

平成 22 年 7 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

スタート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 TEL 03 6202 0856 (代表)

資産運用会社名

スタートアセットマネジメント投信株式会社

代表者名 代表取締役 平出 和也

1. 基本情報

(1) 投資法人の上場の目的

スタートプロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 17 年 5 月 2 日に設立され、平成 17 年 11 月 30 日にジャスダック証券取引所(現大阪証券取引所(JASDAQ 市場))(以下、「JASDAQ 市場」といいます。)に上場いたしました。JASDAQ 市場への上場後、本日までに、平成 18 年 5 月、平成 18 年 11 月、平成 19 年 11 月と合計 3 回の公募増資を実施し、着実に資産規模の拡大を図ってまいりましたが、投資主の更なる拡大、資金調達の円滑化等を目的として、東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「東京証券取引所」といいます。)に上場することといたしました。

東京証券取引所上場後も、本投資法人は、その主たる用途が賃貸住宅並びにマンション、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ます。

(2) コンプライアンスに関する基本方針

基本的な考え方

本投資法人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」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」、関連諸法令及び社団法人投資信託協会等の定める諸規則並びに社内規程を遵守し、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。

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。

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（以下、「(6) スポンサーに関する事項 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。）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。

・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。

・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。なお、常勤の監査役は、独立性及び中立性に配慮して、過去にスポンサーグループとの間で雇用関係にないものを選任しております。また、監査役は、コンプライアンスオフィサーと連携して取締役の職務執行の状況を監査します。

a. 審議、決議事項

-) 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
-) コンプライアンス・プログラムの決定、変更
-) 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
-) その他コンプライアンスに関する重要事項の審議、決定
-) 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

-) 各部の業務遂行における法令諸規則等の遵守状況
-) コンプライアンス・プログラムの進捗状況
-) 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
-) 顧客等からの苦情、その対応及び事後対策の状況

. 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。

-) 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
-) 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
-) 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
-) コンプライアンス案件に対する判断
-) 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
-) コンプライアンスに関する問題がある場合の改善指示
-) 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
-) 関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の対応

) 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、運用資産の運用にかかる案件につき、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。

. 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

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。

-) 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 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 . 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。)
-) 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
-) 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。

. 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。

-) 運用方針・計画策定
-) 運用資産の取得・売却
-) ファイナンス方針策定
-) 運用資産の管理運営計画策定
-) 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
-) 大規模修繕の計画策定
-) 配当方針・計画策定
-) 情報開示（IR）方針・計画策定
-) 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済書案の作成・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本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・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、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、投資法人役員会において審議され、承認の可否を行います。

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。

- ・ 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。)
- ・ 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

(3) 投資主の状況

平成 22 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1)
スタート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。このほかスタートアメニティー株式会社、スタートデベロップメント株式会社、スタートCAM株式会社、スタートピタットハウス株式会社等、スタート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。	21,451	19.86
株式会社南日本銀行	該当事項はありません。	2,295	2.12
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	該当事項はありません。	1,413	1.30
マネックス証券株式会社	該当事項はありません。	834	0.77
CLEARSTREAM BANKING S.A.	該当事項はありません。	658	0.60
野村證券株式会社	該当事項はありません。	590	0.54
日本証券金融株式会社	該当事項はありません。	420	0.38
井口 一弘	該当事項はありません。	400	0.37
BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	該当事項はありません。	396	0.36
BBH / FORWARD INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	該当事項はありません。	395	0.36
上位 10 名 合計		28,852	26.72

(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位未満を切り捨てて表示しています。

(4) 資産運用会社の大株主の状況

平成 22 年 7 月 20 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)
スタート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います(なお、リーシング業務については、スタートグループのスタートピタットハウス株式会社他第三者に再委託しています。) スタートコーポレーション株式会社の連結子会社で、スタートコーポレーション株式会社は、現在同社の株式の 61.25%を保有しています。 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 株出資しています。	2,000	66.6
スタートコーポレーション株式会社	本資産運用会社の他、スタートアメニティー株式会社、スタートデベロップメント株式会社、スタートCAM株式会社、スタートピタットハウス株式会社等のスタートグループ各社の親会社です。 本資産運用会社設立時より出資しています。	1,000	33.3
合計		3,000	100.0

(注)「比率」とは、発行済株数に対する各株主の株式保有数の割合であり、小数点第 2 位未満を切り捨てて表示しています。

(5) 投資方針・投資対象

基本方針

1) 基本方針

本投資法人は、主として後記「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います。

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」として捉えています。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います。

3) ポートフォリオの特徴

・ 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。この様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います。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います。

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います。

・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。投資対象をこの様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います。本投資法人は、この様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います。

・入居者ニーズを考慮した投資対象地域の選定

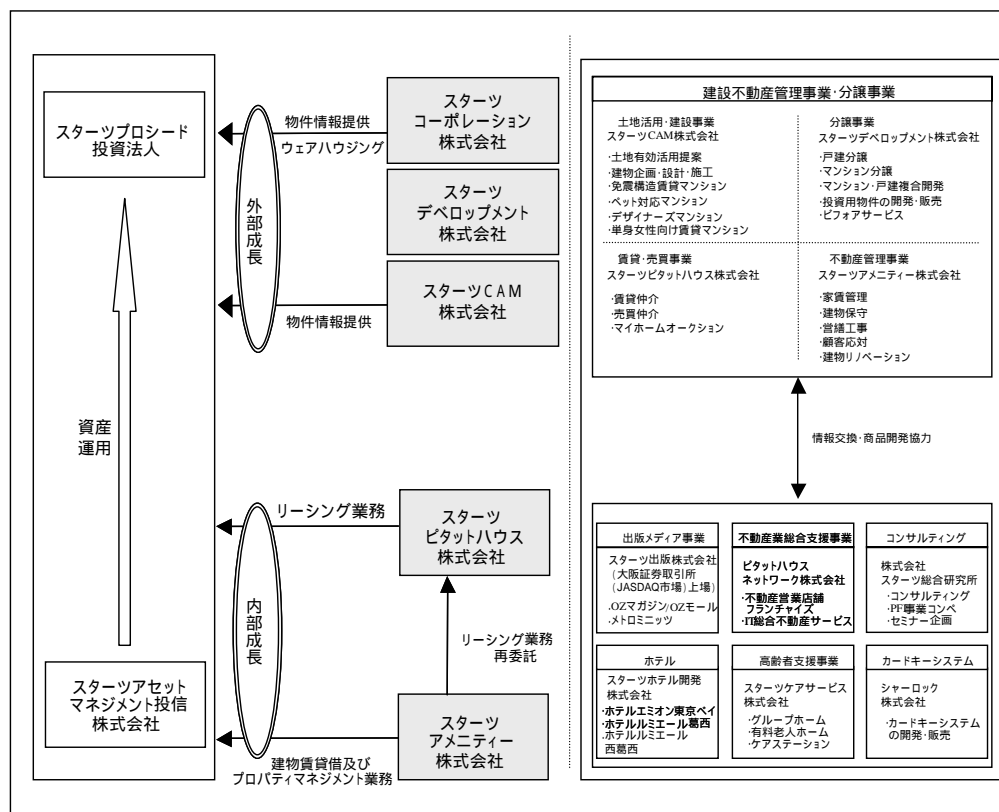
本投資法人は、人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さから賃貸住宅需要が他都市と比較して堅調に推移していることを背景として、入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市（「首都圏主要都市」とは、東京都 23 区、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、及び上記都市への通勤圏内（概ね半径 20 km 圏内）の地域を意味します。以下同様とします。）を主たる投資対象地域としています。他方、政令指定都市及び地方主要都市における収益性の高い物件も投資対象とすることで、特定の地域に偏在することによるリスク（地震による被災リスク、不動産市況変動リスク等）を軽減するとともに収益性を高めることを目指しています。

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、本資産運用会社を通じて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。かかる協力関係のもとで、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います。

【スターツグループ各社の役割】



(注) 本資産運用会社の所定の社内手続きを経て、本図概要にてスターツグループ各社との連携を行っております。(社内手続きの詳細については、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 投資法人及び運用会社等の運用体制 4) 意思決定プロセスのフロー 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プロセス」をご参照下さい。

2) 外部成長戦略

・外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、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C A M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もと、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ます。

・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C A M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C A M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C A M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C A M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C A M株式会社がP F I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開発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、かかる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。

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います。

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います。

-) スターツC A M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
-) 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
-) P F I、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
-) 「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います。さらに、取締役会承認後、投資法人役員会において審議され、最終的な承認の可否を行います。

3) 内部成長戦略

・内部成長戦略の基本方針

本投資法人は、後記「 運営管理方針」の記載に従い所定の社内手続きにより、プロパティマネジメント会社を選定し、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を図り、安定した収益の確保を目指します。

・プロパティマネジメント会社との協力関係による内部成長戦略

a. プロパティマネジメント株式会社による一元管理による業務の効率化

本投資法人は、前記 の内部成長戦略の基本方針に基づき、所定の社内手続きによりスターツアメニティー株式会社がプロパティマネジメント会社として選定された取得済資産に関しては、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に基づき、当該取得済資産の全ての信託受益権の受託者に対して同社が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。

) 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、NOI が減少する可

能性があり、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います。

) 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います。

) 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合わせた契約形態で、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います。

c. リーシング業務再委託による業務緊密化

本資産運用会社では、スターツアメニティー株式会社がリーシング業務の再委託先を選定するに際して、本投資法人の運用にとって有利となると判断する場合には、所定の社内手続によりスターツピタットハウス株式会社を再委託先とする選定を承認しています。スターツアメニティー株式会社とスターツ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することにより、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ます。

また、本投資法人は、プロパティマネジメント業務の一部であるリーシング業務に関して、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再委託先として採

