2026年10月29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
代表者名　執行役員　加藤　篤志
（コード：3468）
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
問合せ先　ＴＥＬ．03-5425-1340

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

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。）がその資産運用を委託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。）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ができる体制を確立しています。

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

2026年7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（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	該当事項はありません。	514,934	19.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	同上	454,118	16.9
THE CHASE MANHATTAN BANK ,N.A. LONDON SPECIAL ACCOUNT NO.1	同上	187,369	7.0
野村信託銀行株式会社（投信口）	同上	149,115	5.5
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10PCT TREATY ACCOUNT	同上	66,016	2.5
JP MORGAN CHASE BANK 385781	同上	36,707	1.4
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	同上	36,472	1.4
OASIS JAPAN STRATEGIC FUND Y LTD.	同上	30,000	1.1
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	同上	26,638	1.0
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	同上	25,382	0.9
	上位10名合計	1,526,751	56.8

（３）資産運用会社の大株主の状況

2026年10月29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
	合計	1,000	100.00

（４）投資方針・投資対象

本投資法人の有価証券報告書(第21期：自　2026年２月１日　至　2026年７月31日)(以下「有価証券報告書」といいます。)「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。

（５）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.　スターアジアグループの概要

スターアジアグループは、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、2007年に米国及び日本を拠点にして投資を開始した、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(マイノリティ出資を除きます。)で構成される不動産投資グループです。海外(主として米国)の大学基金や財団等の長期運用を志向する投資家の資金を、主として日本の不動産等関連資産(注)へ投資することによって運用しています。スターアジアグループは、開発機能を担うスターアジア総合開発株式会社(以下「スターアジア総合開発」といいます。)、投資した不動産

の管理運営を担うスターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社(以下「スターアジア・アセット・アドバイザーズ」といいます。)を傘下に持ち、また、学生専用レジデンスの開発・管理・運営を担うGSAスターアジア株式会社へGSAグループと共同出資するなど、様々な機能を有する不動産投資グループです。さらに、スターアジアグループは、東京証券取引所スタンダード市場に上場しているポラリス・ホールディングス株式会社(証券コード：3010、以下、その傘下にあるエンティティを含み、又は単独で「ポラリス」という場合があります。)と資本業務提携を行い、その後に同社の第三者割当増資をスターアジアグループ(同グループの投資ビークル及び役職員)が引き受けるなどして、同社に対する出資比率を発行済み総株式の70%超としたことにより、ポラリスをスターアジアグループの一員とし、同社が強みとして持つ、ホテル開発及び運営に係る能力や知見を、スターアジアグループの不動産投資に活用することができる体制を構築しました。更に、スターアジアグループは、2024年に国内のホテル運営会社である株式会社ミナシアの株式を100%取得し、ポラリスとの株式交換を通じて、同社をポラリスの子会社とすることにより、ホテルの運営プラットフォームの拡大、一層の運営効率化を通じた収益性の向上を追求する体制を整えました。

(注)　「不動産等関連資産」とは、不動産等並びにこれらを裏付け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。

スターアジアグループは、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を採っています。その投資スタイルは、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なアプローチを通じて機動的に投資を実行する、というものです。

スターアジアグループは、上記スタイルの元、主として日本における不動産等関連資産を投資対象とし、現在運用中の基幹ファンドにおいては、以下に記載するような投資手法による「スペシャルシチュエーション投資」を実行しています。

(ⅰ) 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
(ⅱ) 物件の開発段階での不動産等の取得
(ⅲ) 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
(ⅳ) 一定の時間と資本的支出等により治癒可能な軽微な瑕疵のある不動産等の取得

上記のように、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の手法を採用しています。スターアジアグループは、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、主として海外の投資家からの信頼を獲得してきました。スターアジアグループは、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行っています。

上記に加えて、スターアジアグループは、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等への投資を行っています。

スターアジアグループは、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。不動産等を裏付けとする貸付債権、社債その他の金銭債権の裏付け不動産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グループが獲得した様々なアセットタイプ(用途)に対応する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、スターアジアグループが投資資産を「運用」、「取得」又は「売却」するという場合には、スターアジアグループが運用するファンドの投資資産として運用、取得又は売却する場合を含むものとします。

