

## 業務改善計画書

### ・利益相反取引防止の徹底および利益相反管理態勢の強化

#### 1. 利害関係者取引プロセスの厳格化

##### (1) 指摘内容の理解

証券取引等監視委員会の弊社宛て平成20年6月17日付【検査結果通知書】以下「本件通知」といいます。)においては弊社がプロスペクト・レジデンシャル投資法人(以下「投資法人」といいます。)の資産運用会社としてスポンサー(株式会社プロスペクト及びその関連SPCを含みます。以下同じ。)から物件を新規購入する際に、利害関係者からの購入価額を鑑定評価額以下とすることを定めた弊社「利害関係者取引規程」を勧案し、不動産鑑定評価機関(以下「鑑定機関」といいます。)に対し、スポンサーの売却希望価格を伝えた上で当該価格と同等以上で鑑定評価額を算定するよう働きかけを行ったというご指摘を受けたと理解しています。

##### (2) 指摘事項の背景・原因・反省点

本件通知において「不適切な利益相反管理態勢」として指摘された弊社の行為が行われた当時、ポートフォリオの入替のため、前事業年度に物件を先行売却したことにより、収益力維持のためにも優良物件の取得が急務となっていました。また、鑑定評価を依頼する前に、当該物件は、当時の市場環境から見て合理的な価格水準の優良物件であり、弊社査定価格内で購入可能であると判断したことが、ご指摘を受けた背景にありました。

弊社では、個別不動産の鑑定評価を依頼するに際して、鑑定機関と当該物件の評価の考え方等の意見交換を行っておりました。かかる意見交換は、鑑定機関からも鑑定の精度を上げるのに有益と評価されており、業界ではいわゆる「目線合わせ」として一般に行われている行為で、これには概算評価も含まれています。弊社では、当該意見交換に際しては、弊社意見の採用の可否を含め合理的な理由もなく鑑定機関の評価額が変わるとの認識はありませんでした。

ただ、弊社は優良物件取得を急ぐあまり、目線合わせ時に鑑定機関の独立性を尊重するという認識が希薄であったこと及び弊社の自己査定価格に自信があったことから、スポンサーの売却希望価格を伝えた上で当該価格と同等以上で鑑定評価額の算定を行うようメール等により依頼しました。

上記行為は、不適切な行為であったと反省しています。

##### (3) 再発防止策

弊社では、次の方策を講じることにより、利害関係者からの物件購入について格段の公正性・透明性を確保する態勢を構築し、再発を未然に防止します。

利害関係者からの物件購入においては、投資主及び投資家の利益を第一義として対応し、鑑定機関を財団法人日本不動産研究所の1機関に限定し、同機関が算定した鑑定評価額以下で購入します。鑑定機関を1機関とした理由は、利害関係者取引における鑑定評価取得手続きを、可能な限り公正性・透明性の高いものとする 것을企図したものです。また、業務委託先を同機関とした理由は、弊社と今まで取引関係がない大手機関に業務委託することにより、より客観性が高められると判断したものです。

##### 〔実施済み改善事項〕

同機関に対しては、利害関係者からの物件購入はないものの既に3物件の継続鑑

定を依頼しています。鑑定評価書の依頼・受領に際しては、別添の鑑定評価依頼に当たっての提出資料チェックリスト（以下「提出チェックリスト」という。）及び鑑定評価受領に当たってのチェックリスト（以下「受領チェックリスト」という。）を活用し、提供資料の検証、受領した鑑定評価書の適正性についての検証を行っています。

鑑定機関との連絡については、誤解を招くような表現を厳に慎み、疑念をもたれるような言動とならないように常に留意することを役職員に徹底します。具体的には、業務マニュアル等に社内のルールとしてこれを明記します。

〔実施済み改善事項〕

「物件購入ハンドブック」等に明記し、活用しています。

鑑定機関に対して、売主希望価格を伝えることを禁止します。

鑑定機関とのメールは全て、各部長およびコンプライアンス・オフィサーに同時配信を義務付け、不適切な表現の有無を検証します。

## 2. 不動産鑑定評価機関選定プロセスの適正化

### (1) 指摘内容の理解

本件通知においては、前記の弊社「利害関係者取引規程」を勘案して、スポンサーとの売買交渉に際して、複数の鑑定機関に概算評価額の聞き取りを行い、かつ売主希望価格を伝えた上で当該価格と同等以上になるまで、鑑定機関の追加選定プロセスを採ったことについてのご指摘を受けたと理解しています。

### (2) 指摘事項の背景・原因・反省点

本件通知においてご指摘のあった時期に、投資法人は物件取得のため公募増資を検討しておりました。当該公募増資の準備作業の最重要点として増資金額の確定を急ぐ必要があり、増資資金で取得する予定物件の鑑定評価を鑑定機関に依頼するに際して、複数の鑑定機関との意見交換を行いました。

