

平成 22 年 1 月 26 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

スターツプロシード投資法人（コード番号 8979）

代表者 執行役員 平出 和也

スターツアセットマネジメント投信株式会社

代表者 代表取締役 平出 和也

問合せ先 （電話番号） 03-6202-0856

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

スターツプロシード投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及びスターツアセットマネジメント投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、社会より責任あるビジネス行動を求められている事を十分認識し、その社会的責任を果たし、また、投資家の資産形成に資する為に、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。）をはじめ、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。）、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「宅地建物取引業法」といいます。）、関連諸法令及び社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）等の定める諸規則並びに本資産運用会社で定める社内規程を遵守し、誠実かつ適切に業務遂行するために、コンプライアンス体制の構築を最優先課題のひとつと位置付け日々企業努力を続けております。本投資法人及び本資産運用会社における具体的なコンプライアンス体制は以下のとおりになっております。

(2) 社内コンプライアンス体制

① 本投資法人におけるコンプライアンス体制

本投資法人では、「役員会規程」において 3 ヶ月に 1 回以上開催することと定めている役員会を、実際には月 1 回程度の頻度で開催し、きめ細かい運営を図っています。また、役員会の進め方についても、審議事項はもちろんです。が、執行役員から監督役員に対する業務の執行状況の報告についても、監督・牽制機能を確保すべく、豊富な情報が的確・迅速に伝わるよう資料等の工夫に努めています。

② 本資産運用会社におけるコンプライアンス体制

1) 社内諸規程等

コンプライアンスに係わる社内規程には、行動指針として、スターツグループの企業理念、社訓等の行動規範として制定した「スターツグループ行動規範ハンドブック」並びに本資産運用会社が制定した「コンプライアンス・マニュアル」があり、コンプライアンスに係わる社内体制、制度等を定めたものとして「コンプライアンス規程」があります。この「コンプライアンス規程」において取締役会における審議・決議事項、コンプライアンスオフィサーの役割やコンプライアンス委員会の仕組み、コンプライアンス案件に係わる運営方法、コンプライアンスに関する社内研修や違反等に係わる社内管理のあり方を定めています。

2) 組織・制度面

コンプライアンスに係わる組織・制度は以下のとおりです。

i. 代表取締役

代表取締役は本資産運用会社の最高執行責任者であると同時にコンプライアンスの最高責任者でもあります。

ii. 取締役会

取締役 3 名（常勤 2 名、非常勤 1 名）により構成され、取締役会におけるコンプライアンス関連の審議、決議事項及び報告事項は以下のとおりになっています。

a. 審議、決議事項

- i) コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの制定、重要な改定
- ii) コンプライアンス・プログラムの決定、変更
- iii) 関係諸法令違反、刑事法令違反等、重大な不祥事件に係わる対応方針の審議、決定
- iv) その他コンプライアンスに関する重要事項の審議、決定
- v) コンプライアンスオフィサーの任命及び解任

b. 報告事項

- i) 各部の業務遂行における法令諸規則等の遵守状況
- ii) コンプライアンス・プログラムの進捗状況
- iii) 重大なコンプライアンス違反等に関する事後対策の状況
- iv) 顧客等からの苦情、その対応及び事後対策の状況

iii. コンプライアンスオフィサー

a. コンプライアンスオフィサーの役割

本資産運用会社のコンプライアンスを統括する責任者として、コンプライアンスオフィサーを置きます。コンプライアンスオフィサーは、以下の事項について企画、実行しています。

- i) コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの作成及び改定の立案
- ii) コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理
- iii) コンプライアンスに関する教育、啓蒙に関する計画の策定、実行
- iv) コンプライアンス案件に対する判断
- v) コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討、関係者への報告
- vi) コンプライアンスに関する問題がある場合の改善指示
- vii) コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討、指示
- viii) 関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の対応
- ix) 業務遂行における法令諸規則等の遵守状況に関するモニタリングや社内検査の実施権限

b. 権限

コンプライアンスオフィサーは、各部における業務の検査及び法令その他規制の遵守状況の監督指導、各会議体における方針決定事項並びに契約書、規約、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況（以下「法令等遵守状況」といいます。）の監査を実施する権限を有します。この様な権限に基づき法令等遵守状況を確認し、法令等遵守状況に問題がある場合は、関連部署に改善命令を出す権限を有します。また、運用資産の運用に係る案件につき、投資委員会に付議する前に、法令等遵守状況を検討した上で、当該案件を承認又は棄却する権限を有します。また、コンプライアンスオフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、運用資産に関する法令等遵守状況の確認を行っています。

c. 選任方法

コンプライアンスオフィサーは、コンプライアンスの統括責任者であり、取締役会で任命・解任されます。またその職責の重大性に鑑み、コンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス業務に専任して業務に従事するものとします。また、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が選任されています。

iv. コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンスオフィサー（議長）、各部部长

b. 開催時期

下記審議項目について重要な決議事項が生じたと議長が判断、若しくは関係各部より請求があった場合、議長を招集権者として開催されます。

c. 審議項目

コンプライアンス委員会では、運用資産の運用に関する下記の事項について法令等遵守状況の確認を行っています。

i) 後記「**2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（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 2）本投資法人の自主ルール i. 関連会社等」に定義される関連会社等からの運用資産の取得及び関連会社等への運用資産の売却（但し、運用上は制度をより保守的に捉え、関連会社等との取引であるかどうかを問わず、全てデューデリジェンスの観点から本委員会での審議を行うようにしています。）。

ii) プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定

iii) その他コンプライアンスオフィサーが必要と判断した事項

d. 審議方法

コンプライアンスオフィサーを含む委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンスオフィサーが賛成し、かつ出席委員の3分の2以上の賛成により決議されます。

v. 投資委員会

a. 構成員

投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家（弁護士等）及びコンプライアンスオフィサー（現在は外部専門家として弁護士を招聘しています。）

b. 開催時期

下記審議項目について重要な決議事項が生じたと議長が判断、若しくは関係各部より請求があった場合、議長を招集権者として開催しています。

c. 審議項目

投資委員会では、運用資産の運用に関する下記の事項について審議及び法令等遵守状況の確認を行っています。

- i) 運用方針・計画策定
- ii) 運用資産の取得・売却
- iii) ファイナンス方針策定
- iv) 運用資産の管理運営計画策定
- v) プロパティマネジメント会社の選定・入居募集等受託会社への再委託の承認
- vi) 大規模修繕の計画策定
- vii) 配当方針・計画策定
- viii) 情報開示（IR）方針・計画策定
- ix) 規程の改廃

d. 審議方法

コンプライアンスオフィサー及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンスオフィサー及び外部専門家が賛成し、かつ出席委員の3分の2以上の賛成により決議されます（すなわちコンプライアンスオフィサー及び外部専門家各々が拒否権を有し、両名が賛成しなければ承認されません。）。

3) 運用体制の特徴

コンプライアンス委員会、投資委員会で審議すべき項目で、かつ運用資産の運用に係わる議案に関しては全て取締役会の承認事項としており、その意思決定を行うための決裁書案の作成・提出から議決までのプロセスは、各担当部が社内で定められた業務の分掌に基づき起案し、担当部⇒コンプライアンス委員会⇒投資委員会⇒取締役会の順に決裁していく流れとなっています。

前記記載のとおり、コンプライアンスオフィサー及び投資委員会における外部専門家は各々が拒否権を有しており、コンプライアンス委員会と投資委員会とで二重のチェック体制を敷き、チェック機能・牽制機能を働かせています。

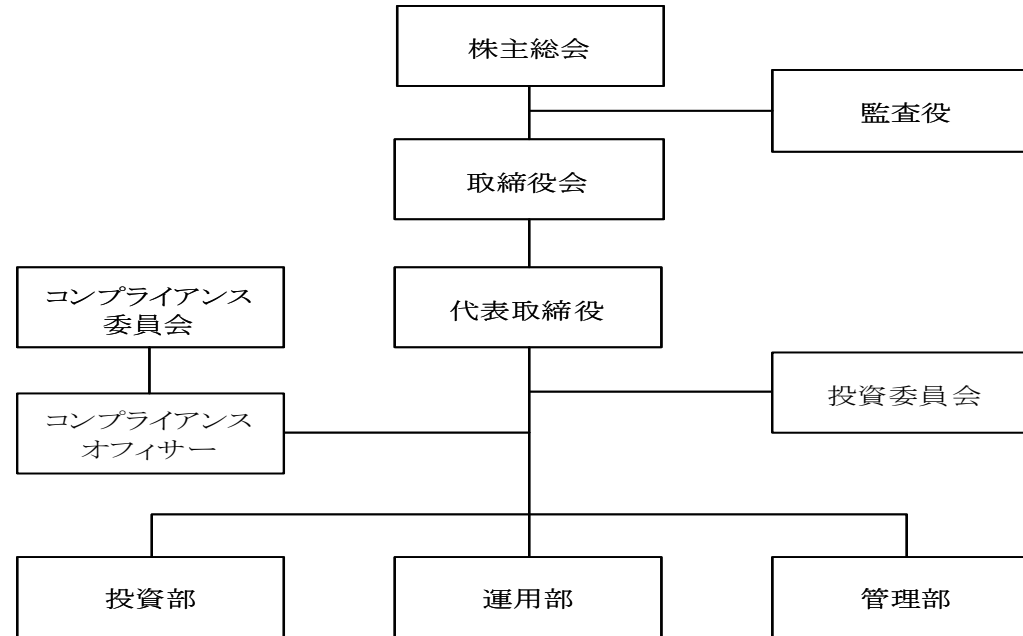
4) 留意している事項

現在特に留意している事項は以下の2点です。

- i. 関連会社等との取引における利益相反取引排除に向けた体制・チェック体制の構築
（後記「**2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等**（3）利益相反取引への取組み等」で詳述いたします。）
- ii. 運用資産取得時、あるいは取得後における円滑かつ透明性のあるデューデリジェンスの実施体制の構築

本資産運用会社の組織図は以下のとおりになります。

【組織図】



(3) 投資主の状況

平成 21 年 10 月 31 日現在

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口 口数(口)	比率(%) (注)
スターツコーポレーション株式会社	本資産運用会社の親会社です。スターツアメニティー株式会社、スターツデベロップメント株式会社、スターツ CAM 株式会社、スターツピタットハウス株式会社等、スターツグループ各社の親会社となっております。本投資法人の設立時に加え、上場時、新規投資口発行時、その他随時に投資口を取得してまいりました。	21,451	19.86
株式会社南日本銀行	---	2,295	2.12
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	---	1,413	1.30
BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	---	1,087	1.00
CLEARSTREAM BANKING S. A.	---	892	0.82
前川 邦彦	---	823	0.76
マネックス証券株式会社	---	754	0.69
野村証券株式会社	---	651	0.60
株式会社北陸銀行	---	465	0.43
FGCS N. V. RE TREATY ACCOUNT (TAXABLE)	---	438	0.40
上位 10 名 計		30,269	28.03

