2023 年 4 月 28 日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
スターアジア不動産投資法人(コード：3468)
代表者名　執行役員　加藤　篤志
問合せ先　ＴＥＬ．03-5425-1340
資産運用会社名
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長　加藤　篤志

スターアジア不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の発行者等の運用体制等について次のとおり報告します。

１．　基本情報

(1)コンプライアンスに関する基本方針

① 概要

本投資法人がその資産運用を委託するスターアジア投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、法令遵守を経営方針の一つにあげ、経営陣が積極的に法令遵守体制、内部コントロール体制の整備・強化に努めています。適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な本投資法人の法令等遵守体制を確立しています。

② 取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

③ コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、「コンプライアンス委員会規則」に定める業務を担います。

④ コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確

立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による資産運用における業務執行が、法令、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任しています。

⑤ コンプライアンスに関する社内体制・コンプライアンス状況の監査

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為、又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制を確保しています。

また、コンプライアンス状況について、必要に応じて、外部の第三者によるチェックを受けつつ、監査を行います。

利害関係人等との取引については、投資委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び本投資法人役員会における審議等を経て、十分に審査が行われた上で取引に係る判断がなされる体制となっています。また、当該投資委員会及びコンプライアンス委員会には、本資産運用会社に所属しない専門的知識を有する第三者の外部委員を配置し、当該外部委員の賛成が得られない場合は、当該取引を行えない手続となっています。

（２）投資主の状況

2023年1月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサー(注)との関係及び出資の経緯	所有投資口数（口）	比率（%）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	該当事項はありません。	228,672	11.9
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	同上	216,748	11.3
NORTHERN TRUST CO.(AVFC)RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10PCT TREATY ACCOUNT	同上	82,368	4.3
野村信託銀行株式会社(投信口)	同上	81,847	4.3
STAR ASIA CAPITAL I LLC	スポンサーグループ(注)に属する、マルコム・エフ・マクリーン４世(Malcolm F. MacLeanⅣ)及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先です。	46,598	2.4
STAR ASIA CAPITAL II LLC	同上	46,598	2.4
STAR ASIA CAPITAL III LLC	同上	46,598	2.4
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	同上	46,598	2.4
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません。	45,474	2.4
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	同上	28,351	1.5
	上位10名合計	869,852	45.3

（注）「スポンサー」及び「スポンサーグループ」については、下記「(５)スポンサーに関する事項／①スポンサーの企業グループの事業の内容／B.スターアジアグループの組織の概要」において定義します。以下同じです。

（３）資産運用会社の大株主の状況

2023年1月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数(株)	比率(%)
スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー	本資産運用会社の親会社であり、スポンサーグループに属します。本資産運用会社の設立時に出資をしています。	1,000	100.00
	上位10名合計	1,000	100.00

（4）投資方針・投資対象

① 本投資法人の特徴

（ア） 総合型 REIT ～東京圏を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築～

本投資法人は、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル、学生専用レジデンス及びそれらの底地を投資対象アセットタイプ(用途)とする総合型REITであり、東京圏を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築します。

（ｉ）投資対象アセットタイプ及び投資比率

(a) 不動産等

本資産運用会社は、スターアジアグループの投資実績を背景に、本投資法人において、収益の安定性（経済環境変動に伴う収益減の抑制）と成長性（将来の収益増）を取り込むポートフォリオの構築を目指し、投資主利益の最大化を追求すべく、不動産等における投資対象アセットタイプを以下のとおりとします。

① オフィス
② 商業施設
③ 住宅
④ 物流施設
⑤ ホテル
⑥ 学生専用レジデンス
⑦ 上記各アセットタイプの底地

(b) 有価証券等

当社は、上記(a)記載の不動産等の収益を補完すること等を目的として、本投資法人において以下の有価証券等に投資することができるものとします。

① 不動産対応証券(注1)
② メザニンローン債権(注2)

(注1) 不動産対応証券への投資とは、主に不動産等を保有するSPCに対するエクイティ性の投資をいい、匿名組合出資や特定目的会社が発行する優先出資証券等への投資をいいます。

(注2) メザニンローン債権とは、不動産等を裏付け資産とする、当該不動産等を保有するSPC向けの貸付債権その他の債権で、シニアローン債権に劣後するものをいいます。なお、本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権は、①不動産等の保有のみを目的とし他の事業を行わないSPC等への貸付等であって、返済原資が、当該SPC等が保有する資産及びその資産から生ずるキャッシュフローのみに限定されるもの、②ローン、社債等、形態を問わず、貸付債権等とみなされるもの(信託受益権化されたものを含みます。)、③返済順位においては、上位債権(シニアローン等)に劣後し、匿名組合出資等のエクイティ性の投資よりも優先されるもの、という条件を全て満たす貸付債権等をいいます。

(c) 各アセットタイプの投資比率

上記(a)記載の不動産等のうち、①から⑥までの各アセットタイプの投資比率は、原則としてポートフォリオ全体に対して取得価格ベースで50%以下(注1)とします。なお、⑦底地については、当該土地上の建物のアセットタイプに応じて各アセットタイプに分類して投資比率を計算するものとします。また、(b)有価証券等については、匿名組合出資やメザニンローン債権の裏付けとなる不動産等のアセットタイプに応じて各アセットタイプに分類して投資比率を計算するものとします(注2)。

投資比率算定の分母は、上記(a)及び(b)記載の取得（予定）資産の取得（予定）価格の総額とします（「(ii) 投資対象エリア及び投資比率」において同じです)。

但し、各アセットタイプの投資比率については、（ｉ）独自のマーケット分析の結果、戦略的に特定のアセットタイプに集中して投資する場合、（ⅱ）バルクセール（一度に複数物件を取得することが条件であるような取引をいいます。以下同じです。）での物件取得を行う場合及び（ⅲ）合併等により、一時的に50%を超過する場合があります。

(注1) 一つの物件の用途に複数のアセットタイプが含まれる複合施設の場合には、用途毎の想定賃料収入(対象物件と立地条件や建物のグレード等が類似している物件の賃料推移を基に当社が想定した賃料収入)の合計が最も多いアセットタイプに属するものとして分類します。以下同じです。

(注2)「(b)有価証券等／②メザニンローン債権」については、東京証券取引所上場規程により投資残高の上限があります。

（ⅱ）投資対象エリア及び投資比率

＜全アセットタイプ共通の投資対象エリア＞

<table>
<tr><th colspan="2">エリア区分</th><th>具体的な投資対象エリア</th><th colspan="2">投資比率</th></tr>
<tr><td colspan="2">東京圏</td><td>東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県</td><td colspan="2">原則として 70%以上</td></tr>
<tr><td rowspan="4">主要
都市圏</td><td>大阪圏</td><td>大阪府大阪市</td><td colspan="2" rowspan="3">原則として 30%未満</td></tr>
<tr><td>名古屋圏</td><td>愛知県名古屋市</td></tr>
<tr><td>福岡圏</td><td>福岡県福岡市</td></tr>
<tr><td colspan="2">上記投資対象エリア外の政令指定都市等</td><td></td><td>原則として 10%未満</td></tr>
</table>

上記投資対象エリアは、全アセットタイプに適用します。但し、住宅及び物流施設については以下のとおりとします。

- 住宅：　上記の投資対象エリアに加え、大阪圏については大阪府大阪市、名古屋圏については愛知県名古屋市及び福岡圏については福岡県福岡市のそれぞれの近隣地域において投資することができます。
- 物流施設：上記の投資対象エリアに加え、大阪圏については大阪府大阪市、名古屋圏については愛知県名古屋市及び福岡圏については福岡県福岡市のそれぞれの近隣地域において投資することができます。
  また、立地特性（最寄消費地、空港・港・高速道路インターチェンジ等の各種交通インフラ施設へのアクセ

ス状況等）を勘案した上で、中長期的にテナント需要が高いと判断される場合には上記投資対象エリア外において投資することができます。この場合の投資比率の算定は、「主要都市圏／上記投資対象エリア外の政令指定都市等」へ分類するものとします。

投資対象エリア別の投資比率は、「東京圏」を主たる投資対象エリアに設定し、その投資比率を、原則としてポートフォリオ全体に対して取得価格ベースで70％以上とします。また、東京圏以外の投資対象エリアについては、「主要都市圏」を設定し、その投資比率を原則として取得価格ベースで30％未満とします。主要都市圏の中でも「大阪圏」、「名古屋圏」及び「福岡圏」以外の「政令指定都市等」については、その投資比率を原則として取得価格ベースで10％未満とします。

但し、（ⅰ）独自のマーケット分析の結果、戦略的に特定のエリアに対して投資する場合、（ⅱ）バルクセールでの物件取得及び（ⅲ）合併等により、東京圏に対する投資比率が一時的に70％を下回る場合があります。投資対象エリア毎の投資比率の算出に際しては、(b)有価証券等については、不動産対応証券やメザニンローン債権の対象となる不動産等の所在するエリアで判定するものとします。

（イ）　着実な成長　～スターアジアグループ(注1)の運用資産をベースとした外部成長及び豊富な経験とノウハウを持つ本資産運用会社による内部成長の追求～

本投資法人は、スターアジアグループの不動産投資戦略を背景に、そのノウハウと豊富な運用資産を活用して、着実な成長を遂げてきました。スターアジアグループは、不動産等(注2)のアセット・マネジメント業務及び不動産開発業務などを内製化し、ホテルのオペレーションに強みを持つ企業を傘下に収め、機能を拡充するとともに、オペレーショナルアセット(注3)への投資を開始するなど、スペシャルシチュエーション投資(注4)を含む不動産等への投資を継続し投資領域の拡大を図っています。本投資法人は、今後もビジネスライン(事業領域)を拡張し、不動産等への投資を継続・拡大しているスターアジアグループからの物件取得機会をベースとして着実な成長を目指します。スターアジアグループに関する詳細は、下記「(５)スポンサーに関する事項／①スポンサー企業グループの事業の内容」をご参照ください。

本投資法人は、本資産運用会社とともに、スターアジア・マネジメント・エルエルシー(以下「スポンサー」ということがあります。)との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。本投資法人は、同契約に基づき、スポンサーグループ(注1)から、スポンサーグループが多様な手法を駆使して取得したパイプライン物件(注5)等の売却情報の提供を受けることにより、スポンサーグループが運用中のポートフォリオに含まれる物件の中から本投資法人の投資基準に合致する物件の取得検討の機会を得ることができ、また不動産マーケットにおける物件売却情報の提供を受けることができる体制となっています。加えて、本資産運用会社に所属するメンバーの持つ独自のネットワークにより投資対象物件の探索を行い、外部成長を追求します。

また、本投資法人は、上場以降、本資産運用会社の持つ豊富な経験とノウハウを活用し、加えて、2020年8月より本投資法人のサブ・スポンサーとなった日本管財株式会社(以下「日本管財」といいます。)及びその100％子会社である東京キャピタルマネジメント株式会社(以下「東京キャピタルマネジメント」といい、日本管財と併せて、以下「日本管財グループ」ということがあります。)が持つ知見を活用しつつ、物件毎の特性に合致した管理運営を実行することにより、内部成長を実現してきていると考えています。今後も、常に保有物件における収益増、経費削減を目指した運用を展開し、一層の内部成長を追求します。

(注1) 本報告書において、「スターアジアグループ」とは、創業者であり現在もグループの中心的存在である、マルコム・エフ・マクリーン4世と増山太郎を頂点とす

る全ての関係エンティティ及び投資先(両名が意思決定に関与するファンド及びそのファンドの投資先(但し、マイノリティ出資を除きます。))で構成されるグループを指し、「スポンサーグループ」とはスターアジアグループにおいて、スポンサー・サポート契約に基づいた本投資法人のサポート機能を担う、本投資法人との関連性が強いエンティティ群を意味します。それぞれの詳細は下記「(5)スポンサーに関する事項／①スポンサーの企業グループの事業の内容／B.スターアジアグループの組織の概要」をご参照ください。

(注2) 「不動産等」とは、不動産及び不動産を対象とした信託受益権をいいます。以下同じです。

(注3) 「オペレーショナルアセット」とは、ホテルその他のいわゆるオペレーション(管理・運営)能力が物件の収益に与える影響が大きなアセットをいい、建物の空間設定及びそれを有効に活用するためのオペレーション(管理・運営)が一体となって提供される資産を指します。以下同じです。

(注4) 「スペシャルシチュエーション投資」については、下記「(5) スポンサーに関する事項／① スポンサーの企業グループの事業の内容／A. スターアジアグループの概要」をご参照ください。

(注5) 「パイプライン物件」とは、スポンサーグループの運用資産のうち、本投資法人の投資基準に適合し、本投資法人の投資対象となりうる物件をいいます。本報告書の日付現在、パイプライン物件は、本投資法人のポートフォリオには組み入れられておらず、本投資法人が取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。

(ウ) 投資主利益第一主義追求のための施策～「既成概念にとらわれない」アクティブマネジメントの継続的実行～

本投資法人は、2016年4月の上場以降、「投資主利益第一主義」の理念に沿った運用として、アクティブマネジメント(注) を展開しています。アクティブマネジメントの一環として、本報告書の日付現在までに、8度の資産入替を実行しており、資産入替に伴う物件売却により総額43.1億円の売却益(2023年2月に実行した資産入替を除く)を実現し、投資主に還元するとともに、ポートフォリオの強化を追求してきました。

また、本投資法人は不動産ポートフォリオの収益を補完することを主たる目的としてメザニンローン債権投資を実行しています。本報告書の日付現在までに、8案件への投資を実行済みであり(うち6案件は償還済み)、いずれの投資も1口当たり分配金の増額に寄与していると本投資法人は考えています。本投資法人は、収益獲得機会の多様化をもたらし分配金の増額への寄与が期待できるメザニンローン債権投資を、今後も継続して検討し実行する予定です。

加えて、スターアジアグループと協働した、さくら総合リート投資法人(以下「さくら総合リート」といいます。)の投資主に対する合併の提案、一連の必要な手続きを経た上で、2020年8月1日付で成立した同投資法人との合併の実現もアクティブマネジメントの具体的成果の一つであると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、これまでと同様に資産入替やメザニンローン債権投資に代表されるアクティブマネジメントを継続的に実行し、投資主の利益の最大化を追求します。

(注) 「アクティブマネジメント」とは、投資主利益を最大化するため、公募増資、資産入替及び合併等の運用施策を積極的に実施することをいいます。以下同じです。

(ⅰ) 創業者を含むスターアジアグループ及び本資産運用会社マネジメント(経営陣)によるセイムボート出資

スポンサーグループは、セイムボート出資(投資口価格の動向や分配金に関し、本投資法人の投資主の利益とスポンサーグループの利益の共通化を図ることを目的とした本投資法人の投資口への出資を意味します。以下同じです。)として、2023年1月末日現在、本投資法人の投資口を合計186,832口、発行済投資口の総口数の9.7%を保有しています。かかるセイムボート出資は、本投資法人に対するスポンサー・サポートをより強固なものにすると本投資法人は考えています。