その際、弊社は投資法人の公募増資による外部成長を優先させるあまり、鑑定機関の独立性を尊重するという認識が希薄であったこと及び弊社の自己査定価格に自信があったことから、自己査定価格の範囲内にある売主希望価格と同等以上になるまで鑑定機関の追加選定を行いました。

このような鑑定機関選定プロセスを採ったことは、不適切な行為であったと反省しています。

### (3) 再発防止策

次の方策を講じることにより、前記の施策と合わせて、今後このようなご指摘を受けることのないよう再発を未然に防止します。

上述の通り、利害関係者からの物件購入は、鑑定機関を当面財団法人日本不動産研究所に限定します。

利害関係者以外からの物件購入は、鑑定機関の経営基盤、不動産鑑定士の人数、当業界での業務受託実績等を基準に大手鑑定機関の中から、a.当社との過去の取引状況とその業務成果、b.機動性、c.物件所在地域での業務受託実績、等々を総合的に勘案し、以下の5機関を選定しました。

- ・ 財団法人日本不動産研究所
- ・ 株式会社谷澤不動産鑑定所
- ・ 大和不動産鑑定株式会社
- ・ 株式会社中央不動産鑑定所
- ・ 青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社

なお、これら 5 機関の選定については定期的な評価・見直しを行い、鑑定評価取得手続きの透明性、客観性の維持に有用と判断される場合には、中長期的に入替を検討し、鑑定機関選定プロセスの透明性の維持に努めます。

〔実施済み改善事項〕

平成 20 年 5 月購入の「プロスペクト武蔵新城」については、大和不動産鑑定株式会社に依頼しました。

今後の新規物件の購入に際しては、原則として、上記 5 機関のいずれかに業務発注し、鑑定機関選定の妥当性・透明性の確保に努めます。ただし、一時に多数の物件を取得する場合、或いは決算期末の繁忙期等の理由で上記 5 機関では十分に対応できないと判断される場合には、例外として上記 5 機関と同程度の業務遂行能力・実績を有する他機関を選定し、運用会議で事前に承認を得たうえで依頼します。

## ・不動産鑑定評価機関への適切な情報提供と受領した鑑定評価書の確認の適正化

### 1. 鑑定機関への適切な情報提供と受領した鑑定評価書の確認の適正化

#### (1) 指摘内容の理解

物件取得に当たって収集した資料・情報の管理及び鑑定評価を依頼する際の提供資料の検証、また受領した鑑定評価書の適正性についての検証が十分ではないのご指摘を受けたと理解しています。

#### (2) 指摘事項の背景・原因・反省点

鑑定評価を依頼する際の提供資料に関するご指摘は、2005 年の投資法人上場当時の事象です。当時、鑑定評価の依頼に当たっては、鑑定機関から依頼のあった資料でその時点で提出可能なものは作成時点を問わず全て提出していました。

しかしながら、当時弊社は鑑定機関から提出依頼がない場合には、内容等差替られた資料についての再提出は必要ないと認識していました。提出済みの資料について最新版を入手した場合に、鑑定機関が概算評価算定期間中には、弊社でその内容を確認するとともに、鑑定機関に送付すべきであったと考えております。かかる行為を行わなかったことは、弊社の鑑定評価の重要性に関する認識不足に起因していると反省しています。

また、上記行為において、鑑定評価を依頼する際のマニュアル、チェックリスト等を作成・検証する態勢が整備できてなかったことも反省しています。

#### (3) 再発防止策

次の方策により、投資運用部にて鑑定機関に対する適正な資料提供及び受領した鑑定評価書の厳格な検証を進めていきます。なお、検証の結果については、コンプライアンス・オフィサーが都度確認します。

鑑定機関に鑑定評価を依頼する際の資料提供に関し、提出チェックリストを作成しました。提出チェックリストを活用し、まず資料の内容が適切か確認した後、提供した資料、提供方法、提供時期等を詳細に管理・記録し、鑑定機関への資料提供が適正に行われるよう実践していきます。

〔実施済み改善事項〕

平成 20 年 5 月購入の「プロスペクト武蔵新城」の鑑定評価依頼に際しては、大和不動産鑑定株式会社に対し、提出チェックリストを活用し、実践済みです。

鑑定機関から受領した鑑定評価書の内容確認のため、受領チェックリストを作成しました。受領チェックリストを活用し、項目ごとにその数値、前提条件等の妥当性を確認した後、自己査定に用いた弊社の物件シミュレーションとの整合性を検証し、不明事項等があれば鑑定機関に照会した結果を、記録にとどめることとします。確

