

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
 スターツプロシード投資法人
 代表者名 執行役員 平出 和也
 (コード 8979)
 問合せ先 TEL03-6202-0856(代表)
 資産運用会社名
 スターツアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役 平出 和也

1. 基本情報

(1)コンプライアンスに関する基本方針

① 基本的な考え方

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」をはじめ、「投資信託及び投資法人に関する法律」、「宅地建物取引業法」、関連諸法令及び一般社団法人投資信託協会等の定める諸規則及び社内規程を遵守し、誠実かつ適切に業務遂行する為に、コンプライアンス体制の構築を経営の最優先課題の一つと位置付け、日々企業努力を続けています。

なお、本資産運用会社は、平成 22 年 9 月 30 日付で金融庁から兼業の承認を受け、同年 10 月 1 日より、本投資法人の運用にかかる投資運用業とは別に不動産コンサルティング業務を開始し、また金融庁への届け出のうえ、平成 28 年 2 月 1 日より、投資一任契約に基づく不動産ファンドの資産運用業務を開始していますが、本書では後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (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 1)組織について」を除いては、本投資法人の資産運用に関する事項に限り記載しています。

② 本投資法人におけるコンプライアンス体制

本投資法人の役員会は、執行役員 1 名、監督役員 2 名で構成されており、監督役員については、外部の専門性を有した有識者として弁護士 1 名、公認会計士 1 名が選任されており、監督・牽制機能が十分働くような体制を構築しています。役員会の開催は、月 1 回程度の頻度で行っており、審議事項については、十分な議論を行ったうえで決議し、また、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、必要とされる情報が的確・迅速に伝わるよう資料等の工夫に努めています。

③ 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関わる社内規程には、すべての役職員が従うべき行動指針を定めたものとして、本資産運用会社が属するスターツグループ(後記「(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」で定義します。以下同じです。)が企業理念、社訓等に基づいてグループ社員向けにそ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」と、本資産運用会社が独自に制定した「コンプライアンス・マニュアル」があります。また、コンプライアンスに関わる社内体制、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、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、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関わる運営方法、コンプライアンスに関する社内研修や違反等に関わる社内管理のあり方等を定めています。

2) 組織・制度面

コンプライアンスに関わる組織・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)及び監査役 3 名(常勤 1 名、非常勤 2 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。監査役は、必要に応じてコンプライアンスオフィサーと連携し、取締役の職務執行の状況を監査します。なお、常勤の監査役については、平成 22 年 3 月から、過去にスポンサー企業グループとの間で雇用関係になかった者を社外監査役として新たに選任し、独立性及び中立性の一層の向上を図っています。

取締役会は、「取締役会規則」の規定に則って運営され、承認事項は、①経理に関する重要事項、②人事に関する重要事項、③株主総会運営に関する重要事項、④規程改廃に関わる重要事項、⑤法務に関する重要事項、⑥運用資産の投資計画・運用計画に関する重要事項、⑦コンプライアンスオフィサーの任命及び解任等です。

a. コンプライアンスにかかる審議・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、重要な改訂

ii)コンプライアンス・プログラムの決定、変更

iii)業法違反、刑事法令違反等、重大な不祥事件にかかる対応方針の審議、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)下記 b. iii)において、事故に起因する損失の補てん金額が 100 万円を超えるときその他その内容に照らし必要と認められる場合の対応策

vi)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) コンプライアンス・プログラムの進捗状況
- ii) 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
- iii) 運用財産の運用として行った取引により投資法人に損害が生じた場合の原因等詳細な状況
- iv) 上記 a. v) の場合を除き、事故に起因する損失の補てん金額が 100 万円以下である場合の対応策
- v) 顧客等からのすべての苦情、その対応及び事後対策の状況
- vi) 顧客等とのすべての紛争、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訂案の立案
- 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内部監査の実施

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内部監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。)の内部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、運用資産の運用にかかる案件につき、投資委員会に諮問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うことができます。

c. 選任方法

コンプライアンスオフィサーは、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・規範の遵守のために必要とされる幅広い知識と十分な審査・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)、投資部長、運用部長、管理部長(構成員に取締役がない場合には、このほかに、取締役(但し、代表取締役及びファンド運営事業部の部長を兼任する取締役を除きます。)を構成員として選任することができます。)

コンプライアンス委員会においては、コンプライアンスオフィサーが議案承認において拒否権を有していること、本資産運用会社の代表取締役が構成員とならないこと等により、組織としての独立性を確保しています。

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。

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) 関連会社等(注)との取引

- a) 関連会社等からの特定資産の取得
- b) 関連会社等への特定資産の譲渡
- c) 関連会社等へのマスターリース業務の委託
- d) 関連会社等へのプロパティマネジメント業務の委託
- e) 上記プロパティマネジメント業務の委託のうち、リーシング業務の関連会社等への再委託の承認
- f) 関連会社等への大規模修繕工事の発注
- g) 関連会社等による投資法人債の引受け
- h) 関連会社等による投資口の引受け及び募集
- i) 関連会社等への信託業務の委託
- j) 上記 c)乃至f)以外の資産運用関連付随業務の委託
- k) その他上記各項目に類する取引

(注) 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」で定義します。

ii) 関連会社等以外との取引

- a) マスターリース業務の委託
- b) プロパティマネジメント業務の委託
- c) プロパティマネジメント業務のうち、リーシング業務の再委託
- d) 大規模修繕工事の発注
- e) 上記 a)乃至 d) 以外の資産運用関連付随業務の委託
- f) その他上記各項目に類する取引

iii) 上記以外に、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(外部専門家は本書の日付現在、弁護士を招聘しています。また、この構成員に取締役がない場合には、このほかに、取締役(但し、代表取締役及びファンド運営事業部の部長を兼任する取締役を除きます。)を構成員として選任することができます。投資委員会では、投資法人の資産の運用に係る下記の事項について審議及びコンプライアンスの確認を行います。)

なお、投資委員会においては、外部専門家(弁護士等)及びコンプライアンスオフィサーの各々が議案承認において拒否権を有していること、本資産運用会社の代表取締役が構成員とならないこと等により、組織としての独立性を確保しています。

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されます。

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) 運用方針策定
- ii) 運用資産の取得・譲渡
- 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) マスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定・リーシング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) 運用業務に関する諸規程の改廃

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関わる議案に関してはすべ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⇒取締役会の順に審議し、決議していく流れとなっています。

前記のとおり、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。

また、運用資産の年度・中長期運用方針・計画の策定、運用資産の取得・譲渡、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等、投資法人にとって重要な議案は、取締役会において決議後、投資法人の役員会において審議し、決議します。

4) 留意している事項

本書の日付現在、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(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及びマーケットレポート等による分析評価をいいます。以下同じです。)の実施体制の構築

