

2024年10月18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
蕪木 貴裕
(TEL: 03-5159-6338)

資金の借入れ(ポジティブ・インパクトファイナンス及び

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、本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 0138-B、0141-B 及び 0142-B の借入れは、本投資法人が株式会社みずほ銀行(以下「みずほ銀行」といいます。)のポジティブ・インパクトファイナンスのスキームを活用して行う借入れです。詳細については下記「3. ポジティブ・インパクトファイナンスによる取組み」をご参照ください。なお、ポジティブ・インパクトファイナンスの諸条件が借入実行日までに整わない場合には、通常のローンとして借入れを行う予定です。

また、本借入れのうち、契約番号 0139-B 及び 0141-C 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。

加えて、本借入れにより調達する資金のうち、みずほ銀行の融資対応分の一部(契約番号 0141-B 及び 0142-B)は、日本銀行が対象先として選定した金融機関へ行う「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。

なお、本借入れのうち、契約番号 0143 の借入れの借入実行日は 2025 年 3 月 31 日です。

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

契約番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)	最終返済 期日 (注1)	契約 締結日	借入 実行日	返済方法 ・ 担保
0138-A	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	310	基準金利 +0.3000% (注2)	2025年 10月31日	2024年 10月24日	2024年 10月31日	期日一括 返済 ・ 無担保 無保証
0138-B (PIF)	株式会社みずほ銀行	170					
0139-A	株式会社北陸銀行 株式会社西日本シティ銀行	450	基準金利 +0.2500% (注2)(注3)	2027年 10月29日			
0139-B (グリーン ローン)	株式会社日本政策投資銀行	250	0.7750%				
0140	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社足利銀行 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 株式会社肥後銀行	1,500	基準金利 +0.2750% (注2)(注3)	2028年 4月28日			
0141-A	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	1,700	基準金利 +0.6250% (注2)(注3)	2032年 4月30日			
0141-B (PIF)	株式会社みずほ銀行	800	未定 (固定金利) (注4)				
0141-C (グリーン ローン)	株式会社日本政策投資銀行	550	1.3900%				
0142-A	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	340	基準金利 +0.6750% (注2)(注3)	2032年 10月29日			
0142-B (PIF)	株式会社みずほ銀行	180	未定 (固定金利) (注4)				
0143	株式会社三井住友銀行	750	基準金利 +0.5339% (注2)(注3)	2031年 10月31日	2025年 3月31日		

(注1) 利払期日は契約番号 0138-A、0138-B の場合、2025年4月30日及び最終返済期日です。契約番号 0139-A、0140、0141-A、0142-A の場合、2024年11月29日を初回として以降毎月の末日及び最終返済期日です。契約番号 0139-B、0141-B、0141-C、0142-B の場合、2025年4月31日を初回として以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日及び最終返済期日です。契約番号 0143 の場合、2025年4月30日を初回として以降毎月の末日及び最終返済期日です。但し、利払期日及び最終返済期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2) 基準金利は、契約番号 0138-A、0138-B の場合、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6ヶ月日本円 TIBOR、契約番号 0139-A、0140、0141-A、0142-A、0143 の場合、同1ヶ月日本円 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。

(注3) 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、下記「5. 本金利スワップ取引」をご参照ください。

(注4) 固定金利については、2024年10月29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5) PIF とは、ポジティブ・インパクトファイナンスをいいます。

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、「4. 調達する資金の額、使途及び支出時期」をご参照ください。

(2) グリーンローンの概要

本グリーンローンは、本投資法人が策定するグリーンファイナンス・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「星のや軽井沢」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、グリーンファイナンス・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「サステナブルファイナンス」ページをご参照ください。

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

3. ポジティブ・インパクトファイナンスによる取組み

本借入れのうち、契約番号 0138-B、0141-B 及び 0142-B は、本投資法人がみずほ銀行の「Mizuho ポジティブ・インパクトファイナンス」（以下「本件」といいます。）のスキームを活用して行う借入れとする予定です。

