

2020年3月2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  
さくら総合リート投資法人(コード:3473)  
代表者名 執行役員 杉原 亨  
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

本報告書は、2020年3月1日より、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。)が、さくら総合リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)及びスターアジア不動産投資法人(以下「スターアジアリート」といいます。)の2つの投資法人から運用を受託し、運用体制等を変更したことに伴い提出及び開示するものです。なお、本投資法人とスターアジアリートは、本日付けで合併契約を締結しました。

本投資法人の発行者等の運用体制等について次のとおり報告します。

### 1. 基本情報

#### (1) コンプライアンスに関する基本方針

##### ① 概要

本投資法人がその資産運用を委託する本資産運用会社は、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。特に、本投資法人とスターアジアリートとの間における利益相反に留意しています。

##### ② 取締役会

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

③ コンプライアンス委員会

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

④ コンプライアンス・オフィサー

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

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

⑤ コンプライアンスに関する社内体制・コンプライアンス状況の監査

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

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

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

## (2)投資主の状況

2019年12月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	該当事項はありません。	24,915	7.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	同上	22,652	6.8
ライオンパートナーズ合同会社	スターアジアグループ <sup>(注)</sup> に属します。	16,896	5.1
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	該当事項はありません。	14,907	4.5
モルガン・スタンレーMUFG 証券株式会社	同上	12,684	3.8
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	同上	10,634	3.2
EVO FUND	同上	10,144	3.0
日本管財株式会社	同上	8,700	2.6
GALAXY JREIT PTY LIMITED	本投資法人の設立時に500口を取得し、本投資法人が2016年9月7日を払込期日として実施した公募増資に際し、本投資法人の指定する販売先として、引受人から8,200口を取得しています。	8,700	2.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	該当事項はありません。	8,651	2.6
	上位10名合計	138,883	41.7

(注) スターアジアグループの概要については、スターアジアリートが2019年10月30日付で提出した、第7期有価証券報告書「第一部ファンド情報/第1ファンドの状況/2投資方針/(1)投資方針/③スターアジアグループについて」をご参照ください。以下同じです。

## (3)資産運用会社の大株主の状況

2020年3月2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、スターアジアグループに属します。本資産運用会社の設立時に出資をしています。	1,000	100.00
	上位10名合計	1,000	100.00

(4)投資方針・投資対象

2019年9月27日付で提出の本投資法人の第6期有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／(1) 投資方針及び(2) 投資対象」をご参照下さい。

(4)－2 テナントの選定方針に関する事項

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。

(4)－3 海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

本投資法人は、スターアジアグループとの間でスポンサー・サポート契約等は締結していませんが、本資産運用会社がスターアジアグループに属していることから、同グループからスターアジアリートが享受しているのと同等のサポートが期待できると考えています。スターアジアグループの事業の内容及びスターアジアリートが享受しているサポート内容については、スターアジアリートが2019年10月30日付で提出した第7期有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／(1) 投資方針／⑧投資主の利益の最大化のための戦略／(イ) スポンサー・サポートの概要」をご参照下さい。

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

(2020年3月2日現在)

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	杉原 亨	1991年4月	野村証券株式会社 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。
		2006年10月	パークレイズ証券株式会社 入社	
		2012年7月	ケネディクス株式会社 入社	
		2015年2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	
		2015年6月	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	
		2015年8月	同社 取締役兼財務管理部長	
		2019年4月	ライオンパートナーズ合同会社 代表社員	
		2019年8月	本投資法人 執行役員(現任)	
監督役員	金田 繁	1996年4月	最高裁判所司法研修所 (50期)	弁護士としての実務経験及び法務上の専門知識を持ち、加えて不動産ビジネスにも通暁しており、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。
		1998年4月	森総合(現:森・濱田松本)法律事務所	
		2004年9月	Rothwell, Figg, Ernst & Manbeck 法律事務所 研修	
		2005年4月	Garvey Schubert Barer 法律事務所 研修	
		2005年9月	森・濱田松本法律事務所	
		2012年4月	文部科学省原子力損害賠償紛争審査会 特別委員 (原子力損害賠償紛争解決センター 仲介委員:現任)	
		2015年7月	弁護士法人 瓜生・糸賀法律事務所(現任)	
		2016年4月	本投資法人 監督役員(現任)	
		2019年6月	セコム損害保険株式会社 社外監査役(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	諫山 弘高	2000年4月	監査法人太田昭和センチュリー（現：EY 新日本有限責任監査法人） 国際部	公認会計士としての実務経験及び会計・税務上の専門知識を持ち、上場不動産投資法人の会計実務にも精通していることから、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。
		2008年2月	諫山公認会計士事務所 所長（現任）	
		2016年4月	本投資法人 監督役員（現任）	

