

【表紙】

【提出書類】 訂正発行登録書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年9月7日

【発行者名】 星野リゾート・リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 秋本 憲二

【本店の所在の場所】 東京都中央区京橋三丁目6番18号

【事務連絡者氏名】 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
取締役経営企画本部長兼企画管理部長 蕪木 貴裕

【電話番号】 03-5159-6338

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 星野リゾート・リート投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債券を除く。）

【発行登録書の提出日】 2021年9月21日

【発行登録書の効力発生日】 2021年9月29日

【発行登録書の有効期限】 2023年9月28日

【発行登録番号】 3 - 投法人1

【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 50,000百万円
50,000百万円
(50,000百万円)

【発行可能額】 (注)発行可能額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【効力停止期間】 本訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、2023年9月7日（提出日）です。

【提出理由】 2021年9月21日に提出した発行登録書の記載事項中、「第一部 証券情報 第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の記載について訂正を必要とするため及び「募集又は売出しに関する特別記載事項」を追加するため。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

【訂正内容】

第一部【証券情報】

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

<訂正前>

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

(1)【銘柄】

未定

(中略)

(3)【引受け等の概要】

未定

(中略)

(7)【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、改修工事費等の費用の支払資金、修繕費等の支払資金、運転資金等に充当します。

(後略)

<訂正後>

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

星野リゾート・リート投資法人第（未定）回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンbond）（以下「本投資法人債」といいます。）を以下の概要にて募集する予定です。

(1)【銘柄】

星野リゾート・リート投資法人第（未定）回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンbond）

(中略)

(3)【引受け等の概要】

本投資法人債を取得させる際の引受金融商品取引業者は、次の者を予定しています。

引受人の氏名又は名称	住所
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号

(注)上記のとおり、元引受契約を締結する金融商品取引業者のうち、主たるものはS M B C 日興証券株式会社を予定していますが、その他の引受人の氏名又は名称及びその住所並びに各引受人の引受金額、引受けの条件については、利率の決定日に決定する予定です。

(中略)

(7)【手取金の使途】

特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。))第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の償還資金、敷金・保証金の返還資金、改修工事費等の費用の支払資金、修繕費等の支払資金、運転資金等に充当します。

本投資法人債の手取金については、全額を適格クライテリア(下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 適格クライテリアについて」において記載します。以下同じです。)を満たす特定資産の取得資金又はそれらに要した借入金の返済資金もしくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当する予定です。

(後略)

「第一部 証券情報 第3 投資法人債券(短期投資法人債を除く。)」の次に以下の内容を追加します。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人はグリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンス実施のために、国際資本市場協会(International Capital Market Association: ICMA)、環境省等の定める「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2018年版」(注1)、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2020年版」(注2)、並びに「グリーンボンドガイドライン2020年版」(注3)及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」(注4)に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

当該フレームワークの適格性についてグリーンファイナンス評価機関である株式会社日本格付研究所(JCR)より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」(注5)の最上位評価である「Green 1 (F)」の本評価を取得しています。

(注1)「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2018年版」とは、国際資本市場協会(ICMA)が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会(Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee)により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインです。

(注2)「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2020年版」とは、ローンマーケット協会(Loan Market Association: LMA)、アジア太平洋ローンマーケット協会(Asia Pacific Loan Market Association: APLMA)及びローンシンジケーション・トレーディング協会(Loan Syndication and Trading Association: LSTA)により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。

(注3)「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る具体的対応例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年に改訂したガイドラインです。

(注4)「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

(注5)「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMAが作成したグリーンボンド原則、LMA、APLMA及びLSTAが作成したグリーンローン原則並びに環境省が策定したグリーンボンドガイドライン及びグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針(グリーンファイナンス方針)に対するJCRによる第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に(F)をつけて表示されます。

2. 適格クライテリアについて

(1) グリーンビルディング及び環境に資する付加的な取組み

下記 から までの第三者認証機関の認証(下記 については下記 .から .までに定める取組みが行われていることを要します。)のいずれかを取得済若しくは今後取得予定の物件

なお、 から までについて .から .までに定める取組みが行われている場合、物件全体をグリーン適格物件とみなすものとする。

BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度) 認証(注1)における2つ星、かつ当該物件において本投資法人若しくはオペレーターにより以下の取組みが1つ以上行われていること

