2026 年 3 月 19 日
住商リアルティ・マネジメント株式会社

一般社団法人投資信託協会による当社に対する処分に関するお知らせ

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」（以下「2025年12月開示」といいます。）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（以下「本物件」といいます。）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、金融庁より行政処分（業務改善命令）を受けました。

当該行政処分に関連し、2026年3月19日、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）より、下記のとおり処分（以下「本件処分」といいます。）を受けましたので、お知らせいたします。

当社は本件処分を厳粛に受け止め、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んでまいります。

記

1. 処分及び勧告の内容

(1) 投信協会定款（以下「定款」といいます。）第17条第１項の規定に基づく処分の種類及び内容
過怠金の賦課 2,500万円

(2) 定款第18条の規定に基づく勧告

① 投資法人資産運用業者として、公正かつ適切な業務運営を実現するため、親会社も含めたグループ全体において、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。

② 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 経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること。

④ 顧客に対して誠実・公正に業務を行い、顧客の最善の利益を重視した組織文化を醸成すること。

⑤ 上記①から④までの対応状況について、2026年3月31日までに書面で報告すること。

⑥ 上記⑤の対応状況について、四半期経過後15日以内を期限として、当面の間、報告すること。なお、上記期限にかかわらず、必要に応じて随時報告を行うこと

定款第 17 条第 1 項及び第 18 条の内容につきましては、別紙をご参照ください。

2. 処分を受けた日

2026年3月19日

3. 処分の原因となる事実（金融庁の2025年12月5日付行政処分の内容と同じ事実関係）

(1) 不適切な不動産鑑定業者選定プロセス

当社は、利益相反取引の弊害を排除し、投資家の利益を保護することを目的として、内規において、親会社等の利害関係者が保有する不動産をSCRPに取得させる場合の価格は、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項の規定に基づく不動産の鑑定評価の額を物件取得額の上限としている。また、不動産鑑定評価の取得に当たっては、その中立性・客観性を担保するため、業界内における不動産証券化に係る受注実績等の客観的な基準に基づき、社内稟議を経て不動産鑑定業者を選定した後、依頼した不動産鑑定業者へ物件資料を提供することによって不動産鑑定評価書を取得するとしている。

こうした中、当社は、複数の不動産鑑定業者に「利回り感」や「更地価格」等のヒアリングを行い、当該ヒアリングを踏まえた本物件の価格水準（自己査定）が、当社の親会社である住友商事株式会社（以下「親会社」といいます。）から提示された他社の取得希望価格とする価格（以下「親会社からの提示価格」といいます。）に満たないことを把握すると、上記内規が定める方法に反し、社内稟議により不動産鑑定業者を選定する前の段階から、これらとは別の不動産鑑定業者（以下「当該不動産鑑定業者」といいます。）に物件情報を提供して概算鑑定額を聴取した。聴取の結果、当該概算鑑定額が上記自己査定額を上回ることを把握すると、当社は当該不動産鑑定業者へ依頼することを前提として、社内稟議の外形を整えたうえで当該不動産鑑定業者を選定した。これは、親会社からの提示価格を満たす不動産鑑定評価額を得ることを目的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。

(2) 不動産鑑定業者への不適切な働きかけ

当社は、当該不動産鑑定業者から聴取した概算鑑定額が上記自己査定額を上回りつつも親会社からの提示価格に満たないことを把握した。

そこで、当社は、現行の賃貸借契約が終了する将来の時点における使用方法について、現況と異なる用途の図面を作成のうえ当該不動産鑑定業者へ提供し、同図面に沿った物件利用を想定するよう働きかけを行った。その結果、当社は上記(1)において聴取した概算鑑定額を更に上回る不動産鑑定評価額を取得した。

こうした行為は、一般的に許容される不動産鑑定業者への情報提供（現況図面、現行賃料及び物件管理費等）や意見交換（客観的な情報に基づいた将来の賃料上昇や空室率の見込み等）を逸脱した恣意的なものであり、不動産鑑定業者への不適切な働きかけであると認められる。