② 資産運用会社役員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢  
該当事項はありません。

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

(2020年3月2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	1989年4月	野村不動産株式会社 入社	(兼任・兼職の状況) スターアジアリート執行役員 (出向の状況) 該当ありません
		2001年1月	太田昭和アーンストアンドヤング株式会社(現 EY 税理士法人) 入社	
		2002年12月	野村証券株式会社 入社	
		2010年5月	野村アセットマネジメント株式会社 入社 同日付 野村リファ資産運用株式会社 出向 代表理事副社長	
		2012年3月	同社 代表理事社長	
		2014年11月	野村証券株式会社 入社	
		2015年7月	スターアジア投資顧問株式会社 入社	
		2015年8月	同社 代表取締役社長(現任)	
取締役兼 財務管理部長 (常勤)	菅野 顕子	1992年4月	株式会社フジタ 入社	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 該当ありません
		2007年1月	株式会社 Jword (現 GMO インサイト株式会社) 入社	
		2011年2月	GMO インターネット株式会社 転籍	
		2011年8月	GMO Game Center Korea, Inc. 転籍	
		2014年11月	GMO ゲームセンター株式会社 (現 GMO インターネット株式会社) 転籍	
		2015年11月	スターアジア投資顧問株式会社 入社	
		2019年4月	同社 取締役兼財務管理部長(現任)	

取締役兼 SAR 投資運用部長 (常勤)	小原 智	1999年4月	日商岩井株式会社(現 双日株式会社) 入社	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) スターアジア・マネジ メント・ジャパン・リミ テッド東京支店から出 向
		2007年2月	モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン株式会社 (現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社) 入社	
		2013年4月	ヒューリック株式会社入社 同日付 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 投資運用部副部長	
		2018年1月	スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド 東京 支店 入社	
		2018年3月	スターアジア投資顧問株式会社 出向 同社 取締役兼投資運用部長	
		2020年3月	同社 取締役兼 SAR 投資運用部長(現任)	
取締役兼 SSR 投資運用部長 (常勤)	桐原 健	1992年4月	野村不動産株式会社 入社	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 該当ありません
		2007年4月	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 アセットマネジメント部	
		2009年4月	同社 事業企画部 副部長	
		2011年4月	同社 ファンドマネジメント部 副部長	
		2011年10月	野村不動産投資顧問株式会社 資産運用部長	
		2012年10月	野村不動産株式会社 法人営業三部 副部長	
		2014年4月	同社 金融公共法人部長	
		2015年10月	同社 法人営業一部長	
		2018年4月	同社 アセット営業一部長	
		2020年2月	本資産運用会社 取締役	
2020年3月	同社 取締役兼 SSR 投資運用部長(現任)			
監査役 (非常勤)	菅原 英太	1997年4月	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 イレクター スターアジア・アセッ
		1998年6月	株式会社ケン・コーポレーション 入社	
		2003年4月	株式会社新生銀行 入社	
		2006年7月	ドイツ証券株式会社 入社	
		2007年5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	

		2015年8月	スターアジア投資顧問株式会社 監査役(現任)	ト・アドバイザーズ株式会社 取締役 スターアジア総合開発株式会社 取締役 株式会社スターアジア・ファイナンス 取締役 (出向の状況) 該当ありません
		2017年9月	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(現任)	
		2018年5月	スターアジア総合開発株式会社 取締役(現任)	
		2020年2月	株式会社スターアジア・ファイナンス 取締役(現任)	

## ② 資産運用会社の従業員の状況

(2020年3月2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
東京キャピタルマネジメント株式会社	2名	無
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	3名	無
出向者以外	8名	—
資産運用会社従業員総数 <sup>(注)</sup>	11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(2020年3月2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。