また、スターアジアグループの創業者であり、スポンサーグループの中核であるマルコム・エフ・マクリーン4世及び増

山太郎の両名は、本投資法人の直接の投資主であり、加えて、本資産運用会社のマネジメント(経営陣)である常勤取締役3名も投資主となっています。かかる5名が本投資法人に対してセイムボート出資することは、本投資法人の投資主の利益の最大化に、スターアジアグループの中核をなす者として及び本資産運用会社のマネジメント(経営陣)の立場から、個人としてもより深くコミットする意思の顕れであると、本投資法人は考えています。

本資産運用会社は、投資主と同一の目線で本投資法人の運用に従事し、本投資法人の業績向上への意識をさらに高め、より一層の本投資法人の成長と投資主の利益の向上に資することを目的として、役職員による投資口累積投資制度を導入しています。当該制度を用いて本資産運用会社の役職員の多くが本投資法人の投資主となっています。

(ⅱ) アクティブマネジメントの一環としての資産入替によるポートフォリオの強化と売却益の実現

本投資法人は、資産入替を、ポートフォリオの強化、保有資産の価値の顕在化及びアセットタイプ毎の保有割合のリバランス等を実現するアクティブマネジメントの一環と捉えています。資産入替の実施に際しては、以下の3点等を総合的に勘案し判断します。

資産入替の実施に際しては、以下の3点等を総合的に勘案し判断します。

1. 入替対象資産の将来にわたる収益貢献度(ポートフォリオの強化)
   - 保有資産の収益貢献度に対する定期的な評価(収益の安定性・成長性及び修繕費や資本的支出などライフサイクルコストの見通しと譲渡価格のバランス)
   - 取得可能資産の有無及び保有資産との収益貢献度の比較
   - 保有資産に対して異なる評価基軸を持つ不動産投資家の存在の有無
2. アセットタイプ毎の不動産マーケット状況
   - マクロ環境から見た投資対象アセットタイプ毎の投資環境評価及び当該評価に基づく有望アセットタイプの分析
   - 保有ポートフォリオにおける組入れ比率を増加/減少させるべきアセットタイプの有無
3. 本投資法人の投資口価格の水準
   - 東証REIT指数などのマーケット指標と本投資法人の投資口の動向との比較
   - 本投資法人の投資口価格水準と一口当たりNAV(注)水準との比較
   - 資産入替による売却損益の算定と既存投資主への還元の程度

(注) 「NAV」とは、ネットアセットバリュー、Net Asset Valueの略であり、以下の計算式で算出されます。
NAV=純資産額-保有不動産帳簿価額＋保有不動産鑑定評価額

本投資法人は、本報告書の日付現在までに合計8回の資産入替を実行しました。これまでの8回の資産入替においては、上記3点を総合的に勘案した上で、主として以下に記載の事項を目的としています。

第1回目	稼働率の変動幅が相対的に大きい資産の売却、収益の安定性を高めると想定される資産の取得
第2回目	稼働率の変動幅が相対的に大きい資産の売却、収益の安定性を高めるのと同時に修繕費等の支出を抑えられる築浅の資産の取得
第3回目	将来のライフサイクルコストの増大が見込まれる資産の売却、修繕費等の支出を抑えられると想定される資産の取得
第4回目	減価償却費差引後の利回りの改善が期待できる資産への入替
第5回目	将来のライフサイクルコストの増大が見込まれる資産の売却、収益の安定性に貢献し修繕費や資本的支出の抑制が期待できる資産の取得
第6回目	資産価値維持に関して懸念のある資産の売却、テナント分散が効き安定性の高い資産の取得
第7回目	テナント退去により収益減となることが想定された資産の売却、テナント分散が効き安定性の高い資産の取得
第8回目	再開発等による内部成長の可能性と売却による売却益の実現との比較検証により売却を選択、収益貢献度が高いと判断されるメザニンローン債権の取得

上記8回の資産入替がポートフォリオの収益の安定性及び成長性の向上に繋がっていると本投資法人は考えています。

（ⅲ）メザニンローン債権への投資の検討、実行

本投資法人は、信託受益権を含む不動産等のみならず、総資産の5%未満の範囲内でメザニンローン債権への投資を行うことを可能としています。本投資法人におけるメザニンローン債権への投資は、不動産マーケットの状況に応じて投資領域を拡大することで収益獲得機会の多様化を図るとともに、不動産ポートフォリオ収益を補完し、投資法人としての総収益の増加に寄与することを目的とするものです。

本投資法人は、メザニンローン債権への投資の意義を以下のように捉えています。

1. 取得競争の激しい不動産マーケットにおいて、現物不動産の補完投資として収益機会の多様化をもたらす観点で他の不動産プレーヤーとの差別化を図ることができると考えられる投資であること
2. 本投資法人のポートフォリオ全体の償却後利回りを超える収益が想定されること
3. 自己資金を有効に活用できること

本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権とは、以下の条件を全て満たす貸付債権等をいいます。

＜本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権の定義＞

1. 不動産等の保有のみを目的とし他の事業を行わないSPC等への貸付等であって、返済原資が、当該SPC等が保有する資産及びその資産から生ずるキャッシュフローのみに限定されるもの
2. ローン、社債等、形態を問わず、貸付債権等とみなされるもの(信託受益権化されたものを含む。)
3. 返済順位においては、上位債権(シニアローン等)に劣後し、匿名組合出資等のエクイティ性の投資よりも優先されるもの

本投資法人は、これまでに「スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1」から「スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8」までの8案件に投資を実行(注)しました。本報告書の日付現在までに、投資実行済みの7案件のうち「スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1」から「スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ6」までの6案件は、それぞれ保有期間中に所定の配当収入を実現し、元本全額が償還されました。

(注) 「スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8」の一部については、決定済み未実行です。

本投資法人がメザニンローン債権への投資を検討する際には、メザニンローン債権の元利金の返済が確実に履行される見込みがある案件を厳選し、かつ担保又は裏付けとなる不動産等(不動産を信託する信託受益権を含みます。以下「裏付け不動産」といいます。)が本投資法人の投資基準に合致するものに限って投資を実行する方針です。また、本投資法人におけるメザニンローン債権への投資の条件として、シニアローン債権(支払順位においてメザニンローン債権に優先する債権)等支払順位が上位の債権も含めた調達額(本投資法人が取得対象とするメザニンローン債権と支払順位が同順位の債権がある場合には、当該本投資法人の取得対象外の債権を含めて調達額を算出します。)の上限を、裏付け不動産に関して本投資法人が取得する鑑定評価額の85%に設定しており、これによって裏付け不動産の価格下落に伴うメザニンローン債権の元本毀損リスクを一定程度回避することができると考えています。万一メザニンローン債権の元利金等の返済が滞った場合においても、裏付け不動産を本投資法人が取得すること等により、当該不動産等の運用から直接得られる収益により実質的に投資元本の一部又は全部を回収する機会を得られることになります。また、スターアジアグループが裏付け不動産を取得することにより、本投資法人の投資元本の一部又は全部を回収することができることとなります。このように、本投資法人におけるメザニンローン債権に対する投資は、収益獲得機会を多様化し、適切なリスク管理の下で収益の増加に寄与するものであると本投資法人は考えています。

(ⅳ) 自己投資口取得の検討

本投資法人は、自己投資口の取得を資本政策における有力な手段として捉えており、資金調達環境、金融マーケットの状況、本投資法人の投資口価格の状況等を勘案し、投資主還元と資本コストの最適化に資すると判断した場合、自己投資口の取得を検討します。

(注) 将来的な自己投資口の取得は決定しておらず、実際に自己投資口取得を行うか否かは、その時点の本投資法人の財務状態等や市場環境等の諸般の事情を

総合的に考慮したうえで判断することになります。

（エ） ESG 方針

本投資法人が資産運用を委託する本資産運用会社においては、ESGに関連する取組みを強化すべく、2021年1月に「サステナビリティ推進部」を設置し、ESGに関連する目標の設定や行動について協議、意思決定する機関として「サステナビリティ推進委員会」を組織しました。また、本資産運用会社の内規として「ESG方針」を定め、「気候変動へのアクション」、「資源循環、水使用、生物多様性への配慮」を初めとする様々な取組み方針を規定しています。

当該方針等に基づき、環境負荷の低減に向けた定量的な目標として、2030年までのGHG排出量及びエネルギー消費量の削減目標(2019年対比)を設定しており、同時に毎年のパフォーマンスに対する短期目標も設定しました。なお、各項目の実績数値把握においては、サブ・スポンサーである日本管財グループの協力を得ています。

また、本投資法人は、ESGに関連する取組みの一環として、2022年度も2021年度に引き続きGRESB(注)リアルエステイトアセスメントへ参加し、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得しました。これら「3スター」及び「グリーンスター」は、2021年度と同じ評価を維持したこととなります。加えて、ESGに関連する情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、本投資法人の情報開示への取組みが高く評価され、最高位の「Aレベル」の評価を取得しています。しかしながら、このアセスメントへの参加は、高い評価をうけること自体が目標ではなく、評価の向上を目指すことを通じて、より良い環境(E)の、より良い社会(S)の、より良いガバナンス(G)の、実現を目指した施策を実行することが重要であると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、本投資法人が社会の中で与えられた立場を認識し、長期的な持続可能性を追求して企業価値を高め、総合的な競争力を発揮するために、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)に配慮した運用を展開します。

(注) GRESBは、不動産会社、ファンドの、環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在170機関(運用資産額(AUM)は51兆米ドル超(1米ドル145円換算で、7,395兆円))に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2022年に実施されたGRESB リアルエステイト評価には、世界で1,820の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。

② ポートフォリオ運営方針

本投資法人は、日本においてエリアを問わず様々なアセットタイプ(用途)への投資実績を持つスターアジアグループの不動産投資戦略を背景とし、その強みを最大限に活用するとともに、人口動態分析等に基づく中長期的な各エリアの需給予測並びに不動産の売買市場及び賃貸市場の動向(需給バランス及びその動向)等の独自のマーケット分析を実施します。そのうえでオフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスの各アセットタイプ(用途)における収益の安定性と成長性を勘案して、マーケット環境に即した最適なポートフォリオの構築を目指します。

（ア）　東京圏への優先、集中投資

本投資法人は、本資産運用会社の運用ガイドラインに基づき、運用資産のうち、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）への投資割合を70％以上（取得価格ベース）とする方針です。但し、独自のマーケット分析の結果、戦略的に特定のエリアに対して投資する場合やバルクセールでの物件取得、合併等により、東京圏に対する投資割合が一時的に70％を下回る場合があります。

また、本投資法人は、東京圏以外でも人口集積度が相対的に高い、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏において投資対象となる物件を探索し投資を行います。さらに、その他の政令指定都市においても、収益の安定性と成長性を重視しながら厳選した投資を行う場合があります。

本投資法人が東京圏へ集中投資を行う理由は、東京圏は人口集積度が高く、不動産に対する需要は安定して高く今後の収益の安定性と成長性を見込むことができると考えるためです。

（イ）　アセットタイプ（用途）の分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り込み

本投資法人は、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル、学生専用レジデンス及びそれらの底地に分散投資し、1つのアセットタイプ（用途）に対する投資比率を原則として取得価格ベースで50％以下とすることにより、用途分散を図り、景気循環に伴う収益の変動の抑制を図ります。但し、独自のマーケット分析の結果、戦略的に特定のアセットタイプに集中して投資する場合やバルクセールでの物件取得、合併等により、一時的に50％を超過する場合があります。また、上記アセットタイプ（用途）の分散により、収益の安定性と同時に、収益の成長性を取り込むことができると考えています。

（ウ）　ミドルサイズアセットを中心とした投資

本投資法人は、リスクの分散を図るためにはミドルサイズアセット（取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。以下同じです。）を集積することが合理的と考えています。ミドルサイズアセットは、ラージサイズアセット（取得価格が100億円以上である不動産等をいいます。以下同じです。）と比較して供給量が豊富であるため、その中から良質な物件を選定してポートフォリオに組み入れることや、マーケット参加者が多く、資産入替に際して売却先を選定することが相対的に容易であることから、ミドルサイズアセットに集中的に投資することにより今後の運用に柔軟性を持たせることが可能になると考えています。

また、本投資法人は、多様なアセットタイプ（用途）の物件への分散投資を行いながら、良質なミドルサイズアセットを集積することにより、景気循環や各物件におけるテナント退去や賃料の減少に伴うリスクを分散し、ポートフォリオ収益への影響を最小化することを目指します。

（エ）　原則都心５区に限定したラージサイズアセットへの戦略投資

本投資法人は、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）はオフィス、商業施設、住宅及び学生専用レジデンスについて高い需要が見込まれる地域であり、空室リスクや賃料の下落リスクも相対的に低いと考

えています。また、ホテルについても、都心5区では、ビジネスや観光目的での底堅い需要があり、高い安定性が見込まれます。したがって、これらのアセットタイプに関し、都心5区においては、厳選したラージサイズアセットへの投資により安定した収益を確保できると考えられ、資産規模の拡大を加速させる観点から、都心5区に限定して、ラージサイズアセットを取得できるものとします。但し、物流施設については都心5区に限らず厳選投資の対象とします。

③ 投資基準

本資産運用会社は、本投資法人が個別の不動産等を取得するに際し、不動産の売買・賃貸マーケット環境を分析し、ポートフォリオ全体の収益の安定性と成長性及びリスク要因等と併せ、以下に列挙する各事項を勘案し、総合的な判断の下で取得の決定を行うこととします。

（ｉ）不動産等の各アセットタイプに係る投資基準

(a) オフィス

周辺の業務集積状況や駅からのアクセス性等を分析のうえ、建物規模やフロアー規模・形状、設備仕様等を勘案し、原則としてマルチテナント型のオフィスビルに投資するものとします。なお、シングルテナント型のオフィスビルに関しては、エリア特性、テナント属性及び賃貸借内容等を勘案した結果、中長期的に安定的なキャッシュフローを収受できると判断した場合には、シングルテナント型のオフィスビルにも投資できるものとします。

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1 物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が 100 億円未満のミドルサイズのオフィスに投資するものとします。但し、オフィスにつき高い需要が見込まれるエリアであり、空室リスクや賃料の下落リスクも相対的に低いと考えられる都心 5 区に関しては、取得価格が 100 億円以上のラージサイズのオフィスにも厳選して投資できるものとします。

