
第2 責任の所在が明確な経営体制及び人事上の措置.....	133
第3 多層的な検証体制の整備と取締役会の監督機能の充実.....	134
第4 監査役会及び監査役の監査機能の充実.....	135
第5 管理部門及び財務・経理機能の強化.....	136
第6 内部監査機能の強化.....	137
第7 事業部門における契約管理及び証憑管理.....	137
第8 情報管理の徹底.....	138
第9 監査法人への対応及び財務諸表作成責任の自覚.....	138
第10 教育・研修、内部通報制度及び継続的モニタリング.....	139

主な略称一覧

略称/用語	正式名称/説明
当委員会	2026 年 7 月 10 日のエスポア取締役会決議により設置された 第三者委員会
本件各取引	2026 年 2 月期の期末月に計上された、不動産コンサルティング等の役務提供に関する収益認識取引 3 件
エスポア及びエスポア関係者（※役職は 2026 年 8 月末時点）	
エスポア	株式会社エスポア
エスポアグループ	エスポア及び連結子会社グループ株式会社リユニオンの総称
リユニオン	株式会社リユニオン
a 氏	a 氏（エスポア代表取締役社長）
b 氏	b 氏（エスポア取締役）
c 氏	c 氏（エスポア社外取締役）
d 氏	d 氏（エスポア常勤社外監査役。公認会計士・税理士）
e 氏	e 氏（エスポア社外監査役。弁護士）
f 氏	f 氏（エスポア社外監査役。税理士）
g 氏	g1 こと g2 氏（エスポア事業本部長）
h 氏	h 氏（エスポア従業員・内部監査室長）
i 氏	i 氏（エスポア経理担当者）
j 氏	j 氏（エスポア宅建士）
k 氏	k 氏（エスポア元代表取締役・A 社代表取締役）
l 氏	l 氏（エスポア元取締役・経営管理本部長。A 社在籍）
m 氏	m 氏（エスポア元社外取締役）
n 氏	n 氏（エスポア元社外取締役）
o 氏	o 氏（エスポア元取締役・経営管理本部長）
エスポア以外の個人	
p 氏	p 氏（B 社）
q 氏	q 氏（公認会計士・税理士。エスポア顧問会計士）
r 氏	r 氏（C 社元従業員）
s 氏	s 氏（D 社）
t 氏	t 氏（E 社元代表社員）
u 氏	u 氏（F 社代表社員）
v 氏	v 氏（G 社代表取締役兼 CEO）
w 氏	w 氏（公認会計士。エスポア顧問会計士）

x 氏	x 氏 (H 社 代表取締役)
y 氏	y 氏 (I 社取締役・企画部長)
z 氏	z 氏 (J 社代表取締役及び K 社代表取締役)
aa 氏	aa 氏 (L 社不動産事業部部長)
ab 氏	ab 氏 (M 社従業員)
ac 氏	ac 氏 (g 氏代理人)
ad 氏	ad 氏 (N 社従業員)
ae 氏	ae 氏 (O 社代表取締役)
af 氏	af 氏 (本件町会町会長)
ag 氏	ag 氏 (P 社取締役副社長)
ah 氏	ah 氏 (Q 社代表)
ai 氏	ai 氏 (I 社会長)
エスポア取引先等の法人	
L 社	L 社
M 社	M 社
E 社	E 社
D 社	D 社
R 社	R 社
A 社	A 社
G 社	G 社
P 社	P 社
S 社	S 社
T 社	T 社
アリア	監査法人アリア
B 社	B 社
U 社	U 社
V 社	V 社
O 社	O 社
W 社	W 社
X 社	X 社
N 社	N 社
Y 社	Y 社
I 社	I 社
Z 社	Z 社
AA 社	AA 社

AB 社	AB 社
C 社	C 社
会計基準等	
収益認識会計基準	企業会計基準委員会 企業会計基準第 29 号 収益認識に関する会計基準
収益認識適用指針	企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第 30 号 収益認識に関する会計基準の適用指針
基本論点	日本会計士協会 QA 収益認識の基本論点

第1章 調査の概要

第1 本報告書の提出に至った経緯等

1 第三者委員会を設置した経緯

エスポアは、2026年2月期の決算において、2026年4月24日、アリアから、会社法第436条第2項第1号及び会社法第444条第4項の規定に基づく監査について監査意見を表明しない旨の監査報告書を受領した。

また、エスポアは、2026年5月27日、アリアから、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく連結財務諸表及び財務諸表等に対しても監査意見を表明しない旨の監査報告書を受領した。

アリアの金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく財務諸表に対する意見不表明の内容は次のとおりである。(2026年5月27日「独立監査人の監査報告書及び内部統制報告書」より)。

「【注記事項】(追加情報)(収益認識について)」に記載のとおり、会社は、当事業年度の期末月に不動産コンサルティング等の役務提供に関する収益認識取引3件(財務諸表には、売上高155,454千円、営業外収益20,000千円としてそれぞれ計上されている。)を計上した。仮に、上記の収益認識取引に虚偽表示が識別され修正が必要な場合、会社は継続して重要な営業損失、経常損失及び当期純損失を計上し、2期連続で債務超過となる可能性が高いことから、当監査法人は、上記の収益認識取引に係る検討は監査上、極めて重要性が高いと判断した。

当監査法人は、上記の収益認識取引の実在性を検証するために、不動産コンサルティング等の役務提供の事実を裏付ける客観的な資料を要請するとともに、上記の収益認識取引の一部について会社の顧客の取引先への確認手続を実施すべく監査対応を図ったものの、会社から役務提供の事実についての心証を形成することができる証拠の提示がなされず、取引先との関係悪化を理由に、確認依頼の立案を反映した確認手続が実現できなかった。

これらの監査手続の実施上の制約により、当監査法人は、上記の収益認識取引の実在性について、十分かつ適切な監査証拠を入手できなかった。このため、当監査法人は、上記の収益認識取引について、修正が必要か否か判断できなかった。また、上記の収益認識取引について修正が必要な場合に影響を及ぼす可能性のある未発見の虚偽表示がもしあるとすれば、それが財務諸表全体に及ぼす可能性のある影響は、特定の財務諸表項目及び注記に限定されず、重要かつ広範であると判断した。」

なお、連結財務諸表に対する監査報告書及び内部統制監査報告書においても、上記収益認識取引について概ね同旨の記載がされている。

また、エスポアは、アリアから、2026年5月27日開催の第54期定時株主総会終結をもって、任期満了にてエスポアの会計監査人を辞任したい旨の辞任届を受領した（なお、就任日は、2025年5月28日）。

こうした状況を踏まえ、エスポアは、可能な限り会計監査人による監査意見が不表明となった根拠となる上記収益認識取引3件（本件各取引）について、事態の真相究明、原因分析及び実効性のある再発防止策を策定し、次の会計監査人を探索するためには、エスポアから独立した立場の外部専門家を交え、客観的かつ公正な調査を実施することが不可欠であると判断し、2026年7月10日の取締役会決議により、エスポアとは利害関係を有しない外部の弁護士、公認会計士及び税理士によって構成される当委員会を設置した。

なお、エスポアは2026年5月27日に定時株主総会を延期することなく実施し、会計監査人の監査意見が不表明であったものの、計算書類は承認可決されている。また、2026年5月28日に財務諸表及び連結財務諸表並びに内部統制報告書の内部統制監査について、いずれも監査意見を表明しない旨の報告書を受領したまま、延期することなく有価証券報告書を提出している。

2 調査目的

- ① 本件各取引の事実関係の調査
- ② その他不正会計の有無の確認
- ③ 本事実による会計上の影響額の確定
- ④ 原因分析
- ⑤ 再発防止策の提言
- ⑥ その他、当委員会が必要と認めた事項

3 当委員会の構成と調査体制

当委員会は、次のとおり、エスポアと利害関係のない外部専門家3名により構成される。

委員長	松本 甚之助（弁護士、三宅坂総合法律事務所）
委員	高橋 龍徳（公認会計士、日比谷総合会計事務所）
委員	佐野 崇之（税理士、佐野崇之税理士事務所）

また、調査の十分性を確保するため、当委員会は以下の外部専門家を調査補助者として選任した。

篠田 憲明（弁護士、三宅坂総合法律事務所）

小菅 哲聖（弁護士、三宅坂総合法律事務所）

田中 宏明（弁護士、三宅坂総合法律事務所）

原 香奈（弁護士、三宅坂総合法律事務所）

平賀 裕未（弁護士、三宅坂総合法律事務所）

また、デジタル・フォレンジック業者にも本件調査を補助させている。

なお、エスポアは、当初、当委員会とは別の弁護士等による第三者委員会を設置していたが、その委員の一部について、その中立性・独立性について検討を要することとなったことから、第三者委員会による調査が一時中断し、外形的にも一抹の疑念の介在する余地の無いエスポアと利害関係のない経営陣から完全に独立した公正かつ客観的な調査の実施が不可欠であると判断し、新たな委員構成による当委員会を設置することになり、当委員会は、2026年7月10日、委員長松本、委員高橋、委員佐野に加えて、委員山下互相の4名をもって再設置された。

しかしながら、委員山下が補助者となることを打診し、補助者として関与した aj（公認会計士）（以下「aj 氏」という。）において、以前から、g 氏より、エスポアの決算延長に関する相談や、後任監査法人の獲得への協力の要請を受けていたり、aj 氏が社外取締役を務める T 社において、g 氏が取締役会における議決権の行使について、示唆していた可能性が判明し、また、それにとどまらず、aj 氏は、g 氏と私的な会食を行っており、かつ、当委員会設置の公表日の直前（同月8日）にも、私的な会食を行っていたことが判明し、第三者性・独立性に対する重大な疑義が生じた。さらに、委員山下は、g 氏から aj 氏を経由して案件を受託したことがあったことに加え、aj 氏が、g 氏と面識があることを認識していたことを、当委員会の調査開始後認識したにもかかわらず、エスポア及び当委員会に説明することはなく、しかも、委員山下の判断で aj 氏の参加を停止させた後も、委員会限定メーリングリストに aj 氏を残したままであり、aj 氏が委員会からのメールを受領できる状態を放置したこと、委員会限定のクラウドストレージに aj 氏のアクセス権を与え続けたこと、委員山下の当委員会委員としての活動について aj 氏に助言を求めたことがあるなど、委員山下についても、独立性に対する重大な疑義が生じるに至った。そこで、委員山下は、同年8月28日付で、当委員会の委員を辞任した。後任の委員は選任せず、以後、当委員会は、残る3名の委員により本調査を継続し、本報告書を取りまとめた。

委員山下が辞任するまでに関与した調査手続、収集資料及び検討内容については、残る3名の委員において改めて検証した上で、必要と認められる補充調査を実施した。また、本報告書における事実認定、評価及び提言は、いずれも残る3名の委員の合議により決定されたものであり、委員山下は、本報告書の最終的な審議及び承認には関与していない。

以上の検証及び補充調査を踏まえ、当委員会は、委員山下の辞任及び委員山下の辞

任前の関与が、本調査の独立性及び中立性、調査範囲並びに本報告書における事実認定、評価、提言及び結論に影響を及ぼすものではないと判断した。

4 日弁連ガイドラインへの準拠

当委員会は、日本弁護士連合会が 2010 年 7 月 15 日付で策定し、同年 12 月 17 日付で改訂した「企業等不祥事における第三者委員会ガイドライン」に準拠して構成されたものであり、その運営、調査の実施、本報告書の作成等について、同ガイドラインに準拠している。

なお、当委員会とエスポアとの間で締結された委任契約書においても、当委員会は、上記ガイドラインに準拠して設置されるものとし、エスポア及び当委員会は、同ガイドラインの趣旨を尊重するものとする旨が定められている。

第 2 調査手続の概要

1 調査実施期間

2026 年 7 月 11 日から同年 9 月 15 日 14 時までの間
当該調査実施期間中、合計 16 回の委員会を開催した。

2 調査手続

(1) 関係資料の確認

当委員会は、本件各取引に係る契約書・業務成果物、銀行口座の入出金明細、会計帳簿、社内議事録、社内報告書、社内規程等の関係資料について、当委員会が必要と認める範囲で確認した。

(2) デジタル・フォレンジック

当委員会は、次の 4 名に係る調査対象物について、必要かつ可能な範囲で、メールデータ、LINE データ等合計 71 万 9790 件を保全し、レビュープラットフォームに展開をした。これらのデータに対し、当委員会が適切と認めるキーワード等を用いて、2 万 5970 件を抽出し、当該抽出データレビューを実施した。

対象者	調査対象物
a 氏	社用 PC/社用携帯電話/私用携帯電話
g 氏	私用 PC/私用携帯電話 3 台
i 氏	社用 PC

o 氏	社用 PC
-----	-------

また、キーワード検索の抽出条件に合致しないデータについても、本調査との関連性が高いと思われたメール、チャット（Chatwork 内のチャット）、SMS、Dropbox 内のデータ、共有 PC 内資料のデータをレビューした。

当委員会は、a 氏及び g 氏に対して、当委員会による調査開始当初から、本件取引に関連する LINE 等でのやり取りの有無を確認していたが、両氏とも、当委員会に対して、そのようなやり取りは存在しないと供述していた。このため、a 氏については、当初、社用携帯電話のみをデータ保全の対象とした。ところが、Zoom で実施されたウェブ会議の文字起こしを確認したところ、a 氏が本件取引にかかわる連絡を LINE で行っていた事実が確認された。そこで、当委員会が当該文字起こしを示して質問したところ、a 氏は、別の携帯で LINE 及び Signal¹のやり取りをしていると申告したため、当委員会は、当該私用携帯の提出を求めた。これに対し、a 氏は、その場では私用携帯を持っていないと回答したが、当委員会がカバンの中身を見せてほしいと依頼したところ、自らカバンの中を確認し、私用携帯を提出した。なお、上記の追加提出を受けた携帯電話に関するフォレンジックによっても、Signal によるやり取りについては一切確認できず、LINE によるやり取りについてもファイルの保管期間経過等により確認ができないデータが多数存在する等、a 氏による当委員会への携帯電話の提出遅延による証拠保全への影響が存在した。

なお、a 氏に関しては、調査期限直前に私用の Gmail において業務上の利用をしていることが当委員会において確認されたことから、当委員会は、Gmail アカウントのメールについても a 氏に提出を求めたところ、「すでに私用携帯は提供済みでかつ個人的な利用であり、プライバシーに関わる内容がほとんどであり、業務においての利用はほとんどありませんので、今回の調査に関係しているとは思えないため、提供は差し控えさせていただきます。もし、提供がなかったと言うことを調査報告書で明記するのであれば、個人的なメールの全てを提供については、私的なプライバシーに関するものであることを理由に、提供を拒否したことを調査報告書にも記載してください。」と回答があった。業務に関連するメールについての回答があいまいであったことから、当委員会は改めて、Gmail のみを宛先にするメールについては提出された携帯に保存されていないこと、業務に関連するメールのやり取りが確認できていることを伝えて、メール全体ではなく業務関連メールに限定して提出する意思があるかを改めて確認したものの期限内に回答が得られなかった。

¹ Signal（シグナル）は、オープンソースの Signal Protocol を利用した最先端のエンドツーエンド暗号化により、すべてのメッセージと通話が常に暗号化されるメッセージングソフトウェアである。<https://signal.org/ja/#signal>
消えるメッセージを使ってメッセージ履歴を整理でき、一定の時間が経過すると、メッセージはデバイスから消える設定をすることができる。
<https://support.signal.org/hc/ja/articles/360007320771-%E6%B6%88%E3%81%88%E3%82%8B%E3%83%A1%E3%83%83%E3%82%BB%E3%83%BC%E3%82%B8%E3%81%AE%E8%A8%AD%E5%AE%9A%E3%81%A8%E7%AE%A1%E7%90%86>

g 氏については、個人の携帯電話をエスポアの業務に利用していたことから、当初、本人が申告した携帯電話 1 台のデータを保全したが、当該携帯電話には LINE のやり取りは保存されていなかった。ところが、a 氏と同様、Zoom で実施されたウェブ会議の文字起こしを確認したところ、g 氏が本件取引にかかわる連絡を LINE で行っていたことが確認された。そこで、上記事実の確認等のため、g 氏に対し、当委員会は対面での面談を求めたが、g 氏から某所に滞在しており体調不良であるとの返答があったため、急遽、オンラインでのヒアリングを実施した。このヒアリングにおいて、当委員会が当該文字起こしを示して質問したところ、g 氏は、別の携帯で LINE 及び Signal のやり取りをしていると申告し、該当する携帯電話を画面上で提示したため、当委員会は、当該私用携帯電話の提出を追加で求めた。その後、g 氏は、データ保全のため私用携帯電話を持参したが、この追加の 1 台についても、上記のオンラインでのヒアリング時に g 氏が画面上に提示した携帯電話とは外形が異なり、オンラインでのヒアリングの際に画面上で提示された携帯電話と同一のものであるかについて疑義があった。そこで、当委員会が他に携帯電話を保有していないかを確認したところ、g 氏は、それ以上の携帯は保有していないと説明した。しかしながら、当委員会が質問等を重ねたところ、g 氏は、上記のオンラインでのヒアリング時に g 氏が画面上に提示した携帯電話と思われる最終的にもう 1 台の携帯電話を当委員会に提出するに至った。

なお、上記の追加提出を受けた携帯電話に関するフォレンジックによっても Signal によるやり取りについては一切確認できず、LINE によるやり取りについてもファイルの保管期間経過等により確認ができないデータが多数存在する等、g 氏による当委員会への携帯電話の提出遅延による証拠保全への影響が存在した。

(3) 関係者に対するヒアリング

当委員会は、エスポアの役職員、取引先等の社外の関係者及びアリアに対し、次のとおり、ヒアリングを実施した。なお、ヒアリングは、対面形式又は WEB 会議システムを通じて実施した。

ヒアリング実施日	対象者	WEB 会議方式 ²
2026 年 7 月 17 日	a 氏	
2026 年 7 月 17 日	g 氏 ³	
2026 年 7 月 23 日	b 氏	
2026 年 7 月 23 日	i 氏	○
2026 年 7 月 23 日	d 氏	○

² 専ら WEB 会議方式により実施した場合にのみ「○」を付した。その余は、対面及び WEB 会議を併用したハイブリッド方式（委員の少なくとも 1 名が対象者と対面し、その他の委員及び調査補助者はオンラインで参加する方式）により実施した。

³ ただし、g 氏については後記第 3 の 3 (2) アの問題がある。

2026 年 7 月 24 日	w 氏	○
2026 年 7 月 24 日	アリア	○
2026 年 7 月 24 日	a 氏	○
2026 年 7 月 24 日	g 氏	○
2026 年 7 月 27 日	v 氏	
2026 年 7 月 27 日	ae 氏	
2026 年 7 月 28 日	y 氏	
2026 年 7 月 29 日	q 氏	○
2026 年 7 月 29 日	l 氏	
2026 年 7 月 30 日	o 氏	○
2026 年 7 月 30 日	h 氏	○
2026 年 7 月 30 日	j 氏	
2026 年 7 月 31 日	e 氏	○
2026 年 8 月 5 日	v 氏	
2026 年 8 月 6 日	o 氏	
2026 年 8 月 6 日	b 氏	
2026 年 8 月 6 日	f 氏	○
2026 年 8 月 7 日	d 氏	○
2026 年 8 月 12 日	g 氏	○
2026 年 8 月 12 日	a 氏	
2026 年 8 月 13 日	g 氏	○
2026 年 8 月 13 日	a 氏	
2026 年 8 月 14 日	g 氏	○
2026 年 8 月 14 日	a 氏	
2026 年 8 月 17 日	c 氏	○
2026 年 8 月 18 日	ad 氏	○
2026 年 8 月 18 日	g 氏	○
2026 年 8 月 20 日	g 氏	○
2026 年 8 月 21 日	g 氏	○
2026 年 9 月 6 日	y 氏	○
2026 年 9 月 9 日	a 氏	○
2026 年 9 月 9 日	アリア	○
2026 年 9 月 9 日	z 氏	○

また、上記の者には、適宜必要に応じて、追加で電話又は書面でのヒアリングを実施

した。

なお、当委員会から g 氏に対し、2026 年 9 月 7 日に追加のヒアリングを要請したところ、同日、g 氏の代理人弁護士から当委員会宛に連絡があり、g 氏は追加のヒアリングに応じられないとのことで、当委員会は、g 氏代理人を通じて g 氏に対して、書面での質問をし、回答を受けることになった。

その他、本件取引①に係る C 社、本件町会（af 氏）、Z 社（ak 氏）、本件取引②に係る P 社（ag 氏）に対しても、電話ヒアリングを実施した（その後、必要に応じて、メール等を受領した。）。さらに、本件取引①に係る L 社（aa 氏⁴）及び V 社（al 氏）、株主 4 社、取引先 B 社（p 氏）、D 社（s 氏）、F 社（u 氏）、その他取引先 11 社からは、書面又はメールにより回答を得た。

さらに、本件取引①に係る U 社、本件取引②に係る株式会社 AC 社、S 社、本件取引③に係る M 社、他に取引先等 4 社に対して書面照会等を実施したが、特段、有意な回答がなかった。

3 前提事項・制限事項

(1) 任意調査及び時間的制約等による限界

当委員会は、本調査の目的を達成するため、最大限の調査を実施する努力を行った。

しかし、当委員会の調査は、法令上の権限に基づく直接的又は間接的な強制力を伴うものではなく、エスポア及び関係者の任意の協力の下で実施されたものである。そのため、当委員会による資料の収集、関係者に対するヒアリングその他の調査の範囲及び内容は、エスポア及び関係者から得られた協力の範囲に限定された。

また、本事案の中心部分については、当委員会が確認し得た範囲において、その経緯、意思決定過程及び関係者の認識を直接裏付ける客観的資料が十分には存在しないか（デジタル・フォレンジック調査によっても、他の調査結果からすれば本来存在するはずと思われるデータなどの存在が確認できないこともあった）、エスポア又はその関係者から提出されなかった。そのため、当委員会は、限られた客観的資料と関係者の供述とを突合し、各供述の信用性、相互の整合性及び客観的な事実経過との整合性を慎重に検討することにより、事実関係を認定せざるを得なかった。

さらに、当委員会は、エスポア及び関係者に対し、必要な資料の探索及び提供その他本調査に必要な協力を求めたものの、エスポア及び関係者による対応は必ずしも十分かつ迅速なものではなく、また、上記 2 (2) で述べた a 氏・g 氏の携帯電話等が予定されていた当初調査期間終了間際に一斉に提出されたこともあり、さらに、一部の要請に

⁴ 当委員会としては、g 氏の主張によれば、g 氏とともに N 社との契約、隣地の交渉等に関与した aa 氏の対面によりヒアリングを重要と考えており、複数回のヒアリングの要請を行ったが、aa 氏のヒアリングは実現しなかった（第 2 章 第 3 の 3 (2) カ参照）。

については、当委員会の指定した期間内に必要な対応がされなかったこともあった。そのため、当委員会は、調査期間を延長するなどしたもの、当委員会からエスポアに対して行っていた資料提出要請の一部については当該延長期間においても対応が完了しない等、客観的資料の収集及び検討並びに関係者の供述の裏付け調査に充てることのできる期間は、限定されたものであった。

以上の事情により、当委員会は、所定の調査期間内に本調査を完了するため、各調査事項の重要性及び優先順位を考慮しながら、調査対象並びに調査の範囲及び方法を選択せざるを得なかった。したがって、本調査には時間的制約に伴う一定の限界があり、本報告書は、本事案に関係する全ての事実及び資料を網羅したものであることを保証するものではない。

当委員会は、以上の制約の下においても、本調査の目的を達成するために必要な調査を実施し、本報告書に記載した事実認定及び評価について合理的な基礎を得たものと判断している。しかしながら、より長い調査期間及びエスポアその他の関係者からのより十分な協力が確保され、又は他の調査方法を採用することができた場合には、本報告書における認定とは異なる事実関係が明らかになる可能性を否定することはできない。

なお、当然のことながら、仮に関係当局が法令上の権限に基づいて調査又は検査を行った場合には、当委員会が確認することのできなかった資料又は事実が明らかになり、当委員会の認定とは異なる事実関係が判明する可能性がある。

(2) 当委員会の調査の目的についての補足

当委員会は、エスポアにおいて本事案の事実関係を明らかにするとともに、その発生原因を分析して的確な再発防止策を提言することを主たる目的としており、個々の役員や監査法人の法的責任や管理責任、経営責任の追及を目的とした調査は実施していない。

第3 調査の結果

1 グループの概要

エスポアグループは、エスポア及びエスポアが発行済株式の全部を保有する連結子会社であるリュニオンにより構成されている。

2026年2月28日現在、リュニオンの資本金は500万円であり、エスポアがその議決権の100%を保有している。リュニオンは、エスポアから資金の貸付け及び設備の賃貸を受け、エスポアが所有する商業施設の一部を賃借して、店舗運営事業を行っている。また、エスポアとリュニオンとの間には、役員2名の兼任がある。

なお、A社及びW社は、有価証券報告書上、エスポアの「その他の関係会社」とされている。2026年2月28日現在、エスポアの議決権に係る直接の被所有割合は、A社が15.97%、W社が26.09%である。また、A社の代表取締役であるk氏は、エスポアの議決

権を直接 13.31%保有している。このため、A 社については、k 氏による保有分を合算した議決権被所有割合が 29.28%とされている。

2 エスポア

(1) 会社概要（2026 年 2 月 28 日現在）

商号	株式会社エスポア
英文商号	ESP0IR Co., Ltd.
設立	1972 年 9 月 1 日
本店所在地	東京都渋谷区南平台町 15 番 1 号
資本金	10 億 1,832 万 6,000 円
上場市場	名古屋証券取引所ネクスト市場
証券コード	3260
事業年度	毎年 3 月 1 日から翌年 2 月末日まで
主要事業	開発・販売事業、賃貸・管理事業及び不動産コンサルティング事業
連結子会社	株式会社リユニオン
正社員数	2 名
臨時従業員数	2 名

(2) 沿革

エスポアは、1972 年 9 月、鑄造物の販売を目的として「前川産業株式会社」の商号で設立された。その後、1998 年 9 月に株式会社ゲオの完全子会社となり、「株式会社ゲオ企画」に商号を変更した。2002 年 10 月、ゲオグループにおいて不動産事業が開始され、2005 年 4 月、当該不動産事業を承継するとともに、商号を「株式会社ゲオエステート」に変更し、不動産開発及び不動産販売を中心とする事業を本格的に開始した。

2008 年 3 月には名古屋証券取引所セントレックス市場に株式を上場し、2010 年 10 月には商業施設等の賃貸・管理を行うストック事業を開始した。2011 年 3 月にゲオグループから離脱し、2012 年 8 月、現在の商号である「株式会社エスポア」に変更した。

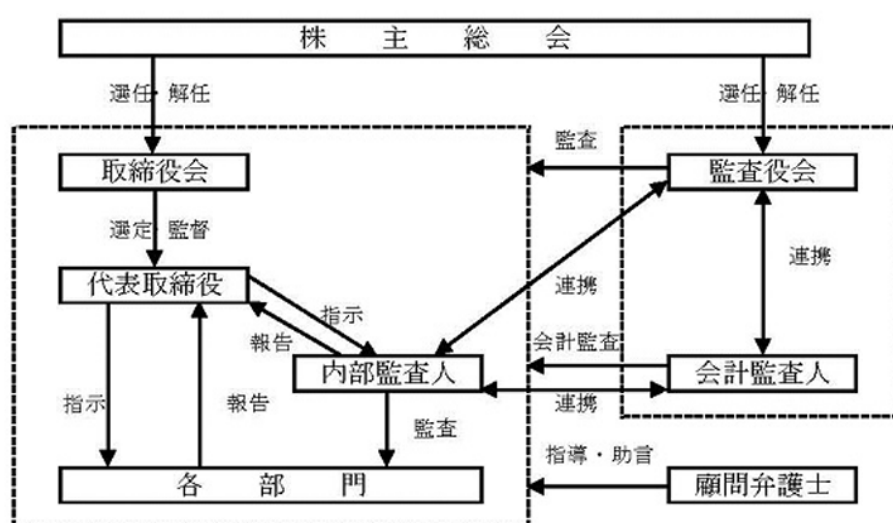
その後、2018 年 5 月に完全子会社である株式会社ネオフリークを設立し、同社は 2023 年 1 月に「株式会社リユニオン」へ商号を変更した。2022 年 4 月には、名古屋証券取引所の市場区分の見直しに伴い、セントレックス市場からネクスト市場へ移行した。2023 年 3 月には不動産コンサルティング事業を開始し、同年 7 月には本店を東京都渋谷区に移転した。また、2024 年 4 月には時間貸駐車場事業を開始し、同年 5 月には太陽光発電設備、蓄電設備その他の再生可能エネルギー関連事業を事業

目的に追加した。

(3) 組織体制

(「コーポレート・ガバナンス報告書」〔最終更新日：2025年6月5日〕参照)

エスポアは、会社法上の監査役会設置会社であり、株主総会、取締役会、監査役会及び会計監査人を設置している。これに加えて、代表取締役の下に各部門及び内部監査機能を置き、監査役会、内部監査人及び会計監査人が相互に連携する体制となっている。



取締役会は、毎月1回以上の定時取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営上の意思決定、業務執行状況の確認その他法令等で定められた重要事項の決議及び報告を行う。監査役会は、定時取締役会及び臨時取締役会に出席し、決議事項について知見や見解を述べるとともに、会計監査人及び内部監査人との意見交換等を行う。内部監査は内部監査室が実施し、各部門の内部統制、コンプライアンス及びリスク管理等の状況を確認するとともに、内部監査の結果を代表取締役及び監査役会に報告する体制とされている。

本日現在の取締役及び監査役は次のとおりである。

氏名	役職等
a	代表取締役社長
b	取締役
c	社外取締役
d	常勤社外監査役、公認会計士・税理士

e	社外監査役、弁護士
f	社外監査役、税理士

なお、o氏は、2026年5月末日付で取締役兼経営管理本部長を辞任している。エスポアは、後任者が決定するまで代表取締役が経営管理本部長を兼務すると公表したが、その後、後任取締役及び経営管理本部長は選任されていない。

公開資料上は認められないものの、取締役会とは別に、エスポアにおいては、a氏を中心に構成される経営会議が存在する。経営会議その他、関係資料上うかがえる会議体については、後記3(2)のとおり。

2026年2月28日現在、開発・販売事業、賃貸・管理事業及び不動産コンサルティング事業には、直接配属された従業員はいない（後記のとおり、a氏及びg氏が上記各事業に従事している。）。正社員2名及び臨時従業員2名は、いずれも全社共通の管理部門に所属するとされている。したがって、エスポアの組織は、役員による事業執行と少人数の管理部門を中心とする極めて小規模な体制である。

(4) 事業内容、業務フロー等

エスポアグループは、開発・販売事業、賃貸・管理事業及び不動産コンサルティング事業を行い、連結子会社であるリユニオンが店舗運営事業を行っている。

開発・販売事業には、用地を取得し、地域特性及び立地環境に応じた企画を付加して、分譲マンション、商業施設又は宅地を開発するデベロップメント事業と、他の事業者が開発した物件を一棟又は区分所有の形で取得し、再販売するリセール事業がある。

賃貸・管理事業では、エスポアが所有する土地及び建物等を第三者に賃貸している。また、エスポアが所有する商業施設については、賃貸に加えて施設の運営管理を行う場合がある。このほか、更地の活用を中心とするストック型事業として、時間貸駐車場事業を行っている。

不動産コンサルティング事業では、デベロップメント事業及びリセール事業を通じて蓄積した知見を活用し、単に従来の相場を基準として売主と買主を仲介するのではなく、対象不動産の所在する地域、立地条件その他の特性を多角的に分析する。また、専門的な知見若しくは技術又は独自のネットワークを有する外部パートナーと連携し、対象不動産の潜在的な価値を引き出した上で、より良い条件での取引の実現を図り、その対価としてコンサルティングフィーを収受する。

店舗運営事業では、エスポアが所有する土地又は建物等を連結子会社であるリユニオンに賃貸し、リユニオンが当該物件においてテナントとして店舗を運営してい

る。

3 本件各取引の背景について

(1) 経営支配権の変更と、現経営陣の就任について

ア 経営体制変更の経緯

エスポアにおいては、2022年3月以降、株主であるA社の代表取締役であったk氏が、代表取締役を務めていたところ、株主であるE社が2024年6月に行った臨時株主総会招集請求の後、株主名簿閲覧や総会招集をめぐって裁判手続を含む対立状態となったが、両者は協議を継続し、2025年2月26日、企業価値向上を目的とする「新経営体制」を構築する合意書を締結した。

上記合意書では、E社が提案する4名の取締役候補が臨時株主総会で選任された場合、当時の取締役5名が全員辞任することが定められており、エスポアとしては、E社の経営ビジョンは成長に資すると評価する一方、時間的制約から候補者を十分に調査できなかったとして、株主提案への賛否を「留保」としていたが、2025年4月17日の臨時株主総会において、E社の株主提案が可決され、以下のとおり、旧取締役5名が辞任し、4名の取締役が選任された。

(旧取締役会)

退任者	退任前の役職
k	代表取締役社長
am	取締役・事業推進本部長
l	取締役・経営管理本部長
an	取締役
ao	社外取締役

(同日の臨時株主総会後の取締役会)

新任者	想定された役割
a	不動産事業
b	ファイナンス、不動産事業
n	社外取締役
m	社外取締役

そして、同日開催の取締役会において、a氏が代表取締役社長に就任し、k氏から代表者が交代した。

しかし、n氏及びm氏は、エスポアに対してT社との取引を提案していたとこ

ろ、いずれも T 社の取締役、社外取締役を兼任しており、今後の取引における公正性と、取締役会の意思決定の透明性・中立性を確保する観点から辞任の申出があったため、2025 年 5 月 28 日の定時株主総会をもって辞任した。

イ 現経営陣による経営体制

n 氏及び m 氏の退任に伴い、同日の定時株主総会において、o 氏及び c 氏が取締役に就任し、最終的な経営体制は次のとおりとなった。

(同日の定時株主総会後の取締役会)

新任者	役職
a	代表取締役社長
b	取締役
o	取締役・経営管理本部長
c	社外取締役

他方、監査役会については、同日の定時株主総会において、ap 氏が退任して、f 氏が就任したが、d 氏及び e 氏については、引き続き、監査役を務めることになった。

(同日の定時株主総会後の監査役会)

氏名	常勤・非常勤	就任時期	資格
d	常勤	2022 年 5 月 27 日	公認会計士・税理士
e	非常勤	2022 年 5 月 27 日	弁護士 (第二東京弁護士会)
f	非常勤	2025 年 5 月 28 日	税理士

なお、本件各取引が行われた際の経営体制は、上記のとおりであったが、o 氏は、遅くとも 2026 年 2 月以降には、エスポアにほぼ出社しなくなり、その後、2026 年 5 月末日付で「一身上の都合」により取締役兼経営管理本部長を辞任した。後任が決まるまでは、a 氏が、経営管理本部長を兼務している。

ウ 大株主の状況 (2026 年 2 月 28 日現在)

	株主	株式数	持株比率
1	W 社	1,470,000 株	26.09%
2	A 社	900,000 株	15.97%

3	k 氏	750,000 株	13.31%
4	AD 社	272,900 株	4.84%
5	AE 社	230,700 株	4.09%
6	E 社	212,500 株	3.77%
7	aq 氏	205,500 株	3.64%
8	ar 氏	105,000 株	1.86%
9	as 氏	31,200 株	0.55%
10	at 氏	30,800 株	0.54%
	上位 10 名合計	4,208,600 株	74.70%

なお、A 社は、k 氏が、議決権の 100%を保有している。

(2) 2025 年 5 月 28 日の定時株主総会後の経営体制について

ア g 氏のエスポアにおける立場

(ア) 本件各取引に係るエスポア側の人物として、g 氏がいる。g 氏のエスポアでの肩書は、「事業本部長」である。

g 氏の供述によれば、g 氏がエスポアに関与するに至った経緯は、次のとおりである。すなわち、株主間の紛争が長期化する中で、W 社の代理人の声掛けによって、エスポアに関与することになり、a 氏や b 氏といった現経営陣による経営体制の構築に携わった。もっとも、エスポアの従業員らの離職などを理由に、g 氏の関与はこれにとどまらず、エスポアの事業経営に積極的に関与することになったとのことである。

そして、g 氏は、2025 年 4 月 17 日の臨時株主総会直後に行われた取締役会の場にオブザーバーとして出席しており、遅くとも、この時点ではエスポアの事業に関与していたものと考えられる（ただし、具体的にどの時点からエスポアの業務に関与し始めたかは、当委員会の調査によっても判然としなかった。）。その後も、g 氏は、エスポアの事業本部長として、経営会議に出席したり、また、取締役会にオブザーバーとして出席して同人が関与するエスポアの事業内容の説明をするなど、a 氏と並んで、エスポアの事業の中心人物として立ち回っていた。

しかしながら、g 氏は、エスポアの実務取締役ではないことはもとより、エスポアと雇用契約や業務委託契約といった契約書すらも締結しておらず、誓約書等を差し入れてもいない。そのため、例えば、g 氏はエスポアに対して、通常の労働者又は受託者であれば負うべき秘密保持義務等の基本的な義務を負っておらず、また、営業秘密等を用いてインサイダー取引等を行う可能性へのエスポアの手当てもなされていない状況であったということになる。

(イ) また、g氏が当委員会に対して当初申告していた氏名は「g1」であった。この氏名は、g氏がエスポアの事業に関与する際に、対外的にも使用していた氏名であった。

しかしながら、当委員会がフォレンジック調査によって確認したところ、g氏が保有するパソコンにおいて作成されたエスポアの業務に係るワード文書には、作成者の氏名として「g2」と記載されていた。そのため、g氏の真の氏名について確認する必要性が生じ、当委員会がg氏に対して質問を行ったところ、g氏は、「g2」は親戚（従兄弟）の氏名であり、上記パソコンも元々当該親戚が利用していたものであると繰り返し供述していた。しかし、当委員会によるフォレンジック調査によれば、g氏が、当委員会とのやり取りにおいて使用している携帯電話番号から、保険会社に対し、自らの名前が「g2」（別のメールによれば、「(氏名の読み省略)」と読むとのことである。）であると申告する内容のショートメッセージを送信していた。これを踏まえて、g氏による自身の氏名に関する上記説明の真偽にはさらに疑念が深まったため、当委員会は、g氏に対して本人確認書類の提出を求めるとともに、再度質問を行った。g氏は、本人確認書類の提出について、言を左右にして応じなかったが（当委員会による調査期間が延長された主要な理由の1つである。）、上記の動かし難い事実関係を改めてg氏に対して提示し説明を求めたところ、g氏は、自身の真の氏名は「g2」とであると供述するに至り、その後ようやく提出された戸籍謄本においても、そのことが確認された。

この点、g氏は、氏名を偽っていた理由について、詐欺罪の懲役実刑前科を隠すためであった旨陳述した。なお、当該詐欺事件は、上場企業の第三者割当増資に絡むものである。

なお、上記のとおり、当委員会とg氏がg氏の真の氏名についての確認を継続している間、g氏は、当委員会に対し、①入院していたため本人確認書類の提出がなかなかできないでいる旨を供述していたため、医師の診断書の提出を求めたところ、g氏は領収証（病院の押印なし）のようなものをオンラインの画面に提示し、後日それ自体を提出したが、後にこれも偽造又は虚偽作成したものである旨を供述した。②また、g氏が本人確認書類の提出に遅々として応じないことから、WEB会議において、画面越しに運転免許証を見せるように求めたところ（なお、上記第2の2(2)のとおり、対面での会議を実施する予定であったが、g氏から、急遽WEB会議を希望する旨の申し出があった。）、g氏は、運転免許証を有していないと回答し、翌日のヒアリングにおいて、厚みのある運転免許証様のカード状の書類を示したが、そこには、「g3」との氏名が記載されていた。この点について、g氏の真の氏名が「g2」とであることが判明した後に、g氏に対し、再度「g3」との氏名の免許証は一体何だったのかと尋ねたところ、これは、たまたま外食の際にg氏の近くに座った人物と氏名及び誕生日が似通い意気投合し

たため、運転免許証の写真を撮り合っただけのデータが残っていたので、それを利用して運転免許証様の物を作成した旨を供述した。

上記のとおり、g氏は、エスポアの業務上、真の氏名とは異なる氏名を継続的に使用し続けていたことが判明したが、g氏が自らの氏名を偽っていたことについて、a氏は把握していなかったとのことである。また、g氏が、エスポアの業務に関与するに当たって、エスポアにおいて、g氏について反社チェックが実施されたこともなかった。

(ウ) g氏は、上記(ア)記載のとおり、エスポアと何ら契約書を締結していないだけでなく、後述のとおりエスポアの事業に深く関与しているにも関わらず、エスポアから給与又は報酬を得ていないどころか、各種交通費等の経費の精算すら行っていない。g氏の供述によれば、エスポアの2026年2月期における債務超過の解消はそれほど困難なこととは思っていなかったが、事業経営がうまくいかずに、徐々に義務感が発生し、エスポアへの関与を深めていった、また、エスポアの債務超過解消後に給与又は報酬ももらうつもりであった、とのことである(もっとも、現状、g氏は「会社存続が問われる状況まで追い込む要因になった以上、とても報酬をくださいとは言えない」とも供述している。)。g氏は、a氏を含め、エスポアの取締役等関係者に対しても同旨を供述していたようである。しかしながら、どのような動機・理由に基づいてエスポアの事業経営に従事していたのかについては、当委員会の繰り返しの確認及びその調査結果を踏まえても判然としない部分が残った。

