

平成 18 年 8 月 31 日

各位

不動産投信発行者名
東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
オリックス不動産投資法人
代表者名 執行役員 市川 洋
(コード番号 8954)

問合せ先
オリックス・アセットマネジメント株式会社
財務経理部長 岩井 正幸
TEL : 03-3435-3285

金融庁および関東財務局への「業務改善計画」提出について

オリックス不動産投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)及び本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下、「OAM」といいます。)は、平成 18 年 7 月 21 日に関東財務局から本投資法人へ、また同日に金融庁からOAMへ発せられた業務改善命令に基づき、本投資法人については平成 18 年 8 月 21 日付けにて関東財務局へ、OAMについては平成 18 年 8 月 18 日付けにて金融庁へ、今後の業務改善計画に関する内容を記載した書類(以下、「業務改善計画」といいます。)を提出し、受理されました。

今回の行政処分により、投資主様をはじめ多くの関係者の皆様に多大なご迷惑、ご心配をおかけしましたことを、深くお詫び申し上げます。

本投資法人及びOAMでは、今回の処分を厳粛に受け止め、適切な業務運営を実現させるべく、別紙「業務改善計画(要旨)」のとおり、法令遵守の徹底と内部管理態勢の構築・整備に取り組み、全力で信頼回復に努めてまいります。

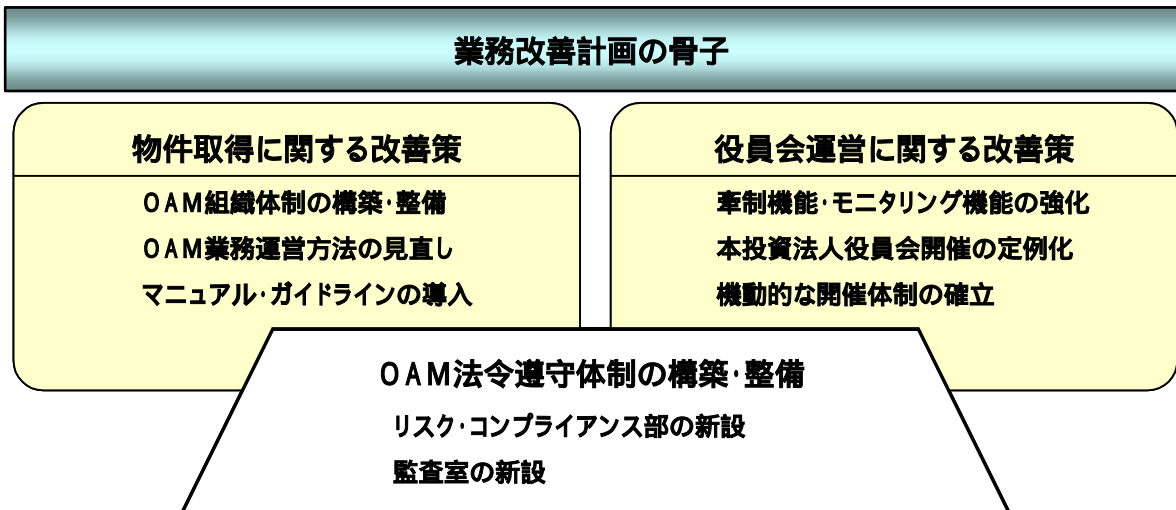
以上

本日資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

業務改善計画（要旨）

平成18年3月より行われた証券取引等監視委員会の検査（以下「検査」といいます。）において、オリックス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）には役員会不開催等の法令違反行為が、本投資法人が資産の運用に係る業務及び機関の運営に係る事務を委託している投資信託委託業者であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「OAM」といいます。）には投資法人資産運用業に係る善管注意義務違反及び一般事務受託者としての善管注意義務違反の行為が、それぞれあったとの指摘を受けました。

本投資法人およびOAMでは、この事実を厳粛に受け止め、今後、同様の違反行為や不備・不適事項を再発させないよう内部管理態勢を整備すべく、次のことを骨子とした「業務改善計画」を実行し、本投資法人の投資主様を始めとした関係者各位の信頼の回復に努めてまいります。