(b) 商業施設

商圏人口・人口動態等を基に地域の将来性を含めた商圏分析を行ったうえで、テナント業態・賃貸借契約の内容と商圏特性との適合性や新規競合店の出店可能性等を勘案し、原則として都市型商業施設に投資するものとします。但し、バルクセールや合併等により組入れる必要がある場合にはこの限りではありません。また、用途に関しても、上記エリア特性及び商業繁華性等を考慮し、物販店舗型商業施設、飲食店舗型商業施設又はサービス店舗型商業施設に投資するものとします。なお、テナント構成に関しては、マルチテナント型への投資を原則としますが、シングルテナント型であっても、テナントクレジット等から中長期的に安定的な収益を見込むことができる場合には、厳選して投資できるものとします。

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1 物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が 100 億円未満のミドルサイズの商業施設に投資するものとします。但し、商業施設につき高い需要が見込まれるエリアであり、将来の賃料上昇の可能性がある都心 5 区に関しては、取得価格が 100 億円以上のラージサイズの商業施設にも厳選して投資できるものとします。

(c) 住宅

シングル型、ディンクス型及びファミリー型のいずれのタイプの住宅にも投資するものとします。なお、住宅は最寄駅からの距離が物件の価値・市場性を決める重要な要素の一つであることに鑑み、最寄駅からの所要時間を原則として徒歩 10 分以内とします。

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1 物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が 100 億円未満のミドルサイズの住宅に投資するものとします。但し、住宅につき高い需要が見込まれるエリアであり、空室リスクや賃料の下降リスクも相対的に低いと考えられる都心 5 区に関しては、取得価格が 100 億円以上のラージサイズの住宅にも厳選して投資できるものとします。

(d) 物流施設

物件の立地するエリアの特性(最寄消費地、空港・港・高速道路インターチェンジ等の各種交通インフラ施設へのアクセス状況等)を勘案した上で、中長期的にテナント需要が高いと判断される物流施設に投資するものとします。また、物流施設としての用途に関しては、立地するエリアの状況及び各種交通インフラ施設へのアクセス状況を考慮し、配送・輸送センター及び保管型物流施設(冷凍・冷蔵型含む)のみならず、各種工場(食品加工・飲料・金属製品・一般機械・電子部品等)及び研究開発施設等も物流施設として厳選して投資できるものとします。

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1 物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が 100 億円未満のミドルサイズの物流施設に投資するものとします。但し、エリア特性及び物件特性・規模等を勘案した結果、安定的なキャッシュフローを収受できると判断した場合には、取得価格が 100 億円以上の物件にも厳選して投資できるものとします(都心 5 区に限らない)。

(e) ホテル

原則としてビジネスタイプ及びシティタイプのホテルに投資するものとします。また、ホテルは立地するエリアにおける国内及び海外からの来訪者数が潜在的な宿泊需要を測る重要な要素であることに鑑み、客観的データ等を分析して、当該来訪者数が相対的に多く、かつ今後も堅調に推移していくと予測されるエリアを見極め、当該エリアに立地するホテルに投資するものとします。

物件の選定にあたっては、「各エリアにおけるターミナル駅」、「新幹線停車駅」、「空港」、「各種観光資源」、「各種イベント開催可能施設(アリーナ、野球場等)」等へのアクセスの良否に留意します。また、オペレーターとの賃貸条件の検討に当たっては、「ホテルの運営状況(平均客室単価(ADR)、稼働率等)」を可能な限り把握し、ホテルタイプ(客室タイプ)、オペレーターの属性等を勘案したうえで、「固定賃料型」、「固定賃料＋売上歩合等の変動賃料型」、「売上歩合等の変動賃料型」のうち、どの賃料形態が最適であるかを見極め、投資するものとします。

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1 物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が 100 億円未満のミドルサイズのホテルに投資するものとします。但し、ホテルにつき高い需要が見込まれるエリアであり、平

均客室単価(ADR)及び稼働率いずれも相対的に高いと考えられる都心5区に関しては、取得価格が100億円以上のラージサイズのホテルにも厳選して投資できるものとします。

(f) 学生専用レジデンス
スターアジアグループが50%を出資するGSAスターアジア株式会社(子会社及び関連会社を含みます。)が関与する学生専用レジデンスへの投資を原則とします。但し、施設・設備及び運営・管理において、GSAスターアジア株式会社が関与する学生専用レジデンスと同等の物件であれば、厳選して投資できるものとします。
物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が100億円未満のミドルサイズの学生専用レジデンスに投資するものとします。但し、エリア特性及び物件特性・規模等を勘案した結果、安定的なキャッシュフローを収受できると判断した場合には、都心5区に限定して取得価格が100億円以上の物件にも厳選して投資できるものとします。

(g) 底地
上記①から⑥に合致する不動産等の底地も投資対象とします。地域特性、取引慣行及び借地権者の属性等を勘案し、適切と判断される契約形態(普通借地契約、定期借地契約)の底地に対して投資を行うことができるものとします。

上記のとおり各アセットタイプの投資基準を設定しますが、それぞれのアセットタイプの投資基準から外れる場合であっても、中長期的にポートフォリオ収益の安定性、成長性に寄与することを見込むことができる投資案件であればこの限りではありません。

(ⅱ) 有価証券等に係る投資基準
(a) 不動産対応証券
上記「(ⅰ)不動産等の各アセットタイプに係る投資基準」に合致する不動産等を保有するSPCに対する不動産対応証券に対して、法令諸規則の範囲において投資を行うことができるものとします。
不動産対応証券への投資に際しては、以下の諸点を検討するものとします。
- SPCが保有する不動産等の価格及び収支
- SPCの借入れの水準
- ポートフォリオ収益に対する不動産対応証券の寄与度
- 不動産対応証券への投資によるその他のメリット(物件取得に係る優先交渉権の付与等)

(b) メザニンローン債権
本投資法人の収益獲得機会を多様化し、収益の安定性及び成長性に資することを目的として、総資産の5%未満の範囲内においてメザニンローン債権に投資することができるものとします。但し、メザニンローン債権への投資は、元利金の弁

済が確実に履行される見込みがあり、かつ担保又は裏付け資産となる不動産等(以下本項において「裏付け不動産」といいます。)が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致すると判断されるものに限るものとします。なお、投資対象債権の貸付条件等は以下のとおりとします。

投資残高	メザニンローン債権への投資残高が直前期末の総資産の5%未満となること（但し、期中に物件取得及び売却など総資産が大きく変化するような場合には別途検討）
裏付け不動産	裏付け不動産が、不動産等に係る投資基準（アセットタイプ、投資対象エリア及び価格(注1)等）を満たすこと
LTV（Loan to Value）上限(注2)	85%
償還までの期間	原則として3年以上（1口当たり分配金の水準、当該メザニンローン債権の利率等を考慮し、償還までの期間が3年未満のメザニンローン債権に投資する場合があります）
利率	原則として年率4%以上（1口当たり分配金の水準、メザニンローン債権に係るLTV水準も考慮し、年率4%未満のメザニンローン債権に投資する場合があります）

(注1) メザニンローン債権への投資における裏付け不動産の「価格」に関する投資基準については、裏付け不動産がミドルサイズアセットであることを主としますが、ミドルサイズアセットに該当するか否かを判断するに際しては、本投資法人が裏付け不動産を取得する場合に必要となる累計投資額、すなわち、本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権及び支払順位がそれよりも上位の債権の合計額(本投資法人が取得対象とするメザニンローン債権と支払順位が同順位の債権がある場合には、当該本投資法人の取得対象外の債権を含めて合計額を算出)を基準(裏付け不動産の価格)として判断するものとします。

(注2) LTVは、本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権及び支払順位がそれよりも上位の債権の合計額（本投資法人が取得対象とするメザニンローン債権と支払順位が同順位の債権がある場合には、当該本投資法人の取得対象外の債権を含めて合計額を算出）を分子とし、本投資法人が裏付け不動産について取得した鑑定評価書に記載の鑑定評価額を分母として算出します。

（iii）取得検討におけるその他の投資基準

(a) 耐震性能

原則として、新耐震基準(昭和56年改正の建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)に基づく耐震基準)に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を取得するものとします。なお、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有することが見込まれる場合は、例外的に取得することがあります。なお、物件取得に際しては、取得対象物件に関する地震PML値(注)及び当該物件が組入れられた後のポートフォリオ全体に関する地

震 PML 値を専門機関に依頼し算出することを原則とします。

（注）地震 PML(Probable Maximum Loss：予想最大損失率)値とは、想定した予定使用期間中(50 年＝一般的建物の耐用年数)に想定される最大規模の地震(50 年間で 10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間 475 年相当(年超過確率 0.211%)の大地震)によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものです。但し、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(b) 環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の使用状況及び敷地内の土壌の状況が大気汚染防止法や土壌汚染対策法等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が講じられていることを原則とします。但し、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに是正可能な場合は、例外的に取得を決定する場合があります。

(c) テナント

社会的信用力等を確認したうえで、賃料水準、賃貸借契約期間、業種、競争力等についても評価・分析し、経済的信用力を有すると判断できるテナントであることを原則とします。

(d) 権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認し、特に、共有、区分所有、借地の場合は物件の特性を総合的に勘案したうえで、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項が少ない場合に、投資を行うことを原則とします。

(e) 開発不動産等

本投資法人は、原則として、未稼働の不動産等は投資対象としません。但し、未稼働不動産等又は建設予定若しくは建設中の不動産等であっても、稼働又は竣工後のテナントの確保が十分に見込まれ、取得後の収益の安定性が見込める場合には、建物の完工・引渡し等のリスクを軽減させるための措置を施したうえで、投資を行うことができるものとします。

④ デューディリジェンス基準

不動産等への投資にあたっては、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、不動産等の物件特性(①立地(周辺環境)、②建物の性能及び規模、③賃料水準、④競合物件の有無をはじめとする資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等)の把握及びそれらの評価を中心とした、当該不動産等の投資対象としての妥当性について検討を行います。

かかる検討・評価を目的として、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリングレポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書等を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等による物件調査(デューディリジェンス)を行います。

(ア) 調査(デューディリジェンス)の実施

調査項目		内容
経済的調査	テナント調査	・テナントの信用状況(業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等) ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	マーケット調査	・商圏の状況(商圏人口、世帯数及び商業指標等) ・周辺の市場賃料、稼働率の調査 ・周辺の競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分(売却)の可能性
	収益性調査	・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・現行賃料と市場賃料の乖離状況と将来見通し ・テナント退去の可能性と代替テナント確保の容易性 ・テナント入退居見込、賃料減額の見込等の有無 ・プロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」という。)／マスターリース会社による中長期的なリーシング方針 ・公租公課の変動可能性(軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等) ・プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、報酬の適正性 ・水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況

調査項目		内容
		・修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性 ・修繕積立の状況と積立金額の妥当性(区分所有等)
物理的調査	立地調査	・街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・鉄道等の公共交通機関の利便性 ・周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・周辺の利便施設、官公諸施設等の配置及び近接性 ・地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・商圏の安定性及びその成長性、競合の状況、周辺での開発状況、転用の可能性(商業施設の場合)
	建物調査	・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材の状況 ・賃貸可能面積、天井高、空調方式、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照明照度、区画割対応、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリングレポートにおける長期修繕計画の検証 ・建築基準法・都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能(新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか、構造計算書の改ざん等はないか) ・地震PML値(予想最大損失率)の検証 ・管理委託契約の内容(形態、仕様水準等)及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等

調査項目		内容
法的調査	権利関係	・土地及び建物について、その権利関係(完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等)の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地所有者等との紛争の有無 ・信託契約の内容
	法令上の制限	・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	契約関係	・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	境界調査	・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無

(イ)　専門性、客観性及び透明性の確保

デューディリジェンスにおける調査項目のうち、主に以下の項目については、原則として専門性、客観性及び透明性の確保の観点から、第三者である外部の専門家に調査を委託します。

・不動産鑑定評価(価格調査)
・建物調査(エンジニアリングレポート、地震 PML 値算定等を含む)
・マーケット状況調査(マーケットレポート)
・テナントの事業及び財務調査(必要に応じて)
・その他本資産運用会社が必要と認める調査

⑤ フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント(先日付での売買契約であって、契約締結日から 1 ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。)を行う場合には、以下の点に留意します。

・　売買代金の調達方法
・　契約不履行に関する解約違約金に関して、当該違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び 1 口当たり分配金に与える影響(東京証券取引所の定める上場廃止要件を含みます。)
・　売買契約締結から物件引渡しまでの期間における金融環境及び不動産市場等の変動見通し

⑥ ポートフォリオ運営・管理方針

(ア) 年度運用管理計画の策定及び管理

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上及びテナント満足度を高めることを目指し、以下の方法に基づき、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

本資産運用会社は、運用ガイドラインに基づき、本投資法人の運用資産の運用に係る年度運用管理計画を策定し、年度運用管理計画に沿った運営・管理を行います。なお、年度運用管理計画の策定にあたっては、原則として PM 会社の協力により運用資産毎の詳細を検討します。

年度運用管理計画は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、必要に応じて変更します。また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度変更するものとします。

(イ) リーシング方針

マーケット動向を調査･把握し、個々の運用資産における適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM 会社を最大限活用し、優良テナントの選定・誘致に努めます。

テナントとの賃貸借契約に際しては、本資産運用会社がその社内規定に従い信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約形態、契約期間及び契約更新(再契約)の可能性等を総合的に判断するものとします。

(ウ) PM 会社の選定・モニタリング

PM 会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の収益向上に寄与する会社を選定します。

なお、業務の委託にあたり、「PM 会社の定期評価及び選定手順書」等に基づき、PM 会社の業務結果及び実績等の評価を定期的に行い、適正な業務遂行及び報酬レベルが維持できない場合は、当該 PM 会社との契約解除又は契約の不更新を検討します。

(エ) 修繕計画・資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個々の運用資産の修繕計画を PM 会社と協議のうえ策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

修繕及び資本的支出の実行に際しては、ポートフォリオ全体の減価償却費及び資金繰りを勘案して判断するものとします。但し、テナントの満足度向上に向けた政策上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。

(オ) 付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。

また、地震保険の付保については、地震の発生時に予想されるポートフォリオ全体に対する影響及び保険の実効性を考慮し、

ポートフォリオ PML 値が 15%を超える場合、又は個別物件の PML 値が 20%を超える場合において、ポートフォリオ PML 値が 15%を超える部分又は個別物件の PML 値が 20%を超える部分に関して、地震保険を付保することを検討するものとします。

⑦ 売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、収益の維持・向上を図ることを基本方針とします。但し、個々の運用資産の状態(将来の収益見通し等)、不動産マーケットの状況及びその分析等を勘案して最適なポートフォリオを維持するために必要であると判断する場合には、保有資産の売却を検討する場合があります。