なお、このようなg氏とエスポアとの契約関係に鑑みると、そもそも、g氏の業務が、エスポアに帰属するのか(あるいは、他社に帰属するのか)という問題も生じ得るが、当委員会の調査結果によれば、g氏は、a氏らとの会議において、「会社をお預かりしている立場」とか「ちょっとさすがに上場廃止だけ…いや、僕の命がなくなる世界まで行くので」と述べており、また、g氏は、LINEでも、a氏らに対し、「株主の皆様の顔が見えるだけに、何があろうとも、上場維持だけは死守すれば、その後の事業展開はa社長の蓄電池が、次のステージを形成してくれると信じております」と述べるなど、株主の利益を強く意識して行動していたとかがわれ、また、フォレンジック調査資料等から、g氏は、株主であるE社の元代表社員であるt氏からも業務上の指示等を受けていたと考えられるやり取りが認められたことからすると、エスポアの利益のために行動していたこと自体に疑いはなく、g氏の業務の結果がエスポアに帰属すること自体は否定されない。

(エ) また、当委員会が入手した関係者間のメールによれば、1氏は、2026年3月31日、a氏に対し、「我々が経営権を引き渡す流れのなかでgさんがah氏の実質代理人であることを前提に」として、①E社(当該メールの原文では「E1社」と表

記されている。)の債権は責任をもって回収すること、②借入金については増資により返済するが可能であれば最大 3 年程度の時間が欲しいこと、③これらの条件により貸付金を延長してもらうことを k 氏の希望内容として伝達した上、「まず g さんが t と話をし、株で返すか現金で返すかで解決するように依頼をしてください」、「もしこれが難しいという場合、当初の約束を含め理由を聞きたい旨伝えてください」と、g 氏への伝言を a 氏に依頼していた（なお、a 氏は、同日、「伝言の件、承知しました。確認させていただきます。」と応答している。）。

当委員会は、上記メールに関し、a 氏、g 氏、k 氏及び l 氏に対して照会を行った。

まず、k 氏は、上記メールの記載は自身の認識・意向を反映したものである旨を認めた上で、概要、次のとおり回答した。すなわち、①A 社が経営から手を引く過程で、g 氏が窓口となって協議が行われたこと、②メールにいう「ah 氏」は ah 氏を指すと認識していること、③k 氏が「g 氏が ah 氏の実質代理人である」と認識した根拠は、ah 氏自身から Zoom 会議の際に「この件は g 氏に任せている」と聞いたことにあることである。また、k 氏は、上記①の「E 社の債権」について、債権者は A 社、債務者は E 社、債権額は 7000 万円、発生原因は貸付であり、現在の回収状況はゼロであって、「責任をもって回収する」のは ah 氏であると認識している（実行者は不明であり、エスポア側の窓口は g 氏である。）旨を回答した。さらに、k 氏は、上記②の「借入金」は A 社からエスポアに対する貸付金を指し、増資による返済については、返済原資が現状のエスポアではなく、事業の立て直しのためにも増資が必要であるため、全額を返済に充てることはできないものの優先して返済すると聞いている旨、及び「株で返すか現金で返すか」は E 社の債権の処理を指すものと理解している旨を回答した。

g 氏（代理人を通じた回答）は、メールにいう「ah 氏」が ah 氏であること自体は認めた。もっとも、g 氏は、自身はあくまでエスポア側の立場でエスポアの利益の最大化を目的としてエスポアの他の役員と協議していたにすぎず、複数の利害関係人の考えを聞き取るメッセンジャーないしリエゾンとして機能していたのであって、誰かの利益代弁者としての「代理人」であったことはなく、ah 氏から指図を受けたり報酬を受け取ったりしたことは一切ない旨を説明した。他方で、g 氏は、2026 年 3 月 31 日に上記メールの転送を受けた後、「t 氏に、本メールにある通りの内容は伝えた」（ただし、その結果は承知していない。）旨を認める一方、a 氏に対して ah 氏又は t 氏の意向として指示・要望を伝えたことはない旨を述べた。

以上の各回答を踏まえて検討するに、g 氏自身は、特定の者の「代理人」であることを否定し、あくまでエスポアの利益のために動いていた旨を説明する。しかしながら、①A 社側（k 氏及び l 氏）は、上記メールにおいて g 氏を「ah 氏の

実質代理人」と明記し、k氏は、その認識の根拠として ah 氏本人から「この件は g 氏に任せている」と聞いたことを挙げていること、②g 氏自身も、ah 氏が ah 氏であることを認めた上、A 社と E 社との間の債権・債務の処理に関する上記メールを受けて、その内容を t 氏に伝えたことを認めていること、③上記(ウ)記載のとおり、g 氏が E 社の元代表社員である t 氏から業務上の指示等を受けていたと考えられるやり取りが認められること等に照らせば、g 氏は、エスポアの役員としての立場を有しないまま、少なくとも特定の株主 (ah 氏側及び t 氏・E 社側) の利害に深く関与し、その利害のためにも行動していたことがうかがわれる。

この点、a 氏は、当委員会に対し、上記メールの「1. ～3.」は l 氏のメールをそのまま写したものである、「ah 氏」が誰を指すかや「実質代理人」の意味は分からない、「私が入る前の株主間でのトラブルでの話」であるなどと述べるにとどまり、g 氏とエスポアの株主・関係者との関係やメールの趣旨について、何ら確認を行っていない。しかしながら、エスポアの代表取締役として、エスポアの事業の中核に関与する g 氏が特定の株主・関係者の利害を体現し得る立場にあるか否かは、エスポアの利益相反の管理及びガバナンスの観点から看過し得ない重要な事項であって、a 氏の上記対応は不合理といわざるを得ず、本来、その関係や経緯について適切に確認すべきであった。

(オ) このように、エスポアにおいては、g 氏という、自らの氏名を偽ったり、明らかな虚偽供述を行い、かつ、当委員会の調査によっても、その立場や経歴・素性等がなお判然としない人物が、エスポアに対して秘密保持義務等を負わないまま、事業の根幹部分に関与していた。しかも、エスポアの実業取締役及び監査役は、エスポアと g 氏との契約関係が明確ではない点について認識しながら、さらに、一部の役員は何かしら役員として名を連ねられない人物であるという認識はあったにもかかわらず、契約書を締結する際には行うであろう g 氏の身分を調査、確認することもせず、g 氏の活動に対して何ら統制を及ぼす手当てを行っていなかった。これらの点は、当委員会としても、ガバナンス上の重大な問題点として指摘せざるを得ない。

(カ) g 氏の供述によれば、g 氏は、エスポアとは別団体にも所属しており、そのメールアドレスを用いてエスポアの業務に従事していた。これ自体も、ガバナンス上、重大な問題点であるところ、当該団体は、当委員会が要請した上記メールアドレスにかかるサーバーデータ等の開示には応じなかった。

(キ) なお、g 氏は、エスポアの株式 4500 株を保有する株主でもある。

イ 蓄電池事業

経営陣の交代により、エスポアにおいては、新規事業として、蓄電池事業を開

始した。エスポアの蓄電池事業については、a 氏のみがこれを行っていたものではなく、g 氏、u 氏及び s 氏等がエスポア側の関係者として継続的に関与していた。また、B 社の p 氏にもエスポアの従業員ではないにもかかわらず、名刺の使用を認めていた。

g 氏、u 氏及び s 氏は、いずれもエスポアの役員又は従業員ではないものの、蓄電池案件に関する情報収集、案件の紹介、関係者との連絡・調整その他の業務に関与していた。また、これらの者がエスポアの名刺を使用し、対外的にエスポアのために活動していたことについては、a 氏も認めている。したがって、エスポアの蓄電池事業の実態を把握するに当たっては、同事業を a 氏のみが行っていたものと捉えるのではなく、エスポアの役職員ではない上記関係者を含む複数の者によって案件の探索、紹介及び取引の組成等が行われていたものと捉えるのが実態に即している。

また、エスポアとこれらの関係者との間には、単に案件の紹介等について協力を受けるという関係にとどまらず、これらの者又はその親族が代表者を務める法人との間に取引関係が存在するものも確認されている。すなわち、エスポアの役員又は従業員ではない者が、エスポアの名刺を使用するなどして同社の事業活動に継続的に関与する一方で、当該関係者又はその関係法人がエスポアとの取引の相手方ともなっているという関係が存在していた。

さらに、関係者間の連絡手段として、a 氏、g 氏及び u 氏の 3 名による LINE グループが存在するほか、これら 3 名に t 氏を加えた LINE グループも存在しており、蓄電池事業に関する情報交換等が行われていた。なお、a 氏と u 氏との間には 1 対 1 の LINE のトークルームも存在していたものの、当委員会が a 氏の携帯電話を確認した際には、そのトークルーム内にメッセージは残されておらず、内容を確認することはできなかった。

以上のような関係性は、それ自体から直ちに個々の取引が不適切なものであったことを意味するものではないが、エスポアとの間に雇用関係又は役員としての委任関係を有しない者が、エスポアの名刺を使用して事業活動に継続的に関与するとともに、当該関係者又はその関係法人が会社との取引関係を有するという事業運営のあり方は、取引関係及び利益関係の透明性並びに社内の管理・監督体制という観点から留意を要する事情である。

ウ 事業に係る意思決定と a 氏と g 氏の役割分担と各種会議体

エスポアの事業に係る意思決定、業務執行は、a 氏と g 氏が主導し、b 氏が、適宜 a 氏や g 氏からの相談に乗るという形で行われていた。また、取締役会とは別に、a 氏、g 氏、o 氏及び b 氏による経営会議が行われ、事業に係る実質的な議論が行われることもあった。ただし、取締役会とは異なり、必ずしも定例化していた

わけではなかった。

a 氏と g 氏との間で明確な役割分担はなかったようであるが、少なくとも、2026 年 2 月期の下半期においては、a 氏が蓄電池事業をメインに取り扱い、g 氏が、不動産事業を取り扱うという役割分担となっていたようである。

なお、取締役会、監査役会、経営会議とは別に、エスポアには、投資委員会とリスク管理委員会という会議体があった。投資委員会は、旧経営陣の時代に、M&A 等の投資に係る意思決定の慎重を期するために設置されたものであり、経営体制変更後は、一度開催されたにとどまり、議事録等は発見されなかった。なお、一度開催されたにとどまったのは、M&A 等の投資に該当する意思決定が存在しなかったという事情によるようである。

他方、リスク管理委員会は、規程上原則半期に一度開催とされているにもかかわらず開催されていなかったことから、o 氏の提案に加え、2026 年 1 月 14 日に公表した特別損失の計上（本来第 2 四半期に処理すべきであったものが第 3 四半期に遅延した件）を社内のリスクと捉えた h 氏及び w 氏からの勧告もあり、2026 年 2 月 25 日に開催された。同委員会には、委員長である o 氏及び a 氏のほか、内部監査室長の h 氏が出席し、w 氏がオブザーバーとして参加した。同委員会では、上記特別損失計上の遅延について、営業部門とバックオフィス部門との間のコミュニケーション不足がその原因であることが確認された。また、本件各取引に関連する事情として、同委員会では、不動産コンサルティング契約の締結に関する連絡が事業推進部（a 氏）から届くのが遅く、その内容の把握が困難であるという問題についても、今後の IR 開示内容の社内共有の在り方に関する論点として議論された。これらの審議を踏まえ、2026 年 2 月 27 日付けで改善勧告書が提出された。

エ その他、従業員及び関係者の役割分担

(ア) o 氏

o 氏は、2026 年 5 月末日付で辞任するまで、取締役・経営管理本部長を務めていた。しかしながら、o 氏は、遅くとも 2026 年 2 月以降には、ほぼエスポアに出社しなくなり、エスポアへの関与を薄めていった。

o 氏は、具体的な業務として、各種稟議書の作成、i 氏が行う振込作業（インターネットバンキングでの予約入力分）のチェック、IR の開示対応を行っていた。もともと、単体決算・有価証券報告書の数値については、l 氏と q 氏が中心となっており、また、エスポアの財務面は、a 氏をはじめ、l 氏、q 氏、i 氏で対応していた。実際の数値も l 氏、q 氏が作成したものを反映させる形であった。

なお、o 氏は、AB 社でも勤務しており、エスポアの事業内容そのもの（何を、誰が、どう進めているか）について、通曉しているわけではない。

(イ) c 氏

c 氏は、AF 社の監査役も務めているが、同社代表取締役でもあり、AB 社の代表者でもある au 氏の紹介を通じて 2025 年 5 月にエスポアの社外取締役役に就任した。社外取締役としては、営業活動には関与せず、取締役会に上がってきた案件について資金回収の確実性や取引相手の信用性を確認し意見を述べていた。

(ウ) l 氏

l 氏は、エスポアの株主である A 社に在籍しており、旧経営陣時代に、取締役・経営管理本部長を務めていたが、経営体制変更に際して、取締役を退任した。しかしながら、経営管理本部長を引き継いだ o 氏へのその引継ぎがうまくいかず、o 氏が行うべき業務を十分に行っていなかった結果として、IR の開示対応などは、エスポアと A 社が業務委託契約を締結し、引き続き、l 氏が行っていた。なお、A 社は、エスポアの 2024 年 2 月期に売り上げ計上された不動産コンサルティング事業に関与していたが、本件各取引を含め、現在は、エスポアの不動産コンサルティング事業には特段関与していない。

(エ) d 氏（公認会計士・税理士）、e 氏（弁護士）

d 氏及び e 氏は、旧経営陣時代に、A 社の紹介で監査役に就任し、経営体制変更後も、引き続き、監査役を務めていた。

(オ) f 氏（税理士）

f 氏は、h 氏の紹介で経営体制変更後に監査役に就任した。

(カ) h 氏

h 氏は、2025 年 4 月頃から、エスポアの内部監査室長を務めており、AB 社の取締役を兼任している。g 氏からの紹介で、エスポアに入社した。具体的な業務は、w 氏と協力して、J-SOX に基づき、財務報告が正しく作成されるための社内体制が有効に機能しているかを確認することが主な業務であった。また、取締役会、監査役会には、オブザーバーとして出席していた。

(キ) i 氏

i 氏は、旧経営陣時代から、エスポアの経理担当者等を務めている。

(ク) j 氏（宅建士）

j 氏は、h 氏から、エスポアにおいて、宅建士資格の保有者が不足していると聞き、採用された。しかし、j 氏は、エスポアにおいて、契約締結や重要事項説

明など、宅建士の資格を必要とする実務に立ち会った実績は一度もない。

(ケ) 本件各取引に係る外部専門家

- ・ q 氏（公認会計士）

q 氏は、旧経営陣時代から、エスポアの顧問会計士を務めており、主に、有価証券報告書における収益認識基準の記載方法等について、エスポアからの相談を受けている。

- ・ w 氏（公認会計士）

w 氏は、旧経営陣時代から、エスポアの顧問会計士を務めており、主に、エスポアの J-SOX 対応支援業務を行っている。

(3) 債務超過解消に向けたインセンティブの存在について

ア エスポアは、2025 年 2 月期末において、連結純資産が約 4,046 万円のマイナスとなり、債務超過に陥った。このため、エスポア株式は、2025 年 3 月 1 日から 2026 年 2 月 28 日までを改善期間とする、上場維持基準に係る改善期間入り銘柄に指定された。

名古屋証券取引所ネクスト市場の上場維持基準上、純資産の額が負となった場合において、原則として 1 年以内に負の状態でなくならなかったときは、上場廃止となる。したがって、エスポアが改善期間の末日である 2026 年 2 月 28 日時点においても債務超過を解消できず、2 期連続の債務超過となった場合には、特段の例外が適用されない限り、上場廃止となる状況にあった。

このような状況の下、エスポアには、2026 年 2 月期末までに必要な利益を計上して債務超過を解消し、上場廃止を回避するという、強い経営上のインセンティブが存在していた。

この点について、エスポアは、2026 年 1 月 14 日付「債務超過解消に向けた計画の進捗に関するお知らせ」において、2025 年 11 月末時点の債務超過額が約 1 億 6,500 万円であり、そのまま推移した場合には、2026 年 2 月末時点の債務超過額が約 2 億 2,000 万円に達するとの試算を公表していた。

その後、エスポアが公表した 2026 年 2 月期連結財務諸表上、エスポアの連結純資産は約 2,132 万円のプラスとなり、債務超過は解消されたとのことであった。なお、エスポアが 2026 年 1 月 14 日付開示において見込んでいた利益約 2 億 4,000 万円と、同年 2 月末時点の予想債務超過額約 2 億 2,000 万円との差額は約 2,000 万円であり、これは、エスポアがその後公表した同月末時点の連結純資産 2,131 万 8,000 円と数値上概ね近接している。

その一方で、エスポアは、「当期末に向けた大型案件の成約による利益の積み上げを最優先課題」と位置付け、不動産仲介事業及び再生可能エネルギー事業に係る

案件により、2026年2月期末までに約2億4,000万円の利益を確保し、事業収益による利益の積み上げによって債務超過を解消する方針を示していた。また、エスポアは、当初検討していたファイナンス主導による債務超過の解消から、業績による利益の積み上げを最優先とする方針に転換したことも明らかにしていた。なお、この点、2025年12月25日の時点では、増資により2億円を調達して債務超過を解消するものとされていたにもかかわらず、2026年1月11日には、急遽、不動産取引による利益計上によって債務超過を解消する方針とする旨のやり取りが行われており、極めて短期間のうちに、債務超過の解消手段がファイナンスによるものから損益によるものへと転換された経緯がある。

イ 実際、新経営陣就任後の取締役会では、債務超過の解消が課題になっていたし、また、当委員会の調査結果によれば、g氏は、a氏らとの会議において、「会社をお預かりしている立場」とか「ちょっとさすがに上場廃止だけ…いや、僕の命がなくなる世界まで行くので」と述べており、また、g氏は、LINEでも、a氏らに対し、「株主の皆様の顔が見えるだけに、何があろうとも、上場維持だけは死守すれば、その後の事業展開はa社長の蓄電池が、次のステージを形成してくれると信じております」と述べていたし、E社の元代表社員であるt氏などは、自らエスポアに取引先を紹介していたことからすると、取締役、株主、g氏としても、2期連続の債務超過を避けるための行動をしていたことが窺われた。

ウ 以上からすれば、債務超過の解消及び上場維持は、エスポアにとって抽象的又は潜在的な経営課題にとどまるものではなく、2026年2月期末までに約2億2,000万円の債務超過を補う利益を確保するという、期限及び必要額を伴った具体的かつ重要な経営課題であったと認められる。

しかしながら、上記のエリアによる意見不表明及び当委員会の設置を受けて、名古屋証券取引所は、2026年2月28日から4か月以上が経過しても、同日時点における上場廃止基準への抵触の有無を確認できない状態が継続していると判断し、2026年7月10日、従前の監理銘柄（確認中）の指定に加え、エスポア株式を監理銘柄（審査中）にも指定したという経緯である。

第2章 本件取引①

第1 本件取引①の概要

本件は、0 社が所有していた本件物件1 所在の土地（宅地、地積 259.26 平方メートル）（以下「本件物件1」という。）の売却に関し、エスポアが0 社に対してN 社への紹介、価格交渉への関与、隣地取得に関する検討支援等の不動産コンサルティング業務を提供したとして、報酬1 億2100 万円（税込）を受領した取引（以下「本件取引①」という。）に関するものである。

アリアは、2026 年2 月期監査において、本件取引①について、概要、①具体的な役務提供（提案書・プラン書等の作成を含む。）の実在性、②契約締結時期（2026 年2 月19 日）と実際の役務提供期間（2025 年4 月頃～2026 年1 月頃）との対応関係等について、十分な監査証拠を取得できなかったとして、意見不表明の理由の一つとしている。

そこで、当委員会は、本件取引①の実在性及び収益認識の妥当性について、客観的資料及び関係者ヒアリングを踏まえ改めて検証を行った。

第2 g 氏の主張に基づく事実経過

1 本項の位置づけ

本件取引①は、当委員会の調査対象である本件取引②、本件取引③に比しても、とりわけエスポア（g 氏）から提出された客観的資料が乏しい。そして、後述するとおり、当委員会の調査により確認された客観的資料は、g 氏の説明を裏付けるところか、むしろこれと相反するものであり、g 氏が説明するような役務が現実に提供されたとは認め難い状況にある。

そのため、第2 において、エスポアの主張（g 氏の供述）に基づく事実経過を記載し、後記第3 において、当該事実経過（役務提供の実在性）に関する検討及びそれを踏まえた当委員会の見解を述べる。

2 g 氏の供述とエスポアの主張との関係

次の各事情に照らせば、本件取引①に関するg 氏の供述の内容は、そのままエスポアの主張と理解することができる。したがって、下記3 において、エスポアの主張として、g 氏の供述に基づく事実経過を記載する。

- 本件取引①において、エスポア側において、0 社側（aa 氏及びae 氏）との折衝、N 社との折衝並びに本件町会との協議は、いずれもg 氏が単独で行ったとされており、エスポアの役員又は従業員には、本件取引①の経過を自ら体験した者は存在しない。
- 後記第3 の3（2）キのとおり、a 氏を含むエスポアの取締役、監査役及び内部監査担当者は、いずれも本件取引①の具体的な経過についてg 氏から報告を受けて

おらず、g 氏の説明を前提として、契約書の締結、収益の計上が行われている。

- エスポアが名古屋証券取引所に対して本件取引①の時系列を説明するために作成した「回答書」（以下「回答書」という。）も、g 氏が作成したものである。

3 事実経過

(1) 本件物件 1 の従前の所有関係及び 0 社による取得

0 社は、R 社との間で、2024 年 12 月 23 日、0 社が本件物件 1 及び同所所在の建物 3 棟を取得する旨の売買契約を締結した。ただし、登記上 0 社が本件物件 1 の所有者となるのは、後記（6）のとおり 2025 年 9 月 2 日のことである。

(2) エスポアの関与の開始

g 氏からのヒアリング結果によれば、2025 年 4 月 20 日頃、エスポアは、X 社からホテル用地の購入希望の情報を得たことを契機として、ホテル用地の探索を開始したとされる。また、同月 28 日頃、g 氏は、某所の不動産会社である AA 社の紹介により 0 社と初めて面識を持ち、L 社の事務所において aa 氏と面談したとされる。

aa 氏は、0 社の役職員ではなく、L 社の不動産事業部部長の地位にある者であるが、0 社から、0 社の所有する東京周辺の不動産物件の対応について業務委託を受けている者である。

g 氏、ae 氏からのヒアリング結果及び aa 氏の書面回答によれば、当初、エスポア及び 0 社は、エスポアが本件物件 1 を取得した上で第三者へ転売する案や、エスポアが 0 社による本件物件 1 の売却において仲介業者として関与する案を検討しており、本件物件 1 の売却におけるエスポアの関与形態は確定していなかったとされる。

(3) 本件物件 1 に対する関与

g 氏からのヒアリング結果によれば、g 氏は、エスポアが本件物件 1 を取得する可能性、0 社に対して本件物件 1 の有効活用を提案する可能性の両方をにらみ、以下のとおり本件物件 1 におけるホテルの計画概要・概算工事見積書を取得の上、aa 氏に対して提出したとされる。

- 2025 年 4 月 28 日頃：設計コンサル会社である V 社及び Z 社に対し、電話又は対面にて、本件物件 1 におけるホテルプランニングの作成を打診
- 2025 年 5 月 6 日：V 社及び Z 社から、某所の喫茶店にて、対面でホテルの計画概要を受領し、同日中に C 社に対して、ホテルの計画概要を踏まえたホテル建設費用の見積もりを依頼
- 2025 年 5 月 16 日：C 社よりメールで概算工事見積書を取得。同日中に、aa 氏に対し、メールにて概算工事見積書を提出
- 日時不明：aa 氏に対し、「本件物件 1 ホテル計画売却検討」と題された、2 頁の

プラン検討資料を提出

(4) エスポアによる N 社●部の紹介

g 氏からのヒアリング結果によれば、g 氏は、2025 年 4 月 26 日頃、N 社●部（なお、後述するが、0 社との面談を実際に行った N 社の部署の正式名称は、「▲部」である。本報告書においては、g 氏の供述に基づく記載については、「●部」を使用し、当委員会の調査に基づく記載においては、正式名称である「▲部」を使用する。）担当者と某所の喫茶店で会い、この時はエスポアが某所に保有する不動産の売却の件で協議したところ、N 社より、ホテル用地の購入先を探しているとの発言があったとされる。そして、g 氏、ae 氏からのヒアリング結果及び aa 氏の書面回答によれば、g 氏は、2025 年 5 月末頃、0 社が本件物件 1 の売却先を探索している旨を N 社●部へ説明し、2025 年 6 月上旬から中旬頃に、g 氏の同席の下、L 社の事務所において、aa 氏と N 社●部担当者との初回面談が実施されたとされる。

なお、g 氏及び ae 氏からのヒアリング結果によれば、0 社は、従前から N 社の他の部署とも接点を有していたものの、当該部署が提示する買取価格は比較的低廉であったところ、エスポアが紹介した N 社●部は、これを上回る高値での買取りが見込まれたため、0 社において、N 社●部との取引に注力することとしたとされる。

(5) N 社●部との交渉

g 氏からのヒアリング結果によれば、aa 氏と N 社との初回面談の少し後に、N 社担当者から g 氏に対し、電話にて、19 億円程度の希望価格が示された。これを受けて、g 氏から aa 氏に対し、N 社の希望価格を伝達したところ、aa 氏から g 氏に対し、「もう少し買取り価格を上げてほしい」旨の回答がなされたため、g 氏から N 社に対し、増額の希望を伝えたとされる。

また、g 氏からのヒアリング結果及び aa 氏の書面回答によれば、それ以降の実質的な価格交渉及び契約条件の調整は 0 社と N 社とが直接行ったとされ、g 氏は価格交渉等に関与していないとのことである。

(6) 本件物件 1 売買契約の締結及び決済

2025 年 7 月 10 日、0 社を売主、N 社東京本店を買主、U 社を仲介として、本件物件 1 及び同所所在の建物 3 棟について、売買代金を 20 億円とする売買契約（以下「本件物件 1 売買契約」という。）が締結された。なお、売買代金 20 億円は、その全額が土地の代金とされている。また、同契約書において、エスポアは、当事者としても仲介業者としても記載されていない。

2025 年 9 月 2 日、本件物件 1 について、R 社から 0 社への所有権移転登記及び 0 社から N 社への所有権移転登記が行われている。

これらの事実は、本件物件 1 売買契約、本件物件 1 不動産登記簿謄本（全部事項証明書）から認定できる。

(7) 隣地取得交渉

g 氏、ae 氏からのヒアリング結果及び aa 氏の書面回答によれば、2025 年 6 月以降、aa 氏及び g 氏において、本件物件 1 の隣地の取得に向けて、本件町会との間で協議が開始されたとされる。なお、g 氏が名古屋証券取引所に対して本件取引①の時系列を説明するために作成した「回答書」によれば、本件町会の担当者は「az 副部長」とされている。g 氏によれば、この協議は同年 12 月下旬頃まで月 2 回程度の頻度で継続され、2025 年 12 月下旬、本件町会から売却できない旨の回答がなされたことで、2026 年 1 月中旬頃、0 社において隣地の取得が断念されたとのことである。

(8) コンサルティング報酬の合意

g 氏、ae 氏からのヒアリング結果によれば、隣地の取得が断念されたことを受け、2026 年 1 月中旬以降、g 氏と ae 氏との間で報酬額について協議が行われ、最終的に 1 億 1000 万円（消費税別）とすることで合意したとされる。なお、g 氏及び ae 氏からのヒアリング結果によれば、同年 1 月中旬までの間、当事者間で報酬の額や算定方法に関する具体的な取り決めはなかったとされる。

(9) 契約書の作成

2026 年 2 月 19 日、エスポアにおいて、本件物件 1 を対象とする不動産コンサルティング業務委託契約（以下「本件物件 1 コンサル契約」という。）にかかる契約書（以下「本件物件 1 コンサル契約書」という。）を締結するための取締役会書面決議による承認が行われた。この事実は、2026 年 2 月 18 日付書面決議提案書一式、2026 年 2 月 19 日付同意書等から認定できる。

2026 年 2 月 19 日頃、0 社とエスポアとの間で、本件物件 1 コンサル契約書が締結された。なお、g 氏は、本件物件 1 コンサル契約書について、契約書を 0 社まで持参して ae 氏と対面で締結した旨を述べるが、その日時については正確な記憶がない旨を述べており、ae 氏は、契約締結日を 2026 年 2 月 19 日と述べている。

その後、同月 27 日、0 社において、エスポアに対する業務委託料として 1 億 2100 万円（消費税込み）が計上されるとともに、同日、そのうち 3000 万円が支払われ、残額 9100 万円が未払金として計上された。そして、同年 4 月 8 日、0 社からエスポアに対し 9100 万円が振り込まれ、業務委託料及び消費税等の全額の支払が完了した。

(10) 名古屋証券取引所に対するメール

a 氏は、2026 年 1 月 11 日、名古屋証券取引所に対し利益計上の見込みを報告するメ

ールの中で、「不動産仲介（2件）」の利益確保を見込んでいる旨を連絡している。a氏によれば、2026年1月11日付メールの「不動産仲介（2件）」については、本件取引①及び本件取引②を指しているとのことである。

(11) アリアへの対応

アリアは、本件取引①について、役務提供の客観的証拠及び収益認識時期を裏付ける資料の提出を求めた。エスポアは本件物件1コンサル契約書、請求書及び後述の各成果物等を提出したものの、監査法人が必要かつ十分と判断する水準の客観的資料を提示できず、アリアは十分な監査証拠を取得できなかったと判断した（上記第1章第1の1のとおり）。

第3 役務提供の実在性に対する検討

1 問題の所在

上記第2の3(9)のとおり、本件物件1コンサル契約書が存在すること、現実には1億2100万円（消費税込み）の金銭が0社からエスポアに対して支払われたこと自体は、本件物件1コンサル契約書及び振替伝票・預金口座の入出金記録という客観的資料によって直接に裏付けられている。

他方で、当該支払の対価として、エスポア（g氏）が現実には役務提供を行ったか否か（業務実態の有無）という点について、アリアは、契約書以外に役務提供の実在性を裏付ける客観的資料が十分ではなく、コンサルティング業務が実際に履行されたかについて十分な監査証拠を取得できなかった旨を指摘している。

2 想定される業務内容

この点、本件物件1コンサル契約書第1条が定める業務内容は、「(1) 本物件の販売協力業務」、「(2) 本物件の販売支援業務（レジデンシャルホテル開発の可能性調査等）」及び「(3) その他、上記についての付帯する業務」との抽象的な文言にとどまり、その記載自体から、エスポアが現実には提供すべきものとされた役務の具体的な内容を確定することはできない。

そこで、当事者の供述及び0社が作成の上エスポアからアリアに2026年4月13日に提出された「契約内容御説明書」（以下「契約内容御説明書」という。）を検討すると、本件物件1コンサル契約書に基づく業務の具体的な内容は、概要、①N社という新規ルートを紹介、②価格交渉及び条件整理への関与、③各種資料の作成支援、並びに④隣地取得に関する検討支援の4項目であるとされている。

特に、g氏及びae氏の各供述並びに契約内容御説明書は、いずれも、エスポアの関与によって本件物件1が当初想定を大きく上回る価格で売却されたことに、報酬の支

払根拠を求めている。すなわち、ae氏は、本件物件1は本来16億円前後での売却になっていたと考えられるところ、エスポアの関与により20億円で売却することができ、約4億円の利益が生じたことから、その増加分に対する評価として報酬を支払った旨供述する。契約内容御説明書も、価格上昇効果を約3億円から3億5000万円と算定した上、これを前提に報酬額の合理性を説明する。

そして、当事者は、価格が上昇した原因として、N社●部という新規の売却ルートがもたらされたこと、及び、本件物件1をレジデンシャルホテル用地として活用する計画プランが提供され、これにより本件物件1の評価が高まったことを挙げている。

したがって、本件報酬の中核的な対価は、上記①N社●部という新規ルートの紹介及び上記③各種資料の作成支援（ホテル計画プラン及び概算工事見積書の提供）になると考えられる。

これに対し、上記②価格交渉及び条件整理への関与については、g氏の供述によっても、g氏の関与は初回面談への同席とその直後における1回程度の価格情報の伝達にとどまり、それ以降の実質的な価格交渉及び契約条件の調整は0社とN社とが直接行ったものとされる。したがって、上記②の役務は、仮にg氏の主張する限度で関与があったとしても、1億1000万円という報酬額を基礎づけるに足りるものではなく、当事者自身の説明においても、報酬額の算定根拠として位置づけられているものではない。

また、上記④隣地取得に関する検討支援については、結果として隣地の取得に至らず不成功に終わっており、0社も、契約内容御説明書において、あくまでも「追加的価値向上のオプション」であり、「本件売却（20億円）の成立自体は既に確定しているため、主要効果は達成済みと理解しております。」と記載している。そのため、上記④の役務も、本件報酬の対価として当事者が主として想定していたものではない。

以上によれば、本件報酬に対応する役務の実態が存在したか否かの判断において重要となるのは、上記①N社という新規ルートの紹介及び上記③各種資料の作成支援の存否である。

以下では、後記3において、当事者が主張する上記①ないし④の役務提供の実態を肯定又は否定する事情を検討し、後記4において当委員会の見解を示す。

3 業務実態の有無の検討

下記（1）において実在性を積極的に裏付ける事情を、下記（2）において実在性を否定する方向に働く事情をそれぞれ検討する。

（1） 実在性を積極的に裏付ける事情

ア 本件物件1 コンサル契約の存在及び本件報酬の支払

本件物件1 コンサル契約書が存在すること、及び、現実に1億2100万円（消費税込

み)の金銭が〇社からエスポアに対して支払われたこと自体は、契約書、振替伝票及び預金口座の入出金記録という客観的資料によって裏付けられている。

イ 当事者の供述の一致

本件取引①に関与したエスポア及び〇社の関係者（g氏、ae氏、aa氏。以下「当事者」という。）の供述は、本件物件1コンサル契約に基づく業務のうち、①N社という新規ルートの紹介、③各種資料の作成支援及び④隣地取得に関する検討支援が行われた旨において一致しており、また、②価格交渉及び条件整理への関与については、g氏の関与がほとんど存在しなかった旨において一致している。その具体的な内容は、以下のとおりである。

なお、aa氏については、後記3(2)カ(エ)のとおり、当委員会との対面でのヒアリングが実現せず、当委員会はaa氏から書面による回答一通を得たにとどまる。

(ア) ①N社という新規ルートの紹介について

当事者の供述は、g氏が〇社に対してN社を紹介したこと、紹介先はN社の●部であること、aa氏と同事業部との初回面談が2025年6月頃にaa氏の事務所(L社)において実施されたこと、及び当該面談にg氏が同席したことにおいて符合している。

- g氏からのヒアリング結果によれば、2025年5月末頃、〇社が本件物件1の売却先を探索している旨をN社●部に対して説明し、同年6月上旬から中旬頃、g氏の同席の下、L社の事務所において、aa氏と同事業部の担当者との初回面談が実施されたとのことである。
- aa氏の書面回答によれば、N社とは「エスポアの紹介により知り合いました」とのことであり、紹介を受けた部署は「■部の方です」とのことである。また、初回面談の時期は2025年6月頃であり、自社(L社を意味すると考えられる)に来訪を受けたものであるとのことである。
- ae氏からのヒアリング結果によれば、本件物件1は16億円前後で売却できる見込みであったところ、エスポアが関与するN社●部であればもう少し価格が伸びるとのことであったため、N社●部に注力するようaa氏に伝えたとのことである。

(イ) ②価格交渉及び条件整理への関与について

当事者の供述は、g氏の関与が、初回面談への同席と、その直後における一度の価格情報の伝達にとどまり、それ以降の実質的な価格交渉及び契約条件の調整には及んでいないことにおいて符合している。

- g氏からのヒアリング結果によれば、初回面談の時、又は初回面談後の電話にて、N社の担当者であるav氏から19億円程度という価格の提示を受け、

これをそのまま aa 氏に伝達し、aa 氏から「もう少し買取り価格を上げてほしい」との意向を聞いて、これをそのまま N 社に伝えたとのことである。もっとも、それ以降は N 社と O 社が直接やり取りを行うようになったとのことであり、「N 社と O 社との細かな契約条件や金額交渉に参加したことはなく、契約交渉自体にも参加していないと思う」旨述べている。

- aa 氏の書面回答によれば、「価格や条件は N 社との直接協議にて行いました」「かなり早期に決定できましたのでエスポアに価格交渉は依頼せずに進んだのは、エスポアのホテルプランがよかったのだと思います」とのことであり、そもそもエスポアに価格交渉を依頼した事実自体が否定されている。
- ae 氏からのヒアリング結果によれば、aa 氏と g 氏が一緒に契約交渉をしていたと思うとのことであるが、同時に具体的な記憶はないとのことでもあり、具体的な記憶に基づく供述ではない。

(ウ) ③各種資料の作成支援について

当事者の供述は、g 氏が設計コンサル会社からホテルの計画プランを取得し、これに基づく概算工事見積書とともに aa 氏に提供したことに於いて符合している。

- g 氏からのヒアリング結果によれば、g 氏は、2025 年 4 月 28 日頃、V 社及び Z 社に対して本件物件 1 におけるホテルのプランニングの作成を打診し、同年 5 月 6 日、某所の喫茶店において、両社と時間をずらして連続して面談し、それぞれ手渡しでプランニング（計画概要）を授受したとのことである。また、同 5 月 6 日、C 社に対してメールで概算工事見積書を依頼し、同月 16 日にメールにてこれを受領して、同 5 月 16 日中に aa 氏に対してメールにてこれらの計画概要・概算工事見積書を提出したとのことである。
- aa 氏の書面回答によれば、g 氏よりホテルプランを受領したとのことである（ただし、受領した具体的な資料の内容や、受領時期の言及はない）。また、上記（イ）のとおり、「かなり早期に決定できましたのでエスポアに価格交渉は依頼せずに進んだのは、エスポアのホテルプランがよかったのだと思います」と述べている。
- ae 氏からのヒアリング結果によれば、ホテルの計画プランを踏まえて売却の検討が進められたとのことである。ただし、ae 氏においては、契約交渉等はいくまでも aa 氏に任せていたとのことであり、ae 氏自身はホテルプランを見たことがないとのことである。

(エ) ④隣地取得に関する検討支援について

当事者の供述は、g 氏と aa 氏が本件町会との協議を進めたこと、及びその時期が 2025 年 6 月から同年 12 月までであること（O 社による隣地取得の断念は 2026 年 1 月である

こと)において符合している。

- g氏からのヒアリング結果によれば、2025年6月以降、aa氏とともに本件町会との間で協議を行い、当初は隣地との境界の確定に関する協議であったが、同年7月中旬以降は隣地の取得に向けた協議となり、同年12月下旬頃まで月2回程度の頻度で継続し、同月下旬、本件町会から売却できない旨の回答がなされたことにより、0社において2026年1月中旬頃に隣地の取得が断念されたとのことである。
- aa氏の書面回答によれば、g氏による隣地取得への関与について、「アポ取などは私がして、境界確定前の協議や隣地取得に参加してもらいました。」「回数などは覚えておりません 昨年6月～12月の期間です」とのことであり、g氏が協議に参加した事実が述べられている。
- ae氏からのヒアリング結果によれば、aa氏が一人で動くよりも協力してくれる人がいた方がよいという考えでg氏に動いてもらっていたとのことであり、また、隣地取得に関する面談の長さや日時は覚えておらず、隣地協議の状況についてはaa氏から口頭で報告を受けていたとのことである。また、アリアの監査手続において、エスポア名義で0社に対して送付された「取引状況確認ご依頼の件」と題する書面（以下「取引状況確認書」という）には、ae氏の回答として、隣地取得断念の結果は2026年1月に聞かされた旨の記載がある。

(オ) 本件物件1 コンサル契約の締結が2026年2月まで遅れた理由について

当事者の供述は、本件物件1 売買契約が2025年7月10日に締結され、本件物件1の決済も同年9月2日に完了しているにもかかわらず、本件物件1 コンサル契約の締結及び報酬額の確定が2026年2月まで行われなかった理由について、隣地の取得交渉の帰趨を待っていたためであるという点において符合している。

- g氏からのヒアリング結果によれば、コンサル契約の締結が遅れた理由として一番大きいのは、隣地を取得できるかもしれないという期待であったとのことである。すなわち、隣地を取得できた場合にはN社が追加でこれを取得する可能性があると考えており、そうするとコンサル報酬自体も増加することになるため、当事者はいずれも隣地協議の結果を待っていたと思うとのことである。また、報酬額に関する協議を開始したのは2026年1月中旬であり、報酬額を1億2100万円（税込）と合意したのは同年2月前半とのことである。
- aa氏の書面回答によれば、aa氏は、隣地取得断念後の契約締結経緯については把握していないとのことである。ただし、aa氏は、2026年4月10日のアリアに対する説明において、本件物件1は隣地が重要であり隣地を取得できれば物件の価値が高まる性質があったこと、本来であれば隣地取得のタイミングで契約を締結する意向であった旨を述べている。

- ae 氏からのヒアリング結果によれば、コンサル契約の締結に関する協議は、隣地取得を断念したところから報酬の協議が始まったものであり、2025 年 7 月 10 日から 2026 年 1 月までの間は契約や報酬の話は特にしておらず、隣地取得の交渉に注力していたとのことである。

以上のとおり、各役務の実態及び契約締結時期の説明については、g 氏及び ae 氏からのヒアリング結果並びに aa 氏の書面回答が、その骨子において相互に符合している。

もともと、これらの供述には、いずれも本件報酬の授受について直接の利害を有する当事者によるものである。そして、後記 3 (2) のとおり、これらの供述の内容は、いずれも、N 社等の第三者に対する確認の結果と正面から矛盾するものである。

