

2023年10月16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 取締役経営企画本部長
燕木 貴裕
(TEL：03-5159-6338)

資金の借入れ（サステナビリティローン及びグリーンローン他による借換え）

及び金利スワップ取引（イールドカーブスワップ）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、2023年10月16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0120の借入れは、本投資法人が策定したサステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき実行される融資（サステナビリティローン）（以下「本サステナビリティローン」といいます。）であり、契約番号0111、0114及び0117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）（以下「本グリーンローン」といいます。）です。

更に、本借入れにより調達する資金のうち、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行の融資対応分は、日本銀行が民間金融機関へ行う「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション（気候変動対応オペ）」（注）の対象であると同行が判断した資金です。

本投資法人は、今後も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ます。

（注）気候変動対応オペの詳細については、以下をご参照ください。

株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ ホームページ：

https://www.mufg.jp/csr/groupcsr/index.html?utm_source=mufgbk&utm_medium=display&utm_campaign=groupcsr_top

株式会社みずほフィナンシャルグループ ホームページ：

https://www.mizuho-fg.co.jp/csr/environment/business/financing.html#climate_change

記

1. 本借入れの内容

(1) 契約番号 0111 ※グリーンローン（注1）

借入先	株式会社三菱UFJ銀行
借入金額	金 400,000,000 円
利率	未定（固定金利）（注2）
借入実行日	2023年10月31日
借入方法	上記借入先との間で2023年10月20日に個別貸付契約を締結
最終返済期日	2029年10月31日（注3）
返済方法	期日一括返済

星野リゾート・リート投資法人

利 払 期 日	2024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）
担 保	無担保・無保証

(2) 契約番号 0112

借 入 先	株式会社日本政策投資銀行
借 入 金 額	金 900,000,000 円
利 率	1.467%（固定金利）
借 入 実 行 日	2023年10月31日
借 入 方 法	上記借入先との間で2023年10月20日に個別貸付契約を締結
最 終 返 済 期 日	2029年10月31日（注3）
返 済 方 法	期日一括返済
利 払 期 日	2024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）
担 保	無担保・無保証

(3) 契約番号 0113

借 入 先	株式会社三井住友銀行、株式会社福岡銀行、株式会社山口銀行、株式会社池田泉州銀行
借 入 金 額	金 1,300,000,000 円
利 率	基準金利（注4）+0.493%（変動金利）（注5）
借 入 実 行 日	2023年10月31日
借 入 方 法	上記借入先との間で2023年10月20日に個別貸付契約を締結
最 終 返 済 期 日	2029年10月31日（注3）
返 済 方 法	期日一括返済
利 払 期 日	2024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）
担 保	無担保・無保証

(4) 契約番号 0114 ※グリーンローン（注1）

借 入 先	株式会社三菱UFJ銀行
借 入 金 額	金 900,000,000 円
利 率	未定（固定金利）（注2）
借 入 実 行 日	2023年10月31日
借 入 方 法	上記借入先との間で2023年10月20日に個別貸付契約を締結
最 終 返 済 期 日	2031年4月30日（注3）
返 済 方 法	期日一括返済
利 払 期 日	2024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）
担 保	無担保・無保証

(5) 契約番号 0115

借 入 先	株式会社日本政策投資銀行
借 入 金 額	金 250,000,000 円
利 率	1.733%（固定金利）
借 入 実 行 日	2023年10月31日
借 入 方 法	上記借入先との間で2023年10月20日に個別貸付契約を締結
最 終 返 済 期 日	2031年4月30日（注3）
返 済 方 法	期日一括返済
利 払 期 日	2024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）
担 保	無担保・無保証

(6) 契約番号 0116

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	金 250,000,000 円
利率	基準金利 (注4) +0.617% (変動金利) (注5)
借入実行日	2023年10月31日
借入方法	上記借入先との間で2023年10月20日に個別貸付契約を締結
最終返済期日	2031年4月30日 (注3)
返済方法	期日一括返済
利払期日	2024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)
担保	無担保・無保証

(7) 契約番号 0117 ※グリーンローン (注1)

借入先	株式会社三菱UFJ銀行
借入金額	金 600,000,000 円
利率	未定 (固定金利) (注2)
借入実行日	2023年10月31日
借入方法	上記借入先との間で2023年10月20日に個別貸付契約を締結
最終返済期日	2032年4月30日 (注3)
返済方法	期日一括返済
利払期日	2024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)
担保	無担保・無保証

(8) 契約番号 0118

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	金 600,000,000 円
利率	1.863% (固定金利)
借入実行日	2023年10月31日
借入方法	上記借入先との間で2023年10月20日に個別貸付契約を締結
最終返済期日	2032年4月30日 (注3)
返済方法	期日一括返済
利払期日	2024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)
担保	無担保・無保証

(9) 契約番号 0119

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	金 900,000,000 円
利率	基準金利 (注4) +0.696% (変動金利) (注5)
借入実行日	2023年10月31日
借入方法	上記借入先との間で2023年10月20日に個別貸付契約を締結
最終返済期日	2032年4月30日 (注3)
返済方法	期日一括返済
利払期日	2024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)
担保	無担保・無保証

(10) 契約番号 0120 ※サステナビリティローン (注1)

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	金 300,000,000 円
利率	未定 (固定金利) (注2)
借入実行日	2023年10月31日
借入方法	上記借入先との間で2023年10月20日に個別貸付契約を締結
最終返済期日	2032年10月29日 (注3)
返済方法	期日一括返済
利払期日	2024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)
担保	無担保・無保証