B．　スターアジアグループの組織の概要

スターアジアグループは、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・キャピタル・コープ・リミテッド(Star Asia Capital Corp 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) 及びスターアジア・ジャパン・アーバンレジデンシャルファンド(Star Asia Japan Urban Residential Fund)(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グループが、本報告書の日付現在運用する不動産等関連資産への投資ファンドです。上記スターアジアファンドに加え、2026年8月には、エムエル・エステート(後記「③エムエル・エステートからのサポート」において定義します。)とスターアジアグループが共同出資を行うセパレートリー・マネージド・アカウントを設立し、スターアジア・アセット・アドバイザーズがアセット・マネージャーとなり投資を開始しました。また、ポラリスも自ら又は傘下のエンティティ等を通じて、不動産等への投資を行う場合があります。本報告書の日付現在、スターアジアグループが運用中のスターアジアファンド等と本投資法人との物件取得等における競合は、以下に記載の理由から極めて限定的であると、本投資法人は考えています。

a) 基幹ファンドであるスターアジア・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、前述のとお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(リスク／リターンの考え方)等が異なること

b) スターアジア・ジャパン・アーバンレジデンシャルファンドは、主として小規模な住宅及び開発中又は開発直後で安定稼働していない状態の住宅への投資を行っており、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低いこと

c) スターアジア・キャピタル・コープ・リミテッドは、これまでウェアハウジング(注)のための資産保有SPCへの資金提供、スターアジアグループが取組む開発案件への資金提供及び本投資法人と共同しての匿名組合出資等を行ってきており、今

後もそれらを継続する予定であることから、競合関係となる可能性は低いこと。

d) セパレートリー・マネージド・アカウントは、タイミング等の関係で本投資法人が取得できない物件への投資を企図しており、投資対象が本投資法人の投資対象と重複するものの、競合のリスクは低いこと。

e) ポラリスは、ホテルのオペレーションを主業とする方針を打ち出しており、自らが有するホテル運営能力を活用できる不動産等(自らが運営中又は運営予定のホテル、ホテル開発用の土地、ホテルへのコンバージョンを目的とした建物等)の取得を検討する場合があるものの、その場合であっても不動産投資を目的としたものではなく、専ら経営上の観点からホテル運営による収益を向上させるうえで所有することが望ましいと判断した不動産等を対象としており、ポラリスとの間における物件取得の競合のリスクは低いこと。

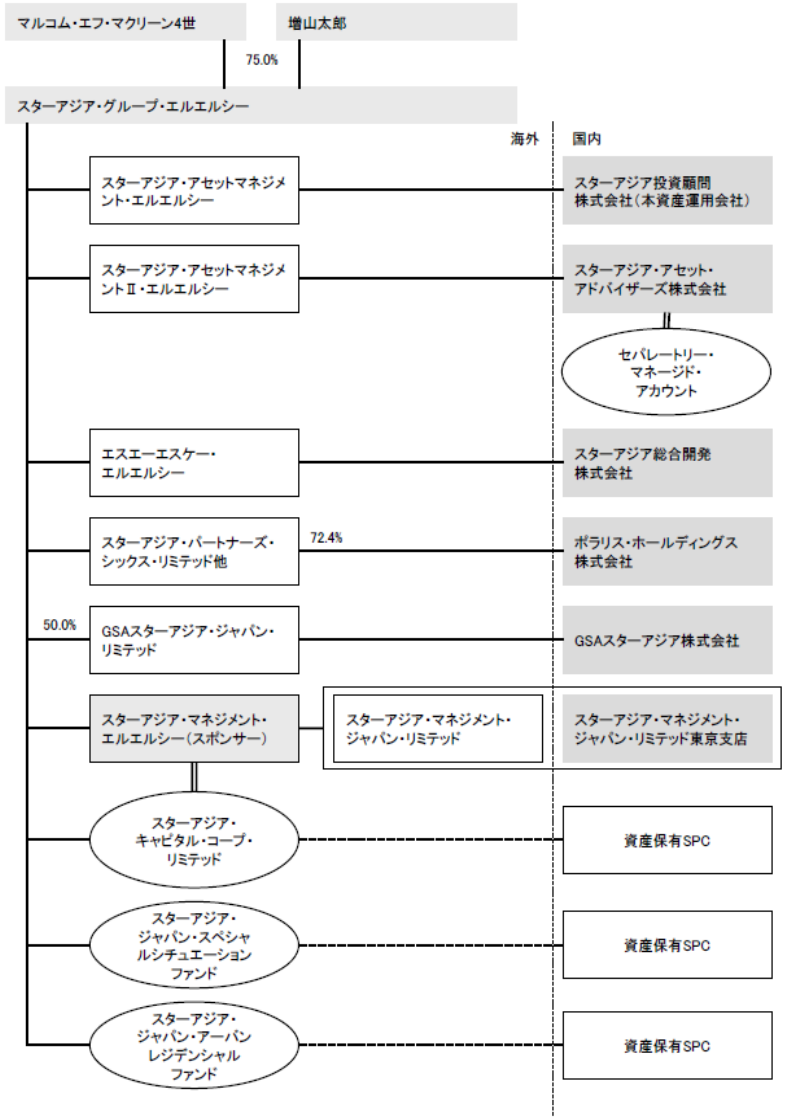
(注) 「ウェアハウジング」とは、スポンサーグループが本資産運用会社から将来における本投資法人による円滑な取得を推進することを目的として不動産等の一時的な保有の依頼を受けてこれを取得することをいいます。以下同じです。