ウ 提出された客観的資料に関する検討

上記の供述は、本件報酬の授受について直接の利害を有する当事者双方によるものであり、それ自体をもって業務実態を裏付けるに足りるものとはいえない。この点、g 氏は、上記各業務を実際に行ったことを示す成果物として複数の資料を当委員会に提出している。そこで、以下、提出された各資料が、本件取引①のエスポアの業務実態を基礎づけるものといえるかを検討する。

(ア) エスポアの成果物について

当委員会の調査の結果、これらの成果物として提出された資料については、いずれも 2025 年当時に g 氏によって作成されていたことは確認できず、むしろ、後記 (2) ウを踏まえると、2026 年 3 月 26 日以降、g 氏が事後的に作成したものと考えられる。そのため、これらの資料は、本件取引①のエスポアの業務実態を基礎づけるものとはいえない。

a メール PDF3 通

g 氏からは、本件物件 1 をホテルとして活用するための計画プランニング等を行っていた証拠として、C 社に対してホテルの工事費用の見積もりを取得するためのやり取りに関するメール 2 通 (2025 年 5 月 6 日付「概算見積のお願い」との件名のメール、2025 年 5 月 16 日付「RE : 概算見積のお願い」との件名のメール)、及びそれによって取得した見積もり等を aa 氏へ提出するためのメール 1 通 (2025 年 5 月 16 日付「弊社計画プランと概算見積額」との件名のメール)、合計 3 通の PDF ファイルが提出された。これらのメール PDF3 通は、上記業務内容③ (各種資料の作成支援) に関する成果物にあたると思われる。

しかし、これら 3 通のファイルのプロパティ上の作成日時は、いずれも 2026 年 4 月 13 日である。当委員会が実施したフォレンジックのデータ上でも、これらのデータが g 氏の PC 上に初めて現れるのは 2026 年 4 月 13 日のことであり、少なくともフ

オレンジックの対象とした PC、スマートフォン上では、それ以前のデータは存在しない。

また、これら 3 通のメール PDF は、以下のとおり、メールの体裁等に、非常に不合理な点がある。

- 2025 年 5 月 6 日付「概算見積のお願い」、2025 年 5 月 16 日付「RE：概算見積のお願い」との件名のメール PDF は、それぞれ、C 社の r 氏とやり取りを行うメールとなっている。このうち、2025 年 5 月 16 日付「RE：概算見積のお願い」との件名のメール PDF については、メール上の差出人欄・宛先欄がいずれも r 氏のメールアドレス（●@●.●.ne.jp）となっており、エスポア側の宛先が記載されていないという、通常のメールとしてはあり得ない体裁になっている。当委員会が g 氏に理由を確認したところ、g 氏は、パソコンに詳しくないためその理由は分からない旨の回答しか行わなかった。

さらに、後記 3 (2) ウ (ウ) のとおり、当委員会から C 社に対して電話にて確認したところ、同社からは、差出人とされる r 氏は 2025 年 11 月に同社を退職しているものの、同社としてエスポアの存在は認識していない（どのような業種の会社かも知らない）との回答があった。

- 2025 年 5 月 16 日付「弊社計画プランと概算見積額」との件名のメール PDF は、aa 氏宛のメールとなっている。そして、メール PDF 上の宛先は、「▲@▲.co.jp」という、0 社のドメインのメールアドレスである。他方、g 氏は、aa 氏とは名刺交換をしており、メールでやり取りする場合は名刺記載のアドレスを使用していたと供述しているところ、当委員会が g 氏から提供を受けた aa 氏の名刺に記載されたメールアドレスは「■@■.co.jp」であり、当該メールの宛先とは一致しない。加えて、当委員会から、aa 氏に対し、「■@■.co.jp」、「▲@▲.co.jp」のメールアドレスでメールを送信したところ、「▲@▲.co.jp」のアドレスからは、配信不能通知が返送された。そのため、「▲@▲.co.jp」のメールアドレスは、2025 年 5 月 16 日当時も存在していなかった可能性が高い（実際、aa 氏は、0 社の役職員ではなく、L 社の不動産事業部部長の地位にある者であるため、0 社のドメインのメールアドレスを付与される立場にないと考えられる）。なお、当委員会から、aa 氏及び 0 社に対し、2025 年 5 月当時、「▲@▲.co.jp」のメールアドレスを付与していたか確認したが、回答は得られなかった。

これらの点について、当委員会は g 氏に事実確認するとともに、メールの元データ（当該メールの送受信に用いられた電子データそのもの。以下同じ。）の提供を依頼したが、後記 d のとおり、g 氏から合理的な説明は得られず、メールの元データも提出されなかった。また、2025 年 5 月 16 日付「弊社計画プランと概算見積額」との件名のメールの受取人になっている aa 氏に対し、当該メールの元データの提供を依頼

したが、aa 氏からは回答を得られなかった。

したがって、上記 3 通のメールは、本文記載の日付の時点で実際に送受信されたものとは確認できず、むしろ、後記（2）ウを踏まえると、事後的に作成されたものと考えられる。

b 売却検討資料等 5 点

g 氏からは、本件物件 1 をホテルとして活用するための計画プランニング等を行っていた証拠として、本件物件 1 ホテル計画（プラン A・B）、工事費見積書（プラン A・B）及び「本件物件 1 ホテル計画売却検討」と題された資料（以下「売却検討資料」という）、合計 5 点の資料が提出された。これらの資料 5 点も、業務内容③（各種資料の作成支援）に関する成果物にあたると考えられる。

これらの資料のうち、本件物件 1 ホテル計画プラン A は V 社が作成したとされるホテルの計画プランであり、本件物件 1 ホテル計画プラン B は Z 社が作成したとされるホテルの計画プランである。工事費見積書（プラン A・B）は、当該各プランに基づく施工費用の概算を C 社が算出したとされるものである。また、売却検討資料は、本件物件 1 の前主である R 社が用意していたとされる「当初案」と、プラン A、プラン B の三案について、階数、施工延床面積、室数、想定賃料及び施工見積額を並記し、期待収益還元利回りを一律 4 パーセントとして収益還元価格を算出した、A4 判 2 頁の簡易な資料である。

このうち、本件物件 1 ホテル計画（プラン A・B）は上記 a の 2025 年 5 月 6 日付「概算見積のお願い」と題されたメール PDF において添付ファイルとして記載されている。また、工事費見積書（プラン A・B）は、上記 a の 2025 年 5 月 16 日付「RE：概算見積のお願い」との件名のメール PDF において添付ファイルとして記載されており、かつ、工事費見積書（プラン A・B）の本文中に「令和 7 年 5 月 15 日」付である旨の記載がある。そのため、これらの資料が真正なものであれば、いずれも 2025 年 5 月中には存在していたはずである（なお、売却検討資料については、そもそもメール上 O 社に送信されていることが確認できないが、「プラン A」「プラン B」の施工見積り等が記載されていることからすれば、工事費見積書（プラン A・B）及び本件物件 1 ホテル計画（プラン A・B）と同時期に作成される性質のものと考えられる）。しかし、これら 5 点のファイルのプロパティ上の作成日時は、いずれも 2026 年 3 月 26 日である。当委員会が実施したフォレンジックのデータ上も、これらのファイルがフォレンジック上に初めて現れるのは 2026 年 3 月 26 日のことであり、それ以前のデータは存在しない。

これらの点について g 氏に確認し、資料の元データの提供を依頼したが、後記 d のとおり、g 氏から合理的な説明は得られず、元データも提出されなかった。

加えて、これら 5 点の資料のうち、本件物件 1 ホテル計画については、後記 3（2）ウのとおり、その作成者である V 社及び Z 社が、それぞれ、g 氏が本件物件 1 に関与す

る前の時期に、X 社、O 社（L 社）から依頼を受けて作成した旨を回答している。

また、工事費見積書（プラン A・B）については、上記 a のとおり、その名義人である C 社も、エスポアの存在を認識していない（どのような業種の会社かも知らない）旨を回答している。

上記のプロパティ上の作成日時及びフォレンジックの結果と併せて鑑みると、これらの資料も、2025 年当時にエスポア（g 氏）の依頼により作成されていたことは確認できず、むしろ、2026 年 3 月 26 日になって事後的に作成又は用意（本件物件 1 ホテル計画については、既存の計画図をエスポアによる成果物として改めて PDF 化）されたものと考えられる。

c 報告書 3 通（「境界について」「隣地取得に関する初回面談」「隣地取得断念」）

g 氏からは、本件物件 1 の隣地取得に関する本件町会との協議状況をエスポアから O 社に報告する書面として、2025 年 6 月 18 日付「隣地境界と隣地の利用状況について」、2025 年 7 月 12 日付「隣地取得について」、2026 年 1 月 12 日付「隣地取得について」と題された報告書 3 通が当委員会に対して提出された。これら 3 通の報告書は、本件物件 1 の隣地（追加取得対象土地）の取得に向けた協議の経過を O 社に対して報告する体裁を採るものであり、その概要は次のとおりである。

- 2025 年 6 月 18 日付「隣地境界と隣地の利用状況について」は、R 社の指定する測量業者に同行して隣地境界に関する聞き取り調査を行ったとするものであり、本件物件 1 の隣地を本件町会が利用していること、次回以降本件町会と隣地取得の交渉を進めていくこと等が記載されている。
- 2025 年 7 月 12 日付「隣地取得について」は、本件物件 1 の隣地の実質的な利用者である本件町会と隣地取得についての面談が実現した旨を報告するものであり、「本件町会の az 副部長様」から、町内会事務所の建替えには相当な寄付が必要になる等の発言があったことが記載されている。
- 2026 年 1 月 12 日付「隣地取得について」は、本件物件 1 の隣地の取得について、本件町会から売却可否の連絡があった旨を報告するものであり、「本件町会の az 副部長様や中心的メンバーの方々により、ここまで、ご調整が進められて参りました」「相当にご尽力いただいた状況にあります」との経過を報告した上、高齢の重鎮の反対により「今回は売却決断できず、先送りとなった」ことが記載されている。

これら 3 通の報告書は、報告書の記載上、それぞれ 2025 年 6 月 18 日、同年 7 月 12 日及び 2026 年 1 月 12 日付の報告書とされている。しかし、各ファイルのプロパティ上の作成日時はいずれも 2026 年 3 月 26 日である。当委員会が実施したフォレンジックのデータ上も、これら 3 通の報告書が g 氏の PC 上に出現した時期は 2026 年 3 月 26

日のことであり、それ以前のデータは存在しない。

これらの点について、当委員会は g 氏に事実確認し、報告書の元データの提供を依頼したが、後記 d のとおり、g 氏から合理的な説明は得られず、元データも提出されなかった。

また、これらの記載内容には、次のとおり、非常に不合理な点がある。

- 協議の相手方として「本件町会の az 副部長」なる人物が名指しされ、その発言内容及び活動状況が具体的に記載されている。しかし、後記 3 (2) イのとおり、本件町会の町会長である af 氏は、同町会に az なる人物は存在せず、そもそも副部長という役職も存在しない旨を回答している。存在しない人物を協議の相手方として名指しし、その発言内容を具体的に記載する報告書が、現実の協議に基づいて作成されたものとは考え難い。
- 隣地取得の協議の相手方が本件町会であるとされているが、後記 3 (2) イのとおり、af 氏は、本件町会は隣地の所有権を保有しておらず、土地の取得に関する交渉を行うことはない旨を回答している。
- 各報告書は、隣地の取得に向けた協議の経過を報告する書面であるとされながら、「az 副部長」を除き、協議の日時、場所及び出席者の氏名のいずれについても記載していない。

したがって、これら 3 通の報告書についても、本文記載の各日付の時点で存在したことは確認できない。むしろ、後記 (2) イのとおり、本件町会が g 氏による隣地協議が行われたことを否定していることからすれば 2026 年 3 月 26 日になって事後的に作成されたものとするのが自然であるように思われる。

d 旧パソコンの廃棄について

当委員会から g 氏に対し、これらの成果物の元データが提出されない理由を確認したところ、g 氏は、当委員会に対し、2025 年当時に使用していたパソコン（以下「旧パソコン」という）が不調となり、2026 年 2 月頃に廃棄したため、当時のデータは手元にはない旨を説明した。g 氏は、かかる廃棄の証拠として、2026 年 3 月 20 日付の「廃棄処分代」との名目の領収書を提出した。また、g 氏は、当委員会に対し、旧パソコンを廃棄したにもかかわらず、成果物のデータを提出できた理由として、旧パソコンを廃棄するにあたり、USB メモリを使用して、現在使用しているパソコン（フォレンジックの対象としたパソコン。以下「新パソコン」という）にデータを移行した旨述べた。

しかし、当該説明については、次のとおり、不合理であると考えられる。

仮に、g 氏の主張するとおり、業務上のデータを、旧パソコンを廃棄するタイミングで新パソコンに一斉に移行していたのであれば、2026 年 3 月 20 日以前のパソコン移行のタイミング（g 氏の説明によれば、2026 年 2 月頃）において、成果物を含む大量のデ

ータが新パソコンに移り、その結果、フォレンジックのデータ上に、成果物のデータを含む相当量のデータが、一括して新パソコン上に現れるはずである。しかし、上記 a から c までのとおり、成果物のデータ自体がフォレンジックのデータ上に現れるのは 2026 年 3 月 26 日以降のことであり、それ以前の成果物のデータはフォレンジックのデータ上に存在しない。また、フォレンジックのデータを分析しても、g 氏が説明する 2026 年 2 月頃に、旧パソコンから新パソコンへのデータの一括移行が行われたことをうかがわせる痕跡（相当量のデータの一斉出現）は、見当たらない。

以上によると、旧パソコンの廃棄によってデータが失われたという説明は、裏付けを欠くばかりか、フォレンジックのデータ上のデータの内容とも整合しないものである。g 氏に対し、この点を指摘したところ、g 氏は、パソコンに詳しくないため理由がわからない旨述べるばかりで、合理的な説明はなされなかった。

e 小括

以上のとおり、g 氏から提出を受けた成果物のうち、コンサルティング業務③各種資料の作成支援、④隣地取得に関する検討支援が行われていたことを示す資料は、いずれも、成果物となる資料は 2026 年 3 月 26 日、メールは 2026 年 4 月 13 日に集中して作成又は PDF 化されたものであり、これらの元データがエスポア（g 氏）によって 2025 年当時に作成されていたことは、フォレンジックデータ上一切確認できなかった。

(イ) エスポア社内資料について

当委員会において、エスポアの社内資料を確認したところ、エスポアの経営会議議事録として提出を受けた 2025 年 8 月分から 2026 年 2 月分までの合計 7 通のファイルには、いずれも「不動産事業 本件物件 1 土地案件」の項目が設けられ、本件取引①に関する報告が記載されている。これらの議事録は、本文上、それぞれ 2025 年 8 月 7 日、同年 9 月 10 日、同年 10 月 15 日、同年 11 月 13 日、同年 12 月 18 日、2026 年 1 月 14 日及び同年 2 月 12 日の開催日が記載されている。

しかし、各ファイルのプロパティ上の作成日時はいずれも 2026 年 7 月 1 日であり、フォレンジックのデータ上も、これら 7 通のファイルが初めて現れるのは 2026 年 7 月 1 日のことである（g 氏のパソコン上に、「経営会議議事録 202●年●月-コピー.docx」とのファイル名のワードファイル（※●は年月）が 7 月 1 日 18 時頃に一斉に出現し、その約 5 分後に、各議事録が PDF 化されている。それ以前には、経営会議議事録のワードファイル・PDF ファイルは存在しない）。g 氏に対して 2026 年 8 月 13 日、8 月 14 日に実施したヒアリングにおいて、このフォルダに 7 ファイルが一斉に出現した経緯を繰り返し質問したが、g 氏からは、（ヒアリングの 1 か月半ほど前のことであるにもかかわらず）「全く記憶がない」との回答しか得られなかった。なお、上記のファイル名に「コピー」との表記が含まれていることからすれば、これらのワードファイルは、既

存のファイルを複製することにより作成されたものと考えられる。しかし、フォレンジックのデータ上、その複製元となるファイルは存在せず、この点に関して、当委員会は g 氏からも特段の回答を得られなかった。

また、g 氏及び a 氏に対し、経営会議議事録の元データ（少なくとも 2026 年 7 月 1 日より前に経営議事録が作成されたことがわかる資料）の提供を依頼したが、元データも提出されなかった。なお、これら 7 通の経営会議議事録は、アリアに対しても提出されていない。

さらに、2025 年 9 月の経営会議は WEB 会議（Zoom）により開催されているため、Zoom 会議の文字起こしが存在しているところ、当委員会が確認した当該会議の文字起こしには、本件物件 1 に関する言及は一切存在しない（「本件物件 1 土地案件」の報告は行われていない）。

したがって、上記 7 通の経営会議議事録も、本文記載の開催日の時点で作成されたことを確認できず、むしろ、当委員会による調査対応のために事後的に作成された可能性が高い。

エ 小括

以上によれば、本件取引①のエスポアの業務実態の存在を積極的に裏付ける事情は、0 社とエスポアとの間の契約書が存在すること、入出金記録により 0 社からエスポアへの金銭の交付が裏付けられていること、当事者（g 氏・0 社）双方の供述が概ね一致していることに尽きる。

(2) 実在性に関する消極事実

ア N 社によれば、紹介業務は行われていない

(ア) N 社に対する確認の経緯及び方法

本件物件 1 の買主である N 社は、全国的に不動産事業を展開する上場企業であり、当委員会は、同社において担当者の活動内容についても社内記録による管理が行われていることを、調査協力を得る過程で確認した。

当委員会は、2026 年 8 月 17 日、本件物件 1 売買契約において買主側の宅地建物取引士として記名押印している N 社▲部の ad 氏に対し、電話による事実確認を行った。同氏は、本件物件 1 の取引は 2025 年 2 月頃から仲介業者である U 社を通じて開始されたものである旨、エスポアという会社は当委員会からの連絡により初めて知り、g 氏についても全く知らない旨を回答した。

当委員会は、同回答が本件取引①のエスポアの業務の中核に関わるものであることから、翌 18 日、改めて同氏に対し、Teams 会議によるヒアリングを実施した。同ヒアリングにおいては、当委員会から本件物件 1 に関する各資料を画面共有により提示

し、また、同氏の保有する社内記録の内容についても画面共有により直接視認した。同ヒアリングにおける同氏の回答は、以下のとおりである。

(イ) 本件物件 1 を紹介したのは U 社であること

本件物件 1 の買付けを行ったのは、N 社の▲部及び◇部である。▲部が本件物件 1 を認知したのは 2025 年 2 月頃であり、◇部の aw 氏から紹介を受けたものである。aw 氏は、U 社から本件物件 1 の情報を取得した。U 社は N 社と複数の取引実績を有する会社であり、本件においては売主（0 社）から依頼を受けて買主を探索し、N 社に紹介したものであって、N 社は U 社に対し、売買代金の 3 パーセントに相当する仲介手数料を既に支払っている。

また、ad 氏は、N 社における物件購入の意思決定に要する期間についても、次のとおり述べた。すなわち、N 社においては、物件情報の取得後、自社設計部門による図面の作成、テナント候補との賃料の協議、社内又はゼネコンからの建築費見積の取得を経て収支を検証し、その上で本社稟議に付するという手順を要するため、全体としては最低でも 2 か月を要するのが通常であって、20 億円規模の物件の取得を 1 か月弱で判断することは難しいとのことである。

(ウ) 0 社との初回面談が 2025 年 4 月 7 日であったこと

ad 氏は、0 社との初回面談について、aw 氏及び ad 氏の 2 名が、L 社の事務所において aa 氏と面談したものであり、当該面談の場に他の第三者は同席していなかった旨を回答した。

そして、当委員会が当該面談の正確な日付を確認できるかを尋ねたところ、ad 氏は、自身の業務日誌を確認し、当該面談が実施されたのは 2025 年 4 月 7 日であると回答した。当委員会は、ad 氏に対し、当該業務日誌の該当部分の画面共有を求め、ad 氏はこれに応じて当該記録を Teams の画面上に表示した。当委員会が視認したところ、当該記録には同日の行動及び業務の内容が記載されており、登録者は「ad」、組織は「▲部◆課」、タイトルは「0 社」、日時は 2025 年 4 月 7 日、活動内容は地主面談、活動メモは本件物件 1 地歴ヒアリングであった。また、その最終更新日は 2025 年 4 月 8 日であった。

したがって、0 社と N 社▲部との初回面談が 2025 年 4 月 7 日に実施されたという事実は、ad 氏の社内記録によって裏付けられているものと認められる。

この回答は、g 氏の供述と正面から矛盾する。

g 氏が 0 社と初めて面識を持ったのは、g 氏自身の供述によっても 2025 年 4 月 28 日頃であり、g 氏によって 0 社と N 社との初回面談が実現したのは 2025 年 6 月以降であるとされるところ、この回答によれば、g 氏が 0 社を知る前の時点において、0 社と N 社▲部とは、既に対面で本件物件 1 について協議していたことになる。そうする

と、g氏が2025年5月末以降にN社に対してO社と本件物件1を紹介したという経緯は、成立し得ない。

(エ) g氏及びエスポアを認識していないこと

ad氏は、g氏という人物を知らず、その氏名及びエスポアの社名を当委員会からの連絡により初めて聞いたものであり、g氏と面談したことはない旨を述べた。当委員会が、g氏が供述する2025年4月26日頃の某所の喫茶店における面談の有無を確認したところ、ad氏は、4月26日は土曜日であるから面談していない旨を回答し、その前後においても面談の可能性はないと述べた。

また、g氏が面談し、その名刺を受領したと供述するav氏については、▲部に「av」氏が在籍しているものの、同氏は当初の段階では本件物件1に関与しておらず、本件物件1売買契約が締結された後、本件物件1上に存在する建物の解体等の作業が生じた2025年7月以降に補助として関与するにとどまる旨回答した。これによると、av氏は、g氏が面談したと供述する2025年4月から6月の時期には、本件に関与していない。

さらに、ad氏は、本件の売買契約を締結するに当たり、エスポアを仲介業者として関与させるという話は「全くなかった」旨を述べている。

(オ) 売買価格が当初から20億円であったこと

ad氏は、本件物件1の売買価格について、20億円という金額は売主側の希望価格であり、物件情報が持ち込まれた当初の段階から「この物件を20億円で売却したい」という形で提示されていたものであって、N社としては当該金額で購入できるかを検討し、企画を組み立てて買付けに至ったものであると回答した。当委員会が、2025年2月の時点で既に20億円の提示があったのかを確認したところ、同氏はこれを肯定した。

この回答は、g氏の供述と整合しない。g氏は、N社から19億円程度の価格提示があり、これをaa氏に伝達したところ増額の希望があったため、これをN社に伝達したと供述する。しかし、上記の回答を前提とすれば、N社から19億円が提示された事実も、これに対する増額の交渉が行われた事実も存在しないこととなる。

(カ) ホテル計画プランが価格の決定に影響していないこと

ad氏は、売主側からN社に対して最初に交付された資料の中に、他社が作成したホテルプランが参考資料として添付されていたことは認めるものの、当該プランは「参考まで」のものであって、これに基づいて金額を算出したことはない旨を述べた。すなわち、N社においては、土地の取得を検討する場合、自社の設計部門において改めてプランを作成し、想定される建物のボリュームを検証した上、ホテルのテナント候

補との協議及び建築費の見積を経て、初めて収支の成否を判断するとのことである。

当委員会が、2025 年 5 月 1 日付の「本件物件 1」と題する企画図（建物用途をアパートメントホテルとし、配置図、各階平面図、面積表及び法規の検討を含むもの。フォレンジックのデータ上で発見されたものであり、以下「本件企画図」という。）を画面共有により提示して作成者を確認したところ、ad 氏は、これは N 社自社の設計部門、具体的には▼部が作成したものであり、▲部においては本件企画図を踏まえて土地の価格の妥当性を検討したと回答した。

これによれば、仮に g 氏が供述するとおりホテルプラン及び概算工事見積書が現実に作成され、O 社に提供されていたとしても、それが N 社の購入価格の判断に影響を与える余地はなかったこととなる。したがって、上記③の役務（各種資料の作成支援（ホテル計画プラン及び概算工事見積書の提供））は、その存否を措くとしても、本件報酬の対価としての意義を認め難いものである。

（キ）ホテルプランに関する g 氏の説明に対する検討

なお、上記（カ）の点について、当委員会が g 氏に確認したところ、g 氏は、N 社が独自に検討していたのは「マンション計画」であって、エスポアが提供したホテル計画プランには、本件物件 1 をホテル用地として評価させるという独自の意義があったと説明した。

しかし、当該説明は、下記のとおり、合理性を欠くと考えられる。

第一に、本件企画図は、その建物概要において、建物用途を「ホテル（アパートメントホテル）」と記載し、容積率及び建蔽率の適合性を検証している。特記事項においては、「本件物件 1 所在区福祉のまちづくり整備要綱」につき「対象：ホテルは届出対象外」、「本件物件 1 所在区生活安全条例」につき「対象：ホテル・旅館等の宿泊施設を有するもの」、「旅館・ホテル営業の客室基準」として客室床面積等に関する基準が個別に検討されている。本件企画図は、その全体において宿泊施設としての計画であることが明白であり、これをマンション計画と解することは困難である。

第二に、g 氏がエスポアの成果物として提出した各資料の性質及び体裁に照らしても、これらが N 社による本件物件 1 の評価に影響を与え得るものであったとは考え難い。

g 氏が提出した本件物件 1 ホテル計画は、V 社、Z 社が作成したとされる、それぞれ 2 枚の書面にすぎない。

また、工事費見積書は、C 社（和歌山県和歌山市）が令和 7 年 5 月 15 日付で「O 社御中」宛てに作成したとされる書面であるが、その内訳は、建築主体工事、電気設備工事、給排水衛生ガス設備工事、冷暖房設備工事、サイン工事、昇降機設備工事、外構工事、解体撤去工事、共通仮設工事及び諸経費の 10 項目について、いずれも数量を「1 式」として金額のみを記載するにとどまり、数量及び単価の欄はいずれも空欄

である。また、同見積書には、「本御見積書は、事業計画のための概算見積書であり、正式図面および詳細図面完成後に再度の御見積書の提出をさせていただきます」との注記が付されている。

さらに、エスポアが作成した「本件物件1 ホテル計画 売却検討」と題する書面は、当初案、プランA 及びプランB の三案について、階数、施工延床面積、室数、想定賃料及び施工見積額を並記した上、期待収益還元利回りを一律4 パーセントとして機械的に収益還元価格を算出した、わずか2 頁の書面でしかない。

そして、g 氏からのヒアリング結果によれば、これらの本件物件1 ホテル計画、工事費見積書について、g 氏は、いずれも営業資料として無料で取得したものと述べている。

これに対し、本件企画図は、N 社の一級建築士事務所が作成した企画図であり、敷地概要及び建物概要のほか、道路斜線、隣地斜線、北側斜線、高度地区、日影規制及び防火指定の各制限を摘示し、某所駐車場条例、都営浅草線に係る地下鉄協議、本件物件1 所在区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例、本件物件1 所在区みどりの条例、本件物件1 所在区大規模建築物建築指導要綱、本件物件1 所在区福祉のまちづくり整備要綱、本件物件1 所在区景観条例、再利用対象物・廃棄物の保管場所等の設置及び届出、本件物件1 所在区生活安全条例、旅館業法並びに建築物バリアフリー条例の各適用関係を個別に検討した上、法適合確認者、管理建築士、承認、照査及び設計者の各欄を備えた詳細なものである。N 社自身も、自社内に設計部門及び一級建築士事務所を擁し、用地の取得に際しては自ら企画図を作成して事業性を検証する体制を備えた事業者である。

以上のことからすれば、受注を期待した営業資料として無償で提供されたとされる概算の図面及び見積書が、上記（イ）のとおりN 社が自ら行う一連の検討の代替となり、又はこれに実質的な影響を与える余地があったとはおよそ考え難い。

（ク）隣地取得協議が売買契約前に断念されていたこと

ad 氏は、本件物件1 の隣地の取得について、N 社からaa 氏に対して打診したことはあるが、それは2025 年5 月又は6 月頃の検討段階のことであり、町会の倉庫が存在し、また神社の所有地でもあることから条件的に困難であるという話をした記憶があると述べた。そして、隣地の取得は本件物件1 売買契約の締結前に既に断念されており、N 社は「見込みでは買わない」として、隣地を「ないものとして」本件物件1 を購入したとのことである。

また、当委員会が、aa 氏から、g 氏又はエスポアに隣地の取得交渉を依頼するという趣旨の発言があったかを確認したところ、ad 氏は、どのような形で交渉するかについては聞いておらず、少し確認してみる程度の回答であったと述べている。

この回答は、隣地取得協議が2025 年7 月中旬以降2025 年12 月まで継続し、g 氏が

これに月 2 回程度参加していたとする g 氏の供述と整合しない。

(ケ) 小括

以上のとおり、本件物件 1 の取引の相手方である N 社の回答によれば、本件物件 1 の取引は 2025 年 2 月頃に仲介業者を通じて開始され、同年 4 月 7 日には O 社と N 社 ▲部との初回面談が実施されており、売買価格は当初から売主が希望する 20 億円とされ、その妥当性は N 社自身の設計部門が作成した企画図に基づいて検討されたものであって、その一連の過程においてエスポア及び g 氏はいずれも認識されていない。

したがって、N 社の回答を前提とすれば、g 氏が本件取引①に関するエスポアの役務の内容として主張する上記①N 社●部という新規ルートの紹介及び上記③各種資料の作成支援については、単にこれを裏付ける客観的資料が存在しないということとどまらず、当該役務が本件売買の成立及び価格の形成に対して寄与する余地がなかったことになる。

イ 本件町会によれば、g 氏による隣地協議は行われていない

(ア) 本件町会に対する確認の経緯及び方法

当委員会は、2026 年 8 月 21 日、本件町会の町会長である af 氏に対し、電話によるヒアリングを実施した。

(イ) 回答の内容

g 氏は、名古屋証券取引所に提出した「回答書」において、本件町会側の協議担当者が「az 副部長」である旨を記載しているところ、af 氏は、そもそも本件町会に az なる人物が存在しない旨を回答した。また、町会の役職としては、副部長ではなく副会長ということになる旨が回答された。

また、g 氏は、2026 年 8 月 6 日、当委員会に対し、メールにて、本件町会の「ay 副部長」なる人物の連絡先が見つかった旨を述べ、2026 年 8 月 17 日、隣地協議については本件町会の「ay 副部長」に対して連絡していた旨の供述をしたが、af 氏は、ay なる人物も存在しない旨を回答した。

さらに、af 氏は、エスポアという会社名も、g 氏の名前も聞いたことがなく、aa 氏及び L 社についても知らない旨を回答した。

加えて、af 氏は、本件町会はあくまでも町会に過ぎず、本件町会自体が土地を保有しているわけではないため、土地の取得に関する交渉を行うことはない旨を述べた

(実際、当該隣地の不動産登記事項証明書上、当該隣地の所有者は本件町会ではない。また、g 氏自身、当委員会のヒアリングにおいて、当該隣地の不動産登記事項証明書上の所有者の名称を答えられなかった)。

(ウ) 検討

af 氏の回答を前提とすれば、g 氏が本件取引①に関するエスポアの役務の内容として主張する上記④隣地取得に関する検討支援については、これを裏付ける客観的資料が存在しないというにとどまらず、かかる業務が行われていたとは考え難い。

なお、当委員会から本件町会に対する上記の確認は、af 氏に対する電話によるヒアリングによって実施されたものであり、本件町会の役員全員に対する確認が行われたものではない。もっとも、af 氏の回答のうち、az 及び ay という人物が兩名とも本件町会に存在しないという点については、自らが町会長を務める団体に特定の氏名の者が在籍しているか否か（しかも、副会長ないし副部長という役職の者が在籍しているか否か）という単純な事実に関するものであって、認識の齟齬又は記憶の誤りが生ずる可能性は極めて低い。他方、g 氏は、2025 年 7 月中旬以降 2026 年 1 月頃まで、月 2 回程度の頻度で同町会との協議を継続したと供述し、また、隣地取得に関する報告書（2025 年 7 月 12 日付「隣地取得について」、2026 年 1 月 12 日付「隣地取得について」）及び名古屋証券取引所に対して提出された「回答書」においても az 副部長の氏名を挙げている。仮に、その協議が現実に行われていたのであれば、相手方の氏名を誤認することは考え難く、まして、異なる二つの氏名を挙げ、そのいずれも存在しないという事態は生じ難いものと考えられる。

ウ 設計コンサル会社及び施工会社によれば、g 氏による各種資料の作成支援は行われていない

g 氏は、当委員会に対して、本件物件 1 ホテル計画（プラン A・B）を V 社及び Z 社から受領し、これに基づく概算工事見積書を C 社から取得したと供述した。そこで、当委員会は、これらの資料の名義人とされる各社に対する確認を行った。

(ア) V 社によれば、g 氏によるホテルプランの作成は行われていない

a V 社に対する確認の経緯及び回答

当委員会は、2026 年 9 月 7 日、本件物件 1 ホテル計画（プラン A）の名義人である V 社に対し、V 社 HP の問い合わせフォームから、エスポア又は g 氏からホテルの計画プランの作成を依頼されたことがあるか確認を行った。

V 社は、当委員会に対し、2026 年 9 月 10 日、メールにて次のとおり回答した。

- 本件物件 1 ホテル計画（プラン A）は、V 社が作成したものである。
- ただし、2024 年 7 月 22 日に X 社から依頼を受けて作成したものであり、エスポア又は g 氏から依頼を受けたことはない。

また、V 社は、上記回答の裏付けとして、当委員会に対し、次の各資料を開示した。

- X 社から V 社に宛てた 2024 年 7 月 22 日付の発注メール

- 同社が保有する、本件物件1に係る2024年7月22日付の図面

同社が開示した図面は、計画概要表、面積表並びに配置図兼1階平面図のいずれについても、g氏が提出した本件物件1ホテル計画（プランA）と、記載された数値及び図面の内容が全て一致するものであった。ただし、V社が保有する図面の日付欄には「2024.07.22」との記載があるのに対し、g氏が提出した本件物件1ホテル計画（プランA）の日付欄は空欄となっている。

b 検討

上記の回答によれば、本件物件1ホテル計画（プランA）の依頼者及び作成時期は、いずれもg氏の供述と整合しない。

第一に、依頼者はエスポアではなく、X社である。

第二に、作成時期は2024年7月22日である。そのため、g氏が2025年4月28日頃にV社に対して作成を打診し、同年5月6日にこれを受領したという供述は、その合理的な根拠を欠く。

V社は、上記の回答に際し、X社からの2024年7月22日付の発注メール及び同社が保有する図面（本件物件1ホテル計画プランAと、日付以外が一致するもの）という客観的な資料を開示している。したがって、本件物件1ホテル計画（プランA）が2024年7月22日にX社の依頼により作成されたものであるという点は、客観的資料によって裏付けられたものであり、信用性が高いといえる。

(イ) Z社によれば、g氏によるホテルプランの作成は行われていない

a Z社に対する確認の経緯及び回答

当委員会は、2026年9月7日、本件物件1ホテル計画（プランB）の名義人であるZ社に対し、電話により、エスポア又はg氏からホテルの計画プランの作成を依頼されたか確認を行った。また、電話の終了後、メールに本件物件1ホテル計画（プランB）の図面を添付して回答内容の確認を行った。

Z社は、当委員会からの電話によるヒアリングに対し、エスポアという会社を知らず、同社から依頼を受けたこともなく、本件物件1に係るホテルの計画プランを作成したことはない旨を回答した。もっとも、翌9月8日、Z社から当委員会に対し、電子メールにより、次のとおり回答の訂正がなされた。

- 本件物件1ホテル計画（プランB）自体は、Z社が作成したものである。
- ただし、本件物件1ホテル計画（プランB）は、O社から計画の依頼を受け、報酬を得て作成したものである。直接の依頼者はL社である。L社は、自社をO社のグループ会社であると説明していた。
- Z社は、2025年1月にホテル及び賃貸マンションの計画を作成し、同年5月にホテルの計画の修正を行った。当委員会が提示した図面は、2025年1月に作成した

ものである。

b 検討

上記の訂正後の回答によれば、本件物件1 ホテル計画（プランB）の依頼者、作成時期及び費用の負担者は、いずれもg氏の供述と整合しない。

第一に、依頼者はエスポアではなく、L社である。L社は、aa氏が不動産事業部部長の地位にある会社である。そのため、本件物件1 ホテル計画（プランB）は、O社側において自ら発注し、その費用を負担して既に保有していた資料である。

第二に、作成時期は2025年1月である。そのため、g氏が同年4月28日頃にZ社に対して作成を打診し、同年5月6日にこれを受領したという供述は、成り立たない。

第三に、Z社は報酬を得て作成したものであると述べており、これらの資料をいずれも営業資料として無償で取得したというg氏の供述と整合しない。

なお、上記の訂正後の回答において「L社」との社名が示されているが、当委員会は、Z社に対し、L社の名称を一切示していない。Z社が自発的にこれを述べたものであることからすれば、Z社の依頼者がL社であるという点は、信用性が高いといえる。

(ウ) C社によれば、g氏による工事見積書の作成は行われていない

当委員会は、工事費見積書（プランA・B）の名義人であり、かつ上記3（1）ウ

（ア）aのメールPDF2通の相手方とされるC社に対し、電話による確認を行った。

同社は、差出人とされるr氏が2025年11月に同社を退職している旨を述べた上、同社としてエスポアの存在は認識していない（どのような業種の会社かも知らない）旨を回答した。

(エ) 小括

V社、Z社の回答に基づくと、本件物件1 ホテル計画（プランA・B）は、いずれも、エスポア（g氏）が本件物件1に関与するより前に、それぞれX社、O社（L社）が発注して作成された資料である。

また、工事費見積書（プランA・B）の名義人であり、かつ概算見積もりの依頼及び回答の相手方とされるC社は、エスポアの存在自体を認識していない旨を述べている。

以上のとおり、各種資料の作成支援については、資料の作成に関与したとされる全社が、g氏（エスポア）の関与を否定している。これらは、単にg氏の説明を裏付ける客観的資料が存在しないというにとどまらず、g氏による各種資料の作成支援が行われていなかったことを積極的に示す事情である。

エ 役務の遂行を裏付ける客観的資料が存在しない

N社の紹介、各種資料の作成支援及び隣地協議への参加のいずれについても、下記のとおり、これらを直接裏付ける客観的資料は存在しない。N社の担当者との間のメール、面談の記録、名刺等はいずれも提出されていない。

(ア) N社を紹介したことを示す記録が存在しない

g氏は、2025年4月26日頃に某所の喫茶店においてN社●部の担当者と面談し、同年5月末頃にも同じく某所の喫茶店において本件物件1の説明を行い、さらに同年6月上旬から中旬頃に、L社の事務所におけるaa氏とN社との初回面談に同席した旨供述する。しかし、これらの面談の設定に係るメール、当日の議事録その他の記録は一切提出されていない。また、面談に限らず、N社を紹介したことを裏付ける資料の提出を求めたが、g氏は、面談の調整等はいずれも電話により行い、当時はA4の更紙のような紙にメモを書いて持ち歩いていたが用が済むと廃棄していたため残っていない旨供述しており、N社の紹介を裏付ける資料は提出されていない。

なお、当委員会からg氏に対し、かかる面談等を行ったことを示す資料の開示を繰り返し求めたところ、g氏からは、2025年以降のタクシーの領収書81通が開示された。当該領収書の中には、2025年5月27日の某所一丁目付近を乗車場所とするタクシー領収書、同年6月16日の某所付近のタクシー領収書がある。しかし、g氏自身、これらについては面談の移動に関係する可能性はある旨述べるにとどまり、当該面談と直接結び付けるに足りるものではない。

(イ) N社担当者の名刺が提出されていない

g氏は、N社●部の担当者であるav氏から名刺を受領した旨供述し、当委員会のヒアリングにおいて、当該名刺を速やかに探して提出する旨述べたが、当委員会からの度重なる要請にもかかわらず、当委員会には提出されなかった。また、g氏は、面談の相手方としてax氏なる人物が交渉に登場した可能性にも言及するものの、同人とav氏との関係については記憶していない旨述べており、面談の相手方の特定自体、不明瞭な状態にある。

(ウ) 面談した会社名、部署名についても供述に揺れがある

g氏は、本件取引①に関する2026年2月19日付取締役会書面決議の参考資料として提出した「本件物件1 ホテル用地アレンジメント業務に関する経緯書」において、「Y社」に対して案件を打診した旨記載している。g氏は、当委員会のヒアリングにおいて、実際に面談した相手は●部であった旨述べたが、Y社は、N社とは別法人であり、会社自体が異なる。約9か月にわたり多数回の面談及び交渉を重ねたとされる

相手方について、その社名自体を誤るということもまた、不自然だと思われる。

加えて、g氏は、面談の相手方を「N社●部」と述べるが、上記ア（イ）のとおり、本件物件1の買付けを行った部署の正式な名称は「▲部」であり、g氏は、相手方として挙げた者の正式な部署名についても正確に認識していない。

（エ） ホテル計画プランの作成を依頼し、これを受領したことを示す記録が存在しない

g氏は、2025年4月28日頃、設計コンサルタントであるV社及びZ社に対し、本件物件1におけるホテルのプランニングの作成を打診し、同年5月6日、両社からホテル計画（計画概要）を受領したと供述する。しかし、g氏は、両社の担当者の名刺を提出することができず、両社（担当者）の連絡先も、担当者の名前も分からない旨を当委員会に対し述べた。

