エスコンジャパンリート投資法人

2022 年 7 月 15 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　　吉田　裕紀
TEL：03-6230-9338

資産運用会社に対する行政処分に関するお知らせ

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、本日、金融庁より金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）第 51 条及び第 52 条第 1 項に基づく下記の行政処分を受けました。

本資産運用会社は、今回の行政処分を厳粛に受け止め、下記業務改善命令に掲げられた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等に全役職員を挙げて真摯に取り組む所存です。

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ておりますことを深くお詫び申し上げます。

記

1. 本資産運用会社に対する行政処分

(1) 業務停止命令

新たな資産運用委託契約の締結禁止※1 及び不動産（不動産信託受益権を含む）の取得に係る運用指図禁止※2（令和 4 年 7 月 15 日から令和 4 年 10 月 14 日までの間）

※1「新たな資産運用委託契約の締結禁止」は、本資産運用会社が新規に資産運用委託契約を締結することを令和 4 年 7 月 15 日から令和 4 年 10 月 14 日までの間禁止するものです。本投資法人が本資産運用会社に委託している資産運用業務を対象とするものではありません。

※2「不動産（不動産信託受益権を含む）の取得に係る運用指図禁止」は、本資産運用会社による不動産（不動産信託受益権を含む）の取得に係る運用指図を令和 4 年 7 月 15 日から令和 4 年 10 月 14 日までの間禁止するものです。これにより令和 4 年 7 月 15 日から令和 4 年 10 月 14 日までの間は本投資法人の追加物件を新たに取得する業務は禁止されますが、本投資法人が既に保有する資産の管理・運営などの業務に制限が課されるものではありません。そのため、下記 4. 今後の見通しのとおり、現時点における本投資法人の資産運用状況及び分配金の予想については修正を予定しておりません。

(2) 業務改善命令

①本件に関する投資法人の投資主に対し、今回の行政処分の内容を十分に説明し、適切な対応を行うこと。

②投資法人資産運用会社として、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を見直すこと。

③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。
④今般の検査結果を踏まえ、経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること。
⑤上記①から④までの対応状況について、令和 4 年 8 月 15 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。

2. 処分の原因となる事実

上記行政処分において、以下のとおり、金商法第 42 条第 1 項に定める「忠実義務」に違反すると認められたものです。

(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。

3. 業務改善に対する対応

本資産運用会社は、今回の行政処分を厳粛に受け止め、上記業務改善命令に掲げられた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、これらを実現するための業務運営方法の見直し等に全役職員を挙げて真摯に取り組む所存です。

本資産運用会社では、本基準（以下に定義します。）の制定を含め不動産鑑定評価に関する本資産運用会社の業務の適切性を検証する態勢の再構築及び組織変更等にすでに取り組んでおります。かかる取組みの内容を含めて、今後、監督官庁との協議及びご指導のもと、具体的な業務改善計画を纏め次第、公表させていただく予定です。

(1) 不動産鑑定評価に関する本資産運用会社の業務の適切性を担保できる態勢の再構築

本資産運用会社は、「忠実義務」に違反すると認められた事実の原因は、スポンサー（注）の影響力の排除が困難なガバナンス体制であったこと及びスポンサーの影響力を背景とした不動産鑑定業者の独立性を損ねる本資産運用会社の不適切な業務実態にあったと認識しています。この再発防止策としては、組織変更等によるガバナンス体制の変更と合わせて、鑑定評価に関する恣意性及びスポンサーの影響力を確実に排除することをその要諦と捉え、不動産鑑定評価の発注業務に関する規定の見直しを行い、新たに「物件取得基準」及び「物件取得業務マニュアル」（以下併せて「本基準」といいます。）を2022年6月22日付で制定しており、今後更に追加規定していく予定です。

本資産運用会社は、このような本基準の整備等を通じ、今後、監督官庁のご指導のもと、再発防

止策の更なる検討を行い、物件取得の際の利益相反管理態勢の再構築と有効性の検証を図ります。
（注）「スポンサー」とは、本資産運用会社の完全親会社である株式会社日本エスコンをいいます。

