

2022年9月21日

一般社団法人不動産証券化協会

会員に対する処分について

当協会は、第128回理事会（9月21日開催）において、株式会社エスコンアセットマネジメント（準会員）に対する処分を下記の通り決議いたしました。

[株式会社エスコンアセットマネジメントに対する処分]

戒告及び協会活動^(注)の自粛勧告（9か月間）。ただし自粛期間終了時に規律委員会が戒告内容を満たしていないと判断した場合は、追加の処分を検討する。

〈戒告内容〉

- ・法令違反事由の再発防止のため、利益相反管理態勢を整える等の業務改善を実施し、当協会の自主行動基準の内容を満たすこと。
- ・当該業務改善状況に関して当協会に対し十分な説明を行うこと。
- ・当協会が設ける会員研修会等で同社の業務改善状況等の説明を行い、会員社の法令遵守意識の向上に寄与すること。

(注) 本戒告処分によって当協会が同社に求める活動及び当協会が別途指定する同社の業務改善に資する活動を除く

【処分に至った理由】

株式会社エスコンアセットマネジメント（以下、「同社」）は、金融庁から金融商品取引法に定める忠実義務に違反したものとして、3ヶ月間の業務停止命令（新たな資産運用委託契約の締結禁止及び不動産（不動産信託受益権を含む）の取得に係る運用指図禁止）及び業務改善命令の行政処分を受けております。

この行政処分は、同社が資産の運用を受託しているエスコンジャパンリート投資法人（以下「同投資法人」という）の不動産取得に際し、売主である同社の親会社（株式会社日本エスコン）の希望売却価格を優先した鑑定評価額引き上げのための不動産鑑定業

者に対する働きかけ及び不動産鑑定業者の選定プロセスが、資産運用会社としての利益相反管理の観点から不適切であり、同投資法人に対する忠実義務違反であると認められたことにより発せられたものです。

当該行政処分の対象となった同社の行為は、当協会の自主行動基準(添付)に違反する行為であり、これを排除するための態勢整備及び適正な組織運営を担保するための措置を怠っていたことは投資法人の資産運用会社としての重い責任に対する認識が甚だしく希薄であったと言わざるを得ません。

さらに、資産運用会社に対する金融庁の行政処分としては2008年以來の事案であり、業界をあげたコンプライアンスの徹底を基盤としてJリート市場等が拡大してきたことも踏まえると、上記の厳重な処分内容が相当と決定したものです。

【再発防止策等】

当協会としては、再発防止の観点から全会員に対して改めて法令及び自主行動基準を遵守し、利害関係者との取引に際しては一層の慎重かつ厳格な対応を取るべきことを会長名にて周知致しました。また、今般の処分事案を契機として利益相反管理態勢をはじめ法令遵守の更なる徹底に資する研修を実施する等、適切な対応をとる予定です。

不動産証券化市場の発展及び投資家保護を図ることを目的としている当協会としては、引続きコンプライアンスの徹底に努めて参ります。

以 上

<本件に関するお問い合わせ先>

一般社団法人不動産証券化協会 市場基盤ディビジョン (企画・広報・研修担当)

〒105-0003 東京都港区西新橋 1-8-1 REVZO 虎ノ門 2 階

TEL : 03-3500-5601 (代表) FAX : 03-3500-5607

一般社団法人不動産証券化協会の自主行動基準

不動産証券化商品市場が、不動産市場と金融・資本市場を融合した新たな資産運用の場として有効に機能し、持続的に発展するためには、投資家の市場の健全性に対する信頼が不可欠である。従って、事業者がその専門職能に相応しい公正かつ適切な事業活動を行うための自主ルールを設定し、これを励行することが、投資家との間に信頼関係を確立するうえで極めて重要である。

このため、一般社団法人不動産証券化協会は、不動産証券化事業の当事者である本協会会員が、その社会的使命を自覚のうえ遵守すべき倫理・行為規範として、以下の自主行動基準を定め、その普及・定着を図ることとした。

1. (投資家ニーズに合致した商品性の確保)

会員は、投資家が積極的に市場参加できるよう、投資家ニーズに合致した商品・サービスの提供に努める。

2. (適切な情報開示)

会員は、投資家が合理的な選択と判断ができるよう、常に正確で適切な情報の提供に努める。

3. (投資家に対する誠実な対応)

会員は、投資家からの問い合わせ、クレーム等に対して誠実に対応する。

4. (受任者としての責任)

会員は、高い専門性を有する受任者として、投資家その他との信頼関係に相応しい行動に努める。

5. (法令等の遵守)

会員は、関係法令ならびに本協会の定める定款、規則等を遵守する。

6. (専門知識と職業倫理の徹底)

会員は、不動産証券化商品市場の健全な発展に資するため、従業者の専門知識の習得と職業倫理の徹底に努める。