また、g氏は、両社との間のやり取りについて、依頼及び成果物の受領のいずれについてもメールは存在せず、aa氏から受領した地積測量図等の資料を対面で交付し、成果物となる計画概要についても対面で受領したと供述する。その方法についても、両社を同時ではなく、時間をずらして連続して某所の同一の喫茶店において面談し、それぞれ手渡しで授受したというものである。しかし、建物の計画概要及び図面のやり取りは、今後の共有・保管等の便宜に照らし、電子データによって授受されるのが通常であり、依頼の内容及び成果物の受領について記録を残す必要性も高いと思われる。現に、g氏の供述によっても、g氏は、受領した計画概要を5月6日中にPDF化しており、g氏から提出されたメールPDFに記載された送信時間によると、同日午前9時58分という比較的早い時間帯に、C社に対して見積もり依頼のために送信したことになる（なお、そもそも、このメールが2025年当時に送信されたものと確認できないことは、上記3（1）ウ（ア）aのとおり）。そうであるにもかかわらず、ホテル計画（計画概要）の依頼から受領に至るまで一切の記録を残さず、いずれも喫茶店における手渡しによって、2社から時間をずらす調整をしてまで受け取るというのは、あえてそのような方法を採用すべき合理的な理由を見出し難い。

なお、上記ウ（ア）及び（イ）のとおり、そもそも、本件物件1ホテル計画（プランA）の作成者であるV社は、ホテル計画を、2024年7月にX社から依頼を受けて作成した旨回答している。また、本件物件1ホテル計画（プランB）の作成者であるZ社は、ホテル計画を、2025年1月にL社から依頼を受けて作成した旨回答している。

次に、C社からの概算工事見積書の取得についても、上記3（1）ウ（ア）aのとおり、2025年5月当時、当該工事見積書取得のメールやり取りが行われた証拠及び当該工事見積書が存在していたことは確認できておらず、提出されたメールPDFの体裁も、通常のメールとしては考え難いものである。

また、C社がエスポアの存在を認識していない旨を回答していることは、上記ウ

(ウ) のとおりである。

以上によれば、③各種資料の作成支援のうち、ホテル計画プランの作成の依頼及びその受領並びに概算工事見積書の取得のいずれについても、これを裏付ける客観的資料は存在しない（そもそも、V 社、Z 社及び C 社の回答を踏まえると、これらの資料は g 氏の依頼によって作成されていない）。

(オ) ホテル計画プランを 0 社に交付したことを示す記録が存在しない

g 氏は、2025 年 5 月 16 日、C 社から概算工事見積書をメールで受領し、同日中に、これと本件物件 1 ホテル計画をあわせて aa 氏に対しメールで提出したと当委員会に対して供述した。しかし、上記 3 (1) ウ (ア) a のとおり、当該メールが行われていたことは確認できていない。

また、「本件物件 1 ホテル計画売却検討」と題する書面については、そもそも送信がなされた証拠自体が提出されていない。g 氏は、0 社への送付の方法は覚えていないと述べ、2025 年 5 月 20 日から同月末頃にかけての aa 氏との面談の際に手渡しした可能性もあると述べるにとどまる。他方、aa 氏は、当委員会に対する書面回答において、ホテルプランを受領した旨を回答している。もっとも、同回答においては、受領した資料が具体的に特定されておらず、その時期及び方法についても記載がない。

以上によれば、本件物件 1 ホテル計画、工事費見積書及び「本件物件 1 ホテル計画売却検討」と題する書面のいずれについても、これがエスポアから 0 社に交付されたことを裏付ける客観的資料は存在しない。

(カ) 隣地取得への関与を裏付ける資料が存在しない

g 氏は、2025 年 7 月 10 日頃までの時期に、隣地関係者との話合いに 2、3 回程度出席し、同年 7 月中旬から 12 月下旬頃まで月 2 回程度の面談を継続した旨、当委員会に対して供述した。しかし、かかる協議・面談に関する aa 氏や隣地関係者とのやり取りを示すメール等の資料は、当委員会に対して一切提出されなかった。

また、g 氏は、隣地関係の面談への移動について、aa 氏の車、電車又はタクシーを利用し、タクシーを使ったことも何度かあったと思う旨供述する一方、本件町会事務所付近で乗り降りしたと考えられるタクシー領収書は提出されなかった。

オ 本件物件 1 コンサル契約の締結が 2026 年 2 月まで行われたことについて合理的な説明がされていない

上記第 2 の 3 (6) のとおり、本件物件 1 の売買は、2025 年 9 月 2 日に決済が完了している。しかし、本件物件 1 コンサル契約が締結され、報酬額が確定したのは、その約 5 か月半後であり、かつエスポアの決算期末の直前である 2026 年 2 月 19 日であ

る。

この点について、上記 3 (1) イ (オ) のとおり、当事者は、隣地の取得交渉が継続していたためであると説明する。

しかし、上記イのとおり、本件町会の町会長は、g 氏が協議の相手方として挙げる 2 名の人物がいずれも同町会に存在せず、また、同町会は土地を保有しておらず土地の取得に関する交渉を行うことはない旨を回答している。仮に、隣地の取得交渉が現実に行われていない場合、契約の締結を 2026 年 2 月まで待つ理由も存在しないことになる。

当事者の説明によっても、本件取引①に関するエスポアの業務として g 氏が主張する上記①N 社という新規ルートの紹介及び上記③各種資料の作成支援は、遅くとも 2025 年 9 月 2 日の決済までに終了していたはずのものである。加えて、上記 2 のとおり、0 社作成の「契約内容御説明書」は、上記④隣地取得に関する検討支援について、あくまでも「追加的価値向上のオプション」であり、「本件売却（20 億円）の成立自体は既に確定しているため、主要効果は達成済みと理解しております。」と記載している。当事者自身が、報酬の主要な対価は決済の時点で既に達成されていたとするのであれば、報酬額の確定及び契約の締結を隣地の取得の帰趨まで待つ理由は見出し難い。

以上によれば、本件物件 1 コンサル契約の締結及び報酬額の確定が 2026 年 2 月まで行われなかったことについて、当委員会に対して当事者から合理的な説明がされているとはいえない。

カ g 氏及び関係者が当委員会の調査に協力せず、むしろ調査を妨げている

(ア) g 氏が資料の提出に応じていないこと

当委員会は、g 氏に対し、その供述を裏付ける資料として、①各成果物の元データ、②N 社●部（なお、正式名称は「▲部」であるが、g 氏の供述に従って当委員会は g 氏に要請をしたので、この部分ではあえて g 氏の供述どおりの名称を使用している。）の担当者である av 氏の名刺、③V 社及び Z 社の担当者の名刺又は連絡先、④面談の設定に係るメール、議事録その他の記録、⑤本件物件 1 コンサル契約書のワードデータ、⑥g 氏が使用していた交通系 IC カードの利用履歴、⑦本件町会の az 副部長の名刺又は連絡先を、いずれも具体的に特定して、繰り返し提出を求めた。その他、役務提供の基礎となる資料（相手方とのメールその他のやり取り、社内での報告メール、打ち合わせ議事録、業務用メモ、手帳・スケジュール表、SNS・チャットでのやり取り等）の提出を求めた。

このうち、av 氏の名刺については、g 氏自身が当委員会のヒアリングにおいて速やかに探して提出する旨を述べたにもかかわらず、提出されなかった。また、交通系 IC カードの利用履歴は、g 氏が供述する多数回の面談及び協議への移動を裏付ける資料

であって、g 氏自身の説明を基礎づける有益な証拠となり得るはずだが、g 氏は、下記（イ）のとおり、入院した旨の領収書を自ら作成してまで、交通系 IC カード（SUICA）の利用履歴を JR 東日本に対して開示請求することを行わず、それ以降も、開示請求の申請を行った時点で申請メールを共有するよう繰り返し求めたにもかかわらず、8 月 20 日になるまで開示請求を行わなかった（なお、8 月 20 日の開示請求も、当委員会による対面でのヒアリングの際に、当委員会がその場で開示請求を行うよう求めたことにより、ようやく実施されたものである）。

g 氏は、1 億 2100 万円（消費税込み）という報酬の根拠となる役務を自ら遂行したと主張する立場にある。そうであれば、これらの資料を提出することは、g 氏自身の利益に合致するはずであるが、これらの資料はいずれも提出されなかった。

（イ）g 氏が、入院した事実がないにもかかわらずこれがあった旨の説明をし、その裏付けとして自ら作成した領収書を提出したこと

当委員会は、g 氏に対し、業務実態の立証のために必要であるとの趣旨を明示した上で、2026 年 7 月 31 日、g 氏が使用していた交通系 IC カードの利用履歴及び本件町会の az 副部長の名刺又は連絡先の提出を求めたが、g 氏は、当委員会からの度重なる催促にもかかわらず、2026 年 8 月 6 日まで何等の回答もしなかった。当委員会から g 氏に対し、8 月 6 日、「何ら回答いただけない状態が続いていることについては、合理的な理由がない場合、それ自体、調査報告書において記載することもあります」とのメールを送付したところ、g 氏は、8 月 6 日、当委員会に対し、メールにて、入院した旨及び az 副部長の連絡先の代わりに本件町会の「ay 副部長」の連絡先が見つかった旨を回答し、その後、当委員会に対して、入院の事実を証する証拠として、入院をしたとされる医療機関への診療報酬等の支払の領収書を提出した。

しかし、g 氏は、2026 年 8 月 21 日のヒアリングにおいて、当委員会に対し、入院した事実はなく、当委員会に提出した上記の領収書は自ら作成したものである旨を認めた。

すなわち、g 氏は、当委員会に対し、自らの健康状態について事実と反する説明をした上、当委員会がその裏付けとなる資料の提出を求めたのに対し、自ら作成した書面を、あたかも医療機関が発行した領収書であるかのように提出したものである。

（ウ）g 氏が、業務に利用する LINE の存在及び携帯端末を隠蔽したこと

上記第 1 章第 2 の 2（2）のとおり、g 氏については、個人の携帯電話をエスポアの業務に利用していたことから、当初、本人が申告した携帯電話 1 台（iPhone）のデータを保全したが、当該携帯電話には LINE のやり取りは保存されていなかった。

しかし、2026 年 8 月 14 日のヒアリングにおいて、g 氏が LINE を利用する別の携帯電話を所持していることが判明したため、当委員会は、g 氏に対し 2 台目の携帯電話

の提出を求め、LINE が保存されている端末について改めてフォレンジック調査を実施することとなった。もっとも、2 台目の携帯電話については、当委員会の提出要求があった後に g 氏が新たに購入したものであり、当委員会からオンラインのヒアリングで画面上提示したものと異なることを指摘したところ、上記ヒアリングの後に新たに購入したことを認め、3 台目の携帯が提出されたという経緯である。

業務実態を立証するための客観的証拠が何ら見つからない中、自らの説明を裏付ける通信記録が保存されているはずの端末の存在を申告せず、むしろ積極的にこれを隠蔽しようとしたことは、上記（ア）の資料の不提出と併せ、調査への協力の在り方として不自然である。

なお、当委員会は、g 氏の携帯電話の通話履歴についても確認を行ったが、特に、g 氏が当初申告した携帯電話（iPhone）には 2026 年 3 月以降の通話履歴しか保全されておらず、g 氏が本件取引①に係る業務を行ったとする 2025 年当時の通話履歴を確認できなかった。もっとも、これは、g 氏が日常的に多数の通話を行っていたことにより、古い通話履歴が順次上書きされて消滅したものとも考えられる（iPhone の通話記録ログだけでも、アプリ上の通話を含めると 2000 件以上が存在している）。したがって、この点については、g 氏が通話履歴を秘匿し又は隠蔽したものと評価することまではできない。

（エ）aa 氏が対面でのヒアリングに応じず、一切の資料提出も行わないこと

a ヒアリングに応じないこと

aa 氏は、g 氏の供述によれば、①2025 年 4 月 28 日頃及び同年 5 月 20 日から同月末頃にかけての g 氏との 2 回の面談の相手方であり、②ホテル計画プラン及び概算工事見積書の受領者であり、③N 社●部との初回面談の同席者であり、かつ、④隣地取得の協議に g 氏と共に臨んだ者である。すなわち、aa 氏は、当事者が主張する本件取引①に関してエスポアが行った上記役務①ないし④のいずれについても、g 氏以外にその実在性を直接に説明し得る実質的に唯一の人物である。

当委員会は、当初、2026 年 7 月 27 日に某所において 0 社の ae 氏と併せて aa 氏のヒアリングを実施することを予定していたが、aa 氏のヒアリングは実現しなかった。その後も、当委員会は対面でのヒアリングを要請したが、aa 氏はこれに応じず、また、ae 氏からも書面による回答を希望する旨の連絡があった。

そこで、当委員会は、2026 年 8 月 9 日付で aa 氏に対し質問書兼回答書を送付して書面での回答を依頼するとともに、同書面において「当方としては、引き続き aa 様から直接お話をお伺いしたいと考えております。もしヒアリングという形でご協力いただけるのであれば、時間を調整しお話をお伺いに参りますので、その場合もご連絡いただけますと幸いです」と明記し、改めて対面でのヒアリングを申し入れた。しかし、aa 氏からは同月 11 日付で書面による回答を得たにとどまり、対面でのヒアリン

グは実現なかった。

しかも、当該書面回答は、①g氏から受領したとするホテルプランに関する資料が具体的に特定されておらず、その時期及び方法についても記載がなく、②g氏によるN社との取引への関与について、具体的な関与方法が記載されておらず、③「0社ならびにエスポアおよび関係先へのこれ以上の関与はエスポアならびに調査機関へ損害賠償問題となりかねません」との記載を含むものであった。

b 資料提出も行わないこと

aa氏は、N社との間で直接交渉を行った者であるため、aa氏とN社との間のメールその他の記録を保有しているはずである。

そして、N社との交渉の経過を示す記録には、当該交渉にエスポア又はg氏がどのように関与していたのか（あるいは関与していなかったのか）を示す手掛かりが含まれている可能性が高い。これは、本件取引①の実在性を判断するに当たり、最も直接的な資料となり得るものである。

そのため、当委員会は、aa氏に対し、本件取引①に係る役務の提供を基礎づける資料の提出を求めた（その中には、上記（1）ウ（ア）aのとおり、メールPDF③の元データの提供も含まれる）。しかし、aa氏からは、一切の資料が提出されなかった。

c 検討

aa氏は、0社の役職員ではなく、L社の不動産事業部部長の地位にある者であって、0社から業務の委託を受けて本件物件1の取引に関与した者である。すなわち、aa氏自身は本件取引①の契約当事者ではなく、その支出の当否について直接の責任を負う立場にもない。他方、0社は、エスポアに対して現に1億2100万円を支出しており、本件取引①に係る役務が現実提供されたことを裏付けることは、0社の利益に合致するはずである。そして、aa氏は、上記のとおり、その実在性を直接に確認し得る存在である。そうであれば、aa氏が対面での説明に応じ、その経過を具体的に述べることや、本件取引①に係る役務の提供を基礎づける資料を提出することは、0社にとっても、aa氏自身にとっても、何ら不利益となるものではない。

しかも、aa氏は、2026年4月10日には、アリアに対してオンラインでの面談に応じている。

それにもかかわらず、aa氏は、当委員会の再度の申入れにもかかわらず、対面でのヒアリングや資料提出に応じず、唯一行われた書面回答も、上記のとおり、役務の実在性に関する中核的な事項について何ら具体的な説明を欠くものであり、かえって損害賠償に言及して当委員会の調査を差し控えるよう求める内容を含むものであった。

役務が現実提供されていたのであれば、その提供を受けた側がこれを説明することに支障はないはずであり、上記一連の対応は、不自然といわざるを得ない。

なお、アリアが作成した 2026 年 4 月 10 日の面談の記録によれば、aa 氏は、アリアに対し、g 氏とのやり取りは主に電話及び LINE により行っていた旨を説明している。aa 氏は、個人の携帯電話を 2025 年 11 月に変更したためデータが残っていない旨も説明しているが、仮に aa 氏の側においてこれが失われていたとしても、LINE のやり取りは、相手方である g 氏の側にも保存されているはずである。しかし、g 氏と aa 氏との間の本件取引①に関する LINE のやり取りは、確認されていない。aa 氏自身が主要な連絡手段であったと説明する LINE について、その痕跡が双方の側においておよそ確認できないことは、そもそも g 氏と aa 氏との間に、g 氏が供述するような継続的な業務上のやり取りが存在しなかったことを伺わせる事情になる。

(オ) g 氏及び aa 氏が、N 社及び本件町会に対する確認を差し控えるよう求めたこと

当委員会による調査中、g 氏及び aa 氏から、N 社及び本件町会に対するヒアリングを実施しないよう要求がなされた（g 氏からは、0 社が N 社や本件町会と今なお取引があることを理由に、「0 社さんの取引に影響が出るようだと損害賠償は請求するなどと伝えられた時期があり、第三者委員会の委員の皆様とはいえ、直接のご連絡はお止めいただき、0 社様のご了承は得ていただけますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。」旨のメールがあり、aa 氏からは、その回答書において、「0 社ならびにエスポアおよび関係先へのこれ以上の関与はエスポアならびに調査機関へ損害賠償問題となりかねません。」旨の記載があった）。

当委員会は、調査を遂行する過程で、g 氏による業務実態を基礎づける証拠が発見されず、業務実態に関する強い嫌疑が発生していることから、かかる要求に応じず、上記のとおり、N 社及び本件町会に対する確認を実施した。

なお、当委員会が確認した 2026 年 4 月 10 日の WEB 会議の記録によれば、x 氏と g 氏が、アリアへの対応を協議する中、アリアが N 社に対する確認を実施しようとしていることについて、x 氏が「0 社に対してもう大変な。あの、あの、それこそ損害賠償ものになるっていう話をしてやめましょう」と述べ、g 氏が「そうですね。はい。」と同意するやり取りがある。このやり取りを踏まえると、0 社による損害賠償の可能性を理由として N 社に対する確認を中止させるという対応は、アリアによる監査の段階において既に協議されていたものであり、当委員会に対する上記の要求も、これと同一の対応によるものと考えられる。

一般論として、取引先に対する調査が自社の取引関係に影響することを懸念して、その実施を控えるよう求めること自体は、理解し得ないものではない。しかし、当委員会が N 社及び本件町会に実施した確認の結果は、上記のとおり、g 氏及び 0 社の説明とは正反対のものであった。そうであれば、上記の要求は、むしろ、N 社に対する確認を妨げ、これによって説明と客観的事実との矛盾が明らかになることを避ける趣旨のものであったと考えるのが自然であるように思われる。

とりわけ、g 氏の上記行動は不合理である。本件においては、g 氏の説明を裏付ける客観的資料が存在しないのであるから、g 氏の立場からすれば、N 社に対する確認は、自らの説明を裏付ける最も直接的かつ簡便な手段であったはずである。加えて、エスポアは監査意見不表明を受け上場廃止に至る可能性に直面しており、当委員会の調査はエスポアにとって最も優先度の高い事項であった。そもそも、アリアは、意見不表明に至った理由の一つとして「N 社からの裏付けが得られなかったこと」を挙げ、エスポアに対して N 社への取引確認状の発送を要請したにもかかわらず、O 社における取引関係の悪化を理由にこれが発送されなかった旨を指摘している。すなわち、N 社に対する確認は、監査の段階においても実施されず、そのことが意見不表明の理由の一つを構成していたのである。

そうであるにもかかわらず、g 氏が、意見不表明の理由に直結する確認の実施を差し控えるよう求めたことは、自らの利益にもエスポアの利益にも反する不合理な行動と考えざるを得ない。

(カ) 検討

以上のとおり、本件においては、①g 氏は、自らの説明を裏付ける資料を、当委員会が具体的に特定して求めたにもかかわらず提出せず、むしろ、②入院した事実がないにもかかわらずこれがあった旨を説明し、業務にかかわる LINE 及び携帯電話の存在を当委員会に対して隠蔽し、③aa 氏は、当事者が主張する各役務の実在性を直接に確認し得る者であるにもかかわらず、当委員会に対して対面でのヒアリングや資料提供を行わず、④g 氏及び aa 氏は、いずれも損害賠償の可能性を示唆して、取引の相手方である N 社に対する確認を差し控えるよう当委員会に対して求めた。

仮に g 氏が供述するとおりの経緯が存在したのであれば、これらの行動は、g 氏自身の利益にも、エスポアの利益にも反するものであって、合理的に説明し難い。

キ エスポアの社内記録等にも記録がなく、証券取引所への報告も 2026 年 1 月以降に突然行われている

エスポアの社内会議の記録上、本件取引①に関連する事項が現れる最初の機会は、2026 年 1 月 14 日開催の取締役会である。同取締役会において、社外役員から、不動産仲介事業について仲介が難しいためコンサルという話があったがどのような事情かとの質問がされ、g 氏は、大型の不動産取引においては国土交通省への届出義務があり仲介者に一定の実績が求められるところ、エスポアの宅地建物取引士にその実績がないことから買主側において仲介者として認められず、売主側から不動産アレンジメント報酬として受領することになった旨を説明している。

また、a 氏を含むエスポアの実務取締役、監査役及び内部監査担当者は、いずれも本件取引①の具体的な経過について g 氏から報告を受けていない。当委員会のヒアリング結果は、以下のとおりである。

- a 氏（代表取締役社長）は、本件物件 1 について g 氏から相談を受けた時期は 2025 年夏頃であったと思う旨述べつつ、具体的な案件内容は聞いていなかった旨を述べた。また、当時の議論において「0 社」という固有名詞が出ていたかも知れない旨を述べた。
- b 氏（取締役）は、2025 年秋から「いろいろやっている」という報告はあったように思うものの、具体的な案件や進捗状況は役員会で議論していない旨、及び g 氏と 0 社との関係は知らない旨を述べた。
- c 氏（社外取締役）は、本件物件 1 の件を最初に聞いた時期は分からない旨を述べた。
- d 氏（常勤社外監査役）は、本件物件 1 案件について、g 氏から具体的な状況報告を受けたことはなく、完全に認識したのは契約書が出てきたタイミングである旨を述べた。また、コンサルティングの対象となった本件物件 1 売買契約書についても、2026 年 2 月 19 日以前の時点では見ていなかったと思う旨を述べた。
- e 氏（社外監査役）は、本件物件 1 及び本件物件 2 で案件が進んでいるという話は 2026 年に入るまで上がっていなかった旨、及び不動産コンサルティング契約の契約書を確認したことはない旨を述べた。f 氏（社外監査役）は、当該契約についてリーガルチェックがされているか認識していない旨を述べた。
- o 氏（当時の取締役兼経営管理本部長）は、コンサルティング事業について誰が持ち込んだ案件かまでは詳しく聞いていない旨、及び契約書をいずれが作成したかも知れない旨を述べた。
- 内部監査を担当していた h 氏は、不動産コンサル取引の存在を初めて知ったのは、2026 年 1 月 14 日の取締役会である旨、2025 年中にこれらの不動産コンサル案件について話を聞いたことは一切ない旨を述べた。
- 1 氏は、不動産コンサルティング業務について内容は知らない旨、関係資料を受領したのは 2026 年 2 月が終わってからであった旨を述べた。
- 経理を担当する i 氏は、本件物件 1 に関する会計処理は契約書の記載に従って入力したにとどまる旨、及び g 氏とは日常的に会わない旨を述べた。
- エスポアの宅地建物取引士である j 氏は、本件の不動産コンサルティング取引の実態については全く聞いたことがなく知らなかった旨を述べた。

名古屋証券取引所に対する報告についても同様である。

本件報酬については、エスポアの役員等に対して社内で特段の頭出しがされることなく、むしろ、上記第 1 章第 3 の 3 (3) アのとおり、2025 年 12 月 25 日の時点では、増資により 2 億円を調達して債務超過を解消するものとされていたにもかかわらず、2026 年 1 月 11 日になって、突如、「大型案件の成約確度が著しく高まった」として不動産仲介収益 2 億 800 万円が見込まれる旨、及び契約書の完成予定が 1 月 23 日前後である旨が報告された。

なお、g 氏の当委員会に対する説明によれば、本件報酬の額は、同年 1 月中旬以降の g 氏と ae 氏との協議を経て 1 億 2100 万円（消費税込み）と合意されたものとのことである。そうすると、名古屋証券取引所に対し、上記の協議が開始されるより前である同年 1 月 11 日の時点で、既に「大型案件の成約確度が著しく高まった」とする報告が行われることは、当委員会に対する説明と整合せず、時系列として不合理である。

g 氏の供述によれば、本件取引①は、2025 年 4 月下旬から 2026 年 1 月に至るまで約 9 か月にわたり、N 社及び本件町会との間で多数回の面談及び協議を重ねた末に、1 億 2100 万円（消費税込み）という多額の報酬を得たものである。他方、エスポアは、当時、2 期連続の債務超過による上場廃止という会社の存続に関わる局面にあり、その解消のために収益の獲得が重要課題とされていた。そうであるにもかかわらず、その具体的な進捗が社内において説明されず、名古屋証券取引所への報告も 1 月 11 日になって突然行われるという事態は、不自然であるように思われる。

この点は、上記の社内記録に記載がないことと相まって、本件報酬に対応する役務が現実に行われていないことを疑わせる事情である。

ク 報酬の支払の遅延について合理的な説明がされていない

本件物件 1 コンサル契約第 4 条は、支払について「本物件決済後、乙が発行する請求書記載の口座に振込にて支払うものとする」と定めるのみで具体的な支払期限を明示していないが、同条が支払の始期を「本物件決済後」と定め、支払の手続を請求書の発行に係らしめていることからすれば、契約締結時点においては、請求書の発行を受けた後、遅滞なく支払がされることが当然の前提とされていたものと解される。そして、請求書は契約締結に先立つ 2026 年 2 月 17 日付で作成され、g 氏によって 0 社に持参されていた。しかし、現実の支払は、契約締結から 8 日後の同月 27 日の 3000 万円にとどまり、残額 9100 万円の支払は約 6 週間後の同年 4 月 8 日に至って初めて実行されている。

この点について、当事者双方は 0 社の年度末の資金需要を理由として説明し、「契約内容御説明書」も、決済予定案件が 4 月 10 日にありぎりぎりまで必要資金を手元に置いておきたい事情があった旨、及びエスポアの下承を得て支払時期を分割した旨を説明する。当該説明は振替伝票の摘要欄の記載とは整合するものの、当該別件決済の存在及び時期を裏付ける資料は何ら提出されていない。

そもそも、本件物件 1 コンサル契約の契約書は 2026 年 2 月 19 日頃に締結されたものであり、その時点で 0 社は自社の資金繰りを当然に把握し得る立場にあったのであるから、支払時期の定めを何ら置かないまま決済後速やかな支払を前提とする契約を締結することは通常想定し難い。

このことは、役務提供の実在性を直接否定するものではないが、契約上定められた

報酬額の支払時期が、支払時点における 0 社の資金繰りの状況に事実上左右されていることについては、本件報酬が、実態を伴う業務への対価ではなく、支払者側の資金余力に応じて交付される性質のものとして取り扱われていたことをうかがわせる一つの事情とはなる。

ケ 本件物件 1 コンサル契約は役務の終了後に作成され、契約書の記載も当事者の主張する業務実態を反映していない

(ア) 本件物件 1 コンサル契約は、役務が終了した後に作成されている

コンサルティング契約は、委託者が受託者に対して一定の業務を委託し、これを遂行させることを内容とするものであるから、業務の遂行に先立ち、又は遅くともその遂行中に締結され、委託する業務の内容及びその対価を定めた上で、これに基づいて業務が遂行されるのが通常である。しかし、本件においては、g 氏が主張する役務がいずれも終了したとされる後の時期である 2026 年 2 月に至って、初めて本件物件 1 コンサル契約が締結されている。しかも、当事者の説明によっても、本件報酬の主要な対価に係る役務は、2025 年 7 月 10 日の本件物件 1 売買契約の締結及び 2025 年 9 月 2 日の本件物件 1 の決済によって既にその効果を生じていたのであるから、遅くともこの 9 月 2 日時点においては、報酬の額や契約の内容について取り決めておくのが自然である。ましてや、本件は、最終的に 1 億 2100 万円（消費税込み）もの報酬が支払われる契約である。

それにもかかわらず、当事者が、2026 年 1 月中旬頃になるまで報酬に関する交渉を行わず、同年 2 月になるまで契約を締結しないことは、通常想定し難い。

(イ) 契約書の記載が、役務の実態を反映していない

本件物件 1 コンサル契約書第 2 条が定める委託期間は、「本契約締結日から本物件売買決済完了時まで」としている。しかし、契約書上看取できる「本契約締結日」は 2026 年 2 月 19 日である一方、「本物件売買決済完了時」は、（本件物件 1 の売買が決済された）2025 年 9 月 2 日となる。これによると、委託期間の終期が始期に約 5 か月半先行しており、文言上、論理的に成立し得ないものとなっている。

さらに、その業務内容も、「(1) 本物件の販売協力業務」、「(2) 本物件の販売支援業務（レジデンシャルホテル開発の可能性調査等）」、「(3) その他、上記についての付帯する業務」とするのみで、具体的な業務内容には言及されていない。このことからすれば、本件契約書は、当事者において、現実に行われた役務の内容及びこれに対する対価の関係を確認し、これを書面に反映させるという作業を経ることなく作成された可能性が高い。

(ウ) 検討

以上のような契約締結の経緯及び契約書の記載内容は、本件物件 1 コンサル契約書が、現実提供された役務の内容及びこれに対する対価を当事者間で協議し、それに

基づいて作成されたものとは認め難いことを示している。これらの事情は、本件において0社からエスポアに対して支払われた金員が、そもそも現実に提供された役務の対価として支払われたものではなく、これに役務の対価としての体裁を与えるために契約書が作成されたのではないかとの疑いを生じさせるものである。

コ 報酬の算定根拠等に関する当事者の説明が一貫していない

当事者は、本件報酬1億2100万円（消費税込み）の算定根拠について、説明の相手方及び時期により、次のとおり異なる説明をしている。

- g氏が2026年3月18日にアリアへ提出した「本件物件1ホテル用地アレンジメント業務経緯」では、0社の粗利を11億円と算定したうえで、その10%を報酬とした旨が説明されている。
- g氏の当委員会に対する供述では、第1回目のヒアリング（2026年7月17日）及び第2回目のヒアリング（同月24日）では、不動産媒介報酬を踏まえ、「20億円の6%として1億2000万円」と説明していたが、第3回（同年8月12日）では、「0社の想定収益の1割前後を貰えないかという発想から交渉が始まった」旨述べ、第4回（同月13日）のヒアリングでは、報酬額の根拠を20億×6%と考えるのか、あるいは想定収益の10%と考えるのかという点について、「いずれも金額の妥当性を説明する考え方であり、どちらかが必ずしもおかしいとは思っていない」旨の曖昧な供述をするのみで、当事者間においてどのような交渉がなされ、その結果、（少なくともエスポア側で）どのような計算根拠によって報酬額が定まったのかという点について、明確な説明はなされなかった。
- 0社がアリアに対して返送した取引状況確認書では、契約金額について、「N株式会社との不動産売買取引から生じた粗利1,100,000,000円に対して10%を掛けた金額」とされている。
- 0社がアリアに提出した「契約内容御説明書」では、価格上昇効果を約3億円から3億5000万円と算定した上、仲介取引であれば売主・買主双方から受領する手数料は6%水準であり、20億円の売買であれば1億2000万円となることを挙げて、1億1000万円（消費税抜）は市場水準と整合する旨が説明されている。
- ae氏の当委員会に対する供述では、エスポアが関与しなければ16億円前後で売却していたところ20億円で売却でき、約4億円の利益が生じたため、その増加分の4分の1程度に相当する額とした旨が説明されている。

また、g氏は、2026年2月25日に行われたZoom会議において、w氏に対し、本件取引①の経緯を説明する中で、「5月のN社さんと0社さんの契約時に発注書だけをいただいているんですけど」「成功報酬型の発注書はいただけてます」と述べ、2025年5月の時点で0社から成功報酬型の発注書の交付を受けていた旨を説明している。し

かし、当委員会が g 氏に対して当該 Zoom 会議の文字起こしを提示し、発注書の有無を確認したところ、g 氏は、O 社から発注書等の交付を受けた事実はない旨を述べた。

本件報酬が現実に提供された役務の内容及び価値に基づいて算定されたものであれば、その算定根拠についても一貫した説明がされるのが通常であるところ、当事者の説明は、「粗利 11 億円の 10%」、「20 億円の 6%水準」、「利益の増加分の 4 分の 1」、と区々に分かれており、明確な説明がなされない。また、g 氏においては、報酬の発生根拠となる発注書の交付の有無についてすら、一貫した説明ができていない。

このように、報酬の発生根拠及び算定根拠という最も基本的な点についてすら当事者の説明が定まらないことは、本件報酬が現実の役務に基づいて算定されたものではないことをうかがわせる事情になる。

4 当委員会の見解

(1) N 社に対する確認の結果の証拠上の位置づけ

上記 3 (2) アのとおり、当委員会は、N 社に対する確認を実施し、複数の回答を得た。N 社は、本件取引①自体の当事者ではなく、その回答の重要度は高いものと考えられるため、まず、当委員会がいかなる限度で N 社からの回答に依拠できるかを述べる。

まず、2025 年 4 月 7 日、L 社の事務所において、N 社▲部の ad 氏及び◇部の aw 氏が aa 氏と面談したという事実は、面談の翌日である同月 8 日に最終更新された同社の業務日誌によって裏付けられている。当該記録は、当委員会が事前に予告することなく面談の正確な日付を確認できるかを尋ねたのに対し、ad 氏がその場で自らの業務日誌を検索して回答したものである。当委員会は、画面共有により、当該記録の最終更新日が面談の翌日である 2025 年 4 月 8 日であることを直接視認した。約 1 年 4 か月前に作成され、その翌日に更新された社内記録であって、本件調査に対応するために事後的に作出されたものとは考え難い。したがって、当委員会は、この事実を客観的資料に基づいて認定することができる。

なお、N 社は、エスポアが本件売買の成立に向けて媒介的な関与をしていたと認める場合には、同社において仲介報酬の負担の要否等が問題となり得る立場にある。これによると、N 社にエスポアの関与を否定する実益が論理的にあり得ないとまでは言えない。

しかし、そもそも、宅地建物取引業法上の媒介に該当する業務は、不動産取引の契約当事者の一方又は双方から委託を受けて、両者の間に立って契約の成立に向けてあつせん尽力する事実行為をいう。そして、本件物件 1 案件については、O 社と N 社▲部が 2025 年 4 月 7 日に既に面談していたことが同社の社内記録によって裏付けられ

ているのであるから、エスポアが両者を引き合わせたということは考え難く、また、g 氏及び aa 氏の各供述を前提とした場合でも、エスポア（g 氏）の契約交渉への関与は初回面談への同席とその直後における 1 回程度の価格情報の伝達にとどまるのであって、これを超える関与を裏付ける供述はない。

そうであれば、N 社において、仲介報酬の負担を回避する目的で事実と異なる回答をすべき実益は乏しく、その回答について積極的に虚偽が含まれる危険があるとまでは考え難い。

また、回答者である ad 氏は、本件物件 1 売買契約書に買主側の宅地建物取引士として記名押印している者であり、2025 年 2 月の情報取得から同年 7 月の契約締結に至るまで、▲部において本件を一貫して担当していた者である。上記 3（2）ア（ウ）のとおり、業務日誌上も、ad 氏が▲部に所属する者であることを確認できている。その回答は、自らの体験に基づくものであって、伝聞によるものではないため、その信頼性は高いものである。

(2) 本件取引①に関するエスポアの役務としてエスポアが主張する上記①N 社の紹介（及び上記②価格交渉及び条件整理への関与）は行われていないこと

上記①の役務（N 社の紹介）は、それまで接点のなかった 0 社と N 社●部とを結び付けたというものである。

しかし、上記（1）のとおり、0 社の aa 氏と N 社▲部の担当者とは、2025 年 4 月 7 日、L 社の事務所において既に面談していたものと認められる。この事実は、g 氏の供述と正面から矛盾する。すなわち、g 氏は、2025 年 4 月 28 日頃に初めて aa 氏と面談し、同年 5 月末頃に N 社●部に対して 0 社が本件物件 1 の売却先を探している旨を説明し、同年 6 月上旬から中旬頃にかけて 0 社と N 社との初回面談が実現してこれに同席したと供述する。ところが、0 社と N 社▲部とは、g 氏が 0 社を知ったとされる時期よりも更に前の 2025 年 4 月 7 日の時点で、既に直接面談していたのである。そうであれば、g 氏が同年 5 月末以降に N 社に対して本件物件 1 を紹介し、これによって両者が結び付いたという経緯は、成立し得ない。

以上のとおり、g 氏が同年 5 月末以降に両者を結び付けたとの主張は、その前提となる両者が未だ接点を有していなかったという状況自体が存在しないのであるから、凡そ認める余地がなく、上記①の役務の実在性は認められない。

なお、g 氏及び 0 社は、0 社が従前から N 社の東京本店第二事業部等の他の部署と取引を有していたことを前提としつつ、今回の買付けを行った「●部」は従前 0 社と接点のなかった部署であり、「●部」を紹介したのはエスポアであると説明する。

しかし、上記 3（2）ア（ウ）のとおり、2025 年 4 月 7 日に aa 氏と面談した ad 氏は、当該業務日誌上、その所属が「▲部営業課」と表示されている者であり、かつ、

本件物件 1 売買契約書に買主側の宅地建物取引士として記名押印している者でもある。すなわち、同日面談していたのは、まさに本件の買付けを行った▲部の担当者本人である。したがって、「●部」を紹介したのはエスポアであるという上記の説明は、成り立たない。

また、上記②価格交渉及び条件整理への関与は、g 氏の供述によっても、g 氏の関与は初回面談への同席とその直後における 1 回程度の価格情報の伝達にとどまるものであるが、上記①のとおり、g 氏が N 社▲部を紹介したことが成り立たず、N 社▲部自体が g 氏及びエスポアを認識していない旨述べていることからすれば、同様に役務の実在性は認められない。

(3) 本件取引①に関するエスポアの役務としてエスポアが主張する上記③各種資料の作成支援は行われていないこと

上記③の役務（各種資料の作成支援）は、本件物件 1 をホテル用地として活用する計画プラン及びその概算工事見積書を作成し又は取得し、これを 0 社に提供したというものである。

しかし、以下のとおり、上記③の役務については、その中核をなす計画プランがいずれもエスポアの作成し又は取得したものではなく、工事費見積書及び売却検討資料についても 2025 年当時に存在したものと認められないほか、計画プランの作成の依頼からその成果物の 0 社への提供に至るまでの各段階の全てについて、これを裏付ける客観的資料が存在しない。したがって、上記③の役務について、その実在性を認めることはできない。

ア 成果物とされる資料及びその作成経緯

上記 3 (1) ウ (ア) a 及び b のとおり、g 氏が上記③の役務の成果物として提出したのは、メールの PDF ファイル 3 通及び資料 5 点の合計 8 点である。その内容をまとめると、次のとおりである。

資料	作成者	資料に記載された日付	概要
本件物件 1 ホテル計画 (プラン A)	V 社	なし	地上 14 階、許容延床面積 1,848.35 平方メートルとするホテルの計画概要。A4 判 2 枚
本件物件 1 ホテル計画 (プラン B)	Z 社	なし	地上 12 階、許容延床面積 1,848.14 平方メートルとするホテルの計画概要。A4 判 2 枚
メール PDF①「概算見積のお願い」	g 氏から C 社 (r 氏) 宛	2025 年 5 月 6 日	本件物件 1 ホテル計画 (プラン A・B) を添付し、工事費用の概

			算見積もりを依頼する内容
工事費見積書（プラン A）	C 社	2025 年 5 月 15 日	プラン A に基づく施工費用の概算。建築主体工事以下 10 項目につき、数量を「1 式」として金額のみを記載
工事費見積書（プラン B）	C 社	2025 年 5 月 15 日	プラン B に基づく施工費用の概算。体裁はプラン A と同一
メール PDF②「RE：概算見積のお願い」	r 氏から r 氏宛	2025 年 5 月 16 日	工事費見積書（プラン A・B）を添付し、上記依頼に回答する内容
売却検討資料	エスポア	なし	当初案、プラン A 及びプラン B の三案について、階数、施工延床面積、室数、想定賃料及び施工見積額を並記し、収益還元価格を算出した A4 判 2 頁の書面
メール PDF③「弊社計画プランと概算見積額」	g 氏から aa 氏宛	2025 年 5 月 16 日	上記の計画プラン及び概算見積額を aa 氏に提出する内容

g 氏が説明する作成経緯は、V 社及び Z 社が作成したとされる本件物件 1 ホテル計画（プラン A・B）を出発点として、これをメール PDF①により C 社に送付し、同社が各プランに基づく施工費用の概算として工事費見積書（プラン A・B）を作成し、これをメール PDF②により受領し、さらにこれらを集約した売却検討資料とともに、メール PDF③により aa 氏に提出したというものである。

すなわち、これら 8 点は、それぞれ独立した資料ではなく、本件物件 1 ホテル計画（プラン A・B）の作成を出発点として、その施工費用の概算（工事費見積書）及びこれを前提とする収益還元価格の試算（売却検討資料）へと順次積み上げられ、その各段階がメールによって授受されたという関係にある。

イ ホテル計画プランは、いずれもエスポア（g 氏）が取得したものではないこと

上記 3（2）ウのとおり、V 社、Z 社の回答に基づく、本件物件 1 ホテル計画（プラン A）は、2024 年 7 月 22 日に X 社の依頼により V 社が作成したものであり、本件物件 1 ホテル計画（プラン B）は、2025 年 1 月に L 社の依頼により Z 社が報酬を得て作成したものである。これらのプランの作成時期は、2025 年 4 月 28 日より前のことであるから、g 氏が 2025 年 4 月 28 日頃に両社に対して計画プランの作成を打診し、同年 5 月 6 日にこれを受領したという供述は、いずれのプランについても成り立

