

独自入手した「調査報告書」と関係者の証言により、謎に包まれた事件の真相に迫る

東洋経済:野中大樹、一井 純

2019 年 10 月 19 日号

他人の土地の所有者になりすまし、勝手に第三者へと売り飛ばす―。そんな離れ業をやっている闇の地面師グループが、大阪市に本社を置く大手住宅メーカーの積水ハウスから 63 億円(被害額は 55 億円)をだまし取った、2 年前の大型詐欺事件はまだ記憶に新しい。

「地主」や「地主の内縁の夫」「地主の財務アドバイザー」といった幾人もの「なりすまし」役たちが登場し、有名企業を欺いて大金を奪った事実が明らかになると、まるで経済犯罪小説のようだと大きな話題になった。地面師ら十数名が逮捕され、すでに実刑判決が下った人物もいる。

だが、被害発覚から 2 年以上を経た今も、事件の全貌が解明されたとはいいいがたい。中でも、「なぜ大手の積水ハウスが、詐欺師連中にまんまとだまされたのか」という大きな疑問は残ったままだ。

実は、その答えを知るうえでも極めて重要な、積水ハウスの内部資料が存在する。事件後、公認会計士や弁護士ら 4 名の社外監査役・取締役で構成する調査対策委員会が、数カ月かけて作成した調査報告書だ。事件に関わった役員や社員のメールアドレスを収集し、聞き取り調査も行なって事件の詳細をまとめ、2018 年 1 月 24 日の取締役会に提出された。

ところが、調査報告書は極秘扱いとなり、同年 3 月に社外に公表されたのは、事件の概要や再発防止策に触れたわずか 2 ページ半の短いリリースのみだった。そこには、「いつ」「誰が」「どこで」「何を」といった肝心の具体的事実はほとんど記されていない。「捜査上の機密保持への配慮」を理由に、経営陣がそれ以上の公開を拒んだのだ。

事件の経緯を知る、積水ハウスのある関係者は、本誌の取材にこう話した。「地面師たちが狡猾(こうかつ)で手口も巧妙だったから、さすがの積水もだまされてしまった……。世間はそう思ったかもしれないが、実際はそんな単純な事件じゃない。調査報告書には、経営陣が外に知られたくない詳細な経緯がつけられている」。

はたして、そこにはどんな事実が記されているのか。本誌は調査報告書の全文を独自に入手。関係者の証言を交えながら、事件の全貌に迫る。(〈 〉内は調査報告書からの引用。報告書は実名だが、本記事では一部個人名を X、Z と表示。肩書は事件当時のもので、年はすべて 2017 年)

積水ハウス地面師事件の主な経緯

2017 年 3 月 30 日	東京マンション事業部の Z 営業次長の元に五反田の一等地の取引話が持ち込まれる
4 月 14 日	物件購入の稟議書作成に取りかかる
18 日	阿部社長が五反田の現地を視察し、2 日後に稟議書に捺印
24 日	偽女将らが同席し売買契約を締結、手付金 14 億円を預金小切手(12 億円)と振り込み(2 億円)で支払う
29 日	仮登記手続きが完了
5 月 10 日～	女将名義で「当方は売買契約を結んでいない。仮登記を抹消せよ」とする内容証明郵便が複数回にわたって届く
6 月 1 日	残金のうち 49 億円を預金小切手で支払い、所有権移転登記を申請
9 日	所有権移転登記申請が却下され、詐欺事件であることが発覚
8 月 2 日	詐欺被害を公表
9 月 7 日	調査対策委員会が正式に発足
2018 年 1 月 24 日	調査対策委員会から調査報告書を受領
	和田会長の退任と新体制を発表
3 月 6 日	調査報告書に関するリリースを発表
5 月 31 日	個人株主が阿部会長(事件当時は社長)の責任を問う株主代表訴訟を提起
	その後、8 月に稲垣副会長(事件当時は副社長)に対しても同様の訴訟を提起
2019 年 4 月 15 日	大阪地裁が積水ハウスに調査報告書の提出を命令。会社側は不服として高裁に抗告
7 月 3 日	大阪高裁から調査報告書の提出命令を受ける

