

2022年9月30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 取締役財務管理本部長
 蕪木 貴裕
 (TEL: 03-5159-6338)

サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価結果

<総合評価 SU1 (F) 取得>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、株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)より、本投資法人のサステナビリティファイナンス・フレームワーク(以下「本フレームワーク」といいます。)に関して、最上位となる<総合評価 SU1 (F)>の評価を取得しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本フレームワークの評価結果

評価機関	評価対象	評価結果	
JCR	サステナビリティ ファイナンス・フレームワーク	総合評価	SU1 (F)
		グリーン性・ソーシャル性評価(資金使途)	gs1 (F)
		管理・運営・透明性評価	m1 (F)

(注)「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」とは、評価対象であるサステナビリティファイナンスの発行により調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクト及びソーシャルプロジェクトに充当される程度、並びに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等に係る管理、運営及び透明性確保の取組みの程度に対する JCR による第三者評価をいいます。当該評価手法等詳細は、以下の JCR のウェブサイトに掲載されています。

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

2. 本投資法人のサステナビリティ投資方針、並びに本フレームワーク策定の目的及び背景

「旅」はいにしえより、人の心を謙虚にし、癒し、コミュニティを活性化させ、新しい発見を伴う冒険や歴史を変える新しい気づきを私たちにもたらしてくれるものとして、どのような社会環境の変化においても必要不可欠なものであると、本投資法人は考えています。

本投資法人の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(以下「本資産運用会社」といいます。)は、星野リゾートグループ(本投資法人のスポンサーである株式会社星野リゾート、並びにその親会社及びその子会社を総称していいます。)とともに、観光産業を通して、気候変動への対応はもとより、社会への貢献を具体的に実行することにより、持続可能な経済と社会の実現を目指しています。また、本投資法人に関係する宿泊事業のバリューチェーンにおける全てのステークホルダーは、環境保全や社会貢献に対して協力・連携しつつ、本投資法人が掲げる ESG 戦略「CSV 考慮の運用」を中長期的に達成することを目指しており、あらゆる人々が活躍する平等な

社会の実現、健康で快適な職場環境の整備及び地域活性化への貢献といった目標を策定し、日々の業務に邁進しています。かかる考え方に基づき、環境・社会的課題の解決を推進・実行するために本投資法人が定めるサステナビリティ投資方針は以下の通りです。

気候変動課題及び社会課題の解決は、強弱の差こそあれど相互に関係していると、本投資法人は考えています。本資産運用会社は、気候変動リスクと社会課題リスクを明確にし、ホテルの GHG 排出量削減達成に向けた気候変動への対応や、災害に対するレジリエンスを高める取組みを実施していますが、ホテルが立地する地域そのものの歴史や文化的価値の保全及び活用、並びに産業の活性化が「旅」、すなわち観光資源の質そのものに関係すると、本投資法人は認識しています。

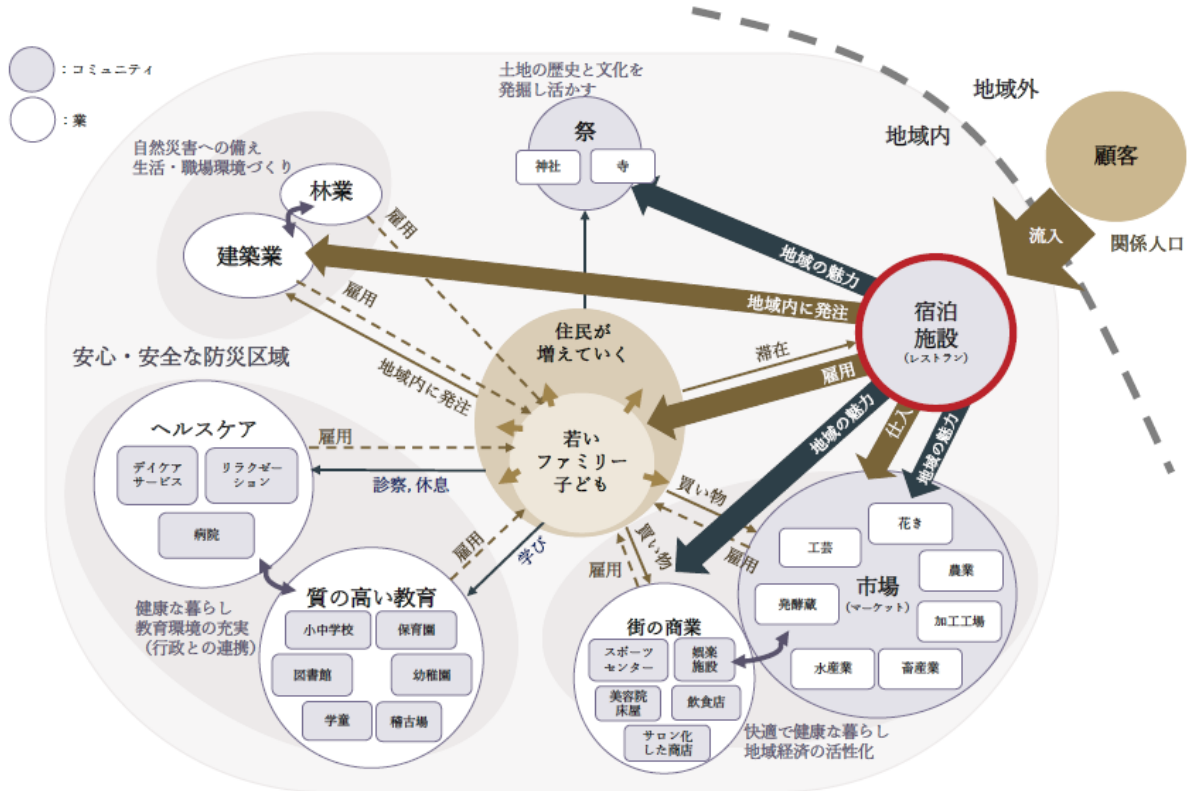
また、住民が暮らす地域におけるホテルの役割は、地域社会全体がウェルビーイングを達成し、関係人口の増加等、地域経済の循環に貢献するアウトプットができるよう、その解決策を提示すること、そして解決に向けた取組みの結果として、アップデートされた市場やコミュニティの構成という成果をあげることが重要だと、本投資法人は考えています。