(2)投資主の状況

平成 28 年 4 月 30 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)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	該当事項はありません。	28,379	16.33
スターツコーポレーション株式会社	本資産運用会社の株主であり、かつ本資産運用会社との間でパイプラインサポート契約を締結しています。このほか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です。 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います。	22,591	12.99
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。	8,295	4.77
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	該当事項はありません。	5,936	3.41
野村信託銀行株式会社(投信口)	該当事項はありません。	5,418	3.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません。	2,204	1.26
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口 9)	該当事項はありません。	1,853	1.06
蔭山 恭一	該当事項はありません。	1,806	1.03
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	該当事項はありません。	1,170	0.67
吉田商事株式会社	該当事項はありません。	1,000	0.57
上位 10 名 合計		78,652	45.26

(注)「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する各投資主の所有投資口数の割合をいい、小数第 2 位未満を切捨てて記載しています。

(3) 本資産運用会社の大株主の状況

平成 28 年 4 月 30 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)
スターツコーポレーション株式会社	前記「(2) 投資主の状況」をご参照下さい。	3,000	100.0
合計		3,000	100.0

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の割合をいい、小数第 2 位未満を切捨てて表示しています。

(4) 投資方針・投資対象

「第 21 期有価証券報告書(平成 28 年 7 月 28 日提出) 第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針及び(2) 投資対象」をご参照下さい。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

① テナントの選定基準

入居中安定して家賃を支払っていただけるか、近隣とのトラブルを起こさないかなどの不安要素を取り除くため、以下の点を見極め選定しています。

- ・家賃を滞納なく支払える能力があるかどうか。
- ・保証会社による保証が可能かどうか(又は保証人の適否)。
- ・反社会的勢力に該当していないかどうか。
- ・契約者の属性に社会的信用があるかどうか。

② マスターリース会社の選定基準

原則として、プロパティマネジメント会社との間で、契約事務の簡素化等を目的として、マスターリース契約を締結することとしています。

マスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定にあたっては、会社規模(資本金、従業員数)、組織体制(不動産運営・管理の経験、資格者の人数等)、対象となる運用資産における実績(管理戸数・マスターリースの件数等)の要件を定め、この要件を満たす会社の中から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、本投資法人に対して最も有利となるような会社を選定しています。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資を行う予定はありません。

(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

スポンサー企業であるスターツコーポレーション株式会社を母体とする企業グループ(以下「スターツグループ」といいます。)の事業内容については、同社の「第44期有価証券報告書(平成28年6月23日提出) 第一部 企業情報 第1 企業の概況 3 事業の内容 及び 4 関連会社の状況」をご参照下さい。

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かかる契約等の状況

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、本表において「本契約」といいます。)
契約等の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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せん。)のすべてを優先的に本資産運用会社に提供しなければならない。 2. 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る。 3. 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。 4. 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。 5. 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、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。
投資対象の棲分け或いは重複の状況	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すべてを優先的に本資産運用会社に提供しなければならないことと定められています。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。
物件情報の利用にかかる優先順位	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すべ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、本表において「本契約」といいます。)
契約等の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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。)のすべてを優先的に本資産運用会社に提供しなければならない。 2. 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る。 3. 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。 4. 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。 5. 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、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。
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、物件情報のすべてを優先的に本資産運用会社に提供しなければならぬ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。
物件情報の利用にかかる優先順位	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すべ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アメニティー株式会社
契約名	パイプラインサポート契約(以下、本表において「本契約」といいます。)
契約等の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. スターツアメニティー株式会社は、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。)のすべてを優先的に本資産運用会社に提供しなければならない。 2. 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る。 3. 本資産運用会社からスターツアメニティー株式会社に対して、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、スターツアメニティー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。 4. 本資産運用会社からスターツアメニティー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

	<p>は、スタートアメニティー株式会社は、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。</p> <p>5. 取得の対象となる不動産等がスタートアメニティー株式会社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、スタートアメニティー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。</p>
投資対象の棲分け或いは重複の状況	<p>スタートアメニティー株式会社は、マンション、アパート等の管理・運営及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・内装工事等の業務の他、収益物件の運用業務を行っており、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を保有する可能性があります。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すべてを優先的に本資産運用会社に提供しなければならないことと定められています。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トアメニティー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、スタートアメニティー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。</p>
物件情報の利用にかかる優先順位	<p>上記「契約等の内容」に記載のとおり、スタートアメニティー株式会社は、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すべてを優先的に本資産運用会社に提供するものとします。</p>

契約当事者	本資産運用会社及びスタートCAM株式会社
契約名	物件情報提供契約(以下、本表において「本契約」といいます。)
契約等の内容	スタート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すべてを優先的に本資産運用会社に提供しなければならない。
投資対象の棲分け或いは重複の状況	<p>スタート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、物件情報のすべ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ト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、スタート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。</p>
物件情報の利用にかかる優先順位	<p>上記「契約等の内容」に記載のとおり、スタート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すべてを優先的に本資産運用会社に提供しなければならないものとします。</p>

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 本投資法人の役員の状況(本書の日付現在)

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 平成 25 年 7 月 平成 26 年 8 月 平成 27 年 6 月 平成 27 年 10 月 平成 28 年 3 月 平成 28 年 7 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(現スターツアセットマネジメント株式会社)取締役就任 同社代表取締役就任(現任) 本投資法人執行役員就任(現任) 株式会社スターツ総合研究所取締役(非常勤)就任 学校法人暁星国際学園理事就任(現任) 人形町パブリックサービス株式会社代表取締役就任(現任) 篠崎駅西口公益複合施設株式会社代表取締役就任(現任) 安城民間収益サービス株式会社取締役(非常勤)就任(現任) 株式会社スターツ総合研究所代表取締役就任(現任)	不動産業務全般、企業財務、金融法務などの幅広い業務経験と知識を有し、投資法人の執行役員として高度な執行能力が期待されるため。また、本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社である本資産運用会社の代表取締役であり、投資法人の執行役員を兼務することにより、投資法人の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、適任者であると判断したものです。(注)
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 平成 25 年 4 月	弁護士登録 奥野法律事務所(現奥野総合法律事務所・外国法共同事業)入所(現任) 社会福祉法人全国盲ろう者協会理事就任(現任) 本投資法人監督役員就任(現任) 社会福祉法人日本盲人福祉委員会理事就任(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。なお、奥野総合法律事務所・外国法共同事業は、スポンサーであるスターツコーポレーション株式会社の顧問契約先ではありますが、本投資法人及び本資産運用会社は直接的な契約関係になく、また本投資法人及び本資産運用会社は独立した法律事務所を顧問先としています。そのため、スポンサーからの影響力が排除されています。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	松下 素久	昭和 46 年 11 月	アーサーアンダーセン会計事務所入所	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。
		昭和 55 年 1 月	松下明公認会計士事務所入所	
		昭和 56 年 3 月	公認会計士登録	
		昭和 60 年 11 月	松下公認会計士事務所開設(現任)	
		平成 17 年 5 月	本投資法人監督役員就任(現任)	
		平成 19 年 5 月	社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会(現公益社 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	
		平成 25 年 5 月	同協会理事就任(現任)	
		平成 26 年 6 月	共立信用組合理事就任(現任) 日産センチュリー証券株式会社監査役就任(現任)	

(注) 平出和也は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、平成 16 年 12 月 20 日付で、当時の投信法第 13 条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ています。