(注)「比率」とは、発行済投資口総数に対する各投資主の投資口口数の割合であり、小数点第 2 位未満を切り捨てにより表示しています。

(4) 本資産運用会社の大株主の状況

平成 22 年 1 月 26 日現在

氏名・名称	本投資法人、本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 (%) (注)
スターツアメニティー株式会社	本投資法人との間で、建物賃貸借及びプロパティマネジメント業務を受託しております（なお、リーシング業務については、スターツグループのスターツピタットハウス株式会社他第三者に再委託しております。）。 スターツコーポレーション株式会社の連結子会社で、スターツコーポレーション株式会社は、現在同社の株式の 61.25%を保有しております。本資産運用会社には平成 16 年 9 月に第三者割当増資にて 2,000 株出資しております。	2,000	66.6
スターツコーポレーション株式会社	本資産運用会社の他、スターツアメニティー株式会社、スターツデベロップメント株式会社、スターツ CAM 株式会社、スターツピタットハウス株式会社等のスターツグループ各社の親会社となっております。本資産運用会社設立時より出資しております。	1,000	33.3
計	---	3,000	100.0

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する各株主の株数の比率であり、小数点第 2 位以下を切り捨てにより表示しています。

(5) 投資方針・投資対象

① 基本方針

1) 基本方針

本投資法人は、主として後記「⑦投資対象とする資産の種類」に規定される特定資産、とりわけその主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）並びにマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設等の賃貸住宅の周辺領域の不動産（以下、「賃貸住宅」と併せ「賃貸住宅等」といいます。）又は主として賃貸住宅等を裏付けとする特定資産に投資して運用を行うことにより、中長期的にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、投資主価値の最大化を目指しております。

2) 賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

本投資法人においては、賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念を、「地域毎の経済・社会動向が反映された賃貸住宅市場における多様なライフスタイル、ライフステージに裏付けされた居住空間」として捉えております。そこで、地域毎の賃貸住宅市場の実態分析に加え、多様なライフスタイル、ライフステージに基づく入居者ニーズの分析に注力し、さらにスターツグループとの連携による商品開発やプロパティマネジメント業務の効率性の向上等により、ポートフォリオ構築における競争優位性を確保することを目指しております。

3) ポートフォリオの特徴

i. 賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオの構築

賃貸住宅等の需要は、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される建物の賃貸借より相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく、賃料相場の変動リスクが相対的に低いことが特徴として挙げられます。このような賃貸住宅等における賃料相場の相対的な安定性が確保されているという特徴を活かして、本投資法人は、安定した収益の確保に留意したポートフォリオ構築を目指しております。また、賃貸住宅等の需要構造の変化に配慮しつつ、単身向け、DINKS 向け、ファミリー向け等様々なライフステージの入居者向けの賃貸住宅を投資対象資産に組み入れることで、特定の入居者層における需要の変動の影響を可及的に低減することを目指しております。

さらに、主たる投資対象を賃貸住宅に据えつつ、賃貸住宅等の市場全体の賃料変動、入居者層の需要の変動を考慮し、「住まい」の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設等も投資対象に組み入れ、特定の用途への偏在リスクの軽減を目指しております。

ii. 空室リスク・賃料未収リスクを考慮したポートフォリオの構築

賃貸住宅等の特徴として、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模がともに小さいことが挙げられます。投資対象をこのような賃貸住宅等に特化することで、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される不動産への投資より総資産に対する物件数、テナント数が相対的に多くなり、総資産に対する個々のテナントの占める割合が相対的に低くなることを想定しております。本投資法人は、このような特徴を活かしつつ、プロパティマネジメント業務において一貫した業務体制の構築等による効率性を追求することで、空室リスクや賃料未収リスクが相対的に低いポートフォリオの構築を目指しております。

iii. 入居者ニーズを考慮した投資対象地域の選定

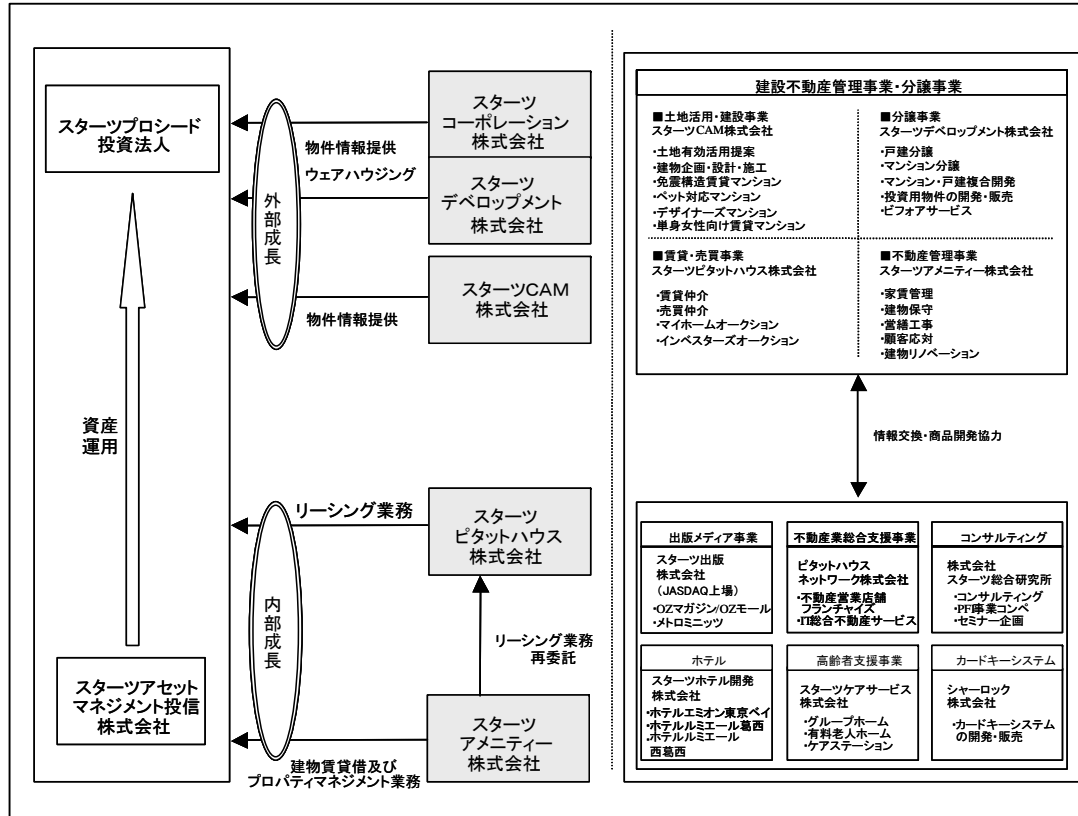
本投資法人は、人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さから賃貸住宅需要が他都市と比較して堅調に推移していることを背景として、入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市（「首都圏主要都市」とは、東京都 23 区、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、及び上記都市への通勤圏内（概ね半径 20 km 圏内）の地域を意味します。以下同様とします。）を主たる投資対象地域としております。他方、政令指定都市及び地方主要都市における収益性の高い物件も投資対象とすることで、特定の地域に偏在することによるリスク（地震による被災リスク、不動産市況変動リスク等）を軽減するとともに収益性を高めることを目指しております。

② 成長方針

1) スターツグループとの協力関係による成長性

本投資法人は、本資産運用会社が締結しているパイプラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づき、スターツグループとの広範な協力関係を構築しています。かかる協力関係の下で、スターツグループ各社の役割・特徴を活かしつつ、資産規模の着実な成長と運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の上昇や賃料単価の上昇等を目指しております。

【スタートグループ各社の役割】



2) 外部成長戦略

i. 外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、本資産運用会社が締結しているパイプラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づき、スターツグループとの広範な協力関係を構築し、スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツ CAM 株式会社による情報提供及び情報提供会社の拡充をはじめとして、スターツグループ各社の協力の下、運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模を着実に成長させることを目指しています。

ii. スターツグループとの協力関係による外部成長戦略

a. 物件情報の提供及びウェアハウジング機能

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関連して、スターツコーポレーション株式会社及びスターツデベロップメント株式会社からのウェアハウジング機能（以下に定義します。）の提供や物件情報の取得等を目的としてパイプラインサポート契約を締結し、また、スターツ CAM 株式会社からの物件情報の取得を目的として物件情報提供契約を締結し、スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツ CAM 株式会社による協力体制を構築しています。具体的には、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づき、運用資産の取得に関連してスターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツ CAM 株式会社の保有する物件情報を優先的に本資産運用会社に対して提供させることが定められており、これにより、スターツデベロップメント株式会社の分譲住宅事業における物件情報の活用による様々な物件や、スターツCAM株式会社が土地の有効活用事業で培った賃貸住宅開発のノウハウを傾注した様々な物件を安定的に取得することを目指しています。さらに、スターツデベロップメント株式会社又はスターツ CAM 株式会社が PFI（注）や公募プロポーザルコンペ等により優先交渉権等を獲得した開発事業を通じて、賃貸住宅物件を取得することが可能となっています。

また、スターツグループは土地仕入から建物の企画・設計・施工・入居募集までを一貫して実施しており、スターツグループの開発物件について本投資法人が取得を検討する場合には、パイプラインサポート契約に基づき、稼働率が一定の基準に達するまでスターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社又はスターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社それぞれが設立した特別目的会社が物件を取得して保有する機能（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を利用することが可能であり、この様なウェアハウジング機能により、完工及び稼働率安定までの物件保有リスクを回避することが可能となっています。

そして、本投資法人が増資による物件取得資金を調達するまでの間、この様なウェアハウジング機能を利用すること

により、資産取得時の総資産に対する有利子負債の比率を安定的に推移させることが可能となっています。

(注) PFI(Private Finance Initiative)とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間事業者の持つ資金力、経営能力及び技術的能力を導入する事業方法をいいます。

b. スターツグループが有する開発ノウハウの有効活用

スターツグループの「住まい」に関する開発ノウハウを活かした物件への投資により、投資物件の多様性を確保します。また、スターツグループの地域密着型の事業展開によるネットワークを通じたきめ細かな物件情報を入手、分析することによって、地域内で安定的に稼働が見込める物件に投資し、もって資産規模の着実な成長を目指しております。

