

業務改善報告提出に関するお知らせ

住商リアルティ・マネジメント株式会社（以下「当社」といいます。）は、2025年12月5日付で公表した「行政処分に関するお知らせ」のとおり、当社が資産の運用を受託する非上場不動産投資法人であるSCリアルティプライベート投資法人（以下「SCRP」といいます。）の物件取得時の不動産鑑定評価の依頼に際し不適切な行為が認められたとして、金融庁より業務改善命令を受け、改善に取り組んでおります。

当該業務改善命令において、2026年1月16日までに対応状況の報告を求められておりましたが、本日、対応状況や再発防止策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。）を金融庁に提出しましたのでお知らせいたします。

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、当社は今回の行政処分を極めて重く受け止め、引き続き、業務改善を通じ法令等遵守態勢及び内部管理態勢をより一層強化し、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。

関係者の皆様に、多大なご心配とご迷惑をおかけしていることを改めて深くお詫び申しあげます。

なお、当社の業務改善に関し、本日付で「コンプライアンス宣言採択に関するお知らせ」、「組織変更並びに取締役の異動及び重要な使用人の異動に関するお知らせ」を公表しておりますので、併せてご参照ください。

以上

当社のウェブサイト：<https://www.sumisho-rm.co.jp/>

【本件に関する問合せ先】

住商リアルティ・マネジメント株式会社 業務管理部 TEL:03-5656-3493

【別紙】

業務改善報告の概要

1. 非上場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。

(1-1) SCRP の投資主に対する説明

SCRP の投資主の皆様へのご説明として、行政処分の内容に関し、ニュースリリースにより情報開示を行っております。

さらに、当社は、要請のあった SCRP の投資主の皆様に対し、個別訪問又は Web 会議を通じて、行政処分の内容について直接説明を行っております。

今後も投資主の皆様に対し、信頼回復に向けた説明責任を果たしてまいります。

(1-2) その他公表事項等

SOSiLA 物流リート投資法人においても、同様に行政処分の内容について公表しています。

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。

[発生原因の概要]

当社といたしましては、今般の行政処分の対象となった事案の発生原因につき、コンプライアンス室のけん制機能が十分に発揮されなかつたこと、及び当社の役員が親会社からの出向者で占められている中、本件発生当時、管理職以上の役職者に対して出向元でスポンサーである住友商事株式会社（以下「スポンサー」といいます。）が人事評価を行う仕組みとなっており、スポンサーの方向を向いた業務運営を行うインセンティブも否定できない状況下において、当社の役員が物件の取得プロセスに必要以上に介入していたことにあると認識しております。

(2-1) 法令等遵守に係る経営姿勢の明確化

(i) 「コンプライアンス宣言」の策定及び社外公表

当社は、法令遵守を最優先とする経営方針を明確化するため、「コンプライアンス宣言」を策定し、取締役会において採択した上で、当社の Web サイトにおいて公表します。

(ii) コンプライアンス研修等の全社的・継続的な教育・啓蒙活動の更なる充実

今般の行政処分を踏まえ、研修内容を知識のインプットのみならず、法令の関連規定や資産取得業務マニュアル等の社内ルールの趣旨や実務上留意すべき点などにも広げ、忠実義務や利益相反防止に関する意識を高めるものといたします。なお、法令遵守及び利益相反防止に関する研修は、年 2 回程度を継続して実施することを予定しております。

さらに、経営陣によるコンプライアンスに関するメッセージ発信を強化し、経営陣が主体となって、組織全体にコンプライアンス重視の姿勢を浸透させます。

(2-2) 発生原因を踏まえた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

(i) 社内プロパーの取締役登用

スポンサーからの出向者取締役とプロパー取締役との員数のバランスを考慮し、取締役の構成を、以下のとおり変更します。

現 行：スポンサー出向者 5 名・プロパー 0 名

変更後：スポンサー出向者 2 名・プロパー 2 名

なお、2021 年 4 月に人事評価制度の変更があり、スポンサーからの出向者の人事評価は、現在は、当社内で人事評価が基本的に完結する制度となっています。但し、社長は当社内に上位者がいないため、引き続きスポンサーの人事評価を受けることとなっていることから、社長の人事評価方法の見直し又は転籍を含む是正策についてスポンサーと真摯に検討します。

(ii) チーフリスクマネジメントオフィサー職及びチーフコンプライアンスオフィサー職を新設し、プロパー取締役がこれらに就任

プロパー取締役 2 名を、それぞれチーフリスクマネジメントオフィサー（以下「CRO」といいます。）及びチーフコンプライアンスオフィサー（以下「CCO」といいます。）に任命し、リスク管理及びコンプライアンス部門の責任者の権限を強化します。

CRO は、各事業ラインのリスク管理・モニタリング態勢の確立、判断業務のデュープロセスについての監視・監督を担います。

CCO は、法令遵守統括者として、会社全体のコンプライアンス態勢の確立、法令等遵守状況についての監視・監督を担います。

(iii) 投資委員会における代表取締役社長・コーポレート本部長・CRO による相互牽制

各投資委員会の構成員に CRO を追加するとともに CRO を委員長とし、投資委員会の意思決定方法のメカニズムとして、取締役三者（社長、コーポレート本部長、CRO）による牽制を図ることとします。この三者による相互牽制体制を構築し、さらに CCO がかかる相互牽制機能の発揮状況について監視する態勢とします。

(iv) 各事業ラインの事業プロセス管理の強化

各事業ラインから独立した第 1.5 線の立場で、事業プロセスを管理・監督する事業リスク管理室を新設します。

事業リスク管理室は、各事業ライン及び投資戦略部における取得検討開始時から各委員会への案件上程前の鑑定業者への発注プロセスなど、フロント部門の具体的な業務プロセスについての日常的なモニタリング及びリスク管理を実施します。