(2) 組織変更

①監査等委員会設置会社への移行（2022 年 6 月 28 日付）

監査役 1 名体制から、取締役会及び監査等委員会による業務執行の管理監督を行うとともに、監査等委員会による取締役の職務の執行の監査を行う体制に移行しました。監査等委員である取締役 3 名の内、社外取締役を 2 名とし、1 名は財務省出身の弁護士であり、1 名は元有限責任あずさ監査法人パートナーの公認会計士です。取締役の変更内容は次のとおりです。変更後の取締役の略歴は別紙をご参照ください。

【変更前の取締役及び監査役】

代表取締役（常勤）	鍵山 武治
取締役（常勤）	徳永 寛
取締役（非常勤）	中西 稔
監査役（非常勤）	鈴木 裕之※1

【変更後の取締役】（2022 年 6 月 28 日付）

代表取締役（常勤）	鍵山 武治	（再任）
取締役（常勤）	徳永 寛	（再任）
取締役（非常勤）	中西 稔	（再任）
監査等委員である取締役（非常勤・社外取締役）	坂本 正喜	（新任）
監査等委員である取締役（非常勤・社外取締役）	松本 浩	（新任）
監査等委員である取締役（非常勤）	中堂薗 芽美※2	（新任）

※1 鈴木裕之はスポンサーの内部監査室長及び監査等委員会室長を兼務していましたが、2022 年 6 月 28 日付で本資産運用会社の監査役を退任しました。

※2 中堂薗芽美はスポンサーの執行役員管理部長を兼務しています。

②内部監査部を監査等委員会の下部組織へと態勢変更を実施（2022 年 6 月 28 日付）

内部監査部を代表取締役直下の部署から、監査等委員会の下部組織に変更することにより、内部監査の実施状況を監査等委員会が適時に把握し、取締役会に報告する態勢に変更します。かかる態勢変更により、内部監査の実効性を確保し、監査結果における課題・改善を着実に実行いたします。

③投資運用委員会等の構成員の変更（2022 年 6 月 1 日付）

委員会における意思決定における公正性、客観性及び妥当性の確保、利益相反取引に対する牽制機能の強化並びに不動産鑑定評価に関する本資産運用会社の業務の適切性を検証する態勢を徹底するため、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の構成員を見直し、変更いたしました。

態勢見直し後の投資運用委員会においては、既存の不動産鑑定士である外部委員に加えて、外部委員1名を追加し、当該外部委員を委員長とする構成に変更しました。投資運用委員会の委員長である外部委員は、J-REIT市場に創生時から関与する他、資産運用会社における経営、ガバナンス、投資運用経験を豊富に有し、不動産等の投資運用判断に知見を有しています。外部委員には拒否権があり、委員会における決議には外部委員2名の賛成が必須となります。そのため、外部委員2名の賛成がない限り、物件の取得計画案の上程は中止される又は内容変更の指示を受けて再度の上程が必要となります。また、よりコンプライアンスを意識した体制とすべく、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の構成員として新たに本資産運用会社専任のコンプライアンス部副部長を加えるとの変更を行いました。変更内容は次のとおりです。外部委員の略歴については

別紙をご参照ください。

(a)投資運用委員会

【変更前の構成員】

1)代表取締役社長（委員長）	鍵山 武治
2)外部委員（不動産鑑定士）	木村 悦人
3)REIT 運用部長	笹木 集
4)財務管理本部長	若山 勝志※1
5)財務管理部長	吉田 裕紀
6)コンプライアンス・オフィサー	徳永 寛

【変更後の構成員】(2022 年 6 月 1 日付)

1)外部委員（委員長）	齋藤 徹也
2)外部委員（不動産鑑定士）	木村 悦人
3)代表取締役社長	鍵山 武治
4)REIT 運用部長	笹木 集
5)財務管理本部長	若山 勝志※1
6)財務管理部長	吉田 裕紀
7)コンプライアンス・オフィサー	徳永 寛
8)コンプライアンス部副部長	小原 昇

※1 若山勝志はスポンサーの執行役員財務経理部長を兼務しています。

(b)コンプライアンス委員会

【変更前の構成員】

1)コンプライアンス・オフィサー（委員長）	徳永 寛
2)外部委員（弁護士）	麻生 裕介
3)代表取締役社長	鍵山 武治

【変更後の構成員】(2022 年 5 月 30 日付)

