平成 28 年 4 月 20 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） 投資法人の上場の目的

本投資法人は、「投資家利益第一主義」を理念として日本の不動産マーケットにおいて実績を積み重ねてきた、独立系の不動産投資グループであるスターアジアに属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。)にその資産運用を委託し、「投資主利益第一主義」の理念に沿った運用を行います。本投資法人は、収益の安定性と成長性に主眼を置き、独自のマーケット分析に基づいた柔軟かつ機動的なポートフォリオ運営を行うこと、加えて、投資主に対して必要な情報を適時かつ適切に開示する透明度の高い運用を実施することにより、投資主利益の最大化を目指します。

更に、本投資法人は、これまでグローバルに不動産投資を行う海外の機関投資家等に対して日本の不動産関連資産への投資機会を提供してきたスターアジアの投資戦略を背景とし、①東京圏(注)への集中投資、②アセットタイプ(用途)(オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテルを投資対象)の分散、③ミドルサイズアセットを中心とした投資等の投資方針のもと、収益の安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオを構築し、投資主利益を最大化することを通じて、不動産投資信託証券市場のより一層の発展に資

することも目指します。

(注)下記「(5)投資方針・投資対象／①本投資法人の特徴／(ア)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する総合型REIT(注)1」をご参照ください。

（2） コンプライアンスに関する基本方針

① 概要

本資産運用会社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検査

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、検査を行います。

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。

（３）　投資主の状況

平成 28 年 3 月 16 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	投資口口数（口）	比率（%）
SA1 投資事業有限責任組合	スポンサーグループである、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あり、本投資法人への物件売却による資金にて投資口を取得しました。	47,000	48.5
SA3 投資事業有限責任組合	同上	25,620	26.4
SA4 投資事業有限責任組合	同上	22,380	23.1
SA2 投資事業有限責任組合	スポンサーグループである、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	2,000	2.1

	の投資先であり、本投資法人設立時の投資主です。		
	上位 10 名合計	97,000	100.00

（４） 資産運用会社の大株主の状況

平成 28 年 3 月 16 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

（５） 投資方針・投資対象

① 本投資法人の特徴

本投資法人は、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、アセットタイプ（用途）等投資対象にかかわらずに投資を機動的に実行するスターアジアの投資戦略を背景とし、また、様々なアセットタイプ（用途）の不動産等関連資産(注)に機動的に投資を行ってきたスターアジアの実績を踏まえ、「オフィス」、「商業施設」、「住宅」、「物流施設」及び「ホテル」を投資対象とします。本投資法人は、それぞれのアセットタイプ（用途）の特性を的確に捉え、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）を見込むことができるポートフォリオを構築することにより、投資主の利益の最大化を目指します。

（注）「不動産等関連資産」とは、不動産等（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。）並びにこれらを裏付け資産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。以下同じです。

(ア) 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する総合型 REIT

本投資法人においては、本資産運用会社が独自の分析に基づき、投資対象アセットタイプ(用途)毎及び投資対象エリア(注1)毎の投資スタンスを決定します。

本投資法人は、当面の間、取得価格ベースで70%以上を東京圏(注1)に存する不動産等に集中的に投資する方針です。東京圏は日本の経済文化活動の中心であり、人口が最も集積していることから、オフィス、商業施設、住宅、物流施設及びホテルに対するテナントのニーズは高く、テナントの代替性という観点で収益の安定性を見込むことができると本投資法人は考えています。加えて、オフィス及び商業施設については、経済の上昇局面では企業活動や消費が活性化し、これに伴いオフィス需要及び商業施設への需要が高まることによる賃料上昇が期待でき、収益の成長性も期待できると本投資法人は考えています。また、ホテルについても、観光立国を目指す政策等により訪日外国人数は飛躍的に伸びており、宿泊需要が高まることにより収益の成長性が期待できると本投資法人は考えています。なお、一つのアセットタイプ(用途)への投資比率は、原則として50%以下(取得価格ベース)(注2)(注3)とします。

また、人口動態分析及び各種マーケット分析いずれの側面においても、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。)のオフィス、商業施設、住宅及びホテルの需要が総じて堅調に推移しているため、本投資法人は、今後も(物流施設を除き)東京圏の中でも特に都心5区に重点をおいたポートフォリオを構築する方針です。

本投資法人は、東京圏を中心とし、取得対象とするそれぞれのアセットタイプ(用途)の特性を勘案しつつ、分散投資を行うことにより、経済環境の変動の影響を受けにくく、同時に将来にわたる収益の拡大を確保するポートフォリオの構築を目指します。

(注1) 本投資法人では、投資対象エリアを、東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏及びその他の政令指定都市に区分し、下表のとおり、アセットタイプ(用途)に応じて各区分の対象エリアを定めています。以下同じです。

東京圏に関しては、オフィス・商業施設について、これらの物件の需要が高いと本投資法人が考える東京23区、川崎市及び横浜市を対象エリアとし、住宅・物流施設・ホテルについて、その特性上、上記のエリア以外においても需要が見込まれることから、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を対象エリ

アとしています。

エリア区分	アセットタイプ(用途)	対象エリア
東京圏	オフィス・商業施設	東京23区、川崎市及び横浜市
	住宅・物流施設・ホテル	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
大阪圏	全アセットタイプ(用途)	大阪府大阪市(※1)
名古屋圏		愛知県名古屋市(※2)
福岡圏		福岡県福岡市(※3)
札幌圏		北海道札幌市
その他政令指定都市		宮城県仙台市 新潟県新潟市 京都府京都市 大阪府堺市 兵庫県神戸市 広島県広島市 福岡県北九州市

