



令和2年6月 // 日

東京地方検察庁 検事正 殿

告 発 状

告 発 人

住 所 〒452-0942
愛知県清須市清洲内須く口2272番地

職 業 宗務法人円吉神社

氏 名 代表役員 三輪隆裕



(告発人の連絡先)

〒101-0052

東京都千代田区神田小川町1-1

山城ビル10階103号室 新村総合法律事務所

連絡担当弁護士 柳 志 郎 (第二東京弁護士会所属)

電話 03(3233)3636 FAX03(3233)3627

被 告 発 人

住 所 〒151-0053

東京都渋谷区代々木1丁目1番2号

神社本庁内

職 業 神社本庁代表役員総長

氏 名 田 中 恆 清

告発の趣旨

被告発人の次の告発事実記載の行為は、刑法第247条（背任罪）に該当すると思料するので、捜査の上、嚴重に処罰されたく、ここに告発する。

告発事実

被告発人は、

1. 宗教法人である「神社本庁」の代表役員総長として、同法人の事務全般を統括し、同法人の業務および事業の適切な運営を図り、同法人の財産を適切に保護管理するべきものであるが、
2. 同法人の財務規程によれば、同法人の基本財産を構成する不動産を売却する売買契約の締結にあたっては、競争入札により当該契約の目的に従い最高価格による入札者と締結しなければならないと定められ、やむを得ない理由がある場合や運営上特に必要がある場合であっても、3人以上を指名して競争入札に付さなければならず、随意契約によることができるのは、競争入札に付することが特に不利または不可能な場合や軽微なものに限られる旨定められているにもかかわらず、その任務に背き、
3. かねてより知己であった株式会社ディンプル・インターナショナル（以下「ディンプル」という。）代表取締役高橋恒雄と共謀し、ディンプルが確実に転売利益を得られることを知りながら、同社の利益を図る目的で、神社本

庁が基本財産として所有する職員職舎（神奈川県川崎市麻生区高石4丁目173番地所在の土地および建物（以下「百合丘職舎」という。))を、競争入札に付することが特に不利または不可能な場合でもなければ、軽微なものでもないにもかかわらず、ディンプルに随意契約により売却することを企て、

4. i) 平成27年7月17日開催の常務理事会において、構成員である副総長や常務理事らに対し、
 - ii) 平成27年9月8日の役員会において、構成員である理事らに対し、
 - iii) 平成27年10月21日開催の評議員会において、構成員である評議員らに対し、いずれも、
 - ① 百合丘職舎が基本財産であること、
 - ② 財務規程の定めによらない随意契約で売却すること、
 - ③ ディンプルが確実に転売利益を得られること、などを秘し、それぞれ常務理事会、役員会および評議員会においてディンプルとの随意契約による売却処分を承認する旨決議させ、
5. 平成27年10月30日、東京都渋谷区代々木1丁目1番2号所在の同法人庁舎内において、百合丘職舎につき、売主を同法人、買主をディンプル、売却価格を金1億8400万円とする不動産売買契約書に記名捺印した上、
6. ディンプルが転売利益を確実に取得できるよう、上記不動産売買契約書において「本物件の所有権移転登記手続は、買主が指定するものを登記権利者、売主を登記義務者として、第3条に定める売買代金授受と同時に行うものとし、売主は所有権移転登記申請手続に必要な一切の書類を買主に交付するものとする。」（第6条第1項）旨の中間省略登記に関する合意を定め、

7. さらに、同年11月24日、同法人庁舎内において、司法書士州鎌一彦事務所作成の、「買主は、本物件の所有権の移転先となる者（買主を含む）を指定するものとし、売主は、本物件の所有権を買主の指定する者に対し買主の指定及び売買代金全額の支払いを条件として直接移転する」旨（第1項）の所有権の移転先及び移転時期に関する特約が定められた新中間省略登記に関する「合意書」と、登記申請の当事者に「権利者（丙）商号 株式会社クリエイト西武」「義務者（甲）名称 神社本庁」「売買契約の買主（乙）商号 株式会社ディンプル・インターナショナル」と記載された「登記原因証明情報」に記名捺印し、
8. 同年11月27日、同法人庁舎内において、ディンプルから金2億1240万円の対価をもって買主の地位の指定を受けた株式会社クリエイト西武（以下「クリエイト西武」という。）に直接所有権を移転するための必要書類を作成し、これと前記合意書および登記原因証明情報をディンプルから金1億8400万円の支払いを受けるのと引き換えに前記司法書士に交付させてクリエイト西武に対する所有権移転登記手続を完了させ、
9. よって、同法人に対し、ディンプルとクリエイト西武との売買価格金2億1240万円と、同法人とディンプルとの売買価格金1億8400万円の差額である金2840万円の財産上の損害を与えると同時に、ディンプルに同額の転売利益を得せしめたものである。以上

