

2024年4月19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（ブルーローン他）及び

金利スワップ取引（イールドカーブスワップ他）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。）を目的とした資金の借入れ及びブルーローンによる資金の借入れ（以下、総称して「本借入れ」といいます。）並びに金利スワップ取引（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、契約番号 0128 の借入れは、J-REIT として初の取組みとなる、海洋保護や持続可能な水産業に資する事業に融資されるブルーローン（以下「本ブルーローン」といいます。）です。詳細については下記「3. 本ブルーローン調達理由及び概要」をご参照ください。

また、本借入れのうち、契約番号 0125 及び 0127 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 0126 及び 0129 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、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 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注2)	契約締結 (予定)日	借入 実行日	最終返済 期日 (注2)	返済方法・ 担保
0121	日本政策投資銀行	100	0.950%	2024年 4月22日	2024年 4月30日	2029年 4月27日	期日一括 返済 ・ 無担保 無保証
0122	肥後銀行 北陸銀行 福岡銀行 住友生命保険 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 京都銀行	1,250	基準金利 (注3) +0.430% (変動金利) (注4)				
0123	日本政策投資銀行	215	1.230%				
0124	山口銀行 足利銀行 三井住友銀行 福岡銀行 池田泉州銀行 七十七銀行 三菱UFJ銀行 京都銀行	1,995	基準金利 (注3) +0.570% (変動金利) (注4)			2031年 4月30日	
0125 (サステナ ビリティ ローン)	三菱UFJ銀行	100	未定 (固定金利) (注5)				
0126 (グリーン ローン)	日本政策投資銀行	800	1.466%			2032年 10月29日	
0127 (サステナ ビリティ ローン)	みずほ銀行	150	未定 (固定金利) (注5)				
0128 (ブルー ローン)	みずほ銀行	50	未定 (固定金利) (注5)				
0129 (グリーン ローン)	三井住友銀行 三菱UFJ銀行 りそな銀行	2,000	基準金利 (注3) +0.696% (変動金利) (注4)				

(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」及び「3.本ブルーローン調達の理由及び概要」をご参照ください。

(注2) 利払期日は、2024年7月末日を初回として以後3ヶ月毎の末日及び最終返済期日です。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(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。

(注4) 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、下記「5.本金利スワップ取引」をご参照ください。

(注5) 固定金利については、2024年4月25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。

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、「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) 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、本投資法人が策定するサステナビリティファイナンス・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「界 玉造」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」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. 本ブルーローン調達の理由及び概要

本ブルーローンは、「星のや竹富島」の海水淡水化装置の取得に伴う手元資金減少の復元資金であり、株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）より、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）等が発行する「グリーンローン原則」及び国際金融公社（IFC）が策定した「ブルーファイナンスのガイドライン」に適合していることの第三者意見書を取得しており、J-REITとして初めてのブルーローンによる借入れとなります。

竹富島では生活用水を石垣島からの海底送水で賄っており、水質源に限りがある中、「星のや竹富島」では飲料用水を海水淡水化装置によって自給することで、年間約4万本に上る客室でのペットボトル入りのミネラルウォーターの提供を廃止し、ペットボトルフリーに取り組んでおります。

また、海水淡水化装置はヒートポンプ・太陽光発電設備・蓄電池が一体となっており、GHG 排出の削減が可能なことに加えて、災害時でも水、湯及び電力の供給が可能となることから、2021年2月、民間企業として初めて竹富町の避難所に指定されました。

本投資法人は、海水淡水化装置の導入に伴う水道料金の削減により、「星のや竹富島」の変動賃料の算出根拠となる基準利益の向上を年間5百万円弱見込む経済合理性が確保された投資であるとともに、ESG及び地域社会への貢献の観点からも意義のある投資であると考えています。

なお、R&IのESG情報については、以下のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html>

海水淡水化装置導入の詳細については、2021年2月19日付で公表した「星のや竹富島における海水淡水化装置導入に関するお知らせ」をご参照ください。

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/3287/tdnet/1937148/00.pdf>

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

6,660,000,000円(予定)