なぜ信じたのか

〈本件は、不動産を専業とする一部上場企業が、史上最大の地面師詐欺被害にあったということである〉〈通常起こりえないことであり、絶対にあってはならないことである〉

こんな書き出しで始まる調査報告書は、事件の経緯をたどりながら問題点を解説していく。

事件の舞台となったのは、廃業した老舗旅館（「海喜館（うみきかん）」）が立つ品川区西五反田の一等地。JR 山手線の五反田駅から徒歩 3 分の場所にあり、かつ 2000 平方メートル（約 600 坪）の広さから、不動産業界では垂涎の物件だった。

五反田の土地（写真は事件当時）は、女将の親族への相続を経て、旭化成系列の不動産会社が購入した

旅館は 2015 年に廃業したが、地主の女将（おかみ）が住み続け、どんなに高い金額を提示されても頑として売ろうとしなかった。70 代になったその女将が 2017 年 2 月に入院すると、このときを待っていたかのように、闇の勢力がにわかに動き出す。

「五反田の物件が売りに出ている。買わないか」。積水ハウスに話が舞い込んだのは同年 3 月末のことだった。話を持ち込んだのは、IKUTA HOLDINGS なる会社のオーナーである X。調査報告書によると、〈3 月 30 日、東京マンション事業部営業次長 Z が、私的な会合で知り合った X から本件不動産の情報を入手した〉。

なぜ Z 次長は、この話を真に受けたのか。調査報告書には、X が公証人役場で女将を名乗る人物のパスポートと印鑑、印鑑証明による本人確認を実施し、X からその公正証書による本人認証を見せられたことで、信用したと書かれている。

公証人役場は公的機関ではあるが、偽造されたパスポートや印鑑証明でも本人と認証されてしまうことがある。それゆえ不動産業界では、公証人役場発行の公正証書が信用を担保するものとは見なされていない。専門の Z 次長がそのことを知らなかったとは考えにくい、調査報告書は次のように続く。

〈Z 次長は、公正証書の入手のみをもって X を信用してしまった〉〈このことは、高額土地取引を直接担当する者としては、明らかに慎重さを欠く判断であり、その過失は大きい〉

社長のお墨付き案件に

2 週間後の 4 月 14 日、関連事業部の幹部らが出席した会議で、マンション用地として本件不動産の購入を進める方針が確認され、すぐに稟議書の作成に取りかかった。そこからこの案件は猛スピードで進んでいく。本来の手順とは異なる意思決定プロセスによって、社内で特別な意味合いを持った案件へと変貌したからだ。

〈不動産稟議は、東京マンション事業部で起案され、マンション事業本部の意見を付し、不動産部で受

付けの上、関係先及び回議者の審査を受けて、社長の決裁を得る〉のが通常だが、〈この件については、回議者の審査の前に、社長の決裁を得る「事後回付」の手続きが取られている。起案が 4 月 18 日で、不動産部の受付が 19 日、社長決裁が 20 日、回議者の審査は 24 日以降となっている〉。

積水ハウスでは 10 億円以上の取引には役員クラスの決裁を必要とする。本件であれば、稲垣士郎副社長、仲井嘉浩取締役、内田隆取締役(肩書はいずれも当時)ら役員級決裁権者 4 名による審査・決裁を経た後、最高決裁権者である阿部俊則社長が判を押すのが本来の手順だった。

しかし、稟議書の起案日(18 日)、阿部社長は三谷和司マンション事業本部長らに案内され、五反田の土地を視察。その 2 日後、役員級決裁権者 4 名を飛び越して先に阿部社長が稟議書に捺印した。

当時の経緯を知る積水ハウス関係者は、こう悔やむ。「阿部社長が先に判を押し、現地視察まで済ませたことで、本件はトップのお墨付き案件になってしまった。社長が決裁した案件に下の役員が口を挟むことははばかれる。それで忤度(そんたく)が生まれてしまった」。

内容証明郵便が届く

社長が稟議書を決裁したのと同じ日、X の仲介によって、Z 次長ら積水ハウスの担当者らは、土地所有者になりすました偽女将とその財務アドバイザーを称する小山(事件後にカミンスカスに改姓)操被告の両名と初めて顔を合わせ、契約内容や書類の確認をした。

そして 24 日に再び取引に関わる者が一堂に会し、偽女将-**IKUTA**-積水ハウスの 3 者間の売買契約が締結された。このとき、積水ハウスは手付金として、預金小切手などで 14 億円を **IKUTA** に支払った。同 29 日には法務局で仮登記手続きが完了した。