(注1) 下記「2.本リファイナンスの理由、並びにサステナビリティローン及びグリーンローンの概要 (2) サステナビリティローン及びグリーンローンの概要」をご参照ください。

(注2) 固定金利については、2023年10月27日に決定する予定であり、決定した時点でお知らせいたします。

(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) 「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 (<http://www.jbatibor.or.jp/>) でご確認いただけます。

(注5) 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。

2.本リファイナンスの理由、並びにサステナビリティローン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あたり、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) サステナビリティローン及びグリーンローンの概要

本サステナビリティローンは、サステナビリティフレームワークにおいてサステナビリティ適格物件の基準を満たす物件である「星のや竹富島」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。

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「クインテッサホテル大阪心斎橋」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、サステナビリティフレームワーク及びグリーン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、使途及び支出時期

(1) 調達する資金の額

6,400,000,000 円 (予定)

(2) 調達する資金の具体的な使途

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 0032

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
借入金額	金 2,500,000,000 円
利率	0.93702% (固定金利)
借入実行日	2016年11月1日
最終返済期日	2023年10月31日
返済方法	期日一括返済

II. 契約番号 0037

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、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社みずほ銀行
借入金額	金 2,500,000,000 円
利率	基準金利 (全銀協 1 か月日本円 TIBOR) +0.475% (変動金利)
借入実行日	2017年11月1日
最終返済期日	2023年10月31日
返済方法	期日一括返済

III. 契約番号 0063

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、株式会社みずほ銀行、株式会社山口銀行、株式会社池田泉州銀行
借入金額	金 1,400,000,000 円
利率	基準金利 (全銀協 1 か月日本円 TIBOR) +0.300% (変動金利)
借入実行日	2020年10月30日
最終返済期日	2023年10月31日
返済方法	期日一括返済

(3) 支出時期

2023年10月31日 (予定)

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。本金利スワップのうち、0113 及び 0119 に係るスワップ取引は、本投資法人の資産運用会社である株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 財務経理本部 財務部 芦立剛樹の発案に基づき、入札参加各社が開発に至ったイールドカーブスワップを J-REIT で初めて採用しています。なお、2023年10月20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

本借入れの契約番号		0113	0116	0119
相手先 (注1)		未定	未定	未定
想定元本		金 1,300,000,000 円	金 250,000,000 円	金 900,000,000 円
金利	固定支払金利 (注1) (注2)	未定 (注3)	未定	未定 (注4)
	変動受取金利	基準金利 (全銀協 3 か月日本円 TIBOR)		
開始日		2023 年 10 月 31 日		
終了日		2029 年 10 月 31 日	2031 年 4 月 30 日	2032 年 4 月 30 日
支払日		2024 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1) 相手先及び 0116 に係る固定支払金利につきましては、2023 年 10 月 20 日に決定する予定であり、決定次第お知らせいたします。

(注2) 0113 については 2025 年 10 月 31 日まで、0119 については 2026 年 4 月 30 日までの当初期間に係る固定支払い金利は、2023 年 10 月 20 日に決定する予定であり、決定次第お知らせいたします。

(注3) 当初期間終了以降の金利は 2 年ごとに改定されます。2025 年 10 月 31 日 (同日を含まない。) から 2027 年 10 月 31 日 (同日を含む。) までの計算期間につき 2025 年 10 月 31 日の 2 営業日前に、2027 年 10 月 31 日 (同日を含まない。) から 2029 年 10 月 31 日最終期限 (同日を含む。) までの計算期間につき 2027 年 10 月 31 日の 2 営業日前に、それぞれ、Refinitiv Benchmark Services (UK) Limited が東京時間午前 10 時 30 分頃に公表する 2 年円スワップレートを参照して当該レートに所定のレートを加算したものに改定されます。詳細については 2023 年 10 月 20 日に決定する予定であり、決定次第お知らせいたします。

(注4) 当初期間終了以降の金利は 2 年ごとに改定されます。2026 年 4 月 30 日 (同日を含まない。) から 2028 年 4 月 30 日 (同日を含む。) までの計算期間につき 2026 年 4 月 30 日の 2 営業日前に、2028 年 4 月 30 日 (同日を含まない。) から 2030 年 4 月 30 日 (同日を含む。) までの計算期間につき 2028 年 4 月 30 日の 2 営業日前に、2030 年 4 月 30 日 (同日を含まない。) から最終期限 (同日を含む。) までの計算期間につき 2030 年 4 月 30 日の 2 営業日前に、それぞれ、Refinitiv Benchmark Services (UK) Limited が東京時間午前 10 時 30 分頃に公表する 2 年円スワップレートを参照して当該レートに所定のレートを加算したものに改定されます。詳細については 2023 年 10 月 20 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 (予定)

(単位：百万円)

	本借入れ実行前 (注1)	本借入れ実行後	増減額
短期借入金 (注2)	950	950	—
長期借入金 (注2)	79,548	79,548	—
借入金合計	80,498	80,498	—
(うちサステナビリティローン)	510	810	300
(うちグリーンローン)	15,800	17,700	1,900
投資法人債	3,800	3,800	—
(うちサステナビリティボンド)	—	—	—
(うちグリーンボンド)	2,300	2,300	—
借入金及び投資法人債の合計	84,298	84,298	—
(うちサステナビリティファイナンス)	510	810	300
(うちグリーンファイナンス)	18,100	20,000	1,900

(注1) 本日時点での借入金額から 2023 年 10 月 31 日付にて実行予定の約定返済の金額 (30,001,000 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、2023 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/>