(2) 調達する資金の具体的な使途

本借入れは、本ブルーローンを除き、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。また、本ブルーローンにより調達する資金の使途については、「3. 本ブルーローン調達の理由及び概要」をご参照ください。

契約番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率	契約締結日	借入 実行日	最終返済 期日	返済方法・ 担保
0041	三井住友銀行 三菱UFJ銀行 日本政策投資銀行 みずほ銀行	2,800	基準金利 (注) +0.475% (変動金利)	2018年 3月29日	2018年 4月27日	2024年 4月30日	期日一括 返済 ・ 無担保 無保証
0048-01	三井住友銀行 日本政策投資銀行	200	基準金利 (注) +0.374% (変動金利)	2019年 4月24日	2019年 5月7日		
0048-02	三菱UFJ銀行	100	0.464% (固定金利)				
0049	福岡銀行 北陸銀行 山口銀行 京都銀行 池田泉州銀行	1,150	基準金利 (注) +0.370% (変動金利)	2019年 5月23日	2019年 5月31日		
0051	足利銀行 住友生命保険 七十七銀行 福岡銀行 北陸銀行 山口銀行 京都銀行	1,000	基準金利 (注) +0.325% (変動金利)	2019年 10月29日	2019年 10月31日		
0067	三菱UFJ銀行 日本政策投資銀行 三井住友銀行 りそな銀行 山口銀行 肥後銀行	1,410	基準金利 (注) +0.300% (変動金利)	2021年 4月27日	2021年 4月30日		

(注) 「基準金利」は、0041、0048-01、0049は一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月日本円TIBOR、0051、0067は3ヶ月日本円TIBORとなります。

(3) 支出時期

2024年4月30日(予定)(但し、「星のや竹富島」の海水淡水化装置の取得に伴う手元資金減少の復元を含む。)

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、0129に係るスワップ取引はイールドカーブスワップを採用しています。なお、2024年4月23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	0122	0124	0129
相手先 (注1)	未定	未定	未定
想定元本	金 1,250,000,000 円	金 1,995,000,000 円	金 2,000,000,000 円
金利	固定支払金利 (注1) (注2)	未定	未定 (注3)
	変動受取金利	基準金利 (全銀協 3 か月日本円 TIBOR)	
開始日	2024 年 4 月 30 日		
終了日	2029 年 4 月 27 日	2031 年 4 月 30 日	2032 年 10 月 29 日
支払日	2024 年 7 月 31 日を初回とし、以後 3 ヶ月毎の末日及び終了日		

- (注1) 相手先及び 0122 及び 0124 に係る固定支払金利につきましては、2024 年 4 月 23 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) 0129 についての 2026 年 10 月 31 日までの当初期間に係る固定支払金利は、2024 年 4 月 23 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。2026 年 10 月 31 日 (同日を含まない。) から 2028 年 10 月 31 日 (同日を含む。) までの計算期間につき 2026 年 10 月 31 日の 2 営業日前に、2028 年 10 月 31 日 (同日を含まない。) から 2030 年 10 月 31 日までの計算期間につき 2028 年 10 月 31 日の 2 営業日前に、2030 年 10 月 31 日 (同日を含まない。) から 2032 年 10 月 29 日最終期限 (同日を含む。) までの計算期間につき 2030 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 2024 年 4 月 23 日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 (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)	79,518	79,518	—
借入金合計	80,468	80,468	—
(うちサステナビリティローン)	810	1,060	250
(うちグリーンローン)	17,700	20,500	2,800
(うちブルーローン)	—	50	50
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	84,268	84,268	—
(うちサステナビリティファイナンス)	810	1,060	250
(うちグリーンファイナンス)	20,000	22,800	2,800
(うちブルーファイナンス)	—	50	50

- (注1) 本日時点での借入金額から 2024 年 4 月 30 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。

7. 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 1 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/>