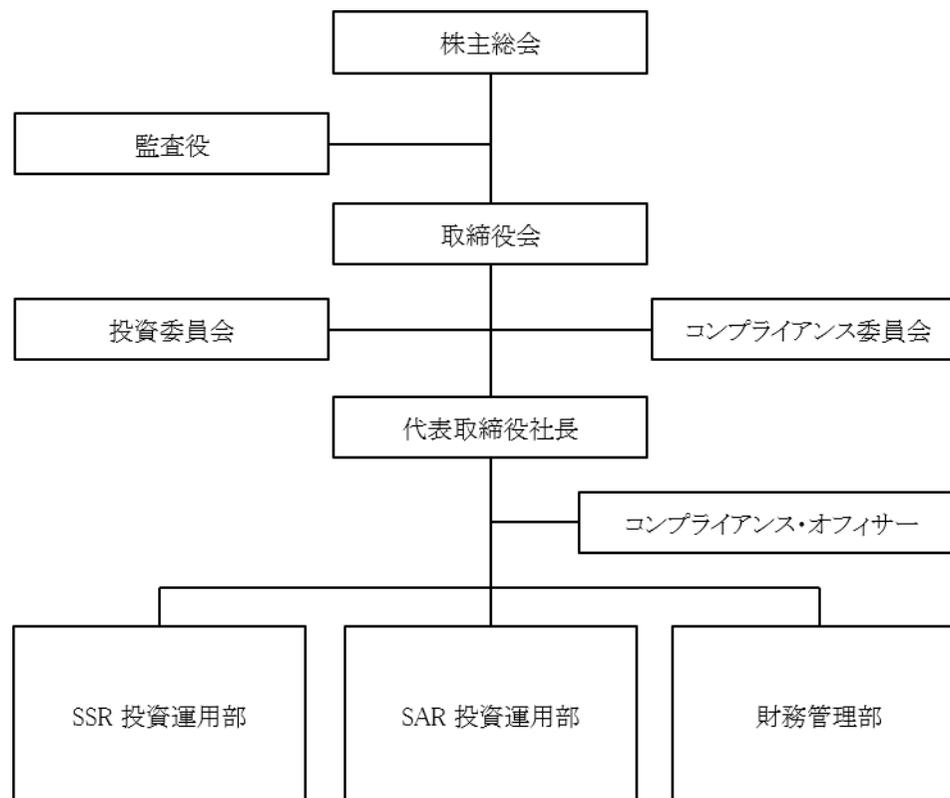
### (ア) 本資産運用会社の組織

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、2020年2月18日付で、2020年3月1日以降の組織について改正を決定しており、本投資法人及びスターアジアリートとの2つの投資法人から運用を受託する体制を整備しました。本投資法人の保有する物件の管理運営、新規物件の取得等についてはSSR投資運用部がこれを管掌し、スターアジアリートについてはSAR投資運用部が管掌します。本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る各種業務は、SSR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、SSR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) 本投資法人の資産の運用に関する本資産運用会社の各組織の業務の概要

組織・機関	主な業務の概略
取締役会	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 業務の基本方針及び経営計画の決定</li> <li>(ii) 株主総会の招集及びこれに提出すべき議案</li> <li>(iii) 株式譲渡の承認</li> <li>(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</li> <li>(v) 取締役担当の決定</li> <li>(vi) 取締役会の招集権者及び議長の順序の決定</li> <li>(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</li> <li>(viii) 支配人その他の重要な使用人の選任及び解任</li> <li>(ix) 重要な組織の設置、変更及び廃止</li> <li>(x) 重要な契約の締結及び変更</li> <li>(x i) 重要な訴訟の提起</li> <li>(x ii) 取締役と本資産運用会社との間の取引の承認</li> <li>(x iii) 取締役の競業取引の承認</li> <li>(x iv) 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</li> <li>(x v) 新株の発行及び新株予約権の発行</li> <li>(x vi) 社債の発行</li> <li>(x vii) 自己株式の取得、処分及び消却</li> <li>(x viii) 株式の分割</li> <li>(x ix) 法定準備金の資本組入</li> <li>(x x) 資本組入分の新株発行</li> <li>(x x i) 重要な財産の処分及び譲受け</li> <li>(x x ii) 多額の借財</li> <li>(x x iii) 債務の保証</li> <li>(x x iv) 本資産運用会社の基本規程の制定及び改廃</li> <li>(x x v) 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せん。)</li> <li>(x x vi) 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</li> <li>(x x vii) 内部監査計画の概要の策定</li> <li>(x x viii) リスク管理に関する基本方針、計画及び管理手法の策定</li> <li>(x x ix) 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</li> <li>(x x x) 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</li> <li>(x x x i) 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</li> <li>(x x x ii) 前各号以外の本資産運用会社の重要な事項</li> </ul>
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

