

2022年10月24日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区京橋三丁目6番18号
 星野リゾート・リート投資法人
 代表者名 執行役員 秋本 憲二
 (コード番号: 3287)

資産運用会社名
 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
 代表者名 代表取締役社長 秋本 憲二
 問合せ先 取締役財務管理本部長
 蕪木 貴裕
 (TEL: 03-5159-6338)

資金の借入れ（グリーンローン他による借換え）及び 金利スワップ取引に関するお知らせ

星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年10月24日開催の本投資法人役員会において、既存借入金の借換え（以下「本リファイナンス」といいます。）を目的として、資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）及び金利スワップ取引（以下「本金利スワップ取引」といいます。）について、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本借入れのうち、契約番号 0086、0087 及び 0088 の借入れは、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行される融資（グリーンローン）です。本投資法人は、サステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG 投融資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指し、今般、グリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローンによる借入れ（借換え）を実施いたします。

記

1. 本借入れの内容

(1) 契約番号 0083

① 借 入 先	株式会社福岡銀行、株式会社京都銀行
② 借 入 金 額	金 400,000,000 円
③ 利 率	基準金利（注1）+0.350%（変動金利）（注2）
④ 借 入 実 行 日	2022年10月31日
⑤ 借 入 方 法	上記借入先との間で2022年10月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最 終 返 済 期 日	2026年10月30日（注3）
⑦ 返 済 方 法	期日一括返済
⑧ 利 払 期 日	2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに最終返済期日（注3）
⑨ 担 保	無担保・無保証

(2) 契約番号 0084

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金1,400,000,000円
③ 利率	基準金利(注1)+0.470%(変動金利)(注2)
④ 借入実行日	2022年10月31日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2022年10月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2028年4月28日(注3)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに最終返済期日(注3)
⑨ 担保	無担保・無保証

(3) 契約番号 0085

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金1,100,000,000円
③ 利率	基準金利(注1)+0.510%(変動金利)(注2)
④ 借入実行日	2022年10月31日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2022年10月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2028年10月31日(注3)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに最終返済期日(注3)
⑨ 担保	無担保・無保証

(4) 契約番号 0086 ※グリーンローン(注4)

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金500,000,000円
③ 利率	基準金利(注1)+0.592%(変動金利)(注2)
④ 借入実行日	2022年10月31日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2022年10月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2029年4月27日(注3)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに最終返済期日(注3)
⑨ 担保	無担保・無保証

(5) 契約番号 0087 ※グリーンローン(注4)

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金420,000,000円
③ 利率	基準金利(注1)+0.594%(変動金利)(注2)
④ 借入実行日	2022年10月31日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2022年10月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2029年10月31日(注3)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに最終返済期日(注3)
⑨ 担保	無担保・無保証

(6) 契約番号 0088 ※グリーンローン (注4)

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金 300,000,000 円
③ 利率	基準金利 (注1) +0.640% (変動金利) (注2)
④ 借入実行日	2022年10月31日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2022年10月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2030年4月30日 (注3)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに最終返済期日 (注3)
⑨ 担保	無担保・無保証

(注1) 「基準金利」は、各利払期日について、直前の利払期日 (初回については借入実行日) の2営業日前の所定の時点において一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3か月日本円 TIBOR となります。但し、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協の日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/>) でご確認ください。

(注2) 本金利スワップ契約の締結により、金利 (年率) は実質的に固定化されます。詳細は、後記「4. 本金利スワップ取引」をご参照ください。

(注3) 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注4) 下記「2. 本リファイナンスの理由及びグリーンローンの概要 (2) グリーンローンの概要」をご参照ください。

2. 本リファイナンスの理由及びグリーンローンの概要

(1) 本リファイナンスの理由

既存借入金の返済期限の到来に当たり、元本返済資金を調達するため、資金の借入れを行います。なお、既存借入金の概要については、下記「3. 調達する資金の額、用途及び支出時期」をご参照ください。

(2) グリーンローンの概要

本借入れのうち、契約番号 0086、0087 及び 0088 の借入れは、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワーク (以下「本フレームワーク」といいます。) に基づき実行されるグリーンローン (以下「本グリーンローン」といいます。) です。

本グリーンローンは、本フレームワークにおいてグリーン適格物件の基準を満たす物件である「ANA クラウンプラザホテル広島」の当初取得に伴う借入金のリファイナンスにその全額を充当する予定です。

なお、本フレームワークの詳細については、本投資法人のホームページ内「サステナビリティファイナンス」ページをご参照ください。

<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/finance.html>

3. 調達する資金の額、用途及び支出時期

(1) 調達する資金の額

4,120,000,000 円

(2) 調達する資金の具体的な用途

本借入れは全額、既存借入金の元本返済資金に充当いたします。なお、対象となる既存借入金は、以下の既存借入金です。

I. 契約番号 0017

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金 1,500,000,000 円
③ 利率	基準金利 (注1) +0.850% (固定金利)
④ 借入実行日	2015年11月2日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2015年10月28日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2022年10月31日 (注2)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2016年4月28日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日 (注2) に元本総額金21,430,000円を弁済し、2022年10月31日に残元本総額金1,221,410,000円を弁済する。
⑨ 担保	無担保・無保証