売却に際しては、主に以下の観点から判断します。

・不動産マーケットの見通し
・当該運用資産の周辺状況の変化(競合環境、再開発等による周辺の環境改善等)
・当該運用資産の収益見通し(収益の増減見通し、修繕費・資本的支出の見通し等)
・当該運用資産の売却損益見通し
・ポートフォリオ構成(入替対象資産の有無、アセットタイプ毎の組入れ比率のバランス等)

⑧ 資産入替方針

本投資法人は、投資主の利益の最大化を目的として、不動産マーケットの状況、本投資法人の投資口価格の水準及び 1 口当たり分配金の水準等を勘案し、以下の実施方針に基づき運用資産の売却及び新規資産取得を組み合わせた資産入替を検討します。

(ア) 入替対象資産(運用資産)の将来にわたる収益貢献度(ポートフォリオの強化)
・運用資産の収益貢献度に対する定期的な評価(収益の安定性・成長性及び修繕費や資本的支出などライフサイクルコストの見通しと売却価格のバランス)
・取得可能資産の有無及び運用資産との収益貢献度の比較
・運用資産に対して異なる評価基軸を持つ不動産投資家の存在の有無

(イ) アセットタイプ毎の不動産マーケット状況
・マクロ環境から見た投資対象アセットタイプ毎の投資環境評価及び当該評価に基づく有望アセットタイプの分析
・保有ポートフォリオにおける組入れ比率を増加/減少させるべきアセットタイプの有無

(ウ) 本投資法人の投資口価格の水準
・東証 REIT 指数などのマーケット指標と本投資法人の投資口の動向との比較
・本投資法人の投資口価格水準と一口当たり NAV 水準との比較
・資産入替による売却損益の算定と既存投資主への還元の程度

⑨ 投資対象資産

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

A.　本投資法人は、規約第 27 条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

（ア）　不動産等（本⑧において次の(a)ないし(e)までに掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

(a)　土地及びその定着物、地上権、土地及びその定着物の賃借権（以下、総称して「不動産」といいます。）

(b)　不動産の賃借権

(c)　地上権（区分地上権を含みます。）

(d)　(a)ないし(c)に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

(e)　(a)ないし(c)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（イ）　不動産対応証券（次の(a)ないし(e)に掲げる資産を総称していい、(ア)及び(イ)に定める資産を総称して「不動産関連資産」といいます。以下同じです。）

(a)　匿名組合出資持分証券（金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第 2 条第 2 項第 5 号に規定する匿名組合出資持分をいい、当該匿名組合の営業者が運用のために保有する資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

(b)　優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 9 項に規定する優先出資証券をいい、当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産の 2 分の 1 を超える額について不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

(c)　受益証券（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第 2 条第 7 項に規定する投資信託の受益証券（振替投資信託受益権を含みます。）をいい、当該投資信託の投資信託財産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

(d)　投資証券（投信法第 2 条第 15 項に規定する投資証券（振替投資口を含みます。）をいい、当該投資法人が運用のために保有する資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

(e)　特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に規定する特定目的信託受益証券をいい、当該特定目的信託の信託財産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

（ウ）　その他の特定資産

(a)　預金

(b)　コールローン

(c)　国債証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 1 号に規定するものをいいます。）

(d)　地方債証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 2 号に規定するものをいいます。）

(e)　特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 3 号に規定するものをいいます。）

(f)　特定社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 4 号に規定するものをいいます。）

(g) 社債券(金融商品取引法第 2 条第 1 項第 5 号に規定するものをいいます(但し、新株予約権付社債券を除きます。)。)
(h) 譲渡性預金証書
(i) 貸付信託の受益証券(金融商品取引法第 2 条第 1 項第 12 号に規定するものをいいます。)
(j) コマーシャル・ペーパー(金融商品取引法第 2 条第 1 項第 15 号に規定するものをいいます。)
(k) 不動産等に投資することを目的とする特定目的会社(資産流動化法に定めるものをいいます。)その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権(以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。)
(l) 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
(m) 不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権
(n) 金銭債権(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。)第 3 条第 7 号に規定するものをいいます。但し、本(ウ)に別途定めるものを除きます。以下同じです。)
(o) 金銭債権を信託する信託の受益権(但し、不動産等、不動産対応証券及び本(ウ)に別途定めるものを除きます。)
(p) 信託財産を主として(a)ないし(o)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
(q) 株式(実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とする場合又は不動産等若しくは不動産対応証券の運用に付随若しくは関連して取得する場合に限ります。)
(r) デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第 3 条第 2 号に規定するものをいいます。)
(s) 有価証券(投信法施行令第 3 条第 1 号に規定するものをいいます。不動産等、不動産対応証券並びに本(ウ)及び下記Ｂ.に該当するものを除きます。)
(t) 地役権、地役権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みます。)、信託財産を主として地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、当事者の一方が相手方の行う地役権の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として地役権に対する投資として運用し、及び当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
(u) 投信法施行令第 3 条第 11 号に定める再生可能エネルギー発電設備

Ｂ. 本投資法人は、上記Ａ. に掲げられた資産の他、実質的に不動産等若しくは不動産産対応証券に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することができます。
(a) 商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権(商標法(昭和 34 年法律第 127 号、その後の改正を含みます。)に定めるものをいいます。)
(b) 著作権等(著作権法(昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含みます。)に定めるものをいいます。)
(c) 温泉法(昭和 23 年法律第 125 号、その後の改正を含みます。)に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

(d) 動産(民法(明治 29 年法律第 89 号、その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)に規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。但し、上記Ａ．(ウ)(u)に該当するものを除きます。)
(e) (a)ないし(d)に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
(f) 特定出資(資産流動化法第 2 条第 6 項に規定するものをいいます。)
(g) 持分会社(会社法(平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含みます。)(以下「会社法」といいます。)第 575 条第 1 項に定めるものをいいます。)の社員権
(h) 民法上の組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。)を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。)
(i) 保険契約に基づく権利(不動産等又は不動産対応証券への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限ります。)
(j) 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成 10 年法律第 117 号、その後の改正を含みます。)に基づく算定割当量その他、これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
(k) 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利

（4）－２ テナントの選定方針に関する事項

入居が見込まれるテナントについては、以下に記載の事項を総合的に勘案して選定するとともに、信用情報等のチェックを行ないます。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。決算状況、信用調査等の結果、特段の懸念がないと判断される場合には、賃料、賃貸借契約期間、敷金等の経済的条件、テナント業種、当該物件における他のテナントとの競合ないし統一性、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討して入居の可否を判断します。既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図するものとします。

法人のテナント	業種	属性（業種）
		業種動向
	業歴	事業継続年度
		上場の有無
	業績	財務状況
		株価動向（上場企業の場合）
	信用度	企業信用調査会社の評価内容
	賃貸借契約の内容	賃料・共益費
		賃貸借期間
		敷金等の金額
個人のテナント	属性	
	勤務状況	勤務先の業績
		勤務年数
	賃料負担力	所得水準
		連帯保証人の有無及びその属性・所得水準
	賃貸借契約の内容	賃料・共益費
		賃貸借期間
		敷金等の金額

（４）－３ 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、現時点において海外不動産への投資を行う予定はありません。

② 海外不動産に投資する際の指針等

該当事項はありません。

③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

該当事項はありません。

④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

該当事項はありません。

（５）スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

A. スターアジアグループの概要

スターアジアグループは、マルコム・エフ・マクリーン4世(Malcolm F. MacLean Ⅳ)及び増山太郎によって設立され、2007年に米国及び日本を拠点にして投資を開始した、両名により投資判断が行われるファンド及びその運用会社並びにそれらファンドの投資先(マイノリティ出資を除きます。)で構成される不動産投資グループです。海外(主として米国)の大学基金、財団や年金基金等の長期運用を志向する投資家の資金を、主として日本の不動産等関連資産(注)へ投資することによって運用しています。近年、開発機能を担うスターアジア総合開発株式会社(以下「スターアジア総合開発」といいます。)、投資した不動産の管理運営を担うスターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社(以下「スターアジア・アセット・アドバイザーズ」といいます。)をグループに迎え入れ、また、学生専用レジデンスの開発・管理・運営を担うGSAスターアジア株式会社へGSAグループと共同出資するなど、業容を拡大しています。さらに、スターアジアグループは、東京証券取引所スタンダード市場に上場しているポラリス・ホールディングス株式会社(以下、その傘下にあるエンティティを含み、又は単独で「ポラリス」という場合があります。)と資本業務提携を行い、その後に同社の第三者割当増資をスターアジアグループ(同グループの投資ビークル及び役職員)が引き受けるなどして、同社に対する出資比率を発行済み総株式の70％超としたことにより、ポラリスをスターアジアグループの一員とし、同社が強みとして持つ、ホテル開発及び運営に係る能力や知見を、スターアジアグループの不動産投資に活用することができる体制を構築しました。

スターアジアグループの投資スタイルは、多岐にわたる情報収集と緻密なマーケット分析に基づき時宜に適った投資、すなわち投資家にとって投資リスク及びリターンの観点からより良いと考えられる投資対象を探索し、投資を機動的に実行する不動産投資戦略に基づき、様々なアセットタイプ(用途)の不動産のみならず、債権及び株式への投資を含めた多面的なアプローチを通

じて機動的に投資を実行する、というものです。

（注）　「不動産等関連資産」とは、不動産等並びにこれらを裏付けとする匿名組合出資持分、貸付債権、社債その他の金銭債権及び不動産保有会社の株式(デリバティブ取引を通じてこれらに投資される場合を含みます。)をいいます。

スターアジアグループは、主として日本における不動産等関連資産に対する投資活動を行ってきており、本報告書の日付現在、運用中のファンドの投資対象は日本の不動産等関連資産が中心となっています。また、現在スターアジアグループが運用中の基幹ファンドにおいては、以下に記載するような投資手法による「スペシャルシチュエーション投資」を実行しています。

(ⅰ)主として、債権や株式等への投資を通じた不動産等の取得、極めて短期間で不動産等の現金化を必要とする売主への機動的な資金提供を理由とした割安な価格での不動産等の取得

(ⅱ)物件の開発段階での不動産等の取得

(ⅲ)適切な物件管理が行われずバリューアップの余地が見込まれる不動産等の取得

(ⅳ)一定の時間と資本的支出等により治癒可能な軽微な瑕疵のある不動産等の取得

上記のように、多面的かつ機動的なアプローチにより取得した不動産等に対して、適切な物件管理、資本的支出、改修工事等を施し、物件の収益を安定かつ向上させることを企図する投資の手法を採用しています。スターアジアグループは、このようなスペシャルシチュエーション投資において実績を上げ、主として海外の投資家からの信頼を獲得してきました。スターアジアグループは、その経験とノウハウを活かし、現在運用中のファンドにおいてもスペシャルシチュエーション投資を行っています。

上記に加えて、スターアジアグループは、スペシャルシチュエーション投資以外の方法による不動産等への投資も行っています。具体的には、長年培ってきた国内外の不動産マーケットのプレーヤーとのリレーションシップと、地道に積み上げてきた投資実績を活かし、国内不動産会社との不動産等の共同取得や、国際的な不動産投資家からの情報獲得による相対での不動産等の取得、国内の金融機関の紹介による当該金融機関の取引先からの相対での不動産等の取得等、多様な物件取得ルートの中から投資先を選別して不動産等への投資を行っています。

スターアジアグループは、スペシャルシチュエーション投資及びその他の不動産投資手法により、投資機会を機動的に捉え、様々なアセットタイプ(用途)の不動産等並びにそれら不動産等への投資に通じる株式及び債券等、投資対象に拘らない柔軟な投資を行ってきました。不動産等を裏付けとする貸付債権、社債その他の金銭債権(以下「不動産関連債権」といいます。)の裏付け不動産には様々なアセットタイプ(用途)が含まれており、こうした投資を通じてスターアジアグループが獲得した様々なアセットタイプ(用途)に対応する投資運用に関する知見は、その後の不動産等への投資に活用されています。

なお、本報告書において、スターアジアグループが投資資産を「運用」、「取得」又は「売却」するという場合には、スターアジアグループが運用するファンドの投資資産として運用、取得又は売却する場合を含むものとします。

B.　スターアジアグループの組織の概要

スターアジアグループは、本報告書の日付現在、下記の概略図のとおり、マルコム・エフ・マクリーン4世及び増山太郎を中心とした組織となっています。スターアジア・キャピタル・コープ・リミテッド(Star Asia Capital Corp Limited)、スター

アジア・ジャパン・スペシャルシチュエーションファンド(Star Asia Japan Special Situations Fund)、スターアジア・ジャパン・アーバンレジデンシャルファンド(Star Asia Japan Urban Residential Fund) 及びスターアジア・ジャパン・インカムファンド(Star Asia Japan Income Fund)(以下「スターアジアファンド」と総称します。)は、それぞれスターアジアグループが、本報告書の日付現在運用する不動産等関連資産への投資ファンドです。また、ポラリスも傘下のエンティティ等を通じて、不動産等への投資を行っています。本報告書の日付現在、スターアジアグループが運用中のスターアジアファンド等と本投資法人との物件取得等における競合は、以下に記載の理由から極めて限定的であると、本投資法人は考えています。

a) 基幹ファンドであるスターアジア・ジャパン・スペシャルシチュエーションファンドは、存続期間の制限がなく長期的に収益の安定性及び成長性を見込めるポートフォリオを形成することを目指す本投資法人とは異なり、前述のとおりスペシャルシチュエーション投資等の、予め一定の投資期間を想定した相対的にハイリスク・ハイリターンを目指した投資を行っており、本投資法人と当該ファンドとの間において投資対象が重複する可能性はあるものの、それぞれの投資目標等(リスク／リターンの考え方)が異なること

b) スターアジア・ジャパン・アーバンレジデンシャルファンドは、小規模な住宅及び開発中又は開発直後で安定稼働していない状態の住宅への投資を行っており、本投資法人と当該ファンドとの間において投資対象が重複する可能性は低いこと

c) スターアジア・ジャパン・インカムファンドは、メザニンローン債権を投資対象としているものの、本投資法人が投資対象としているメザニンローン債権よりも高いリターンを求め、本投資法人よりも高いLTVの部分を投資対象としており、本投資法人と協働し、同一の裏付け不動産に対して当該ファンドが本投資法人よりも劣後する部分へ投資するような場合も想定され、競合関係となる可能性は低いこと

d) スターアジア・キャピタル・コープ・リミテッドは、現在のところ、投資ビークルを通じた本投資法人の投資口の保有、ウェアハウジング(注)のための資産保有SPCへの資金提供、スターアジアグループが取組む開発案件への資金提供及び本投資法人と共同しての匿名組合出資等を行ってきており、今後もそれらを継続することを予定していることから、競合関係となる可能性は低いこと

e) ポラリスは、ホテルのオペレーションを主業とする方針を打ち出しており、自らが有するホテル運営能力を活用できる不動産等(自らが運営中または運営予定のホテル、ホテル開発用の土地、ホテルへのコンバージョンを目的とした建物等)の取得を検討する場合があるものの、その場合であっても不動産投資を目的としたものではなく、専ら経営上の観点からホテル運営による収益を向上させる上で所有することが望ましいと判断した不動産等を対象としており、ポラリスとの間における物件取得の競合のリスクは低いこと。