(※1) 物流施設については、大阪府大阪市の近隣地域を含みます。

(※2) 物流施設については、愛知県名古屋市の近隣地域を含みます。

(※3) 物流施設については、福岡県福岡市の近隣地域を含みます。

(注2) 実際の投資比率は一時的に50%を上回る場合があります。

(注3) 一つの物件の用途に複数のアセットタイプ(用途)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本資産運用会社が想定した賃料)の合計が最も多いアセットタイプ(用途)に属するものとして分類します。以下同じです。

(イ) スターアジアの不動産投資戦略を背景とし、そのノウハウと豊富な運用資産を活用した着実な成長

本投資法人は、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、アセットタイプ(用途)等投資対象にかかわらずに投資を機動的に実行するスターアジアの投資戦略を背景とし、また、日本の不動産関連マーケットにおいて豊富な投資実績を誇り、海外の投資家から評価されてきたスターアジアの情報収集能力、マーケット分析力等を活用することが本投資法人の成長に資すると考えています。本投資法人は、本資産運用会社とともに、スポンサーであるスターアジア・マネジメント・リミテッド(Star Asia Management Limited、以下「スポンサー」といいます。)との間でスポンサー・サポート契約を締結し、同契約に基づくスターアジアグループ(注)からのサポートを活用し、着実な成長を目指します。なお、スターアジアに所属する役職員は、スポンサー又はその子会社であるスターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッドの役職員によって構成されています。

(注) 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)本資産運用会社の親会社(スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー)、(ⅳ)マルコム・エフ・マクリーン4世、(ⅴ)増山太郎並びに(ⅵ)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、不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ビークルを、総称して「スターアジアグループ」又は「スポンサーグループ」といいます。かかるスターアジアグループは、全てスターアジアに含まれます。

本投資法人は、スポンサー・サポート契約により、スターアジアグループが不動産運用における専門性を背景に取得したパイプライン物件(注1)等の売却情報の提供を受けることにより、かかる物件の取得検討の機会を獲得することができます。スターアジアグループは、平成27年12月末日現在において1,200億円超(投資対象資産の評価額ベース)(注2)にのぼる国内の不動産等関連資産を保有しており、本投資法人は、今後もスポンサー・サポート契約を活用しながら、国内の不動産等への投資を継続することにより運用資産を増大する方針です。

なお、本投資法人の運用資産のうち、15物件(取得価格総額555.9億円)は、スターアジアグループから売却情報の提供を受け

ることにより取得した物件(ウェアハウジング機能(注3)を活用している1物件は含みません。)です。

(注1)「パイプライン物件」とは、スターアジアグループが保有している物件のうち、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に組み入れられる保証もありません。

(注2) 平成27年12月末日現在の投資対象資産の残高(不動産等は直近の鑑定評価額、株式等については時価)を集計した数値です。

(注3)スターアジア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。

(ウ) “投資主利益第一主義”の徹底による投資主の利益の最大化

本投資法人は、投資家利益を最優先とするスターアジアとその理念を共通にし、本投資法人の投資主の利益を最大化することを目的として以下の方策を採用しています。

(ⅰ) スターアジアグループによる投資口の保有

スターアジアグループに属するLPS(SA1投資事業有限責任組合、SA2投資事業有限責任組合、SA3投資事業有限責任組合及びSA4投資事業有限責任組合)は、本報告書の日付現在、合計97,000口(出資総額97億円。本件第三者割当(注)の発行数11,800口の全口数についてその割当先より申込みがなされ、発行された場合の保有比率28.1%。野村證券株式会社がSA4投資事業有限責任組合から借り入れている投資口11,800口を含みます。)の投資口を保有しています。これは、投資家利益を第一とするスターアジアの本投資法人へのコミットの表れであり、本投資法人の利益とスターアジアの投資家利益とを共通にすることを意図するものです。

(注) 本件第三者割当とは、平成28年3月16日(水)開催の本投資法人の役員会において決議され、同年5月17日(火)を払込期日とし、野村證券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行をいいます。

（ⅱ） １口当たり当期純利益に連動する資産運用報酬の採用

本資産運用会社の運用報酬は、その一部が本投資法人の1口当たり当期純利益の金額に連動する仕組みとなっています。これは、本投資法人の利益と本資産運用会社の利益とを共通にすることを意図するものです。

（ⅲ） 自己投資口取得の検討

本投資法人は、平成25年に改正された投資信託及び投資法人に関する法律において解禁された投資法人による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います。

本投資法人は、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）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るため、将来的な自己投資口の取得を決定しているものではありません。

（ⅳ） メザニンローン債権への投資の検討

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%の範囲内でメザニンローン債権(注)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、状況に応じてかかる投資を活用することで収益獲得機会を多様化し、収益の安定性及び成長性に寄与することを目的とするものです。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弁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資産となる不動産等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。かかる方針を採用することで、メザニンローン債権の元利金による収益を安定的に獲得することを目指します。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、シニアローン債権等支払順位が上位の債権も含めた借入れによる調達額の上限を、その担保又は裏付けとなる不動産等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、これによって担保又は裏付け資産となる不動産等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ます。万一メザニンローン債権の元利金の弁済が滞った場合においても、担保又は裏付け資産となった

不動産等を本投資法人が取得する等して、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を回収する機会を得られることになります。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安定性及び成長性に寄与するものであると本投資法人は考えています。

(注)「メザニンローン債権」とは、不動産等を担保又は裏付け資産とする、当該不動産等を保有する特別目的会社等(以下「SPC」といいます。)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、本報告書の日付現在において、本投資法人が取得済み又は取得予定のメザニンローン債権はありません。