告発に至る経緯

1 告発人らについて

告発人らは、神社本庁の被包括宗教団体である宗教法人日吉神社（愛知県清須市所在）、同神社の宮司（代表役員）その他の神職などである（別紙告発人目録のとおり）。

2 被告発人について

被告発人は、2001年に石清水八幡宮宮司に就任した後、2004年から神社本庁副総長を経て、2010年より神社本庁総長に就任し、現在4期目（1期3年）をつとめるものである（甲1の1、甲1の2）。

神社本庁において総長は、対外的に、宗教法人たる神社本庁の代表役員（宗教法人法第18条第3項）として同法人を代表し（庁規第7条 甲2）、対内的に同法人の事務を総覧し、統理（「神社本庁及び神社庁並びに神社の職員を総督する者」庁規第40条3項 甲2）に事故があるときは、その職務を代行する権限を有している（庁規第8条 甲2）。

したがって、被告発人は、神社本庁の事務全般を統括し、同法人の業務および事業の適切な運営を図り、同法人の「財産」を適切に保護管理すべき義務を負う（宗教法人法第18条第3項）。

3 神社本庁の「基本財産」の処分方法について

神社本庁の「財産」には基本財産、特殊財産および普通財産があり、そのう

ち「基本財産」とは、不動産その他神社本庁永続の基礎となるべき財産を意味する（庁規第43条 甲2）。

基本財産は処分しまたは担保に供することはできないが、やむを得ない理由がある場合には評議員会の決議を経てこれを行うことができる（庁規46条 甲2）。

ただし、売買契約の締結にあたっては「競争入札」により当該契約の目的に従い最高価格による入札者と締結しなければならず、やむを得ない理由がある場合や運営上特に必要がある場合であっても、3人以上を指名して競争入札に付さなければならない（財務規程37条第1項 甲3）。

例外的に「随意契約」によることができるのは、「競争入札に付することが特に不利又は不可能な場合や軽微なもの」に限られる（財務規程第37条第2項 甲3）。

4 被告発人の目的・故意について

被告発人は、神社本庁が「基本財産」として所有する職員職舎を売却処分するにあたり、かねてより知己であったディンプルの高橋（甲4）¹と意を通じ、ディンプルが確実に転売利益を得られることを知りながら、ディンプルの利益を図る目的で、平成24年12月28日に青山職舎（港区南青山4丁目545番地所在のマンションの1室）を金1575万円にて、平成25年2月に中野職舎

¹ 神社本庁とディンプルの関係については、神社本庁の関連団体である財団法人（日本文化興隆財団：現理事長は被告発人）が、神社本庁に隣接するビルを平成12年7月に購入したが、そのわずか3か月前の同年5月に当該ビルを購入して前記財団法人に転売したのがディンプルであったことや、その際、神社本庁がディンプルにビルの購入資金の一部を貸与していたことなどが確認されている。

また、ディンプルの高橋は、ディンプルの代表取締役だけでなく、前記財団法人主催の「神社検定」や、季刊誌「皇室」（扶桑社）の神社向け販売を一手に引き受けている株式会社メディアミックス（以下「メディアミックス」という。）の代表取締役も（当時）兼職し、ディンプルとメディアミックスは（当時）同じ住所に本店を構えていたことも確認されている。

(中野区東中野2丁目46番地所在の土地および建物)を金3015万円にて、いずれも「競争入札に付することが特に不利または不可能な場合」でもなければ「軽微なもの」でもないにもかかわらず、「随意契約」によりディンプルに売却した(甲5)。

これらの職舎はいずれも即日第三者に転売され(甲6の1~2, 甲7の1~2), ディンプルは相当な転売利益を得るに至ったと思われる。ディンプルは不動産業者であるから転売先を見つけることは容易だったと思われるし, 同日転売したということは, 購入代金よりも高値の転売先を予め見つけていたということである。しかも, 同日決済であるから, ディンプルは自己資金を全く用いずに転売益を確保できたのであり, まさに濡れ手で粟の美味しい仕事であった。

青山職舎と中野職舎の転売利益に味をしめた被告発人と前記高橋は, 共謀して, これらの職舎と同じく基本財産であった百合丘職舎についても, これらの職舎と同様に, ディンプルの利益を図る目的で, 随意契約によりディンプルに売却しようと企てた。この際, 被告発人は, 随意契約に逡巡していた当時の財務部長に対し「ディンプルの高橋さんに任せておけばええんや」と明確に指示している(甲8・6頁下から1行目)。