② 本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

氏名	資産運用会社の役職名	兼職の理由	利益相反関係への態勢
平出 和也	代表取締役	<p>本資産運用会社の代表取締役が投資法人の執行役員を兼務するメリットとしては以下の点があげられます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本投資法人の置かれている状況についてのスポンサー企業による把握・理解が常時行われることによって、業務執行の効率化、また緊密な関係に基づいて中長期的な支援を受けることが可能となる点 2.本投資法人の役員会における審議を、本資産運用会社からの直接の情報に基づいて行えることにより、経営判断の妥当性をより高めることができる点 3.本投資法人の投資主総会において、執行役員が運用に関してのより詳細な説明、質問への回答を行うことが可能となる点 	<p>本資産運用会社のコンプライアンス上の態勢としては、善管注意義務及び忠実義務を負っていること、審議及び意思決定機関として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くなっています。</p> <p>なお、本資産運用会社の取締役会、本投資法人の役員会の意思決定において、運用報酬・機関運営事務報酬の決定・支払等の、本投資法人から本資産運用会社への支払及び支払義務の発生を伴う決議については、会社法第 369 条第 2 項及び投信法第 115 条第 1 項の「特別の利害関係を有する」取締役又は執行役員に該当するため、その定めに従い、それぞれ代表取締役・執行役員は議決には参加していません。</p>

③ その他投資法人役員の内任・兼職による利益相反関係の有無等

該当事項はありません。

(2)資産運用会社

① 本資産運用会社の役員の状況(本書の日付現在)

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」をご参照下さい。		(兼任・兼職の状況) 左記をご参照下さい。 (出向の状況) 該当ありません。
取締役 不動産コンサルティング 部長兼ファンド運営 事業部長 (常勤)	時武 洋平	平成 8 年 4 月 平成 17 年 9 月 平成 17 年 11 月 平成 22 年 10 月 平成 25 年 4 月 平成 25 年 6 月 平成 25 年 7 月 平成 28 年 2 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 スターツアセットマネジメント投信株式会社(現スターツアセットマネジ メント株式会社)出向 同社入社 同社不動産コンサルティング部長就任 人形町パブリックサービス株式会社取締役(非常勤)就任(現任) 篠崎駅西口公益複合施設株式会社取締役(非常勤)就任(現任) スターツアセットマネジメント株式会社取締役不動産コンサルティング 部長就任 同社取締役不動産コンサルティング部長兼ファンド運営事業部長就 任(現任)	(兼任・兼職の状況) 左記をご参照下さい。 (出向の状況) 該当ありません。

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)	高内 啓次	昭和 62 年 4 月 平成 13 年 11 月 平成 20 年 10 月 平成 22 年 5 月 平成 24 年 3 月	千曲不動産株式会社(現スターツコーポレーション株式会社)入社 スターツアセットマネジメント投信株式会社(現スターツアセットマネジメント株式会社)取締役就任 同社取締役管理部長退任、取締役(非常勤)(現任) スターツケアサービス株式会社取締役就任 同社取締役退任 スターツアメニティー株式会社入社 同社経理部長就任(現任)	(兼任・兼職の状況) 左記をご参照下さい。 (出向の状況) 該当ありません。
監査役 (常勤)	加藤 保治	昭和 48 年 4 月 平成 3 年 10 月 平成 5 年 7 月 平成 7 年 1 月 平成 9 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 14 年 3 月 平成 19 年 1 月 平成 22 年 1 月 平成 26 年 4 月 平成 26 年 5 月	株式会社大和銀行(現株式会社りそな銀行)入社 同社青山支店支店長就任 同社池袋支店支店長就任 同社検査部(東京)検査役就任 同社営業統括部(東京)推進役就任 株式会社ベストセラーズ 出向 同社入社 同社取締役就任 同社取締役退任 同社退職 スターツアセットマネジメント株式会社監査役就任(現任)	(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。

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)	村松 久行	平成元年 4 月 平成 7 年 3 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 平成 23 年 6 月 平成 28 年 3 月 平成 28 年 7 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(現スターツアセットマネジ メント株式会社)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就任 同社執行役員(財務担当)就任 同社常務執行役員(財務担当)就任(現任) スターツアメニティー株式会社監査役就任(現任) 有限会社エイチアンドユーコンサルティング代表取締役就任(現任)	(兼任・兼職の状況) 左記に加え、下記の監査役(非常 勤)に就任しています。 関西スターツ株式会社、中部スタ ーツ株式会社、株式会社スターツ 総合研究所、篠崎駅西口公益複 合施設株式会社、シャーロック株 式会社、人形町パブリックサー ビス株式会社、スターツゴルフ開発 株式会社、スターツエージェンシ ー株式会社 (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 平成 24 年 3 月 平成 25 年 4 月 平成 26 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 スターツアメニティー株式会社出向 同社入社 経理部長代理就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社(現スターツアセットマネジ メント株式会社)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就任 同社ナビパーク事業部法人営業部長就任 スターツコーポレートサービス株式会社代行事業部第1企業グループ 長就任 同社 社宅事業部社宅管理業務部第3企業グループ長就任(現任)	(兼任・兼職の状況) 左記をご参照下さい。 (出向の状況) 該当ありません。

② 本資産運用会社の従業員の状況(本書の日付現在)

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
—	—	—
出向者計	—	—
本資産運用会社役職員総数(注)	29	—

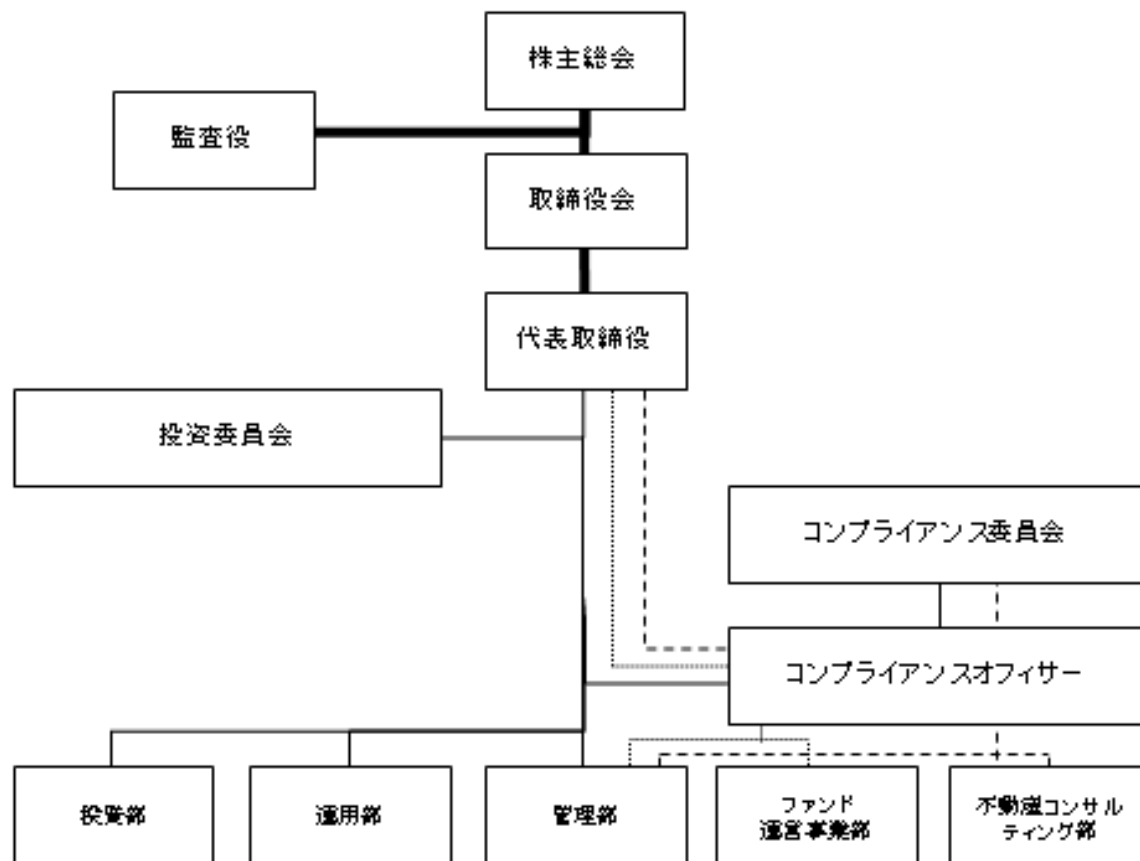
(注) 役職員総数には、アルバイトを含みます。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