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。その上でオフィス、商業施設、住宅、物流施設及びホテルの各アセットタイプ(用途)の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、東京圏への投資割合を当面の間70%以上(取得価格ベース)とする方針です。

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、福岡圏及び札幌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。

(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、物流施設及びホテルに分散投資し、一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50%以下(取得価格ベース)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。また、上記アセットタイプ(用途)の分散により、住宅及び物流施設への投資による収益の安定性と同時に、オフィス、商業施設及びホテルへの投資による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。)(注)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ポートフォリオの入れ替え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、本投資法人は、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。

(注) 取得資産が区分所有権又は共有持分(又は区分所有権若しくは共有持分を信託財産とする信託受益権)の場合には、本投資法人が取得する部分に係る取得価格ではなく、物件全体の価格に基づきミドルサイズアセット又はラージサイズアセットへの該当性を判断します。

(エ) 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区はオフィス、商業施設及び住宅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、都心5区においては、物件を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るため、本投資法人は、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、ラージサイズアセットを厳選して取得する方針です。

③　投資基準

本投資法人は、個別の不動産等を取得するに際し、我が国における不動産の売買・賃貸マーケット環境を分析し、ポートフォリオ全体の成長性と収益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購入の決定を行うこととします。

（ア）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。

（イ）地震PML値

ポートフォリオ PML 値(注)が 15%を超える場合、又は個別物件の PML 値が 20%を超える場合について、それぞれ 15%又は20%を超える部分に関して地震保険の付保を検討するものとします。

(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。

（ウ）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ことがあります。

(エ) 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。

(オ) 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。

(カ) 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。

(キ) 不動産関連債権(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%以下の範囲内において不動産関連債権(下記「(６)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.スターアジアの概要」に定義します。以下同じです。)(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が本投資法人の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。また、ローン条件については、原則として以下の条件に合致するローン

に投資するものとします。

- LTV：原則として、担保又は裏付け資産となる不動産等の価格の 65%～85%(但し、シニアローン債権等支払順位が上位の債権も含めた借入れによる調達額の上限をその担保又は裏付けとなる不動産等に関して、本投資法人が取得する鑑定評価額の 85%以下)とする
- ローン残存期間：原則として 3 年以上
- ローン金利：原則として金利が年率 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、金利が年率 4%以下のメザニンローン債権を取得することがあります。)

④ デューディリジェンス基準

不動産等関連資産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、運用不動産の物件特性(立地特性、建物の性能及び規模、賃料水準、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、当該運用資産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 ・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
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
・地震 PML 調査
・環境調査
・マーケット状況調査
・テナントの事業及び財務調査(注)

(注) 本資産運用会社が必要と認める場合に調査を委託します。

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。

・ 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配当水準等に与える影響(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リスク可能性、決済資金の調達方法等

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に詳細を検討します。

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、変更することとします。

(イ) リーシング方針

マーケット動向を調査・把握し、個別物件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 会社の選定に当たっては、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、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

なお、上記業務委託にあたり、「プロパティ・マネジメント会社の選定・評価基準」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 会社との契約を解除すること又は契

約の更新を行わないことを検討します。

(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別物件毎の修繕計画を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。

修繕及び設備投資は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費も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%を超える場合について、それぞれ15%又は20%を超える部分に関して火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。

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ているため、原則として運用資産を短期間で売却することは企図しないものとします。なお、運用中の資産の状態、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、当該資産の売却を検討することがあります。

売却に際しては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、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の開発予測
・当該運用資産の収益見通し

・当該運用不動産の劣化又は陳腐化への対応状況
・テナントの属性及び契約内容
・ポートフォリオ構成

⑧　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 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)から(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合わ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）　不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（(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。)、特定目的会社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、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び本(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、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等並びに本(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合わ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ほか、実質的に不動産等若しくは不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等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合わ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等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に付随して取得するその他の権利

(5)－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

（５）－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。

（６）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. スターアジアの概要

スターアジアは、平成19年1月にマルコム・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、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(マイノリティ出資は除きます。)で構成される不動産投資グループです。

スターアジアは、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、日本をはじめとするアジアの不動産等関連資産によって運用することを目的とする独立系の不動産投資グループです。スターアジアは、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アプローチを通じて機動的に投資を行ってきました。日本国内におけるこれまでの不動産等関連資産への投資は、累計で総額約2,670億円(注)(平成27年12月末日現在)にのぼります。

(注) 取得価格ベース。不動産等を取得した場合は不動産等の取得価格を用いて、不動産関連債権その他の不動産等関連資産を取得した場合はそれぞれ取得した資産

の取得価格を用いています。外貨建て投資の場合には1米ドル=120.22円、1シンガポールドル=86.32518円で換算しています。不動産関連債権を取得し、その後に当該不動産関連債権に付随する指図権(不動産関連債権の債権者が、債務不履行等の一定の事由の発生時に、処分価格がシニアローン等の支払い順位が自己よりも上位の債権者に係る債権額以上の金額であること等の一定の条件を満たすことを条件として、不動産関連債権の裏付けとなっている不動産等の管理・処分を指図することができる権限をいいます。)を行使して不動産等を取得した場合には、当該不動産関連債権への投資額を減額せずに、不動産等を取得した年の不動産等への投資額として加算して計上しています。かかる指図権行使による不動産等の取得に伴って加算処理をした投資額(不動産等の取得価格)の累計額は、平成22年において19億円、平成23年において104億円、平成24年において227億円、平成25年において303億円です。