組織・機関	主な業務の概略
	<p>検に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(iv) コンプライアンス委員会に関する事項</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> </ul> <p>(ix) 社内規程等の体系の検証・提案</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(x i) 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</li> <li>(x ii) 特に定める事項の監査に関する事項</li> <li>(x iii) 各種リスク管理に関する事項</li> <li>(x iv) 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</li> <li>(x v) リスク管理実行計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>(x vi) 各部のリスクの洗い出し・評価に関する事項</li> <li>(x vii) 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</li> <li>(x viii) リスク管理実行計画の進捗に関する事項</li> <li>(x ix) 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</li> <li>(x x) 新たに発生したリスクへの対応に関する事項</li> <li>(x x i) リスク管理に関して、特に取締役会から諮問された事項</li> <li>(x x ii) 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</li> <li>(x x iii) 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>(x x iv) 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>(x x v) 法人関係情報管理に関する事項</li> <li>(x x vi) 広告審査に関する事項</li> <li>(x x vii) 上記各事項に関するその他の事項</li> </ul> <p>コンプライアンス・オフィサーは、上記(x iii)から(x x i)に掲げる事項を所管し、財務管理部の行う業務を監視・統括するものとします。</p>

組織・機関	主な業務の概略
財務管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(ii) 組織、その他重要事項の総合調整に関する事項</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(vii) 各種リスク管理に関する事項</li> <li>(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</li> <li>(ix) リスク管理実行計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>(x) 各部のリスクの洗い出し・評価に関する事項</li> <li>(x i) 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</li> <li>(x ii) リスク管理実行計画の進捗に関する事項</li> <li>(x iii) 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</li> <li>(x iv) 新たに発生したリスクへの対応に関する事項</li> <li>(x v) リスク管理に関して、特に取締役会から諮問された事項</li> <li>(x vi) 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</li> <li>(x vii) 株式、株主及び株主総会に関する事項</li> <li>(x viii) 取締役会に関する事項</li> <li>(x ix) 社内総務・庶務・秘書業務に関する事項</li> <li>(x x) 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</li> <li>(x x i) 文書の企画管理とファイリングに関する事項</li> <li>(x x ii) 人事労務の運営・管理に関する事項</li> <li>(x x iii) 採用・教育・研修に関する事項</li> <li>(x x iv) 福利厚生・社会保険等に関する事項</li> <li>(x x v) 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</li> <li>(x x vi) 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>(x x vii) 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>(x x viii) 本投資法人及びスターアジアリートにおける資金調達に関する事項</li> <li>(x x ix) 本投資法人及びスターアジアリートにおけるディスクロージャー及びIRに関する事項</li> <li>(x x x) 本投資法人及びスターアジアリートにおける経理、機関運営に関する事項</li> <li>(x x x i) 不動産等の情報の管理に関する事項</li> <li>(x x x ii) 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</li> <li>(x x x iii) 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</li> <li>(x x x iv) 苦情・トラブル処理に関する事項</li> <li>(x x x v) 上記各事項に関するその他の事項</li> </ul> <p>財務管理部は、上記(vii)から(x v)に掲げる事項について、コンプライアンス・オフィサーの業務を補佐するものとします。</p>

組織・機関	主な業務の概略
SSR投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本投資法人における不動産等の取得に関する事項</li> <li>(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</li> <li>(iii) 本投資法人が運用する不動産等の売却に関する事項</li> <li>(iv) 不動産等の情報収集及び管理に関する事項</li> <li>(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</li> <li>(vi) 帳簿・報告書の作成、管理に関する事項</li> <li>(vii) リスク管理(SSR投資運用部所管業務に関するもの)に関する事項</li> <li>(viii) 苦情・トラブル処理に関する事項</li> <li>(ix) 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>

(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、SAR投資運用部長(本投資法人に係る審議・決議事項及び報告事項を扱う投資委員会の場合は除きます。)、SSR投資運用部長(スターアジアリートに係る審議・決議事項及び報告事項を扱う投資委員会の場合は除きます。)、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) SAR投資運用部長(スターアジアリートに係る審議・決議事項及び報告事項を扱うとき)</li> <li>(ii) SSR投資運用部長(本投資法人に係る審議・決議事項及び報告事項を扱うとき)</li> <li>(iii) (i)及び(ii)以外の投資委員会委員(その他の事項を扱うとき又は(i)及び(ii)で定める委員長に事故があるとき)</li> </ul>
開催時期	原則3ヶ月に1回以上、必要に応じてそれ以上
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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)</li> <li>(ii) 本投資法人及びスターアジアリートの取得に関する価格・取得条件その他の事項</li> <li>(iii) 本投資法人及びスターアジアリートの売却に関する価格・売却条件その他の事項</li> <li>(iv) 本投資法人及びスターアジアリートの不動産管理会社(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</li> <li>(v) 本投資法人及びスターアジアリート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))</li> </ul>