1) 組織について

本投資法人及び本資産運用会社における組織図は以下のとおりになっています。

取締役会、投資委員会、コンプライアンス委員会、コンプライアンスオフィサーの概略については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針」をご参照下さい。



(注)本資産運用会社は、金融庁の承認を受けて、不動産コンサルティング業務を兼業し、また、金融庁への届け出により、本投資法人の運用にかかる投資運用業とは別に投資一任契約に基づく不動産ファンドの資産運用業務を行っていますが、本書においては、本投資法人の資産運用に関する事項に限ってのみ記載しています。

2) 各組織の業務の概略

i. 取締役会

取締役会の概略については、前記「1.基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針」をご参照願います。

ii. 投資委員会

投資委員会の概略については、前記「1.基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針」をご参照願います。

iii. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会の概略については、前記「1.基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針」をご参照願います。

iv. 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の概略については、前記「1.基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針」をご参照願います。

v. 各部の業務の概略

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・調査の発注・契約締結等を含みます。)・運用資産の譲渡計画案策定
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、諸契約締結及び実績の報告・運用資産の譲渡計画の実行、諸契約締結及び実績の報告・マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング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

組織	業務の概略
管理部	<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(IR)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 ・規程の改廃にかかる業務 ・情報システム機器の運用、保全及び管理 ・苦情・紛争に関する窓口及びその対処 ・法務に関する業務 ・監督官庁、税務官署、各種協会その他諸団体対応 ・配当方針・計画の実行 ・投資口に関する業務 ・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

3) 法令遵守に関わる業務分掌

法令遵守については、業務遂行していくなかで生じた問題・疑義等は、原則各部がその業務分掌に従って、対応する体制となっています。重要な事案は役員へ報告され、必要に応じて弁護士との協議、当局への確認等を行うなど万全の体制を敷いています。

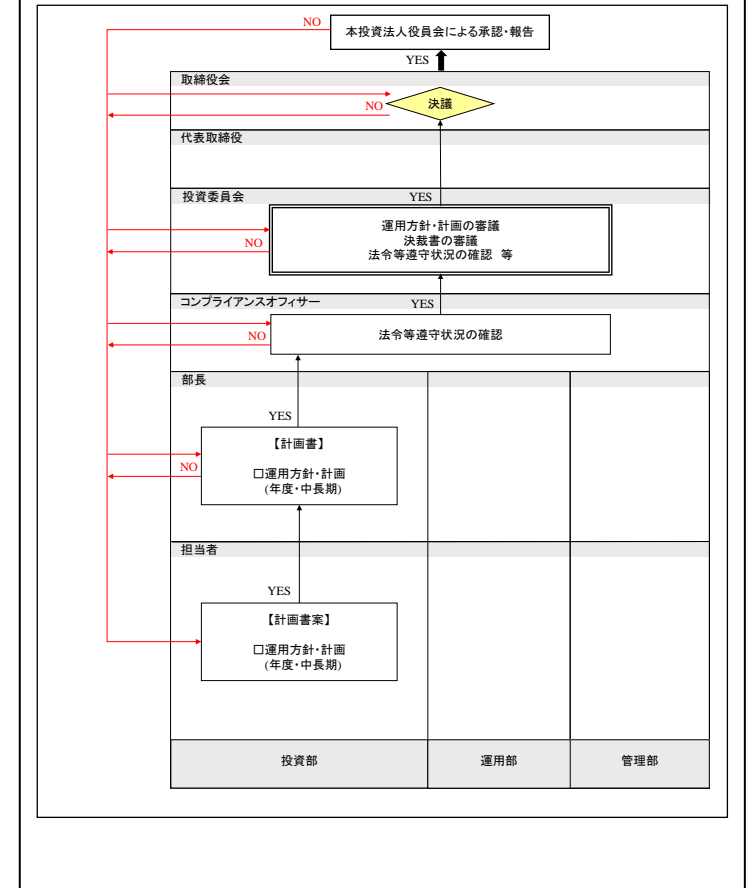
また、コンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス委員会を招集し、運用資産に関する法令等遵守状況の確認を行っています。さらに、業務遂行における法令諸規則等の遵守状況に関する内部監査やモニタリングの実施を適時適切に行い、事後的なチェック機能の役割を担っています。内容は多岐にわたりますが、問題点の抽出、その改善に向けた施策の実施等を通じ、法令遵守、社内ルール遵守の実践とその意識の醸成に一定の効果を上げています。

4) 意思決定プロセスのフロー

i. 年度・中長期運用方針・計画策定に関するプロセス

- a. 投資部は、運用方針・計画案を作成し、投資部長に提出します。
- b. 投資部長は、運用方針・計画を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。
- c. コンプライアンスオフィサーは、運用方針・計画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。
- d. 投資委員会は、運用方針・計画及び法的な検討の結果について審議並びに法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。なお、投資委員会での審議方法については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 2)組織・制度面 v. 投資委員会 d.審議方法」をご参照下さい。
- e. 取締役会は、運用方針・計画について決議を行います。運用方針・計画は、取締役会の決議により成立します。投資部長及び運用部長は、運用実績を年4回取締役会へ報告します。

「年度・中長期運用方針・計画策定フローチャート」
(運用ガイドラインを含みます。)