スターアジアは、本報告書の日付現在、日本以外の地域において投資活動を行っておらず、運用中のファンドの投資対象は全て日本の不動産等関連資産となっています。また、現在スターアジアが運用中のファンドにおいては、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、物件の開発段階での不動産等の取得、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、一定の時間と資本的支出により治癒可能な軽微な瑕疵のある不動産等の取得といった、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(このような投資を以下「スペシャルシチュエーション投資」といいます。)の手法を採用しています。スターアジアは、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、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積極的に行っています。

上記に加えて、スターアジアは、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投資を行っています。

スターアジアは、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。特に不動産等を裏付け資産とする貸付債権、社債その他の金銭債権(以下「不動産関連債権」といいます。)の担保となっていた不動産等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が獲得した様々なアセットタイプ(用途)に応じた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、スターアジアが投資資産を「保有」、「取得」又は「売却」するという場合には、スターアジアが運用するファンドの投資資産として保有、取得又は売却する場合を含むものとします。

B. スターアジアの組織の概要

スターアジアは、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・ファイナンス・リミテッド(Star Asia Finance 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・スペシャルシチュエーションファンドⅡ(Star Asia Japan Special Situations Fund Ⅱ)及びスターアジア・ジャパン・スペシャルシチュエーションファンドⅢ(Star Asia Japan Special Situations Fund Ⅲ)(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が、本報告書の日付現在運用する不動産投資ファンドです。本報告書の日付現在、スターアジア・ファイナンス・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。

本報告書の日付現在、スターアジアファンドのうち、スターアジア・ファイナンス・リミテッド及びスターアジア・ジャパン・スペシャルシチュエーションファンドⅢのみが新規の投資活動を行っています。スポンサーが運用を行うファンドであるスターアジア・ファイナンス・リミテッドは、現在のところ、LPSを通じた本投資法人の投資口の保有、及びウェアハウジング

のためのスターアジアグループへの資金提供等を行っており、今後もそれらを継続することを予定しています。

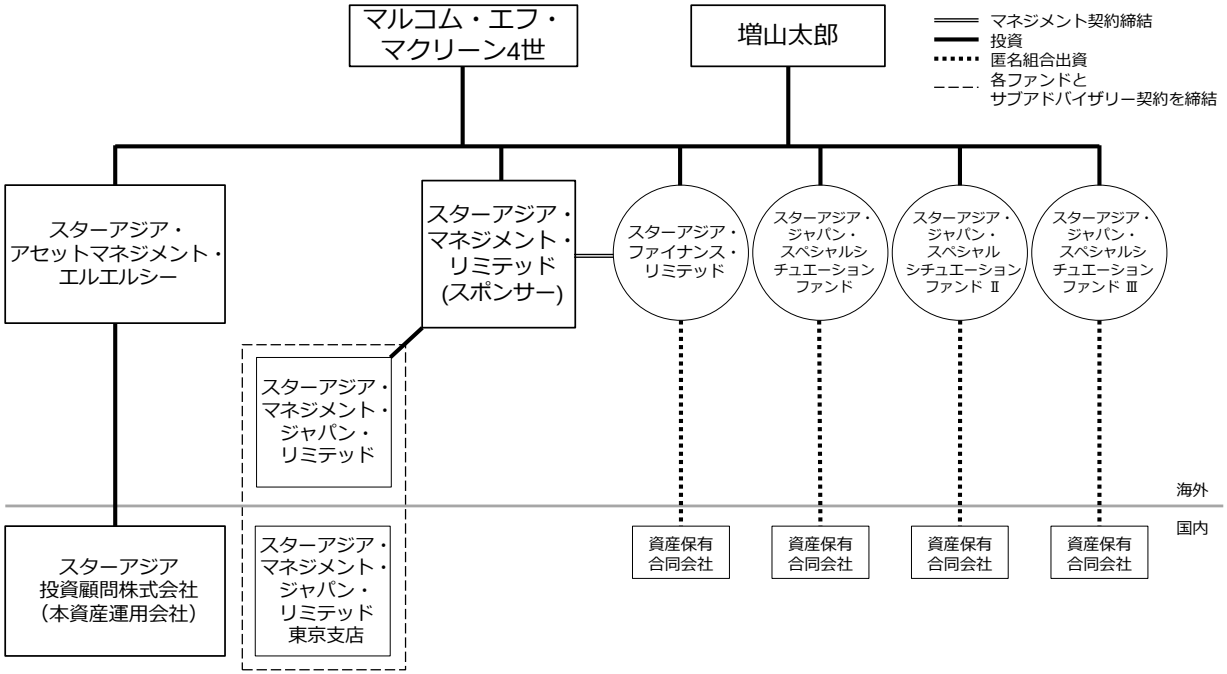
スポンサーは、マルコム・エフ・マクリーン4世及び増山太郎がディレクターを務めていること、スターアジアの役職員のうち多くがその役職員となっているスターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッドの親会社であること及び複数の資産保有会社等に出資しているスターアジア・ファイナンス・リミテッドを運用していること等から、スターアジアのうち、本投資法人に対するサポートの中心的機能を果たすものとして、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結し、本投資法人のスポンサーとなっています。

スポンサーは、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。本投資法人の運用資産のうち16物件は、スターアジアグループの保有物件を取得したものです。この中の1物件は、本資産運用会社の独自のネットワークから取得した情報に基づきスポンサーグループのウェアハウジング機能を活用して取得した物件です。

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。

＜スターアジアの組織の概略図（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） 各スターアジアファンド（スターアジア・ファイナンス・リミテッド、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・スペシャルシチュエーションファンドⅡ及びスターアジア・ジャパン・スペシャルシチュエーションファンドⅢ）については、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3） 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・ファイナンス・リミテッド及びスターアジア・ジャパン・スペシャルシチュエーションファンドⅢのみですが、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。