1)コンプライアンス・オフィサー（委員長）	徳永 寛
2)外部委員（弁護士）	麻生 裕介
3)代表取締役社長	鍵山 武治
4)コンプライアンス部副部長	小原 昇

④2022 年 3 月 24 日付取締役の変更

上記 3.(2)①の 2022 年 6 月 28 日付の体制変更に先立ち、2022 年 3 月 24 日付にて、本資産運用会社のガバナンス体制の見直しとして、取締役の変更を行っております。すなわち、2022 年 3 月 24 日付変更前における本資産運用会社の取締役 3 名の内、2 名はスポンサーの取締役を兼務しており、本資産運用会社専任の取締役は 1 名でありました。このガバナンス体制を見直し、本資産運用会社の経営への責任をより明確化するため、本資産運用会社専任の取締役を 1 名から 2 名に増員するとともに、経営の最重要課題の一つとしてコンプライアンスの実践をより強化すべく、コンプライアンス・オフィサーである徳永寛を取締役として選任いたしました。また、スポンサーの取締役を兼務する中西稔は、本資産運用会社を含むグループ全体を俯瞰する立場としての知見をもとに、的確な提言や意見表明を行うこと並びに本資産運用会社のコーポレート関連業務を中心としたサポート体制の構築等の役割から、引き続き本資産運用会社の取締役として適任であると判断いたしました。変更内容は次のとおりです。

【変更前の取締役】

代表取締役（常勤）	大森 利※1
取締役（非常勤）	伊藤 貴俊※2
取締役（非常勤）	中西 稔※3

【変更後の取締役】（2022 年 3 月 24 日付）

代表取締役（常勤）	鍵山 武治	（新任）
取締役（常勤）	徳永 寛※4	（新任）
取締役（非常勤）	中西 稔※3	（再任）

※1 大森利は 2022 年 3 月 24 日付で本資産運用会社の代表取締役を退任し、同年 5 月 31 日付で本資産運用会社を退職しました。

※2 伊藤貴俊はスポンサーの代表取締役を兼務していましたが、2022 年 3 月 24 日付で本資産運用会社の取締役を退任いたしました。

※3 中西稔はスポンサーの専務取締役を兼務しています。

※4 徳永寛は本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーであり、2022 年 3 月 24 日付で本資産運用会社の取締役に就任しています。

⑤私募リート組成の中止（2022 年 6 月 28 日付私募リート準備室の廃止）

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する内部管理態勢の強化に特化し、法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築を着実に実現するため、性急な事業拡大の計画を見直すべく、企図していた私募リート組成を中止いたしました。これにより、私募リート準備室は 2022 年 6 月 28 日付で廃止いたしました。