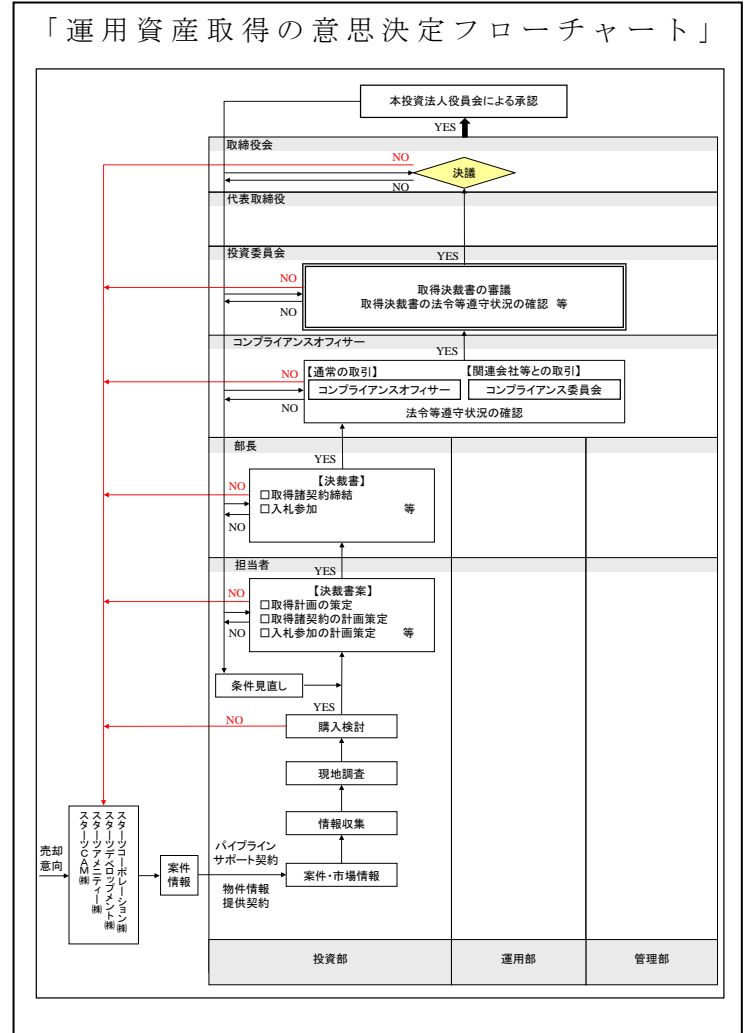


ii. 運用資産取得の意思決定プロセス

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かかる案件・市場情報を優先的に取得します。【通常の取引】と【関連会社等との取引】とに分けて説明していますが、ここで言う「関連会社等」とは、「関連会社等との取引に関するルール」に定めるものを言います(なお、「関連会社等との取引に関するルール」につきましては、後記「(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」をご参照下さい。本項以下、「iii. 運用資産譲渡の意思決定プロセス」、「iv. マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセス」においても、同様に同箇所をご参照下さい。)

【通常の取引】

- 運用資産の年度・中長期運用方針・計画に基づき、投資部は取得検討の対象となっている運用資産(以下「取得対象運用資産」といいます。)に関する情報を収集したうえで、現地調査を行います。また、取得対象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報告や助言を得ながら、デューデリジェンスを行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。
- 投資部は、取得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。なお、その際、取得対象運用資産の取得価格については、利害関係者でない不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を予め取得することとし、当該不動産鑑定評価額以下の価格とすることとしています。
- 投資部長は、取得対象運用資産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。コンプライアンスオフィサーは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。なお、投資委員会での審議方法については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 2)組織・制度面 v. 投資委員会 d.審議方法」をご参照下さい。



- e. 取締役会は、取得対象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、投資法人の役員会へ議案として提出されます。
- f. 投資法人の役員会は、取得対象運用資産の取得の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の賛成をもって成立します。

【関連会社等との取引】

- a. 運用資産の年度・中長期運用方針・計画に基づき、投資部は取得対象運用資産に関する情報を収集したうえで、現地調査を行います。また、取得対象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報告や助言を得ながら、デューデリジェンスを行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。
- b. 投資部は、取得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。なお、その際、取得対象運用資産の取得価格については、利害関係者でない不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を予め取得することとし、当該不動産鑑定評価額以下の価格とすることとしています。
- c. 投資部長は、取得対象運用資産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。コンプライアンスオフィサーは、関連会社等との取引であることを確認し、コンプライアンス委員会を招集します。
- d. 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、取得対象運用資産にかかる関連会社等との取引について審議を行ったうえで、投資委員会に提出します。なお、コンプライアンス委員会での審議方法については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 2)組織・制度面 iv. コンプライアンス委員会 d.審議方法」をご参照下さい。
- e. 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。なお、投資委員会での審議方法については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 2)組織・制度面 v. 投資委員会 d.審議方法」をご参照下さい。
- f. 取締役会は、取得対象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、投資法人の役員会へ議案として提出されます。
- g. 投資法人の役員会は、取得対象運用資産の取得の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の賛成をもって成立します。

iii. 運用資産譲渡の意思決定プロセス

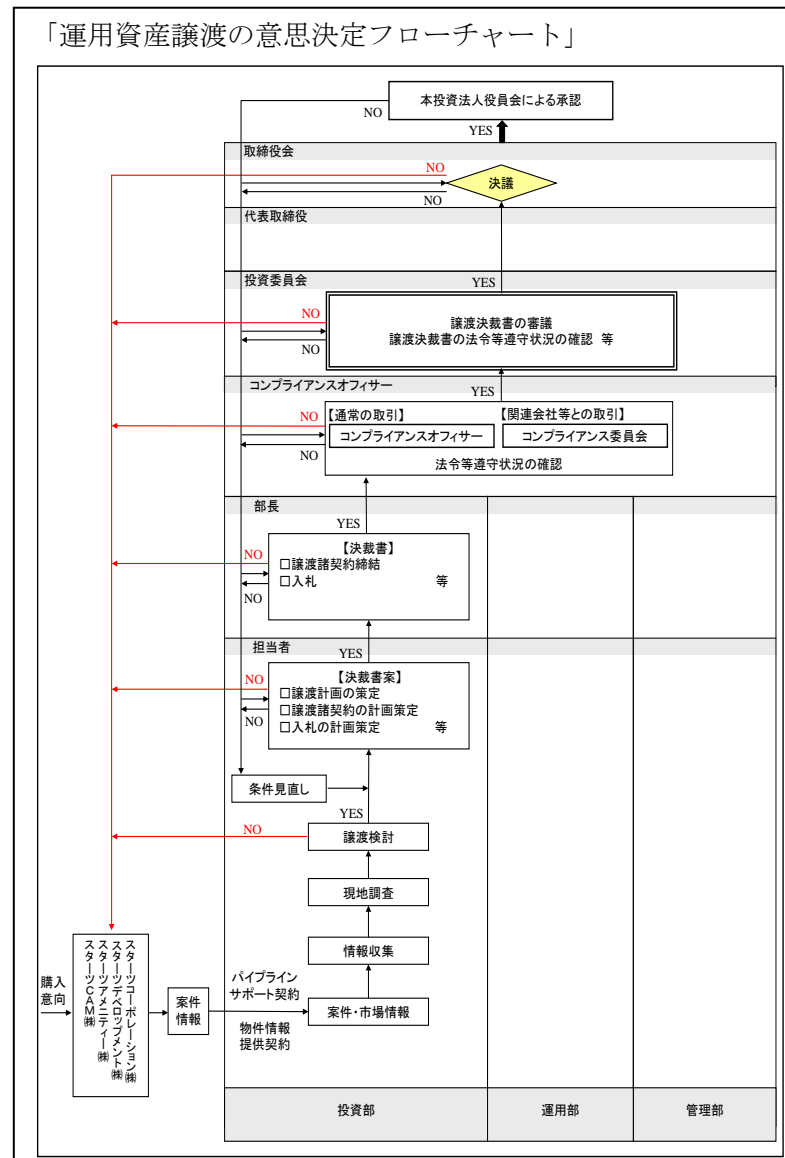
パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づき、投資部が不動産等の買主候補の情報を取得します。【通常の取引】と【関連会社等との取引】に分けて説明していますが、ここで言う「関連会社等」とは、「関連会社等との取引に関するルール」に定めるものを言います。