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スターアジア・マネジメント・エルエルシーは、スターアジアグループの不動産等の投資に関連する役職員のうち多数が所属するスターアジア・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本投資法人に対するウェアハウジングのための資金提供等の機能を担うスターアジア・キャピタル・コープ・リミテッドを運用していること等から、スターアジアグループのうち、本投資法人に対するサポートの中心的機能を果たすスポンサーとして、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(2016年1月14日付、その後の変更を含み、以下「スポンサー・サポート契約(SAG) 」といいます。)を締結しています。

スポンサーは、スポンサー自身として又はスポンサーグループをして、スポンサー・サポート契約(SAG)に基づく様々なサポートを本投資法人に対して提供し、または提供させます(スポンサー・サポートについては、下記「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」をご参照ください。)。

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。これらの収集された一定の情報は、スポンサー・サポート契約(SAG)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、同支店に所属する2名(本報告書の日付現在)が本資産運用会社の役職員となっており、本資産運用会社の人材の確保にも協力しています。

＜スターアジアグループの組織の概略図（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グループの概略を示すために作成されたものであり、スターアジアグループ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）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)スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、(ⅳ)スターアジア・グループ・エルエルシー、(ⅴ)スターアジア・アセット・アドバイザーズ、(ⅵ)スターアジア総合開発、(ⅶ)ポラリス、(ⅷ)マルコム・エフ・マクリーン4世、(ⅸ)増山太郎並びに(ⅹ)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、(a)不動産その他の投資資産を運用し又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(b)本投資法人の投資口を保有し又は取得する投資ビークルを、総称して「スポンサーグループ」といいます。かかるスポンサーグループは、全てスターアジアグループに含まれます。
（注3）各スターアジアファンドに係る投資運用指図は、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4）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・キャピタル・コープ・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及びスターアジア・ジャパン・アーバンレジデンシャルファンドであり、これらに加えてセパレートリー・マネージド・アカウントも投資活動を行っていますが、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。また、ポラリスは、自らが運営を行うことを想定したホテル(開発用地等を含みます。)の取得や海外展開等を実行し、又は実行する可能性があります。
（注5）国内の資産保有SPCは、不動産等関連資産を保有する特別目的会社等です。各ファンドの国内の資産保有SPCは、複数存在する場合もあります。
（注6）各スターアジアファンドにはスターアジアグループ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。
（注7）スターアジア・パートナーズ・シックス・リミテッド他は、スターアジア・パートナーズ・シックス・リミテッド、エスエーオー・スリー・ジーピー・リミテッド、スターアジア・キャピタル・マネジメント・エルエルシー及びスターアジア・グループ・エルエルシーを指し、2026年3月30日時点における当該4社のポラリス・ホールディングス株式会社に対する持ち分比率の合計値を記載しています。

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、スポンサーとの間で、物件供給や情報提供等の様々なサポートに係る契約としてスポンサー・サポート契約(SAG)を締結しています。

スポンサー・サポート契約(SAG)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、本投資法人及びスポンサーグループが共に発展することを目的とするものであり、スポンサー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等の情報提供

スポンサーは、スポンサーグループが保有・運用する対象不動産(本投資法人の投資基準に適合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及び不動産関連ローン等金銭債権等(本投資法人の投資法人規約第29条において定義します。)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、当該情報を本投資法人及び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、スポンサーグループをして提供させます。