(注4) 国内の資産保有合同会社は、不動産等関連資産を保有する特別目的会社であり第三者である資産運用会社との間で投資一任契約又は助言契約を締結しています。国内の各資産保有合同会社は、案件毎に設立・管理されており、複数存在します。なお、倒産隔離の観点から、国内の各資産保有合同会社の社員持分は特別目的会社である一般社団法人が保有しています。

(注5) 各ファンドにはスターアジア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。

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、平成28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、本投資法人及びスターアジアグループが共に発展することを目的とするものであり、スターアジア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の情報提供

スポンサーは、スターアジア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、スターアジアグループ会社若しくはスターアジアグループが運用するファンドをして提供させます。

(Ⅱ) 第三者保有物件の情報提供

スポンサー又は他のスターアジアグループ会社が、スターアジア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、又は当該スターアジア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、スターアジアグループによる一時的な保有を、スターアジア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、スターアジア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） 人材の提供

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、スターアジアグループ会社をして協力させます。なお、人材の派遣にはスターアジア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、スターアジアグループに対して、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、スターアジア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） 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、諸規則、

社内規程及び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、スターアジア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、スポンサー又はスターアジア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、スターアジアグループをして合意させます。

（iii） 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、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。

（VI）スターアジア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、自ら又はスターアジア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。スポンサー及びスターアジアグループは、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ターアジア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、又はスターアジアグループをして売却させることができます。

本報告書の日付現在、スターアジアグループは、本投資法人の投資口を保有しており、保有する投資口を当面の間継続的に保有する意向です。スターアジア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ターアジアグループの利益を一致させ、スターアジア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） スターアジア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、スターアジア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、スターアジアグループが、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、スターアジアグループが保有・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、スターアジアグループが保有・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・ファイナンス・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。

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（平成 28 年 3 月 16 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴		選任理由
執行役員	加藤　篤志	平成元年 4 月 1 日	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
		平成 13 年 1 月 11 日	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	
		平成 14 年 12 月 1 日	野村證券株式会社　入社	
		平成 22 年 5 月 12 日	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 代表理事副社長	

		平成 24 年 3 月 1 日	同社　代表理事社長	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。
		平成 26 年 11 月 1 日	野村證券株式会社　入社	
		平成 27 年 7 月 27 日	スターアジア投資顧問株式会社　入社	
		平成 27 年 8 月 20 日	同社　代表取締役社長(現任)	
		平成 27 年 12 月 1 日	本投資法人　執行役員(現任)	
監督役員	玉木　雅浩	平成 2 年 4 月 1 日	司法研修所において、第 44 期司法修習生として司法修習を受け、修了	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。
		平成 4 年 4 月 1 日	菊地法律事務所　入所(その後、菊地・玉木法律事務所、菊地綜合法律事務所と改称)	
		平成 18 年 2 月 1 日	玉木法律事務所を開設	
		平成 27 年 12 月 1 日	本投資法人　監督役員(現任)	
監督役員	原田　辰也	平成 14 年 10 月 10 日	新日本監査法人(現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。
		平成 20 年 3 月 1 日	原田辰也公認会計士事務所設立	
		平成 20 年 3 月 16 日	株式会社南青山会計コンサルティング代表取締役(現任)	
		平成 20 年 4 月 1 日	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	
		平成 27 年 12 月 1 日	本投資法人　監督役員(現任)	

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名	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上、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（平成 28 年 3 月 16 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	「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」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）	杉原　亨	平成 3 年 4 月 1 日	野村證券株式会社　入社	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況）
		平成 18 年 10 月 1 日	バークレイズ証券株式会社　入社	
		平成 24 年 7 月 1 日	ケネディクス株式会社　入社	

		平成 27 年 2 月 1 日	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	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
		平成 27 年 6 月 22 日	スターアジア投資顧問株式会社　出向 代表取締役兼財務管理部長	
		平成 27 年 8 月 20 日	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)	田口　嘉邦	平成 9 年 4 月 1 日	株式会社都市開発不動産鑑定所　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
		平成 13 年 4 月 1 日	株式会社ケン・コーポレーション　入社 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社　出向	
		平成 14 年 7 月 1 日	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	
		平成 18 年 5 月 1 日	ラウンドヒル･キャピタルパートナーズ株式会社､(現プルデンシャル･リアルエステート･インベスターズ･ジャパン株式会社)　入社 アセット・マネジメント部長、アクイジション部長	
		平成 27 年 7 月 6 日	スターアジア投資顧問株式会社　入社 投資運用部長(現任)	
		平成 27 年 8 月 20 日	同社　取締役(現任)	
監査役(非常勤)	菅原　英太	平成 9 年 4 月 1 日	株式会社ジェミニ　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)
		平成 10 年 6 月 8 日	株式会社ケン・コーポレーション　入社	
		平成 15 年 4 月 1 日	株式会社新生銀行　入社	
		平成 18 年 7 月 1 日	ドイツ証券株式会社　入社	
		平成 19 年 5 月 10 日	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	

		平成 27 年 8 月 20 日	スターアジア投資顧問株式会社 監査役(現任)	該当ありません

② 資産運用会社の従業員の状況(平成 28 年 3 月 16 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
	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	1 名	無
出向者計		1 名	無
出向者以外		6 名	―
資産運用会社従業員総数(注)		7 名	無

(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(平成 28 年 3 月 16 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