たない。

これらのV社、Z社からの回答は、いずれも高い信用性を有する。

すなわち、プランAについては、V社から当委員会に対し、X社からの2024年7月22日付の依頼メール及びV社が保有する図面が開示されており、当該図面は、g氏が提出した本件物件1ホテル計画（プランA）と数値及び図面の内容が全て一致する一方、その日付欄には「2024.07.22」との記載がある。作成の依頼者及び作成時期は、いずれも客観的資料によって裏付けられている。

また、プランBについては、Z社が、当委員会が一切示していないL社との社名を自発的に述べた上で、O社から計画の依頼を受けたこと、直接の依頼者はL社であることを述べたものである。

これに対し、g氏は、2025年4月28日頃に両社に対して計画プランの作成を打診し、同年5月6日にこれを受領した旨供述するものの、g氏の説明を裏付ける資料は存在しない。g氏は、V社及びZ社の担当者の名刺を提出することができず、その連絡先も名前も分からない旨を述べる。依頼及び受領のいずれについてもメールその他の記録は存在せず、g氏は、両社を時間をずらして同一の喫茶店に順次呼び出し、手渡しで授受したと供述する。記録が存在しないことについて、合理的な説明はされていない。加えて、上記3(1)ウ(ア)bのとおり、g氏が提出した両プランのファイルがフォレンジックのデータ上に現れるのは2026年3月26日であり、それ以前のデータは存在しない。

以上のとおり、本件物件1ホテル計画（プランA・B）については、一方において、その作成の依頼者及び作成時期が、名義人である両社の回答及び客観的資料によって裏付けられているのに対し、他方において、g氏がこれを取得したという説明については、これを裏付ける資料が何一つ存在せず、かつ、上記の客観的事実と両立しない。したがって、本件物件1ホテル計画（プランA・B）は、エスポア（g氏）が作成し又は取得したものではないと認められる。

ウ 工事費見積書は、2025年当時に存在したものと認められないこと

工事費見積書（プランA・B）は、C社が令和7年5月15日付で作成したとされるものである。しかし、上記3(2)ウのとおり、C社は、エスポアの存在自体を認識していない旨を述べており、C社が本件物件1に係る見積書を作成した事実は確認できていない。

また、上記3(1)ウ(ア)aのとおり、g氏がC社から工事費見積書を受領した際のメールとされるメールPDF②は、差出人欄及び宛先欄がいずれもC社の担当者であるr氏のメールアドレスとなっており、エスポア側の宛先が記載されていないとい

う、通常のメールとしてはあり得ない体裁のものである。

これに対し、g氏が工事見積書を2025年5月当時に取得していたことを示す証拠は存在しない。上記3(1)ウ(ア)a及びbのとおり、資料5点のプロパティ上の作成日時はいずれも2026年3月26日、メールPDF3通はいずれも同年4月13日であり、フォレンジックのデータ上もこれに先立つデータは存在しない。g氏からは、メールの元データの提供もなく、メールや添付ファイルを提出できない合理的な説明もない。

そうすると、g氏が、工事費見積書をC社から受領したことも凡そ考え難く、工事費見積書が2025年当時に存在したものと認められない。

エ 売却検討資料も、2025年当時に存在したものと認められないこと

売却検討資料は、エスポア自身が作成したとされるものであり、他の資料と異なり、その名義人が第三者ではないため、その作成を否定する第三者の供述は存在しない。もっとも、以下のとおり、同資料についても、2025年当時に存在したものと認めることはできない。

まず、売却検討資料の内容は、工事費見積書に依拠するものである。すなわち、同資料は、当初案、プランA及びプランBの三案について、階数、施工延床面積、室数、想定賃料及び施工見積額を並記した上、期待収益還元利回りを一律4パーセントとして機械的に収益還元価格を算出した、A4判2頁の書面である。そこに記載された施工見積額は、工事費見積書(プランA・B)の金額に依拠するものにほかならない。そして、上記ウのとおり、工事費見積書は2025年当時に存在したものと認められない。そうであれば、これに依拠する売却検討資料についても、2025年当時に作成し得るものではなかったことになる。

加えて、売却検討資料が2025年当時に存在していたことを示す証拠も、全く存在しない。上記3(1)ウ(ア)bのとおり、同資料のプロパティ上の作成日時は2026年3月26日であり、フォレンジックのデータ上もこれに先立つデータは存在しない。g氏からは、元データの提供もない。

しかも、売却検討資料は、いずれのメールPDFにおいても添付ファイルとして記載されていない。g氏の供述及びメールPDFの記載によれば、本件物件1ホテル計画(プランA・B)はメールPDF①の添付ファイルとして、工事費見積書(プランA・B)はメールPDF②の添付ファイルとして、それぞれ記載されている。しかし、売却検討資料は、これらのいずれにも記載されておらず、aa氏に対して提出したとされるメールPDF③の添付ファイルとしても記載されていない。エスポア自身が作成し、かつ0社に提供したとされる資料であるにもかかわらず、その授受を示す記載が一切ないことになる。

以上によれば、売却検討資料についても、2025年当時に存在したものと認めること

はできない。

オ 成果物 5 点が 0 社に提供された証拠も存在しないこと

以上のとおり、本件物件 1 ホテル計画（プラン A・B）はエスポアが作成し又は取得したものと認められず、工事費見積書及び売却検討資料は 2025 年当時に存在したものと認められない。加えて、これらの資料 5 点が 0 社に提供されたという事実についても、これを認めるに足りる証拠は存在しない。

まず、これら資料を 0 社へ提供したことを示す証拠は、本件物件 1 ホテル計画と工事費見積書を 0 社に送付したとされる、2025 年 5 月 16 日付「弊社計画プランと概算見積額」との件名のメールの PDF（メール PDF③）1 通のみである（売却検討資料は、メール PDF において、添付ファイルとして記載されていない）。

しかし、上記 3（1）ウ（ア）a のとおり、同メール PDF 上の宛先は「▲@▲.co.jp」という 0 社のドメインのメールアドレスであるところ、当委員会が g 氏から提供を受けた aa 氏の名刺に記載されたメールアドレスは「■@■.co.jp」であり、当該メールの宛先と一致しない。また、当委員会が「▲@▲.co.jp」のアドレスに宛ててメールを送信したところ、配信不能通知が返送された。aa 氏は、0 社の役職員ではなく、L 社の不動産事業部部長の地位にある者であって、0 社のドメインのメールアドレスを付与される立場にないと考えられる。当委員会は、aa 氏及び 0 社に対し、2025 年 5 月当時に同アドレスを付与していたかを確認したが、回答は得られなかった。

また、当委員会は、g 氏に対し同メールの元データの提供を依頼し、その受取人とされる aa 氏に対しても同様の依頼をしたが、いずれからも提供を受けられていない。

そうすると、同アドレスは、2025 年 5 月 16 日当時においても存在していなかった可能性が高く、そもそも同メールが現実送信され得たものとは認め難い。

売却検討資料については、そもそも 0 社に送信されたことを示す証拠自体が提出されておらず、g 氏自身、その交付の日時及び具体的な方法を特定して供述することができていない。

そのため、成果物を 0 社に提出した証拠は存在しない。

カ 小括（役務の全過程にわたり客観的資料と整合しないこと）

以上のとおり、③の役務（各種資料の作成支援）については、その中核をなす本件物件 1 ホテル計画（プラン A・B）がいずれもエスポアの作成し又は取得したものではなく、工事費見積書及び売却検討資料についても 2025 年当時に存在したものと認められず、かつ、計画プランの取得から 0 社への提供に至るまでの各段階の全てについて、これを裏付ける客観的資料が存在しない。

すなわち、本件は、一連の役務のうち、特定の段階についてのみ資料が欠けているというのではなく、ホテルプランの作成から、それを踏まえた見積書・検討資料に至るまで、その全過程にわたって客観的資料が皆無であるという状態にある。

したがって、エスポアが計画プラン及び概算工事見積書を作成し又は取得し、これを〇社に提供したという事実を認めることはできず、上記③の役務については、その実在性を認めることができない。

なお、当事者は、エスポアの関与により本件物件１がホテル用地として評価され、これにより売却価格が上昇したと説明する（aa氏も、上記３（１）イ（ウ）のとおり、「かなり早期に決定できましたのでエスポアに価格交渉は依頼せずに進んだのは、エスポアのホテルプランがよかったのだと思います」との書面回答を行っている）。

しかし、上記のとおり、ホテルプランはいずれもエスポアによる作成が否定されているだけでなく、少なくとも〇社側は、2025年１月の時点において、自らＬ社を通じてホテルプランＢを取得し、本件物件１のホテルとしての活用を検討していたのであるから、エスポアの提案によって新たに付加された価値を見出すことはできない。この点は、上記３（２）ア（オ）（カ）のとおり、N社が、20億円という金額は売主側の希望価格であり物件情報が持ち込まれた当初の段階から提示されていた旨、及び売主側から最初に交付された資料には他社が作成したホテルプランが参考資料として添付されていたが、これに基づいて金額を算出したことはない旨を回答していることとも符合する。

以上のとおり、各種資料の作成支援が行われていたとは凡そ認め難いが、もし仮に当該資料がg氏によって提供されていたとしても、上記３（２）ア（キ）のとおり、g氏の供述によれば、計画概要及び概算工事見積書は、いずれも設計会社及び施工会社が受注を期待して無償で提供した営業資料にとどまる。他方、上記３（２）ア（カ）のとおり、N社は、2025年５月１日には自社の設計部門による本件企画図を完成させ、これに基づいて価格の妥当性を検討していたのであって、売主側から交付された他社作成のプランは参考にとどめ、価格算定の根拠としていない。そうであれば、当該成果物が本件物件１の売買価格の形成に影響を与えたとは考え難く、〇社がこれを評価して１億2100万円（消費税込み）という報酬を支払ったものとも考え難い。

- (4) 本件取引①に関するエスポアの役務としてエスポアが主張する上記④隣地交渉は行われておらず、これによると契約締結を遅らせる理由もないこと

ア 隣地交渉が行われていないこと

上記④の役務は、本件物件１の隣地の取得に向けて本件町会との協議を行ったというものである。また当事者は、本件物件１売買契約が2025年７月10日に締結され、

本件物件1の決済も同年9月2日に完了しているにもかかわらず、本件物件1 コンサル契約の締結及び報酬額の確定が2026年2月まで行われなかった理由について、この隣地取得交渉が継続していたことを理由に挙げる。

しかし、上記3(2)イのとおり、協議の相手方とされる本件町会の町会長であるaf氏は、エスポアという会社名も、g氏の名前も聞いたことがない旨述べるだけでなく、g氏が協議の担当者として挙げる「az 副部長」及び「ay 副部長」の2名がいずれも同町会に存在しない旨、並びに、同町会は土地を保有しておらず、土地の取得に関する交渉を行うことはない旨を回答している。

この点、「az 副部長」は、g氏が名古屋証券取引所に対して提出した「回答書」及び隣地取得に関する報告書(2025年7月12日付「隣地取得について」、2026年1月12日付「隣地取得について」)において、協議の相手方としてその氏名が挙げられている人物である。また、「ay 副部長」は、上記3(2)カ(イ)のとおり、g氏が、2026年8月6日、メールにて、az 副部長の連絡先が見つからない一方で本件町会の連絡先が見つかったとして開示した名前である。

そして、上記3(2)イのとおり、az 及び ay という人物が両名とも本件町会に存在しないという点は、自らが町会長を務める団体に特定の氏名の者(しかも、副会長ないし副部長という役職の者)が在籍しているか否かという単純な事実に関するものであって、認識の齟齬又は記憶の誤りが生ずる可能性は非常に低い。

他方、g氏は、2025年7月中旬以降2026年1月頃まで月2回程度の頻度で同町会との協議を継続したと供述し、上記の各書面においてもaz 副部長の氏名を挙げている。仮に、その協議が現実に行われていたのであれば、相手方の氏名を誤認することは考え難く、まして、異なる二つの氏名を挙げ、そのいずれも存在しないという事態は生じ難い。

その他、g氏又はaa氏から、本件町会との協議を行っていたことを示す証拠(例えば、現地に移動するためのタクシーの領収書等)が一切提出されないことを考えると、g氏が供述するような態様の隣地取得協議が現実に行われていたとは凡そ考え難く、上記④の役務についても、その実在性を認めることはできない。

イ 契約締結を遅らせる必要もなくなること

そもそも、上記3(2)ケのとおり、委託した業務を遂行させることを内容とするコンサルティング契約が、その役務の遂行後に至って初めて締結されること自体、通常の契約締結過程とはいえない。また、本件報酬の主要な対価に係る役務も、2025年7月10日の本件物件1 売買契約の締結及び2025年9月2日の本件物件1の決済によって既にその効果を生じていたのであるから、少なくともこの9月2日時点においては、報酬の額や契約の内容について取り決めておくのが自然である(ましてや、本件は、最終的に1億2100万円(消費税込み)もの報酬が支払われる契約である)。

この点に関する当事者の説明が、隣地の取得交渉が継続していたため、その帰趨を待っていたというものであった。

しかし、上記④の役務が現実に行われていなかったとすれば、当事者において隣地取得交渉の帰趨を待つ必要もなかったことになる。そうすると、エスポアの決算期末の直前である 2026 年 2 月 19 日になるまで契約の締結及び報酬額の確定を遅らせる理由も、存在しないことになる。

以上によれば、本件物件 1 コンサル契約の締結及び報酬額の確定が 2026 年 2 月まで遅れたことについても、何ら合理的な説明がなされていない。

(5) 当事者の説明について

以上により、当事者の説明そのものについても、その全てが根底から成り立たない状況に陥っている。

g 氏、ae 氏及び aa 氏の説明は、エスポアが N 社という新規の売却ルートを O 社に紹介したことを中核とし、これによって当初想定を大きく上回る価格での売却が実現したという点に、本件報酬の根拠を求めるものである。

しかし、上記 (2) ないし (4) において検討したところを役務ごとに整理すると、以下のとおりであり、いずれについても、g 氏、ae 氏及び aa 氏の説明は客観的な事実又は取引の相手方の回答と真っ向から反する。

業務等の概要	g 氏らの主張の概要	検討概要（※主要なもの）
①N 社という新規ルートの紹介	2025 年 5 月末以降、O 社に N 社●部を紹介し、初回面談に同席した	・N 社は、本件物件 1 の取引は 2025 年 2 月頃に仲介業者を通じて開始され、エスポア及び g 氏のいずれも認識していない旨を回答している。 ・O 社と N 社▲部とは、g 氏が O 社を知る前の 2025 年 4 月 7 日に既に面談している。この事実は、面談翌日に更新された同社の業務日誌によって裏付けられている。そのため、g 氏が両者を結び付けたという経緯は成立し得ない。 ・紹介及び価格交渉への関与を示す資料（面談の設定に係るメール、議事録、担当者の名刺等）は、何一つ提出されていない。
②価格交渉及び条件整理への関与		
③各種資料の作成支援	ホテル計画プラン（プラン A・B）及び概算工事見積書を設	・Z 社、V 社及び C 社は、いずれもエスポア及び g 氏を知らず、同社らへの依頼の事実を否定している。また、ホテルプラン A・B は、

	計・施工会社から取得し、0社に提供した。	g氏がエスポアに関与する前に、それぞれX社、0社（L社）の依頼により作成されたものであるから、g氏が作成に介入する余地がない。 ・ホテル計画プランに基づく概算工事見積書をC社から受領したとされるメールのPDFについては、差出人欄・宛先欄がいずれもr氏のメールアドレスとなっており、エスポア側の宛先が記載されていない。 ・成果物を0社側（aa氏）に提出した際のメールアドレスは、2025年5月当時使用されていなかった可能性が高い。 ・各成果物のファイルがフォレンジックのデータ上に現れるのは2026年3月26日以降であり、これらを2025年当時に作成又は取得し、0社に提供したことを示す証拠は存在しない。
④隣地取得に関する検討支援 （及び契約締結の遅延）	2025年7月中旬以降、本件町会と隣地取得の協議を継続し、その帰趨を待っていたため契約締結が2026年2月まで遅れた。	・本件町会の町会長であるaf氏は、g氏が協議の担当者や連絡先として挙げる「az 副部長」及び「ay 副部長」の2名がいずれも同町会に存在しない旨、並びに、エスポア及びg氏を知らず、同町会は土地を保有しておらず土地の取得に関する交渉を行うことはない旨を回答している。 ・協議の実施を示す資料は提出されておらず、g氏は協議の具体的な日時も特定できていない。

とりわけ、上記①の役務は、0社とN社▲部とが2025年4月7日に既に面談していたという事実と両立せず、成立し得ないものである。そして、N社ad氏の供述によれば、aa氏は、4月7日の面談に自ら出席した当事者であるにもかかわらず、当委員会に対する書面回答において、N社との初回面談の時期を2025年6月頃であり自社に来訪を受けたものであると回答し、同年4月7日の面談について何ら述べていない。aa氏において、自ら出席した面談を誤認する余地はない。

また、g氏は、N社●部、0社のaa氏及び本件町会との間で、約9か月にわたり複数の面談及び協議を重ねたと供述するにもかかわらず、これらの面談及び協議につ

いて、面談の設定に係るメール、当日の議事録、交渉の経過を記載した書面その他の記録を一切提出しなかった。

確かに、不動産取引の業態を踏まえると、交渉が主に電話又は対面によって進められるということも想定される。しかし、約9か月にわたり多数回の面談及び協議を重ねたというのであれば、手帳若しくは手控えの記載、移動に係る領収書、相手方との通話の履歴その他何らかの手掛かりが残るのが通常である。仮にg氏が供述するとおりの経緯があったとすれば、これらの資料が悉く存在しないという事態は、それ自体として合理的に説明し難いものである。

これらによれば、g氏及び当事者（ae氏、aa氏）の説明は、時系列の一部の誤りや、供述の一部に裏付けを欠くというものではなく、報酬の発生根拠をなす中核部分が全て、客観的証拠や第三者の信用性ある供述と全く両立しないものである。

以上のほか、g氏及び本件取引①の関係者が当委員会の調査に協力せず、むしろ調査を妨げていること（上記3（2）カ）、本件取引①に関する事項がエスポアの社内会議の記録上2026年1月まで現れず、証券取引所への報告も2026年1月になって突然行われていること（同キ）、報酬の現実の支払時期が0社の資金繰りに左右されていること（同ク）、本件物件1コンサル契約が役務の終了後に至って初めて締結され、契約書に定める委託期間も論理的に成立し得ない体裁であること（同ケ）、報酬の算定根拠等の説明が一貫しないこと（同コ）といった各事情も、いずれも役務が現実には存在しなかったことを補強するものであり、さらには、当事者が役務の存在を仮装していることと整合するものである。

当事者の主張は、その全体にわたり、これと正面から矛盾する事情が存在する中で、裏付けとなる証拠を欠くものであって、その主張内容の全体が根本から破綻している。当事者の主張は、その根幹において信用することができない。

(6) 当事者に対する説明の機会の付与

当委員会は、上記の各点に関する問題意識について、g氏及び0社に対し、繰り返し説明の機会を付与した。その経過は、以下のとおりである。

- 2026年8月18日、ae氏及びaa氏に対し、メールにより、N社から得た回答の存在自体は示さないまま、N社からの回答に沿った事実関係（2025年2月頃に仲介業者を通じてN社に本件物件1の情報が提供されていたこと、同年4月7日に0社とN社●部との面談が実施されていたこと等）の有無を確認した。しかし、ae氏からは、同月20日、メールにて、各事実関係について、いずれも「なし」との回答がなされた。
- 同月20日、g氏に対し、N社から上記3（2）アの各回答が得られたことを示した上で、従前の説明に変更がないかを確認するヒアリングを実施した。しかし、g氏は、従前の業務内容の説明を変更しなかった。

- 同月 21 日、g 氏に対し、本件町会から上記 3 (2) イの各回答が得られたことを示した上で、従前の説明に変更がないかを確認するヒアリングを実施した。しかし、g 氏は、従前の業務内容の説明を変更しなかった。
- 同月 25 日、ae 氏及び aa 氏に対し、メールにて、N 社及び本件町会からエスポア及び g 氏のいずれについても認識していない旨の回答を得た旨を明示したうえで、これらの回答を踏まえた 0 社の認識を確認するためのヒアリングを申し入れた。これに対し、ae 氏から、同月 26 日、多忙を理由に、文書で質問されたい旨及び文書にて回答する旨の返信がされた。

そこで、当委員会は、同月 27 日、ae 氏及び aa 氏に対し、メールにより、概要、これまで両名から説明を受けた各点について現在もなお同様の認識を維持するか等を質問した。しかし、両名からは、本報告書作成時点に至るまで、何らの回答も得られなかった。

- 2026 年 9 月 7 日、g 氏に対し、これまでの調査で確認された事実関係について改めて説明を伺いたい旨連絡したところ、同日、ac 氏から「受任通知兼ご連絡」が送付され、ac 氏が g 氏の代理人に就任したこと、g 氏が体調を崩して医師から休職を命じられており従前のようにヒアリングに応じることが困難であること、及び、今後は聴取事項を書面で送付し、書面で回答する方式を希望する旨の連絡がされた。

そこで、当委員会は、同月 8 日、g 氏代理人に対し、㊦N 社及び本件町会からエスポア及び g 氏を認識していない旨の回答が得られたこと、並びに㊦Z 社から、エスポアから依頼を受けたことはない旨の回答を得たことを示した上で、これまでの g 氏の回答内容について現在もなお同様の認識を維持するかを、書面により照会した（※上記 3 (2) ウのとおり、この時点では、Z 社が L 社から依頼を受けて本件物件 1 ホテル計画（プラン B）を作成した事実は判明していない。また、この時点では、V 社からの回答は得られていない）。

しかし、同月 9 日、g 氏から、書面により、「全項目について当方の認識は維持します」との回答がされた。

以上のとおり、当委員会は、g 氏及び 0 社に対し、その主張を述べる機会を十分に付与したが、g 氏及び 0 社は、その主張を維持した。

そうである以上、当委員会としては、g 氏及び 0 社の従来からの主張内容を前提とした判断をせざるを得ない。

(7) 小括（当委員会の調査経過）

当委員会による本件取引①の調査は、本件物件 1 コンサル契約書及び現実の金銭の授受という客観的資料が存在する以上、これに対応する役務も現実提供されたはず

であるのではないかとこの想定の下、その業務の実在性を積極的に基礎づける資料を探索するところから始まった。

しかし、当委員会の調査は、当初の想定とは異なる経過をたどることとなった。その経過を総括すると、以下のとおりである。

- g氏からは、その供述する業務の実態を基礎づけるメール、議事録、面談記録、成果物の元データ等が、一切提出されなかった。当委員会は、これらの業務用の資料にとどまらず、私的なチャットやLINEのやり取りに至るまで、業務の存在をうかがわせるものであれば何でもよいため提出されたい旨を再三にわたり求めたが、g氏は、資料の提出に応じなかった。むしろ、上記3(2)カのとおり、g氏は、当委員会が具体的に特定して求めた資料を提出せず、入院した事実がないにもかかわらずこれがあった旨を説明して自ら作成した医療機関名義の領収書を提出し、業務に用いるLINE及び携帯端末の存在を秘匿するなど、資料の提出を意図的に拒み、又はこれを遅延させる対応に終始した。
- g氏と共に各役務に関与したとされるaa氏も、N社との間で直接交渉を行い、その経過を示す記録を保有しているはずの立場にあるにもかかわらず、対面でのヒアリングに応じず、資料の提出も一切行わなかった。
- さらに、当初は役務提供の実在性を支える数少ないよりどころになると考えられた客観的資料（ホテルプラン等の成果物、メール及び経営会議議事録）についても、上記3(1)ウのとおり、フォレンジックのデータ上、これらが当時に作成されたことを示す痕跡が全く確認できず、成果物が2026年3月26日、メールが同年4月13日、経営会議議事録が同年7月1日に、それぞれ集中して作成又はPDF化されたものであることが判明した。当委員会は、g氏に対し、この点についての説明を求めたが、g氏からは何らの合理的な説明も得られなかった。
- このように、当委員会は、業務の実態を立証する資料が全く存在しないという状況に直面した。

上記3(2)カのとおり、当委員会に対しては、g氏及びaa氏から、損害賠償請求をする旨を示唆して、N社及び本件町会に対する確認を差し控えるよう求める警告がなされたが、当委員会は、これに応じることなく、本件物件1の買主であるN社に対する確認を実施した。その結果、2026年8月17日、N社から、エスポア及びg氏のいずれについても認識していないという極めて重要な回答を得るとともに、翌18日には、N社（ad氏）の業務日誌という客観的資料により、g氏が主張するN社の紹介という経緯自体が成り立たないことを確認した。

- 当委員会は、N社に対する確認の後にも更に調査を進めたが、これにより判明したのは、むしろ業務の実態が存在しないことを示す決定的な事情ばかりであった。同月21日には、隣地取得の協議の相手方とされる本件町会から、g氏が協議の担当者として挙げる人物が存在せず、エスポア及びg氏を認識していない旨の回答

が得られた。さらに、ホテル計画プランの作成者とされる各社については、ネット上で連絡手段を確認できなかったことなどから確認に時間を要したものの、2026年9月7日以降、Z社及びV社から、いずれもエスポアの依頼により本件物件1に係るホテルの計画プランを作成したものではない旨の回答が得られた。

以上の調査の結果、g氏及びO社が主張する各役務については、そのいずれもが現実には存在しなかったことが、客観的な資料及び取引の相手方をはじめとする第三者の回答によって明らかとなった。それにもかかわらず、g氏及びO社は、上記(6)のとおり、これらの客観的な資料及び第三者の回答を示された後においても、なお従前の説明を維持している。

そのため、当委員会としては、以下の結論に至ったものである。

(8) 結論

以上によれば、本件報酬の対価となる各役務について、実在性が認められない。

よって、当委員会は、現在の証拠状況並びにg氏及びO社の説明を前提とすると、本件取引①について、その取引の実在性が認められないと判断する。

第4 本件取引①の会計処理について

当委員会は、上記第3の4(8)のとおり、本件取引①について、その取引の実在性が認められないと判断した。また、O社は、自らの負担において1億2100万円をエスポアに対して支払っており、しかも、ae氏及びaa氏は、当委員会の調査に対し、g氏の説明に沿う内容の供述を維持している。このことからすれば、O社が当該支払を行った別の目的及び理由があると考えられるが、当委員会はその理由を解明できていない。

この点、エスポアは、本件取引①に関して、以下の会計処理を行い、売上高を計上している。

会計処理日：2026年2月27日

単位：千円

借方勘定科目	借方金額	貸方勘定科目	貸方金額	摘要
普通預金	30,000	売上高(※1)	27,273	O社コンサルティング業務委託費用(本件物件1ホテル計画地)
		未払消費税等(※2)	2,727	

売掛金	91,000 (※3)	売上高 (※1)	82,727	
		未払消費税等 (※2)	8,273	
合計	121,000	合計	121,000	

(※1) 会計仕訳上は、「不動産売上高」であるが、連結財務諸表上は「売上高」に計上されていることから、上記の仕訳に関し、連結財務諸表上の勘定科目にて表記している（説明の便宜上、個別財務諸表上の修正についても、連結財務諸表の勘定科目を使用することとした。以下も同様である。）。

(※2) 会計仕訳上は、「仮受消費税」であるが、連結財務諸表上は「未払消費税等」に計上されていることから、上記の仕訳に関し、連結財務諸表上の勘定科目にて表記した。

(※3) 当該 9100 万円は、2026 年 4 月 8 日に入金されている。

当委員会の調査によれば、本件取引①に関し、取引の実在性が認められないことから、上記にてエスポアが行った売上計上処理は適切ではないと考えられる。

また、エスポアは、0 社から 2026 年 2 月 27 日に 3000 万円を受け取っているが、当該金員の受入に関して取引の目的及び理由が特定できないことから、当該金員の受入処理は「仮受金」勘定での処理が適切と考えられる。よって、本件取引①のあるべき会計処理は以下と考えられる。

あるべき会計処理

単位：千円

借方勘定科目	借方金額	貸方勘定科目	貸方金額	摘要
普通預金	30,000	仮受金	30,000	0 社からの入金 処理

よって、エスポアの 2026 年 2 月期の連結財務諸表及び個別財務諸表において、以下の修正仕訳が必要となる。

会社処理の修正仕訳

単位：千円

借方勘定科目	借方金額	貸方勘定科目	貸方金額	摘要
--------	------	--------	------	----

売上高	110,000	仮受金	30,000	2026 年 2 月期 の 0 社の売上 計上訂正
未払消費税等	11,000	売掛金	91,000	
合計	121,000	合計	121,000	

第3章 本件取引②

第1 本件取引②の概要

本件は、エスポアが G 社との間で締結した不動産コンサルティング業務委託契約に関するもの（以下「本件取引②」という。）である。

エスポアは、不動産の転売業務を推進しており、2025 年 7 月頃、本件物件 2 所在の商業施設及び土地（以下「本件物件 2」という。）に関して、持分取得及び第三者への売却又はエスポアが仲介業者として関与することを前提とした案件を進めていた。

もっとも、エスポアは、自ら本件物件 2 を取得するための資金調達が困難になったことから、売却を支援するコンサルティング契約に切り替え、買主候補であった P 社の信用性や資金力等についての情報提供を行うとともに、決済延期に伴い P 社の購入意思を確認し、資金調達状況等に関する情報提供等を行った。当該コンサルティングの報酬金額は 5000 万円（消費税込み）であった。

アリアは、2026 年 2 月期監査において、本件取引②について①役務提供の実在性、②役務提供時期等に疑義があるとして十分な監査証拠を取得できず、意見不表明の理由の一つとしている。

そこで、当委員会は、本件取引②の実在性及び収益認識の妥当性について、客観的資料及び関係者ヒアリングを踏まえ、改めて検証を行うとともに、コンサルティング契約について宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）違反の有無についても検討を行った。

第2 認定事実

当委員会が確認した客観的資料及び g 氏、G 社 v 氏の供述等を前提とすると、以下の事実が認定できる。

1 2023 年にエスポアが本件物件 2 を売却した際の経緯

2023 年 6 月当時、エスポアは本件物件 2 を所有していた。エスポアは、借入金の返済のため、本件物件 2 の売却を検討していたところ、S 社がその買主候補となった。もっとも、S 社が一時的な資金繰りの都合により売買資金を用意することができなくなったため、S 社が 15 億円の手付金を支払い、G 社が残額の売買代金 25 億円を支払うことにより、G 社が本件物件 2 を取得した。S 社の手付金支払に関して、本件物件 2 に、債務者を G 社、債権者を S 社とする極度額 30 億円の根抵当権が設定されている。これらの事実は、2023 年 4 月 28 日付不動産売買契約書、同年 5 月 30 日付契約上の地位承継に関する覚書、2025 年 10 月 31 日付合意書、本件物件 2 不動産登記簿謄本（全部事項証明書）等から認定できる。

G 社と S 社との間では、2024 年 6 月頃に S 社が本件物件 2 を買い戻すことが予定されていたが、S 社において売買資金を調達することができず、買戻し時期が延期された。そ

の後、2025 年に入り、S 社の経営状況が悪化したことから、同社による買戻しは困難な状況となった。これらの事実は、2023 年 6 月 16 日付不動産売買契約書、2024 年 10 月 25 日付変更覚書、本件物件 2 不動産登記簿謄本（全部事項証明書）等から認定できる。

2 G 社による本件物件 2 の売却の検討

G 社は、本件物件 2 の購入のために金融機関から借り入れた資金の返済期限が迫っていたことに加え、S 社に関する風評被害や訴訟リスクを回避する必要があったことから、本件物件 2 を 2025 年 10 月頃までに第三者に売却することを目指して検討を開始した。

そこで、G 社は、本件物件 2 の前所有者であったエスポアに連絡し、エスポアの担当者である g 氏と面談を行った。当初、G 社及びエスポアは、エスポアにおいて必要な資金を調達することができるのであれば、エスポアが本件物件 2 の持分を取得し、G 社と共同で保有した上で第三者へ売却する案やエスポアが仲介業者として関与する案を検討していた。

g 氏は、本件物件 2 の売却に関して G 社から連絡があったのは 2025 年 7 月末頃だと述べている。一方、v 氏は同年 4 月か 5 月頃であったと述べている。なお、2025 年 2 月 10 日の g 氏から特定の金融機関の社員と思われる人物に対するメッセージには「先週末に G 社の v 社長からのご紹介にてお時間をいただきました g と申します。」等と記載されている。v 氏は、本件物件 2 の売却方法の検討に際して、エスポアが本件物件 2 の持分を取得する案も検討していたことから、取得資金の融資を受けるためにエスポアに金融機関を 2 社程紹介していると述べているところ、g 氏が 2025 年 2 月 10 日にメッセージを送信している金融機関は、v 氏が紹介したと述べる金融機関名と一致している。この点について g 氏に確認したところ、2025 年 2 月 10 日のメッセージはエスポアとは無関係の太陽光の案件に関するものであること、v 氏とは g 氏がエスポアと関与する以前に知人を介して面識があったが、v 氏は g 氏のことを覚えていなかったこと等が述べられた。

また、g 氏及び v 氏によれば、g 氏と v 氏は本件物件 2 の売却及び本件取引②に関して継続的かつ相当数にわたり電話又は対面にて協議を行っていたとのことである。しかしながら、この点に関する客観的資料はなく、g 氏及び G 社間の打ち合わせ回数や日時、取引経過の具体的な日時については一貫して不明である。

3 エスポアによる本件物件 2 の取得の断念

エスポアは、本件物件 2 の持分取得に必要な資金を調達するため、G 社の紹介により、AG 社と面談した。しかし、AG 社からエスポアに対する融資は困難であるとの判断が示されたため、エスポアが本件物件 2 の持分を取得する案は見送られた。

これにより、エスポアが直接資金を出資して持分を取得するという共同所有・転売案は見送られ、エスポアは G 社に対する売却支援を行う立場として取引に関与する方針へ切り替わった。g 氏によれば、当初、エスポアは仲介業者として売買に関与する可能性もあ

ったものの、P 社が上場申請予定であり、上場廃止基準にかかる猶予期間中であったエスポアの関与は避けてほしいとの意向が示されたほか、本件物件 2 が大規模な物件であったため、国土交通省への届出を行った実績のある仲介業者を起用したいとの意向が示されたことから、エスポアが仲介業者として関与する案は見送られたとのことである。

4 P 社との交渉開始

G 社が独自に行った大手業者への売却打診が難航する中、買主候補として P 社が浮上した。P 社が買主候補となった経緯について、G 社によれば、S 社から紹介を受けたとのことである。一方、g 氏によれば、クラウドファンディングの集会において P 社と知り合い、本件物件 2 の購入に興味を持ったようであったため、G 社に紹介したとのことである。なお、g 氏は、P 社の取締役副社長である ag 氏の名刺を所持している。また、ag 氏によれば、本件物件 2 の売買契約の仲介を担当した不動産仲介業者を介して G 社に連絡を行ったとのことである。三者の供述は一致せず、この点に関する客観的資料もないため、詳細な経緯については不明である。

G 社の代表取締役である v 氏は、これまで P 社との取引がなく、同社について十分な情報を有していなかったことなどから、当初、P 社との取引に懸念を有していた。

これを受け、g 氏は ag 氏より、P 社は売上規模が数百億円であること、上場準備中であること等を聞き取って v 氏に情報提供を行うとともに、P 社は買主候補として信用できる旨を伝えた。v 氏は、かかる g 氏からの情報提供を踏まえ自身でも P 社について調べた上で、P 社との間で本件物件 2 の売却交渉を進めることとした。なお、P 社の売上規模に関する情報については、信用調査等で容易に取得可能な情報であり、情報の独自性は低い。この点につき、ag 氏によれば、ag 氏自身は g 氏と面識がなく、連絡を取った記憶は無いが、P 社の他の担当社員は本件物件 2 の売買に関し g 氏と話した記憶があると述べているとのことである。

なお、P 社を買主候補として検討すると同時に、S 社も依然として買主候補のままであったが、結果として 2025 年 10 月までに売買代金を用意できないということで、売買契約は成立しなかった。この点については、G 社と S 社間で用意された 2025 年 10 月 31 日付精算に関する覚書に押印がなされなかったことと整合する。

5 2025 年 9 月 10 日及び翌 11 日の Zoom 会議における協議

(1) Zoom 会議における発言内容

当委員会は、本件調査の過程において、2025 年 9 月 10 日に a 氏、g 氏、o 氏が参加して行われた Zoom 会議及び翌 11 日に開催された臨時取締役会の Zoom 会議の文字起こしを確認した。なお、2025 年 9 月 10 日の Zoom 会議では、g 氏より「過去にエスポアが貸付金の返済のために、本件物件 2 を売却した。」「某所の不動産会社が、N 社から言われて 40 億で買ったんだけど、本当は AH 社が引き取る予定だったんですって。40 億

のうち 15 億は AH 社が出して、残り 25 億はこの会社が。」「電話が（あつて）あいつら 15 億も得しとるから 42 億ぐらいで引き取ってきますと。だからエスポアさん買うてくださいと。」との発言がなされている。

また、9 月 11 日の取締役会でも g 氏より殆ど同内容の発言がなされているほか、「N 社がちゃんと一回エスポアに買わせて、出口は用意するから。もともとエスポアの物件なんだから一緒にやったらどう？みたいな話をいただいているわけですね」、「四十何億で引き取って、そのまま一回登記いれてすぐ転売してしまう。」等の発言もなされている。

(2) a 氏及び g 氏の説明

そこで、当委員会は、a 氏及び g 氏に対し、各 Zoom 文字起こしを示した上で、その発言の趣旨及び本件取引②との関係について改めてヒアリングを実施した。

a 氏からは、上記（1）記載の g 氏の発言はいずれも本件取引②に関する発言であり、某所の不動産会社とは G 社を指していること、g 氏からは元々エスポアが持っていた物件を買い戻せるかもしれないという趣旨の話を聞いていたこと等の説明がなされた。

また、g 氏からも、上記（1）記載の発言はいずれも本件取引②に関する発言である旨の説明がなされた。また、N 社に関する発言については、N 社が 2023 年における本件物件 2 の売買を仲介したという旨の発言は、認識違いであった可能性があること、当時は G 社から、最終的には N 社が引き取ってくれるため、エスポアが本件物件 2 を 42 億円程度で取得して欲しいと言われたこと等の説明がなされた。

6 売買契約の締結及び売買代金の増額

G 社と P 社は、2025 年 9 月、本件物件 2 について、同月月末付けで売買代金を 25 億円、決済日を同年 10 月 31 日とする売買契約を締結することを検討していた。なお、v 氏によれば、2025 年 9 月末付の売買契約書は作成していないとのことである。

2025 年 10 月、P 社から、資金調達のスケジュールが間に合わなかったことを理由として、決済を 1 か月延期したい旨の申入れがなされた。v 氏は、g 氏に電話して当該状況を伝え、対応を相談した。これを受け、g 氏は、ag 氏に電話を架け、P 社の購入意欲が強いこと、売買代金を増額する余地があること、2025 年 11 月末までには必ず資金を用意できることを確認し、その旨を v 氏に伝えた。g 氏によれば、ag 氏に対し売買代金の増額するよう説得するため、P 社の担当社員に対面で状況を説明し、当該社員同席の上、ag 氏に架電して説得を試みたとのことである。v 氏と ag 氏との間で売買代金の増額について交渉が行われ、その結果、売買代金を 2 億円増額することで合意した。なお、決済日の延期及び売買代金の増額に関する協議が行われた具体的な日時については、当事者の供述が一致せず、また客観的資料等もないことから詳細は不明である。この点について、ag 氏は、

v 氏と売買代金について電話で交渉したことはあるが、g 氏と連絡を取った記憶はないこと、P 社の他の担当社員は、記憶は曖昧であるものの、2 億円の増額について、g 氏と話した記憶があること等を述べている。P 社としては、当該担当社員の記憶を踏まえると、g 氏は G 社側で本件物件 2 の売買に関し動いていたとの認識である旨を述べている。

G 社と P 社は 2025 年 10 月 31 日に売買代金を 27 億円、決済日を同年 11 月 28 日とする売買契約を締結し直し、同年 10 月 31 日に G 社は P 社から手付金 2 億円を受領した。これらの事実は、2025 年 10 月 31 日付不動産売買契約書、振込・振替明細帳票から認定できる。

7 本件物件 2 の売買代金決済

2025 年 11 月 27 日、P 社から G 社に対して残代金が支払われ、本件物件 2 の売買に係る決済が完了した。また、これに伴い、S 社が 2023 年に本件物件 2 に関し支払った手付金に関連する根抵当権の抹消等の手続も行われた。これらの事実は、2025 年 11 月 27 日付領収書、2024 年 10 月 25 日付不動産売買契約に関する覚書、2025 年 10 月 31 日付合意書、2025 年 11 月 27 日付承諾書、本件物件 2 不動産登記簿謄本（全部事項証明書）から認定できる。

8 コンサルティング報酬の合意

v 氏は、g 氏による P 社の信用性等に関する情報提供が同社との取引を開始する契機となったこと、また、2025 年 10 月の決済延期の際に、g 氏において P 社の購入意思を確認し、資金調達状況等に関する情報提供を行ったことが、売買代金 2 億円の増額に貢献したと評価し、エスポアに対してコンサルティング報酬を支払うこととした。

2025 年 11 月 27 日に本件物件 2 の決済が完了して以降 2026 年 2 月 10 日頃まで、v 氏と g 氏との間で報酬額について協議が行われ、最終的に 5000 万円（消費税込み）とすることで合意した。

なお、エスポアによる役務提供は、P 社と G 社の間で 2025 年 10 月 31 日に売買契約が成立した時点において、全て完了した。2025 年 10 月 31 日以降、エスポアから本件に関して追加的な役務提供が行われた事実はない。