5 被告発人の任務違背行為について

(1) 神社本庁内部の機関決定の取得

上記のとおり, 神社本庁では基本財産を処分しまたは担保に供することはできないが, やむを得ない理由がある場合には評議員会の決議を経てこれを行うことができる(庁規46条 甲2)。そこで, 被告発人は,

i) 平成27年7月17日開催の常務理事会において, 構成員である当時の小串和夫副総長(甲9)や吉田茂穂常務理事らに対し(甲10),

ii) 平成27年9月8日開催の役員会において、構成員である当時の松山文彦理事らに対し（甲11, 甲12),

iii) 平成27年10月21日開催の評議員会において、構成員である評議員らに対し（甲13), いずれも

① 百合丘職舎が基本財産であること,

② 財務規程第37条の定めによらない随意契約で売却すること,

③ ディンプルが確実に転売利益を獲得できること,

などを秘し、ディンプルは実績があり信頼できる会社であると説明させ、売買契約案を示すこともなく、随意契約による売却処分を承認する旨決議させた。

(2) 随意契約の締結

被告発人は、平成27年10月30日、東京都渋谷区代々木1丁目1番2号所在の神社本庁庁舎内において、随意契約にて、売主を神社本庁、買主をディンプル、売却価格を1億8400万円とする「不動産売買契約書」に記名捺印した（甲14）。

(3) 中間省略登記の合意（ディンプルによる転売利益の確保）

被告発人は、前記高橋と共謀して、ディンプルに転売利益を獲得させるため、不動産売買契約書に「本物件の所有権移転登記手続は、買主が指定するものを登記権利者、売主を登記義務者として、第3条に定める売買代金授受と同時にを行うものとし、売主は所有権移転登記申請手続に必要な一切の書類を買主に交付するものとする。」（第6条第1項）旨の中間省略登記の合意を設けた（甲14）。

さらに、被告発人は、同年11月24日、同法人庁舎内において、司法書士州鎌一彦事務所から、①（所有権の移転先及び移転時期に関する特約）「買主

は、本物件の所有権の移転先となる者（買主を含む）を指定するものとし、売主は、本物件の所有権を買主の指定する者に対し買主の指定及び売買代金全額の支払いを条件として直接移転する」旨（第1項）、②（所有権留保）「売買代金全額を支払った後であっても、買主が買主自身を本物件の所有権の移転先に改めて書面をもって指定しない限り、買主に本物件の所有権は移転しない」旨（第2項）、③（受益の意思表示の受領委託）「売主は、移転先に指定された者が売主に対してする『本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示』の受領権限を買主に与え」る旨（第3項）および④（買主の移転債務の履行の引受け）「買主以外の者に本物件の所有権を移転させるときは、売主は、買主がその者に対して負う所有権の移転債務を履行する為に、その者に本物件の所有権を直接移転する」旨（第4項）定められた、いわゆる「押印後の中間省略登記に関する合意書」（甲15）と、

登記申請の当事者に「権利者（丙）商号 株式会社クリエイト西武」「義務者（甲）名称 神社本庁」「売買契約の買主（乙）商号 株式会社ディンプル・インターナショナル」と記載され、①（売買契約の締結）「甲は、乙に対し、平成27年10月30日本件不動産を売り渡す旨の契約を締結した」旨、②（所有権の移転先及び移転時期に関する特約）「売買契約には『乙は、売買代金全額支払いまでに本件不動産の所有権の移転先となるものを指定するものとし、甲は、本件不動産の所有権を乙の指定するものに対し乙の指定及び売買代金全額の支払いを条件として直接移転する事とする』旨の所有権の移転先及び移転時期に関する特約が付されている」旨、③（所有権の移転先の指定）「平成27年11月27日、乙は、本件不動産の所有権の移転先として丙を指定した」旨、④（受益の意思表示）「売買契約には、丙が甲に対してする本件不動産の所有権の移転を受ける旨の受領権限を、乙に与える旨の特約があることから、平成27年11月27日、丙は乙に対して受益の意思表示をし、乙は甲にその

旨を伝えた」旨および⑤（売買代金全額の支払い）「平成27年11月27日、乙は、甲に対し、売買代金全額を支払い、甲はこれを受領した」旨の条項を含む、いわゆる「押印後の登記原因証明情報」（甲16の1～3）を受領した。

被告発人は、これらの書面により、ディンプルがクリエイト西武を買主と指定すること、クリエイト西武が神社本庁から直接百合丘職舎の所有権を取得して移転登記を了すること、これらの書面を作成すれば、ディンプルとの随意契約による売却処分を承認する旨の（1）記載の各決議の範囲を明らかに逸脱することおよびディンプルの転売利益が確実に実現されることを知りながら、同年11月24日ころ、これらの書面に記名捺印した。