(2-3) 業務運営方法の見直し

(i) 意思決定プロセスの見直し

以下のとおり、意思決定プロセスの見直しを行います。

(i-1) 社長決裁廃止

取締役による各事業ラインの物件売買・判断業務等への過度な事前介入を防止するため、各委員会への議案付議に係る社長決裁を廃止します。

(i-2) 各投資委員会（私募リート投資委員会、上場リート投資委員会、ファンド投資委員会）

- ・ CRO を各投資委員会の委員に追加し、各投資委員会の委員長を社長から CRO に変更します。
- ・ 不動産関連資産の取得又は売却については、従前より必須としていた外部委員の賛成のほか、各投資委員会への議案付議に係る社内決裁権限者から社長を外し、かつ、各投資委員会の委員長を社長から CRO に変更することに伴い、経営責任明確化の観点から経営の最終責任者である社長の賛成を必須とするよう変更します。

(i-3) コンプライアンス・リスク管理委員会

- ・ CRO をコンプライアンス・リスク管理委員会の委員として追加します。
- ・ コンプライアンス・リスク管理委員会の決議要件を加重し、出席委員全員の賛成に変更します。

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。

本件発生原因を踏まえ、以下のとおり再発防止策を講じます。

(3-1) リート事業における不動産鑑定業者の選定プロセス・ルールの明確化

資産取得業務マニュアルを改定し、不動産鑑定業者の選定について、以下のとおりのローテーション方式とします。

- ・ 不動産鑑定業者候補先を発注実績があり（本件行政処分の事案に関係した委託先を除く。）、かつ、業界において特に信頼性が高いとされている業者数社に限定する。
- ・ 具体的な委託先は、事前に定めた順序に従い機械的に選定するローテーション方式とする。
- ・ 委託先の第三者性が確保できない場合など、一定の場合は例外とするが、例外とすべき理由の真実性・妥当性を事業リスク管理室及びコンプライアンス室で検証する。

(3-2) 不動産鑑定業者へのヒアリングルールの変更

上記のローテーション方式の導入に加えて、鑑定業者へのヒアリングに関して、以下の禁止事項を資産取得業務マニュアルに明記します。

- ・ 仮選定（注）前に不動産鑑定業者にヒアリングすること
- ・ 選定した不動産鑑定業者（仮選定先を含む）以外の不動産鑑定業者にヒアリングすること

さらに、今後は、新たに設置する事業リスク管理室が、仮選定以降を含め、不動産鑑定業者からヒアリングした内容や、当社からの提供資料、メールでのやりとりをモニタリングします。

(注) 資産取得業務マニュアルにおいて、正式に鑑定業者を選定する前に鑑定業者にヒアリングを行う場合、仮選定制度に基づいて、所定の手続で鑑定業者を選定した上で、参考情報のヒアリングを行うことを可能としていましたが、行政処分の原因となった事案を踏まえて、仮選定のプロセスにつき(3-1)と同様のルールを適用することとし、本選定においては合理的な理由がない限り仮選定先から変更できないこととするとともに、仮選定の前後を含むヒアリングに関するルールを明確化します。

(3-3) リート事業における不動産鑑定業者への不適切な働きかけを防止するための業務プロセスの見直し

不動産鑑定業者とのやりとりについては、新設の事業リスク管理室によるモニタリングを行うこととします。

(3-4) リート事業における資産取得業務マニュアルの改訂

資産取得業務マニュアルを改訂して不動産鑑定業者への不適切なヒアリング等及び不適切な働きかけを明示的に禁止します。

(3-5) リート事業における各委員会の審議機能の強化

スポンサー等の利害関係者からの物件取得に関して、コンプライアンス・リスク管理委員会及び各投資委員会において審議すべき利害関係者取引に係る審議事項を明確化し、当該審議事項については、あらかじめ事業リスク管理室及びコンプライアンス室においてチェックを行うものとします。

また、利害関係者取引の審議の実効性を確保するために、利害関係者との交渉経緯を記録する資料に以下の内容を記載して、交渉中にかかる価格の変更があった場合にはその経緯を含めて一元管理します。

- ・ 当社の自社査定価格
- ・ 利害関係者が提示した売買価格
- ・ 当社が利害関係者へ提示した売買価格の推移
- ・ 不動産鑑定業者が提示した参考価額

4. 今回の処分を踏まえた経営陣を含む責任の所在の明確化を図ること。

本件を引き起こした原因是、スポンサーからの出向者がスポンサーの方向を向いた業務運営を行うインセンティブも否定できない状況下において、出向者である当時の社長や取締役コーポレート本部長が物件の取得プロセスに必要以上に介入していたこと、また、社長らの意向に沿う形で不動産鑑定業者の選定や不動産鑑定業者への不適切な働きかけが行われた過程において、他の取締役を含む経営陣及びコンプライアンス部門を含む会社全体としての牽制機能が十分に発揮されなかったことがあります。本件は特に経営体制に因るものと捉え、2026年2月1日付で経営体制の見直しを実施する予定です。

- (i) 取締役会については、上記(2-2)(i)のとおり変更を実施します。
- (ii) 当時の関係者である2名については、当社の責任ある役職を解き以下のとおり配置転換を実施します。
 - ・ 内部監査室長（当時のコンプライアンス室長）は、社長付コンプライアンス室担当部長へ異動

- ・ 取締役上場リート事業部長（当時のコーポレート本部長、出向者）は、社長付担当部長へ異動
- (iii) 上記（2－2）(ii)のとおり、取締役 CCO 職及び取締役 CRO 職を新設し、経営及び全社のガバナンスの更なる強化に取り組む所存です。