スターツグループの「住まい」に関する開発ノウハウとしては、具体的には以下の4点が期待され、このような開発ノウハウにより多様な物件への投資を目指しております。

- i) スターツ CAM 株式会社が開発した「高床免震工法」(特許取得済)を用いた免震構造賃貸マンション、ペット対応マンションやデザイナーズマンション等の商品開発により、競合賃貸住宅との差別化を図り、賃貸住宅市場における競争力を維持すること
- ii) スターツ出版株式会社が発行する女性向け情報誌「OZ(オズ)マガジン」とのタイアップにより、働く女性が安心して快適に住むことのできる女性向け賃貸マンション「オザリア」を開発するなど、ライフスタイルの変化に柔軟に対応した賃貸住宅を提案すること
- iii) PFI、独立行政法人都市再生機構等の案件における事業プロポーザルを勝ち抜き、大規模住宅の整備を行うこと
- iv) 「住まい」の周辺領域にあるホテル等に対する開発、運営能力を有していること

c. 利益相反回避のための施策

なお、本資産運用会社では、物件取得の方法に関して、スターツグループとの利益相反を回避するため、取締役会に加えて、コンプライアンス委員会及び外部専門家を加えた投資委員会を組織して、取締役会決議に加えて、コンプライアンス委員会及び投資委員会での決議を経なければならないものとしております。

3) 内部成長戦略

i. 内部成長戦略の基本方針

本投資法人は、プロパティマネジメント業務については、入居者に対する24時間体制での対応が行える等のきめ細やかな対応を広範な物件所在地において均質かつ適切な運営管理コストで行えるよう、一貫した業務体制の構築を目指しています。そのため、プロパティマネジメント会社へ物件の用途に応じて一括委託するものとしています。また、原則として、プ

ロパティマネジメント業務のうちリーシング業務については、募集力があり、リーシングコストが適切な入居募集等受託会社にプロパティマネジメント会社から再委託させることで、プロパティマネジメント会社と入居募集等受託会社の緊密な連携を図り、効率的な集客等による稼働率の上昇を実現することを目指しています。これらの施策により、運営経費の低コスト化、高稼働率の確保を実現し、収益性の向上を目指します。

ii. スターツグループとの協力関係による内部成長戦略

a. スターツアメニティー株式会社による一元管理による業務の効率化

前記「i. 内部成長戦略の基本方針」に従い、スターツアメニティー株式会社は、マスターリース契約に基づき、本投資法人の取得済資産の信託受益権の受託者（以下「信託受託者」といいます。）全てに対して当初のプロパティマネジメント会社としてプロパティマネジメント業務を提供する関係にあります。同社にプロパティマネジメント業務を一括委託することにより、一貫した業務体制をとることが可能となり、その結果、物件の稼働状況や家賃の収納等の情報を各物件間で統一管理することができるとともに、プロパティマネジメント会社に対する指図の迅速化、スケールメリットを活かした修繕費用の低減、システム化された修繕業務による工期の短縮と費用の削減等を通じて、管理運営コストの削減を図ることが可能となっています。

b. マスターリース契約を活用した収益の安定化

本投資法人は、信託受託者及びスターツアメニティー株式会社と締結している各種のマスターリース契約の形態を組み合わせて活用することで、物件が所在する地域の賃貸市場やその中で当該物件が有する競争力を勘案して収益の向上を目指しつつ、一時的な賃貸市場の変動や新築時の稼働率の変動を回避し、本投資法人の収益の向上及び安定化を目指します。主なマスターリースの形態は下記のとおりです。

i) パス・スルー型マスターリース契約

マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づき現にエンドテナントから支払われた賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除き、以下「賃料等」といいます。）と同額の金銭がマスターリース賃料となり、これを、信託受託者を通じて本投資法人が收受し、修繕費や定期保守代金等の一般的に賃貸事業に必要な費用はすべて信託受託者及び本投資法人が負担する契約形態です。稼働が順調な場合は、収入のアップサイドが取れる可能性があります。稼働が低迷した場合や退去工事等が重なり修繕費の支払いが集中した場合には、賃貸事業収益(Net Operating Income 以下「NOI」といいます。)が減少する可能性があります。NOIの変動が比較的大きい契約形態となっています。本投資法人では、原則としてこの形式のマスターリース契約を採

用しております。

ii) 固定賃料型マスターリース契約

マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づき現にエンドテナントから支払われた賃料等にかかわらず、マスターリース会社と信託受託者及び本投資法人の間で予め約定した固定賃料を、信託受託者を通じて本投資法人が収受する契約形態です。収入の変動が限定的になり、修繕費や定期保守代金等の一般的に賃貸事業に必要な費用のほとんどはマスターリース会社が負担をしますので、収入のアップサイドが取れる可能性はありませんが、稼働が低迷した場合や退去工事等が重なり修繕費の支払いが集中した場合でも、NOIが減少する可能性が極小化されている契約形態となっています。本投資法人では、物件周辺の賃貸住宅市場における物件供給状況や人口動態等の一時的な変動による影響を回避する目的で、この形式のマスターリース契約を採用しております。

iii) 最低賃料保証型マスターリース契約

「パス・スルー型マスターリース契約」の持つ収入のアップサイドが取れる可能性と「固定賃料型マスターリース契約」のNOIの安定化という両契約の特長をあわせた契約形態で、エンドテナントから支払われた賃料等がマスターリース会社と信託受託者及び投資法人の間で予め約定した賃料を下回る場合には、本投資法人は信託受託者を通じて当該約定賃料を収受し、エンドテナントから支払われた賃料等が予め約定した賃料を上回る場合には、当該賃料等と同額の金銭を信託受託者を通じて本投資法人が収受することができる契約形態です。具体的には、新築物件で稼働が安定するまでの間の収入が不安定な期間は、約定した賃料を収受し、稼働が安定し、実際の賃料収入が約定賃料を上回った場合には、実際の賃料収入を収受することができる契約形態となっております。

c. スターツピタットハウス株式会社のリーシング能力の活用

スタートアメニティー株式会社は、スタートピタットハウス株式会社との間の転貸借代理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を同社に再委託しております。本体制を採用することで、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密化を図ることが可能となり、稼働率の上昇を目指しております。

また、本投資法人は、リーシングに関して、入居者ニーズにあった商品設定やサービスシステムの開発能力、地域毎の賃貸住宅市場の把握等を実現できる能力を備えた会社を採用することが重要と考えております。スタートピタットハウス株式会社は、その特徴としては、広範な店舗網を活かした相互顧客紹介、多様な情報媒体による募集体制、テレビコマーシャルや看板等による宣伝広告、ホスピタリティーを重視した接客等があり、十分なリーシング能力を有してい

るものと考えております。

d. 「プロシード」ブランドの統一

本投資法人では、ブランドによる知名度の向上と差別化も重要な戦略と考えております。

そこで、今後は一般の不動産流通市場から取得する物件についても、本投資法人の名称の一部である「プロシード」という名称を付与したうえで、長期的安定的投資運用を前提としたプロパティマネジメント業務として、資本的支出を計画的に行うことで、物件のグレード、美観の維持・向上に努め、入居者にも「プロシード」ブランドの優位性を訴求していくことを目指しております。このようなプロパティマネジメント業務を通じて入居者にとって快適で安全なレベルまで建物の管理状況を引き上げることにより、「プロシード」ブランドのブランドイメージを高めつつ、このようなブランド統一の相乗効果として稼働率の向上と賃料収入等の向上を実現することを目的として、内部成長の実現に取り組んでいきます。また、スターツグループとの協力関係により、開発段階からブランド名を冠し、より強くブランドイメージを訴求する方法にも取り組んでいくこととしております。

e. 利益相反回避のための施策

本資産運用会社は、前記「2）外部成長戦略 ii.スターツグループとの協力関係による外部成長戦略 c. 利益相反回避のための施策」に記載したとおり、プロパティマネジメント会社の選定・入居募集等受託会社への再委託の承認に関して、スターツグループとの利益相反を回避する施策を講じております。

③ ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、ポートフォリオ構築に際して、賃貸住宅市場の動向を踏まえつつ、各用途・住戸タイプにおける賃料相場の変動リスク、空室リスク、及び賃料未取リスクの軽減並びに地域毎の賃貸住宅需要における人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さに留意し、以下に定める事項を総合的に勘案した上で、下記の割合によるポートフォリオの構築を行っております。

- 1) 賃貸住宅等の各用途が有する収益特性を的確にポートフォリオに反映させ、かつ特定の用途への偏在リスクを軽減させること（用途別ポートフォリオ方針）

投資対象の用途別ポートフォリオの目標は以下のとおりです。

投資対象	特徴	価格比率 (注2)(注3)
①賃貸住宅	単身向け、DINKS 向け、ファミリー向け等、通常の賃貸住宅です。専門のオペレーターに運営を委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した社宅（又は寮）もこの中に含まれます。（注1）	80%以上
②マンスリーマンション (=短期滞在マンション)	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しております。	15%以内
③サービスアパートメント	家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しております。	
④ホテル	宿泊特化型のビジネスホテルです。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しております。	
⑤高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しております。	10%以内

(注1) 原則として賃貸住宅専用の物件に投資しますが、店舗併用共同住宅についても投資できるものとします。但し、店舗併用共同住宅については、賃貸住宅の面積が建物全体の70%程度以上を占める物件に限定します。

(注2) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出します。

(注3) 経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の用途別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。

- 2) 入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市を主たる投資対象地域としつつ、特定の地域に集中することによる偏在リスクを軽減すること（地域別ポートフォリオ方針）

投資対象の地域別ポートフォリオの目標は以下のとおりです。

地域区分(注1)	価格比率(注2)(注3)
首都圏主要都市	70%以上
政令指定都市（上記に含まれる都市を除く）	20%以内
地方主要都市（県庁所在地等）	10%以内

(注1) この表にない地域であっても、政令指定都市又は地方主要都市への通勤圏（概ね半径20km圏内）と判断できる場合はそれぞれの地域に組入れ可能とします。

(注2) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出します。

(注3) 経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の地域別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。

- 3) ライフスタイルを分析し、各住戸タイプの収益特性を的確にポートフォリオに反映させ、かつ特定の入居者層への偏在リスクを軽減させること（住戸タイプ別ポートフォリオ方針）

投資対象の住戸タイプ別ポートフォリオの目標は以下のとおりです。

住戸タイプ区分	特徴	面積比率 (注3)
シングルタイプ	<主な想定入居者像> 学生や社会人を中心とした単身者 <想定入居人員> 1人 <専有面積> 18㎡～28㎡程度 <間取り> ワンルーム、1K、1DK	20%～50%
DINKSタイプ	<主な想定入居者像> ゆとりを求める単身者や利便性を重視する DINKS や幼児1人程度がいる家族 <想定入居人員> 1人～3人 <専有面積> 28㎡～45㎡程度 <間取り> 1LDK、2DK	5%～25%
ファミリータイプ	<主な想定入居者像> 利便性とともに住環境の良さを重視する、子供がいる家族世帯 <想定入居人員> 2人以上 <専有面積> 45㎡程度以上 <間取り> 2LDK、3DK、3LDK以上	40%～60%

(注1) 物件毎に周辺のエリア性を考慮して検討の上、個別物件の選定の適否を判断します。なお、住戸毎の面積比率の計算根拠は専有面積に基づくものとします。

(注2) 上記(a)所定の「④ホテル、⑤高齢者向け施設」については占有面積によって区分し、それぞれのタイプとして割合を算出します。

(注3) 中長期的なポートフォリオ構築の観点から必要な運用資産を取得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において一定の期間、住戸タイプ区分別の面積比率が上記比率と乖離する場合があります。

