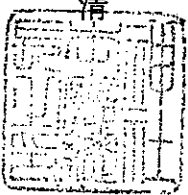


秘書発第三三三号

平成二十九年八月一日

神 社 庁 長 殿

神社本庁総長 田 中 恆 清



百合丘職舎売却に関する件（報告）

平素より神社本庁の諸事につきまして、格別な御高配に預かり、衷心より御礼申し上げます。

さて、標記のことにつきましては、予てより御心配をお掛けしてをりますこと、大変恐縮に存じてをります。過日三月十四日に開催致しました神社庁長会におきまして、当職より、職舎売却手続きや売却価格等の適正について調査委員会を設け調査し、その結果を報告する旨申し上げてをりましたが、この度、その結果が七月十九日付で神社本庁宛に提出されましたので、内容を要約したものを、別添の通り御覧に供します。調査には、三月十三日及び四月十九日開催の役員会での審議を経て、國分正明理事が委員長として、これに外部の弁護士二名が加はって調査にあたって戴きました。

御承知の通り、百合丘職舎の処分に関しましては、去る平成二十七年十月開催の定例評議員会に於ける決定に基づき実施されたものであります。その前段階と致しましては、役員会に於いて決議し、役員会の総意として評議員会に上程した案件です。

斯界最高の議決機関に於ける決定事項に対し、また、役員会での決議に対して疑念が呈され、更には差出人不明文書等が多方面に出されるなど、憤りの念を禁じ得ません。特に、当職はさておき、実名やそれに近い形で謂れの無い誹謗中傷を受けられた関係各位の心情は察するに余り有るものがありました。この報告書を受け、疑念は払拭され青天白日のものとなったと存じます。これからも斯界発展のため庁務に邁進して参る所存ですので、何卒趣旨御賢察下さり、今後とも本庁運営に御協力賜りますようお願い申し上げます。

尚、提出されました『調査報告書（百合丘職舎売却の件）』は、調査委員会が調査及び報告のためだけを目的として作成したものです。よって、それ以外の目的のために使用されることは予定してをらず、著作権の関係で同委員会の承諾なく内部利用以外の複製配布や、SNS・ウェブサイト上への内容の転載等が固く禁じられてをりますので、本報告書を御覧になりたい方は、秘書部までお越し戴きたく、この段申し添へます。

以 上

調査報告書 (百合丘職舎売却の件) — 要旨抜粋 —

- (一) 百合丘職舎売却についての事実に関する調査及び報告
- (二) 百合丘職舎売却の適法性及び妥当性に関する調査及び報告
 - ① 百合丘職舎売却手続きの適法性
 - ② 百合丘職舎売却の必要性
 - ③ 百合丘職舎売却方法の妥当性
 - ④ 百合丘職舎売却買価格の妥当性
- (三) 原因分析及び再発防止策の提案

(二) 百合丘職舎売却についての事実に関する調査及び報告

当委員会は、出来るだけ多くの関係者に対し直接面談して聴取を行ひ、出来るだけ客観的資料を収集し、更には、会議録その他関係規程を収集し、現地の調査をし、検討した上で事実認定をした。但し、関係者の供述が一致せず、客観的な証拠が乏しく事実認定が困難な部分については慎重な判断をした。
(百合丘職舎売却の経緯等については省略)

(二) 百合丘職舎売却の適法性及び妥当性に関する調査及び報告

① 百合丘職舎売却手続きの適法性

神社本庁庁規及び規程において、基本財産の売却手続きとして評議員会の決議が必要であり、評議員会決議に付する為の続きとして、部長会→常務理事会→役員会と、各会議を通過して最終的に評議員会の議決を得ることになってをり、百合丘職舎売却についても、これを踏んでることから適法である。

② 百合丘職舎売却の必要性

庁規第四十五条及び「基本財産及び特殊財産設定並びに管理に関する規程」第四条で、基本財産は原則として処分することは出来ず、例外的に「止むを得ない事由がある場合」に限り、処分することが出来ると定められてゐる。基本財産である百合丘職舎は、平成二十六年当時において築二十七年であり、全二十一世帯入居可能なところ当時十六世帯の入居であったこと、職員からの家賃収入に対し、高額な維持管理費を負担してゐたこと等を踏まへ、検証した結果、売却する方法が現状の過大な費用負担を最も解消出来る方法であった。よつて、老朽化及び維持管理に係る経費の面から、百合丘職舎売却の必要性は認められる。