用することが重要と考えています。スターツ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います。

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います。

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、資金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います。この様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、この様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います。

e. 利益相反回避のための施策

本資産運用会社は、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います。

運営管理方針

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ます。このように運営経費を低コスト化し、高稼働率を確保することで収益性を高めることを目指します。プロパティマネジメント会社の選定プロセスについては後記「 2 . 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 運用会社 投資法人及び運用会社の運用体制 4)意思決定プロセスのフロー . 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プロセス」をご参照ください。

1) 運用及び維持管理の方針

運用及び維持管理の基本方針は運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指すものとします。

2) リーシング方針

運用資産の賃貸に際しては、中長期的に安定的な収益を確保するために、良質な賃貸入居者を確保することを目指して運用を行うことを目的として、以下の方針を踏まえ適切な運営を図るものとします。

- ・ 周辺相場の動向や市場環境の変化に対応するよう積極的に情報を収集し、適正な賃料水準を設定、維持するものとします。
- ・ 良質な入居者を確保するために入居審査項目を明確化し、入居募集等受託会社に遵守させるものとします。
- ・ 入居募集等受託会社の選定にあたっては、次項に定める選定方針のとおり、本投資法人の利益の最大化に寄与する会社を選定するものとします。

3) 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方針

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ます。このように運営経費を低コスト化し、高稼働率を確保することで収益性を高めることを目指します。

また、本投資法人とプロパティマネジメント会社は、契約事務の簡素化等を目的として、原則としてマスターリース契約を締結することとします。そのため、マスターリースを行うプロパティマネジメント会社に求める要件は下記の選定基準のとおりとし、この要件を満たす会社の中から、本投資法人に対して最も有利となるような会社を選定するものとします。

< 選定基準 >

会社規模	資本金 3 億円以上、売上高 150 億円以上
従業員数	200 名以上
組織体制	マスターリース契約に関して、契約事務等を取り行う社内体制が構築されていること
資格者の人数	宅地建物取引主任者 50 名以上 マンション管理士 20 名以上 一級建築士 2 名以上 など
管理戸数	50,000 件以上（応募時点）
マスターリースの実績	5,000 件以上（応募時点）

4) 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プロセス

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に際しては、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内規程に定める基準に従い、複数の候補先（但し、取得予定物件について既にプロパティマネジメント業務を行っている会社がある場合には、当該会社を含みません。）から、見積りの取得やヒアリング等の情報収集を通じて、下記の条件について比較検討を行います。

- ・ 前項の選定基準
- ・ プロパティマネジメント業務の受託可能エリア
- ・ プロパティマネジメント業務の内容（報酬水準、レポート作成業務、プロパティマネジメント業務、建物管理業務、一般修繕対応、大規模修繕対応、最小引受手数料等）
- ・ 滞納保証業務（報酬水準、保証範囲（賃料、共益費、更新料、退去修繕費）等）
- ・ マスターリース契約（マスターリース形態、料率水準、期間、費用負担等）
- ・ リーシング業務（リーシング会社の募集体制、募集可能エリア、広告料等）

本資産運用会社は、上記のとおり確認した条件について総合的に分析を行い、かかる分析に基づきプロパティマネジメント業務を委託するプロパティマネジメント会社の候補先を選定します。あわせて、プロパティマネジメント会社からリーシング業務を再

委託する入居募集等受託会社の候補先を選定します。

5) 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・入居募集等受託会社選定等の意思決定プロセスについては後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 運用会社 投資法人及び運用会社の運用体制 4) 意思決定プロセスのフロー」. 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プロセス」をご参照ください。

本書の日付現在、本投資法人及び本資産運用会社は取得資産のプロパティマネジメント会社の選定について、上記手順を経ており、利害関係人であるスターツアメニティー株式会社からプロパティマネジメント業務を委託し、スターツアメニティー株式会社から利害関係人であるスターツピタットハウス株式会社にリーシング業務を再委託しています。スターツアメニティー株式会社をプロパティマネジメント会社として、スターツピタットハウス株式会社をリーシング業務の再委託先として、それぞれ選定及び承認した主な理由は以下のとおりです。

- ・スターツアメニティー株式会社について、資本金・売上高・従業員数・組織体制・資格者の人数・管理戸数・マスターリースの実績等から管理水準、業務受託、内部管理体制、業績動向等に懸念がないこと。
- ・スターツアメニティー株式会社について、滞納立替を行う対象が、賃料・共益費・更新料・退去修繕費とすべての債権を広範囲にカバーしていることで、賃料不払いリスクを軽減できること。
- ・スターツアメニティー株式会社について、手数料に滞納立替手数料が含まれており、他社に比べ、管理コスト面が優位であること。
- ・スターツピタットハウス株式会社について、入居募集業務について、ホームページや、駅前を中心とした店舗網等の募集手段を通じて、入居者を直接集客することが可能となるため、広告料を抑制することができること。また、他の賃貸仲介専門業者等とも緊密に連携を取ることで、安定的に入居者の確保を見込めること。

6) プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の管理・監督方針

・プロパティマネジメント会社との一体的な管理運営

本資産運用会社は、管理運営計画に基づき、原則として毎月、プロパティマネジメント会社と、個々の運用資産毎に、以下の事項に関する確認及び対応について協議を行います。

- a. 前月までの収支状況と予算対比
- b. 既存テナントの動向（賃料等債権回収状況、テナントからの要請や苦情の有無、その対処状況、賃貸借契約更改状況等）
- c. 賃貸市場の動向に関する検討及び新規テナント募集のための営業活動の状況

- d. 建物管理状況（躯体や設備のメンテナンス状況、修繕工事の実施状況、その必要性の検討等）
 - e. 遵法性に関する状況
 - f. 居住環境や近隣等周辺環境の状況
 - g. 管理経費削減を含む収益性向上の検討
 - h. その他、本投資法人において協議が必要と考える事項
- ・プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社のモニタリング

本資産運用会社は、原則として6ヶ月毎に、プロパティマネジメント会社の運営実績に関し、以下の業務ごとにモニタリングを行い、プロパティマネジメント会社に対し、業務内容の変更や改善の指示を行うほか、必要に応じてプロパティマネジメント会社の変更を行います。

- a. 建物保守管理業務
- b. テナントリーシング業務
- c. 修繕・資本的支出等
- d. 入出・口座・台帳管理
- e. 立ち上げ・引継ぎ（物件組み入れ時、売却時対象）
- f. 受託者負担内容見積業務
- g. その他（関係官庁等との折衝・事務・報告等）
- h. 再委託業務の内容（入居審査業務、賃貸借契約の締結業務、契約金受領業務、更新契約締結業務、更新料等の受領業務）

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、及び賃料未収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います。

- 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)
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
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います。	15%以内
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います。	
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います。	10%以内
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います。	

(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)

投資対象の地域別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

地域区分	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の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)(注4)
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%

住戸タイプ区分	特徴	面積比率 (注3) (注4)
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 m ² ～45 m ² 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 m ² 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) 前記1)用途別ポートフォリオ方針所定の「ホテル、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) 平成18年10月16日付の運用ガイドラインの変更により、面積比率の数値レンジを変更しています。

(注4) 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。

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。かかる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。

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対し、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うえで、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、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
法的調査	
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かかる覚書等
	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

調査項目		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（人口の状況、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

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内容とする取得契約の締結も検討することができるものとします。

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) 主たる投資対象とする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。

- . 不動産
- . 不動産の賃借権
- . 地上権
- . 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
 - . 匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う前記 から 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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。））
 - . 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
 - . 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第 2 条第 9 項に定める優先出資証券
 - b. 資産の流動化に関する法第 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 . 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) 主たる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。

- ・ 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引にかかる権利
- ・ 預金(第(j)号に定める譲渡性預金を除きます。)
- ・ 投信法施行令第3条第7号に定める金銭債権
- ・ コール・ローン
- ・ 金融商品取引法第2条第1項第1号に定める国債証券
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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。)
- ・ 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 . 乃至 . 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 . 有価証券(上記 . 乃至 . 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。

- ・ 商標法に基づく商標権等(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。)
- ・ 温泉法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
- ・ 著作権法に基づく著作権等
- ・ 動産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。)
- ・ 上記第 . 乃至 . 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

- ・ 資産流動化法第 2 条第 6 項に規定する特定出資
- ・ 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。）
- ・ 各種保険契約にかかる権利（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かかるリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）
- ・ 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

(5) - 2 海外不動産投資に関する事項

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。

海外不動産に投資する際の指針等

本投資法人は、海外不動産への投資を行なう予定はありませんので、記載を省略させていただきます。

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

本投資法人は、海外不動産への投資を行なう予定はありませんので、記載を省略させていただきます。

海外不動産への投資に対するリスク管理体制

本投資法人は、海外不動産への投資を行なう予定はありませんので、記載を省略させていただきます。

(6) スポンサーに関する事項

スポンサー企業グループの事業の内容

スポンサー企業はスターツコーポレーション株式会社です。

以下に記載のスターツコーポレーション株式会社の企業グループ(以下、「スターツグループ」といいます。)は、スターツコーポレーション株式会社及び子会社46社、関連会社1社で構成されております。主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次の通りです。(スターツコーポレーション株式会社第38期有価証券報告書(平成22年6月24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. 関係会社の状況」につき、本書提出日現在に一部書き改めたものです。なお、本項では、スターツコーポレーション株式会社を「同社」と記載いたします。

【事業の内容】

スターツグループは、同社及びその子会社46社、関連会社1社で構成されておりますが、各社の主要な事業内容及びのスターツグループにおける位置づけは次のとおりです。

(1)建設事業 スターツCAM株式会社(連結子会社)九州スターツ株式会社(連結子会社)関西スターツ株式会社(連結子会社)中部スターツ株式会社(連結子会社)は首都圏および各主要都市において、遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務および設計・施工を行っております。

スターツホーム株式会社(連結子会社)は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を、エスティーメンテナンス株式会社は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