④ 個別物件の選定方針

個別物件の取得に当たっては、賃貸住宅を中心とし、収益性とリスクを総合的に勘案して安定的収入が見込める物件を選定することとしています。このような物件を選定するための基準は以下のとおりです。

項目	物件選定方針
構造	木造及び軽量鉄骨造以外の構造であること
築年数	新耐震設計基準に適合する物件であること
立地	地域性に鑑み賃貸需要が見込めると判断できる立地であり、中長期的に良好な住環境が維持される見込みがある物件であること
耐震性	取得時における PML (注) は 20%以下であること

(注) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震 (今後 50 年間で 10%を超える確率で発生する大地震) が発生し、その場合の 90%信頼水準に相当する物的損失 (予想される損失を超えない確率が 90%の水準における損失) を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。

⑤ デューデリジェンス基準

運用資産の選定に際しては、投資家の利益を最大化することを目的として、外部の第三者である専門家によって作成された不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書及び地震リスク診断報告書等の各種デューデリジェンスレポートの作成を委託する等、外部の専門家の調査や助言を得ながら、当該物件に存在するリスクを明確にした上で、収益性とリスクを総合的に勘案して的確な判断を行うものとします。具体的な調査項目は以下のとおりです。

調査項目	内容
物理的調査	
建物調査	建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等
	主要仕上 (屋根、外壁、床、壁、天井等)
	電気設備、給排水衛生設備、空調設備、昇降機、搬送機、防災設備、駐車場等の状況
	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。)・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。) 等関連法令に対する遵法性
	大規模修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況
	緊急修繕項目及び費用、大規模修繕計画の見込み
環境・土壌等	敷地使用履歴・周辺地域の状況調査
	ホルムアルデヒド・VOC (揮発性有機化合物)、フロン・ハロン、耐火被覆用吹付け石綿 (アスベスト)、PCB (ポリ塩化ビフェニル) 等の有害物質の使用状況
地震リスク調査	新耐震設計基準に適合する物件であること
	PML が、ポートフォリオ全体で 10%以下、個別物件に対するもので 20%以下であること

調査項目	内容
法律的調査	
権利関係調査	所有権及び所有権以外の権利関係
	信託受益権については信託契約の内容
	土地の境界確認書や越境に係る覚書等
	賃貸借契約・転貸借契約等の状況
	借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容
	借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額
	共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係
	敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置
境界調査	境界標の有無、隣接地との境界確定の状況
経済的調査	
市場調査	一般的要因（人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等）
	地域要因（交通利便性、住環境、生活利便施設との近接性、公共施設との近接性等）
	取引市場の動向（地価水準、利回り等）
	賃貸市場の動向（賃料水準、賃貸条件、稼働率等）
テナント調査	各テナントの契約内容（賃貸面積、賃料、共益費等）
	賃料支払状況及びその他の契約内容の履行状況
	各テナントの信用力（反社会的勢力との係わりがないことの調査を含みます。）
キャッシュ・フロー調査	収益（賃料、一時金、共益費、その他の収入）の適正性
	大規模修繕計画に基づく積立金の方針・措置
	費用（委託管理費、水道光熱費、修繕費等）の適正性
	テナント誘致の競争力の有無
	対象不動産の処分可能性

⑥ 開発案件への投資方針

本投資法人は、取得時において安定的に賃貸収入を生み出している物件の取得を原則としますが、建築中の物件について、竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しリスクが極小化されていると判断できる場合には、当該物件の竣工前に、当該物件の竣工を停止条件の一内容とする取得契約の締結も検討することができることとします。

⑦ 投資対象とする資産の種類

本投資法人の規約には投資対象資産として以下のとおり定めています。

1) 主要投資対象の特定資産

本投資法人は、主として以下の特定資産に投資するものとします。

- i. 不動産
- ii. 不動産の賃借権
- iii. 地上権
- iv. 次に掲げるものを信託する信託の受益権
 - a. 金銭（信託財産を主として前各号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ものに限り、ます。）
 - b. 不動産
 - c. 地上権及び土地の賃借権
- v. 匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う前記 i から iv までに掲げる資産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当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じ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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。））
- vi. 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの
- vii. 前各号に掲げる資産（以下「不動産等」といいます。）を主たる投資対象とする以下の資産対応証券等（以下、a. 乃至 d. の特定資産を併せて「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」といいます。）
 - a. 「資産の流動化に関する法律」（以下「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券
 - b. 「資産流動化法」第 2 条第 13 項及び第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（前記 iv. に掲げる信託の受益権を除きます。）
 - c. 投信法第 2 条第 7 項に定める受益証券
 - d. 投信法第 2 条第 15 項に定める投資証券

前記 a. 乃至 d. については、不動産等を主たる投資対象とし、資産流動化法上の特定目的会社の財産（前記 a. の場合）、特定目的信託の信託財産（前記 b. の場合）、投資信託の信託財産（前記 c. の場合）又は投資法人の財産（前記 d. の場合）の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、ます。なお、上記それぞれの財産の 2 分の 1 を超える額とは、原則として当該財産の総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した額から敷金又は保証金等これらに準じる金銭を控除した額の 2 分の 1 を超える額をいいます。

2) 主要投資対象以外の特定資産

本投資法人は、前記1)に掲げる特定資産の他、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。

- i. 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、以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利
- ii. 預金（下記x.に定める「譲渡性預金」を除きます。）
- iii. 投信法施行令第3条第7号に定める金銭債権
- iv. コール・ローン
- v. 金融商品取引法第2条第1項第1号に定める国債証券
- vi. 金融商品取引法第2条第1項第2号に定める地方債証券
- vii. 金融商品取引法第2条第1項第3号に定める特別の法律により法人の発行する債券
- viii. 金融商品取引法第2条第1項第4号に定める資産流動化法に規定する特定社債券
- ix. 金融商品取引法第2条第1項第5号に定める社債券（但し、転換社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）
- x. 譲渡性預金
- xi. 金融商品取引法第2条第1項第12号に定める貸付信託の受益証券
- xii. 金融商品取引法第2条第1項第15号に定めるコマーシャル・ペーパー
- xiii. 信託財産を主として上記ii.乃至xii.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
- xiv. 有価証券（上記i.乃至xiii.に該当するものを除きます。）

3) 主要投資対象の特定資産に付随する資産

本投資法人は、資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合に限り以下に掲げる主要投資対象の特定資産に付随する資産に投資することがあります。

- i. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- ii. 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において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
- iii. 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

- iv. 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。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたものをいいます。）
- v. 上記 i. 乃至 iv. 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
- vi. 資産流動化法第 2 条第 6 項に規定する特定出資
- vii. 民法第 667 条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）
- viii. 各種保険契約に係る権利（不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）
- ix. 不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に付随して取得するその他の権利

⑧ 海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、海外不動産への投資を行う予定はありません。

(6) 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

平成 22 年 12 月 31 日現在

	事業区分	会社名	事業の内容
建築事業	賃貸住宅等の建築	スターツ CAM 株式会社 ※1	土地有効活用コンサルティング、各種建築物の設計・建設請負、工事監理業務等
		スターツホーム株式会社 ※1	2×4 工法を中心とした戸建住宅建設請負、リフォーム事業、パネル製作及びランバーコンポーネント事業業務等
		エスティーメンテナンス株式会社 ※2	建物・設備・外構等の営繕請負等
		九州スターツ株式会社 ※1	土地有効活用全般、不動産売買仲介、各種建築物の設計・工事監理業務等
		エス・テク・リソース株式会社 ※1	総合建設請負、建設・設計、施工管理、資産コンサルティング業務等
		関西スターツ株式会社 ※1	建設事業・仲介・賃貸管理事業
		中部スターツ株式会社 ※1	建設事業・仲介・賃貸管理事業
不動産事業	仲介・賃貸管理事業	スターツコーポレーション株式会社	不動産の賃貸・売買の仲介、土地有効活用コンサルティング事業
		スターツピタットハウス株式会社 ※1	不動産の売買（マンション・戸建・土地）、不動産の賃貸・売買の仲介業務等
		スターツコーポレートサービス株式会社 ※1	法人の社宅管理業務の代行、法人顧客向け不動産売買並びに仲介業務等
		スターツアメニティー株式会社 ※1	マンション、アパート等の管理・運営および賃貸経営コンサルティング、時間貸駐車場の管理・運営、建築・内装工事業務等
		Starts International Hawaii Inc. ※1	日系進出企業の駐在員住宅の仲介・管理、海外リゾート物件の仲介・管理等
		Starts Pacific Inc. ※1	同上
		Starts International Australia Pty, Ltd. ※2	同上
		Starts International Korea Co., Ltd. ※2	同上
		台湾世達志不動産顧問股イ分有限公司 ※2	同上
		Starts (Shanghai) Real Estate Service Co., Ltd. ※2	同上

		Starts Deutschland GmbH. ※2	同上
		Starts Hong Kong Co., Ltd. ※2	同上
		Starts International (Thailand) Co., Ltd. ※2	同上
		Starts New York Realty, LLC. ※2	同上
		Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd. ※2	同上
		Starts International Vietnam Co., Ltd. ※2	同上
		ブリッジポイント・ジャパン株式会社 ※1	総合ビル管理事業
		スターツファシリティサービス株式会社 ※1	同上
		千代田管財株式会社 ※1	同上
		アーバンコントロールズ株式会社 ※1	同上
		賃住保証サービス株式会社 ※2	賃貸住宅入居者の債務保証及び、損害保険の代理業務等
		仙台スターツ株式会社 ※1	仲介・賃貸管理事業
		札幌スターツ株式会社 ※1	仲介・賃貸管理事業
	分譲不動産事業	スターツデベロップメント株式会社 ※1	分譲販売営業・設計・企画・開発業務等
		篠崎駅西口公益複合施設株式会社 ※1	篠崎駅西口住宅、公益・商業等複合施設整備事業
	不動産開発事業	人形町パブリックサービス株式会社 ※2	中央区人形町保育園等複合施設の開発並びにその管理業務等
その他事業	出版事業	スターツ出版株式会社 ※1	雑誌事業、インターネット事業、地域情報紙事業等
	情報事業	ピタットハウスネットワーク株式会社 ※1	賃貸・売買事業、オークション事業等
		株式会社ウィーブ ※2	デジタルメディアの企画・制作・運営、システム開発事業等
	市場調査・コンサルティング業	株式会社スターツ総合研究所 ※2	各種不動産事業のコンサルティング・開発事業等
	金融商品取引業	スターツ証券株式会社 ※1	株式の売買、資産コンサルティング事業等
		室清証券株式会社 ※3	同上
		スターツアセットマネジメント投信株式会社 ※1	投資運用業
	信託業	スターツ信託株式会社 ※1	不動産信託業務・信託受益権仲介業務・相続関連業務

