エスコンジャパンリート投資法人

2022年8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

資産運用会社における業務改善報告提出に関するお知らせ

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、同日付で公表しました「資産運用会社に対する行政処分に関するお知らせ」のとおり業務停止命令及び業務改善命令を受け、監督官庁との協議及び指導のもと、業務改善に取り組んでおります。

上記業務改善命令では、8月15日までに、対応状況の報告を求められており、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。）を本日、金融庁長官宛に提出し、受理されましたのでお知らせいたします。

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ましたことを深くお詫び申し上げます。

本日、提出した業務改善報告の概要は別紙のとおりですが、現在、対応策を検討中の事項や今後さらに調査を行う事項もあるため、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」といいます。）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。）とも協議のうえ、早急に取り組んでまいります。

業務改善を通じ、本資産運用会社及び親会社は今後も引き続き、業務改善報告のとおり、法令等遵守態勢及び内部管理態勢を一層強化し、皆様からの信頼を回復できるよう、公正かつ適切な業務運営の実現に努めてまいります。

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】

業務改善報告の概要

（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。

本投資法人の投資主の皆様へのご説明として、行政処分の内容を投資法人による適時開示として 2022 年 7 月 15 日に公表いたしました。詳細は、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」に記載のとおりです。

（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。

本資産運用会社は、公正かつ適切な業務運営に向けた改善に取り組むうえで、経営の基本姿勢として、経営陣が率先して強い法令等遵守姿勢を社内外に示して実践すること、並びに、意思決定機関の再編が必須であると考え、以下の施策を実施いたします。

（２－１）法令等遵守に係る経営姿勢の明確化

ア．本資産運用会社は、法令等遵守に係る経営姿勢を内外に対して明確にするため、「コンプライアンス宣言」を採択し公表する予定です。

イ．投資者利益の最優先、利益相反の防止、適切なガバナンスの発揮、公正で適切な業務運営などについて、「経営理念」などの形で取りまとめて取締役会にて機関決定し、対外的に公表する予定です。

ウ．本件処分とこれに対する業務改善計画について、経営陣が社内に明確なメッセージを発出し、全体研修会を実施します。

（２－２）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

法令等遵守態勢を以下のとおり強化して内部管理態勢を構築します。

① 組織変更

ア．取締役会の構成変更

スポンサーの影響力を遮断し、利益相反を防止するうえで、十分なガバナンス体制とするため、2022 年 3 月 24 日付にて、親会社の代表取締役が本資産運用会社の取締役を退任するとともに、本資産運用会社専任の取締役を 1 名から 2 名に増員し、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新たに取締役として選任しました。代表取締役についても、大森利に代えて、新たにみずほ信託銀行における不動産仲介及び不動産カストディにかかる部門責任者としての経験を有し、不動産業務にも精通した鍵山武治を選任いたしました。

親会社の専務取締役を兼務する中西稔は、本資産運用会社の取締役を 2022 年 9 月 26 日をもって退任する予定です。

イ．監査等委員会設置会社への移行

取締役会における議決権を有する社外取締役を置くことにより取締役会によるガバナンス機能を適切に発揮させ監査機能を強化する観点から、2022 年 6 月 28 日付にて、監査役 1 名体制から監査等委員会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 名は有限責任あずさ監査法人元パートナーの公認会計士です。

【変更前の取締役及び監査役】

代表取締役（常勤、専任）	鍵山 武治
取締役（常勤、専任）	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、専任）	鍵山 武治（再任）
取締役（常勤、専任）	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 鈴木裕之は親会社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 中堂薗芽美は親会社の執行役員管理部長を兼務しています。

ウ．内部監査部を監査等委員会の下部組織へと体制変更

内部監査の独立性を高めて牽制機能をより強化するとともに監査等委員会の運営を適切にサポートするため、2022 年 6 月 28 日付で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体制に変更しました。かかる体制変更により、内部監査の実効性を確保し、監査結果における課題・改善を着実に実行します。

エ．投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の構成員の変更

投資運用委員会及びコンプライアンス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、変更しました。

体制見直し後の投資運用委員会においては、従前より就任している不動産鑑定士である外部委員に加えて、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する外部委員 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（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 名の賛成を必須としました。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変更を行いました。

【変更前の投資運用委員会】

委員長（代表取締役）	鍵山 武治
委員（不動産鑑定士たる外部委員）	木村 悦人
委員（REIT 運用部長）	笹木 集 ※1
委員（ファンド運用部長）	小川 右二 ※2,4
委員（財務管理本部長）	若山 勝志
委員（財務管理部長）	吉田 裕紀
委員（コンプライアンス・オフィサー）	徳永 寛 ※3

【変更後の投資運用委員会】（2022 年 6 月 1 日付）

委員長（委員長たる外部委員）	齋藤 徹也

委員（不動産鑑定士たる外部委員）	木村 悦人
委員（代表取締役）	鍵山 武治
委員（REIT 運用部長）	笹木 集 ※1
委員（ファンド運用部長）	小川 右二 ※2,4
委員（財務管理本部長）	若山 勝志
委員（財務管理部長）	吉田 裕紀
委員（コンプライアンス・オフィサー）	徳永 寛 ※3
委員（コンプライアンス部副部長）	小原 昇 ※3