9 名古屋証券取引所に対するメール

2025 年 12 月 26 日、a 氏は名古屋証券取引所に対し案件状況を報告するメールの中で、「不動産の状況でございますが、本件物件 2 が 2 月を跨いでしまう予定となっております。」等と連絡している。また、2026 年 1 月 11 日、名古屋証券取引所に対し利益計上の見込みを報告するメールの中で、「不動産仲介（2 件）」の利益確保を見込んでいる旨を連絡している。

2025 年 12 月 26 日付メール記載の「本件物件 2」について、a 氏によれば、記憶が曖昧で

あり、「本件物件 2」が本件取引②を指しているかは覚えておらず、同時期に本件物件 2 において別件も進行していたため、そちらの案件を指している可能性があるとのことである。一方、2026 年 1 月 11 日付メールの「不動産仲介（2 件）」については、本件取引①及び本件取引②を指しているとのことである。

10 2026 年 1 月 14 日取締役会

2026 年 1 月 14 日付取締役会議事録の報告事項（2）において「不動産コンサル事業及び再生可能エネルギー事業により、期末に向けて約 2.4 億円規模の利益確保を見込んでいること。」と記載されている。当該取締役会の Zoom 会議の文字起こしを確認したところ、a 氏より「某所の不動産仲介を 2 件進めていまして、今月中に契約書諸々出てくる予定なんです。」等の発言がなされている。

a 氏及び当該取締役会の出席者によれば、不動産コンサル事業及び某所の不動産仲介 2 件とは本件取引①及び本件取引②を指しているとのことである。

11 2026 年 1 月 20 日、同年 2 月 9 日及び翌 10 日の LINE トーク履歴

以下は、a 氏と g 氏の LINE トーク履歴のやり取りである。

(1) 2026 年 1 月 20 日のトーク履歴

債務超過額に関するやり取りの中で g 氏が「1.6 億円までは、確約済です」と送信している。

a 氏及び g 氏によれば、1.6 億円とは本件取引①及び本件取引②の報酬額の合計を指しているとのことである。もっとも、g 氏によれば、両取引とも当該時点で報酬額について完全に合意ができていたわけではなく、見込みの金額を述べたに過ぎないとのことである。

(2) 2026 年 2 月 9 日のトーク履歴

g 氏から a 氏に対し「お待たせしました」、「G 社さんから届きましたのでまずはそのまま転送をいたします」とのメッセージとともに、「業務委託契約書_エスポア様.pdf」及び「20251031 売買契約書_P 社売却.pdf」というファイルが送信されている。なお、LINE 上のファイル保存期間との関係から、当該 PDF ファイルを開くことができず、当委員会において内容を確認することはできなかった。

g 氏は、この時期に不動産コンサルティング契約の内容が概ね確定したという認識であると述べている。また、正式な契約書はエスポアの取締役会の承認を得てから締結することになると a 氏から聞いていたため、この時点では、両社とも押印していない状態の不動産コンサルティング契約書ファイルを送付したとのことであ

る。

(3) 2026 年 2 月 10 日のトーク履歴

g 氏から a 氏に対し「v さんは、資金の関係上、税込み 5000 万円となりました」、「契約日は a 社長の都合の良い日程に変更可能です」と送信している。

g 氏は、「資金の関係上」とは、G 社に対して当初 5000 万円より大きな金額の報酬をお願いしていたところ、v 氏からエスポアの貢献度に鑑みて 5000 万円以上の金額を出すのは嫌だという話があったため、当該金額で交渉が成立したという趣旨であったと述べている。

12 契約書の作成

コンサルティング契約の報酬額が決定したこと、コンサルティング契約の締結が証券取引所の規定に基づく適時開示の対象事項であることから、g 氏は契約書の作成及び社内手続にとりかかった。エスポアは、2026 年 2 月 12 日の臨時取締役会において、G 社との間で不動産コンサルティング業務委託契約を締結することを決議した。当該コンサルティング契約書の日付は 2026 年 2 月 13 日と記載されている。g 氏及び v 氏によれば、契約締結手続は契約日同日に G 社において対面で行われたとのことである。エスポアの出納帳兼郵便物管理表には、同月 17 日に G 社に対し「不動産コンサルティング業務委託契約書 3 部及び請求書 1 枚」を発送している旨が記載されている。この点について g 氏に確認したところ、郵送は自身が指示したものではなく、なぜ契約書が 3 部も郵送されているかは不明であるとのことである。契約当事者の一方に対し、当事者双方が押印済の契約書を 3 部も郵送することは考え難く、エスポアのみが押印した契約書を G 社に対して送付したと考えるのが自然である。この場合、契約締結日は早くとも 2026 年 2 月 18 日と考えられるが、具体的な日付は特定することができなかった。

その後、同月 27 日に G 社からエスポアに対してコンサルティング報酬 5000 万円が支払われた。コンサルティング契約の締結手続日を除いた上記の事実については、2026 年 2 月 12 日付臨時取締役会議事録、2026 年 2 月 17 日付請求書、総勘定元帳、2026 年 2 月 27 日付口座確認振込の依頼完了書、振替伝票から認定できる。

なお、本件物件 2 の売買契約締結日と本件取引②の契約締結時期が 3 か月以上空いた理由について、v 氏によれば、当時、S 社が不動産投資トラブルに関する訴訟係属中であり、G 社への影響が懸念されたことから、当該訴訟の経過を観察するため一定の期間を空けたとのことである。この点について、g 氏も同様の説明を行っている。

13 アリアへの対応

アリアは、本件取引②について、役務提供の客観的証拠及び収益認識時期を裏付ける資料の提出を求めた。エスポアは契約書等を提出したものの、監査法人が必要かつ十分と判

断する水準の客観的資料を提示できず、アリアは十分な監査証拠を取得できなかったと判断した。

当委員会の調査では、監査時には十分に確認されていなかった v 氏からの詳細なヒアリング、ag 氏の電話聴取に加え、v 氏からの振替伝票等の開示資料、エスポア内で実施された Zoom 会議の文字起こし、関係者間の LINE のやり取り等を確認した上、メールフォレンジックを行った。これらの資料及び供述は大部分で整合しており、コンサルティング業務が実際に履行されたことを裏付ける事情として評価することができる。

第3 アリアの指摘その他の争点に対する検討

1 役務提供の実在性

(1) 問題の所在

アリアは、本件について、契約書以外に、役務提供の実在性を裏付ける客観的資料が十分ではなく、コンサルティング業務が実際に履行されたかについて十分な監査証拠を取得できなかった旨を指摘している。

(2) 実在性を積極的に裏付ける事情

本件取引②については、①コンサルティング業務の対象となった G 社と P 社間の本件物件 2 売買契約が実在すること、②P 社の担当社員が、g 氏と増額 2 億円分に関して話した記憶があり、g 氏について G 社側で動いている人物であるとの認識を有していた旨を述べていること、③2025 年 9 月 10 日及び翌 11 日、2026 年 1 月 14 日に実施された Zoom 会議の文字起こしに、本件物件 2 の売却及び本件取引②に関する具体的な発言が記録されていること、④2026 年 1 月 20 日、同年 2 月 9 日及び翌 10 日の LINE トーク履歴に、本件取引②の報酬額及び契約書に関するやり取りが残されていること、⑤G 社が本件取引②に係る報酬 5000 万円全額をエスポアに対して現実に支払っていることが認められる。また、これらの事情は、本件取引②に係る役務内容についてのエスポア及び G 社の供述とも概ね整合する。

(3) 実在性に関する消極事実

取引経過の具体的な時期については、当事者の供述が異なる他、客観的資料とも整合していない部分がある。また、本件では、上記役務が提供された時期にコンサルティング契約書は作成されていない。すなわち、コンサルティング契約書第 2 条が定める委託期間は、「本契約締結日から本物件売買決済完了時まで」としている。しかし、契約書上看取できる「本契約締結日」は 2026 年 2 月 13 日である一方、「本物件売買決済完了時」は、(本件物件 2 の売買が決済された) 2025 年 11 月 27 日となる。これによると、委託期間の終期が始期に約 2 か月半先行しており、文言上、論理的に

成立し得ないものとなっている。既に述べたとおり、実際の契約締結日についても、契約書の記載日とは異なる可能性がある。さらに、役務提供の具体的な内容及び経過を直接示す業務報告書、進捗報告書、完了報告書等も確認されていない。加えて、g氏がG社に対して提供したP社の売上規模に関する情報については、一般的な信用調査等によって取得することが可能な情報であり、それ自体として独自性のある情報とは認め難い。これらは、役務提供の内容及び時期を監査手続上確認することを困難にした事情である。

もっとも、これらの事情のみをもって、役務提供の実在性を否定することは困難である。

すなわち、関係者の供述は、取引経過の具体的な時期について一致しない部分があるものの、P社が本件物件2の買主候補となったこと、g氏がv氏に対し、P社に関する一定の情報提供等を行ったこと、その後、G社とP社との間で本件物件2の売買契約が締結され、最終的に決済に至ったこと、S社の訴訟経過を確認した後、本件取引②の報酬に関する交渉が行われ、コンサルティング契約書の作成に至ったこと等の取引経過の大枠については概ね一致しており、客観的資料と矛盾するものでもない。

また、コンサルティング契約書について、契約書上の委託期間の終期が始期に約2か月半先行しており、その記載が論理的に成立し得ないものとなっていること、実際の契約締結日が契約書記載の日付とも異なる可能性があることは、コンサルティング契約書が、実際の役務提供の時期及び取引経過を正確に反映して作成されたものとは認め難く、役務提供の時期に応じた契約締結及び文書管理の適切性という観点から問題がある。もっとも、契約書は役務提供の実在性を裏付ける一つの資料にすぎず、契約書の記載が実際の役務提供の時期や取引経過を正確に反映していないことと、契約書作成以前に実際に役務が提供されたか否かとは別個の問題である。

むしろ、上記(2)のとおり、2025年9月10日及び翌11日並びに2026年1月14日のZoom会議において、本件物件2の売却及び本件取引②に関連する具体的な発言が確認されているほか、2026年1月20日、同年2月9日及び翌10日のLINEトーク履歴にも、本件取引②の報酬額及び契約書に関するやり取りが残されている。これらは、本件取引②が2026年2月の契約書作成時に初めて作出されたものではなく、それ以前から本件物件2の売却に対するエスポアの関与及び役務提供に対する報酬額について具体的な検討が進められていたことを示す事情である。

加えて、P社の担当社員も、g氏と売買代金の増額2億円分に関して話した記憶があり、g氏についてG社側で動いている人物であるとの認識を有していた旨を供述している。この供述も、エスポアが本件取引②に係る役務提供を行っていたことを裏付ける事情となる。

また、g氏がG社に対して提供したP社の売上規模に関する情報について、独自性が乏しいという点は、当該情報を単体で見れば報酬の対価性、ひいては役務提供の実

在性に疑義を生じさせる事情である。もっとも、v氏が報酬支払の理由として挙げている役務は、売上規模に関する情報提供のみに限られるものではなく、P社が上場準備中であるとの情報や、決済延期の局面における購入意思及び資金準備状況の確認等も含むものである。提供された情報の一部に独自性の乏しいものが含まれていたとしても、その一事をもって役務提供の実在性そのものが否定されるものではない。

したがって、役務提供の内容を客観的資料によって直接確認することが困難であること、取引経過の具体的な時期について関係者の供述に相違があること、契約書が役務提供後に作成され、契約書上の委託期間が論理的に成立し得ない内容となっていること、実際の締結日と契約書記載の日付が異なる可能性があること、提供された情報の一部について独自性が乏しいこと等は、本件取引②の実在性について慎重な検討を要する事情ではあるものの、これらの事情を総合的に考慮しても役務提供の実在性を否定するに至るものではない。

(4) 当委員会の見解

アリアが監査時点で必要かつ十分な監査証拠を取得できなかったとの判断自体は、その時点で提出された資料の状況に照らして理解できる。

もっとも、当委員会による調査では、上記(2)のとおり、①コンサルティング業務の対象となった本件物件2の売買契約及びその決済に関する客観的資料に加え、②P社担当社員の供述、③複数時点におけるZoom会議の文字起こし及び④LINEトーク履歴、⑤G社によるコンサルティング報酬5000万円の支払事実を確認することができた。また、これらの事情は、本件取引②に係る役務内容についてのエスポア及びG社の供述とも概ね整合している。

これらの資料及び供述を総合すれば、エスポアが本件物件2の売買取引に関し、実際に一定の役務を提供したことを裏付ける事情が認められる。他方、上記(3)のとおり、本件取引②の成立経緯及び役務提供の具体的な時期等には不明確な点が残るものの、これらの事情を踏まえても、上記認定を覆すに足りる事情があるとは認められない。

したがって、当委員会としては、本件取引②について、監査手続上その実在性を確認するための資料が十分に整備されていなかったという問題は認められるものの、当委員会が追加的に確認した資料及び関係者供述を総合すれば、本件物件2売却に係るコンサルティング業務は実際に履行されたものと認定するのが相当であり、本件取引②が架空取引又は実体を伴わない取引であったと認めるに足りる事情はないと判断する。

2 報酬額の合理性

(1) 問題の所在

本件報酬額は5000万円（消費税込み）であり、その算定根拠を示す見積書、計算書その他の客観的資料は確認されていない。

(2) 当委員会の見解

本件の報酬額について、v氏は、g氏によるP社の信用性等に関する情報提供が同社との取引を開始する契機となったこと、決済延期の際におけるP社の購入意思の確認及び資金準備状況の情報提供が売買代金の増額に貢献したことを評価して、エスポアに対して報酬を支払うこととした旨を述べている。実際に、本件物件2の売買代金は当初予定されていた25億円から2億円増額されており、追加的な利益が生じている。

他方、g氏が提供した情報のうち、P社の売上規模等に関する情報については、一般的な信用調査等によって取得することが可能な情報であり、それ自体として独自性を有する情報であったとは認め難い。本件報酬額については、個々の役務の対価について具体的な算定が行われたことを示す資料は確認されておらず、5000万円という報酬額と提供された個々の役務との対応関係は必ずしも明らかではない。また、v氏が報酬支払の理由として挙げている役務は、上記の売上規模に関する情報提供のほか、P社が上場準備中であるとの情報や決済延期の局面における購入意思及び資金準備状況の確認等も含むものであるが、これらを全体として考慮しても、なお役務提供の内容が高度の独自性や専門性を有するものとはいえない。このような実際の業務内容に照らすと、報酬額5000万円（消費税込み）は相応に高額であるとの評価も可能と思われるところである。

もっとも、報酬額は、対象案件の経済的価値、希少性、当事者の交渉その他の事情を踏まえて当事者間の合意により定められるものであり、当委員会がその金額の相当性自体を事後的に評価することは困難である。

3 G社とその他の取引における代金付け替えの疑義

(1) 検討の必要性

本件調査において、エスポアとG社との間では、本件物件2に関するコンサルティング取引とは別に、蓄電池事業に関連する案件の紹介等のやり取りが行われていたことが確認されている。そのため、本件取引②のコンサルティング報酬が、実際には蓄電池事業に関連してエスポアがG社に対して提供した役務その他の取引の対価であり、これを本件物件2に関するコンサルティング報酬として付け替えたものではないかを確認する必要がある。

(2) 当委員会の見解

当事者の供述、エスポア内で実施された Zoom 会議の文字起こし、関係者間の LINE のやり取り等から、エスポアと G 社との間で蓄電池事業に関連する案件の紹介等のやり取りが確認された。もっとも、両社間で蓄電池事業に関する具体的な取引が成立した事実は確認されておらず、G 社がエスポアに対して報酬その他の金員を支払うべき債務が発生していたことを示す客観的資料も確認されていない。

当委員会によるヒアリングにおいて、関係当事者は、本件取引②のコンサルティング報酬 5000 万円が蓄電池事業に関する取引の対価を付け替えたものであることを否定しており、付け替えを示す客観的資料も確認されていない。

エスポアと G 社との間で蓄電池事業に関連するやり取りが存在したことのみに基づいて、コンサルティング報酬が蓄電池事業に関する取引の対価を付け替えたものであると認定することはできず、本件調査において、そのような付け替えが行われたと認めるに足りる事情はない。

4 宅地建物取引業法との関係について

(1) 検討の必要性

本件取引②のコンサルティング契約が、宅建業法第 34 条の 2 に規定する媒介に該当する可能性があるため、この点について検討する必要がある。

(2) 当委員会の認定及び評価

宅建業法における媒介とは、宅建業者が当事者の間に立って契約の成立に向けて交渉・価格等の取引条件の調整に尽力し契約を成立させることを中核とする。

本件における取引の実態に鑑みれば、売買契約書の作成や重要事項説明等の売買実務は買主側仲介業者が行っており、また売買代金の金額交渉自体も売主である v 氏が買主の P 社と直接行っており、エスポアは G 社と P 社との間に直接介在して売買契約条件の交渉を行った事実は認められない。既に述べているとおり、エスポアは主として G 社に対する情報提供のみを行っている。

したがって、エスポアが行った業務は、宅建業法上の媒介には該当しないと認められる。

第 4 会計基準の適用について

1 収益認識会計基準の適用について

本件取引②について、アリアから、役務提供が 2026 年 2 月期中に完了したことを裏付ける十分な監査証拠が得られなかったなどとして、①役務提供の時期、役務提供の実在性、

②役務提供期間中の客観的証拠の欠如、③取締役会での議論の不存在、④役務提供期間中における G 社の取引先である P 社から客観的証拠が得られなかったこと等について疑義が示されている。

この点、当委員会は、本件取引②について、役務提供の実在性を否定する積極的証拠は発見されなかったことから、本件取引②が架空取引又は実態を伴わない取引であったと認めるに足りる事情はないと認定した。

この点を踏まえ、本件取引②について、改めて、収益認識会計基準及び収益認識適用指針の適用について検討する。

収益認識会計基準は、次の i から vii を除き、顧客との契約から生じる収益に関する会計処理及び開示に適用される（収益認識会計基準第 3 項）。

- i. 企業会計基準第 10 号「金融商品に関する会計基準」の範囲に含まれる金融商品に係る取引
- ii. 企業会計基準第 34 号「リースに関する会計基準」の範囲に含まれるリース
- iii. 保険法（平成 20 年法律第 56 号）における定義を満たす保険契約
- iv. 顧客又は潜在的な顧客への販売を容易にするために行われる同業他社との商品又は製品の交換取引（例えば、2 つの企業の間で、異なる場所における顧客からの需要を適時に満たすために商品又は製品を交換する契約）
- v. 金融商品の組成又は取得に際して受け取る手数料
- vi. 移管指針第 10 号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡
- vii. 資金決済に関する法律（平成 21 年法律第 59 号）における定義を満たす暗号資産及び金融商品取引業等に関する内閣府令（平成 19 年内閣府令第 52 号）における定義を満たす電子記録移転有価証券表示権利等に関連する取引

G 社との不動産コンサルティング業務委託契約は、顧客との契約から収益を生じさせる契約と評価することが妥当であり、また、上記 i から vii に該当する取引ではないことから、収益認識会計基準の適用を受けると考えられる。

2 収益認識会計基準の適用に関し基本となる原則及びステップについて

収益認識会計基準第 16 項及び第 17 項によれば、収益認識会計基準の基本となる原則及びその適用に係るステップは以下のとおりである。

◆収益認識会計基準第 16 項

収益認識会計基準の基本となる原則は、約束した財又はサービスの顧客への移転を当該財又はサービスと交換に企業が権利を得ると見込む対価の額で描写するように、

収益を認識することである。

◆収益認識会計基準第 17 項

前項の基本となる原則に従って収益を認識するために、次の i から vi のステップを適用する（適用指針[設例 1]）。

- i. 顧客との契約を識別する（収益認識会計基準第 19 項から第 31 項参照）。
収益認識会計基準の定めは、顧客と合意し、かつ、所定の要件を満たす契約に適用する。
- ii. 契約における履行義務を識別する（収益認識会計基準第 32 項から第 34 項）。
契約において顧客への移転を約束した財又はサービスが、所定の要件を満たす場合には別個のものであるとして、当該約束を履行義務として区分して識別する。
- iii. 取引価格を算定する（収益認識会計基準第 47 項から第 64 項）。
変動対価又は現金以外の対価の存在を考慮し、金利相当分の影響及び顧客に支払われる対価について調整を行い、取引価格を算定する。
- iv. 契約における履行義務に取引価格を配分する（収益認識会計基準第 65 項から第 76 項）。
契約において約束した別個の財又はサービスの独立販売価格の比率に基づき、それぞれの履行義務に取引価格を配分する。独立販売価格を直接観察できない場合には、独立販売価格を見積る。
- v. 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する（収益認識会計基準第 35 項から第 45 項）。
- vi. 約束した財又はサービスを顧客に移転することにより履行義務を充足した時に又は充足するにつれて、充足した履行義務に配分された額で収益を認識する。履行義務は、所定の要件を満たす場合には一定の期間にわたり充足され、所定の要件を満たさない場合には一時点で充足される。

上記により、本件取引②について、以下にて収益認識基準第 17 項に定める 5 つの各ステップを検討する。

i. 「顧客との契約を識別する」について

収益認識会計基準第 19 項によれば、次の①から⑤の要件の全てを満たす顧客との契約を識別することとされている。

- ① 当事者が、書面、口頭、取引慣行等により契約を承認し、それぞれの義務の履行を約束していること
- ② 移転される財又はサービスに関する各当事者の権利を識別できること

- ③ 移転される財又はサービスの支払条件を識別できること
- ④ 契約に経済的実質があること
- ⑤ 顧客に移転する財又はサービスと交換に企業が権利を得ることとなる対価を回収する可能性が高いこと

上記①から⑤については、以下の状況であり、いずれも充足していると考えられることから、エスポア及び G 社間において締結された不動産コンサルティング業務委託契約は、「顧客との契約」に該当すると考えられる。

- ① に関し、エスポア及び G 社間において、不動産コンサルティング業務委託契約書が締結されていること
- ② に関し、不動産コンサルティング業務委託契約書により、物件売買に関するサービス（販売協力業務・販売支援業務等）が確認できること
- ③ に関し、不動産コンサルティング業務委託契約書により、支払条件が識別できること
- ④ に関し、役務提供の実在性、役務提供時期及び支払遅延に関する法的検討を総合的に勘案した場合、本件取引②について、相応の経済的実質があることが認められること（経済的実質がないとまでは評価できないこと）
- ⑤ に関し、上記不動産コンサルティング委託業務契約書により、役務提供の対価が明確に記載されており、また、実際に 2026 年 2 月 27 日に G 社からエスポアの口座に本件取引②に係る役務提供の対価が振り込まれていること

ii. 「契約における履行義務を識別する」について

収益認識会計基準第 32 項及び基本論点によれば、契約における取引開始日に、顧客との契約において約束した財又はサービスを評価し、約束した財又はサービスが次の①又は②のいずれかを満たし、別個のものとなる可能性がない場合、複数の財又はサービスを単一の財又はサービス（単一の履行義務）として識別することとされている。

- ① 財又はサービスから単独で顧客が便益を享受できる場合
- ② 財又はサービスと顧客が容易に利用できる他の資源を組み合わせることで顧客が便益を享受できる場合

本件取引②について、エスポアは G 社に対し、「販売協力業務・販売支援業務等」を提供しているが、エスポアが G 社に対して提供する業務は全てが統合され、かつ、一体化されて提供されており、それぞれ別個のものとは考えられないことから、本件取引②の履行義務は単一履行義務と識別することができる。

iii. 「取引価格を算定する」について

収益認識会計基準第 8 項及び第 47 項によれば、「取引価格とは、財又はサービスの顧客への移転と交換に企業が権利を得ると見込む対価の額（ただし、第三者のために回収する額を除く。）をいう。取引価格の算定にあたっては、契約条件や取引慣行等を考慮する。」とされている。

本件取引②については、業務委託契約書により、その取引価格は「業務委託料」として、「50,000,000 円（消費税込み）」と定められており、対価の変動（調整）などの項目は規定されていない。したがって、本件取引②の対価は、「50,000,000 円（消費税込み）」が該当すると考えられる。

iv. 「契約における履行義務に取引価格を配分する」について

収益認識会計基準第 65 項によれば、「それぞれの履行義務（あるいは別個の財又はサービス）に対する取引価格の配分は、財又はサービスの顧客への移転と交換に企業が権利を得ると見込む対価の額を描写するように行う。」とされている。

本件取引②は、上記 ii の検討により単一のサービスの提供（単一の履行義務）と考えられることから、その取引対価は「50,000,000 円（消費税込み）」であり、他の履行義務に配分される部分はないと考えられる。

v. 「履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する」について

収益認識会計基準第 35 項によれば、「企業は約束した財又はサービス（収益認識会計基準において、顧客との契約の対象となる財又はサービスについて、以下「資産」と記載することもある。）を顧客に移転することにより履行義務を充足した時に又は充足するにつれて、収益を認識する。資産が移転するのは、顧客が当該資産に対する支配を獲得した時又は獲得するにつれてである。」とされている。

この場合、「一定の期間にわたり充足される履行義務」又は「一時点で充足される履行義務」により、その会計処理が異なることとなる。

この点、収益認識会計基準第 38 項及び第 39 項によれば、以下の①から③の要件いずれかを満たす場合、「一定の期間にわたり充足される履行義務」に該当し、資産に対する支配を顧客に一定の期間にわたり移転することにより、一定の期間にわたり履行義務を充足し収益を認識することとなる。他方、以下のいずれも満たさず、履行義務が一定の期間にわたり充足されるものではない場合には、「一定の期間にわたり充足される履行義務」に該当せず、「一時点で充足される履行義務」として、資産に対する支配を顧客に移転することにより当該履行義務が充足される時に収益を認識することとなる。

- ① 企業が顧客との契約における義務を履行するにつれて、顧客が便益を享受すること
- ② 企業が顧客との契約における義務を履行することにより、資産が生じる又は資産の価値が増加し、当該資産が生じる又は当該資産の価値が増加するにつれて、顧客が当該資産を支配すること
- ③ 企業が顧客との契約における義務を履行することにより、別の用途に転用することができない資産が生じ、かつ、企業が顧客との契約における義務の履行を完了した部分について、対価を収受する強制力のある権利を有していること

上記①から③については、以下の状況であり、いずれも充足していないと考えられる。

①に関し、不動産コンサルティング業務委託契約書によれば、対象となるサービスは、「販売協力業務・販売支援業務等」であり、また、契約期間は当該契約締結日 2026 年 2 月 13 日から売買決済完了時までとされているところ、顧客（G 社）の不動産売買契約が 2025 年 10 月 31 日に締結され、同年 11 月 27 日に売買代金の決済が完了しており、その後の販売協力業務等の役務提供が確認されていないことから、①の観点からは、「一定の期間にわたり充足される履行義務」には該当しないと考えられる。

また、②に関し、本件取引②の対象となるサービスは、「販売協力業務・販売支援業務等」であり、顧客（G 社）の資産が増加する取引とは考えられないことから、該当していない（充足していない）と考えられる。

さらに、③に関し、エスポアが G 社との契約における義務の履行を完了した部分について、対価を収受する強制力のある権利を有していることについて、不動産コンサルティング業務委託契約書には当該権利は一切規定されておらず顧客（G 社）に増加する資産も存在しないことから、該当しないと考えられる。

以上により、本件取引②は、「一定の期間にわたり充足される履行義務」には該当せず、「一時点で充足される履行義務」に該当すると考えられ、資産に対する支配を顧客に移転することにより当該履行義務が充足される時に収益を認識することとなる。「資産に対する支配を顧客に移転することにより当該履行義務が充足される時」とは、不動産コンサルティング契約書に記載された「本契約締結日から本物件売買決済完了時まで」の間のいずれかが考えられる。よって、上記第 3 章第 2 の 8 のとおり、本件取引②は 2025 年 10 月 31 日の売買契約成立時までに予定された役務の提供が実質的に完了しており、その後、同年 11 月 27 日の決済完了までの間に、取引の実現に向けた新たな実質的役務が提供された事実は認められないことから「資産に対する支配を顧客に移転することにより当該履行義務が充足される時」とは 2025 年 10 月 31 日と捉えることが相当と考えられる。

3 計上する勘定科目について

収益認識会計基準第 78-2 項によれば、顧客との契約から生じる収益を適切な科目をもって損益計算書に表示することが規定されている。また、企業会計上、売上高は、企業が定款に定めた事業目的から生じる収入を計上し、その他の収益は営業外収益に計上されるが、臨時的な収益や過年度の修正に係る収益は特別利益に計上されることとされている。

本件取引②に関し、エスポアは G 社に対し、「販売協力業務・販売支援業務等」を提供しているが、当該業務はエスポアの定款第 2 条に定める「2, 不動産有効活用に関するコンサルティング業」に合致し、エスポアは、本件取引②で認識される収益について営業収益の「その他売上」に計上しており、当該計上処理は、企業会計上、合理性を欠くものではないと考えられる。

4 収益認識基準の適用についての総括

以上により、エスポアが本件取引②を 2026 年 2 月期の収益として認識し、その取引価額 45,454,545 円（税込 50,000,000 円）を営業収益に計上したことは、合理性を欠くものではないと考える。

5 その他 ―g 氏の報酬の費用計上の要否について―

上記第 1 章第 3 の 3 (2) ア (ア) のとおり、g 氏のエスポアでの肩書は、「事業本部長」である。g 氏の供述によれば、g 氏がエスポアに関与するに至った経緯は、次のとおりである。すなわち、株主間の紛争が長期化する中で、W 社の代理人の声掛けによって、エスポアに関与することになり、a 氏や b 氏といった現経営陣による経営体制の構築に携わった。もっとも、エスポアの従業員らの離職などを理由に、g 氏の関与はこれにとどまらず、エスポアの事業経営に積極的に関与することになったとのことである。

しかしながら、g 氏は、エスポアの取締役ではないことはもとより、エスポアと雇用契約を締結しておらず、業務委託契約すらも締結しておらず、誓約書等を差し入れてもいない。

このことから、g 氏が行った本件取引②に係る役務提供については、外形的に見て、エスポアから委託を受けて行ったものと捉えられ、企業会計上エスポアに外部委託費（支払報酬）が発生すると考えられるが、上記のとおり、本件取引②においてエスポアと g 氏間で業務委託契約を締結しておらず、報酬額の取り決めもなされていなかった。その結果、g 氏は無報酬で役務提供を行っていたこととなる。

この点に関して、g氏は、2026年8月18日に実施された当委員会との面談に際して、「エスポアが債務超過であり負担をかけたくなかった」、「会社存続が問われる状況まで追い込む要因になった以上、とても報酬をくださいとは言えない」旨申し述べており、エスポア側もg氏が無報酬で業務を行っていた事実を黙認してきたと考えられること、さらに、エスポアからの報酬支払の事実も確認されなかったことから、支払報酬の計上は不要と判断した。

第4章 本件取引③

第1 本件取引③の概要

本件は、エスポアが、I社に対し、某県内の系統用蓄電池事業に係る2案件⁵（以下「本件案件1」という。）について、案件に関するデューデリジェンス資料（以下「DD資料」という。）の提供、案件保有者の紹介その他のコンサルティング業務を提供したとして、報酬合計2200万円（税込）を計上した取引（以下「本件取引③」という。）に関するものである。

エスポアの説明によれば、エスポアは、当初、本件案件1を自ら取得した上で第三者に転売することを予定し、既に各案件についてデューデリジェンスを実施するとともに、転売先の検討等を進めていたものの、その後、資金繰り上の事情から自ら取得することを断念したことから、I社に対し、これまでに取得・整理したデューデリジェンス資料を提供するとともに、本件案件1の案件保有者を紹介することとし、その対価として1案件当たり1000万円（税別）、合計2000万円（税別）とする業務委託契約を締結したとのことである。なお、本報告書において「案件保有者」とは、土地の所有権を有する者ではなく、蓄電所用地としての利用を目的として、土地所有者との間の合意その他の方法により、事実上当該土地を確保している者をいう。本件案件1については、M社再生可能エネルギー事業部のab氏がこれに該当する。なお、ab氏は、再生可能エネルギーに関する事業（系統蓄電池事業に関しては案件の開拓、DD業務、販売先の紹介等）を行っているD社の取引先であり、D社の従業員であるs氏がエスポアにab氏を紹介した。

アリアは、2026年2月期監査において、本件取引③について、①本件取引③に係る契約に基づく具体的な役務提供の実在性、②2026年2月20日付けとされる本件取引③に係る契約の実際の締結時期、③2026年2月期中に契約上の役務提供が完了していたこと等について、十分かつ適切な監査証拠を取得することができなかったとして、意見不表明の理由の一つとしている。

そこで、当委員会は、本件取引③に係る取引の実在性、本件取引③に係る契約の成立経緯及び締結時期並びに2026年2月期における収益認識の妥当性等について、本件取引③に係る契約書、DD資料、本件案件1に係るその後の売買関係資料、Zoom会議記録その他の客観的資料及びエスポア、I社その他の関係者に対するヒアリング結果を踏まえ、改めて検証を行った。

第2 認定事実

当委員会が確認した客観的資料及びa氏、y氏、s氏、エスポアにI社を紹介したu氏等の供述等を前提とすると、以下の事実が認定できる。

⁵ 某県某市某及び某県某郡某町某の土地にかかるものである。

1 I 社が東京電力管内の蓄電所案件を探索していたこと

I 社は、再生可能エネルギー事業を主たる事業としており、太陽光発電事業に加え、蓄電所事業にも取り組んでいた。同社は、蓄電所を自社で保有・運営することを基本方針としつつ、案件規模が大きく資金負担も重い案件については、第三者への譲渡も事業スキームとして予定していた。

I 社は、再生可能エネルギー事業を通じて長年交流のあった u 氏から、エスポアが蓄電所案件を保有しているとの紹介を受けた。u 氏は、再生可能エネルギー事業に関する案件の紹介、コンサルティング等に従事してきた者である。u 氏は、海外における再生可能エネルギー事業の開発・運営及び再生可能エネルギー事業に関するコンサルティング業務を事業内容とする AI 社の代表取締役を務めていたほか、ネパールにおいて水力発電事業を行う AJ 社の Director CEO を務めるなど、再生可能エネルギー事業に継続的に関与していた。また、u 氏は、エスポアと取引関係を有する F 社の代表を務めているとともに、u 氏によれば AK 社の従業員でもあるとのことである。I 社によれば、u 氏は、同社の会長で実質的オーナーである ai 氏と約 10 年前から面識を有し、バイオマス発電や太陽光発電等の事業を共に手掛けていた。I 社は、u 氏について、再生可能エネルギー関係のコンサルタントのような立場で幅広い人的ネットワークを有し、様々な案件情報を把握している人物であると認識していた。他方、u 氏はエスポアの a 氏とも関係を有しており、a 氏は、従前から u 氏に対し、蓄電所に関心を有する会社があれば紹介してほしい旨を伝えていた。これを受け、u 氏は、2026 年 1 月頃、I 社がエスポアの取り扱う本件案件 2 の蓄電所完成案件に関心を有しているとして、a 氏と I 社を繋げたものである。a 氏によれば、エスポアは、それ以前には I 社との取引関係を有していなかった。I 社側の説明によれば、2026 年 1 月頃、u 氏と久しぶりに会った際、u 氏から、エスポアが蓄電池事業を行っている旨の話があり、I 社が特に東京電力管内の蓄電池案件を探していたことから、u 氏を介して a 氏の紹介を受けることとなった。

I 社は当初エスポアが保有する本件案件 2 の蓄電所用地及び蓄電池設備の売買案件（以下「本件案件 2」という。）に興味を持ち、エスポアの面会を設定することとなった。なお、I 社は、東京電力管内の蓄電所案件は、他の電力管内と比較して売電単価及び市場価値が高いと認識されていたことから、I 社は、従前からその取得を希望していた。

2 エスポアとの接触及び初回面談

2026 年 1 月 19 日、I 社、エスポア及び u 氏の間で、I 社にて初回面談が実施された。I 社側は ai 氏及び y 氏、エスポア側は a 氏が参加し、u 氏も同席した。

2026 年 1 月 19 日の面談については、y 氏の Outlook スケジュールにおいて、同日 18 時前～19 時までの間において、「u さん」と登録されている。2026 年 1 月 19 日に a 氏が某所に出向いたことは、エスポアから提供された 1 月 18 日宿泊のホテル領収書（●）及び

翌 19 日付の新幹線領収書から裏付けられる。また、同日、a 氏が少なくとも ai 氏と面談をしていることは、g 氏が a 氏に対し、2026 年 1 月 20 日に「昨日の o さんの感触、確認ください。」との LINE を送付していることから裏付けられる。

面談では、本件案件 2 に関する説明の他、I 社から東京電力管内の蓄電所案件を探している旨が説明され、これに対してエスポアから本件案件 1 が紹介された。I 社は当該案件に高い関心を示し、本件案件 1 の蓄電所用地の調査及び保有者の紹介を内容とする契約締結について協議がなされた。

また、a 氏によれば、本件案件 2 については、この時点における売却価格については 5 億 5000 万円ないし 6 億円程度を想定しており、その後 I 社との間で価格交渉が行われた。

3 案件検討及び契約締結

(1) 案件を進める旨の意思決定

初回面談後、I 社は、本件案件 1 について蓄電所用地の調査及び保有者の紹介を内容とする契約を締結する方向で検討を進めることとした。y 氏によれば、I 社は当時、東京電力管内の蓄電所案件を強く求めており、本件案件 1 について高い事業性が期待できると判断したため、初回面談当日又はその直後には、社内で案件を進める方針を決定した。

I 社では、稟議書又は決裁書を作成する運用は採られておらず、会長である ai 氏が案件実施を決定した場合には、その指示にしたがって契約締結を進める運用であった。本件についても、ai 氏の判断により契約締結に向けた手続が進められた。ただし、この意思決定を示す稟議書、決裁書又は同時期の社内議事録は存在せず、意思決定の具体的日時について客観的資料をもって確定することまではできない。

なお、2026 年 1 月 22 日時点で存在している i 氏作成の「蓄電池案件顧客リスト」の「蓄電所完成案件購入検討先」に「I 社」の記載があることから、同日時点で I 社が蓄電所完成案件に興味を持っていたことは裏付けられる。

(2) 本件取引③に係る契約書の合意及び契約書への押印

両社間で契約内容の調整が行われ、2026 年 2 月 20 日に a 氏、y 氏、u 氏が参加する面談がエスポアにて実施された。y 氏が同日時点で東京に所在していたことは y 氏の提供する新幹線の領収書により裏付けられる。また、y 氏の Outlook スケジュールには、同日 13 時～14 時半まで「エスポア 渋谷」と登録されている。

この面談時点において、本件案件 1 について、対象案件、業務内容及び報酬額を含む本件取引③に係る契約内容について合意が成立したものと認められる。この点については、a 氏が同日時点で契約内容について双方が合意していた旨説明しているほか、I 社も、同日の時点で、対象案件、業務内容、報酬額は合意していたのは間違いないと説

明しており、両当事者の供述が一致している。

本件取引③に係る契約書への実際の押印時期については、a氏は、当初、2026年2月20日に押印したものと説明していたものの、フォレンジック調査の結果を踏まえると、実際の押印は同月24日（後記のとおり同日に本件案件1の保有者との面談実施日である）に行われていた可能性がある旨説明している。y氏も、同様に、当初、同月20日に押印したものと説明していたものの、フォレンジック調査の結果を踏まえると、記憶は明確ではなく、同月24日に押印した可能性も否定できない旨説明している。なお、フォレンジック調査の結果、本件取引③に係る契約書のWordデータは同月24日に保存されていることが確認されている。以上からすれば、契約書への実際の押印時期については疑義が残るものの、少なくとも、本件取引③に係る契約内容については2月20日の時点で当事者間の合意が成立しており、遅くとも2月24日時点では本件取引③に係る契約書に押印がなされたものと認められる。なお、本件案件1については、その取引金額がエスポアの社内基準上、取締役会決議を要する金額に達していなかったことから、取締役会への付議は行われず、社内稟議により処理されたとのことであり、同月20日付の稟議書が存在する。

本件取引③に係る契約書によれば、契約上の業務は、本件案件1に関する調査、案件保有者の紹介等であり、契約金額は2000万円（消費税別）とされた。

I社は、契約締結時にエスポアへ期待していた役務について、本件案件1のDD資料の提供及び案件保有者との面談機会の設定であったと説明している。他方、契約締結後の継続的なコンサルティング又は事業遂行全般に関する継続支援まで期待していたのではなく、予定された役務は比較的短期間で完了する性質のものであったとの認識を示している。

本件取引③に係る報酬の請求書は、フォレンジック調査の結果、2026年2月25日15時53分に経理担当のi氏により作成されていることが確認できる。a氏は、従前、2月20日に請求書をI社に交付したものと認識していたが、追加確認の結果、当初は契約書の記載から請求書を別途作成する必要はないと考えていたものの、その後I社から請求書が必要との連絡を受けて作成したものである旨説明を訂正している。I社も、記憶は必ずしも明確ではないとしつつ、2月20日時点では請求書を受領しておらず、その後I社からエスポアに請求書の発行を依頼したとの経緯であったと記憶している旨説明している。これらの説明は、請求書PDFが2月25日に作成されたとのフォレンジック調査結果と整合する。

なお、本件案件2については、2026年2月20日頃までに、蓄電池設備及び土地を合わせた売買代金を合計5億7800万円とする方向で概ね合意に至った。

(3) 報酬額の決定経緯

y氏によれば、契約金額については、契約締結以前から概ね2000万円程度を前提と

して協議が行われていた。I 社は、本件案件 1 について、蓄電所完成時の総事業費が 5 億円から 6 億円程度となり、土地の権利部分だけでも安くて 6000 万円程度、近時では 1 億 2000 万円から 1 億 3000 万円を超える価格で取引される例も存在すると認識していた。

