エスコンジャパンリート投資法人

2023 年 6 月 8 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　　織井　渉
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処分（一般社団法人　投資信託協会）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。）が資産の運用を委託する株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）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」（以下「2022年7月開示」といいます。）でお知らせした行政処分に関連し、2023年6月8日、一般社団法人　投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）より、下記のとおり処分を受けましたので、お知らせいたします。

記

1. 処分及び勧告の内容

(1) 定款第17条第１項の規定に基づく処分

過怠金の賦課　2億7千5百万円

(2) 定款第18条の規定に基づく勧告

①投資法人資産運用業者として、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を見直すこと。

②本件発生原因を究明したうえで、投資運用業に係る意思決定の妥当性を検証するための社内プロセスの明確化など、利益相反管理について十分な態勢を構築することを含め、具体的な再発防止策を策定すること。

③経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること。

④上記①から③までの対応状況について、令和５年６月 30 日までに書面で報告するとともに、その全てが完了するまでの間、随時書面で報告すること。

投信協会定款第 17 条第 1 項及び定款第 18 条の内容につきましては、別紙をご参照ください。

2. 処分を受けた日

2023年6月8日

3. 処分の対象となる事実及び理由

本資産運用会社は、本投資法人との間で締結した資産の運用に係る委託契約に基づき行っている本投資法人の資産運用において、本資産運用会社の親会社である株式会社日本エスコン（以下「親会社」という。）からの取得となる不動産の鑑定評価を依頼するに際し、以下のとおり、適切な利益相反管理の観点から問題となる、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い、また、不適切な不動産鑑定業者選定プロセスをとっていた。

(1) 不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけ

本資産運用会社は、親会社等の利害関係者が保有する不動産を本投資法人に取得させる際には、第三者である不動産鑑定業者に対して、取得させようとする不動産の鑑定評価を依頼し、算定された鑑定評価額を上限として当該不動産の取得価格を決定している。しかしながら、本資産運用会社は、不動産鑑定業者から提示された鑑定評価額に係る中間報告又は概算額が親会社の売却希望価格に満たなかった3物件の不動産について、親会社の売却希望価格を優先し、親会社の売却希望価格を伝達するなどしたうえで、鑑定評価額が当該売却希望価格を上回るものとなるよう、算定を依頼した不動産鑑定業者に対し、鑑定評価額を引き上げるための働きかけを行っていた。こうした行為は、不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけであると認められる。

(2) 不適切な不動産鑑定業者選定プロセス

本資産運用会社は、親会社からの取得となる複数物件の不動産鑑定評価を依頼する際、親会社の売却希望価格を上回る鑑定評価額を得ることを企図して、複数の不動産鑑定業者から不動産鑑定評価に係る概算額を聴取し、そのうち最も高い概算額を提示した不動産鑑定業者（以下「当該不動産鑑定業者」という。）の鑑定報酬額が、概算額を聴取した他の不動産鑑定業者と比して最も廉価になるよう、当該不動産鑑定業者と交渉していた。さらに、本資産運用会社は、当該不動産鑑定業者による概算額が最も高かったことを伏せたうえで、当該不動産鑑定業者の鑑定報酬額が最も廉価であることを理由に、当該不動産鑑定業者を鑑定評価の依頼先として選定していた。これは、親会社の売却希望価格で本投資法人に取得させることを最優先とした不適切な不動産鑑定業者選定プロセスであると認められる。

このように、本資産運用会社の利益相反管理態勢は著しく不十分であり、本資産運用会社は本投資法人のために忠実に投資運用業を行っていないことから、金融商品取引法第 42 条第 1 項に定める「忠実義務」に違反するものと認められる。

4. 処分を受けるに至った経緯及び今後の見通し

本資産運用会社は、2022 年 7 月開示にてお知らせしたとおり、2022 年 7 月 15 日付で金融庁より業務停止命令及び業務改善命令を受けました。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を金融庁長官宛に提出し、監督官庁の指導及び親会社である日本エスコンや最終親会社である中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）の支援の下、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み、公正かつ適切な業務運営の実現に努めてまいりました。