(Ⅱ) 第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサー又は他のスポンサーグループ会社が、スポンサー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、又は当該スポンサー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。)について何ら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、スポンサーグループによる一時的な保有を、スポンサー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、スポンサー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） 人材確保に関する協力

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、スポンサーグループ会社をして協力させます。なお、人材の派遣にはスポンサー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(SAG)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、何ら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、スポンサーグループに対して、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、スポンサー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） バリューアップに関する助言

本資産運用会社は、必要に応じ、スポンサー及びスポンサーグループ会社に対し、本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の修繕計画及び長期修繕計画の作成、検討、管理等並びに修繕・更新工事及び大規模修繕工事の検討、査定、管理等について助言を求めることができます。この場合、スポンサーは自ら又はスポンサーグループ会社をして、法令、自主規制機関等の制定する諸規則、本投資法人、本資産運用会社及びスポンサーグループの社内規程及びスポンサーグループ会社が当事者となる契約等に違反しない限度において、合理的な範囲でこれに応じます。

（iii） 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、自主規制機関等の制定する諸規則、本投資法人、本資産運用会社及びスポンサーグループの社内規程及びスポンサーグループ会社が当事者となる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、スポンサー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、スポンサー又はスポンサー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、スポンサーグループをして合意させます。

（iv） 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事項について、意見及び情報を交換します。

（v） スポンサー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、自ら又はスポンサー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。スポンサー及びスポンサーグループは、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ポンサー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、又はスポンサーグループをして売却させることができます。

2026年9月18日現在、スターアジアグループは、本投資法人の投資口(発行済投資口の総口数の約6.0%、160,822口)を保有しています。スポンサー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ポンサーグループの利益を一致させ、スポンサーグループによるサポートをより強固なものにすることができることから、本投資法人の投資主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） スポンサー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(SAG)は、スポンサー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、スポンサーグループが、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(SAG)において、スポンサーグループが保有・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、スポンサーグループが保有・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る一方、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・キャピタル・コープ・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。

③ エムエル・エステートからのサポート

本投資法人及び本資産運用会社は、2026年2月26日付で、みずほリース株式会社(以下「みずほリース」といいます。)の完全子会社であるエムエル・エステート株式会社(本報告書において「エムエル・エステート」といいます。)をスポンサーとする、新たな「スポンサー・サポート契約」以下、「スポンサー・サポート契約(MLE)」といいます。)を締結しました。これは、スターアジアグループに属するStar Asia Group LLCとみずほリース及びエムエル・エステートとの間で「AMENDED AND RESTATED LIMITED LIABILITY COMPANY AGREEMENT」(以下「本資本業務提携契約」といいます。)が同日付で締結されたことを受けての施策であり、本投資法人及び本資産運用会社としても、これまで、本投資法人の取得候補物件に関し、ブリッジスキーム(注)の提供をはじめとする協業を通じて信頼関係を構築してきましたエムエル・エステートをスポンサーとし、一層密に協働することが、本投資法人の投資主の皆様の利益の最大化に資すると判断しています。

スポンサー・サポート契約(MLE)は、エムエル・エステートが、本投資法人の資産運用活動及び本資産運用会社の運営活動を支援し、これにより本投資法人が成長することを通じて相互のビジネスを拡大発展させることを目的としています。当該契約に規定されているサポート内容は以下のとおりです。

① エムエル・エステートの保有物件の売却情報の提供
② 資産取得業務の支援
③ ウェアハウジング機能の提供
④ テナント候補の紹介
⑤ 融資に関する協力
⑥ 投資家の紹介
⑦ 不動産・金融市場動向その他の情報・知見等の提供
⑧ その他の支援（人的サポート・ノウハウの提供等）

（注） ブリッジスキームとは、本投資法人が取得することを前提として、国内の事業会社が一時的に当該物件を保有することをいい、以下「ブリッジ」といいます。

④ 日本管財グループからのサポート

本投資法人及び本資産運用会社は、2020年7月29日付で日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社(以下、2社を総称して「日本管財グループ」といいます。)との間で、「物件取得及び物件管理運営に係る包括的サポート契約」(以下、「包括的サポート契約」といいます。)を締結しています。当該契約により、日本管財グループの持つ物件管理運営に関する専門的知識、広範なネットワークを活用した情報収集力等の提供を受けることができる体制を構築しています。