・物件取得に関する改善策

1. 体制の構築・整備

今後、投資法人資産運用業に係る善管注意義務違反の行為を再発させないため、OAMにおいては以下の対策を講じてこれを実行し、公正かつ適切な業務運営を実現させてまいります。

(1) 法令等遵守に係る経営姿勢の明確化

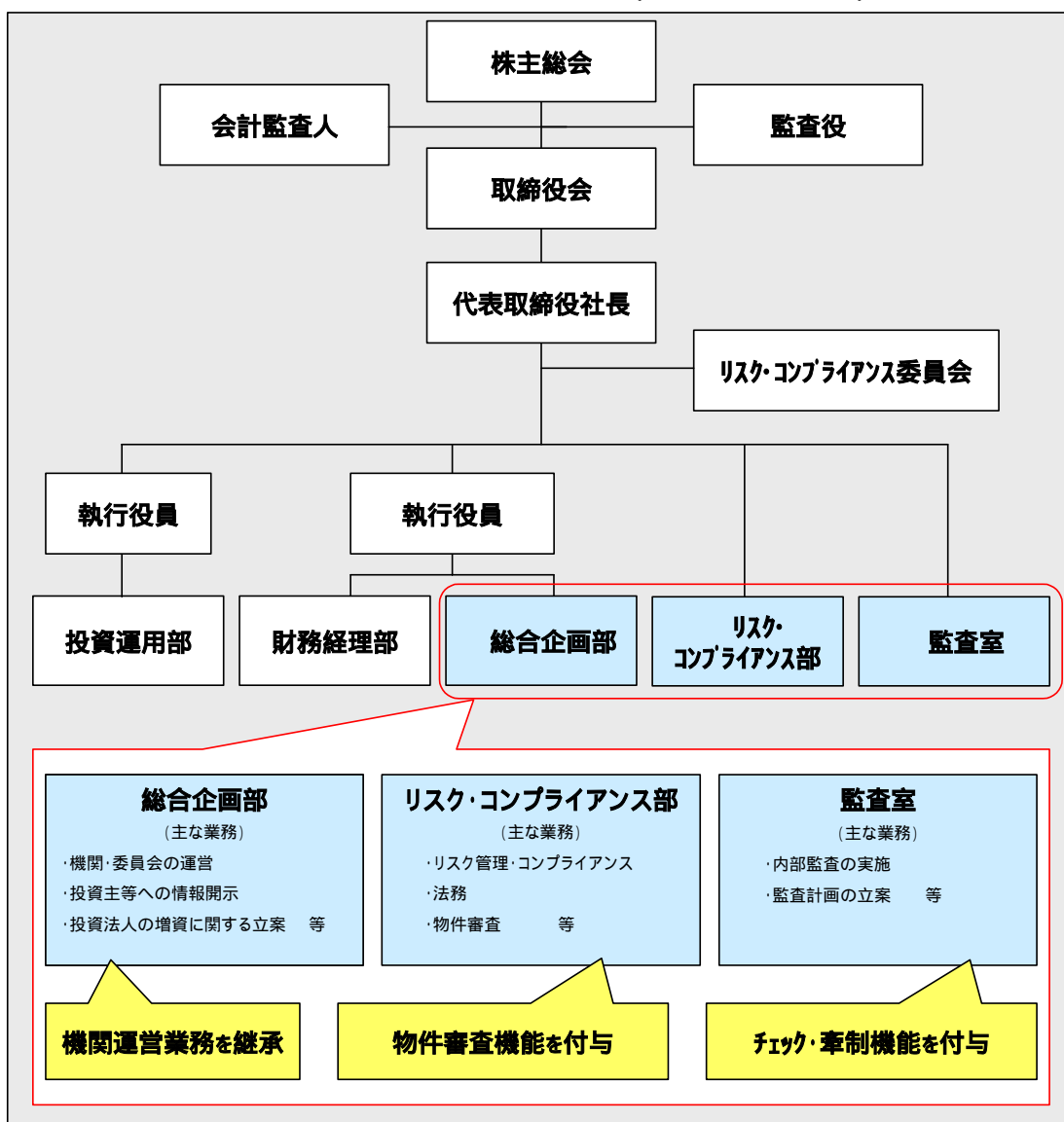
法令等遵守を経営の最優先事項のひとつとして捉え、法令等遵守の推進の基盤となる組織を組成し、必要な要員を配置します。（詳細につきましては、下記(2)をご参照ください。）