更に、それと同時に、不動産への対応のみならず、気候変動による大雨や気温上昇に起因する災害の発生時には、ホテルが避難場所となれるよう、日頃から備蓄や訓練等を行う必要もあります。

本資産運用会社は、上記のサステナビリティ投資方針及びサステナビリティポリシーに基づき、リスク管理及びコンプライアンスの遵守を徹底のうえ、適切な資産運用を実施していきます。

本投資法人は、上記方針に基づき、国際資本市場協会（ICMA）の定めるサステナビリティボンドガイドライン（SBG）2021ほか各種原則、グリーンボンドガイドライン 2020 年版（環境省）、ソーシャルボンドガイドライン 2021 年版（金融庁）及び「不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会 中間とりまとめ」（国土交通省）を参照し、本フレームワークを策定いたしました。

■地域における宿泊施設の役割と循環の考え方（概念図）



(注) 上図は、本投資法人のサステナビリティ投資方針等を分かりやすく伝える目的で本資産運用会社が作成した概念図であり、記載の内容の正確性やその実現を保証するものではありません。

3. 環境・社会課題に対する本投資法人の認識

本投資法人は、観光産業への影響が大きい環境・社会課題について以下のとおり整理しています。「解決すべき課題」の設定にあたっては、気候変動に関しては、2030年におけるCO2排出量削減目標の達成（目標：2013年比46%削減）及び2050年におけるカーボンニュートラルの実現、社会課題に関しては、地域産業活性化と経済が観光とリンクしていることを制約条件とし、宿泊施設又は不動産関係者が、ハードとソフトの両面における具体的な行動指針として理解しやすく、総力を結集し成果を出せるものになるよう検討しました。

	気候変動	社会課題
本投資法人におけるリスク	気候変動リスク ▶ 移行リスク 気候変動に起因する各種コストの増加 ▶ 物理的リスク 各種災害による不動産への被害、営業停止、人災	社会的リスク ▶ 人口減少及び過疎化による地方の経済、文化及び産業の衰退 ▶ 本来の街の魅力を損ねるような画一的な開発の実行
解決すべき課題	▶ CO2の削減に向けた建築物の修繕と運営 ▶ Disaster Readyへの対応 ▶ 生態系保護への対応	▶ 地域をPRする役割を担う（関係人口の増加） ▶ 地域経済を回すシステムを創る（人口減及び過疎化への対応） ▶ 地域の歴史と文化を発掘し活用する（産業活性化） ▶ 地域産業をアップデートする（産業活性化） ▶ 地域らしいコミュニティの核となる（コミュニティの醸成） ▶ 各種災害発生時の対応（帰宅困難者及び地域住民の保護）

4. 本フレームワークの概要

(1) サステナビリティファイナンスにより調達した資金の用途

本投資法人は、サステナビリティファイナンスにより調達した資金を、以下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（以下、総称して「適格クライテリア」といいます。）を満たす資産の取得資金、若しくは同資金のリファイナンスに充当する予定です。

(2) 適格クライテリア

■ ソーシャル適格クライテリア

本投資法人、本資産運用会社、賃借人又はオペレーターが、対象物件に対し、以下に示す「不動産の利用者等関係者に係る取組み」のうち2つ以上、且つ「地域社会に係る取組み」のうち2つ以上（ただし、1から4のうち1つ以上を含むものとします。）の取組みを実施していることとします。なお、後記のグリーン適格クライテリアB.（再生可能エネルギー発電設備の取得又は設置）に該当する場合には、当該資産の設置対象となる物件のソーシャル性を準用するものとします。