マルコム・エフ・マクリーン4世及び増山太郎がディレクターを務めているスターアジア・マネジメント・エルエルシーは、スターアジアグループの不動産等の投資に関連する役職員のうち多数が所属するスターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッドの親会社であること及び本投資法人に対するウェアハウジングのための資金提供機能を担うスターアジア・キャピタル・コープ・リミテッドを運用していること等から、スターアジアグループのうち、本投資法人に対するサポートの中心的機能を果たすスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。

スポンサーは、スポンサー自身として又はスポンサーグループをして、スポンサー・サポート契約に基づく様々なサポート

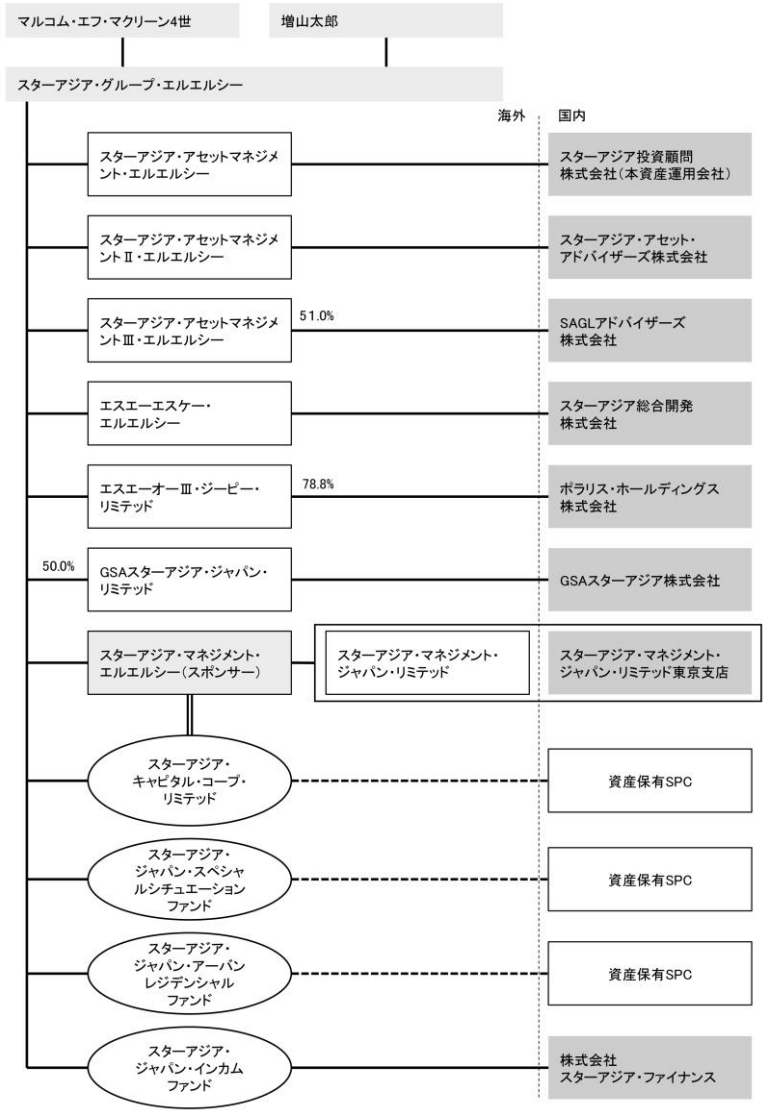
を本投資法人に対して提供します(スポンサー・サポートについては、下記「②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況／(ア)スポンサー・サポートの概要」をご参照ください。)。

スポンサーの子会社であるスターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド東京支店には、日本の不動産関連マーケットに精通した人材が所属しており、マクロ経済、資本市場、不動産マーケット等に関する情報収集を行っています。これらの収集された一定の情報は、スポンサー・サポート契約に基づいて本投資法人及び本資産運用会社に提供されます。また、同支店から本資産運用会社の役職員として本報告書の日付現在2名が出向しており、本資産運用会社の人材の確保にも協力しています。

なお、マルコム・エフ・マクリーン4世及び増山太郎は、本資産運用会社の株式の全てを保有する株主であるスターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシーに係る投資判断を行っておりますが、両名とも本資産運用会社の役職員ではなく、かつ本資産運用会社の業務にも従事しておらず、その意味において本資産運用会社について所有と経営は分離されています。そのため、両名のいずれか又は双方に不慮の事故、その他何らかの理由により業務執行が困難となるような事態が生じた場合でも、本資産運用会社による本投資法人の資産運用が直ちに停止するといった事態に繋がるものではありません。

(注) 「ウェアハウジング」とは、スポンサーグループが本資産運用会社から将来における本投資法人による円滑な取得を推進することを目的として不動産等の一時的な保有の依頼を受けてこれを取得することをいいます。以下同じです。

＜スターアジアグループの組織の概略図（本報告書の日付現在）＞



(注1) 上記概略図は本投資法人との関係においてスターアジアグループの概略を示すために作成されたものであり、スターアジアグループの全ての法人やその他の法的主体を記載したものではありません。
(注2) 本報告書において、(ⅰ)スポンサー、(ⅱ)スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、(ⅲ)スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、(ⅳ)スターアジア・グループ・エルエルシー、(ⅴ)スターアジア・アセット・アドバイザーズ、(ⅵ)スターアジア総合開発、(ⅶ)ポラリス、(ⅷ) マルコム・エフ・マクリーン4世、(ⅸ)増山太郎並びに(ⅹ)マルコム・エフ・マクリーン4世及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先(但し、マイノリティ出資を除きます。)であって、(a)不動産その他の投資資産を運用し又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(b)本投資法人又はさくら総合リートの投資口を保有し又は取得する投資ビークルを、総称して「スポンサーグループ」といいます。かかるスポンサーグループは、全てスターアジアグループに含まれます。
(注3) 各スターアジアファンドに係る投資運用指図は、いずれのファンドにおいてもマネジメント契約に基づいて、マルコム・エフ・マクリーン4世及び増山太郎の両名が行っています。
(注4) 本報告書の日付現在において新規の投資活動を行っているスターアジアファンドは、スターアジア・キャピタル・コープ・リミテッド(スターアジア総合開発を含みます。)、スターアジア・ジャパン・スペシャルシチュエーションファンド、スターアジア・ジャパン・アーバンレジデンシャルファンド及びスターアジア・ジャパン・インカムファンドですが、今後他のファンドや新規の投資ファンド等を通じた新規の不動産等関連資産の取得が行われる可能性があります。また、ポラリスは、自らが運営を行うことを想定したホテル（開発用地等を含みます。）の取得や海外展開等を実行しています。
(注5) 国内の資産保有SPCは、不動産等関連資産を保有する特別目的会社であり、本報告書の日付現在、第三者である資産運用会社又はスターアジア・アセット・アドバイザーズとの間で投資一任契約又は助言契約を締結しています。国内の各資産保有SPCは、複数存在します。
(注6) 各ファンドにはスターアジアグループの投資家が株式又は有限責任組合員としての出資を通じて、投資を行っています。
(注7) エスエーオーⅢ・ジーピー・リミテッドのポラリス・ホールディングス株式会社への出資比率は、2023年3月31日現在の比率を記載しています。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(ア) スポンサー・サポートの概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2016 年 1 月 14 日付でスポンサーとの間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。

スポンサー・サポート契約は、スポンサーが、同契約に定める内容のサポートを本投資法人及び本資産運用会社に提供することにより、不動産等の取得の機会の拡充等を通じた本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図り、本投資法人及びスポンサーグループが共に発展することを目的とするものであり、スポンサーグループを構成するメンバーがスポンサーを通じて本投資法人の成長を様々な側面から支えることが企図されています。当該契約の概要は以下のとおりです。

(Ⅰ) スポンサー運用物件等の情報提供

スポンサーは、スポンサーグループ会社が保有・運用する対象不動産(本投資法人の投資基準に合致するとスポンサーが合理的に判断する不動産等関連資産及び不動産関連ローン等金銭債権等(上記「(4)投資方針・投資対象／⑨投資対象資産」において定義します。)をいいます。以下同じです。)を売却し、又は売却させようとする場合には、原則として、当該情報を本資産運用会社以外の第三者に対する情報提供に遅れることなく本投資法人及び本資産運用会社に提供し、又は、スポンサーグループ会社をして提供させます。

（Ⅱ） 第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサー又は他のスポンサーグループ会社が、スポンサーグループ及び本投資法人以外の第三者により保有される対象不動産の売却情報を取得した場合には、一定の場合を除き、スポンサーは、当該対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人に対して開示し、又は当該スポンサーグループ会社をして開示させます。

（Ⅲ） ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、将来における本投資法人による円滑な物件取得を推進することを目的として、取得対象不動産（本投資法人の投資基準に適合し、本投資法人が取得を希望する対象資産をいいます。以下同じです。）について何等かの事情により本投資法人が直接取得できない場合には、本投資法人が取得できる状況が整うまでの期間、スポンサーグループによる一時的な保有を、スポンサーグループ会社に対して依頼することができます。この場合、スポンサーは、スポンサーグループ会社による当該取得対象不動産の一時的な保有につき真摯に検討します。

（Ⅳ） 人材確保に関する協力

スポンサーは、本資産運用会社の独立性を尊重し、かつ本資産運用会社及び本投資法人の成長を斟酌したうえで、本資産運用会社が受託する資産運用業務の遂行に必要又は有用と判断する不動産運営管理の知識及びノウハウ等を本資産運用会社に活用させることを目的として、法令等に反しない限度において、必要とされる人材の確保（人材の派遣を行うことを含みます。）に合理的な範囲で協力を行い、スポンサーグループ会社をして協力させます。なお、人材の派遣にはスポンサーグループ会社からの転籍・出向を含むものとし、派遣の条件等については、スポンサーと本資産運用会社とで協議のうえ別途決定するものとします。

（Ⅴ） その他のサポート

上記の他、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約に基づき、以下の点においてもサポートを受けることができます。

（ⅰ） 共同投資

本資産運用会社は、取得対象不動産について、何等かの事情により本投資法人が当該取得対象不動産の全体を取得できない等の場合には、スポンサーグループに対して、本投資法人との共同投資を依頼することができます。この場合、スポンサーは、スポンサーグループをして当該取得対象不動産の共同での取得につき真摯に検討させます。

（ⅱ） バリューアップに関する助言

本資産運用会社は、必要に応じ、スポンサー及びスポンサーグループ会社に対し、本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の修繕計画及び長期修繕計画の作成、検討、管理等並びに修繕・更新工事及び大規模修繕工事の検討、査定、管理等について助言を求めることができます。この場合、スポンサーは自ら又はスポンサーグループ会社をして、法令、自主規制機関等の制定する諸規則、本投資法人、本資産運用会社及びスポンサーグループの社内規程

及びスポンサーグループ会社が当事者となる契約等に違反しない限度において、合理的な範囲でこれに応じます。

（ⅲ） アドバイザリー業務

スポンサーは、本資産運用会社から合理的な要請があった場合、本投資法人の資産の運用に関連して、法令、自主規制機関等の制定する諸規則、本投資法人、本資産運用会社及びスポンサーグループの社内規程及びスポンサーグループ会社が当事者となる契約等に違反しない限度において、資産運用に係る一定の補助業務及び助言業務を受託でき、また、スポンサーグループに受託させることができます。スポンサー及び本資産運用会社は、スポンサー又はスポンサーグループによる業務の受託にあたり、必要に応じ、報酬その他の事項について別途合意し、また、スポンサーグループをして合意させます。

（ⅳ） 情報交換

スポンサー及び本資産運用会社は、法令、自主規制機関等の制定する諸規則、本投資法人、本資産運用会社及びスポンサーグループの社内規程及び自らが当事者となる契約に違反する場合を除き、自らの単独の裁量により適切と認める場合には、互いに相手方に対し、不動産市場に関する一定の情報について、意見及び情報を交換します。

（ⅴ） スポンサーグループによるセイムボート出資

スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行し、本資産運用会社が依頼する場合には、自ら又はスポンサーグループにおいて当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行います。スポンサー及びスポンサーグループは、本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、当面の間、当該投資口を保有することを前提としています。上記にかかわらず、スポンサーは、法令諸規則、契約等による制約がない場合において、市場環境の変動等の経済動向等及び、当該投資口を保有するスポンサーグループの投資運用方針を勘案し、必要と判断した場合には、その裁量により当該投資口を第三者に売却し、又はスポンサーグループをして売却させることができます。

2023年1月末日現在、スターアジアグループは、本投資法人の投資口（発行済投資口の総口数の約9.7％、186,832口）を保有しています。スポンサーグループによる投資口保有は、本投資法人の投資主の利益とスポンサーグループの利益を一致させ、スポンサーグループによるサポートをより強固なものにできることから、本投資法人の投資主の利益の最大化に資するものと、本投資法人は考えています。

（イ） スポンサーグループと本投資法人間の投資対象の重複とその対応について

スポンサー・サポート契約は、スポンサーグループに本投資法人に対する不動産の売却義務を課し、又は優先交渉権等を付与するものではなく、スポンサーグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。また、スポンサーは、スポンサー・サポート契約において、スポンサーグループが保有・運用する対象不動産及び第三者により保有される対象不動産の売却情報を提供するものとされていますが、スポンサーグループが保有・運用する対象不動産については原則としてかかる情報を提供することを義務付けるものであり、また第三者により保有される対象不動産の売却情報については当該対象不動産がマルコム・エフ・マクリーン 4 世及び増山太郎の両名が投資判断を行うファンドの投資基準に合致する場合及び守秘義務等の制約がある場合等一定の場合には情報提供の義務を負わないものとされており、スポンサーが入手する対

象不動産の全ての売却情報が本投資法人に提供されることを確保するものでもありません。

しかしながら、上記①B.に記載したとおり、本報告書の日付現在、スターアジア・キャピタル・コープ・リミテッドを除くスターアジアファンドは、存続期間の制限がなく長期的に収益の安定性及び成長性を見込めるポートフォリオを形成することを目指す本投資法人とは異なり、スペシャルシチュエーション投資等の、予め一定の投資期間を想定した相対的にハイリスク・ハイリターンを目指した投資を行っており、本投資法人と当該ファンドとの間において投資対象が重複する可能性はあるものの、それぞれの投資目標等が異なること等から物件取得等における競合は極めて限定的であると、本投資法人は考えています。