取締役会で、法令等の遵守状況及び法令等遵守の推進状況を審議・確認し、取締役の法令等遵守についての理解を深めてまいります。

(2) 法令等遵守体制と内部管理体制の構築

平成18年9月1日付で次のとおり組織改編と要員拡充を行うこととしており、これにより法令等遵守のための基本的な体制を構築してまいります。

オリックス・アセットマネジメント株式会社 新組織図（平成18年9月1日）



コンプライアンスの一層の推進を図るため、現行の社長室より「リスク・コンプライアンス部」を独立・新設させます。

同部では、リスク・コンプライアンス関連業務を統括するとともに、物件審査

機能を付与し、マニュアル・チェックリスト等に基づく物件審査の徹底と鑑定評価依頼の手順等の適正化を図ってまいります(詳細につきましては、下記 3 . をご参照ください。)。

内部監査によるチェック・牽制機能を発揮させるため、「監査室」を新設します。

同室では、監査計画を立案し、内部監査を実施するなど、チェック機能・牽制機能を発揮させてまいります。なお、本年度下期の内部監査は、主として、今回の検査で指摘のあった問題点の是正状況の確認、及び再発防止策の実効性の確認等を中心としたフォローアップ監査を行ってまいります。

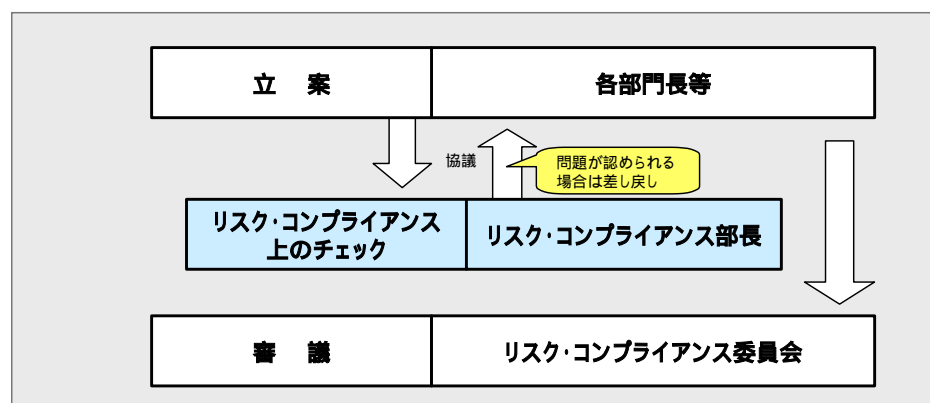
財務経理部が所管する広報・I Rの業務を社長室に移管し、併せて社長室の名称を「総合企画部」に変更します。

2 . 業務運営方法等の見直し

O A Mにおいては法令遵守及び内部管理を適切に実現させるため、今後は次の通りの業務運営を行ってまいります。

- (1) 諸業務の遺漏を防ぎ、さらに業務の効率化を図るため、業務処理は順次、標準化し、さらにこれを規則・規程・マニュアル等により極力文書化します。これにより、申請・承認手続きや管理・監督者の権限・責任等を明確化します。
- (2) 物件の取得・処分・賃貸・修繕等の取引を実施するに際しては、当該案件をリスク・コンプライアンス委員会において審議する前に、必ずリスク・コンプライアンス部長がコンプライアンス上のチェックを行い、コンプライアンス上の問題がある場合には、当該案件を担当部門に差し戻し、取引の中止又は取引内容の変更を勧告する仕組みを、O A Mの社内基本指針である「コンプライアンス・マニュアル」に定めました。

運用会社 (O A M) における意思決定プロセス例



- (3) 平成 1 8 年度上半期から、法令等の遵守状況を O A M 職員の人事考課に反映させる仕組みを導入することとし、これにより法令遵守の実効性を高めてまいります。

3. マニュアル・ガイドラインの導入

OAMにおいては次の施策を実施して、物件審査の徹底と鑑定評価依頼の手順等の適正化を図ります。

(1) マニュアル・チェックリスト等を用いた物件審査の実施

平成18年9月1日から次のとおりの業務ツールを導入し、物件審査ないし調査の徹底を実施してまいります。

物件の取得にあたり留意すべき事項を法的審査、物理的調査、経済的調査の観点から網羅的に確認するための業務マニュアルを新たに作成しました。これにより遺漏のない審査・調査を行ってまいります。