ホテル・レジャー業	スターツホテル開発株式会社 ※1	ホテル事業
	Starts Guam Golf Resort Inc. ※1	海外リゾート事業等
	スターツリゾート株式会社 ※1	温泉旅館事業
製造業	シャーロック株式会社 ※1	住宅関連設備事業等
物販・飲食業	スターツ商事株式会社 ※1	流通、物販、飲食事業等
高齢者事業・保育事業	スターツケアサービス株式会社 ※2	有料老人ホーム、住居介護支援、訪問介護、デイサービス事業等
旅行業	株式会社スターツツーリスト ※1	旅行情報事業等

(注) ※1はスターツコーポレーション株式会社の連結子会社です。

※2はスターツコーポレーション株式会社の非連結子会社です。

※3はスターツコーポレーション株式会社の関連会社です。

② スポンサー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

契約当事者	本資産運用会社及びスターツコーポレーション株式会社
契約名	パイプラインサポート契約（以下この表において「本契約」といいます。）
契約等の内容	<p>スターツコーポレーション株式会社は、自らが保有又は開発する予定の物件か第三者が保有又は開発する予定の物件かを問わず、入手した物件情報（取得の対象となる物件の情報及び物件売却時における第三者の購入意向情報等を含みます。但し、本資産運用会社及び本投資法人が投資対象としている物件情報に限ります。）の全てを優先的に本資産運用会社に提供するものとしています。また、本資産運用会社は、提供された物件情報に基づき、本投資法人による当該物件の取得又は本投資法人による当該第三者への物件売却を優先的に検討することができます。本資産運用会社からスターツコーポレーション株式会社に対して本投資法人による当該物件の取得又は当該第三者への物件売却を見送る旨の通知があるまでは、スターツコーポレーション株式会社自らが当該物件を取得してはならず、かつ、当該物件情報を第三者に提供してはならないものとしています。また、本資産運用会社からスターツコーポレーション株式会社に対して本投資法人による当該第三者への物件売却を見送る旨の通知があるまでは、スターツコーポレーション株式会社は、当該売却対象物件以外の物件を当該第三者へ売却することを企図してはならないことになっています。さらに、取得の対象となる不動産等がスターツコーポレーション株式会社が保有又は開発をした物件で、その物件の竣工時期その他の事由で稼働率が本資産運用会社の投資ガイドラインに定めた基準に達しなかった場合において、本投資法人に当該物件を取得させることを目的として、引き続きスターツコーポレーション株式会社が当該物件を保有し、稼働率が本投資法人に取得可能な水準に達するまで、リーシング活動を継続し、稼働率の向上を図ることになっています。</p>
投資対象の棲分け或いは重複の状況	<p>スターツコーポレーション株式会社は、不動産の賃貸・売買の仲介、土地有効活用コンサルティング等の業務を行っており、本投資法人が投資対象とする住居用施設と同じタイプの物件の保有又は開発を行う可能性があります。但し、本契約により、本投資法人が投資対象としている物件情報の全てを優先的に本資産運用会社に提供することになっています。本資産運用会社は、提供された物件情報に基づき、本投資法人による当該物件の取得を優先的に</p>

	検討することができます。本資産運用会社からスターツコーポレーション株式会社に対して本投資法人による当該物件の取得を見送る旨の通知があるまでは、スターツコーポレーション株式会社自らが当該物件を取得してはならず、かつ、当該物件情報を第三者に提供してはならないものとしています。
物件情報の利用に係る優先順位	上記「契約等の内容」に記載のとおり、スターツコーポレーション株式会社は、自らが保有又は開発する予定の物件か第三者が保有又は開発する予定の物件かを問わず、本投資法人が投資対象としている入手した物件情報の全てを優先的に本資産運用会社に提供するものとします。

契約当事者	本資産運用会社及びスターツデベロップメント株式会社
契約名	パイプラインサポート契約（以下この表において「本契約」といいます。）
契約等の内容	スターツデベロップメント株式会社は、自らが保有又は開発する予定の物件か第三者が保有又は開発する予定の物件かを問わず、分譲住宅事業に関連して入手した物件情報（取得の対象となる物件の情報及び物件売却時における第三者の購入意向情報等を含みます。）の全てを優先的に本資産運用会社に提供するものとしています。また、本資産運用会社は、提供された物件情報に基づき、本投資法人による当該物件の取得又は本投資法人による当該第三者への物件売却を優先的に検討することができます。本資産運用会社からスターツデベロップメント株式会社に対して本投資法人による当該物件の取得又は当該第三者への物件売却を見送る旨の通知があるまでは、スターツデベロップメント株式会社自らが当該物件を取得してはならず、かつ、当該物件情報を第三者に提供してはならないものとしています。また、本資産運用会社からスターツデベロップメント株式会社に対して本投資法人による当該第三者への物件売却を見送る旨の通知があるまでは、スターツデベロップメント株式会社は、当該売却対象物件以外の物件を当該第三者へ売却することを企図してはならないことになっています。さらに、取得の対象となる不動産等がスターツデベロップメント株式会社が保有又は開発をした物件で、その物件の竣工時期その他の事由で稼働率が本資産運用会社の投資ガイドラインに定めた基準に達しなかった場合において、本投資法人に当該物件を取得させることを目的として、引き続きスターツデベロップメント株式会社が当該物件を保有し、稼働率が本投資法人に取得可能な水準に達するまで、リーシング活動を継続し、稼働率の向上を図ることになっています。
投資対象の棲分け或いは重複の状況	スターツデベロップメント株式会社は、分譲販売営業・設計・企画・開発等の業務を行っており、本投資法人が投資対象とする住居用施設と同じタイプの物件の保有又は開発を行う可能性があります。但し、本契約により、物件情報の全てを優先的に本資産運用会社に提供することになっています。本資産運用会社は、提供された物件情報に基づき、本投資法人による当該物件の取得を優先的に検討することができます。本資産運用会社からスターツデベロップメント株式会社に対して本投資法人による当該物件の取得を見送る旨の通知があるまでは、スターツデベロップメント株式会社自らが当該物件を取得してはならず、かつ、当該物件情報を第三者に提供してはならないものとしています。
物件情報の利用に係る優先順位	上記「契約等の内容」に記載のとおり、スターツデベロップメント株式会社は、自らが保有又は開発する予定の物件か第三者が保有又は開発する予定の物件かを問わず、分譲住宅事業に関連して入手した物件情報の全てを優先的に本資産運用会社に提供するものとします。

契約当事者	本資産運用会社及びスターツ CAM 株式会社
契約名	物件情報提供契約（以下この表において「本契約」といいます。）
契約等の内容	スターツ CAM 株式会社は、自らが保有又は開発する予定の物件か第三者が保有又は開発する予定の物件かを問わず、建築請負事業に関連して入手した物件情報の全てを優先的に本資産運用会社に提供するものとします。
投資対象の棲分け或いは重複の状況	スターツ CAM 株式会社は、土地有効活用コンサルティング、各種建築物の設計・建設、工事監理業務等の業務を行っており、本投資法人が投資対象とする住居用施設と同じタイプの物件の保有又は開発を行う可能性があります。但し、本契約により、物件情報の全てを優先的に本資産運用会社に提供することになっています。本資産運用会社は、提供された物件情報に基づき、本投資法人による当該物件の取得を優先的に検討することができます。本資産運用会社からスターツ CAM 株式会社に対して本投資法人による当該物件の取得を見送る旨の通知があるまでは、スターツ CAM 株式会社自らが当該物件を取得してはならず、かつ、当該物件情報を第三者に提供してはならないものとしています。
物件情報の利用に係る優先順位	上記「契約等の内容」に記載のとおり、スターツ CAM 株式会社は、自らが保有又は開発する予定の物件か第三者が保有又は開発する予定の物件かを問わず、建築請負事業に関連して入手した物件情報の全てを優先的に本資産運用会社に提供するものとします。

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 投資法人の役員状況

平成 22 年 1 月 26 日現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	平出 和也	昭和 63 年 4 月 平成 11 年 11 月 平成 13 年 11 月 平成 16 年 6 月 平成 17 年 5 月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 スターツ証券株式会社取締役就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社取締役就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社代表取締役就任（現任） 本投資法人執行役員就任（現任）	昭和 63 年以降不動産全般の業務に従事し、経験・知識共に豊富であり、本資産運用会社の役員と兼職をすることが実務上から得策と判断し、選任したものです。
監督役員	野村 茂樹	昭和 58 年 4 月 平成 3 年 3 月 平成 17 年 5 月	弁護士登録 奥野法律事務所（現奥野総合法律事務所）入所（現任） 社会福祉法人全国盲ろう者協会理事（現任） 本投資法人監督役員就任（現任）	法律の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し、選任したものです。
監督役員	松下 素久	昭和 46 年 11 月 昭和 55 年 1 月 昭和 56 年 3 月 昭和 60 年 11 月 平成 17 年 5 月 平成 19 年 3 月	アーサーアンダーセン会計事務所入所 松下明公認会計士事務所入所 公認会計士登録 松下公認会計士事務所開設（現任） 本投資法人監督役員就任（現任） 社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会監事（現任）	会計の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し、選任したものです。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との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	兼職理由	利益相反関係への態勢
平出 和也	代表取締役	運用会社の社長が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詳細かつ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ます。	善管注意義務及び忠実義務を背負っていること、審議及び意思決定機関としては、コンプライアンス委員会、投資委員会、取締役会が存在すること等により、利益相反の可能性は極めて少ないと考えます。

- ③ その他の投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無（前記②に記載された内容を除く）
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

平成 22 年 1 月 26 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 (常勤)	平出 和也	前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照ください。		(兼職・兼任の状況) スタートプロシード投資 法人執行役員 (出向の状況) 該当ありません
取締役 投資部長 (常勤)	吉澤 一嘉	昭和 61 年 4 月 平成 16 年 6 月	千曲不動産株式会社（現スタートコーポレーション株式会社） 入社 スタートアセットマネジメント投信株式会社取締役就任 (現任)	(兼職・兼任の状況) 該当ありません (出向の状況) 該当ありません
取締役 (非常勤)	高内 啓次	昭和 62 年 4 月 平成 13 年 11 月 平成 20 年 10 月	千曲不動産株式会社（現スタートコーポレーション株式会社） 入社 スタートアセットマネジメント投信株式会社取締役就任 (現任) スタートアセットマネジメント投信株式会社取締役管理部長 退任 非常勤へ	(兼職・兼任の状況) スタートケアサービス株式 会社 (出向の状況) 該当ありません