また、神社本庁では、首都直下型地震をはじめあらゆる災害に備へる為、全ての部長職にある者が災害発生後すぐに神社本庁に集合し、対策を講じて速やかに行動出来る環境整備の為、神社本庁周辺の役務職舎購入が急務であり、その購入資金が必要であった。これらを総合すると、百合丘職舎売却には必要性があり、「止むを得ない事由がある場合」に当たると判断出来る。

③ 百合丘職舎売却方法の妥当性

神社本庁では財産を処分する方法として、財務規程第三十七条で、原則として契約は競争入札によらなければならぬとし、例外として「競争入札に付することが特に不利又は不可能な場合又は軽微なもの」については随意契約によることができるとしてゐるが、百合丘職舎売却にあたり、神社本庁は競争入札の方法を採らず、規程上例外的な随意契約の方法を採つてゐる。しかしながら、神社本庁には競争入札を行ふ上での運用に関する手続きを定めた規程がなく、これまでも同規程により競争入札を行った運用例も見当たらない。百合丘職舎売却において財政部が競争入札と随意契約いづれによるべきか検討した形跡はなく、平成二十四年十一月二十七日に売却された青山職舎及び中野職舎の事例を参考に、両職舎が随意契約の方法により売却されてゐたことからそれに倣つた。このやうな実状を踏まへるならば、競争入札の手続きを定める規程や運用例が存在しない

以上、競争入札を行はなかったことを責めるのは酷であり、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出来る。

財政部は当初、広く取引相手を探してをり、取引の相手として数社を比較検討して決定しなければならぬとの認識はあったと言へる。しかし、結果的にデインプルに売却することになった経緯としては、評議員会の議決を得るにあたり、議案の中に売却相手を記載するため、既に決定しておく必要があるとの考へで、不動産業者への売却案を進めた。即ち、不動産業者に売却の相手を探してもらふ仲介の方法では、いつ相手が見つかるかわからず、仮に見つかったとしても、その時期に評議員会が開催されるとも限らない。評議員会も頻繁かつ柔軟に開催することが困難なことから、定例の五月及び十月いづれかの評議員会を目指し、不動産業者デインプルへの売却を選択したことは不当な選択とは言へない。

尚、百合丘職舎売却に際して利用された新中間省略登記について、登記そのものに違法性はないが、不動産登記簿を閲覧した者は、百合丘職舎が評議員会で議決された売買の相手方であるデインプルではなく、第三者の名前であったら不信感を抱くのは当然であり、財政部が安易にデインプルの申し出を受けたことは不注意があったと言はざるを得ない。より慎重に検討すべきであったとともに、少なくとも、直近の役員会において報告する等、不信感を抱かれないやう努力が必要だった。

④百合丘職舎売却価格の妥当性

神社本庁は百合丘職舎を一億八、四〇〇万円と試算し、最終的に鑑定評価額一億七、五〇〇万円と決定し、平成二十六年九月頃から、三井住友信託銀行に問合せをする等して、価格の算出を依頼した結果、算出の時期・算出の根拠や業者により約一億一、〇〇〇万円から二億五、五五〇万円までばらつきがあった。その過程で財政部はデインプルにも価格を問合せし、不動産鑑定書を提出させた。

この不動産鑑定評価書は、不動産鑑定の実務において、一般的な手法を用ゐて鑑定評価額を決定してをり、原価法により積算価格一億九、八八〇万円（内土地一億六、三四〇万円、建物三、五四〇万円）と試算し、

収益還元法により収益価格一億四、四九〇万円と試算し、最終的に鑑定評価額一億七、五〇〇万円と決定し、デインプルはそれに上積みした一億八、〇〇〇万円を購入希望価格として提出した。土地の算出過程において減額要因となつたのは、土地の高低差が大きかつたこと、不整形でかつ大規模な土地であることから、購入対象者が個人ではなく不動産業者等に限定されてしまふ点において、市場性が劣るものと言へる。減額要因の存在は当委員会の現地調査においても確認された。尚、デインプルの従業員が立会人となつてゐるのは、デインプルが不動産鑑定士に依頼したことの経緯であるに過ぎない。

当委員会は、他の不動産鑑定士に不動産の再評価を依頼してゐないことから、評価の適否を専門的に論じる立場にないが、現地調査及びヒアリングの結果を総合的に判断した結果、不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額に疑念を抱くに足る事情は存在しない。また、神社本庁がデインプルに売却した後、百合丘職舎を取得したクリエイト西武が、極度額三億円の根抵当権を設定してゐるが、売買価格は二億一、二四〇万円であり、三億円ではないことが判明してゐる。