③ サブ・スポンサーからのサポート

本投資法人及び本資産運用会社は、2020 年 7 月 29 日付で日本管財及び東京キャピタルマネジメントとの間で、「物件取得及び物件管理運営に係る包括的サポート契約」(以下「包括的サポート契約」といいます。)を締結しています。包括的サポート契約の締結により、本投資法人及び本資産運用会社は日本管財及び東京キャピタルマネジメントより、第三者保有物件の売却情報の提供、本資産運用会社による本投資法人の物件取得検討段階でのサポート、本投資法人の保有資産の管理運営に関するサポート、本資産運用会社における人材確保に関する協力及び本投資法人の成長戦略等に関するアドバイスの提供を受けることができることとなりました。本投資法人及び本資産運用会社は、日本管財及び東京キャピタルマネジメントを「サブ・スポンサー」と位置付け、両社の持つ物件管理運営に関する専門的知識、広範なネットワークを活用した情報収集力等の提供を受けることができる体制を構築しています。

２．　投資法人及び資産運用会社の運用体制等

（１）投資法人

① 投資法人の役員の状況

（2023 年 4 月 28 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴		選任理由
執行役員	加藤　篤志	1989 年 4 月	野村不動産株式会社　入社	金融及び不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有しており、投資法人の執行役員として適任であると考えられるため。なお、本投資法人の資産の運用を行う本資産運用会社の代表取締役社長であり、投資法人の執行役員を兼務することにより、投資法人役員会への的確な報告及び投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になると考えられるため。
		2001 年 1 月	太田昭和アーンストアンドヤング株式会社(現 EY 税理士法人)　入社	
		2002 年 12 月	野村證券株式会社　入社	
		2010 年 5 月	野村アセットマネジメント株式会社　入社 同日付　野村リファ資産運用株式会社　出向 同日付　同社　代表理事副社長	
		2012 年 3 月	同社　代表理事社長	
		2014 年 11 月	野村證券株式会社　入社	
		2015 年 7 月	スターアジア投資顧問株式会社　入社	
		2015 年 8 月	同社　代表取締役社長(現任)	
		2015 年 12 月	本投資法人　執行役員(現任)	
監督役員	玉木　雅浩	1990 年 4 月	司法研修所において、第 44 期司法修習生として採用	弁護士としての実務経験及び法務上の専門知識を持ち、加えて不動産取引及び不動産証券化商品に対する造詣も深いことから、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。
		1992 年 4 月	司法修習を修了し、菊地法律事務所（その後、菊地・玉木法律事務所、菊地綜合法律事務所と改称）入所	
		2006 年 2 月	玉木法律事務所　開設	
		2006 年 2 月	医療法人いしどりや眼科　理事(現任)	
		2008 年 11 月	株式会社プライメックスキャピタル　監査役(現任)	
		2012 年 1 月	株式会社ウェルスプリングインベストメンツホールディングス　監査役(現任)	
		2015 年 12 月	本投資法人　監督役員(現任)	

役職名	氏　名	主要略歴		選任理由
監督役員	原田　辰也	2002 年 10 月	新日本監査法人(現 EY 新日本有限責任監査法人)入所	公認会計士としての実務経験及び会計・税務上の専門知識を持ち、上場不動産投資法人の会計実務にも精通していることから、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。
		2008 年 3 月	原田辰也公認会計士事務所開設	
		2008 年 3 月	株式会社南青山会計コンサルティング(現南青山コンサルティング株式会社)代表取締役	
		2008 年 4 月	公認会計士共同事務所 MAA(現青藍公認会計士共同事務所)加入	
		2008 年 8 月	イシグロ株式会社　会計監査人	
		2014 年 8 月	イシグロホールディングス株式会社　会計監査人	
		2015 年 12 月	本投資法人　監督役員(現任)	
		2016 年 6 月	全日本火災共済協同組合連合会　会計監査人	
		2019 年 11 月	南青山監査法人　社員(現任)	

(注)　執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2021 年 10 月 28 日開催の第 5 回投資主総会において、補欠執行役員として菅野顕子が選任されました。なお、菅野顕子は、本資産運用会社の取締役兼財務管理部長です。

② 資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏　名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
加藤　篤志	代表取締役社長	本資産運用会社の代表取締役社長が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携がより一層強化されるものと考えます。 また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることにより業務運営の効率化を促進でき、同時に実態に即した詳細な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定しておりますが、当該委託契約の変更又は解約等については投信法若しくは当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の役員会規則において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。また、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において利害関係人等との取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる審査の他、外部の専門家である社外委員を構成委員として含む、投資委員会及びコンプライアンス委員会にて審議のうえ、決議を得ることとしています。なお、投資委員会及びコンプライアンス委員会ともに社外委員の賛成を要件とする出席委員の3分の2以上の賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。

③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除きます。）

該当事項はありません。

（2）資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況

（2023 年 4 月 28 日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴		兼任･兼職･出向の状況
代表取締役 社長 （常勤）	加藤　篤志	「（1）投資法人／①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		（兼任・兼職の状況） スターアジア不動産投資法人執行役員 （出向の状況） 該当ありません
取締役兼 財務管理部長 （常勤）	菅野　顕子	1992 年 4 月	株式会社フジタ　入社	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況） 該当ありません
		2007 年 1 月	株式会社 Jword(現 GMO インサイト株式会社)　入社	
		2011 年 2 月	GMO インターネット株式会社　転籍	
		2011 年 8 月	GMO Game Center Korea, Inc.　出向	
		2014 年 11 月	GMO ゲームセンター株式会社(現 GMO インターネット株式会社)転籍	
		2015 年 11 月	スターアジア投資顧問株式会社　入社	
		2019 年 4 月	同社　取締役兼財務管理部長(現任)	
取締役兼 投資運用部長 （常勤）	小林　大輔	1999 年 11 月	株式会社総合不動産鑑定所　入所	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況） 該当ありません
		2003 年 3 月	カナル投信株式会社(現：平和不動産アセットマネジメント株式会社)　入社	
		2010 年 3 月	プルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン株式会社(現：PGIM リアルエステート・ジャパン株式会社)入社	
		2015 年 9 月	スターアジア投資顧問株式会社　入社	
		2022 年 1 月	同社　投資運用部長	
		2023 年 3 月	同社　取締役兼投資運用部長(現任)	

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴		兼任･兼職･出向の状況
取締役 (非常勤)	青木　佑輔	2013年4月	SMBC日興証券株式会社　入社	(兼任・兼職の状況) スターアジア・マネジメント･ジャパン･リミテッド　東京支店　ディレクター (出向の状況) スターアジア・マネジメント･ジャパン･リミテッド東京支店から出向
		2014年7月	Secured Capital Investment Management CO., Ltd.(現PAG Real Estate)　入社	
		2017年9月	スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド　東京支店　入社	
		2022年3月	スターアジア投資顧問株式会社　取締役(現任)	

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴		兼任･兼職･出向の状況
監査役 (非常勤)	倉谷　樹人	1999 年 4 月	アーサーアンダーセン宇野紘一税理士事務所(現 KPMG 税理士法人)　入所	(兼任・兼職の状況) スターアジア・マネジメント･ジャパン･リミテッド　東京支店　ヘッドオブオペレーションズ スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社　監査役 株式会社スターアジア・ファイナンス　監査役 (出向の状況) スターアジア・マネジメント･ジャパン･リミテッド東京支店から出向
		2007 年 4 月	モルガン・スタンレー証券株式会社(現モルガン・スタンレー MUFG 証券株式会社)　入社	
		2015 年 2 月	EY 税理士法人　入所	
		2018 年 3 月	スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド　東京支店　入社	
		2018 年 3 月	スターアジア･アセット･アドバイザーズ株式会社　監査役(現任)	
		2020 年 3 月	スターアジア総合開発株式会社　取締役	
		2021 年 3 月	株式会社スターアジア・ファイナンス　監査役(現任)	
		2022 年 3 月	スターアジア投資顧問株式会社　監査役(現任)	

② 資産運用会社の従業員の状況

(2023 年 4 月 28 日現在)

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	―	0 名	―
	出向者計	0 名	―
出向者以外		14 名	―
資産運用会社従業員総数(注)		14 名	―

(注)　資産運用会社従業員数には、上記①資産運用会社の役員の状況(2023年4月28日現在)に記載の役員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

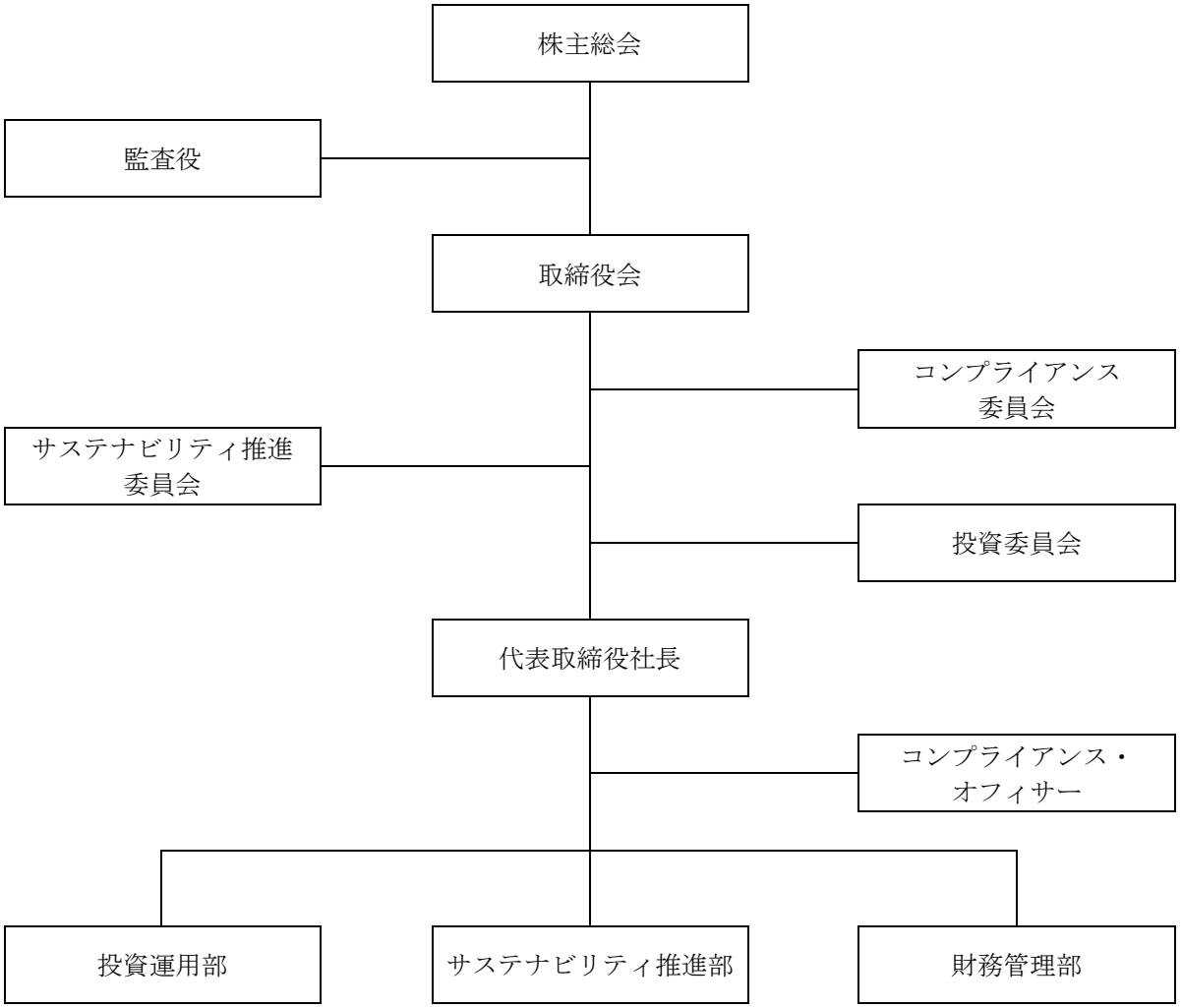
（ア）　本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る各種業務は、投資運用部、財務管理部、サステナビリティ推進部及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、各部については担当の部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、サステナビリティ施策に関する審議を行う機関としてサステナビリティ委員会を設置しています。

＜本資産運用会社の組織図＞



（イ）　本投資法人の資産の運用に関する本資産運用会社の各組織の業務の概要

組織・機関	主な業務の概略
取締役会	（ｉ）　業務の基本方針及び経営計画の決定 （ii）　株主総会の招集及びこれに提出すべき議案 （iii）　株式譲渡の承認 （iv）　代表取締役社長及び役付取締役、コンプライアンス・オフィサー並びにコンプライアンス委員会及び投資委員会の外部委員の選任及び解任 （ｖ）　取締役担当の決定 （vi）　取締役会の招集権者及び議長の順序の決定 （vii）　社長に事故のあるとき、その職務を代行する取締役の順序の決定 （viii）　支配人その他の重要な使用人の選任及び解任 （ix）　重要な組織の設置、変更及び廃止 （ｘ）　重要な契約の締結及び変更 （ｘｉ）　重要な訴訟の提起 （ｘii）　取締役と本資産運用会社との間の取引の承認 （ｘiii）　取締役の競業取引の承認 （ｘiv）　計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書の承認 （ｘｖ）　新株の発行及び新株予約権の発行 （ｘvi）　社債の発行 （ｘvii）　自己株式の取得、処分及び消却 （ｘviii）　株式の分割 （ｘix）　法定準備金の資本組入 （ｘｘ）　資本組入分の新株発行 （ｘｘｉ）　重要な財産の処分及び譲受け （ｘｘii）　多額の借財 （ｘｘiii）　債務の保証 （ｘｘiv）　本資産運用会社の基本規程の制定及び改廃 （ｘｘｖ）　本資産運用会社が資産の運用を受託する顧客の資産の運用等に関する事項（重要なものに限ります。） （ｘｘvi）　コンプライアンスに関する基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定 （ｘｘvii）　内部監査計画の概要の策定 （ｘｘviii）　リスク管理に関する基本方針、計画及び管理手法の策定 （ｘｘix）　利害関係者取引に関する事項のうち、コンプライアンス委員会への付議を要し、かつ、投資