ただし、前記合意書は同年10月30日付けとされ（甲15）、前記登記原因証明情報は同年11月27日付けとされた（甲16の1～3）。

（4）クリエイト西武への所有権移転手続の履行

被告発人は、同年11月27日、神社本庁庁舎内において、ディンプルから金2億1240万円の対価をもって買主の地位の指定を受けたクリエイト西武に直接所有権を移転するための必要書類を作成し（甲16の4～5）、これと前記合意書（甲15）および前記登記原因証明情報（甲16の1～3）を、ディンプルから金1億8400万円の支払いを受けるのと引換えに前記司法書士に交付させ、クリエイト西武に対する所有権移転登記手続を完了させた（甲17）。

5 損害の発生について

よって、被告発人は、神社本庁に対し、ディンプルとクリエイト西武の売買価格金2億1240万円と、神社本庁とディンプルとの売買価格金1億840

0万円の差額である金2840万円の財産上の損害を与えると同時に、ディンプルに同額の転売利益を得せしめたものである。

なお、クリエイト西武は、同日、百合丘職舎に極度額金3億円の根抵当権を設定した上（甲17）、5か月後の平成28年4月28日、金3億500万円にて百合丘職舎を株式会社中央住宅に転売している（甲17、甲18）。

6 告発事実の発覚と調査委員会の設置

神社本庁では、平成28年5月23日開催の役員会において、松山文彦理事から、大要、百合丘職舎は土地の建物を含めると簿価で7億6000万円だったが、平成27年9月8日の役員会で1億8400万円にて信頼できる業者と売買契約をすることが決議され、同年11月27日に売却されたが、同日、別の会社が当該物件に極度額3億円の根抵当権を設定しており、7億6000万円から1億8000万円余りを控除すると差額は5億6000万円となるから、理事14名は一人4000万円ずつの損害を神社本庁に与えてしまったことになり大変申しわけなく思っている等の発言があった（甲11、甲20）。

また、他の一人の理事からも、大要、一番大切なことは全国からの浄財でつくられた神社本庁の資産をいかに減らさないようにするかということであるから、3億円の価値があったものを1億8000万円で売却してしまったことについては、今回の結果を踏まえて将来に禍根が残らないよう十分に調査し、評議員会にきちんと報告すべきである等の発言があった（甲20）。

さらに、平成28年5月23日の神社オンラインネットワーク投稿において、百合丘職舎売却に関し、大要、バブル期に購入した物件であるので、売却損がでることはやむを得ないが、路線価と比較して異常に安く売却していないか、ディンプルに1億8000万円で売却したはずなのに、評議員会で名前も挙がっていなかった他の会社が買主になっており、しかも、その価格は3億円

以上と思われるが、1億8000万円との差額はどこに行ったのか等という指摘があった（甲19，甲20）。

これらの発言や指摘を踏まえ、平成29年3月13日開催の役員会にてようやく、百合丘職舎の売却について、第三者に客観的かつ中立的な立場から調査を依頼するため「調査委員会」が設置されることになった（甲9，甲20）。

調査委員会は、國分正明委員長（神社本庁理事）ならびに委員長から推薦のあった横溝高至委員（サンライズ法律事務所弁護士）および上田美帆委員（サンライズ法律事務所弁護士）の3名の委員により構成され（甲9，甲20）、平成29年5月17日から同年7月18日まで調査を実施し、同年7月19日付けの調査報告書（甲20）を神社本庁に対して提出した。

7 調査委員会および調査報告書（甲20）の問題点

（1）調査委員会の独立性・透明性について

調査委員会の委員長が神社本庁の現役理事であるため、著名な弁護士らが参加していたとしても、この委員会は第三者による客観的かつ中立的な構成とはいえず、その独立性には疑問が残ると言わざるを得ない。

また、調査報告書（甲20）の開示が認められない（4頁4～7行目）など、調査委員会の透明性が著しく欠落しており、ステーク・ホルダーに対する説明責任を適切に果たすという第三者委員会としての必須の要件も欠如している。

しかも、調査報告書（甲20）による事実認定や評価には、恣意的かつ偏頗的といわざるを得ない部分が多々見られる。第三者委員会とは名ばかりであり、神社本庁の手前勝手な主張をそのまま採用した準備書面の域を出ない

ものと言わざるを得ない。以下には、告発事実に必要な範囲で、その問題点を指摘しておく。

(2) 百合丘職舎売却の「適法性」の判断について

調査委員会は、調査報告書（甲20）第4の1において「百合丘職舎売却については、平成27年9月8日に役員会が開催され、同年10月21日に評議員会が開催され、いずれも全会一致にて議決されている。よって、百合丘職舎売却手続は、宗教法人法及び庁規の定める基本財産売却の手続に従って、適法に行なわれたと判断」（32頁7～11行目）している。