エス・テク・リソース株式会社(連結子会社)は、低層免震装置の製造・販売を行っております。

(2)仲介・賃貸管理事業 ... スターツピタットハウス株式会社(連結子会社)九州スターツ株式会社(連結子会社)関西スターツ株式会社(連結子会社)中部スターツ株式会社(連結子会社)仙台スターツ株式会社(連結子会社)札幌スターツ株式会社(連結子会社)は、首都圏及び各主要都市において平成22年3月末現在98店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集管理、住宅等の販売代理および不動産の売買仲介業務を行っております。

スターツコーポレートサービス株式会社(連結子会社)は、法人顧客対象の不動産売買の仲介、寮・社宅の斡旋、社宅管理代行業務等を行っております。

スターツアメニティー株式会社(連結子会社)は賃貸アパート・マンション、駐車場、分譲マンション等の管理業務および附帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事

業を行っております。

賃住保証サービス株式会社は賃貸住宅の入居者の保証業務を行っております。

スタートファシリティサービス株式会社(連結子会社)及び千代田管財株式会社(連結子会社)は、都心3区(千代田、中央、港)を中心に900棟のオフィスビル等の施設管理業務を、アーバンコントロールズ株式会社(連結子会社)はオフィスビルのセキュリティシステムの企画・開発・販売等をそれぞれ行っており、篠崎駅西口公益複合施設株式会社(連結子会社)は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。ブリッジポイント・ジャパン株式会社(連結子会社)は、スタートファシリティサービス株式会社の持株会社となっております。

海外では Starts Pacific Inc.(米国・ロサンゼルス)(連結子会社)、Starts International Hawaii Inc.(米国・ホノルル)(連結子会社)、Starts New York Realty,LLC.(米国・ニューヨーク)、Starts International Australia Pty,Ltd.(豪州・ゴールドコースト及びシドニー)、台湾世達志不動産顧問股份有限公司(台湾・台北)、Starts International Korea Co.,Ltd.(韓国・ソウル)、Starts Real Estate Consultants(Shanghai)Co.,Ltd.(中国・上海)、Starts(Guangzhou) Consulting Service Co.,Ltd.(中国・広州)、Starts Deutschland GmbH.(ドイツ・デュッセルドルフ)、Starts Hong Kong Co.,Ltd.(香港)、Starts International(Thailand) Co., Ltd.(タイ・バンコク)、Starts Intenational Vietnam Co.,Ltd.(ベトナム・ハノイ)における全13拠点において、それぞれ不動産の売買および賃貸の仲介業務、不動産管理業務等を行っております。

(3)分譲不動産事業 …………… スターツデベロップメント株式会社(連結子会社)は、首都圏において戸建住宅および中高層住宅の分譲を行っております。

人形町パブリックサービス株式会社(連結子会社)は東京都中央区立人形町保育園等複合施設整備事業を行っております。

(4)その他事業 …………… スターツ出版株式会社(連結子会社)は、ウェブサイト「OZモール」等を媒体としたメディア事業、情報誌「OZマガジン」、フリーマガジン「メトロミニッツ」、「ケータイ小説」の書籍化等を中心とした出版事業を行っております。

ピタットハウスネットワーク株式会社(連結子会社)は、ピタットハウスFC事業を推進しており、平成22年3月末日現在294店舗の加盟店への経営指導等を行い、スタート店98店舗とあわせた392店舗の

ネットワークを構築しております。

スターツ証券株式会社（連結子会社）、室清証券株式会社（関連会社）は株式等の売買、保険商品等の販売などの資産運用コンサルティング業務を、スターツアセットマネジメント投信株式会社（連結子会社）は不動産投資信託における投資法人「スターツプロシード投資法人」（JASDAQ上場）の資産運用業を行っております。

スターツホテル開発株式会社（連結子会社）は、「ホテル エミオン 東京ベイ」（千葉県浦安市）・「ホテル ルミエール葛西」（東京都江戸川区）・「ホテル ルミエール 西葛西」（東京都江戸川区）の運営を、Starts Guam Golf Resort Inc. 米国グアム島（連結子会社）は、米国グアム島にて「スターツ・グアム・ゴルフ・リゾート」の運営（ゴルフ場およびホテル）を行っております。

スターツリゾート株式会社（連結子会社）は、温泉旅館「ホテル 清風園」（長野県千曲市）・「湯けむりの里 柏屋」（栃木県川治温泉）の運営を行っております。

シャーロック株式会社（連結子会社）はカード式玄関キー「シャーロック」等の住宅のセキュリティシステムの企画・製造・販売を行っております。

スターツ商事株式会社（連結子会社）は住宅設備機器の卸、レストラン経営、物販業等を行っております。

スターツケアサービス株式会社（連結子会社）は、首都圏においてグループホーム等の高齢者介護施設・保育施設の運営を行っております。

株式会社ウィーブ（連結子会社）はグループ内を中心にウェブサイト等の情報システムの企画・開発・運営管理等を行っております。

株式会社スターツ総合研究所は、コンサルティング業等を行っております。

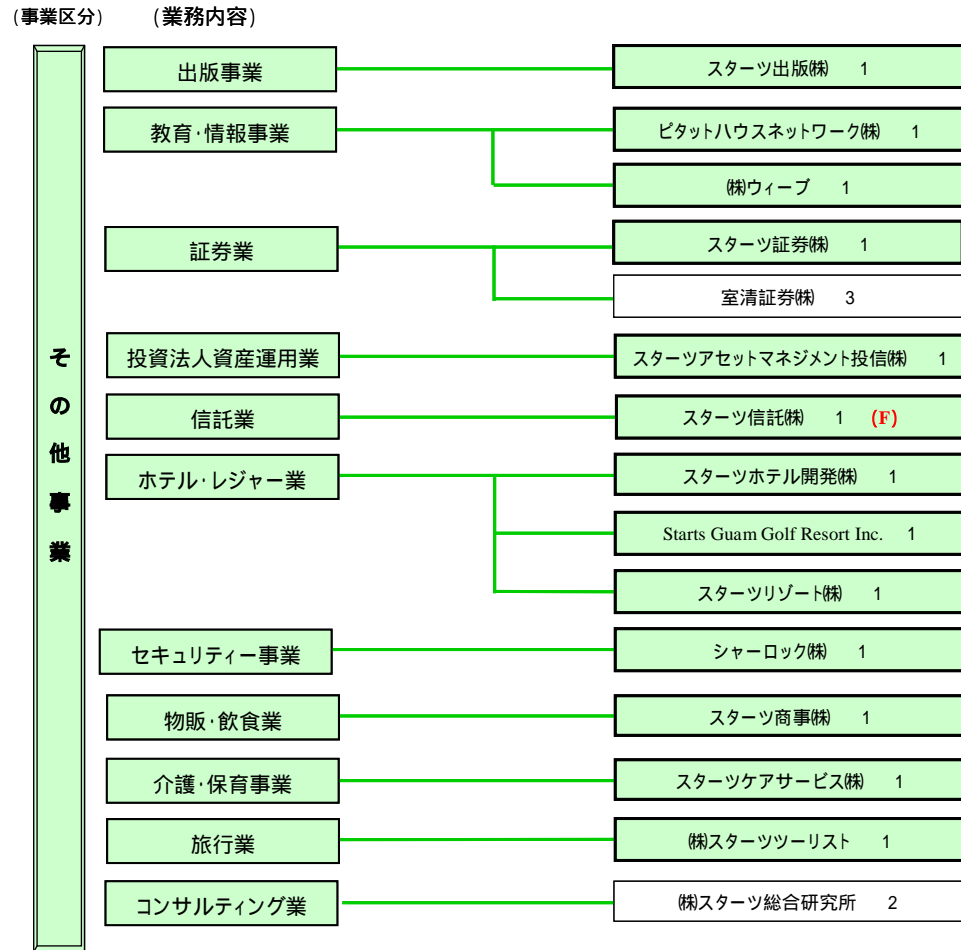
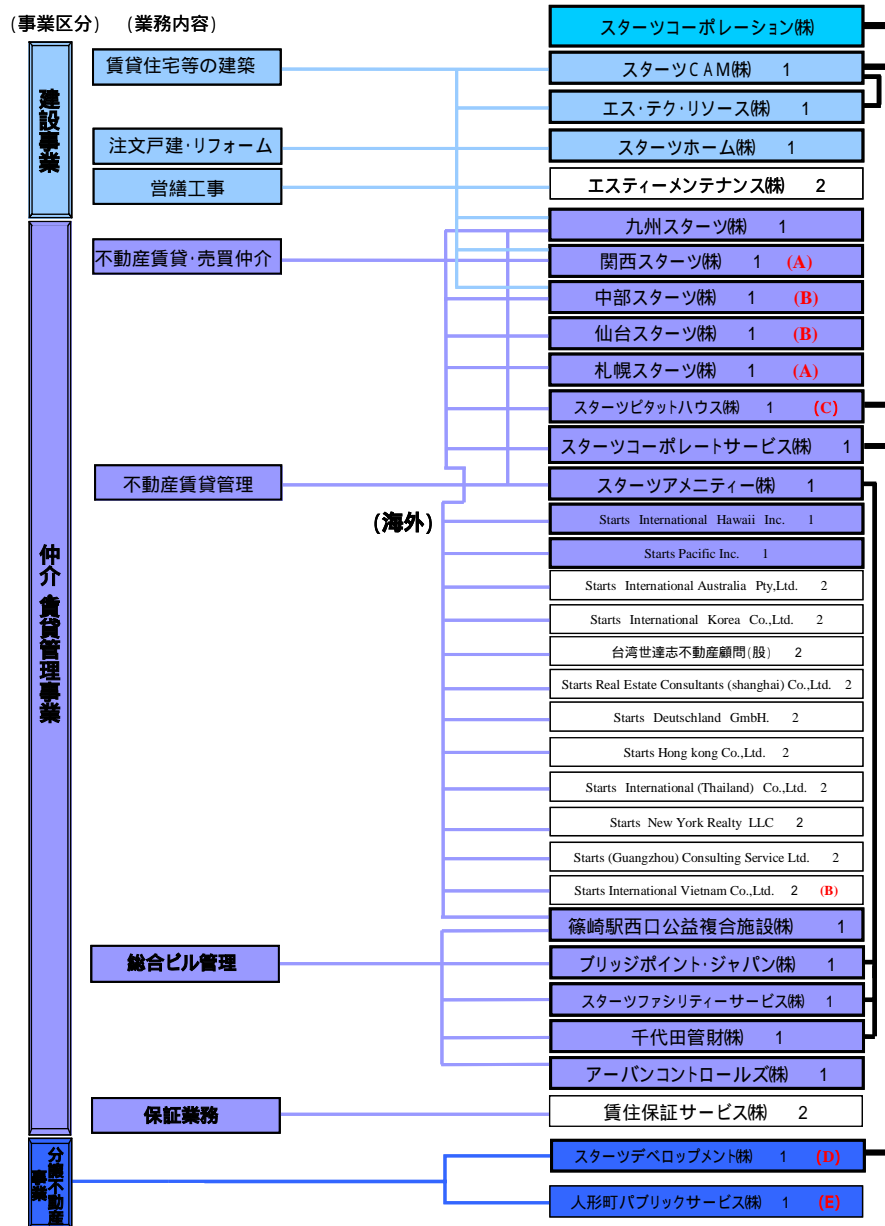
株式会社スターツツーリスト（連結子会社）は旅行業を行っております。