組織・機関	主な業務の概略
	委員会への付議も要するもの （ｘｘｘ）　その他法令、定款又は株主総会の決議において定められた事項 （ｘｘｘｉ）　本資産運用会社の諸規程において取締役会の決議事項と規定した事項 （ｘｘｘⅱ）　前各号以外の本資産運用会社の重要な事項
コンプライアンス・オフィサー	（ｉ）　法令諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規規則施行状況の点検に関する事項 （ⅱ）　企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 （ⅲ）　役職員へのコンプライアンス教育及び研修等に関する事項 （ⅳ）　コンプライアンス委員会に関する事項 （ｖ）　コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 （ⅵ）　苦情・トラブル処理、従業員等からの問合せ、告発等への対応 （ⅶ）　コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 （ⅷ）　宅地建物取引業法、金融商品取引法、その他の法令に基づく免許、認可、登録等に関する事項 （ⅸ）　社内規程等の体系の検証・提案 （ｘ）　各部・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 （ｘｉ）　内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 （ｘⅱ）　特に定める事項の監査に関する事項 （ｘⅲ）　各種リスク管理に関する事項 （ｘⅳ）　リスク管理に関する方針、規程並びにマニュアル等の制定及び改廃に関する事項 （ｘｖ）　リスク管理実行計画の策定及び変更に関する事項 （ｘⅵ）　各部のリスクの洗出し・評価に関する事項 （ｘⅶ）　各部のリスク管理実行計画の策定及び変更に関する事項 （ｘⅷ）　リスク管理実行計画の進捗に関する事項 （ｘⅸ）　リスク管理の実施状況の評価及び改善・是正に関する事項 （ｘｘ）　新たに発生したリスクへの対応に関する事項 （ｘｘｉ）　リスク管理に関して、特に取締役会から諮問された事項 （ｘｘⅱ）　その他、リスク管理に関してコンプライアンス・オフィサーが特に必要と認めた事項 （ｘｘⅲ）　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 （ｘｘⅳ）　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 （ｘｘｖ）　法人関係情報管理に関する事項 （ｘｘⅵ）　広告審査に関する事項 （ｘｘⅶ）　上記各事項に関するその他の事項 コンプライアンス・オフィサーは、上記（ｘⅲ）から（ｘｘｉ）に掲げる事項を所管し、財務管理部の行う業務を監視・統括するものとします。

組織・機関	主な業務の概略
財務管理部	（ｉ）　戦略的・長期的目標の設定及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 （ii）　組織、その他重要事項の総合調整に関する事項 （iii）　経営戦略全般に関する各種マーケット調査に関する事項 （iv）　新業務・新商品の開発、優先順位付け、導入管理に関する事項 （ｖ）　経理・決算・税務(帳簿・報告書の作成、管理に関する事項を含みます。)に関する事項 （vi）　情報システム及び情報セキュリティ管理(電算システム管理を含みます。)に関する事項 （vii）　各種リスク管理に関する事項 （viii）　リスク管理に関する方針、規程、マニュアル等の制定及び改廃に関する事項 （ix）　リスク管理実行計画の策定及び変更に関する事項 （ｘ）　各部のリスクの洗出し・評価に関する事項 （ｘｉ）　各部のリスク管理実行計画の策定及び変更に関する事項 （ｘii）　リスク管理実行計画の進捗に関する事項 （ｘiii）　リスク管理の実施状況の評価及び改善・是正に関する事項 （ｘiv）　新たに発生したリスクへの対応に関する事項 （ｘｖ）　リスク管理に関して、特に取締役会から諮問された事項 （ｘvi）　その他、リスク管理に関して、財務管理部が特に必要と認めた事項 （ｘvii）　株式、株主及び株主総会に関する事項 （ｘviii）　取締役会に関する事項 （ｘix）　社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 （ｘｘ）　所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項 （ｘｘｉ）　文書の企画管理とファイリングに関する事項 （ｘｘii）　人事労務の運営・管理に関する事項 （ｘｘiii）　採用・教育・研修に関する事項 （ｘｘiv）　福利厚生・社会保険等に関する事項 （ｘｘｖ）　社会保険労務士事務所並びに会計事務所等の外部業務委託会社との窓口 （ｘｘvi）　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 （ｘｘvii）　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 （ｘｘviii）　本投資法人における資金調達に関する事項 （ｘｘix）　本投資法人におけるディスクロージャー及びIRに関する事項 （ｘｘｘ）　本投資法人における経理、機関運営に関する事項 （ｘｘｘｉ）　リスク管理(財務管理部所管業務に関するもの)に関する事項 （ｘｘｘii）　管理部門による運用状況管理、顧客管理(顧客情報管理を含みます。)に関する事項 （ｘｘｘiii）　苦情・トラブル処理に関する事項 （ｘｘｘiv）　上記各事項に関するその他の事項 財務管理部は、上記(vii)から(ｘｖ)に掲げる事項について、コンプライアンス・オフィサーの業務を補佐するものとします。

組織・機関	主な業務の概略
投資運用部	(ⅰ) 本投資法人における不動産等の取得に関する事項 (ⅱ) 本投資法人が運用する不動産等の賃貸運営管理(運用財産の分別管理を含みます。)に関する事項 (ⅲ) 本投資法人が運用する不動産等の売却に関する事項 (ⅳ) 不動産等の情報収集及び管理に関する事項 (ⅴ) その他運用部門による資産運用業務の執行に関する事項 (ⅵ) 帳簿・報告書の作成、管理に関する事項 (ⅶ) リスク管理(投資運用部所管業務に関するもの)に関する事項 (ⅷ) 苦情・トラブル処理に関する事項 (ⅸ) 上記各事項に関連するその他の事項
サステナビリティ推進部	(ⅰ) ESG方針に基づく、本投資法人のESGの推進に関する事項 (ⅱ) 本投資法人が運用する不動産の資産価値の維持向上に関する事項 (ⅲ) 取得対象不動産を含む運用資産の不動産状況調査及び環境調査に関する事項 (ⅳ) 上記各事項に関連するその他の事項 投資運用部に助言することにより補佐するものとします。

(ウ) 委員会

本資産運用会社には、本報告書の日付現在、投資委員会、コンプライアンス委員会及びサステナビリティ推進委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

構成員	代表取締役社長、取締役(非常勤を含みます。)、コンプライアンス・オフィサー(但し、コンプライアンス・オフィサーは投資委員会における決議についての議決権を有しませんが、決議についての拒否権を有するものとします。)、財務管理部長、投資運用部長、サステナビリティ推進部長、不動産鑑定士資格を持つ外部委員(本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しないこと)
委員長	投資運用部長
開催時期	原則3ヶ月に1回以上、必要に応じてそれ以上
審議事項	(ⅰ) 投資運用業務の受託及び業務遂行に関する重要事項並びに当該内容の変更に関する事項(利害関係者取引に関する事項、運用方針並びに業務遂行に重要な影響を与える業務受託条件等) (ⅱ) 本投資法人資産の取得に関する価格・取得条件その他の事項 (ⅲ) 本投資法人資産の売却に関する価格・売却条件その他の事項 (ⅳ) 本投資法人資産の不動産管理会社(PM業者)等の重要な発注先の選定又は変更並びに委託条件(内容、報酬等)の変更に関する事項 (ⅴ) 本投資法人の資金調達に関する事項(エクイティの場合(調達先、調達金額並びにその他重要事項)、デットの場合(借入れ先、調達金額、金利条件、返済期日、返済方法、担保、配当制限、手数

	料並びにその他重要事項)) (vi)　その他、投資委員会又は投資委員会の委員長が特に必要と認めた事項
審議方法	投資委員会は、投資委員会委員の過半数の出席があった場合(テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。)に開催されます。但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員が出席しない場合には、投資委員会を開催することができません。 欠席する投資委員会委員がいる場合には、委員長は、個別に当該欠席委員の意見を聴取するものとし、投資委員会において聴取した欠席委員の意見を出席委員に説明し、委員会の審議に反映させなければなりません。但し、当該欠席委員の意見を聴取できない場合は、委員長は、その理由を説明すれば足りるものとします。 投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員の3分の2以上の賛成(外部委員の賛成が必須、かつコンプライアンス・オフィサーが拒否しないこと)により決します。但し、かかる決議結果を取締役会に上程する際には、少数意見についても取締役会に合わせて提出するものとします。 投資委員会での審議過程で課題が指摘されたものについては、投資委員会は、当該議案の起案部に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。 コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合には、当該議案に関する投資委員会の審議を中断することができます。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合、可決された議案に関して、差戻し、再審議、廃案等の指示を投資委員会に対して行うことができます。

b.　コンプライアンス委員会

構成員	代表取締役社長、取締役(非常勤を含みます。)、サステナビリティ推進部長、コンプライアンス・オフィサー及び弁護士資格を持つ外部委員(本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しないこと)。 ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会委員中に、利益相反等の観点から決議から外れる必要があると認める者が存在する場合には、当該コンプライアンス委員会委員について、コンプライアンス委員会の決議から外れるよう命じることができ、この場合、当該コンプライアンス委員会委員は、当該決議事項についてコンプライアンス委員会委員としての立場を有しないものとします。
委員長	コンプライアンス・オフィサー
開催時期	原則3ヶ月に1回、必要に応じてそれ以上
審議事項	(i)　会社業務全体におけるコンプライアンス及び忠実・善管注意の審議 (ii)　「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」の制定及び改廃 (iii)　会社経営上の関連法令、業務運営上の関連法令及び社会的規範から発生する法務、レピュテーションその他のリスクへの対応事項 (iv)　取締役会への上程を予定している事項(コンプライアンス委員会において審議を要するものとコンプライアンス・オフィサーが認めたものに限ります。) (v)　利害関係者取引規程その他の本資産運用会社規則によりコンプライアンス委員会の審議・決議が必要とされる事項

	(vi)　特に取締役会から諮問された事項 (vii)　その他、コンプライアンス委員会又はコンプライアンス・オフィサーが特に必要と認めた事項
審議方法	コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の過半数の出席があった場合(テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。)に開催されます。但し、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が出席しない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができません。 欠席するコンプライアンス委員会委員がある場合には、委員長は、個別に当該欠席委員の意見を聴取するものとし、コンプライアンス委員会において聴取した欠席委員の意見を出席委員に説明し、委員会の審議に反映させなければなりません。但し、当該欠席委員の意見を聴取できない場合は、委員長は、その理由を説明すれば足りるものとします。 コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の賛成(但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成は必須とします。)をもって決します。 委員長は、必要と認めたときは、コンプライアンス委員会委員以外の者をコンプライアンス委員会に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。

c.　サステナビリティ推進委員会

構成員	代表取締役、取締役(非常勤を含みます。)、投資運用部長、財務管理部長、サステナビリティ推進部長及びコンプライアンス・オフィサー
委員長	サステナビリティ推進部長
開催時期	原則3ヶ月に1回以上、必要に応じてそれ以上
審議事項	(ⅰ)　各年度のサステナビリティ目標と計画に関する審議 (ⅱ)　サステナビリティに関する課題の抽出及び重要課題の優先順位決定に関する事項 (ⅲ)　サステナビリティ施策(ESG活動、各種認証の取得等)への取組みに関する事項 (ⅳ)　サステナビリティ施策の進捗状況等に関する事項 (ⅴ)　その他、サステナビリティ推進委員会又はサステナビリティ推進委員会委員長が特に必要と認めた事項
審議方法	サステナビリティ推進委員会は、サステナビリティ推進委員会委員の過半数の出席があった場合(テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。)に開催されます。 欠席するサステナビリティ推進委員会委員がある場合には、委員長は、個別に当該欠席委員の意見を聴取するものとし、サステナビリティ推進委員会において聴取した欠席委員の意見を出席委員に説明し、委員会の審議に反映させなければなりません。但し、当該欠席委員の意見を聴取できない場合は、委員長は、その理由を説明すれば足りるものとします。 サステナビリティ推進委員会の決議は、出席したサステナビリティ推進委員会委員の3分の2以上の賛成により決します。但し、かかる決議結果を取締役会に上程する際には、少数意見についても取締役会にあわせて提出するものとします。 サステナビリティ推進委員会での審議過程で課題が指摘されたものについては、サステナビリティ推進委員会は、当該議案の起案部に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。 委員長は、必要と認めたときは、サステナビリティ推進委員会委員以外の者をサステナビリティ推進委員会に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。

（３）　利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

利害関係者取引その他コンプライアンス委員会付議事項の場合の意思決定フロー

本資産運用会社は、宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。)(以下「宅建業法」といいます。)の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行ううえで、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係者」(下記Ａ.に定義します。)との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係者取引規程を設けています。

Ａ.　利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（ⅰ）投信法第 201 条第 1 項に定めるところに従い、本資産運用会社の利害関係人等に該当する者

（ⅱ）本資産運用会社の株主及びその役員

（ⅲ）本資産運用会社及び本資産運用会社の株主の出資の合計が過半となる投資ビークル

（ⅳ）スターアジア・マネジメント・エルエルシー、スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、スターアジア・グループ・エルエルシー、スターアジア・アセット・アドバイザーズ、スターアジア総合開発、ポラリス、マルコム・エフ・マクリーン 4 世、増山太郎並びにマルコム・エフ・マクリーン 4 世及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先(但し、マイノリティ出資を除きます。)であって、(a)不動産その他の投資資産を保有又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(b)本投資法人の投資口を保有し又は取得する投資ビークル

（ⅴ）当社の親法人等が投資一任契約又は助言契約を締結している投資ビークル

Ｂ.　利害関係者との取引及びコンプライアンス委員会付議事項に関する意思決定手続

（ⅰ）利害関係者との取引を行う場合、利害関係者取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。なお、コンプライアンス委員会への付議事項(取締役会への上程を予定している事項、利害関係者取引に関する事項その他「コンプライアンス委員会規則」において定める事項をいいます。)についても以下の意思決定手続によるものとします。意思決定手続については下記の「意思決定手続のフローチャート」をご参照ください。

(1) 本資産運用会社が投資運用業務の委託を受けている本投資法人と利害関係者との間で利益相反が起こり得る行為を行おうとする場合及びコンプライアンス委員会付議事項が存在する場合

(ア) 起案部署は、その内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、当該事案を投資委員会に上程します。(但し、投資委員会の承認が不要な事項についてはコンプライアンス委員会に上程され(ウ)以下に従います。)コンプライアンス・オフィサーが異議ある

場合は、中止又は内容変更の指示とともに、当該起案部署に差し戻します。

(イ) 投資委員会は、上程された事案の審議を行い、可決・承認した場合は、当該事案をコンプライアンス委員会に上程します。投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、当該起案部署に差し戻します。

(ウ) コンプライアンス委員会は、上程された事案の審議を行い、可決・承認した場合は、当該事案を取締役会に上程します。同委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、当該起案部署に差し戻します。