しかし、上記のとおり、役員会と評議員会では、①百合丘職舎が基本財産であること、②財務規程（甲3）第37条の定めによらない随意契約で売却すること、③ディンプルが確実に転売利益を獲得できることなどが一切説明されておらず、むしろ、ディンプルは実績があり信頼できる会社であると紹介され、売買契約書（甲11）案も示されずに承認決議をしている。ちなみに、百合丘職舎を購入するときには売買契約書案が提出されていたのである（甲21）。したがって、役員会と評議員会の承認議決にはいずれも重大な瑕疵があったと言わざるを得ない。調査報告書が役員会と評議員会の承認議決の存在だけをみて「適法」と判断している点は明らかに手抜きであった。

また、そもそも「適法性」の判断であれば、宗教法人法および庁規だけでなく、財務規程（甲3）の定める手続に従ったかどうかも検討しなければならないはずである。しかるに、調査報告書（甲20）では、財務規程違反が「適合性」の問題ではなく「妥当性」の問題と位置づけられているのは腑に落ちない（36頁5行目以下）。

財務規程違反が「適法性」の問題であれば行為者の裁量の余地は狭く、財務規程に合致しなければ違法と判断せざるを得ないことから、裁量の余地がより広く認められる「妥当性」の問題として議論しているのではないかと疑わざるを得ない。

(3) 百合丘職舎売却の「妥当性」の判断について

財務規程（甲3）第37条違反の問題について、調査委員会は調査報告書（甲20）第4の4（1）において「そもそも財務規程37条により、契約が『競争入札』によらなければならないというのであれば、いかなる手続をもって競争入札を行うかについての運用に関する手続規程等が存在するはずである。そして、当該手続規程の定める競争入札を行うことで、『競争入札』を実施したものと評価されるべきものである。しかしながら、競争入札の手続を定めた規程は存在せず、財務規程37条により競争入札を行ったとする運用も見当たらない。さらに、本件百合丘職舎売却に関する疑惑の浮上までの間、競争入札の実施を検討する意識は神社本庁内には存在しなかったものと思われる。よって、このような実情を踏まえるならば、競争入札の手続を定める規程や運用例が存在しない以上、財政部が競争入札を行わなかった点を責めることは酷であり、神社本庁は、『競争入札に付することが不可能』な状況にあったものと評価することができる」（37頁7～21行目）という驚くべき判断を下している。

そもそも財務規程（甲3）第37条は厳格な規律であり、契約は原則としてすべて競争入札によるべきであり、当該契約の目的に従い最高価格による入札者と締結しなければならないと明確に定められている。調査報告書（甲20）のように、競争入札を定める規程や運用例がないため競争入札はおおよそ「不可能」だったと結論付けるならば、財務規程（甲3）第37条の掲げ

る競争入札の原則を全く無視することになるが、そのような恣意的な解釈は到底受け入れがたい。

そもそも「競争入札」という用語自体が一定の手続（不特定多数の希望者が平等の立場で札入れをして競い、一番高額または低額のことを落札者とする手続）を予定するものであるから、具体的な手続規程がなくても、その実施が「不可能」とはいえない。つまり、財務規程（甲3）第37条は「競争入札」という用語の枠内で実際の運用を実務に任せていると理解することができる。

しかも、財務規程（甲3）第37条は「やむを得ない理由がある場合や運営上特に必要がある場合」であっても、3人以上を指名して競争入札に付きなければならないと定めている。つまり、やむを得ない場合や特段の必要性がある場合であっても、なお厳格に3名以上の「指名競争入札」が義務付けられているのである。

この点、調査委員会は、調査報告書（甲20）において「財政部が、競争入札によるべきか、随意契約によるべきかを検討した形跡はない。財政部は、本件百合丘職舎売却の進行において、平成24年11月27日に売却された青山職舎及び中野職舎売却を参考に進めており、両職舎が随意契約の方法により売却されていたことから、それに習い、本件においても随意契約によることを前提に、取引の相手方を探した」（36頁下から1行目～37頁6行目）と説明しているが、仮にそのとおりであったとすると、「競争入札に付することが不可能」だったのではなく、財政部が前例を踏襲したことに「やむを得ない理由」があったという程度の話でしかない。しかし、そもそも青山職舎と中野職舎を随意契約によってディンプルに売却したこと（甲5）自体が財務規程（甲3）第37条に明らかに違反していたのであるから、財政部の前例踏襲に「やむを得ない理由」が認められるとは到底思えない。