認手続きをメールで行う場合は、コンプライアンス・オフィサーに同時配信を義務付け、面談・電話会議時はコンプライアンス・オフィサーが参加し、対応が適切が確認します。

〔実施済み改善事項〕

「プロスペクト武蔵新城」の鑑定評価書受領に際しても、同様に受領チェックリストを活用し、実践済みです。

鑑定機関に提出するエンジニアリング・レポート(以下 ER といいます。)の作成依頼及び成果物受領についても、ER 依頼に当たっての提出資料チェックリスト(以下「ER 提出チェックリスト」という。)及び ER 受領に当たってのチェックリスト(以下「ER 受領チェックリスト」という。)を作成しました。前記、と同様の考え方から、これらのチェックリストを ER 作成機関に ER 作成を依頼する際、及び ER 受領時に活用していきます。ER 受領後は、その内容について、項目毎に詳細に確認、弊社の物件シミュレーションとの整合性を検証し、不明事項等があれば ER 機関に照会します。

〔実施済み改善事項〕

「プロスペクト武蔵新城」の ER 取得に際しても、同様に ER 提出チェックリスト及び ER 受領チェックリストを活用し、実践済みです。

## ・業務運営体制の見直し

### 1. 投資小委員会の設置

- (1) 前記 及び では、ご指摘事項について、その原因及び再発防止策をご報告しました。しかしながら、これら諸施策を確実に実現するためには、全社をあげた業務推進体制の見直し・強化が急務であると考え、投資運用部内に投資小委員会(以下「本小委員会」といいます。)を設置します。なお、本小委員会を部内組織とした理由は、投資主価値の最大化に資することを目的に、投資運用業を営む弊社業務の中心が、投資運用部の所管業務であることを考慮したものです。
- (2) 本小委員会には原則として社長、各部長及びコンプライアンス・オフィサーが出席し、物件売買に限らず投資法人の損益に影響を与える重要事項に関して、早期の段階から状況を確認、情報を共有化し、問題点がある場合には対応策を議論することで、適切に業務を推進すると同時にプロセスの透明性を高めることを主たる目的とします。
- (3) 本小委員会は物件売買に関して、買い付け証明・売り渡し証明発行時、契約内容確認時の開催を必須とし、その他必要に応じ適宜開催することとします。また、物件売買以外の議題としては、以下のような会社経営上及び収益面で大きな影響を与える案件についても議論します。

### 大規模修繕

投資法人の決算期(6ヶ月)ごとに作成している大規模修繕計画について、運用会議(投資法人の運営に関する最高意思決定機関)に付議する前に、本小委員会で工事案件ごとの工事費の妥当性、相見積もり取得の必要性、今後の収益見通しに与える影響等を検証・確認します。

〔実施済み改善事項〕

「ガーデンシティ浦和」、「アprest新大阪」等の大規模修繕工事については、相見積もりを取得し、外部コンサルタント会社からも工事内容・価格の妥当性などについて検証・確認を行っています。(本件に関しては、検証・確認が終了次第、本小委員会に諮る予定です。)

保有物件に係る係争案件等への対応

保有物件に係るテナントあるいは建物に関する訴訟、重大な事故等に対する対応方針を検討し、必要がある場合には運用会議に付議します。

## 2. コンプライアンス・オフィサーの機能強化

- (1) 全社をあげた法令等遵守の徹底およびコーポレートガバナンスの強化・拡充のためには、コンプライアンス・オフィサーの更なる機能強化を推進すべきであると考えられています。特に物件売買プロセスの状況確認と牽制機能は最重要事項と考え、コンプライアンス・オフィサー独自の物件売買チェックシートを作成しました。
- (2) 投資小委員会にコンプライアンス・オフィサーが出席し、上記の物件売買チェックシートを活用するとともに、コンプライアンス・オフィサーが諸事案について法令等遵守に問題があると判断する場合には、問題点を解決させる権限発動を厳格に行います。

## 3. 業務研修の開催

今回のご指摘を機に、業務運営に関する役職員の専門知識・能力を更に向上させたいと考えています。このため、今後とも業務研修の頻度を高めると共に、外部講師の招聘等で内容の充実を図ることにより、役職員の能力の更なる向上に努力していきます。

〔実施済み改善事項〕

- 5月 「鑑定評価制度について」(内部講師)
- 6月 「鑑定評価制度について」(外部不動産鑑定士)
- 7月 「インサイダー取引規制」(東京証券取引所担当者)
- 7月 「ディスクロージャー(適時開示)」(東京証券取引所担当者)
- 7月 投資運用部の「業務執行態勢の見直し」・「業務マニュアルの再作成及び徹底について」(内部講師)
- 8月 「金商法対応に伴う投資法人規約の要改正点についての検討」(内部講師)

以 上