具体的なサポート内容として、包括的サポート契約においては、本投資法人及び本資産運用会社が、日本管財グループより、第三者保有物件の売却情報の提供、本資産運用会社による本投資法人の物件取得検討段階でのサポート、本投資法人の保有資産の管理運営に関するサポート、本資産運用会社における人材確保に関する協力及び本投資法人の成長戦略等に関するアドバイスの提供を受けることができるとされています。

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

（2026 年 10 月 29 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴
執行役員	加藤　篤志	有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第１　投資法人の追加情報／2　役員の状況」をご参照ください。
監督役員	諫山　弘高	同上
監督役員	菊地　康太	同上

（注） 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2025 年 10 月 28 日開催の第 7 回投資主総会において、補欠執行役員として菅野顕子が選任されました。なお、菅野顕子は、本資産運用会社の取締役兼財務管理部長です。

② 資産運用会社役職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

氏　名	資産運用会社の役職名	選任理由・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ですが、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うえ、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

(2026 年 10 月 29 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	有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第 4　関係会社の状況／1　資産運用会社の概況／(4)役員の状況」をご参照ください。	(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

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
取締役副社長 （常勤）	杉原　亨	同上	（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
取締役兼 財務管理部長 （常勤）	菅野　顕子	同上	（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
取締役兼 投資運用部長 （常勤）	小林　大輔	同上	（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）	櫻井　恵子	同上	（兼任・兼職の状況） 株式会社スターアジア・ファイナンス　監査役 （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

② 資産運用会社の従業員の状況

（2026 年 10 月 29 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	0 名	－
出向者以外	16 名	－
資産運用会社従業員総数(注)	16 名	－

（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(2026年10月29日現在)に記載の役員は含まれていません。また、本資産運用会社よりスターアジア・アセット・アドバイザーズへ出向中の従業員(1名)を除いた人数を記載しています。