万一仮に本件において何らかの「やむを得ない理由」があったとしても、上記のとおり、最低限3名以上の「指名競争入札」が義務付けられていたはずであり、それすらも「不可能」であったとは到底考えられず、特定業者に対する随意契約が認められる余地はない。

(4) 不動産業者に売却する方法（媒介契約と売買契約の優劣）の妥当性

調査委員会は、調査報告書（甲20）第4の4（2）において「不動産業者による仲介ではなく、不動産業者へ売却する方法が妥当であったのか否かについて検討」（38頁7～8行目）している。

調査報告書（甲20）では「神社本庁は、基本財産の処分について、前述のように庁規45条および基本財産及び特殊財産設定並びに管理に関する規程第4条により、『評議員会の議決』が必要と定められている。そして、神社本庁としては、評議員会の議決を取得するためには、議案の中に、処分の相手方を記載する運用になっていた（議案の内容を定める規程は見当たらない）。議案の中に処分の相手方を記載するためには、売却の相手方が決まっていることが必要であるとの考えにて、不動産業者への売却案を進めるに至っている。すなわち、不動産業者と媒介契約を締結し、不動産業者に売却の相手方を探してもらうという仲介の方法では、いつ売却の相手方が見つかるか見通しが立たず、仮に売却の相手方が見つかったとしても、見つかった時期に評議員会が開催されるとも限らず、評議員会が開催されるまで売却の相手方が待ってくれるとは限らないということである…定例の5月および10月のいずれかの評議員会を目指し、評議員会の議決の取得を優先課題として不動産業者ディンプルへの売却を選択したことは不当な選択とまではいえない」（38頁19行目～39頁6行目）と結論付けられている。

神社本庁にとって重要な基本財産の処分である以上、評議員会の議案書において取引の相手方を特定するのは当然である（甲5，甲13，甲21）。

しかし、当事者が法人の場合の不動産取引では、当該法人の取締役会等の機関決定を経ることを条件とすることは通常行われており、かかる機関決定と仲介取引がなじまないという話は聞いたことがない。

神社本庁における意思決定機関が評議員会である以上、その評議員会における承認決議が不動産取引の必須の条件となることは当然である。競争入札であろうと仲介取引であろうと、定例の5月および10月のいずれかの評議員会での承認決議という条件付きの売却であることを承知した買主を探すことはそれほど困難ではない。評議員会による承認決議を得やすいように、最初から競争原理の働かない特定の不動産業者に随意契約で売却するということでは本末転倒といわなければならない。

なお、不動産業者は、媒介ではなく直接買い受ける取引をする場合には、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある、これを具備しない場合には、媒介契約による取引に止める義務がある（福岡高判平成24年3月13日判タ1383-234 甲22）。上記のとおり、本件においてディンプルが売買契約で購入したことに合理的根拠があったとは到底思えないところである。

（5）新中間省略登記の妥当性

調査委員会は、調査報告書（甲20）第4の4（3）において「神社本庁は、ディンプルとの売買契約を締結したにもかかわらず、所有権移転登記は、神社本庁からディンプルに移転することなく、神社本庁から第三者であるクリエイト西武に移転していることから、売買契約の相手方と所有権移転登記の移転先とに食い違いがあるのは不適切ではないかとの疑惑の指摘があ

ることから、新中間省略登記の妥当性を検討」(39頁16～22行目)している。

そして、調査報告書(甲20)では「新中間省略登記の手法は、旧不動産登記法下で認められていた中間省略登記に代わる新たな手法に基づく登記であって、法務省も不動産登記法上問題がないと判断しており、実務上行われている手法である。よって、百合丘職舎の売却について利用された新中間省略登記そのものは違法性を有するものではない」(39頁下から2行目～40頁4行目)と判断されている。

しかし、新中間省略登記という手法が一般論として合法であるということと、本件においてこの手法を採用してよいかどうかは別問題である。上記のとおり、評議員会はディンプルを実績があり信頼できる取引相手と特定して承認決議をしている(甲13)。ところが、合意書(甲15)を見れば明らかなどおり、新中間省略登記の手法では、①所有権の移転先及び移転時期に関する特約、②所有権留保、③受益の意思表示の受領委託および④買主の移転債務の履行の引受けという、第三者のためにする契約の形式により、登記名義だけでなく、買主の地位自体が最初からクリエイト西武にあると構成されるのであるから、評議員会の承認決議に反していることは明らかである。

しかるに、調査報告書(甲20)では「神社本庁は、売買契約締結後にディンプルより合意書を渡され、その際に初めてディンプルより新中間省略登記を利用したい旨の説明をされ…安易にディンプルの申し出を受けたという点に不注意があったものと言わざるを得ない…少なくとも、直近の役員会はその経緯及び結果について報告するなど、不信感を抱かれないようにする努力が必要であった」(40頁4～20行目)とだけ説明されている。