物件の取得、賃貸借契約の代理・媒介を行う際等に行う賃貸面積の確認の方法等を明確するための社内ガイドラインを作成いたしました。

(2) 鑑定評価依頼手順の適正化

鑑定評価書の取得が正確かつ公正に行われるための社内ガイドラインを新たに作成しました。これを活用して、鑑定評価依頼の手順の適正化等を図ってまいります。

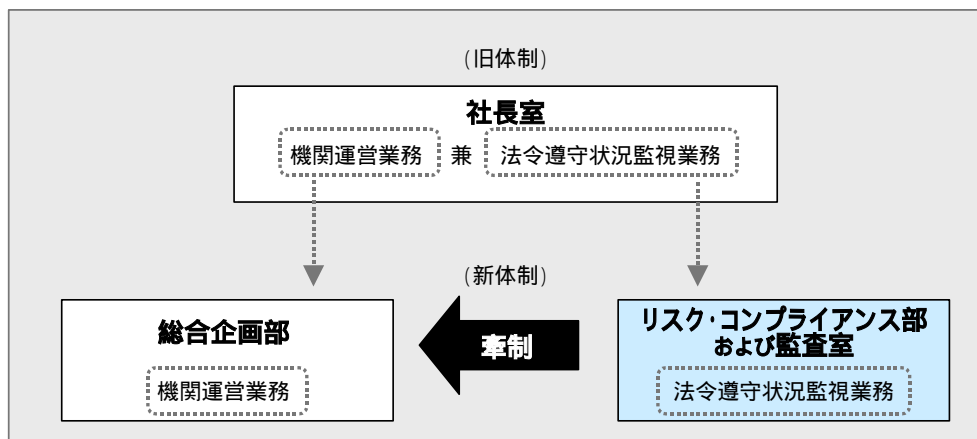
・役員会運営に関する改善策

本投資法人の役員会を適切に開催していくため、次のことを実行してまいります。

1. 牽制機能の強化

OAMの内部管理体制の構築・整備を主眼として、上記1.(2)に記載のとおり平成18年9月1日付けでリスク・コンプライアンス部を新設し、機関運営業務と法令遵守状況の監視業務を担当する部門を分離させることにより、今後、社内の牽制機能を高めてまいります。

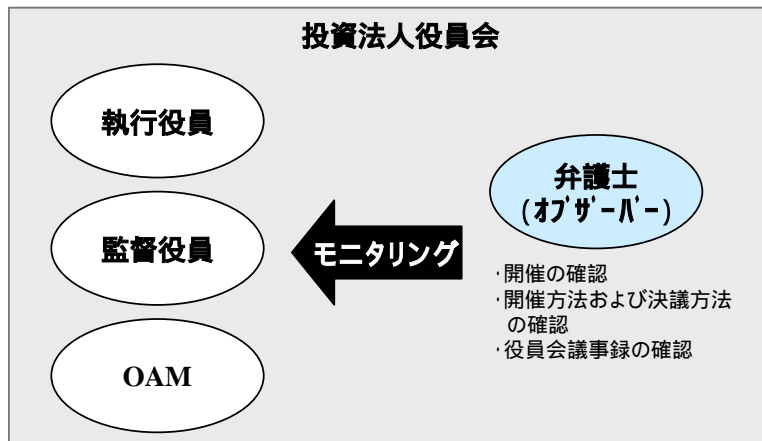
牽制機能の強化



2. 弁護士によるモニタリング機能の強化

今後は原則として、本投資法人の役員会には、弁護士がオブザーバーの立場で出席し、当該役員会が現実開催されたことを確認するとともに、役員会の開催方法及び決議方法につき法令上要求された手続きが履践されていることについてのモニタリングを行います。また、当該役員会の開催後に作成される役員会議事録については、当該弁護士が法定の要件を充足していることの確認を行うことにしています。

弁護士によるモニタリング機能の強化



3. 定例役員会の開催及び開催スケジュールの事前作成

毎月の特定の日を役員会の開催日とすることを前提に、毎決算期の期末までに次期決算期における本投資法人役員会の開催スケジュールを作成し、各役員の出席の確保を図ります。