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。

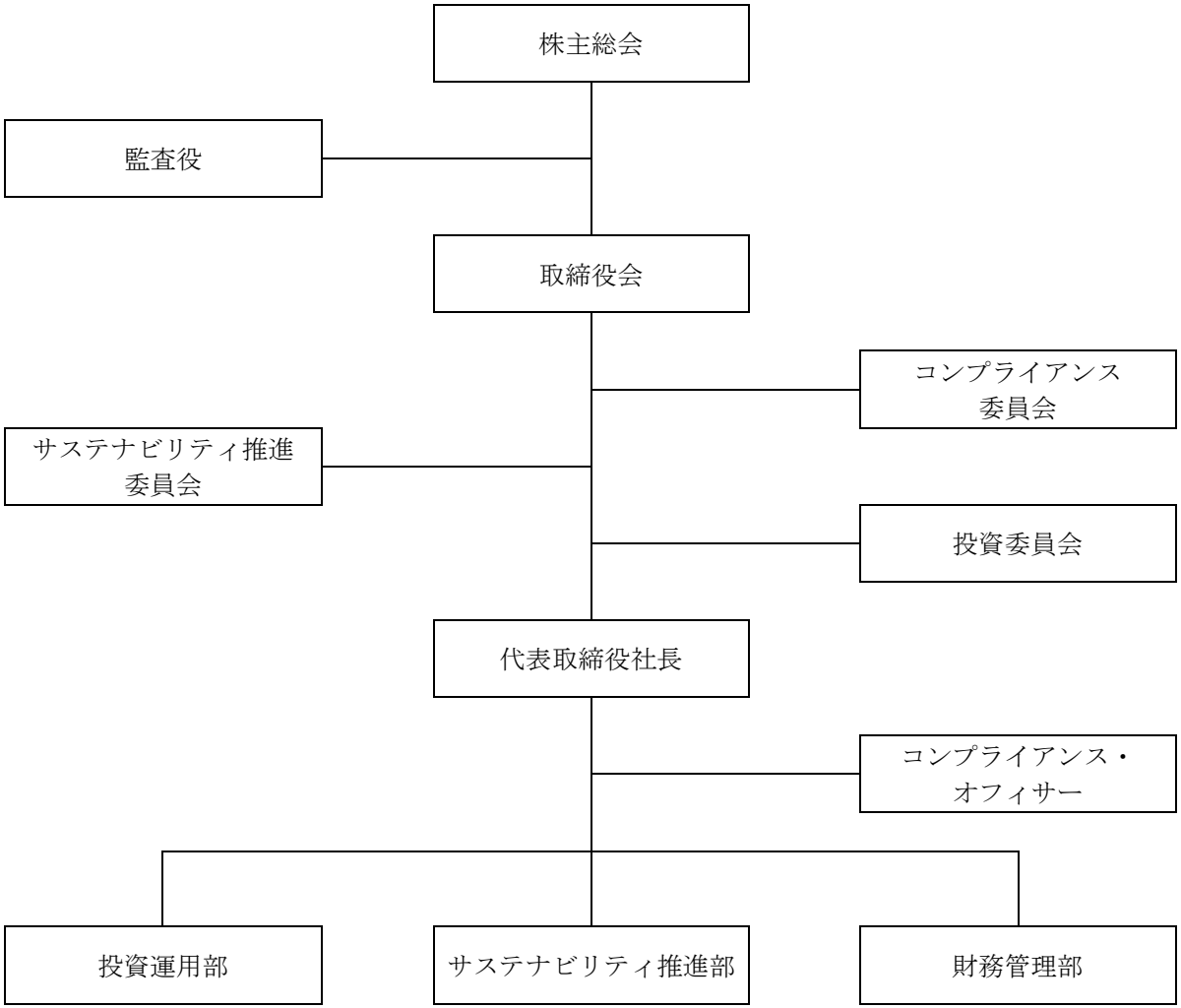
（ア） 本資産運用会社の組織

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、投資運用部、財務管理部、サステナビリティ推進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、各部については担当の部長が統括します。

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、サステナビリティ施策に関する審議を行う機関としてサステナビリティ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	（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 （ｘ ｉ） 重要な訴訟の提起 （ｘ ii） 取締役と本資産運用会社との間の取引の承認 （ｘ iii） 取締役の競業取引の承認 （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 （ｘ ｖ） 新株の発行及び新株予約権の発行 （ｘ vi） 社債の発行 （ｘ vii） 自己株式の取得、処分及び消却 （ｘ viii） 株式の分割 （ｘ ix） 法定準備金の資本組入 （ｘ ｘ） 資本組入分の新株発行 （ｘ ｘ ｉ） 重要な財産の処分及び譲受け （ｘ ｘ ii） 多額の借財 （ｘ ｘ iii） 債務の保証 （ｘ ｘ iv） 本資産運用会社の基本規程の制定及び改廃 （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す。） （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 （ｘ ｘ vii） 内部監査計画の概要の策定 （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 （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

組織・機関	主な業務の概略
	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）　リスク管理実行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 コンプライアンス・オフィサーは、上記（ｘiii）から（ｘｘｉ）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。

組織・機関	主な業務の概略
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）　リスク管理実行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 （ｘ ii）　リスク管理実行計画の進捗に関する事項 （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 （ｘ iv）　新たに発生したリスクへの対応に関する事項 （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 （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 （ｘ vii）　株式、株主及び株主総会に関する事項 （ｘ viii）　取締役会に関する事項 （ｘ ix）　社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 （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 （ｘ ｘ ｉ）　文書の企画管理とファイリングに関する事項 （ｘ ｘ ii）　人事労務の運営・管理に関する事項 （ｘ ｘ iii）　採用・教育・研修に関する事項 （ｘ ｘ iv）　福利厚生・社会保険等に関する事項 （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 （ｘ ｘ vi）　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 （ｘ ｘ vii）　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 （ｘ ｘ viii）　本投資法人における資金調達に関する事項 （ｘ ｘ ix）　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 （ｘ ｘ ｘ）　本投資法人における経理、機関運営に関する事項 （ｘ ｘ ｘ ｉ）　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 （ｘ ｘ ｘ ii）　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 （ｘ ｘ ｘ iii）　苦情・トラブル処理に関する事項 （ｘ ｘ ｘ iv）　上記各事項に関するその他の事項 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。

組織・機関	主な業務の概略
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
サステナビリティ推進部	(ⅰ) ESG方針に基づく、本投資法人のESGの推進に関する事項 (ⅱ) 本投資法人が運用する不動産の資産価値の維持向上に関する事項 (ⅲ) 取得対象不動産を含む運用資産の不動産状況調査及び環境調査に関する事項 (ⅳ) 上記各事項に関連するその他の事項 投資運用部に助言することにより補佐するものとします。