平成 21 年 9 月には、スターツ信託株式会社（連結子会社）を設立し、信託業免許を取得、12 月より営業を開始し、資産活用から資産継承まで資産管理のワンストップサービスの拡充を図ってまいります。

同社グループの状況について図示すると、次のとおりであります。

なお、事業区分は事業の種類別セグメントと同一であります。

【スポンサーグループ 全体組織図】



- (A) 2009年6月に新規設立
- (B) 2009年9月に新規設立
- (C) 2010年1月に(株)ベストレードを吸収合併
- (D) 2010年1月に(株)プロジェクトマネジメントを吸収合併
- (E) 今期より新規連結
- (F) 2009年9月に新規設立、12月より営業開始

1連結子会社	33社
2非連結子会社	13社
3関連会社	1社

(平成22年3月31日現在)

【スポンサーグループ各社の概要】

名称	住所	資本金	主要な事業内容	子会社の議決権に対する所有割合 (%)	関係内容
スターツCAM株式会社 (注) 3、5	東京都江戸川区	450,000 千円	建設事業 (総合建築請負)	100.0	役員の兼任 2 名 債務保証 同社に事務業務を委託
スターツピタットハウス株式会社	東京都中央区	380,000 千円	仲介・賃貸管理事業 (不動産仲介業)	100.0	役員の兼任 2 名 同社に事務業務を委託
スターツデベロップメント株式会社	東京都江戸川区	320,000 千円	分譲不動産事業	100.0	役員の兼任 2 名 債務保証 同社に事務業務を委託
スターツコーポレートサービス株式会社	東京都中央区	100,000 千円	仲介・賃貸管理事業 (不動産仲介業、社宅管理代行業)	100.0	役員の兼任 4 名 同社に事務業務を委託
スターツアメニティー株式会社 (注) 3、4、5	東京都江戸川区	350,000 千円	仲介・賃貸管理事業 (賃貸管理業)	69.6 (8.3)	役員の兼任 3 名 債務保証 同社に事務業務を委託
スターツ出版株式会社 (注) 3、4	東京都江戸川区	540,875 千円	その他事業 (OZ モールの運営 OZ マガジン等雑誌及び コミュニティー紙の発行)	80.3 (31.7)	役員の兼任 2 名 同社に事務業務を委託

名称	住所	資本金	主要な事業内容	子会社の議決権に対する所有割合 (%)	関係内容
スタートホーム株式会社	東京都江戸川区	100,000 千円	建設事業 (注文戸建建築・リフォーム)	100.0	役員の兼任 2 名 同社に事務業務を委託
ピタットハウスネットワーク株式会社	東京都中央区	100,000 千円	その他事業 (フランチャイズ店の募集・経営指導等)	87.5 (71.5)	役員の兼任 3 名 同社に事務業務を委託
スタート証券株式会社 (注) 3	東京都江戸川区	500,000 千円	その他事業 (証券業)	96.7 (38.4)	同社に事務業務を委託
スタートファシリティサービス株式会社	東京都中央区	45,000 千円	仲介・賃貸管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任 3 名
千代田管財株式会社	東京都大田区	12,000 千円	仲介・賃貸管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任 4 名
アーバンコントロールズ株式会社	東京都品川区	20,000 千円	仲介・賃貸管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任 3 名
スタート商事株式会社	東京都江戸川区	150,000 千円	その他事業 (小売・飲食業)	100.0 (0.3)	同社に事務業務を委託
スタートホテル開発株式会社	東京都中央区	50,000 千円	その他事業 (ホテル事業)	100.0	役員の兼任 3 名 債務保証 同社に事務業務を委託

名称	住所	資本金	主要な事業内容	子会社の議決権に対する所有割合 (%)	関係内容
スターツリゾート株式会社	長野県千曲市	100,000 千円	その他事業 (ホテル事業)	100.0 (100.0)	
シャーロック株式会社	東京都中央区	150,000 千円	その他事業 (販売業)	98.7 (32.0)	役員の兼任 2 名 同社に事務業務を委託
スターツアセットマネジメント投信株式会社	東京都中央区	150,000 千円	その他事業 (資産運用業)	100.0 (66.7)	同社に事務業務を委託
スターツケアサービス株式会社	東京都江戸川区	320,000 千円	その他事業 (介護・保育業)	100.0 (66.7)	役員の兼任 1 名 同社に事務業務を委託
株式会社スターツツーリスト	東京都江戸川区	192,000 千円	その他事業 (旅行業)	100.0 (18.2)	役員の兼任 2 名 同社に事務業務を委託
株式会社ウィーブ	東京都江戸川区	70,000 千円	その他事業 (情報事業)	30.9 (20.0)	役員の兼任 2 名
エス・テク・リソース株式会社	東京都江戸川区	223,000 千円	建設事業 (免震装置製造・販売及 び施工請負業)	96.9 (96.9)	役員の兼任 1 名
九州スターツ株式会社	福岡県福岡市 中央区	70,000 千円	九州地区の仲介・賃貸管 理事業、建設事業	100.0	役員の兼任 2 名 債務保証

名称	住所	資本金	主要な事業内容	子会社の議決権に対する所有割合 (%)	関係内容
関西スターツ株式会社	大阪府吹田市	80,000 千円	関西地区の仲介・賃貸管理事業、建設事業	100.0	役員の兼任 1 名
中部スターツ株式会社	愛知県名古屋市千種区	80,000 千円	名古屋地区の仲介・賃貸管理事業、建設事業	100.0	役員の兼任 1 名
仙台スターツ株式会社	宮城県仙台市太白区	70,000 千円	仙台地区の仲介・賃貸管理事業	100.0	役員の兼任 1 名
札幌スターツ株式会社	北海道札幌市北区	70,000 千円	札幌地区の仲介・賃貸管理事業	100.0	役員の兼任 1 名
スターツ信託株式会社	東京都中央区	300,000 千円	その他事業 (信託業)	100.0	役員の兼任 1 名
Starts Pacific Inc. (注) 3	米国カリフォルニア州	5,800 千 US\$	仲介・賃貸管理事業	100.0	役員の兼任 2 名
Starts International Hawaii Inc.	米国ハワイ州	200 千 US\$	仲介・賃貸管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 2 名
Starts Guam Golf Resort Inc. (注) 3	米国グアム島	10,690 千 US\$	その他事業 (ゴルフ場及びホテル運営事業)	100.0	役員の兼任 2 名

名称	住所	資本金	主要な事業内容	子会社の議決権に対する所有割合 (%)	関係内容
ブリッジポイント・ジャパン株式会社 (注) 3	東京都中央区	495,000 千円	仲介・賃貸管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任 2 名
篠崎駅西口公益複合施設株式会社	東京都江戸川区	30,000 千円	仲介・賃貸管理事業 (篠崎駅前開発事業)	51.0 (20.0)	同社に事務業務を委託
人形町パブリックサービス株式会社	東京都中央区	30,000 千円	分譲不動産事業 (中央区人形町保育園 等複合施設整備等事業)	72.5 (59.5)	同社に事務業務を委託

- (注) 1. 主要な事業内容には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2. 議決権の所有割合の () 内は、間接所有割合で内数であります。
3. 特定子会社に該当しております。
4. スターツアメニティー株式会社、スターツ出版株式会社は、有価証券報告書提出会社であります。
5. スターツCAM株式会社、スターツアメニティー株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が100分の10を超えております。

【連結売上高に占める割合が 100 分の 10 を超えている会社】

	主要な損益情報等				
	売上高 (千円)	経常利益 (千円)	当期純利益 (千円)	純資産額 (千円)	総資産額 (千円)
スターツ CAM 株式会社	44,085,932	5,082,190	2,548,191	3,229,016	17,464,295
スターツアメニティー株式会社	36,745,437	2,989,912	1,686,126	8,311,596	31,029,111

【その他関係会社】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の被所有割合	関係内容
(その他の関係会社) 有限会社豊州	東京都江戸川区	922,000	不動産の保有、売買、賃貸及び管理 株式の投資及び運用等	25.4	役員の兼任 1 名