しかし、その直後の 5 月の連休明け、積水ハウスに女将名義の内容証明郵便が届く。「仮登記がなされ驚いている。当方は売買契約を交わしていない。仮登記は無効であり、すぐに抹消せよ」という内容だった。しかも、一度ならず、同様の趣旨の内容証明郵便が複数回届いた(調査報告書では計 4 通、裁判資料では計 10 通と記載されている)。

こうした事態に積水ハウスの顧問弁護士は、偽女将について書類だけでなく、知人による確認など複数の方法で本人確認をするべきだと助言した。ところが積水ハウス側は、これらの内容証明郵便は取引の妨害をたくらんだ〈怪文書の類〉と一蹴してしまう。

そして、自分たちが接触している偽の女将に、「自分以外に本件不動産の所有者は存在しない」ことを誓約する確約書にサインさせ、これをもって問題は解決済みとした。調査報告書は〈これは詐欺犯に詐欺をしていないと確約させるもので、何の意味もない書面である〉と指弾している。

内容証明郵便を見て、何者かが土地購入を妨害しようとしていると解釈したマンション事業本部は、関係部署と対応策を協議。のどから手が出るほど欲しい一等地の取得を早期に完了するため、土地代金の支払いを早めることを決める。

そして5月23日、偽の女将やカミンスカス被告らが集まった場で、三谷マンション事業本部長がこう提案した。〈「物事の沈静化のやり方として、例えば、決済時期を前倒しにするということも考えられる」〉。

もちろん、地面師たちが反対するはずもない。一刻も早く金をだまし取って逃走したい連中にとって、まさに渡りに船の提案だった。阿部社長の了解も取り、決済日は7月31日から6月1日へと2カ月も前倒しされることになった。

社内の警告も無視

実は、積水ハウス内部にも、五反田の土地取引に懸念を抱く人物がいたことも明らかになった。「この取引は危ないのではないか」。そう警告を発したのは、子会社「積和不動産関西」の松吉三郎社長だ。

独自の情報網からリスク情報を得た松吉社長は5月、積水ハウスの不動産部長に「当社が支払った手付金が地主には少ししか支払われていないという噂があるが、仲介相手は大丈夫か」と一報を入れた。不動産部長はすぐに三谷マンション事業本部長へ連絡を入れ、松吉社長の警告を告げた。

ところが〈三谷は「売主の本人確認はできている」〉と一蹴。〈松吉社長からの情報は、何ら検討されずに、完全に無視されている。この情報は地面師詐欺を疑わせる貴重な情報であった〉。

地面師たちは、積水ハウスより前に複数の不動産会社へ五反田の土地購入話を順に持ちかけたが、いずれも途中で詐欺だと見破られた。港区の不動産業者はすぐに不自然さに気づき、交渉から手を引いた。

ある不動産投資ファンドの元にも話が舞い込んだが、怪しいと判断し、途中で接触を打ち切った。「あれだけの土地を売るのに、大手の不動産会社を介さないのは不自然。しかも、五反田の自宅での本人確認を希望したが、あれこれ理由をつけて渋るので、これはやはり詐欺だなと」(投資ファンド社長)。

では、積水ハウスはどうだったか。パスポートなどを預り、その顔写真を近隣住民に見せて確認すればすぐに見破れそうなものだが、そうした基本的な本人確認作業がなされていなかった事実が調査報告書には記されている。

女将になりすました老女はもの覚えが悪く、打ち合わせの途中で何度もぼろを出している。調査報告書によると、〈「確認記録票」に記入する際に、偽女将は自分の住所の番地以降の数字を書き間違え〉、さらに別の打ち合わせでも〈誕生日や干支を間違えた〉。にもかかわらず、積水ハウスは女将になりすました偽者だと見破れなかったのだ。

また、偽女将が五反田の現地に姿を見せたことは一度もなく、建物内覧時にも当日になって急きょ「体調不良」を理由に現れなかった。現地で近隣の住民に目撃されて偽者だとバレることを恐れたからである。