この認識を前提に、I 社は、本件案件 1 について、2000 万円のコンサルティング報酬は採算が取れる範囲であり、不合理な金額ではないと判断した。その後、I 社は実際に対象案件を各 6000 万円で取得し、さらに第三者へ各 8000 万円で譲渡したとのことである。なお、当該購入契約及び転売契約については、守秘条項を理由に当委員会には開示されなかった。

(4) 2026 年 2 月 21 日の Zoom 会議における協議

ア Zoom 会議における発言内容

当委員会は、本件調査の過程において、2026 年 2 月 21 日に a 氏、u 氏及び g 氏が参加して行われた Zoom 会議の文字起こしを確認した。なお、本報告書において引用する音声データの文字起こしについては、その性質上、必ずしも逐語的な正確性が担保されているものではないが、会話の当事者に対して内容を確認している。

2 月 21 日 Zoom では、I 社との取引に関連して、u 氏から、本件案件 2 について、「月に払うのは無理なんで 2000 万円ぐらい手数料で一旦放り込んでくれへんか」との話を u 氏から I 社に対して行っている旨の発言がなされた。

これに対し、g 氏が「でも売り上げにするには結構難しいよ」と指摘したところ、a 氏は「別契約を結びます」と述べ、それに対し、g 氏が、「何の契約で行く。」と答え、それに対して、u 氏も、その契約内容について「コンサル」と述べている。

さらに、u 氏からは、「o 会長のところをこう手伝ってるっていう体で手数料っていう形でもらったら良いのかな」との発言がなされ、a 氏からも、「蓄電池の方は正直なんかいかようにもなるような気がする」、「うちも結構案件抱えてるから、その案件の何かしら調査資料みたいなので」、との発言があり、g 氏からは「資料（文字起こしでは「仕様」）は別料金ですよとか。」との発言があり、これに対して a 氏は、「本件案件 2（文字起こしでは「●」）と全く関係ない形で」、「この案件のなんか調査を行った費用としてもらいます、とかで言うのでもらおうかなと思う」などの発言がなされている。

これらの発言をその文言どおりに捉えた場合、本件案件 2 に係る取引代金の一部を 2026 年 2 月期中に収益として計上することを念頭に、I 社との間で別途コンサルティング契約等を締結し、その対価として 2000 万円程度を受領することを検討していたのではないかと疑義を生じさせる内容である。また、本件取引③の契約書の Word データが 2026 年 2 月 24 日に保存されていることが確認されたことに照らせば、当該「別途のコンサルティング契約」が本件取引③に係る契約であるという推測が生じ

得る内容である。

イ Zoom 参加者の説明

そこで、当委員会は、a 氏に対し、2 月 21 日 Zoom の文字起こしを示した上で、その発言の趣旨及び本件取引③に係る契約との関係についてヒアリングを実施した。

a 氏は、まず、u 氏による「月内に払うのは無理なので 2000 万円ぐらい手数料で一旦放り込んでくれないか」との発言について、本件取引③に係る契約に基づく 2000 万円の報酬を意味するものではなく、本件案件 2 について I 社の資金繰りの関係から当初予定された手付金を直ちに支払うことが困難であったため、2000 万円ないし 3000 万円程度でも先行して手付金として支払ってもらえないかという話であった旨説明した。a 氏によれば、融資が得られず契約自体が成立しないことを避けるため、u 氏の提案により、“ゼロ契約になるよりは少額でも先に入金してもらおう”との趣旨であったという。

また、「別契約を結んでコンサルを締結する」との発言については、本件取引③に係る契約を指すものではなく、I 社から「他にも蓄電所の案件が欲しい」と言われていたことから、本件取引③に係る契約とは別に、エスポアが保有又は関与していた他の再生可能エネルギー案件について、何らかの業務を提供し、手数料を得ることができないかを検討していたものであると説明した。もっとも、実際に I 社に対してそのような追加契約を打診した事実はなく、契約締結にも至っていないとのことであった。

さらに、u 氏の「o 会長のところを手伝ってるっていう体で」との発言についても、I 社に対して何らかの業務を提供することによって手数料を得られないかとの趣旨であり、本件取引③に係る契約を事後的に仮装する趣旨ではないと説明した。

a 氏自身の「いかようにもなる」との発言については、その具体的な趣旨は記憶していないとしつつ、「本件案件 2 と全く関係ない形で」、「調査を行った費用としてもらう」との発言については、本件案件 2 の代金の一部を別名目に付け替える趣旨ではなく、本件案件 2 とは別の案件について調査等の業務を行い、その対価として報酬を得ることができないかを検討していた趣旨であったと説明した。

また、当委員会は、g 氏に対しても 2 月 21 日 Zoom の文字起こしを示した上で、その発言の趣旨及び本件取引③に係る契約との関係についてヒアリングを実施した。

g 氏は、まず、u 氏による「月内に払うのは無理なので 2000 万円ぐらい手数料で一旦放り込んでくれないか」との発言について、「あまり詳細なこと覚えてませんが、これいつですかね」と回答をした。g 氏は、「でも売り上げにするには結構難しいよ」と発言した理由については、「何の業務でやってるのが心配だなと思って伝えたいと思います」との回答をした。g 氏は、a 氏の「別契約を結びます」、自身の「何の契約で行く。」、u 氏の「コンサル」という発言について「僕ちょっとその内容はもう覚え

てませんけども」と回答をした。また、u 氏の「o 会長のところをこう手伝ってるっていう体で手数料っていう形でもらったら良いのかな」との発言についても、「いや、ちょっと私も詳細全然覚えてないんですよ。この辺、年末ぐらいの u さんと会議した記憶はありますけども。こういう内容やったかな。」との回答をした。a 氏の「蓄電池の方は正直なんかいかようにもなるような気がする」、「うちも結構案件抱えてるから、その案件の何かしら調査資料みたいなので」、との発言、自身の「資料（文字起こしでは「仕様」）は別料金ですよとか。」との発言があり、これに対して a 氏は、「本件案件 2（文字起こしでは「●」）と全く関係ない形で」、「この案件のなんか調査を行った費用としてもらいます、とかで言うのでもらおうかなと思う」との発言について、「私自身はまあ、蓄電池のことほんま、あんまり分かってないので。どういことをしてるのかが今一わからないんで。質問してるんだと思うんですけど。」と回答をした。

他方、u 氏によれば、「2000 万円」の件については I 社とエスポアの間で話に上っていた別案件（廃校でのデータセンター・蓄電池事業）の話であると述べており、a 氏の供述と異なっている。

4 契約に基づく役務の提供

(1) DD 資料の提供

a 氏及び y 氏は、I 社に対し、本件蓄電所案件に関する DD 資料を提供した旨を説明した。実際に、当委員会が y 氏のヒアリングを実施した際には、y 氏は印刷された DD 資料に関するファイルを所持していた。

I 社によれば、当該資料には、土地の状況、電力会社との接続状況及び系統容量等、案件取得を判断するために必要な情報が含まれており、契約締結時に想定された業務内容に沿うものであった。

I 社は、当該 DD 資料を現実に確認した上で、後記のとおり案件保有者との面談に臨み、その後案件取得の判断を行ったとのことである。

他方、DD 資料が I 社へ提供された正確な日時を直接示す送信メール、受領書等は確認されておらず、交付の有無及びその時期については客観的資料上明らかでない。

なお、本報告書では、エスポア及び I 社が「DD 資料」と称していることから、便宜上、本件案件 1 に関して収集された一連の資料を「DD 資料」と表記している。もっとも、当該資料を実質的にもデューデリジェンスの成果物と評価することが適切であるかについては、疑問がないわけではない。すなわち、エスポアが保管する他の蓄電池案件に係る資料を確認すると、DD チェック表が作成され、これに基づいて必要資料の収集及び確認が行われた形跡が認められる。これに対し、本件案件 1 については、同様の DD チェック表その他、一定の調査項目に基づいて資料の収集・確認又は検討を行った

ことを示す資料は確認されておらず、確認できた資料は、現地の写真・動画や関係者から収集した複数の資料が Zip フォルダ内に格納されているにとどまる。したがって、本件案件 1 について、他の案件と同程度の DD が実施され、その成果物として「DD 資料」が作成されたとまで評価できるかについては疑義が残る。

(2) 2026 年 2 月 24 日の案件保有者との面談

2026 年 2 月 24 日、エスポアは、I 社に対し、I 社における ab 氏との面談を設定した。面談には、ai 氏、y 氏、a 氏、u 氏及び ab 氏らが参加し、DD 資料を基に案件内容の説明及び質疑応答が行われたとのことである。

2026 年 2 月 24 日に a 氏が某所に出向いたことは、エスポアから提供された 2 月 24 日付の新幹線領収書（往復分）から裏付けられる。また、エスポアからは、ab 氏の名刺が提供されている。y 氏の Outlook スケジュールにおいても、同日 17 時から 18 時の間、「a・u*蓄電所」と登録されている。

当事者の供述によれば、I 社は、この面談において本件案件 1 について ab 氏から直接説明を受けた。

(3) 役務提供の完了

本件取引③に係る契約において、役務提供期間は 2026 年 2 月 20 日から 1 か月と定められている。

一方、y 氏は、当委員会に対し、2026 年 2 月 24 日の ab 氏との面談をもって、本件取引③に係る契約に基づき予定されていた役務は全て終了したとの認識であった旨を明確に述べている。また、同日以降、エスポアから本件取引③に係る契約に基づく追加的な役務提供を受けた事実はなく、成果物も DD 資料以外には存在しないと説明している。

もっとも、エスポアから I 社に対する完了報告書、成果物一覧又は I 社による検収書等は作成されておらず、役務完了を同時期の書面により直接確認することはできない。また、後記のとおり、2026 年 4 月 9 日には、アリアの面前において、2026 年 2 月 27 日までに役務提供が完了していた旨を確認する合意書が締結されている。

5 2026 年 2 月 26 日開催の取締役会

2026 年 2 月 26 日開催の取締役会において、DD 業務委託として約 2000 万円の利益見込みがある旨の説明が議長である a 氏からなされている。

6 本件案件 2 の締結

本件案件 2 については、2026 年 2 月 20 日頃までに金額の合意に至ったとのことであ

る。

その後、エスポアとI社は、同月27日付けで、本件案件2について、エスポアを売主、I社を買主とする「系統用蓄電池設備売買契約」及び「土地売買契約」をそれぞれ締結した。

これらの契約書上の契約日は2026年2月27日とされているものの、フォレンジック調査の結果、同月25日時点で双方の押印がなされた契約書PDFが存在していたことが確認された。a氏は、この点について、契約内容については既に双方で合意していたため、事務処理上、押印手続を前倒しして行った一方、エスポアにおいては2月26日の取締役会決議をもって正式な決定を行う予定であったため、2026年2月27日を正式な契約決定日と認識していた旨説明している。

以上からすれば、少なくとも2026年2月25日時点で、同年2月27日を効力発生日とする双方の押印済み契約書が存在していたことは客観的資料から認められる。

エスポア及びI社で締結された系統用蓄電池設備売買契約では、売買代金を5億6800万円(消費税及び地方消費税込み)とし、契約締結後の着手金30%(1億7040万円)、蓄電設備発注時20%(1億1360万円)、蓄電設備出荷時30%(1億7040万円)、中国電力株式会社との系統連系完了時の残代金20%(1億1360万円)という段階的な支払条件が定められているとともに、融資特約が付されている。土地売買契約では、本件案件2に係る土地の売買代金を1000万円とし、所有権移転登記と同時に一括して支払う旨が定められている。したがって、設備代金5億6800万円と土地代金1000万円を合計した本件案件2全体の契約金額は、5億7800万円となる。

7 報酬の支払延期及び支払

(1) 支払延期

本件取引③に係る契約に基づく報酬は、契約書記載の支払期日までに支払われず、実際の支払は同期日より後となった。

y氏は、支払延期について、役務内容又は契約内容に疑義が生じたためではなく、当時、複数案件の資金需要が集中し、支払順位を調整せざるを得なかったという資金繰り上の事情によるものであったと説明している。a氏も、I社から資金繰りの事情について説明を受けるとともに、本件案件2の融資がなされれば支払うという説明をI社から受けたことより、本件案件2についてもI社が購入してくれるという事情を踏まえ、支払を待つこととした旨を説明しており、両者の説明は概ね一致している。

他方、当初の支払期日までに支払われなかったこと自体は、契約どおりに取引が進行しなかったことを示す消極事実である。また、支払延期の合意内容及びその時期を示す変更契約書その他の書面は確認されていない。

(2) 2026 年 4 月 6 日の支払

I 社は、2026 年 4 月 6 日、エスポアに対し、契約金額全額を支払った。エスポア及び I 社の入出金明細並びに会計伝票は、この資金移動と整合する。他方、I 社においては、本件取引③に係る債務が発生した時点から上記支払までの間、当該債務を未払金として計上すべきであったと考えられるところ、実際にはその計上がなされていなかった。

I 社が契約金額全額を支払ったことに加え、契約内容又は役務提供の不存在を理由として異議を述べ、減額、返還又は損害賠償を求めた事実は確認されていない。したがって、支払遅延は不自然さを残すものの、そのみをもって役務提供が存在しなかったと認定することはできない。

8 契約書類の送付

出納帳兼郵便物管理表上、エスポアは、2026 年 3 月 27 日、I 社に対し、本件取引③に係る請求書及び業務委託契約書並びに本件案件 2 に係る系統用蓄電池設備売買契約書及び土地売買契約書を送付していることが確認された。

9 案件資料の送付

出納帳兼郵便物管理表上、エスポアは I 社に対し、2026 年 4 月 6 日付で「某市、某郡某所案件ファイル」を郵送していることが確認された。当該発送を担当した i 氏は、当委員会に対し、送付した資料の具体的内容については記憶していない旨を述べている。

この点、a 氏は、I 社から、エリアへの説明のため、従前提供していた DD 資料に含まれる電力関係の資料（接続検討回答書等）を再度提供してほしいとの依頼を受け、これを送付したものであり、新たな資料を提供したものではない旨を説明している。他方、y 氏は、既に受領済みの DD 資料に含まれている接続検討回答書の別紙の一部が漏れていたため、それをエスポアから郵送してもらった旨を述べている。これらの両名の供述については、いずれも客観的な証拠は提出されていない。

また、フォレンジック調査では、同日、a 氏から y 氏に対し、「この後、u さんより業務委託の件での資料を送らせていただきます。」とのショートメッセージが送られ、同月 7 日に、a 氏から y 氏に対して、「本日資料をメールさせていただきました。9 日木曜日のご面談は 11 時よりよろしくお願い申し上げます。また、郵送にて個別資料をお送りしますので、ご確認いただけますと幸いです。」とのショートメッセージが送られ、同月 8 日に、y 氏から a 氏に対して「u さんの LINE で確認できました。」とのショートメッセージが送られていたことが確認された。この点について、a 氏は、上記電力関係資料について当初は u 氏を通じて送付することを考えていたものの、結局、u 氏から送付することができず、エスポア側で対応することとなった旨を説明している。

他方、y 氏は、これらのやりとりについては記憶にないとのことであり、u 氏との LINE

のやり取りもない旨回答をした。

なお、a 氏から y 氏に対する上記メールに相当するものはフォレンジックデータを確認しても見当たらなかった

10 アリアへの対応

アリアは、本件取引③について、役務提供の客観的証拠及び収益認識時期を裏付ける資料の提出を求めた。

具体的には、アリアは、2026 年 3 月 30 日に以下の資料を提出するよう要求した。

㊦I 社への成果物

㊧I 社への成果物を報告した日付がわかるもの（メールの送信履歴など）

㊨上記㊦をもって、作業完了の合意（追加の役務の提供がないことの確認）がなされたことがわかるもの

また、同年 4 月 1 日に、アリアからは、同月 7、8、9 日を候補日としたヒアリングの連絡があった。a 氏からアリアに対しては、同月 3 日午後 7 時 19 分に I 社との連絡がつき、同月 9 日午前に面談対応が可能である旨ショートメッセージを送っている。

エスポア及び I 社は、アリアに対し、本件取引③に係る契約書や㊦の要請を踏まえて既に DD 資料等を提示するとともに、㊨の要請を踏まえて 2026 年 2 月 27 日付で業務が完了したことを確認する 2026 年 4 月 9 日付の合意書を提出した。

しかし、アリアが必要かつ十分と判断する水準の客観的資料を提示できず、アリアは十分な監査証拠を取得できなかったと判断した。

11 I 社からの振込依頼

2026 年 4 月 30 日、y 氏は a 氏に対し、「u 様にもお伝えしておりました件」として、I 社名義の銀行口座の情報を送付した。さらに、y 氏は、同年 5 月 7 日、a 氏に対し、「お振込みの件、どうなってるのでしょうか？」（同日午後 7 時 19 分）、「o のほうから至急確認すると言われております…」（同日午後 7 時 20 分）、とのメッセージを送付し、また、ai 氏から、a 氏に対して「大至急電話頂けませんか？」（同日午後 8 時 26 分）とのメッセージが送られ、更に何らかの費用についてエスポアが I 社に支払うよう求めた。また、同日 y 氏と a 氏との間で、午後 7 時 18 分、8 時 34 分、9 時 59 分、10 時 1 分と短時間の間に 4 回の通話がなされていることが確認できている。

a 氏及び y 氏の供述によれば、上記はエスポア及び I 社間で検討されていた別案件（廃校でのデータセンター・蓄電池事業）の手付（500 万円）に関するやりとりであり、実際には新件は動き出さなかったため、エスポアから I 社に対して 500 万円の支払いもなされていないとのことであるが、具体的な契約等は結んでいないということであった。それにもかかわらず、y 氏からの連絡のみならず、ai 氏が直接メッセージを送

り、y 氏と a 氏が短時間の間に複数回も電話をするなど本来支払いがされるべきにもかかわらず支払がなかったことを前提とするかのようなやり取りがうかがわれ、上記 a 氏及び y 氏による説明の合理性には疑問が残る。なお、上記やりとりを踏まえ I 社に対して 2026 年 5 月分の通帳の開示を依頼したが、開示されなかった。

12 LINE 及び SMS でのやりとり

当委員会による I 社へのヒアリング(2026 年 7 月 28 日 10 時開始)の前日である 2026 年 7 月 27 日に、a 氏から「aaa」に対して、LINE にて「案件保有者の名刺を送らせていただきます。もし不足している内容がありましたら、ご連絡させていただきます。」、「ご迷惑おかけしますが、何卒明日はよろしくお願い申し上げます。」と送信をしており、また、上記ヒアリングの直前である 2026 年 7 月 28 日 9 時 24 分に、「aaa」から「教えてください。ab さんは、何歳ぐらいの方ですか？ 貴社の事務所のエントランスや部屋のイメージ（会議室など）教えてください」と送信し、a 氏から「aaa」に対して、LINE にて「ab さんは 50 歳ぐらいの男性です。エスポアは道玄坂の上にあるライオンズマンションの 11 階にあります。事務所がマンションですので、エントランスはよくある古いマンションの入口となります。」、「会議室はマンションの一室を使っています。床は白くて、8 人がけのデスクがあるのみとなります。」と送信されている。

a 氏によれば、「aaa」は I 社の y 氏ではなく、u 氏を通じて紹介を受けた別の「aab 氏」（所属会社及び下の名前は不詳）であり、当該やり取りは本件案件 2 の蓄電所案件等に関するものであった。また、a 氏は、ab 氏が関与する案件についても同人に紹介することを検討しており、a 氏が参加できない際にエスポアの事務所で面談する予定があった旨を説明している。当委員会は、上記「aab 氏」（所属会社及び下の名前は不詳）の名刺の提出を求めたが、a 氏からは、名刺が見当たらず、LINE も整理した際に削除した旨の回答があった。

y 氏も、当委員会のヒアリングにおいて、当該やり取りを行った記憶はない旨を述べている。

第 3 アリアの指摘その他の争点に対する検討

1 役務提供の実在性

(1) 問題の所在

アリアは、契約書及び請求書以外に役務提供の実在性を裏付ける客観的資料が十分ではなく、本件取引③に係るコンサルティング業務が実際に履行されたかについて、十分な監査証拠を取得できなかったと指摘している。

(2) 実在性を積極的に裏付ける事情

本件取引③については、①契約対象となった本件案件1について、土地が実在し、当該土地に関するAL社からの接続検討に関する文書が存在すること、②当該案件に対応するDD資料が現に存在し、I社がこれを保有していること、③I社が本件取引③に係る消費税込み報酬全額と同額の2200万円を現実に支払っていることが認められ、これらの事情は、本件取引③に係る役務内容についてのエスポア及びI社の供述とも概ね整合する。また、a氏及びy氏の供述は、2026年2月24日にエスポアの設定によりI社と案件保有者との面談が実施され、DD資料を基に案件内容の説明及び質疑応答が行われたという点で一致している。

(3) 実在性に関する消極事実

本件では、DD資料の送付日時を直接示すメール、役務の進捗報告書、完了報告書、成果物一覧及び検収書などの客観的資料が確認されていない。また、契約締結前後のエスポア内部の意思決定過程及び業務分担を示す同時期の記録も限定的である。これらは、役務提供の実在性を監査手続上確認することを困難にした事情である。

また、2月21日Zoomにおける発言は、本件取引③の実在性を強く疑わせる事情となり得る。特に、「別契約を結びます」、「o会長のところを手伝ってるっていう体で」、「いかようにもなる」、「調査を行った費用としてもらう」などの表現は、「別契約」として呼称される取引の実在性を否定するような発言である。また、本件案件2の契約において、手付金は代金の30%とされており、2000万円とはなっていないことや、「2000万円」が何を指すのかについてa氏とu氏の供述が異なっていることから、「2000万円」という金額が本件案件2の手付金の話をしていたもの、あるいは、別案件についての話をしていたものであるという裏付けもとれない。そうすると、2月21日Zoomにおける発言について、本件取引③に係る契約とは全く無関係の別取引を念頭に置いたものであったとのa氏の説明を踏まえても、上記疑義が完全に解消されたとまで評価することは困難である。

さらに、当委員会によるI社へのヒアリングの前日に行われたやりとりにおいて、a氏が「aaa」に対し、ab氏の年齢・性別やエスポアの事務所及び会議室の具体的な状況を改めて説明していることからすれば（なお、「ab」とは「ab」の誤記であると推測される。）、「aaa」が実際にはy氏であり、y氏がそれまでab氏と面談したことがなく、また、エスポアの事務所を訪れたこともなかったため、このような情報を当委員会によるヒアリングの直前に伝えていたのではないかと疑義が生じる。そうであるとすれば、エスポアが説明する2026年2月24日のab氏とI社との面談が実際には行われていなかった可能性を示唆する事情となり得る。

最後に、本件取引③を実態のない取引として計上する動機の有無という観点からみると、2026年2月21日時点におけるエスポアの売上及び利益の見込みを前提として計

算すれば、本件取引③に係る売上を考慮しなくとも、計算上は債務超過が解消される見込みとなっていた。もっとも、当時、保有資産について減損損失が発生する可能性があり、同日 Zoom においても、a 氏が減損リスクや引当リスクについて「僕は無茶苦茶怖いです」と述べるなど、債務超過の解消について a 氏が不安な状況であったことがうかがわれる。したがって、債務超過の解消をより確実なものとするため、本件取引③に係る売上を追加的に計上しようとする動機が存在しなかったとまでは認められない。

(4) 当委員会の見解

アリアが監査時点で必要かつ十分な監査証拠を取得できなかったとの判断自体は、その時点で提出された資料の状況に照らして理解できる。

しかし、本件取引③については、まず、エスポアと I 社との間で締結された本件取引③に係る契約書が現に存在し、同契約書には対象となる蓄電池案件、エスポアが提供すべき業務及びその対価が定められている。また、契約書に定められた報酬については、その後、I 社からエスポアに対して実際に支払われている。したがって、本件取引③については、少なくとも、契約書及びこれに対応する金銭の授受という取引の外形が存在する。

また、本件取引③に係る契約の対象とされた本件案件 1 の蓄電池案件自体が現実存在していたことに加え、エスポアが I 社に提供したとされる DD 資料についても、その存在及び内容が確認された。これらの DD 資料は、本件取引③の対象となった蓄電池案件に具体的に対応するものであり、エスポアが従前から当該案件について調査・検討を行っていたとの説明とも整合する。

そして、これらの客観的事実は、エスポア及び I 社の関係者から聴取した、本件契約の対象案件、DD 資料の提供、案件保有者の紹介及びその後の案件取得に至る経緯に関する各供述とも、その主要な部分において整合している。もとより、関係者の供述には細部について記憶が明確でない部分も認められるものの、本件契約に定められた役務が全く提供されていなかったことをうかがわせるような、客観的資料との重大な矛盾は確認されなかった。

一方、当委員会による調査の結果、エスポアが案件保有者である ab 氏と y 氏を引き合わせたという点については、その面談の実在性に疑義が生じ得るやりとりがなされている。もっとも、上記「aaa」が y 氏であることを裏付ける客観的な資料は確認されておらず、a 氏及び y 氏の各供述も踏まえれば、上記事情は、2026 年 2 月 24 日の面談の実施について疑義を生じさせるものではあるものの、その疑いの域を出るものではない。また、仮に同日の面談の実施について疑義が残るとしても、本件取引③においてエスポアが提供すべき役務は当該面談の設定のみに限られるものではなく、本件案件 1 に係る DD 資料が実際に存在し、I 社に提供されていること自体は認められる。そして、I 社は、これらの DD 資料の提供等を本件取引③に基づく役務の履行として認識し、

エスポアとの間で役務が完了したものとして取り扱った上で、最終的に報酬全額を支払っている。上記記載の本件取引③に係る売上を追加的に計上しようとする動機を踏まえても、このような動機があり得たことのみをもって、本件取引③が実態を伴わない取引であったと認定することはできない。

また、2月21日 Zoom の発言にも上記のとおり不明確な点が残る。もっとも、他方で、2月21日 Zoom の発言のみをもって、本件取引③に係る契約に定められた役務が実際には存在せず、本件案件2に係る代金の一部を本件取引③に係る契約の報酬に付け替えたことまでを認定することも困難である。すなわち、a 氏及び y 氏は、本件案件1については1月19日の時点から I 社との間で協議を開始し、2月20日に本件取引③に係る契約条件の合意が成立したとの説明を一貫して維持している。また、本件取引③に係る本件案件1自体が実在し、DD 資料が存在することや、y 氏の供述によればその後 I 社が本件案件1の取得に至っているとのことなど、本件取引③に係る契約に定められた役務の実在性を一定程度裏付ける事情も認められる。加えて、a 氏の説明によれば、2月21日 Zoom において検討された追加的なコンサルティング契約等については、I 社への具体的な打診自体がなされず、実際の契約締結にも至っていない。この説明と矛盾する客観的資料も、当委員会の調査においては確認されていない。したがって、2月21日 Zoom における発言は、本件取引③に係る契約の成立経緯及びその実在性について疑義を生じさせ、慎重な検討を要する事情ではあるものの、これのみをもって、本件取引③に係る契約が実際には2月21日以降に締結されたものと認定し、又は、本件取引③に係る契約が本件案件2の取引代金の一部を別名目で収益計上するために作出された実態のない取引であったと認定するには足りない。

当委員会が確認した資料及び関係者の供述を総合すると、本件取引③については、上記のとおり、その成立経緯、契約締結時期、役務の提供及び完了時期等について複数の不自然な事情が存在し、その実在性について相応に強い疑義が残ることは否定できない。もっとも、他方で、当委員会が確認した資料及び関係者の供述を総合しても、本件取引③については、契約書が存在しこれに対応する報酬が現実に支払われていること、契約対象となった本件案件1について、土地が実在し、当該土地に関する AL 社からの接続検討に関する文書が存在すること、当該案件に係る DD 資料が存在することといった客観的事情があり、これらの客観的事情と関係者の供述が主要な部分で概ね整合していることが認められる。また、I 社と案件保有者との面談が実施されたという a 氏と y 氏の供述も一致している。これらの事情を総合すれば、本件取引③については、その実在性に相応に強い疑義を生じさせる事情が複数存在するものの、当委員会が確認した証拠関係の下では、本件取引③を実態を伴わない取引であったと認定するに足りるまでの確証は得られなかったものと思料する。

2 役務提供の完了時期

(1) 問題の所在

アリアは、役務提供が 2026 年 2 月期中に完了したことを裏付ける十分な監査証拠が得られず、当該事業年度に収益計上することの妥当性を判断できなかったと指摘している。

(2) 完了時期が 2 月中であることを積極的に裏付ける事情

本件取引③に係る契約では、業務期間は 2026 年 2 月 20 日から 1 か月とされている。

契約上予定された役務としては、案件紹介、DD 資料の提供及び案件保有者との面談設定等であり、I 社は、同月 24 日の面談をもって予定された役務が全て終了したとの認識を明確に述べ、同日以降に追加役務を受けた事実はないと説明している。

この点、両当事者の供述は概ね一致しており、さらに、2026 年 4 月 9 日付で、アリアの面前において、エスポア及び I 社との間で 2026 年 2 月 27 日をもって業務完了に関する合意書が締結されている。

(3) 完了時期が 2 月中であることに関する消極事実

本件取引③に係る役務が 2026 年 2 月中に完了していたとの認定については、これと整合しない、又は疑義を生じさせる事情も存在する。

まず、本件取引③に係る契約書その他の関係資料については、その作成又は授受の時期が必ずしも明確ではない。もっとも、フォレンジック調査の結果、少なくとも本件取引③に係る契約書の Word データ等については同年 2 月中に存在していたことが確認されており、これらが 4 月になって初めて作成されたものとは認められない。

また、同年 4 月 9 日に予定されていたアリアとの面談の直前には、a 氏と I 社の y 氏との間で、u 氏から「業務委託の件での資料」を送付する旨や、y 氏が「u さんの LINE で確認できました。」と述べるやり取りが確認されている。さらに、出納帳兼郵便物管理表上も、この時期にエスポアから I 社に「某市、某郡某所案件ファイル」が郵送された旨の記録が存在する。他方、u 氏を介して送付又は確認された資料及びエスポアから郵送された資料の具体的内容を明らかにする客観的資料は確認できていない。

(4) 当委員会の見解

エスポア及び I 社の関係者は、いずれも、2026 年 2 月 24 日までに DD 資料の提供を含む本件取引③に係る役務が完了していた旨を供述しており、同年 4 月 9 日には、アリアの面前において、同年 2 月 27 日をもって業務が完了した旨の合意書も作成されている。

しかしながら、DD 資料が 2026 年 2 月中に I 社に提供されたことを直接裏付ける電子

メール、LINE その他の客観的資料は確認されていない。これに対し、同年 4 月 6 日から 9 日にかけては、①エスポアから I 社に対し「某市、某郡某所案件ファイル」が郵送されたことを示す記録が存在すること、②a 氏から y 氏に対し、u 氏から「業務委託の件での資料」を送付する旨の連絡がなされ、その後、y 氏から「u さんの LINE で確認できました。」との連絡がなされていること、③これらの資料の授受が、本件取引③に係る役務提供の実在性及び完了時期が問題となっていたアリアとの同月 9 日の面談の直前に行われていることが、客観的資料から確認される。

この点、エスポアは、2026 年 2 月における DD 資料の提供方法について、I 社がメールその他の電子的な連絡手段を必ずしも確認しないことから、紙媒体の資料を直接持参して交付した旨を説明している。しかし、事業年度末付近に計上される多額の収益については、その期間帰属が監査上重要な検討事項となることから、上場会社においては、監査対応の観点からも、役務提供及び成果物の引渡時期を客観的に確認し得る証拠を整備・保管しておくことが通常期待される。紙媒体を直接交付する場合であっても、例えば、メール若しくは郵送による資料の送付又は受領書の取得等により、成果物の引渡し的事实及びその時期を事後的に確認し得る記録を残すことが通常である。しかるに、本件では、期末に 2000 万円という多額の収益を計上しているにもかかわらず、エスポアが主張する同年 2 月中の DD 資料の引渡しについて、その事実及び時期を直接裏付ける電子メール、郵送記録、受領書その他の客観的資料は一切確認されていない。このような対応は、監査対応が当然に予定される上場会社の行動として不自然さが残るものであり、上記の 4 月 6 日から 9 日にかけての資料授受に係る客観的事実と併せてみれば、DD 資料が 2 月中には提供されていなかった可能性をうかがわせる事情といえる。そして、I 社が本件取引③の契約金額全額をエスポアに支払ったのは、本件取引③に係る契約書の締結日から 1 か月以上も経過した 2026 年 4 月 6 日であり、エスポアから I 社に対し「某市、某郡某所案件ファイル」が郵送されたのと同じ同年 4 月 6 日である（上記第 2 の 7 (2)）。契約書記載の支払期日を経過した後、DD 資料又はこれに関連する案件資料の授受が行われたと思われる 2026 年 4 月 6 日に報酬の支払がなされていることは、DD 資料の提供時期を同年 4 月 6 日から 9 日までの間とすることとも整合的と考えられる。

これに対し、a 氏及び y 氏は、4 月に送付した資料は、それ以前に I 社に提供していた本件案件 1 の DD 資料の一部又は添付漏れの別紙を、アリアへの説明のために提供したものにすぎない旨を説明している。しかし、2 月中の DD 資料の提供を裏付ける客観的資料が確認できない一方、4 月 6 日から 9 日にかけて DD 資料又はこれに関連する案件資料が授受されたことをうかがわせる客観的資料が複数存在することに照らせば（DD 資料のデータ自体は存在しており、動画が含まれているが、それを紙のみで提供する理由も不自然である。なお、y 氏と当委員会での資料のやり取りは全てメールで行われている。）、上記供述のみをもって、DD 資料が 2 月中に既に提供されていたと認定するこ

とは困難である。

したがって、当委員会としては、本件取引③に係る DD 資料については、遅くとも 2026 年 4 月 9 日までに I 社に提供されたものと認められる一方、同年 2 月中に提供されていたと認定するに足る証拠はなく、確認できた客観的事実を基礎とすれば、その提供時期は同年 4 月 6 日から 9 日までの間であったと認定するのが相当である。

この点、本件取引③に係る収益を 2026 年 2 月期に計上することについて、当該事業年度の債務超過解消を目的とし、収益の早期計上を意識した対応が行われたことを強くうかがわせる事情が認められる。

そして、DD 資料の提供が本件取引③における主要な役務の一つとして予定されていたことからすれば、本件取引③に係る役務が 2026 年 2 月中に全て完了していたと認定することはできず、少なくとも DD 資料の提供に係る役務については、同年 4 月 6 日から 9 日までの間に履行が完了したものと認めるのが相当であると判断した。

3 報酬額

(1) 問題の所在

本件報酬額は 2000 万円（税別）であり、その算定根拠を示す見積書又は価格査定書が確認されていない。

(2) 当委員会の見解

I 社は、東京電力管内案件の希少性、蓄電所案件の権利価格及び想定される転売利益を踏まえれば、2000 万円（税別）は十分採算が見込める水準であったと説明している。また、y 氏によれば、本件案件 1 は実際に I 社により取得・譲渡されたとのことであり、このような y 氏の供述を前提とすれば、I 社にとって本件取引③が一定の経済的価値を有していたことが認められる。

他方、報酬額の算定過程に関する直接資料がないことから、その合理性を積極的に立証する資料が十分であるとはいえない。また、本件取引③におけるエスポアの業務は、本件案件 1 に関する情報及び DD 資料の提供並びに案件保有者と I 社との面談の設定等を中心とするものであり、役務提供の内容が高度の独自性や専門性を有するとは言い難い。このような実際の業務内容に照らすと、報酬額 2000 万円（税別）は相応に高額であるとの評価も可能と思われるところである。もっとも、報酬額は、対象案件の経済的価値、希少性、当事者の交渉その他の事情を踏まえて当事者間の合意により定められるものであり、当委員会がその金額の相当性自体を事後的に評価することは困難である。

4 支払遅延の合理性

(1) 問題の所在

アリアは、契約上の支払期日と実際の支払時期が異なることについて疑義を示している。支払が役務完了後直ちに行われず、2026年4月6日まで遅延したことが、役務提供の不存在又は契約当事者間の認識不一致を示すかが問題となる。

(2) 当委員会の見解

I社は、支払が2026年4月6日まで延期された理由について、当時の資金繰りによるものであり、契約内容又は役務提供への不満によるものではなかった旨を説明しており、a氏の説明も概ねこれと一致している。

もっとも、支払期限の延期について変更契約書その他の書面は作成されていない。また、I社は、当委員会に対し、当時の資金繰りの状況を確認することのできる資料を提出する旨を説明していたものの、本報告書作成時点までに当該資料は提出されていない。その他、契約上の支払期日に2200万円を支払うことが困難であったことを客観的に裏付ける資料は確認されていない。したがって、当委員会として、支払遅延が当時の資金繰りによるものであったとのI社及びa氏の説明が合理的であると積極的に認定することは困難である。

以上からすれば、支払遅延の理由については客観的な裏付けを欠き、なお疑義が残るものといえる。ただし、I社は、最終的には2026年4月6日に契約金額2200万円の全額を支払っており、役務提供の不存在又は契約内容を理由として支払を拒絶し、減額を求め、又は返金を求めるなどの紛争が生じた事実も確認されておらず、支払遅延が不合理であることをもって、本件取引③における役務提供の不存在や契約当事者間の認識不一致を認定するに足る事情とまではいえない。

第4 本件取引③の会計処理について

当委員会は、上記第3の2のとおり、本件取引③について、2026年2月期に役務が完了していることが確認できず、むしろ、2026年4月（2027年2月期）に役務提供が完了したものと認めるのが相当と認定した。

この点、エスポアは、本件取引③に関して、以下の会計処理を行い、連結財務諸表及び個別財務諸表の営業外収益に「業務受託料」を計上している。

会計処理日：2026年2月28日

単位：千円

借方勘定科目	借方金額	貸方勘定科目	貸方金額	摘要
--------	------	--------	------	----

売掛金	22,000 (※1)	業務受託料 (※2)	20,000	I 社蓄電所に関する調査業務 (某所、某郡)
		未払消費税等 (※3)	2,000	
合計	22,000	合計	22,000	

(※1) 当該 2200 万円は、2026 年 4 月 6 日に入金されている。

(※2) 会計仕訳上は、「雑収入」(営業外収益)であるが、連結財務諸表上は「業務受託料」(営業外収益)に計上されていることから、上記の仕訳に関し、連結財務諸表上の勘定科目にて表記している(説明の便宜上、個別財務諸表上の修正についても、連結財務諸表の勘定科目を使用することとした。以下も同様である。)

(※3) 会計仕訳上は、「仮受消費税」であるが、連結財務諸表上は「未払消費税等」に計上されていることから、上記の仕訳に関し、連結財務諸表上の勘定科目にて表記した。

当委員会の調査によれば、本件取引③に関し、その収益の期間帰属時期は、2026 年 2 月期ではなく、2026 年 4 月(2027 年 2 月期)と考えられる。よって、本件取引③に関し、2026 年 2 月期に計上すべき会計処理はないこととなる。

あるべき会計処理：会計処理なし

よって、エスポアの 2026 年 2 月期の連結財務諸表及び個別財務諸表において、以下の修正仕訳が必要となる。

会社処理の修正仕訳

単位：千円

借方勘定科目	借方金額	貸方勘定科目	貸方金額	摘要
業務受託料	20,000	売掛金	22,000	2026 年 2 月期の I 社の業務受託料計上訂正
未払消費税等	2,000			
合計	22,000	合計	22,000	

第5章 債務超過解消策に伴う迂回返金取引の可能性について

2026年2月期の債務超過を解消するため、同期にエスポアが収益を計上する一方、本件取引①から③の取引先であるO社、G社及びI社に対し、2026年2月期及び2027年2月期に同額を迂回して返金する可能性も疑われたことから、当該迂回返金取引に関する調査を試みた。この点、当委員会の調査は、「第1章第2の3(1)任意調査及び時間的制約等による限界」のとおり、法令上の権限に基づく直接的又は間接的な強制力を伴うものではなく、エスポア及び関係者の任意の協力の下で実施されたものである。そのため、当委員会による資料の収集、関係者に対するヒアリングその他の調査の範囲及び内容は、エスポア及び関係者から得られた協力の範囲に限定されているが、当委員会は、極力、外部取引先への協力を要請することとした。

当該迂回返金取引の調査は、その取引経路が数社を経由することがあり、通常、広範な調査が必要であるところ、まずは、エスポア及びリユニオンの直前決算期（2026年2月期）及び進行年度の会計記録の閲覧を実施し、追加的に、大株主に対して会計記録の提供を要請する方法により調査を実施した。さらに、エスポア及びリユニオンの会計記録から、一定額以上の支払がある取引先を抽出し、公租公課の支払い、定期的な事業関連支出などを除外した取引先に絞り込み、当該相手先に、会計記録の提出及びヒアリングを要請した。

上記抽出先について、O社、G社及びI社に対する資金提供をうかがわせる取引の有無を含め、メール、電話及び追加の質問書により調査を実施した。

回答依頼先は18社であり、会計帳簿の提供を受けられたのが2社、銀行記録の開示を受けられたのがO社、メールを含む書面で回答を得られたのが8社、電話又はウェブ会議による回答を得られたのが4社、協力拒否との回答が1社、当委員会からの連絡に対して完全に未回答であった依頼先が4社であった。

当該迂回返金取引への関与の可能性の結果は以下の一覧表の最右列のとおりであり、当委員会の調査の範囲において、回答を得られた先が本件取引①から③に絡む迂回返金取引へ関与している可能性は覚知しなかった。しかしながら、より長い調査期間及びエスポアその他の関係者からのより十分な協力が確保され、又は他の調査方法を採用することができた場合には、以下における認定とは異なる結果となる可能性を否定することはできない。