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「本契約」といいます。）
契約等の内容	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。
投資対象の棲分け または重複の 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・売上の仲介、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ト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、スタート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ト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、引き続きスタート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	スタート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ト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、スタート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、スタート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トC A M株式会社
契約名	物件情報提供契約（以下本契約といいます。）
契約等の内容	スタートC A M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	スタートC A M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トC A M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C A M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、スタートC A M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

投資法人の役員の状況（平成 22 年 7 月 20 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)	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。
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。なお、奥野総合法律事務所は、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運用会社は独立した法律事務所を顧問先としております。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 3 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監事（現任）	

（注）平出和也は、本資産運用会社であるスターツアセットマネジメント投信（株）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、証券取引法等改正法による改正前の投信法第 13 条の規程に基づき、平成 16 年 12 月 20 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

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	<p>運用会社の社長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> <p>スポンサー企業との密接な連携体制のもと、本投資法人の置かれている状況の理解が得られことにより中長期的な支援、スポンサーシップが可能となる点</p> <p>運用資産の運用状況の把握が的確に行える点</p> <p>投資法人の意思決定が的確、適時に行える点</p> <p>スターツグループとの協力関係が効果的に構築、利用することが可能となります。</p>	<p>運用会社の態勢としては、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。また投資法人の態勢としては、投資法人役員会においては執行役員の人数を上回る監督役員を置いており、監督役員が議決権の過半数以上を有しています。これにより、監督役員が利益相反を排除できる態勢となっています。</p>

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 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

資産運用会社の役員の状況（平成22年7月20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 投資法人の役員の状況」をご参照ください。		(兼任・兼職の状況) 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
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	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 スタートケアサービス株式会社取締役就任 スタートケアサービス株式会社取締役退任	(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 (常勤)	松本 明	昭和 42 年 3 月 平成 13 年 5 月 平成 14 年 7 月 平成 16 年 7 月 平成 21 年 6 月 平成 22 年 3 月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行）入社 株式会社大和銀カード（現りそなカード株式会社） 出向 東京支店営業部長就任 株式会社大和銀カード（現りそなカード株式会社） 執行役員兼東京支店営業部長就任 りそなカード株式会社常務執行役員就任 りそなカード株式会社 定年退職 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）	（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。
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）	（兼任・兼職の状況） 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、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。

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)	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）	（兼任・兼職の状況） 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。

資産運用会社の従業員の状況（平成 22 年 7 月 20 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
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
出向者計	-	-
資産運用会社従業員総数	16	-

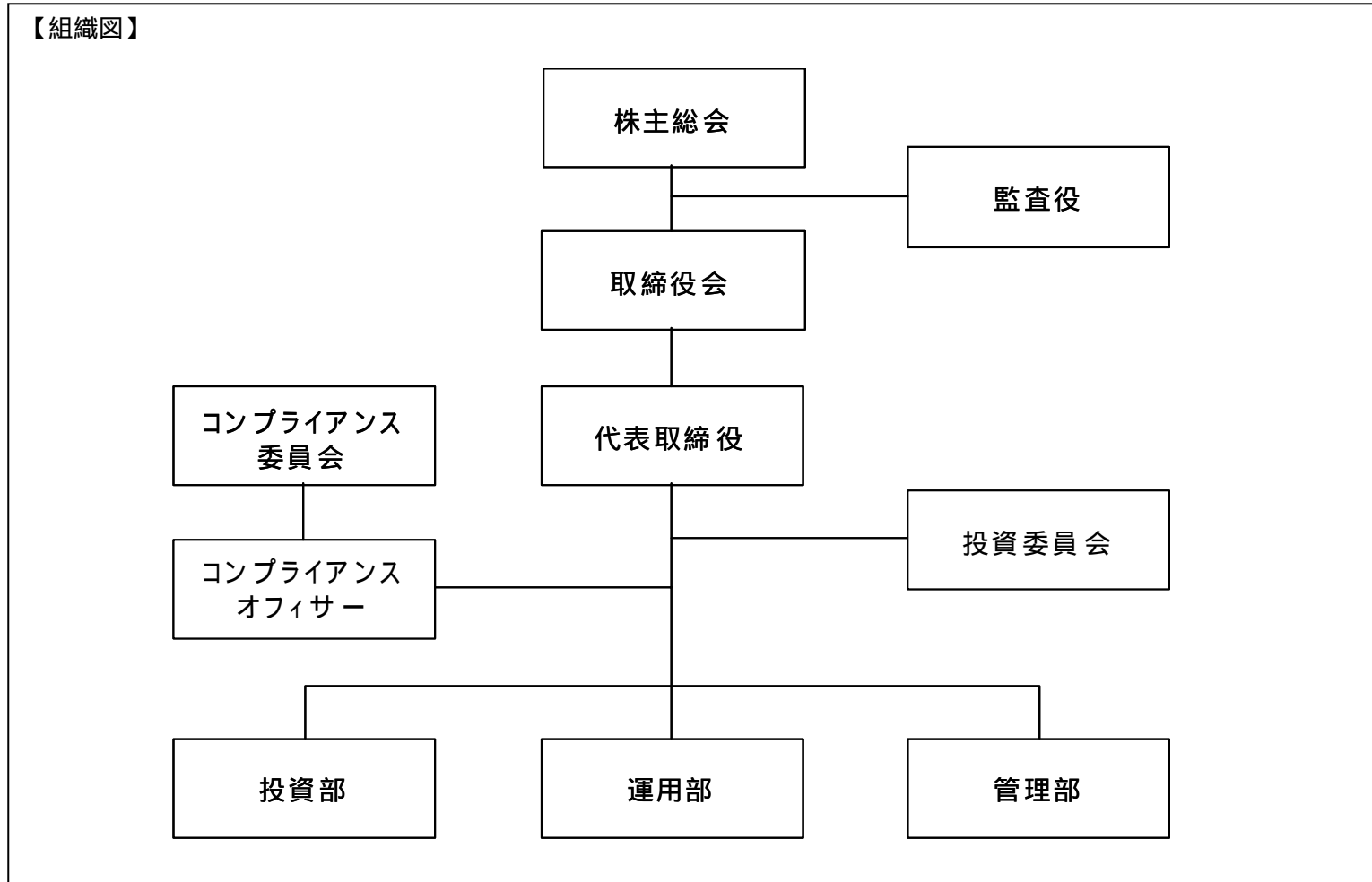
（注）従業員総数には、アルバイトを含みます。

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(2)コンプライアンスに関する基本方針をご参照願います。



2) 各組織の業務の概略

・取締役会

取締役会は「取締役会規則」の規程に従い運営され、承認事項は、次の各号に定める事項となっております。

- a. 経理に関する重要事項
- b. 人事に関する重要事項
- c. 株主総会運営に関する重要事項
- d. 規程改廃に関わる重要事項
- e. 法務に関する重要事項
- f. 運用資産の投資計画・運用計画に関する重要事項
- g. コンプライアンスオフィサーの任命及び解任

・投資委員会

投資部長(議長)、運用部長、管理部長及び外部専門家(弁護士)、コンプライアンスオフィサーで構成される投資委員会を設置しております。

投資委員会では、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。開催は、重要な決議事項が生じたとき議長である投資部長が判断、もしくは関係各部より請求があった場合に行います。

- a. 運用方針策定
- b. 運用資産の取得・売却
- c. ファイナンス方針策定
- d. 運用資産の管理運営計画策定
- e. 不動産管理委託会社・入居募集等委託の選定
- f. 大規模修繕の計画策定
- g. 配当方針・計画策定
- h. 情報開示(IR)方針・計画策定
- i. 規程の改廃

なお、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(2)コンプライアンスに関する基本方針をご参照願います

・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
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、行政機関及び業界諸団体等対応 ・ 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 ・ 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

組織	業務の概略
	<ul style="list-style-type: none"> ・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) 法令遵守に係わる事務分掌

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、各部が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社内検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としての役割を担っています。内容は多岐にわたっていますが、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을あげています。

4) 意思決定プロセスのフロー

・ 年度・中長期運用方針・計画策定に関するプロセス

- 運用資産の年度・中長期運用方針・計画の策定は、投資部が運用方針・計画案を作成し、投資部長に提出します。
- 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。
- 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。
- 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。投資委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に決議されます。

投資委員会構成員：投資部長（議長） 運用部長、管理部長、外部専門家及び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及び外部専門家 1 名を含む委員の 3 分の 2 以上の出席

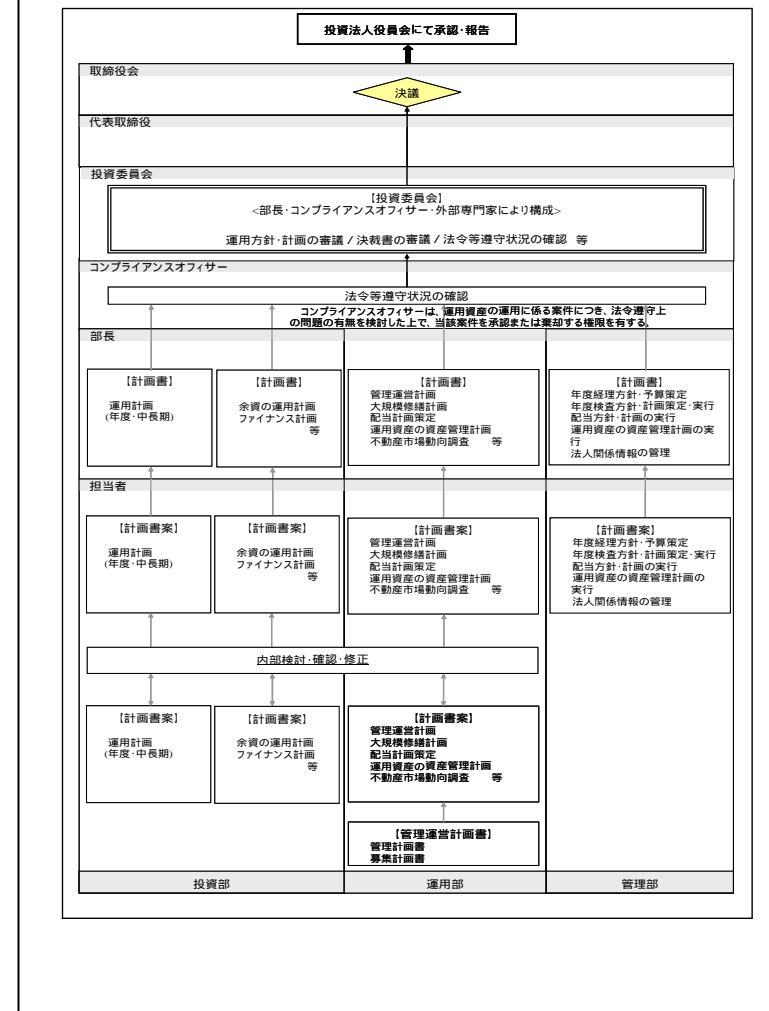
コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成