(1) ポジティブ・インパクトファイナンスの概要

ポジティブ・インパクトファイナンスは、「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）」（以下「UNEP FI」ということがあります。）（注1）が定めた「ポジティブ・インパクト金融原則」（注2）及び同実施ガイドラインに即した手続を踏まえ、金融機関が、「企業活動による環境・社会・経済へのインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）」を包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的として融資を実行するものです。金融機関はインパクト分析・評価のためのフレームワークを用意し、融資実行後にはインパクトの発現状況についてモニタリングを実施することが必要となります。

(2) Mizuho ポジティブ・インパクトファイナンスの概要

Mizuho ポジティブ・インパクトファイナンスは、サステナビリティに高い知見を持つみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社が開発した評価フレームワークを用いて、企業のサステナビリティ経営体制の整備状況や企業がもたらすインパクトの特定と KPI・目標設定等の評価を行います。

本投資法人は、本件実施にあたり、本投資法人が SDGs（持続可能な開発目標）の達成に対してインパクトを与えるテーマについて、みずほ銀行及びみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社から定性的かつ定量的な評価を受ける予定です。

また、みずほ銀行は、本件実施にあたり、株式会社日本格付研究所により本評価に係る手続の「ポジティブ・インパクト金融原則」への準拠性、活用した評価指標の合理性について、第三者意見（注3）を取得する予定です。

(注1) 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）

国連環境計画（UNEP）（以下「UNEP」といいます。）は、1972年に「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連の補助機関です。UNEP FI は、UNEP と 200 以上の世界の金融機関による広範で緊密なパートナーシップであり、1992年の設立以来、金融機関、政策・規制当局と協調し、経済的発展と ESG（環境・社会・企業統治）への配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

(注2) ポジティブ・インパクト金融原則は、UNEP FI が 2017 年 1 月に策定した、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた金融の枠組です。企業が SDGs の達成への貢献を KPI で開示し、銀行はそのプラスの影響を評価して資金提供を行うことにより、資金提供先企業によるプラスの影響の増大及びマイナスの影響の低減の努力を導くものとされています。融資を実行する銀行は、責任ある金融機関として、指標をモニタリングすることによって、インパクトが継続していることを確認することとされています。

(注3) ポジティブ・インパクト金融原則への準拠性及び活用した評価指標の合理性に関する第三者意見については、株式会社日本格付研究所のウェブサイト（<https://www.jcr.co.jp/>）をご参照ください。

4. 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

借入実行日	2024年10月31日分	:	6,250,000,000円(予定)
借入実行日	2025年3月31日分	:	750,000,000円(予定)
合計		:	7,000,000,000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、以下のとおりです。

契約番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率	最終返済 期日 ・ 支出時期	契約 締結日	借入 実行日	返済方法 ・ 担保
0046	株式会社福岡銀行 株式会社北陸銀行 株式会社足利銀行 株式会社山口銀行 株式会社池田泉州銀行	800	0.56100%	2024年 10月31日	2019年 4月24日	2019年 4月26日	期日一括 返済 ・ 無担保 無保証
0050-01	株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行	1,100	0.49800%		2019年 5月23日	2019年 5月31日	
0050-02	株式会社三菱UFJ銀行	600	0.46800%		2019年 5月23日	2019年 5月31日	
0054-01	株式会社みずほ銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社山口銀行 株式会社池田泉州銀行	900	0.41000%		2020年 1月29日	2020年 1月31日	
0054-02	株式会社三菱UFJ銀行	100	0.41700%		2020年 1月29日	2020年 1月31日	
0058	株式会社日本政策投資銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社池田泉州銀行	2,050	0.39800%		2020年 4月27日	2020年 4月30日	
0070	株式会社りそな銀行 株式会社足利銀行 株式会社山口銀行 株式会社肥後銀行	700	0.39950%		2021年 10月27日	2021年 10月29日	
0019	株式会社三井住友銀行	1,000	1.51809%		2025年 3月31日	2016年 3月29日	