監査役 (非常勤)	村松 久行	平成 元年 4 月 平成 7 年 3 月 平成 7 年 4 月 平成 8 年 4 月 平成 11 年 11 月 平成 13 年 4 月 平成 13 年 11 月 平成 18 年 6 月	スターツ株式会社(現スターツコーポレーション株式会社) 入社 スターツ出版株式会社監査役就任 (現任) スターツアメニティー株式会社監査役就任 エスティーメンテナンス株式会社監査役就任 スターツ証券株式会社監査役就任 (現任) 株式会社リアルジョブ (現ピタットハウスネットワーク株式会社) 監査役就任 (現任) スターツアセットマネジメント投信株式会社監査役就任 (現任) スターツコーポレーション株式会社 経理部長 (現任)	(兼職・兼任の状況) スターツ出版株式会社監査役 株式会社スターツ総合研究所 監査役 スターツ証券株式会社監査役 篠崎駅西口公益複合施設株式 会社監査役 ピタットハウスネットワーク株式 会社監査役 Starts Deutschland GmbH.取締役 Starts (Guangzhou) Consulting Service Ltd.取締役 プロジェクトマネジメント株式会 社監査役 シャーロック株式会社監査役 ブリッジポイント・ジャパン株式会 社監査役 人形町パブリックサービス株式会 社監査役 (出向の状況) 該当ありません
監査役 (非常勤)	浜口 英樹	昭和 55 年 3 月 平成 13 年 7 月 平成 13 年 10 月 平成 18 年 11 月 平成 19 年 7 月 平成 20 年 5 月	株式会社大和銀行 (現株式会社りそな銀行) 入社 スターツ株式会社(現スターツコーポレーション株式会社) 出向 経理部 スターツアメニティー株式会社 出向 経理部 スターツアメニティー株式会社 入社 経理部長代理 スターツアセットマネジメント投信株式会社監査役就任 (現任) スターツアメニティー株式会社 経理部長 (現任)	(兼職・兼任の状況) スターツアメニティー株式会社経 理部長 エスティーメンテナンス株式会 社監査役 賃住保証サービス株式会社監査役 (出向の状況) 該当ありません

② 資産運用会社の従業員の状況

平成 22 年 1 月 26 日現在

従業員数 (名)・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 12 名。親会社であるスターツコーポレーション株式会社、スターツアメニティー株式会社からの出向はありません。	該当ありません。

(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

1) 基本方針

本投資法人と後記「2」本投資法人の自主ルール i. 関連会社等」に記載の関連会社等との取引が、独立した第三者との間で行われる取引よりも不当に有利な内容の取引とならないことを担保し、ひいては当該関連会社等取引において本投資法人の投資主の利益が不当に害されることのないようにすることを基本方針としております。

2) 本投資法人の自主ルール

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係人との取引に係る自主ルールを、以下のとおり定めています。

i. 関連会社等

(イ)投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「計算規則」といいます。)第67条第4項に規定される本投資法人の関連当事者に該当する者、(ロ)財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。)第8条第8項に規定される本資産運用会社の関係会社に該当する会社等、(ハ)(イ)若しくは(ロ)の規定に該当する者がアセットマネジメント業務を受託する特別目的会社(資産流動化法第2条第3項に規定される特定目的会社を含みます。以下同じです。)、(イ)若しくは(ロ)の規定に該当する会社等の役職員が役員数の過半数を占める特別目的会社等、その意思決定に関して上記(イ)又は(ロ)の規定に該当する者が重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社、及び(ニ)(イ)又は(ロ)の規定に該当する者が、その保有していた資産を流動化した際に設立された特別目的会社を併せて「関連会社等」と定め、本資産運用会社との間の一定の取引を規制しています。

ii. 関連会社等との取引制限

本資産運用会社は、以下に記載する取引を関連会社等と行う場合においては、それぞれにつき「関連会社等との取引に関するルール」に定める基準を遵守するものとしております。各取引を行う際の手続きについては、後記「3」運用会社の運用体制 iii. 意思決定プロセス」をご参照下さい。

本資産運用会社は、本資産運用会社の親会社であるスターツコーポレーション株式会社との間でパイプラインサポート契約を、また本資産運用会社の関連会社等であるスターツデベロップメント株式会社との間でパイプラインサポート契約を、スターツCAM株式会社との間で物件情報提供契約をそれぞれ締結しております。本資産運用会社は、同契約に基づいて、

スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツ CAM 株式会社が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供、ウェアハウジング機能その他一定の業務を委託しております。本資産運用会社及びスターツデベロップメント株式会社は、両者間の取引が利害関係人取引に該当することを認識し、パイプラインサポート契約に基づきスターツデベロップメント株式会社の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、予め独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得し、当該鑑定評価以下で売却する等の条項を設けることにより、利益相反取引を排除する措置を講じております。

3) 運用会社の運用体制

i. 運用体制図について

P.6 に掲載の本資産運用会社の【組織図】をご参照ください。

ii. 各組織の業務の概略について

組織	業務の概略
投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用方針・計画案策定（年度・中長期） ・ 運用資産のストラクチャー組成関連業務 ・ 余資の運用方針・計画案策定 ・ ファイナンス方針・計画案策定（年度・中長期） ・ 運用資産の取得計画案策定（デューデリジェンス・調査を含む） ・ 運用資産の売却計画案策定
運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産の管理運営計画案策定及び実行 ・ 運用資産の取得計画の実行及び諸契約締結及び実績の報告 ・ 運用資産の売却計画の実行及び諸契約締結及び実績の報告 ・ プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定及び契約締結 ・ 大規模修繕計画案策定及び工事発注の実行 ・ 配当方針・計画案策定 ・ 運用資産の資産管理計画案策定 ・ 市場動向調査 ・ 運用資産ポートフォリオの評価

<p>管理部</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年度経理方針・予算策定、経理及び出納 ・ 年度人事方針・計画策定、人事 ・ 広報業務・情報開示（I R）業務 ・ 自社の株主総会・取締役会運営 ・ 行政機関への定例報告及び届出、行政機関及び業界諸団体等対応、 ・ 規程の改廃に係る業務 ・ 情報システム機器の運用、保全及び管理 ・ 年度検査方針・計画策定・実行・検査対応方針策定・検査対応 ・ 苦情に関する窓口及びその対処 ・ 法務に関する業務 ・ 配当方針・計画の実行 ・ 投資口発行に伴う業務 ・ 投資法人債発行・償還に伴う業務 ・ 運用資産の資産管理計画の実行 ・ 余資の運用方針・計画の実行 ・ 運用資産の資産保管会社・証券代行業者の選定及び契約締結 ・ 募集取扱い会社対応業務 ・ 大規模修繕計画実行に伴う費用等の支払いの実行 ・ 法人関係情報の管理 ・ 投資法人の機関の運営に関する事務
------------	---

iii. 意思決定プロセス

a. 運用資産取得の意思決定プロセス

パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づき、投資部が運用資産に係る案件・市場情報を優先的に取得します。

運用資産の年度・中長期運用方針・計画に基づき、投資部は運用資産に関する情報を収集した上で、現地調査を行います。また、運用資産の購入検討の過程においては、外部の専門家の調査や助言を得ながら、デューデリジェンス（不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等）を行い、法令適合性や収益性を検証します。

投資部は、対象運用資産の取得が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断した場合、取得決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。

投資部長は、当該取得物件の詳細を記載した運用資産の取得決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。なお、コンプライアンスオフィサーは、関連会社等からの取得時には、コンプライアンス委員会を招集します。

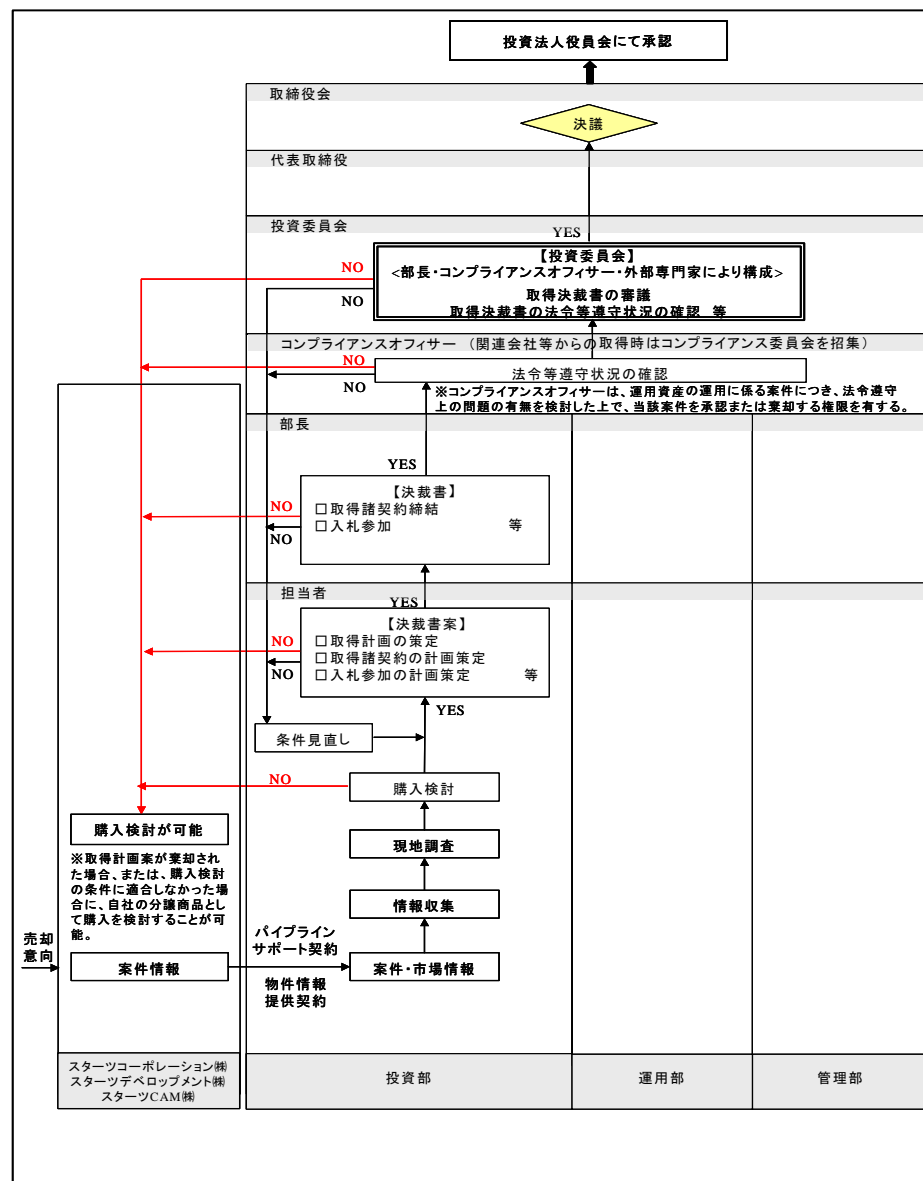
コンプライアンスオフィサー若しくはコンプライアンス委員会は、取得決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。

