エスコンジャパンリート投資法人

2022 年 12 月 16 日

各　　位

不動産投資信託証券発行者
エスコンジャパンリート投資法人
代 表 者 名　　執行役員　　笹木　集
（コード番号　2971）
資産運用会社
株式会社エスコンアセットマネジメント
代 表 者 名　代表取締役社長　　鍵山　武治
問 合 せ 先　財務管理部長　　田中　賢一
TEL：03-6230-9338

資産運用会社に対する責任追及に関する本投資法人の対応に関するお知らせ

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本投資法人の資産運用会社である株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「資産運用会社」といいます。）が行った忠実義務違反行為に関し、本日、その責任追及に関する対応を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

１．本件の経緯

資産運用会社は、2022 年 7 月 15 日付で、不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけを行ったこと、及び、不適切な不動産鑑定業者選定プロセスを行ったことが金融商品取引法第 42 条第 1 項に定める忠実義務に違反すると認定され、これを原因として、金融商品取引法第 51 条及び第 52 条第 1 項に基づき、業務停止命令及び業務改善命令を受けました（詳細については、2022 年 7 月 15 日付「資産運用会社に対する行政処分に関するお知らせ」をご参照ください。）。

資産運用会社は、当該行政処分以降、上記命令に従った業務改善を進めるとともに、上記行政処分の際に認定された忠実義務違反行為以外に忠実義務に違反する行為がなかったか等の各種の調査を行って参りました。資産運用会社においてかかる調査を行っている中、本投資法人は、2022 年 10 月 12 日付の書面により個人投資主 1 名から資産運用会社に対する責任追及の訴えを提起するよう請求を受けたことから、資産運用会社等と利害関係のない独立性を確保した外部の法律事務所に調査（以下「本調査」といいます。）を委嘱し、その客観的かつ厳正な調査結果の報告を受けるとともに、以下の公正性を担保する措置を講じた上で、資産運用会社に対する責任追及の要否について検討してまいりました。

＜公正性を担保する措置の概要＞
本投資法人の役員のうち、執行役員である笹木集は、資産運用会社の職員でもあることから、資産運用会社に対する責任追及の要否の判断に当たっては、資産運用会社と利害関係がない独立の役員である監督役員２名のみによりその判断を実施し、執行役員である笹木集は、その判断には関与しないこととといたしました。

２．本調査について

本投資法人は、資産運用会社等と利害関係のない独立性を確保した外部の法律事務所に以下のとおり本調査を委嘱し、本投資法人が保有しているすべての物件の取得を対象に、資産運用会社の忠実義務違反行

為の有無及び損害の有無について、調査を行いました。

＜本調査の概要＞

委嘱事項	①本投資法人の物件取得に際して資産運用会社に忠実義務違反が認められるか否か、及び②忠実義務違反が認められる場合において本投資法人に当該義務違反と相当因果関係のある損害が発生したと認められるか否かについての調査を行うこと。
調査期間	2022 年 10 月 21 日から同年 12 月 7 日まで
調査方法	本投資法人が保有する全物件を対象として、資産運用会社から提供を受けた資料、物件取得当時の資産運用会社の担当者等の関係者に対する照会結果などを精査し、上記委嘱事項について検討を行ったもの。

本調査の結果の概要は、以下のとおりです。

① 不動産の鑑定評価を不動産鑑定士に依頼した場合には鑑定評価額は特定の価格として算定されるが、同一の不動産であっても、鑑定評価を行う不動産鑑定士によって鑑定評価額が異なる場合が存在することからも明らかなとおり、不動産の適正な評価額には一定の幅が存在する。鑑定評価額が対象物件の適正な評価額の範囲内にあるとしても、忠実義務違反行為の結果として、鑑定評価額を参照して決定される取得価格が増加したと認められる場合には、忠実義務違反による損害は存在する。このような考え方に基づいて検討を行った結果、以下の 3 物件について、資産運用会社の不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけによる忠実義務違反によって本投資法人に損害が生じており、その損害の合計額が 6 億 66 百万円と認められる。

物件名	損害額
tonarie 栂・美木多	340 百万円
シュロアモール長嶺	300 百万円
ENEOS 伊川谷 SS 店（底地）	26 百万円
合計	666 百万円

（注） これらの 3 物件について、不動産鑑定業者より提出された鑑定評価額が当該各物件の適正な評価額でないと判断されたものではありませんが、それをもって本投資法人に損害が生じなかったということはできないとされています。
なお、かかる損害が認定された 3 物件に係る忠実義務違反行為は、対象物件及び具体的な行為の内容ともに、2022 年 7 月 15 日付の上記行政処分において認定された 3 物件に係る忠実義務違反行為と同一のものです。

② 上記①に記載の 3 物件以外には、不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけによる忠実義務違反によって本投資法人に損害が生じたとは認められない。

③ 不適切な不動産鑑定業者選定プロセスによる忠実義務違反によって本投資法人に損害が生じたとは認められない。

3．本投資法人の対応について

本調査の結果を受け、本投資法人と資産運用会社の間で協議を行ったところ、本日、資産運用会社から、賠償金の支払いのための資金手当てや法令上の問題がないことの確認等の必要な準備が完了することを前提に、2023 年 1 月末日までに、本調査で認定された損害額の全額を賠償する意向が表明されました。