具体的には、コンプライアンス宣言採択、経営理念の制定、ガバナンス体制の更なる強化を目的とした物件取得等の運用フローの変更、中部電力からの取締役派遣受け入れ、不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更、各種規程類やマニュアルの改正、コンプライアンス部による不動産鑑定評価発注業務モニタリングの強化、利益相反に係るコンプライアンス態勢を継続的に向上させるための各種研修及び習熟度テストの実施など様々な施策を実施してまいりました。

また、本投資法人は、保有しているすべての物件の取得を対象に、本資産運用会社の忠実義務違反行為による損害の有無について、本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を委嘱し、当該調査で本投資法人に生じたと認定された損害額の全額である 666 百万円について、2023 年 1 月 16 日付で本資産運用会社との間で賠償金に係る合意書を締結し、その全額の賠償が完了しております。

本日現在、金融庁の行政処分に関連した業務改善措置については、その対応を着実に進めております。

今回の投信協会の処分は、いずれも、2022 年 7 月開示にてお知らせした業務停止命令及び業務改善命令において金融庁から指摘を受けた事実に関してなされたものであり、本資産運用会社において新たに不動産鑑定評価業者の独立性を損なう不適切な働きかけ、不適切な不動産鑑定業者選定プロセスなどの忠実義務違反行為等が行われたものではありません。

本投資法人と本資産運用会社は、引き続き、上述の法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築を踏まえ、その態勢の維持、更なる改善を経営上の最重要課題と位置づけ、公正かつ適切な業務運営の実現に努めて

いく所存であります。

上記投信協会の処分につきましては、本資産運用会社において、その内容を精査し、投信協会が定める定款諸規則並びに細則を踏まえて、対応方針を検討して参ります。

なお、上記過怠金は本資産運用会社から徴収するものであり、本投資法人の運用状況に影響はございません。

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】

・投信協会定款第17条第１項

（会員の処分）

第17条　この法人は、正会員が次のいずれかに該当するに至ったときは、当該正会員に弁明の機会を与えたうえ、過怠金の徴収、会員権の停止若しくは制限又は除名の処分を行うことができる。

なお、除名は、総会の決議に基づき行うものとし、過怠金の徴収、会員権の停止若しくは制限は、会員の処分等に関する規則に定める処分の程度の範囲内で、理事会の決議に基づきこれを行う。

(1) この法人に提出した第8条に規定する入会申込書又は定款施行規則に定める添付書類の記載事項について、虚偽の記載があり、又は重要な事項について記載が欠けていることが判明したとき

(2) 第11条に規定する入会金又は会費又は特別会費を所定の期日までに納入しなかったとき

(3) 第12条に規定する報告を行わず、又は虚偽の報告を行ったとき

(4) 第14条に規定する報告若しくは資料の提出若しくは説明を行わず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出若しくは説明を行ったとき

(5) 第15条に規定する調査を拒否し、妨げ、又は忌避したとき

(6) 金商法若しくは投信法若しくはこれらの法令に基づく命令若しくはこれらに基づく処分若しくは本会の定款その他の規則若しくは投資信託約款若しくは投資法人規約に違反し、又は取引の信義則に背反する行為をしたとき

(7) その他この法人の秩序又は信用を害したとき

・投信協会定款第18条

（正会員に対する勧告）

第18条　この法人は、正会員の金商法若しくは投信法若しくはこれらの法令に基づく命令若しくは これらに基づく処分若しくはこの法人の定款その他の規則若しくは投資信託約款若しくは投資法人規約又は取引の信義則の遵守の状況、又は資産運用等の業務の状況若しくは財産の状況が適当でないと認めるときは、事由を示して勧告を行うことができる。