【通常の取引】

- 運用資産の譲渡検討の過程においては、外部の専門家の調査報告や助言を得ながら、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、法令等遵守状況や収益性を検証します。
- 投資部は、譲渡検討の対象となっている運用資産（以下「譲渡対象運用資産」といいます。）の譲渡が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断した場合、譲渡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、譲渡対象運用資産の詳細を記載した運用資産の譲渡決裁書を起案し、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、譲渡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。なお、投資委員会での審議方法については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 2)組織・制度面 v. 投資委員会 d.審議方法」をご参照下さい。
- 取締役会は、譲渡対象運用資産の譲渡について決議を行います。譲渡決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人の役員会へ議案として提出されます。
- 投資法人の役員会は、譲渡対象運用資産の譲渡の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の賛成をもって成立します。

【関連会社等との取引】

- 譲渡対象運用資産の譲渡検討の過程においては、外部の専門家の調査報告や助言を得ながら、不動産鑑定評価書やマーケットレポート等の分析評価



を行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。

- b. 投資部は、譲渡対象運用資産の譲渡が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断した場合、譲渡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。
- c. 投資部長は、譲渡対象運用資産の詳細を記載した運用資産の譲渡決裁書を起案し、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、関連会社等との取引であることを確認し、コンプライアンス委員会を招集します。
- d. コンプライアンス委員会は、譲渡決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、譲渡対象運用資産の譲渡にかかる関連会社等との取引について審議を行ったうえで、投資委員会に提出します。なお、コンプライアンス委員会での審議方法については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 2)組織・制度面 iv. コンプライアンス委員会 d.審議方法」をご参照下さい。
- e. 投資委員会は、譲渡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。なお、投資委員会での審議方法については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 2)組織・制度面 v. 投資委員会 d.審議方法」をご参照下さい。
- f. 取締役会は、譲渡対象運用資産の譲渡について決議を行います。譲渡決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人の役員会へ議案として提出されます。
- g. 投資法人の役員会は、譲渡対象運用資産の譲渡の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の賛成をもって成立します。

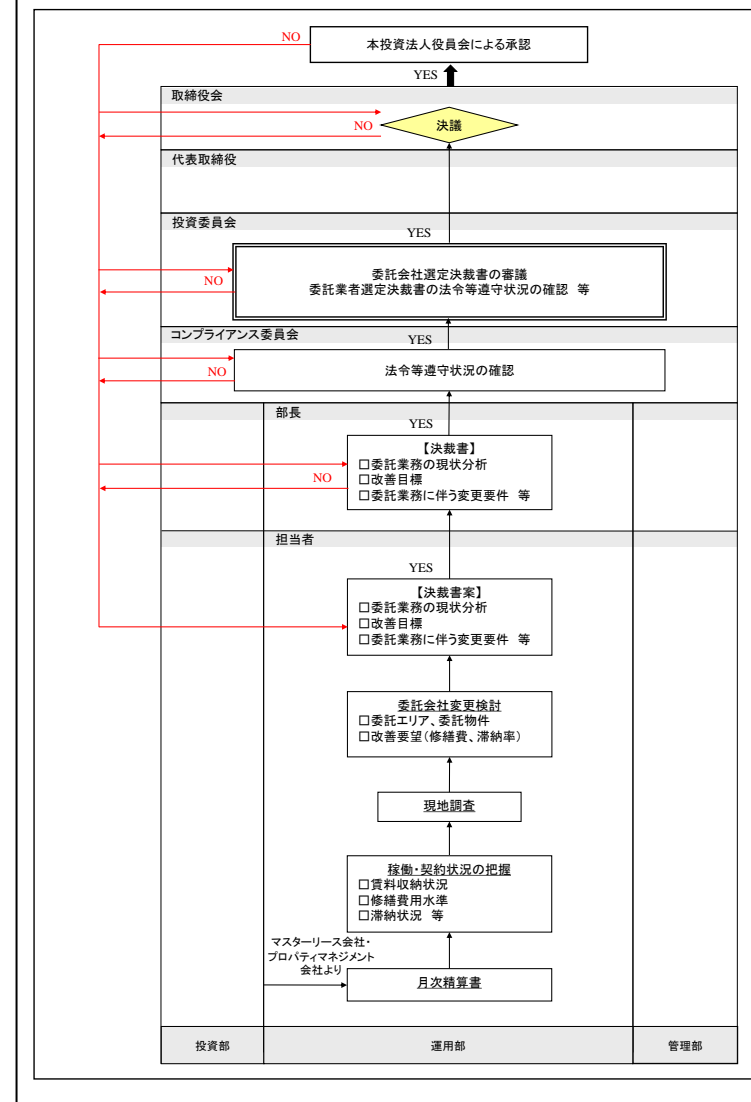
iv. マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセス

【通常の取引】と【関連会社等との取引】に共通のプロセスとなりますので、まとめて記載をしています。

【通常の取引／関連会社等との取引】

- a. マスターリース会社・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リーシング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、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定・リーシング会社への再委託の承認及びこれらの変更(以下「マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等」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マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング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を行うものとします。
- b. 運用部長は、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング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。
- c. コンプライアンスオフィサーは、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング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マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の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、投資委員会に提出します。なお、コンプライアンス委員会での審議方法については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 2)組織・制度面 iv. コンプライアンス委員会 d.審議方法」をご参照下さい。

「マスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」



(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との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います。

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、関連会社等との取引にかかる自主ルールを、以下のとおり定めています。

i. 関連会社等

以下に定める a. ～d. に該当する会社を「関連会社等」と定め、本資産運用会社との間の取引を規制しています。

- a. 投資法人の計算に関する規則第 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
- b. 財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 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
- c. a. 若しくは b. 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。以下同様とします。)、a. 若しくは b. の規定に該当する会社等の役職員が役員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 a. 又は b. 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
- d. a. 又は b. 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

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、業務フローのなかでそれぞれにつき、その定める基準をより厳しく遵守するものとしています。その基準は、各種デューデリジェンス、価格、その他の取引条件、本投資法人の収益性、その実行が計画性のあるものなのか等々様々なものがありますが、審議の基準は前記「1) 基本方針」にあるように、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か、当該関連会社等との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かとの観点から、より客観的、公平な資料データに基づき判断しています。

- a. 関連会社等からの特定資産の取得
- b. 関連会社等への特定資産の譲渡
- c. 関連会社等へのマスターリース業務の委託
- d. 関連会社等へのプロパティマネジメント業務の委託