なお、当然のことながら、仮に関係当局が法令上の権限に基づいて調査又は検査を行った場合には、当委員会が確認することのできなかった資料又は事実が明らかになり、当委員会の認定とは異なる結果が判明する可能性がある。

依頼先	会計帳簿の提供あり	WEB、電話、メールでの 迂回返金取引への関与 確認	迂回返金取引への 関与の可能性
依頼先 1	なし	関与否定	覚知なし
依頼先 2	あり	未回答	覚知なし
依頼先 3	なし	関与否定	覚知なし
依頼先 4	あり	関与否定	覚知なし
依頼先 5	未回答	未回答	未回答
依頼先 6	なし	関与否定	覚知なし
依頼先 7	なし	関与否定	覚知なし
依頼先 8	未回答	未回答	未回答
依頼先 9	未回答	未回答	未回答
依頼先 10	なし	関与否定	覚知なし
依頼先 11	未回答	未回答	未回答
依頼先 12	なし	コンタクトできた範囲 にて、関与なしと推測	覚知なし
依頼先 13	なし	関与否定	覚知なし
依頼先 14	なし	関与否定	覚知なし
依頼先 15	なし	関与否定	覚知なし
依頼先 16	なし	協力拒否	協力拒否
依頼先 17	なし	関与否定	覚知なし
依頼先 18	なし	関与否定	覚知なし

第6章 財務諸表への影響について

上記第2章及び第4章にてそれぞれ検討した本件取引①及び③について、連結財務諸表及び個別財務諸表への合計の影響額は以下のとおりである。結果として、エスポアの2026年2月期の連結財務諸表の純資産は1億868万2000円の債務超過となり、同事業年度の個別財務諸表の純資産は1億1073万5000円の債務超過となる。

単位：千円

連結財務諸表	2026年2月期 会社決算額	修正仕訳		修正仕訳 合計	修正後 決算額
		本件取引①	本件取引③		
売上高	556,656	△ 110,000		△ 110,000	446,656
売上総利益	182,275	△ 110,000		△ 110,000	72,275
営業利益又は営業損失(△)	10,105	△ 110,000		△ 110,000	△ 99,895
経常利益又は経常損失(△)	15,317	△ 110,000	△ 20,000	△ 130,000	△ 114,683
当期純利益又は当期純損失(△)	11,825	△ 110,000	△ 20,000	△ 130,000	△ 118,175
包括利益	11,825	△ 110,000	△ 20,000	△ 130,000	△ 118,175
純資産合計	21,318	△ 110,000	△ 20,000	△ 130,000	△ 108,682

個別財務諸表	2026年2月期 会社決算額	修正仕訳		修正仕訳 合計	修正後 決算額
		本件取引①	本件取引③		
売上高	549,107	△ 110,000		△ 110,000	439,107
売上総利益	183,221	△ 110,000		△ 110,000	73,221
営業利益又は営業損失(△)	11,687	△ 110,000		△ 110,000	△ 98,313
経常利益又は経常損失(△)	20,651	△ 110,000	△ 20,000	△ 130,000	△ 109,349
当期純利益又は当期純損失(△)	17,230	△ 110,000	△ 20,000	△ 130,000	△ 112,770
純資産合計	19,265	△ 110,000	△ 20,000	△ 130,000	△ 110,735

参考のために、以下に本件取引①及び③の修正仕訳を再掲する。

本件取引①の修正仕訳（連結財務諸表及び個別財務諸表）

単位：千円

借方勘定科目	借方金額	貸方勘定科目	貸方金額	摘要
売上高	110,000	仮受金	30,000	2026年2月期の0社の売上計上訂正
未払消費税等	11,000	売掛金	91,000	
合計	121,000	合計	121,000	

本件取引③の修正仕訳（連結財務諸表及び個別財務諸表）

単位：千円

借方勘定科目	借方金額	貸方勘定科目	貸方金額	摘要
業務受託料	20,000	売掛金	22,000	2026年2月期のI社の業務

未払消費税等	2,000			受託料計上訂正
合計	22,000	合計	22,000	

上記の修正仕訳に関する法人税等への影響であるが、エスポアは、2026 年 2 月期に課税所得をマイナス約 3200 万円計上しており、過年度からの課税所得のマイナスと合算し、税務上の欠損金（累積額）を約 13 億 6604 万円有している。したがって、上記の修正仕訳を行ったとしても、2026 年 2 月期の課税所得のマイナスが拡大し、また、税務上の欠損金がさらに累積されることから、法人税等の修正は不要となる。

他方、上記の修正仕訳に伴い、地方税の外形標準課税の付加価値割の修正が必要になると考えるが、付加価値割の計上額が 100 万円と少額であることから、外形標準課税の付加価値割の修正は省略した。

第7章 発生原因の分析

第1 総論

本件意見不表明の契機は、2026年2月期(第54期)の期末月に計上された役務提供取引(売上高1億5545万4千円及び営業外収益2000万円)、すなわち不動産コンサルティング業務2件(本件取引①及び本件取引②)並びに系統用蓄電池関連業務1件(本件取引③)について、役務提供の事実及びその会計処理の妥当性を裏付ける客観的証憑が十分得られず、アリアが監査上の心証を形成し得なかったことにある。

かかる事態の根本原因は、まず、本件取引①及び本件取引②を実質的に担ったg氏のエスポアにおける地位等の不明確さに起因する。すなわち、g氏は、エスポアの役員でも従業員でもなく、エスポアとの間に何らの契約書も締結されず、また、一部の役員は何かしら役員として名を連ねられない人物であるという認識はあったにもかかわらずその身元を確認せず、その権限・義務・責任の所在が不明確なまま、取締役会・監査役会による実効性のある牽制が及ばない状態に置かれていた(後記2)。そして、かかる状態が放置される中で、2期連続の債務超過となれば上場廃止に至るという重大な経営課題を前にしながら、各役職が、債務超過の解消をa氏及びg氏の営業活動に委ね、その成否を左右する期末直前の売上計上について、取引の実在性や証憑の有無を確認し、疑義があればこれを指摘するという自らの職責を十分に果たさなかったことにもよるものである。この点、各役員に本件各取引への関心が乏しかったというよりも、債務超過の解消が至上命題となる中で、売上の計上を止めることにつながるような発言を控えたいという心理が働いていたものと考えられる。しかし、期末直前に多額の収益を計上しなければ上場廃止に至るという状況は、まさに架空取引や収益計上時期の操作が行われやすい典型的な状況であり、取締役及び監査役には、そのような状況においてこそ、契約書の内容、役務提供の実態及び証憑の有無を確認し、牽制を働かせることが求められていた。にもかかわらず、「債務超過の解消はa氏及びg氏の営業活動が解決してくれる」、「取引相手との契約書は然るべき者が既に確認しているはずである」として、あえて疑義を呈することなく承認し又は報告を受け流した各役員の姿勢は、事なかれ主義と評されるべきものであり、本件の背景をなす根本的な問題の一つである。

また、①契約交渉・締結過程における証跡化の欠如、②取締役会・監査役会・内部監査室の各層におけるチェックの不十分、③監査対応の不備という、収益計上プロセスの各段階における不備が連鎖したことが複合的な原因として挙げられる。

もっとも、本件において意見不表明の対象となった3件の取引は、その原因の性格を必ずしも同一にするものではない。すなわち、本件取引①及び②が、エスポアの役員でも従業員でもなくエスポアとの間で権限・責任の所在が不明確なg氏にエスポアの重要な営業活動を委ね、これに対する組織的な牽制が及ばなかったという統制上の問題を主たる背景とするのに対し、本件取引③は、代表取締役であるa氏自身が主体的に関与した取引であり、債務超過解消を意識して本来2027年2月期に計上すべき収益を2026年2月期に計上した点において（第4章参照）、代表者自身による不適切な会計処理としての性格を有する。したがって、本件取引③については、①及び②とは区別して理解する必要がある。

第2 根本原因

1 地位・権限の不明確な者による事業の運営及び統制の不備

本件の根本原因としては、まず、g氏の権限が不明確なまま、取締役会・監査役会による十分かつ実効性のある牽制が及んでいなかったことが挙げられる。g氏は、本件取引①及び本件取引②についてほぼその全てを任され、また、蓄電池事業にも相応に関与していることがうかがわれるのであって、取締役会及び経営会議に出席して事業内容の説明を行う等、a氏と並んで（あるいはそれ以上に）事業の中心人物として立ち回っていたにもかかわらず、エスポアの役員でも従業員でもなく、責任の所在が不明であり、エスポアとの法律関係も不明確であって（少なくとも契約書は締結されていない）、その権限・義務が不明確な状態にあった。この点については取締役会においても議論があったものの、現時点においても契約書の締結には至っていない（後記第3①）。

加えて、当委員会の調査においては、g氏の身元に関して重大な問題が明らかになった（詳細は上記第1章第3の3(2)ア参照）。すなわち、g氏が当委員会に対して当初申告していた氏名は「g1」であったが、フォレンジック調査により、g氏が保有するパソコンで作成されたエスポア業務に係る文書の作成者が「g2」とされていること、及びg氏が当委員会とのやり取りに使用している携帯電話番号から自らの名前を「g2」とするショートメッセージが送信されていたことが判明した。g氏は、当初、「g2」は親戚の氏名である旨説明し、当委員会が本人確認書類の提出を求めても言を左右にしてこれに応じず、WEB会議上で提示した運転免許証様の書類には「g3」との氏名が記載されていた。しかし、上記の動かしがたい事実関係を突き付けられ、g氏は、真の氏名が「g2」であることを認め、その後ようやく提出さ

れた戸籍によっても、そのことが確認された。さらに、g氏は、この間、入院していた旨の事実と反する説明を行い、その裏付けとして自ら作成した領収書を提出し、また、業務に利用していたLINE及び携帯端末の存在を秘匿するなど、当委員会の調査に対して虚偽の説明及び資料の隠蔽を繰り返した(第2章の2(2)参照)。さらに、g氏には、上場会社の第三者割当増資に絡む詐欺罪の前科があることが判明している(上記第1章参照)。他方、エスポアにおいては、g氏が役員に就任できないという不自然な状況にあり、一部の役員は何かしら役員として名を連ねられない人物であろうという認識を持っていたにもかかわらず、g氏がエスポアの業務に関与するに当たり、本人確認はもとより、反社会的勢力該当性の確認(反社チェック)も一切実施されておらず、a氏を含む役員は、g氏に前科があること及びg氏が氏名を偽っていたことを把握していなかった。すなわち、役員らは、g氏が表に出ることのできない何らかの事情を抱えた人物であることを漠然と認識しながら、あえてその事情を問わず、本人確認、反社チェック及び契約締結といった最低限の手当てすら講じないまま、同氏を事業の中核に関与させ続けたのであって、これは、統制を及ぼすべき対象であることを認識しつつ、これを放置したものと評価せざるを得ない。仮に基本的な身元確認を行っていれば、上場会社の増資に絡む詐欺罪の前科を有する人物を、上場会社であるエスポアの上場維持に直結する取引の中核に据えることの危険性は、容易に認識し得たはずである。

このように、上場会社の増資に絡む詐欺罪の前科を有し、氏名を偽り、当委員会に対して虚偽の説明を繰り返し、証拠の隠蔽行為を行うような、立場、経歴、素生の判然としない人物が、経営の根幹に関わり、上場会社の取締役会に出席し、売上高1億5545万4千円(本件取引①及び②)に及ぶ取引に関与していたこと自体が重大な問題である。現に、g氏の関与した取引については客観的資料の多くが残されておらず、エリアにおいても当委員会においても、取引の実在性の検証は困難を極めた。そして、本件取引①については、当委員会が取引の相手方その他の第三者に対する確認を実施した結果、g氏が主張する各役務はいずれも現実には存在しなかったことが客観的資料及び第三者の回答によって明らかとなり、当委員会は、その取引の実在性が認められないと判断するに至ったものである(第2章参照)。

また、役員の多くは、g氏がどのような人物であるかを必ずしも理解しておらず、「株主間の紛争を解決した人物」との認識にとどまり、深くかわからず、指摘もできない状況にあった。その原因は必ずしも明らかではないが、g氏が何者であるかが判然としないということに原因があると考えられ、g氏と会社との関係も不明確なままとなっている。その結果、

同氏に対する牽制は機能せず、従業員であれば社内規程違反として防止し得たような事態を防ぐことができず、将来的にはインサイダー取引等の法令違反が生じるおそれも否定しきれない。さらに、エスポアが管理していない機器を通じた情報漏洩が生じる可能性があり、エスポアがこれを確認・対応することができないという事態も生じ得る。

また、g氏は、エスポアの株主間の紛争を解決した人物であると認識されていたところ、その関与に至った経緯及び役職員の受け止めに照らせば、g氏の一連の行動は、特定の株主の利益のために行われていた可能性もある。g氏は、エスポアの株主であるE社の元代表社員であるt氏から業務上の指示を受けていたと考えられるやり取りも認められる。このことは、役職員において、g氏を株主の意向を体現する人物として遇し、その業務内容や取引の当否について率直な疑問を呈し、又は実効的な牽制を及ぼすことを一層困難にしたものと考えられる。また、本件取引①は上場廃止の回避という株主の利益に直結する目的から推進された可能性をもうかがわせるものであり、g氏の地位・権限の不明確さと相まって、本件の背景をなす事情の一つということができる。

2 内部統制の構築・運用に関する意識、知識及び必要性の理解の不足

エスポアの取締役、監査役及び管理部門において、上場会社として求められる内部統制を構築し運用することについての意識、知識及びその必要性の理解が不足していたことが、より根本的な原因として挙げられる。すなわち、会社の存続を左右する規模の取引を担わせる人物について本人確認・反社チェック・契約締結という最も基本的な統制を及ぼさなかったこと、契約書の作成・審査を管理部門又は顧問弁護士のチェックを経ることなく事業部門に委ねていたこと、期末直前に計上される高額の役務提供型取引について、収益認識の根拠となる役務提供の事実及び時期を確認するための証拠が必要であるという認識が事業部門にも取締役会・監査役会にも不十分であったこと、文書管理規程の存在自体が不明であり、文書管理規程に沿った文書の管理がなされず、むしろ、LINEやSignalによりa氏、g氏、その他の関係者とのやり取りが行われており、証拠が残らない（むしろ意図的に残さない）形での業務運営が行われており、およそ通常の上場会社では考え難い管理状態であったこと、規程上原則として半期に一度開催すべきとされていたリスク管理委員会が2026年2月25日まで開催されなかったこと（上記第1章第3の3(2)ウ参照）は、いずれも、内部統制を形式的に整備すべきものとしてしか捉えず、自社の事業とリスクに即してこれを構築・運用

する必要性が経営陣において理解されていなかったことの表れである。エスポアは、役員による事業執行と少人数の管理部門を中心とする極めて小規模な体制にあり、人的リソースの制約があったことは否定できないが、そうであればこそ、取締役会・監査役会が自ら実質的な確認を行うことが不可欠であったにもかかわらず、その認識を欠いていた。

3 代表取締役自身による不適切な会計処理（本件取引③）

本件取引③については、代表取締役である a 氏自身が中心的に関与した取引であって、その原因の性格を異にする。本件取引③に係る収益は、本来 2026 年 2 月期に計上すべきものではなく、2027 年 2 月期に帰属すべきものであったと認められ（第 4 章参照）、この点において、代表取締役自身による不適切な会計処理があったといわざるを得ない。なお、当委員会は、本件取引③について、その実在性に相応に強い疑義を生じさせる事情が複数存在するものの、これを架空取引又は実態を伴わない取引と断定するに足りる確証までは得ていないが（第 3 章参照）、当時、a 氏は、保有資産の減損等により債務超過を解消できないことに強い不安を抱いており、2026 年 2 月 21 日に行われた WEB 会議においても、他の取引（本件案件 2）の代金の一部を別名目の契約によって当期の収益として計上することの可否が議論されていたようにもうかがえるなど、収益計上について疑義を生じさせる事情も認められる。いずれにせよ、本件取引③に係る 2027 年 2 月期に帰属すべき収益について、2026 年 2 月期に計上したことは、内部統制の頂点に立ちこれを構築・運用すべき代表取締役自身に起因するものであって、代表取締役自身が不適切な会計処理の主体となる場合には、通常の内部統制のみによってこれを防止することは困難であり、この点は、後記再発防止策において、代表取締役自身による不適切な会計処理をも想定した取締役会・監査役会及び監査法人による牽制の在り方として位置づけられる必要がある。

第 3 直接的原因

当委員会が認定した直接的原因は、以下の①ないし⑪のとおりである（重要性が高いと考えられるものから順に記載する。）。

- ① 会社の存続を左右する規模の取引を担わせる人物である g 氏について、その身元（氏名、経歴、素性）を確認せず、反社チェックも実施せず、雇用契約・業務委託契約等

の何らの契約も締結せず、誓約書等の差入れも受けないまま、「事業本部長」としてエスポアの事業の中核に関与させ、同氏に社内規程の適用が及ばない状態を放置したこと。その結果、同氏により、本件取引①について実在性が認められない取引による売上を計上させることを許したこと。

- ② 取締役、監査役及び管理部門において、上場会社として求められる内部統制を自社の事業とリスクに即して構築・運用することについての意識、知識及び必要性の理解が不足しており、契約審査、証跡管理、収益認識の根拠確認、外部関与者の管理といった基本的な統制が、制度としても運用としても整備されていなかったこと
- ③ 2期連続の債務超過となった場合には上場廃止となるにもかかわらず、債務超過の解消を、a氏及び社内における地位・権限が不明確なg氏の営業活動にもっぱら依存し、これに対して確認・牽制を行う適切な体制が取締役会・監査役会において構築されていなかったこと。
- ④ 各取締役・各監査役において、「既に他の者が適切に契約書の内容をチェックしているであろう」「特に問題はないであろう」という他人任せな思考に基づき、本来行うべきチェック（役務提供の中身、役務提供と契約書作成の時期的関係、契約書の文言と支払時期の整合性）を行わないまま漫然と承認していたこと。特に本件取引①については、社内会議の記録上、関連する事項が初めて現れるのは2026年1月14日の取締役会であり、取締役、監査役及び内部監査担当者のいずれもg氏から具体的な経過の報告を受けていなかったにもかかわらず、その約1か月後に、1.1億円という高額の取引を、実質的審議を経ることなく書面決議によって承認してしまっていたこと。
- ⑤ 2期連続の債務超過による上場廃止の可能性がある状況下では、期末に近接して計上される取引についてアリアから疑義を呈される可能性が高いことは十分に予見でき、また、d氏からもそのような指摘があったにもかかわらず、（ア）事業部門（実際には、a氏及びg氏の2名）において、その点を意識した証跡（交渉経緯、役務提供の記録、成果物等）を残さず、（イ）取締役会・監査役会全体としても、その点を認識した上で事業部門に対し証跡確保について通常以上に慎重に対応すべき旨の確認・指摘をすべきであったのにこれをしなかったこと。特に不動産コンサルティング業務2件は、成果物のない役務提供型の業務であり、取引の過程で客観的な証拠を残す必要性が高かったにもかかわらず、g氏においてそのための行動は何ら行われず、上記監査役の指摘

を受けた後の契約締結過程においても、証拠を残す努力をしていたことはうかがわれない（むしろ残さないように行動していたことがうかがわれる）こと。

- ⑥ d氏から、期末直前の取引については、アリアからも不正の疑いをかけられやすく、客観的な証拠を残すことの重要性がa氏及びg氏に対して指摘がされていたにもかかわらず、その後も、本件各取引にかかる契約書についてメールでのやり取りをすることなく、電話・口頭でのやり取りがその大部分を占め、また、情報の保管期間が限定されており、会社が管理をしていない私用の携帯、同携帯内のSignal（なお、本件取引との関係に関して2026年4月10日までは少なくとも利用をしていたことがうかがわれる）又はLINE（2026年8月9日までは少なくとも利用をしていた）を利用しており、本件取引にかかる添付ファイルの内容が確認できない状況となっており、上記監査役への指摘について真摯に向き合わず、むしろ、意図的に情報が残らないように行動をしていた節がうかがわれ、a氏については、代表取締役であり、自らIT統制及びリスク管理に責任を持つ立場にあるにもかかわらず、そのような職責を放棄し、むしろ職責に反する行為を行っていたといわざるを得ない。
- ⑦ 取引相手との契約交渉が口頭又は電話によって行われ、交渉経緯・合意内容について、実際の契約書の締結以外について、ほとんど証拠が残る形（メール、議事メモ、書面等）で行われていなかったこと。
- ⑧ 本件取引②について、業務開始の時点で報酬の水準・金額が確定していなかったとしても、「水準・金額はおって合意する」旨を明記した契約書を役務提供に先立って締結することは可能であり、かつ、そうすべきであったにもかかわらず、これをせず、契約書の締結が役務提供の後（しかも相当程度後）に事後的に行われたこと。また、契約書を締結しなかったとしても、相手方との間で業務提供をした事実及び相手方の報酬支払意思について、何らかの書面（メールを含む）で残すことは十分可能であったにもかかわらず、それを怠ったこと。
- ⑨ 契約締結が事後的になったことについて、取締役会及び監査役会に対する報告自体はあったものの、実際の業務提供から契約締結までの期間についての具体的な説明がなく、その当否や証拠上の手当てについて取締役会及び監査役会において十分な議論がされず、一部の監査役から契約締結時期に関して違和感があるとの指摘があったにもかかわらず、これが活かされなかったこと。

- ⑩ g氏は、2025年12月1日まで会社のメールアドレスを付与されておらず、それ以前と同氏のメールを会社において管理することができていなかったこと。また、情報システム管理規程は、情報の滅失の防止、「Eメールの通信記録を6ヵ月程度保存しておくものとする」こと及びパソコン等で作成・入手したデータの定期的なバックアップを定めているところ、LINEやSignalでのやり取りは同期間内に添付ファイルが閲覧不可能となるなど同規程との関係で問題のある状態にあり、同規程自体も一部遵守されていなかったこと。
- ⑪ アリアからの問い合わせ・資料要請への対応について、当委員会がフォレンジック調査等で収集できた資料についての提出がされておらず、誠実な対応がとられていたとは言い難く、より迅速かつ誠実に対応すべきであったこと。特に、アリアは、意見不表明の理由の一つとしてN社からの裏付けが得られなかったことを挙げ、エスポアに対してN社への取引確認状の発送を要請していたにもかかわらず、エスポアは、0社との取引関係の悪化を理由にこれを発送せず、2026年4月10日のWEB会議においては、0社による損害賠償の可能性を理由にN社への確認を中止させる方向で協議がされていたこと。かかる対応は、監査法人による監査証拠の入手を妨げ、意見不表明の直接の理由の一つを構成したものであること。

第4 背景 — 全社的な他責思考と統制の空洞化

債務超過の解消は、上場維持のための必達の経営課題であり、本件取引①ないし③は、いずれもその達成に向けて期末直前に計上されたものである。もっとも、本件取引①については、取引の実在性が認められないにもかかわらず、0社が自らの負担において1億2100万円エスポアに支払った目的・理由については説明するに至らなかった。また、本件取引③についても、債務超過の解消をより確実にするために収益を追加的に計上する動機はうかがわれるものの、当事者からのヒアリングにおいては、その動機について説明するには至らなかった。当委員会の調査で認定できるのは、「事業部門（社長及びg氏）が解決してくれる」という役職員の無関心である。取締役・監査役・内部監査室・管理部門の各層が、自らの職責において確認・検証すべき事項を「誰かが見ているはず」として他に委ね、その結果、収益計上プロセスの全段階を通じて誰も実質的なチェックを行わないという統制の空洞化が生じた。

この状況は、いわゆる三つの防衛線（スリーラインズ・ディフェンス）の観点から整理すれば、第1線である事業部門において証拠の作成・保存という基本動作が欠落し、第2線である管理部門において契約審査・情報連携等の牽制機能が働かず、第3線である内部監査室において認識したリスクの指摘の把握がなされず、これらを監督すべき取締役会・監査役会も実質的なチェックを行わなかったという、全ての防衛線が同時に機能不全に陥っていたものと評価できる。

加えて、上記第2の3のとおり、本件取引③においては、これらの防衛線による監督の対象であるべき代表取締役自身が、収益計上時期を誤った不適切な会計処理に関与していた点で、単なる防衛線の機能不全にとどまらない問題を含む。代表取締役自身による不適切な会計処理は、通常の内部統制の設計のみによって防止することが困難であり、取締役会（特に社外取締役）、監査役会及び監査法人による代表者に対する牽制の実効性の確保が不可欠である。

また、意思決定が口頭に依存し、記録の作成・保存を軽視する風土が存在したこと、社内における地位・権限が不明確な者（g氏）が重要な営業活動を担うことを許容し、その活動に統制を及ぼす制度的手当てを講じなかったことも、上記の空洞化を助長した。さらに、監査対応の根底には、適正な財務諸表を作成し投資家に説明する第一次的な責任は監査法人ではなく会社自身にあるという意識（いわゆる二重責任の原則の理解）の不足があった。監査法人からの疑義の指摘を「監査法人の側の問題」と捉え、自ら主体的に証拠を収集・提出して疑義を解消するという行動に出なかったことは、この意識の欠如の表れである。

第8章 再発防止策の提言

第1 企業風土及び統制環境の改革

上記第7章で述べたとおり、本件では、エスポアの第54期の期末に計上された重要取引について、当委員会の調査の結果、本件取引①についてはその実在性自体が認められず、本件取引③についても債務超過解消を意識して本来2027年2月期に計上すべき収益を2026年2月期に収益計上したことが明らかとなったところ、その背景には、重要な経営課題の解決を特定の者（そのうち一人は会社との明確な契約関係がないg氏である）の営業活動に依存し、その活動について会社として十分な確認、牽制及び記録化を行わないことを許容してきたという統制環境（内部統制の基本的要素の一つであり、組織の気風を決定し、組織内の全ての者の統制に対する意識に影響を与える基盤をいう。以下同じ。）上の問題が存在する。

特に、本件では、各役職において、債務超過の解消は特定の者が解決してくれる、契約書や取引内容は他の者が確認しているはずであるという他責的な意識が広がり、自らの職責として確認すべき事項を十分に確認しない状況が認められた。このような企業風土の下では、形式的に規程や承認手続を整備しても、その運用を担う者が自らリスクを発見し、疑問を提示し、必要な是正を求める姿勢を欠く限り、内部統制は実効的に機能しない。

したがって、エスポアにおいては、まず経営トップ自らが、記録に基づく業務遂行、自己の職責に基づく確認、疑義を放置しない姿勢及び適正な財務報告に対する会社自身の説明責任を重視する方針を明確に発信し、これを全役職員に浸透させる必要がある。かかる方針は、単なるコンプライアンス宣言として発出されるにとどまってはならず、取締役会における議題設定、重要取引の審議、管理部門及び内部監査室の活動、役員及び従業員の評価、教育研修等の日常的な施策に具体的に反映されなければならない。

また、本件において問題となったのは、過度の業績プレッシャーそれ自体というよりも、上場維持という重大な経営課題を前にしながら、これを特定の者に委ね、組織として確認しないまま進めることを容認した点にある。そのため、エスポアは、経営課題の達成を重視する場合であっても、個別の営業成果や資金調達の成否のみを追求するのではなく、その過程における取引の実在性、証憑の十分性、会計処理の妥当性及び情報管理の適切性を同時に確保することが上場会社として当然に求められる行動であることを、経営陣及び全役職員に改めて徹底する必要がある。

第2 責任の所在が明確な経営体制及び人事上の措置

本件の根本的な問題の一つは、エスポアの役員でも従業員でもなく、エスポアとの契約関係も明確でない者が、経営の根幹に関わる重要取引を実質的に担い、取締役会にも出席し、売上高全体に大きな影響を及ぼす取引に関与していたにもかかわらず、その者の権限、義務、責任及び情報管理の在り方が明確にされていなかった点にある。加えて、同氏の提案により、a氏、u氏、s氏といった蓄電池事業に関与する人物との間では、LINEやSignalなどでのやり取りがおこなわれ会社として管理可能なメールアドレスや端末を通じた情報管理も十分に行われていなかった。

このような状態を放置すれば、取引の実在性や業務遂行状況の検証が困難となるだけでなく、会社が把握しない情報伝達、私用端末を通じた情報漏洩、インサイダー取引その他の法令違反リスクを適時に管理できない事態を招きかねず、本件取引①についてはその実在性自体が認められず、本件取引③についても債務超過解消を意識して本来2027年2月期に計上すべき収益が2026年2月期に収益計上された。上場会社において、経営の根幹に関わる業務が、会社との法的関係や社内規程上の位置付けが不明確な者によって遂行されることは、内部統制上看過し得ない問題である。

したがって、エスポアは、重要な業務に継続的に関与する者について、役員、従業員、委任先、業務委託先その他いずれの立場であるかを明確にし、その権限、業務範囲、報酬、秘密保持、情報管理、利益相反管理及び会社の指揮監督の有無を契約又は社内規程上明確に定める必要がある。本人確認、反社会的勢力該当性の確認、会社管理下のメールアドレス及び端末の使用、重要なコミュニケーションの保存等についても、当該者の肩書や関係性にかかわらず、会社業務に関与する以上は原則として同一の管理を及ぼすべきである。

仮に、特定の外部関与者について、本人確認、契約締結、社内規程の適用、情報管理及び報告義務の設定といった基本的な統制を及ぼすことができないのであれば、当該者をエスポアの経営又は重要業務に関与させるべきではない。エスポアは、単に個別の外部者との契約を整備するにとどまらず、経営上重要な業務は、原則として責任の所在が明確な役員又は従業員が担う体制へ改める必要がある。

また、本件においては、取締役及び監査役が重要取引について十分な確認を行わず、結果として監督機能を発揮できなかった可能性がある。再発防止策を実行する者自身に統制意

識や職責意識が欠けている場合、いかに制度を整備しても実効性は期待し難い。したがって、エスポアにおいては、本件で明らかとなった各役員の関与状況、確認状況及び任務遂行状況を踏まえ、役員体制の見直し、役員候補者の選任基準の明確化、社外役員の独立性及び専門性の確保を含め、経営体制の在り方を真摯に検討する必要がある。

第3 多層的な検証体制の整備と取締役会の監督機能の充実

本件では、重要取引について、契約締結時期、役務提供の内容、報酬の算定根拠、支払条件、成果物又は活動記録の有無、収益計上の根拠等に関する実質的な検証が十分に行われないうまま、取締役会において承認又は報告がなされていた。とりわけ、期末に近接して計上される高額な役務提供型取引については、アリアから疑義を呈される可能性が高いことを十分に予見できたにもかかわらず、取締役会として、通常以上に慎重な証憑確保及び検証を求める対応が十分ではなかった。

もっとも、上場会社においては、通常、取引担当部門における検証を起点として、管理部門による契約・証憑・会計処理の検証、担当役員による検証を経た上で、報告基準に応じて取締役会に報告又は付議されるという多層的な検証構造が存在し、取締役会は、かかる下位の各層における検証が適切に機能していることを監督する立場にある。これに対し、エスポアにおいては、事業部門が実質的に a 氏及び g 氏の 2 名にとどまり、管理部門の長も事実上事業部門の長が兼任していたため（後記第 5）、取締役会に付議されるまでの間に事業部門から独立した者による検証が行われる階層が存在せず、取締役会が実質的に唯一のチェックポイントとなっていた。本件において取締役会が証憑のレベルにまで踏み込んだ確認を行う必要があったのは、かかるエスポア固有の組織体制に起因するものであり、階層的な検証体制が存在しなかったこと自体が、本件の大きな原因の一つである。

したがって、エスポアは、まず、後記第 5 ないし第 7 のとおり、事業部門、管理部門及び担当取締役による多層的な検証体制を整備し、取締役会が本来の機能である監督機能を発揮し得る組織体制を構築する必要がある。その上で、取締役会は、経営陣から提出される資料を形式的に確認するだけの機関ではなく、会社の内部統制を構築し、その運用状況を監督する責任を負う機関であるから、今後、一定金額以上の取引、期末近接取引、新規類型の取引、役務提供型取引、成果物が明確でない取引、外部関係者が主導する取引その他リスクの

高い取引については、取締役会において、取引の経緯、相手方の実在性及び信用状況、役務内容、契約締結時期、報酬算定根拠、証憑の有無、会計処理の前提となる事実関係を実質的に審議する必要がある。

また、重要取引をやむを得ず書面決議に付する場合には、取締役及び監査役が十分な検討時間を確保できないまま承認する危険があることを踏まえ、通常の付議案件以上に詳細な説明資料を添付し、質問及び追加資料請求の機会を確保すべきである。高額取引や期末近接取引が書面決議に付されること自体が、内部統制上のリスク兆候となり得ることを、各取締役及び監査役は十分に認識する必要がある。

さらに、取締役会における議題は、営業成果や資金繰りに関する報告に偏ることなく、内部統制、契約管理、証憑管理、監査対応、情報管理及び財務報告上のリスクを定期的に取り上げるべきである。取締役会で出された疑義、違和感又は改善要請については、その場限りで終わらず、対応責任者、期限及びフォローアップ方法を明確にし、その後の取締役会又は監査役会において対応結果を確認する運用を定着させる必要がある。

社外役員についても、会社から提供される資料を受動的に確認するだけでなく、必要に応じて経営トップ、管理部門、内部監査室、監査法人及び重要業務を担当する役職員との面談や意見交換を行い、重要情報及びリスク情報へ主体的にアクセスすることが望ましい。社外役員は、経営トップ又は業務執行部門の説明に違和感がある場合には、独立した立場から追加説明、資料提出又は是正を求めることにより、取締役会における監視・牽制機能を実質化する必要がある。

第4 監査役会及び監査役の監査機能の充実

本件では、監査役から期末近接取引について客観的証憑を残す必要性が指摘されていたにもかかわらず、その後の契約締結、証憑確保及び収益計上の過程において、当該指摘が十分に活かされなかった。監査役会においても、重要取引に関するリスクや過年度の議論が組織的に承継されず、事業部門及び取締役会に対する実効的な監査及び是正要求につながっていなかった。

監査役会は、取締役会又は業務執行部門からの報告を前提として受け入れるのではなく、

期末近接取引、高額取引、非定型取引、役務提供型取引及び外部関与者が関与する取引について、証憑の閲覧、担当者への質問、監査法人との協議等を通じ、業務実態及び会計処理の妥当性を主体的に検証する必要がある。報告内容が抽象的である場合、契約締結時期と役務提供時期に乖離がある場合、成果物又は活動記録が乏しい場合には、単に説明を聴取するにとどまらず、追加資料の提出及び是正措置を求めるべきである。

また、監査役会における指摘事項、過年度の検討内容及び新規事業又は新規取引類型に関する留意事項については、議事録その他の形で明確に記録し、監査役の交代があった場合にも組織として承継される仕組みを整備する必要がある。特に、不動産コンサルティング業務のような成果物が明確でない役務提供型取引については、過去の検討を踏まえた証憑管理及び収益認識上の留意点を事業部門及び管理部門に具体的に伝達し、運用状況を継続的に確認することが重要である。

さらに、監査役会は、内部監査室及び監査法人との連携を定例化し、監査上の懸念、重要な会計論点、証憑不足、情報管理上の不備その他のリスクを早期に共有する体制を整備すべきである。監査役会が監査法人からの疑義を単に受領するにとどまらず、会社側の証憑収集及び説明責任の履行状況を確認し、必要に応じて経営陣に具体的な対応を求めることで、監査役会による牽制機能を実質的に発揮する必要がある。

第5 管理部門及び財務・経理機能の強化

本件では、事業部門の長と管理部門の長が事実上兼任され、管理部門による事業部門に対する牽制機能が十分に発揮できていなかったといえる。

エスポアは、管理部門が契約管理、証憑管理、会計処理及び情報管理に関する第2線の防衛ラインであることを明確に位置付ける必要がある。財務・経理に関する相当程度の知見を有する管理担当者役員又は財務担当者を明確に定め、会計上の疑義又は重要論点が生じた場合には、担当者から管理担当者又は財務担当者へ、さらに必要に応じて監査役会及び監査法人へ速やかに報告・相談されるレポーティングラインを確立する必要がある。小規模な組織においては人的リソースの制約があるとしても、事業部門と管理部門の責任者が実質的に同一となる状況では牽制機能が働かないため、少なくとも重要取引については、事業部門とは別の者が契約、証憑及び会計処理を確認する体制を確保すべきである。

この点は、監査法人又は株主から見ても重要である。当委員会の調査の範囲においては、本件取引①ないし③に絡む迂回返金取引への関与をうかがわせる事情は覚知できなかった。しかしながら、事業部門及び管理部門の機能が特定の者に集中し、第三者的な確認が働かない体制の下では、資金が迂回し又は実態を伴わない取引が行われる可能性を外部から完全に払拭することは困難である。エスポアは、循環取引その他実態を伴わない取引を防止するという観点からも、契約、請求、入金、支払、成果物又は役務提供実績の確認について、事業部門から独立した管理部門によるチェックを導入し、重要な取引については取締役会及び監査役会において取引の経済合理性及び資金の流れを確認する運用を整備する必要がある。

第6 内部監査機能の強化

本件では、内部監査室が収益認識、契約管理、期末近接取引及び情報管理に関するリスクを十分に把握し、事業部門及び取締役会・監査役会に対して有効な指摘又は是正要求を行うことができていなかった。内部監査室は、単に規程の存在や形式的な承認手続を確認するにとどまらず、実際の業務運用、証憑の保存状況、契約締結時期、情報連携の実態及び会計処理の根拠を検証する役割を担う必要がある。

そのため、内部監査計画において、収益認識、期末近接取引、契約管理、情報管理、外部関係者管理及び監査対応を高リスク領域として位置付け、重点的な監査対象とすべきである。内部監査室が認識したリスクや懸念については、事業部門に対する口頭の注意にとどめず、指摘事項、改善期限、責任部署及びフォローアップ方法を明確化した上で、取締役会及び監査役会へ報告する運用を確立する必要がある。

第7 事業部門における契約管理及び証憑管理

事業部門は、取引の起点となり、業務実態及び会計処理の前提となる事実を最も早期かつ直接的に把握する立場にある。そのため、事業部門において契約交渉、役務提供、成果物の作成、相手方との合意、請求及び入金の状況を適切に記録しなければ、管理部門、内部監査室、監査役会及び監査法人が後日これを検証することは困難となる。

エスポアは、契約は役務提供又は取引実行に先立って締結することを原則とし、やむを得ず事後的な契約締結となる場合には、その理由、提供済みの役務内容、相手方との合意経緯及び報酬支払意思を文書化し、管理部門の確認を経た上で保存する運用を徹底する必要がある。

第8 情報管理の徹底

会社業務に関する重要なコミュニケーションは、会社が管理するメールアカウント、チャットツール又は業務システムを利用することとされているが、それに反した状態を放置していた。そのため、情報管理が適切になされているかの定期的なモニタリングにより、違反行為の把握及びその是正が必要である。

第9 監査法人への対応及び財務諸表作成責任の自覚

本件では、監査法人からの問い合わせや資料要請に対して、会社として迅速かつ誠実な対応が十分に行われていたとは評価し難い。監査法人から疑義を呈された場合、会社自身が適正な財務諸表を作成し、投資家その他の利害関係者に説明する第一次的な責任を負うという認識に立ち、経営陣が主体的に事実確認及び証憑収集を主導する必要がある。

そのため、監査法人からの質問、資料依頼及び指摘事項については、対応窓口、責任者、回答期限、社内確認者及び取締役会・監査役会への報告要否を明確にした管理体制を整備すべきである。重要な会計論点又は監査上の疑義については、担当者任せにせず、管理担当役員が中心となって、事業部門、管理部門、監査役会及び必要に応じて外部専門家と連携し、会社としての説明資料を作成する必要がある。

外部専門家は、会社の判断及び説明を代替する存在ではなく、会社の検討を補完する存在である。会社は、重要取引又は重要会計論点について、判断基準、検討経緯、監査法人との協議履歴、必要証憑及び最終判断を社内で体系的に保存し、担当者が変わっても会社として一貫した説明ができる状態を整備する必要がある。

また、経営者確認書の作成及び提出は、単なる監査手続上の形式的対応ではなく、経営者が財務諸表、開示、内部統制、不正リスク及び後発事象等について自ら確認し、表明する重

要な機会である。経営陣及び監査役会は、経営者確認書の内容を期中から意識し、主要論点について監査法人と早期に協議して解消を図るとともに、提出前にはその前提事実及び根拠資料を十分に確認する必要がある。

第10 教育・研修、内部通報制度及び継続的モニタリング

再発防止策を実効的に機能させるためには、規程や手続の整備のみならず、それを運用する役職員の理解及び意識を高めることが不可欠である。エスボアにおいては、役員及び従業員に対し、上場会社としての財務報告責任、取締役及び監査役の職責、収益認識と証憑の関係、契約管理、情報管理、監査対応及び内部統制の基本的な考え方について、階層別及び職種別の教育・研修を継続的に実施する必要がある。

特に、役員に対しては、重要取引の審議において確認すべき事項、書面決議のリスク、監査法人から疑義を呈された場合の対応、社外役員としての情報収集及び牽制の在り方等について、具体的事例を踏まえた研修を行うことが望ましい。従業員に対しても、記録を残すこと、疑問を放置しないこと、確認を他人任せにしないことが会社を守る行為であることを、実務に即して理解させる必要がある。

さらに、各再発防止策については、責任者、実施主体、実施期限及び確認方法を明確にし、取締役会及び監査役会において定期的に運用状況を確認する必要がある。仮に運用の過程で不十分な点や形骸化の兆候が認められた場合には、速やかに見直し及び改善を行い、再発防止策を継続的に機能させることが、市場からの信頼回復のために不可欠である。

以上