

2025 年 10 月 17 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（サステナビリティ・リンク・ローン他による

借換え及び新規借入れ）、金利スワップ取引及び

サステナビリティ・リンク・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「本借換え目的の借入れ」といいます。）、国内不動産の取得を目的とした資金の借入れ（以下「本不動産取得目的の借入れ」といいます。また、本借換え目的の借入れと総称して以下「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。）及びサステナビリティ・リンク・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。

本借入れのうち、契約番号 0153-B の借入先である株式会社商工組合中央金庫は、この度新規に取引を開始する金融機関となり、J-REIT とは初めての融資取引です。

また、本借入れのうち、契約番号 0154-A、0154-B、B-002、0158-A、0158-B 及び 0158-C の借入れは、本投資法人が本日付けで策定したサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク（以下「本ファイナンス・フレームワーク」といいます。）に基づき実行される、本投資法人として初めてとなるサステナビリティ・リンク・ローン（以下「SLL」といいます。）による調達であり、そのうち契約番号 0158-A に基づく金利スワップは、SLL に付随する金利デリバティブ契約である「サステナビリティ・リンク・デリバティブ」による調達です。さらに、本借入れのうち、契約番号 B-001 及び B-003 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。）による調達です。

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（契約番号 B-001、B-002、B-003 及び 0158-C）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」（以下「気候変動対応オペ」といいます。）(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

星野リゾート・リート投資法人

記

1. 本借入れの内容

(1) 本借換え目的の借入れの内容

ア. 2025 年 10 月 31 日借入れ分

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
0151	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	1,890	基準金利 +0.250% (注 2)	2027 年 4 月 30 日	2025 年 10 月 21 日	2025 年 10 月 31 日	期日一括 返済 ・ 無担保 無保証
0152	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	700	基準金利 +0.200% (注 2)	2027 年 10 月 29 日			
0153-A	株式会社日本政策投資銀行	1,300	1.650% (固定金利)	2030 年 10 月 31 日			
0153-B	株式会社商工組合中央金庫 (注 4)	210	基準金利 +0.375% (注 2) (注 3)				
0154-A (SLL)	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	970	基準金利 +0.625% (注 2) (注 3) (注 5)	2033 年 4 月 28 日			
0154-B (SLL)	株式会社日本政策投資銀行	500	2.020% (固定金利) (注 5)				
0154-C	株式会社りそな銀行	140	基準金利 +0.625% (注 2) (注 3)				
B-001 (グリーン ローン)	株式会社みずほ銀行 (気候変動対応オペ)	70	未定 (固定金利) (注 6)	2027 年 4 月 30 日			
B-002 (SLL)	株式会社みずほ銀行 (気候変動対応オペ)	100	未定 (固定金利) (注 5) (注 6)	2033 年 10 月 31 日			
合計	—	5,880	—	—	—	—	—

イ. 2025 年 11 月 28 日借入れ分

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
0155-A	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	500	基準金利 +0.246% (注2)	2028 年 10 月 31 日	2025 年 10 月 21 日	2025 年 11 月 28 日	期日一括 返済 ・ 無担保 無保証
0155-B	株式会社日本政策投資銀行	250	未定 (固定金利) (注6)				
B-003 (グリーン ローン)	株式会社みずほ銀行 (気候変動対応オペ)	250	未定 (固定金利) (注6)	2029 年 4 月 27 日			
合計	—	1,000	—	—	—	—	—

星野リゾート・リート投資法人

(2) 本不動産取得目的の借入れの内容

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
0156	株式会社三菱UF J 銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	2, 000	基準金利 +0. 300% (注 2)	2026 年 10 月 30 日	2025 年 10 月 21 日	2025 年 11 月 4 日	期日一括 返済 ・ 無担保 無保証
0157	株式会社りそな銀行	1, 000	基準金利 +0. 300% (注 2) (注 3)	2029 年 10 月 31 日			
0158-A (SLL)	株式会社三菱UF J 銀行 株式会社三井住友銀行	1, 500	基準金利 +0. 675% (注 2) (注 3) (注 5)	2033 年 10 月 31 日			
0158-B (SLL)	株式会社日本政策投資銀行	900	2. 170% (固定金利) (注 5)				
0158-C (SLL)	株式会社みずほ銀行 (気候変動対応オペ)	600	未定 (固定金利) (注 5) (注 6)				
合計	—	6, 000	—	—	—	—	—

(注1) 利払期日は契約番号0151、0152、0153-B、0154-A、0154-B、0154-C、B-002、0156、0157、0158-A、0158-B、0158-Cの場合、2025年11月28日を初回として以降毎月の末日及び最終返済期日、契約番号0153-A、0155-Bの場合、2026年4月30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、B-001の場合、2026年1月30日を初回として以降毎年4月、7月、10月及び1月の末日並びに最終返済期日、契約番号0155-Aの場合、2025年12月30日を初回として以降毎月の末日並びに最終返済期日、契約番号B-003の場合、2026年2月27日を初回として以降毎年5月、8月、11月及び2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、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又は公表されない場合には、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) 株式会社商工組合中央金庫は、新規取引金融機関です。

(注5) SLLでの調達を予定しており、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(以下「SPT」ということがあります。)の達成状況に応じて以下のとおり適用利率が変動いたします。詳細は「2. 本借入れの理由、SLL及び本ファイナンス・フレームワークの概要並びにグリーンローンの概要 (2) SLL及び本ファイナンス・フレームワークの概要」をご確認ください。

SPT達成度の判定による適用利率:

環境認証取得割合(取得価格ベース)50%以上:当初適用利率 -0.010%

環境認証取得割合(取得価格ベース)50%未満:当初適用利率 ±0.000%

SPT判定基準日:

2026年3月末日を初回とし、以後最終元本返済日までの各年3月末日

利率改定日:

2026年9月末日を初回とし、以後最終元本返済日までの各年8月末日

(但し、当該日が営業日以外の日に当たる場合には、直前の営業日とします。)

改定後利率適用期間:

各利率改定日から次の利率改定日又は最終元本返済日のいずれか早い日の前日までの期間

(但し、最終元本返済日については当該日を含みます。)

(注6) 固定金利については、契約番号B-001、B-002の場合、2025年10月29日に、契約番号0155-B、B-003の場合、2025年11月26日に、契約番号0158-Cの場合、2025年10月30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. 本借入れの理由、SLL 及び本ファイナンス・フレームワークの概要並びにグリーンローンの概要

(1) 本借入れの理由

ア. 本借換え目的の借入れの理由

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。

イ. 本不動産取得目的の借入れの理由

本日付で公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ（アクアイグニス/湯の山 素粋居）」にてお知らせした、「アクアイグニス/湯の山 素粋居」（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金（取得予定価格）5,953 百万円及びその関連費用（消費税及び地方消費税を含みます。以下同じです。）の一部に充当するため、本不動産取得目的の借入れを行います。

(2) SLL 及び本ファイナンス・フレームワークの概要

SLL は、借り手が野心的なサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）を達成することを奨励するローンであり、SPT の達成状況と貸付条件が連動しています。

本ファイナンス・フレームワークにおいては、以下のとおり重要目標達成指標（以下「KPI」といいます。）及び SPT を設定しました。この KPI は本投資法人の ESG に関する取組とつながる有意義性があり、SPT については野心的な目標設定である旨の第三者意見を、第三者機関である株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）から取得しています。（注1）

項目	概要
KPI	環境認証取得割合（取得価格ベース）（注2）
SPT	2030 年度 環境認証取得物件割合 50%（取得価格ベース）

（注1）本ファイナンス・フレームワークは、SLL 原則及び環境省による SLL ガイドラインへの適合性や、設定した KPI 及び SPT の合理性について、JCR より第三者意見を取得しています。詳細は JCR のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.jcr.co.jp/>

（注2）環境認証取得割合とは、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くグリーン適格資産と、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くサステナビリティ適格資産の取得価格合計を、物件の取得価格総額で除した割合を示しています。なお、グリーン適格資産の定義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（<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/finance.html>）に記載の、「グリーンファイナンス・フレームワークの概要」の「2. 適格クライテリア」の（1）又は（2）を満たす資産をいい、サステナビリティ適格資産は、同ホームページに記載の、「サステナビリティファイナンス・フレームワークの概要」における「3. 適格クライテリア」の「ソーシャル適格クライテリア」及び「グリーン適格クライテリア」の（1）又は（2）を満たす資産をいいます。

(3) 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「界 鬼怒川」及び「界 長門」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. 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

項目	金額
本借換え目的の借入れ（2025 年 10 月 31 日借入分）	5,880,000,000 円（予定）
本借換え目的の借入れ（2025 年 11 月 28 日借入分）	1,000,000,000 円（予定）
本不動産取得目的の借入れ	6,000,000,000 円（予定）
合計	12,880,000,000 円（予定）

(2) 調達する資金の具体的な使途

ア. 本借換え目的の借入れの使途

本借換え目的の借入れは全額、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	契約 締結日	借入 実行日	返済方法 ・ 担保
0047	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行	1,700	0.689%	2025 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
0059	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	1,750	0.515%		2020 年 4 月 27 日	2020 年 4 月 30 日	
0060	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	1,953					
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 +0.300% (注)		2024 年 10 月 24 日	2024 年 10 月 31 日	
0138-B	株式会社みずほ銀行	170					
0068	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行	1,000	0.444%	2025 年 11 月 28 日	2021 年 5 月 28 日	2021 年 6 月 1 日	

(注) 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 6 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。

イ. 本不動産取得目的の借入れの使途

本不動産取得目的の借入れは全額、取得予定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当します。

(3) 支出時期

ア. 本借換え目的の借入れの支出時期

2025 年 10 月 31 日及び 2025 年 11 月 28 日（予定）

イ. 本不動産取得目的の借入れの支出時期

2025 年 11 月 4 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。また、契約番号 0158-A に基づく金利スワップについては、SLL に付随する金利デリバティブ契約締結による、サステナビリティ・リンク・デリバティブでの調達を予定しています。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)	想定元本 (百万円)	金利		開始日	終了日
			固定支払 金利 (注)	変動受取 金利		
0153-B	未定	210	未定	基準金利 (全銀協 1 ヶ月 日本円 TIBOR)	2025 年 10 月 31 日	2030 年 10 月 31 日
0154-A	未定	970	未定			2033 年 4 月 28 日
0154-C	未定	140	未定			
0157	未定	1,000	未定		2025 年 11 月 4 日	2029 年 10 月 31 日
0158-A (サステナ ビリティ・リンク ・デリバティブ)	未定	1,500	未定			2033 年 10 月 31 日

(注) 相手先及び固定支払金利につきましては、2025 年 10 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。

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 (2025 年 10 月 17 日 時点)	本借入れ実行後 (2025 年 11 月 28 日 時点)	増減額
短期借入金 (注 1)	780	2,300	1,520
長期借入金 (注 1)	94,486	98,955	4,469
借入金合計	95,266	101,255	5,989
(うちサステナブルローン) (注 2)	32,710	37,430	4,720
投資法人債	3,800	3,800	0
(うちサステナブルボンド) (注 2)	2,300	2,300	0
借入金及び投資法人債の合計	99,066	105,055	5,989
(うちサステナブルファイナンス) (注 2)	35,010	39,730	4,720

(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、ポジティブ・インパクトファイナンス及び SLL 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 7 月 25 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/>