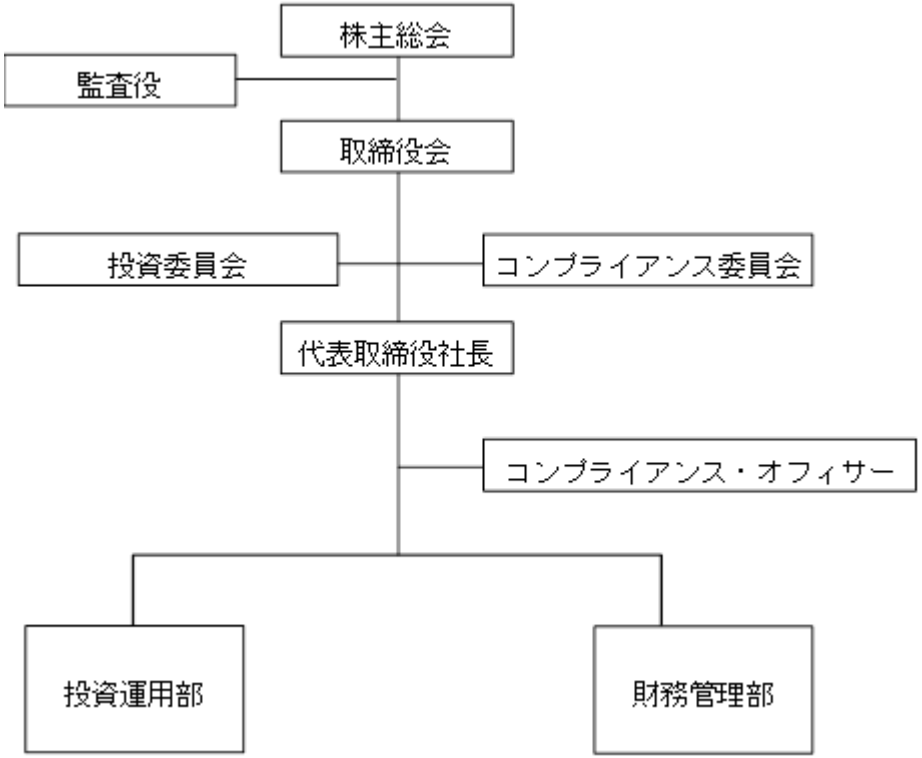
本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、下記＜本資産運用会社の組織図＞記載の組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用部、財務管理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、投資運用部及び財務管理部については担当の取締役兼任部長が統括します。

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設置しています。

＜本資産運用会社の組織図＞



（イ）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 （ｘiii）　株式の分割 （ｘiv）　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）　リスク管理計画及び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 上記（ｘⅲ）から（ｘｘｉ）に掲げる事項について、コンプライアンス・オフィサーは、主として法令遵守の観点から審議・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。
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）　リスク管理計画及び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 上記(vii)から(ｘｖ)に掲げる事項について、財務管理部は、主としてリスク管理の観点から業務を所管するものとします。
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

（ウ）委員会

本資産運用会社には、本報告書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス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、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	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、投資運用部に対して、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。)、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)
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」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。

(エ) コンプライアンス・オフィサー

業務	(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) リスク管理計画及び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 上記（ｘⅲ）から（ｘｘｉ）に掲げる事項について、コンプライアンス・オフィサーは、主として法令遵守の観点から審議・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。

（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）本資産運用会社の株主が投資一任契約を締結している SPC

（ⅳ）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 SPC

（ｖ）スターアジア・マネジメント・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・マネジメント・ジャパン・リミテッド、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、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

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

（ア）投資運用部長は、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。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、投資運用部に差し戻します。

（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、投資

運用部に差し戻します。

(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、投資運用部に差し戻します。

(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、投資運用部に差し戻します。

(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、投資運用部に差し戻します。

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。

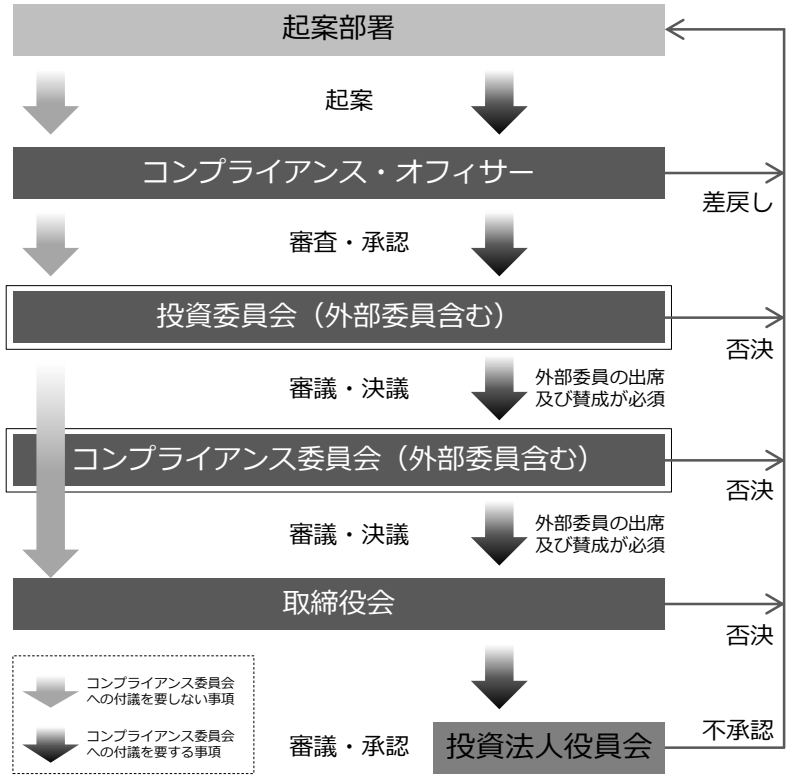
（ア）当該行為に基づき発生する利害関係者の受領する金額（売買代金及び委託報酬等を含みますがこれらに限られません。）が 500 万円未満であるもの（継続性のある取引の場合は 1 取引期間当たりの金額で判断します。）