<環境に資する付加的な取組み>

・ EIMY (Energy In My Yard) (注2) による自然エネルギーの調達(水力発電等)

・ . 以外の自然エネルギー調達

・ 「ゼロ・エミッション活動」による3Rの実施

・ プラスチック製品の使用削減

・ 個包装ソープからポンプボトルへの切り替え

・ 歯ブラシリサイクルの実施

・ ペットボトル廃止 等

・ 自然保護活動

BELS認証における3つ星以上

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 認証(注3)におけるSilver以上

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) 認証(注4)におけるB+以上

(2) 省エネルギー性能

空調機器の更新、照明器具のLED化、蓄電システムの導入等省エネルギー機器の導入に関する費用(従来比10%以上の使用量若しくは排出量の削減効果が見込まれるもの)

(3) 改修工事

保有資産に係る改修工事で、CO₂、エネルギー、水等の使用量又は排出量の削減等、環境面において有益な改善が可能な工事(従来比、10%以上の使用量若しくは排出量の削減効果が見込まれるもの)

環境認証の取得、再取得、又は1段階以上の改善を目的とした工事

(4) 再生可能エネルギー

再生可能エネルギー発電設備の取得又は設置

(注1) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度) 認証」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク(1つ星から5つ星まで)で評価する制度です。

(注2) 「EIMY (Energy In My Yard)」とは、星のや軽井沢で採用されている自給自足システムを指します。軽井沢の豊かな自然に対して負荷を最小限におさえることを目的として発展した仕組みであり、敷地内に2か所ある自家水力発電所と温泉排湯及び地中熱の利用により、本書の日付現在、星のや軽井沢で使用されるエネルギーの調達に大きな貢献をしています。

(注3) 「LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 認証」とは、住居用・商業用建築物を対象とし、取得するポイント数に応じたランク(Certified、Silver、Gold、Platinum)で評価する米国の認証システムです。

(注4) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) 認証」とは、建築物の環境性能を評価し格付け(CランクからSランクまで)する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

3. プロジェクトの評価及び選定プロセス

グリーンファイナンスの資金調達の使途となる適格クライテリアに適合するプロジェクトについては、チーフ・サステナビリティ・オフィサーによって選定され、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の代表取締役社長、投資運用本部長、財務経理本部長、経営企画本部長、コンプライアンス・オフィサー、並びにチーフ・サステナビリティ・オフィサーで構成されるESG委員会で評価・審議された後、取締役会にて決定され、役員会で報告されます。

4. 調達資金の管理

グリーンファイナンスにより調達した資金は、口座に入金された後、遅滞なく適格クライテリアの取得資金に充当若しくは適格クライテリアの取得に要した借入金のリファイナンスに充当します。

調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金使途の対象となる資産が売却又は毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。

ポートフォリオ管理とは、決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産合計額×LTV+上記「2.適格クライテリアについて」の(2)から(4)までに記載の適格クライテリアに充当した金額の合計額）を超えないことを確認する管理方法です。

5. レポーティング

(1) 資金充当状況に関するレポーティング

本投資法人は、本書の日付現在、以下の内容を、決算期毎に本投資法人のウェブサイト上にて、該当するもののみ開示する方針です。

- ・ グリーンファイナンスによる調達時点で未充当資金がある場合、充当計画
- ・ 資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合にはポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、またグリーンファイナンス残高及びグリーン適格負債上限額

(2) 環境改善効果に関するレポーティング

本投資法人は、本書の日付現在、以下の内容を本投資法人のウェブサイト上にて、該当するもののみ年次で開示する方針です。

- ・ 取得資産の環境認証数・種類
- ・ (改修工事を対象とした場合) 改修前と改修後のエネルギー使用量/水使用量
- ・ (再生可能エネルギーを対象とした場合) 投資対象となる発電設備の年間発電量・CO2削減量(推定値)
- ・ EIMY (Energy In My Yard) による年間発電量(水力発電等)
- ・ EIMY以外での自然エネルギー調達量
- ・ 生ゴミの堆肥化継続(2011年より)
- ・ プラスチック容器の削減量
 - ・ シャンプー、コンディショナー、ボディソープのポンプボトル化継続(2019年より)
 - ・ ペットボトルミネラルウォーターの段階的切り替え
- ・ リサイクル対象となった歯ブラシの本数
- ・ 自然保護活動の概要