(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、コンプライアンス委員会及びサステナビリティ推進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、サステナビリティ推進部長、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	原則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、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。 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。)、サステナビリティ推進部長、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)。 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。
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」及び「コンプライアンス・プログラム」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。

c.　サステナビリティ推進委員会

構成員	代表取締役、取締役(非常勤を含みます。)、投資運用部長、財務管理部長、サステナビリティ推進部長及びコンプライアンス・オフィサー
委員長	サステナビリティ推進部長
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	(ⅰ)　各年度のサステナビリティ目標と計画に関する審議 (ⅱ)　サステナビリティに関する課題の抽出及び重要課題の優先順位決定に関する事項 (ⅲ)　サステナビリティ施策(ESG活動、各種認証の取得等)への取組みに関する事項 (ⅳ)　サステナビリティ施策の進捗状況等に関する事項 (ⅴ)　その他、サステナビリティ推進委員会又はサステナビリティ推進委員会委員長が特に必要と認めた事項
審議方法	サステナビリティ推進委員会は、サステナビリティ推進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。 欠席するサステナビリティ推進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、サステナビリティ推進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。 サステナビリティ推進委員会の決議は、出席したサステナビリティ推進委員会委員の3分の2以上の賛成により決します。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あわせて提出するものとします。 サステナビリティ推進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、サステナビリティ推進委員会は、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。 委員長は、必要と認めたときは、サステナビリティ推進委員会委員以外の者をサステナビリティ推進委員会に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。

（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）本資産運用会社及び本資産運用会社の株主の出資の合計が過半となる投資ビークル

（ⅳ）スターアジア・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、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、スターアジア総合開発、ポラリス、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、(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) 本投資法人の投資口を保有し又は取得する投資ビークル

（ⅴ）当社の親法人等が投資一任契約又は助言契約を締結している投資ビークル

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、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こ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。

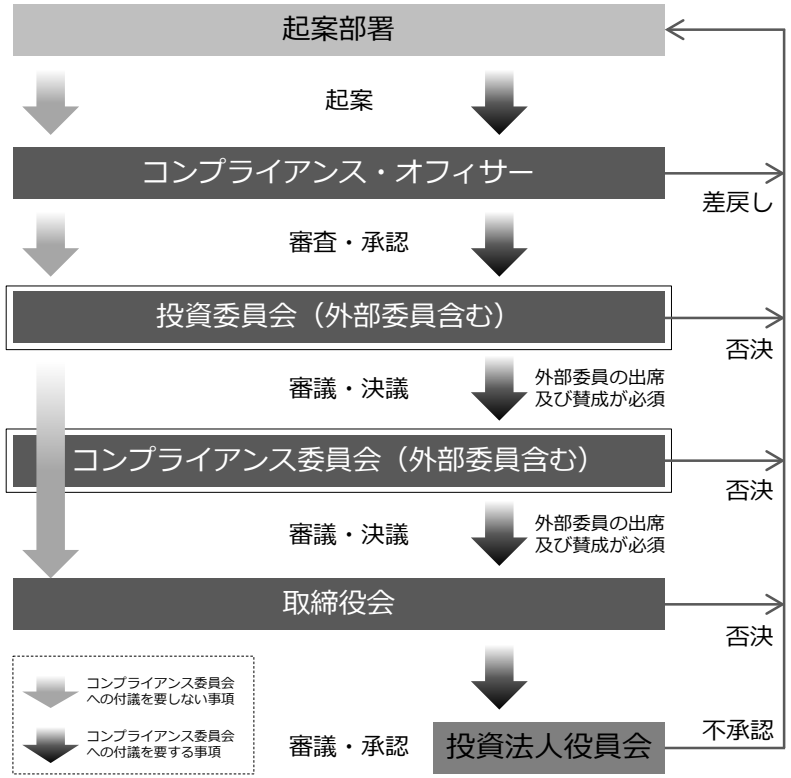
(ア) 当該行為に基づき発生する利害関係者の受領する金額(売買代金及び委託報酬等を含みますがこれらに限られません。)が 500 万円未満であるもの(継続性のある取引の場合は 1 取引期間当たりの金額で判断します。)

(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、原則として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資産運用会社役職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」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	株式会社廣済堂(現株式会社広済堂ホールディングス)　社外取締役
	2019 年 9 月	株式会社キッズライン　社外監査役
	2020 年 12 月	渥美坂井法律事務所弁護士法人麹町オフィス　代表弁護士
	2021 年 6 月	大豊建設株式会社　社外取締役(現任)
	2023 年 1 月	あつみ法律事務所　再開設　代表弁護士(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