しかし、そもそも中間省略登記を利用することは、平成27年10月30日付け不動産売買契約書(甲14)第6条でも予定されており、平成27年

11月24日に送付された合意書で初めて説明された訳ではない。しかしながら、不動産売買契約書の旧中間省略登記にしる、合意書や登記原因証明情報の新中間省略登記にしる、ディンプルが転売利益を確実に取得する手法なのであるから、基本財産の処分方法のなかで一番例外的な随意契約の場面において、本来採用されるべきではなかったと言わざるを得ない。

加えて、新中間省略登記の手法では、登記名義上だけでなく実体法上も買主がディンプルではなく、クリエイト西武になるため、評議員会の承認決議（甲13）違反となり、クリエイト西武に対する処分の承認決議を改めて取得する必要がある。調査報告書のいう「不注意」や「努力」では済まされない問題なのである。

（6）百合丘職舎売買価格の妥当性

調査委員会は、調査報告書（甲20）第4の5（1）において「神社本庁は、百合丘職舎を、1億8400万円にてディンプルに売却しているが、当該売買価格が妥当であったか、神社本庁が売買価格を決定するについて参考としたのが関不動産鑑定事務所『不動産鑑定評価書』であり、不動産鑑定評価書はディンプルが神社本庁に提出したものであること及びディンプルの従業員である石津氏が立会人となっていることから、不動産鑑定評価書の鑑定評価額が低廉であったのではないかとの疑惑の指摘があるので検討」（40頁23～31行目）している。

そして、調査報告書（甲20）では「これらの減価要因については、当委員会の現地調査により確認され、土地の減額根拠に不当と判断するに足る事情は発見されなかった。また、ディンプルの従業員が立会人となっている点については、ディンプルが関不動産鑑定士に依頼したことの経緯であるにすぎず、上記判断を覆す材料とはならない…現地調査及びヒアリングの結果を

総合して判断した結果、当該不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額に疑念を抱くに足りる事情は存在していない」（４２頁７行目～４０頁１６行目）と判断されている。

しかし、本件においてディンプルは仲介業者ではなく、売買の相手方当事者であるから、そのディンプルが依頼した関不動産鑑定士の鑑定評価額１億７５００万円（甲２３）とは、所詮、買主であるディンプルの言値にすぎず、これをもって売買価格の基準としたことは明らかにディンプルに有利であって神社本庁に不利であった。

しかも、神社本庁の当時の瀬尾財政部長がディンプルの石津氏に百合丘職舎の売却を前提として鑑定を依頼したのが平成２７年４月７日であるが（甲８・１２頁９～１０行目）、そのわずか２日後の同月９日には同月８日付けの不動産鑑定評価書（甲２３）が２通提出されている。また、不動産鑑定評価書（甲２３）が提出されたその日のうちに鑑定評価額１億７５００万円を若干上回る１億８０００万円という購入希望価格がディンプルから提示されており、ディンプル側の手回しがあまりに早すぎる（甲８・１２頁９～２０行目）。

この点、関不動産鑑定士は、不動産鑑定評価書（甲２３）において、鑑定評価を行った日付を４月３日と記載しており（甲２３）、そうだとすると、瀬尾財政部長が百合丘職舎の売却をディンプルに相談する相当以前から、ディンプルは百合丘職舎を直接購入する前提で、自前の費用をかけて購入価格を検討していたことになる。瀬尾部長が「いま考えると、私の知らないところで、ディンプル社への売却が既定路線となっているような感じでした」（甲８・１４頁３～４行目）と陳述しているが、まさにそのとおりだったのである。この鑑定評価報告書（甲２３）こそ、被告発人と前記高橋が、既に百合丘職舎の随意契約による売買を決定していた証左といえる。

(7) 売買価格の差額について

調査委員会は、調査報告書（甲20）第4の5（3）において「神社本庁とディンプルとの売買契約の売買代金は1億8400万円であり、当委員会が確認したディンプルとクリエイト西武との間の売買契約上の売買代金は2億1240万円であり、ディンプルは、約15%上乗せした金額でクリエイト西武に売り渡したことになる。すなわち、ディンプルは、仮に媒介契約によって、神社本庁とクリエイト西武間の売買契約を成立させた場合の媒介手数料よりも差益を得ていることになる」ので検討（44頁下から1行目～45頁6行目）している。