II. 契約番号 0030

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金 2,500,000,000 円
③ 利率	0.76832% (固定金利)
④ 借入実行日	2016年11月1日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2016年10月28日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2022年10月31日 (注2)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2017年4月28日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日、並びに最終返済期日 (注2)
⑨ 担保	無担保・無保証

III. 契約番号 0069

① 借入先	株式会社福岡銀行、株式会社京都銀行
② 借入金額	金 400,000,000 円
③ 利率	基準金利 (注3) +0.300% (変動金利)
④ 借入実行日	2021年10月29日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2021年10月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2022年10月31日 (注2)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2022年1月31日を初回とし、以降4月及び7月の末日、並びに最終返済期日 (注2)
⑨ 担保	無担保・無保証

(注1) 「基準金利」は、借入実行日から最終返済期日までの期間に対応したスワップレート (オフワード・レート) に同期間に対応したT/Lスプレッド (オフワード・レート) に365を乗じて360で除した数値を加算した利率 (固定利率) です。

(注2) 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注3) 「基準金利」は、各利払期日について、直前の利払期日 (初回については借入実行日) の2営業日前の所定の時点において一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3か月日本円 TIBOR となります。但し、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協の日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/>) でご確認いただけます。

(3) 支出時期

2022年10月31日

4. 本金利スワップ取引

(1) 本金利スワップ取引を行う理由

本借入れの支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするためです。なお、2022年10月27日に決定する予定の固定支払金利の条件によっては、かかる金利スワップ取引を行わない場合があります。

(2) 本金利スワップ取引の内容

I. 契約番号 0083

相手先	元本	未定(注)
想定元本		金 400,000,000 円
金利	固定支払金利	未定(注)
	変動受取金利	基準金利(全銀協3か月日本円 TIBOR)
開始日		2022年10月31日
終了日		2026年10月30日
支払日		2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに終了日

II. 契約番号 0084

相手先	元本	未定(注)
想定元本		金 1,400,000,000 円
金利	固定支払金利	未定(注)
	変動受取金利	基準金利(全銀協3か月日本円 TIBOR)
開始日		2022年10月31日
終了日		2028年4月28日
支払日		2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに終了日

III. 契約番号 0085

相手先	元本	未定(注)
想定元本		金 1,100,000,000 円
金利	固定支払金利	未定(注)
	変動受取金利	基準金利(全銀協3か月日本円 TIBOR)
開始日		2022年10月31日
終了日		2028年10月31日
支払日		2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに終了日

IV. 契約番号 0086

相手先	元本	未定(注)
想定元本		金 500,000,000 円
金利	固定支払金利	未定(注)
	変動受取金利	基準金利(全銀協3か月日本円 TIBOR)
開始日		2022年10月31日
終了日		2029年4月27日
支払日		2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに終了日

V. 契約番号 0087

相手先	元本	未定(注)
想定元本		金 420,000,000 円
金利	固定支払金利	未定(注)
	変動受取金利	基準金利(全銀協3か月日本円 TIBOR)
開始日		2022年10月31日
終了日		2029年10月31日
支払日		2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに終了日

VI. 契約番号 0088

相手先	未定(注)	
想定元本	金 300,000,000 円	
金利	固定支払金利	未定(注)
	変動受取金利	基準金利(全銀協3か月日本円 TIBOR)
開始日	2022年10月31日	
終了日	2030年4月30日	
支払日	2023年1月31日を初回とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日、並びに終了日	

(注) 相手先及び固定支払金利につきましては、2022年10月27日に決定する予定であり、決定次第お知らせいたします。

5. 本借入れ実行前後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本借入れ実行前 (注1)	本借入れ実行後 (注1)	増減額
短期借入金(注2)	—	—	—
長期借入金(注2)	71,787	71,785	▲1
借入金合計	71,787	71,785	▲1
(うちグリーンローン)	3,900	5,120	+1,220
投資法人債	2,800	2,800	—
(うちグリーンボンド)	1,300	1,300	—
借入金及び投資法人債の合計	74,587	74,585	▲1
(うちグリーンファイナンス)	5,200	6,420	+1,220

(注1) 本日時点での借入金額から2022年10月31日付にて実行予定の約定返済の金額(37,144,000円)を差し引いています。

(注2) 短期借入金とは借入期間が1年以内の借入れをいい、長期借入金とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注3) 単位未満の金額を切り捨てて記載しています。

6. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れに係るリスクに関して、2022年7月27日付で提出した有価証券報告書に記載の「投資リスク」の内容に変更はありません。

以上

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