出席委員の 3 分の 2 以上の賛成

なお、本資産運用会社の代表取締役は、投資委員会の構成員ではありません。代表取締役が投資委員会の構成員にならないことで、投資委員会の独立性が担保されています。

- 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 回投資委員会へ報告します。

「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。)



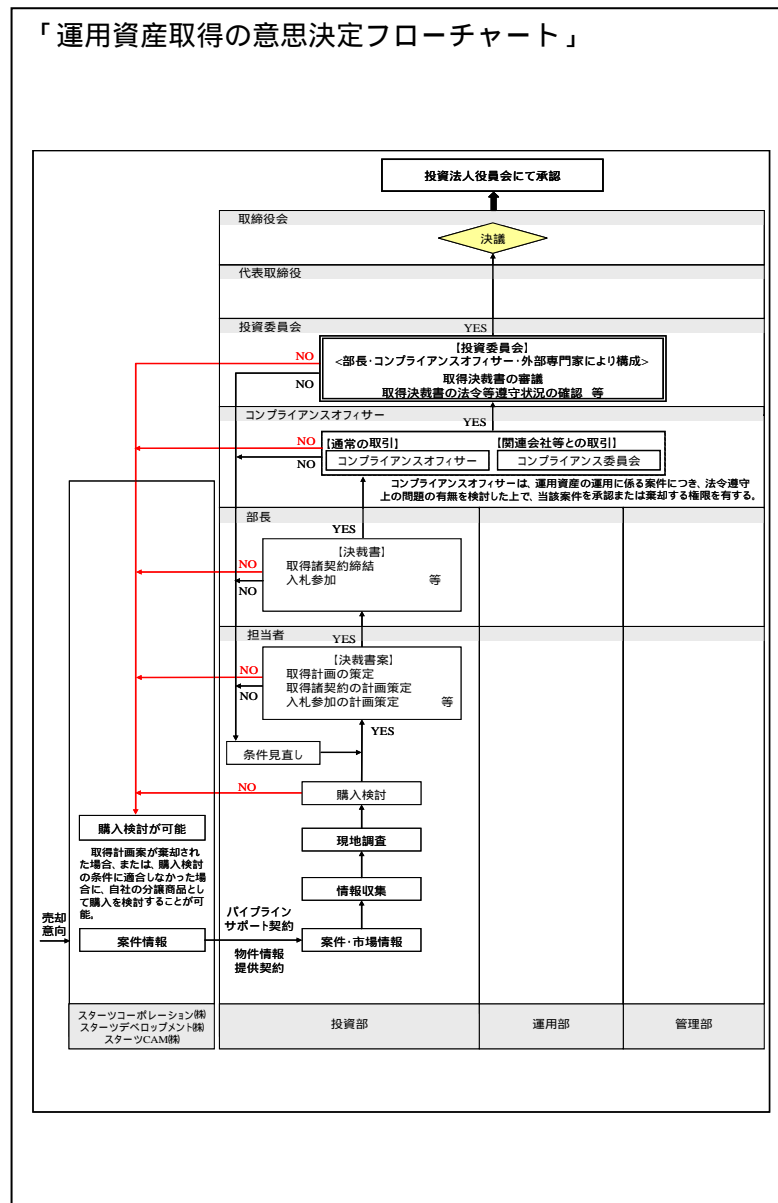
運用資産取得の意思決定プロセス

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】とに分けて説明させていただきますが、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、投資法人役員会において執行役員が決議から外れるケースは、運用報酬・機関連営事務報酬の決定・支払等の、投資法人から運用会社への支払及び支払義務の発生を伴う議決のみとなっております。これは、投資法人の執行役員と運用会社の代表取締役を兼任していることにより、会社法369条第2項の「特別の利害関係を有するもの」となるためであります。(投信法115条は会社法369条を準用。)

【通常の取引】

- 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（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、独立した不動産鑑定士から不動産鑑定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

「運用資産取得の意思決定フローチャート」



案し、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。

- d. 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。投資委員会での審議においては、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。

投資委員会構成員：投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家及び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及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席

コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成

出席委員の3分の2以上の賛成

なお、本資産運用会社の代表取締役は、投資委員会の構成員ではありません。代表取締役が投資委員会の構成員にならないことで、投資委員会の独立性が担保されています。

- 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を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をもって行います。

【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（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、独立した鑑定士から不動産鑑定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。コンプライアンス委員会での審議においては、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。

コンプライアンス委員会構成員：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
コンプライアンスオフィサーを含む委員の3分の2以上の出席
コンプライアンスオフィサーの賛成
出席委員の3分の2以上の賛成

- 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。投資委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。

投資委員会構成員：投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家及び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及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席
コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成
出席委員の3分の2以上の賛成

なお、本資産運用会社の代表取締役は、コンプライアンス委員会及び投資委員会の構成員ではありません。代表取締役がコンプライアンス委員会及び投資委員会の構成員にならないことで、コンプライアンス委員会及び投資委員会の独立性が担保されています。

- 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をもって行います。

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致します。

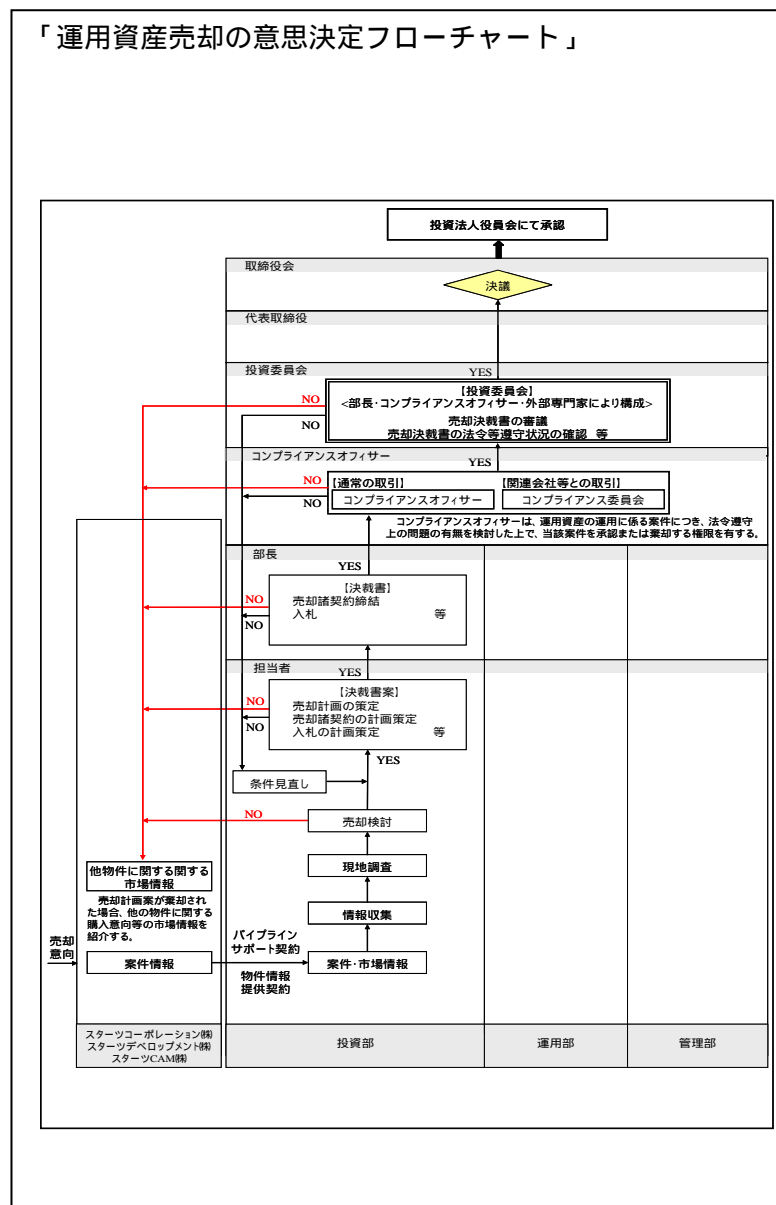
【通常の取引】と【関連会社等との取引】とに分けて説明させていただきますが、ここで言う「関連会社等」とは、「関連会社等との取引に関するルール」に定めるものを言います。

なお、投資法人役員会において執行役員が決議から外れるケースは、運用報酬・機関運営事務報酬の決定・支払等の、投資法人から運用会社への支払及び支払義務の発生を伴う議決のみとなっております。これは、投資法人の執行役員と運用会社の代表取締役を兼任していることにより、会社法 369 条第 2 項の「特別の利害関係を有するもの」となるためであります。(投信法 115 条は会社法 369 条を準用。)

【通常の取引】

- a. 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。
- b. 投資部は、売却検討の対象となっている運用資産（以下「売却対象運用資産」といいます。）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。
- c. 投資部長は、売却対象運用資産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。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。
- d. 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。投資委員会での審議においては、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。