そして、調査報告書（甲20）では「神社本庁とディンプルとの間の売買契約においては、神社本庁は物理的な瑕疵担保責任を負わないという瑕疵担保免除の定めがあること、ディンプルは、神社本庁から買い受けた後、必ずしも取得価格以上で売却できるとは限らないというリスクを負っていること、ディンプルがクリエイト西武と売買契約を締結するに至ったのは、ディンプルがクリエイト西武という買主を探す努力をした結果であること…等を考慮すると、神社本庁が2億1240万円で売却できる可能性があったのに1億8400万円で売却したのは、不当ではないかという見解があるとすれば、その見解は必ずしも妥当とはいえない」（45頁14～23行目）と判断されている。

しかし、まず、神社本庁がディンプルに瑕疵担保責任を負わないことは、本来、両社間の売買代金を引き下げる事情になるはずであるが、実際にはディンプルの言値であった鑑定評価額1億7500万円よりも若干上積みした1億8400万円で売却されているのだから、瑕疵担保責任の免除は今回の売買価格の決定において特段の役割を果たしていなかったと考えられる。あまりに安すぎたので、これ以上の値引きは必要なかったからであろう。

同様に、神社本庁に対する瑕疵担保責任の免除は、ディンプルとクリエイト西武の間の売買代金にも何ら関係のない事情であった。ディンプルは不動産業者なので、クリエイト西武に瑕疵担保責任を負わねばならないからである。なお、上記のとおり、クリエイト西武も大きな転売利益をあげている。

次に、ディンプルが神社本庁から買い受けた後、必ずしも取得価格以上で売却できるとは限らないという「リスク」を負っていたかどうかであるが、神社本庁とディンプルの不動産売買契約書第6条において中間省略登記が予定されており、売買契約締結時点において、既にディンプルが取得価格以上で転売できることは予定されていたと思われる。

さらに、ディンプルがクリエイト西武と売買契約を締結するに至ったのは、ディンプルがクリエイト西武という買主を探す努力をした結果であることは事実だとしても、売買契約ではなく、媒介契約を締結した場合でも、ディンプルは買主を探す努力をしなくてはならなかったはずである。売買契約でも媒介契約でも等しく買主を探す努力が予定されているのであるから（むしろ媒介契約であれば、ディンプルは買主を探すことに善管注意義務を負うが、転売であればかかる義務を負うことはない。）、売買によって媒介手数料よりも多額の転売利益を得てよいという理由にはなりえない。

さらに、上記のとおり、不動産業者は、媒介ではなく直接買い受ける取引をする場合には、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある、これを具備しない場合には媒介契約による取引に止める義務がある（福岡高判平成24年3月13日判タ1383-234 甲22）。上記のとおり、本件においてディンプルが百合丘職舎を直接買い受ける合理的根拠があったとは到底思えないところであり、媒介手数料を超えた転売利益の確保はおよそ許されないと云わざるを得ない。以上

証拠方法

- 甲第1号証の1 神社本庁の宗教法人登記簿謄本
- 甲第1号証の2 ウィキペディアに記載された被告発人の経歴
- 甲第2号証 神社本庁の庁規の抜粋
- 甲第3号証 神社本庁の財務規程の抜粋
- 甲第4号証 株式会社ディンプル・インターナショナルの商業登記簿謄本
- 甲第5号証 平成24年10月開催の評議員会の議案書(青山・中野職舎)
- 甲第6号証の1～2 青山職舎の不動産登記簿謄本
- 甲第7号証の1～2 中野職舎の不動産登記簿謄本
- 甲第8号証 瀬尾芳也(当時財政部長)の陳述書
- 甲第9号証 小串和夫(当時副総長)の陳述書
- 甲第10号証 吉田茂穂(当時常務理事)の陳述書
- 甲第11号証 松山文彦(当時理事)の陳述書
- 甲第12号証 平成27年9月8日開催の役員会の議案書(百合丘職舎)
- 甲第13号証 平成27年10月21日開催の評議員会の議案書(百合丘職舎)
- 甲第14号証 平成29年10月30日付け不動産売買契約書
- 甲第15号証 平成29年10月30日付け合意書
- 甲第16号証の1～5 登記原因証明情報, 印鑑証明, 委任状
- 甲第17号証 百合丘職舎の不動産登記簿謄本
- 甲第18号証 調査嘱託への回答書(株式会社中央住宅)
- 甲第19号証 神社オンラインネットワーク投稿

甲第20号証	平成29年7月19日付け調査報告書
甲第21号証	昭和62年5月評議員会の議案書（百合丘職舎の購入）
甲第22号証	福岡高判平成24年3月13日判タ1383-234
甲第23号証	平成27年4月8日付け不動産鑑定評価書
甲第24号証	週刊ダイヤモンド記事抜粋

添付書類

- | | | |
|---|--------|-----|
| 1 | 証拠資料写し | 各1通 |
| 2 | 告発委任状 | 各1通 |
| 3 | 資格証明書 | 各1通 |