(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／(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。なお、コンプライアンス・オフィサーである古家　洋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	
古家　洋	1993年4月	安田信託銀行株式会社(現みずほ信託銀行株式会社)　入行
	2014年4月	資産管理サービス信託銀行株式会(現株式会社日本カストディ銀行)出向　調査役
	2020年10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 21 期(2026 年 7 月期))

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A)(千円)	利害関係人等の取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
その他費用	281,993	ポラリス・ホールディングス株式会社	784 (注)	0.3

(注)支出したホテルの開業準備費のうち、当期における費用計上額を記載しています。

（２）物件取得等の状況(第 21 期(2026 年 7 月期))

該当事項はありません。

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要(2026 年 7 月 31 日現在)

① 選定方針

鑑定評価機関の選定にあたっては、本資産運用会社作成のデューディ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程として、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 第 21 期(2026 年 7 月期)末保有資産に係る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 - 西新宿松屋ビル - 博多駅イーストプレイス - 日本橋浜町パークビル - アミューズメントメディア学院本館 - アーバンセンター立川 - アーバンパーク宮前平 - 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 - 船橋西浦ロジスティクスⅡ - ワシントン R&B ホテル梅田東 - KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町 1 丁目 4 番 1 号	139 名 (2026 年 5 月 1 日現在)	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)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 10 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。
- アーバンセンター渋谷イースト - アーバンセンター横浜ウエスト - アーバンセンター渋谷サウス - アーバンセンター新宿 - 麻布アメレックスビル - アーバンセンター新横浜 - アーバンセンター博多 - アーバンセンター藤沢 - 西友水口店 - バグース池袋西口	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 1 丁目 3 番 1 号	284 名 (2026 年 9 月 1 日現在)	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(17)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 49 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
- あべの nini(商業施設) - アーバンフォルム蕨 - アーバンパーク麻布十番 - アーバンパーク代官山 - アーバンパーク市ヶ尾 - アーバンパーク代々木 - アーバンパーク三鷹 - アーバンパーク蒲田南Ⅰ - アーバンパーク蒲田南Ⅱ - アーバンパーク梅島 - 所沢ロジスティクス - 松伏ロジスティクス - 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ - KOKO HOTEL 東京西葛西 - KOKO HOTEL 横浜鶴見 - あべの nini(ホテル) - KOKO HOTEL 銀座一丁目 - KOKO HOTEL 札幌駅前 - KOKO HOTEL 福岡天神 - KOKO HOTEL 広島駅前 - KOKO HOTEL 鹿児島天文館 - KOKO HOTEL 札幌大通 - ベストウェスタンプラス福岡天神南 - KOKO HOTEL 築地 銀座 - KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋 - KOKO HOTEL Residence 浅草田原町 - KOKO HOTEL 大阪心斎橋 - KOKO HOTEL 名古屋栄 - KOKO HOTEL 仙台駅前 West				
- 東神戸センタービル - アーバンセンター神田須田町 - アーバンセンター神田司町 - 高田馬場アクセス - 飛栄九段ビル - ポータル秋葉原	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	88 名 (2026年10月1日現在)	不動産鑑定業 国土交通大臣登録第 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

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
- シュロアモール筑紫野 - アーバンパーク柏 - アーバンパーク緑地公園 - アーバンパーク行徳 - アーバンパーク関目 - アーバンパーク常盤台公園 - アーバンパーク三ツ池公園 - アーバンパーク両国 - アーバンパーク溝の口 - アーバンパーク鶴見 - 原木ロジスティクス - The BREAKFAST HOTEL 福岡天神 - グランジット秋葉原 - レンブラントスタイル東京西葛西グランデ				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あたっては、本資産運用会社作成のデューディ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

（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。なお、法令諸規則において定められた開示事項以外の情報についても、投資主にとって必要と判断される情報については、適時かつ適切に開示にする方針とします。

（イ） 適時かつ適切な情報開示のため、本資産運用会社において、正確な情報を迅速に集約できる体制を構築するものとします。

（ウ） 必要に応じて外部の専門家(アドバイザー)に意見を求め、開示情報の正確性、分かり易さを追求します。

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）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。