投資委員会は、取得決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。

取締役会は運用資産の取得について決議を行います。取得決裁書は、取締役会の決議をもって成立します。

なお、投資法人役員会においても、承認の決議を行います。

【運用資産取得の意思決定フローチャート】



b. 運用資産売却の意思決定プロセス

パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づき、投資部が不動産等の買主候補の情報を取得します。さらに、運用資産の売却検討の過程においては、外部の専門家の調査や助言を得ながら、不動産鑑定評価書やマーケットレポート等の分析を行い、法令適合性や収益性を検証します。

投資部は、対象運用資産の売却が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断した場合、売却決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。

投資部長は、当該売却物件の詳細を記載した運用資産の売却決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。なお、コンプライアンスオフィサーは、関連会社等への売却時には、コンプライアンス委員会を招集します。

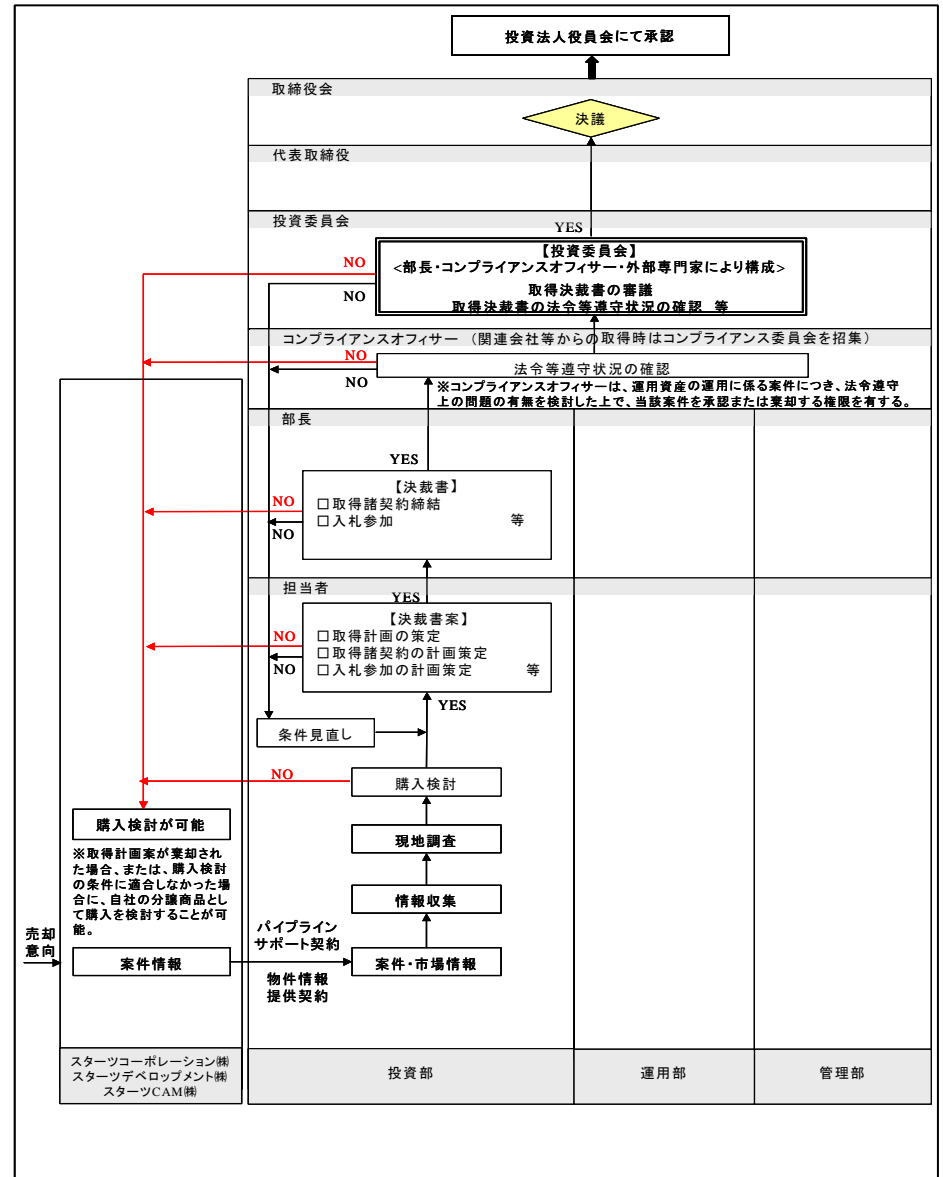
コンプライアンスオフィサー若しくはコンプライアンス委員会は、売却決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。

投資委員会は、売却決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。

取締役会は運用資産の売却について決議を行います。売却決裁書は、取締役会の決議をもって成立します。

なお、投資法人役員会においても、承認の決議を行います。

【運用資産売却意思決定フローチャート】



c. プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等の意思決定プロセス

プロパティマネジメント会社の選定及びプロパティマネジメント会社による入居募集等受託会社への再委託についての承認は、運用部が決裁書案を作成し、運用部長に提出します。なお、プロパティマネジメント会社の選定・入居募集等受託会社への再委託の承認及びこれらの変更（以下「プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等」といいます。）に際しては、本投資法人に対して最も有利となるような会社を、複数の候補の中から所定の手続きに基づき選定・承認するものとします。

また、選定又は再委託が承認されたプロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社との委託契約においては予め契約期間を定め、契約の満了時には前記の手続を同様に行うものとします。

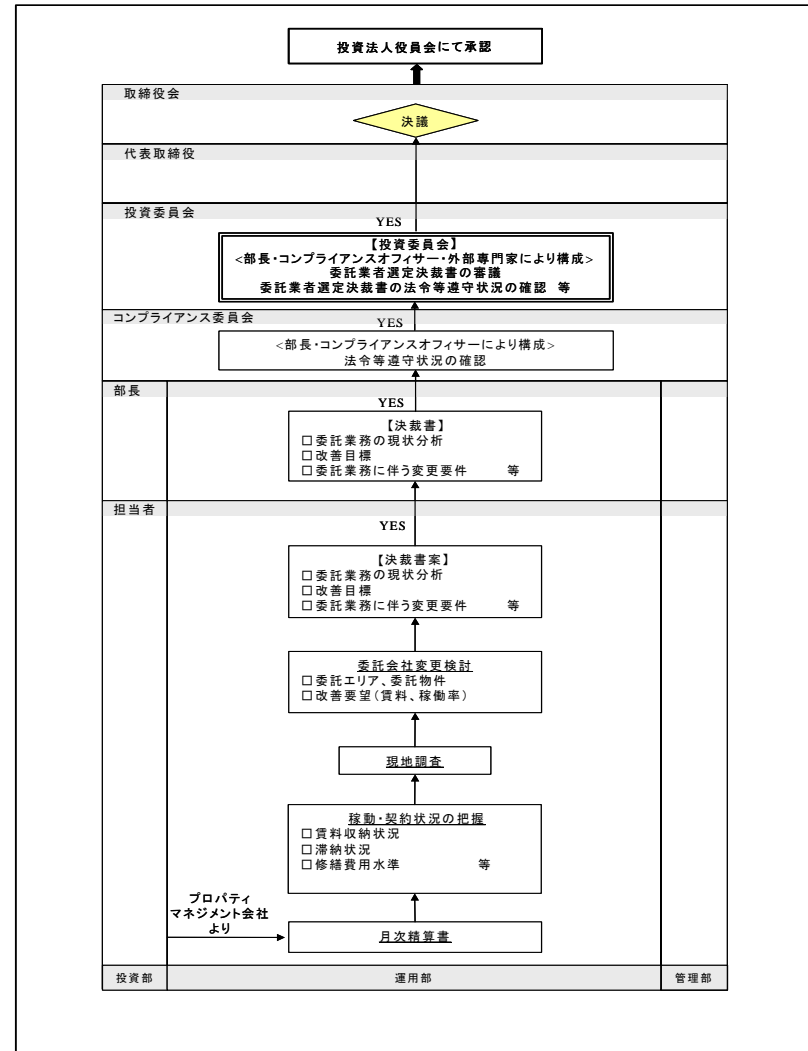
運用部長は、プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等の詳細を記載した決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。

コンプライアンスオフィサーは、プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等について、コンプライアンス委員会を招集します。コンプライアンス委員会は、プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等の決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。

投資委員会は、プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等の決裁書について審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。

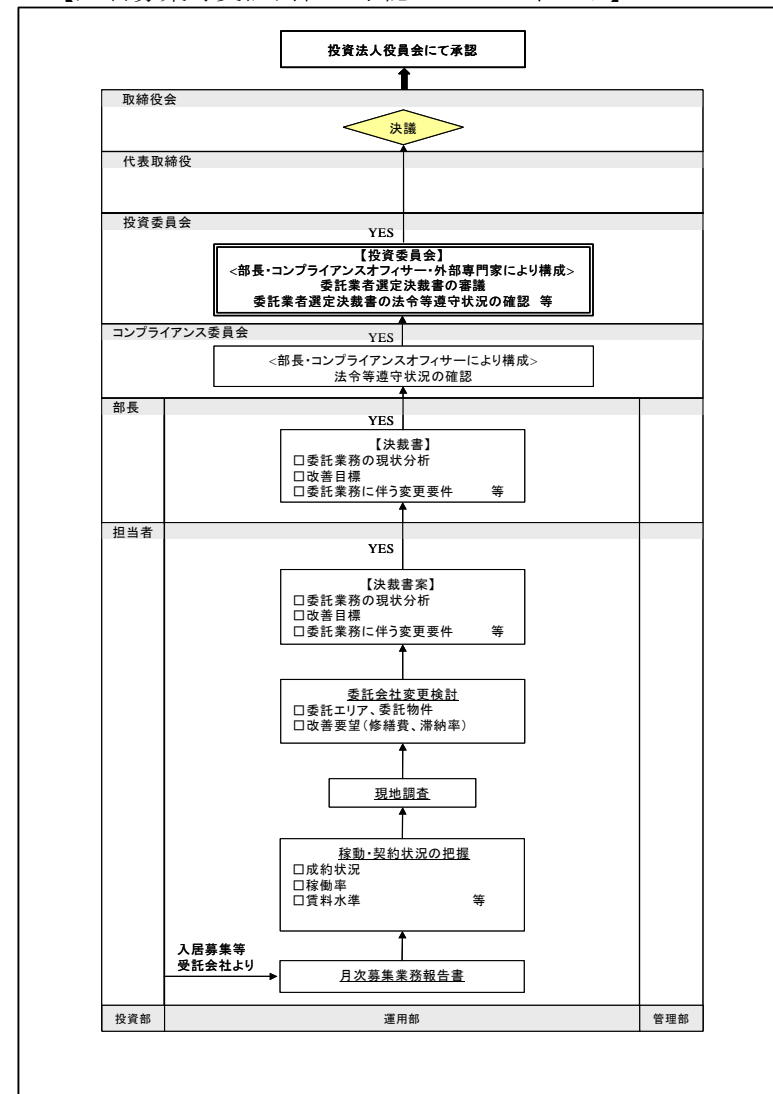
取締役会はプロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選