本投資法人は、かかる資産運用会社の賠償の意向の表明を受け、上記公正性を担保する措置の下で役員

会において真摯に検討し、①本調査で認定された損害の全額について早期に任意の支払がなされることが合理的に見込まれる状況となったこと、②資産運用会社に対する責任追及訴訟を提起した場合に訴訟係属期間中の資産運用に悪影響が生じる懸念があること等の事情を踏まえ、資産運用会社から上記の必要な準備の状況につき緊密な報告を受けることを前提に、資産運用会社に対する責任追及の訴えを提起しないことが本投資法人のために最善と判断し、その旨決定いたしました。

なお、これに伴い、不提訴を決定したことに関しては、投資信託及び投資法人に関する法律第 204 条第 3 項において準用する会社法第 847 条第 4 項に基づき、責任追及の訴えの提起を請求した個人投資主に対し通知書を送付いたします。

なお、本調査及び意向表明に関する資産運用会社の見解につきましては、別紙をご参照ください。

4．本投資法人の今後の資産運用について

本投資法人及び資産運用会社は、引き続き、強固な協力関係の下、今後の資産運用に支障を来さないよう万全を期す方針を相互に確認しております。また、スポンサーである株式会社日本エスコン及びその親会社である中部電力株式会社には、引き続き本投資法人の運営をサポートしていく旨の確認をいただいております。

投資主の皆様をはじめとする関係各所の皆様におかれましては、引き続きご支援を賜れますよう、お願い申し上げます。

5．今後の見通しについて

資産運用会社から賠償金が支払われた場合、本投資法人に賠償金と同額の利益が生じることとなります。しかしながら、本日現在、資金の手当て及び法令上の問題がないことの確認が完了する等の必要な準備が整っておらず、賠償金の支払いの最終的な可否、金額及び時期については、現時点でいずれも確定していないため、現時点における本投資法人の資産運用状況の予想についての修正はありませんが、今後、賠償金の支払の詳細が確定次第、改めてお知らせいたします。

以　上

＊本投資法人のホームページアドレス：https://www.escon-reit.jp/

別紙

各　　位

株式会社エスコンアセットマネジメント
代表取締役社長　鍵山　武治

2022年7月15日付「資産運用会社に対する行政処分に関するお知らせ」及び2022年8月15日付「資産運用会社における業務改善報告提出に関するお知らせ」でお知らせさせていただきましたとおり、当社は、2022年7月15日付で業務停止命令及び業務改善命令を受け、その後、2022年8月15日付で業務改善策の現状についてとりまとめた報告書（以下「業務改善報告」といいます。）を金融庁長官宛に提出し、受理され、監督官庁の指導及び親会社である株式会社日本エスコンや最終親会社である中部電力株式会社の支援の下、公正かつ適切な業務運営を実現するため、法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築、並びに、これらを着実に実現するための業務運営方法の見直しに全社を挙げて取り組んでおります。

当社は、上記の行政処分に先立つ証券取引等監視委員会による検査以降、当社の過去の業務の適正性に関する自主的な調査に取り組み、上記行政処分の際に認定された忠実義務違反行為以外に忠実義務に違反する行為がなかったか等の各種の調査を行い、また、上記命令に従った業務改善を進めて参りました。かかる調査の過程で、上記の行政処分の対象となった物件において取得された不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額が適正な評価額であったことが改めて確認されるとともに、行政処分の対象となった物件以外の全ての物件取得に際して、当社が本投資法人のために取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額に関し、上記の行政処分同様の問題がないことも確認されております。

そのような状況下において、今般、本投資法人が外部の法律事務所に委嘱した調査では、不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額が適正な評価額であることを前提とした上で、それでもなお、本投資法人に損害が生じていると判断すべきとの認定がなされたものと当社は受け止めました。

当該認定は、当社及び当社が照会を行った外部の法律事務所の弁護士の見解とは必ずしも一致しないものであり、そのため、当社として、当社の責任を裁判を通じて争うという選択肢も存在しますが、①本件の端緒が当社の忠実義務違反行為であり、原因行為をした当社として、本件を早期に解決し本投資法人の運営及び資産運用を適正化すべき責務があると考えたこと、②本投資法人が外部の法律事務所に委嘱した調査の結果、3物件以外に損害が生じていないことを確認いただけたこと、③本投資法人の物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額が適正な評価額ではないと判断されたものではないこと、及び④係争が長期化した場合、投資主の皆様に多大な迷惑がかかることが懸念されることから、本投資法人が外部の法律事務所に委嘱した調査の結果認定された賠償額の支払いを行うことにつき、資金の手当て及び法令上の問題がないこと等を確認できるのであれば、当該認定を受け入れるべきものと判断し、今般、その旨の意向を本投資法人に対して表明することを決定いたしました。

本件に関しては、本投資法人の投資主の皆様をはじめとする関係者の皆様に、多大なご心配とご迷惑をおかけしましたことを深くお詫び申し上げます。当社は、役職員一丸となって、信頼回復に向けた取組みを全力で取り組んでおりますとともに、一日も早く本投資法人の資産運用を適正化し、投資主価値の向上に努めていきたいと考えております。本投資法人の投資主の皆様をはじめとする関係者の皆様におかれましては、何卒引き続きご支援を賜れますよう、お願い申し上げます。

以上