	(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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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)により決めます。但し、かかる決議結果を取締役に上程する際には、少数意見についても取締役に合わせて提出するものとし、ます。</p> <p>投資委員会での審議過程で課題が指摘されたものについては、投資委員会は、当該議案の起案部に対して、当該議案の差戻しを命じるものとし、ます。</p> <p>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。</p>

b. コンプライアンス委員会

構成員	<p>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を取り扱う事案と利害関係を有しないこと)。</p> <p>ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会委員中に、利益相反等の観点から決議から外れる必要があると認める者が存在する場合には、当該コンプライアンス委員会委員について、コンプライアンス委員会の決議から外れるよう命じることができ、この場合、当該コンプライアンス委員会委員は、当該決議事項についてコンプライアンス委員会委員としての立場を有しないものとし、ます。</p>
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	<p>(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</p> <p>(ii) 「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」の制定及び改廃</p> <p>(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</p> <p>(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。)</p> <p>(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</p> <p>(vi) 特に取締役会から諮問された事項</p> <p>(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</p>



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

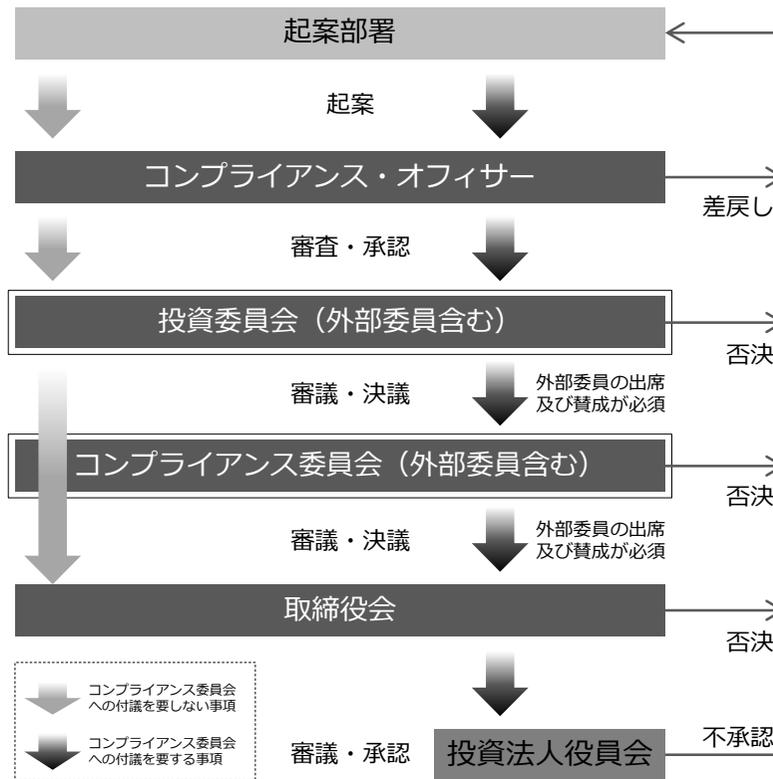
B. 利害関係者との取引及びコンプライアンス委員会付議事項に関する意思決定手続

(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り得る行為を行おうとする場合及びコンプライアンス委員会付議事項が存在する場合
  - (ア) 起案部署は、その内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、当該事案を投資委員会に上程します。(但し、投資委員会の承認が不要な事項についてはコンプライアンス委員会に上程され(ウ)以下に従います。)コンプライアンス・オフィサーが異議ある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、当該起案部署に差し戻します。
  - (イ) 投資委員会は、上程された事案の審議を行い、可決・承認した場合は、当該事案をコンプライアンス委員会に上程します。投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、当該起案部署に差し戻します。
  - (ウ) コンプライアンス委員会は、上程された事案の審議を行い、可決・承認した場合は、当該事案を取締役に上程します。同委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、当該起案部署に差し戻します。