【プロパティマネジメント会社の選定フローチャート】



定等について決議を行います。プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等の決裁書は、取締役会の決議をもって成立します。
 なお、投資法人役員会においても、承認の決議を行います。

【入居募集等受託会社の承認フローチャート】



iv. 委員会の概要

委員会名	組織の概略
投資委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構成員 投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家（弁護士等）及びコンプライアンスオフィサー ・ 開催時期 下記審議項目について重要な決議事項が生じたとき議長が判断、若しくは関係各部より請求があった場合、議長を招集権者として開催されます。 ・ 審議項目 投資委員会では、運用資産の運用に関する下記の事項について審議及び法令等遵守状況の確認を行います。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 運用方針・計画策定 (2) 運用資産の取得・売却 (3) ファイナンス方針策定 (4) 運用資産の管理運営計画策定 (5) プロパティマネジメント会社の選定・入居者募集等受託会社への再委託の承認 (6) 大規模修繕の計画策定 (7) 配当方針・計画策定 (8) 情報開示（IR）方針・計画策定 (9) 規程の改廃 ・ 審議方法 コンプライアンスオフィサー及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンスオフィサー及び外部専門家が賛成し、かつ出席委員の3分の2以上の賛成により決議されます。
コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構成員 コンプライアンスオフィサー（議長）、各部部長 ・ 開催時期 下記審議項目について重要な決議事項が生じたとき議長が判断、若しくは関係各部より請求があった場合、議長を招集権者として開催されます。 ・ 審議項目 コンプライアンス委員会では、運用資産の運用に関する下記の事項について審議及び法令等遵守状況の確認を行います。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 前記「2）本投資法人の自主ルール i. 関連会社等」に定義される関連会社等からの運用資産の取得及び関連会社等への運用資産の売却 (2) プロパティマネジメント会社・入居者募集等受託会社の選定 (3) その他コンプライアンスオフィサーが必要と判断をした事項 ・ 審議方法 コンプライアンスオフィサーを含む委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンスオフィサーが賛成し、かつ出席委員の3分の2以上の賛成により決議されます。

② 運用体制の採用理由

1) 利益相反取引に対して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である平出和也は、本資産運用会社の代表取締役を兼職していますが、前記「(1) 投資法人 ② 投資法人執行役員の本資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」に記載の理由により利益相反の可能性は極めて少ないと考えます。

2) スポンサー企業グループとの利益相反取引に対して取締役会が果たす機能について

取締役会には構成員である取締役 3 名の他、監査役 2 名も参加し、監査役が客観的な立場から経営監視機能を担っております。

3) 利益相反取引に対してコンプライアンスオフィサー、外部専門家が果たす機能について

本資産運用会社は、運用資産の取得・売却、プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等を審議する機関としてコンプライアンス委員会・投資委員会の両委員会を設置しております。

コンプライアンス委員会はコンプライアンスオフィサーを議長とし、コンプライアンスオフィサー他、各部部长が構成員となっております。コンプライアンス委員会ではコンプライアンスオフィサーを含む委員の 3 分の 2 以上が出席し、コンプライアンスオフィサーが賛成し、かつ出席委員の 3 分の 2 以上の賛成により決議されます。

投資委員会は投資部長を議長とし、コンプライアンスオフィサー他、運用部長、管理部長、外部専門家 1 名（弁護士）が構成員となっております。投資委員会ではコンプライアンスオフィサー及び外部専門家 1 名（弁護士）を含む委員の 3 分の 2 以上が出席し、コンプライアンスオフィサー及び外部専門家が賛成し、かつ出席委員の 3 分の 2 以上の賛成により決議されます。

投資委員会において独立した第三者である外部専門家のチェック体制があり、コンプライアンス委員会・投資委員会の両委員会でコンプライアンスオフィサーによる賛成が必要となるチェック体制があるため、コンプライアンスの遵守の実効性が確保されると考えております。

i. コンプライアンスオフィサー

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス オフィサー	吉見 照男	昭和 38 年 3 月 平成 4 年 4 月 平成 6 年 6 月 平成 11 年 4 月 平成 16 年 6 月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行）入社 大弥商事株式会社入社 スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 法人事業部長就任 分譲事業部事業開発部長就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社 コンプライアンスオフィサー就任（現任）

ii. 外部専門家

役職名	氏名	主要略歴	
弁護士	山中 尚邦	昭和 58 年 昭和 61 年 3 月 平成 8 年 10 月 平成 11 年 5 月 平成 14 年 6 月	司法試験合格 弁護士登録・東京弁護士会入会 奥野法律事務所（現奥野総合法律事務所）入所 旧株式会社住宅金融債権管理機構（現株式会社整理回収機構（RCC））法律顧問 山中法律事務所開設 NPO カンボジアの健康及び教育を支援する会事務局長理事就任

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

[直近営業期間：自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日]

利害関係人等への取引額・支払手数料等は以下のとおりです。

区分	取引額総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		取引先	取引額B (千円)	
投資法人債の引受	2,000,000	スターツコーポレーション株式会社	2,000,000	100%
投資法人債利息の支払	162	スターツコーポレーション株式会社	162	100%
委託管理料	46,347	スターツアメニティー株式会社	46,347	100%
修繕工事費	84,770	スターツアメニティー株式会社	84,770	100%
保守点検費	52,506	スターツアメニティー株式会社	52,506	100%
広告宣伝費	12,232	スターツアメニティー株式会社	12,232	100%
更新手数料	7,909	スターツアメニティー株式会社	7,909	100%
賃料収入等	1,466,032	スターツアメニティー株式会社	404,005	27.6%

(注)「取引額総額A」及び「取引額B」は、千円未満を切り捨てて記載しております。

(2) 物件取得等の状況

[直近営業期間：自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日]

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

本資産運用会社では不動産鑑定書の作成について、社内規程において以下の基準のいずれかに該当する専門家に依頼することを定めております。

- (a) 鑑定事務所代表が国土交通省公示評価員、社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価等の公的職務に携わっており当該職務に就くために公的機関の審査を経ていること。
- (b) 鑑定評価受注実績が過去 10 年間継続して年間 100 件以上あること。
- (c) 鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が 5 年以上ある、特に不動産証券化のための鑑定評価の実績が過去 50 件以上あること。

上記基準により本資産運用会社が選出した鑑定事務所は以下のとおりになっております。特定の鑑定依頼先への鑑定依頼の集中を避ける為に、複数社の鑑定事務所に鑑定業務を依頼しております。

株式会社中央不動産鑑定所

株式会社東都鑑定

株式会社アセットリサーチ

森井総合鑑定株式会社

株式会社立地評価研究所

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
(注 1)	株式会社 中央不動産鑑定所	東京都中央区 日本橋 3-5-14	27 名	業務方法書に定める選定基準並びに、J-REIT 不動産ファンドにおいての実績から選定しました。
(注 2)	株式会社東都鑑定	東京都台東区 東 4-29-15-308	2 名	業務方法書に定める選定基準並びに、住居不動産に対する豊富な鑑定実績があるため、選定しました。
(注 3)	株式会社 アセットリサーチ	東京都渋谷区 渋谷 1-17-3-601	4 名	業務方法書に定める選定基準並びに、J-REIT 不動産ファンドにおいての実績から選定しました。
(注 4)	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区 日本橋 1-7-9	16 名	業務方法書に定める選定基準並びに、J-REIT 不動産ファンドにおいての実績から選定しました。

- (注1) プロシード市川、プロシード東陽町、プロシード葛西、プロシード三軒茶屋、プロシード瑞江、プロシード船橋宮本、プロシード南葛西、プロシードせんげん台、プロシード行徳、プロシード幕張本郷、プロシード南行徳、プロシード松濤、プロシード参宮橋、プロシード都立大学、プロシード都立大学 2、プロシード本所吾妻橋、プロシード高田馬場、プロシード本八幡、プロシード西新井、プロシード調布、プロシード本通、プロシード琴似、プロシード太閤通、プロシード穂波町、プロシード新栄、プロシード千代田
- (注2) プロシード幕張本郷 2、プロシード東川口、プロシード船堀、プロシード竹ノ塚、プロシードせんげん台 2、プロシード浦安、プロシード新小岩、プロシード八千代緑ヶ丘 I、プロシード八千代緑ヶ丘 II、プロシード目黒青葉台、プロシード杉並宮前、プロシード両国、プロシード三田、プロシード高円寺南、プロシード TX 六町、プロシード大泉学園、プロシード千歳烏山、プロシード三鷹、プロシード船橋本町、プロシード環状通東、プロシード元町、プロシード元町 2、プロシード箱崎宮 II、プロシード箱崎宮 I、プロシード大橋、プロシード那珂川、プロシード東大畑、プロシード福岡高宮、プロシード大濠公園、プロシード松山、プロシード水戸
- (注3) プロシード中野新橋、プロシード亀戸、プロシード新高円寺、プロシード蓮根、プロシード大井町、プロシード十条、プロシード白楽、プロシード新丸子、プロシード行徳駅前
- (注4) プロシード柏エスト、プロシード柏ノール
- (注5) プロシード中河原、プロシード西川口、プロシード弘明寺、プロシード鶴ヶ峰、プロシード相模大塚

(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

本資産運用会社ではエンジニアリング・レポート作成機関の選定について、独立性と信頼性を重視し、特別な利害関係にある者とは関係のない大手建築会社や大手設計事務所へ発注することとしております。特定のエンジニアリング・レポート作成機関への業務依頼の集中を避ける為に、複数社のエンジニアリング・レポート作成機関に作成業務を依頼しております。

(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

本投資法人の最大の特徴であるスターツグループ各社との広範な連携に基づいて、グループのもつ「住まい」に関する開発ノウハウを活かした物件の取得が可能である事、加えて入居者の募集から管理にいたるまでのきめ細かなサービス体制を自社グループ内で構築している点をアピールし、投資家の皆様のご期待にお応えできるよう、安定・確実な資産運用はもちろんのこと、情報を的確に提供することを目指し、ホームページをはじめ機関投資家様には説明会や個別訪問によるIR活動を行っております。

【IR説明会等について】

●アナリスト向け「第8期 決算説明会」開催（平成21年12月15日実施）

●機関投資家向けIR

決算発表後、適宜に機関投資家との個別IRミーティングを実施し、投資法人の運用状況等について積極的に開示しております。

●個人投資家向けIR

証券会社の各店舗で適宜に営業社員向けに会社説明会を実施し、個人投資家向けIRに対応しております。

【ホームページについて】

●下のURLにてIR資料を掲載しています。

<http://www.sp-inv.co.jp/>

IR資料として、決算情報（決算短信、決算説明会資料）、決算情報以外の適時開示情報（投資主総会の招集通知を含む）、有価証券報告書、資産運用報告、本投資法人規約等、上場以来の開示情報を掲載しております。

【決算に関わるスケジュール】

決算日 4月30日、10月31日

決算発表 6月、12月

資産運用報告発表時期 7月、1月

分配金支払 7月、1月

以上