以下の表内「社会課題の段階」に記載している番号は、「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会 中間とりまとめ」（国土交通省）に準拠しています。当該資料については、別紙をご参照ください。

<不動産の利用者等関係者に係る取組み>

※不動産の利用者等関係者：テナント、就業者、居住者、来訪者、不動産整備に係わる労働者等

	社会課題	社会課題の段階	アウトプット	アウトカム	インパクト
1	健康な暮らしと働き方	①、②、③	社会とウェルネスに関連した「働きやすさ調査」の実施	・健康快適な職場環境の実現 ・離職率、労働生産性、健康度合い及び満足度の改善	健康快適性の改善
2	職場環境の快適性	①、②	サステナビリティガイドの発行	気候変動及び社会課題に対する自主的な活動	環境・社会課題への認識向上
3	自然災害への備え	①	定期的な建物安全管理チェック、各種災害訓練、防災用品・食料・薬等の備蓄の実施	防災への準備と訓練	命と暮らしを守る
4	自然災害への備え	①	過去の災害・データから見るポートフォリオ耐性（レジリエンス）の分析	現状を把握し過去の教訓を防災へ活かす	命と暮らしを守る
5	多様な働き方と生産性向上の実現	③	インターンシップ制度、グループ内人材交流制度、新卒社員向け育成プログラム、キャリア開発制度、職能開発プログラムの活用推進	質の高い人材の早期育成とキャリアビジョンの形成	意欲や能力を發揮させる

<地域社会に係る取組み>

	社会課題	社会課題の段階	アウトプット	アウトカム	インパクト
1	地域の魅力と豊かな経済	③、④	地域産業や歴史を深掘りし、宿泊客に滞在の魅力として提供する	祭など行事の文化、加工食品等2次産業・農業等1次産業の活性化	・交流人口の増加 ・地域人口の若返り
2	地域の魅力と豊かな経済	③、④	温泉街開発、商業施設等設置の計画	・街の商店の活性化 ・宿泊者にとっての魅力強化 ・様々なコミュニティの醸成	・地域×外の交流 ・新しい文化の醸成 ・経済活性化
3	豊かな経済	③	・地域雇用を増やすための働く場の提供 ・外部からの従業員異動	・雇用の安定確保 ・生活を豊かに	・意義のある仕事 ・豊かな生活
4	命と暮らしを守る	①、②	避難所提供（場所と食）	帰宅困難者及び地域住民の保護	・地域との協調、共生
5	尊厳が守られる	①	低価格帯ホテルの提供	シンプルで快適な滞在の実現	包摂性のある社会の実現
6	尊厳が守られる	①	パンデミックの防止や罹患者用療養施設の設置	感染症予防	感染者を抑え、病床の逼迫を抑える
7	健康な暮らしと地域の魅力	②、④	・自然環境の保全及び生物（動物・植物・菌）の保護 ・自然環境や生物との共存関係の構築	・生態系の保全 ・地域の魅力向上 ・健康な生活の維持	・多様性の実現 ・交流人口の増加 ・地域×外の交流 ・健康快適性の改善

■グリーン適格クライテリア

A. 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 a. から d. の第三者認証機関の認証 (a. については、(i) から (v) 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とします。

なお、b. から d. について、a. の (i) から (v) 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します。

a. BELS 認証における 2 つ星、且つ当該物件において本投資法人、本資産運用会社、賃借人又はオペレーターにより、以下のいずれかの取組みが行われていること。

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

(ii) (i) 以外の自然エネルギー調達

(iii) 「ゼロ・エミッション活動」による 3R の実施

(iv) 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替え
- ・ 歯ブラシリサイクルの実施
- ・ ペットボトルの廃止 等

(v) 自然保護活動

b. BELS 認証における 3 つ星以上

c. LEED 認証における Certified 以上

d. CASBEE 認証における B+ 以上

(注) 「EIMY」とは、「自分たちの使うエネルギーは、できる限り自らの場所の自然エネルギーで賄おう」(Energy In My Yard) という考え方に基つき、「星のや軽井沢」で採用されているエネルギーシステムです。「星のや軽井沢」は、約 100 年前から利用している水力発電に加え、施設の特徴を活かし、地中熱や温泉の排湯を利用したヒートポンプも活用しています。

B. 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

その他、本フレームワークの詳細については、以下の JCR のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.jcr.co.jp/ratinglist/sf/3287>

以 上

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.hoshinoresorts-reit.com/>

【別紙】

「不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会 中間とりまとめ」から抜粋 (国土交通省)
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00005.html