上記のとおり、当社は、親会社からの提示価格を踏まえて、本物件の取得を目的として必要な不動産鑑定評価額の水準を満たすために、その目的に沿った対応が期待される不動産鑑定業者を探索し、これを選定したうえ、当該不動産鑑定業者に対して不適切な働きかけを行い、そのうえで算定された不動産鑑定評価額を基準に物件取得を行っている。これは、利害関係者以外の者による不動産鑑定評価により利益相反取引の弊害を排除し、投資家の利益を保護しようとする内規の趣旨を損ねるものであって、SCRPのために忠実に投資運用業を行っていない状況にあり、投資家保護上重大な問題があると認められる。

上記行為は、利害関係者である親会社からの物件取得にあたり、恣意性の排除が特に重要な不動

産鑑定業者の選定プロセスにおいて、コンプライアンス室のけん制機能が十分に発揮されていなかったこと、また、当社の役員が親会社からの出向者で占められている中、当社の役員が本物件の取得に必要以上に介入していたことに起因するものであり、当社の利益相反管理態勢は著しく不十分であると認められる。

このように、当社は、SCRPのために忠実に投資運用業を行っていないことから、金融商品取引法第42条第1項に定める「忠実義務」に違反するものと認められる。

4. 処分を受けるに至った経緯及び今後の見通し等

当社は、2025年12月開示にてお知らせしたとおり、2025年12月5日付で金融庁より業務改善命令を受けました。その後、2026年1月16日付で業務改善策についてとりまとめた報告書を金融庁に提出し、法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築を含む業務運営方法の見直し等に全役職員を挙げて取り組んでおります。

具体的には、コンプライアンス宣言の策定、コンプライアンス研修等の一層の充実、社内プロパーの取締役登用、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の新設、投資委員会における相互牽制体制の構築、事業リスク管理室の新設による事業プロセス管理の強化、意思決定を含む社内プロセス・ルールの見直し等の様々な対策を実施してまいりました。以降も金融庁の行政処分に関連した業務改善対策について、対応を着実に進めており、今般の投信協会の勧告も踏まえ、今後も引き続き真摯に対応してまいります。

今回の投信協会の処分は、いずれも2025年12月開示にてお知らせした業務改善命令において金融庁から当社が指摘を受けた事実に関してなされたものであり、当社において新たに不適切な不動産鑑定業者選定プロセスや不動産鑑定業者への不適切な働きかけ等の忠実義務違反行為等が行われたものではありません。

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】

・定款第17条第1項（会員の処分）

この法人は、正会員が次のいずれかに該当するに至ったときは、当該正会員に弁明の機会を与えたうえ、過怠金の徴収、会員権の停止若しくは制限又は除名の処分を行うことができる。

なお、除名は、総会の決議に基づき行うものとし、過怠金の徴収、会員権の停止若しくは制限は、会員の処分等に関する規則に定める処分の程度の範囲内で、理事会の決議に基づきこれを行う。

(1) この法人に提出した第8条に規定する入会申込書又は定款施行規則に定める添付書類の記載事項について、虚偽の記載があり、又は重要な事項について記載が欠けていることが判明したとき

(2) 第11条に規定する入会金又は会費又は特別会費を所定の期日までに納入しなかったとき

(3) 第12条に規定する報告を行わず、又は虚偽の報告を行ったとき

(4) 第14条に規定する報告若しくは資料の提出若しくは説明を行わず、又は虚偽の報告若しくは資料に提出若しくは説明を行ったとき

(5) 第15条に規定する調査を拒否し、妨げ、又は忌避したとき

(6) 金商法若しくは投信法若しくはこれらの法令に基づく命令若しくはこれらに基づく処分若しくは本会の定款その他の規則若しくは投資信託約款若しくは投資法人規約に違反し、又は取引の信義則に背反する行為をしたとき

(7) その他この法人の秩序又は信用を害したとき

・定款第18条（正会員に対する勧告）

この法人は、正会員の金商法若しくは投信法若しくはこれらの法令に基づく命令若しくはこれらに基づく処分若しくはこの法人の定款その他の規則若しくは投資信託約款若しくは投資法人規約又は取引の信義則の遵守の状況、又は資産運用等の業務の状況若しくは財産の状況が適当でないと認めるときは、事由を示して勧告を行うことができる。