警察が来ても取引続行

「積水ハウスがよく預金小切手での支払いに応じたなど、あのときは驚いた」。これは本件で逮捕された人間の 1 人が、本誌の取材に語った言葉だ。

この取引で積水ハウスは、手付金、本決済ともに預金小切手で支払っている。数千万円程度の取引ならともかく、数十億円規模の取引であれば、銀行間の送金が業界の常識だ。預金小切手は換金が容易なうえ、後から記録をたどりにくいため、離合集散を繰り返す地面師グループにとっては極めて都合な受け取り方だ。

そして迎えた決済日の 6 月 1 日午前。東京マンション事業部の会議室に取引関係者が一堂に会し、積水ハウスからは複数名が立ち会った。法務局に登記書類が受理されたのを確認して、用意した 49 億円分の預金小切手を Z 次長が X に手渡したまさにそのとき、異常を知らせる連絡が入る。

測量のために五反田の現地に向かわせていた作業スタッフが敷地内に立ち入ったところ、駆け付けた警察官に同行を求められた、というのだ。現場に駆け付けたのは、本当の女将の親族に以前から不法侵入者に関する相談を受けていた大崎署の警官だった。

ところが、会議室にいた積水ハウスの関係者たちは「これも内容証明郵便と同じ何者かによる妨害工作だろう」として、最終手続きを続行。小切手は X から偽女将の手に渡し、当初の予定通りに決済が完了

してしまった。

調査報告書は強い筆致で非難する。〈売主・中間業者が会議室に揃っているのに、土地所有者(を名乗る目の前の偽女将)に警察または現場への同行を求めるべきである。また、如何に考えても尋常ではない事態であり、仮に小切手を交付した後であっても、速やかに小切手の保全措置を取るべきである〉。

調査委が抱いた疑念

普通の感覚を持ち合わせていれば途中で止まるべき案件が、最後まで突き進んでしまったのはなぜか。調査対策委員会もこの疑問の解を見つけようとして、1 人の人物の言動を注視した。取引の直接の担当者だった Z 次長だ。

偽女将に関する基本的な本人確認作業を怠り、取引関係者との打ち合わせや契約の場面に常にいた Z 次長は、事件の謎を解くキーパーソンともいえる。その Z 次長と、五反田の物件購入話を持ち込んだ IKUTA のオーナー X はどんな関係にあったのか。

若くして金融業で財を成した X は一時ハワイで生活し、自家用ジェット機を保有するほど羽振りがよかった。帰国後はアパレル業に進出し、オリジナルブランドを立ち上げ、芸能人や有名モデル、さらには政界にも人脈を広げた。しかしアパレル業は浮き沈みが激しく、結果的に多額の借金を抱えたという。

裁判所に提出された X の陳述書によると、X は 2014 年ごろ、ある不動産取引の過程で Z 次長と知り合う。その後たびたび Z 次長に相談するようになった。調査報告書は〈X と Z 次長の間には、何か個人的で不適切な関係が存在していたのではないかと疑義が出た〉と突っ込んだ見解を示している。

事件後、X は偽造有印私文書行使容疑などで逮捕されたが、地面師グループとの共謀を示す確たる証拠が見つからず、不起訴になった。だが、事件とのつながりが完全に消えたわけではない。五反田の土地仲介で IKUTA は約 10 億円もの取り分を得たとされるが、その資金がまだ積水ハウスに返還されていないからだ。積水ハウスが IKUTA あるいは X に返還請求訴訟を起こさない理由と併せて、X と Z 次長の関係には疑問が残されたままだ。

カミンスカス被告ら事件の首謀者たちの公判はまだ始まっておらず、真相解明は彼らの証言を待たなくてはならない。ただ調査報告書ではっきりしたことがある。必ずしもこの事件が、詐欺師集団の巧妙な手口のみによって起こったものではないということだ。

本誌の取材に対し、積水ハウスは「係争中の訴訟に関連するため回答は差し控える」とだけコメントした。しかし、調査報告書は経営陣の責任についても言及している。〈相手の掌の上で踊らされ、複数の気づくべき点を完全に無視する結果となり、多額の損失が生じた〉〈この責任は上位者になるほど重い〉。

積水ハウスの現在の代表取締役は、阿部会長(当時社長)を筆頭に、いずれも五反田の土地の稟議書に判を押した 4 人である。

積水ハウス地面師事件の責任はいずこに？

取引を承認した役員が今の経営を担う“怪”