「運用資産売却の意思決定フローチャート」



投資委員会構成員：投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家及び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及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席
コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成
出席委員の3分の2以上の賛成

なお、本資産運用会社の代表取締役は、投資委員会の構成員ではありません。代表取締役が投資委員会の構成員にならないことで、投資委員会の独立性が担保されています。

- e. 取締役会は売却対象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、投資法人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、売却対象運用資産の売却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をもって行います。

【関連会社等との取引】

- a. 売却対象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、売却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。
- c. 投資部長は、売却対象運用資産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。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、売却決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、売却対象運用資産の売却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。コンプライアンス委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。

コンプライアンス委員会構成員：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
コンプライアンスオフィサーを含む委員の3分の2以上の出席
コンプライアンスオフィサーの賛成
出席委員の3分の2以上の賛成

- e. 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。投資委員会での審議は、下記の条件を

すべて満たす場合に、承認決議されます。

投資委員会構成員：投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家及び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及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席

コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成

出席委員の3分の2以上の賛成

なお、本資産運用会社の代表取締役は、コンプライアンス委員会及び投資委員会の構成員ではありません。代表取締役がコンプライアンス委員会及び投資委員会の構成員にならないことで、コンプライアンス委員会及び投資委員会の独立性が担保されています。

- f. 取締役会は売却対象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、投資法人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、売却対象運用資産の売却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をもって行います。

・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

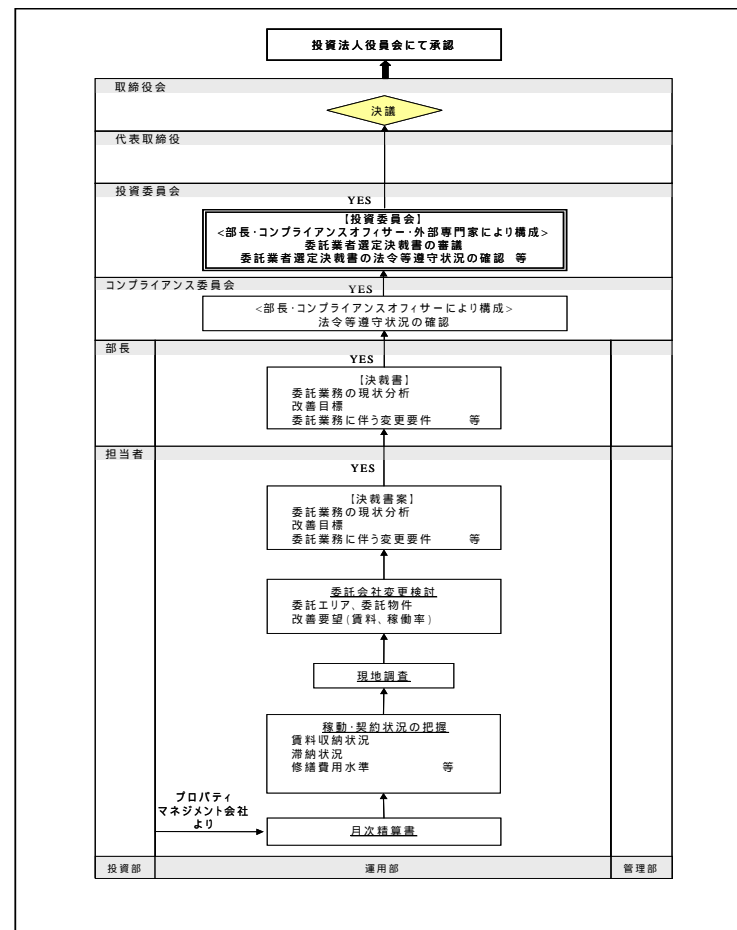
【通常の取引】と【関連会社等との取引】に共通のプロセスとなりますので、まとめて記載をしております。

なお、投資法人役員会において執行役員が決議から外れるケースは、運用報酬・機関運営事務報酬の決定・支払等の、投資法人から運用会社への支払及び支払義務の発生を伴う議決のみとなっております。これは、投資法人の執行役員と運用会社の代表取締役を兼任していることにより、会社法 369 条第 2 項の「特別の利害関係を有するもの」となるためであります。(投信法 115 条は会社法 369 条を準用。)

【通常の取引 / 関連会社等との取引】

- a. 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きを同様に行うものとします。
- b. 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。
- c. 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

「プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」



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。コンプライアンス委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に、決議されます。

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

コンプライアンスオフィサーを含む委員の3分の2以上の出席

コンプライアンスオフィサーの賛成

出席委員の3分の2以上の賛成

- d. 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。投資委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。

投資委員会構成員：投資部長（議長） 運用部長、管理部長、外部専門家及び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及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席

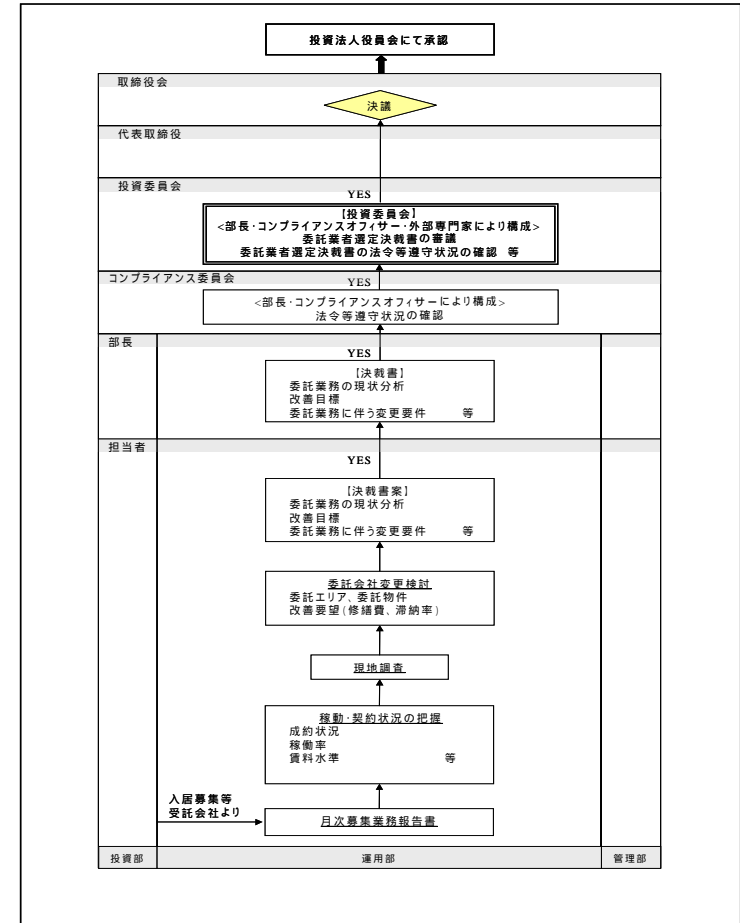
コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成

出席委員の3分の2以上の賛成

なお、本資産運用会社の代表取締役は、コンプライアンス委員会及び投資委員会の構成員ではありません。代表取締役がコンプライアンス委員会及び投資委員会の構成員にならないことで、コンプライアンス委員会及び投資委員会の独立性が担保されています。

- e. 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、投資法人役員会へ議案として提出されます。

「入居募集等受託会社の承認フローチャート」



f. 投資法人の役員会は、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について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をもって行います。

(3) 利益相反取引への取組み等

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 . 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。

. 関連会社等

(イ)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、(ロ)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、(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。

. 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、業務フローの流れ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売却
- c. 関連会社等へのプロパティマネジメント業務（以下に定義する。）の委託
- d. 上記c. 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（以下に定義する。）の関連会社等への再委託の承認
- e. c. 又はd. 以外の資産運用関連付随業務の委託
- f. 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並びにスターツデベロップメント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C A M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及びスターツC A M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おります。本資産運用会社、スターツコーポレーション株式会社及びスターツデベロップメント株式会社は、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もしくは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売却の方法及び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されており、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。

運用体制の採用理由

1) 前記 で記載した投資運用の意思決定における内部統制上の仕組みが適当と考える理由

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。

運用資産の取得、売却及び管理運営の案件で取引の相手先が利害関係人である場合は、コンプライアンス委員会が開催されます。議長であるコンプライアンスオフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要と判断した場合は、投資部長、運用部長、管理部長を招集し、コンプライアンス委員会を開催します。議案の採択には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以上の賛成が必要となります。

同委員会での採択された議案は投資委員会にて審議されます。また、相手先が利害関係人以外の場合はコンプライアンス委員会の審議を経ず、直接投資委員会に審議されることもあります。同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。ちなみに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。同委員会での採択はコンプライアンスオフィサー及び外部専門家双方の賛成が必要で、かつ出席委員の3分の2以上の賛成が必要となります。

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抑制効果が働いています。

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 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」に記載の通りです。

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)により構成されております。常勤監査役1名以外は、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ます。社内の意思決定プロセス、自主ルール等の取り組みにより、その取締役会決議の妥当性を確保することが期待して、これまでの業務執行にあたってまいりましたが、今回の上場申請にあたり、過去にスポンサーグループとの間で雇用関係にないものを常勤の監査役として新たに選任し、独立性及び中立性の更なる向上を目指しました。

- 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、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通りです。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） 旧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、スポンサーの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吉見は本資産運用会社の前任の代表取締役であるとともに、銀行出身者としての見識と金融・不動産における豊富な経験等を踏まえた幅広い見地から、前記に記載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	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13年11月 平成16年6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 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 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 代表取締役就任（兼職） 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）退職 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退任 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

最近営業期間：自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 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)	
投資法人債利息の支払	29,437	スターツコーポレーション株式会社	29,437	100.0%
委託管理料	48,833	スターツアメニティー株式会社	48,833	100.0%
修繕工事費	177,698	スターツアメニティー株式会社	177,698	100.0%
保守点検費	50,436	スターツアメニティー株式会社	50,436	100.0%
広告宣伝費	12,927	スターツアメニティー株式会社	12,927	100.0%
更新手数料	10,785	スターツアメニティー株式会社	10,785	100.0%