4. 役員会の機動的な開催体制の確立

臨時に開催する必要がある本投資法人の役員会につきましては、適用法令上認められる方式での電話会議システム等を用いた開催等、適法・適式と認められる範囲で、機動的に役員会を開催してまいります。

・責任の所在の明確化に関する事項

OAMおよび本投資法人役職員等の責任の所在を明確にさせるため、次の措置を講じることとしております。

取締役の職務が適切に行われるよう、取締役会を毎月1回定時に開催するほか、必要に応じて臨時の取締役会を開催し、適切な手続きと審議により各取締役は取締役としての責任を果たしてまいります。

平成18年度上半期から、法令等の遵守状況をOAM職員の人事考課に反映させる仕組みを導入することとし、これにより職員の責任の自覚を促します。

本投資法人の執行役員の市川洋は、平成 18 年 11 月に開催予定の投資主総会終結の時をもって、その職を辞する予定です。

・不備・不適物件の是正について

今回、検査結果として通知を受けた物件は次のとおりです。該当物件につきましては、(1)以下に記載のとおり、それぞれ是正のための手続を講じております。

検査結果として通知を受けた物件一覧

事由	物件名	取得年月	取得価格		減少する総賃貸可能面積	
			金額 (百万円)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)
違法建築物件の取得	代々木フォレストビル	平成 13 年 12 月	1,473	0.7	51	0.02
賃貸面積を確認 しないままの取得	* ランディック第 2 三田ビル	平成 14 年 1 月	1,748	0.8	55	0.02
	ラウンドクロス青山	平成 13 年 12 月	4,529	2.1	58	0.02
不十分な鑑定評価に 基づく取得	* 日本地所南青山ビル	平成 15 年 10 月	2,548	1.2	-	-
	青山 246 ビル	平成 16 年 3 月	5,200	2.4	-	-
	* 芝大門ビル	平成 14 年 1 月	2,195	1.0	-	-
	* ランディック第 2 三田ビル	平成 14 年 1 月	重複	-	重複	-
	他 1 件	-	売却済	-	売却済	-
PCB 付き物件の取得	* ランディック赤坂ビル	平成 14 年 1 月	売却済 (11,580)	-	売却済 (-)	-
合計			17,693	8.3	164	0.07

注 1. 網掛けは、売却済み又は指摘事項が重複している物件です。

注 2. *印は、オリックス株式会社が組成したSPC(特別目的会社)から取得した物件です。

注 3. 「取得価格」の「比率」は、平成 18 年 7 月 31 日現在の全物件取得価格合計(公表済みの購入予定および売却予定を反映)213,515 百万円に占める当該物件の取得価格の比率です。

注 4. 「減少する総賃貸可能面積」は、各物件の是正措置により、総賃貸可能面積が減少する場合の当該面積です。

注 5. 「減少する総賃貸可能面積」の「比率」は、平成 18 年 7 月 31 日現在の全物件総賃貸可能面積合計 244,387.73 ㎡に占める当該物件の「減少する総賃貸可能面積」の比率です。

(1) 違法建築物件の取得

代々木フォレストビル

OAMの費用負担にて、平成 18 年 7 月 31 日に改修工事を完了し、違法状態を解消しました。

その他の物件

本投資法人の他の保有物件の全てについて、違法建築状態の有無の確認を実施しているところであり、平成 18 年 12 月末日頃までにその確認を完了させる予定です。

(2) 賃貸面積を確認しないままの物件取得

ランディック第2三田ビル

O A Mの負担にて超過賃料に相当する額等を、当該テナントに返還するとともに、確認後の面積にて賃貸借契約を変更いたしました。

その他の物件

本投資法人が現在保有する全物件について、その契約上の面積と実際の面積の差異の確認作業を実施しております。

(3) 不十分な鑑定評価に基づく物件取得

本件に該当する物件について、エンジニアリング・レポートの再検証等の確認作業を実施しております。

(4) P C B付き物件の取得について

売主であるオーリート・ツー有限会社と協議し、同社に当該P C Bの所有及びその管理責任を戻すことで、本投資法人の負担によることなく処理を完了いたしました。

以上