今後、上記の業務改善に対する対応を含め、監督官庁との協議及びご指導のもと、具体的な業務改善計画を早期に纏め、全役職員を挙げて真摯に取組みを実行してまいります。

4. 今後の見通し

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。

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】

(1)現任（2022年6月28日以降）の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の略歴

氏名	主要略歴	
鍵山（かぎやま） 武治（たけはる）	1988 年 4 月	安田信託銀行株式会社(現　みずほ信託銀行株式会社)入社
	2002 年 4 月	同　不動産営業第二部　次長
	2003 年 11 月	同　不動産営業第三部　次長
	2008 年 4 月	同　不動産営業第二部　次長
	2012 年 4 月	同　不動産カストディ部　部長
	2014 年 4 月	同　大阪不動産部　部長
	2017 年 4 月	同　不動産コンサルティング部　部長
	2018 年 4 月	みずほ信託銀行株式会社信託総合営業第一部付 東武不動産株式会社に出向 アセット事業本部副本部長兼法人営業部長
	2018 年 6 月	同　常務取締役
	2018 年 10 月	東武不動産株式会社(転籍)　常務取締役
	2021 年 6 月	株式会社日本エスコン　社長室副室長兼 ESG 推進グループ長兼健康文化醸成チーム長
	2022 年 3 月	株式会社エスコンアセットマネジメント　代表取締役(現任)
徳永（とくなが） 寛（ひろし）	1982 年 4 月	安田信託銀行株式会社(現　みずほ信託銀行株式会社)入社
	1985 年 2 月	同　本店不動産部、不動産鑑定部へ順次異動
	1988 年 12 月	同　大森支店、横浜支店、富山支店へ順次異動
	1995 年 6 月	同　不動産企画部
	1999 年 4 月	同　不動産投資顧問部
	2001 年 4 月	同　不動産カストディ部
	2004 年 5 月	株式会社ザイマックス　法務部長兼情報システム部長
	2014 年 9 月	SGアセットマックス株式会社　出向
	2016 年 4 月	株式会社ザイマックス不動産投資顧問　出向 コンプライアンス・オフィサー
	2020 年 4 月	株式会社 afterFIT
	2021 年 6 月	株式会社日本エスコン　法務部 株式会社エスコンアセットマネジメント兼務出向
	2021 年 11 月	株式会社エスコンアセットマネジメント出向(兼務解除) コンプライアンス部　副部長
	2022 年 1 月	同　コンプライアンス部　部長兼コンプライアンス・オフィサー(現任)
	2022 年 3 月	株式会社エスコンアセットマネジメント　取締役(現任)
中西（なかにし） 稔（みのる）	1975 年 4 月	安田信託銀行株式会社(現　みずほ信託銀行株式会社)入社
	2005 年 4 月	同　執行役員　大阪支店　支店長
	2008 年 4 月	株式会社創建入社　専務取締役
	2011 年 8 月	株式会社日本エスコン入社
	2012 年 6 月	同　執行役員　財務経理部　部長
	2013 年 3 月	同　取締役
	2013 年 5 月	株式会社エスコンプロパティ　取締役(現任)
	2013 年 8 月	株式会社日本エスコン　管理本部長(現任)
	2014 年 7 月	株式会社エスコンアセットマネジメント　取締役(現任)
	2014 年 11 月	株式会社日本エスコン　執行役員
	2015 年 3 月	株式会社日本エスコン　常務取締役兼常務執行役員
	2016 年 9 月	株式会社エスコンリビングサービス　取締役(現任)
	2017 年 3 月	株式会社日本エスコン　専務取締役(現任)兼専務執行役員(現任)
	2019 年 12 月	株式会社エスコングローバルワークス　取締役(現任)
	2020 年 10 月	株式会社了聞　取締役(現任)
	2021 年 10 月	株式会社ピカソ　取締役(現任) 優木産業株式会社　取締役(現任)

氏名	主要略歴	
		ヴィーナスコーポレーション株式会社(現 株式会社ピカソ)取締役 株式会社キュービック(現 株式会社ピカソ)取締役 株式会社サンタ(現 株式会社ピカソ)取締役 平野物産株式会社(現 株式会社ピカソ)取締役 株式会社 Aria(現 株式会社ピカソ)取締役 有限会社栄角(現 株式会社ピカソ)取締役