- (エ) 取締役会は、上程された事案の審議を行い、その可決・承認を経て、その実行を決定します。取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、当該起案部署に差し戻します。
- (オ) 当該行為が以下の取引についてのものである場合は、本投資法人の役員会の承認を経るものとします。役員会の承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、当該起案部署に差し戻します。
- a. 有価証券の取得又は譲渡(当該有価証券の取得価額又は譲渡価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)
  - b. 有価証券の貸借(当該有価証券の貸借が行われる予定日の属する当該本投資法人の営業期間開始の日から3年以内に開始する当該本投資法人の連続する二営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる当該本投資法人の営業収益の増加額が当該本投資法人の最近二営業期間の営業収益の合計額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)
  - c. 不動産の取得又は譲渡(当該不動産の取得価額又は譲渡価額が、当該本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)
  - d. 不動産の貸借(当該不動産の貸借が行われる予定日の属する当該本投資法人の営業期間開始の日から3年以内に開始する当該本投資法人の連続する二営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる当該本投資法人の営業収益の増加額が当該本投資法人の最近二営業期間の営業収益の合計額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)
- (2) 本資産運用会社の業務において、利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起り得る行為を行おうとする場合及びコンプライアンス委員会付議事項が存在する場合のうち、第(1)号以外の場合  
第(1)号第(ア)号から第(エ)号までの審議等を経るものとします。
- (ii) 利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起り得る行為のうち、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り得る行為等の実施状況について、SAR 投資運用部長及びSSR 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>



③ 運用体制の採用理由

(ア) 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。

(イ) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

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

コンプライアンス委員会の外部委員について

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

なお、コンプライアンス委員会の外部委員の状況は以下のとおりです。

氏名	略歴	
渥美 陽子	2009年12月	弁護士登録
	2010年1月	西村あさひ法律事務所 入所
	2011年11月	J.P. モルガン証券株式会社法務部 出向
	2012年10月	J.P. モルガン証券株式会社法務部 出向終了
	2014年6月	法律事務所ヒロナカ 入所
	2017年1月	あつみ法律事務所 開設
	2019年6月	株式会社廣濟堂 社外取締役（現任）
	2019年9月	株式会社キッズライン 社外監査役（現任）

投資委員会の外部委員について

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

なお、投資委員会の外部委員の状況は以下のとおりです。

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

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

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

コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会規則に基づき利益相反取引及び法令遵守に係る事項を適切に投資委員会及び／又はコンプライアンス委員会に付議することをはじめ、コンプライアンス・プログラムの策定・遂行、役職員へのコンプライアンス教育及び研修等、コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導等、本資産運用会社の利益相反取引対策及びコンプライアンス態勢の充実・強化を推進することが期待されています。コンプライアンス・オフィサーである藤井 一明のスポンサーグループとの兼任・兼職又は取引等はなく、利害関係はありません。

なお、コンプライアンス・オフィサーの状況は以下のとおりです。

氏名	主要略歴	
藤井 一明	1981年4月	株式会社第一勧業銀行(現株式会社みずほ銀行) 入行
	1999年4月	同行 検査部
	2002年4月	株式会社みずほコーポレート銀行(現株式会社みずほ銀行) 業務監査部
	2009年4月	ユーシーカード株式会社 出向 経営管理部部長
	2009年11月	株式会社みずほ銀行 業務監査部
	2012年4月	みずほ債権回収株式会社 入社
	2016年11月	スターアジア投資顧問株式会社 入社(現任)

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

第6期営業期間（2019年1月1日～2019年6月30日）において、利害関係人等及びその他特別の関係にある者との取引の概要は以下のとおりです。

① 利害関係人等への賃貸

保有資産の賃貸に関する、2020年2月29日付で解約された資産運用委託契約に基づき本投資法人が資産運用を委託していたさくら不動産投資顧問株式会社の利害関係者（以下「旧利害関係者」といいます。）との取引の概要は、以下のとおりです。なお、以下の賃借人は、いずれの物件についてもマスターリース契約を締結しています。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)
Master Lessee Mars Limited 合同会社 <sup>(注3)</sup>	成信ビル	452
	NKビル	221
	司町ビル	211
	高田馬場アクセス	178
	麻布アメレックスビル	128
	飛栄九段ビル	130
	新横浜ナラビル	137
	ポータル秋葉原	70
	ラパーク岸和田	772
	シュロアモール筑紫野	518
	西友水口店	非開示 <sup>(注2)</sup>
	シュロアモール長嶺	299
	白井ロジュマン	261
	松屋レジデンス関目	154
	アーバンプラザ今里	73
	アボーデ代々木パークサイド	78
	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	非開示 <sup>(注2)</sup>
	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	非開示 <sup>(注2)</sup>

