

2025年11月17日

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

資金の借入れ及び金利スワップ取引に関するお知らせ

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及び金利スワップ取引を行うことについて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、イオンタウン守谷（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、本日付「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：追加取得 他3物件）」をご参照ください。

2. 借入れの内容

	タームローン45D	タームローン46D
①借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社三菱UFJ銀行
②借入金額	4,000百万円	3,000百万円
③利率	基準金利 (TONA（日次累積複利レート）) +0.34%(注1)	未定（固定金利）(注2)
④借入予定日	2025年12月5日	
⑤借入方法	上記記載の借入先と2025年11月17日付で金銭消費貸借契約証書を締結	
⑥利払期日（注3）	2025年12月22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3）	2032年9月23日	2032年9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	

ご注意：この文書は、本投資法人による資金の借入れ及び金利スワップ取引に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	タームローン47D	タームローン48D	タームローン49D
①借入先	株式会社みずほ銀行	株式会社三井住友銀行	株式会社みずほ銀行
②借入金額	1,000百万円	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） +0.25%（注4）	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR） +0.20%（注4）	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR） +0.16%（注4）
④借入予定日	2025年12月5日		
⑤借入方法	上記記載の借入先と2025年11月17日付で金銭消費貸借契約証書を締結		
⑥利払期日（注3）	2025年12月22日を初回として、以降毎月20日		
⑦元本返済期日（注3）	2030年12月20日	2029年12月20日	2026年6月22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）利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利息計算期間に属する各営業日について、そのLook Back10営業日前の日のTONA（又はその後継指標）としてその翌営業日において日本銀行（又はそのレートの管理を承継するその他の者）が公表する確報値を参照する手法を用いて算出される当該利息計算期間におけるTONAの日次累積複利（利息計算期間に属する各休業日については、その前営業日において係る参照の結果適用されたTONAの確報値を複利計算せずに適用する。）の値を、当該利息計算期間に含まれる暦日数で除し、365を乗じて計算される利率（小数点第6位を四捨五入する。）をいいます。「TONA」とは、各営業日に係る無担保コールオーバーナイト（0/N）物レートとして、日本銀行（又はそのレートの管理を承継するその他の者）が翌営業日に公表するレートをいいます。当該方法で算出できない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

（注2）利率については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

（注3）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4）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/>）にてご確認いただけます。

3. 資金使途

上記借入金（合計10,000百万円）をイオンタウン守谷（取得予定価格16,800百万円）の取得資金（取得費用等を含みます。）に充当します。取得資金の残額については自己資金を充当します。

4. 金利スワップ契約

（1）金利スワップ取引の理由

タームローン45D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取引を行います。

（2）金利スワップ取引の内容

		タームローン45D
①契約先		未定（注1）
②想定元本		4,000百万円
③金利	固定支払	未定（注1）
	変動受取	TONA（日次累積複利レート）
④契約締結予定日		2025年12月3日（注1）
⑤契約期間		2025年12月5日～2032年9月23日
⑥利払日（注2）		2025年12月22日を初回として、以降毎年3月、6月、9月及び12月の20日

（注1）契約先及び固定支払金利は2025年12月3日に決定する予定であり、決定次第改めてお知らせします。

（注2）利払日が営業日でない場合は翌営業日。

ご注意：この文書は、本投資法人による資金の借入れ及び金利スワップ取引に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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)	2,600	3,600	+1,000
長期借入金 (注3)	301,253	310,253	+9,000
借入金合計	303,853	313,853	+10,000
投資法人債	26,100	26,100	—
有利子負債合計	329,953	339,953	+10,000

(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43期有価証券報告書（2025年8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アドレス：<https://www.united-reit.co.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人による資金の借入れ及び金利スワップ取引に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。