

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
 ユナイテッド・アーバン投資法人
 代表者名
 執行役員 朝谷 健民
 (コード番号: 8960)

資産運用会社名
 丸紅リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名
 代表取締役 社長執行役員 馬舩 純一
 問合せ先
 常務取締役 執行役員 上菌 秀一
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー
 TEL. 03-5402-3680

資金の借入れ（グリーンローンを含む）及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資金の借入れ（グリーンローンを含む）及び金利スワップ契約の締結を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 資金の借入れの理由

本投資法人は、(i) 既存借入金の返済期限の到来に伴う元本返済資金、及び(ii) リハビリホームボーンセジュール北松戸（以下「取得予定資産」といいます。）（注）の取得資金に充当するため、下表のとおり資金の借入れを行います。

（注）取得予定資産の詳細については、2025年1月21日付「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ（モレラ岐阜他2物件）」をご参照ください。

2. (i) 借入れの内容

	タームローン 19D (グリーンローン (注1))	タームローン 20D (グリーンローン (注1))	タームローン 21D
① 借入先	株式会社SBI新生銀行	株式会社三菱UFJ銀行	損害保険ジャパン株式会社
② 借入金額	2,000百万円	2,000百万円	1,000百万円
③ 利率	1.56826% (固定金利)	1.55680% (固定金利)	1.40059% (固定金利)
④ 借入予定日	2025年3月21日		
⑤ 借入方法	上記記載の借入先と2025年3月18日付で金銭消費貸借契約証書を締結		
⑥ 利払期日(注2)	2025年6月20日を初回として、以降毎年3月、6月、9月及び12月の20日		
⑦ 元本返済期日 (注2)	2032年3月22日	2031年3月20日	2030年3月21日
⑧ 元本返済方法	元本返済期日に未払元本一括弁済		
⑨ 担保の有無	無担保・無保証		

	タームローン 22D (グリーンローン (注1))	タームローン 23D (グリーンローン (注1))	タームローン 24D (グリーンローン (注1))
① 借入先	三菱UFJ信託銀行 株式会社	株式会社群馬銀行	株式会社京都銀行
② 借入金額	3,500 百万円	1,000 百万円	1,000 百万円
③ 利率	基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR) +0.36%(注3)	基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR) +0.20%(注3)	基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR) +0.20%(注3)
④ 借入予定日	2025 年 3 月 21 日		
⑤ 借入方法	上記記載の借入先と 2025 年 3 月 18 日付で金銭消費貸借契約証書を締結		
⑥ 利払期日(注2)	2025 年 6 月 20 日を初回として、以降毎年 3 月、6 月、9 月及び 12 月の 20 日		
⑦ 元本返済期日 (注2)	2033 年 9 月 20 日	2029 年 3 月 21 日	2029 年 3 月 21 日
⑧ 元本返済方法	元本返済期日に未払元本一括弁済		
⑨ 担保の有無	無担保・無保証		

	タームローン 25D (グリーンローン (注1))	タームローン 26D (グリーンローン (注1))
① 借入先	株式会社福岡銀行	信金中央金庫
② 借入金額	1,000 百万円	1,000 百万円
③ 利率	基準金利 (全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR) +0.20%(注3)	基準金利 (全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR) +0.14%(注3)
④ 借入予定日	2025 年 3 月 21 日	
⑤ 借入方法	上記記載の借入先と 2025 年 3 月 18 日付で金銭消費貸借契約証書を締結	
⑥ 利払期日(注2)	2025 年 4 月 21 日を初回とし、以降毎月 20 日	
⑦ 元本返済期日 (注2)	2029 年 3 月 21 日	2028 年 3 月 21 日
⑧ 元本返済方法	元本返済期日に未払元本一括弁済	
⑨ 担保の有無	無担保・無保証	