(注1) 「年間賃料」は、2019年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除き、これらを含まず、また、フリーレントは考慮しないものとします。消費税は含みません。以下同じです。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。但し、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同

日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。

(注2) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(注3) 旧利害関係者ではありますが、2020年2月29日付で本投資法人与さくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約が解約されたことにより、本書の日付現在、利害関係人等その他特別の関係にある者に該当しません。

## 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

委託先の名称	物件名称	業務委託料（年額）
東京キャピタルマネジメント株式会社 <sup>(注)</sup>	NKビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	麻布アメレックスビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	高田馬場アクセス	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	新横浜ナラビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	シュロアモール筑紫野	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	シュロアモール長嶺	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	西友水口店	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	松屋レジデンス関目	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	アーバンプラザ今里	本投資法人による物件の取得価格の0.2%

(注) 旧利害関係者ではありますが、2020年2月29日付で本投資法人与さくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約が解約されたことにより、本書の日付現在、利害関係人等その他特別の関係にある者に該当しません。

- 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

第6期営業期間（2019年1月1日～2019年6月30日）における利害関係人等からの物件取得等はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要(2020年3月2日現在)

① 選定方針

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

なお、資産運用会社の社内規定として、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
- NKビル - 司町ビル - 高田馬場アクセス - 飛栄九段ビル - ポータル秋葉原 - シュロアモール筑紫野 - シュロアモール長嶺 - 白井ロジュマン - 松屋レジデンス関目 - アーバンプラザ今里	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島2丁目2番7号	75名 (2020年2月1日現在)	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第19号 大手の鑑定評価機関として実績が多く、本社及び東京本社含めて全国で7事業所を擁していることから、国内主要都市の不動産マーケットにも精通しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。 またコスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 成信ビル</li> <li>- 麻布アメレックスビル</li> <li>- 新横浜ナラビル</li> <li>- ラパーク岸和田</li> <li>- 西友水口店</li> <li>- アボーデ代々木パークサイド</li> <li>- 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ</li> <li>- 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ</li> </ul>	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区海岸 1 丁目 2 番 3 号	267 名 (2020 年 1 月 1 日現在)	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 (2020 年 3 月 2 日時点)

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

② エンジニアリングレポート作成機関の概要

該当事項はありません。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IR に関する活動状況

① 基本方針

本投資法人は、投資主、地域社会等のあらゆるステークホルダーの本投資法人に対する理解を促進し、その適正な評価のために、

本投資法人及び当社に関する重要な情報（財務的・社会的・市場環境の側面の情報を含む。）の公正かつ適時適切な開示を行います。

また、金融商品取引法、投信法、会社法、その他の法令、並びに東京証券取引所及び投信協会が定める規程及び規則を遵守するとともに、内容的にも時間的にも公平な開示に努めるものとします。

情報開示については、説明会、電話会議、インターネット、各種印刷物をはじめとする様々な情報伝達手段を活用し、より多くの投資家に分かり易い開示を行うよう努めるものとします。

(ア) 情報開示方針

投信法及び金融商品取引法並びに東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報を、資産運用に支障が生じない限り開示するものとします。

(イ) 開示の方法

法令に基づく開示について法令に従った開示の方法によるほか、東京証券取引所の適時開示情報伝達システム（TDnet）への登録及び記者クラブへの開示資料の配布を行います。加えて、開示資料を本投資法人のホームページに掲載します。

② 具体的な IR 活動の内容

本投資法人及び本資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。

(ア) アナリスト・機関投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面会等

(イ) 個人投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、証券会社等が主催する IR イベントへの参加、運用状況報告会の開催等

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は反社会的勢力による被害を防止するための基本方針を定め、反社会的勢力との一切の関係を排除するための体制を整備しています。

具体的には、「反社会的勢力による被害を防止するための基本方針」を掲げ、コンプライアンス・オフィサーが反社会的勢力排除の周知徹底を行うとともに、事前確認等の対象及び方法について「反社チェック基準」を定め、反社会的勢力との取引を未然に防止するよう努めています。