（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、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」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。下記外部委員の兼任・兼職及びスポンサーグループとの取引等はなく、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	平成 21 年 12 月	弁護士登録
	平成 22 年 1 月	西村あさひ法律事務所　入所
	平成 23 年 11 月	J.P.モルガン証券株式会社法務部　出向
	平成 24 年 10 月	J.P.モルガン証券株式会社法務部　出向終了

	平成 26 年 6 月	法律事務所ヒロナカ　入所　（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。下記外部委員の兼任・兼職及びスポンサーグループとの取引等はなく、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	平成 11 年 11 月	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
	平成 15 年 3 月	不動産鑑定士登録
	平成 15 年 11 月	パシフィックマネジメント株式会社　入社
	平成 18 年 4 月	ドイツ証券株式会社　入社
	平成 19 年 9 月	ＵＢＳ証券会社(現ＵＢＳ証券株式会社)　入社
	平成 21 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　（２）コンプライアンスに関する基本方針」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。小薗江　幸枝の兼任・兼職及びスポンサーグループとの取引等はなく、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	
小薗江　幸枝	平成 17 年 3 月	中央司法総合事務所　入所
	平成 20 年 6 月	アンダーソン・毛利・友常法律事務所　入所
	平成 22 年 6 月	エートス・ジャパン・エルエルシー　入社　法務コンプライアンス　所属
	平成 27 年 1 月	株式会社ブルー・スカイ・アソシエイツ　入社
	平成 27 年 6 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
	平成 27 年 7 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

①　資産の取得

本投資法人の運用資産の取得に関し、利害関係者との取引の概要は以下のとおりです。

取得先	運用資産	取得価格(注１)	取引総額に占める割合(注２)
合同会社Laser	南麻布渋谷ビル	2,973,000,000	5.1%
	オーク南麻布	3,271,000,000	5.6%
合同会社Seascape	本町橋タワー	6,065,000,000	10.4%
合同会社Sun fish	アーバンパーク麻布十番	2,045,000,000	3.5%
	アーバンパーク代官山	6,315,000,000	10.9%
	アーバンパーク代々木公園	875,000,000	1.5%

合同会社FD	岩槻ロジスティクス	6,942,000,000	11.9%
合同会社Cadet	横浜ロジスティクス	3,560,000,000	6.1%
	船橋ロジスティクス	7,875,000,000	13.6%
合同会社Tornado	R&Bホテル梅田東	2,069,000,000	3.6%
	スマイルホテルなんば	1,750,000,000	3.0%
合同会社Hobie	西新宿松屋ビル	1,763,000,000	3.0%
	アルファベットセブン	1,725,000,000	3.0%
	渋谷MKビル	2,042,000,000	3.5%
合同会社Fireball	アサヒビルヂング	6,320,000,000	10.9%
合同会社SAPR1	アーバンパーク新横浜	2,528,000,000	4.3%
	合計(16物件)	58,118,000,000	100.0%

(注1) 「取得価格」は、南麻布渋谷ビル及びオーク南麻布ビルを除き、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。南麻布渋谷ビル及びオーク南麻布ビルについては、売買契約上物件毎の価格が設定されていないため、当該2物件の売買価格総額を各物件の鑑定評価額割合で按分した額を「取得価格」として記載しています。

(注2) 「取引総額に占める割合」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 上記の他、博多駅東113ビル、アサヒビルヂング及びアーバンパーク難波については、現所有者と本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者である合同会社SAPR2との間で締結された信託受益権売買契約における買主の地位を本投資法人が平成28年4月20日付で承継しています。なお、かかる買主の地位の承継についての対価等の支払いはありません。

② 賃貸借取引

該当事項はありません。

③　プロパティ・マネジメント業務の委託取引

該当事項はありません。

④　その他利害関係人等及び主要株主への主な支払金額

該当事項はありません。

（２）物件取得等の状況

＜記載例＞　※　① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
南麻布渋谷ビル (東京都港区南麻布四丁目 35 番 9)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社 Laser ②合同会社 Laser はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	2,973 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	－	
	平成 28 年 1 月	平成 23 年 11 月	－	

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
オーク南麻布 （東京都港区南麻布三丁目 145 番 3）	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社 Laser ②合同会社 Laser はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	3,271 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	－	
	平成 28 年 1 月	平成 26 年 9 月	－	
本町橋タワー （大阪府大阪市中央区本町橋 25 番 3）	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社 Seascape ②合同会社 Seascape はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	6,065 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	－	
	平成 28 年 1 月	平成 26 年 10 月	－	
アーバンパーク	③本投資法人の投資基準に	①合同会社 Sun fish	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
麻布十番 (東京都港区麻布十番二丁目12番4ほか)	合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	②合同会社Sun fishはスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。		
	2,045百万円	1年を超えて所有しているため省略	―	
	平成28年1月	平成26年12月	―	
アーバンパーク代官山 (東京都渋谷区猿楽町9番ほか)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社Sun fish ②合同会社Sun fishはスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	6,315百万円	1年を超えて所有しているため省略	―	
	平成28年1月	平成26年12月	―	
アーバンパーク代々木公園	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確	①合同会社Sun fish ②合同会社Sun fishはスポンサ	特別な利害関係にある者以外	

