

2019年6月12日

各 位

不動産投資信託証券発行者
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
(コード番号 3468)

資産運用会社
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
取締役兼財務管理部長 菅野 顕子
TEL: 03-5425-1340

スポンサー・サポート契約の変更覚書締結に関するお知らせ

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。)及び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、本日、本投資法人及び本資産運用会社がスターアジア・マネジメント・リミテッド(以下「スポンサー」といいます。)との間において締結している2016年1月14日付スポンサー・サポート契約(その後の変更を含み、以下「サポート契約」といいます。)について、変更覚書を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. サポート契約の変更覚書の内容

本投資法人及び本資産運用会社は、価値開発株式会社(以下「価値開発」といいます。)について、サポート契約においてスポンサー・グループとして位置づけることにより同社からのサポートを期待できると考え、サポート契約の変更覚書の締結に至りました。なお、サポート契約の変更箇所は、スポンサー・グループの定義のみであり、変更部分に下線を付して示しています。

<変更後のスポンサー・グループの定義>

(i) スポンサー (スターアジア・マネジメント・リミテッド)

(ii) Star Asia Management Japan Ltd.

(iii) Star Asia Asset Management LLC

(iv) Star Asia Group LLC

(v) スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社

(vi) スターアジア総合開発株式会社

(vii) 価値開発株式会社

(viii) Malcolm F. MacLean IV

(ix) 増山太郎

(x) Malcolm F. MacLean IV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く。)であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(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

2. サポート契約の変更覚書締結の理由

スターアジアグループは、日本における不動産投資に関連する機能の拡充を目的として、2018年10月25日に、価値開発と「資本業務提携契約書」を締結しました。さらに、スターアジアグループにより運用されるファンドは、2018年11月12日を払込期日とする第三者割当増資及び既存株主からの株式譲受け並びに2019年3月29日を払込期日とする第三者割当増資により、価値開発の株式を取得し、本日時点において発行済株式総数の75.53%を保有しています。また、価値開発とスターアジアグループとは、本日付で「包括的業務提携に関する合意書」を締結しています。

価値開発は、同社が保有するホテルの開発・運営・管理の豊富な経験とノウハウを基盤としていますが、スターアジアグループとの提携を機に、その他の不動産の売買、賃貸、管理及び仲介機能を拡充しつつ、スターアジアグループの有する不動産ビジネスに係る様々な機能とのシナジー効果を創出し、今後の同社の成長戦略を描いています。

一方で、スターアジアグループは、価値開発との包括的業務提携により、価値開発の持つホテルの開発・運営・管理機能をグループ内に取り込み、オペレーショナルアセット（注）への投資を加速させることができると考えています。

本投資法人及び本資産運用会社は、価値開発が開発する物件や同社が入手する第三者の物件売却情報等の情報提供を受けることが本投資法人の成長に資すると考え、同社をスポンサー・グループとして位置づけるべく、サポート契約の変更覚書を締結しました。

本投資法人は、スターアジアグループにおいて拡充された機能を最大限活用し、成長を追求してまいります。

（注）「オペレーショナルアセット」とは、ホテルその他のいわゆるオペレーション（管理・運営）能力が物件の収益に与える影響が大きなアセットをいい、建物の空間設定及びそれを有効に活用するためのオペレーション（管理・運営）が一体となって提供される資産を指します。

3. 価値開発の概要（2019年6月12日時点）

名称	価値開発株式会社（東京証券取引所市場第二部 コード番号 3010）
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目12番3号
代表者	代表取締役社長 高倉 茂
主な事業内容	1. ホテルの運営及び管理 2. 土地建物の売買、賃貸、管理、仲介及び開発並びに土地建物に係る匿名組合への出資 3. ～27. 省略 28. 上記各号に付帯関連する一切の事業
資本金（注1）	78億8,498万10円
設立年月日	1912年（大正元年）9月20日
純資産（注2）	1,549,081千円
総資産（注2）	7,280,527千円
大株主及び持株比率（注1）	Star Asia Opportunity III LP 75.53%
本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	本日時点において、直接的な資本関係はありませんが、本資産運用会社の親会社等の子会社等に該当します。また、本資産運用会社の親会社が運用するファンドは、価値開発の株式を75.53%保有しています。

人的関係	本日時点において、特筆すべき人的関係はありません。ただし、スポンサー・グループより3名が価値開発に向向しています。なお、当該3名を含む5名は価値開発の定時株主総会により、それぞれ取締役役に就任予定であることが、本日、価値開発より公表されています。
取引関係	本日時点において、特筆すべき取引関係はありません。ただし、本日時点で本投資法人が保有しているホテルのうち、ベストウェスタン東京西葛西、ベストウェスタン横浜及びベストウェスタン東京西葛西グランド（以下「ベストウェスタンホテル3物件」といいます。）について、価値開発は、ベストウェスタンホテル3物件を運営している株式会社レンブランドインとのフランチャイズ契約に基づき、株式会社レンブランドインからベストウェスタンホテル3物件に係るフランチャイズ料等の支払いを受けています。なお、本投資法人は、株式会社レンブランドインから、ベストウェスタンホテル3物件に係る各賃貸借契約に基づき、賃料を受領しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」（注3）に定める利害関係者に該当します。今後、取引の決定をする場合は、本資産運用会社は当該規程に則った審議・決議を経て行います。

(注1) 2019年3月29日を払込期日とする第三者割当増資後の情報を、価値開発の公表資料に基づき記載しています。

(注2) 2019年2月13日に価値開発が提出した四半期報告書の記載のうち、同社の2018年12月31日に終了した第3四半期連結会計期間に係る連結貸借対照表の情報に基づき記載しています。

(注3) 「利害関係者取引規程」については、下記「4. その他 コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容」をご参照ください。

4. その他

コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容

本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」の定義を以下のとおり変更しました。変更部分に下線を付して示しています。

<変更後の利害関係者の定義>

- (1) 投資信託及び投資法人に関する法律第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
- (2) 本資産運用会社の株主及びその役員
- (3) 本資産運用会社の株主が投資一任契約を締結している特別目的会社等（以下「SPC」という。）
- (4) 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
- (5) 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く。）であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(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

なお、本件に関しては、金融商品取引法、その他適用される法律・規則等に従い、必要な手続きを行います。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://starasia-reit.com>