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

(注) 第 9 期末時点において営業未払金 15,812 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)	利害関係人等からのとの取引の内訳		B / A (%)
		受領先	受領額 B (千円)	
賃料収入等	1,531,295	スターツアメニティー株式会社	1,528,509	99.8%

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

(2) 物件取得等の状況

平成 21 年 11 月 27 日付で停止条件付不動産信託受益権売買契約を締結し、以下に記載の不動産信託受益権を平成 21 年 12 月 17 日付で取得しております。

会社名・氏名 特別な利害関係にある者との関係 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
	、取得(譲渡)価格、取得(譲渡)時期	、取得価格、取得時期	、取得価格、取得時期	、取得価格、取得時期
ブロード 篠崎 2 (東京都江戸川区)	本投資法人が取得することを前提にスタートデベロップメント株式会社が開発した物件であります。本投資法人の投資基準に合致し中長期にわたり高い収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は不動産鑑定評価額からテナントの想定空室期間に相当する収益を勘案し減額した金額であり、第三者から見ても合理的であると判断しております。	スタートコーポレーション株式会社 資産運用会社の親会社で、本投資法人による物件取得までのウェアハウジング機能として活用しているスポンサーグループの会社です。 本投資法人取得までのウェアハウジング機能	スタートデベロップメント株式会社 本投資法人による物件取得までのウェアハウジング機能として活用しているスポンサーグループの会社 本投資法人取得までのウェアハウジング機能	特別な利害関係にあるもの以外
	913 百万円(注 1)	913 百万円	非開示 (前々々所有者の同意が得られないため)	
	平成 21 年 12 月 17 日	平成 21 年 3 月 31 日	平成 20 年 9 月 25 日	

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
	、取得(譲渡)価格、取得(譲渡)時期	、 、 、取得価格、取得時期	、 、 、取得価格、取得時期	、 、 、取得価格、取得時期
プロシード 柏トロワ (千葉県柏市)	本投資法人が取得することを前提にスタートデベロップメント株式会社が開発した物件であります。本投資法人の投資基準に合致し中長期にわたり高い収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は不動産鑑定評価額からテナントの想定空室期間に相当する収益を勘案し減額した金額であり、第三者から見ても合理的であると判断しております。	スタートデベロップメント株式会社 本投資法人による物件取得までのウェアハウジング機能として活用しているスポンサーグループの会社 本投資法人取得までのウェアハウジング機能	特別な利害関係にあるもの以外	
	537 百万円(注2)	非開示 (土地所有について、前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。)		
	平成 21 年 12 月 17 日	平成 19 年 9 月 20 日		

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
	、取得(譲渡)価格、取得(譲渡)時期	、 、 、取得価格、取得時期	、 、 、取得価格、取得時期	、 、 、取得価格、取得時期
プロシード 水戸2 (茨城県水戸市)	本投資法人が取得することを前提にスタートデベロップメント株式会社が第三者より購入した物件であります。本投資法人の投資基準に合致し中長期にわたり高い収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は不動産鑑定評価額からテナントの想定空室期間に相当する収益を勘案し減額した金額であり、第三者から見ても合理的であると判断しております。	スタートコーポレーション株式会社 資産運用会社の親会社で、本投資法人による物件取得までのウェアハウジング機能として活用しているスポンサーグループの会社です。 本投資法人取得までのウェアハウジング機能	スタートデベロップメント株式会社 本投資法人による物件取得までのウェアハウジング機能として活用しているスポンサーグループの会社 本投資法人取得までのウェアハウジング機能	特別な利害関係にあるもの以外
	416 百万円(注3)	384 百万円	437 百万円	
	平成 21 年 12 月 17 日	平成 21 年 3 月 31 日	平成 20 年 3 月 24 日	

(注1) 本投資法人は、資産運用委託契約に基づいて、上記取得価格のほか資産運用会社に4,994千円を支払っています。これは、本物件を取得するにあたり資産運用会社がパイプラインサポート契約に基づきスタートデベロップメント株式会社に支払った費用です。この費用は、資産運用会社、スタートコーポレーション株式会社及びスタートデベロップメント株式会社の3者間の精算金合意書において、前々所有者であるスタートデベロップメント株式会社が本物件の取得支援業務の遂行に関連して支払った費用であることを確認したうえで、支払いを行っております。

(注2) 本投資法人は、資産運用委託契約に基づいて、上記取得価格のほか資産運用会社に8,764千円を支払っています。これは、本物件を取得するにあたり資産運用会社がパイプラインサポート契約に基づきスタートデベロップメント株式会社に支払った費用です。

(注3) 本投資法人は、資産運用委託契約に基づいて、上記取得価格のほか資産運用会社に8,456千円を支払っています。これは、本物件を取得するにあたり資産運用会社がパイプラインサポート契約に基づきスタートデベロップメント株式会社に支払った費用です。この費用は、資産運用会社、スタートコーポレーション株式会社及びスタートデベロップメント株式会社の3者間の精算金合意書において、前々所有者であるスタートデベロップメント株式会社が本物件の取得支援業務の遂行に関連して支払った費用であることを確認したうえで、支払いを行っております。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

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) 本投資法人並びに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、社団法人日本不動産鑑定協会役職・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、複数社の鑑定事務所に鑑定業務を依頼すること。

不動産鑑定機関の概要

上記基準により本資産運用会社が選定した鑑定期間は以下の通りになっています。現在は以下の 4 社に依頼しています。

- ・ 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

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 . ~ 3 1 . (31 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	27 名	社内規程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。
[B] (注) 3 2 . ~ 5 4 . (23 物件)	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	社内規程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。
[C] (注) 5 5 . ~ 6 4 . (10 物件)	森井総合鑑定株式会社	東京都 中央区日本橋 1-7-9	16 名	社内規程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。
[D] (注) 6 5 . ~ 7 6 . (12 物件)	株式会社立地評価研究所	東京都 中央区銀座 1-19-14	15 名	社内規程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)[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

1 0 . プロシード幕張本郷 1 1 . プロシード南行徳 1 2 . プロシードせんげん台 2 1 3 . プロシード松濤

1 4 . プロシード参宮橋 1 5 . プロシード都立大学 1 6 . プロシード都立大学 2 1 7 . プロシード本所吾妻橋

1 8 . プロシード両国 1 9 . プロシード高田馬場 2 0 . プロシード本八幡 2 1 . プロシード西新井

2 2 . プロシード調布 2 3 . プロシード本通 2 4 . プロシード環状通東 2 5 . プロシード琴似

2 6 . プロシード元町 2 7 . プロシード元町 2 2 8 . プロシード太閤通 2 9 . プロシード穂波町

3 0 . プロシード新栄 3 1 . プロシード千代田

[B] 3 2 . プロシード幕張本郷 2 3 3 . プロシード東川口 3 4 . プロシード船堀 3 5 . プロシード浦安 3 6 . プロシード新小岩

3 7 . プロシード八千代緑ヶ丘 3 8 . プロシード八千代緑ヶ丘 3 9 . プロシード目黒青葉台 4 0 . プロシード中野新橋

41. プロシード亀戸 42. プロシード新高円寺 43. プロシード高円寺南 44. プロシード蓮根 45. プロシード大井町
 46. プロシード十条 47. プロシード白楽 48. プロシード新丸子 49. プロシード大泉学園 50. プロシード三鷹
 51. プロシード行徳駅前 52. プロシード船橋本町 53. プロシード篠崎2 54. プロシード東大畑
 [C] 55. プロシード柏エスト 56. プロシード柏ノール 57. プロシード柏トロワ 58. プロシード箱崎宮
 59. プロシード箱崎宮 60. プロシード大橋 61. プロシード那珂川 62. プロシード福岡高宮 63. プロシード大濠公園
 64. プロシード松山
 [D] 65. プロシード竹ノ塚 66. プロシード杉並宮前 67. プロシード三田 68. プロシードTX六町 69. プロシード中河原
 70. プロシード千歳烏山 71. プロシード西川口 72. プロシード弘明寺 73. プロシード鶴ヶ峰
 74. プロシード相模大塚 75. プロシード水戸 76. プロシード水戸2

(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

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、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います。

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
プロシード篠崎2 プロシード水戸2 (2物件)	前田建設工業株式会社	東京都千代田区富士見 2-10-26	設計・建設工事業・土木 工事業等	不動産証券化における過去の実績と、本投資法人の保有物件における効率性の向上を意図して、特別な利害関係にある者とは関係のないことを確認したのちに、選定いたしました。
プロシード柏トロワ (1物件)	東京海上リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区丸の内 1-2-1	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、本投資法人の保有物件における効率性の向上を意図して、特別な利害関係にある者とは関係のないことを確認したのちに、選定いたしました。

(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) I R に関する活動状況

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。

I R 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

説明会の開催

1) 機関投資家、アナリスト向け I R

機関投資家向け I R 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積極的に開示しています。

2) 個人投資家向け I R

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 I R に対応しています。

I R 資料のウェブサイト掲載

以下の URL にて I R 資料を掲載しています。

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

I R 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います。

(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かかる助言契約の有無

該当事項はありません。

(6) 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、全ての役職員が従うべき行動指針として「コンプライアンス・マニュアル」及び「スターツグループ行動規範ハンドブック」を制定しており、反社会的勢力排除に係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への取組み際し、「反社会的勢力排除のためのマニュアル」を作成しております。マニュアルは、管理部長を反社会的勢力排除のための管理責任者と定めており、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、個人取引については、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、運用資産の売買や管理委託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、管理委託会社及び入居募集委託会社に、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を行うことで、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。

最後に、反社会的勢力への取組みを強化するために、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おります。

以上