(ii) 取得予定資産の取得資金

	タームローン 27D
① 借入先	株式会社千葉銀行
② 借入金額	1,200 百万円
③ 利率	基準金利 (全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR) +0.14%(注3)
④ 借入予定日	2025 年 3 月 31 日
⑤ 借入方法	上記記載の借入先と 2025 年 3 月 27 日付で金銭消費貸借契約証書を締結
⑥ 利払期日(注2)	2025 年 4 月 21 日を初回とし、以降毎月 20 日
⑦ 元本返済期日 (注2)	2026 年 3 月 23 日
⑧ 元本返済方法	元本返済期日に未払元本一括弁済
⑨ 担保の有無	無担保・無保証

(注1) 本グリーンローン(タームローン 19D、20D 及び 22D~26D)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(以下「本フレームワーク」といいます。)に基づき、グリーン適格クライテリアを満たす資産(グリーン適格資産)の取得に要した資金のリファイナンス資金として借入れを行うものです。

(注2) 利払期日又は元本返済期日が営業日でない場合は翌営業日。

(注3) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利（全銀協1ヶ月及び3か月日本円TIBOR）は直前の利払期日の2営業日前に決定します。基準金利（全銀協1ヶ月及び3ヶ月日本円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/>）にてご確認ください。

3. 資金使途

上記借入金（13,700百万円）のうち（i）12,500百万円（タームローン19D～26D）を既存借入金（12,500百万円）の元本返済資金に、（ii）1,200百万円（タームローン27D）をリハビリホームボンセジュール北松戸（取得予定価格1,128百万円）の取得資金（取得費用等を含みます。）に、それぞれ充当します。なお、既存借入金の概要は以下のとおりです。

借入金名称	借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	開示日
タームローン27B	明治安田生命保険相互会社	1,000	2016年 2月5日	2025年 3月21日	2016年 2月3日
タームローン35B	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2016年 4月1日		2016年 3月29日
タームローン47B	株式会社三菱UFJ銀行	3,500	2017年 3月21日		2017年 3月15日
タームローン48B	株式会社SBI新生銀行	2,000			
タームローン49B	株式会社福岡銀行	1,000	2017年 3月30日		2017年 3月27日
タームローン56B	信金中央金庫	1,000			
タームローン60B	株式会社京都銀行	1,000	2022年 3月22日		2022年 3月17日
タームローン46C	損害保険ジャパン株式会社	1,000			
借入金合計		12,500			

4. 金利スワップ契約

(1) 金利スワップ契約締結の理由

タームローン22Dについて金利変動リスクをヘッジするため、将来の支払金利を固定化する金利スワップ契約を締結しました。

(2) 金利スワップ契約の内容

		タームローン22D
①契約先		三井住友信託銀行株式会社
②想定元本		3,500百万円
③金利	固定支払	1.56925%
	変動受取	全銀協3ヶ月日本円TIBOR
④契約締結日		2025年3月18日
⑤契約期間		2025年3月21日～2033年9月20日
⑥利払日（注）		2025年6月20日を初回として、以降毎年3月、6月、9月及び12月の20日
⑦備考		本金利スワップ契約により、タームローン22Dの利率は実質的に1.92925%で固定されます。

(注) 利払日が営業日でない場合は翌営業日。

5. 本件借入れ後の借入金等の状況 (注1)

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金 (注2)	—	—	—
長期借入金 (注3)	297,253	298,453	+1,200
借入金合計	297,253	298,453	+1,200
投資法人債	31,500	31,500	—
有利子負債合計	328,753	329,953	+1,200

(注1) 数値は、単位未満切捨てにより記載しています。したがって、記載されている有利子負債額を加算又は減算しても合計値又は増減値と一致しない場合があります。なお、借入金等有利子負債に係る最新情報は本投資法人のホームページでもご確認いただけます。

(注2) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。

(注3) 長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいい、1年以内に返済予定の長期借入金も含まれます。

6. その他

本件借入れの返済等に関わるリスクにつきましては、第42期有価証券報告書(2025年2月27日提出)に記載の「投資リスク」のうち、「借入れ及び本投資法人債に関するリスク」の記載内容から重要な変更はありません。

以 上

*本投資法人のホームページ : <https://www.united-reit.co.jp>