

2025年4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（グリーンローン他による借換え）、 金利スワップ取引及びグリーンデリバティブの設定に関するお知らせ

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を目的とした資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）、金利スワップ取引（以下「本金利スワップ取引」といいます。）及びグリーンデリバティブの設定について、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

また、本借入れのうち、契約番号0148の借入先のうち、三井住友信託銀行株式会社は、この度新規に取引を開始する金融機関となります。

なお、本借入れのうち、契約番号0149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。）及びグリーンデリバティブによる調達です。「グリーンデリバティブ」とは、第三者が評価するグリーンファイナンス・フレームワークに基づいたグリーンローンに付随する金利デリバティブ契約をいいます。

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。

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
0147	株式会社三菱 UFJ 銀行 株式会社三井住友銀行	300	基準金利 +0.30000% (注2)	2026年 4月30日	2025年 4月21日	2025年 4月30日	期日一括 返済 ・ 無担保 無保証
0148	株式会社福岡銀行 株式会社北陸銀行 三井住友信託銀行株式会社 (注4)	800	基準金利 +0.27500% (注2)(注3)	2028年 10月31日			

星野リゾート・リート投資法人

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
0149 (グリーン ローン)	株式会社福岡銀行 株式会社京都銀行 株式会社りそな銀行	900	基準金利 +0.37500% (注2)(注3)	2030年 4月30日	2025年 4月21日	2025年 4月30日	期日一括 返済 ・ 無担保 無保証
0150-A	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	1,500	基準金利 +0.67500% (注2)(注3)	2033年 4月28日			
0150-B	株式会社日本政策投資銀行	1,070	1.52500%				

(注1) 利払期日は契約番号 0147 の場合、2025 年 10 月 31 日及び最終返済期日です。契約番号 0148、0149、0150-A 場合、2025 年 5 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。契約番号 0150-B の場合、2025 年 10 月 31 日を初回として以降毎年 4 月及び 10 月の末日並びに最終返済期日です。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 0147 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 0148、0149、0150-A 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「4. 本金利スワップ取引」をご参照ください。

(注4) 三井住友信託銀行株式会社は、新規取引銀行です。

2. 本借入れの理由及びグリーンローンの概要

(1) 本借入れの理由

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、「3. 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「ANA クラウンプラザホテル広島」(以下「ACP 広島」といいます。)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。

ACP 広島は、2022 年 1 月に建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)認証 2 つ星(2016 年度基準)を取得、さらに、環境に資する付加的な取り組みとして、ポンプボトルの使用、ペットボトル廃止等のプラスチック製品の使用削減を一部行っており、グリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリア要件を充足していたため、グリーン適格物件と判断しておりました。しかしながら、2024 年 4 月の BELS 認証の一次エネルギー消費量削減基準値等の見直しにより、ACP 広島は、BELS 認証に係る適格クライテリア要件を充足しないこととなりました。

一方で、ACP 広島は、省エネ対策やエネルギー消費量の抑制、生物多様性の向上に向けた取組等、総合的に環境に意識した取り組みを実施していたため、建築環境総合性能評価システム(CASBEE)においてはそれらの取り組みを高く評価受けたことで、2025 年 2 月に最高評価ランクである「S ランク」を取得することができ、グリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアに適合するグリーン適格物件として新たに選定することができました。

上記を受け、契約番号 0149 の借入については、本グリーンローンとして ACP 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し、且つグリーンローンに付随するグリーンデリバティブでの調達を予定しております。

なお、ACP 広島の CASBEE 評価取得の詳細については、2025 年 2 月 5 日付で公表した「CASBEE 不動産評価認証」最高評価(S ランク)取得に関するお知らせ(ANA クラウンプラザホテル広島)をご参照ください。

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/3287/tdnet/2557788/00.pdf>

また、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. 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

4,570,000,000 円 (予定)

(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
0022	株式会社日本政策投資銀行	500	1.47689%	2025 年 4 月 30 日	2016 年 4 月 27 日	2016 年 5 月 2 日	無担保 無保証 (注)
0038	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	3,000	0.83000%		2017 年 10 月 30 日	2017 年 11 月 1 日	期日一括 返済 ・ 無担保 無保証
0073	株式会社福岡銀行 株式会社京都銀行 株式会社北陸銀行	900	0.50200%		2022 年 4 月 26 日	2022 年 4 月 28 日	
0074 (グリーン ローン)	株式会社福岡銀行	300	0.50600%		2022 年 4 月 26 日	2022 年 5 月 2 日	

(注) 返済方法は、2016 年 10 月 31 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の末日に元本金 7,143,000 円を弁済し、最終返済期日に残元本総額金 378,569,000 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。

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。また、契約番号 0149 に基づく金利スワップについては、グリーンローンに付随する金利デリバティブ契約締結による、グリーンデリバティブでの調達を予定しております。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 (注 1)	想定元本 (百万円)	金利		開始日	終了日
			固定支払 金利 (注 1)	変動受取 金利		
0148	未定	800	未定	基準金利 (全銀協 1 ヶ月 日本円 TIBOR)	2025 年 4 月 30 日	2028 年 10 月 31 日
0149 (グリーンデリ バティブ)	未定	900	未定			2030 年 4 月 30 日
0150-A	未定	1,500	未定			2033 年 4 月 28 日

(注 1) 相手先及び固定支払金利につきましては、2025 年 4 月 22 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) 支払日は、2025 年 5 月 30 日を初回とし、以降毎月の末日及び最終返済期日です。但し、支払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。

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	本借入れ実行後	増減額
短期借入金（注1）	480	780	300
長期借入金（注1）	94,803	94,486	▲317
借入金合計	95,283	95,266	▲17
（うちサステナブルローン）（注2）	32,110	32,710	600
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	99,083	99,066	▲17
（うちサステナブルファイナンス）（注2）	34,410	35,010	600

（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。

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、2025年1月24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/>