(エ) 取締役会は、上程された事案の審議を行い、その可決・承認を経て、その実行を決定します。取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、当該起案部署に差し戻します。

(オ) 当該行為が以下の取引についてのものである場合は、本投資法人の役員会の承認を経るものとします。役員会の承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、当該起案部署に差し戻します。

a. 有価証券の取得又は譲渡(当該有価証券の取得価額又は譲渡価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の 100 分の 10 に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)

b. 有価証券の貸借(当該有価証券の貸借が行われる予定日の属する当該本投資法人の営業期間開始の日から 3 年以内に開始する当該本投資法人の連続する二営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる当該本投資法人の営業収益の増加額が当該本投資法人の最近二営業期間の営業収益の合計額の 100 分の 10 に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)

c. 不動産の取得又は譲渡(当該不動産の取得価額又は譲渡価額が、当該本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の 100 分の 10 に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)

d. 不動産の貸借(当該不動産の貸借が行われる予定日の属する当該本投資法人の営業期間開始の日から 3 年以内に開始する当該本投資法人の連続する二営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる当該本投資法人の営業収益の増加額が当該本投資法人の最近二営業期間の営業収益の合計額の 100 分の 10 に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)

(2) 本資産運用会社の業務において、利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起こり得る行為を行おうとする場合及びコンプライアンス委員会付議事項が存在する場合のうち、第(1)号以外の場合

第(1)号第(ア)号から第(エ)号までの審議等を経るものとします。

(ⅱ) 利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起こり得る行為のうち、次に掲げるものについては、コンプライアンス委員会の審議を要しないものとします。但し、コンプライアンス委員会規則によりその決議又は報告が必要とされているものは、コンプライアンス委員会規則の定めによるものとします。

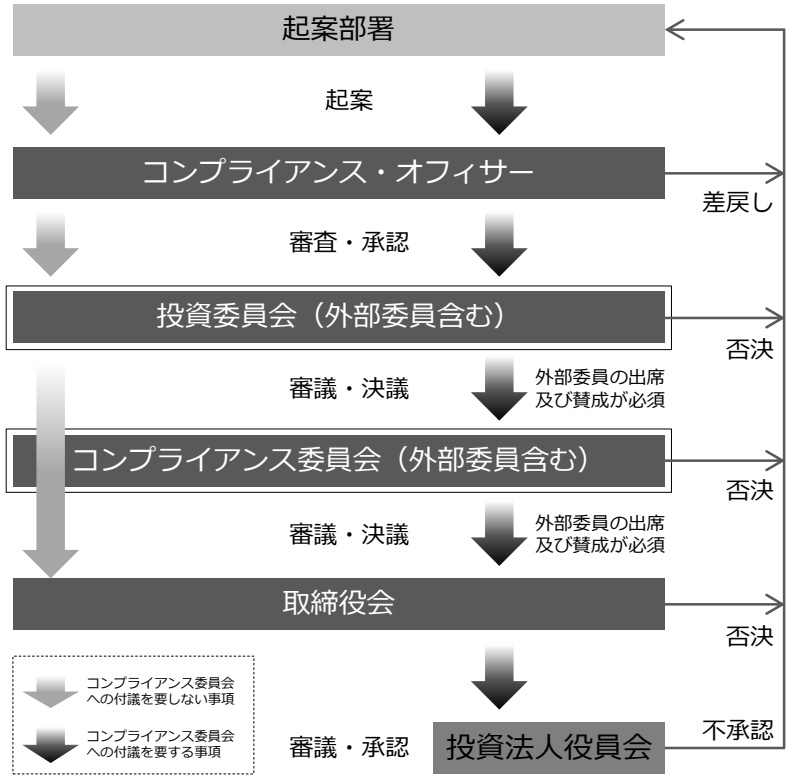
(ア) 当該行為に基づき発生する利害関係者の受領する金額(売買代金及び委託報酬等を含みますがこれらに限られません。)が 500 万円未満であるもの(継続性のある取引の場合は 1 取引期間当たりの金額で判断します。)

(イ) コンプライアンス委員会にて決議された内容に基づく権利の行使及び義務の履行

（ウ）自動更新条項に従った取引期間等の延長

（ⅲ）利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起こり得る行為等の実施状況について、投資運用部長は、原則として 3 ヶ月に 1 回以上の頻度でコンプライアンス委員会及び取締役会に報告するものとします。

＜意思決定手続フローチャート＞



② 運用体制の採用理由

（ア） 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員は本資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については、上記「（１）投資法人／②資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照下さい。

（イ） 利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルールとして「利害関係者取引規程」を制定しています。詳細については上記「①利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照下さい。

（ウ） 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任することを規定しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。投資委員会及びコンプライアンス委員会の詳細については上記「（２）資産運用会社／③投資法人及び資産運用会社の運用体制／（ウ）委員会」をご参照下さい。

コンプライアンス委員会の外部委員について

コンプライアンス委員会は、スポンサーグループとは特別の利害関係のない外部の弁護士を委員とし、専門家の立場から利益相反取引に対する牽制機能を高めています。下記外部委員のスポンサーグループとの兼任・兼職又は取引等はなく、利害関係はありません。なお、コンプライアンス委員会の外部委員の状況は以下のとおりです。

氏　名	略歴	
渥美　陽子	2009 年 12 月	弁護士登録
	2010 年 1 月	西村あさひ法律事務所　入所
	2011 年 11 月	J.P.モルガン証券株式会社法務部　出向
	2012 年 10 月	J.P.モルガン証券株式会社法務部　出向終了
	2014 年 6 月	法律事務所ヒロナカ　入所
	2017 年 1 月	あつみ法律事務所　開設
	2019 年 6 月	株式会社廣済堂(現株式会社広済堂ホールディングス)　社外取締役
	2019 年 9 月	株式会社キッズライン　社外監査役(現任)
	2020 年 12 月	渥美坂井法律事務所弁護士法人麹町オフィス　代表弁護士
	2021 年 6 月	大豊建設株式会社　社外取締役(現任)
	2023 年 1 月	あつみ法律事務所　開設　代表弁護士(現任)

投資委員会の外部委員について

投資委員会は、スポンサーグループとは特別の利害関係のない不動産鑑定士を委員とし、不動産鑑定評価に精通した専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から本委員会の審議及び決議に参加し、本資産運用会社の意思決定に対する牽制機能を発揮することが期待されています。下記外部委員のスポンサーグループとの兼任・兼職又は取引等はなく、利害関係はありません。

なお、投資委員会の外部委員の状況は以下のとおりです。

氏　名	略歴	
松本　大介	1999 年 11 月	株式会社横須賀不動産鑑定事務所　入社
	2003 年 3 月	不動産鑑定士登録
	2003 年 11 月	パシフィックマネジメント株式会社　入社
	2006 年 4 月	ドイツ証券株式会社　入社
	2007 年 9 月	ＵＢＳ証券会社(現ＵＢＳ証券株式会社)　入社
	2009 年 9 月	リヴァスコンサルティング株式会社　設立　代表取締役就任

(エ)　利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

本資産運用会社はコンプライアンスチームの長をコンプライアンス・オフィサーとし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割の詳細については上記「１. 基本情報／(１)コンプライアンスに関する基本方針／④コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。

コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会規則に基づき利益相反取引及び法令遵守に係る事項を適切に投資委員会及び／又はコンプライアンス委員会に付議することをはじめ、コンプライアンス・プログラムの策定・遂行、役職員へのコンプライアンス教育及び研修等、コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導等、本資産運用会社の利益相反取引対策及びコンプライアンス態勢の充実・強化を推進することが期待されています。コンプライアンス・オフィサーである古家　洋のスポンサーグループとの兼任・兼職又は取引等はなく、利害関係はありません。

なお、コンプライアンス・オフィサーの状況は以下のとおりです。

氏　名	主要略歴	
古家　洋	1993 年 4 月	安田信託銀行株式会社(現みずほ信託銀行株式会社)　入行
	2014 年 4 月	資産管理サービス信託銀行株式会(現株式会社日本カストディ銀行)出向　調査役
	2020 年 10 月	スターアジア投資顧問株式会社　入社(現任)

３．スポンサー関係者等との取引等

（１）利害関係人等との取引等(第 14 期(2023 年 1 月期))

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等の取引内訳		総額に対する割合(B/A) (%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
不動産等売買媒介手数料	3,000	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社	2,000	66.7
その他費用	237,444	株式会社フィーノホテルズ	486 (注)	0.2

(注)支出したホテルの開業準備費のうち、当期における費用計上額を記載しています。

（２）物件取得等の状況(第 14 期(2022 年 1 月期))

該当事項はありません。

４．　その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要(2023 年 1 月 31 日現在)

① 選定方針

鑑定評価機関の選定にあたっては、本資産運用会社作成のデューディリジェンスマニュアルに基づき、評価実績が豊富であり、かつ社会的信用力の高い鑑定評価機関の中から選定します。また、いわゆる入札案件等、不動産購入希望者が複数となる案件において、鑑定評価会社側が同時に複数の会社からの受注を行わない場合があるため、複数の鑑定評価機関を利用しています。

なお、資産運用会社の社内規程として、鑑定評価機関の選定に関する基準を制定し、鑑定評価機関の審査及び審査に適合した機関の登録を事前に実施し、かかる登録を行った鑑定評価会社の中から鑑定評価機関を選定することとしています。

② 第 14 期(2023 年 1 月期)末保有資産に係る不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数	選定理由
- 南麻布渋谷ビル - 本町橋タワー	大和不動産鑑定株式会	大阪府大阪市西区西本町 1 丁目 4 番 1 号	124 名 (2022 年 3 月	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第 30 号 公益社団法人　日本不動産鑑定士協会連合

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数	選定理由
- 西新宿松屋ビル - 博多駅イーストプレイス - 日本橋浜町パークビル - アミューズメントメディア学院本館 - アーバンセンター立川 - アーバンパーク難波 - アーバンパーク宮前平 - 岩槻ロジスティクス - 横浜ロジスティクス - 船橋ロジスティクス - 船橋西浦ロジスティクスⅡ - R&B ホテル梅田東 - スマイルホテルなんば - KOKO HOTEL 大阪なんば	社		1 日現在)	会加盟 大手の鑑定評価機関として実績が多く、大阪本社及び東京本社含めて全国で 9 事業所を擁していることから、国内主要都市の不動産マーケットにも精通しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。 またコスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。
- 渋谷 MK ビル - アサヒビルヂング - アミューズメントメディア学院新館 - 成信ビル - 麻布アメレックスビル - アーバンセンター新横浜 - アーバンセンター博多 - アーバンセンター藤沢 - ラパーク岸和田 - 西友水口店 - バグース池袋西口 - あべの nini（商業施設） - アーバンパーク麻布十番	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 1 丁目 3 番 1 号	273 名 (2022 年 5 月 1 日現在)	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(16)第 8 号 大手の鑑定評価機関として実績が多く、本社、支社及び支所含めて、全国で 44 事業所を擁していることから、国内主要都市の不動産マーケットにも精通しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。 またコスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数	選定理由
- アーバンパーク代官山 - アーバンパーク護国寺 - アーバンパーク市ヶ尾 - アーバンパーク代々木 - 所沢ロジスティクス - 松伏ロジスティクス - 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ - 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ - レンブラントスタイル東京西葛西 - ベストウェスタン横浜 - あべのnini（ホテル）				
- 東神戸センタービル - アーバンセンター神田須田町 - アーバンセンター神田司町 - 高田馬場アクセス - 飛栄九段ビル - ポータル秋葉原 - シュロアモール筑紫野 - アーバンパーク柏 - アーバンパーク緑地公園 - アーバンパーク高円寺 - アーバンパーク行徳 - 白井ロジュマン - アーバンパーク関目 - アーバンパーク今里 - アーバンパーク常盤台公園 - アーバンパーク三ツ池公園 - アーバンパーク両国	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島 2丁目2番7号	81名 （2023年4月1日現在）	不動産鑑定業 国土交通大臣登録第19号 大手の鑑定評価機関として実績が多く、本社及び東京本社含めて全国で7事業所を擁していることから、国内主要都市の不動産マーケットにも精通しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。 またコスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数	選定理由
- アーバンパーク溝の口 - アーバンパーク鶴見 - 原木ロジスティクス - The BREAKFAST HOTEL 福岡天神 - グランジット秋葉原 - レンブラントスタイル東京西葛西グランデ				

（2）エンジニアリングレポート作成機関の選定方針及び概要

① 選定方針

エンジニアリングレポート作成機関の選定にあたっては、本資産運用会社作成のデューディリジェンスマニュアルに基づき、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、投資法人を含む受託実績が豊富であり信用性の確保ができる適切な業者に発注します。また、エンジニアリングレポート作成機関候補は複数確保し、取引の内容及び相手先等を勘案し、適切な業者を選定し、委託を行います。

② エンジニアリングレポート作成機関の概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名　称	住　所	事業内容	選定理由
アーバンセンター藤沢 あべの nini（商業施設） あべの nini（ホテル）	東京海上ディーアール株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町1-5-1 大手町ファーストスクエア　ウエストタワー23F	建物デューディリジェンス、環境デューディリジェンス、コンストラクション・マネジメント等	東京海上ホールディングスのグループ会社であり、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデューディリジェンスの実績も豊富で、不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。

（３）その他利益相反の可能性のある取引
該当事項はありません。

（４）IR に関する活動状況
① 基本方針
（ア） 本投資法人は、投資主に対し透明性を確保し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。なお、法令諸規則において定められた開示事項以外の情報についても、投資主にとって必要と判断される情報については、適時かつ適切に開示にする方針とします。
（イ） 適時かつ適切な情報開示のため、本資産運用会社において、正確な情報を迅速に集約できる体制を構築するものとします。
（ウ） 必要に応じて外部の専門家(アドバイザー)に意見を求め、開示情報の正確性、分かり易さを追求します。

② IR スケジュール
本投資法人は、決算に係る IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。
決算月：1 月、7 月
決算短信発表：3 月、9 月
決算アナリスト説明会：3 月、9 月
資産運用報告書発送：4 月、10 月

③ 具体的な IR 活動の内容
本投資法人及び本資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。
（ア） アナリスト・機関投資家向け活動
ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面会等
（イ） 個人投資家向け活動
ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、証券会社等が主催する IR イベントへの参加、運用状況報告会の開催等

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備
本資産運用会社は反社会的勢力による被害を防止するための基本方針を定め、反社会的勢力との一切の関係を排除するための体制を整備しています。
具体的には、「反社会的勢力による被害を防止するための基本方針」を掲げ、コンプライアンス・オフィサーが反社会的勢力排除の周知徹底を行うとともに、事前確認等の対象及び方法について「反社チェック基準」を定め、反社会的勢力との取引を未然に防止するよう努めています。