- e. 上記d. に規定するプロパティマネジメント業務のうち、リーシング業務の関連会社等への再委託の承認
- f. 関連会社等への大規模修繕工事の発注
- g. 関連会社等による投資法人債の引受け
- h. 関連会社等による投資口の引受け及び募集
- i. 関連会社等への信託業務の委託
- j. c. 乃至f. 以外の資産運用関連付随業務の委託
- k. その他上記各号に類する取引

また、本資産運用会社は、本資産運用会社の関連会社等である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アメニティー株式会社との間で各々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締結しています。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、スターツアメニティー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かかる情報提供、ウェアハウジング機能その他一定の業務を委託しています。本資産運用会社、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アメニティー株式会社は、当該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コーポレーション株式会社若しくはスターツデベロップメント株式会社若しくはスターツアメニティー株式会社の保有・開発物件を本投資法人が取得する場合には、独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を予め取得することとし、当該不動産鑑定評価額以下で取得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います。

3) 意思決定プロセスにおけるチェック機能の強化

本資産運用会社の意思決定プロセスの中において物件取得又は譲渡の方法及びマスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定・リーシング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、取締役会決議を行う前に、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されています。これにより、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います。

② 運用体制の採用理由

1) 前記「①利益相反取引への対応方針及び運用体制」で記載した資産運用業務の意思決定における内部統制上の仕組みが適切と考える理由

本資産運用会社は利益相反対策として厳格な自主ルールを定め、厳正に運用していくとともに、意思決定プロセスにおいても外部専門家を加えた投資委員会及びコンプライアンス委員会での決議を経なければならない施策を講じています。

利害関係人を取引の相手先とした運用資産の取得、譲渡、マスターリース業務の委託・プロパティマネジメント業務の委託・プロパティマネジメント業務のうち、リーシング業務の再委託、投資法人債の引受け等の決定の際には、コンプライアンス委員会が開催されます。議案の採択については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 2)組織・制度面 iv.コンプライアンス委員会 d.審議方法」をご参照下さい。

コンプライアンス委員会で採択された議案は、投資委員会にて審議されます。投資委員会のメンバーには、コンプライアンス委員会のメンバーに加え、外部専門家を委員として加えています。なお、外部専門家は設立以来、同一の弁護士がその任にあたっています。投資委員会での採択については、前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 2)組織・制度面 v.投資委員会 d.審議方法」をご参照下さい。

以上のように、コンプライアンスオフィサー及び外部専門家には単独でも否決できるという強い権限を有しているため、その厳正な運用による監督・牽制機能が働いています。

2) 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の考え方

前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1)投資法人 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」に記載のとおりです。

3) スポンサー企業グループとの利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす機能についての考え方

本資産運用会社の取締役会は、取締役3名(常勤2名、非常勤1名)及び監査役3名(常勤1名、非常勤2名)により構成されています。常勤の取締役2名は、いずれもスターツ株式会社(分社化前のスポンサー企業、スターツコーポレーション株式会社の前身)出身者ですが、現在は転籍しており、その意思判断において、スポンサー企業グループの影響を受けることはありません。また、常勤の監査役は社外監査役を選任しています。

- 4) 委員会の社外委員の氏名、略歴、兼任・兼職の状況、スポンサー企業グループとの関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引に対する当該委員が果たす機能についての考え方

投資委員会には外部委員として、平成 17 年 10 月 1 日より弁護士1名を招聘しています。法律の専門家として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。

外部委員の主要略歴は以下のとおりです。なお、同委員はスポンサー企業及びその企業グループとの利害関係は一切ありません。

役職名	氏名	主要略歴	
投資委員会委員	山中 尚邦	昭和58年 昭和61年 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 奥野法律事務所入所(現奥野総合法律事務所・外国法共同事業) 住宅金融債権管理機構(現整理回収機構(RCC))法律顧問 山中法律事務所開設 NPO法人カンボジアの健康及び教育と地域を支援する会事務局長理事就任

- 5) コンプライアンスオフィサーの氏名、略歴、兼任・兼職、出向の状況、社内での兼務、スポンサー企業グループ各社との関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引並びに法令遵守に対する当該者が果たす機能についての考え方

コンプライアンスオフィサーの山崎はスターツ証券株式会社において内部管理統括責任者として法令等遵守の徹底、内部態勢の整備等に注力してきた実績を有しています。こうした豊富な経験と見識を踏まえた幅広い見地から、前記のコンプライアンスオフィサーとしての役割を発揮することが期待されています。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス オフィサー	山崎 好正	昭和58年4月 平成12年5月 平成12年6月 平成25年6月 平成27年2月 平成27年3月	千曲不動産株式会社(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入社 同社取締役就任 同社取締役退任 スターツケアサービス株式会社取締役就任 同社取締役退任 スターツアセットマネジメント株式会社入社 同社コンプライアンスオフィサー就任(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

平成 28 年 4 月期（自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日）

利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	58,647	スターツアメニティー株式会社	58,647	100.0
修繕工事費	233,142	スターツアメニティー株式会社	220,989	94.8
		スターツホーム株式会社	12,152	5.2
保守点検費	74,697	スターツアメニティー株式会社	74,697	100.0
広告宣伝費	35,909	スターツアメニティー株式会社	35,909	100.0
更新手数料	12,437	スターツアメニティー株式会社	12,437	100.0

(注)「支払手数料総額A」及び「支払額B」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注)平成 28 年 4 月期末時点において、営業未払金 138,033 千円(消費税が含まれています。)が計上されています。

利害関係人との賃貸借取引は以下のとおりです。

区分	受取賃料等総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		受領先	受領額B (千円)	
賃料収入等	2,239,022	スターツアメニティー株式会社	2,238,147	100.0

(注)「受取賃料等総額A」及び「受領額B」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(2) 物件取得者等の状況

平成 28 年 4 月期(平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日)において、物件の取得及び譲渡はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

① 不動産鑑定機関の選定方針

本資産運用会社では不動産鑑定評価書の作成について、社内規程において以下の基準に該当する専門家に依頼することを定めています。

- 1) 本投資法人及び本資産運用会社とは利害関係のない鑑定事務所であること
- 2) 鑑定事務所代表が国土交通省地価公示評価員、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること
- 3) 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
- 4) 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 年以上あり、特に不動産の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
- 5) 特定の鑑定依頼先への鑑定依頼の集中を避ける為に、複数の鑑定事務所に鑑定業務を依頼すること

② 不動産鑑定機関の概要

本書の日付現在、上記の基準により本資産運用会社が選定した以下の 4 社の不動産鑑定機関に依頼しています。

- ・ 株式会社中央不動産鑑定所
- ・ 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

平成 28 年 4 月 30 日現在

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
[A] (注) 1～42(42 物件)	株式会社中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋 3-5-14	20 名	社内規程に定める選定基準及び J-REIT 不動産ファンドにおいての実績から選定しました。
[B] (注) 43～65(23 物件)	株式会社アセットリサーチ	東京都渋谷区桜丘町 21-12	4 名	社内規程に定める選定基準及び J-REIT 不動産ファンドにおいての実績から選定しました。
[C] (注) 66～79(14 物件)	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋茅場町 1-8-3	19 名	社内規程に定める選定基準及び J-REIT 不動産ファンドにおいての実績から選定しました。