※1　情報隔離の観点から、ファンド運用部が起案する事項については REIT 運用部長は構成から除外され、ファンド運用部の起案事項について REIT 運用部長は議決権も有しません。
※2　情報隔離の観点から、REIT 運用部が起案する事項についてはファンド運用部長は構成から除外され、REIT 運用部の起案事項についてファンド運用部長は議決権も有しません。
※3　徳永寛は出席義務は有しますが、議決権は有しません。小原昇は議決権は有しません。
※4　小川右二は 2022 年 8 月 8 日退職済であり、後任として池松麻弥をファンド運用部長に配置しております。

【変更前のコンプライアンス委員会】

委員長（コンプライアンス・オフィサー）	徳永 寛
委員（弁護士たる外部委員）	麻生 裕介
委員（代表取締役）	鍵山 武治

【変更後のコンプライアンス委員会】（2022 年 5 月 30 日付）

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

（２－３）業務運営方法の見直し

組織変更後の新組織において、以下の運営を実施していきます。

ア．取締役会

・今回の処分に対する業務改善計画の策定、計画の着実な実施と監視を行います。
・必要なルールを策定します。
・具体的な物件取得を取締役会の決議事項とします。

イ．監査等委員会

・取締役の職務の執行の監査を任務とし、取締役が今回の処分に対する業務改善計画の策定、計画の着実な実施と監視に関し適切に職務を執行しているか監査します。
・内部監査部、コンプライアンス部と連携し、社内において業務改善計画が適切に実施されているか監査します。
・投資運用委員会、コンプライアンス委員会に必要に応じオブザーバーとして出席し、業務改善計画の着実な実施の観点から、取締役の職務執行状況を監査します。

ウ．コンプライアンス委員会、投資運用委員会、投資法人役員会の運営改善

物件取得にかかる決議事項については、取得検討段階から事前の十分な説明を実施し、より適切な内容で議事録を作成し保管いたします。

（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。

（３－１）発生原因

本件の直接の原因は、これまで、本資産運用会社及び親会社において投資者の利益を最優先するために忠実義務を尽くす意識が極めて低かったためであり、そのため、親会社の影響力を排除できず、親会社の購入希望価格での物件取得を最優先し不適切な行為を行ってしまいました。また、本資産運用会社の組織としてもガバナンスが十分に機能しておらず、利害関係人取引への監視監督体制が不十分であったこと、本資産運用会社の経営陣含む役職員においても法令遵守意識が欠けていたこと、人的リソースが不足していたことにあると認識しています。

本件発生原因を踏まえ、以下の通り再発防止策を講じます。

（３－２）再発防止策

ア．不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更

不動産鑑定評価の発注業務を直接に担う部門において、業務ルールを物件取得業務マニュアルとして整備し更なる追加規定を行う予定です。

イ．コンプライアンス部による不動産鑑定発注業務モニタリングの強化

不動産鑑定発注業務を行う部署に対するコンプライアンス部の牽制及び管理監督の機能を強化するため、コンプライアンス部によるモニタリングを社内規程（物件取得業務マニュアル）に定める予定です。

ウ．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

物件取得業務を行う部署の業務運営の実態を把握し、適切に牽制、管理監督するため、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会における審議事項の明確化を図ります。

エ．親会社との間の不動産取引にかかる利害関係者取引制度の新設

親会社との売買交渉において、対等な交渉の場を確保し、その影響力が及ぶことを防止するため、親会社と協議のうえ、親会社等エスコングループの利害関係者を相手方とする不動産取引に関しては、共通の交渉ルールを設けることとします。

オ．人的リソースの確保

人材の定着を図るため、経営陣は、業務効率化や教育訓練を重視することを社内に表明し、促進します。

カ．中部電力及び親会社と連携した、本件原因の更なる究明と再発防止策の充実

今般の事案に関し、中部電力及び親会社と連携し、外部の専門家の知見も活用して、事実関係の解明と原因の更なる究明に努め、その結果を踏まえて当社の内部管理態勢及び再発防止策の一層の充実を図ってまいります。

キ．中部電力グループ・共同ヘルプラインの最大活用

本資産運用会社の役職員全員に中部電力グループ・共同ヘルプラインについて改めて周知を徹底することにより、本資産運用会社役職員が躊躇することなく共同ヘルプラインを利用できるよう、同制度の最大活用を図り、もって違法・不正な行為の未然防止に努めます。

ク．利益相反管理態勢の継続的向上のための教育・啓発

利益相反管理態勢を継続的に向上させるため、各種研修を実施いたします。研修効果を測るために適宜に習熟度テストを実施いたします。

（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。

従前の取締役全 3 名のうち、代表取締役の大森利及び親会社の代表取締役を兼職する取締役の伊藤貴俊につきましては 2022 年 3 月 24 日に退任済ですが、これに加えて、親会社の専務取締役である中西稔は、2022 年 9 月 26 日に本資産運用会社取締役を退任する予定です。後任候補者は未定です。

上席執行役員リート運用部長である笹木集は、要件を充足する後任者が着任した時点で、政令で定める使用人（投資判断業務統括者）から 2022 年 9 月を目途に退任を予定しております。

以上