デインプルは、結果的に約一五%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が、鑑定評価額の一億七、五〇〇万円が低額な評価であったとは認められないこと、神社本庁として一億八、四〇〇万円で購入契約をすることを常務理事会、役員会、評議員会において議決した経過があること、神社本庁とデインプルとの間の売買契約には瑕疵担保免除の定めがあること、デインプルは、神社本庁から買ひ受けた後、必ずしも取得価格以上で売却出来るとは限らないといふリスクを負つてゐたこと、クリエイト西武に売却出来たのは買主を探努力をしたこと、不動産取引実務上、取得価格に一五%上乗せして転売することがないわけではないことから、神社本庁が二億一、二四〇万円で購入出来た可能性があつたのに一億八、四〇〇万円で購入したことは不当ではないかとの見解は必ずしも妥当とは言へない。

以上から、神社本庁とデインプルとの間の百合丘職舎についての売買契約における売買価格の妥当性を検討した結果、不当に低廉であつたとまでは言へない。

(三) 原因分析及び再発防止策の提案

百合丘職舎売却において神社本庁の各々が意識してゐたことは、評議員会の議決取得への優先意識である。さらに神社本庁の関係者は、業務執行の過程で、前例や慣例を重視する傾向が強いやうである。百合丘職舎の売却を青山職舎、中野職舎の売却といふ前例に倣つた点、競争入札を検討しなかつた点や議決の内容にその傾向が見受けられる。更に役員会や評議員会では、質疑がほとんど行はれないことが慣例となつてをり、百合丘職舎売却においても質疑なく決議されてしまつてゐる。

これらの点から、百合丘職舎売却が適法かつ公正な業務執行に基いたものであつたか否かについて、利害関係人への透明性が欠如してしまつた。今後、公正で透明性の高い組織であるために、コンプライアンスの意識が不可欠と思はれる。

(評議員会)

評議員会は、大規模かつ年二回のみの開催であることから、多くの決議事項を限られた時間で議決する必要がある等の制約もあり、議案の詳細まで踏み込み、具体的な内容について議論を交はすことは困難である。但し、事前に配布される議案に各評議員が目を通すことは可能であるから、議案や資料を充実させることにより議案の適否を検討することは十分可能である。評議員も基本財産の処分については特に注意を払ふべきであり、疑念があれば質疑し異議を唱へるべきだつたのではないか。

(役員会)

役員会は、評議員会と比較して頻繁に開催することが可能であることから、議案について具体的に吟味し、神社本庁としての事務を決定することが期待された機関と言へる。よつて、役員会は、議決機関の評議員会と比較し、より具体的に①百合丘職舎売却の必要性、②百合丘職舎売却方法の妥当性、③百合丘職舎売却価格の妥当性を審議すべきであつたと考へられる。

役員会における財政部の説明や資料の作成に今後の課題が見受けられる一方で、役員は、責任役員として本庁の事務を決定する為に役員会にて審議する立場であるから、重要な基本財産の処分である本件について十分

な審議をすべき立場であり、疑問のある議案については、質疑をすべきであつた。

(監事)

神社本庁の監事は、会計監査だけでなく業務執行監査も業務としてゐる。監事は百合丘職舎売却についての役員の業務執行を監査するために、業務執行の内容について説明を求め、疑念を感じるのであれば真偽を確かめていくことで監査機関としてのチェック機能を働かせるべきであつた。

(競争入札の方法の具体化・規則化)

庁規及び規程等を見直し、各規則の実行可能性を検討し、必要があれば規程の作成・改正や組織の改編をすべきである。特に、財務規程第三十七条において競争入札による契約を原則としてゐる以上、その仕組みや手続きに関する規程を作成すべきである。

(内部通報制度の実施)

企業では不正を指摘する仕組みとして、法人の外部に通報窓口を設けることも進んでゐる。この制度を導入すれば、本件のやうに疑惑を指摘する文書が出回ることでも多くの利害関係人に不信感が広がり、収束困難となるやうな事態を防ぐことが出来るのかも知れない。

以上、当委員会は、神社本庁が前例や慣例による業務運営ではなく、宗教法人法や庁規の趣旨から、各機関の役割や手続きを見直し、庁規等の記載を再度確認した上で、公正で透明性の高い組織を作ることを目指す。

以上

【追記】

本要旨抜粋については、共有著作権者の代表である國分委員長に確認して、許可を戴いてをりますことを申し添へます。