(2)現任（2022年6月28日以降）の監査等委員である取締役の略歴

氏名	主要略歴	
坂本（さかもと） 正喜（まさき）	1979 年 4 月 1982 年 7 月 1984 年 7 月 1985 年 7 月 1986 年 7 月 1987 年 5 月 1989 年 4 月 1990 年 7 月 1991 年 6 月 1992 年 7 月 1994 年7月 1996 年 7 月 2001 年 7 月 2003 年 7 月 2005 年 8 月 2006 年 7 月 2007 年 7 月 2008 年 10 月 2009 年 8 月 2010 年 7 月 2011 年 7 月 2013 年 4 月 2014 年 9 月 2014 年 10 月 2015 年 4 月 2022 年 6 月	大蔵省入省 同 理財局総務課 高松国税局鳴門税務署長 経済企画庁 総合計画局計画官付専門調査員 大蔵省 関税局総務課 補佐 在東独日本国大使館 二等書記官 同 一等書記官 大蔵省 国際金融局総務課 補佐 同 国際資本課 補佐 同 金融業務課 補佐 日本開発銀行(日本証券経済研究所ニューヨーク事務所 主任研究員) 内閣法制局第一部 参事官 金融庁 検査局 審査課長 金融庁 総務企画局 国際課長 金融庁 検査局 総務課長 近畿財務局 金融安定監理官 国民生活金融公庫 理事 日本政策金融公庫国民生活事業本部 特別参与 財務省大臣官房 参事官 東海財務局長 預金保険機構 総務部長 関東財務局長 弁護士登録(第一東京弁護士会) 株式会社整理回収機構 同 代表取締役専務 株式会社エスコンアセットマネジメント 監査等委員である取締役(社外取締役)(現任)
松本（まつもと） 浩（ひろし）	1979 年 4 月 1984 年 9 月 2000 年 5 月 2007 年 5 月 2008 年 6 月 2013 年 5 月 2018 年 6 月 2019 年 7 月 2020 年 6 月 2022 年 6 月	日立マクセル株式会社(現 マクセル株式会社)入社 監査法人朝日会計社(現 有限責任あずさ監査法人)入社 朝日監査法人(現 有限責任あずさ監査法人)社員(現アソシエイト・パートナー) あずさ監査法人(現 有限責任あずさ監査法人)代表社員(現パートナー) あずさ監査法人(現 有限責任あずさ監査法人)大阪事務所人事担当 あずさ健康保険組合会監事 有限責任あずさ監査法人 全国社員会議長 松本浩公認会計士事務所 所長(現任) 株式会社鶴見製作所 監査等委員である取締役(現任) 株式会社エスコンアセットマネジメント 監査等委員である取締役(社外取締役)(現任)
中堂薗（なかどうぞの） 芽美（めぐみ）	1989 年 5 月 2001 年 4 月	株式会社リクルート入社 株式会社クインランド入社

氏名	主要略歴	
	2004 年 2 月 2007 年 11 月 2008 年 2 月 2010 年 11 月 2017 年 1 月 2021 年 1 月 2022 年 6 月	ビービーネット株式会社入社　経営企画部　マネージャー 株式会社日本エスコン入社　広報 IR 室　サブマネージャー 同　広報 IR 室　マネージャー 同　管理本部　管理部　マネージャー 同　管理本部　管理部　部長(現任) 同　執行役員(現任) 株式会社エスコンアセットマネジメント　監査等委員である取締役(現任)

(3)現任（2022年6月1日以降）の外部委員の略歴

氏名	主要略歴	
齋藤（さいとう）　徹也（てつや）	1992年4月 2002年3月 2005年2月 2005年7月 2008年6月 2010年12月 2011年3月 2013年5月 2015年1月 2015年4月 2017年3月 2018年1月 2020年1月 2022年6月	三井信託銀行株式会社(現　三井住友信託銀行株式会社) シティグループ・プライベートバンク　ヴァイスプレジデント パシフィックマネジメント株式会社　ゼネラルマネージャー パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社　取締役 パシフィック・コマーシャル株式会社　代表取締役社長 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　顧問(非常勤) 株式会社学生情報センター　執行役員 合同会社かまくらトラストアドバイザーズ　代表社員(現任) 株式会社明治座　顧問(現任) 株式会社ドーガン　執行役員(非常勤) 株式会社ドーガン　取締役 株式会社ドーガン　取締役副社長 株式会社ドーガン　副社長執行役員 株式会社エスコンアセットマネジメント　投資運用委員会　外部委員(委員長)(現任)
木村（きむら）　悦人（えつと）	1988年4月 1991年3月 1993年4月 2001年4月 2002年4月 2011年11月 2014年7月 2016年8月	テンポラリーセンター(現　株式会社パソナ) 株式会社共立鑑定所 一般財団法人日本不動産研究所 不動産鑑定士　登録 米国ローンスターファンド・ハドソンジャパン債権回収株式会社(現　ハドソンジャパン株式会社) 株式会社再開発評価 株式会社アセット・コンサルティング設立　代表取締役(現任) 株式会社エスコンアセットマネジメント　投資運用委員会　外部委員(現任)
麻生（あそう）　裕介（ゆうすけ）	2004年10月 2007年12月 2008年4月 2009年7月 2016年8月	弁護士登録(第二東京弁護士会)　シティユーワ法律事務所 金融庁総務企画局市場課専門官 同局企画課決済システム強化推進室専門官　併任 シティユーワ法律事務所　復帰(現任) 株式会社エスコンアセットマネジメント　コンプライアンス委員会　外部委員(現任)