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
[D] (注)80~96(17 物件)	株式会社立地評価研究所	東京都中央区銀座 1-14-4	16 名	社内規程に定める選定基準及び 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) [A]	1 プロシード市川	2 プロシード東陽町	3 プロシード葛西	4 プロシード三軒茶屋	5 プロシード瑞江
	6 プロシード船橋宮本	7 プロシード南葛西	8 プロシードせんげん台	9 プロシード行徳	10 プロシード幕張本郷
	11 プロシード南行徳	12 プロシードせんげん台2	13 プロシード松濤	14 プロシード参宮橋	15 プロシード都立大学
	16 プロシード都立大学2	17 プロシード本所吾妻橋	18 プロシード両国	19 プロシード高田馬場	20 プロシード本八幡
	21 プロシード西新井	22 プロシード調布	23 プロシード日本橋堀留町	24 プロシード TX 流山セントラルパーク	25 プロシード行徳2
	26 プロシード西葛西	27 プロシード本通	28 プロシード環状通東	29 プロシード琴似	30 プロシード元町
	31 プロシード元町2	32 プロシード太閤通	33 プロシード穂波町	34 プロシード新栄	35 プロシード千代田
	36 プロシード篠崎タワー	37 プロシード金山	38 プロシード吹上	39 プロシード豊田	40 プロシード金山2
	41 プロシード新瑞橋	42 プロシード筑波学園都市			
[B]	43 プロシード幕張本郷2	44 プロシード東川口	45 プロシード船堀	46 プロシード浦安	47 プロシード新小岩
	48 プロシード八千代緑ヶ丘 I	49 プロシード八千代緑ヶ丘 II	50 プロシード目黒青葉台	51 プロシード中野新橋	52 プロシード亀戸
	53 プロシード新高円寺	54 プロシード高円寺南	55 プロシード蓮根	56 プロシード大井町	57 プロシード十条
	58 プロシード白楽	59 プロシード新丸子	60 プロシード大泉学園	61 プロシード三鷹	62 プロシード行徳駅前
	63 プロシード船橋本町	64 プロシード篠崎2	65 プロシード東大畑		
[C]	66 プロシード柏エスト	67 プロシード柏ノール	68 プロシード柏トロワ	69 プロシード箱崎宮 II	70 プロシード箱崎宮 I
	71 プロシード大橋	72 プロシード那珂川	73 プロシード福岡高宮	74 プロシード大濠公園	75 プロシード松山
	76 プロシード北堀江	77 プロシード西天満	78 プロシード神戸元町	79 グループホームたのしい家 大正	
[D]	80 プロシード竹ノ塚	81 プロシード杉並宮前	82 プロシード三田	83 プロシード TX 六町	84 プロシード中河原
	85 プロシード千歳鳥山	86 プロシード西川口	87 プロシード弘明寺	88 プロシード鶴ヶ峰	89 プロシード相模大塚

90 プロシード水戸

91 プロシード水戸2

92 プロシード東武練馬

93 プロシード雪谷

94 プロシード市川南

95 プロシード市川妙典

96 プロシード藤沢鶴沼

(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 エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

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、利害関係者でない大手建築会社やエンジニアリング・レポート作成会社へ発注することとしています。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過多を避ける為に、複数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います。

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

本書の日付現在、以下の2社のエンジニアリング・レポート作成機関に発注を行っています。

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
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区大手町 1-5-1	リスクマネジメントに関するコンサルティング業務等	不動産証券化における過去の実績と特別な利害関係にある者とは関係ないことを確認したのちに選定しました。
株式会社インターリスク総研	東京都千代田区神田淡路町 2-105	リスクマネジメントに関するコンサルティング業務等	不動産証券化における過去の実績と特別な利害関係にある者とは関係ないことを確認したのちに選定しました。

(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

本投資法人は、資産運用業務の透明性を確保しつつ、投資主との長期的かつ良好な信頼関係の維持・強化を目指し、正確、迅速、公平でわかりやすい情報開示に努めていきます。

② IRスケジュール

- ・ 決 算 月： 毎年 4 月、10 月
- ・ 決 算 発 表： 毎年 6 月、12 月
- ・ アナリスト説明会： 毎年 6 月、12 月
- ・ 資産運用報告発送： 毎年 7 月、1 月

③ 説明会の開催

1)機関投資家、アナリスト向けIR

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に説明会を実施し、投資法人の運用状況等について詳細な情報開示を行っています。

2)個人投資家向けIR

株式会社東京証券取引所・一般社団法人不動産証券化協会共同主催の「J リートフェア」、株式会社東京証券取引所主催の「東証IRフェスタ」をはじめとしたイベントへのブース出展、説明会実施による個人投資家様との情報交換、その他証券会社の各店舗で適宜に営業社員向けに説明会を実施しています。

④ IR情報のウェブサイト掲載

以下の URL にてIR情報を掲載しています。

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

IR情報として、決算関連情報(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みます。)、有価証券報告書、資産運用報告、投資法人規約等を掲載しています。

(5)反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社においては、すべての役職員が従うべき行動指針を定めたものとして、本資産運用会社が属するスターツグループが企業理念、社訓等に基づいてグループ社員向けにそ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」と、本資産運用会社が独自に制定した「反社会的勢力に対する基本方針」及び「コンプライアンス・マニュアル」があり、反社会的勢力排除に関わる基本方針を定めています。

また、具体的な反社会的勢力の排除のための手続きを定めたものとして「反社会的勢力との関係排除のためのマニュアル」があり、同マニュアルでは、コンプライアンスオフィサーを反社会的勢力排除のための管理責任者と定め、本資産運用会社と本投資法人、次に法人と個人に分けて具体的な手順を規定しています。

まず、本資産運用会社については、法人取引については会社概要やバランスシート等の資料を収集し、必要に応じて調査機関へ依頼を行ない、原則として面談を経て取引を開始します。また、個人取引についても、法人取引に準じて取引を開始します。

次に、本投資法人については、運用資産の売買やマスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定等の法人取引は、本資産運用会社と同様に会社概要やバランスシート等の資料を収集し、必要に応じて調査機関へ依頼を行ない、原則として面談を経て取引を開始します。また、賃貸借契約の新規テナント等の選定の際は、入居者が法人である場合には、会社案内、商業登記簿謄本、インターネットなどからできるだけ情報を集め、本資産運用会社が判断を行います。入居者が個人である場合には、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社及びリーシング会社に、当該会社にて整備している入居審査マニュアルの遵守を義務付けることで、反社会的勢力との賃貸借契約を排除することを目指しています。本資産運用会社では、この入居審査におけるプロセスが適正になされているかを定期的に確認することで、反社会的勢力排除のための手続きの適正性を確認しています。

こうした反社会的勢力への取り組みを一層強化するために、警察 OB で組織されている「特殊暴力防止対策連合会」へ本資産運用会社が加盟をし、反社会的勢力のデータベースへの照会が可能な体制となっています。

以上