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
（東京都渋谷区代々木五丁目34番24）	保できる物件との判断から取得します。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	ーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。		
	875百万円	1年を超えて所有しているため省略	－	
	平成28年1月	平成26年12月	－	
岩槻ロジスティクス （埼玉県さいたま市岩槻区大字長宮字水俣上719番1ほか）	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社FD ②合同会社FDはスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	6,942百万円	6,840百万円	－	
	平成28年1月	平成27年4月	－	
横浜ロジスティクス （神奈川県横浜市神奈川区出田	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和	①合同会社Cadet ②合同会社 Cadet はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
町1番1)	不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	③投資運用目的で取得しました。		
	3,560百万円	3,426百万円	―	
	平成28年1月	平成27年4月	―	
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市日の出二丁目6番2ほか)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社Cadet ②合同会社 Cadet はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	7,875百万円	7,574百万円	―	
	平成28年1月	平成27年6月	―	
R&B ホテル梅田東 (大阪府大阪市北区曽根埼一丁目1番18)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社Tornado ②合同会社 Tornado はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	2,069 百万円	1,920 百万円	－	
	平成 28 年 1 月	平成 27 年 9 月	－	
スマイルホテルなんば (大阪府大阪市浪速区幸町三丁目 3 番 6 ほか)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社 Tornado ②合同会社 Tornado はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました	特別な利害関係にある者以外	
	1,750 百万円	1,580 百万円	－	
	平成 28 年 1 月	平成 27 年 9 月	－	
西新宿松屋ビル (東京都渋谷区代々木四丁目 31 番 6 ほか)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社 Hobie ②合同会社 Hobie はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1,763 百万円	1 年を超えて所有しているため省略		
	平成 28 年 4 月	平成 24 年 1 月		

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
アルファベットセブン (東京都港区赤坂七丁目 327 番 1 ほか)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社 Hobie ②合同会社 Hobie はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1,725 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	―	
	平成 28 年 4 月	平成 24 年 2 月	―	
渋谷 MK ビル (東京都渋谷区渋谷三丁目 3 番 5 ほか)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社 Hobie ②合同会社 Hobie はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	2,042 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	―	
	平成 28 年 4 月	平成 26 年 3 月	―	
博多駅東 113 ビ	③本投資法人の投資基準に	特別な利害関係にある者以外		

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
ル （福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目 231 番ほか）	合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。			
	1,885 百万円	－		
	平成 28 年 4 月	－		
アサヒビルヂング （神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町 33 番 8 ほか）	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①合同会社 Fireball ②合同会社 Fireball はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資しているビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	6,320 百万円	1 年を越えて所有しているため省略	－	
	平成 28 年 4 月	平成 26 年 11 月	－	
アーバンパーク新横浜 （神奈川県横浜	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から	①合同会社 SAPR1 ②合同会社 SAPR1 はスポンサーファンド(注)が匿名組合出資して	特別な利害関係にある者以外	

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
市港北区新横浜二丁目 18 番 10 ほか）	取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	いるビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。		
	2,528 百万円	2,420 百万円	－	
	平成 28 年 4 月	平成 28 年 1 月	－	
アーバンパーク難波 （大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目 7 番 18）	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外		
	1,490 百万円	－		
	平成 28 年 4 月	－		

（注）　スポンサーファンドとは、本資産運用会社の利害関係者でもある、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を言います。

（注）　前所有者・信託受託者の取得価格については、10万円単位を四捨五入して記載しています。

４．　その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成 28 年 3 月 16 日現在）

① 選定方針

鑑定評価機関の選定に当たっては、資産運用会社作成の鑑定評価機関にかかる選定手順書に基づき、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定として、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 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 ・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 ・R&B ホテル梅田東 ・スマイルホテルなんば ・西新宿松屋ビル ・博多駅東 113 ビル ・アーバンパーク新横浜	大和不動産鑑定株式会社	大阪本社 〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号 東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋一丁目 1 番 1	101 名	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(13)第 30 号 公益社団法人　日本不動産鑑定士協会連合会加盟 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。

・アーバンパーク難波		号		
・オーク南麻布 ・アーバンパーク麻布十番 ・アーバンパーク代官山 ・アーバンパーク代々木公園 ・アルファベットセブン ・渋谷 MK ビル ・アサヒビルヂング	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目 3 番 2 号	281 名	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)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 48 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。

(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当たっては、資産運用会社作成のエンジニアリング・レポート作成機関にかかる選定手順書に基づき、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
・南麻布渋谷ビル ・オーク南麻布 ・本町橋タワー	デロイトトーマツ PRS 株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1	建物デューデリジェンス、環境デューデリジェ	デロイトトーマツグループ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

・西新宿松屋ビル ・アルファベットセブン ・渋谷 MK ビル ・アーバンパーク麻布十番 ・アーバンパーク代官山 ・アーバンパーク代々木公園 ・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		号新東京ビル	ンス、コンストラクション・マネジメント等	ーデ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。
・アーバンパーク新横浜 ・アーバンパーク難波	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目 2 番 1 号	建物デューデリジェンス、環境デューデリジェンス、耐震診断、地震被害低減コンサルティング等	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。
・博多駅東 113 ビル ・アサヒビルヂング ・R&B ホテル梅田東 ・スマイルホテルなんば	株式会社アースアプレイザル	〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町二丁目 4 番 6 号	建物デューデリジェンス、環境デューデリジェンス、不動産鑑定評価、建築設計業務等	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。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

（イ）　投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。

（ウ）　専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。

（エ）　投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。

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) 有価証券上場規程第1205条第1項第2号cに定める適時開示に係る助言契約の有無

該当事項はありません。ただし、主幹事証券会社より推薦書が提出されています。

(6) 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。