(注1) 返済方法は、2016年4月28日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日に元本金14,286,000円(但し、初回は金2,427,000円)を弁済し、最終返済期日に残元本総額金754,711,000円を弁済します。但し、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2) 担保は、本投資法人の保有資産のうち、「星のや軽井沢」の建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に根質権を設定しています。また、「星のや京都」、「リゾナーレ八ヶ岳」、「リゾナーレ熱海」、「界松本」、「界玉造」、「界伊東」、「界箱根」、「界阿蘇」、「界鬼怒川」、「コンフォートイン塩尻北インター」、「コンフォートイン佐野藤岡インター」、「コンフォートイン千葉浜野R16」、「コンフォートイン宇都宮鹿沼」、「コンフォートインひたちなか」、「コンフォートイン土浦阿見」、「コンフォートイン軽井沢」、「コンフォートイン倉敷水島」及び「ANAクラウンプラザホテル広島」のうち、本投資法人が所有している土地及び建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に根質権を設定しています。

5. 本金利スワップ取引

(1) 本金利スワップ取引を行う理由

本リファイナンス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。また、本金利スワップ取引におきましては、対象となるローン元本の約95%相当を固定化することで、ヘッジ会計の要件を満たし、且つ固定化コストの抑制を図ります。なお、固定支払金利の条件によっては、本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

契約番号	相手先	想定元本 (百万円)	金利		開始日	終了日
			固定支払 金利	変動受取 金利		
0139-A (注1)	未定	430	未定	基準金利 (全銀協 1ヶ月 日本円 TIBOR)	2024年 10月31日	2027年 10月29日
0140 (注1)	未定	1,430	未定			2028年 4月28日
0141-A (注1)	未定	1,620	未定			2032年 4月30日
0142-A (注1)	未定	330	未定			2032年 10月29日
0143 (注2)	未定	720	未定		2025年 3月31日	2031年 10月31日

(注1) 相手先及び固定支払金利につきましては、2024年10月25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) 相手先及び固定支払金利につきましては、2025年3月に決定する予定であり、決定次第お知らせいたします。

6. 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	本借入れ実行後	増減額
短期借入金 (注1)	—	480	480
長期借入金 (注1)	92,168	91,654	▲514
借入金合計	92,168	92,134	▲34
(うちサステナブルローン) (注2)	27,010	28,960	1,950
投資法人債	3,800	3,800	—
(うちサステナブルボンド) (注2)	2,300	2,300	—
借入金及び投資法人債の合計	95,968	95,934	▲34
(うちサステナブルファイナンス) (注2)	29,310	31,260	1,950

(注1) 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2) サステナブルローンの残高は、サステナビリティローン、グリーンローン、ブルーローン及びポジティブ・インパクトファイナンスの残高合計を記載しています。サステナブルボンドの残高は、サステナビリティボンド及びグリーンボンドの残高合計を記載しています。サステナブルファイナンスの残高は、サステナブルローン及びサステナブルボンドの残高合計を記載しています。

(注3) 単位未満の金額を切り捨てて記載しています。

7. 本投資法人におけるサステナブルファイナンスに関する取組み

本投資法人及び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は、ESG に配慮した投資及び資産運用を行い、本投資法人の持続可能性を高めることによって投資主価値を最大化することが重要であると考えます。本投資法人は、この考え方に従い、サステナビリティへの取組みの一環として、サステナビリティファイナンス・フレームワーク及びグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、グリーンボンドの発行並びにグリーンローン及びサステナビリティローンによる資金調達を行っています。

今後も本投資法人は、サステナブルファイナンスによる資金調達等に留まらず、サステナビリティポリシーに則り、社会課題の解決に向けてCSV (Creating Shared Value) を達成しつつ、独自性のある投資及び資産運用により未来に貢献していく方針です。

8. 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、2024年7月26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/>