野中 大樹:東洋経済 記者 / 一井 純:東洋経済 記者

「阿部にやられた！」

地面師らによる詐欺事件の発覚から半年後の 2018 年 1 月 24 日。積水ハウスの和田勇会長(当時)は取締役会終了後、側近に電話でそう告げたという。

この日、積水ハウスでは新たなトップ人事が内定し、和田会長の退任が決まった。理由について積水ハウスは「ガバナンス体制の刷新と経営陣の若返りが目的で、詐欺事件とは何ら関係がない」とした。だが実態は、和田氏から引責辞任を迫られた阿部俊則社長(当時)による謀反だった。

その日の取締役会は荒れに荒れた。まず調査対策委員会から、地面師事件に関する調査報告書を受領する。これをもって和田氏は、事件の責任を問う形で阿部氏の解任を提案した。

和田氏は国内事業を担う阿部氏の責任を重くみて、周囲にも「阿部さんには辞めてもらおう」と漏らしていた。取締役会前夜の酒席では、賛同する取締役たちとともに阿部氏の解任動議に賛成の挙手をする練習までしていた。

が、番狂わせが起きた。阿部氏の解任を求める動議は予定どおりに提出されたのだが、あれだけ挙手を練習したはずの役員の手が動かない。実は和田氏の動きを事前に察知した阿部氏が水面下で票集めに奔走し、挙手の練習をしていた役員 2 名が阿部氏支持に回ったのだ。解任動議は当事者の阿部氏を抜いた取締役 10 名で決議され、5 対 5 の賛否同数で否決された。

退出していた阿部氏は、室内に戻るとすぐさま反撃に転じる。まず議長を和田氏から稲垣士郎副社長(当時)に交代させる動議を出し、6 対 5 で可決。続いて和田氏の解任動議が出された。勝負ありとみた議長が自発的な退任を促し、和田氏は失意のうちに辞任に追い込まれた。

空席となった会長職には阿部氏が就き、続いて稲垣氏が副会長、仲井嘉浩取締役が社長、内田隆取締役が副社長に昇格することも決まった。しかし、矢は思わぬところから飛んできた。解任劇から約 1 カ月後の 3 月 5 日、個人株主から監査役会に対して、地面師事件における阿部氏の責任を問うよう請求がなされたからだ。

裁判所からの提出命令

監査役会は「取引内容が阿部氏に上がっていなかった」と請求を退けたが、納得いかぬ株主は、阿部氏および事件発覚当時の最高財務責任者だった稲垣氏の責任を追及する株主代表訴訟を提起した。

実はこの訴訟の中で、原告の個人株主は、地面師詐欺事件に関して調査対策委員会がまとめた調査報告書を公表するよう会社側に要求している。対して積水ハウスは、「調査報告書は取締役会に提出する目的で作成したもので、外部に公表する考えはない」と反論している。

同社にとって誤算だったのは、今年4月に大阪地方裁判所が調査報告書の提出を命令したことだ。同社はすぐさま不服を申し立て、また「仮に開示が必要でも、全文を公表する必要はない」と抵抗を見せた。

その抵抗もむなしく、7月に大阪高等裁判所は「外部に開示することが予定されていなかった文書であると断定することは困難」とし、申し立てを棄却。それでも積水ハウスは、「第三者が閲覧できないよう制限をかけるべきだ」と執拗に公開を嫌がり、10月7日現在でも裁判所で閲覧できない状態が続く。

解任劇と調査報告書全文のひた隠し。この2つの出来事が示すのは、積水ハウスのガバナンス不全である。事件発覚当時、和田氏は国際事業を管轄し、国内事業は阿部氏に一任されていた。調査報告書や裁判資料を読んでも、和田氏が事件に関与した形跡はない。一方、阿部氏は担当者からの説明を鵜呑みにし、ほかの役員よりも先に稟議書に判を押した。

にもかかわらず、取引にいつさい関与しなかった和田氏が会社を去り、当時社長だった阿部氏をはじめ、稟議書に判を押した役員は現在も要職にある。前出の株主は、阿部氏や稲垣氏と同じく、稟議書に判を押した仲井氏や内田氏の提訴も監査役会に求めている。

闇勢力にいとも簡単に大金をだまし取られた前代未聞の地面師事件。その全容が解明されるまで、この事件が終わることはない。